

(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	☐ 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 9 月 1 0 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 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 1 1 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 0 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	42,020,000 33,616,000	一括	8,404,000	703,560	0
1	9,500,000				
2	32,520,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市山之神町
 地 番 599 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1964.95 平方メートル

- 2 所 在 太田市山之神町 599 番地 2
 家屋 番号 599 番 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1002.26 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 70.86 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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 太田市山之神町
地 番 599番2
地 目 宅地
地 積 1964.95平方メートル
- 2 所 在 太田市山之神町 599番地2
家屋 番号 599番2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1002.26平方メートル
(附属建物)
- 符 号 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 70.86平方メートル



令和 7 年(ケ)第 64 号
令和 7 年12月19日受理
令和 8 年 2 月 6 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 ㊞

(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 太田市山之神町
 地 番 599番2
 地 目 宅地
 地 積 1964.95平方メートル

- 2 所 在 太田市山之神町 599番地2
 家屋 番号 599番2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1002.26平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 70.86平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市山之神町599番地2（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	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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 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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が主である建物を空き倉庫として、附属建物を空き事務所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）

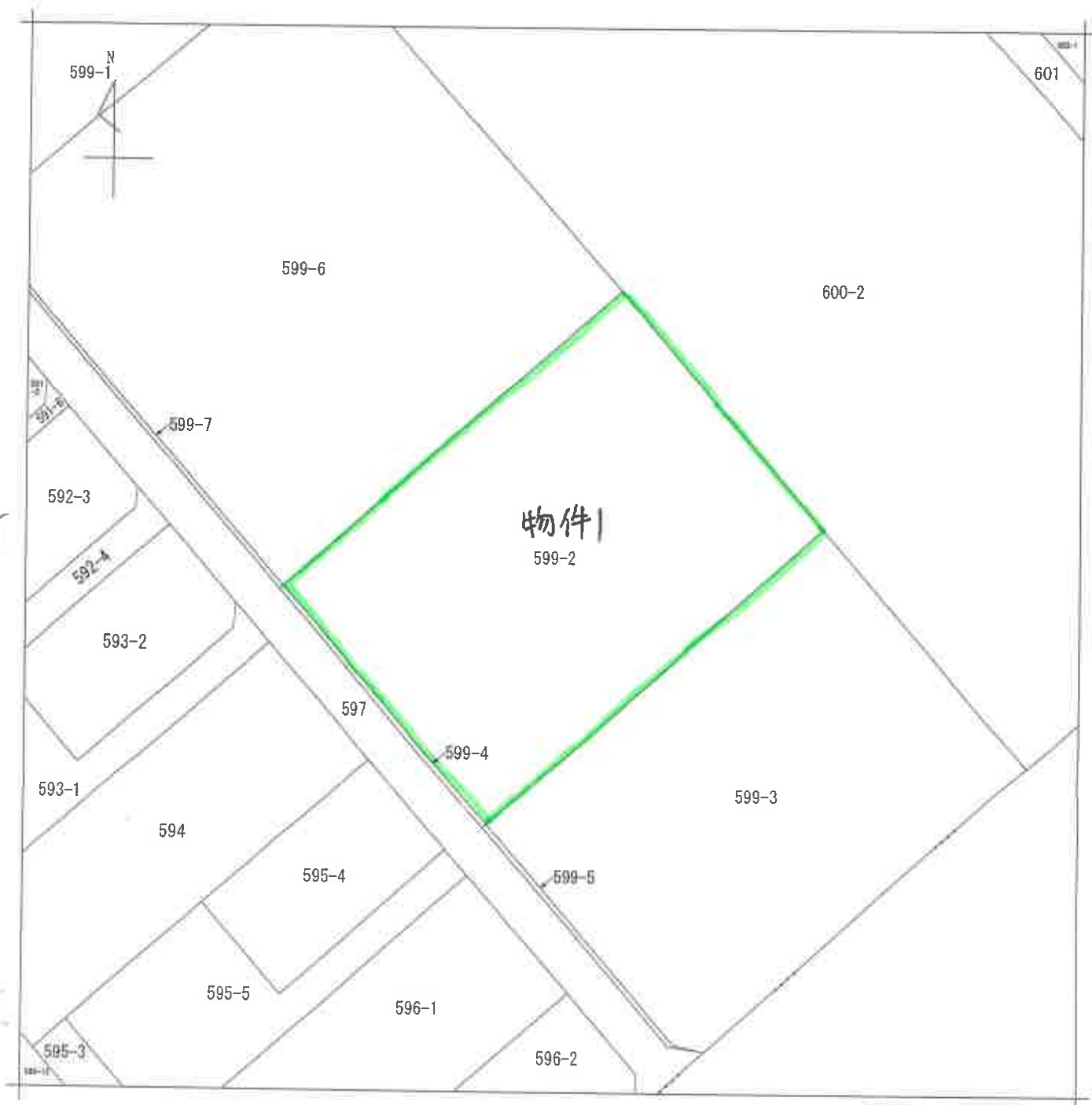
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者破産管財人弁護士)	(令和8年1月6日に電話で聴取した。) 1 所有者は既に破産しており、私は破産管財人に選任されました。私は管財業務の一環として、物件2の主である建物を空き倉庫として、附属建物を空き事務所として管理、占有しています。 (令和8年1月22日に電話で聴取した。) 2 物件2にはソーラー発電システムが設置されていますが、株式会社群馬銀行と譲渡担保設定契約を結んでいます。前記銀行から契約書が送付されてきたら、そちらへ送付します。 (令和8年2月3日に電話で聴取した。) 3 株式会社群馬銀行との動産譲渡担保契約書が送付されてきましたので、送付します。
■ A (所有者代表者)	(令和8年1月7日に聴取した。) 1 物件2の主である建物は、破産管財人が空き倉庫として、附属建物は空き事務所として管理、占有しています。 2 物件1上の外灯は当社が所有しています。

執行官の意見

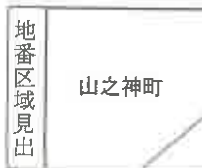
- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1は公道に面している。
- 3 物件2にはソーラー発電システムが設置されているが、それについて、破産者は株式会社群馬銀行と譲渡担保契約を締結しており、所有者は株式会社群馬銀行になると思われる。したがって、前記ソーラー発電システムは、売却対象外動産と認定した。
- 4 物件1上に外灯が存在する。前記外灯は土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。

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12月24日 (水) 11:30-11:38	■太田市役所	■間取図交付申請
令和7年12月24日 (水) 12:20-12:25	■物件所在地	■基礎調査
令和7年12月25日 (木) 14:38-14:45	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年1月6日 (火) 9:40-9:43	■前橋地方裁判所	■Bから電話で事情聴取
令和8年1月7日 (水) 9:45-10:05	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年1月22日 (木) 16:40-16:43	■前橋地方裁判所	■Bから電話で事情聴取
令和8年2月3日 (火) 14:20-14:23	■前橋地方裁判所	■Bから電話で事情聴取
(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8年1月7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)



A3をA4に縮小コピー



請求部	所在	太田市山之神町				地番	599番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年10月5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。

令和7年11月7日

前橋地方法務局太田支局

登記官

請求番号：57-1

(1/1)

(6 枚目)

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

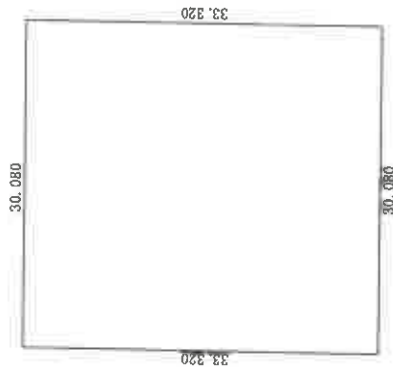
599番2

建 物 図 面

建物の所在

太田市山之神町 599番地2

主たる建物



求 積 表

$$30.080 \times 33.320 = 1002.265600$$

合 計 1002.265600
床面積 1002.26 m²

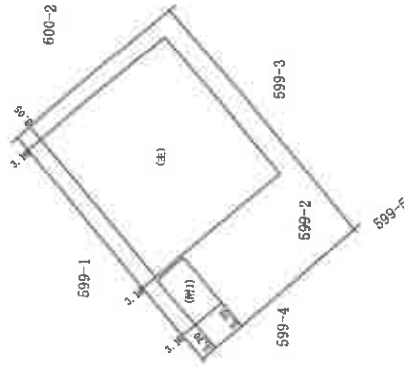
附属建物符号1



求 積 表

$$6.445 \times 10.995 = 70.862775$$

合 計 70.862775
床面積 70.86 m²



作 製 者

縮 尺

500

申 請 人

縮 尺

1000

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。
令和7年11月7日 前橋地方支務局太田支局 登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

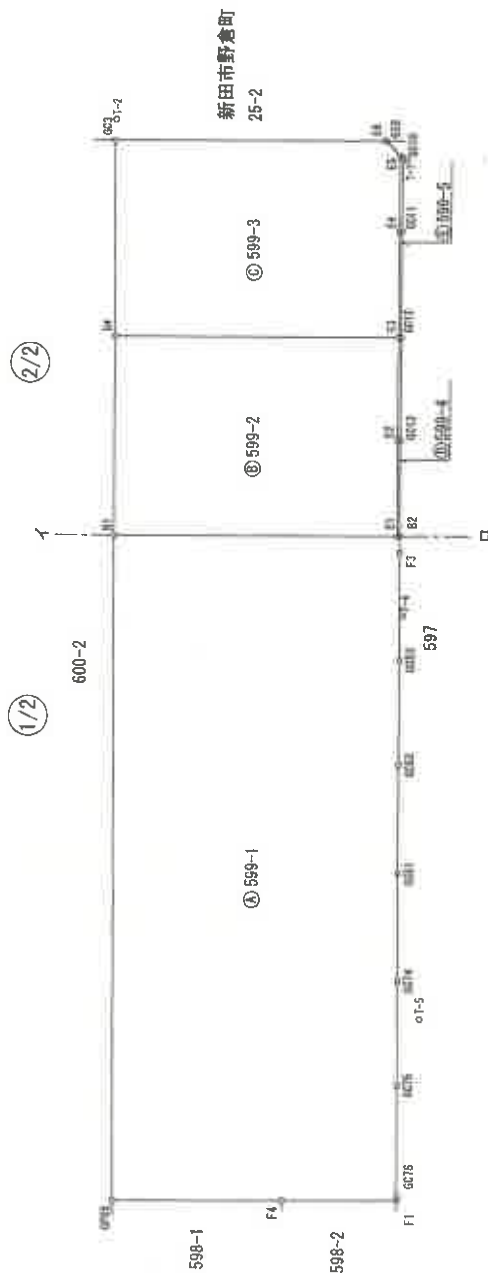
地番	地積	権利の種類	面積	権利の種類	面積	権利の種類	面積
599-1	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15
599-2	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15
599-3	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15
599-4	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15
599-5	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15	所有権	0.15

地積測量図

地番 599-1ないし599-5

土地の所在 太田市山之神町

全図



測量日 平成25年 1月 7日

作成者

平成25年 1月21日作成

申請人

縮尺 1/1000

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成25年1月31日

凡例	段号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
石コン	合	コンクリート杭	杭	金	金	金	金
石コン	合	コンクリート杭	杭	金	金	金	金
石コン	合	コンクリート杭	杭	金	金	金	金
石コン	合	コンクリート杭	杭	金	金	金	金

地積測量図

地番 599-1ないし599-5

土地の所在 太田市山之神町

1/2



600-2
123.73

598-1
31.36

④ 599-1

52.91
⑤ 599-2

598-2
21.54

F1(5)
20.63

⑤ 06276

20.63

⑤ 06275

19.35

⑤ 06274

20.00

⑤ 06281

19.41

⑤ 06552

⑤ 06553

⑤ 06554

⑤ 06555

⑤ 06556

⑤ 06557

⑤ 06558

⑤ 06559

⑤ 06560

⑤ 06561

⑤ 06562

⑤ 06563

⑤ 06564

⑤ 06565

⑤ 06566

⑤ 06567

⑤ 06568

⑤ 06569

⑤ 06570

⑤ 06571

⑤ 06572

⑤ 06573

⑤ 06574

⑤ 06575

⑤ 06576

⑤ 06577

⑤ 06578

⑤ 06579

⑤ 06580

⑤ 06581

⑤ 06582

⑤ 06583

⑤ 06584

⑤ 06585

⑤ 06586

⑤ 06587

⑤ 06588

⑤ 06589

⑤ 06590

⑤ 06591

⑤ 06592

測量日：平成25年 1月 7日

作成者

平成25年 1月21日作成

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月7日

前橋地方法務局太田支局

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成25年1月31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。
令和7年11月7日 前橋地方裁判所 太田支部

登記官

(10枚目)

請求番号：57-2

(3/3)

地積測量図

地番 599-1ないし599-5

土地の所在 太田市山之神町

(任意記載)

測点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Xn-1)Yn	面積
599-1	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-2	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-3	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-4	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-5	282.854	13.078	-282.854	17.88

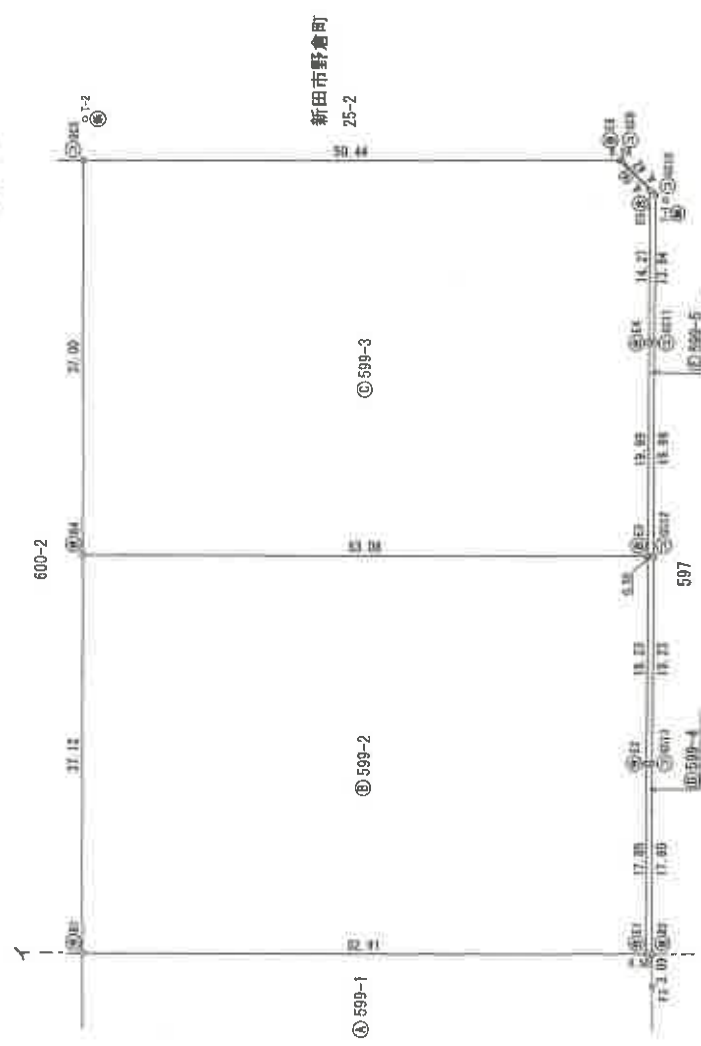
測点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Xn-1)Yn	面積
599-1	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-2	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-3	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-4	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-5	282.854	13.078	-282.854	17.88

測点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Xn-1)Yn	面積
599-1	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-2	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-3	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-4	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-5	282.854	13.078	-282.854	17.88

測点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Xn-1)Yn	面積
599-1	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-2	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-3	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-4	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-5	282.854	13.078	-282.854	17.88

測点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Xn-1)Yn	面積
599-1	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-2	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-3	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-4	282.854	13.078	-282.854	17.88
599-5	282.854	13.078	-282.854	17.88

合計 105.02 218.335



座標一覧表

測点名	X	Y	座標
1-1	100.000	100.000	100.000
1-2	123.551	123.551	149.887
1-4	171.714	53.781	53.781
1-5	232.781	232.781	8.695

測量日 平成25年 1月 7日

作成者

25年 1月21日作成

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

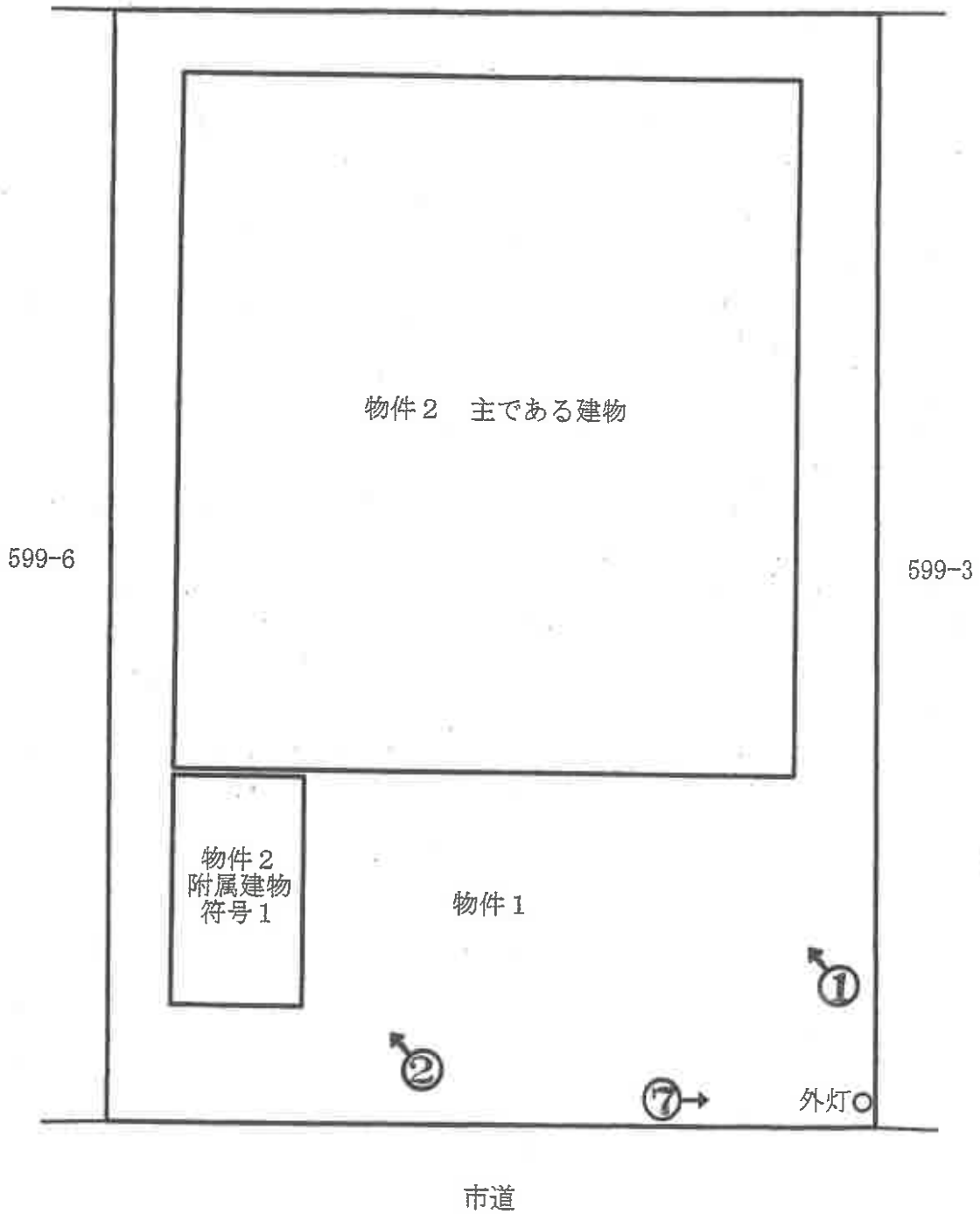
A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向

600-2

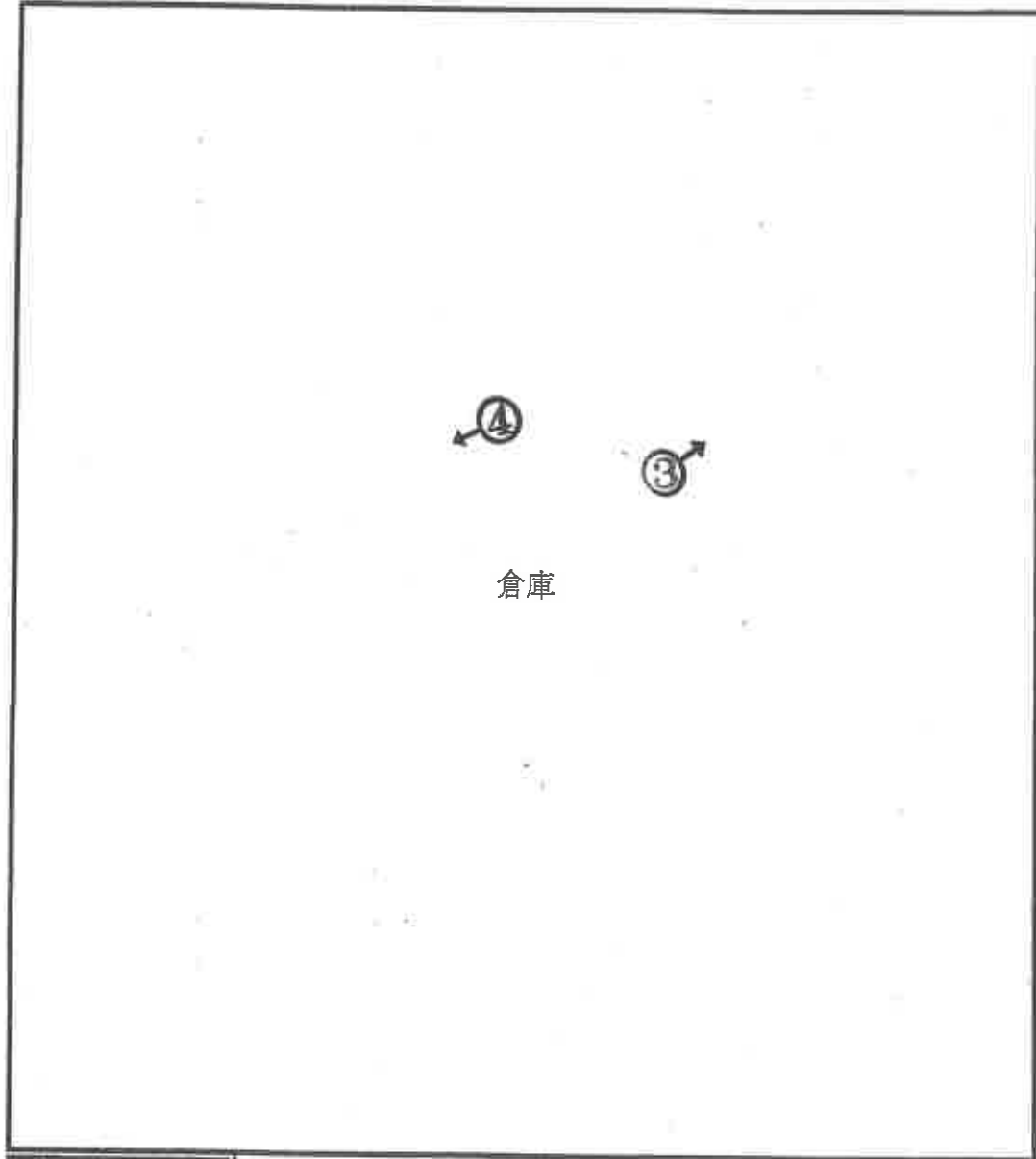


建 物 間 取 図

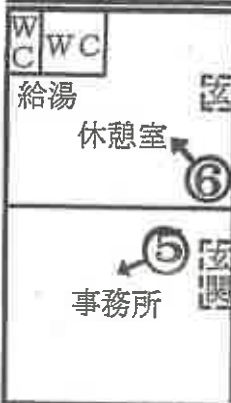


←○写真撮影位置・方向

主である建物



倉庫



下屋

附属建物 符号 1

1



2





3



4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 64 号
令和 8 年 1 月 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 6 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 42,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,500,000 円
物件2（建物）	金 32,520,000 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 地 地 地 在 番 目 積	太田市山之神町 599番2 宅地 1,964.95m ²	同左
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市山之神町 599番地2 599番2 倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1,002.26m ²	同左
	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 70.86m 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 藪塚 駅 南西 方 約 2.7 km （道路距離）	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に農家住宅、倉庫等が散見される郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
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 ぺ い 率	70%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	特定用途制限地域（藪塚本町地区）、太田市景観条例
画 地 条 件	規 模	1,964.95 m ²
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 37.1 m 奥行 約 53.0 m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西 側 約 4.2m （認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。	
	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	中間画地	
	範 囲	物件1の土地
	利 用 状 況	物件2建物の敷地
	占 有 者	所有者
	利 用 権 原	法定地上権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成26年4月14日
	建物最優先担保権	根抵当権 平成26年9月16日
	最先時建物存否	存在しない
	最先時土地建物所有者	同一
	建 物 新 築 時 期	平成26年9月3日
	件 外 建 物	なし
供 給 処 理 施 設	隣 地 等	市道、農地、倉庫等
	上 水 道	不明
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	（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。	
	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、土壌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、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	土地定着物である外灯が存在する。

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	平成26年9月3日 (登記簿記載)
	経 過 年 数	11.4 年
	経済的残存耐用年数	15.6 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	あらわし等
	天 井	あらわし等
	床	土間コンクリート等
	設 備	電気
床面積（現況）	そ の 他	天井高約7m
	1階	1,002.26㎡
現況用途等	延	1,002.26㎡
	現 況 用 途	倉庫
品 等	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり。
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	普通	
特 記 事 項	・建築計画概要書によると、「倉庫業を営まない倉庫」として建築されている。 ・売却対象外動産である太陽光発電システムが設置されている。	
区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	新 築 年 月 日	平成26年9月3日
	経 過 年 数	11.4 年
	経済的残存耐用年数	15.6 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	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	フローリング等
	設 備	電気、給排水等
床面積（現況）	そ の 他	なし
	1階	70.86㎡
延	延	70.86㎡

現況用途等	現況用途 間取り	事務所 附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	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	16,800	0.82	1,964.95	0.90	24,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	—	23
-----	----	---	----

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 102.0 \times 100 / 123.0 = 16,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 令和7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、規模、供給処理施設、定着物等を考慮して -18% 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
主である 建物	151,000	1,002.26	0.28	42,380,000
符号1	166,000	70.86	0.28	3,290,000
合計				45,670,000

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
主である 建物	経済的全耐用年数	27.0年	0.28	(1 - 0%)	0.28
	経過年数	11.4年			
	残価率	5%			
符号1	経済的全耐用年数	27.0年	0.28	(1 - 0%)	0.28
	経過年数	11.4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	24,360,000	0.35 法定地上権	8,530,000

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	24,360,000	-8,530,000	—	1.00	0.60	9,500,000
2	45,670,000	+8,530,000	1.00	1.00	0.60	32,520,000
一括価格 (合計)						42,020,000

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 23 】

所 在 : 太田市大原町439番15

価 格 : 21,000 円／m²

位 置 : 東武桐生 線 藪塚 駅 道路距離 約 1.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 352 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側 6.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70%, 容積率 400%)

地 域 の 概 要 : 農地の間に一般住宅の増えつつある新興住宅地域

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）



縮尺=1:10,000



599-6

600-2

599-7

物件 1
599-2

597

599-4

599-3

所有者：太田市
地目：公衆用道路

所有者：新田郡敷原町
地目：公衆用道路

594

595-4

599-5

595-5

596-1

596-2

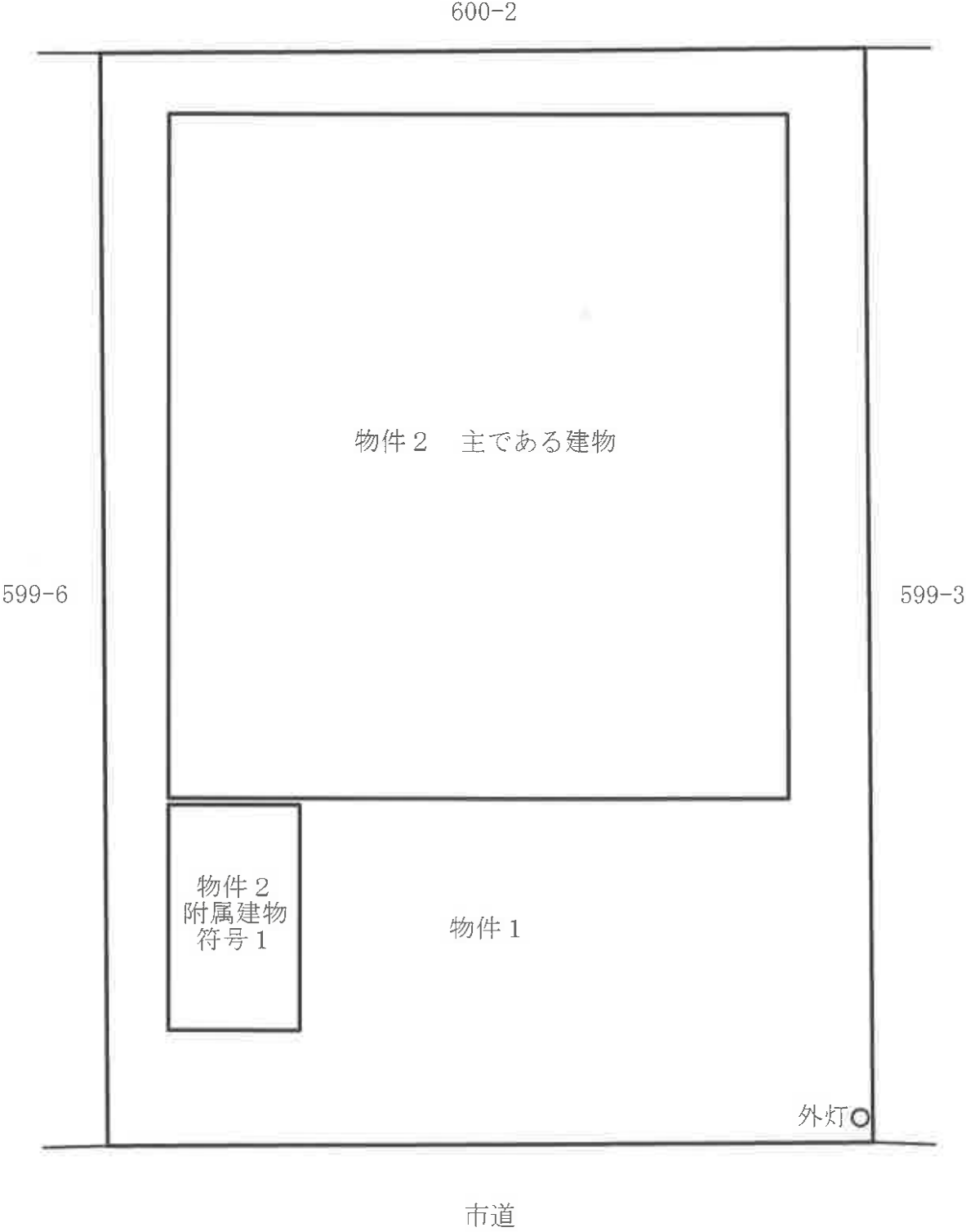
地番区域見出し

山之

縮尺：500分の1

公図写

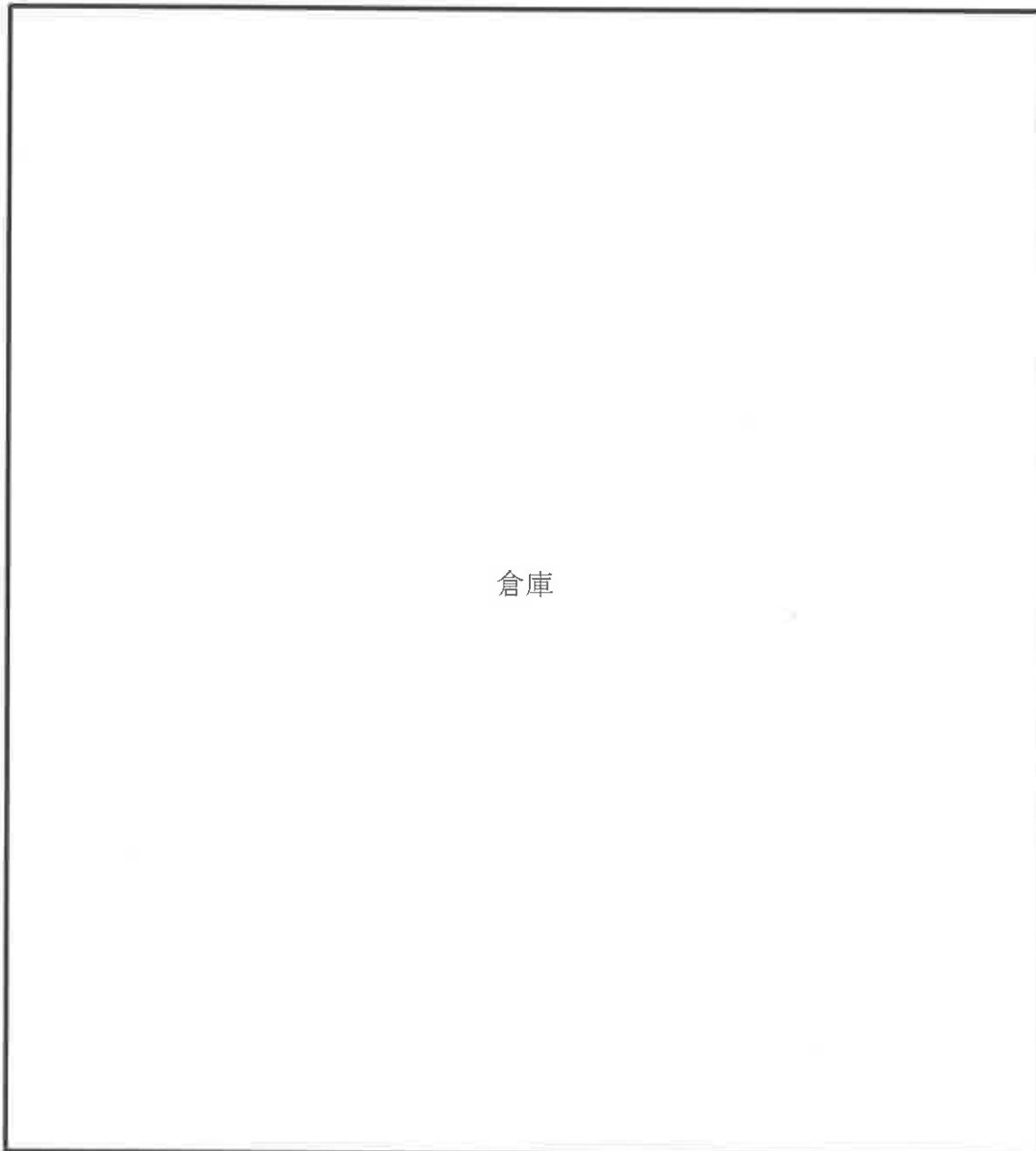
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



主である建物



倉庫



附属建物 符号 1

下屋

