

(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□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 (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	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	☐ 私は、暴力団員等ではありません。		
	☐ 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。		
	☐ 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) 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 2 2 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 1 1 日から 令和 7 年 6 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分 場 所 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (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。 (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 制限 (民事執行規 則 3 3 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 2 2 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） 買受可能価額（円）	一括 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	8,890,000 7,112,000	一括	1,778,000	115,820	18,869
1	2,210,000				
2	6,680,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市富沢町
 地 番 4 3 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 9 . 7 0 平方メートル

- 2 所 在 太田市富沢町 4 3 7 番地 3
 家屋 番号 4 3 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
 2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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(共有者)A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 太田市富沢町
 地 番 4 3 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 9 . 7 0 平方メートル

- 2 所 在 太田市富沢町 4 3 7 番地 3
 家屋 番号 4 3 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
 2 階 5 2 . 9 9 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 64 号
令和 6 年11月27日受理
令和 7 年 1 月20日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 太田市富沢町
地 番 4 3 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 9 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 太田市富沢町 4 3 7 番地 3
家屋 番号 4 3 7 番 3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	群馬県太田市富沢町437番地3 (住居表示未実施)		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 2		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積： {		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が居宅として使用している ☐ その他の者については「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 { 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1及び物件2共有者Aの義父)	(令和6年12月23日に聴取した。) 1 物件2にはAとAの母、その夫の私、Aの子供が住んでいます。BはAと離婚してここから出ていきました。その後、やり取りはありません。 2 物件2には太陽光発電発電システムが設置されています。物件2を建てた後にAがローンを組んで付けました。ローンはまだ払い終わっておらず、所有権留保が付いているかどうかはわかりません。

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2に設置されている太陽光発電システムはローンが残っており、所有者留保が付いているか不明で所有者が明らかでないので、売却対象外とした。

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12月9日 (月) 11:30-11:40	■物件所在地	■基礎調査
令和6年12月9日 (月) 12:10-12:20	■太田市役所	■間取図交付申請
令和6年12月9日 (月) 12:40-13:40	■前橋地方法務局 太田支局	■登記事項要約書等交付申請
令和6年12月23日 (月) 9:50-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年12月23日

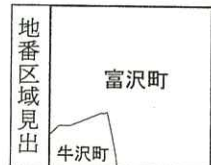
評価人同行

(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)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	太田市富沢町				地番	437番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年10月7日
福岡法務局

地図整理番号：M64024

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

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。

(前橋地方支局太田支局管轄)

令和6年10月7日

理區出務呢

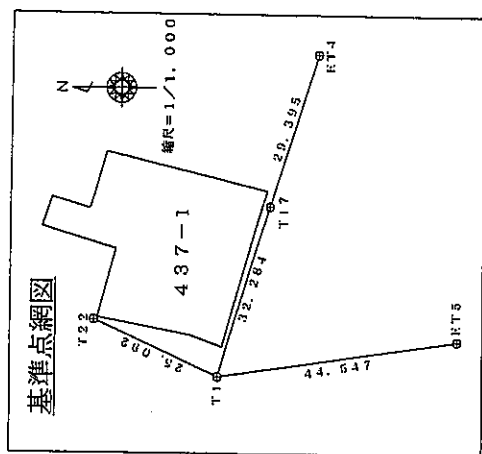
燈品如

(7 枚目)

1/2

地積測量圖

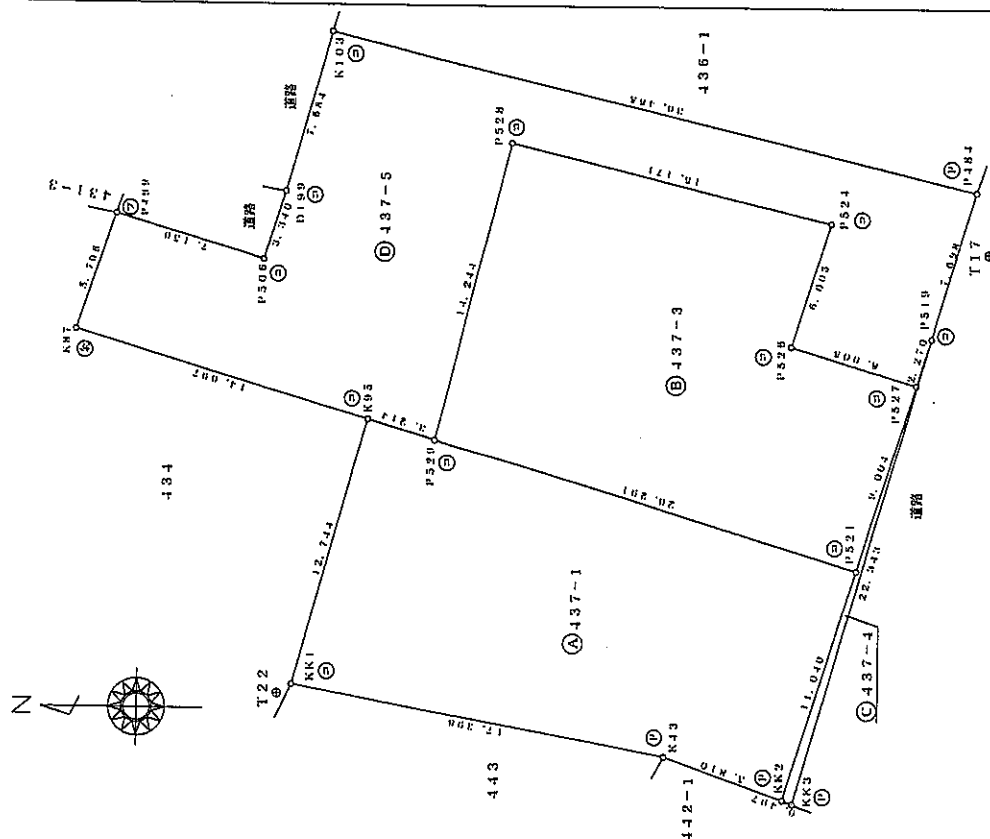
地番	437-1、-3ないし-5
土地の所在	太田市富沢町



座標一覽表

点 名	X轴坐标	Y轴坐标	备 注
T1	1000.000	1000.000	金属板
T17	990.590	920.883	金属板
T22	1023.028	1010.201	金属板
T24	991.981	1058.930	道路侧架—钢印
T25	955.959	1006.701	金属板

副座	地系	任意座標
測座	標系	———
測座	年月日	平成30年4月26日



単位はメートル

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	(a)	石杭	(b)	金属板	(c)	刻印
	(d)	コンクリート杭	(e)	金属杭		
	(f)	プラスチック杭	(g)	金属プレート		

作成者	フラステック航	(P) 金屋フレート	申請人	縮尺 1/250	単位はメートル
土地家屋調査士			平成 30 年 6 月 6 日作成		

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理)

令和6年10月7日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

地 積 測 量 図

437-1、-3241-5

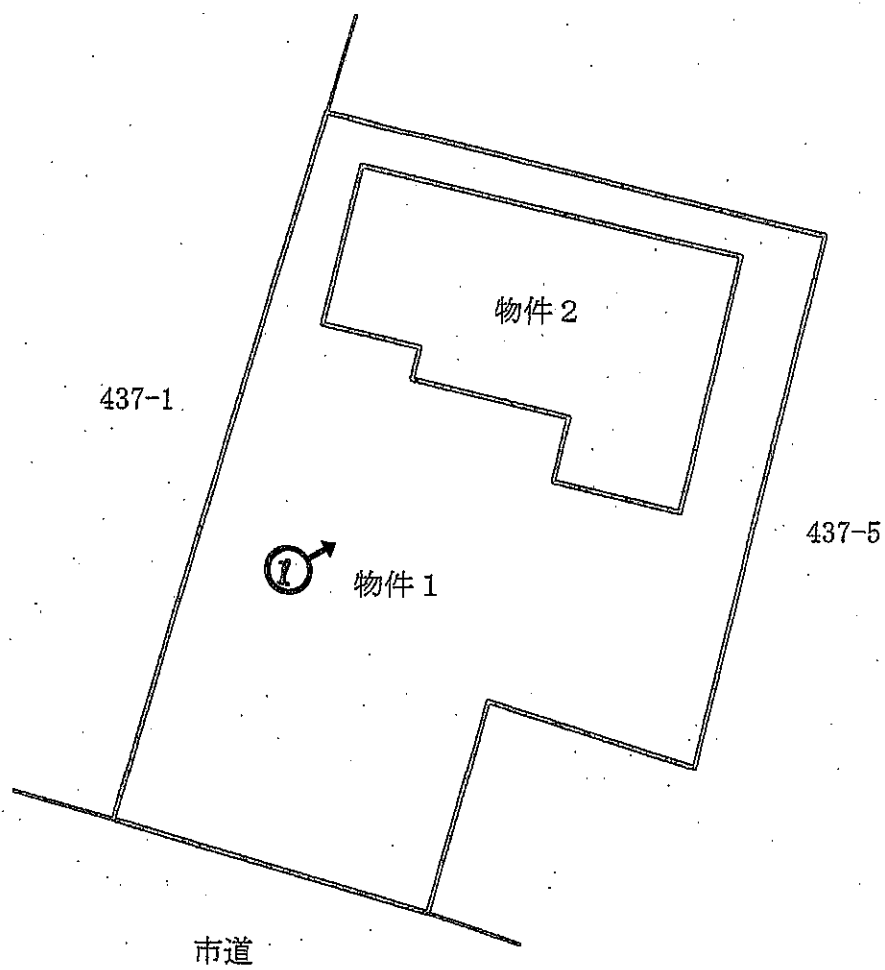
太田市富沢町

求積表

地 番	④	437-5			Yn	Yn+1-Yn-1	Xn. (Yn+1-Yn-1)
NO	K87	1032.428			1026.973	-9.474	-9781.222372
K88	1018.926				1024.919	-4.979	-5073.232584
K89	1015.847				1021.994	12.976	13124.743240
P529	1012.405				1025.839	10.275	10403.386125
P530	997.750				1022.269	-6.311	-6299.050250
P531	999.512				1026.528	-7.502	-7498.330024
P532	993.771				1024.767	0.410	407.446110
P533	995.105				1026.938	9.007	8399.931210
P484	991.173				1032.769	13.999	13875.430827
K103	1020.783				1040.927	-0.240	-244.987920
P199	1022.832				1033.526	-10.604	-10846.038300
P506	1023.756				1030.333	-1.136	-1163.032556
P499	1036.643				1032.393	-3.360	-3462.860480
							-608.924144
							304.4620720
						合 計	304.46
						面 積	㊦

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

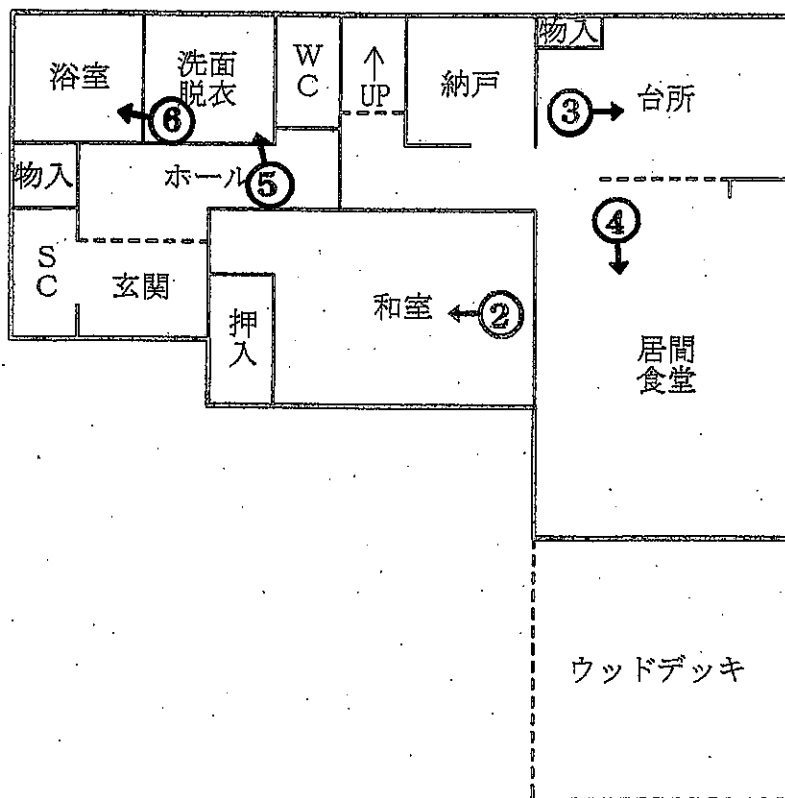


建 物 間 取 図

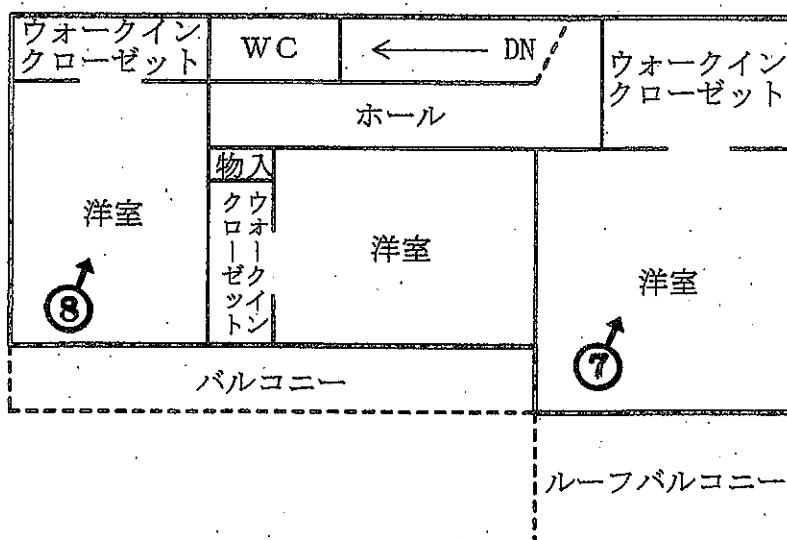


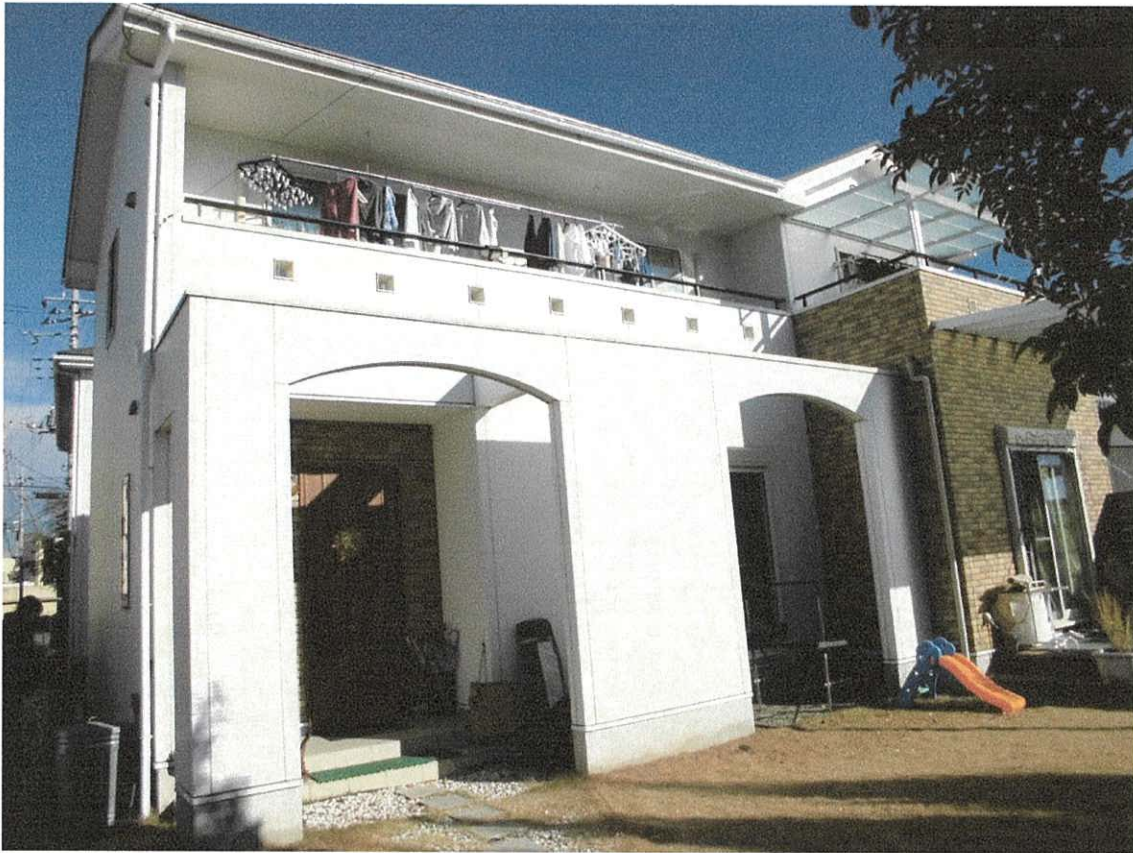
1 階

←○写真撮影位置・方向

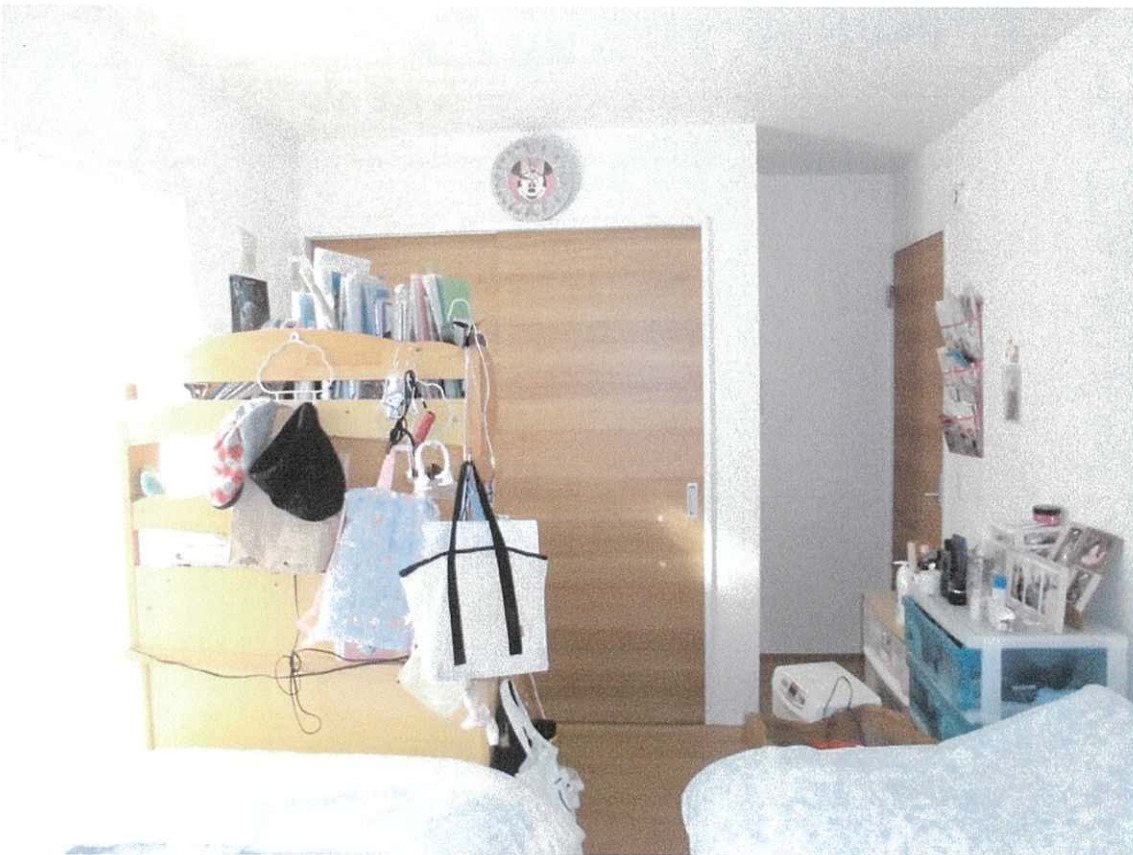


2 階





1



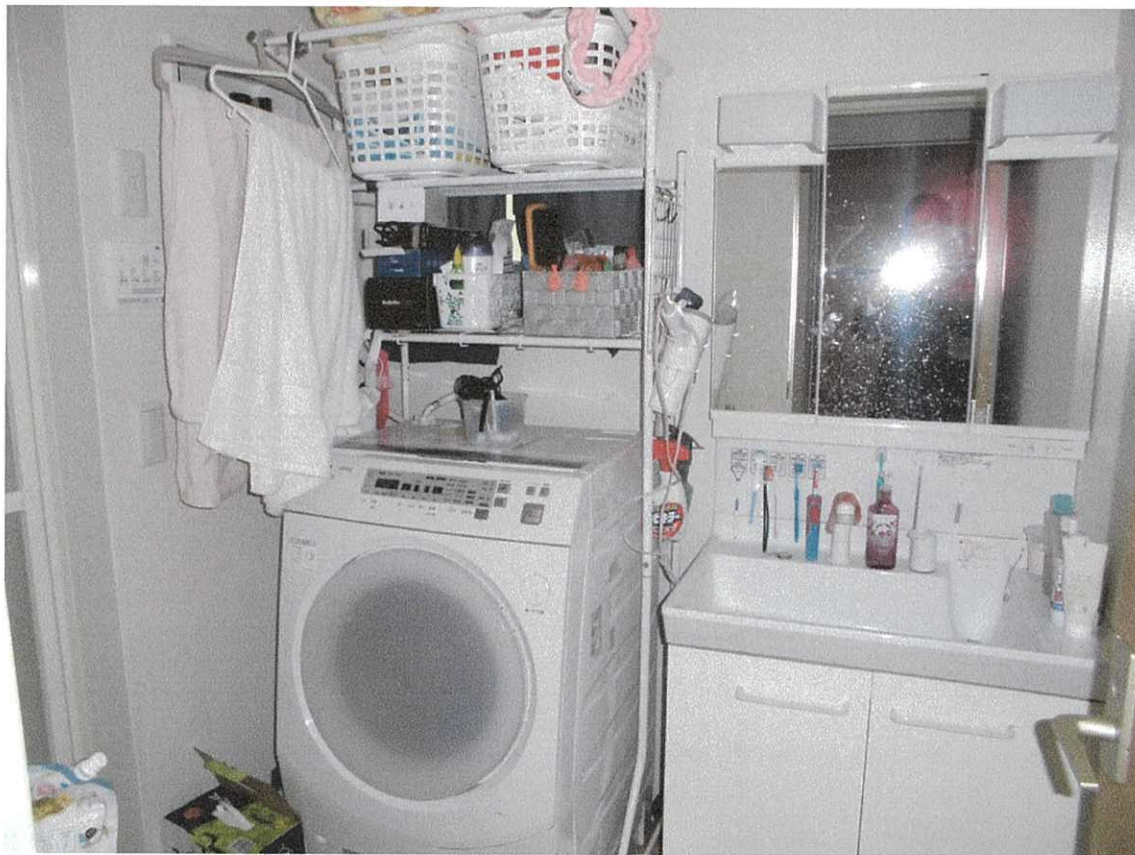
2



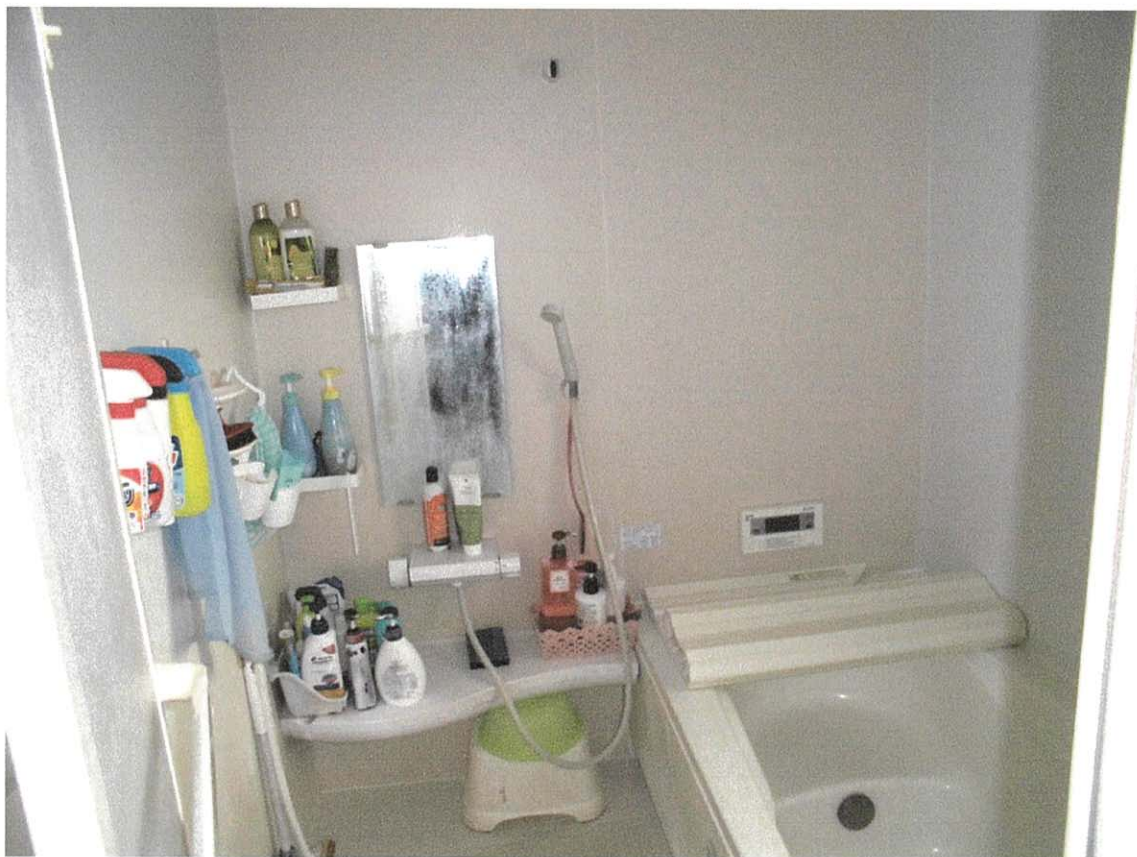
3



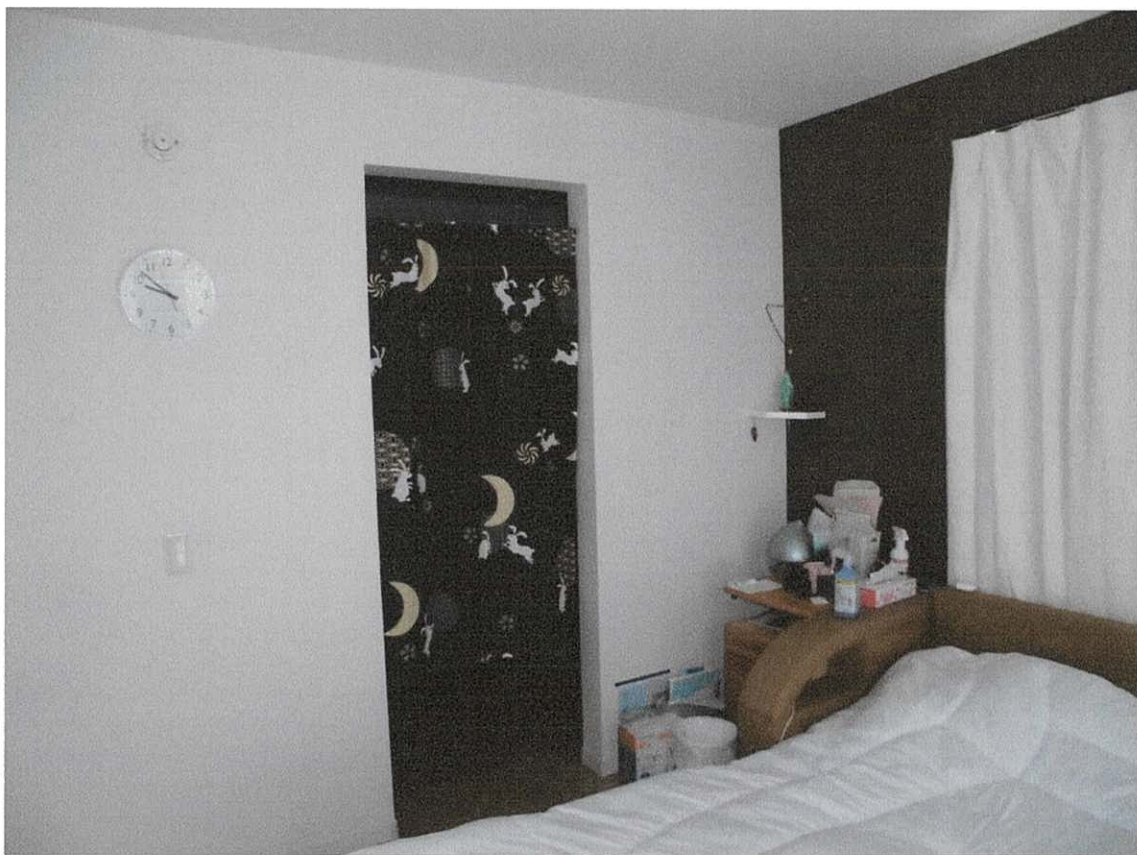
4



5



6



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 64 号
令和 6 年 12 月 23 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 21 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,890,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,210,000 円
物件2（建物）	金 6,680,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 地目 積	太田市富沢町 437番3 宅地 269.70m ²	同左
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市富沢町 437番地3 437番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 63.76m ² 2階 52.99m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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 細谷 駅 南 方 約 2.6 km （道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農家住宅等も見られる市営富沢団地に隣接した住宅地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	市街化区域
〔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〕	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	規 模	269.70 m ²
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 9.0 m 奥行 約 20.3 m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南 側 約 3.6～4.1m（認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条2項道路である。本土地はセットバックを要しない。 中間画地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1の土地
	利 用 状 況	物件2建物の敷地
	占 有 者	共有者ら
	利 用 権 原	法定地上権
	土地最優先担保権	抵当権 令和1年5月10日
	建物最優先担保権	抵当権 令和1年5月10日
	最先時建物存否	存在
	土地建物所有者	同一
	建 物 新 築 時 期	平成30年9月28日
	件 外 建 物	なし
	隣 地 等	市道、一般住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
		あり
	下 水 道	太田市下水道課によると、本土地への引き込みはないとのこと。引き込みに当たっては、受益者負担金が賦課されるとのこと。
	（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、通常で敷地内への引込ができ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、敷地内に引込む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施設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	土 壌 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	特になし

2. 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	平成30年9月28日 (登記簿記載)
	経 過 年 数	6.3 年
	経済的残存耐用年数	17.7 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	オール電化住宅
床 面 積（現 況）	1階	63.76㎡
	2階	52.99㎡
	延	116.75㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	売却対象外動産であるソーラーパネルが屋根に設置されている。	

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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,100	0.95	269.70	0.90	6,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	—	10
-----	----	---	----

基準価格 29,500 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 101.0 × 地域格差 100 / 100.0 ÷ 標準画地価格 29,100 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7月1日 から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位、形状、供給処理施設等 を考慮して -5% と判定した。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	151,000	116.75	0.46	8,110,000

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法による現価率	現価率
2	経済的全耐用年数	24.0年	0.46	(1 - 0%)	0.46
	経過年数	6.3年			
	残価率	5%			

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	6,710,000	0.45 法定地上権	3,020,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,710,000	-3,020,000	—	1.00	0.60	2,210,000
2	8,110,000	+3,020,000	1.00	1.00	0.60	6,680,000
一括価格 (合計)						8,890,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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。

第6 参考価格資料

基準地 価格【 太田 ー 10 】

所 在 : 太田市牛沢町24番28

価 格 : 29,500 円／m²

位 置 : 東武伊勢崎 線 細谷 駅 道路距離 約 3.2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 349 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側 5.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか空地等もみられる住宅地域

第7 附属資料

位置図

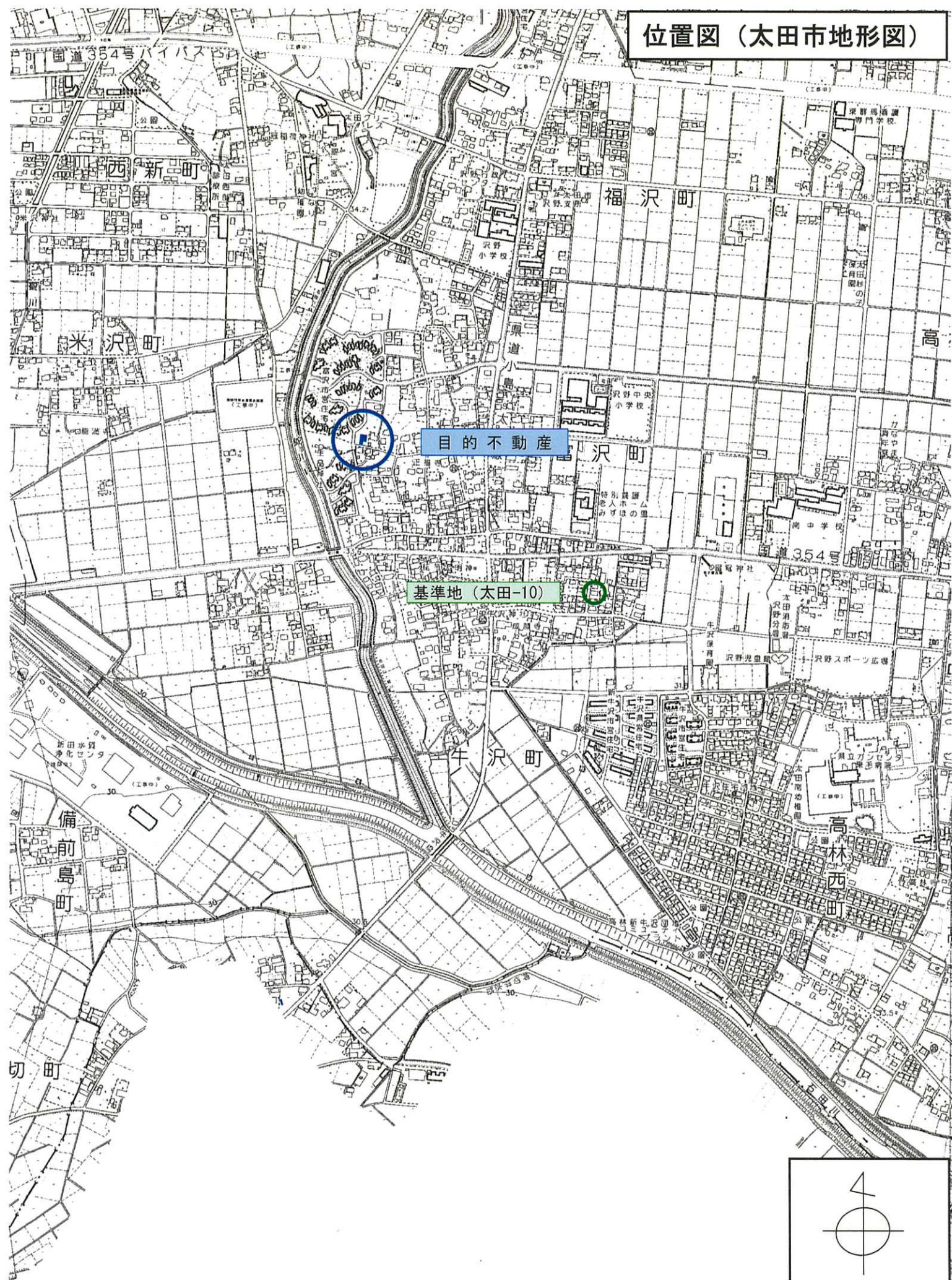
公図写

土地建物位置関係図

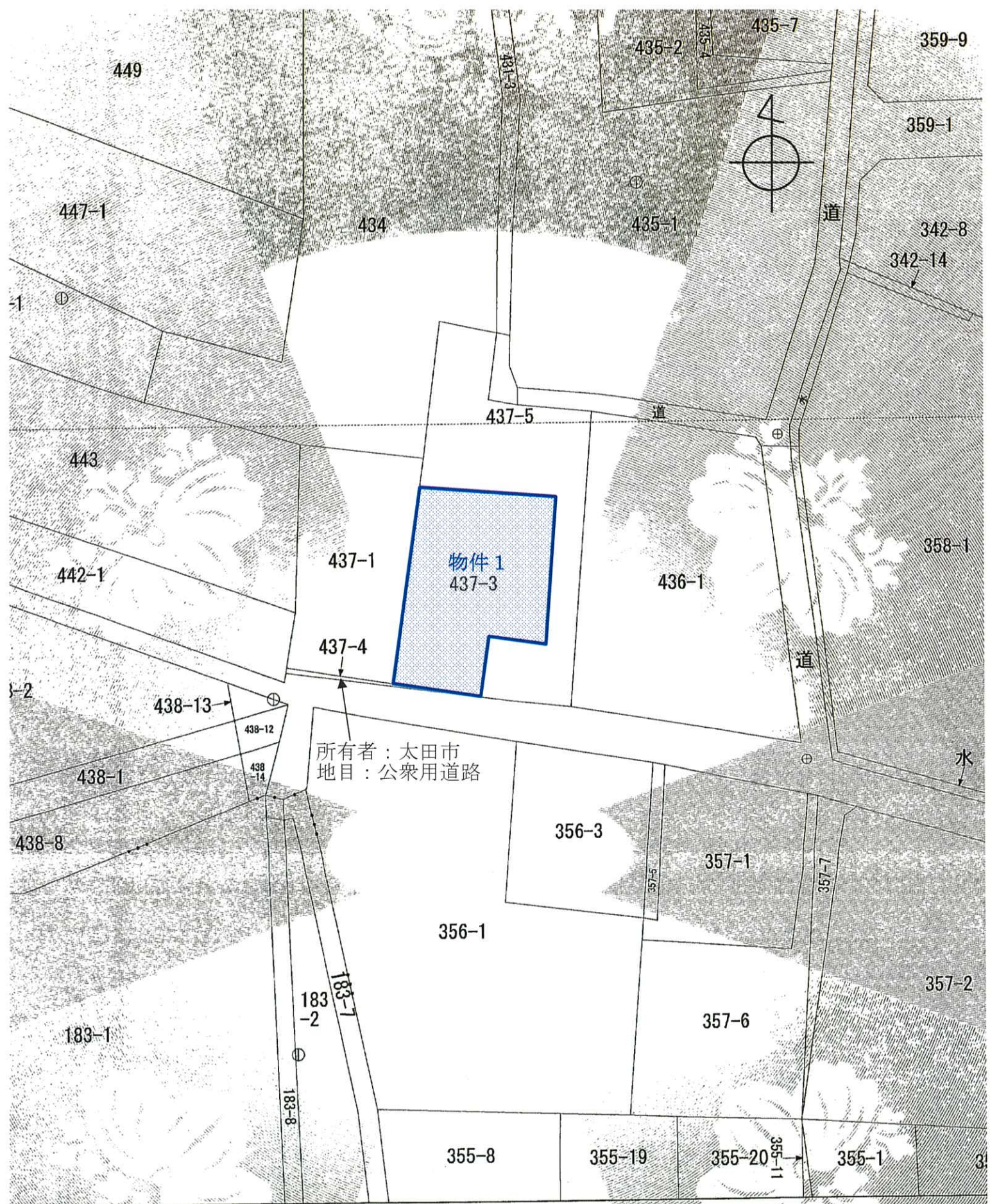
建物間取図

以 上

位置図（太田市地形図）



縮尺=1 : 10,000



(座標値種別：図土測定)

里院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

縮尺：500分の1

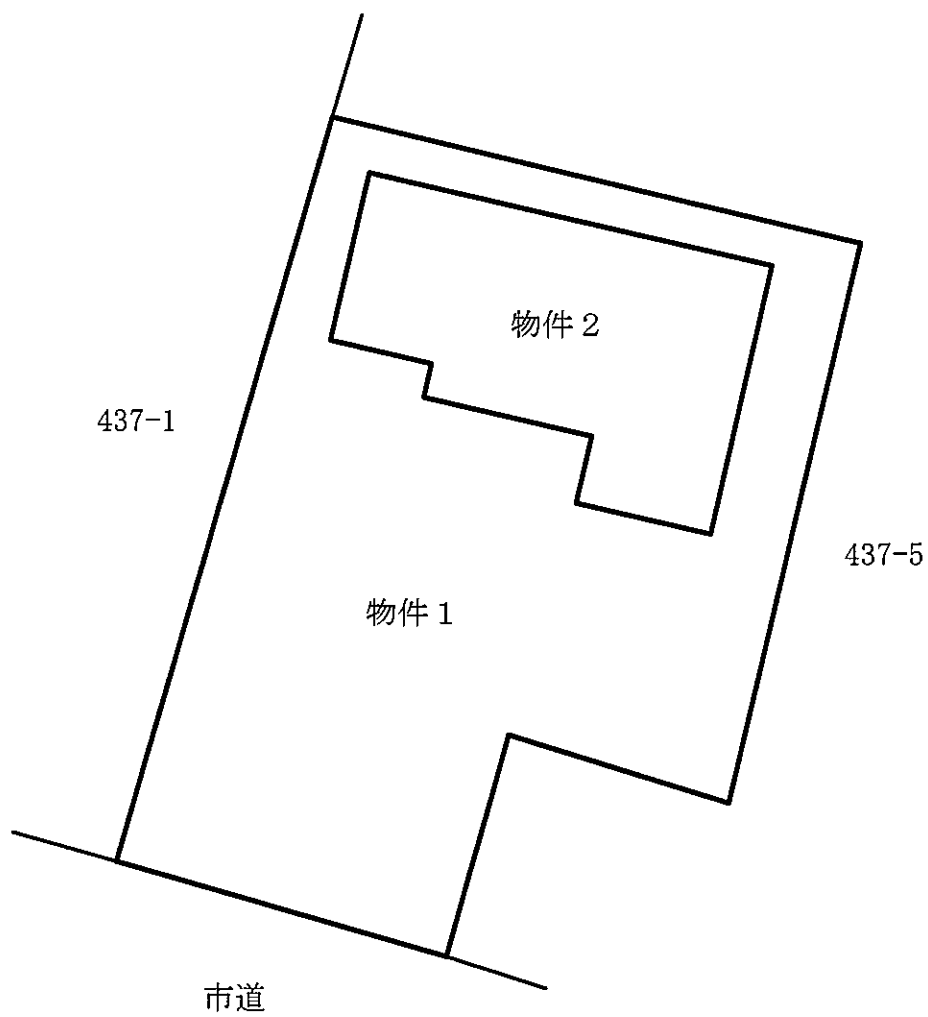
公図写

地番区域見出

富沢町

牛沢町

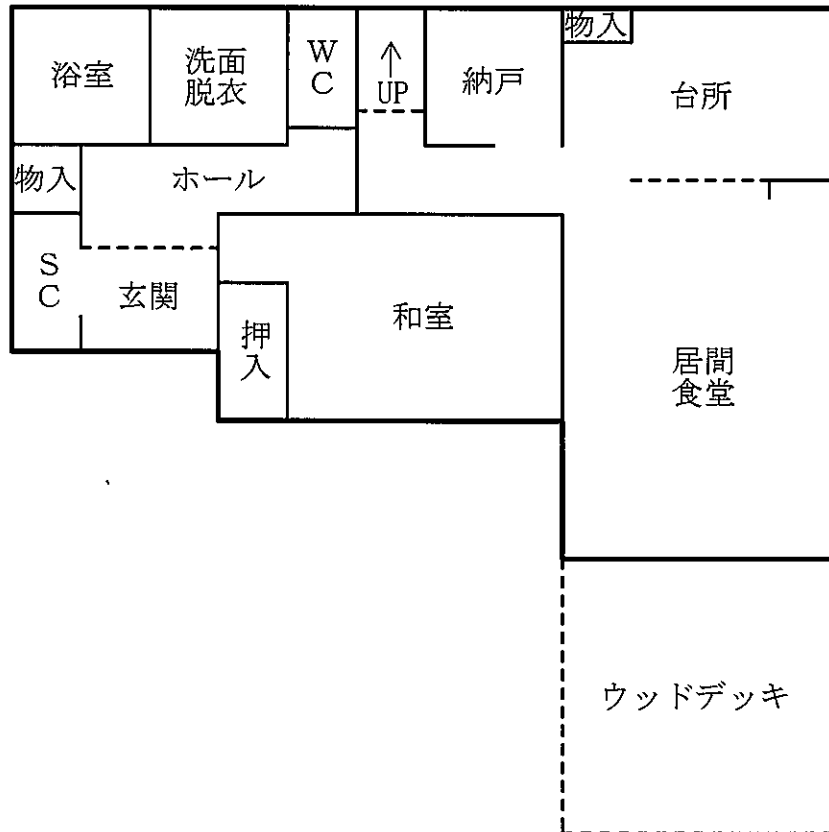
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 階



2 階

