

(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。

令和7年（ケ）第11号

このファイルは、

物件番号1～3に関するもの
です。

※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,620,000 11,696,000	一括	2,924,000	121,914	0
1	8,870,000				
2	140,000				
3	5,610,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市龍舞町
 地 番 4 5 5 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 7. 5 6 平方メートル

- 2 所 在 太田市龍舞町
 地 番 4 5 5 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6. 9 9 平方メートル

- 3 所 在 太田市龍舞町 4 5 5 1 番地
 家屋 番号 4 5 5 1 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5. 2 5 平方メートル
 2 階 6 0. 9 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7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 須長 宏幸

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

物件3の建物の敷地以外の部分（北側約685平方メートル）につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

・隣地（地番4535番，4537番1，4538番，道）との境界が不明確である。

・売却基準価額は，ポール（メーター機設置）及び電柱2本を含めないで定められている。

《 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 | 太田市龍舞町 |
| | 地 番 | 4 5 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 7. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 番 | 4 5 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市龍舞町 4 5 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 5 5 1 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 2 5 平方メートル
2 階 6 0. 9 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第 11号
令和7年 3月28日受理
令和7年 5月 9日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三 井 誠 印

(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 | 4 5 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 7. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市龍舞町 |
| | 地 番 | 4 5 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市龍舞町 4 5 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 5 5 1 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 2 5 平方メートル
2 階 6 0. 9 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	太田市龍舞町4551番地付近（住居表示未実施）			
土地	物件1、2			
現況地目	■宅地（物件1、2）			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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 上記の者が物件1の北の一部を空地の状態で占有している 上記の者が本土地のその余の部分を下記建物敷地として使用し、占有している			
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	■西側隣接地及び南側隣接地との境界が不明確である。			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（A） 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■A	
占有状況		■居宅	
■関係人 (■A (占有者)) の陳述 / ■賃貸借契約書の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		2024年 (令和6年) 10月1日	
最初の	契約日	2024年 (令和6年) 10月1日	
契約等	期間	2024年 (令和6年) 10月1日から2026年 (令和8年) 9月30日まで □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	2024年 (令和6年) 10月1日から2026年 (令和8年) 9月30日まで □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 所有者から本件建物を賃借して家族と暮らしています。賃貸借契約書写しを提出します。 2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 3 所有者株式会社山田工業の代表者から、フェンスの北側の土地や南方の4543番1（物件4）も使っていると言われましたが、使用していません。土地を借りているという意識はありません。

(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

- 1 所有者株式会社山田工業に対して、本件土地建物に使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。同社代表者に電話連絡を試みたが応答がなく、陳述を得られなかった。
- 2 本件建物は、所有者からAが賃借して家族と暮らしているが、Aが主張する賃借権は最先順位の抵当権に後れるため買受人に対抗できないものと思料する。
- 3 現地調査したところ、西方の4539番1に太陽光発電所が存在し、発電事業者及び保守管理責任者は株式会社山田工業と記載されている。上記の太陽光発電所の送電設備であるポール(メーター機が設置されている)と電柱2本が本件土地に設置されている模様である。(土地建物位置関係図参照)

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3月31日 9:15－9:25	前橋地方法務局太田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年3月31日 13:05－13:15	太田市役所	■家屋見取図、土地家屋現況図、各交付
令和7年3月31日 14:05－14:15	執行官室	■所有者に照会書を作成・送付
令和7年4月3日 10:40－10:55	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Aと面談
令和7年4月24日 10:50－11:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
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 を立ち合わせ、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4月24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) 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。

地番区域見出し
龍舞町

請求部	所在	太田市龍舞町					地番	4543番1			
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。
(前橋地方法務局太田支局管轄)
令和7年2月20日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成20年7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。
(前橋地方方法務局太田支局管轄)
令和7年2月20日 前橋地方方法務局伊勢崎支局 登記官

(8 枚目)

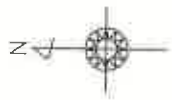
請求番号：10-3

地 積 測 量 図

地 番 4553-2、4553-4

土地の所在 太田市龍舞町

55 ◆



座 標 求 積 表

地 番	① 4553-2	Xn	Yn	$(X_{n+1}-X_n-1)$	Y_n
測 点					
14		103.942	90.147	-102.85727	
C10		100.268	99.454	-613.43272	
C11		97.774	98.384	112.25614	
C12		101.409	89.177	550.043736	
		倍 面 積		-53.990119	
		地 面 積		26.99505	
		地 積		26.99	

地 番	② 4553-4	Xn	Yn	$(X_{n+1}-X_n-1)$	Y_n
測 点					
C10		100.268	99.454	187.968060	
C23		99.664	100.984	-317.291728	
C24		97.126	100.025	-189.047250	
C11		97.774	98.384	309.122528	
		倍 面 積		-9.248390	
		地 面 積		4.62419	
		地 積		4.62	

総 計 31.61 m²

任意座標

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
55	113.381		110.170		トラバース金属板
61	80.777		95.870		

61 ◆

作成者

平成 20 年 6 月 28 日(作成)

所有者
申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

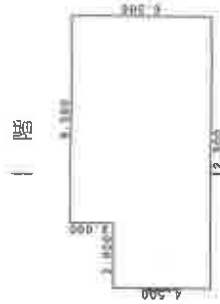
登記年月日：平成20年10月10日

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。
(前橋地方支務局太田支局管轄)
令和7年2月20日 前橋地方支務局伊勢崎支局

登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図

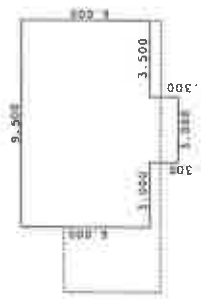


求 積 表

4.500 × 3.000 = 13.500000
6.500 × 9.500 = 61.750000

合 計 75.250000
床面積 75.25 m²

2 階



求 積 表

6.000 × 9.500 = 57.000000
1.300 × 3.000 = 3.900000

合 計 60.900000
床面積 60.90 m²

作成者

作成
年月日

縮尺

1/250

申請人

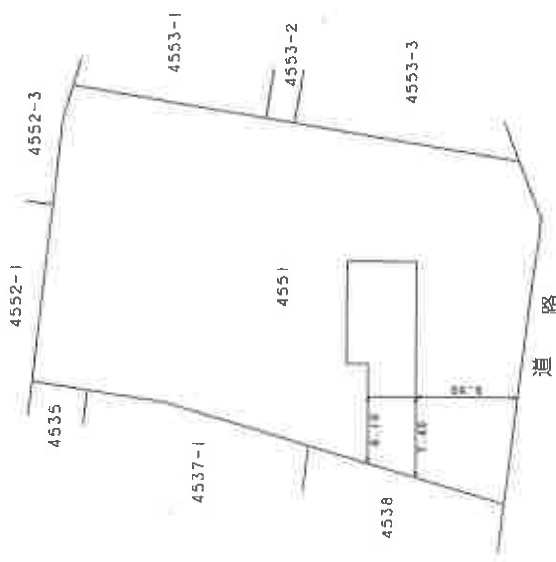
縮尺

1/500

建 物 図 面

家屋番号 4551番の2

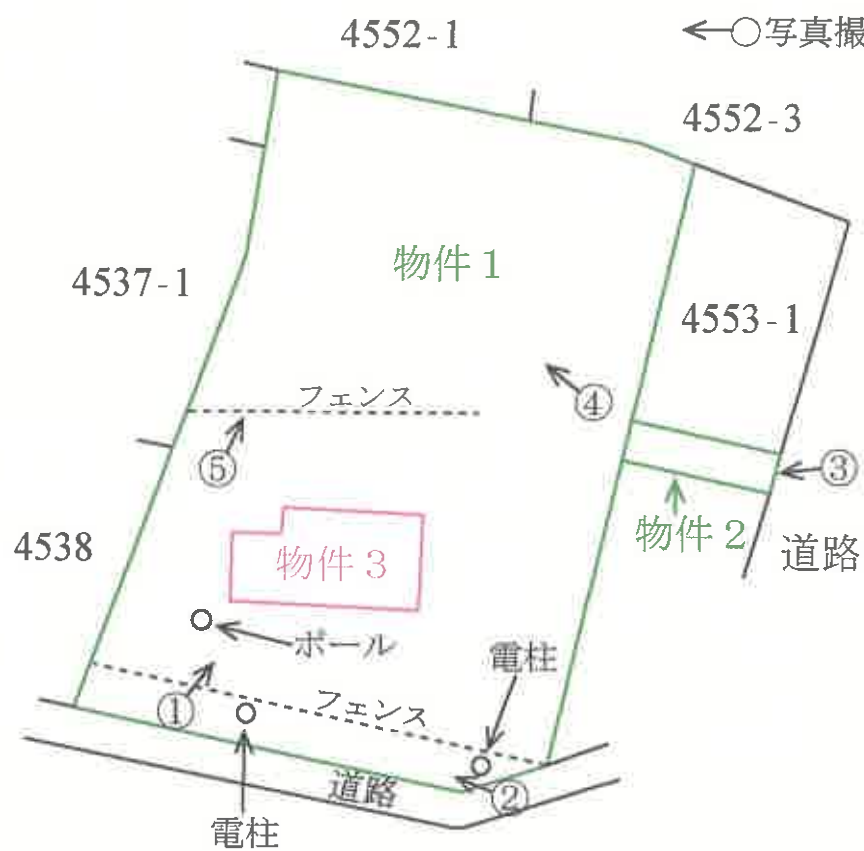
建物の所在 太田市龍舞町4551番地



土地建物位置関係図



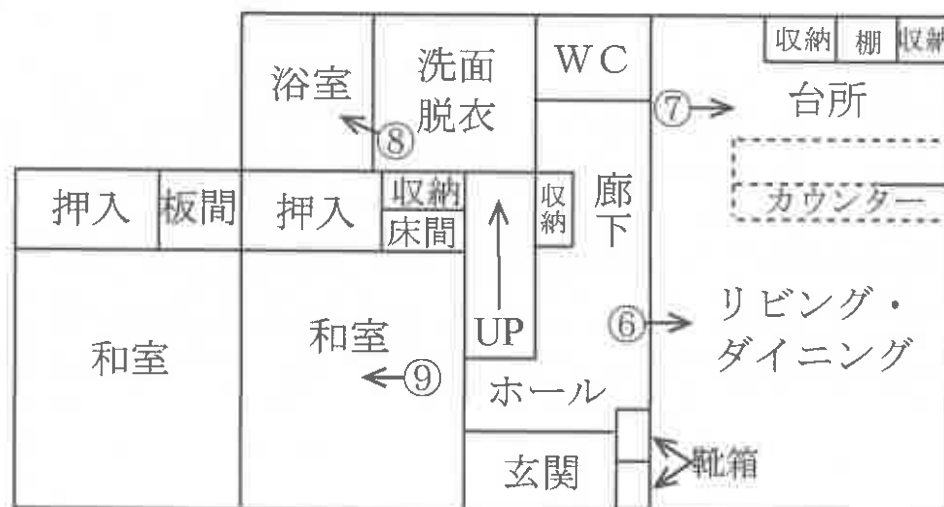
←○写真撮影位置・方向



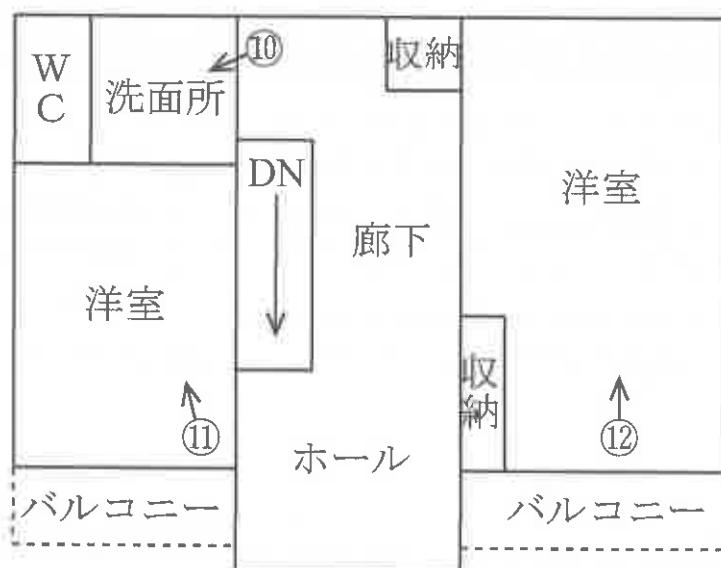
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③







令和 7 年 (ケ) 第 11-1 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 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

一 括 価 格			
金		14,620,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	8,870,000	円
物件2（土地）	金	140,000	円
物件3（建物）	金	5,610,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	太田市龍舞町 4 5 5 1 番 宅地 1 2 9 7 . 5 6 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太田市龍舞町 4 5 5 3 番 2 宅地 2 6 . 9 9 平方メートル	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市龍舞町 4 5 5 1 番地 4 5 5 1 番の 2 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 7 5 . 2 5 平方メートル 2 階 6 0 . 9 0 平方メートル	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、2）

位 置 ・ 交 通	東武小泉線「竜舞」駅の北方・道路距離約1.3km。	
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に農地等が介在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、街路条件（道路の幅員・系統・連続性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境はやや劣る。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 なし 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 1,324.55㎡ 間 口 : 約2.7m 奥 行 : 約38.5m 形 状 : 不整形地 接道状況 : 二方路地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約5.2mの舗装市道太田正網茂木前586号線(※1)に、南側が幅員約2.8mの未舗装道路(※2)に、それぞれ等高に接面する。 (※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	物件3の敷地及び空地として利用されている。なお詳細は以下のとおりである。 【詳細】 ①物件1は、約685㎡が空地、約612.56㎡が物件3の敷地として利用されている。 ②物件2は、全部が物件3の敷地として利用されている。 (※)各建物敷地の利用範囲は、現況の利用状況、建築面積比等を考慮して査定した。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 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、通常の費用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	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 隣接地(西側及び南側)との境界が不明確であり、確定には実測を要するものと思料する。 ③ 物件1の南側部分に太陽光発電所(地番4539番1内)の送電設備であるポール(メーター機設置)、電柱(2本)が設置されている。 ④ 線引(昭和46年12月25日)前宅地である。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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 : 平成20年10月7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 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング張り等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水(浄化槽対応)等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 75.25㎡、 2階 60.90㎡、延 136.15㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : (別添「建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状況	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	① 下記建築確認を受けている。 確認年月日 : 平成20年7月3日 確認番号 : 第375号 主 要 用 途 : 一戸建ての住宅 備 考 : 完了検査(年月日:平成20年8月9日)あり (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認) ② 第三者による同一用途の建物の再建築は、改築・増築の取扱い(都市計画法第43条関係)の要件を満たすこと等により基本的には可能である。なお詳細は下記建築指導課での確認を要する。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認)

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、2）

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 (空地部分)	20,000	0.69	685.00	1.00	9,450,000
1 (物件3の敷地部分)	20,000	0.69	612.56	0.90	7,610,000
物件1合計			1,297.56	物件1合計	17,060,000
2	20,000	0.69	26.99	0.90	340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/85 = 20,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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： ▲15% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差： ▲31% （二方路地、規模、不整形地、送電設備の設置等）

（※）物件1、2の一体地を前提として査定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：【物件1(空地部分)】

特に必要ないと判定した。

【物件1(物件3の敷地部分)、物件2】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	136.15	0.32	6,970,000

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数：30年
経過年数：17年
経済的残存耐用年数：13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：3%
・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおりに査定した。
現価率：

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}13\text{年}}{\text{経過年数}17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}13\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.32$$

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、さらには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 (空地部分)	9,450,000	0.00	—	0
1 (物件3の敷地部分)	7,610,000	0.30	法定地上権	2,280,000
物件1合計				2,280,000
2	340,000	0.30	法定地上権	100,000

イ 土地利用権等割合：【物件1(空地部分)】

本件は、土地利用権価格等は発生しない。

【物件1(物件3の敷地部分)、物件2】

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(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	17,060,000	－2,280,000	—	1.00	0.60	8,870,000
2	340,000	－100,000	—	1.00	0.60	140,000
3	6,970,000	＋2,380,000	1.00	1.00	0.60	5,610,000
一括価格 (合計)						14,620,000

(※) 【物件3の土地利用権等価格】

物件1 物件2
2,280,000円 + 100,000円 = 2,380,000円

ウ 占有減価修正：【物件3】

賃借権が付着するが、契約の内容、利用の態様等を考慮し、占有減価は特にないと判定した。

エ 市場性修正：特にない

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

地価公示価格（太田－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」駅の北東方道路距離約3.2km

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市道

用 途 指 定 等 ： 市街化調整区域（指定建ぺい率70%、指定容積率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

- 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

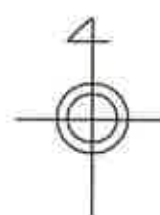


S=1:10,000

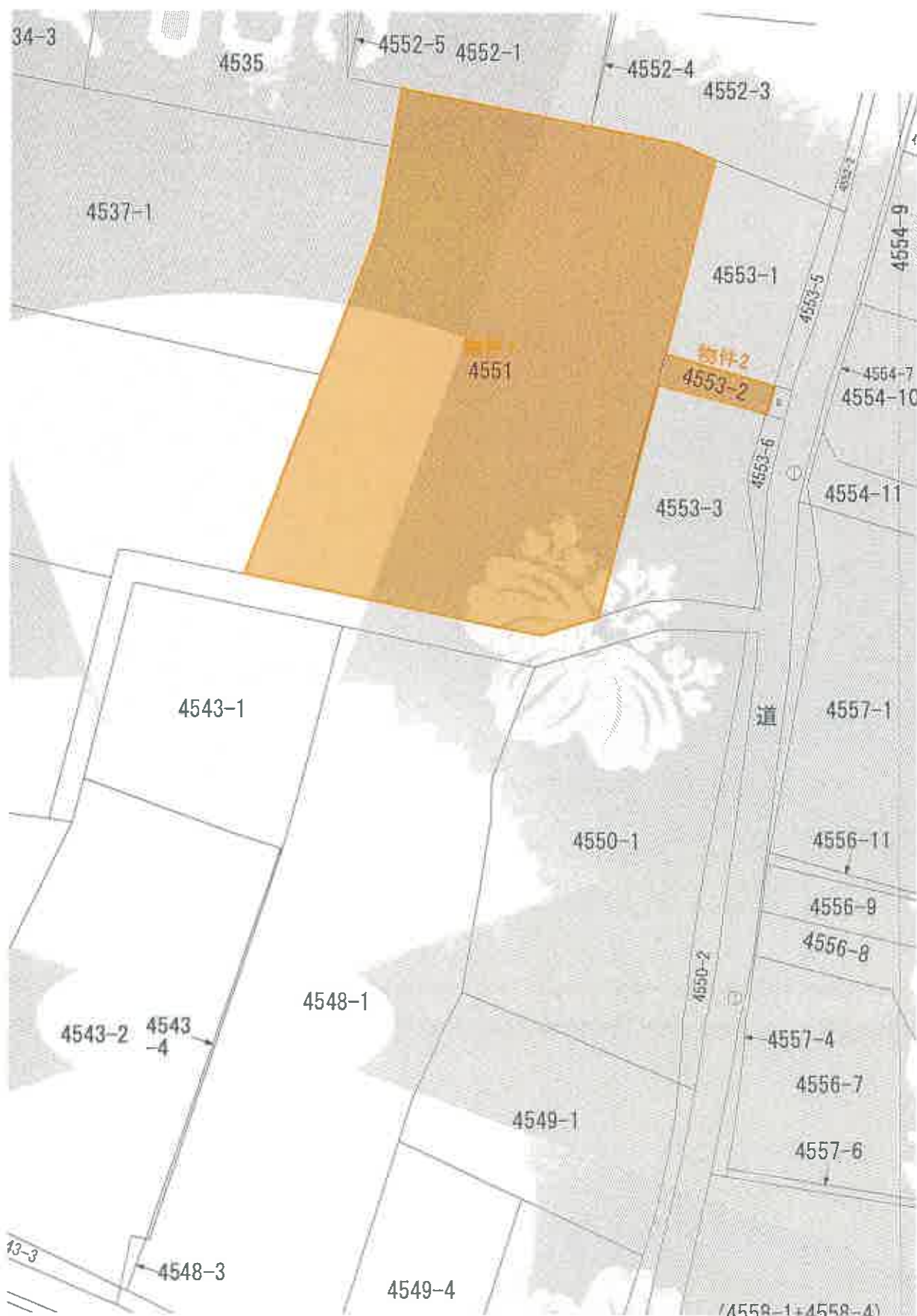
物件1~3



公 図 写



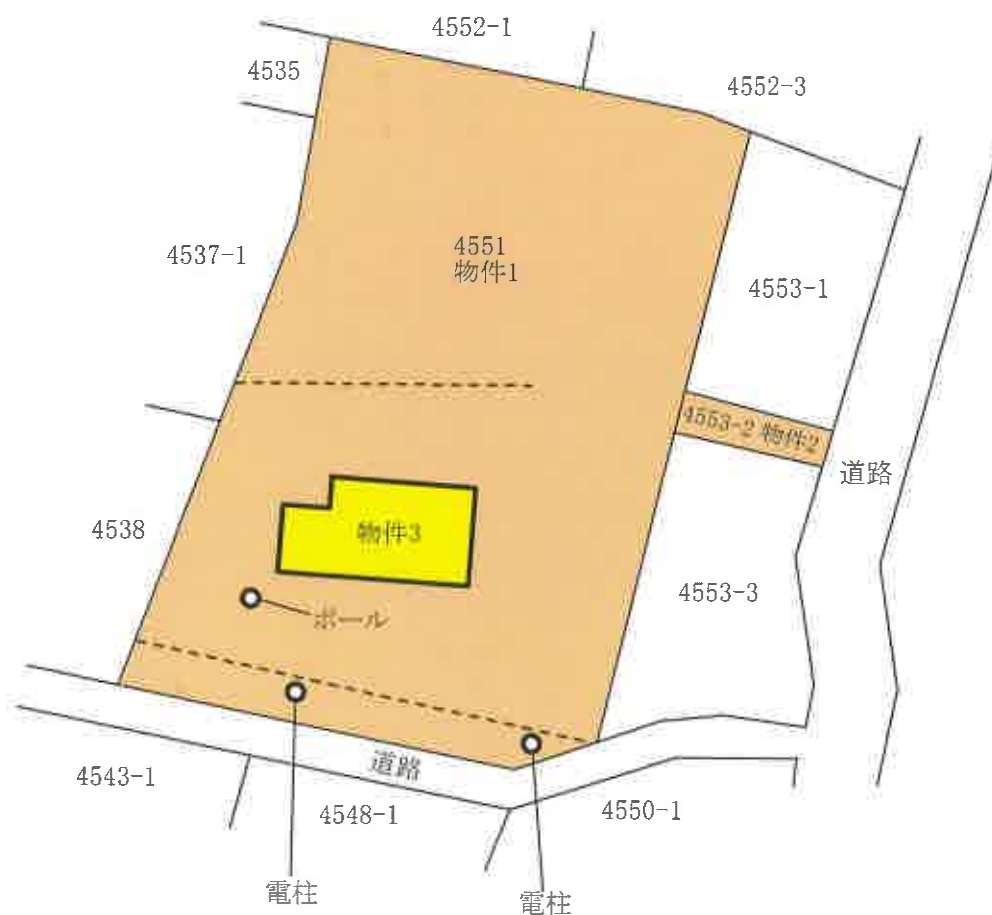
S - 1 : 5 0 0



土地建物位置関係図



S = 1 : 500



-----:フェンス

建物間取図

物件3

