

(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。		
	☐ 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 8 月 6 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 6 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）
1～5	12,850,000 10,280,000	一括	2,570,000	631,557	0
1	2,250,000				
2	3,460,000				
3	3,460,000				
4	460,000				
5	3,220,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 558 番 3
地 目 宅地
地 積 826.45 平方メートル
- 2 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 558 番 4
地 目 宅地
地 積 662.24 平方メートル
- 3 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 556 番 7
地 目 雑種地
地 積 661 平方メートル
- 4 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 556 番 5
地 目 宅地
地 積 87.10 平方メートル
- 5 所 在 太田市新田赤堀町 558 番地 3
家屋 番号 558 番 3
種 類 遊技場・寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	5 5 7 . 5 7 平方メートル
	2 階	2 0 9 . 6 3 平方メートル

(現況)

種 類	事務所・倉庫・寄宿舍
-----	------------

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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1～5】

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2～5】

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 太田市新田赤堀町
地 番 5 5 8 番 3
地 目 宅地
地 積 8 2 6 . 4 5 平方メートル
- 2 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 5 5 8 番 4
地 目 宅地
地 積 6 6 2 . 2 4 平方メートル
- 3 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 5 5 6 番 7
地 目 雑種地
地 積 6 6 1 平方メートル
- 4 所 在 太田市新田赤堀町
地 番 5 5 6 番 5
地 目 宅地
地 積 8 7 . 1 0 平方メートル
- 5 所 在 太田市新田赤堀町 5 5 8 番地 3
家屋 番号 5 5 8 番 3
種 類 遊技場・寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	557.57平方メートル
	2階	209.63平方メートル

(現況)

種 類	事務所・倉庫・寄宿舍
-----	------------



令和8年2月17日

前橋地方裁判所太田支部 裁判官 様

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三 井 誠

現況調査報告書（追加）

令和7年（ケ）第12号事件の現況調査報告書のうち、4枚目を別紙のとおり訂正します。

以 上

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太田市新田赤堀町558番地4付近（住居表示未実施）
土地	物件2～4
現況地目	■宅地（物件2、4） ■雑種地（物件3）
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 概ね地積測量図のとおり ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が資材置き場等として使用し、占有している ☐ 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 廃棄物が存在する（写真参照） ☒ 土地に定着するクレーン、看板、外灯が存在する。（土地建物位置関係図参照）
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 月 平成 日 年（ ）第 号
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）
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
(4 枚目)

令和7年(ケ)第 12号
令和7年 3月28日受理
令和7年 5月 9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 | 太田市新田赤堀町 |
| | 地 番 | 5 5 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 6. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田赤堀町 |
| | 地 番 | 5 5 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 2. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田赤堀町 |
| | 地 番 | 5 5 6 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 太田市新田赤堀町 |
| | 地 番 | 5 5 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7. 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 太田市新田赤堀町 5 5 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 8 番 3 |
| | 種 類 | 遊技場・寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	557.57平方メートル
	2階	209.63平方メートル

(土地・建物用)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	太田市新田赤堀町５５８番地３付近（住居表示未実施）				
土地	物件１				
現況地目	■宅地（物件１）				
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり				
	☒ 概ね地積測量図のとおり ☐ 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（株式会社山田工業） 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	■土地に定着する看板が存在する				
建物	物件５				
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：事務所・倉庫・寄宿舎 □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（株式会社山田工業） 上記の者が本建物を事務所・倉庫・寄宿舎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	■雨漏りするところが見受けられる。				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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
(3 枚目)

(土地用)

[illegible]

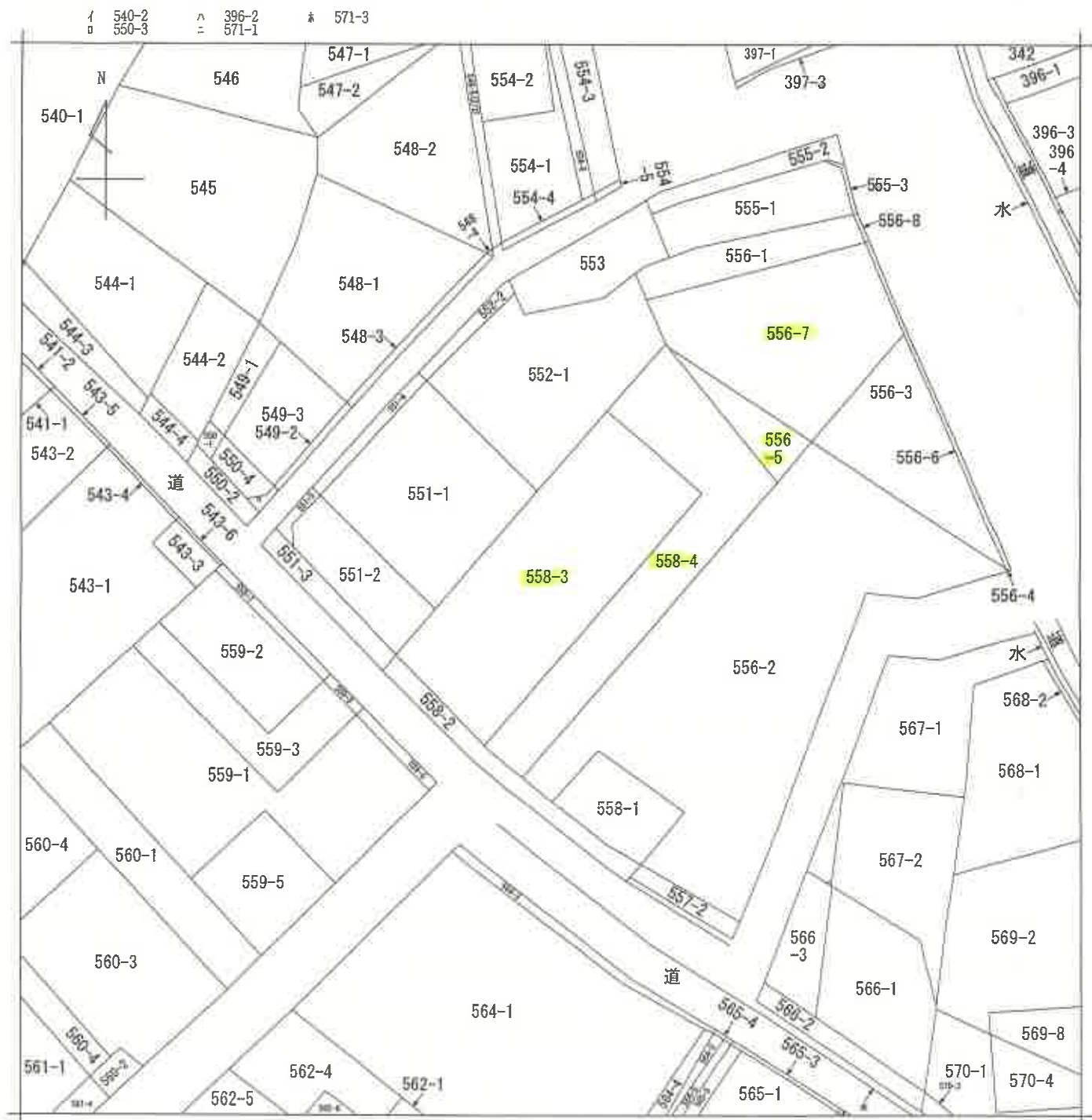
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 所有者株式会社山田工業に対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。同社代表者に電話連絡を試みたが応答がなく、陳述を得られなかった。
- 2 あらかじめ調査日時を記載した文書を投函したうえ訪問したところ、同社代表者は不在であったが、在室していた同社従業員から次の陳述を得た。
 - ① 本件建物は、元パチンコ店でしたが、一部を改修して当社が事務所・倉庫等として使用しています。2階の宿舍に2名の従業員が寝泊りしています。
 - ② 倉庫部分に火災報知器等の設備がなく、消防署から指導を受けています。
 - ③ 本件建物に雨漏りするところが数か所あり、屋上の防水シートが劣化しています。(写真⑨参照)
 - ④ 本件建物に当社が設置した太陽光発電システムが設置されていますが、同システムの所有関係は分かりません。
 - ⑤ 本件土地のクレーンは当社が設置したものです。
 - ⑥ 北西側隣接地(551番1、552番1)は借地です。
- 3 本件建物には消防法違反の警告書が貼り付けられている。消防署の職員によれば、自動火災報知設備の設置義務違反等とのことである。詳しいことは太田市消防本部西部消防署に照会されたい。
- 4 本件建物に設置されている太陽光発電システムは、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。
- 5 本件土地には大量の廃棄物が存在する。買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月31日 9:25－9:35	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7年3月31日 13:15－13:25	太田市役所	☒ 土地家屋現況図交付 ☒ 家屋見取図を請求したが備え付けがないとのこと
令和7年3月31日 14:15－14:25	執行官室	☒ 所有者に照会書を作成・送付
令和7年4月3日 9:50－10:10	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 連絡文書投函
令和7年4月18日 9:45－11:25	物件所在地	☒ 現地（建物立入）調査、写真撮影 ☒ 従業員と面談
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7年4月18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
(6 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。



請求部	所在	太田市新田赤堀町				地番	558番3			
出力縮	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56年10月7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。

(前橋地方務局太田支局管轄)
令和7年2月20日
前橋地方務局伊勢崎支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和63年12月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0080630

凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿

地 番 558番3-1

地 積 測 量 図

土地の所在 新田郡赤松町大字赤松町中耕地区

太田市新田赤堀町

求 積 計 算

地 点	X	Y	座 標	$X_0 \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	座 標
72	6,489	25,208		-139,722,329	10,003
94	52,536	22,162		821,137,610	45,727
95	53,459	40,338		10,740,9519	13,000
84	7,418	43,203		-115,912,030	46,104
				1852,912,780	
				826,456,950	
				826,45 m ²	

登記簿上元番差引計算

$$2677.3075 \text{ m}^2 - 826.4563950 \text{ m}^2 = 1850.851105 \text{ m}^2$$



作 製 者

63年12月17日(作製)

申 請 人

縮尺 1/500

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。

(前掲地方法務局太田支局管轄)

令和7年2月20日

前掲地方法務局伊勢崎支局

登記官

(2 枚 目)

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7年2月20日 前橋地方方法務局伊勢崎支局 登記官

凡例	境界線	地籍区界線	地籍市界線	地籍町界線	地籍村界線	地籍小字界線	地籍大字界線
石	石	石	石	石	石	石	石
コ	コ	コ	コ	コ	コ	コ	コ
コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭

地番	558-1, 558-4, 558-5
土地の所在	太田市新田赤堀町

地積測量図

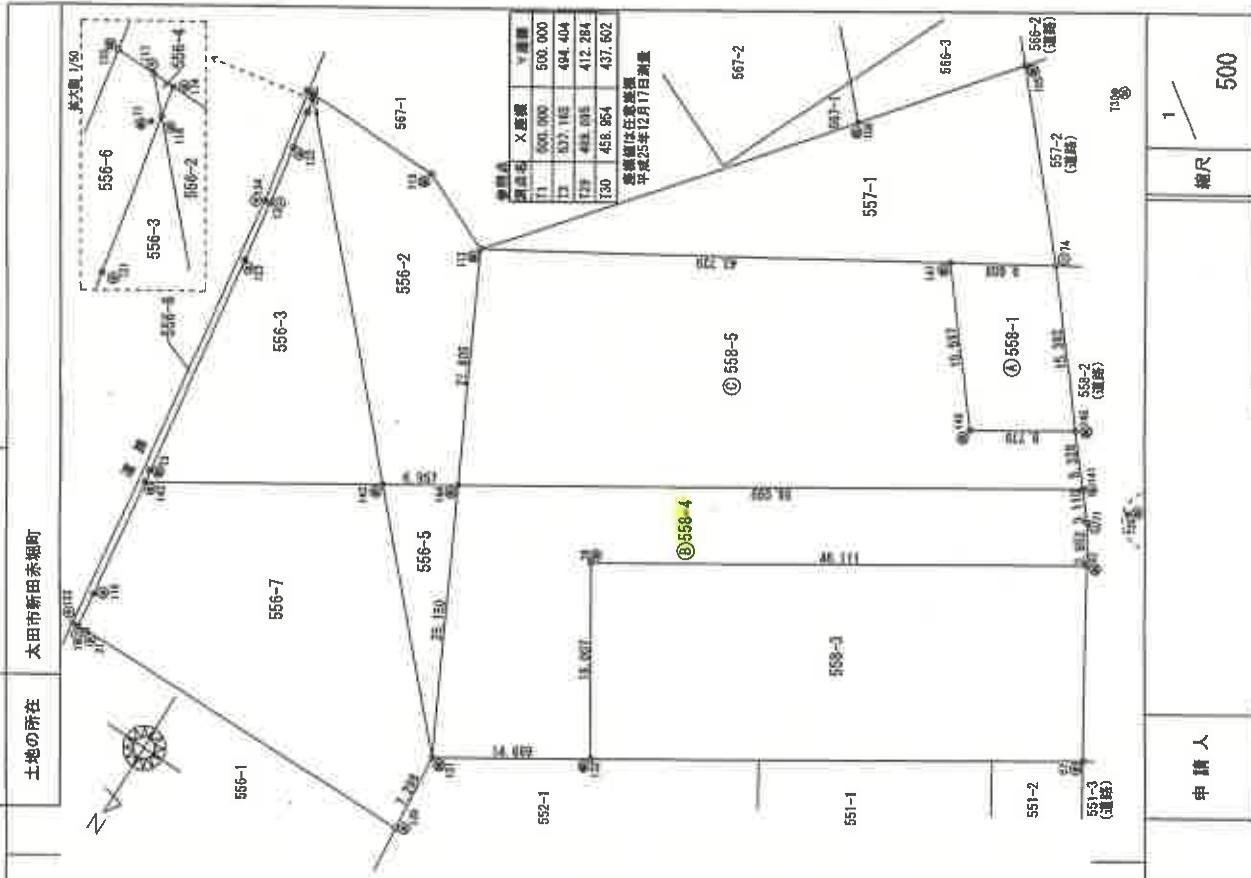
座標求積表

地番	④558-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
74		475.514	433.615	-2947.28155
147		480.588	442.008	7563.198898
146		492.625	432.090	2936.915730
145		487.385	423.833	-7282.206463
		倍面積		300.627000
		地積		150.3135000
				150.31 m

地番	⑤558-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
131		545.013	458.040	6654.405120
132		537.154	445.654	-10275.889932
28		521.956	456.310	-18168.690240
62		497.250	416.376	-11682.677808
71		493.897	418.467	-2407.440651
141		491.497	420.445	12078.964405
144		522.626	469.501	25125.815616
		倍面積		1324.486410
		地積		662.2432050
				662.24 m

地番	⑤558-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
144		522.626	469.501	-5502.551720
141		491.497	420.445	-14816.902245
145		487.385	423.833	478.083624
146		492.625	432.090	-2936.915730
147		480.588	442.008	4681.748756
112		503.217	479.438	20154.614644
		倍面積		2058.077309
		地積		1029.0386545
				1029.03 m

合計 1841.5953595



作成者	成 26 年 1 月 13 日作成	申請人	縮尺 1/500
-----	-------------------	-----	----------

令和7年2月20日
前橋地方支務局伊勢崎支局
（前橋地方支務局太田支局管轄）
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。

登記官

（11枚目）

凡例	測量方法の種類	測量方法	測量方法の種類	測量方法	測量方法の種類	測量方法
凡例	測量方法の種類	測量方法	測量方法の種類	測量方法	測量方法の種類	測量方法
凡例	測量方法の種類	測量方法	測量方法の種類	測量方法	測量方法の種類	測量方法

地番	556-2, 556-4, 556-5
土地の所在	太田市新田赤堀町

地積測量図

諸標準積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
②556-2	143	526.353	475.375	10799.093875
	144	522.626	469.501	-10862.375136
	112	503.217	479.438	-10948.446168
	113	499.790	486.962	-1753.550162
	114	499.616	499.998	59.499762
	118	499.909	499.941	13366.922517
			倍面積	661.144688
			地積	330.572440 m ²

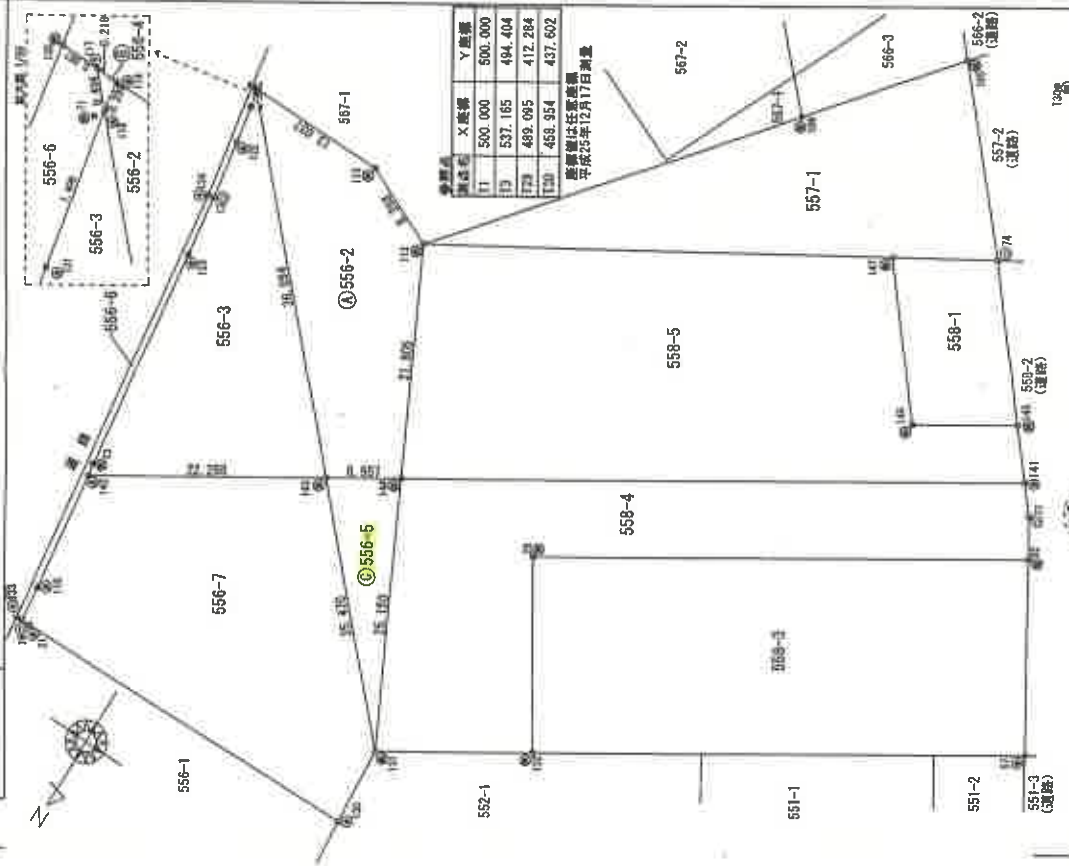
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
④556-4	118	499.909	499.941	1.499823
	114	499.616	499.998	-147.999408
	117	499.613	500.216	146.562288
			倍面積	0.063703
			地積	0.0318515 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
⑤556-5	131	545.013	458.040	-1707.115080
	144	522.626	469.501	-8760.886660
	143	526.353	475.375	10842.220125
			倍面積	174.216385
			地積	87.1081925 m ²

合計 417.7123880

測点	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000
T2	537.165	494.404
T3	489.095	412.284
T4	458.954	437.602

測量機は任意機
平成25年12月17日測量



申請人

縮尺 500

成 26 年 1 月 13 日作成

作成者

登記年月日：平成26年1月9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。
(前橋地方法務局太田支局管理)
令和7年2月20日 前橋地方法務局伊勢崎支局

登記官

(12枚目)

請求番号 9-6

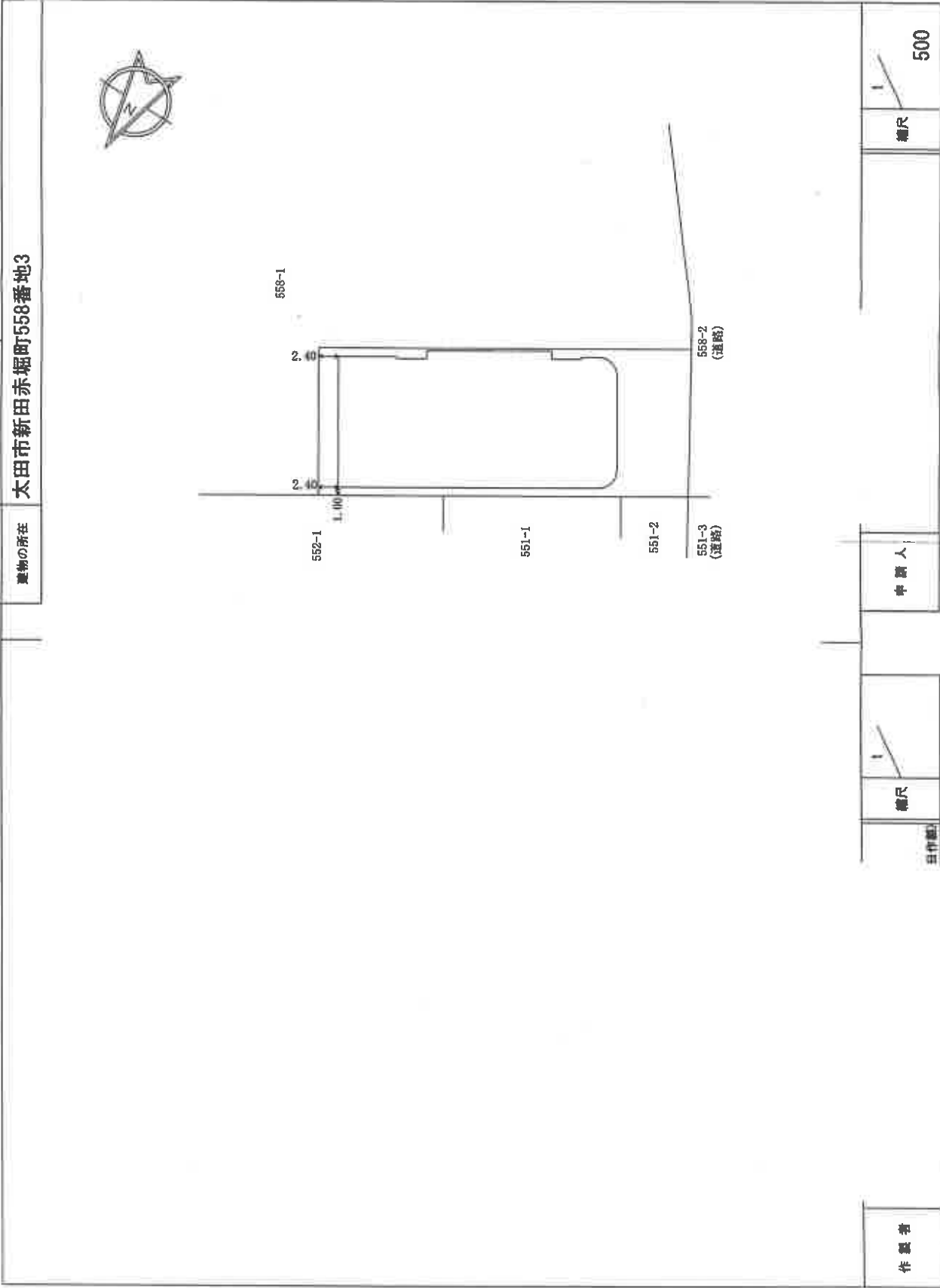
(1/2)

A3をA4に縮小コピー

建物図面

各階平面図

家屋番号	558-3
建物の所在	太田市新田赤堀町558番地3



登記年月日：平成26年1月9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。
(前橋地方支務局太田支局管理)
令和7年2月20日 前橋地方支務局伊勢崎支局 登記官

(13枚目)

請求番号：9-6

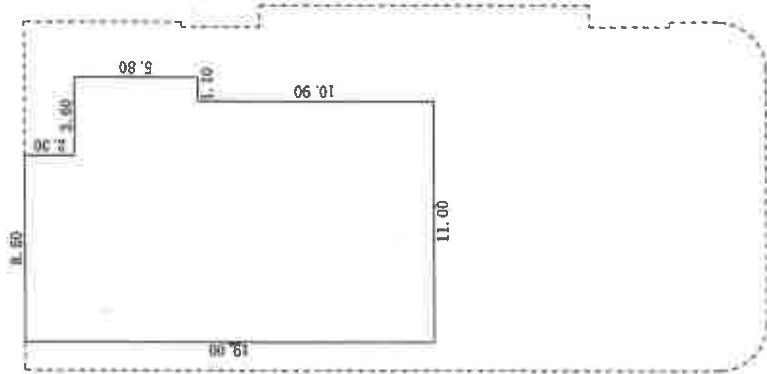
(2/2)

各階平面図

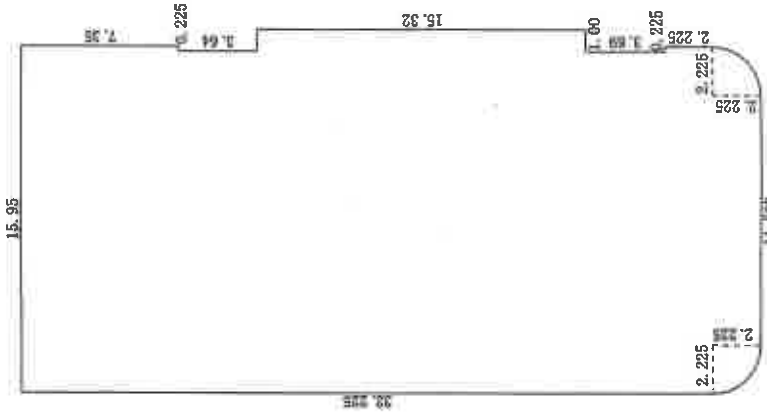
家屋番号 558-3

建築物の所在 太田市新田赤堀町558番地3

2階



1階



作製者

縮尺 250

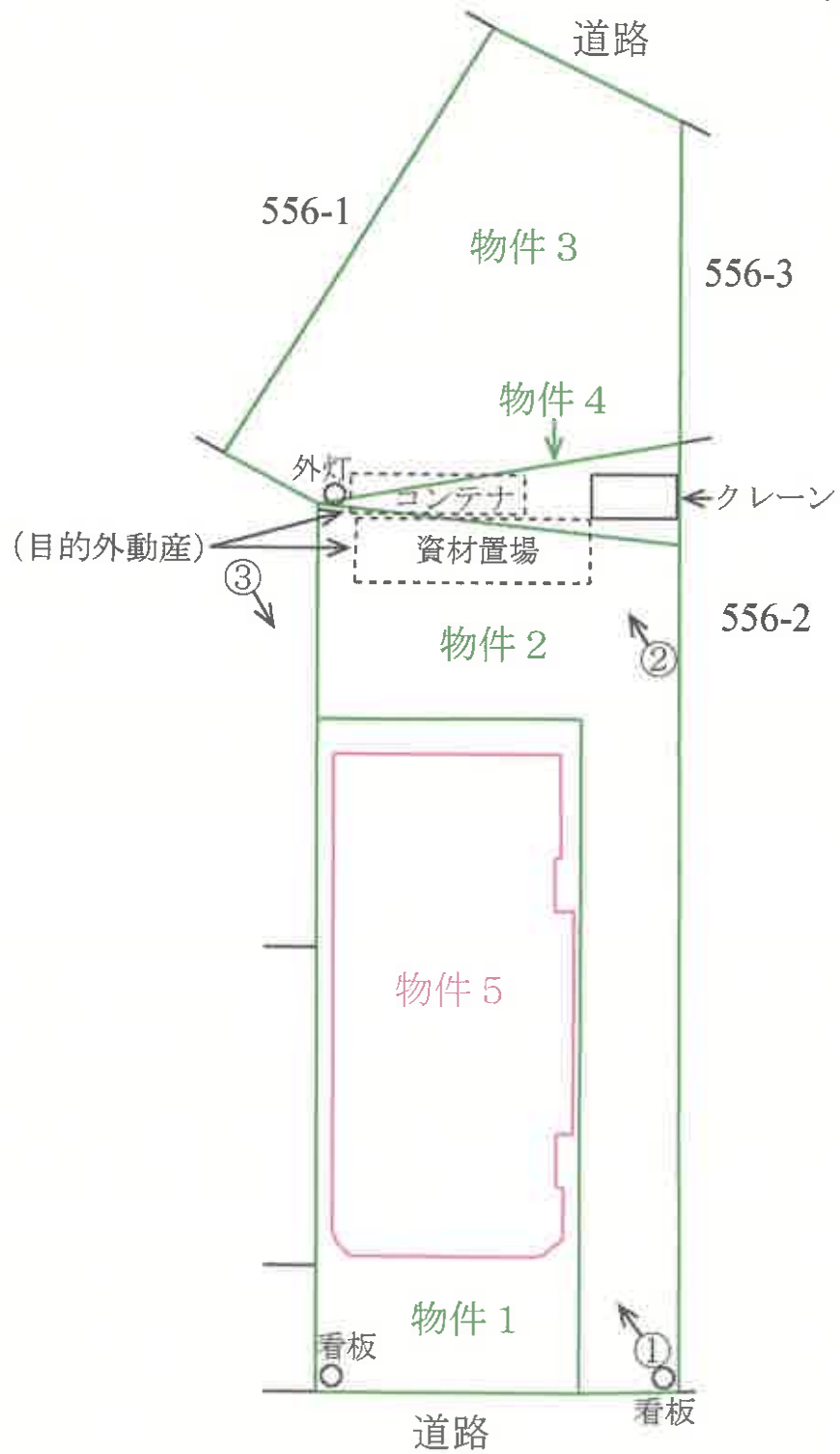
申請人

縮尺 250

土地建物位置関係図



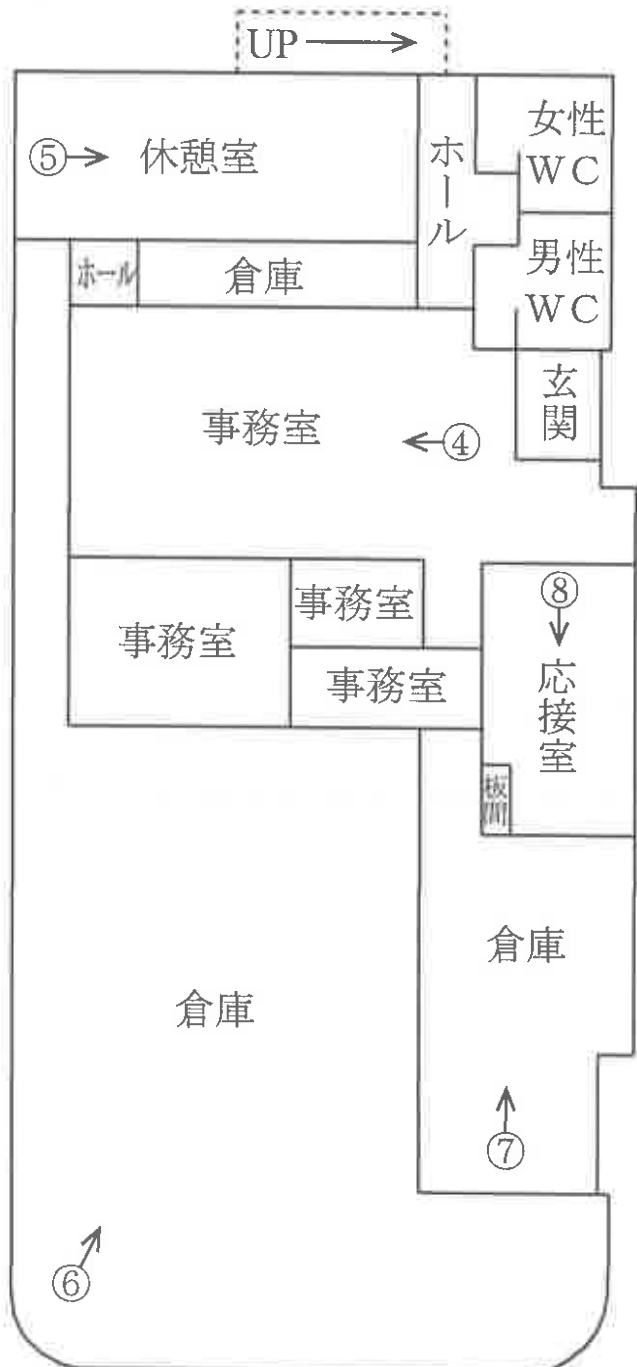
←○写真撮影位置・方向



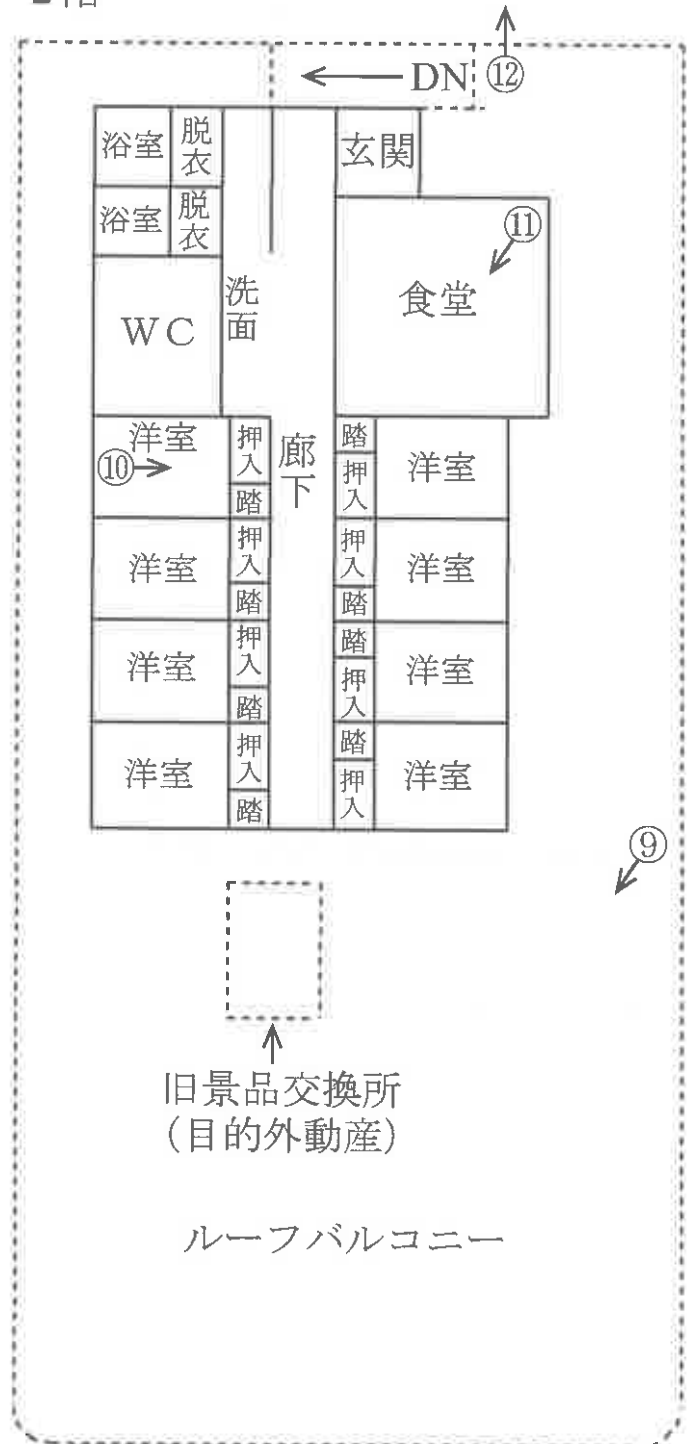
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 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 12,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,250,000 円
物件2（土地）	金 3,460,000 円
物件3（土地）	金 3,460,000 円
物件4（土地）	金 460,000 円
物件5（建物）	金 3,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田赤堀町 558番3 宅地 826.45m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田赤堀町 558番4 宅地 662.24m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田赤堀町 556番7 雑種地 661m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田赤堀町 556番5 宅地 87.10m ²	同左
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市新田赤堀町 558番地3 558番3 遊技場・寄宿舍 鉄骨造陸屋根2階建 1階 557.57m ² 2階 209.63m ²	事務所・倉庫・寄宿舍
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1～4）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎 線 木崎 駅 北西 方 約 2.9 km (道路距離)		
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅のほか農地等も見られる郊外の住宅地域		
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	市街化調整区域	
	用 途 地 域	なし	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	—	
	そ の 他 の 規 制	太田市景観条例	
画 地 条 件	規 模	2,236.79 m ²	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 25.0 m	平均奥行 約 89.5 m
	地 勢	ほぼ平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南西 側 約 8.9m (認定幅員) 県道 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。		
	東 側 約 4.1m (認定幅員) 市道 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。		
	二方路		
土 地 の 利 用 状 況 等	範 囲	物件1の土地	物件2～4の土地
	利 用 状 況	物件5建物の敷地	資材置場等
	占 有 者	所有者	所有者
	利 用 権 原	法定地上権	所有権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成26年1月21日	根抵当権 平成26年1月15日
	建物最優先担保権	根抵当権 平成26年1月21日	—
	最先時建物存否	存在	—
	土地建物所有者	同一人	—
	建 物 新 築 時 期	平成1年4月26日	—
	件 外 建 物	なし	
	隣 地 等	県道、市道、太陽光発電用地、駐車場、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、土壤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、土壤汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壤汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	・市街化調整区域内に位置するため、建物建築等を行う場合、原則として都市計画法第29条の開発許可を要すると同時に、同法第33条、第34条の開発許可基準を充足しなければならない。太田市役所建築指導課によると、本土地一部は既存宅地確認（平成元年2月1日/第103号/パチンコ店及び駐車場）を取得している。当該用途と現況用途とは異なっている。買受人は、希望する利用方法について許可を取得できるか事前に確認されたい。 ・定着物であるクレーン、看板、外灯が、売却対象外動産である資材置場、コンテナ、産業廃棄物がそれぞれ存在する（附属資料「土地建物位置関係図」参照）。クレーンの基礎は、南東側隣接地（556番2）に越境している可能性がある。 ・南東側隣接地（556番2）の一部が本土地と一体利用されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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1年4月26日 (全部事項証明書)
	経 過 年 数	36.0 年
	経済的残存耐用年数	0.0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C パネル吹付タイル、サイディング等
	内 壁	あらわし、ビニールクロス等
	天 井	あらわし、ビニールクロス等
	床	タイル、フローリング、カーペット等
	設 備	電気、給排水等
床 面 積（現 況）	そ の 他	なし
	1階	557.57㎡
	2階	209.63㎡
現 況 用 途 等	延	767.20㎡
	現 況 用 途	事務所・倉庫・寄宿舍
品 等	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり。
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	劣る	
特 記 事 項	現況調査報告書記載のとおり。 ・全部事項証明書によると、平成7年に1階及び2階の一部が増築されている。 ・太田市消防本部から消防法違反に関する改善命令が発令されている。 ・太陽光発電システムが設置されているが、所有権帰属の判断が困難なため、太陽光発電システムの価格は建物評価額に含まれていない。 ・ルーフバルコニーに売却対象外動産である旧景品交換所が存在する。 ・雨漏り跡や内壁の損傷等が確認された。 ・建物外壁に設置された照明器具の一部が北西側隣接地（551番1）に越境している可能性がある。	

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1～4）

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	19,100	0.57	826.45	0.80	7,200,000
2	19,100	0.57	662.24	1.00	7,210,000
3	19,100	0.57	661.00	1.00	7,200,000
4	19,100	0.57	87.10	1.00	950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	＝	22
-----	----	---	----

基準価格 18,300 円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 105.1 × 地域格差 100 / 91.0 ≒ 標準画地価格 19,100 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、二方路、形状、規模、一部雑種地、定着物等を考慮して -43% 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5）

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
5	182,000	767.20	0.03	4,190,000

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
5	経済的全耐用年数	30.0年	0.05	(1 - 40%)	0.03
	経過年数	36.0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	7,200,000	0.35 法定地上権	2,520,000

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	7,200,000	-2,520,000	—	0.80	0.60	2,250,000
2	7,210,000	—	—	0.80	0.60	3,460,000
3	7,200,000	—	—	0.80	0.60	3,460,000
4	950,000	—	—	0.80	0.60	460,000
5	4,190,000	+2,520,000	1.00	0.80	0.60	3,220,000
一括価格 (合計)						12,850,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 法令の規定に合致していない可能性があること、建物が汎用性に欠けること、相当数の産業廃棄物が存在すること等を考慮した。

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【 太田 22 】

所 在 : 太田市新田反町町577番1

価 格 : 18,300 円／ m^2

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 891 m^2

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 6.0 m 市道
西側 側道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70% , 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

位置図

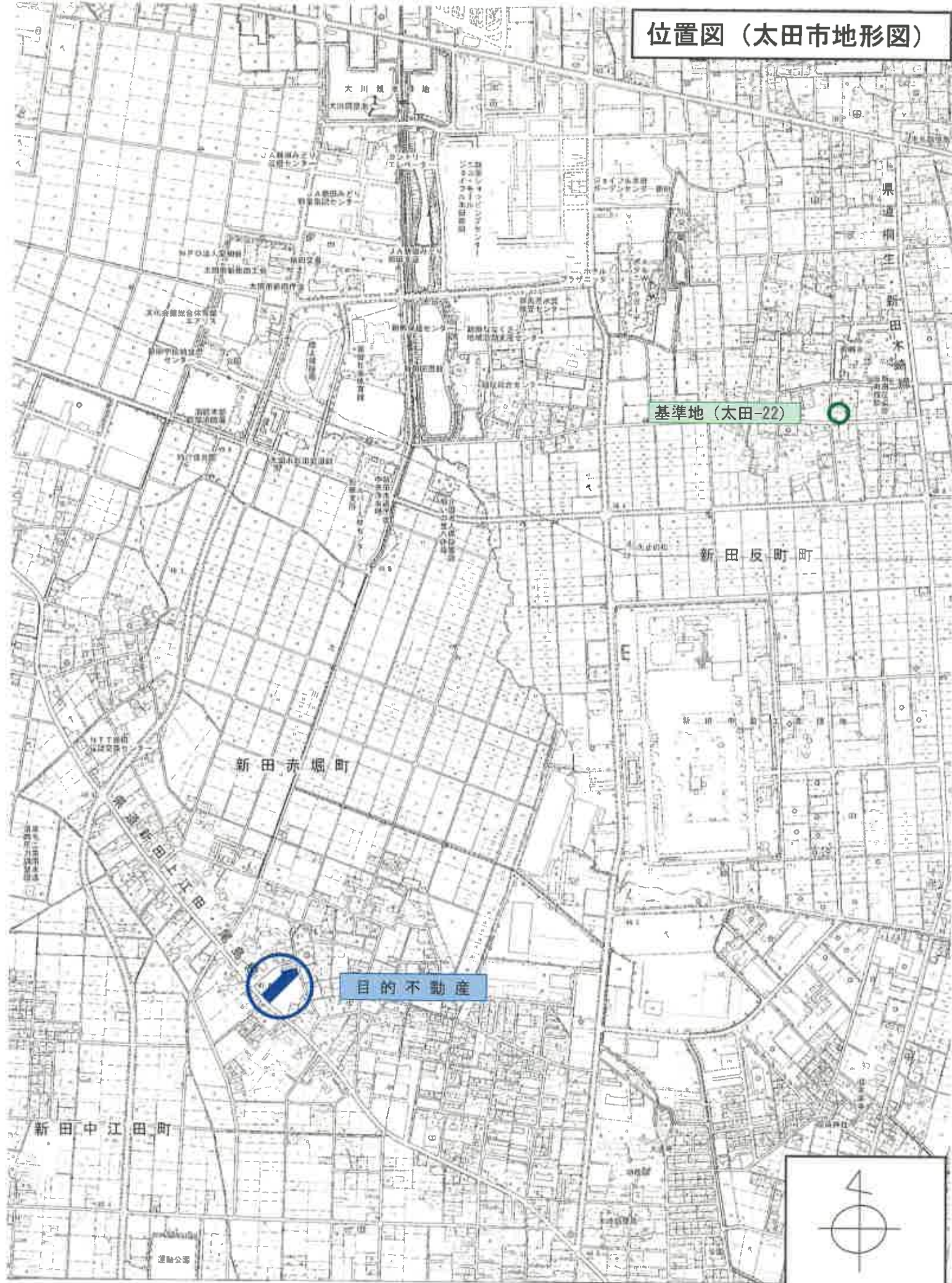
公図写

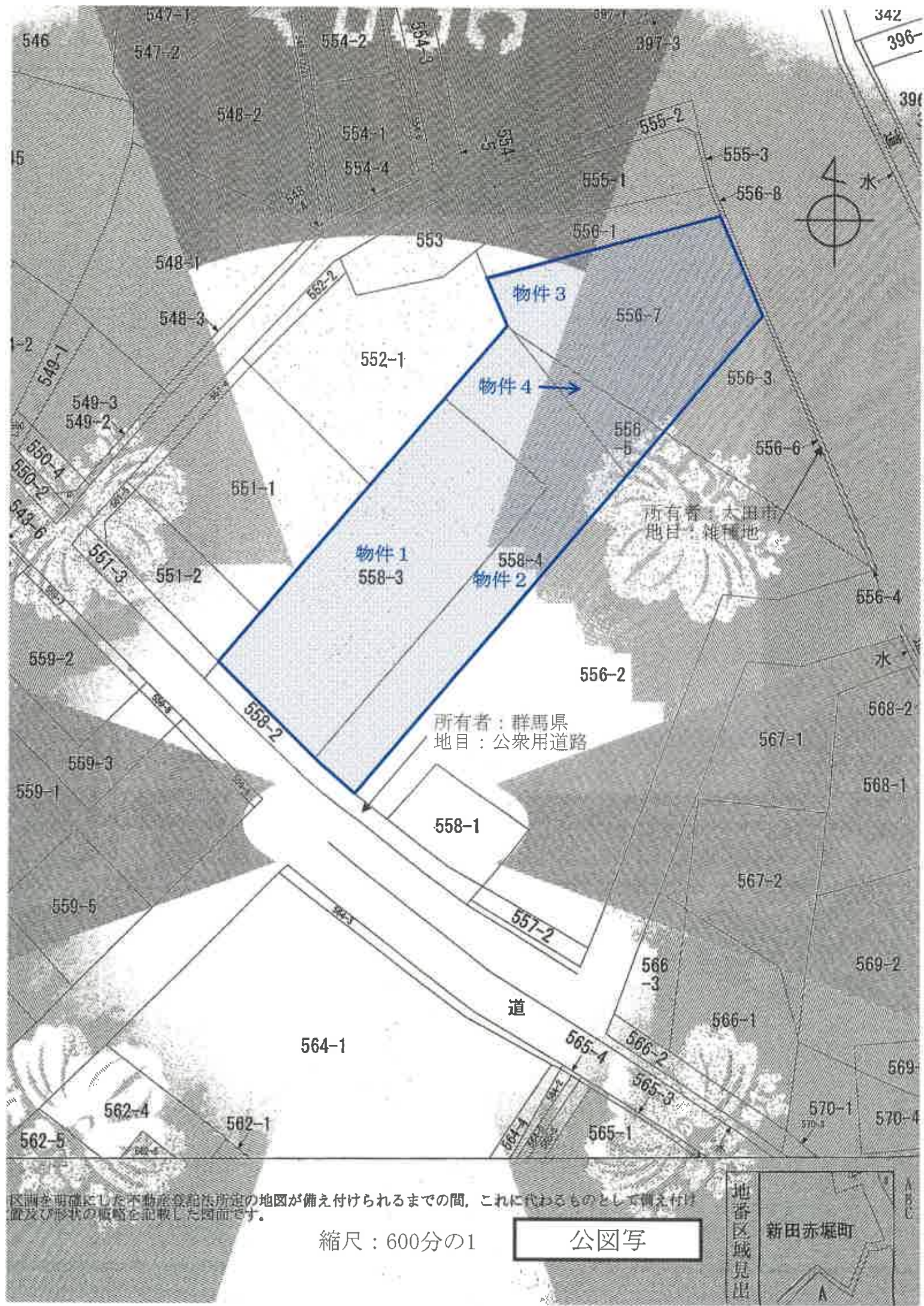
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（太田市地形図）





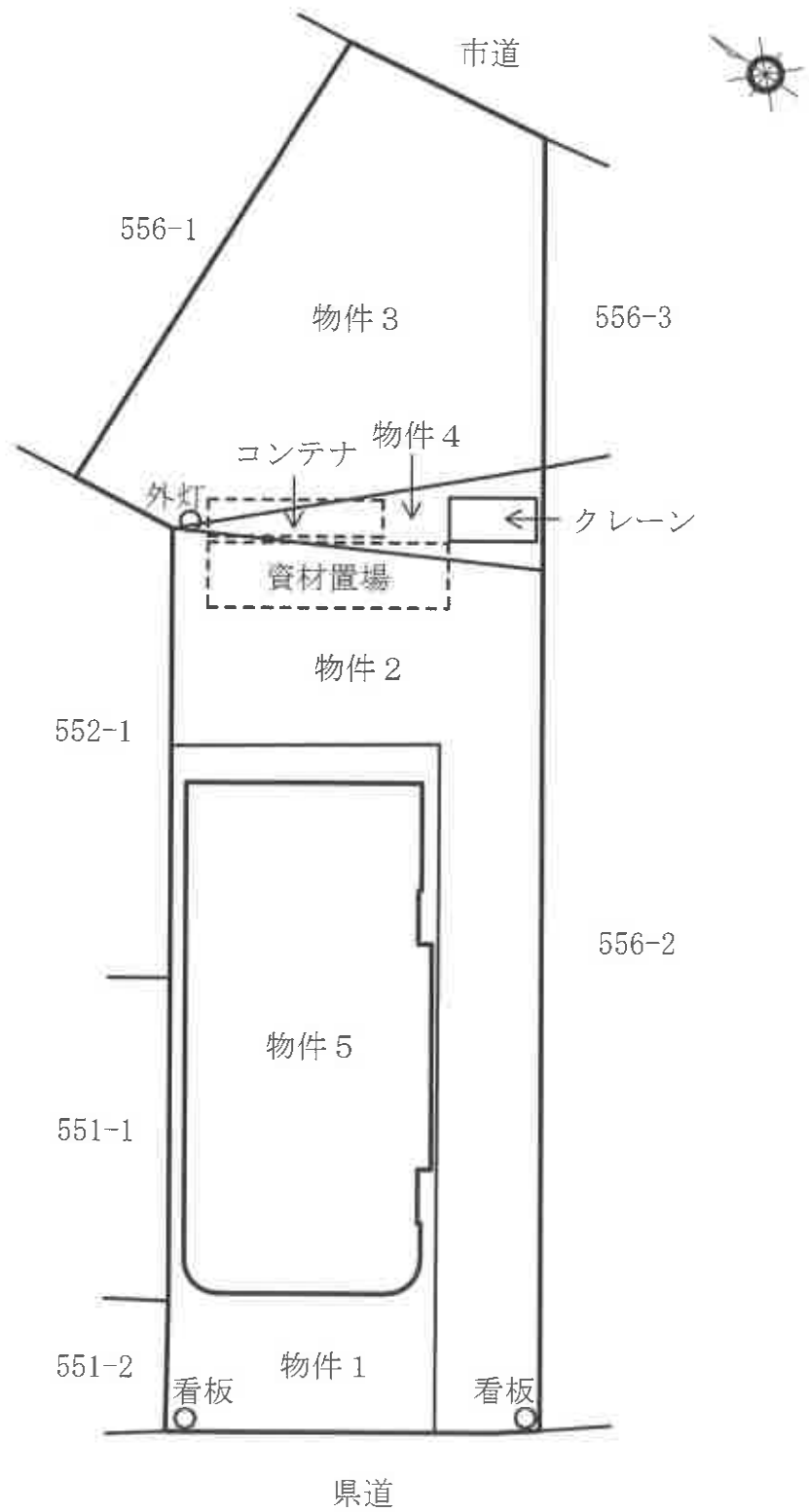
区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：600分の1

公図写



土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



建 物 間 取 図



2 階

