

(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 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 11 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	21,970,000 17,576,000	一括	4,394,000	462,032	0
1	7,610,000				
2	14,360,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市成島町字小蓋
 地 番 6 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 7 6 6 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 館林市成島町字小蓋 6 4 7 番地 2
 家屋 番号 6 4 7 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 2 4 7 . 2 0 平方メートル
 2 階 2 4 5 . 7 0 平方メートル
 3 階 2 4 5 . 7 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 3 7 . 2 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 28 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

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 208 号室

賃借人 I

期 限 令和 8 年 2 月 25 日

賃 料 3 万 6 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 4 万 5 0 0 0 円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

・ 101 号室につき A が, 104 号室につき B が, 105 号室につき C が, 106 号室につき D が, 108 号室につき E が, 202 号室につき F が, 203 号室につき G が, 206 号室につき H が, 301 号室につき J が, 302 号室につき K が, 303 号室につき L が, 304 号室につき M が, 305 号室につき N が, 306 号室につき O が, 307 号室につき P が, 附属建物符号 1 (109 号室) につき荒井建設株式会社がそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

・102号室, 103号室, 107号室, 201号室, 204号室, 205号室, 207号室及び308号室につき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 館林市成島町字小蓋
 地 番 6 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 7 6 6. 4 3 平方メートル

- 2 所 在 館林市成島町字小蓋 6 4 7 番地 2
 家屋 番号 6 4 7 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 2 4 7. 2 0 平方メートル
 2 階 2 4 5. 7 0 平方メートル
 3 階 2 4 5. 7 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 3 7. 2 6 平方メートル



令和6年(ケ)第 36号
令和6年11月25日受理
令和7年 1月 6日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 館林市成島町字小蓋
 地 番 6 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 7 6 6 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 館林市成島町字小蓋 6 4 7 番地 2
 家屋 番号 6 4 7 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 2 4 7 . 2 0 平方メートル
 2 階 2 4 5 . 7 0 平方メートル
 3 階 2 4 5 . 7 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 3 7 . 2 6 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	館林市成島町647番地2（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 ■概ね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	■土地に定着する受水槽及びガス庫が存在する。		
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	☒ 建物所有者及びその他の者 上記の者が本建物を居宅等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 ☐ ある [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 ■概ね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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■附属建物符号1 (109号室)		
占有者	■荒井建設株式会社		
占有状況	■事務所		
■占有者の照会回答書、賃貸借契約書の要旨			
占有権原	■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成28年3月1日		
最初の契約日	平成28年2月22日		
契約等	期間	平成28年3月1日から ■平成30年2月末日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	■合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	令和6年3月1日から ■令和8年2月末日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金33,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)		
敷金・保証金	□ない ■ある (■敷金33,000円 □保証金) 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他	■駐車料1,000円		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(3 枚目)

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	■101号室 A	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・11・1 自R6・11・1 至R8・10・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 25,000円 □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■102号室 空室(所有者)	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	■103号室 空室(所有者)	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	■104号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・3・28 自R6・3・28 至R8・3・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 29,000円 □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■105号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R1・5・27 自R5・5・27 至R7・5・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 29,000円 □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■106号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・7・1 自R5・7・1 至R7・6・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000円 □敷 □保 なし	駐車料1,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	■107号室 空室（所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． 自．． 至．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■108号室 E	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・10 自R5・10・10 至R7・10・9	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	駐車料1,000円
2	■201号室 空室（所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． 自．． 至．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■202号室 F	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・2・1 自R5・2・1 至R7・1・31	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	駐車料1,000円
2	■203号室 G	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・7 自R5・2・7 至R7・2・6	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 26,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	駐車料1,000円
2	■204号室 空室（所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． 自．． 至．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■205号室 ----- 空室（所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■206号室 ----- H	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・1 ----- 自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	駐車料1,000円
2	■207号室 ----- 空室（所有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■208号室 ----- I	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12・2・26 ----- 自 R6・2・26 至 R8・2・25	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 36,000円 ----- ■敷 ☐ 保 45,000円	駐車料1台込み
2	■301号室 ----- J	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・24 ----- 自 R6・4・24 至 R6・4・23	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	駐車料1,000円
2	■302号室 ----- K	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・15 ----- 自 R6・2・15 至 R8・2・14	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	駐車料1,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■303号室 ----- L	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・2・7 ----- 自R5・2・7 至R7・2・6	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 26,000円 ----- □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■304号室 ----- M	■居 □事 □店 □倉 □他	H31・1・19 ----- 自R5・1・19 至R7・1・18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 29,000円 ----- □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■305号室 ----- N	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・3・25 ----- 自R6・3・25 至R8・3・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 35,000円 ----- ■敷 □保 40,000円	駐車料1台込み
2	■306号室 ----- O	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・12・2 ----- 自R6・12・2 至R8・12・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 26,000円 ----- □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■307号室 ----- P	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・1・21 ----- 自R5・1・21 至R7・1・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 26,000円 ----- □敷 □保 なし	駐車料1,000円
2	■308号室 ----- 空室（所有者）	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

執行官の意見

- 1 本件建物（物件2主である建物及び附属建物符号1）は、「創楽アストレア」という名称の賃貸用共同住宅として使用されている。本件土地に自動車約8台分の駐車場があるが、競売対象外の東側隣接地（604番2の一部）が入居者の駐車場として使用されている。
- 2 調査時点では、全25室のうち、17室が入居中、8室が空室であった。
- 3 所有者創楽エステートジャパン株式会社の破産管財人から提出された資料、各室占有者に対する照会回答、ライフライン調査及び現地調査の結果から「占有者及び占有権原」を認定した。「占有者及び占有権原」に駐車料と記載したものは、本件土地に駐車しているものと東側隣接地に駐車しているものとが混在している。
- 4 208号室の占有者Iは最先順位の抵当権設定前から占有を開始しているため、同人が主張する賃借権は競売の買受人に対抗できるものと思料する。したがって、買受人は、Iが差し入れた敷金45,000円の返還義務があるものと思料する。
- 5 上記208号室の占有者I以外の各室占有者が主張する賃借権は、いずれも最先順位の抵当権に後れるため買受人に対抗できないものと思料する。
- 6 群馬東部水道企業団館林支所によれば、本件建物の水道メーターについて、同企業団の親メーターが1基設置されているのみで、所有者が各室に設置した水道メーターを同企業団が毎月検針しているが、上記の各室の水道メーターは平成29年に使用期限が切れているため、親メーターの一括検針に切り替える方針とのことである。詳しいことは群馬東部水道企業団館林支所に照会されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

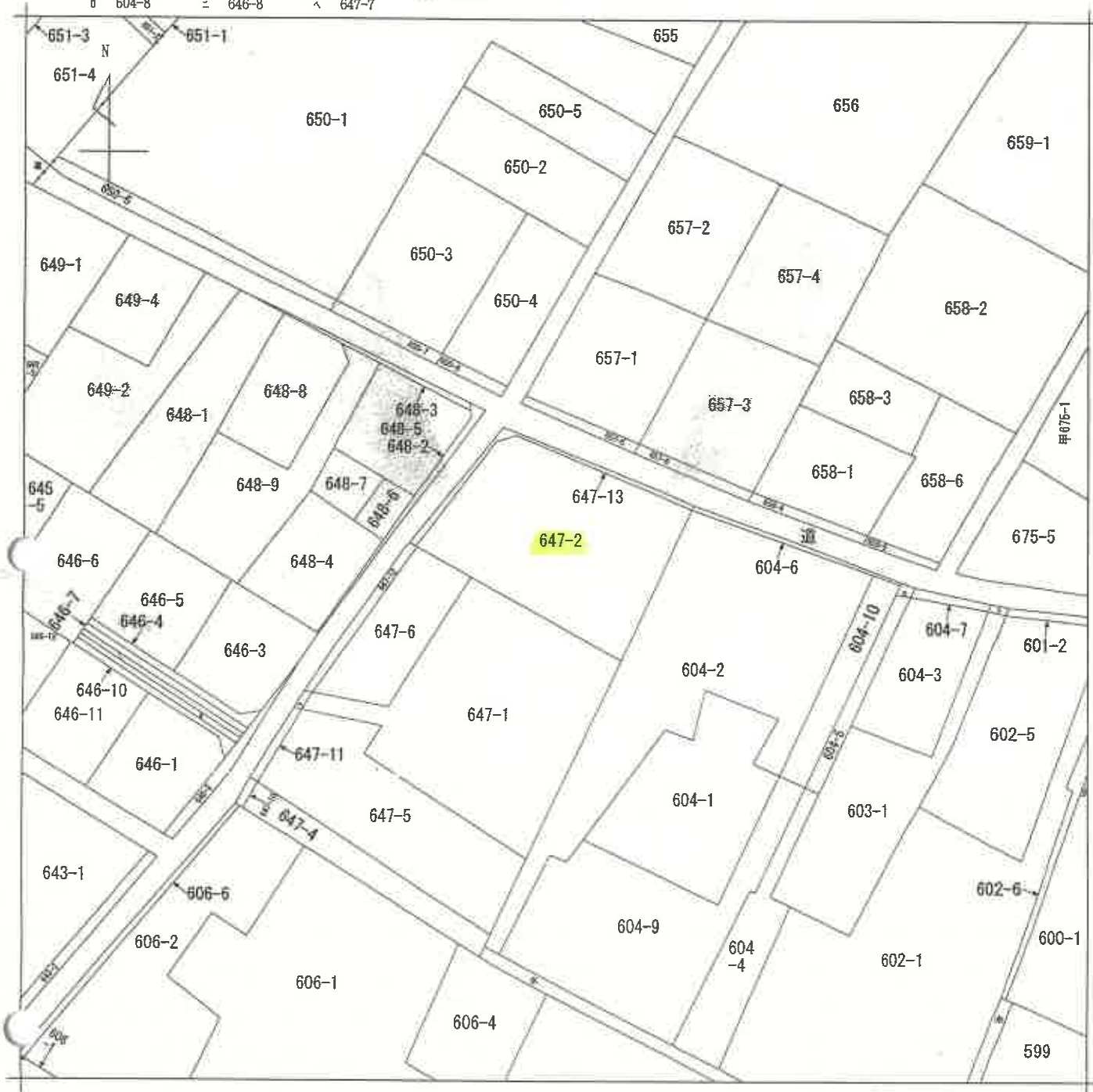
(8 枚目)

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11月26日 16:35－16:45	群馬東部水道企業団	■照会書を作成・交付（後日受領）
令和6年11月27日 9:15－9:20	当庁	■所有者の破産管財人から電話聴取
令和6年11月29日 10:30－10:45	館林市役所	■家屋見取図交付
令和6年12月5日 10:15－10:50	物件所在地	■現地調査、写真撮影、入居者に照会書を交付・投函
令和6年12月6日 13:45－13:55	当庁	■荒井建設株式会社に照会書を作成・送付
令和6年12月10日 16:30－16:40	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和6年12月16日 9:20－11:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影 ■入居者と面談
令和6年12月24日 9:05－9:10	当庁	■群馬東部水道企業団から電話聴取
（特記事項） ■ 令和6年12月16日 所有者及び入居者の協力を得て本件建物の内部調査を実施したが、101号室、104号室、105号室、106号室、207号室、301号室、302号室、303号室、306号室は入居者等の協力が得られなかったため内部調査が実施できなかった。 ■ 令和6年12月16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

(9 枚目)

イ 600-5 ハ 606-5 ケ 646-9 コ 603-2
 0 604-8 ニ 646-8 ケ 647-7



(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。

地番区域見出
 成島町

請求部分	所在地	釧路市成島町字小蓋				地番	647番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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55年9月9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。

令和6年7月17日
 前橋地方法務局太田支局
 登記官

請求番号：48-1
 (1/1)

A3をA4に縮小コピー

(10枚目)

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7月17日 前橋地方法務局太田支局

令和6年7月17日

前橋地方法務局太田支局

製品名

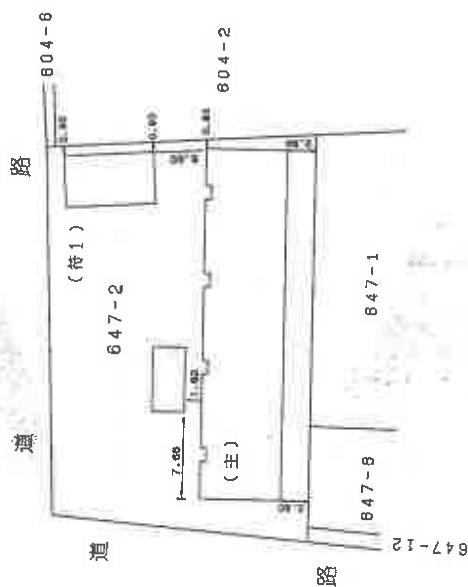
(11枚目)

0015783 各階平面図

建 备 物 面
备 阶 面

房屋编号 647番2

建築物の所在
館林市成島町字小薮647番地2



H-6-3-3

音聲作

平成 6 年 4 月 18 日

續

人 情

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号：47-2

(1/3)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成6年3月3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7月17日 前橋地方建設局太田支局

登記号

(12枚目)

0615784

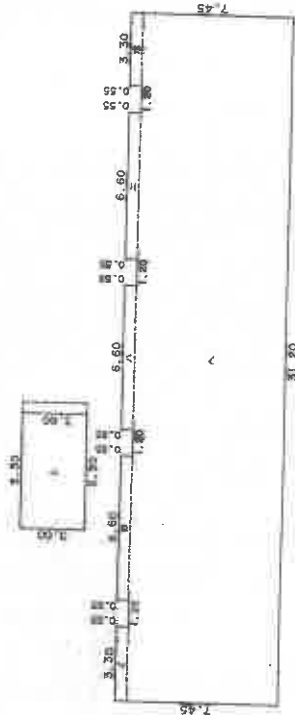
各階平面図

家屋番号 647番2

建物の所在 館林市成島町等小番647番地2

建物図面
各階平面図

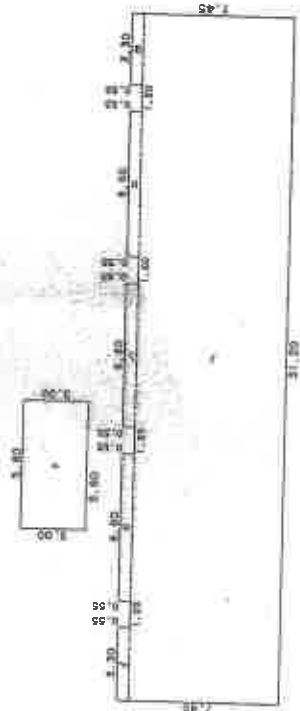
(主)2階



求積表

イ	0.55	X	3.30	=	1.8150
ロ	0.55	X	6.60	=	3.6300
ハ	0.55	X	6.60	=	3.6300
ニ	0.55	X	6.60	=	3.6300
ホ	0.55	X	3.30	=	1.8150
ヘ	6.90	X	31.20	=	215.2800
ト	3.00	X	5.30	=	15.9000
合計					245.7000
床面積					245.70 m ²

(主)1階



求積表

イ	0.55	X	3.30	=	1.8150
ロ	0.55	X	6.60	=	3.6300
ハ	0.55	X	6.60	=	3.6300
ニ	0.55	X	6.60	=	3.6300
ホ	0.55	X	3.30	=	1.8150
ヘ	6.90	X	31.20	=	215.2800
ト	3.00	X	5.80	=	17.4000
合計					247.2000
床面積					247.20 m ²

作製者

年月日

平成

年

月

日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

請求番号：47-2

(2/3)

A3をA4に縮小コピー

14.6.3.3

登記年月日：平成6年3月3日

令和6年7月17日
前橋地方方法務局太田支局

登記簿

(13枚目)

請求番号：47-2

(3/3)

A3をA4に縮小コピー

0615785 各階平面図

建物階平面図

家屋番号 847番2

建物の所在 館林市成島町字小薮847番地2

(符1)



求積表

8.19 X 4.55	=	37.2645
床面積		37.26 m ²

(主)3 階



求積表

イ	0.55 X 3.30	=	1.8150
ロ	0.55 X 6.60	=	3.6300
ハ	0.55 X 6.60	=	3.6300
ニ	0.55 X 6.60	=	3.6300
ホ	0.55 X 3.30	=	1.8150
ヘ	6.90 X 31.20	=	215.2800
ト	3.00 X 5.30	=	15.9000
合計			245.7000
床面積			245.70 m ²

作製者

作製年月日

平成 6 年 2 月 28 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

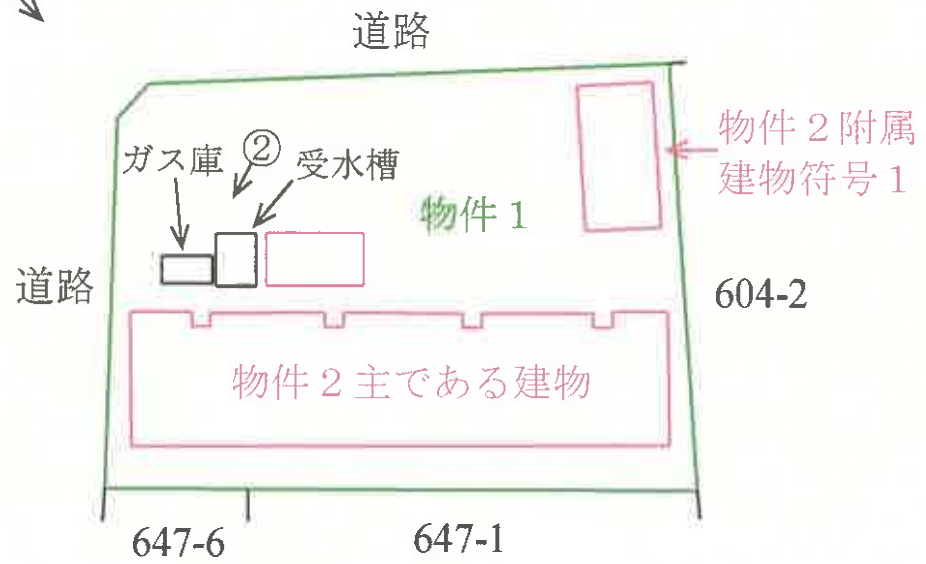
1/250

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

①

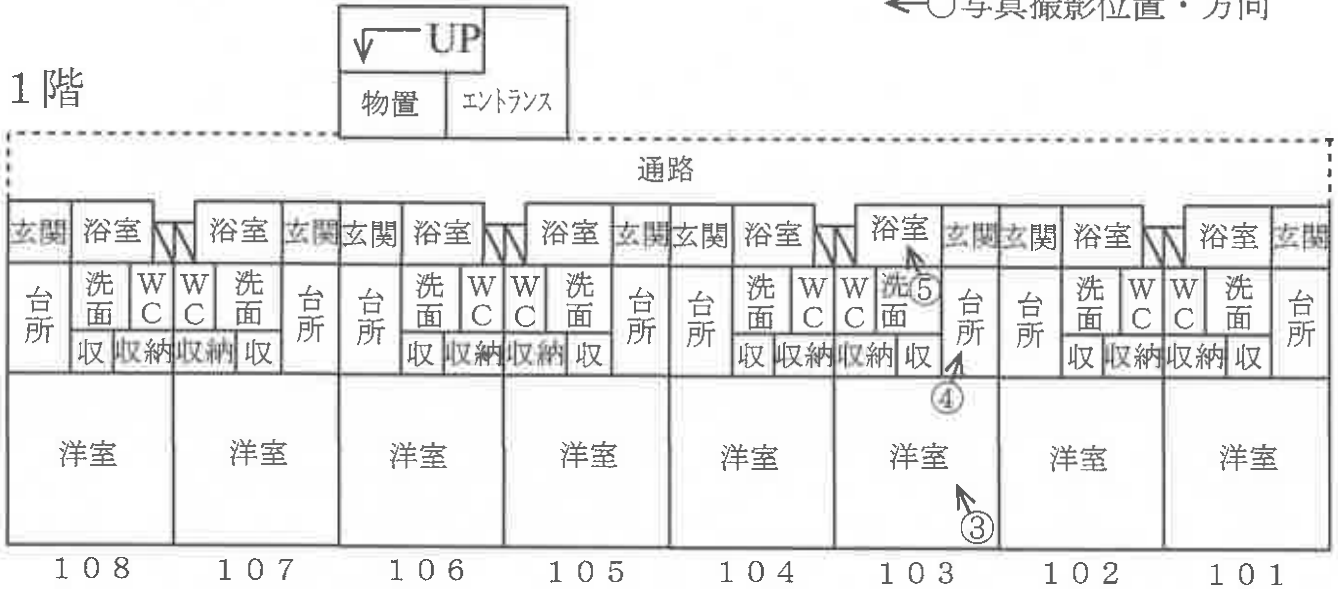


建 物 間 取 図

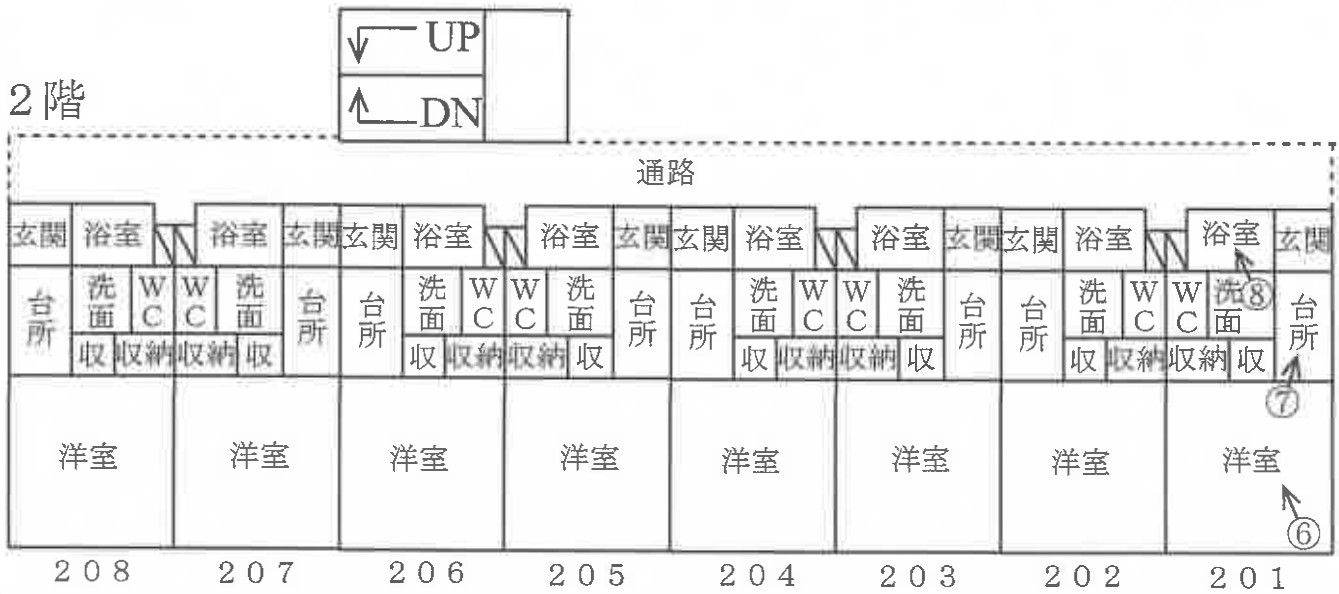
物件 2 主である建物

←○写真撮影位置・方向

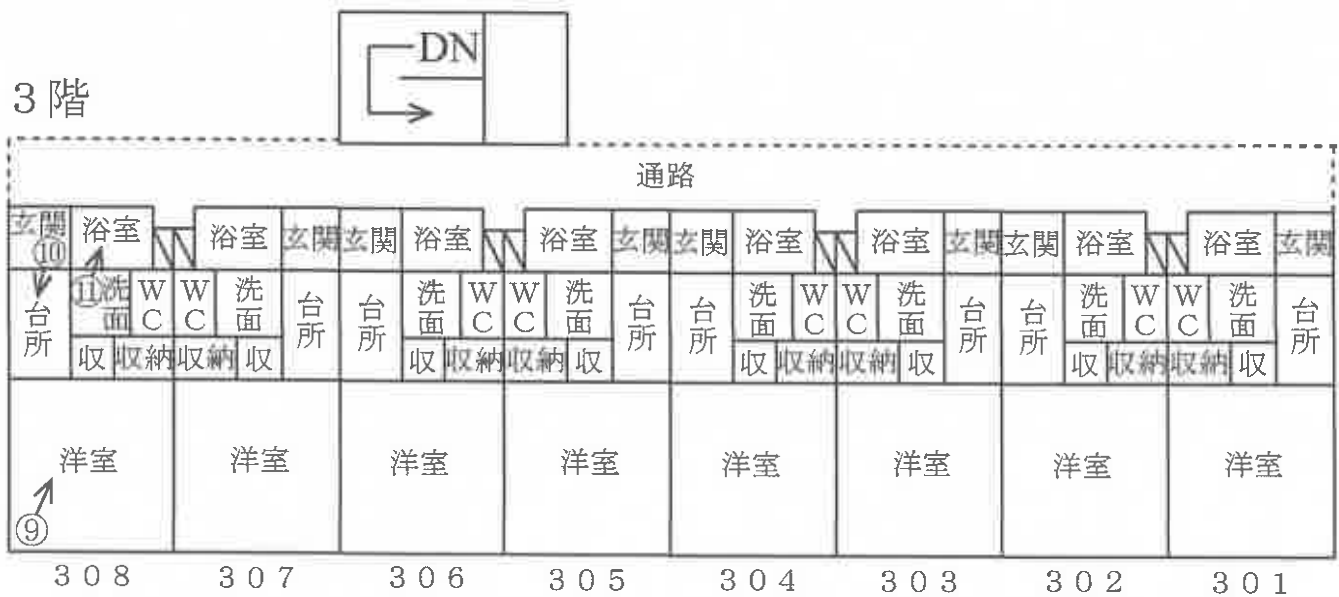
1 階



2 階



3 階



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 2 附属建物符号 1







③

103号室
の内部



④

103号室
の内部



⑤

103号室
の内部



⑥

201号室
の内部



⑦

201号室
の内部



⑧

201号室
の内部



⑨

308号室
の内部



⑩

308号室
の内部



⑪

308号室
の内部



⑫

物件2 附属建物
符号1 (109
号室) の内部



⑬

物件2 附属建物
符号1 (109
号室) の内部

令和 6 年 (ケ) 第 36 号
令和 6 年 12 月 16 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 7 日 評 価

前橋地方裁判所 太田支部 御中

評 価 書
(物件 1、2)

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,610,000 円
物件2（建物）	金 14,360,000 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 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	館林市成島町字小蓋 647番2 宅地 766.43m ²	同左
2	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積	館林市成島町小蓋647番地2 647番2 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 247.20m ² 2階 245.70m ² 3階 245.70m ²	同左
	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 37.26m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	東武小泉 線 成島 駅 南西 方 約 0.4 km （道路距離）	
付 近 の 状 況	農地の中に一般住宅、共同住宅等が見られる郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	市街化調整区域
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	なし
	建 ペ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	規 模	766.43 m ²
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 31.0 m 奥行 約 22.7 m
	地 勢	ほぼ平坦
	北東 側 約 5.5m （認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 尚、建築基準法42条1項1号道路である	
接 面 道 路 の 状 況	北西 側 約 6.0m （認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法42条1項1号道路である。	
	中間画地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1の土地
	利 用 状 況	物件2建物の敷地
	占 有 者	物件2建物所有者
	利 用 権 原	法定地上権
	土地最優先担保権	抵当権 平成19年4月3日
	建物最優先担保権	抵当権 平成19年4月3日
	最先時建物存否	存在
	最先時土地建物所有者	同一
	建 物 新 築 時 期	平成6年2月14日
	件 外 建 物	なし
	隣 地 等	市道、住宅、駐車場等
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、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、通常の費用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 壌 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、土壤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、土壤汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壤汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	・土地定着物である受水槽、ガス庫がそれぞれ存在する。 ・館林市役所都市計画課によれば、本件土地は平成5年6月21日付第41号にて既存宅地確認を受けているとのこと。 ・本件土地に自動車約8台分の駐車場があるが、競売対象外の東側隣地（604番2の一部）が入居者の駐車場として使用されている。

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6年2月14日 (全部事項証明書)
	増 築 等	なし
	経済的全耐用年数	40 年
	経 過 年 数	30.9 年
	経済的残存耐用年数	9.1 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	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	なし
床 面 積（現 況）	1階	247.20㎡
	2階	245.70㎡
	3階	245.70㎡
	延	738.60㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり。所有者及び入居者の協力を得て本件建物の内部調査を実施したが、101、104、105、106、207、301、302、303、306の各室の入居者等の協力が得られなかったため内部調査が実地できなかった。
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	創楽アストレア（総戸数25戸、調査時点で17室が入居中、8室が空室）という名称の賃貸用共同住宅として使用されている。詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・208号室の占有者Iは最優先順位の抵当権設定前から占有を開始しているため、同人が主張する賃借権は競売の買受人に対抗できるものと思料する。したがって、買受人は、Iが差し入れた敷金45,000円の返還義務があるものと思料する。また、208号室の占有者I以外の各室占有者が主張する賃借権は、いずれも最先順位の抵当権に後れるため買受人に対抗できないものと思料する。 ・館林市役所建築課によれば、平成5年8月18日付第1056号にて建築確認を受けているが、検査済証は取っていないとのこと。	

区	分	附属建物 符号 1	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	新 築 年 月 日	平成6年2月14日	
	増 築 等	なし	
	経済的全耐用年数	27 年	
	経 過 年 数	30.9 年	
	経済的残存耐用年数	(3.9) 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	畳、塩ビシート等	
	設 備	ー	
	そ の 他	なし	
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	37.26㎡	
	延	37.26㎡	
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	高床式建物		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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=オ
1	21,000	0.86	766.43	0.95	13,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	館林	—	11
-----	----	---	----

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
21,300 円/㎡ × 99.5 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 99.0 = 21,000 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1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 : 角地、規模、調整区域の建築規制等を考慮して
-13.8% 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。

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	180,000	738.60	0.10	13,290,000
符号 1	150,000	37.26	0.03	170,000
(合計)				13,460,000

※物件4の価格は、附属設備も考慮して査定した。

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	現価率
2	経済的全耐用年数	40.0年	0.10	(1 - 0%)	0.10
	経過年数	30.9年			
	残価率	5%			
符号 1	経済的全耐用年数	27.0年	0.03	(1 - 0%)	0.03
	経過年数	30.9年			
	残価率	5%			

(2) 積算価格の試算

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	13,150,000	0.30	法定地上権	3,950,000
合計				3,950,000

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 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ((1)①オ、(1)②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) ((2)①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	13,150,000	-3,950,000	—	9,200,000	34.6%
2	13,460,000	+3,950,000	1.00	17,410,000	65.4%
合 計				26,610,000	100.0%

ウ 占有減価修正：必要なし。

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
8,508,000	0.85	16.6%	0.90	39,210,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。なお競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも当該収益等が実現するものとは限らない。

イ 家 賃 等 補 正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性並びに賃借人の状況等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては現に賃貸に供されている共同住宅であることから、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格 (円)
積算価格	26,610,000
収益価格	39,210,000
調整後の価格	36,690,000

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求め

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	36,690,000	34.6%	12,690,000
2		65.4%	24,000,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	按分後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,690,000	1.00	0.60	—	7,610,000
2	24,000,000	1.00	0.60	45,000	14,360,000
一括価格（合計）					21,970,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除した。

第6 参考価格資料

公示地 価格【 館林 11 】

所 在 : 館林市大谷町北成島字休泊前3223番

価 格 : 21,300 円/㎡

位 置 : 東武小泉 線 成島 駅 道路距離 約 1.1 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 653 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側 4.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70%, 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅に一般住宅、畑等が混在する住宅地域

第7 附属資料

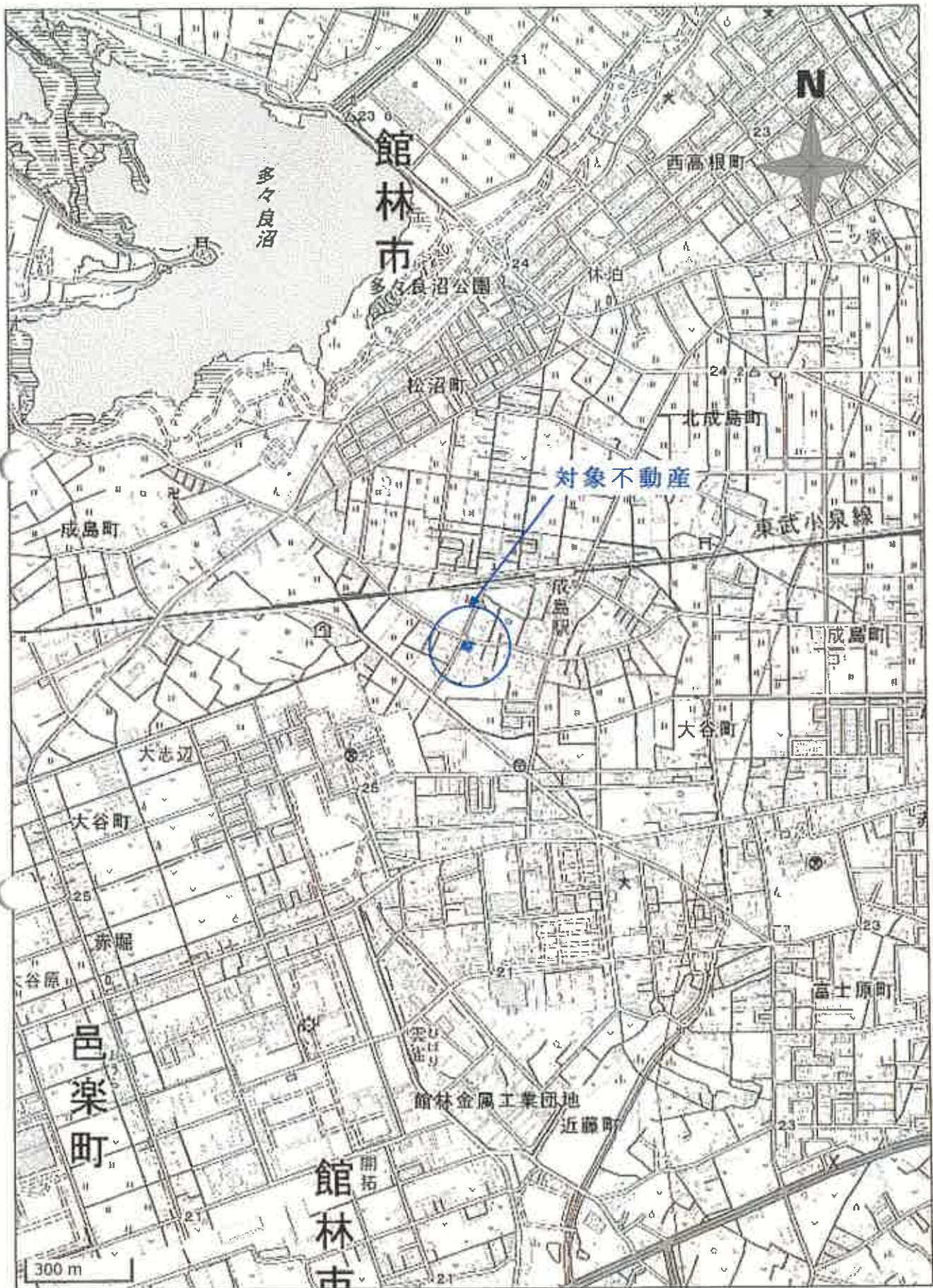
位置図

公図

土地建物位置関係図

間取図

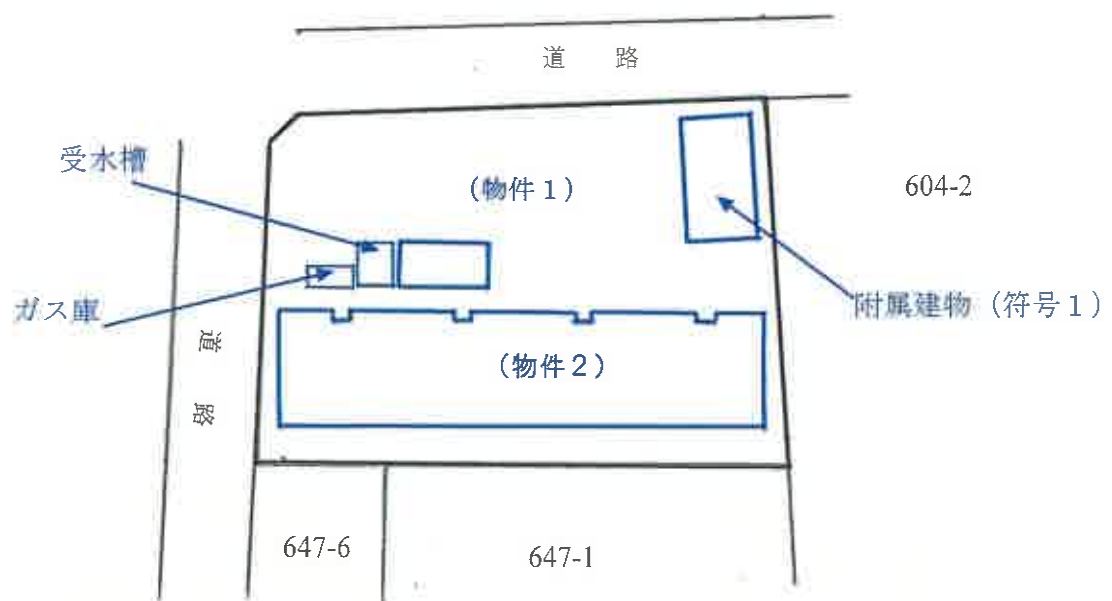
以 上

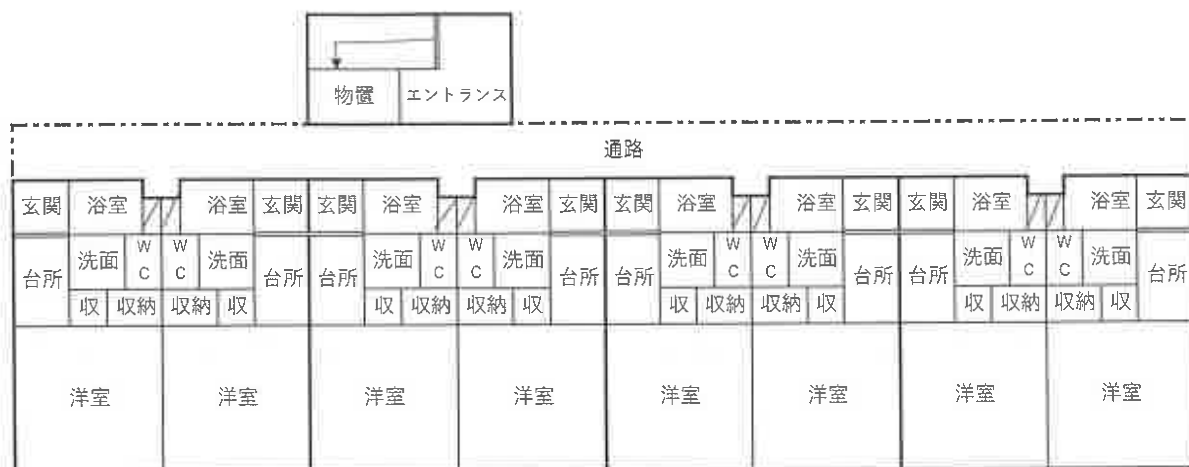




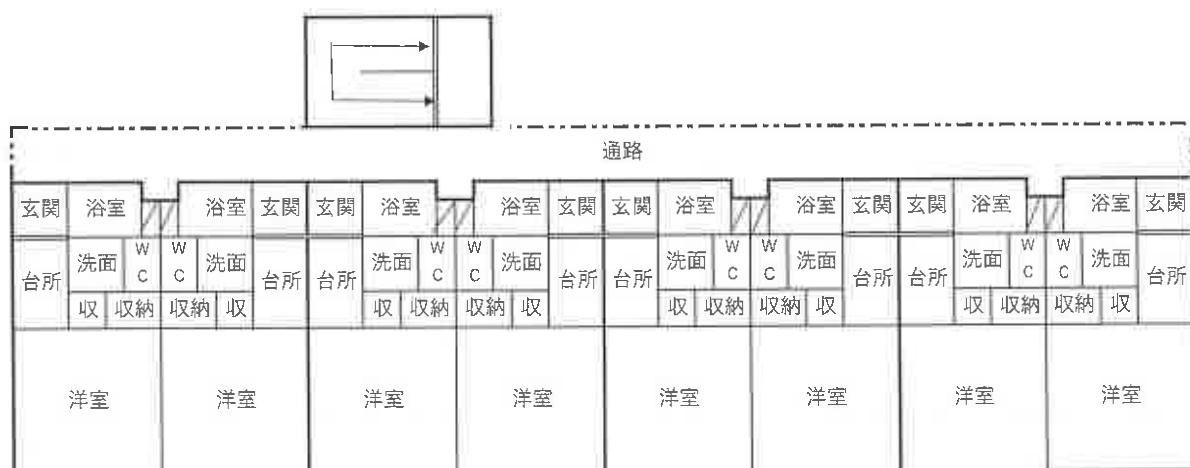
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第36号

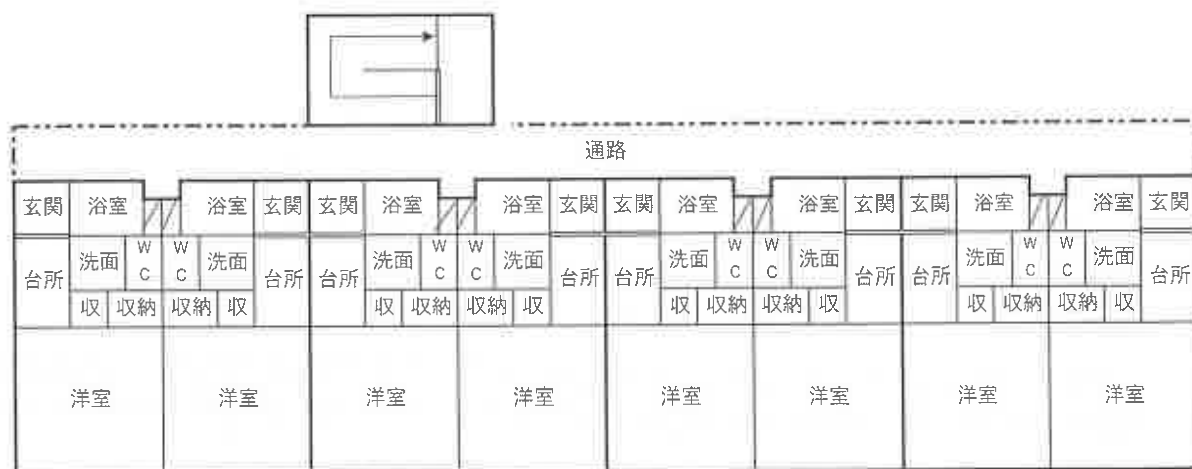




1階部分



2階部分



3階部分

間取図

家屋番号

647番2（符号1）



符号1

令和7年8月27日

補充書

前橋地方裁判所太田支部 御中

評価人 津久井 伸昭

令和7年1月7日付評価の令和6年（ケ）第36号（物件1乃至物件2）の評価書について下記の通り補充致します。

記

令和7年1月7日付令和6年（ケ）第36号（物件1乃至物件2）の評価書の7ページについて別紙のとおり変更する。

以上

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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=オ
1	21,000	0.86	766.43	0.95	13,150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地	館林	—	11
-----	----	---	----

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
21,300 円/㎡ × 99.5 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 99.0 = 21,000 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1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 : 角地、規模、調整区域の建築規制等 を考慮して
-13.8% 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。

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、検査済証が未取得であることを考慮し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=エ
2	180,000	738.60	0.10	13,290,000
符号 1	150,000	37.26	0.03	170,000
(合計)				13,460,000

※物件2の価格は、ガス庫、受水槽も考慮して査定した。

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	現価率
2	経済的全耐用年数	40.0年	0.10	(1 - 0%)	0.10
	経過年数	30.9年			
	残価率	5%			
符号 1	経済的全耐用年数	27.0年	0.03	(1 - 0%)	0.03
	経過年数	30.9年			
	残価率	5%			