

(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 10 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 11 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 10 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	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	73,789	10,540
1	50,000				
2	1,610,000				
3	1,330,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市寺井町
 地 番 707 番 1
 地 目 畑
 地 積 9.20 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 太田市寺井町
 地 番 707 番 2
 地 目 宅地
 地 積 331.00 平方メートル
- 3 所 在 太田市寺井町 707 番地 2
 家屋 番号 707 番 2
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 127.26 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 休憩室
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 21 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 31 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 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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 太田市寺井町

地 番 707 番 1

地 目 畑

地 積 9.20 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 太田市寺井町

地 番 707 番 2

地 目 宅地

地 積 331.00 平方メートル

3 所 在 太田市寺井町 707 番地 2

家屋 番号 707 番 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 127.26 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 休憩室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 21 平方メートル



回答書(農地等の現況に係る調査結果)

令和8年1月8日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 須長 宏幸 殿

回答者 太田市農業委員会長

令和8年1月5日付け照会書をもって(当農業委員会に)照会のあった件(事件番号:令和7年(ケ)第65号)につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1 現地調査日	令和8年1月8日						
2 土地の表示と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積(m ²)	土地所有者		現況地目
					氏名	住所	
	寺井町	707番1	畑	9.2	(持分 1/5)		非農地
3 転用許可等の有無と内容	有	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所		
		令和2年9月18日	第5条所有権移転(売買)	一般住宅用地			
	無	該当する欄に○印	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない				
4 県からの指示事項	該当する欄に○印	○	原状回復命令を行わない				
			近く原状回復命令を行う				
5 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可、利用権設定に関する事項	有	許可年月日	条 項	権利内容	申請者の住所及び氏名		
		年 月 日					
6 その他参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他
	線引都市計画		未線引都市計画		農振区域内		農 振 区域外
	市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途地域外	農用地区域内	農用地区域外	
7 買受適格証明書の要否	要 ・ 否						

記載上の注意

- (1) 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは、4の欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地状況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 6の欄は、該当箇所に○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和 7 年 (ケ) 第 6 5 号
令和 8 年 1 月 5 日 受理
令和 8 年 2 月 1 0 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 太田市寺井町
 地 番 707番1
 地 目 畑
 地 積 9.20平方メートル
- 2 所 在 太田市寺井町
 地 番 707番2
 地 目 宅地
 地 積 331.00平方メートル
- 3 所 在 太田市寺井町 707番地2
 家屋 番号 707番2
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 127.26平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市寺井町 707番地2 (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 () ☐ (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 上記の者が土地上下記建物を所有し、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	☒ 物件1は登記地目が畑であるが、一般住宅用地として農地法第5条の届出済である。	
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: 休憩室 ☒ ある 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約21㎡	
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 工場 (不使用) として占有している。 ☐ 「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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者取締役)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 また、有限会社三村製作所（以下、「会社」という）の元代表者です。会社は令和7年5月に破産手続廃止となりました。 2 会社の事業は主に建設機械等の部品作成で、令和5年9月ころまで本件土地建物を使用していました。 3 現在、工場は稼働しておらず、作業に使用していた機械類は何も残っていません。 4 油類を使用する作業をしていたので、その容器等が建物の内外に置いてあります。まだ中身が入っているものもあるかもしれません。 5 建物の屋根に太陽熱温水器がありますが、既に使えなくなっていると思います。 6 本件建物の西側に、私が30年以上前に建てた未登記の建物があります。当初は私や私の弟が宿泊することがありましたが、直近では従業員の休憩室として使用していました。 7 物件2の北西側にあるコンクリートの部分は、キュービクルを設置していた跡です。

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

2 未登記附属建物（写真⑦～⑨）

(1) 本件建物の西側に建物と認められる平家建の休憩室がある。

前橋地方法務局太田支局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

(2) Aの陳述から、上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。

(3) 上記未登記建物は休憩室として利用されており、本件建物の常用に供されているといえる。

(4) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

3 売却対象範囲

物件2の土地上に外灯がある（現在は点灯しない）。

これは商工業会が設置・管理するものであるため、売却の対象とはならない。

4 その他

本件建物では油類を使用する作業が行われていたため、土壌汚染のおそれがあることに注意されたい。

(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8年1月6日 9:55-10:05	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8年1月6日 10:20-10:45	前橋地方法務局 太田支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図、地積測量図交付申請 ☒ 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9日 12:15-12:25	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1月26日 9:30-10:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ A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8年1月26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)



請 求 部 分	所 在	太田市寺井町				地 番	707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61年10月30日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項				

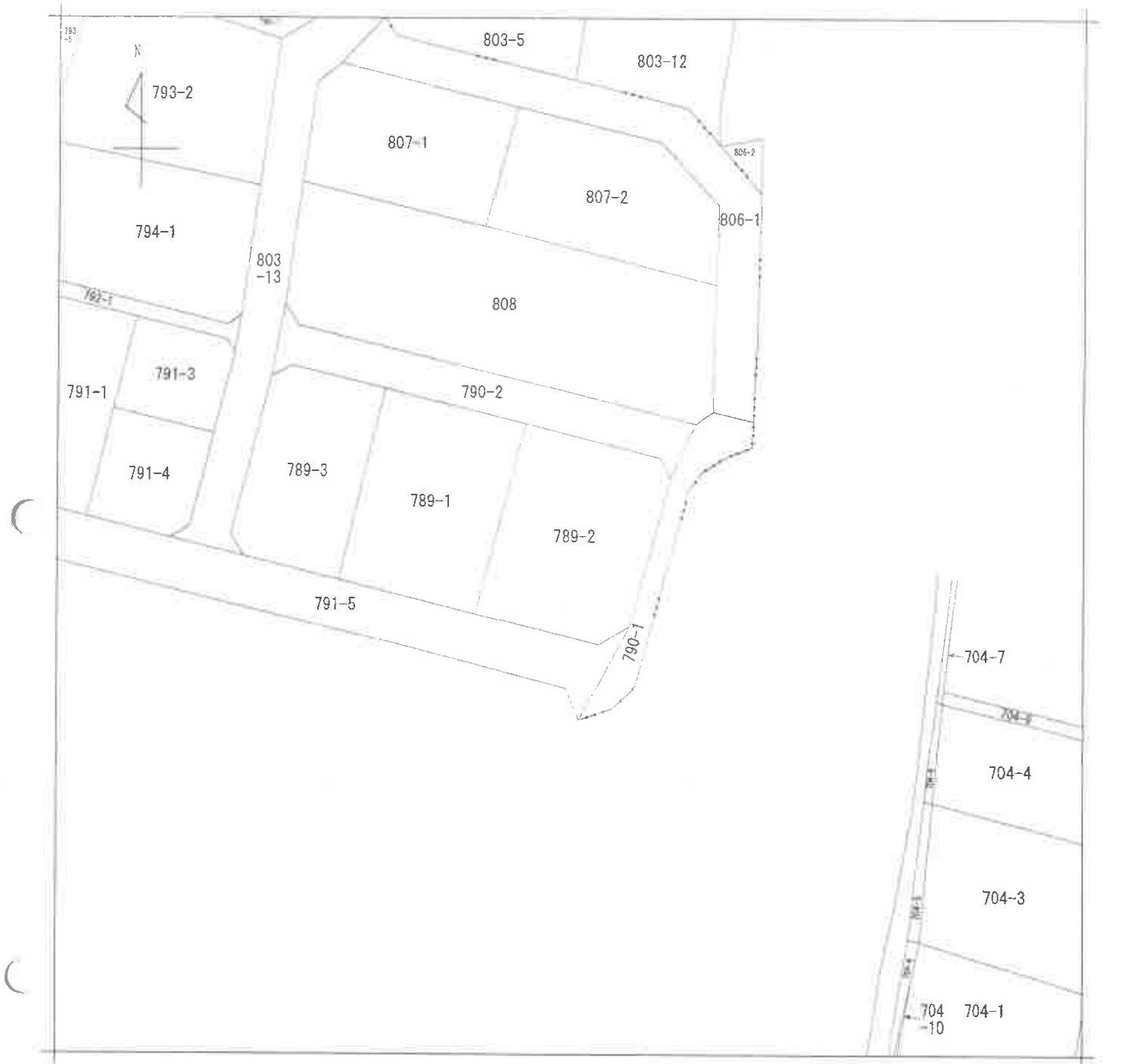
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月30日
前橋地方法務局太田支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

A3をA4に縮小

(6 枚目)



請求部	所在	太田市寺井町				地番	789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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年10月30日				備付年月日(原図)		補事項			

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8年1月6日
前橋地方法務局太田支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小
隣接地公図

公用

登記年月日：平成12年9月19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8年1月6日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

0040853

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭		②	合成杭
②	コンクリート杭		③	金属杭
③	刻ミ			

地積測量図

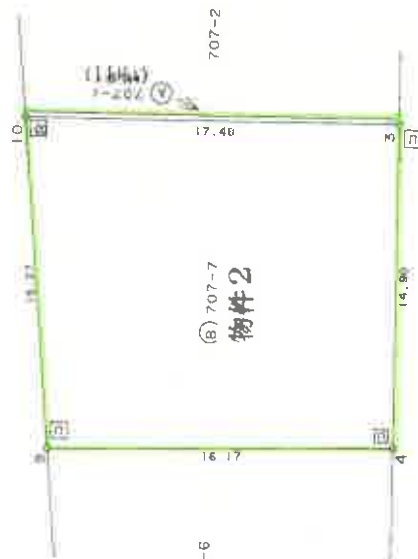
地番 707-7 707-1
土地の所在 太田市寺井町

座標求積表

地番	① 707-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
測点 9		5.869	42.039	-488.997648	16.17
4		-9.512	37.053	-750.879045	14.90
3		-14.396	51.128	594.720896	17.48
10		2.120	56.845	1151.963925	15.27
			総面積	506.808128	
			総面積	253.4040640	
			面積	253	m ²

地番	④ 707-1	簿計	簿計
公簿	262.60408	簿計	253.4040640
		簿地積	9.200160
		簿地積	9.20

道路



製作者

土地家屋調査士

(平成12年9月16日作成)

申請人

(群馬)土地家屋調査士

縮尺 1/250

平成拾貳年九月拾九日

登記年月日：令和2年7月7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10月30日 前橋地方支務局太田支局

登記官

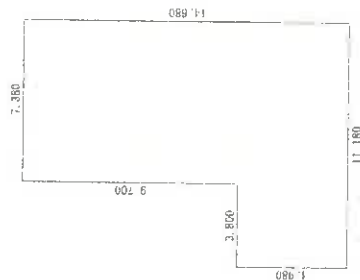
A3をA4に縮小

請求番号 第2

各階平面図

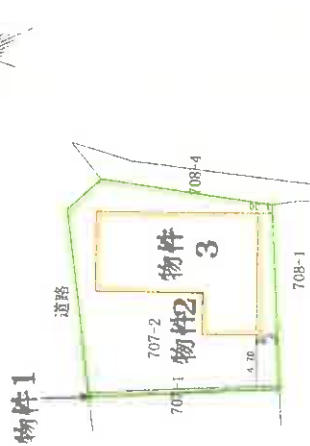
建物階平面図

家屋番号	707番2
建物の所在	太田市寺井町707番地2



求積表

$3,800 \times 4,980$	$=$	18,924,000
$7,380 \times 14,680$	$=$	108,338,400
合計		127,262,400
床面積		127.26 m ²



作製者
土地家屋調査士

作製年月日
令和2年7月1日 作製

縮尺
1/250

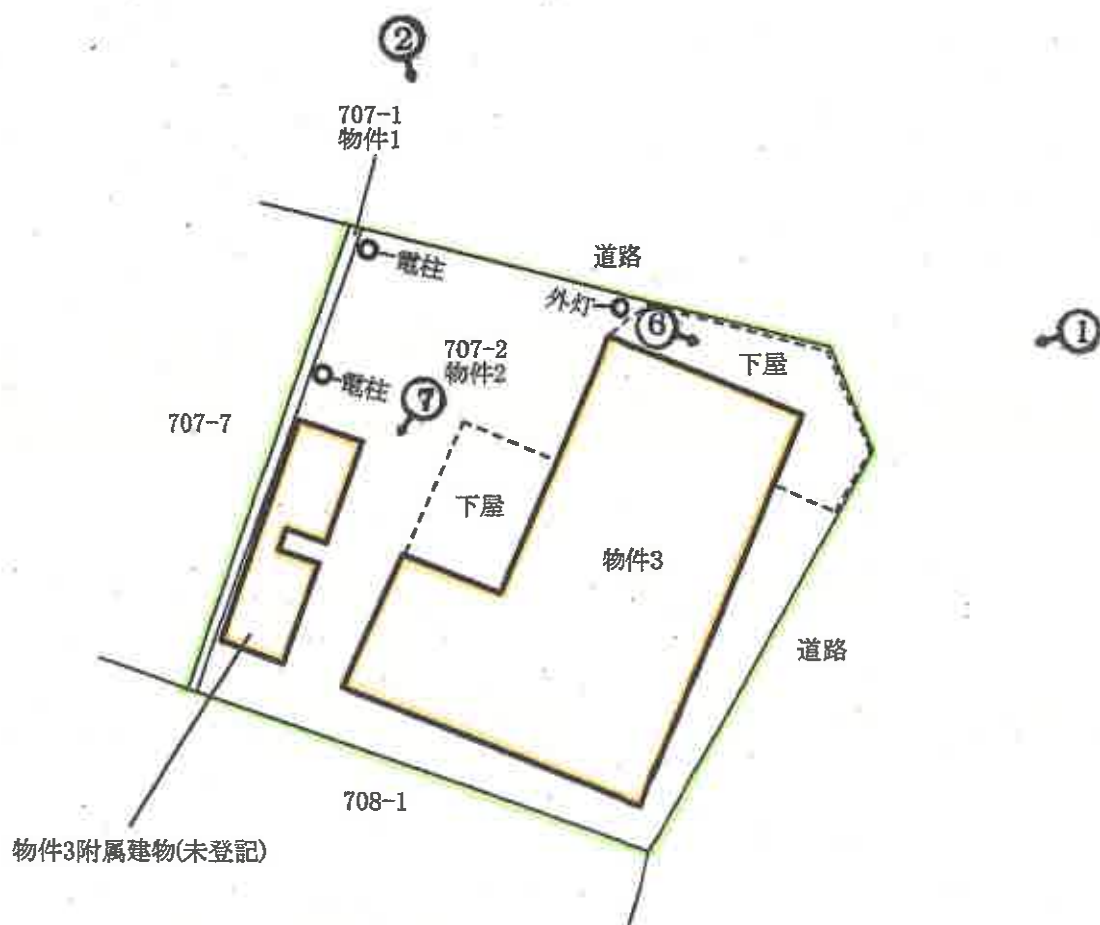
申請人

縮尺
1/500

土地建物位置関係図



S=1:250

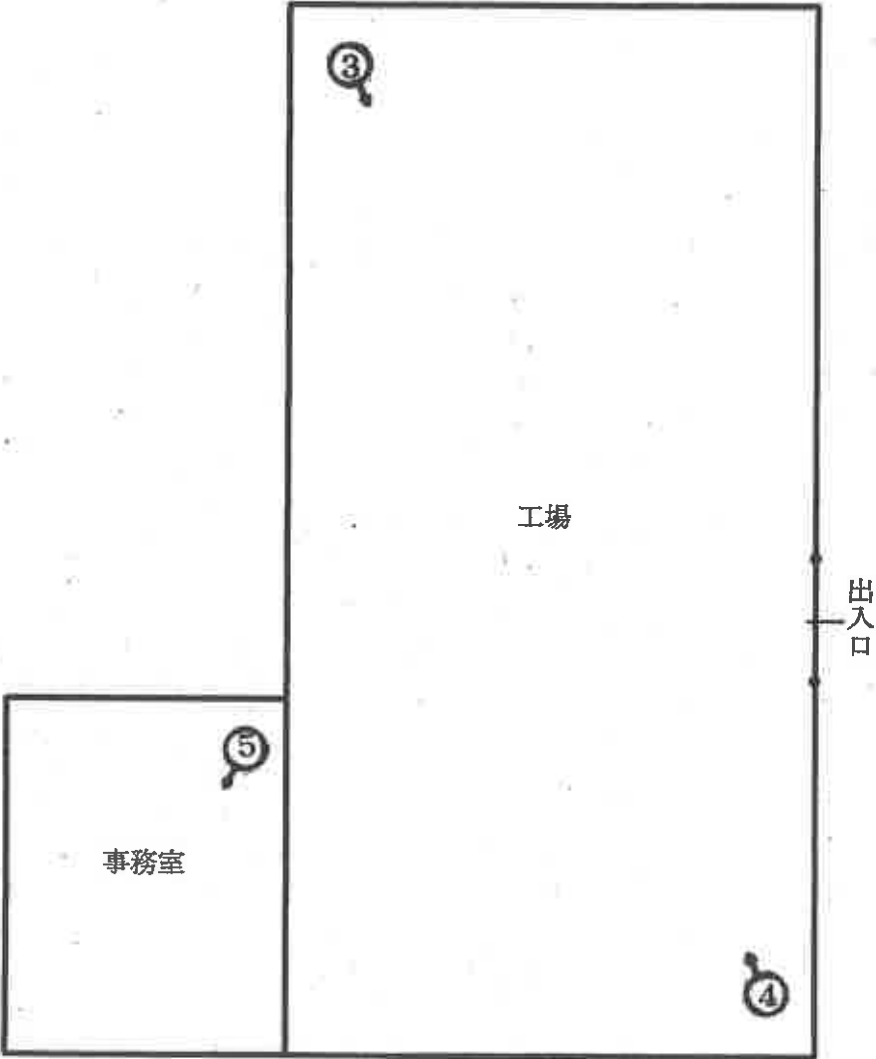


←○写真撮影位置・方向

(10枚目)

建物間取図

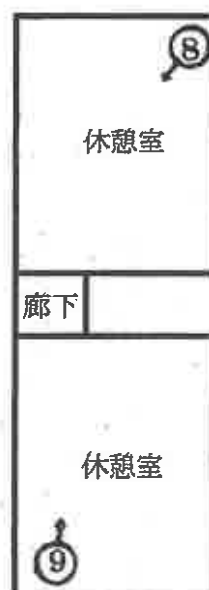
物件3



写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3附属建物(未登記)



←○写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

北東側下屋



⑦

⑦～⑨は未登記附属建物



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 65 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 24 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 2,990,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金 50,000 円	
物件2 (土地)	金 1,610,000 円	
物件3 (建物)	金 1,330,000 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、2の内訳価格は物件3及び同附属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	太田市寺井町 707番1 畑 9.20平方メートル	宅地 その他は同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太田市寺井町 707番2 宅地 331.00平方メートル	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市寺井町707番地2 707番2 工場・事務所 鉄骨造スレートぶき平家建 127.26平方メートル	同左 (未登記附属建物あり) 種 類 : 休憩室 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 : 約21平方メートル
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、2）

位 置 ・ 交 通	東武桐生線「治良門橋」駅の南西方・道路距離約0.6km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道足利・伊勢崎線の背後に位置する地域で、一般住宅を中心に工場等が介在する地域。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、居住環境はやや劣る。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種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 : 340.20㎡ 間 口 : 約20.5m 奥 行 : 約17m～18.5m 形 状 : ほぼ長方形地 接道状況 : 角地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約6mの舗装市道太田寺井宮東337号線(※1)に、東側が幅員約4mの舗装市道太田寺井弥太郎329号線(※2)に、それぞれ概ね等高に接面する。 (※1)建築基準法第42条第1項1号道路である。 (※2)建築基準法第42条第1項1号道路(幅員4m以上の部分)である。	
土地の利用状況等	物件3及び同附属建物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 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機械器具製造業(機械同部品製造修理)として利用されていた土地であり、有害物質(トリクロロエチレン、鉛、砒素、油)の使用・埋立による土壌汚染の可能性が高い土地である。 ②物件2の土地上に売却対象外の外灯が存在する。 ③物件1は農地法第5条の許可(許可年月日：令和2年9月18日、転用目的：一般住宅用地)を受けている。 (太田市農業委員会にて確認) ④一部が周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：推定東山道駅路 下新田ルート)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。 ⑤浸水想定区域(0.5～3.0m未満)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) : 昭和57年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : サイディング張り等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : コンクリート叩き等 設 備 : 電気、給排水(浄化槽対応)等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	127.26㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 工場・事務所 間 取 り : (別添「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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 下記の附属建物が存する。 種 類 : 休憩室 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 : 約21㎡ ② 屋根上の太陽熱温水器は使用不能である。

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,500	1.02	9.20	0.80	210,000
2	27,500	1.02	331.00	0.80	7,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 太田(県)-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,700\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/97 = 27,500\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（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：±0%（特になし）

◇地域格差：▲3%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差：+2%（角地等）
 (※)物件1、2の一体地を前提として査定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲20%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	90,000	127.26	0.05	570,000
³ 附属建物	80,000	21.00	0.05	80,000
合計				650,000

ウ 現 価 率：本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度(5%)と判定した。

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	210,000	0.40	法定地上権	80,000
2	7,430,000	0.40	法定地上権	2,970,000
合計				3,050,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	210,000	-80,000	-	0.60	0.60	50,000
2	7,430,000	-2,970,000	-	0.60	0.60	1,610,000
3	650,000	+3,050,000	1.00	0.60	0.60	1,330,000
一括価格 (合計)						2,990,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性が高いことによる減価を、市場流通性及び対策コスト等を考慮して▲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 (太田(県)－16)
所 在 : 太田市天良町129番8
価 格 : 26,700円/㎡
位 置 : 東武桐生線「治良門橋」駅の南西方道路距離約780m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 277㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小中学校に近く中小一般住宅が多い郊外の住宅地域

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

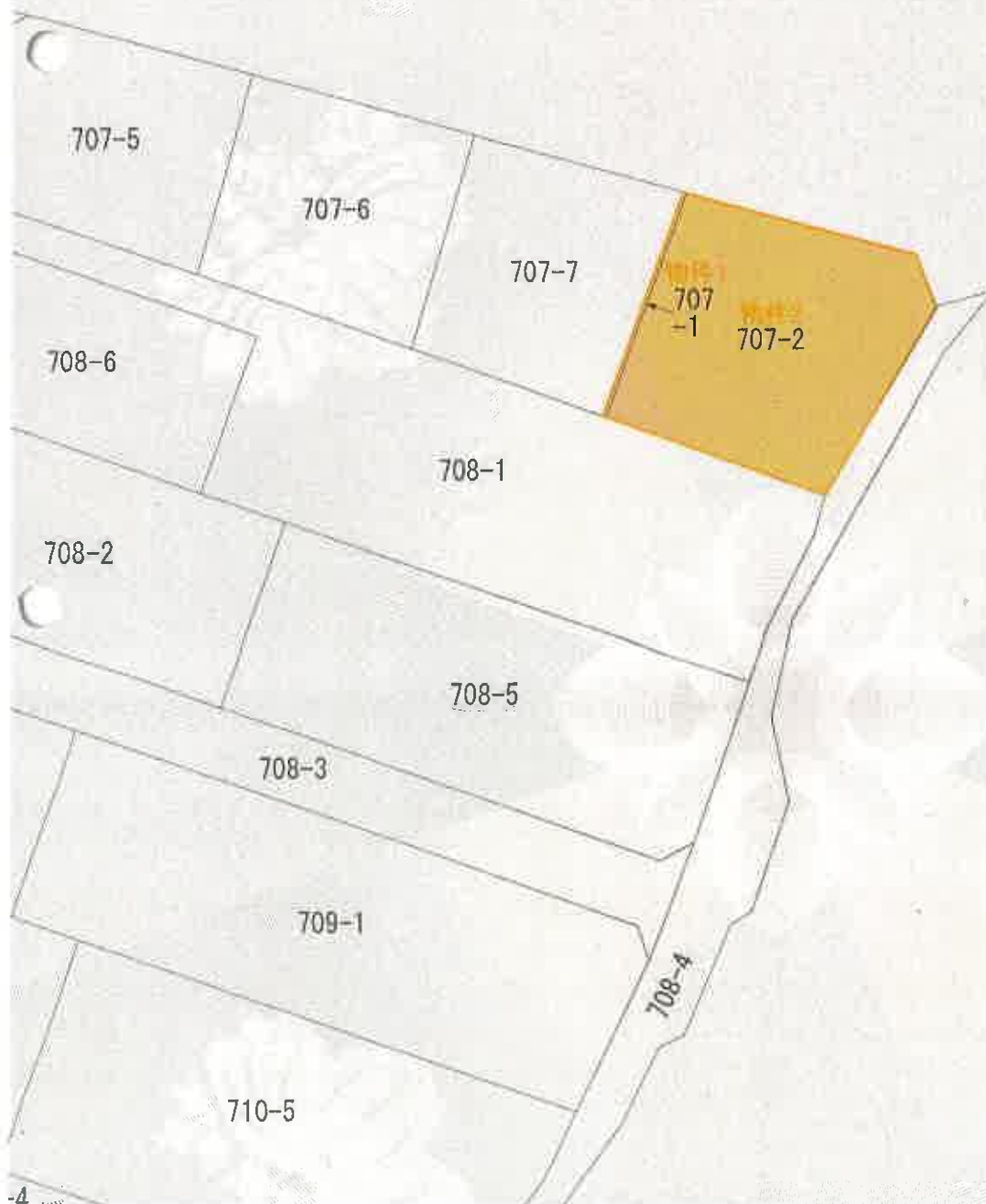
物件1~3



N



S = 1 : 5 0 0



土地建物位置関係図

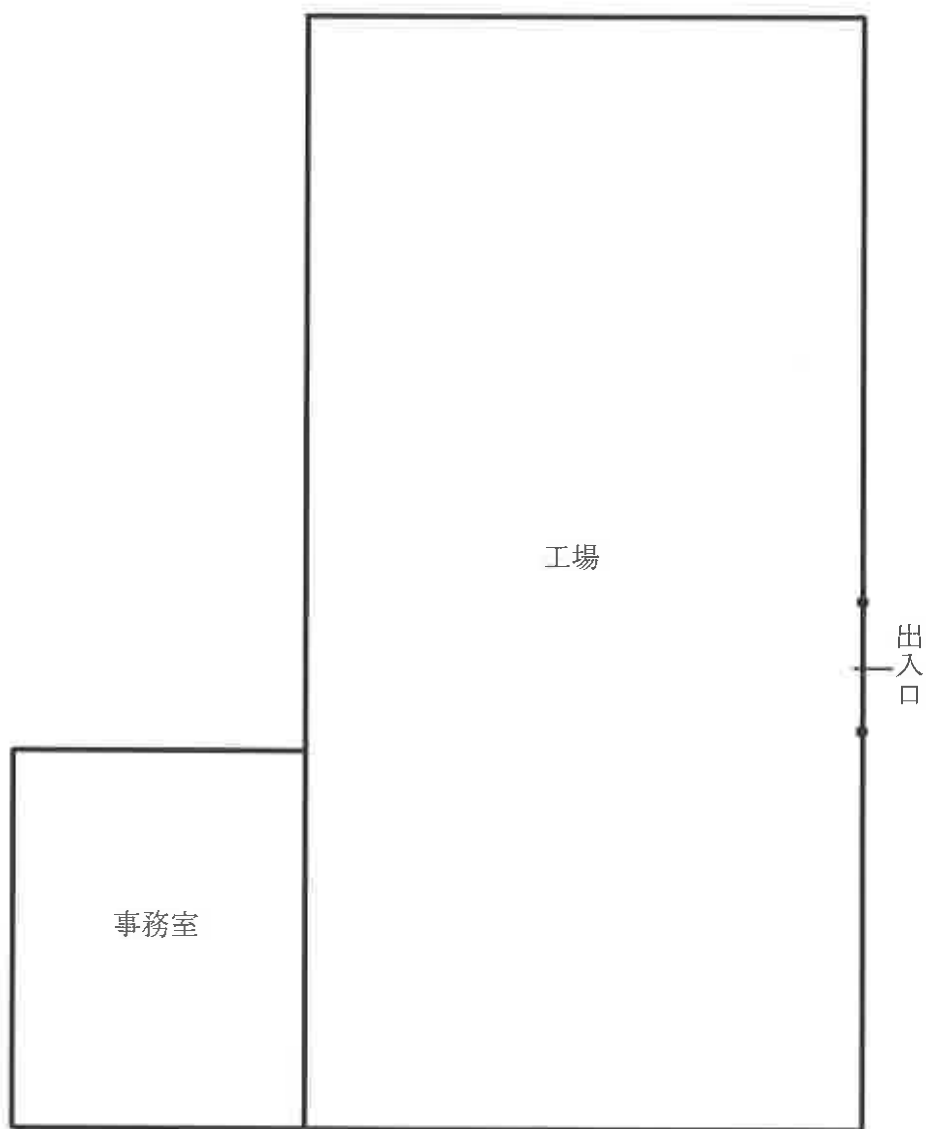


S = 1 : 250



建物間取図

物件3



建 物 間 取 図

物件3附属建物(未登記)

