

(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	□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。	
	<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 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 | 邑楽郡大泉町大字古氷 |
| | 地 番 | 7 1 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字古氷 7 1 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 7 1 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 5 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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】

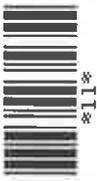
Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 | 邑楽郡大泉町大字古氷 |
| | 地 番 | 7 1 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字古氷 7 1 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 7 1 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 5 2 平方メートル |



令和7年(ヌ)第 3号
令和7年 3月12日受理
令和7年 4月11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 | 邑楽郡大泉町大字古氷 |
| | 地 番 | 7 1 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字古氷 7 1 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 7 1 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4. 9 9 平方メートル
2階 5 2. 5 2 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<ol style="list-style-type: none">1 亡Aの元妻です。2 本件建物で亡Aと暮らしていましたが、亡Aは令和4年12月11日に病気のため亡くなりました。3 亡Aの相続人は私と子供たちですが、全員相続放棄しました。4 亡Aの相続財産清算人から何か言われたことはありません。家賃を支払っているということもありません。5 本件建物の雨どいの一部が損傷しています。(写真②参照)6 浴室のシャワーのホースから水漏れします。7 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。住宅ローンの借り換えのときに設置したものだと思いますが、亡Aがやったことなので詳しいことはわかりません。

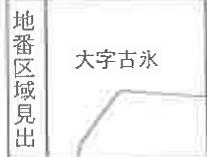
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地建物は、亡Aの所有であったが、令和4年12月11日に死亡し、相続人全員が相続放棄したため、亡A相続財産について相続財産清算人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 本件建物には亡Aの元妻Bとその子供が暮らしている。
- 3 亡Aの相続財産清算人に対して、Bの占有権原及び太陽光発電システムについて照会したが、回答が得られなかった。
- 4 以上の調査結果から、本件建物はBが占有しており、同人の占有権原は無権原または使用借権に該当するものと思料する。
- 5 太陽光発電システムは、そのローン債権者等に所有権が留保されているおそれがあるため、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7年3月14日 16:25-16:35	前橋地方法務局太田支局	■公図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年3月17日 11:05-11:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影、居住者と面談
令和7年3月17日 11:35-11:45	大泉町役場	■家屋見取図交付
令和7年3月28日 9:45-10:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月28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)



請求部分	所在	邑楽郡大泉町大字古氷				地番	712番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年9月17日				備付年月日(原図)	平成27年9月24日		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。

令和7年2月4日
前橋地方務局太田支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成27年9月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年3月31日

前橋地方検察庁大田支局

登記官

建物図面

家屋番号	712番13
建物の所在	邑楽郡大泉町大字古米712番地13



(単位：m)

縮尺 1/500

申請人

1/

作成者

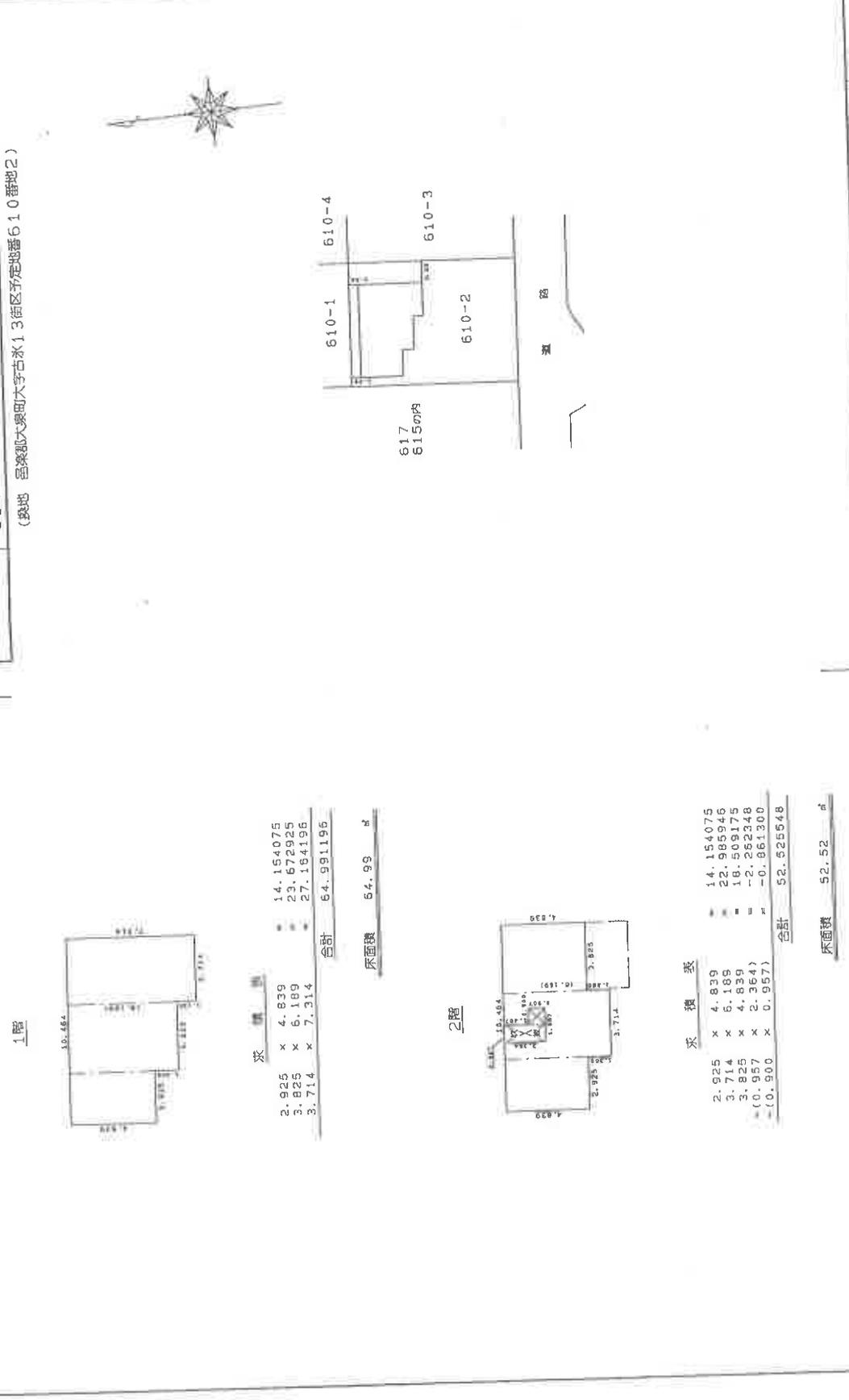
登記年月日：平成19年11月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0523971 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号	387-2
建物の所在	鳥取県大東町大字水川入乙387番地2、乙387番地2兼、宇和野613番地、 614番地、613番地兼、宇和野388番地2 (兼地 鳥取県大東町大字水川13街区予定地番610番地2)



1階

2.925 x 4.839	=	14.154075
3.825 x 6.189	=	23.672925
3.714 x 7.314	=	27.164196
合計	=	64.991196

床面積 64.99 m²

2階

2.925 x 4.839	=	14.154075
3.714 x 6.388	=	22.985946
3.825 x 6.388	=	18.509175
(0.957 x 2.354)	=	-2.262348
(0.900 x 0.957)	=	-0.861300
合計	=	52.525548

床面積 52.52 m²

作成者
作成年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 19年 11月 9日 登記

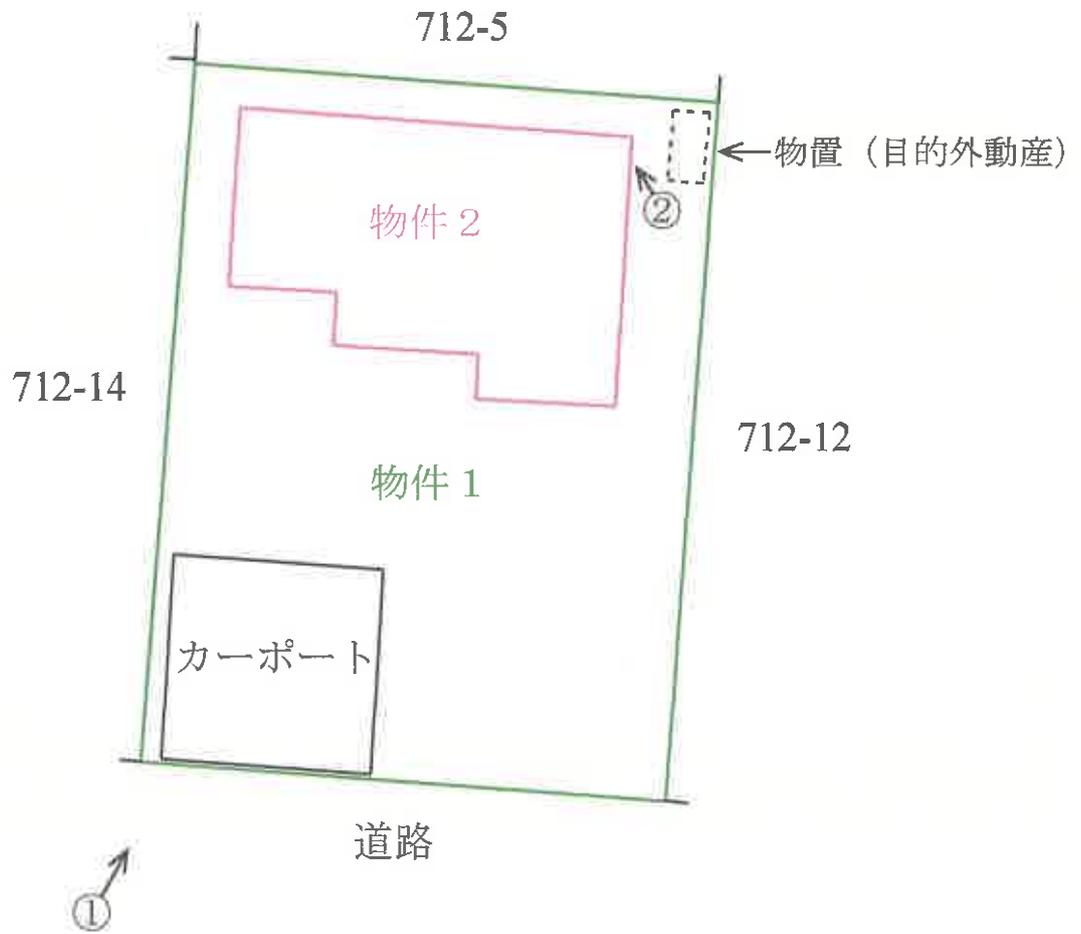
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 前橋地方事務所 大田支局

登記官

土地建物位置関係図



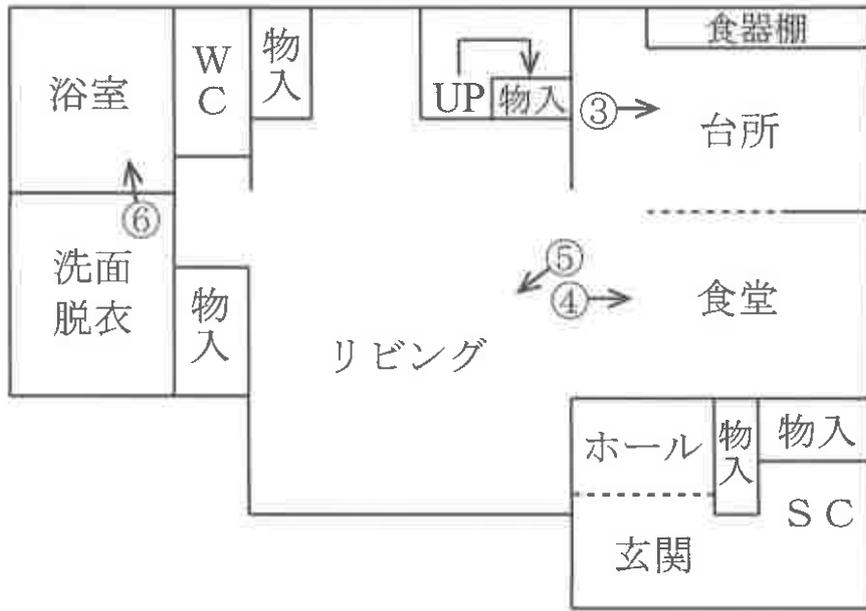
←○写真撮影位置・方向



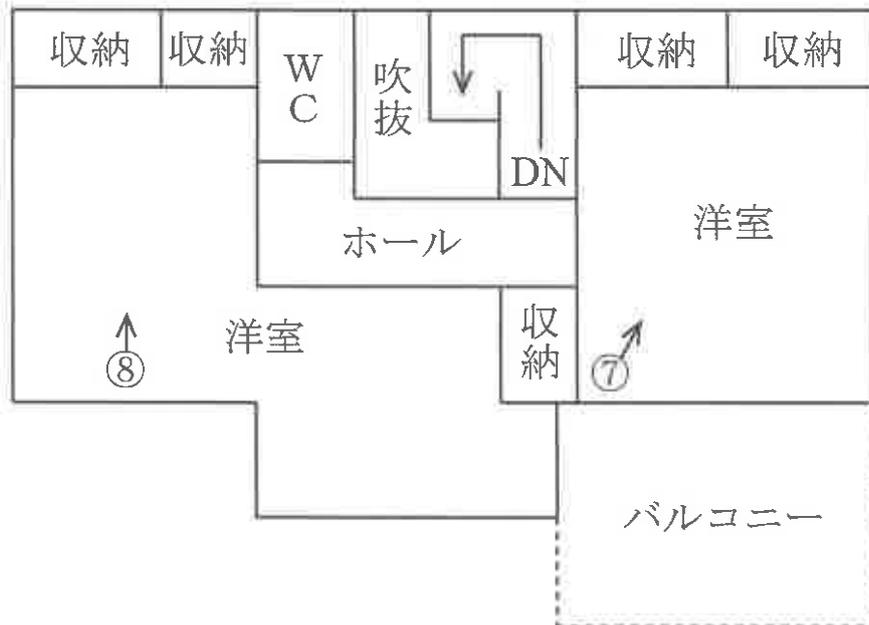
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





①



②

(11 枚目)





⑥



⑦



⑧

(13枚目)

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 15 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 6,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,530,000 円
物件2 (建物)	金 3,740,000 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	邑楽郡大泉町大字古氷 712番13 宅地 263.81m ²	同左
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	邑楽郡大泉町大字古氷 712番地13 712番13 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 64.99m ² 2階 52.52m 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	東武小泉線 西小泉駅 北西方 約 2.2 km (道路距離)	
付近の状況	一般住宅のほか共同住宅等も見られる古氷町営住宅に隣接した住宅地域	
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	263.81 m ²
	形状	長方形
	間口・奥行	間口 約 14.0 m 奥行 約 18.8 m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 6.0m (認定幅員) 町道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。 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	所有者
	利用権原	法定地上権
	土地最優先担保権	抵当権 平成18年8月1日
	建物最優先担保権	抵当権 平成19年1月30日
	最先時建物存否	不存在
	土地建物所有者	同一
	建物新築時期	平成18年12月6日
	件外建物	なし
隣地等	町道、一般住宅等	
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（川入遺跡）に該当するので、建築等の際は法に基づく届出義務がある。
	その他	土地定着物であるカーポート、売却対象外動産である物置がそれぞれ存在する。

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18年12月6日 (登記簿記載)
	経 過 年 数	18.3 年
	経済的残存耐用年数	8.7 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	ステンレス鋼板ぶき
	外 壁	タイル張り等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	電気、給排水等 オール電化住宅
床面積 (現況)	1階	64.99㎡
	2階	52.52㎡
	延	117.51㎡
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	やや優る	
保守管理の状態	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太陽光発電システムが設置されている。	

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	34,000	0.95	263.81	0.90	7,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	大泉	5
-----	----	---

基準価格 33,900 円/㎡ × 時点修正 100.2 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 100.0 = 標準画地価格 34,000 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、埋蔵文化財包蔵地、定着物等を考慮して -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	182,000	117.51	0.13	2,780,000

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	27.0年	0.13	(1 - 0%)	0.13
	経過年数	18.3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	7,670,000	0.45 法定地上権	3,450,000

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	7,670,000	-3,450,000	—	1.00	0.60	2,530,000
2	2,780,000	+3,450,000	1.00	1.00	0.60	3,740,000
一括価格 (合計)						6,270,000

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【 大泉 5 】

所 在 : 邑楽郡大泉町大字古氷712番5

価 格 : 33,900 円/㎡

位 置 : 東武小泉 線 西小泉 駅 道路距離 約 2.2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 263 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側 6.0 m 町道

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、アパート等が混在し、空地もみられる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

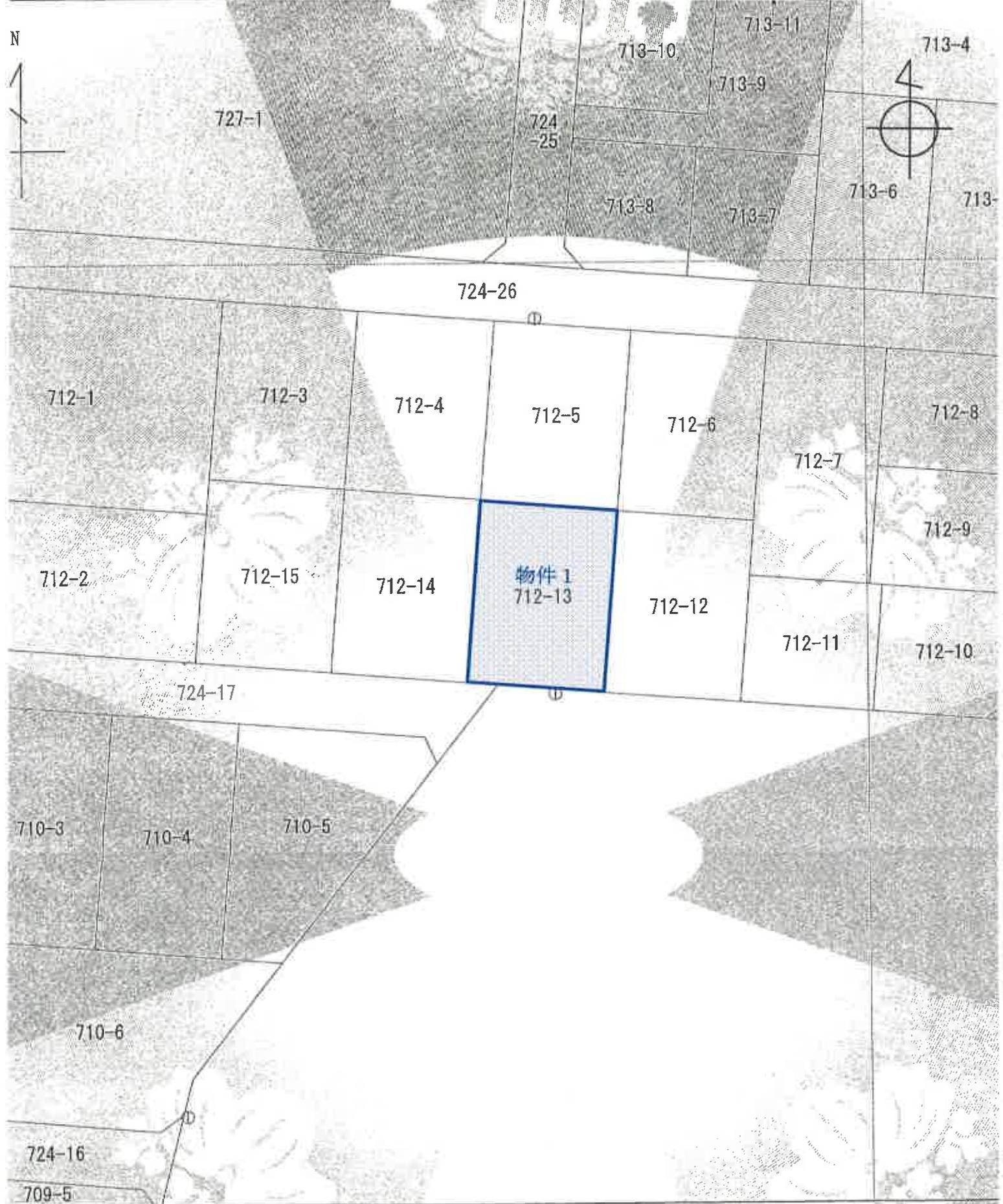
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上



8 (地番値編別：測量成果)

縮尺：500分の1

公図写

地番区域見出し
大

土地建物位置関係図

