

(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け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	<input type="checkbox"/> 平成 <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け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。	

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和6年（ケ）第56号

このファイルは、

（ 物件番号1～3に関するもの
です。

（
※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 所
在

地
番

地
目

地
積 | 太田市新田中江田町

219番3

宅地

278.60平方メートル |
| 2 | 所
在

地
番

地
目

地
積 | 太田市新田中江田町

644番6

宅地

164.32平方メートル |
| 3 | 所
在

家屋 番号

種 類

構 造

床 面 積

(現況)

床 面 積 | 太田市新田中江田町 219番地3、644番地6

219番3

工場 事務所

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

1階 287.32平方メートル
2階 26.25平方メートル

1階 約299.32平方メートル
2階 26.25平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者有限会社栗原製作所が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番644番2)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号219番3の2)の登記が存在する。

《 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 | 太田市新田中江田町 |
| | 地 番 | 219番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田中江田町 |
| | 地 番 | 644番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田中江田町 219番地3、644番地6 |
| | 家屋 番号 | 219番3 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 287.32平方メートル
2階 26.25平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約299.32平方メートル
2階 26.25平方メートル |

令和 6 年(ケ)第 56 号
令和 6 年11月25日受理
令和 7 年 1 月20日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 太田市新田中江田町
地 番 219番3
地 目 宅地
地 積 278.60平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 太田市新田中江田町
地 番 644番6
地 目 宅地
地 積 164.32平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 太田市新田中江田町 219番地3、644番地6
家屋 番号 219番3
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 287.32平方メートル
2階 26.25平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 有限会社栗原製作所 持分10分の7

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (有限会社栗原製作所破産管財人弁護士)	(令和6年12月6日に電話聴取した。) 1 私は有限会社栗原製作所の破産管財人です。物件3は既に破産財団から放棄しています。
■ C (Aの子)	(令和6年12月19日に聴取した。) 1 私は物件1、2所有、物件3共所有者Aの子供で、有限会社栗原製作所の取締役です。 2 物件3は、有限会社栗原製作所が現在空き工場、空き事務所として使用しています。 3 物件3はA所有の土地上に建っていますが、会社としてAに地代は払っていません。 4 物件3内に有限会社栗原製作所所有のクレーンがありますが、古くて価値はありません。価値のある機械は既に運び出しました。

(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

■ 1 物件 1 上に登記記録上、下記建物の登記が存在するが、現状下記建物は存在しない。

所 在 太田市新田中江田町 2 1 9 番地 3
家屋番号 2 1 9 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床面積 5 1 . 2 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造草葺平家建
床面積 1 9 . 8 3 平方メートル
所 有 者 新田郡新田町大字中江田 2 1 9 番地 3 E

2 物件 1 は公道に面している。

3 物件 2 は、西側隣接地（地番 6 4 4 番 2）との境界が不明確である。

4 物件 3 内にクレーンがあるが、古くて価値はないものと認定した。物件 3 内にクレーン以外に機械器具類は存在しない。

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11月29日 (金) 15:30-15:40	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書交付申請
令和6年12月2日 (月) 13:10-13:20	■太田市役所	■間取図交付申請
令和6年12月2日 (月) 15:40-15:50	■物件所在地	■基礎調査
令和6年12月6日 (金) 16:40-16:45	■前橋地方裁判所 高崎支部	■有限会社栗原製作所破産管財人弁護士Bから電話で 事情聴取
令和6年12月19日 (木) 9:40-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月19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)

216-3
226-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
新田中江田町

A3をA4に縮小コピー

請求分	所在 太田市新田中江田町			地番	219番3			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和51年9月29日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年9月12日

前橋地方法務局高崎支局

請求番号：49-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成7年11月6日

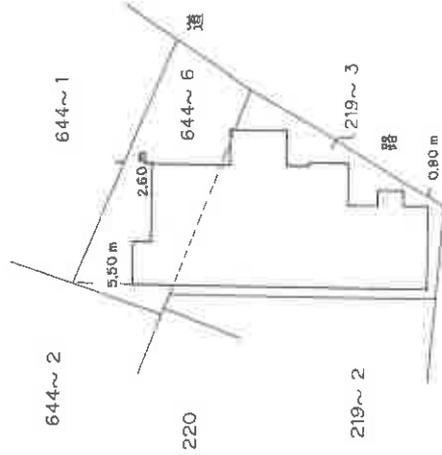
各階平面図

0467060

建築物各階平面図

家屋番号	219番3
建築物の所在	新田郡新田町大字中江田字一原219番地3 新田郡新田町大字中江田字本郷644番地6 太田市新田中江田町

平成七年九月六日



(原簿様)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者 土地調査士 家屋

(目標簿12)

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。

(前橋地方務局太田支店管轄)

令和6年9月12日

前橋地方務局高崎支局

登記官

(7枚目)

(1/2)

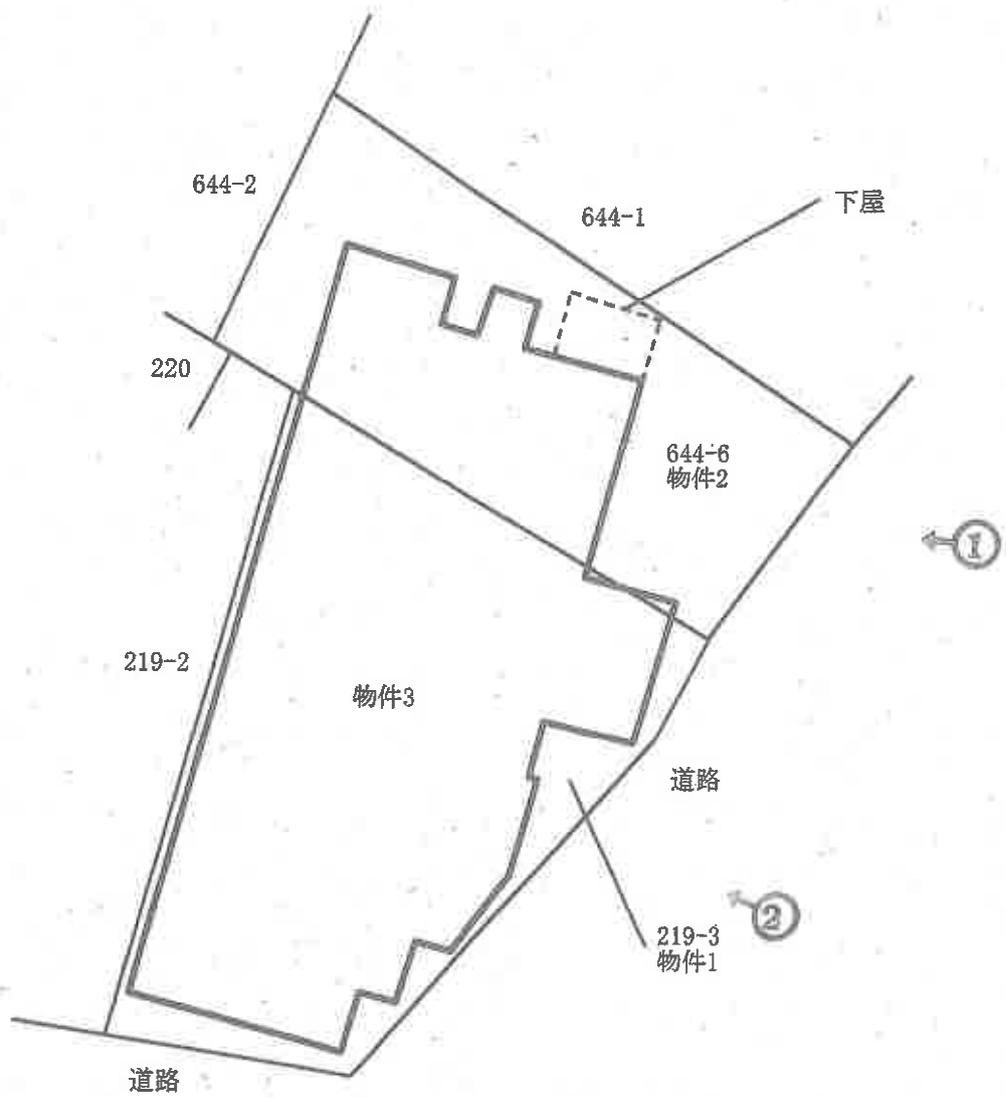
請求番号：49-3

土地建物位置関係図

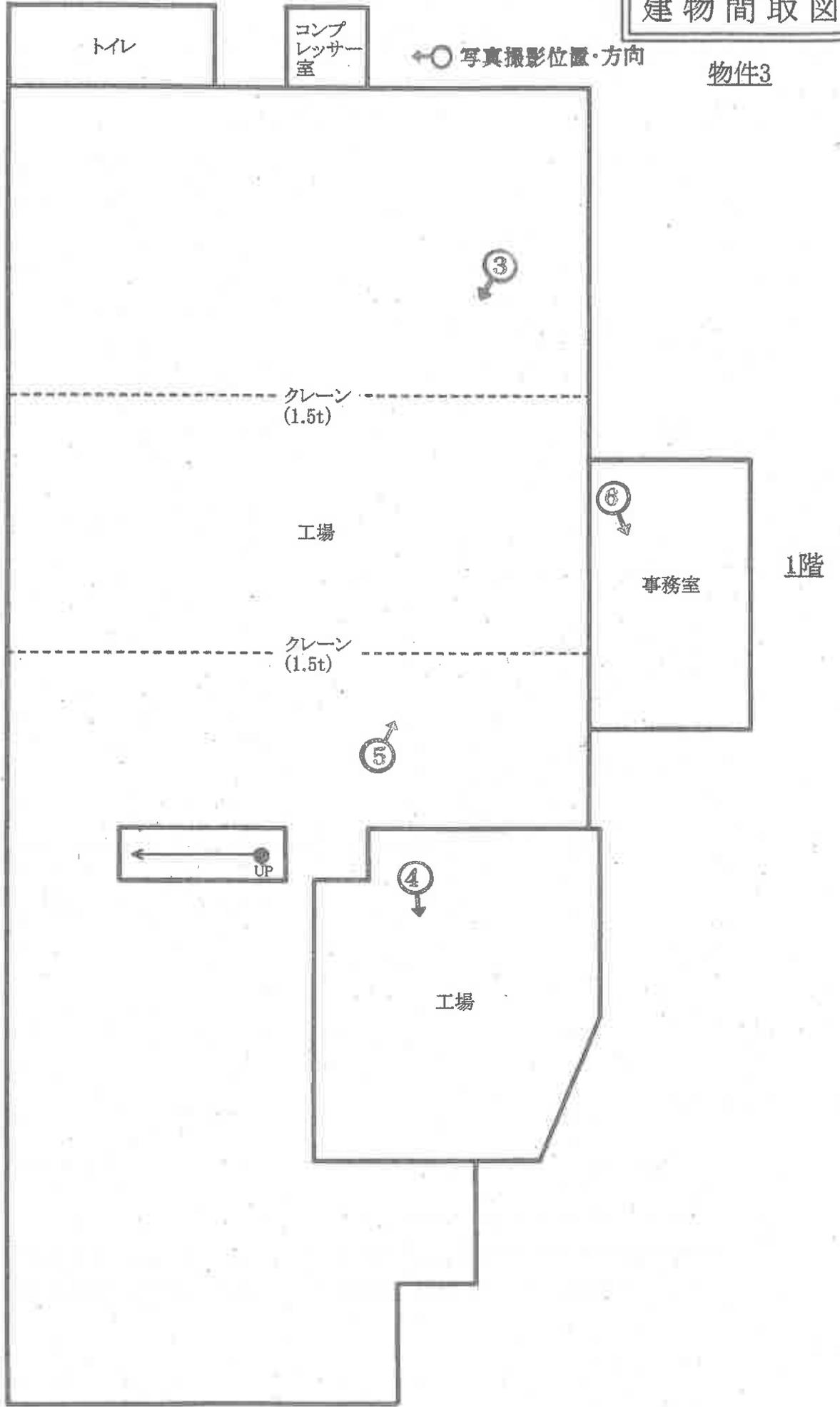
←○写真撮影位置・方向



S=1:250



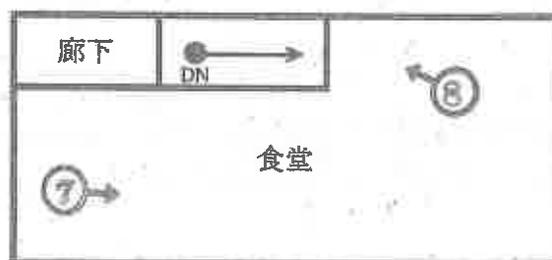
建物間取図



建物間取図

物件3

←○写真撮影位置・方向



2階



1



2



3



4

(13枚目)



5



6

(14 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 56-1 号
令和 6 年 12 月 19 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,780,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	570,000	円
物件2 (土地)	金	330,000	円
物件3 (建物)	金	880,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地目 積積 所有者	太田市新田中江田町 219番3 宅地 278.60平方メートル A	同左
2	所在地 地目 積積 所有者	太田市新田中江田町 644番6 宅地 164.32平方メートル A	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	太田市新田中江田町219番地3、 644番地6 219番3 工場 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 287.32平方メートル 2階 26.25平方メートル A 持分10分の3 有限会社栗原製作所 持分10分の7	同左 約299.32平方メートル その他は同左
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「世良田」駅の北東方・道路距離約1.7km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道354号の背後に位置する地域で、戸建住宅を中心に農地等が介在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、街路条件（道路の幅員・系統・連続性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境は劣る。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画地条件	地積：442.92㎡ 間口：約28.5m 奥行：約8.5m～22m 形状：不整形地 接道状況：準角地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	南東側及び南側が幅員約3.7～4.5mの舗装市道新田東西70号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路(幅員4m以上の部分)である。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道あり ガス配管なし 下水道あり(農業集落排水) (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①機械器具製造業(金型・同部品等製造/自動車部品の金型)として利用されていた土地であり、有害物質(トリクロロエチレン、鉛、油)の使用・埋立による土壌汚染の可能性が高い土地である。</p> <p>②西側隣接地(地番644番2)との境界が不明確であり、確定には実測を要するものと思料する。</p> <p>③既存宅地確認(詳細不明)を受けた土地である。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p> <p>④周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：中江田原遺跡)に指定されている。なお土木工事等には文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。</p>
----------------	---

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61年11月9日 新築 平成1年4月30日 増築 平成7年9月28日 増築 経過年数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 耐用年数は満了している。
仕様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング張り等 内壁 : クロス貼り、あらわし等 天井 : 石膏ボード張り、あらわし等 床 : ペイント床等 設備 : 電気、給排水等 その他 : キュービクル、クレーン(1.5 t)(2基)等
床面積(現況)	1階 約299.32㎡ 2階 26.25㎡、延 約325.57㎡ (※)1階北側及び東側が約12㎡増築されている。
現況用途等	現況用途 : 工場 事務所 間取り : (別添「建物間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	① 下記建築確認を受けている。 確認年月日 : 昭和61年8月19日 確認番号 : 5152号 主要用途 : 工場事務所(金型) 備考 : 完了検査なし (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認) ② 第三者による同一用途の建物の再建築は、改築・増築の取扱い(都市計画法第43条関係)の要件を満たすことにより基本的には可能である。なお詳細は下記建築指導課での確認を要する。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,200	0.91	278.60	0.70	2,700,000
2	15,200	0.91	164.32	0.70	1,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 太田(県)-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300\text{円/m}^2 \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/118 = 15,200\text{円/m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（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：+2%（角地）

◇地域格差：+18%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：▲9%（準角地、不整形地等）
 (※)物件1、2の一体地を前提として査定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲30%と査定した。

(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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	100,000	325.57	0.05	1,630,000

ウ 現 価 率：本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度(5%)と判定した。

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、さらには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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	2,700,000	0.30	法定地上権	810,000
2	1,590,000	0.30	法定地上権	480,000
合計				1,290,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(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	2,700,000	-810,000	-	0.50	0.60	570,000
2	1,590,000	-480,000	-	0.50	0.60	330,000
3	1,630,000	+1,290,000	1.00	0.50	0.60	880,000
一括価格 (合計)						1,780,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性が高いことによる減価を、市場流通性及び対策コスト等を考慮して▲50%と査定した。

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

地価調査価格 (太田(県)－22)
所 在 : 太田市新田反町町577番1
価 格 : 18,300円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「木崎」駅の北方道路距離約3.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 891㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南6m市道(西側道)
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

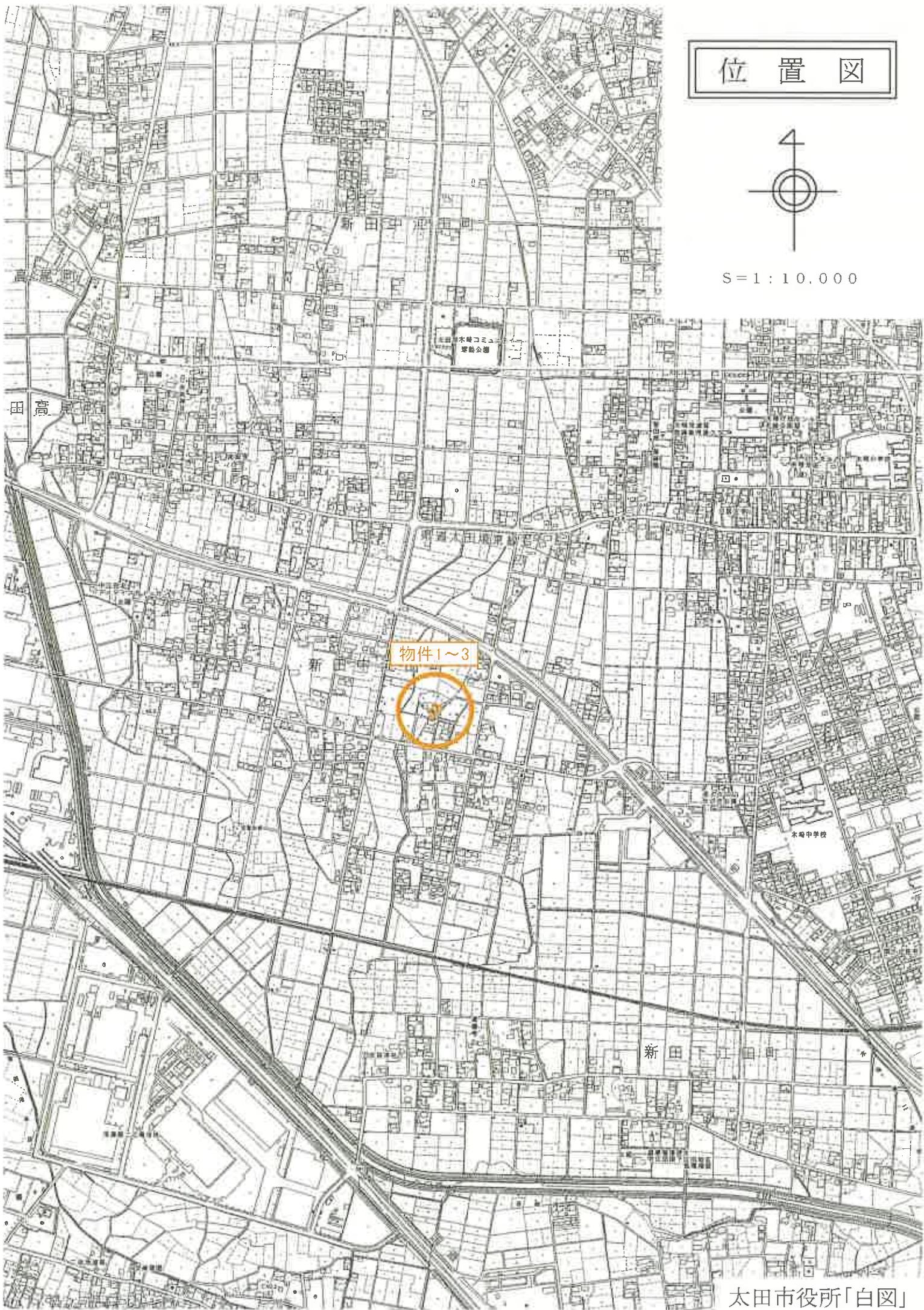
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



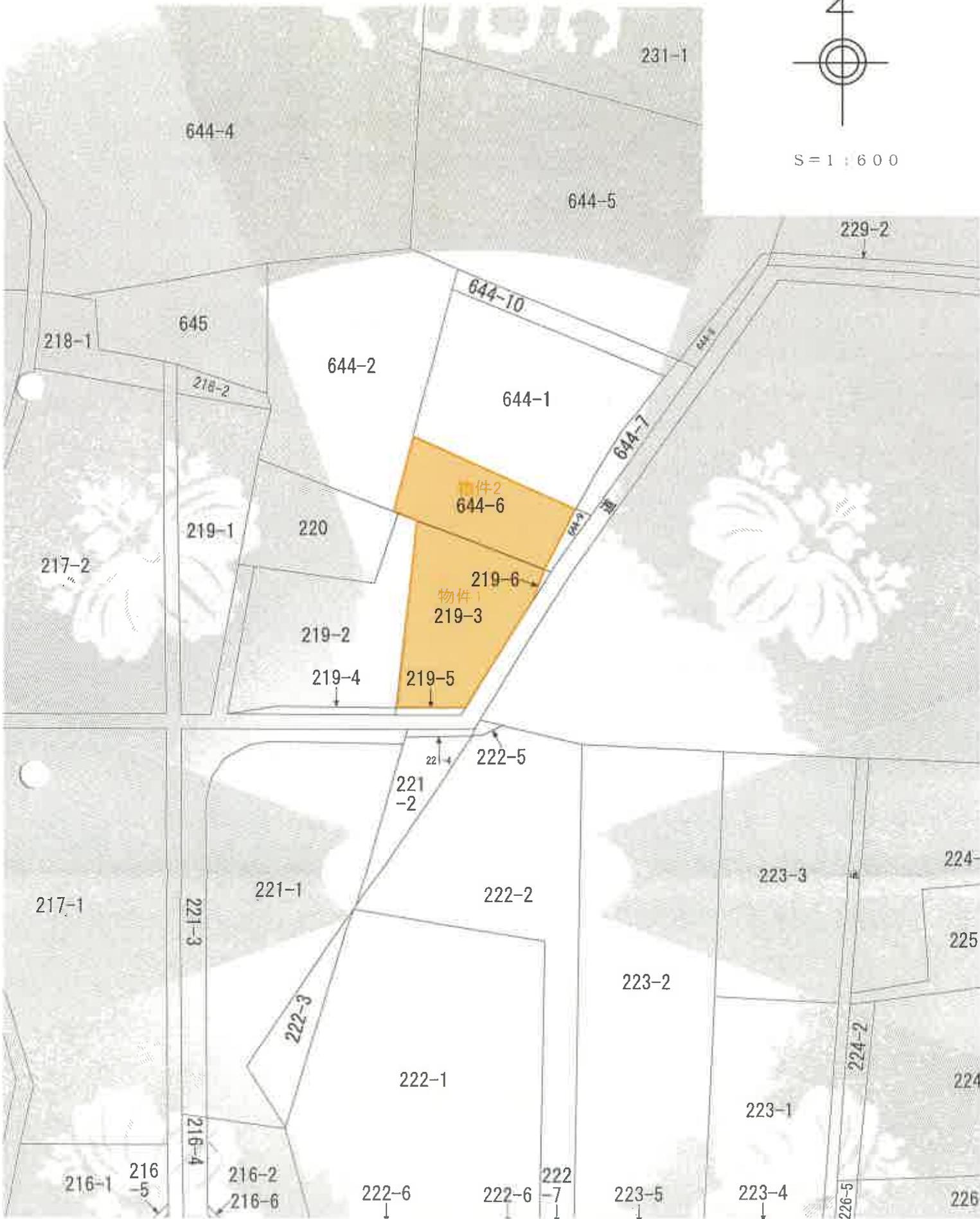
S=1:10,000



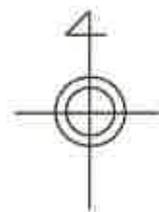
公 圖 写



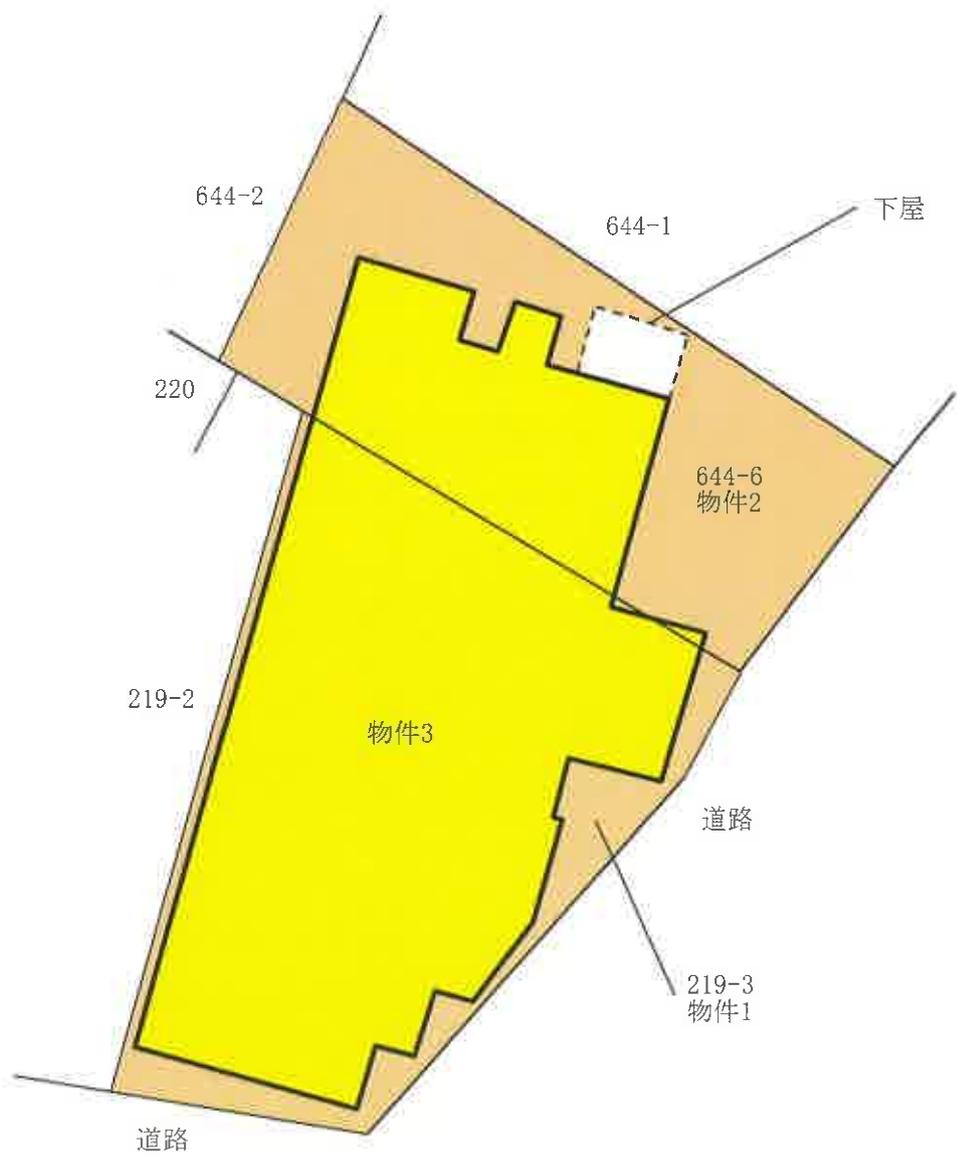
S = 1 : 600



土地建物位置関係図

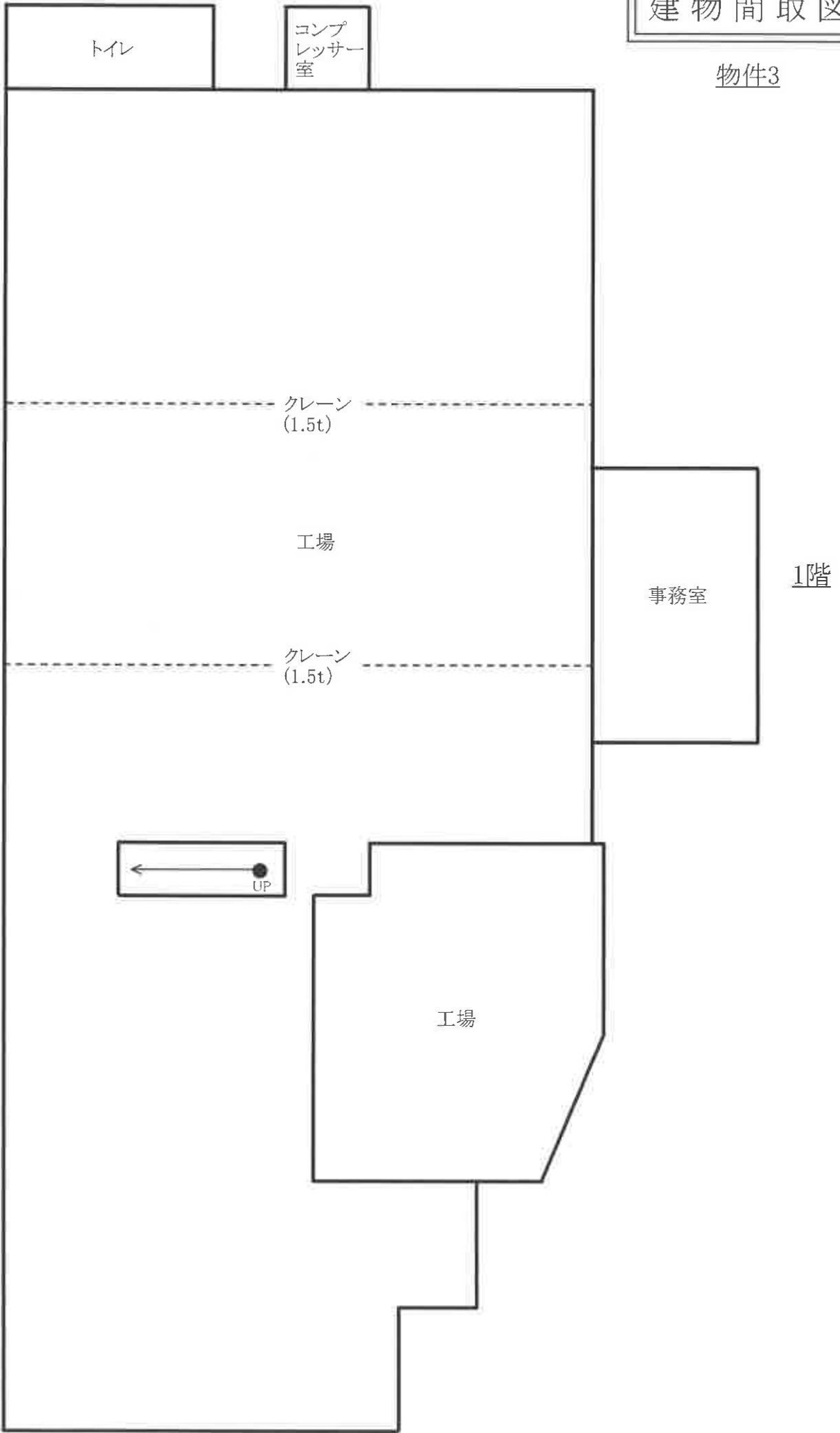


S = 1 : 250



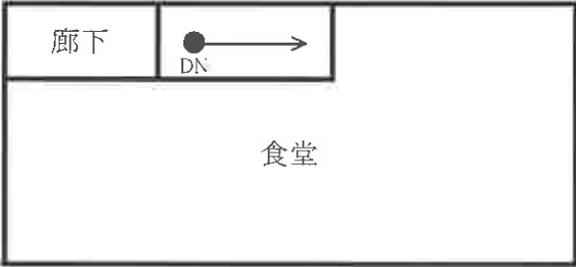
建物間取図

物件3



建物間取図

物件3



2階