

(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。

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。	

※原則チェックは不要です。

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。

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和4年（ケ）第13号

このファイルには、

令和4年（ケ）第23号及び同第39号の

評価書が掲載されていますが、

競売手続は令和4年（ケ）第13号事件で

進行します。

※第39号事件の評価書記載の物件番号は、公告書、物件明細書記載の物件番号と相違しています。

以下のとおり物件番号を読み替えてください。

評価書（第39号のもの）	読み替え後
1	4
2	5

※入札書及び封筒には、

事件番号：令和4年（ケ）第13号

物件番号：1～5

と記載してください。

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月25日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

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 6年 5月22日から 令和 6年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 5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 6年 6月26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 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月25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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,490,000 5,192,000	一括	1,298,000	390,348	83,643
1	2,470,000				
2	1,650,000				
3	50,000				
4	1,370,000				
5	950,000				
					</



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

1 所 在 館林市松原三丁目

地 番 10番5

地 目 宅地

地 積 1259.74平方メートル

2 所 在 館林市松原三丁目 10番地5

家屋 番号 10番5

種 類 工場

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 299.17平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約347.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 宿直室 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 56.19平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 2

種 類 自転車置場



令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.02平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

符 号 3

種 類 更衣室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

種 類 作業所

符 号 4

種 類 熱処理場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

(現況)

床 面 積 約33平方メートル

符 号 5

種 類 工場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

種 類 作業所



令和 4年(ケ)第 1.3号
令和 4年(ケ)第 2.3号
令和 4年(ケ)第 3.9号

物 件 目 録

符 号 6

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.09平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

3 所 在 館林市松原三丁目 10番地5

家屋 番号 10番5の2

種 類 変電所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.56平方メートル

4 所 在 館林市松原三丁目

地 番 10番7

地 目 宅地

地 積 699.71平方メートル

5 所 在 館林市松原三丁目 10番地7

家屋 番号 10番7

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 235.37平方メートル



令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 51.70平方メートル



令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

物 件 明 細 書

令和 5年12月20日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 志賀 太一

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3, 5】

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

【物件番号1, 4】

群馬県東部環境事務所によると、本件土地について、所有者には土壤汚染対策法3条1項に基づく土壤汚染状況の調査義務があり、同調査義務は買受人にも引き継がれる。なお、調査費用は数百万円から数千万円と見込まれる。

《 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。



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

1 所 在 館林市松原三丁目

地 番 10番5

地 目 宅地

地 積 1259.74平方メートル

2 所 在 館林市松原三丁目 10番地5

家屋 番号 10番5

種 類 工場

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 299.17平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約347.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 宿直室 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 56.19平方メートル

(現況)

種 類 物置



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

符 号 2

種 類 自転車置場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.02平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

符 号 3

種 類 更衣室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

種 類 作業所

符 号 4

種 類 熱処理場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

(現況)

床 面 積 約33平方メートル



令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

物件目録

符 号 5

種 類 工場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

種 類 作業所

符 号 6

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 28.09平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

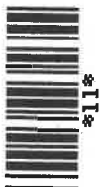
3 所 在 館林市松原三丁目 10番地5

家屋 番号 10番5の2

種 類 変電所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.56平方メートル



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

- 4 所 在 館林市松原三丁目
地 番 10番7
地 目 宅地
地 積 699.71平方メートル
- 5 所 在 館林市松原三丁目 10番地7
家屋 番号 10番7
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 235.37平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 51.70平方メートル



令和4年（ケ）第13号、同第23号、同第39号

現況調査報告書（補充）

令和5年12月12日

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒 澤 美 和

令和5年12月12日午前9時00分に、群馬県東部環境事務所Bから次のとおり電話で聴取した。

「本件競売対象の館林市松原三丁目10番5（物件1）及び同10番7（物件4）の土地について、有害物質を使用していたため、本件所有者には土壤汚染対策法3条1項に基づく土壤汚染状況の調査義務があり、同調査義務は本件競売手続による買受人にも引き継がれます。調査費用は数百万円から数千万円と見込まれます。」

以 上

令和 4 年(ケ)第13、23、39号
令和 5 年 6 月19日受理
令和 5 年 7 月27日提出

再現況調査報告書

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

令和 4 年 (ケ) 第 13 号
令和 4 年 (ケ) 第 23 号
令和 4 年 (ケ) 第 39 号

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市松原三丁目
地 番 10 番 5
地 目 宅地
地 積 1259.74 平方メートル
- 2 所 在 館林市松原三丁目 10 番地 5
家屋 番号 10 番 5
種 類 工場
構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 299.17 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 宿直室 休憩所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 56.19 平方メートル
符 号 2
種 類 自転車置場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 21.02 平方メートル
符 号 3
種 類 更衣室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



令和 4 年 (ケ) 第 1 3 号
令和 4 年 (ケ) 第 2 3 号
令和 4 年 (ケ) 第 3 9 号

物 件 目 録

床 面 積 3 3 . 0 5 平方メートル
符 号 4
種 類 熱処理場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル
符 号 5
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 1 9 . 8 3 平方メートル
符 号 6
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 8 . 0 9 平方メートル

3 所 在 館林市松原三丁目 1 0 番地 5
家屋 番号 1 0 番 5 の 2
種 類 変電所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 6 平方メートル

4 所 在 館林市松原三丁目
地 番 1 0 番 7
地 目 宅地



令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

物 件 目 録

地 積 699.71平方メートル

5 所 在 館林市松原三丁目 10番地7

家屋 番号 10番7

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 235.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 51.70平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県館林市松原3丁目10番地5（住居表示未実施）		
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	☒ 本土地上に下記建物の外に物件3が存在する。		
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：木・鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約347.17平方メートル ☒ 附属建物については、執行官の意見欄記載のとおり		
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 上記の者が本件建物（空き家）を工場等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 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
 （4枚目）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	群馬県館林市松原3丁目10番地5（住居表示未実施）		
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	☒ 本土地上に下記建物の外に物件2が存在する。		
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 上記の者が本件建物（空き家）を変電所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 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
 （5枚目）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	群馬県館林市松原3丁目10番地7（住居表示未実施）			
土 地	物件 4			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 4 ） ☐ 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 5			
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 上記の者が本件建物を工場・作業所（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 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
（6枚目）

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2及び3以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件4上に物件5以外に登録された建物は存在しない。
- 3 物件1及び4は公道に面している。
- 4 本件土地上及び建物内に存在する機械器具、その他工場用に供する物はすべて古物であり使用不能の状況にあると思われるので、無価値物と認定した。
- 5 有限会社大森製作所は、令和2年9月30日に解散しており、現在は操業していない。
- 6 物件2の附属建物は、公簿上の記載と下記の点が異なる。
 - ①符号1 種類：物置
 - ②符号3 種類：作業所
 - ③符号4 床面積：約33平方メートル
 - ④符号5 種類：作業所
 - ⑤符号2及び符号6は滅失して存在しない。
- 7 物件1上に土地の定着物である看板及びポールが存在する。
- 8 物件1上に電柱が1本存在する。
- 9 本物件内に第三者の占有を窺わせる物は存在しなかった。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年6月20日 (火) 10:40-10:50	■物件所在地	■基礎調査
令和5年6月26日 (月) 10:25-10:35	■前橋地方裁判所 太田支部	■登記事項要約書交付申請
令和5年7月5日 (水) 13:30-14:30	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

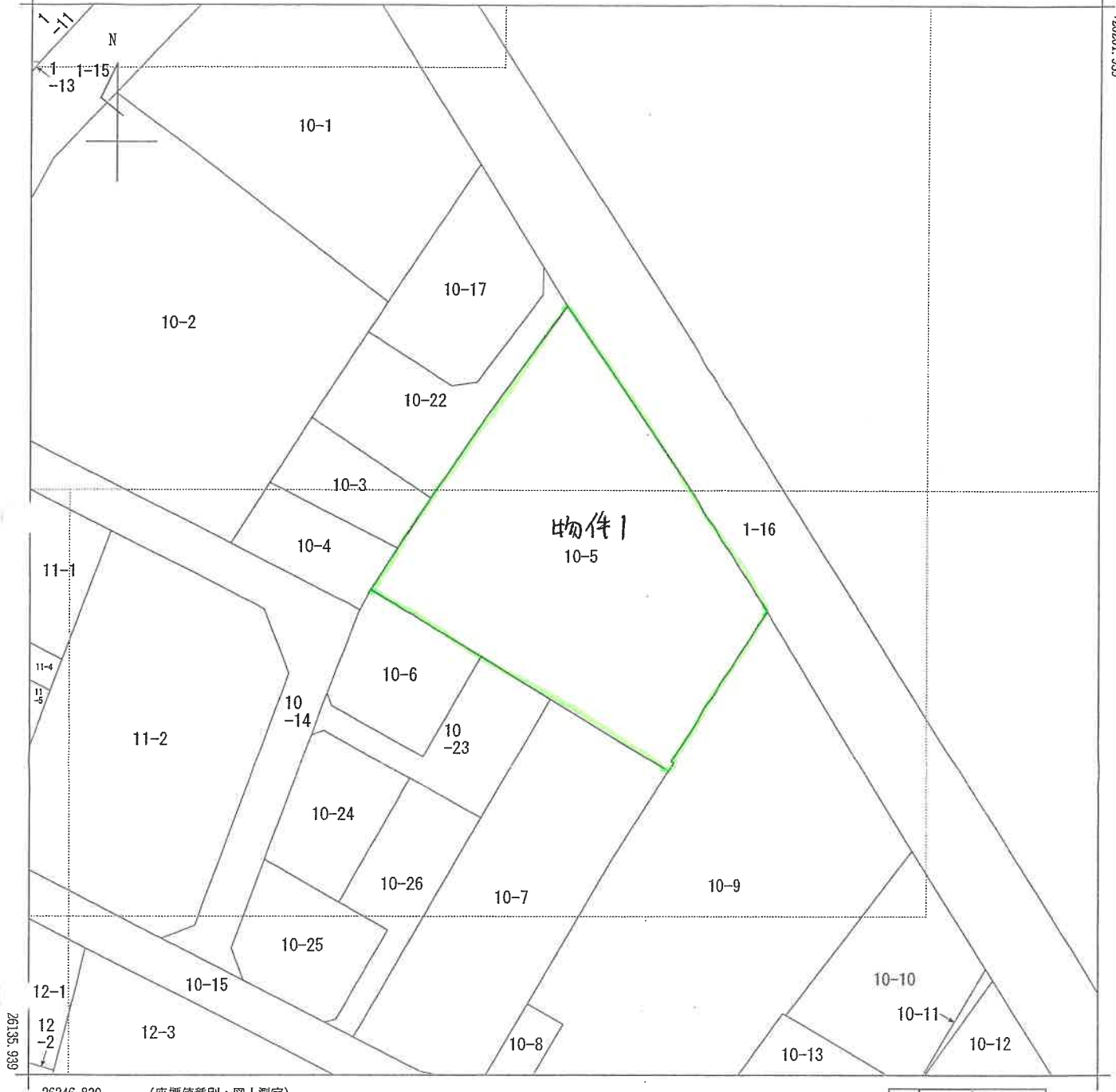
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和5年7月5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

(座標値種別：図上測定)

-26121.839

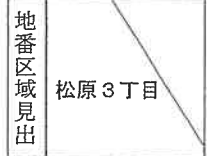
+26261.939



-26246.839 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 館林市松原三丁目					地 番	10番5				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成6年2月11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。

令和5年6月26日

前橋地方方法務局太田支局

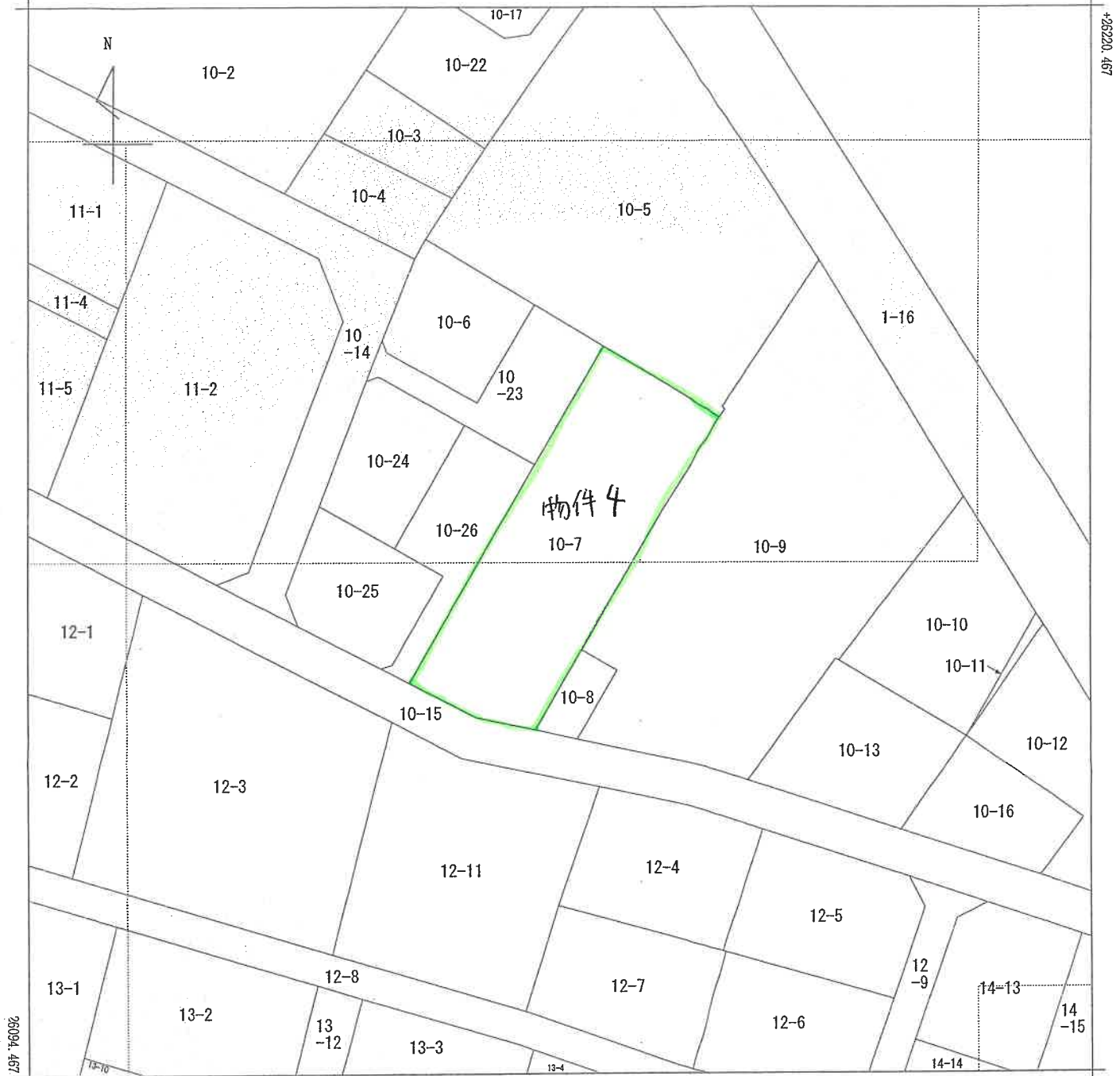
請求番号：13-1

登記官

(1/1)

(9枚目)

公用



(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

松原3丁目

請 求 部 分	所 在 館林市松原三丁目					地 番		10番7						
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一		座標系 番号又 は記号	IX		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成6年2月11日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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5年7月27日

前橋地方法務局太田支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日：平成13年12月20日

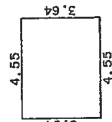
公用

0625217 各階平面図

建築物階平面図

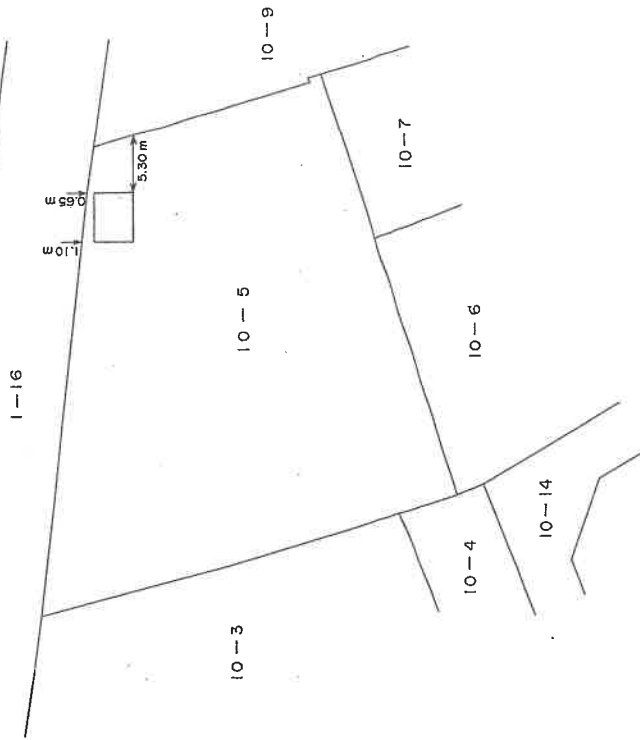
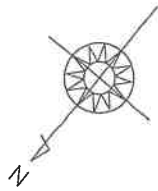
家屋番号 10番5の2

建物の所在 館林市松原三丁目10番地5



求積表

3.64	X	4.55	=	16.5620
				16.5620
				床面積 16.56 m ²



作製者

作年 月 日 平成13年11月30日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成13年12月20日登記

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5年6月26日 前橋地方法務局太田支局

登記官

(11枚目)

請求番号：13-2

登記年月日：平成10年7月8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5年6月26日

前橋地方支局太田支局

登記官

(12枚目)

0625219

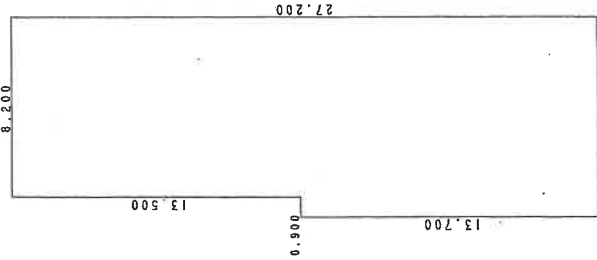
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 10番7

建築物の所在 館林市松原三丁目10番地7

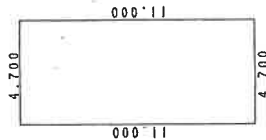
(主)



求積表

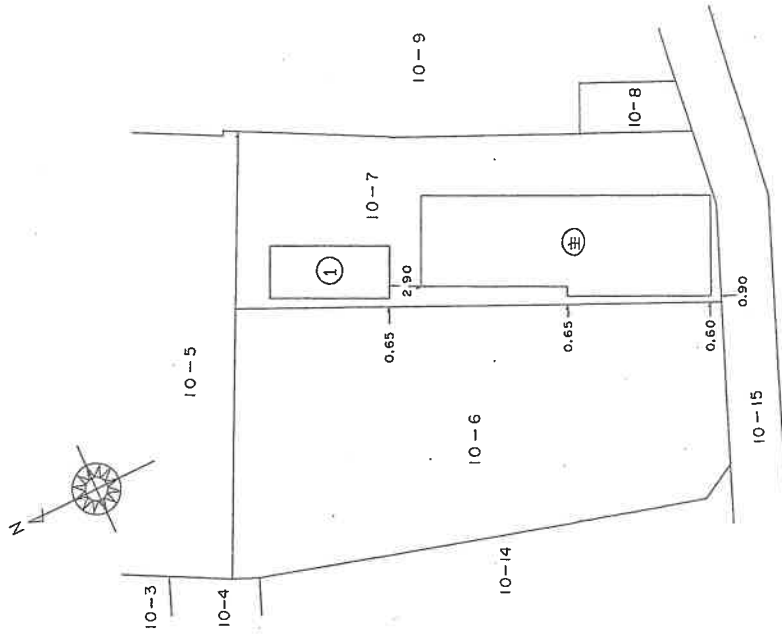
13.700	X	0.900	=	12.330000
27.200	X	8.200	=	223.040000
合計				235.370000
床面積				235.37 m ²

(付1)



求積表

11.000	X	4.700	=	51.700000
床面積				51.700000
				51.70 m ²



作製者

作製年月日

平成10年7月3日

1/250

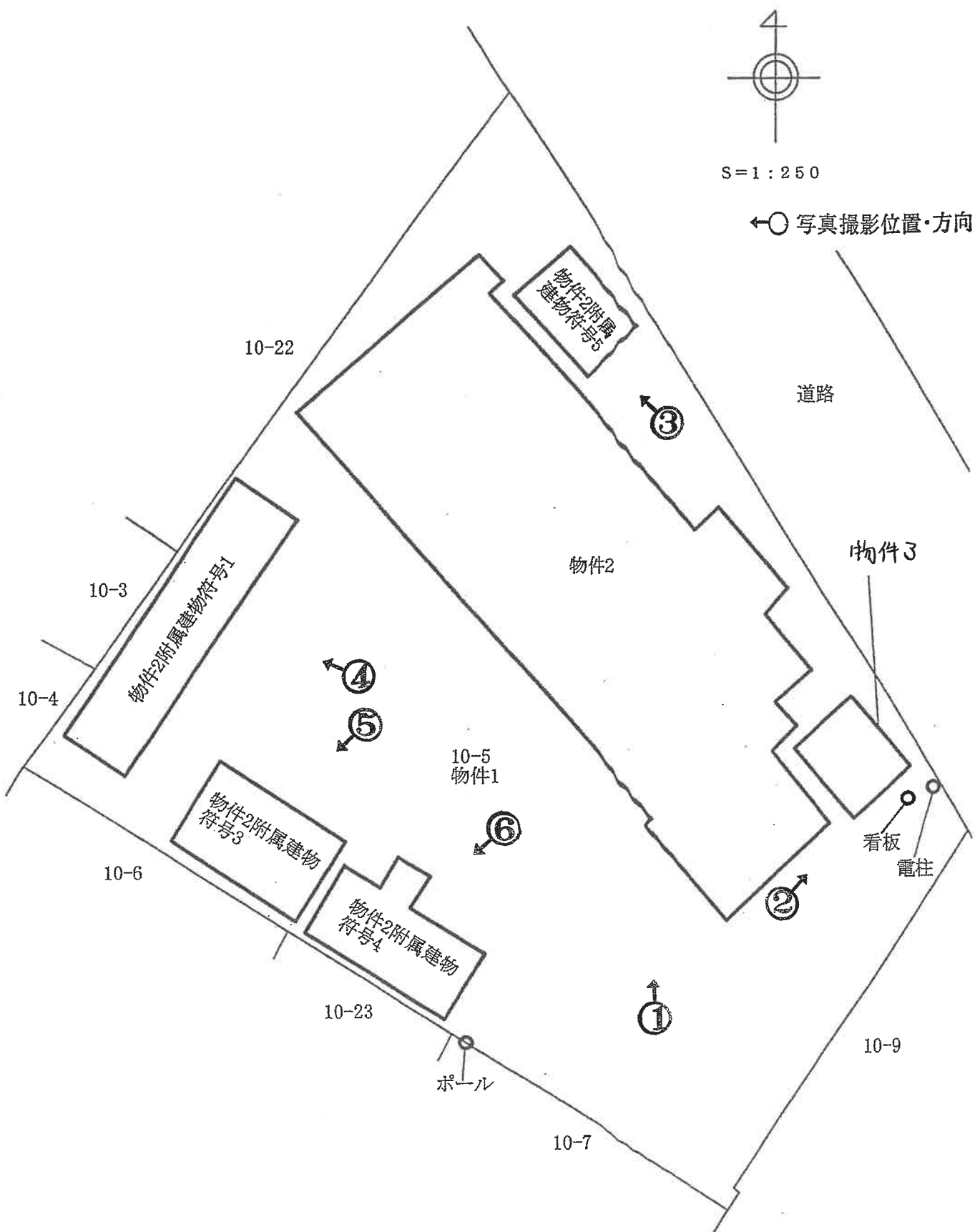
申請人

縮尺 1/500

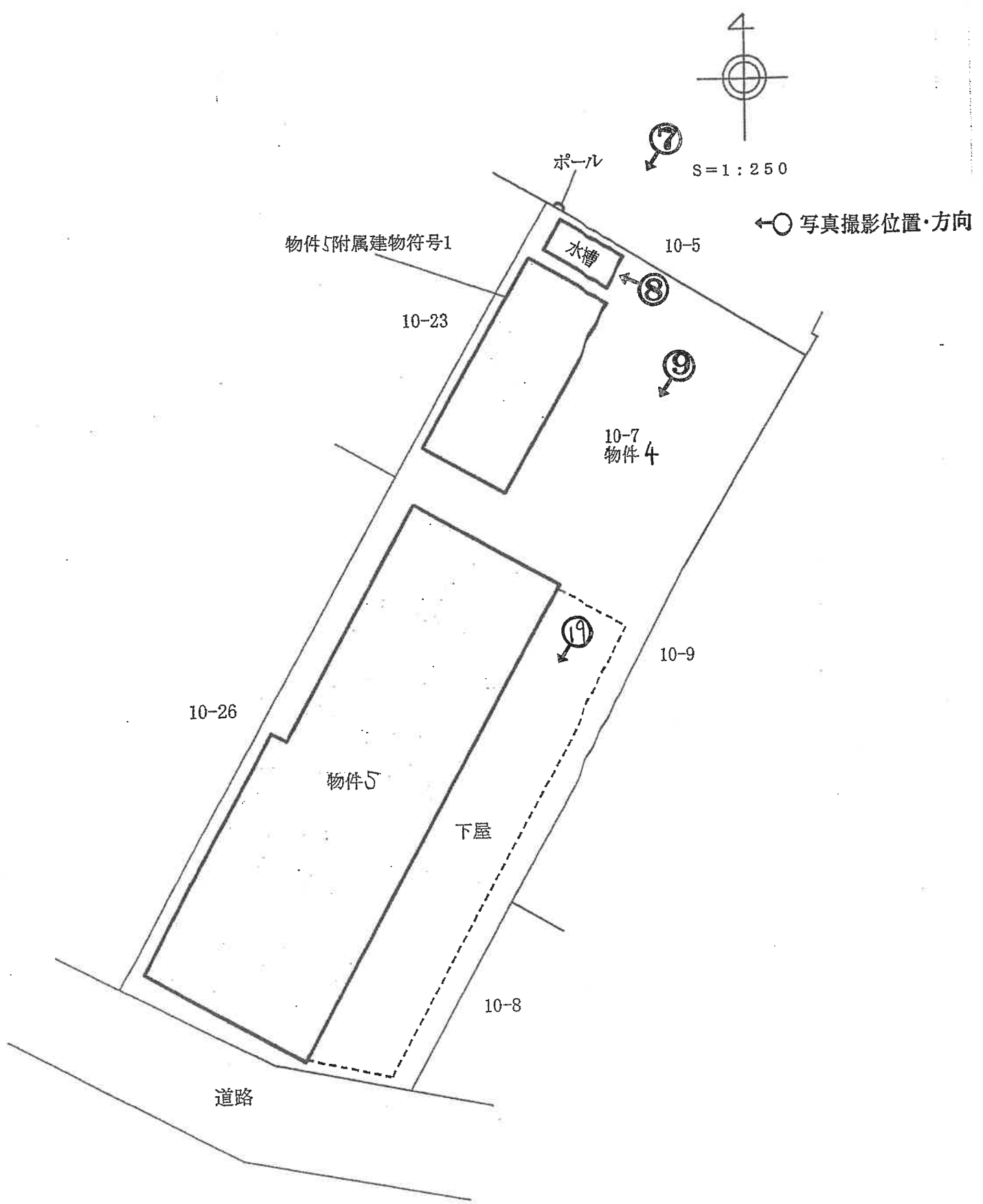
(群馬土地家屋調査士会)

平成拾年 七月八日

土地建物位置関係図



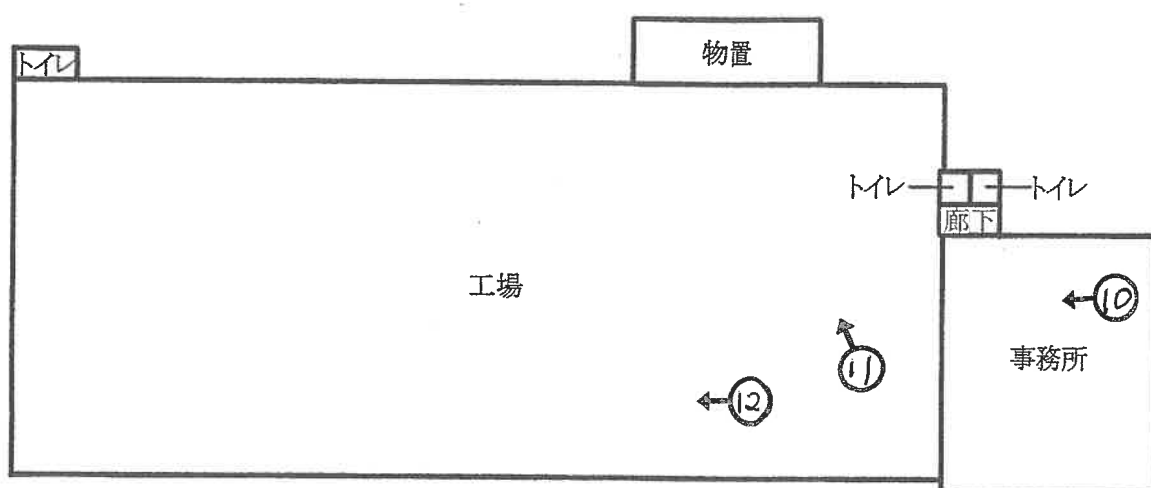
土地建物位置関係図



建物間取図

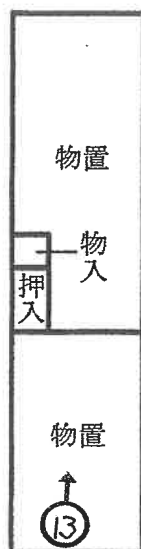
物件2

←○ 写真撮影位置・方向

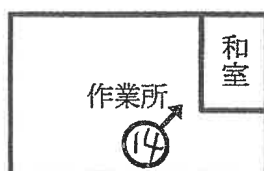


建物間取図

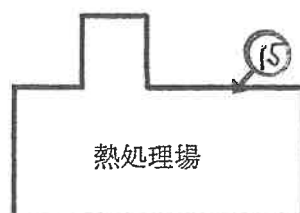
←○写真撮影位置・方向



物件2附属建物符号1



物件2附属建物符号3



物件2附属建物符号4



物件2附属建物符号5

建物間取図

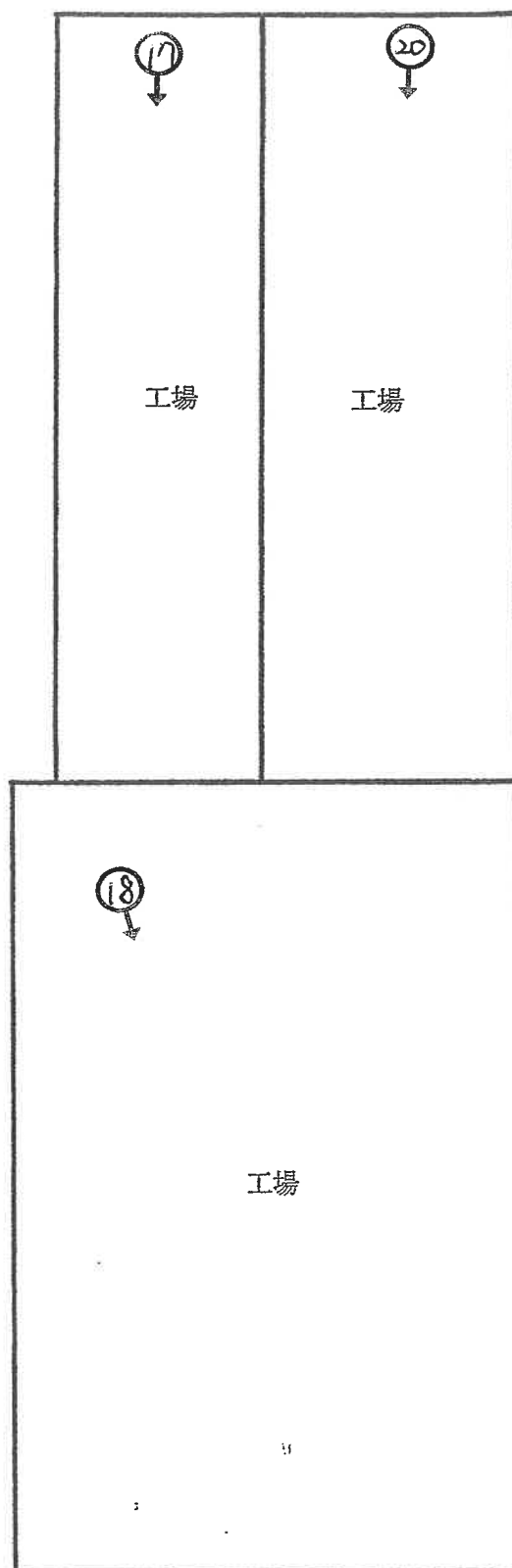
物件3

変電所

建物間取図

物件 5

←○写真撮影位置・方向



建物間取図

物件S附属建物符号1

←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



(22枚目)

7



8



9



10



(24枚目)

11



12



13



14



15



16



(27枚目)

17



18



(28枚目)



19



20

令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

求 意 見 書

前原 徹児 殿

令和 6年 3月12日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係
裁判所書記官 志賀 太一

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

なお、ファクシミリで送信される場合には、全ページの送信をお願いします。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 3月12日
評価人

前原 徹児



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

1 所 在 館林市松原三丁目

地 番 10番5

地 目 宅地

地 積 1259.74平方メートル

2 所 在 館林市松原三丁目 10番地5

家屋 番号 10番5

種 類 工場

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 299.17平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約347.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 宿直室 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

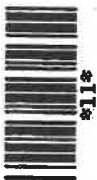
床 面 積 56.19平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 2

種 類 自転車置場



令和 4年(ケ)第 13号
令和 4年(ケ)第 23号
令和 4年(ケ)第 39号

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.02平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

符 号 3

種 類 更衣室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

種 類 作業所

符 号 4

種 類 熱処理場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

(現況)

床 面 積 約33平方メートル

符 号 5

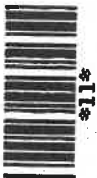
種 類 工場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

種 類 作業所



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

符 号 6
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 28.09平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

3 所 在 館林市松原三丁目 10番地5
家屋 番号 10番5の2
種 類 変電所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 16.56平方メートル

4 所 在 館林市松原三丁目
地 番 10番7
地 目 宅地
地 積 699.71平方メートル

5 所 在 館林市松原三丁目 10番地7
家屋 番号 10番7
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 235.37平方メートル



令和 4年(ケ) 第 13号
令和 4年(ケ) 第 23号
令和 4年(ケ) 第 39号

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

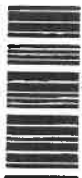
種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 51.70平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 4 年 (ケ) 第 1 3 号
令和 4 年 (ケ) 第 2 3 号
令和 4 年 (ケ) 第 3 9 号
令和 4 年 1 1 月 1 8 日 現地調査
令和 5 年 7 月 1 9 日 評価

前橋地方裁判所 太田支部 御中

再 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 10,830,000 円			
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,120,000	円
物件2 (建物)	金	2,750,000	円
物件3 (建物)	金	90,000	円
物件4 (土地)	金	2,290,000	円
物件5 (建物)	金	1,580,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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及び同附属建物並びに物件3のための土地利用権等価格を、物件4の内訳価格は物件5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2・3・5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	館林市松原三丁目 10番5 宅地 1259.74平方メートル	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市松原三丁目10番地5 10番5 工場 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建 299.17平方メートル	木・鉄骨・軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約347.17平方メートル その他は同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 宿直室 休憩所 木造スレート葺平家建 56.19平方メートル	物置 その他は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 自転車置場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 21.02平方メートル	滅失して存在しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 更衣室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.05平方メートル	作業所 その他は同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 熱処理場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 24.79平方メートル	約33平方メートル その他は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 工場 木造スレート葺平家建 19.83平方メートル	作業所 その他は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 28.09平方メートル	滅失して存在しない
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市松原三丁目10番地5 10番5の2 変電所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.56平方メートル	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	館林市松原三丁目 10番7 宅地 699.71平方メートル	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市松原三丁目 1 0 番地 7 1 0 番 7 工場 鉄骨造スレート葺平家建 2 3 5 . 3 7 平方メートル	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業所 軽量鉄骨造スレート葺平家建 5 1 . 7 0 平方メートル	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・4）

前回調査時から特段の変化がないことを前提とする。

2 建物の概況及び利用状況（物件2・3・5）

前回調査時から特段の変化がないことを前提とする。

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・4）

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 (物件2等の敷地)	39,400	0.64	1,219.74	0.80	24,610,000
1 (物件3の敷地)	39,400	0.64	40.00	0.80	810,000
物件1合計			1,259.74	物件1合計	25,420,000
4	39,400	0.64	699.71	0.80	14,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 館林-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
 $37,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/95 = 39,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和5年1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：▲5%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：▲36%（規模、不整形地等）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%と査定した。

(2) 建物価格 (物件 2・3・5)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	80,000	347.17	0.01	280,000
2 附属建物(符号1)	60,000	56.19	0.01	30,000
2 附属建物(符号3)	60,000	33.05	0.01	20,000
2 附属建物(符号4)	40,000	33.00	0.01	10,000
2 附属建物(符号5)	60,000	19.83	0.01	10,000
物件 2 合計				350,000
3	60,000	16.56	0.01	10,000
5	80,000	235.37	0.01	190,000
5 附属建物(符号1)	60,000	51.70	0.01	30,000
物件 5 合計				220,000

ウ 現 価 率 : 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(1%)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 (物件2等の敷地)	24,610,000	0.40	法定地上権	9,840,000
1 (物件3の敷地)	810,000	0.40	法定地上権	320,000
物件1合計				10,160,000
4	14,120,000	0.40	法定地上権	5,650,000

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	25,420,000	-10,160,000	-	0.45	0.60	4,120,000
2	350,000	+9,840,000	1.00	0.45	0.60	2,750,000
3	10,000	+320,000	1.00	0.45	0.60	90,000
4	14,120,000	-5,650,000	-	0.45	0.60	2,290,000
5	220,000	+5,650,000	1.00	0.45	0.60	1,580,000
一括価格 (合計)						10,830,000

(※) 【物件2等の土地利用権等価格】

物件1
9,840,000円

【物件3の土地利用権等価格】

物件1
320,000円

【物件5の土地利用権等価格】

物件4
5,650,000円

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性が高いことによる減価を、市場流通性及び浄化費用等を考慮して▲55%と査定した。

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

地価公示価格（館林－10）

所 在：館林市松原3丁目7番14

価 格：37,500円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「館林」駅の南東方道路距離約2km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：314㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南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%）

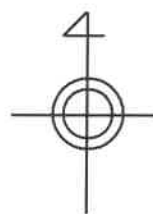
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、空地も見られる住宅地域

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



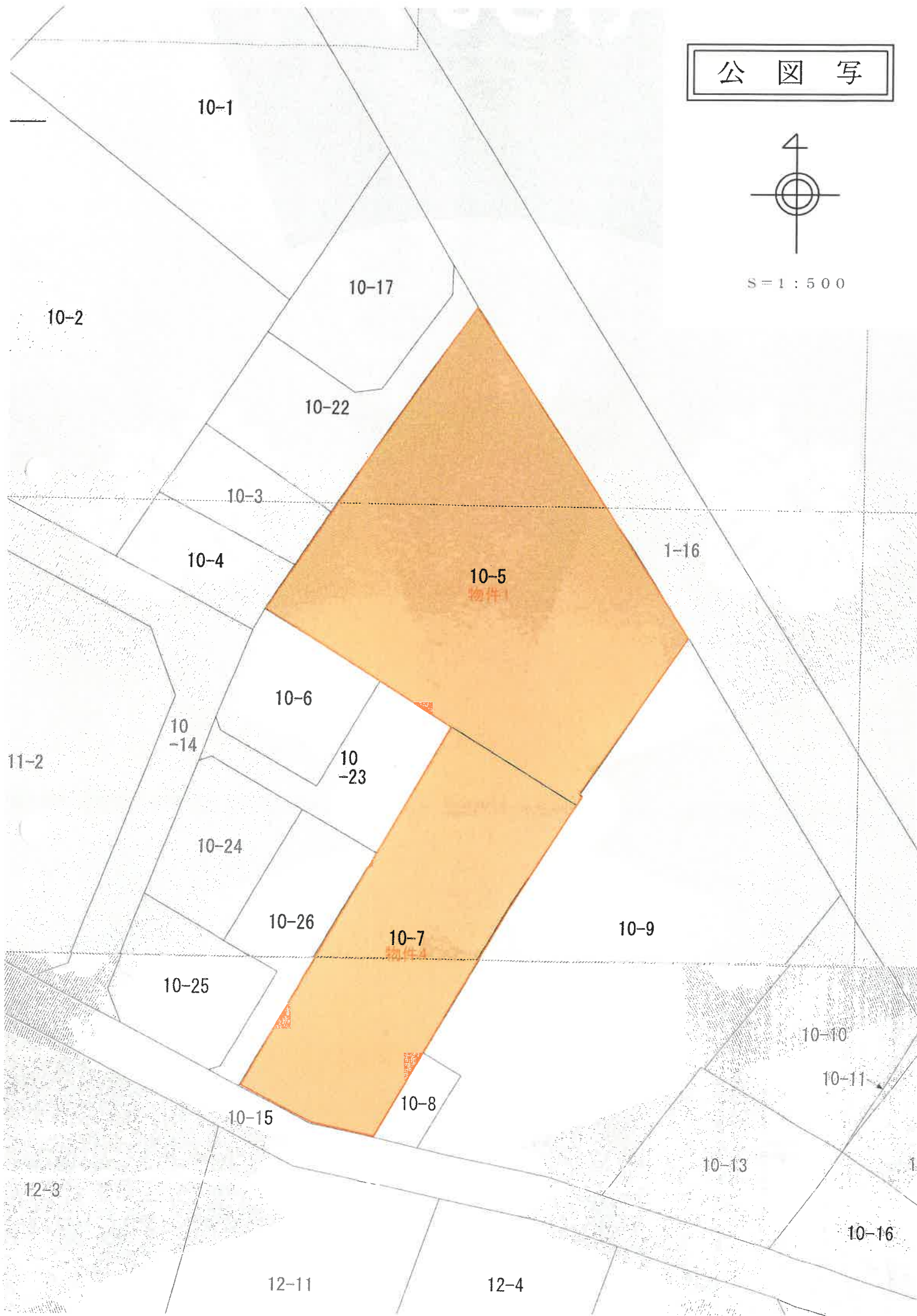
S=1:10,000



公 図 写



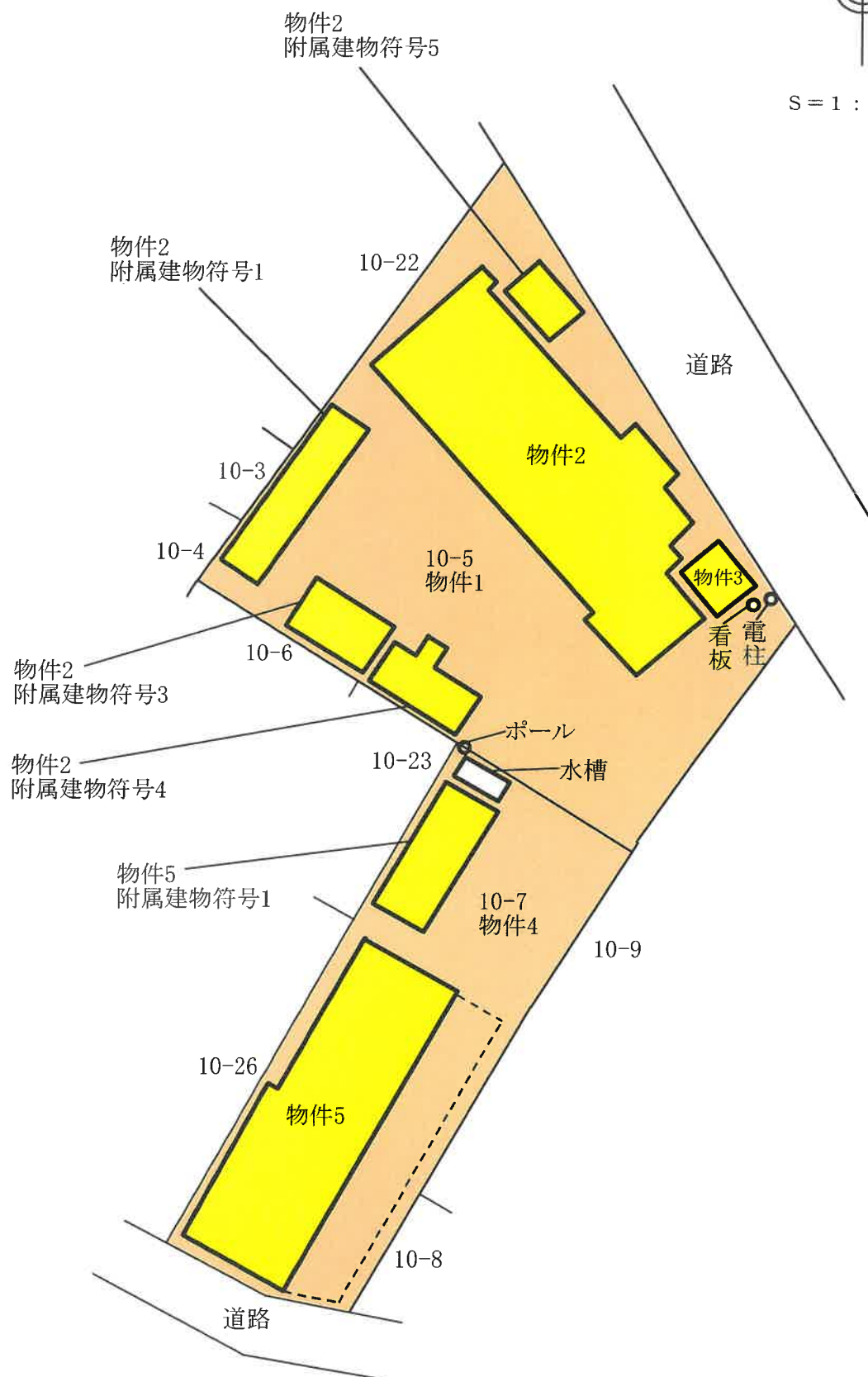
S = 1 : 5 0 0



土地建物位置関係図

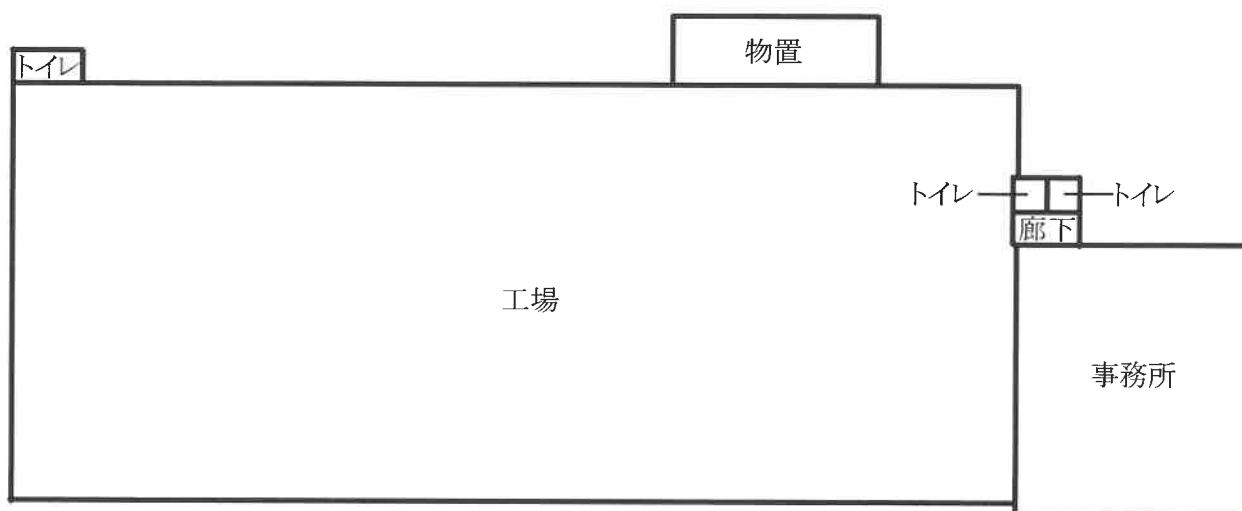


S = 1 : 5 0 0



建 物 間 取 図

物件2



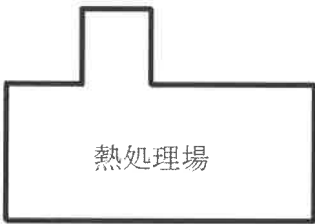
建物間取図



物件2附属建物符号1



物件2附属建物符号3



物件2附属建物符号4



物件2附属建物符号5

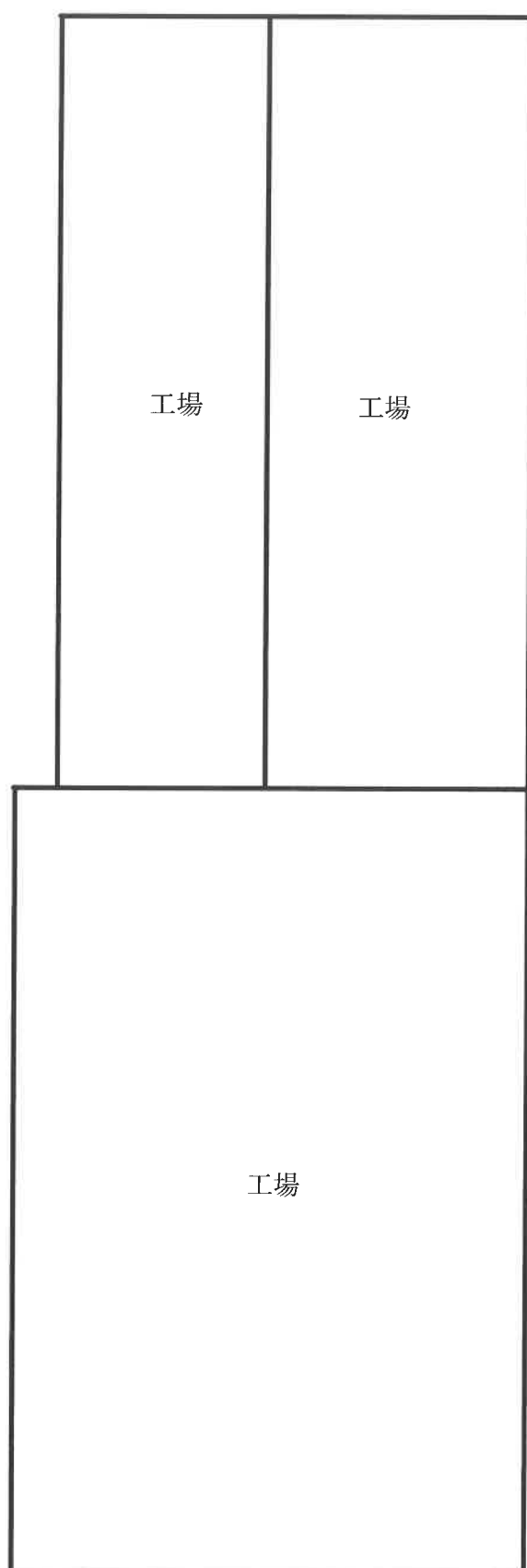
建 物 間 取 図

物件3

変電所

建 物 間 取 図

物件5



建 物 間 取 図

物件5附属建物符号1

作業所

令和 4 年 (ケ) 第 23 号
令和 4 年 8 月 3 日 現地調査
令和 4 年 8 月 12 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 13,030,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金 7,730,000 円	
物件2 (建物)	金 5,130,000 円	
物件3 (建物)	金 170,000 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の内訳価格は物件2及び同附属建物並びに物件3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・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 番 地 目 地 積	館林市松原三丁目 10番5 宅地 1259.74平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市松原三丁目10番地5 10番5 工場 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建 299.17平方メートル	木・鉄骨・軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約347.17平方メートル その他は同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 宿直室 休憩所 木造スレート葺平家建 56.19平方メートル	物置 その他は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 自転車置場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 21.02平方メートル	滅失して存在しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 更衣室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.05平方メートル	作業所 その他は同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 熱処理場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 24.79平方メートル	約33平方メートル その他は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 工場 木造スレート葺平家建 19.83平方メートル	作業所 その他は同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 28.09平方メートル	滅失して存在しない
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	館林市松原三丁目10番地5 10番5の2 変電所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.56平方メートル	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」駅の南東方・道路距離約1.9km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道今泉・館林線沿いに位置する地域で、店舗、一般住宅等が混在する地域。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)、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種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 1,259.74㎡ 間 口 : 約43m 奥 行 : 約22m~40m 形 状 : 台形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約9.5mの片側歩道付舗装県道今泉・館林線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件2及び同附属建物の敷地、物件3の敷地として利用されている。なお詳細は以下のとおりである。 【詳細】 物件1は、約1,219.74㎡が物件2及び同附属建物の敷地、約40.00㎡が物件3の敷地として利用されている。 (※)各建物敷地の利用範囲は、現況の利用状況、建築面積比等を考慮して査定した。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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 医療機器製造業として利用されていた土地であり、有害物質(トリクロロエチレン、鉛、油)の使用・埋立による土壌汚染の可能性が高い土地である。 ② 南西側隣接地(地番10番7)と工場敷地として一体利用されていた。 ③ 物件1上に土地の定着物である看板、ポールが存在する。また東京電力パワーグリッド(株)の電柱も存在する。
---------	--

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 : 昭和36年頃新築 (※)公課証明による 経 過 年 数 : 約 61 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 木・鉄骨・軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 着色亜鉛鉄板等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : ペイント床、板張り等 設 備 : 電気、給排水等 そ の 他 : 特になし
床面積 (現況)	約347.17㎡ (※)南東側約48㎡が増築されている。
現 況 用 途 等	現況用途 : 工場 間 取 り : (別添「建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	相当に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

特 記 事 項	① 下記の附属建物が存する。 【物件 2 附属建物(符号 1)】 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：56.19㎡ 建築時期：昭和36年頃新築(※)公課証明による 備考：特になし 【物件 2 附属建物(符号 3)】 種類：作業所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：33.05㎡ 建築時期：昭和37年頃新築(※)公課証明による 備考：特になし 【物件 2 附属建物(符号 4)】 種類：熱処理場 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33㎡ 建築時期：不詳 備考：半壊状態にある 【物件 2 附属建物(符号 5)】 種類：作業所 構造：木造スレート葺平家建 床面積：19.83㎡ 建築時期：昭和36年頃新築(※)公課証明による 備考：特になし ② 建物内等にある機械・器具その他工場用に供する物は、全て使用不能の状態にあると思われることから無価値物であると認定した。
---------	---

(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) : 昭和44年頃 新築 経 過 年 数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 着色亜鉛鉄板等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : コンクリート叩き等 設 備 : 電気等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	16.56㎡
現況用途等	現況用途 : 変電所 間 取 り : (別添「建物間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	相当に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建物内等にある機械・器具その他工場用に供する物は、全て使用不能の状態にあると思われることから無価値物であると認定した。

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 (物件2等の敷地)	39,500	0.83	1,219.74	0.80	31,990,000
1 (物件3の敷地)	39,500	0.83	40.00	0.80	1,050,000
物件1合計			1,259.74	物件1合計	33,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 館林-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,600\text{円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 39,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（令和4年1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 : ▲5% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差 : ▲17% （規模、不整形地等）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%と査定した。

(2) 建物価格（物件2・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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	80,000	347.17	0.01	280,000
2 附属建物(符号1)	60,000	56.19	0.01	30,000
2 附属建物(符号3)	60,000	33.05	0.01	20,000
2 附属建物(符号4)	40,000	33.00	0.01	10,000
2 附属建物(符号5)	60,000	19.83	0.01	10,000
物件2合計				350,000
3	60,000	16.56	0.01	10,000

ウ 現 価 率：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(1%)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 (物件2等の敷地)	31,990,000	0.40	法定地上権	12,800,000
1 (物件3の敷地)	1,050,000	0.40	法定地上権	420,000
物件1合計				13,220,000

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	33,040,000	－13,220,000	－	0.65	0.60	7,730,000
2	350,000	＋12,800,000	1.00	0.65	0.60	5,130,000
3	10,000	＋420,000	1.00	0.65	0.60	170,000
一括価格 (合計)						13,030,000

(※) 【物件2等の土地利用権等価格】

物件1

12,800,000円

【物件3の土地利用権等価格】

物件1

420,000円

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性が高いことによる減価を、市場流通性及び浄化費用等を考慮して▲35%と査定した。

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

地価公示価格（館林－10）

所 在：館林市松原3丁目7番14

価 格：37,600円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「館林」駅の南東方道路距離約2km

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：314㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南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、空地も見られる住宅地域

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

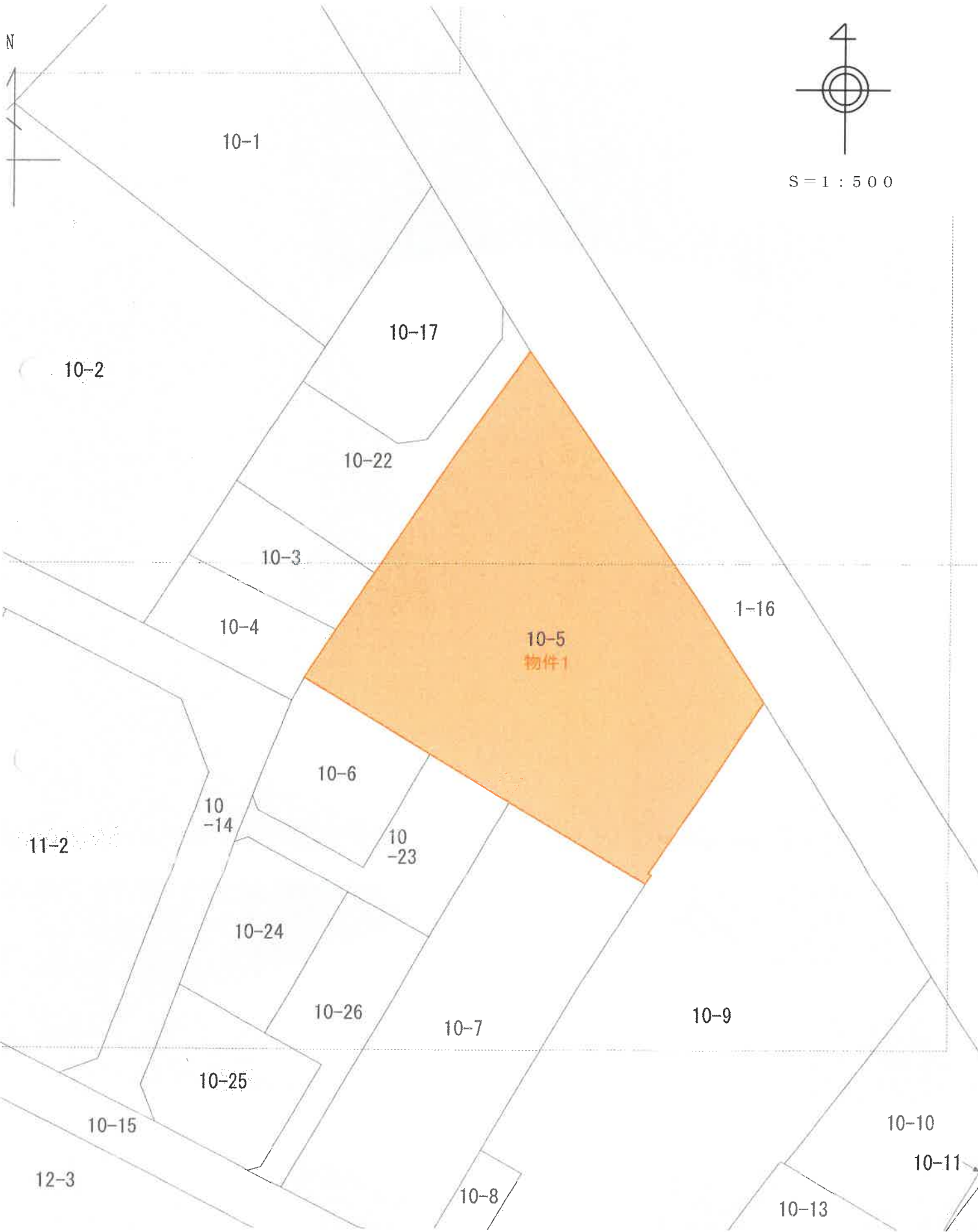


S=1:10,000



館林市役所「白図」

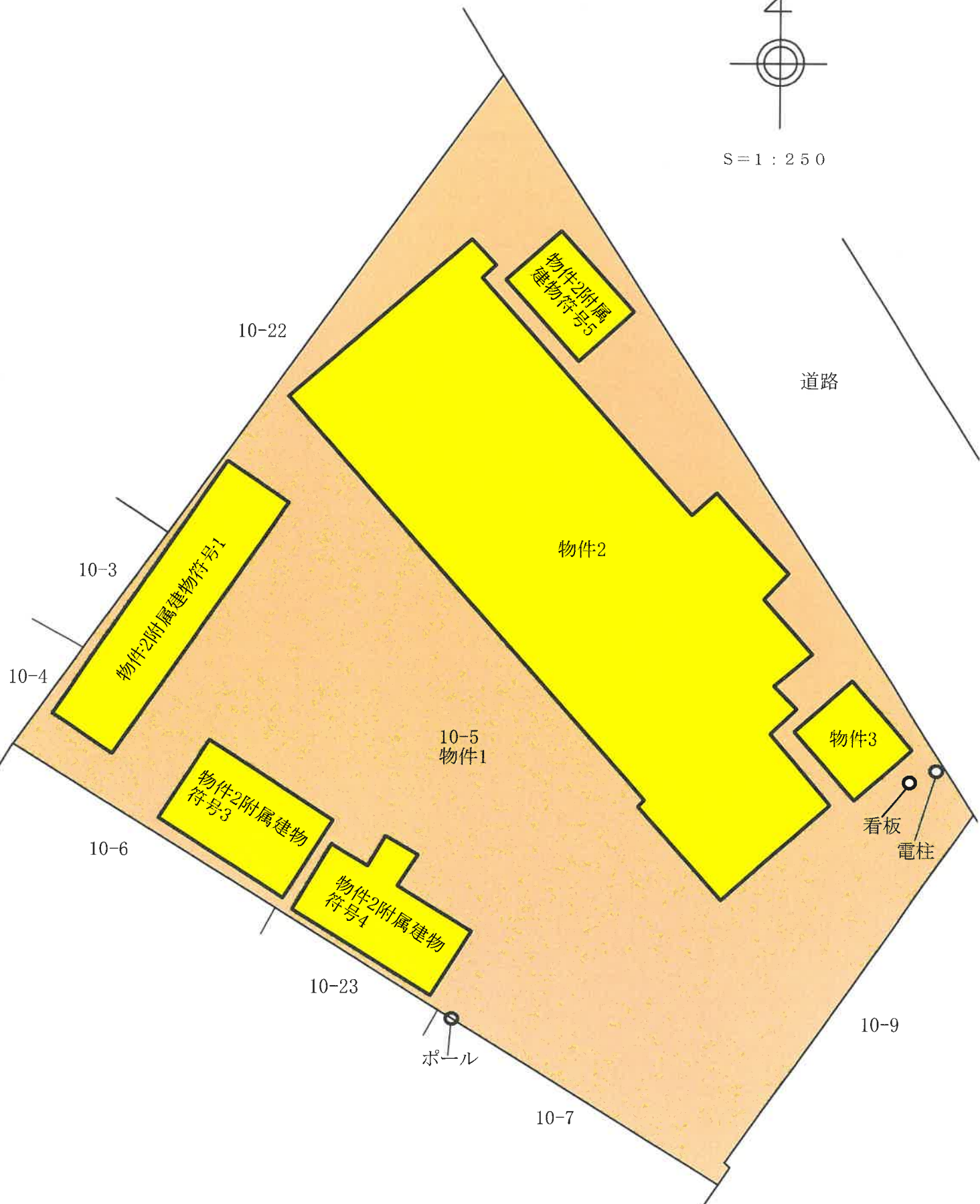
公 図 写



土地建物位置関係図

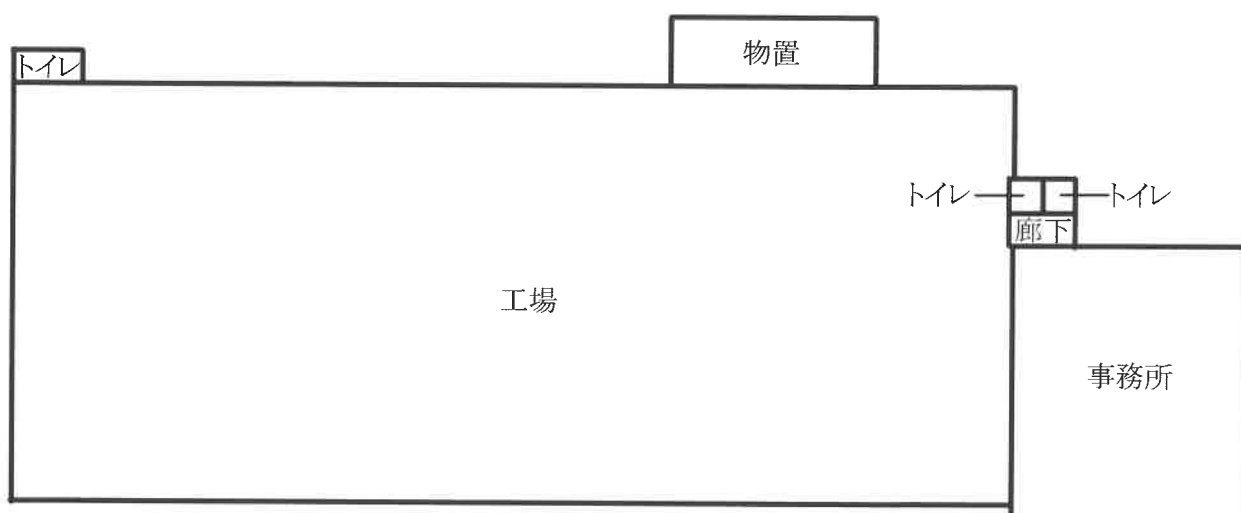


S = 1 : 250

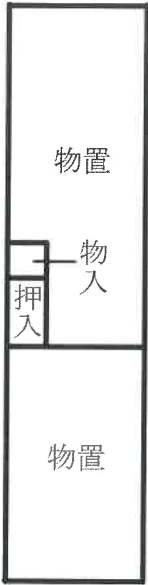


建物間取図

物件2



建物間取図



物件2附属建物符号1



物件2附属建物符号3



物件2附属建物符号4



物件2附属建物符号5

建 物 間 取 図

物件3

変電所

令和 4 年（ケ）第 39 号
令和 4 年 11 月 18 日 現地調査
令和 4 年 12 月 19 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		3,450,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,040,000	円
物件2（建物）	金	1,410,000	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 目 地 積	館林市松原三丁目 10番7 宅地 699.71平方メートル	同左
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	館林市松原三丁目10番地7 10番7 工場 鉄骨造スレート葺平家建 235.37平方メートル	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業所 軽量鉄骨造スレート葺平家建 51.70平方メートル	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」駅の南東方・道路距離約1.9km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道今泉・館林線沿いの背後に位置する地域で、店舗、一般住宅等が混在する地域。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）、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種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 699.71m ² 間 口 : 約16m 奥 行 : 約42.5m～45.5m 形 状 : ほぼ長方形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約5mの舗装市道4052号線(※)に約0.4m高く接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件2及び同附属建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(特記事項参照) ガ ス 配 管 あり(特記事項参照) 下 水 道 あり (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、通常の費用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 医療機器製造業として利用されていた土地であり、有害物質(トリクロロエチレン、鉛、油)の使用・埋立による土壤汚染の可能性が高い土地である。 ② 北東側隣接地(地番10番5)と工場敷地として一体利用されていた。なお対象土地へは同土地を通行して県道今泉・館林線から出入りしている。 ③ 物件1上に土地の定着物である水槽(約7㎡、コンクリート製)及びポールが存在する。 ④ 上水道は、県道今泉・館林線埋設の公設管(100mm管)から私設管(50mm管、25mm管)(詳細不明)により、隣接地(10番5)を経由して、対象土地内に引込んでいる。なお市道4052号線にも公設管(50mm管)が埋設されている。 (群馬東部水道企業団 館林支所にて確認) ⑤ ガスは、市道4052号線に館林ガス(株)管(100mm管)が埋設されている。 (館林ガス(株)にて確認) ⑥ 対象土地内の樹木が東側隣接地及び市道4052号線上に越境している。
---------	---

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 : 昭和44年6月15日新築 経 過 年 数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 波形スレート等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : コンクリート叩き等 設 備 : 電気等 そ の 他 : 特になし
床面積 (現況)	235.37㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 工場 間 取 り : (別添「建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状況	相当に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 下記の附属建物が存する。 【物件2附属建物(符号1)】 種類 : 作業所 構造 : 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積 : 51.70㎡ 建築時期 : 昭和49年月日不詳 備考 : 特になし ② 建物内等にある機械・器具その他工場用に供する物は、全て使用不能の状態にあると思われることから無価値物であると認定した。

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	37,100	0.78	699.71	0.80	16,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 館林-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
 $37,600\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/101 = 37,100\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（令和4年1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 : +1%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差 : ▲22%（規模、間口奥行の関係、出入りの困難性等）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	80,000	235.37	0.01	190,000
2 附属建物(符号1)	60,000	51.70	0.01	30,000
物件2合計				220,000

ウ 現 価 率 : 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(1%)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	16,200,000	0.40	法定地上権	6,480,000

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	16,200,000	-6,480,000	-	0.35	0.60	2,040,000
2	220,000	+6,480,000	1.00	0.35	0.60	1,410,000
一括価格 (合計)						3,450,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性が高いこと等による減価を、市場流通性及び浄化費用等を考慮して▲65%と査定した。

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

地価公示価格（館林－10）

所 在：館林市松原3丁目7番14

価 格：37,600円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「館林」駅の南東方道路距離約2km

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：314㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南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%）

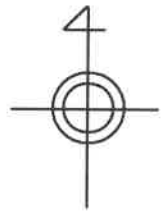
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、空地も見られる住宅地域

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

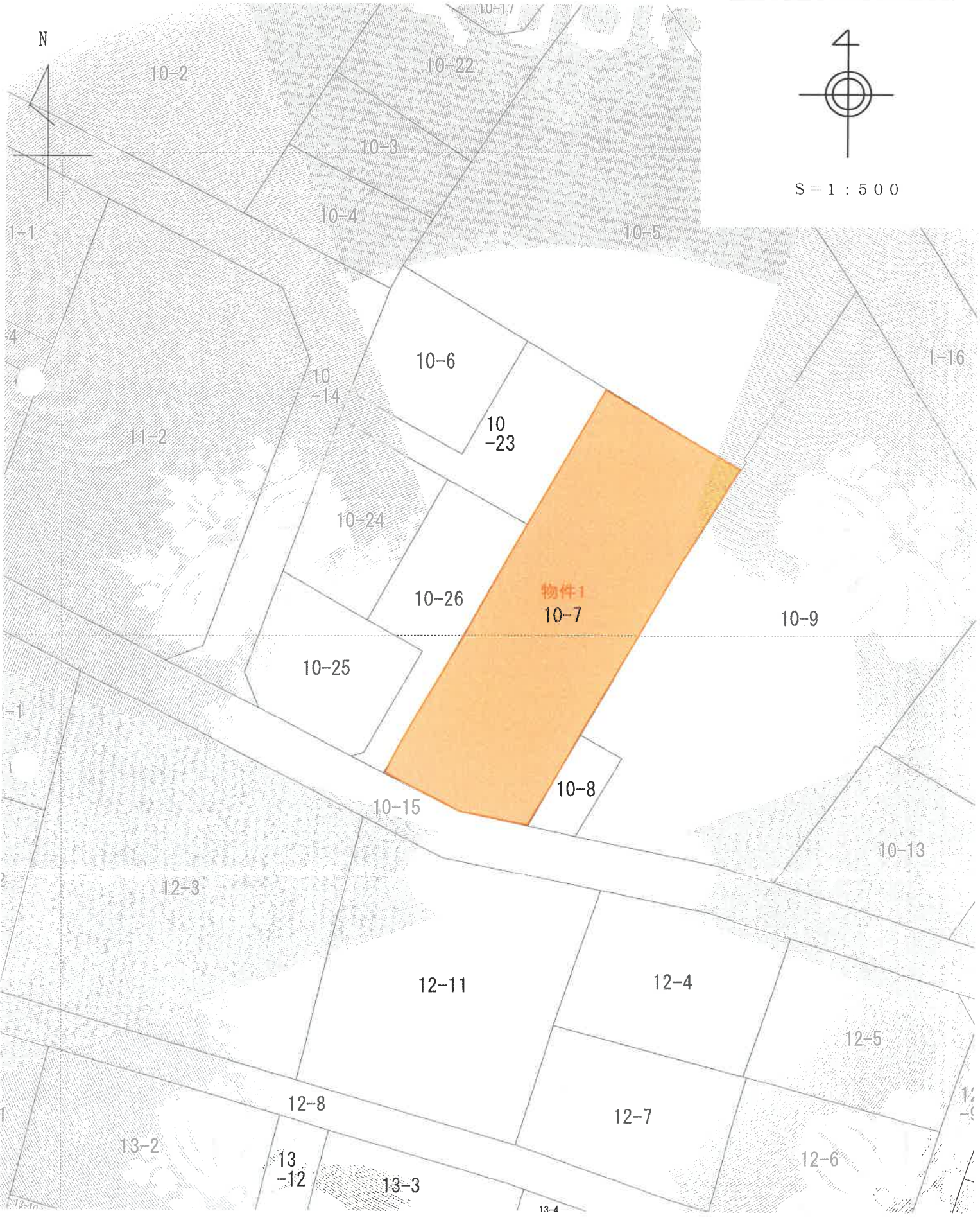


S=1:10,000



館林市役所「白図」

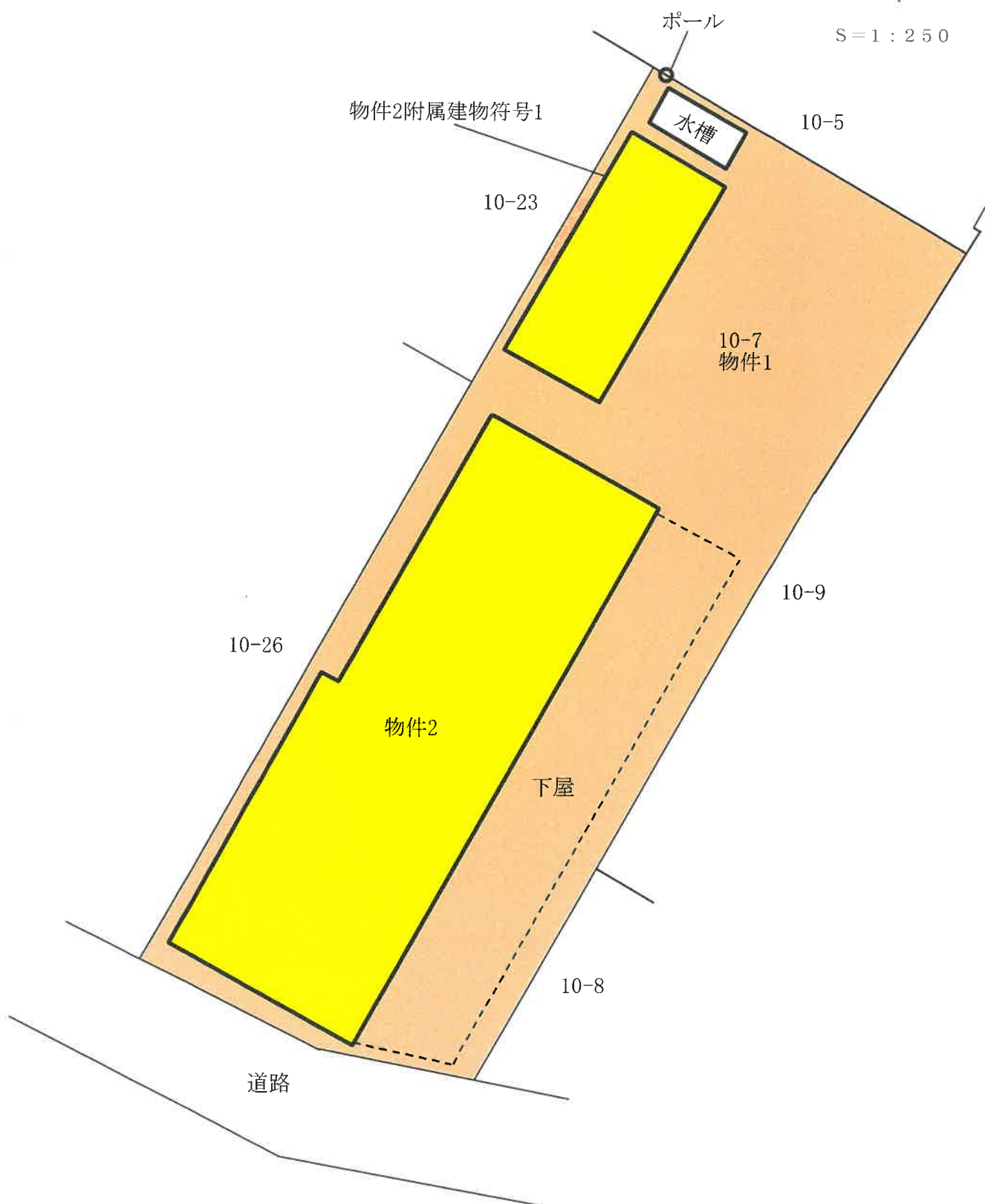
公 図 写



土地建物位置関係図

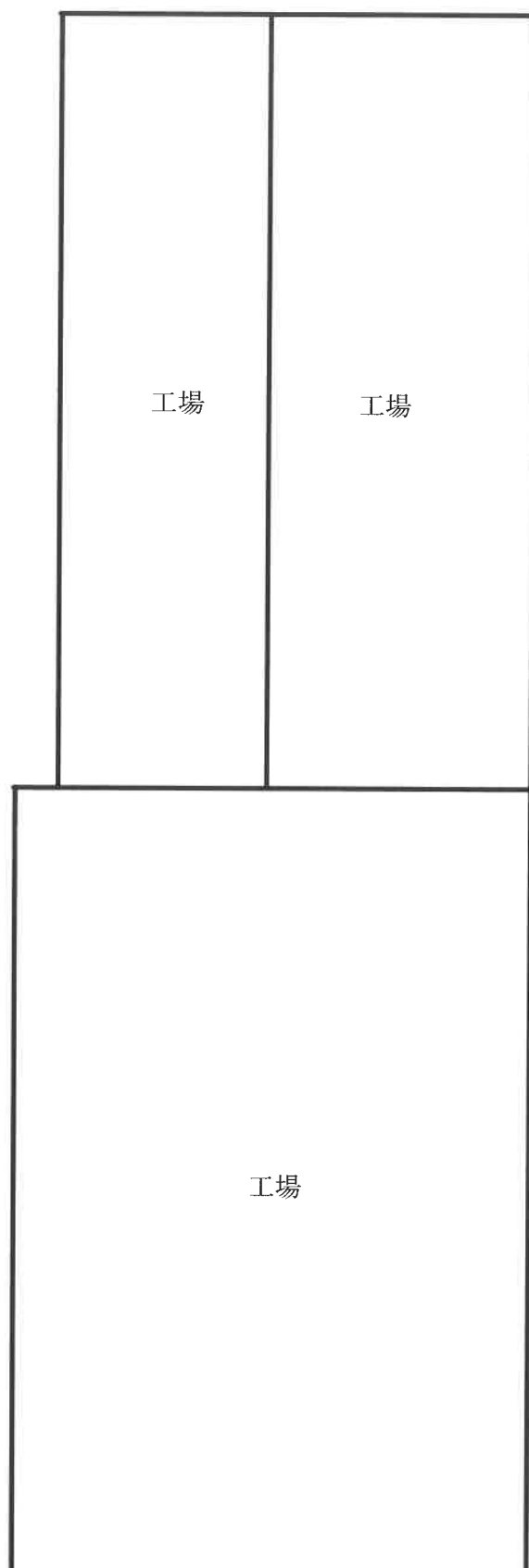


S = 1 : 2 5 0



建 物 間 取 図

物件2



建 物 間 取 図

物件2附属建物符号1

作業所