

(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	<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。

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 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番5
宅地
148.79平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番14
宅地
94.04平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番16
公衆用道路
1.29平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番17
公衆用道路
1.35平方メートル |
| 5 | 所

家屋
種 | 在

番号
類 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番地14、
1257番地5
1257番14
居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 49.68平方メートル
	2階 48.85平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番5
宅地
148.79平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番14
宅地
94.04平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番16
公衆用道路
1.29平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原
1257番17
公衆用道路
1.35平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番地14、
1257番地5
1257番14
居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 49.68平方メートル
	2階 48.85平方メートル

令和6年(ケ)第 19号
令和6年 5月17日受理
令和6年 6月11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 ⑩

(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 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 | |
| | 地 番 | 1257番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 148.79平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 | |
| | 地 番 | 1257番14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 94.04平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 | |
| | 地 番 | 1257番16 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 1.29平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 | |
| | 地 番 | 1257番17 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 1.35平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 | 1257番地14、 |
| | | | 1257番地5 |
| | 家屋 番号 | 1257番14 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 49.68平方メートル
	2階 48.85平方メートル

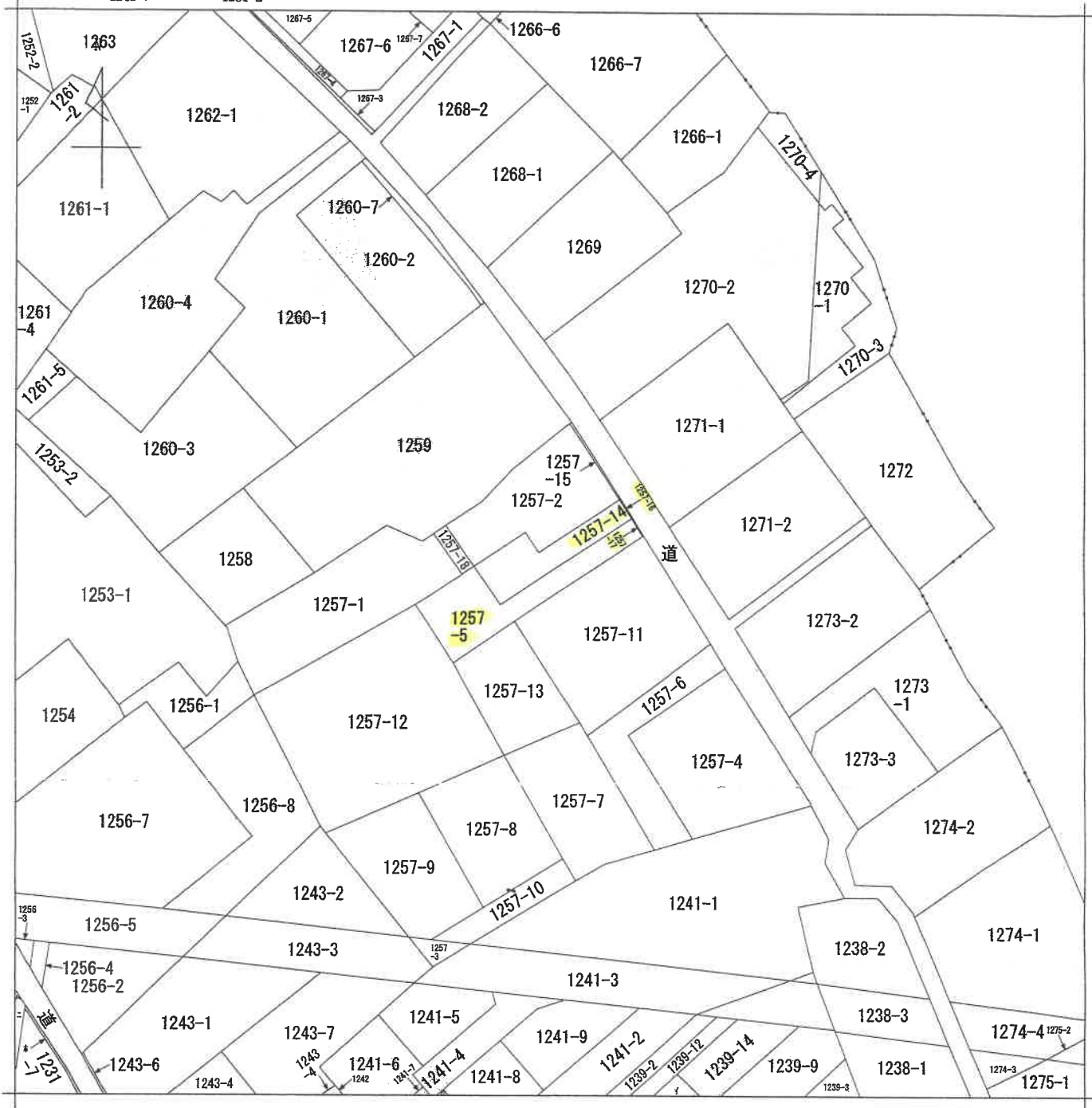
執行官の意見

- 1 所有者Aに対して本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 2 現地調査したところ、空き家のため、解錠して立入調査したところ、わずかに動産が存在したが建物使用の形跡は見受けられなかった。台所付近に本件建物の鍵と本件土地の自動車のものと思われる鍵が存在した。
- 3 以上の調査結果から、所有者Aが本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 4 本件建物内部には、少し損傷が見受けられた。(写真⑧参照)
- 5 本件建物に設置されている屋根一体型ではない太陽光発電システムは、契約内容が不明であり、そのローン債権者等に所有権が留保されているおそれがあるため、売却対象外の動産に該当するものと思料する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年5月20日 11:25-11:35	大泉町役場	■家屋見取図交付
令和6年5月20日 12:55-13:10	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書投函
令和6年5月20日 14:35-14:45	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年5月20日 16:25-16:35	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図, 登記事項要約書, 各交付 ■建物登記調査
令和6年5月28日 9:45-10:30	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影
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>■ 令和6年5月28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5月28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
(6 枚目)

イ 1239-10 ハ 1244-2 ※ 1231-9
 ロ 1241-7 ニ 1231-2



(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
大字寄木戸

請求部	所在	邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原			地番	1257番14			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年4月5日
 前橋地方務局太田支局
 登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：38-1
 (1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成26年12月9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5月20日 前橋地方技術局太田支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：46-1

地積測量図

地番 1257-5
1257-17~1257-18
土地の所在 邑楽郡大泉町大字蕎木戸字西原

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	④	杭	⑤	金属杭	⑥	列み印
コンクリート杭	⑦	金属プレート	⑧	金属板	⑨	レンガ杭
合成杭	⑩	金属板	⑪			

求積表 (座標値は任意座標値)

地番	① 1257-5		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
	No	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Xn · (Yn+1-Yn-1)
403A	74.054	87.553	-4.954	-367.404656	-4.954	-7.630	-367.404656	-367.404656
17	73.099	86.296	-7.630	-658.403261	-7.630	-7.630	-658.403261	-658.403261
19	68.261	79.914	-9.720	-48.830559	-9.720	-9.720	-48.830559	-48.830559
20	67.307	93.674	24.874	645.029120	24.874	24.874	645.029120	645.029120
K09	80.044	110.440	14.995	1200.255760	14.995	14.995	1200.255760	1200.255760
401	82.403	108.669	-19.180	-1556.458540	-19.180	-19.180	-1556.458540	-1556.458540
402	69.177	91.260	-21.116	-1460.741532	-21.116	-21.116	-1460.741532	-1460.741532
		合計面積		148.792800			148.792800	148.79
		合計面積		148.792800			148.792800	148.79

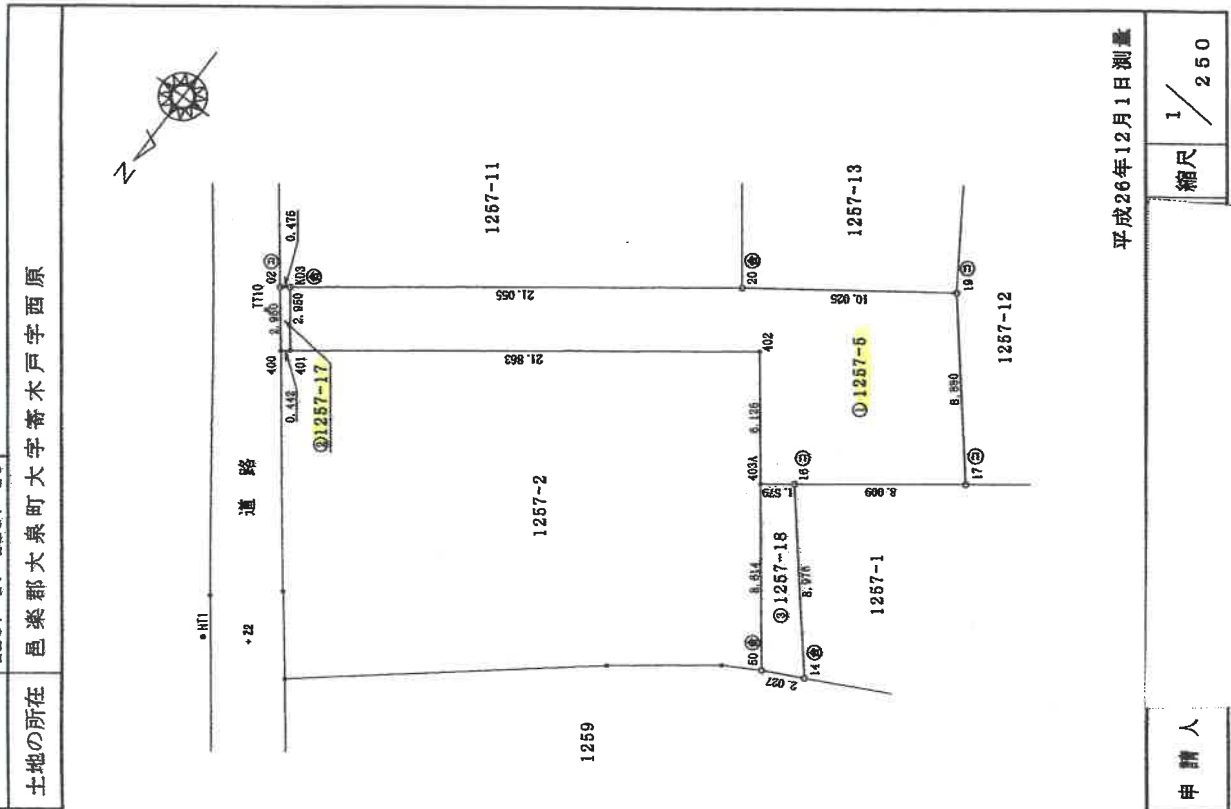
地番	② 1257-17		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
	No	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Xn · (Yn+1-Yn-1)
02	80.331	110.818	1.419	113.990669	1.419	1.419	113.990669	113.990669
K03	80.044	110.440	-2.149	-172.014566	-2.149	-2.149	-172.014566	-172.014566
401	82.403	108.669	-1.419	-116.829857	-1.419	-1.419	-116.829857	-116.829857
400	82.671	109.021	2.149	177.659979	2.149	2.149	177.659979	177.659979
		合計面積		2.705255			2.705255	2.705255
		合計面積		2.705255			2.705255	2.705255

地番	③ 1257-18		Yn		Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)	
	No	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Xn · (Yn+1-Yn-1)
60	80.911	82.340	-7.018	-567.871576	-7.018	-7.018	-567.871576	-567.871576
14	79.984	80.837	3.866	316.416704	3.866	3.866	316.416704	316.416704
16	73.099	86.296	7.018	512.862584	7.018	7.018	512.862584	512.862584
403A	74.054	87.553	-3.866	-282.957624	-3.866	-3.866	-282.957624	-282.957624
		合計面積		-31.349912			-31.349912	-31.349912
		合計面積		15.6749560			15.6749560	15.67

総合計面積 165.8204340 m²

地番	面積
① 1257-5	148.792800 m ²
② 1257-17	2.705255 m ²
③ 1257-18	15.6749560 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	85.387	103.964	礎石に金属板
TT10	81.560	110.678	礎石上に金属板
Z2	94.331	102.183	測量中に設置



平成26年12月1日測量

申請人

(平成26年12月1日作製)

作製者

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

公用

登記年月日：平成26年12月9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5月20日 前橋地方法務局太田支局 登記官

地積測量図

地番 1257-2
1257-14-1257-16
土地の所在 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原

土地の所在 邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原

求積数（座標値は任意座標値）

地番	① 1257-2		② 1257-14		③ 1257-15		④ 1257-16		
	No	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	
KD1	94.486	101.909	94.486	101.909	94.486	101.909	94.486	101.909	
KD2	84.843	106.837	84.843	106.837	84.843	106.837	84.843	106.837	
300	76.979	96.486	76.979	96.486	76.979	96.486	76.979	96.486	
301	79.427	94.826	79.427	94.826	79.427	94.826	79.427	94.826	
403A	74.054	87.553	74.054	87.553	74.054	87.553	74.054	87.553	
50	80.911	82.340	80.911	82.340	80.911	82.340	80.911	82.340	
13	81.867	83.969	81.867	83.969	81.867	83.969	81.867	83.969	
12	86.100	88.192	86.100	88.192	86.100	88.192	86.100	88.192	
合計面積		228.9800476		228.9800476		228.9800476		228.9800476	
合計地積		228.98		228.98		228.98		228.98	

地番	① 1257-2		② 1257-14		③ 1257-15		④ 1257-16		
	No	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	
401	82.403	108.889	82.403	108.889	82.403	108.889	82.403	108.889	
300	94.843	106.837	94.843	106.837	94.843	106.837	94.843	106.837	
301	76.979	96.486	76.979	96.486	76.979	96.486	76.979	96.486	
302	79.427	94.826	79.427	94.826	79.427	94.826	79.427	94.826	
403A	74.054	87.553	74.054	87.553	74.054	87.553	74.054	87.553	
402	69.177	91.260	69.177	91.260	69.177	91.260	69.177	91.260	
合計面積		188.086930		188.086930		188.086930		188.086930	
合計地積		94.0434660		94.0434660		94.0434660		94.0434660	

地番	① 1257-2		② 1257-14		③ 1257-15		④ 1257-16		
	No	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	
KD1	94.486	101.909	94.486	101.909	94.486	101.909	94.486	101.909	
KD2	84.843	106.837	84.843	106.837	84.843	106.837	84.843	106.837	
300	76.979	96.486	76.979	96.486	76.979	96.486	76.979	96.486	
404	85.090	107.163	85.090	107.163	85.090	107.163	85.090	107.163	
K8	91.467	102.265	91.467	102.265	91.467	102.265	91.467	102.265	
K7	94.676	99.773	94.676	99.773	94.676	99.773	94.676	99.773	
合計面積		328.4069665		328.4069665		328.4069665		328.4069665	
合計地積		4.1817660		4.1817660		4.1817660		4.1817660	

地番	① 1257-2		② 1257-14		③ 1257-15		④ 1257-16		
	No	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	
404	85.090	107.163	85.090	107.163	85.090	107.163	85.090	107.163	
300	84.843	106.837	84.843	106.837	84.843	106.837	84.843	106.837	
401	82.403	108.889	82.403	108.889	82.403	108.889	82.403	108.889	
409	82.671	109.021	82.671	109.021	82.671	109.021	82.671	109.021	
合計面積		1.2656660		1.2656660		1.2656660		1.2656660	
合計地積		1.29		1.29		1.29		1.29	

絶対面積 328.4069665 m²

地番	面積
① 1257-2	228.9800475 m ²
② 1257-14	94.0434660 m ²
③ 1257-15	4.1817660 m ²
④ 1257-16	1.2656660 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	95.387	103.984	境界に準拠
TT10	81.560	110.878	測量上に準拠
ZZ	94.331	102.163	基本測に準拠

平成26年12月1日測量

申請人

平成26年12月1日(作製)

作製者

縮尺 1/250

請求番号：46-1

A3をA4に縮小コピー

(9 枚目)

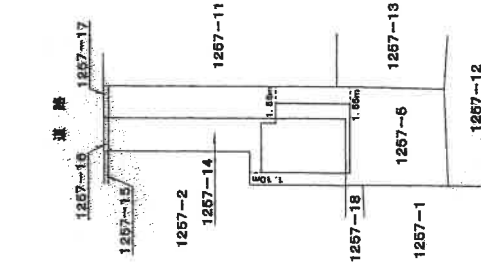
登記年月日：平成27年11月4日

建物平面図

各階平面図

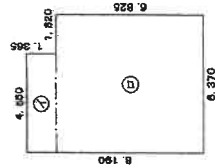
家屋番号 1257番14

建物の所在 邑楽郡大泉町大字番木戸字西原1257番地14、1257番地5



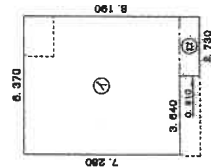
1階

求積表	
①	4.550 X 1.865 = 6.210750
②	6.370 X 6.825 = 43.475250
計	49.686000
床面積	49.68 m ²



2階

求積表	
①	6.370 X 7.280 = 46.373600
②	2.730 X 0.910 = 2.484300
計	48.857900
床面積	48.85 m ²



作成者 年月日

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。

令和6年4月5日

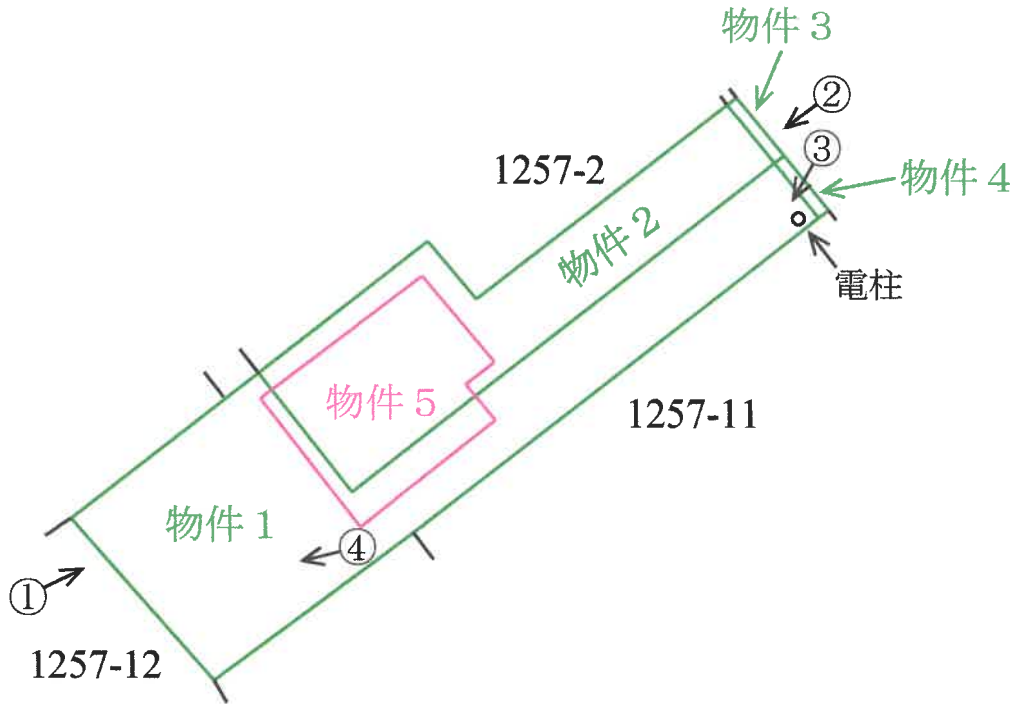
前橋地方方法務局太田支局

登記官

土地建物位置関係図



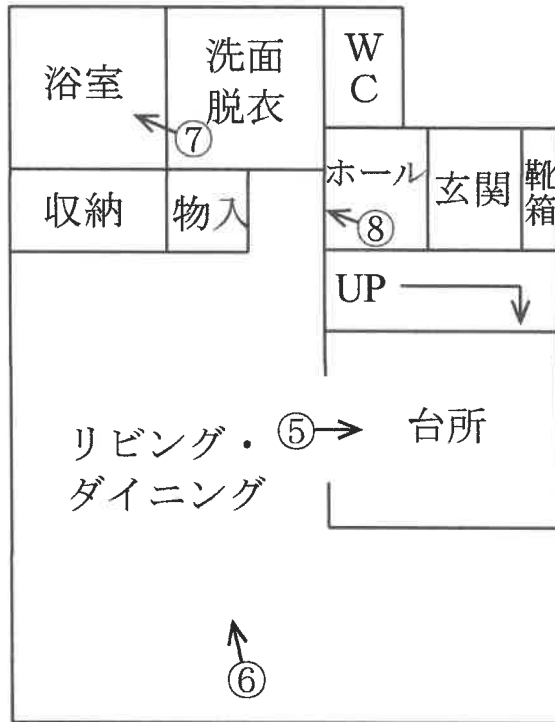
←○写真撮影位置・方向



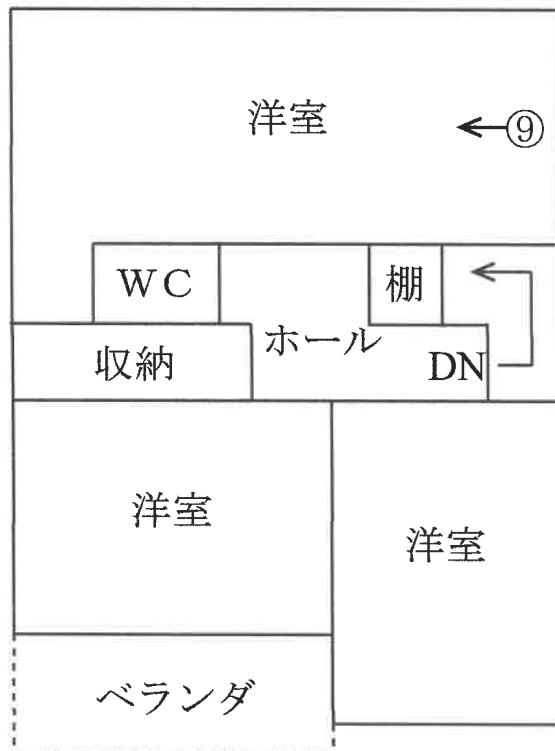
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥

(14枚目)



⑦



⑧



⑨

令和 6 年 (ケ) 第 19 号
令和 6 年 5 月 28 日
令和 6 年 6 月 12 日
評価書番号 第 242 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 4,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 660,000 円
物件 2 (土地)	金 420,000 円
物件 3 (土地)	金 10,000 円
物件 4 (土地)	金 10,000 円
物件 5 (建物)	金 3,740,000 円

- 1 一括価額は、物件1乃至5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地番 地目 地積	邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番5 宅地 148.79m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番14 宅地 94.04m ²	同左
3	所在地 地番 地目 地積	邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番16 公衆用道路 1.29m ²	同左
4	所在地 地番 地目 地積	邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番17 公衆用道路 1.35m ²	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原 1257番地14、1257番地5 1257番14 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.68m ² 2階 48.85m 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1乃至4）

位置・交通	東武小泉線 西小泉 駅 南西 方 道路距離 約 2.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は町域西端部の太田市との行政境付近にあつて、新旧一般住宅を中心に貸家、共同住宅、農地等の介在する住宅地域である。当町では広域的に土地区画整理が完了しているものの、近隣地域とその周辺地域一帯は、土地区画整理未着工の地域に該当する。そのため主要道路を除くと街路は幅員、連続性、配置に劣り、また土地毎の規模や形状も統一性を欠いて雑然としていることなどから、町内での選好度は相対的に低い。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因に乏しいことから、当面は現環境のまま推移して行くものと予測される。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	<物件1・2一体として> 物件5(建物)の敷地部分 地積 242.83㎡ 間口・奥行 間口約6m、奥行約31.5m 形状 不整形 接道状況 中間画地 その他 概ね平坦地 <物件3・4一体として> 公衆用道路部分 地積 2.64㎡ 間口・奥行 間口約6m、奥行約0.41~0.48m 形状 ほぼ長方形 接道状況 道路の一部を構成 その他 概ね平坦地	

<p>接面道路の状況</p>	<p><物件1・2> 北東側を現況幅員約3.5～3.6m(舗装部分約2.6m、未舗装部分両端約0.5mの計約1m)の町道(認定幅員2.1～3.4m)に物件3・4を介して概ね等高に接面している。建築基準法第42条第2項の道路に該当する。なお接面町道のうち南東方の延伸部分は、幅員が狭隘となっており、南方を東西に通る町道との交差点からの車輛による出入りは困難である。</p> <p><物件3・4> 道路後退(セットバック)相当部分で、上記の接面町道と接している。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1・2は物件5の建物敷地等として利用されており、物件3・4は道路後退部分として町道と一体となって、公衆用道路(課税も公衆用道路として非課税)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。</p>
<p>供給処理施設</p>	<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>	<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には指定されていない。 ③ 水道本管は、南方を東西に通る町道と北西方を南北に通る町道に敷設されており、接面町道には敷設されていない。物件1・2は、北西方の町道に敷設させた本管から分岐した既存の連合管が、接面町道に敷設されており、同連合管から取り出して敷地内へ引き込んで使用している。建替えや口径変更に際しては、関係者から承諾が必要となる。 ④ 物件1のうち主に庭部分は、雑草等が繁茂状態にある。また、駐車場には放置されたとみられる自動車が1台存在する。 ⑤ 物件1の南東端に設置されているフェンスのコンクリートブロック部分が破損しており、倒壊の危険がある。 ⑥ 物件1の北東端付近には、電柱が存在する。 ⑦ 大泉町総合防災マップでは、水害・土砂災害の想定区域には指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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27年3月17日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 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 49.68㎡ 2階 48.85㎡ 計 98.53㎡)
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使用可能かどうかは不明である。 ② 平成26年10月23日付(第東日本14-11-1205号)、平成27年2月12日付(第東日本14-11-1205-01号・計画変更)で建築確認、(平成27年3月17日付(第東日本14-11-1205-01号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 外壁に汚れや軽微な破損が認められるほか、内部も建具、巾木などに軽微な破損等が存在する。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性については、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。 ⑤ 屋根に設置された太陽光発電設備は、契約内容が不明であり、所有権留保の恐れがあるので評価対象外とする。

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乃至4)

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	21,000	0.65	148.79	0.90	1,830,000
2			94.04		1,160,000
3		0.03	1.29	1.00	10,000
4			1.35		10,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 大泉(公)ー7

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 21,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 物件1・2 0.65 [方位(北東)、形状(不整形)、間口奥行関係、利用状況(雑草等繁茂状態・放置された自動車等)等を考慮。]

物件3・4 0.03 [準公道]

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5)

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
5	140,000	98.53	0.366	5,050,000

【 物件5 】

経過年数約9年、 経済的残存耐用年数約21年、 残価率5% とした定率法(現価率0.407)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.407 \times (1 - 0.10) \div 0.366$$

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	1,830,000	0.40	法定地上権	730,000
2	1,160,000	0.40	法定地上権	460,000

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(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	1,830,000	- 730,000		1.00	0.60	660,000
2	1,160,000	- 460,000		1.00	0.60	420,000
3	10,000	0		1.00	0.60	10,000
4	10,000	0		1.00	0.60	10,000
5	5,050,000	+ 730,000 + 460,000	1.00	1.00	0.60	3,740,000
一括価格(合計)						4,840,000

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

公示地 価格【 大泉(公) - 7 】

所 在 : 邑楽郡大泉町大字寄木戸字天神久保1068番3

価 格 : 23,200 円/m²

位 置 : 東武小泉線 西小泉 駅から 道路距離 約 2.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 294m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北5m舗装町道

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

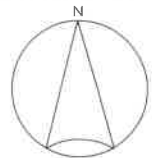
公図写

土地建物位置関係図

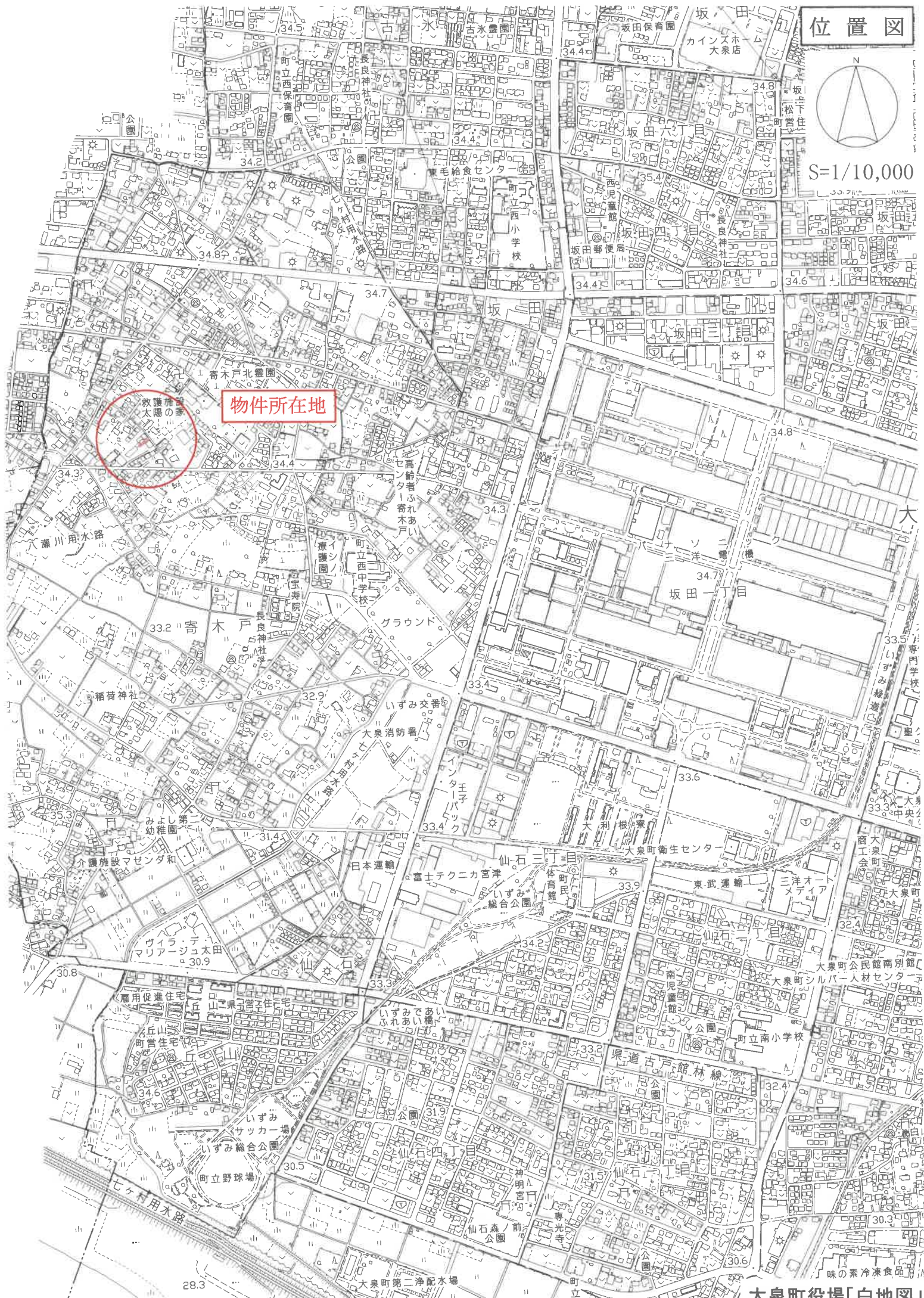
建物間取図

以 上

位置図

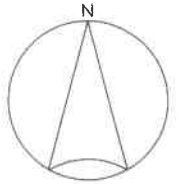


S=1/10,000

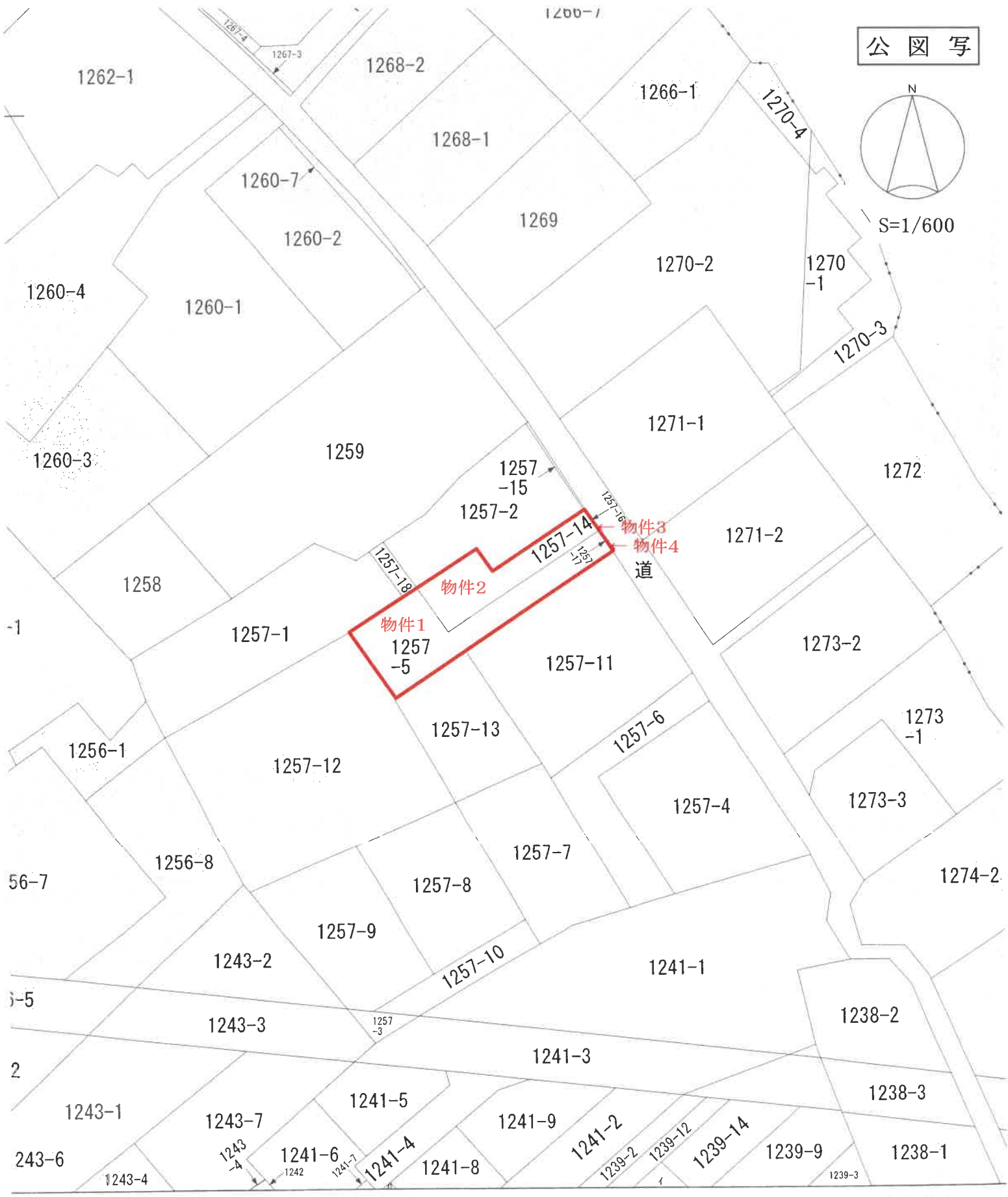


物件所在地





S=1/600



この図面は、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たもので、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

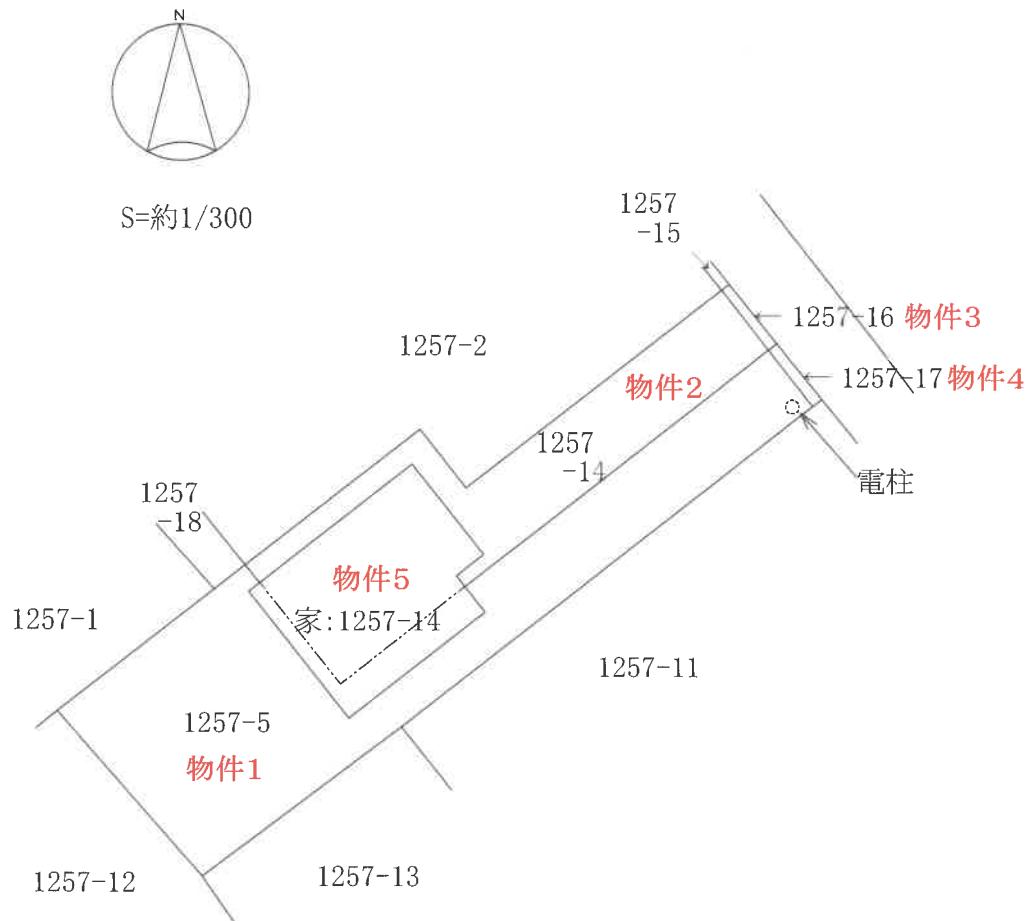
大字寄木戸

邑楽郡大泉町大字寄木戸字西原

地 番 1257番14

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第19号】



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第19号】

<物件2>

