

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口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 10 月 15 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 17 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 15 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）
1～3	3,640,000 2,912,000	一括	728,000	40,929	11,519
1	1,780,000				
2	50,000				
3	1,810,000				

物 件 目 録

1 所 在 館林市堀工町字出戸
地 番 9 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 9 4 平方メートル

2 所 在 館林市堀工町字出戸
地 番 9 7 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 8 平方メートル

持分 8 0 分の 1 8

3 所 在 館林市堀工町字出戸 9 7 3 番地 2
家屋 番号 9 7 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 0 5 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建
床 面 積 約 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建

床 面 積 約 1 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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 その他買受への参考となる事項

【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 館林市堀工町字出戸
地 番 9 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 9 4 平方メートル

2 所 在 館林市堀工町字出戸
地 番 9 7 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 8 平方メートル

持分 8 0 分の 1 8

3 所 在 館林市堀工町字出戸 9 7 3 番地 2
家屋 番号 9 7 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 0 5 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建
床 面 積 約 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建

床 面 積 約16平方メートル



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 4 月 3 0 日受理
令和 7 年 5 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 所 在 館林市堀工町字出戸
地 番 9 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 2 3. 9 4 平方メートル

2 所 在 館林市堀工町字出戸
地 番 9 7 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 8 平方メートル

持分 8 0 分の 1 8

3 所 在 館林市堀工町字出戸 9 7 3 番地 2
家屋 番号 9 7 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3. 0 5 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県館林市堀工町 973番地2 (住居表示未実施)	
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		
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 1. 種類: 倉庫 ☒ ある 構造: 軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積: 約16㎡ 2. 種類: 倉庫 構造: 軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積: 約16㎡	
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 住居 (空き家) 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	群馬県館林市堀工町 973番地2 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	☒ 本件建物を含む近隣住宅の居住者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。1年くらい前まで本件建物に住んでいました。 2 未登記の附属建物が2つあります。2015年ころに2棟同時に建てたもので、私が所有者です。 これらの附属建物は物件1の土地の範囲内に納まるように建てたはずです。 3 建物の不具合は特にありませんでしたが、現在どうなっているかは分かりません。 4 ペットを飼っていたことはありません。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

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

2 未登記附属建物（写真⑪⑫）

(1) 本件建物の東側に2棟の建物がある。

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2棟の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。

(4) Aの陳述によればこれらの附属建物は物件1の土地のみを敷地として建築したとのことであるが、現地の状況から考えると物件2の一部に及んでいる可能性がある。

3 その他

(1) 物件2は土地の共有持分についての売却であり、買受人は本土地を当然に使用収益できるとは限らない。

(2) 1階和室の天井が雨漏りによって破損しているほか、随所に老朽化による損傷が見られる。

(3) 物件1の土地上にカーポートがある（写真①参照）。

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。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月7日 15:55-16:05	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5月9日 9:00-9:15	前橋地方法務局 太田支局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 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5月9日 14:40-14:55	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和7年5月19日 11:30-11:40	債務者方	☒ Aから聴取 ☒ 建物の鍵借受
令和7年5月20日 10:15-10:45	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 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7年5月20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、A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7年5月20日 評価人同行		

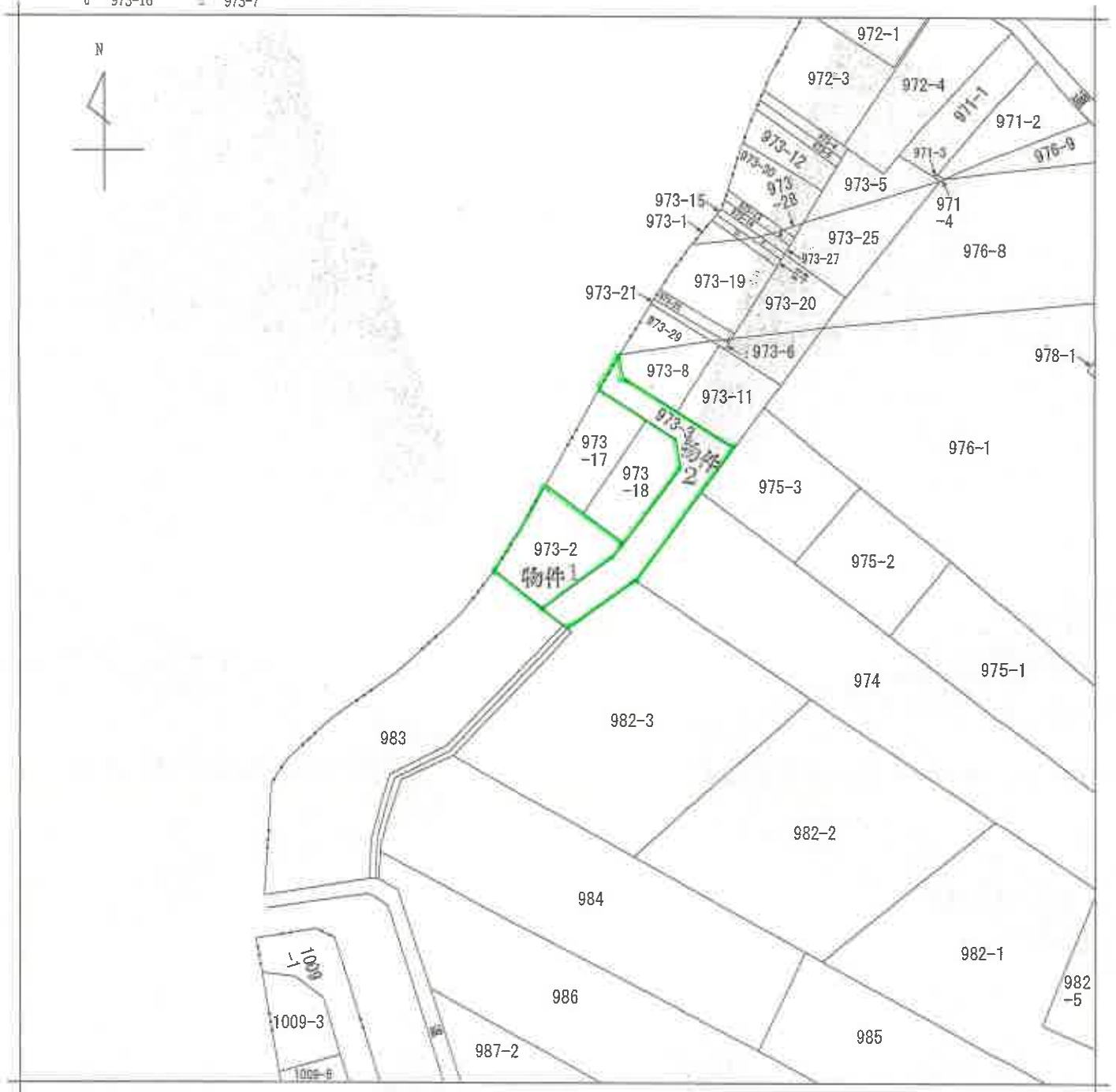
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 973-10
ロ 973-16

エ 973-23
オ 973-7

ホ 973-26



(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	館林市堀工町字出戸				地番	973番2			
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			
作成 年月日				備付 年月日 (原図)		補記 事項				
						種類	旧土地台帳附属地図			

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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和7年2月19日

東京法務局港出張所

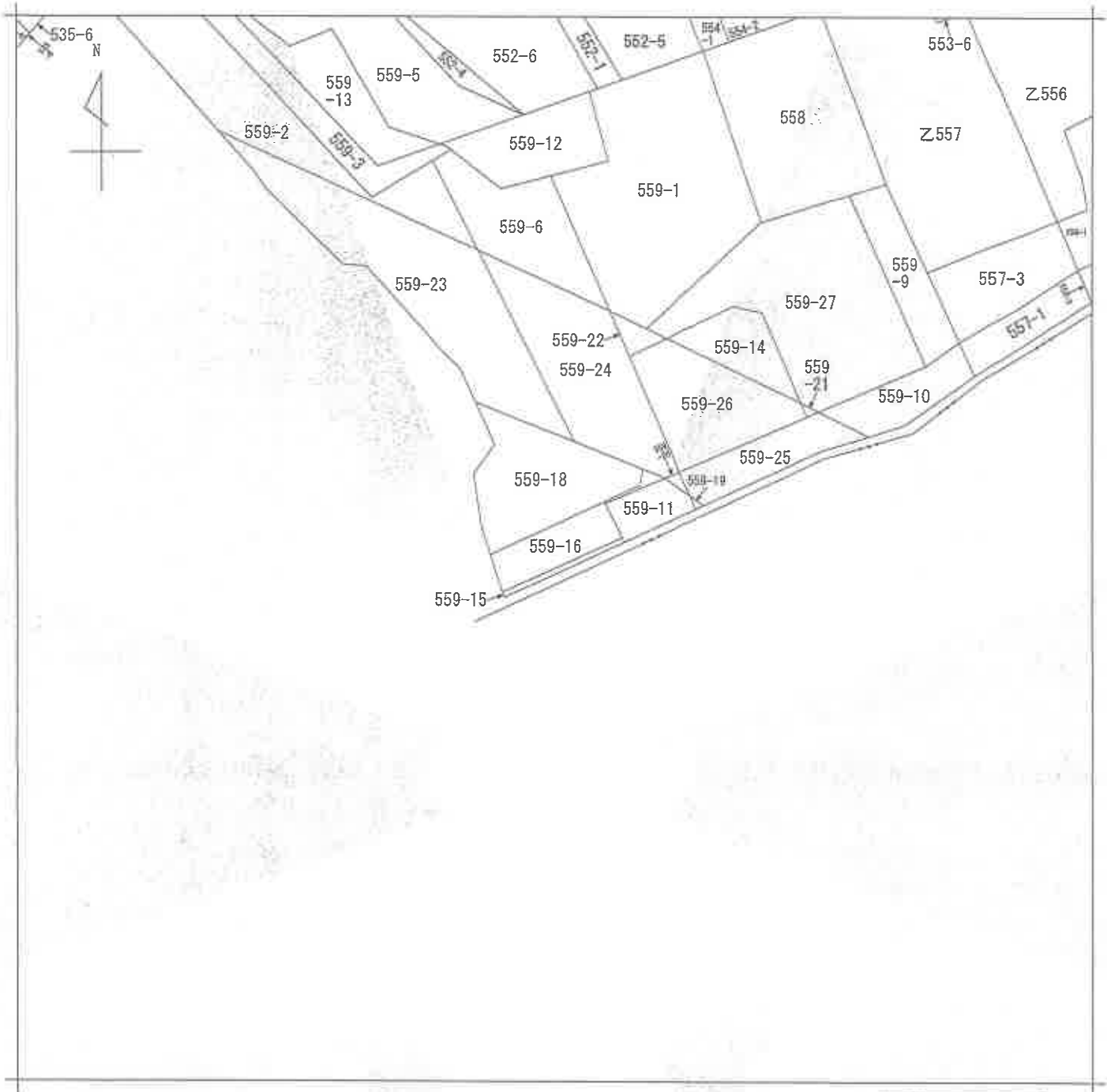
請求番号：26-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

(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	館林市美園町				地番	559番16			
出力縮	1/500	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63年9月30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。

A3をA4に縮小

令和7年5月9日
前橋地方方法務局太田支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年3月15日

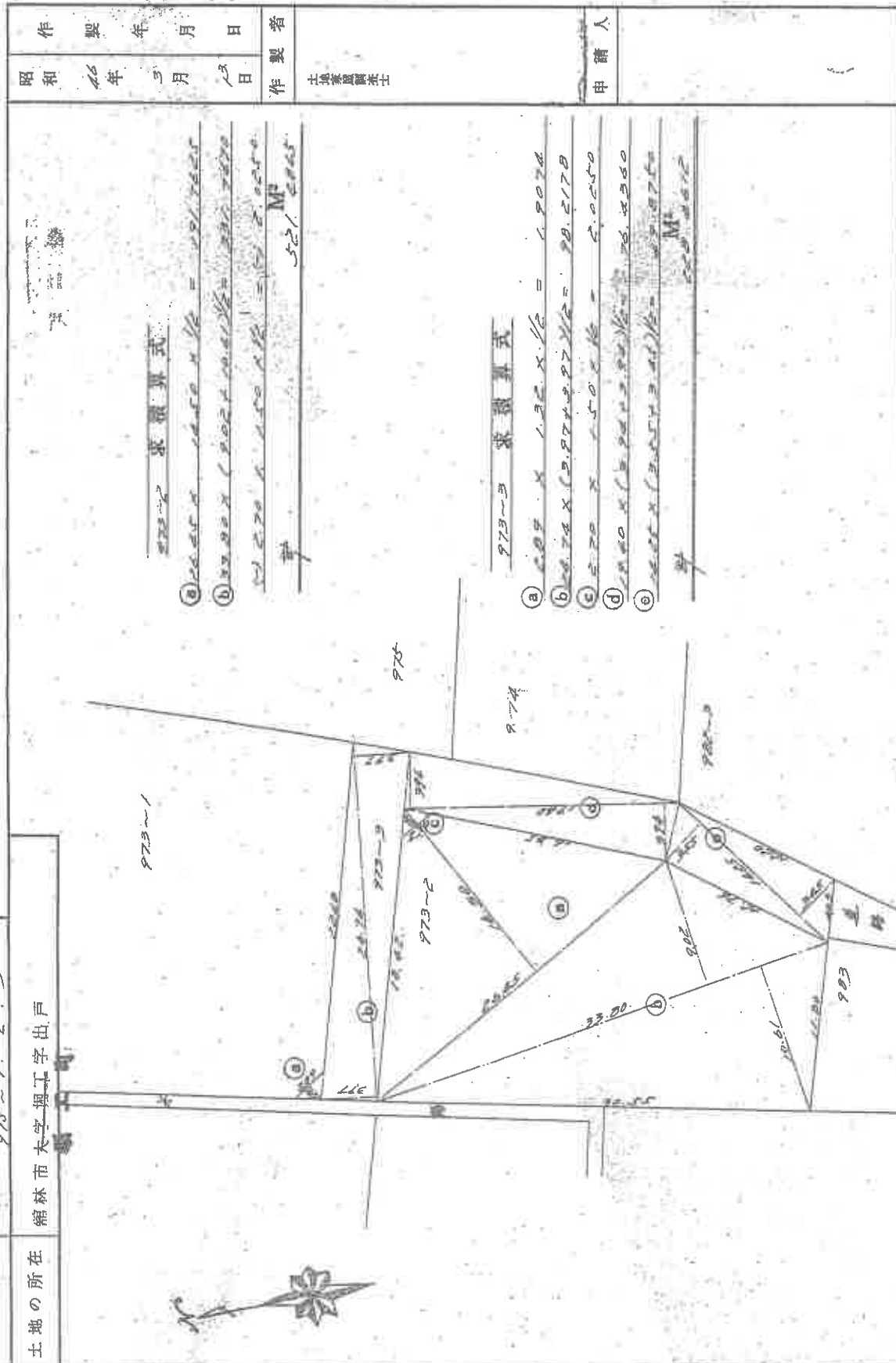
46.3.15 0261925

地番 973-1.2.3

土地の所在 綿林市大字堀工字出戸

地積測量図

ASRIASU



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(白測弧9)

昭和四拾六年参月拾五日

作製年月日 昭和46年3月13日
作製者 土橋家屋調査士
申請人

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。
(前掲地方法務局太田支局管轄)
令和7年2月19日 東京法務局雑出課所

登記簿

A3をA4に縮小

(9枚目)

請求番号：26-4

これは図面に記録されている内容を証明した母面である。

(前橋地方方法務局太田支局管轄)

令和7年2月19日 東京法務局港出張所

登記官

(10枚目)

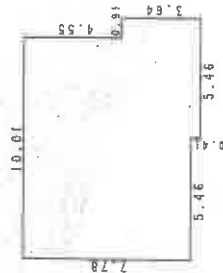
A3をA4に縮小

建物各階平面図

家屋番号	973番2
建物の所在	館林市畑工町字出戸973番地2

0621733各階平面図

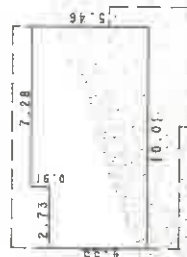
1 階



求積表

7.78×5.46	$= 42.4788$
8.19×4.55	$= 37.2645$
3.64×0.91	$= 3.3124$
合計	83.0557
床面積	83.05 m ²

2 階



求積表

4.55×2.73	$= 12.4215$
5.46×7.28	$= 39.7488$
合計	52.1703
床面積	52.17 m ²



H 5. 12. 8

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

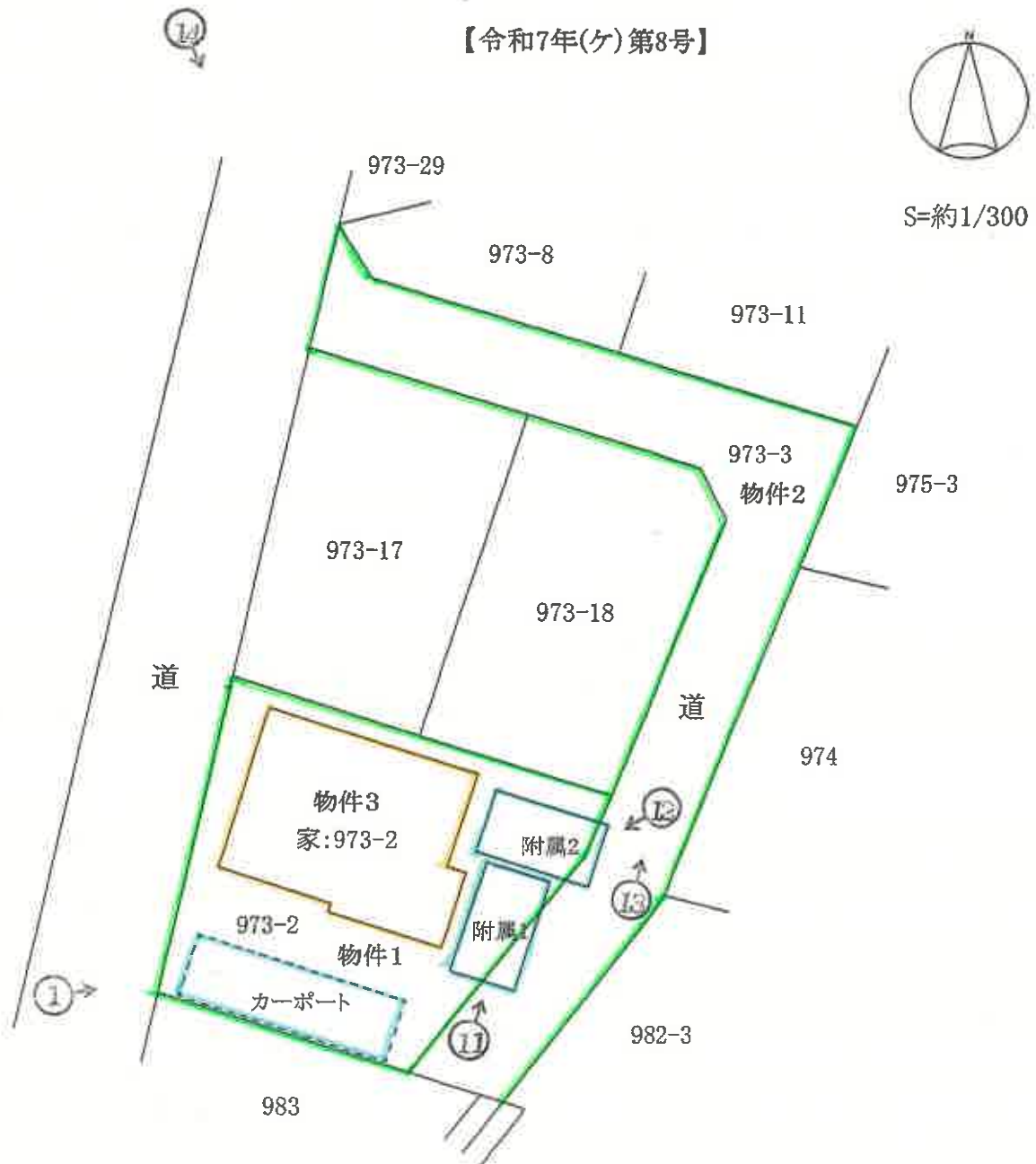
土地家屋調査士

製作年月日 平成5年12月7日

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第8号】

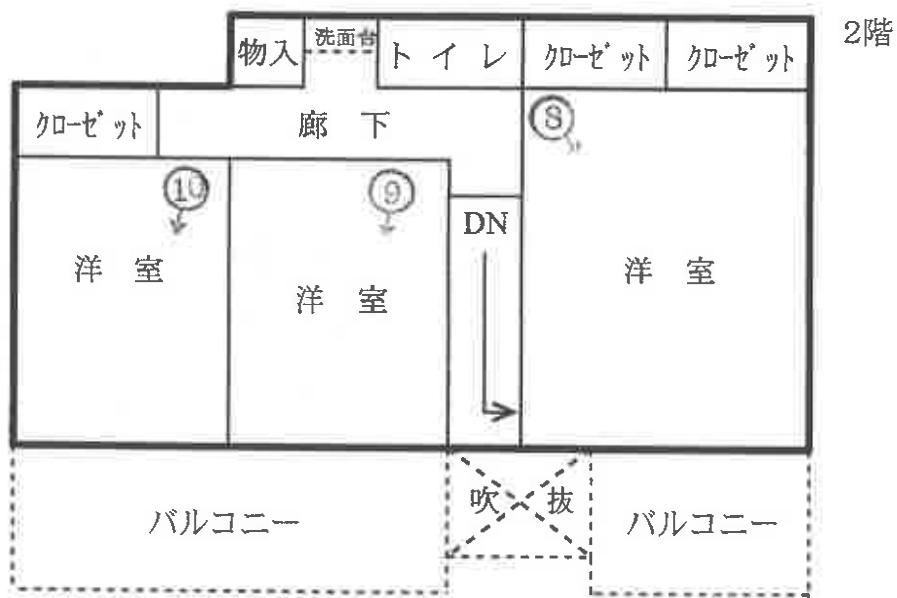
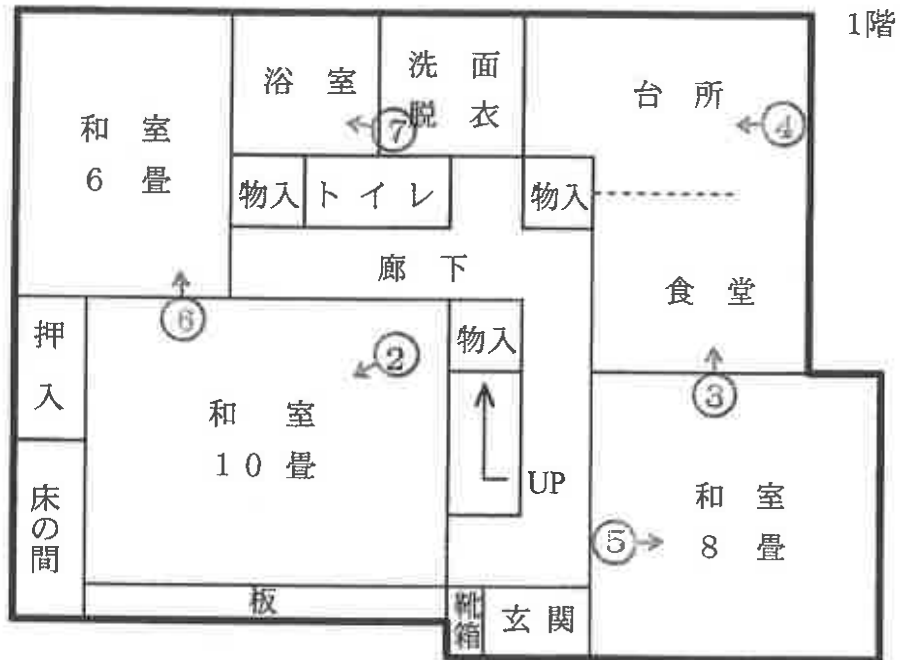


←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第8号】

< 物件3 >



←○ 写真撮影位置・方向

(1 2 枚 目)



①

カーポート



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

本件建物

物件2の土地

令和 7 年 (方) 第 8 号
令和 7 年 5 月 20 日
令和 7 年 6 月 3 日
評価書番号 第 289 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 3,640,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,780,000 円
物 件 2 (土地)	金 50,000 円
物 件 3 (建物)	金 1,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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

[illegible]

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 南東 方 道路距離 約 2.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は中心市街地の南東方の郊外に位置し、一般住宅を中心にして、アパート等も混在する住宅地域である。国道354号や県道江口館林線沿いに立地する商業施設等の利用が容易であることから、生活利便性は比較的高い。一方、近隣地域の周囲部には、保安林を含む森林(野鳥の森自然公園など)が広がっており、宅地化可能な土地は限られている。このため、地域としては狭隘な範囲に留まっており、面的な拡大は期待し難い状況にあるので、当面は現状の環境が継続すると予測される。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 80% — 建物の高さ制限10m
画 地 条 件	<有効宅地部分> 地 積 223.94㎡ 間 口 ・ 奥 行 北西側市道に対して間口約15m、奥行約12～18m 形 状 台形 接 道 状 況 二方路 そ の 他 概ね平坦地 <道路部分> 地 積 228㎡ 間 口 ・ 奥 行 北西側市道に対して間口約4～6m、延長約61.5m、幅員は973番17・18の北東から南東接面部付近の区間は約4mであるが、物件1の南東側は雑草が繁茂しており、通行可能幅員は約2m前後である。 形 状 逆L型の带状地 接 道 状 況 中間画地 そ の 他 概ね平坦地 共 有 持 分 80分の 18	

接 面 道 路 の 状 況	< 物件1 > 北西側は現況幅員約6m舗装市道(市道認定幅員6m)に概ね等高に 接面しており、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。 また、南東側においては現況幅員約2m前後の未舗装道路(物件2)に 概ね等高に接面している。 ※南東側の道路については、市道認定(認定幅員1.8m)を受けている とともに、重複して建築基準第42条第1項第5号の道路位置指定(昭和 46年7月24日・第709号・幅員4m・総延長138.2m)も受けている。館林 市役所建築指導係によれば、公図上は幅員4m以上は確保されている 模様なので、現況の境界間(幅員)が4m以上が確保されていれば、同 法第42条第1項第1号の道路として扱うとのことである。詳しくは、同係 へ確認されたい。 < 物件2 > 带状分の北西端が、上記の市道に接面している。
土地の利用状況等	物件1は、物件3の建物敷地等として利用されている。物件2は近隣住 宅の居住者が通行する道路(市道及び位置指定道路〔私道〕)として利 用されており、課税上も非課税扱いとなっている。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	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 土壤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壤汚染の可 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(出戸遺跡)に指定されている。 ③ 物件1及び物件2の東から南側にかけての隣接地は、広範囲にわ たり森林(保安林等)が分布しているため、日照・通風の面におい て難が認められるほか、夏季においては虫の発生等により、快適 性が損なわれる可能性がある。 ④ 物件1内の南端部には、土地に定着したカーポートが存在する。 ⑤ 館林市ハザードマップでは、洪水による浸水想定3～5m未満の区 域に該当する。

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5年12月6日新築 経過年数：約 31 年 経済的残存耐用年数：概ね耐用年数を満了している
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、砂壁 等 天井：ビニールクロス、目透かし張り 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 83.05㎡ 2階 52.17㎡ 合計 135.22㎡)
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	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5年5月13日付で建築確認(平成5年5月7日受付番号第4040号)を受けているが、完了検査の記録は確認できない。 ③ 建築後既に31年以上が経過しており、経年相当の劣化に加え、管理状態も劣ることから、建物内部を中心として老朽化の進行が顕著である。具体的には、フローリングの劣化、内壁の黄ばみ、汚れ等が認められるほか、1階南側和室の天井には雨漏りの痕跡が見られ、畳についても損傷が進行している状況にある。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性は、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。

⑤ 物件3の建物には、下記の未登記附属建物が存在しており、いずれも簡略軽易なプレハブ構造の建物である(建築確認申請の記録は確認できない)。現況を踏まえて「土地建物位置関係図」を作成した結果、附属建物1及び附属建物2の各一部が、物件2に該当する道路部分へ越境している可能性が認められた。一方、所有者によれば、これらの附属建物については、物件1の敷地内に収まるよう建築したとのことであり、現地においても当該箇所に境界を明示する杭等は確認されなかったことから、越境の有無は明確ではないので、買受人は注意されたい。なお、越境の有無について正確を期するためには、境界確定測量等の実施が必要と思料される。

【附属建物1】

軽量鉄骨造金属板葺平家建 倉庫 約16㎡

【附属建物2】

軽量鉄骨造金属板葺平家建 倉庫 約16㎡

※所有者によれば、いずれの建物も平成27年頃に建築されたとのことである。従って、評価においては、平成27年7月に建築されたものと推定し(建築後約10年経過)、価格算定の基礎とする。

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	32,100	0.86	223.94	0.80	4,950,000
2		0.05	共有持分 228 × 18 / 80	1.00	80,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 館林(県)ー5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 32,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 【物件1】

0.86 [形状、二方路、隣接不動産等周囲の状態(森林隣接)等を考慮]

【物件2】

0.05 [公衆用道路を考慮]

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)

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・主	150,000	135.22	0.040	810,000
3・附1	110,000	約 16	0.157	280,000
3・附2	110,000	約 16	0.157	280,000
物 件 3 の 合 計				1,370,000

【物件3】

建築後約31年以上が経過しており、維持管理の状態も劣ることから、老朽化が顕著であり、経済的耐用年数は概ね満了していると判断される。従って、建物の保守管理の状況等を総合的に勘案し、現価率を直接査定した。

【物件3の附属建物1・2】

経過年数約 10年、 経済的残存耐用年数 約 10年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.224)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。

$$\text{現価率} = 0.224 \times (1 - 0.30) \div 0.157$$

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	4,950,000	0.40	法定地上権	1,980,000

イ 土地利用権等割合： 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。

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	4,950,000	－ 1,980,000		1.00	0.60	1,780,000
2	80,000	－ 0		1.00	0.60	50,000
3	1,370,000	＋ 1,980,000	1.00	0.90	0.60	1,810,000
一括価格(合計)						3,640,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 附属建物1・2が共有道路部分に越境している可能性を考慮して市場性修正を行った。

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) 5 】

所 在 : 館林市南美園町7番3外

価 格 : 35,300 円／㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 館林 駅から 道路距離 約 2.8 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 234㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北6m舗装市道

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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

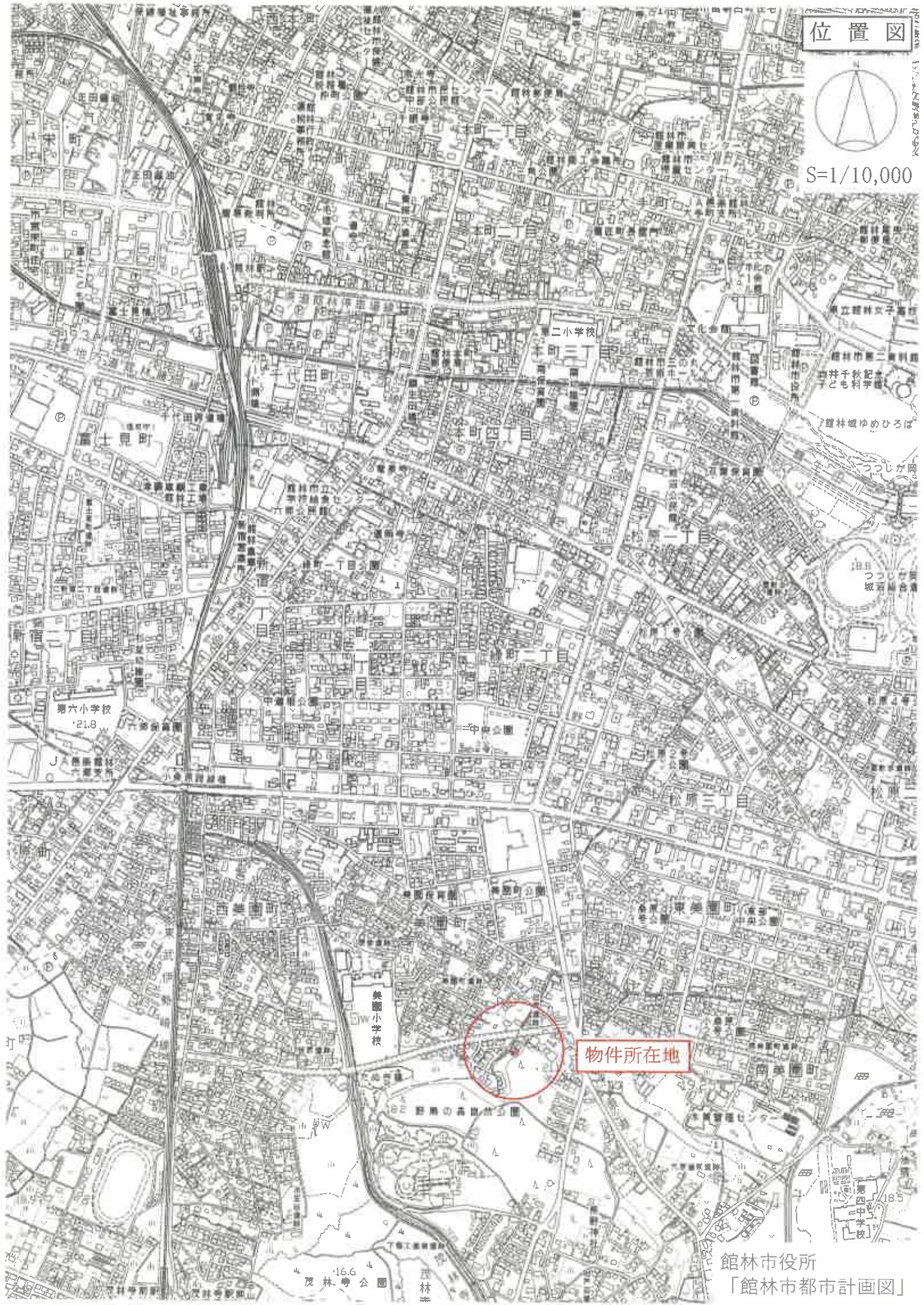
建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

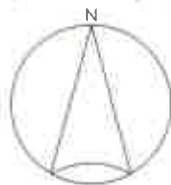


物件所在地

館林市役所
「館林市都市計画図」

972-3

公 図 写



S=1/600 9



地番区域見出



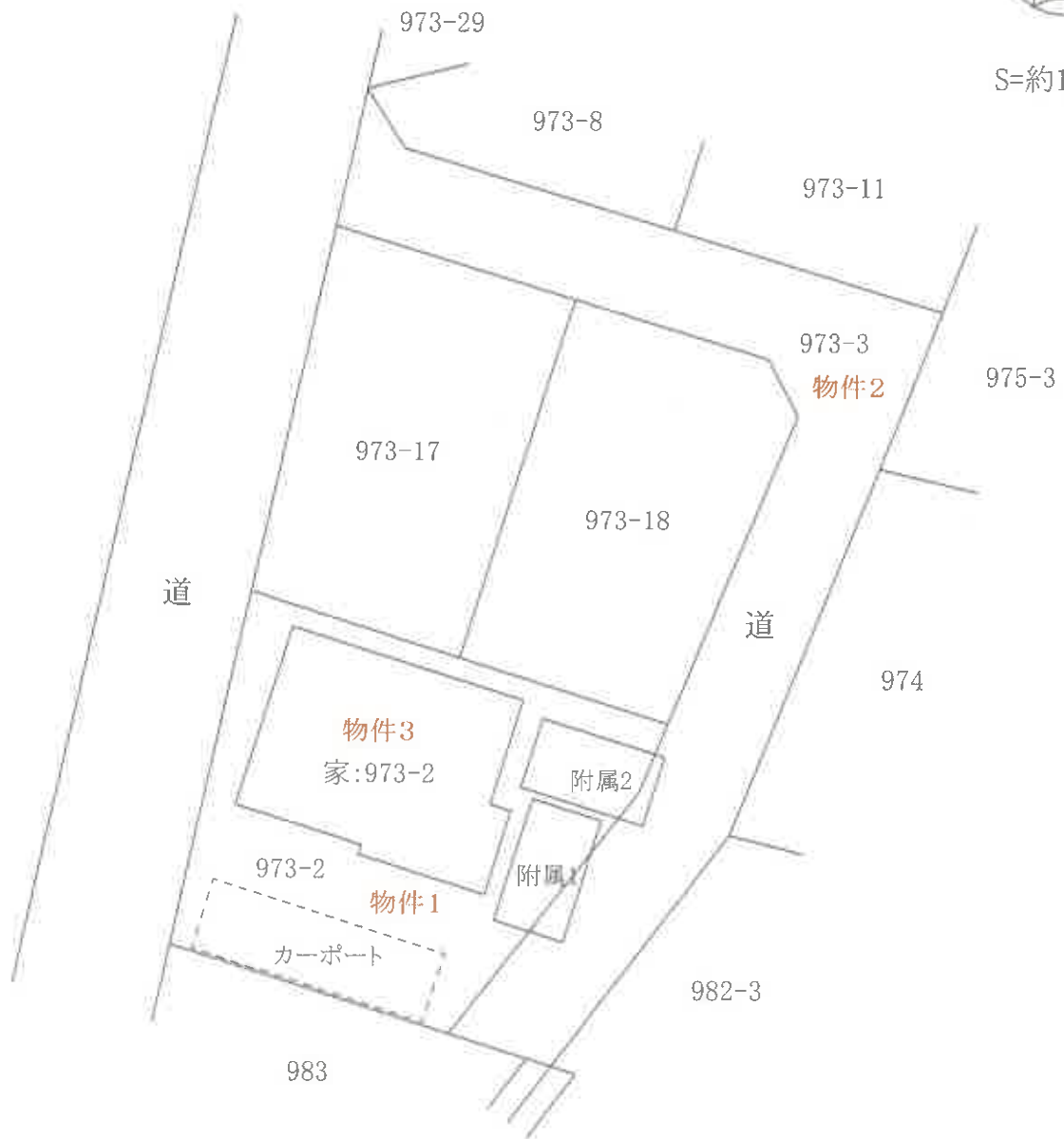
5図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第8号】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第8号】

<物件3>

