

(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 12 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 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 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 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 11 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）
3～10	19,740,000 15,792,000	一括	3,948,000	347,871	49,695
3	1,660,000				
4	7,390,000				
5	2,470,000				
6	1,870,000				
7	1,520,000				
8	1,710,000				
9	2,690,000				
10	430,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------|
| 3 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 219番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 243平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 219番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1084.81平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 220番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 363.30平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 222番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 274.41平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 223番1 |

物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	223.91 平方メートル
8	所 在	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
	地 番	223 番 2
	地 目	宅地
	地 積	250.75 平方メートル
9	所 在	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
	地 番	223 番 3
	地 目	宅地
	地 積	395.64 平方メートル

(物件3～9の仮換地指定地)

	所 在	邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画整理事業
	街区 番号	12
	画 地	2
	地 積	2361.02 平方メートル
10	所 在	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
	地 番	221 番 1
	地 目	宅地
	地 積	74.21 平方メートル

物 件 目 録

（物件 1-0 の仮換地指定地）

所 在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画整理事業

街区 番号 12

画 地 3

地 積 52.11 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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3～10】

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3～10】

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

- | | | | |
|---|------|---|---------------------|
| 3 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 2 1 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 4 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 2 1 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 8 4. 8 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 2 2 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 3. 3 0 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 4. 4 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 |
| | 地 | 番 | 2 2 3 番 1 |



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 223.91 平方メートル

8 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地

地 番 223 番 2

地 目 宅地

地 積 250.75 平方メートル

9 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地

地 番 223 番 3

地 目 宅地

地 積 395.64 平方メートル

(物件 3～9 の仮換地指定地)

所 在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画整理事業

街区 番号 12

画 地 2

地 積 2361.02 平方メートル

10 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地

地 番 221 番 1

地 目 宅地

地 積 74.21 平方メートル



物 件 目 録

（物件 10 の仮換地指定地）

所 在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画整理事業

街区 番号 12

画 地 3

地 積 52.11 平方メートル



令和6年(ケ)第 36号
令和6年11月25日受理
令和7年 1月 6日提出

現況調査報告書

(物件3～10)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
2 1 9 番 1
山林
2 4 3 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
2 1 9 番 2
宅地
1 0 8 4 . 8 1 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
2 2 0 番
宅地
3 6 3 . 3 0 平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
2 2 2 番 2
宅地
2 7 4 . 4 1 平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
2 2 3 番 1
宅地
2 2 3 . 9 1 平方メートル |

物 件 目 録

8 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
地 番 2 2 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 7 5 平方メートル

9 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
地 番 2 2 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 9 5 . 6 4 平方メートル

(物件 3 ～ 9 の仮換地指定地)

所 在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画整理事業
街区番号 1 2
画 地 2
地 積 2 3 6 1 . 0 2 平方メートル

1 0 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地
地 番 2 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 7 4 . 2 1 平方メートル

(物件 1 0 の仮換地指定地)

所 在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画整理事業
街区番号 1 2
画 地 3
地 積 5 2 . 1 1 平方メートル

以 上

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり						
住居表示		邑楽郡邑楽町大字鶯２２０番地付近（住居表示未実施）						
土地		物件３～１０						
現況地目		■宅地（物件３～１０）						
形状		☐ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ■ 仮換地図のとおり						
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，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ■ 上記の者が樹木や雑草が繁茂した状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]						
建築物（目的外建物）		■ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）						
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
(3 枚目)

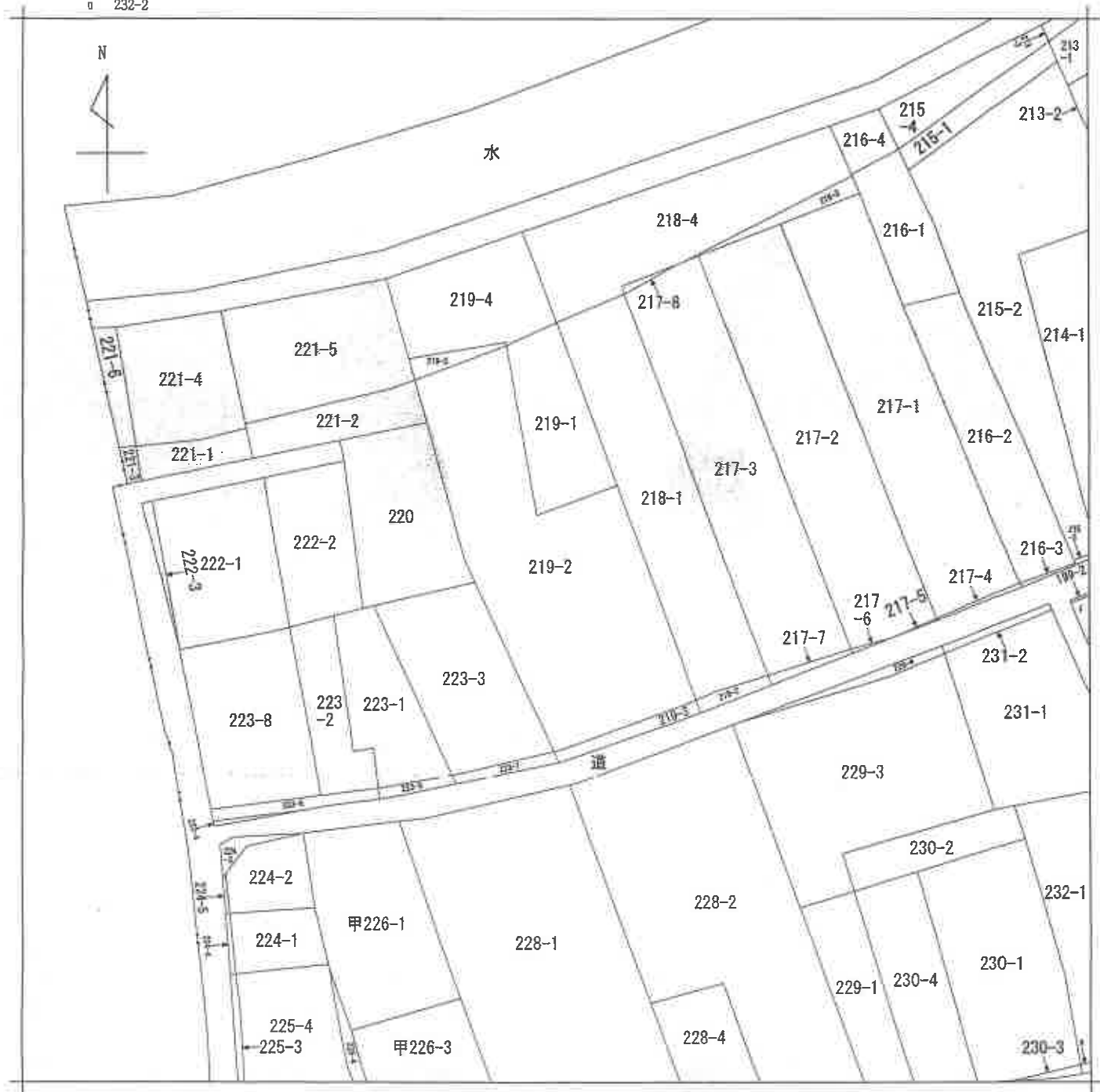
執行官の意見

- 1 本件土地（物件３～１０）は、邑楽町を施行者とする館林都市計画事業鵜土地区画整理事業の対象区域内に存在する。
- 2 邑楽町役場都市計画課で次のとおり聴取した。
 - ① 本土地区画整理事業は令和２６年３月末に終了予定である。
 - ② 物件３～９、物件１０について、いずれも仮換地指定日は平成１５年３月３１日、使用収益開始日は平成１９年１２月１８日である。
 - ③ 清算金の徴収の見込みは未定である。
- 3 本件土地について、上記のとおり仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として調査を実施した。
- 4 所有者の破産管財人によれば、本件土地は空き地でだれも使用していないとのことである。
- 5 現地調査したところ、樹木や雑草が繁茂しており、土地使用の形跡は見受けられなかった。
- 6 以上の調査結果から、所有者が本件土地を占有しているものと思料する。

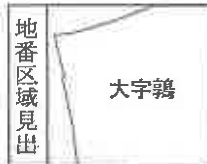
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月27日 9:15～9:20	当庁	■所有者の破産管財人から電話聴取
令和6年11月29日 11:15～11:35	邑楽町役場	■仮換地証明書を交付請求、受領 ■職員と面談
令和6年12月5日 11:05～11:20	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和6年12月16日 11:15～11:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年12月16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

(5 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。



請求部	所在	邑楽郡邑楽町大字鴫字東耕地				地番	219番2			
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6年7月17日
前橋地方務局太田支局
登記官

請求番号：47-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

仮換地証明書

様

館林都市計画事業
 施行者 邑楽町
 代表者 邑楽町長

館林都市計画事業跡土地区画整理事業施行区域内の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定に基づき、
 下記のとおり仮換地を指定したことを証明します。ただし、仮換地の地積は確定測量の結果多少差異が生じることがあ
 ります。

(7 枚目)

記

土地の表示

従前の土地			仮換地		摘 要 (借地権者等)
字 名	地 番	地 目	登記地積 (㎡)	街区	
東耕地	219-1	山林	243	12	2361.02
東耕地	219-2	宅地	1084.81		
東耕地	220	宅地	363.30		
東耕地	222-2	宅地	274.41		
東耕地	223-1	宅地	223.91		
東耕地	223-2	宅地	250.75		
東耕地	223-3	宅地	395.64		



1:500

(8 枚目)



5号街区公園

1,750m²

229-3

23

⑥

⑤

③

②

①

②-4

②-3

⑧

⑦

⑮

⑮

②

③

②-5

②-4

②-8

⑤

⑥

218-4

218-3

216-1

216-2

217-1

217-2

217-3

218-1

219-2

-4

-5

-6

217-7

229-4

218-7

219-3

223-1

223-5

223-6

223-4

224-2

224-3

224-4

224-5

224-6

224-7

224-8

224-9

224-10

224-11

224-12

224-13

224-14

224-15

224-16

224-17

224-18

224-19

224-20

224-21

224-22

224-23

224-24

224-25

224-26

224-27

224-28

224-29

224-30

224-31

224-32

224-33

224-34

224-35

224-36

224-37

224-38

224-39

224-40

224-41

224-42

224-43

224-44

224-45

224-46

224-47

224-48

224-49

224-50

224-51

224-52

224-53

224-54

224-55

224-56

224-57

224-58

224-59

224-60

224-61

224-62

224-63

224-64

224-65

224-66

224-67

224-68

224-69

224-70

224-71

224-72

224-73

224-74

224-75

224-76

224-77

224-78

224-79

224-80

224-81

224-82

224-83

224-84

224-85

224-86

224-87

224-88

224-89

224-90

224-91

224-92

224-93

224-94

224-95

224-96

224-97

224-98

224-99

224-100

仮換地証明書

様

館林都市計画事業鵜
 施行者 邑楽町
 代表者 邑楽町長

館林都市計画事業鵜土地区画整理事業施行区域内の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定に基づき、
 下記のとおり仮換地を指定したことを証明します。ただし、仮換地の地積は確定測量の結果多少差異が生じることがあ
 ります。

記

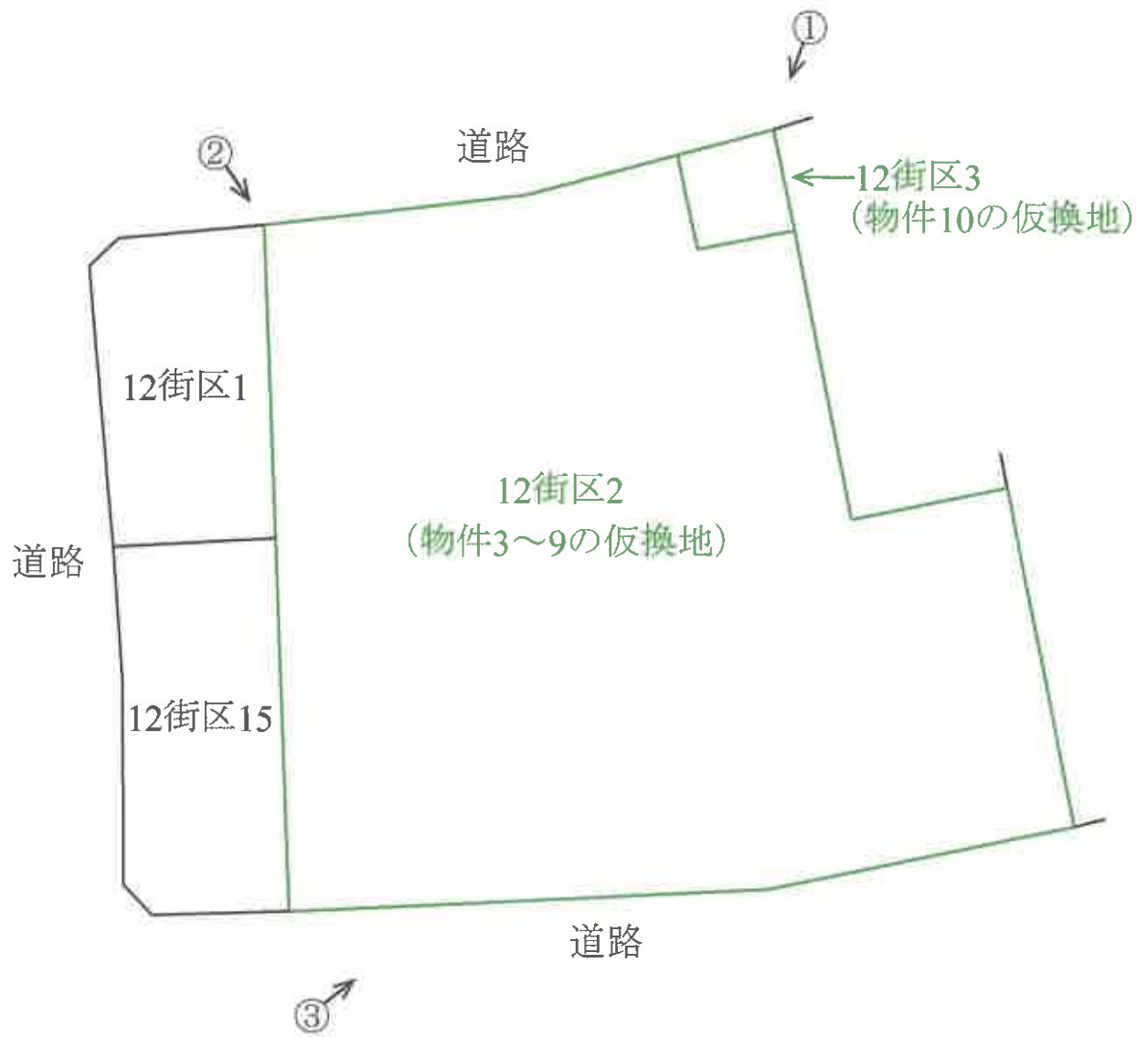
土地の表示

従前の土地			仮換地		摘 (借地権者等) 要
字 名	地 番	地 目	街 区	画 地	
東耕地	221-1	宅地	12	3	52.11
					74.21

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





令和6年（ケ）第36号
令和6年12月16日 現地調査
令和7年1月7日 評 価

前橋地方裁判所太田支部 御中

評 価 書

(物件3～10)

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭

第1 評価額

一括価格	
19,740,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	19,310,000円
物件4(土地)	
物件5(土地)	
物件6(土地)	
物件7(土地)	
物件8(土地)	
物件9(土地)	
物件10(土地)	430,000円

- ① 一括価格は、物件3乃至物件10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3乃至物件10は区画整理中の土地であり、仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として、物件3～9、物件10については仮換地の画地が1画地であり地積についても分割ができないことから仮換地地積を採用し上記のとおり評価を行った。

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き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
3	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 219番1 山林 243㎡	所在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画 整理事業 街区番号 12 画地 2 地積 2361.02㎡
4	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 219番2 宅地 1,084.81㎡	
5	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 220番 宅地 363.30㎡	
6	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 222番2 宅地 274.41㎡	
7	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 223番1 宅地 223.91㎡	
8	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 223番2 宅地 250.75㎡	
9	所在地 在番 目積	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 223番3 宅地 395.64㎡	
10	所在地 在番 目	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地 221番1 宅地	
	地 積	74.21㎡	所在 邑楽町施行館林都市計画事業鶉土地区画 整理事業 街区番号 12 画地 3 地積 52.11㎡
番号	特 記 事 項		
	物件3～10の土地について仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として仮換地の街区、画地、地積により評価を行った。		

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3～10)

位置・交通		東武伊勢崎線『多々良』駅西方約0.74km(道路距離)に位置する。	
		(別添位置図参照)	
付近の状況		一般住宅のほか空地が介在する区画整理進捗中の住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか空地等の多く見られる区画整理進捗中の住宅地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。	
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	市街化区域
		用途地域	第1種中高層住居専用地域
		建ぺい率	60%
		容積率	200%
		防火規制	-
		その他の規制	-
画地条件等	地積	仮換地証明書の仮換地地積とほぼ同程度	
	間口	約57m	
	奥行	約53m	
	形状	やや不整形の土地	
	その他	接面道路にほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。	
接面道路		南側約6.0m舗装町道(建築基準法42条1項2号道路)に、北側約4.0m舗装町道(建築基準法42条1項2号道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況		土地所有者が樹木や雑草が繁茂した状態で占有している。	
供給処理施設		上水道	あり
		ガス配管	なし
		下水道	なし
		(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出来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 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地である。(茂木館 0044) 2 本件土地(物件3～10)は、邑楽町が施行者とする館林都市計画事業鶉土地区画整理事業の対象区域内に存在する。 3 邑楽町役場都市計画課によれば①本土地区画整理事業は令和26年3月末に終了予定である。②物件3～9、物件10について、いずれも仮換地指定日は平成15年3月31日、使用開始日は平成19年12月18日である。③清算金の徴収の見込は未定である。とのこと。 4 本件土地について、上記のとおり仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として調査実施し、評価を行った。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件3～10)

目的土地の更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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3～9	23,100	59%	2,361.02	100%	32,180,000
10	23,100	59%	52.11	100%	710,000

* 物件3～9については仮換地の指定を受け使用収益を仮換地の地積でおこなっていることから上記のとおり仮換地地積で評価を行う。また物件10についても同様に仮換地で使用収益を行っていることから上記のとおり仮換地地積で評価を行う。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 邑楽(県)-2

地価調査価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$23,200\text{円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 23,100\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 特になし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

物件3～9、10 : 0.59 規模、形状等

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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=ウ
3～9	32,180,000	—	0
10	710,000	—	0
土地利用権等価格(合計)			0

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を上記のとおり判定し、その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 土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ 円 イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オ=カ 円
3～9	32,180,000	— 0	—	100%	60%	—	19,310,000円
10	710,000	— 0	—	100%	60%	—	430,000円
一括価格(合計)							19,740,000円

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 第2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。

カ その他控除減価 : 控除の必要なし

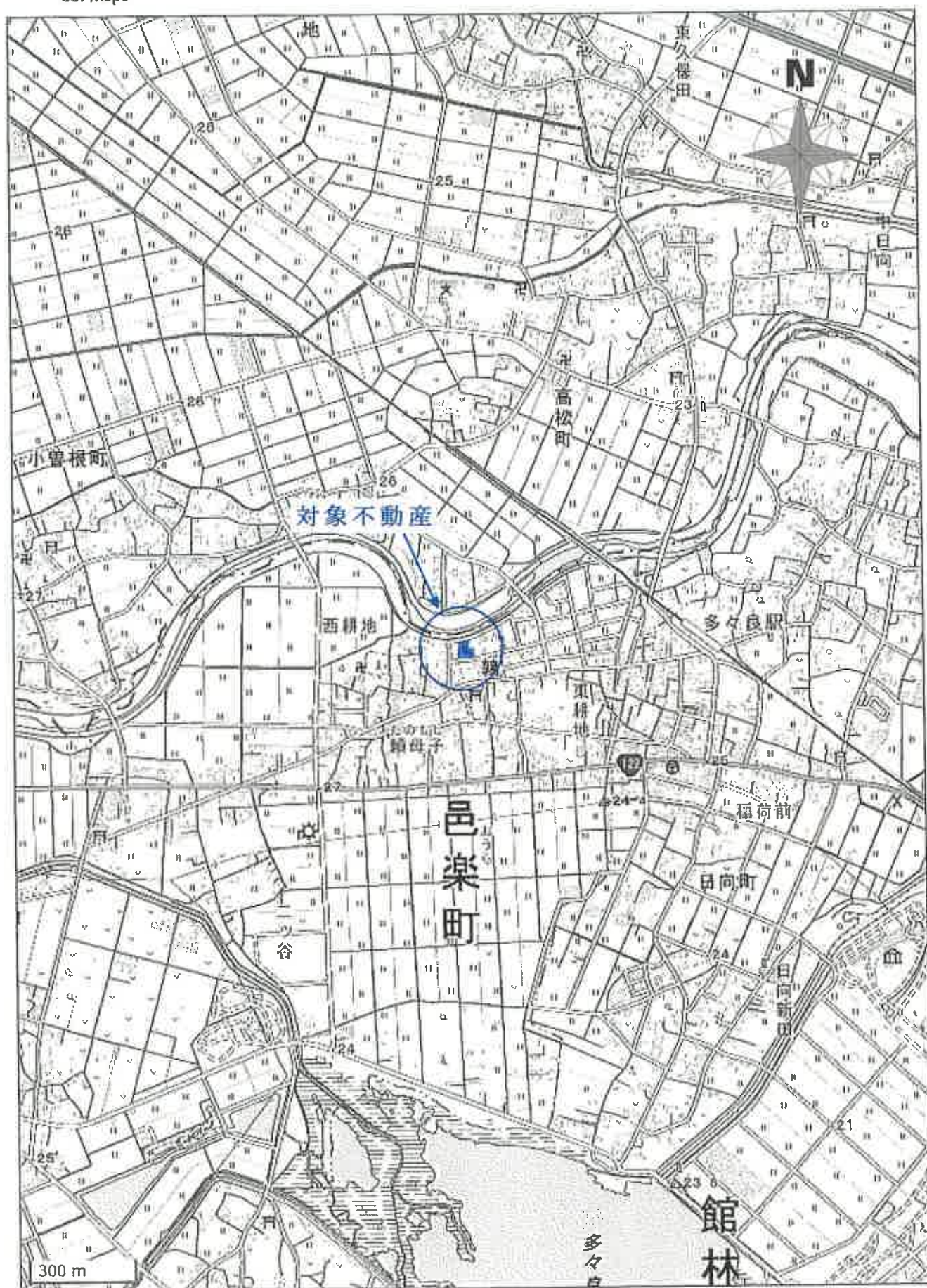
第6 参考価格資料

地価公示等 邑楽(県)-2

所在	:	邑楽郡邑楽町大字鶉字東耕地161番11(鶉38街区1-3)
価格	:	23,200 円／m ²
位置	:	多々良駅0.5km
価格時点	:	令和6年7月1日
地積	:	243m ²
供給処理施設	:	水道
接面街路	:	北6m町道
用途指定等	:	第1種中高層住居専用地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要	:	一般住宅のほか空地が介在する区画整理進捗中の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 仮換地図写





221-4

221-5

219-4

218-4

218-3

2-6-7

假 換 地 圖 寫

12街区 画地3
(物件10)

219-5

217-8

217-3

217-2

217-1

216-2

218-1

220

222-2

222-1

219-2

23-3

223-8

2

11

1

11

12街区 画地2
(物件3~9)

12街区 画地2

5号街区公

229-3

1 750 m²

令和7年5月30日

補充書

前橋地方裁判所太田支部 御中

評価人 津久井 伸昭

令和7年1月7日付評価の令和6年（ケ）第36号（物件3乃至物件10）の評価書について下記の通り補充致します。

記

令和7年1月7日付令和6年（ケ）第36号（物件3乃至物件10）の評価書について別紙のとおり物件3乃至物件9について物件ごとの評価を行う

以上

第1 評価額

一括価格	
19,740,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	1,660,000円
物件4(土地)	7,390,000円
物件5(土地)	2,470,000円
物件6(土地)	1,870,000円
物件7(土地)	1,520,000円
物件8(土地)	1,710,000円
物件9(土地)	2,690,000円
物件10(土地)	430,000円

- ① 一括価格は、物件3乃至物件10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3乃至物件10は区画整理中の土地であり、仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として、物件3～9、物件10については仮換地の画地が1画地であり地積についても分割ができないことから仮換地地積を反映した地積に割付て物件3乃至物件9の地積求め上記のとおり評価を行った。

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き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5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件3～10)

目的土地の更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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	23,100	59%	202.31	100%	2,760,000
4	23,100	59%	903.18	100%	12,310,000
5	23,100	59%	302.47	100%	4,120,000
6	23,100	59%	228.47	100%	3,110,000
7	23,100	59%	186.42	100%	2,540,000
8	23,100	59%	208.77	100%	2,850,000
9	23,100	59%	329.40	100%	4,490,000
10	23,100	59%	52.11	100%	710,000

* 物件3～9については仮換地の指定を受け使用収益を仮換地の地積でおこなっていることから上記のとおり、物件3乃至物件9について仮換地を反映した地積にて地積を求め評価を行う。また物件10についても同様に仮換地で使用収益を行っていることから上記のとおり仮換地地積で評価を行う。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 邑楽(県)-2

地価調査価格 23,200円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 23,100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 : 特になし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

物件3～9、10 : 0.59 規模、形状等

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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=ウ
3	2,760,000	—	0
4	12,310,000	—	0
5	4,120,000	—	0
6	3,110,000	—	0
7	2,540,000	—	0
8	2,850,000	—	0
9	4,490,000	—	0
10	710,000	—	0
土地利用権等価格(合計)			0

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を上記のとおり判定し、その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 土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ 円 イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オ÷カ 円
3	2,760,000	— 0		100%	60%	—	1,660,000円
4	12,310,000	— 0		100%	60%	—	7,390,000円
5	4,120,000	— 0		100%	60%	—	2,470,000円
6	3,110,000	— 0		100%	60%	—	1,870,000円
7	2,540,000	— 0		100%	60%	—	1,520,000円
8	2,850,000	— 0		100%	60%	—	1,710,000円
9	4,490,000	— 0		100%	60%	—	2,690,000円
10	710,000	— 0		100%	60%	—	430,000円
一括価格(合計)							19,740,000円

ウ 占有減価修正 : 必要なし
 エ 市場性修正 : 特になし
 オ 競売市場修正 : 第2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。
 カ その他控除減価 : 控除の必要なし

第6 参考価格資料

地価公示等 邑楽(県)-2

所在 : 邑楽郡邑楽町大字鶴字東耕地161番11(鶴38街区1-3)
 価格 : 23,200 円/㎡
 位置 : 多々良駅0.5km
 価格時点 : 令和6年7月1日
 地積 : 243㎡
 供給処理施設 : 水道
 接面街路 : 北6m町道
 用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60% 容積率200%)
 地域の概要 : 一般住宅のほか空地が介在する区画整理進捗中の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 仮換地図写