

(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。

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。		

※原則チェックは不要です。

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。

※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 7 月 31 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 31 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	5,390,000 4,312,000	一括	1,078,000	83,637	13,741
1	2,070,000				
2	3,320,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市中根町
 地 番 658 番 1
 地 目 田
 地 積 337 平方メートル
 (仮換地指定地)
 所 在 太田都市計画事業 宝泉南部 土地区画整理事業
 地 番 25 街区 4-1
 地 目 宅地
 地 積 224 平方メートル
- 2 所 在 太田市中根町 659 番地 (換地 太田市中根町 25 街区予定地番 4 番地 1)
 家屋 番号 659 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 46.78 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 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

【物件番号 1】

- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 6 5 8 番 1, 同 6 5 8 番 2, 同 6 5 9 番 1）の登記が存在する。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

1 所 在 太田市中根町

地 番 658番1

地 目 田

地 積 337平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 太田都市計画事業 宝泉南部 土地区画整理事業

地 番 25街区4-1

地 目 宅地

地 積 224平方メートル

2 所 在 太田市中根町 659番地 (換地 太田市中根町25
街区予定地番4番地1)

家屋 番号 659番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 46.78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12月2日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 岸 昌史 殿

回答者

令和6年11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66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11月27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
	氏名	住所					
	中根町	658番1	田	337			非農地
3 転用許可等の有無と内容	有	許可年月日 平成21年11月20日	許可条項 第5条所有権移転(売買)	転用目的 一般住宅用地	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	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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 6の欄は、該当箇所に○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。



令和 6 年(ケ)第 66 号
令和 6 年11月19日受理
令和 6 年12月23日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 太田市中根町
 地 番 658 番 1
 地 目 田
 地 積 337 平方メートル

- 2 所 在 太田市中根町 659 番地 (換地 太田市中根町 25
 街区予定地番 4 番地 1)
 家屋 番号 659 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 46.78 平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県太田市中根町659番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 5枚目の図面のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 「その他の事項」（4枚目）及び「執行官の意見」（7枚目）のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が居宅として使用している ☒ 「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）	☒ 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
土地建物の位置関係	☐ 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		

（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）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年頃	
最初の	契約日	年 月 日から	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 万円 (毎月 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(3枚目)

その他の事項

■ 1 仮換地の指定

太田市役所発行の仮換地指定証明書によれば、物件1の仮換地は、街区番号25、符号4-1、
地積224平方メートルである。

2 仮換地の位置・形状

5枚目の図面のとおり

(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)

25街区



凡例 公図線 計画線

0 5 10 20 30 40 50m

S=1:1000

宝泉南部土地区画整理事業
太田都市計画事業

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■太田市役所区画整理課職員	(令和6年4月5日に聴取した。) 1 物件1の換地処分予定日は、令和11年3月31日です。仮換地を指定した日は平成14年9月22日で、使用収益開始日は平成19年5月30日です。 2 清算金については現在のところありませんが、未定です。
■B (物件2占有者)	(令和6年11月28日に電話で聴取した。) 1 Aは私の元夫です。物件2には私と子供で住んでいます。 2 Aは4年くらい前に物件2を出ていき、現在は別の場所に住んでいます。再婚したので、物件2に戻ってくる予定はありません。 3 私はAに家賃は払っていません。 4 調査日は都合が悪いので、私の母に立ち会ってもらいます。
■C (Bの母)	(令和6年12月5日に聴取した。) 1 私はBの母です。物件2はオール電化です。 4 物件2の室内で猫を1匹飼っています。

執行官の意見

- 1 本物件は、宝泉南部土地区画整理事業地区内に存在する。
- 2 物件1の換地処分予定日は、令和11年3月31日であり、詳細については太田市役所区画整理課に問い合わせられたい。
- 3 物件1はすでに使用収益が開始されているため、仮換地を本件調査の対象にした。
- 4 清算金については現在のところないが、未定である。
- 5 物件1上に下記建物の登記が存在するが、現況では物件1上に下記建物は存在しない。
- ①所 在 太田市中根町658番地1、656番地2、658番地1先（換地 太田市中根町予定地番26街区4番1）
- 家屋番号 658番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 75.15平方メートル
2階 57.96平方メートル
- ②所 在 太田市中根町658番地2、658番地1（換地 太田市中根町26街区予定地番4番地2）
- 家屋番号 658番2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 67.25平方メートル
2階 55.57平方メートル
- ③所 在 太田市中根町659番地1、658番地1、658番地2（換地 太田市中根町予定地番26街区3-3番）
- 家屋番号 659番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 59.00平方メートル
- 6 物件1の登記記録上の地目は田であるが、太田市農業委員会の回答書（農地等の現況に係る調査結果）によれば、既に農地法第5条の許可を受けており、買受適格証明書は必要ない。
- 7 物件2の占有権原について、A宛照会書を送付したが、期限までに回答書が送付されないので、Bの陳述のみで占有権原を認定した。

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11月27日 (水) 14:50-15:00	■太田市役所	■仮換地指定証明書交付申請
令和6年11月27日 (水) 16:30-16:40	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月27日 (水) 10:50-11:00	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書交付申請
令和6年11月28日 (木) 8:40-8:45	■前橋地方裁判所 高崎支部	■Bから電話で事情聴取
令和6年12月5日 (木) 13:50-14:10	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年12月10日 (火)	■前橋地方裁判所 高崎支部	■C宛照会書送付 (回答書未到着)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年12月5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

(8枚目)



A3をA4に縮小コピー

地番区域見出
中根町

請求部	所在	太田市中根町				地番	658番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	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10月9日

東京法務局

地図整理番号：M79109

登記官

（1/1）

（9 枚目）

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10月9日

東京法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

平成20年3月7日 登記

地積測量図

地番 658-1, 658-2, 658-3, 658-4,

土地の所在 太田市中原町

0044783

座標求積表

座標	658-1
測点	Xn
D16	24,829
D1	2,611
D2	42,296
D5	5,738
D15	-13,057
D12	46,650
D4	28,236
D11	-16,219
D3	337,695
D13	676,116
D6	338,283
D10	338,25
D7	102,32

座標	658-2
測点	Xn
D14	7,464
D16	24,829
D5	2,611
D13	10,941
D2	-16,219
D1	54,392
D3	225,249
D4	-18,382
D6	403,768
D7	676,116
D10	338,25
D11	338,283
D12	102,32

座標	658-3
測点	Xn
D14	7,464
D16	24,829
D5	2,611
D13	10,941
D2	-16,219
D1	54,392
D3	225,249
D4	-18,382
D6	403,768
D7	676,116
D10	338,25
D11	338,283
D12	102,32

座標	658-4
測点	Xn
D14	7,464
D16	24,829
D5	2,611
D13	10,941
D2	-16,219
D1	54,392
D3	225,249
D4	-18,382
D6	403,768
D7	676,116
D10	338,25
D11	338,283
D12	102,32

任意座標

測点名	X	Y
D16	24,829	2,611
D1	42,296	5,738
D2	46,650	-13,057
D5	28,236	-16,219
D15	7,464	-0,467
D12	10,941	-19,382
D4	-6,145	-2,933
D11	-2,680	-21,869
D6	-7,883	-22,812
D14	-11,371	-3,869
D10	0,000	0,000
D7	8,249	-33,802

地番	実測	公積 (元面積 1043㎡)
① 658-1	338,259㎡	337,77㎡
② 658-2	338,255㎡	337,77㎡
③ 658-3	266,766㎡	265,39㎡
④ 658-4	102,217㎡	102,07㎡
合計	1044,496㎡	1042,00㎡

分筆
太田市役所
地籍課

作成者

(平成 20 年 2 月 27 日作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：平成22年3月18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。

(前橋地方司法局太田支局管轄)

令和6年10月9日

東京司法局

登記官

(11枚目)

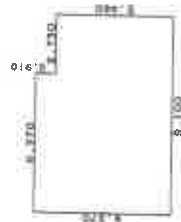
建築物図面

各階平面図

家屋番号 659番

建築物の所在
太田市中根町659番地
(換地 太田市中根町25街区予定地番4番地1)

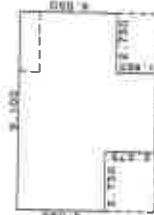
1 階



求積表

$6.370 \times 0.910 = 5.796700$
 $9.100 \times 5.460 = 49.686000$
合計 55.482700
床面積 55.48 m²

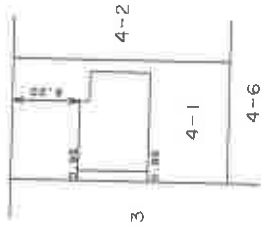
2 階



求積表

$9.100 \times 4.095 = 37.264500$
 $6.370 \times 0.455 = 2.896350$
 $3.640 \times 1.820 = 6.624800$
合計 46.787650
床面積 46.78 m²

道路



単位：m

作成者

作年 月 日

平成22年3月15日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

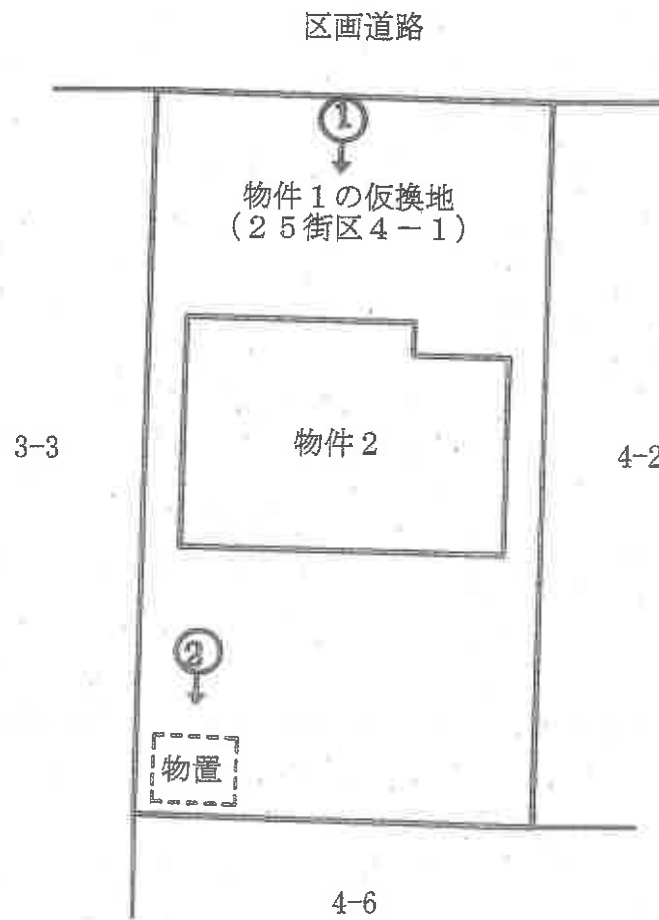
A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M79111

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向

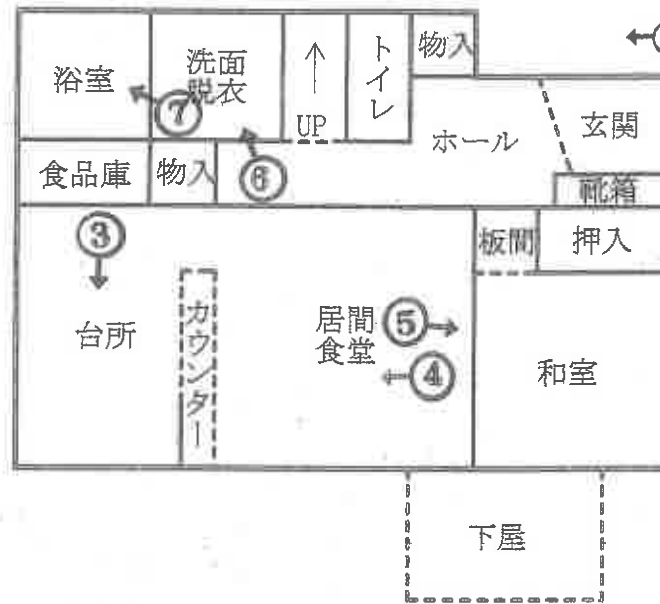


建 物 間 取 図

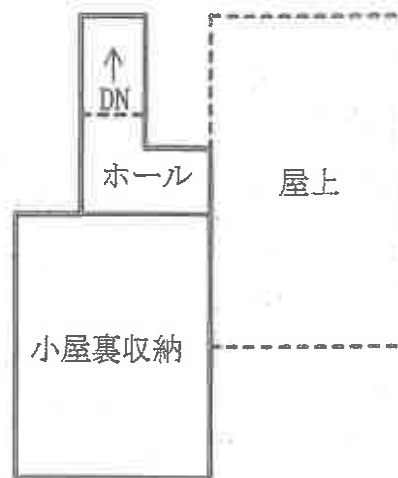
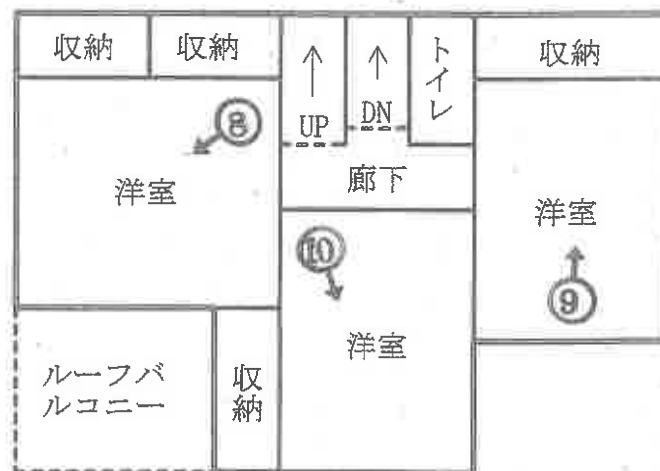
1 階



←○写真撮影位置・方向



2 階



1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 66 号
令和 6 年 12 月 5 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 23 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,070,000 円
物件2（建物）	金 3,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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	太田市中根町 658番1 田 337m ²	太田都市計画事業 宝泉南部 土地区画 整理事業 25街区4-1 宅地 224m ²
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市中根町 659番地（換地 太田市中根町25街区予定地番4 番地1） 659番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 55.48m ² 2階 46.78m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	仮換地の使用収益は開始されているため、現況欄記載の仮換地を評価対象とする。		

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）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎 線 木崎 駅 南東 方 約 760 m (道路距離)
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか農地も残る土地区画整理事業中の住宅地域
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分 市街化区域
〔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〕	用 途 地 域 第2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率 60%
	容 積 率 200%
	防 火 規 制 ー
	そ の 他 の 規 制 土地区画整理事業地内に位置するため、建築等の際は土地 区画整理法の許可を要する。
画 地 条 件	規 模 224.00 m ²
	形 状 長方形
	間 口 ・ 奥 行 間口 約 11.2 m 奥行 約 20.0 m
	地 勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北 側 約 6.0m 区画道路 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項2号道路である。 中間画地
土地の利用状況等	範 囲 物件1の土地
	利 用 状 況 物件2建物の敷地
	占 有 者 所有者
	利 用 権 原 法定地上権
	土地最優先担保権 抵当権 平成22年3月25日
	建物最優先担保権 抵当権 平成22年3月25日
	最先時建物存否 存在
	土地建物所有者 同一
	建 物 新 築 時 期 平成22年3月8日
	件 外 建 物 なし
供 給 処 理 施 設	隣 地 等 区画道路、住宅、店舗等
	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、通常のコスト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。	

特 記 事 項	土 壌 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壤汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壤汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壤汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	・太田市市街地整備課によると、土地区画整理事業による清算金は現時点で未定とのこと。 ・太田市農業委員会によると、買受適格証明書は不要とのこと。 ・売却対象外動産であるスチール製物置が存在する。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新築年月日	平成22年3月8日（登記簿記載）
	経過年数	14.8年
	経済的残存耐用年数	9.2年
仕様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	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、畳等
	設備その他	電気、給排水等 オール電化住宅、小屋裏収納あり
床面積（現況）	1階	55.48㎡
	2階	46.78㎡
	延	102.26㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	室内で猫を飼育している。	

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）

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=オ
1	31,100	1.00	224.00	0.90	6,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	—	21
-----	----	---	----

基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
28,600 円/㎡	× 100.0 / 100	× 100 / 100.0	× 100 / 92.0	31,100 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位等 を考慮して +0% と判定した。

ウ 地 積 : 仮換地数量による。

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=エ
2	166,000	102.26	0.16	2,720,000

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法による現価率	現価率
2	経済的全耐用年数	24.0年	0.16	(1 - 0%)	0.16
	経過年数	14.8年			
	残価率	5%			

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＝ウ
1	6,270,000	0.45 法定地上権	2,820,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	6,270,000	-2,820,000	－	1.00	0.60	2,070,000
2	2,720,000	+2,820,000	1.00	1.00	0.60	3,320,000
一括価格 (合計)						5,390,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 「第2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 21 】

所 在 : 太田市新田木崎町133番2

価 格 : 28,600 円／m²

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 550 m に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 282 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 7.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% , 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

仮換地図写

土地建物位置関係図

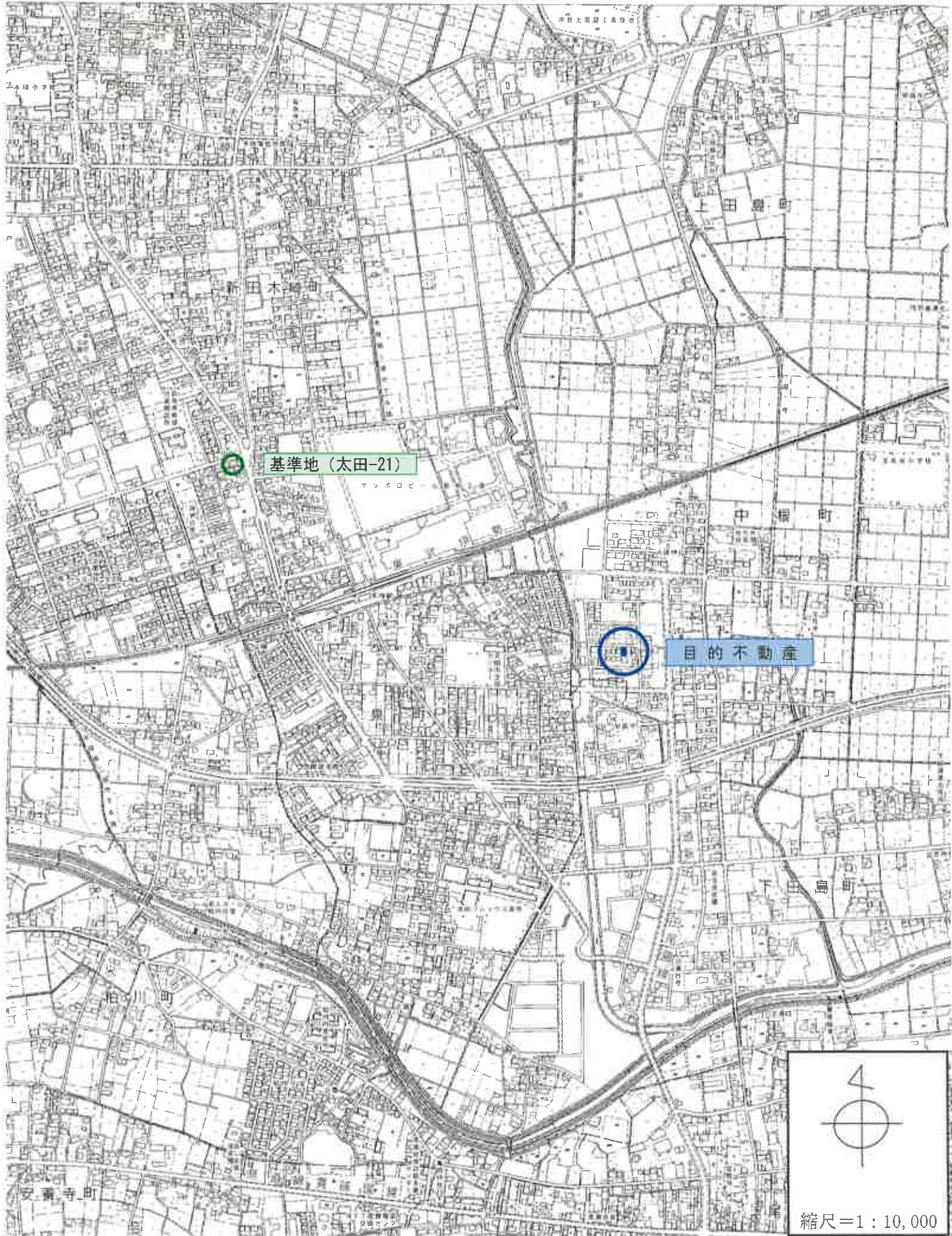
建物間取図

以 上

位置図（太田市地形図）

-47.0

-46.0



縮尺=1 : 10,000



凡例 公図線 計画線

宝泉南部土地区画整理事業
太田都市計画事業

仮換地図写

土地建物位置関係図



区画道路

物件 1 の仮換地
(2 5 街区 4 - 1)

3-3

物件 2

4-2

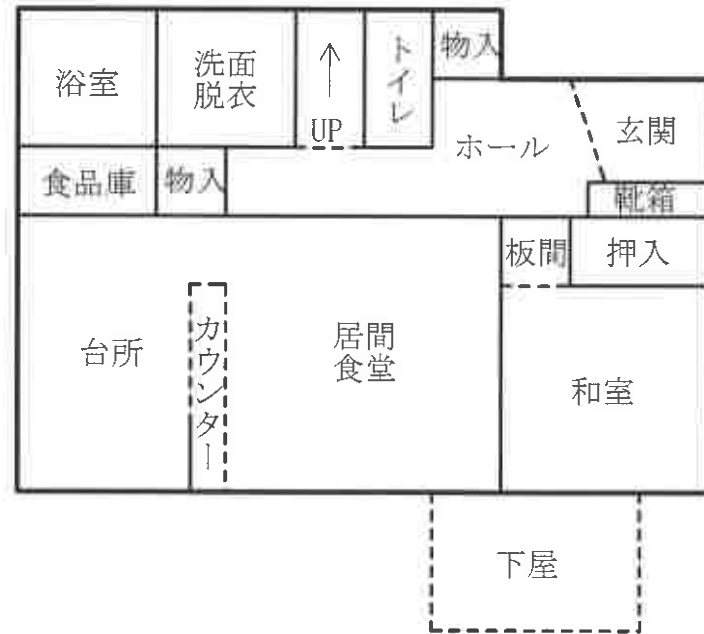
物置

4-6

建 物 間 取 図



1 階



2 階

