

(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。	

※法人用、法定代理人用も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 2 月 10 日から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 18 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 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 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 8 年 1 月 15 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,350,000 7,480,000	一括	1,870,000	60,590	17,310
1	2,460,000				
2	6,890,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 邑楽郡大泉町朝日五丁目 |
| | 地 番 | 8 2 7 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡大泉町朝日五丁目 8 2 7 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 8 2 7 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 8 平方メートル
2 階 4 6 . 9 8 平方メートル |

物件明細書

令和 7年12月 5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, 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

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 | 邑楽郡大泉町朝日五丁目 |
| | 地 番 | 8 2 7 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡大泉町朝日五丁目 8 2 7 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 8 2 7 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 8 平方メートル
2 階 4 6 . 9 8 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 8 号
令和 6 年 3 月 25 日受理
令和 6 年 5 月 7 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 邑楽郡大泉町朝日五丁目

地 番 827番17

地 目 宅地

地 積 186.32平方メートル

2 所 在 邑楽郡大泉町朝日五丁目 827番地17

家屋 番号 827番17

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 46.98平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県邑楽郡大泉町朝日5丁目23番11号		
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	☒ 土地所有者 ☐ 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			
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き家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 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	☐ 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	(令和6年4月22日に聴取した。) 1 物件2には誰も住んでいません。

(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上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1上に土地の定着物であるスチール製カーポート（約54平方メートル）が存在する。
- 3 物件1上に売却対象外動産であるスチール製物置（約4平方メートル）が存在する。
- 4 物件2の郵便受けには所有者宛の郵便物が多数存在した。
- 5 物件2の建物内に第三者の占有を窺わせる徴憑は存在しなかった。
- 6 物件2は不在で施錠されていることが予測されたので、解錠技術者を同行した。

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4月5日 (金) 9:50-10:00	■物件所在地	■基礎調査
令和6年4月5日 (金) 10:10-10:20	■大泉町役場	■間取図交付申請
令和6年4月5日 (金) 13:30-13:40	■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4月22日 (月) 12:50-13:10	■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6年4月22日
目的物件は不在だったので、立会人B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4月22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) 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
朝日5丁目

請求部	所在	邑楽郡大泉町朝日五丁目				地番	827番17			
出力縮尺	1/500	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)			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1月30日

福岡法務局

地図整理番号：M55550

登記官

(6枚目)

登記年月日：令和2年5月27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。

(前橋地方務局太田支庁管轄)

令和6年1月30日

福岡法務局

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 827-6, -17, -18

土地の所在 邑桑郡大泉町朝日五丁目

表様表

地番	① 827-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	
22	27524.809	-36908.983	-0.247	-6798.627823	
P128	27520.277	-36900.690	16.991	46484.998907	
P129	27536.012	-36992.092	0.247	6891.394964	
21	27540.344	-36900.419	-16.891	-465187.328704	
合計				-339.592766	
合計面積				169.78	m ²

地番	② 827-17				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	
P129	27536.012	-36892.092	17.701	487414.948412	
P140	27531.038	-36892.959	0.566	15582.587508	
P141	27515.304	-36891.526	-17.701	-487048.396104	
P128	27520.277	-36900.690	-0.566	-15576.478782	
合計				372.643034	
合計面積				185.32	m ²

地番	③ 827-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	
P140	27531.038	-36892.959	15.985	440033.612430	
113	27526.998	-36875.541	-1.151	-31083.571698	
114	27511.265	-36884.110	-13.109	-360645.172885	
19	27513.738	-36888.650	-7.416	-204041.881008	
P141	27515.304	-36891.526	5.691	156589.895064	
合計				302.608903	
合計面積				151.30	m ²

総合計面積	507.4073465	m ²
総合計坪数	153.47	坪

測量年月日	任意感標
	令和2年4月24日

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	地積測の座標
1	27532.788	-36874.707	合 算 点
2	27541.394	-36884.110	合 算 点
172	27541.428	-36884.172	合 算 点

作成者

土地測量士

年 5 月 19 日作成

申請人

縮尺 1/250

境界点	境界線の種類	境界点	境界線の種類	境界点	境界線の種類
① 石	コンクリート杭	② 金	金 網	③ 木	木 杭
④ 金	金 網	⑤ 合	合 成	⑥ 形	形 算 点

登記年月日：令和2年8月4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。
(前橋地方方法務局太田支局管轄)
令和6年1月30日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

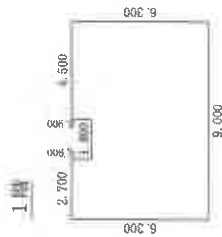
地図整理番号：M55552

建物図面

家屋番号 827番17

建物の所在 邑楽郡大泉町朝日五丁目827番地17

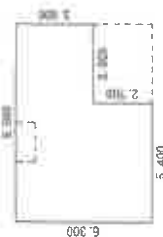
各階平面図



求積表

2 700 x 0. 900 =	2. 430000
9 000 x 5. 400 =	48. 600000
4 500 x 0. 900 =	4. 050000
計	55. 080000
床面積	55. 08 m ²

2階



求積表

5. 400 x 6. 300 =	34. 020000
3. 600 x 3. 600 =	12. 960000
計	46. 980000
床面積	46. 98 m ²



827-12

827-6

827-17

827-18

827-11

作成者

月3(日作成)

縮尺 1/500

申請人

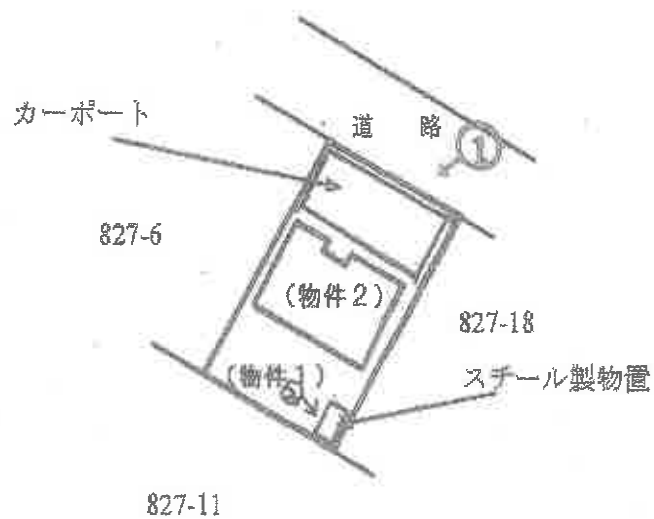
縮尺

1/500



土地建物位置関係図

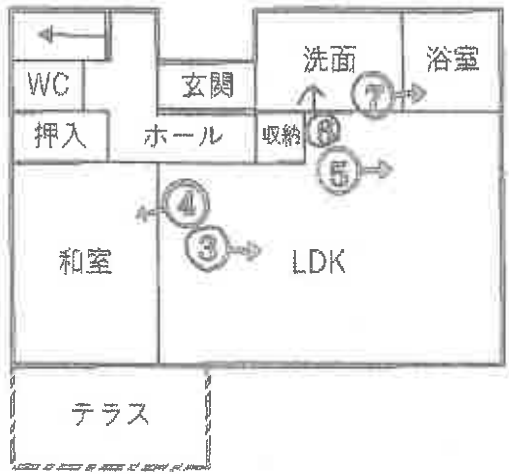
←○写真撮影位置・方向



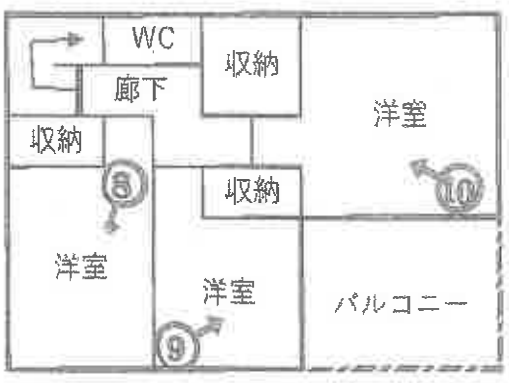
縮尺 1 : 500

間取図

←○写真撮影位置・方向



1階部分



2階部分

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和6年（ケ）第8号
令和6年4月22日 現地調査
令和6年5月7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	
9,350,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	2,460,000円
物件2(建物)	6,890,000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 地目 地積	邑楽郡大泉町朝日五丁目 827番17 宅地 186.32㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	邑楽郡大泉町朝日五丁目827番地17 827番17 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 55.08㎡ 2階 46.98㎡	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		東武小泉線「小泉町」駅南方約1.4km(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住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか空地等の見られる区画整理済みの住宅地域である。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種中高層住居専用地域
	建ぺい率		60%
	容積率		200%
	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10.4m	
	奥行	約17.9m	
	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		北東側約6m舗装町道(4ブロック町道64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	なし
		(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 本件土地上にスチール製カーポート(約54㎡)が存在する。また、本件土地上に売却対象外であるスチール製物置(約4㎡)が存在する。	

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	令和2年6月18日新築	
	経過年数	4 年	
	経済的残存耐用年数	23 年	
仕様	構造	木造	
	屋根	ルーフィング葺	
	外壁	サイディング等	
	内壁	クロス	
	天井	クロス等	
	床	フローリング、畳等	
	設備	電気、水道等	
	その他	-	
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 間取り(附属資料:間取図)		
品等	使用資材	普通	
	施工程度	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空き家として占有している。		
特記事項			

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	32,800	101%	186.32	95%	5,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 大泉(県)-2

地価公示価格 33,500円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 32,800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 : なし
- ◇ 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 : 1.01 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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
2(主)	150,000	102.06	63.50%	9,720,000
計				9,720,000

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) : 残価率 全 残存 全
 (5%) { (27 - 23) / 27 } × (1 - 0.01) = 0.635

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 (円) ア	土地利用権等割合 (%) イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,860,000	30% 法定地上権	1,760,000
土地利用権等価格(合計)			1,760,000

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 土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ 円
1	5,860,000	－ 1,760,000		100%	60%	－	2,460,000円
2	9,720,000	＋ 1,760,000	100%	100%	60%	0円	6,890,000円
一括価格(合計)							9,350,000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

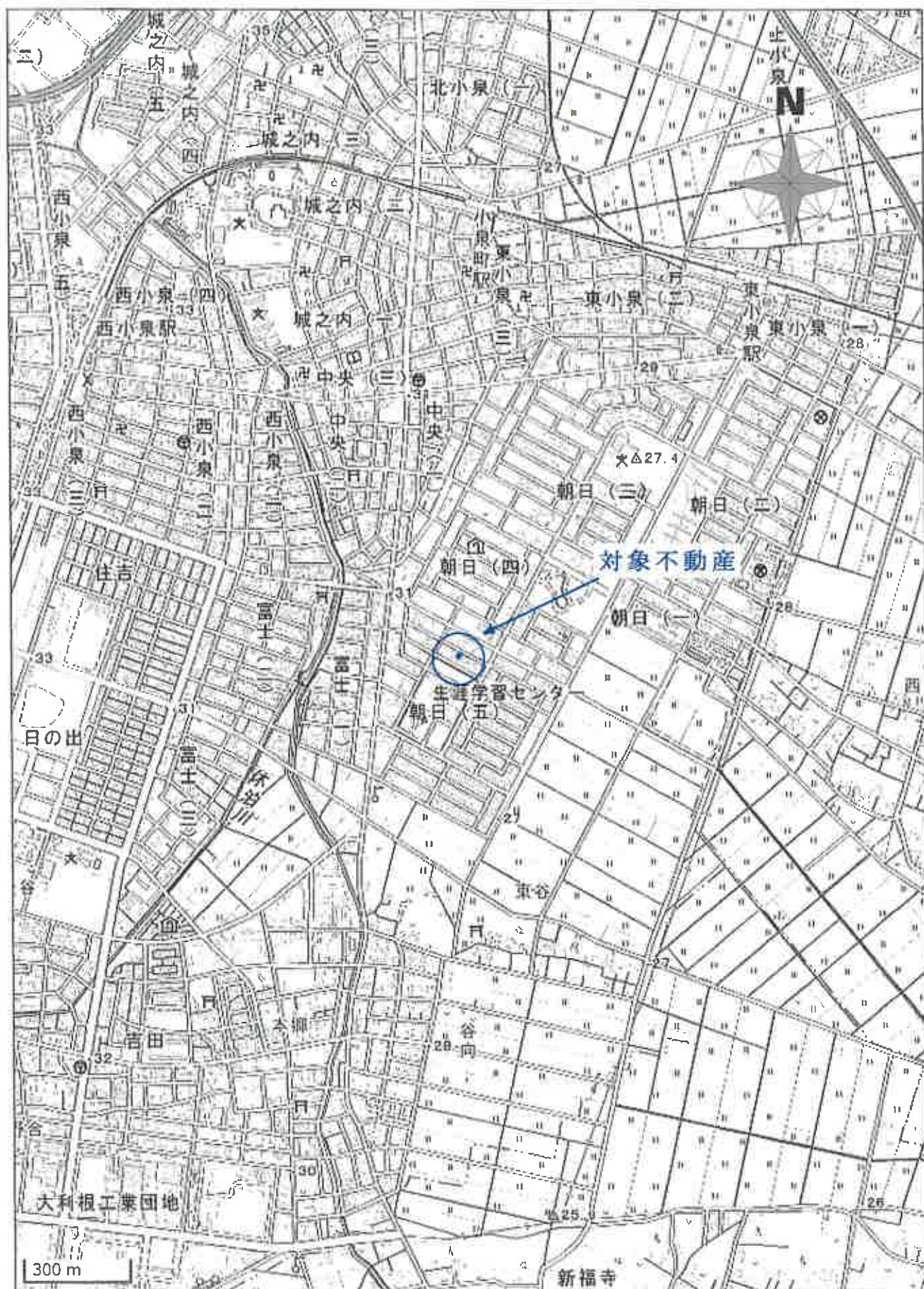
第6 参考価格資料

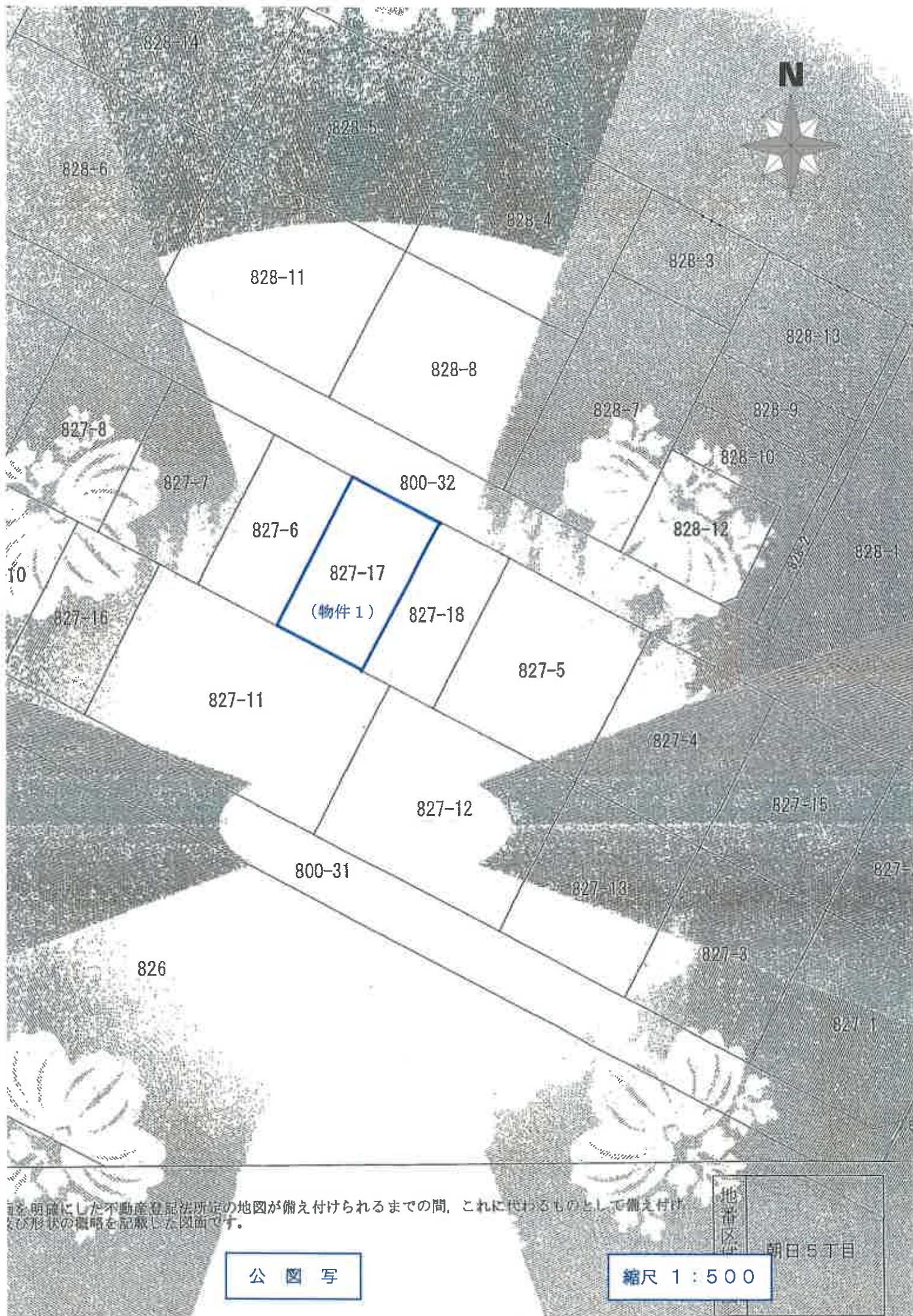
地価公示等 大泉(県)-2

所在	:	邑楽郡大泉町朝日四丁目720番7
価格	:	33,500 円／m ²
位置	:	小泉町駅1.1Km
価格時点	:	令和5年7月1日
地積	:	397m ²
供給処理施設	:	水道
接面街路	:	南西6m町道
用途指定等	:	第1種住居地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要	:	環境条件等の良好な区画整理済みの一般住宅地域

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





前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及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

縮尺 1 : 500

地 番 区 分
朝 日 5 丁 目

令和6年（ケ）第8号

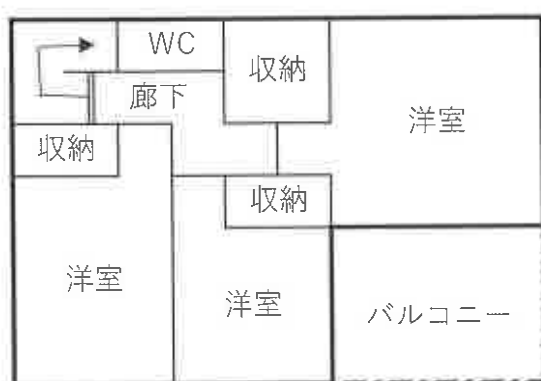
間取図

家屋番号

8 2 7 番 1 7



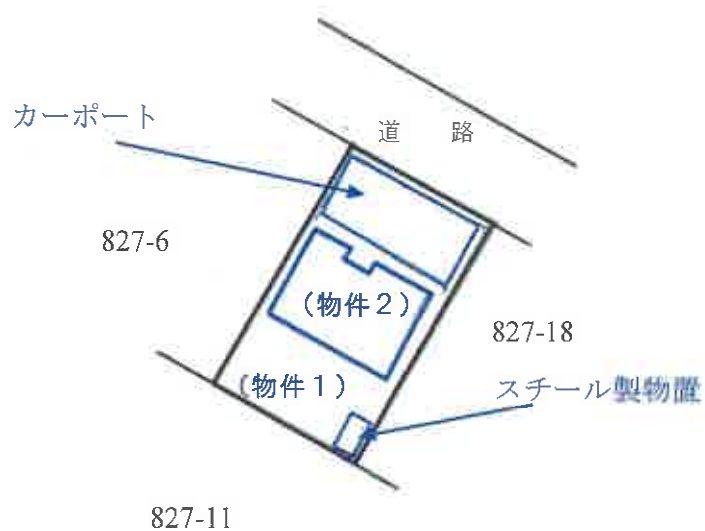
1階部分



2階部分



土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500