

(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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号	物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。	
	<input type="checkbox"/> 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。	
	<input type="checkbox"/> 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 6年 4月25日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係
裁判所書記官 加部 祐太

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 6年 5月22日から 令和 6年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 5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 6年 6月26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 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月25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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,580,000 1,264,000	一括	316,000	29,155	0
1	690,000				
2	890,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 館林市下三林町字道林
地 番 1334番3
地 目 宅地
地 積 165.41平方メートル
- 2 所 在 館林市下三林町字道林 1334番地3
家屋 番号 1334番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 42.23平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約16平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月28日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 林 陽子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 館林市下三林町字道林
地 番 1 3 3 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 4 1 平方メートル
- 2 所 在 館林市下三林町字道林 1 3 3 4 番地 3
家屋 番号 1 3 3 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 4 1 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 6 平方メートル

令和5年(ケ)第 56号
令和5年11月22日受理
令和5年12月20日提出

現況調査報告書

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 | 館林市下三林町字道林 |
| | 地 番 | 1 3 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市下三林町字道林 1 3 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 1 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	館林市下三林町1334番地3 (住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	■宅地 (物件1)				
形状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 北西部にすみ切りが存在する。 <input checked="" type="checkbox"/> 庭木の枝葉が隣接地に越境している。				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約16平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約16平方メートル
{	種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約16平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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)

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物で暮らしています。2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。3 十年くらい小型犬を2匹飼っていたことがあります，特に傷や汚れはないと思います。4 近いうちに転居する予定ですが，荷物を全部搬出できないので，残置物は競売の買受人に処分していただきたいと思います。5 庭の物置は本件建物の附属物として売却してもらって結構です。6 北東の隅に電柱があり，電力会社から土地使用料をもらっています。7 西の道路は未舗装で，大雨のときは水が貯まりやすいです。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に該当がなかった。
- 2 館林市役所で本件土地上の固定資産課税台帳に登載されている建物を調査したところ、Aを所有者とする次の建物が登載されていた。
 - 種類：物置
 - 構造：軽量鉄骨系プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床面積：15.00平方メートル
 - 建築年：平成10年
- 3 現地調査の結果、本件土地の南東部に存在する物置が上記の建物であり、本件建物の未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

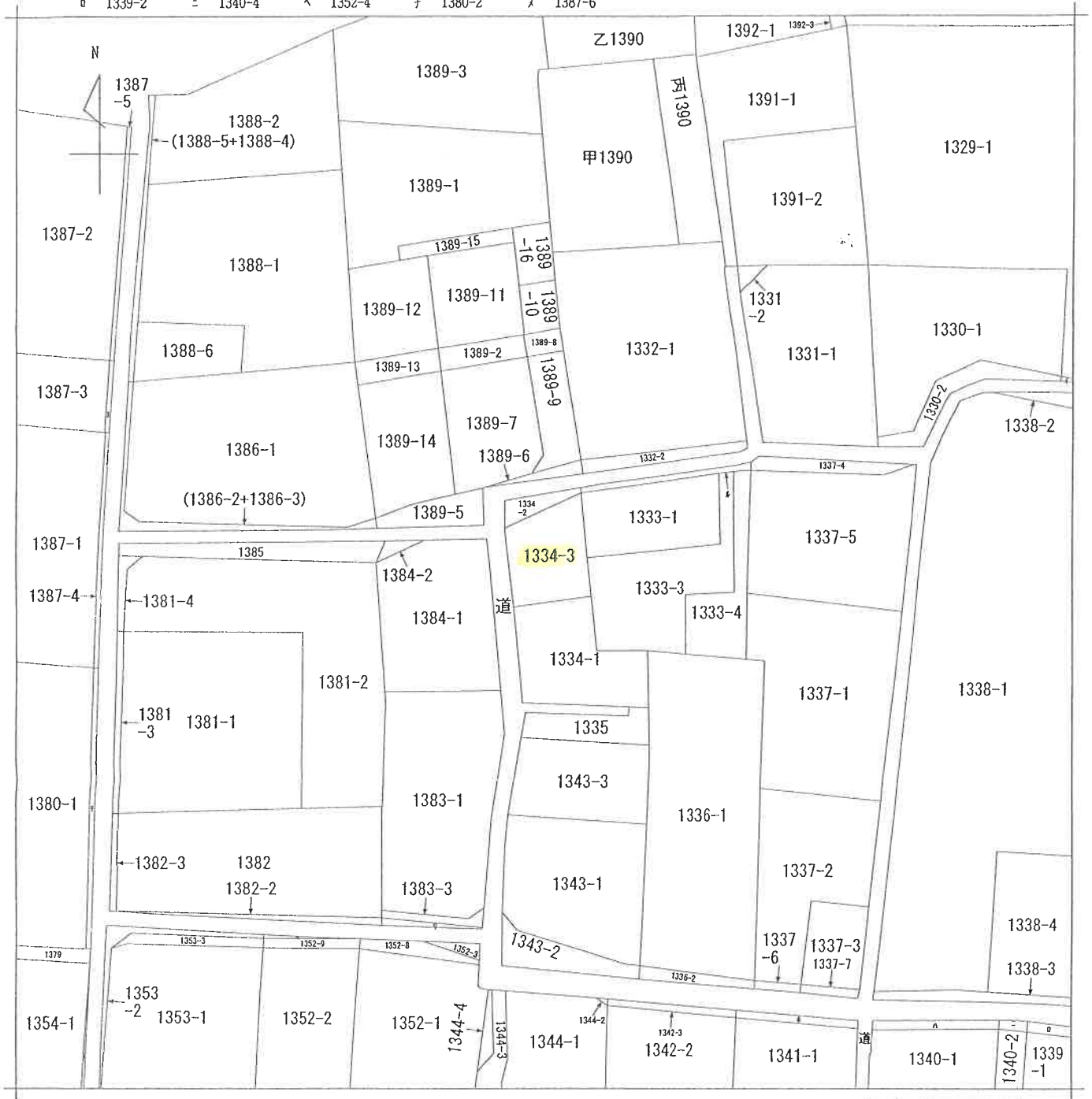
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月27日 8:45-9:05	館林市役所	■家屋見取図, 評価証明書, 土地家屋現況図, 各交付
令和5年11月27日 9:25-9:55	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, Aと面談
令和5年11月27日 10:50-11:00	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5年12月13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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12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

(5 枚目)

イ 1329-3 ハ 1340-3 ホ 1341-2 ト 1354-2 リ 1383-2 ル 1333-2
 オ 1339-2 ニ 1340-4 ヘ 1352-4 テ 1380-2 レ 1387-6



(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。

地番区域見出
下三林町

請求部分	所在	館林市下三林町字道林			地番	1334番3		
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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和5年10月16日

宇都宮地方務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：41-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成9年7月1日

公用

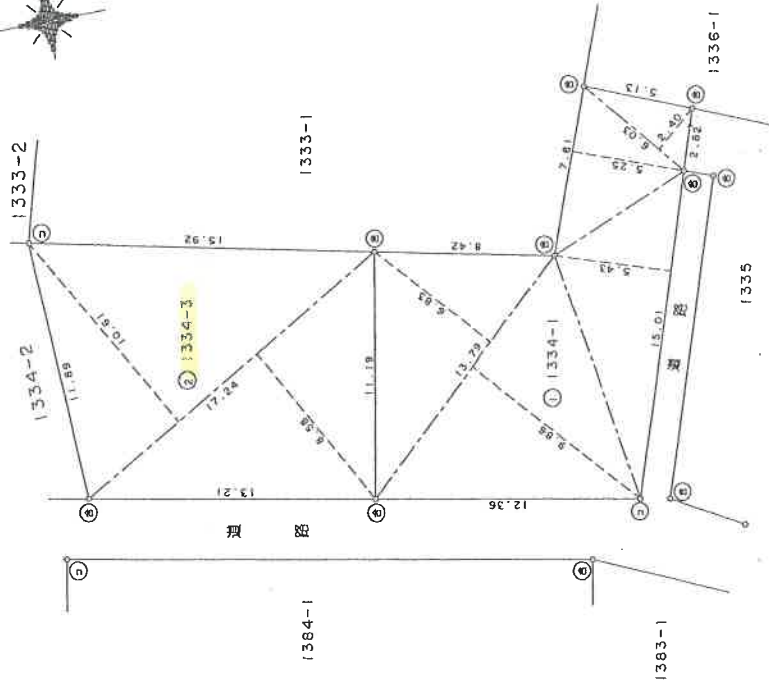
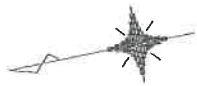
0247920

凡	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	⑤	合成杭
②	コンクリート杭	⑥	金属杭
③	刻ミ()		

地積測量図

9、7、1
1334-1.-3

土地の所在
館林市下三林町字道林



三斜求積表

地番	①	1334-1	底辺	高さ	底面積	積
			13.79	6.83	94.1857	
			13.79	9.86	135.9694	
			15.01	5.43	81.5043	
			7.81	5.25	41.0025	
			6.03	2.40	14.4720	
				底面積	367.1339	
				面積	183.56695	
				地積	183.56 m ²	
				坪数	55.52	

地番	②	1334-3	底辺	高さ	底面積	積
			17.24	8.58	147.9192	
			17.24	10.61	182.9164	
				底面積	330.8356	
				面積	165.41780	
				地積	165.41 m ²	
				坪数	50.03	

総計 348.98475

製作者

申請人

平成9年6月27日(作製)

縮尺 1/250

平成九年七月一日

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5年11月27日 前橋地方支務局 太田 亨高 登記官

(7枚目)

請求番号：8-2

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成10年6月19日

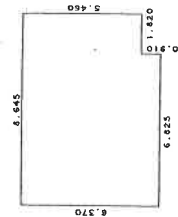
0610995 各階平面図

建物階平面図

家屋番号 1334番3

建物の所在 館林市下三林町字遺林1334番地3

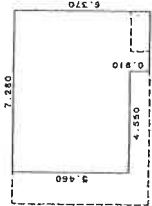
1 階



求積表

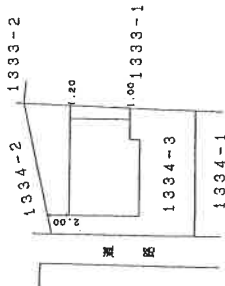
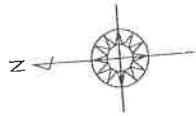
$6.370 \times 6.825 = 43.475250$
 $5.460 \times 1.820 = 9.937200$
 合計 53.412450
 床面積 53.41 m²

2 階



求積表

$5.460 \times 4.560 = 24.843000$
 $6.370 \times 2.730 = 17.390100$
 合計 42.233100
 床面積 42.23 m²



平成拾年六月廿九日

作製者

作年月日

平成10年6月18日

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。

(前橋地方務局大田支庁管轄)

令和5年10月16日

宇都宮地方務局

登記官

(8 枚目)

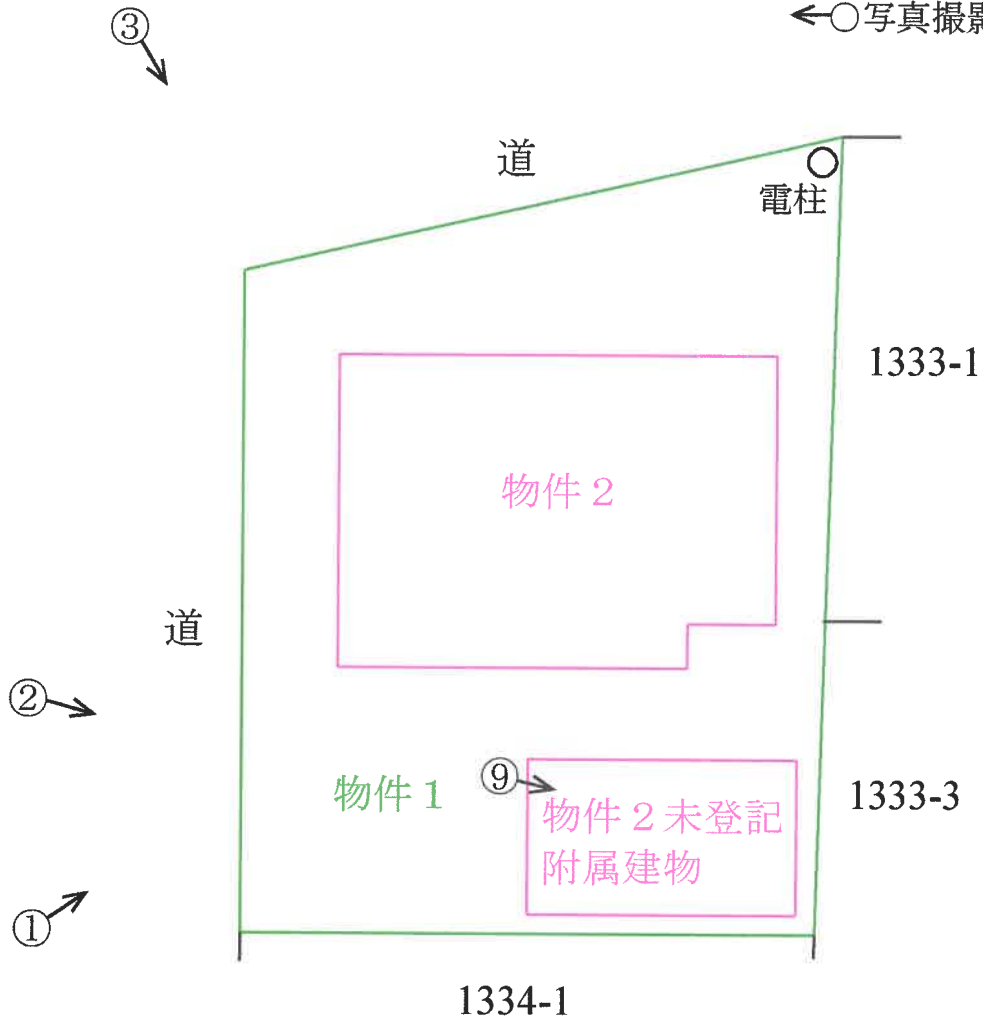
請求番号：41-2

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



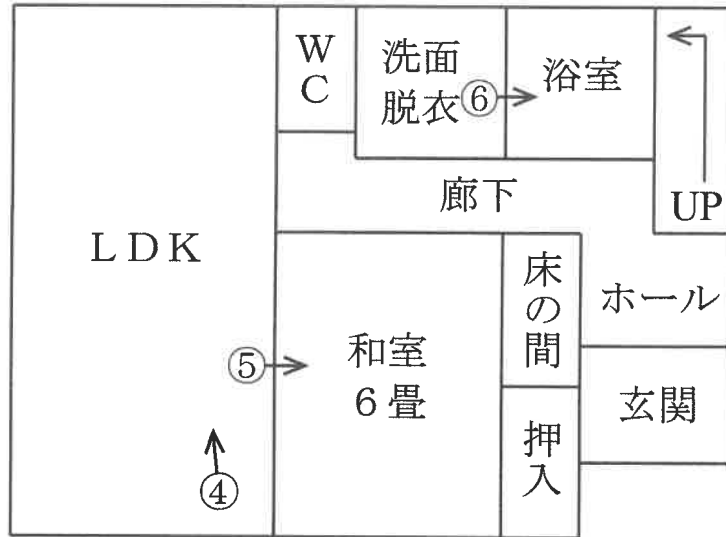
←○写真撮影位置・方向



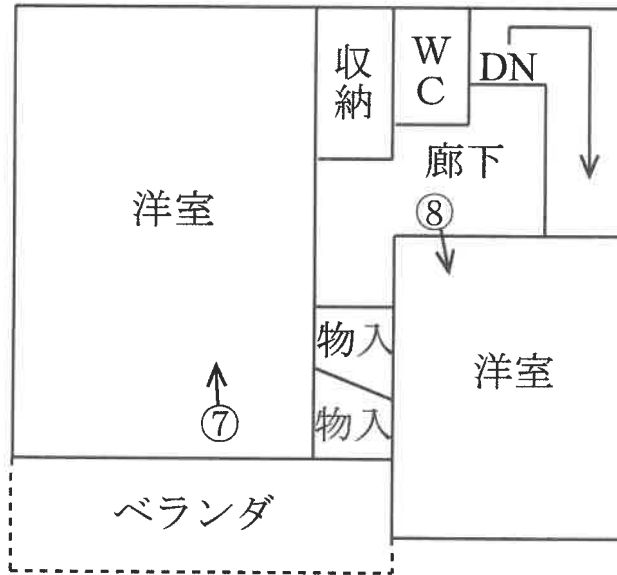
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

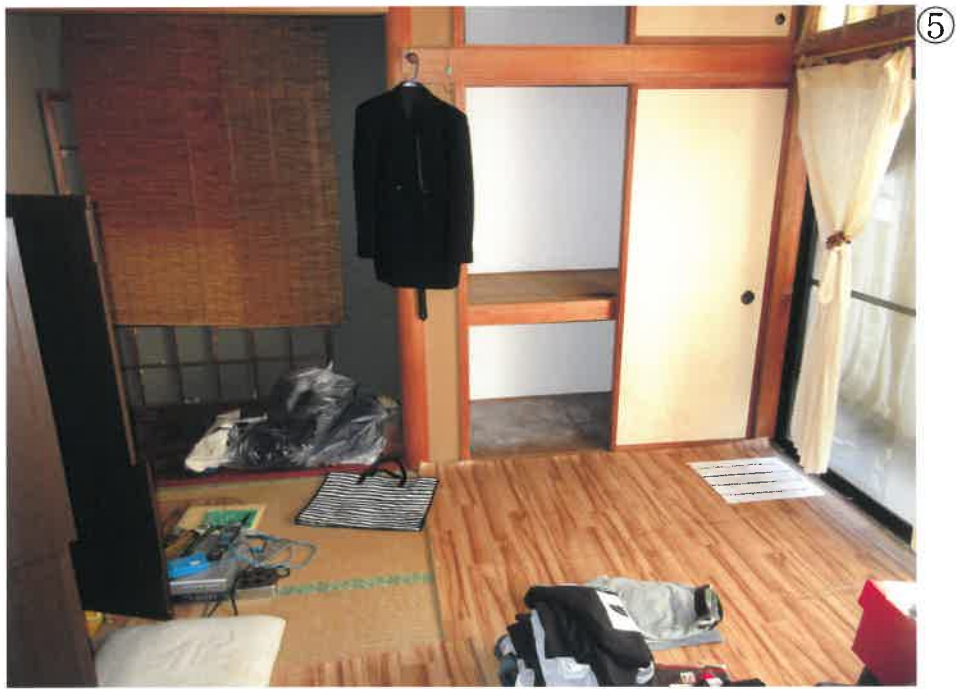
1階



2階









令和 5 年 (ケ) 第 56 号
令和 5 年 12 月 13 日 現地調査
令和 5 年 12 月 25 日 評価
評価書番号 第 209 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

一 括 価 額	
金 1,580,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 690,000 円
物 件 2 (建物)	金 890,000 円

- 1 一括価額は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地目地積	館林市下三林町字道林 1334番3 宅地 165.41㎡	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積	館林市下三林町字道林 1334番地3 1334番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 53.41㎡ 2階 42.23㎡	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）

位置・交通	東武伊勢崎線 茂林寺前駅 西方 道路距離 約 2.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市域南西方郊外にあって、近藤沼の南方に位置する市街化調整区域内の住宅地域である。農家住宅が散在する間に、一般住宅や畑等の農地が混在している。近隣地域内は、街路条件に劣るうえ、旧来からの農家住宅が多く、更に散見される一般住宅も分家住宅などで大半が占められているので、旧態依然とした農家集落的形態が色濃い。市街化調整区域内で、宅地化が抑制されていることから、今後も都市化の影響は限定的と見られるので、当面は現環境のまま推移すると予測される。	
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	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	165.41㎡ 西側市道に対して間口約13m、奥行約11m 台形地 角地 概ね平坦地
接面道路の状況	西側を現況幅員約3.6m未舗装市道(市道認定幅員2.4~2.7m)に約0~0.5m高く接面しているほか、北側を現況幅員約4~4.5m舗装市道(市道認定幅員4.5~4.6m)に約0.7m高く接面している。北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が、西側市道は同法第42条第2項の道路なのでセットバックが必要となる。なお、現況における西側市道との接面部は、既にセットバックして使用されている模様である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2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。	

供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p> <p>(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、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ことや、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。</p>
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 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 市街化調整区域内で開発行為を行う場合、原則として開発許可を受けなければならない。館林市役所都市計画課計画指導係での確認によると、物件1の土地は南側隣接地(1334番1)と一体として既存宅地確認(昭和57年8月3日、第S57-326号)を受けているとのことである。従って、一定の要件を充たす場合には、都市計画法第43条の許可不要で建替えや増改築等を行うことができる可能性があるため、詳しくは担当係に確認されたい。 ④ 水道について、群馬東部水道企業団館林支所で確認したところ、建替え等を行う場合には、本管から引き直す可能性があるとのことである。 ⑤ 物件1内の北西端部は、僅かに隅切り状の形状となっている。 ⑥ 所有者によると、西側市道の周辺は大雨等の場合、水溜まりができるなど、水捌けが悪い状態とのことである。 ⑦ 物件1内の北東端部には、電柱が存在する。 ⑧ 物件1内の樹木の枝葉の一部が、道路や隣接地等に越境している。 ⑨ 物件1内の北端部に設置されているコンクリート擁壁上のスチール製フェンスの一部が破損している。 ⑩ 館林市ハザードマップによると、浸水の深さ3～5mの浸水想定区域内に存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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10年6月17日新築 経過年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：ALC吹付等 内 壁：クロス、砂壁等 天 井：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 53.41㎡ 2階 42.23㎡ 合計 95.64㎡)
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は使用可能かどうかは不明である。 ② 平成9年10月20日付(第4307号)で建築確認、平成10年6月17日付で検査済証を受けている。 ③ 外壁の退色等が進んでいるなど、経年老朽化が進んでいる。 ④ 過去に室内で犬を2匹飼っていたとのことである。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性については、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物に該当する。 ⑥ 下記の未登記の附属建物が存在する。プレハブ式構造による簡略軽易な建物で、設置後約25年(課税資料より)以上が経過しているとみられることから、経済価値は微小と判定される。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約16㎡

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)

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	16,300	0.87	165.41	0.70	1,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 館林(公)－14

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 143 \div 16,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(西)+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 : 0.87 [方位(西)、形状、面積がやや小さい、角地、セットバック等を考慮]

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2)

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
2	150,000	95.64	0.066	950,000
2・附	プレハブ式構造による簡略軽易な建物で、設置後約25年以上が経過しているため、直接的に価格を査定した。			50,000
物 件 2 の 合 計				1,000,000

【物件2】

経過年数約 25年、 経済的残存耐用年数 約 5年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.082)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲20%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.082 \times (1 - 0.20) \div 0.066$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,640,000	0.30	法定地上権	490,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,640,000	- 490,000		1.00	0.60	690,000
2	1,000,000	+ 490,000	1.00	1.00	0.60	890,000
一括価格(合計)						1,580,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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

公示地 価格【 館林(公) - 14 】

所 在 : 館林市青柳町字萩原1860番12

価 格 : 23,600 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線 茂林寺前 駅から 道路距離 約 1.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 187m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西4m舗装私道

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 : 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

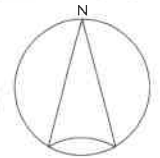
公図写

土地建物位置関係図

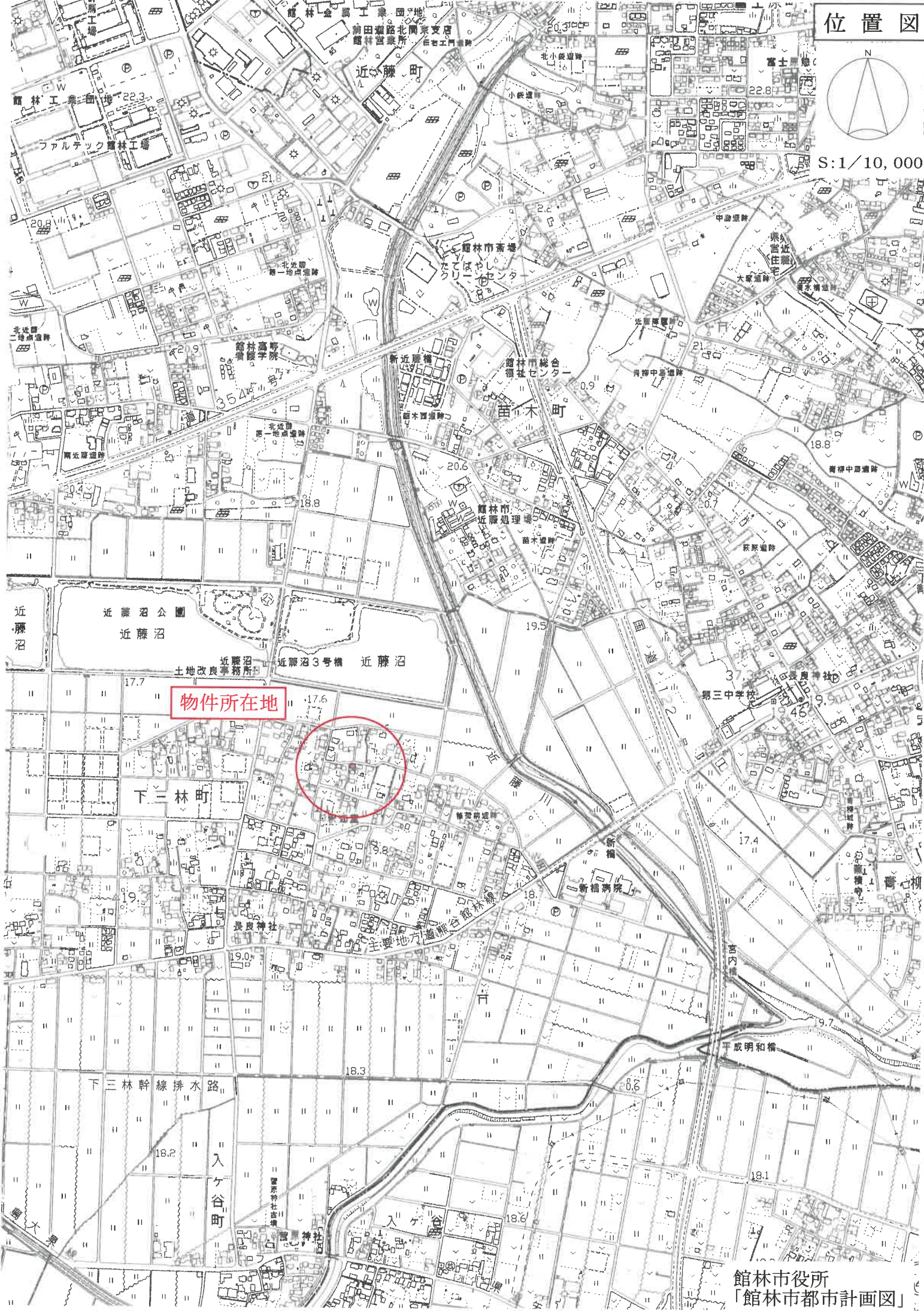
建物間取図

以 上

位置図



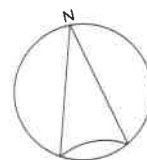
S:1/10,000



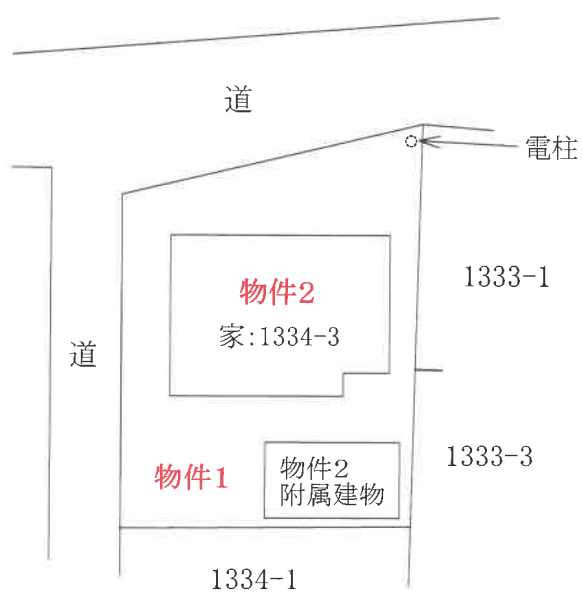
物件所在地

土地建物位置関係図

【令和5年(ケ)第56号】



S=約1/300



建物間取図

【令和5年(ケ)第56号】

<物件2>

