

(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る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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 17 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 15 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）
1～3	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	41,700	0
1	620,000				
2	420,000				
3	860,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家
 地 番 90 番 4
 地 目 宅地
 地 積 293.29 平方メートル

- 2 所 在 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家
 地 番 90 番 12
 地 目 宅地
 地 積 194.78 平方メートル

- 3 所 在 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 90 番地 12
 家屋 番号 90 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 81.56 平方メートル
 2 階 42.44 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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 ～ 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】

・下屋設置部分 (約 53 平方メートル) につき C 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。

・隣地 (地番 90 番 3) に設置されたソーラーパネルの越境部分 (約 5 平方メートル) につき真仁田土建株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

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

【物件番号 1, 2】

隣地 (地番 90 番 11, 90 番 3) との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地は、売却対象外の土地 (地番 90 番 11) への通行のため利用されている。

《 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 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家
 地 番 90 番 4
 地 目 宅地
 地 積 293.29 平方メートル

- 2 所 在 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家
 地 番 90 番 12
 地 目 宅地
 地 積 194.78 平方メートル

- 3 所 在 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 90 番地 12
 家屋 番号 90 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 81.56 平方メートル
 2 階 42.44 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建



令和7年(ケ)第71号
令和8年1月27日受理
令和8年3月11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 | 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 | |
| | 地 番 | 90番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 293.29平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 | |
| | 地 番 | 90番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 194.78平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 90番地12 | |
| | 家屋 番号 | 90番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 81.56平方メートル |
| | | 2階 | 42.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県邑楽郡邑楽町大字赤堀 90番地12 (住居表示未実施)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 () ☐	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 (物件1、物件2) 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している (建物の所在は物件2のみであるが、物件1の一部も一体利用されている) ☒ その他の者 (物件1の一部) ☒ 「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	☒ 本件土地上にカーポート及び簡易物置がある。 ☒ 本件土地 (物件1、2) は目的外の隣接地 (90番11の土地、90番3の土地) と一体的に利用されている (詳細は「執行官の意見」のとおり)。	
建物	物件3	
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造セメント瓦葺2階建 ☐ 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 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	☒ 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 下屋部分 約53㎡	☐ 全部 ☒ ソーラーパネル越境部分 約5㎡
占有者		☒ 債務者の内縁の妻C ☐	☐ 債務者 ☒ 真仁田土建株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☒ バス駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 隣地（90番3の土地）に設置したソーラーパネルの一部が物件1の土地に越境
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A、C) ☐ 文書()	☒ 陳述(■A、D) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和7年月日不詳	令和3年6月ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☒ 占有者(C) ☐ その他()	☒ 占有者(真仁田土建株式会社)
	賃料・支払時期	☐ 毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	☐ 毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は本件土地建物の所有者で、債務者Bの母です。 家族四人で本件建物に住んでいます。 2 Bは内縁の妻Cと一緒に隣家（90番11、土地建物の所有者は真仁田土建株式会社）に住んでいます。 3 建物の1階に雨漏りする部分があります。 4 室内で犬を3匹飼っています。 5 近隣と境界等のトラブルはありません。 6 物件1の下屋が設置された部分は、Cがバスの駐車場として使用しています。 7 真仁田土建株式会社が令和3年ころに件外隣地（90番3の土地）に設置したソーラーパネルの一部が物件1の土地に少しはみ出しています。 8 90番3の土地も事実上の所有者は私ですが、何世代にも渡る相続が発生してしまっており、専門家に相談しても登記手続きが困難な状況になっています。 9 C及び真仁田土建株式会社から地代等の支払いは受けていません。土地使用に関する契約書も作成していません。 10 本件建物の屋根にあるソーラーパネルは真仁田土建株式会社の所有物です。
■ C (債務者の内縁の妻)	1 私は債務者Bの内縁の妻です。 2 Bと一緒に本件建物の隣家に住んでおり、数か月前から物件1の土地の一部に下屋を設置して、バス駐車場として無償で使用させてもらっています。
■ D (真仁田土建株式会社取締役)	1 90番3の土地上及び本件建物の屋根にあるソーラーパネルは当社が所有しています。 2 ソーラーパネルの一部が物件1の土地に越境していることは知りませんでした。 3 Aに対して地代等の支払いはしていません。

(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

■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 土地等の利用状況

(1) 本件土地（物件1、2）は目的外の隣接地（90番11の土地、90番3の土地）と一体的に利用されており、この4筆間の境界は不明確な状況である。

(2) 上記4筆の範囲内には、境界とは無関係にフェンス等が設置されている。

(3) 現状、南西側の道路から隣家（90番11の土地建物）に至るためには、物件1の土地を経由しなければならない（東側道路との境にはフェンスが設置されている）。

(4) 物件1の土地上に定着性のない下屋が設置されており、バスの駐車場として利用されている。

バスの所有者・下屋の設置者はCであるため、この部分についてCの占有を認定した。

(5) 90番3の土地には、真仁田土建株式会社が所有・管理する太陽光発電設備が設置されている。この設備の内、ソーラーパネルの一部が物件1の土地に越境しているため、この部分について真仁田土建株式会社の占有を認定した。

(6) 上記4筆は現在ところ一体利用されているため問題は生じていないが、本件買受人の使用に当たっては隣接地相互の調整が必要になると考えられる。

3 売却対象範囲

(1) 本件土地上にカーポートがある（写真①参照）。

これはアルミ製の柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる。

(2) 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている（写真①参照）。

これについては、本件建物と所有者が異なるため売却の対象とはならない。

(3) 本件土地上に簡易物置がある。

これ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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日 10:10-10:25	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和8年1月28日 11:35-11:45	前橋市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和8年1月30日 11:05-11:25	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 事務連絡交付
令和8年2月18日 13:40-15:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ A、Cから聴取 ☒ 写真撮影
令和8年3月9日 9:10-9:15	執行官室	☒ Dから聴取(電話)

(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。

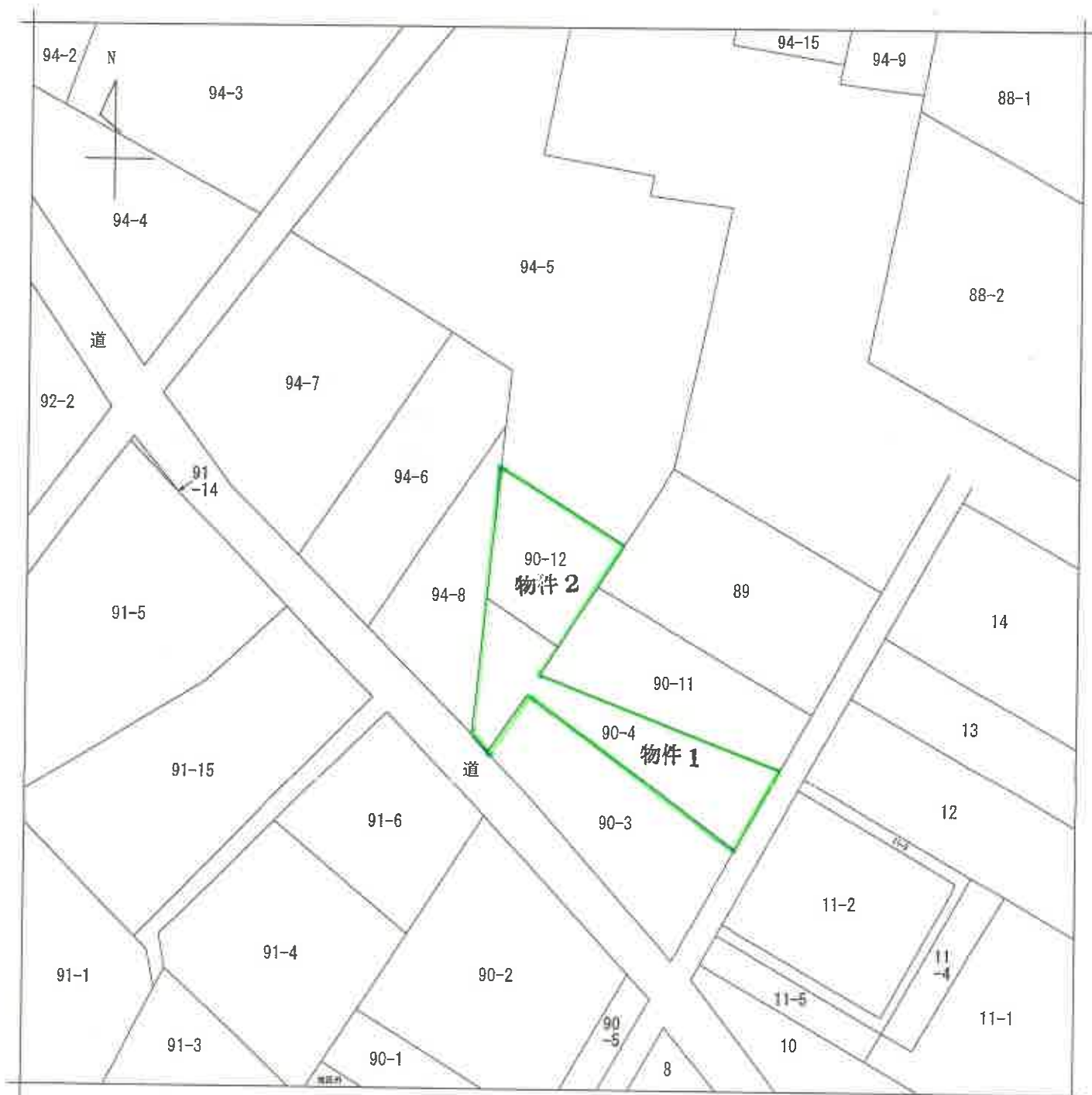
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年2月18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 分	所 在				邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家				地 番	90番12			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和7年11月18日

さいたま地方務局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(7 枚目)

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11月18日 さいたま地方支務局

登記官

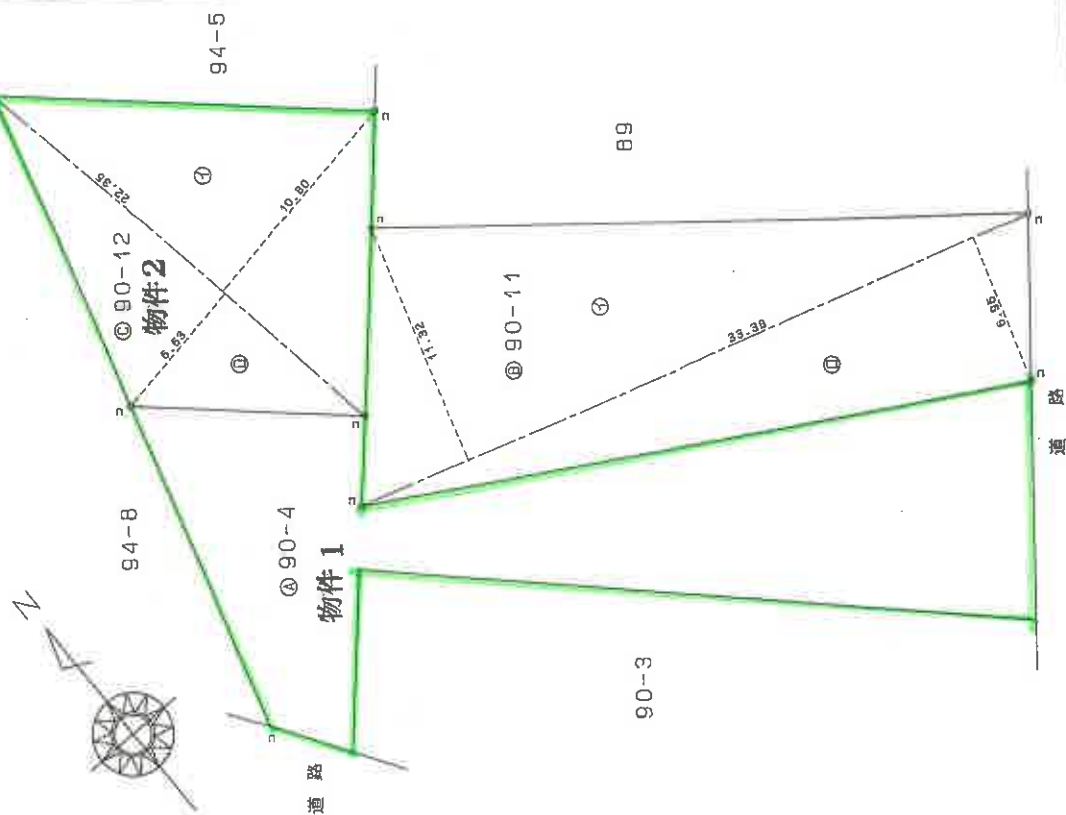
(8 枚目)

0180058

凡例	登記簿の積算	測量書の積算
① 石杭	② 合成杭	
③ コンクリート杭	④ 金属杭	
⑤ 刻ミ		

地番	4-2-4 90-11.12
土地の所在	邑桑郡邑桑町大字赤堀字古家

地積測量図



求積表

地番	① 90-11		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	33.38	11.32	377.8616
ロ	33.38	6.95	231.9910
	合計		609.8526
	面積		304.92630
	地積		304 ㎡

地番	② 90-12		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	22.35	10.80	241.3800
ロ	22.35	6.63	148.1805
	合計		389.5605
	面積		194.78025
	地積		194 m ²

合計面積 499.7055500 m²

地番	③ 90-4		
公簿	合計面積	残地	
793	499.7055500	293.2934	
	地積	293 m ²	

製作者
土地家屋調査士

年 4 月 24 日 (作製)

申請人

縮尺
1/250

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

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8年1月28日 前橋地方方法務局太田文局

令和8年1月28日

前橋地方法務局太田支局

2014年12月

A3をA4に縮小

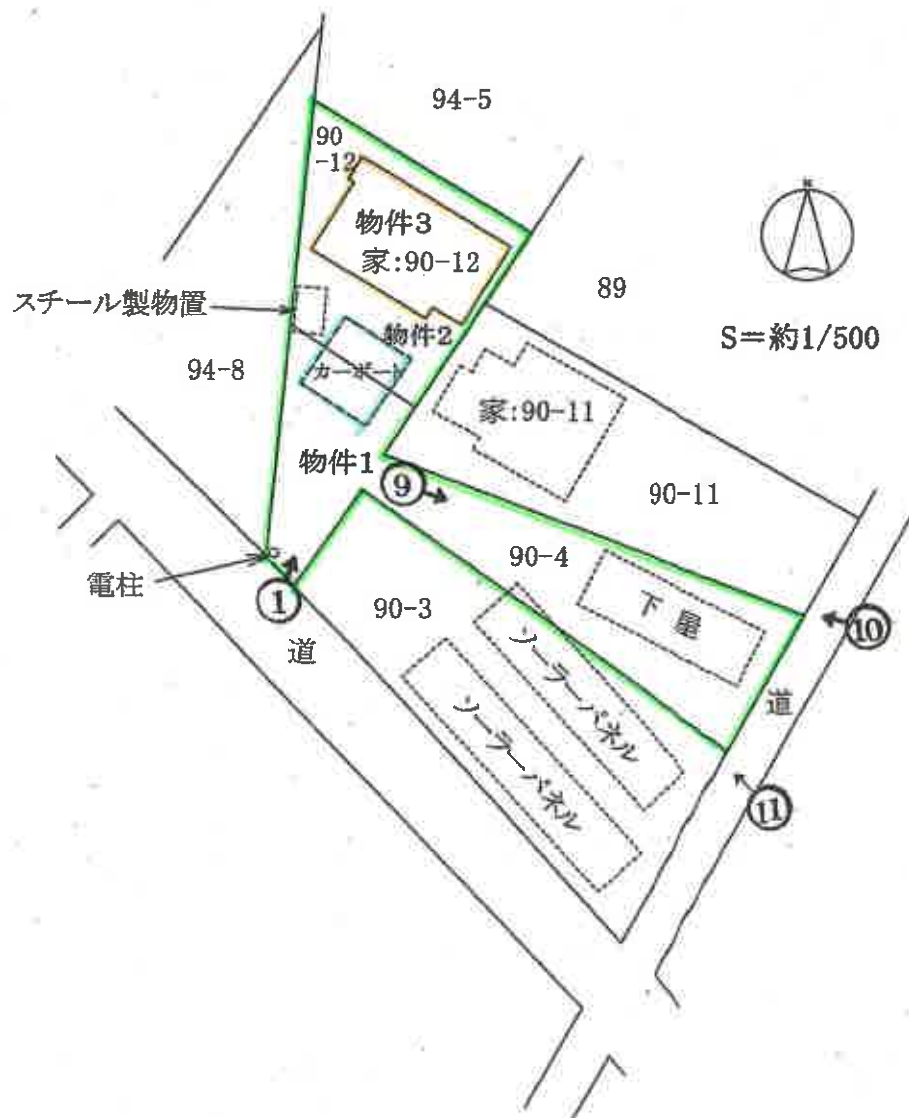
請求番号: 13-2

(9 枚目)

0550013	各階平面図	家屋番号	90番 / 2	建物図面															
		建物の所在	呂宋郡呂宋町大字赤堀字古家90番地 / 2																
	1 階	 <table border="1"> <caption>求積表</caption> <tbody> <tr><td>1.820 X 0.455</td><td>=</td><td>0.828100</td></tr> <tr><td>7.280 X 9.100</td><td>=</td><td>66.248000</td></tr> <tr><td>6.370 X 2.275</td><td>=</td><td>14.491250</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>81.567850</td></tr> <tr><td>床面積</td><td></td><td>81.56 m²</td></tr> </tbody> </table>			1.820 X 0.455	=	0.828100	7.280 X 9.100	=	66.248000	6.370 X 2.275	=	14.491250	合計		81.567850	床面積		81.56 m²
1.820 X 0.455	=	0.828100																	
7.280 X 9.100	=	66.248000																	
6.370 X 2.275	=	14.491250																	
合計		81.567850																	
床面積		81.56 m²																	
	2 階	 <table border="1"> <caption>求積表</caption> <tbody> <tr><td>4.550 X 1.820</td><td>=</td><td>8.281000</td></tr> <tr><td>5.915 X 1.365</td><td>=</td><td>8.073975</td></tr> <tr><td>6.370 X 4.085</td><td>=</td><td>26.085150</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>42.440125</td></tr> <tr><td>床面積</td><td></td><td>42.44 m²</td></tr> </tbody> </table>			4.550 X 1.820	=	8.281000	5.915 X 1.365	=	8.073975	6.370 X 4.085	=	26.085150	合計		42.440125	床面積		42.44 m²
4.550 X 1.820	=	8.281000																	
5.915 X 1.365	=	8.073975																	
6.370 X 4.085	=	26.085150																	
合計		42.440125																	
床面積		42.44 m²																	
作製者	平成 5 年 6 月 / 5 日	申請人																	
作製年月日		縮尺	1 / 250																
		縮尺	1 / 500																

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第71号】



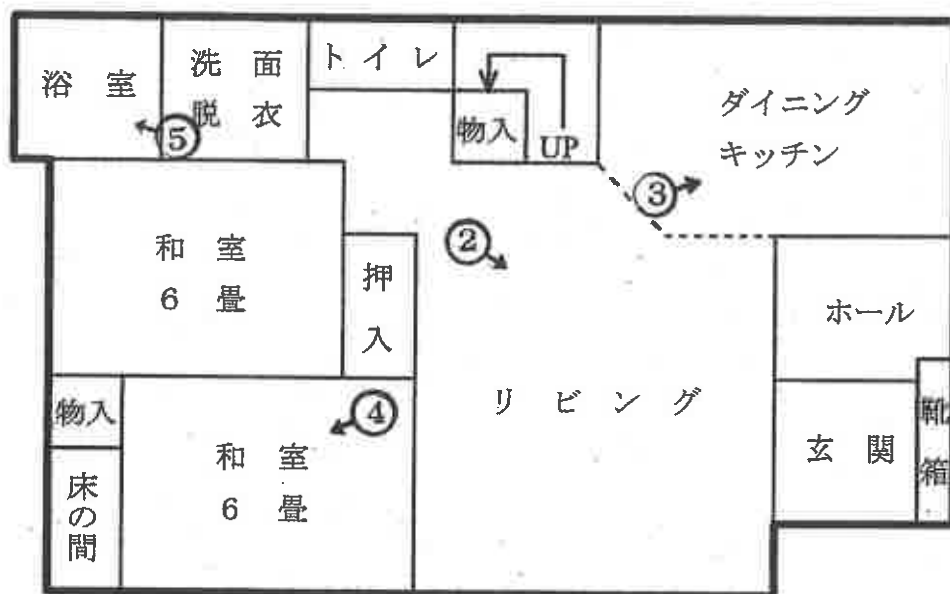
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

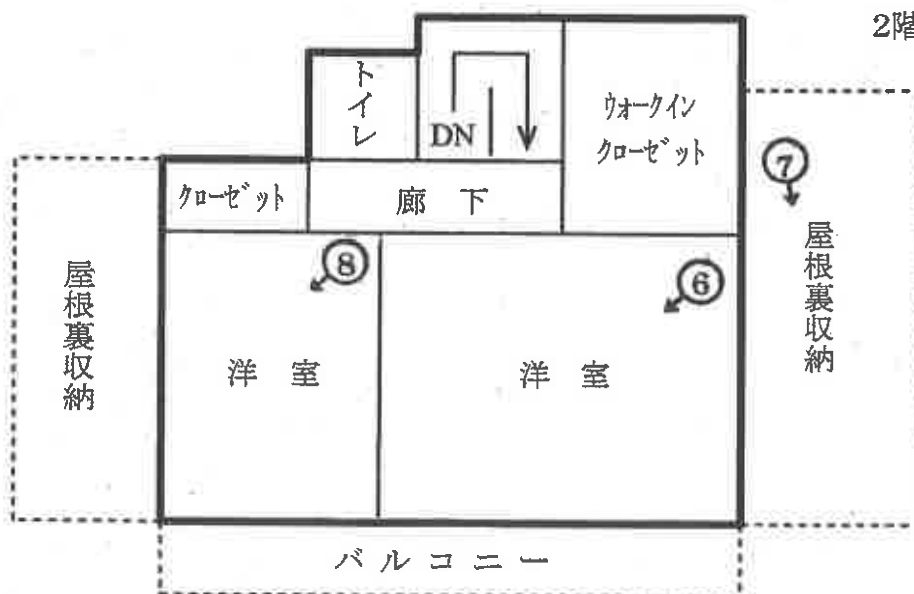
【令和7年(ケ)第71号】

＜物件3＞

1階



2階



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和7年(ケ)第71号
令和8年2月18日
令和8年3月18日
評価書番号 第326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 1,900,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 620,000 円
物 件 2 (土地)	金 420,000 円
物 件 3 (建物)	金 860,000 円

- 1 一括価額は、物件1・2・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及び件外建物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	邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 90番4 宅地 293.29㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 90番12 宅地 194.78㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	邑楽郡邑楽町大字赤堀字古家 90番地12 90番12 居宅 木造スレート葺2階建 1階 81.56㎡ 2階 42.44㎡	木造セメント瓦葺2階建
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1・2は、隣接地(90番11、90番3)と一体的に利用されている。		
1	物件1の土地には、定着性のない簡易的な下屋が設置されている。		
1	隣接地(90番3)の一部に設置されている太陽光発電パネルの一部が、物件1へ越境しているものと思われる。		

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 成島 駅 南西 方 道路距離 約 4.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は邑楽町の南東端部にあって、館林市との行政界付近に位置する。近隣地域は、農地の間に旧来からの農家住宅が散在する農家集落地域である。鞍掛第一工業団地及び第三工業団地の東方至近に位置するものの、小中学校をはじめとする公共公益施設や町役場等からはやや遠隔にあり、生活利便性はやや劣る。また、農家集落としての地域的性格が強く、市街化調整区域に指定されていることも相まって、外部からの移住による一般住宅等の新規立地は限定的である。近隣地域に影響を与える変動要因は認められないことから、当面は現状の地域的特性を維持しつつ推移していくものと予測される。	
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	<物件1・2一体として> 地 積 488.07 m ² 間 口 ・ 奥 行 南西側町道に対し間口約4m、奥行最大約29.5m 形 状 極端な不整形 接 道 状 況 二方路面地 そ の 他 概ね平坦地	
接面道路の状況	南西側を現況幅員約5～5.8mの舗装町道(町道認定幅員5～5.8m)に概ね等高に接面しているほか、南東側を現況幅員約3.5mの町道(幅員約2.5mがアスファルト舗装で、両端合計約1mが未舗装部分。町道認定幅員3～3.5m)に約0～0.2m高く接面している。南西側道路は建築基準法第42条第1項第1号道路、南東側道路は同法第42条第2項道路に該当する。従って、南東側はセットバックを要する。	

土地の利用状況等	物件1・2の二筆を以って一体地を形成しており、物件3の建物敷地等として利用されている。但し、物件1及び物件2は、隣接地(90番11、90番3)と一体的に利用されている点に留意されたい。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 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、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 水道は、南西側の町道に本管が敷設されており、当該本管から連合管(2戸分)により隣接地(90番3)内に引き込まれ、同地内に量水器(メーター)が設置されている。なお、当該量水器を経て、物件1及び物件2へ給水されている。当該給水は目的外土地を介して行われていることから、将来的に支障が生じる可能性があるため、留意されたい。また、群馬東部水道企業団館林支所への確認によれば、建物の建て替え時には、本管からの引き直しを要するとのことである。 ④ 市街化調整区域内において開発行為を行う場合、原則として開発許可を要する。物件1・2は線引き後に登記地目が宅地へ変更された土地である。また、物件3の建物は建築時に「農家住宅」として建築確認を受けている。このため、買受人は都市計画法上の用途変更(いわゆる15年経過建物の取扱いや開発審査会基準等によるもの)について許可申請を行い、農家住宅から一般住宅等への用途変更を要する可能性があるため留意されたい。なお、一般住宅へ用途変更された後は、同一用途・同一規模の範囲内であれば、改築・建替え等について新たな開発許可を要しない可能性がある。詳細については、太田土木事務所建築係に確認されたい。 ⑤ 物件1及び物件2は、南東側隣接地(90番11及び90番3)と一体的に利用されており、各筆の境界は不明確な状況にある。このため、将

来的な分筆、利用区分の明確化等に当たり支障が生じる可能性があるので留意されたい。なお、90番11の土地については、南東側町道に接道しているものの、現状においては物件1を介して、南西側市道から出入りしている。

- ⑥ 上記4筆の範囲内には、境界とは無関係にフェンス等が設置されている。
- ⑦ 南東側隣接地(90番3)に設置されている太陽光発電設備が存在するが、そのパネルの一部が、物件1内へ越境している模様である。
- ⑧ 物件1の土地には、物件1乃至物件3の所有者とは異なる第三者が設置した、定着性のない簡易な下屋が存在し、車両(バス)置場として使用されている。
- ⑨ 物件1及び物件2に跨ってカーポートが設置されているほか、物件1内の南西端には電柱が存在する。
- ⑩ 物件1及び物件2に跨って目的外のスチール製物置が存在する。
- ⑪ 規模のやや大きな墓地が、町道を挟んだ南側に存在する。
- ⑫ 邑楽町防災マップによれば、物件1及び物件2は洪水による浸水想定区域(浸水深0.5m以上3.0m未満及び3.0m以上5.0m未満)に該当する。

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(登記記載)：平成5年6月15日新築 経過年数：約 33 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：セメント瓦 外壁：サイディング吹付塗装仕上等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、目透かし張り、ベニア色塗り等 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 81.56㎡ 2階 42.44㎡ 合計 124.00㎡)
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	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5年2月19日付(收受番号第4668号)で建築確認を受けているが、完了検査は行われていない。 ③ 1階南側和室の天井付近に雨漏りが認められるとのことである。建物の各所において経年劣化が進行している。なお、室内において犬3匹が飼育されている。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止(日本石綿協会調べ)以降の建物に該当する。 ⑤ 屋根に設置されている太陽光パネルは第三者の所有物で、売却対象外である。なお、当該パネルの配線が架空で南東側隣接地(90番11)の建物に接続されているので、留意されたい。

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	14,100	0.47	293.29	0.85	1,650,000
2			194.78		1,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 邑楽(公)ー4

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,400 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 108 \approx 14,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(北東)+1

◇ 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 : 0.47 [方位(南西)、形状、間口狭小、二方路、セットバック、供給処理施設の状
 態、境界不明確、隣接地からの越境、墓地近接等を考慮]

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	150,000	124.00	0.041	760,000

【物件3】

経過年数約 33年、 経済的残存耐用年数 約 2年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.059)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.059 \times (1 - 0.30) \approx 0.041$$

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	1,650,000	0.30	法定地上権	500,000
2	1,100,000	0.30	法定地上権	330,000

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	1,650,000	－ 500,000		0.90	0.60	620,000
2	1,100,000	－ 330,000		0.90	0.60	420,000
3	760,000	＋ 500,000 ＋ 330,000	1.00	0.90	0.60	860,000
一括価格(合計)						1,900,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件1及び物件2については、隣接地との一体利用の状態にあることから、買受人が利用するに当たっては隣接地所有者との調整を要する可能性がある。また、物件3の建物については、屋根に第三者所有の太陽光パネルが設置されているため、当該パネル所有者との調整を要する可能性がある。これらの事情を勘案し、市場性の低下を考慮した。

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【 邑楽(公) ≡ 4 】

所 在 : 邑楽郡邑楽町大字篠塚字坪谷1073番2

価 格 : 15,400 円／m²

位 置 : 東武小泉線 篠塚 駅から 道路距離 約 2.1 km に位置する

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 356m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東4.5m舗装町道

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、農家住宅等が混在する既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

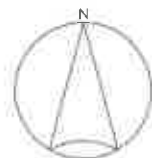
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

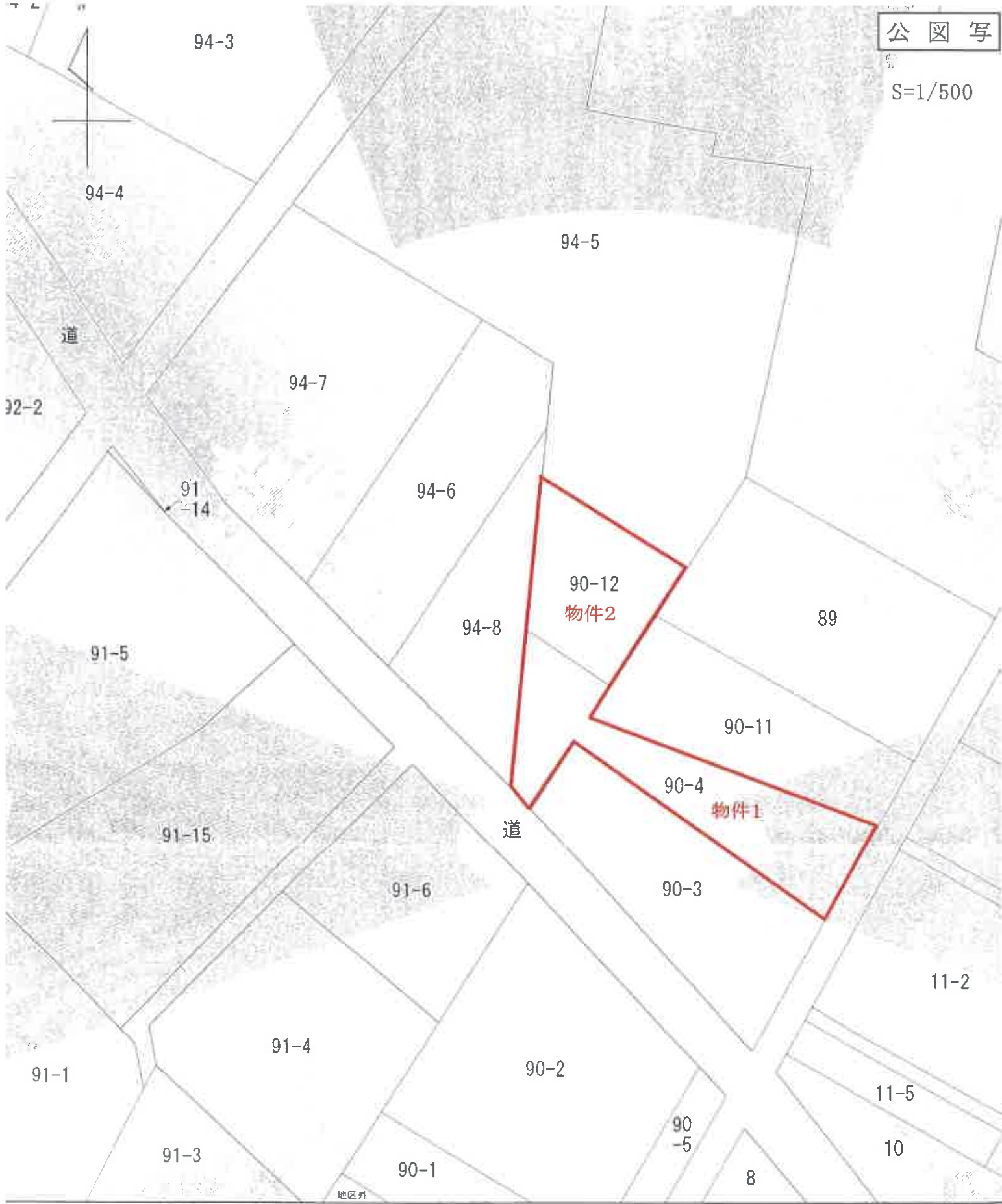
以 上

位置図



S=1/10,000





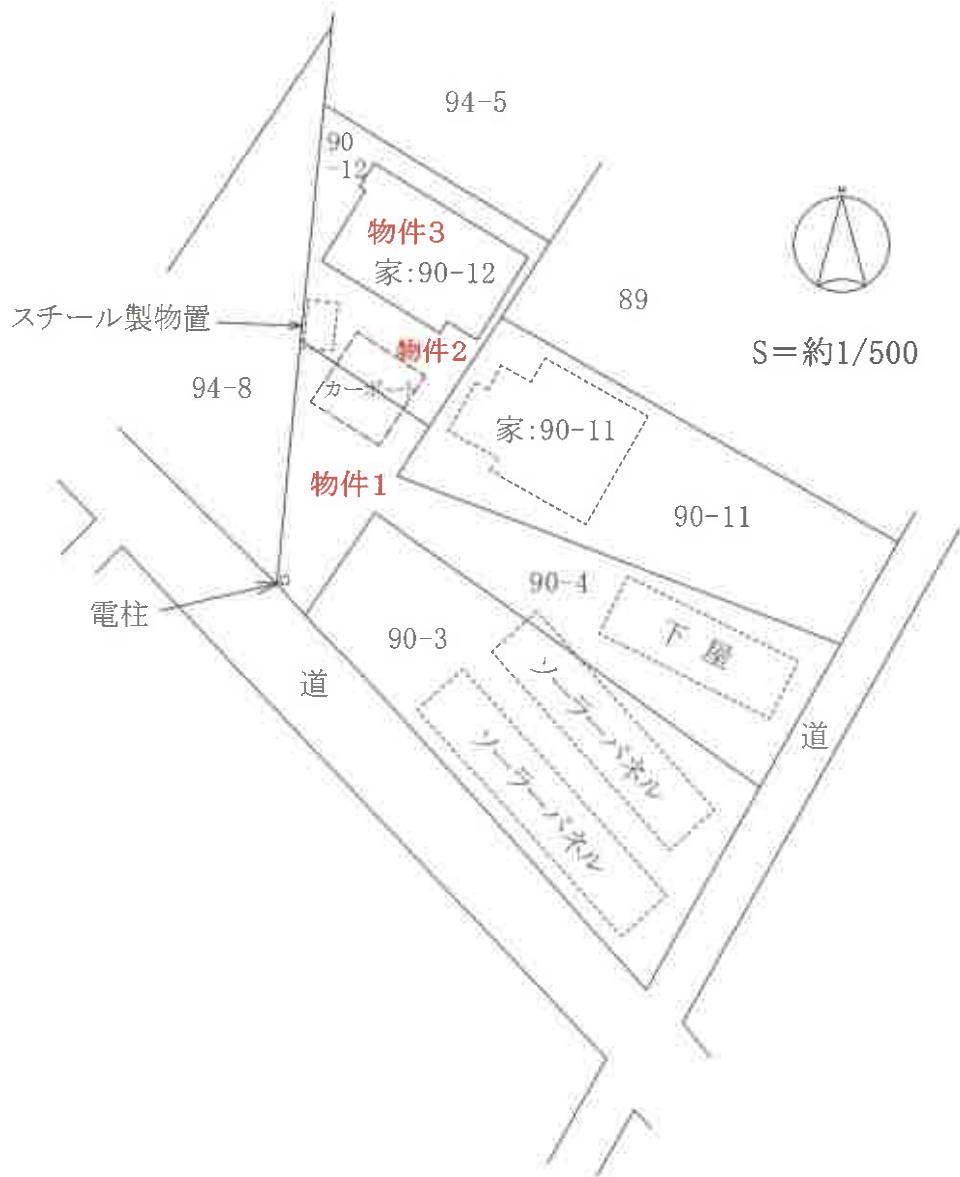
図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍区域異状

所 在	品妻郡品妻町大字赤堀字古家	地 番	90番12
-----	---------------	-----	-------

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第71号】

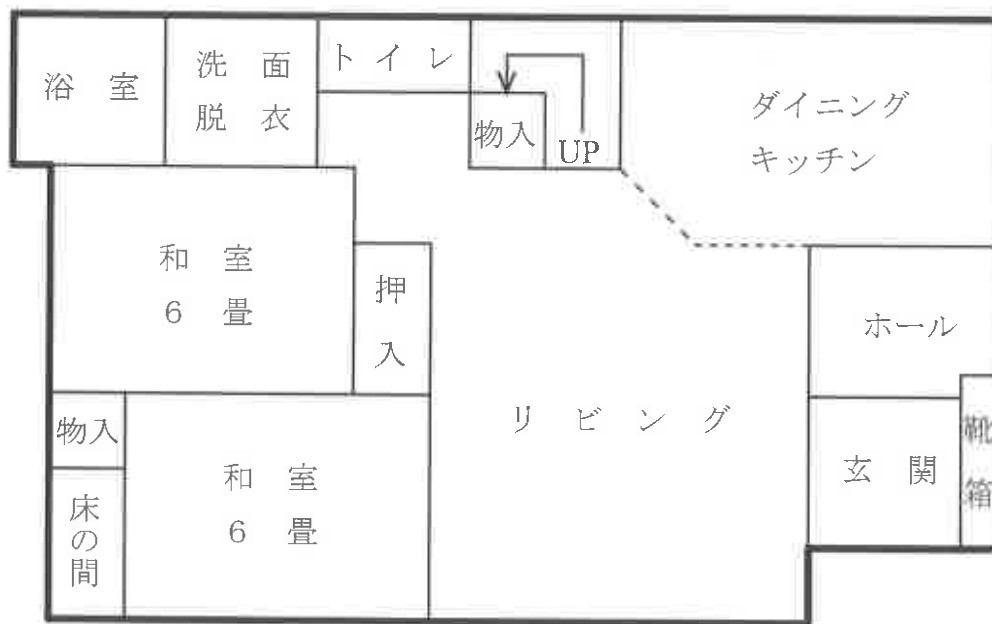


建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第71号】

<物件3>

1階



2階

