

(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の申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受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 1 0 月 1 5 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 1 1 月 1 1 日から 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 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 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 5 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	10,220,000 8,176,000	一括	2,044,000	62,136	26,629
1	2,620,000				
2	290,000				
3	7,310,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市広内町
 地 番 1142番15
 地 目 宅地
 地 積 224.58平方メートル

- 2 所 在 館林市広内町
 地 番 1142番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 306平方メートル
 持分4分の1

- 3 所 在 館林市広内町 1142番地15
 家屋 番号 1142番15
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 45.54平方メートル
 2階 44.71平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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

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

【物件番号2】

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 1 1 4 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 5 8 平方メートル

2 所 在 館林市広内町
地 番 1 1 4 2 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 3 0 6 平方メートル

持分 4 分の 1

3 所 在 館林市広内町 1 1 4 2 番地 1 5
家屋 番号 1 1 4 2 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 7 4 号
令和 8 年 2 月 6 日受理
令和 8 年 3 月 1 7 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 館林市広内町
地 番 1142番15
地 目 宅地
地 積 224.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 館林市広内町
地 番 1142番8
地 目 公衆用道路
地 積 306平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 館林市広内町 1142番地15
家屋 番号 1142番15
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



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 14番4号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 宅地（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 ☐ 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	☒ 本土地の北西角に電柱がある	
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が異なる（ ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 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

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県館林市広内町 14番4号 付近	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地 () ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ 雑種地 ()	
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	☒ 本土地は位置指定道路であり、主に近隣住民が通行する道路として使用されている。	
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2は土地の共有持分についての売却である。	
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 ☒ 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)

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 私は本件土地建物の所有者です。一人で本件建物に住んでいます。 2 本件建物はオール電化の住宅です。 3 建物の不具合は特にありません。 4 2階北西側の部屋は防音室になっており、壁紙はプロジェクタースクリーン用のものが貼ってあります。 5 ペットは飼っていません。 6 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。 7 敷地内に電柱があり、東京電力から年に数千円程度の土地使用料を受け取っています。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 本件土地は南北が道路状の土地に接しているが、北側にはフェンスが設置されているため、北側から本件土地に出入りすることはできない。

2 調査の経緯

2月25日に立入調査をしたい旨の事務連絡を投函したところ、不都合であるとの連絡があったため、日程を3月13日に延期して立入調査を実施した。

3 その他

物件2は土地の共有持分についての売却であることに留意されたい。

(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8年2月9日 9:50-10:00	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 15:10-15:20	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■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8年2月13日 15:30-15:40	物件所在地	■物件調査 ■事務連絡投函 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年3月13日 13:40-14:05	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 を立ち会わせ、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3月13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)

登記年月日：令和1年6月11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8年2月10日 前橋地方裁判所太田支部 登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-1

地積測量図

地番 1142-8, 1142-14
～1142-17

土地の所在 館林市広内町

1/2

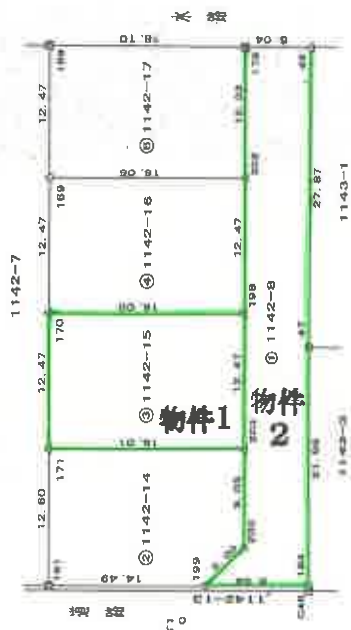
求積表

地番	① 1142-8					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
199	28700.257	-26226.957	-4.554	-130700.970378		
184	28590.865	-26230.659	19.971	571550.721665		
47	28686.990	-26209.036	49.029	1406494.432710		
49	28681.905	-26181.630	28.520	818007.930600		
179	28697.844	-26180.516	-11.017	-316655.977348		
202	28690.085	-26192.647	-24.356	-699923.313680		
198	28692.351	-26204.912	-24.541	-704138.965891		
203	28694.552	-26217.188	-21.193	-608123.640536		
200	28696.150	-26226.105	-11.769	-337724.989350		
合計				-612.792188		
合計面積				306.350040		m
				306.35		m

地番	② 1142-14					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
199	28700.257	-26226.957	0.287	7652.988619		
200	28696.150	-26226.105	11.769	337724.989350		
203	28694.552	-26217.188	12.135	348208.388520		
171	28712.277	-26213.970	-9.184	-263893.551968		
191	28714.516	-26226.372	-14.987	-430344.451292		
合計				-441.656771		
合計面積				220.8263855		m
				220.82		m

地番	③ 1142-15					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
171	28712.277	-26213.970	-15.492	-444810.555284		
203	28694.552	-26217.188	9.056	259915.252016		
198	28692.351	-26204.912	15.492	444501.901692		
170	28710.061	-26201.696	-9.058	-260055.732538		
合計				-449.174114		
合計面積				224.5970570		m
				224.59		m

地番	④ 1142-16					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
170	28710.061	-26201.696	-15.489	-444890.134679		
198	28692.351	-26204.912	9.049	259837.084199		
202	28690.085	-26192.647	15.489	444380.726365		
169	28707.845	-26189.423	-9.049	-259777.289405		
合計				-449.612470		
合計面積				224.6067350		m
				224.60		m



境界点	境界線の種類
①	市プレート線
②	金属プレート線
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金 属 杭

作成者 土地家産調査士

申請人

(令和元年5月30日作成)

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年6月11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8年2月10日 前橋地方法務局太田支局

登記官

(9 枚図)

A3をA4に縮小

請求番号：2-1

(2/2)

地 積 測 量 図

地 番 1142-8,1142-14
~1142-17

土地の所在 館林市広内町

2/2

地 番 ⑤ 1142-17				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn・(Yn-1-Yn-1)
169	28707.845	-26193.423	-16.498	-444914.181810
202	28690.085	-26192.647	8.907	255342.567095
179	28687.844	-26180.516	16.498	444604.206312
168	28705.829	-26177.149	-8.907	-255681.037503
合 計				-448.425906
合 計 面 積			224.2129530	m ²

総合計面積 1200.8312245 m²

管理者のメータ変換による 測地成果2011

測量の基準	点 名	測地成果2011の名称及び座標値	
		X座標	Y座標
世界	DA系	28699.367	-26239.596
	11411	28677.410	-26345.005
		基準点の座標	
		金属板	
		金属板	

多角点	X座標	Y座標	多角点の座標
T1	28702.975	-26231.717	金属板

測量年月日 令和元年5月24日測量

作成者 土地家屋調査士

(令和元年5月30日作成)

申請人

縮尺

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11月28日 前橋地方支務局太田支局

登記官

(10枚目)

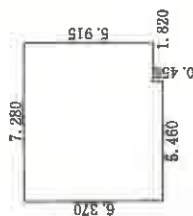
A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 1142番15

建物の所在 館林市広内町 1142番地15

1階



求積表

1.820×5.915	$=$	10.765300
5.460×6.370	$=$	34.780200
合計		45.545500
床面積		45.54 m ²

2階



求積表

3.640×5.915	$=$	21.530800
3.640×6.370	$=$	23.186800
合計		44.717600
床面積		44.72 m ²

作製者

土地家屋調査士

(令和4年3月28日作成)

縮尺

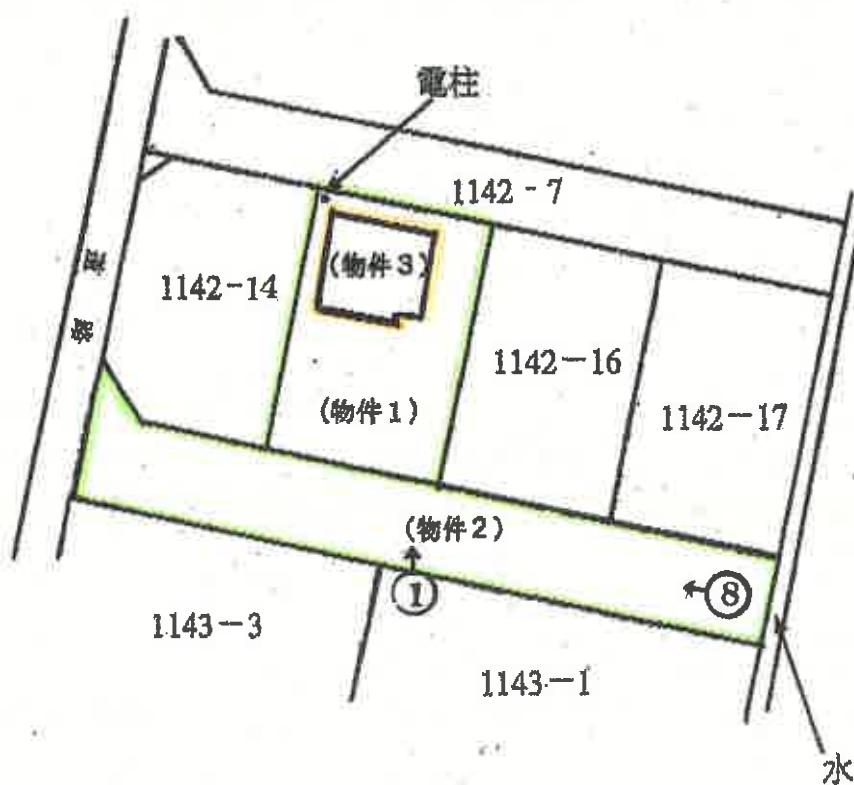
250

申請人

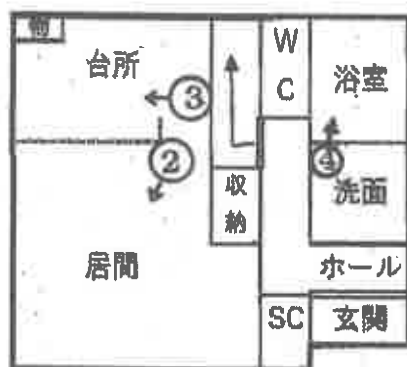
縮尺

500

土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500



1階部分



2階部分



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



本件建物

⑧

物件2の土地

令和7年（ケ）74号
令和8年3月13日 現地調査
令和8年3月17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	
10,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	2,620,000円
物件2(土地)	290,000円
物件3(建物)	7,310,000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	所在地番目積 地目積	館林市広内町 1142番15 宅地 224.58㎡	同左
2	所在地番目積 地目積 共有者	館林市広内町 1142番8 公衆用道路 306.00㎡ A 持分 4 分の 1	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	館林市広内町1142番地15 1142番15 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 45.54㎡ 2階 44.71㎡	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、2)

位置・交通		東武伊勢崎線「館林」駅北東方約2.2km(道路距離)に位置する。	
付近の状況		(別添位置図参照) 一般住宅の中に共同住宅等の混在する住宅地域。地域周辺は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	登記簿とはほぼ同程度	
	間口	物件1は約12.5m、物件2は約9.4m	
	奥行	物件1は約18m、物件2は約49.7m	
	形状	物件1は長方形、物件2はほぼ長方形	
	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		物件2は西側約3.6m舗装市道(市道8059号線・建築基準法42条2項道路)に接面し、物件2は位置指定道路(建築基準法42条1項5号道路・令和1年6月26日付第2号、6m×49.71m)で、物件1は物件2に接面した土地である。	
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2は位置指定道路であり、主に近隣住民が通行する道路として使用されている。	
供給処理施設		上水道	あり(特記事項②参照)
		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は少ない。 ② 群馬東部水道事業団によれば、物件2の西側市道沿いに公設管が通り、当該公設管より連合管(私設管)にて物件2を通り本件土地に引き込まれているとのこと ③ 館林市役所建築課によれば、物件2は位置指定道路であるとのこと。	

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		令和4年3月18日新築
	経過年数		4 年
	経済的残存耐用年数		23 年
仕様	構造	木造	
	屋根	合金メッキ鋼板葺	
	外壁	サイディング等	
	内壁	クロス等	
	天井	クロス等	
	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	
	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	やや劣る		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用している。		
特記事項			

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,400	93%	224.58	95%	6,230,000
2	31,400	20%	76.50	100%	480,000

* 物件2は持分地積による。

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) - 1

地価公示地価格 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 : 0.93 方位、街路条件等
 物件2 : 0.20 位置指定道路等

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	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
3(主)	180,000	90.25	63.50%	10,320,000
計				10,320,000

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
 残価率 全 残存 全
 3(主) : $(5\%) \times \{(27 - 23) / 27\} \times (1 - 0.01) = 0.635$
 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	6,230,000	30%	1,870,000
2	480,000	0%	0
土地利用権等価格(合計)			1,870,000

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	6,230,000	- 1,870,000		100%	60%	-	2,620,000円
2	480,000	- 0		100%	60%	-	290,000円
3	10,320,000	+ 1,870,000	100%	100%	60%	0円	7,310,000円
一括価格(合計)							10,220,000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6m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

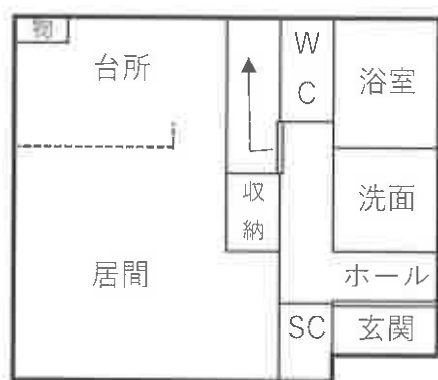


令和7年（ケ）第74号

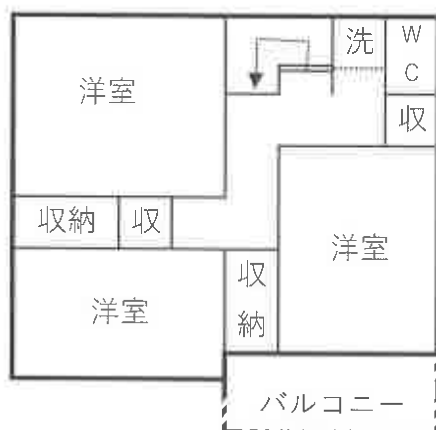
間取図

家屋番号

1142番15

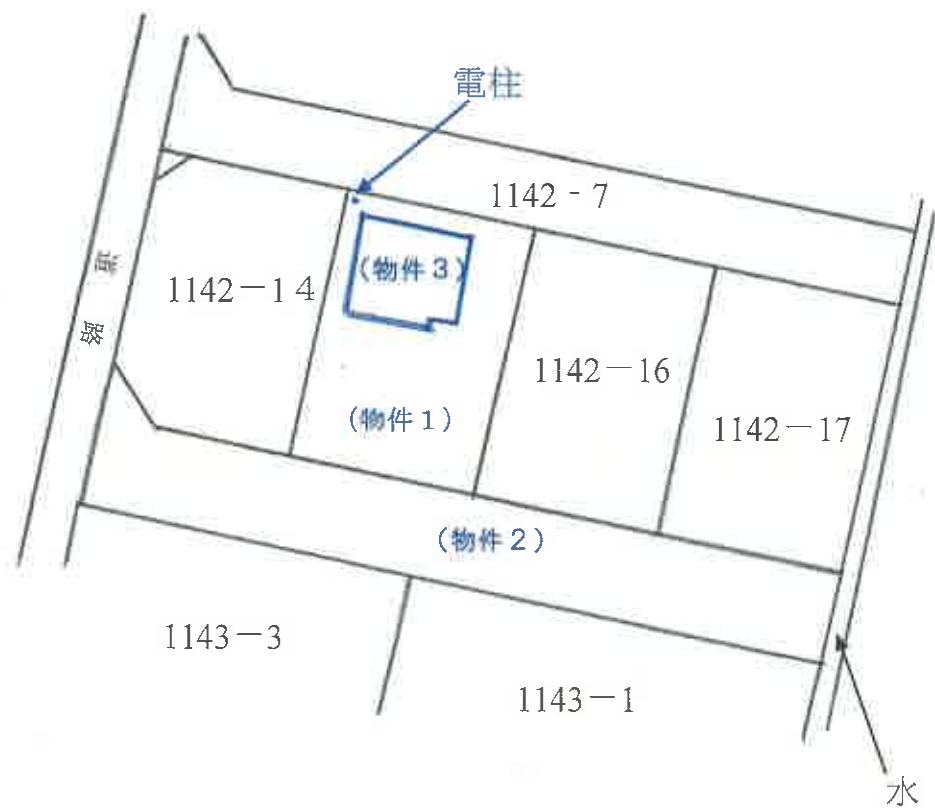


1階部分



2階部分

土地建物位置關係圖



縮尺 1 : 500