

(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	4,250,000 3,400,000	一括	850,000	76,925	0
1	930,000				
2	390,000				
3	2,930,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太田市新田市町 |
| | 地 番 | 8 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田市町 |
| | 地 番 | 8 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4. 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田市町 8 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 1 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 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 太田市新田市町 8 2 番 7

設定日 平成 2 6 年 7 月 2 8 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 2, 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】

地番 8 2 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 | 太田市新田市町 |
| | 地 番 | 8 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田市町 |
| | 地 番 | 8 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市新田市町 8 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル |
| | | 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 2 月 2 4 日受理
令和 8 年 3 月 2 3 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 太田市新田市町
 地 番 8 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 3 9 平方メートル
- 2 所 在 太田市新田市町
 地 番 8 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 7 0 平方メートル
- 3 所 在 太田市新田市町 8 2 番地 9
 家屋 番号 8 2 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県太田市新田市町 82番地9 (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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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1の土地に下記建物を所有し、占有している 建物の所在は物件1のみであるが、物件2も敷地延長部分として一体利用されている (写真②参照) ☐ 「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の土地を要役地とする要役地役権の登記がある (詳細は「執行官の意見」のとおり)。 ☒ 物件2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 上記の者が本件建物を 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)

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)	1 私は本件土地建物の所有者です。家族三人で本件建物に住んでいます。 2 建物に雨漏り等の不具合はありません。 3 昨年8月まで室内で猫を一匹飼っていました。 4 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。 5 カーポートの所有者は私です。

(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 売却対象範囲

(1) 物件1の土地上にカーポートがある(写真⑧)。

これは支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(2) 物件1の土地上にスチール製の物置がある(写真⑨)。

これは定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

3 地役権

(1) 本件所有者と近隣土地の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(いずれも最先の抵当権に後れる地役権である)。

(2) 物件2を承役地とする以下の地役権設定登記がある。

① 要役地 太田市新田市町82番7

② 原因 平成26年7月28日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

(3) 物件1を要役地、82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8年2月25日 10:55-11:05	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和8年2月25日 11:40-11:50	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3月4日 11:45-12:00	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3月18日 10:10-10:50	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

(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、立会人を立ち合わせ、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3月18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)



(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。

地番区域見出	A	新田町
新田町		

A 新田町

請求部	所在	太田市新田市町				地番	82番9			
出力縮尺	1/600	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)	昭和51年9月29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。

A3をA4に縮小

令和7年12月9日

前橋地方法務局太田支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

(6 枚目)

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12月9日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

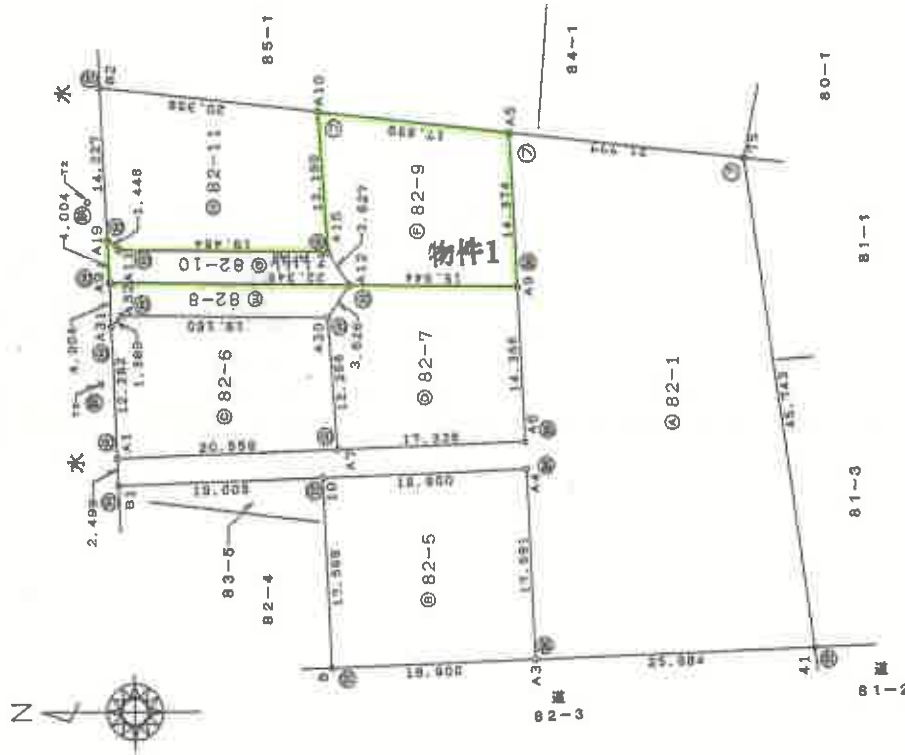
A3をA4に縮小

(7枚目)

地積測量図

1/2

地番	82-4、82-5、82-6、 82-10、82-11
土地の所在	太田市新田町



地積点	境界点	植
①	石	植
②	プレート植	
③	コンクリート植	
④	合成植	
⑤	刻み	
⑥	鉄杭	
⑦	金	植

参照点座標値

点番号	X座標	Y座標	備考
T2	52.859	42.836	鉄杭
T3	51.853	25.894	鉄杭

測地系	任意
座標系	
平成26年3月4日測量	

縮尺 1/500

申請人

平成26年3月5日作成

作成者

土地測量士

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12月9日 前橋地方方法務局太田支局

令和7年12月9日

前橋地方法務局太田支局

五、

A 3をA 4に縮小

請求番号: 25-2

作者

土地家理調查法

(平成26年3月5日作成)

人
類
母

民鑑

地積測量図

[illegible]

土地の所在

	X	Y	Y ²	XY	Y + ...	Σ Y	Σ Y ²	Σ XY
N0	62-8	30.107	906.44	31.946	-2.631			
+50		18.612	346.20	34.907	3.371			
A9		50.659	2566.0	55.316	-3.693			
M1		33.666	1133.4	31.314	-3.020			
R2		48.887	2389.9	32.296	0.631			
					合計			
					面積			
					地積			

年次	NO	Y	Y+1	Y-1	Σ	Y	Y+1	Y-1	Σ
A8	A8	13,567	14,623	14,082	184,160314				
A9	A9	13,567	14,623	14,082	223,779948				
A10	A10	31,301	51,115	-11,045	-345,719545				
A15	A15	30,600	37,944	-16,208	-493,956800				
A12	A12	28,618	34,907	-3,321	-95,040378				
				合計	-528,794461				
				合計面積	264,397205				
					264,39 m ²				

地 号	由 52.10	$\sum X$	$\sum Y$	$\sum Y^2$	$\sum XY$	$\sum X^2$	$\sum Y^3$	$\sum XY^2$	$\sum X^3$
A0		28 618	34.307	2.628					
A12		30.650	37.944	3.393					75.208104
A15		50.301	36.300	1.374					103.825800
A11		51.031	39.318	-2.984					68.770074
A19		50.959	35.315	-4.411					-152.425704
A9									-224.769149
					合 計				-123.401875
					合 計 面 積				64.70 m ²

[illegible]

總合計画課 2739.1129575 ■2

地 帶	00 32-1	X	Y	Y ²	X ²	X ² · Y	Y · Y ²
A5	13,569	48,989	-11,774			-159,761,406	
A6	13,077	34,623	-28,774			-975,627,748	
A6	12,686	30,765	-11,900			-367,761,660	
A7	29,913	38,703	-1,227			-36,771,261	
B1	50,461	32,038	-8,193			-159,606,143	
B1	60,396	18,640	-1,918			-98,133,430	
10	31,369	12,120	-1,226			-39,441,114	
A4	12,500	17,777	-15,865			-211,771,569	
A3	11,898	16,727	-16,727			-199,017,846	
41	-12,972	4,039	465,211			-645,674,064	
76	-3,053	1,071	37,401			-386,141,850	
			合 計			-2,420,155,944	
			面 積			1210,077,920	
			地 積			1210,07	m ²

[illegible][illegible][illegible]

登記年月日：平成26年10月21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12月9日 前橋地方支務局太田支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

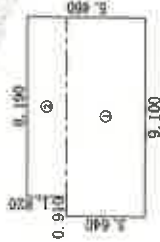
請求番号：25-3

建物各階平面図

家屋番号	82番9
建物の所在	太田市新田町 82番地9

各階平面図

1階

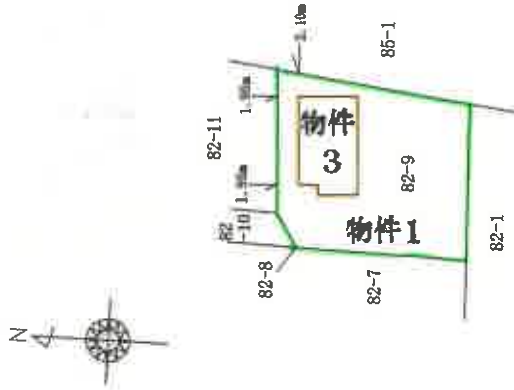


求積表			
①	9.100×3.640	=	33.124000
②	8.190×1.820	=	14.905800
合計		床面積	48.029800
			48.02 m ²

2階



求積表			
①	5.460×0.910	=	4.968600
②	9.100×2.730	=	24.843000
③	8.190×1.820	=	14.905800
合計		床面積	44.717400
			44.71 m ²



作成者
北原実雄調査士

作成年月日
平成26年10月20日

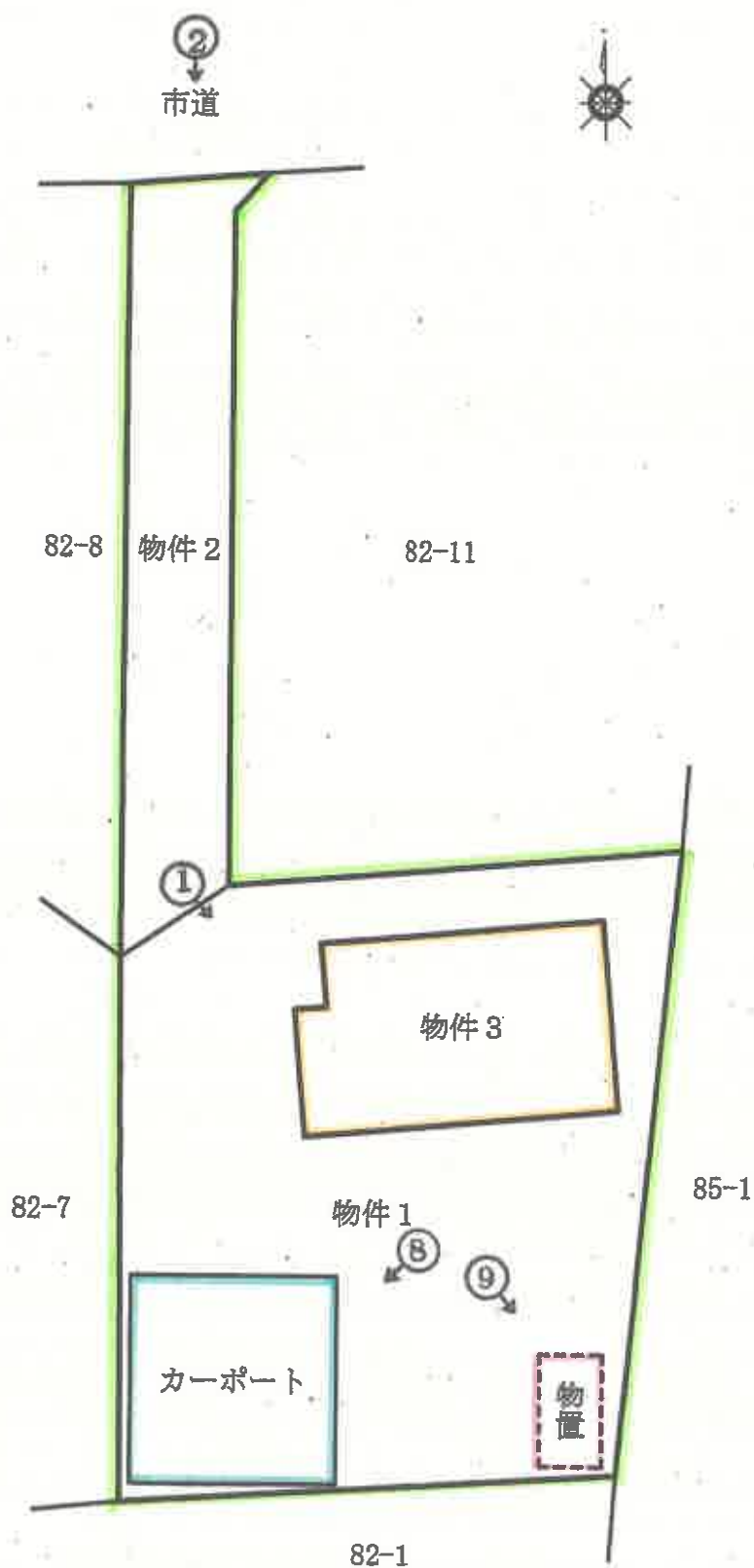
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向

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

カーポート



⑨

物置

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 930,000 円
物件2（土地）	金 390,000 円
物件3（建物）	金 2,930,000 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	太田市新田市町 82番9 宅地 264.39m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	太田市新田市町 82番10 宅地 64.70m ²	同左
3	所 家 屋 番 種 号 構 類 造 床 面 積 積	太田市新田市町 82番地9 82番9 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 48.02m ² 2階 44.71m 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、2）

位 置 ・ 交 通	東武桐生 線 治良門橋 駅 南西 方 約 4.5 km (道路距離)		
付 近 の 状 況	農地が広がる中に一般住宅や農家住宅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	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 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	—	
	そ の 他 の 規 制	—	
画 地 条 件	規 模	329.09 m ²	
	形 状	袋地	
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 4.0 m	奥行 約 37.9 m
	地 勢	ほぼ平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北 側 約 4.8m (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。 中間画地		
土地の利用状況等	範 囲	物件1の土地	物件2の土地
	利 用 状 況	物件3建物の敷地	通路 (敷地延長部分)
	占 有 者	所有者	所有者
	利 用 権 原	法定地上権	所有権
	土地最優先担保権	抵当権 平成26年7月28日	同左
	建物最優先担保権	抵当権 平成26年10月28日	—
	最先時建物存否	存在しない	—
	最先時土地建物所有者	同一人	—
	建 物 新 築 時 期	平成26年10月20日	—
	件 外 建 物	なし	—
供 給 処 理 施 設	隣 地 等	市道、住宅等	
	上 水 道	あり	
	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。	

特記事項	その他	・ 物件1土地に以下の要役地地役権が設定されている。 （目的）通行（承役地）太田市新田市町82番8 ・ 物件2土地に以下の地役権が設定されている。 （目的）通行（要役地）太田市新田市町82番7 ・ 物件1土地上に定着物であるカーポートが、売却対象外動産である物置がそれぞれ存在する。 ・ 物件1土地の東側隣接地（85番1）に設置された境界ブロック塀の控え壁が物件1土地に越境している。 ・ 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、本土地について開発許可の履歴はないとのことであるが、物件3建物の建築計画概要書によると、第43条許可（平成26年3月12日、第559号）の記載を確認できる。このため買受希望者は、目的に応じた利用が可能か事前に確認されたい。
------	-----	---

2 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	平成26年10月20日 （登記簿記載）
	経 過 年 数	11.4 年
	経済的残存耐用年数	12.6 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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	48.02m ²
	2階	44.71m ²
現 況 用 途 等	延	92.73m ²
	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 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	内壁に猫のものと思われる爪とぎ跡が確認された。	

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=オ
1	14,100	0.71	264.39	0.90	2,380,000
2	14,100	0.71	64.70	1.00	650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	太田	－	7
-----	----	---	---

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 13,800 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 98.0 = 14,100 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和8年1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、定着物等 を考慮して －29% 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=エ
3	182,000	92.73	0.24	4,050,000

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
3	経済的全耐用年数	24.0年	0.24	(1 － 0%)	0.24
	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	2,380,000	0.35 法定地上権	830,000

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	2,380,000	-830,000	—	1.00	0.60	930,000
2	650,000	—	—	1.00	0.60	390,000
3	4,050,000	+830,000	1.00	1.00	0.60	2,930,000
一括価格 (合計)						4,250,000

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

公示地 価格【 太田 7 】

所 在 : 太田市新田上中町259番2

価 格 : 13,800 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 8 km に位置する

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 302 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側 5.0 m 市道

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 : 農家住宅、一般住宅のほか農地も広がる住宅地域

第7 附属資料

位置図

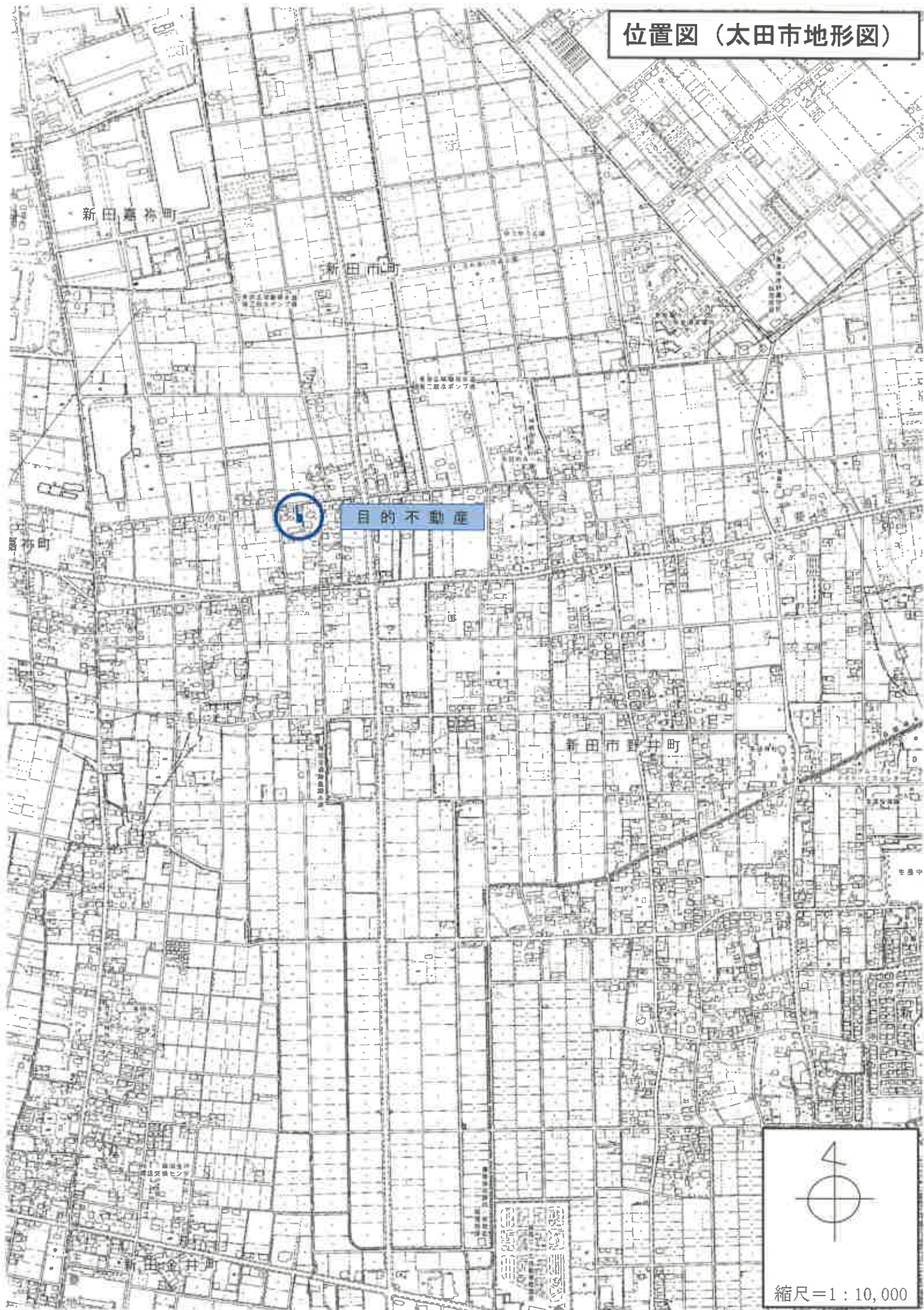
公図写

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）



縮尺 = 1 : 10,000



130-1

129-1

82-4

82-6

82-8

82-10

82-11

82-5

82-7

物件1
82-9

85-1

86-3

86-2

82-1

84-1

84-2

87-5

87-7 87-1

81-2 81-3

81-1

80-1

80-2

87-6 87-3

80-3

77-4

77-1

79-1

79-4

88-4

88-1

なお、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：600分の1

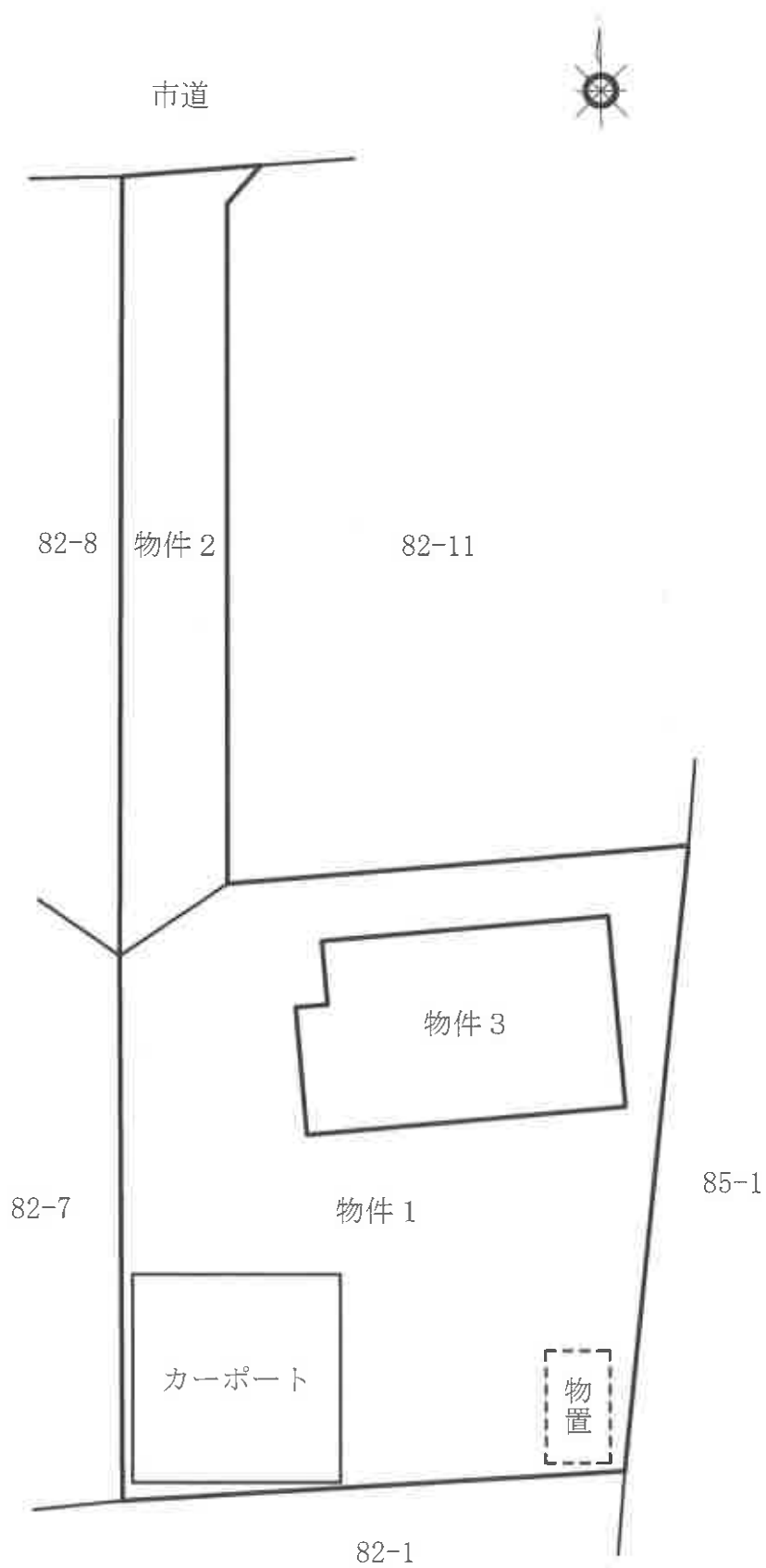
公図写

地番区画見出し

新田町

新田町

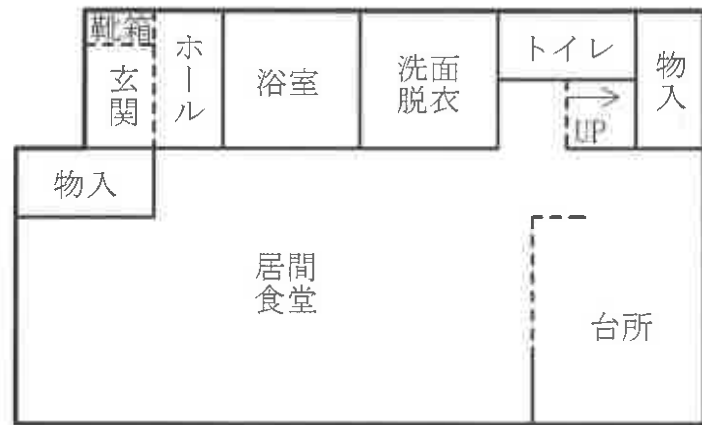
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 階



2 階

