

(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）
I	4,240,000 3,392,000		848,000	90,291	19,855

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 館林市本町四丁目 221 番地 1

建物の名称 レヴィール館林壺番館ガーデンスクエア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町四丁目 221 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.81 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 館林市本町四丁目 221 番 1

地 目 宅地

地 積 2061.48 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40 万 1204 分の 7002

物 件 明 細 書

令和 8年 7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】

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1】

本件所有者（亡A相続財産）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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 館林市本町四丁目 221 番地 1

建物の名称 レヴィール館林壱番館ガーデンスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 221 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.81 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 館林市本町四丁目 221 番 1

地 目 宅地

地 積 2061.48 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40 万 1204 分の 7002



令和 7 年 (ケ) 第 6 0 号
令和 7 年 1 2 月 2 4 日受理
令和 8 年 1 月 3 0 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 (一棟の建物の表示)

所 在 館林市本町四丁目 221番地1

建物の名称 レヴィール館林壱番館ガーデンスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 221番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.81平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 館林市本町四丁目221番1

地 目 宅地

地 積 2061.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40万1204分の7002



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとお	
住 居 表 示	群馬県館林市本町四丁目 12番5号 レヴィール館林老番館ガーデンスクエア 305	
建 物	物件1	
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 ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 所有者 (亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとお	
管 理 費 等 の 状 況	(以下は現行の支払額) 管理費 (月額) 11,973 円 修繕積立金 (月額) 15,400 円 CATV使用料 (月額) 110 円	令和7年12月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年5月分～令和7年12月分 計879,456円
管 理 費 等 照 会 先	大和ライフリンク株式会社	
そ の 他 の 事 項		
敷 地 権	符号1	
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 概ね公図のとお ☐ 地積測量図のとお ☐ 建物図面 (各階平面図) のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 以 外 の 土 地 (目 的 外 土 地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとお)	
土 地 建 物 の 位 置 関 係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとお ☒ 土地建物位置関係図のとお	

(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)

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

2 占有状況及び調査状況等

本件物件の所有者は亡A相続財産であり、相続財産清算人にはBが選任されている。Bが建物の鍵を保管していることが判明したため、Bから鍵を借り受けて立入調査を実施した。

3 管理費等

(1) レヴィール館林壺番館ガーデンスクエアマンション管理規約第28条及び第29条によれば、「管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる」とされている。また、CATV利用料についても、同74条により同様に取り扱われている。

(2) よって、滞納となっている上記管理費等（金額は2枚目参照）については、買受人が管理組合から請求される可能性がある。

(3) 管理会社に確認したところ、上記管理費等に係る遅延損害金について、承継人への請求は予定していないとのことであった。

4 規約共用部分

本件マンションには専有部分以外に以下3件の規約共用部分がある。

(1) 家屋番号 本町四丁目221番1の106
種類 駐輪場
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 163.68㎡

(2) 家屋番号 本町四丁目221番1の107
種類 倉庫
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 3.00㎡

(3) 家屋番号 本町四丁目221番1の108
種類 管理室
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 6.85㎡

5 その他

(1) 相続財産清算人の事務所に問い合わせたところ、本件物件につき心理的瑕疵となるような事情は認められなかった。

(2) 和室からバルコニーへの出入口付近にエアコン関係と思われる漏水の痕跡が見られた。また、トイレが酷く汚損した状態である。

(3) 管理員は月曜日～土曜日の9時から17時まで常駐している。

(4) 住居戸数は56戸で、居住者用駐車場は、敷地内に18台分、敷地外（二か所）に38台分の区画がある。駐車位置については、3年ごとに実施される抽選により、各居住者の指定区画が決定される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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26日 11:30-11:45	前橋地方法務局 太田支局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 共用部分登記事項証明書交付申請
令和8年1月5日 14:10-14:45	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 管理員から聴取
令和8年1月6日 13:45-13:55	執行官室	☒ 管理費滞納調査依頼（電話、FAX）
令和8年1月23日 13:40-14:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(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8年1月23日
目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、相続財産清算人Bから借り受けた鍵で解錠し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8年1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

(4 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。



請求部	所在	館林市本町四丁目					地番	221番1		
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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。

A3をA4に縮小

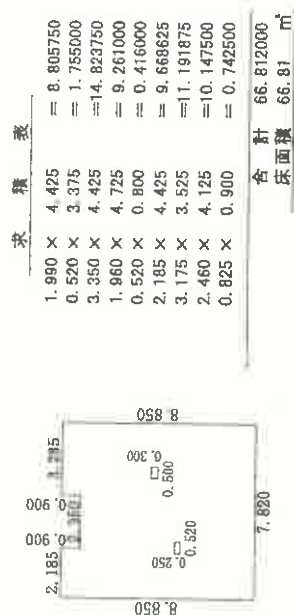
令和7年10月29日
前橋地方務局太田支局
登記官

請求番号：22-2
(1/1)

(5 枚目)

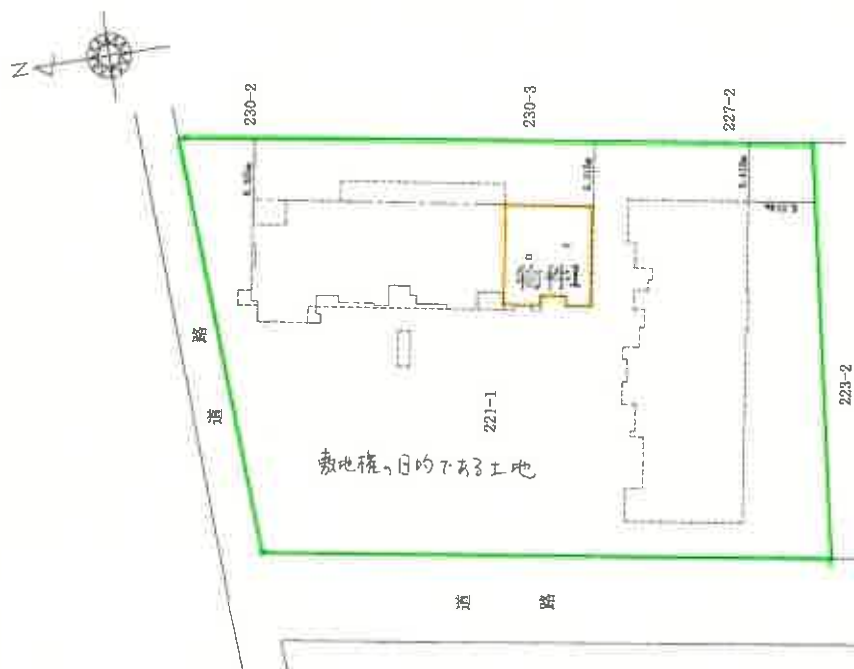
家屋番号 本町4丁目221番1の

館林市本町4丁目221番地1



我 積 求

合計	66.812000
床面積	66.81 m ²



区分した建物の存する部分3階部分
建物番号305

作者

土地家園調查士

0年 2月 4日(作成)

民
生

250

人
害
母

民權

505

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成貳〇年貳月 七日 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。

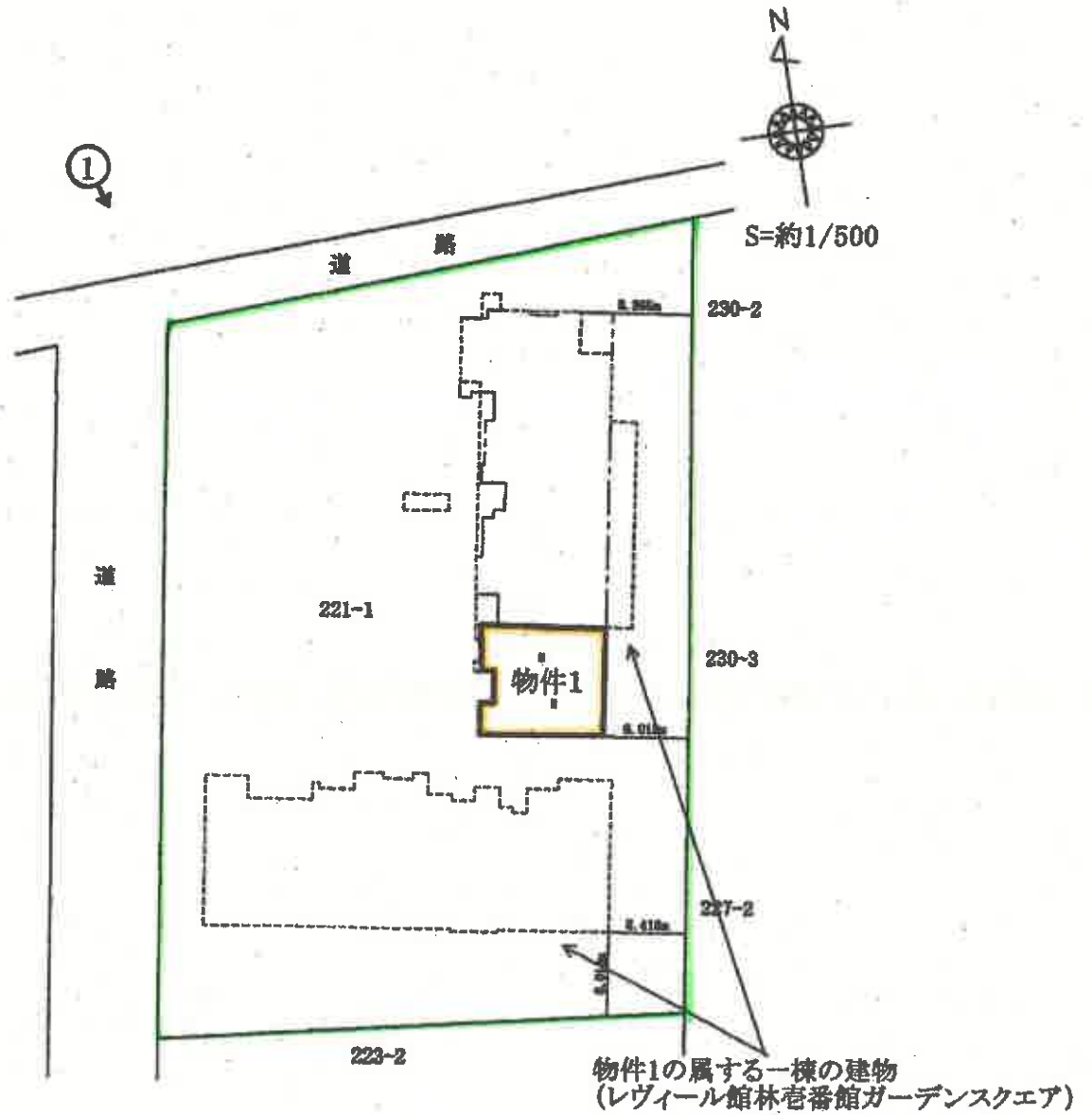
令和7年10月29日 前橋地方方法務局太田支局

22

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第60号】



区分した建物の存する部分 3 階部分
建物番号305

※ 法務局備付の建物図面を利用して作成

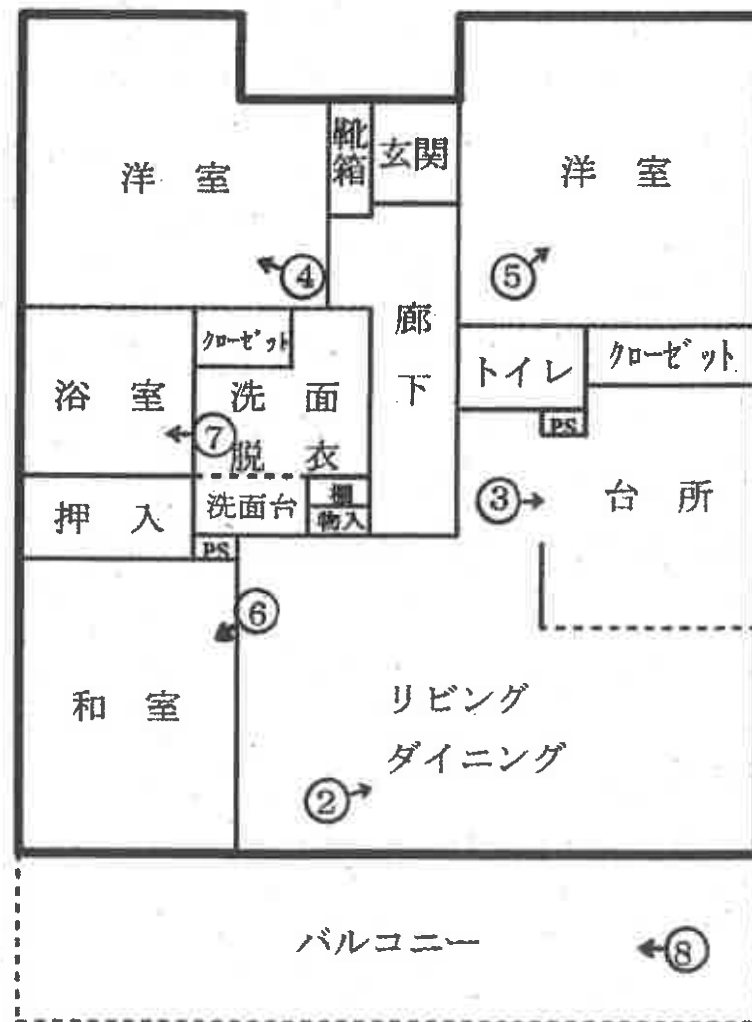
←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第60号】

<物件1>

⑨ 3階 305



←○写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (々) 第 60 号
令和 8 年 1 月 23 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 3 日 評 価
評価書番号 第 319 号

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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物 件 1	金 4,240,000 円

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	(一棟の建物の表示)		同左
	所 在	館林市本町四丁目 221番地1	
	建 物 の 名 称	レヴィール館林壱番館ガーデンスクエア	
	(専有部分の建物の表示)		同左
	家 屋 番 号	本町四丁目 221番1の305	
	建 物 の 名 称	305	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	3階部分 66.81㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		同左
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	館林市本町四丁目221番1	
	地 目	宅地	
	地 積	2,061.48㎡	
(敷地権の表示)		同左	
土 地 の 符 号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	40万1204分の7002		
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

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線 館林 駅 南東 方 道路距離 約 1.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅を主体として、賃貸共同住宅、マンション、駐車場等が混在する市中心部周辺の既成住宅地域である。都市計画上は近隣商業地域に指定されているものの、こども園や小学校に近接しているほか、市役所等の公共施設及び最寄駅への接近性にも恵まれており、住宅需要の高い地域である。良好な居住環境を背景に、需要は安定的に推移している。近隣地域に影響を与える特段の変動要因は認められないことから、当面は現環境が維持されていくものと予測される。	
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 用 途 地 域 建 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% — 立地適正化計画(都市機能誘導区域内)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	2,061.48㎡ 間口約49m、奥行約37m ほぼ台形 角地 概ね平坦地
接面道路の状況	西側を現況幅員約8m舗装市道(認定幅員6.3～6.6m)、北側を現況幅員約4m舗装市道(認定幅員4～4.1m)に、いずれも概ね等高に接面している。西側市道は、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。一方、北側市道は、物件1の前面より以東の区間において幅員が狭いため、同法第42条第2項の道路に該当するが、接面部分については道路後退を要しない。なお、南側隣接地(223番2)は、道路形態を有するが、道路法及び建築基準法のいずれの道路にも該当しない。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物(レヴィール館林壹番館ガーデンスクエア)の敷地に供されている。建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。	

供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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	① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等から鑑みて土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 水道、下水、ガスの各本管は、西側及び北側市道に敷設されている。 ④ 館林市ハザードマップでは、洪水による浸水想定(3m～5m未満)エリアに属している。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	レヴィール館林壺番館ガーデンスクエア
建 物 の 用 途	住宅（総戸数56戸）
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20年1月29日新築 経 過 年 数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 27 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 4,335.64㎡
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：二丁掛タイル、吹付タイル等 そ の 他：－
設 備 等	エレベーター1基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置 場、駐車場（敷地内：平置18台・来客用2台・臨時1台）、駐輪場、管理 事務室、倉庫、セキュリティシステム等
建 物 の 品 等	使用資材：普通 施 工：普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合：レヴィール館林壺番館ガーデンスクエア管理組合法人 管 理 方 式：委託管理 管 理 会 社：大和ライフリンク株式会社 管 理 形 態：日勤（月～土・祝祭日）、9:00～17:00（年末年始・夏 期休日を除く）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	① 平成18年8月25日付（第219号）で建築確認を受けており、平成20 年1月29日付（第231号）で検査済証の交付を受けている。 ② 駐車場については、上記記載の駐車場（敷地内）のほかに、敷地 外の2箇所に38台分の駐車区画があるとのこと。

(2)専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階(305号室) 主 要 開 口 部 の 方 位 : 東 向 き
床 面 積	専有面積 66.81㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、クッションフロア、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 : -
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 月額 11,973円 修 繕 積 立 金 : 月額 15,400円 C A T V 利 用 料 : 月額 110円 滞 納 額 : 879,456円 (令和7年12月現在) 令和5年5月分～令和7年12月分 遅 延 損 害 金 : -
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種住宅設備は、動作確認までは出来ないので使用可能かどうかは不明である。 ② 概ね経年相当の使用状態である。なお、和室からバルコニーへの出入口付近には、エアコン付近からの水漏れによるものとみられるシミ等が認められるほか、トイレは汚損した状態にある。

第5 評価額算出の過程

目的物件は居住用不動産であるため、収益還元法は適用せず、原価法により競売市場を前提とした評価額を決定するものとする。

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

1 建物の価格

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価格を求めた。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
390,000	66.81	0.272	7,090,000

ア 再調達原価： 共用部分を考慮に入れた専有部分あたりの再調達原価。

イ 専有面積： 登記面積による。

ウ 現価率：

経過年数 約 18年、経済的残存耐用年数 約 27年、残価率 5% とした定率法(現価率 0.302)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現 価 率} = 0.302 \times (1 - 0.10) \approx 0.272$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷 地 権 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
41,000	1.00	2,061.48	1.00	7,002 / 401,204	1,480,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 館林(公)－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,800 & \text{円/㎡} \times 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times 100 & / & 97 = 41,000 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、行政等各要因を考慮し査定した。

イ 個 別 格 差： 1.00 [形状、角地等]

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態等から建付減価はないと判定した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格(円) (1 エ) ア	敷地権価格(円) (2 カ) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
7,090,000	1,480,000	1.03	8,830,000

ウ 個別格差: 1.03 階層(3階)、角部屋(南東)

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

敷地権付建物価格 (円) (3(1)エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) (円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エ×オーカ
8,830,000	—	1.00	0.60	0.80	—	4,240,000

イ 占有減価修正 : 特になし

ウ 市場性修正 : 特になし

エ 競売市場性修正 : 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価: 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮して-20%と判定した。

カ その他の控除減価(敷金等): 特になし

第6 参考価格資料

公示地 価格【 館林(公) — 3 】

所 在 : 館林市緑町1丁目19番6 (緑町1-19-6)

価 格 : 39,800 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線館林駅 道路距離 約 1.3 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 377㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1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 附属資料の表示

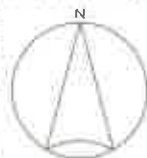
位置図

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



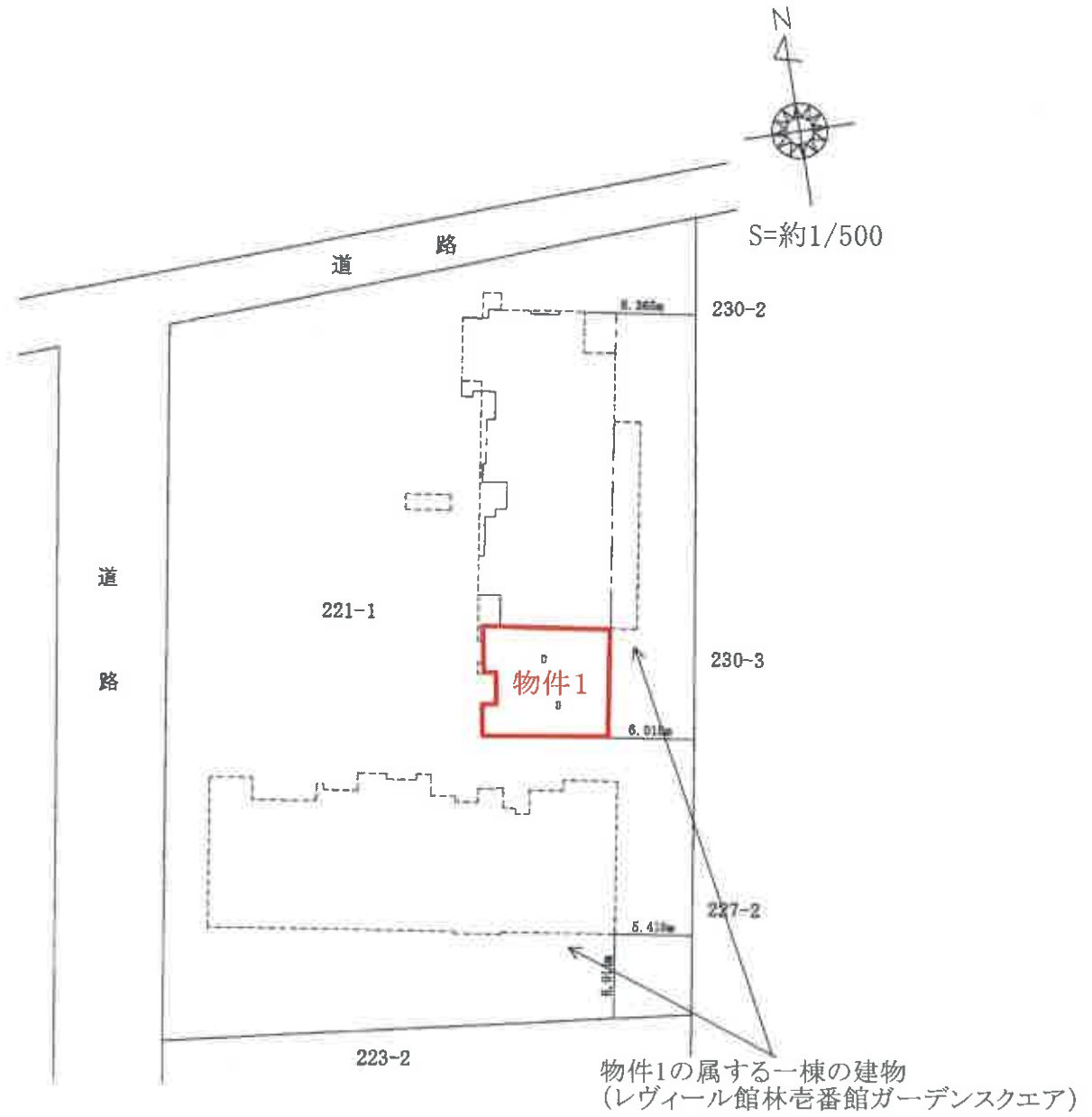
S=1/10,000



物件所在地

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第60号】



区分した建物の存する部分 3 階部分
建物番号305

※ 法務局備付の建物図面を利用して作成

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第60号】

＜物件1＞

3階 305

