

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口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	☐ 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3，4に関するもの
です。

※入札書及び封筒には，必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 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）
3, 4	6,680,000 5,344,000	一括	1,336,000	102,980	0
3	2,090,000				
4	4,590,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 3 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 | |
| | 地 番 | 3 1 6 1 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 3 8 . 5 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 3 1 6 1 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 1 6 1 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 3 . 6 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 0 . 3 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3, 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

3	所 在	みどり市笠懸町鹿		
	地 番	3 1 6 1 番 1 1		
	地 目	宅地		
	地 積	2 3 8 . 5 8 平方メートル		
4	所 在	みどり市笠懸町鹿 3 1 6 1 番地 1 1		
	家屋 番号	3 1 6 1 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 3 . 6 4 平方メートル	
		2 階	6 0 . 3 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 3 、 4 ）

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

3 所 在 みどり市笠懸町鹿

地 番 3161番11

地 目 宅地

地 積 238.58平方メートル

所有者 株式会社群建プロダクツ

4 所 在 みどり市笠懸町鹿 3161番地11

家屋 番号 3161番11

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 63.64平方メートル
2階 60.33平方メートル

所有者 株式会社群建プロダクツ

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 3161番地11（住居表示未実施）
土地	物件3
現況地目	■宅地（物件3） □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	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□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（空き家）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	■本建物に附属して太陽光発電設備がある
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)

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) 6月26日に現地を訪問したところ、電気及びガスの供給は停止されており人が居住している様子はなかったため、現在は空き家になっているものと判断した。
- (2) 所有者株式会社群建プロダクツの事務所に架電し、代表者Dに対し7月14日に立入調査を実施したい旨を伝え、当日の立会いを依頼した。
- (3) 7月14日、評価人を同行して現地を訪問したがDは臨場しなかったため、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所有者事務所へ持参し従業員に交付した。
- (4) 7月28日にもDは臨場しなかったため、技術者に解錠させて立入調査を実施した。その後もDへの連絡を試みたが、本報告書の提出までにDから聴取することはできなかった。
- (5) 立入調査実施後に、本建物の賃貸借に係る管理会社が判明したため、8月8日に管理会社事務所を訪問し、担当者から以下のとおり聴取した。
 - ・ 本建物は、本年6月末日まで、賃料月9万円で賃貸されていた。
 - ・ 退去後の原状回復作業には未着手である。大きな損傷等はないと思う。
 - ・ 裁判所の手続が開始されたことが分かったので、現在、新たな入居者の募集は停止している。

3 売却対象範囲

本件建物の屋根に太陽光発電設備が設置されている。

これについては、本件建物と同一の所有者に属していることが確認できず従物であるとの判断ができないため、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

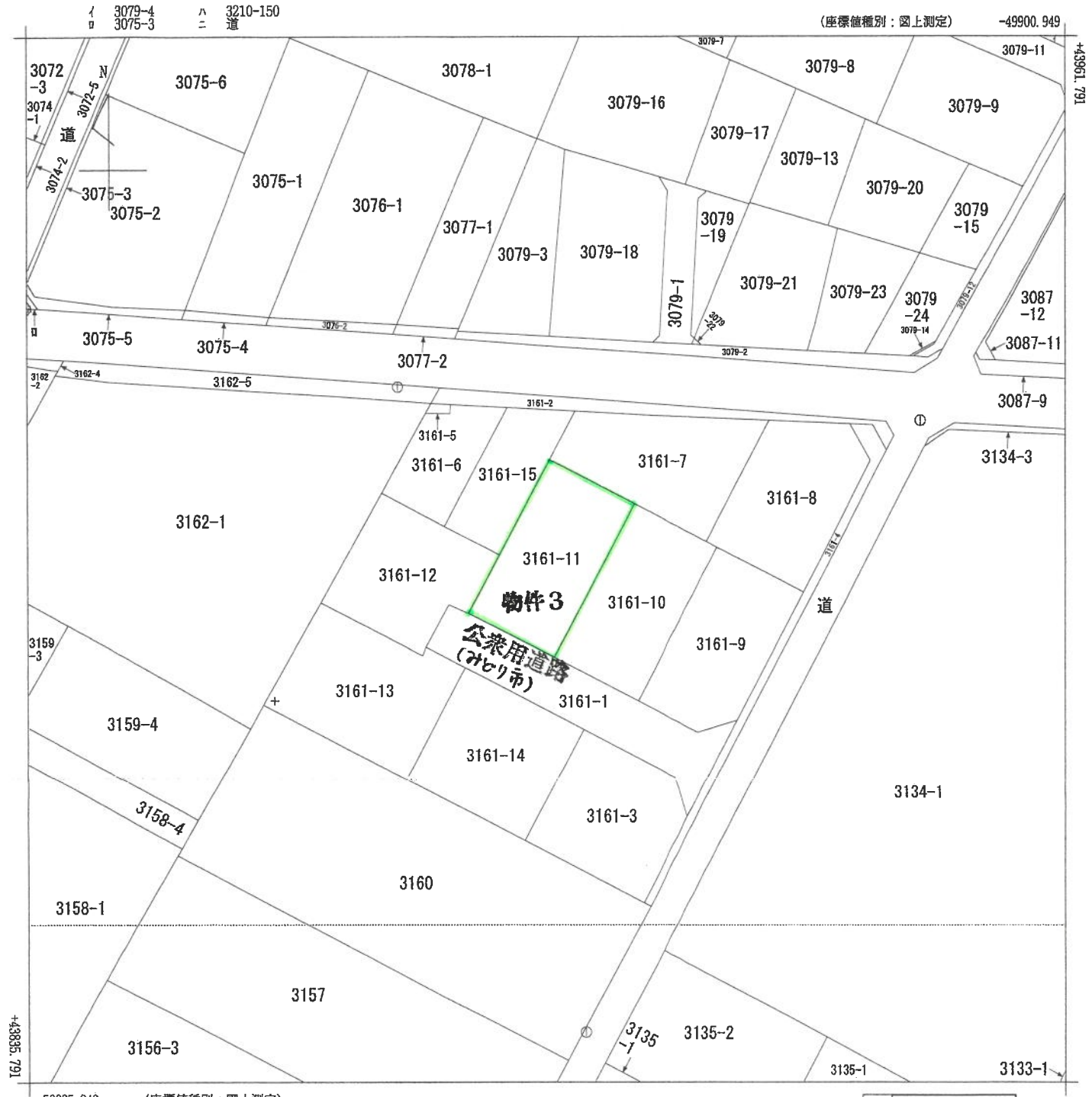
(3 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年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 13:25-13:35	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■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 ■所有者事務所に ■境界確認 て事務連絡交付
令和7年7月28日 12:40-13:20	物件所在地	■立入調査 ■解錠技術者同行 ■写真撮影
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
(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7年7月28日 目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年7月28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

(4枚目)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.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	3161番11			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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：8-1
(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年4月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 前橋地方支務局 桐生支局

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：15-2

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	杭	金	属	杭	刻三()
コンクリート杭	プレート	金	属	杭	
台	成	杭	金	属	杭

地積測量図 1/2

地番 3161番1, 3161番4
ないし3161番11

土地の所在 みどり市笠懸町施

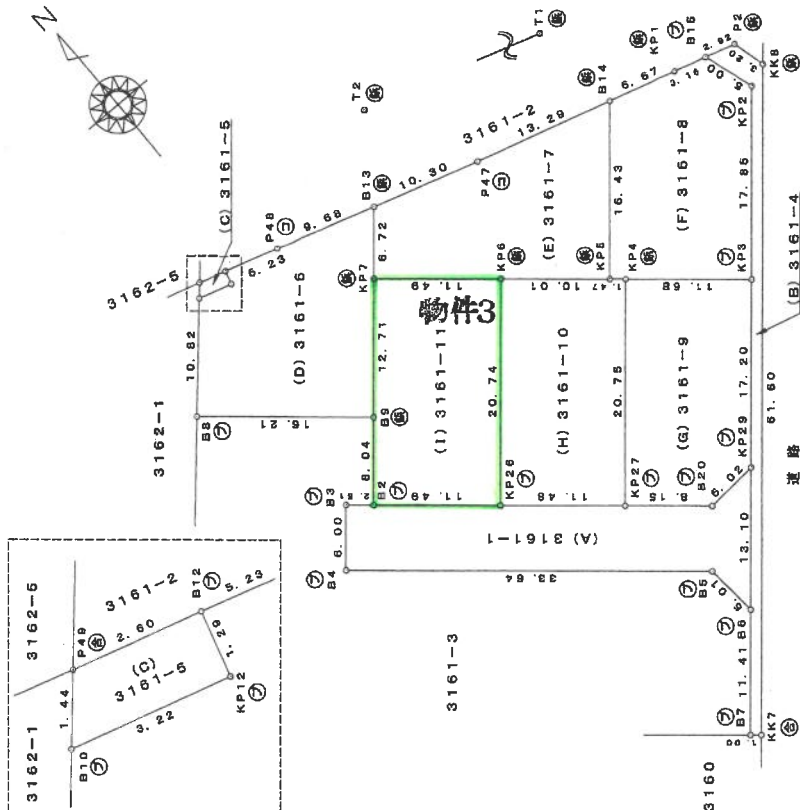
拡大図1/100

座標求積表
(座標値は任意座標による)

地番	(A) 3161-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
KP29		162.861	168.139	3.434	559.264674
B20		162.426	163.135	-11.235	-1824.865110
KP27		167.680	156.904	-15.008	-2516.541440
KP26		176.082	148.127	-17.571	-3076.365882
B2		182.488	139.333	-10.715	-1956.355920
B3		184.108	137.412	-5.793	-1066.538058
B4		178.510	133.540	21.862	3924.447620
B5		157.831	159.274	26.161	4128.016781
B6		152.839	169.701	8.665	1354.917735
		合計			-472.001530
		合計	面積		236.0007650
					㎡

地番	(B) 3161-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
P2		193.692	192.052	-3.681	-695.547972
B16		184.448	186.222	-1.331	-256.811619
KP2		186.673	180.721	-8.989	-1686.540327
KP3		176.019	179.223	-22.682	-3974.861038
KP29		162.861	168.139	-18.522	-3179.372442
B6		162.839	159.701	-15.784	-2413.839166
B7		144.108	152.345	-6.683	-948.562964
KK7		143.461	153.118	40.468	5805.679748
KK8		190.578	192.813	38.934	7419.863852
		合計			-142.191948
		合計	面積		71.0959740
					㎡

地番	(C) 3161-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
B12		207.608	142.697	-2.154	-447.187632
P19		208.320	140.184	-3.457	-720.162240
B10		207.228	136.240	2.154	446.371268
KP12		206.357	142.348	3.457	713.376149
		合計			-7.602457
		合計	面積		3.8012286
					㎡



測量年月日：平成26年 4月13日

単位：m

作成者

土地家屋調査士

平成26年 4月 14日作成

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成26年4月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 前橋地方方法務局相生支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：15-2

地 積 測 量 図 2/2

地 番 3161番1,3161番4
ないし3161番11

土地の所在 みどり市笠懸町鹿

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	金	金 属 杭	金	金 属 杭
合	合	合成杭	金	金 属 杭	金	金 属 杭

地 番	(D) 3161-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
B13	203.506	167.042	-4.975	-1012.442950		
P48	206.175	147.731	-14.946	-2857.580375		
B12	207.608	142.697	-6.383	-1117.653864		
KP12	206.357	142.348	-3.457	-713.376149		
B10	207.229	138.240	-10.232	-2120.367128		
B9	198.083	132.118	5.274	1048.963742		
B8	198.639	144.514	20.590	3884.077010		
KP7	198.359	152.708	12.528	2485.041652		
			合 計	-502.237562		
			合 計 面 積	251.1107810		m ²

地 番	(E) 3161-7					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
B14	187.071	179.742	-2.217	-436.906407		
P47	200.869	166.945	-22.700	-4656.163600		
B13	203.506	157.042	-14.238	-2897.721834		
KP7	198.359	152.706	4.453	883.293627		
KP6	180.946	161.485	16.456	3142.207376		
KP5	184.500	169.162	18.247	3356.571500		
			合 計	-497.720438		
			合 計 面 積	248.8602190		m ²

地 番	(F) 3161-8					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
B15	194.449	189.222	-4.955	-886.715195		
KP1	195.266	186.166	-9.480	-1851.121680		
B14	197.071	179.742	-17.004	-3350.982884		
KP5	184.500	169.162	-6.456	-1744.632000		
KP4	188.548	170.286	10.061	1846.676428		
KP3	176.019	179.223	20.435	3596.845285		
KP2	189.673	180.721	9.989	1896.540327		
			合 計	-492.299139		
			合 計 面 積	246.1495695		m ²

地 番	(G) 3161-9					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
KP3	176.019	179.223	2.147	377.812793		
KP4	183.548	170.286	-22.318	-4086.607812		
KP27	167.680	156.804	-7.151	-1199.075680		
B20	162.426	163.135	11.235	1824.856110		
KP29	162.851	168.139	16.089	2620.107768		
			合 計	-472.810821		
			合 計 面 積	236.4054105		m ²

作成者 土地家屋調査士

成 26 年 4 月 14 日(作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

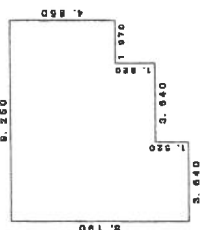
建 物 面 圖

圖面階各

家	屋	番	号	3161番11
---	---	---	---	---------

建物の所在地
みどり市笠懸町鹿3161番地111

圖 1



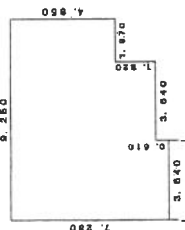
求積表

7. 280	×	6. 670	=	48. 551.600
3. 640	×	1. 520	=	5. 532.800
1. 970	×	4. 850	=	9. 554.500
				計 63. 644.900

計

床面積	63.64	m ²
-----	-------	----------------

2. 類



求積表

7. 280	x	6. 670	=	48. 557.800
3. 640	x	0. 610	=	2. 220.400
1. 970	x	4. 850	=	9. 555.500
				Σ 60. 333.500

計

床面積 60.33 m²

單位：m

者成作

土地家屋調査士

平成27年11月18日	成日
作年	目

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請中

縮尺 $\frac{1}{500}$

(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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

今般7年5月9日

せんだい方法務局

Figure 4

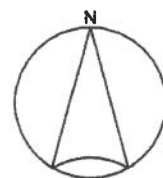
(8 枚目)

A3をA4に縮小

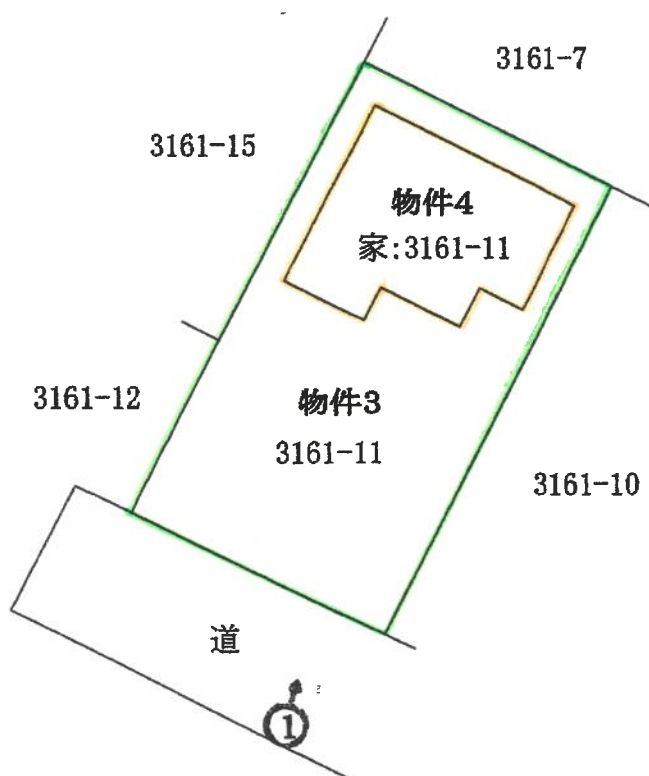
請求番号: 8-3

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第10号 物件3・4】



S=約1/300

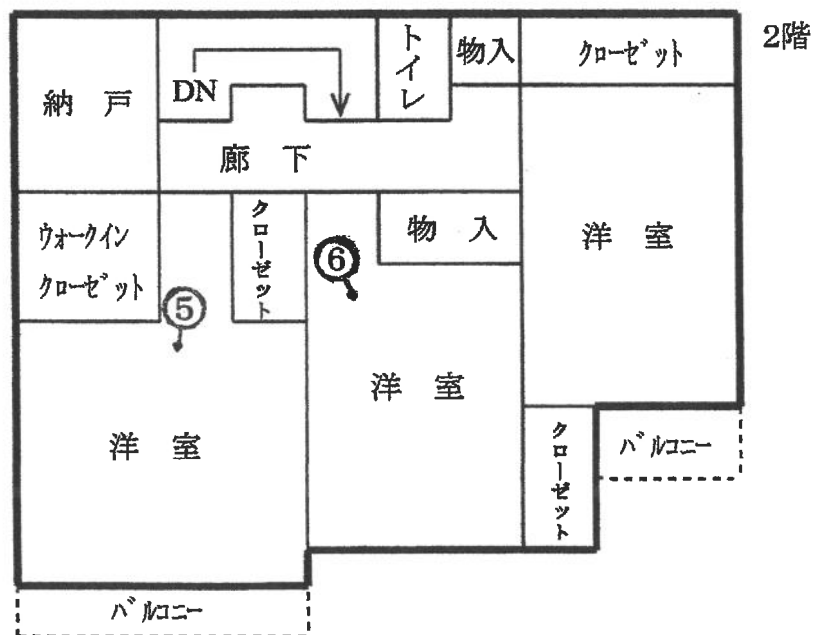
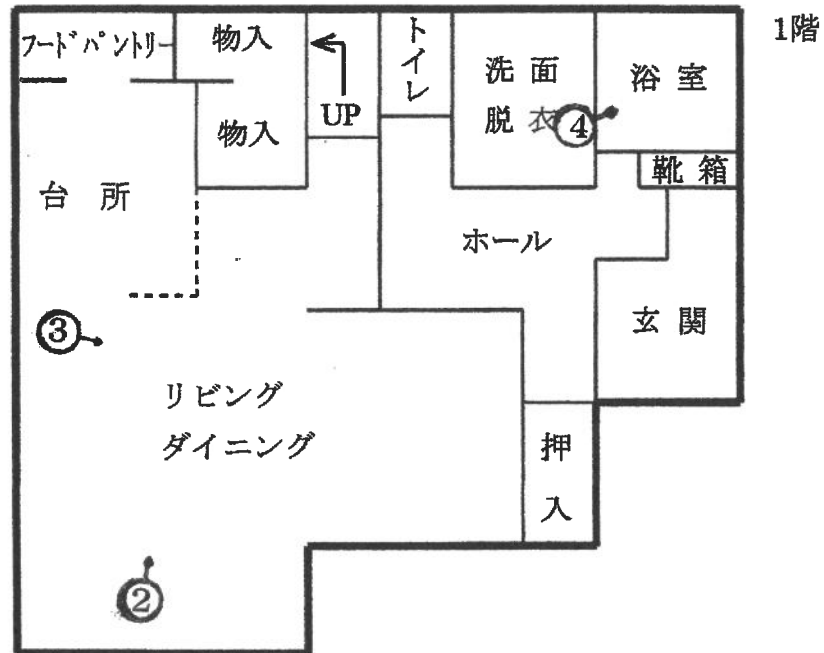


←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第10号】

<物件3>



←○写真撮影位置・方向

(10枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 7 月 28 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 3 ・ 4)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,680,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 3 (土地)	金 2,090,000 円
物 件 4 (建物)	金 4,590,000 円

- 1 一括価格は、物件3・4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	みどり市笠懸町鹿 3161番11 宅地 238.58㎡	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	みどり市笠懸町鹿 3161番地11 3161番11 居宅 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.64㎡ 2階 60.33㎡	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3）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線 岩宿 駅 西 方 道路距離 約 2.0 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西方に位置し、農地の間に新旧の一般住宅を主体としてアパート等も点在する住宅地域である。近隣地域内には農地が多く、未舗装道路も散見されることから、住宅地としての成熟度は相対的に低い状況にある。しかしながら、公共施設への接近性に優るほか、近年新設された「笠懸西小学校」にも近接していることから、分譲地の進出が見られるなど、従来と比べ都市化は緩やかに進展している。地域的特性から急速な開発は見込みにくいものの、今後も徐々に住宅地としての成熟度を高めていくことが予測される。	
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 ペ 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	238.58㎡ 間口約11.5m、奥行約20.7m 長方形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	南西側を現況幅員約6m舗装市道(認定幅員6m・行止り)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3は物件4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、通常の費用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 水道本管は北東約50m先の交差点付近に敷設されており、同本管から分岐した連合管が東方の市道を経由して接面市道に敷設されている。物件3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。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4）

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 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 63.64㎡ 2階 60.33㎡ 合計 123.97㎡)
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
保守管理の状態	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7月9日付(第東日本14-11-0828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には、一部剥離が見受けられる。 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 建物に設置されている太陽光発電設備は、「現況調査報告書」に記載のとおり、建物の従物とは認められないため、評価対象外とする。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	23,200	1.00	238.58	0.90	4,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 みどり(県)ー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
 $26,900 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 114 \div 23,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(南東)+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 [方位(南西)、行止り道路等を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
4	150,000	123.97	0.331	6,160,000

【物件4】

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▲10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.368 \times (1 - 0.10) \div 0.331$$

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
3	4,980,000	0.30	法定地上権	1,490,000

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
3	4,980,000	－ 1,490,000		1.00	0.60	2,090,000
4	6,160,000	＋ 1,490,000	1.00	1.00	0.60	4,590,000
一括価格(合計)						6,680,000

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

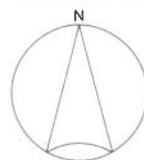
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



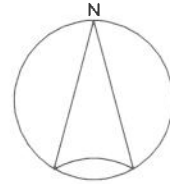
S=1/10,000

物件所在地

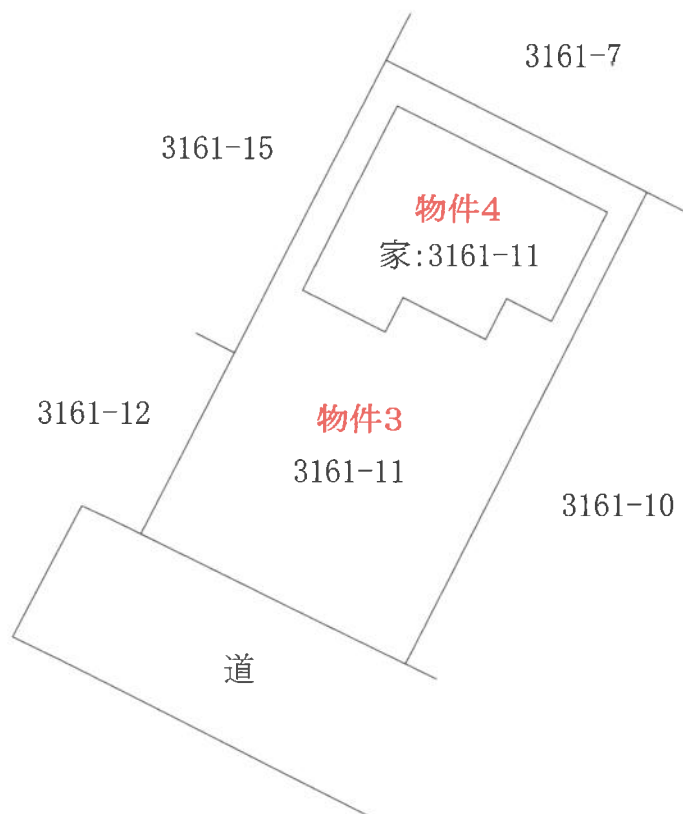
みどり市役所
「みどり都市計画図」

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第10号 物件3・4】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第10号】

<物件4>

