

(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る場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
前橋地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	☐ 私は、暴力団員等ではありません。		
	☐ 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。		
	☐ 自己の計算において私に買受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。

令和7年（ケ）第10号

このファイルは、

物件番号1，2に関するもの
です。

※入札書及び封筒には，必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 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 1月15日から 令和 8年 1月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月19日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 5日 午前10時00分から 令和 8年 2月 5日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 12月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 090, 000 4, 872, 000	一括	1, 218, 000	100, 940	0
1	2, 060, 000				
2	4, 030, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 | |
| | 地 番 | 4 5 2 7 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2 . 1 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 4 5 2 7 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 4 5 2 7 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 6 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月14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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

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 | みどり市笠懸町鹿 | | |
| | 地 番 | 4 5 2 7 番 1 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 2 . 1 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 4 5 2 7 番地 1 1 | | |
| | 家屋 番号 | 4 5 2 7 番 1 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき 2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 1 . 6 9 平方メートル | |
| | | 2階 | 5 7 . 1 3 平方メートル | |



令和 7 年（ケ）第 1 0 号
令和 7 年 6 月 1 9 日受理
令和 7 年 9 月 1 8 日提出

現況調査報告書

（ 物 件 1 、 2 ）

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 4 5 2 7 番 1 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 1 2 . 1 1 平方メートル
- 所有者 株式会社三友貿易
-
- 2 所 在 みどり市笠懸町鹿 4 5 2 7 番地 1 1
- 家屋 番号 4 5 2 7 番 1 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 1 . 6 9 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル
- 所有者 株式会社三友貿易

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 4527番地11 (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() ☐ (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2個の簡易物置がある	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗	
■関係人Cの陳述 ■提示文書(■居住用建物賃貸借契約書)		
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □共有持分権	
占有開始時期	平成28年6月16日	
最初の契約等	契約日	平成28年6月8日
	期間	平成28年6月16日から ■平成30年6月15日まで □期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年6月16日から ■令和8年6月15日まで 2年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()
賃料・支払時期	毎月金9万円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	□ない ■ある ■敷金 □保証金 金90,000円	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	■上記敷金とは別に、最初の契約時に借主から貸主に対し、権利金として9万円が支払われている。権利金に返還義務はないこととされているが、特殊事情等は不明のため注意を要する。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
☒ C (占有者Bの妻)	1 本建物を賃借人は私の夫Bです。家族5人で本建物に住んでいます。(※管理会社から賃貸借契約の関係書類を入手) 2 ペットは飼っていません。 3 建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。 5 物置が2つありますが、どちらもBの所有物です。

(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 占有状況及び調査の経緯等

(1) 本建物は、賃借人Bが住居として使用し占有している。

(2) 6月26日に現地を訪問したところ、Bが在宅していたので、7月14日に立入調査を行いたい旨の事務連絡を交付した。

(3) 7月14日、評価人を同行して訪問したところ不在であったため、7月28日には不在であっても解錠して立入調査を実施する旨の事務連絡を投函した。

(4) 7月17日、Bの妻Cから、家族の夏休み等の関係で7月・8月の間は立入調査に応じられない旨の連絡があった。そのため、日程を9月3日に延期して立入調査を実施した。

3 売却対象範囲

本土地上に、2つの簡易物置がある(写真①⑥参照)。

これらはいずれも建物の賃借人Bが所有する動産であるため、売却の対象とはならない。

4 その他

(1) 管理会社の担当者によれば、詳細は不明であるが、浄化槽の設備に不具合が生じているおそれがある。

(2) 本土地建物の所有者代表者Aに電話連絡を試みたが応答がなく、本報告書提出までにAから聴取することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月19日 10:35-10:50	みどり市役所 笠懸庁舎	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和7年6月25日 12:35-13:00	前橋地方法務局 桐生支局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和7年6月26日 13:40-13:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡交付 ☒ 写真撮影
令和7年7月14日 11:15-11:30	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 事務連絡投函 ☒ 境界確認
令和7年8月8日 16:40-17:05	不動産賃貸管理会社 事務所	☒ 担当者から聴取 ☒ 賃貸借契約書写し受領
令和7年9月3日 15:15-15:50	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ Cから聴取
(特記事項) ☒ 令和7年7月14日 評価人を同行したが、目的物件は不在で施錠されていたため建物内に立ち入ることができなかった。 ☐ 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 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年9月3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)



-49939.484 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
笠懸町鹿

請求部	所在	みどり市笠懸町鹿				地番	4527番11			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(前橋地方務局桐生支局管轄)

令和7年5月9日

さいたま地方務局

登記官

請求番号：8-2

(1/1)

A3をA4に縮小

(7 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 前橋地方司法書士会

登記官

(8 枚目)

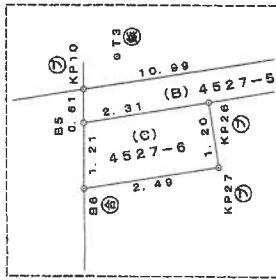
A3をA4に縮小

地 積 測 量 図 1/3

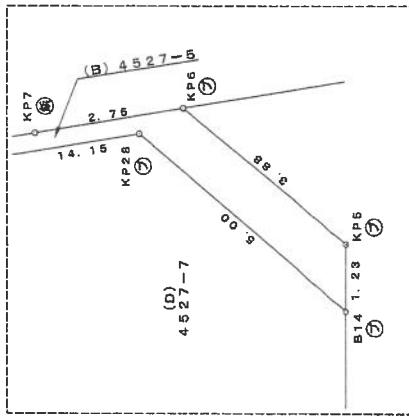
地 番	4527番4ないし 4527番17
土地の所在	みどり市笠懸町鹿

凡 例	記 号	境界線の種別	記 号	境界線の種別	記 号	境界線の種別
石 工	○	杭	△	金 属	□	杭
石 工	○	コンクリート杭	△	金 属	□	プレート
合 成	○	杭	△	金 属	□	板

拡大図1/100



拡大図1/100



座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	備 考
T1	200.000	200.000	金属板
T2	205.687	252.519	金属板
T3	267.676	242.348	金属板

測量年月日：平成25年10月 8日 単位：m

作成者
土地家屋調査士

成 25年 10月 8日(作成)

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6月25日 前橋地方方法務局桐生支局 登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

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
石	コ	コンクリート杭	杭	金	金	金
石	コ	コンクリート杭	杭	金	金	金
石	コ	コンクリート杭	杭	金	金	金
石	コ	コンクリート杭	杭	金	金	金

(H) 4527-11						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	KP16	245.852	224.435	-10.238	-2517.032776	
	KP32	228.117	226.066	13.490	3077.288330	
	KP33	229.164	237.925	10.238	2346.386792	
	KP14	245.815	236.303	-13.490	-3330.883350	
	合計				-424.232004	
	合計面積				212.1160020	m ²

(I) 4527-12						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	KP14	246.915	236.303	-5.222	-1286.280130	
	KP33	229.184	237.925	14.687	3368.317248	
	KP11	230.370	251.000	9.316	2146.188920	
	KP12	244.855	247.241	-7.853	-1921.275715	
	KP13	247.830	243.147	-10.938	-2707.483140	
	合計				-403.704817	
	合計面積				201.8824855	m ²

(J) 4527-13						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	B6	268.081	239.863	-12.335	-3306.532435	
	B7	266.951	228.152	-10.347	-2762.141987	
	KP23	251.334	229.516	13.110	3294.988740	
	KP24	252.389	241.262	14.824	3690.936726	
	KP25	256.497	244.140	0.396	101.572812	
	KP26	266.937	241.658	-3.663	-971.467861	
	KP27	265.648	240.487	-1.795	-476.838180	
	合計				-429.482165	
	合計面積				214.7410825	m ²

(K) 4527-14						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	B7	266.951	228.152	-9.198	-2465.415298	
	P152	266.209	220.318	-13.746	-3659.308814	
	B8	265.713	214.406	-4.498	-1186.177074	
	KP22	250.102	216.620	15.110	3779.041220	
	KP23	251.334	229.516	12.332	3099.480888	
	合計				-431.409178	
	合計面積				215.7046890	m ²

地積測量図

4527番4ないし
4527番17

地番

4527番4ないし
4527番17土地の所在
みどり市笠懸町鹿

(L) 4527-15						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	B8	265.713	214.406	-14.878	-3873.828827	
	KP1	264.609	201.241	-13.715	-3629.112435	
	B9	264.564	200.691	0.875	231.483500	
	KP20	248.864	202.118	6.362	1583.272768	
	KP21	249.312	207.068	13.704	3418.571648	
	KP22	250.102	216.620	7.353	1839.000006	
	合計				-432.604340	
	合計面積				216.3021700	m ²

(M) 4527-16						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	B9	264.564	200.691	-19.668	-5203.444732	
	KP2	263.069	182.448	-16.785	-4416.613165	
	P25	257.487	183.906	3.971	1022.361747	
	B10	247.439	186.419	13.264	3282.030895	
	KP19	248.408	197.170	11.107	2759.078763	
	KP18	244.429	197.526	7.452	1821.484908	
	KP17	246.073	204.622	10.132	2483.078636	
	KP29	242.487	207.658	2.431	589.486897	
	KP21	249.312	207.063	-5.542	-1381.687104	
	KP20	248.864	202.116	-6.362	-1583.272768	
	合計				-826.495942	
	合計面積				313.2479710	m ²

(N) 4527-17						
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
	KP19	248.408	197.170	-11.107	-2759.078763	
	B10	247.439	186.419	-7.912	-1957.737368	
	KP3	236.122	189.268	3.284	777.785888	
	B4	234.358	189.713	18.986	4451.864568	
	B3	236.032	206.254	17.945	4235.694240	
	KP29	242.487	207.658	-8.632	-2080.715784	
	KP17	246.073	204.622	-10.132	-2483.078636	
	KP18	244.429	197.526	-7.452	-1821.484908	
	合計				-430.848783	
	合計面積				218.4243815	m ²

総面積 2906.3915865 m²

作成者

土地家屋調査士

成 25年 10月 8日(作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

1/

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方事務局衛生支局管轄)

令和7年5月9日

さいたま地方事務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

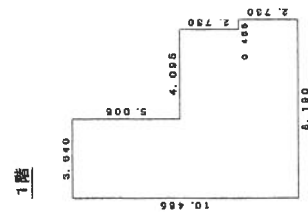
建物図面

各階平面図

家屋番号	4527番11
建物の所在	みどり市笠懸町鹿4527番地11



1階

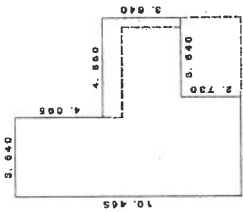


求積表

3.640	×	5.005	=	18.218200
7.735	×	0.450	=	42.233100
0.455	×	2.730	=	1.242150
計				61.693450

床面積 61.69 m²

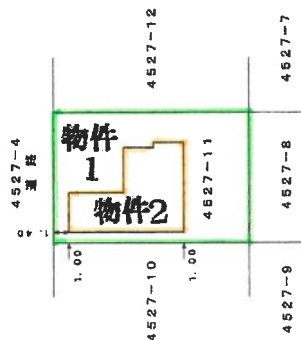
2階



求積表

3.640	×	4.095	=	14.908200
8.190	×	3.640	=	29.811600
4.550	×	2.730	=	12.421500
計				57.138900

床面積 57.13 m²



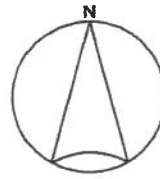
単位：m

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
作成年月日	平成27年11月18日	申請人	
		縮尺	1/500

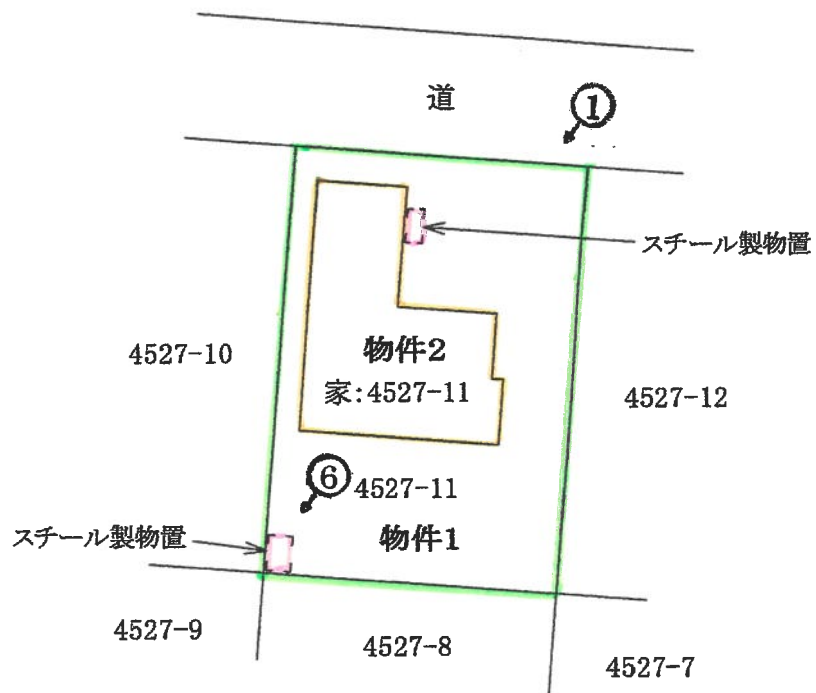
(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第10号】



S=約1/300

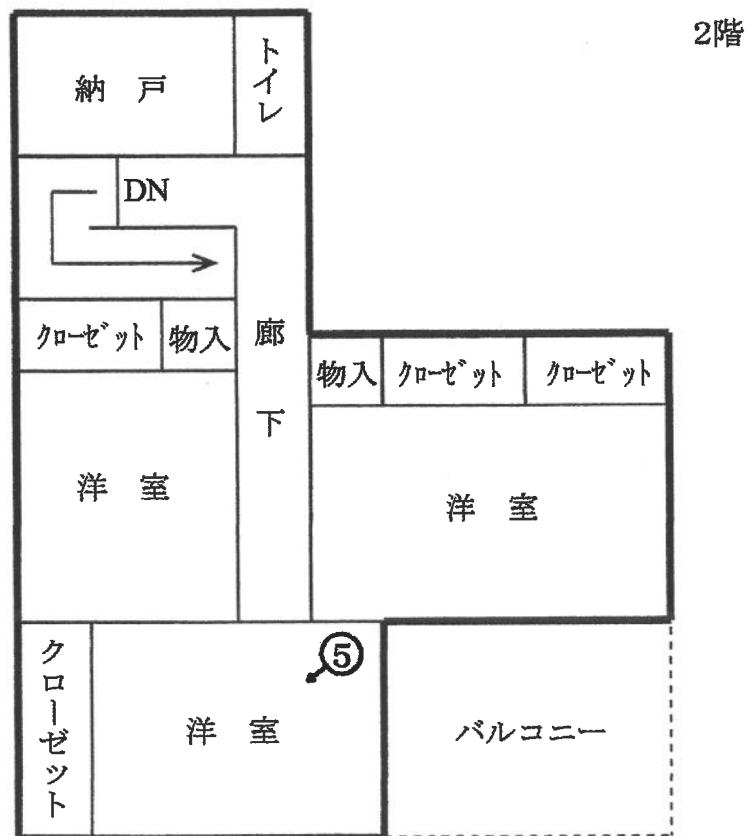
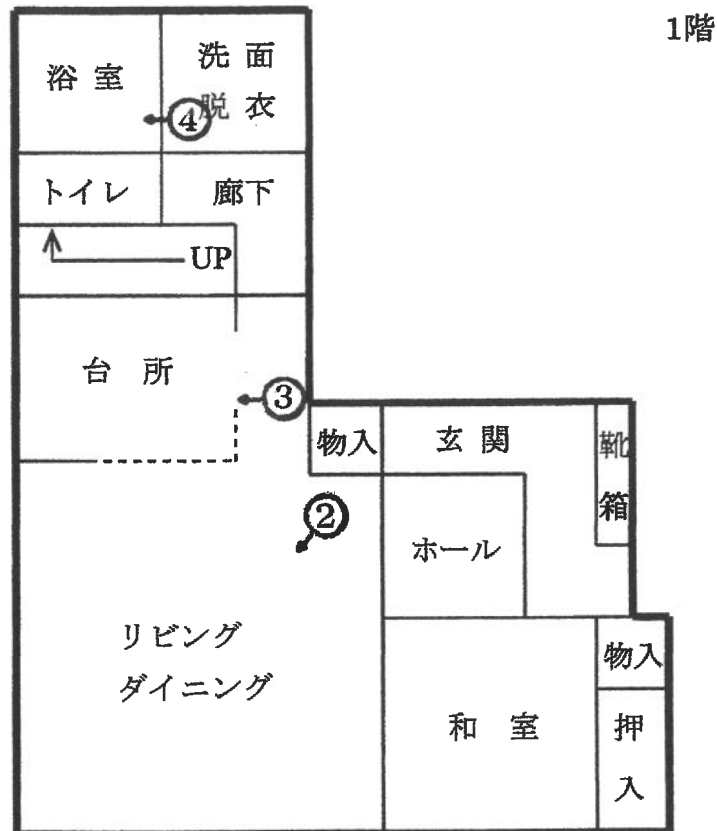


←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第10号】

<物件2>



←○ 写真撮影位置・方向

(1 2 枚 目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 9 月 3 日
令和 7 年 9 月 19 日
評価書番号 第 302 号

現 地 調 査
評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書
(物 件 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,090,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,060,000 円
物 件 2 (建物)	金 4,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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 地 番 地 目 地 積	みどり市笠懸町鹿 4527番11 宅地 212.11m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	みどり市笠懸町鹿 4527番地11 4527番11 居宅 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.69m ² 2階 57.13m ²	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	JR両毛線 岩宿 駅 南西 方 道路距離 約 2.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近はみどり市役所笠懸庁舎の南西方に位置し、一般住宅を中心にしてアパートが混在し、その間に農地や事業所等も見受けられる住宅地域である。国道50号の南東側地域で、小規模開発による分譲地の進出が随所に見られるなど、宅地化の成熟度は相対的に高い。さらに、中学校をはじめとする公共施設に近接しており、生活利便性に比較的恵まれていることから、住宅需要は堅調に推移している。近隣地域に影響を及ぼすような特段の変動要因は認められないことから、当面は現況の環境が維持されるものと予測される。	
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 無指定 70% 400% — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	212.11㎡ 間口約11.9m、奥行約17.8m 長方形 中間画地 概ね平坦地
接 面 道 路 の 状 況	北側を現況幅員約5m舗装市道(認定幅員5m)に概ね等高に接面している。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は物件2の建物敷地等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	上 水 道 なし(特記事項参照) 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、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。	

特 記 事 項	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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 水道本管は東方約15m先の南北に通る市道に敷設されており、同本管から分岐した連合管が北側市道に敷設されている。物件1は、この連合管を経由して敷地内に引き込み利用している。なお、将来的に口径変更等を行う場合には、本管からの引き直しを要する可能性があるため、詳細は群馬東部企業団みどり支所に確認されたい。 ④ みどり市ハザードマップでは、洪水・土砂災害区域の指定はない。
---------	--

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	建築年月日(登記記載)：平成27年11月13日新築 経過年数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレート・合金メッキ鋼板 外壁：窯業系サイディング 等 内壁：ビニールクロス 等 天井：ビニールクロス 等 床：フローリング、畳 等 設備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 その他：－
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 61.69㎡ 2階 57.13㎡ 合計 118.82㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、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。 ② 平成26年1月8日付(第東日本14-11-0031号)で建築確認を受けているが、みどり市建築住宅課によれば、完了検査の有無は確認できないとの回答であった。そのため、建築確認を行った(株)東日本住宅評価センターに照会したところ、同センターでは実施されていないとの回答を得た。但し、他の指定確認検査機関で実施された可能性も否定できず、完了検査の有無は最終的に不明である。 ③ 内壁のビニールクロスは、汚れや剥がれている箇所が見受けられる。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。 ⑤ 「現況調査報告書」のとおり、建物は賃貸借に供されている。なお、居住者の占有権原は、最先抵当権に後れる賃借権と思料される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,700	1.00	212.11	0.90	4,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 みどり(県)－3

基 準 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 103 \div 25,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位(南西)+2

◇ 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 : 1.00 [概ね標準的]

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	118.82	0.294	5,240,000

【物件2】

経過年数約 10年、 経済的残存耐用年数 約 20年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.368)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲20%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.368 \times (1 - 0.20) \div 0.294$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,910,000	0.30	法定地上権	1,470,000

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 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,910,000	－ 1,470,000		1.00	0.60	2,060,000
2	5,240,000	＋ 1,470,000	1.00	1.00	0.60	4,030,000
一括価格(合計)						6,090,000

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) — 3 】

所 在 : みどり市笠懸町鹿4465番8

価 格 : 26,900 円／㎡

位 置 : JR両毛線 岩宿 駅から 道路距離 約 2.9 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 232㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西5m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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

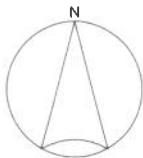
公図写

土地建物位置関係図

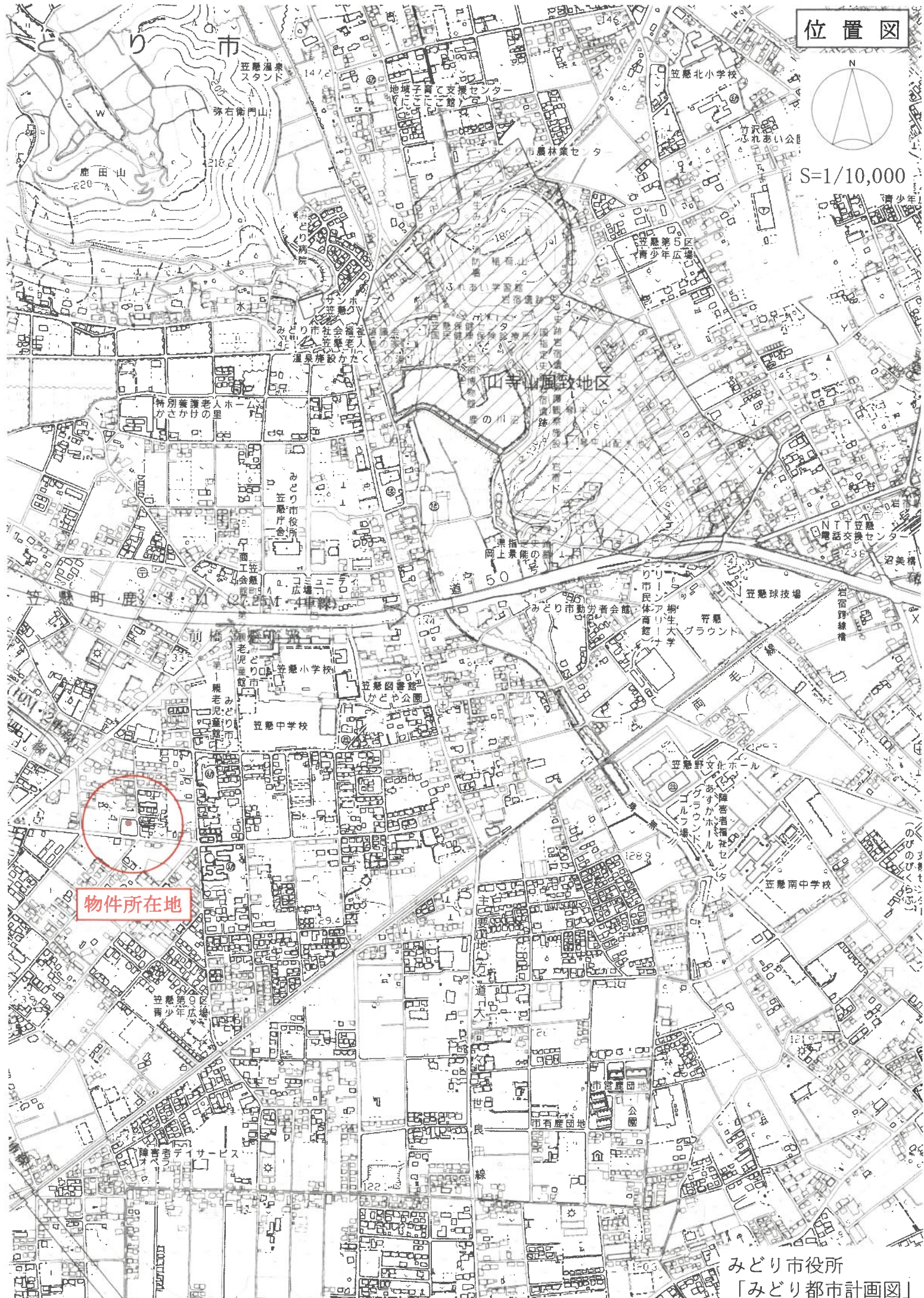
建物間取図

以 上

位置図

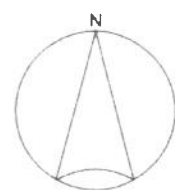


S=1/10,000

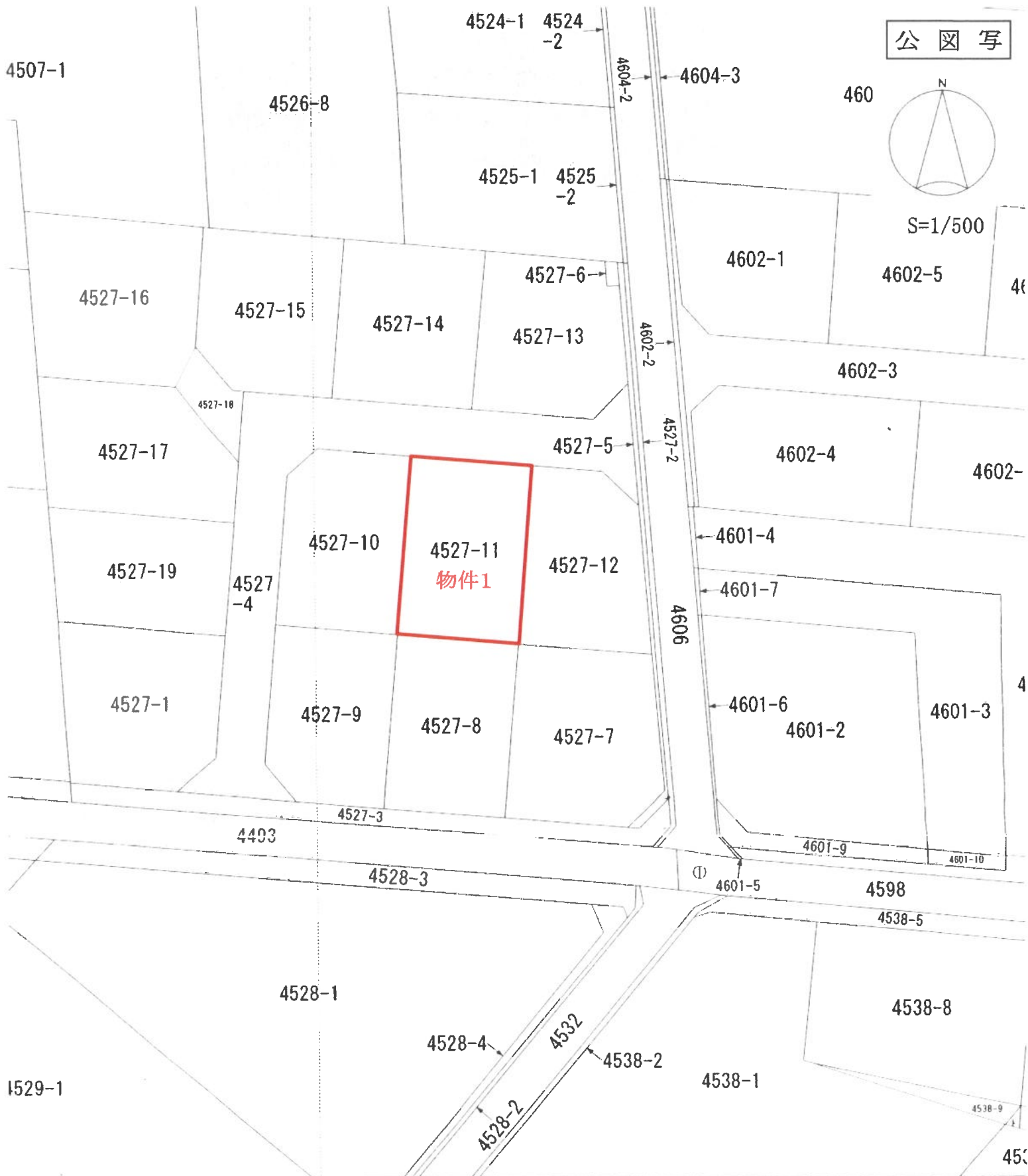


物件所在地

みどり市役所
「みどり都市計画図」



S=1/500



※値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

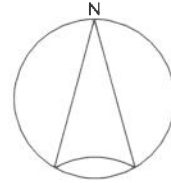
笠懸町鹿

り市笠懸町鹿

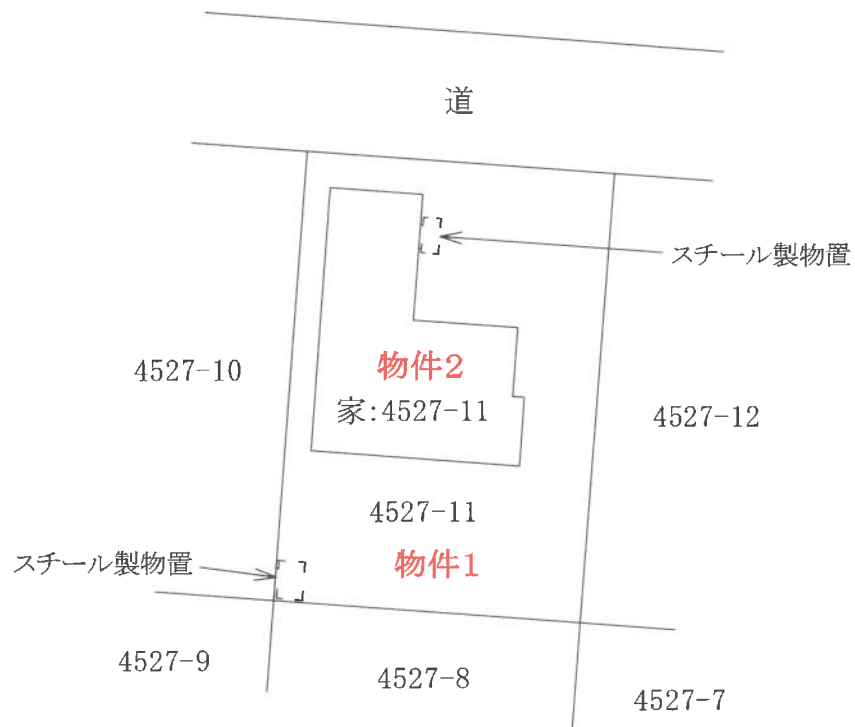
地 番 4527番11

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第10号 物件1・2】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第10号】

<物件2>

