

(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 7 年 5 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 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 16 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 22 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	12,680,000 10,144,000	一括	2,536,000	80,065	32,780
1	2,480,000				
2	10,200,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 館林市堀工町字間ノ谷 |
| | 地 番 | 1705番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市堀工町字間ノ谷 1705番地6 |
| | 家屋 番号 | 1705番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.80平方メートル
2階 56.31平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4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 | 館林市堀工町字間ノ谷 |
| | 地 番 | 1705番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市堀工町字間ノ谷 1705番地6 |
| | 家屋 番号 | 1705番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.80平方メートル
2階 56.31平方メートル |



令和6年(ケ)第 41号
令和6年 9月24日受理
令和6年10月16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 | 館林市堀工町字間ノ谷 |
| | 地 番 | 1705番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市堀工町字間ノ谷 1705番地6 |
| | 家屋 番号 | 1705番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.80平方メートル
2階 56.31平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	館林市堀工町1705番地6（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 ☒ 概ね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A ☐ 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	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者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 [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 (所有者)	1 本件建物で家族と暮らしています。 2 本件建物はオール電化住宅ですが、太陽光発電システムは建築当初から設置されているものです。同システムの代金等について、住宅ローンとは別の債権者がいるということはありません。
■ B	1 所有者 A の妻です。本件建物で A と暮らしています。 2 本件建物に不具合はありませんが、壁紙に傷や落書きがあるところがあります。 3 本件建物内で小型犬を 1 匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件建物に設置されている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9月24日 16:25-16:35	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図, 登記事項要約書 ■建物登記調査
令和6年9月26日 11:30-11:40	館林市役所	■家屋見取図交付
令和6年9月26日 13:00-13:10	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8日 9:45-10:15	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影, Bと面談
令和6年10月11日 13:15-13:18	執行官室	■Aから電話聴取
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10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)

登記年月日：平成31年2月7日

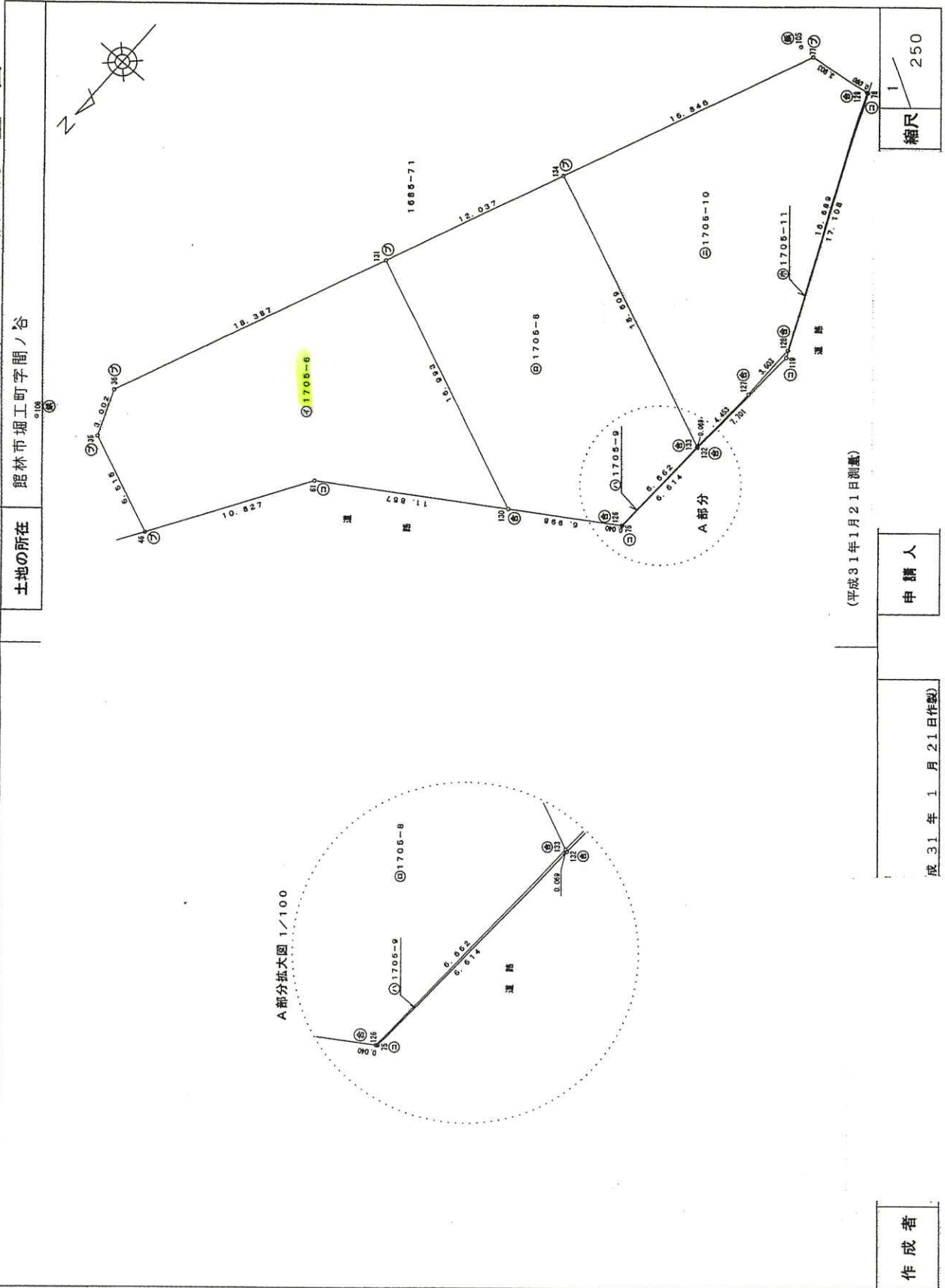
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月24日 前橋地方裁判所太田支部 登記官

(7 枚目)

境界線の種類		境界線の種類		境界線の種類	
凡	石	石	金	金	境界線の種類
例	コンクリート杭	杭	プレート	金属板	刻ミ()

地番	1705-6, 1705-8, 1705-11
土地の所在	館林市堀工町字間ノ谷

地積測量図



登記年月日：平成31年2月7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9月24日

前橋地方方法務局太田支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：61-1

(2/2)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	抗	金	抗	金
コンクリート	抗	金	抗	金
合	成	抗	金	成

地番	① 1705-11		Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
132	Xn	84,451	114,549	-5,500	-464,490,500
133		84,481	114,611	3,292	278,114,62
127		81,416	117,841	5,940	463,610,40
128		78,041	120,551	18,723	1478,884,643
129		74,338	136,554	15,963	1186,657,484
76		74,263	136,514	-18,463	-1221,849,159
119		78,124	120,111	-21,965	-1787,958,680
			合計	合計	3,978,330
			合計面積	合計	1,988,1650
				坪	1.98
					m ²

総合計面積 702.0313620 ㎡

点名	X座標	Y座標	備考
105	78,324	139,368	
108	124,694	116,214	

地番 1705-6, 1705-8ないし 1705-11

地積測量図

土地の所在 館林市堀工町字間ノ谷

座標系：任意座標

求積表

地番	② 1705-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
35	128,987	115,046	8,682		1090,238,84
38	118,984	117,886	10,963		1314,294,82
131	103,494	125,988	-7,136		-738,933,184
130	95,986	110,750	-13,802		-1305,737,692
61	107,738	112,597	-1,546		-166,562,948
46	118,083	109,244	-2,649		-312,801,887
		合計			468,497,919
		合計面積			233,248,9955
			坪		233.24
			坪		㎡

地番 ③1705-8					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
130	95,998	110,750	16,221	1667,151116	
131	103,494	125,999	20,560	2127,836640	
134	92,692	131,310	-11,388	-1063,576496	
133	84,481	114,511	-21,532	-1819,044882	
126	89,066	109,778	-3,881	-343,883276	
		合計		468,497919	
		合計面積		233,2412710	㎡
				233.24	

地番	④ 1705-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
75		88,028	109,773	-4,771	-424,743,046
126		89,066	109,778	4,838	430,801,308
133		84,481	114,511	4,771	403,068,851
132		84,451	114,549	-4,838	-408,673,938
			合計		0,641,176
			合計面積		0,321,875
					0.32
					㎡

地番	⑤ 1705-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
133		84,481	114,611	13,469	1137,874,980
134		92,692	131,310	24,133	2236,939,036
77		77,576	138,744	5,264	407,570,650
129		74,338	136,564	-18,183	-1362,431,224
128		78,041	120,651	-18,723	-1479,894,643
127		81,416	117,841	-5,940	-483,610,400
			合計		468,497,919
			合計面積		233,237,790
			233.23		
			㎡		

作成者

申請人

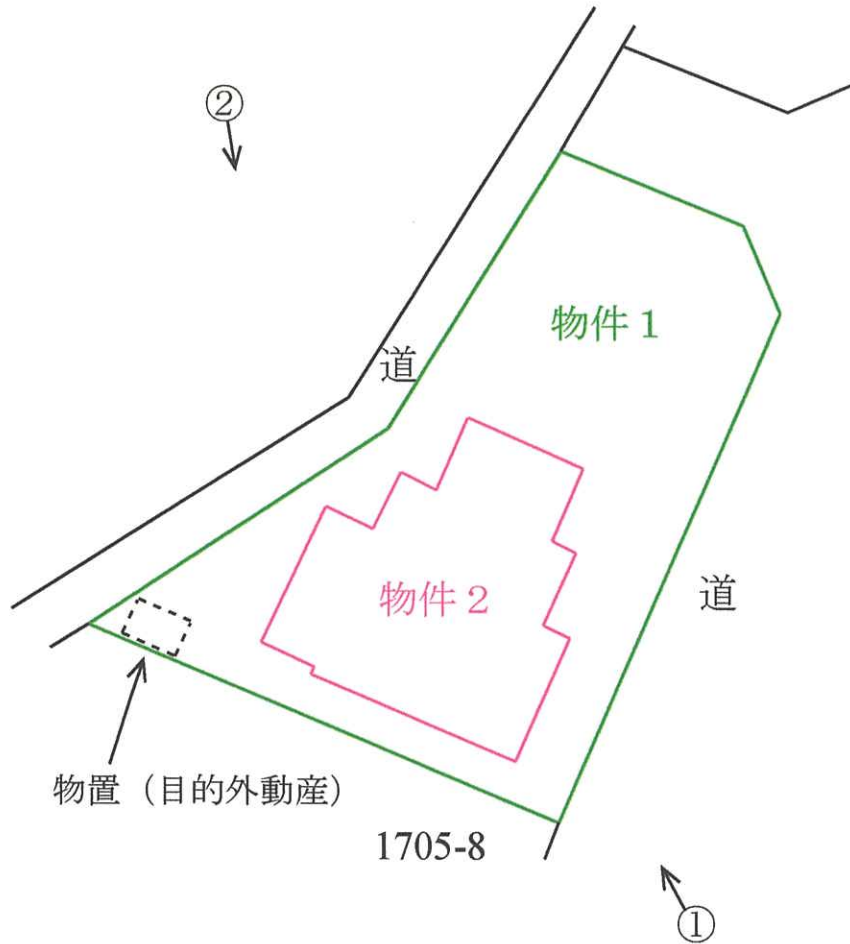
平成31年1月21日作成

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

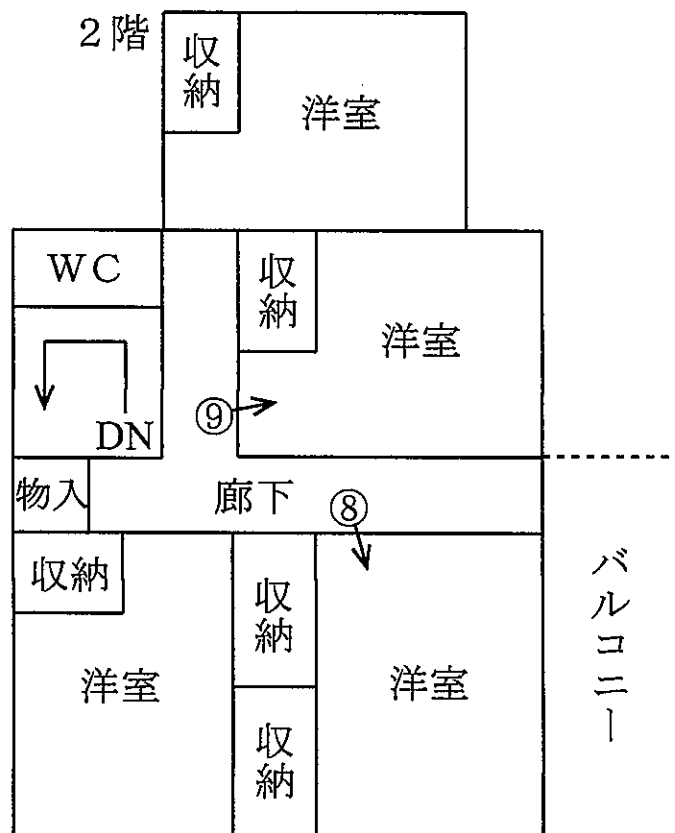
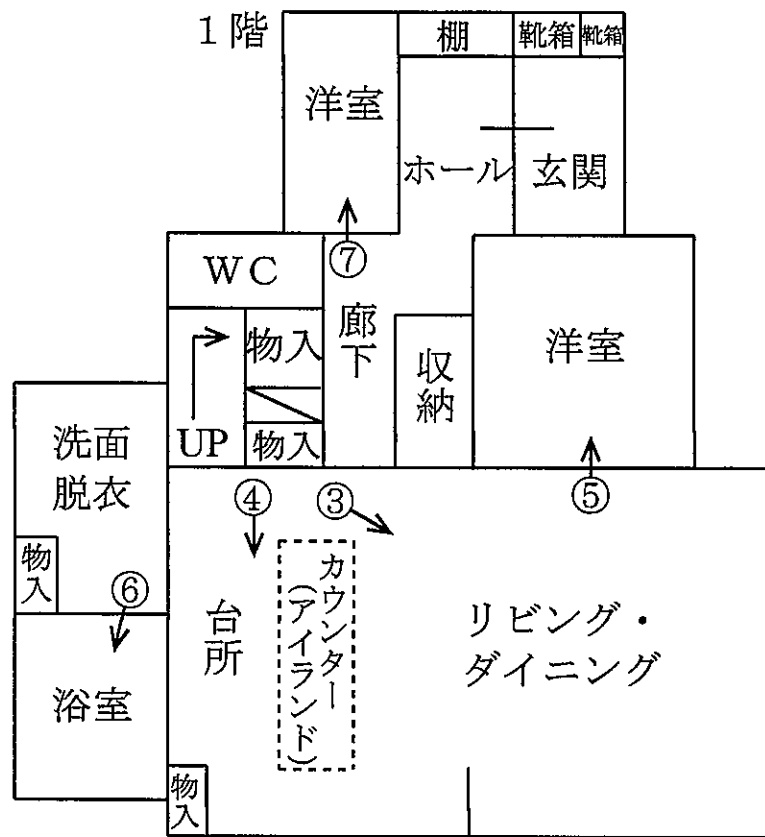


←○写真撮影位置・方向

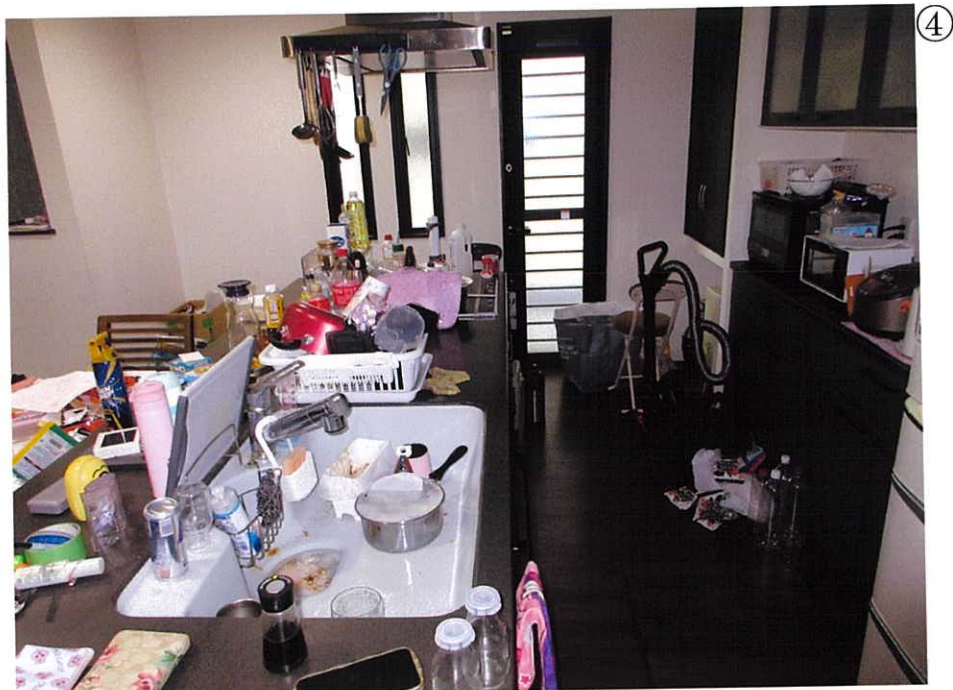


建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向







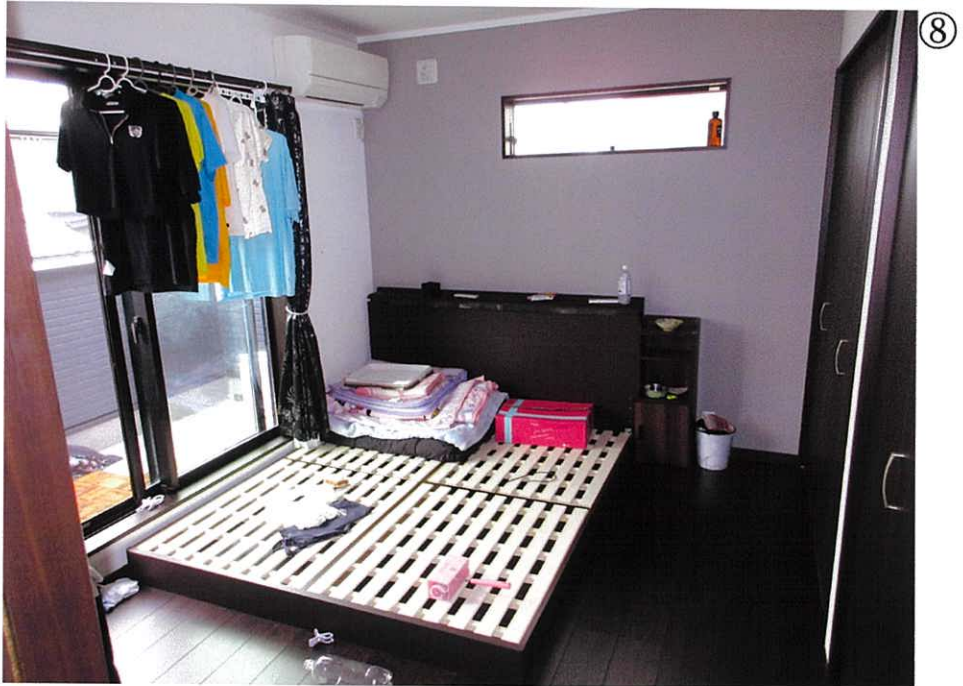
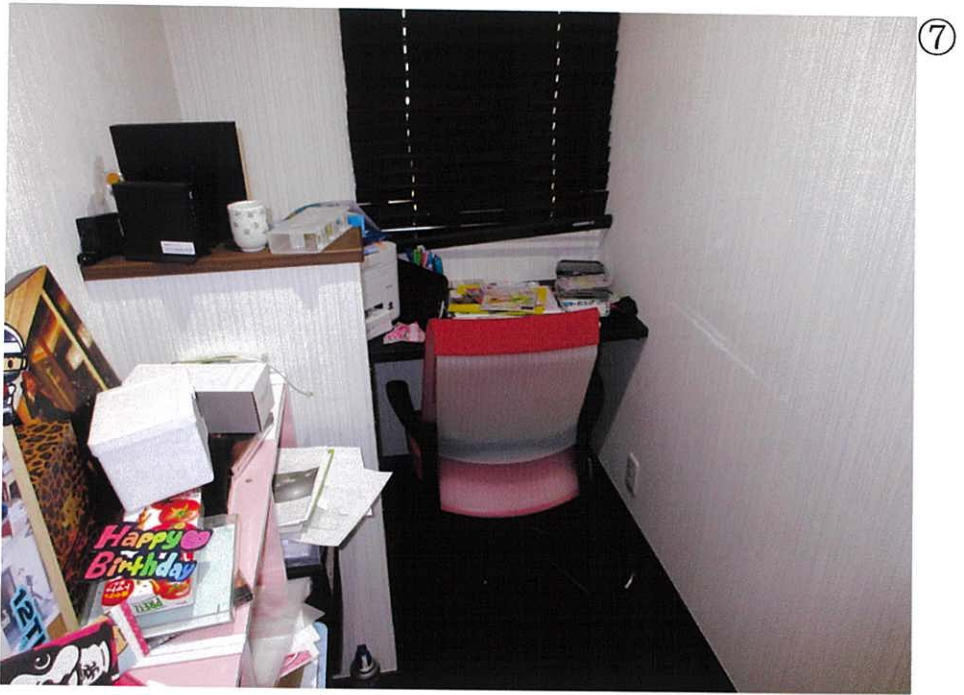
④



⑤



⑥



令和 6 年 (ケ) 第 41 号
令和 6 年 10 月 8 日 現地調査
令和 6 年 10 月 24 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格			
金		12,680,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,480,000	円
物件2 (建物)	金	10,200,000	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 番 地 目 地 積	館林市堀工町字間ノ谷 1705番6 宅地 233.24平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	館林市堀工町字間ノ谷 1705番地6 1705番6 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 70.80平方メートル 2階 56.31平方メートル	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「茂林寺前」駅の北東方・道路距離約0.3km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅等が介在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、街路条件（道路の幅員・系統・連続性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境は普通である。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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種低層住居専用地域 40% 80% — ①建築物の高さ：10m以下 ②茂林寺風致地区
画 地 条 件	地 積：233.24㎡ 間 口：約20.5m 奥 行：約8.5m～17m 形 状：不整形地 接道状況：三方路地 そ の 他：地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約5mの舗装市道5431号線(※1)に、北側が幅員4mの舗装道路(※2)に、西側が幅員約1.5mの未舗装道路(※2)に、それぞれ等高に接面する。 (※1)建築基準法第42条第1項1号道路である。 (※2)建築基準法上の道路に該当しない道路である。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 洪水浸水想定区域(3m～5m)内に存在する。 ③ 南西端部分に売却対象外動産である物置(鋼製、約2㎡)が存在する。
---------	--

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)：令和3年2月28日 新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約26年
仕様	構造：木造 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディング張り等 内壁：クロス貼り等 天井：クロス貼り等 床：フローリング等 設備：電気、給排水等 その他：オール電化、太陽光発電等
床面積(現況)	1階 70.80㎡、2階 56.31㎡、延 127.11㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(別添「建物間取図」参照)
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	・建物内で小型犬(1匹)を飼育している。

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	32,800	0.95	233.24	0.95	6,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 館林(県)-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,900\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/94 = 32,800\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（令和6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 : ±0% (特になし)

◇ 地 域 格 差 : ▲6% (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個 別 格 差 : ▲5% (三方路地、不整形地等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲5%と査定した。

(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
2	160,000	127.11	0.70	14,240,000

ウ 現 価 率 : 経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 4年

経済的残存耐用年数: 26年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む): 20%

残価率: 3%

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}26\text{年}}{\text{経過年数}4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}26\text{年}} \times (1 - 0.20) = 0.70$$

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、さらには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	6,900,000	0.40	法定地上権	2,760,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(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	6,900,000	-2,760,000	-	1.00	0.60	2,480,000
2	14,240,000	+2,760,000	1.00	1.00	0.60	10,200,000
一括価格 (合計)						12,680,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

地価調査価格（館林(県)－10）

所 在：館林市堀工町字遠山1900番239

価 格：30,900円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「茂林寺前」駅の南西方道路距離約550m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：239㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4.5m市道

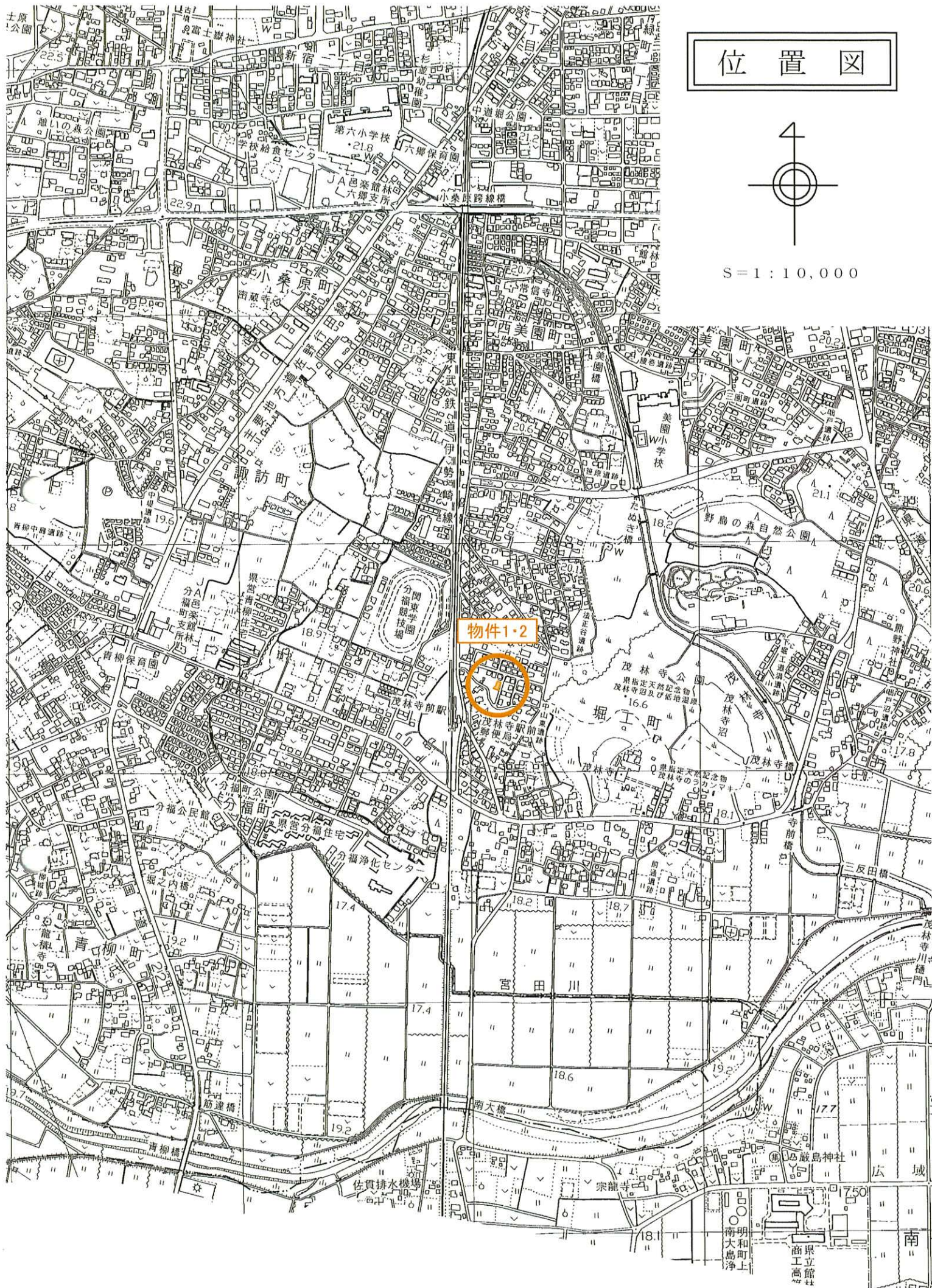
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、貸家住宅等が混在する駅に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上



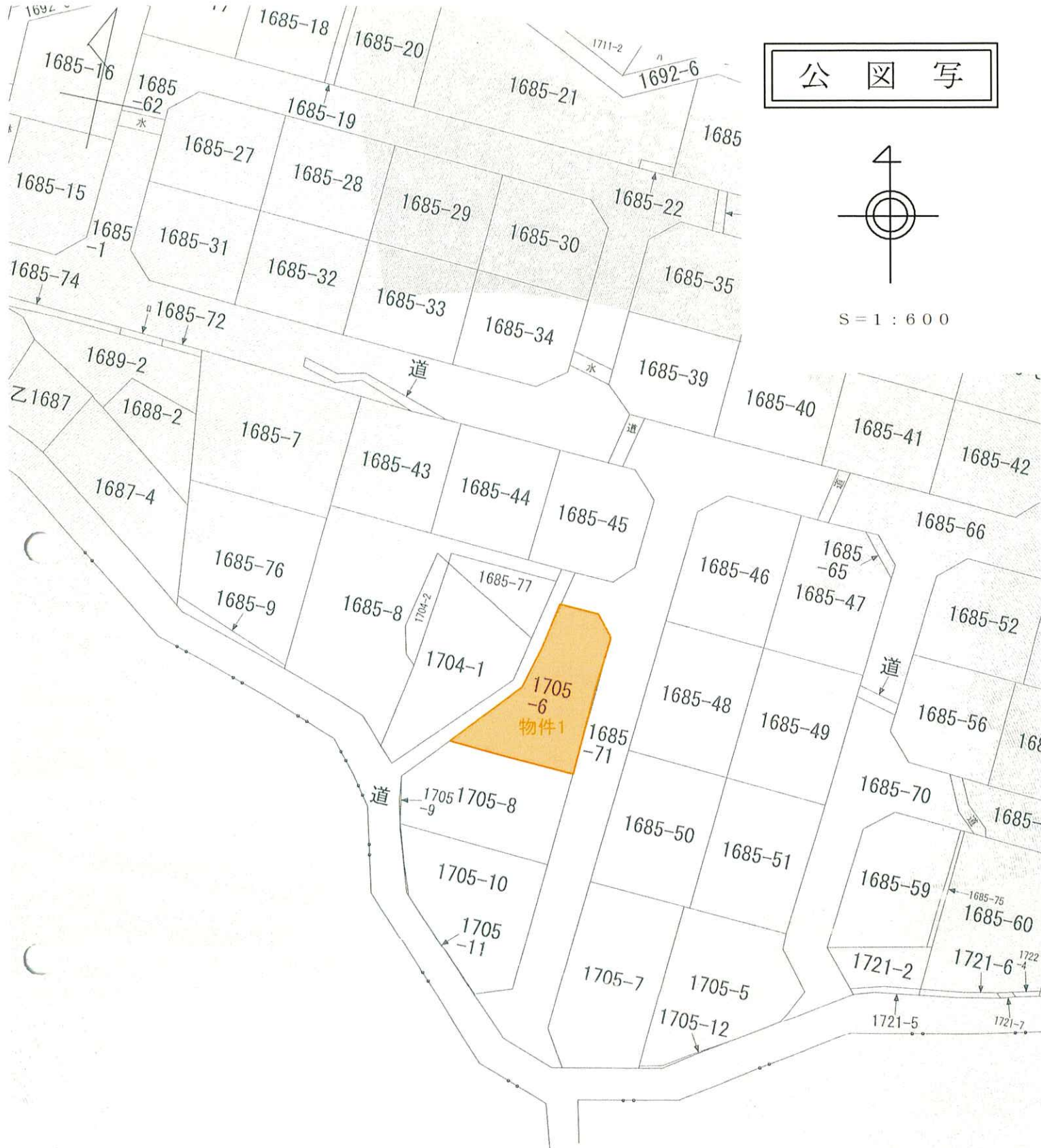
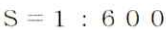
位置図



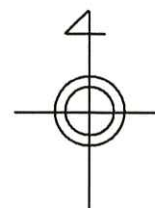
S=1:10,000

物件1・2

公 函 写



土地建物位置関係図



S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件2

