

(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。

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	3,700,000 2,960,000	一括	740,000	44,087	8,452
1	880,000				
2	620,000				
3	2,200,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西
 地 番 7 番 10
 地 目 宅地
 地 積 235.58 平方メートル
 持分 40162 分の 23601

- 2 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西
 地 番 7 番 11
 地 目 宅地
 地 積 165.62 平方メートル
 持分 40162 分の 23601

- 3 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西 7 番地 10
 家屋 番号 7 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
 2 階 59.72 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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2】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人所有の売却対象外建物(家屋番号7番11)が本件土地上に存在する。

【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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 邑楽郡千代田町赤岩西
地 番 7 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 5 8 平方メートル
持分 4 0 1 6 2 分の 2 3 6 0 1
- 2 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西
地 番 7 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 6 2 平方メートル
持分 4 0 1 6 2 分の 2 3 6 0 1
- 3 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西 7 番地 1 0
家屋 番号 7 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 9 . 7 2 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 23 号
令和 7 年 5 月 21 日受理
令和 7 年 7 月 4 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒 澤 美 和 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 邑楽郡千代田町赤岩西
 地 番 7番10
 地 目 宅地
 地 積 235.58平方メートル
 共有者 A 持分40162分の23601

2 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西
 地 番 7番11
 地 目 宅地
 地 積 165.62平方メートル
 共有者 A 持分40162分の23601

3 所 在 邑楽郡千代田町赤岩西 7番地10
 家屋 番号 7番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.62平方メートル
 2階 59.72平方メートル
 所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県邑楽郡千代田町赤岩西7番地10（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（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本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 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： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 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 上記の者が居宅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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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）

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県邑楽郡千代田町赤岩西7番11（住居表示未実施）	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 ☒ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 〔 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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
 （3枚目）

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物概況 (物件 2 関係)

所	在	邑楽郡千代田町赤岩西7番地11
家屋番号		☐ ない（未登記） ☒ 7番11
種類		☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造		木造瓦葺2階建
床面積（概略）		1階 63.75平方メートル 2階 59.25平方メートル
所有者		☒ 土地共有者B ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期		☒ 平成14年12月16日（登記記録上） ☐ 不明
建築者		☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項		

(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)

(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 (物件1及び2共有者、 物件3所有者)	(令和7年6月30日に聴取した。) 1 物件3には、私と友人2名が住んでいます。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 物件3の室内で以前猫を飼っていました。 4 物件2上の目的外建物には、Bさんが家族と住んでいます。 5 物件1と2がなぜ共有になっているのかはわかりません。区画整理の関 係でなっているのではないかと思います。
■ D (千代田町役場都市整備 課職員)	(令和7年6月30日に聴取した。) 1 物件1と物件2は区画整理地で、従前は別の人の土地でした。換地前の 土地は分筆登記できず、それに代わる方法として、従前の土地を面積割合 に応じて共有状態にしました。 2 その後、換地処分が行われました。AとB及びCには、各自で費用を負 担してそれぞれの名義にするように教示しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 物件1上に物件3以外に登録された建物があればその建物の登記記録証明書を、物件2上に登録された建物があればその建物の登記記録証明書を前橋地方法務局で請求したところ、物件2上の目的外建物（家屋番号7番11）の登記記録証明書が交付された。
- 2 したがって、物件1上に物件3以外に登録された建物は存在せず、物件2上には目的外建物（家屋番号7番11）以外に登録された建物は存在しない。
- 3 物件1及び2は公道に面している。
- 4 物件1上に鋼製物置（約4平方メートル）が存在する。前記物置は土地に定着しておらず、容易に搬出できるので売却対象外動産とした。
- 5 物件1及び2は登記記録上共有であるが、実際には仮換地の時の従前の土地の共有状態が換地後に登記された。現況では、Aが物件1に物件3を建てて使用しており、Bが物件2上に目的外建物（家屋番号7番11）を建てて使用している。

(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5月27日 (火) 14:20—14:30	■千代田町役場	■間取図交付申請
令和7年5月27日 (火) 14:40—14:50	■物件所在地	■基礎調査
令和7年6月3日 (火) 9:10—9:20	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年6月30日 (月) 9:50—10:10	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月30日 (月) 10:20—10:40	■千代田町役場	■都市整備課においてDから事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 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。

☐ 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、 に借りた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

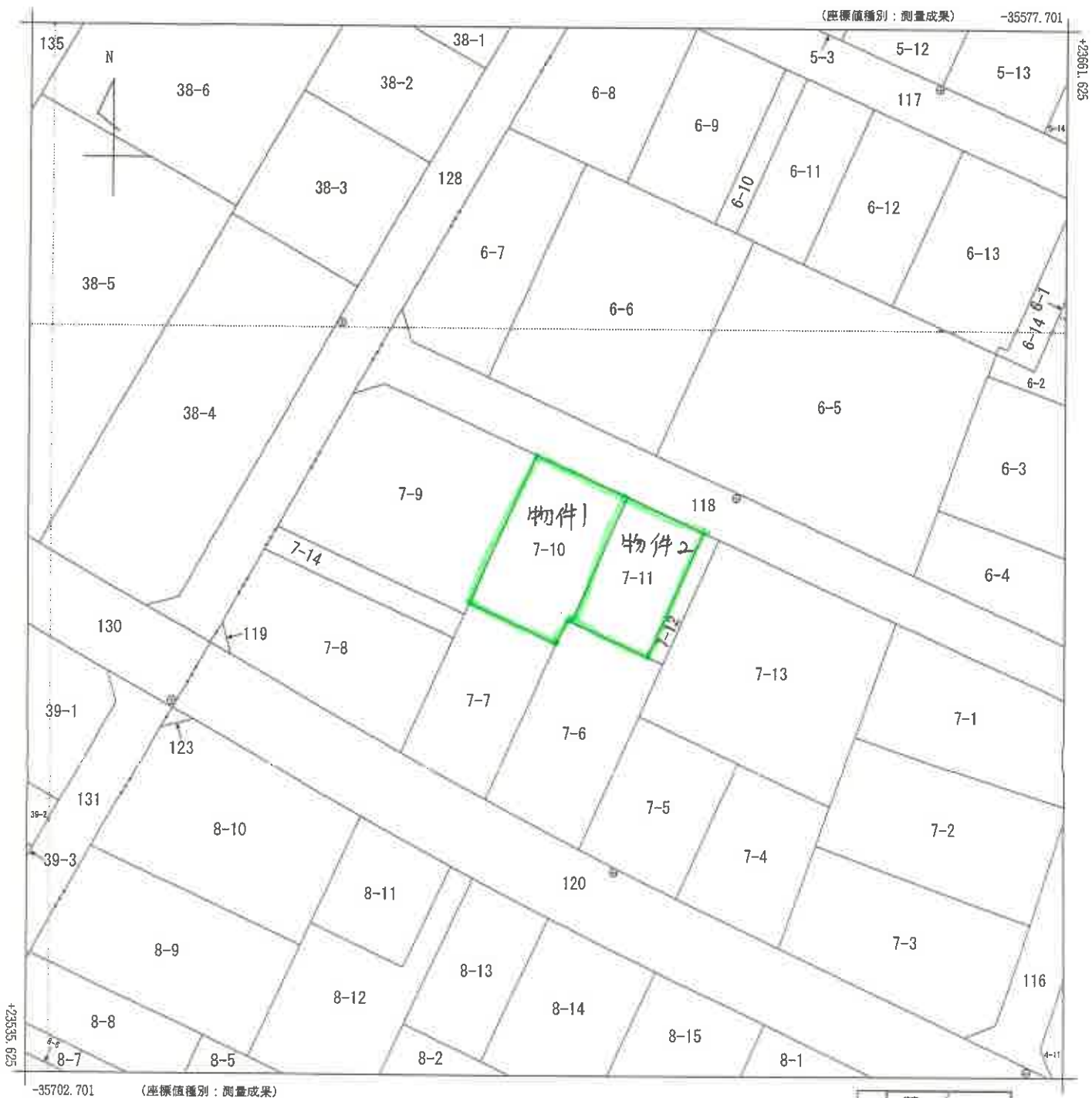
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年6月30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
(7枚目)



A3をA4に縮小コピー

地番区域見出し
赤岩西

請求部分	所在	青森県千代田町赤岩西				地番	7番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成29年3月13日			備付年月日(原図)	平成29年3月13日			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4月21日

東京法務局中野出張所

請求番号：23-1

登記官

(8 枚目)

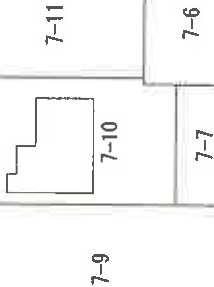
建物図面

家屋番号 7番10

建物の所在 呂宋郡千代田町赤岩西7番地10



道路



作成者

平成29年 3月13日

縮尺

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

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。

(前橋地方事務局長太田文局管轄)

令和7年4月21日

東京法務局中野出張所

登記官

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。
(前橋地方法務局太田支局管理)

A3をA4に縮小コピー

0572993

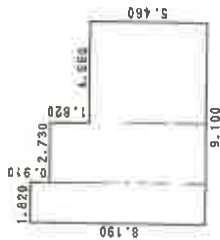
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 206-2

建物の所在
呂宋郡千代田町大字舞木字麴形206番地2・206番地4
敷地 呂宋郡千代田町大字舞木42街区予定地番206番2(甲)

1 階

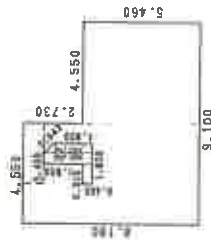


求積表

$8.190 \times 1.820 = 14.905800$
 $2.280 \times 2.730 = 19.874400$
 $5.460 \times 4.550 = 24.843000$

合計 59.623200
床面積 59.62 m²

2 階



求積表

$8.190 \times 4.550 = 37.264500$
 $5.460 \times 4.550 = 24.843000$
 $0.455 \times 0.910 = -0.414050$
 $2.275 \times 0.455 = -1.035125$
 $(2.275 + 1.820) \times 0.455 \times 1/2 = -0.9316125$

合計 59.7267125
床面積 59.72 m²

道路



作製者

作製日

平成 14 年 6 月 3 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

(1) 平成29年4月18日
所在地を邑楽郡千代田町赤岩西7番地10、家屋番
号を7番10と変更済である。
本図面のうち、建物図面は閉鎖済である。

A3をA4に縮小コピー

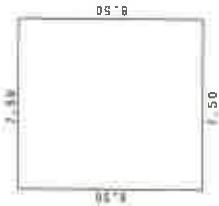
0570368 各階平面図

建築物平面図

家屋番号 1095-1-2

建築物の所在 昌黎郡千代田町大字新宮字福野1095番地1
換地 昌黎郡千代田町大字舞木42街区予定地番206番2(乙)

1 階

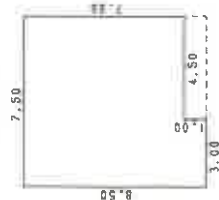


求積表

$8.50 \times 7.50 = 63.7500$

床面積 63.7500
63.75 m²

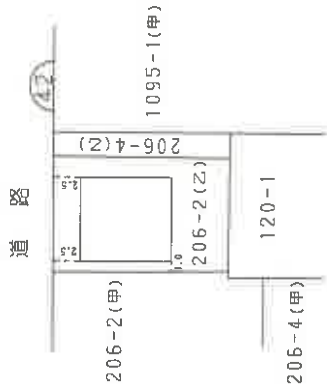
2 階



求積表

$8.50 \times 3.00 = 25.5000$
 $7.50 \times 4.50 = 33.7500$

合計 59.2500
床面積 59.25 m²



作製者

作年月日

平成 14 年 12 月 16 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成 14 年 12 月 17 日 登記

A3をA4に縮小コピー

(1) 平成29年4月13日、
所在地を邑桑郡下代田町赤石西7番地11、家屋番
号を7番11と変更済である。
本図面のうち、建物図面は閉鎖済である。

A3をA4に縮小コピー

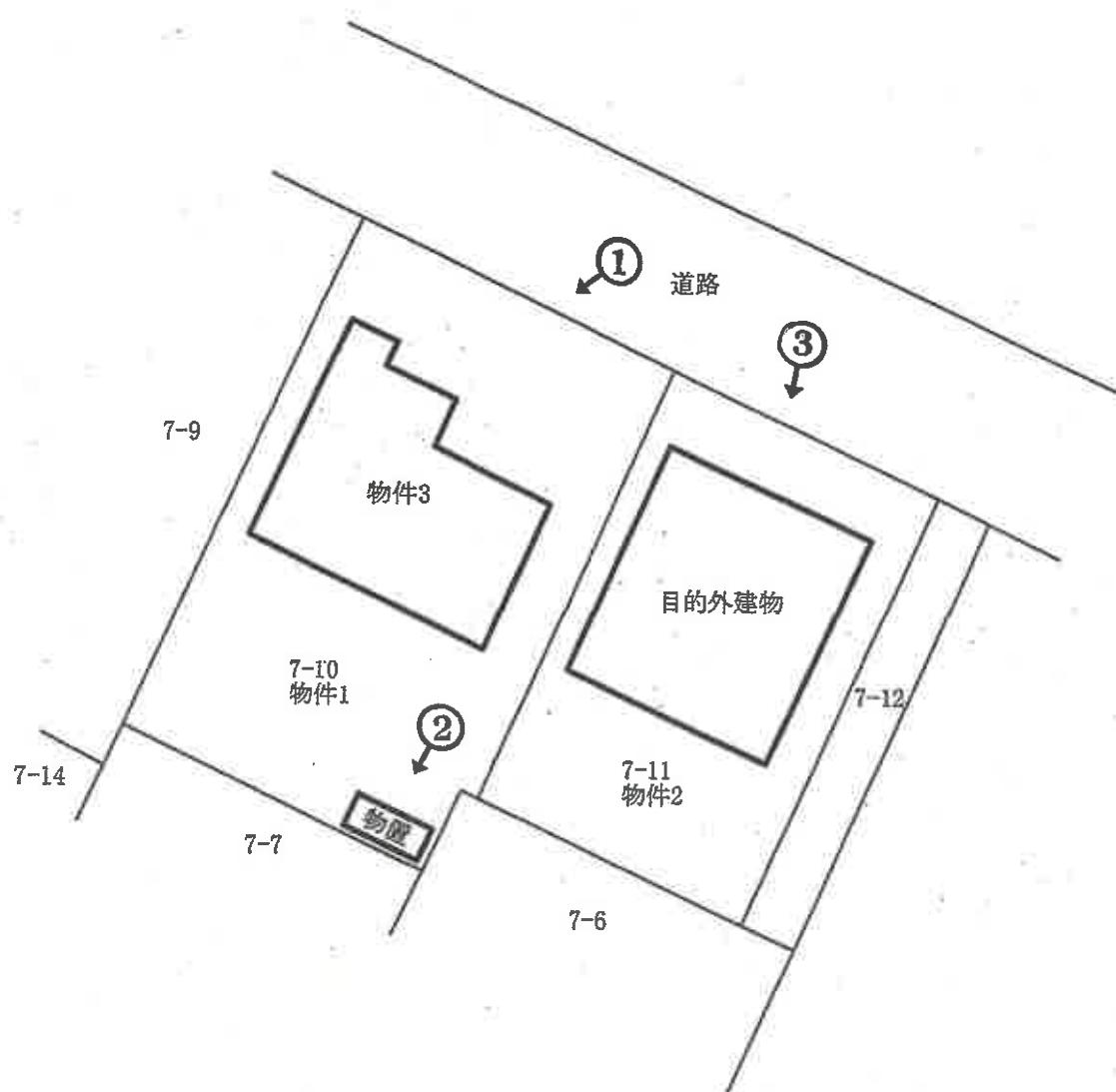
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



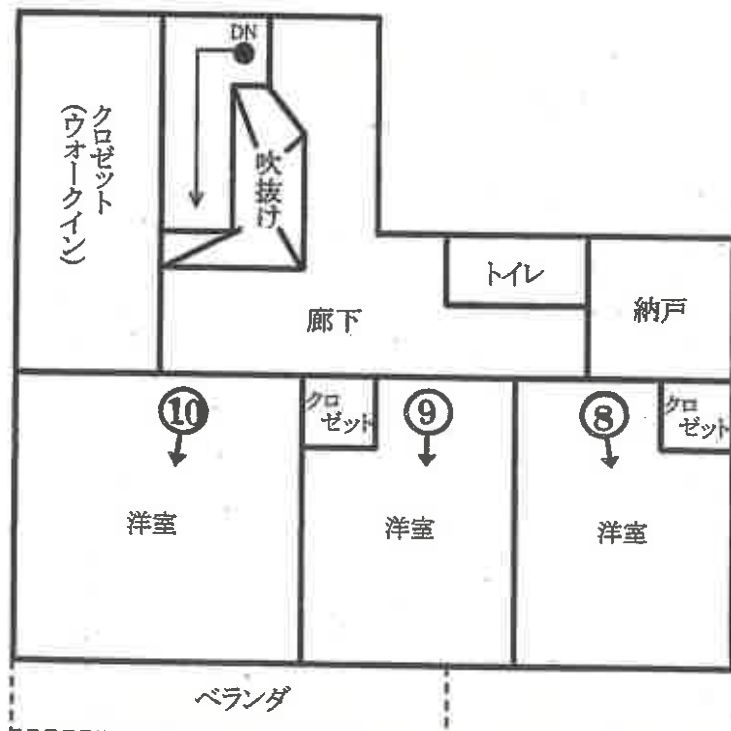
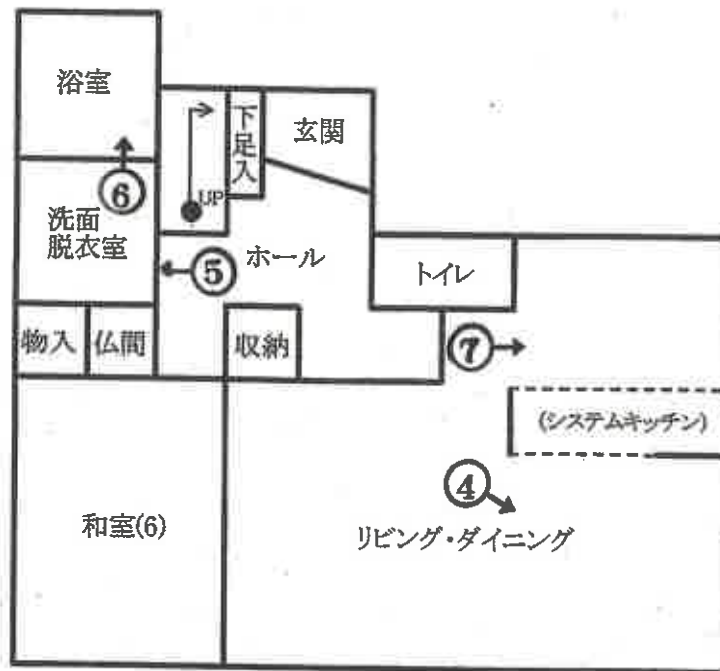
S=1:250



建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件3





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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		3,700,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	880,000	円
物件2（土地）	金	620,000	円
物件3（建物）	金	2,200,000	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の内訳価格は物件3、物件2の内訳価格は目的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 共 有 者	邑楽郡千代田町赤岩西 7 番 1 0 宅地 2 3 5 . 5 8 平方メートル A 持分 4 0 1 6 2 分の 2 3 6 0 1	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	邑楽郡千代田町赤岩西 7 番 1 1 宅地 1 6 5 . 6 2 平方メートル A 持分 4 0 1 6 2 分の 2 3 6 0 1	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	邑楽郡千代田町赤岩西 7 番地 1 0 7 番 1 0 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル 2 階 5 9 . 7 2 平方メートル A	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「篠塚」駅の南方・道路距離約5.3km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅を中心とした区画整理済の住宅地域。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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 235.58㎡ 間 口 : 約12m 奥 行 : 約19.5m 形 状 : ほぼ長方形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約6mの舗装町道1-428号線(※)に約0～0.2m高く接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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 河川洪水浸水想定区域((0.5～3.0m未満の区域)(河岸浸食および氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域))に指定されている。 ③ 売却対象外の動産である物置(約4㎡、鋼製)が存在する。
---------	---

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1 参照	
付 近 の 状 況	物件1 参照	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 165.62㎡ 間 口 : 約10m 奥 行 : 約16.5m 形 状 : 長方形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約6mの舗装町道1-428号線(※)に約0～0.4m高く接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	目的外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 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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	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 下記目的外建物が存在する。 【目的外建物の概要】 所在： 邑楽郡千代田町赤岩西 7 番地 1 1 家屋番号： 7 番 1 1 種類： 居宅 構造： 木造瓦葺 2 階建 床面積： 1 階 6 3 . 7 5 平方メートル 2 階 5 9 . 2 5 平方メートル 所有者： 土地共有者 B 建築者： 現所有者 ③ 河川洪水浸水想定区域 ((0.5～3.0m未満の区域) (河岸浸食および氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域)) に指定されている。
---------	---

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14年5月23日 新築 経過年数 : 約 23 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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、給排水等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 59.62㎡、2階 59.72㎡、延 119.34㎡
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
保守管理の状態	やや劣る(内壁の傷等あり)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・室内で以前猫を飼育していた。

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 ×共有持分23601/40162
1	21,800	1.00	235.58	0.90	2,720,000
2	21,800	1.00	165.62	0.90	1,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 千代田(県)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,800\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 21,800\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（令和6年7月1日）から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : $\pm 0\%$ (特になし)

◇ 地 域 格 差 : $\pm 0\%$ (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個別格差：【物件1】

$\pm 0\%$ (特になし)

【物件2】

$\pm 0\%$ (特になし)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：【物件1】

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。

【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	150,000	119,34	0.19	3,400,000

ウ 現 価 率 : 経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 23年

経済的残存耐用年数: 7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及び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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}7\text{年}}{\text{経過年数}23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}7\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.19$$

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	2,720,000	0.10	場所的利益	270,000
2	1,910,000	0.10	場所的利益	190,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	2,720,000	－270,000	－	0.60	0.60	880,000
2	1,910,000	－190,000	－	0.60	0.60	620,000
3	3,400,000	＋270,000	1.00	1.00	0.60	2,200,000
一括価格 (合計)						3,700,000

(※)【物件3の土地利用権等価格】

物件1
270,000円

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：【物件1、2】
共有持分であることによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲40%と査定した。

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

地価調査価格（千代田（県）－1）

所 在 地： 邑楽郡千代田町舞木東38番2

価 格： 21,800円/㎡

位 置： 東武小泉線「篠塚」駅の南方道路距離約5.2km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 234㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南東6m町道

用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要： 一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域

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

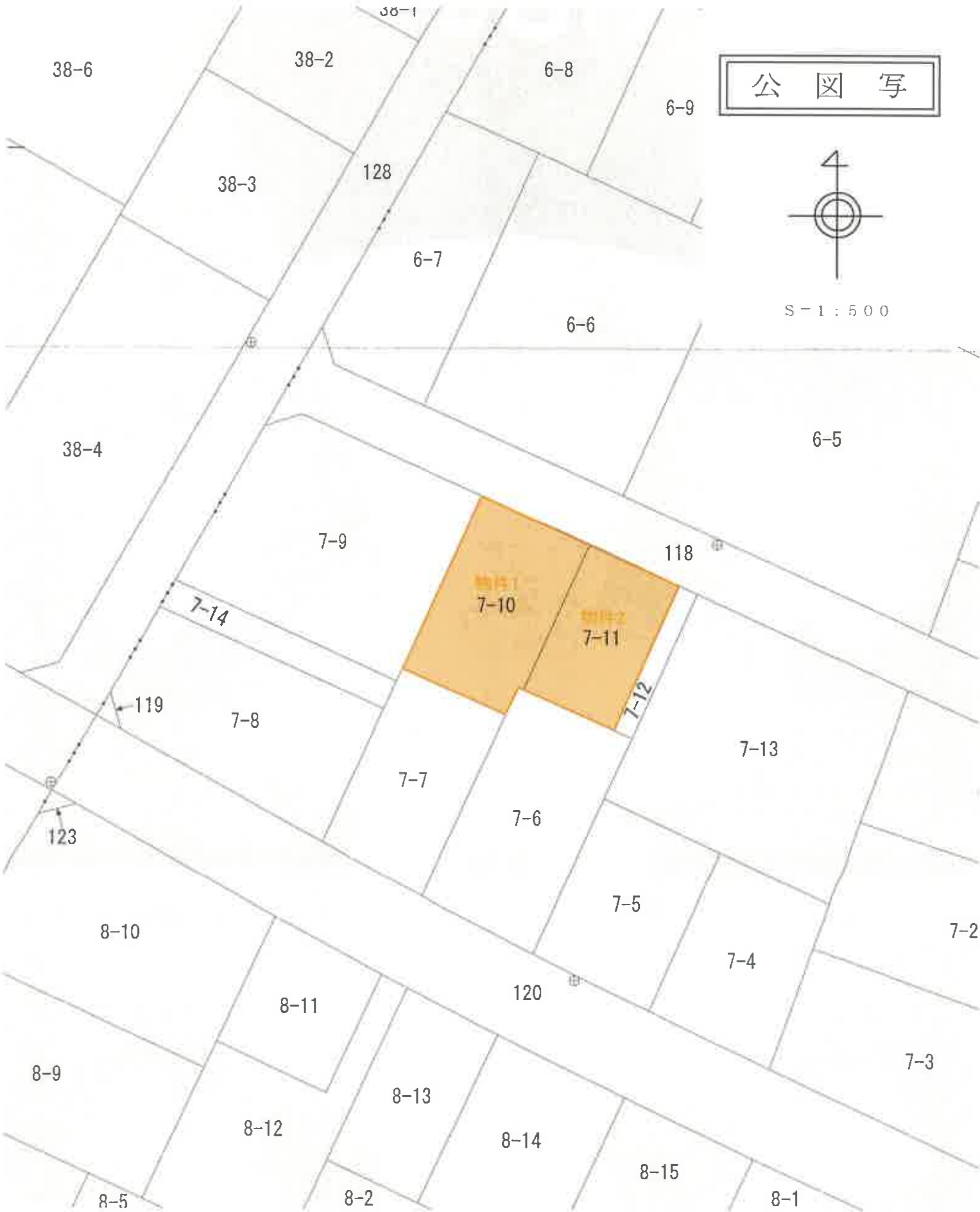
萩野吟子生誕之地史跡公園・記念館

千代田町役場「白図」

公 図 写



S - 1 : 5 0 0



土地建物位置関係図



S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件3

