

(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 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 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	15, 230, 000 12, 184, 000	一括	3, 046, 000	107, 017	0
1	5, 600, 000				
2	9, 630, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市新田瑞木町 |
| | 地 番 | 32 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 656.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田瑞木町 32 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 32 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.87 平方メートル
2 階 64.17 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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 | 太田市新田瑞木町 |
| | 地 番 | 32 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 656.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田瑞木町 32 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 32 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.87 平方メートル
2 階 64.17 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 3 4 号
令和 7 年 7 月 1 8 日受理
令和 7 年 8 月 1 5 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 太田市新田瑞木町
地 番 32番15
地 目 宅地
地 積 656.08平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 太田市新田瑞木町 32番地15
家屋 番号 32番15
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 64.17平方メートル
所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市新田瑞木町 32番地15 (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 (建物所有者) 上記の者が土地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		
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〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■建物所有者	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■Bの陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和4年5月ころ（建物新築時）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 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	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	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	
特約等	☐ 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	

(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
■ B (建物所有者)	1 私は本件建物の所有者です。本件土地の所有者 A は私の祖母です。 2 本件建物には、家族二人で住んでいます。 3 土地の使用に関して、契約書の作成や地代等の授受はしていません。 4 建物に雨漏り等の不具合はありません。 5 ペットは飼っていません。 6 近隣との境界トラブルや周囲からの異臭・騒音などはありません。 7 東側の隣地（32番19の土地）との境界壁を折半で建てることになっています。相手方が半分建てましたが、私が負担すべき部分は未着手のままになってしまっています（写真⑨）。 8 建物の周囲に壁を作るため業者と契約して代金も支払ったのですが、業者が工事を中断してしまい中途半端な状態になっています。

(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 その他

(1) 東側隣地との境界壁が作りかけの状態になっている。Aの陳述によれば、残りの部分は本件土地側の負担で施工することになっているため、隣地から工事費用等を請求されるおそれがある。

(2) 建物の周囲に壁が設置されているが、途中で工事が中断された状態になっており、傍に未設置の化粧ブロックが積み置かれている。これらは、現状のまま残置されるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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7月22日 9:00-9:10	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7月22日 13:40-14:00	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7月22日 15:45-16:00	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 事務連絡投函
令和7年8月8日 9:15-9:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Bから聴取 ☒ 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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7年8月8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	所在	太田市新田瑞木町				地番	32番15			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成8年3月1日		補記事項		

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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和7年5月23日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(7 枚目)

これは図面に記載されている内容を註明した書面である。
(前橋地方支務局太田支局管轄)
令和7年5月23日 東京法務局中野出張所

(8 枚目)

登記官

A3をA4に縮小

0108193

凡例	測量の単位	計算の単位	測量の単位
① 石杭	コンクリート杭	② 金庫杭	③ 金庫杭
④ 測量	測ミ		

地番	6.12.20
土地の所在	新田町新田町大字新田町

量図

太田市新田町



地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 836-2	K.104	34236.699	-46644.933	794829.658320	16.454
	C54-1	34220.252	-46644.448	739687.656384	20.796
	C55-2	34220.841	-46623.660	-794467.166400	16.458
	C57-1	34237.292	-46624.141	-739365.627978	20.800
	背面積			684.520326	
	地積			342.26 m ²	

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 836-3	C57-1	34237.292	-46624.141	790372.438232	16.458
	C55-2	34220.841	-46623.660	740150.602500	20.371
	C50-1	34221.417	-46603.297	-659902.685520	13.590
	C51-1	34235.001	-46603.701	-763182.207576	4.027
	C52-1	34237.793	-46606.604	-106775.729764	17.545
	背面積			682.417872	
	地積			331.2089360	

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 836-4	C54-1	34220.252	-46644.448	801118.394400	16.593
	K.105	34203.666	-46643.958	1600634.062728	17.739
	V.63	34185.936	-46643.389	541716.319846	21.462
	C58	34192.052	-46622.816	-1627369.392480	28.801
	C55-2	34220.841	-46623.660	-1314787.212000	20.796
	背面積			1312.172494	
	地積			656.0862470	

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 836-5	C55-2	34220.841	-46623.660	1369103.775900	28.801
	C58	34192.052	-46622.816	1088922.490496	19.068
	V.87	34197.485	-46604.539	-372882.916539	3.171
	V.88	34200.053	-46602.680	-1115295.337760	21.373
	C50-1	34221.417	-46603.297	-968789.338036	20.371
	背面積			1056.674061	
	地積			529.3370305	



作製者

平成6年12月12日作製

申請人

500

0108194

班

番地

土地の所在

太田市新田瑞木町

观 测 点	⑥ 836-6	Yn	$\{X_{n+1} - X_n - 1\}Y_n$	距 离
CS1-1	34235.001	-46603.701	636792.970464	13.596
CS50-1	34221.417	-46603.297	1628692.023556	21.373
V. V. 88	34200.053	-46602.680	115295.337760	3.171
V. V. 87	34197.485	-46604.539	54667.124247	4.897
J. 54-2	34198.880	-46599.845	-1751967.772620	36.217
CS1-2	34235.081	-46600.910	-1683271.470110	2.792
	铝 西 横	208.213297		
	西 横	104.1066485		
	坡 脚	104.10		

地 番	7	636-7	Yn	(Xn-1 ~ Xn-1)Yn	距	度
測 点						
V. 63			34185.936	-46643.389	361719.481695	1.640
C7			34184.297	-46643.336	-528282.423536	45.428
J. J. 54-1			34197.262	-46599.797	-679564.839651	1.618
J. J. 54-2			34198.880	-46599.845	-10391.765435	4.897
V. 87			34197.485	-46604.539	318215.732292	19.068
C58			34197.052	-46622.816	536446.901984	21.462
		站	面 积	143.147319		
		面 积	面 积	71.5736745		
		地 积	地 积	71.57		

殘地番	公	地	計	地
2393.408679	1	836-	2034.5726995	358.8359795
				358.8359795

作者

平成6年12月12日作製

人請中

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5月23日

東京法務局中野出張所

益民 田

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 26-2

登記年月日：令和4年5月18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。
(前橋地方法務局太田支局管轄)
令和7年5月23日 東京法務局中野出張所

(10枚目)

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：26-3

各階平面図 建物図面図

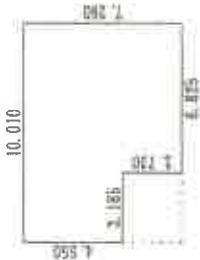
家屋番号	32番15
建物の所在	太田市新田端木町32番地15

1階



床面積 $10.010 \times 7.280 = 72.8728$
床面積 72.87 m²

2階



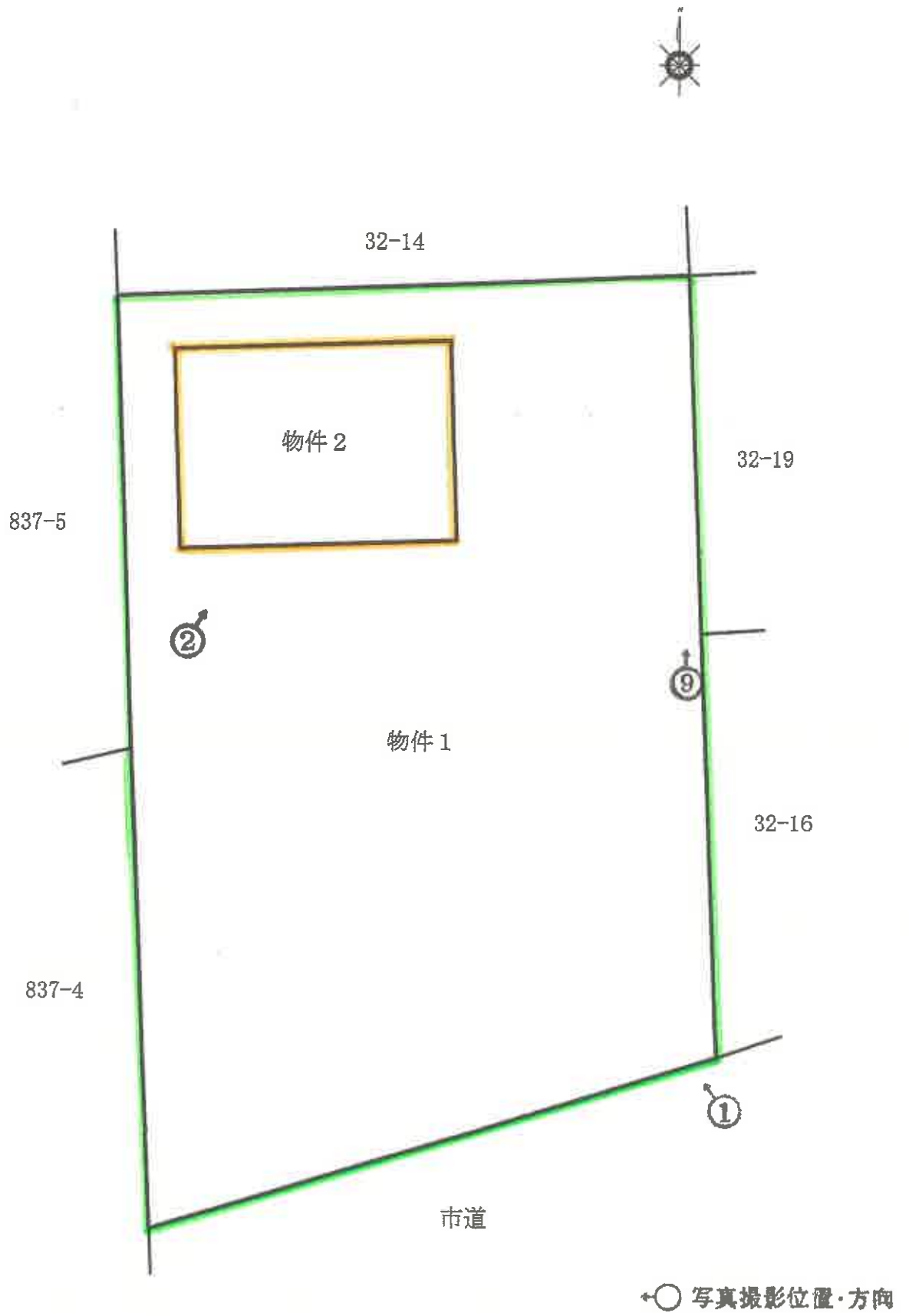
床面積 $10.010 \times 4.475 = 44.81725$
床面積 44.82 m²



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
作成年月日	令和4年5月11日					

(群馬土地家屋調査士会)

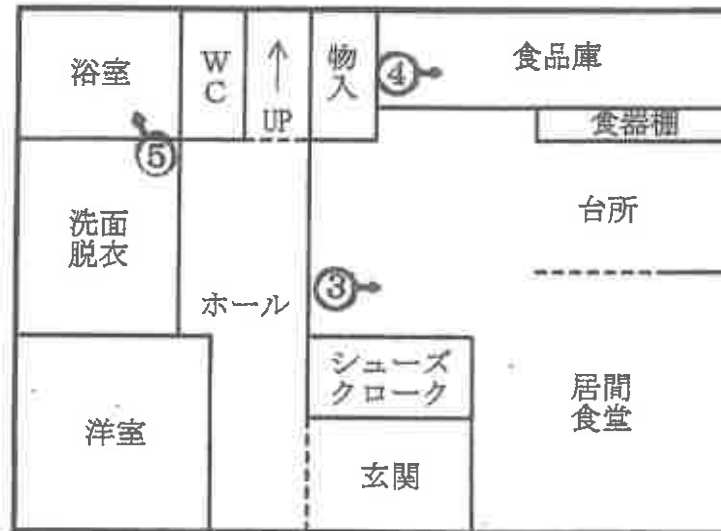
土地建物位置関係図



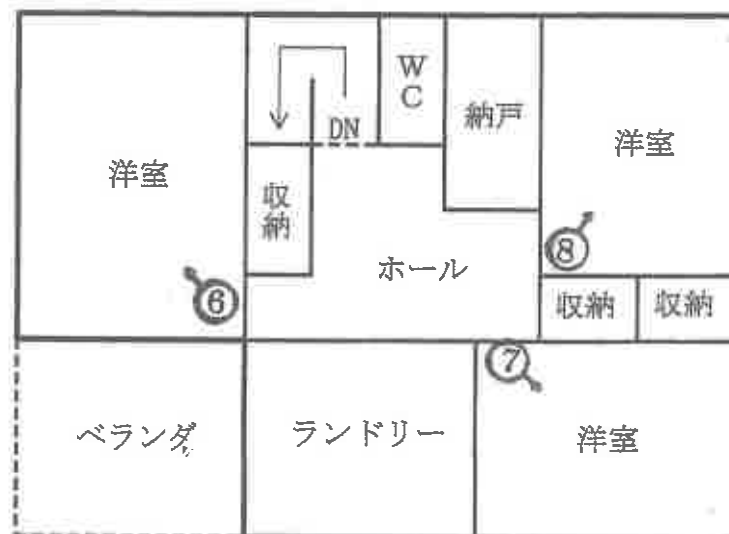
建 物 間 取 図



1 階



2 階



←○ 写真撮影位置・方向

①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 21 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,600,000 円
物件2（建物）	金 9,630,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 地目 積	太田市新田瑞木町 32番15 宅地 656.08m ²	同左
2	所家屋番 種構 床面積	太田市新田瑞木町 32番地15 32番15 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 72.87m ² 2階 64.17m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	東武桐生 線 三枚橋 駅 西 方 約 4.2 km (道路距離)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか農地等も見られる郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	市街化調整区域
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	用 途 地 域	なし
	建 ペ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	規 模	656.08 m ²
	形 状	台形
	間 口 ・ 奥 行 間 口 約 21.4 m 奥 行 約 31.5 m	
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦
	南 側 約 2.4～4m（認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 太田市役所建築指導課によると、認定幅員及び現況幅員が共に4m以上の部 分は建築基準法第42条1項1号道路、何れか若しくは共に4m未満の部分は建 築基準法外道路とのこと。 中間画地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1の土地
	利 用 状 況	物件2建物の敷地
	占 有 者	物件2建物所有者
	利 用 権 原	使用借権
	土地最優先担保権	抵当権 令和4年5月25日
	建物最優先担保権	抵当権 令和4年5月25日
	最先時建物存否	存在
	土地建物所有者	別人
	建 物 新 築 時 期	令和4年5月2日
	件 外 建 物	なし
	隣 地 等	市道、住宅、畑等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	不明 群馬東部水道企業団によると、南側市道に本管は敷設され ていないとのこと。本土地への引込みは、周辺市道に敷設 された本管から約70mの距離を個人管にて行っているとの こと。
	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	土 壌 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壤汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壤汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壤汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地（中屋敷遺跡）に該当するので、建築等の際は法に基づく届出義務がある。
	そ の 他	・市街化調整区域内に位置するため、建物建築等を行う場合、原則として都市計画法第29条の開発許可を要すると同時に、同法第33条、第34条の開発許可基準を充足しなければならない。太田市役所建築指導課によると、本土地は開発許可（令和3年6月29日/第1066号）を取得しているとのこと。 ・ブロック塀等の外構工事が未了の状態にある。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新築年月日	令和4年5月2日（登記簿記載）
	経過年数	3.3年
	経済的残存耐用年数	20.7年
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	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	フロアタイル等
	設備その他	電気、給排水等 オール電化住宅
床面積（現況）	1階	72.87㎡
	2階	64.17㎡
	延	137.04㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
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	特になし	

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=オ
1	21,900	0.76	656.08	0.95	10,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	22
-----	----	----

基準価格 18,300 円/㎡ × 時点修正 99.4 / 100 × 標準化補正 100 / 105.1 × 地域格差 100 / 79.0 = 標準画地価格 21,900 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位、形状、規模、供給処理施設、埋蔵文化財等 を考慮して -24% と判定した。

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=エ
2	166,000	137.04	0.66	15,010,000

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法による現価率	現価率
2	経済的全耐用年数	24.0年	0.66	(1 - 0%)	0.66
	経過年数	3.3年			
	残価率	5%			

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	10,370,000	0.10 使用借権	1,040,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	10,370,000	-1,040,000	—	1.00	0.60	5,600,000
2	15,010,000	+1,040,000	1.00	1.00	0.60	9,630,000
一括価格 (合計)						15,230,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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。

第6 参考価格資料

基準地 価格【 太田 ー 22 】

所 在 : 太田市新田反町町577番1

価 格 : 18,300 円／m²

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 891 m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 6.0 m 市道
西側 側道

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 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

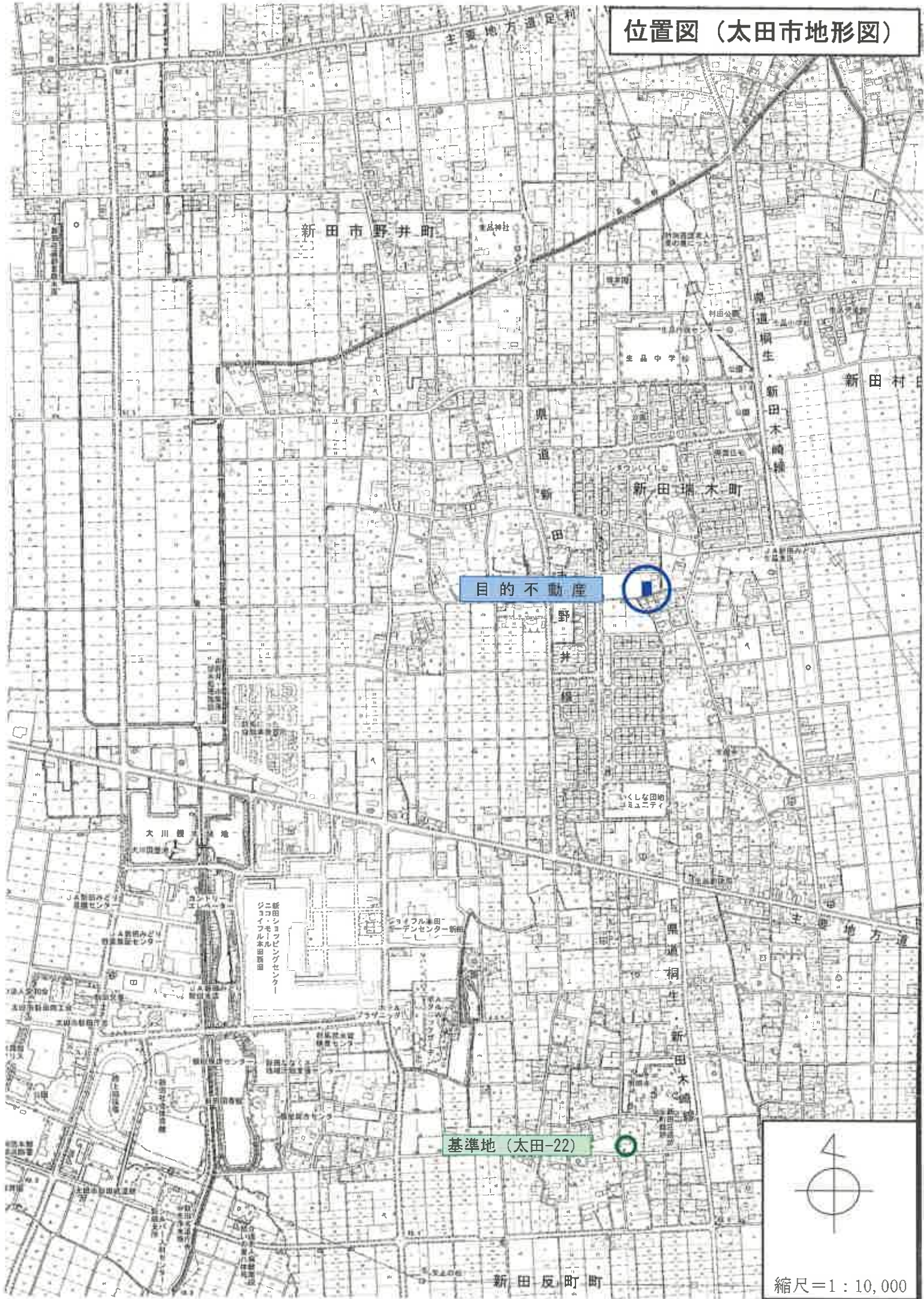
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（太田市地形図）

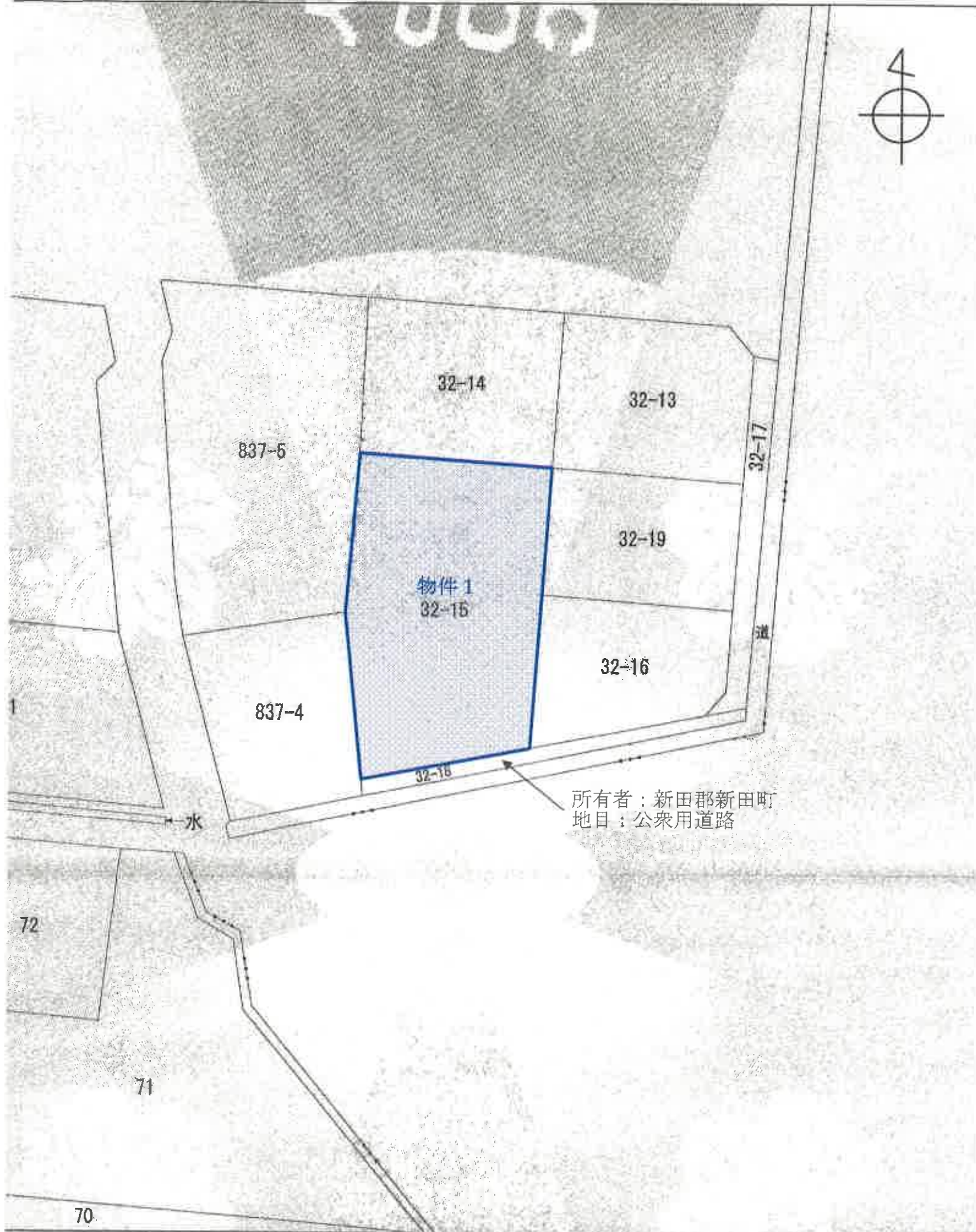


目的不動産

基準地（太田-22）



縮尺=1 : 10,000



所有者：新田郡新田町
地目：公衆用道路

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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：500分の1

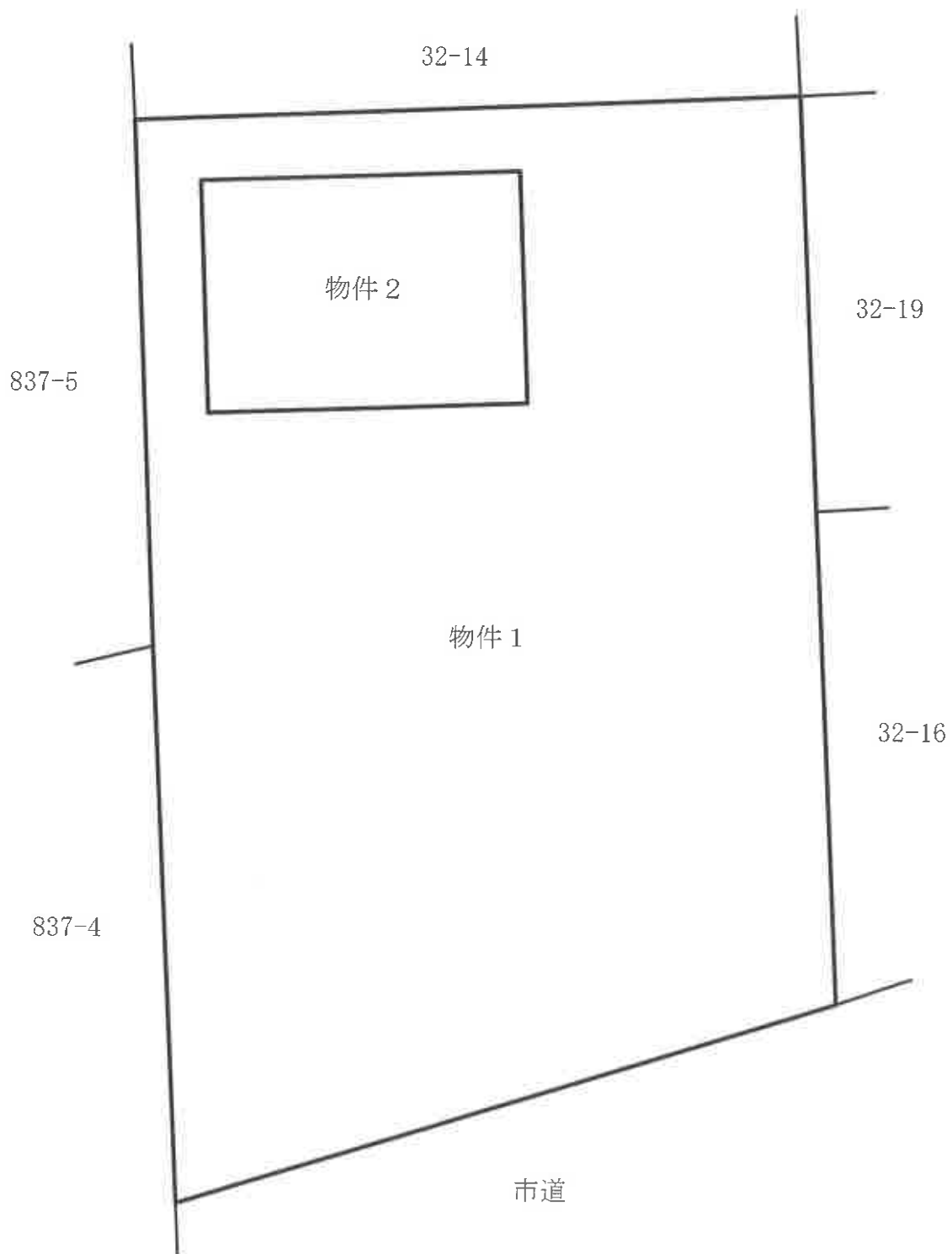
公図写

地番区域見出

新田郡新田町



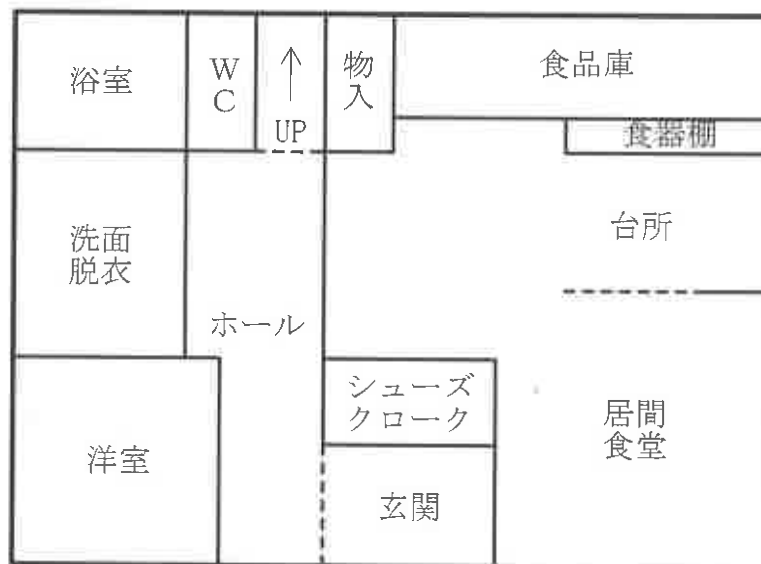
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 階



2 階

