

(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 目 録

1 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番7
地 目 宅地
地 積 214.72平方メートル

2 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番12
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分4分の2

3 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番13
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分4分の2

4 所 在 館林市西高根町字行人塚 491番地7
家屋 番号 491番7



物件目録

種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 61.14平方メートル 2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月11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4】

本件所有者（共有者）らが占有している。

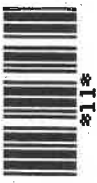
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

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 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番7
地 目 宅地
地 積 214.72平方メートル

2 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番12
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分4分の2

3 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番13
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分4分の2

4 所 在 館林市西高根町字行人塚 491番地7
家屋 番号 491番7



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 61.14平方メートル 2階 49.68平方メートル



令和 5 年(ケ)第 47 号
令和 5 年11月 2 日受理
令和 5 年12月 26 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 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番7
地 目 宅地
地 積 214.72平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番12
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
- 3 所 在 館林市西高根町字行人塚
地 番 491番13
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
- 4 所 在 館林市西高根町字行人塚 491番地7
家屋 番号 491番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 61.14平方メートル
 2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県館林市西高根町491番地7 (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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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															
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが居宅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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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、「■」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	群馬県館林市西高根町491番12 外 (住居表示未実施)
土地	物件2～3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 通路 (物件2～3) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 公衆用道路として利用されている <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [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)	<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)
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 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、「■」の箇所の記載のとおり
(4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
■B (共有者)	<p>(令和5年11月15日に電話で聴取した。)</p> <p>1 物件4には、私と子と私の親である共有者Aが住んでいます。</p> <p>2 11月中は仕事を休めません。12月の休暇がわかったら連絡しますので、12月に調査に来てください。</p> <p>(令和5年12月25日に聴取した。)</p> <p>3 物件4の1階トイレのドアは、建具の金具の調子が悪く、開けづらいです。</p> <p>4 2階南東側洋室の入口ドアは、上の部分が少しずれています。</p> <p>5 物件4の室内で猫を2匹、犬を1匹飼っています。犬は、リビングで柵の中に入れてあります。</p> <p>6 物件1の物件2東側横にある排水溝のあたりで、大雨が降ると水が少したまることがあります。</p>

(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)

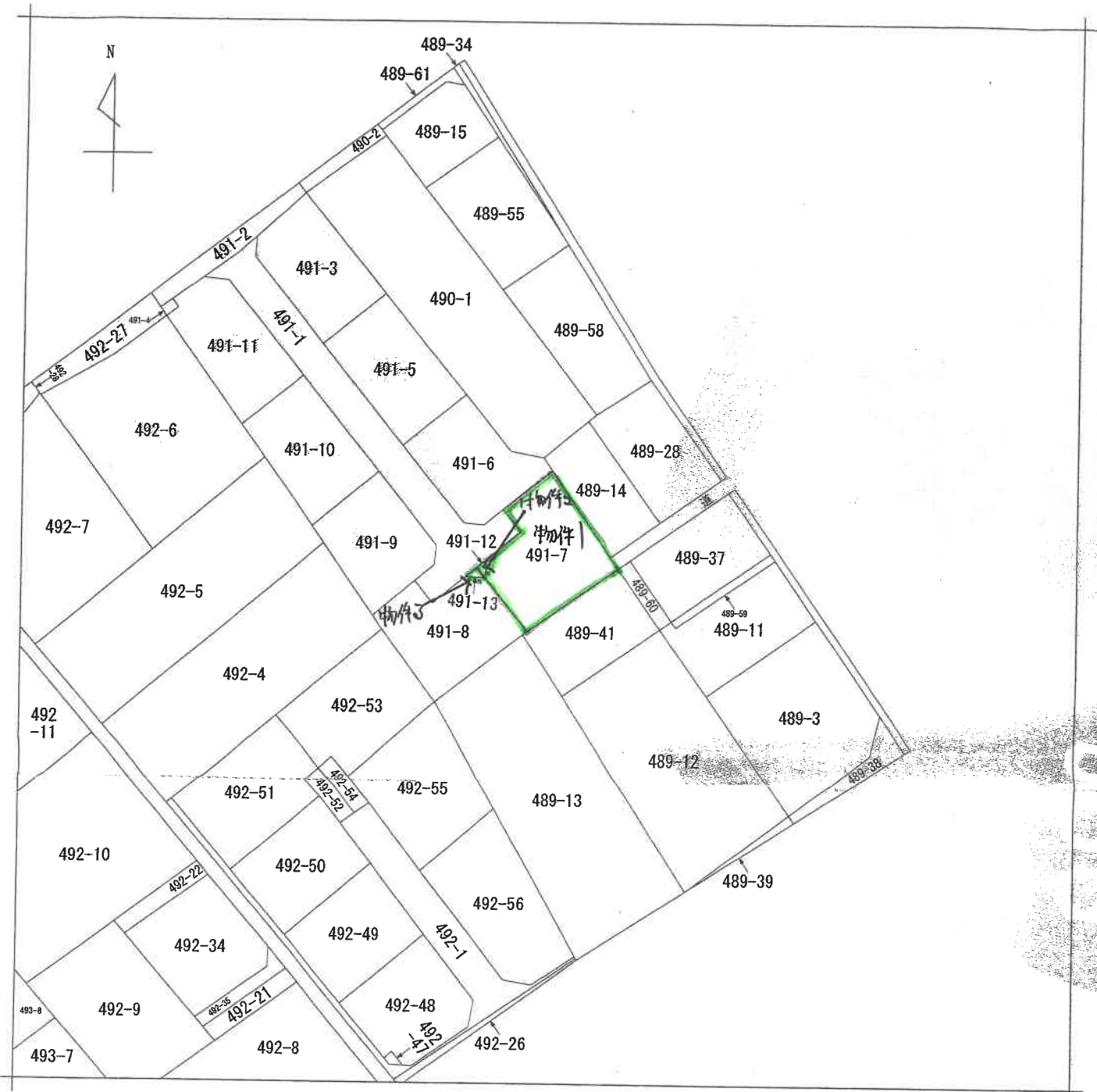
執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 4 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 及び 3 上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 1 は公道に面している。

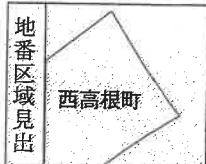
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

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14日 (火) 9:40-9:50	■物件所在地	■基礎調査
令和5年11月14日 (火) 10:20-10:30	■館林市役所	■間取図交付申請
令和5年11月14日 (火) 13:00-13:10	■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11月15日 (水) 8:35-8:40	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和5年12月25日 (月) 9:35-10:15	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、 に借りた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和5年12月25日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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。



A3をA4に縮小コピー

請求分	所在	館林市西高根町字行人塚		地番	491番7	
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。

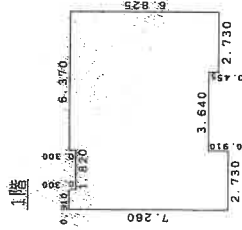
令和5年9月15日
前橋地方務局太田支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：令和1年7月25日

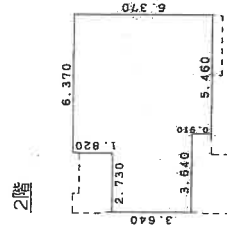
各階平面図



求積表

0.910 x 0.300	=	0.2730
2.730 x 6.980	=	19.0554
6.370 x 6.370	=	40.5769
2.730 x 0.455	=	1.2422
計		61.1475

床面積 61.14 m²



求積表

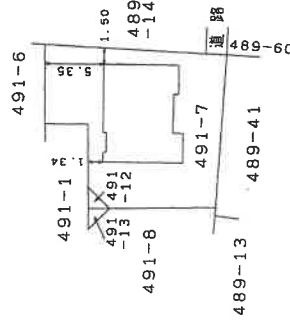
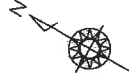
2.730 x 3.640	=	9.9372
6.370 x 5.460	=	34.7802
5.460 x 0.910	=	4.9686
計		49.6860

床面積 49.68 m²

建物図面

家屋番号 491番7

建物の所在 館林市西高根町字行人塚491番地7



(単位：m)

作成者

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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9月15日

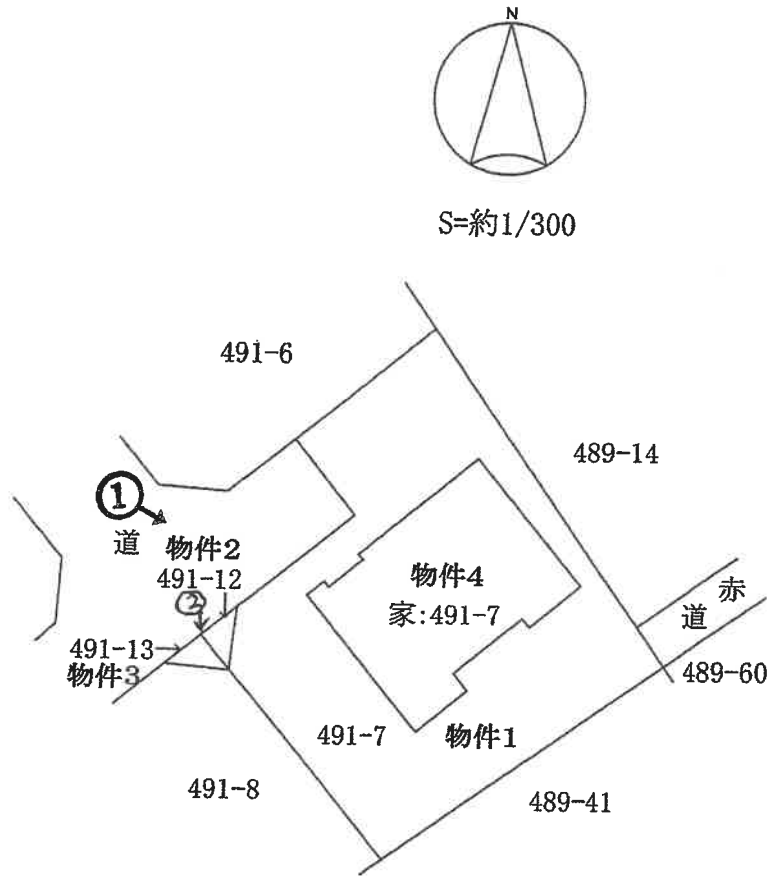
前橋地方支務局太田支局

登記官

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

【令和5年(ケ)第47号】

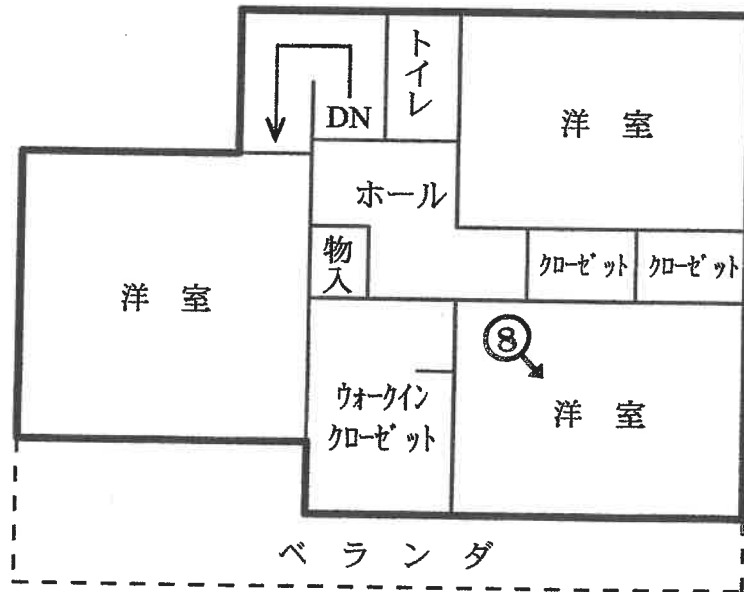
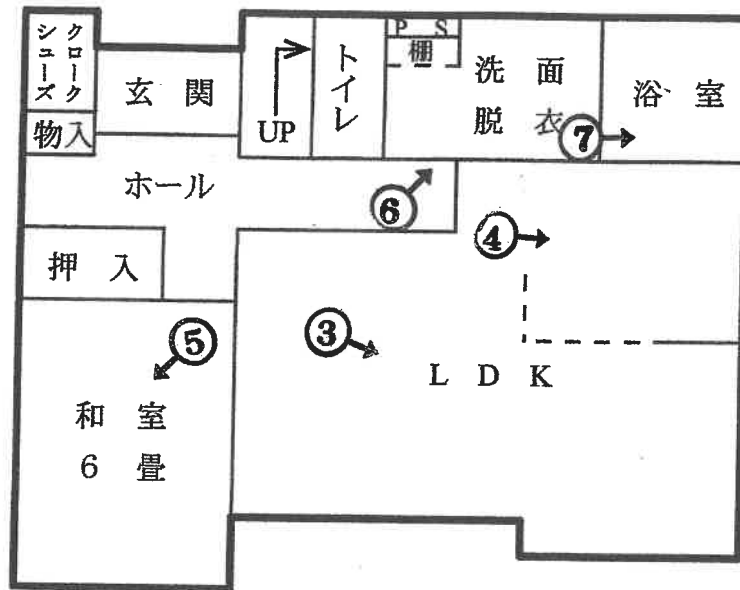


建 物 間 取 図

【令和5年(ケ)第47号】

←○写真撮影位置・方向

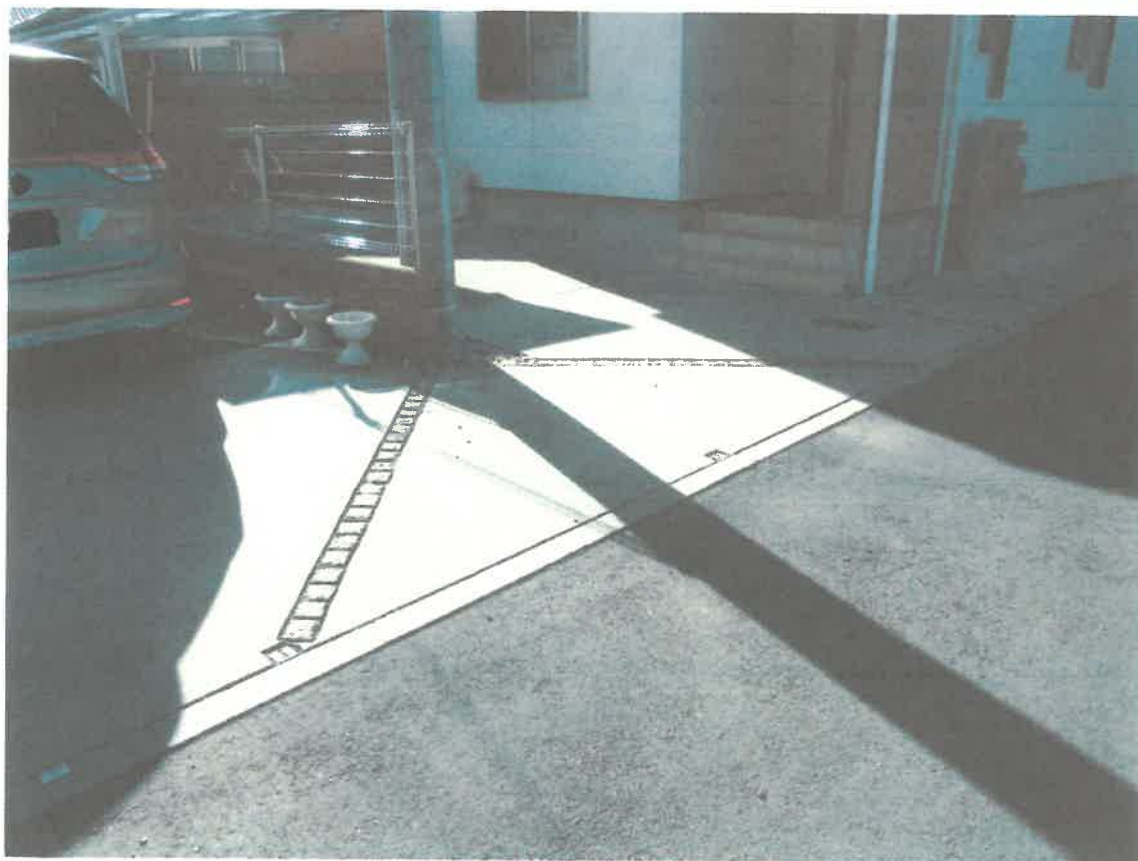
<物件4>



1



2



(12 枚目)



3



4

(13 枚目)



5



6

(14 枚目)



7



8

(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 47 号
令和 5 年 12 月 25 日
令和 5 年 12 月 26 日
評価書番号 第 211 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 額	
金 8,990,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,110,000 円
物 件 2 (土地)	金 10,000 円
物 件 3 (土地)	金 10,000 円
物 件 4 (建物)	金 6,860,000 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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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 地目 地積	館林市西高根町字行人塚 491番7 宅地 214.72m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積 共有持分	館林市西高根町字行人塚 491番12 宅地 2.00m ² A 持分4分の1 B 持分4分の1	同左
3	所在地 地番 地目 地積 共有持分	館林市西高根町字行人塚 491番13 宅地 2.00m ² A 持分4分の1 B 持分4分の1	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市西高根町字行人塚 491番地7 491番7 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.14m ² 2階 49.68m ²	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乃至3）

位置・交通	東武伊勢崎線 館林駅 北西方 道路距離 約 2.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の北西方郊外にあつて、新旧一般住宅を中心にしてアパート等の介在する住宅地域である。小中学校をはじめ、商業施設にも接近していることから、生活利便性に比較的恵まれている。しかしながら、市中心部からはやや遠隔地で、周辺の街路条件に劣ることなどから、近隣地域内の需要動向はやや弱含みで推移する。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移し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1種住居地域 60% 200% ー 立地適正化計画(居住誘導区域内)
画地条件	<物件1> 建物敷地部分 地積 214.72㎡ 間口・奥行 間口約10m、奥行約10～15m 形状 不整形 接道状況 中間画地 その他 概ね平坦地 <物件2・3一体として> 共有通路部分 地積 4.00㎡ (ABの共有持分整理後:持分2分の1) 間口・奥行 間口約4m、奥行最大で約2m 形状 三角形 接道状況 中間画地 その他 概ね平坦地	

<p>接 面 道 路 の 状 況</p>	<p>物件1乃至3は、北西側を現況幅員約4～5m舗装道路に概ね等高に接面している。同道路は館林市所有(登記地目:公衆用道路)の土地であるが、市道認定は行われていない。建築基準法上は、第42条第1項第2号の道路に該当する。</p> <p>なお公図上、物件1の北東側に存在する「道」は、幅約2mの法定外公共物(赤道)であるが、道路としての形態は把握できない。また建築基準法上の道路には該当しない。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1は物件4の建物敷地等として利用されており、物件2・3は南西側隣接地(491番8)との共有通路として利用されている。建物の配置等は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。</p>
<p>供 給 処 理 施 設</p>	<p>上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり</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>
<p>特 記 事 項</p>	<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。</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 共有者によると、大雨が降ると道路との接道付近に水溜まりができることがあるとのこと。</p> <p>④ 館林市ハザードマップでは、洪水による浸水想定区域外である。</p>

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載)：平成31年4月22日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等)等 そ の 他：ガス給湯器設備
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 61.14㎡ 2階 49.68㎡ 合計 110.82㎡)
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30年12月25日付(第SJK-KX185839610号)で建築確認、平成31年4月22日付(第SJK-KZ195801760号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 室内で猫2匹と犬1匹を飼っているとのこと。但し、犬はリビングの檻内で飼育している模様である。 ④ 室内の壁には、随所に落書き等がみられるので、再利用に際してはクロスの張り替えが必要とみられる。また、建具の一部に不具合があるとのこと。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。

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乃至3)

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	32,000	0.90	214.72	0.95	5,870,000
2		0.40	持 分 2.00 × 1 / 2	1.00	10,000
3			持 分 2.00 × 1 / 2	1.00	10,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 館林(県)－8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,700 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 32,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 0.90 [形状、行止まり道路等を考慮]

物件2・3 0.40 [隣接地との共有通路を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1は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
4	150,000	110.82	0.546	9,080,000

【物件4】

経過年数約5年、 経済的残存耐用年数約25年、 残価率5% とした定率法(現価率0.607)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.607 \times (1 - 0.10) \approx 0.546$$

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	5,870,000	0.40	法定地上権	2,350,000

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	5,870,000	－ 2,350,000		1.00	0.60	2,110,000
2	10,000	± 0		1.00	0.60	10,000
3	10,000	± 0		1.00	0.60	10,000
4	9,080,000	+ 2,350,000	1.00	1.00	0.60	6,860,000
一括価格(合計)						8,990,000

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

基準地 価格【 館林(県) - 8 】

所 在 : 館林市西高根町42番12

価 格 : 32,700 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線 館林 駅から 道路距離 約 2.9 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 222m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西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 : 一般住宅、共同住宅が多く見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

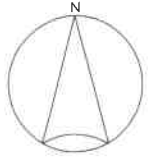
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

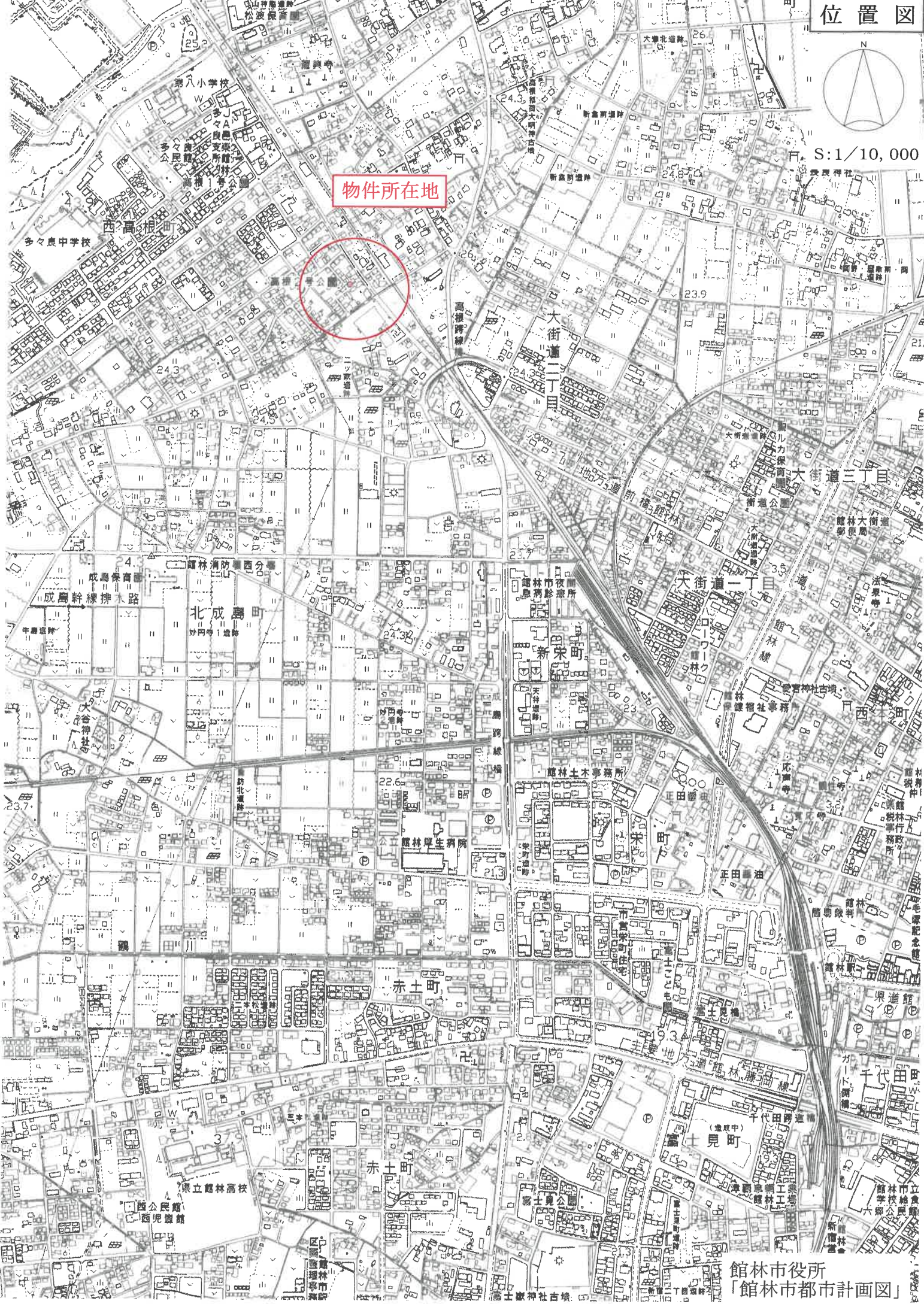
以 上

位置図



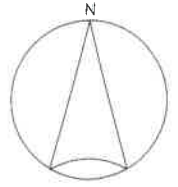
尺 S:1/10,000

物件所在地

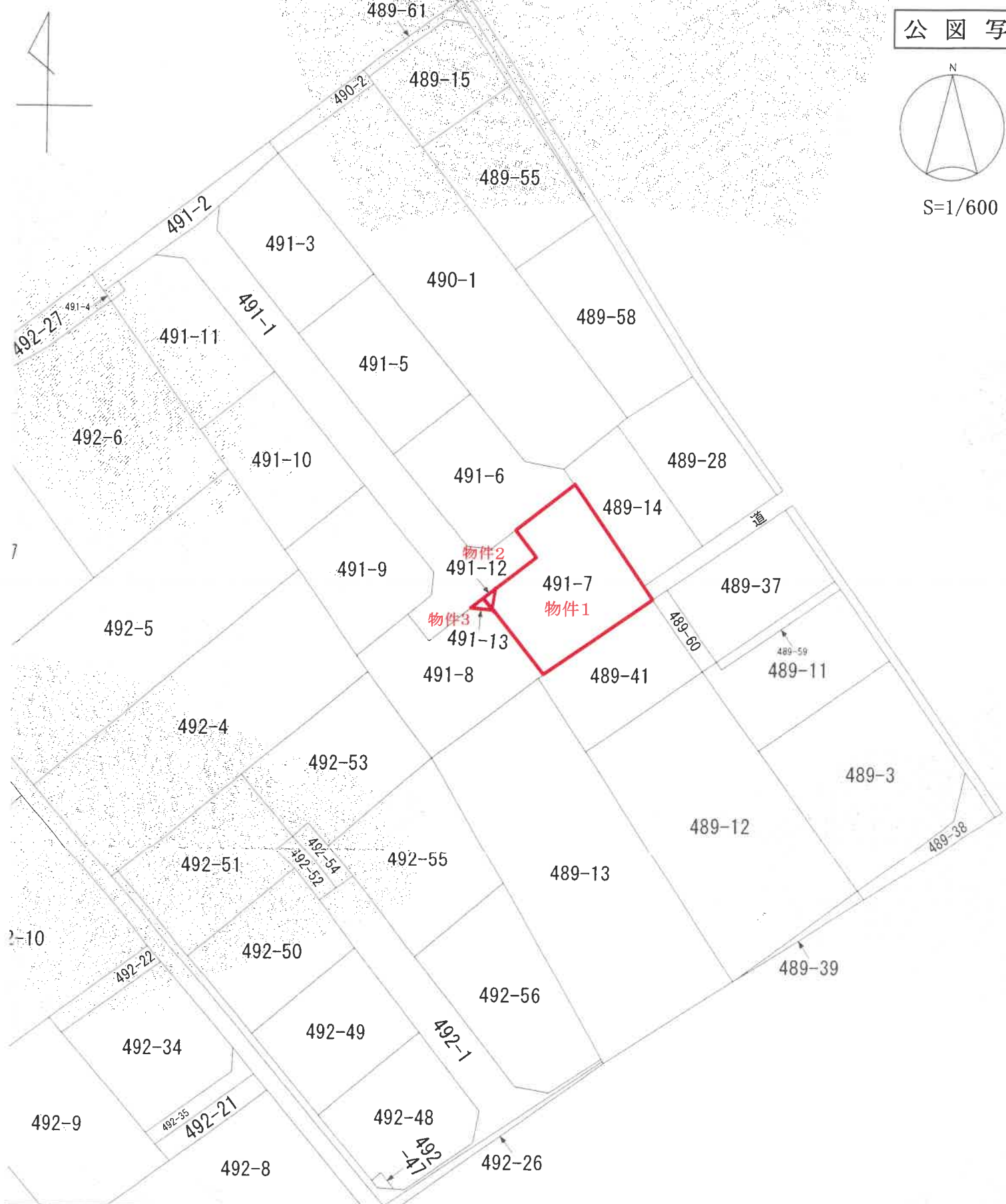


館林市役所
「館林市都市計画図」

公 図 写



S=1/600



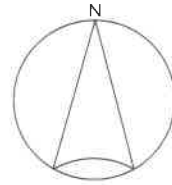
本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
西高

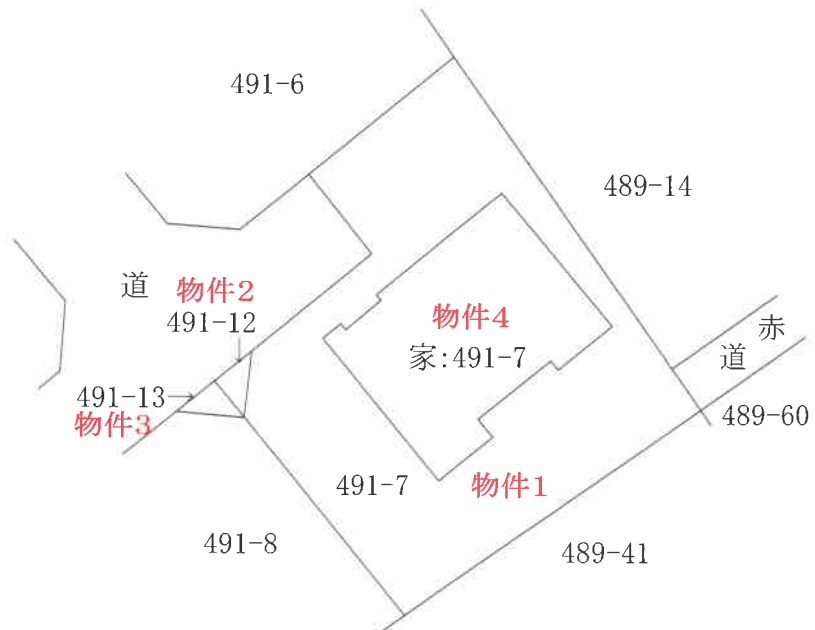
在	館林市西高根町字行人塚	地番	491番7
---	-------------	----	-------

土地建物位置関係図

【令和5年(ケ)第47号】



S=約1/300



建物間取図

【令和5年(ケ)第47号】

<物件4>

