

(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	平成 令和	年()第 号	物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。		
	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。		
	☐	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 7 月 31 日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 岸 昌史

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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 31 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	11, 540, 000 9, 232, 000	一括	2, 308, 000	123, 177	29, 229
1	2, 640, 000				
2	8, 900, 000				

物 件 目 録

1 所 在 館林市富士見町
 地 番 34 番 4
 地 目 畑
 地 積 39 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一南土地区画整理事業
 街区 番号 31
 符 号 8
 地 積 211 平方メートル

2 所 在 館林市富士見町 35 番地 6 (換地 館林都市計画
 事業西部第一南予定地番 31 街区・符号 8)
 家屋 番号 35 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 50.51 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 須長 宏幸

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

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

【物件番号 1】

- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 4 番 5）の登記が存在する。
- ・ 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。

《 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、関係者の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 館林市富士見町
 地 番 3 4 番 4
 地 目 畑
 地 積 3 9 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一南土地区画整理事業
 街区 番号 3 1
 符 号 8
 地 積 2 1 1 平方メートル

2 所 在 館林市富士見町 3 5 番地 6 (換地 館林都市計画
 事業西部第一南予定地番 3 1 街区・符号 8)

家屋 番号 3 5 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル



回答書（農地等の現況に係る調査結果）

令和 6 年 11 月 5 日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 岸 昌 史 殿

回答者

令和 6 年 11 月 13 日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号：令和 6 年（ケ）第 62 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 6 年 11 月 15 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
	館林市富士見町	34番4	畑	39	氏名	住所	非農地 (宅地)
3 転用許可等の有無と内容	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			
	有 ☒ 令和元年 8 月 22 日	農地法 第 5 条	一般住宅用地				
	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案件である。					
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。／				
			近く原状回復命令を行う。				
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	有 ☒ 無 ☐	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				農振法関係		その他
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農振地域外 ☒
	市街化区域 ☒	市街化調整区域	用途地	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 ☒ 否 ☐						

記載上の注意

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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権利者となる事項を記載する。



令和 6 年(ケ)第 62 号
令和 6 年11月11日受理
令和 6 年12月 5 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 | 館林市富士見町 |
| | 地 番 | 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 館林市富士見町 3 5 番地 6 （換地 館林都市計画
事業西部第一南予定地番 3 1 街区・符号 8） |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県館林市富士見町35番地6（換地 館林都市計画事業西部第一南予定地番31街区・符号8）（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 4枚目の図面のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 「その他の事項」（3枚目）及び「執行官の意見」（6枚目）のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者がAの妻に居宅として使用させて管理占有している ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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)

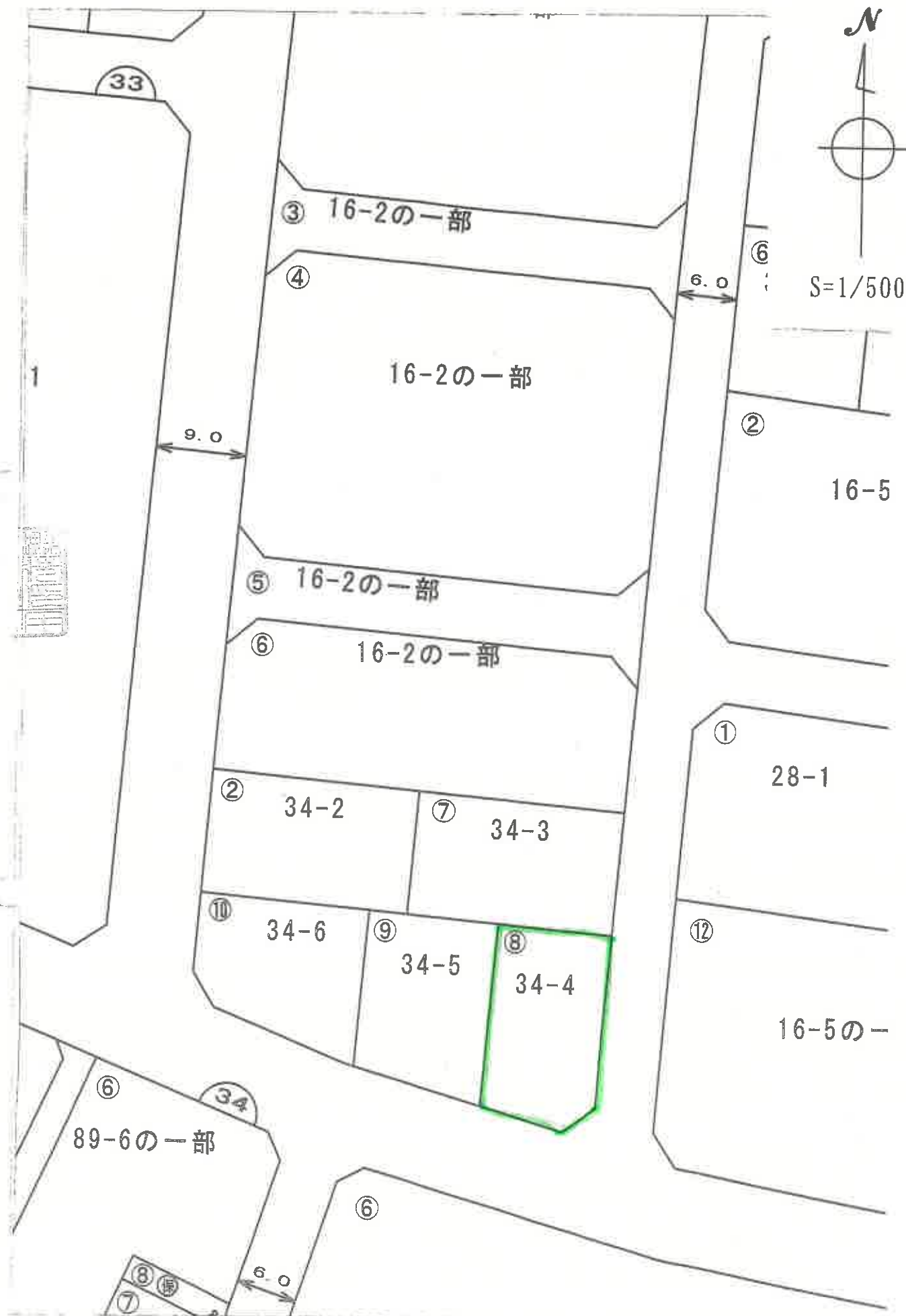
その他の事項

■ 1 仮換地の指定

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31、符号8、地積211平方メートルである。

2 仮換地の位置・形状

4枚目の図面のとおり



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産者 A 破産管財人弁護士)	(令和 6 年 1 1 月 2 1 日に電話で聴取した。) 1 私は A の破産管財人です。物件 2 は、A の元妻と子供に居住させて管理しています。
■ 館林市役所区画整理課職員	(令和 6 年 1 1 月 2 2 日に聴取した。) 1 物件 1 の換地処分予定日は、令和 1 6 年 3 月 3 1 日です。仮換地を指定した日は平成 3 0 年 6 月 2 2 日で、使用収益開始日も同日です。 2 清算金については現在のところありませんが、未定です。
■ A (所有者)	(令和 6 年 1 2 月 2 日に聴取した。) 1 物件 2 には、私の別れた妻と子供が居住しています。年内には出て行くと言っていました。 2 雨漏りや境界争いはありません。

執行官の意見

- 1 本物件は、館林都市計画事業西部第一南土地区画整理事業地区内に存在する。
- 2 物件1の換地処分予定日は、令和16年3月31日であり、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。
- 3 物件1はすでに使用収益が開始されているため、仮換地を本件調査の対象にした。
- 4 清算金については現在のところないが、未定である。
- 5 物件1上に下記建物の登記が存在するが、現況では物件1上に下記建物は存在しない。
- ①所 在 館林市富士見町34番地5、34番地1、34番地4、34番地6、34番地1先
(換地 館林市富士見町予定地番32街区符号18、17)
- 家屋番号 34番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床面積 87.36平方メートル
- 6 物件1は登記記録上畑であるが、館林市農業委員会の回答書(農地等の現況に係る調査結果)によれば、物件1は既に農地法第5条の許可を受けており、買受適格証明書は必要ない。

(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6年11月21日 (木) 16:50-16:55	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和6年11月22日 (金) 13:45-13:55	■館林市役所	■間取図交付申請
令和6年11月22日 (金) 14:20-14:40	■館林市駅南区画整理 事務所	■仮換地指定証明書交付申請
令和6年11月22日 (月) 15:00-15:10	■物件所在地	■基礎調査
令和6年12月2日 (月) 9:50-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて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6年12月2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)

イ 16-5
ロ 33-25



道

59-2

16-2

16-5

34-1

34-7

34-8

34-9

34-10

34-11

道

34-4

34-3

34-2

33-1

33-9

33-10

33-11

34-12

34-13

33-18

33-26

33-27

33-20

33-12

33-13

33-14

33-15

33-8

33-7

33-6

33-5

33-4

33-3

33-17

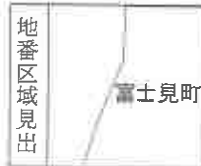
33-23

32-1

33-24

33-2

(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

請求部	所在	館林市富士見町				地番	34番4			
出力縮	1/500	精度区		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6年9月12日

前橋地方方法務局太田支局

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

(8 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。
 令和6年9月12日 前橋地方法務局大田支局

登記官

(9 枚目)

各階平面図

家屋番号 35番6

建物図面

建物の所在 館林市富士見町35番地6
 (換地：館林都市計画事業西部第一南予定地番31街区・符号8)

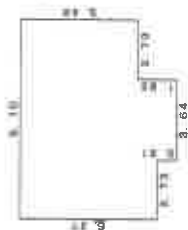


31街区

1階

6.37 x	6.37	40.5769
3.64 x	0.91	3.3124
2.73 x	5.46	14.9058
計		58.7951

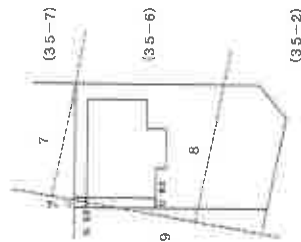
床面積 58.79 m²



2階

2.73 x	4.55	12.4215
4.55 x	5.46	24.8430
3.64 x	1.82	6.6248
1.82 x	3.64	6.6248
計		50.5141

床面積 50.51 m²



(34-1 地先道路)

(換地)

(底地)

作成者

年1月6日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

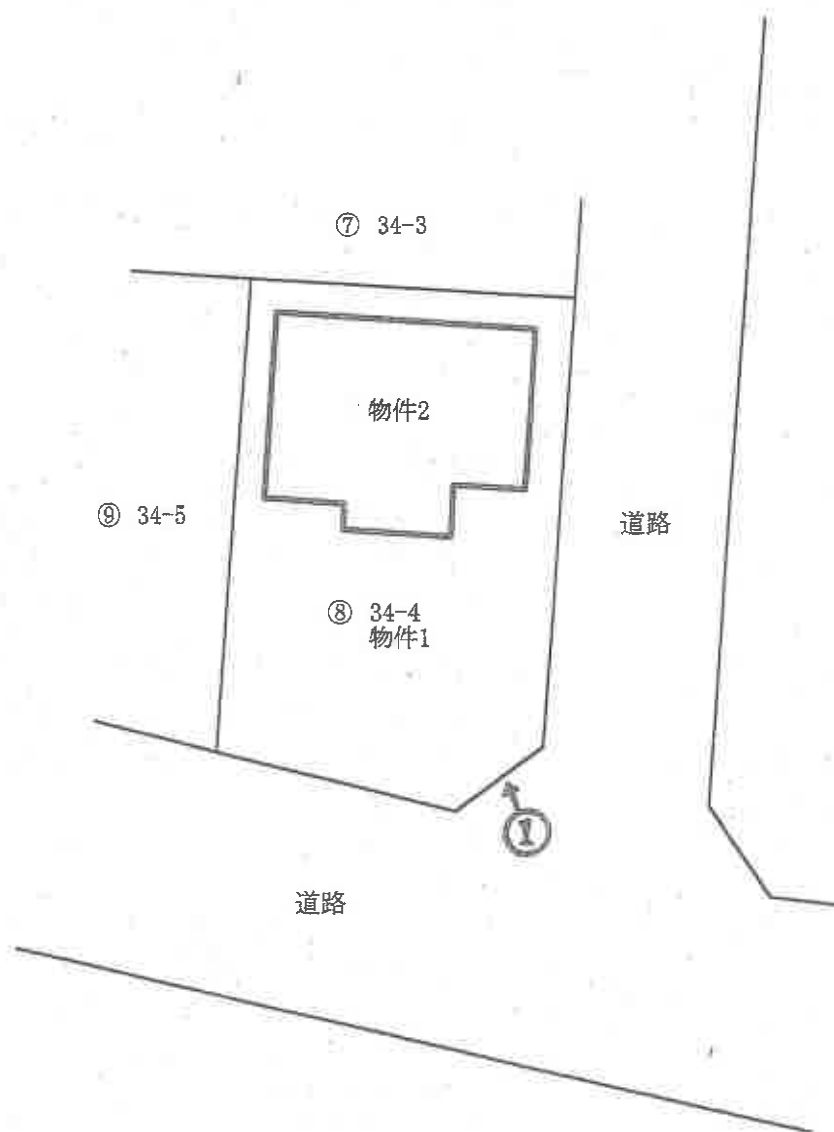
A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



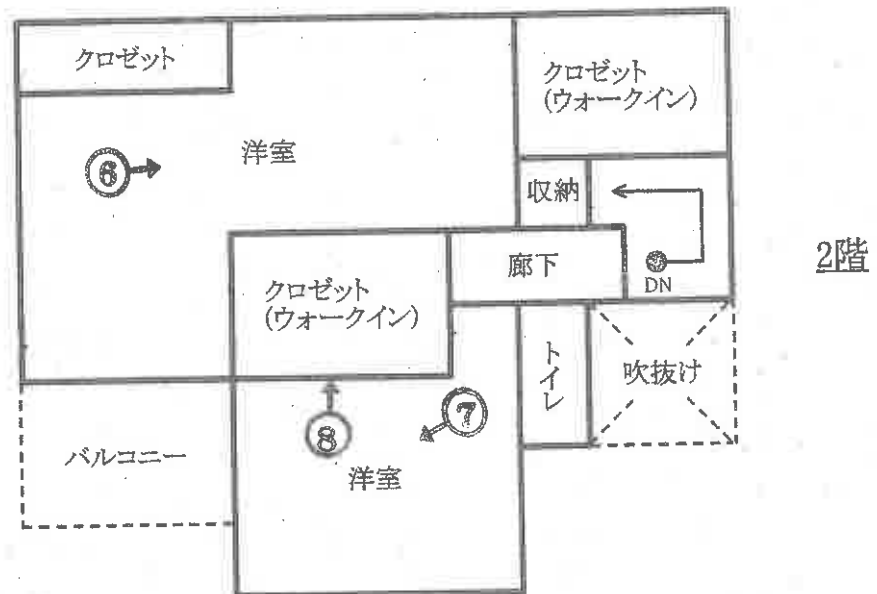
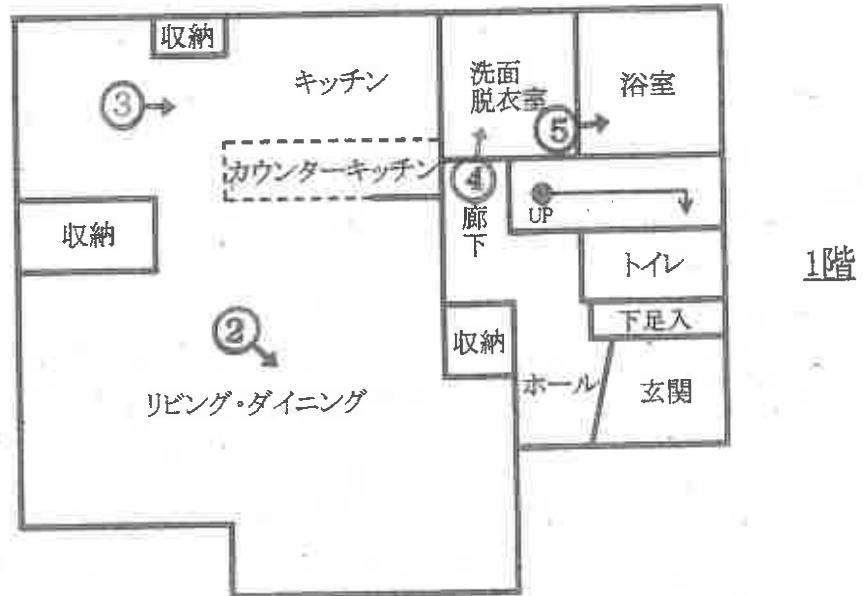
S=1:250



建物間取図

物件2

←○写真撮影位置・方向





2014



2014



3



4



57



58



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 62 号
令和 6 年 12 月 2 日 現地調査
令和 6 年 12 月 18 日 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一括価格		
金 11,540,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金 2,640,000 円	
物件2 (建物)	金 8,900,000 円	

- 1 一括価格は、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 番 地 目 地 積 (物件1の仮換地指定地) 所 在 街 区 番 号 符 号 地 積	館林市富士見町 3 4 番 4 畑 3 9 平方メートル 館林都市計画事業西部第一南 土地区画整理事業 3 1 8 2 1 1 平方メートル	宅地 その他は同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	館林市富士見町3 5 番地 6 (換地 館林都市計画事業西部 第一南予定地番 3 1 街区・符 号 8) 3 5 番 6 居 宅 木造スレートぶき 2 階 建 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル	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「館林」駅の南西方・道路距離約1.2km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とした街区整然とした住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、街路条件（道路の幅員・系統・連続性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境は比較的良好である。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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% — ①西部第一南土地区画整理事業区域 ②居住誘導区域、都市機能誘導区域
画 地 条 件	地 積 : 211.00㎡ 間 口 : 約11.5m 奥 行 : 約17.5m 形 状 : ほぼ長方形地 接道状況 : 角地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約9mの舗装区画道路35号線(※)に等高に、東側が幅員約6mの舗装区画道路34号線(※)に約0～0.2m高く接面する。 (※)建築基準法第42条第1項2号道路である。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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できる状態にあることをいう。「なし」とは、対象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

- ① 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。
- ② 西部第一南土地区画整理事業の概要
施行者：館林市
施行面積：73.2ha
許可公告日：昭和61年9月27日
施行期間：昭和61年度～令和15年度
(館林市 都市建設部 区画整理課にて確認)
- ③ 対象物件の仮換地指定日は平成30年6月22日、使用収益開始日は平成30年6月22日、換地予定日は令和16年3月31日で、清算金の徴収は未定である。
(館林市 都市建設部 区画整理課にて確認)
- ④ 農地法第5条の許可(許可年月日：令和元年8月22日、転用目的：一般住宅用地)を受けている。
(館林市農業委員会にて確認)

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) : 令和2年1月6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 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : サイディング張り等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 58.79㎡、 2階 50.51㎡、延 109.30㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : (別添「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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	特になし

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	35,900	1.02	211.00	0.95	7,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 館林-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 35,900\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和6年1月1日）から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：±0%（特になし）

◇地域格差：±0%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：+2%（角地等）

ウ 地 積：仮換地数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲5%と査定した。

(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、建物の価格を求めた。

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	160,000	109.30	0.68	11,890,000

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数：30年

経過年数：5年

経済的残存耐用年数：25年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む)：20%

残価率：3%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：

残価率3% + (1 - 0.03) × $\frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{\text{経過年数5年} + \text{経済的残存耐用年数25年}} \times (1 - 0.20) = 0.68$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、さらには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	7,340,000	0.40	法定地上権	2,940,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	7,340,000	－2,940,000	－	1.00	0.60	2,640,000
2	11,890,000	＋2,940,000	1.00	1.00	0.60	8,900,000
一括価格 (合計)						11,540,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

地価公示価格（館林－12）

所 在：館林市富士見町1261番1

（館林都市計画事業西部第一南土地区画整理事業25街区13外）

価 格：35,900円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「館林」駅の南西方道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：233㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6m区画道路

用 途 指 定 等：第1種住居地域（指定建ぺい率60%、指定容積率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

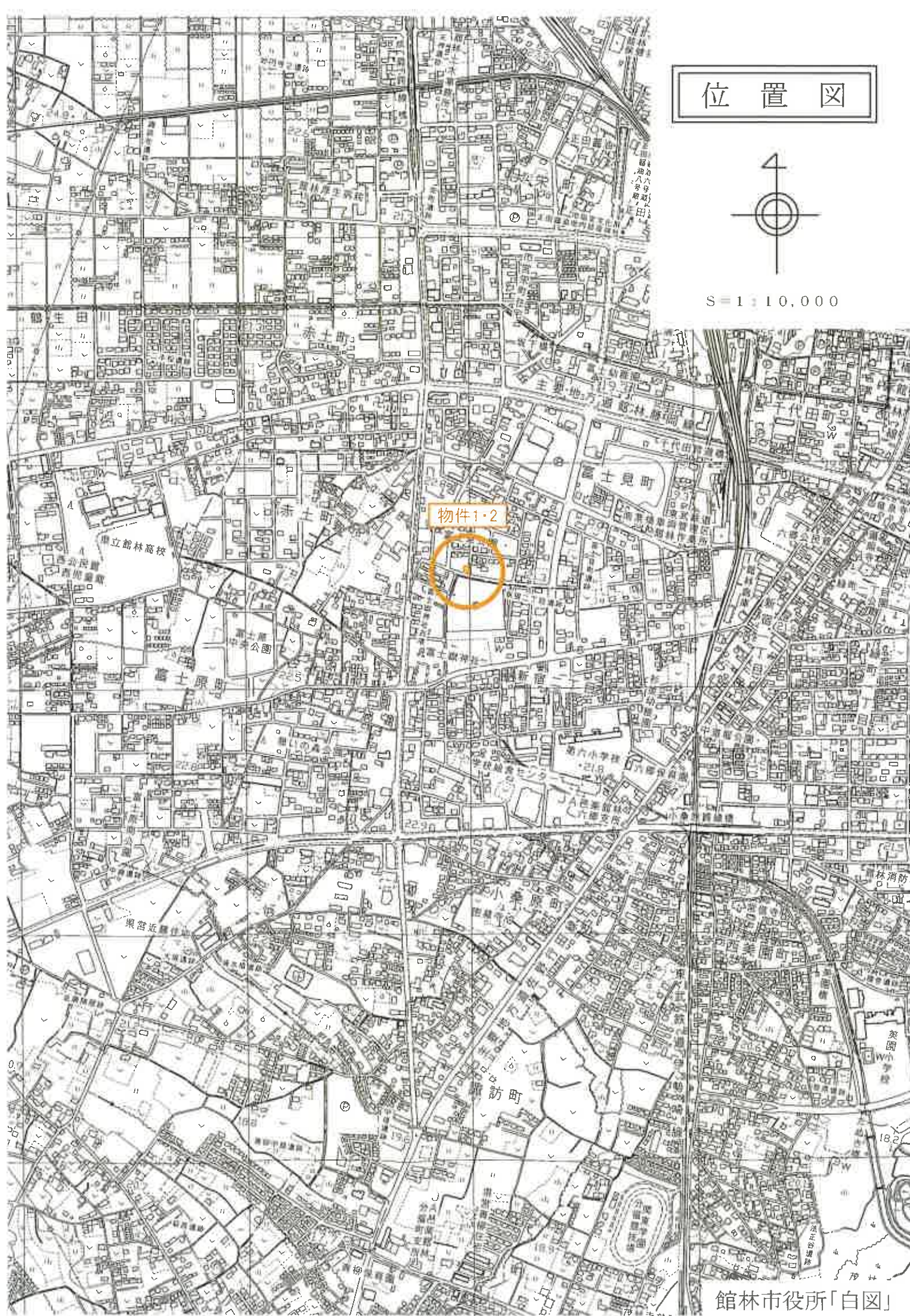
- 1 目的物件の位置図
- 2 仮換地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

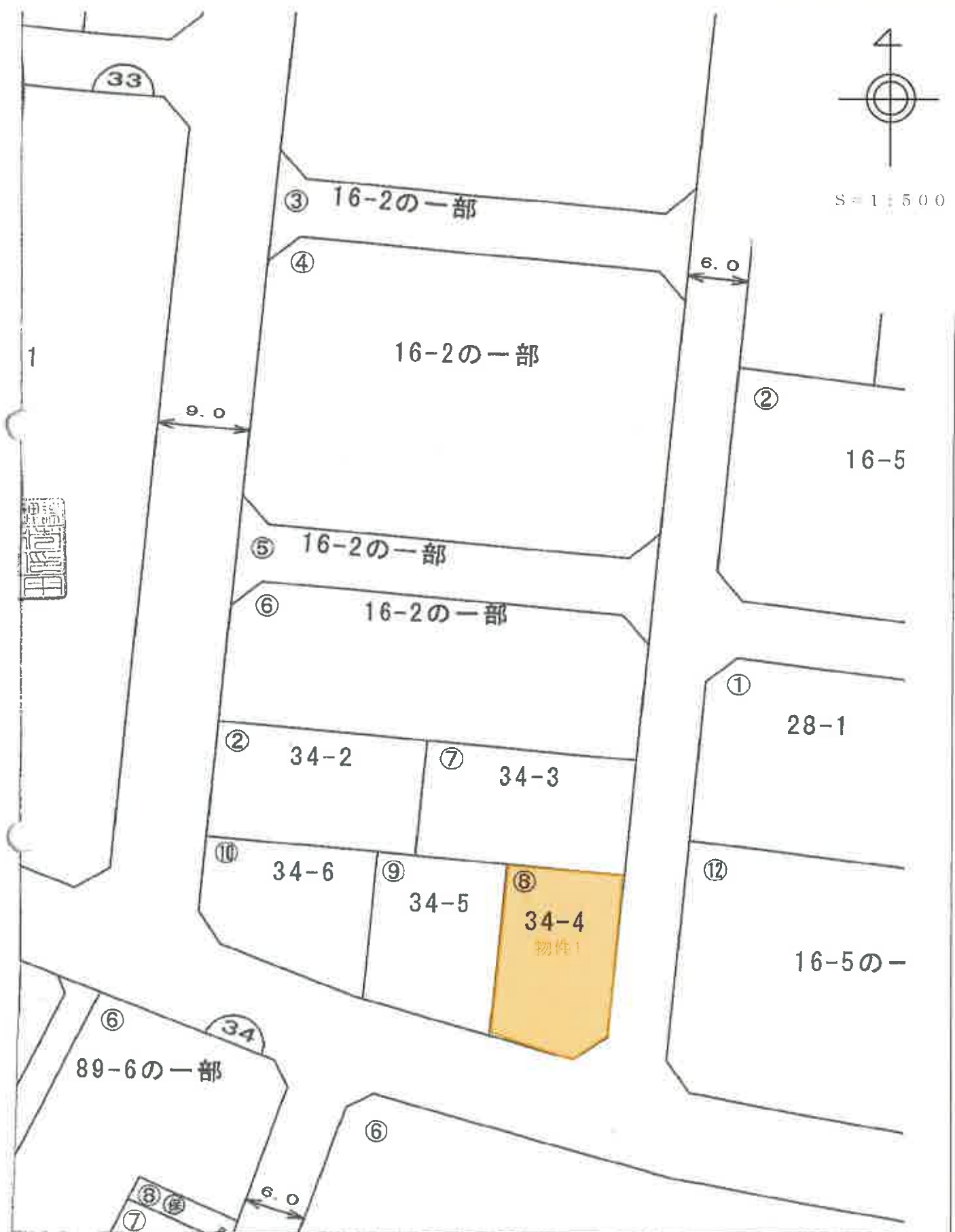


S=1:10,000



館林市役所「白図」

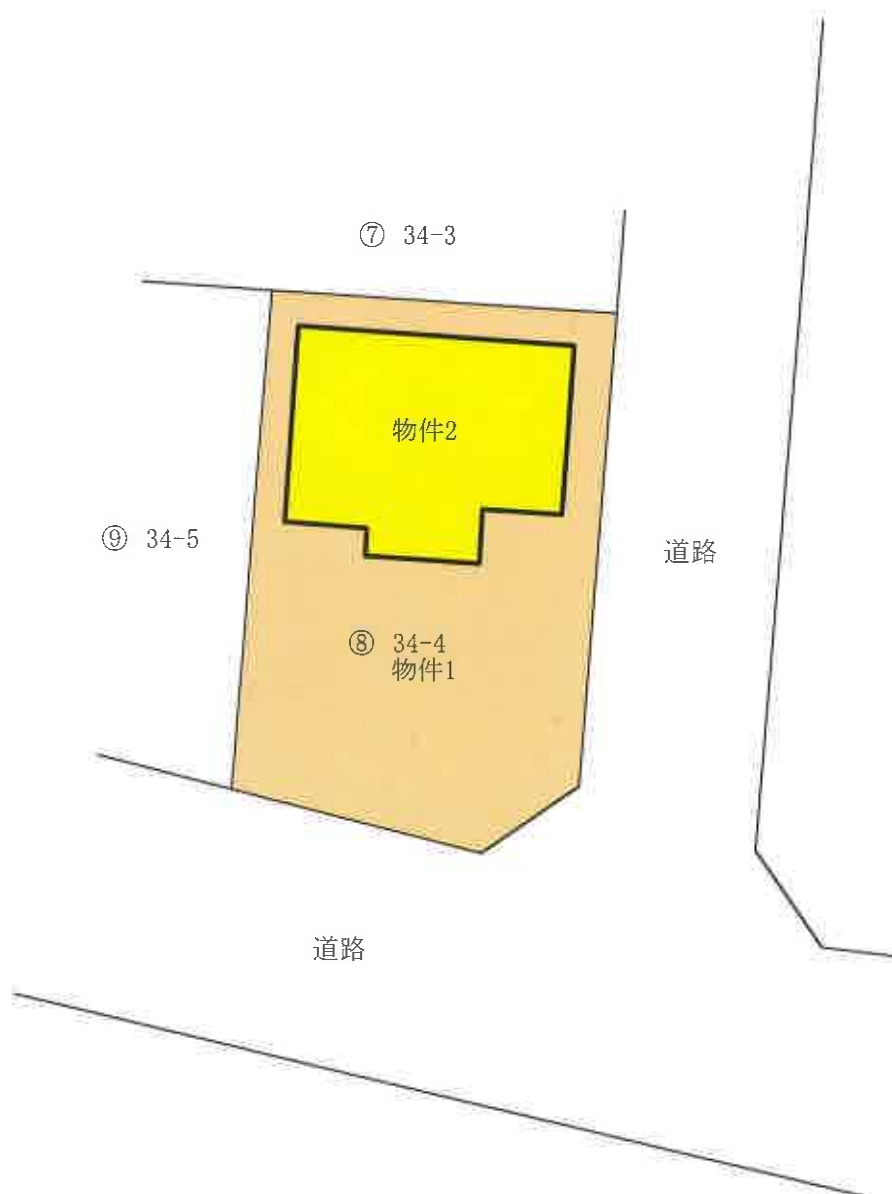
仮換地図写



土地建物位置関係図



S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件2

