

(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) |
| 1~4 | 12,670,000 10,136,000 | 一括 | 2,534,000 | 213,195 | 53,175 |
| 1 | 4,040,000 | | | | |
| 2 | 2,300,000 | | | | |
| 3 | 1,530,000 | | | | |
| 4 | 4,800,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

物 件 目 録

- 1 所 在 館林市松原一丁目
 地 番 4番1
 地 目 宅地
 地 積 310.61平方メートル
- 2 所 在 館林市松原一丁目
 地 番 4番16
 地 目 宅地
 地 積 226.00平方メートル
- 3 所 在 館林市松原一丁目 4番地16
 家屋 番号 4番16
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 79.33平方メートル
 2階 29.75平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約13.24平方メートル
- 4 所 在 館林市松原一丁目 4番地1、4番地16
 家屋 番号 4番1の2
 種 類 事務所 居宅 車庫 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造瓦葺3階建

| | | |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 148.57平方メートル |
| | 2階 | 120.00平方メートル |
| | 3階 | 120.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6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

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3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

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 館林市松原一丁目
 地 番 4番1
 地 目 宅地
 地 積 310.61平方メートル
- 2 所 在 館林市松原一丁目
 地 番 4番16
 地 目 宅地
 地 積 226.00平方メートル
- 3 所 在 館林市松原一丁目 4番地16
 家屋 番号 4番16
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 79.33平方メートル
 2階 29.75平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約13.24平方メートル
- 4 所 在 館林市松原一丁目 4番地1、4番地16
 家屋 番号 4番1の2
 種 類 事務所 居宅 車庫 倉庫

物 件 目 録

| | |
|-------|-----------------|
| 構 造 | 鉄骨造瓦葺3階建 |
| 床 面 積 | 1階 148.57平方メートル |
| | 2階 120.00平方メートル |
| | 3階 120.00平方メートル |

令和6年(ケ)第 33号
令和6年 8月28日受理
令和6年 9月17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 館林市松原一丁目
地 番 4番1
地 目 宅地
地 積 310.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 館林市松原一丁目
地 番 4番16
地 目 宅地
地 積 226.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 館林市松原一丁目 4番地16
家屋 番号 4番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 79.33平方メートル
2階 29.75平方メートル

所有者 A

4 所 在 館林市松原一丁目 4番地1、4番地16
家屋 番号 4番1の2
種 類 事務所 居宅 車庫 倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺3階建

(1枚目) .

物 件 目 録

| | | |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 148.57平方メートル |
| | 2階 | 120.00平方メートル |
| | 3階 | 120.00平方メートル |

所有者 石島運送有限会社

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|---|--------|-------------------|-------------------|-------|---|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 館林市松原一丁目4番1号 | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件2の一部 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | ■宅地(物件2) | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 概ね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 | | | | | | | | | | | | | |
| 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及び屋敷稲荷が存在する。 | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件3 | | | | | | | | | | | | | |
| 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"/> 主である建物 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 居宅</td> </tr> <tr> <td>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積: 約13.24平方メートル</td> </tr> </table> | | | { | 種類: 居宅 | 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | 床面積: 約13.24平方メートル | | | | | | | |
| { | 種類: 居宅 | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: 約13.24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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" 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>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

(3 枚目)

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 館林市松原一丁目4番1号 | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1, 物件2の一部 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | ■宅地(物件1, 2) | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 概ね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 | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(石島運送有限会社) <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 checked="" type="checkbox"/> 占有権原は使用借権 | | | | | | | | | | | | | |
| 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"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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(石島運送有限会社)及びA 上記の者が本建物を事務所・居宅等として使用している <input checked="" type="checkbox"/> Aの占有権原は使用借権 | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 外壁の一部が損傷している。(写真④参照) <input checked="" type="checkbox"/> 3階の屋根裏に物置が存在する。 | | | | | | | | | | | | | |
| 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"/> 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

(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 |
| <p>■ A (所有者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 石島運送有限会社の元代表者です。同社の破産手続は終了しています。 2 物件3の建物を居宅として使用しています。 3 物件4の建物は、同社が事務所等として、私の家族が居宅として、共同使用しています。私が同社に賃料を支払っていることはありません。 4 同社が私に地代を支払っていることもありません。 5 物件3の建物は、当初、物件4のところにあり、現在の位置に曳き移転したので、床が傾いているかもしれません。 6 物件3の建物は古いので床が傷んでいるところがあります。1階の台所付近から雨漏りすることがあります。 7 物件3の南隣に存在する建物は、平成3年ころ私が造ったものです。物件3の附属建物で結構です。 8 物件4にはビルトインタイプのエアコンが設置されていますが、落雷等の影響により作動するか否かわかりません。 9 物件4の3階で犬を1匹飼っています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

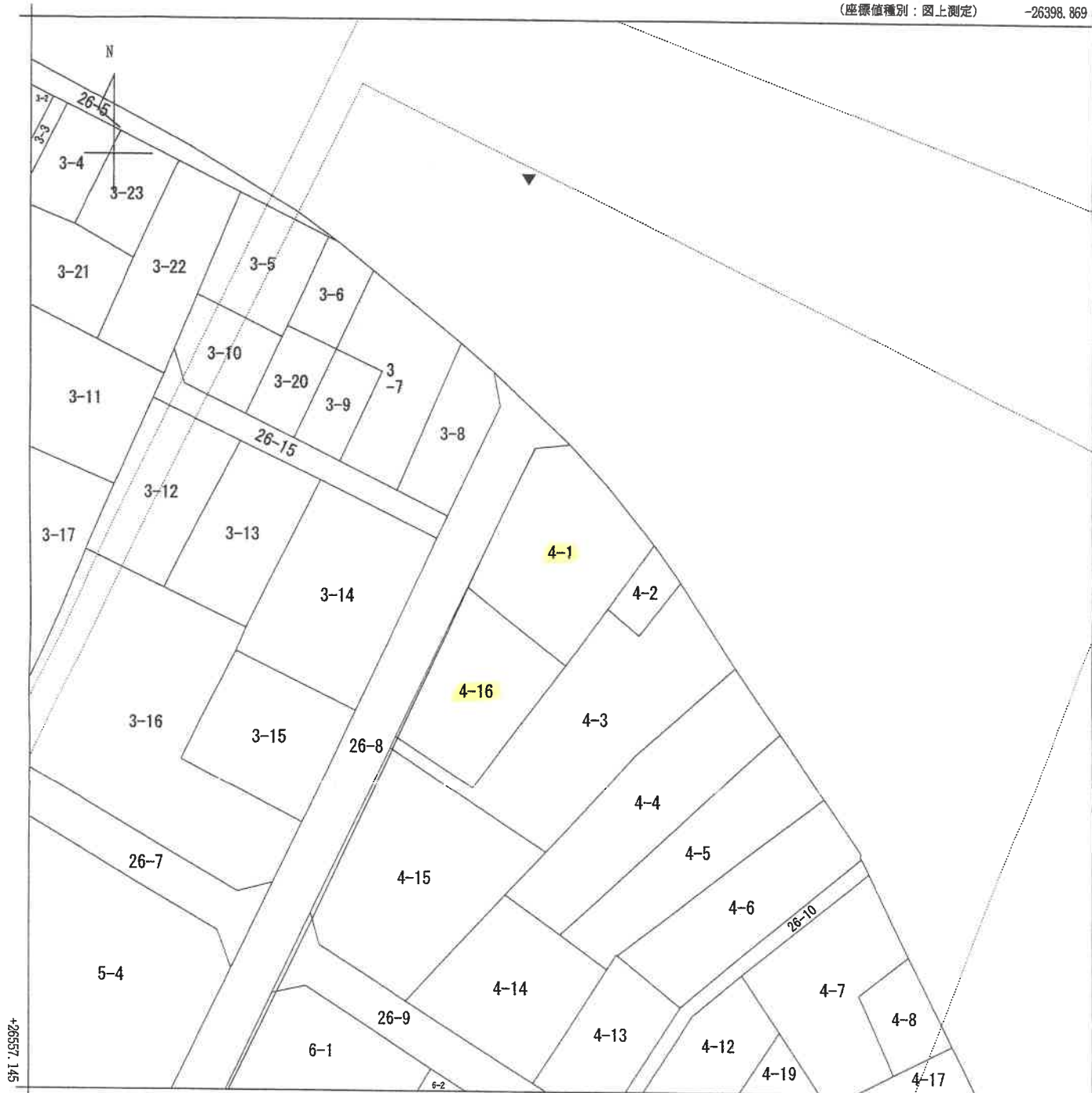
(5 枚目)

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、物件3、4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を所有者とする居宅(13.24平方メートル)が存在した。
- 3 上記の調査結果及び現地調査の結果から、物件3の南隣に存在する建物を物件3の未登記附属建物と認定した。

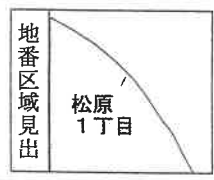
| 調査の経過 | | |
|--|-------------|-----------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年8月28日 16:20-16:45 | 前橋地方法務局太田支局 | ■登記事項要約書, 閉鎖登記簿謄本 |
| 令和6年8月29日 10:15-10:30 | 物件所在地 | ■現地調査, 写真撮影, 居住者と面談 |
| 令和6年8月29日 10:40-11:00 | 館林市役所 | ■家屋見取図, 土地家屋現況図, 評価証明書, 各交付 |
| 令和6年9月10日 9:55-11:10 | 物件所在地 | ■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 _____ を立ち会わせ, 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6年9月10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
(7 枚目)



-26523.869 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|--|------------|----|------|------------------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 館林市松原一丁目 | | | 地番 | 4番1 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面 (街区成果B) | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成23年3月 | | | 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6年6月21日

さいたま地方務局 登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：49-3 (1/1)

(8 枚目)

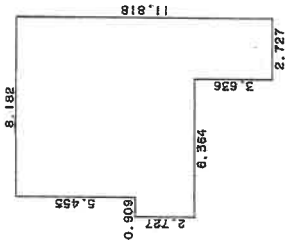
登記年月日：平成12年9月14日

建物各階平面図

| | |
|-------|---------------|
| 家屋番号 | 4番16 |
| 建物の所在 | 館林市松原一丁目4番地16 |

0624270各階平面図

1 階

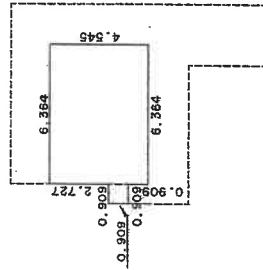


求積表

$2.727 \times 0.909 = 2.478843$
 $8.182 \times 5.455 = 44.652810$
 $11.818 \times 2.727 = 32.227686$

合計 79.359339
 床面積 79.33 m²

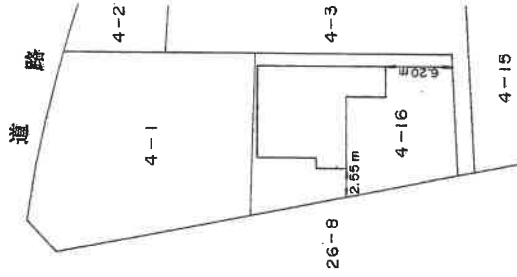
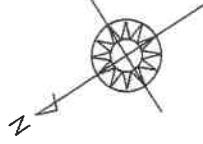
2 階



求積表

$0.909 \times 0.909 = 0.826281$
 $4.545 \times 6.364 = 28.924380$

合計 29.750661
 床面積 29.75 m²



平成12年九月十四日

作製者
作年月日

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。
 (前橋地方法務局太田支局管轄)
 令和6年6月21日 さいたま地方法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：49-1

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成7年1月24日

令和6年6月21日

さいたま地方務局

登記官

(10枚目)

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。
(前橋地方務局太田支局管轄)

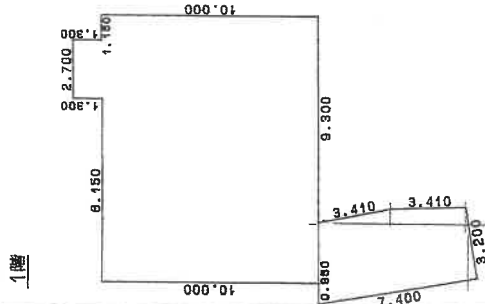
建築物平面図

家屋番号 4-1-2

建築物の所在 館林市松原一丁目 4番地1

4番地16

各階平面図



求積表

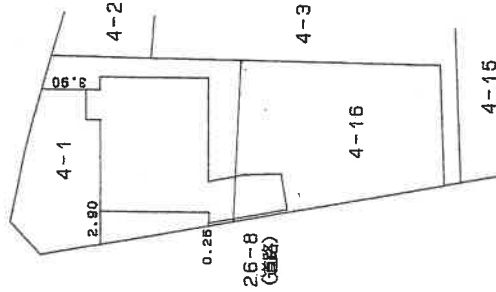
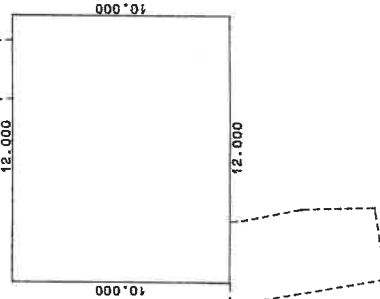
| | | |
|------------------------------|---|-------------|
| 2.700 x 1.300 | = | 3.510000 |
| 12.000 x 10.000 | = | 120.000000 |
| (2.480 + 3.650) x 6.886 / 2 | = | 21.1055900 |
| (0.632 + 3.351) x 0.632 / 2 | = | 1.0589160 |
| (0.632 + 0.745) x 3.408 / 2 | = | 2.3464080 |
| 2.445 x 0.416 / 2 | = | 0.5085600 |
| 0.745 x 0.127 / 2 | = | 0.0473075 |
| 計 | = | 148.5767615 |

床面積 148.57m²

2階3階 (全階同型)

12.000 x 10.000 = 120.000000

2階 床面積 120.00m²
3階 床面積 120.00m²



平成 七年 四月 廿四日

作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

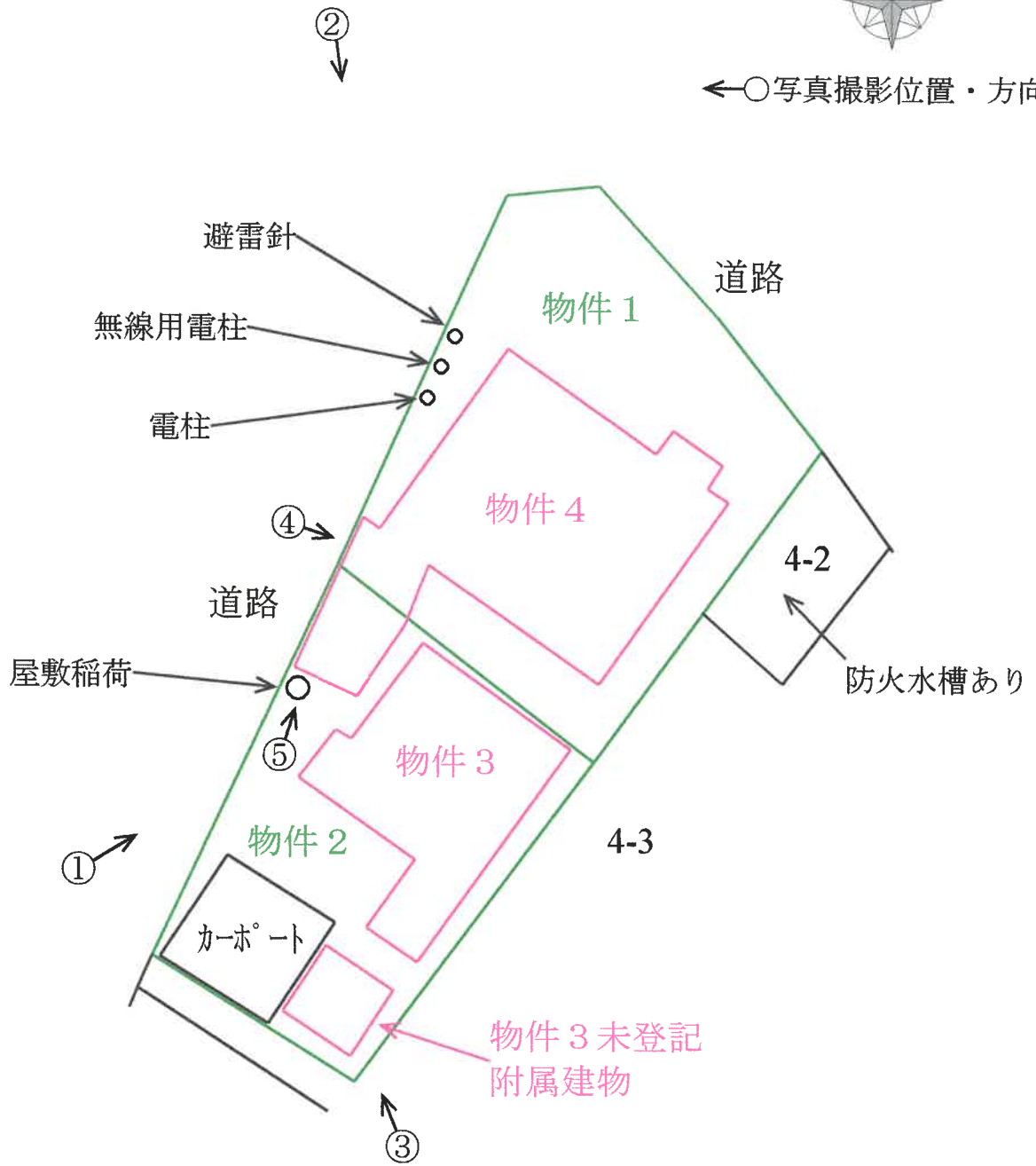
請求番号：49-2

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



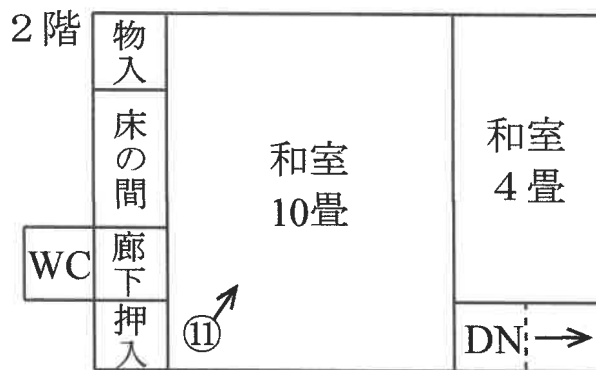
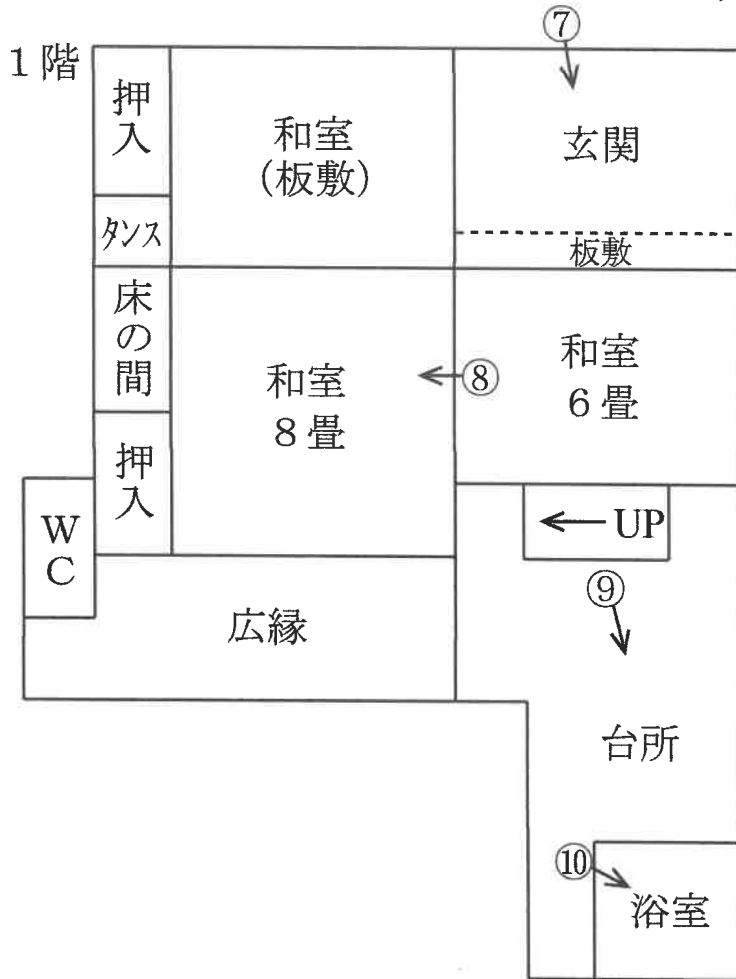
←○写真撮影位置・方向



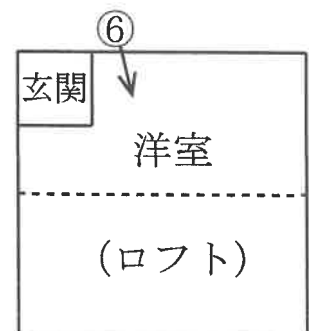
建 物 間 取 図

物件 3

←○写真撮影位置・方向



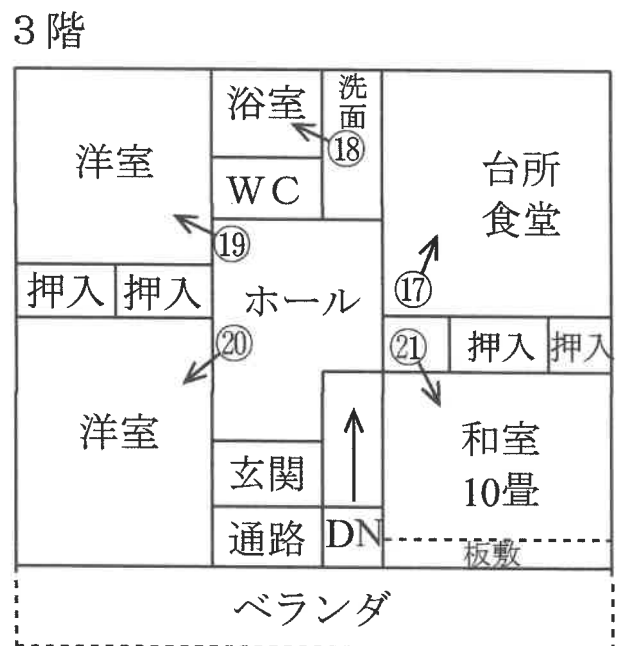
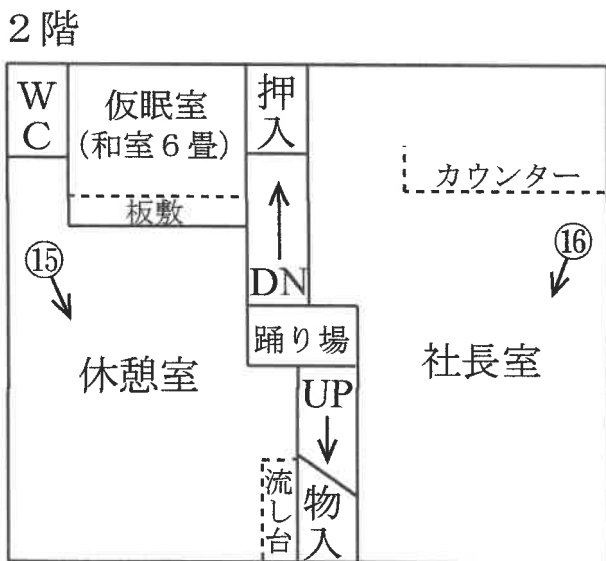
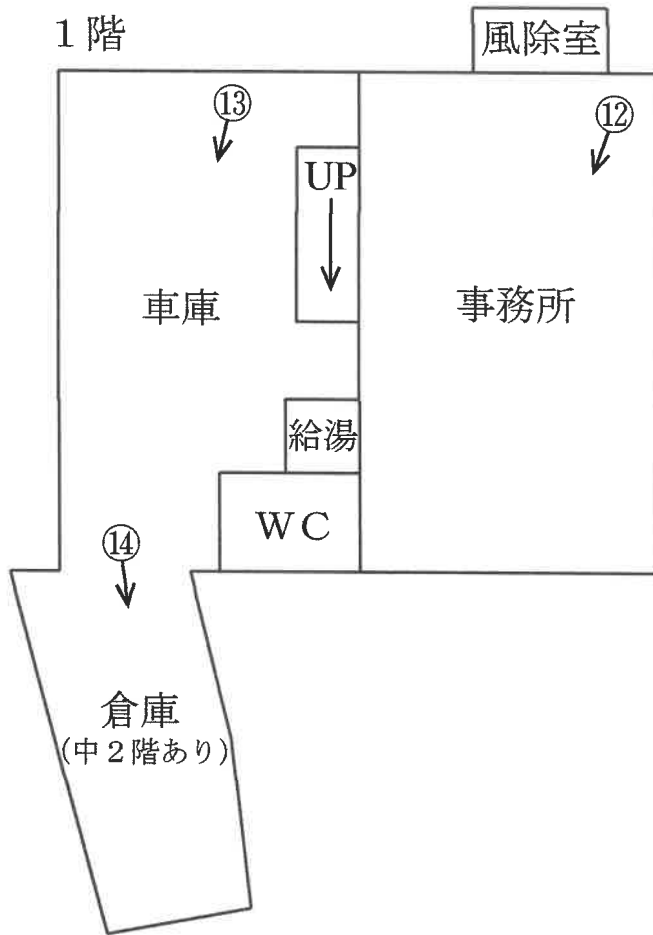
物件 3 未登記附属建物



建物間取図

物件 4

←○写真撮影位置・方向



①



②



③









⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18

(19枚目)



19



20



21

(20枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 33 号
令和 6 年 9 月 10 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 26 日 評 価
評価書番号 第 256 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 12,670,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1 (土地) | 金 4,040,000 円 |
| 物 件 2 (土地) | 金 2,300,000 円 |
| 物 件 3 (建物) | 金 1,530,000 円 |
| 物 件 4 (建物) | 金 4,800,000 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、2の内訳価格は物件3、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 地目 地積 | 館林市松原一丁目 4番1 宅地 310.61m ² | 同左 |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 館林市松原一丁目 4番16 宅地 226.00m ² | 同左 |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積 | 館林市松原一丁目 4番地16 4番16 居宅 木造瓦葺2階建 1階 79.33m ² 2階 29.75m ² | 同左 (未登記附属建物) 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約13.24m ² |
| 4 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 館林市松原一丁目 4番地1、4番地16 4番1の2 事務所・居宅・車庫・倉庫 鉄骨造瓦葺3階建 1階 148.57m ² 2階 120.00m ² 3階 120.00m 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・2）

| | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----|---------|-------|---------------------------|----|------|------|----|-----|-------|
| 位置・交通 | 東武伊勢崎線 館林駅 南東方 道路距離 約 1.4 km (別添「位置図」参照) | | | | | | | | | | | |
| 付近の状況 | 付近は市役所の南西方で、松原一丁目交差点の西方に位置しており、一般住宅を主体にして、店舗、アパート等の介在する中心市街地近郊の混在住宅地域である。市役所をはじめ、各種利便施設等への接近性に恵まれていることから、良好な居住環境を有している。そのため県道背後を中心にして、小規模開発による分譲地の進出が散見されるなど、住宅地としての選好性は相対的に高い。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% — 立地適正化計画(居住誘導区域内) | | | | | | | | | | |
| 画地条件 | <p><物件1・2一体として></p> <table border="1"> <tr> <td>地積</td> <td>536.61㎡</td> </tr> <tr> <td>間口・奥行</td> <td>北東側道路に対して間口約18m、奥行約36～40m</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>ほぼ台形</td> </tr> <tr> <td>接道状況</td> <td>角地</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>概ね平坦地</td> </tr> </table> | | 地積 | 536.61㎡ | 間口・奥行 | 北東側道路に対して間口約18m、奥行約36～40m | 形状 | ほぼ台形 | 接道状況 | 角地 | その他 | 概ね平坦地 |
| 地積 | 536.61㎡ | | | | | | | | | | | |
| 間口・奥行 | 北東側道路に対して間口約18m、奥行約36～40m | | | | | | | | | | | |
| 形状 | ほぼ台形 | | | | | | | | | | | |
| 接道状況 | 角地 | | | | | | | | | | | |
| その他 | 概ね平坦地 | | | | | | | | | | | |
| 接面道路の状況 | 北東側を現況幅員約7.8～9.5m舗装県道(今泉・館林線、県管理幅員9.3から10.8m)に概ね等高に接面しているほか、北西側を現況幅員約6m舗装市道(市道認定幅員6m、一方通行路)に約0～0.6m高く接面している。いずれも建築基準法第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4の建物敷地、物件2は物件3の建物敷地等(約206㎡)と、物件4の建物敷地(約20㎡)としてそれぞれ利用されている。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 ガス配管あり 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。なお、物件3の建物の1階部分の一部は、かつて車庫として使用していたとのこと。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 水道、下水道のいずれの本管も、北東側県道と北西側市道の双方に敷設されている。</p> <p>④ ガス本管は、北西側市道に敷設されている。</p> <p>⑤ 物件1の中央部北西端付近には、避雷針、無線用電柱、電柱が設置されている。</p> <p>⑥ 館林市防災マップによると、洪水による浸水想定区域0.5m未満と、0.5～3.0m未満の区域に跨って存在している模様である。</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(課税資料)：昭和33年頃 経過年数：約 66 年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を概ね満了している |
| 仕 様 | 構造：木造2階建 屋根：瓦(一部亜鉛メッキ鋼板) 外壁：漆喰塗、金属系サイディング、下見板張り、波板 等 内壁：砂壁 等 天井：化粧合板 等 床：合板、畳、クッションフロア 等 設備：電気、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 79.33㎡ 2階 29.75㎡ 合計 109.08㎡) |
| 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 | 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ので使用可能かどうかは不明である。 ② 館林市建築課建築指導係で建築確認申請の台帳を確認したが、物件3の建物を特定できる記載内容は確認できなかった。 ③ 課税資料による建築年を前提とすると、建築後既に約66年以上が経過している。現況も老朽化、旧式化が顕著であることから経済的耐用年数を満了しているものと思料される。なお本建物については、傾き、歪みを感じられる。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性については、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。 |

⑤ 物件3の建物は、下記の未登記附属建物が存在する。課税資料によると平成3年の建築であることから、既に約33年以上が経過している。老朽化、朽廃化が進行しており、経済的耐用年数を満了していると判定されるので、経済価値は微小に留まると思料される。間取りはワンルームで、ロフトが設けられている。

【附属建物】

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約13.24㎡
(仕様)

外壁:ベニア吹付塗装仕上

内壁:化粧合板

床 :フローリング

天井:ベニア塗装仕上

(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6年12月21日新築 経過年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 15 年 |
| 仕 様 | 構造：鉄骨造3階建 屋根：瓦(一部亜鉛メッキ鋼板) 外壁：ALC吹付仕上、タイル等 内壁：ビニールクロス、タイル、化粧合板、ベニヤ色塗り等 天井：化粧石膏ボード、ビニールクロス、目透かし張り等 床：塩ビシート、コンクリート、畳、フローリング等 設備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等)等 その他：電動シャッター等 |
| 床面積(現況) | 登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 148.57㎡ 2階 120.00㎡ 3階 120.00㎡ 合計 388.57㎡) |
| 現況用途等 | 階 層：3階建 現況用途：事務所・居宅・車庫・倉庫 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6年5月6日付(收受第1012号)で建築確認を受けているが、完了検査は台帳上確認できない。 ③ 外壁については、吹付塗装の剥がれている箇所や退色が散見されるなど、老朽化が進行している。 ④ 3階屋根裏に物置が存在する。 ⑤ 所有者によると、本建物にはビルトインタイプのエアコンが設置されているが、落雷等の影響から、動作が可能かどうか不明とのこと。 ⑥ 3階の室内で、犬を1匹飼っている。 ⑦ 有害物質(アスベスト)の可能性については、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。 |

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 | 39,600 | 0.87 | 物件4の敷地 310.61 | 0.70 | 7,490,000 |
| 2 | | | 物件3の敷地 約 206 | 0.80 | 5,680,000 |
| | | | 物件4の敷地 約 20 | 0.70 | 480,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 館林(公) - 10

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 92 \approx 39,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(南)+3

◇ 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(北東)、形状、角地、間口奥行関係、規模等を考慮]

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/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現 価 率 ウ | 建 物 価 格(円) ア×イ×ウ |
|--------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|---------------------|
| 3・主 | 130,000 | 109.08 | 0.020 | 280,000 |
| 3・附 | 140,000 | 約 13.24 | 0.030 | 60,000 |
| 物件3の合計 | | | | 340,000 |
| 4 | 195,000 | 388.57 | 0.095 | 7,200,000 |

【物件3】

建築当初から既に約66年以上が経過しており、老朽化、旧式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3の附属建物】

建築当初から既に約33年以上が経過しており、老朽化、旧式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】

経過年数約 30年、 経済的残存耐用年数 約 15年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.136)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。

$$\text{現価率} = 0.136 \times (1 - 0.30) \div 0.095$$

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4の敷地 7,490,000 | 0.10 | 使用借権 | 750,000 |
| 2 | 物件3の敷地 5,680,000 | 0.40 | 法定地上権 | 2,270,000 |
| | 物件4の敷地 480,000 | 0.10 | 使用借権 | 50,000 |

イ 土地利用権等割合：【物件1】

近隣地域の地域の特性等を検討して、土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

【物件2のうち物件3の敷地】

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。

【物件2のうち物件4の敷地】

近隣地域の地域の特性等を検討して、土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

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 | 7,490,000 | － 750,000 | | 1.00 | 0.60 | 4,040,000 |
| 2 | 5,680,000 480,000 | － 2,270,000 － 50,000 | | 1.00 | 0.60 | 2,300,000 |
| 3 | 280,000 | ＋ 2,270,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1,530,000 |
| 4 | 7,200,000 | ＋ 750,000 ＋ 50,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 4,800,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 12,670,000 |

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) - 10 】

所 在 : 館林市松原3丁目7番14

価 格 : 37,500 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線 館林 駅から 道路距離 約 2.0 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 314m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南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 : 一般住宅、アパート、空地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

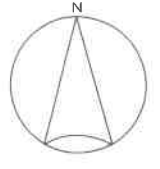
公図写

土地建物位置関係図

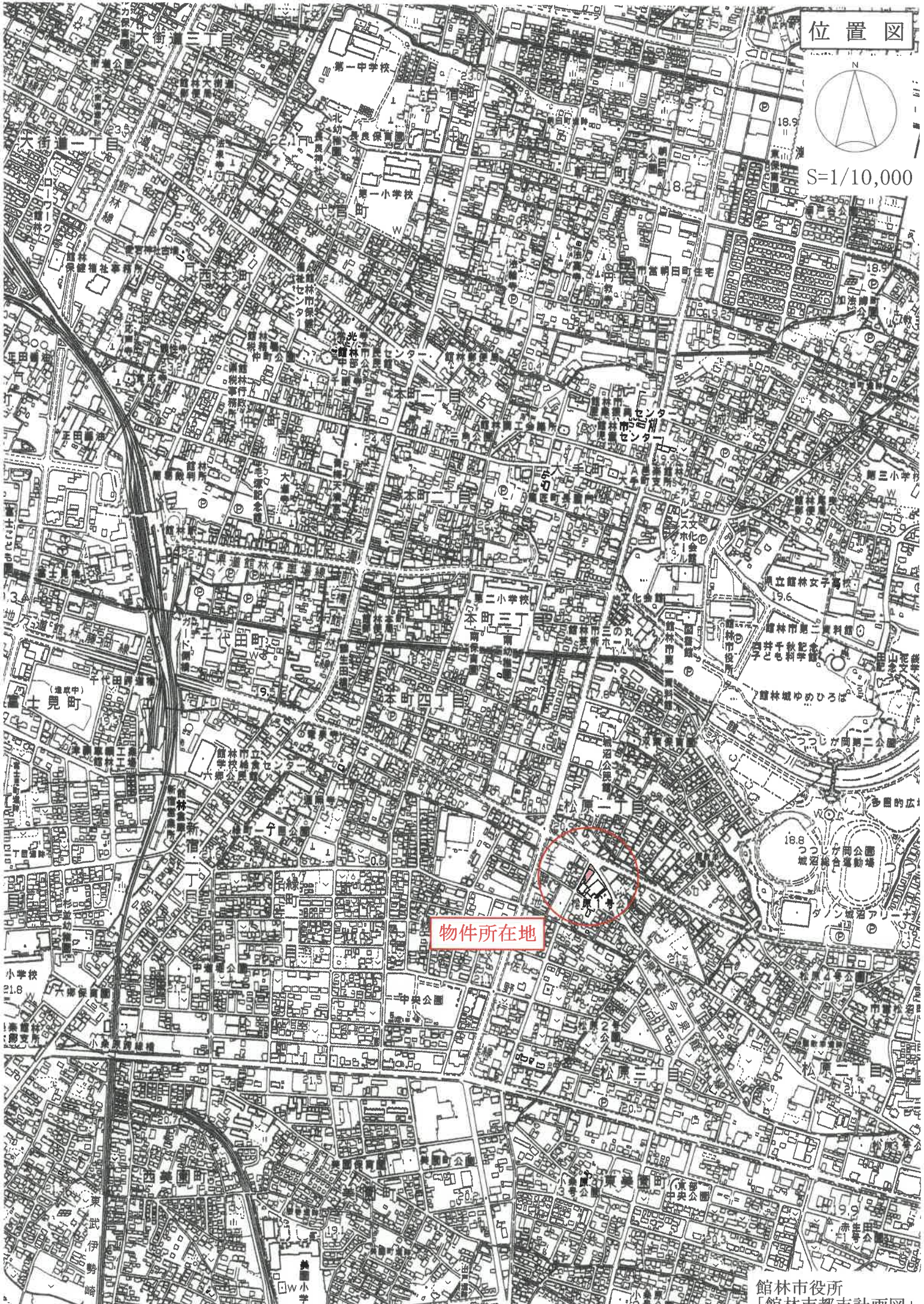
建物間取図

以 上

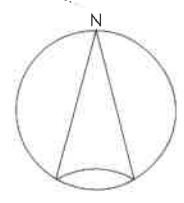
位置図



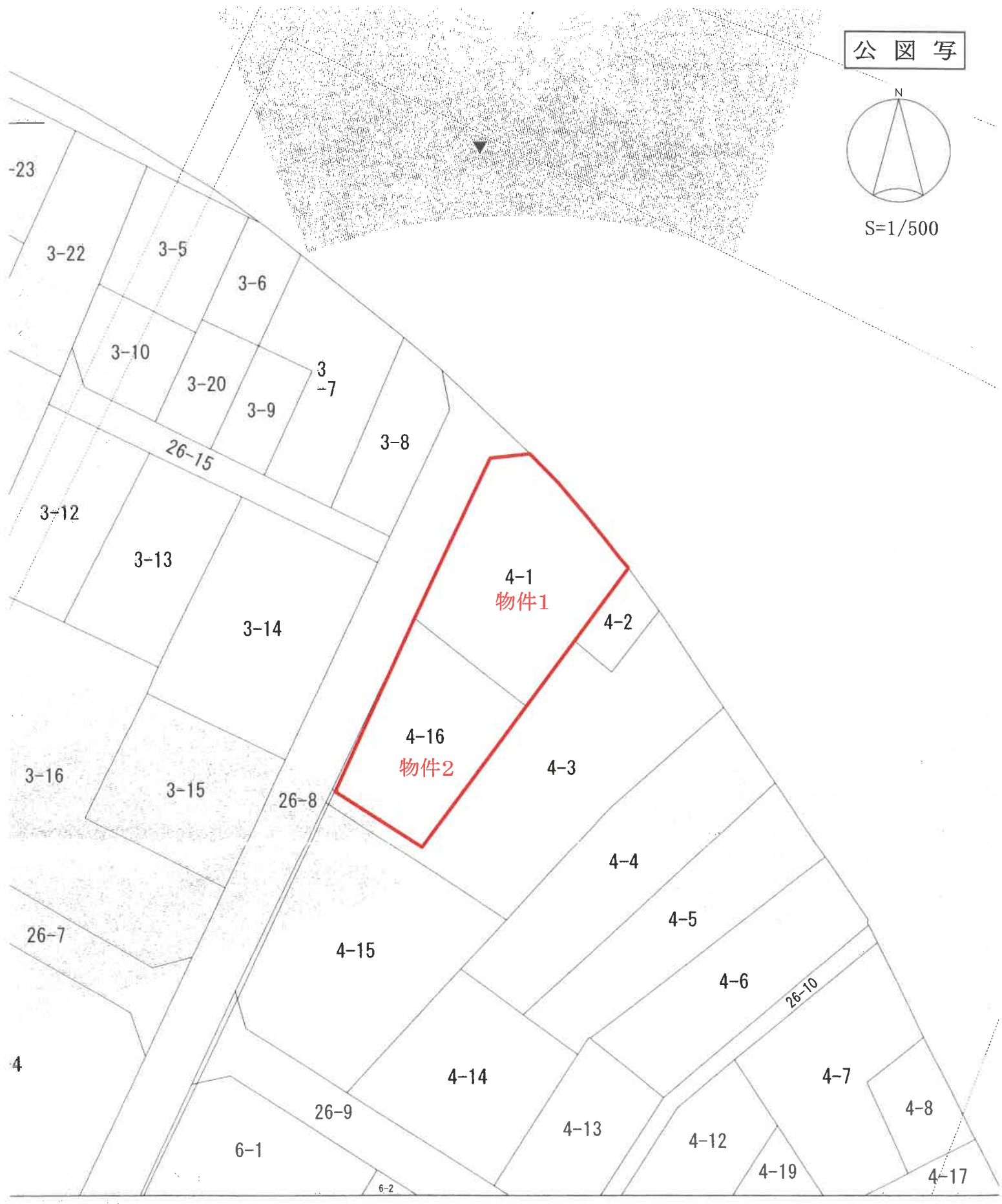
S=1/10,000



物件所在地



S=1/500



4-1
物件1

4-16
物件2

(座標値種別：図上測定)

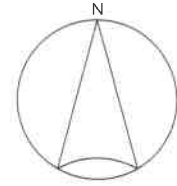
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

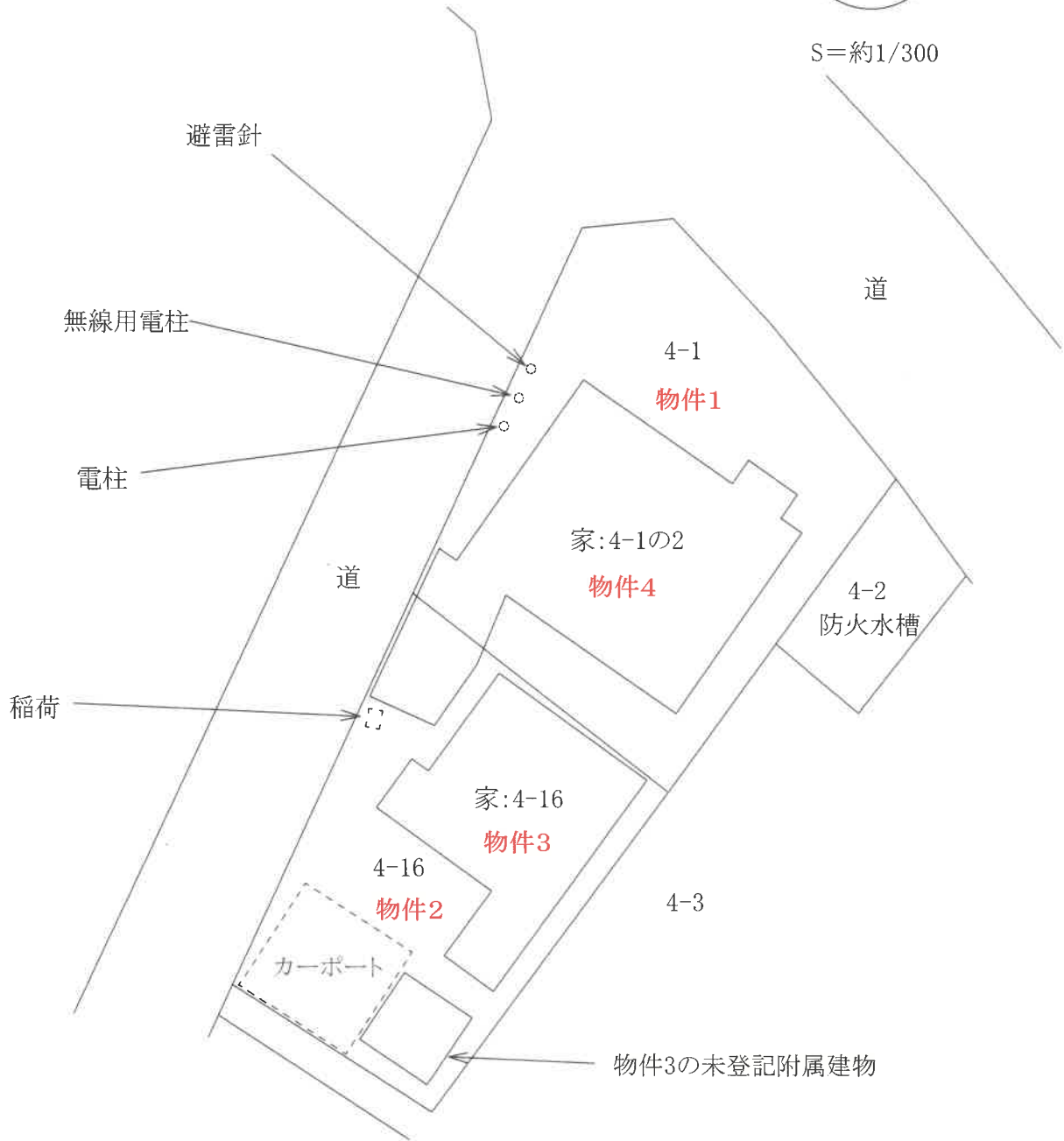
松原
1丁目

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第33号】

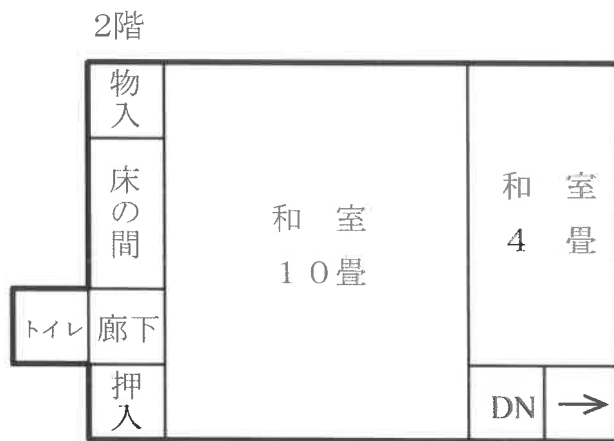
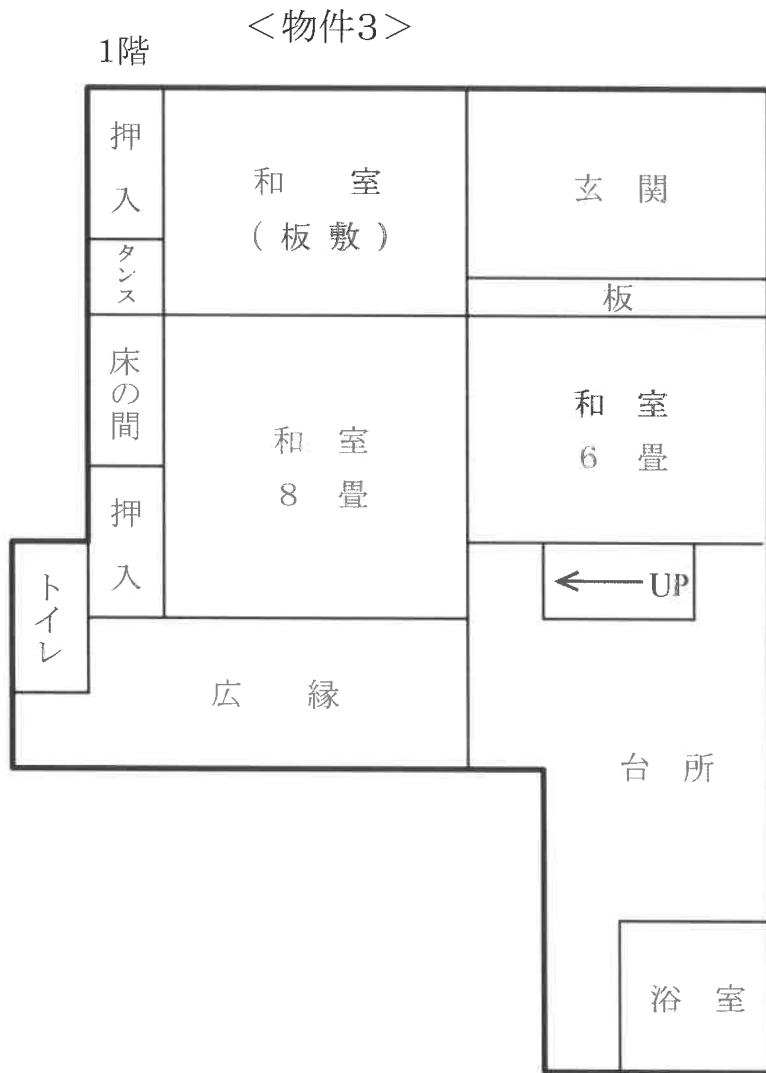


S=約1/300

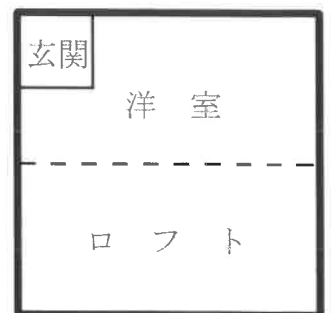


建物間取図①

【令和6年(ケ)第33号】



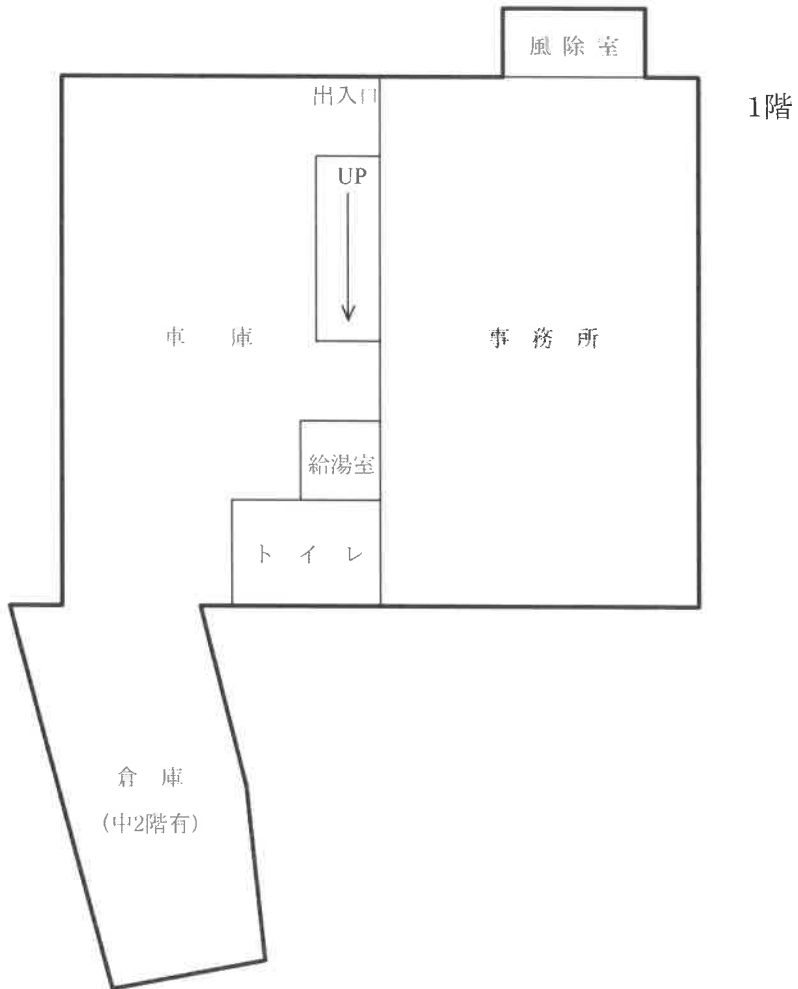
<物件3の附属建物>



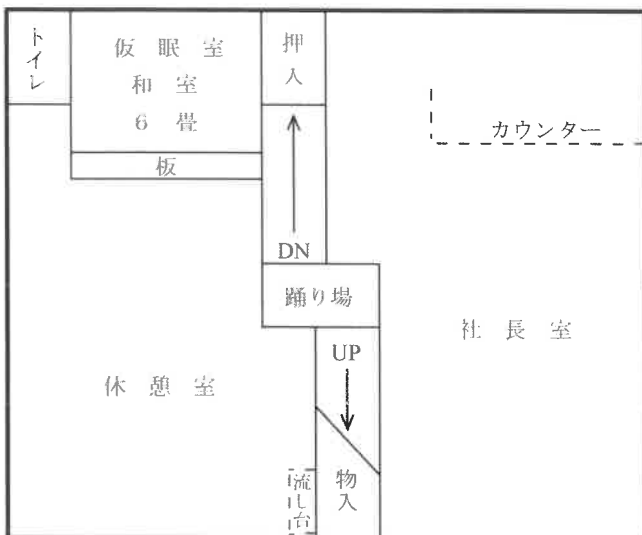
建物間取図②

【令和6年(ケ)第33号】

<物件4>



2階



3階

