

(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	日 時 令和 8年 6月24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 7月15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 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 館林市足次町字八方
地 番 2874番1
地 目 宅地
地 積 497.00平方メートル

- 2 所 在 館林市足次町字八方
地 番 2875番
地 目 宅地
地 積 264.00平方メートル

- 3 所 在 館林市足次町字八方 2874番地1、2875番地
家屋 番号 2874番1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 89.15平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約3平方メートル

物件明細書

令和 8年 4月13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1～3】

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3】

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 館林市足次町字八方
地 番 2874番1
地 目 宅地
地 積 497.00平方メートル
- 2 所 在 館林市足次町字八方
地 番 2875番
地 目 宅地
地 積 264.00平方メートル
- 3 所 在 館林市足次町字八方 2874番地1、2875番地
家屋 番号 2874番1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 89.15平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約3平方メートル



令和7年(ケ)第25号
令和7年7月15日受理
令和7年8月12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 ㊟

(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 | 館林市足次町字八方 |
| | 地 番 | 2874番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市足次町字八方 |
| | 地 番 | 2875番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 館林市足次町字八方 2874番地1、2875番地 |
| | 家屋 番号 | 2874番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 89.15平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県館林市足次町2874番地1 (住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路() □宅地(物件)
形状	■概ね公図のとおり □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	■本件土地は、隣接する2876番及び2877番の土地と一体的に利用されている。
建物	物件3
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 種類:物置 ■ある 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約3㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を事務所(空き家)として占有している。 □「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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者 元代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、株式会社佐藤工業の代表者でした。会社は令和7年6月に破産手続が終結しています 2 本件建物は、昨年の10月末まで会社の事務所として使用していました。 3 雨漏りはしていないと思いますが、天井の廻り縁が剥がれている箇所がいくつかあります。 4 使用していないにもかかわらず、水道のメーターが回りっぱなしになっています。地中なのか建物内部なのか全くわかりませんが、どこかに漏水があるのだと思います。 5 物置として使用している未登記の附属建物の所有者は、本件建物と同じです。 6 本件土地は、2876番の土地及び2877番の土地と一体的に利用していました。 7 本件土地に隣接する2876番の土地は国有地で、草刈り等を当方で実施することを条件に承認を受け、無償で使用させてもらっていました。 前橋にある財務局だったと思いますが、契約書等は作成しておらず、担当部署等も覚えていません。 8 その隣の2877番の土地は私個人が所有する土地です。

(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 未登記附属建物（写真⑦）

(1) 物件2の土地上に建物と認められる工作物がある。

前橋地方法務局太田支局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

(2) 上記未登記建物は主物である本件建物と所有者が同一であり、物置として本件建物の常用に供されている。

(3) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

3 売却対象範囲

上記附属建物の東側に看板がある。

これは支柱を地面に埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

4 その他

本件土地は、2876番の土地（所有者：農林省）及び2877番の土地（所有者：A）と一体的に利用されている。

2876番は国有地であり、現状どおりの利用を継続するためには、改めて管理者の承認を得る必要があるものと考えられる。

(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7月16日 9:00-9:10	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"/> 建物図面交付申請 <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7月18日 10:00-10:10	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7月23日 18:40-18:55	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5日 13:10-14:05	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"/> Aから聴取 <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 type="checkbox"/> 令和 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。 <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5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)

登記年月日：昭和46年3月13日

46.3.13

地番	2874-2-1
土地の所在	足次町 鑛林町大字岡野多入方

地積測量図

昭和46年3月5日	作製年月日
作製者	
申請人	

求積算式

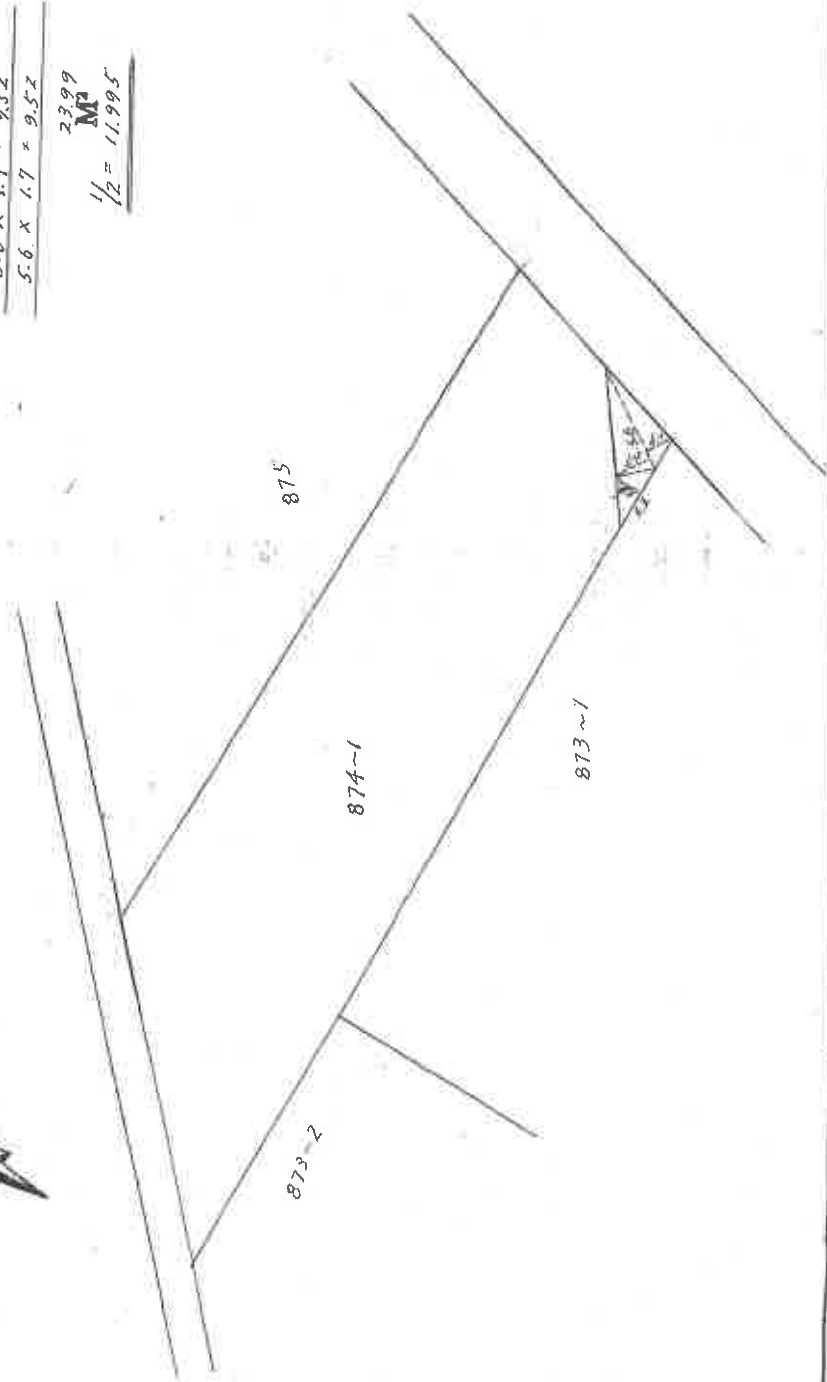
$2.3 \times 1.5 = 4.95$

$5.6 \times 1.7 = 9.52$

$5.6 \times 1.7 = 9.52$

23.99
M²

$1/2 = 11.995$



縮尺 1/300

群馬県

昭和四十六年三月拾叁日

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7年4月9日 前橋地方事務所 太田支局

登記官

A3をA4に縮小

(7枚目)

地図整理番号：M17290

登記年月日：平成27年9月9日

各階平面図

建物図面

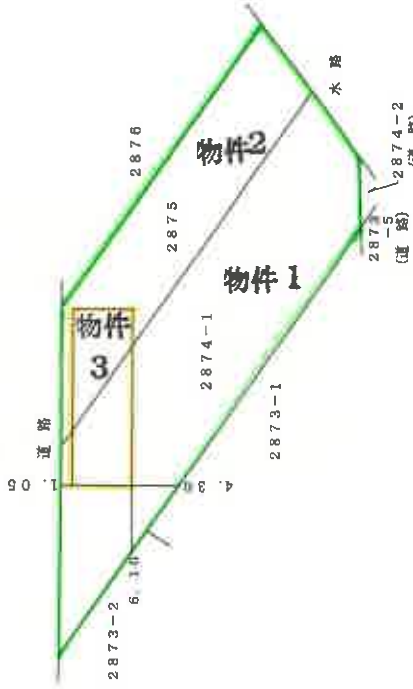
家屋番号	2874-1
建物の所在	錦林市足次町字八方2874番地1、2875番地



求積表

$$イ \quad 16.210 \times 5.500 = 89.155000$$

床面積 89.15 m²



作成者
土地家屋調査士
(平成27年8月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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7年7月16日

前橋地方方法務局太田支局

登記官

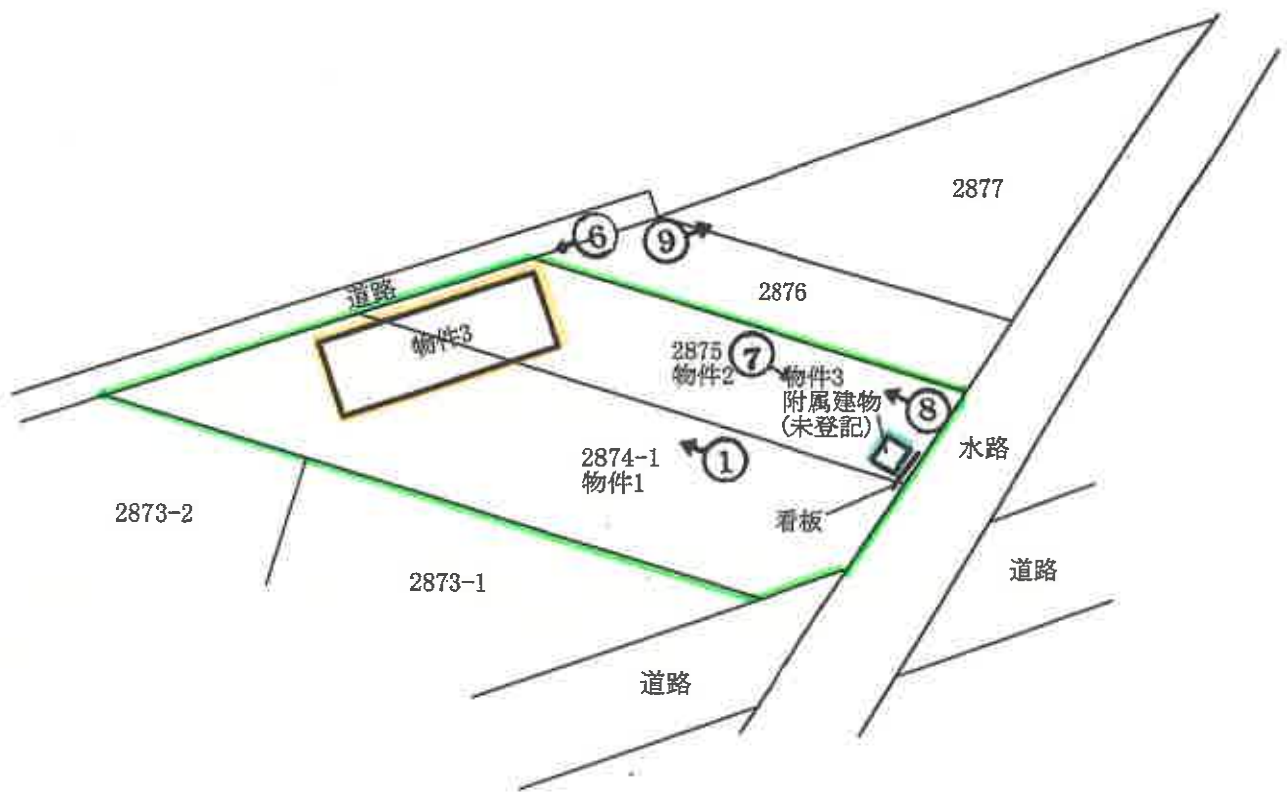
A3をA4に縮小

(8 枚目)

土地建物位置関係図



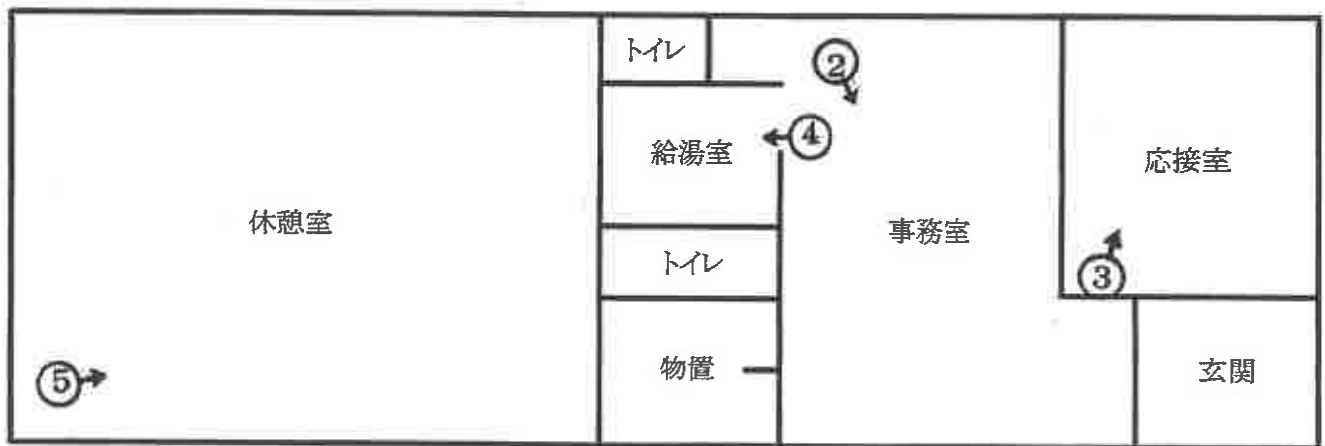
S = 1 : 500



←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3附属建物

物置

①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 21 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 11,470,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金 3,050,000 円	
物件2 (土地)	金 1,620,000 円	
物件3 (建物)	金 6,800,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3及び同附属建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	館林市足次町字八方 2874番1 宅地 497.00平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	館林市足次町字八方 2875番 宅地 264.00平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市足次町字八方2874番地 1、2875番地 2874番1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 89.15平方メートル	同左 (未登記附属建物あり) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3平方メートル
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、2)

位置・交通	東武佐野線「渡瀬」駅の南西方・道路距離約0.4km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、作業所、店舗等が混在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件(最寄り駅・中心部・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、居住環境及び利便性は普通である。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種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積：761.00㎡ 間口：約6.5m 奥行：約42m～47m 形状：不整形地 接道状況：二方路地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	南側が幅員約8mの舗装市道2級12号線(※1)に、北西側が幅員約1.8mの未舗装(一部舗装)道路(※2)に、それぞれ等高に接面する。 (※1)建築基準法第42条第1項1号道路である。 (※2)建築基準法上の道路に該当しない道路である。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用している。なお東側は水路として利用されており、北側は上記未舗装道路を介して東武佐野線用地として利用されている。	
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	<ul style="list-style-type: none">① 土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断される。② 洪水浸水想定区域(0.5m～3m未満)内に存在する。③ 東側に土地の定着物である看板が存在する。④ 隣接地である地番2876番(所有者：農林省)及び地番2877番(所有者：A)と一体利用されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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27年8月1日 新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング張り等 内壁：クロス貼り等 天井：石膏ボード張り等 床：タイルカーペット等 設備：電気、給排水(浄化槽対応)等 その他：-
床面積(現況)	89.15㎡
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：(別添「建物間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状態	劣る(天井の廻り縁の剥がれ、漏水の可能性あり等)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	下記の附属建物が存する。 【物件3附属建物】 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3㎡

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、2）

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 ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,600	0.55	497.00	0.95	8,470,000
2	32,600	0.55	264.00	0.95	4,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 館林(県)-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,800\text{円/m}^2 & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/91 & = & 32,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点（令和6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： ▲9% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差： ▲45% （規模、間口奥行の関係、不整形地、隣接地の利用状況等）

(※)物件1、2の一体地を前提として査定。

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3)

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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	89.15	0.43	6,130,000
3 附属建物	70,000	3.00	0.05	10,000
合計				6,140,000

ウ 現 価 率 : 【物件3】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 10年

経済的残存耐用年数: 20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): 40%

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:

$$\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}20\text{年}}{\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}20\text{年}} \times (1 - 0.40) = 0.43$$

【物件3附属建物】

- ・本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度(5%)と判定した。

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	8,470,000	0.40	法定地上権
2	4,500,000	0.40	法定地上権	1,800,000
合計				5,190,000

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	8,470,000	-3,390,000	-	1.00	0.60
2	4,500,000	-1,800,000	-	1.00	0.60	1,620,000
3	6,140,000	+5,190,000	1.00	1.00	0.60	6,800,000
一括価格 (合計)						11,470,000

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)－1）
所 在：館林市坂下町字坂下3119番5
価 格：29,800円/㎡
位 置：東武佐野線「渡瀬」駅の南方道路距離約450m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：226㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北6m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

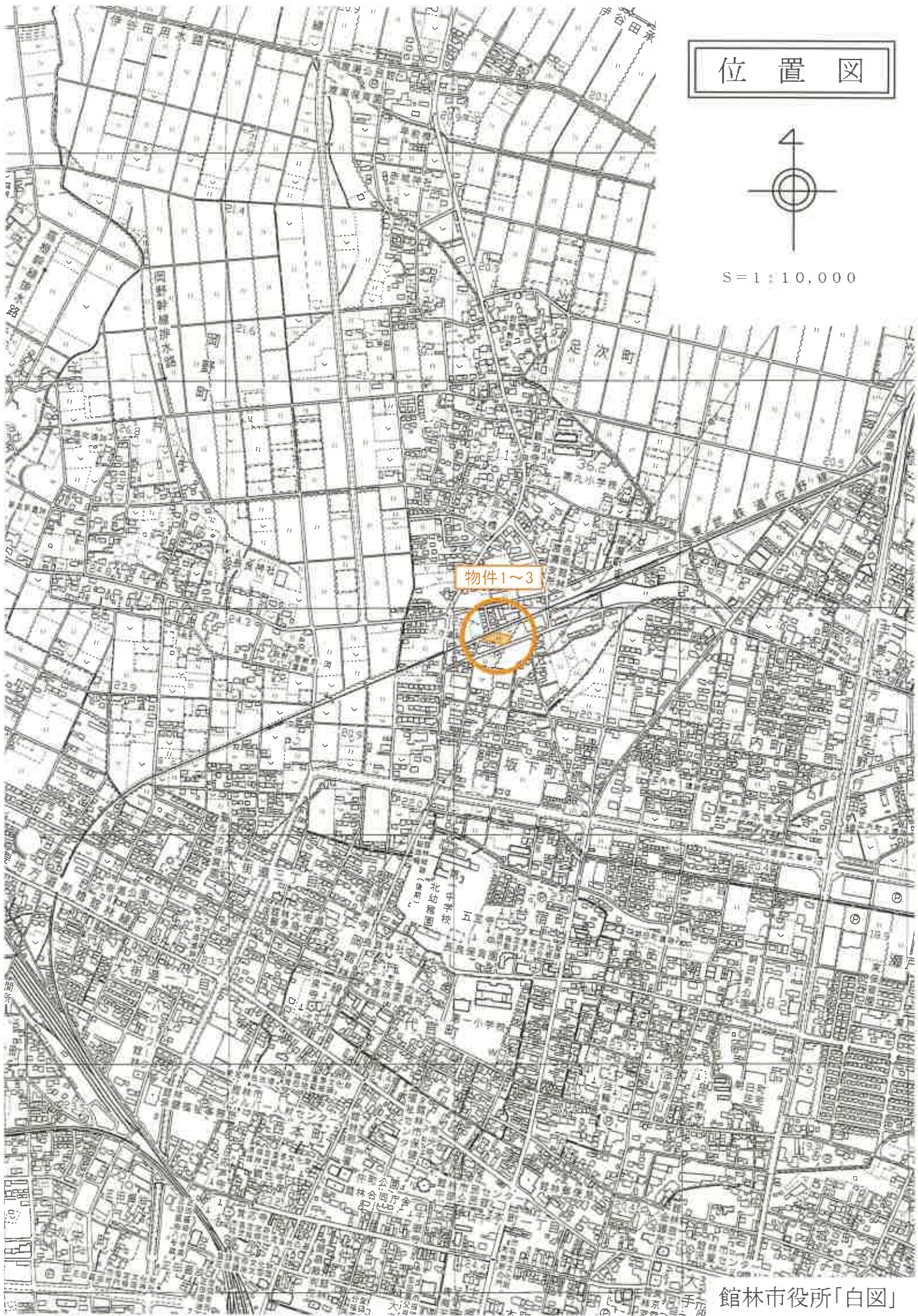
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

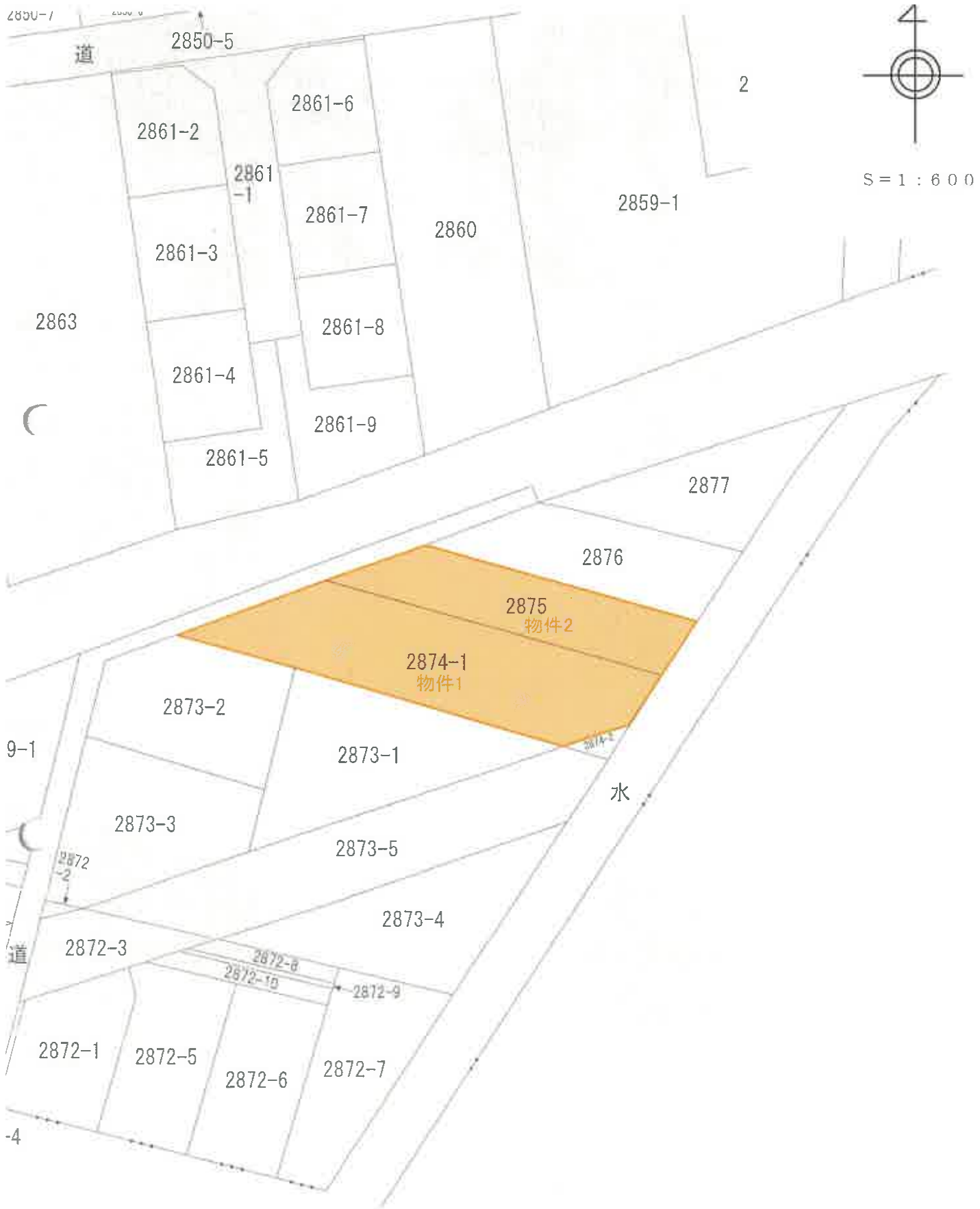
位置図



S=1:10,000



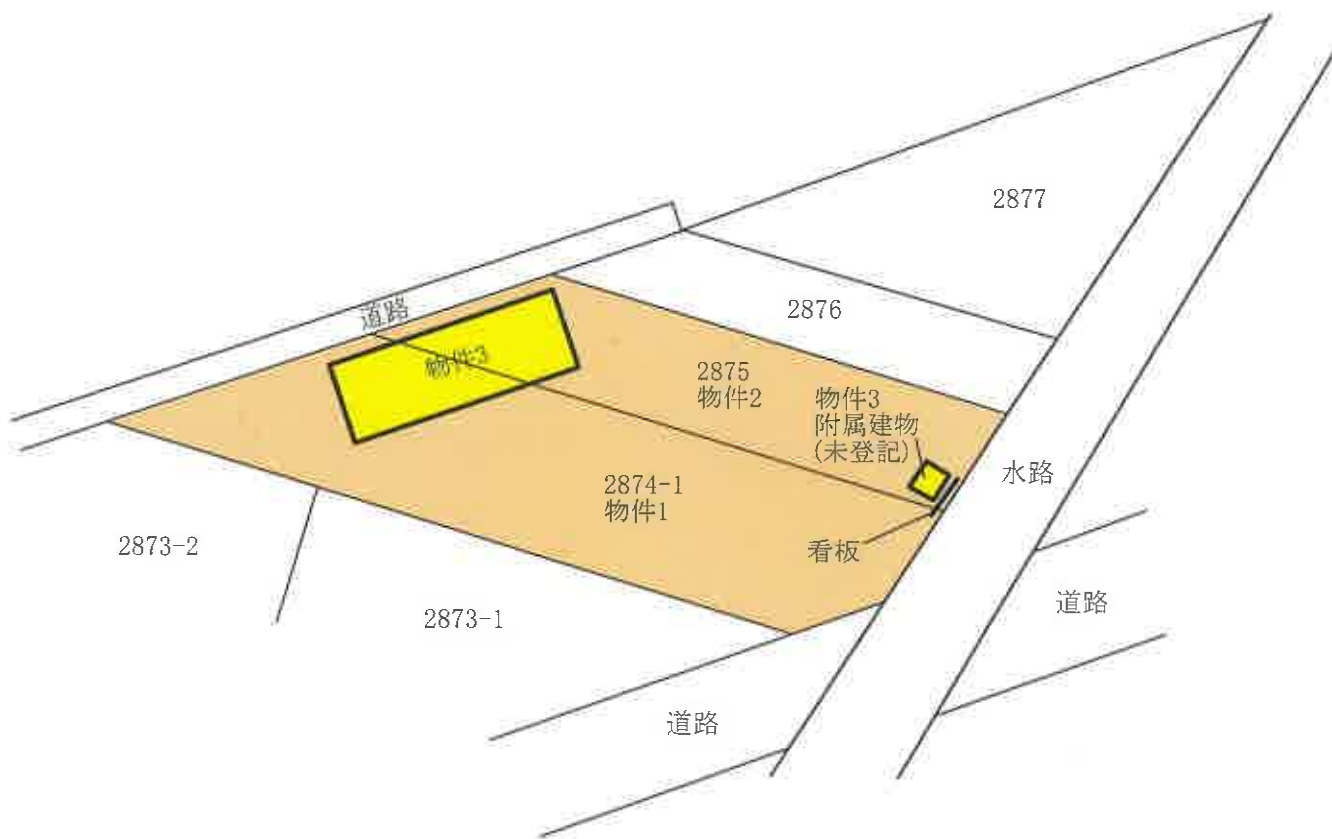
公 図 写



土地建物位置関係図

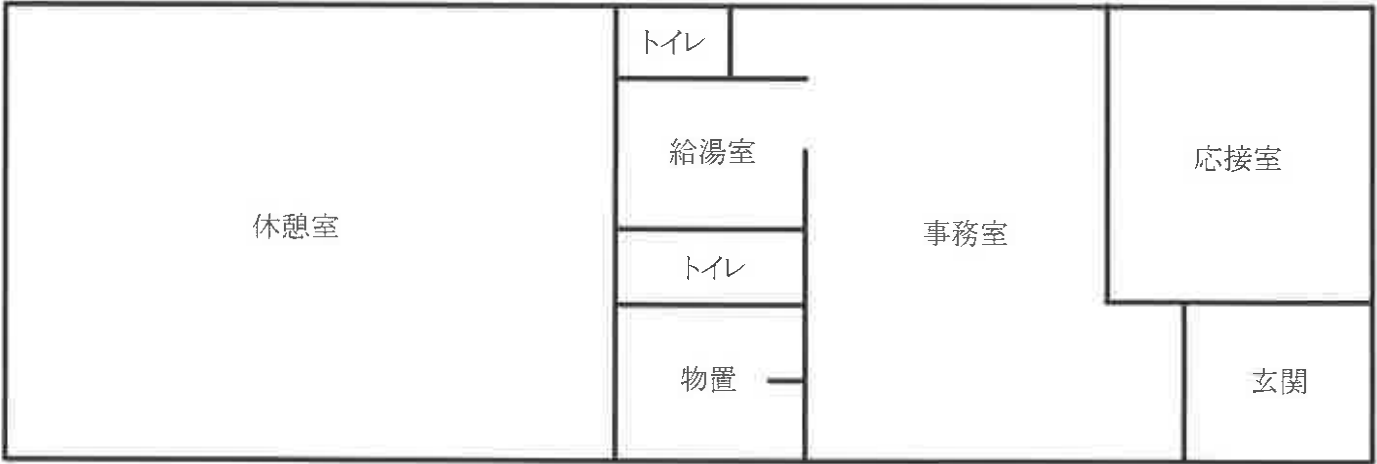


S = 1 : 500



建物間取図

物件3



建物間取図

物件3附属建物

物置