

(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 7年 3月26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 7年 4月23日から 令和 7年 4月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 7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 7年 5月28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 7年 5月 9日 午前10時00分から 令和 7年 5月 9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 7年 3月26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, 2	6,810,000 5,448,000	一括	1,362,000	91,329	22,472
1	2,360,000				
2	4,450,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市西高根町  
地 番 35番12  
地 目 宅地  
地 積 233.30平方メートル
- 2 所 在 館林市西高根町 35番地12  
家屋 番号 35番12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 45.99平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7.5平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月18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。

---

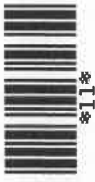
---

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 館林市西高根町  
地 番 35番12  
地 目 宅地  
地 積 233.30平方メートル
- 2 所 在 館林市西高根町 35番地12  
家屋 番号 35番12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 45.99平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7.5平方メートル



令和6年(ケ)第 44号  
令和6年10月11日受理  
令和6年11月 6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 ⑩

(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                          |
|   | 地 番   | 35番12                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 館林市西高根町 35番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 35番12                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 45.99平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	館林市西高根町35番地12														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	■宅地(物件1)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
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	■土地に定着するカーポートが存在する。														
<b>建物</b>	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(□主である建物 □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>種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約7.5平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約7.5平方メートル						
{	種類:物置														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約7.5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居宅(空き家)として占有している <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>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"/> 概ね建物図面(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"><li>1 本件建物で暮らしていましたが、令和6年7月ころ転居しました。以来、本件建物は空き家でだれも使用していません。</li><li>2 本件建物内で小型犬を1匹飼っていましたが、汚れや傷はないと思います。建物の不具合は特にありません。</li><li>3 庭の物置は平成26年ころ私が造ったものですが、本件建物の附属建物として競売してもらって結構です。</li><li>4 太陽光発電システムは住宅ローンとは別のローンで購入したのですが支払いが完了していません。</li></ol>

(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)

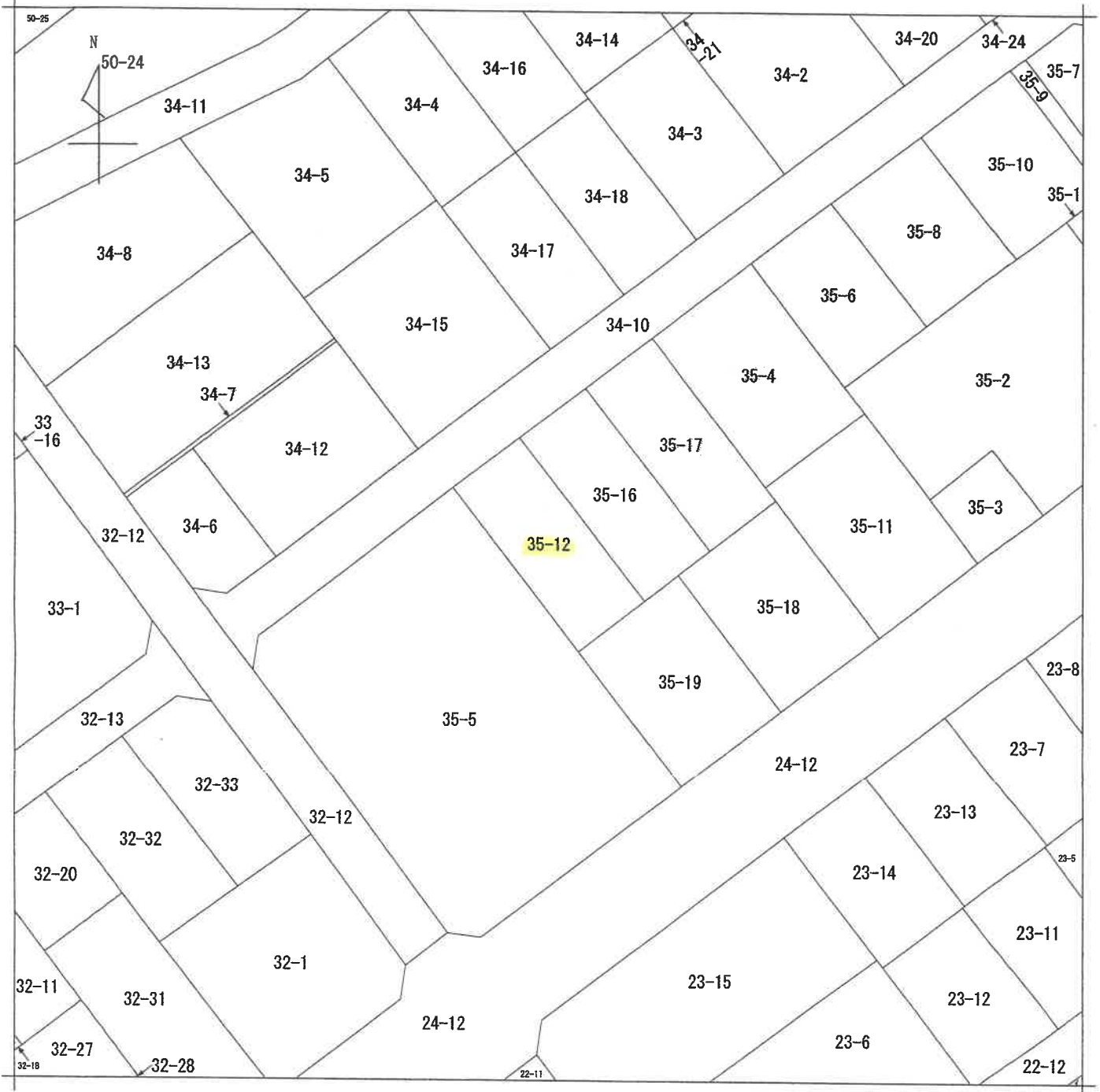
## 執行官の意見

- 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、本件建物以外に該当がなかった。
- 3 評価人と共同で現地調査を実施して、庭に存在する物置を本件建物の未登記附属建物と認定した。
- 4 本件建物に設置されている太陽光発電システムは、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月15日 9:25-9:35	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書投函
令和6年10月15日 9:55-10:15	館林市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 評価証明書, 各交付
令和6年10月15日 13:35-13:45	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年10月15日 16:35-16:50	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6年10月23日 9:45-10:10	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影, Aの母と面談
令和6年10月24日 13:55-14:00	執行官室	■Aから電話聴取
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年10月23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

( 5 枚目)



地番区域見出  
西高根町

請求部	所在	館林市西高根町			地番	35番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月2日			備付年月日 (原図)				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月3日  
前橋地方法務局太田支局  
登記官

地図整理番号 : M16599  
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

( 6 枚目 )

登記年月日：平成25年5月30日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年10月15日  
 前橋地方建設局太田支局

登記官

(7枚目)

請求番号：57-1

35-12  
35-16ないし35-19  
1/2地積測量図

館林市西高根町

地番

土地の所在

地番	面積	積
㉠ 35-12	233.3030150 m <sup>2</sup>	
㉡ 35-16	233.3161600 m <sup>2</sup>	
㉢ 35-17	233.3038800 m <sup>2</sup>	
㉣ 35-18	291.8698850 m <sup>2</sup>	
㉤ 35-19	291.9281500 m <sup>2</sup>	
総合計面積	1283.7204900 m <sup>2</sup>	

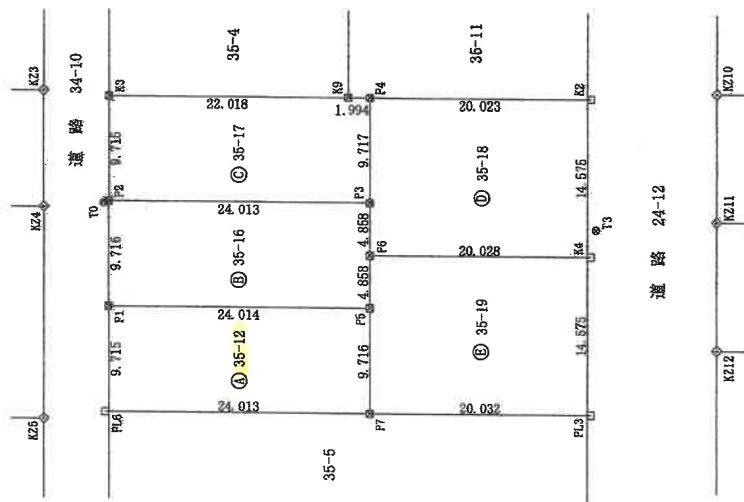
地界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
P1	993.253	993.197	9.715	プラスチック溝	実測値	新設境界線
PL6	996.777	995.955	24.013	金属プレート溝	実測値	既存境界線
P7	998.880	1001.965	9.716	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P6	975.356	1009.208	24.014	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P1	993.253	993.197		プラスチック溝	実測値	新設境界線
計算方法	$2F = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_{n-1}\})$					
併面積	466.606030					
面積(m <sup>2</sup> )	233.3030150					
地積	233.30 m <sup>2</sup>					

地界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
P1	993.253	993.197	24.014	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P6	975.356	1009.208	4.868	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P6	978.595	1012.829	4.868	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P3	981.833	1018.451	24.013	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P2	999.729	1000.440	9.716	プラスチック溝	実測値	新設境界線
P1	993.253	993.197		プラスチック溝	実測値	新設境界線
計算方法	$2F = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_{n-1}\})$					
併面積	466.692320					
面積(m <sup>2</sup> )	233.3161600					
地積	233.31 m <sup>2</sup>					

点	恒久的的地物の座標値	積	備考
T0	X座標 1000.000	Y座標 1000.000	金属釘
T3	X座標 964.761	Y座標 1028.540	金属釘

境界点	境界線の種類
㉠	プラスチック溝
㉡	金属プレート溝
㉢	プラスチック溝
㉣	プラスチック溝
㉤	プラスチック溝

測地系	任意座標系
座標系	任意座標
測量年月日	平成25年5月25日



申請人

平成25年5月25日(製)

作製者

縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成25年11月21日

令和6年9月3日  
前橋地方建設局 大田支局

登記官

( 8 枚目 )

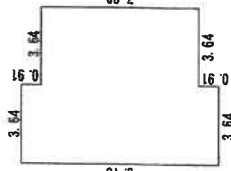
地図整理番号：M16600

建築物階平面図

家屋番号	35番12
建築物の所在	館林市西高根町35番地12

各階平面図

1階



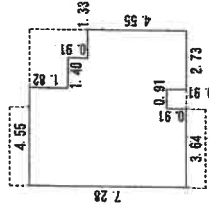
求積表

$$3.64 \times 9.10 = 33.1240$$

$$3.64 \times 7.28 = 26.4992$$

合計	59.6232
床面積	59.62 m <sup>2</sup>

2階



求積表

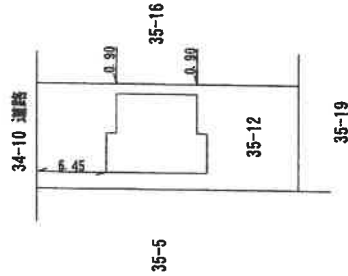
$$2.73 \times 4.55 = 12.4215$$

$$1.40 \times 0.91 = 1.2740$$

$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

$$3.64 \times 0.91 = 3.3124$$

合計	45.9914
床面積	45.99 m <sup>2</sup>



作成者

申請人

縮尺

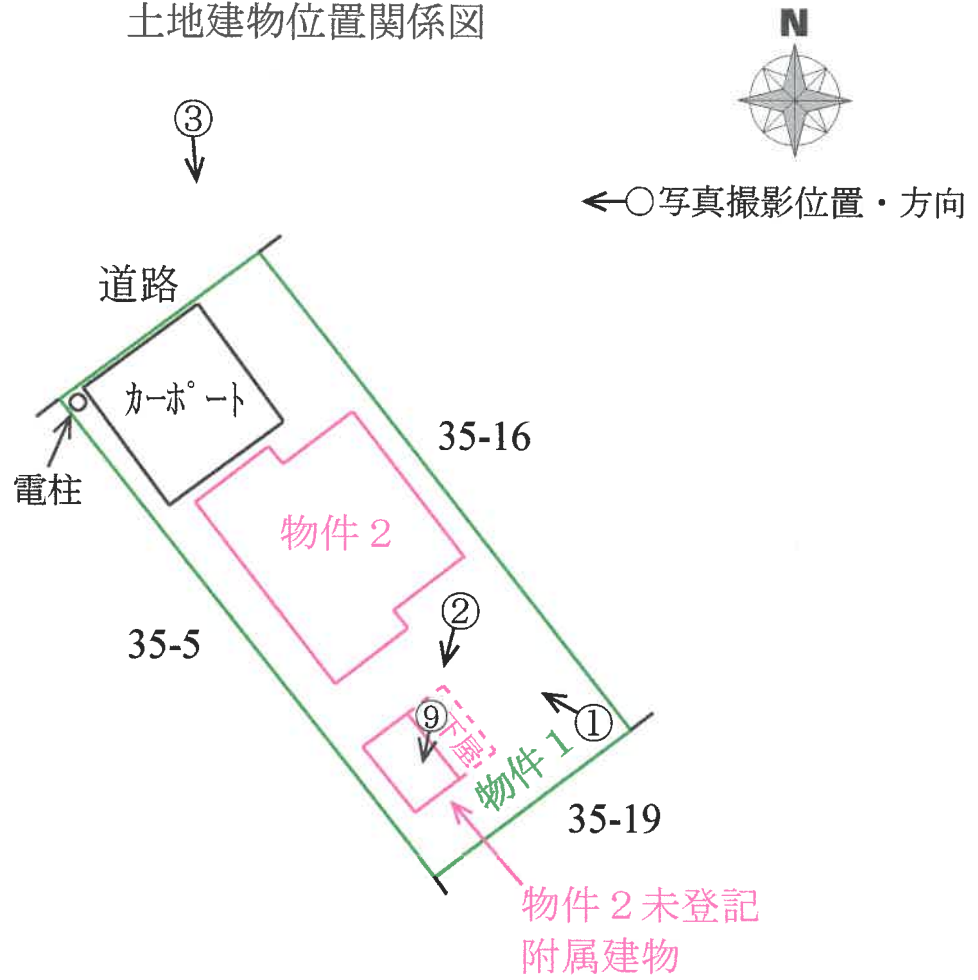
500

縮尺

250

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

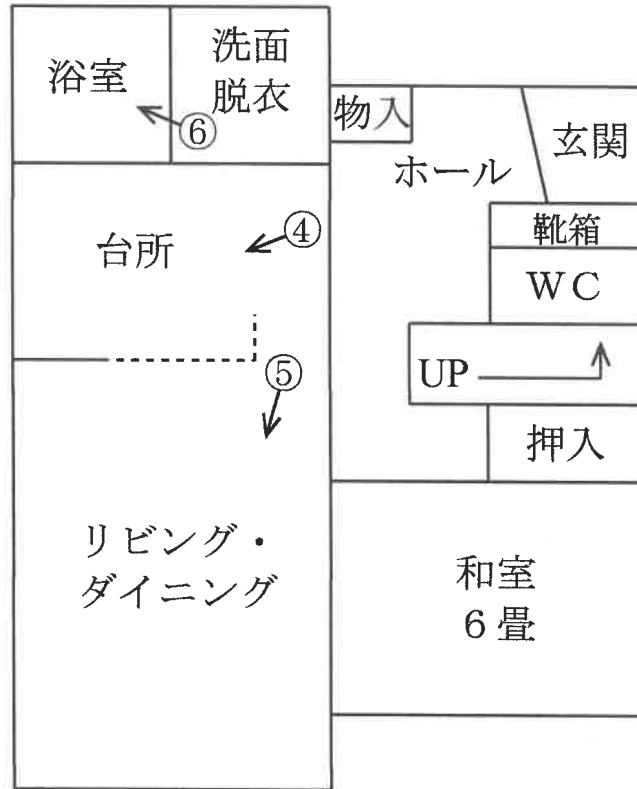




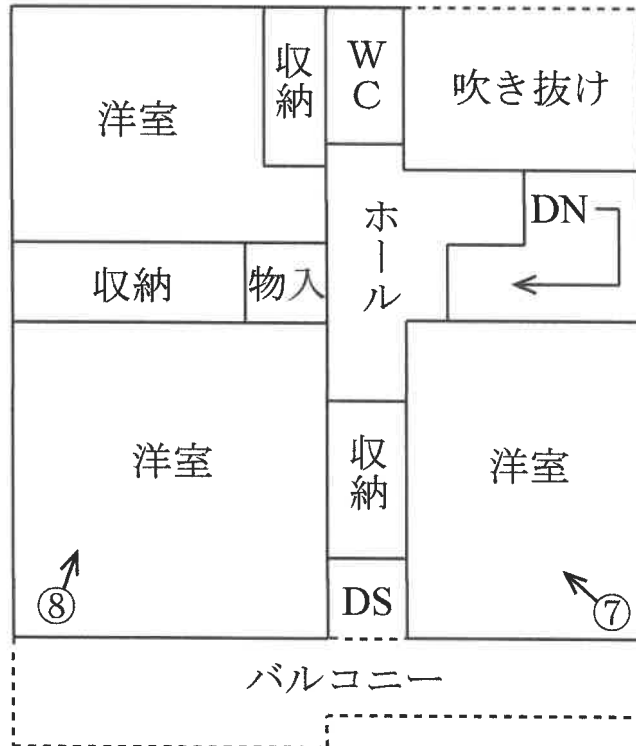
# 建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

## 1 階



## 2 階









令和 6 年 (ケ) 第 44 号  
令和 6 年 10 月 23 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 8 日 評価  
評価書番号 第 262 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 6,810,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,360,000 円
物 件 2 (建物)	金 4,450,000 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 地番 地目 地積	館林市西高根町 35番12 宅地 233.30m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	館林市西高根町 35番地12 35番12 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.62m <sup>2</sup> 2階 45.99m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
2	物件2の建物には下記の未登記建物が存在する。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約7.5m <sup>2</sup>		

#### 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 館林駅 北西方 道路距離 約 3.1 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って、一般住宅を中心にしてアパート、空地、農地等の介在する区画整理済みの整然とした住宅地域である。小中学校をはじめ、商業施設や多々良沼公園に接近しているなど、良好な居住環境を有している。しかしながら、中心市街地からはやや遠隔地のため、住宅地としての選好性は相対的に弱い。地域に影響を与えるような特段の変動要因は見られないので、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)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	233.30㎡ 間口約9.7m、奥行約24m 長方形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	北西側を現況幅員約6m舗装市道(市道認定幅員6m)に概ね等高に接面している。同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。	
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	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり  (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、通常の費用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	<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 物件1内の北西部分には、土地に定着したカーポートが設置されているほか、電柱も存在する。</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(0.5～3m未満)にある。</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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25年9月17日新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 19 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：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳、Pタイル等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等)等 そ の 他：給湯機設備
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 ( 1階 59.62㎡ 2階 45.99㎡ 合計 105.61㎡ )
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>② 平成25年5月20日付(第H25SHC107575号)で建築確認、平成25年9月17日付(第H25SHC307575号)で検査済証を受けている。</p> <p>③ オール電化住宅である。</p> <p>④ かつて、室内で小型犬を1匹飼っていたことがあるとのこと。</p> <p>⑤ 屋根に設置されている太陽光発電設備は、ローン債権者による所有権留保の恐れがあるので、評価対象には含まない。</p> <p>⑥ 有害物質(アスベスト)の可能性は、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。</p> <p>⑦ 下記の未登記附属建物が存在する。簡略軽易な構造の建物のため、経済価値は小さいものと判定される。間取りはワンルームである。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約7.5㎡</p>

## 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	32,200	0.97	233.30	0.90	6,560,000

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  
 $32,600 \text{ 円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \div 32,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.97 [ 間口奥行関係を考慮 ]

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・主	150,000	105.61	0.300	4,750,000
2・附	簡略軽易な構造の建物のため、直接的に価格を査定した。			50,000
物件2の合計				4,800,000

【物件2】

経過年数約 11年、 経済的残存耐用年数 約 19年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.333)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。

$$\text{現価率} = 0.333 \times (1 - 0.10) \div 0.300$$

## 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	6,560,000	0.40	法定地上権	2,620,000

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	6,560,000	－ 2,620,000		1.00	0.60	2,360,000
2	4,800,000	＋ 2,620,000	1.00	1.00	0.60	4,450,000
一括価格(合計)						6,810,000

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 : 32,600 円/㎡

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6年7月1日

地 積 : 222㎡

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

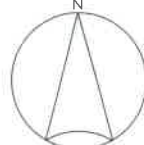
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

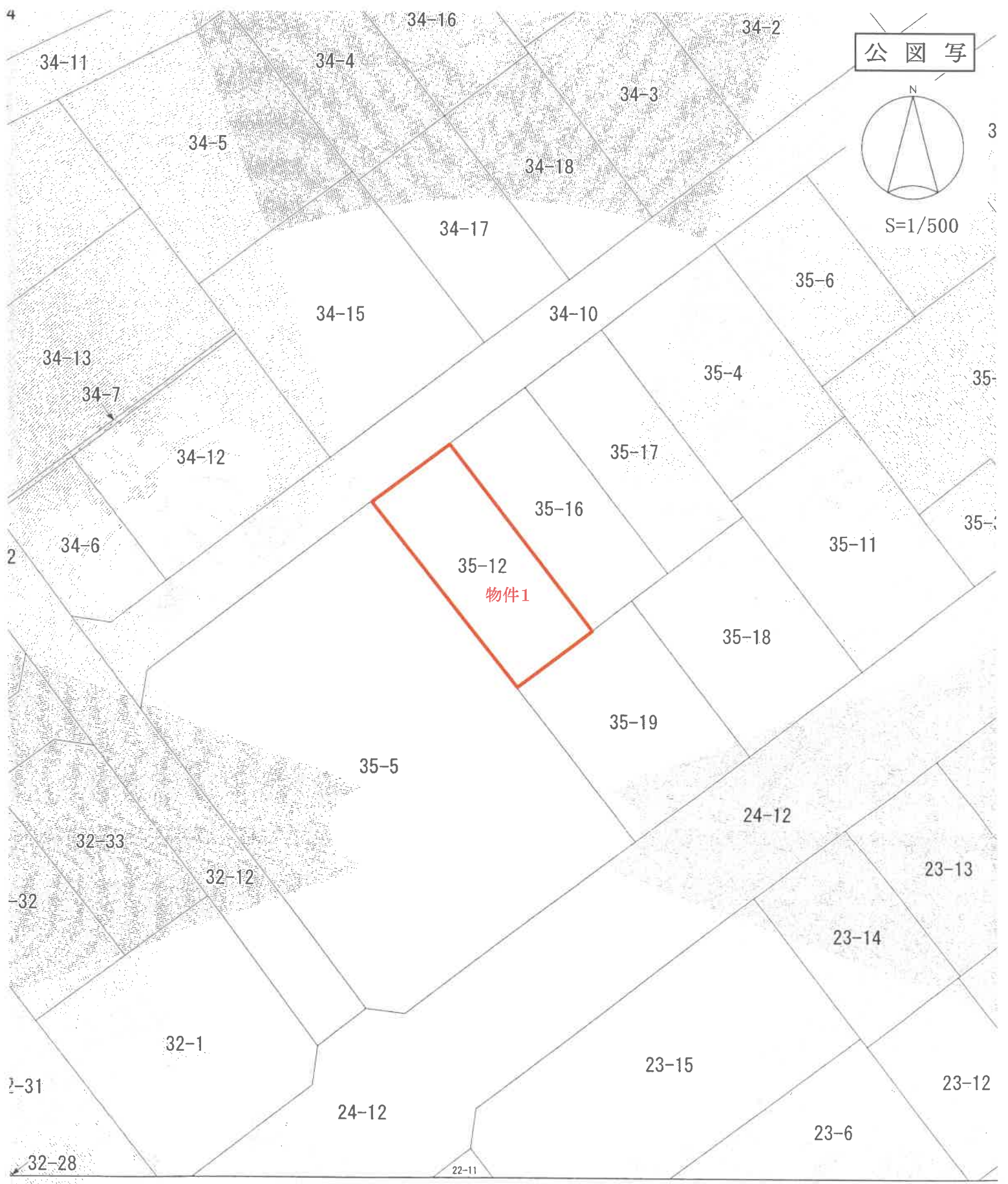
位置図



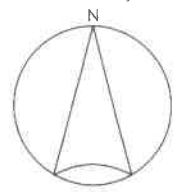
S:1/10,000



物件所在地



公 図 写

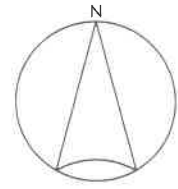


S=1/500

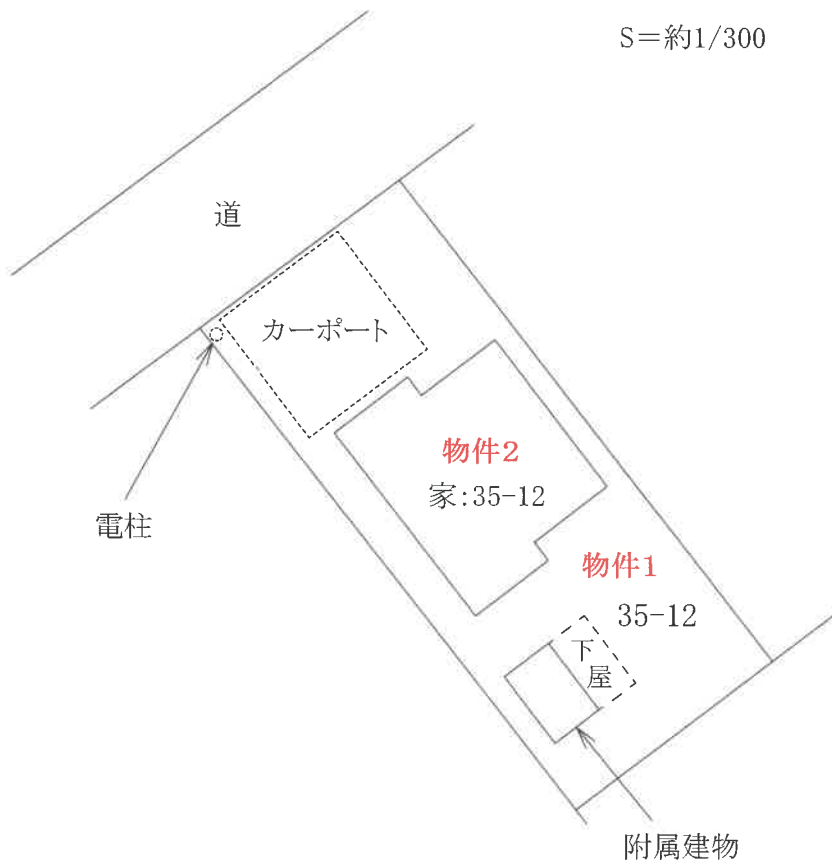
地番区域見出  
西高根町

# 土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第44号】



S=約1/300





# 建物間取図

【令和6年(ケ)第44号】

<物件2>

