

(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る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 1 2 月 1 1 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 8 年 1 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 1 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）
1～3	7,090,000 5,672,000	一括	1,418,000	120,746	0
1	1,080,000				
2	130,000				
3	5,880,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市新田市野井町
 地 番 682番5
 地 目 宅地
 地 積 229.89平方メートル

- 2 所 在 太田市新田市野井町
 地 番 682番6
 地 目 宅地
 地 積 26.99平方メートル

- 3 所 在 太田市新田市野井町 682番地5、682番地6
 家屋 番号 682番5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 57.79平方メートル
 2階 47.51平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 29 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 ～ 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

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 | 太田市新田市野井町 |
| | 地 番 | 682番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田市野井町 |
| | 地 番 | 682番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田市野井町 682番地5、682番地6 |
| | 家屋 番号 | 682番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.79平方メートル
2階 47.51平方メートル |

令和6年(ケ)第 54号
令和6年10月30日受理
令和6年11月26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 | 太田市新田市野井町 |
| | 地 番 | 682番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田市野井町 |
| | 地 番 | 682番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田市野井町 682番地5、682番地6 |
| | 家屋 番号 | 682番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.79平方メートル
2階 47.51平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	太田市新田市新井町682番地5（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	☐ 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				
建物	物件3			
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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 [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 ☐ 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

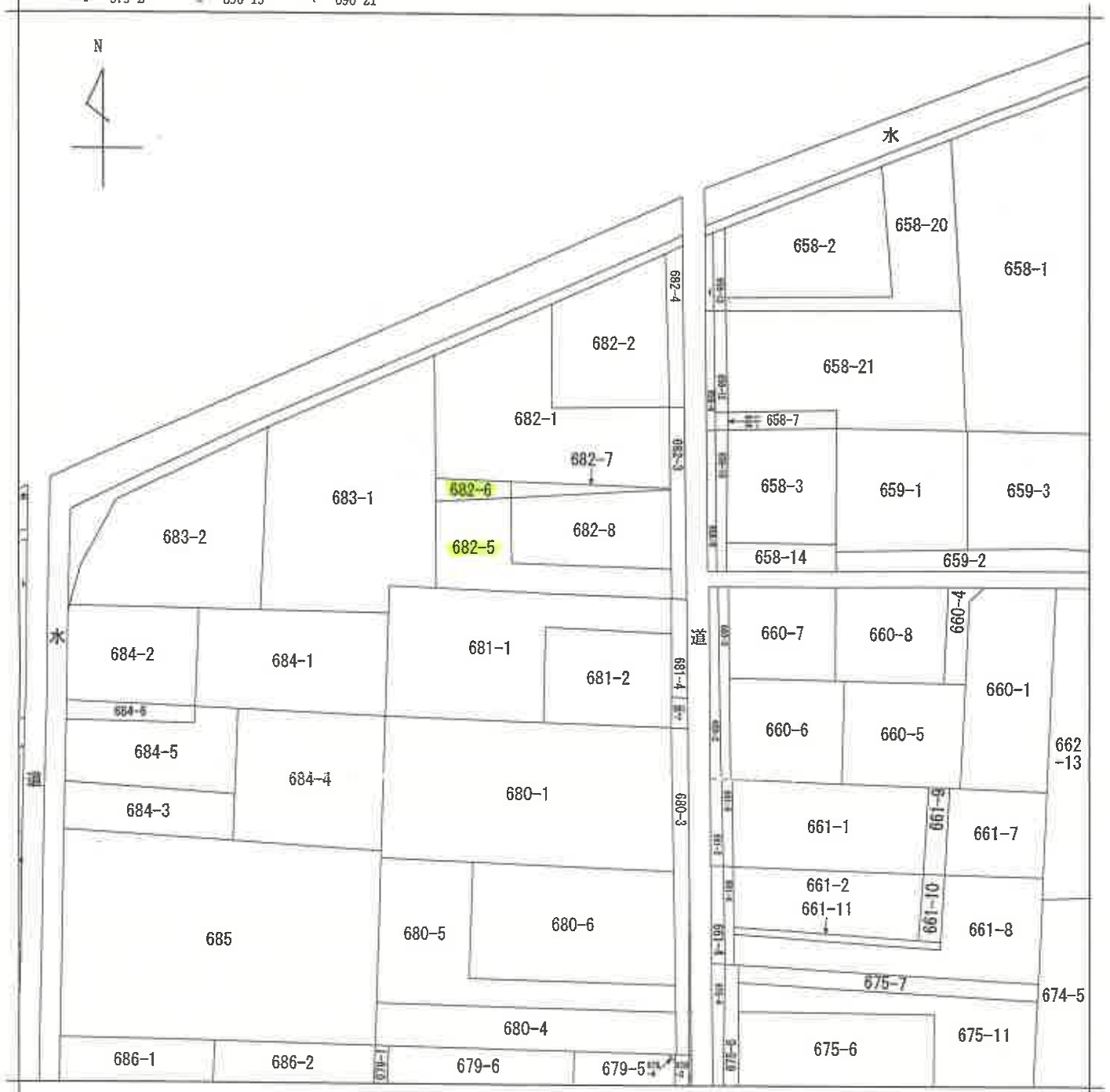
(2 枚目)

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 令和6年11月1日物件所在地を訪問したところ、Aのネームプレートが存在したが、不在のため次回調査日（令和6年11月20日）を記載した連絡文書を差し置いた。
- 3 令和6年11月20日物件所在地を訪問したが不在のため、技術者に解錠させて本件建物に立入りしたところ、内部に所有者Aに関する書類が存在し、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認定した。
- 4 本件建物には太陽光発電システムが設置されているが、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため、太陽光発電システムは本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。
- 5 本件建物はオール電化住宅であり、全館空調の設備が設置されている。

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11月1日 10:55～11:10	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書差し置き
令和6年11月1日 13:00～13:10	太田市役所	■家屋見取図交付
令和6年11月1日 13:45～13:55	当庁	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年11月5日 8:55～9:05	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11月20日 9:20～9:55	物件所在地	■現地（建物立入）調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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。 ■ 令和6年11月20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20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
(4 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。

地番区域見出し
新田市の野井町

請 求 部	所 在				太田市新田市野井町		地 番	682番5				
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)	昭和50年11月13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。

(前橋地方税務局太田支局管轄)

令和6年8月23日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06329

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

登記年月日：平成25年6月3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。

(前橋地方司法務局太田支局審判)

令和6年8月23日

東京司法務局台東出張所

登記官

(6枚目)

地積測量図

地番 682-5, 682-8

土地の所在 太田市新田市野井町



求積表

地番	① 682-5	② 682-8	③ 682-1	④ 682-2	⑤ 682-6	⑥ 682-7	⑦ 682-8	⑧ 683-1	⑨ 681-1
NO	22	21	70	86	85	87			
X _n	118.020	106.836	102.074	106.076	109.276	118.361			
Y _n	60.376	69.367	92.589	92.933	70.607	71.359			
X _{n+1} - Y _n	-11.992	32.213	33.565	-21.962	-21.574	-10.231			
Y _{n+1} - X _n	-1427.257940	3441.60868	3425.215894	-2331.762632	-2357.629424	-1210.951391			
合計									
合計面積									
地積									

地番	① 682-5	② 682-8	③ 682-1	④ 682-2	⑤ 682-6	⑥ 682-7	⑦ 682-8	⑧ 683-1	⑨ 681-1
NO	87	86	85	86	71				
X _n	118.361	109.276	106.076	109.276	117.010				
Y _n	71.359	70.607	92.933	93.874					
X _{n+1} - Y _n	-23.267	21.574	23.267	-21.574					
Y _{n+1} - X _n	-2753.905387	2357.520424	2468.070292	-2594.373740					
合計									
合計面積									
地積									

総合計面積 456.2433730 m²

地番	面積
① 682-5	229.8991675 m ²
② 682-8	226.3442055 m ²

点名	X座標	Y座標	面積
T9	128.471	102.705	道路幅員に設置
T12	100.375	100.275	道路幅員に設置

作成者

(平成25年5月28日作成)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成25年6月3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。

(前橋地方支局 太田支局 管理)

令和6年8月23日

東京法務局台東出張所

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 682-1, 682-6,
682-7

土地の所在 太田市新田市野井町

求積表

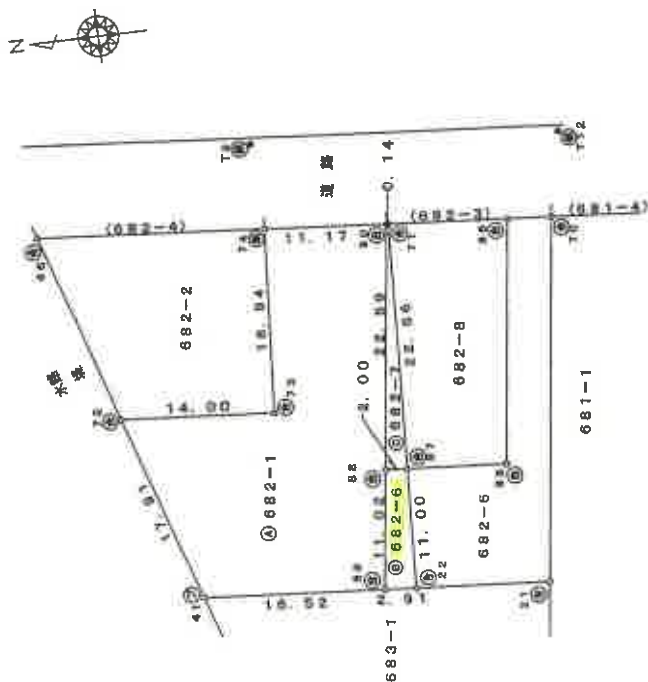
地番	① 682-1	② 682-6	③ 682-7
NO	41	89	88
X	138.383	121.918	120.355
Y	61.979	60.616	71.524
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-18.471	9.546	33.270
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	-2556.072933	1163.707910	4004.210650
Y	60.616	71.524	93.885
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	23.322	22.527	22.527
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	2732.172500	2635.884270	2635.884270
Y	94.846	93.885	83.885
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-15.920	-22.350	-22.350
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	-2042.122080	-2518.305500	-2518.305500
Y	77.965	71.524	71.524
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-15.759	-10.743	-10.743
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	-2044.102520	-53.95341	-53.95341
合計	-1039.135216	26.997605	26.997605
合計面積	619.56 m ²	26.99 m ²	26.99 m ²

地番	① 682-1	② 682-6	③ 682-7
NO	89	88	90
X	121.918	120.355	117.150
Y	60.616	71.524	93.885
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-11.148	22.350	22.350
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	-1359.141854	2635.884270	2635.884270
Y	60.376	71.359	93.874
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	11.148	-10.743	-10.743
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	1319.488428	-53.95341	-53.95341
合計	26.997605	26.997605	26.997605
合計面積	26.99 m ²	26.99 m ²	26.99 m ²

地番	① 682-1	② 682-6	③ 682-7
NO	88	89	90
X	120.355	118.361	117.150
Y	71.524	93.874	93.885
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-22.527	22.350	22.350
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	-2711.237055	2635.884270	2635.884270
Y	71.359	93.874	93.885
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	22.527	-10.743	-10.743
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	2635.884270	-53.95341	-53.95341
合計	-48.282655	26.997605	26.997605
合計面積	26.14 m ²	26.99 m ²	26.99 m ²

合計面積 570.7087610 m²

地番	面積
① 682-1	619.5676880 m ²
② 682-6	26.9976705 m ²
③ 682-7	24.1454825 m ²



測量者	測量員	測量員	測量員	測量員
点名	点名	点名	点名	点名
T9	T9	T9	T9	T9
T12	T12	T12	T12	T12

作成者

(平成25年5月28日作成)

申請人

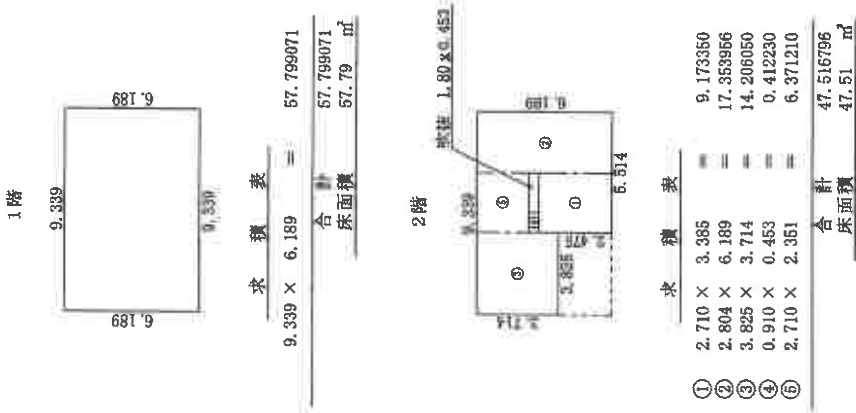
縮尺 1/500

これは図面に記載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23日 東京法務局倉庫出張所

登記官

(8 枚目)

各 階 平 面 図



作 製 者
作 製 日

縮尺 250

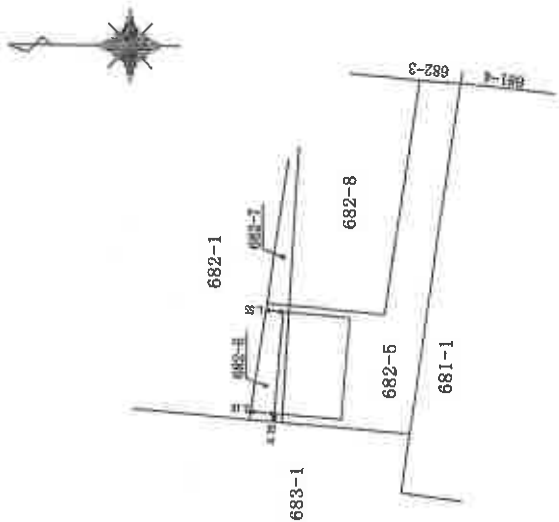
申 請 人

縮尺 500

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 682-5

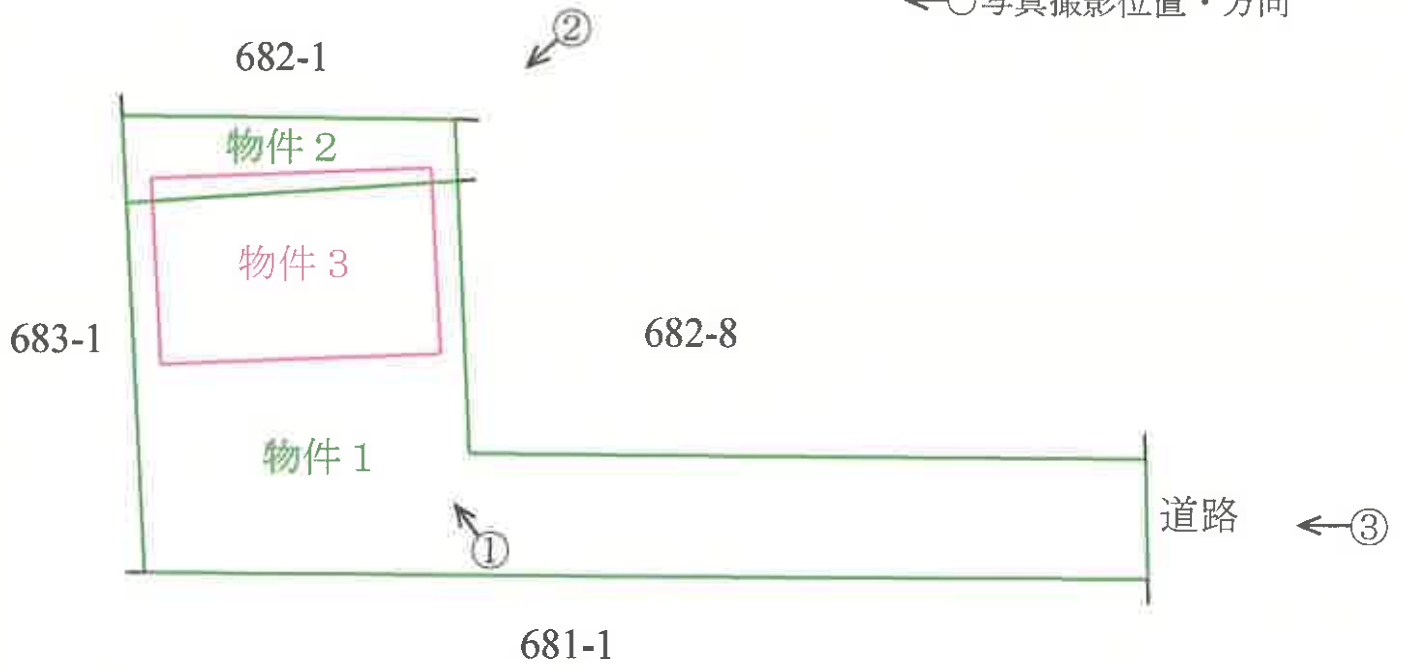
建物の所在 太田市新田市野井町682番地5、682番地6



土地建物位置関係図



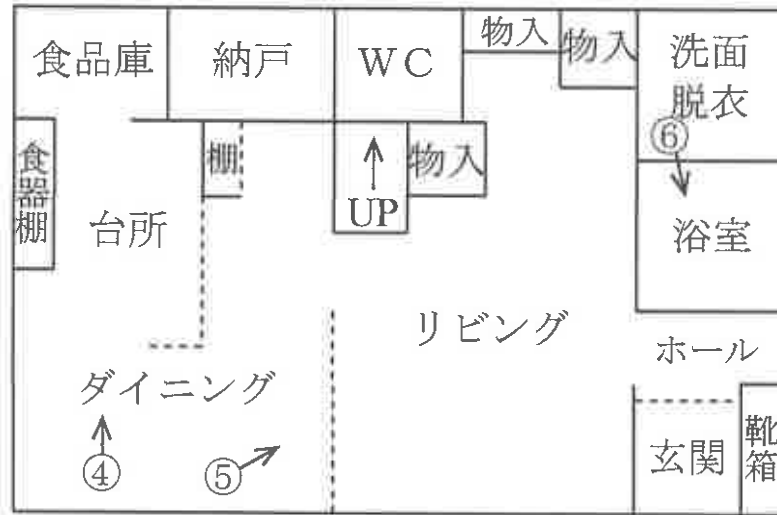
←○写真撮影位置・方向



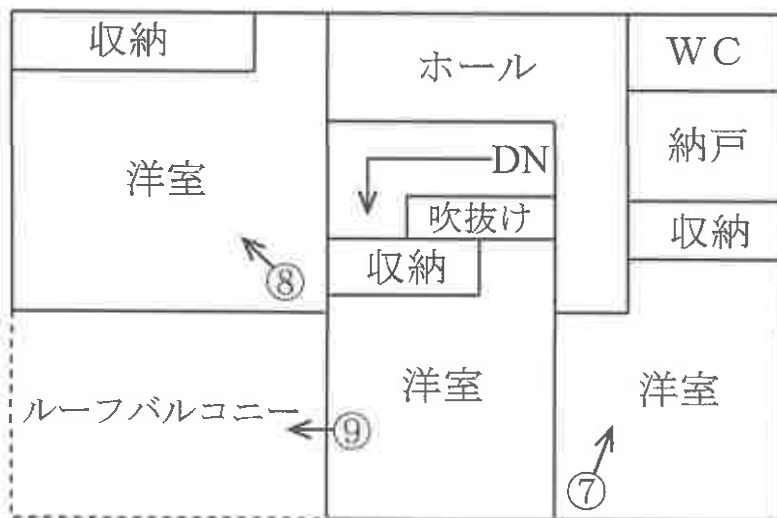
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階









令和 6 年 (ケ) 第 54 号
令和 6 年 11 月 20 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 28 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 7,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,080,000 円
物件2（土地）	金 130,000 円
物件3（建物）	金 5,880,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田市野井町 682番5 宅地 229.89㎡	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田市野井町 682番6 宅地 26.99㎡	同左
3	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積	太田市新田市野井町 682番地5、682番地6 682番5 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 57.79㎡ 2階 47.51㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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、2）

位 置 ・ 交 通	東武桐生 線 治良門橋 駅 南西 方 約 4.1 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅、農地等も見られる郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	市街化調整区域
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	なし
	建 ペ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	規 模	256.88 m ²
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 4.0 m 奥行 約 33.6 m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	東 側 約 8.3m (認定幅員) 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。 中間画地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1、2の土地
	利 用 状 況	物件3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28年6月24日
	建物最優先担保権	抵当権 平成28年6月24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28年4月18日
	件 外 建 物	なし
	隣 地 等	市道、住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
		なし
	下 水 道	農業集落排水区域内に位置するものの、新規接続は許可していないとのこと。
(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	市街化調整区域内に位置するため、建物建築等を行う場合、原則として都市計画法第29条の開発許可を要すると同時に、同法第33条、第34条の開発許可基準を充足しなければならない。太田市役所建築指導課によると、本土地は開発許可（平成27年12月16日/第4439号）を取得しているが、属人的許可のため買受人が利用するには新たな許可を要するとのこと。よって、希望する利用方法が可能か同課へ事前に相談されたい。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新築年月日	平成28年4月18日（登記簿記載）
	経過年数	8.6年
	経済的残存耐用年数	21.4年
仕様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	ステンレス鋼板ぶき
	外壁	タイル張り等
	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、給排水等
	その他	オール電化住宅、全館空調システム
床面積（現況）	1階	57.79㎡
	2階	47.51㎡
	延	105.30㎡
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	やや優る	
保守管理の状況	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	・屋根勾配が少ないため、屋根仕様の目視確認を行えなかった。 ・太陽光発電システムが設置されているが、所有権帰属の判断が困難なため、太陽光発電システムの価格は建物評価額に含まれていない。	

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=オ
1	18,100	0.74	229.89	0.90	2,770,000
2	18,100	0.74	26.99	0.90	330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	—	22
-----	----	---	----

基準価格 18,300 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 105.1 × 地域格差 100 / 96.0 = 標準画地価格 18,100 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、形状等を考慮して -26% と判定した。

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
3	197,000	105.30	0.42	8,710,000

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
3	経済的全耐用年数	30.0年	0.42	(1 - 0%)	0.42
	経過年数	8.6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	2,770,000	0.35	法定地上権	970,000
2	330,000	0.35	法定地上権	120,000
合計				1,090,000

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	2,770,000	-970,000	—	1.00	0.60	1,080,000
2	330,000	-120,000	—	1.00	0.60	130,000
3	8,710,000	+1,090,000	1.00	1.00	0.60	5,880,000
一括価格 (合計)						7,090,000

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 22 】

所 在 : 太田市新田反町町577番1

価 格 : 18,300 円／㎡

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 891 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 6.0 m 市道
西側 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

位置図

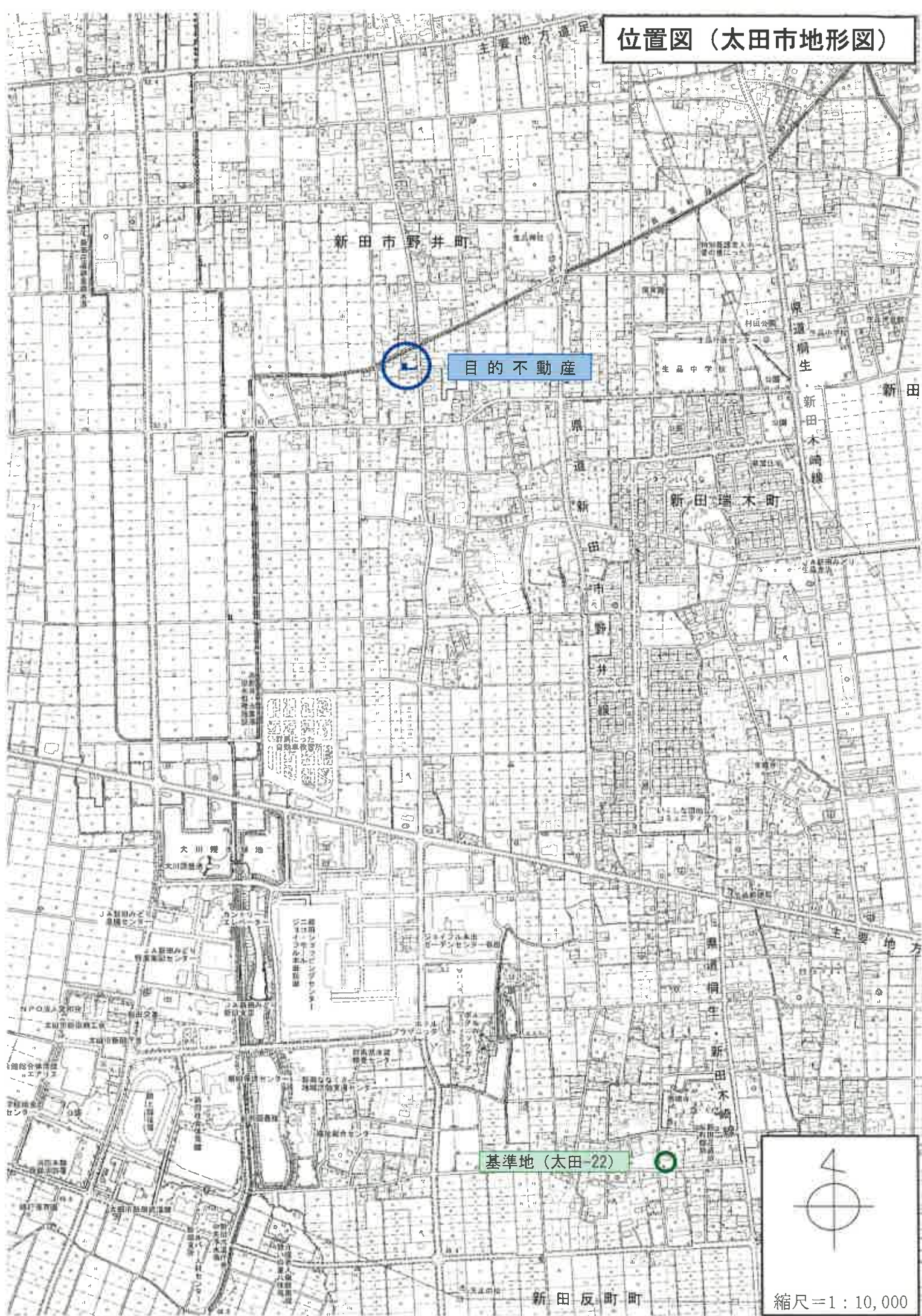
公図写

土地建物位置関係図

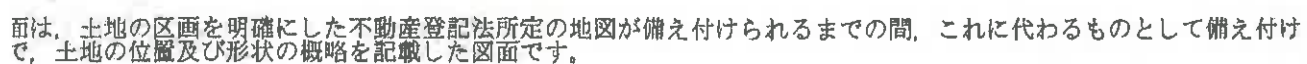
建物間取図

以 上

位置図（太田市地形図）



縮尺=1:10,000

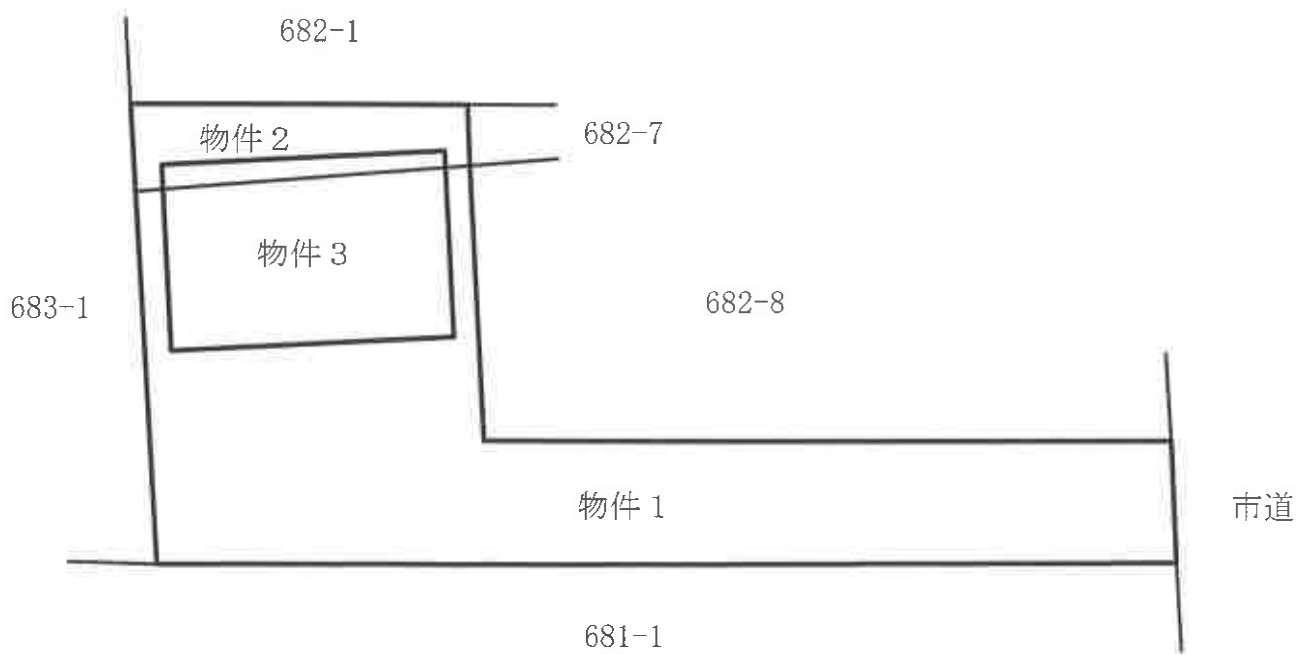


公函写

地番区域見出

新田市

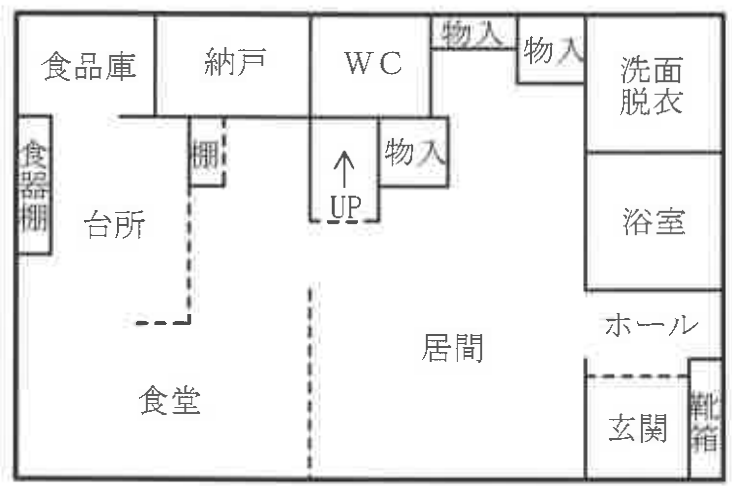
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 階



2 階

