

(注意書)

**暴力団員等に該当しない旨の陳述書 (個人・法人を問わず)**

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**  
(個人の場合)

**資格証明書**  
(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)**

※有効期限内のものを提出してください。

**◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆**

※該当する口にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受の申出をする場合のみチェックが必要です。

**※原則チェックは不要です。**

| 陳述書<br>(買受申出人(個人) 本人用) |                                                                                                                                           |          |      |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| 前橋地方裁判所                |                                                                                                                                           | 支部 執行官 殿 |      |
| 事件番号                   | <input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 令和                                                                                | 年( )第 号  | 物件番号 |
| 陳述                     | <input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。                                                                                                 |          |      |
|                        | <input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。                                                                      |          |      |
|                        | <input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受の申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受の申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照)<br>この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 |          |      |

※法人用、法定代理人用も同様です。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 岸 昌史

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                                                                        |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 7 年 6 月 11 日から<br>令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所太田支部売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所太田支部民事執行係                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 27 日 午後 5 時 00 分まで                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規<br>則 33 条)                                       | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                      |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1,2  | 7,730,000<br>6,184,000 | 一括       | 1,546,000  | 113,232  | 17,476   |
| 1    | 2,220,000              |          |            |          |          |
| 2    | 5,510,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 太田市世良田町                          |
|   | 地 番   | 3108番14                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 213.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 太田市世良田町 3108番地14                 |
|   | 家屋 番号 | 3108番14                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル<br>2階 51.34平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月17日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 林 陽 子

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 太田市世良田町                                      |
|   | 地 番   | 3 1 0 8 番 1 4                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 1 3 . 4 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 太田市世良田町 3 1 0 8 番地 1 4                       |
|   | 家屋 番号 | 3 1 0 8 番 1 4                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル<br>2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

令和6年(ケ)第 60号  
令和6年11月 1日受理  
令和6年12月10日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三 井 誠 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 太田市世良田町                          |
|   | 地 番   | 3108番14                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 213.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 太田市世良田町 3108番地14                 |
|   | 家屋 番号 | 3108番14                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル<br>2階 51.34平方メートル |

( 2 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■B                | <p>1 所有者Aの妻です。</p> <p>2 本件建物でAと一緒に暮らしていましたが、令和6年4月に転居しました。以来、本件建物は空き家でだれも使用していません。</p> <p>3 本件建物に不具合はありませんが、6年くらい猫を2匹飼っていたので壁紙が傷んでいるところがあります。</p> <p>4 太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅ですが、太陽光発電システムは住宅ローンとは別のローンで購入したものです。ローン契約の内容や支払いがどうなっているのかよくわかりません。</p> |

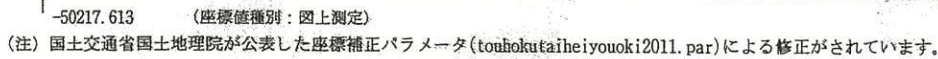
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

## 執行官の意見

- 太陽光発電システムは、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                   |
| 令和6年11月5日<br>9:35-9:45                                                                                                                                                                                                                                                              | 前橋地方法務局太田支局 | ■地積測量図、登記事項要約書、各交付<br>■建物登記調査 |
| 令和6年11月5日<br>13:35-13:45                                                                                                                                                                                                                                                            | 太田市役所       | ■家屋見取図交付                      |
| 令和6年11月6日<br>8:15-8:25                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | ■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函        |
| 令和6年11月6日<br>13:45-13:55                                                                                                                                                                                                                                                            | 執行官室        | ■所有者Aに照会書を作成・送付               |
| 令和6年12月5日<br>12:45-13:15                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | ■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談         |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                               |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年12月5日 評価人同行</p> |             |                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



|       |        |         |    |         |           |    |              |      |    |         |
|-------|--------|---------|----|---------|-----------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在     | 太田市世良田町 |    |         |           | 地番 | 3108番14      |      |    |         |
| 出力縮   | 1/500  | 精度区     | 甲三 | 座標系又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 平成7年8月 |         |    |         | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |         |

登記年月日：平成29年4月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月5日 前橋地方裁務局太田支局 登記官

( 7 枚目 )

請求番号：2-1

A3をA4に縮小コピー

# 地積測量図

地番 3108-5, 3108-13, 3108-14, 3108-15

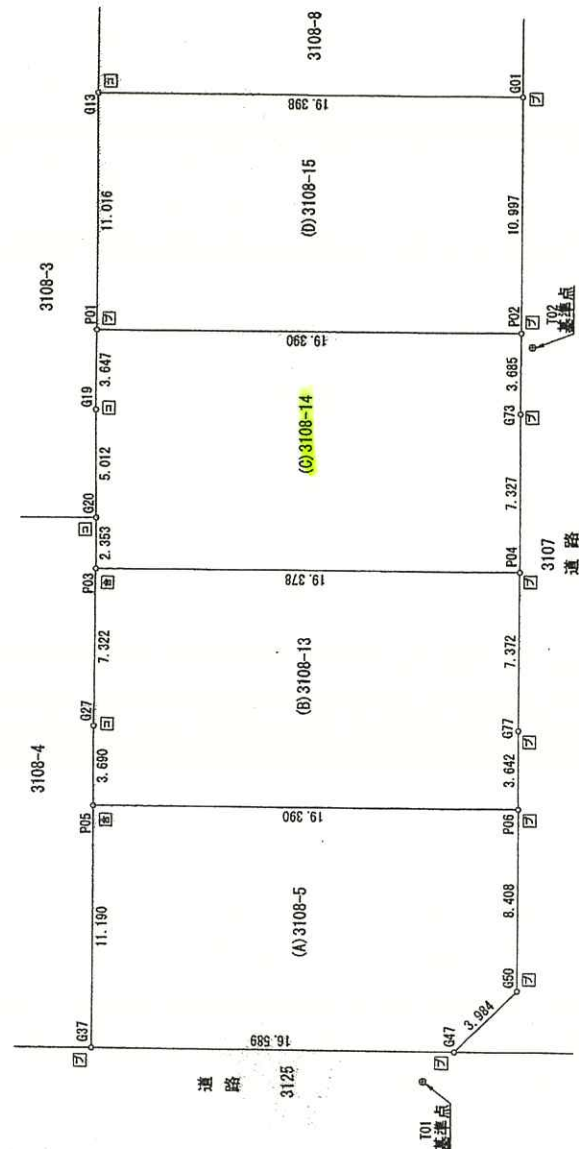
土地の所在 太田市世良田町

測量年月日 平成29年3月28日  
座標系 世界測地系(2011) 区系

| 凡例      | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 | 記号 |
|---------|--------|----|--------|----|--------|----|
| 石       | 境界線    | △  | 金属杭    | ○  | 境界線    | △  |
| コンクリート杭 | 境界線    | ▽  | プレート   | □  | 境界線    | △  |
| 合       | 境界線    | △  | 金属板    | □  | 境界線    | △  |

基準点座標リスト

| 測点  | X         | Y          |
|-----|-----------|------------|
| T01 | 28973.804 | -50184.607 |
| T02 | 28959.305 | -50153.440 |



求積表

| 地番  | (A)3108-5 | (B)3108-13 | (C)3108-14 | (D)3108-15 |
|-----|-----------|------------|------------|------------|
| 測点  | X         | Y          | X          | Y          |
| P05 | 28965.953 | -50172.774 | 28981.349  | -50157.657 |
| P06 | 28984.525 | -50165.202 | 28982.788  | -50163.725 |
| G07 | 28987.749 | -50178.918 | 28960.676  | -50156.203 |
| G04 | 28971.668 | -50183.713 | 28959.615  | -50152.660 |
| G50 | 28988.356 | -50181.831 | 28976.187  | -50147.108 |
| 面積  | 426.95102 | 426.95102  | 28979.234  | -50150.602 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |

求積表

| 地番  | (A)3108-5 | (B)3108-13 | (C)3108-14 | (D)3108-15 |
|-----|-----------|------------|------------|------------|
| 測点  | X         | Y          | X          | Y          |
| P05 | 28965.953 | -50172.774 | 28981.349  | -50157.657 |
| P06 | 28984.525 | -50165.202 | 28982.788  | -50163.725 |
| G07 | 28987.749 | -50178.918 | 28960.676  | -50156.203 |
| G04 | 28971.668 | -50183.713 | 28959.615  | -50152.660 |
| G50 | 28988.356 | -50181.831 | 28976.187  | -50147.108 |
| 面積  | 426.95102 | 426.95102  | 28979.234  | -50150.602 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |

| 地番  | (A)3108-5 | (B)3108-13 | (C)3108-14 | (D)3108-15 |
|-----|-----------|------------|------------|------------|
| 測点  | X         | Y          | X          | Y          |
| P05 | 28965.953 | -50172.774 | 28981.349  | -50157.657 |
| P06 | 28984.525 | -50165.202 | 28982.788  | -50163.725 |
| G07 | 28987.749 | -50178.918 | 28960.676  | -50156.203 |
| G04 | 28971.668 | -50183.713 | 28959.615  | -50152.660 |
| G50 | 28988.356 | -50181.831 | 28976.187  | -50147.108 |
| 面積  | 426.95102 | 426.95102  | 28979.234  | -50150.602 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |

| 地番  | (A)3108-5 | (B)3108-13 | (C)3108-14 | (D)3108-15 |
|-----|-----------|------------|------------|------------|
| 測点  | X         | Y          | X          | Y          |
| P05 | 28965.953 | -50172.774 | 28981.349  | -50157.657 |
| P06 | 28984.525 | -50165.202 | 28982.788  | -50163.725 |
| G07 | 28987.749 | -50178.918 | 28960.676  | -50156.203 |
| G04 | 28971.668 | -50183.713 | 28959.615  | -50152.660 |
| G50 | 28988.356 | -50181.831 | 28976.187  | -50147.108 |
| 面積  | 426.95102 | 426.95102  | 28979.234  | -50150.602 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |
| 面積  | 213.47551 | 213.47551  | 28980.670  | -50155.404 |

作成者

平成29年 3月 28日作成

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方支務局太田支局管轄)

令和6年9月12日 宇都宮地方支務局

登記官

( 8 枚目)

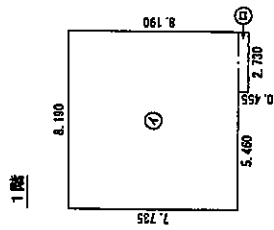
A3をA4に縮小コピー

建物図面

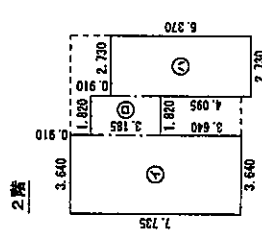
家屋番号 3108-14

建物の所在 太田市世良田町3108番地14

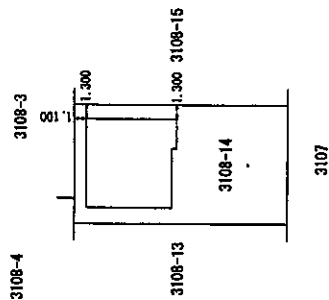
各階平面図



| 求積表 |               |                      |
|-----|---------------|----------------------|
| ①   | 8.190 × 7.735 | = 63.349650          |
| ②   | 2.730 × 0.485 | = 1.242150           |
| 計   |               | 64.591800            |
| 床面積 |               | 64.59 m <sup>2</sup> |



| 求積表 |               |                      |
|-----|---------------|----------------------|
| ③   | 3.640 × 7.735 | = 28.155400          |
| ④   | 1.820 × 3.185 | = 5.796700           |
| ⑤   | 2.730 × 6.370 | = 17.390100          |
| 計   |               | 51.342200            |
| 床面積 |               | 51.34 m <sup>2</sup> |



作成者

縮尺 1/250

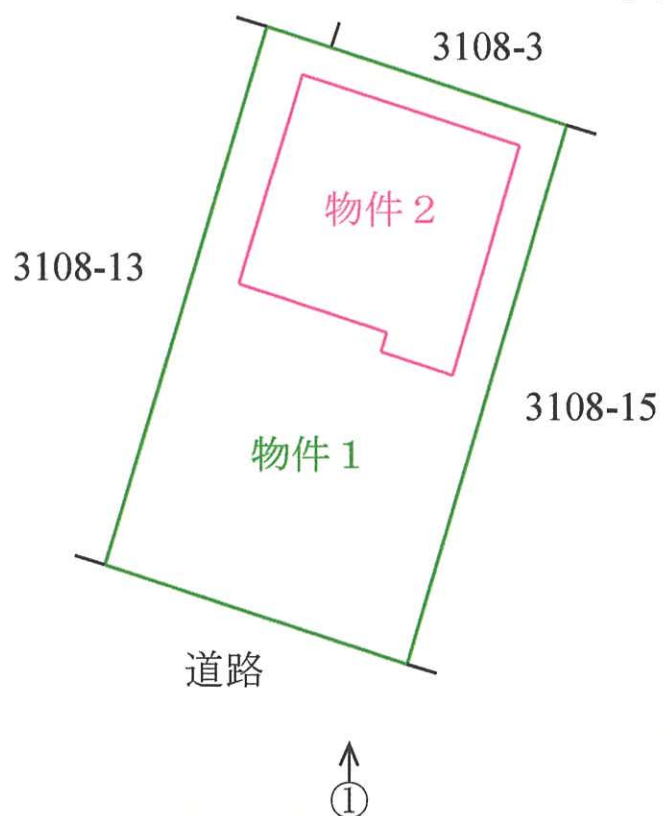
申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



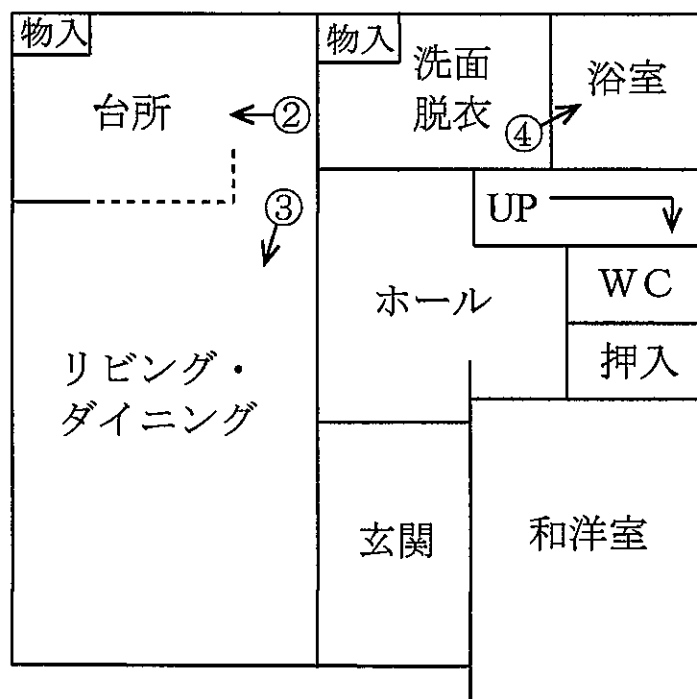
←○写真撮影位置・方向



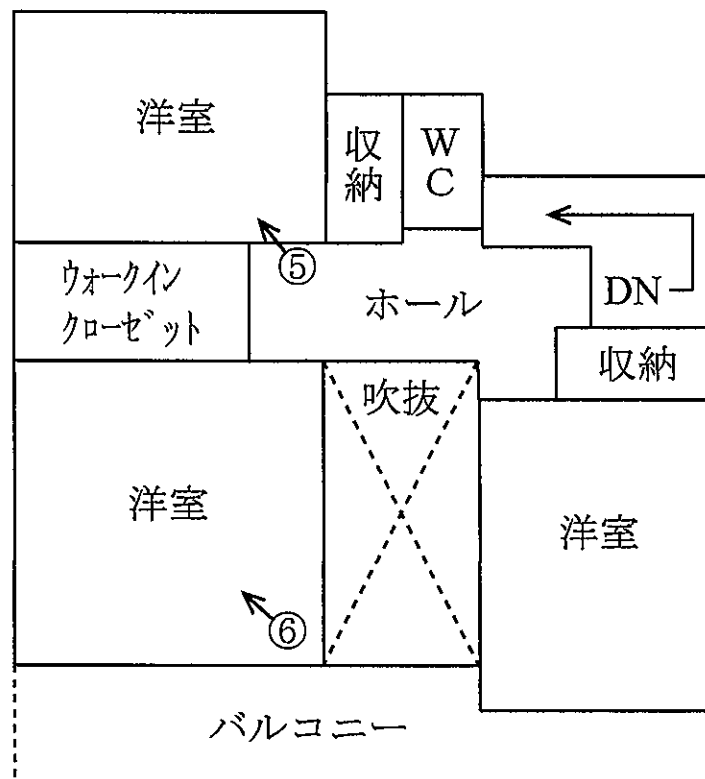
# 建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

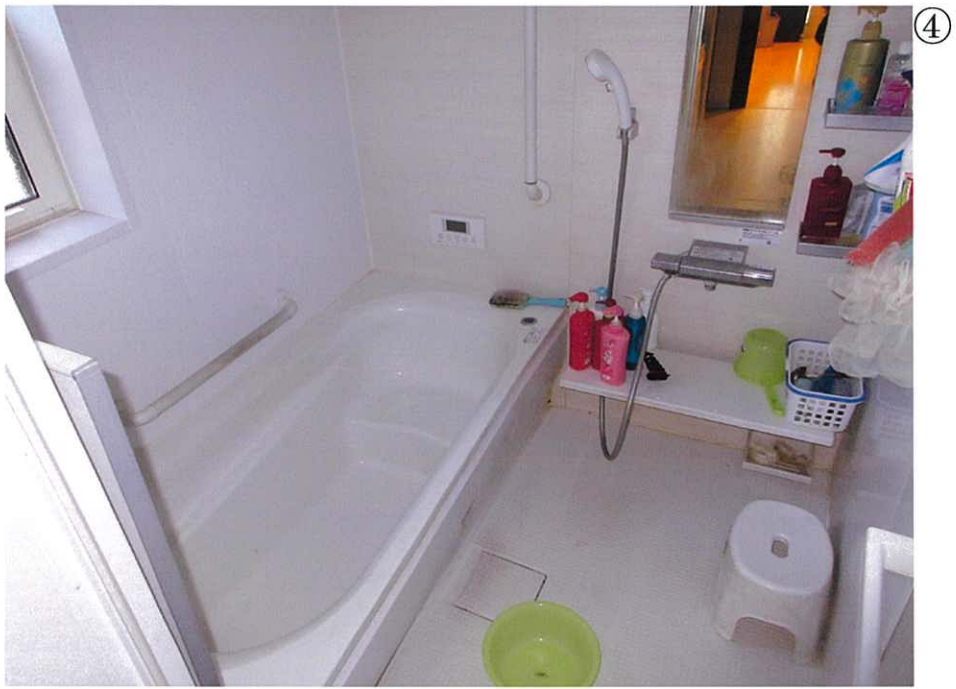
1 階



2 階







④



⑤



⑥

令和6年（ケ）第60号  
令和6年12月5日 現地調査  
令和6年12月10日 評 価

前橋地方裁判所太田支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

| 一括価格       |            |
|------------|------------|
| 7,730,000円 |            |
| 内訳価格       |            |
| 物件1(土地)    | 2,220,000円 |
| 物件2(建物)    | 5,510,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至物件2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号 | 所在等                           | 登 記                                                                                                 | 現 況 |
|----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所在地番<br>地目積                   | 太田市世良田町<br>3108番14<br>宅地<br>213.45m <sup>2</sup>                                                    | 同左  |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 太田市世良田町3108番地14<br>3108番14<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 64.59m <sup>2</sup><br>2階 51.34m <sup>2</sup> | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                       |                                                                                                     |     |
|    |                               |                                                                                                     |     |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 位置・交通                                | 東武伊勢崎線『世良田』駅南西方約1.7km(道路距離)に位置する。                                                                                                                                                                                                 |                        |
|                                      | (別添位置図参照)                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| 付近の状況                                | 一般住宅を中心とした区画整然とした住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか空き地等の見られる区画整然とした住宅地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。                                                                                                                                     |                        |
| 主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                            | 市街化区域                  |
|                                      | 用途地域                                                                                                                                                                                                                              | 第1種低層住居専用地域            |
|                                      | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                              | 40%                    |
|                                      | 容積率                                                                                                                                                                                                                               | 80%                    |
|                                      | 防火規制                                                                                                                                                                                                                              | なし                     |
|                                      | その他の規制                                                                                                                                                                                                                            | -                      |
| 画地条件等                                | 地積                                                                                                                                                                                                                                | 登記簿とほぼ同程度              |
|                                      | 間口                                                                                                                                                                                                                                | 約11m                   |
|                                      | 奥行                                                                                                                                                                                                                                | 約19.4m                 |
|                                      | 形状                                                                                                                                                                                                                                | 長方形の土地                 |
|                                      | その他                                                                                                                                                                                                                               | 接面道路にほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。 |
| 接面道路                                 | 南西側約6.0m舗装市道(市道尾島西部448号線・建築基準法42条1項1号道路)に接面する土地である。                                                                                                                                                                               |                        |
| 土地の利用状況                              | 土地所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有している。                                                                                                                                                                                                      |                        |
| 供給処理施設                               | 上水道                                                                                                                                                                                                                               | あり                     |
|                                      | ガス配管                                                                                                                                                                                                                              | なし                     |
|                                      | 下水道                                                                                                                                                                                                                               | あり                     |
|                                      | (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                        |
| 特記事項                                 | ① 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性は少ない。                                                                                                                                                                                                    |                        |

## 2 建物の概況及び利用状況(物件2)

|                 |                                                                                                                     |                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 区分              | 主である建物                                                                                                              |                                                                         |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                          | 平成29年8月18日新築<br>7 年<br>20 年                                             |
| 仕様              | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他                                                                        | 木造<br>スレート葺<br>サイディング等<br>クロス<br>クロス等<br>フローリング、畳等<br>電気、水道等<br>オール電化住宅 |
| 床面積(現況)         | 第3項目的物件欄記載のとおり                                                                                                      |                                                                         |
|                 | 現況用途:居宅<br>間取り(附属資料:間取図)                                                                                            |                                                                         |
| 品等              | 使用資材<br>施工程度                                                                                                        | 普通<br>普通                                                                |
| 保守管理の状況         | やや劣る                                                                                                                |                                                                         |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が本建物を居宅(空き家)として占有している。                                                                                         |                                                                         |
| 特記事項            | ① 太陽光発電システムは、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。<br>② 本件建物内の1階部分の壁紙及び2階部分の天井のクロスの一部に損傷の箇所が見られる。 |                                                                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|-----|----------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 1   | 24,300               | 102%          | 213.45         | 100%             | 5,290,000                 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 太田(県)-19

地価調査価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$24,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \div 24,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

物件1 : 1.02 方位等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 番号   | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物等の積算価格<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2(主) | 150,000             | 115.93             | 43.70%   | 7,600,000           |
| 計    |                     |                    |          | 7,600,000           |

ウ 現価率(減価修正)

物件番号

耐用年数に基づく方法(定率法)

観察減価法

現価率

$$2(主) : \left( \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} \right) \times \left\{ \left( \begin{array}{c} \text{全} \\ 27 \end{array} - \begin{array}{c} \text{残存} \\ 20 \end{array} \right) / \begin{array}{c} \text{全} \\ 27 \end{array} \right\} \times (1 - 0.05) \div 0.437$$

観察減価 : 建物の状態等を考慮して上記のとおり査定

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号           | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>(%)<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|--------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| 1            | 5,290,000         | 30% 法定地上権            | 1,590,000                |
| 土地利用権等価格(合計) |                   |                      | 1,590,000                |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>土地:1①オ<br>建物:1②エ<br>円<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>2①ウ<br>円<br>イ | 占有減<br>価修正<br>%<br>ウ | 市場性<br>修正<br>%<br>エ | 競売市<br>場修正<br>%<br>オ | その他<br>控除減<br>価(敷<br>金等)<br>円<br>カ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×<br>エ×オ÷カ<br>円 |
|----------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1        | 5,290,000                             | － 1,590,000                          |                      | 100%                | 60%                  | －                                  | 2,220,000円                    |
| 2        | 7,600,000                             | ＋ 1,590,000                          | 100%                 | 100%                | 60%                  | 0円                                 | 5,510,000円                    |
| 一括価格(合計) |                                       |                                      |                      |                     |                      |                                    | 7,730,000円                    |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他控除減価： 控除の必要なし

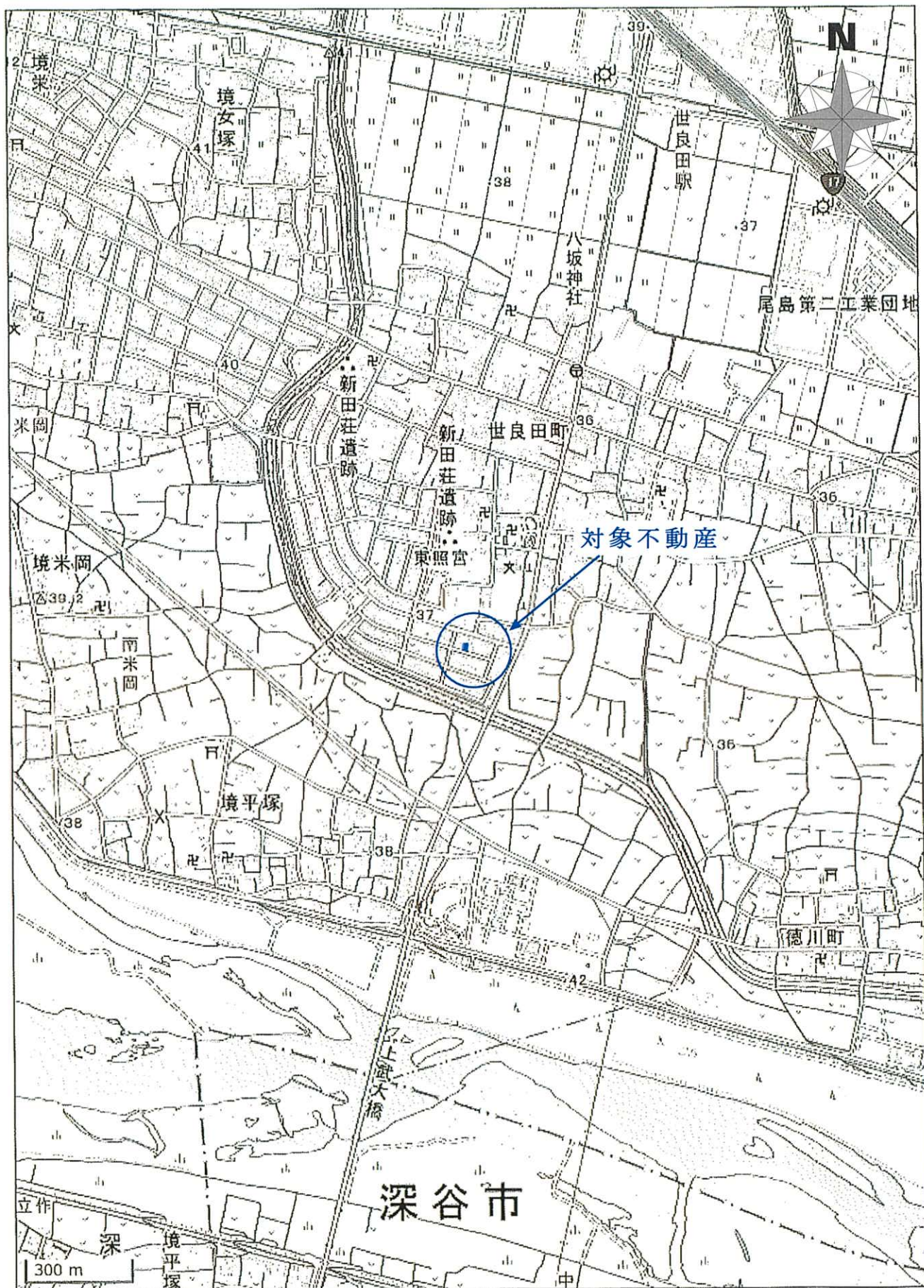
## 第6 参考価格資料

地価公示等 太田(県)-19

|        |   |                                  |
|--------|---|----------------------------------|
| 所在     | : | 太田市世良田町3134番7                    |
| 価格     | : | 24,600 円 / m <sup>2</sup>        |
| 位置     | : | 世良田駅2km                          |
| 価格時点   | : | 令和6年7月1日                         |
| 地積     | : | 264m <sup>2</sup>                |
| 供給処理施設 | : | 水道、下水                            |
| 接面街路   | : | 北東6m市道                           |
| 用途指定等  | : | 第1種低層住居専用地域(建蔽率40% 容積率80%)       |
| 地域の概要  | : | 一般住宅を中心に共同住宅や農地が混在する郊外の整然とした住宅地域 |

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図



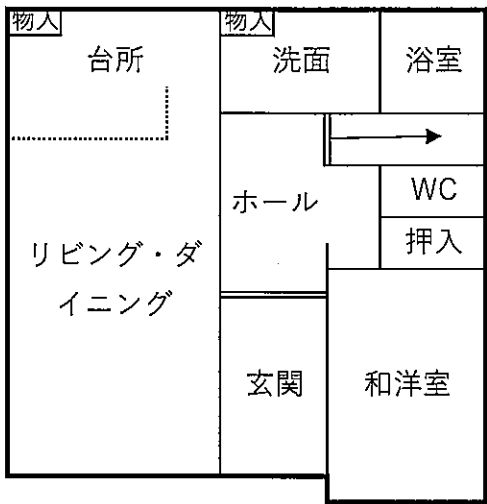


図上測定)  
た座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

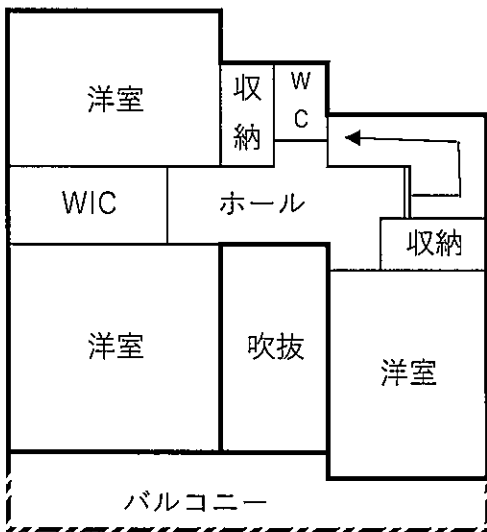
|            |      |
|------------|------|
| 地番<br>区域見出 | 世良田町 |
|------------|------|

公 図 写

縮尺 1 : 500



1階部分

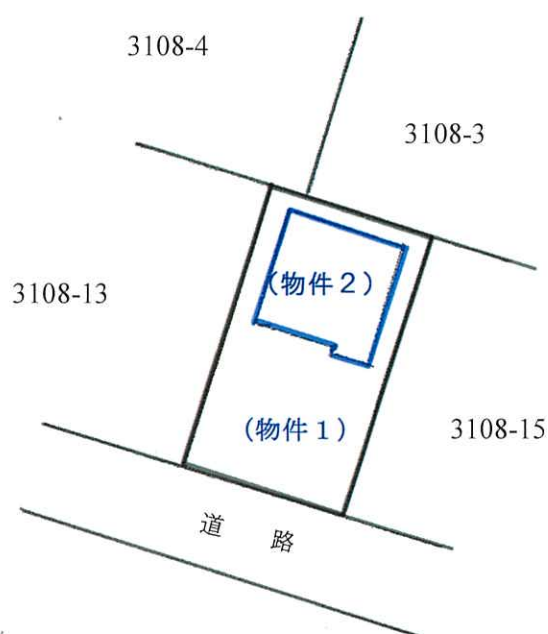


2階部分



土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第60号



縮尺 1 : 500