

(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6～11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 7月16日から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 7月30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 8月20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 8月 1日 午前10時00分から 令和 7年 8月 1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

- | | | | |
|-----|---|---|------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1029平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 375平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| ☆9 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4743番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 624平方メートル |
| ☆10 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4743番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 48平方メートル |

物 件 目 録

☆11 所 在 太田市龍舞町
地 番 4744番1
地 目 畑
地 積 918平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月24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

1 不動産の表示

【物件番号6～11】

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6～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6～11】

本件所有者が占有している。

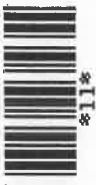
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6～11】

隣地（地番4742番4，地番4743番3）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

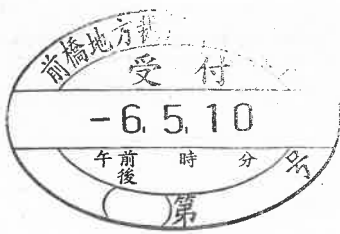
- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1029平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 375平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4743番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 624平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4743番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 48平方メートル |



物 件 目 録

1 1 所 在 太田市龍舞町
地 番 4 7 4 4 番 1
地 目 畑
地 積 9 1 8 平方メートル





回答書(農地等の現況に係る調査結果)

令和6年5月7日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 林 陽子 殿

回答者 太田市農業委員会長

令和6年4月19日付け照会書をもって(当農業委員会に)照会のあった件(事件番号:令和6年(ケ)第16号)につき、下記のとおり調査結果を回答します。

| | | | | | | | |
|--|----------|----------|-------------|------------------------|----------------|--------------------|-------|
| 1 現地調査日 | 令和6年5月1日 | | | | | | |
| 2 土地の表示と現況地目 | 所在 | 地番 | 登記簿地目 | 面積(m ²) | 土地所有者 | | 現況地目 |
| | 別紙のとおり | | | | 氏名 | 住所 | |
| 3 転用許可等の有無とその内容 | 有 | 許可年月日 | 許可条項 | 転用目的 | 許可等を受けた者の氏名・住所 | | |
| | | | | | | | |
| | 無 | 該当する欄に○印 | | 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない | ○ | 許可を得ることが必要がない案件である | |
| 4 県からの指示事項 | 該当する欄に○印 | | 原状回復命令を行わない | | | | |
| | | | 近く原状回復命令を行う | | | | |
| 5 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可、利用権設定に関する事項 | 無 | 有 | 許可年月日 | 条項 | 権利内容 | 申請者の住所及び氏名 | |
| | | | 年 月 日 | | | | |
| 6 その他参考事項 | 都市計画法関係 | | | | 農振法関係 | | その他 |
| | 線引都市計画 | | 未線引都市計画 | | 農振区域内 | | 農振区域外 |
| | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | 用途地域外 | 農用地区域内 | 農用地区域外 | |
| | | | | | | | |
| 7 買受適格証明書の要否 | 要・否 | | | | | | |

記載上の注意

- 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは、4の欄の記入は行わない。
- 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地状況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- 6の欄は、該当箇所にも○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

(別紙)

市街化調整区域農振区域外農地 明細

| 2 土地の表示 と現況地目 | 所在 | 地番 | 登記簿 地目 | 面積 (㎡) | 土地所有者 | | 現況 地目 |
|------------------|-----|--------|-----------|-----------|-------|----|----------|
| | | | | | 氏名 | 住所 | |
| | 龍舞町 | 4742番1 | 畑 | 1,029 | | | 農地 |
| | 龍舞町 | 4742番3 | 畑 | 375 | | | 農地 |
| | 龍舞町 | 4742番5 | 畑 | 30 | | | 農地 |
| | 龍舞町 | 4743番1 | 畑 | 624 | | | 農地 |
| | 龍舞町 | 4743番4 | 畑 | 48 | | | 農地 |
| | 龍舞町 | 4744番1 | 畑 | 918 | | | 農地 |
| | 茂木町 | 2175番2 | 畑 | 14 | | | 農地 |
| | 茂木町 | 2183番2 | 畑 | 1,388 | | | 農地 |
| | 茂木町 | 2183番3 | 畑 | 252 | | | 農地 |



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6～11)

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三井 誠 印

(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

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1029平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 375平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4742番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4743番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 624平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 | 番 | 4743番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 48平方メートル |

物 件 目 録

1 1 所 在 太田市龍舞町
地 番 4 7 4 4 番 1
地 目 畑
地 積 9 1 8 平方メートル

関係人の陳述等

| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
|-------------------|---|
| ■A (所有者) | <ol style="list-style-type: none">1 本件土地はうちの竹林ですが、だれも使用していません。2 4742番4及び4743番3は、亡夫Bの兄の所有地ですが、同土地と本件土地との境界はよくわかりません。3 昔、馬を飼っていたことがあり、馬頭観音は馬が死んだときに供養するためのものです。 |

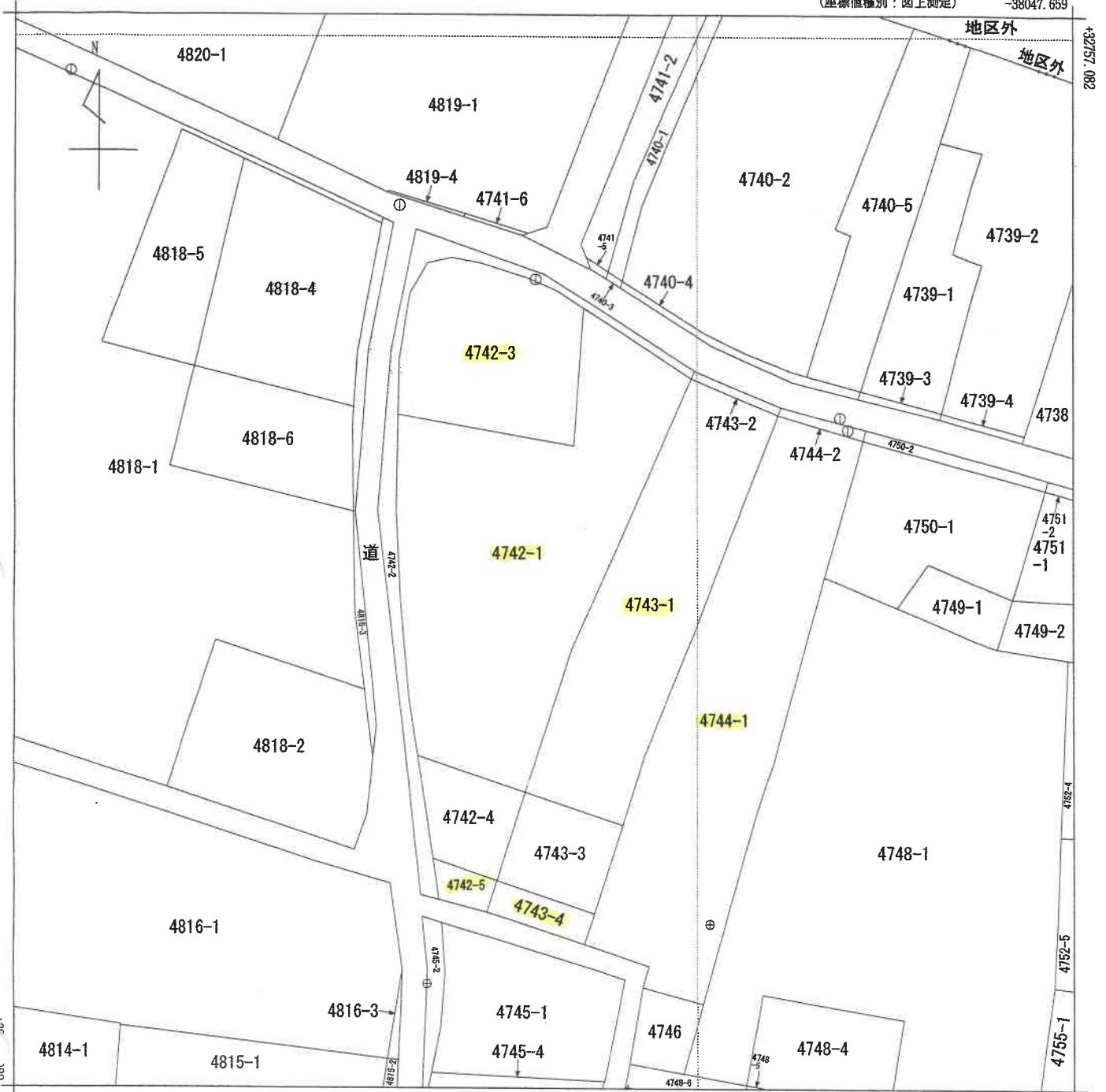
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 太田市農業委員会の照会回答書によれば、市街化調整区域内、農振区域外の農地であり、農地法の許可を得た貸借等はなく、転用許可がなされたこともないとのことである。
- 2 本件土地の入札に参加するには太田市農業委員会から交付を受けた農地の買受適格証明書が必要である。詳しいことは太田市農業委員会事務局に照会されたい。

| 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 | ■土地家屋現況図交付 |
| 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 11:00-11:10 | 物件所在地 | ■現地調査, 写真撮影 ■Aと面談 |
| 令和6年5月15日 10:55-11:15 | 物件所在地 | ■現地調査, 写真撮影 ■A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
(6 枚目)



-38172.659 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

| | |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 龍舞町 |
|--------|-----|

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|----|------------|----|--------|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 太田市龍舞町 | | | 地番 | 4742番1 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系又は座番は記号 | 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：11-2

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成4年6月17日

公用

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 前橋地方支庁 太田支局 登記官

(8 枚目)

請求番号：23-3

| 記号 | 境界線の種別 | 記号 | 境界線の種別 |
|-----|---------|----|--------|
| 凡 例 | 石杭 | ④ | 合成杭 |
| ① | コンクリート杭 | ⑤ | 金属杭 |
| ② | 知ミ | | |

| | |
|-------|--------------------------|
| 地番 | 4742~4、 4742~5、4742-1 |
| 土地の所在 | 太田市 赤松町字上赤松 |

地積測量図

0133733

平成9年2月10日変更登記
 同日

龍舞町

⑤ 求積 (4742~4)

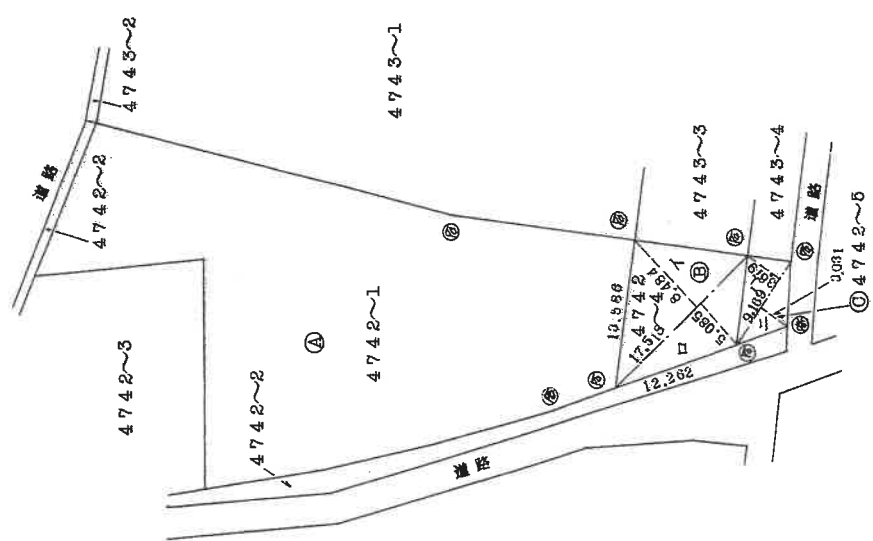
| | |
|-------|-----------------------------|
| 1 | 17.518 X 8.484 = 148.622712 |
| 口 | 17.518 X 5.085 = 89.079030 |
| | 合計 237.701742 |
| 1 / 2 | 118.850871 m ² |

⑥ 求積 (4742~5)

| | |
|-------|---------------------------|
| ハ | 9.169 X 3.679 = 33.732751 |
| ニ | 9.169 X 3.031 = 27.791239 |
| | 合計 61.523990 |
| 1 / 2 | 30.761995 m ² |

④ 求積 (4742~1)

1179.0000 = (118.850871 + 30.761995) = 1029.387134 m²



作製者

平成3年12月7日作製

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

平成 四年 六月 廿七日

登記年月日：平成4年6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。

令和6年4月26日

前橋地方方法務局 太田支高

登記官

(9 枚目)

請求番号：23-4

| 記号 | 境界線の種別 | 記号 | 境界線の種別 |
|----|---------|----|--------|
| 凡例 | 石杭 | ㊦ | 合成杭 |
| | コンクリート杭 | ㊧ | 金属杭 |
| | 測ミ | | |

4. b. 17
 地番 4743~3
 4743~4, 4743~1

地積測量図

土地の所在 太田市大宮電舞字士新堀

龍舞町

平成9年2月10日変更登記

013373*

㊦ 求積 (4743~3)

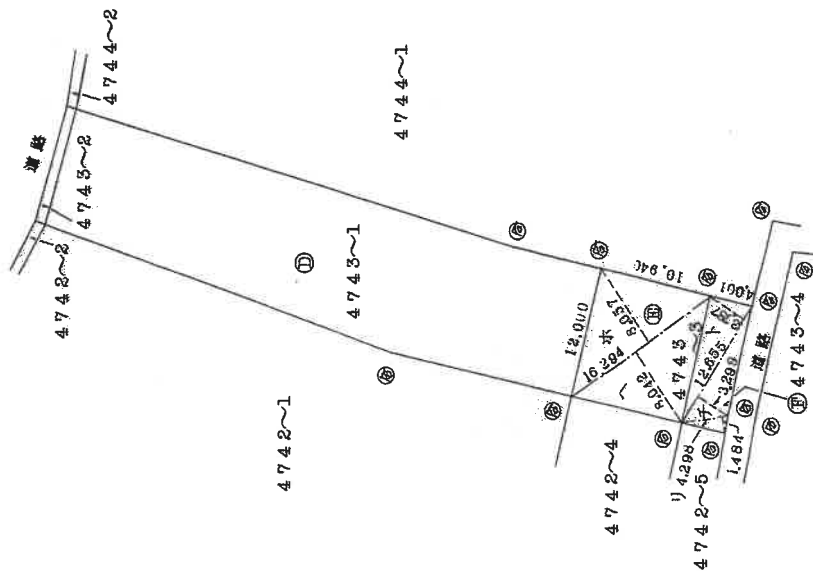
| | |
|-------|------------------------------------|
| 水へ | $16.294 \times 8.057 = 131.280756$ |
| | $16.294 \times 8.042 = 131.038348$ |
| 合計 | 262.317106 |
| 1 / 2 | 131.158553 m ² |

㊧ 求積 (4743~4)

| | |
|-------|-----------------------------------|
| トチリ | $12.655 \times 3.787 = 47.924485$ |
| | $12.655 \times 3.299 = 41.748845$ |
| | $4.298 \times 1.484 = 6.378232$ |
| 合計 | 96.051562 |
| 1 / 2 | 48.025781 m ² |

㊨ 求積 (4743~1)

$$804.0000 - (131.158553 + 48.025781) = 624.815666 \text{ m}^2$$



作製者

平成3年12月17日作製

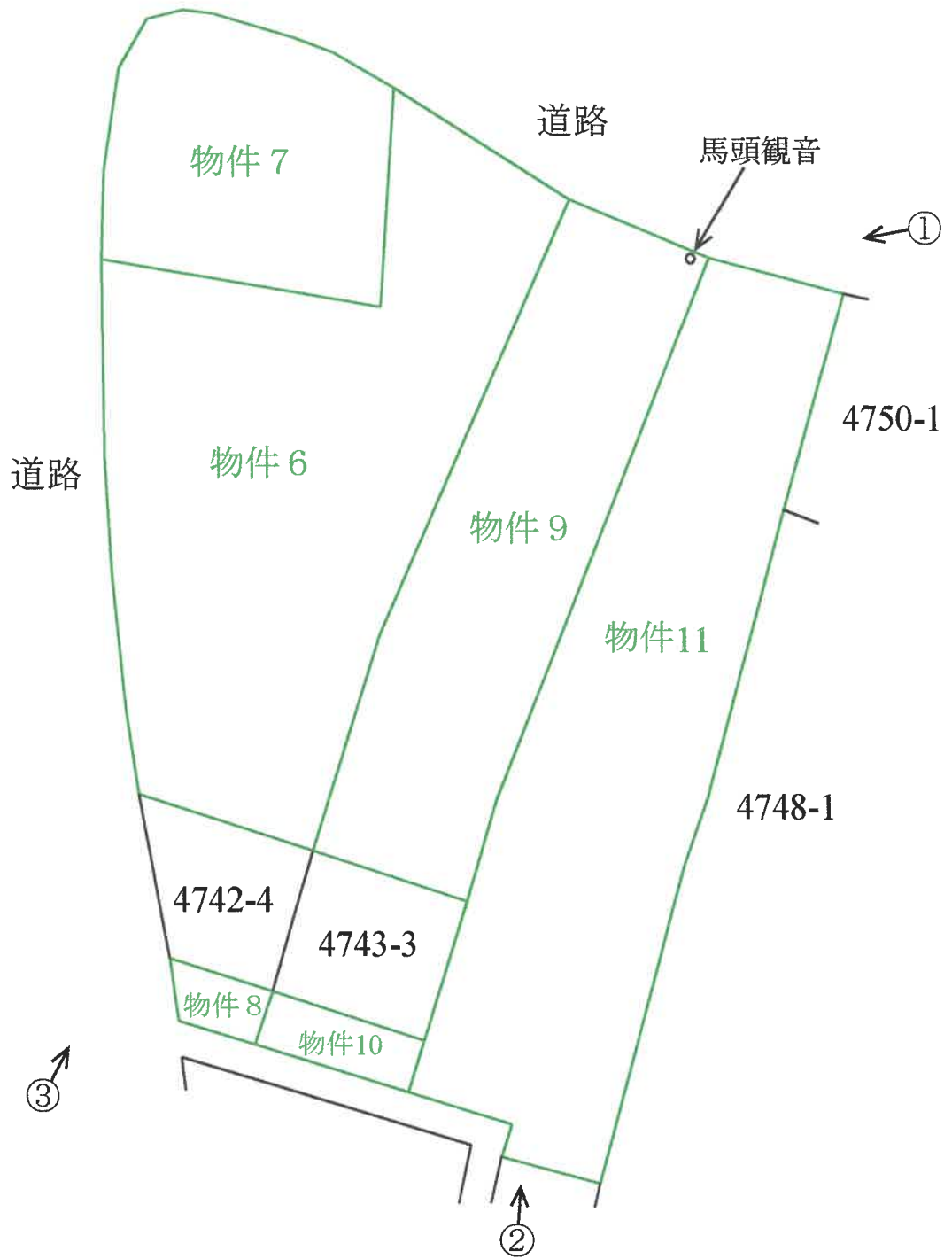
申請人

縮尺 1/500

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





①



②



③

補 充 書

前橋地方裁判所太田支部 御中

令和7年1月24日
評価人 吉澤卓

記

令和6年6月26日付評価書(物件6~11)を下記のとおり補充する。

<1 ページ目>

第1 評価額

一括評価額

金 2,080,000 円 (訂正前 金 2,090,000 円)

内訳価格

物件10(土地) 金 30,000 円 (訂正前 金 40,000 円)

<5 ページ目>

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

| | | | | |
|----------|-----|-------------|-------|---------------|
| 物件10 | 評価額 | 30,000 円 | (訂正前 | 40,000 円) |
| 一括価格(合計) | 評価額 | 2,080,000 円 | (訂正前 | 2,090,000 円) |

以上

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 6 ~ 1 1)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

| | |
|---------------|-------------|
| 一 括 価 額 | |
| 金 2,090,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 6 (土地) | 金 710,000 円 |
| 物件 7 (土地) | 金 260,000 円 |
| 物件 8 (土地) | 金 20,000 円 |
| 物件 9 (土地) | 金 430,000 円 |
| 物件 10 (土地) | 金 40,000 円 |
| 物件 11 (土地) | 金 630,000 円 |

- 1 一括価額は、物件6乃至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。

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 |
|----|-----------------|--|----|
| 6 | 所在地 地目 地積 | 太田市龍舞町 4742番1 畑 1,029m ² | 同左 |
| 7 | 所在地 地目 地積 | 太田市龍舞町 4742番3 畑 375m ² | 同左 |
| 8 | 所在地 地目 地積 | 太田市龍舞町 4742番5 畑 30m ² | 同左 |
| 9 | 所在地 地目 地積 | 太田市龍舞町 4743番1 畑 624m ² | 同左 |
| 10 | 所在地 地目 地積 | 太田市龍舞町 4743番4 畑 48m ² | 同左 |
| 11 | 所在地 地目 地積 | 太田市龍舞町 4744番1 畑 918m ² | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | なし | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件6乃至11）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 東武小泉線 竜舞 駅 北 方 道路距離 約 2.0 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村集落内の農地地域である。既存集落との接近性に優り、また街路も作業用車両等が通行できるよう整備されているので、通耕や搬出入の便は概ね良好な状態にある。依然として農家集落的形態が強い地域であるが、大型商業施設に近い環境などから、一部には分譲地開発が散見されるなど、周辺における宅地化の影響が認められる。但し、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、こうした流れ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 等 の 規 制 (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% — 農業振興区域外の農地 |
| 画 地 条 件 | <物件6乃至11一体として> 地 積 3,024m ² 間 口 ・ 奥 行 西側市道に対して間口約65m、奥行約33～56m 形 状 不整形 接 道 状 況 角地 そ の 他 概ね平坦地 | |
| 接 面 道 路 の 状 況 | 物件6・7・8の西側を現況幅員約5.1～5.5m(市道認定幅員5.3～5.6m)舗装市道に約0～0.2m高く接面しているほか、北側を現況幅員約5.2m(市道認定幅員5.2m)に約0～0.5m高く接面している。いずれの市道も、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。なお公図上、物件8・10・11の南側隣接地には「道」が存在するが、現況は道路としての実態を把握できず、また道路法、建築基準法上の道路にも該当していない。 | |
| 土 地 の 利 用 状 況 等 | 物件7付近の一部は、実際に畑として使用されているが、その他の部分は竹林状態で放置されている。従つて、畑等として土地全体を使用するには、竹林の伐採、伐根等を要する。 | |

| | |
|---------------|--|
| <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> |
| <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、また登記履歴や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、東及び北側市道のそれぞれに敷設されているが、敷地内への引込みはない。</p> <p>④ 物件6乃至11は、農振法に基づく農業振興区域外の農地(白地)に該当するので、買受人は取得に当たって、買受適格証明書が必要となる。</p> <p>⑤ 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。但し、都市計画法第34条(令第36条第1項第3号、法第42条第1項ただし書き)に規定する許可基準に該当すれば、特例許可として建築を行うことが可能な場合もあるので、詳細については、太田市役所建築指導係へ確認されたい。</p> <p>⑥ 物件9内の北端部付近には、「馬頭観音」の碑が存在する。</p> <p>⑦ 隣接する4742番4と4743番3との境界が判然としない。</p> <p>⑧ 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> |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

農地価格(物件6乃至11)

目的土地の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 | 農 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------------|
| 6 | 3,000 | 0.55 | 1,029 | - | 1,700,000 |
| 7 | | | 375 | - | 620,000 |
| 8 | | | 30 | - | 50,000 |
| 9 | | | 624 | - | 1,030,000 |
| 10 | | | 48 | - | 80,000 |
| 11 | | | 918 | - | 1,510,000 |

ア 標準画地価格：物件6乃至11の土地は市街化調整区域内の農地であり、規準すべき適切な公示地等が存在しないため、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における農地の取引価格を参考として、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：0.55 [角地、形状(不整形)、竹林状態、馬頭観音の存在等を考慮]

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

| 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 |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------|
| 6 | 1,700,000 | - | | 0.70 | 0.60 | 710,000 |
| 7 | 620,000 | - | | 0.70 | 0.60 | 260,000 |
| 8 | 50,000 | - | | 0.70 | 0.60 | 20,000 |
| 9 | 1,030,000 | - | | 0.70 | 0.60 | 430,000 |
| 10 | 80,000 | - | | 0.70 | 0.60 | 40,000 |
| 11 | 1,510,000 | - | | 0.70 | 0.60 | 630,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 2,090,000 |

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地であることによる市場性の減退を考慮した。

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 付属資料の表示

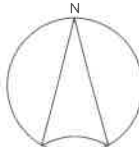
位置図

公図写

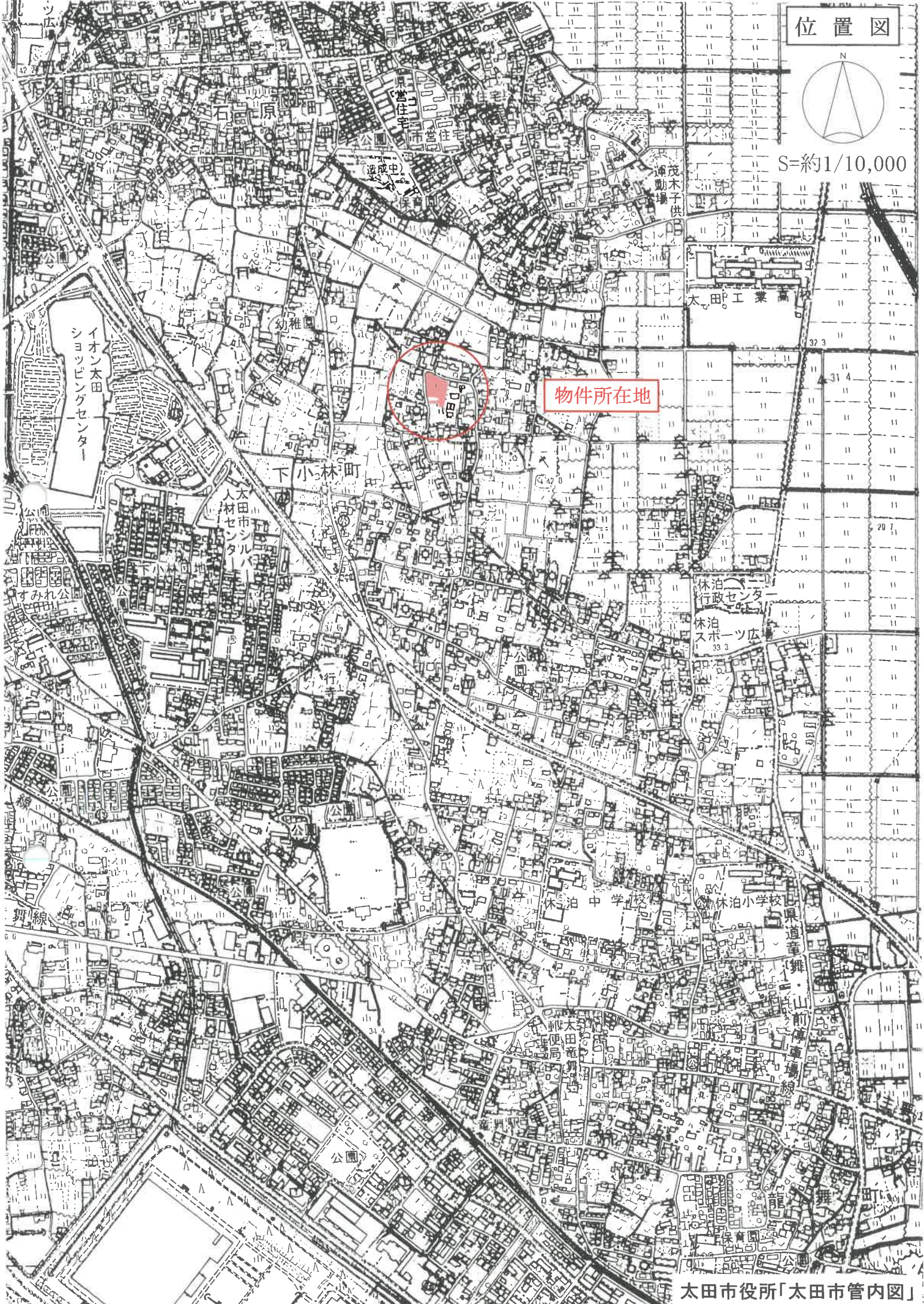
物件配置図

以 上

位置図



S=約1/10,000

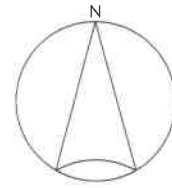


物件所在地

物件配置図

【令和6年(ケ)第16号】

(物件6乃至11)



S=約1/500

