

(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「自己計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 6月18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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 7月31日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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 6月18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 | 館林市城町 |
| | 地 | 番 | 745番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 247.94平方メートル |

物件明細書

令和 8年 5月 8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】

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1】

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 | 館林市城町 |
| | 地 | 番 | 745番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 247.94平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 41 号
令和 7 年 9 月 1 日受理
令和 7 年10月 8 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 館林市城町
地 番 745番6
地 目 宅地
地 積 247.94平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	館林市城町745番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 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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 (所有者)	(令和7年9月15日付け回答書要旨) 1 物件1は貸していません。

(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 上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 1 は公道に面している。
- 3 A の回答書には貸していないとだけ記載されているが、現地を調査した結果更地であった。

(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9月5日 (金) 14:00-14:10	■前橋地方法務局 太田支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年9月8日 (月)	■前橋地方裁判所	■A宛照会書送付 (令和7年9月16日回答書到着)
令和7年9月17日 (水) 13:15-13:35	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(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 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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7年9月17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)



1



2

(7 枚目)

令和 7 年 (考) 第 41 号
令和 7 年 9 月 17 日
令和 7 年 9 月 29 日
評価書番号 第 305 号

現地調査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金 4,740,000 円
----------	---------------

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 地積	館林市城町 745番6 宅地 247.94m ²	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 館林駅 北東方 道路距離 約 1.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市役所や文化会館などの公共公益施設群の北方至近に位置し、新旧一般住宅に加えて、アパートや小規模工場、空地などが混在する中心部の既成住宅地域である。中心市街地、小学校、公共施設などへの接近性に恵まれ、相対的に利便性の高い地域である。一方で、街路は総じて幅員が狭小であり、土地ごとの規模や形状も統一性を欠くため、雑然とした印象を与える。このため、区画整然とした住宅地と比較すると、需要は低下傾向にある。近隣地域に影響を与える特段の変動要因は認められないので、当面は現環境が継続すると予測される。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	247.94㎡ 間口約10m、奥行約21m ほぼ長方形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	南西側を現況幅員約4.6m舗装市道(認定幅員4.6m)に概ね等高に接面している。同市道は、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。一方、西側のアスファルト舗装部分(幅員約5m)は、登記地目が公衆用道路(私道)であるものの、市道や建築基準法の道路には該当しない。市建築指導係では、最奥部(745番5)の敷地延長部分と認識しているとのこと。また、公図上にみられる東側隣接地は法定外公共物(赤道)に該当する。	
土地の利用状況等	砕石等が敷かれた更地状態であるが、管理不十分のため一部では雑草が繁茂している。また、物件1内の東側及び北側を中心に木製パレット等の廃棄物が放置されている。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり ガス配管 なし(特記事項参照) 下水道 あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>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。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地(館林城跡・城下町)に指定されている。</p> <p>③ 水道本管は南西側市道に敷設されている。同本管から分岐した連合管が西側アスファルト部分(私道)に敷設され、現状3軒に給水している。物件1にも給水管が伸びている模様であるが、現在はメーターが設置されておらず未利用の状態にある。群馬東部水道企業団館林支所での確認によれば、現状の3軒で既に容量を満たしているため、買受人は既存の給水管を廃止し、南西側の本管から直接引込みを行う必要があるとのこと。詳細は同所に確認されたい。</p> <p>④ ガス本管は接面する市道には敷設されていない。但し、東方から延伸してきた本管が、水路を介した東側隣接地(743番)の西端付近まで敷設されていることから、物件1の南東端付近から引き込む場合には、負担金不要で使用ができるものとみられる。詳細は館林ガス(株)に確認されたい。</p> <p>⑤ 館林市洪水ハザードマップによれば、0.5m～3m未満の浸水想定区域内に存在する。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件1)

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,900	0.94	247.94	—	7,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 館林(公)ー1

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 33,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.94 [方位(南西)、間口奥行比、利用状態(木製パレット等放置)等を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

2 評価額の判定

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	7,900,000	—		1.00	0.60	4,740,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場性修正 : 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) = 1 】

所 在 : 館林市尾曳町322番6外 (尾曳町14-10)

価 格 : 33,900 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線 館林 駅から 道路距離 約 1.8 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 273m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西6m舗装市道

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

以 上

位置図



S=1/10,000

物件所在地



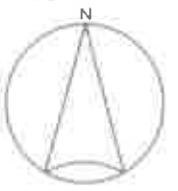
第一中学校

第一小学校

第二小学校

館林城ゆめひろ

中央公園



S=1/500



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の位置及び形状の概略を記載した図面です。

