

(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 7 年 6 月 19 日
 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
 裁判所書記官 岸 昌史

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 7 年 7 月 16 日から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 30 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 7 年 8 月 20 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 7 年 8 月 1 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 6 月 19 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, 2	9,630,000 7,704,000	一括	1,926,000	105,901	17,966
1	3,700,000				
2	5,930,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太田市東矢島町 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市東矢島町 1 6 9 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 8 6 平方メートル
2 階 5 0 . 8 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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】

本件共有者A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 | 太田市東矢島町 |
| | 地 番 | 169番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市東矢島町 169番地19 |
| | 家屋 番号 | 169番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 50.80平方メートル |



令和6年(ケ)第 52号
令和6年10月28日受理
令和6年11月18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 太田市東矢島町

地 番 169 番 19

地 目 宅地

地 積 211.31 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 太田市東矢島町 169 番地 19

家屋 番号 169 番 19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.86 平方メートル
2 階 50.80 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	太田市東矢島町169番地19（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	■土地共有者ら（A，B） □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	■土地に定着するカーポートが存在する。		
建物	物件2		
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □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	■建物共有者A □その他の者 上記の者が本建物を住居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	■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

(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 (共有者)	1 本件建物で暮らしています。共有者Bは息子ですが別の場所で暮らしています。本件建物にBの荷物はありません。 2 本件建物に不具合はありません。室内で大型犬2頭を飼っていましたが、修繕したので汚れや損傷はほとんどありません。 3 太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅ですが、同太陽光発電システムは住宅ローンとは別のローンで購入したもので支払いは完了していません。 4 本件建物に防犯カメラが3台設置されています。 5 庭のカーポートに電気自動車の充電用の200ボルトのコンセントがあります。 6 北西の169番30は地域のゴミステーションです。

執行官の意見

- 1 共有者Aの代理人弁護士に照会したところ、ローン債権者に本件建物の太陽光発電システムの所有権は留保されていないとのことである。
- 2 したがって、太陽光発電システムは、本件建物の従物として本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月28日 16:35－16:45	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6年10月29日 12:45－12:55	物件所在地	■現地調査，写真撮影，不在のため連絡文書差し置き
令和6年10月29日 13:15－13:25	太田市役所	■家屋見取図交付
令和6年11月1日 14:45－14:55	当庁	■共有者 A に照会回答書を作成・送付
令和6年11月8日 9:50－10:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影，A 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6年11月8日 評価人同行		

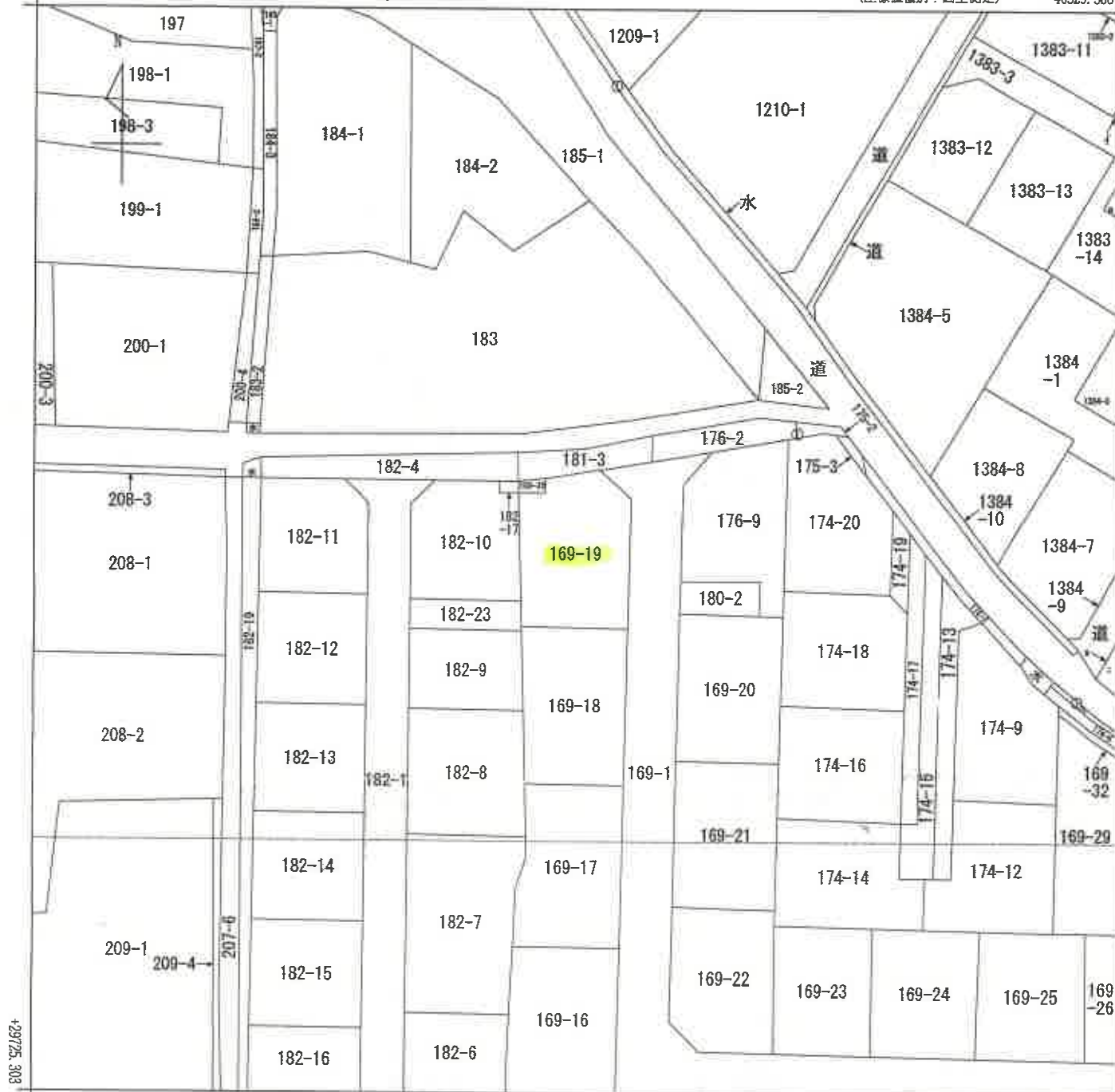
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

イ 1383-10 ハ 174-5 ホ 1385-5
ロ 1383-15 ニ 1385-8 ヘ 185-3

(座標値種別：図上測定)

-40329.388

+29651.303



-40454.388 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutsu-aiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

東矢島町

請求部分	所在地				太田市東矢島町				地番		169番19								
出力縮尺	1/500		精度区分		甲三		座標系番号又は記号		IX		分類		地図(法第14条第1項)		種類		地籍図		
作成年月日								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6年9月17日

福岡法務局

地図整理番号：M63342

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成25年9月6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。

(前橋地方法律局 太田支局管轄)

令和 6 年 9 月 17 日

福岡法律局

登記官

(7 枚目)

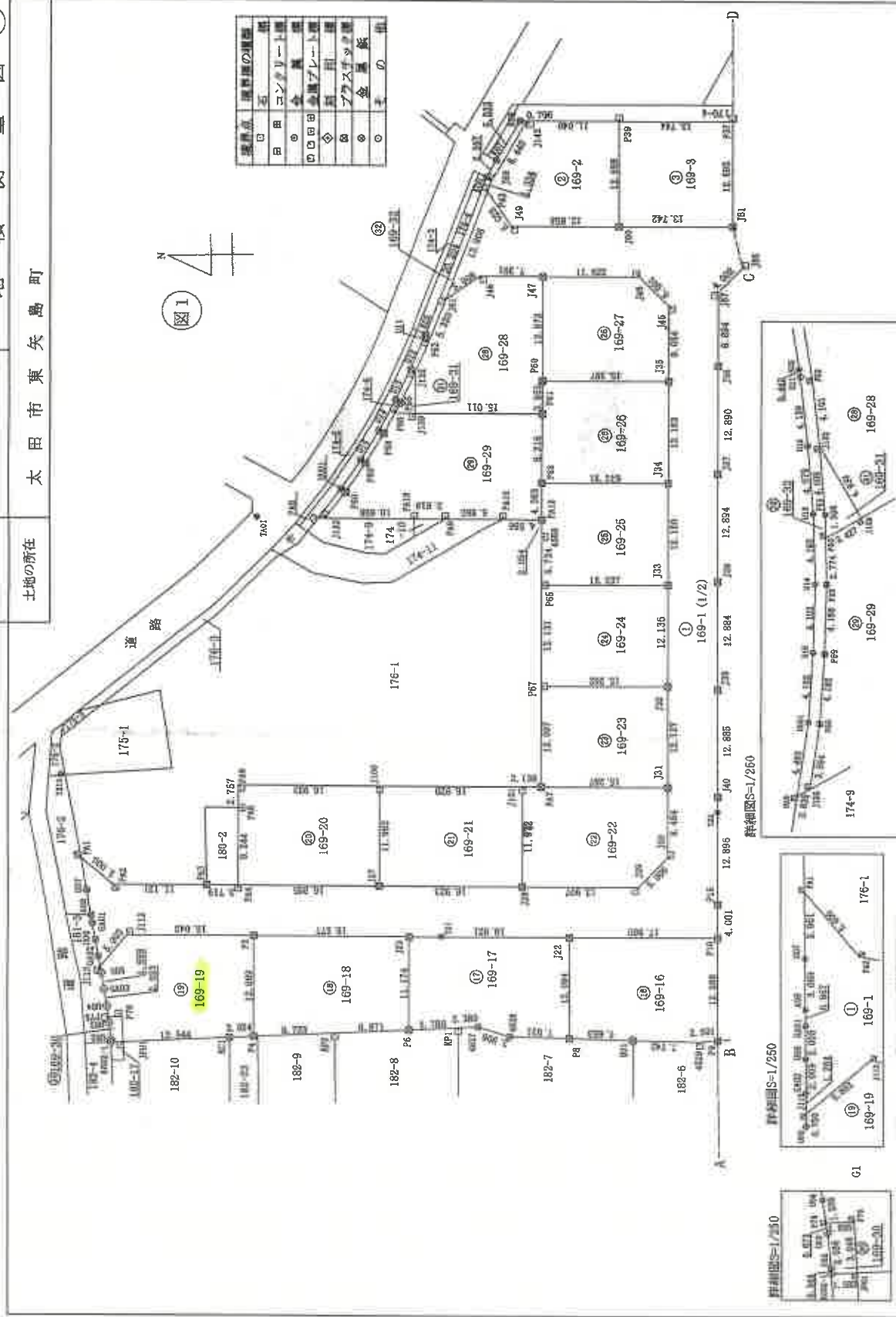
地図整理番号：M63343

(2/8)

A3をA4に縮小コピー

地 番 169-1ないし169-32 地 積 測 量 図 2/8

土地の所在 太田市東矢島町



作製者

平成 25 年 8 月 29 日作成

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。
(前橋地方方法務局太田支局管轄)
令和6年9月17日 福岡法務局

(9 枚目)

登記官

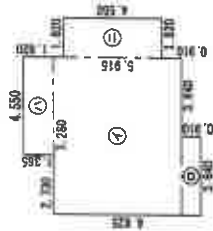
報告書No* 1400354 各階平面図

家屋番号 169-19

建物の所在 太田市東矢島町169番地19

建物図面
各階平面図

1階

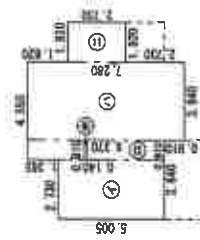


求積表

①	7.280 × 5.915	=	43.061200
②	3.640 × 0.910	=	3.312400
③	4.550 × 1.365	=	6.210750
④	1.820 × 4.550	=	8.281000
計			60.865350

床面積 60.86 m²

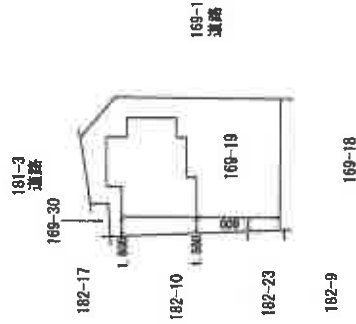
2階



求積表

①	2.730 × 5.005	=	13.663650
②	0.910 × 6.370	=	5.794750
③	3.640 × 7.280	=	26.499200
④	1.820 × 2.730	=	4.968600
⑤	0.910 × 0.140	=	-0.127400
計			50.800750

床面積 50.80 m²



作成者

縮尺 1/250

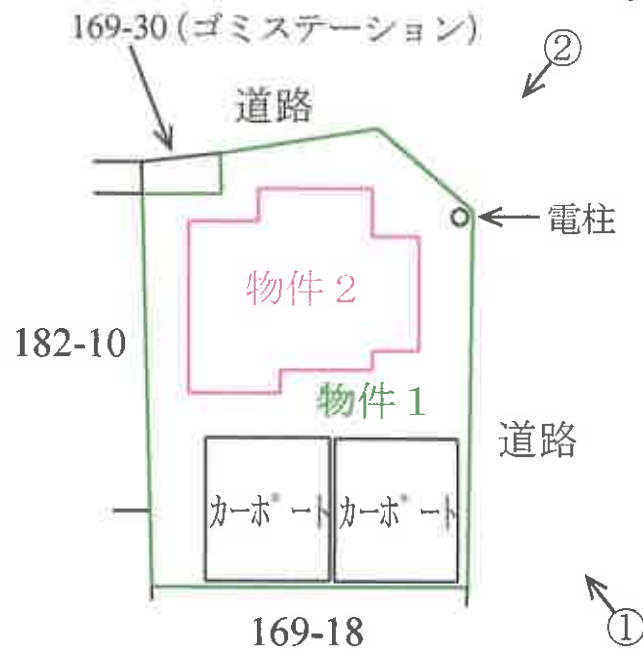
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

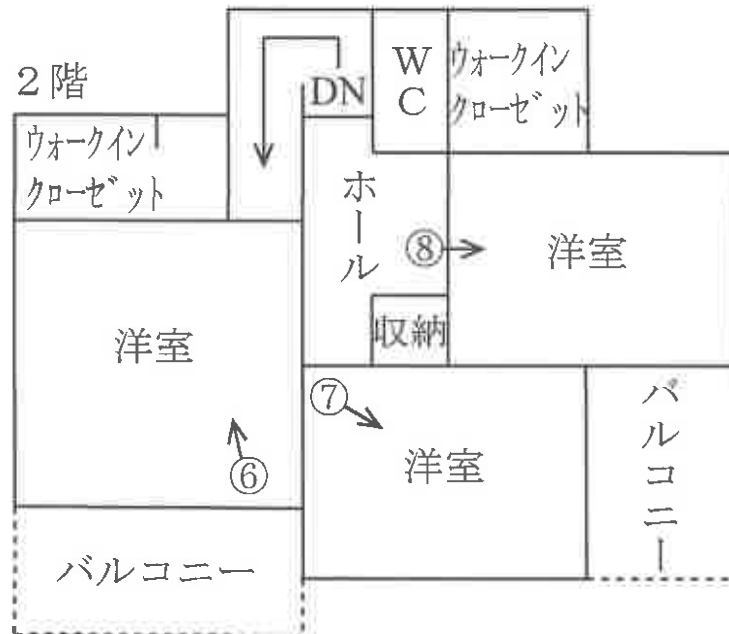
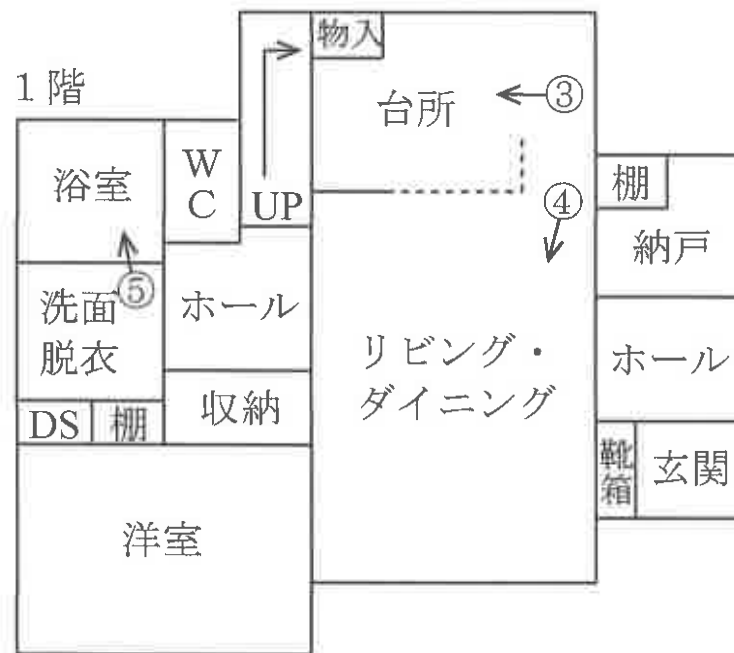


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向









令和 6 年 (ケ) 第 52 号
令和 6 年 11 月 8 日
令和 6 年 11 月 18 日
評価書番号 第 264 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 9,630,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3,700,000 円
物 件 2 (建物)	金 5,930,000 円

- 1 一括価額は、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	太田市東矢島町 169番19 宅地 211.31㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市東矢島町 169番地19 169番19 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 60.86㎡ 2階 50.80㎡	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	東武伊勢崎線 太田 駅 南 方 道路距離 約 3.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市城南東端部にあって、大泉町との行政境に位置する国道354号の南方至近背後の住宅地域である。市中心部からはやや遠隔地であるものの、中規模分譲地から形成される整然とした新興住宅地域で、スーパーマーケットに近接しているなど、比較的良好な居住環境を有している。当地域は隣接する東矢島土地区画整理事業区域から外れているものの、同事業区域内における需要の高まりとも相まって、安定した選好性で推移している。地域に影響を与えるような特段の変動要因は見られないので、当面は現環境のまま推移していくものと予測される。	
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 第1種住居地域 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	211.31㎡ 間口約19m、奥行約12m ほぼ長方形 角地 概ね平坦地
接面道路の状況	東側を現況幅員約6m舗装市道(市道認定幅員6m)に約0～0.7m高く接面しているほか、北側を現況幅員約6.5m舗装市道(市道認定幅員5.2～6.5m)に約0.7m高く接面している。両市道は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(特記事項参照) 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(条里制水田想定地)に指定されている。 ③ 水道本管は、東側市道には敷設されているものの、北側市道には敷設されていない。 ④ ガス本管は、接面道路には敷設されていない。但し、太田都市ガス(株)での確認によると、西方約20m付近の市道に本管が敷設されているので、埋設管の延長により供給が可能とのこと。詳細については、同社に確認されたい。 ⑤ 物件1内の南端部には、土地に定着したカーポートが設置されており、その一部にはEV・PHEV充電用の屋外コンセントが設けられている。また、物件1内の北東端部には電柱が存在する。 ⑥ 北側隣接地(169番30、182番17)は、ゴミステーションである。 ⑦ 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)内にある。

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26年6月18日新築 経過年数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 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、Pタイル 等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 そ の 他：給湯機設備、太陽光発電設備
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 60.86㎡ 2階 50.80㎡ 合計 111.66㎡)
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	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25年10月28日付(第H25SHC118000号)で建築確認、平成26年6月18日付(第H25SHC318000号)で検査済証を受けている。 ③ オール電化住宅である。 ④ かつて、室内で大型犬を2匹飼っていたことがあるとのこと。 ⑤ 防犯カメラが3台設置されている。 ⑥ 太陽光発電設備は、従物として売却対象に含まれると思料される。 ⑦ 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	54,100	1.00	211.31	0.90	10,290,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 太田(県)－12

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,400 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \div 54,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 1.00 [方位(東)、角地、ゴミステーション隣接を考慮]

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	165,000	111.66	0.313	5,770,000

【物件2】

経過年数約 10年、 経済的残存耐用年数 約 20年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.368)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲15%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.368 \times (1 - 0.15) \div 0.313$$

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	10,290,000	0.40	法定地上権	4,120,000

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	10,290,000	－ 4,120,000		1.00	0.60	3,700,000
2	5,770,000	＋ 4,120,000	1.00	1.00	0.60	5,930,000
一括価格(合計)						9,630,000

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) — 12 】

所 在 : 太田市南矢島町56番1
(太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1)

価 格 : 54,400 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 太田 駅から 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 : 287㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北6m舗装市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 一般住宅・アパート等が混在する区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

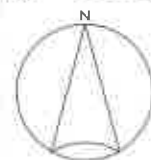
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

太田市役所

物件所在地



東中学校

US
一ミナルあお

旭中学校

東千鶴町

水

矢

公園

オギタ太田二工場

オギタ太田
第三工場

公園



公 図 写



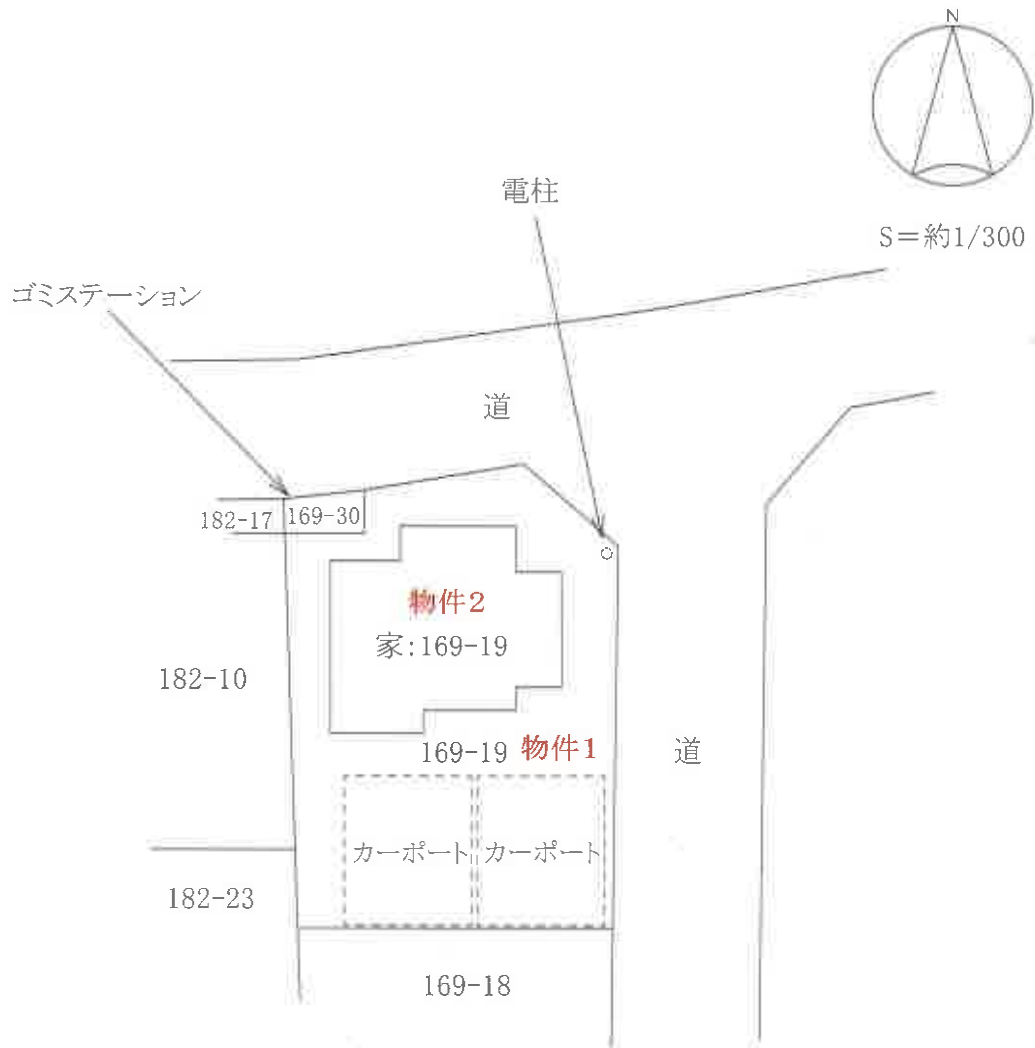
S=1/500

種別：図上測定)
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	東矢島町
------------	------

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第52号】



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第52号】

＜物件2＞

