

(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の申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受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。

令和7年（ケ）第42号

このファイルは、

（ 物件番号9～12に関するもの
です。

（ ※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

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 須長 宏幸

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
9～12	4,580,000 3,664,000	一括	916,000	85,099	0
9	50,000				
10	4,190,000				
11	210,000				
12	130,000				



物 件 目 録

9 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 113 番 6
 地 目 宅地
 地 積 37.20 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2976.05 平方メートル

11 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114 番 7
 地 目 宅地
 地 積 148.43 平方メートル

12 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114 番 8
 地 目 宅地
 地 積 91.40 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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9～12】

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

【物件番号10, 11】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物3（種類：堆肥舎、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約180平方メートル）及び同未登記建物4（種類：鶏舎、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約440平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号10】

・本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物5（種類：鶏舎、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約826平方メートル）のために法定地上権が成立する。

・本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物6（種類：鶏舎、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約616平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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10, 11】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の未登記建物1（種類：工場、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：約48平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号11】



本件所有者所有の売却対象外の未登記建物2（種類：物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約7平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9～12】

売却対象外の土地（地番112番4）を通行のため無償で利用している。

《 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

9 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 113 番 6
 地 目 宅地
 地 積 37.20 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2976.05 平方メートル

11 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114 番 7
 地 目 宅地
 地 積 148.43 平方メートル

12 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114 番 8
 地 目 宅地
 地 積 91.40 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年（ケ）第 4 2 号
令和 7 年 1 1 月 5 日受理
令和 8 年 1 月 1 9 日提出

現況調査報告書

（物件 9 ～ 1 2 ）

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

9 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 113番6
 地 目 宅地
 地 積 37.20平方メートル

所有者 A

10 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114番6
 地 目 宅地
 地 積 2976.05平方メートル

所有者 A

11 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114番7
 地 目 宅地
 地 積 148.43平方メートル

所有者 A

12 所 在 太田市新田市野倉町
 地 番 114番8
 地 目 宅地
 地 積 91.40平方メートル

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県太田市新田市野倉町 1 1 4 番地 6 (住居表示未実施)
土 地	物件 9 ～ 1 2
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1 0、物件 1 1) ☒ 雑種地 (物件 9、物件 1 2) ☐ 公衆用道路
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 ☒ 上記の者が物件 1 0、物件 1 1 の土地に、下記六棟の目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 物件 9、物件 1 2 は、公道から物件 1 0、物件 1 1 の土地へ至る通路として、隣接する 1 1 3 番 3 の土地 (地目：公衆用道路、所有者：新田郡新田町) と一体的に利用されている。 また、通路の一部として件外土地 (1 1 2 番 4) の土地をわずかに経由するが、この土地の所有者との間で通行料等の授受はない。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1 0、1 1 の土地に、下記未登記件外建物 (六棟) のほか、建物とは認められない件外動産 (物置・トイレ・飼料用タワー) がある。 ☒ 物件 9、1 2 の土地は通路であるが、不特定多数の者が利用するものではないため、現況地目は雑種地と認定した。
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
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

(2 枚目)

(目的外建物用)

目的外建物の概況 (物件 10、11 関係)	
所 在	群馬県太田市新田市野倉町 114 番地 6、114 番地 7 (土地建物位置関係図 件外建物 1)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積(概 略)	約 48 平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■平成 13 年ころ (課税台帳上の建築年) □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	■課税台帳に本建物と思われる記載がある ■本建物は、B が工場として使用・占有している
所 在	群馬県太田市新田市野倉町 114 番地 7 (土地建物位置関係図 件外建物 2)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	約 7 平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■平成 13 年ころ (課税台帳上の建築年) □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	■課税台帳に本建物と思われる記載がある ■本建物は、「ぼくらの希望ファーム株式会社」が物置として使用・占有している

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外建物用)

目的外建物の概況 (物件 10、11 関係)	
所 在	群馬県太田市新田市野倉町 114番地6、114番地7 (土地建物位置関係図 件外建物3)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■堆肥舎
構 造	木造スレート葺平家建
床面積(概 略)	約180平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和62年ころ (Aの陳述から) □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	■課税台帳に本建物の記載はないため、建築年は不明確である ■本建物は、「ぼくらの希望ファーム株式会社」が堆肥舎として使用・占有している
所 在	群馬県太田市新田市野倉町 114番地6、114番地7 (土地建物位置関係図 件外建物4)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■鶏舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	約440平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和62年ころ (Aの陳述から) □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	■課税台帳に本建物の記載はないため、建築年は不明確である ■本建物は、「ぼくらの希望ファーム株式会社」が鶏舎として使用・占有している

(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)

(目的外建物用)

目的外建物の概況 (物件 10 関係)	
所 在	群馬県太田市新田市野倉町 114 番地 6 (土地建物位置関係図 件外建物 5)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 鶏舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	約 826 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 57 年ころ (課税台帳上の建築年) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 課税台帳に本建物と思われる記載がある ☒ 本建物は、「ぼくらの希望ファーム株式会社」が鶏舎として使用・占有している
所 在	群馬県太田市新田市野倉町 114 番地 6 (土地建物位置関係図 件外建物 6)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 鶏舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	約 616 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明 9*
建 築 時 期	☒ 昭和 62 年 (A の陳述から) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 課税台帳に本建物の記載はないため、建築年は不明確である ☒ 本建物は、「ぼくらの希望ファーム株式会社」が鶏舎として使用・占有している

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 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 (債務者兼所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 土地上にある建物は未登記ですが、全て私が所有しているものです。 3 工場（件外建物 1）は、課税台帳にあるとおり平成 13 年頃に建てたもので、弟である B に貸しています。 賃料は値下げを繰り返して現在は 1 万円になっていますが、その支払いも滞っています。 4 その他の建物（件外建物 2～6）は、養鶏場を営む「ぼくらの希望ファーム株式会社」に賃貸しています。現在の賃料は 5 万円で、電気代は借主に負担してもらっています。 5 物置（件外建物 2）は、課税台帳にあるとおり平成 13 年頃に建てたものです。 6 以前は私がこの場所で養鶏場を経営していました。 設備としては、初めに件外建物 5 の鶏舎を昭和 57 年頃に建築しました（課税台帳に記載あり）。 その 5 年後くらいに他の建物（件外建物 3、4、6）を建築しましたが、この三棟は課税台帳に記載がないようです。
■ B (件外建物 1 占有者)	1 私は、本件土地上の建物の一棟（件外建物 1）を工場として使用しています。 2 建物内の機械等は全て私の所有物です。
■ D (件外建物 2～6 占有者代表者)	1 当社は、15 年ほど前から本件土地上の建物五棟（件外建物 2～6）を賃借し、この場所で養鶏場を営んでいます。 2 これまでは月 8 万～10 万円の賃料を A に支払い、電気代は A に負担してもらっていました。 数か月前に A から申し出があり、現在は賃料を月 5 万円とする代わりに電気代は当社が支払うこととしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件物件の状況

公図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。

2 本件物件の利用状況等

- (1) 目的外建物の概況（3～5枚目）のとおり、本件土地上に建物が六棟あるが、全て未登記である（法務局で確認したところ、本件土地上に登記建物は存在しない）。
- (2) 件外建物1は、土地所有者の弟であるBが工場として使用・占有している。
- (3) その他の件外建物は、「ぼくらの希望ファーム株式会社」が養鶏場の設備として賃借し、使用・占有している。

3 売却対象範囲

本件は土地のみの売却であるため、土地上の建物及び工作物（動産）は全て目的外の物件となる。

4 法定地上権

- (1) 件外建物1及び件外建物2については、土地の抵当権設定後に建築されたものであるため、これらの建物のために法定地上権は成立しないものと考えられる。
- (2) 件外建物5については、抵当権設定時において土地と建物の所有者は同一であったと認められるため、この建物のために法定地上権が成立すると考えられる。
- (3) 件外建物3、4、6については、Aの陳述どおりであれば（建築時期が抵当権設定以前であれば）、抵当権設定時において土地とこれらの建物は所有者が同一であったと考えられる。そのため、件外建物3、4、6の各建物のために法定地上権が成立する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(調査経過用)

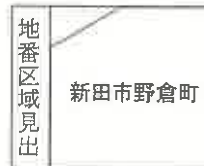
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月7日 16：30－17：00	太田市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年11月10日 14：20－14：50	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■地積測量図交付申請 ■本件土地上の登記建物（本件建物以外）不存在確認
令和7年11月21日 14：15－14：45	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取
令和7年11月21日 16：40－16：50	太田市役所	■公課証明書交付申請
令和7年12月3日 9：00－9：10	前橋地方法務局 太田支局	■会社登記事項証明書交付申請
令和7年12月19日 11：10－11：50	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■Dから聴取
(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 を立ち合わせ、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12月19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

(8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 分	所 在	太田市新田市新野倉町				地 番	114番7			
出 力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

A3をA4に縮小

令和7年8月6日
前橋地方法律局太田支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成6年1月10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。
令和8年1月19日 前橋地方方法務局太田支局

(10枚目)

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

凡	記号	埋蔵物の種類	埋蔵物の形状	埋蔵物の数量
例	①	石杭	合	杭
	②	コンクリート杭	合	杭
	③	銅ミ	合	杭
	④	銅ミ	合	杭

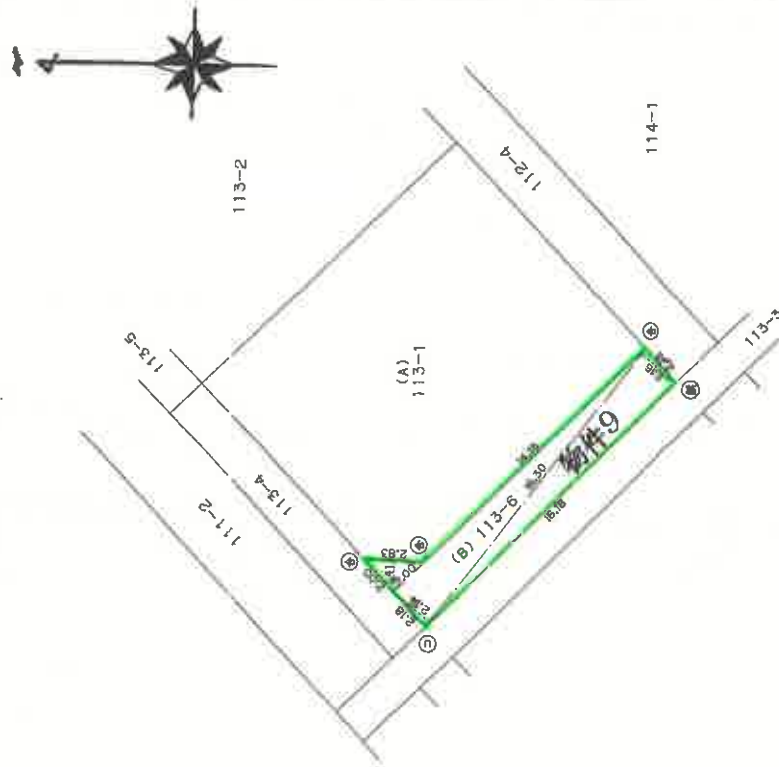
6.1.10

0085386

地積測量図

地番 113-6

土地の所在 新田新田町大字市野倉字明野 太田市新田市新倉町



(A) 113-1 残地計算

$$243.4877 \text{ m}^2 - 37.20315 \text{ m}^2 = 206.28455 \text{ m}^2$$

(B) 113-6 求積

$$\begin{aligned} 16.30 \times 2.16 &= 35.2080 \\ 16.30 \times 2.16 &= 35.2080 \\ 2.83 \times 1.41 &= 3.9903 \\ &+ 74.4063 \\ 1/2 &= 37.20315 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者 土地家屋調査士

地8 平成5年12月20日作製

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

平成 六年 壹月拾日

登記年月日：昭和57年2月18日

公用

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11月10日 前橋地方建設局太田支局 登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：37-1

凡例		工事物の種類		工事物の種類	
①	石	①	コンクリート杭	②	合成杭
②	コンクリート杭	③	金	④	鋼杭
③	和ミ				

57.2.18

地番

114-6

土地の所在

太田市新里市野倉町
新里市野倉町大字市野倉字明野

地積測量図



112-2

(B) 求積

$$(3855 + 3854) \times 7721 \div 2 = 5952.11890$$
$$= 297605945 \text{ cm}^2$$

作製者

土地家屋調査士

(昭和57年2月17日作製)

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成6年1月10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。
令和7年11月10日 前橋地方支務局太田支局 登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

凡例	石杭	コンクリート杭	測量の機器	記号	測量の項目
①	石杭	コンクリート杭	①	合成杭	
②	コンクリート杭	測量の機器	②	金属杭	
③	測量の機器	測量の項目	③	合成杭	
④	測量の項目	測量の機器	④	金属杭	

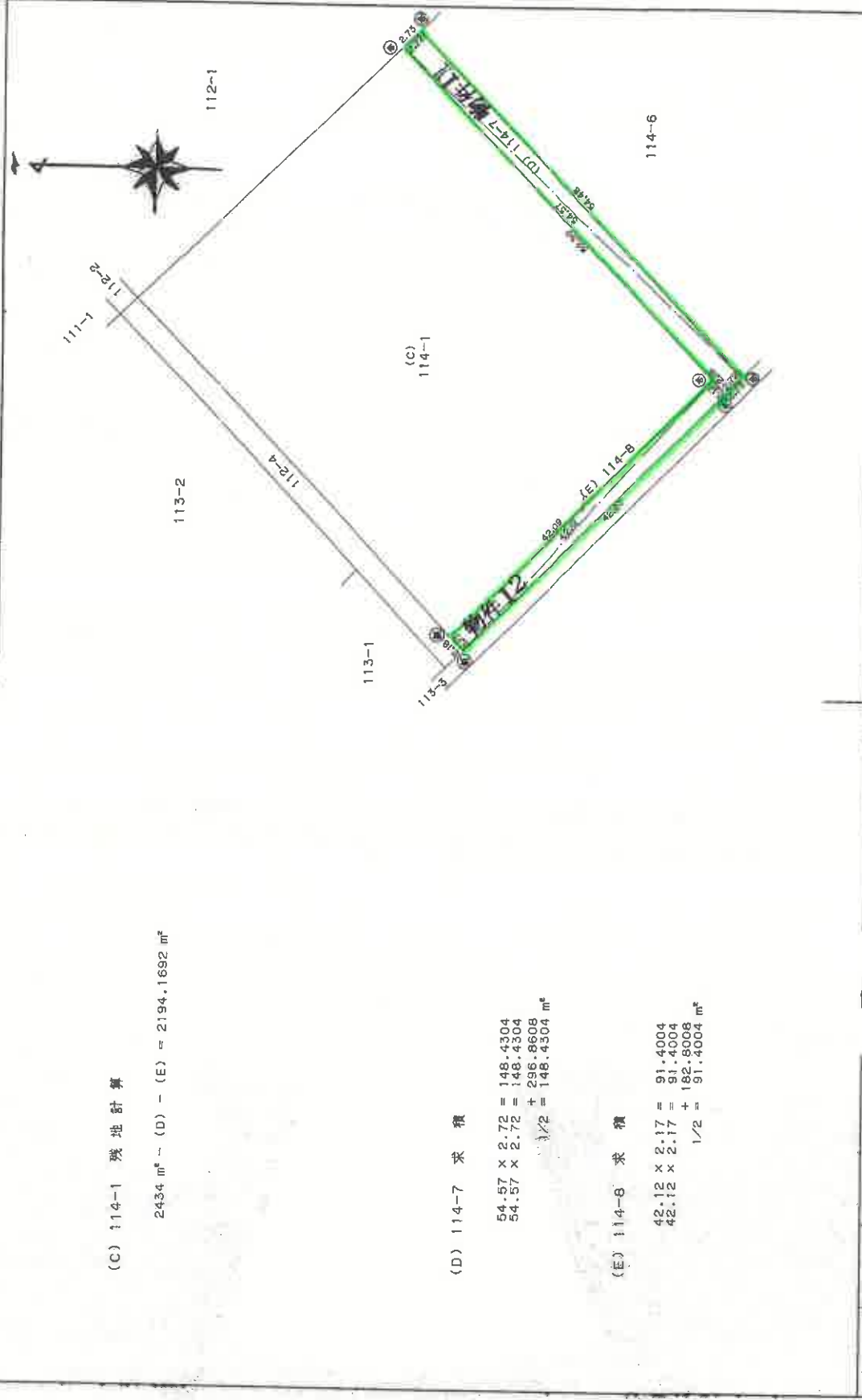
0085395

6.1.10

地積測量図

114-7, -8

土地の所在 新田郡新田町大字市野倉字明野 太田市新田市野倉町



(C) 114-1 残地計算
 $2434 \text{ m}^2 - (D) - (E) = 2194.1692 \text{ m}^2$

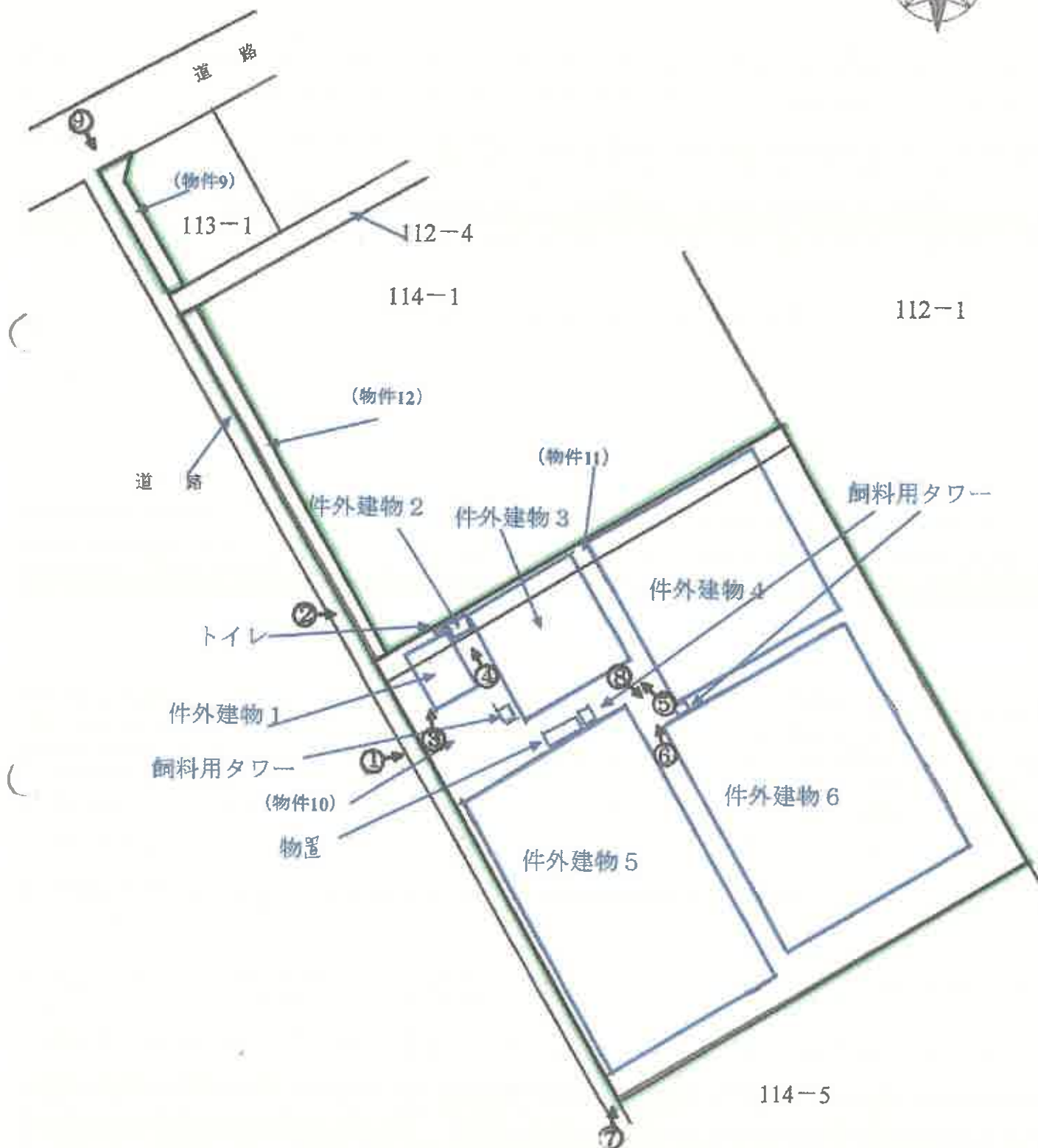
(D) 114-7 求積
 $54.57 \times 2.72 = 148.4304$
 $54.57 \times 2.72 = 148.4304$
 $+ 296.8608$
 $\div 2 = 148.4304 \text{ m}^2$

(E) 114-8 求積
 $42.12 \times 2.17 = 91.4004$
 $42.12 \times 2.17 = 91.4004$
 $+ 182.8008$
 $\div 2 = 91.4004 \text{ m}^2$

製作者 土地家屋調査士	作成 平成5年12月20日作製	申請人	縮尺 1/500
----------------	--------------------	-----	-------------

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



●○ 写真撮影位置・方向

縮尺 1:600



①



②

↑ 本件土地
↓ 件外隣地



③



④



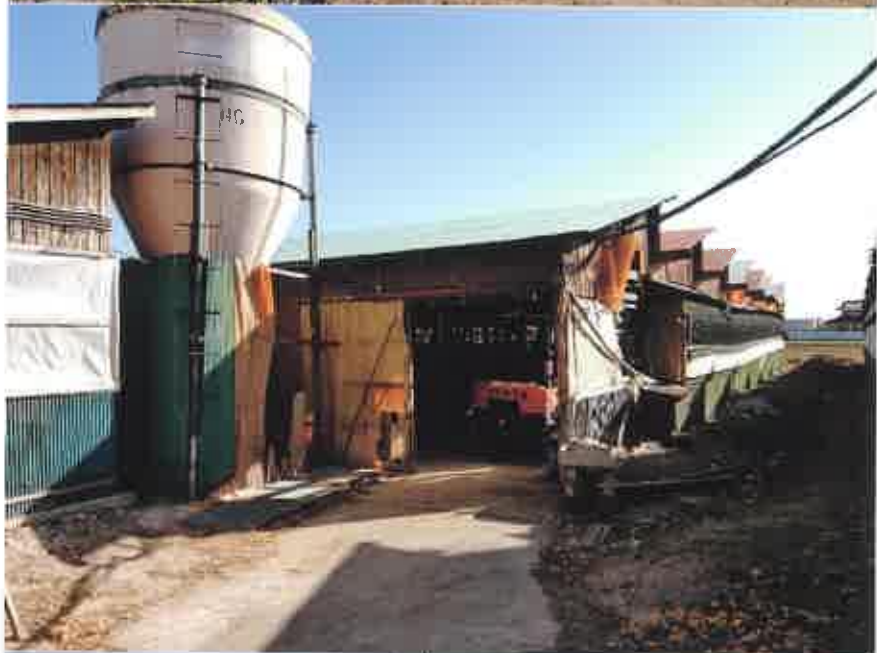
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ケ）第42号
令和7年12月19日 現地調査
令和8年1月20日 評価

前橋地方裁判所太田支部 御中

評 価 書

(物件9～12)

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭

第1 評価額

一括価格	
4,580,000円	
内訳価格	
物件9(土地)	50,000円
物件10(土地)	4,190,000円
物件11(土地)	210,000円
物件12(土地)	130,000円

- ① 一括価格は、物件9乃至物件12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9乃至物件12の内訳価格は件外建物1乃至件外建物6のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
9	所在地番目積 地 地 地 積	太田市新田市野倉町 113番6 宅地 37.20㎡	地目:雑種地
10	所在地番目積 地 地 地 積	太田市新田市野倉町 114番6 宅地 2,976.05㎡	同左
11	所在地番目積 地 地 地 積	太田市新田市野倉町 114番7 宅地 148.43㎡	同左
12	所在地番目積 地 地 地 積	太田市新田市野倉町 114番8 宅地 91.40㎡	地目:雑種地
番号	特 記 事 項		
物件 10、11	(件外建物1) 所 在 太田市新田市野倉町114番地6、114番地7 家屋番号 なし(未登記) 種 類 工場 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床 面 積 約 48.00㎡ (件外建物2) 所 在 太田市新田市野倉町114番地7 家屋番号 なし(未登記) 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 7.00㎡ (件外建物3) 所 在 太田市新田市野倉町114番地6、114番地7 家屋番号 なし(未登記) 種 類 堆肥舎 構 造 木造スレート葺平家建 床 面 積 約 180.00㎡ (件外建物4) 所 在 太田市新田市野倉町114番地6、114番地7 家屋番号 なし(未登記) 種 類 鶏舎 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 440.00㎡ (件外建物5) 所 在 太田市新田市野倉町114番地6 家屋番号 なし(未登記) 種 類 鶏舎 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 826.00㎡ (件外建物6) 所 在 太田市新田市野倉町114番地6 家屋番号 なし(未登記) 種 類 鶏舎 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 616.00㎡		

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9～12)

位置・交通		東武桐生線『敷塚』駅南西方約3.2km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況		農地の中に農家住宅等の見られる地域。地域周辺は農地の中に厩舎、養鶏場等の見られる地域である。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	市街化調整区域
		用途地域	無指定
		建ぺい率	70%
		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57m(物件10、11について)	
	奥行	約54m(物件10、11について)	
	形状	ほぼ正方形の土地(物件10、11について)	
	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		物件10、11、12は南西側約1.8m未舗装市道(市道新田南北713号線・建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。物件9については、北西側約8m舗装市道(市道新田東西594号線・建築基準法42条1項1号道路)南西側約1.8m未舗装市道(市道新田南北713号線・建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況		土地所有者が物件10、物件11の土地上に、件外建物6棟を所有し、占有している。物件9、物件12は、公道から物件10、物件11の土地へ至る通路として、隣接する113番3の土地(地目:公衆用道路、所有者:新田郡新田町)と一体的に利用されている。また、通路の一部として件外土地(112番4)の土地をわずかに經由するが、この土地の所有者との間で通行料等の授受はない。	
供給処理施設		上水道	なし
		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 件外建物の概要は現況調査報告書のとおり、本件土地上に建物が6棟あるが、すべて未登記である。その他建物と認められない件外動産(物置・トイレ・飼料用タワー)が存在する。 ③ 件外建物1は、土地所有者の弟であるBが工場として使用・占有している。 ④ その他の件外建物は、「ぼくら希望ファーム株式会社」が養鶏場の設備として賃借し、使用・占有している。 ⑤ 太田市建築指導課によれば、本件土地について開発許可等の履歴はないとのこと。また、件外建物1については平成13年8月31日付第0276号にて鶏舎として建築確認を受けているが、その他の建物については建築確認の履歴がないとのこと。 ⑥ 太田市建築指導課によれば、本件土地は市街化調整区域内であることから農業用の施設等については、都市計画法29条1項及び施行令29条により開発許可は不要とのことであるが、買受希望者は建築等については同建築指導課と協議されたい。	

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9～12)

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
9	11,500	20%	37.20	100%	90,000
10(件1)	11,500	43%	67.70	90%	300,000
10(件3)	11,500	43%	253.88	90%	1,130,000
10(件4)	11,500	43%	620.60	90%	2,760,000
10(件5)	11,500	43%	1,165.03	90%	5,180,000
10(件6)	11,500	43%	868.84	90%	3,870,000
11(件1)	11,500	43%	10.56	90%	50,000
11(件2)	11,500	43%	1.54	90%	10,000
11(件3)	11,500	43%	39.58	90%	180,000
11(件4)	11,500	43%	96.75	90%	430,000
12	11,500	20%	91.40	100%	210,000

*物件10について、件外建物1、3、4、5、6の敷地の範囲を物件10の土地に対する建物の割合として上記のとおり認定した。また、物件11について、件外建物1、2、3、4の敷地の範囲を物件11の土地に対する建物の割合として上記のとおり認定した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 太田ー7

公示価格 13,800円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 120 = 標準画地価格 11,500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 : 方位等
- ◇ 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9、12 : 0.20 通路部分等
物件10、11 : 0.43 建築制限、セットバック、規模、水道等

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 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、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
9	90,000	0%	—	0
10(件1)	300,000	5%	場所的利益	20,000
10(件3)	1,130,000	25%	法定地上権	280,000
10(件4)	2,760,000	25%	法定地上権	690,000
10(件5)	5,180,000	25%	法定地上権	1,300,000
10(件6)	3,870,000	25%	法定地上権	970,000
11(件1)	50,000	5%	場所的利益	0
11(件2)	10,000	5%	場所的利益	0
11(件3)	180,000	25%	法定地上権	50,000
11(件4)	430,000	25%	法定地上権	110,000
12	210,000	0%	—	0
土地利用権等価格(合計)				3,420,000

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。
物件11(件1)(件2)の場所的利益としての土地利用権は認められるが査定上上記のとおりである。

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 円 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×オーカ 円
9	90,000	— 0	/	100%	60%	—	50,000円
10	13,240,000	— 3,260,000		70%	60%	—	4,190,000円
11	670,000	— 160,000		70%	60%	—	210,000円
12	210,000	— 0		100%	60%	—	130,000円
一括価格(合計)							4,580,000円

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 底地であることによる市場流通性を考慮した。

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。

カ その他控除減価 : 控除の必要なし

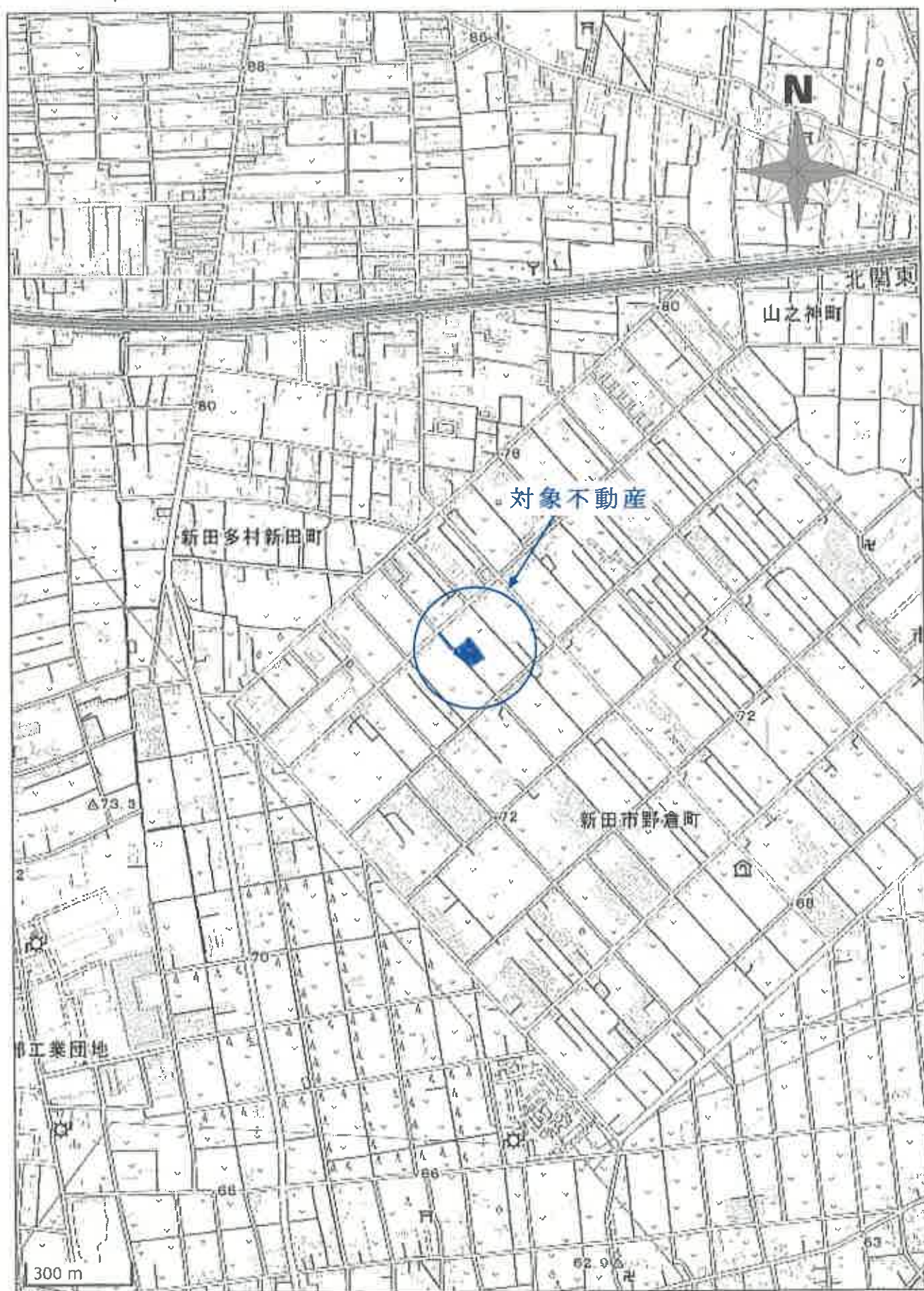
第6 参考価格資料

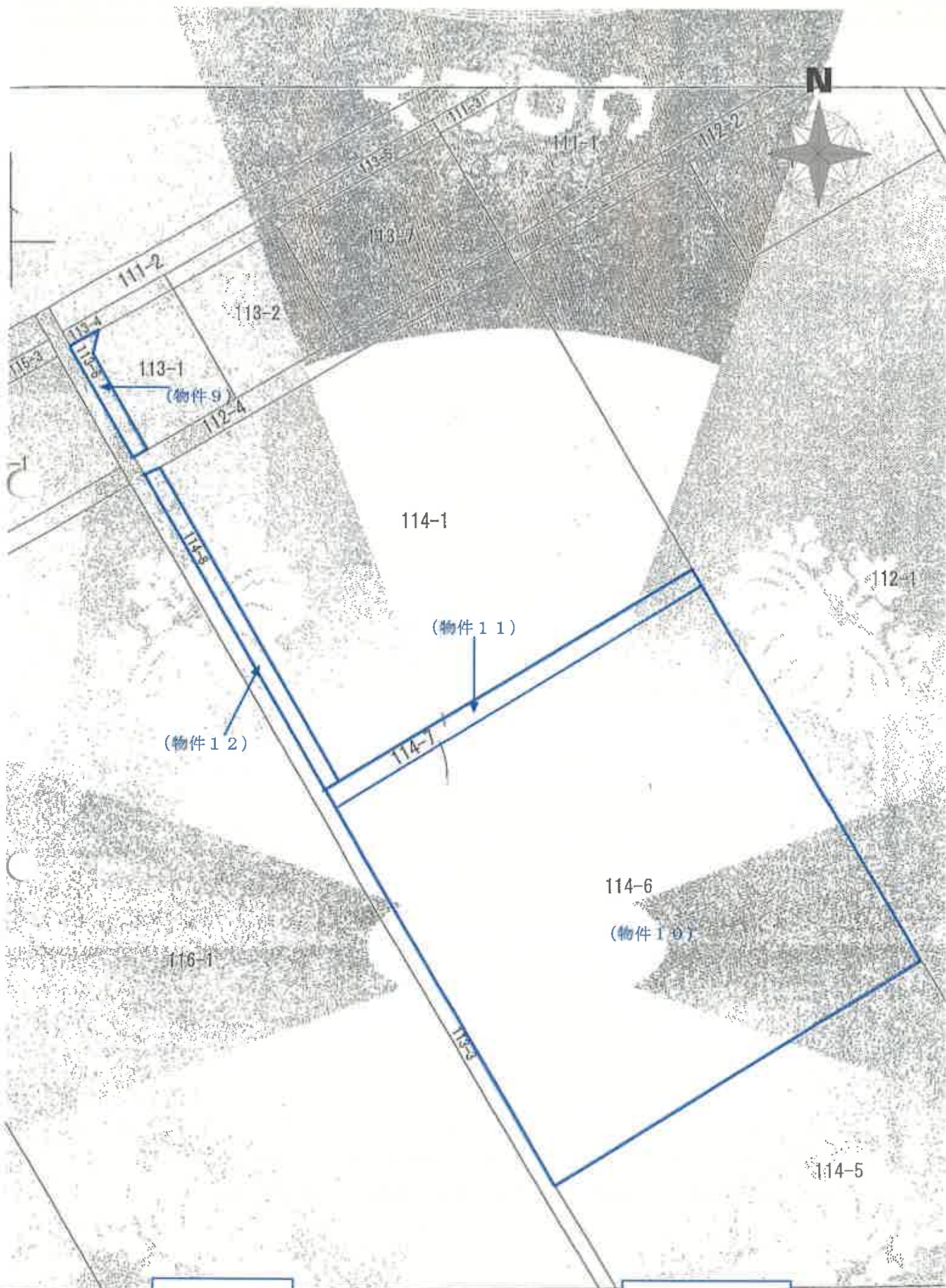
地価公示等 太田－7

所在	:	太田市新田上中町259番2
価格	:	13,800 円／㎡
位置	:	木崎駅8km
価格時点	:	令和7年1月1日
地積	:	302㎡
供給処理施設	:	水道
接面街路	:	北5m市道
用途指定等	:	市街化調整区域(建蔽率70% 容積率200%)
地域の概要	:	農家住宅、一般住宅のほか農地も広がる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図





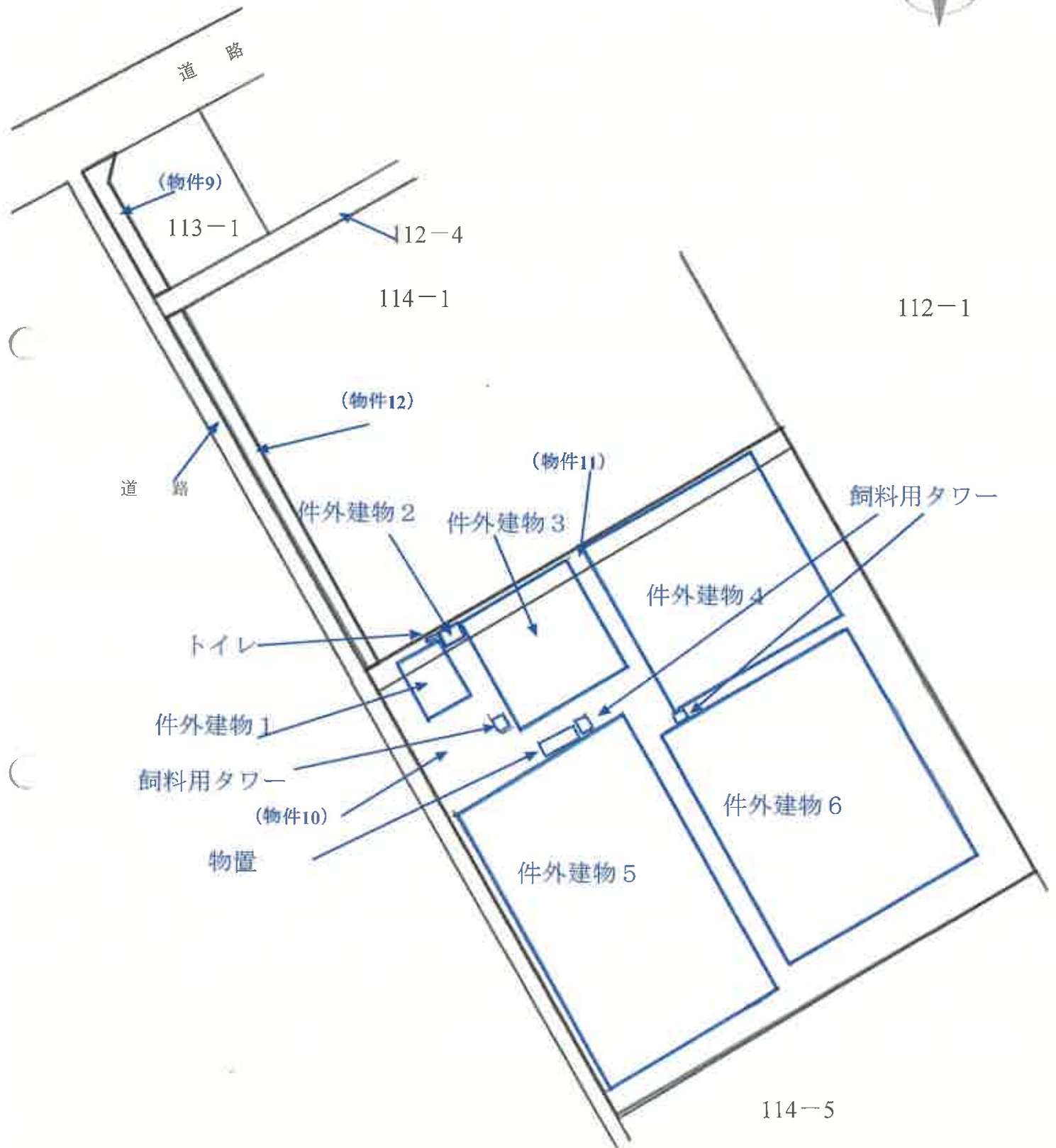
公 図 写

縮尺 1 : 6 0 0

この図面は、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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

土地建物位置關係圖



縮尺 1 : 6 0 0