

(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	平成 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 8 月 6 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 6 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	3,060,000 2,448,000	一括	612,000	66,378	0
1	1,120,000				
2	1,940,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太田市沖野町 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市沖野町 1 6 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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 | 太田市沖野町 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市沖野町 1 6 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 5 5 号
令和 7 年 1 1 月 5 日受理
令和 7 年 1 2 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 | 太田市沖野町 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市沖野町 1 6 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	群馬県太田市沖野町 169番地9 (住居表示未実施)															
土地	物件1															
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路() ☐ 宅地(物件)															
形状	☒ 公図のとおり ☒ 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 ☐ 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 ☐ ☐ 「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2															
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:															
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	☐ 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

■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 調査の経過等

- (1) 11月12日に物件所在地を訪問した。電気・ガスは停止し、表札や郵便受けも取り外されている状況から、本件物件が現在居住者のない空き家になっていることを確認した。
- (2) 本件物件所在地への郵便物が債務者兼所有者Aの現住所（以下、「A宅」という）へ転送されていることが確認できたため、Aが本件物件を住居（空き家）として占有しているものと認定した。
- (3) Aの携帯電話に数度にわたって架電したが一切応答がなかったため、11月21日にA宅を訪問し、11月28日に立入調査を行いたい旨の事務連絡を投函した。
- (4) 11月28日、Aは臨場しなかったため、技術者に解錠させて立入調査を実施した。
- (5) 調査終了後、立入調査をした旨の通知を兼ねた照会書をA宅に投函した。
- (6) 12月2日、照会に対する回答が郵便で返送された。

Aから回答があった内容は以下のとおりである。

- ・本件物件には、令和7年10月4日まで、Aとその妻が2人で居住していた。
- ・ペットは飼育していなかった。
- ・建物本体に雨漏り等の不具合はない。
- ・近隣との境界トラブルや異臭騒音等はない。

(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)

(調査経過用)

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11月5日 15:05ー 15:15	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11月5日 15:35ー 15:50	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11月12日 14:20ー14:35	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年11月21日 14:00ー14:03	A宅	■事務連絡投函
令和7年11月28日 14:00ー14:35	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■解錠技術者同行 ■写真撮影
令和7年11月28日 16:30ー16:35	A宅	■照会書投函 (返信用切手110円使用)

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和7年11月28日
目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないものと判断し、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年11月28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)



-45591.714 (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(tonhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

沖野町

請求部	所在	太田市沖野町				地番	169番9			
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)

令和7年9月18日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(5枚目)

登記年月日：平成19年8月10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。
令和7年11月5日 前橋地方広務局太田支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：39-1

0018196

起算	測量の種別	証外	測量の種別	証外	測量の種別	証外
凡例	右	測量の種別	右	測量の種別	右	測量の種別
測	合	成	成	成	成	成
測	合	成	成	成	成	成

地積測量図

地番 169-2, 169-4ないし169-10

土地の所在 太田市沖野町

1/2



引照点	境界点	方向角	距離
T2	T2-1	353-38-43	21.141
T2	T3	355-37-51	39.523
T2-1	T2	173-38-43	21.141
T2-1	T3	357-54-40	18.409
T3	T2	175-37-51	39.523
T3	T2-1	177-54-40	18.409

作成者 土地家屋調査士

(平成19年8月8日作成)

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11月5日 前橋地方広務局太田支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コンクリート杭	金	金	金	金	金
石	コンクリート杭	金	金	金	金	金
石	コンクリート杭	金	金	金	金	金

0018197

2/2

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
A 169-2	K008	121.109	60.037	-3.743	-224.718491	2.503
	B9	118.613	59.846	-4.993	-238.811078	2.504
	K006	116.116	59.655	-1.355	-80.892525	14.933
	B7	117.258	44.736	44.736	94.124544	12.607
	K003	118.220	32.188	-0.592	-19.042272	2.237
	K002	118.666	30.557	-2.780	-84.948460	1.757
	B5	116.009	29.284	8.489	977.875876	10.788
	B2	126.155	28.802	7.847	226.009294	4.003
	K005	123.287	31.585	-3.799	-120.023406	12.158
	B3	122.356	43.747	-2.178	-86.280365	16.358
		倍面積		面積		
		面積		面積		
		面積		面積		

地番		B 169-4				
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長	
S14	115.440	29.284	3.057	89.521188	1.767	
K002	116.686	30.257	-1.781	-64.422017	3.010	
K001	113.659	30.689	-3.027	-93.816273	1.324	
S23	113.609	29.366	1.781	52.300845	1.833	
			倍面積		-6.416256	
			面積		3.208128	
			地積		3.20 m ²	

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
C 169-5	B6	122.356	43.747	-12.722	556.549334	13.609
	B5	126.009	44.794	15.652	701.563628	16.646
	B2	126.155	28.270	-9.854	-278.572580	11.875
	S8	123.287	28.802	-14.731	-424.282292	4.003
	K004	123.287	31.585	-3.799	-120.023406	12.158
		倍面積		面積		
		面積		面積		
		面積		面積		

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
D 169-6	B5	126.009	44.794	-11.681	-623.236714	13.590
	B2	122.359	43.747	-14.902	-651.893300	16.338
	K006	121.109	60.037	41.681	701.202197	12.965
	S13	122.356	61.015	14.900	909.123500	16.340
			倍面積		面積	
		面積		面積		
		面積		面積		

作成者

土地家屋調査士

(平成19年8月8日作成)

申請人

縮尺

(群馬土地家屋調査士会)

地積測量図

地番 169-2, 169-4ないし169-10

土地の所在 太田市沖野町

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
E 169-7	B1	134.037	61.015	-11.236	-686.904840	12.966
	K006	131.302	60.037	-16.424	-926.010888	2.503
	B9	118.613	59.846	-3.568	-213.530328	13.988
	S7	117.541	73.791	13.732	1013.398012	14.847
	S1	132.345	74.526	16.496	1236.979299	14.014
		倍面積		面積		
		面積		面積		
		面積		面積		

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
F 169-8	B9	118.613	59.846	-1.425	-86.280580	2.504
	K005	118.136	59.555	-15.646	-933.952130	13.189
	B2	102.967	58.632	-13.380	-794.496180	14.026
	S4	102.736	72.655	14.574	1068.873970	14.849
	S7	117.541	73.791	15.877	1171.579707	13.986
		倍面積		面積		
		面積		面積		
		面積		面積		

地番	測点	G 169-9		Y	X-X	Y (X-X)	辺長
		X	Y				
B7 B8 B2 K005		117.258 103.213 102.967 116.116	44.738 43.659 58.632 59.655		-12.903 -14.291 12.903 14.291	-577.228608 -623.930769 756.528696 852.528605	14.086 14.975 13.189 14.963
			倍面積		面積		
			面積		面積		
			面積		面積		
						200.949462	
						203.94 m ¹	

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
H 169-10	B8	103.213	43.659	13.838	604.153242	14.086
	B7	117.258	44.736	16.007	971.953152	12.607
	K003	118.220	32.188	-0.592	-19.042272	2.237
	K002	118.666	30.557	-4.561	-139.370477	3.010
	K001	113.659	30.689	-3.037	-93.815273	1.324
	S23	113.609	29.366	-1.087	-40.730642	1.338
	S7	112.272	29.426	-10.189	-299.821614	9.004
	S8	103.420	31.072	-0.059	-281.481248	12.659
		倍面積		401.249958		
		面積		250.621984		
		地積		200.62 m ²		

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。
(前橋地方事務局太田文書館蔵)

令和7年9月18日 宇都宮地方事務局

令和7年9月18日

宇都宮地方法務局

登記商

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 17-2

各階平面圖

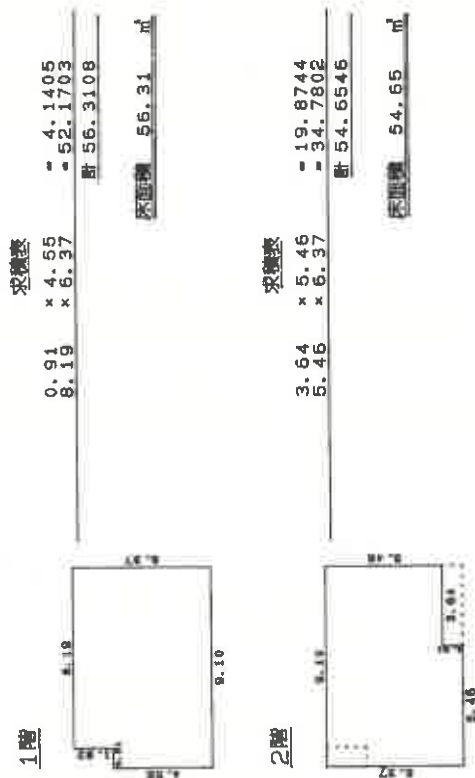
各階平面圖

169-9

9 梨輪 9 1 留驗 丹田 長

家屋番号

建物の所在



土家堡調查士
作成者

(制作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

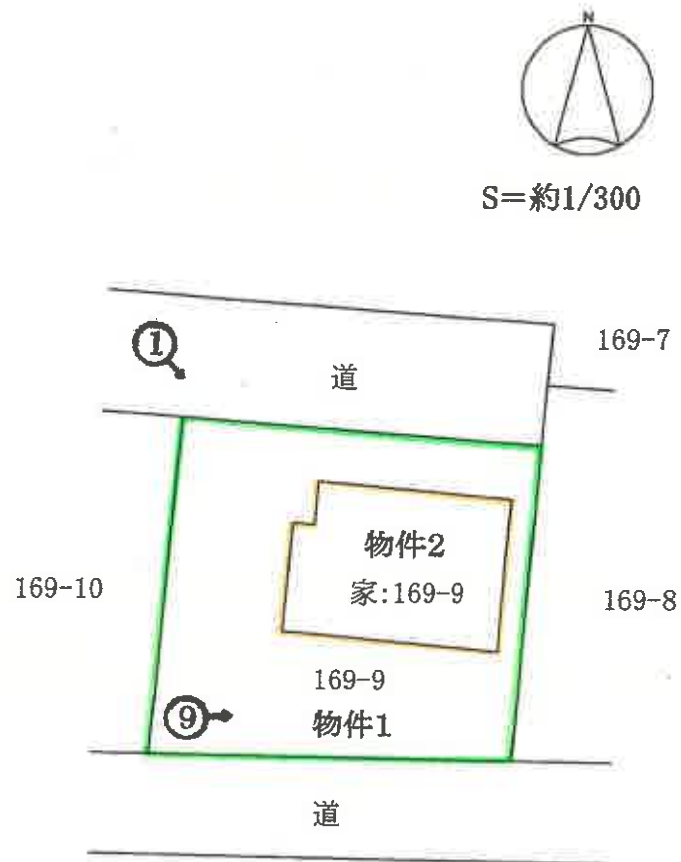
人讀中

縮尺 $\frac{1}{500}$

(燒玉土地家屋調查士會用紙)

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第55号】

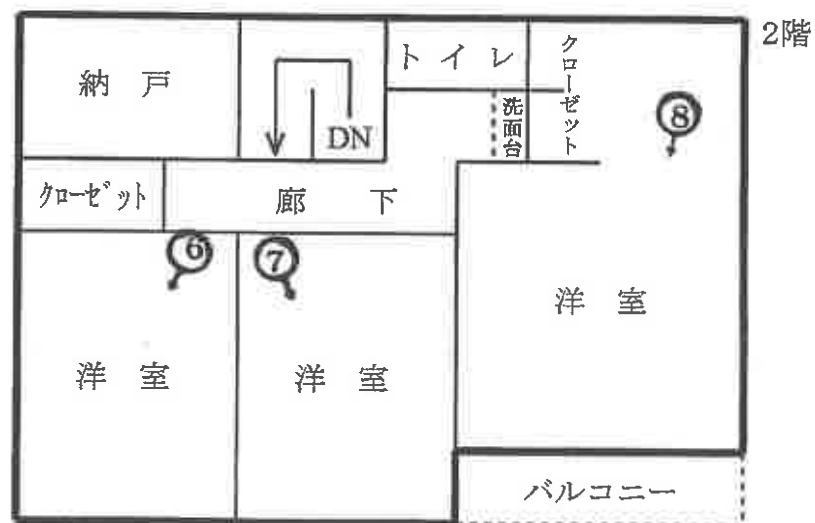
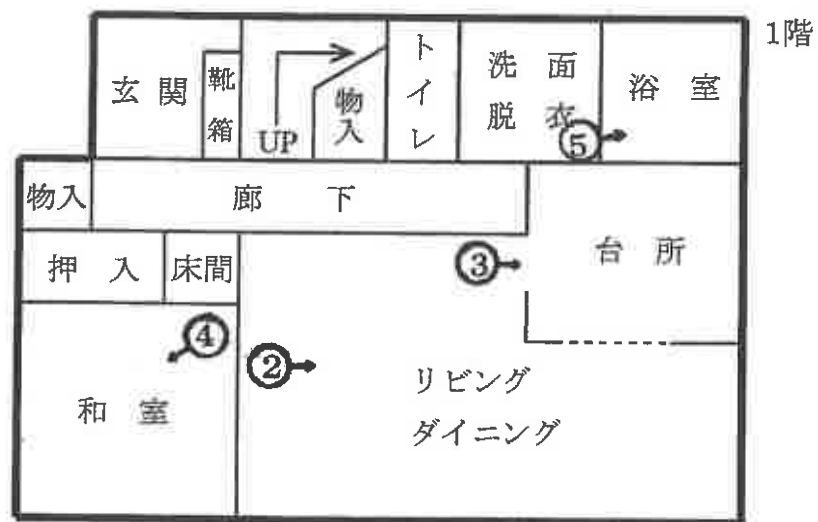


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第55号】

<物件2>



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 11 月 28 日
令和 7 年 12 月 4 日
評価書番号 第 312 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 3,060,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,120,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,940,000 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 番 地 目 地 積	太田市沖野町 169番9 宅地 203.94m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市沖野町 169番地9 169番9 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 56.31m ² 2階 54.65m ²	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	東武伊勢崎線 細谷 駅 北西 方 道路距離 約 3.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は中心市街地の西方郊外に位置し、農地の間に旧来からの農家住宅を中心として、一般住宅や寺院等が散在する市街化調整区域内の農家集落地域である。市中心部からはやや距離があるため、集落的形態が依然として色濃く残る地域であるが、近年、北方の主要地方道前橋・館林線沿いの脇屋地区に開業した商業施設に比較的近いことから、日常生活に係る利便性は一定程度向上している。当該地域は、市街化調整区域内に存することから、周辺での発展的な開発等は今後も期待できないので、当面は現状の環境が維持され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 ペ 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	203.94㎡ 北側市道に対して間口約15m、奥行約13～14m ほぼ正方形 二方路画地 概ね平坦地
接面道路の状況	北側は現況幅員約5m舗装市道(認定幅員5m・行止り)に概ね等高で接面している。また、南側には現況幅員約4.3m舗装市道(認定幅員4.4～4.5m)が通っているが、物件1からは約0.8m低いため、現状では当該道路からの直接の出入りは困難である。なお、いずれの市道も建築基準法第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。
特記事項	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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 水道本管は西方約30m先を南北に通る市道に敷設されており、当該本管から分岐した連合管が北側接面市道に敷設されている。物件1内への給水は、この連合管から引き込まれている。 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る必要がある。太田市建築指導課での確認によれば、物件1は平成19年4月26日付(第1919号)において一般住宅として開発許可を取得している。従って、同一用途・同一規模での建替え等については、開発許可を要せずを実施できる場合があるものの、条件等の詳細については、同課へ確認する必要がある。 ⑤ 太田市防災マップでは、洪水による浸水想定区域(0～0.5m未満)に該当する。

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20年7月20日新築 経 過 年 数：約 17 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 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、Pタイル 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 56.31㎡ 2階 54.65㎡ 合計 110.96㎡)
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
保守管理の状況	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20年3月26日付(第H19確認建築群太田市01357号)で建築確認を受け、平成20年7月30日付(第H20確済建築群太田市00331号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 建築後約17年が経過していることから、建物の各所に経年相応の使用感が認められる。 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。

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	16,500	0.99	203.94	0.80	2,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)－34

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 122 \div 16,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.99 [二方路、行止り道路等を考慮]

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	150,000	110.96	0.146	2,430,000

【物件2】

経過年数約 17年、 経済的残存耐用年数 約 13年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.183)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲20%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.183 \times (1 - 0.20) \div 0.146$$

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	2,670,000	0.30	法定地上権	800,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	2,670,000	－ 800,000		1.00	0.60	1,120,000
2	2,430,000	＋ 800,000	1.00	1.00	0.60	1,940,000
一括価格(合計)						3,060,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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) ≡ 34 】

所 在 : 太田市上田島町124番

価 格 : 20,100 円／㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 細谷 駅から 道路距離 約 2.3 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 880㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北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、一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

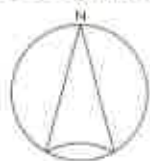
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図

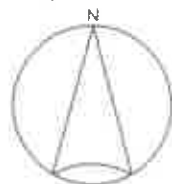


S=約1/10,000

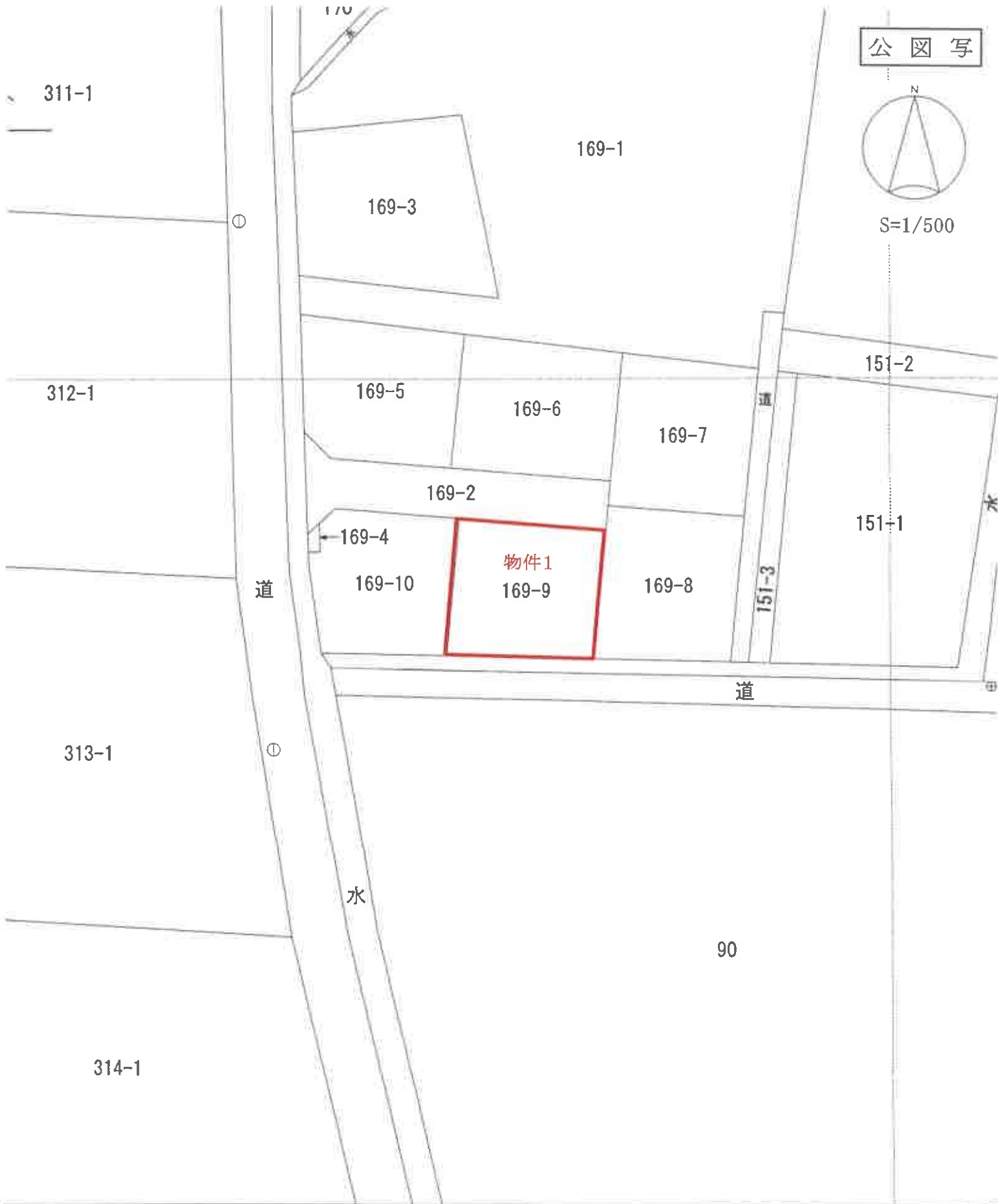


物件所在地

公 図 写



S=1/500



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

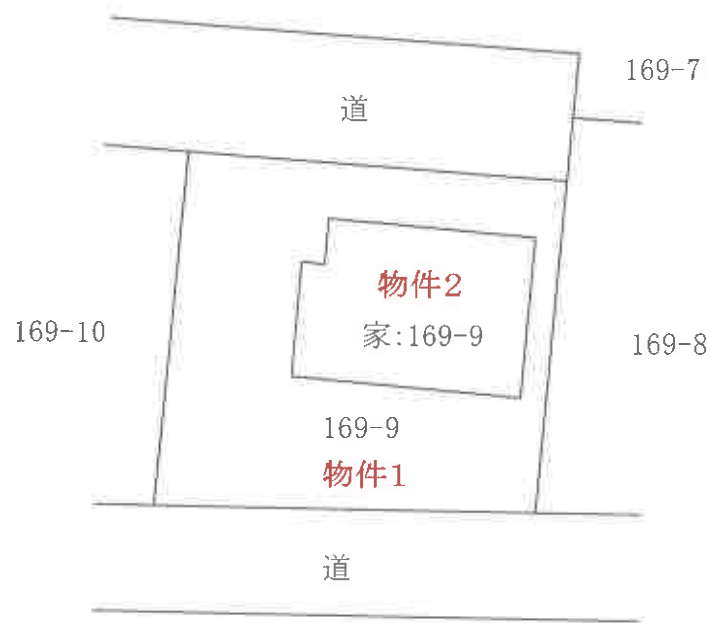
沖

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第55号】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第55号】

<物件2>

