

(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 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 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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）
1～3	13,360,000 10,688,000	一括	2,672,000	322,545	46,076
1	12,120,000				
2	280,000				
3	960,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市小舞木町 |
| | 地 番 | 395番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 983.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市小舞木町 395番地 |
| | 家屋 番号 | 395番の1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 3 | 所 在 | 太田市小舞木町 395番地 |
| | 家屋 番号 | 395番の2 |
| | 種 類 | 工場・食堂 |
| | 構 造 | 鉄骨造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 249.26平方メートル
2階 207.00平方メートル |

物件明細書

令和 8年 6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1～3】

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1】

本件債務者が占有している。同人所有の売却対象外の未登記建物ア（種類：工場，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約220平方メートル）及び同未登記建物イ（種類：便所，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約15平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2，3】

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

【物件番号1】

隣地（地番396番1，397番，398番，399番1）との境界が不明確である。

【物件番号2，3】

本件建物と売却対象外の未登記建物ア（種類：工場，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約220平方メートル）及び同未登記建物イ（種類：便所，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約15平方メートル）の隔壁が取り除かれ，両建物が一体として利用されている。



《 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 | 太田市小舞木町 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 3. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市小舞木町 3 9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番の 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3. 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 3 | 所 在 | 太田市小舞木町 3 9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番の 2 |
| | 種 類 | 工場・食堂 |
| | 構 造 | 鉄骨造鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 9. 2 6 平方メートル
2 階 2 0 7. 0 0 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 2 月 2 6 日受理
令和 7 年 5 月 1 4 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 太田市小舞木町
地 番 3 9 5 番
地 目 宅地
地 積 9 8 3 . 6 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 太田市小舞木町 3 9 5 番地
家屋 番号 3 9 5 番の 1
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 7 3 . 1 2 平方メートル
所有者 有限会社小貫製作所
- 3 所 在 太田市小舞木町 3 9 5 番地
家屋 番号 3 9 5 番の 2
種 類 工場・食堂
構 造 鉄骨造鉄板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 9 . 2 6 平方メートル
2 階 2 0 7 . 0 0 平方メートル
所有者 有限会社小貫製作所

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市小舞木町 395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 () ☐ 宅地 (物件)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 (建物所有者) 上記の者が土地上下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	☒ 本件土地上に簡易シャワールーム、井戸、電柱がある。	
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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 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 工場 (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	☒ 本建物と物件3の建物が、目的外の未登記建物を含めて一体として利用されている (詳細は「執行官の意見」参照)。	
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市小舞木町 395番地 (住居表示未実施)	
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (物件)	
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 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3	
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 工場 (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	☒ 本建物と物件2の建物が、目的外の未登記建物を含めて一体として利用されている (詳細は「執行官の意見」参照)。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 建物所有者	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ B (建物所有者元代表者) の陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権	
占有開始時期	令和5年8月 (下記「執行官の意見」欄参照)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月 円 (毎月初め 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 令和5年7月までは土地所有者Aに対し月7万円を支払う賃借であったが、同年8月以後は無償の使用借となっている。	

(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～①)

(目的外建物用〈2棟〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
土地建物位置関係図上の記号	ア	イ
所 在	群馬県太田市小舞木町 395番地	群馬県太田市小舞木町 395番地
家 屋 番 号	■ない (未登記) □ 番	■ない (未登記) □ 番
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概 略)	約220㎡	約15㎡
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (本件建物所有者) □不明	□土地所有者 ■その他の者 (本件建物所有者) □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日 ころ ■不明	■昭和55年月日不詳 (課税) □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明	■現所有者 □その他の者 () □不明
その他の事項		

(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-②)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者元代表者)	1 私は、有限会社小貫製作所の代表者でした。会社は令和 7 年 1 月に破産手続が終結しています 2 本件建物は、令和 5 年 1 1 月ころまで工場として使用していました。 3 本件土地所有者 A は私の母です。令和 5 年 7 月末までは月 7 万円の地代を支払っていました。その後は、無償で土地を使用させてもらっていました。 4 数十年前に私が初めて見た時点で、本件建物は現在の状態で一体的に工場として使用されていました。 5 増改築の経緯はわかりませんが、登記のある 2 つの建物より前から未登記である A の部分は存在しており、昭和 3 0 年代の前半ころは居宅として使用していたと聞いています。 6 最近の強風で屋根の一部が剥がれてしまい、雨漏りする部分があります。 7 工場ではプレス加工を行っていたので、土壌汚染等はないと思います。ただ、4 0 年以上前には金型の作成をしていたこともあるようなので、その当時のことは断言できません。 8 近隣の工場は土日にも稼働しており、車の通行や騒音について住民とのトラブルが時々あると聞いています。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

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 建物の状況

(1) 本件建物は、2棟の未登記建物(4枚目-②参照、以下「未登記部分ア、イ」という)を含めて全体が一体として利用されている。

(2) 一体利用に至る経緯について

① 物件2及び物件3はそれぞれ別の建物として登記されており、いずれも独立の建物として離れた場所に存在していたものと考えられる。

② 未登記部分ア

・建物の現況及びBの陳述から、未登記部分アは最も古い時期に建築された建物であったと考えられる。また、この部分は、物件2と物件3の中間に存在する。

・太田市役所資産税課に照会したところ、時期は不明であるがこの部分に該当する建物について滅失の届出がされた記録があり、現在は非課税となっている。

・現在は非課税であるものの、税務上、この部分は本件建物と同一の所有者に属するものとして取り扱われていることを確認した。

③ 以上から、物件2・物件3及び未登記部分アは、それぞれの隔壁を取り除いて接合することにより、一体利用されるに至ったものと推測する。

④ 未登記部分イ

未登記部分イは、未登記部分アの北東側に接合して建築されている。

3 売却対象範囲

(1) 未登記建物

未登記部分アは、かつては本件建物とは別の独立した建物であったと考えられる。

また、太田市役所に確認したところ、未登記部分イは単独で建築確認を取得した記録がある。

そのため、これらの未登記建物について、当然に本件根抵当権の効力が及ぶとは言い難いため、売却対象にはならないものと思料する。

(2) 簡易シャワールーム

本件土地上に簡易シャワールームがある。これは定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

4 その他

(1) 現状の建物全体を利用するためには、未登記建物の部分を別途譲り受ける必要がある。

(2) 太田市役所によれば、今後は未登記部分アについても固定資産税が課税される可能性がある。

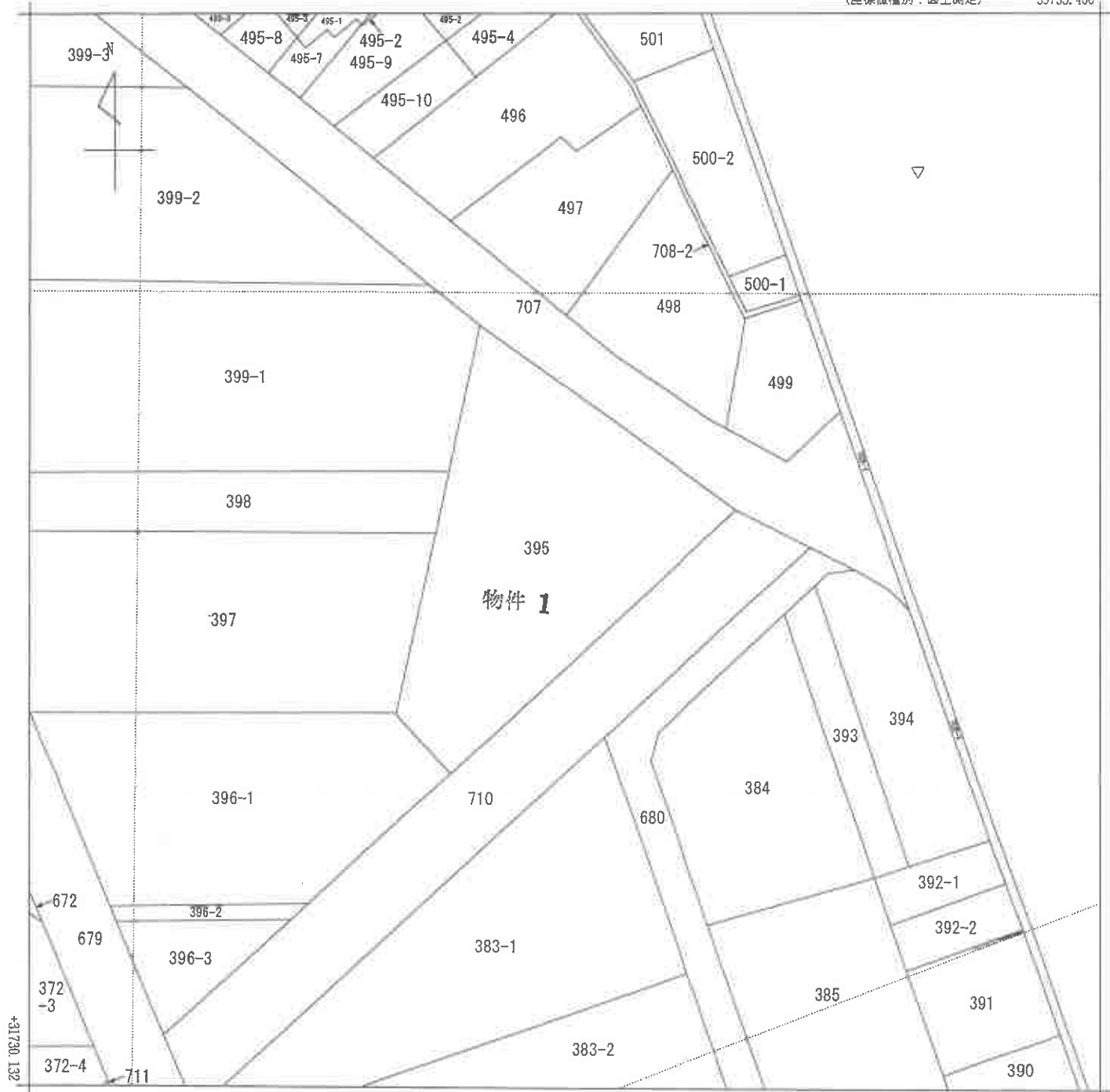
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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5日 11:40-11:50	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和7年3月6日 15:40-15:50	太田市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和7年3月6日 16:05-16:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年3月28日 9:50-11:00	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ Bから聴取
令和7年4月2日 15:05-15:20	太田市役所	☒ 未登記建物及び構造等変更に係る調査・照会
年 月 日 () : - :		
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 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

(7 枚目)



-39858.466 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
小舞木町

請求部	所在	太田市小舞木町				地番	395番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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。

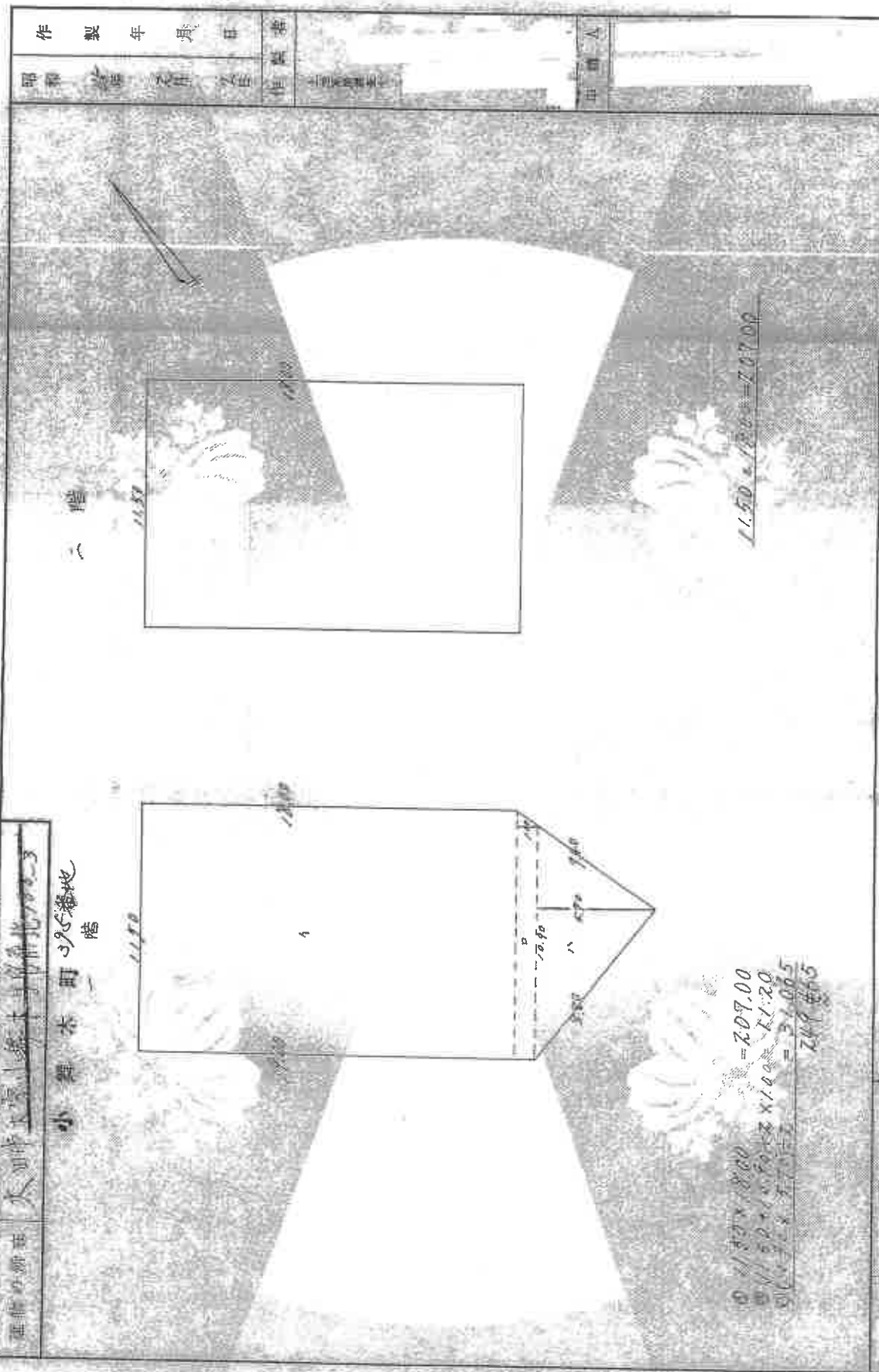
A3をA4に縮小

0418491

家屋番号	394-Z-1053
延床の所在	大田市大田区上郷本町北100-3

小舞木町395番地
一階

各階平面図



(1) 本土地家屋調査士公連合会川紙

調査員	1/200
-----	-------

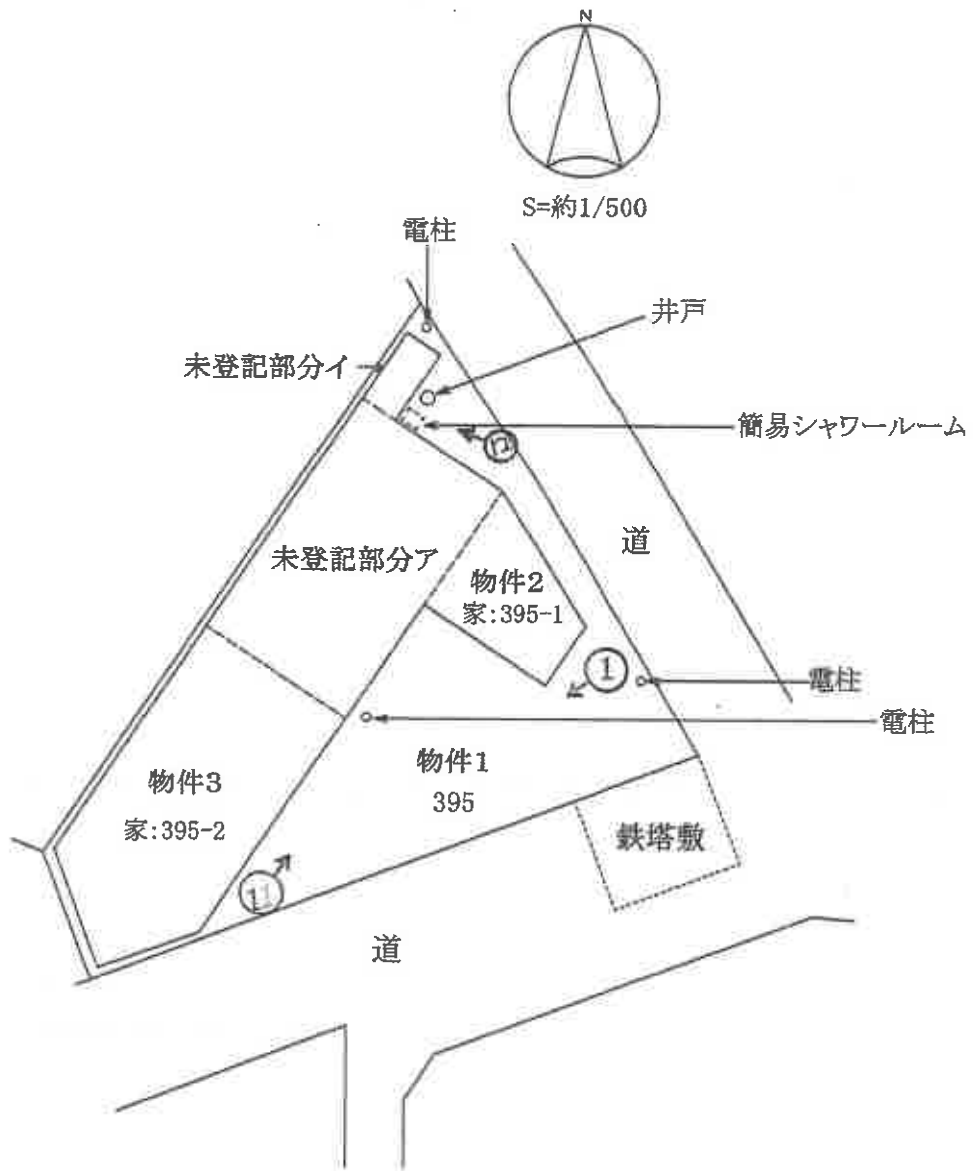
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月19日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

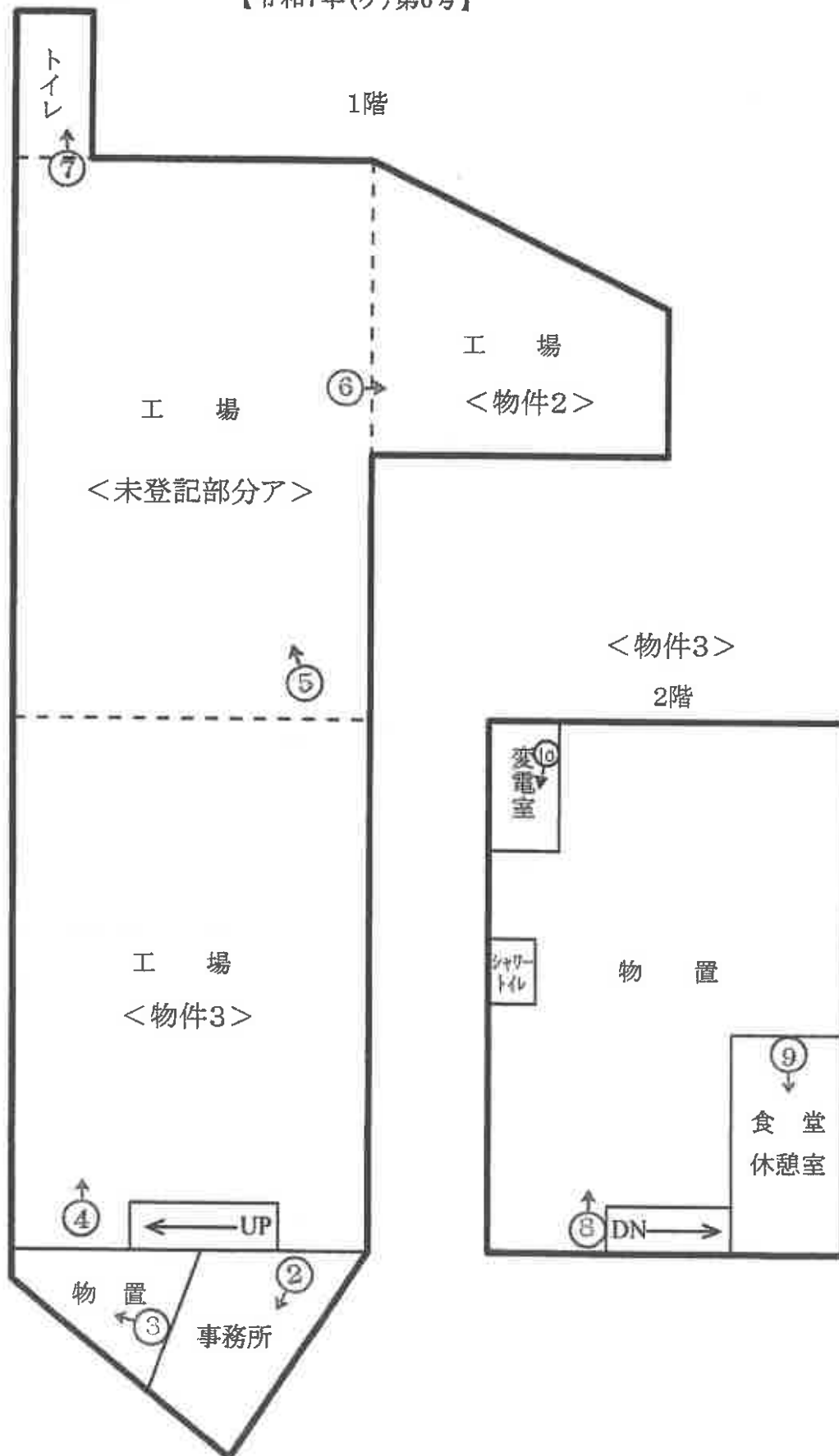
【令和7年(ケ)第6号】



建 物 間 取 図

<未登記部分イ>

【令和7年(ケ)第6号】





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

簡易シャワールーム

井戸

令和 7 年 (ㄥ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 28 日
令和 7 年 5 月 19 日
評価書番号 第 284 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 13,360,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 12,120,000 円
物 件 2 (建物)	金 280,000 円
物 件 3 (建物)	金 960,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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の内訳価格は物件2・3及び件外建物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・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 番 地 目 地 積	太田市小舞木町 395番 宅地 983.62㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市小舞木町 395番地 395番の1 工場 木造スレート葺平家建 73.12㎡	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市小舞木町 395番地 395番の2 工場・食堂 鉄骨造鉄板葺2階建 1階 249.26㎡ 2階 207.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1・2・3	物件1の土地には、物件2及び物件3の建物に接続する形で、売却対象外の未登記建物(下記参照)が存在し、これらと一体的に利用されている。 <売却対象外の未登記建物> 未登記建物ア 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 工場 約 220㎡ 未登記建物イ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 便所 約 15㎡		

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	東武伊勢崎線 太田 駅 南東 方 道路距離 約 1.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の南東部に位置しており、小規模な工場が集積する間に戸建住宅や共同住宅なども見受けられる工住混在の地域である。かつては工業的利用が中心の地域であったが、市中心部からの距離が比較的近く、交通利便性にも恵まれていることから、近年では住宅需要の高まりを背景に、住宅の立地が増してきており、住宅系利用への転換が進んでいる。近隣地域において、土地利用に大きな影響を及ぼすような特段の変動要因は把握できないので、当面は現在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	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 立地適正化計画(居住誘導区域内)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	983.62㎡ 南東側市道等(710番)に対して、間口約45.5m(但し鉄塔敷が存在するので利用可能間口はそれよりも狭い)、奥行約9～37m ほぼ三角形 角地 ・概ね平坦地 ・一部は高圧線下の建築制限を受ける範囲内にある
接面道路の状況	南東側を現況幅員約4m～13.1m舗装市道(市道認定幅員4～13.3m)に概ね等高に接面しているほか、北東側を現況幅員約7.3m舗装市道(市道認定幅員7.4～7.6m)に概ね等高に接面している。いずれも建築基準法第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は下記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。 物 件 2 : 約 148.62㎡ (使用借権) ※下記地積を除いた残余 物 件 3 : 約 440㎡ (使用借権) 未登記建物ア : 約 370㎡ (使用借権) 未登記建物イ : 約 25㎡ (使用借権)	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (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	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確認されなかった。債務者元代表者によれば、当時工場ではプレス加工が行われており、機械油等の使用はあったものの、有害物質の使用はなかったとのことである。但し、約40年以上前には金型の製作も行われていた経緯があり、当時の状況は不明であるとのこと。なお、「土壌汚染リスク簡易評価」を実施した結果、土壌汚染発生リスクの可能性(隣接からのもらい汚染の可能性を含め)があると評価がなされている。これらを総合的に勘案すると、土壌汚染の可能性を示す端緒が認められる。但し、詳細な調査は行っていないので、現時点ではその有無及び程度等については不明である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地(条里制水田想定地)に指定されている。 ③ 水道・ガス本管は、いずれも北東側市道に敷設されているが、南東側市道には敷設されていない。下水本管は、北東並びに南東側市道に敷設されている。 ④ 西側隣接地(396番1、397番、398番、399番1)との境界が判然としない。 ⑤ 物件1の南東側隣接地には、送電線の鉄塔が存在しており、概ね南東側の市道に沿って、その上空を66,000ボルトの送電線(最下垂線13m・必要隔離距離3.6m)が通過している。物件1の一部は、当該送電線下における建築制限を受ける範囲に含まれている模様である。そのため、建物等の建築を行う際には、東京電力またはその関連会社に対して、建築制限の内容等について事前に確認をする必要がある。 ⑥ 敷地内の北端部付近には、簡易シャワールームが存するほか、井戸、電柱が存在する。また敷地内のほかの箇所には、複数の電柱が存在する。 ⑦ ブロック塀やフェンスの破損個所が随所に散見される。

- ⑧ 太田市防災マップでは、洪水による浸水想定区域(0～0.5m未満)に該当する。
- ⑨ 物件1の土地には、物件2及び物件3の建物に接続する形で、売却対象外の未登記建物(ア・イ、下記参照)が存在する。本状況に至った経緯については、「現況調査報告書」を参照されたい。なお、これら建物の土地に対する利用権原は、使用借権によるものと思料される。

【未登記建物ア】

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 工場 約220㎡

【未登記建物イ】

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 便所 約15㎡

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)：昭和38年12月16日新築 経過年数：約 61 年 経済的残存耐用年数：概ね耐用年数を満了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック、鋼板製カラー波板 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 等 そ の 他：－
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。（ 73.12㎡ ）
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：工場 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	劣る
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 建築確認台帳によれば、昭和38年10月16日付(第1607号)で建築確認を受けたプレス型工場の記録が存在する。但し、当該建物は規模等が現状と異なっており、物件2と同一の建物であるか否かは確認できず、詳細は不明である。 ③ 簡略軽易な構造の建物で、建築後既に約61年以上が経過しているので、経済的耐用年数を概ね満了していると判定される。 ④ 物件2の建物は、未登記建物アに接続し、さらに物件3及び未登記建物イと一体的に利用されている。これら各建物との間には、隔壁等の明確な区分は設けられていない。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性は、昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建物に該当する。

(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44年9月27日新築 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：概ね耐用年数を満了している
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：鉄板、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：スレート、鉄板 等 内 壁：現し、ベニヤ塗装仕上、化粧合板、ビニールクロス 等 天 井：現し、ベニヤ塗装仕上、不燃ボード 等 床：土間コンクリート、リノリウム 等 設 備：電気、衛生(給排水等) 等 そ の 他：－
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 249.26㎡ 2階 207.00㎡ 合計 456.26㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：工場・食堂 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
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 建築確認台帳によれば、昭和44年5月6日付(第2513号)で建築確認を受けた工場の記録が存在する。但し、当該建物は規模等が現状と異なっており、物件3と同一の建物であるか否かは確認できず、詳細は不明である。 ③ 建築後既に約56年が経過しており、老朽化、朽廃化が進行していることから、経済的耐用年数を概ね満了していると判定される。 ④ 物件3の建物は、未登記建物アに接続し、さらに物件2及び未登記建物イと一体的に利用されている。これら各建物との間には、隔壁等の明確な区分は設けられていない。 ⑤ 1階床のコンクリートについては、機械の自重に耐えうるよう、厚く打設されている可能性がある。

- ⑥ 有害物質(アスベスト)の可能性は、昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建物に該当する。
- ⑦ 物件3の2階にある変電室内には、高圧受電盤や変圧器などの設備機器が設置されている。これらのうちには、「低濃度PCB」の表示シールが貼付されているものも確認できる。その他の機器についても、PCBが混入している可能性は否定できないため、買受人においては群馬県環境森林部廃棄物・リサイクル課に確認するなど、十分な注意を要する。

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	48,800	0.88	物件2の敷地 約 148.62	0.85	5,420,000
			物件3の敷地 約 440	0.65	12,280,000
			未登記建物アの敷地 約 370	0.85	13,510,000
			未登記建物イの敷地 約 25	0.80	860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)9-3

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 50 \div 48,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 0.88 [形状、隣接不動産等周囲の状態(鉄塔敷の存在)、角地等を考慮]

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・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	65,000	73.12	0.010	50,000
3	105,000	456.26	0.030	1,440,000

【物件2・3】

物件2は建築後約61年、物件3は約56年が経過しており、いずれも老朽化等が顕著であることから、経済的耐用年数は概ね満了していると判断される。従って、各建物の保守管理の状況等を総合的に勘案し、現価率を直接査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	物件2の敷地 5,420,000	0.10	使用借権	540,000
	物件3の敷地 12,280,000	0.10	使用借権	1,230,000
	未登記建物アの敷地 13,510,000	0.10	使用借権	1,350,000
	未登記建物イの敷地 860,000	0.10	使用借権	90,000

イ 土地利用権等割合： 近隣地域の地域の特性等を検討して、土地利用権等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 (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	5,420,000 12,280,000 13,510,000 860,000	－ 540,000 － 1,230,000 － 1,350,000 － 90,000		0.70	0.60	12,120,000
2	50,000	＋ 540,000	1.00	0.80	0.60	280,000
3	1,440,000	＋ 1,230,000	1.00	0.60	0.60	960,000
一括価格(合計)						13,360,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件1乃至3については、土壤汚染に係るリスクを考慮し、市場性に反映させている。加えて、物件1については売却対象外の未登記建物ア・イの存在を、物件2及び物件3については売却対象外の未登記建物ア・イと一体的に利用されており、買受後の利用に一定の制約が生じる可能性があることを、更に物件3についてはPCBの保管や存在リスクをそれぞれ考慮し、市場性修正を行った。

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

公示地 価格【 太田(公) 9 - 3 】

所 在 : 太田市東新町614番1外

価 格 : 24,200 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 野州山辺 駅から 道路距離 約 2.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 1,648㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東8m舗装市道、背面道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中小工場、事務所、倉庫等が混在する工業地域

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

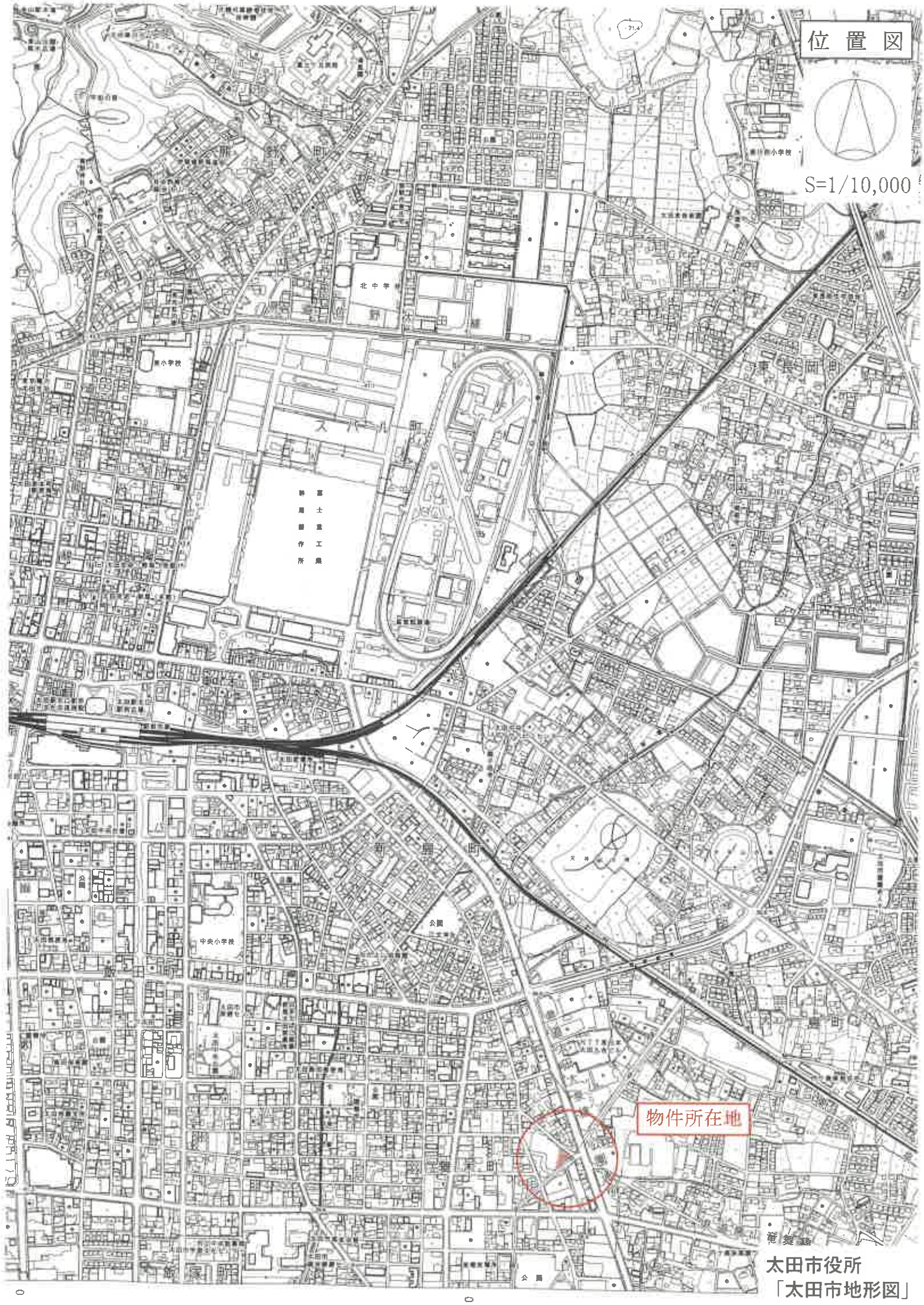
以 上

位置図

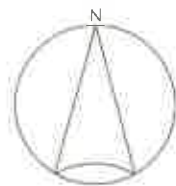
S=1/10,000

物件所在地

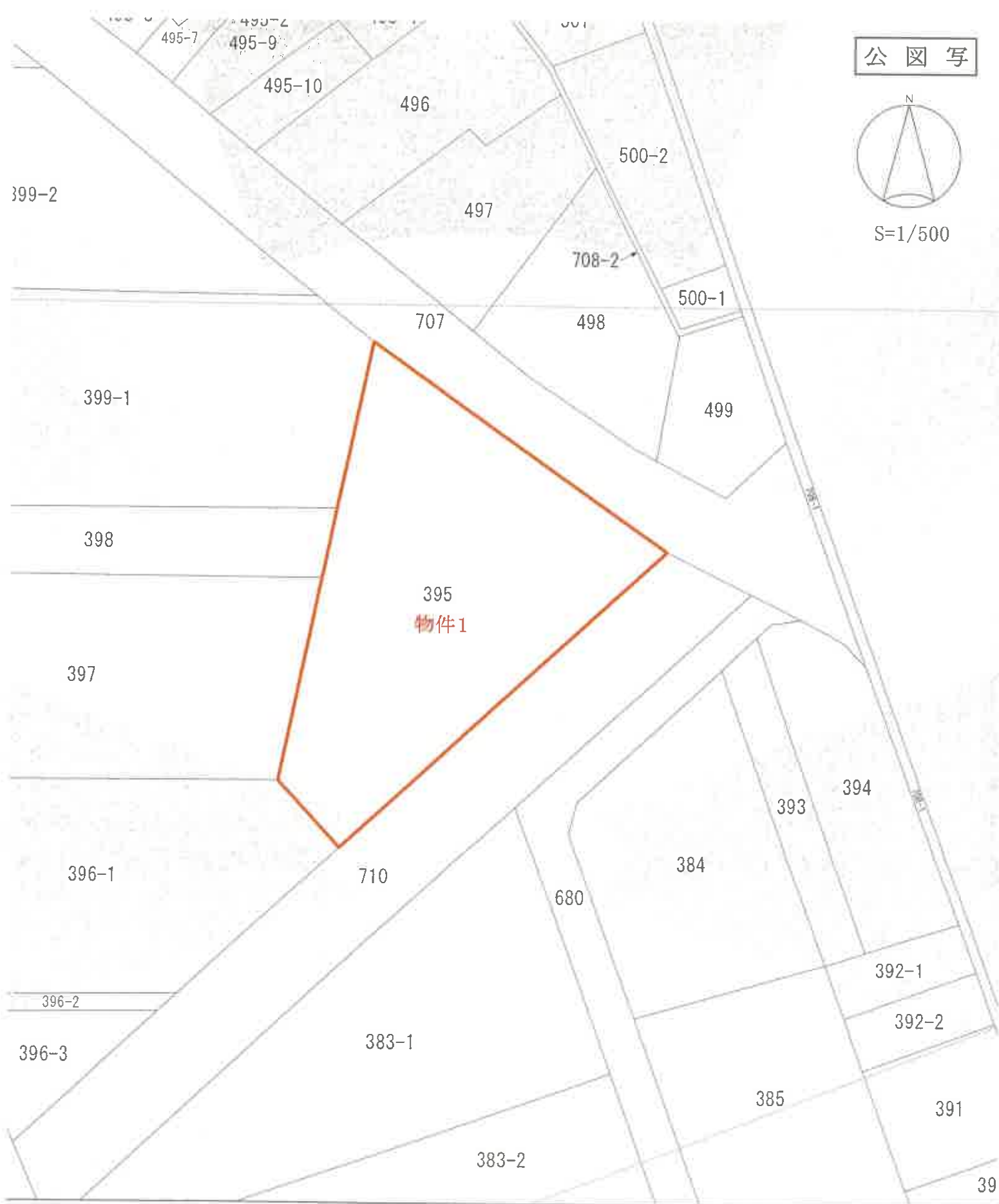
太田市役所
「太田市地形図」



公 図 写



S=1/500



座標値種別：図上測定)

。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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

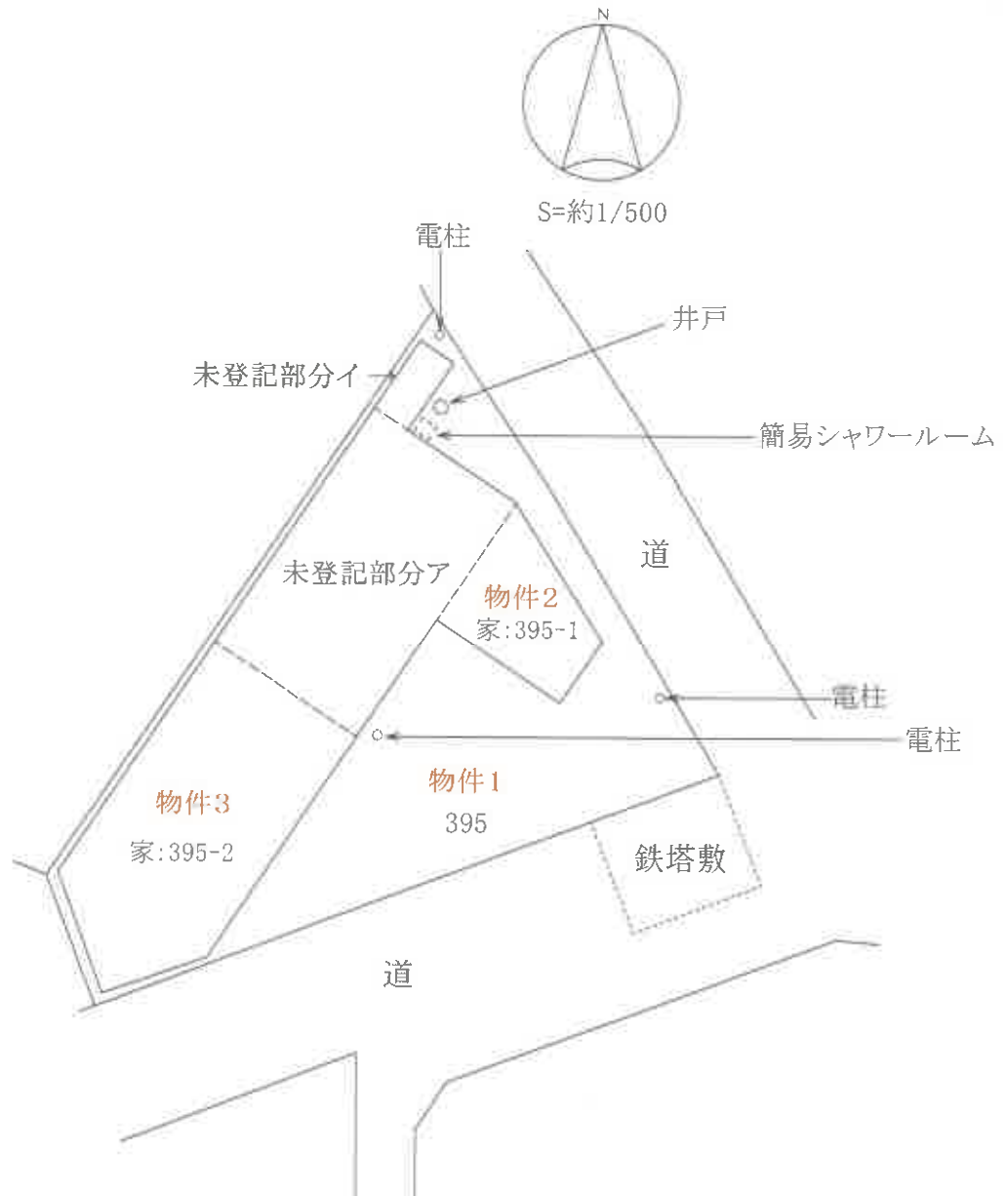
小舞木町

田市小舞木町

地 番 395番

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第6号】



建 物 間 取 図

<未登記部分イ>

【令和7年(ケ)第6号】

