

(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	☐ 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 8 年 1 月 15 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 2 月 1 0 日から 令和 8 年 2 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 2 5 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	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 8 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 2 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 7 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 8 年 1 月 1 5 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	6,700,000 5,360,000	一括	1,340,000	94,705	18,365
1	4,850,000				
2	1,850,000				
</					

物 件 目 録

1 所 在 太田市南矢島町

地 番 674 番 1

地 目 田

地 積 561 平方メートル

持分 1054 分の 526

(物件 1 の仮換地指定地)

所 在 太田市施行太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業

地 番 街区番号 88 符号 1-6

地 目 宅地

地 積 263 平方メートル

(物件 1 の仮換地指定地)

所 在 太田市施行太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業

地 番 街区番号 88 符号 1-4

地 目 宅地

地 積 264 平方メートル

2 所 在 太田市南矢島町 675 番地 1、676 番地 1 (換
地 太田市南矢島町予定地番 88 街区 1-6)

家屋 番号 675 番 1 の 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	66.43 平方メートル
	2 階	67.23 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 71.43 平方メートル
	2 階	67.23 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 9 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 1】

本件仮換地指定地のうち街区番号 88 符号 1 - 4 のものにつき、売却対象外の共有持分を有する C が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 674 番 1）が同土地上に存在する。

【物件番号 2】

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 1】

・ 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

・ 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	太田市南矢島町
	地	番	6 7 4 番 1
	地	目	田
	地	積	5 6 1 平方メートル

持分1054分の526

(物件1の仮換地指定地)

所在地	太田市施行太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業
地番	街区番号 8 8 符号 1 - 6
地目	宅地
地積	2 6 3 平方メートル

(物件1の仮換地指定地)

所在地	太田市施行太田都市計画事業東矢島土地地区画整理事業
地番	街区番号 8 8 符号 1 - 4
地目	宅地
地積	2 6 4 平方メートル

2 所 在 太田市南矢島町 675番地1、676番地1 (換
地 太田市南矢島町予定地番88街区1-6)

家屋 番号 675番1の3

種 類 居宅

構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	66.43 平方メートル
	2 階	67.23 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 71.43 平方メートル
	2 階	67.23 平方メートル



回答書(農地等の現況に係る調査結果)

令和7年2月5日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 加部 祐太 殿

回答者 太田市農業委員会長

令和7年1月14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70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7年2月3日						
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
	南矢島町	674番1	田	561	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		
		平成12年12月22日	第5条所有権 移転(売買)	建売分譲住宅 用地			
		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			
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		
	無	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○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 70号
令和7年 1月17日受理
令和7年 2月14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 ㊞

(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 太田市南矢島町
地 番 6 7 4 番 1
地 目 田
地 積 5 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 5 4 分の 5 2 6

(物件 1 の仮換地指定地)

所 在 太田市施行太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業
街区番号 8 8
符 号 1 - 6
地 積 2 6 3 平方メートル

(物件 1 の仮換地指定地)

所 在 太田市施行太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業
街区番号 8 8
符 号 1 - 4
地 積 2 6 4 平方メートル

- 2 所 在 太田市南矢島町 6 7 5 番地 1、6 7 6 番地 1
(換地 太田市南矢島町予定地番 8 8 街区 1 - 6)

家屋番号 6 7 5 番 1 の 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 4 3 平方メートル
2 階 6 7 . 2 3 平方メートル
所有者 A

(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)

(土地用)

[illegible]

(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)

(目的外建物用〈单独〉)

[illegible]

(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)

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の妻です。 2 Aは施設に入所しています。歩行が困難で車椅子で生活しています。 3 本件建物は空き家でだれも使用していません。 4 本件建物の太陽光発電システムは住宅ローンとは別ローンで購入したものです。が、支払いは完了しています。 5 本件建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、喫煙による壁紙の汚れがあります。 6 南側隣接地もAの土地なので、本件土地と一体に利用しています。

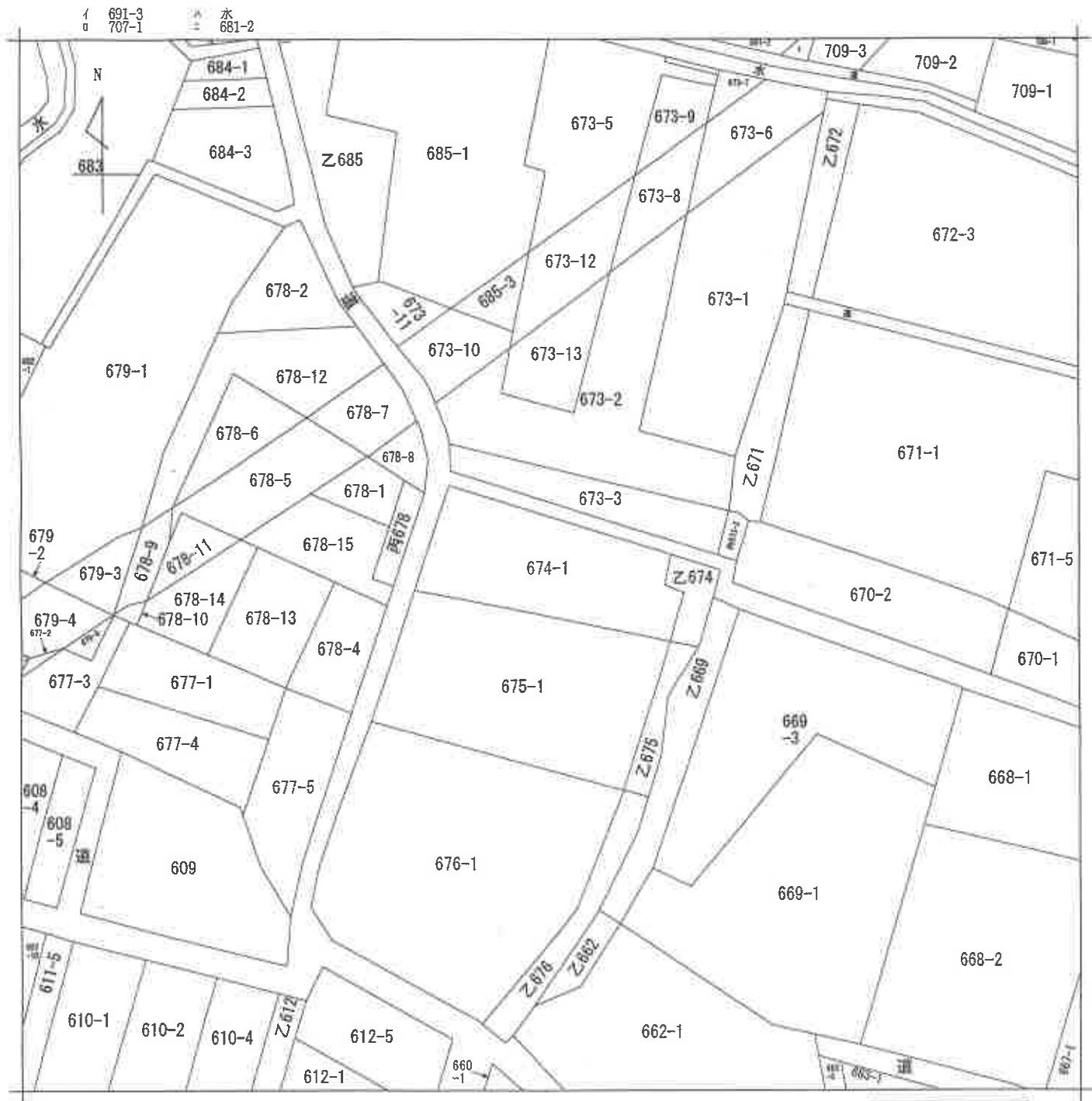
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件競売の売却対象は、本件建物の所有権全部と本件土地の共有持分1054分の526である。
- 2 本件土地建物は、太田市を施行者とする太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業の対象区域内に存在する。
- 3 太田市役所市街地整備課で次のとおり聴取した。
 - ① 本土地区画整理事業は令和16年3月末日終了予定だが延伸する可能性がある。
 - ② 本件土地は88街区1-6と88街区1-4の2か所に仮換地指定がなされており、仮換地指定日はいずれも平成6年4月25日、使用収益開始日はいずれも平成10年7月25日である。
 - ③ 清算金の徴収見込みは未定である。
 - ④ 土地建物の所有権が変更した旨連絡してほしい。
- 4 本件土地について、上記のとおり仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として調査を実施した。
- 5 本件土地は、Aと売却対象外の持分共有者Cとの共有であるが、上記の土地区画整理事業が終了しても土地の共有状態は解消されない。詳しいことは太田市市街地整備課に照会されたい。
- 6 太陽光発電システムは、本件建物の附属物として本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月20日 10:15－10:25	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7年1月20日 10:55－11:25	太田市役所	■仮換地証明書交付 ■職員と面談
令和7年2月3日 9:45－10:55	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
令和7年2月3日 16:40－16:45	前橋地方法務局太田支局	■登記事項証明書、建物図面、各交付
年 月 日 : - :		
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。 ☐ 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7年2月3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
(7 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
南矢島町

請求部	所在	太田市南矢島町			地番	674番1		
出力縮	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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年11月15日

東京法務局港出張所

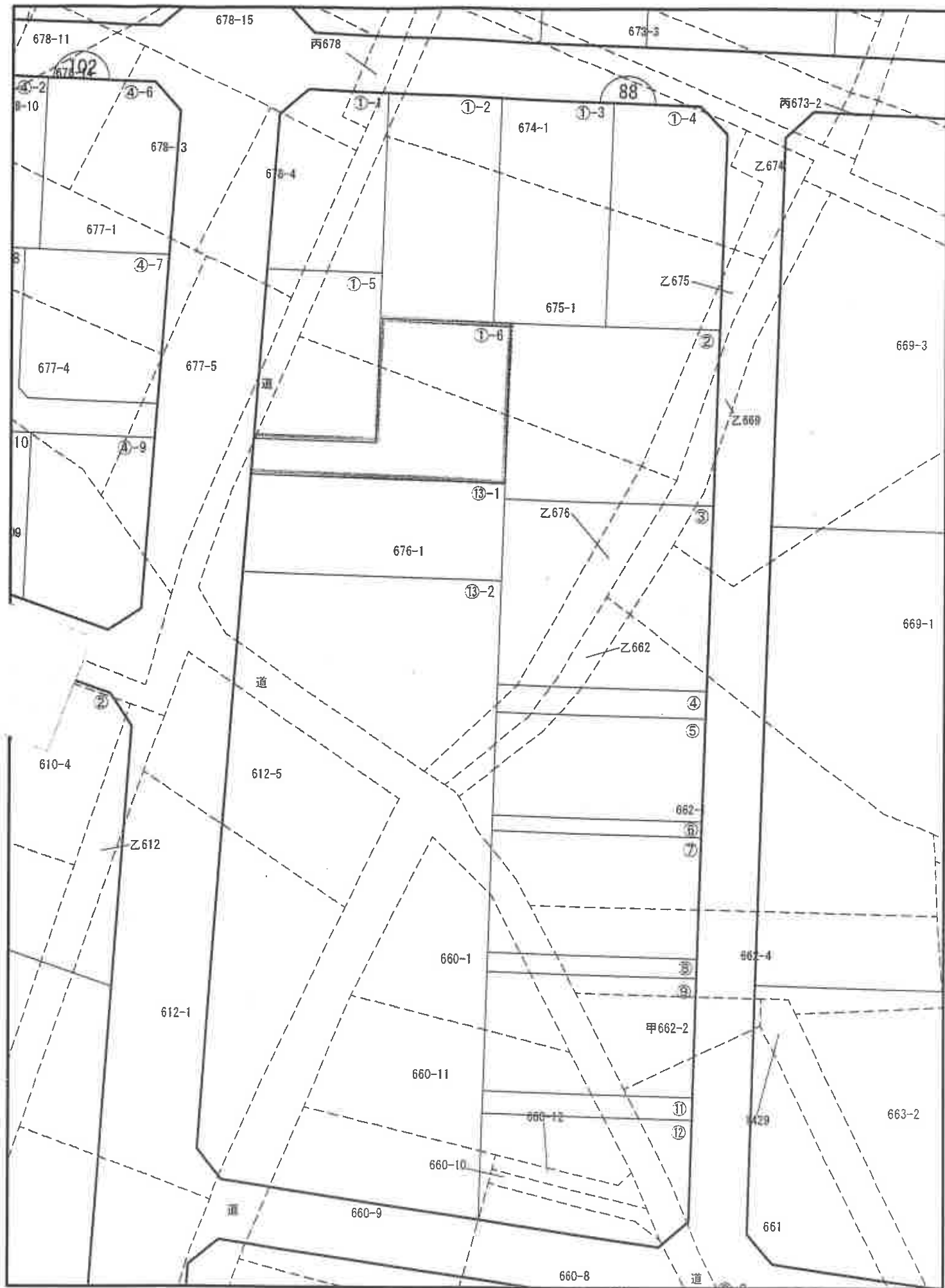
登記官

請求番号：31-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)



太田都市計画事業
東矢島土地区画整理事業

凡例 底地線 仮換地線
0 10 20 30 40 50m
S=1:500
(10枚目)

仮換地指定証明書

太田都市計画事業 東矢島 土地区画整理事業施行により下記のとおり
仮換地の指定を受けたことを証明します。

令和7年1月20日

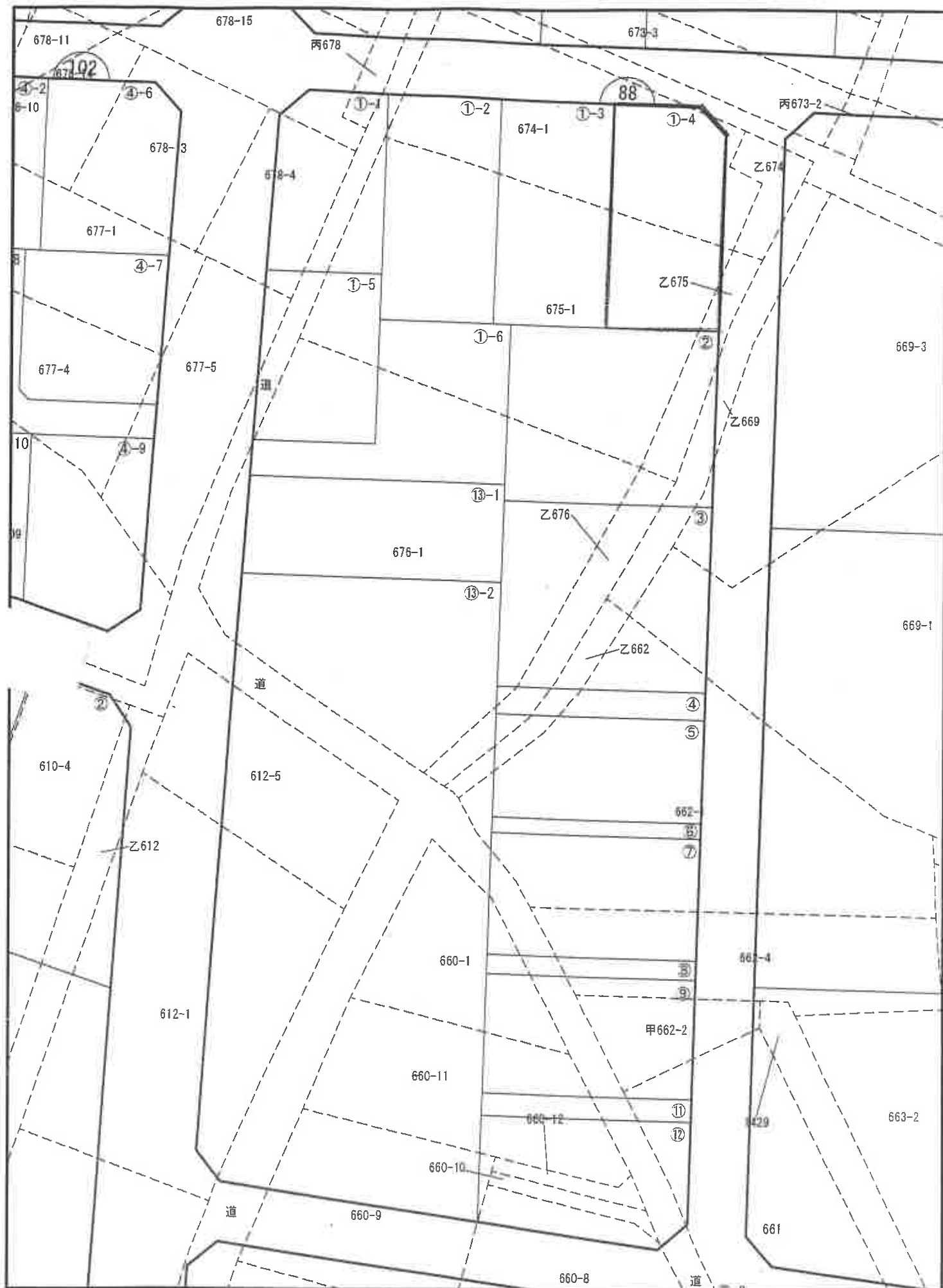
太田都市計画事業 東矢島 土地区画整理事業
 施行者 太田市
 代表者 太田市長

記

従前の土地				
所在地		地目	地積 (㎡)	
太田市	南矢島町	674-1	田	561の内280.5

仮換地		
街区番号	符号	地積 (㎡)
88	1-4	264

証明 第 147 号



太田都市計画事業
東矢島土地区画整理事業



登記年月日：平成13年10月1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。
(前橋地方裁判所太田支部管轄)
令和6年11月15日 東京法務局港出張所

登記官

(13枚目)

0482880

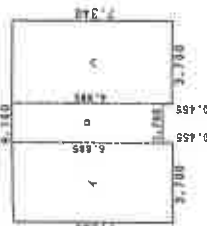
各階平面図

家屋番号 675番1の3

建物の所在 太田市南矢島町675-1・676-1
(土地 町界 予定地番 68街区1-6番)

図面 図面

1 階



求積表

イ	7.340 X 3.700	=	27.158000
ロ	6.885 X 1.760	=	12.117600
ハ	7.340 X 3.700	=	27.158000
合 計			66.433600
床面積			66.43 m ²

2 階



求積表

イ	7.340 X 3.700	=	27.158000
ロ	6.885 X 1.760	=	12.117600
ハ	7.340 X 3.700	=	27.158000
合 計			66.433600
床面積			66.43 m ²

作製者 土地家屋

作製日 平成 13 年 9 月 29 日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成13年10月1日登記

登記年月日：平成13年6月11日

0482857

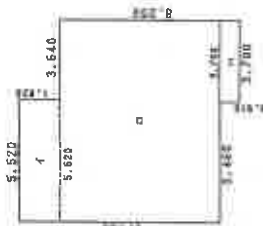
各階平面図

家屋番号 674番1

建物の所在 太田市南矢島町674番地1
(農地等利用計画区域1-4番)

674番1
階平面図

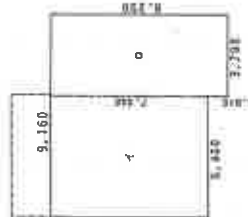
1 階



求積表

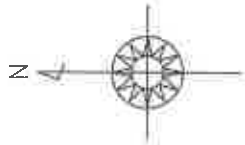
イ	1,820 X 5,520	=	10,045,400
ロ	7,340 X 9,160	=	67,234,400
ハ	9,910 X 3,700	=	3,367,000
合計			80,647,800
床面積			80.64 m ²

2 階



求積表

イ	7,340 X 5,460	=	40,076,400
ロ	8,250 X 3,700	=	30,525,000
合計			70,601,400
床面積			70.60 m ²



作製者 土地家屋
作年月日 平成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成十三年六月十日登記

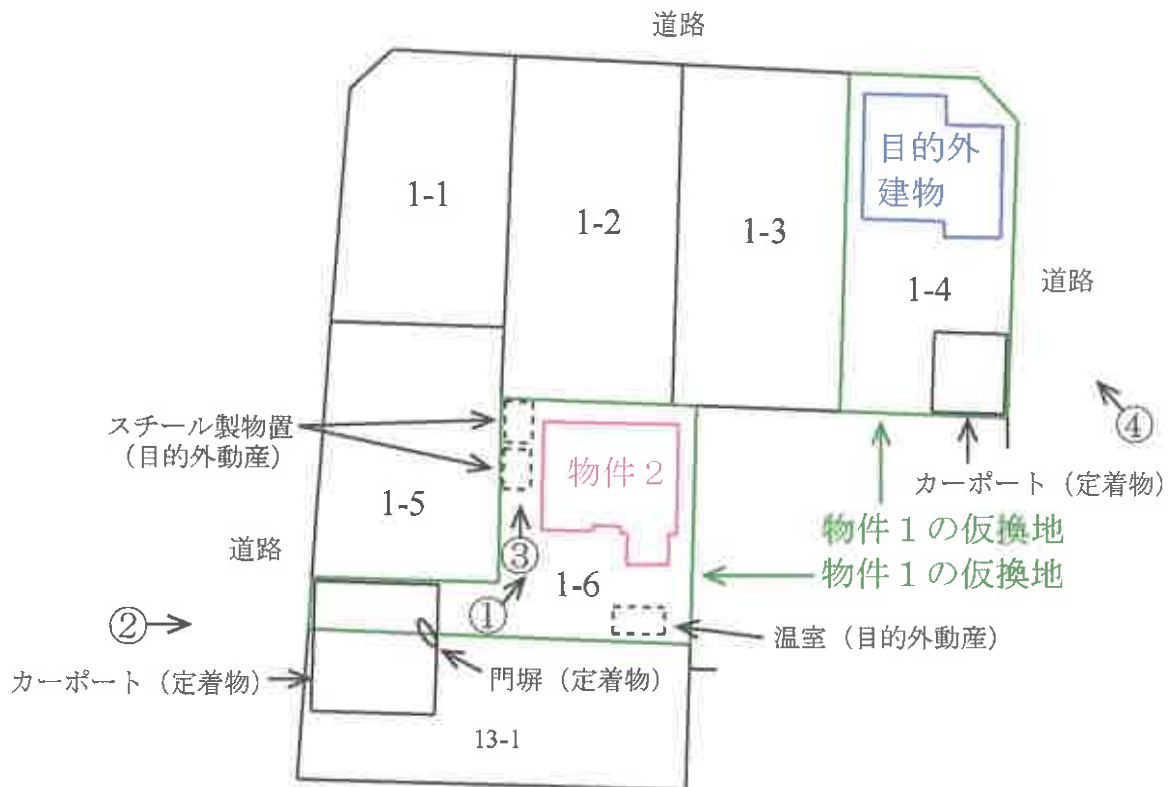
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月3日 前橋地方支局太田支局

登記官

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



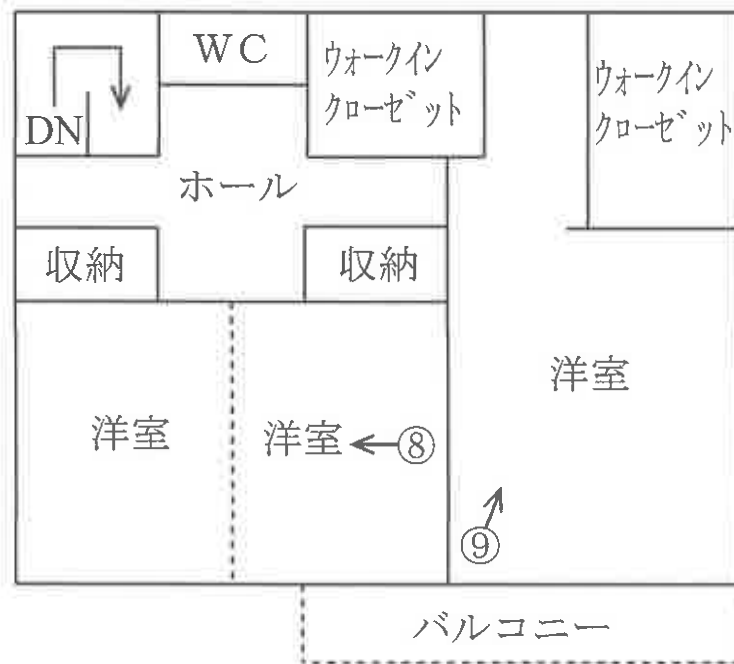
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③

④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨

令和 6 年 (令) 第 70 号
令和 7 年 2 月 3 日
令和 7 年 2 月 14 日
評価書番号 第 276 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 格	
金 6,700,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4,850,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,850,000 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及び件外建物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 共 有 持 分	太田市南矢島町 674番1 田 561㎡ 持分1054分の526	宅地 仮換地地積 527㎡
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市南矢島町 675番地1、676番地1 (換地 太田市南矢島町予定地番88街区1-6) 675番1の3 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 66.43㎡ 2階 67.23㎡	約 71.43㎡
番号	特 記 事 項		
1	物件1(従前地)は、太田市都市計画事業 東矢島土地区画整理事業施工区域内に存し、下記の2箇所に仮換地指定されており、それぞれ持分に応じて共有している。 (仮換地の表示) ① 88街区 符号1-6 263㎡ ② 88街区 符号1-4 264㎡ 換地先合計 527㎡		
1	物件1のうち仮換地①は、南側隣接地(88街区・13-1)と一体的に利用されており、同①内の西端部に設置されたカーポート(土地の定着物)は、同隣接地にまたがっている。更に、門扉の一部についても同隣接地にまたがって築造されている。		
1	物件1のうち、仮換地②内の南東端部には、土地に定着したカーポートが存在する。		

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【仮換地①②】）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線 太田 駅 (仮換地①②共に) 南 方 道路距離 約 4.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の南方郊外にあつて、一般住宅を中心にしてアパート、工場、駐車場等の介在する整然とした住宅地域である。近隣地域を含む周辺一帯は、太田都市計画事業・東矢島土地区画整理事業の施工区域内に含まれている。市中心部からはやや離れているものの、近隣には郵便局があり、また国道407号や県道綿貫篠塚線(旧国道354号)沿いの商業施設も容易に利用できるため、比較的良好な居住環境を備えているので、住宅地としての選好性は相対的に高い。近隣地域の区画整理に伴う工事は概ね完了しているとみられ、今後も住宅進出が進むと予想される。そのため、住宅地域としての成熟度は一層高まっていくものと思われる。	
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)	<仮換地①②共通> 都市計画区分 市街化区域 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 — その他の規制 ・立地適正化計画(居住誘導区域内) ・東矢島土地区画整理事業	
画 地 条 件	地 積	仮換地①(263㎡)、仮換地②(264㎡)。これら2箇所の仮換地先について、それぞれ持分1054分の526を有している。
	間 口 ・ 奥 行	仮換地①②の間口・奥行は、下記の通りである。 仮換地①: 西側区画道路に対して 間口約3.5m、奥行約25.5m 仮換地②: 東側区画道路に対して 間口約22.5m、奥行約11.3m
	形 状	仮換地①②のそれぞれの形状を記載すると下記のとおりである。 仮換地①: 旗竿地 仮換地②: ほぼ長方形地

	接 道 状 況 仮換地①:中間画地 仮換地②:角地 そ の 他 仮換地①②共に概ね平坦地
接 面 道 路 の 状 況	<仮換地①> 西側を現況幅員約10m舗装の区画道路(70603東矢島2号線・10m)に概ね等高に接面している。建築基準法第42条第1項第2号の道路に該当する。 <仮換地②> 東側を現況幅員約6m舗装の区画道路(6-35号線・6m)、北側を現況幅員約6m(6-33号線・6m)に、それぞれ概ね等高に接面している。いずれも建築基準法第42条第1項第2号の道路に該当する。
土地の利用状況等	<仮換地①> 物件2の建物敷地等として利用されている。なお現状は、南側隣接地(88街区13-1)と一体的に利用されている。 <仮換地②> 件外建物の敷地等として利用されている。 ・各仮換地における利用状況は、「現況調査報告書」を参照されたい。 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。
供 給 処 理 施 設	<仮換地①②共通> 上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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。
特 記 事 項	① 物件1(仮換地①②)について、土壤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壤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 物件1(仮換地①②)は、いずれも周知の埋蔵文化財包蔵地(新ヶ谷戸遺跡)に指定されている。 ③ ガスは、仮換地①が接面する西側道路、同②が接面する北側道路に工業用の本管が敷設されている。一般家庭への供給は不可とのこと。

- ④ 物件1(仮換地①②)は、土地区画整理区域内に存するため、建築等の行為を行う場合には、土地区画整理法第76条の許可が必要となる。
- ⑤ 仮換地①は、南側隣接地(符号13-1)と一体利用に供されており、同①内の南側付近は、同隣接地と一体的に庭や駐車場として使用されている。また同①内の西端部(敷地延長部分)付近には、土地に定着したカーポートと門塙が存在しているが、いずれも同隣接地にまたがって設置されている。
- ⑥ 仮換地①の南西方約30m付近には工場(プラスチック部品製造業)が存在する。調査時において、特段の騒音等は確認できない。
- ⑦ 仮換地①内には目的外動産として、スチール製物置ア・イと温室が存在する。
- ⑧ 仮換地②の土地上に存する件外建物の登記概要は下記の通りである。
- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 所 | 在 | 太田市南矢島町674番地1 |
| | | (換地 太田市南矢島町 予定地番88街区1-4番) |
| 家屋番号 | | 674番1 |
| 種類 | | 居宅 |
| 構造 | | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| 床面積 | | 1階80.64㎡ 2階70.60㎡ |
| 新築年月日 | | 平成13年5月24日 |
- ⑨ 仮換地②内の南東端部には、土地に定着したカーポートが存在する。
- ⑩ 物件1は、仮換地①②に換地される予定である。しかしながら、その後も引き続き共有関係が継続するため、買受人が安定して継続使用するには、他の共有者と協議し、共有関係の解消に務める必要がある。
- ⑪ 太田市防災マップでは、仮換地①②のいずれも敷地の一部が0m～0.5m未満の洪水浸水想定区域に存在する。

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13年9月10日新築 経 過 年 数：約 23 年 経済的残存耐用年数：約 12 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート(一部に亜鉛メッキ鋼板あり) 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、化粧合板、化粧石膏ボード 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：太陽光発電設備
床面積(現況)	登記記録の床面積と異なる。 (1階 約 71.43㎡ 2階 67.23㎡ 合計 約 138.66㎡)
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	やや優る
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13年1月24日付(第H12認建太田001166号)で建築確認、平成13年9月12日付(第H13確済建築群太田市00365号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 1階東側のリビング・ダイニングから突き出た洋室部分については、約18年前に増築したものであるとのこと。建物全体に対して増築部分が小さいため、経済的価値への影響は殆ど認められない。 ④ 近年、2階中央北側のウォークインクローゼットなど内部の一部について、リフォームを行ったとのこと。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。(標準画地を仮換地①付近と想定)

番 号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	55,800	0.71	263 × 持分 526 / 1,054	0.90	4,680,000
		0.99	264 × 持分 526 / 1,054	0.90	6,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 太田(県)ー12

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,400 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \div 55,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 【仮換地①】 0.71 [方位(西)、形状、間口奥行関係、利用状態(隣接地にまたがって存在するカーポート・門塙など)等を考慮]

【仮換地②】 0.99 [方位(東)、角地、幅員等を考慮]

ウ 地 積 : 仮換地数量による。

エ 建 付 減 価 : 仮換地①②について、それぞれ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	180,000	138.66	0.105	2,620,000

【物件2】

経過年数約 23年、 経済的残存耐用年数 約 12年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.140)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲25%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.140 \times (1 - 0.25) = 0.105$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	仮換地①・物件2の敷地 4,680,000	0.10	場所的利益	470,000
	仮換地②・件外建物の敷地 6,550,000	0.10	場所的利益	660,000

イ 土地利用権等割合：【仮換地①②共通】

売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、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	4,680,000	－ 470,000		0.80	0.60	4,850,000
	6,550,000	－ 660,000				
2	2,620,000	＋ 470,000	1.00	1.00	0.60	1,850,000
一括価格(合計)						6,700,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件1は共有持分の取得であることを鑑み、市場性修正を施した。

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 参考価格資料

基準地 価格【 太田(県) 12 】

所 在 : 太田市南矢島町56番1

(太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1)

価 格 : 54,400 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 太田 駅から 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 : 287㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北6m舗装区画街路

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅・アパート等が混在する区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

太田市役所
太田市地蔵堂



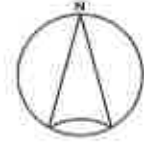
物件所在地

仮換地①

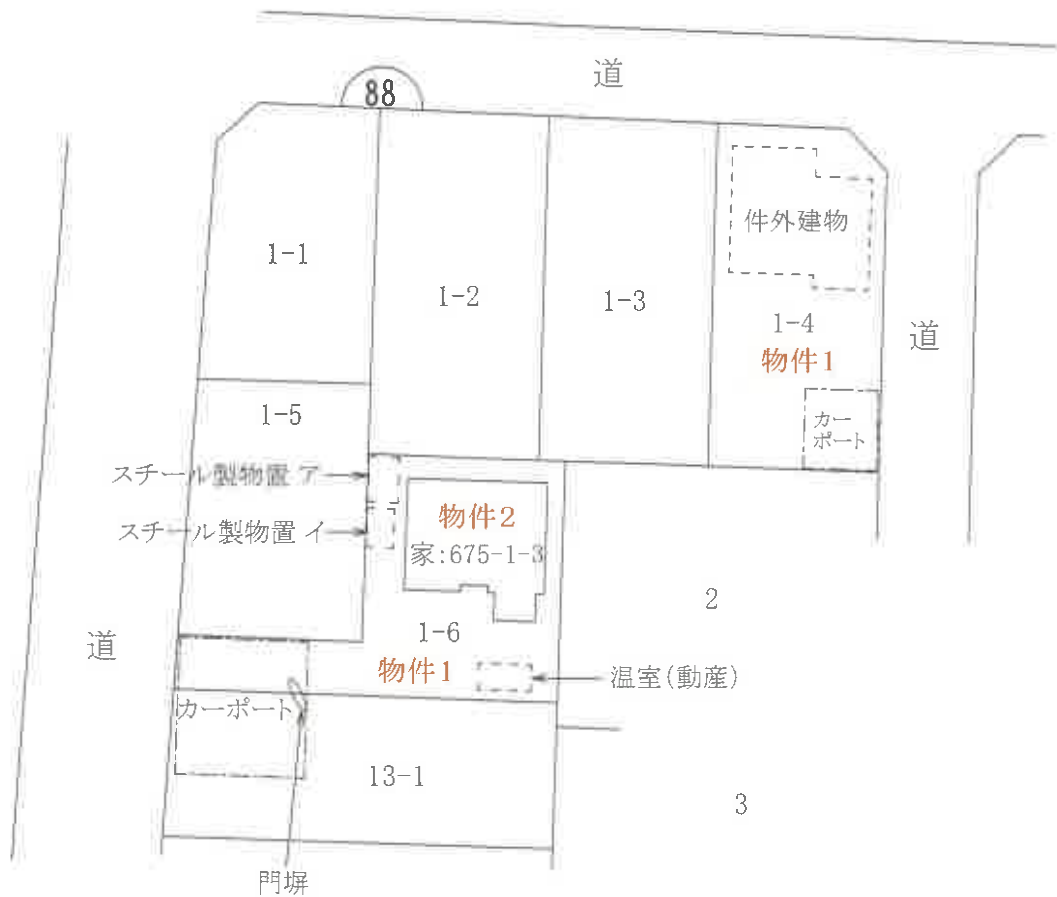
仮換地②

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第70号】



S=約1/500



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第70号】

< 物件2 >

