

(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<br>（買受申出人（個人）本人用）<br>前橋地方裁判所桐生支部 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 8 月 4 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 9 月 3 日から<br>令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                               |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 24 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 8 月 4 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    | 1,720,000<br>1,376,000 |          | 344,000    | 33,412   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町阿左美 1512 番地 1

家屋 番号 1512 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 172.62 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.80 平方メートル

## 物 件 明 細 書

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 飯 田 道 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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1】

本件建物のために、その敷地（地番1512番1，地積1008.58平方メートルの一部，共有者B，C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町阿左美 1512番地1

家屋 番号 1512番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 172.62平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.80平方メートル

令和 7 年（ケ）第 1 7 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 1512番地1  
家屋 番号 1512番1  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 172.62平方メートル



(建物用〈単独〉)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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 1512番地1 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 建物                | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない<br>附属建物   | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある<br>種類: 物置<br>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積: 43.80㎡<br>昭和60年築 (公課証明書の記載による)                                                                                                                     |  |
| 占有者及び<br>占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗 として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                     |  |
| その他の事項            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 執行官保管の<br>仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                 |  |
| 敷地<br>(目的外土地)     | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 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

(2枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

| 目的外土地の概況(物件1 関係)                                                                                             |                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                                                                                                          | 群馬県みどり市笠懸町阿左美                                                                                                                                                                  |                                                                                                  |
| 地 番                                                                                                          | 1512番1                                                                                                                                                                         |                                                                                                  |
| 地 目                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |                                                                                                  |
| 地 積                                                                                                          | 1008.58㎡ ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 ( 約629㎡ ) )                                                                                      |                                                                                                  |
| 所 有 者                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                   |                                                                                                  |
| その他の事項                                                                                                       |                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 A(債務者元代表者) 及び B(目的外土地共有者) の陳述<br><input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |
| 占有権原                                                                                                         | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                       |                                                                                                  |
| 占有開始時期                                                                                                       | 昭和60年10月ころ(建物新築時)                                                                                                                                                              |                                                                                                  |
| 最初の契約等                                                                                                       | 契約日                                                                                                                                                                            | 平成 年 月 ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                 |
|                                                                                                              | 期 間                                                                                                                                                                            | 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                      |                                                                                                  |
| 現在の契約等                                                                                                       | 期 間                                                                                                                                                                            | 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし            |
| 契約等当事者                                                                                                       | 貸 主                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>( )                 |
|                                                                                                              | 借 主                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>( )                  |
| 地代・支払時期等                                                                                                     | 毎年金130,000円(毎年8月中旬当年分支払)                                                                                                                                                       |                                                                                                  |
| 地代前払                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)                                                                                                    |                                                                                                  |
| 敷金・保証金                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )                                             |                                                                                                  |
| 特 約 等                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |
| 地代滞納                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)                                                                                             |                                                                                                  |
| 契約解除                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある                                                                                                             |                                                                                                  |
| 訴訟提起等                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> ない                                                                                                                                         |                                                                                                  |
|                                                                                                              | <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )                                                              |                                                                                                  |
| そ の 他                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |
| 執行官の意見                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
(3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>(債務者兼所有者の<br>元代表者) | 1 私は本件建物の所有者である会社の元代表者です。会社は本年2月に破産手続廃止となりました。<br>2 もう営業はしていませんが、本件建物は店舗等として使用しています。<br>3 建物敷地である土地は、Bから賃借しています。双方の父の代から使用させてもらっており、詳細はお互いによく分かってなくなっています。<br>4 借りているのは塀で区切られた土地の東側の部分です。<br>5 契約書等はありませんが、年額13万円の地代を毎年8月中旬に支払っています。<br>6 雨が強く降ると東側の壁に雨漏りがあります。<br>7 本件建物には、売電用の太陽光発電設備があります。この設備の所有者は建物と同一です。<br>8 現在も売電による収入がありますが、所有者が変わって新たな契約をする場合には買取価額が激減すると聞いています。<br>9 本件建物の南東側に店舗用の物置として使用している建物があります。この建物の所有者は本件建物と同一です。 |
| <b>■ B</b><br>(目的外土地共有者)         | 1 私は本件建物の敷地となっている土地の共有者です。父から相続したものなので、賃貸借の経緯などは把握していません。<br>2 土地の賃貸借に関する契約書等はありません。紛失したのではなく当初から作成していないと思います。<br>3 範囲や地代等についてはAの説明どおりで間違いないと思います。<br>4 もう一方の共有者の意向を確認していないので明言はできませんが、建物を買い受けた方から土地賃借の要望があれば、条件等についての話し合いに応じようとは思っています。                                                                                                                                                                                            |

(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 未登記附属建物（写真⑦～⑨）

##### (1) 本件建物の南東側に建物がある。

前橋地方法務局桐生支局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

##### (2) 上記未登記建物は主物である本件建物と所有者が同一であり、物置として本件建物の常用に供されている。

##### (3) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

#### 3 その他

##### (1) 太陽光発電設備（写真⑥）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ことから、本件建物の従物に当たるため売却の対象となる。

##### (2) 目的外土地上に、外灯及び債務者が営業していた店舗の看板が設置されている。これらは支柱を地面に埋め込んで設置されており、土地の定着物となっている。

##### (3) 建物敷地は1512番1の土地の一部（土地建物位置関係図参照）を賃借しているものであるが、契約書が存在せず、当事者らも詳細を明確に把握できていない状況である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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9月18日<br>9:00-9:10    | 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>11:00-11:10  | 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>■土地上の登記建物（本件建物以外）<br>不存在確認      |
| 令和7年9月25日<br>15:15-15:50  | 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>13:00-13:35 | 物件所在地           | ■物件調査            ■写真撮影<br>■境界確認           ■Aから聴取  |
| 令和7年10月16日<br>10:30-10:45 | 土地所有者方          | ■Bから聴取                                            |
| 令和7年10月22日<br>9:00-9:10   | みどり市役所<br>笠懸庁舎  | ■公課証明書交付申請                                        |

(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。

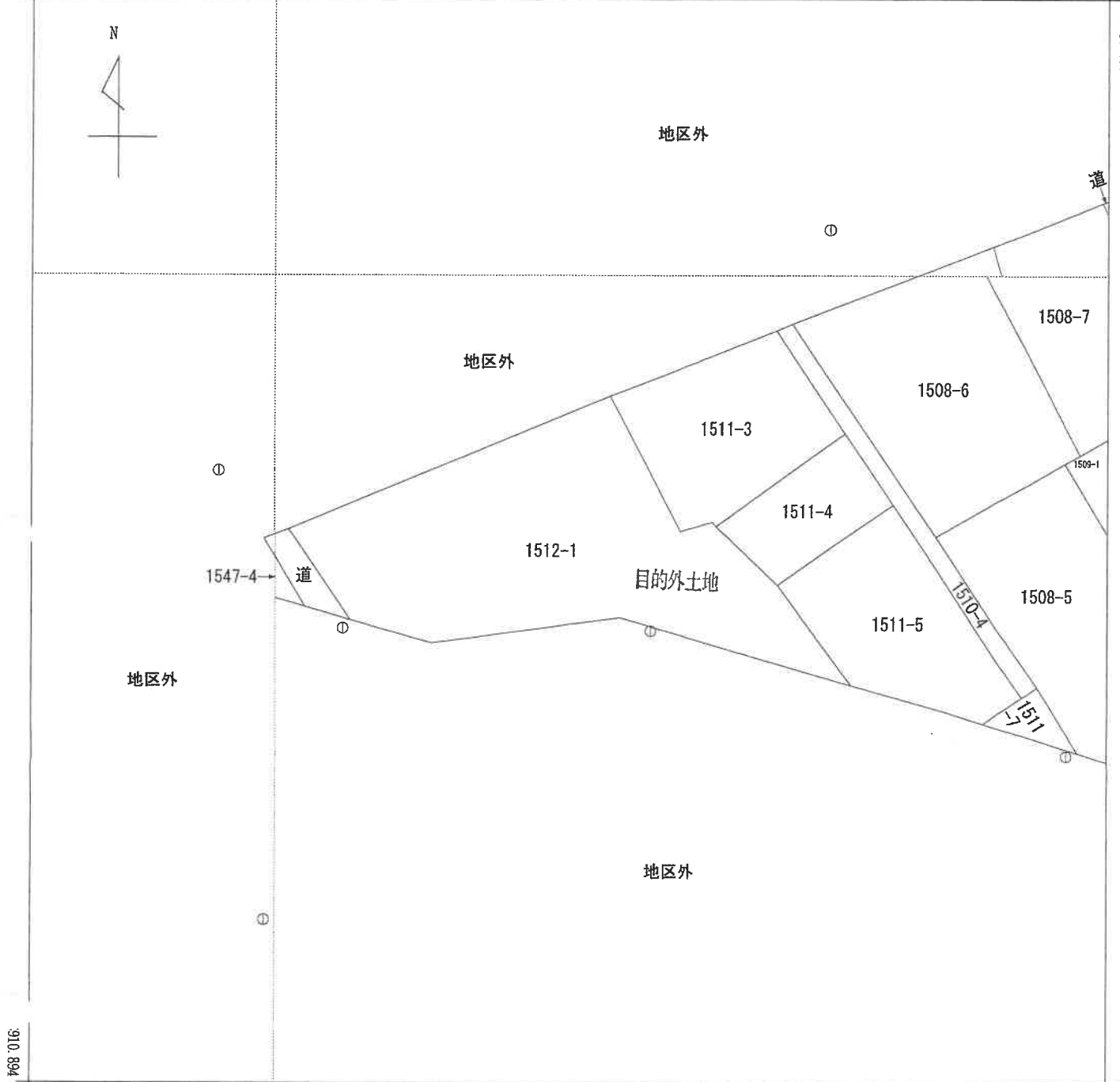
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人                    を立ち会わせ、技術者に解錠  
させて建物内に立ち入った。

☐ 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

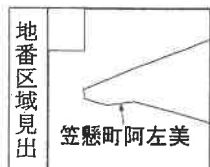
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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。



|       |       |            |    |           |           |           |              |        |    |     |
|-------|-------|------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|--------|----|-----|
| 請求部分  | 所在地   | みどり市笠懸町阿左美 |    |           |           |           | 地番           | 1512番1 |    |     |
| 出力尺   | 1/500 | 精度区        | 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53年6月1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。

(前橋地方方法務局桐生支局管轄)

令和7年7月11日

さいたま地方方法務局

登記官

請求番号：13-3

(1/1)

A3をA4に縮小

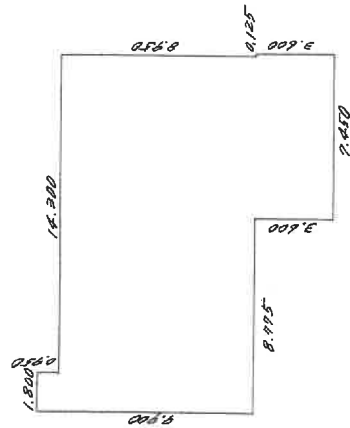
(7枚目)

0503741

各階平面図

建物図

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 家屋番号  | 1512-1                              |
| 建物の所在 | 新田郡美濃町大字上 1512番地1<br>美濃町市立第一中学校校舎跡地 |



床面積

|       |   |        |   |            |
|-------|---|--------|---|------------|
| 0.950 | x | 1.800  | = | 1.710000   |
| 8.950 | x | 16.100 | = | 144.895000 |
| 3.600 | x | 2.450  | = | 8.820000   |
|       |   |        |   | 172.625000 |

床面積 172.62



|      |             |     |          |
|------|-------------|-----|----------|
| 作製者  | 土地家屋調査士     | 縮尺  | 1/250    |
| 作年月日 | 昭和60年10月28日 | 申請人 | 縮尺 1/500 |

(群馬土地家屋調査士会用品)

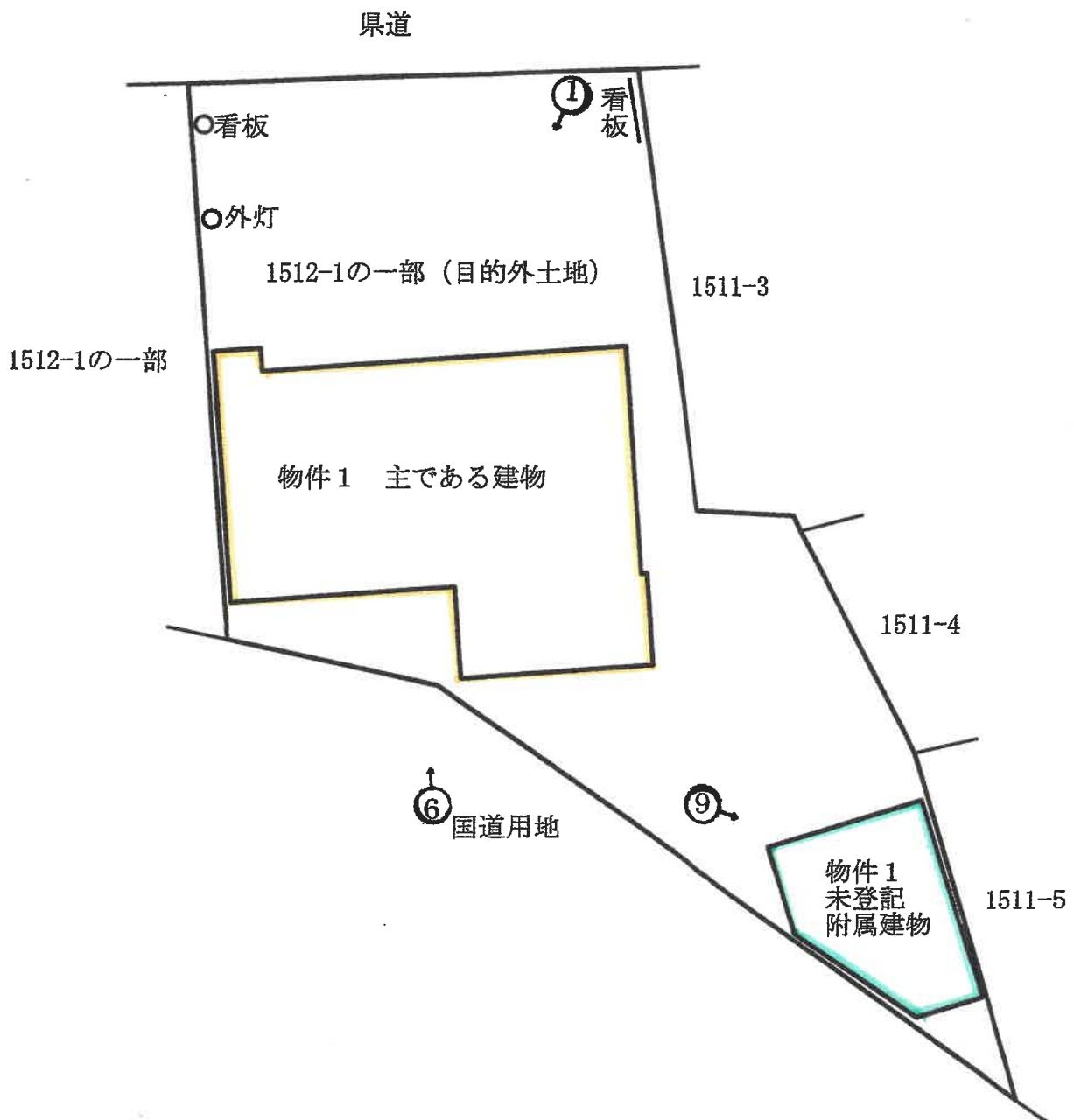
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局 衛生支局管理)

令和7年7月11日 さいたま地方法務局

登記官

# 土地建物位置関係図

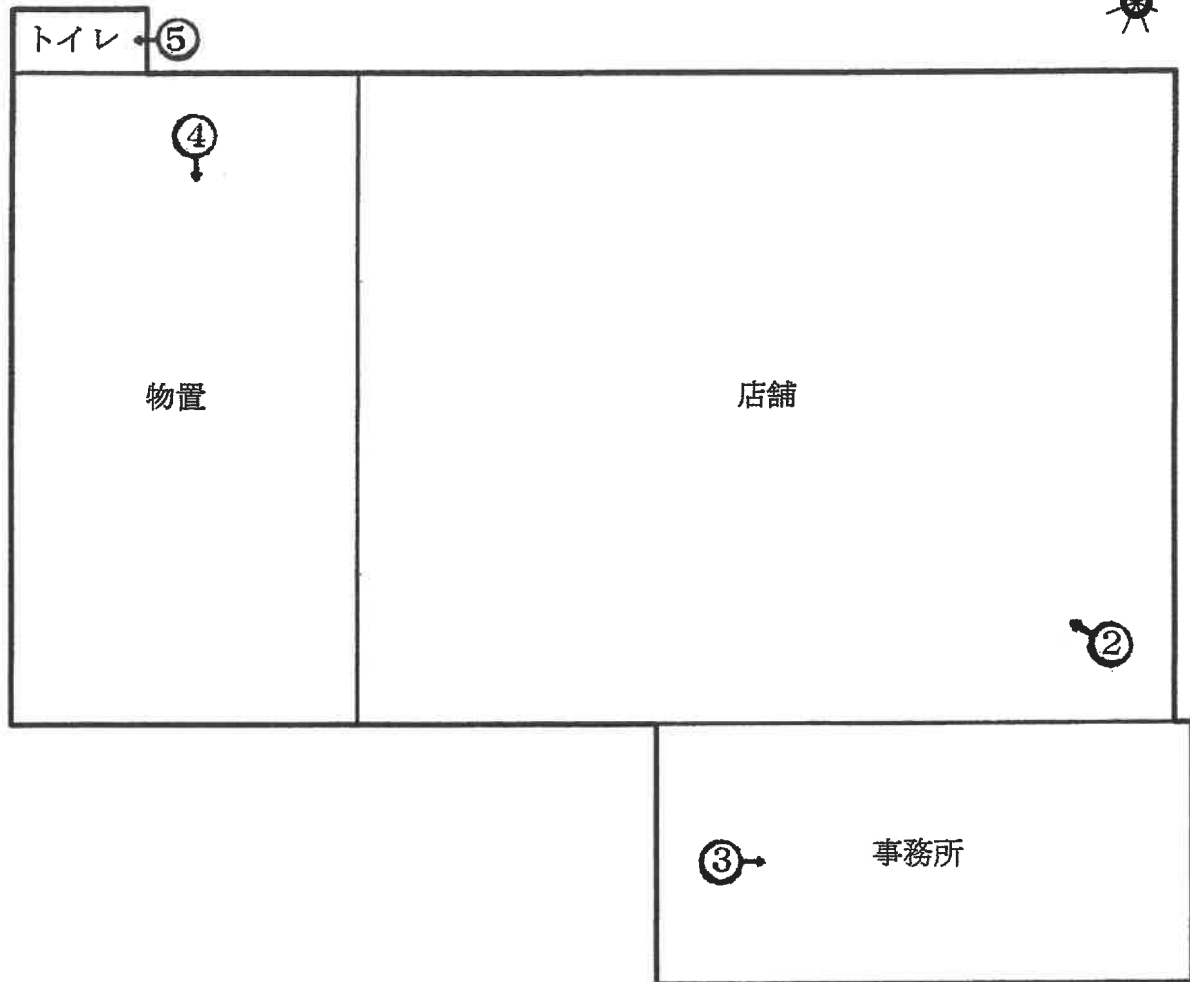


←○写真撮影位置・方向

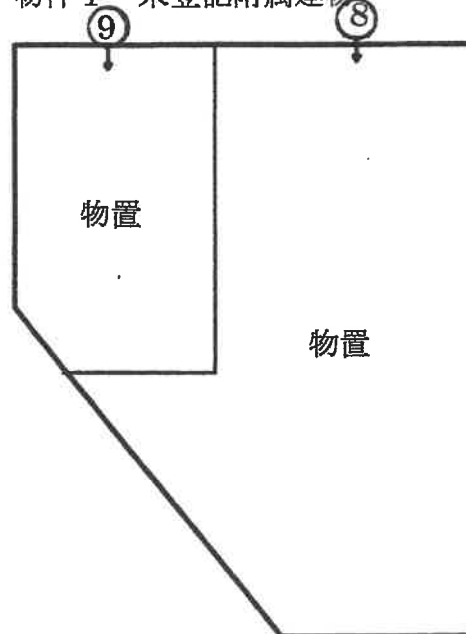


# 建 物 間 取 図

物件1 主である建物



物件1 未登記附属建物



←○写真撮影位置・方向

( 10 枚目 )

①



②



③





④



⑤



⑥

⑦



⑧



⑨



## 求 意 見 書

西 尾 直 人 殿

令和 8年 7月 8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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

☒ (1) 相当である。

☐ (2) 不相当である。

☐ (3) その他

令和 8年 7 月 8 日  
評価人

西尾直人



物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町阿左美 1512 番地 1

家屋 番号 1512 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 172.62 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.80 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 ( ケ ) 第 17 号  
令和 7 年 10 月 10 日 現 地 調 査  
令和 7 年 10 月 31 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  
西尾 直人 印



## 第1 評価額

| 物 件     | 評 価 額         |
|---------|---------------|
| 物件1（建物） | 金 2,860,000 円 |

- 1 評価額は、目的外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 等<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 1512番地1<br>1512番1<br>店舗<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>172.62㎡ | 同左                                   |
|                    | ( 附 属 建 物 )<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | —<br>—<br>—<br>—                                                | 未登記<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>43.80㎡ |
| 番号                 | 特 記 事 項                                   |                                                                 |                                      |
| 1<br>目的<br>外土<br>地 | 所 在 等<br>地 番<br>地 目<br>地 積                | みどり市笠懸町阿左美<br>1512番1<br>宅地<br>1,008.58㎡                         | 1512番1の一部<br>約629㎡                   |

#### 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（目的外土地）

|                           |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                             |               |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 位 置 ・ 交 通                 | J R 両 毛 線 岩 宿 駅<br>西 方 約 390 m (道路距離)                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |               |
| 付 近 の 状 況                 | 県道沿いに一般住宅のほか小規模店舗、医院等が混在する地域                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |               |
| 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 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                  | 70%                                                                         |               |
|                           | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                    | 400%                                                                        |               |
|                           | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                  | —                                                                           |               |
|                           | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                              | —                                                                           |               |
| 画 地 条 件                   | 規 模                                                                                                                                                                                                                                      | 約629㎡                                                                       |               |
|                           | 形 状                                                                                                                                                                                                                                      | やや不整形                                                                       |               |
|                           | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                                | 間口 約 17.6 m                                                                 | 平均奥行 約 35.7 m |
|                           | 地 勢                                                                                                                                                                                                                                      | ほぼ平坦                                                                        |               |
| 接 面 道 路 の 状 況             | 北西 側 約 9.7m (認定幅員) 県道 にほぼ等高に接している。<br>建築基準法第42条1項1号道路である。都市計画道路 (3・6・39号相生岩宿線、計画幅員11m) として将来拡張予定であり、目的外土地も若干の後退が発生する可能性がある。<br>中間画地                                                                                                      |                                                                             |               |
| 土 地 の 利 用 状 況 等           | 範 囲                                                                                                                                                                                                                                      | 目的外土地                                                                       |               |
|                           | 利 用 状 況                                                                                                                                                                                                                                  | 物件1建物の敷地                                                                    |               |
|                           | 占 有 者                                                                                                                                                                                                                                    | 物件1建物所有者                                                                    |               |
|                           | 利 用 権 原                                                                                                                                                                                                                                  | 賃借権                                                                         |               |
|                           | 土地最優先担保権                                                                                                                                                                                                                                 | —                                                                           |               |
|                           | 建物最優先担保権                                                                                                                                                                                                                                 | 根抵当権 昭和60年11月7日                                                             |               |
|                           | 最先時建物存否                                                                                                                                                                                                                                  | 存在                                                                          |               |
|                           | 土地建物所有者                                                                                                                                                                                                                                  | 別人                                                                          |               |
|                           | 建 物 新 築 時 期                                                                                                                                                                                                                              | 昭和60年10月16日                                                                 |               |
|                           | 隣 地 等                                                                                                                                                                                                                                    | 県道、住宅等                                                                      |               |
| 供 給 処 理 施 設               | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                    | あり<br>群馬東部水道企業団によると、前面県道に本管は敷設されているが、現在は東側隣接地等を経由して近隣数軒の個人連合管にて引込まれているとのこと。 |               |
|                           | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                  | なし                                                                          |               |
|                           | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                    | あり<br>物件1建物所有会社元代表者によると、下水道には未接続で浄化槽を利用しているとのこと。                            |               |
|                           | (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 壌 汚 染   | 水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壤汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壤汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壤汚染リスクは低いと思われる。 |
|         | 埋 蔵 文 化 財 | 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。                                                                                            |
|         | そ の 他     | 土地定着物である看板2基と外灯1基が存在する。                                                                                    |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

| 区分                  | 主である建物         |                      |
|---------------------|----------------|----------------------|
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 新築年月日          | 昭和60年10月16日          |
|                     | 経過年数           | 40.0 年               |
|                     | 経済的残存耐用年数      | 0.0 年                |
| 仕様                  | 構造             | 鉄骨造                  |
|                     | 屋根             | 亜鉛メッキ鋼板葺             |
|                     | 外壁             | ALCパネル吹付タイル等         |
|                     | 内壁             | ビニールクロス等             |
|                     | 天井             | 石膏ボード等               |
|                     | 床              | Pタイル、ビニールシート等        |
|                     | 設備その他          | 電気、給排水等<br>太陽光発電設備あり |
| 床面積（現況）             | 1階             | 172.62㎡              |
|                     | 延              | 172.62㎡              |
| 現況用途等               | 現況用途           | 店舗                   |
|                     | 間取り            | 附属資料「建物間取図」のとおり。     |
| 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           |                      |

| 区分                  | 未登記附属建物                  |                    |
|---------------------|--------------------------|--------------------|
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 新築年月日                    | 昭和60年10月16日（公課証明書） |
|                     | 経過年数                     | 40.0 年             |
|                     | 経済的残存耐用年数                | 0.0 年              |
| 仕様                  | 構造                       | 木造                 |
|                     | 屋根                       | 亜鉛メッキ鋼板葺           |
|                     | 外壁                       | サイディング等            |
|                     | 内壁                       | あらわし、合板等           |
|                     | 天井                       | あらわし、合板等           |
|                     | 床                        | 土間コンクリート、ビニールシート等  |
|                     | 設備その他                    | 電気<br>なし           |
| 床面積（現況）             | 延                        | 43.80㎡             |
| 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。   |
| 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                | 新築年月日は主である建物と同時期として評価する。 |                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①建付地価格（目的外土地）

目的外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<br>減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|-----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|
| 目的外<br>土地 | 25,600               | 0.71          | 629.00         | 0.90          | 10,290,000             |

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       | 時点修正          | 標準化補正         | 地域格差          | 標準画地価格       |  |
| 26,600 円/㎡ | × 100.0 / 100 | × 100 / 100.0 | × 100 / 104.0 | ≒ 25,600 円/㎡ |  |

◇ 時 点 修 正 : 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 : 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 : 方位、形状、規模、供給処理施設、都市計画道路、定着物等 を考慮して -29% と判定した。

ウ 地 積 : 評価人による概測面積を採用した。

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1）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 持分割合<br>エ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|---------------------|--------------------|------------|-----------|-----------------------|
| 1    | 166,000             | 172.62             | 0.02       | 1 / 1     | 570,000               |
| 附属建物 | 166,000             | 43.80              | 0.01       | 1 / 1     | 70,000                |
| 合計   |                     |                    |            |           | 640,000               |

ウ 現 価 率

| 番号   | a                          |       |      | b           | c    |
|------|----------------------------|-------|------|-------------|------|
|      | 耐用年数に基づく方法<br>(定率法) による現価率 |       |      | 観察減価法による現価率 | 現価率  |
| 1    | 経済的全耐用年数                   | 30.0年 | 0.05 | ( 1 - 60% ) | 0.02 |
|      | 経過年数                       | 40.0年 |      |             |      |
|      | 残価率                        | 5%    |      |             |      |
| 附属建物 | 経済的全耐用年数                   | 24.0年 | 0.05 | ( 1 - 80% ) | 0.01 |
|      | 経過年数                       | 40.0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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|-------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 目的外土地 | 10,290,000        | 0.40 借地権      | 4,120,000                |

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。本賃借権は、建物の所有を目的とする借地権と思料される。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1②オ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1  | 640,000                      | +4,120,000                            | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 2,860,000                   |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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 ー 1 】

所 在 : みどり市笠懸町鹿3108番外

価 格 : 26,600 円／m<sup>2</sup>

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7年7月1日

地 積 : 2,387 m<sup>2</sup>

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

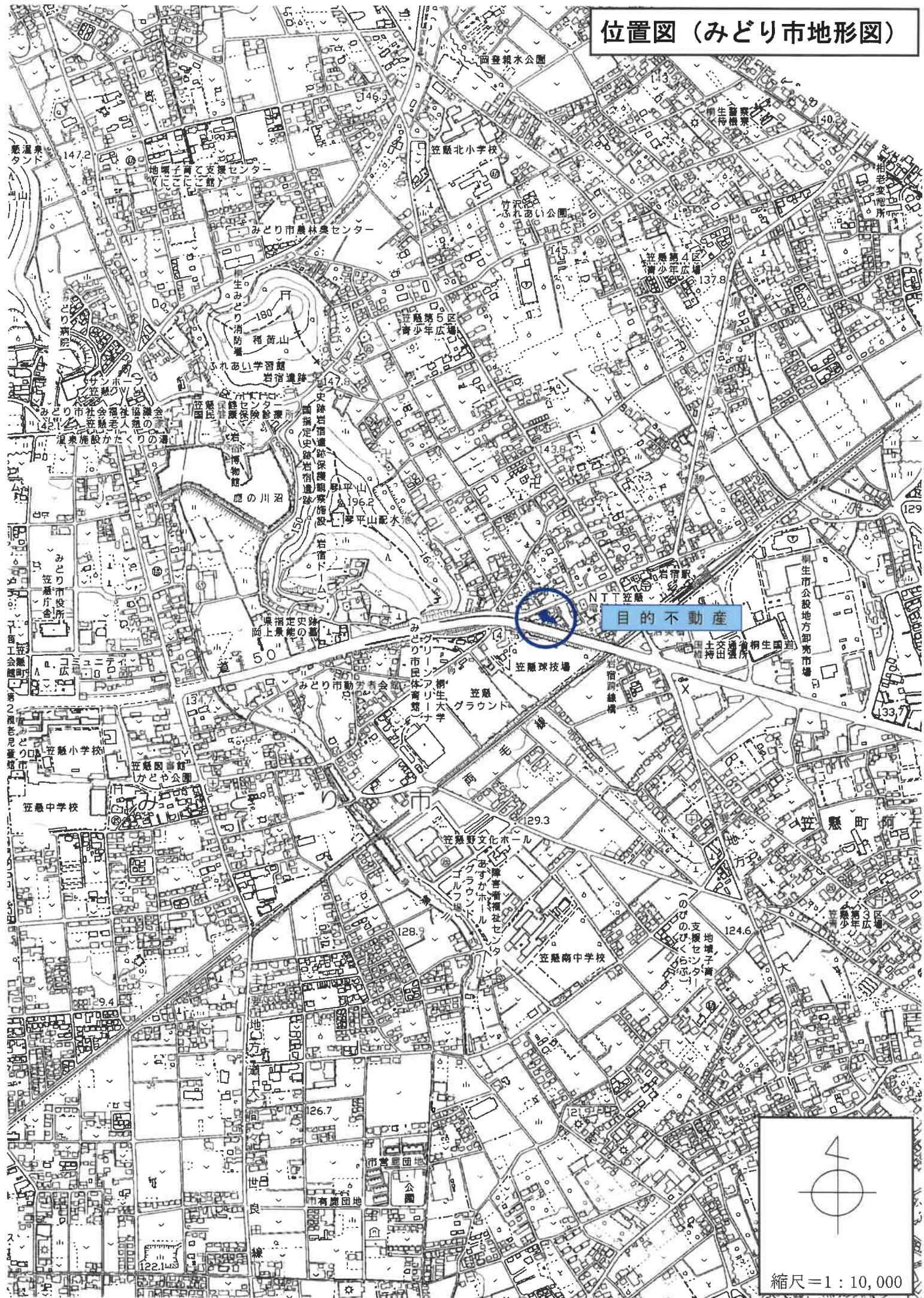
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

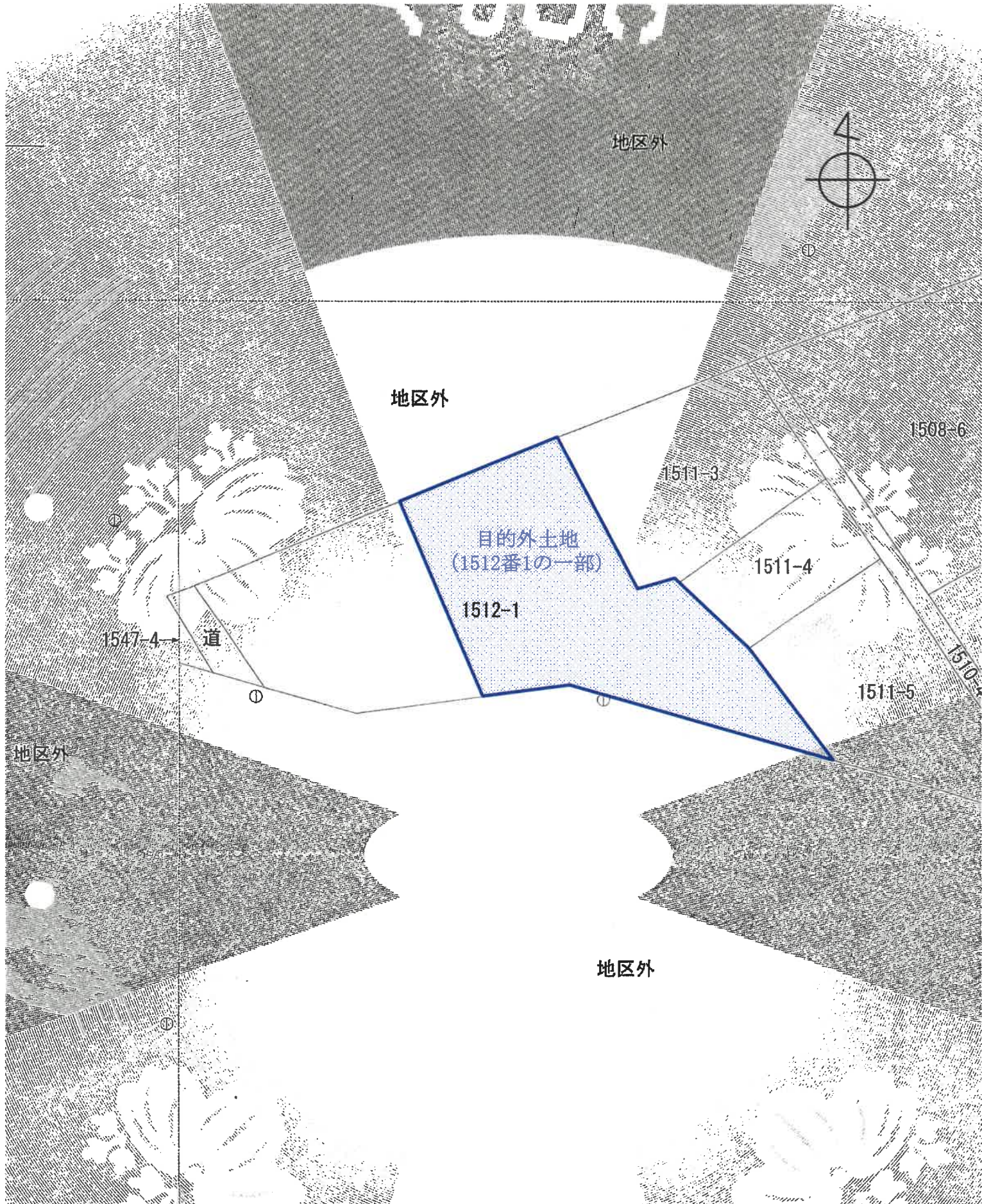


# 位置図（みどり市地形図）



縮尺=1:10,000





(座標値種別：図上測定)  
土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

縮尺：500分の1

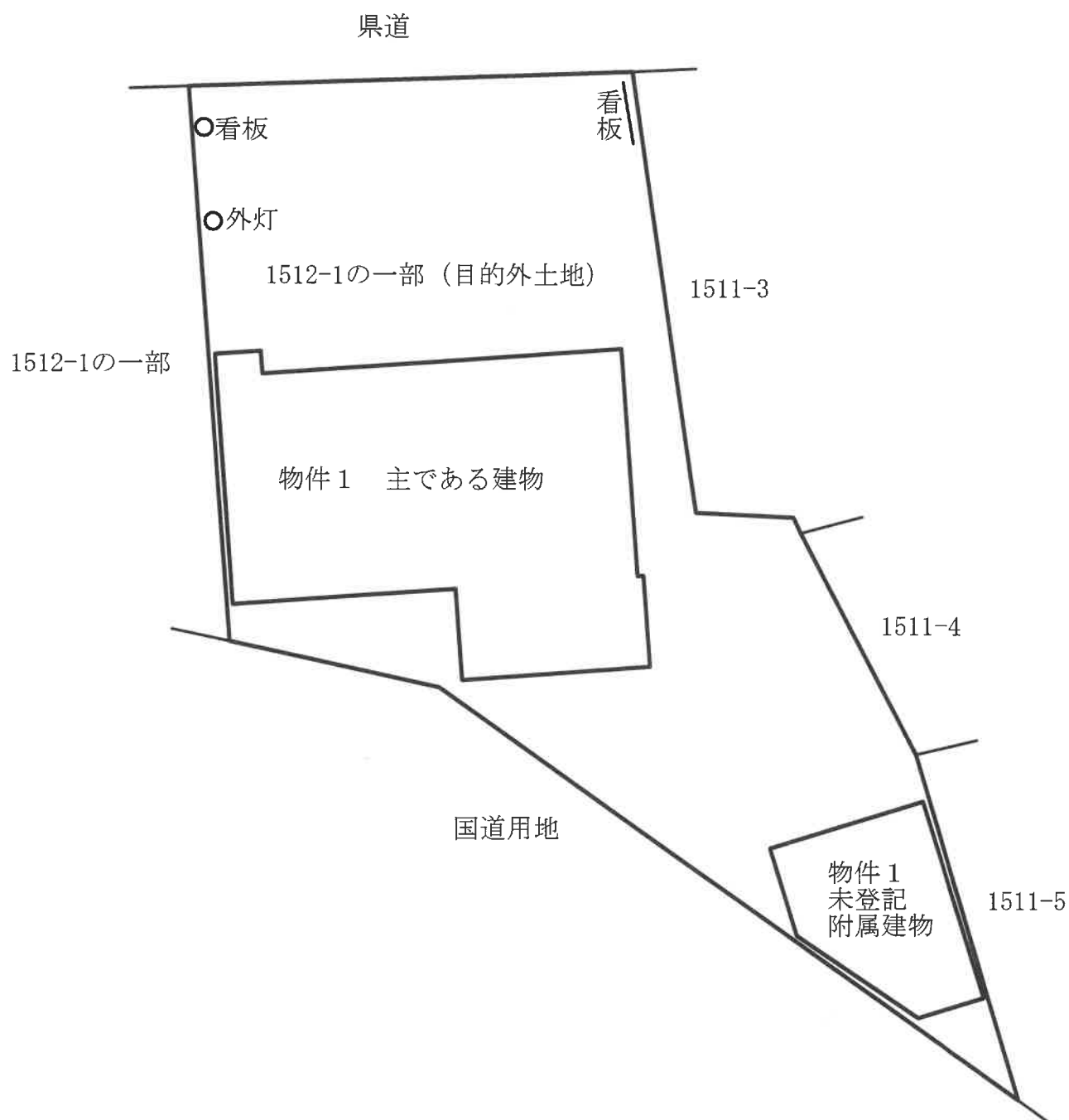
公図写

地番区域見出し

笠懸町

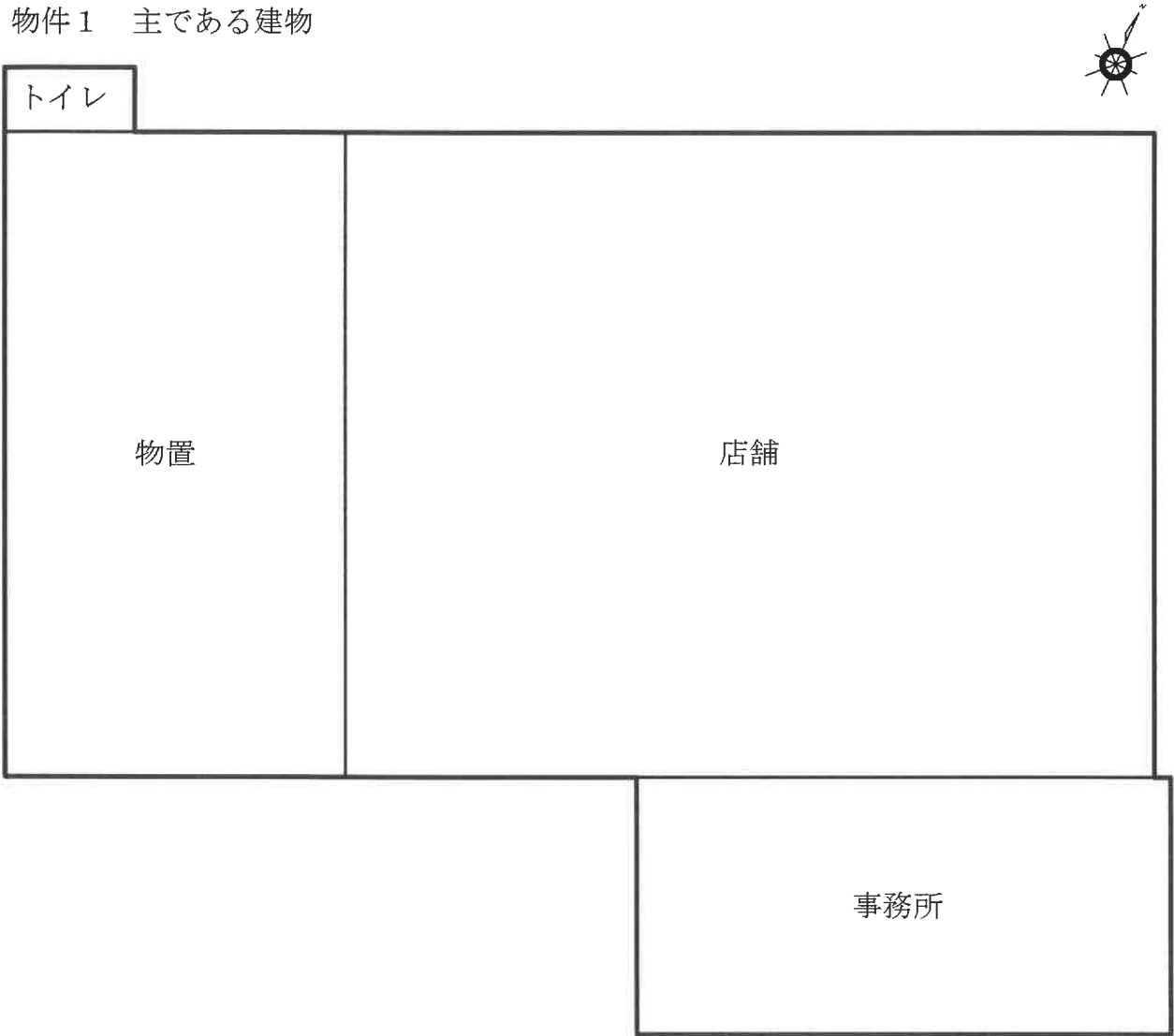


# 土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

物件1 主である建物



物件1 未登記附属建物

