

(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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太田市新島町 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新島町 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新島町 3 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |

物件明細書

令和 8年 5月12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

【物件番号1】

・地役権

範囲 全部

要役地 太田市新島町322番3

設定日 平成22年1月20日

目的 通行

・地役権

範囲 全部

要役地 太田市新島町322番1

設定日 平成22年4月15日

目的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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2】

- ・地番322番7を承役地とする地役権設定登記がある。
- ・地番322番8を承役地とする地役権設定登記がある。



《 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 | 太田市新島町 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新島町 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新島町 3 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 9 6 平方メートル
2階 4 6. 3 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第47号
令和7年10月3日受理
令和7年10月29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 | 太田市新島町 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新島町 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新島町 3 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 9 6 平方メートル
2階 4 6. 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市新島町 322番地5 (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	■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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 建物敷地となっているのは物件2のみであるが、物件1も敷地延長部分として一体利用されている □「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	■物件2の土地を要役地とする要役地地役権の登記がある (詳細は「執行官の意見」のとおり)。 ■物件1の土地に、近隣の土地を要役地とする地役権設定登記がある (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: □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	■本件建物に附属して太陽光発電設備がある。
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件土地建物の所有者です。私と妻の二人で本件建物に住んでいます。2 昨年、外壁を塗装しなおしました。3 太陽光発電設備はローンの支払いが終わっていません。4 建物に雨漏り等の不具合はありません。5 昨年まで室内で小型犬を一匹飼っていました。6 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件建物には太陽光発電設備が設置されている。

Aの陳述によれば、この代金は完済されていないため、売主に所有権が留保されている可能性が高い。

したがって、太陽光発電設備は本件建物と同一の所有者に属していないおそれがあるため、売却対象にはならないものと思料する。

3 地役権

(1) 本件建物所有者と近隣土地上の建物所有者が、建物敷地から公道への通路とするために、相互に各建物敷地を要役地、道路状の土地を承役地とする地役権設定の登記がされている。いずれも最先の登記である。

(2) 引き受けとなる地役権 (物件1)

物件1を承役地とする以下の地役権設定登記がある。

ア ① 要役地 太田市新島町322番3

② 原因 平成22年1月20日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

イ ① 要役地 太田市新島町322番1

② 原因 平成22年4月15日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

(3) 売却対象となる地役権

物件2を要役地、322番7の土地及び322番8の土地を承役地とする要役地地役権(目的:通行、範囲:全部)の登記がある。これらの地役権は土地の従たる権利であるため売却の対象となる。

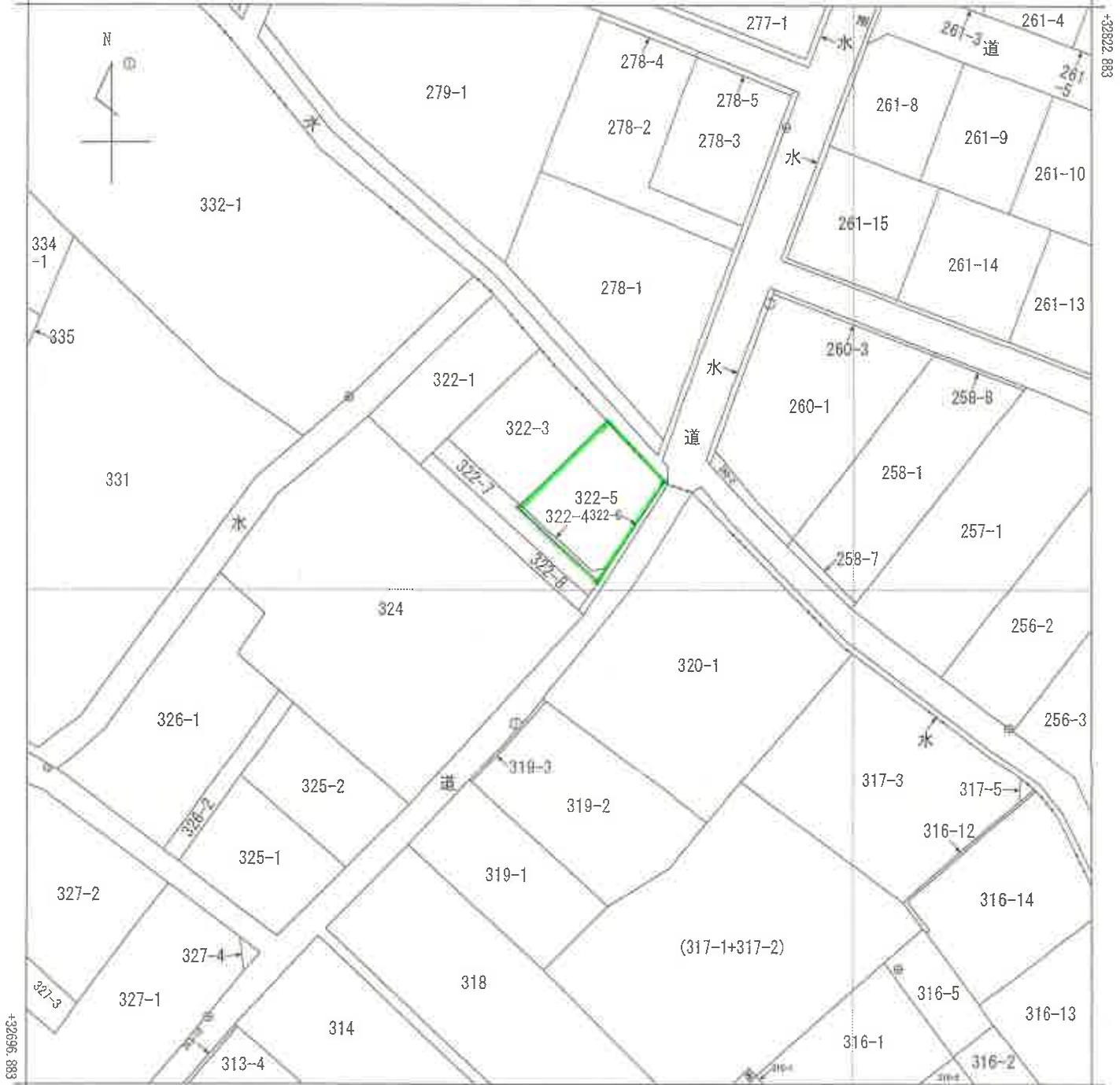
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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6日 10:20-10:30	太田市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年10月6日 14:30-14:40	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"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存確認
令和7年10月7日 16:10-16:20	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10月27日 13:30-13:50	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"/> Aから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
(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10月27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

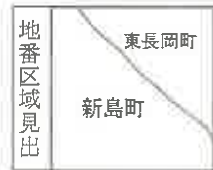
(5枚目)



-39789.007

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在 太田市新島町			地番	322番4				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	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8月12日

東京法務局中野出張所

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

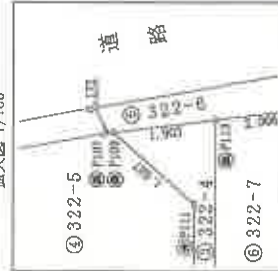
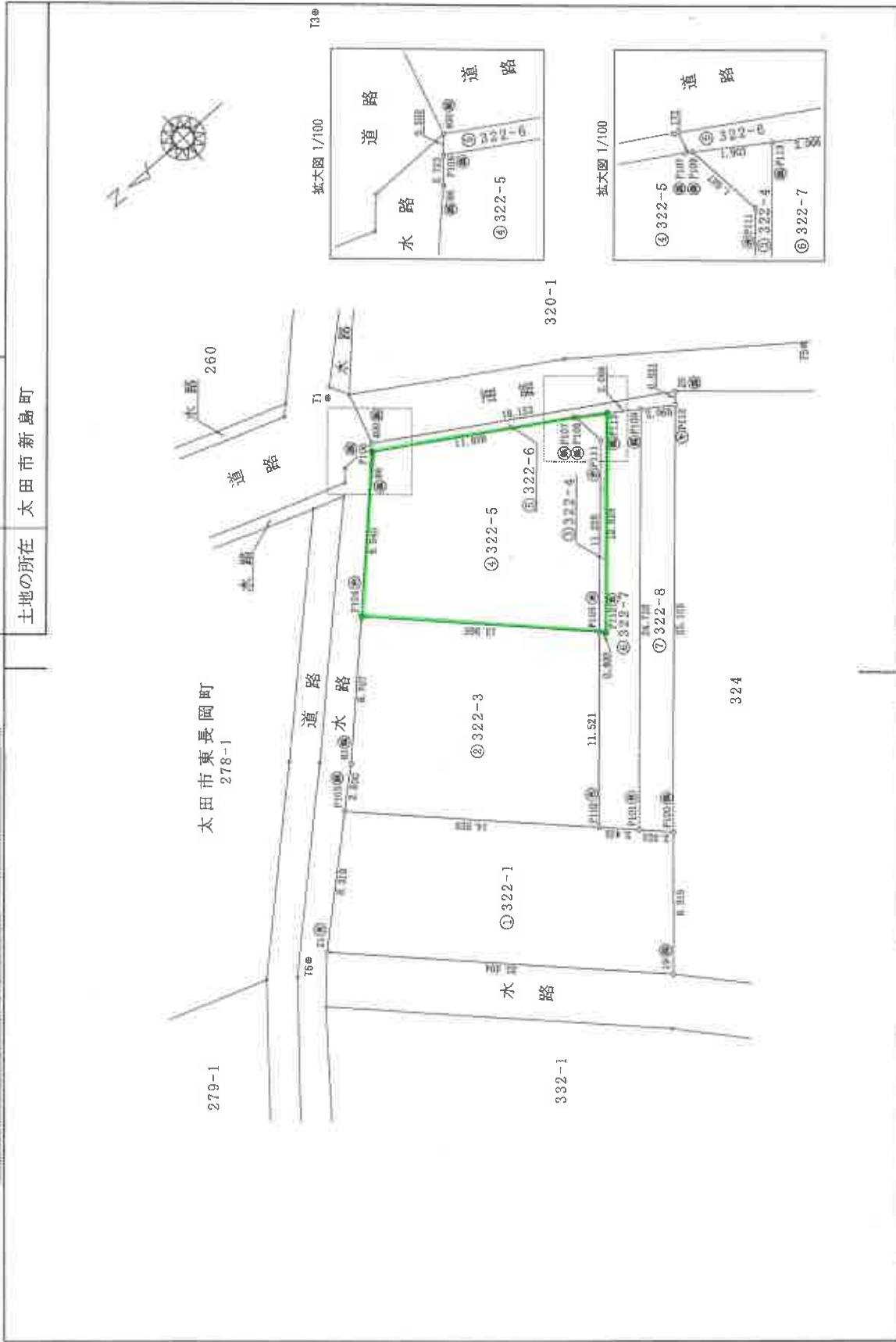
A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年7月31日

地積測量図

地番 322-1
322-3~322-8
土地の所在 太田市新島町

凡例	測量方法	測量時期	測量者	測量場所
○	定規	昭和21年	野村 隆	新島町
□	コンクリート	測量方法	測量者	測量場所
△	測量方法	測量者	測量場所	測量場所



製作者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1 / 250
平成21年7月27日作製		

(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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和7年8月12日 東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

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。

(前掲地方支務局太田支局管轄)

令和7年8月12日

東京支務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

番 322-1
322-3~322-8

土地の所在 太田市新島町

求積表 (経緯値は日本測地系)

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-1 and 322-3.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-3 and 322-4.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-4 and 322-5.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-5 and 322-6.

Table with columns: 凡例, 測量の種別, 測量の単位, 測量の形式, 測量の時期, 測量の場所. Includes items like レンガ葺, プレート, 金属板.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-6 and 322-7.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-7 and 322-8.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn * (Yn+1 - Yn-1), Yn * (Xn+1 - Xn-1), 合計面積, 地積. Includes rows for 322-8 and 322-9.

総合計面積 605.6380095 m²

Table with columns: 地番, 面積. Includes rows for 322-1, 322-3, 322-4, 322-5, 322-6, 322-7, 322-8.

Table with columns: 点名, 文脈標, Y座標, 備考. Includes rows for T1, T3, T5, T6.

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺

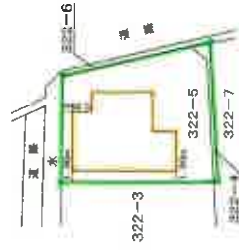
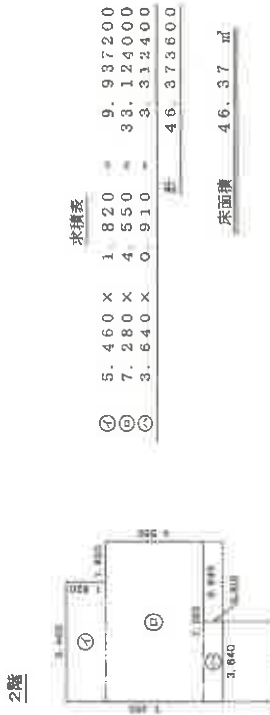
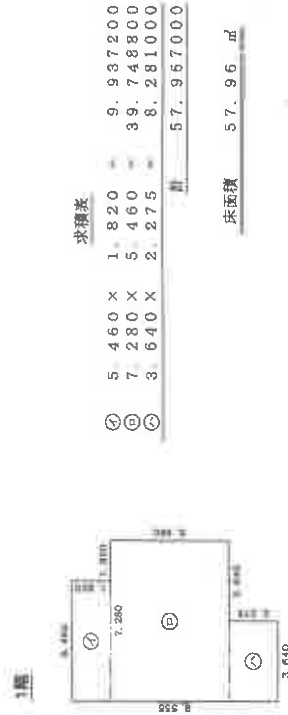
平成21年7月27日作製)

(群馬土地家屋調査士会)

各階平面図

家屋番号 322番5
建物の所在 太田市新島町322番地5

各階平面図



作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作製日 平成22年4月28日作製			

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)

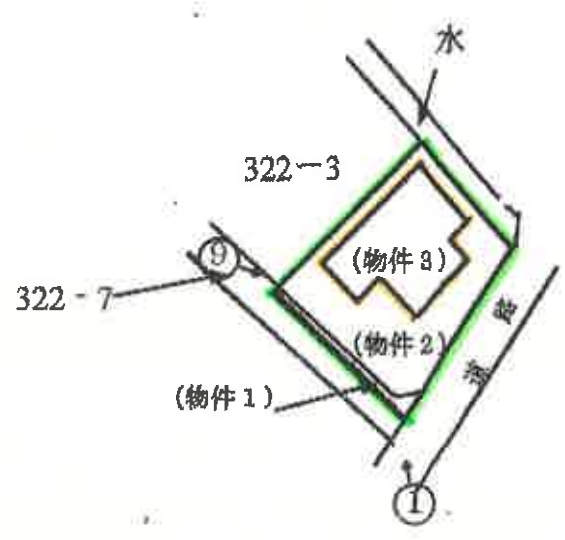
令和7年8月12日 東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

土地建物位置關係圖



縮尺 1 : 500

○ 写真撮影位置・方向

間取図



1階部分



2階部分

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

令和7年（夕）第47号
令和7年10月27日 現地調査
令和7年10月30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
津久井 伸昭

第1 評価額

一括価格	
5,280,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	40,000円
物件2(土地)	2,340,000円
物件3(建物)	2,900,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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き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	太田市新島町 322番4 宅地 6.22㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太田市新島町 322番5 宅地 152.10㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	太田市新島町322番地5 322番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 46.37㎡	同左
番号	特 記 事 項		

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	東武伊勢崎線『太田』駅北東方約1.3km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)							
付近の状況	一般住宅の中に小規模工場、空地等が混在する住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか空地等の見られる住宅地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。							
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	市街化区域						
	用途地域	第1種住居地域						
	建ぺい率	60%						
	容積率	200%						
	防火規制	なし						
	その他の規制	-						
画地条件等	地積	登記簿とほぼ同程度						
	間口	約14m						
	奥行	約9.5m～約13m						
	形状	ほぼ台形の土地						
その他	接面道路にはほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。							
接面道路	南東側約3.4m舗装市道(市道太田新島町宮ノ下384線・建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。							
土地の利用状況	土地所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有している。建物敷地となっているのは物件2のみであるが、物件1も敷地延長部分として一体利用されている。							
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス配管</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス配管	なし	下水道	あり	<p>(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出来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。</p>
上水道	あり							
ガス配管	なし							
下水道	あり							
特記事項	<p>① 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地である可能性は少ない。</p> <p>② 物件2の土地を要役地とする要役地地役権の登記がある。また物件1の土地に、近隣の土地を要役地とする地役権設定登記がある。(詳細は現況調査報告書のとおり)</p>							

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年12月10日新築 16年 11年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス クロス フローリング、畳等 電気、水道等 オール電化住宅
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:居宅 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
	① 昨年まで室内で小型犬1匹を飼っていたとのこと。 ② 本件建物の外装工事を昨年行ったとのこと。 ③ 本件建物には売却対象外の太陽光発電設備が設置されている。	

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、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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	38,200	30%	6.22	100%	70,000
2	38,200	101%	152.10	95%	5,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 太田-31

公示価格 37,000円/㎡ × 時点修正 101.0 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 95 × 標準画地価格 38,200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
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

物件1 : 0.30 通行地役権等
物件2 : 1.01 方位、セットバック等

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	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
3(主)	180,000	104.33	16.90%	3,170,000
			計	3,170,000

ウ 現価率(減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
残価率 全 残存 全
3(主) : (5%) ^ { (27 - 11) / 27 } × (1 - 0.00) = 0.169
観察減価 : 建物の状態等を考慮して上記のとおり査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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=ウ
1	70,000	0%	—	0
2	5,570,000	30%	法定地上権	1,670,000
土地利用権等価格(合計)				1,670,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オーカ 円
	土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア						
1	70,000	— 0	/	100%	60%	—	40,000円
2	5,570,000	— 1,670,000	/	100%	60%	—	2,340,000円
3	3,170,000	+ 1,670,000	100%	100%	60%	0円	2,900,000円
一括価格(合計)							5,280,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

オ 競売市場修正： 第2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。

カ その他控除減価： 控除の必要なし

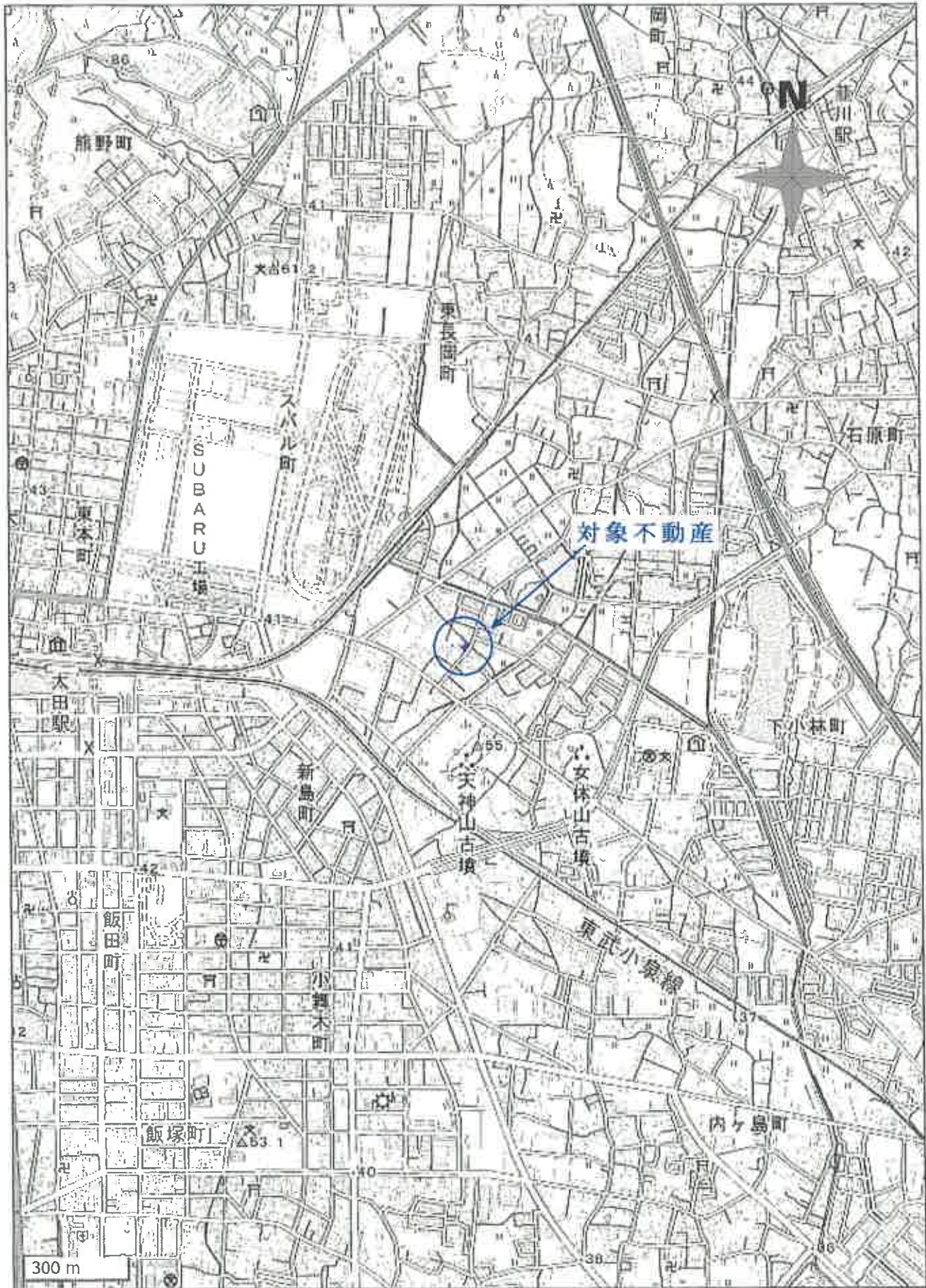
第6 参考価格資料

地価公示等 太田－31

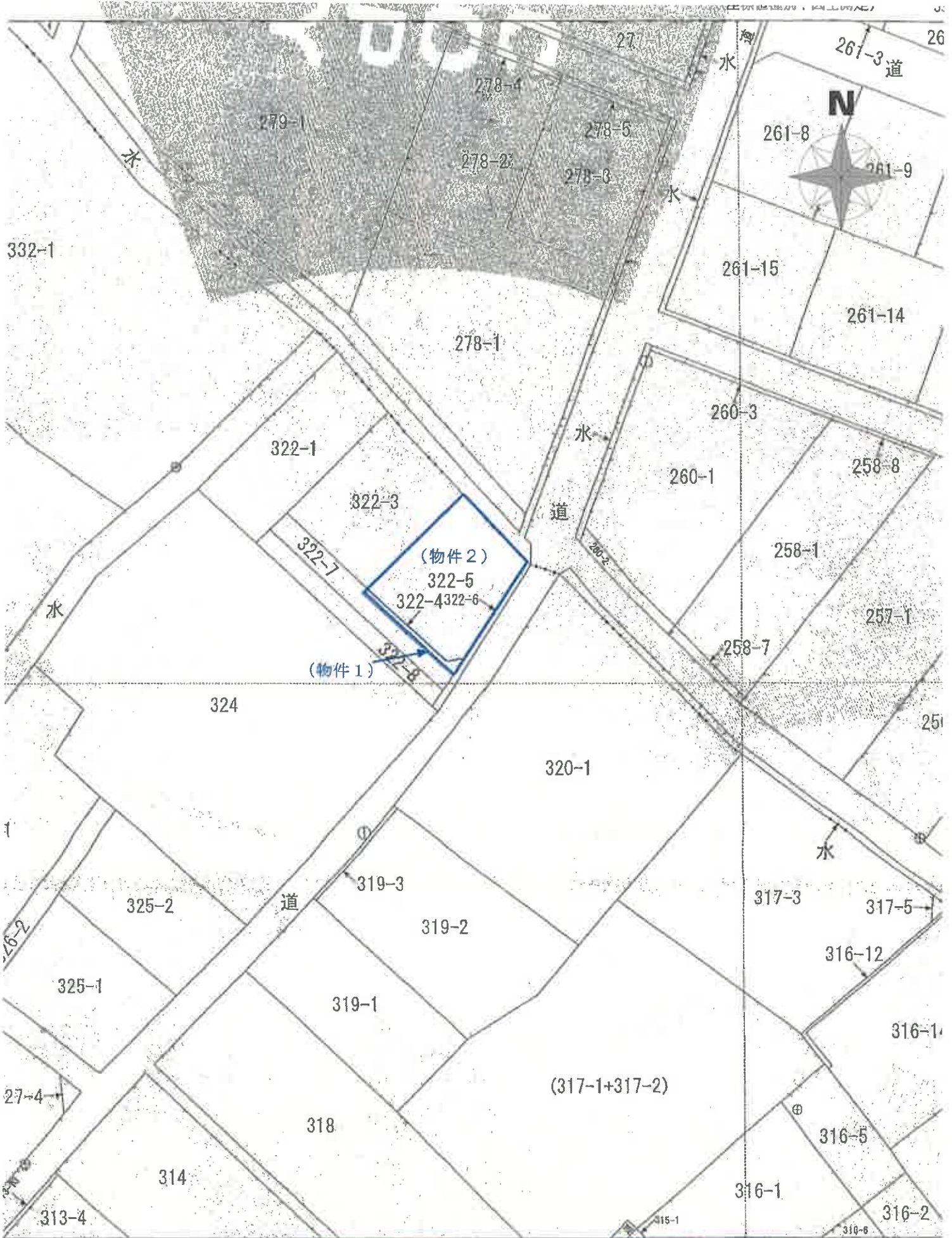
所在 : 太田市東長岡町261番13
価格 : 37,000 円／m²
位置 : 太田駅1.4km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 198m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南4m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅の中に工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図



位置図



種別：図上測定

に表した座標補正パラメータ(touhokutaihei)

公 図 写

修正がされています。

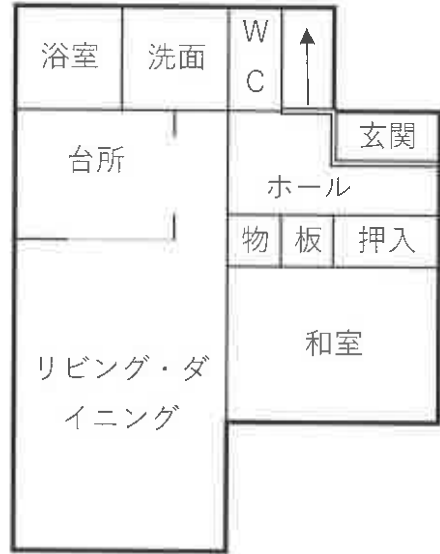
縮尺 1 : 500

地番
区域見

東長岡町

新島町

間取図



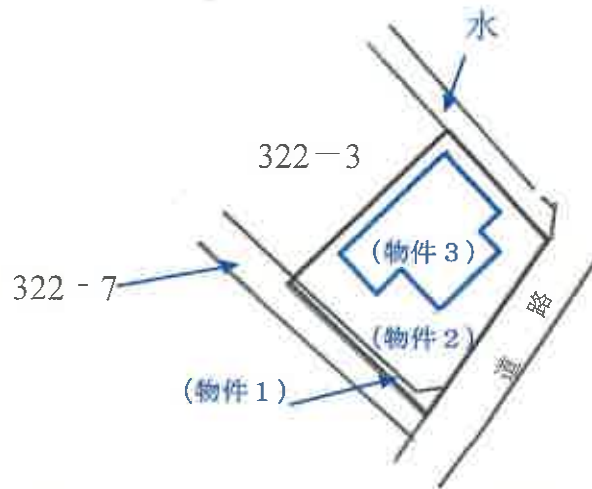
1階部分



2階部分



土地建物位置關係圖



縮尺 1 : 500