

(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。

令和7年（ケ）第4号

このファイルは、

（ 物件番号1～4に関するもの
です。

（ ※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 11 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	19,975	0
1	10,000				
2	1,110,000				
3	650,000				
4	10,000				

物 件 目 録

1 所 在 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 6 8 . 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 1 0 分の 1

2 所 在 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 1 4 平方メートル

3 所 在 館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番地 3 1
家屋 番号 1 7 6 1 番 3 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

4 所 在 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 3 3
地 目 宅地
地 積 9 0 . 0 6 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 1 0 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 2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1～4】

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】

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 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 6 8 . 5 7 平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

持分 1 0 分の 1

- 2 所 在 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 1 4 平方メートル

- 3 所 在 館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番地 3 1

家屋 番号 1 7 6 1 番 3 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

- 4 所 在 館林市苗木町字苗木

地 番 1 7 6 1 番 3 3

地 目 宅地

地 積 9 0 . 0 6 平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 10 分の 1



令和7年(ケ)第 4号
令和7年 2月10日受理
令和7年 3月10日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三 井 誠 ㊞

(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 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 6 8 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

- 2 所 在 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 1 4 平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番地 3 1
家屋番号 1 7 6 1 番 3 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル
所有者 A

- 4 所 在 館林市苗木町字苗木
地 番 1 7 6 1 番 3 3
地 目 宅地
地 積 9 0 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	館林市苗木町１７６１番地１２付近（住居表示未実施）
土 地	物件１、４（持分１０分の１）
現況地目	■公衆用道路（物件１、４）
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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が敷地への通路として使用し，占有している ☐ 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している ☒ 道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 館林市の公課証明書によれば，現況地目は公衆用道路であり，非課税とされている。
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]
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）
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

(2 枚目)

(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)	1 本件建物で家族と暮らしています。 2 本件建物に雨漏りはありませんが、5年くらい前に1階南西の和室にシロアリが出たことがあります。修理したので、今はシロアリは出ていません。 3 本件建物の軒裏の一部が損傷しています。 4 猫を1匹飼っているので、爪研ぎで損傷しているところがあります。 (写真⑥参照) 5 便所はくみとり式です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

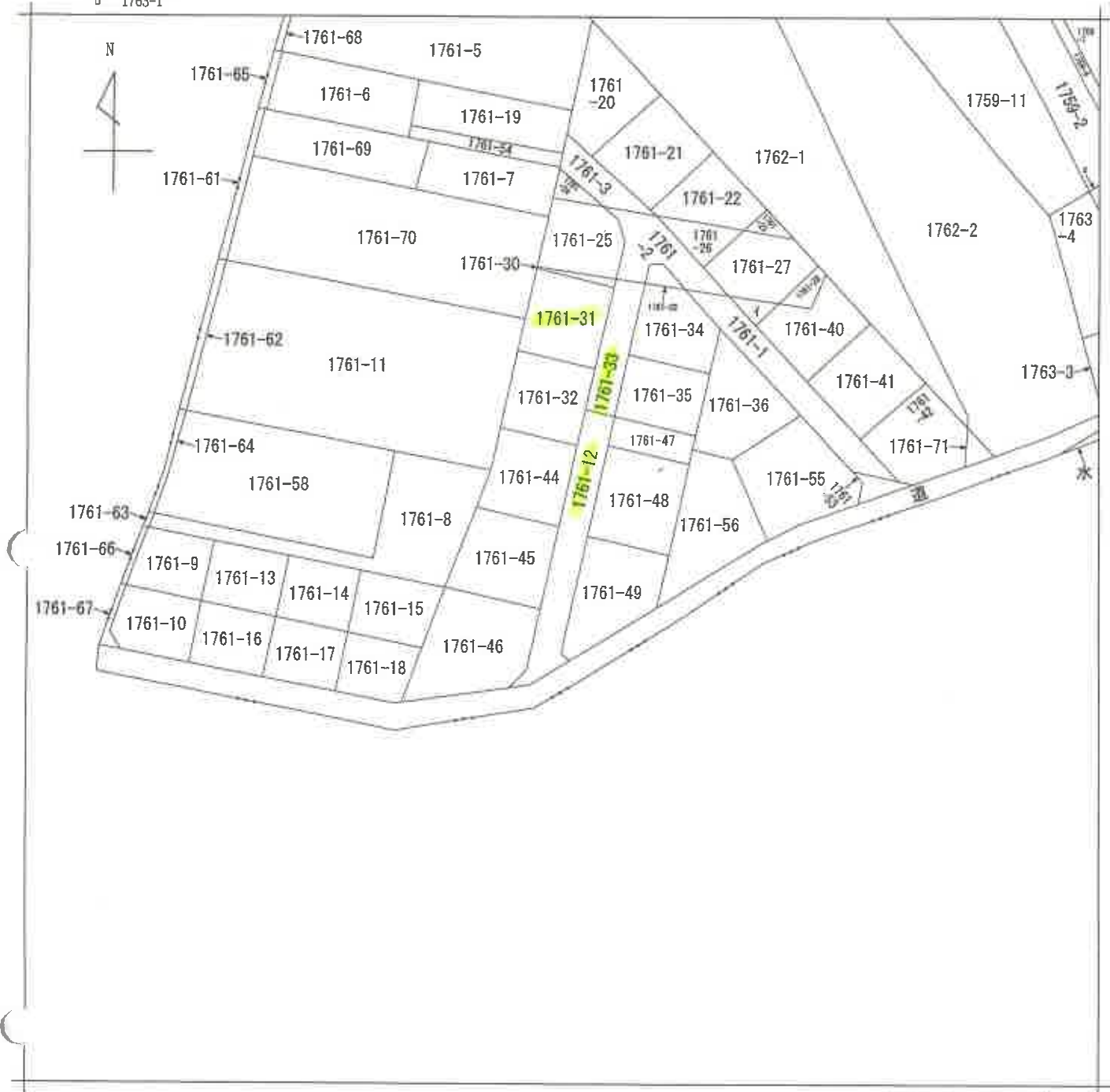
(4 枚目)

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2月12日 11:20-11:35	館林市役所	■家屋見取図、評価証明書、各交付
令和7年2月12日 13:45-14:00	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Aと面談
令和7年2月12日 16:40-16:55	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年2月28日 9:20-10:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年2月28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

(5 枚目)

イ 1761-39
ロ 1763-1



(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	館林市苗木町字苗木				地番	1761番12			
出力縮尺	1/600	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。

令和7年1月28日
前橋地方方法務局太田支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：昭和54年4月24日

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2月12日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

(7 枚目)

0251772

縮尺 = $\frac{1}{300}$

地積測量図

1761-1 54, A, 24

地番

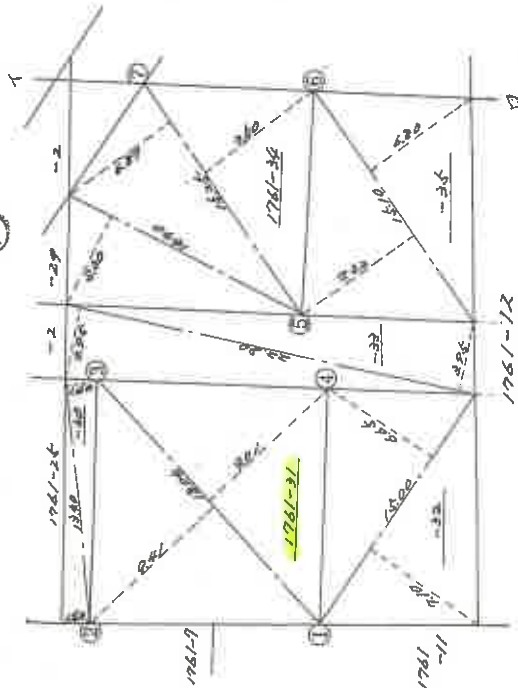
1761-30, 31, 32, 33, 34, 35

土地の所在

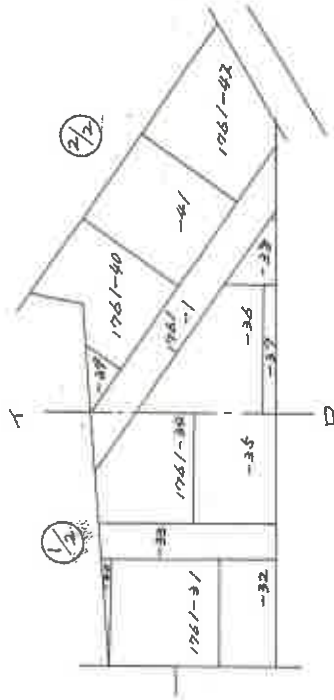
鉾田県太田市太田

縮尺

$\frac{1}{300}$



全図



境界線の種類	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
①	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
②	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
③	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
④	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
⑤	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

1761-30
 $13.40 \times \frac{1.50 + 1.60}{2} = 20.7700$

1761-31
 $18.04 \times \frac{2.01 + 2.01}{2} = 18.04$

1761-32
 $15.00 \times \frac{2.10 + 2.10}{2} = 15.00$

1761-33
 $22.80 \times \frac{2.95 + 2.95}{2} = 22.80$

1761-34
 $14.40 \times \frac{5.30 + 5.30}{2} = 38.1600$

1761-35
 $15.25 \times \frac{4.20 + 4.20}{2} = 10.9500$

1761-36
 $15.10 \times \frac{2.22 + 2.22}{2} = 10.6600$

(日調書)

作製者

54年4月23日作製

申請人

縮尺 1/600

(監製)

登記年月日：昭和54年8月24日

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1月28日 前橋地方裁判所太田支局

登記官

(8 枚目)

06148218 各 階 平 面 図

建 物 平 面 図 (各 階)

家屋番号 1761~31

前 橋 市

建物の所在 館林市 大字 苗木 1761~31

1 階



求 積 算 式

$$5.45 \times 8.19 = 44.7174 \text{ (}\text{m}^2\text{)}$$

$$2.73 \times 0.91 = 2.4843 \text{ (}\text{m}^2\text{)}$$

$$\text{計} \quad 47.2017 \text{ m}^2$$

2 階



求 積 算 式

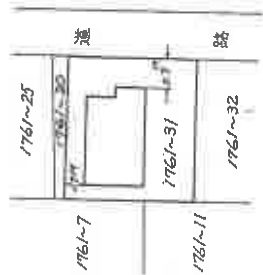
$$4.55 \times 1.82 = 8.2810 \text{ (}\text{m}^2\text{)}$$

$$3.64 \times 4.55 = 16.5620 \text{ (}\text{m}^2\text{)}$$

$$\text{計} \quad 24.8430 \text{ m}^2$$



548.24



(東向き)

作 製 者

単位はメートル

縮尺 1/250

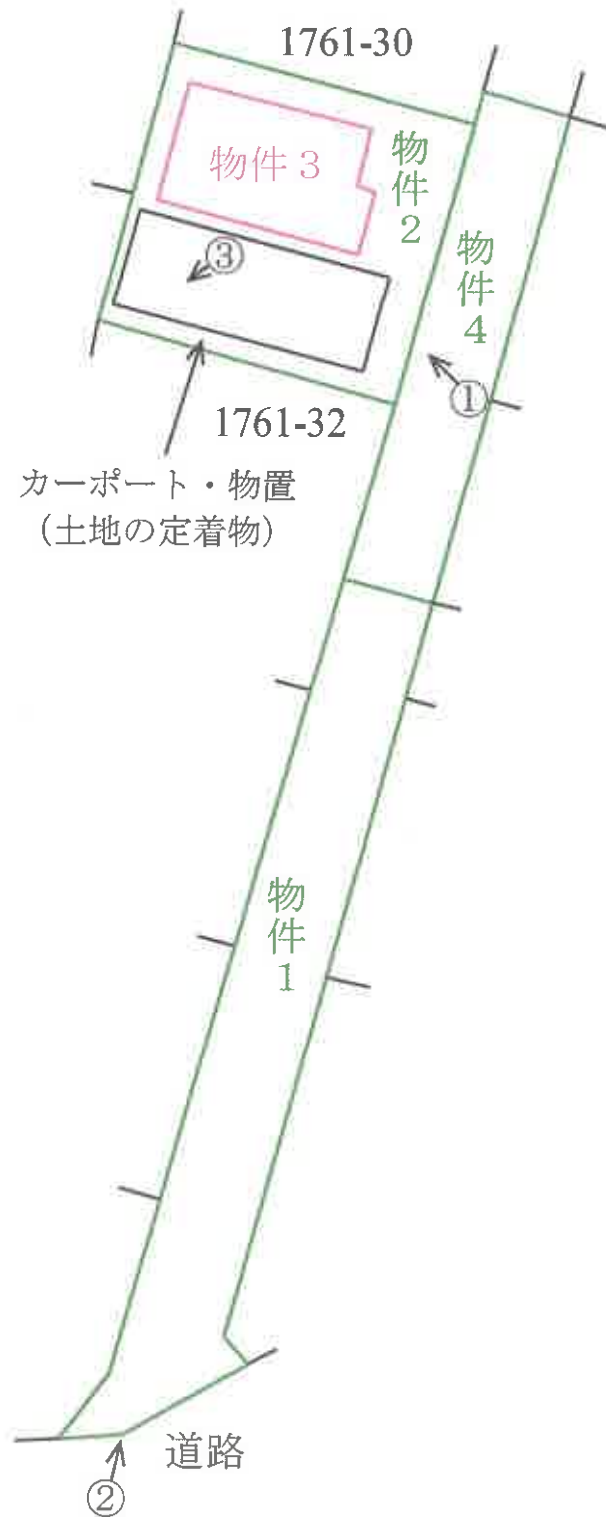
申 請 人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



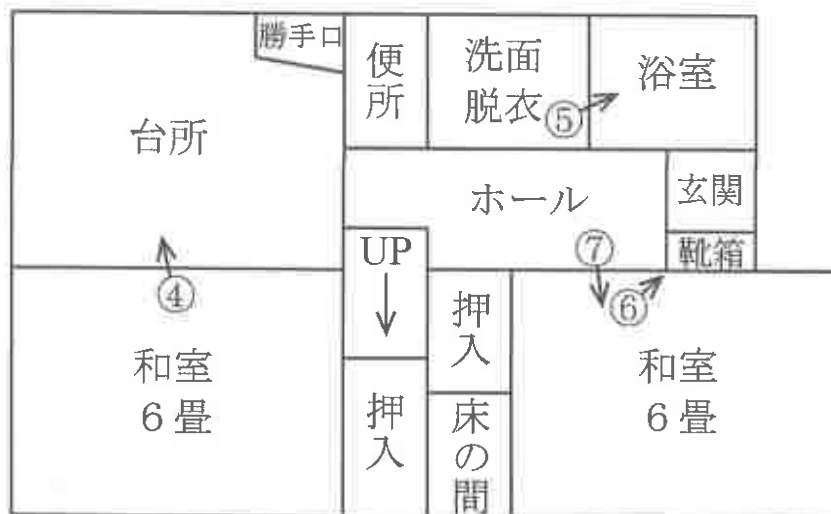
←○写真撮影位置・方向



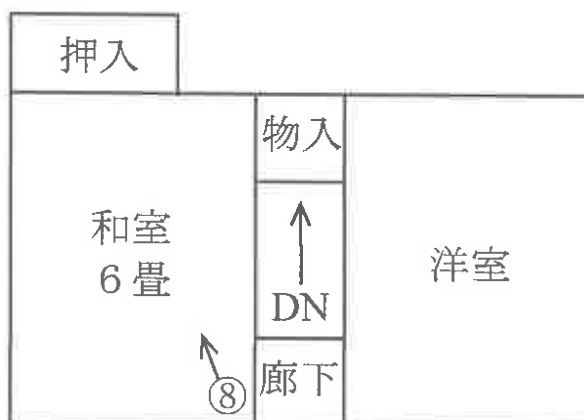
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

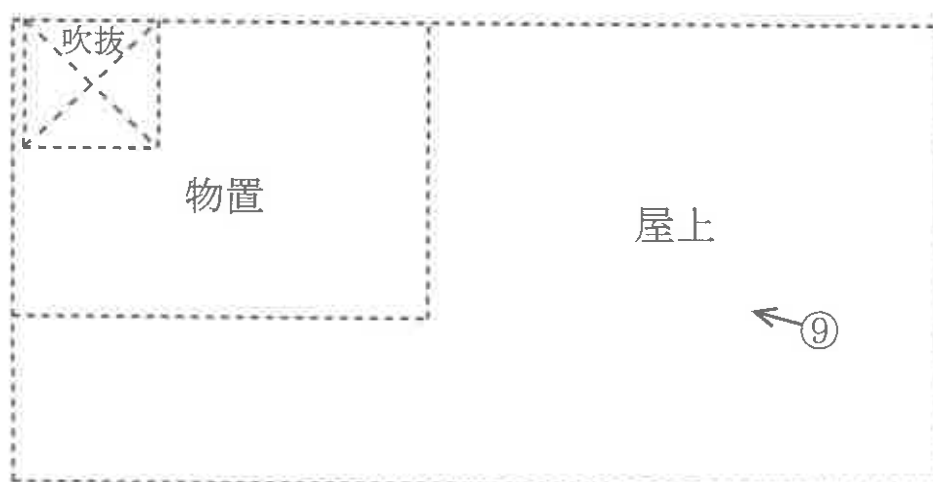
1 階



2 階



カーポート・物置の屋上部分





①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 4 - 1 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 25 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,780,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	10,000	円
物件2 (土地)	金	1,110,000	円
物件3 (建物)	金	650,000	円
物件4 (土地)	金	10,000	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2の内訳価格は物件3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 共 有 者	館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番 1 2 宅地 6 8 . 5 7 平方メートル A 持分 1 0 分の 1	公衆用道路 その他は同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番 3 1 宅地 1 6 6 . 1 4 平方メートル A	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番 地 3 1 1 7 6 1 番 3 1 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル 2 階 2 4 . 8 4 平方メートル A	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	館林市苗木町字苗木 1 7 6 1 番 3 3 宅地 9 0 . 0 6 平方メートル A 持分 1 0 分の 1	公衆用道路 その他は同左
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、4）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「茂林寺前」駅の西方・道路距離約2km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道122号の西側背後地で、一般住宅を中心に、農地等が介在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境は劣る地域である。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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 なし 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 158.63㎡ 間 口 : 約9.5m 奥 行 : 約61m 形 状 : 带状の不整形地 接道状況 : 二方路地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約5mの舗装市道6189号線(※1)に、北側が幅員約4mの舗装私道(※2)に、それぞれ等高に接面する。 (※1)建築基準法第42条1項1号道路である。 (※2)建築基準法第42条1項5号道路である。	
土地の利用状況等	公衆用道路として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(特記事項参照) 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、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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 上水道は、物件 1、4 の地下に公設管 (50mm 管) が埋設されている。 (群馬東部水道企業団 館林支所にて確認) ③ 既存宅地確認 (確認年月日 : 平成4年7月31日、番号 : 第60号) を受けていた土地である。 (館林市 都市建設部 都市計画課にて確認) ④ 物件 1、4 は建築基準法第42条1項5号道路 (位置指定道路) に指定されている。 (館林市 都市建設部 建築課にて確認) ⑤ 浸水想定区域 (3m～5m未満 (最大浸水深)) 内に存在する。
---------	--

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1、4 参照	
付 近 の 状 況	物件1、4 参照	
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 なし 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 166.14㎡ 間 口 : 約13m 奥 行 : 約13.5m 形 状 : ほぼ正方形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約4mの舗装私道(物件4)(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条1項5号道路である。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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、通常の費用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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 上水道は、物件1、4 地下埋設の公設管(50mm管)から引込んでいるが詳細は不明である。 (群馬東部水道企業団 館林支所にて確認) ③ 土地の定着物であるカーポート・物置(鉄骨製、約53㎡)が存在する。 ④ 浸水想定区域(3m～5m未満(最大浸水深))内に存在する。	

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) : 昭和54年8月10日 新築 経過年数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : リシン吹付け等 内壁 : クロス貼り等 天井 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、給排水(便所は汲み取り式)等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 47.20㎡、2階 24.84㎡、延 72.04㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : (別添「建物間取図」参照)
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	① 室内で猫(1匹)を飼育している。 ② 第三者による同一用途の建物の再建築は、改築・増築の取扱い(都市計画法第43条関係)の要件を満たすことにより基本的には可能である。なお詳細は下記建築課での確認を要する。 (館林市 都市建設部 建築課にて確認) ③ 築後相当期間経過しており、物理的減価(摩滅・破損・老朽化等)・機能的減価(設備の不足及びその能率の低下等)が認められる。

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、4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

（物件1、4）

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 ×共有持分1/10
1	18,000	0.10	68.57	1.00	10,000
4	18,000	0.10	90.06	1.00	20,000

（物件2）

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
2	18,000	0.98	166.14	0.90	2,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 館林-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,400\text{円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/130 = 18,000\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点（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：±0%（特になし）

◇地 域 格 差：+30%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差：【物件1、4】

▲90%（私道敷等）

【物件2】

▲2%（道路の系統・連続性等）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：【物件1、4】

特に必要ないと判定した。

【物件2】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	140,000	72.04	0.03	300,000

ウ 現 価 率：本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度（3%）と判定した。

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、さらには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	10,000	0.00	—	0
2	2,640,000	0.30	法定地上権	790,000
4	20,000	0.00	—	0

イ 土地利用権等割合 : 【物件1、4】

本件は、土地利用権価格等は発生しない。

【物件2】

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(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	10,000	—0	—	1.00	0.60	10,000
2	2,640,000	—790,000	—	1.00	0.60	1,110,000
3	300,000	+790,000	1.00	1.00	0.60	650,000
4	20,000	—0	—	1.00	0.60	10,000
一括価格 (合計)						1,780,000

(※)【物件3土地利用権等価格】

物件2

790,000円

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : 特にない

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

地価公示価格（館林－14）

所 在：館林市青柳町字萩原1860番12

価 格：23,400円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「茂林寺前」駅の西方道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m私道

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

地 域 の 概 要：一般住宅のほか農家住宅も散在する住宅地域

第7 附属資料

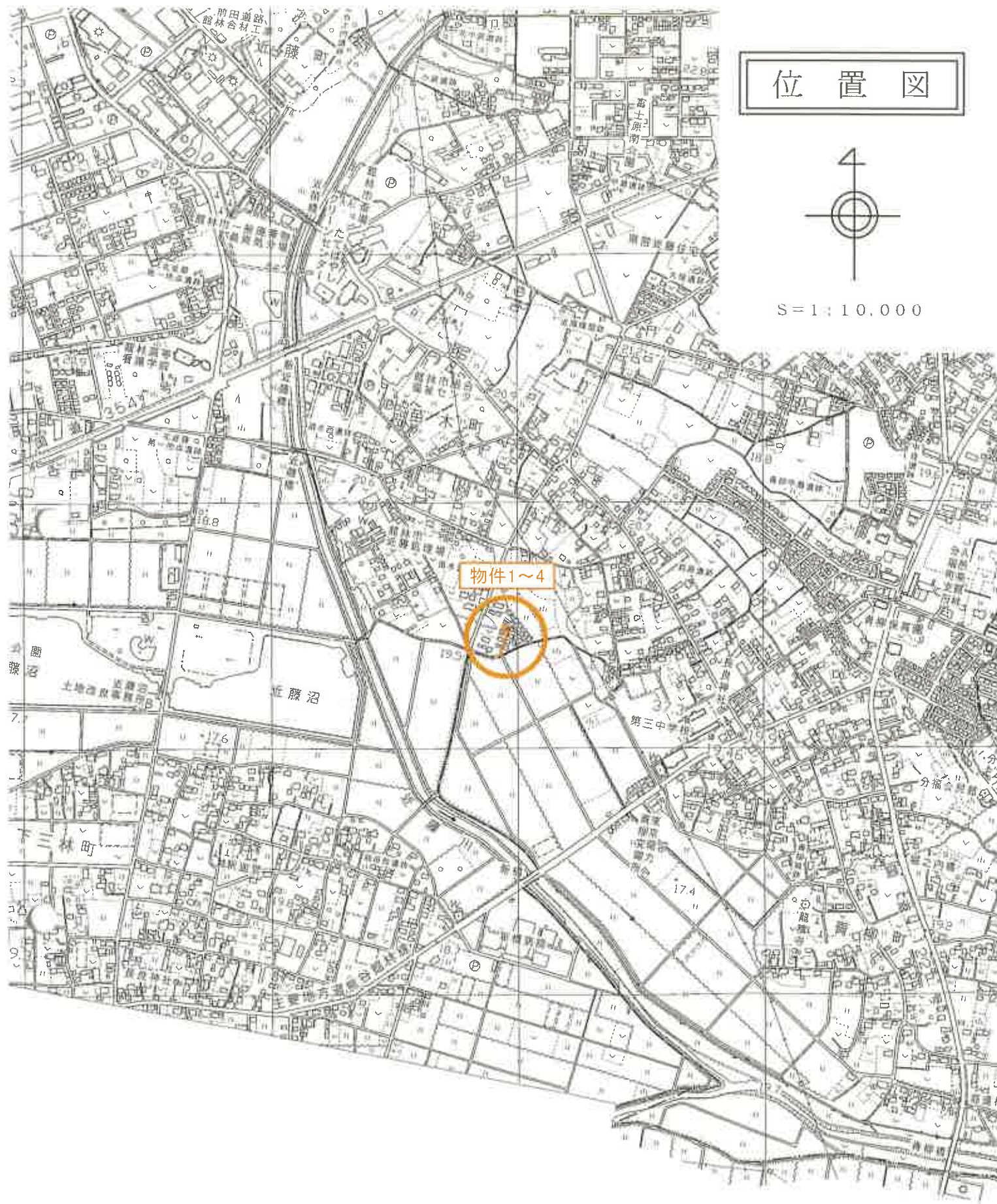
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



S=1:10,000



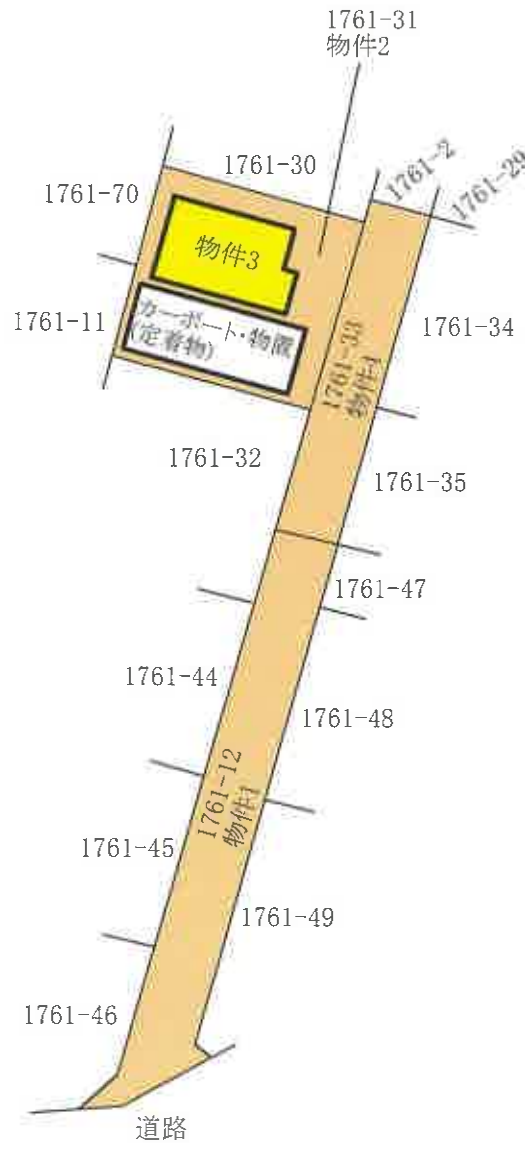
公 図 写



土地建物位置関係図



S = 1 : 500



建物間取図

物件3

