

(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	☐ 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。		

※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 8月 6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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 7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 9月18日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8月 6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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,660,000 5,328,000	一括	1,332,000	77,141	18,605
1	2,220,000				
2	3,750,000				
3	690,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市上赤生田町字新田
 地 番 4448番3
 地 目 宅地
 地 積 202.63平方メートル

- 2 所 在 館林市上赤生田町字新田 4448番地3
 家屋 番号 4448番3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 69.16平方メートル
 2階 54.48平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約4平方メートル

- 3 所 在 館林市上赤生田町字新田
 地 番 4448番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 103平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6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 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

【物件番号3】

・地役権

範 囲 全部

要役地 館林市上赤生田町字新田4448番1

設定日 平成21年10月4日

目 的 通行

・地役権

範 囲 全部

要役地 館林市上赤生田町字新田4448番2

設定日 平成21年10月4日

目 的 通行

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3】

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 館林市上赤生田町字新田
 地 番 4 4 4 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 6 3 平方メートル

- 2 所 在 館林市上赤生田町字新田 4 4 4 8 番地 3
 家屋 番号 4 4 4 8 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9 . 1 6 平方メートル
 2 階 5 4 . 4 8 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 平方メートル

- 3 所 在 館林市上赤生田町字新田
 地 番 4 4 4 8 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 3 平方メートル

(現況)

- 地 目 雑種地

持分 2 分の 1



令和 7 年 (ケ) 第 4 4 号
令和 7 年 9 月 9 日 受理
令和 7 年 1 0 月 3 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 館林市上赤生田町字新田
地 番 4 4 4 8 番 3
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 6 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 館林市上赤生田町字新田 4 4 4 8 番地 3
家屋 番号 4 4 4 8 番 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 1 6 平方メートル
2 階 5 4 . 4 8 平方メートル
所有者 A

3 所 在 館林市上赤生田町字新田
地 番 4 4 4 8 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県館林市上赤生田町 4 4 4 8 番地 3 付近	
土地	物件 3	
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☒ 雑種地 (物件 3)	
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	☒ 道路状に整備されており、近隣住宅の居住者が公道に至る通路として使用している。	
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	☒ 物件 3 の土地は共有持分の売却である。 ☒ 本土地近隣の土地を要役地とする地役権設定登記がある (詳細は「執行官の意見」のとおり)。 ☒ 本土地の公簿上の地目は公衆用道路であるが、この土地は特定の者だけが利用する通路であり、税務上も私道として課税されていることから、現況地目は雑種地と認定した。	
建物	物件	
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)	
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 上記の者が本建物を として使用している。 ☐ 「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 ☐ 建物配置図のとおり	

(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 (債務者兼所有者)	1 本件土地建物は私が所有（物件3は共有）しており、令和7年6月ころまで家族三人で住んでいました。 2 建物に雨漏り等の不具合はありませんが、雨どいが外れてしまっている箇所があります。 また、床下の蓄熱暖房が故障していますが、設置した業者が廃業してしまったようなので修理は不可能だと思います。 3 ペットは飼っていませんでした。 4 近隣と境界の争いなどはありません。 5 トラブルというほどではありませんが、ちょっとしたことで隣のお宅から苦情を言われたことがあります。 6 物置として使用している小さな建物は、本件建物を購入してからしばらくして私が自分で建築したものです。 7 物件3の土地には地役権が設定されています。地代の支払等は受けていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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、間取図 及び 添付した写真のとおり

2 未登記附属建物（写真⑩⑪）

(1) 本件建物の南東側に建物がある。

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 承役地地役権（物件3）

(1) 物件3を承役地とする以下の地役権設定登記がある。

ア ① 要役地 館林市上赤生田町字新田 4 4 4 8 番 1

② 原因 平成21年10月4日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

イ ① 要役地 館林市上赤生田町字新田 4 4 4 8 番 2

② 原因 平成21年10月4日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

(2) これらは最先の抵当権に後れる地役権であるが、物件3の土地は共有持分の売却であるため、地役権の不可分性（民法第282条）により上記地役権は存続するものと考えられる。よって、これらの地役権は引き受けとなる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(調査経過用)

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9月10日 10:50-11:05	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■地積測量図交付申請 ■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9月16日 14:20-14:30	館林市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年9月16日 14:45-15:00	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年9月17日 16:45-16:50	債務者現住所	■事務連絡交付
令和7年9月29日 13:30-14:15	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■Aから聴取 ■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。

□ 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。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年9月29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

(6 枚目)



請求部	所在	館林市上赤生田町字新田			地番	4448番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	地籍系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		
作成年月日	平成6年2月11日			備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和7年7月17日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(7 枚目)

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय

号 9-1

A3をA4に縮小

地番 4448番1~5

圖
量
測
積
地

館林市上赤生田町字新田

 $\frac{1}{2}Z$ 

② 4448-1

01

物件 1

引證

点 名	入館回	Y 産額	備 考
T 1	25632.303	-25738.248	無記録二回分
T 2	25628.748	-25716.271	無記録二回分

世界測地系座標 (第9系)

総合計面積	914.6890630 m ²
-------	----------------------------

作者

(平成20年6月24日作成)

人請申

縮尺 250

(群馬土地家屋調査士会)

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9月10日 前橋地方法務局太田支局

令和7年9月10日

前橋地方法務局太田支局

產品組

A3をA4に縮小

(9 枚目)

 $(2/2)$

9-1 柴油機

品名	原料の項目	配当	消費量の単位	単位	消費量(単位)
凡石	石灰	金	金	金	
コ	コンクリート	杭	杭	杭	
合	合成杭	杭	杭	杭	

地番	4448番1~5
土地の所在	館林市上赤生田町字新

圖量測積地

2/2

地 帶	4 4 4 8 - 4			合 計		
	X _n	Y _n	X _n · Y _n = Y _n · X _n	合 計	合 計	合 計
NO	25621.998	-25731.997	15644.03	441686		
DK1	25820.287	-25725.209	144257.843	869		
DK12	25819.658	-25725.410	-102477.826	702		
DK11	25808.621	-25729.178	-92443.117	872		
DK10	25807.462	-25728.442	-126242.426	532		
DK9	25802.604	-25729.664	-119239.836	688		
DK13	25803.465	-25733.064	-375115.920	420		
DK6	25804.312	-25736.462	-95814.728	836		
DK4	25809.157	-25735.227	62638.824	039		
DK3	25808.837	-25734.025	102232.764	357		
DK2	25820.779	-25731.266	52384.538	12		
				206	260493	
				103	1302465	
					103.13	

地 帯	4448-5				
	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$		
DK6	25806.868	-25746.608	353579.894868		
DK5	25804.312	-25736.452	349493.601728		
DK13	25803.465	-25733.064	-3999.537075		
DK15	25789.396	-25736.607	-180680.50370		
K4	25790.268	-25740.070	-349354.970328		
K5	25792.811	-25750.153	-168833.393818		
		合 計	405.093105		
	合 計	面 積	202.5466625		
		地	202.54		

作成者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/
-----	---------	-----	----	----

(群馬土地家屋調査士会)

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。

(前橋地方法務局太田支局簿籍)

令和7年7月17日

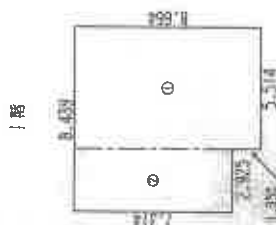
宇都宮地方法務局

登記官

(10枚目)

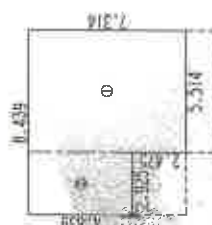
A3をA4に縮小

各階平面図



定 価 表	
①	5.514 × 8.664 = 47.773296
②	2.925 × 7.314 = 21.393450
合計	69.166746
床面積	69.16 ㎡

2階



定 価 表	
①	5.514 × 7.314 = 40.329396
②	2.925 × 4.839 = 14.154075
合計	54.483471
床面積	54.48 ㎡

建物各階平面図

家屋番号 4448-3

建物の所在 総持市上赤生田町字新田4448番地3



作成者 土地家屋調査士

作成日 平成21年5月20日

申請人

縮尺 1/250

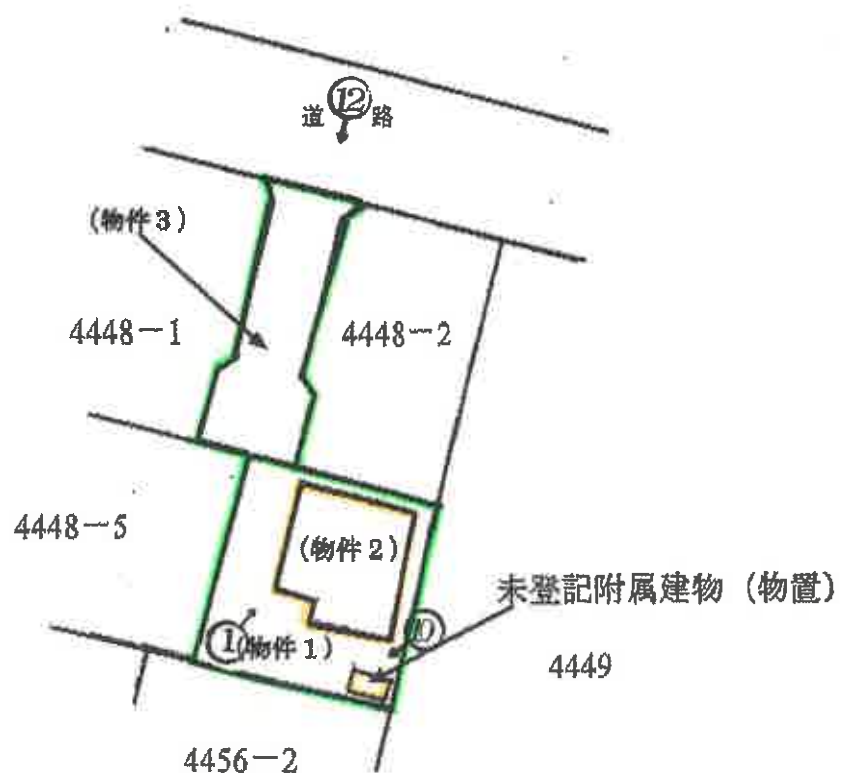
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



令和7年(ウ)第44号



縮尺 1 : 500

間取図

家屋番号
4448番3



1階部分



2階部分



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

未登記附属建物



⑪

附属建物内部



⑫

本件建物

物件3の土地

令和7年（ケ）第 44号
令和7年9月29日 現地調査
令和7年10月3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	
6,660,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	2,220,000円
物件2(建物)	3,750,000円
物件3(土地)	690,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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1,3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 地目積	館林市上赤生田町字新田 4448番3 宅地 202.63㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市上赤生田町字新田4448番地3 4448番3 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 69.16㎡ 2階 54.48㎡	同左
3	所在地番 地目積 共有者	館林市上赤生田町字新田 4448番4 公衆用道路 103㎡ A 持分 2分の1	地目:雑種地
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)

位置・交通		東武伊勢崎線「館林」駅南東方約2.6km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況		中規模一般住宅が多い住宅地域。地域周辺は中規模一般住宅のほか空地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	地積	登記簿とほぼ同程度	
	間口	約7m	
	奥行	約32.7m	
	形状	不整形の土地	
	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		北東側約9m舗装市道(市道5267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		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は道路状に整備された土地で、近隣住宅の居住者が公道に至る通路として使用している。	
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が高い。(子ノ神1遺跡 0124) ② 館林市役所建築課によれば、物件1と物件3の一体利用を前提に建築確認を取得しており、物件2の建物の敷地は物件1と物件3の東側2分の1で建築確認を取得しているとのこと。また、当該敷地において再建築の際は現状物件3が持分であることから残り2分の1の持分の所有者の承諾が必要であるとのこと。 ③ 物件3を承役地とする地役権設定登記がある。(詳細は現況調査報告書のとおり) ④ 群馬東部水道事業団によれば、接面する市道沿いに水道公設管の埋設があり当該公設管より4軒分の連合管(私設管)として水道管の引込があるとのこと。	

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	平成21年4月23日新築	
	経過年数	16 年	
	経済的残存耐用年数	11 年	
仕様	構造	軽量鉄骨造	
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外壁	タイル等	
	内壁	クロス	
	天井	クロス	
	床	フローリング等	
	設備	電気、水道等	
	その他	オール電化住宅、太陽光発電設備	
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	普通	
	施工程度	普通	
保守管理の状況	劣る		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居(空き家)として使用している。		
	① 本建物には家全体を温める蓄熱暖房が床下にあるが故障しているとのこと。 ② 雨どいが外れている箇所が数か所あり、建物内はクロス等の汚れ等が見られる。 ③ 物件1の土地の南東側に未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物 位置 約4㎡)が存在する。		

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、3)

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	34,300	80%	202.63	95%	5,280,000
3	34,300	72%	51.50	95%	1,210,000

* 物件3の地積は持分の地積による。

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) -5

地価調査価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

35,300円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 103 = 34,300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 : 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 : 0.80 形状等

物件3 : 0.72 形状、地役権、持分等

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)	230,000	123.64	16.10%	4,580,000
2(附属)	50,000	4.00	15.20%	30,000
計				4,610,000

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

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%) $\{ (27 - 11) / 27 \} \times (1 - 0.05) = 0.161$

2(附属) : (5%) $\{ (27 - 11) / 27 \} \times (1 - 0.10) = 0.152$

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	5,280,000	30%	1,580,000
3	1,210,000	5%	60,000
土地利用権等価格(合計)			1,640,000

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×オーカ 円
1	5,280,000	ー 1,580,000		100%	60%	ー	2,220,000円
2	4,610,000	＋ 1,640,000	100%	100%	60%	0円	3,750,000円
3	1,210,000	ー 60,000		100%	60%	ー	690,000円
一括価格(合計)							6,660,000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

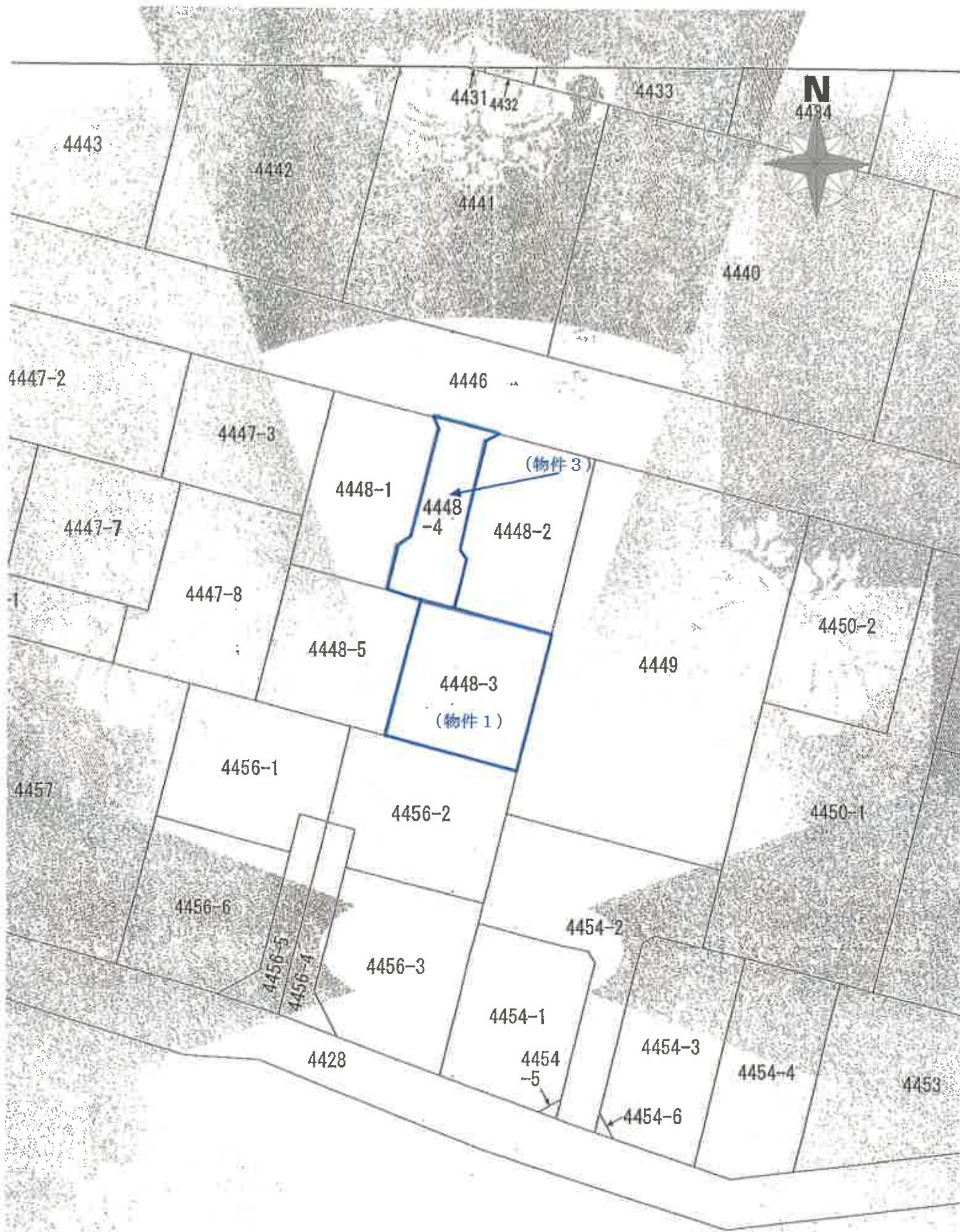
地価公示等 館林(県)－5

所在	:	館林市南美園町7番3外
価格	:	35,300 円／ m ²
位置	:	館林駅2.8km
価格時点	:	令和7年7月1日
地積	:	226m ²
供給処理施設	:	水道、ガス、下水
接面街路	:	北6m町道
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	:	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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





公 図 写

縮尺 1 : 5 0 0

地番区

上赤生

令和7年（ケ）第44号

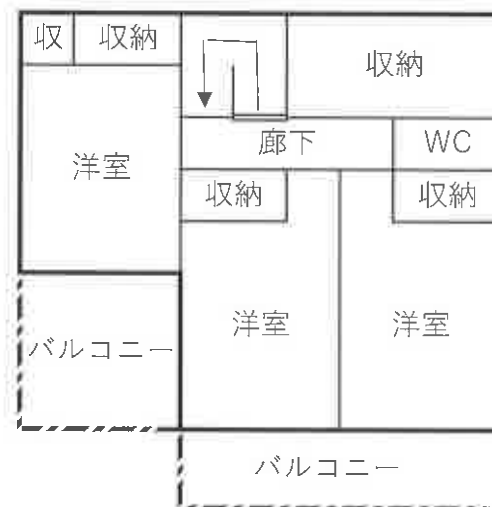
間取図

家屋番号

4448番3



1階部分

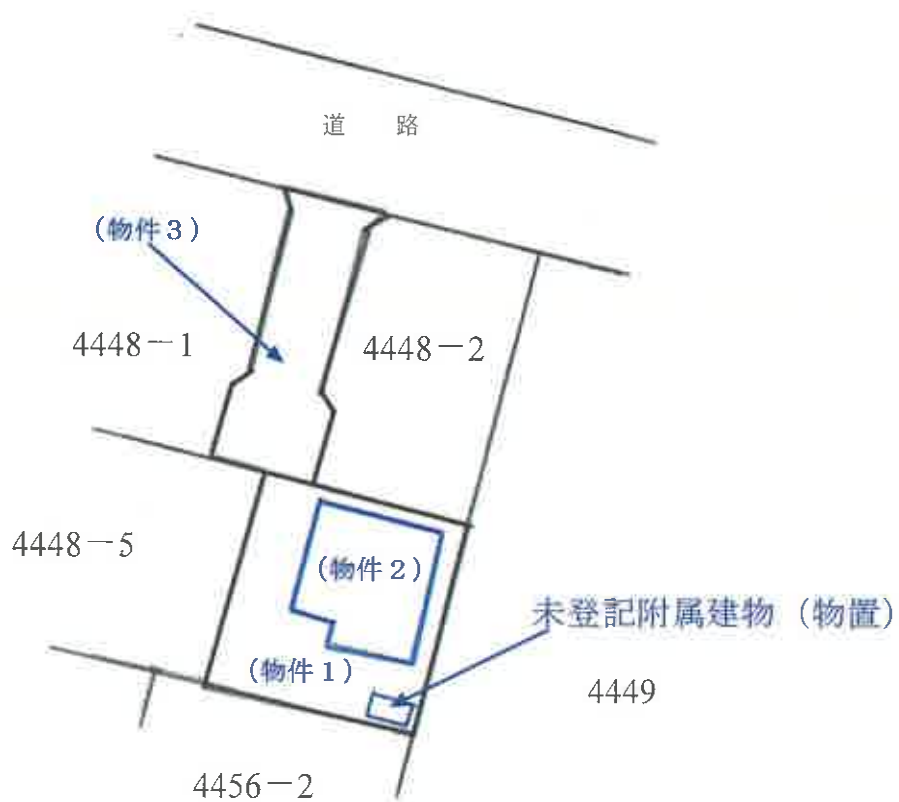


2階部分

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第44号



縮尺 1 : 500