

(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	<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 5月14日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係  
裁判所書記官 中村 倫子

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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月15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 6月26日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月14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   | 太田市龍舞町                           |
|   | 地 番   | 3958番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 415.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 太田市龍舞町 3958番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 3958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 87.66平方メートル<br>2階 72.96平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 4月10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 太田市龍舞町  
地 番 3958番2  
地 目 宅地  
地 積 415.63平方メートル
- 2 所 在 太田市龍舞町 3958番地2  
家屋 番号 3958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 87.66平方メートル  
2階 72.96平方メートル



令和7年(ケ)第37号  
令和7年8月18日受理  
令和7年9月17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 太田市龍舞町  
地 番 3958番2  
地 目 宅地  
地 積 415.63平方メートル  
共有者 A 持分77分の10  
共有者 B 持分77分の67
- 2 所 在 太田市龍舞町 3958番地2  
家屋 番号 3958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 87.66平方メートル  
2階 72.96平方メートル  
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市龍舞町 3958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"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 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"/> 「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・自転車置場・簡易物置がある
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"/> 建物所有者 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物は、火災により一部が損傷している(「執行官の意見」参照)
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本件土地の共有者で本件建物の所有者です。土地共有者 A は前妻です。A との間で地代等の授受はありません。</li><li>2 約 2 年前に火災があり、1 階を中心に建物が焼損しました。それ以来、本件建物は空き家になっています。</li><li>3 その当時は、本件建物に私が一人で住んでいました。火災発生時、私は在宅していましたがケガ等はありませんでした。</li><li>4 業者に尋ねたりして調べたところ、相当な費用をかければ現存する建物を生かして修復工事することは可能であるようです。</li></ol>

(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

### ■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。

#### 2 売却対象範囲

(1) 本件土地上にカーポート及び自転車置場がある(写真⑩)。

これらは支柱を地面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。

(2) 本件土地の北東側に簡易物置が設置されている(写真⑪)。

この物置は定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

#### 3 その他

(1) 火災による建物の損傷

- ・ 1階南西側の洋室及び和室の焼損が特に激しい(写真⑫)。
- ・ 建物全体に渡って、壁や窓に多量の煤が付着している。
- ・ エアコン等の樹脂製の設備全般が熱で歪んでしまい、使用不能になっているものと思われる。

(2) 本件土地の建物敷地を除いた部分は、樹木や雑草が生い茂った状態になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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8月18日 15:10-15:20	太田市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年8月18日 15:50-16:00	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■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8月26日 14:00-14:25	物件所在地	■物件調査      ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月9日 13:20-14:05	物件所在地	■物件調査      ■立入調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年9月16日 16:40-16:45	執行官室	■Bから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年9月9日 評価人同行</p>		

(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)



-37840.165 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 龍舞町

請求部	所在	太田市龍舞町		地番	3958番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年6月10日  
 前橋地方方法務局太田支局

地図整理番号：M17481 登記官

( 6 枚目)

登記年月日：平成21年11月5日

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6月10日 前橋地方支務局太田支局

( 7 枚目 )

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M17482

地積測量図

地番 3958-1, -2  
 土地の所在 太田市龍舞町

地番	3958-1, -2	地積	706.2829040 ㎡
所在地	太田市龍舞町	用途	雑種地
測量者	土地家屋調査士	測量日	平成20年12月24日

(世界測地系)

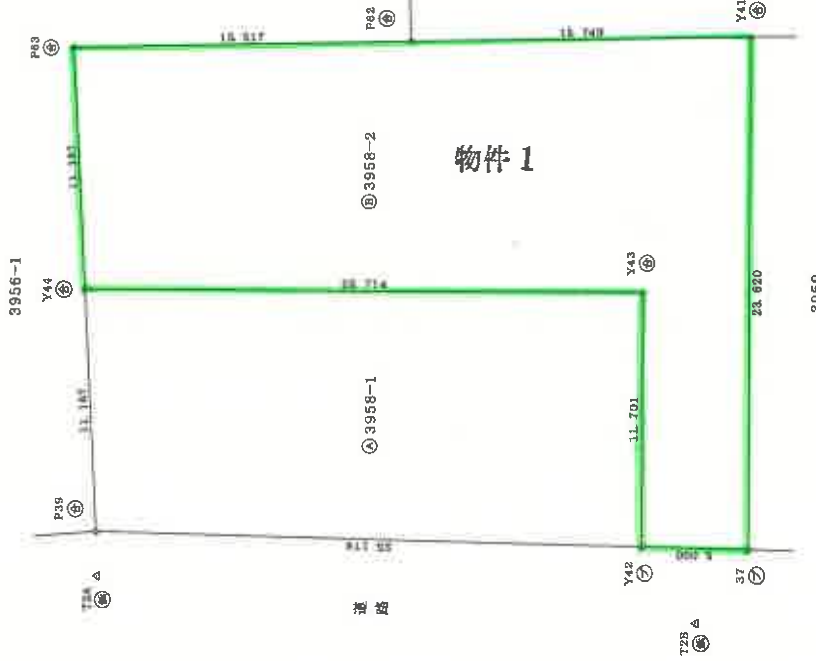
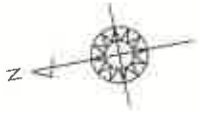
境界点座標表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
3958-1	P39	31762.977	-37786.897	-16.509	-524279.898562
	Y42	31798.401	-37791.353	6.025	191229.880026
	Y43	31736.140	-37776.872	19.506	523836.726840
	Y44	31761.359	-37774.847	-6.028	-191362.167876
合計					-581.293372
面積					290.6467360 ㎡

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
3958-2	Y44	31761.359	-37774.847	-16.075	-510583.84925
	Y43	31798.140	-37776.872	-16.506	-523836.726840
	Y42	31738.401	-37791.353	-12.368	-385793.008566
	Y41	31723.619	-37825.437	22.091	701025.168228
	P62	31726.950	-37769.282	26.950	821856.340160
	P63	31744.451	-37766.447	6.456	173483.424115
合計					-831.272336
面積					415.6361890 ㎡

測量面積 706.2829040 ㎡

地番	3958-1, -2	面積	706.2829040 ㎡
T2A	31763.320	Y座標	-37787.944
T2B	31736.663	Y座標	-37795.315



作成者  
土地家屋調査士

(平成20年12月24日作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

1/250

登記年月日：平成21年10月6日

建物平面図

家屋番号	3958-2
建物の所在	太田市龍舞町3958番地2

各階平面図



求積表

イ	3.185 × 17.290	=	55.068650
ロ	2.275 × 1.820	=	4.140500
ハ	0.910 × 6.925	=	6.301750
ニ	1.820 × 1.820	=	3.312400
ホ	1.365 × 3.185	=	4.347525
ヘ	3.185 × 4.550	=	14.491750
計			87.662575

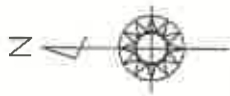
床面積 87.66 m<sup>2</sup>



求積表

イ	3.185 × 17.290	=	55.068650
ロ	0.910 × 6.925	=	6.301750
ハ	2.730 × 3.640	=	9.937200
ニ	1.820 × 0.910	=	1.656200
計			72.963800

床面積 72.96 m<sup>2</sup>



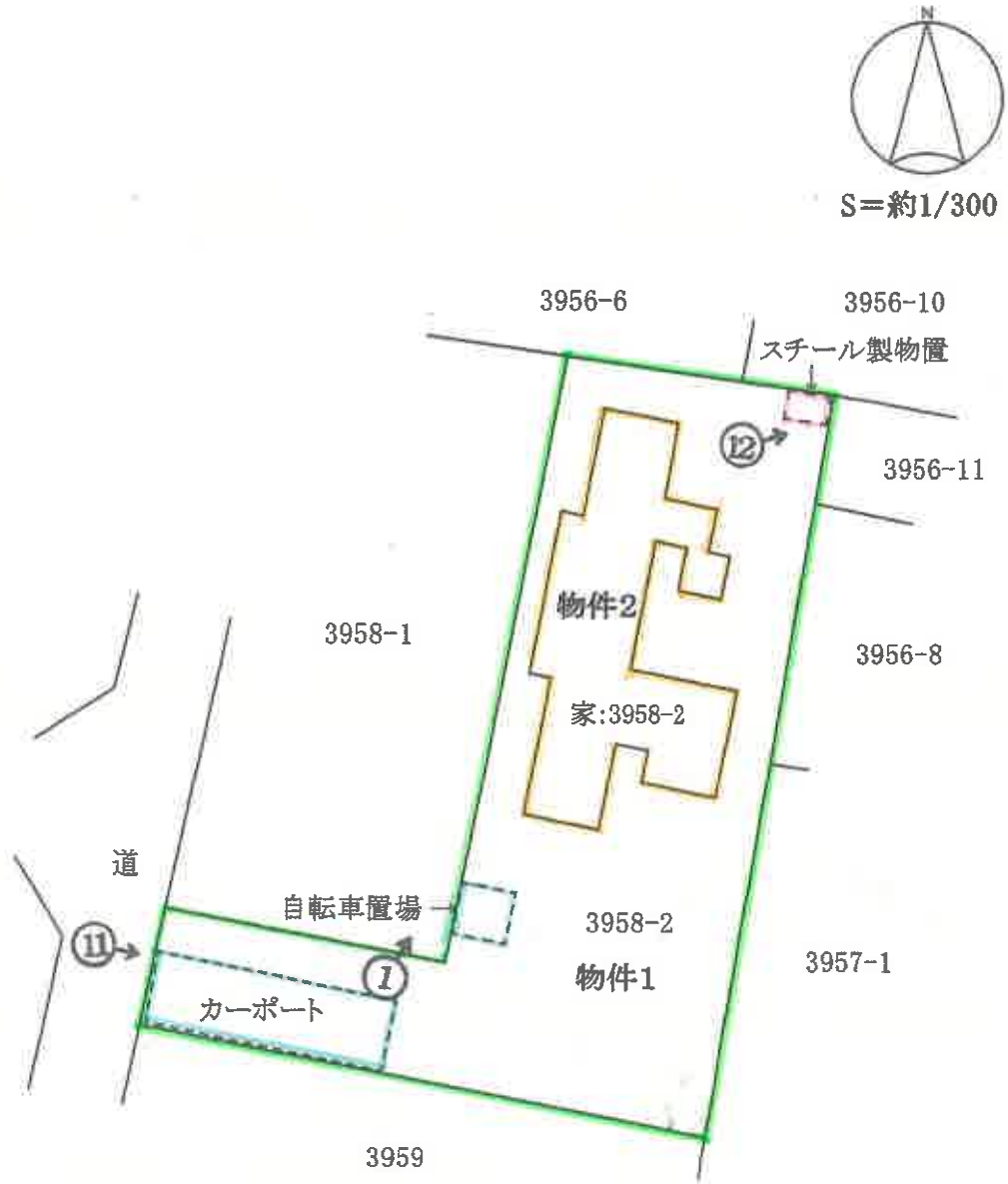
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
作成年月日	平成21年10月5日	申請人	
		縮尺	1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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6月10日 前橋地方方法務局太田支局 登記官

# 土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第37号】



←○写真撮影位置・方向

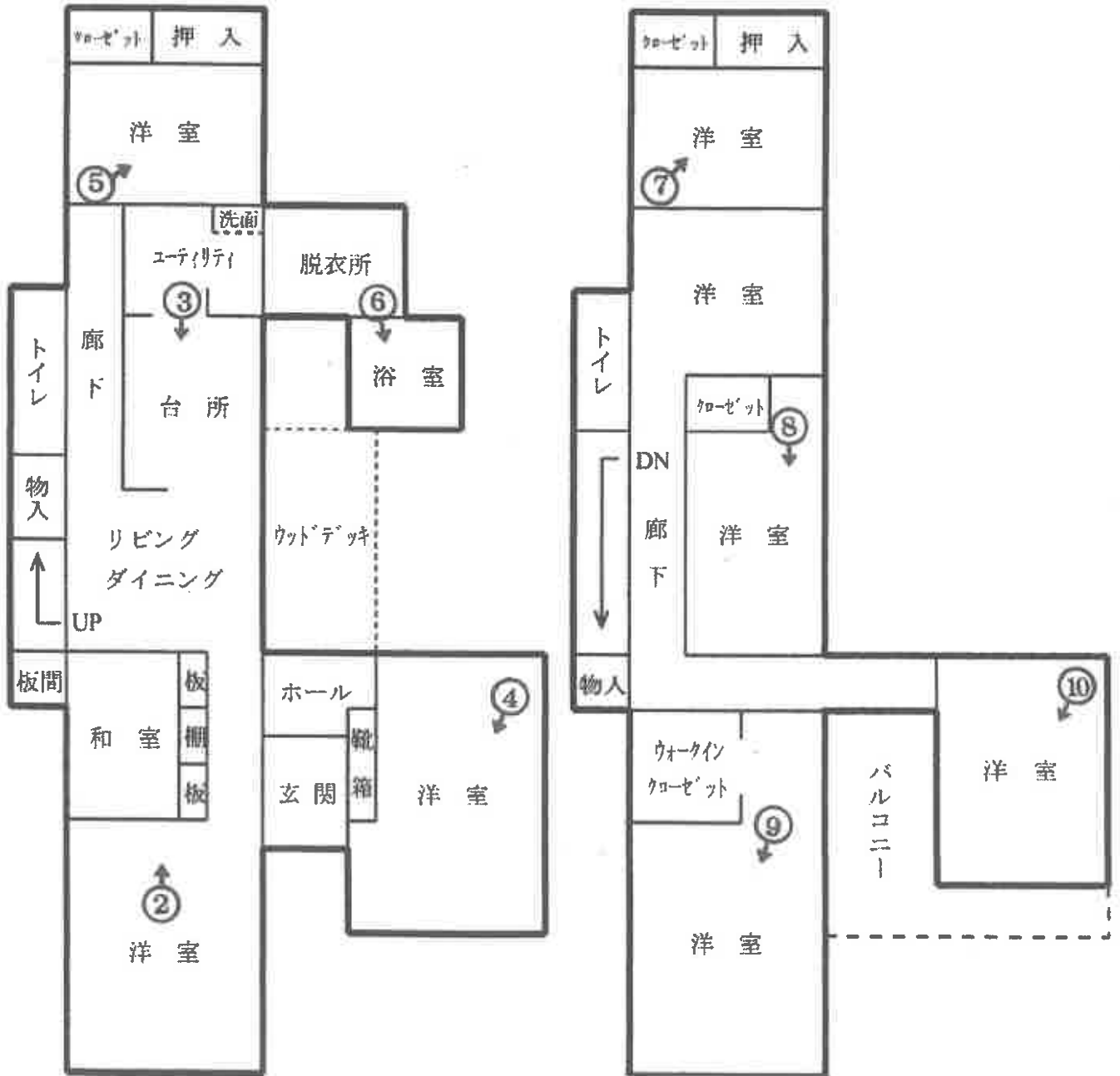
# 建物間取図

【令和7年(ケ)第37号】

## <物件2>

1階

2階



←○写真撮影位置・方向

(10枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 ( 令 ) 第 37 号  
令和 7 年 9 月 9 日  
令和 7 年 9 月 18 日  
評価書番号 第 304 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 3,320,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2,600,000 円
物 件 2 (建 物)	金 720,000 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	所在地目地積	太田市龍舞町 3958番2 宅地 415.63㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	太田市龍舞町 3958番地2 3958番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 87.66㎡ 2階 72.96㎡	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	東武小泉線 竜舞駅 北東方 道路距離 約 900 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の南東方郊外に位置し、農村的環境の中に比較的新しい一般住宅が集まりを見せる国道122号の南方至近背後の住宅地域である。休泊小中学校に近接し、最寄り駅や大型商業施設にも比較的近いこと、市街化調整区域内に位置するものの、生活利便性は相対的に高い。一方で、街路の幅員や配置、連続性にはやや劣る箇所が認められる。市街化調整区域内であることから積極的な開発等は期待し難いが、良好な利便性に支えられ、安定した宅地需要が見込まれることから、今後も一定の都市化の影響を受けるものと予測される。	
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)	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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	415.63㎡ 間口約5m、奥行約23.6m 旗竿地 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	西側を現況幅員約4m舗装市道(市道認定幅員4m)に概ね等高に接面している。建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として利用されている。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	上水道 なし(特記事項参照) 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、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、通常のコスト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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 土壌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壌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。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地(賀茂神社西遺跡)に指定されている。</p> <p>③ 水道本管は南方約30mの市道(東西方向)に敷設されている。同本管より分岐した連合管が接面する西側市道に敷設され、当該連合管から物件1内へ引き込み供用されている。</p> <p>④ 市街化調整区域内で開発行為を行う場合、原則として開発許可を受けなければならない。太田市建築指導課での確認によると、物件1は線引後に宅地へと地目変更された土地であり、平成21年5月18日付第2550号で専用住宅として開発許可を受けている。買受人は、都市計画法における用途変更(開発審査会など)を申請し、属人的理由で許可になった住宅から一般住宅等へ変更を要するとのことなので注意されたい。一般住宅への変更後は同一用途、同一規模であれば、開発許可が不要で建替え等が行える可能性がある模様だが、詳細については同課に確認されたい。</p> <p>⑤ 長らく居住者がいないものとみられ、物件1内は雑草が繁茂している状況にある。</p> <p>⑥ 物件1内の西端部には、土地に定着したカーポート、自転車置場が存在しているほか、北東端にはスチール製物置が存在する。</p> <p>⑦ 太田市防災マップでは、洪水・土砂災害区域の指定はない。</p>
----------------	--

## 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21年9月22日新築 経過年数：約 16 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等)等 そ の 他：－
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 ( 1階 87.66㎡ 2階 72.96㎡ 合計 160.62㎡ )
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>① 建物内部は火災により損傷を受けているので、建物に付属する各種設備等の状態は不明である。</p> <p>② 平成21年6月9日付(第H21確認建築群太田市00222号)で建築確認、平成21年10月22日付(第H21確済建築群太田市00523号)で検査済証の交付を受けている。</p> <p>③ 令和5年に火災が発生した模様であり、建物内部では1階南側の和室及びその周辺部分の損傷が特に著しい。1階のその他部分や2階については延焼は認められないものの、一部に熱の影響が見受けられる。建物全体は煤に覆われたまま放置されており、内部には残置物も確認される。</p> <p>④ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。</p>

## 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	20,600	0.75	415.63	0.75	4,820,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)ー5

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $17,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 80 \div 20,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位(南)+3

◇ 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 : 0.75 [ 方位(西)、間口奥行関係、形状、利用状態(雑草繁茂)等を考慮 ]

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	160,000	160.62	0.040	1,030,000

#### 【物件2】

経過年数約 16年、 経済的残存耐用年数 約 14年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.202)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲80%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.202 \times (1 - 0.80) \div 0.040$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,820,000	0.10	場所的利益	480,000

イ 土地利用権等割合： 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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,820,000	- 480,000	/	1.00	0.60	2,600,000
2	1,030,000	+ 480,000	1.00	0.80	0.60	720,000
一括価格(合計)						3,320,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件2は火災による損傷が認められ、心理的要因による市場性の低下は避け難いため、市場性修正を行った。

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

公示地 価格【 太田(公) 5 】

所 在 : 太田市沖之郷町491番3

価 格 : 17,000 円/㎡

位 置 : 東武小泉線 竜舞 駅から 道路距離 約 3.2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 664㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南4.5m舗装市道

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 : 農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

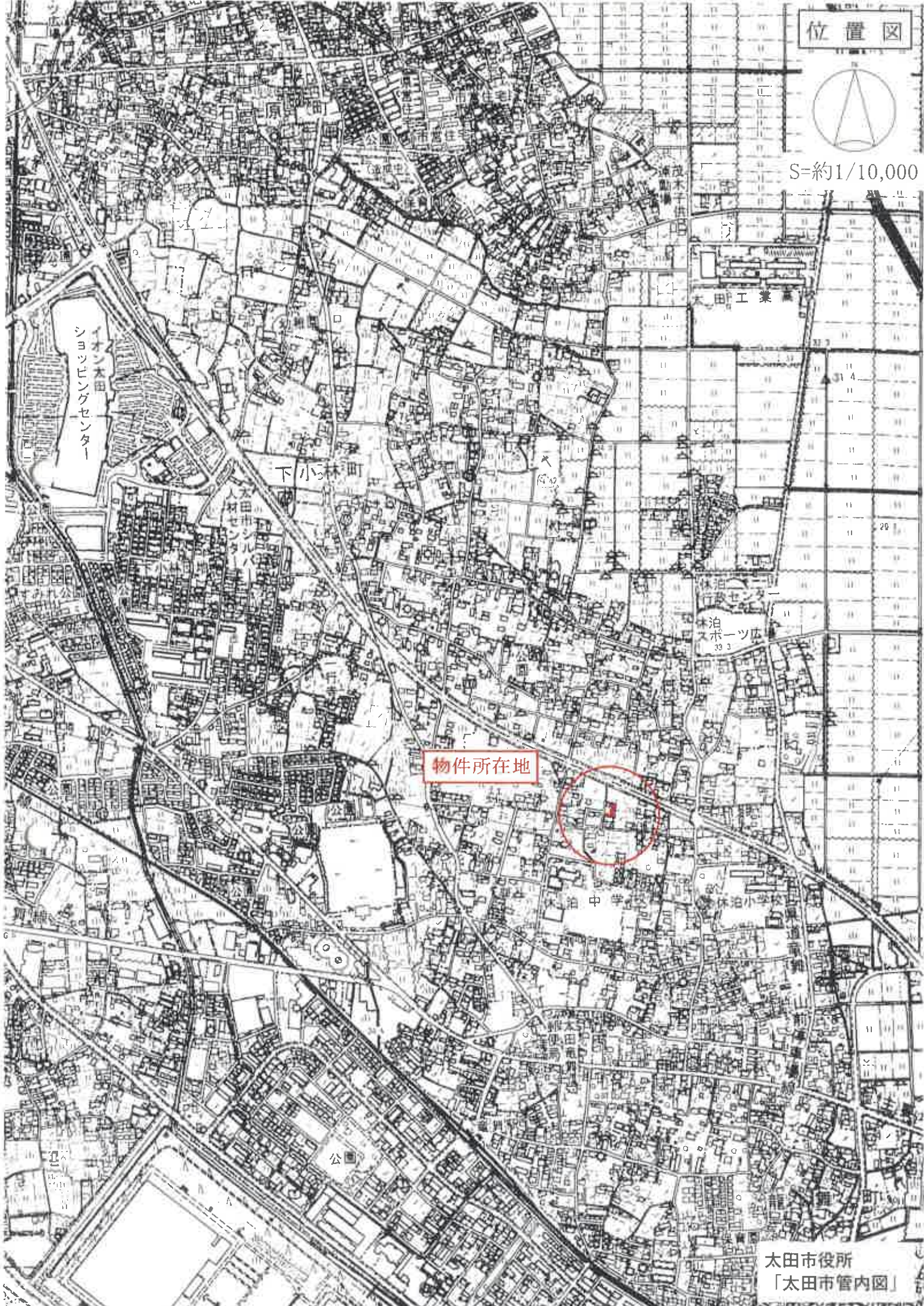
建物間取図

以 上

位置図

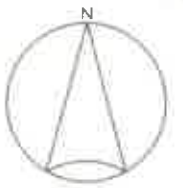


S=約1/10,000

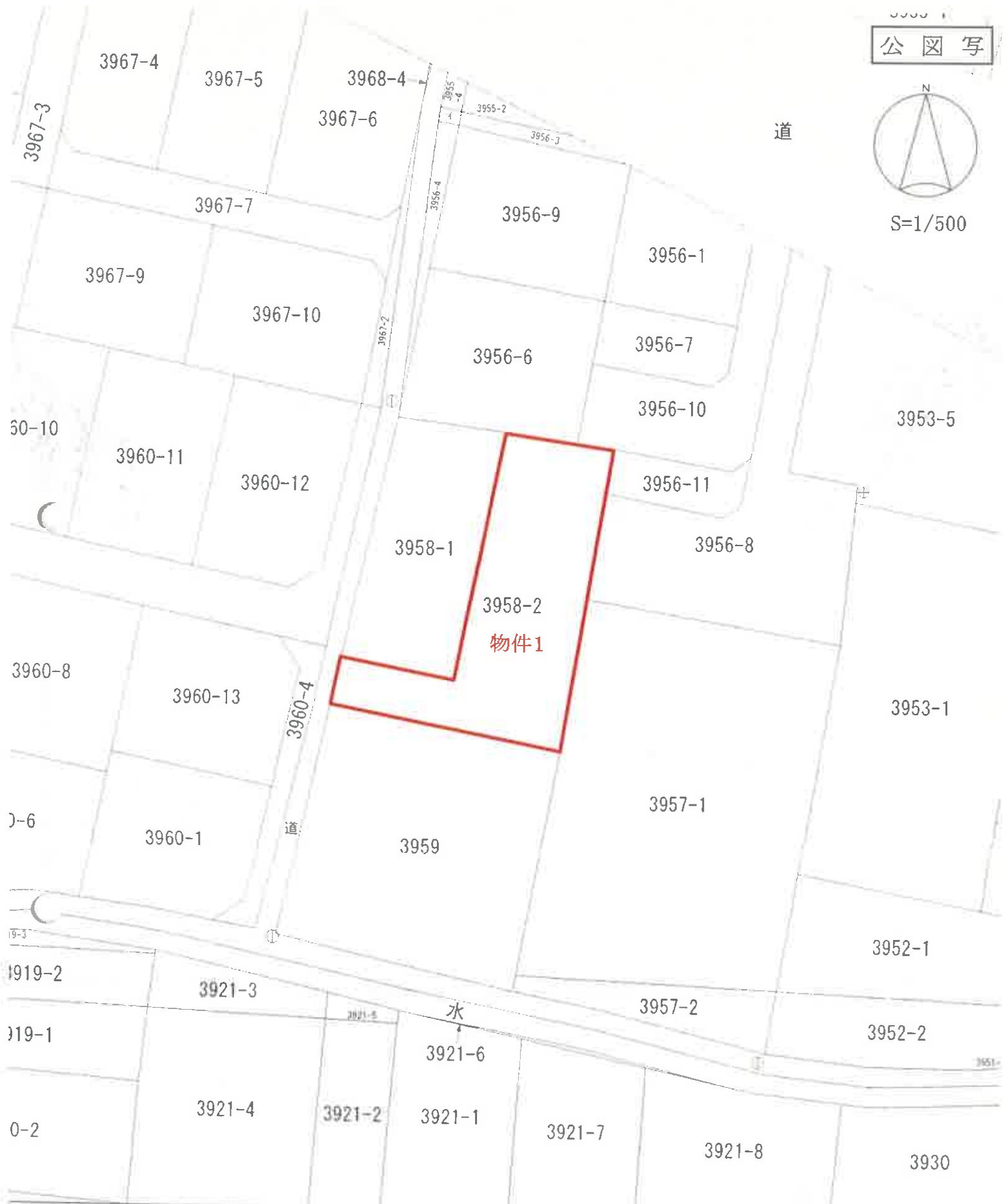


物件所在地

太田市役所  
「太田市管内図」



S=1/500



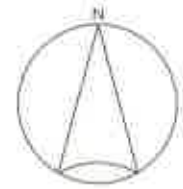
票値種別：図上測定

※公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
龍舞町

# 土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第37号】



S=約1/300

