

(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 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	8,030,000 6,424,000	一括	1,606,000	62,503	0
1	1,300,000				
2	320,000				
3	6,410,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市上田島町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市上田島町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 2 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市上田島町 1 0 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル |
| | | 2 階 4 3. 8 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 4 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 太田市上田島町 1 0 1 番 6

設定日 令和 4 年 7 月 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 1 0 1 番 7 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 | 太田市上田島町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市上田島町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 2 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市上田島町 1 0 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶぎ 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 3 月 13 日受理
令和 8 年 4 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 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 | 太田市上田島町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市上田島町 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 2 1平方メートル |
| 3 | 所 在 | 太田市上田島町 1 0 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 6 5平方メートル |
| | | 2階 4 3. 8 8平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市上田島町 101番地4 (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 () ☐ 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 上記の者が土地上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 (通り抜けはできず、不特定多数が通行するものではない)。 ☐ 「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)。 ☒ 本件土地上に物置がある。	
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 ☐ ある 種類: 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 (空き家) 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	☒ 本件建物の附属設備と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

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 調査の経過等

(1) 3月18日に物件所在地を訪問したところ、電気の供給は停止しており建物への出入りはない様子であった。現在居住者のないことが明らかであったが、表札及び郵便物の宛名から債務者兼所有者Aが空き家の状態で占有しているものと認定した。

(2) 郵便受けに事務連絡を投函したが、Aからの連絡はなかった。

また、債権者から教示された携帯電話に架電したところ、現在は使われていない番号となっていた。

(3) Aとの連絡手段がなかったため、技術者に解錠させて立入調査を実施した。その後も連絡は一切取れず、Aから聴取することはできなかった。

3 売却対象範囲

(1) 本件土地上に物置がある。

この物置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。

(2) 本件建物の屋根に太陽光発電設備が設置されている。

これについては、本件建物と同一の所有者に属していることが確認できず従物であるとの判断ができないため、売却対象外の動産となる。

4 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（いずれも最先の登記である）。

(2) 引き受けとなる地役権（物件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 太田市上田島町101番6

② 原因 令和4年7月8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1を要役地、101番7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

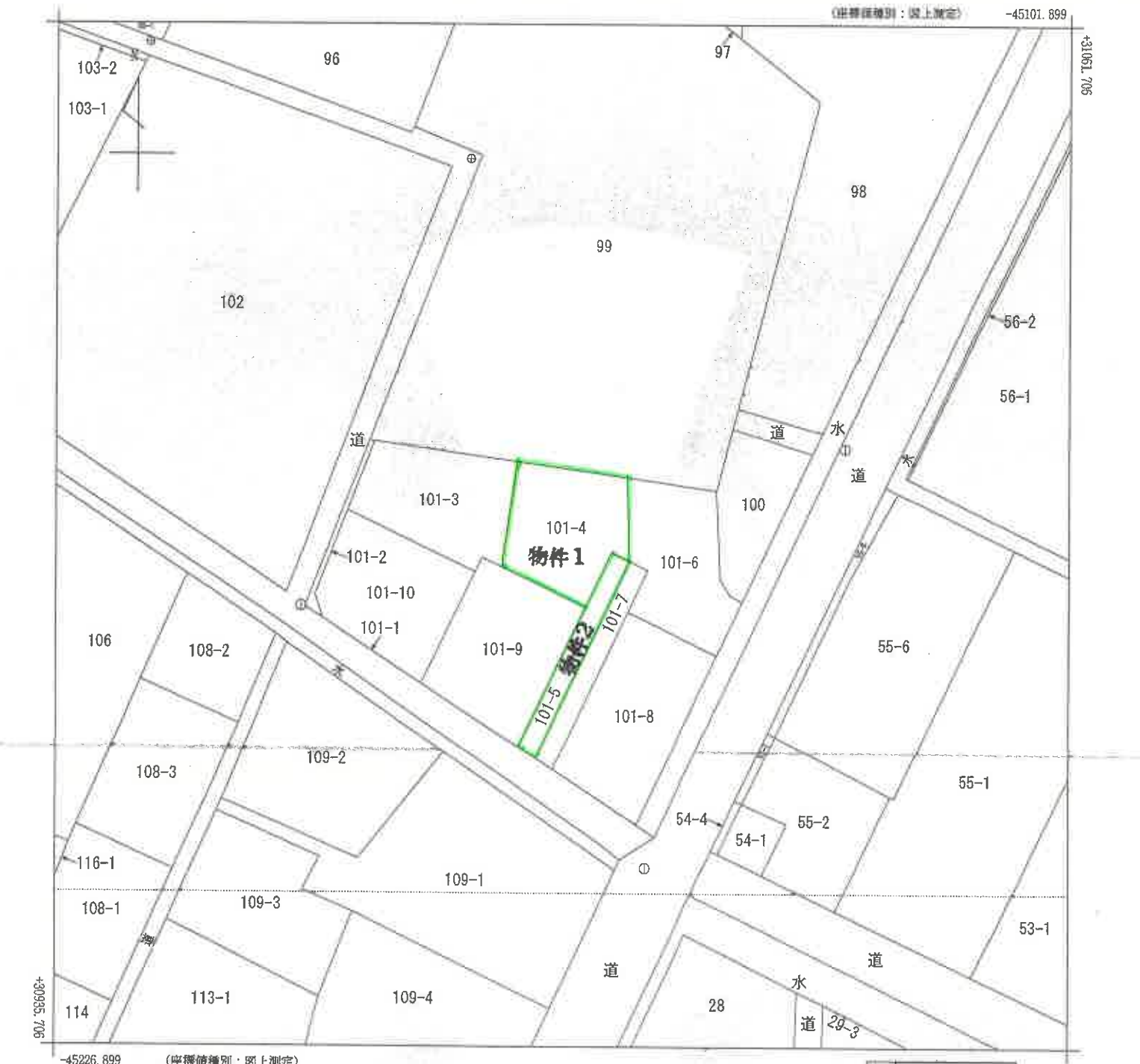
(3 枚目)

(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3月16日 12:10-12:20	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3月16日 13:50-14:05	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3月18日 14:30-14:40	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影 ☒ 事務連絡投函
令和8年4月3日 9:30-10:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 解錠技術者同行 ☒ 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8年4月3日 目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないものと判断し、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4月3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

(4枚目)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上田島町

請求部	所在	太田市上田島町			地番	101番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
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。

A3をA4に縮小

令和8年1月23日
前橋地方方法務局太田支局

地図整理番号:M18305

登記官

(1/1)

(5 枚図)

登記年月日：令和3年11月1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11月23日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

(6 枚図)

A3をA4に縮小

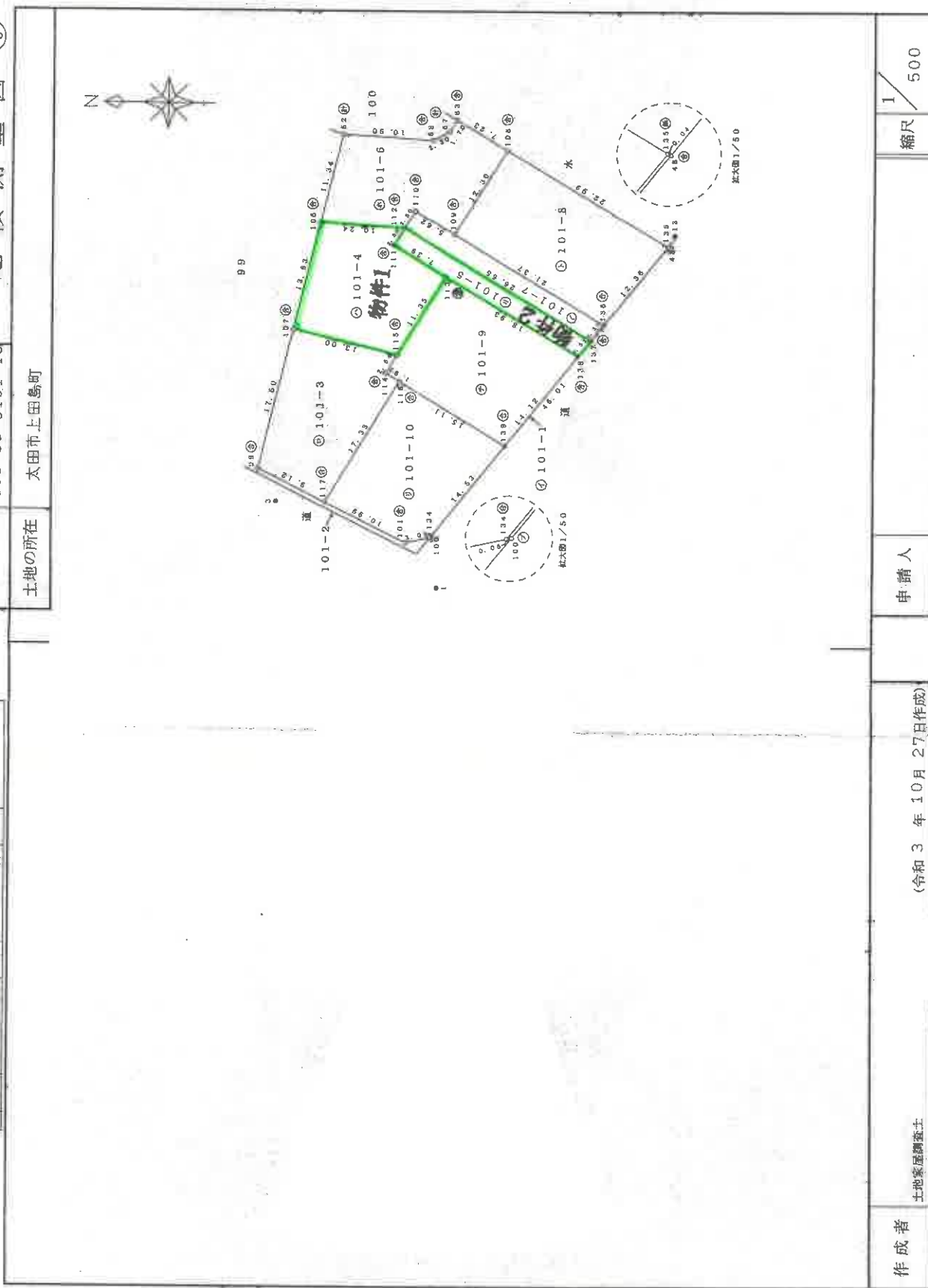
地図整理番号：M18306

(1/3)

凡例	地目	境界線の種類	おけ	境界線の種類	種別	備考	境界線の種類
例	石	コンクリート杭	金	プレ	金	杭	刻ミ()
	石	コンクリート杭	金	プレ	金	杭	
	石	コンクリート杭	金	プレ	金	杭	

地番	101-1, 101-3a,101-10
土地の所在	太田市上田島町

地積測量図 ①/③



作成者
土地家屋調査士

(令和3年10月27日作成)

申請人

縮尺 1/500

(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。
令和8年1月23日 前橋地方法律局太田文司

[illegible]

地積測量圖

地番 101-346-101~10

土地の所在

求積表

地番	$\Sigma 10^{-5}$	λ_0	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$\bar{X}_n \cdot \sqrt{Y_{n+1}-Y_n}$
139		83.115	128.531	-7.717	-64.398465
137		81.546	130.605	16.623	1273.993158
112		104.439	144.254	11.501	1201.155439
111		105.720	142.105	-5.932	-627.131040
113		99.372	138.322	-13.475	-1339.037700
			合計		-132.421098
			合計面積		66.215400
			地積		66.21 $\frac{1}{2}$

地番	①01-6	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$\bar{X}_n \cdot \sqrt{n+1 - n - 1}$
NO	106	114.661	144.854	-11.629	-1333.932769
NO	110	104.439	144.254	1.548	161.671572
NO	112	103.158	146.402	-0.730	-75.205340
NO	109	96.331	143.524	7.673	754.93763
NO	108	92.009	154.075	14.270	1312.958330
NO	63	98.215	157.794	2.277	224.635555
NO	67	99.115	166.352	-2.530	-250.760950
NO	68	101.142	155.264	-0.469	-47.435598
NO	52	112.024	165.583	-10.430	-1165.168940
				合計	-425.295177
				合計面積	210.347585
				坪換	210.14 = 2

地 區	④ 101-7	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_0 \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1})$
137		81.646	130.605	-11.674	-981.966004
138		76.977	132.580	12.919	1035.22963
139		58.931	143.524	13.882	1369.131082
140		103.158	146.402	0.730	76.309540
141		104.439	144.254	-15.797	-1646.822383
			合 計		-134.131602
			合 計 面 積		67.055010
			面 積		57.055010

地 帶	④	101-1	$\bar{X}_0$	$\bar{Y}_0$	$\bar{Y}_0 - \bar{Y}_n - 1$	$\bar{X}_0 \cdot (\bar{Y}_0 - \bar{Y}_n - 1)$
NO			100.876	105.212	36.503	3656.470164
100			72.284	142.237	36.046	2604.467884
48			72.289	142.268	-3.637	-498.094873
135			79.977	132.580	-11.583	-931.97181
136			81.546	130.605	-3.949	-322.026159
137			83.116	128.431	-13.030	-1082.888450
138			91.899	117.576	-22.433	-2061.570267
139			100.938	106.198	-71.361	-1146.958494
134					合計	-3,671.071
					合計面積	1.8356855
					地積	1.83 畝 = 2

地 帯	⑤ 10-3	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
ND		121.922	114.480	-21.175	-2581.638950
99		113.754	110.423	10.834	1232.410336
117		104.880	128.314	15.879	1865.389520
116		106.538	126.302	3.258	346.887728
114		105.186	128.570	6.295	657.065056
115		117.830	131.598	-14.093	-1560.242700
107				合 計	-440.189910
				合 計 面 積	220.0849550
				坪	220.08 m ²

地番	101-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
107		117,830	131,598	-16,284	1916,743,320
115		105,198	128,570	6,724	707,270,854
113		99,372	138,322	13,536	1,345,099,592
111		105,720	142,106	5,932	627,131,040
112		104,459	144,564	2,718	288,985,172
106		114,651	144,864	-12,556	-1,451,149,616
				合計	-403,333,868
				合計面積	201,695,9340
				単位	201.63 = 2

作者

土地家屋調査士

(令和3年10月27日作成)

人請申

民

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：令和3年11月1日

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8年1月23日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

(8 枚図)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M18306

(3/3)

凡例	石コンクリート杭	石コンクリート杭	金ブレード	金ブレード	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
例	合	成	杭	杭	金	ブ	レ	ー
	合	成	杭	杭	金	ブ	レ	ー

地番 101-1
101-3a、101-1

地積測量図 3/3

土地の所在 太田市上田島町

地番	① 101-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
136		79.977	12.580	-1.566	-101.450882
135		72.239	141.258	27.495	1653.852055
108		92.009	154.075	1.256	116.483394
109		98.331	143.524	-21.495	-2113.424946
	合計				-544.440278
	合計面積				272.2701390
					272.27 m ²

地番	② 101-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
139		91.999	117.575	3.317	304.828883
138		83.115	128.631	20.747	1724.386905
113		99.372	138.322	-0.081	-6.001692
115		105.186	128.570	-12.020	-1261.355720
114		106.538	126.302	-3.256	-346.887728
116		104.880	125.314	-8.727	-915.287760
	合計				-503.357012
	合計面積				251.6785080
					251.67 m ²

地番	③ 101-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
134		100.938	106.198	12.039	1216.192582
139		91.999	117.575	10.116	930.741284
116		104.880	125.314	-7.152	-750.101560
117		113.754	130.423	-19.778	-2249.825512
101		103.914	105.536	-1.225	-127.308650
	合計				-467.023156
	合計面積				233.5155750
					233.51 m ²

総計面積

1824.5057360 m²

測量年月日 令和3年10月27日
座標系 任意座標

引張点	X座標	Y座標	備考
1	100.000		概計(旧測量)
3	119.650		概計(旧測量)
13	71.472		概計(旧測量)

作成者

土地家屋調査士

申請人

(令和3年10月2日作成)

縮尺 1/

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：令和4年6月30日

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8年1月23日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M18307

各階平面図

建物図面

家屋番号	101-4
建物の所在	太田市上田島町101番地4

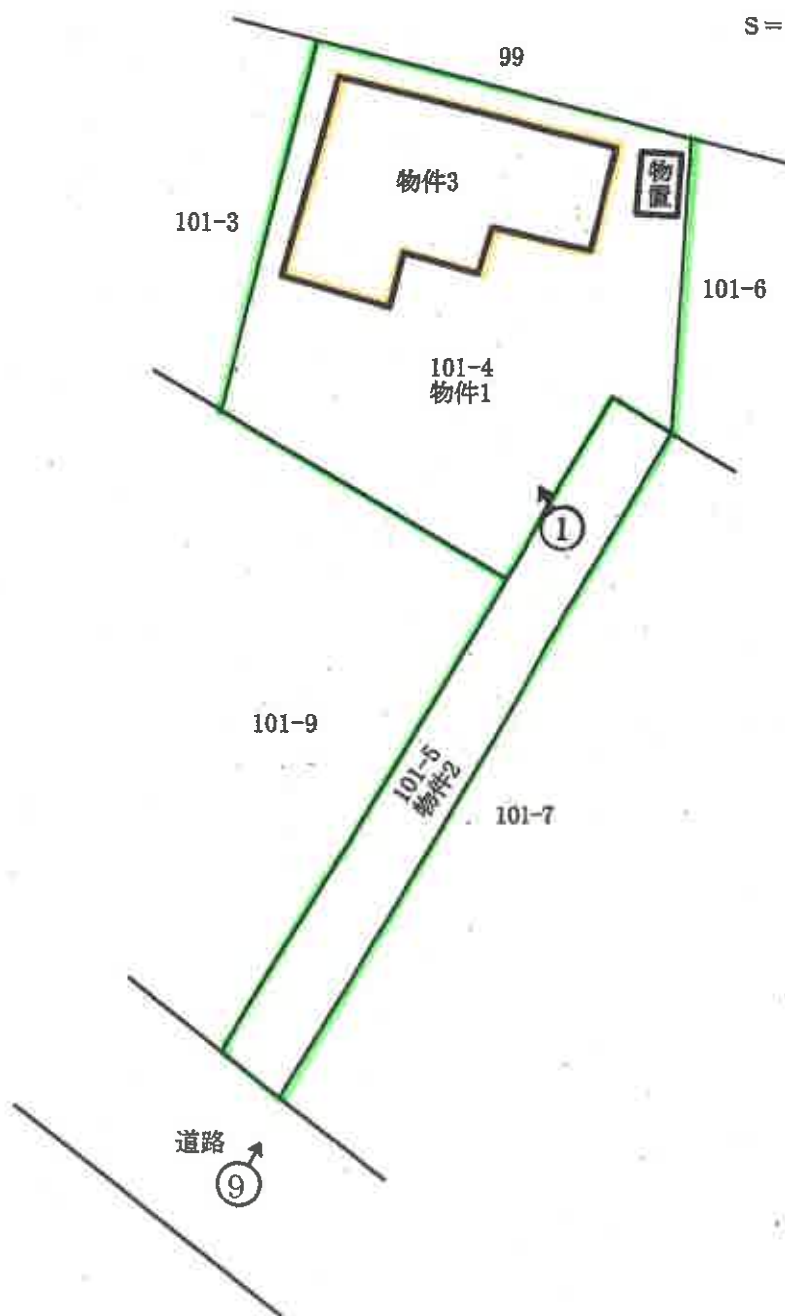
1階



土地建物位置関係図



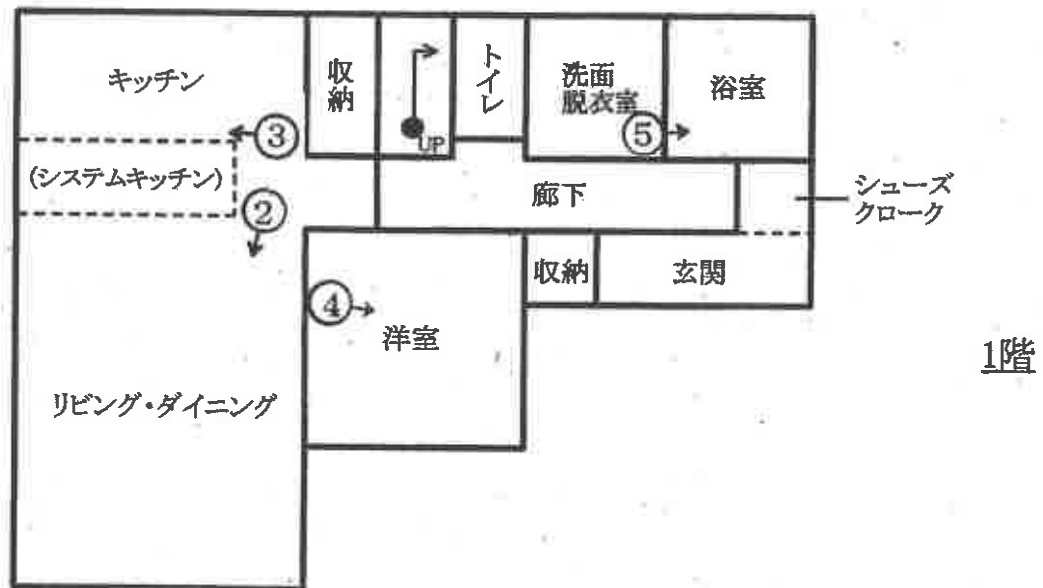
S = 1 : 250



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3



←○ 写真撮影位置・方向



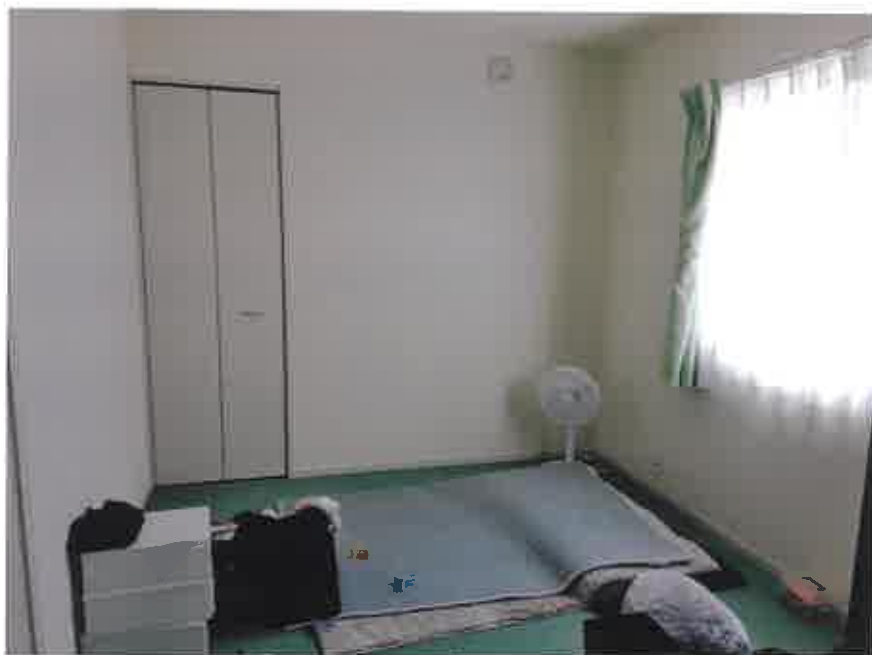
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 4 月 3 日 現地調査
令和 8 年 4 月 15 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		8,030,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,300,000	円
物件2 (土地)	金	320,000	円
物件3 (建物)	金	6,410,000	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	太田市上田島町 101番4 宅地 201.69平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太田市上田島町 101番5 宅地 66.21平方メートル	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市上田島町101番地4 101番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65平方メートル 2階 43.88平方メートル	同左
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）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「細谷」駅の南西方・道路距離約1.8km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に農地等が介在する住宅地域。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地域である。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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 201.69㎡ 間 口 : 9.9m(※)物件2 接続部分 奥 行 : 約11.4~14m(※)物件2 接続部分からの距離 形 状 : 不整形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南東側が物件2 を介して幅員約6mの舗装市道2級41号線(※)に接面する。 (※)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	物件3 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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 洪水浸水想定区域(0m～0.5m未満)に指定されている。 ③ 物件1上に、売却対象外である物置(鋼製、約3㎡)が存在する。 ④ 物件1を要役地、地番101番7を承役地とする地役権設定登記がある。また、当該権利は物件1の従たる権利であるため売却の対象となるものと思料する。
---------	---

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1参照	
付 近 の 状 況	物件1参照	
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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 66.21㎡ 間 口 : 2.5m 奥 行 : 26.7m 形 状 : 帯状の不整形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南西側が幅員約6mの舗装市道2級41号線(※)に等高に接面する。 (※)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	物件3の敷地(通路(敷地延長部分))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 土壤汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壤汚染の可能性は低いと判断される。 ② 近隣の土地(地番101番6)を要役地とする地役権設定登記がある。	

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)：令和4年6月2日 新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約26年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング張り等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水(浄化槽対応)等 そ の 他：太陽光発電設備等
床面積(現況)	1階 54.65㎡、2階 43.88㎡、延 98.53㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(別添「建物間取図」参照)
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	① 下記建築確認を受けている。 確認年月日：令和3年12月24日 確認番号：R03SHC128397号 主要用途：一戸建ての住宅 備 考：工事完了検査あり (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認) ② 都市計画法第43条の許可(許可年月日：令和3年12月22日、許可番号：第1117号)に基づき建築された建物であり、第三者による同一用途・規模の建物の再建築は、基本的には可能である。 (太田市 都市政策部 建築指導課にて確認) ③ 太陽光発電設備は物件3と同一の所有者に属していることが確認できず従物であるとの判断ができないため、売却対象外の動産となる。

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	20,100	0.80	201.69	0.95	3,080,000
2	20,100	0.40	66.21	1.00	530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,100\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 20,100\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（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：±0%（特になし）

◇地域格差：+12%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差【物件1】

▲20%（位置、不整形等）

【物件2】

▲60%（私道(通路)敷等）

(※)地役権の設定等を考慮して査定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価【物件1】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲5%と査定した。

【物件2】

特に必要ないと判定した。

(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	160,000	98.53	0.62	9,770,000

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数：30年

経過年数：4年

経済的残存耐用年数：26年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む)：30%

残価率：3%

- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}26\text{年}}{\text{経過年数}4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}26\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.62$$

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	3,080,000	0.30	法定地上権	920,000
2	530,000	0.00	—	0
合計				920,000

イ 土地利用権等割合：【物件1】

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

【物件2】

本件は、土地利用権価格等は発生しない。

(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	3,080,000	－920,000	－	1.00	0.60	1,300,000
2	530,000	－0	－	1.00	0.60	320,000
3	9,770,000	＋920,000	1.00	1.00	0.60	6,410,000
一括価格 (合計)						8,030,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

地価公示価格（太田ー34）
所在：太田市上田島町124番
価格：20,100円/㎡
位置：東武伊勢崎線「細谷」駅の西方道路距離約2.3km
価格時点：令和8年1月1日
地積：880㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北4.5m市道
用途指定等：市街化調整区域（指定建ぺい率70%、指定容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

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

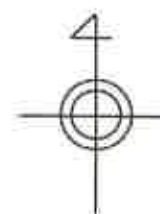
位置図



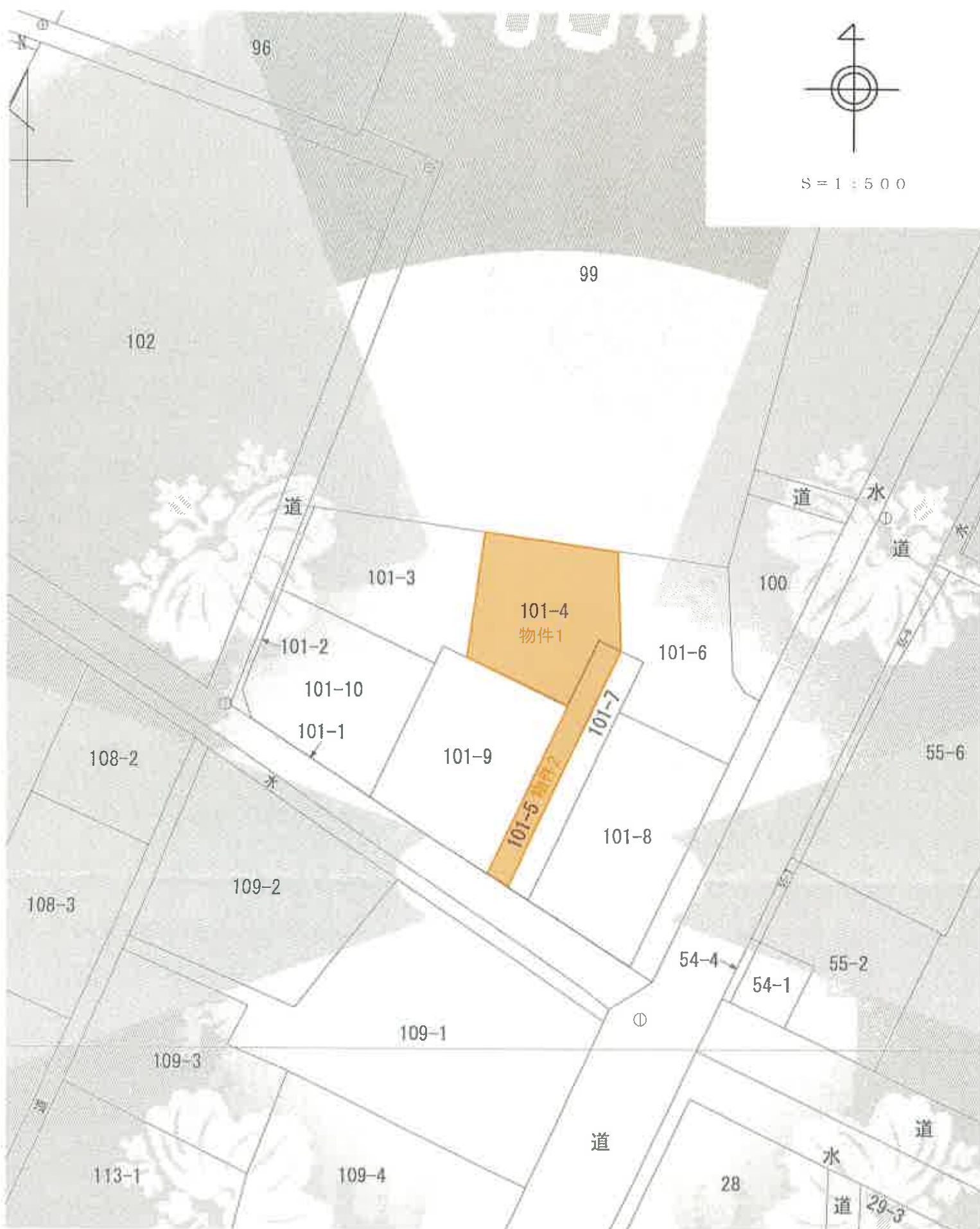
S=1:10,000

物件1~3

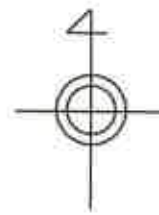
公 図 写



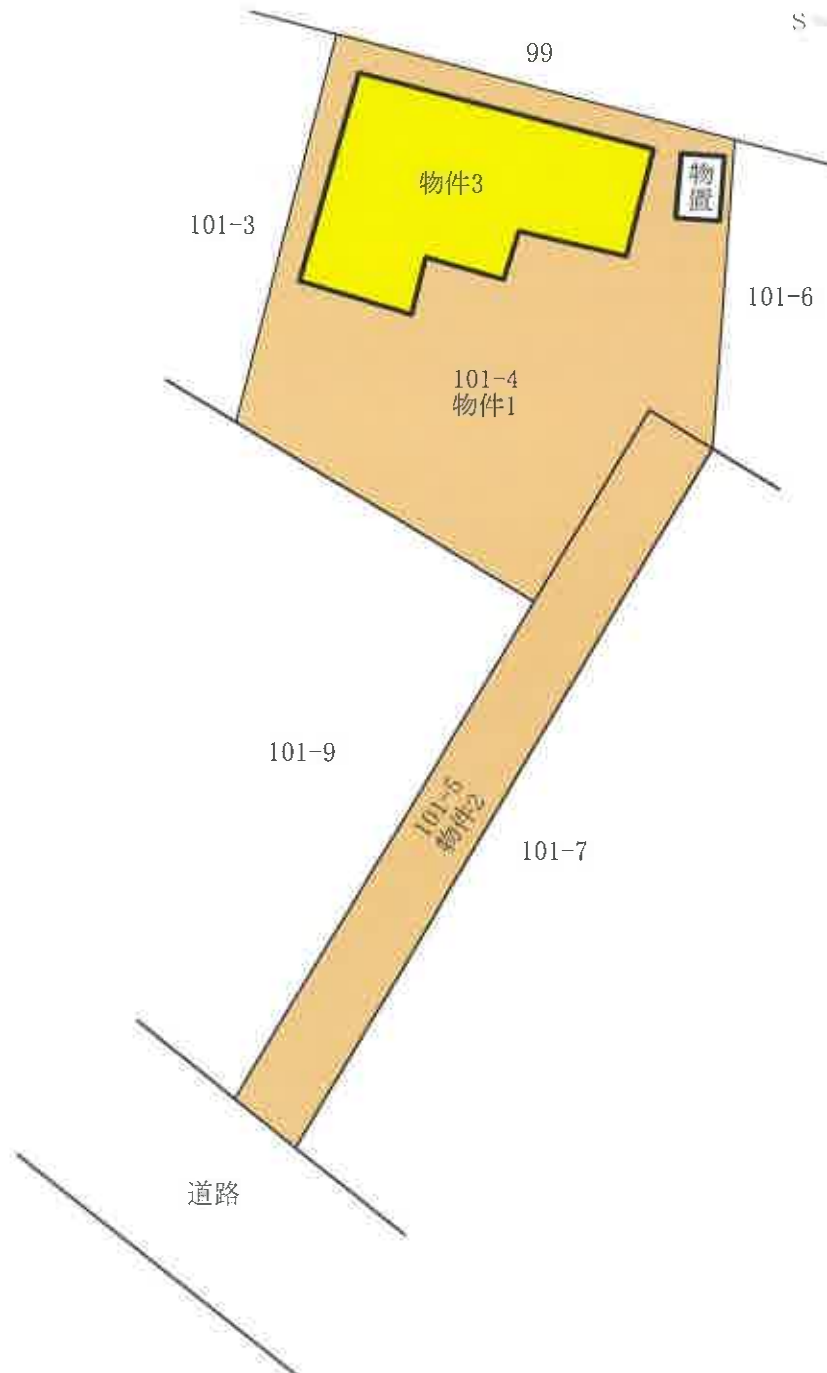
S = 1 : 5 0 0



土地建物位置関係図



S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件3

