

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の陳述書 (個人・法人を問わず)

- ※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。

住民票
(個人の場合)

資格証明書
(法人の場合)

- ※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

- ※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する口にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)			
前橋地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 号	物件番号
陳述	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。		
	<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	

※法人用、法定代理人用も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月23日から 令和 7年 4月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月28日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 5月 9日 午前10時00分から 令和 7年 5月 9日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市新田村田町
地 番 831番
地 目 宅地
地 積 396.00平方メートル
- 2 所 在 太田市新田村田町
地 番 832番3
地 目 宅地
地 積 120.40平方メートル
- 3 所 在 太田市新田村田町 831番地、832番地3
家屋 番号 831番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 118.60平方メートル
2階 81.25平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月14日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

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, 2】

隣地(地番832番1)及び物件番号1の土地の東に接する道との境界が不明確である。

【物件番号3】

売却対象外建物(家屋番号832番2)とつながっている。両建物を行き来するための通路が、本件建物の北側に設置されている。

《 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 在 | 太田市新田村田町 |
| | 地 番 | 831番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田村田町 |
| | 地 番 | 832番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田村田町 831番地、832番地3 |
| | 家屋 番号 | 831番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.60平方メートル
2階 81.25平方メートル |

令和6年(ケ)第 31号
令和6年 7月23日受理
令和6年 8月19日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三井 誠 ㊟

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市新田村田町 |
| | 地 番 | 831番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田村田町 |
| | 地 番 | 832番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田村田町 831番地、832番地3 |
| | 家屋 番号 | 831番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.60平方メートル
2階 81.25平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	太田市新田村田町831番地付近(住居表示未実施)														
土地	物件1, 2														
現況地目	■宅地(物件1, 2)														
形状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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	■北側隣接地及び物件1の東に接する道との境界が不明確である。														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	■北側隣接地の建物とつながっていて、内部で行き来ができるようになっている。(写真④, ⑤参照)														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 概ね建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2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
■ B	<ol style="list-style-type: none"> 1 所有者亡Aの妻です。Aは令和6年6月25日に亡くなりました。相続人は私と子供たちですが相続放棄する予定です。 2 本件建物で亡Aと暮らしていました。 3 本件建物に雨漏りはありませんが、1階南西の和室付近でシロアリが出たことがあります。(写真⑩参照) 4 猫を二十年くらい飼っていたので壁紙が傷んでいるところがあります。(写真⑦参照) 現在、猫は飼っていません。 5 北側隣接地の建物は、亡Aと私の共有だと思います。ほとんど使用していませんが、内部で行き来ができるようになっています。(写真④, ⑤参照) 6 北側隣接地との境界はよくわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 法務局で北側隣接地の土地建物を調査したところ、次のとおりであった。
 - ① 所在 太田市新田村田町
地番 832番1
地目 宅地
地積 463.59平方メートル
所有者 A
 - ② 所在 太田市新田村田町832番地2, 832番地1
家屋番号 832番2
種類 居宅物置
構造 コンクリートブロック・軽量鉄骨造鉄板・瓦葺2階建
床面積 1階 151.87平方メートル
2階 59.62平方メートル
所有者 A 持分2分の1
B 持分2分の1
- 2 評価人と共同で現地調査したところ、北側隣接地に存在する建物は上記②の建物の一部が取り壊されたものと思われる。
- 3 太田市水道局から交付を受けた水道配管図によれば、東方の公設管から給水管が1本しか引き込みされていないため、本件建物と北側隣接地の建物とで共用されているおそれがある。
- 4 本件建物は亡Aの元妻Bが暮らしているが、相続放棄する意向であり、相続人全員が相続放棄すると相続人不存在となるおそれがある。

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7月23日 16:25-16:35	前橋地方法務局太田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年7月24日 11:20-11:35	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, Bと面談
令和6年7月24日 13:00-13:10	太田市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各交付
令和6年7月29日 15:25-15:35	群馬東部水道企業団	■水道配管図交付請求 (後日交付)
令和6年8月7日 9:50-10:55	物件所在地	■現地 (建物立入) 調査, 写真撮影, Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年8月7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

(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	太田市新田村田町			地番	831番		
出力縮	1/600	精度区	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51年9月29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。

令和6年8月2日
 前橋地方法務局太田支局
 登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成8年4月17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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和6年6月10日

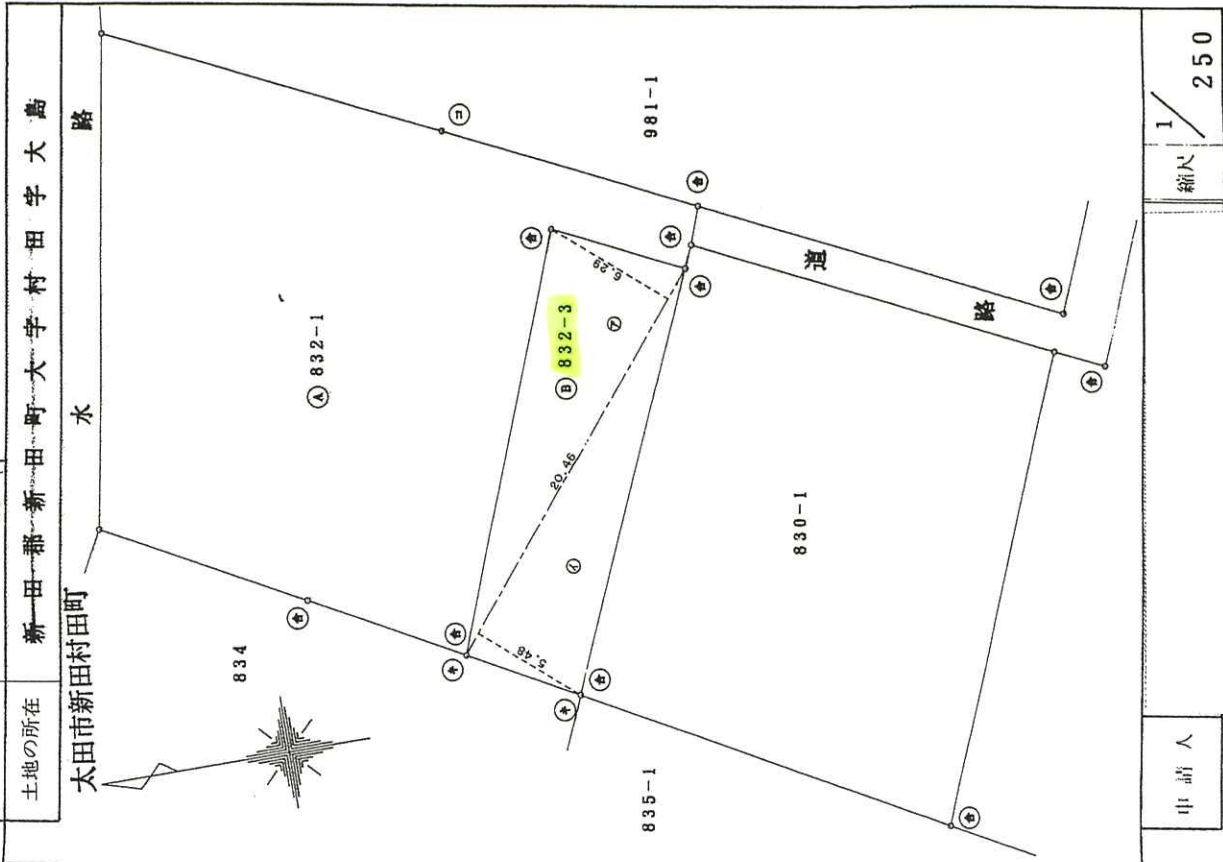
東京法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

凡	記号	素材の種類	記号	境界線の種類
例	①	石杭	①	合成杭
	②	コンクリート杭	②	金属杭
	③	刻ミ(ブロック基礎)		

地番	832-3
土地の所在	新田郡新田町大字村田大島路



三斜求積表

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
NO.	832-3							
辺	20.46	6.29	128.6934					
高さ	20.46	5.48	112.1208					
積		240.8142						
積		120.40710						
積		120.40 m ²						
坪数		36.42						

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
簿	832-1							
公	584.00		120.40710					
			463.59290					
			463.59 m ²					

作製者

4月17日作製

申請人

縮尺 1/250

平成 八年四月十七日

登記年月日：平成28年6月12日

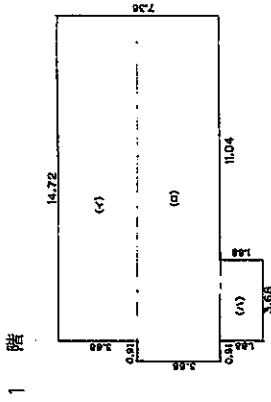
0469275

各階平面図

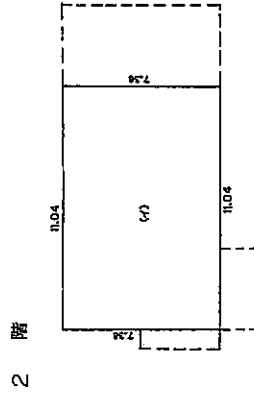
家屋番号 0469275 (33/為)

建物の所在 新田郡新田町大字村田字大島831番地, 832番地, 833番地

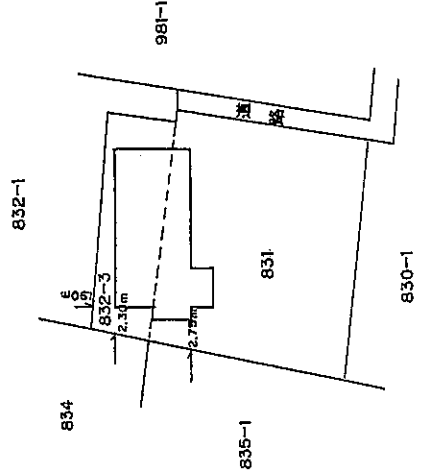
太田市新田村田町



- (イ) $3.68 \times 14.72 = 54.1696$
 - (ロ) $3.68 \times 15.63 = 57.5184$
 - (ハ) $1.88 \times 3.68 = 6.9184$
- 合計 118.6064
面積 118.60 ㎡



- (イ) $7.36 \times 11.04 = 81.2544$
- 面積 81.25 ㎡



平成 28 年 6 月 12 日

製作者
製年
製月
製日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方事務局長 大田 支屋 官署)

令和 6 年 6 月 10 日

東京法務局 中野出張所

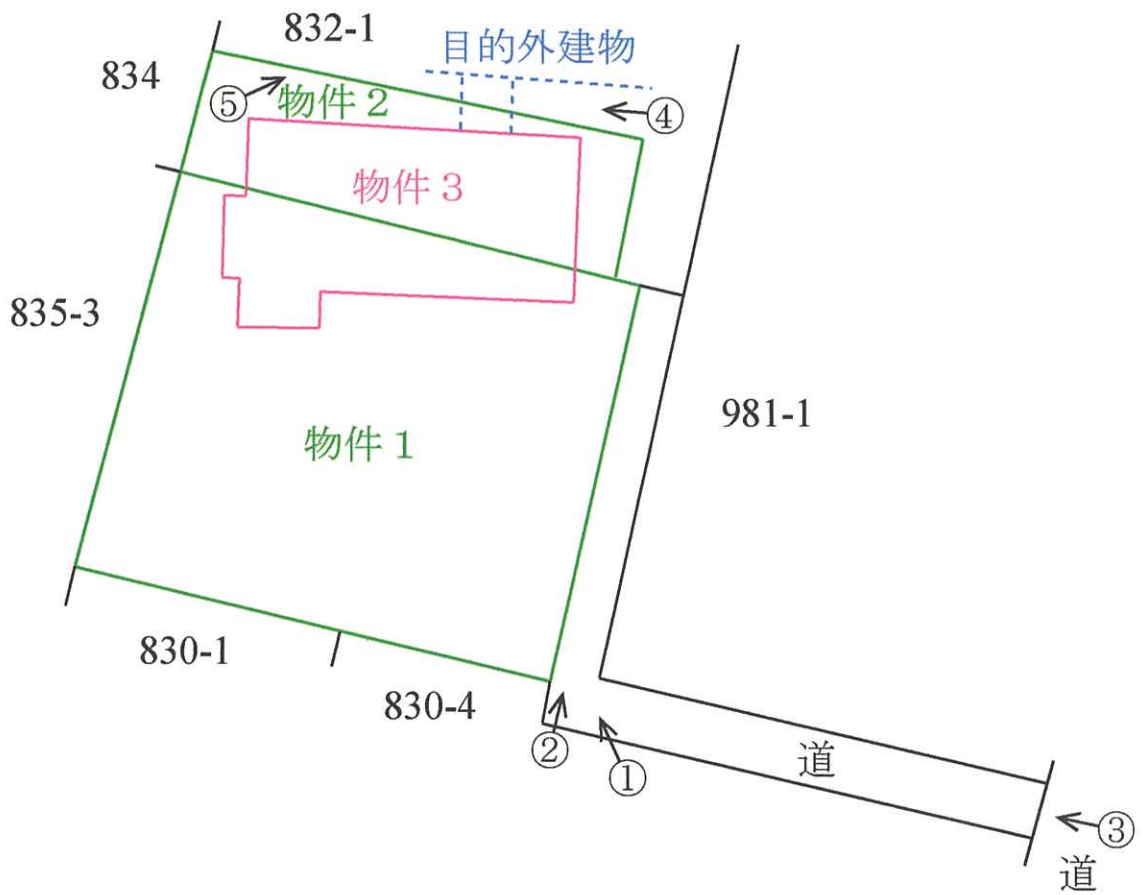
登記官

(8 枚目)

土地建物位置関係図



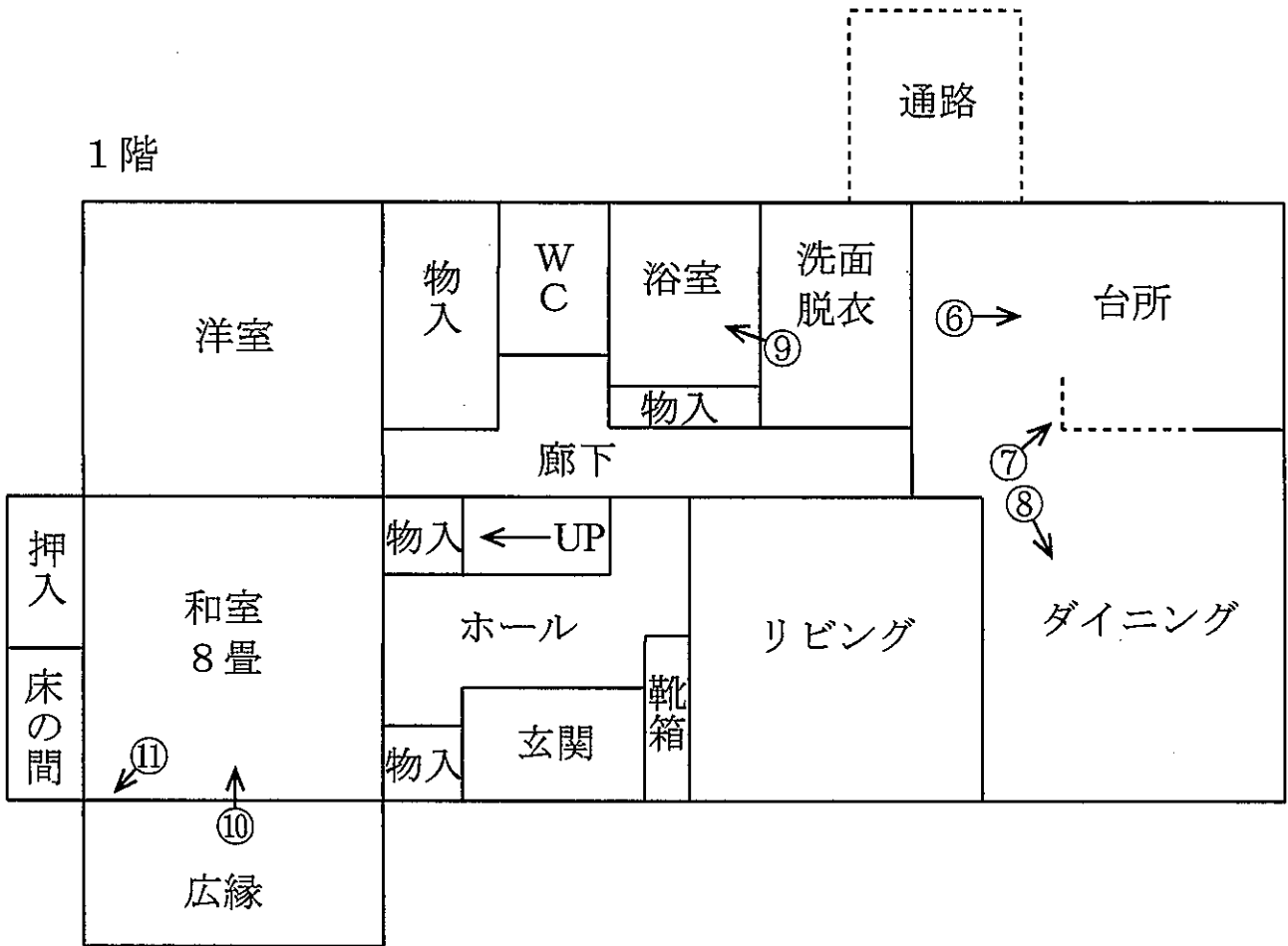
←○写真撮影位置・方向



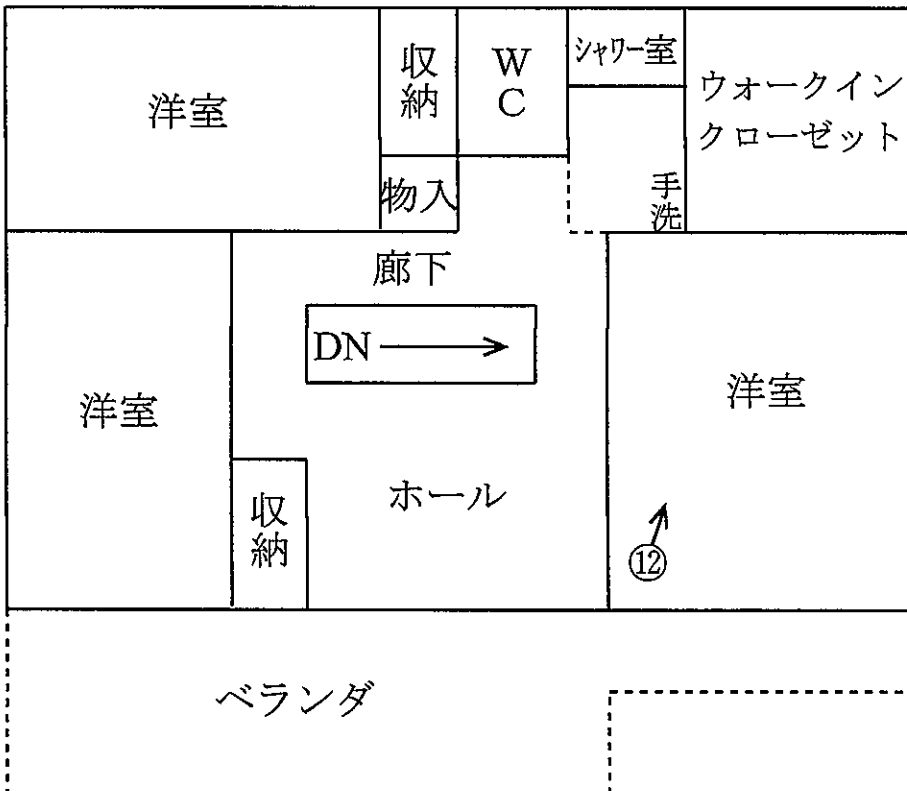
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階

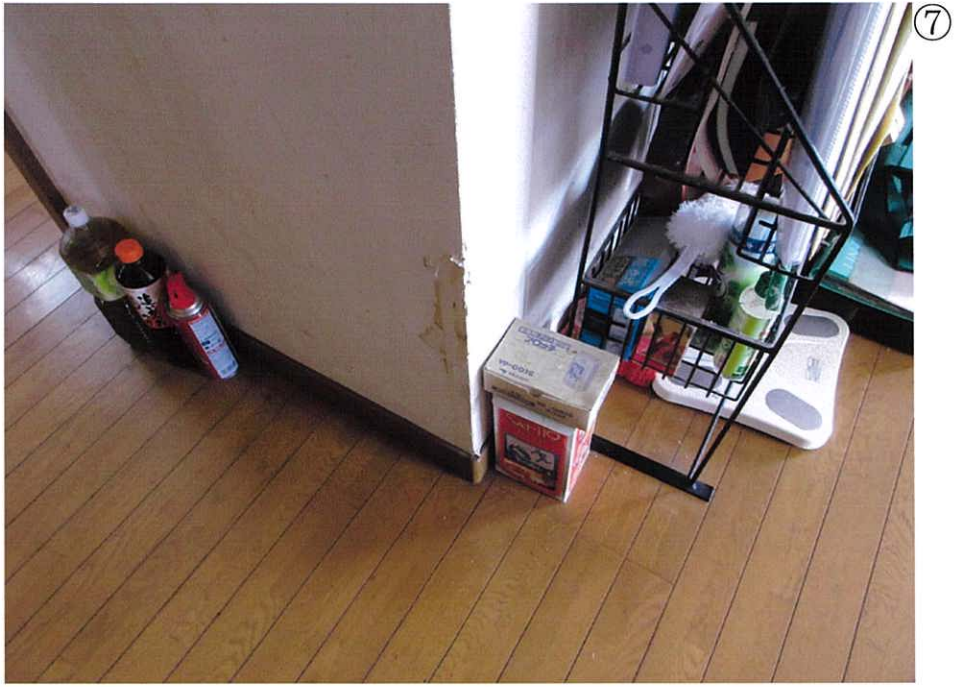


2 階











令和 6 年 (ケ) 第 31 号
令和 6 年 8 月 7 日
令和 6 年 9 月 10 日
評価書番号 第 251 号

現地調査
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

吉澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 額	
金 4,540,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,730,000 円
物 件 2 (土地)	金 520,000 円
物 件 3 (建物)	金 2,290,000 円

- 1 一括価額は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	太田市新田村田町 831番 宅地 396.00㎡	同左
2	所在地目地積	太田市新田村田町 832番3 宅地 120.40㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	太田市新田村田町 831番地、832番地3 831番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 118.60㎡ 2階 81.25㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	外観上、物件1・2と北側隣接地(832番1)の敷地は一体的に使用されている。		

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・2）

位置・交通	東武桐生線 三枚橋駅 西方 道路距離 約 4.1 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の北西方郊外にあつて、旧来からの農家住宅を中心にして一般住宅等も介在しており、周辺には農地等も見られる農村部の住宅地域である。近隣地域の周囲には、住宅団地(グリーンタウン生品)が存在しており、整然とした郊外住宅地域が形成されているものの、それとは対照的に、近隣地域内は街路、街区の整然性に欠けるほか、土地毎の規模や形状も統一性を欠いて雑然としているので、一部に一般住宅の進出が見受けられるものの、旧態依然とした農村集落的形態が残っている。なお市街化調整区域内のため、原則として宅地化が抑制されていることから、今後も積極的な宅地開発は期待できないので、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% - -
面地条件	<物件1・2一体として> 地積 516.40㎡ 間口・奥行 東側道路に対し間口約17.5m、奥行約21.5～22.5m 形状 不整形 接道状況 中間画地 その他 概ね平坦地	
接面道路の状況	物件1の東側を現況幅員約1.8～2mの未舗装道路(市道認定無し・法定外公共物)に概ね等高に接面している。同道路は、物件1の南東端部から東方に屈折して、その先約25m付近を南北に通る市道と交差している(東方延伸部分の幅員約2.5m)。建築基準法第42条第2項の道路に該当するので、建築に際しては中心線から2mのセットバックを要する(建築確認申請を要する行為を行う場合には事前に狭隘協議が必要とのことなので、詳細は建築指導課に確認されたい)。なお同道路は、外観上、物件1・2と北側隣接地(832番1)の敷地の一部に取り込まれるような状態で、一体的に使用されている様に見受けられる。	

土地の利用状況等	物件1・2は二筆を以って一体地を形成しており、物件3の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。
供給処理施設	<p>上水道 なし(特記事項参照) 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、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地(中屋敷遺跡)に指定されている。 ③ 水道本管は、東方約30m付近を南北に通る市道に敷設されている。物件1は、同本管から接面道路に給水管を敷設して敷地内へ引込み使用している。なお、北側隣接地(832番1)と共用している可能性があるため、使用に際しては注意が必要である。 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。物件1・2は線引前から宅地として使用していた模様(地目変更の登記は線引後)であることから、太田市役所建築指導係で開発の履歴等を確認することはできなかった。建替え等に際しては、線引きの際に宅地であったことを証明することなどで、同一用途等での建替えが可能な場合もあるので、詳細については同係へ確認されたい。 ⑤ 外観上、物件1・2と北側隣接地(832番1)は、道路(法定外公共物)を取り込んで、一体的に使用している様に見受けられる。なお、北側隣接地との境界は判然としない。 ⑥ 物件1内の南西端部付近は、庭木の管理が行き届いていない模様で、繁茂状態にある。 ⑦ 太田市防災マップでは、特に指定はされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成8年6月11日新築 経過年数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニールクロス、腰板、京壁等 天 井：ビニールクロス、目透かし張り等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等)等 そ の 他：-
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 118.60㎡ 2階 81.25㎡ 合計 199.85㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないのでは使用可能かどうかは不明である。 ② 平成8年4月8日付(第H08認建太土000011号)で建築確認を受けているが、完了検査は台帳上、確認できない。 ③ 1階南西の和室付近で過去にシロアリが発生したことがあるとのこと。また以前に室内で猫を飼っていたことがあるとのこと、内壁等が傷んでいるところが認められる。 ④ 北側隣接地(832番1)上の建物(家屋番号832番2と推定)と行き来するための通路が物件3の建物の北側に設置されている。なお同通路は北側隣接地と物件2の土地に跨って設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1・2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	15,300	0.85	396.00	0.80	4,120,000
2			120.40		1,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 太田(県)ー22

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,400 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 114 \div 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、角地+2

◇ 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 : 0.85 [方位(東)、行止まり道路、形状、セットバック、供給処理施設(水道)の状態、庭木の繁茂状態を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件3)

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
3	150,000	199.85	0.073	2,190,000

【 物件3 】

経過年数約 28年、 経済的残存耐用年数 約 7年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.091)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲20%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.091 \times (1 - 0.20) \div 0.073$$

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	4,120,000	0.30	法定地上権	1,240,000
2	1,250,000	0.30	法定地上権	380,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算		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	4,120,000	-	1,240,000		1.00	0.60	1,730,000
2	1,250,000	-	380,000		1.00	0.60	520,000
3	2,190,000	+	1,240,000	1.00	1.00	0.60	2,290,000
		+	380,000				
一括価格(合計)							4,540,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地 価格【 太田(県) - 22 】

所 在 : 太田市新田反町町577番1

価 格 : 18,400 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線 木崎 駅から 道路距離 約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 891m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南6m舗装市道、西側道

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 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

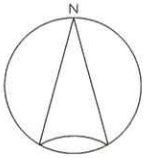
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

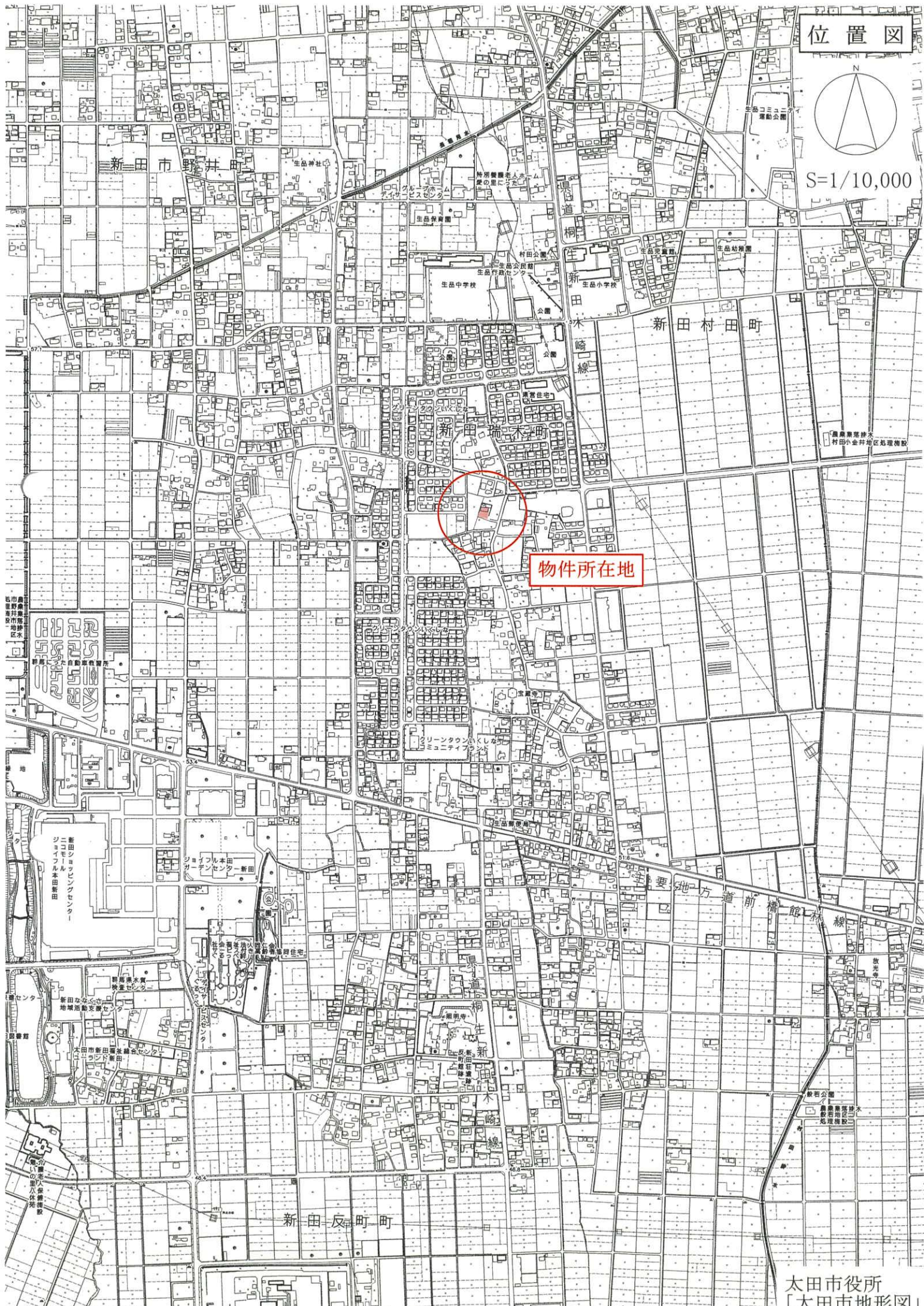
新田 市野井町

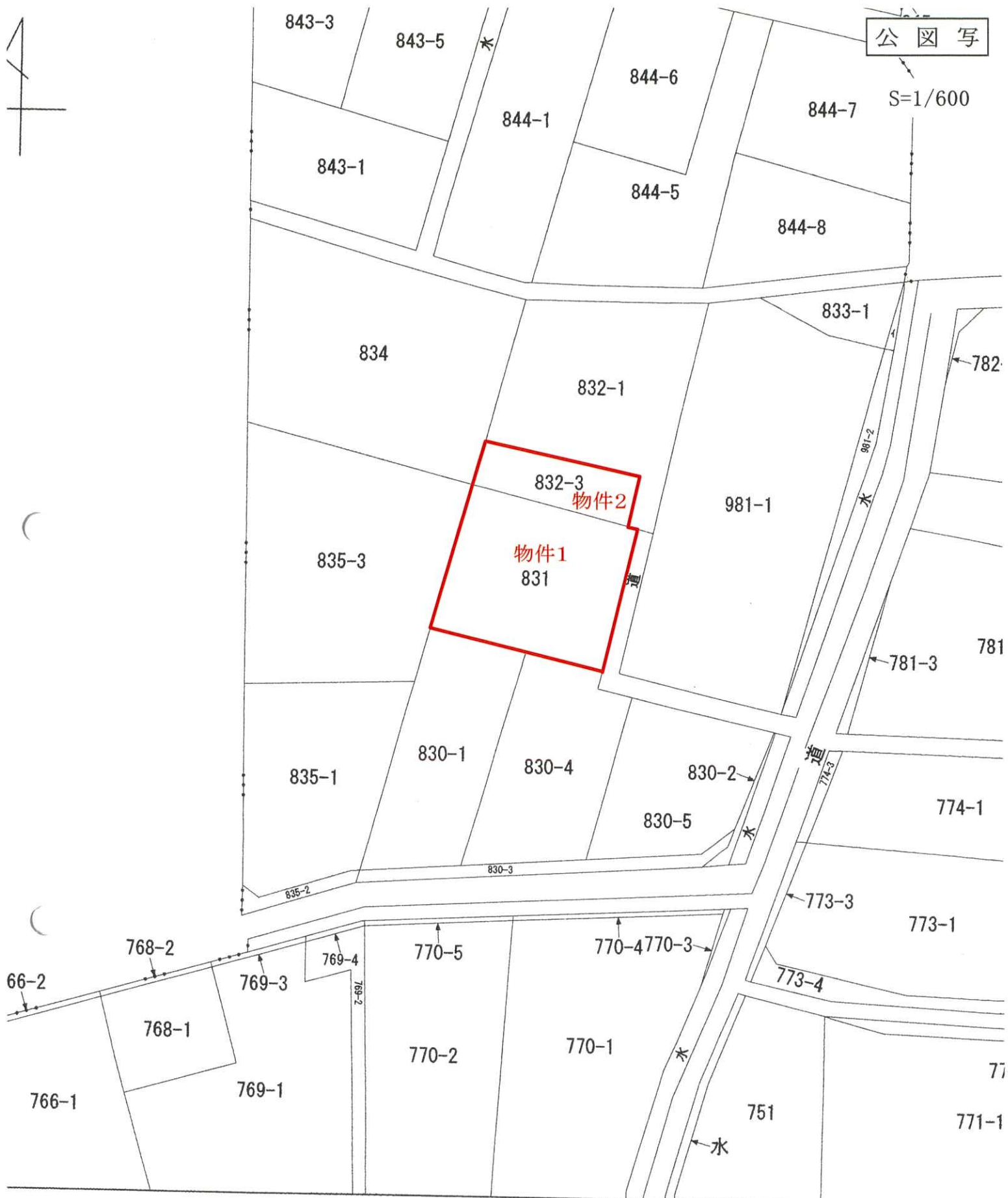
新田 村田町

新田 反町町

物件所在地

太田市役所
「太田市地形図」

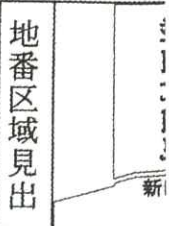




公 図 写

S=1/600

図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

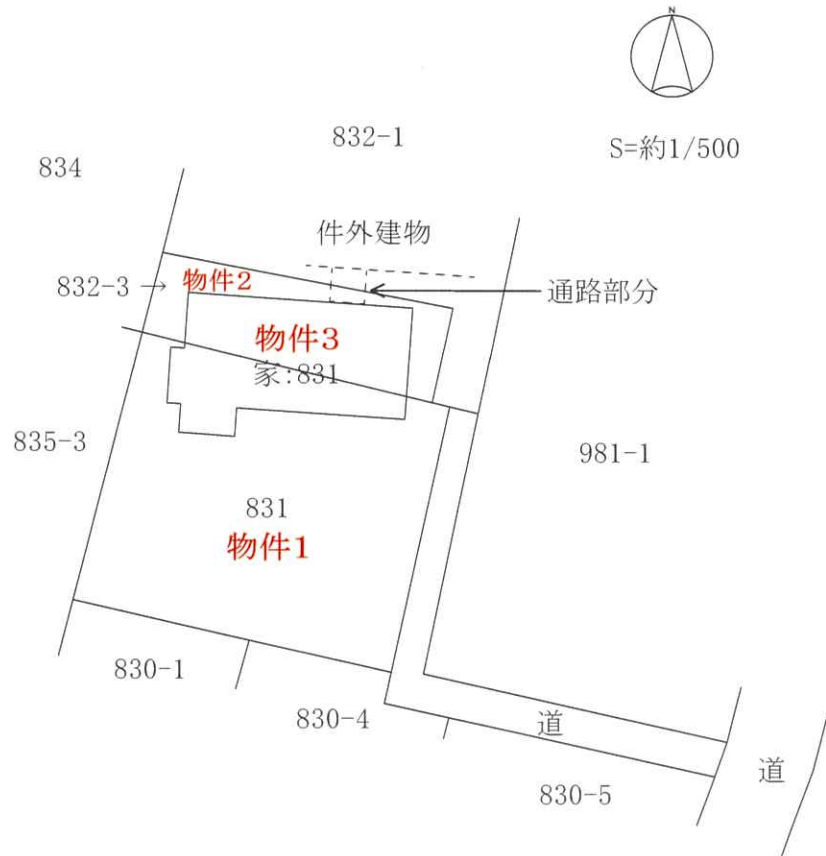


太田市新田村田町

地 番 831番

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第31号】



建物間取図

【令和6年(ケ)第31号】

