

(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 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 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）
1～4	8,930,000 7,144,000	一括	1,786,000	154,949	0
1	4,120,000				
2	630,000				
3	470,000				
4	3,710,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前
 地 番 3 4 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 2 6 . 1 8 平方メートル

- 2 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前
 地 番 3 4 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 8 9 平方メートル

- 3 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前 3 4 1 6 番地 1
 家屋 番号 3 4 1 6 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 鉄骨・木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

- 4 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前 3 4 1 6 番地 1
 家屋 番号 3 4 1 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 3 7 平方メートル
 2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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 西村 洋一

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

【物件番号 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者 B 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 館林市上赤生田町字上ノ前
 地 番 3 4 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 2 6 . 1 8 平方メートル

- 2 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前
 地 番 3 4 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 8 9 平方メートル

- 3 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前 3 4 1 6 番地 1
 家屋 番号 3 4 1 6 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 鉄骨・木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

- 4 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前 3 4 1 6 番地 1
 家屋 番号 3 4 1 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 3 7 平方メートル
 2 階 4 7 . 2 0 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 7 8 号
令和 8 年 2 月 6 日受理
令和 8 年 3 月 1 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 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前
 地 番 3 4 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 2 6 . 1 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前
 地 番 3 4 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 8 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前 3 4 1 6 番地 1
 家屋 番号 3 4 1 6 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 鉄骨・木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 館林市上赤生田町字上ノ前 3 4 1 6 番地 1
 家屋 番号 3 4 1 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	99.37 平方メートル
	2 階	47.20 平方メートル

所有者 B

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 3 4 1 6 番地1 (住居表示未実施)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 () ☐ (物件)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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A 上記の者が土地上に下記物件3の建物を所有し、占有している ☒ その他の者B 上記の者が土地上に下記物件4の建物を所有し、占有している ☒ Bの占有権限は使用借権である	
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	☒ 建物の所在は物件1のみであるが、物件2も宅地として一体利用されている ☒ 物件1の土地上に、カーポート・仮設トイレ・井戸・稲荷がある	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置 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	☒ 本建物は1階が物置、2階が居宅の構造であるが、現在居住者はない	
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 ☒ 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)

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 3 4 1 6 番地 1 (住居表示未実施)	
土地		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地(物件) ☐ 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	
形状		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が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 4	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 ☒ 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
☒ C (Bの妻)	1 私は、債務者兼物件4の建物所有者であるBの妻です。 A・Bを含む家族七人で物件4の建物に住んでいます。 2 AとBとの間で契約書の作成や地代等の授受はしていません。 3 物件3の建物は老朽化が進んでしまっており、現在は誰も住んでいません。住居として使用していたのは10年くらい前までです。 4 外で犬を一匹飼っています。室内に入れることはほとんどありません。 5 物件4の建物に不具合等はありません。 6 近隣との境界トラブルや異臭・騒音などはありません。

(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

■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である。

2 売却対象範囲

(1) 本件土地上にカーポートがある(写真⑭)。

これは支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(2) 物件3の建物の北東側に仮設トイレがある。

これは定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

3 その他

物件3の1階物置部分に大型の玄米冷蔵庫が設置されており、現状のまま残置される可能性がある。

(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8年2月9日 10:00-10:15	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8年2月9日 15:00-15:10	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和8年2月13日 16:00-16:15	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■事務連絡交付 ■写真撮影
令和8年2月26日 13:40-14:50	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■C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8年2月26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)



(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	熊本市上赤生田町字上ノ前			地番	3416番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)	昭和48年9月28日		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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和7年12月10日

東京法務局

地図整理番号：M95144

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

(8 枚目)

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。

(前橋地方法律局太田支局管轄)

令和7年12月10日

東京法律局

登記官

(9 枚用)

A3をA4に縮小

凡例	区画番号	区画名称	区画面積	区画形状	区画位置	区画用途	区画備考
コ	コ	コ	コ	コ	コ	コ	コ
合	合	合	合	合	合	合	合

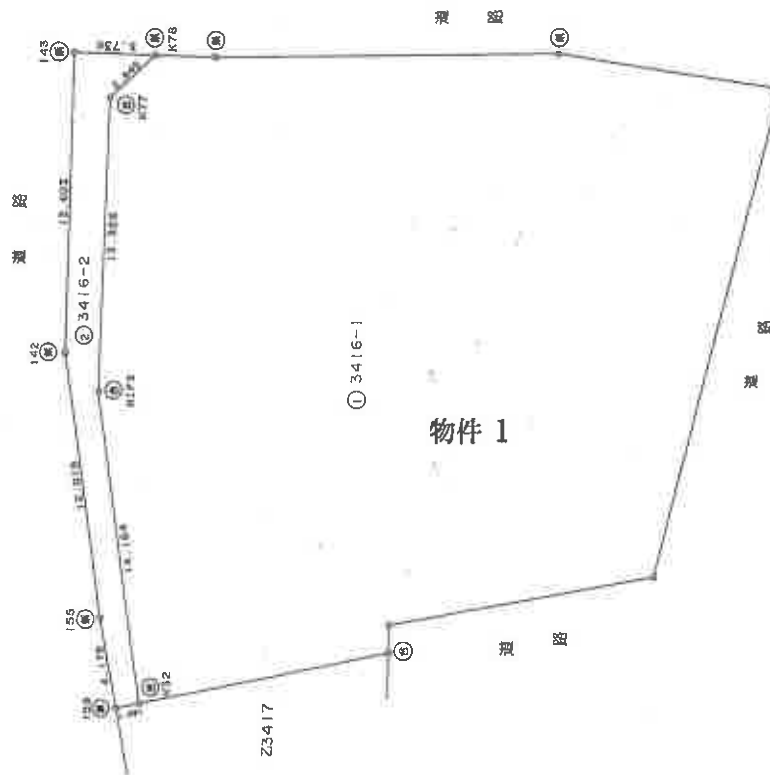
0239864

15.3.13

3416-2

地積測量図

土地の所在 館林市上赤生田町字上ノ前



座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
143		474.496	479.563	-3263.9057780	13.603
142		465.016	469.808	-9009.5090160	12.019
155		455.319	462.707	-6086.9105850	4.178
159		451.861	460.362	-1861.7039280	1.091
K32		451.275	461.282	4991.0712400	14.164
RIP3		462.681	469.680	9674.9383200	13.326
K77		471.874	479.327	4381.5281070	2.845
K78		471.822	482.171	1264.2523620	3.736
倍面積				89.7617220	
面積				44.8808610	
地積				44.88	m ²

測量	3416-1	測量	44.8808610
面積	571.07	面積	626
縮尺	1/250	縮尺	1891390

作製者

土地家屋調査士

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

平成15年3月10日(作製)

縮尺

1/250

平成15年3月10日(作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(前橋地方法律局太田支局管轄)

令和7年12月10日 東京法律局

登記官

(10枚目)

0239867

記号	測量地の種別	区画	境界線の種別	区画	境界線の種別
凡石	石	林	金	金	境界線の種別
コ	コンクリート	地	ア	ア	刻ミ
合	合	合	合	合	

15、3、13

地積測量図

地番 3417-5
3417-2

土地の所在 館林市上赤生田町字上ノ前

座標求積表

地番	② 3417-5	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
測点					
159		451.861	460.362	-2587.6948020	7.500
161		445.654	456.153	-3124.6480500	0.825
K31		445.011	456.670	2566.9420700	7.779
K32		451.275	461.282	3159.7817000	1.091
			面積	14.3809180	
			地面積	7.1904590	
			地積	7.19	m ²

座標	① 3417-2	面積	地積
公積	109.09	7.1904590	101.8995410
		101.89	m ²

平成15年3月13日登記



作製者

土地家屋調査士

平成15年3月10日作製

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/100

A3をA4に縮小

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管轄)

令和7年12月10日

東京法務局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号	3416番1
建物の所在	館林市上赤生田町字上ノ前3416番地1

建物図面

1階



求積表

$$4.550 \times 10.920 = 49.686000$$
$$\text{合計 } 49.686000$$
$$\text{床面積 } 49.68 \text{ m}^2$$

2階



求積表

$$4.550 \times 10.920 = 49.686000$$
$$\text{合計 } 49.686000$$
$$\text{床面積 } 49.68 \text{ m}^2$$



作成者

(平成24年8月3日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和7年12月10日

東京法務局

登記官

(12枚目)

建物階平面図

家屋番号 3416番1の2

建物の所在 館林市上赤生田町字上ノ前3416番地1

各階平面図

1階



求積表	
13.65 × 7.26	= 99.3720
合計床面積	99.3720 99.37 m ²

2階



求積表	
2.73 × 4.55	= 12.4215
6.37 × 5.46	= 34.7802
合計床面積	47.2017 47.20 m ²



作成者

作成年月日 平成25年4月11日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

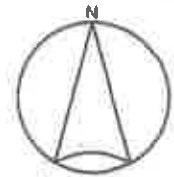
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

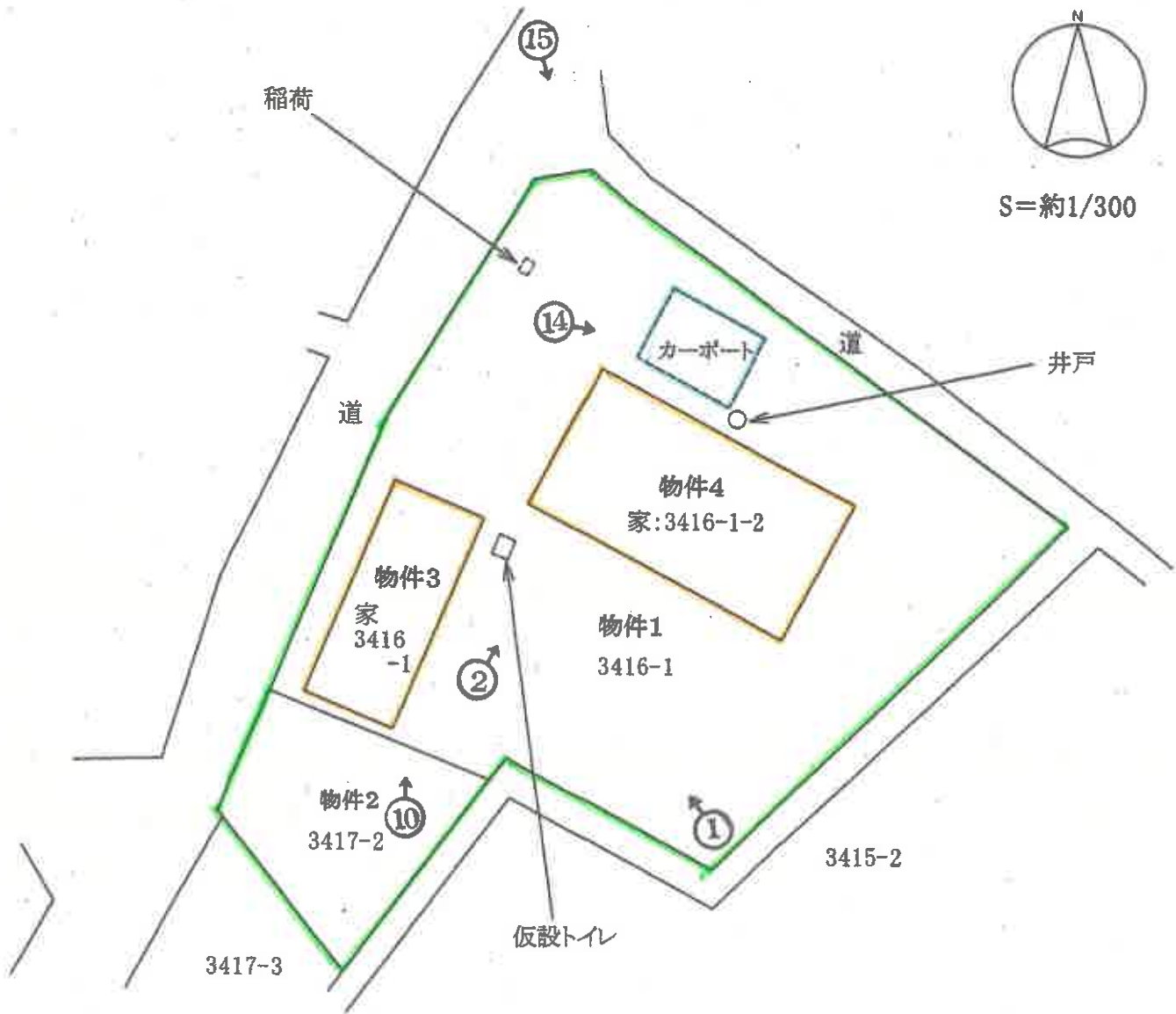
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第78号】



$S \approx 1/300$



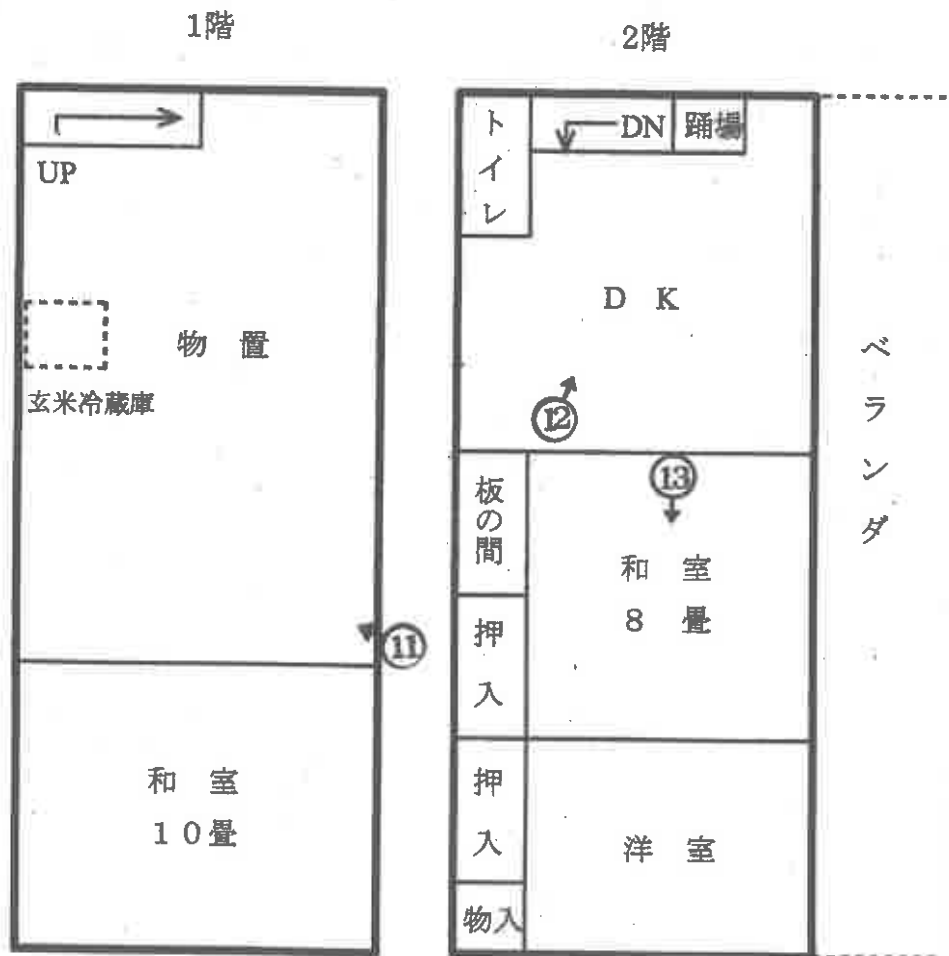
←○ 写真摄影位置·方向

(13枚目)

建 物 間 取 図 ①

【令和7年(ケ)第78号】

<物件3>



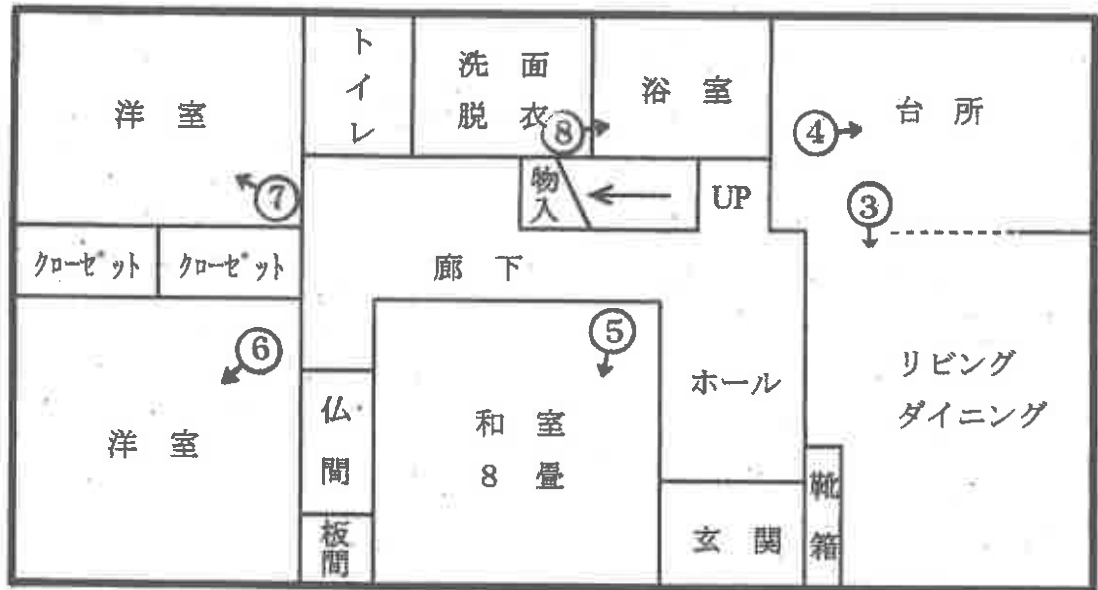
←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図 ②

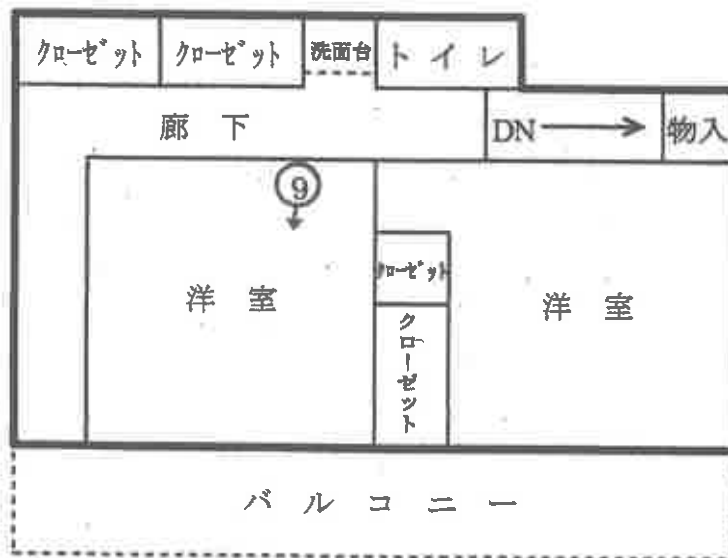
【令和7年(ケ)第78号】

< 物件4 >

1階



2階



←○ 写真撮影位置・方向

(15 枚目)



①



②

②～⑨は物件4の建物



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

⑩～⑬は物件3の建物



⑪



⑫



⑬



⑭

カーポート

井戸



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 8 年 2 月 26 日
令和 8 年 3 月 27 日
評価書番号 第 327 号

現地調査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,930,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4,120,000 円
物 件 2 (土地)	金 630,000 円
物 件 3 (建物)	金 470,000 円
物 件 4 (建物)	金 3,710,000 円

- 1 一括価額は、物件1乃至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・2の内訳価格は物件3及び物件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及び物件4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 番 地 目 地 積	館林市上赤生田町字上ノ前 3416番1 宅地 626.18㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	館林市上赤生田町字上ノ前 3417番2 宅地 101.89㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市上赤生田町字上ノ前 3416番地1 3416番1 居宅・物置 鉄骨・木造かわらぶき2階建 1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市上赤生田町字上ノ前 3416番地1 3416番1の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 99.37㎡ 2階 47.20㎡	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線 茂林寺前 駅 東 方 道路距離 約 2.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の南東方郊外に位置し、農地の間に旧来からの農家住宅が散在する農家集落地域である。市街化調整区域内に存するものの、市中心部及び国道354号沿いの商業施設への接近性を有することから、利便性が著しく劣後する地域ではない。もともと、近隣地域内は集落的形態が強く、外部からの流入による一般住宅は一部に留まる。また、市街化調整区域内に存するため、原則として新規開発は抑制されており、今後も宅地供給の増加は見込み難い。近隣地域に影響を与える特段の変動要因は認められず、当面は現状の環境を維持しつつ推移するものと予測される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	<物件1・2一体として> 地 積 728.07㎡ 間 口 ・ 奥 行 北西側市道に対し間口約35m、奥行約9.5～30m 形 状 不整形 接 道 状 況 角地 そ の 他 概ね平坦地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側を現況幅員約5～5.1m舗装市道(認定幅員5m)に概ね等高に接面しているほか、北東側を現況幅員約3.6～3.9m舗装市道(認定幅員1.4～3m)に概ね等高に接面している。なお公図上、南東側にも「道」が存在しているが、そのうち物件4の南東側付近は現況幅員約3.4m舗装の道(認定無)が存在するものの、それ以外の部分は道としての形態は確認できない。北西側道路は建築基準法第42条第1項第1号、北東側道路は同法第42条第2項道路(既にセットバック済みとみられる)、南東側道路は接面する全ての区間が同法外の道路に該当する。	

土地の利用状況等	物件1・2の二筆を以って一体地を形成しており、物件3及び物件4の建物敷地等として利用されている。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。 <table><tr><td></td><td>物件3の建物敷地</td><td>物件4の建物敷地</td></tr><tr><td>物件1</td><td>約 93㎡</td><td>約 533.18㎡</td></tr><tr><td>物件2</td><td>約 32㎡</td><td>約 69.89㎡</td></tr></table>		物件3の建物敷地	物件4の建物敷地	物件1	約 93㎡	約 533.18㎡	物件2	約 32㎡	約 69.89㎡
	物件3の建物敷地	物件4の建物敷地								
物件1	約 93㎡	約 533.18㎡								
物件2	約 32㎡	約 69.89㎡								
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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 水道本管は北西側市道にのみ敷設されている。 ④ 市街化調整区域内において開発行為を行う場合、原則として開発許可を要する。物件1及び物件2はいずれも線引き前から登記地目が宅地である土地であり、開発許可申請の履歴は確認できない。なお、物件3及び物件4の建物建築時には、いずれも物件1の土地を建物敷地として、農家住宅及び専用住宅として建築確認を受けている。このため、物件1については、一定の要件を満たす場合には、開発許可を要せず建替え等が可能となる余地があるものと考えられる。もっとも、物件2単独での利用や、物件1と物件2を一体として利用する場合には、館林市の運用上、既存宅地確認申請等を要する可能性がある。なお、具体的な許可の要否及び可否については、館林市役所都市計画課計画指導係に確認されたい。 ⑤ 物件1の土地と物件4の建物は所有者が異なるが、建物の利用に際して地代等の金銭の授受はないことから、物件4の物件1に対する土地利用関係は、使用借権によるものと思料される。 ⑥ 物件1及び物件2の南東側に存する「道」は、境界が判然とせず、一									

部に舗装部分が認められるものの、その範囲を明確に把握することは困難である。

- ⑦ 物件1内の北端部付近には、土地に定着したカーポートが存在するほか、稲荷や井戸が存在する。なお、物件1内のうち、物件3の東側付近には、仮設トイレ(動産)が存在する。
- ⑧ 館林市ハザードマップによれば、物件1及び物件2は洪水による浸水想定区域(浸水深3.0m以上5.0m未満及び5.0m以上10.0m未満)に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（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)：平成6年2月10日新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：金属系サイディング 等 内 壁：ビニールクロス、砂壁、現し 等 天 井：ビニールクロス、目透かし張り、現し 等 床 ：フローリング、畳 等 設 備：電気、衛生(給排水等) 等 そ の 他：－
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 合計 99.36㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅・物置 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	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等は、動作確認までは出来ないのでは使用可能かどうかは不明である。 ② 平成5年5月28日付(受付番号第4064号)で建築確認を受けているが、完了検査は行われていない。 ③ 物件3の建物の1階物置部分に大型の玄米冷蔵庫が設置されている。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止(日本石綿協会調べ)以降の建物に該当する。

(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	建築年月日(登記記載)：平成25年4月8日新築 経過年数：約 13 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：窯業系サイディング 等 内 壁：ビニールクロス 等 天 井：ビニールクロス 等 床：フローリング、畳 等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 そ の 他：－
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 99.37㎡ 2階 47.20㎡ 合計 146.57㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	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等は、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 平成24年8月31日付(第092号)で建築確認を受けているが、完了検査は行われていない。 ③ 2階東側の洋室は施錠されており、内部の確認はできなかった。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。

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・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
1	17,600	0.86	物件3の建物敷地 約 93㎡	0.70	990,000
物件4の建物敷地 約 533.18㎡			0.85	6,860,000	
2			物件3の建物敷地 約 32㎡	0.70	340,000
物件4の建物敷地 約 69.89㎡			0.85	900,000	

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 館林(県)－12

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,800 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 \div 17,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位(北東)+1

◇ 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 0.86 [形状、角地、セットバック、規模、井戸の存在等を考慮]

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
3	120,000	99.36	0.039	470,000
4	150,000	146.57	0.246	5,410,000

【物件3】

経過年数約 32年、 経済的残存耐用年数 約 1年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.055)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.055 \times (1 - 0.30) \div 0.039$$

【物件4】

経過年数約 13年、 経済的残存耐用年数 約 17年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.273)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。

$$\text{現価率} = 0.273 \times (1 - 0.10) \div 0.246$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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
1	物件3の建物敷地 990,000	0.30	法定地上権	300,000
	物件4の建物敷地 6,860,000	0.10	使用借権	690,000
2	物件3の建物敷地 340,000	0.30	法定地上権	100,000
	物件4の建物敷地 900,000	0.10	使用借権	90,000

イ 土地利用権等割合：（物件3の建物敷地）

売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

（物件4の建物敷地）

近隣地域の地域特性等を検討して、土地利用権等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 (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	990,000 6,860,000	－ 300,000 － 690,000		1.00	0.60	4,120,000
2	340,000 900,000	－ 100,000 － 90,000		1.00	0.60	630,000
3	470,000	＋ 300,000 ＋ 100,000	1.00	0.90	0.60	470,000
4	5,410,000	＋ 690,000 ＋ 90,000	1.00	1.00	0.60	3,710,000
一括価格(合計)						8,930,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件3については、玄米冷蔵庫が設置されていて、残置される可能性があるもので、市場性の低下を考慮した。

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

基準地 価格【 館林(県) 12 】

所 在 : 館林市羽附町字上志柄1807番1外

価 格 : 18,800 円／m²

位 置 : 東武伊勢崎線 館林 駅から 道路距離 約 3.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 538m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南4.5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農地の間に農家住宅、一般住宅等の混在する既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

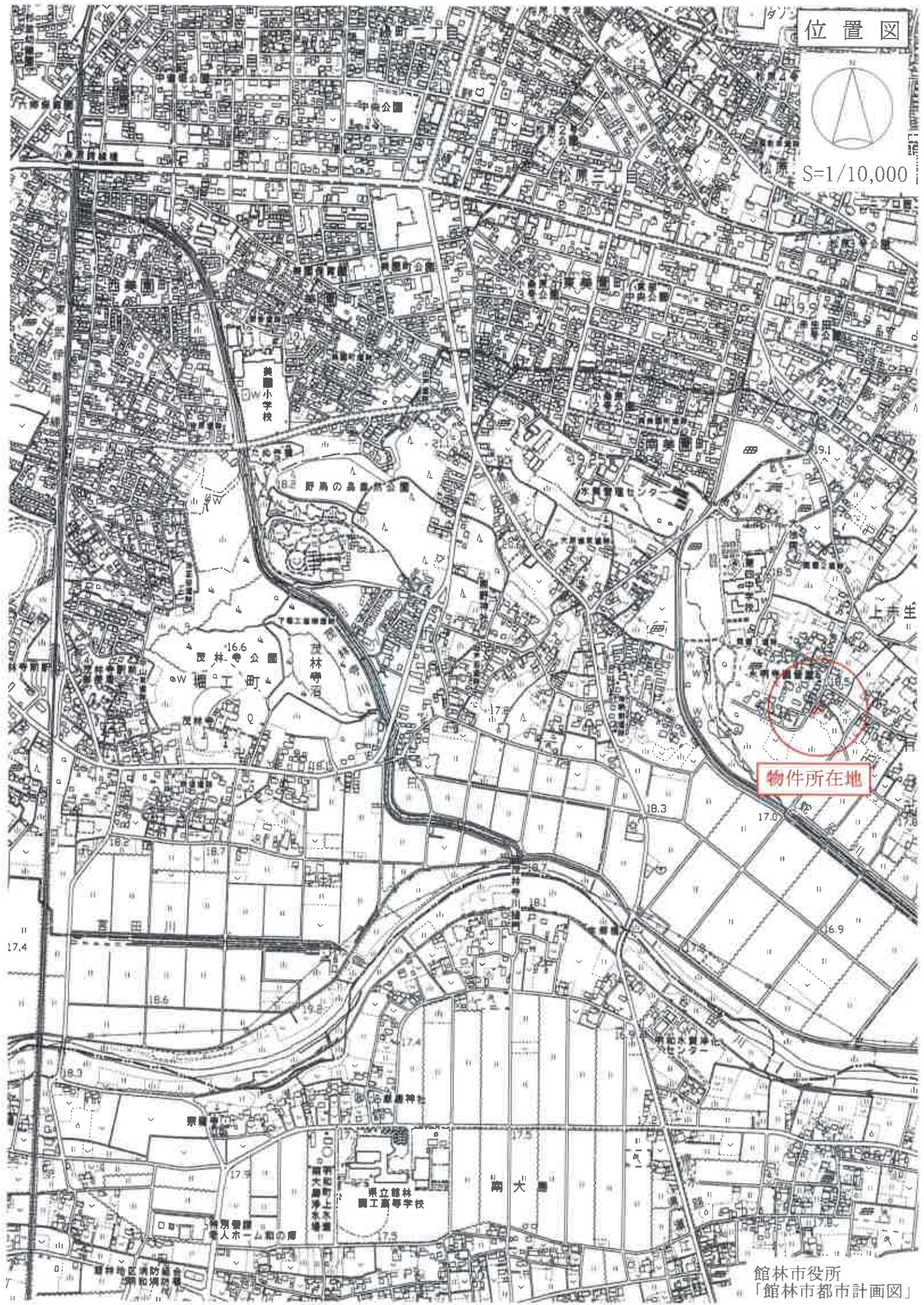
建物間取図

以 上

位置図



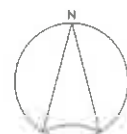
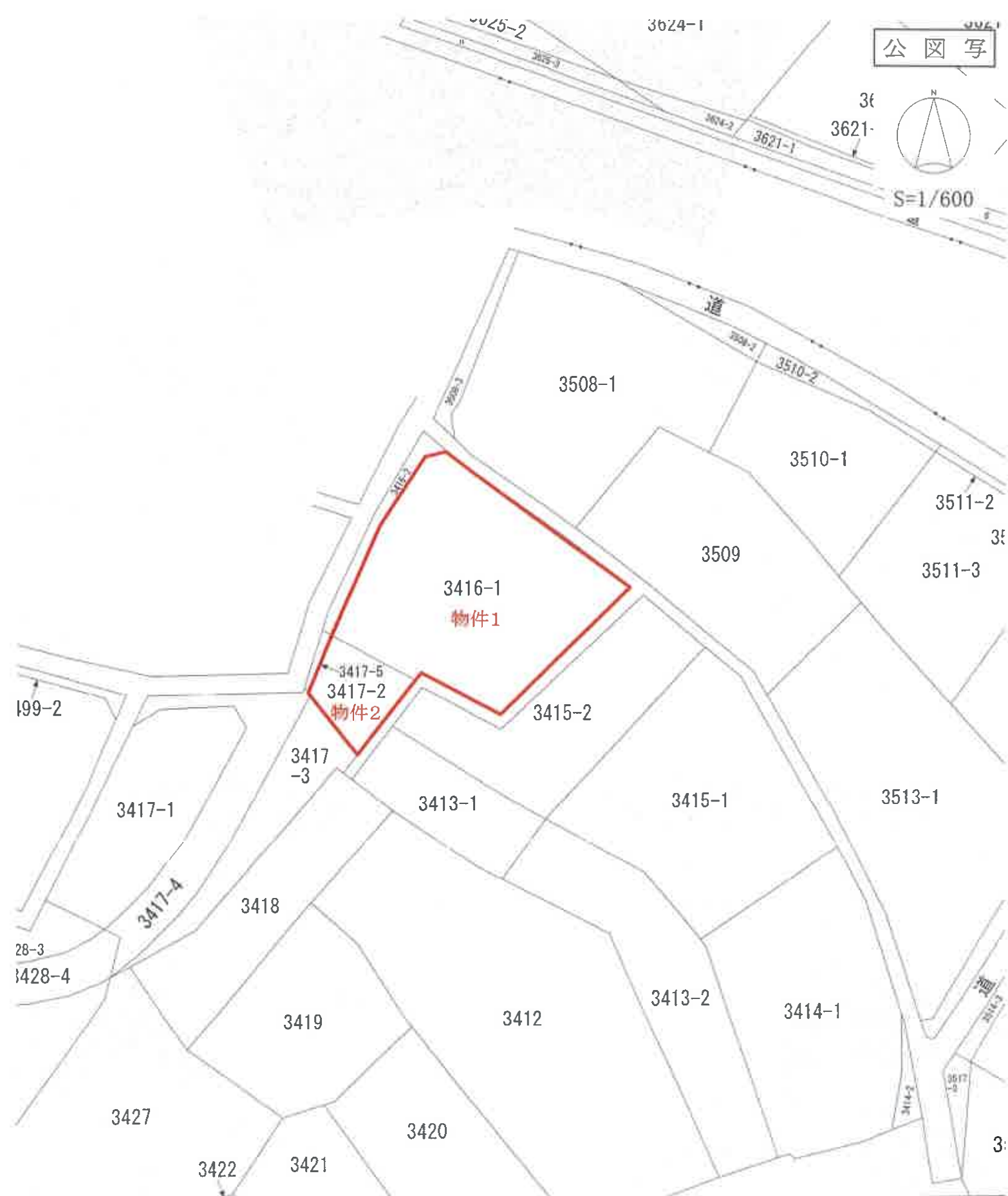
S=1/10,000



物件所在地

館林市役所
「館林市都市計画図」

公 凶 写


$$S=1/600$$


、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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

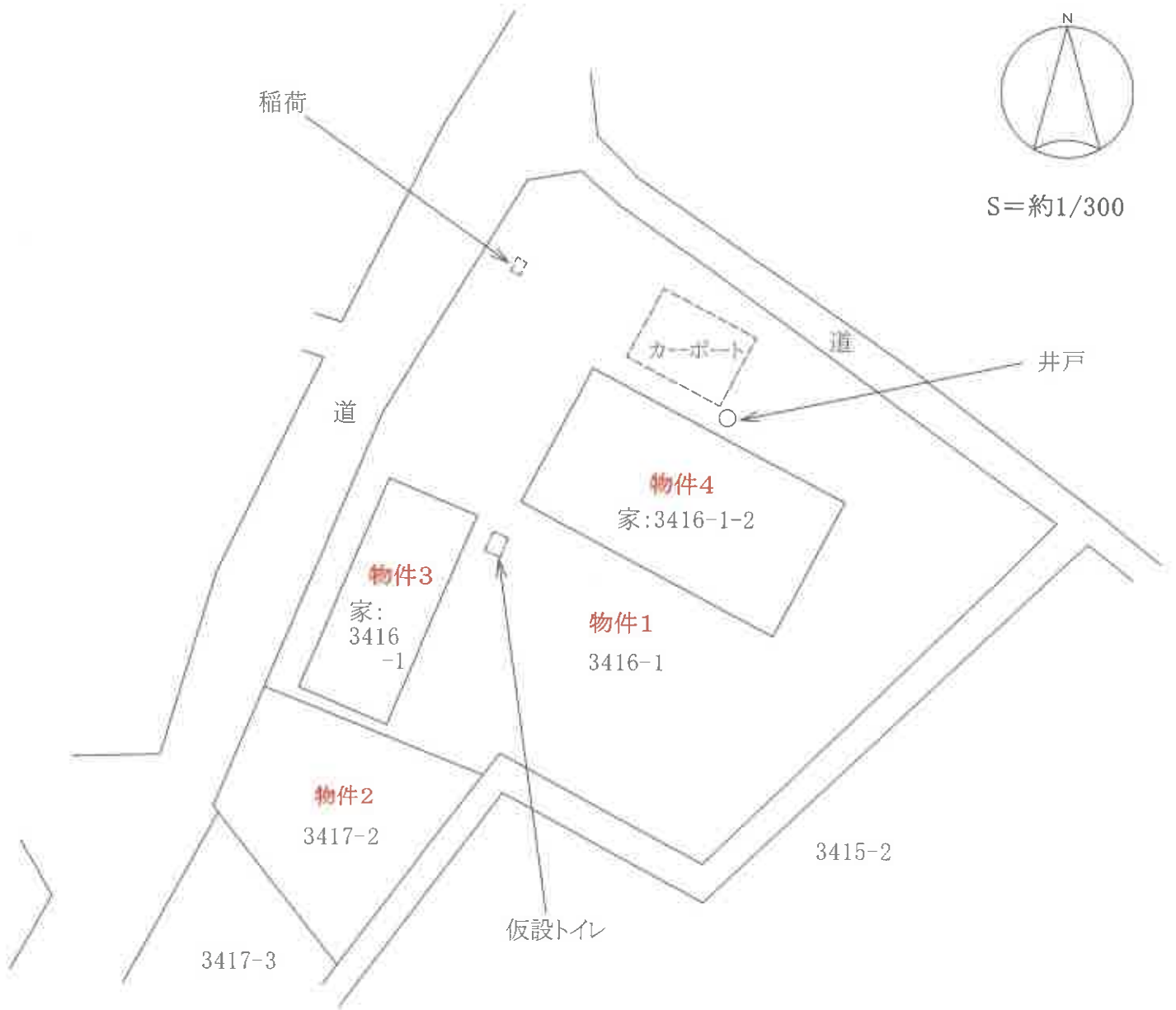
上赤生田

林市卜赤牛田町字上ノ前

地番 3416番1

土地建物位置関係図

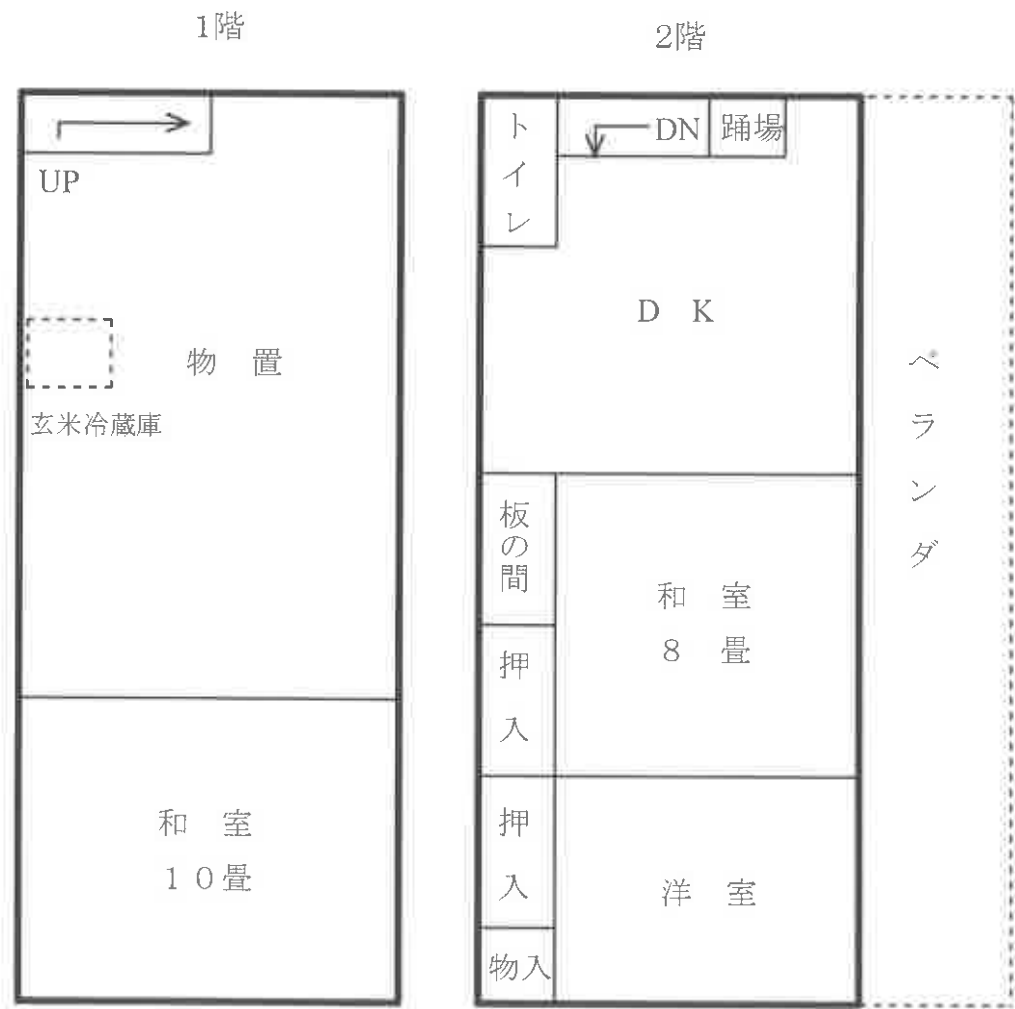
【令和7年(ケ)第78号】



建 物 間 取 図 ①

【令和7年(ケ)第78号】

< 物件3 >

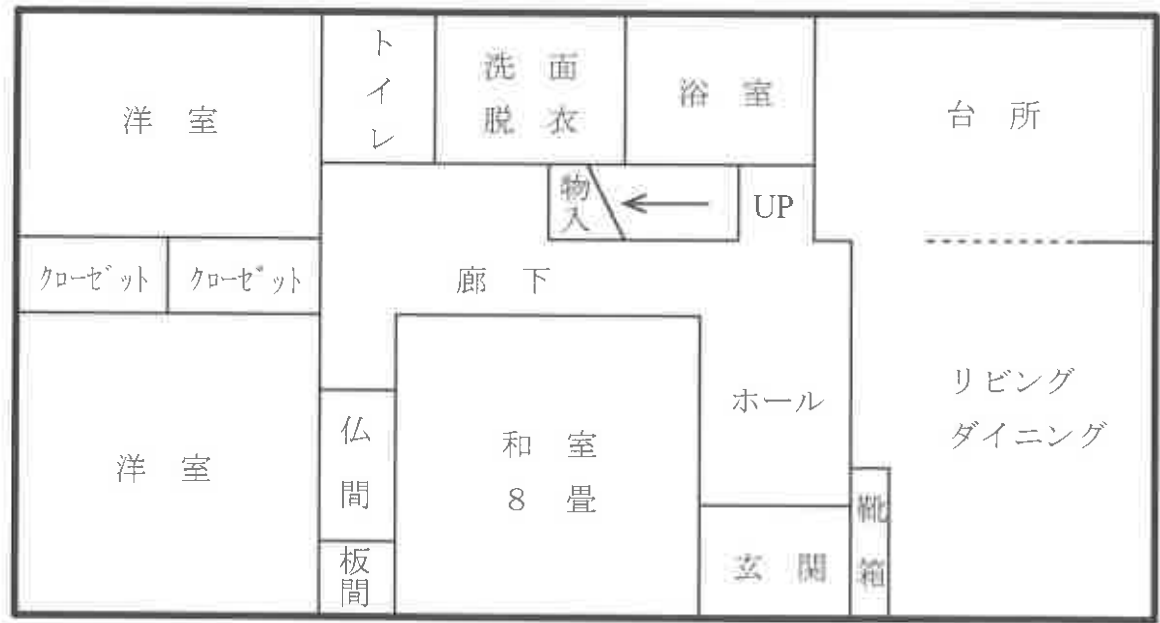


建 物 間 取 図 ②

【令和7年(ケ)第78号】

＜物件4＞

1階



2階

