

(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	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。		
	<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 8年 5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 中村 倫子

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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月24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 8年 7月15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 8年 6月26日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 8年 5月14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 | 館林市堀工町字中山東                       |
| 地 番    | 1608番6                           |
| 地 目    | 宅地                               |
| 地 積    | 271.17平方メートル                     |
| 2. 所 在 | 館林市堀工町字中山東 1608番地6               |
| 家屋 番号  | 1608番6                           |
| 種 類    | 居宅                               |
| 構 造    | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                |
| 床 面 積  | 1階 61.72平方メートル<br>2階 52.25平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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   | 館林市堀工町字中山東                       |
|   | 地 番   | 1608番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 271.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 館林市堀工町字中山東 1608番地6               |
|   | 家屋 番号 | 1608番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル<br>2階 52.25平方メートル |



令和7年(ケ)第39号  
令和7年8月1日受理  
令和7年8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 齋藤 公 秀 ⑩

(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 館林市堀工町字中山東  
地 番 1608番6  
地 目 宅地  
地 積 271.17平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 館林市堀工町字中山東 1608番地6  
家屋 番号 1608番6  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 61.72平方メートル  
2階 52.25平方メートル  
共有者 A 持分10分の7  
共有者 B 持分10分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県館林市堀工町 1608番地6 (住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 ( ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (建物共有者A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (建物共有者B) 上記の者が土地上下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> Bの占有権限は使用借権である
下記以外の建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の付属設備として、太陽光発電設備がある
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件土地建物の共有者です。1年半くらい前まで家族で本件建物に住んでいました。現在は誰も住んでおらず、空き家になっています。</li><li>2 建物に雨漏り等の不具合はありません。</li><li>3 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。</li><li>4 ペットは飼っていませんでした。</li><li>5 本件建物には太陽光発電設備が付属しており、住宅ローンと同時に分割払いの契約をした覚えがあります。返済は完了していないと思います。</li><li>6 建物の鍵は物件の管理を委託した会社に預けてあるので、そちらから鍵を受け取って立入調査をしてください。</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  
( 3 枚目 )

## 執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件建物に附属して太陽光発電設備がある。

Aの陳述によればこの代金は完済されていないため、売主に所有権が留保されている可能性が高い。

したがって、太陽光発電設備は本件建物と同一の所有者に属していないおそれがあるため、売却対象にはならないものと思料する。

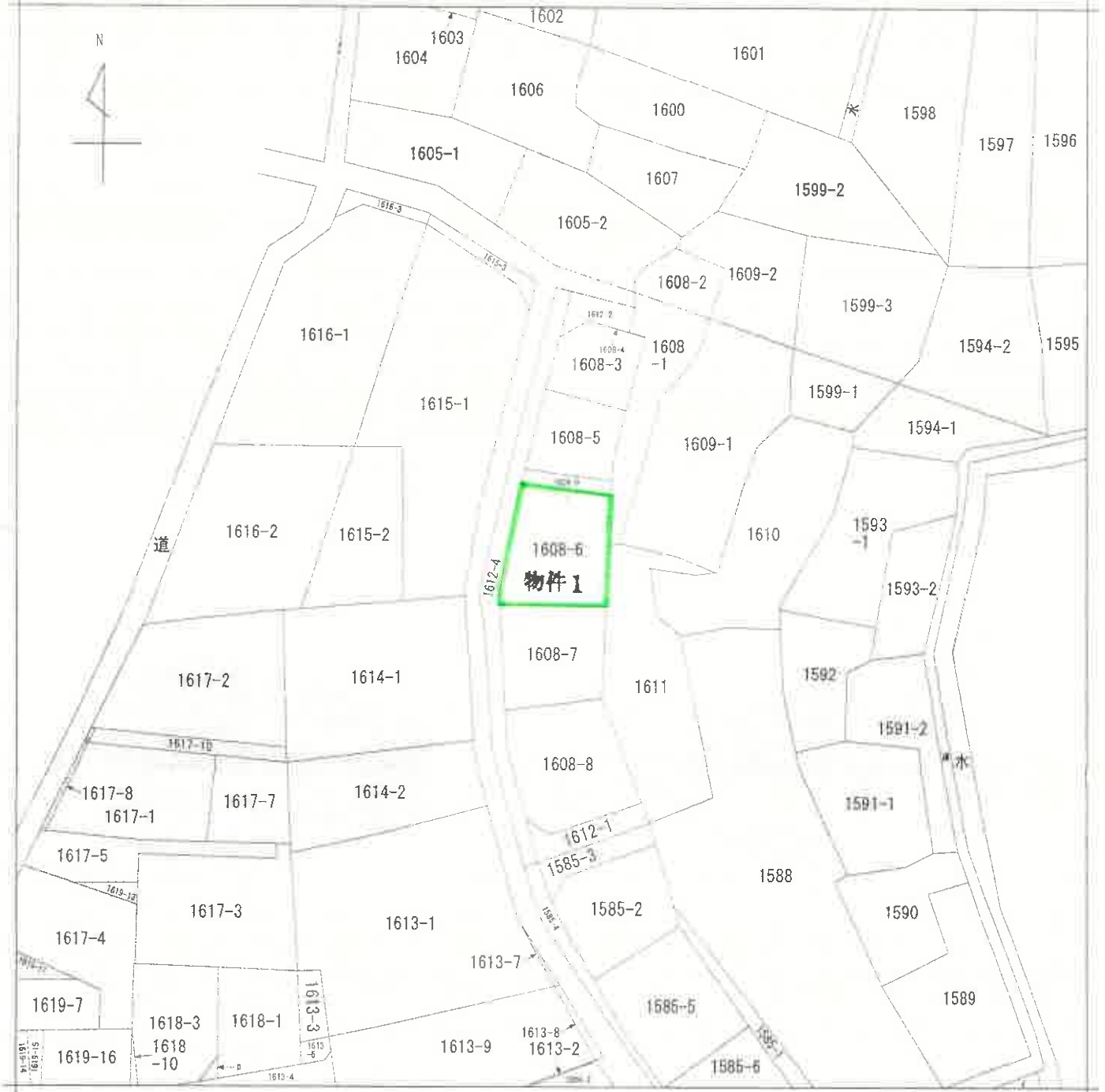
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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7年8月5日 11:45-11:55	館林市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年8月7日 11:50-12:05	前橋地方法務局 太田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年8月7日 14:40-14:55	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
令和7年8月13日 14:00-14:05	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> Aから聴取(電話)
令和7年8月21日 16:50-17:05	物件管理会社事務所	<input checked="" type="checkbox"/> 担当者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 建物の鍵借受
令和7年8月22日 9:30-10:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月22日 目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、本件物件の管理を委託された会社から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月22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)



(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。



請求部	所在	館林市堀工町字中山東			地番	1608番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)			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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和7年7月2日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3をA4に縮小

( 6 枚目)





登記年月日：令和4年5月25日

建築物図面

家屋番号 1608番-6

建築物の所在 館林市堀工町字中山裏1608番地6

各階平面図

求積表

8.489 × 7.314	=	61.722846
合計		61.722846
床面積		61.72 ㎡



求積表

3.825 × 4.839	=	18.500175
4.614 × 7.314	=	33.740916
合計		52.241091
床面積		52.24 ㎡



2階



縮尺 500

1/500

4.500

(令和4年5月16日印刷)

作成者

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。

(前橋地方法務局太田支局筆跡)

令和7年7月2日

字都宮地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

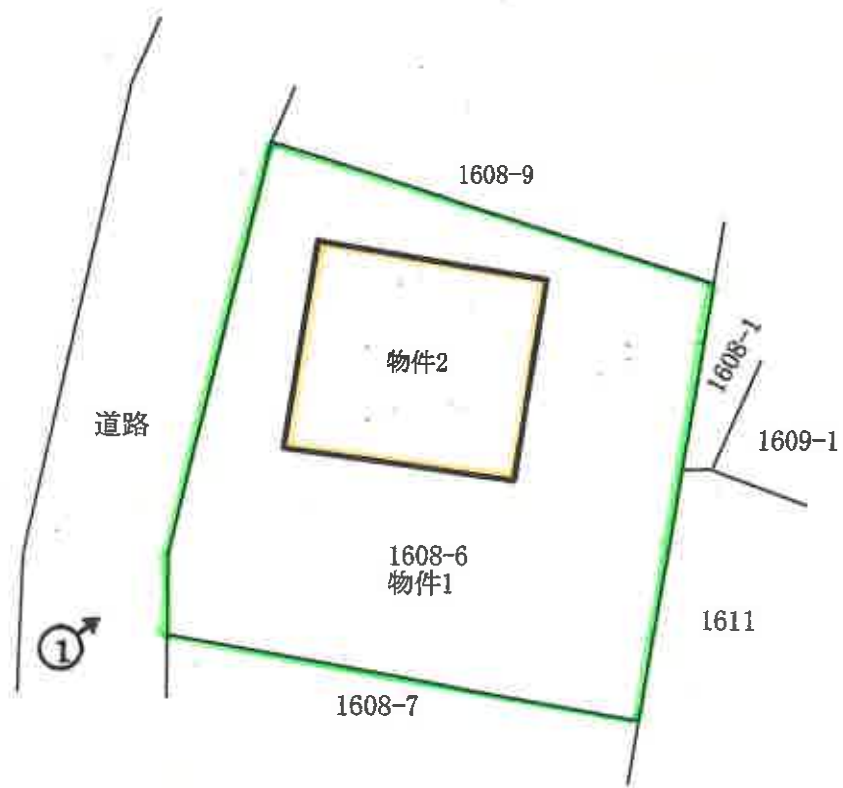
(9枚目)

請求番号：14-2

土地建物位置関係図



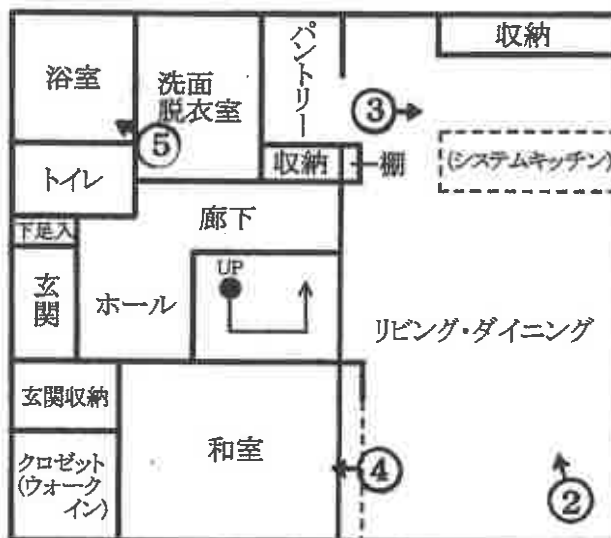
S=1:250



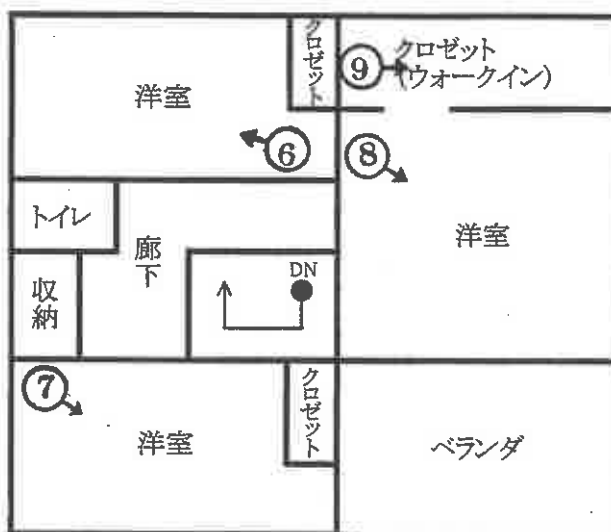
←○ 写真撮影位置・方向

# 建物間取図

物件2



1階



2階

←○ 写真撮影位置・方向

①



②



③



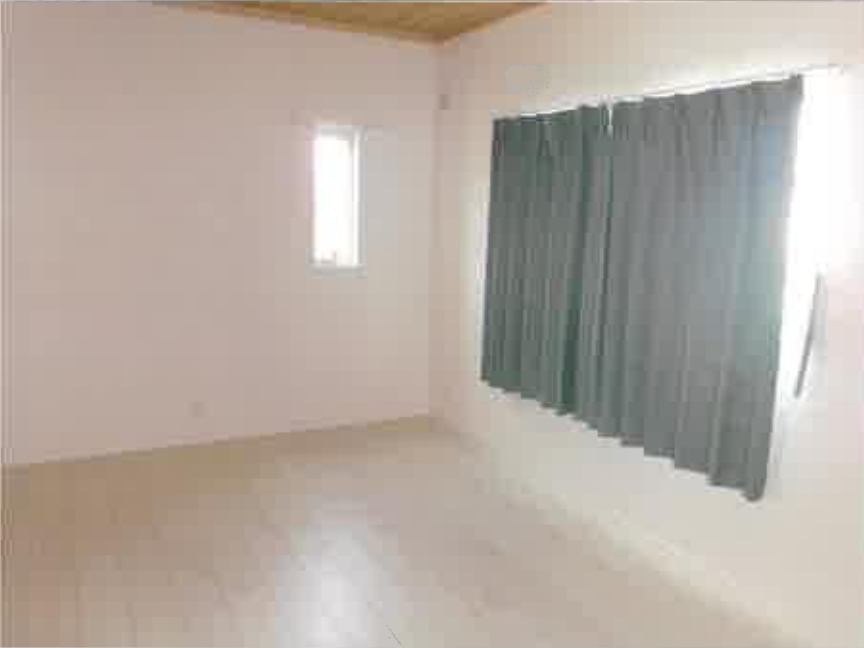
( 1 2枚目 )



④



⑤



⑥

( 1 3 枚目 )



⑦



⑧



⑨

(14枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 39 号  
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 18 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		11,810,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,590,000	円
物件2 (建物)	金	9,220,000	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 地番 地目 積積 所有者	館林市堀工町字中山東 1608番6 宅地 271.17平方メートル A	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	館林市堀工町字中山東1608番地6 1608番6 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 61.72平方メートル 2階 52.25平方メートル A 持分10分の7 B 持分10分の3	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	一般住宅を中心に農地等が介在する地域。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茂林寺風致地区 ②高さ制限：10m以下
画地条件	地積：271.17㎡ 間口：17.3m 奥行：16.5m 形状：ほぼ正方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	西側が幅員約5mの舗装市道5110号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
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未満)内に存在する。	

## 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)：令和4年3月30日 新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約27年
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：ステンレス鋼板ぶき 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、畳等 設備：電気、給排水(浄化槽対応)等 その他：－
床面積(現況)	1階 61.72㎡、2階 52.25㎡、延 113.97㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電システムは、ローン債権者等にその所有権が留保されている可能性があるため、売却対象外の動産とする。</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)

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,900	1.00	271.17	0.95	7,190,000

#### 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  
 $30,700\text{円/m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/110 = 27,900\text{円/m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和7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：+10%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：±0%（特になし）

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	113.97	0.73	12,480,000

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数：30年

経過年数：3年

経済的残存耐用年数：27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：5%

・耐用年数に基づく方法及び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：

$$\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}27\text{年}}{\text{経過年数}3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}27\text{年}} \times (1 - 0.20) = 0.73$$

## 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	7,190,000	0.40	法定地上権	2,880,000

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	7,190,000	-2,880,000	-	1.00	0.60	2,590,000
2	12,480,000	+2,880,000	1.00	1.00	0.60	9,220,000
一括価格 (合計)						11,810,000

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 : 30,700円/m<sup>2</sup>

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7年7月1日

地 積 : 239m<sup>2</sup>

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%)

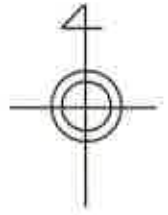
地域の概要 : 一般住宅、賃貸住宅等が混在する駅に近い住宅地域

## 第7 附属資料

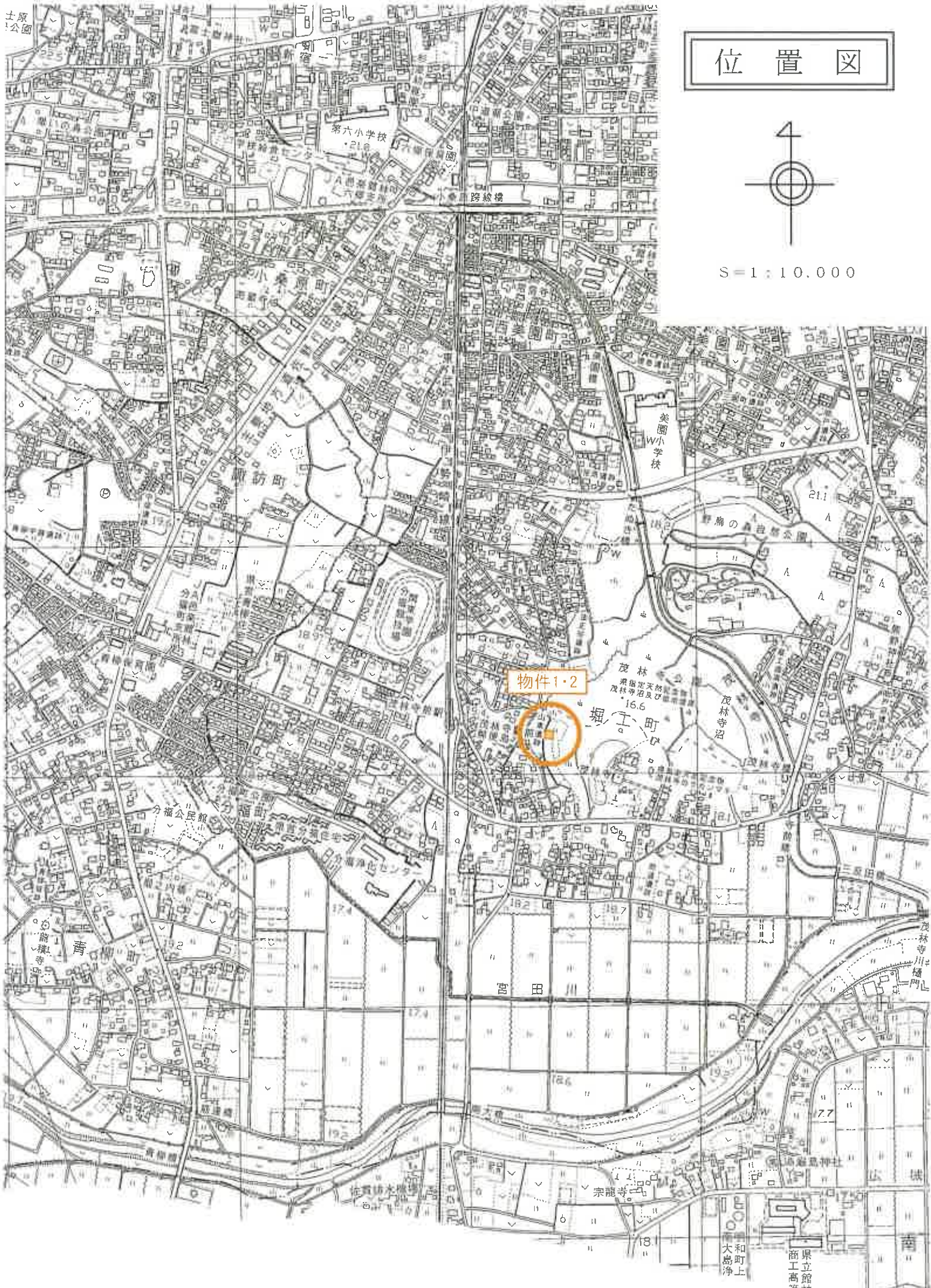
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図



S=1:10,000





土地建物位置関係図

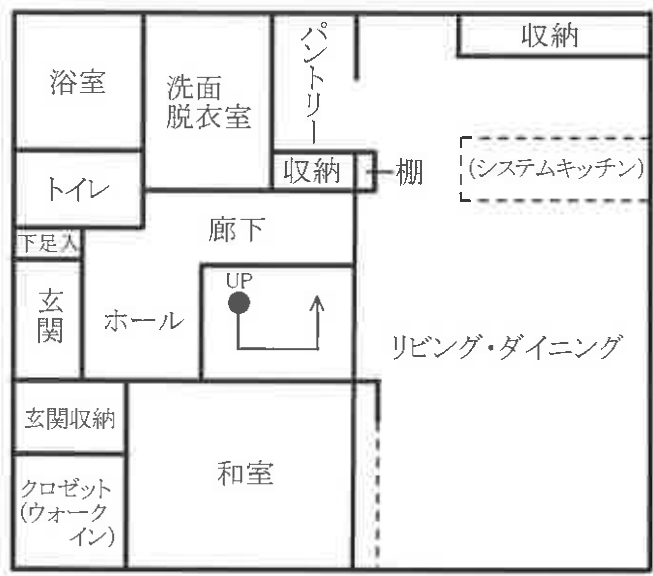


S = 1 : 250

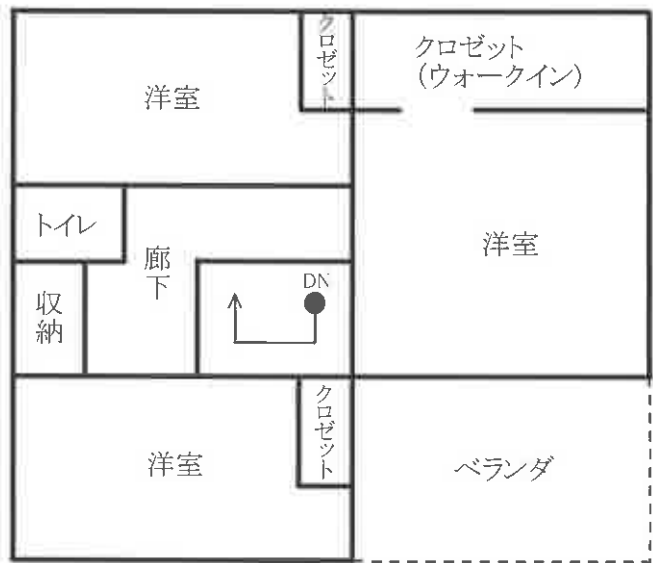


建物間取図

物件2



1階



2階