

(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 3月12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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月12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 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 |
| | 地 番 | 135番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 344.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 135番地2 |
| | 家屋 番号 | 135番2 |
| | 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 69.56平方メートル
2階 46.37平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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】

本件共有者らが占有している。

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 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 |
| | 地 番 | 135番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 344.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 135番地2 |
| | 家屋 番号 | 135番2 |
| | 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 69.56平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和7年(ケ)第19号
令和7年4月23日受理
令和7年6月2日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所 太田支部
執行官 齋藤 公秀 ㊞

(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 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原
地 番 135番2
地 目 宅地
地 積 344.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 135番地2
家屋 番号 135番2
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 69.56平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県邑楽郡邑楽町大字鶴新田 135番地2 (住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物共有者ら) 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上にカーポートがある
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■Dの陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年7月ころ (建物新築時)
最初の契約等	契約日 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (土地所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件土地所有者Aの妻です。建物共有者Cは私たちの息子です。2 本件建物を使用していたのは令和6年9月ころまでで、現在は誰も居住していません。3 土地の使用に関して、契約書の作成や地代等の授受はしていません。4 建物に雨漏り等の不具合はありません。5 ペットがいたことはありません。6 近隣との境界トラブルや周囲からの異臭・騒音などはありません。7 南側にあるフェンスは本件土地の敷地内に設置されていますが、南側の隣地(135番11の土地)もAが所有しているので、これまでは何も問題はありませんでした。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

本件土地は、東側及び北西側が公道に面している（写真⑨）。

2 目的外動産の状況等

本件土地上にカーポートがある（写真①参照）。

これは支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(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)

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4月24日 11:30-11:45	前橋地方法務局 太田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年5月1日 13:35-13:45	邑楽町役場	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年5月1日 14:00-14:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函
令和7年5月21日 9:40-10:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> Dから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月21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

(6 枚目)

イ 111-1 ロ 136-3 ホ 135-4
 □ 111-9 136-5 ヘ 135-10



(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
 大字鶏新田

請求部	所在	邑楽郡邑楽町大字鶏新田字内ノ原		地番	135番2	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
						種類 旧土地台帳附属地図

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。
 (前橋地方務局太田支局管轄)

A3をA4に縮小

令和7年3月17日
 宇都宮地方務局 登記官

請求番号：46-1
 (1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和3年8月10日

公用

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。
令和7年4月24日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：14-2

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種別	③ 境界線の種別
④	コンクリート杭	⑤	金・鋼・鉄
⑥	合皮杭	⑦	金・鋼・鉄
⑧	プレート杭	⑨	鋼・鉄

地番 135-2、-11

地積測量図

土地の所在 邑染郡邑染町大字鷺新田字内ノ原

座標求積表

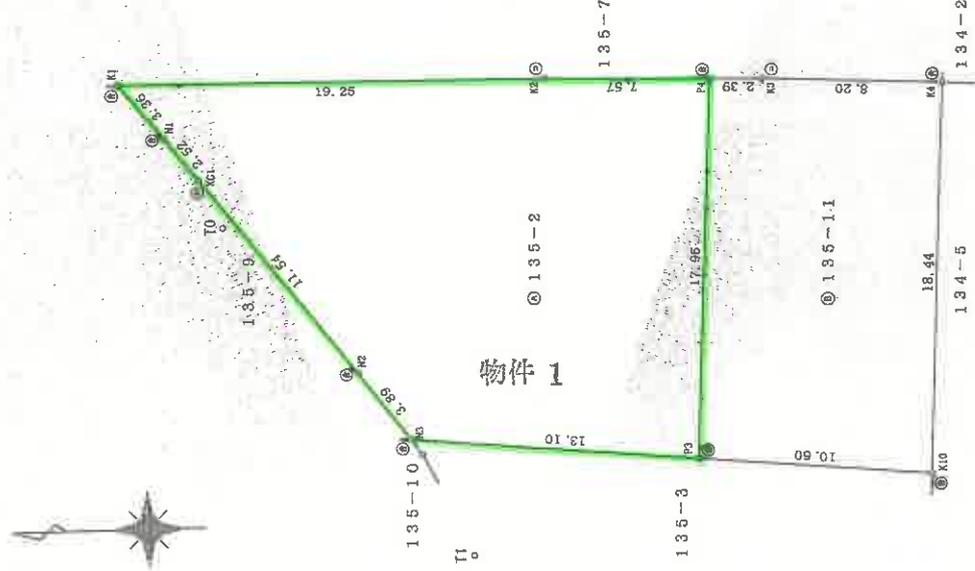
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
135-2	P3	78.817	88.510	-1249.230140	17.95	
	P4	77.735	106.424	890.266064	7.67	
	K2	85.303	106.701	2881.080614	18.25	
	K1	104.849	106.954	1843.138282	3.38	
	N1	102.838	104.260	-888.142060	2.52	
	KG1	101.018	102.247	-865.418608	11.54	
	N2	94.072	93.028	-852.973732	3.88	
	N3	91.849	89.836	-1370.448180	13.10	
	倍面積				888.272240	
	地面積				344.1351200	
地積				344	m ²	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
135-11	P3	78.817	88.510	-837.481620	10.60
	K10	88.273	87.437	-1019.168872	18.44
	K4	67.181	106.843	748.832226	8.20
	K3	76.948	106.336	1124.388964	2.89
	P4	77.735	106.424	389.184856	17.95
倍面積				388.773653	
地面積				192.886285	
地積				192	m ²

総計 537.0229465

恒久的地物座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標
T0(トナメ-線)	100.000	100.000	
T1(#)	89.228	84.386	



測地系 任意座標
令和3年7月6日別巻

製作者 土地家産調査士

(令和3年7月7日作製)

申請人 鈴木晴彦

縮尺 1/250

登記年月日：令和4年7月7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。
(前橋地方支務局本田支局管轄)

令和7年3月17日

宇都宮地方支務局

登記官

(9 枚目)

建物図面

家屋番号 135番2

建物の所在 邑楽郡邑楽町大字鶯新田字内ノ原135番地2

各階平面図

1階



求積表

10,920 × 6,370 = 69,560,400

合計 69,560,400

床面積 69.56 m²

2階



求積表

7,280 × 6,370 = 46,373,600

合計 46,373,600

床面積 46.37 m²



作製者

土地家屋調査士

令和4年7月4日

年月日

申請人

縮尺

250

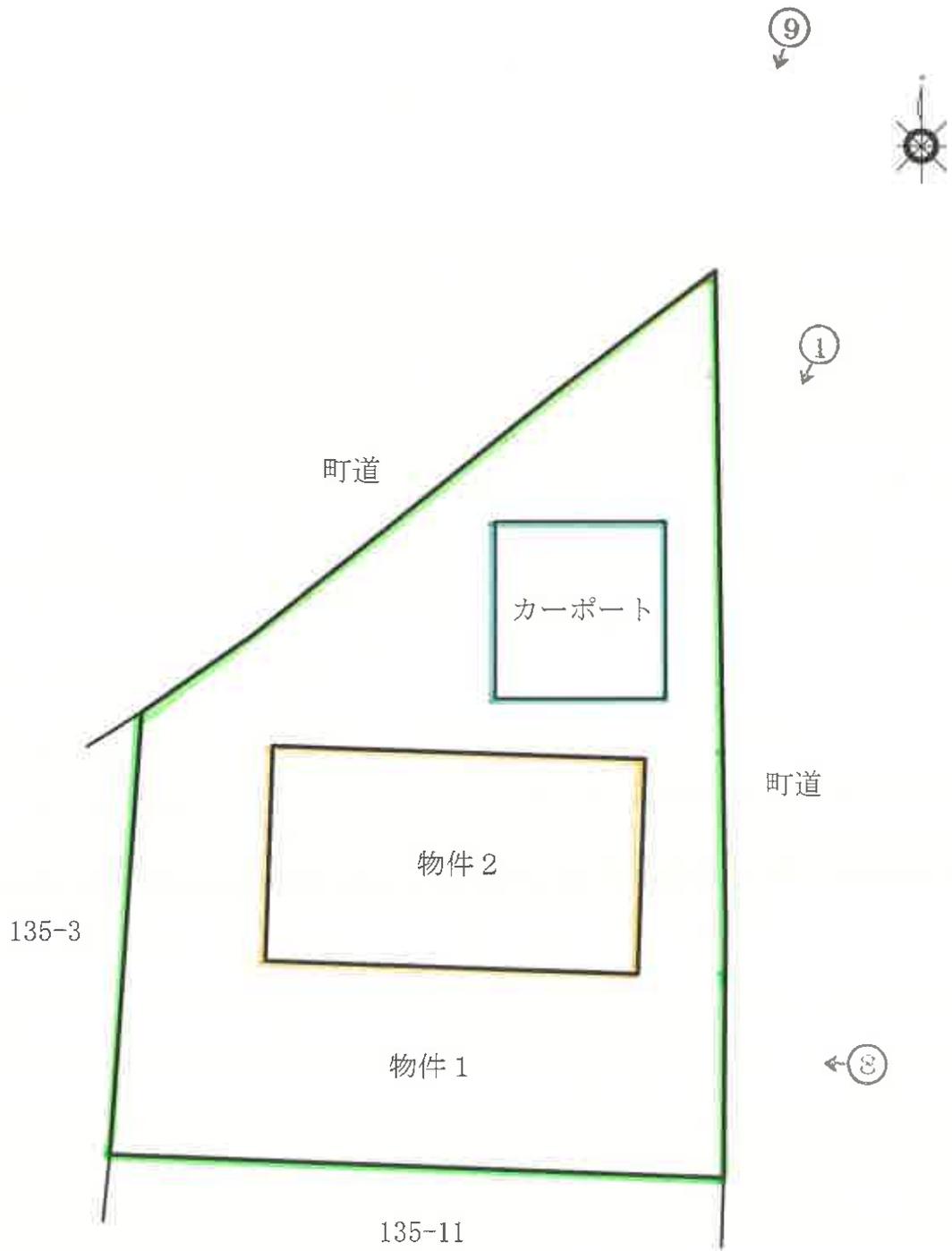
縮尺

500

A3をA4に縮小

請求番号：46-2

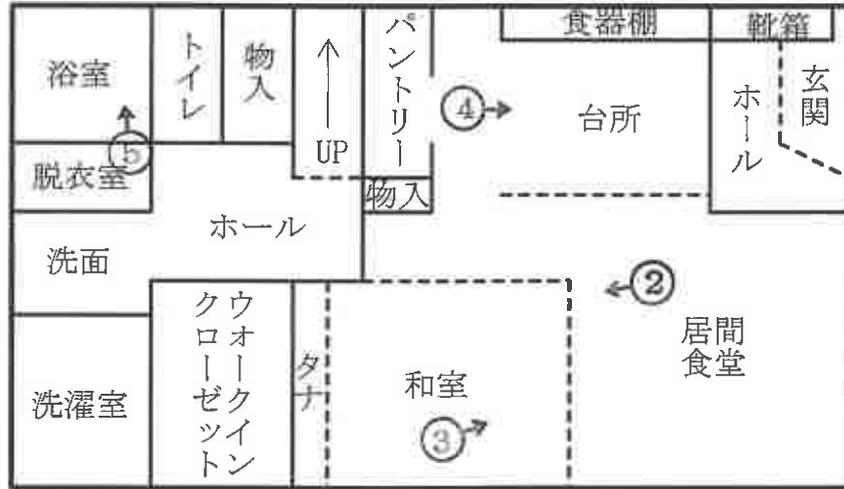
土地建物位置関係図



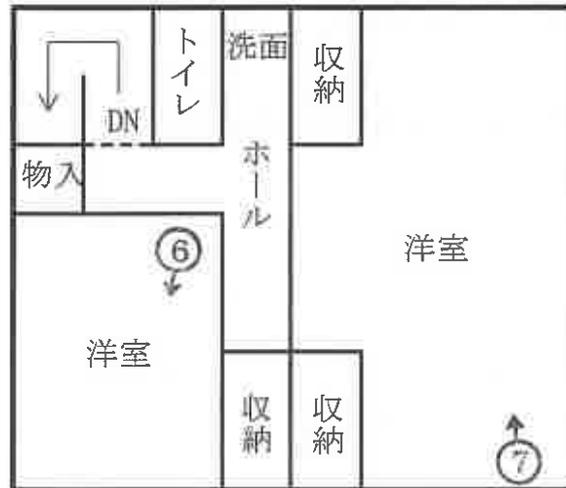
建 物 間 取 図



1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 5 月 21 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 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 11,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,840,000 円
物件2 (建物)	金 8,400,000 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 地積	在番目積 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 135番2 宅地 344.13㎡	同左
2	家屋番号 種 構 床面積	在番類 造 邑楽郡邑楽町大字鶉新田字内ノ原 135番地2 135番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 69.56㎡ 2階 46.37㎡	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）

位置・交通	東武小泉線 本中野駅 東方 約 1.7 km (道路距離)	
付近の状況	農家住宅や農地のほか一般住宅等も散見さ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
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	規模	344.13 m ²
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口 約 21.3 m 平均奥行 約 20.0 m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 約 6.8m (認定幅員) 町道 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。	
	東側 約 5.3m (認定幅員) 町道 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。	
	角地	
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	物件2建物共有者ら
	利用権原	使用借権
	土地最優先担保権	抵当権 令和4年2月17日
	建物最優先担保権	抵当権 令和4年7月14日
	最先時建物存否	不存在
	最先時土地建物所有者	別人
	建物新築時期	令和4年7月1日
	件外建物	なし
隣地等	町道、畑、山林等	
供給処理施設	上水道	あり 群馬東部水道企業団によると、本管は北西側町道に敷設されているが、東側町道には敷設されていないとのこと。
	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 壤 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、土壌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、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。太田土木事務所によると、属人的許可（令和3年9月24日/太土第30011-29号）を取得して現在の利用をしているとのこと。買受人等が利用するためには新たな許可を要するとのこと。 ・土地定着物であるカーポートが存在する。

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	令和4年7月1日 (登記簿記載)
	経過年数	2.9年
	経済的残存耐用年数	21.1年
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	セメント系外壁材等
	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 なし
床面積（現況）	1階	69.56㎡
	2階	46.37㎡
	延	115.93㎡
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	特になし	

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,800	1.02	344.13	0.95	5,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	邑楽	-	3
-----	----	---	---

基準価格 14,700 円/m² × 時点修正 99.4 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 90.0 ≒ 標準画地価格 15,800 円/m²

◇ 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、角地、形状、定着物等を考慮して +2% 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	166,000	115.93	0.70	13,470,000

ウ 現 価 率

番号	a		0.70	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	0.70	(1 - 0%)	0.70
	経過年数	2.9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	5,270,000	0.10 使用借権	530,000

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	5,270,000	-530,000	—	1.00	0.60	2,840,000
2	13,470,000	+530,000	1.00	1.00	0.60	8,400,000
一括価格 (合計)						11,240,000

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【 邑楽 ー 3 】

所 在 : 邑楽郡邑楽町大字石打字家間1068番3

価 格 : 14,700 円/㎡

位 置 : 東武小泉 線 篠塚 駅 道路距離約 2.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 275 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 5.0 m 町道
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、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



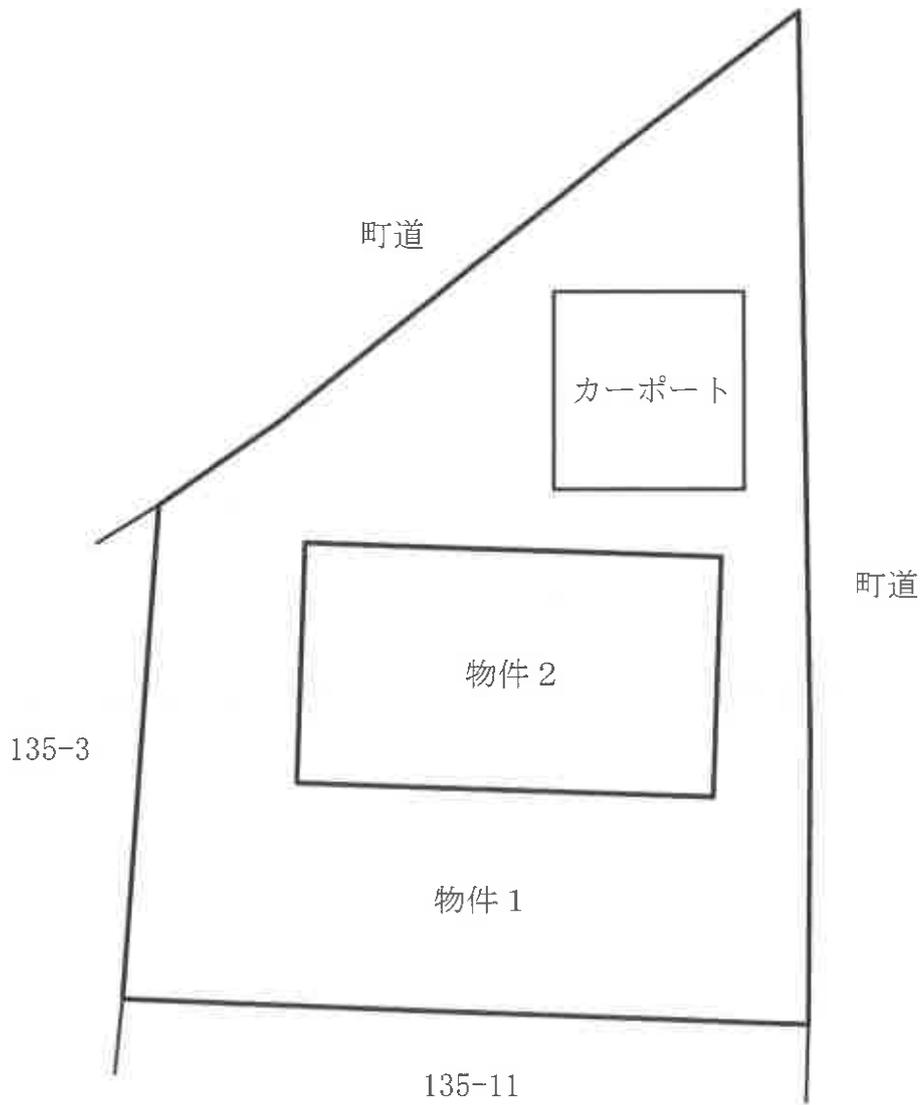
面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 地で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：600分の1

公図写

地番
 区域
 見出
 大字
 鷺

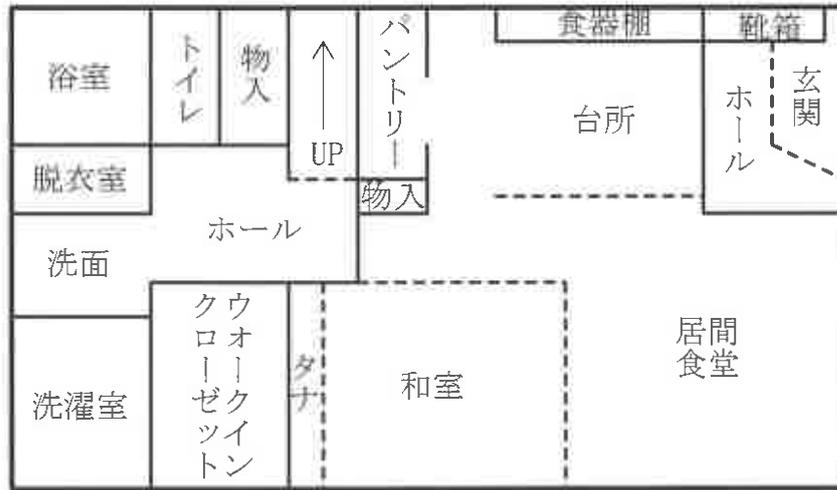
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階

