

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口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 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 館林市広内町
 地 番 1300番3
 地 目 宅地
 地 積 345.01平方メートル
- 2 所 在 館林市広内町 1300番地3
 家屋 番号 1300番3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 72.04平方メートル
 2階 56.31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35平方メートル

- 3 所 在 館林市広内町
 地 番 1300番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 16平方メートル

持分2分の1

- 4 所 在 館林市広内町
 地 番 1300番11

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 100平方メートル

持分2分の1

物件明細書

令和 8年 4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 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2】

Bが占有している。同人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

【物件番号3, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 館林市広内町
地 番 1300番3
地 目 宅地
地 積 345.01平方メートル
- 2 所 在 館林市広内町 1300番地3
家屋 番号 1300番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 72.04平方メートル
2階 56.31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35平方メートル

- 3 所 在 館林市広内町
地 番 1300番10
地 目 公衆用道路
地 積 16平方メートル

持分2分の1

- 4 所 在 館林市広内町
地 番 1300番11



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 100平方メートル

持分2分の1



令和7年（ケ）第66号

現況調査報告書（補充）

令和8年6月8日

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒澤美和

当庁令和7年（ケ）第66号事件の現況調査報告書を下記のとおり訂正する。

2枚目の「住居表示」に

「群馬県館林市広内町2番13号」とあるのを

「群馬県館林市広内町2番12号」と訂正する。

以 上

令和 7 年(ケ)第 66 号
令和 7 年12月19日受理
令和 8 年 2 月 6 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 館林市広内町
地 番 1300番3
地 目 宅地
地 積 345.01平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 館林市広内町 1300番地3
家屋 番号 1300番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 72.04平方メートル
2階 56.31平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 館林市広内町
地 番 1300番10
地 目 公衆用道路
地 積 16平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 館林市広内町
地 番 1300番11
地 目 公衆用道路
地 積 100平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県館林市広内町2番13号														
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															
建物	物件 2														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約35平方メートル</td> </tr> </table>			{	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35平方メートル						
{	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35平方メートル														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input checked="" 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(所有者の元妻))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年1月頃
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県館林市広内町1300番10 外 (住居表示未実施)
土地	物件3、4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 3、4) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (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"/> 土地共有者ら <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 type="checkbox"/> 上記の者が更地として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者ら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
(4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
■ B (所有者の元妻)	<p>(令和8年1月23日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 所有者Aとは既に離婚しており、Aは2年位前に物件2から出ていきました。その後は私と子供で物件2に居住しています。2 離婚するときに、Aが養育費の代わりに住宅ローンを払うので、私と子供が物件2に住んでいてもよいという公正証書を作りました。3 物件1上にある建物は物置として使っています。Aの所有です。4 物件1上のカーポートもAの所有です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2上の物置は、物件2と同じ所有者で、基礎が定着していて外気分断性があり、主である建物に近接し常用に供されているので、物件2の附属建物と認定した。
- 3 物件2上にスチール製カーポート（約15平方メートル）が存在する。前記カーポートは土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

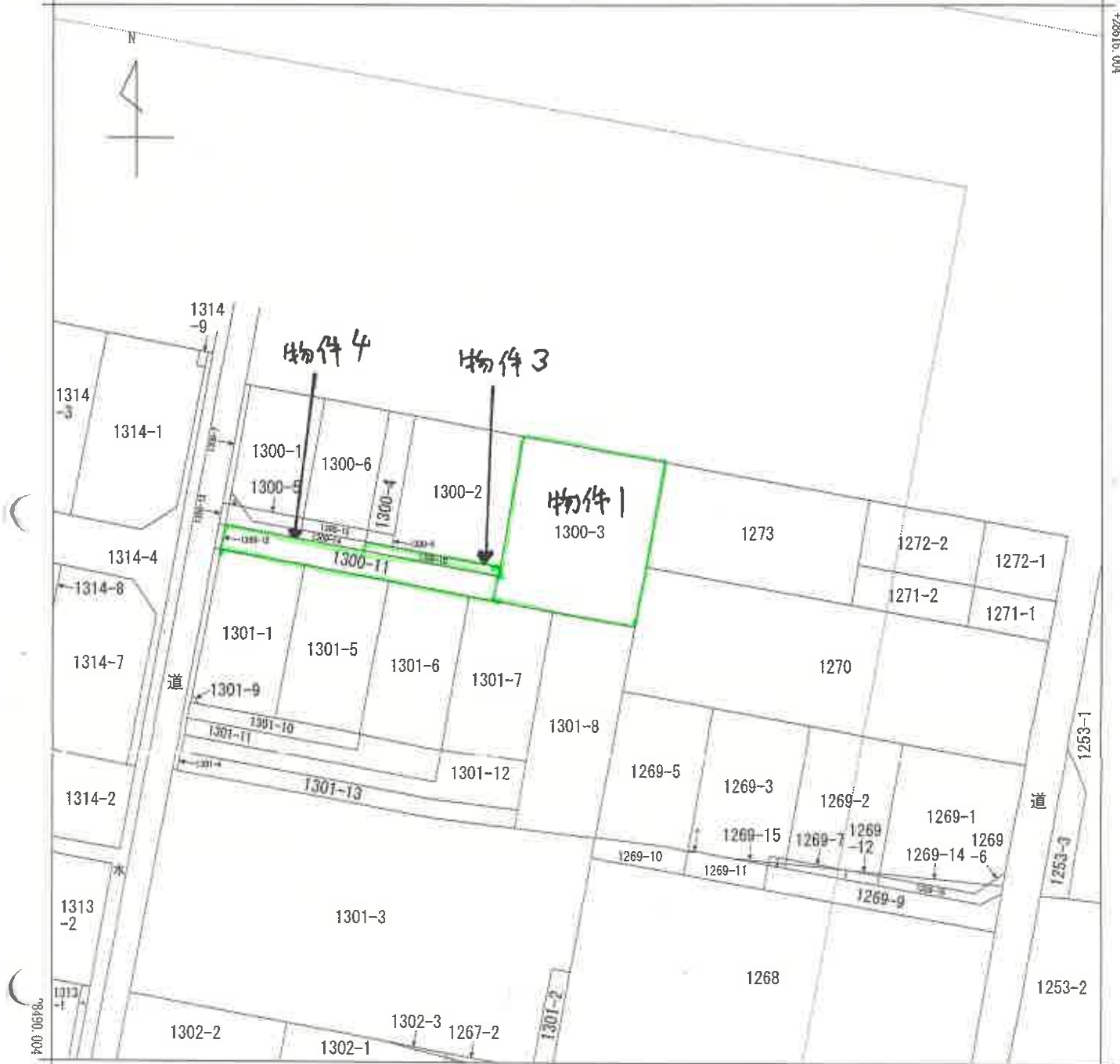
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月24日 (水) 9:55-10:05	■館林市役所	■間取図交付申請
令和7年12月24日 (水) 10:18-10:25	■物件所在地	■基礎調査
令和7年12月25日 (木) 14:45-14:55	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年1月7日 (水) 14:50-15:05	■物件所在地	■不在
令和8年1月23日 (金) 13:00-13:25	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

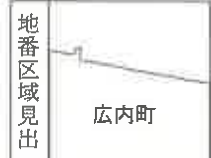
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、 に借りた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和8年1月7日及び同年同月23日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)



-26597.476 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	館林市広内町		地番	1300番3				
出力縮尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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10月31日
 前橋地方務局太田支局
 登記官

地図整理番号：M18039
 (1/1)

(8 枚目)

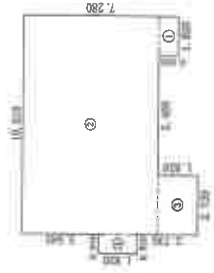
登記年月日：令和4年3月11日

建築物図面
各階平面図

家屋番号 1300番3
建築物の所在 館林市広内町1300番地3

各階平面図

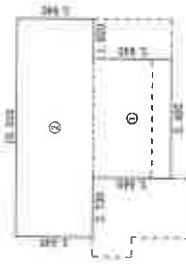
1階



求積表

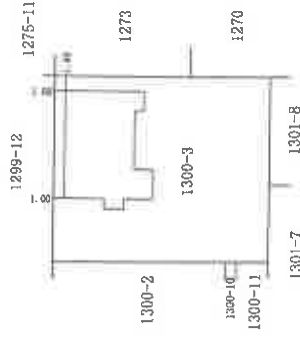
①	1.820 × 0.910	1.656200
②	10.010 × 6.370	63.763700
③	2.730 × 1.820	4.968600
④	0.910 × 1.820	1.656200
合計		72.044700
	床面積	72.04 m ²

2階



求積表

①	5.460 × 3.640	19.874400
②	10.010 × 3.640	36.436400
合計		56.310800
	床面積	56.31 m ²



A3をA4に縮小コピー

作成者

令和4年3月11日

縮尺 250

申請人

縮尺 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10月31日 前橋地方建設局 木田 亨高

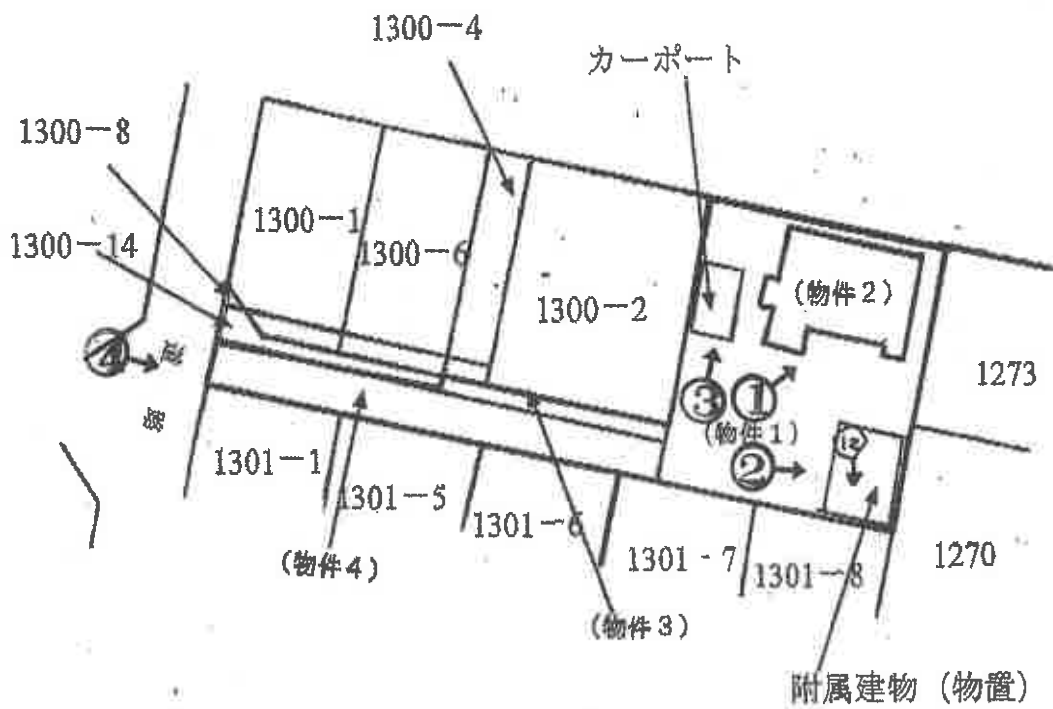
登記官

(9 枚目)



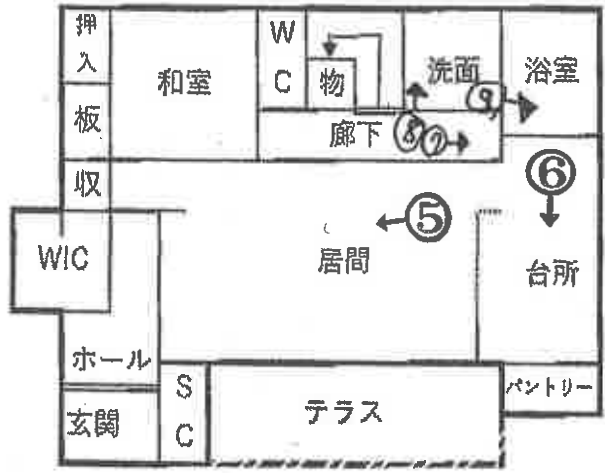
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

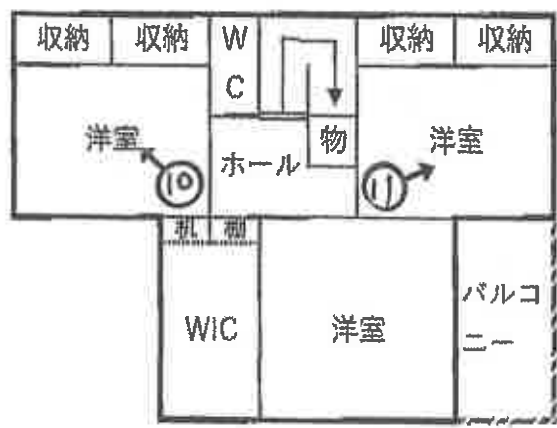


間取図

←○写真撮影位置・方向



1階部分



2階部分



1



2



3



4



5



6

(14枚目)



7



8

(15枚目)



9



10



11



12

(17枚目)

令和7年（ケ）第66号
令和8年1月23日 現地調査
令和8年2月6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	
13,750,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	3,500,000円
物件2(建物)	10,130,000円
物件3(土地)	20,000円
物件4(土地)	100,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件4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	館林市広内町 1300番3 宅地 345.01㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市広内町1300番地3 1300番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 72.04㎡ 2階 56.31㎡	同左
3	所在地番 地目 地積 共有者	館林市広内町 1300番10 公衆用道路 16.00㎡ A 持分 2 分の 1	同左
4	所在地番 地目 地積 共有者	館林市広内町 1300番11 公衆用道路 100.00㎡ A 持分 2 分の 1	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、3、4)

位置・交通	東武伊勢崎線「館林」駅北東方約1.9km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	(別添位置図参照) 一般住宅等を中心とした住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか共同住宅等の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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制 その他の規制	なし -
画地条件等	地積	登記簿とほぼ同程度
	間口	約4m
	奥行	約17m
	形状 その他	物件1はほぼ長方形の土地 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	物件1は西側約4m舗装私道(認定なし・建築基準法42条1項5号道路)に接面する土地である。物件4は西側約6.3m市道(市道8093号・建築基準法42条1項1号道路)に接面している。	
土地の利用状況	物件1は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。物件3、4は位置指定道路敷きの一部で土地共有者が通路として使用し、占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
特記事項	<p>(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。</p> <p>① 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地である。(広内町1遺跡 0035) ② 館林市役所によれば、物件3、4は1300番8、1300番14と共に位置指定道路(平成11年11月25日付、第3号)になっているとのこと。 ③ 本件土地上にスチール製カーポート(約15㎡)が存在する。</p>	

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	令和4年2月11日新築 4年 23年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス等 クロス等 畳、フローリング等 電気、水道等 -
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	その他の者が本建物を居宅として使用している。	
特記事項	① 附属建物(物置・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約35㎡)が存在する。 ② 附属建物の建築時期については令和4年2月頃であるとの陳述による。	

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	31,400	81%	345.01	95%	8,340,000
3	31,400	10%	8.00	100%	30,000
4	31,400	10%	50.00	100%	160,000

*物件3、4は持分地積により表示した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 館林(県)ー1

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$29,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 31,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : なし

◇ 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 : 0.81 街路等

物件3、4 : 0.10 位置指定道路敷き等

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)	170,000	128.35	61.00%	13,310,000
2(附属)	50,000	35.00	61.00%	1,070,000
			計	14,380,000

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%) \wedge { (27 - 23) / 27 } \times (1 - 0.05) = 0.61

2(附属) : (5%) \wedge { (27 - 23) / 27 } \times (1 - 0.05) = 0.61

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	8,340,000	30%	2,500,000
3	30,000	0%	0
4	160,000	0%	0
土地利用権等価格(合計)			2,500,000

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:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ 円 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 (ア±イ)×ウ× エ×オ÷カ 円
1	8,340,000	- 2,500,000	-	100%	60%	-	3,500,000円
2	14,380,000	+ 2,500,000	100%	100%	60%	0円	10,130,000円
3	30,000	- 0	100%	100%	60%	-	20,000円
4	160,000	- 0	100%	100%	60%	-	100,000円
一括価格(合計)							13,750,000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(県)－1

所在 : 館林市坂下町字坂下3119番5
価格 : 29,800 円／m²
位置 : 渡瀬駅450m
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 226m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接面街路 : 北4m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60% 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

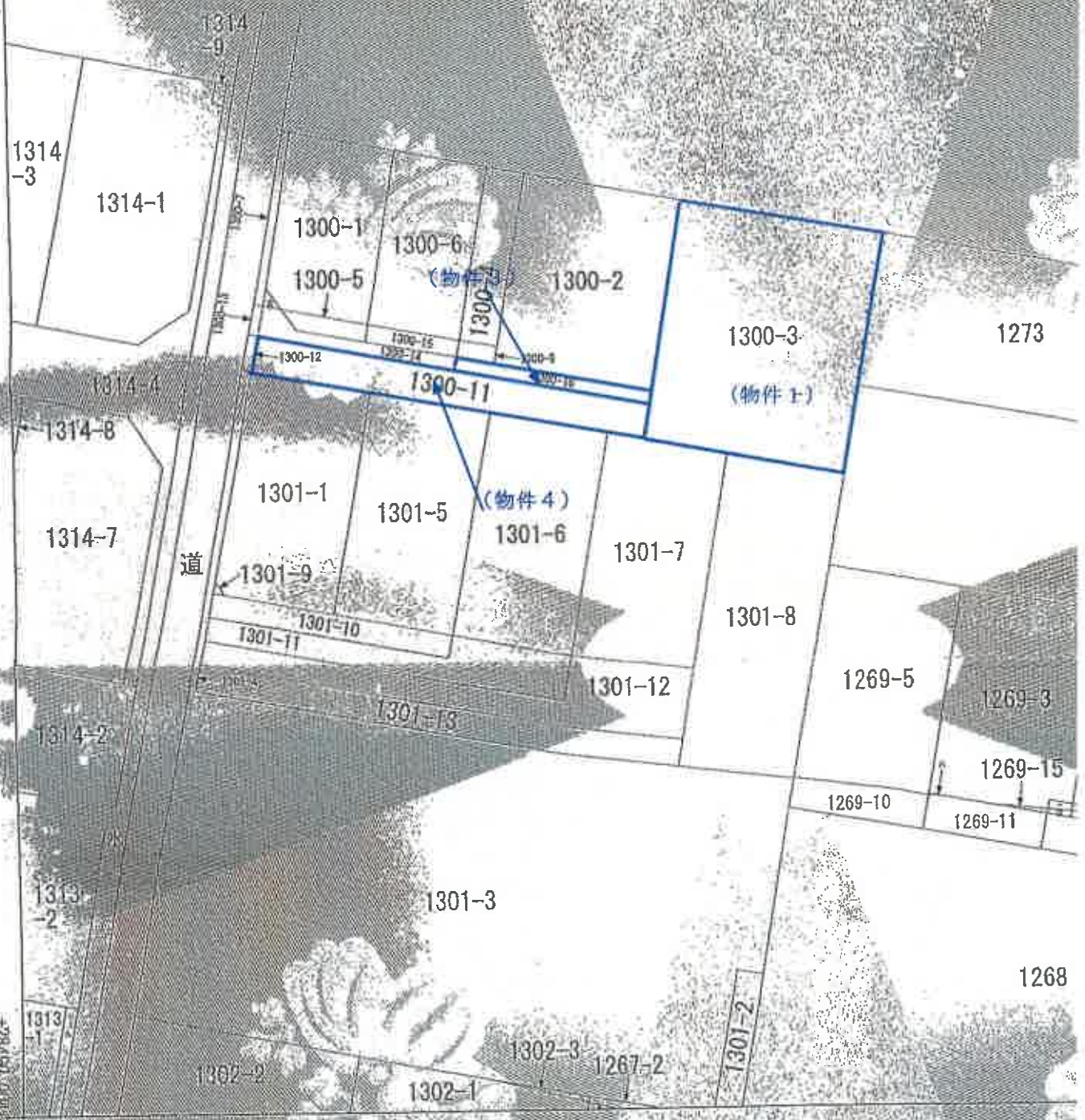
第7 附属資料の表示

- 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



28597 076 (面積種別：図上測定)
 (注) 地区標準図面は、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、この図面が、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プログラム(LandokutaIheiyouok12011.par)による修正がされています。

公 図 写

縮尺 1 : 500

請 部	水 分	所 在	館 林 市 志 内 町	地 番	1300番3
-----	-----	-----	-------------	-----	--------

間取図



N



土地建物位置関係図

