

(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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 号	物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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「自己計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 5月14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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月24日 午前 9時00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 7月15日 午前10時00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 6月26日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市亀岡町 |
| | 地 番 | 50番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市亀岡町 50番地8 |
| | 家屋 番号 | 50番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル
2階 59.08平方メートル |

物件明細書

令和 8年 4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 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 | 太田市亀岡町 |
| | 地 番 | 50番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市亀岡町 50番地8 |
| | 家屋 番号 | 50番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル
2階 59.08平方メートル |



令和7年(ケ)第35号
令和7年8月20日受理
令和7年9月17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 印

(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 | 太田市亀岡町 |
| | 地 番 | 50番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市亀岡町 50番地8 |
| | 家屋 番号 | 50番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル
2階 59.08平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県太田市亀岡町 50番地8 (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)
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 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	
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)

執行官の意見

■以下のとおり

- 1 本件各物件の状況は、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 現地に設置された看板から管理会社が判明したため、当該管理会社から建物の鍵を借り受けて立入調査を実施した。
- 3 A（債務者兼所有者）と直接的に話をすることはできなかったが、本件物件の使用状況等について、管理会社の担当者から以下のとおり聴取した。
 - ・ 現在、本件建物は空き家になっている。
 - ・ 代理人（行政書士）を窓口にして業務を受けており、管理会社もA本人と直接連絡を取ることはできない状況である。
 - ・ 建物の不具合や近隣とのトラブル等があったというような話は特に聞いていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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7年8月28日 11:05-11:20	前橋地方法務局 太田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年8月29日 14:30-14:40	太田市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年9月1日 13:35-13:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
令和7年9月10日 13:30-13:35	物件管理会社事務所	<input checked="" type="checkbox"/> 担当者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 建物の鍵借受
令和7年9月12日 13:05-13:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月12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ことが確認できたため、本件物件の管理を委託された会社から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月12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) 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	太田市亀岡町			地番	50番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	

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6月17日
前橋地方務局太田支局
登記官

地図整理番号：M17511
(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年8月3日

1/4

地積測量図

地番 50-1
50-3ないし50-18
土地の所在 太田市龜岡町



面積一覧表

地番名	地積
50-1	553.83 m ²
50-3	218.06 m ²
50-4	215.32 m ²
50-5	215.45 m ²
50-6	254.65 m ²
50-7	231.75 m ²
50-8	232.13 m ²
50-9	232.56 m ²
50-10	304.52 m ²
50-11	208.21 m ²
50-12	201.05 m ²
50-13	201.72 m ²
50-14	202.24 m ²
50-15	202.30 m ²
50-16	9.00 m ²
50-17	7.99 m ²
50-18	4.38 m ²
合計	3495.16 m ²

点	X座標	Y座標	備
T3-1	45,485	40,413	金属板
T2-1	41,159	86,118	金属板
T22	71,984	79,069	金属板
T23	76,081	37,480	金属板

基準点	基準点の地積
田石	
田田	コンクリート
田田	金属板
田田	金属プレート
田田	田田
田田	プラスチック
田田	金属板
田田	田田

座標系 任意座標
測量年月日 平成30年7月20日

縮尺 500

申請人

製図者 土地家屋調査士

平成30年7月20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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)
令和7年8月27日 前橋地方法務局桐生支局 登記官

A3をA4に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成30年8月3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。
(前橋地方務局大田支局管轄)

令和7年8月27日

前橋地方務局桐生支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：25-1

地積測量図

地番 50-1
50-3ないし50-18

土地の所在 太田市龜岡町

地番	点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点積(m ²)	境界線種別	境界線種別	備考
50-10	KE-2	104.549	25.477	22.002	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		83.030	20.890	4.130	金属プレート	金属プレート	旧中継境界線
50-11	K15	78.989	20.036	10.501	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		77.245	30.391	1.847	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-12	K51	76.940	32.213	6.000	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		82.958	33.204	3.996	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-13	K48	86.797	33.880	15.529	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		102.114	36.440	11.230	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-14	KE-2	104.549	25.477	22.002	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		83.030	20.890	4.130	金属プレート	金属プレート	旧中継境界線
計算方法							
面積(m ²)				609.046670			
地積				304.5243350			
				304.52			
							$2P = \sum(Y_n(X_{n+1} - X_n - 1))$

地番	点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点積(m ²)	境界線種別	境界線種別	備考
50-11	K15	78.989	20.036	19.121	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		60.281	16.085	11.295	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-12	K32	58.403	27.223	19.106	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		77.245	30.391	10.591	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-13	K15	78.989	20.036	19.121	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		60.281	16.085	11.295	金属プレート	金属プレート	新設境界線
計算方法							
面積(m ²)				416.423590			
地積				208.2117950			
				208.21			
							$2P = \sum(Y_n(X_{n+1} - X_n - 1))$

地番	点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点積(m ²)	境界線種別	境界線種別	備考
50-12	P15	77.245	30.391	19.106	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		58.403	27.223	10.519	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-13	K31	56.654	37.596	19.109	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		75.498	40.769	8.677	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-14	K51	76.940	32.213	6.000	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		77.245	30.391	1.847	金属プレート	金属プレート	新設境界線
計算方法							
面積(m ²)				402.112900			
地積				201.0564500			
				201.05			
							$2P = \sum(Y_n(X_{n+1} - X_n - 1))$

地番	点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点積(m ²)	境界線種別	境界線種別	備考
50-7	P19	93.799	60.946	15.394	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		78.619	58.385	11.997	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-8	K4	76.634	70.217	5.001	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		79.533	74.292	10.439	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-9	K27	89.827	76.024	1.895	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		91.452	74.867	14.117	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-10	P19	93.799	60.946	15.394	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		78.619	58.385	11.997	金属プレート	金属プレート	新設境界線
計算方法							
面積(m ²)				463.516980			
地積				231.7579650			
				231.75			
							$2P = \sum(Y_n(X_{n+1} - X_n - 1))$

地番	点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点積(m ²)	境界線種別	境界線種別	備考
50-11	K26	99.287	49.163	18.651	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		80.698	46.030	12.529	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-12	K5	78.619	58.385	15.394	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		93.799	60.946	2.806	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-13	K214	96.566	61.413	12.548	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		99.287	49.163	18.651	金属プレート	金属プレート	新設境界線
計算方法							
面積(m ²)				464.267770			
地積				232.1338850			
				232.13			
							$2P = \sum(Y_n(X_{n+1} - X_n - 1))$

地番	点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点積(m ²)	境界線種別	境界線種別	備考
50-9	K24	102.114	36.440	15.529	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		86.787	33.880	2.003	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-10	K47	86.464	35.853	8.628	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		86.132	37.828	1.592	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-11	K45	83.577	37.392	8.195	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		81.955	38.535	7.600	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-12	K6	80.698	46.030	18.851	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		99.287	49.163	13.033	金属プレート	金属プレート	新設境界線
50-13	K24	102.114	36.440	15.529	金属プレート	金属プレート	新設境界線
		86.787	33.880	2.003	金属プレート	金属プレート	新設境界線
計算方法							
面積(m ²)				465.128830			
地積				232.5644150			
				232.56			
							$2P = \sum(Y_n(X_{n+1} - X_n - 1))$

作製者

土地家屋調査士

30年7月23日(作製)

申請人

縮尺

登記年月日：令和3年3月9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6月17日 前橋地方法務局太田支局

登記官

A3をA4に縮小

(8 枚目)

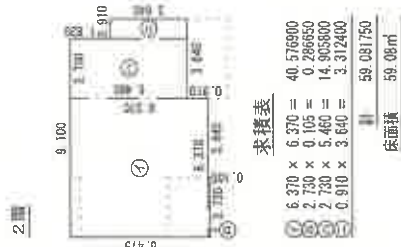
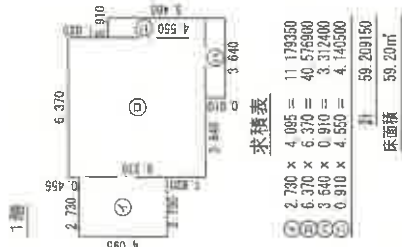
地図整理番号：M17512

建物図面図

各階平面図

家屋番号 50-8

建物の所在 太田市竜岡町50番地8



作成者 土地家屋調査士

(令和3年3月7日作成)

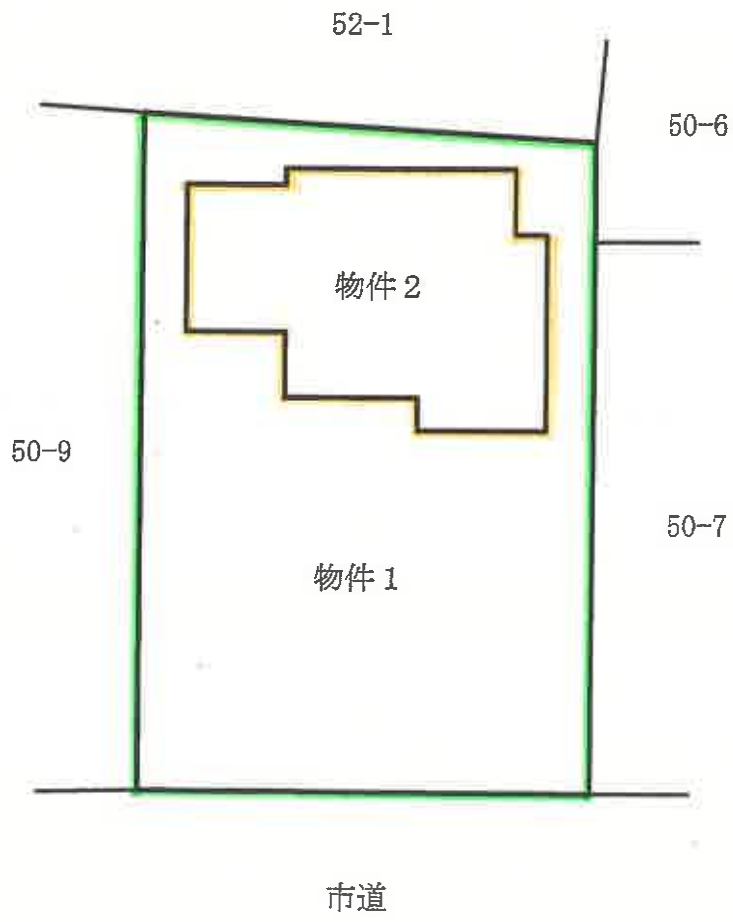
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

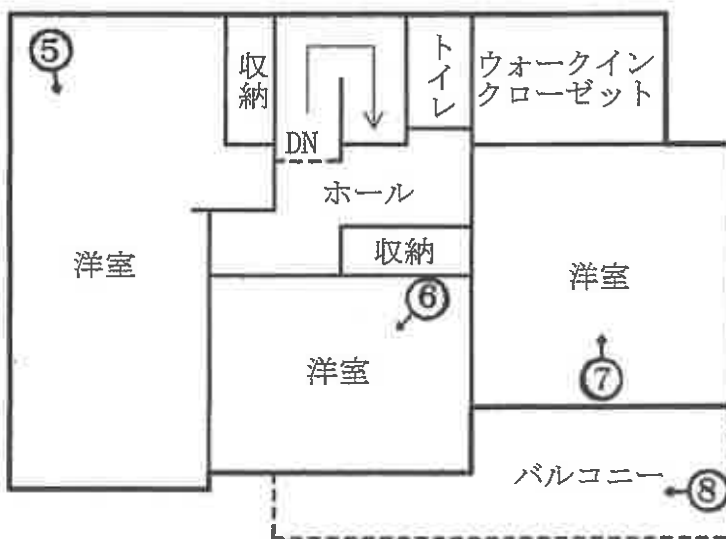
建 物 間 取 図



1階



2階



←○ 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 9 月 12 日 現地調査
令和 7 年 9 月 25 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 9,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,760,000 円
物件2 (建物)	金 7,330,000 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 地積	太田市亀岡町 50番8 宅地 232.13m ²	同左
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	太田市亀岡町 50番地8 50番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.20m ² 2階 59.08m 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	東武伊勢崎線 木崎駅 南東方 約 2.3 km (道路距離)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ民間事業者によるミニ分譲住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	規模	232.13 m ²
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口 約 12.5 m 奥行 約 18.5 m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 6.0m (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
	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	抵当権 令和3年3月25日
	建物最優先担保権	抵当権 令和3年3月25日
	最先時建物存否	存在
	土地建物所有者	同一人
	建物新築時期	令和2年2月21日
	件外建物	なし
隣地等	市道、住宅、畑等	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
	(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	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	特になし

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	令和2年2月21日 (登記簿記載)
	経過年数	5.6年
	経済的残存耐用年数	18.4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
	その他	オール電化住宅
床面積（現況）	1階	59.20㎡
	2階	59.08㎡
	延	118.28㎡
現況用途等	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	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	24,700	1.03	232.13	0.90	5,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	太田	—	27		
公示価格	25,700円/㎡	× 100.0 / 100	× 100 / 100.0	× 100 / 104.0	標準画地価格 24,700円/㎡

◇ 時点修正：令和7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：方位等を考慮して +3% 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
2	166,000	118.28	0.50	9,820,000

ウ 現 価 率

番号	a		0.50	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
2	経済的全耐用年数	24.0年	0.50	(1 - 0%)	0.50
	経過年数	5.6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	5,320,000	0.45 法定地上権	2,390,000

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	5,320,000	-2,390,000	—	1.00	0.60	1,760,000
2	9,820,000	+2,390,000	1.00	1.00	0.60	7,330,000
一括価格 (合計)						9,090,000

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 = 27 】

所 在 : 太田市亀岡町5番5

価 格 : 25,700 円/m²

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 2.3 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 192 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北側 5.2 m 市道

用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% , 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

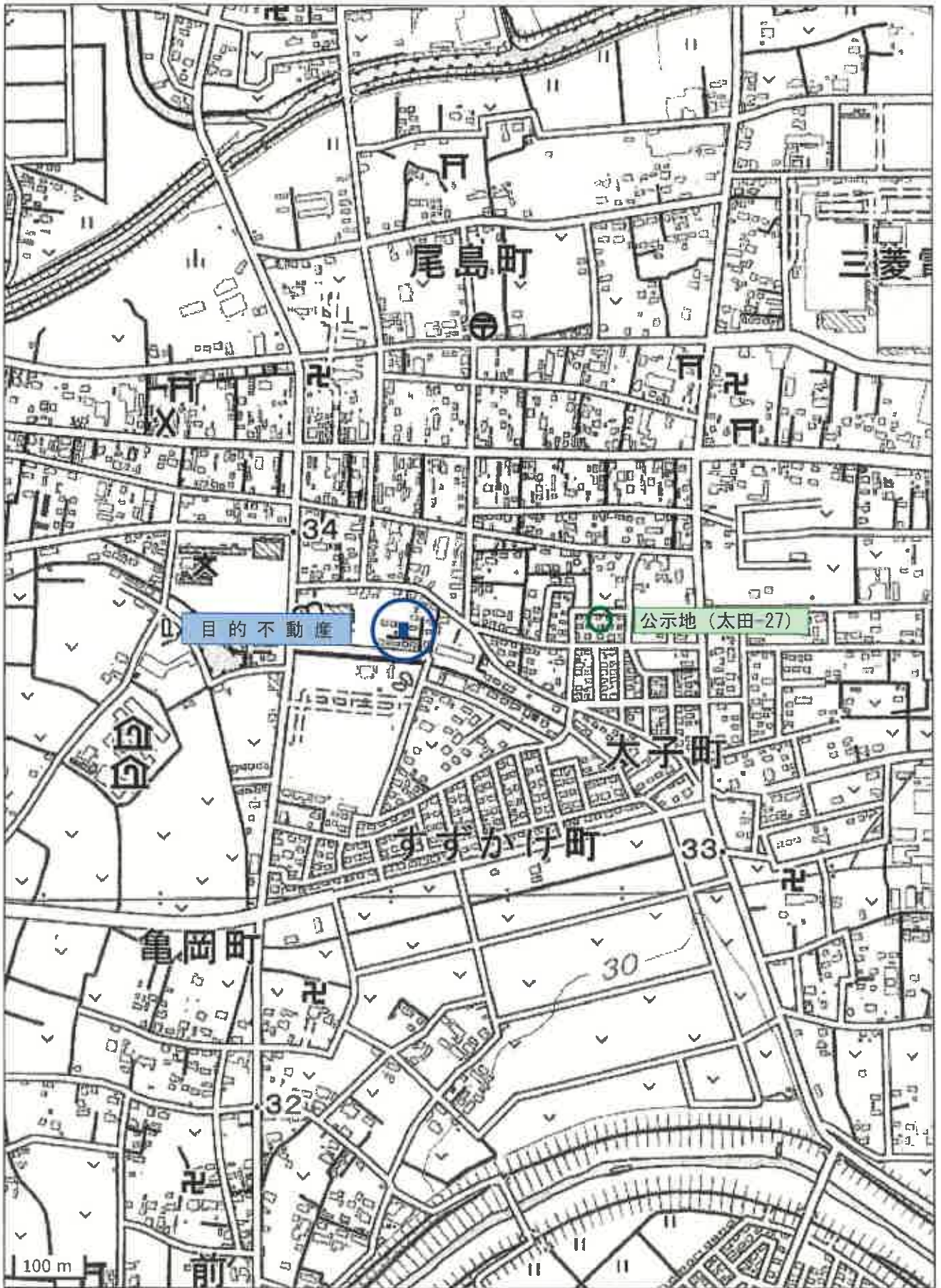
位置図

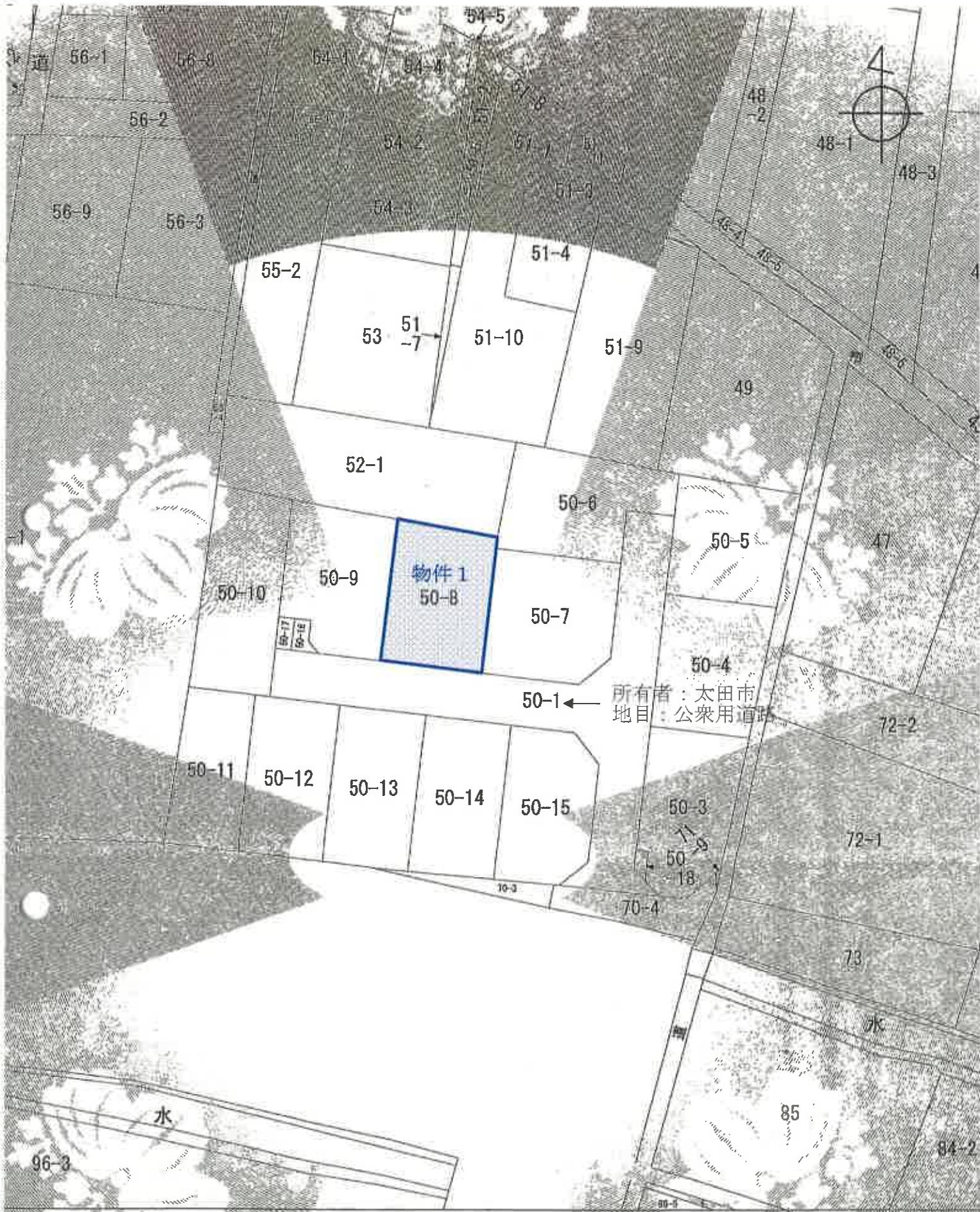
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上





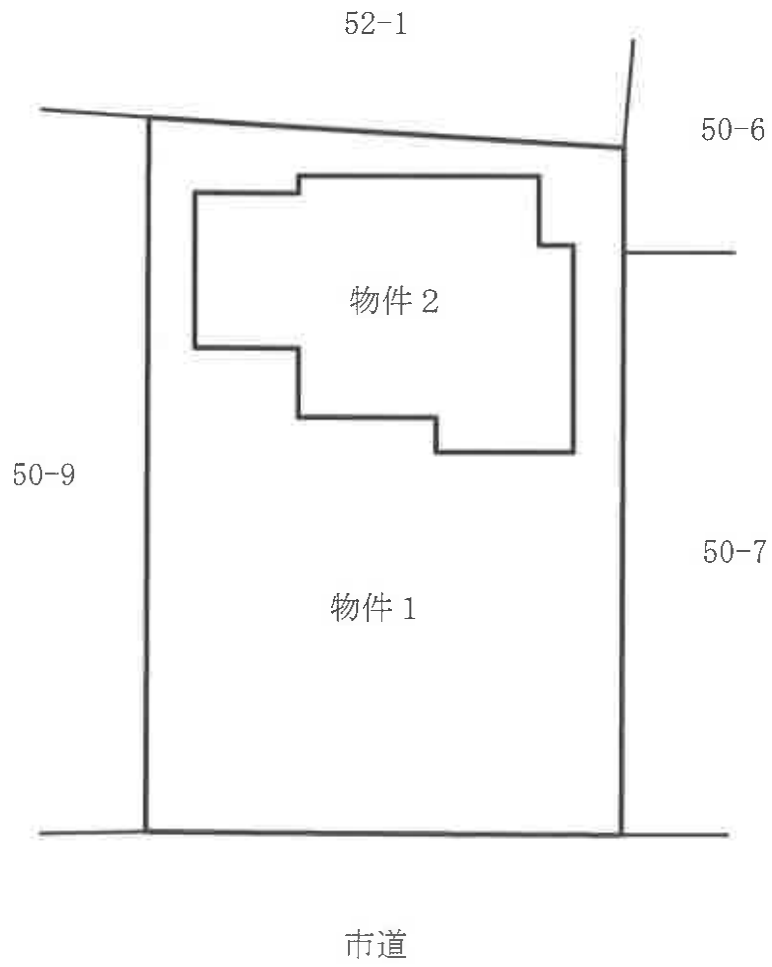
地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けの位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：600分の1

公図写

地番区域見出し
 亀岡町

土地建物位置關係圖



建物間取図



1階



2階

