

(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<br>（買受申出人（個人）本人用）<br>前橋地方裁判所 支部 執行官 殿 |                                                                                                                                           |         |      |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| 事件番号                                      | <input type="checkbox"/> 平成<br><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）<br>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 1月20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 8年 2月19日から<br>令和 8年 2月26日 午後 5時00分まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8年 3月 5日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8年 3月26日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係                                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8年 3月12日 午前10時00分から<br>令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>1月20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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 2,230,000<br>1,784,000 | 一括       | 446,000    | 48,912   | 0        |
| 1    | 930,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,120,000              |          |            |          |          |
| 3    | 180,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 みどり市笠懸町阿左美  
 地 番 2 4 6 7 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 2 3 8 . 6 5 平方メートル
  
- 2 所 在 みどり市笠懸町阿左美 2 4 6 7 番地 4  
 家屋 番号 2 4 6 7 番 4  
 種 類 店舗、居宅  
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 2 3 . 8 4 平方メートル  
           2 階 1 0 5 . 2 5 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
  
- 3 所 在 みどり市笠懸町阿左美  
 地 番 2 4 6 7 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 1 6 . 4 4 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月10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

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 みどり市笠懸町阿左美  
 地 番 2 4 6 7 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 2 3 8 . 6 5 平方メートル
  
- 2 所 在 みどり市笠懸町阿左美 2 4 6 7 番地 4  
 家屋 番号 2 4 6 7 番 4  
 種 類 店舗、居宅  
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 2 3 . 8 4 平方メートル  
           2 階 1 0 5 . 2 5 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
  
- 3 所 在 みどり市笠懸町阿左美  
 地 番 2 4 6 7 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 1 6 . 4 4 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 1 8 号  
令和 7 年 9 月 1 1 日受理  
令和 7 年 1 0 月 3 0 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 2467番4  
 地 目 宅地  
 地 積 238.65平方メートル
  
- 2 所 在 みどり市笠懸町阿左美 2467番地4  
 家屋 番号 2467番4  
 種 類 店舗、居宅  
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 123.84平方メートル  
           2階 105.25平方メートル
  
- 3 所 在 みどり市笠懸町阿左美  
 地 番 2467番3  
 地 目 宅地  
 地 積 16.44平方メートル



(土地・建物用)

|                      |                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2 4 6 7 番地4（住居表示未実施）                                                                                |
| 土 地                  | 物件1、3                                                                                                             |
| 現 況 地 目              | ■宅地（物件1、3） □公衆用道路（ ） □ （ ）                                                                                        |
| 形 状                  | ■公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                                        |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している<br>（建物敷地となっているのは物件1のみであるが、物件3も庭の一部として一<br>体利用されている）<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物<br>（目的外建物）   | ■ない<br>□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3の土地上に屋敷稲荷がある                                                                                                  |
| 建 物                  | 物件2                                                                                                               |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | □公簿上の記載とほぼ同一である<br>■公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物 □附属建物）<br>□種 類：<br>■構 造：軽量鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建<br>□床面積：                    |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | ■ない 種 類：<br>□ある 構 造：<br>床面積：                                                                                      |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗・住居 として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                                                   |
| 上記以外の敷地<br>（目的外土地）   | ■ない<br>□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<br>仮 処 分 | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>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<br>(当事者等との関係)             | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>■ A</b><br>(債務者元代表者<br>兼所有者) | 1 私は本件土地建物の所有者です。私と妻の二人で本件建物に住んでいます。<br>2 かなり以前からこの建物での営業はしておらず、店舗部分は物置として使用しています。<br>3 1階北西側の和室の床下に井戸があります。庭へ配管してこの井戸水を使用しています。<br>4 屋根の構造上、亜鉛メッキ鋼板部分と瓦部分の境目あたりが低くなっており、水が溜まって雨漏りすることがあります。<br>1階の入口付近にも雨漏りする箇所があります。<br>5 ペットは飼っていません。<br>6 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
 ( 3 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。

#### 2 その他

建物の老朽化により、1階・2階とも複数の箇所に雨漏りの跡が見られるほか、台所等に床のたわみが発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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9月18日<br>9:10ー9:20    | みどり市役所<br>笠懸庁舎  | ■家屋平面図交付申請<br>■土地家屋現況図交付申請                                |
| 令和7年9月18日<br>11:10ー11:20  | 前橋地方法務局<br>桐生支局 | ■隣地登記事項証明書交付申請<br>■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9月25日<br>15:05ー15:15  | 物件所在地           | ■物件調査            ■占有調査<br>■写真撮影           ■事務連絡交付         |
| 令和7年10月10日<br>13:40ー15:05 | 物件所在地           | ■物件調査            ■立入調査<br>■境界確認           ■Aから聴取<br>■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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

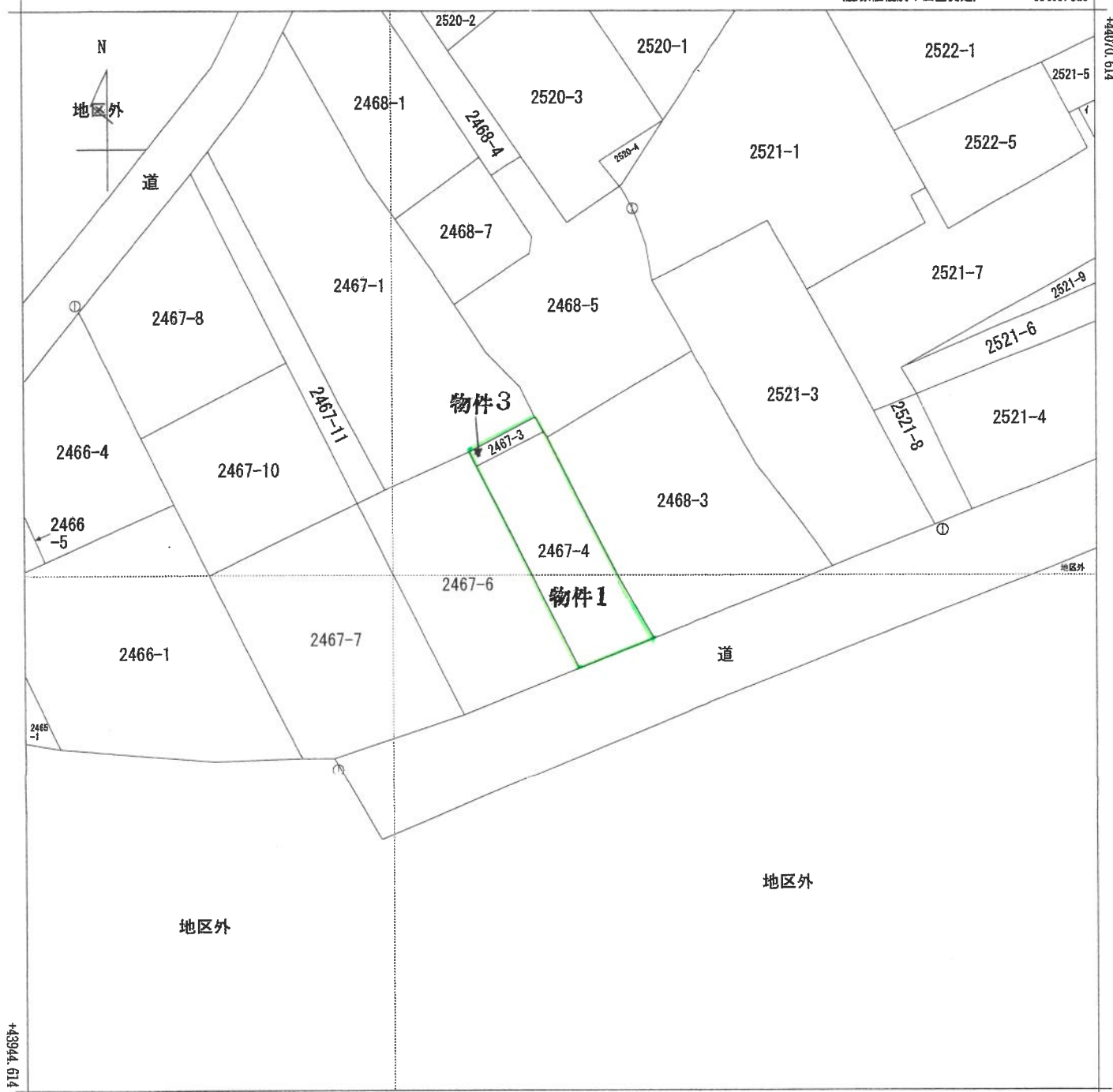
□ 令和      年      月      日

休日・夜間執行許可の提示をした。

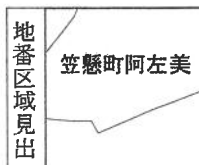
令和7年10月10日 評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目 )



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



|       |       |            |    |           |           |            |              |      |    |     |
|-------|-------|------------|----|-----------|-----------|------------|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | みどり市笠懸町阿左美 |    |           |           | 地番         | 2467番4       |      |    |     |
| 出力尺   | 1/500 | 精度区分       | 甲三 | 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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和7年7月11日

さいたま方法務局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A3をA4に縮小

( 6 枚目)

0504840

建物

面図

4

0504840

家屋番号 2467番の4

建物の所在 新潟県上越市美山町2467番地の4  
みどり市笠懸町阿左美

1階

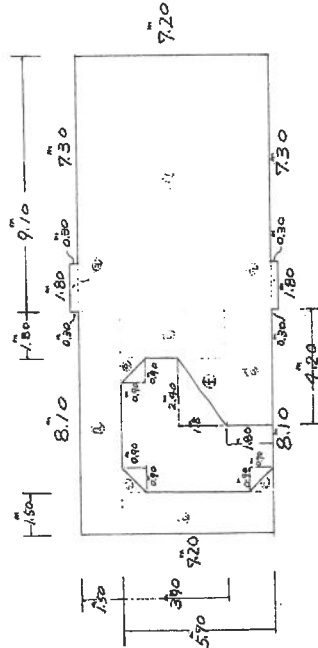
17.20



床面積

17.20×7.20=123.840<sup>m</sup><sup>2</sup>

2階



床面積

1.50×8.70=12.150<sup>m</sup><sup>2</sup>  
5.70×1.50=8.550  
3.90×1.80=7.020  
1.80×4.20=7.560  
∴(0.90×0.90)× $\frac{1}{2}$ =0.4050  
∴(0.90×0.90)× $\frac{1}{2}$ =0.4050

8.10×2.40× $\frac{1}{2}$ =2.1600<sup>m</sup><sup>2</sup>  
0.30×1.80=0.5400  
0.30×1.80=0.5400  
7.20×9.10=65.5200  
4.65×1.80=8.3700  
10.5.2500

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連13)

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。

(前橋地方務局桐生支局管轄)

令和7年7月11日

さいたま地方務局

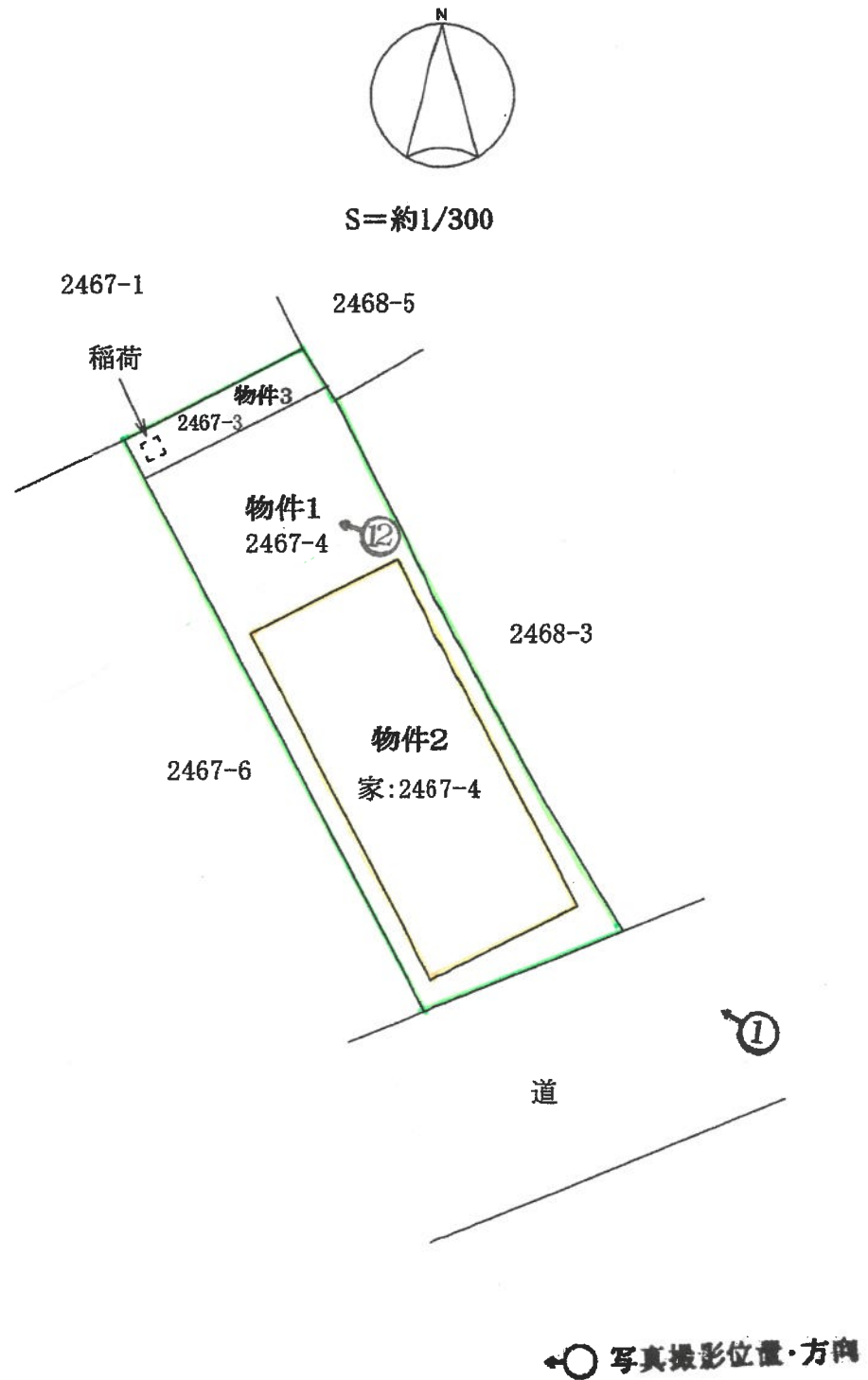
登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

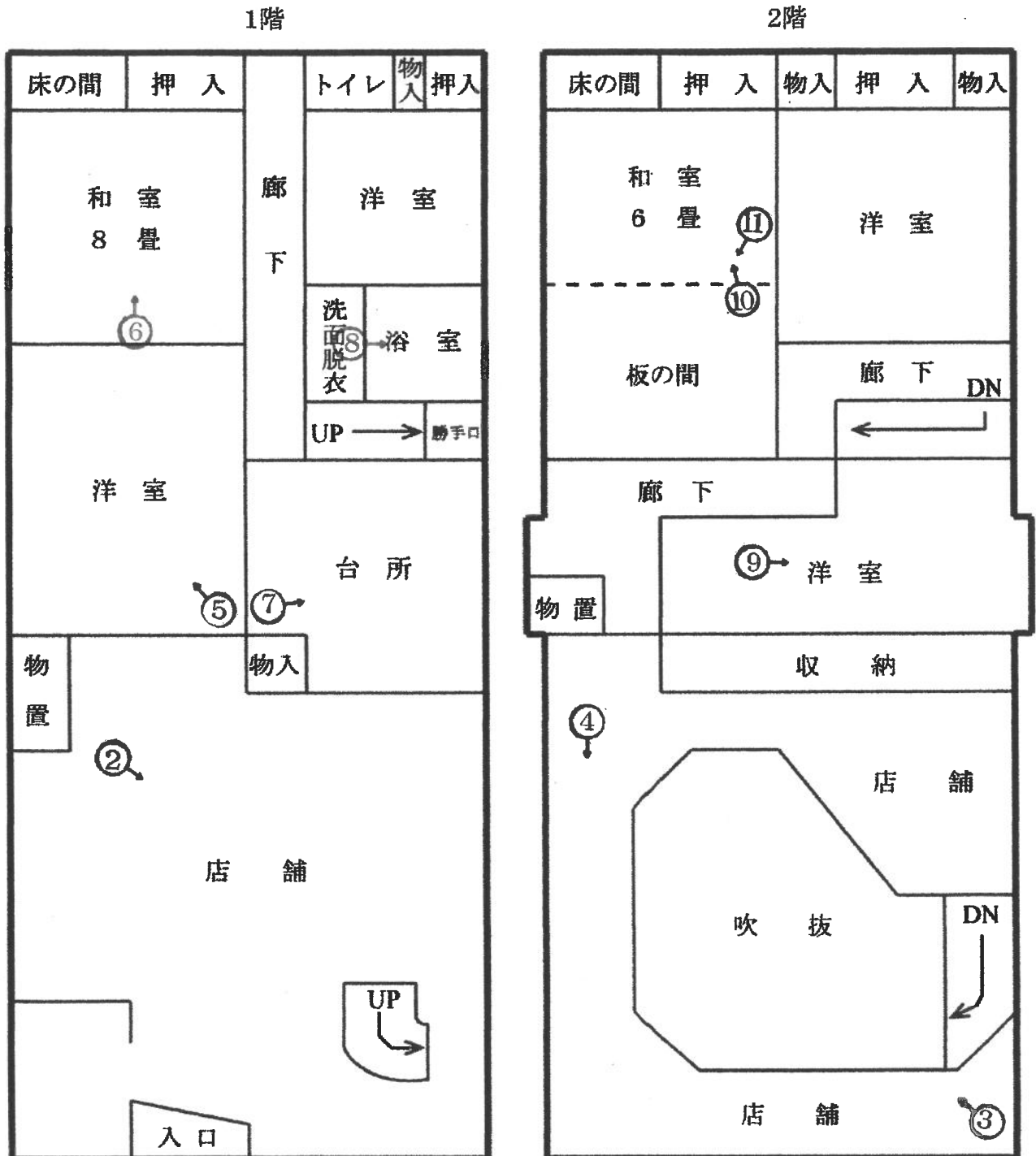
【令和7年(ケ)第18号】



# 建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第18号】

<物件2>



●○ 写真撮影位置・方向



①



②



③





④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 ( ケ ) 第 18 号  
令和 7 年 10 月 10 日 現 地 調 査  
令和 7 年 11 月 4 日 評 価  
評価書番号 第 308 号

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

吉 澤 卓 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,230,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物 件 1 (土地)    | 金 930,000 円   |
| 物 件 2 (建物)    | 金 1,120,000 円 |
| 物 件 3 (土地)    | 金 180,000 円   |

- 1 一括価格は、物件1・2・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<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | みどり市笠懸町阿左美<br>2467番4<br>宅地<br>238.65㎡                                                   | 同左                       |
| 2   | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | みどり市笠懸町阿左美 2467番地4<br>2467番4<br>店舗、居宅<br>軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 123.84㎡<br>2階 105.25㎡ | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ<br>鋼板・瓦葺2階建 |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | みどり市笠懸町阿左美<br>2467番3<br>宅地<br>16.44㎡                                                    | 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・3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR両毛線 岩宿 駅<br>西 方 道路距離 約 400 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                     |                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は岩宿駅の西方に位置し、国道50号と県道阿左美桐生線が交差する地点に近い同県道側に所在する。近隣地域は、一般住宅を中心にして店舗、医院、農地等も見受けられる混在住宅地域である。旧来からの幹線道路沿いであることから、家並みには老朽化建物も多く見受けられるため、地域としてはやや旧態依然とした様相を呈している。このため住宅、店舗いずれの用途においても選好性は低調な状況にある。近隣地域に影響を及ぼすような特段の変動要因に乏しいことから、当面は現状の環境が維持されるものと予測される。 |                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                        | 非線引都市計画区域<br>無指定<br>70%<br>400%<br>—<br>都市計画道路3.6.39(相生岩宿線) |
| 画 地 条 件                                                         | <物件1・3一体として><br>地 積 255.09㎡<br>間 口 ・ 奥 行 間口約9.2m、奥行約28m<br>形 状 ほぼ長方形<br>接 道 状 況 中間画地<br>そ の 他 概ね平坦地                                                                                                                                               |                                                             |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 南側を現況幅員約9.7m舗装県道(県道阿左美桐生線・県管理幅員:物件1付近9.7m)に概ね等高に接面している。同県道は建築基準法第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及び物件3は、2筆を以って一体の敷地を形成している。このうち、物件1は物件2の建物敷地として利用され、物件3はその庭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 | <p>上水道 あり<br/> ガス配管 なし<br/> 下水道 あり</p> <p>(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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特記事項   | <p>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。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> <p>③ 接面する県道は都市計画道路として都市計画決定されている。管轄する桐生市都市計画課で確認したところ、物件1は当該都市計画道路の範囲にかかる可能性があるとのことであった。但し、現時点では事業計画が定まっておらず、詳細については不明との回答であった。なお、建築に際しては、都市計画法第53条の規定が関係する場合があるため、事前に同市都市計画課へ確認されたい。</p> <p>④ 水道について、群馬東部水道企業団みどり支所に確認したところ、建て替えの際には、接面道路に埋設された本管から新たに引き直す必要があるとのことである。</p> <p>⑤ 東側隣接地(2468番3)に存する建物の樋が、物件1との境界付近に設置されていることから、物件1側への越境の可能性を否定できない。</p> <p>⑥ 物件2の建物内の北西端部に位置する地中には、井戸が設置されており、庭用水として使用しているとのことである。</p> <p>⑦ 物件1の南方約50m付近には国道50号の高架が存在するため、自動車走行に伴う騒音等の影響が及ぶ可能性がある。</p> <p>⑧ 建物が道路側へ寄っているため、自動車の駐車スペースが存在しない。</p> <p>⑨ みどり市洪水・土砂災害ハザードマップでは、災害区域の指定はない。</p> |

## 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 | <p>建 築 年 月 日：昭和45年（課税資料記載）<br/>昭和47年8月25日<br/>構造変更・増築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数：約 53 年（増築時を採用）</p> <p>経済的残存耐用年数：概ね耐用年数を満了している</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 仕 様             | <p>構 造：軽量鉄骨・木造2階建</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板・瓦</p> <p>外 壁：モルタル吹付 等</p> <p>内 壁：ビニールクロス、骨材吹付仕上、砂壁、化粧合板 等</p> <p>天 井：ビニールクロス、ベニヤ色塗り、化粧石膏ボード 等</p> <p>床：Pタイル、カーペット、フローリング、畳 等</p> <p>設 備：電気、衛生（給排水等） 等</p> <p>そ の 他：－</p>                                                                                                                                                                            |
| 床面積（現況）         | <p>登記記録の床面積と概ね同じ。</p> <p>（ 1階 123.84㎡ 2階 105.25㎡ 合計 229.09㎡ ）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 現況用途等           | <p>階 層：2階建</p> <p>現況用途：店舗、居宅</p> <p>間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 保守管理の状況         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | <p>① 建物に付属する各種設備等は、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。</p> <p>② 建築当初における建築確認申請の記録は確認できない。昭和47年の増築時については、昭和47年5月13日付（第14号）で建築確認を受けているものの、完了検査の記録はない模様である。なお、前記と同一の場所において、昭和42年5月12日付（第192号）で増築の建築確認を受けた記録も確認されたが、延べ面積が27㎡と小規模であるため、物件2と同一建物に係るものかは判然としない。</p> <p>③ 有害物質（アスベスト）の可能性は、昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建物に該当する。</p> <p>④ 1・2階のいずれにおいても複数個所で雨漏りの跡が確認されたほか、台所等の床面に浮き沈みが認められる。</p> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 25,800               | 0.70            | 238.65          | 0.60      | 2,590,000                |
| 3   |                      |                 | 16.44           | 1.00      | 300,000                  |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 みどり(県)－4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,400 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \div 25,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 0.70 [ 方位(南)、間口奥行関係、騒音等の影響等を考慮 ]

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|------------|----------------------|
| 2   | 180,000             | 229.09             | 0.020      | 820,000              |

【物件2】

経過年数の起算として採用した増築時から既に約53年以上が経過しており、維持管理の状態にも劣ることから、老朽化が顕著であり、経済的耐用年数は概ね満了しているものと判断される。従って、建物の保守管理の状況等を総合的に勘案し、現価率を直接査定した。

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 2,590,000     | 0.40          | 法定地上権 | 1,040,000          |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------------|
| 1        | 2,590,000           | － 1,040,000                 |             | 1.00       | 0.60        | 930,000                   |
| 2        | 820,000             | ＋ 1,040,000                 | 1.00        | 1.00       | 0.60        | 1,120,000                 |
| 3        | 300,000             | ± 0                         |             | 1.00       | 0.60        | 180,000                   |
| 一括価格(合計) |                     |                             |             |            |             | 2,230,000                 |

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

基準地 価格【 みどり(県)      — 4    】

所            在 : みどり市笠懸町阿左美1905番8

価            格 : 24,400 円／m<sup>2</sup>

位            置 : JR両毛線 岩宿 駅から 道路距離 約 1.7 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地            積 : 349m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北7m舗装市道

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 : 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

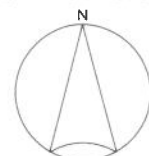
土地建物位置関係図

建物間取図

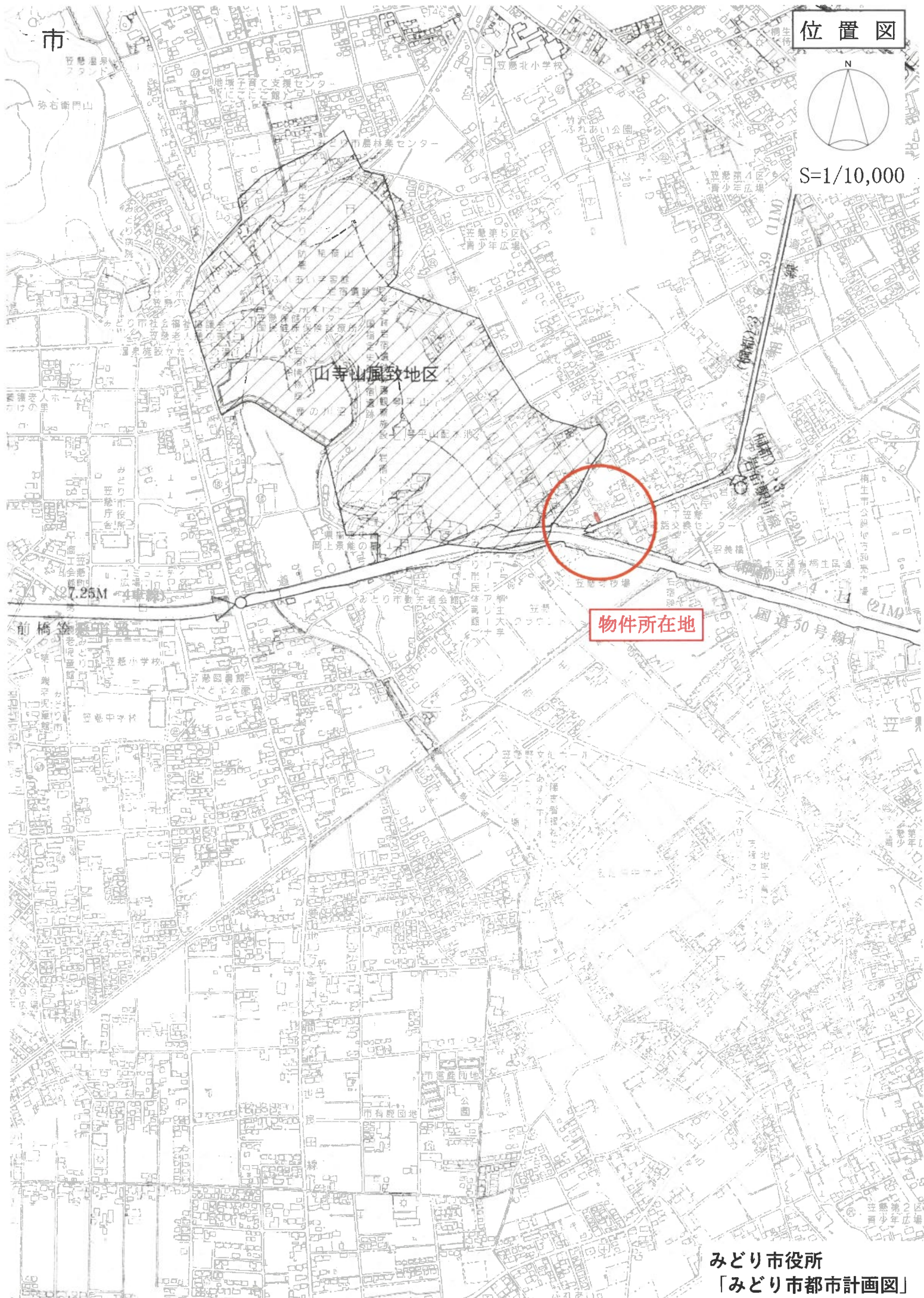
以 上



位置図

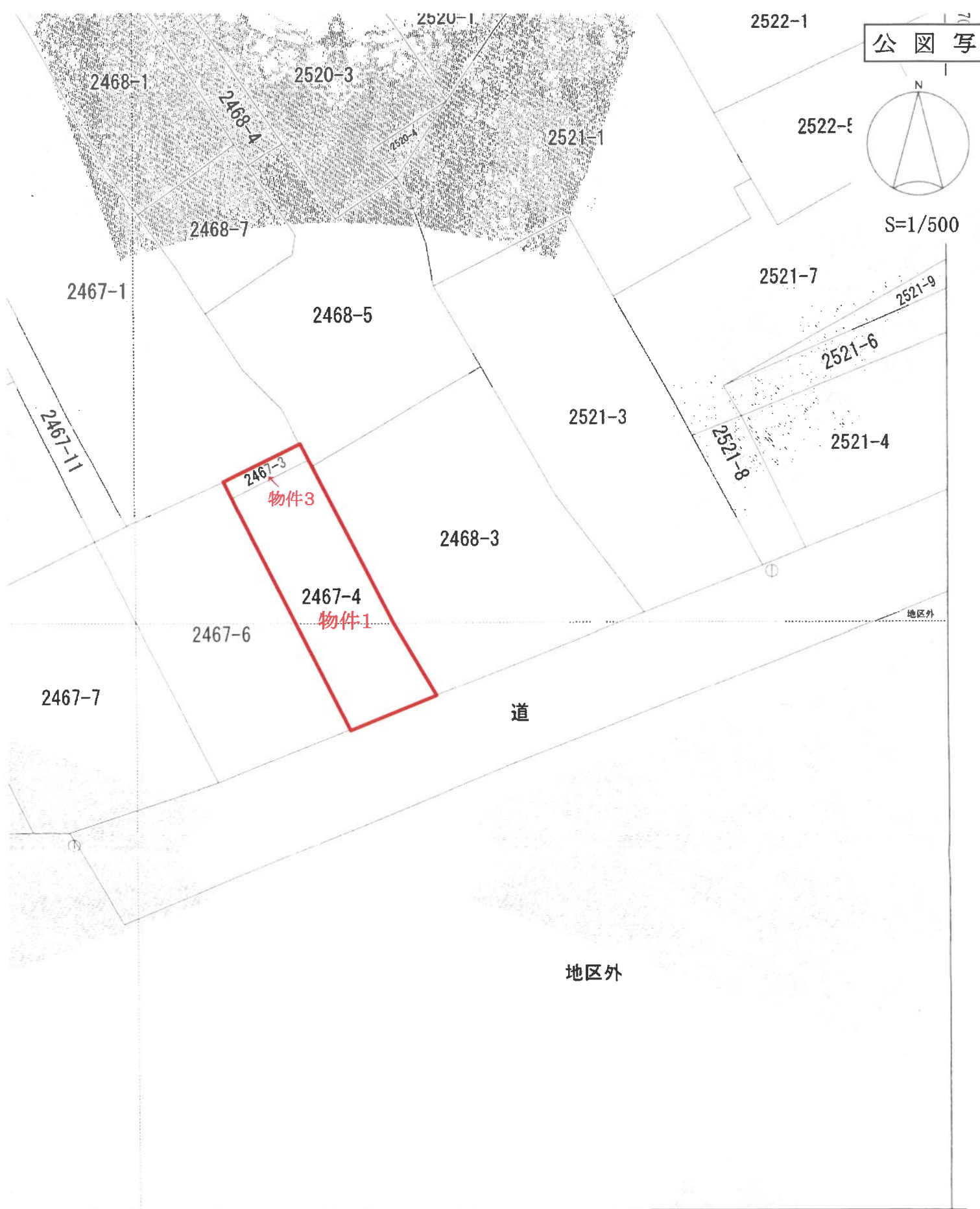


S=1/10,000

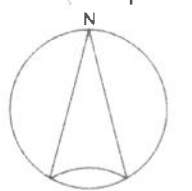


みどり市役所  
「みどり市都市計画図」



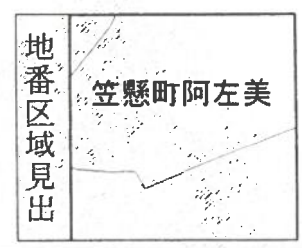


公 図 写



S=1/500

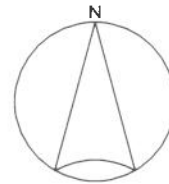
正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



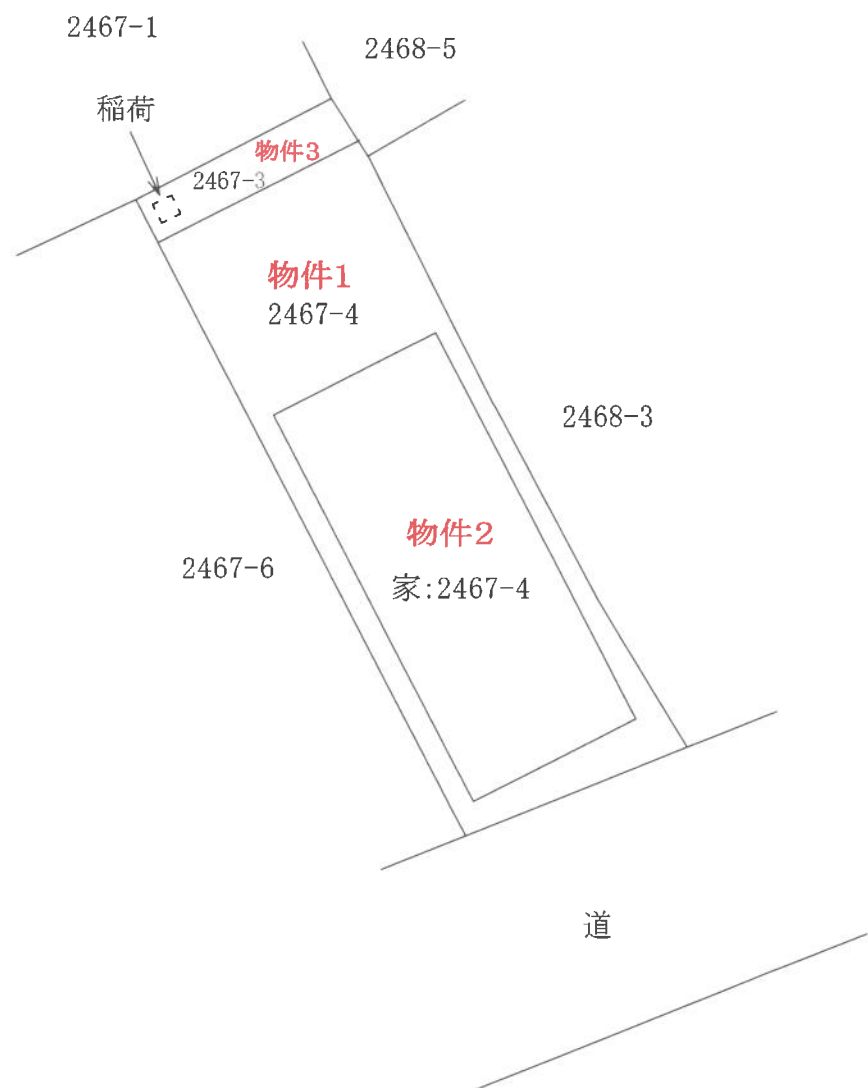


# 土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第18号】



S=約1/300



# 建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第18号】

<物件2>

