

(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 10 月 15 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 17 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 15 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）
1, 2	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	59, 591	0
1	1, 120, 000				
2	1, 310, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市山之神町
 地 番 530番4
 地 目 宅地
 地 積 219.80平方メートル

- 2 所 在 太田市山之神町 530番地4
 家屋 番号 530番4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 48.00平方メートル
 2階 48.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.04平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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 太田市山之神町
 地 番 530 番 4
 地 目 宅地
 地 積 219.80 平方メートル

- 2 所 在 太田市山之神町 530 番地 4
 家屋 番号 530 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.00 平方メートル
 2 階 48.00 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.04 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 63 号
令和 7 年12月16日受理
令和 8 年 1 月23日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒 澤 美 和 印

(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 530番4
 地 目 宅地
 地 積 219.80平方メートル

- 2 所 在 太田市山之神町 530番地4
 家屋 番号 530番4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 48.00平方メートル
 2階 48.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.04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530番地4（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 ） ☐ （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				
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を居宅として、附属建物を物置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				
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			
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 (所有者)	(令和8年1月7日に聴取した。) 1 物件2の主である建物は居宅として、附属建物は物置として私が使用、占有しています。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 室内で猫を1匹飼っています。 4 物件2の2階南東側洋室のドアのノブがクローゼット西側の壁に当たり、穴が開いています。

執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 1 は公道に面している。
- 3 物件 2 の室内は、猫の餌等で散らかっている。

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12月24日 (水) 11:20-11:30	■太田市役所	■間取図交付申請
令和7年12月24日 (水) 12:05-12:12	■物件所在地	■基礎調査
令和7年12月25日 (木) 14:45-14:50	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年1月7日 (水) 10:45-11:00	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

- ☐ 令和 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。
- ☐ 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、 に借りた鍵を用いて解錠し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8年1月7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)



A3をA4に縮小コピー



請求部	所在	太田市山之神町				地番	530番4			
出力	1/500	精度	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	平成5年9月10日				備付年月日 (原図)			補記事項		

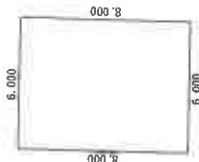
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方務局太田支局管轄)
令和7年10月17日
宇都宮地方務局

0487338 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	530番4
建物の所在	太田市山之神町530番地4

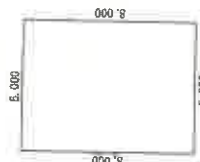
1階



求積表

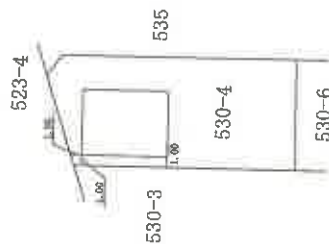
6.000 × 8.000 = 48.000000
合計 48.000000
床面積 48.00 m²

2階



求積表

6.000 × 8.000 = 48.000000
合計 48.000000
床面積 48.00 m²



平成19年1月19日登記

作成者

作成年月日 平成19年1月17日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

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10月17日 宇都宮地方支務局

登記官

(1) 平成23年12月20日
本図面のうち建物図面については図録済である。
平成22年8月31日登記

A3をA4に縮小コピー

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10月17日

宇都宮地方支務局

登記官

(9 枚目)

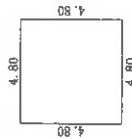
建物階平面図

家屋番号 530番 4

建物の所在 太田市山之神町530番地4

各階平面図

附属建物符号1



求 積 表		
4.80 × 4.80	=	23.0400
合 計		23.0400
床面積		23.04 m ²

A3をA4に縮小コピー



平成22年8月登記

作成者

作 成 日 平成 22 年 8 月 3 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

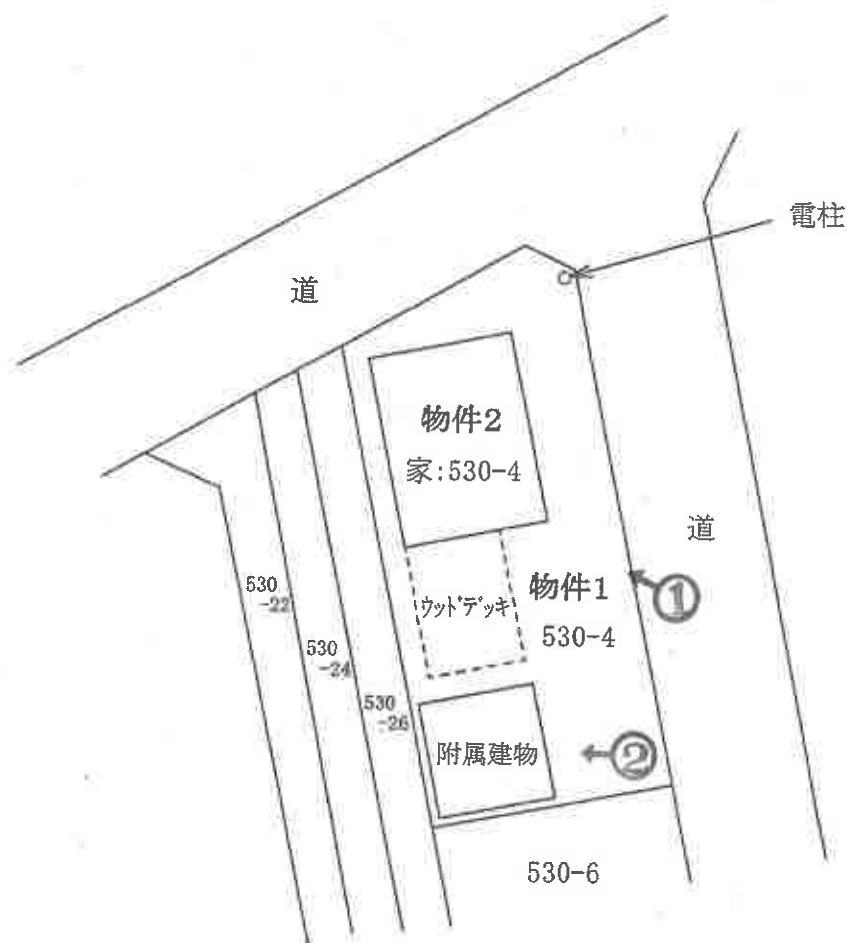
土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

【令和7年(ケ)第63号】



S=約1/300

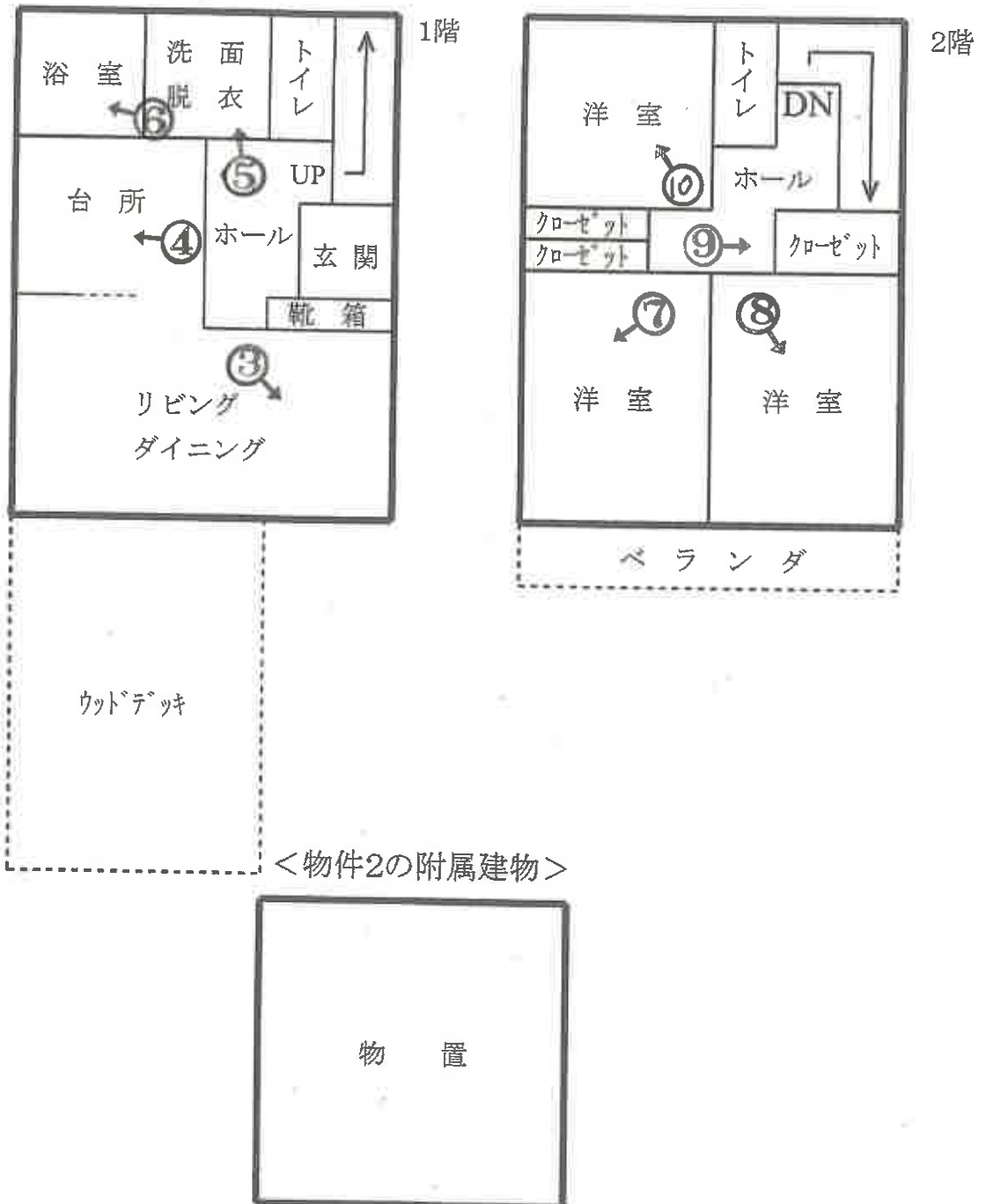


建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第63号】

←○写真撮影位置・方向

<物件2>

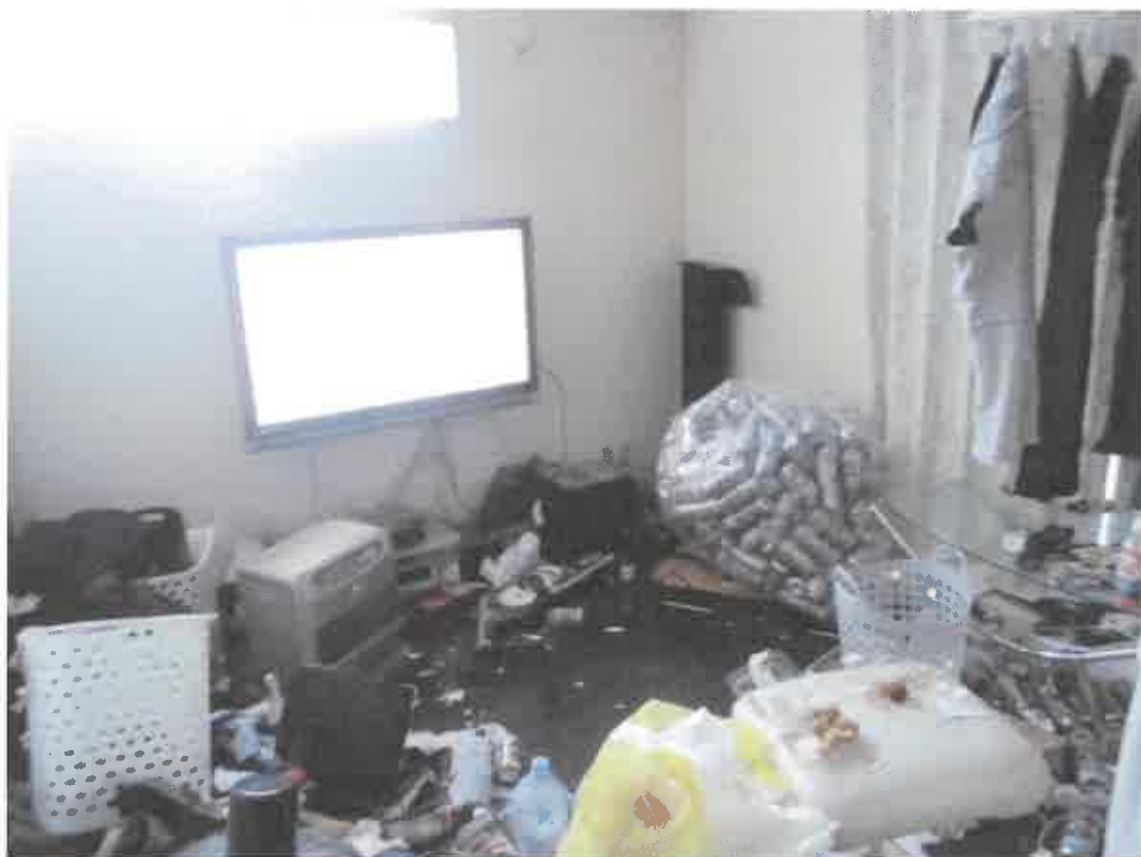


1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

(16枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 63 号
令和 8 年 1 月 7 日
令和 8 年 1 月 22 日
評価書番号 第 315 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 2,430,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,120,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,310,000 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 番 地 目 地 積	太田市山之神町 530番4 宅地 219.80㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市山之神町 530番地4 530番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 48.00㎡ 2階 48.00㎡ 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 23.04㎡	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 南東 方 道路距離 約 1.4 km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は太田市中心部の北西方郊外に位置し、農地の間に旧来からの農家住宅と小規模分譲地による一般住宅が混在する住宅地域である。近隣にコンビニエンスストアは存在するものの、太田市中心部からは遠隔地であり、また藪塚地区中心部からもやや離れていることから、生活利便性は相対的に低い。一方、県道太田大間々線及び桐生新田木島線が周囲を通過しているため、比較的良好な交通利便性を有している。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ため、当面は現環境が継続すると予測される。	
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 り 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	219.80㎡ 東側市道に対して間口約24m、奥行約10.5m ほぼ台形 角地 概ね平坦地
接面道路の状況	東側を現況幅員約5.4m（舗装部分約4.7m、未舗装部分約0.7m）の市道（認定幅員5.4m）に約0～0.4m高く接面しているほか、北側を現況幅員5.6m（舗装部分約4.9m、未舗装部分約0.7m）の市道（認定幅員5.6m）に約0.4m高く接面している。いずれの市道も建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。なお、西側は道路的形態を有しているが、道路法、建築基準法上の道路には該当しない。	
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、通常で費用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、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 水道本管は、北側市道に敷設されている。物件1については、同本管から分岐した連合管が東側市道に敷設されており、これを敷地内へ引込んで使用している。 ④ 太田市防災マップでは、洪水や土砂災害区域の指定はない。

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）：平成19年1月13日新築 経 過 年 数：約 19 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：窯業系サイディング 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：電気、空調（換気等）、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 48.00㎡ 2階 48.00㎡ 合計 96.00㎡ ）
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 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 建物に付属する各種住宅設備等は、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 平成18年8月10日付（第H18確認建築群太田市00644号）で建築確認を受け、平成19年1月29日付（第H18確済建築群太田市00834号）で検査済証の交付を受けている。 ③ 建物内部で猫を1匹飼っている。室内は猫による糞尿等が放置状態で、不衛生な状況にある。なお、1階南側に設置されたウッドデッキには破損が認められ、現状における使用可否は不明である。 ④ 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。 ⑤ 物件1には附属建物が存在するが、簡略軽易な構造の建物であり、経年による老朽化も進行していることから、経済価値は微小に留まるものと判断される。なお、建物内部には建築資材等が散乱している状況である。 （附属建物） 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 物置 23.04㎡

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	16,300	0.93	219.80	0.80	2,670,000

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
 $21,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 127 \div 16,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.93 [方位(東)、形状、間口奥行関係、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)

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・主	150,000	96.00	0.090	1,300,000
2・附	簡略軽易な構造の建物であり、老朽化が進行しているので、保守管理の状態等を勘案して、直接的に価格を査定した。			80,000
物件2の合計				1,380,000

【物件2の主である建物】

経過年数約 19年、 経済的残存耐用年数 約 11年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.150)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲40%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.150 \times (1 - 0.40) \div 0.090$$

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	2,670,000	0.30	法定地上権	800,000

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) 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	2,670,000	－ 800,000		1.00	0.60	1,120,000
2	1,380,000	＋ 800,000	1.00	1.00	0.60	1,310,000
一括価格(合計)						2,430,000

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 : 21,000 円/㎡

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7年7月1日

地 積 : 352㎡

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 400%)

地 域 の 概 要 : 農地の間に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

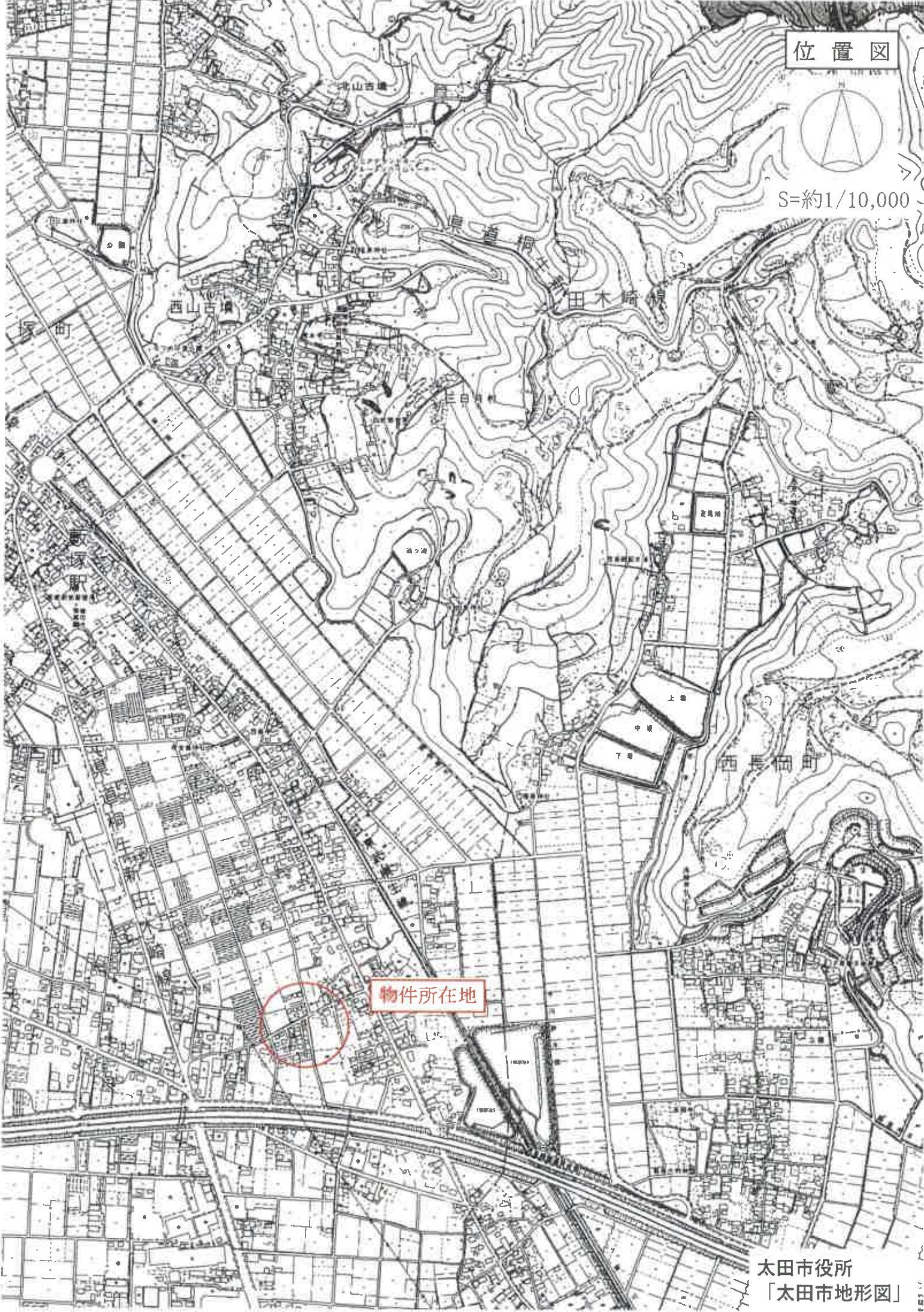
建物間取図

以 上

位置図



S=約1/10,000



物件所在地

太田市役所
「太田市地形図」



S=1/500



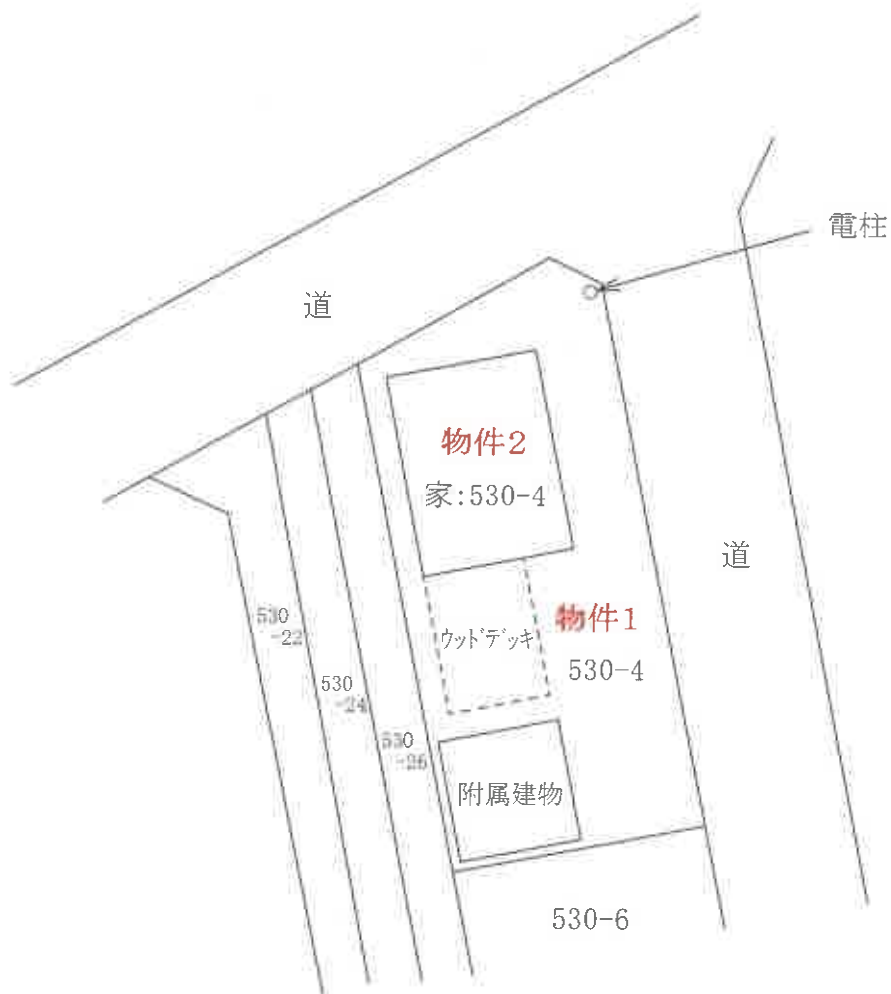
山之神町			地 番	530番4		
甲三	座標系 番号又	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第63号】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第63号】

<物件2>

