

(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 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 岸 昌史

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月12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 | 742番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市城町 |
| | 地 番 | 742番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 館林市城町 742番地1 |
| | 家屋 番号 | 742番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 84.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 館林市城町 742番地1、742番地2 |
| | 家屋 番号 | 742番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 188.80平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	39.74平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2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 須長 宏幸

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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, 4】

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 742番1
地 目 宅地
地 積 479.00平方メートル
- 2 所 在 館林市城町
地 番 742番2
地 目 宅地
地 積 131.90平方メートル
- 3 所 在 館林市城町 742番地1
家屋 番号 742番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 84.62平方メートル
- 4 所 在 館林市城町 742番地1、742番地2
家屋 番号 742番1の2
種 類 作業所
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 188.80平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	39.74平方メートル



令和 7 年(ケ)第 29 号
令和 7 年 5 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 4 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 | 742番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 479.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市城町 |
| | 地 番 | 742番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 館林市城町 742番地1 |
| | 家屋 番号 | 742番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 84.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 館林市城町 742番地1、742番地2 |
| | 家屋 番号 | 742番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 188.80平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	39.74平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県館林市城町742番地1（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"/> （物件 ）														
形 状	<input 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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1上に下記建物の他に物件4が存在する。														
建 物	物件 3														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：														
	構 造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅（空き家）として使用している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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
(3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6月12日受付回答書要旨) 1 物件3及び4は、現在第三者に貸していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

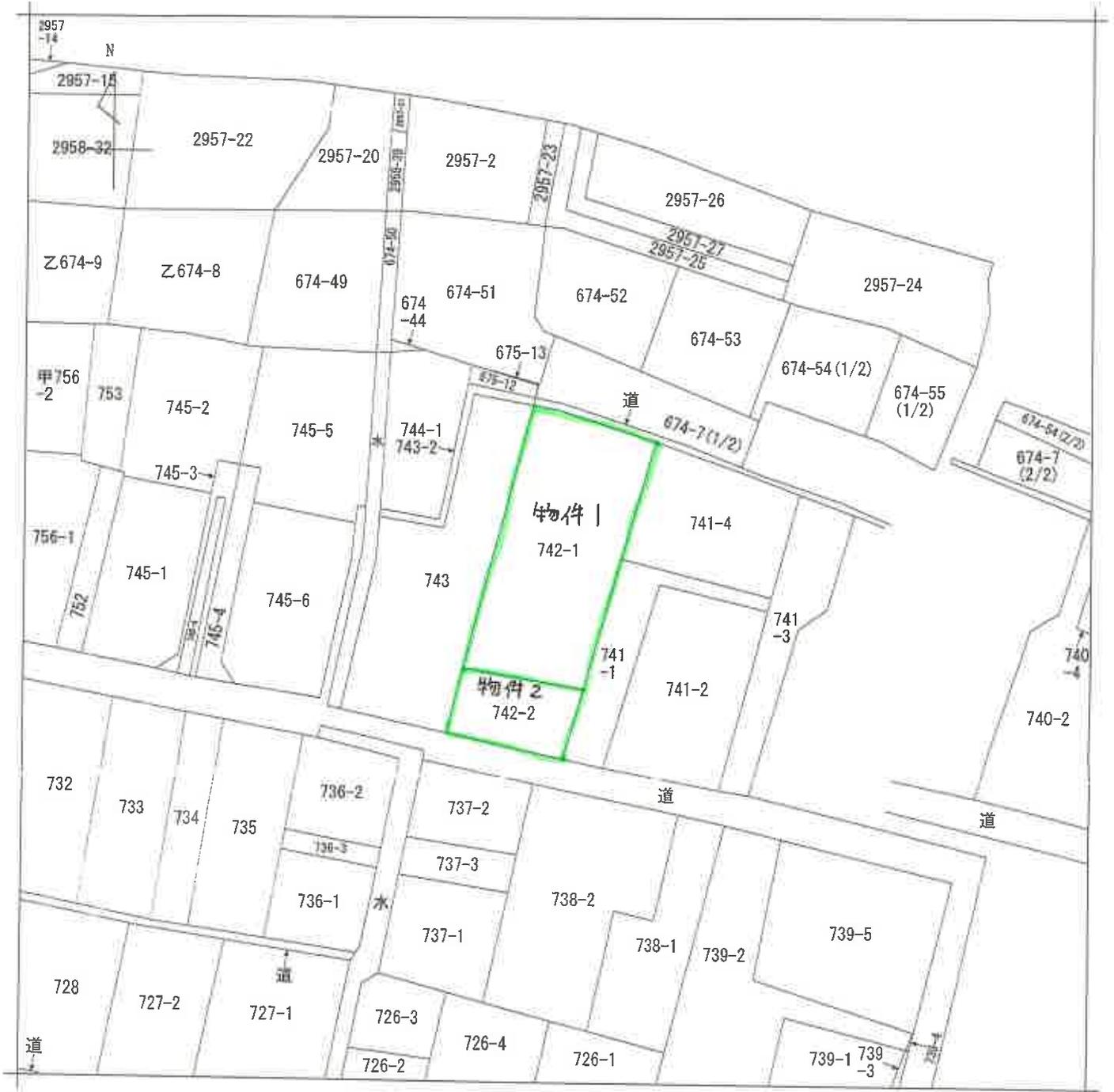
執行官の意見

- 1 物件1上に物件3及び4以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2上に物件4以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件4の建物内及び物件1と物件2の土地には、土地建物位置関係図及び物件4の間取図記載の機械器具が存在するが、既に営業を停止して相当長期間経ていると思われるので、工場性はないと思われる。したがって、前記機械器具は売却対象外とした。
- 4 物件1上にコンクリートブロック製便所(約0.8㎡)及びコンクリートブロック製物置(約1.6平方メートル)が存在する。前記物置と便所は、土地に強固に付着しているため、土地の定着物とした。
- 5 Aの回答書には、物件3、4は貸していないとチェックされていたが、空き家、空き作業所として使用しているという欄にはチェックがなかったため、回答書記載の電話番号宛架電したが、電話に出なかった。物件3及び4については、現場を見たところ、使用していないことは明らかであったため、占有については2、3枚目記載のとおりとした。
- 6 物件3及び4は老朽化が激しく、全体的に下屋に覆われている。物件1及び2上、物件3及び4の建物内には多数動産が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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5月27日 (火) 13:20-13:30	■館林市役所	■間取図交付申請
令和7年5月27日 (火) 13:50-14:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年6月2日 (月)	■前橋地方裁判所	■A宛照会書送付
令和7年6月3日 (火) 15:55-16:05	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年6月4日 (水) 10:55-11:30	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年6月11日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年6月11日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	館林市城町			地番	742番1			
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	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。

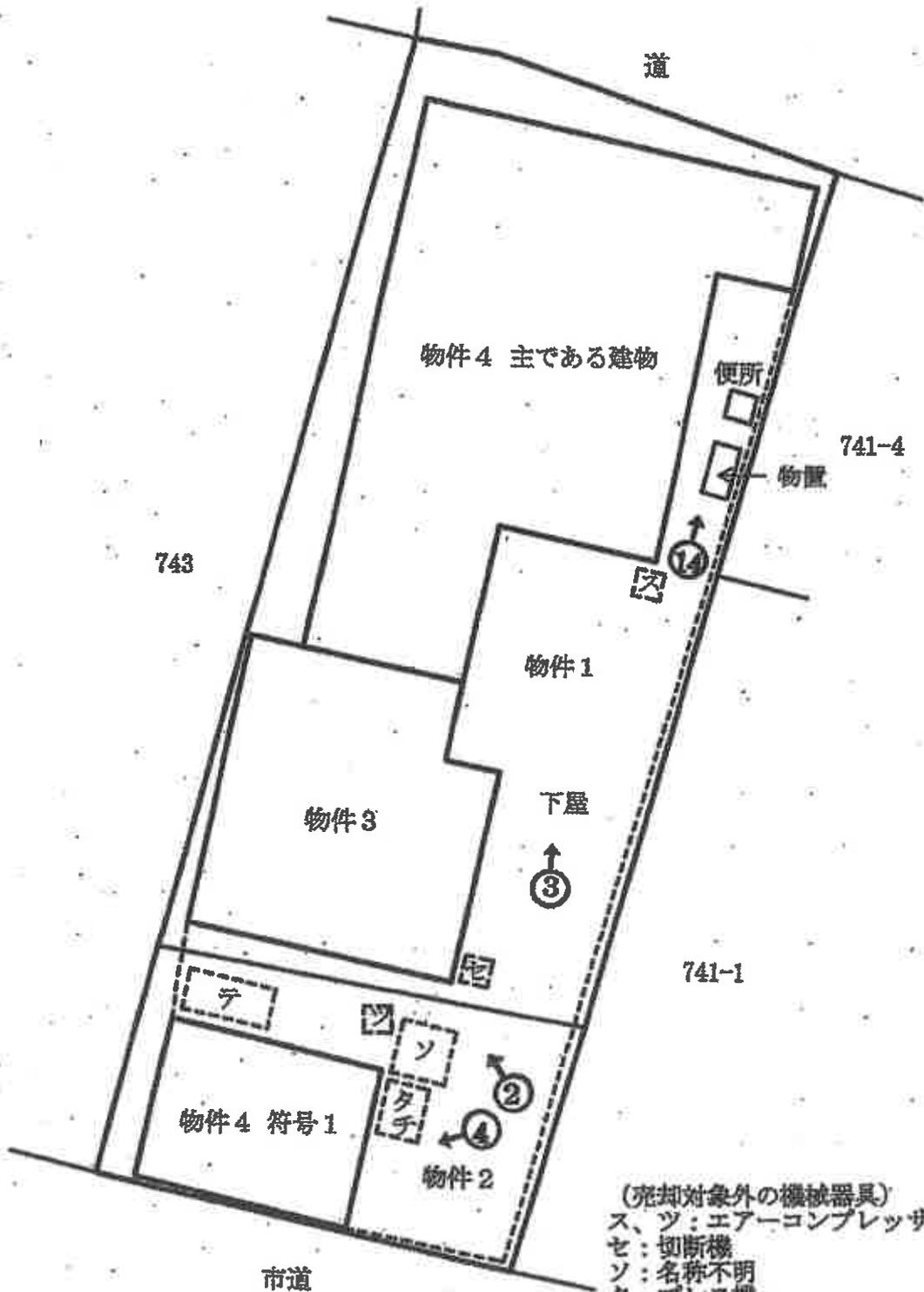
令和7年4月16日
前橋地方務局太田支局
登記官

地図整理番号：M17309
(1/1)

(8枚目)

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



(売却対象外の機械器具)
 ス、ツ：エアコンプレッサー
 セ：切断機
 ソ：名称不明
 タ：プレス機
 チ：キュービクル
 テ：シャーリング

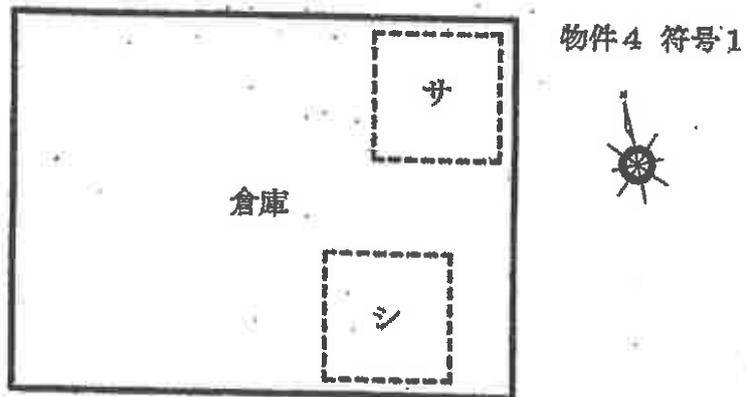
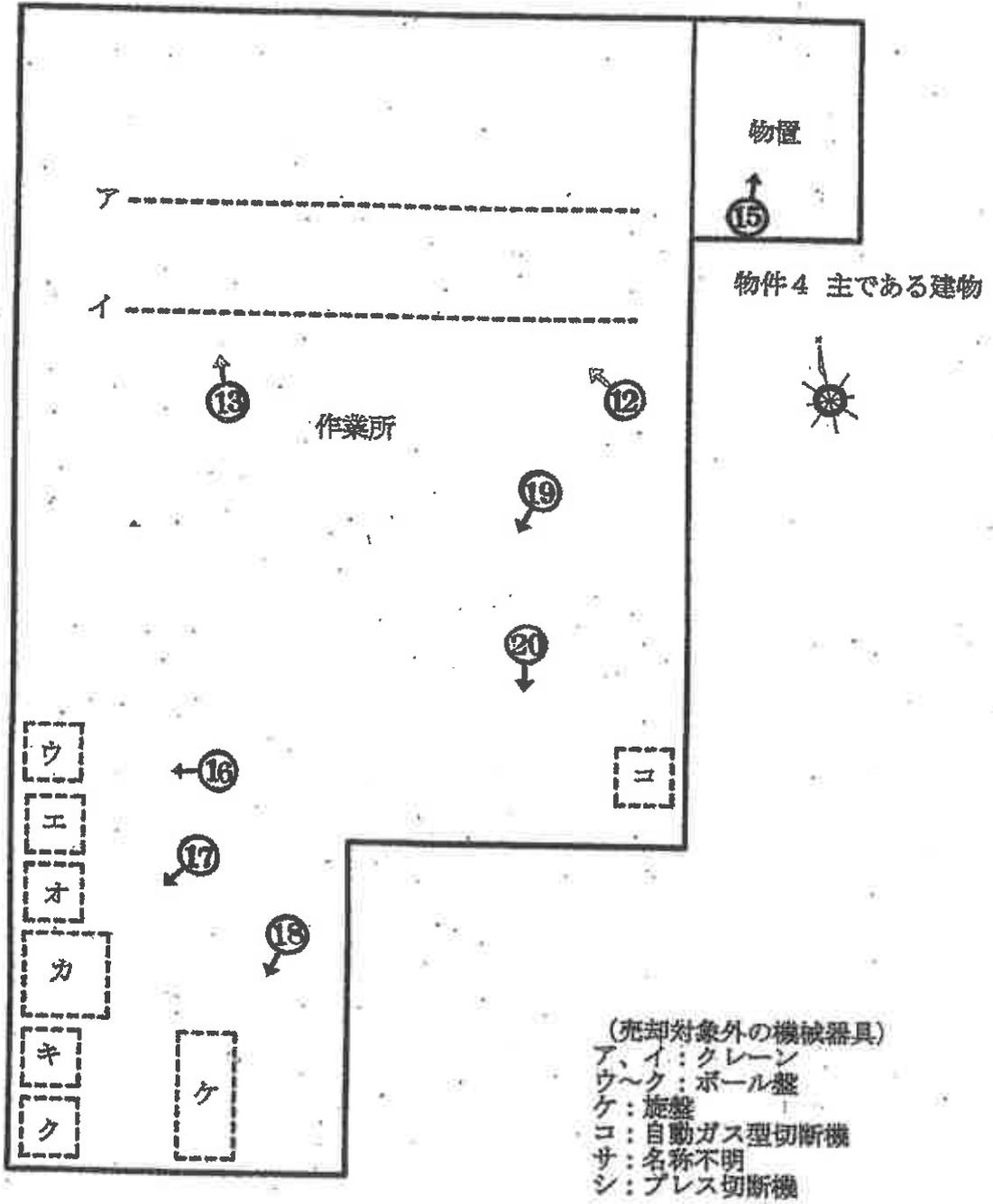
建 物 間 取 図

←○ 写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向



(11 枚目)

(12 枚目) 欠

1



2



(13枚目)

3



4



(14 枚目)



5



6

(15枚目)



7



8

(16 枚目)



9



10

(17 枚目)



11



12

(18 枚目)



13



14

(19枚目)



15



16

(20 枚目)



17



18

(21 枚目)



19



20

(22枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令和 7 年 6 月 11 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,620,000 円
物件2 (土地)	金 720,000 円
物件3 (建物)	金 720,000 円
物件4 (建物)	金 2,230,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、4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、4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 地積	館林市城町 742番1 宅地 479.00㎡	同左
2	所在地 地積	館林市城町 742番2 宅地 131.90㎡	同左
3	所 家屋番号 種 構 床面積	館林市城町 742番地1 742番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 84.62㎡	同左
4	所 家屋番号 種 構 床面積	館林市城町 742番地1、742番地2 742番1の2 作業所 木造かわらぶき平家建 188.80㎡	同左
	(附属建物) 符 種 構 床面積	1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 39.74㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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	東武伊勢崎線 館林駅 東方約 1.7 km (道路距離)		
付近の状況	一般住宅のほか共同住宅、事業所等も散見される混在住宅地域		
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2種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	-	
その他の規制	-		
画地条件	規模	610.90 m ²	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約 14.2 m	奥行約 39.5 m
	地勢	ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側約 4.6m (認定幅員) 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。		
	北側約 6.0m (認定幅員) 公道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項2号道路である。674番7及び物件1北側隣接地の「道」 が本公道に該当する。市道認定はない。		
	二方路		
土地の利用状況等	範囲	物件1の一部	物件1の一部、物件2の全部
	利用状況	物件3建物の敷地	物件4建物の敷地
	占有者	所有者	所有者
	利用権原	法定地上権	法定地上権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成26年10月29日	同左
	建物最優先担保権	根抵当権 平成26年11月28日	同左
	最先時建物存否	存在	存在
	土地建物所有者	同一	同一
	建物新築時期	昭和2年月日不詳	昭和57年月日不詳
	件外建物	なし	
隣地等	市道、公道、住宅等		
供給処理施設	上水道	あり 群馬東部水道企業団によると、本管は南側市道に敷設されて いるが、北側公道には敷設されていないとのこと。	
	ガス配管	あり 館林ガス(株)によると、本土地への引込みはないとのこと。	
	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。		

特 記 事 項	土 壤 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壤汚染対策法による区域指定もなかった。一方で本土地は、機械器具や残置物から溶接や塗装を行う事業の用に供されていた可能性がある。よって、土壤汚染が存在する可能性は否定できないと思料される。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地（館林城跡・城下町遺跡）に該当するので、建築等の際は法に基づく届出義務がある。
	そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・土地定着物であるコンクリートブロック製の物置（約1.6㎡）と便所（約0.8㎡）が存在する。 ・本土地上に売却対象外の機械器具（土地建物位置関係図参照）のほか、「ラッカーシンナー」の記載がある缶等の動産が多数残置されている。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新築年月日	昭和2年1月1日 (公課証明記載)
	経過年数	98.5年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング、板等
	内壁	化粧合板等
	天井	化粧合板等
	床	畳、土間コンクリート等
	設備	電気、給排水等
	その他	なし
床面積（現況）	1階	84.62㎡
	延	84.62㎡
現況用途等	現況用途	住宅
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状況	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	<ul style="list-style-type: none"> ・全部事項証明書に新築年月日の記載がないため、公課証明等から上記のとおりと仮定して評価を行う。 ・全部事項証明書によると、昭和40年と平成5年に増築している。 ・衣類等の動産が多数残置されている。 	

建物の概況及び利用状況等（物件4）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	新築年月日	昭和57年1月1日 (全部事項証明書)
	経過年数	43.5年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	リシン吹付、板等
	内壁	漆喰壁等
	天井	あらわし等
	床	土間コンクリート等
	設備	電気
	その他	なし
床面積（現況）	1階	188.80㎡
	延	188.80㎡

現況用途等	現況用途 間取り	作業所 附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・全部事項証明書によると、新築月日不詳のため上記のとおりと仮定して評価を行う。 ・本建物内に売却対象外の機械器具（建物間取図参照）のほか、プラスチックケース等の動産が多数残置されている。 	
区分	附属建物 符号1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	新築年月日	昭和57年1月1日 (全部事項証明書)
	経過年数	43.5年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外壁	波型鉄板等
	内壁	あらわし等
	天井	あらわし等
	床	土間コンクリート等
	設備その他	電気 なし
床面積（現況）	1階	39.74m ²
	延	39.74m ²
現況用途等	現況用途 間取り	倉庫 附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・主である建物と同時期と仮定して評価を行う。 ・本建物内に売却対象外の機械器具（建物間取図参照）のほか、段ボール箱等の動産が多数残置されている。 	

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、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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,300	0.79	479.00	0.85	11,350,000
2	35,300	0.79	131.90	0.85	3,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	館林	—	1
-----	----	---	---

公示価格 33,900 円/㎡ × 時点修正 99.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 96.0 = 標準画地価格 35,300 円/㎡

◇ 時点修正：令和7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：方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：方位、二方路地、形状、規模、埋蔵文化財包蔵地、定着物等を考慮して -21% と判定した。

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3、4）

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=エ
3	166,000	84.62	0.01	140,000
4主	151,000	188.80	0.01	290,000
4符号1	166,000	39.74	0.01	70,000
4合計				360,000

※物件3の価格は、増築部分も考慮して査定した。

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率				
3	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 90%)	0.01
	経過年数	98.5年			
	残価率	5%			
4主	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	43.5年			
	残価率	5%			
4符号1	経済的全耐用年数	30.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	43.5年			
	残価率	5%			

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	11,350,000 × 84.62㎡ ÷ 273.42㎡	0.45 法定地上権	1,580,000
	11,350,000 × 188.80㎡ ÷ 273.42㎡	0.45 法定地上権	3,530,000
	合計		5,110,000
2	3,130,000	0.45 法定地上権	1,410,000

ア 物件1土地における物件3、4建物の土地利用面積は、それぞれの建築面積に応じて按分した。

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	11,350,000	-5,110,000	—	0.70	0.60	2,620,000
2	3,130,000	-1,410,000	—	0.70	0.60	720,000
3	140,000	+1,580,000	1.00	0.70	0.60	720,000
4	360,000	+4,940,000	1.00	0.70	0.60	2,230,000
一括価格 (合計)						6,290,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 土壌汚染が存在する可能性があること、売却対象外の機械器具や動産が多数残置されていること等による市場性減退の程度を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

公示地 価格【 館林 1 】

所 在 : 館林市尾曳町322番6外「尾曳町14-10」

価 格 : 33,900 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎 線 館林 駅 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 : 273 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 6.0 m 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

位置図

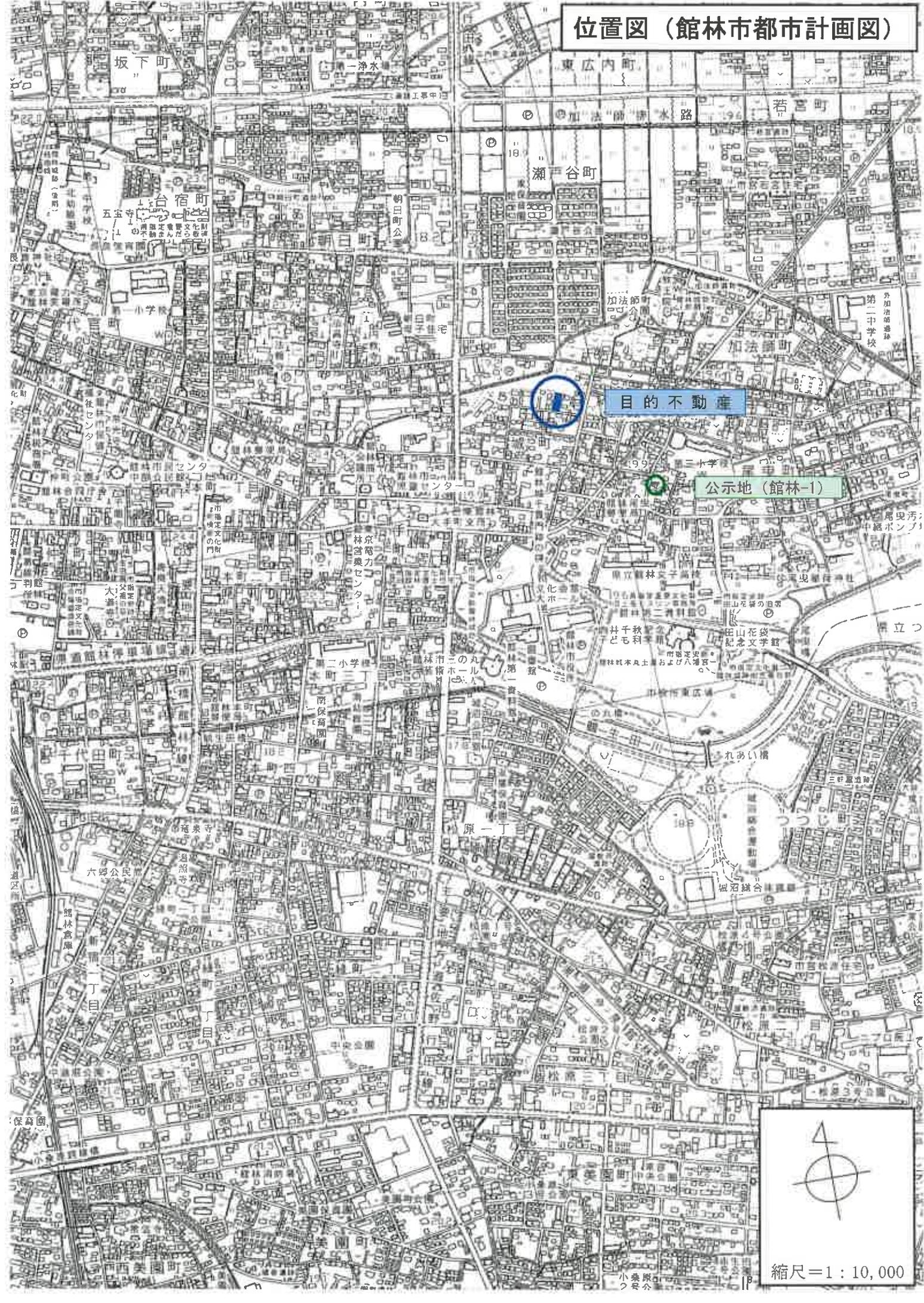
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

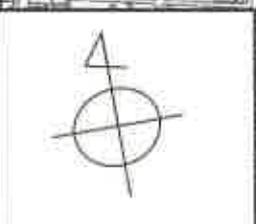
以 上

位置図（館林市都市計画図）



目的不動産

公示地（館林-1）



縮尺=1:10,000



(674番7)
 所有者：館林市
 地目：公衆用道路



物件1
742-1

物件2
742-2

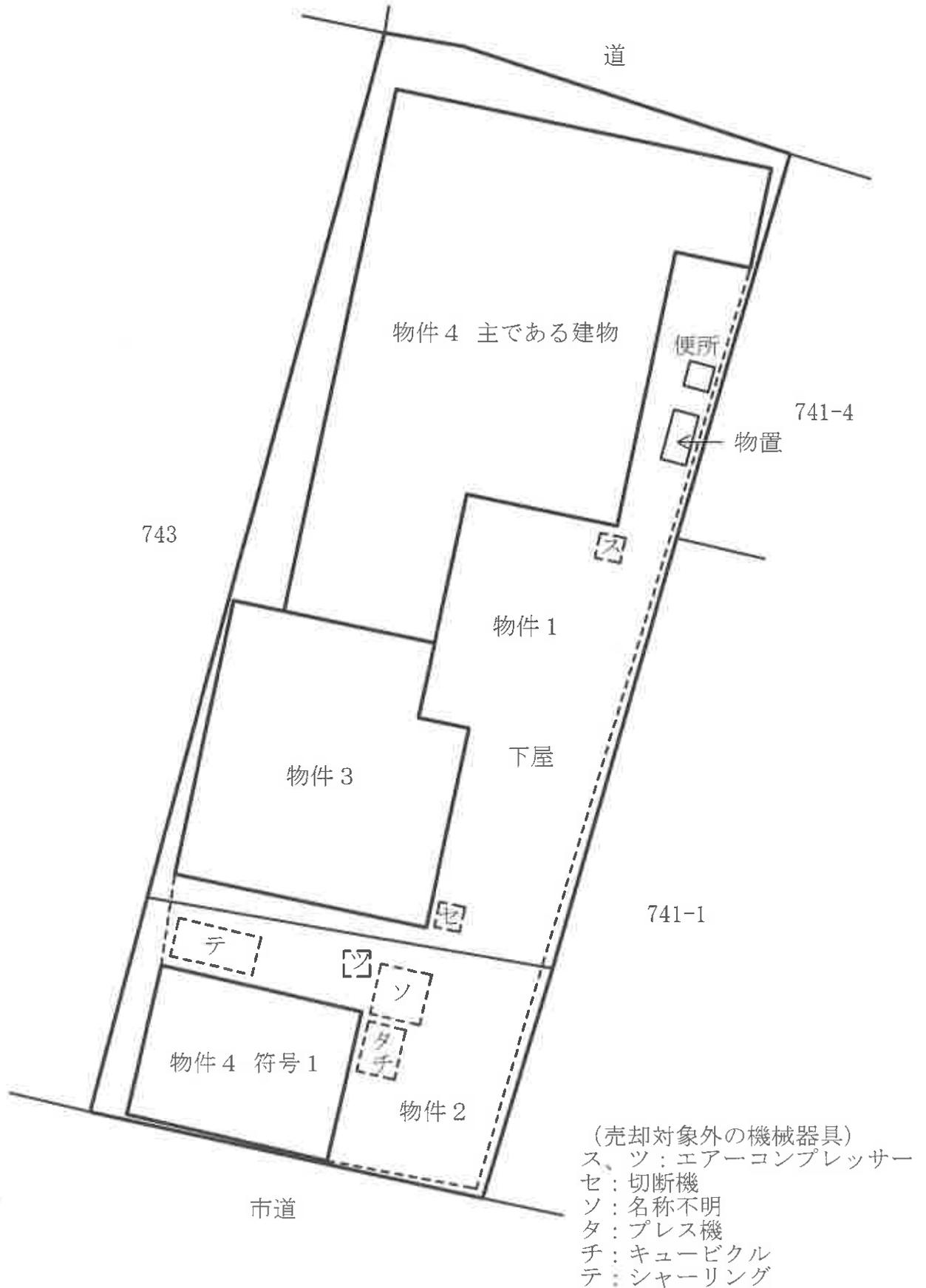
本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：500分の1

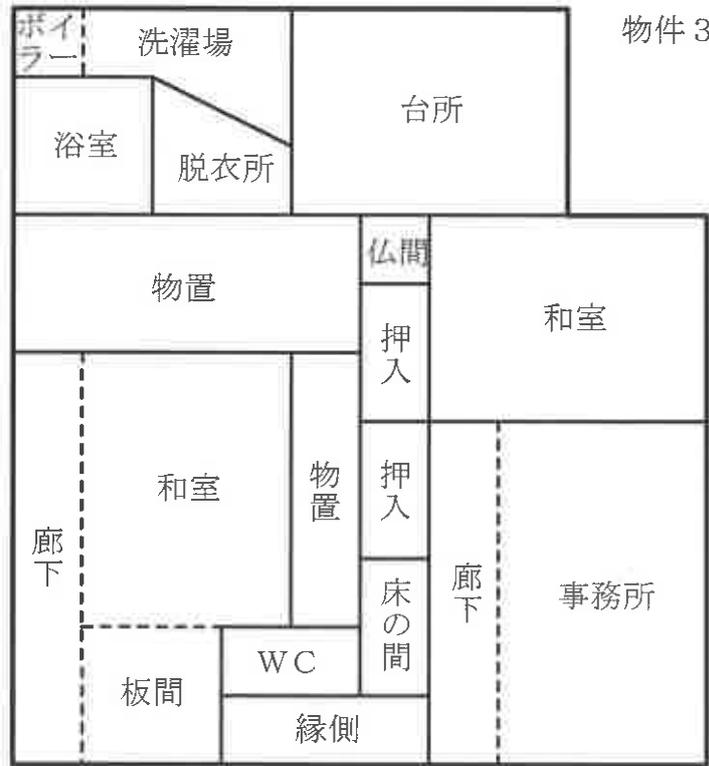
公図写

地番区域見出し

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



建 物 間 取 図

