

(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 6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 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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 7月31日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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 6月18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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,070,000 1,656,000		414,000	63,997	9,602
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 太田市下浜田町 474番地13

建物の名称 アーバンドーム二十一

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下浜田町 474番13の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.73平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太田市下浜田町474番地13

地 目 宅地

地 積 932.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 98960分の6173

物件明細書

令和 8年 5月13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】

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】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 太田市下浜田町 474番地13

建物の名称 アーバンドーム二十一

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下浜田町 474番13の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.73平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太田市下浜田町474番地13

地 目 宅地

地 積 932.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 98960分の6173



令和7年(ケ)第46号
令和7年10月15日受理
令和7年11月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 太田市下浜田町 474番地13

建物の名称 アーバンドーム二十一

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下浜田町 474番13の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.73平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太田市下浜田町474番地13

地 目 宅地

地 積 932.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 98960分の6173



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市下浜田町 474番地13 (住居表示未実施) アーバンドーム21 102号	
建物	物件1	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は現行の支払額) 管理費(月額) 8,000円 修繕積立金(月額) 5,000円	令和7年11月現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年1月分～令和7年11月分 計611,000円
管理費等照会先	C (詳細は「関係人の陳述等」(4枚目)参照)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
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	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B（債務者兼所有者Aの元夫）
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■Bの陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年5月ころ（Aの転出時）
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 ■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 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主 ■占有者 <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	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	Aが本件建物から転出したときから、B単独の占有となったものと判断した。 Aの転出時期については、住民票の記載ではなくBの陳述により認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
<p>■ B (債務者兼所有者 A の元夫)</p>	<p>1 私は債務者兼所有者 A の元夫です。 A は 2 年半くらい前に本件建物から転出していき、その後は私が一人で本件建物に住んでいます。</p> <p>2 A に対して賃料の支払等はしていません。A から退去を求められることもなく、以前のまま居住し続けています。</p> <p>3 雨漏り等はありませんが、窓際やキッチンに床板が浮いてきてしまっている箇所があります。</p> <p>4 室内で犬を一匹飼っています。</p> <p>5 駐車場は敷地の東端にある区画を指定されています。駐車場は無料で使用しています。 数年前から隣の区画に廃車が放置されているので不便を感じています。</p>
<p>■ C (管理業務従事者)</p>	<p>1 アーバンドーム二十一の管理業務は私がしています。 管理規約はありますが、管理組合の実体はありません。 入居者らの協力を得られず、経理や修繕対応等を含めすべて私が一人で実施しており、とても苦勞しています。</p> <p>2 本件専有部分については管理費等の滞納があります。 管理費及び修繕積立金の滞納分については、新しく所有者になる方に請求する予定です。 ただし、新所有者に対しては、遅延損害金を請求するつもりはありません。</p> <p>3 敷地内駐車場は無料で、戸数と同じ 16 台分の区画があります。各戸の駐車位置は指定されています。</p> <p>4 本件専有部分の隣室 (103 号) は、相続放棄されて前所有者の家財が放置されている状態です。</p> <p>5 その 103 号に指定された駐車区画には不動車が残置されたままになっています。 本件専有部分の指定区画はその隣なので、駐車時には邪魔に感じると思います。</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
(4 枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件物件の状況

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

2 管理費等

(1) アーバンドーム二十一管理規約第25条及び第26条によれば、「管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる」ものとされている。

(2) 本件マンションの管理組合は実体を失っており、現状における管理規約の有効性についても不明確な部分があるが、Cの陳述によれば承継人に対する滞納管理費等の請求が予定されている。

(3) よって、滞納となっている上記管理費等（金額は2枚目参照）については、買受人がCから請求をされる可能性がある。

4 その他

(1) 本件一棟の建物は、平成7年に共同住宅として建築された後、平成15年になってから区分所有となった（同時に土地の敷地権が設定された）物件である。

(2) 住居戸数は16戸で、駐車場も同数の区画がある。各居室に1台分の区画が指定されている。

本件専有部分の入居者には東端の区画が割り当てられている（写真⑨）。

(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10月16日 14:00-14:10	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"/> 規約共用部分不存在確認
令和7年10月22日 11:00-11:25	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費滞納調査、Cから聴取（面談） <input checked="" type="checkbox"/> 関係資料受領
令和7年10月27日 14:10-14:25	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"/> 事務連絡交付
令和7年11月14日 9:40-10:20	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"/> Bから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
令和 年 月 日 : - :		
令和 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11月14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)



(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。



請求部	所在	太田市下浜田町			地番	474番13			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	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。

A3をA4に縮小

令和7年7月31日
前橋地方法務局太田支局

地図整理番号：M17697

登記官

(7 枚目)

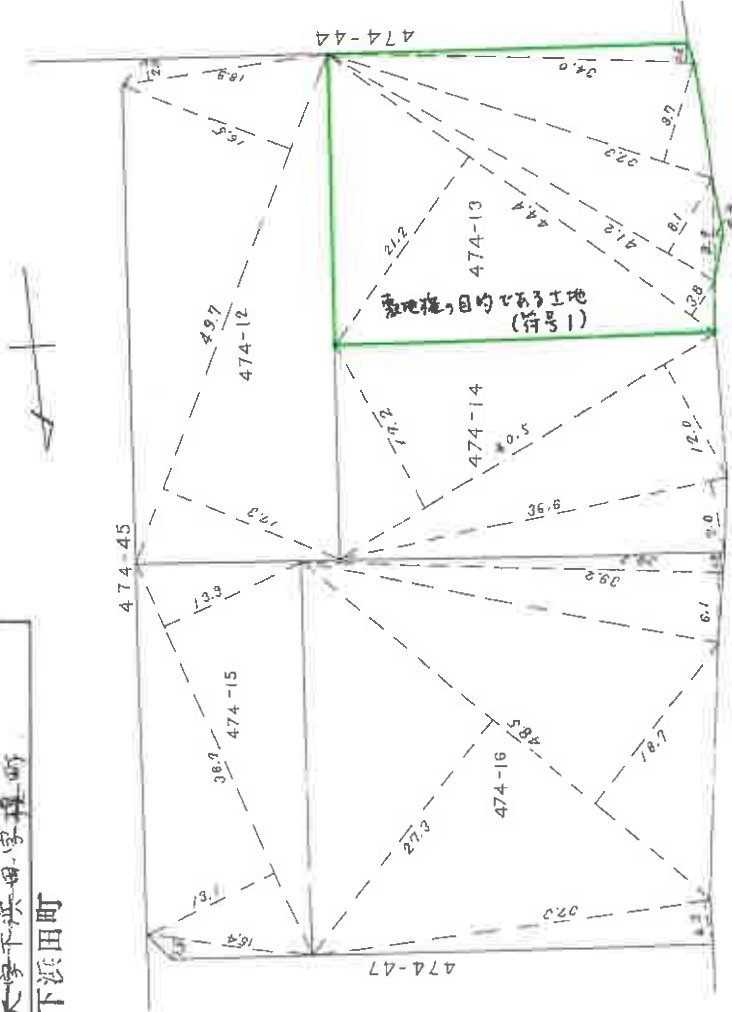
登記年月日：昭和42年11月27日

0027557

42-11-27
 474-12 474-13 474-14
 474-15 474-16 474-17

土地の所在
 太田市大塚下浜田字榎町
 下浜田町

昭和四十二年拾月拾日
 作製年月日
 作製者
 申請人



474-12
 $18.8 \times 2.0 = 37.60$
 $49.7 \times (17.3+16.5) = 1698.6$
 $\frac{1798.6}{2} = 859.30$

474-13
 $44.4 \times (21.2+3.8) = 1110.00$
 $41.2 \times 8.1 = 333.72$
 $9.7 \times 0.9 = 8.73$
 $37.3 \times 9.7 = 361.81$
 $34.9 \times 1.5 = 52.35$
 $\frac{1865.26}{2} = 932.63$

474-14
 $40.5 \times (2.0+17.2) = 1182.60$
 $36.6 \times 7.0 = 256.20$
 1438.80
 $\frac{1438.80}{2} = 719.40$

474-15
 $15.4 \times 1.9 = 29.26$
 $38.7 \times (12.1+13.9) = 1044.70$
 $\frac{1073.96}{2} = 537.08$

474-16
 $37.3 \times 4.3 = 160.39$
 $48.5 \times (27.3+18.7) = 2231.00$
 $39.2 \times 4.1 = 160.72$
 $39.3 \times 1.9 = 74.67$
 $\frac{2705.78}{2} = 1352.89$

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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7月31日 前橋地方方法務局太田支局 登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M17698

0420362 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 下梁田町 474-13-2

建物の所在 太田市下梁田町474番地13

建物の存する部分1階

建物番号 102



求積表

10.465	X	0.640	=	6.697600
11.030	X	4.990	=	55.039700
合 計				61.737300
床面積				61.73 ㎡



平成十五年一月参覧日 登記

作業者 土地家屋調査士
作 業 年 月 日 平成15 年 1 月 21 日

縮尺 1/250

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7月31日 前橋地方支務局太田支局

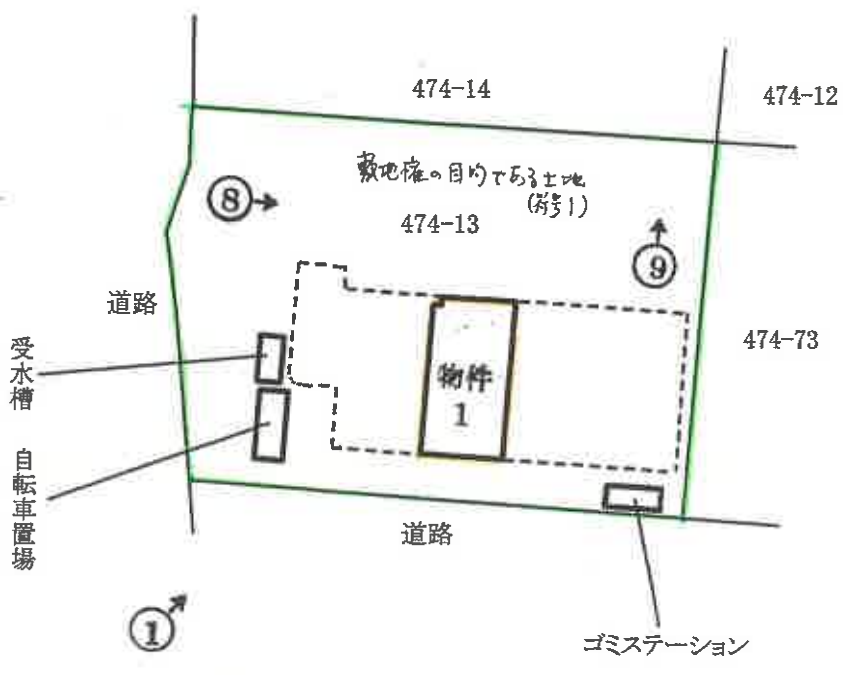
登記信

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



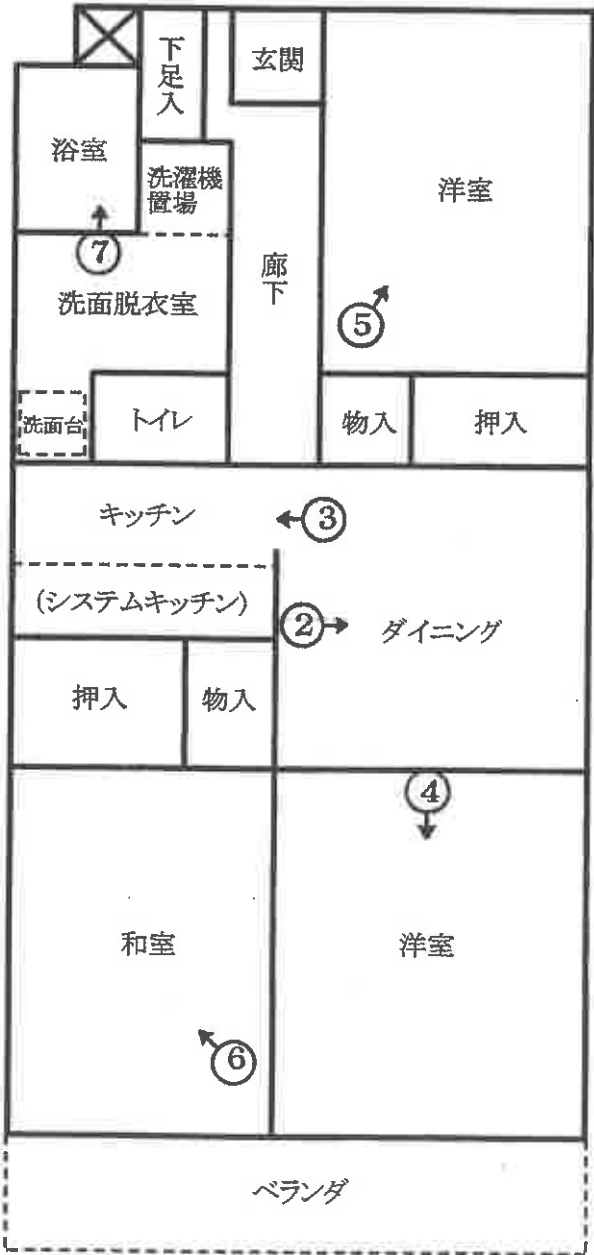
S=1:500



←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件1



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③

(12枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 46 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 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
前 原 徹 児

第1 評価額

番 号	評 価 額
物 件 1	金 2,070,000 円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 太田市下浜田町474番地13</p> <p>建 物 の 名 称 アーバンドーム二十一</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 下浜田町474番13の2</p> <p>建 物 の 名 称 102号</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床 面 積 1階部分 61.73平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 1</p> <p>所 在 及 び 地 番 太田市下浜田町474番地13</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 932.63平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 1</p> <p>敷 地 権 の 種 類 所有権</p> <p>敷 地 権 の 割 合 98960分の6173</p>		<p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>
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・利用状況等

位置・交通	東武伊勢崎線「細谷」駅の南東方・道路距離約2.1km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅を中心に農地等が介在する住宅地域。当該地域は、街路条件(道路の幅員・系統・連続性等)、交通接近条件(最寄り駅への接近性、中心部への接近性等)、環境条件(隣接不動産等周囲の状態等)から、居住環境は普通の地域である。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画地条件	地積：932.63㎡ 間口：約33m 奥行：約26.5m 形状：ほぼ長方形地 接道状況：角地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	南側が幅員約4.1mの舗装市道太田下浜田蔵ノ前200号線(※1)に約0～0.4m高く接面し、西側が幅員約2mの未舗装市道太田下浜田榎町187号線(※2)に概ね等高に接面する。 (※1)建築基準法第42条1項1号道路である。 (※2)建築基準法上の道路に該当しない道路である。	
土地の利用状況等	対象物件を含む一棟の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり(特記事項参照) ガス配管 なし(集中プロパン) 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	<ul style="list-style-type: none">① 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。② 浸水想定区域(0~0.5m未満)内に存在する。③ 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称:条里制水田想定地)に指定されているが、通常の開発(建築)行為においては慎重工事を要請されるものの、発掘調査義務が発生する可能性は低いと判断される。④ 上水道は、東方約70m地点埋設の公設管(150mm管)から私設管(40mm管)にて対象土地内に引込んでいる。 (群馬東部水道企業団 太田本所にて確認)
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンドーム21
建物の用途	居宅 (総戸数 16 戸)
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7年3月28日 新築 経過年数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 延床面積 1,132.86 m ²
仕様	屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁 : 吹付タイル等 その他 : 特になし
設備等	集合郵便受、駐輪場、駐車場(16台)、ゴミステーション、受水槽等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : アーバンドーム二十一管理組合 管理方式 : - 管理会社 : - 管理形態 : -
管理の状況	普通
特記事項	① 管理組合は実態を失っており、現状における管理規約の有効性についても不明確な部分があるが、承継人に対する滞納管理費等の請求が予定されている。 ② 平成7年に共同住宅として建築された後、平成15年に区分所有(同時に敷地権が設定された)となっている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1 階 (102 号室) 主要開口部の方位：南 向き
床 面 積	61.73㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (ベランダあり) (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井：クロス貼り等 床：畳、フローリング等 内 壁：クロス貼り等 設 備：電気、給排水 そ の 他：-
保守管理の状態	劣る(床板の浮き等あり)
管 理 費 等	管 理 費： 8,000 円(月額) 修繕積立金： 5,000 円(月額) 駐車場使用料： - 円(月額) 滞 納 額：あり 合計 611,000 円 (令和7年11月 現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・室内で小型犬(1匹)を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 建物価格

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	220,000	61.73	0.20	2,720,000

ア 再調達原価：共用部分を含む専有面積に応じた価格

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数：40年
経過年数：31年
経済的残存耐用年数：9年
観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む)：30%
残価率：5%
・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
現価率：

$$\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}9\text{年}}{\text{経過年数}31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}9\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.20$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	34,900	0.92	932.63	1.00	6,173 / 98,960	1,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-16

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$34,700\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 34,900\text{円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和7年1月1日）から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：±0%（特になし）

◇地域格差：±0%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：▲8%（規模、供給処理施設等）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特に必要ないと判定した。

オ 敷地権割合：登記記載による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

番号	建物価格 (円) (1エ) ア	敷地権価格 (円) (2カ) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	2,720,000	1,870,000	1.00	4,590,000

ウ 個別格差：階層別補正、位置別補正、保守管理の状況等を考慮して査定。

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに占有減価及びその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	敷地権付建物の価格 (円) (3(1)エ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	4,590,000	-	1.00	0.60	0.75	-	2,070,000

イ 占有減価修正：使用借権が付着するが、利用の態様等を考慮して占有減価は特にないと判定した。

ウ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を修正後の価格で除した割合として控除する。

カ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を実額で控除する。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (太田-16)
所 在 : 太田市下浜田町315番6
価 格 : 34,700円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「細谷」駅の南東方道路距離約2.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が見られる新興住宅地域

第7 附属資料

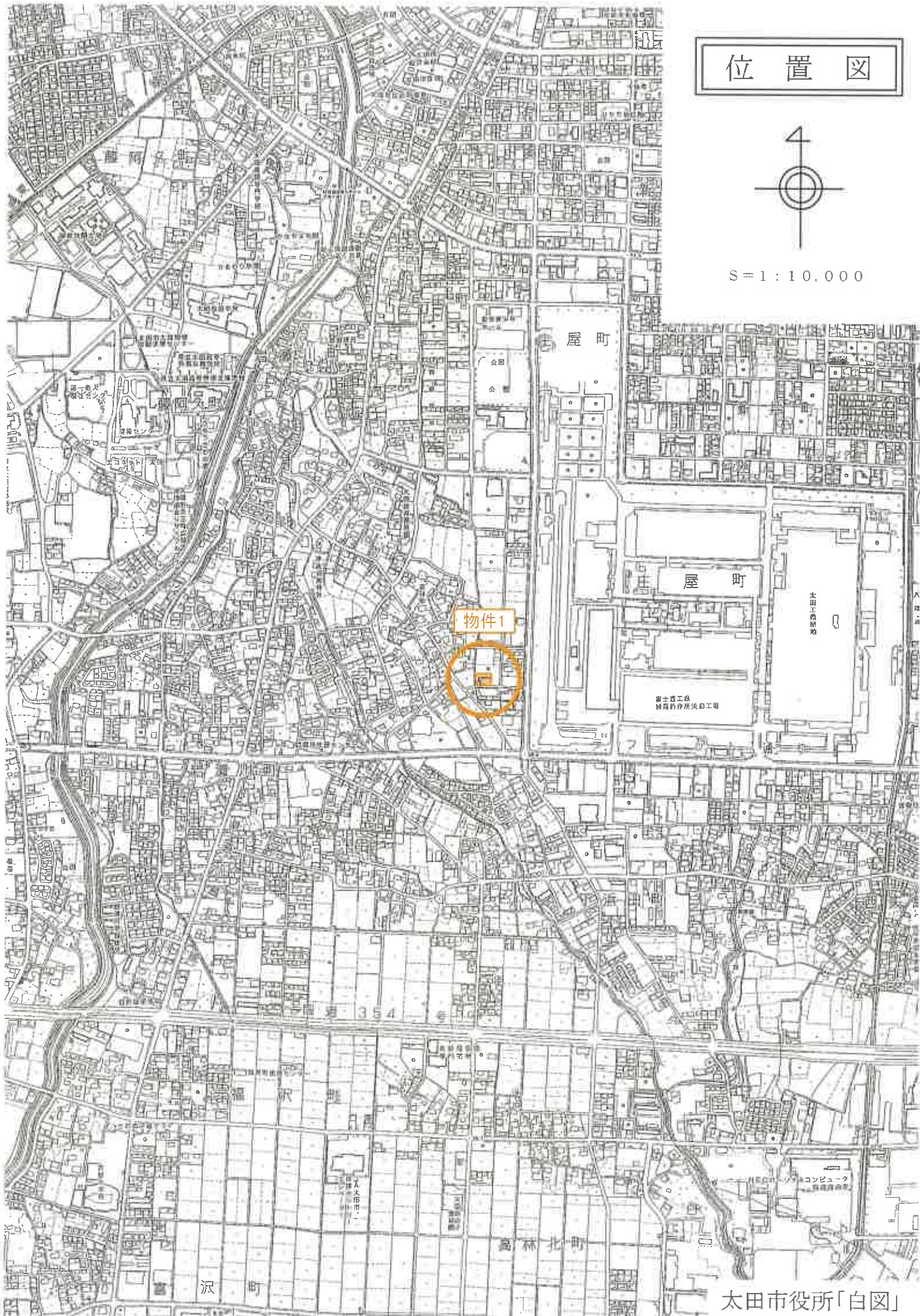
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



S=1:10,000



公 圖 寫



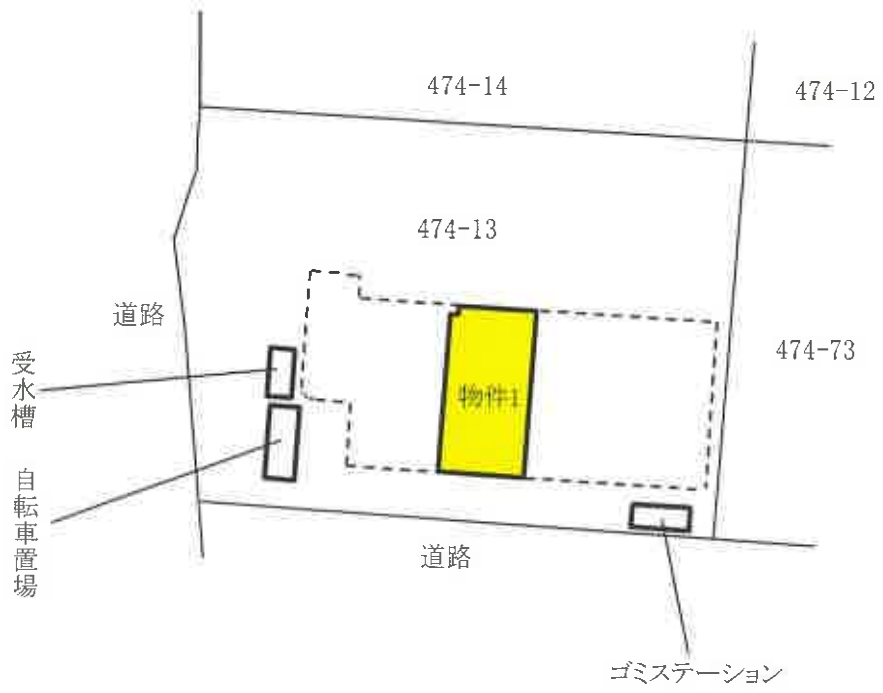
S = 1 : 1,000



土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 500



建物間取図

物件1

