

(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 6月18日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係
裁判所書記官 中村 倫子

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月29日 午前 9時00分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月19日 午前10時00分 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 7月31日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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 6月18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 | 太田市山之神町 |
| | 地 番 | 594番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 949.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市山之神町 594番地 |
| | 家屋 番号 | 594番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 289.07平方メートル |

物件明細書

令和 8年 4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 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 | 太田市山之神町 |
| | 地 番 | 594番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 949.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市山之神町 594番地 |
| | 家屋 番号 | 594番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 289.07平方メートル |



令和7年(ケ)第20号
令和7年7月15日受理
令和7年8月25日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 齋藤 公 秀 ㊞

(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 | 太田市山之神町 |
| | 地 番 | 594番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 949.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市山之神町 594番地 |
| | 家屋 番号 | 594番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 289.07平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市山之神町 594番地 (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)
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 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 (不使用) として占有している。 □「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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
■ A (債務者元代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、ティーエススチール株式会社の代表者でした。会社は令和7年7月ころに破産手続が終結しています。2 本件物件は、ティーエススチール株式会社の子会社である株式会社TS STEELに賃貸していましたが、本年1月初めころにその契約を終了し、その後は全く使用していません。3 本件土地に電柱があり、東京電力から年に数千円程度を土地の使用料として受領していました。

(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

■以下のとおり

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、ほぼ全体がコンクリートで舗装されている。
- 3 本件建物は入口部分が大きく開いており、そこにシャッター等の遮蔽物は備え付けられていない。

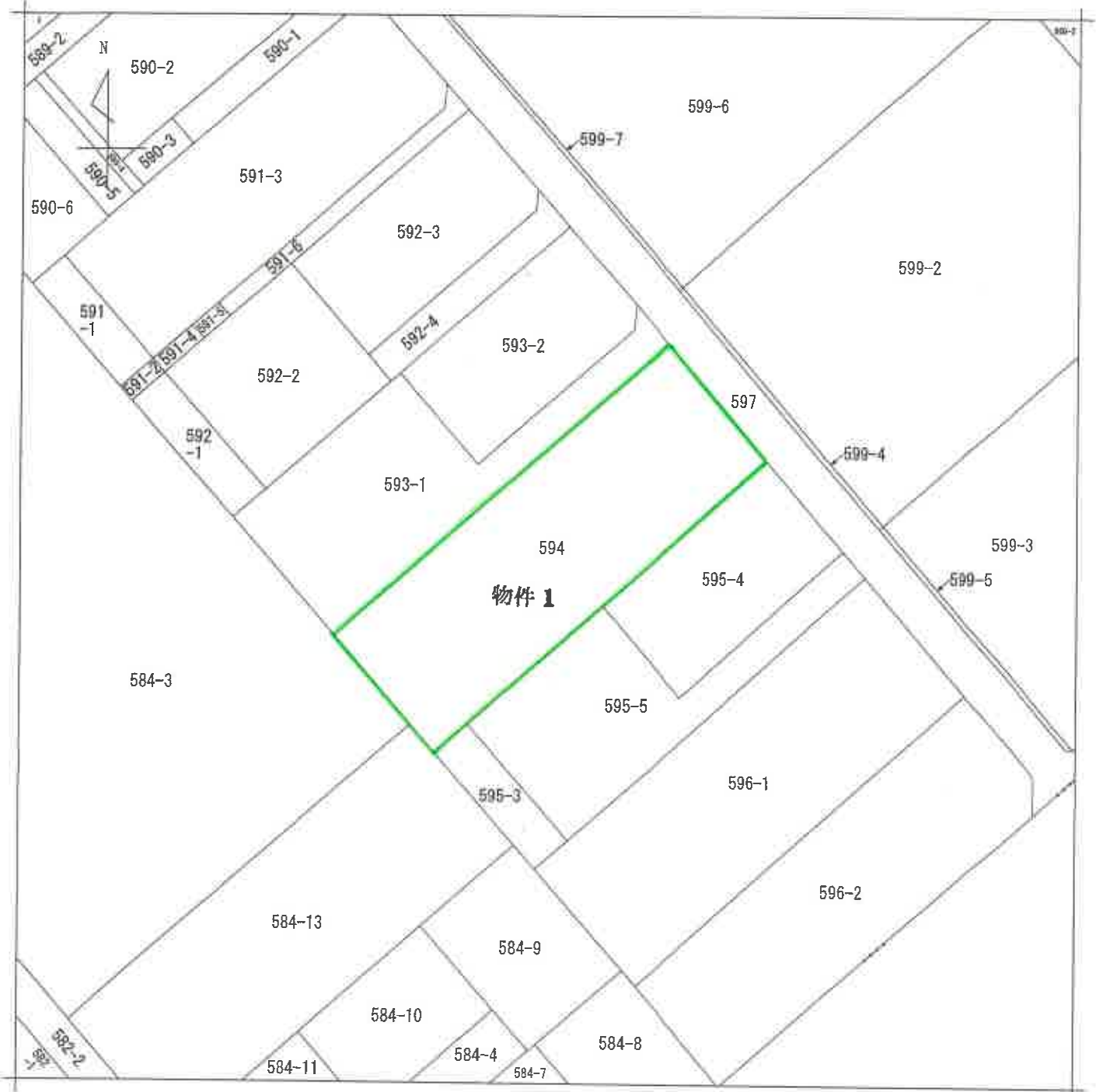
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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7月16日 14:40-14:50	太田市役所	<ul style="list-style-type: none"> ■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年7月16日 15:30-15:40	前橋地方法務局 太田支局	<ul style="list-style-type: none"> ■隣地登記事項要約書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存確認
令和7年7月22日 10:35-10:55	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">■物件調査 <li style="width: 50%;">■占有調査 <li style="width: 50%;">■境界確認 <li style="width: 50%;">■写真撮影
令和7年8月18日 9:30-10:00	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">■物件調査 <li style="width: 50%;">■立入調査 <li style="width: 50%;">■境界確認 <li style="width: 50%;">■評価人同行 <li style="width: 50%;">■写真撮影
令和7年8月21日 15:40-15:50	執行官室	<ul style="list-style-type: none"> ■Aから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和8年8月18日 評価人同行</p>		

(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)



地番区域見出
山之神町

請求部	所在	太田市山之神町			地番	594番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年10月5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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和7年2月5日

宇都宮地方務局足利支局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(6 枚目)

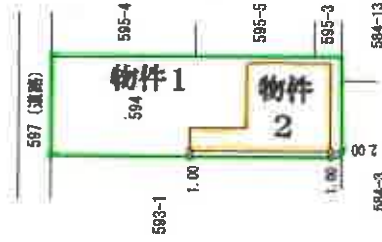
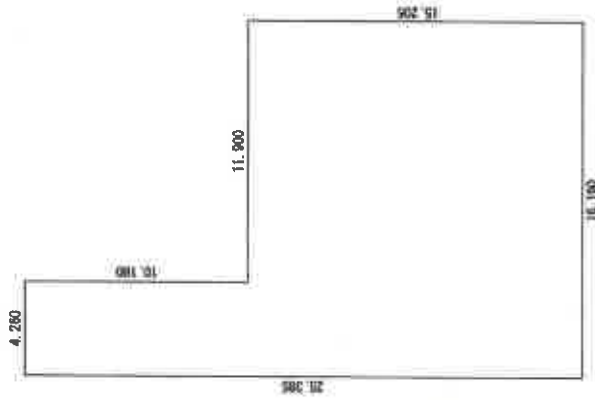
A3をA4に縮小

登記年月日：令和1年12月16日

建物図面 各階平面図

家屋番号 594番

建物の所在 太田市山ノ神町594番地



求積表

4.280 × 10.180 =	43.366800
16.160 × 15.205 =	246.712800
計	289.079600
床面積	289.07㎡

作成者 土地家屋調査士
合興元 年 12 月 13 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(栃木県土地家屋調査士会印)

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轄)

令和7年2月5日

宇都宮地方支務局足利支局

登記官

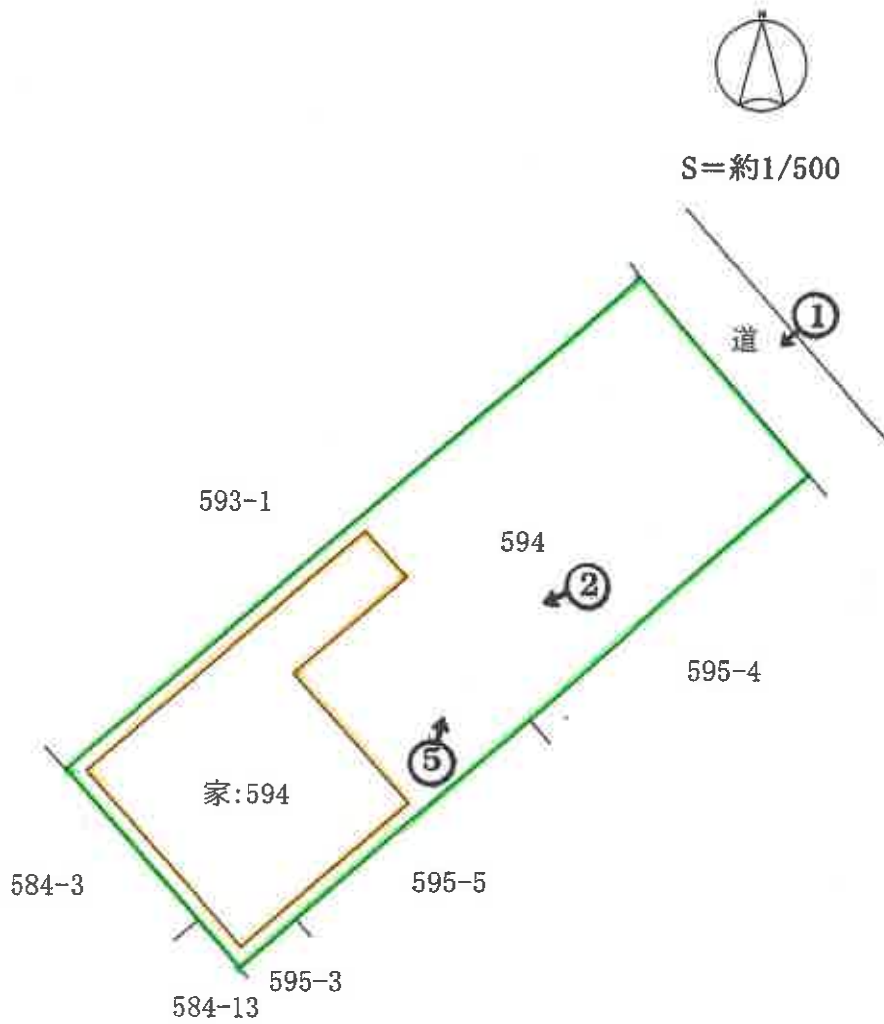
(7枚目)

A3とA4に縮小

請求番号：26-2

土地建物位置関係図

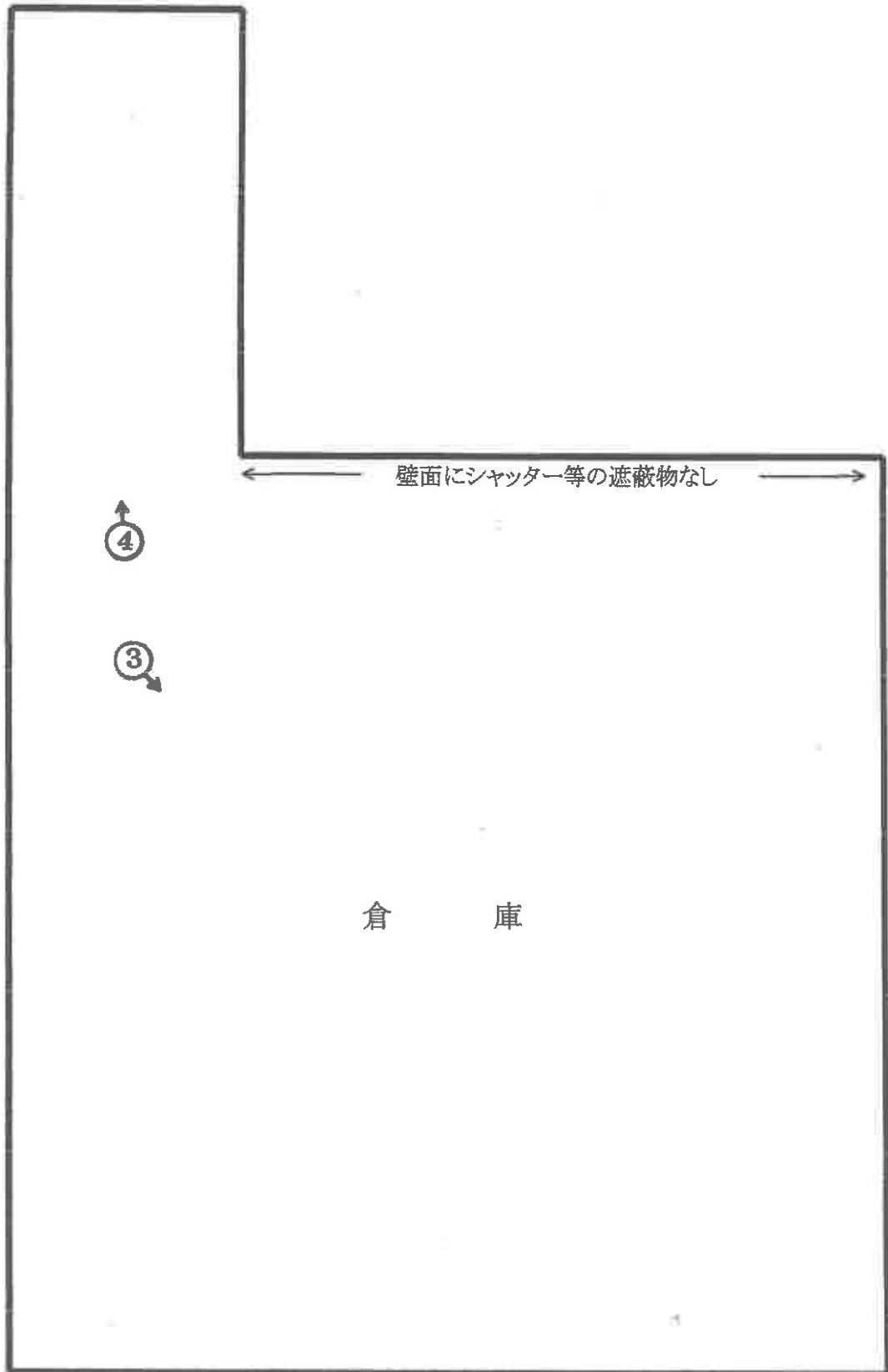
【令和7年(ケ)第20号】



←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第20号】



←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和 7 年 (5) 第 20 号
令和 7 年 8 月 18 日
令和 7 年 8 月 25 日
評価書番号 第 298 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 15,790,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4,850,000 円
物 件 2 (建物)	金 10,940,000 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 地番 地目 地積	太田市山之神町 594番 宅地 949.07m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	太田市山之神町 594番地 594番 倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 289.07m ²	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）

位置・交通	東武桐生線 藪塚駅 南西方 道路距離 約 2.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の北西郊外に位置し、小規模工場や倉庫等が点在する中に、住宅等が混在する地域である。周囲には畑を主体とした農地が広がっており、都市化の影響は相対的に弱い。しかしながら、北関東自動車道太田藪塚IC等へのアクセス環境が良好であることから、住宅をはじめ、一定の工場・倉庫需要が認められる。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、当面は現状の環境が維持されるものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% — 特定用途制限地域(藪塚本町地区)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	949.07㎡ 間口約18m、奥行約52.5m 長方形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	北東側を現況幅員約5.5m舗装(一部未舗装部分有)の市道(市道認定幅員5.2~5.6m)に概ね等高に接面している。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は物件2の建物敷地等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 なし (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	<ul style="list-style-type: none">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、特段の調査は行っていないので詳しくは不明である。② 物件1内は、概ね全面にわたりコンクリート舗装が施されている。③ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。④ 太田市防災マップでは、洪水による浸水想定区域の指定はない。
---------	--

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(登記記載)：令和1年12月13日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約29年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：金属板等 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、水道等 そ の 他：－
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。(289.07㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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 令和元年9月24日付(第R01確認建築群太田市00128号)で建築確認、令和元年12月13日付(第R01確済建築群太田市00198号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 概ね経年相当の老朽化の程度である。 ④ 北東側正面部は、壁面にシャッター等の遮蔽物がなく、常時開放された状態にある。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材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)

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	15,900	0.85	949.07	0.90	11,540,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 太田(県)ー23

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,900 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 130 \approx 15,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.85 [間口奥行関係、規模等を考慮]

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
2	90,000	289.07	0.568	14,780,000

【物件2】

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約29年、残価率5%とした定率法(現価率0.598)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲5%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.598 \times (1 - 0.05) \approx 0.568$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	11,540,000	0.30	法定地上権	3,460,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	11,540,000	- 3,460,000	/	1.00	0.60	4,850,000
2	14,780,000	+ 3,460,000	1.00	1.00	0.60	10,940,000
一括価格(合計)						15,790,000

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

基準地 価格【 太田(県) - 23 】

所 在 : 太田市大原町439番15

価 格 : 20,900 円/m²

位 置 : 東武桐生線 藪塚 駅から 道路距離 約 1.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 352m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東6m舗装市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70%、容積率 40%)

地域の概要 : 農地の間一般住宅の増えつつある新興住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

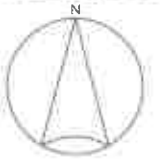
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000



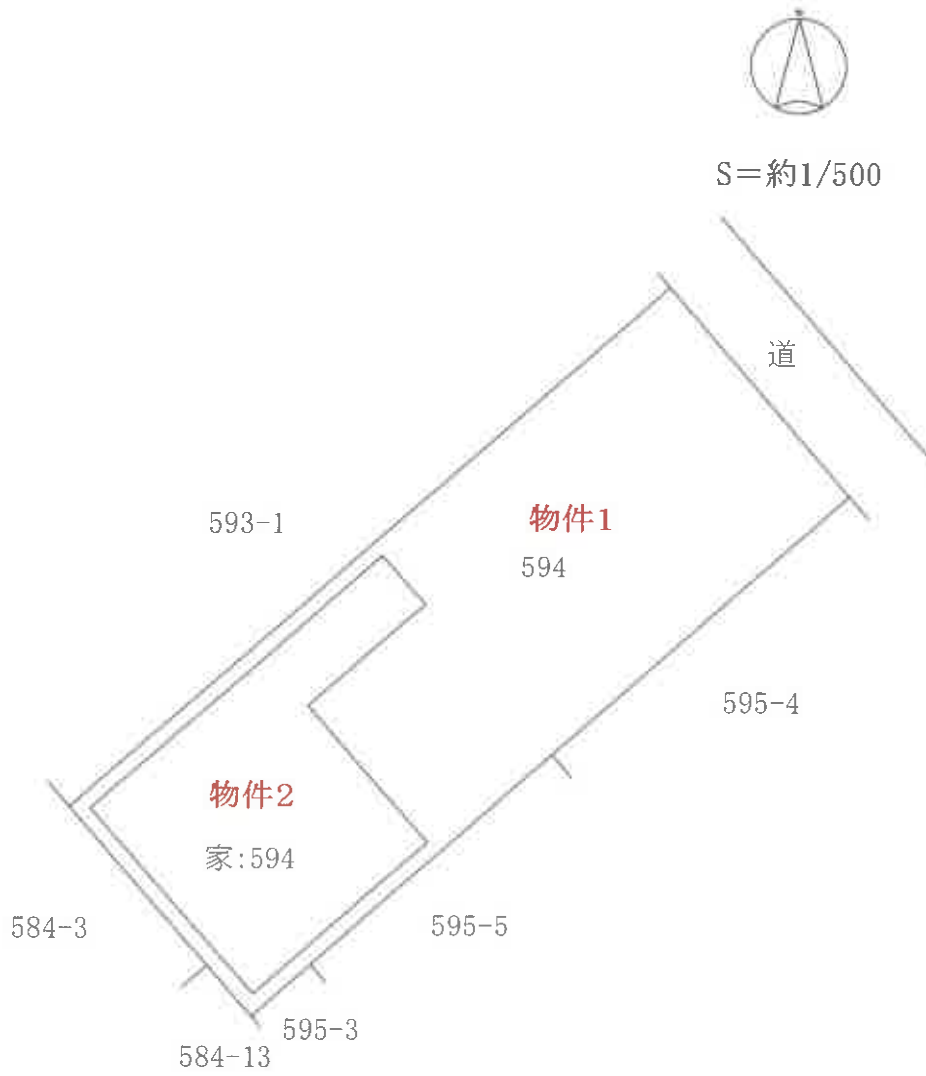
物件所在地

新田市野倉町

太田市役所
「太田市地形図」

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第20号】



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第20号】

< 物件2 >

← 壁面にシャッター等の遮蔽物なし →

倉 庫

