

(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   | 館林市足次町字寺屋敷                                 |
|   | 地 番   | 1 3 7 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 3 . 0 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 館林市足次町字寺屋敷 1 3 7 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 7 9 平方メートル<br>2階 4 9 . 6 8 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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 西村 洋一

---

---

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1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 館林市足次町字寺屋敷                                 |
|   | 地 番   | 1 3 7 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 3 . 0 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 館林市足次町字寺屋敷 1 3 7 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 7 9 平方メートル<br>2階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第 5号  
令和7年 2月26日受理  
令和7年 3月18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   | 館林市足次町字寺屋敷                                 |
|   | 地 番   | 1 3 7 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 3 . 0 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 館林市足次町字寺屋敷 1 3 7 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 7 9 平方メートル<br>2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<ol style="list-style-type: none"><li>1 所有者Aの元妻です。1年くらい前に離婚しましたが、今もAと一緒に本件建物で暮らしています。</li><li>2 Aに賃料を支払っているということはありません。</li><li>3 本件建物に雨漏り等の不具合はありませんが、壁が傷んでいるところがあります。(写真⑤参照)</li><li>4 本件建物で犬を1匹飼っています。</li></ol>
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、蓄電池付きの太陽光発電システムが設置されていますが、住宅ローンとは別のローンで購入したもので、支払いは完了していません。ローン契約の内容はよくわかりません。</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

- 1 本件建物に設置されている蓄電池付きの太陽光発電システムは、ローン債権者等に所有権が留保されているおそれがあるため、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。
- 2 物件所在地の北方の144番の土地は墓地として使用されている。

## 調査の経過

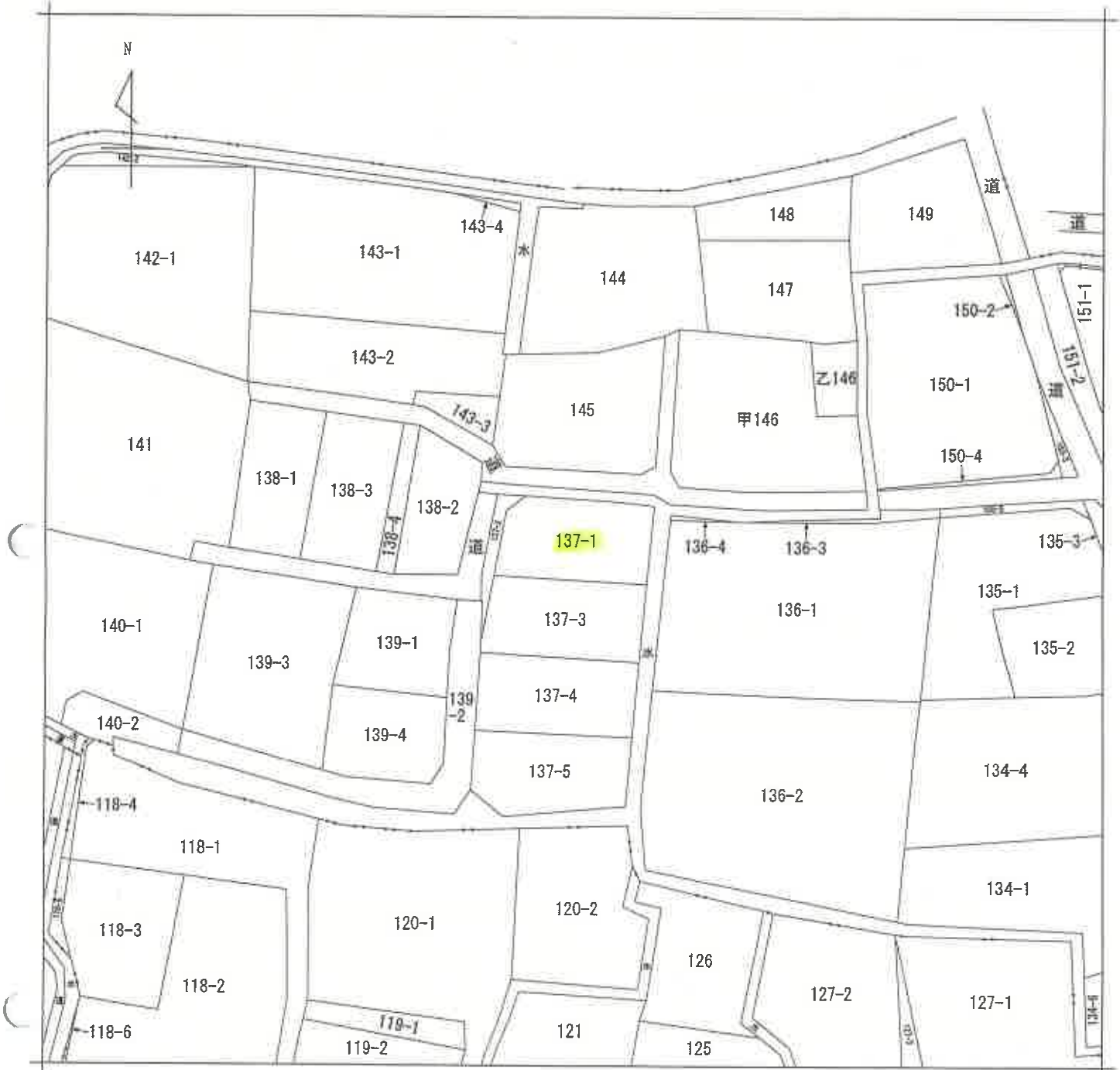
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月27日 14:35-14:45	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Bと面談
令和7年2月27日 15:05-15:15	館林市役所	■家屋見取図交付
令和7年2月28日 16:30-16:40	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年3月13日 13:45-14:20	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
令和7年3月13日 15:25-15:28	執行官室	■所有者Aから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

## (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 を立ち合わせ、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7年3月13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	館林市足次町字寺屋敷			地番	137番1		
出縮	力尺	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51年9月29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7年1月23日  
前橋地方務局太田支局  
登記官

地図整理番号：M17061  
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

( 6 枚目)

登記年月日：平成29年10月19日

境界凡例  
右：石  
コ：コンクリート  
合：合成杭

金：金属杭  
フ：金属プレート  
紙：金属紙

キ：刻み  
計：計算点

地積測量図

地番 137-1、137-3~137-5  
土地の所在 箱根市足水町字寺屋敷

座標求積表

地番 (イ) 137-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	104	1093.8712	1011.3426	-12973.19947	22.765
	105	1090.4213	1033.8450	8301.58858	11.614
	2SC88	1101.9010	1035.6050	14978.58004	18.781
	2H76	1104.8850	1017.0630	1371.00092	3.159
	2SC73	1103.2480	1014.3610	-11171.96918	9.852
			倍面積	596.08089	
			面積	253.04044	
			地積	253.04	㎡

地番 (ロ) 137-3	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	102	1082.7839	1007.7739	-14932.28668	24.613
	103	1079.0541	1032.1023	7882.57811	11.500
	105	1090.4213	1033.8450	15318.58475	22.765
	104	1093.8712	1011.3426	-7724.02797	11.647
			倍面積	644.84824	
			面積	272.42412	
			地積	272.42	㎡

地番 (ハ) 137-4	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	101	1071.4240	1005.9842	-14105.91045	24.660
	100	1067.6870	1030.3596	7861.74678	11.500
	103	1079.0541	1032.1023	15581.64521	24.613
	102	1082.7839	1007.7739	2675.53893	1.129
	2SC29	1081.7090	1007.4280	-11444.28134	10.386
			倍面積	568.63913	
			面積	284.31956	
			地積	284.31	㎡

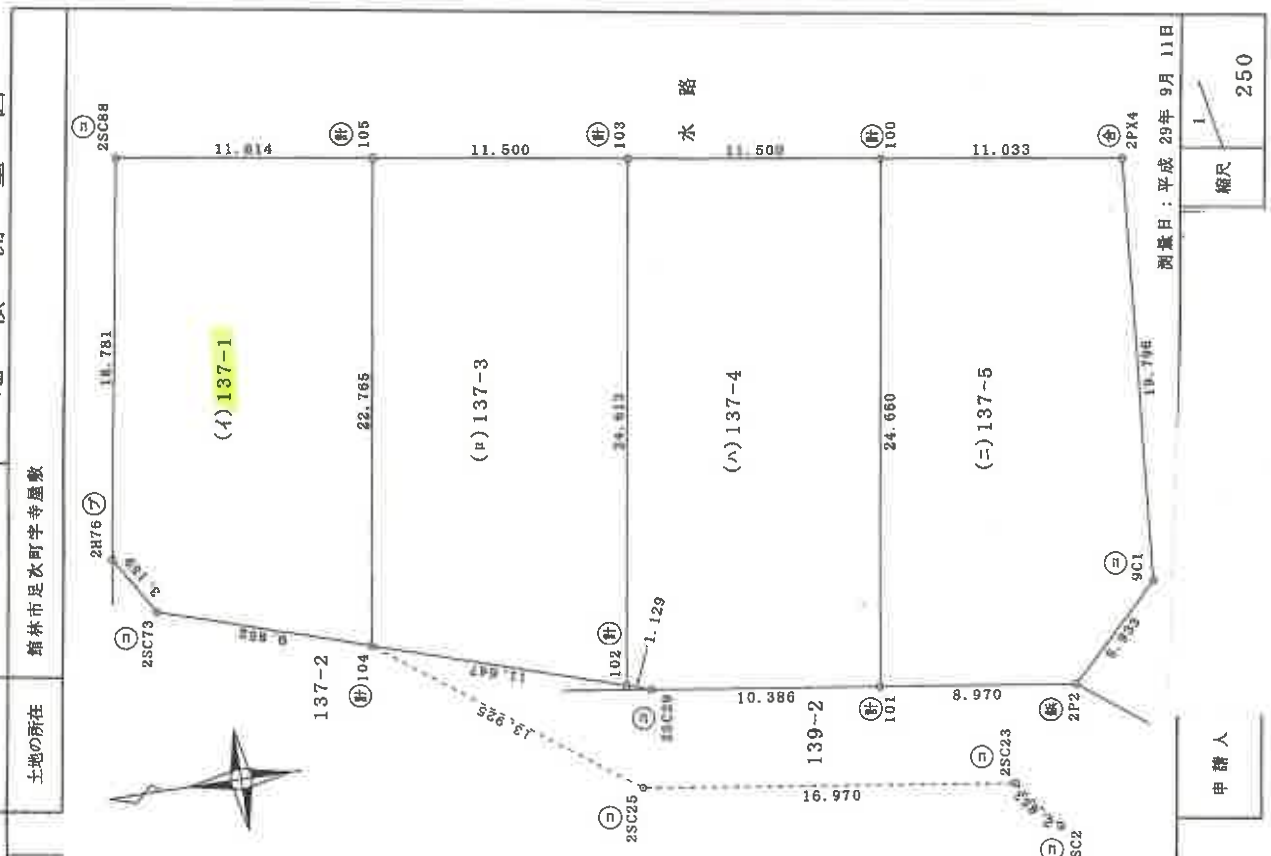
地番 (ニ) 137-5	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	9C1	1058.3680	1008.9550	-5810.77364	19.796
	2PX4	1056.7819	1028.6877	9586.34068	11.033
	100	1067.6870	1030.3596	15086.62830	24.660
	101	1071.4240	1005.9842	-5176.69409	8.970
	2P2	1062.5411	1004.7373	-13117.85019	5.933
			倍面積	567.65106	
			面積	283.82553	
			地積	283.82	㎡

合計 1093.60965 ㎡

任意座標系座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
SC2	1064.2060	998.3350		
2SC23	1065.9570	1000.5880		
2SC25	1082.7620	1002.9470		

測地系 任意座標



測量日：平成29年9月11日

申請人

年 10 月 13 日

作製者

登記年月日：平成30年9月21日

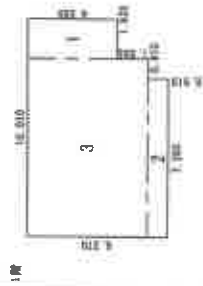
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年1月23日 前橋地方支局太田支局 登記官

( 8 枚目 )

建築物各階平面図

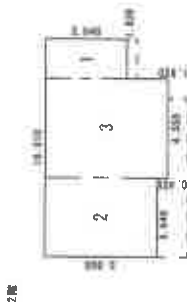
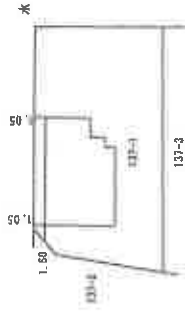
家屋番号	137番1
建築物の所在	館林市足次町字寺邊敷137番地1

各階平面図



求積表

1	1.820 X 4.095 =	7.452900
2	7.280 X 0.910 =	6.624800
3	8.190 X 5.460 =	44.717400
合計		58.795100
床面積		58.79m <sup>2</sup>



求積表

1	1.820 X 3.640 =	6.624800
2	3.640 X 5.005 =	18.218200
3	4.550 X 5.460 =	24.843000
合計		49.686000
床面積		49.68m <sup>2</sup>

作成者  
作成年月日

縮尺 250

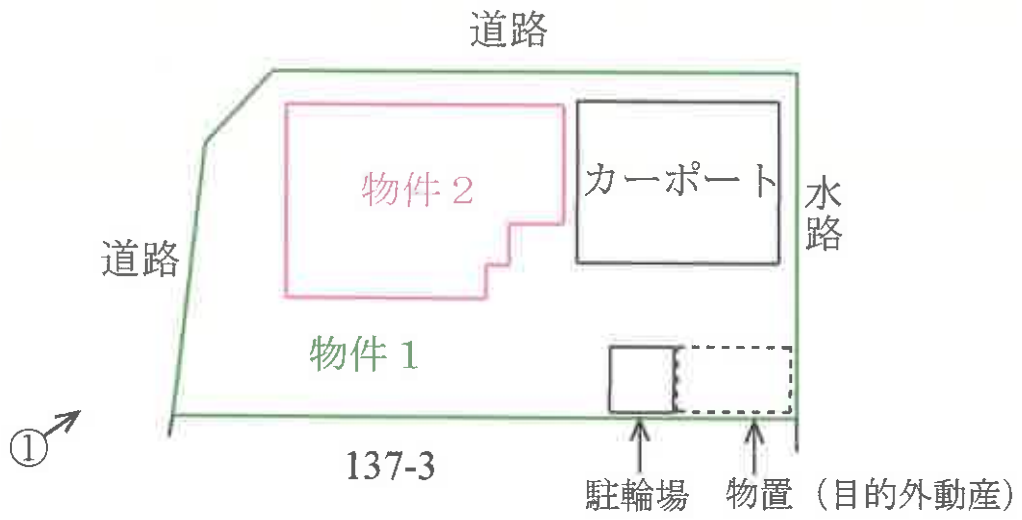
申請人

縮尺 500

土地建物位置関係図



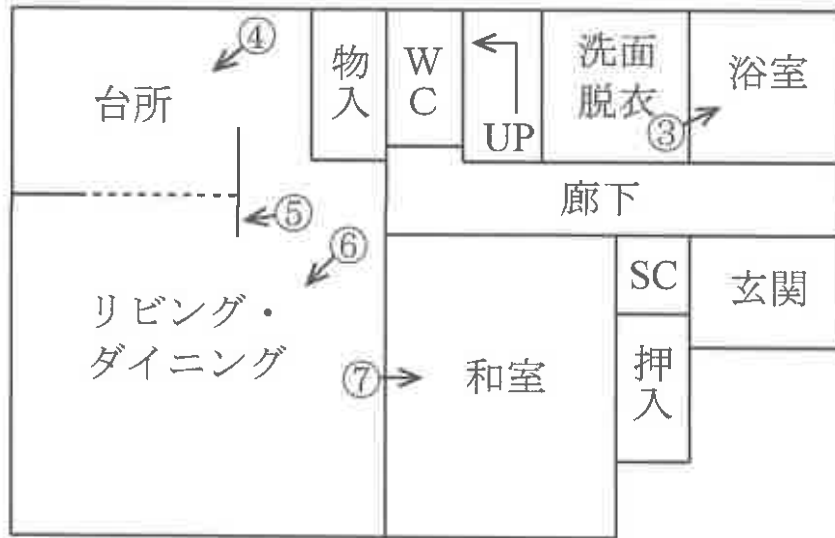
←○写真撮影位置・方向



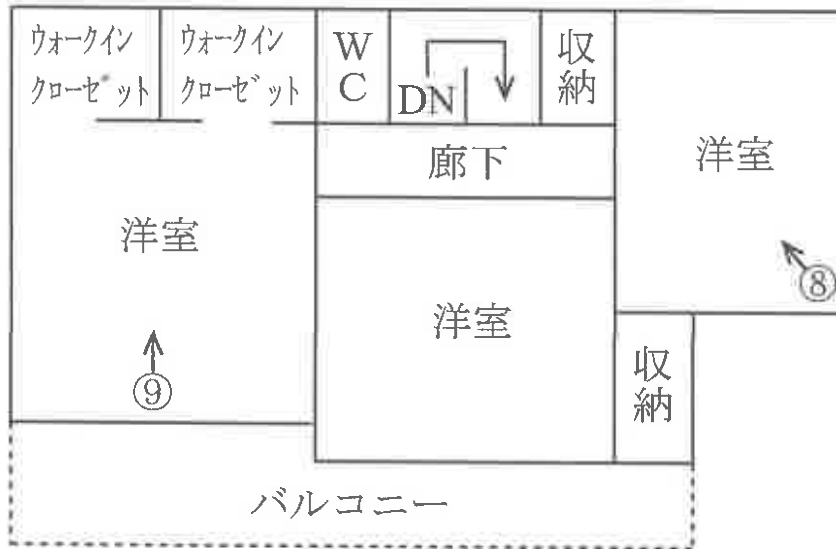
# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

## 1階



## 2階







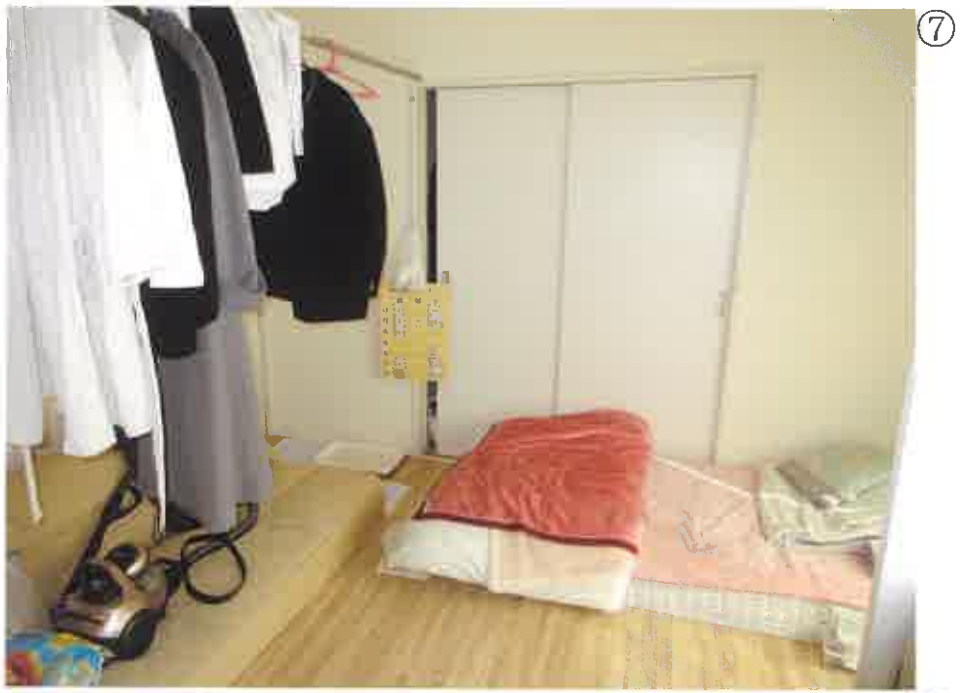
④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第5号  
令和7年3月13日 現地調査  
令和7年3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  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

一括価格	
8,060,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	2,620,000円
物件2(建物)	5,440,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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き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	館林市足次町字寺屋敷 137番1 宅地 253.04m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	館林市足次町字寺屋敷137番地1 137番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 58.79m <sup>2</sup> 2階 49.68m <sup>2</sup>	同左
番号	特 記 事 項		

## 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	東武佐野線「渡瀬」駅北西方約0.64km(道路距離)に位置する。  (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅等が見られる既成住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	-
画地条件等	積	登記簿とほぼ同程度
	間口	約18.8m
	奥行	約11.6m
	形状	ほぼ長方形の土地
	その他	接面道路にほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。
接面道路	北側約4.5m舗装市道(市道8145号線、建築基準法42条1項1号道路)に、西側約4.5m舗装市道(市道8148号線、建築基準法42条1項1号道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況	土地所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有している。	
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出来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 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性は少ない。 ② 土地に定着するカーポート及び駐輪場が存在する。 ③ 物件所在地の北方の144番の土地は墓地として使用されている。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成30年5月30日新築 7年 20年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス クロス等 フローリング、畳等 電気、水道等 オール電化住宅
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:居宅 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者B(Aの元妻)が本建物を住居として使用している。Bの占有権原は使用借権である。	
特記事項	① 建物内の壁に損傷が見られる箇所がある。本件建物内に小型犬1匹を飼っている。 ② 本件建物に設置されている蓄電池付きの太陽光発電システムは、ローン債権者等に所有権が留保されているおそれがあるため、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。	

## 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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,800	97%	253.04	95%	6,250,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 館林-5

公示価格 28,700円/㎡ × 時点修正 99.9 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 105 ≒ 標準画地価格 26,800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 : 方位等
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

#### イ 個別格差

- 物件1 : 0.97 墓地、準角地等
- 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	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
2(主)	160,000	108.47	41.40%	7,190,000
			計	7,190,000

#### ウ 現価率(減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率

2(主) : ( 5% ) × { ( 27 - 20 ) / 27 } × ( 1 - 0.10 ) ≒ 0.414

観察減価 : 建物の状態等を考慮して上記のとおり査定

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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=ウ
1	6,250,000	30%	1,880,000
土地利用権等価格(合計)			1,880,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額
	土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア						(ア±イ)×ウ× エ×オーカ 円
1	6,250,000	- 1,880,000		100%	60%	-	2,620,000円
2	7,190,000	+ 1,880,000	100%	100%	60%	0円	5,440,000円
一括価格(合計)							8,060,000円

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 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。

カ その他控除減価 : 控除の必要なし

## 第6 参考価格資料

地価公示等 館林-5

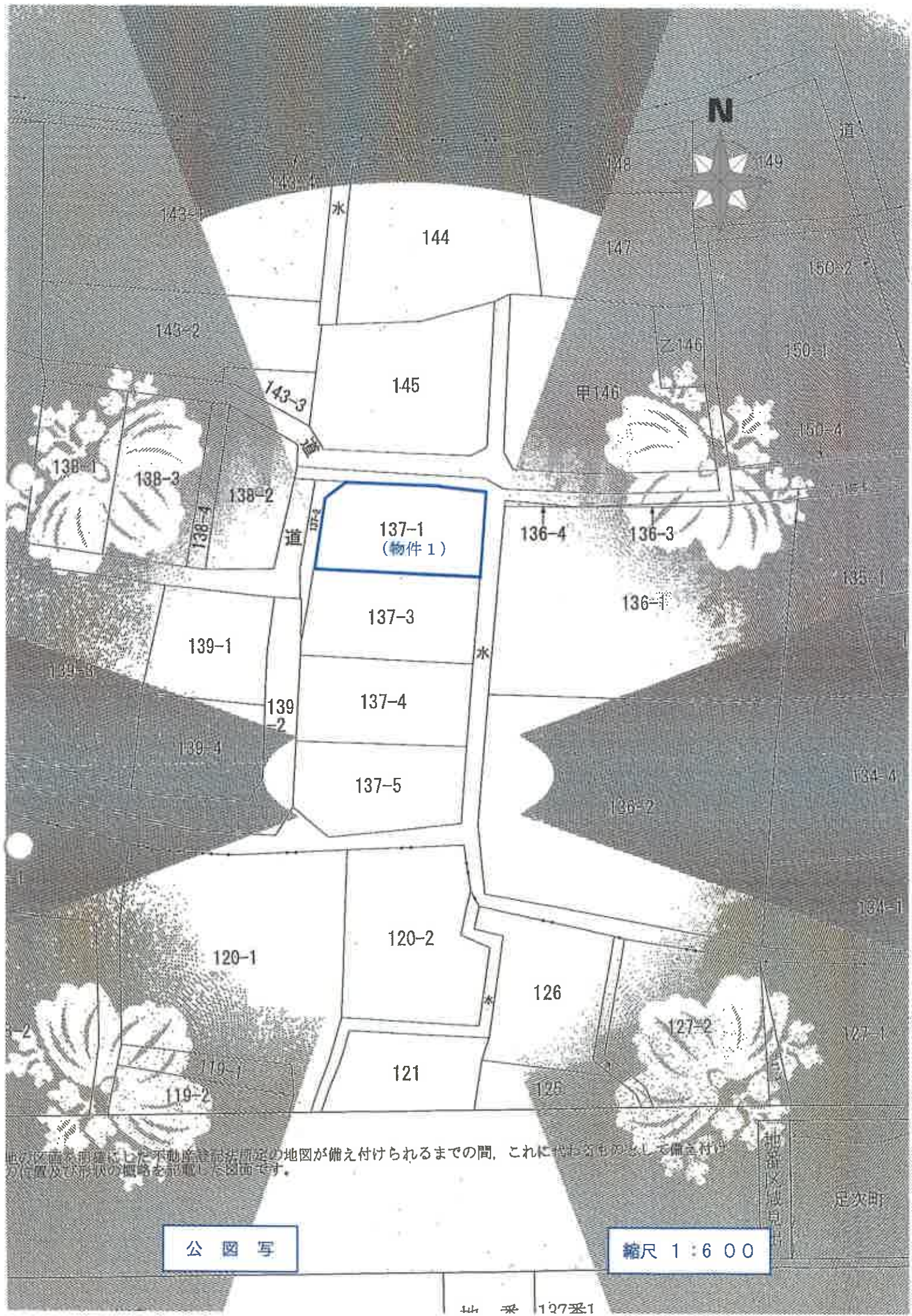
所在	館林市足次町字新田101番6
価格	28,700 円 / m <sup>2</sup>
位置	渡瀬駅0.3km
価格時点	令和7年1月1日
地積	218m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	南西7m市道
用途指定等	第1種中高層住居専用地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要	中規模住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図



位置図



N

137-1  
(物件1)

公 図 写

縮尺 1 : 6 0 0

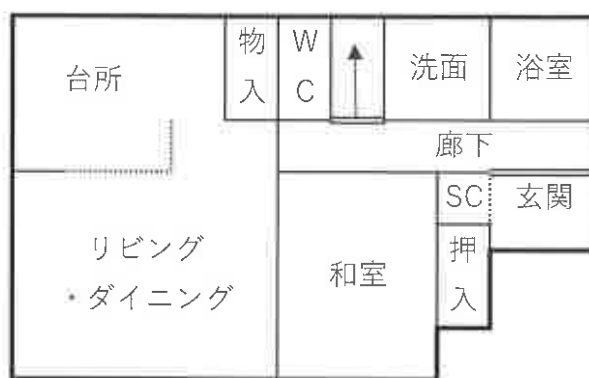
地籍区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面です。

地籍区画図

足次町

地 番 127番1

# 間取図



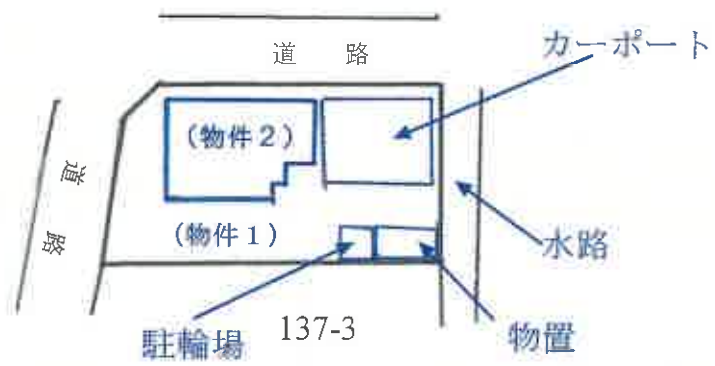
1階部分



2階部分



土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500