

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用) 前橋地方裁判所桐生支部 執行官 殿		
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 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) 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 3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

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 4月 9日から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月30日 午前10時00分から 令和 8年 4月30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 8年 3月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町鹿
地 番 2369番6
地 目 宅地
地 積 231.71平方メートル

2 所 在 みどり市笠懸町鹿
地 番 2369番8
地 目 宅地
地 積 77.63平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分2分の1

3 所 在 みどり市笠懸町鹿 2369番地6
家屋 番号 2369番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.78平方メートル

物件明細書

令和 8年 1月27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3】

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

【物件番号2】

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 みどり市笠懸町鹿
地 番 2369番6
地 目 宅地
地 積 231.71平方メートル
所有者 A

2 所 在 みどり市笠懸町鹿
地 番 2369番8
地 目 宅地
地 積 77.63平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 みどり市笠懸町鹿 2369番地6
家屋 番号 2369番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.78平方メートル
所有者 A

令和7年(ケ)第20号
令和7年10月16日受理
令和7年11月20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 みどり市笠懸町鹿
地 番 2369番6
地 目 宅地
地 積 231.71平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 みどり市笠懸町鹿
地 番 2369番8
地 目 宅地
地 積 77.63平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1

3 所 在 みどり市笠懸町鹿 2369番地6
家屋 番号 2369番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.78平方メートル

所有者 **A**

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鹿 2369番地6 (住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路() □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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	■本土地上に簡易物置がある
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用・占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

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鹿 2369番地6 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 () <input type="checkbox"/> 公衆用道路 () <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件2)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の居住者 及び 北西側の隣地 (2369番7の土地) 所有者が通行する未舗装の通路の一部として使用されている <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地は共有持分の売却である。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地について、登記地目は宅地、課税上の取扱いは雑種地とされているところ、占有・利用状況から上記のとおり判断した (「執行官の意見」参照)
建 物	物件
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には A と私と娘の三人で住んでいます。2 一階のトイレが故障（漏水）しており使用できません。その他に目立った不具合はありません。3 今年の初めころまで、室内で犬を一匹飼っていました。4 近隣との境界トラブル等はありません。異臭や騒音が気になったこともありません。5 物件 2 は隣地所有者との共有になっています。互いに地代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
(4 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 物件2の土地(写真⑨参照)について

(1) 物件2の土地は共有持分についての売却である。

(2) 本土地は、登記地目が宅地、課税上の取扱いは雑種地とされており、北西側の隣地(2369番7の土地)所有者との共有になっている。

(3) 本土地は、公図上「道」と表示されている公有地と一体利用されているが、上記隣地の現況は更地となっており、本土地を通路として使用しているのは現在のところ本件建物の居住者のみである。

(4) 以上から、不特定多数の通行に利用されているとはいえないため、本土地の現況地目を雑種地と認定した。

3 その他

(1) 本件建物一階のトイレは故障して使用できず、現在は物置のような状態になっている。

(2) 物件1の土地上にスチール製の簡易物置(写真⑧)がある。

これ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。

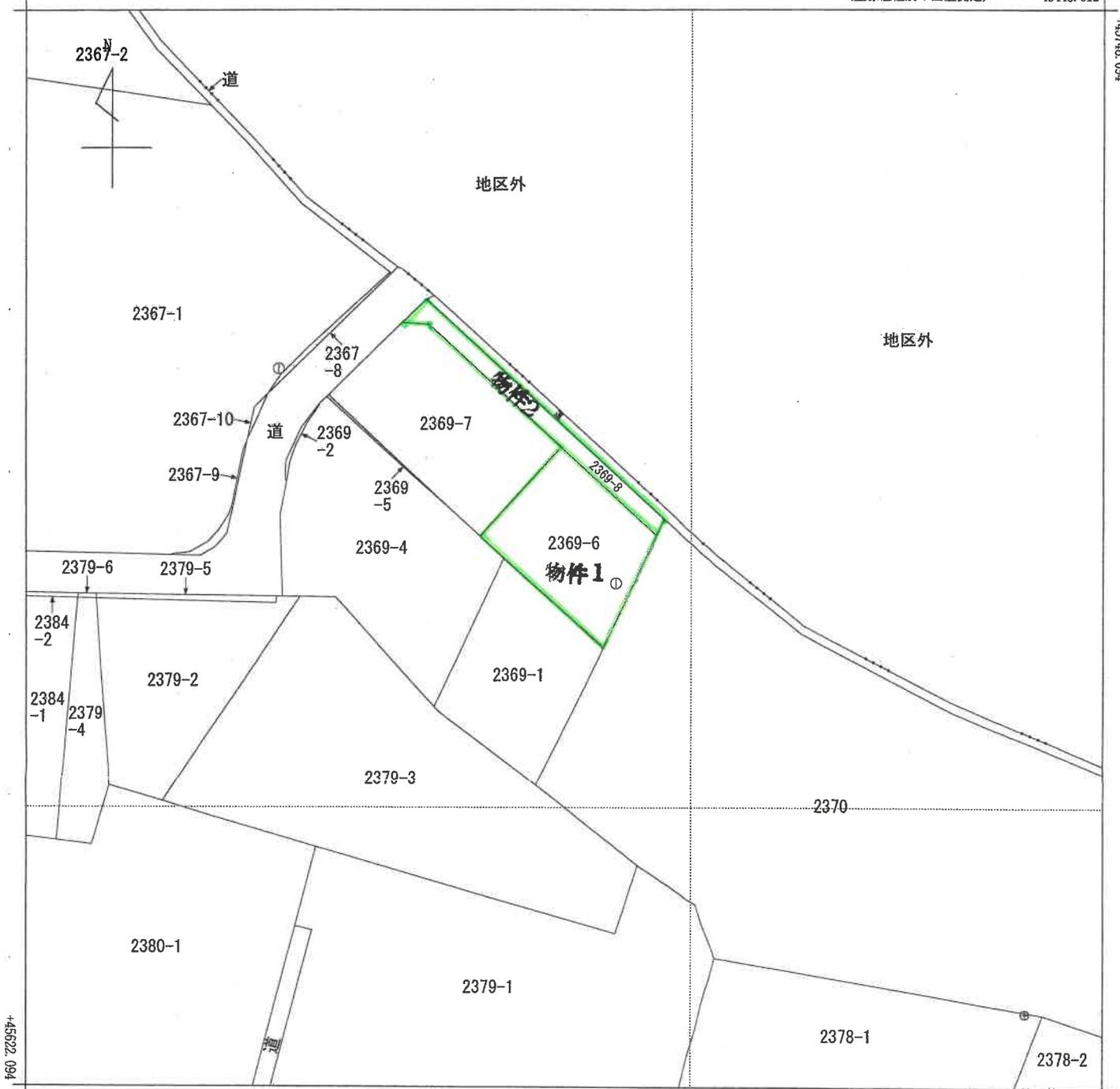
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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10月20日 11:00-11:15	前橋地方法務局 桐生支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年10月20日 13:30-13:40	みどり市役所 笠懸庁舎	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年10月23日 9:05-9:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡交付
令和7年11月14日 10:55-11:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> Bから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月14日 評価人同行		

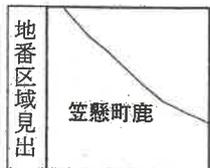
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



-49568.612 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	みどり市笠懸町鹿			地番	2369番6				
出縮	力尺	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56年7月13日		補記事項		

これは地図に記載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9月18日
前橋地方法務局桐生支局

登記官

地図整理番号：M08190

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成17年4月6日

令和7年9月18日
 前橋地方方法務局支局
 登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08191

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

5029077

17.4.6
 番 2369-5, 6, 7, 8
 土地の所在
 新田町立寄町
 新田町立寄町交差点南東角上

地積測量図

三斜求積表

(B)2369-5

番号	長さ	高さ	積
イ	23.78	0.08	1.902400
ロ	27.73	0.01	0.277300
ハ	17.47	11.63	203.176100
ニ	24.88	11.30	281.144000
ホ	15.13	2.00	30.260000
ヘ	2.24	0.33	0.738000
合計			526.540400

(C)2369-6

番号	長さ	高さ	積
イ	13.99	3.78	52.882200
ロ	17.47	11.63	203.176100
ハ	17.47	11.63	203.176100
ニ	24.88	11.30	281.144000
ホ	15.13	2.00	30.260000
ヘ	2.24	0.33	0.738000
合計			901.376400

(D)2369-7

番号	長さ	高さ	積
イ	23.78	0.77	18.318300
ロ	25.78	9.81	252.901800
ハ	25.78	2.61	72.418000
ニ	24.88	11.30	281.144000
ホ	15.13	2.00	30.260000
ヘ	2.24	0.33	0.738000
合計			675.878100

(E)2369-8

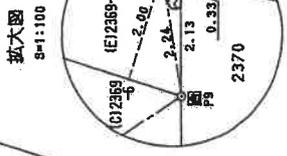
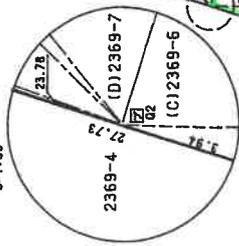
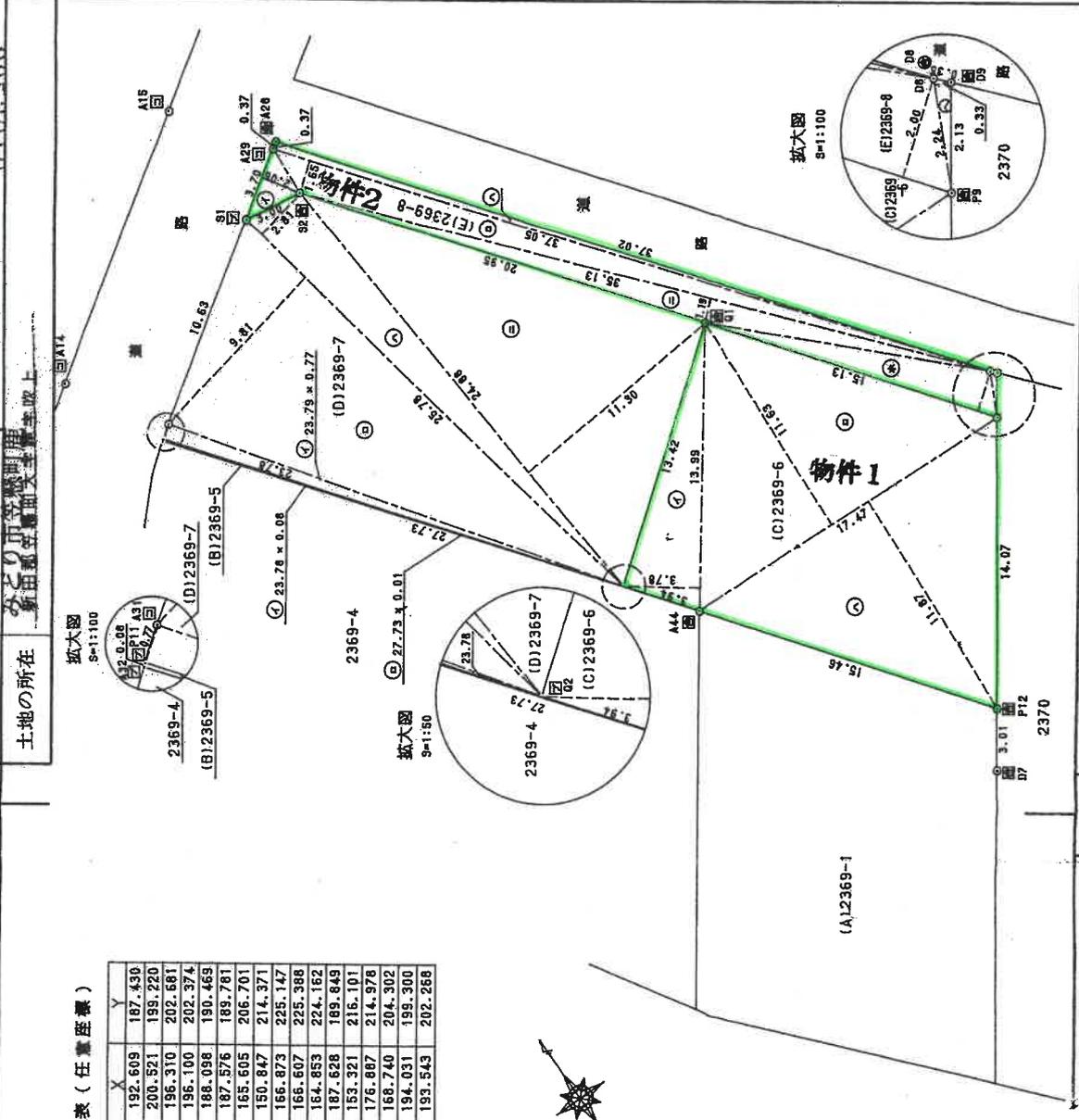
番号	長さ	高さ	積
イ	37.05	2.06	7.622000
ロ	37.05	1.65	61.132500
ハ	37.05	0.37	13.708500
ニ	35.13	1.19	41.804700
ホ	15.13	2.00	30.260000
ヘ	2.24	0.33	0.738000
合計			155.265000

(A)2369-1

番号	長さ	高さ	積
イ	31.13	8.11	252.468300
ロ	31.13	8.11	252.468300
ハ	31.13	8.11	252.468300
ニ	31.13	8.11	252.468300
ホ	31.13	8.11	252.468300
ヘ	31.13	8.11	252.468300
合計			1515.103800

成果表 (任意座標)

測点	X	Y
A14	192.609	187.430
A15	200.821	199.220
A28	196.310	202.681
A29	196.100	202.374
A31	186.098	190.465
A32	187.576	189.781
A44	165.605	206.701
D7	150.847	214.371
D8	166.873	225.147
P9	164.853	224.162
P11	187.828	189.845
P12	153.321	216.101
Q1	176.887	214.978
Q2	168.740	204.302
S1	194.031	199.300
S2	193.543	202.268



作製者
 土地家屋調査士

平成 17年 4月 1日(作製)

申請人

縮尺 1/250

平成十七年四月六日 登記

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成17年12月26日

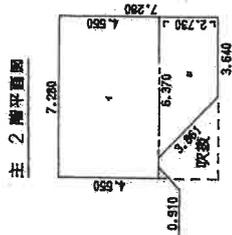
建物図面

各階平面図

家屋番号 2369-6

建物の所在 群馬県群馬県太田市長生支所2369番地6

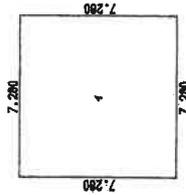
みどり市登麻町南



求積表

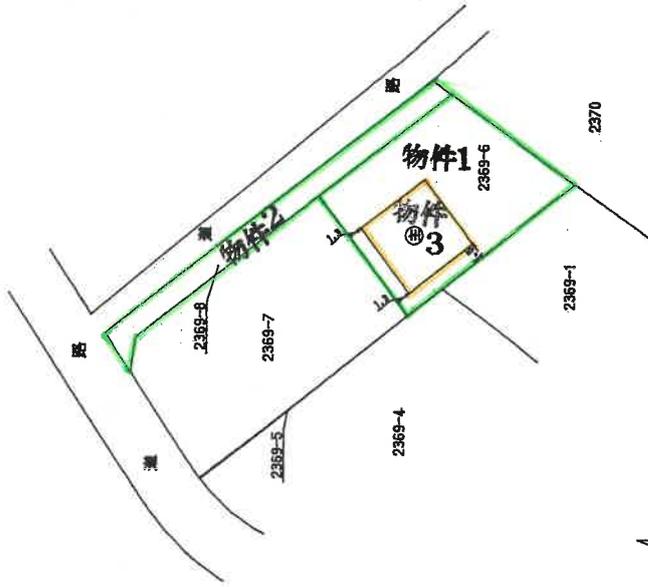
1	7.280 X 4.950 =	39.124000
□	(6.970 + 3.640)	
X	2.730/2 =	13.663650
合 計		46.787650
所 属 積		46.78㎡

主 1 階平面図



求積表

1	7.280 X 7.280 =	52.998400
所 属 積		52.99㎡



平成 17 年 12 月 26 日 登記

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成 17 年 12 月 19 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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 9 月 18 日

前橋地方方法務局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

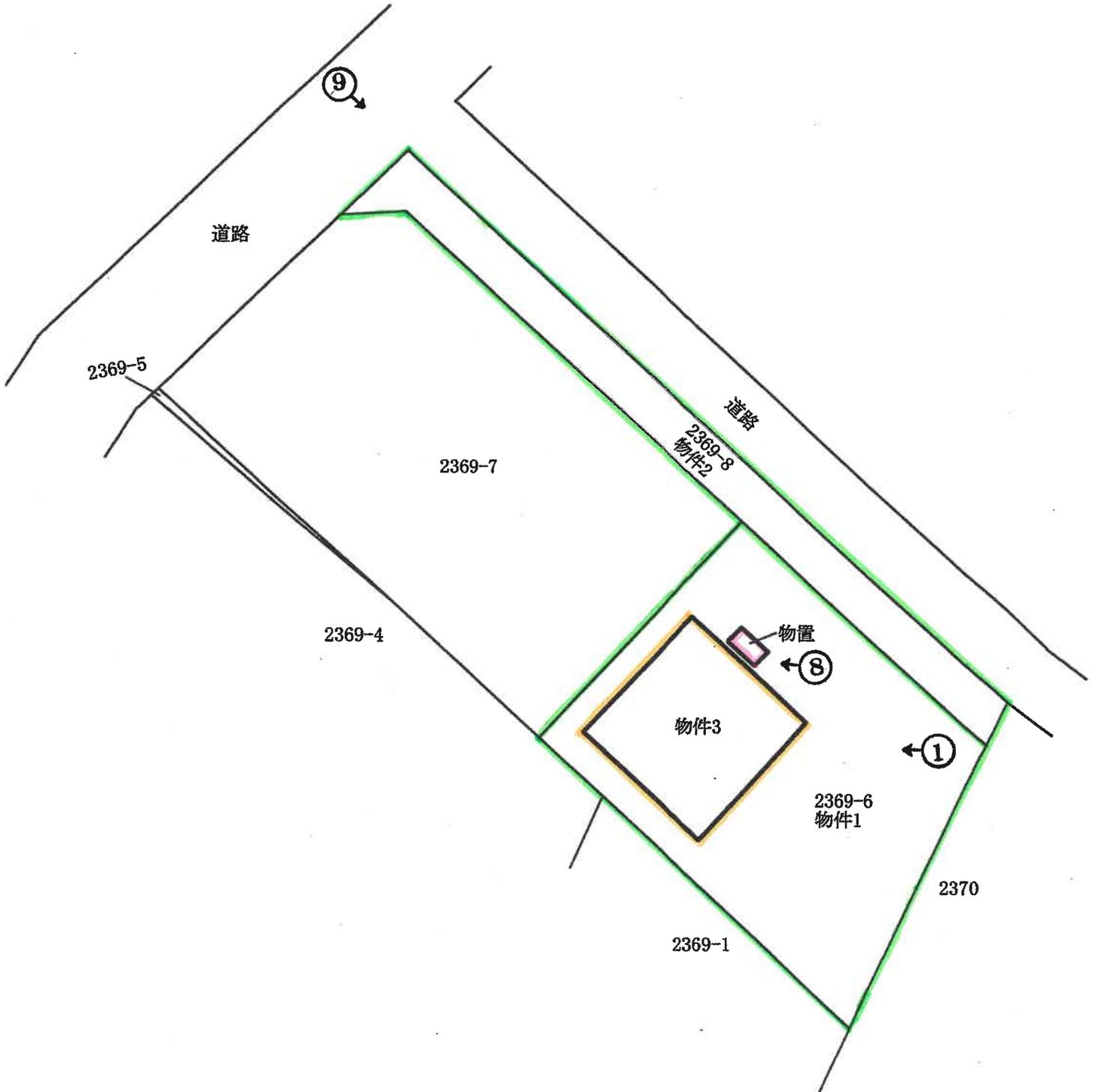
(9 枚目)

地図整理番号：M08192

土地建物位置関係図



S=1:250



←○写真撮影位置・方向

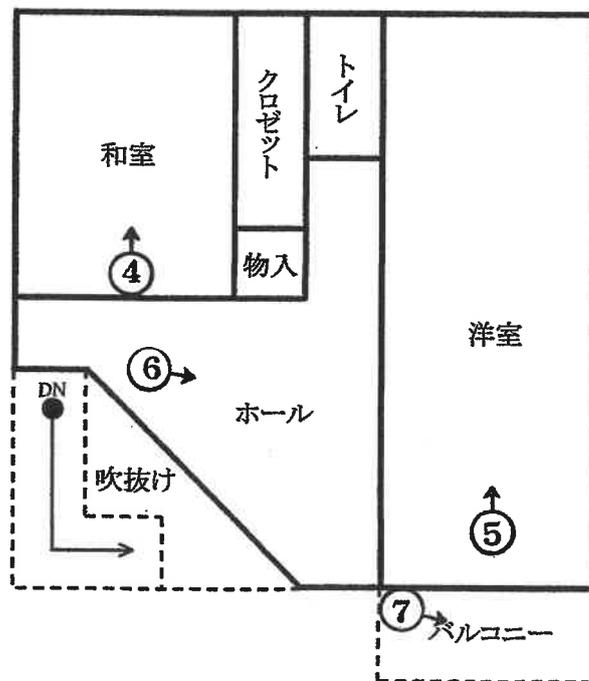
(10枚目)

建物間取図

物件3



1階



2階

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

— は物件2の
概ねの位置

令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 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	5,070,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,520,000 円
物件2 (土地)	金 200,000 円
物件3 (建物)	金 3,350,000 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1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 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 地目 積 所有者	みどり市笠懸町鹿 2369番6 宅地 231.71平方メートル A	同左
2	所在地 地目 積 共有者	みどり市笠懸町鹿 2369番8 宅地 77.63平方メートル 共有者A 持分2分の1	雑種地 その他は同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	みどり市笠懸町鹿2369番地6 2369番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.99平方メートル 2階 46.78平方メートル A	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「赤城」駅の南方・道路距離約2km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅の中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：231.71㎡ 間口：約15.1m(※)物件2接続部分 奥行：約13.4m～14.1m(※)物件2接続部分からの距離 形状：台形地 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2を介して物件2の北西側が幅員約5mの舗装市道笠懸2001号線(※)に接面する。 (※)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	① 土壤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、土壤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2㎡)が存在する。 (土地建物位置関係図参照)	

(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：77.63㎡ 間口：約4.1m 奥行：約38.1m 形状：帯状の不整形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	北西側が幅員約5mの舗装市道笠懸2001号線(※)に約0～0.5m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	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 北東側道路(建築基準法上の道路に該当しない道路)(公有地)と一体利用されている。	

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17年12月16日 新築 経過年数 : 約 20 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : ガルバニウム鋼板張り等 内 壁 : 板(杉)張り等 天 井 : 板(杉)張り等 床 : フローリング、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 52.99㎡、 2階 46.78㎡、 延 99.77㎡
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
保守管理の状態	劣る(1階トイレの漏水等あり)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,800	0.85	231.71	0.90	4,220,000

(物件2)

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×共有持分1/2
2	23,800	0.60	77.63	1.00	550,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 24,400\text{円/m}^2 & \times 100.3/100 & \times 100/100 & \times 100/103 & = & 23,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点（令和7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】

▲15% （位置等）

【物件2】

▲40% （私道(通路)敷等）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：【物件1】

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。

【物件2】

特に必要ないと判定した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	99.77	0.26	3,890,000

ウ 現 価 率 : 経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 20年

経済的残存耐用年数: 10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): 30%

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:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}10\text{年}}{\text{経過年数}20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.26$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	4,220,000	0.40	法定地上権	1,690,000
2	550,000	0.00	—	0

イ 土地利用権等割合：【物件1】

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。

【物件2】

本件は、土地利用権価格等は発生しない。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,220,000	-1,690,000	-	1.00	0.60	1,520,000
2	550,000	-0	-	0.60	0.60	200,000
3	3,890,000	+1,690,000	1.00	1.00	0.60	3,350,000
一括価格 (合計)						5,070,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：【物件2】

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)ー4)

所 在 : みどり市笠懸町阿左美1905番8

価 格 : 24,400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7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 : 農地の中に一般住宅等が立地している住宅地域

第7 附属資料

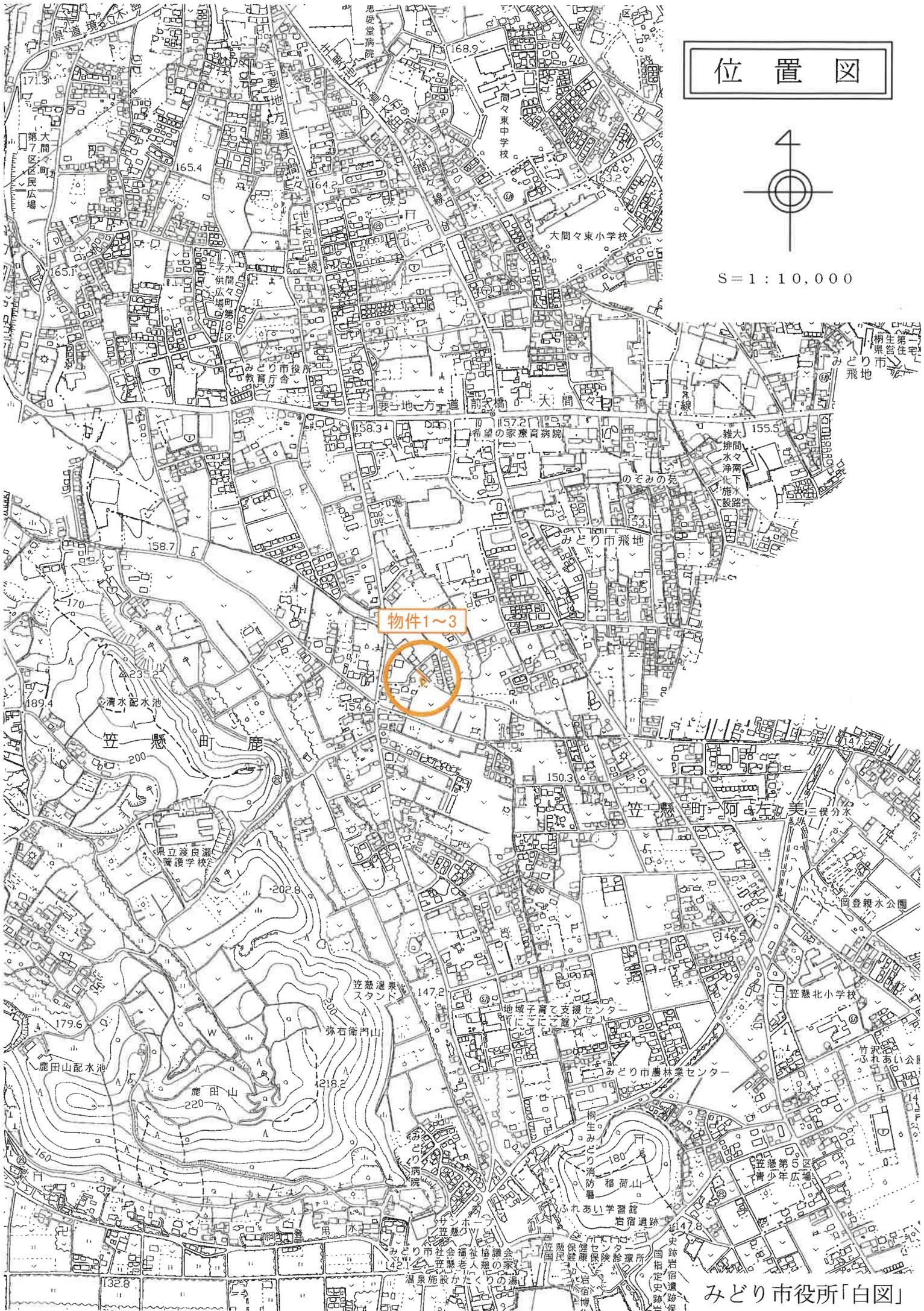
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



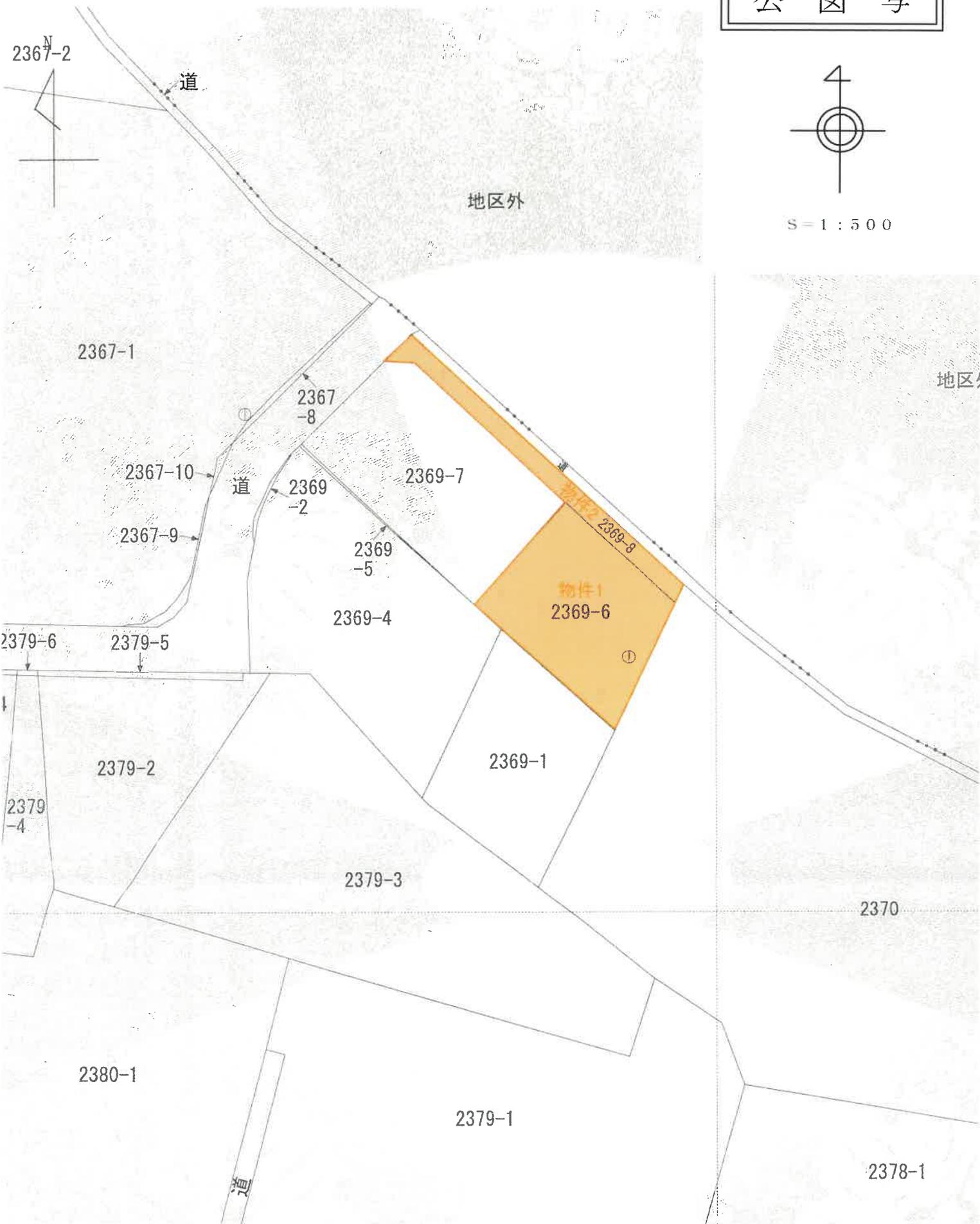
S = 1 : 10,000



物件1~3

みどり市役所「白図」

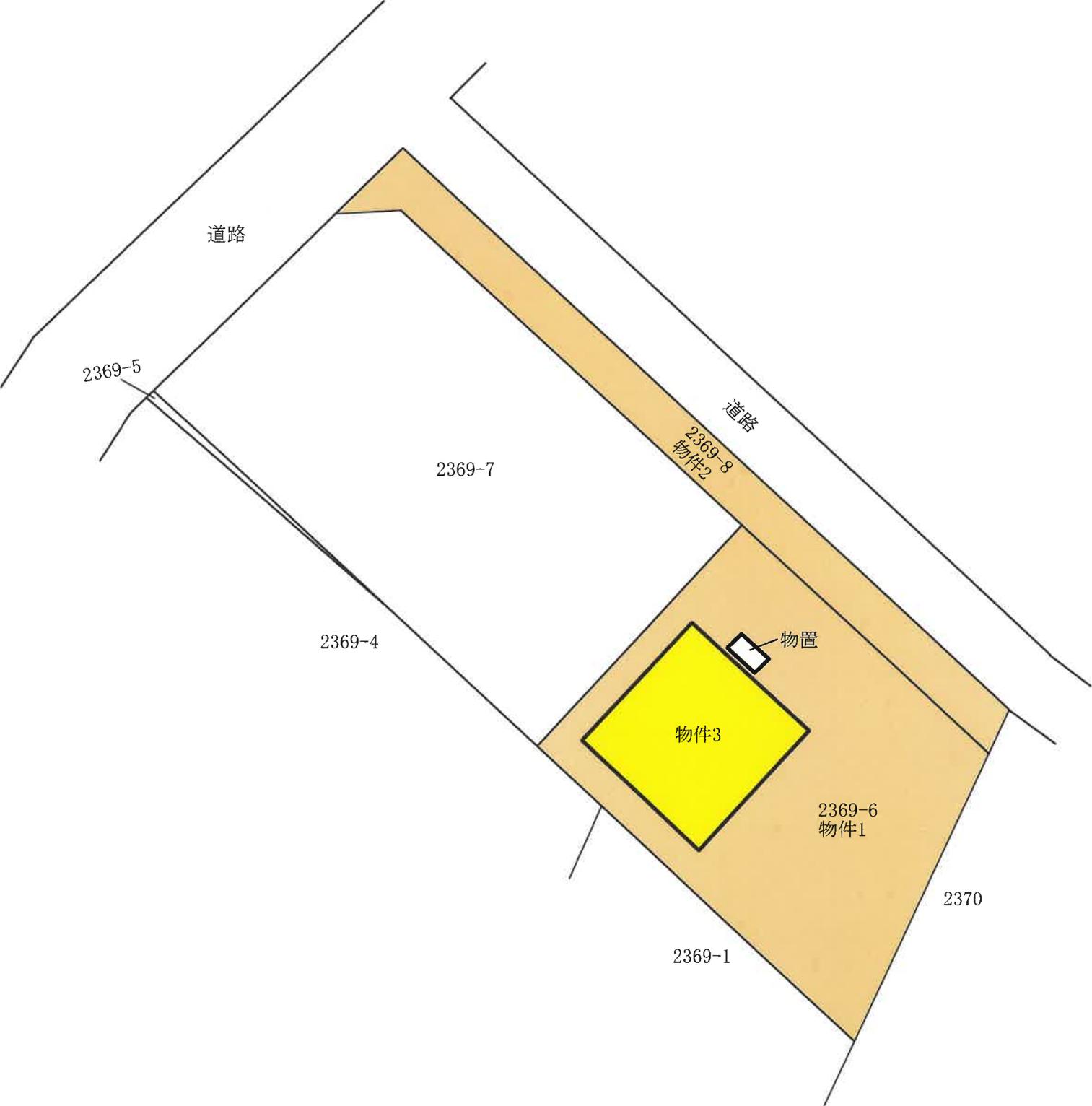
公 图 写



土地建物位置關係圖

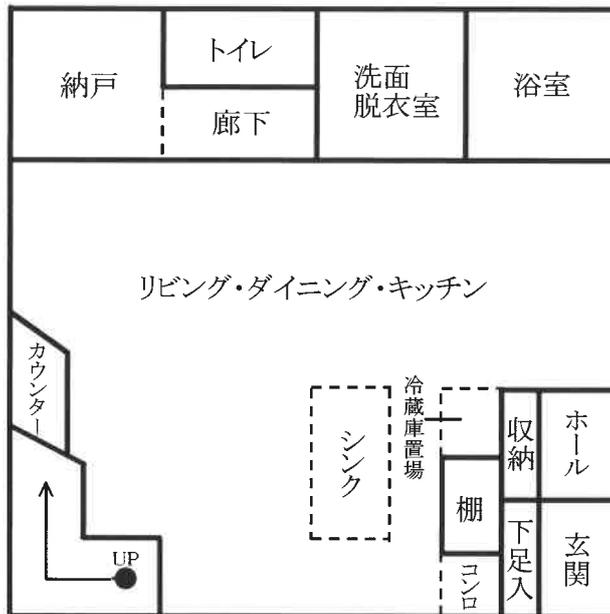


S = 1 : 250

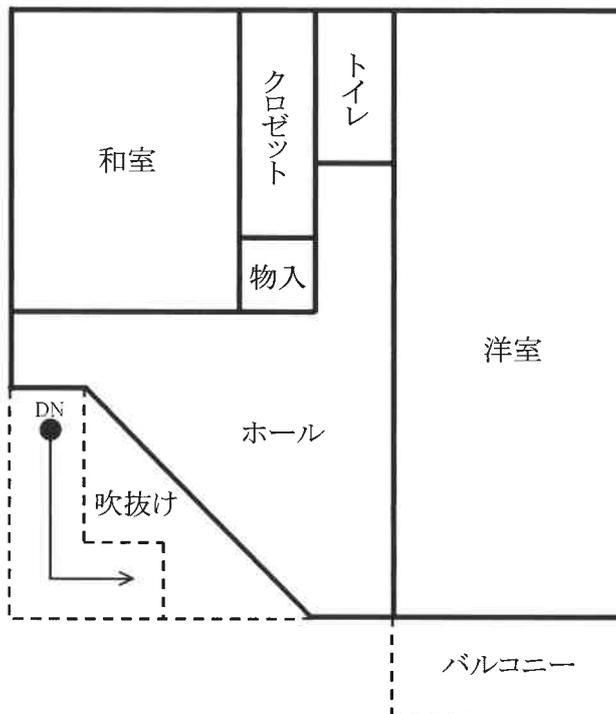


建物間取図

物件3



1階



2階