

(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	☐ 平成 ☐ 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。	
	☐ 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「自己の計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 6 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 岸 昌史

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 6 月 19 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,080,000 2,464,000	一括	616,000	31,281	0
1	1,590,000				
2	1,490,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市大原町
地 番 82 番 188
地 目 宅地
地 積 231.05 平方メートル
- 2 所 在 太田市大原町 82 番地 188
家屋 番号 82 番 188
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
2 階 55.48 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5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 須長 宏幸

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市大原町 |
| | 地 番 | 82 番 188 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市大原町 82 番地 188 |
| | 家屋 番号 | 82 番 188 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.96 平方メートル
2 階 55.48 平方メートル |



令和6年(ケ)第 50号
令和6年10月28日受理
令和6年11月13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 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市大原町 |
| | 地 番 | 82番188 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市大原町 82番地188 |
| | 家屋 番号 | 82番188 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 55.48平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	太田市大原町82番地188（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	■宅地（物件1）		
形状	☐ 概ね公図のとおり ■概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	■土地に定着するカーポートが存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ■その他の者B 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 占有権原は使用借権		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ■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	1 所有者Aの元妻です。 2 十年くらい前にAと離婚し、Aは別の場所で暮らしています。 3 私は本件建物で暮らしていますが、Aに賃料を支払っているということはありません。 4 庭のプレハブ小屋は私のもので、焼きそば店を営業しています。 5 本件建物に雨漏りはありませんが、猫を飼っていたことがあり、壁紙が傷んでいるところがあります。(写真⑤参照) 6 下水は浄化槽で処理した水を庭の浸透枳に浸透させています。

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

執行官の意見

- 本件土地に存在するプレハブ小屋（焼きそば店）は電気やLPガスが使える状態であるが、土地に対する定着性が認められないため、Bが所有する目的外動産と認定した。

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10月28日 15:35－15:45	当庁	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年10月28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10月29日 13:05－13:15	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10月29日 15:10－15:20	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11月7日 9:50－10:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影，Bと面談
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年11月7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

(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。

地番区域見出
大原町

請求部	所在	太田市大原町				地番	82番188			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年8月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成6年8月26日

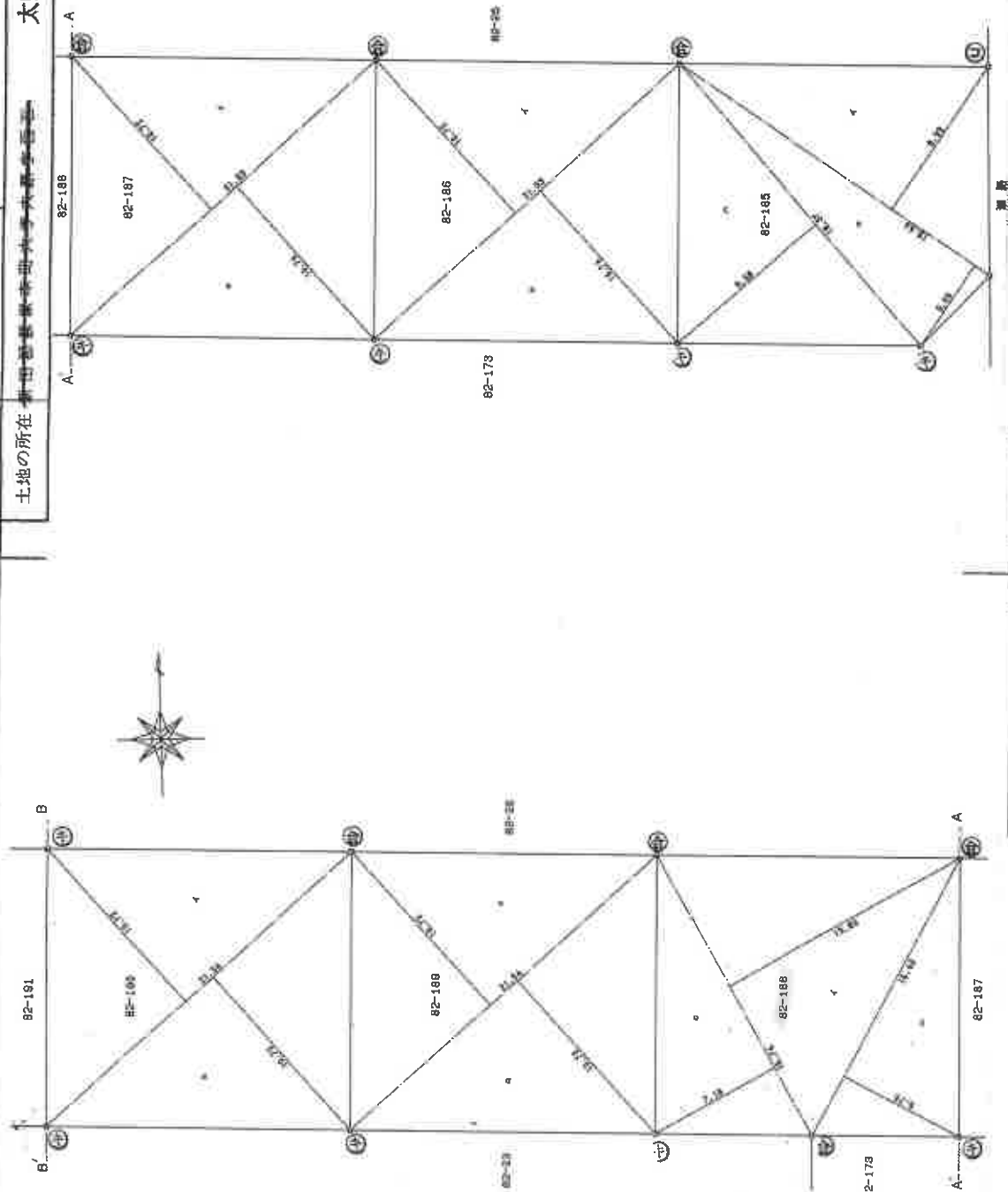
凡例	石杭	コンクリート杭	鉄杭	鋼杭	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
①	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
②	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
③	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
④	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
⑤	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
⑥	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
⑦	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
⑧	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
⑨	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量
⑩	○	△	◇	×	杭の位置	杭の長さ	杭の直径	杭の重量

0012211

地積測量図

地番 82番1557番82番197

太田市大原町



作製者

6年8月24日(作製)

申請人

縮尺 1/250

平成六年八月廿六日

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。

(前橋地方方法務局太田支局管轄)

令和6年8月29日

東京法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：16-2

(2/4)

A3をA4に縮小コピー

凡例

①	石杭	②	コンクリート杭	③	列ミ	④	源泉の掘削	⑤	源泉の掘削	⑥	源泉の掘削
⑦	石杭	⑧	コンクリート杭	⑨	列ミ	⑩	源泉の掘削	⑪	源泉の掘削	⑫	源泉の掘削

0012213

6.8 26

地積測量図

地番 82番185番2番197

土地の所在 太田市大原町

三斜求積表

地番	82番195	82番196	82番197	82番198	82番199	82番200
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	20.85	20.15	20.15	20.15	20.15	20.15
延面積	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
延面積	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94
延面積	9.23	9.23	9.23	9.23	9.23	9.23
延面積	181.9355	181.9355	181.9355	181.9355	181.9355	181.9355
延面積	486.3035	486.3035	486.3035	486.3035	486.3035	486.3035
延面積	247.6315	247.6315	247.6315	247.6315	247.6315	247.6315
延面積	247.6315	247.6315	247.6315	247.6315	247.6315	247.6315

地番	82番196	82番197	82番198	82番199	82番200	82番201
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56
延面積	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
延面積	231.3248	231.3248	231.3248	231.3248	231.3248	231.3248
延面積	231.9856	231.9856	231.9856	231.9856	231.9856	231.9856
延面積	452.3244	452.3244	452.3244	452.3244	452.3244	452.3244
延面積	231.5622	231.5622	231.5622	231.5622	231.5622	231.5622
延面積	231.5622	231.5622	231.5622	231.5622	231.5622	231.5622

地番	82番197	82番198	82番199	82番200	82番201	82番202
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	18.51	18.51	18.51	18.51	18.51	18.51
延面積	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89
延面積	81.4959	81.4959	81.4959	81.4959	81.4959	81.4959
延面積	159.4865	159.4865	159.4865	159.4865	159.4865	159.4865
延面積	453.7275	453.7275	453.7275	453.7275	453.7275	453.7275
延面積	231.56375	231.56375	231.56375	231.56375	231.56375	231.56375
延面積	231.56375	231.56375	231.56375	231.56375	231.56375	231.56375

地番	82番203	82番204	82番205	82番206	82番207	82番208
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	3449.771059	3449.771059	3449.771059	3449.771059	3449.771059	3449.771059
延面積	2972.85895	2972.85895	2972.85895	2972.85895	2972.85895	2972.85895
延面積	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858
延面積	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858
延面積	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858
延面積	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858
延面積	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858	476.7858

地番	82番190	82番191	82番192	82番193	82番194	82番195
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	21.54	21.54	21.54	21.54	21.54	21.54
延面積	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
延面積	231.1242	231.1242	231.1242	231.1242	231.1242	231.1242
延面積	452.6339	452.6339	452.6339	452.6339	452.6339	452.6339
延面積	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163
延面積	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163
延面積	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163
延面積	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163	231.9163

地番	82番191	82番192	82番193	82番194	82番195	82番196
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	14.95	14.95	14.95	14.95	14.95	14.95
延面積	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
延面積	51.4293	51.4293	51.4293	51.4293	51.4293	51.4293
延面積	156.9284	156.9284	156.9284	156.9284	156.9284	156.9284
延面積	105.3944	105.3944	105.3944	105.3944	105.3944	105.3944
延面積	215.7845	215.7845	215.7845	215.7845	215.7845	215.7845
延面積	156.8620	156.8620	156.8620	156.8620	156.8620	156.8620
延面積	156.8620	156.8620	156.8620	156.8620	156.8620	156.8620

地番	82番192	82番193	82番194	82番195	82番196	82番197
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56
延面積	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
延面積	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114
延面積	457.5228	457.5228	457.5228	457.5228	457.5228	457.5228
延面積	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114
延面積	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114
延面積	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114
延面積	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114	233.7114

地番	82番193	82番194	82番195	82番196	82番197	82番198
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	21.57	21.57	21.57	21.57	21.57	21.57
延面積	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83
延面積	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360
延面積	458.9720	458.9720	458.9720	458.9720	458.9720	458.9720
延面積	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360
延面積	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360
延面積	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360
延面積	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360	234.0360

地番	82番194	82番195	82番196	82番197	82番198	82番199
記号	イ	イ	イ	イ	イ	イ
延面積	20.76	20.76	20.76	20.76	20.76	20.76
延面積	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
延面積	161.6114	161.6114	161.6114	161.6114	161.6114	161.6114
延面積	205.1324	205.1324	205.1324	205.1324	205.1324	205.1324
延面積	502.8094	502.8094	502.8094	502.8094	502.8094	502.8094
延面積	281.0092	281.0092	281.0092	281.0092	281.0092	281.0092
延面積	251.0092	251.0092	251.0092	251.0092	251.0092	251.0092
延面積	251.0092	251.0092	251.0092	251.0092	251.0092	251.0092

製作者

6年8月24日作製

申請人

縮尺

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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年8月29日

東京法務局中野出張所

登記官

(9枚目)

0411373

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

82番188

新田郡太田町大字新田82番地188

建物の所在

太田市大原町

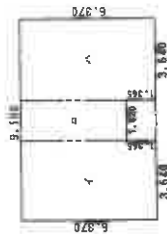
主建物 1階



求積表

イ	6.370 × 9.100	=	57.957000
合計			57.957000
床面積			57.95㎡

主建物 2階



求積表

イ	6.370 × 3.640	=	23.186800
ハ	3.640 × 1.820	=	6.622800
合計			29.809600
床面積			29.81㎡

作製者

年月日

縮尺 1/250

申請人

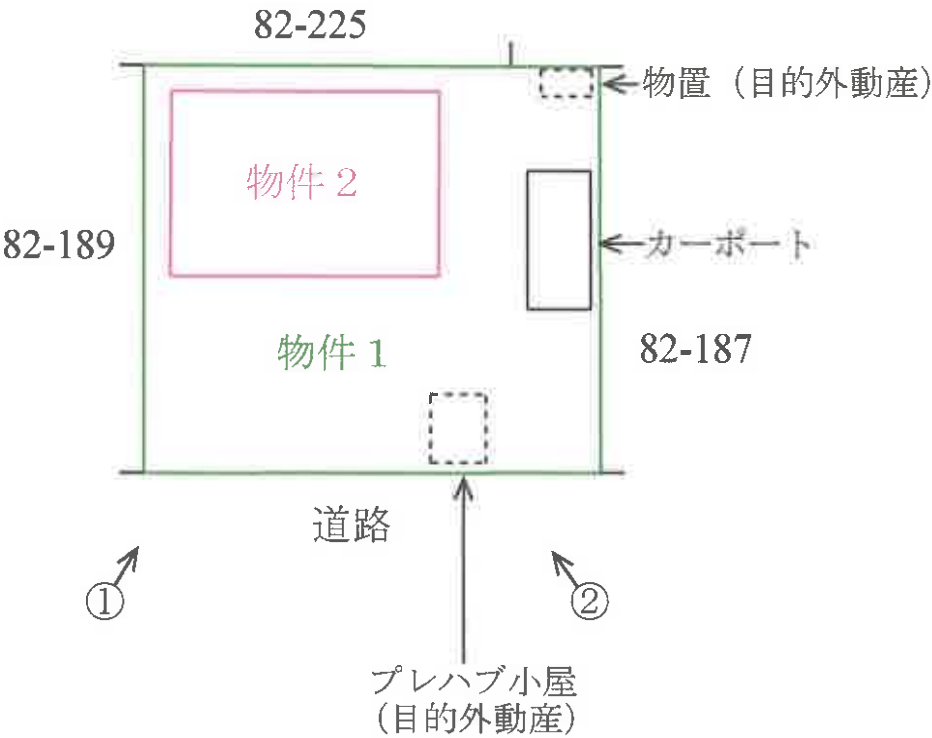
縮尺 1/500

平成 八年 五月 貳拾日

土地建物位置関係図



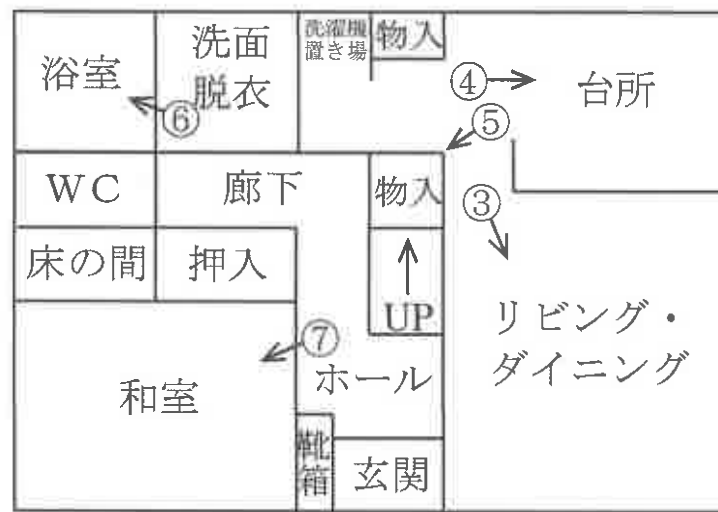
←○写真撮影位置・方向



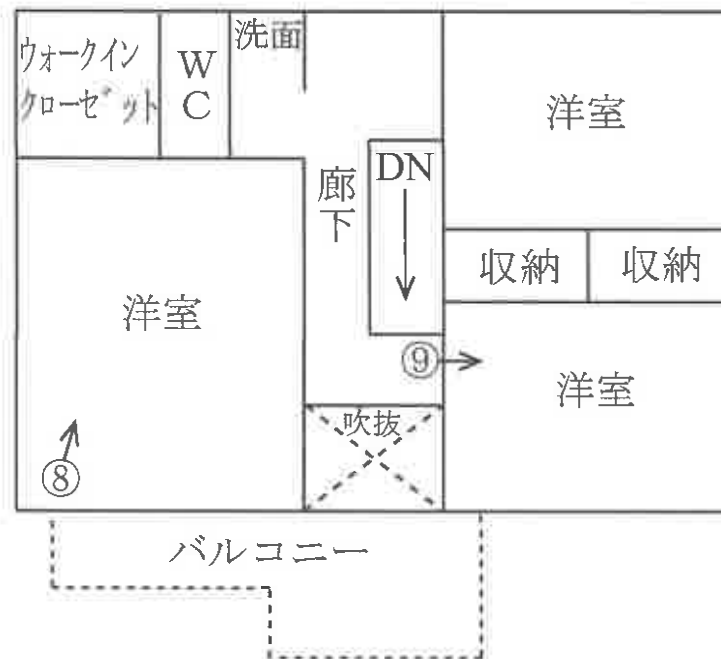
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



①



②



③





④



⑤



⑥



令和 6 年 (ケ) 第 50 号
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 11 月 19 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	3,080,000	円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,590,000	円
物件2（建物）	金 1,490,000	円

- 1 一括価格は、物件1・2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2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 番 地 目 地 積	太田市大原町 82番188 宅地 231.05平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市大原町82番地188 82番188 居宅 木造スレート葺2階建 1階 57.96平方メートル 2階 55.48平方メートル	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）

位 置 ・ 交 通	東武桐生線「藪塚」駅の南西方・道路距離約2.5km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、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、居住環境はやや劣る。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	非線引都市計画区域 なし 70% 400% — 特定用途制限地域(藪塚本町地区)
画 地 条 件	地 積 : 231.05㎡ 間 口 : 約16m 奥 行 : 約14.5m 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	南側が幅員約6mの舗装市道藪塚本町第四541号線(※)に、約0m～0.3m高く接面する。 (※)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2の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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。 ② 土地に定着するカーポート(アルミ製、約12㎡)が存在する。(土地建物位置関係図参照) ③ 売却対象外動産である物置(鋼製、約2㎡)及び店舗(プレハブ小屋(軽量鉄骨製、約4㎡))が存在する。(土地建物位置関係図参照)
---------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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5月14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 : スレート葺 外 壁 : サイディング張り等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水(浄化槽(浸透枳)対応)等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 57.96㎡、 2階 55.48㎡、延 113.44㎡
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
保守管理の状況	やや劣る(内壁の毀損箇所等あり)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 以前に建物内で猫を飼育していたことがある。

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）

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	18,200	1.00	231.05	0.90	3,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 太田(県)-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 18,200\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点（令和6年7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：+15%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差：±0%（特になし）

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▲10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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
2	150,000	113.44	0.08	1,360,000

ウ 現 価 率：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：

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

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	3,780,000	0.30	法定地上権	1,130,000

イ 土地利用権等割合：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。

(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	3,780,000	－1,130,000	－	1.00	0.60	1,590,000
2	1,360,000	＋1,130,000	1.00	1.00	0.60	1,490,000
一括価格 (合計)						3,080,000

ウ 占有減価修正：使用借権が付着しているが、利用の態様等を考慮し特に占有減価はないと判定した。

エ 市場性修正：特にない

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

地価調査価格 (太田(県)－23)

所 在 : 太田市大原町439番15

価 格 : 20,900円/㎡

位 置 : 東武桐生線「藪塚」駅の南西方道路距離約1.4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 352㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(指定建ぺい率70%、指定容積率400%)

地 域 の 概 要 : 農地の間に一般住宅の増えつつある新興住宅地域

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





土地建物位置関係図



S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件2

