

(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の申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受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。

令和7年（ケ）第9号

このファイルは、

物件番号1～4に関するもの
です。

※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 飯 田 道 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 1月15日から 令和 8年 1月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29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 8年 2月19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 8年 2月 5日 午前10時00分から 令和 8年 2月 5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12月16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）
1～4	14,880,000 11,904,000	一括	2,976,000	281,231	非課税
1	10,730,000				
2	2,720,000				
3	110,000				
4	1,320,000				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|--------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 1 7. 6 8平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 1. 2 5平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 8. 4 0平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 1 2 6 3 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 3 番 1 | | |
| | 種 類 | 店舗・工場 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 3. 4 2平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 2. 9 4平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 | | |
| | (附属建物) | | | |

物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	8.55平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

・ 裁判所書記官 飯 田 道 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1】

物件番号4の建物敷地部分は本件所有者が占有している。

その余の部分は株式会社ハッピープラザが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2～4】

株式会社ハッピープラザが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | みどり市笠懸町阿左美 | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 1 7 . 6 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 1 . 2 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 . 4 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 1 2 6 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 3 番 1 | |
| | 種 類 | 店舗・工場 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 3 . 4 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 2 . 9 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 | |
| | (附属建物) | | |

物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	8.55平方メートル

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 6 月 1 6 日受理
令和 7 年 8 月 7 日提出

現況調査報告書

（ 物 件 1 ～ 4 ）

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 | 1 2 6 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 1 7. 6 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 1. 2 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 | |
| | 地 番 | 1 2 6 3 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8. 4 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | みどり市笠懸町阿左美 1 2 6 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 3 番 1 | |
| | 種 類 | 店舗・工場 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 3. 4 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 2. 9 4 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8. 5 5平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県みどり市笠懸町阿左美1263番地1 (住居表示未実施)	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2、3) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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 (物件1の建物敷地部分) 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 (上記建物敷地以外の部分) ☒ 上記の者が駐車場・資材置場として使用している ☒ 「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	☒ 本件土地上に、キャノピーが設置されているほか、外灯及び看板が複数ある	
建物	物件4	
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: 店舗・倉庫 ☐ 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 店舗・倉庫 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1～4 関係）		
占有範囲	☒ 土地（物件1～3）につき、建物敷地以外 ☒ 建物（物件4）につき、全部	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社ハッピープラザ	
占有状況	土地につき、 ☐ 敷地 ☒ 駐車場・資材置場 ☐ 建物につき、 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗・倉庫	
☒ 関係人（ ☒ Bの陳述 ☒ 提示文書（ ☒ 土地及び建物使用貸借契約書）		
占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和6年7月31日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	令和6年7月31日 から ☒ 令和11年7月31日（契約書の記載による） ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎月金 円 （毎月末日限り 翌月分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (占有者代表者)	1 私は本件土地建物を使用している会社の代表者です。 2 現在、所有者とは連絡が取れません。所有者との間で取り交わした「土地及び建物使用貸借契約書」を提出します。 3 土地は自動車や資材を置いて使用しています。 土地上の自動車や機械類は撤去する予定です。その他の廃材等は残置になると思います。 看板類が多数ありますが、現状のままになると思います。 4 建物は、店舗部分のほか、倉庫として使用しています。 店舗部分のオフィス家具や事務用品は建物所有者の物なので、残置になります。 その他のタイヤや資材等については撤去する予定です。 5 附属建物の物置にはタイヤを収納しています。 物置の内容物は撤去する予定です。 物置の周辺に置かれている廃材等は残置になると思います。 6 本件土地はガソリンスタンドとして使用されていたことがあるようです。 地下タンク等の設備（写真⑨参照）には水を流し込んでありますが、土壤汚染等の状況はわかりません。

(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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 建物の状態

- (1) 本件建物について、公簿上の種類は「店舗・工場」であるが、工場に該当していた部分は、現在、専ら倉庫として使用されている。
- (2) 建物の2階部分は小屋裏収納に近い構造になっている。大量の資材が置かれており2階部分に至る梯子の使用が不可能な状況であったため、詳細な調査はできなかった。

3 売却対象範囲

- (1) 本件建物は、登記上の種類に「工場」を含むが、現在は本件建物での作業等は実施されておらず専ら「倉庫」として使用されているため、工場抵当法第1条の「工場」には該当しないものと考えられる。したがって、建物内に存在する動産類に抵当権の効力は及ばず、本件建物内の動産は売却対象外となる。
- (2) 本件土地上にあるキャノピー、看板類、外灯は全て土地の定着物と認められるため、売却の対象となる。

4 その他

所有者は所在が不明で聴取できなかった。

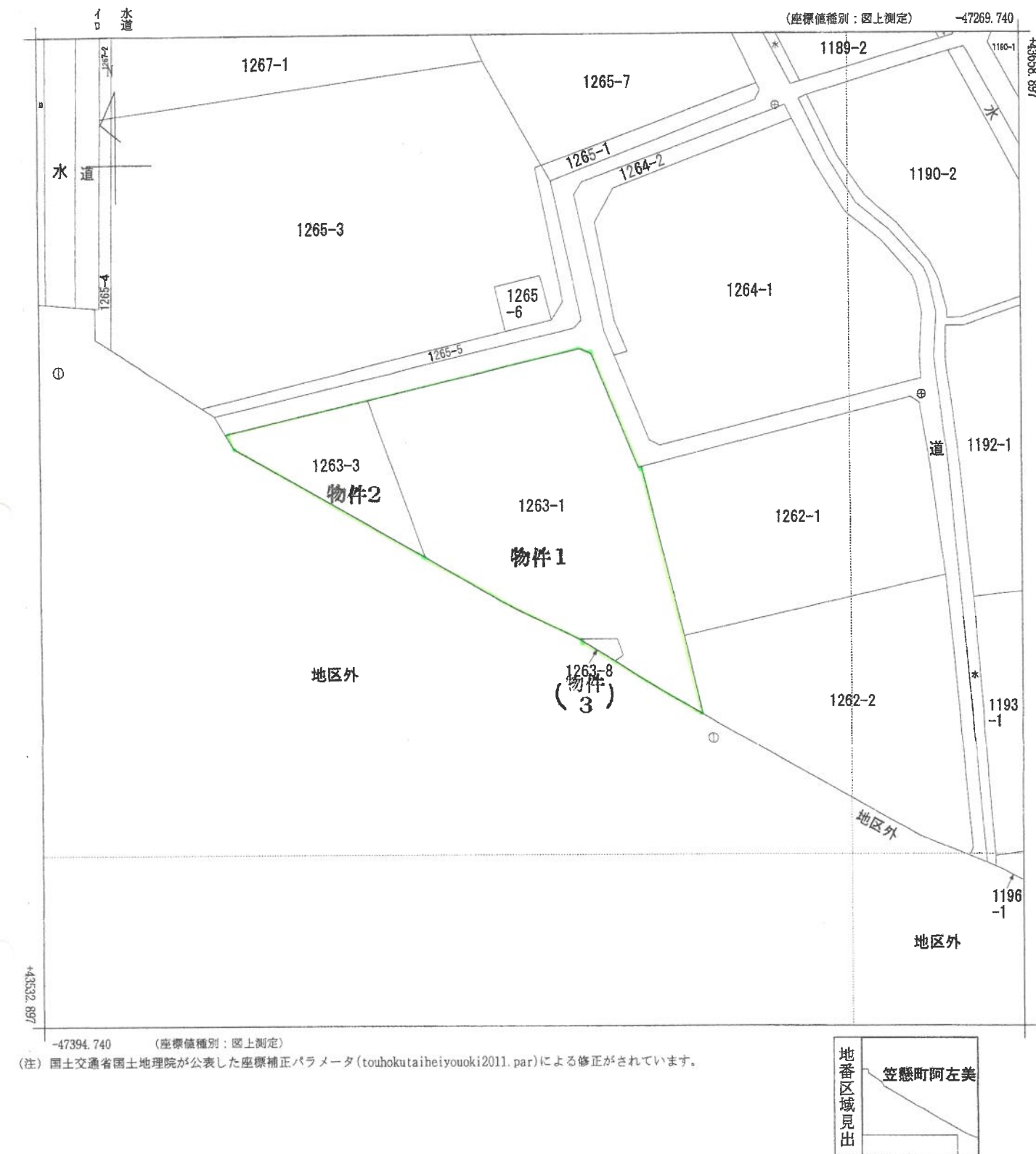
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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16日 10:20-10:35	前橋地方法務局 桐生支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物不存在確認
令和7年6月16日 10:45-10:55	桐生市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和7年6月16日 12:30-12:45	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 写真撮影 ☒ 占有調査
令和7年6月25日 13:00-13:10	物件所在地	☒ Bから聴取、使用貸借契約書受領
令和7年7月10日 9:30-10:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
年 月 日 () : - :		
(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7月10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)



請 求 部	所 在	みどり市笠懸町阿左美				地 番	1263番1			
出 力 縮	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 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7年5月8日
前橋地方法律局桐生支局

地図整理番号：M08049

登記官

(1/1)

(8 枚目)

50.1.1/

地積測量図

地番	1263-8	1263-6
土地の所在	新潟県佐和田市阿佐美町 みどり市笠懸町阿佐美	

13767

国土調査実施前提出

1263-8
 $6.00 \times 1.80 = 10.80$
 $6.00 \times 1.00 = 6.00$
計 16.80
△ 8.40
△ 8.40 m^2

道路

水路

1262-2

1262-3

1263-8

1263-1

1263-6

1263-5

1263-3

1263-4

1263-7

作製年月日	昭和四十九年貳月貳拾日
作製者	
申請人	

縮尺 1/300

*複写機により作成

これは図面の写しである

令和 年 月 日
令和 7年 6月 16日

前橋地方法務局桐生支局

登記官

登記年月日：平成20年9月11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5月8日 前橋地方支務局桐生支局

(10枚目)

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08050

(1/2)

0503446 各階平面図

建物図面

家屋番号 1263-1

建物の所在 みどり市笠懸町阿左美1263番地1

作成者 土地家屋調査士		縮尺 1/		申請人		縮尺 1/500	
作成年月日 平成20年9月8日							

物件4
物件1
物件2
物件3

1263-1
1263-2
1263-3
1263-4

平成20年九月吉日登記

令和7年5月8日

前橋地方法務局桐生支局

登記簿

A3をA4に縮小

(11枚目)

地圖整理番号: M08050

(2/2)

0503447

圖面階各

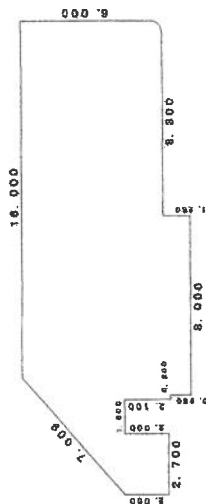
1263-1

建物の所在
みどり市笠懸町阿左美1263番地1

家屋番号

建物の所在

主たる建物階



附属建物符号丁

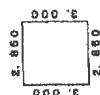


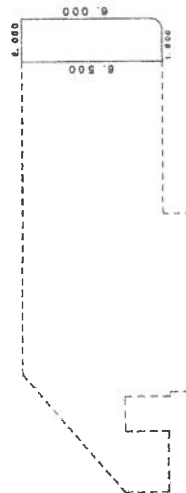
表 續 末

$$3,000 \times 2.850 = 8,550,000$$

合計 8,50000

床面積 8.55 m²

2 題



寒 風 集

$$8.500 \times 1.500 = 9.750000$$

[illegible]

$$0.500' \times 3.14 \times 1/4 = 0.19625$$

合計	12.946250
床面積	12.94 m ²

者成作

平成 20 年 9 月 8 日

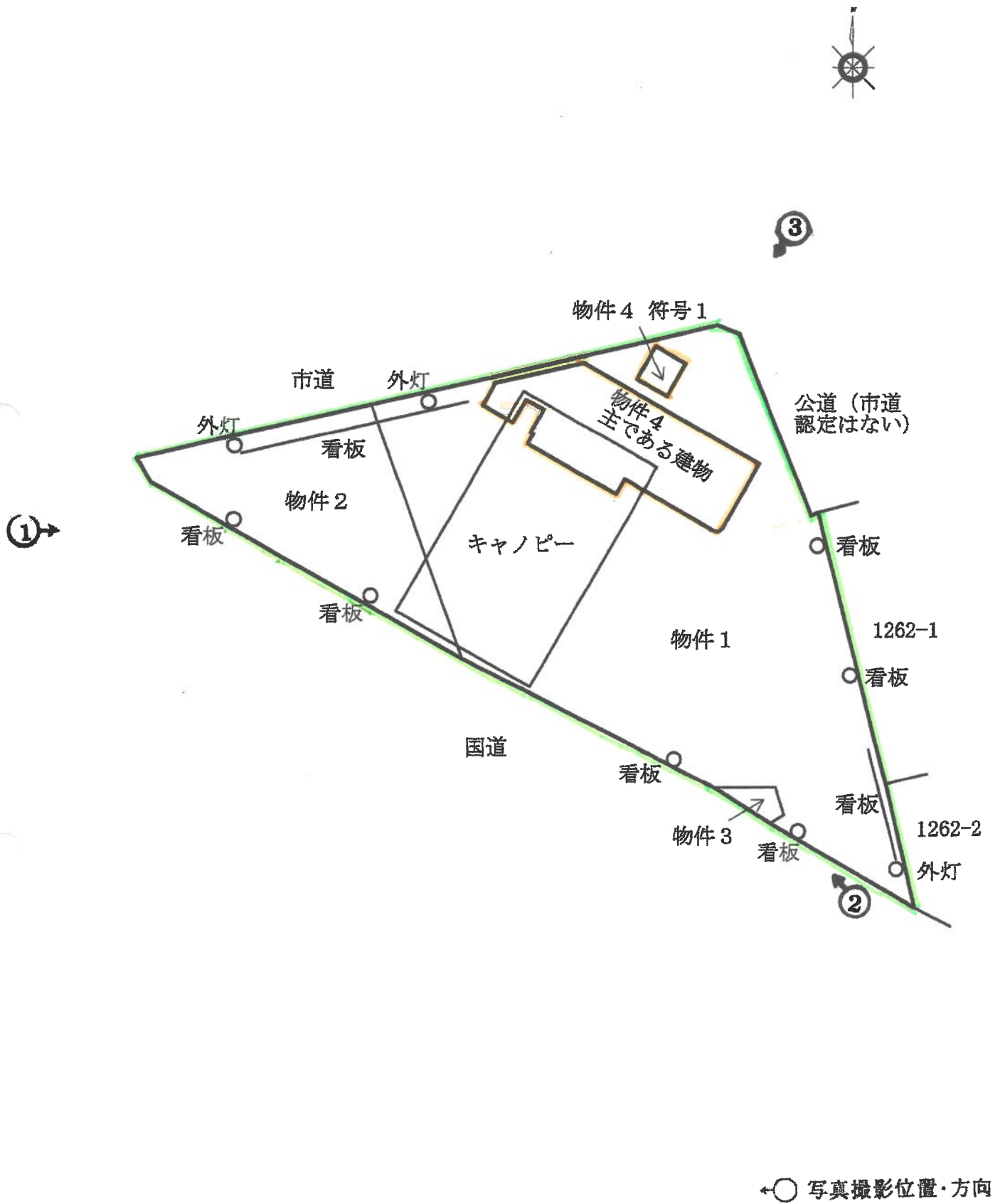
縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(群馬土地家屋調査士会)

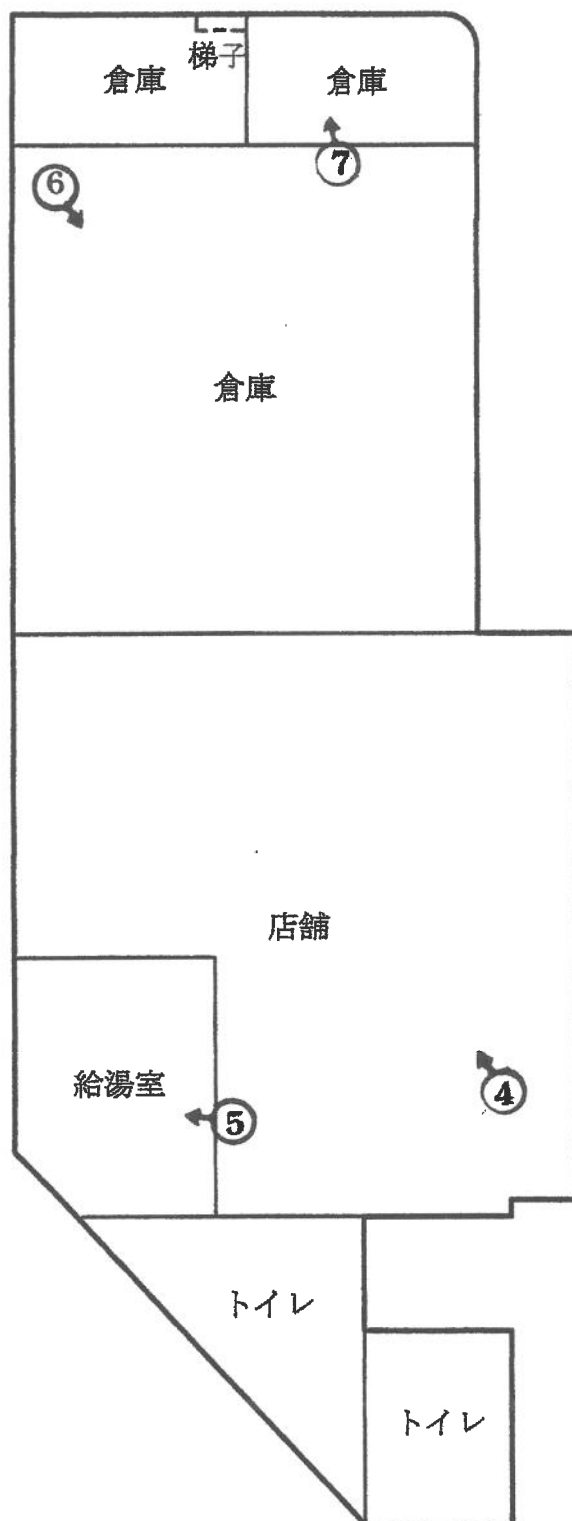
土地建物位置関係図



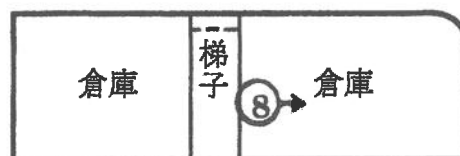
建 物 間 取 図



物件4 主である建物1階



物件4 主である建物2階



物件4 附属建物符号1



←○ 写真撮影位置・方向

①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 7 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書
(物件1～4)

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,730,000 円
物件2（土地）	金 2,720,000 円
物件3（土地）	金 110,000 円
物件4（建物）	金 1,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	みどり市笠懸町阿左美 1263番1 宅地 1,017.68㎡	同左
2	所在地 地積	みどり市笠懸町阿左美 1263番3 宅地 211.25㎡	同左
3	所在地 地積	みどり市笠懸町阿左美 1263番8 宅地 8.40㎡	同左
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	みどり市笠懸町阿左美 1263番地1 1263番1 店舗・工場 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 133.42㎡ 2階 12.94㎡	店舗・倉庫
	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 コンクリートブロック造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 8.55㎡	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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線 岩宿 駅 南 東 方 約 1.1 k m （道路距離）		
付 近 の 状 況	国道50号沿いに低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域	
〔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〕	用 途 地 域	なし	
	建 ペ い 率	70%	
	容 積 率	400%	
	防 火 規 制	—	
	そ の 他 の 規 制	みどり市景観計画	
画 地 条 件	規 模	1,237.33 m ²	
	形 状	ほぼ三角形	
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 70.3 m	平均奥行 約 17.6 m
	地 勢	ほぼ平坦地	
接 面 道 路 の 状 況	南西 側 約 24 m （認定幅員） 国道 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。		
	北 側 約 4.8m （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。		
	東 側 約 2.7m （公図幅員） 赤道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条2項道路である。本土地はセットバックを要する。		
	三方路		
土地の利用状況等	範 囲	物件1一部	物件1一部、物件2、3
	利 用 状 況	物件4建物等の敷地	駐車場、資材置場
	占 有 者	所有者	使用借人
	利 用 権 原	法定地上権	使用借権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成20年7月18日	同左
	建物最優先担保権	根抵当権 平成20年7月18日	—
	最先時建物存否	存在	—
	土地建物所有者	同一	—
	建 物 新 築 時 期	昭和47年1月31日	—
	件 外 建 物	なし	
隣 地 等	国道、市道、赤道、店舗等		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	不明 群馬東部水道企業団によると、本土地が接する全ての道路に本管は敷設されていないとのこと。本土地への引込みは、北東方約110mの位置にある市道に敷設された本管から北側市道を経由して個人単独管にて引込まれているとのこと。	
	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 壤 汚 染	土壌汚染対策法による区域指定は無いが、水質汚濁防止法による特定施設（自動式車両洗浄施設）の届出はあった。また不動産登記簿及び古地図によると、本土地は給油所として利用されていた経緯がある。以上より、土壌汚染リスクは否定できないと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	・土地定着物であるキャノピー1基、看板8基、外灯3基が、売却対象外動産である自動車十数台等がそれぞれ存在する。 ・本土地は給油所として利用されていた経緯があるため、地下にガソリントankや配管等が残っている可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	昭和47年1月31日（全部事項証明書）	
	増 築 等	全部事項証明書によると、平成6年に1階一部が増築され、平成18年に給油所から店舗・工場に種類が変更されている。	
	経 過 年 数	53.5 年	
	経済的残存耐用年数	0.0 年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付タイル等	
	内 壁	ビニールクロス、吹付タイル等	
	天 井	石膏ボード、吹付タイル等	
	床	ビニールシート、土間コンクリート等	
	設 備 そ の 他	電気、給排水等 なし	
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	133.42㎡	
	2階	12.94㎡	
	延	146.36㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗・倉庫	
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり。但し、トイレ部分は施錠されており確認できなかった。	
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	タイヤ等の動産が多数残置されている。		

区	分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	新 築 年 月 日	昭和47年1月31日（全部事項証明書）	
	経 過 年 数	53.5 年	
	経済的残存耐用年数	0.0 年	
仕 様	構 造	コンクリートブロック造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	コンクリートブロック等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	設 備 そ の 他	— なし	

床面積（現況）	1階	8.55㎡
	延	8.55㎡
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。施錠されており建物内を確認できなかった。
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	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1～3）

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	32,300	0.83	1,017.68	0.90	24,550,000
2	32,300	0.83	211.25	1.00	5,660,000
3	32,300	0.83	8.40	1.00	230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	みどり	5	—	1
-----	-----	---	---	---

基準価格 26,600 円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 82.0 ≒ 標準画地価格 32,300 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 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 : 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 : 三方路地、形状、セットバック、供給処理施設、定着物等を考慮して -17% 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4）

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
4主	182,000	146.36	0.02	530,000
4符号1	151,000	8.55	0.01	10,000
4合計				540,000

※物件4主である建物の価格は、増築部分も考慮して査定した。

ウ 現 価 率

番号	a			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
4主	経済的全耐用年数	40.0年	0.05	(1 - 60%)	0.02
	経過年数	53.5年			
	残価率	5%			
4符号1	経済的全耐用年数	30.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	53.5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	24,550,000 × 202.81m ² ÷ 1,017.68m ²	0.45 法定地上権	2,200,000

ア 物件4建物の土地利用面積は、建蔽率から算出した（≒ (133.42m²+8.55m²) ÷ 70%）。

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	24,550,000	-2,200,000	—	0.80	0.60	10,730,000
2	5,660,000	—	—	0.80	0.60	2,720,000
3	230,000	—	—	0.80	0.60	110,000
4	540,000	+2,200,000	1.00	0.80	0.60	1,320,000
一括価格 (合計)						14,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染リスクが存在することや地下埋設物が存在する可能性があることによる市場性減退の程度を考慮した。

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

基準地 価格【 みどり 5 - 1 】

所 在 : みどり市笠懸町鹿3108番外

価 格 : 26,600 円／ m^2

位 置 : J R 両毛 線 岩宿 駅 道路距離 約 1.9 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 2,387 m^2

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側 10.2 m 国道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% , 容積率 400%)

地 域 の 概 要 : 幹線道路沿いに店舗等の立地する路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

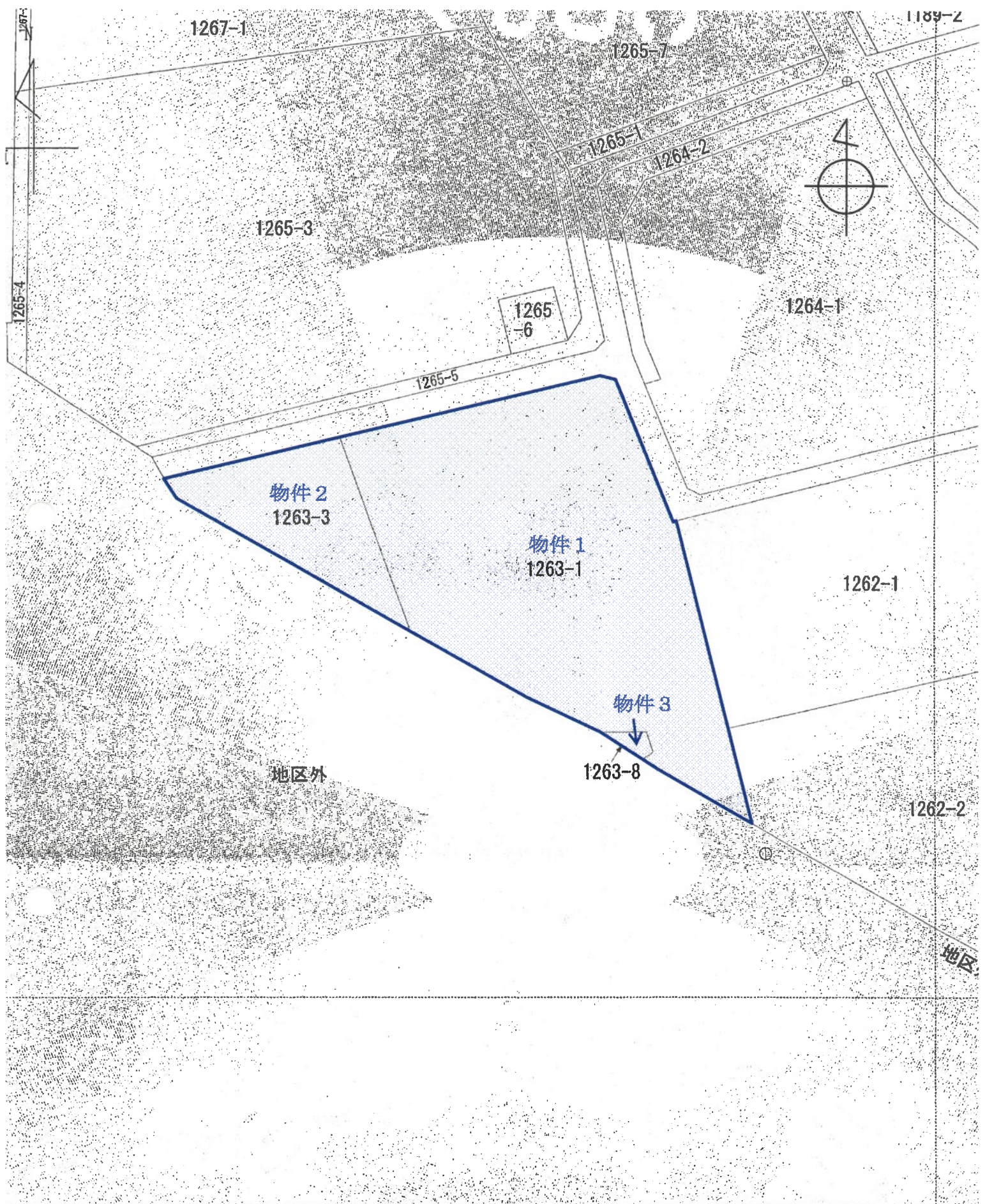
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（みどり市地形図）



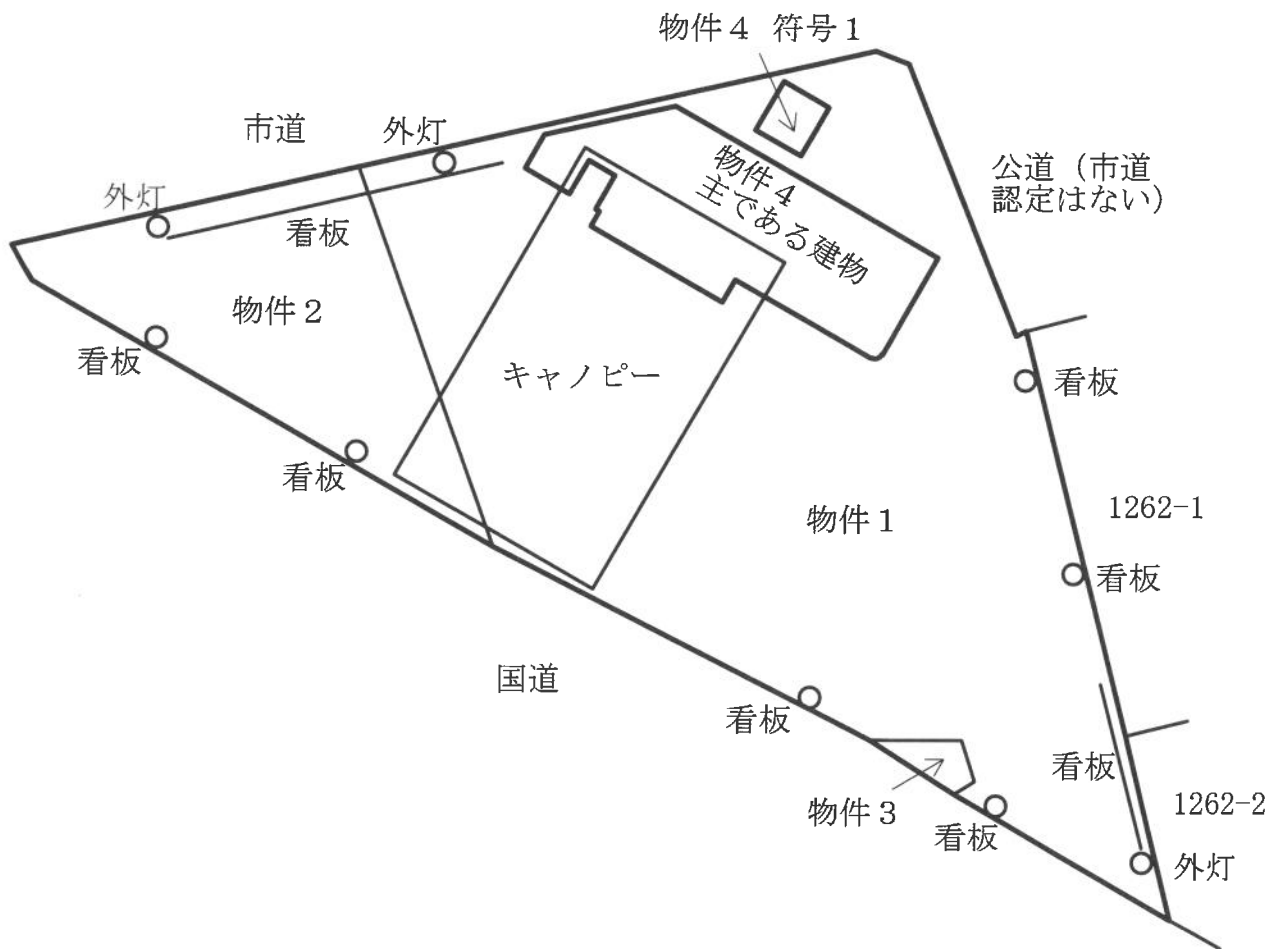


40 (座標値種別：図上測定)
省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

縮尺：500分の1 公図写

地番
区域
見出

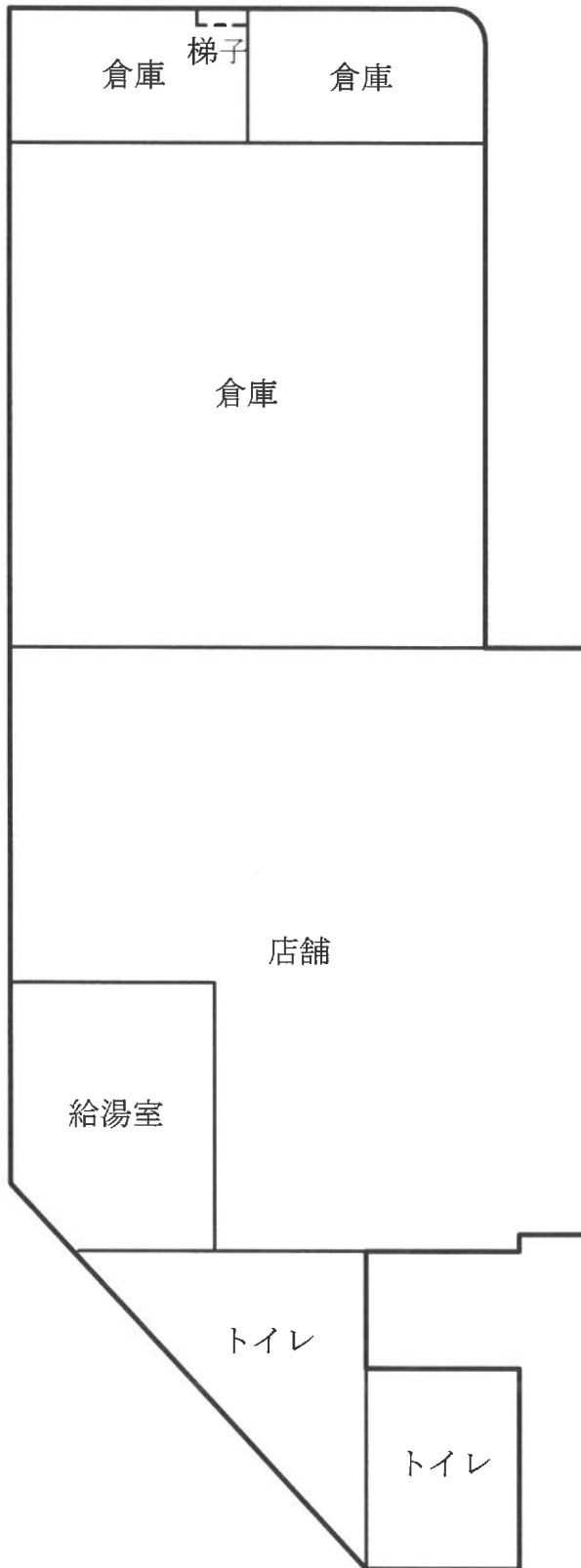
土地建物位置関係図



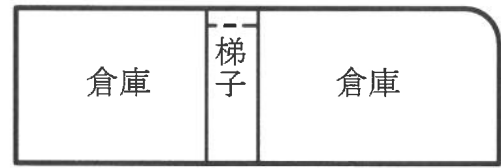
建 物 間 取 図



物件 4 主である建物 1 階



物件 4 主である建物 2 階



物件 4 附属建物符号 1

