

(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	<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)
1~4	3,800,000 3,040,000	一括	760,000	86,051	20,740
1	1,540,000				
2	640,000				
3	1,020,000				
4	600,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 館林市富士原町字富士原前
地 番 1057番348
地 目 畑
地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業
街区番号 34
符 号 12
地 積 286平方メートル

2 所 在 館林市富士原町字富士原前
地 番 1057番435
地 目 宅地
地 積 129.01平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業
街区番号 34
符 号 11
地 積 111平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 館林市富士原町字富士原前 1057番地348、1057番地435

家屋 番号 1057番348

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.16平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦ぶき平家建

床 面 積 約84.86平方メートル

4 所 在 館林市富士原町字富士原前 1057番地348

家屋 番号 1057番348の2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 105.85平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月29日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 志賀 太一

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1, 2, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

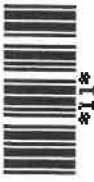
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1, 2】

仮換地指定を受けているが、仮換地の使用収益開始日は定められていないため、売却基準価額は従前地を対象として定められている。

《 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 館林市富士原町字富士原前

地 番 1057番348

地 目 畑

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業

街区番号 34

符 号 12

地 積 286平方メートル

2 所 在 館林市富士原町字富士原前

地 番 1057番435

地 目 宅地

地 積 129.01平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業

街区番号 34

符 号 11

地 積 111平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 館林市富士原町字富士原前 1057番地348、1057番地435

家屋 番号 1057番348

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 83.16平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦ぶき平家建

床 面 積 約84.86平方メートル

4 所 在 館林市富士原町字富士原前 1057番地348

家屋 番号 1057番348の2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 105.85平方メートル



回答書（農地等の現況に係る調査結果）

令和 5 年 8 月 22 日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 横山 雄 一 殿

回答者 館林市農業委員会 会長

令和5年8月17日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件号）につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1 現地調査日	令和 5 年 8 月 21 日						
2 土地の表示 と 現況地目	所在	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	土地所有者		現況 地目
	館林市富原町 字富原前	1057番 348	畑	330	氏名 土 A 相続財産	住所	非農地 (宅地)
3 転用許可等 の有無と その内容	許可年月日	許可条項	転用目的		許可等を受けた者の氏名・住所		
	<input checked="" type="radio"/> 昭和 46 年 5 月 18 日	農地法 第 5 条	宅地		A		
無	該当する欄 に○印	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。					
		許可を得る必要がない条件である。					
4 県からの 指示事項	該当する欄に ○印	原状回復命令を行わない。					
		近く現状回復命令を行う。					
5 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項	<input checked="" type="radio"/> 有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名		
		年 月 日					
6 その他 参考事項	都市計画法関係				農地法関係		その他
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		<input checked="" type="radio"/> 農振 地域外
	<input checked="" type="radio"/> 市街化 区域	市街化 調整区域	用途 地域	用途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7 買受適格証明書の要否		要・ <input checked="" type="radio"/> 否					

記載上の注意

- 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは、4の欄の記入は行わない。
- 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- 6の欄は、該当箇所○を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和 5 年(ケ)第 36 号
令和 5 年 8 月 4 日受理
令和 5 年 9 月 1 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部
執行官 黒 澤 美 和 ㊟

(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 | 館林市富士原町字富士原前 |
| | 地 番 | 1057番348 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 330平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市富士原町字富士原前 |
| | 地 番 | 1057番435 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 館林市富士原町字富士原前 1057番地348、1057番地435 |
| | 家屋 番号 | 1057番348 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 83.16平方メートル |
| 4 | 所 在 | 館林市富士原町字富士原前 1057番地348 |
| | 家屋 番号 | 1057番348の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 105.85平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(亡A相続財産清算人弁護士)の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	不明
最初の契約日	年 月 日から
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 万円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

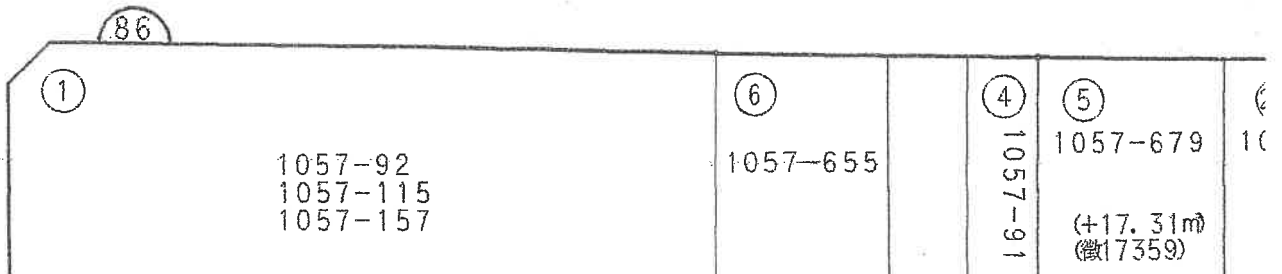
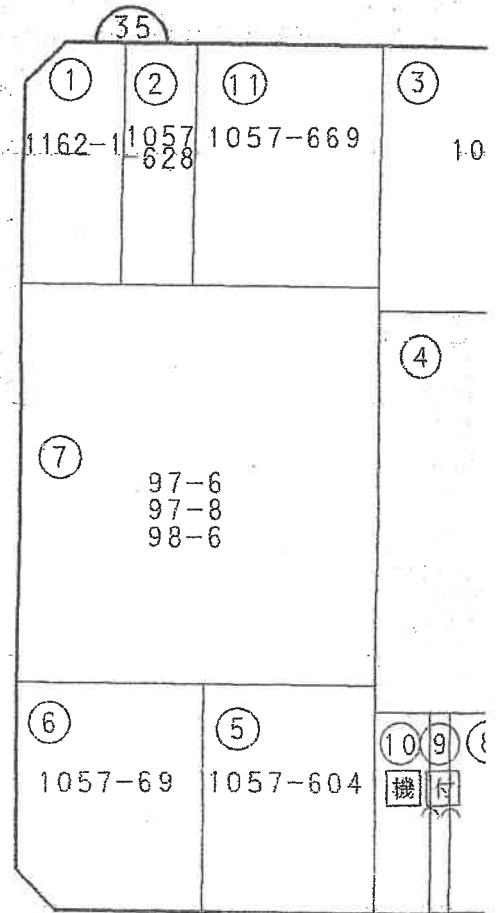
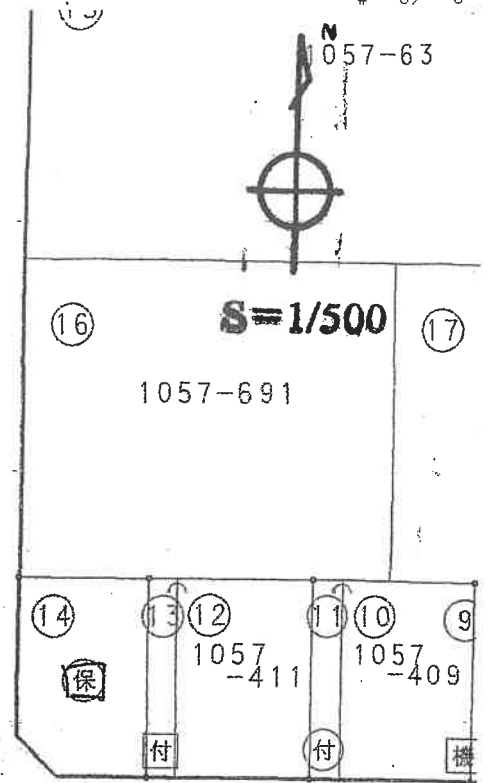
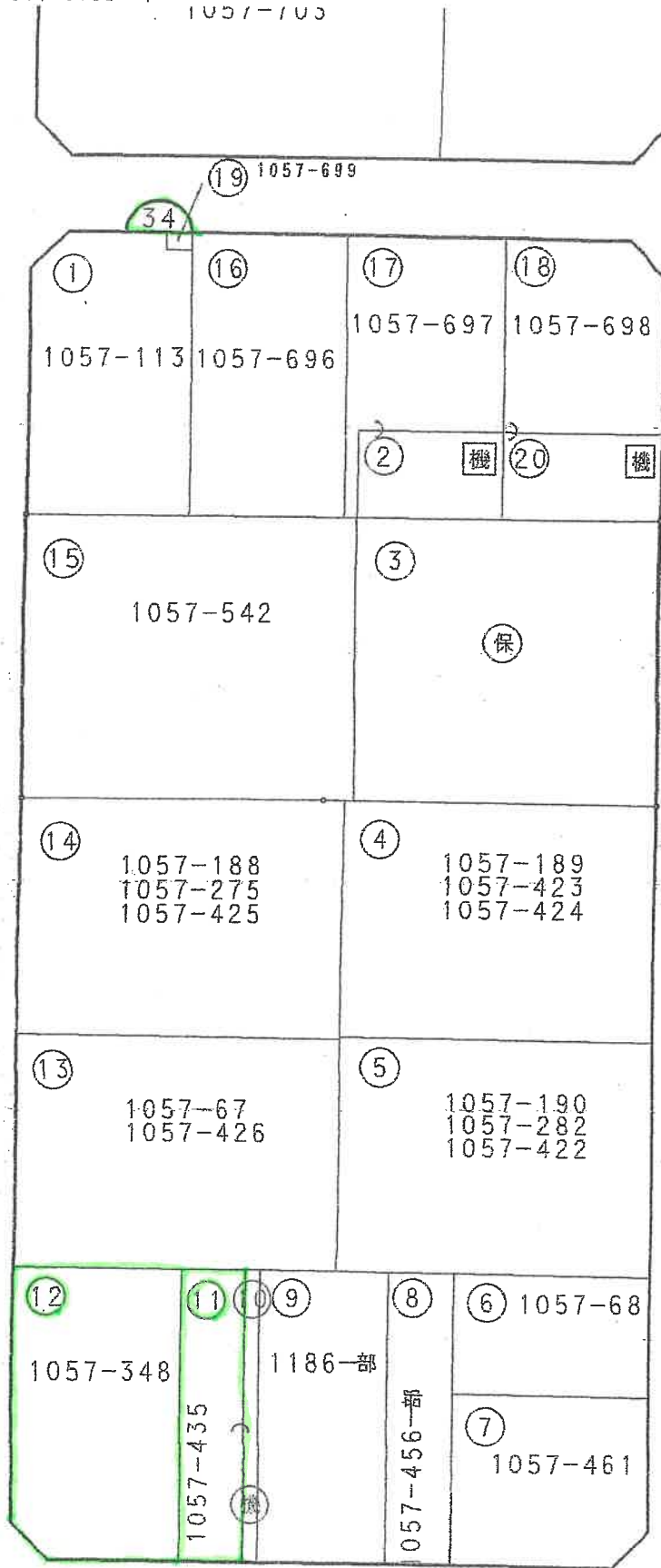
不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県館林市富士原町1057番地348 (住居表示未実施)														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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 <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"/> 「その他の事項」(5枚目)及び「執行官の意見」(8枚目)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件1上に下記建物の外に物件3が存在する。														
建物	物件 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が空き工場として使用している <input type="checkbox"/> その他の者については「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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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"/> 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、「

(4枚目)

その他の事項

- 1 本物件は、館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業地区内に存在する。
- 2 館林市役所発行の仮換地指定証明書によれば、物件1の仮換地は街区番号34、符号12、地積286平方メートルであり、物件2の仮換地は街区番号34、符号11、地積111平方メートルである。仮換地指定はされているが、使用収益開始はまだ行われていない。
- 3 前記区画整理事業の詳細については、館林市役所区画整理課に問い合わせられたい。
- 4 仮換地の位置・形状
6枚目の図面のとおり



(6 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 (亡A相続財産清算人弁 護士)	(令和5年8月28日に電話で聴取した。) 1 物件3には、Aの子であるBが居住しています。 2 物件4の工場は操業していません。 3 物件1上にある外灯と工作物、物件2上の工作物はAが所有していた物 です。

執行官の意見

- 1 物件1上に物件3及び4以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2上に物件3以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件1の地目は農地であるが、農地法5条の転用許可を受けており買受適格証明書は必要ない。
- 4 物件1上に下記の物が存在する。
 - ・物件4の附属工作物である木造亜鉛メッキ鋼板葺便所(約2.5平方メートル)
 - ・土地の定着物である外灯
 - ・電柱
- 5 物件2上に物件3の附属工作物である木造亜鉛メッキ鋼板葺物置(約2.5平方メートル)が存在する。
- 6 物件1及び2の北側及び物件2の東側は、木が大きくなっており、枝や葉が隣地にかかっていると思われる。

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8月8日 (火) 14:35-14:45	■前橋地方法務局 太田支局	■登記事項要約書交付申請
令和5年8月9日 (水) 13:20-13:30	■館林市役所	■間取図交付申請
令和5年8月9日 (水) 13:50-14:00	■物件所在地	■基礎調査
令和5年8月28日 (月) 9:40-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和5年8月28日 (月) 13:20-13:25	■当庁	■Cから電話で事情聴取

(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5年8月28日

目的物件は不在だったので、立会人Dを立ち合わせ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5年8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

(9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。

地番区域見出	富士原町
	富士原町

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	館林市富士原町字富士原前			地番	1057番348			
出力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
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5年7月24日
前橋地方務局太田支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

(10枚目)

各階平面図

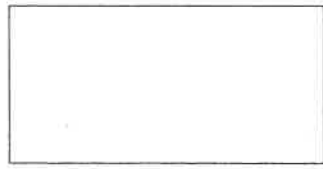
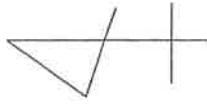
家屋番号

1057-348-1

建物図面

館林市富士原町1057番地 348

建物の所在

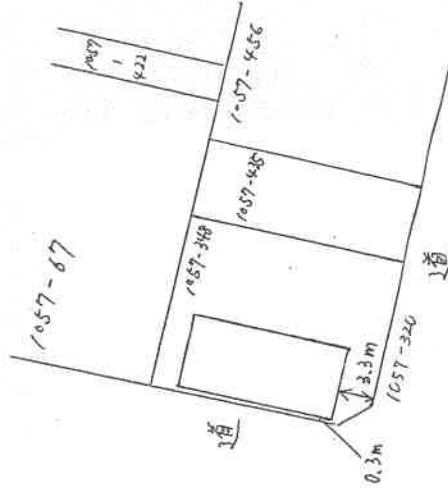


14.541

7.280

(求積) $14.541 \times 7.280 = 105.85$

(面積) 105.85㎡



作成者

(平成27年10月14日作成)

縮尺 1/250

嘱託者

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

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7月24日

前橋地方事務局太田支局

登記官

登記年月日：平成27年10月22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7月24日 前橋地方支務局太田支局 登記官

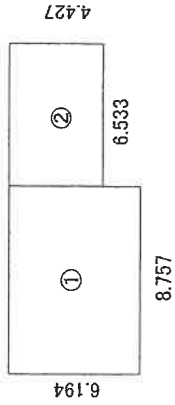
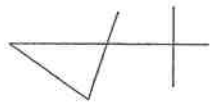
(12枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

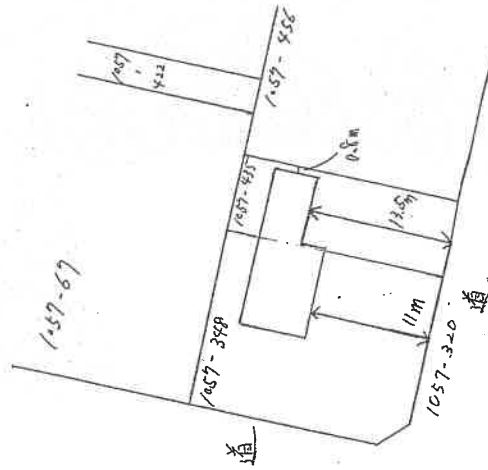
建物図面

家屋番号 1057-348	建物の所在 館林市富士原町1057番地・348、1057番地・435
------------------	---------------------------------------



① $6.194 \times 8.757 = 54.240$
 (求積) ② $4.427 \times 6.533 = 28.921$
 ① + ② = 83.161

(面積) 83.16㎡



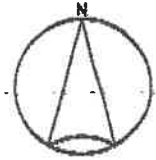
作成者	縮尺 1/250	嘱託者	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

請求番号：29-2

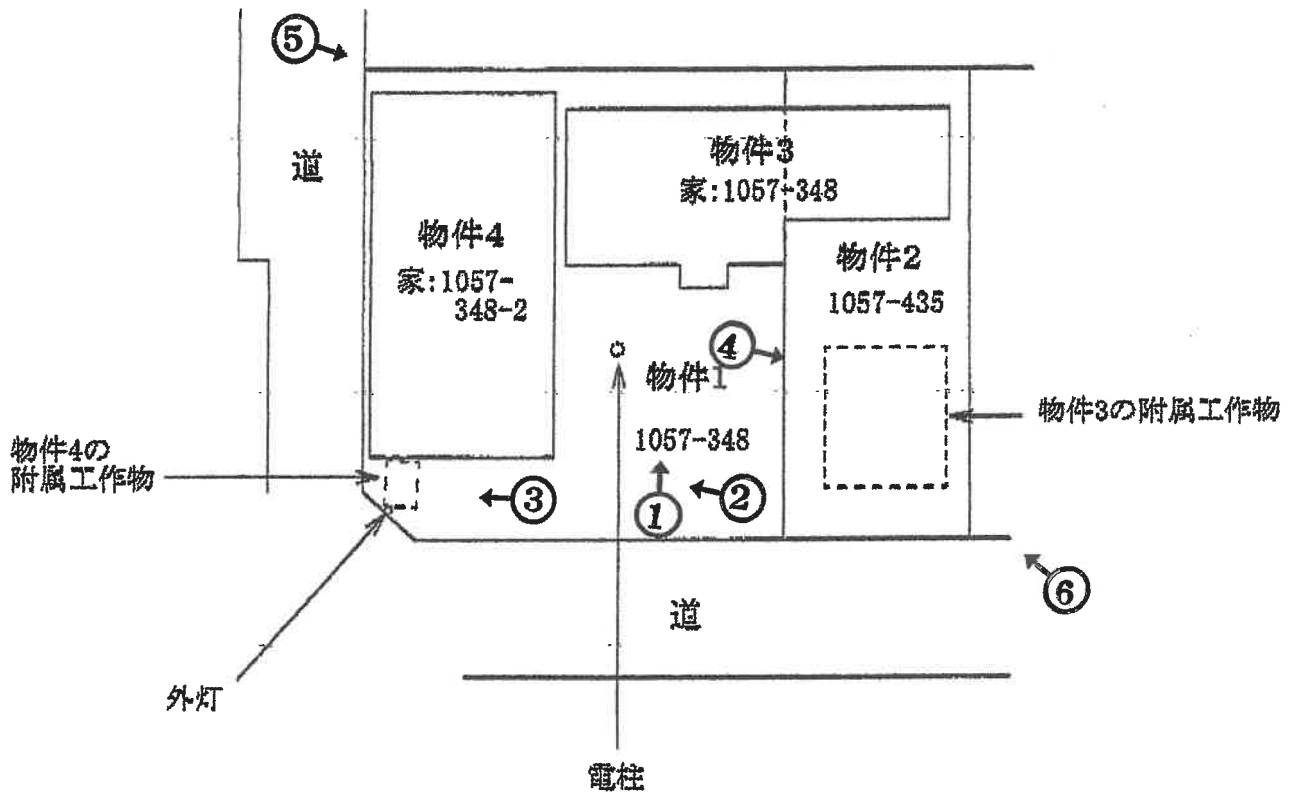
土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

【令和5年(夕)第36号】



S=約1/300

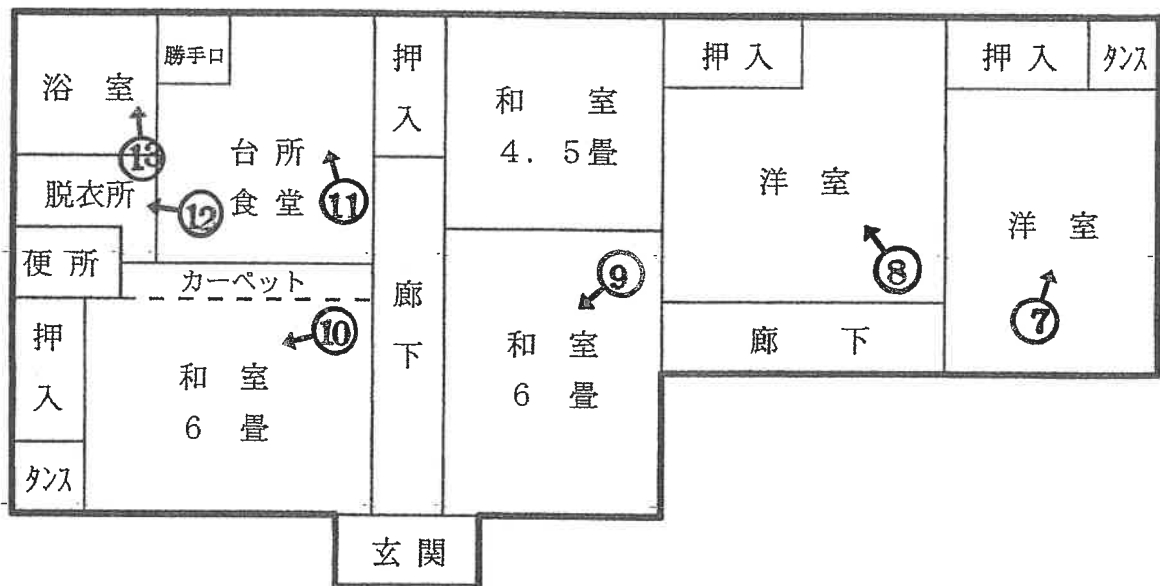


建物間取図①

【令和5年(ケ)第36号】

←○写真撮影位置・方向

<物件3>

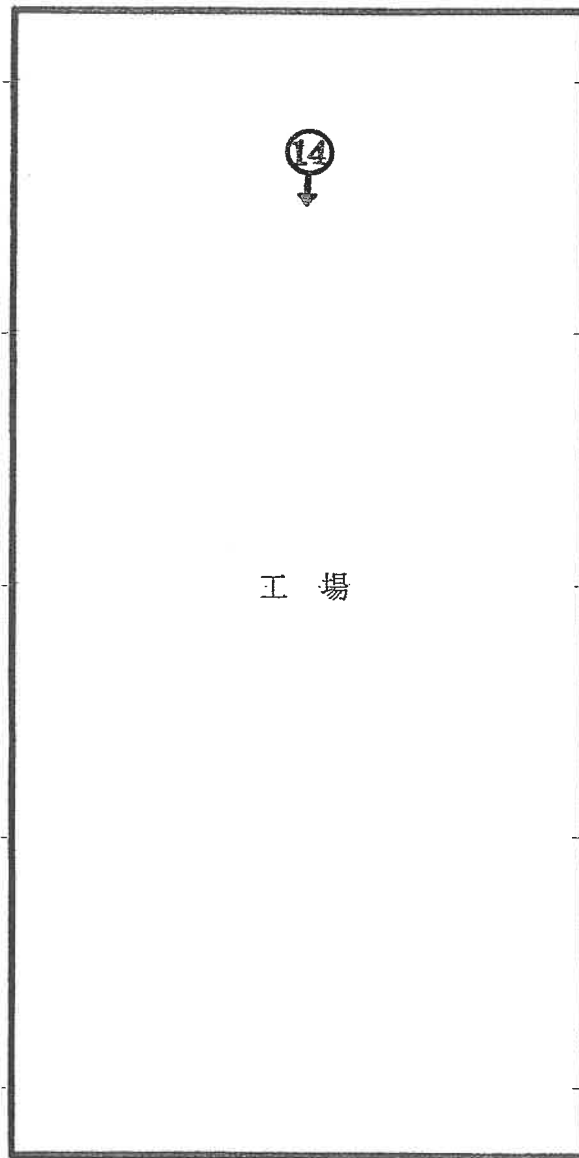


建 物 間 取 図 ②

【令和5年(ケ)第36号】

←○ 写真撮影位置・方向

<物件4>



(15 枚目)



1



2



3



4

5



6



(18枚目)



7



8

(19枚目)



9



10

(20枚目)



11



12



13



14

(22 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 36 号
令和 5 年 8 月 28 日 現 地 調 査
令和 5 年 9 月 21 日 評 価
評価書番号 第 201 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 3,800,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,540,000 円
物 件 2 (土地)	金 640,000 円
物 件 3 (建物)	金 1,020,000 円
物 件 4 (建物)	金 600,000 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の内訳価格は物件3・4、物件2の内訳価格は物件3のためのそれぞれ土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・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 地番 地目 地積	館林市富士原町字富士原前 1057番348 畑 330m ²	宅地
2	所在地 地番 地目 地積	館林市富士原町字富士原前 1057番435 宅地 129.01m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市富士原町字富士原前 1057番地348、1057番地435 1057番348 居宅 木造スレートぶき平家建 83.16m ²	木造セメント瓦ぶき平家建 約 84.86m ²
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市富士原町字富士原前 1057番地348 1057番348の2 工場 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 105.85m ²	同左
番号	特記事項		
1・2	<p>物件1・2は、館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業地内にあつて、下記のとおり仮換地指定を受けているが、仮換地の使用収益開始日は定められていない(未定)。そのため従前地(現在の状態)を前提として評価を行う。土地区画整理事業に関する事項の詳細については、館林市役所区画整理課区画整理係に確認されたい。</p> <p>【仮換地】</p> <p>物件1 34街区 符号12 地積 286m²</p> <p>物件2 34街区 符号11 地積 111m²</p>		

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 南西方 道路距離 約 2.2 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の南西方郊外にあって、新旧一般住宅を中心にして空地等の介在する県立館林高校南方の住宅地域である。館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業地内に位置しており、事業の進展に伴って、住宅等の進出が認められるものの、街路・街区が築造中であることや、中心市街地からは遠隔地で利便性にやや劣ることなどから、現時点は空地等も多く見受けられる。今後は事業の進展に伴って、住宅等の進出が進むものとみられ、整然とした郊外住宅地域が形成されていくものと予測される。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — ・立地適正化計画(居住誘導区域内) ・館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業
画地条件	<物件1・2一体として> 地積 459.01㎡ 間口・奥行 南側区画道路に対して間口約24m、奥行約19m 形状 ほぼ長方形 接道状況 角地 その他 概ね平坦地	
接面道路の状況	南側を現況幅員約5.8m舗装道路、西側を現況幅員約3.8～5.2m舗装道路にそれぞれ概ね等高に接面している。両道路は土地区画整理事業による区画道路で、南側は区60号線・幅員10m(予定)、西側は区59号線・幅員9m(予定)となっており、いずれも建築基準法第42条第1項第2号の道路に該当する。	

土地の利用状況等	<p>物件1・2は2筆を以って一体地を形成しており、下記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。</p> <p>物件1内の概ね東側部分(約150㎡)と物件2……物件3の敷地 物件1内の概ね西側部分(約180㎡)……物件4の敷地</p>
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 あり 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。</p>
特記事項	<p>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い。但し物件4(工場)では、かつて金属製品製造・金属製品加工業を行っていたものとみられ、工場内の床は機械油等が染みついており、土壌汚染の端緒が認められる。土壌汚染リスク簡易評価では土壌汚染が存在する蓋然性が高いとの指摘があるので、買受人は注意されたい。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> <p>③ 水道・ガス本管は、南及び西側道路に敷設されている。</p> <p>④ 物件1・2内の北端と物件2の東端部位を中心に、樹木等が生い茂っており、隣接地等への越境が認められる。特に北西端部の樹木は、可成りの太さ、高さまで成長していて、撤去等に際しては相当の費用負担が生じるものと思料される。</p> <p>⑤ 物件1・2は、館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業地内にあつて、下記のとおり仮換地指定(平成25年3月13日)を受けているが、仮換地の使用収益開始日は定められていない(未定)。なお物件2の東側には、同土地に対する保留地が存在するが、契約は行われていない模様である。また清算金についても未定である。土地区画整理事業に関する事項の詳細については、館林市役所区画整理課区画整理係に確認されたい。</p> <p>物件1 34街区 符号12 地積 286㎡ 物件2 34街区 符号11 地積 111㎡</p> <p>⑥ 物件1内の中央付近には電柱、南西端部には外灯が存在する。</p> <p>⑦ 館林市ハザードマップでは、0.5～3m未満の浸水想定区域内にある。</p>

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(公課証明等)：昭和46年11月1日推定 ：昭和59年増築 経過年数：約 52 年 経済的残存耐用年数：耐用年数を概ね満了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦 等 外 壁：鋼板製サイディング 等 内 壁：化粧合板、繊維壁、クロス 等 天 井：化粧不燃石膏ボード、目透かし張り 等 床：合板、畳、カーペット 等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：－
床面積（現況）	登記記録の床面積とやや異なる。（約 84.86㎡）
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
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ため使用可能かどうかは不明である。 ② 昭和46年9月30日付(第1106号)で建築確認を受けている(但し面積は、登記記録・課税資料と相違有)が、完了検査は行われていない。増築部の確認申請は把握できない。 ③ 建築年次は、公課証明、建築確認の日付を勘案して昭和46年11月1日と推定し、経過年数の算定を行った。 ④ 登記における床面積の算定において、玄関部分(約1.7㎡)が除かれていたため、当該部分を登記面積に加算した。 ⑤ 建築当初からは約52年(増築から約39, 40年)が経過しているため、老朽化、旧式化、陳腐化が顕著で、再利用は容易でない。 ⑥ 物件3の建物には、下記の附属工作物が存在する。簡略軽易な構造

の工作物で、朽廃化が進んでいることから経済価値は微小に留まるものと思料される。

木造亜鉛メッキ鋼板葺 物置 約27㎡

- ⑦ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、新築年次が昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建築物に該当する。
- ⑧ 土地区画整理事業に伴う建物の移転、補償については、区画整理課区画整理係に確認されたい。

(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(公課証明等)：昭和46年11月1日新築 ：昭和57年増築 経 過 年 数：約 52 年 経済的残存耐用年数：耐用年数を概ね満了している
仕 様	構 造：軽量鉄骨造(一部鉄骨有)平家建 屋 根：スレート 外 壁：波型鉄板・合成樹脂等 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：コンクリート等 設 備：－ そ の 他：－
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。(105.85㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：工場 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 建築指導課で建築確認申請台帳について確認を行ったが、建築時、増築時のいずれの記録も把握することができなかった。そのため、建築年月日については、物件3を参考として推定を行った。 ③ 建築当初からは約52年(増築から約41, 42年)が経過しているため、老朽化、旧式化、陳腐化が顕著である。 ④ 物件4の建物には、下記の附属工作物が存在する。簡略軽易な構造の工作物で、朽廃化が進んでいることから経済価値は微小に留まるものと思料される。 木造亜鉛メッキ鋼板葺 便所 約2.5㎡ ⑤ 建物内部やその周囲には、作業を行っていた時に使用されていたと

みられる缶やケース類等が放置されているほか、ゴミ等も散見される。

- ⑥ 建物内部の床は、機械油等が染み込んで黒く変色している。
- ⑦ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、新築年次が昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建築物に該当する。
- ⑧ 土地区画整理事業に伴う建物の移転、補償については、区画整理課区画整理係に確認されたい。

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	30,600	0.76	物件3の敷地 約 150	0.85	2,970,000
			物件4の敷地 約 180	0.75	3,140,000
2			物件3の敷地 129.01	0.85	2,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 館林(公)－12

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 116 \div 30,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(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 : 0.76 [方位(南)、角地、利用状態(樹木の繁茂状態等)、将来性(区画整理による減歩、道路整備による環境向上等)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・主	130,000	約 84.86	0.020	220,000
3・工	簡略軽易な構造の工作物で、建築後相当の年数が経過しており、朽廃化が顕著なことから、価格を直接的に査定した。			10,000
物件3の合計				230,000
4・主	70,000	105.85	0.020	150,000
4・工	簡略軽易な構造の工作物で、建築後相当の年数が経過しており、朽廃化が顕著なことから、価格を直接的に査定した。			10,000
物件4の合計				160,000

【物件3】

建築当初から約52年(増築から約39, 40年)が経過しており、老朽化が顕著なことから、経済的耐用年数を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態等を総合的に勘案して、現価率を直接的に査定した。

【物件4】

建築当初から約52年(増築から約41, 42年)が経過しており、老朽化が顕著なことから、経済的耐用年数を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態等を総合的に勘案して、現価率を直接的に査定した。

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	物件3の敷地 2,970,000	0.40	法定地上権	1,190,000
	物件4の敷地 3,140,000	0.40	法定地上権	1,260,000
2	物件3の敷地 2,550,000	0.40	法定地上権	1,020,000

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		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
	ア	(円) イ					
1	2,970,000	－	1,190,000	/	0.70	0.60	1,540,000
	3,140,000	－	1,260,000				
2	2,550,000	－	1,020,000	/	0.70	0.60	640,000
3	230,000	+	1,190,000	1.00	0.70	0.60	1,020,000
		+	1,020,000				
4	160,000	+	1,260,000	1.00	0.70	0.60	600,000
一括価格(合計)							3,800,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 土壌汚染に係るリスク等を勘案して市場性修正を施した。

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

公示地 価格【 館林(公) — 12 】

所 在 : 館林市富士見町1261番1 (西部第一南25街区13外)

価 格 : 35,900 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線 館林 駅から 道路距離 約 1.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 233m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西6m舗装市道

用途指定等 : 第1種住居地域 (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

仮換地図

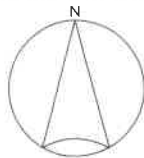
仮換地証明書写

土地建物位置関係図

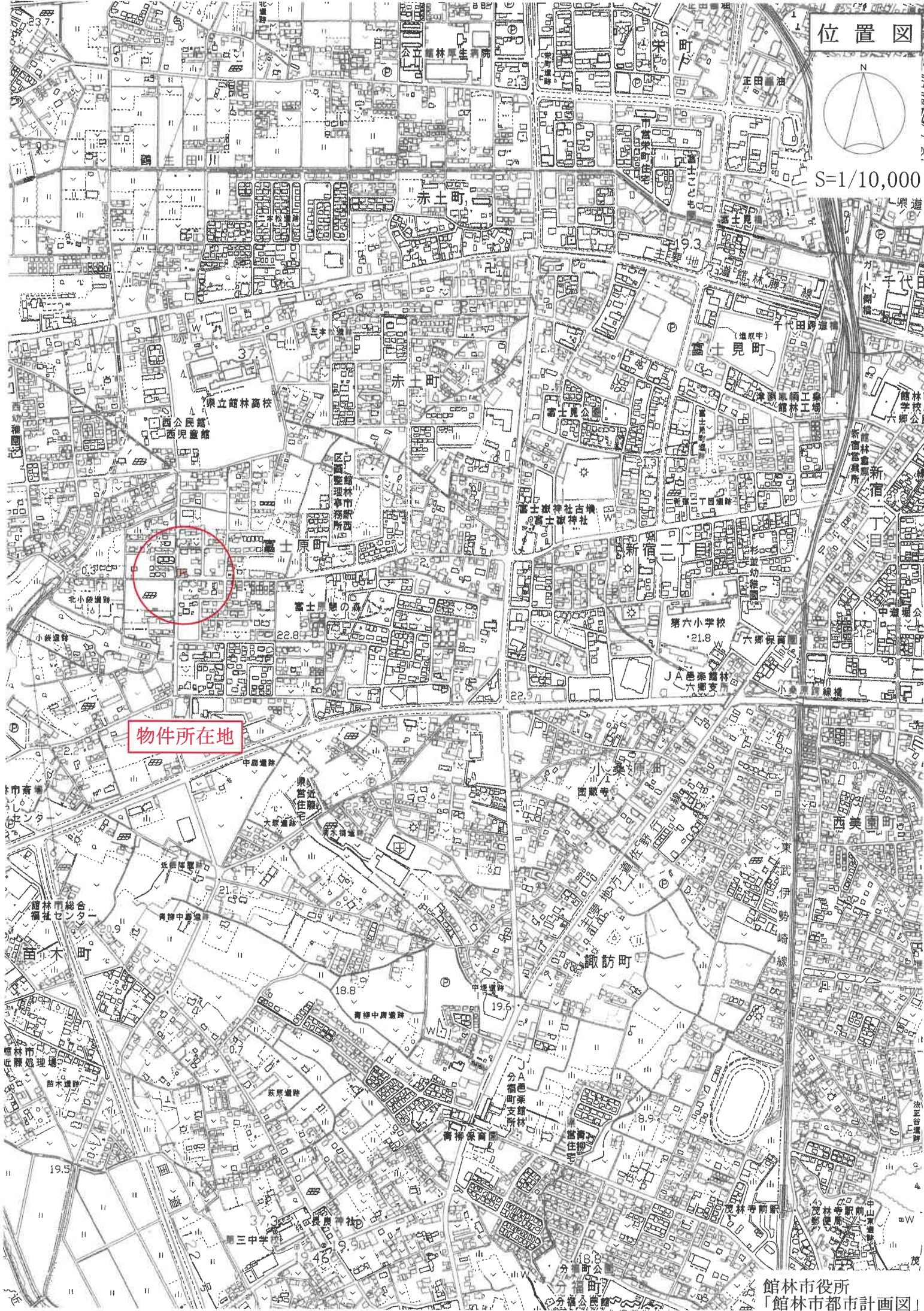
建物間取図①②

以 上

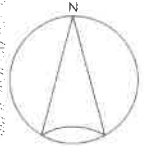
位置図



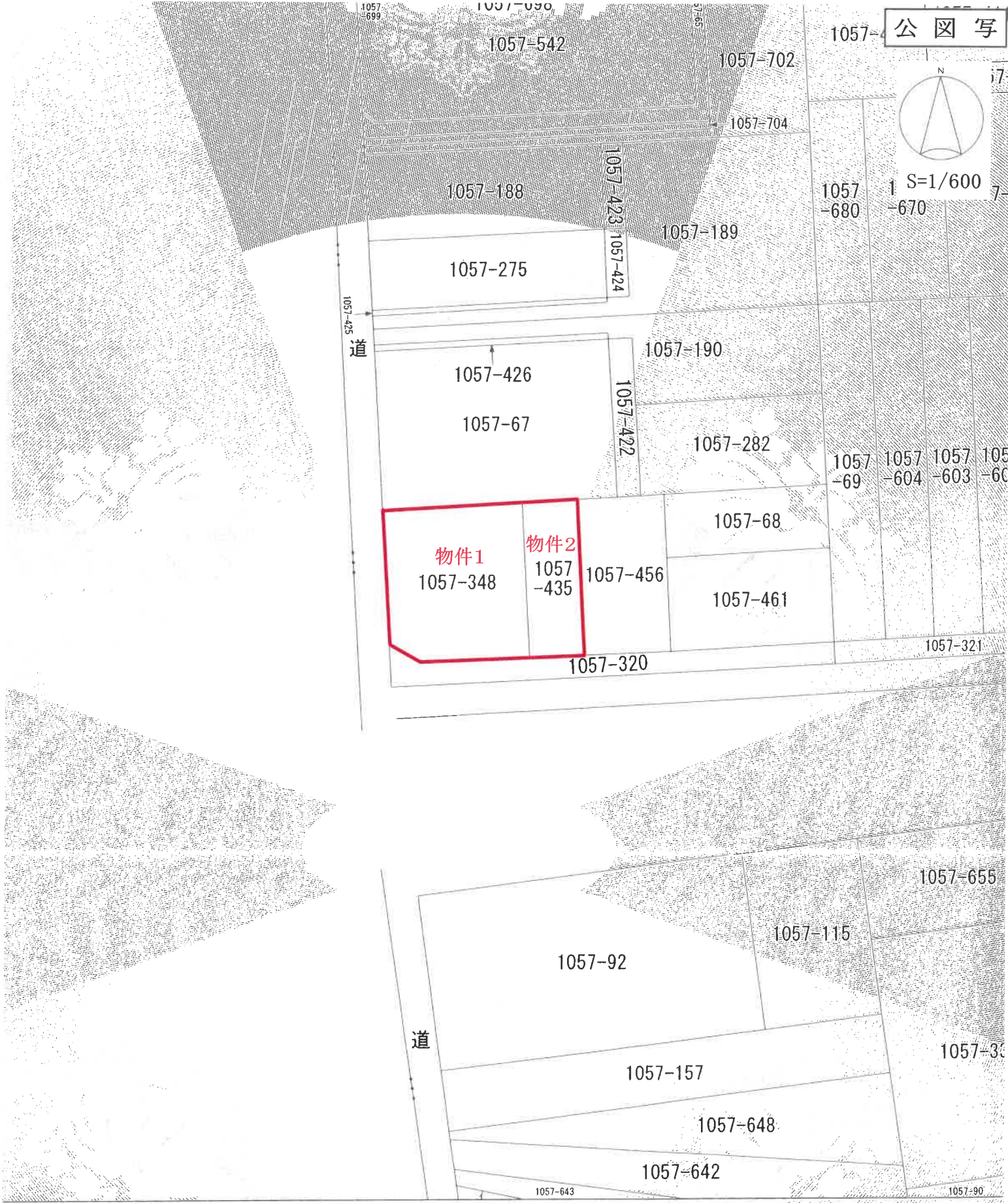
S=1/10,000



物件所在地

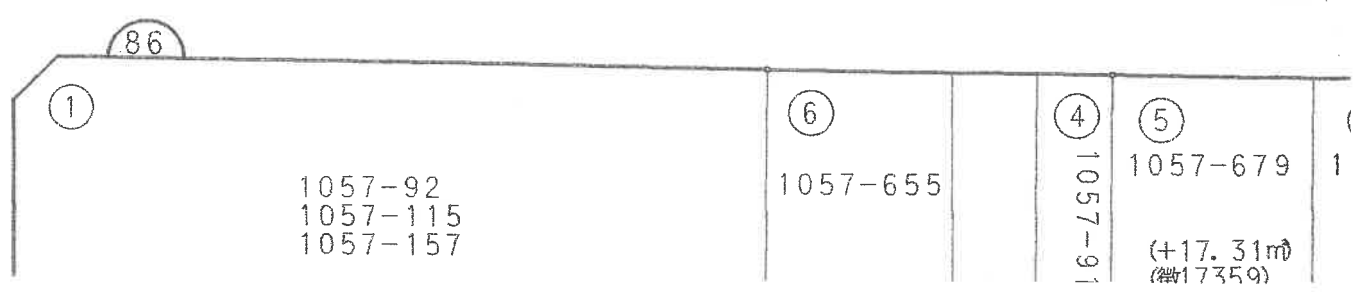
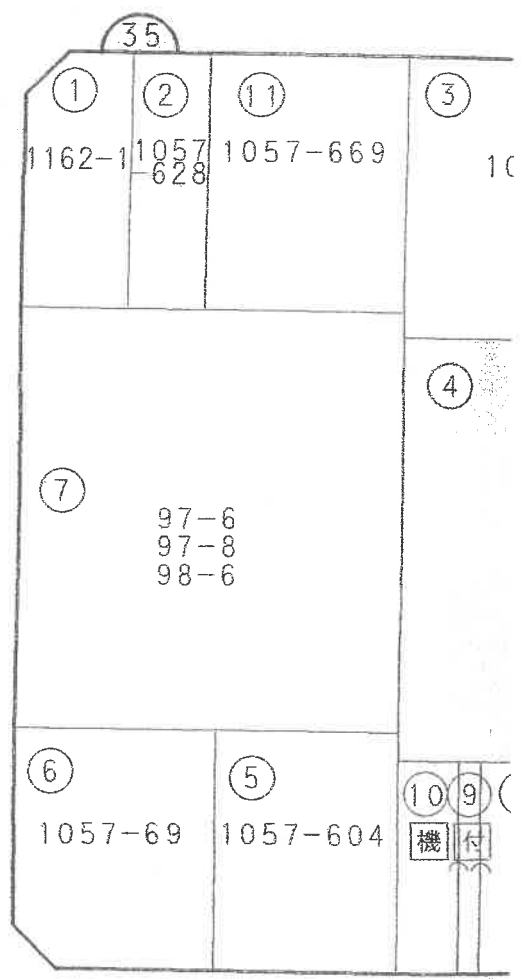
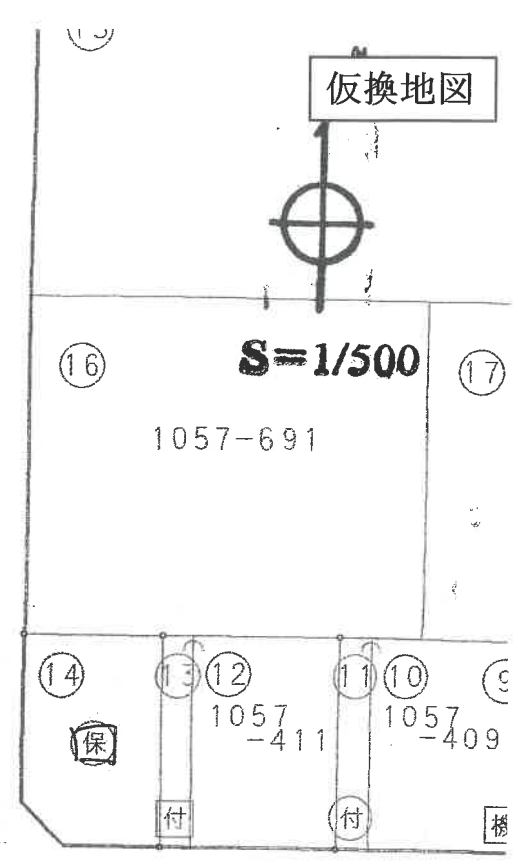
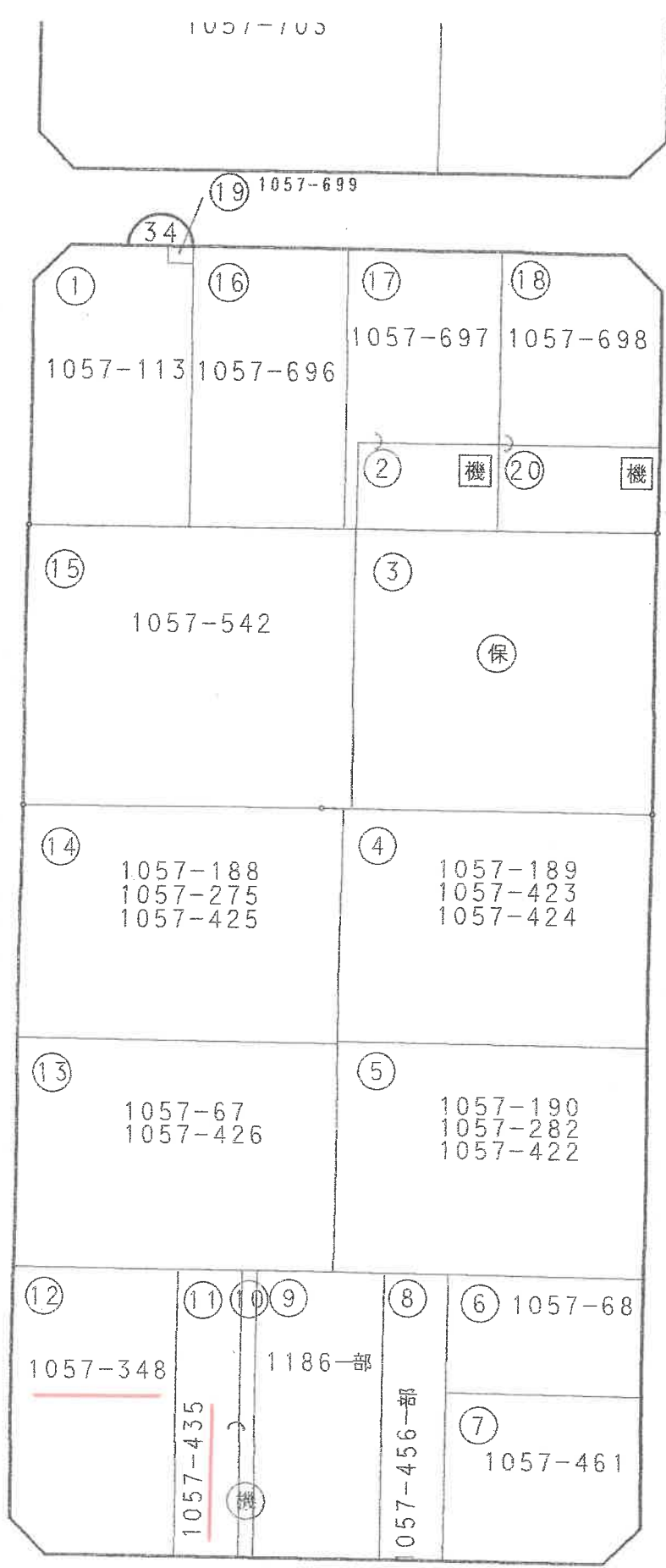


S=1/600



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	富士原町
	富士原町



仮換地証明書

仮換証明写

従前の土地				仮換地			土地権利者氏名
町名	地番	地目	登記簿地積 (基準地積)㎡	街区番号	符号	地積 ㎡	
富士原	1057-348	畑	330.00 (330.75)	34	12	286	A
合計			330.00 (330.75)			286	

上記のとおり相違ないことを証明いたします。

令和5年8月28日

館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業
 施行者 館林市
 代表者 館林市長

仮換地証明書

仮換証明写

従前の土地				仮換地			土地権利者氏名
町名	地番	地目	登記簿地積 (基準地積)m ²	街区番号	符号	地積 m ²	
富士原	1057-435	畑	129.00 (129.01)	34	11	111	A
合計			129.00 (129.01)			111	

上記のとおり相違ないことを証明いたします。

令和5年8月28日

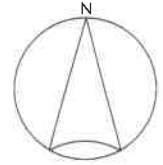
館林都市計画事業西部第二土地区画整理事業

施行者 館林市

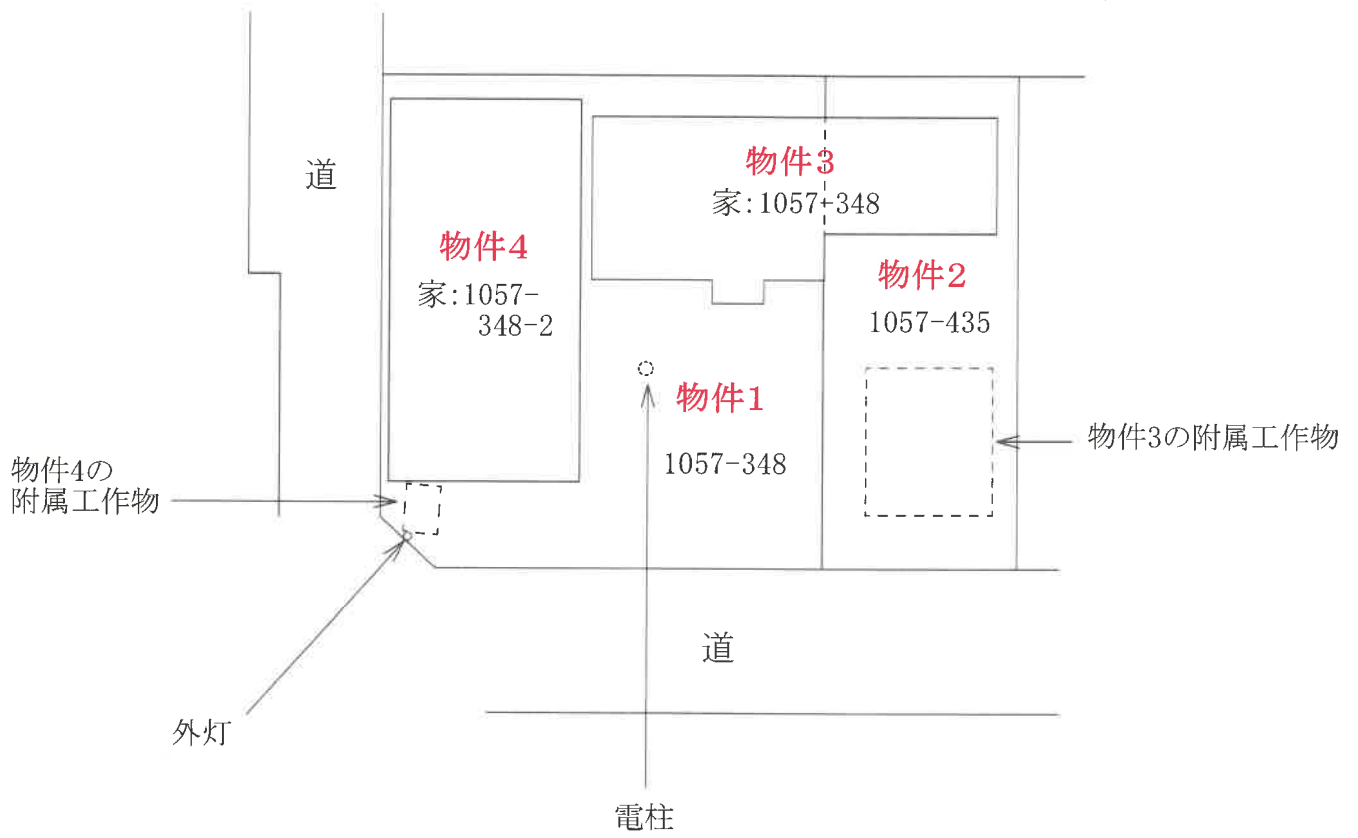
代表者 館林市長

土地建物位置関係図

【令和5年(ケ)第36号】



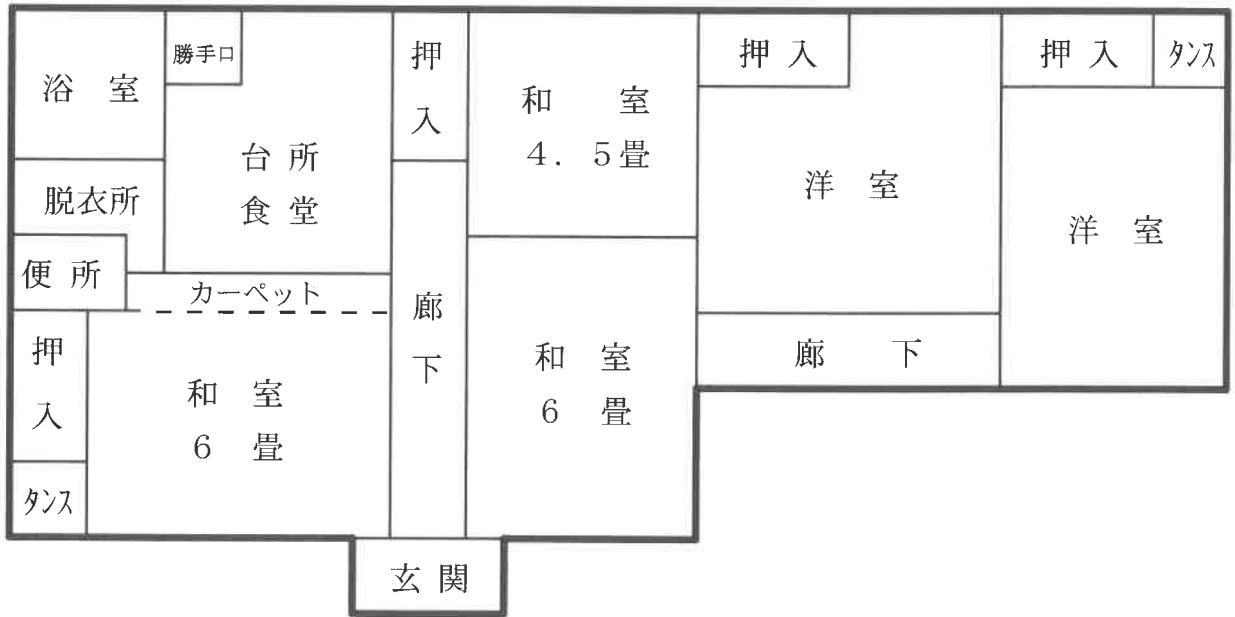
S=約1/300



建物間取図①

【令和5年(ケ)第36号】

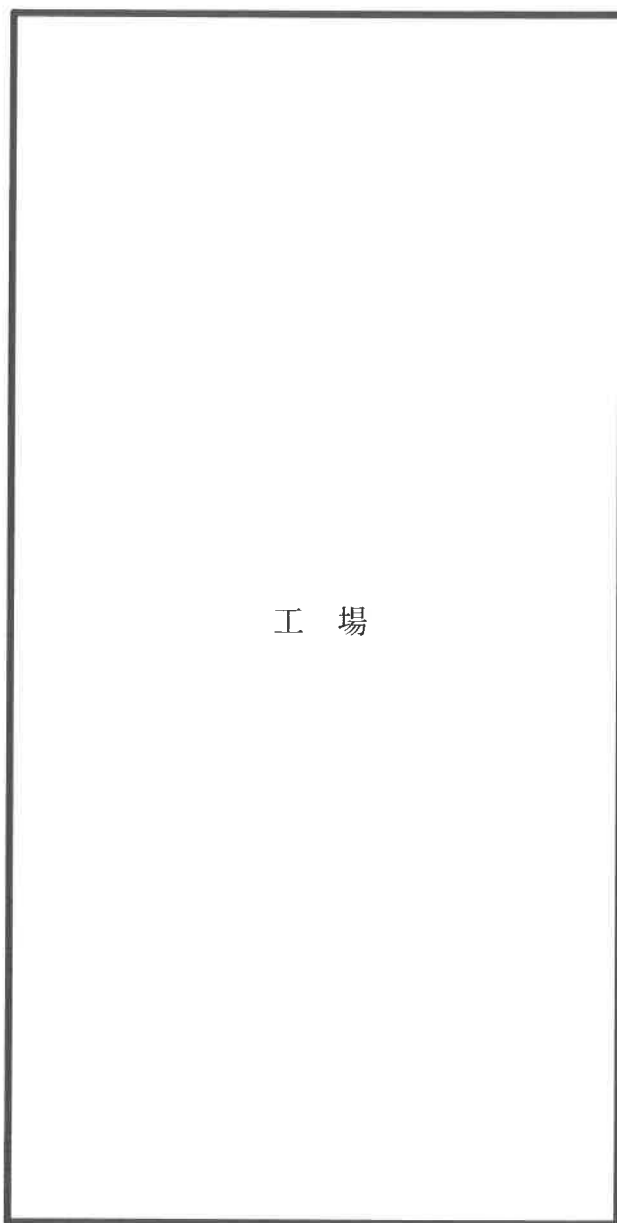
<物件3>



建 物 間 取 図 ②

【令和5年(ケ)第36号】

< 物件4 >



工 場