

(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6年（ケ）第16号

このファイルは、

物件番号1～5，19に関する
ものです。

※入札書及び封筒には，必ずこの物件番号を記載してください。

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 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4739番1
宅地
246.24平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4739番2
宅地
590.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4740番1
宅地
72.32平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4740番2
宅地
967.89平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4741番2
宅地
135.03平方メートル |

物 件 目 録

19 所 在 太田市龍舞町4740番地2、4741番地2、4740番地1

家屋 番号 4740番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 215.12平方メートル
2階 50.95平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約150平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 9月19日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 時野谷 江理

1 不動産の表示

【物件番号1～5, 19】

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

【物件番号19】

売却対象外の土地(地番4740番5)につき, 本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5, 19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19】

附属建物の物置を本件所有者及びFが占有している。Fの占有権原は使用借権と認められる。その余を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1～5】

隣地(地番4740番5)との境界が不明確である。

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4739番1
宅地
246.24平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4739番2
宅地
590.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4740番1
宅地
72.32平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4740番2
宅地
967.89平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4741番2
宅地
135.03平方メートル |

物 件 目 録

19 所 在 太田市龍舞町4740番地2、4741番地2、4740番地1

家屋 番号 4740番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 215.12平方メートル
2階 50.95平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約150平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

令和6年(ケ)第 16号
令和6年 4月19日受理
令和6年 6月19日提出

現況調査報告書

(物件1～5, 19)

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4739番1
宅地
246.24平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4739番2
宅地
590.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4740番1
宅地
72.32平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4740番2
宅地
967.89平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 太田市龍舞町
4741番2
宅地
135.03平方メートル |

物 件 目 録

19 所 在	太田市龍舞町4740番地2、4741番地2、4740番地1
家屋 番号	4740番2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 215.12平方メートル 2階 50.95平方メートル

目的外土地の概況 (物件19関係)		
所 在	太田市龍舞町	
地 番	4740番5	
地 目	■宅地	
地 積	324.45平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所 有 者	■建物所有者A	
その他の事項		
□関係人()の陳述 / ■登記事項証明書		
占有権原	■所有権	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	□土地所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	□建物所有者 □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	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある ()	
訴訟提起等	□ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □「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
(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>	<p>1 本件建物で家族と暮らしています。</p> <p>2 本件建物の東隣の車庫・物置は亡夫Bの亡母Cのものですが、息子Dが亡くなり、私以外の相続人が相続放棄したので、現在は私のものです。本件建物の附属建物としてもらって結構です。</p>
<p>■ G</p>	<p>1 所有者Aの孫です。亡父Dの息子です。</p> <p>2 本件建物でAと一緒に暮らしています。</p> <p>3 本件建物の1階の廊下付近から雨漏りすることがあります。(写真⑫参照) 増築したつなぎ目のところですが。</p> <p>4 古いほうの台所(写真⑧参照)の床の一部が痛んでいます。</p> <p>5 本件建物の東隣の車庫・物置の一部はおじのF(亡Dの弟)が麻雀ルームとして無償使用しています。</p>

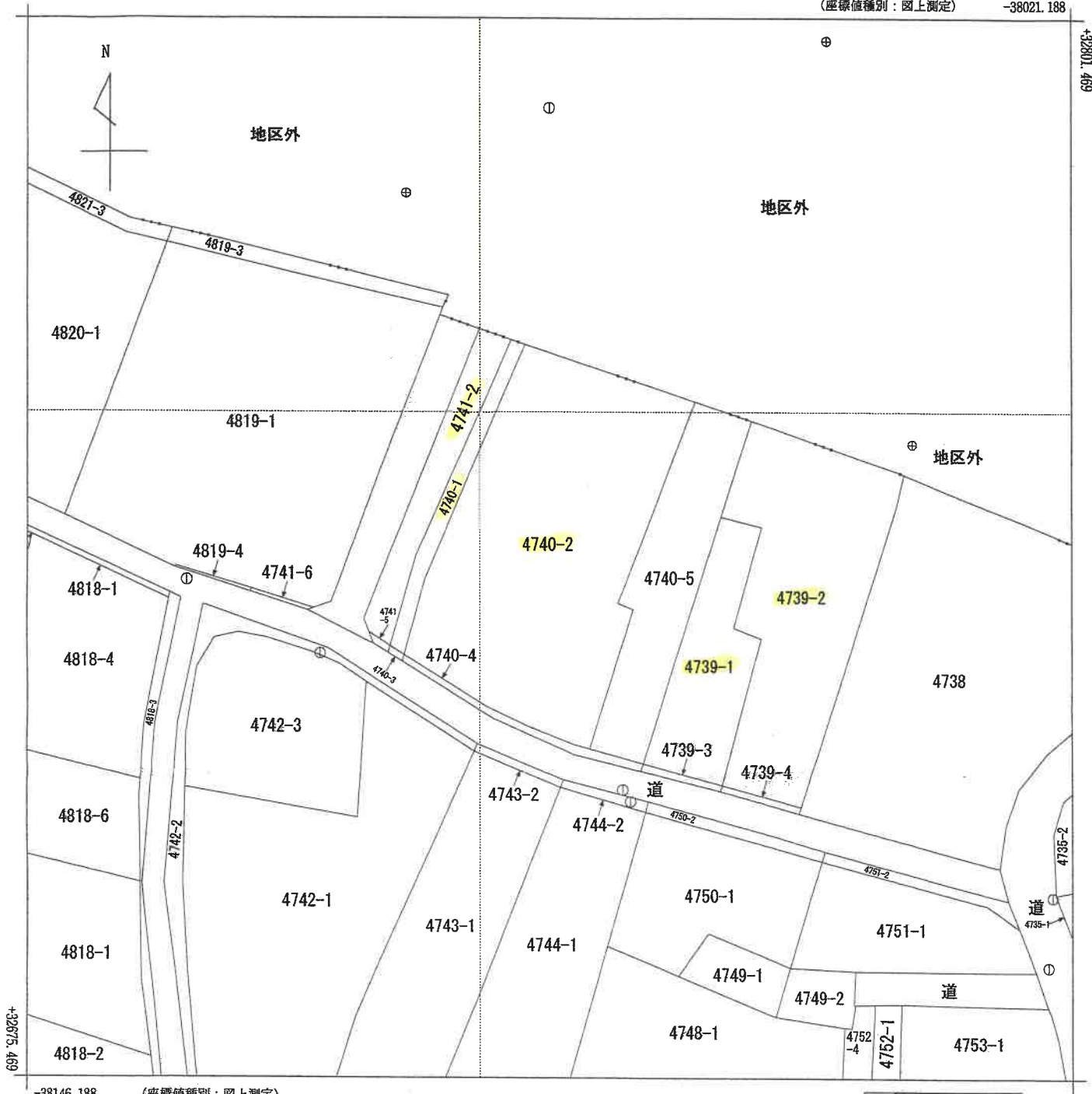
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に該当がなかった。
- 2 太田市役所で本件土地上の固定資産課税台帳に登載されている建物を調査したところ、Cを所有者とする建物が該当したが、本件建物の東隣に存在する車庫・物置と思われ、現地調査の結果、本件建物の未登記附属建物アと、その南の便所も未登記附属建物イと、それぞれ認定した。
- 3 4740番5の土地は本件競売の売却対象外であるが、同土地について、本件建物のために法定地上権が成立するものと思料する。
- 4 本件土地には大きな樹木等が存在する。買受希望者は現地の状況を調査したうえ入札に参加された。

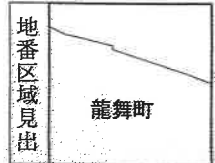
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年4月22日 16:15-16:45	太田市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 評価証明書, 各交付
令和6年4月24日 11:40-12:10	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図, 登記事項要約書, 登記事項証明書, 各交付 ■建物登記調査
令和6年4月24日 14:25-14:35	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年5月1日 10:40-11:00	物件所在地	■現地調査, 写真撮影 ■A及びGと面談
令和6年5月15日 9:20-10:30	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影 ■A及びGと面談
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 _____ を立ち合わせ, 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5月15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)



-38146.188 (座標値種別：図上測定)

(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(tohokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	太田市龍舞町			地番	4740番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図		作成年月日	備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和6年3月4日

東京法務局

A3をA4に縮小コピー

請求番号：11-1

(1/1)

登記官

(8 枚目)

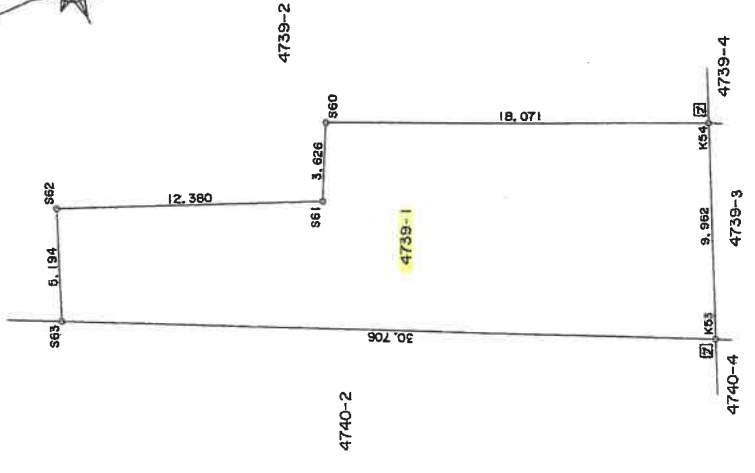
登記年月日：平成15年7月22日

凡例	石コン	石コン	杭	杭	金ア	金ア	杭	杭	キ	刻ミ()
	合	合	成	成	属	属	属	属		
	会	会	会	会	銀	銀	銀	銀		

013077c

量図

15.1.22
地番 4739-1
土地の所在 太田市龍舞町



求積表

地番	4739-1		X	Y	X-X	Y(X-X)
測点	X	Y				
S63	144.500	73.964	-26.028	-1925.134992		
K53	116.599	61.143	-31.593	-1931.690799		
K54	112.907	70.396	12.916	909.234736		
S60	129.515	77.520	18.204	1411.174080		
S61	131.111	74.264	13.112	973.749568		
S62	142.627	78.608	13.369	1055.160312		
			倍面積	492.492905		
			面積	246.2464525		
			地積	246.24 m ²		

平成15年7月22日登記

製作者

年 6 月 11 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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4月26日 前橋地方建設局太田支局

登記官

登記年月日：平成15年7月22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。
 令和6年4月26日 前橋地方総務局太田支局 登記官

公用

(10枚目)

請求番号：20-2

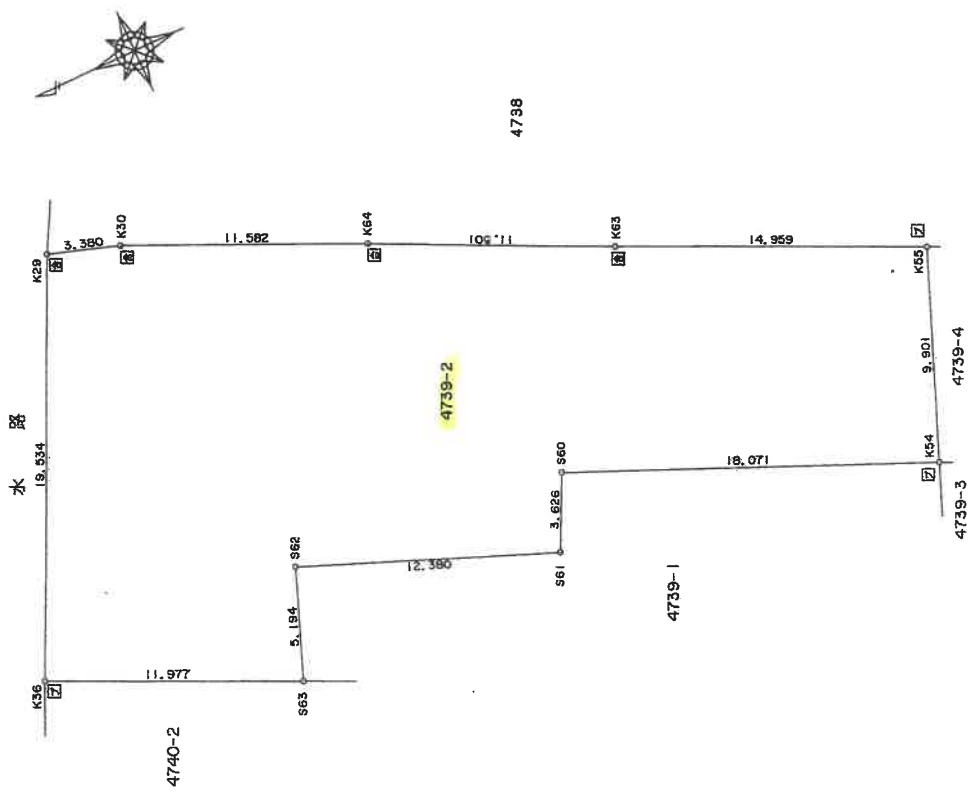
凡例	石	石	杭	金	金	杭	キ	刻ミ()
例	合	合	成	ア	ア	成	ア	
	合	成	杭	金	金	杭	金	鉄

0133770

地番 4739-2
 土地の所在 太田市龍舞町

15.7.22

量図



平成15年七月貳貳日登記

求積表

地番	測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
4739-2	K36	155.393	78.965	-2.487	-196.385965
	S63	144.500	73.964	-12.756	-943.484784
	S62	142.627	78.908	-13.389	-1055.160312
	S61	131.111	74.264	-13.112	-973.749568
	S60	129.515	77.520	-18.204	-1411.174080
	K54	112.907	70.396	-20.272	-1427.067712
	K55	109.243	79.594	9.912	788.935728
	K63	122.819	85.877	23.970	2058.471690
	K64	133.213	90.801	20.952	1902.462532
	K30	143.771	95.563	13.774	1316.284782
	K29	146.987	96.603	11.612	1121.754038
			倍面積		1180.886387
			面積		580.4431795
			地積		590.44 m ²

作製者

年 6 月 11 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成15年7月22日

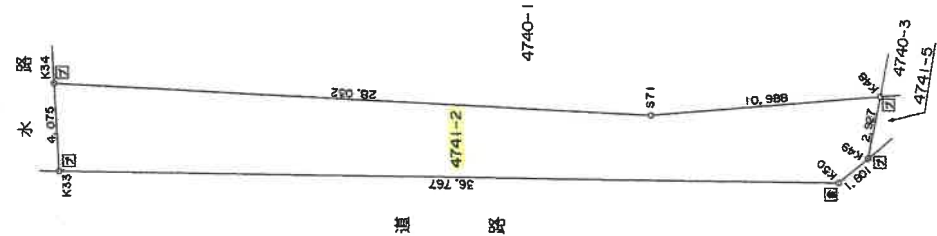
凡	石	石	杭	金	金	杭	キ	刻ミ()
例	合	コ	コンクリート	ブ	プレート	ト		
	合	成	杭	鉄	金	属	鉄	

15.7.22

地番 4741-2
土地の所在 太田市龍舞町

013373

積測量図



求積表

地番	X	Y	X-X	Y(X-X)
4741-2	166.497	51.371	25.805	1325.628655
K34	170.247	47.691	-30.485	-1453.860135
K50	138.012	30.007	-34.005	-1020.388035
K48	136.242	30.342	-3.644	-110.566248
K49	134.368	32.590	8.200	267.239000
S71	144.442	36.978	34.129	1262.022162
			倍面積	270.074399
			面積	135.0371995
			地積	135.03 m ²

平成15年7月22日登記

作製者

年 6 月 (日 作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成15年12月12日

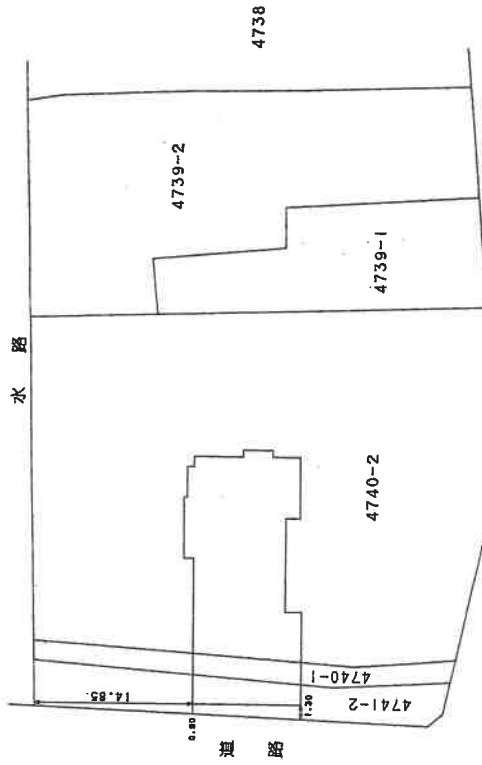
0492448

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 4740番2

建築物の所在 太田市龍舞町4740番地2、4741番地2、4740番地1



平成十五年十二月十二日登記

作製者
作年月日

縮尺 1/

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。

(前橋地方方法務局太田支局管轄)

令和6年3月4日 東京法務局

登記官

(14枚目)

請求番号：11-7

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成15年12月12日

0492449

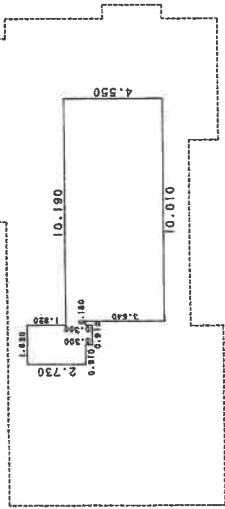
各階平面図

家屋番号 4740番2

建物の所在 木田市龍舞町4740番地2、4741番地2、4740番地1

各階平面図

2階



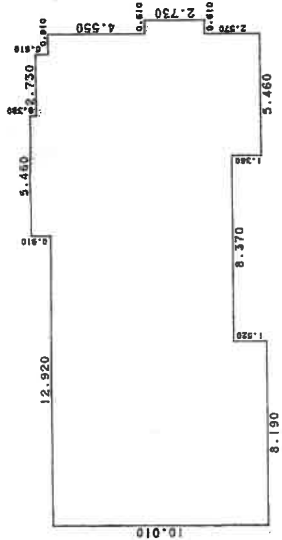
求積表

10.010 x 8.190	=	81.981900
8.490 x 4.730	=	40.157700
9.400 x 3.640	=	34.216000
10.760 x 1.820	=	19.583200
10.460 x 2.730	=	28.555800
9.850 x 0.910	=	8.963500
2.730 x 0.610	=	1.665300
合計		215.123400
床面積		215.12 m ²

求積表

10.010 x 8.190	=	81.981900
8.490 x 4.730	=	40.157700
9.400 x 3.640	=	34.216000
10.760 x 1.820	=	19.583200
10.460 x 2.730	=	28.555800
9.850 x 0.910	=	8.963500
2.730 x 0.610	=	1.665300
合計		215.123400
床面積		215.12 m ²

1階



平成十五年 登記簿 登記簿

作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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。

(前橋地方務局木田支局管轄)

令和6年3月4日

東京法務局

登記簿

(15枚目)

請求番号：11-7

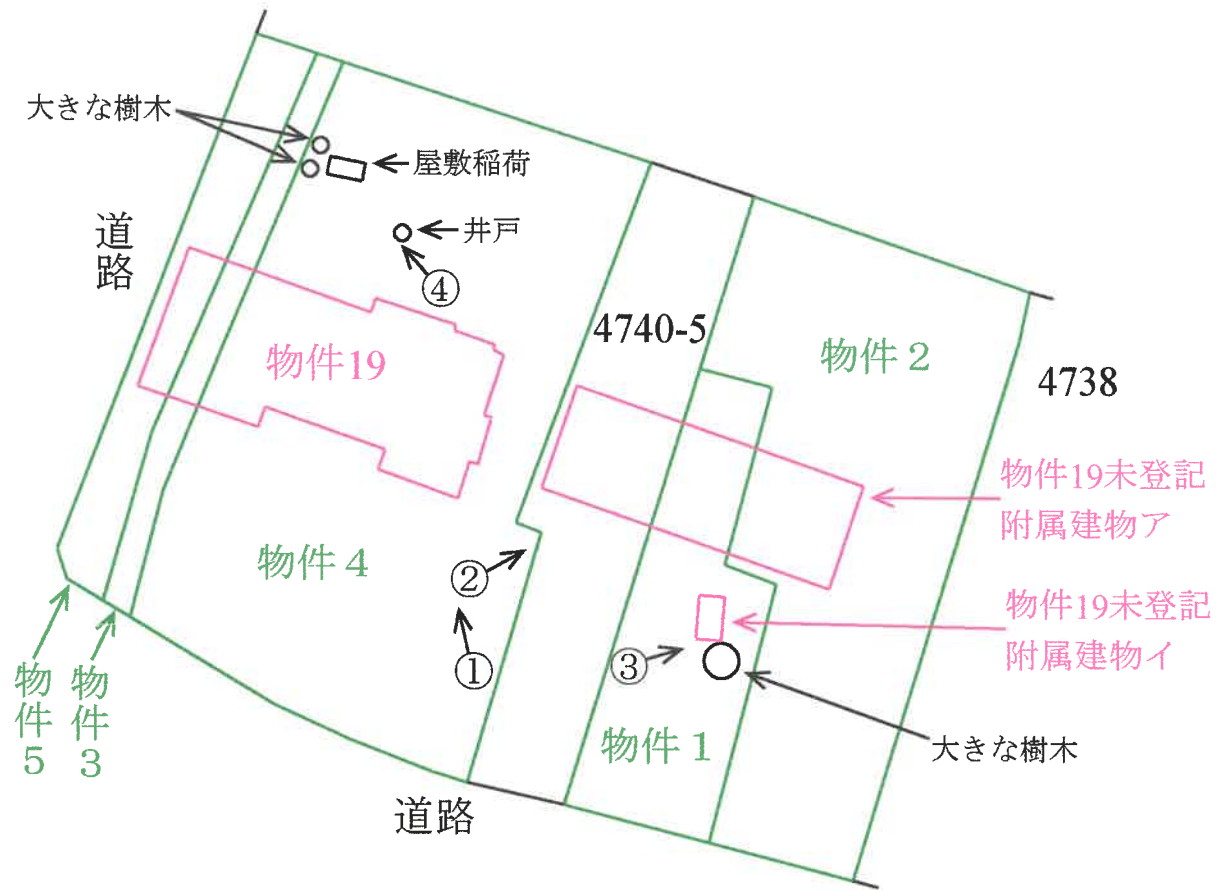
(2/2)

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



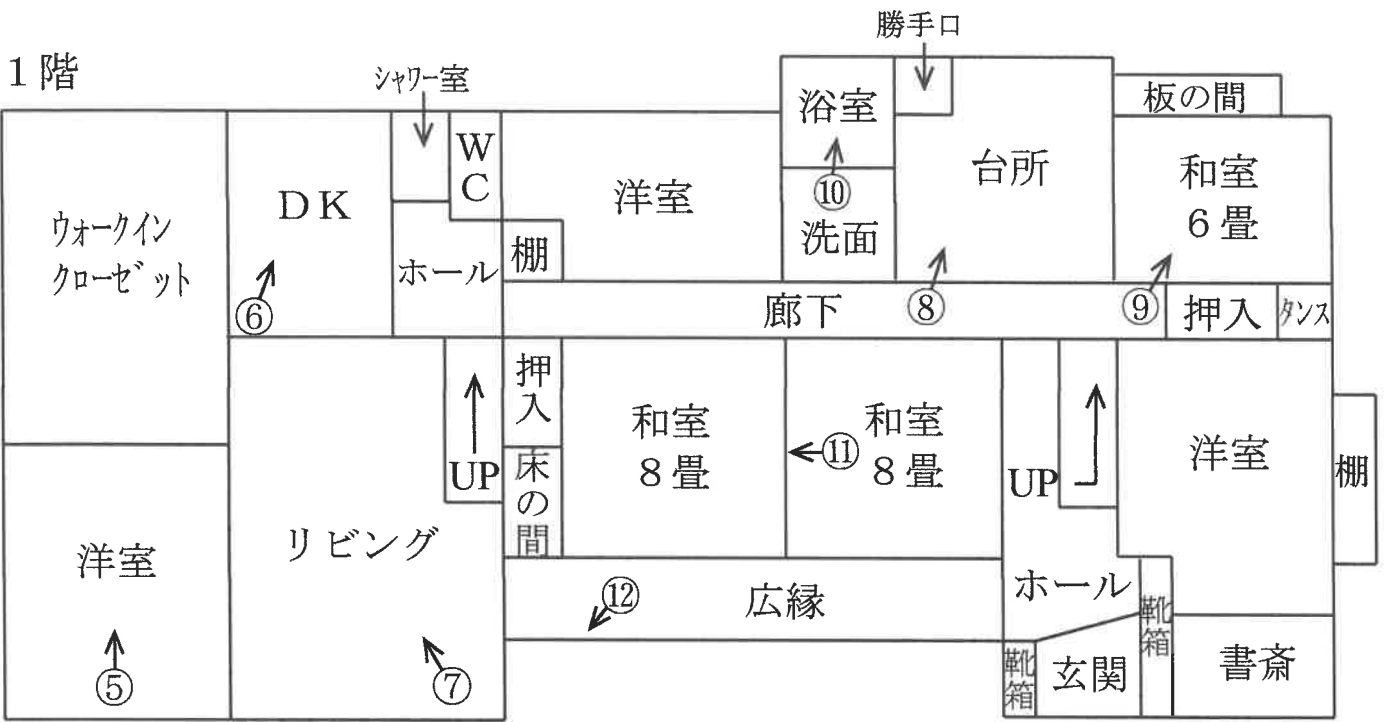
←○写真撮影位置・方向



建物間取図

物件19

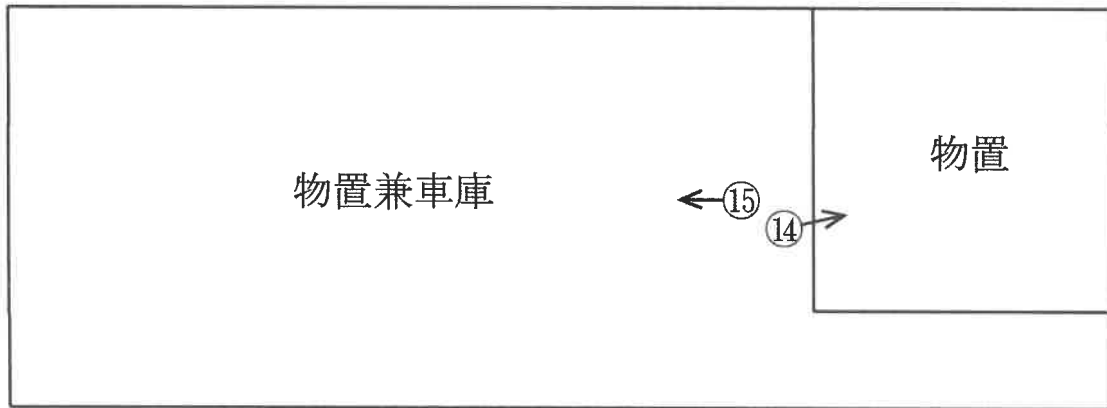
←○写真撮影位置・方向



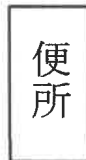
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 1 9 未登記附属建物ア



物件 1 9 未登記附属建物イ





①



②



③



④



⑤



⑥

(20枚目)



⑦



⑧



⑨





⑬



⑭



⑮

(23枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 6 年 5 月 15 日 現地調査
令和 6 年 6 月 26 日 評価
評価書番号 第 244 号

前橋地方裁判所 太田支部 御中

評 価 書
(物 件 1 ~ 5 ・ 1 9)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 額	
金 13,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,000,000 円
物件 2 (土地)	金 2,390,000 円
物件 3 (土地)	金 290,000 円
物件 4 (土地)	金 3,920,000 円
物件 5 (土地)	金 550,000 円
物件 19 (建物)	金 5,150,000 円

- 1 一括価額は、物件1乃至5及び物件19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乃至5の内訳価格は物件19とその附属建物等のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件19とその附属建物等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	所在地目地積	太田市龍舞町 4739番1 宅地 246.24m ²	同左
2	所在地目地積	太田市龍舞町 4739番2 宅地 590.44m ²	同左
3	所在地目地積	太田市龍舞町 4740番1 宅地 72.32m ²	同左
4	所在地目地積	太田市龍舞町 4740番2 宅地 967.89m ²	同左
5	所在地目地積	太田市龍舞町 4741番2 宅地 135.03m ²	同左

19	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市龍舞町 4740番地2、4741番地 2、4740番地1 4740番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 215.12㎡ 2階 50.95㎡	同左 (未登記附属建物ア) 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約 150㎡ (未登記附属建物イ) 木造瓦葺平家建 便所 約 5㎡
番号	特 記 事 項		
1～5 ・19	物件1～5は、件外土地(4740番5、324.45㎡)と一体地を形成しており、物件19の主である建物と、その未登記附属建物ア・イの敷地等として使用されている。		

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乃至5・件外土地4740番5）

位置・交通	東武小泉線 竜舞駅 北方 道路距離 約 2.1 km (別添「位置図」参照)											
付近の状況	付近は市中心部の東方外郭部にあつて、農家住宅や一般住宅を中心に農地も多く見受けられる農家集落地域である。主要道路を除くと街路は総じて幅員、配置に劣るほか、土地毎の規模や形状も統一性を欠いて雑然としているため、旧態依然とした農村部の集落的形態が依然として強い。しかしながら近年は、大型商業施設に近い環境などから、周辺において分譲地開発が見られるなど、宅地化の進展も一部に認められる。なお市街化調整区域内にあつて、原則として宅地化が抑制されているので、こうした影響は一部に留まるものとみられることから、当面は現環境のまま推移すると予測される。											
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —										
画地条件	<p><物件1乃至5及び件外土地></p> <table border="1"> <tr> <td>地積</td> <td>2,011.92㎡ + 件外土地 (324.45㎡)</td> </tr> <tr> <td>間口・奥行</td> <td>南側市道に対し間口約58m、奥行約39～42m</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>ほぼ長方形</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	2,011.92㎡ + 件外土地 (324.45㎡)	間口・奥行	南側市道に対し間口約58m、奥行約39～42m	形状	ほぼ長方形	接道状況	角地	その他	概ね平坦地
地積	2,011.92㎡ + 件外土地 (324.45㎡)											
間口・奥行	南側市道に対し間口約58m、奥行約39～42m											
形状	ほぼ長方形											
接道状況	角地											
その他	概ね平坦地											
接面道路の状況	南側を現況幅員約5.2m舗装市道(市道認定幅員5.2m)に約0～0.5m高く接面しているほか、西側を現況幅員約4.6m(うち約4mが舗装で、約0.6m前後は未舗装)市道(市道認定幅員4.8m)に概ね等高に接面している。南及び西側市道はいずれも、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乃至5と件外土地(4740番5)は、6筆を以つて一体地を形成しており、物件19とその未登記附属建物ア・イの敷地等として利用されている。なお、件外土地との境界は判然としない。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。											

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし</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>
<p>特記事項</p>	<p>① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等から鑑みて土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> <p>③ 水道本管は、南及び西側市道に敷設されている。</p> <p>④ 市街化調整区域内で開発行為を行う場合、原則として開発許可を受けなければならない。太田市役所建築指導課で確認したところ、都市計画法における開発許可申請の履歴が確認できないことから、許可不要の要件で建築等が行われてきたものと推察されることのであった。登記記録によると、物件1、4、件外土地は線引き前から宅地の土地、物件2は線引き前からの宅地であるが、地目変更登記が線引き後に行われた土地、物件3、5は線引き後に宅地に地目変更登記された土地である。同課吏員によると、このような土地の状況を踏まえると、買受人は用途変更(15年適法建物)若しくは、都市計画法に基づく審査会案件としての用途変更などを申請し、農家住宅から一般住宅へ用途変更を行う必要があり、同手続きを経ることで、将来的な建替え等が行える可能性があるとのことである。なお現在は、件外土地を含んで一体利用されているが、件外土地を含んで一体的に用途変更等を行うことができない場合には、将来の土地利用において、現在と同じような状態での利用ができない可能性も否定できないとのことなので注意が必要である。詳細については、同課へ確認されたい。</p> <p>⑤ 南側に設置された塀の東端の一部が、東側隣接地(4738)へ越境している可能性がある。</p> <p>⑥ 土地に定着した稲荷、井戸が存在する。また物件3・4・5内の南端を中心に庭木等が存在するほか、大きな樹木も数か所に見られる。</p> <p>⑦ 太田市防災マップによると、洪水による浸水想定区域には該当していない。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件19）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載)：昭和54年5月10日新築 平成15年12月6日一部取毀、増築</p> <p>経 過 年 数：約 45 年 (増築からは約21年)</p> <p>経済的残存耐用年数：約 8 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦</p> <p>外 壁：吹付仕上、金属系・窯業系サイディング、タイル 等</p> <p>内 壁：ビニールクロス、塗壁、砂壁、羽目板 等</p> <p>天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード、目透かし張り 等</p> <p>床：フローリング、畳、クッションフロア 等</p> <p>設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等</p> <p>そ の 他：－</p>
床面積(現況)	<p>登記記録の床面積と概ね同じ。</p> <p>(1階 215.12㎡ 2階 50.95㎡ 合計 266.07㎡)</p>
現況用途等	<p>階 層：2階建</p> <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照</p>
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	<p>① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないのでは使用可能かどうかは不明である。</p> <p>② 建築当初は昭和53年12月15日付(第1225号)で建築確認を受けており、増築時は平成15年10月24日付(第H15確認建築群太田市00774号)で建築確認を受けているが、いずれも完了検査は行われていない。</p> <p>③ 1階の広縁や2階の廊下付近などで、雨漏りが認められる。</p> <p>④ 1階台所の床は、老朽化により浮沈みが認められる。</p> <p>⑤ 1階西側のリビング等の内壁は、タバコの煙によるとみられる黄ばみ</p>

が認められる。なお同リビングの屋根は、勾配天井となっている。

- ⑥ 増築時に、当初建築部分の内部についても一部改修を行っている。
- ⑦ 建物規模が大きく、一般性を欠いている。
- ⑧ 有害物質(アスベスト)の可能性は、当初建築部分は、昭和50年10月以降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以降に該当し、増築部分は、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降に該当する。
- ⑨ 経済的残存耐用年数の判定に当たっては、建築当初の部分と増築部分のそれぞれの管理状況、補修繕等の状態を勘案して査定した。
- ⑩ 下記の未登記の附属建物ア・イが存在する。附属建物アは、農業用として使用されてきた物置とみられるが、現状は車庫と物置として使用されている。課税資料によるとアは昭和43年の建築で、既に56年前後が経過しており、老朽化が顕著なことから、経済的耐用年数を満了しているものと判定した。附属建物イは、外便所で既に使用されていない模様である。建築年次は不明であるものの、建築後かなりの年数が経過しているものとみられ、老朽化が顕著なことから経済的耐用年数を満了しているものと判定した。

<附属建物ア>

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約150㎡

<附属建物イ>

木造瓦葺平家建 便所 約5㎡

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乃至5、件外土地)

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
1	19,400	0.69	246.24	0.90	2,970,000
2			590.44		7,110,000
3			72.32		870,000
4			967.89		11,660,000
5			135.03		1,630,000
件外 土地			324.45		3,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)－5

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 85 \doteq 19,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.69 [方位(南)、角地、規模(面積過大)、利用状態(大樹の存在等)、塀の一部が隣接地へ越境している可能性等を考慮。]

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19)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
19・主	150,000	266.07	0.055	2,200,000
附ア	建築後56年前後が経過しており、経済的耐用年数を満了していると判定されるため、直接的に価格を査定した。			80,000
附イ	建築後かなりの年数が経過しているとみられ、経済的耐用年数を満了していると判定されるため、直接的に価格を査定した。			10,000
物件19の合計				2,290,000

【物件19】

経過年数約 45年、 経済的残存耐用年数 約 8年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.079)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。

$$\text{現価率} = 0.079 \times (1 - 0.30) \div 0.055$$

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	2,970,000	0.30	法定地上権	890,000
2	7,110,000	0.30	法定地上権	2,130,000
3	870,000	0.30	法定地上権	260,000
4	11,660,000	0.30	法定地上権	3,500,000
5	1,630,000	0.30	法定地上権	490,000
件外 土地	3,910,000	0.30	法定地上権	1,170,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,970,000	- 890,000		0.80	0.60	1,000,000
2	7,110,000	- 2,130,000		0.80	0.60	2,390,000
3	870,000	- 260,000		0.80	0.60	290,000
4	11,660,000	- 3,500,000		0.80	0.60	3,920,000
5	1,630,000	- 490,000		0.80	0.60	550,000
19	2,290,000	+ 890,000 + 2,130,000 + 260,000 + 3,500,000 + 490,000 + 1,170,000	1.00	0.80	0.60	5,150,000
一括価格(合計)						13,300,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 市街化調整区域内の農家住宅のため市場性に劣っている。加えて、一体利用地の一部に件外土地を含んでいること、並びに建物規模が大きく、一般性に欠けることなどを総合的に勘案して、市場性の低下を考慮した。

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

公示地 価格【 太田(公) - 5 】

所 在 : 太田市沖之郷町491番3

価 格 : 17,000 円/㎡

位 置 : 東武小泉線 竜舞 駅から 道路距離 約 3.2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 664㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南4.5m舗装市道

用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

地域の概要 : 農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

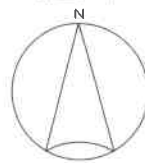
公図写

土地建物位置関係図

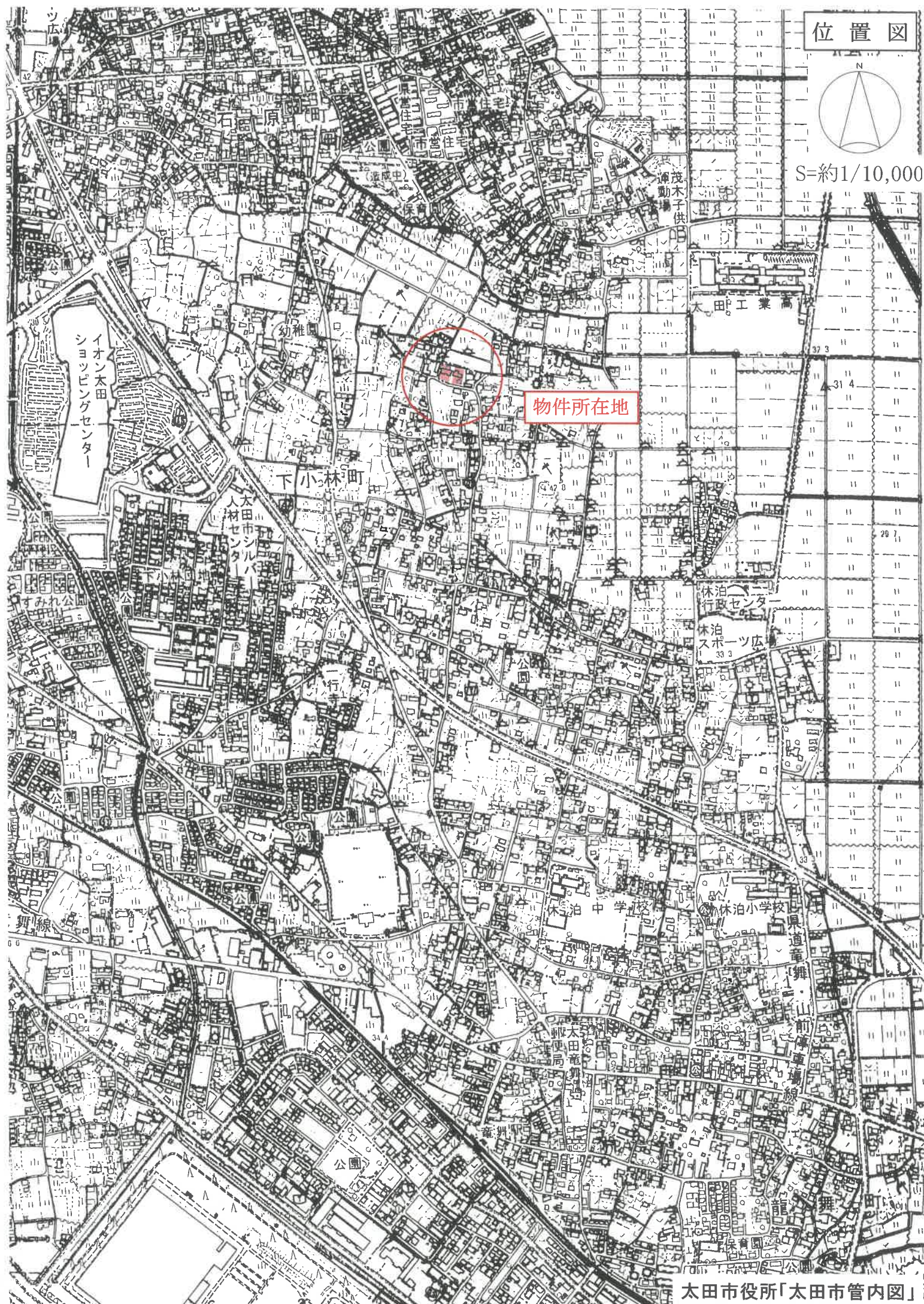
建物間取図①②

以 上

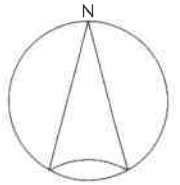
位置図



S=約1/10,000



物件所在地



S=1/500

地区外

地区外

地区



(座標値種別：図上測定)

地籍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。

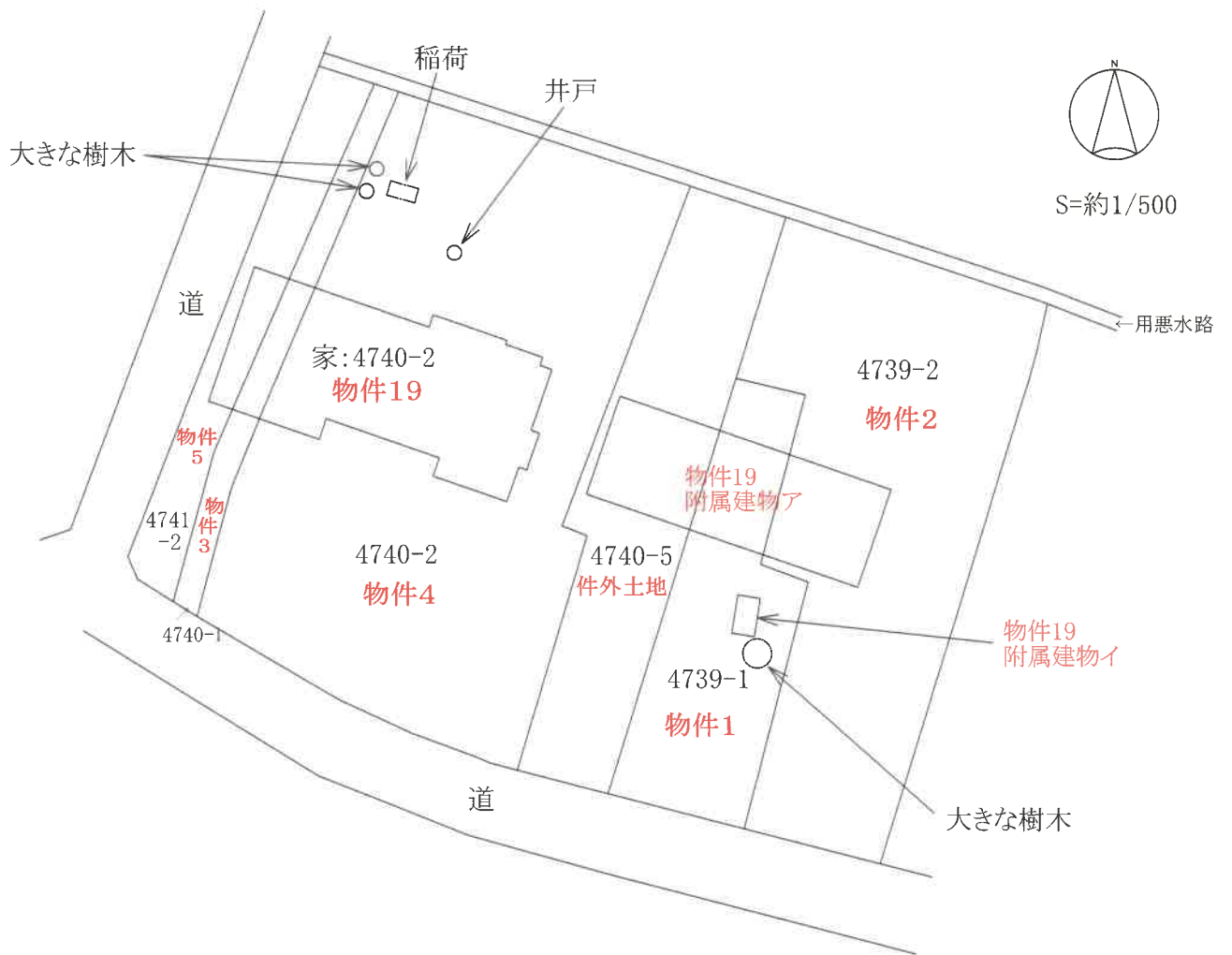
地番区域見出

龍舞町

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第16号】

(物件1乃至5・19)

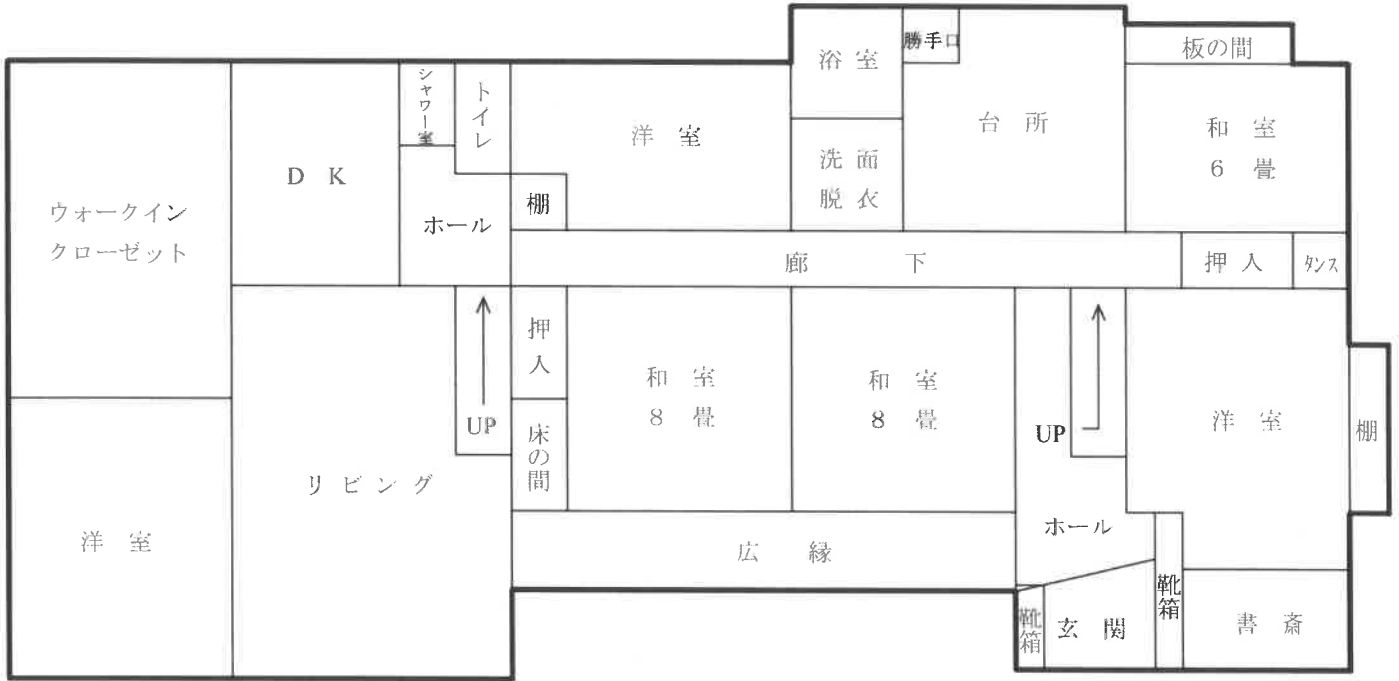


建物間取図①

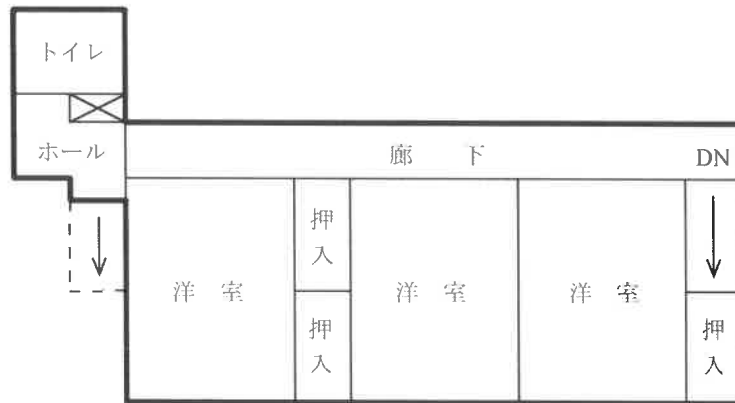
【令和6年(ケ)第16号】

<物件19>

1階



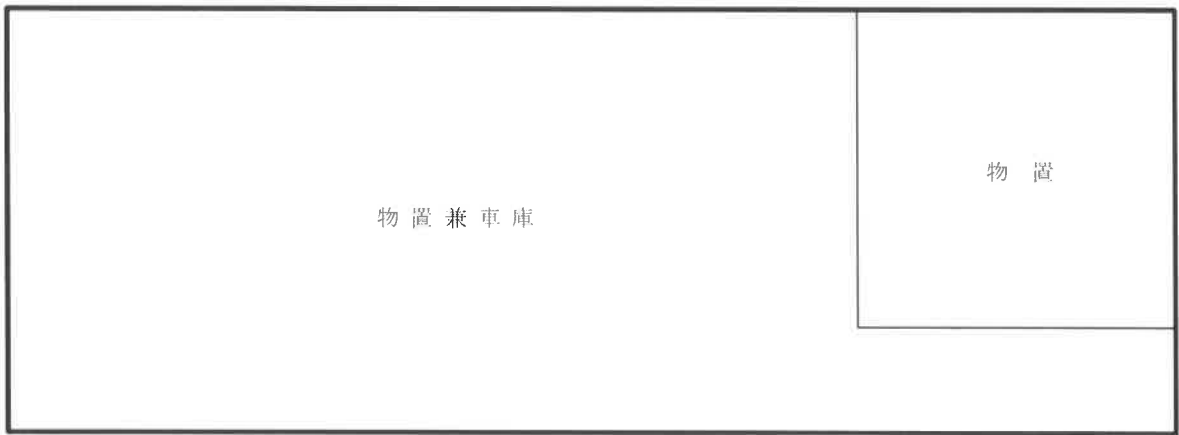
2階



建 物 間 取 図 ②

【令和6年(ケ)第16号】

< 物件19の附属建物ア >



< 物件19の附属建物イ >

