

(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 7 年 5 月 22 日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

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 7 年 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 7 年 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 370, 000 10, 696, 000	一括	2, 674, 000	211, 665	非課税
1	6, 460, 000				
2	6, 910, 000				

物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町阿左美
 地 番 247 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1554.83 平方メートル

2 所 在 みどり市笠懸町阿左美 247 番地 1

家屋 番号 247 番 1

種 類 居宅 倉庫 事務所

構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
 板葺 2 階建

床 面 積 1 階 578.13 平方メートル
 2 階 243.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 588.13 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 石原 拓

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】

所有者及び破産者株式会社実慶が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社の代表取締役は、本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

廃棄物が存在する。廃棄物は、塩化ビニル、接着剤、シンナー等である。

《 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 みどり市笠懸町阿左美
 地 番 247 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1554.83 平方メートル

2 所 在 みどり市笠懸町阿左美 247 番地 1
 家屋 番号 247 番 1
 種 類 居宅 倉庫 事務所
 構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
 板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 578.13 平方メートル
 2 階 243.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 588.13 平方メートル



令和6年(ケ)第 27号
令和7年 1月10日受理
令和7年 2月 6日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 ㊞

(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 みどり市笠懸町阿左美
 地 番 247 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1554.83 平方メートル

- 2 所 在 みどり市笠懸町阿左美 247 番地 1
 家屋 番号 247 番 1
 種 類 居宅 倉庫 事務所
 構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
 板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 578.13 平方メートル
 2 階 243.81 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	みどり市笠懸町阿左美247番地1（住居表示未実施）			
土 地	物件1			
現 況 地 目	■宅地（物件1）			
形 状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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A □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	■廃棄物が存在する。（写真②、③参照） ■土地に定着するカーポート2個、物干し場、看板が存在する。			
建 物	物件2			
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	□公簿上の記載と概ね同一である ■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：1階 約588.13平方メートル			
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A及び債務者株式会社実慶 上記の者が本建物を不使用の居宅・倉庫・事務所等として占有している ■株式会社実慶の占有権原は使用借権			
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	■雨漏りのあとが見受けられる。（写真⑨、⑩、⑫参照）			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	□概ね建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね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 (所有者)	1 本件建物の居宅部分は十年以上空き家です。 2 本件建物の事務所・倉庫部分は私が代表者を務めていた株式会社実慶が使用していました。同社が私個人に賃料を支払っていたということはありません。 3 本件土地に存在する廃棄物は、塩化ビニル、接着剤、シンナーなどです。

執行官の意見

- 1 本件は、債務者株式会社実慶及び所有者Aが破産手続開始決定を受け、両者の破産管財人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 本件土地には廃棄物が存在（写真②、③参照）しており、本件建物には雨漏りのあと（写真⑨、⑩、⑫参照）が見受けられる。
- 3 買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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1月10日 15:25-15:50	みどり市役所笠懸庁舎	■家屋見取図、土地家屋現況図、公課証明書、各交付
令和7年1月10日 16:15-16:30	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年1月16日 9:25-9:40	前橋地方法務局桐生支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年1月23日 9:15-10:55	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
令和7年2月4日 13:25-13:28	執行官室	■所有者Aから電話聴取
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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から借用した鍵で解錠し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7年1月23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)



-47688.099 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
笠懸町阿左美

請求部	所在地	みどり市笠懸町阿左美					地番	247番1		
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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和57年10月14日			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。

令和6年12月11日
前橋地方務局桐生支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成21年1月16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1月16日 前橋地方方法務局桐生支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：3-1

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石コンクリート杭	石	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
合成杭	合	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
杭	杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
成	成	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
杭	杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
金	金	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
属	属	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
抗	抗	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
プレート	プ	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
ト	ト	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
刻ミ	刻	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
ミ	ミ	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別

地積測量図

地番 247-1
247-3

土地の所在 みどり市笠懸町阿左美

座標求積表

(任意座標)

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
A. 9	42081.848	-47640.801	-241442.069069	39.381
G14	42087.798	-47607.875	-325778.797675	0.868
X. 175	42088.880	-47607.831	247941.698848	32.648
X. 178	42088.880	-47607.831	191780.633726	3.249
X. 177	42084.928	-47642.442	-66899.941880	1.998
K. 15	42082.720	-47642.387	132255.266313	2.082
併面積			65.685292	
地積			27.8428310	㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
X. 177	42084.928	-47642.442	2286700.184056	3.249
X. 178	42088.880	-47607.831	-191780.633726	32.648
X. 175	42088.880	-47607.831	-1408715.719290	23.919
G15	42112.180	-47612.127	-1784125.983934	13.883
L40	42125.492	-47614.872	-1240838.952390	12.970
G16	42136.240	-47617.108	-316415.682660	26.430
A. 4	42132.137	-47642.854	352604.540424	1.618
K. 16	42130.839	-47643.781	2283651.322872	46.233
併面積			3109.876425	
地積			1554.932125	㎡

総計 1582.6808435

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
A. 4	42132.137	-47642.854		
A. 9	42081.848	-47640.801		
G14	42087.798	-47607.875		
G15	42112.180	-47612.127		
G16	42136.240	-47617.108		
K. 15	42082.720	-47642.387		
K. 16	42130.839	-47643.781		
L40	42125.492	-47614.872		
T. 1	42076.208	-47650.081		
T. 2	42090.141	-47595.948		
X. 175	42088.880	-47607.831		
X. 177	42084.928	-47642.442		
X. 178	42088.880	-47607.831		

作成者

平成 20 年 12 月 26 日作成

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

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6年12月11日 前橋地方法務局桐生支局

前橋地方法務局桐生支局

(8 枚目)

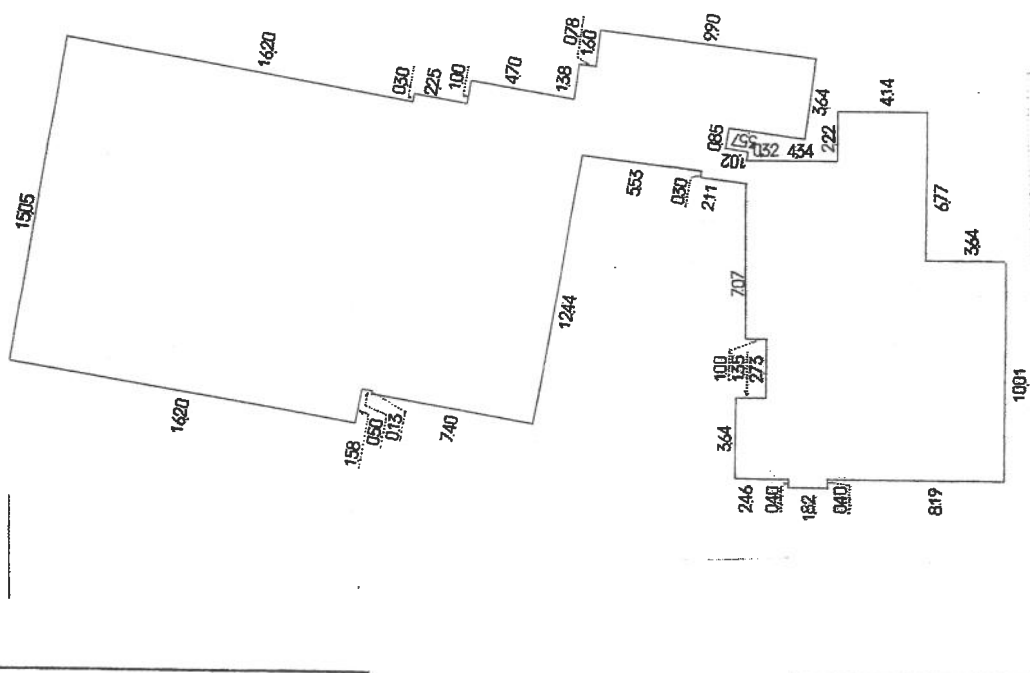
 $\frac{1}{2}$

物 平 面 圖 面 圖

家	2
里	4
番	4
号	7
	1

新田郡市並栗栖久保 2 4 7 番地 1

墮



路道

246

蛭

247-1

244-1

245-1

製作者	製日
作年	月

縮尺 1/250

人請母

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和六年拾月廿六日

A3をA4に縮小コピー

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6年12月11日 前橋地方方法務局桐生支局

登記官

(9 枚目)

0501622 各 階 平 面 図

1 階床面積計算表

1.82 × 0.40	=	0.72800
12.47 × 3.64	=	45.39080
11.12 × 2.73	=	30.35760
12.12 × 3.64	=	44.11680
8.48 × 4.55	=	38.58400
4.14 × 2.22	=	9.19080
3.64 × 3.57	=	12.99480
(0.30 × 0.35) × 2.05 ÷ 2	=	0.66625
(0.67 × 0.77) × 1.02 ÷ 2	=	0.73440
1.02 × 0.32	=	0.32640
(2.46 × 2.44) × 6.33 ÷ 2	=	15.50850
6.33 × 3.02	=	19.11660
1.80 × 0.65 ÷ 2	=	0.58500
1.80 × 0.70 ÷ 2	=	0.63000
14.90 × 5.65	=	84.18500
13.90 × 1.75	=	24.32500
13.77 × 0.50	=	6.88500
16.20 × 15.05	=	243.81000
合計	=	578.13495
1階床面積	=	578.13㎡

2 階床面積計算表

16.20 × 15.05	=	243.8100
2階床面積	=	243.81㎡

作製者
作製年月日

縮尺 1/

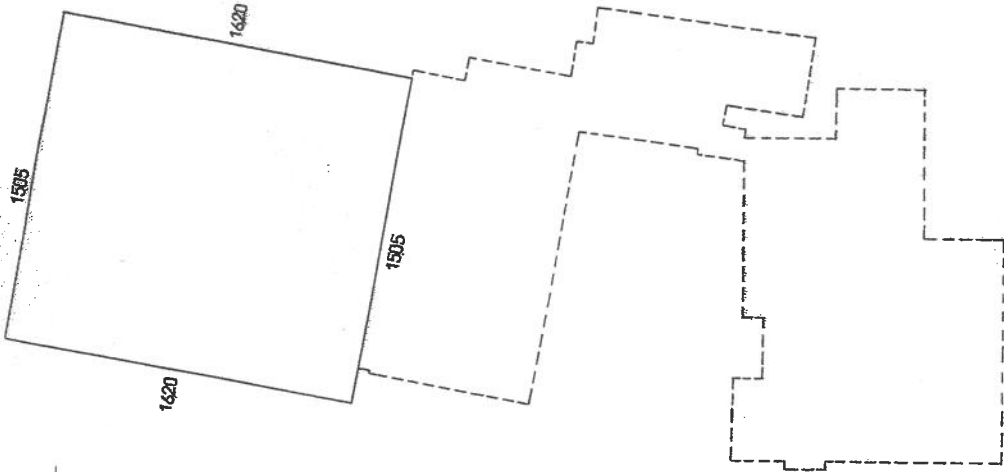
申請人

縮尺 1/250

家屋番号 247~1

建物の所在 新田郡佐野町大字左子富久保247番地1
みどり市立佐野南小学校

2 階



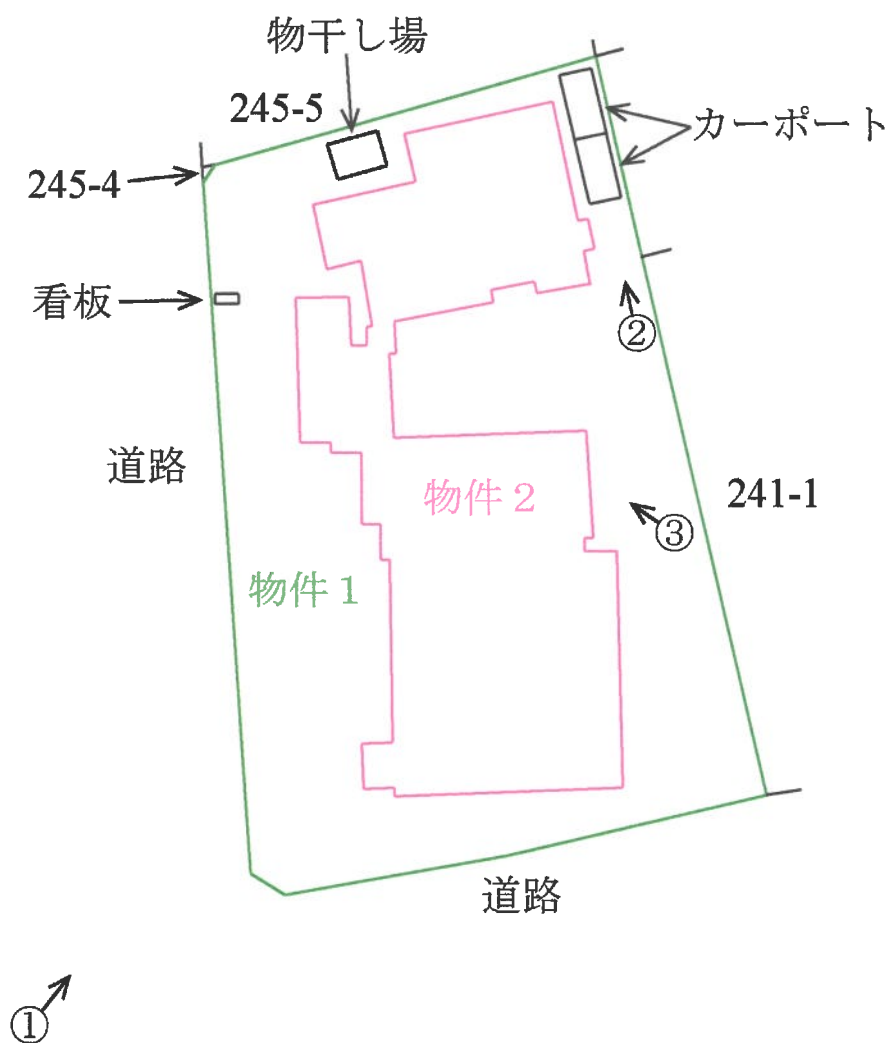
物 図 階 平 面 図 0

昭和六十二年拾月六日

土地建物位置関係図

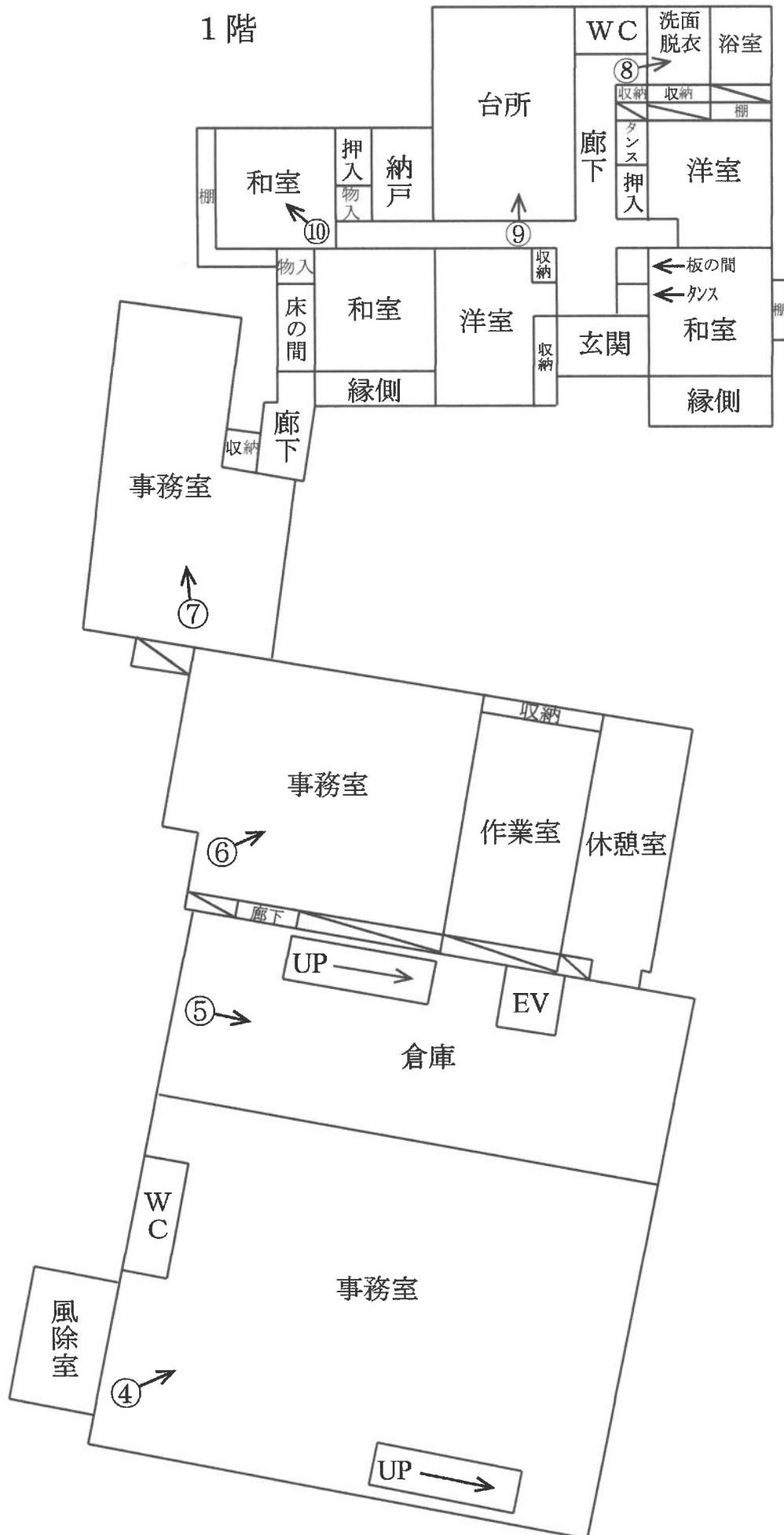


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

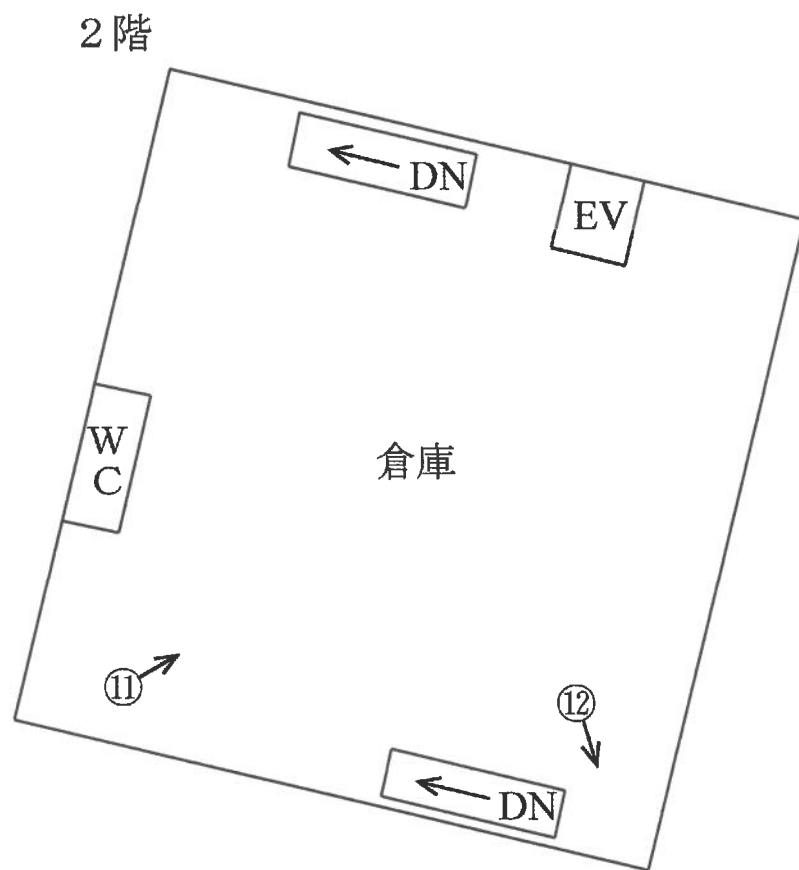
←○写真撮影位置・方向



(11枚目)

建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①



②



③





⑦



⑧



⑨



令和 6 年 (ケ) 第 27 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 日 評価

前橋地方裁判所 桐生支部 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 13,370,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 6,460,000 円	
物件2（建物）	金 6,910,000 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	みどり市笠懸町阿左美 247番1 宅地 1554.83平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	みどり市笠懸町阿左美247番地1 247番1 居宅 倉庫 事務所 コンクリートブロック・鉄骨造陸 屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 578.13平方メートル 2階 243.81平方メートル	約588.13平方メートル その他は同左
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	東武桐生線「阿左美」駅の南西方・道路距離約1.4km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	太田市境付近に位置する、県道太田・大間々線沿いの店舗、一般住宅等が混在する地域。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、交通上の利便性は良好であるものの商況は普通である。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	非線引都市計画区域 なし 70% 400% — —
画 地 条 件	地 積 : 1,554.83㎡ 間 口 : 約50m 奥 行 : 約27m～35m 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	西側が幅員約8.5mの片側歩道付舗装県道太田・大間々線(※)に等高に、南側が幅員約5.2mの舗装市道笠懸4295号線(※)に約0～0.3m高く接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件2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、通常の費用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	④ 土地に定着するカーポート①(軽量鉄骨製、約11㎡)、カーポート②(アルミ製、約11㎡)、物干し場(軽量鉄骨製、約9㎡)、看板が存在する。 ⑤ 土地上に多量の廃棄物(塩化ビニル、接着剤、シンナー)等が存在する。なお土壤汚染の可能性は不明である。
---------	---

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) : 昭和45年12月20日 新築 昭和54年6月7日 増築、変更 昭和62年8月31日 増築、変更 経過年数 : 約 54 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造 : コンクリートブロック・鉄骨造 屋根 : 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : タイル貼り等 内壁 : クロス貼り等 天井 : 石膏ボード張り等 床 : カーペットタイル、畳等 設備 : 電気、給排水(浄化槽対応)等 その他 : -
床面積(現況)	1階 約588.13㎡ 2階 243.81㎡、延 約831.94㎡ (※)1階南西端部分が約10㎡増築されている。
現況用途等	現況用途 : 居宅・倉庫・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(雨漏り箇所等あり)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・建物内に多量の動産、廃棄物等が存在する。

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	23,700	0.87	1,554.83	0.70	22,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 みどり(県)5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/140 = 23,700\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（令和6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 : +2% (角地、不整形地)

◇ 地 域 格 差 : +40% (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個 別 格 差 : ▲13% (角地、規模等)

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▲30%と査定した。

(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
2	130,000	831.94	0.05	5,410,000

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	22,440,000	0.40	法定地上権	8,980,000

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	22,440,000	－8,980,000	－	0.80	0.60	6,460,000
2	5,410,000	＋8,980,000	1.00	0.80	0.60	6,910,000
一括価格 (合計)						13,370,000

ウ 占有減価修正：【物件2】
使用借権が付着するが、契約の経緯、利用の態様等を勘案し、特に占有減価はないと判定した。

エ 市場性修正：多量の廃材物等が存在することによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲20%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（みどり(県)5-2)

所 在：みどり市笠懸町久宮68番34

価 格：33,900円/㎡

位 置：東武桐生線「阿左美」駅の南西方道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：959㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南東11m県道(東側道)

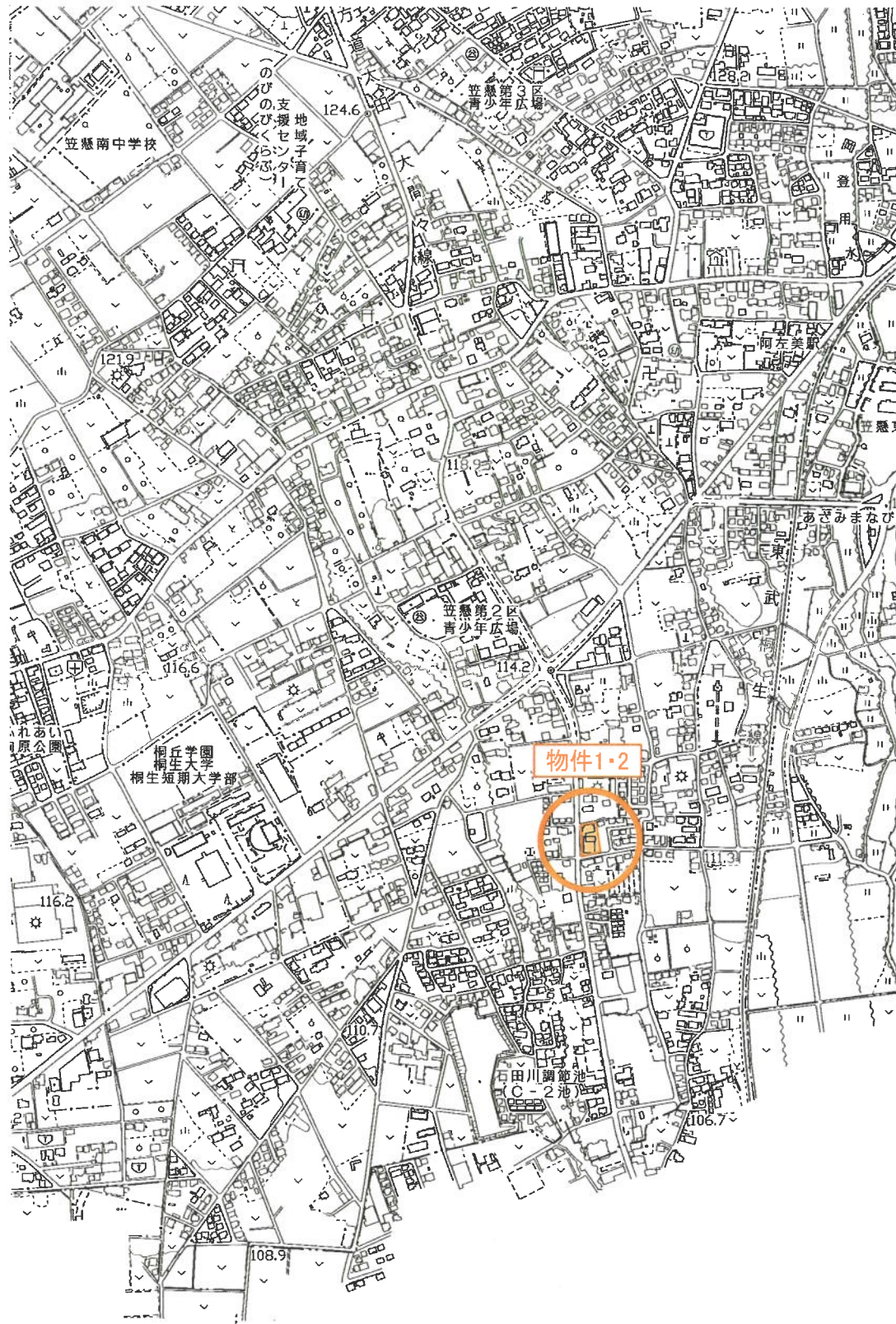
用途指定等：非線引都市計画区域(指定建ぺい率70%、指定容積率400%)

地域の概要：幹線道路沿いに店舗、工場等が立地する路線商業地域

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

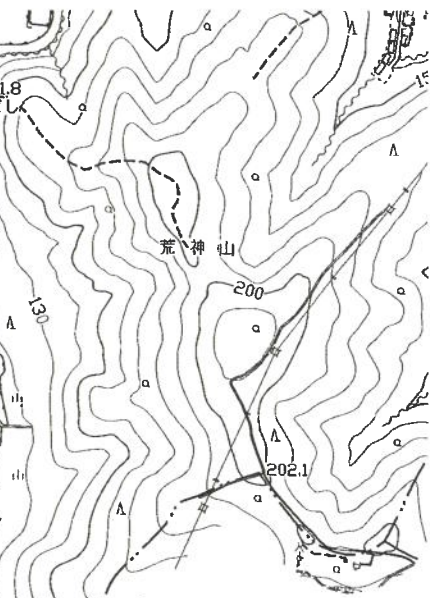
以 上



位置図



S=1:10,000



太 田 市

N

370-3

公 図 写

4



S = 1 : 5 0 0

245-3

245-1

245-6

245-5
+ 241-5

241-

道

369-7

245-4

物件1
247-1

241-9

241-4

241-1

241-1

5

369-8

369-4

-2

369-6

道

241-17

道

247-3

①

362-3

362-1

248-1

248-4

251-2

251-3

251-4

地区外

地区外

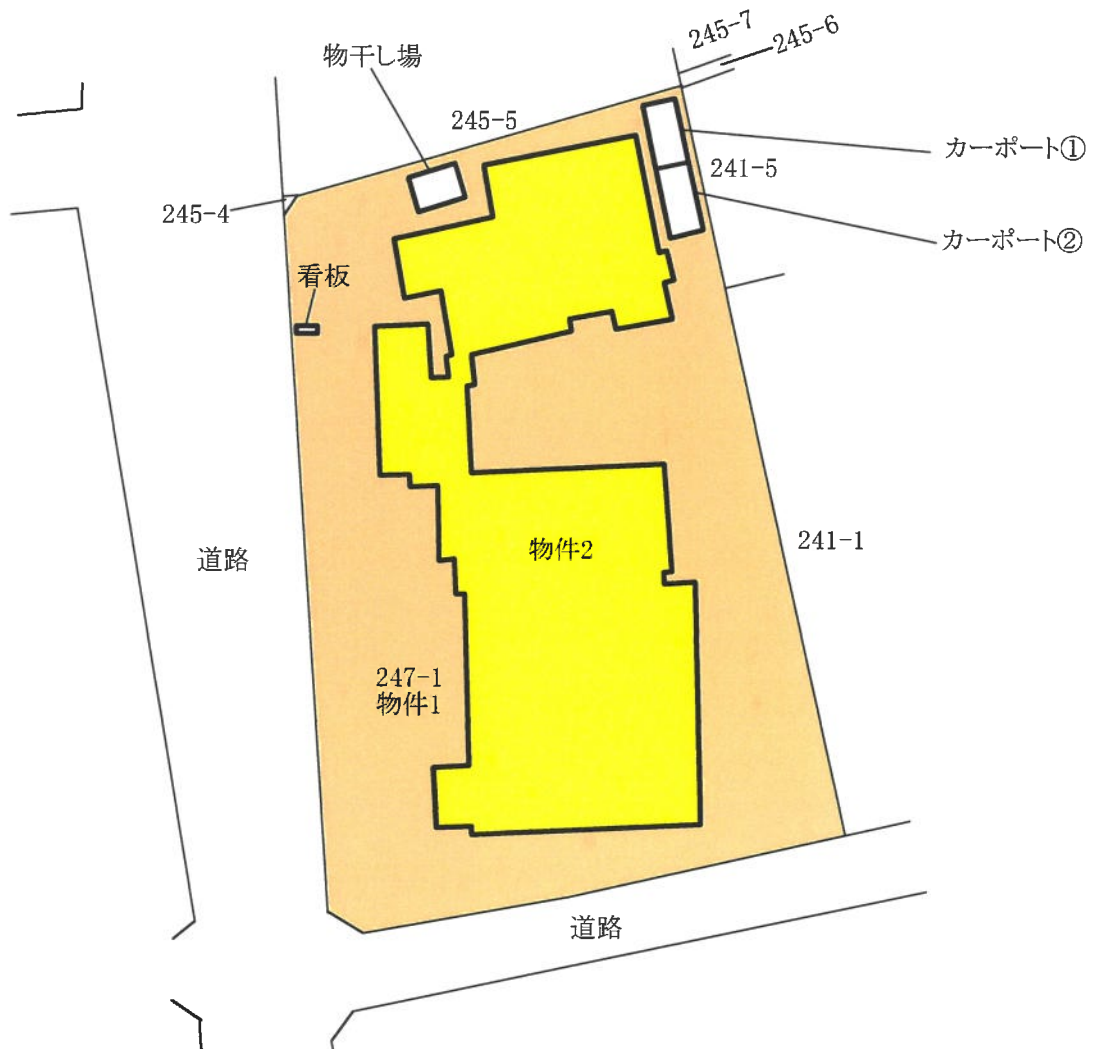
249-5

249-9

土地建物位置関係図

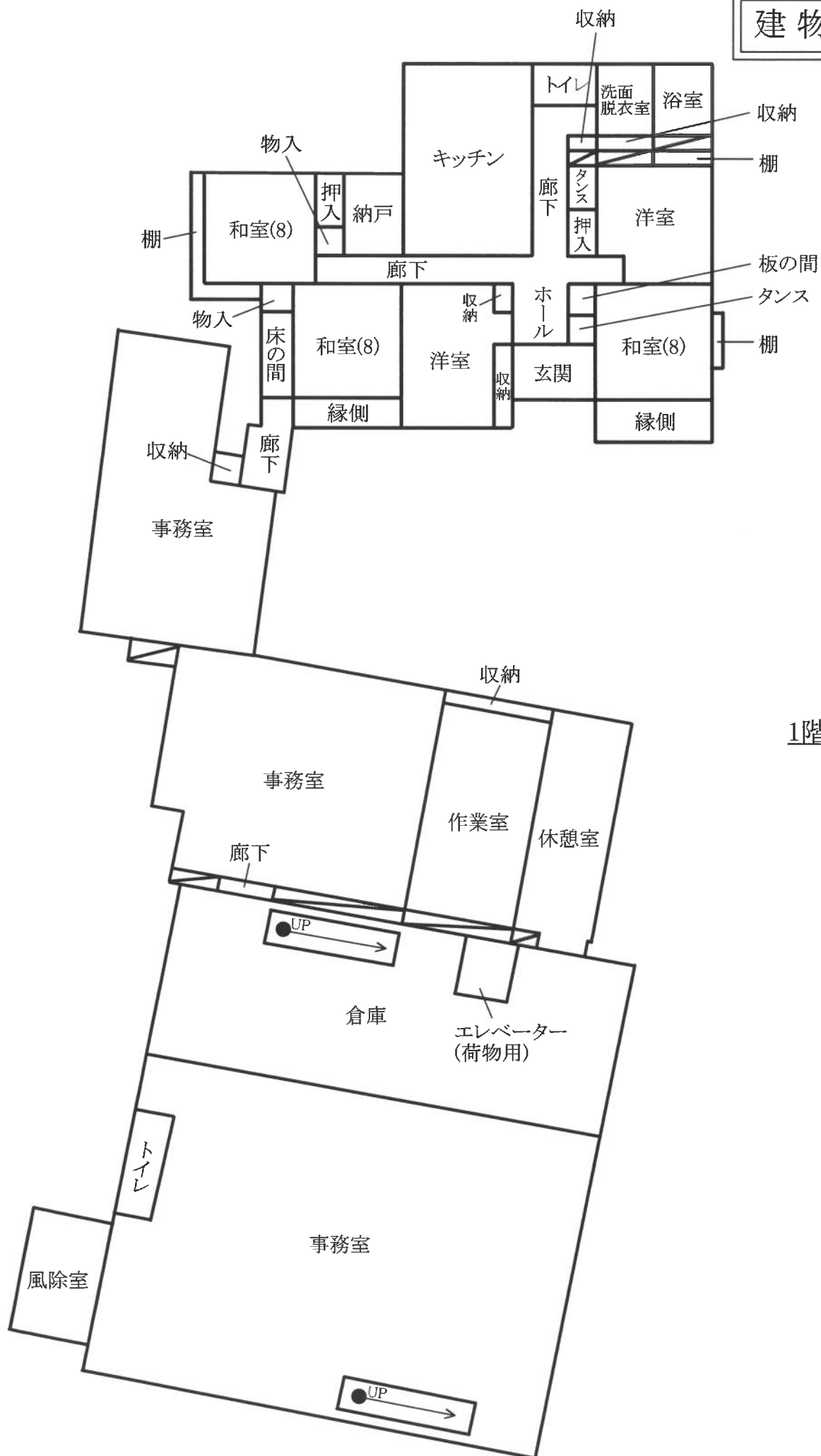


S = 1 : 5 0 0



建物間取図

物件2



建 物 間 取 図

物件2

