

(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。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用) 前橋地方裁判所桐生支部 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。

◆ ◆ ◆
※原則チェックは不要です。
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。

※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 8月28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 9月25日から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月30日 午前10時00分 場 所 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10月16日 午前10時00分から 令和 7年10月16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 8月28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）
1～3	8,190,000 6,552,000	一括	1,638,000	83,699	0
1	330,000				
2	2,310,000				
3	5,550,000				

物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町阿左美

地 番 2 2 3 2 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 3 2 分の 1 6

2 所 在 みどり市笠懸町阿左美

地 番 2 2 3 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 5 8 平方メートル

3 所 在 みどり市笠懸町阿左美 2 2 3 2 番地 2 3

家屋 番号 2 2 3 2 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 5 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

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 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 2 2 3 2 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 2 分の 1 2

共有者 B 持分 3 2 分の 1

共有者 C 持分 3 2 分の 1

共有者 D 持分 3 2 分の 1

共有者 E 持分 3 2 分の 1

2 所 在 みどり市笠懸町阿左美

地 番 2 2 3 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1 2

共有者 B 持分 1 6 分の 1

共有者 C 持分 1 6 分の 1

共有者 D 持分 1 6 分の 1

共有者 E 持分 1 6 分の 1

3 所 在 みどり市笠懸町阿左美 2 2 3 2 番地 2 3

家屋 番号 2 2 3 2 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

2階 59.62平方メートル

共有者	A	持分16分の12
共有者	B	持分16分の1
共有者	C	持分16分の1
共有者	D	持分16分の1
共有者	E	持分16分の1

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 6 月 1 2 日受理
令和 7 年 7 月 3 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

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 みどり市笠懸町阿左美

地 番 2 2 3 2 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1 2

共有者 B 持分 3 2 分の 1

共有者 C 持分 3 2 分の 1

共有者 D 持分 3 2 分の 1

共有者 E 持分 3 2 分の 1

2 所 在 みどり市笠懸町阿左美

地 番 2 2 3 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1 2

共有者 B 持分 1 6 分の 1

共有者 C 持分 1 6 分の 1

共有者 D 持分 1 6 分の 1

共有者 E 持分 1 6 分の 1

3 所 在 みどり市笠懸町阿左美 2 2 3 2 番地 2 3

家屋 番号 2 2 3 2 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 1 6 分の 1 2
共有者	B	持分 1 6 分の 1
共有者	C	持分 1 6 分の 1
共有者	D	持分 1 6 分の 1
共有者	E	持分 1 6 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県みどり市笠懸町阿左美 2232番地23（住居表示未実施）
土地	物件2
現況地目	■宅地（物件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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が土地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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県みどり市笠懸町阿左美 2232番地23 付近	
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地（ ） ☐ 公衆用道路（ ） ☒ 雑種地（物件1）	
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	☒ 本件建物の居住者 及び 北側の農地（2232番24の土地）所有者が通行する未舗装の通路として使用されている。	
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は土地の共有持分についての売却である。	
建物	物件	
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）	
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 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

(4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 (債務者兼共有者)	1 私は本件土地建物の共有者です。家族 5 人で本件建物に住んでいます。 2 太陽光発電設備の所有者は、建物と同じです。 3 建物の不具合は特にありません。 4 ペットは飼っていません。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。 6 物件 1 の土地は、北側の畑の所有者との共有になっています。相互に使用料等の授受はありません。

(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)

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。

3 売却対象範囲

(1) 本件建物には太陽光発電設備が設置されている。これは、主物である本件建物と所有者が同一であり、主物の常用に供されているため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(2) 物件2の土地の北東側に簡易物置が設置されている(写真⑩参照)。

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。

3 その他

(1) 物件1は土地の共有持分についての売却であることに留意されたい。また、本土地は共有者らのみを使用する通路で、通り抜けはできない。

(2) 本件建物内は、全体に渡って大量のごみ等が散乱・堆積している状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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7年6月12日 10:30-10:50	前橋地方法務局 桐生支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■地積測量図交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年6月16日 9:00-9:15	みどり市役所 笠懸庁舎	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年6月16日 9:25-9:40	物件所在地	■物件調査 ■事務連絡交付 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月25日 14:05-14:45	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

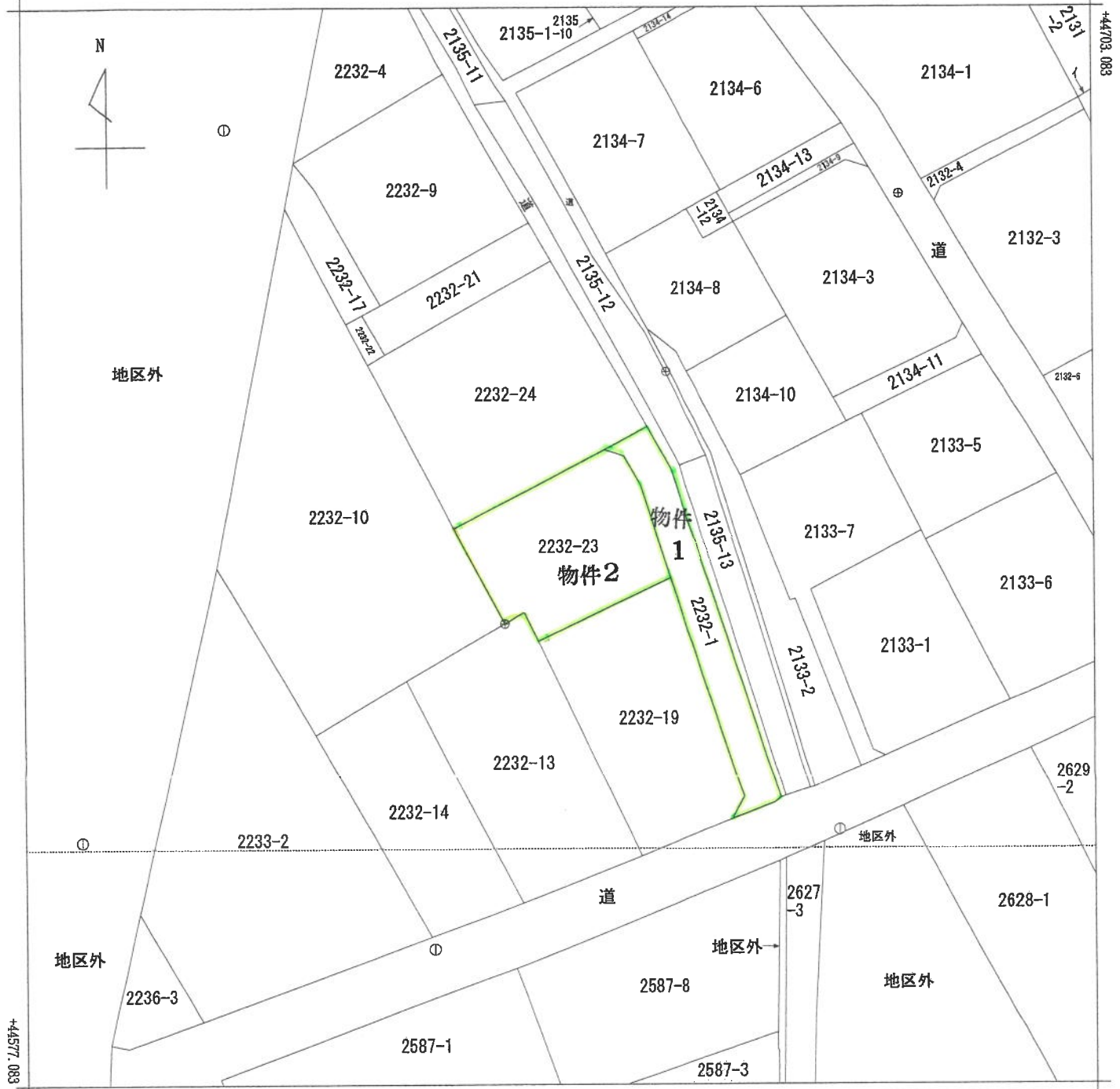
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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7年6月25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
(7 枚目)



-48073.760 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	みどり市笠懸町阿左美					地 番	2232番23		
出 力 尺 寸	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54年10月4日		補 事 記 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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和7年3月24日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M08330

登記官

(8 枚目)

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年6月22日

令和7年6月12日 前橋地方方法務局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

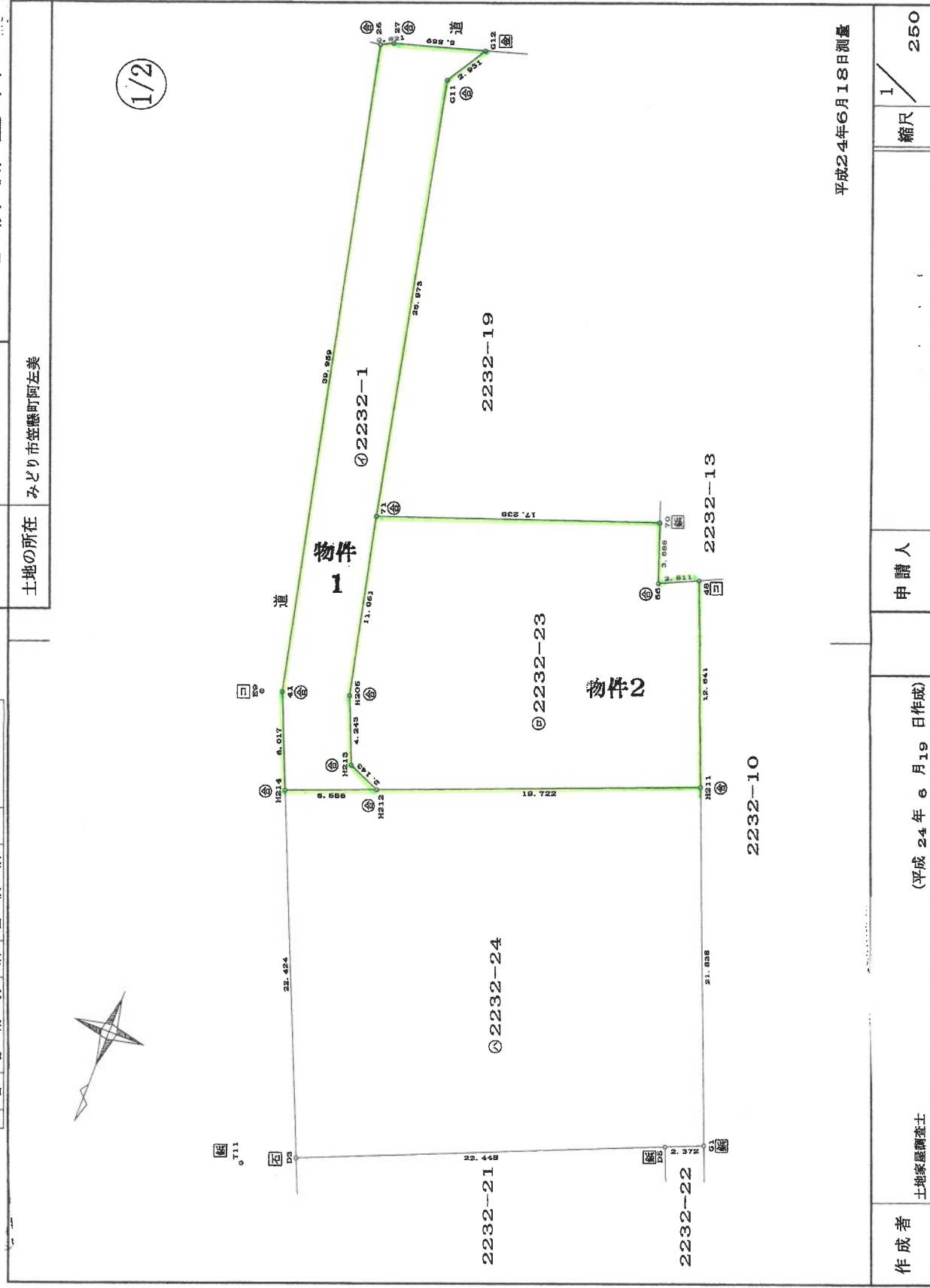
請求番号：8-1

(9 枚目)

凡例	記号	境界線の種類	杭	記号	境界線の種類	杭	記号	境界線の種類
石	コ	コンクリート杭	杭	金	金	金	金	金
合	合	合成杭	杭	金	金	金	金	金
例	例	例	例	例	例	例	例	例

地積測量図

地番 2232-1, 2232-23, 2232-24
土地の所在 みどり市笠懸町阿左美



平成24年6月18日測量

作成者 土地家屋調査士

(平成24年6月19日作成)

申請人

縮尺

1/250

(群馬土地家屋調査士会)

(1/2)

登記年月日：平成24年6月22日

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	コンクリート杭	金	金	金	金
合	合	合成杭	金	金	金	金
例	例	例	例	例	例	例

地積測量図

地番 2232-1, 2232-23, 2232-24

土地の所在 みどり市笠懸町阿左美

2/2

(任意座標) 座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
26		105.247	98.060	92.566520	39.859
41		105.291	58.101	-58.275303	6.017
M214		104.244	52.176	-341.074512	5.556
M212		98.754	53.029	-198.699663	2.143
M213		100.497	54.276	134.713032	4.243
M205		101.236	58.454	42.437604	11.061
G11		101.236	58.454	-21.758195	28.973
G12		100.923	56.486	-234.040492	2.931
G1		98.901	58.608	347.691808	5.559
27		104.449	98.253	633.513538	0.821
	倍面積			387.074337	
	面積			193.5371685	
	地積			193.53	㎡

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
71		101.223	69.515	1189.618740	11.061
M205		101.236	58.454	-42.437604	4.243
M213		100.497	54.276	-134.713032	2.143
M212		98.754	53.029	-1125.558669	19.722
M211		79.266	56.057	-983.632179	12.841
48		81.207	68.548	301.131364	2.511
66		83.659	68.008	198.107304	3.686
70		84.120	71.667	1258.759188	17.238
	倍面積			661.175082	
	面積			330.5875410	
	地積			330.58	㎡

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
M214		104.244	52.176	92.907664	22.424
D3		100.343	30.094	-782.325624	22.448
D5		78.248	34.059	-832.061370	2.372
G1		75.913	34.478	85.098604	21.838
M211		79.266	56.057	1280.397937	19.722
M212		98.754	53.029	1324.558362	5.556
	倍面積			1108.577573	
	面積			554.2887865	
	地積			554.28	㎡

総計 1078.4134960

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成 24 年 6 月 19 日作成)

縮尺

1/

(群馬土地家屋調査士会)

(10枚目)

登記官

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 12 日 前橋地方方法務局 桐生支局

A3をA4に縮小

(2/2)

請求番号：8-1

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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和7年3月24日

東京法務局台東出張所

登記簿

(11枚目)

A3をA4に縮小

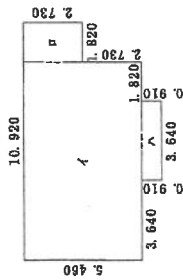
建物図面図

各階平面図

家屋番号 2232番23

建物の所在 みどり市笠懸町阿左美2232番地23

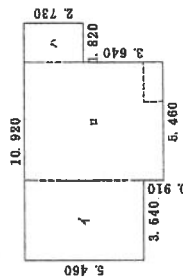
1階平面図



求積表

イ	9.100 × 5.460	=49.686000
ロ	1.820 × 2.730	= 4.968600
ハ	3.640 × 0.910	= 3.312400
合計		57.967000
床面積		57.96 m ²

2階平面図



求積表

イ	9.540 × 5.460	=52.292400
ロ	5.460 × 6.370	=34.780200
ハ	1.820 × 2.730	= 4.968600
合計		59.623200
床面積		59.62 m ²



作成者 土地家屋調査士

作成年月 平成25年 2月 8日

縮尺 1/250

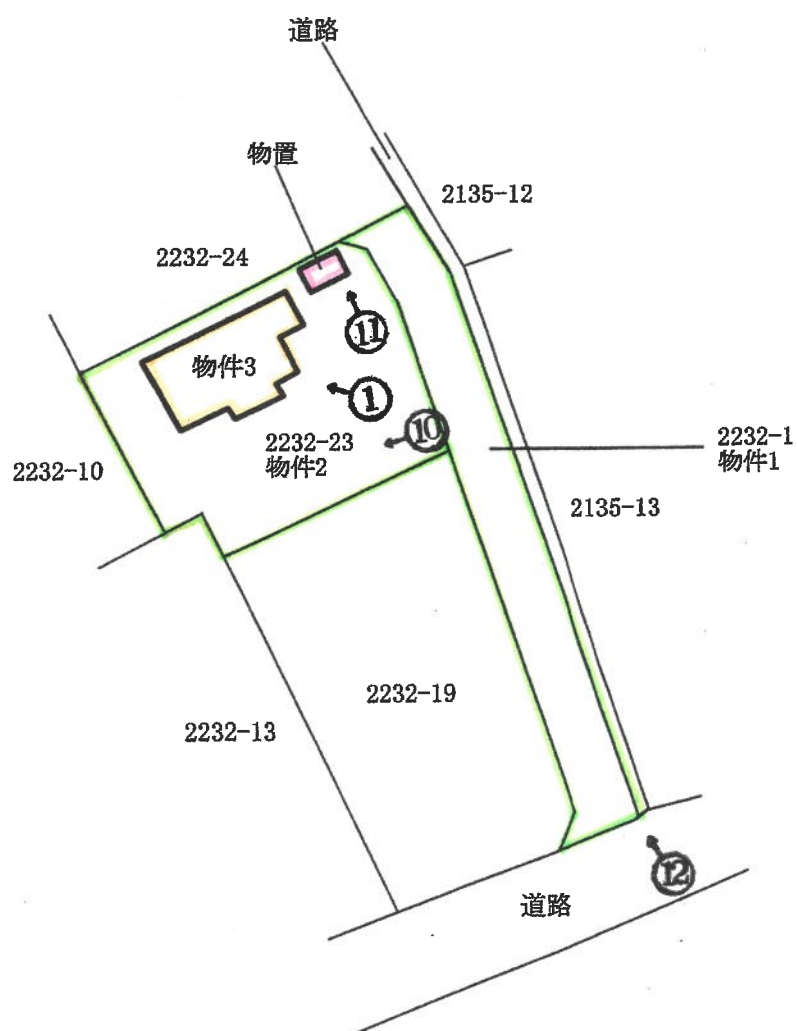
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



S = 1 : 500

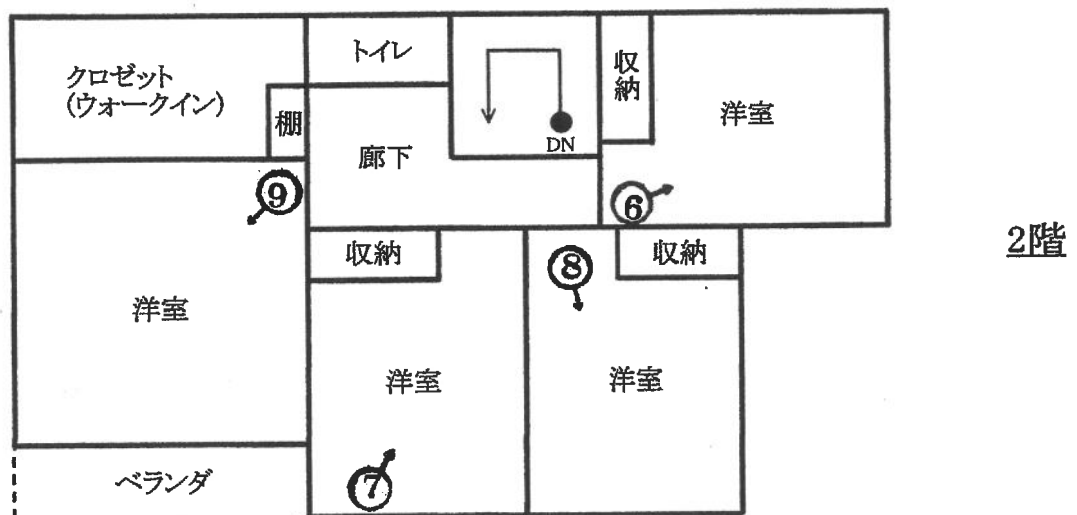
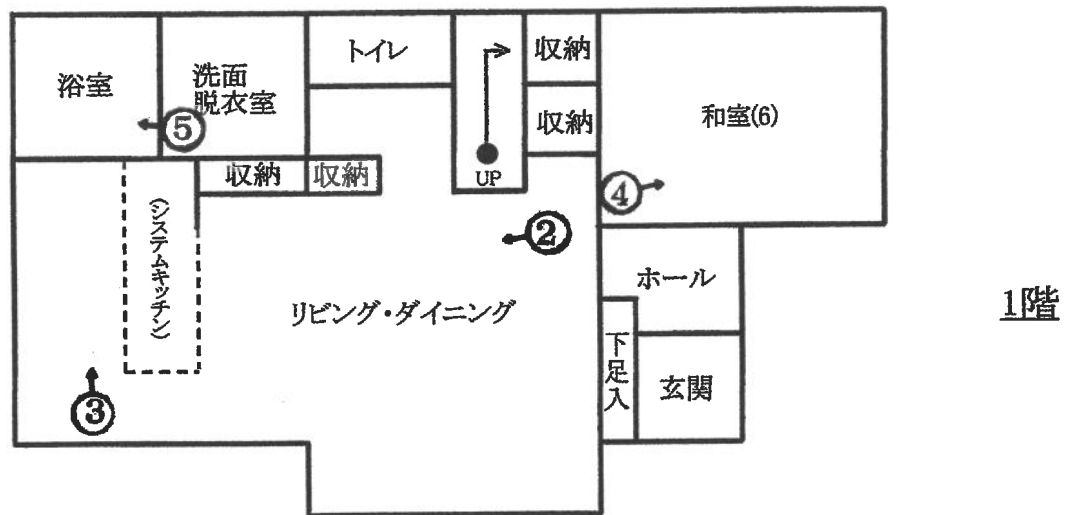


←○写真撮影位置・方向

(1 2 枚目)

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



⑩



⑪



⑫

物件1の土地

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 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 8,190,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金 330,000 円	
物件2 (土地)	金 2,310,000 円	
物件3 (建物)	金 5,550,000 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2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 ..

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	みどり市笠懸町阿左美 2232番1 公衆用道路 193平方メートル A 持分32分の12 B 持分32分の1 C 持分32分の1 D 持分32分の1 E 持分32分の1	雑種地 その他は同左
2	所在地 地目 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	みどり市笠懸町阿左美 2232番23 宅地 330.58平方メートル A 持分16分の12 B 持分16分の1 C 持分16分の1 D 持分16分の1 E 持分16分の1	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	みどり市笠懸町阿左美 2 2 3 2 番地 2 3 2 2 3 2 番 2 3 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル A 持分 1 6 分の 1 2 B 持分 1 6 分の 1 C 持分 1 6 分の 1 D 持分 1 6 分の 1 E 持分 1 6 分の 1	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	J R 両毛線「岩宿」駅の北方・道路距離約0.7km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心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、居住環境は普通の地域である。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	非線引都市計画区域 なし 70% 400% — —
画 地 条 件	地 積 : 193.00㎡ 間 口 : 約6.4m 奥 行 : 約46m 形 状 : 带状の不整形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南東側が幅員約6.5mの舗装市道笠懸2155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	雑種地(通路)として利用されている。	
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	・ 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。	

(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	非線引都市計画区域 なし 70% 400% — —
画 地 条 件	地 積 : 330.58㎡ 間 口 : 約17.4m(※)物件1 接続部分 奥 行 : 約17.2~19.7m(※)物件1 接続部分からの距離 形 状 : やや不整形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	物件1 を介して幅員約6.5mの舗装市道笠懸2155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 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	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 売却対象外動産である物置(鋼製、約6㎡)が存在する。(土地建物位置関係図参照)	

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)：平成25年2月8日 新築 経過年数：約 12 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁 吹付(スタッコ等)等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、化粧合板張り等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：太陽光発電設備等
床面積(現況)	1階 57.96㎡、2階 59.62㎡、延 117.58㎡
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	劣る(大量のゴミ等が散乱・堆積等)
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、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

（物件1）

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 ×共有持分16/32
1	23,700	0.40	193.00	1.00	910,000

（物件2）

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
2	23,700	0.78	330.58	0.90	5,500,000

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)-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/103 = 23,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ±0% （特になし）

◇ 地 域 格 差 : +3% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差 : 【物件1】

▲60% （私道(通路)敷等）

【物件2】

▲22% （不整形地、位置等）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 【物件1】

特に必要ないと判定した。

【物件2】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

(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	170,000	117.58	0.38	7,600,000

ウ 現 価 率 : 経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 12年

経済的残存耐用年数: 18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): 40%

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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}18\text{年}}{\text{経過年数}12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}18\text{年}} \times (1 - 0.40) = 0.38$$

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	910,000	0.00	—	0
2	5,500,000	0.30	法定地上権	1,650,000

イ 土地利用権等割合：【物件1】

本件は、土地利用権価格等は発生しない。

【物件2】

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。

(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	910,000	—0	—	0.60	0.60	330,000
2	5,500,000	—1,650,000	—	1.00	0.60	2,310,000
3	7,600,000	+1,650,000	1.00	1.00	0.60	5,550,000
一括価格 (合計)						8,190,000

(※) 【物件3の土地利用権等価格】

物件2

1,650,000円

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：【物件1】

共有持分であることによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲40%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)－4）

所 在：みどり市笠懸町阿左美1905番8

価 格：24,200円/㎡

位 置：JR両毛線「岩宿」駅の北西方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：349㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北7m市道

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：農地の間に一般住宅等が立地している住宅地域

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



みどり市役所「白図」

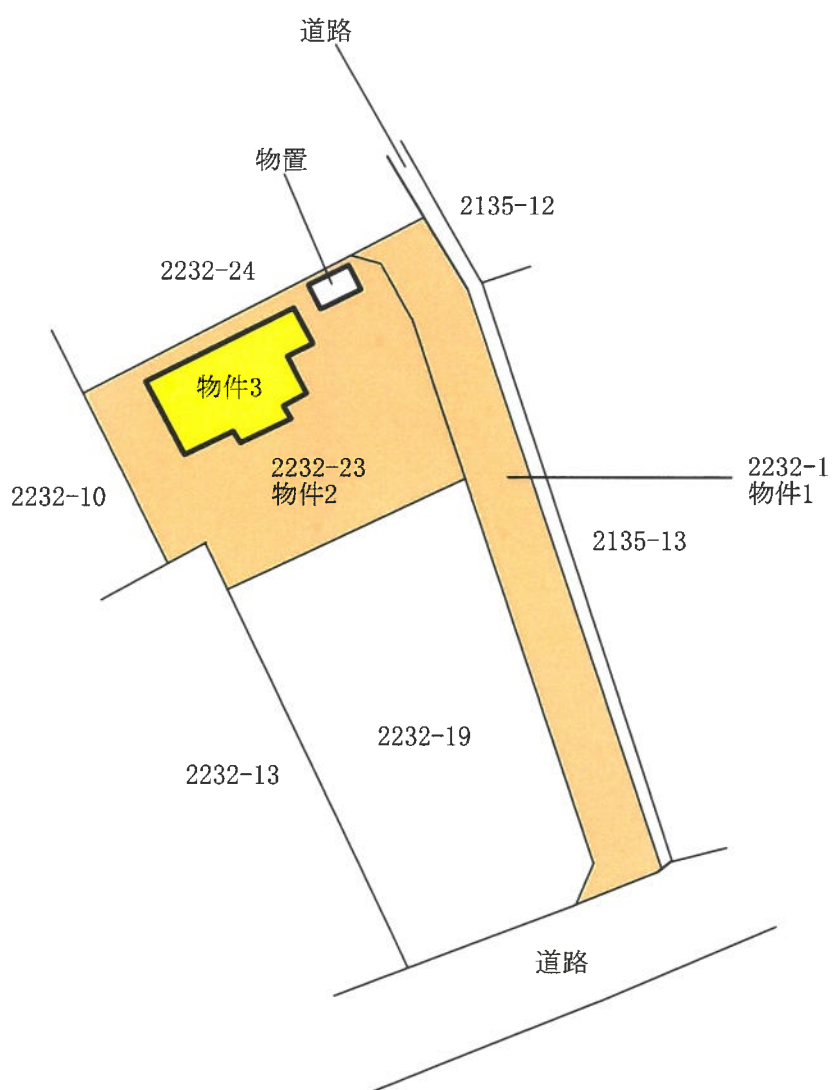
公 図 写



土地建物位置関係図



S = 1 : 5 0 0



建物間取図

物件3

