

(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。

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けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受け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。	

※原則チェックは不要です。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※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 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 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 16 日 午前 10 時 00 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 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 日 午後 5 時 00 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 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） 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）
1～3	1,120,000 896,000	一括	224,000	13,778	1,968
1	560,000				
2	30,000				
3	530,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市由良町
 地 番 1 5 6 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 太田市由良町
 地 番 1 5 6 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 6 . 4 8 平方メートル
- 3 所 在 太田市由良町 1 5 6 8 番地 4、1 5 6 8 番地 5
 家屋 番号 1 5 6 8 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 3 . 4 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4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 須長 宏幸

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 太田市大字太田字大道北1630番4

設定日 昭和36年6月14日

目 的 1、送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における
建造物の築造禁止

2、爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵の禁止

3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線
路に支障となる一切の行為禁止

4、送電線路の設置及びその保全のための土地立入

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 太田市由良町
地 番 1 5 6 8 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 太田市由良町
地 番 1 5 6 8 番 5
地 目 宅地
地 積 6 . 4 8 平方メートル
- 3 所 在 太田市由良町 1 5 6 8 番地 4、1 5 6 8 番地 5
家屋 番号 1 5 6 8 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 3 . 4 1 平方メートル



令和6年(ケ)第 51号
令和6年10月18日受理
令和6年11月 8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 太田市由良町
地 番 1 5 6 8 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 太田市由良町
地 番 1 5 6 8 番 5
地 目 宅地
地 積 6 . 4 8 平方メートル
- 3 所 在 太田市由良町 1 5 6 8 番地 4、1 5 6 8 番地 5
家屋 番号 1 5 6 8 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 3 . 4 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	太田市由良町1568番地4（住居表示未実施）		
土地	物件1, 2		
現況地目	■宅地（物件1, 2）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者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	■庭木の枝葉が隣接地に越境している。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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	■床などに汚れが見受けられる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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)

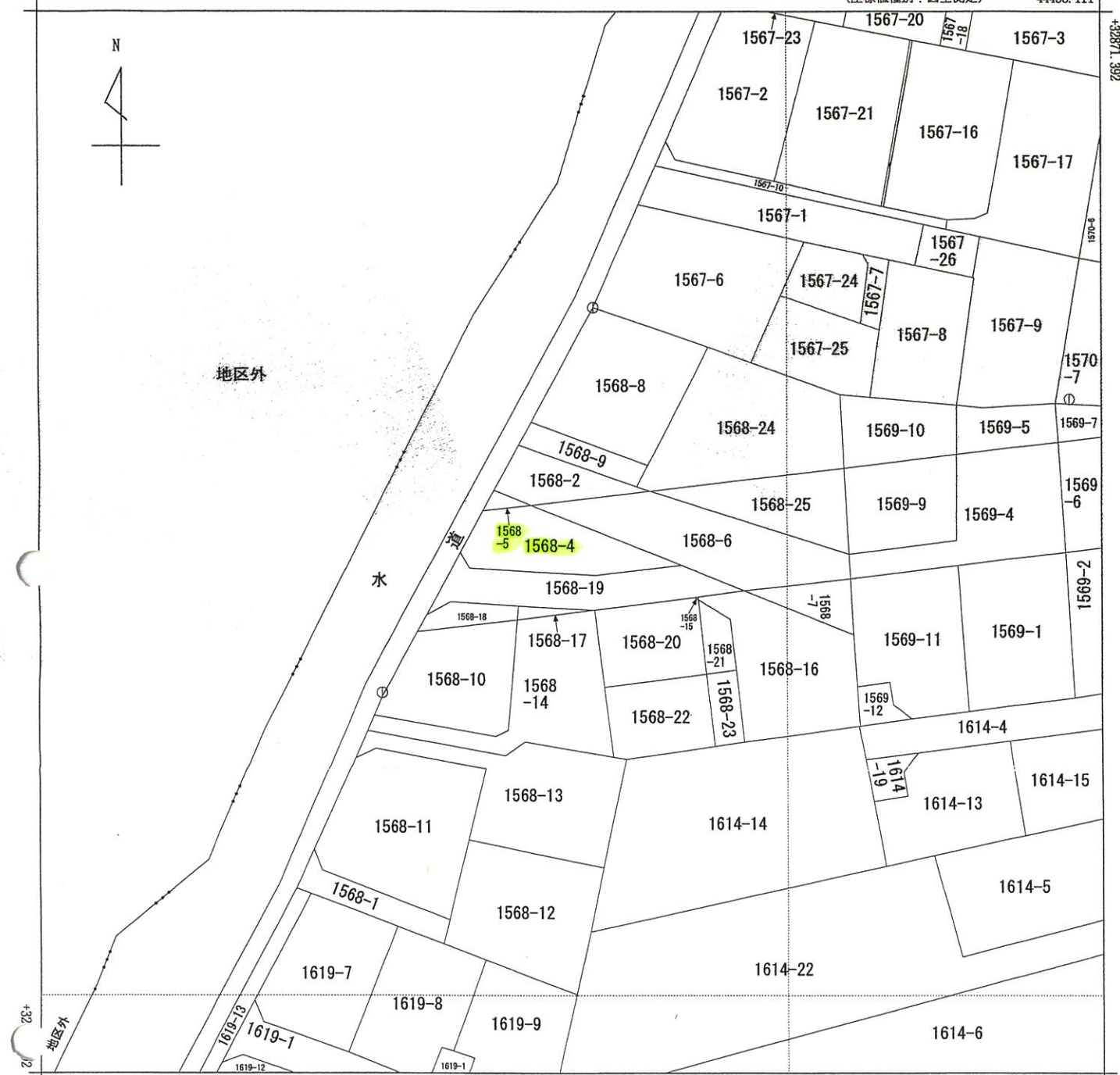
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物で暮らしています。室内で小型犬を1匹飼っているのですが、床などが汚れています。 2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 3 本件土地の上空に東京電力の高圧送電線がありますが、土地使用料を受け取っているということはありません。

執行官の意見

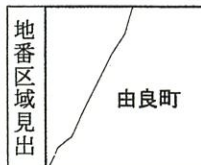
- 1 本件土地の上空に高圧送電線が存在する。
- 2 物件1の土地登記には次のとおり、昭和36年8月18日受付の地役権設定登記がなされている。
原因 昭和36年6月14日設定
目的 1、送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止
2、爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵の禁止
3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為禁止
4、送電線路の設置及びその保全のための土地立入
範囲 全部
要役地 太田市大字太田字大道北1630番4
- 3 上記2の登記は本件競売で売却されても抹消されない。

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10月18日 9:30-9:40	太田市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各交付
令和6年10月21日 11:05-11:20	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 所有者Aと面談
令和6年10月21日 16:30-16:40	前橋地方法務局太田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年10月30日 9:50-10:20	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影, Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 年 月 日 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。 ☐ 年 月 日 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年10月30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)



-44580.111 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	太田市由良町				地番	1568番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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9月10日
 福岡法務局

登記官

請求番号：48-1

(1/1)

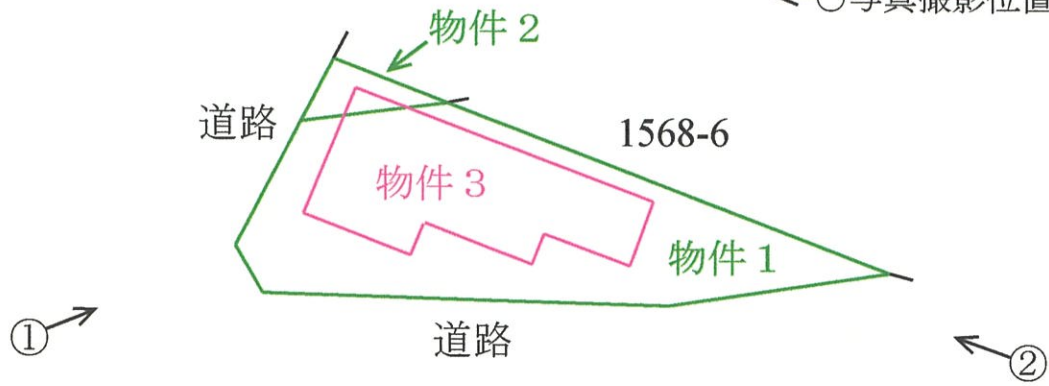
A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

土地建物位置関係図

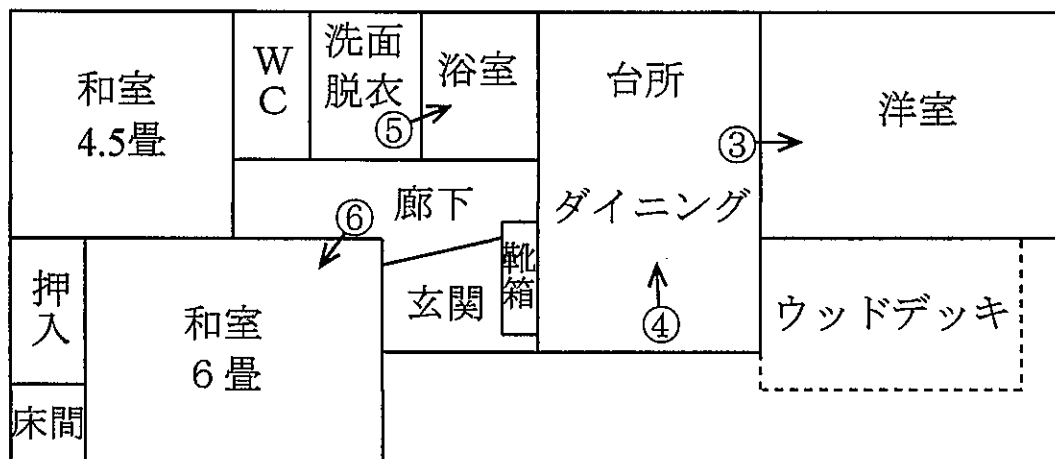


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 6 年 10 月 30 日
令和 6 年 11 月 13 日
評価書番号 第 263 号

現 地 調 査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,120,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 560,000 円
物 件 2 (土地)	金 30,000 円
物 件 3 (建物)	金 530,000 円

- 1 一括価額は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳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 地 目 地 積	太田市由良町 1568番4 宅地 133.42㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太田市由良町 1568番5 宅地 6.48㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市由良町 1568番地4、1568番地5 1568番4 居宅 木造瓦葺平家建 53.41㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線 細谷 駅 北西 方 道路距離 約 2.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市内中心部の西方郊外にあって、一般住宅を中心にしてアパート等の介在する住宅地域である。中心市街地や利便施設からやや遠隔地のため利便性が低く、加えて主要道路を除くと、街路は総じて幅員、連続性、配置に劣っていることから雑然感が強い。なお近隣地域の西方は、市街化調整区域に指定されているため、地域的連続性を断たれているので、地域の広がりには期待できない。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移していくものと予測される。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画(居住誘導区域内)
画 地 条 件	<物件1・2一体として> 地 積 139.90㎡ 間 口 ・ 奥 行 南側市道に対して間口約26.5m、奥行最大約9m 形 状 ほぼ三角形 接 道 状 況 角地 そ の 他 ・概ね平坦地 ・高圧線下地(特記事項参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南側を現況幅員約4m舗装市道(市道認定幅員4m・行止まり)、北西側を現況幅員約5.8m舗装市道(市道認定幅員6.5m)にいずれも等高に接面している。両市道共に、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1・2の2筆を以って一体地を形成しており、物件3の建物敷地として利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。	

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、目的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、目的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	① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等から鑑みて土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地(由良の砦跡)に指定されている。 ③ 水道本管は、北西側市道に敷設されているが、南側市道には敷設されていない。物件1・2は北西側市道の同本管から敷地内へ引込み使用している。また、下水道本管は南、北西側の両市道に本管が敷設されている。 ④ 物件1はその全部が高圧線下地に該当する。東京電力関連企業に確認したところ、高圧線は邑楽線、電圧は66,000ボルト、最下垂時の送電線の高さは18.5mとのことである。禁止事項等については、物件1に地役権設定登記がなされているので登記記録の確認を要する。建築等の計画に際しては、計画や工事内容の可否等について、改めて東京電力に確認されたい。 ⑤ 敷地内に植えられた樹木の枝葉が繁茂状態のため、市道に越境している。 ⑥ 敷地面積が狭小のため、現状の利用状態を勘案すると、車両の駐車スペースは概ね1台程度と見られる。 ⑦ 太田市防災マップでは、洪水、土砂災害の区域には指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記記載)：昭和62年11月20日新築 経 過 年 数：約 37 年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を概ね満了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル吹付 等 内 壁：ビニールクロス、京壁 等 天 井：ビニールクロス、目透かし張り、化粧石膏ボード 等 床：合板、畳、カーペット 等 設 備：電気、衛生(給排水等) 等 そ の 他：－
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。(53.41㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないので使用可能かどうかは不明である。 ② 昭和62年5月30日付(第128号)で建築確認を受けているが、完了検査は行われていない模様である。 ③ 室内で小型犬を1匹飼っている。管理状態が劣悪で、動物臭が強く、床などに汚れ等が認められる。 ④ 建物の南東端部には、簡易なウッドデッキが設置されている。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、昭和55年の日本石綿協会の自主規制によるアスベスト含有ロックウール製造禁止以降の建物に該当する。

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・2)

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
1	28,800	0.51	133.42	0.80	1,570,000
2			6.48		80,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)ー8

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 108 \approx 28,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(東)+2

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政等各要因を考慮し査定した。

イ 個 別 格 差 : 0.51 [方位(南)、行止まり道路、角地、面積過小、不整形(ほぼ三角形)、高压線下地、利用状態(枝葉等の越境)等を考慮]

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3)

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
3	145,000	53.41	0.030	230,000

【物件3】

建築当初から既に約37年が経過しており、老朽化、旧式化が顕著なうえ、管理状態に劣ることから、経済的耐用年数を概ね満了していると判定される。従って、建物の保守管理の状態等を総合的に勘案して、現価率を直接的に査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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
1	1,570,000	0.40	法定地上権	630,000
2	80,000	0.40	法定地上権	30,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) 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	1,570,000	－ 630,000		1.00	0.60	560,000
2	80,000	－ 30,000		1.00	0.60	30,000
3	230,000	＋ 630,000 ＋ 30,000	1.00	1.00	0.60	530,000
一括価格(合計)						1,120,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 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

公示地 価格【 太田(公) — 8 】

所 在 : 太田市由良町1707番4

価 格 : 31,700 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 細谷 駅から 道路距離 約 1.7 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 183㎡

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 東4m舗装市道

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 : 小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

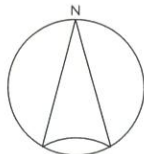
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



S=約1/10,000

物件所在地

太田市役所
「太田市管内図」

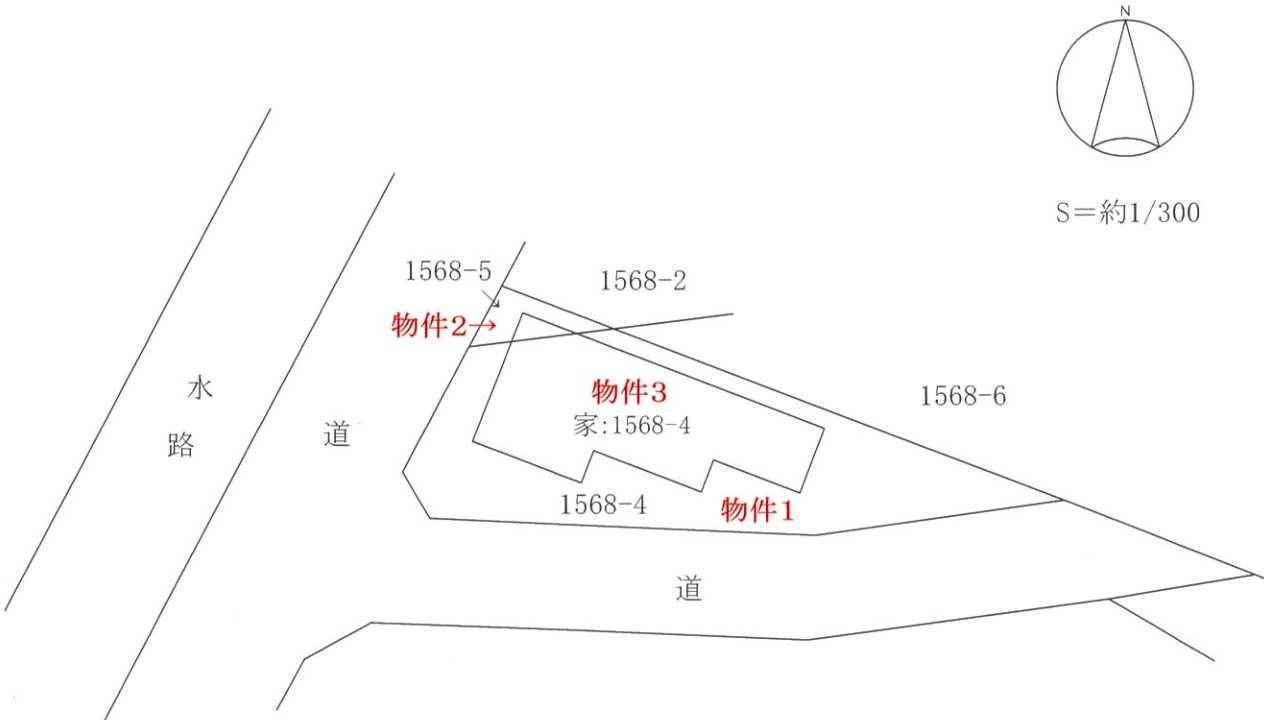
水

物件1

由良町

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第51号】



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第51号】

<物件3>

