

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口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, 2	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	79,847	12,588
1	1,400,000				
2	3,510,000				

物 件 目 録

1. 所 在 太田市宝町
 地 番 2 番 20
 地 目 宅地
 地 積 174.61 平方メートル

2. 所 在 太田市宝町 2 番地 20
 家屋 番号 2 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 44.71 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9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 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 太田市宝町
 地 番 2 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 太田市宝町 2 番地 2 0
 家屋 番号 2 番 2 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



令和7年(ケ)第68号
令和8年1月9日受理
令和8年3月23日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 太田市宝町 |
| | 地 番 | 2番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市宝町 2番地20 |
| | 家屋 番号 | 2番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市宝町2番地20（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	☒ 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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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として使用占有している ☐ 「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（写真⑧参照）及びヒートポンプ給湯機（写真⑦参照）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
 （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)	(以下の内容はAの友人Bに通訳してもらって聴取したものである。) 1 本件建物に住んでいるのは私一人です。他に猫一匹を飼っています。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 太陽光発電設備とヒートポンプ給湯機の所有者は私です。ローンがまだ残っていますが所有権留保はありません。 4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 5 近隣から異臭騒音はありません。 6 現在任意売却に向けて銀行と交渉中です。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

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) 太陽光発電設備 (写真⑧参照)

本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた。太陽光発電設備は建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) ヒートポンプ給湯機 (写真⑦参照)

本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

3 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年1月15日(木) 11:46 - 11:52	太田市役所 資産税課	☒ 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15日(木) 12:17 - 12:30	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
令和8年1月15日(木) 16:13 - 16:21	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和8年2月5日(木) 9:50 - 10:18	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和8年2月5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。



請求部	所在	太田市宝町			地番	2番20			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

令和7年11月10日
前橋地方法務局太田支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成25年10月31日

公用

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。
(前橋地方方法務局太田支局管轄)
令和8年1月16日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(7 枚目)

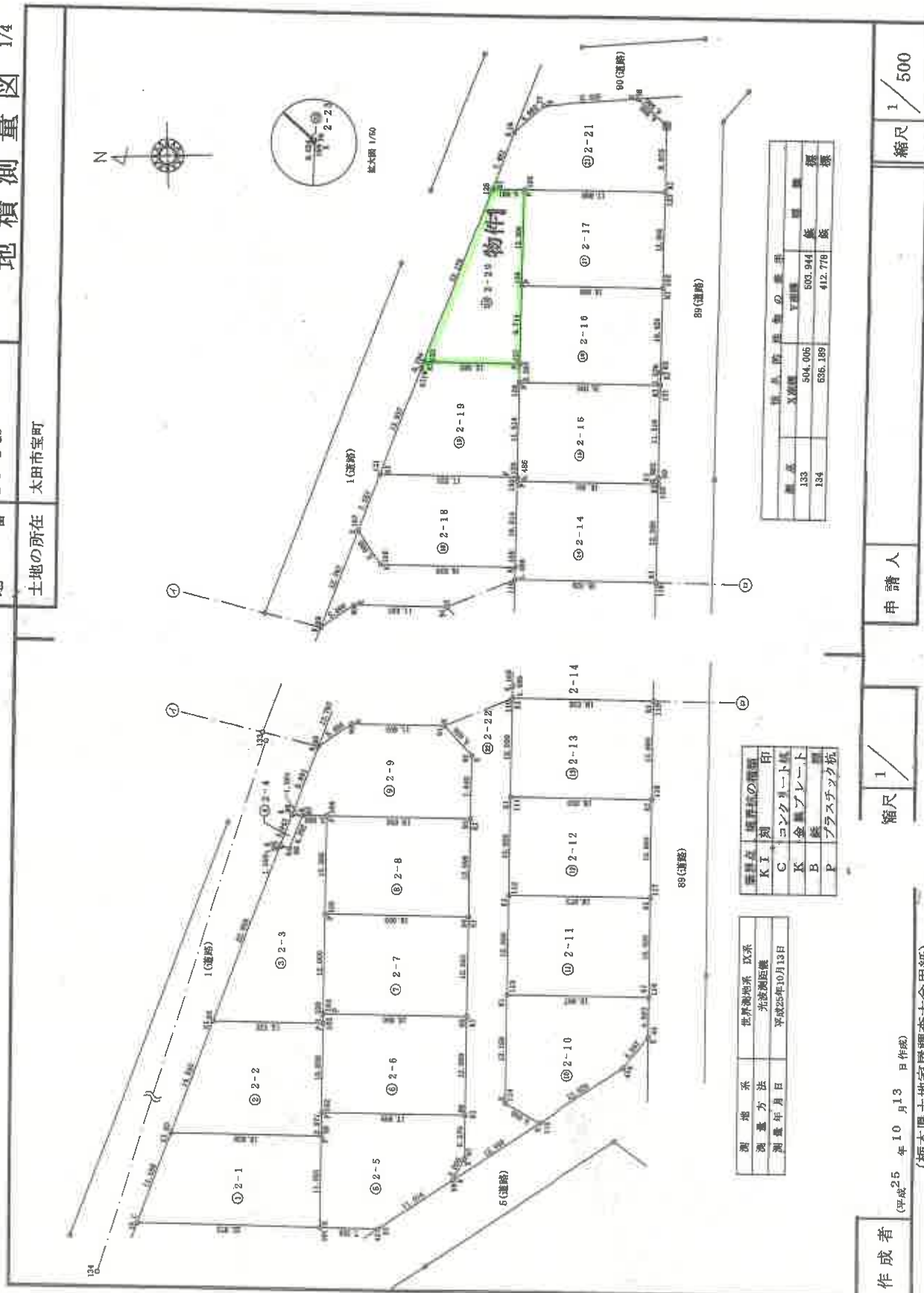
A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-3

土地所在図
土地積測量図 1/4

地番 2-1~2-23

土地の所在 太田市宝町



作成者

平成25年10月13日作成

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成25年10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。
(前橋地方方法務局太田支局管轄)
令和8年1月16日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-3

(3/4)

作成者

(平成25 年 10 月 13 日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

縮尺

申請人

縮尺

土地積測量図

3/4

地番 2-11~2-20

土地の所在 太田市宝町

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
128			471.997	532.497	-9527.968221
121			454.011	531.786	-9598.732300
63			453.947	533.361	-260.280168
122			453.523	543.776	9549.704112
126			471.509	544.488	10608.235928
127			471.504	534.732	280.275616
				合計	432.015367
				合計面積	216.0076836
				合計面積	216.00

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
126			471.509	544.488	-9527.451024
122			453.523	543.776	-10045.174048
123			453.036	555.765	9724.733668
124			471.021	555.478	10279.838094
				合計	431.886400
				合計面積	216.932450
				合計面積	216.99

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
107			492.524	514.889	82.382240
108			489.835	510.672	-10013.256576
109			472.912	510.002	-8848.534100
130			472.485	520.507	-232.656529
129			472.465	520.953	8656.868570
131			489.676	521.674	19482.172070
				合計	405.956075
				合計面積	202.9503515
				合計面積	202.98

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
131			489.676	521.674	-6166.166680
129			472.465	520.953	-9210.114254
128			471.997	532.497	-299.730817
127			471.504	534.732	6406.888360
132			483.977	535.259	6637.041679
19			484.285	534.527	3045.734846
				合計	494.433134
				合計面積	202.2165670
				合計面積	202.21

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
133			488.977	535.389	-1087.881786
127			471.504	534.732	-6887.681076
126			471.509	544.488	-489.708004
128			471.997	532.497	1083.237780
125			475.018	536.066	7211.776818
				合計	348.237141
				合計面積	174.6186866
				合計面積	174.61

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
113			474.436	472.547	-8314.464465
116			466.353	471.831	-8761.046507
117			468.689	483.822	8512.848080
112			473.948	484.537	8986.107739
				合計	434.041807
				合計面積	217.0209036
				合計面積	217.02

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
112			473.948	484.537	-8614.284164
117			468.689	483.822	-8961.324906
118			465.426	495.813	8712.428036
111			473.461	496.627	9197.169621
				合計	433.476697
				合計面積	216.7389335
				合計面積	216.73

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
111			473.461	496.627	-8713.055796
118			465.426	495.813	-9172.540500
119			454.961	507.804	8910.944592
110			472.973	508.517	9407.564500
				合計	432.912796
				合計面積	216.4563980
				合計面積	216.45

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
110			472.973	508.517	-8911.251908
119			454.961	507.804	-9381.678900
120			464.406	523.699	3408.886809
130			472.465	534.527	9516.368325
				合計	432.323597
				合計面積	216.1617985
				合計面積	216.16

地番	N	O	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
130			472.465	530.507	-9351.946269
120			464.406	519.795	-9363.587130
60			454.471	520.476	-253.771912
121			454.011	531.768	9320.631336
128			471.997	532.497	9628.699338
129			472.465	530.993	254.244594
				合計	432.017447
				合計面積	216.0097235
				合計面積	216.00

登記年月日：平成27年2月13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10日 前橋地方方法務局 本田文局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(9枚目)

請求番号 28-2

各階平面図

家屋番号

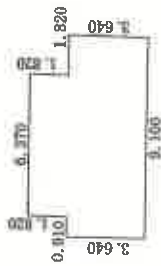
2番20

建物図面

建物の所在

太田市宝町 2番地20

1階



求積表

$9.100 \times 3.640 = 33.124000$
 $6.370 \times 1.820 = 11.593400$

合計 44.717400
床面積 44.71 m²

2階



求積表

$5.460 \times 3.640 = 19.874400$
 $3.640 \times 3.185 = 11.593400$
 $7.280 \times 1.820 = 13.249600$

合計 44.717400
床面積 44.71 m²



作製者

(平成 27 年

縮尺

250

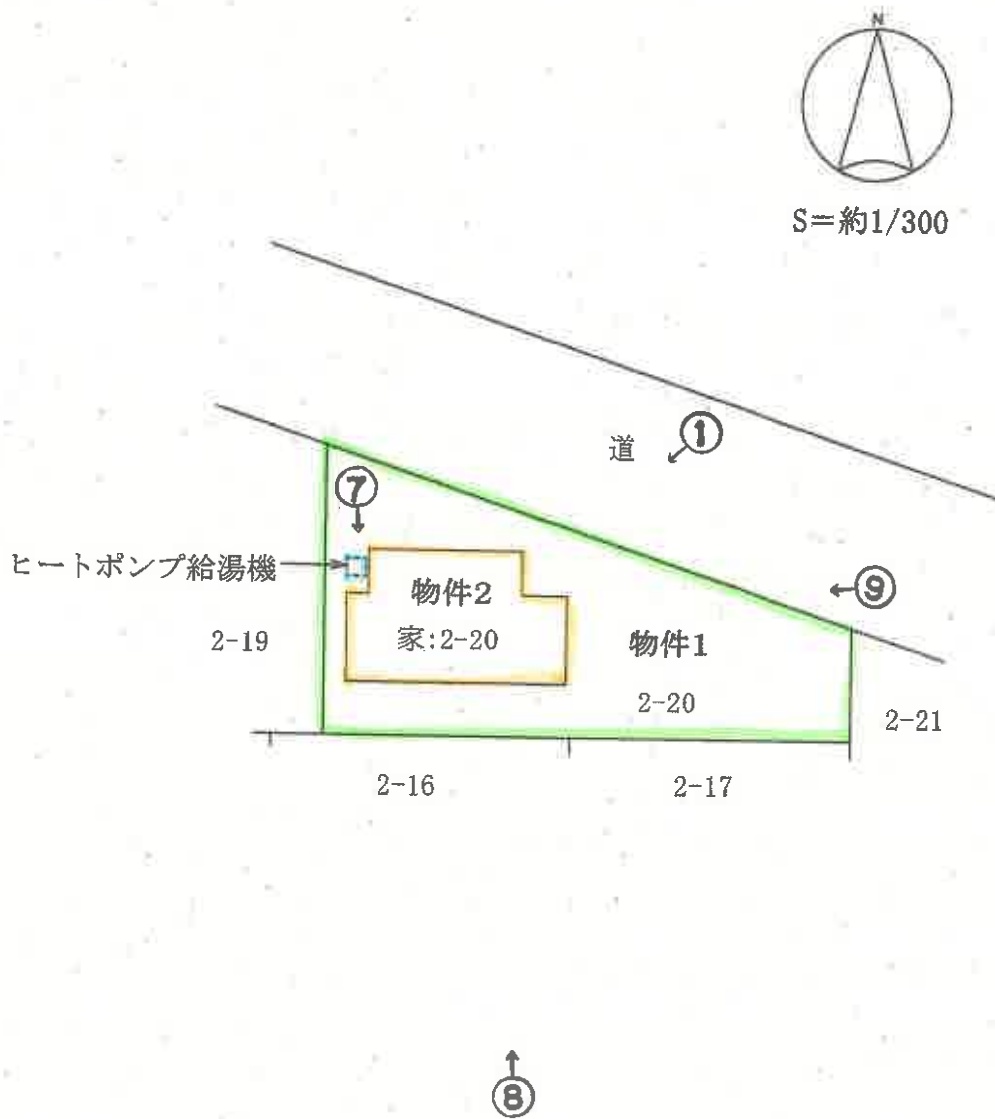
申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第68号】

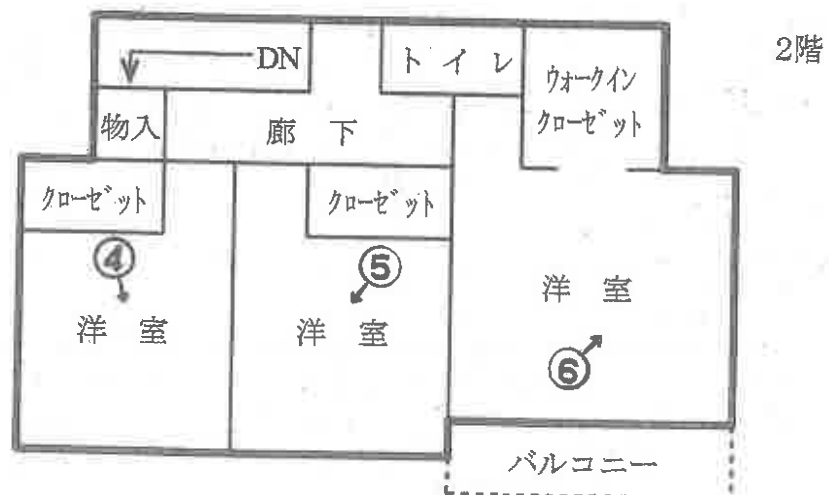
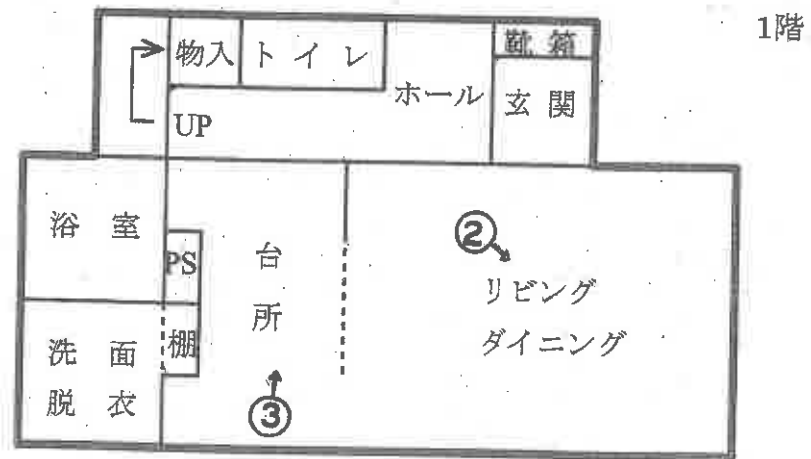


←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第68号】

<物件2>





① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階台所



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



貯湯ユニット

⑦ヒートポン
プ給湯機



⑧ソーラーパ
ネル



本件建物

⑨敷地東側

令和 7 年 (ケ) 第 68 号
令和 8 年 2 月 5 日
令和 8 年 3 月 18 日
評価書番号 第 320 号

現地調査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,910,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,400,000 円
物 件 2 (建物)	金 3,510,000 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	太田市宝町 2番20 宅地 174.61m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市宝町 2番地20 2番20 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 44.71m ² 2階 44.71m ²	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 北西 方 道路距離 約 2.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市内中心部の西方郊外に位置し、一般住宅を中心としてアパート、空地、農地等が介在する住宅地域である。市中心部からはやや離れているものの、土地区画整理済みで街路及び街区は整然としており、良好な住環境が形成されている。また、北方の(主)前橋・館林線沿いに商業施設が進出したことにより、生活利便性が向上している。市道を介した北側の地域は市街化調整区域に属するものの、一般住宅の進出が進んでおり、外観上は近隣地域と一体的な新興住宅地域の様相を呈している。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因は認められないため、当面は現状の環境を維持しつつ推移すると予測される。	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画(居住誘導区域内)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	174.61㎡ 間口約23.5m、奥行約4～12m 台形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	北東側を現況幅員約7m舗装市道(認定幅員7～7.1m)に概ね等高に接面している。当該市道は、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。	

供給処理施設	上水道 なし(特記事項参照) 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、目的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出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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	① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等から鑑みて土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 水道本管は、接面市道には敷設されていない。同本管は、東方約30m先の交差点付近の市道および西方約30m先の市道にそれぞれ敷設されている。物件1については、西方に敷設された本管から連合管により、接面市道を介して敷地内へ引き込み、使用している。 ④ 太田市防災マップでは、洪水や土砂災害区域には属していない。

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載)：平成27年2月6日新築 経過年数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：窯業系サイディング 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、クッションフロア 等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 そ の 他：ヒートポンプ給湯機、太陽光発電設備、車用コンセント 等
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 44.71㎡ 2階 44.71㎡ 合計 89.42㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないので使用可能かどうかは不明である。 ② 平成26年11月19日付(第H26確認建築群太田市00389号)で建築確認を受け、平成27年2月16日付(第H26確済建築群太田市00481号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 建物内部において猫1匹が飼育されている。 ④ オール電化住宅である。 ⑤ 屋根に設置された太陽光発電設備は売却対象とする。 ⑥ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。

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)

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	34,000	0.73	174.61	0.90	3,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)ー18

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,600 \text{ 円/㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 102 \div 34,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位(西)+1、角地+2

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政等各要因を考慮し査定した。

イ 個 別 格 差 : 0.73 [方位(北東)、形状、間口奥行関係等を考慮]

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
2	160,000	89.42	0.300	4,290,000

【物件2】

経過年数約 11年、 経済的残存耐用年数 約 19年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.333)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.333 \times (1 - 0.10) \div 0.300$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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
1	3,900,000	0.40	法定地上権	1,560,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	3,900,000	－ 1,560,000		1.00	0.60	1,400,000
2	4,290,000	＋ 1,560,000	1.00	1.00	0.60	3,510,000
一括価格(合計)						4,910,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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

公示地 価格【 太田(公) — 18 】

所 在 ： 太田市宝町66番6

価 格 ： 35,600 円／m²

位 置 ： 東武伊勢崎線 細谷 駅から 道路距離 約 2.3 km に位置する

価 格 時 点 ： 令和8年1月1日

地 積 ： 187m²

供給処理施設 ： 水道・ガス

接 面 街 路 ： 西6.9m舗装市道ほか側道

用途指定等 ： 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地域の概要 ： 中規模一般住宅が増えつつある新興住宅地域

第7 附属資料の表示

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



S=約1/10,000

物件所在地





S=1/500



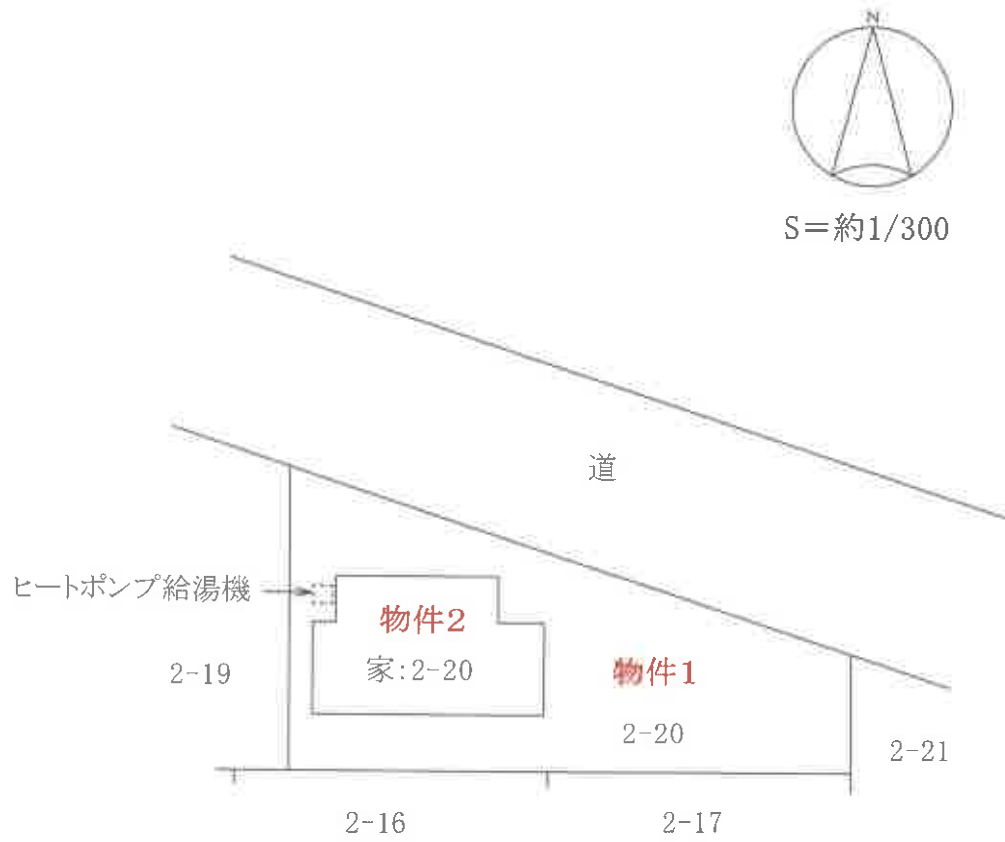
土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
番
区
域
見
出

宝町

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第68号】



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第68号】

＜物件2＞

