

(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 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	4,130,000 3,304,000	一括	826,000	51,149	13,483
1	2,050,000				
2	2,080,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 館林市美園町 |
| | 地 番 | 5 1 5 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市美園町 5 1 5 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 29 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 | 館林市美園町 |
| | 地 番 | 5 1 5 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市美園町 5 1 5 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |

令和 6 年(ケ)第 63 号
令和 6 年11月29日受理
令和 7 年 1 月27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 ㊟

(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 館林市美園町
地 番 5 1 5 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 2 7 平方メートル
- 2 所 在 館林市美園町 5 1 5 番地 2 3
家屋 番号 5 1 5 番 2 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県館林市美園町22番34号		
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 上記の者が空き家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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	(令和7年1月20日に聴取した。) 1 物件2には誰も住んでいません。

(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

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2の表札はAの苗字であり、建物内にはA宛の郵便物が多数存在した。また、近隣者は物件2には誰も住んでいないと述べているので、物件2はAが空き家として使用しているものと認定した。
- 3 物件1上に電柱が存在する。

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12月5日 (木) 12:20-12:30	■物件所在地	■基礎調査
令和6年12月5日 (木) 13:45-13:55	■館林市役所	■間取図交付申請
令和6年12月6日 (金) 14:20-14:45	■前橋地方法務局 太田支局	■登記事項証明書交付申請
令和6年12月23日 (月) 11:20-11:35	■物件所在地	■不在
令和7年1月20日 (月) 11:00-11:30	■物件所在地	■写真撮影 ■占有調査 ■立入調査

(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7年1月20日

目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ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6年12月23日及び同7年1月20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)

0265078

凡例	境界線の種類	記号	境界線の属性
①	石杭	①	合成杭
②	コンクリート杭	②	金属杭
③	和ミ	③	

62.3.26

地積

地番 515-23~515-25

土地の所在 館林市美園町

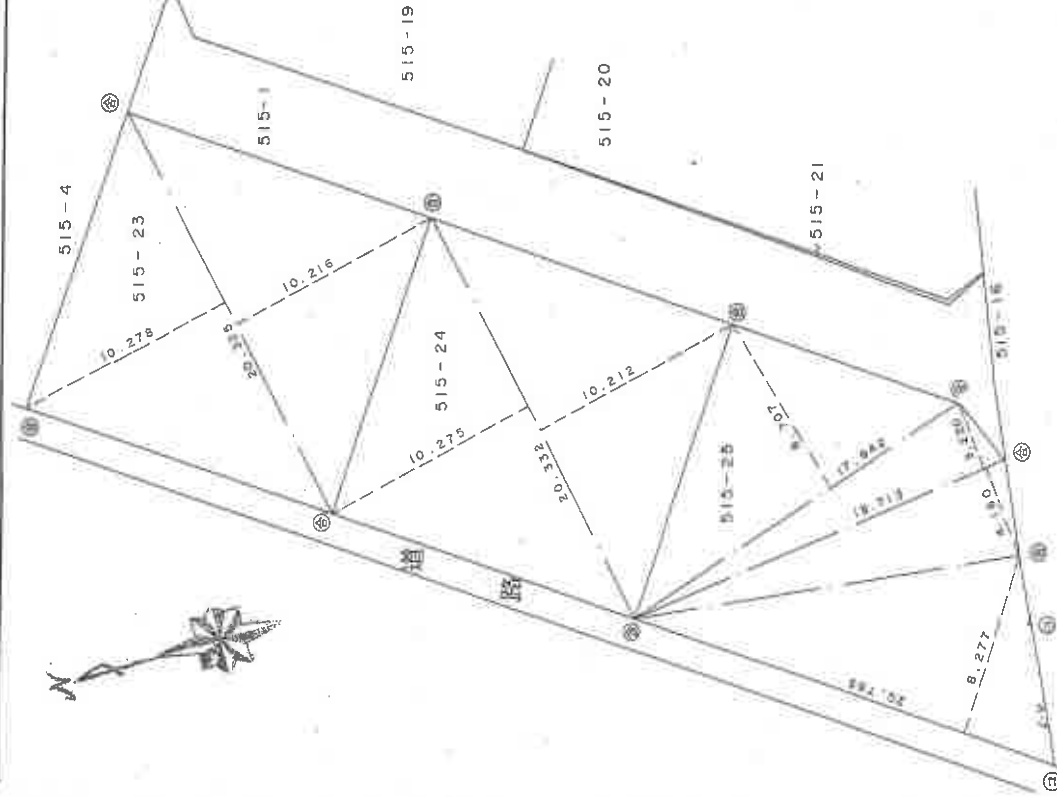
求積算式

515-23
 $20.325 \times 10.278 \times 1/2 = 104.4501$
 $20.325 \times 10.216 \times 1/2 = 103.8201$
 $A = 208.2702 \text{ m}^2$

515-24
 $20.332 \times 10.275 \times 1/2 = 104.4556$
 $20.332 \times 10.212 \times 1/2 = 103.8151$
 $A = 208.2707 \text{ m}^2$

515-25
 $17.942 \times 8.707 \times 1/2 = 78.1104$
 $18.713 \times 3.220 \times 1/2 = 30.1279$
 $18.713 \times 4.180 \times 1/2 = 39.1101$
 $20.765 \times 8.277 \times 1/2 = 85.9359$
 $A = 233.2843 \text{ m}^2$

515-
 $921.2038 - 208.2702 = 208.2707$
 $- 233.2843 = 271.3786 \text{ m}^2$



作製者

土地家屋調査士

62年 3月 24日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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。
令和6年10月10日 前橋地方裁判所太田支部

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成11年11月9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10月10日

前橋地方支務局太田支局

登記官

(8枚目)

0625819 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 515番23

建築物の所在 館林市美園町515番地23

1 階



求積表

$$6.825 \times 10.920 = 74.529000$$

床面積 74.52 ㎡

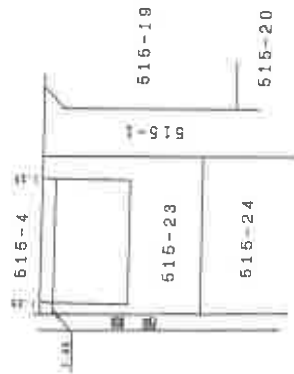
2 階



求積表

$$5.915 \times 10.920 = 64.591800$$

床面積 64.59 ㎡



平成拾壹年舊曆九月

作製者 土地家屋調査士

作年 平成11年11月5日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

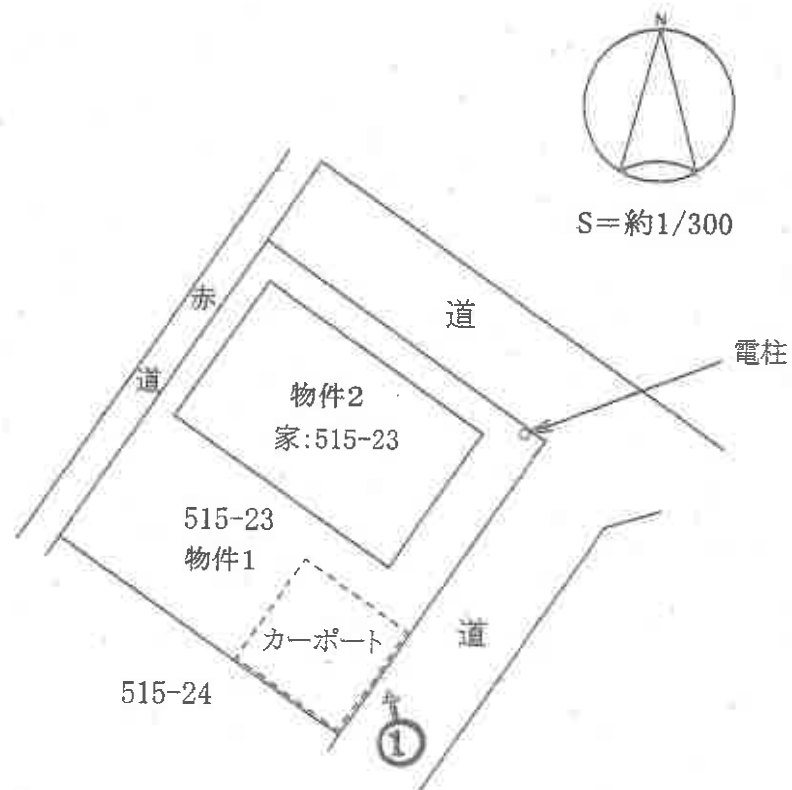
A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M16702

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

【令和6年(ㄱ)第63号】



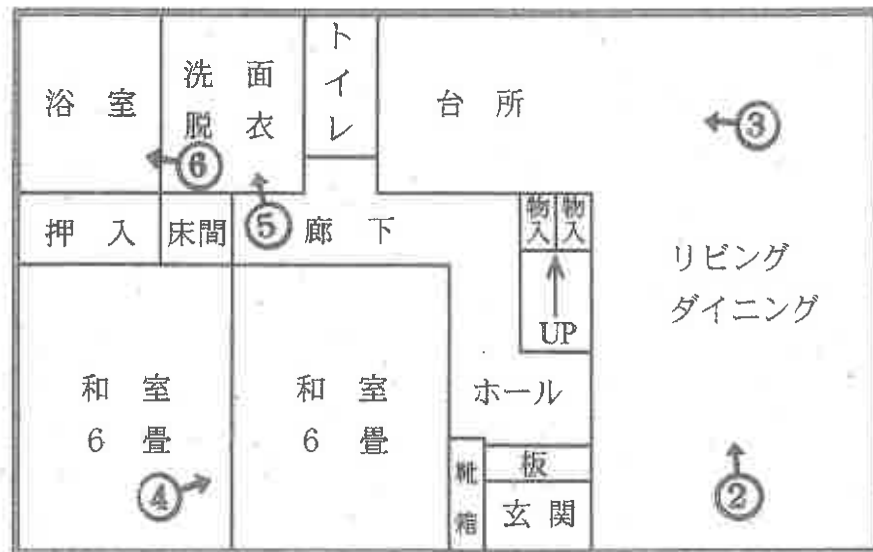
建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第63号】

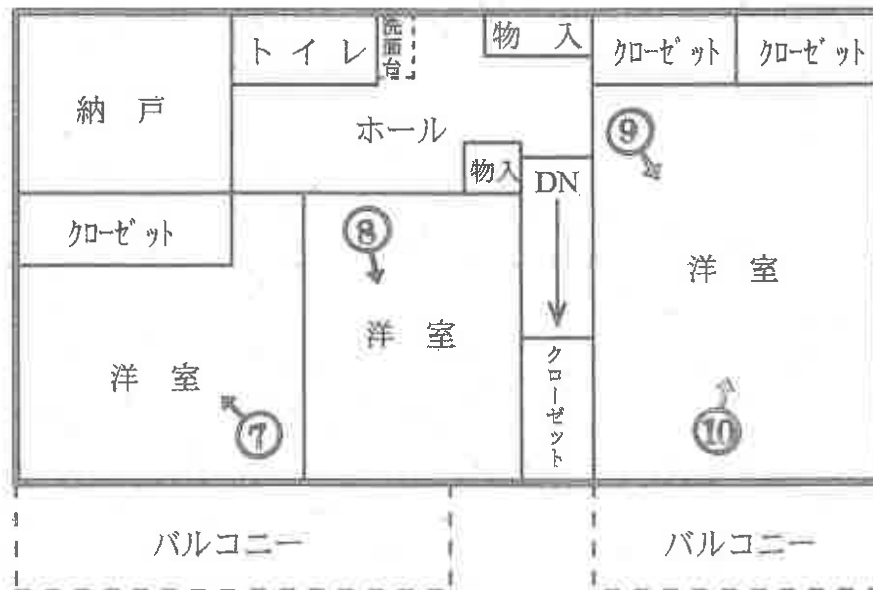
←○写真撮影位置・方向

<物件2>

1階



2階





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 63 号
令和 7 年 1 月 20 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 13 日 評 価
評価書番号 第 269 号

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 4,130,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,050,000 円
物 件 2 (建物)	金 2,080,000 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	館林市美園町 515番23 宅地 208.27㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市美園町 515番地23 515番23 居宅 木造瓦葺2階建 1階 74.52㎡ 2階 64.59㎡	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 北 東 方 道路距離 約 1.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は中心市街地の南方郊外にあつて、一般住宅を中心にしてアパートや貸住宅等が見受けられる美園小学校に近い住宅地域である。近隣地域は国道354号沿いの商業施設等を容易に利用できる場所のため、生活利便性は相対的に高い。しかしながら、地域内は狭い街路が多いうえ、土地毎の規模や形状も統一性を欠いて雑然としているから、整然とした住宅地域に比べると快適性は相対的に低く、選好性にも劣る。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種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	208.27㎡ 間口約15m、奥行約14m ほぼ正方形 角地(北西側の赤道は非考慮) 概ね平坦地
接面道路の状況	南東側を現況幅員約4.1m舗装道路、北東側を現況幅員約4m舗装道路にいずれも等高に接面している。両道路は市所有の公衆用道路(登記地目)ではあるが、市道認定は行われていない。各道路は建築基準法第42条第1項第5号の道路(位置指定道路・H4.11.27・第8号・幅員4m・延長102.25m)に該当する。なお、北西側で接面する現況幅員約1.4m前後の未舗装通路は、法定外公共物(赤道)であるとのこと。	
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 あり 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には指定されていない。 ③ 水道本管は、南東側接面道路に敷設されている。但し、群馬東部水道企業団館林支所での確認によると、物件1は南方約35m付近を東西に通る道路に敷設された本管から、単独若しくは連合管で、敷地内へ引き込んでいる可能性があるとのこと。 ④ 下水道本管は、北西側の赤道に敷設されており、同管に接続して排水を行っている模様である。なお、南東及び北東側接面道路には、下水道本管は敷設されていない。 ⑤ ガス本管は、南東、北東側接面道路と北西側の赤道に敷設されている。 ⑥ 土地に定着したカーポートが存在する。なお、同カーポートには跳ね上げ式ゲートが設置されているため、車高の高い車両は出入りできない可能性がある。 ⑦ 物件1内の北東端部には、電柱が存在する。 ⑧ 公図は、方位や形状等において、現況とやや異なるので注意されたい。 ⑨ 館林市ハザードマップでは、0.5m～3m未満の洪水浸水想定区域に存在する。

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)：平成11年11月1日新築 経過年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 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、畳、クッションフロア 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 74.52㎡ 2階 64.59㎡ 合計 139.11㎡)
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11年7月14日付(収受番号第4110号)で建築確認を受けているが、完了検査は行われていない。 ③ フローリングに退色などが認められる。なお、室内には私物とみられる残置物が確認できるほか、生活ゴミなども放置されている。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量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	32,900	1.04	208.27	0.80	5,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 館林(公)－9

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 112 \rightleftharpoons 32,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 1.04 [方位(南東)、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	150,000	139.11	0.057	1,190,000

【物件2】

経過年数約 25年、 経済的残存耐用年数 約 5年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.082)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.082 \times (1 - 0.30) \rightleftharpoons 0.057$$

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	5,700,000	0.40	法定地上権	2,280,000

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	5,700,000	－ 2,280,000		1.00	0.60	2,050,000
2	1,190,000	＋ 2,280,000	1.00	1.00	0.60	2,080,000
一括価格(合計)						4,130,000

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

公示地 価格【 館林(公) - 9 】

所 在 : 館林市美園町9番23 (美園町9-39)

価 格 : 36,800 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 茂林寺前 駅から 道路距離 約 1.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 185㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北6m舗装道路

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 : 住宅、店舗等が混在する区画整理済の住宅地域

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

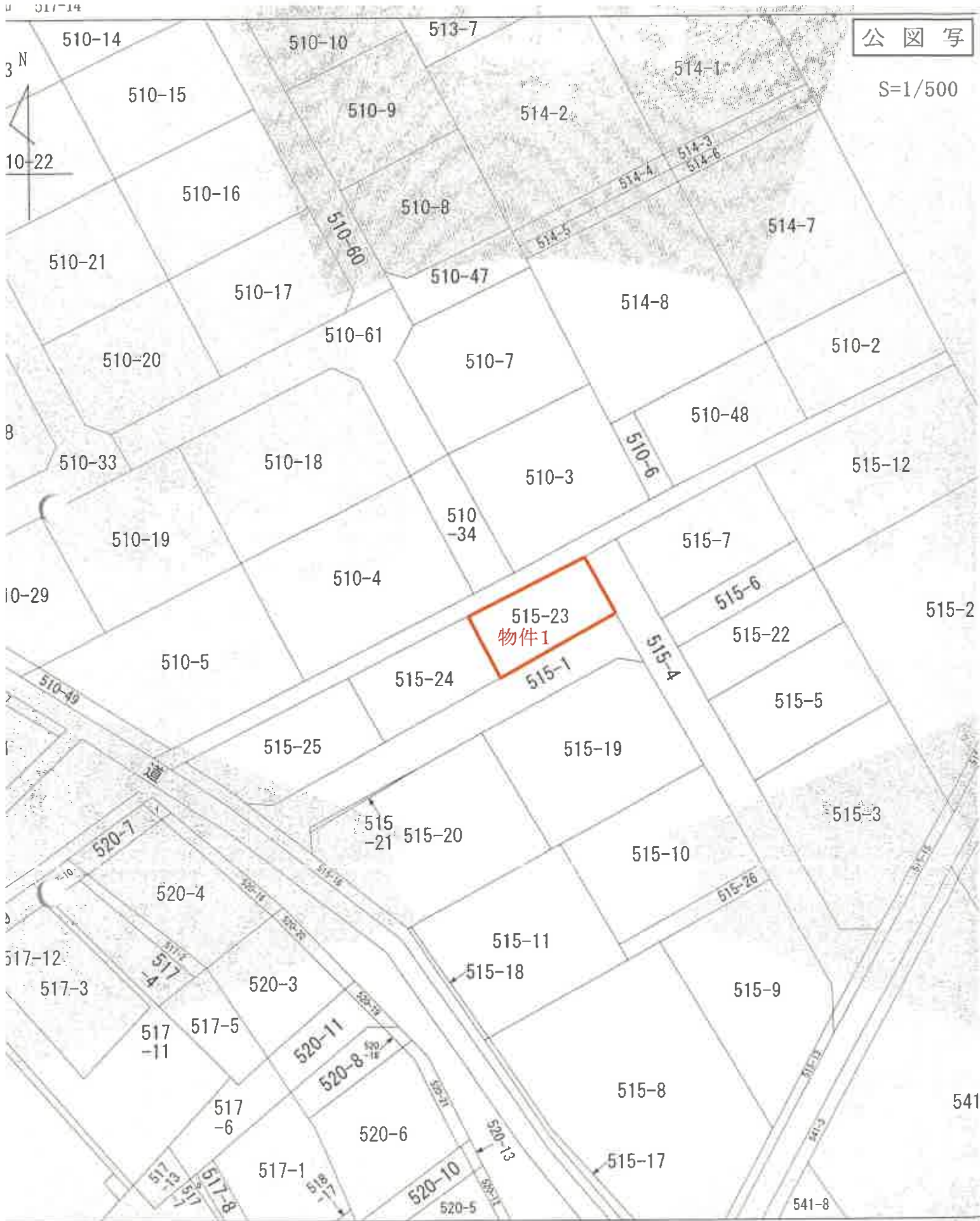


S=1/10,000



物件所在地

館林市役所
「館林市都市計画図」



公 図 写

S=1/500

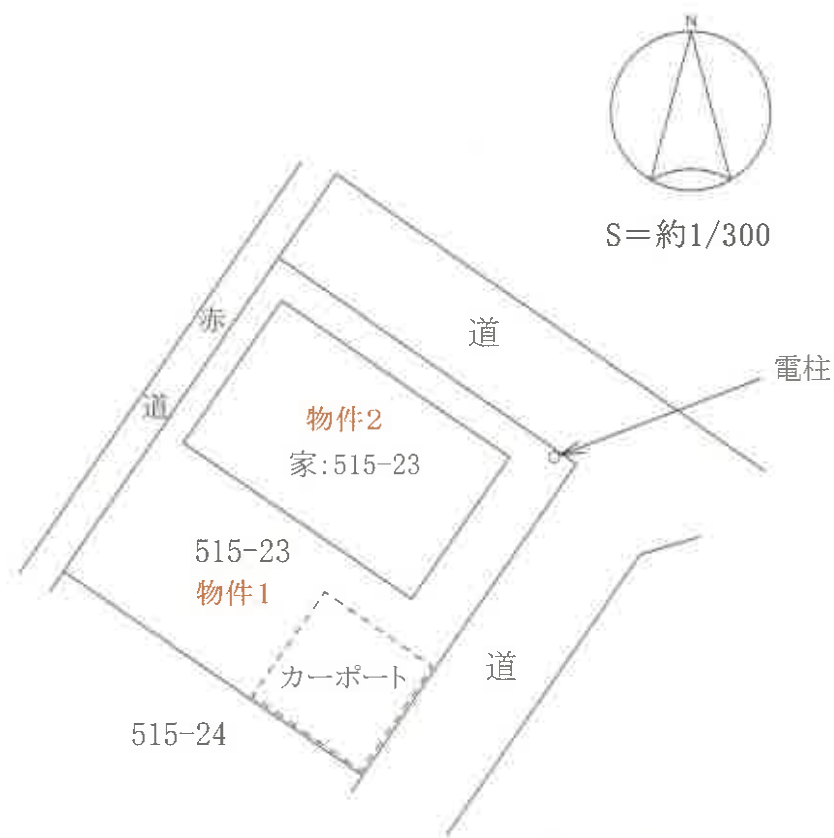
515-23
物件1

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
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

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第63号】

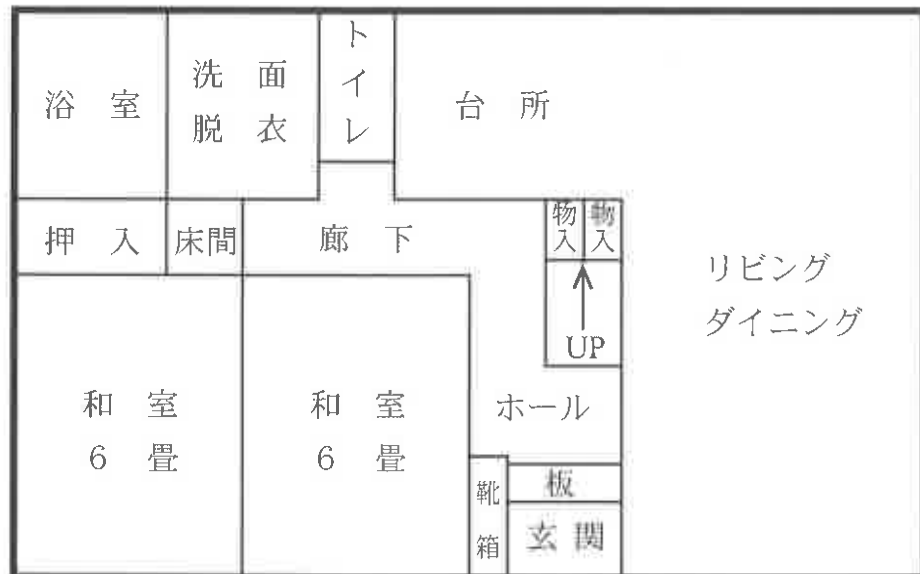


建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第63号】

<物件2>

1階



2階

