

(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。

令和5年（ケ）第25号、同第51号

このファイルには、  
令和5年（ケ）第25号及び同第51号の現況調査  
報告書及び評価書がそれぞれ掲載されていますが、  
競売手続は令和5年（ケ）第25号事件で進行しま  
す（両事件は併合されています）。

※各事件の現況調査報告書及び評価書記載の物件番号は、  
公告書、物件明細書記載の物件番号と相違しています。  
以下のとおり物件番号を読み替えてください。

第25号の評価書等	読み替え後
目的外建物 1	1 1
第51号の評価書等	読み替え後
1	1 1

※入札書及び封筒には、  
事件番号：令和5年（ケ）第25号  
物件番号：1～11  
と記載してください。

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

## 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

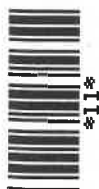
入札期間	令和 6年 5月22日から 令和 6年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月26日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~11	11,730,000 9,384,000	一括	2,346,000	241,127	0
1	680,000				
2	1,150,000				
3	1,100,000				
4	910,000				
5	90,000				
6	80,000				
7	90,000				
8	10,000				
9	1,030,000				
10	2,390,000				
11	4,200,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番12      |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 176.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番4       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 414.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番5       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 396.70平方メートル |
| 4 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番1       |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 165平方メートル    |



\*11\*

## 物 件 目 録

5 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番2  
地 目 宅地  
地 積 71.88平方メートル

持分2分の1

6 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番9  
地 目 宅地  
地 積 60.66平方メートル

持分2分の1

7 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番3  
地 目 宅地  
地 積 67.91平方メートル

持分2分の1

8 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番10  
地 目 宅地  
地 積 7.71平方メートル

持分2分の1



\*11\*

令和 5年(ケ)第 25号  
令和 5年(ケ)第 51号

## 物 件 目 録

9 所 在 太田市新田市野井町 1593番地12  
家屋 番号 1593番12  
種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.09平方メートル  
2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約81.09平方メートル  
2階 38.09平方メートル

10 所 在 太田市新田市野井町 1593番地12  
家屋 番号 1593番12の2  
種 類 事務所 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 40.17平方メートル  
2階 40.17平方メートル

11 所 在 太田市新田市野井町 1593番地4  
家屋 番号 1593番4  
種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 89.94平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月21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1～11】

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1～11】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

株式会社新田総建が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。同社所有の売却対象外建物(未登記, 種類: 作業所・物置, 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建, 床面積: 約170平方メートル)が本件土地上に存在する。

【物件番号4, 11】

本件所有者株式会社新田総建が占有している。

【物件番号9, 10】

本件所有者A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5～8】

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 》

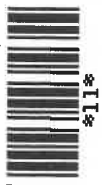
- 1 本書面は, 現況調査報告書, 評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり, 関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異





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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番12      |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 176.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番4       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 414.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番5       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 396.70平方メートル |
| 4 | 所 在 | 太田市新田市野井町    |
|   | 地 番 | 1593番1       |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 165平方メートル    |



## 物 件 目 録

5 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番2  
地 目 宅地  
地 積 71.88平方メートル

持分2分の1

6 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番9  
地 目 宅地  
地 積 60.66平方メートル

持分2分の1

7 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番3  
地 目 宅地  
地 積 67.91平方メートル

持分2分の1

8 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番10  
地 目 宅地  
地 積 7.71平方メートル

持分2分の1



## 物 件 目 録

9 所 在 太田市新田市野井町 1593番地12

家屋 番号 1593番12

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.09平方メートル  
2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約81.09平方メートル  
2階 38.09平方メートル

10 所 在 太田市新田市野井町 1593番地12

家屋 番号 1593番12の2

種 類 事務所 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 40.17平方メートル  
2階 40.17平方メートル

11 所 在 太田市新田市野井町 1593番地4

家屋 番号 1593番4

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 89.94平方メートル



令和 5 年(ケ)第 25 号  
令和 5 年 5 月 23 日受理  
令和 5 年 6 月 14 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 太田市新田市野井町  
地 番 1593番12  
地 目 宅地  
地 積 176.21平方メートル

所有者 A

2 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番4  
地 目 宅地  
地 積 414.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番5  
地 目 宅地  
地 積 396.70平方メートル

所有者 A

4 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番1  
地 目 雑種地  
地 積 165平方メートル

所有者 株式会社新田総建

物 件 目 録

5 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番2  
地 目 宅地  
地 積 71.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番9  
地 目 宅地  
地 積 60.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番3  
地 目 宅地  
地 積 67.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

8 所 在 太田市新田市野井町  
地 番 1593番10  
地 目 宅地  
地 積 7.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

9 所 在 太田市新田市野井町 1593番地12

家屋 番号 1593番12

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.09平方メートル  
2階 38.09平方メートル

所有者 A

10 所 在 太田市新田市野井町 1593番地12

家屋 番号 1593番12の2

種 類 事務所 物置

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 40.17平方メートル  
2階 40.17平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県太田市新田市野井町1593番地12（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"/> 土地所有者 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1上に下記建物の他に物件10が存在する。														
建物	物件 9														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約81.09平方メートル 2階 38.09平方メートル														
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者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  
（4枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市新田市野井町1593番地12（住居表示未実施）	
<b>土 地</b>	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"/> 土地所有者 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1上に下記建物の他に物件9が存在する	
<b>建 物</b>	物件 10	
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が異なる（ <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         {         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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が事務所、物置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         {         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  
(5枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市新田市野井町1593番地4 外（住居表示未実施）
土地	物件2、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2、3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 下記目的外建物の敷地として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3上に株式会社新田総建所有の売却対象外動産が多数放置されている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> <span style="margin-left: 10px;">地方裁判所</span> <span style="margin-left: 10px;">支部</span> <span style="margin-left: 10px;">平成</span> <span style="margin-left: 10px;">年( )第</span> <span style="margin-left: 10px;">号</span>  <span style="margin-left: 10px;">保管開始日</span> <span style="margin-left: 10px;">平成</span> <span style="margin-left: 10px;">年</span> <span style="margin-left: 10px;">月</span> <span style="margin-left: 10px;">日</span> </div>
建物 （目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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  
（6枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社新田総建
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(Aの妻))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月頃
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(7枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	太田市新田市野井町1593番地4
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1593番4
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	89.94平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社新田総建) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成30年11月30日 (登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社新田総建) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
(8枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2、3関係)	
所在地	太田市新田市野井町1593番地4、1593番地5
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所・物置
構造	木造重鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	約170平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社新田総建) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成30年11月頃 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社新田総建) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
(9枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市新田市野井町1593番1 (住居表示未実施)
土地	物件 4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 4 ) <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"/> 土地所有者 <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"/> 上記の者が更地として使用し、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  
(10枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市新田市野井町1593番2 外 (住居表示未実施)
土地	物件5～8
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件5～8) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <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

(11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>■ B (所有者らから債務整理を依頼された弁護士)</p> <p>■ A (所有者兼所有者株式会社新田総建代表者)</p> <p>■ C (所有者の妻)</p>	<p>(令和5年5月26日に電話で聴取した。)</p> <p>1 私はA及び株式会社新田総建から債務整理を依頼されました。物件9にはAと妻のCが居住しています。</p> <p>(令和5年6月5日に聴取した。)</p> <p>1 物件9には私と妻のCが居住しています。  2 雨漏りはありません。  3 物件5乃至8は通路として利用しています。  4 物件4は、株式会社新田総建が更地として占有しています。  5 目的外建物2の未登記建物は、目的外建物1を建てているときに、大工さんが一緒に作ってくれました。  6 株式会社新田総建は破産申立てをしており、現在は操業していません。  7 物件9と物件10は合体し、2階の壁を一部壊して行き来できるようにしました。  8 目的外建物1及び2は、株式会社新田総建の所有です。私の所有する物件2及び3上に建っていますが、会社から私に地代が支払われていたかどうかは、経理を担当していたCに聞かないとわかりません。  9 物件3上にある動産は、株式会社新田総建の所有です。</p> <p>(令和5年6月5日に聴取した。)</p> <p>1 物件2及び3上に建っている目的外建物1及び2は、株式会社新田総建の所有です。  2 物件2及び3はAの所有ですが、株式会社新田総建はAに地代を支払っていません。</p>

## 執行官の意見

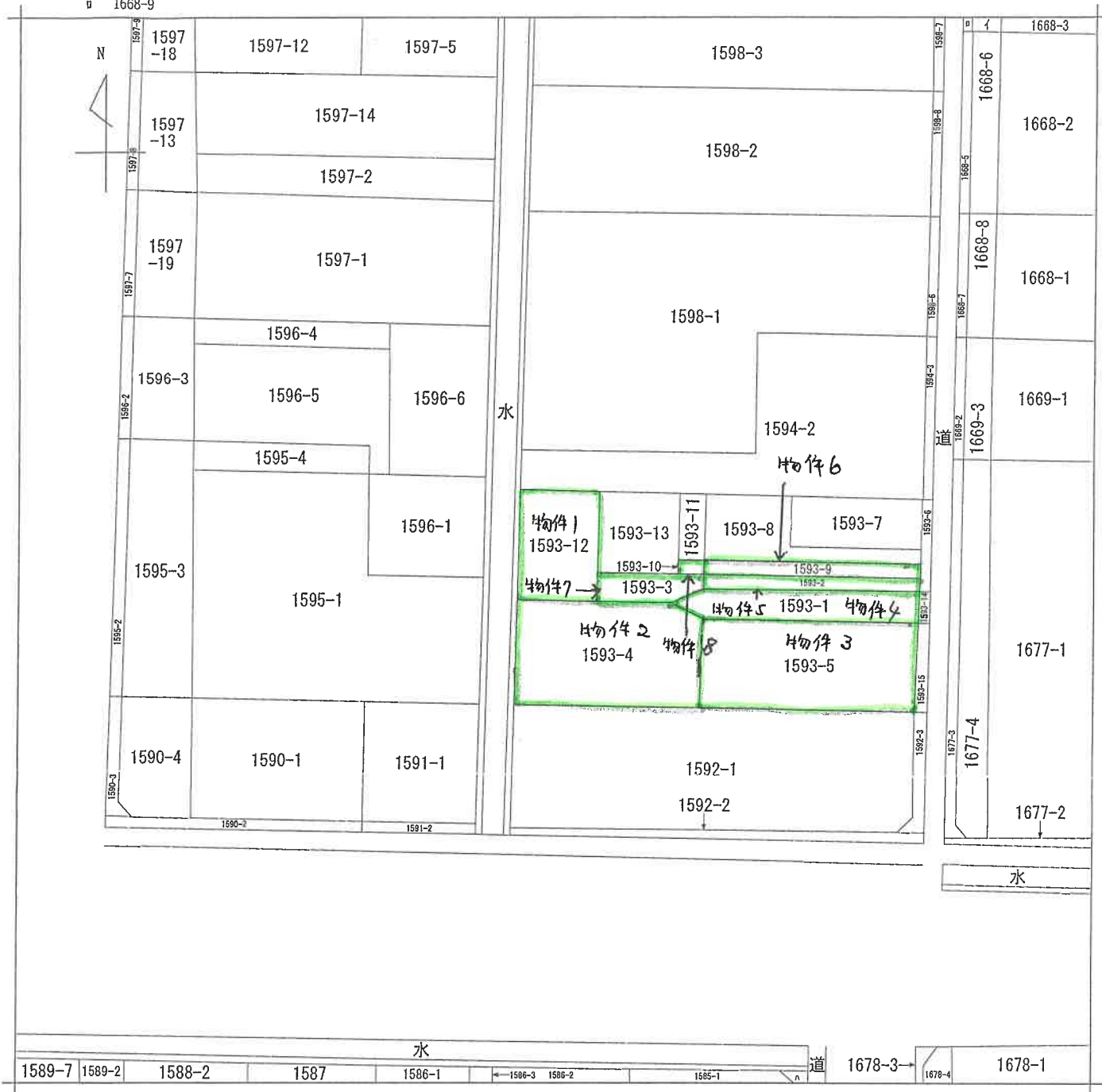
- 1 物件1上に物件9及び物件10以外に登記された建物は存在しない。
- 2 前橋地方法務局太田支局で物件2乃至8上にある登記された建物の登記事項証明書を請求したところ、物件2上の目的外建物1の登記事項証明書のみ交付されたので、物件3乃至8上に登記された建物は存在しない。目的外建物2は未登記である。
- 3 物件9と物件10は合体し、物件9の2階南側洋室と物件10の2階事務所との間に出入口を作り、行き来することができるようになっている。しかし、物件9と物件10は物理的構造及び利用、機能面において独立性を有しているため、それぞれ同一性を維持したまま存続している。

(調査経過用)

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5月25日 (木) 8:20-8:30	■物件所在地	■基礎調査
令和5年5月26日 (金) 13:20-13:30	■太田市役所	■間取図交付申請
令和5年5月26日 (金) 14:10-14:20	■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5月26日 (金) 15:50-15:55	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和5年6月5日 (月) 9:50-11:05	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<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、技術者に解錠させて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6月5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  
(14枚目)

イ 1668-10    ハ 1585-2  
ロ 1668-9



(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。

地番区域見出し

新田市野井町

A 新田市野井町  
B 新田市野井町

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	太田市新田市野井町			地番	1593番12		
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)	昭和50年11月13日		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5年5月18日

宇都宮地方務局

整理番号：H28378-1

登記官

(1/1)

(15枚目)

登記年月日：平成8年7月31日

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。  
(前橋地方支務局太田支局管轄)

令和5年5月18日 宇都宮地方支務局

登記官

(16枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

0460686

家屋番号 1593-12

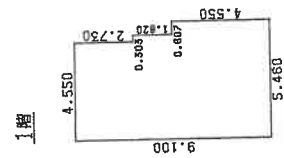
建築物の所在 新田郡新田町大字神野井字林ノ宮-1593番地12

太田市新田市野井町

1階

4.550 x 2.730 =	12.4215
4.853 x 6.370 =	30.9136
0.807 x 4.550 =	2.7619
計	46.0970

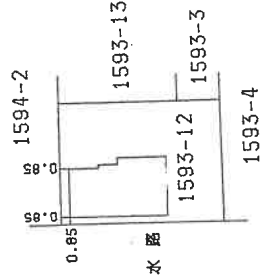
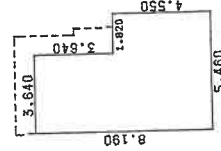
床面積 46.09m<sup>2</sup>



2階

3.640 x 3.640 =	13.2496
5.460 x 4.550 =	24.8430
計	38.0926

床面積 38.09m<sup>2</sup>



平成八年七月参番田

作製者  
作製年月日

平成8年7月30日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

整理番号：H28379-1

登記年月日：平成25年3月27日

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。

(前橋地方支務局太田支局管轄)

令和5年5月18日

宇都宮地方支務局

登記官

(17枚目)

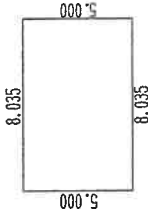
建築物平面図

家屋番号 1593-12-2

建築物の所在 太田市新田市新井町1593番地12

各階平面図

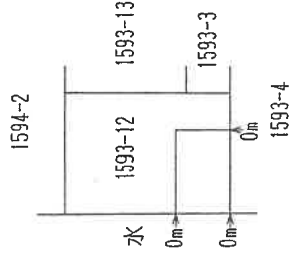
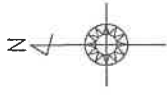
1階、2階  
(各階同型)



求積表

$$8.035 \times 5.000 = 40.175000$$

合計 40.175000  
床面積 40.17 ㎡



作成者

作成年月日

平成25年3月13日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

整理番号：I28379-2

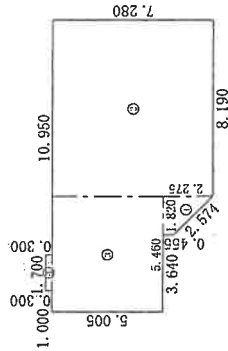
登記年月日：平成31年2月1日

各階平面図

建物図面

家屋番号 1593番4

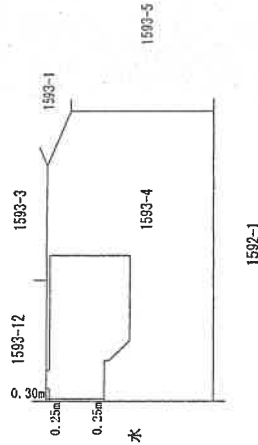
建物の所在 太田市新田市野井町 1593番地4



求積表

- ① ( 2.275 + 0.455 ) × 1.820 / 2 = 2.484300
- ② 8.190 × 7.280 = 59.623200
- ③ 5.460 × 5.005 = 27.327300
- ④ 1.700 × 0.300 = 0.510000

合計 89.944800  
床面積 89.94 m<sup>2</sup>



作製者

製年

平成 31 年 1 月 28 日

縮尺

250

申請人

縮尺

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。

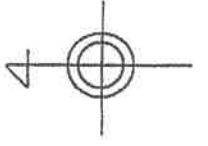
令和 5 年 5 月 31 日

前橋地方支務局太田支局

登記官

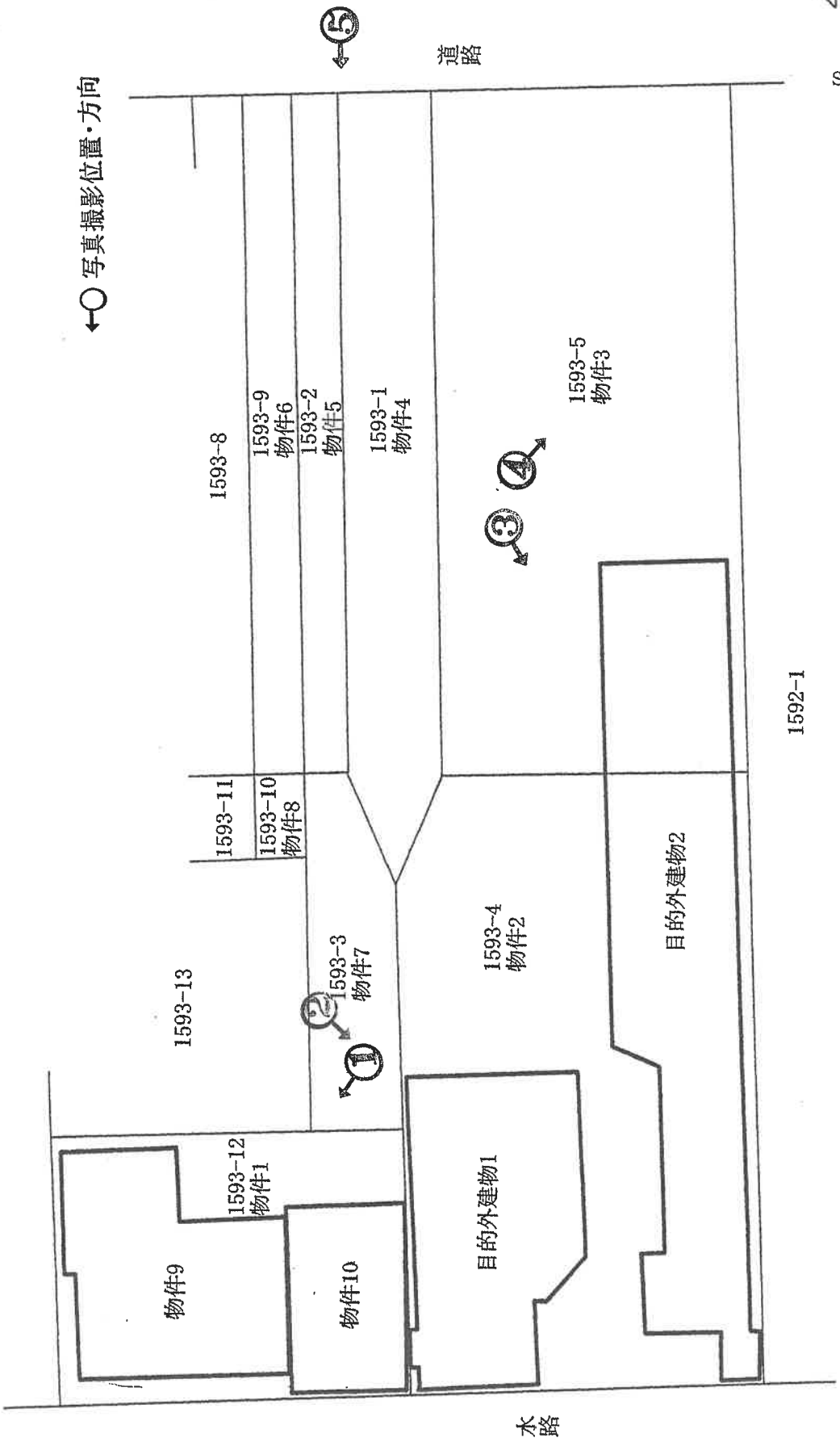
公用

土地建物位置関係図



S = 1 : 250

←○写真撮影位置・方向

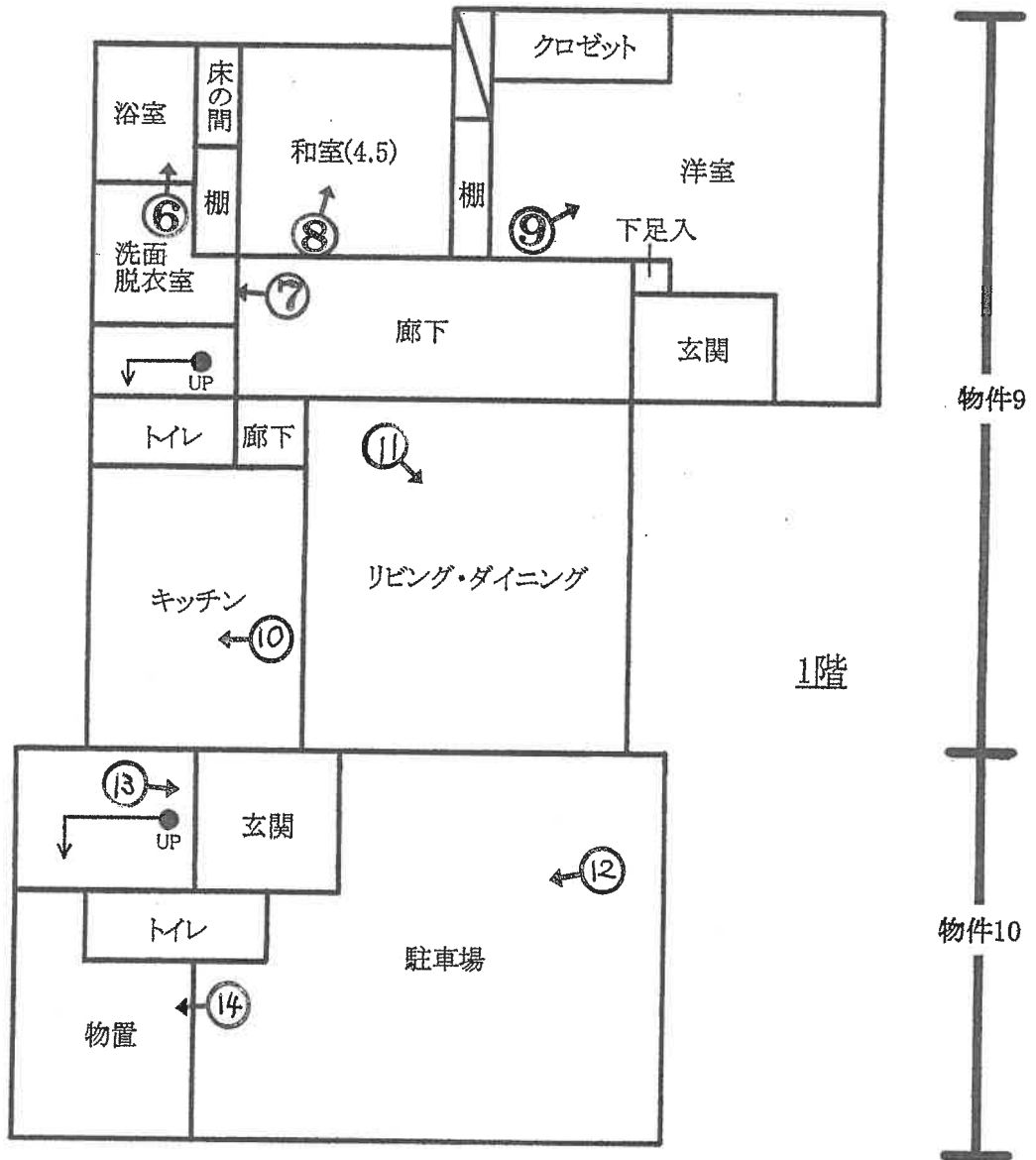




建物間取図

物件9・10

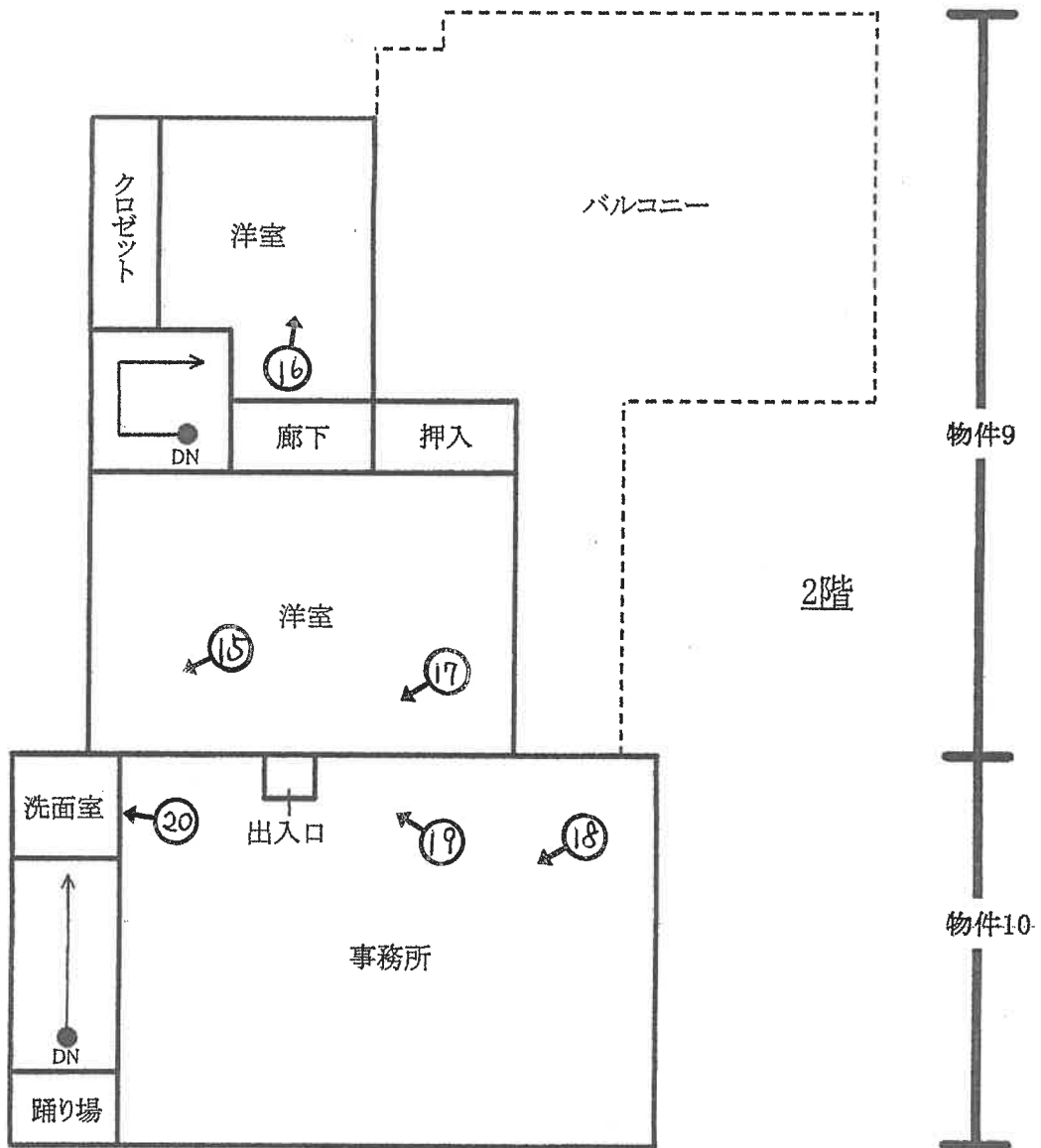
←○ 写真撮影位置・方向



建物間取図

物件9・10

←○写真撮影位置・方向





1



2

3



4



(23枚目)



5



6

(24枚目)





7



8



9



10



11



12





13



14



15



16



17



18



19



20



(31枚目)

令和 5 年(ケ)第 51 号  
令和 5 年10月27日受理  
令和 5 年11月27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 太田市新田市野井町 1593番地4  
家屋 番号 1593番4  
種 類 事務所  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 89.94平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市新田市野井町1593番地4 (住居表示未実施)	
建 物	物件 1	
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が異なる ( <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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家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	
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 <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号  <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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 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  
(2枚目)

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況 (物件 関係)	
所在地	太田市新田市野井町
地番	1593番4、1593番5
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	約403.91方メートル (■1593番4の北側の一部約224.21平方メートル■1593番5の北側の一部約181.7平方メートル)
所有者	■A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
その他の事項	
■関係人(■D(破産者株式会社新田総建破産管財人弁護士))の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月30日(登記記録上)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (破産者株式会社新田総建破産管財人弁護士)	(令和5年11月20日に聴取した。) 1 本件建物は、空き家の状態で私が管理、占有しています。 2 本件建物の敷地はAが所有していますが、株式会社新田総建はAに対して土地の賃料は支払っていません。

(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)

## 執行官の意見

- 1 売却対象外の本件建物の敷地（地番1593番4の北側の一部、地番1593番5の北側の一部）は、公衆用道路に接していない。
- 2 前記地番1593番4の北側の一部の土地及び1593番5の北側の一部の土地につき、本件建物のために法定地上権は成立しない。
- 3 前記地番1593番4の土地につき、本件建物以外に登記された建物は存在しない。
- 4 前記地番1593番5の土地につき、登記された建物は存在しない。
- 5 前記地番1593番4の土地と前記地番1593番5の土地に跨って、未登記建物が1棟存在する。

## 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14日 (火) 13:40-13:50	■太田市役所	■間取図交付申請
令和5年11月20日 (月) 9:40-10:00	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

## (特記事項)

平成 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。

平成 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。

平成 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

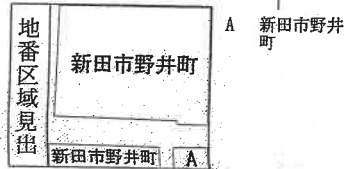
■ 令和5年11月20日

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  
(6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

請求部分	所在	太田市新田市新田野井町		地番	1593番4	
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
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和50年11月13日		補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

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  
前橋地方法務局太田支局  
登記官

請求番号：43-1  
(1/1)

(7枚目)

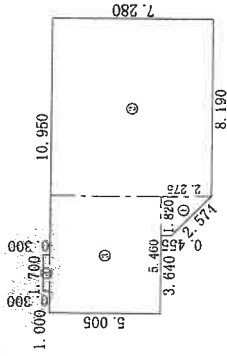
登記年月日：平成31年2月1日

### 各階平面図

家屋番号 1593番4

建物の所在 太田市新田市野井町 1593番地4

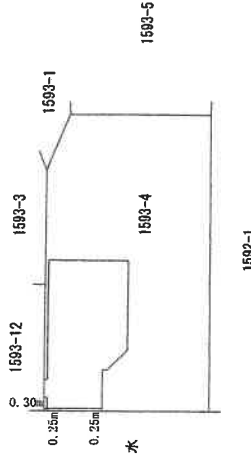
### 建物図面



求積表

- ①  $(2.275 + 0.455) \times 1.820 / 2 = 2.484300$
- ②  $8.190 \times 7.280 = 59.623200$
- ③  $5.460 \times 5.005 = 27.327300$
- ④  $1.700 \times 0.300 = 0.510000$

合計 89.944800  
床面積 89.94 ㎡



A3をA4に縮小コピー

作製者

作年月日

平成31年 1月 28日

縮尺

250

申請人

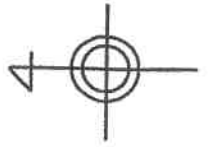
縮尺

500

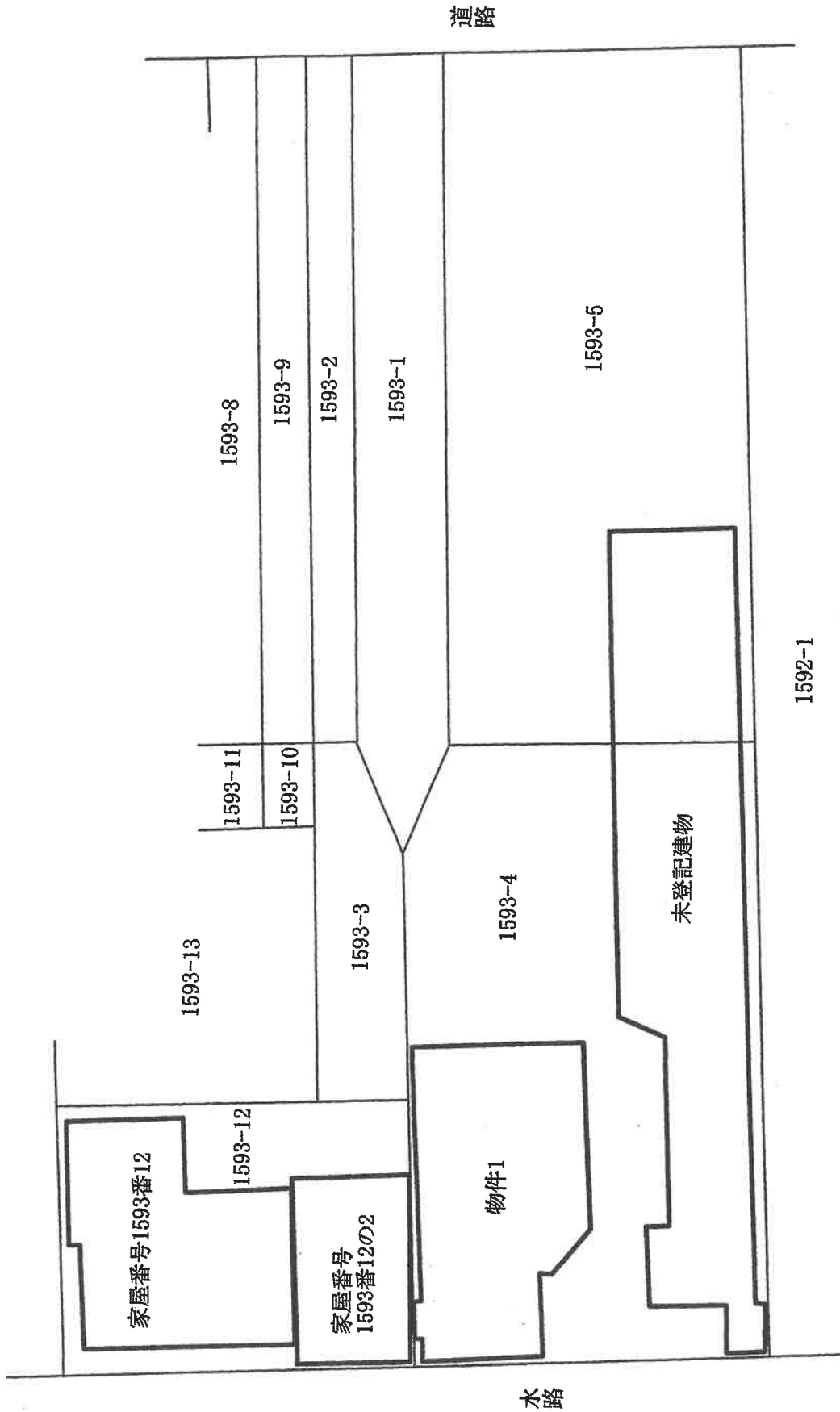
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年9月15日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

土地建物位置関係図



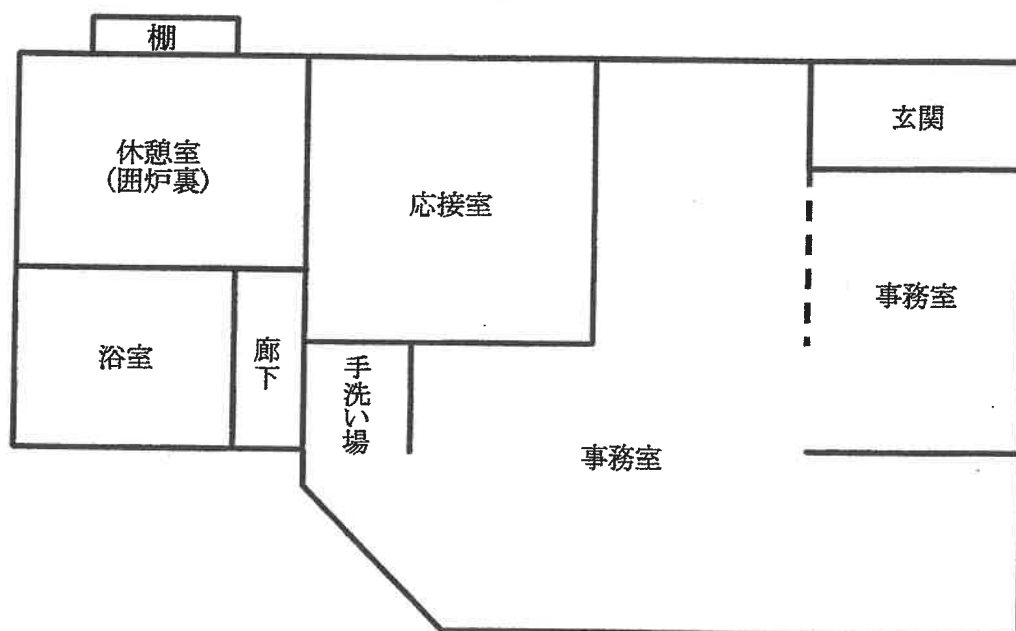
S = 1 : 250



( 9 枚目 )

建物間取図

物件1



1



2



(11 枚目)





3



4

(12 枚目)



5



6

(13 枚目)



7



8

(14 枚目)



9



10

(15枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 25 号  
令和 5 年 6 月 6 日 現地調査  
令和 5 年 7 月 7 日 評価

令和 5 年 (ケ) 第 51 号  
令和 5 年 11 月 20 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 30 日 評価

前橋地方裁判所 太田支部 御中

## 評 価 書 (補 充)

評価人 不動産鑑定士  
前 原 徹 児

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 680,000 円
物件2 (土地)	金 1,150,000 円
物件3 (土地)	金 1,100,000 円
物件4 (土地)	金 910,000 円
物件5 (土地)	金 90,000 円
物件6 (土地)	金 80,000 円
物件7 (土地)	金 90,000 円
物件8 (土地)	金 10,000 円
物件9 (建物)	金 1,030,000 円
物件10 (建物)	金 2,390,000 円
物件11 (建物)	金 4,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～11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9・10のための、物件2・3の内訳価格は物件11及び目的外建物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9～11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 所有者	太田市新田市野井町 1593番12 宅地 176.21平方メートル A	同左
2	所在地 地目 地積 所有者	太田市新田市野井町 1593番4 宅地 414.21平方メートル A	同左
3	所在地 地目 地積 所有者	太田市新田市野井町 1593番5 宅地 396.70平方メートル A	同左
4	所在地 地目 地積 所有者	太田市新田市野井町 1593番1 雑種地 165平方メートル 株式会社新田総建	同左
5	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番2 宅地 71.88平方メートル A 持分2分の1	同左



番号	所在等	登記	現況
6	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番9 宅地 60.66平方メートル A 持分2分の1	同左
7	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番3 宅地 67.91平方メートル A 持分2分の1	同左
8	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番10 宅地 7.71平方メートル A 持分2分の1	同左
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	太田市新田市野井町1593番地12 1593番12 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 46.09平方メートル 2階 38.09平方メートル A	約81.09㎡  その他は同左

番号	所在等	登記	現況
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	太田市新田市野井町1593番地12 1593番12の2 事務所 物置 木造かわらぶき2階建 1階 40.17平方メートル 2階 40.17平方メートル A	同左
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	太田市新田市野井町1593番地4 1593番4 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 89.94平方メートル 株式会社新田総建	同左
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2・3上に目的外建物2が存在する。</li> </ul>		

#### 第4 評価額算出の過程

##### 1 基礎となる価格

##### (1) 建付地価格（物件1～8）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(物件1～4)

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1 (物件9の敷地)	14,100	0.74	116.21	0.80	970,000
1 (物件10の敷地)	14,100	0.74	60.00	0.80	500,000
物件1合計			176.21	物件1合計	1,470,000
2 (物件11の敷地)	14,100	0.65	224.21	0.80	1,640,000
2 (目的外建物2の敷地)	14,100	0.65	190.00	0.80	1,390,000
物件2合計			414.21	物件2合計	3,030,000
3 (物件11の敷地)	14,100	0.65	181.70	0.80	1,330,000
3 (目的外建物2の敷地)	14,100	0.65	215.00	0.80	1,580,000
物件3合計			396.70	物件3合計	2,910,000
4	14,100	0.65	165.00	1.00	1,510,000

(物件5～8)

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×共有持分1/2
5	14,100	0.50	71.88	1.00	250,000
6	14,100	0.50	60.66	1.00	210,000
7	14,100	0.50	67.91	1.00	240,000
8	14,100	0.50	7.71	1.00	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-35

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 14,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点（令和5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： ▲2% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：【物件1】

▲26% （道路との位置関係、供給処理施設等）

【物件2・3】

▲35% （公法上の規制、供給処理施設等）

【物件4】

▲35% （公法上の規制、供給処理施設等）

【物件5～8】

▲50% （通路敷地等）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：【物件1～3】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%と査定した。

【物件4～8】

特に必要ないと判定した。

(2) 建物価格 (物件 9・10・11)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	150,000	119.18	0.08	1,430,000
10	140,000	80.34	0.35	3,940,000
11	180,000	89.94	0.60	9,710,000

ウ 現 価 率 : 【物件 9】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 28年

経済的残存耐用年数: 2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): 30%

残価率: 3%

- ・耐用年数に基づく方法と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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}2\text{年}}{\text{経過年数}28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

【物件 10】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 16年

経済的残存耐用年数: 14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): 30%

残価率: 3%

- ・耐用年数に基づく方法と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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}14\text{年}}{\text{経過年数}16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.35$$

【物件 11】

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): 30%

残価率: 3%

- ・耐用年数に基づく方法と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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}25\text{年}}{\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.60$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1 (物件9の敷地)	970,000	0.30	法定地上権	290,000
1 (物件10の敷地)	500,000	0.10	場所的利益	50,000
物件1合計				340,000
2 (物件11の敷地)	1,640,000	0.10	使用借権	160,000
2 (目的外建物2の敷地)	1,390,000	0.10	使用借権	140,000
物件2合計				300,000
3 (物件11の敷地)	1,330,000	0.10	使用借権	130,000
3 (目的外建物2の敷地)	1,580,000	0.10	使用借権	160,000
物件3合計				290,000
4	1,510,000	0.00	—	0
5	250,000	0.00	—	0
6	210,000	0.00	—	0
7	240,000	0.00	—	0
8	30,000	0.00	—	0

- イ 土地利用権等割合 : 【物件1(物件9の敷地)】  
土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。
- 【物件1(物件10の敷地)】  
土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
- 【物件2・3】  
土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
- 【物件4~8】  
本件は、土地利用権価格等は発生しない。

(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	1,470,000	-340,000	-	1.00	0.60	680,000
2	3,030,000	-300,000	-	0.70	0.60	1,150,000
3	2,910,000	-290,000	-	0.70	0.60	1,100,000
4	1,510,000	-0	-	1.00	0.60	910,000
5	250,000	-0	-	0.60	0.60	90,000
6	210,000	-0	-	0.60	0.60	80,000
7	240,000	-0	-	0.60	0.60	90,000
8	30,000	-0	-	0.60	0.60	10,000
9	1,430,000	+290,000	1.00	1.00	0.60	1,030,000
10	3,940,000	+50,000	1.00	1.00	0.60	2,390,000
11	9,710,000	+290,000	1.00	0.70	0.60	4,200,000
一括価格 (合計)						11,730,000

(※) 【物件9の土地利用権等価格】

物件1  
290,000円

【物件10の土地利用権等価格】

物件1  
50,000円

【物件11の土地利用権等価格】

物件2 物件3  
160,000円 + 130,000円 = 290,000円

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：【物件2・3】

目的外建物が存在することによる減価を、市場流通性等を考慮して▲30%と査定した。

【物件5～8】

共有持分であることによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲40%と査定した。

【物件11】

建替が困難な可能性を有することによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲30%と査定。

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5 参考価格資料

地価公示価格（太田－35）

所 在：太田市新田上中町259番2

価 格：13,800円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「木崎」駅の北西方道路距離約8km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：302㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅のほか農地も広がる住宅地域

以 上



令和 5 年 (ケ) 第 25 号  
令和 5 年 6 月 6 日 現地調査  
令和 5 年 7 月 7 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 7,530,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	680,000 円
物件2 (土地)	金	1,150,000 円
物件3 (土地)	金	1,100,000 円
物件4 (土地)	金	910,000 円
物件5 (土地)	金	90,000 円
物件6 (土地)	金	80,000 円
物件7 (土地)	金	90,000 円
物件8 (土地)	金	10,000 円
物件9 (建物)	金	1,030,000 円
物件10 (建物)	金	2,390,000 円

- 1 一括価格は、物件1～10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1の内訳価格は物件9・10のための、物件2・3の内訳価格は目的外建物1・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9・10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 所有者	太田市新田市野井町 1593番12 宅地 176.21平方メートル A	同左
2	所在地 地目 地積 所有者	太田市新田市野井町 1593番4 宅地 414.21平方メートル A	同左
3	所在地 地目 地積 所有者	太田市新田市野井町 1593番5 宅地 396.70平方メートル A	同左
4	所在地 地目 地積 所有者	太田市新田市野井町 1593番1 雑種地 165平方メートル 株式会社新田総建	同左
5	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番2 宅地 71.88平方メートル A 持分2分の1	同左

番号	所在等	登記	現況
6	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番9 宅地 60.66平方メートル A 持分2分の1	同左
7	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番3 宅地 67.91平方メートル A 持分2分の1	同左
8	所在地 地目 地積 共有者	太田市新田市野井町 1593番10 宅地 7.71平方メートル A 持分2分の1	同左
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	太田市新田市野井町1593番地12 1593番12 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 46.09平方メートル 2階 38.09平方メートル A	約81.09㎡  その他は同左

番号	所在等	登記	現況
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	太田市新田市野井町1593番地12 1593番12の2 事務所物置 木造かわらぶき2階建 1階 40.17平方メートル 2階 40.17平方メートル A	同左
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2・3上に目的外建物が存在する。(9頁特記事項③参照)</li> </ul>		

## 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	東武桐生線「治良門橋」駅の南西方・道路距離約4.4km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心に農地等が介在する住宅地域。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、居住環境は劣る。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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画地条件	地積：176.21㎡ 間口：約4m 奥行：約11.5m 形状：長方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	東側が幅員約4mの舗装通路(物件5～8を含む)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件9・10の敷地として利用している。 なお詳細は以下のとおりである。  【詳細】 約116.21㎡が物件9の敷地、約60.00㎡が物件10の敷地として利用されている。  (※)各建物敷地の利用範囲は、現況の利用状況、建築面積比等を考慮して査定した。	
供給処理施設	上水道 不明(特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水)(特記事項参照)  (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>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。</p> <p>② 既存宅地確認(確認年月日：平成7年6月21日、確認番号：第21号)を受けていた土地である。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p> <p>③ 上水道は、市道新田東西493号線埋設の公設管(30mm管)から私設管(30mm管、連合管)・私設管(25mm管)により対象土地内に引込まれている。 (群馬東部水道企業団 太田本所にて確認)</p> <p>④ 農業集落排水は、市道新田南北555号線埋設の公設管(150mm管)から、地番1593番7内に引込(公共枡あり)まれ、連合管(詳細不明)により隣接地所有者(3世帯)と共同利用しているため、今後、利用について問題が発生する可能性を有する。なお新規接続は困難な地域である。 (太田市 都市政策部 下水道課にて確認)</p> <p>⑤ 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：藤塚遺跡)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。</p>
----------------	--



土地の概況及び利用状況等 (物件2・3)

位置・交通	(物件1) 参照	
付近の状況	(物件1) 参照	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画地条件	地積 : 810.91㎡ 間口 : 約13m 奥行 : 約57.5m 形状 : ほぼ長方形地 接道状況 : 中間画地 その他 : 地勢は平坦	
接面道路の状況	東側が幅員約5.5mの舗装市道新田南北555号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	目的外建物1・2の敷地として利用している。 なお詳細は以下のとおりである。  【詳細】 物件2は、約224.21㎡が目的外建物1の敷地、約190.00㎡が目的外建物2の敷地として、物件3は、約181.70㎡が目的外建物1の敷地、約215.00㎡が目的外建物2の敷地として利用されている。 (※)各建物敷地の利用範囲は、現況の利用状況、建築面積比等を考慮して査定した。	
供給処理施設	上水道 不明(物件1特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水)(物件1特記事項参照)  (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>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。</p> <p>② 都市計画法第29条の開発許可は受けていない土地である。なお宅地となった経緯等は不明である。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p> <p>③ 下記目的外建物が存在する。 (※)建物の配置については土地建物位置関係図参照。</p> <p><b>【目的外建物1の概要】</b>      所 在：太田市新田市野井町1593番地4      家屋番号：1593番4      種 類：事務所      構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建      床面積：89.94平方メートル      建築時期：平成30年11月30日(登記記載上)</p> <p><b>【目的外建物2の概要】</b>      所 在：太田市新田市野井町1593番地4、1593番地5      家屋番号：ない(未登記)      種 類：作業所・物置      構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建      床面積：約170平方メートル      建築時期：平成30年11月頃</p> <p>④ 物件3上に株式会社新田総建所有の売却対象外動産が多数放置されている。</p> <p>⑤ 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：藤塚遺跡)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。</p>
----------------	---

土地の概況及び利用状況等 (物件4)

位置・交通	(物件1) 参照	
付近の状況	(物件1) 参照	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画地条件	地積：165.00㎡ 間口：約4m 奥行：約34.5m 形状：带状の不整形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	東側が幅員約5.5mの舗装市道新田南北555号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	更地として利用している。	
供給処理施設	上水道 不明(物件1特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水)(物件1特記事項参照)  (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 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：藤塚遺跡)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。	

土地の概況及び利用状況等 (物件5～8)

位置・交通	(物件1) 参照	
付近の状況	(物件1) 参照	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画地条件	地積：208.16㎡ 間口：約4m 奥行：約45.5m 形状：帯状の不整形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	東側が幅員約5.5mの舗装市道新田南北555号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	通路として利用している。	
供給処理施設	上水道 不明(物件1特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水)(物件1特記事項参照)  (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、通常の費用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 物件5・7は物件1の敷地延長部分とされている。物件6・8は地番1593番13の敷地延長部分とされている可能性が高い。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認) ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：藤塚遺跡)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。	

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件9)

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7年1月31日 新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : セメント瓦葺 外壁 : 吹付タイル等 内壁 : クロス貼り等 天井 : クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 設備 : 電気、給排水等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 約81.09㎡、2階 38.09㎡、延 約119.18㎡ (※)1階東側が約35㎡増築されている。
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	<p>① 下記建築確認を受けている。 確認年月日 : 平成7年9月4日 確認番号 : 第326号 主要用途 : 専用住宅(賃貸住宅) 備考 : 完了検査なし (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p> <p>② 物件10と合体し、2階部分で物件10との出入りが可能となっている。なお物件9・10は物理的構造及び利用、機能面において独立性を有しているため、それぞれ同一性を維持したまま継続している。</p> <p>③ 第三者による同一用途の建物の再建築は、改築・増築の取扱い(都市計画法第43条関係)の要件を満たすことにより基本的には可能である。なお詳細は下記建築指導課での確認を要する。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p>

## (物件10)

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19年1月10日 新築 経過年数 : 約 16 年 経済的残存耐用年数 : 約 14 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : かわらぶき 外壁 : サイディング張り等 内壁 : クロス貼り等 天井 : 石膏ボード張り等 床 : フローリング等 設備 : 電気、給排水等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 40.17㎡、2階 40.17㎡、延 80.34㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所・物置 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	<p>① 下記建築確認を受けている。 確認年月日 : 平成18年4月6日 確認番号 : 第11号 主要用途 : 一戸建ての住宅 備考 : 完了検査なし (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p> <p>② 物件9と合体し、2階部分で物件9との出入りが可能となっている。なお物件9・10は物理的構造及び利用、機能面において独立性を有しているため、それぞれ同一性を維持したまま存続している。</p> <p>③ 第三者による同一用途(一戸建ての住宅)の建物の再建築は、改築・増築の取扱い(都市計画法第43条関係)の要件を満たすことにより基本的には可能である。なお詳細は下記建築指導課での確認を要する。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</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1～8）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(物件1～4)

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 (物件9の敷地)	14,100	0.74	116.21	0.80	970,000
1 (物件10の敷地)	14,100	0.74	60.00	0.80	500,000
物件1合計			176.21	物件1合計	1,470,000
2 (目的外建物1の敷地)	14,100	0.65	224.21	0.80	1,640,000
2 (目的外建物2の敷地)	14,100	0.65	190.00	0.80	1,390,000
物件2合計			414.21	物件2合計	3,030,000
3 (目的外建物1の敷地)	14,100	0.65	181.70	0.80	1,330,000
3 (目的外建物2の敷地)	14,100	0.65	215.00	0.80	1,580,000
物件3合計			396.70	物件3合計	2,910,000
4	14,100	0.65	165.00	1.00	1,510,000

(物件5～8)

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 ×共有持分1/2
5	14,100	0.50	71.88	1.00	250,000
6	14,100	0.50	60.66	1.00	210,000
7	14,100	0.50	67.91	1.00	240,000
8	14,100	0.50	7.71	1.00	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-35

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 14,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点（令和5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： ▲2% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：【物件1】

▲26% （道路との位置関係、供給処理施設等）

【物件2・3】

▲35% （公法上の規制、供給処理施設等）

【物件4】

▲35% （公法上の規制、供給処理施設等）

【物件5～8】

▲50% （通路敷地等）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：【物件1～3】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%と査定した。

【物件4～8】

特に必要ないと判定した。



(2) 建物価格 (物件 9・10)

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
9	150,000	119.18	0.08	1,430,000
10	140,000	80.34	0.35	3,940,000

ウ 現 価 率 : 【物件 9】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 28年

経済的残存耐用年数: 2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): 30%

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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}2\text{年}}{\text{経過年数}28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

【物件 10】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 16年

経済的残存耐用年数: 14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): 30%

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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}14\text{年}}{\text{経過年数}16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.35$$

## 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 (物件9の敷地)	970,000	0.30	法定地上権	290,000
1 (物件10の敷地)	500,000	0.10	場所的利益	50,000
物件1合計				340,000
2 (目的外建物1の敷地)	1,640,000	0.10	使用借権	160,000
2 (目的外建物2の敷地)	1,390,000	0.10	使用借権	140,000
物件2合計				300,000
3 (目的外建物1の敷地)	1,330,000	0.10	使用借権	130,000
3 (目的外建物2の敷地)	1,580,000	0.10	使用借権	160,000
物件3合計				290,000
4	1,510,000	0.00	—	0
5	250,000	0.00	—	0
6	210,000	0.00	—	0
7	240,000	0.00	—	0
8	30,000	0.00	—	0

- イ 土地利用権等割合 : 【物件1(物件9の敷地)】  
土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。
- 【物件1(物件10の敷地)】  
土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
- 【物件2・3】  
土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
- 【物件4～8】  
本件は、土地利用権価格等は発生しない。

(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	1,470,000	-340,000	-	1.00	0.60	680,000
2	3,030,000	-300,000	-	0.70	0.60	1,150,000
3	2,910,000	-290,000	-	0.70	0.60	1,100,000
4	1,510,000	-0	-	1.00	0.60	910,000
5	250,000	-0	-	0.60	0.60	90,000
6	210,000	-0	-	0.60	0.60	80,000
7	240,000	-0	-	0.60	0.60	90,000
8	30,000	-0	-	0.60	0.60	10,000
9	1,430,000	+290,000	1.00	1.00	0.60	1,030,000
10	3,940,000	+50,000	1.00	1.00	0.60	2,390,000
一括価格 (合計)						7,530,000

(※) 【物件9の土地利用権等価格】

物件1  
290,000円

【物件10の土地利用権等価格】

物件1  
50,000円

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：【物件2・3】

目的外建物が存在することによる減価を、市場流通性等を考慮して▲30%と査定した。

【物件5～8】

共有持分であることによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲40%と査定した。

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（太田－35）

所 在：太田市新田上中町259番2

価 格：13,800円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「木崎」駅の北西方道路距離約8km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：302㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅のほか農地も広がる住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上





1597-5

1598-3

公 図 写

1597-14

1598-2

1597-2



1597-1

S = 1 : 600

-4

1598-1

j-5

1596-6

水

1594-2

-4

1596-1

1593-12  
物件1

1593-13  
物件8

1593-11

1593-8

1593-7

1593-10

1593-9  
物件6

1593-2  
物件5

1593-3  
物件7

1593-1  
物件4

1595-1

1593-4  
物件2

1593-5  
物件3

J-1

1591-1

1592-1

1592-2

1669-1

道

1669-3

1677-1

1677-4

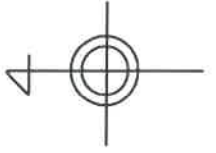
1677-2

1591-2

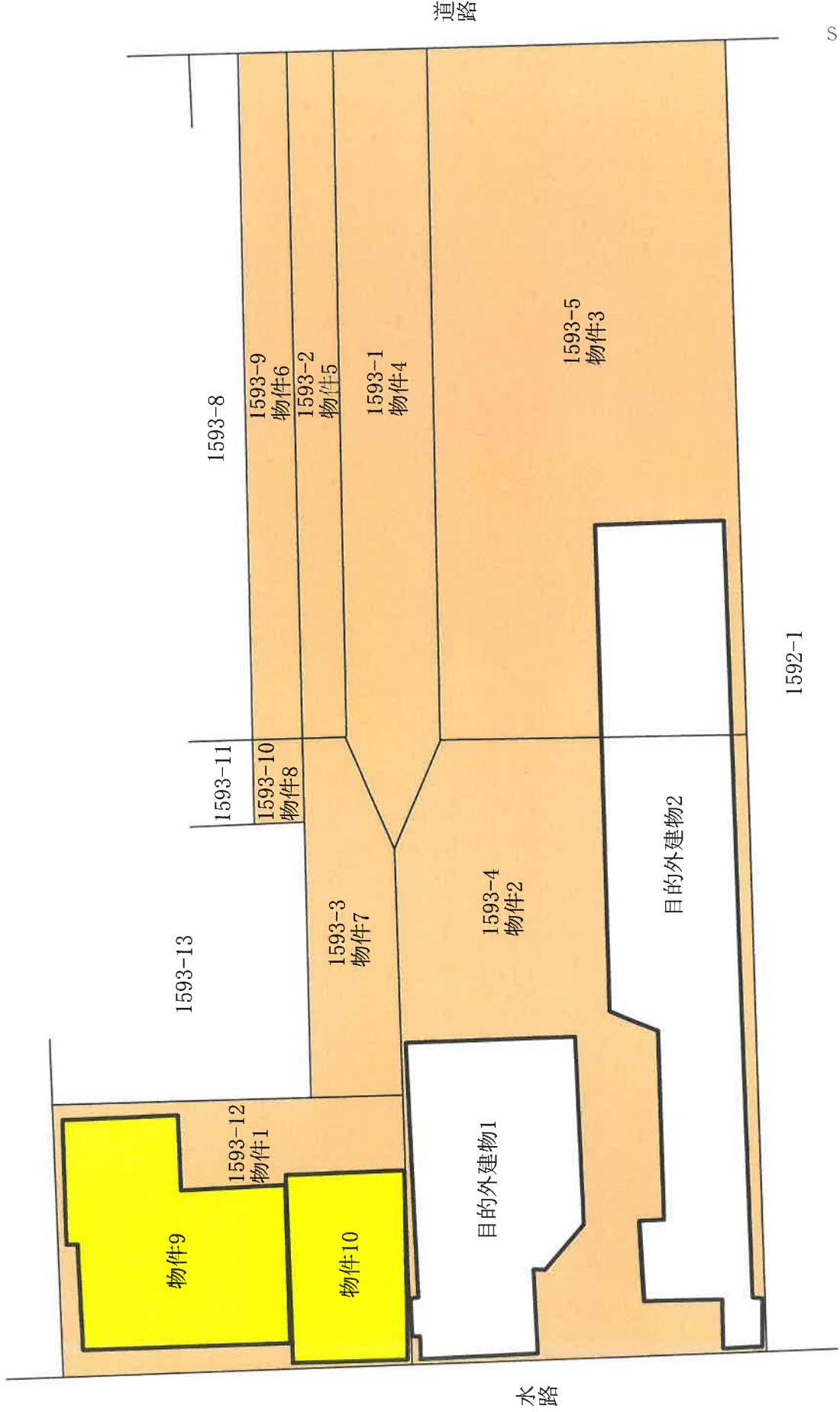
水



土地建物位置關係圖

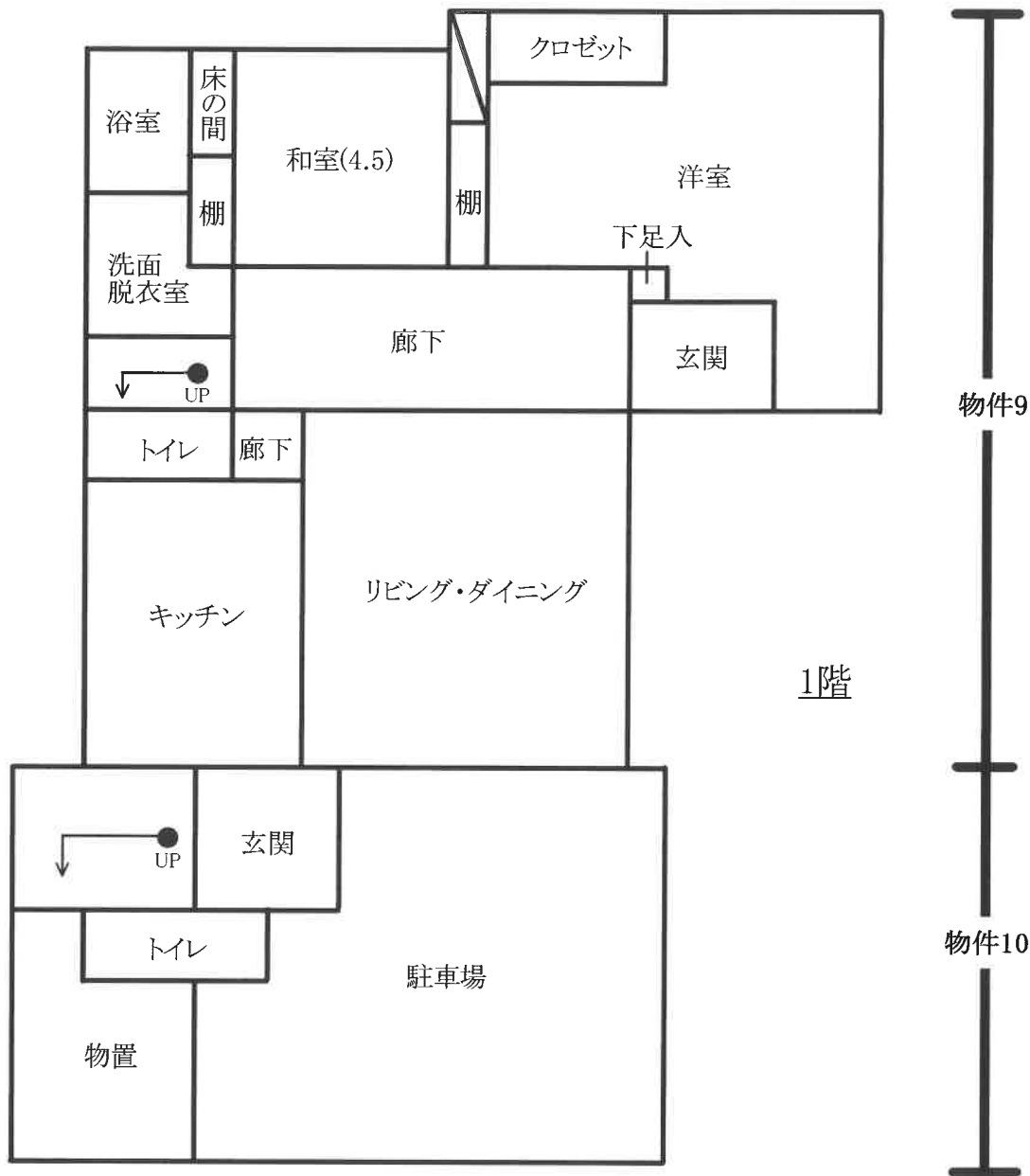


S = 1 : 250



建物間取図

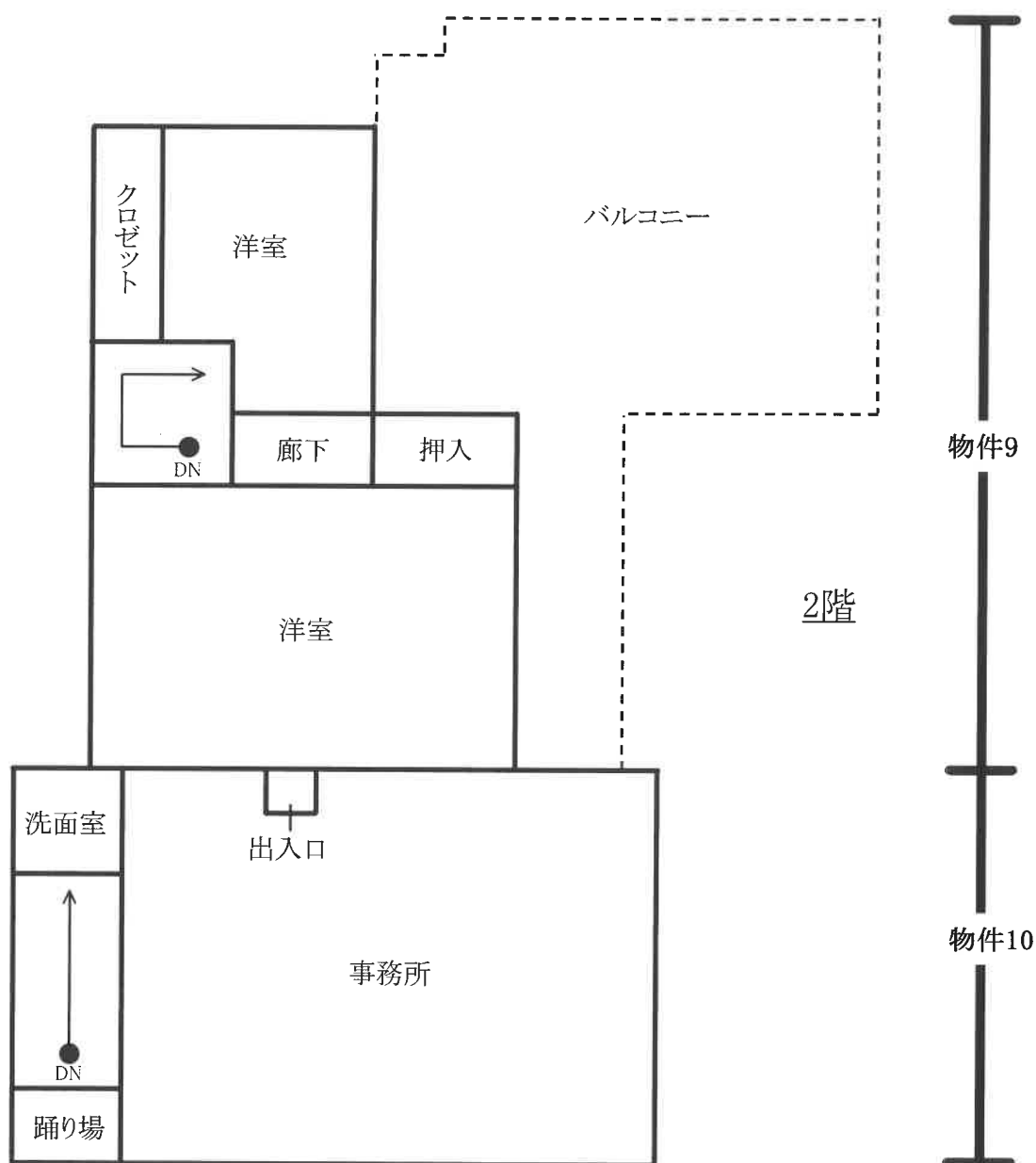
物件9・10





建物間取図

物件9・10



令和 5 年 (ケ) 第 51 号  
令和 5 年 11 月 20 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 30 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

評 価 額	
物件1 (建物)	金 2,400,000 円

物件1の価格は、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 家屋番号 種類 構造 床面積	太田市新田市野井町1593番地4 1593番4 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 89.94平方メートル	同左
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は目的外土地（3・4頁参照）上に存在する。</li> </ul>		

## 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(目的外土地(太田市新田市野井町1593番4、1593番5))

位置・交通	東武桐生線「治良門橋」駅の南西方・道路距離約4.4km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心に農地等が介在する住宅地域。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、居住環境は劣る。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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画地条件	地積：810.91㎡ 間口：約13m 奥行：約57.5m 形状：ほぼ長方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	東側が幅員約5.5mの舗装市道新田南北555号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件1、未登記建物の敷地として利用している。 なお詳細は以下のとおりである。  【詳細】 地番1593番4は、約224.21㎡が物件1の敷地、約190.00㎡が未登記建物の敷地として、地番1593番5は、約181.70㎡が物件1の敷地、約215.00㎡が未登記建物の敷地として利用されている。 (※)各建物敷地の利用範囲は、現況の利用状況、建築面積比等を考慮して査定した。	
供給処理施設	上水道 不明(特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水)(特記事項参照)  (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、通常の費用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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断される。</p> <p>② 都市計画法第29条の開発許可は受けていない土地である。なお宅地となった経緯等は不明である。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)</p> <p>③ 下記未登記建物が存在する。 (※)建物の配置については土地建物位置関係図参照。</p> <p><b>【未登記建物の概要】</b>      所 在：太田市新田市野井町1593番地4、1593番地5      家屋番号：ない(未登記)      種 類：作業所・物置      構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建      床面積：約170平方メートル      建築時期：平成30年11月頃</p> <p>④ 地番1593番5上に株式会社新田総建所有の売却対象外動産が多数放置されている。</p> <p>⑤ 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：藤塚遺跡)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。</p> <p>⑥ 上水道は、市道新田東西493号線埋設の公設管(30mm管)から私設管(30mm管、連合管)・私設管(25mm管)により対象土地内に引込まれている。 (群馬東部水道企業団 太田本所にて確認)</p> <p>⑦ 農業集落排水は、市道新田南北555号線埋設の公設管(150mm管)から、地番1593番7内に引込(公共枡あり)まれ、連合管(詳細不明)により隣接地所有者(3世帯)と共同利用しているため、今後、利用について問題が発生する可能性を有する。なお新規接続は困難な地域である。 (太田市 都市政策部 下水道課にて確認)</p>
----------------	---

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件1)

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30年11月30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 : 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 : 押縁下見板張り等 内壁 : クロス貼り等 天井 : 石膏ボード張り等 床 : クッションフロア等 設備 : 電気、給排水等 その他 : 囲炉裏等
床面積(現況)	89.94㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	・建築確認等が不明のため、建築の経緯が確認出来ない建築物であり、建替が困難な可能性を有する。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（目的外土地）

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
目的外土地 (地番1593番4)	14,100	0.65	224.21	0.80	1,640,000
目的外土地 (地番1593番5)	14,100	0.65	181.70	0.80	1,330,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-35

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$13,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/98 = 14,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（令和5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 : ▲2% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差 : ▲35% （公法上の規制、供給処理施設等）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%と査定した。

#### (2) 建物価格（物件1）

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
1	180,000	89.94	0.60	9,710,000

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): 30%

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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}25\text{年}}{\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.60$$



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を実施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
目的外土地 (地番1593番4)	1,640,000	0.10	使用借権	160,000
目的外土地 (地番1593番5)	1,330,000	0.10	使用借権	130,000
合計				290,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### (2) 評価額

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	9,710,000	+290,000	1.00	0.40	0.60	2,400,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : ①使用借権付建物であること②建替が困難な可能性を有することによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲60%と査定。

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

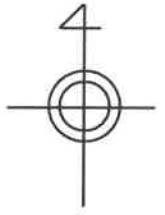
地価公示価格（太田－35）  
所 在：太田市新田上中町259番2  
価 格：13,800円/㎡  
位 置：東武伊勢崎線「木崎」駅の北西方道路距離約8km  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積：302㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：北5m舗装市道  
用 途 指 定 等：市街化調整区域(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)  
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅のほか農地も広がる住宅地域

## 第7 附属資料

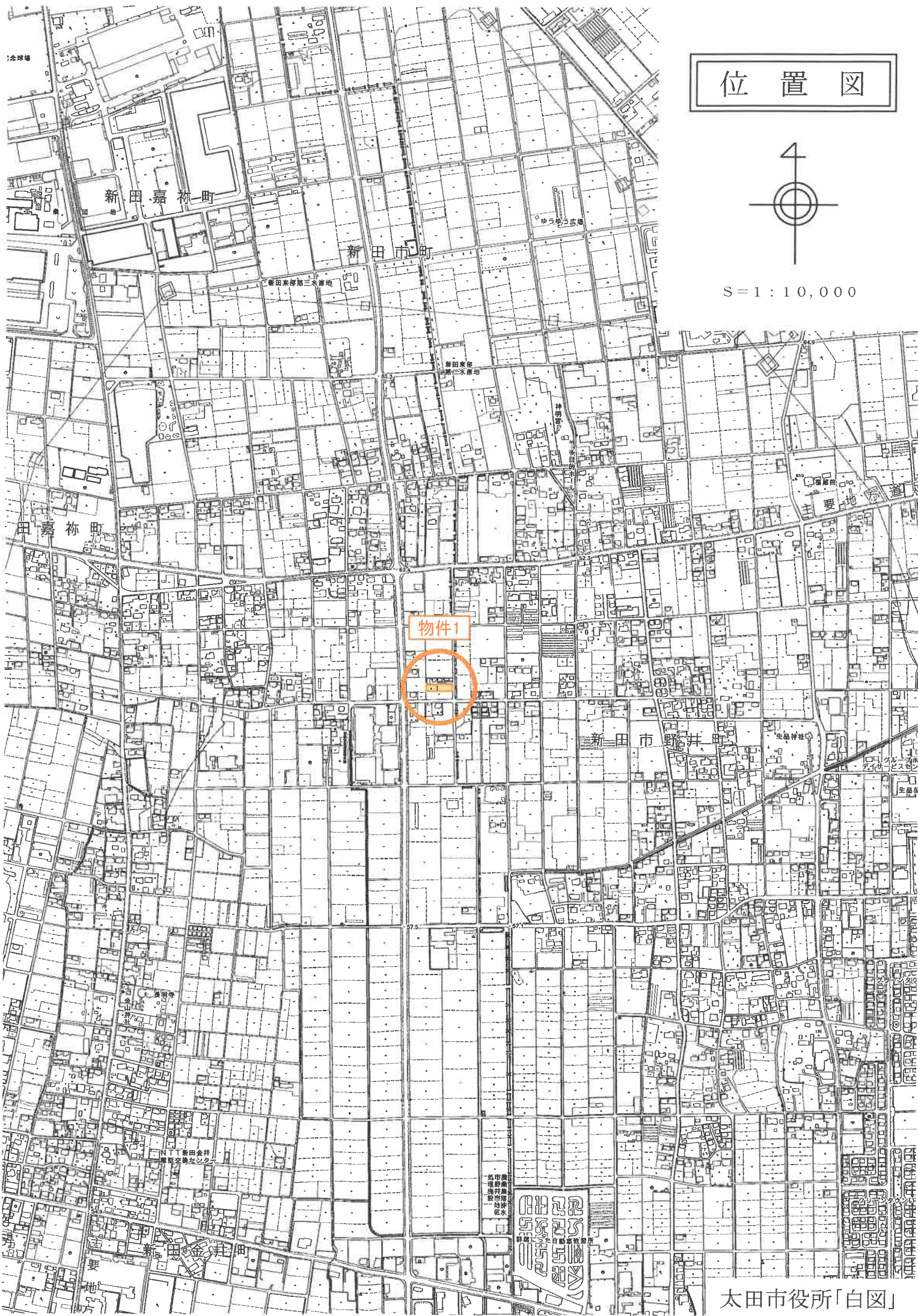
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図



S = 1 : 10,000





1597-5

1598-3

公 図 写

1597-14

1598-2

1597-2

1597-1



S = 1 : 600

-4

1598-1

3-5

1596-6

水

1594-2

-4

1596-1

1593-12

1593-13

1593-11

1593-8

1593-7

1593-10

1593-9

1593-2

1593-3

1593-1

1595-1

1593-4

1593-5

3-1

1591-1

1592-1

1592-2

1669-1

1669-3

1677-1

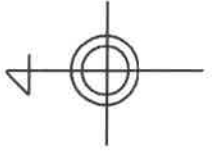
1677-4

1677-2

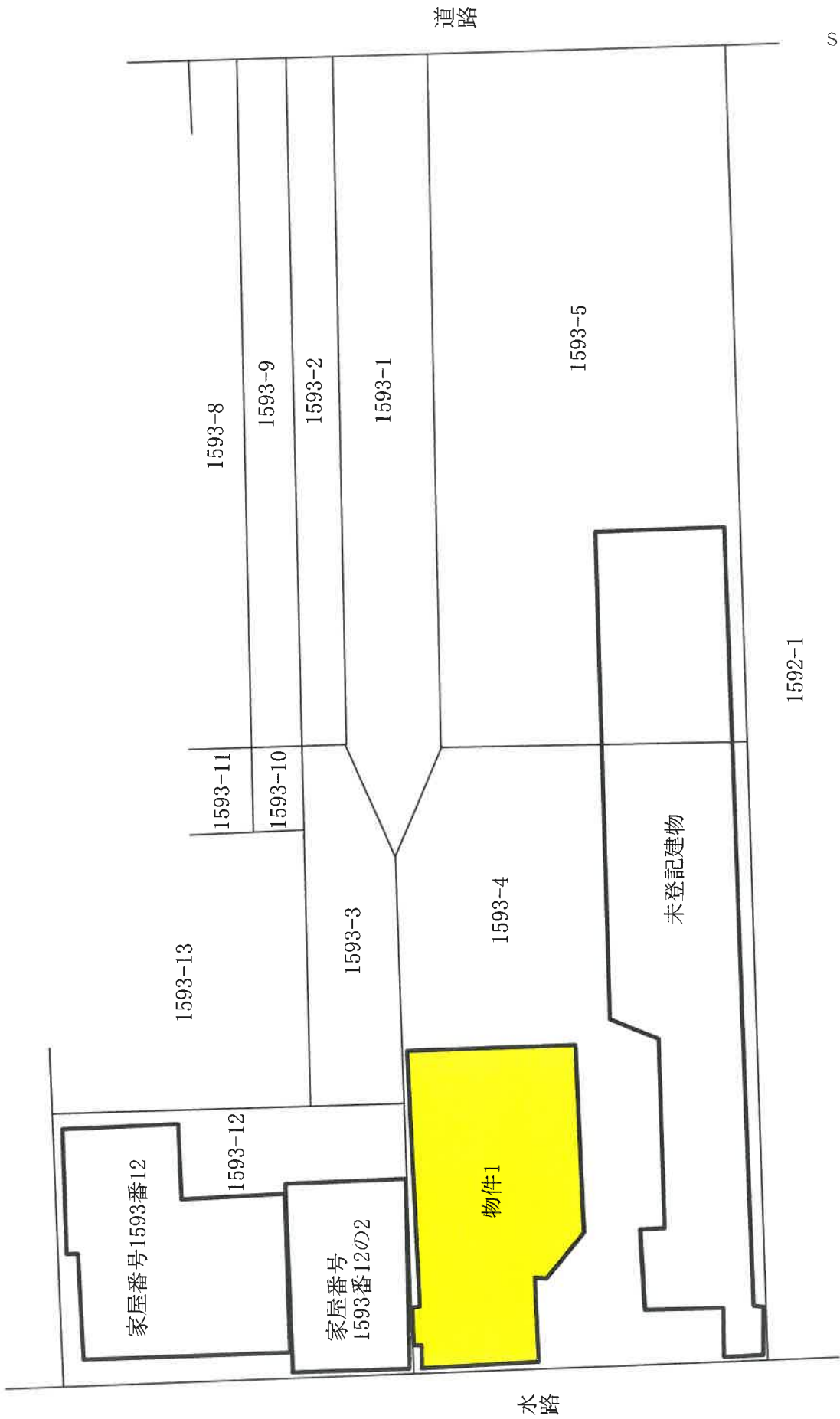
1591-2

水

土地建物位置関係図



S = 1 : 250



建物間取図

物件1

