

(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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年( )第 号	物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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 3月26日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係  
裁判所書記官 加部 祐太

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 4月23日から 令和 7年 4月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 7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 7年 5月28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 7年 5月 9日 午前10時00分から 令和 7年 5月 9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 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番9  
地 目 宅地  
地 積 107.22平方メートル
- 2 所 在 館林市加法師町 2844番地9  
家屋 番号 2844番9  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 29.81平方メートル
- 3 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 89平方メートル

持分8分の1

- 4 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル

持分8分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

【物件番号1～4】

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

【物件番号1】

隣地(2844番13)との境界が不明確である。

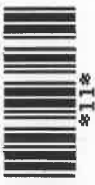
【物件番号3, 4】

本件各土地は通路(私道)として利用されている。

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 館林市加法師町  
地 番 2844番9  
地 目 宅地  
地 積 107.22平方メートル
- 2 所 在 館林市加法師町 2844番地9  
家屋 番号 2844番9  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 29.81平方メートル
- 3 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 89平方メートル
- 持分8分の1
- 4 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル

持分8分の1



令和6年(ケ)第 32号  
令和6年 7月19日受理  
令和6年 8月 6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 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 館林市加法師町  
地 番 2844番9  
地 目 宅地  
地 積 107.22平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 館林市加法師町 2844番地9  
家屋 番号 2844番9  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 43.88平方メートル  
2階 29.81平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 89平方メートル  
共有者 A 持分8分の1
- 4 所 在 館林市加法師町  
地 番 2844番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1





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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物にひとりで暮らしていますが、けがや病気のため働けない状態です。</li><li>2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、猫を1匹飼っているので壁紙が傷んでいるところがあります。(写真⑨参照)</li><li>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。同システムは住宅ローンとは別のローンで設置したのですが、返済は完了していません。ローン契約の内容はよくわかりません。</li><li>4 南側隣接地(2844番地13)は不動産業者の土地ですが、境界がわかりません。多分、南側のフェンスの北側(敷地側)に同土地が存在すると思います。</li></ol>

(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

- 1 本件競売の売却対象は、物件1（土地）及び物件2（建物）の所有権全部と物件3、4（土地）の共有持分各8分の1である。
- 2 法務局の公図によれば、物件1の北側に「白地」と記載された土地が存在する。
- 3 評価人と共同で現地調査したところ、物件1の北側フェンスの北側に「白地」が存在するものと思料する。
- 4 法務局で物件1の南側隣接地の土地登記を調査したところ、次のとおりであった。  
所 在 館林加法師町  
地 番 2844番13  
地 目 宅地  
地 積 1.14平方メートル  
所有者 三協土地株式会社
- 5 評価人と共同で現地調査したが、物件1の南東部に境界杭等が見当たらないため、物件1と上記4の土地との境界が不明確である。
- 6 本件建物には、屋根一体型ではない太陽光発電システムが存在するが、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため、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。

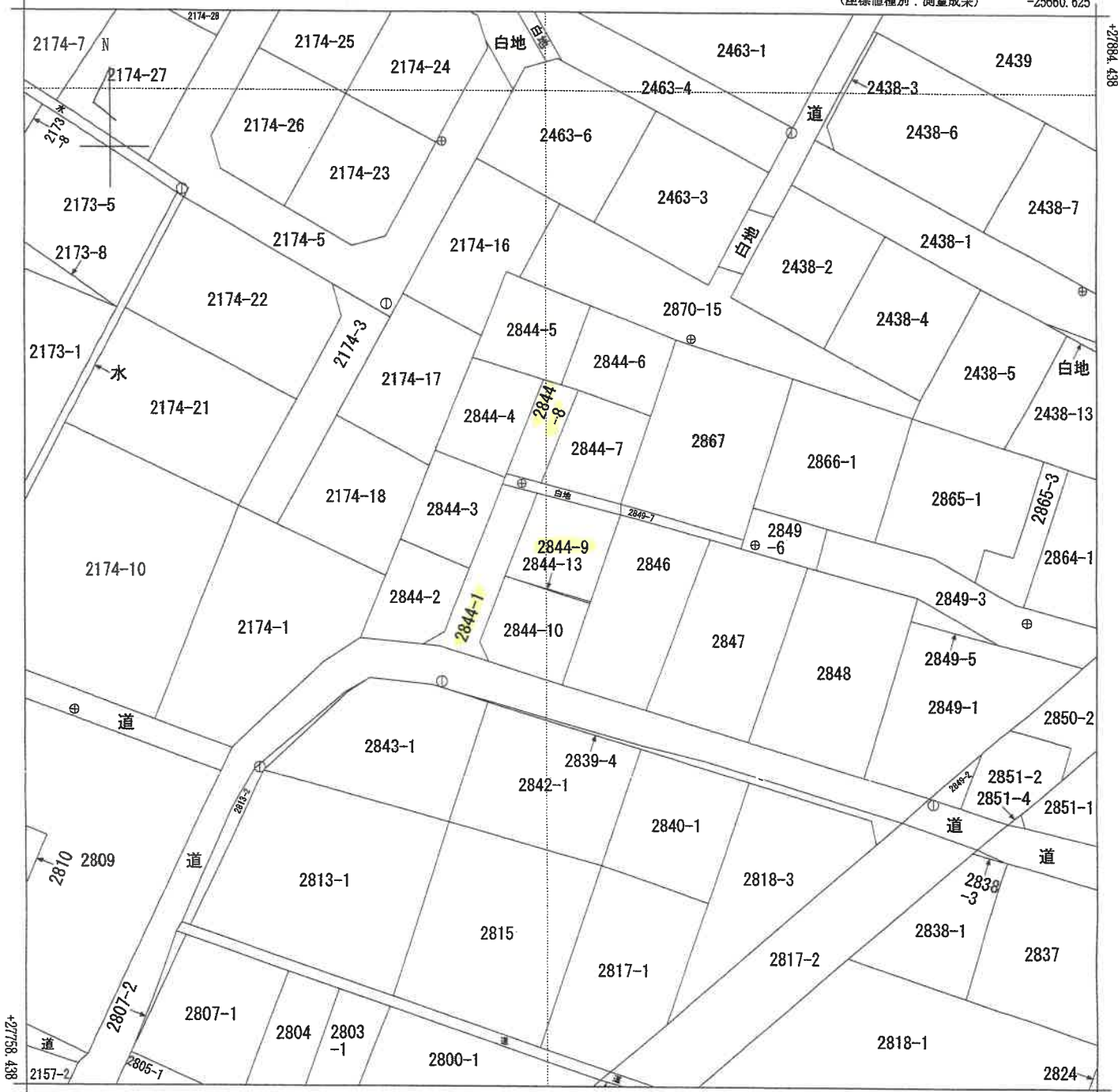
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

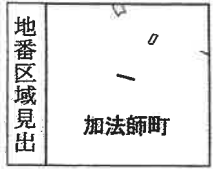
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月22日 11:15-11:25	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, Aと面談
令和6年7月22日 11:35-11:55	館林市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各交付 ■道路調査
令和6年7月22日 16:25-16:35	前橋地方法務局太田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年7月31日 9:50-10:30	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影, Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年7月31日 評価人同行</p>		

(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)



-25785.625 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	館林市加法師町			地番	2844番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成28年2月			備付年月日(原図)	平成29年2月22日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年6月20日  
前橋地方務局太田支局  
登記官

地図整理番号：M16383  
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

( 8 枚目 )



登記年月日：平成23年11月2日

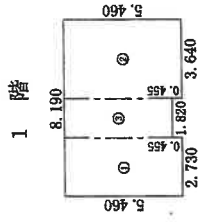
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年6月20日 前橋地方支務局大田支局

登記官

( 9 枚目)

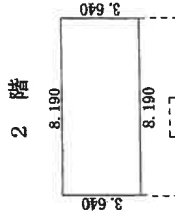
各階平面図 建築物図面

家屋番号	2844番9
建築物の所在	館林市加法師町2844番地9



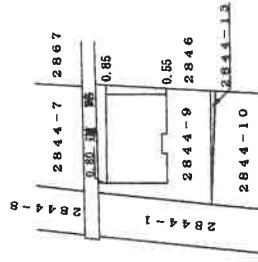
求積表

①	2.730 × 5.460	=14.905800
②	3.640 × 5.460	=19.874400
③	1.820 × 5.005	= 9.109100
合計		43.889300
床面積		43.88 m <sup>2</sup>



求積表

	8.190 × 3.640	=29.811600
合計		29.811600
床面積		29.81 m <sup>2</sup>



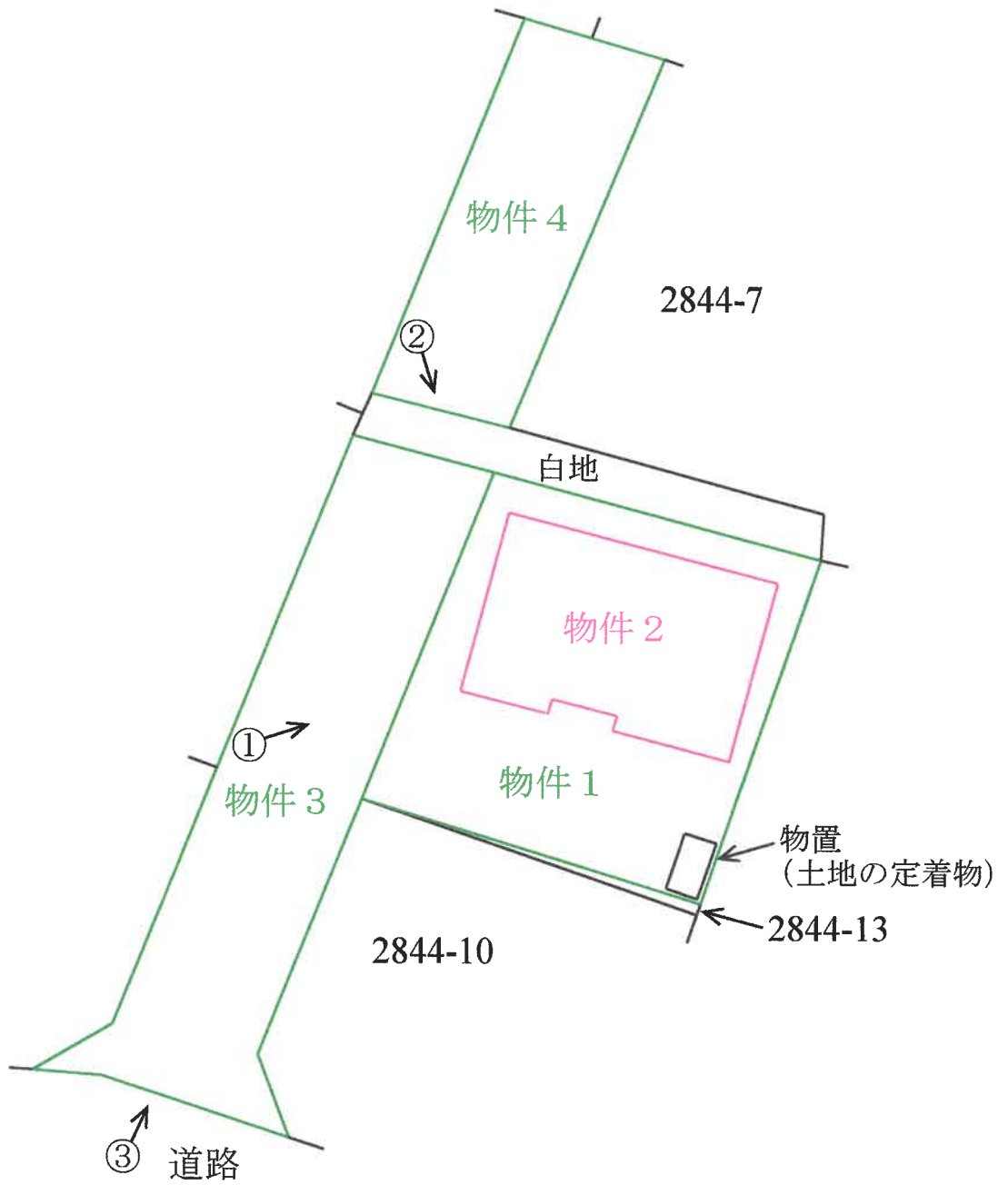
縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

作製者

土地建物位置関係図



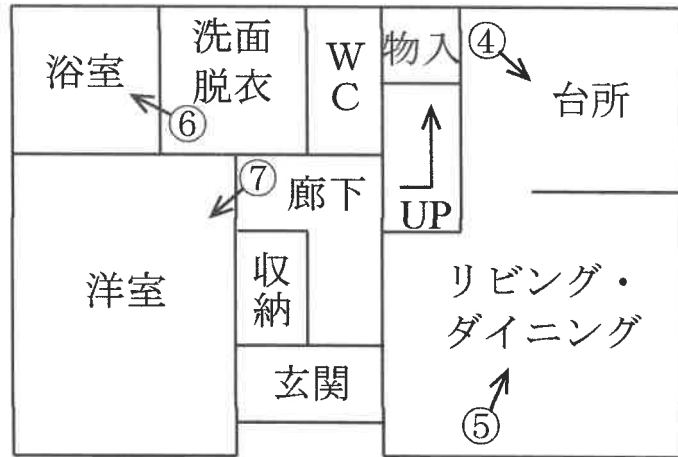
←○写真撮影位置・方向



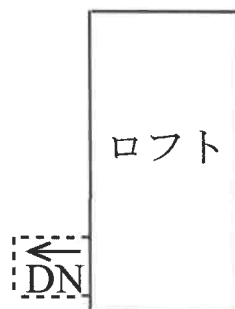
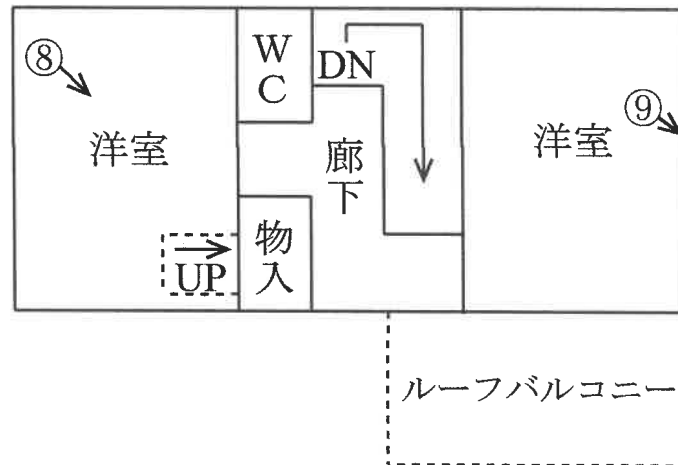
# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階







④



⑤



⑥





令和 6 年 (ケ) 第 32 号  
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査  
令和 6 年 8 月 8 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 3,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 850,000 円
物件2 (建物)	金 2,160,000 円
物件3 (土地)	金 60,000 円
物件4 (土地)	金 40,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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	所在地	登記	現況
1	所在地 地積	館林市加法師町 2844番9 宅地 107.22㎡	同左
2	所 家 種 構 床 面 積	館林市加法師町 2844番地9 2844番9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 43.88㎡ 2階 29.81㎡	同左
3	所在地 地積	館林市加法師町 2844番1 公衆用道路 89㎡	同左
4	所在地 地積	館林市加法師町 2844番8 公衆用道路 49㎡	同左
番号	特記事項		
3、4	共有持分8分の1が売却対象である。		

#### 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、3、4）

位置・交通	東武伊勢崎 館林 駅 北東方 約 2.1 km (道路距離)		
付近の状況	一般住宅のほか貸住宅や畑等が見られる住宅地域		
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域	
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	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	—	
	その他の規制	—	
画地条件	規模	物件1： 107.22 m <sup>2</sup>	
	形状	物件1： ほぼ正方形	
	間口・奥行	物件1： 間口約 10.4 m	奥行約 10.2 m
	地勢	物件1： ほぼ平坦地	
接面道路の状況	物件1は北西側で約4.0m（指定幅員）私道にほぼ等高に接している。私道は建築基準法第42条1項5号道路（昭和48年12月14日/No.1391号）であり、物件3、4である。物件3は南側で認定幅員4.5mの市道に接している。物件1は中間画地。		
土地の利用状況等	範囲	物件1の土地	物件3、4の土地
	利用状況	物件2建物の敷地	公衆用道路
	占有者	所有者	—
	利用権原	法定地上権	—
	土地最優先担保権	抵当権 平成23年6月22日	—
	建物最優先担保権	抵当権 平成23年11月8日	—
	差押時建物存否	不存在	—
	土地建物所有者	同一人	—
	建物新築時期	平成23年10月11日	—
	件外建物	なし	—
	隣地等	私道、住宅等	市道、住宅等
供給処理施設	上水道	不明	
		群馬東部水道企業団によると、北西側私道に敷設された個人連合管から物件1土地へ引込まれているとのこと。本私道に本管は敷設されていないとのこと。	
	ガス配管	なし	
	下水道	不明	
館林市下水道課によると、宅地内公共枡は北西側私道南端（物件3）に設置されており、そこから物件1土地へ引込まれているとのこと。本私道に本管は敷設されていないとのこと。			
（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 壤 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、土壌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、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌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（館林城跡・城下町及び加法師遺跡）に該当するので、建築等の際は法に基づく届出義務がある。
	そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1上に定着物である木製物置が存在する。</li> <li>・ 物件1とその南側隣接地（2844番13）との境界位置が不明確である。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況等（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	新築年月日	平成23年10月11日（全部事項証明書）
	経過年数	12.8年
	経済的残存耐用年数	11.2年
仕様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外壁	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、給排水等
その他	オール電化住宅、ロフトあり	
床面積（現況）	1階	43.88㎡
	2階	29.81㎡
	延	73.69㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却対象外動産である太陽光発電システムが屋根に設置されている。</li> <li>・室内で猫1匹を飼育している。</li> <li>・内壁ビニールクロスの剥離等が確認された。</li> </ul>	

## 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、3、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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	30,800	0.86	107.22	0.90	—	2,560,000
3	30,800	0.30	89.00	1.00	1 / 8	100,000
4	30,800	0.30	49.00	1.00	1 / 8	60,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	館林	—	2
-----	----	---	---

基準価格 33,700 円/㎡ × 時点修正 98.7 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 105.0 ≒ 標準画地価格 30,800 円/㎡

◇ 時点修正：令和5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：【物件1】方位、形状、供給処理施設、埋蔵文化財包蔵地、定着物等を考慮して -14% と判定した。

【物件3、4】公衆用道路等を考慮して -70% 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。

オ 共 有 持 分：全部事項証明書による。

#### 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
2	166,000	73.69	0.20	2,450,000

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
2	経済的全耐用年数	24.0年	0.20	( 1 - 0% )	0.20
	経過年数	12.8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	2,560,000	0.45 法定地上権	1,150,000

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カ、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	2,560,000	-1,150,000	—	1.00	0.60	850,000
2	2,450,000	+1,150,000	1.00	1.00	0.60	2,160,000
3	100,000	—	—	1.00	0.60	60,000
4	60,000	—	—	1.00	0.60	40,000
一括価格 (合計)						3,110,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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【 館林 ー 2 】

所 在 : 館林市瀬戸谷町字瀬戸谷2240番24

価 格 : 33,700 円/㎡

位 置 : 東武佐野 線 渡瀬 駅 道路距離 約 2.1 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 224 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6.0 m 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 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

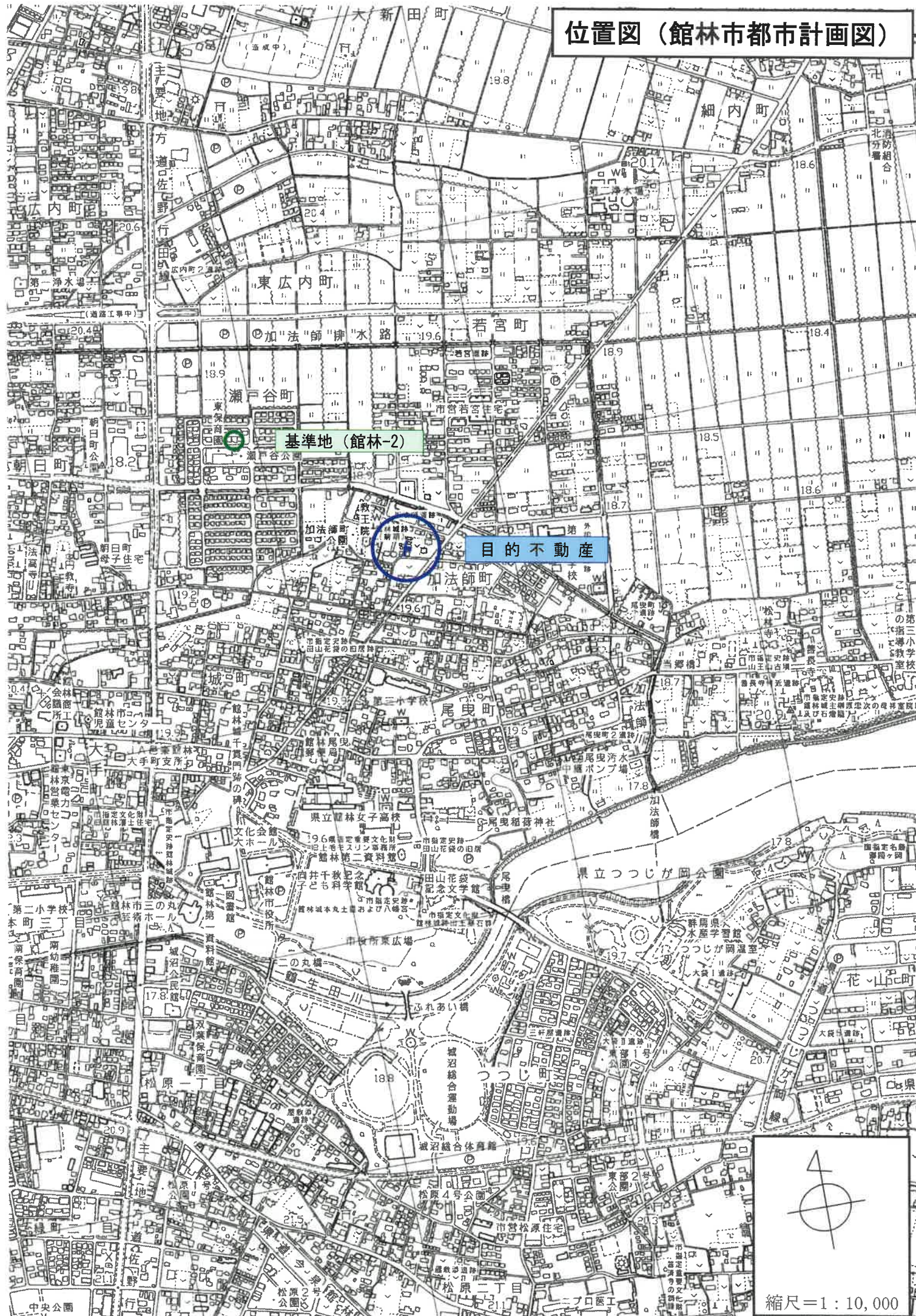
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上



# 位置図（館林市都市計画図）

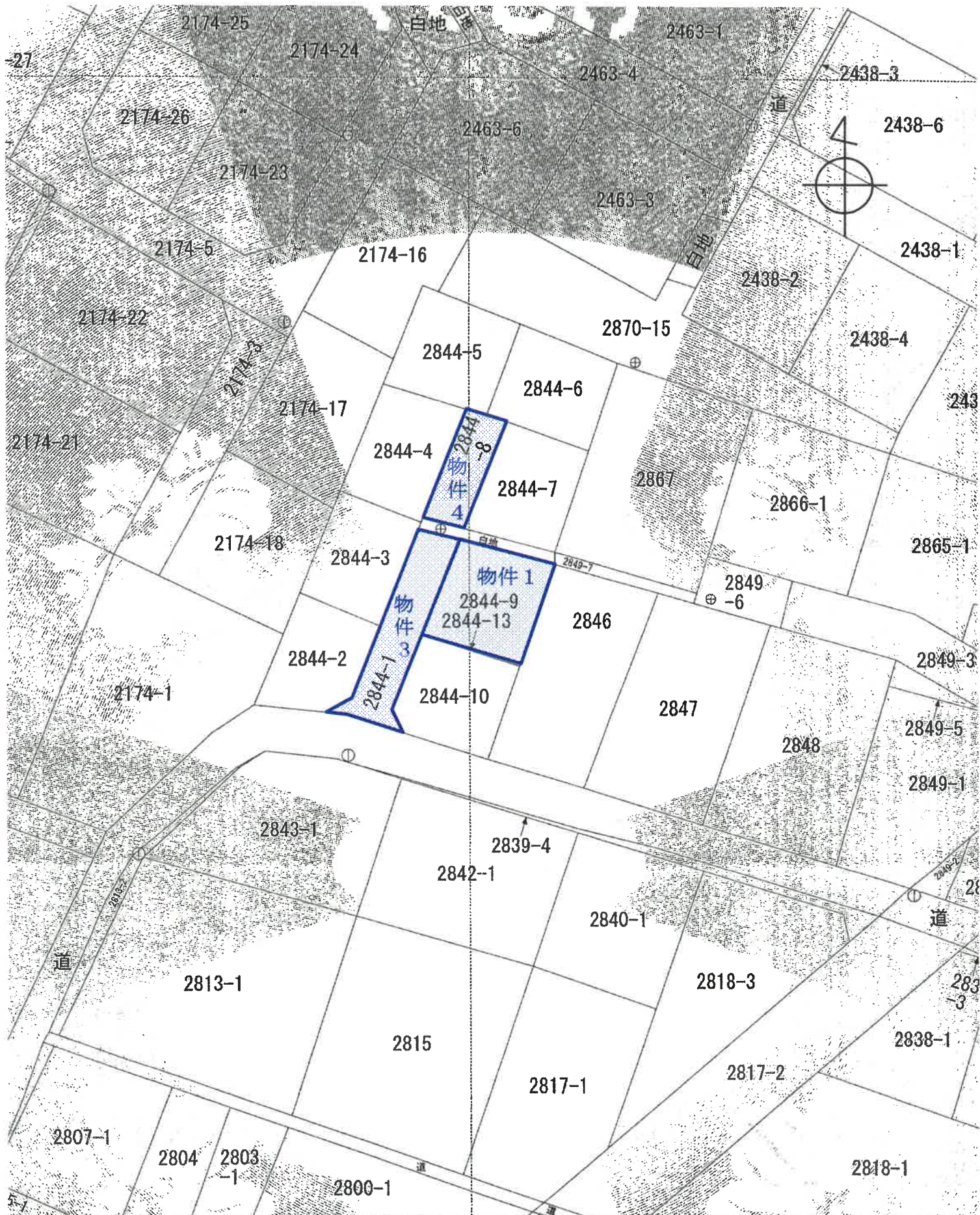


基準地（館林-2）

目的不動産

縮尺=1:10,000





(座標値種別：測量成果)

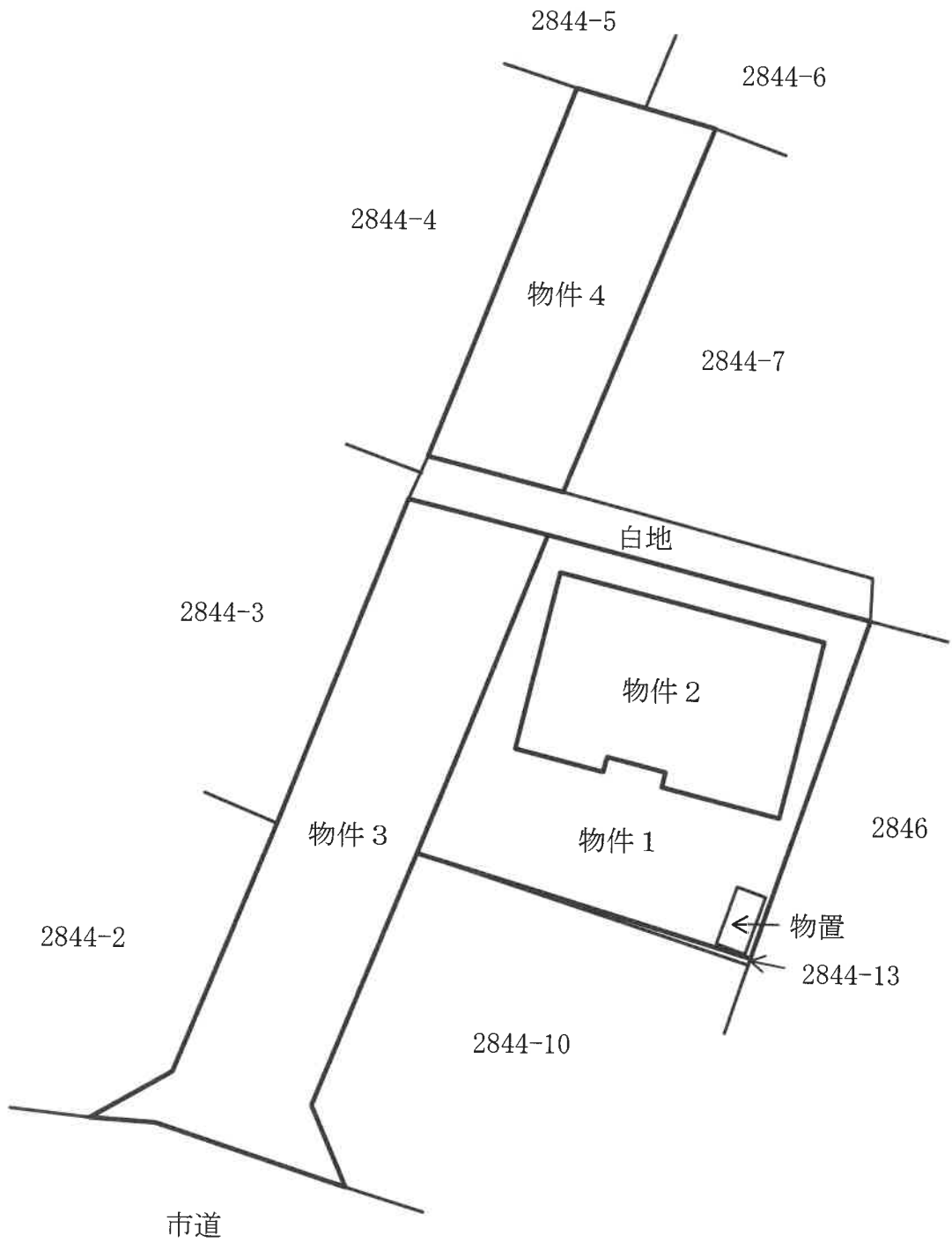
縮尺：500分の1

公図写

地番区域見出し

加法印

# 土地建物位置関係図

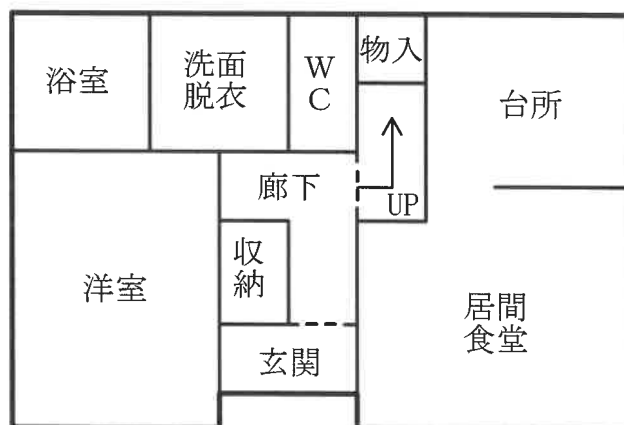




# 建物間取図



## 1階



## 2階

