

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

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

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

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

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

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用) 前橋地方裁判所 支部 執行官 殿			
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <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) 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 5月12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 6月11日から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月16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 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7月 2日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 |
| | 地 番 | 129番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 869.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | みどり市笠懸町鹿 129番地2 |
| | 家屋 番号 | 129番2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 209.62平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件建物所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町鹿
地 番 129番2
地 目 宅地
地 積 869.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 みどり市笠懸町鹿 129番地2
家屋 番号 129番2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 209.62平方メートル

所有者 有限会社キヨミズ製作所

令和7年(ケ)第23号
令和7年12月11日受理
令和8年1月29日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 齋藤 公秀 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 みどり市笠懸町鹿
地 番 129番2
地 目 宅地
地 積 869.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 みどり市笠懸町鹿 129番地2
家屋 番号 129番2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 209.62平方メートル

所有者 有限会社キヨミズ製作所

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 129番地2 (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() □ ()
形状	■概ね公図のとおり □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	■建物所有者 □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。 ■上記の者の占有権限は使用借権である。
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	■本件土地上に、仮設トイレ・キュービクル・電柱がある ■本件土地と東側隣地(129番1の土地)に跨るプレハブ式事務所がある
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工場(不使用)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	■本件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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (有限会社キヨミズ製作所(債務者兼建物所有者)元代表者)</p>	<p>1 私は、本件建物所有者である有限会社キヨミズ製作所(以下、「会社」という)の元代表者です。 会社は令和7年10月に破産手続が終結しています。</p> <p>2 会社は元々私の夫Cが代表者として経営をしていました。 本件土地の所有者AはCの弟で、土地をA・Cらの母Dから相続したものです。Dが所有していた当時から現在まで、土地の使用について契約書等は作成しておらず、地代の支払いもしていません。</p> <p>3 本件建物は令和6年8月ころまで工場として稼働していました。使用していた油類等による土壌汚染の状況はよくわかりません。</p> <p>4 本件建物に接続している西側と北側の下屋は、建物を新築した数か月後に設置したものです。</p> <p>5 太陽光発電設備の所有者は建物と同一です。現在は停止していますが、壊れてはいないと思います。</p> <p>6 北側の下屋にキュービクルがありますが、私はその扉の鍵を保管していません。誰が管理をしていたのか不明です。</p> <p>7 本件建物の東側に仮設トイレが設置されていますが、買い取ったものなのかリース品なのか分かりません。</p> <p>8 本件土地の東端にあるプレハブ式の事務所は、土地に定着してはいませんが、大きいので一度解体しないと移動できないと聞いています。</p> <p>9 南側隣地(127番1の土地)に生い茂った雑草や樹木が本件土地に越境してきており(写真⑨参照)、普段から気になっています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 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) 本件建物内に機械類は残置されていない。

2 売却対象範囲

- (1) 本件土地上に仮設トイレがある（写真⑦参照）。

また、本件土地と東側隣地（129番1の土地）に跨るプレハブ式事務所がある（写真⑧）。

これらは、定着性がなく建物とは認められないため売却対象外の動産となる。

- (2) 本件建物に附属して太陽光発電設備がある。

これ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といえるため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

3 その他

本件建物内には油類や溶剤等の使用済容器が複数残置されていることから、土壤汚染のおそれがあることに注意が必要である。

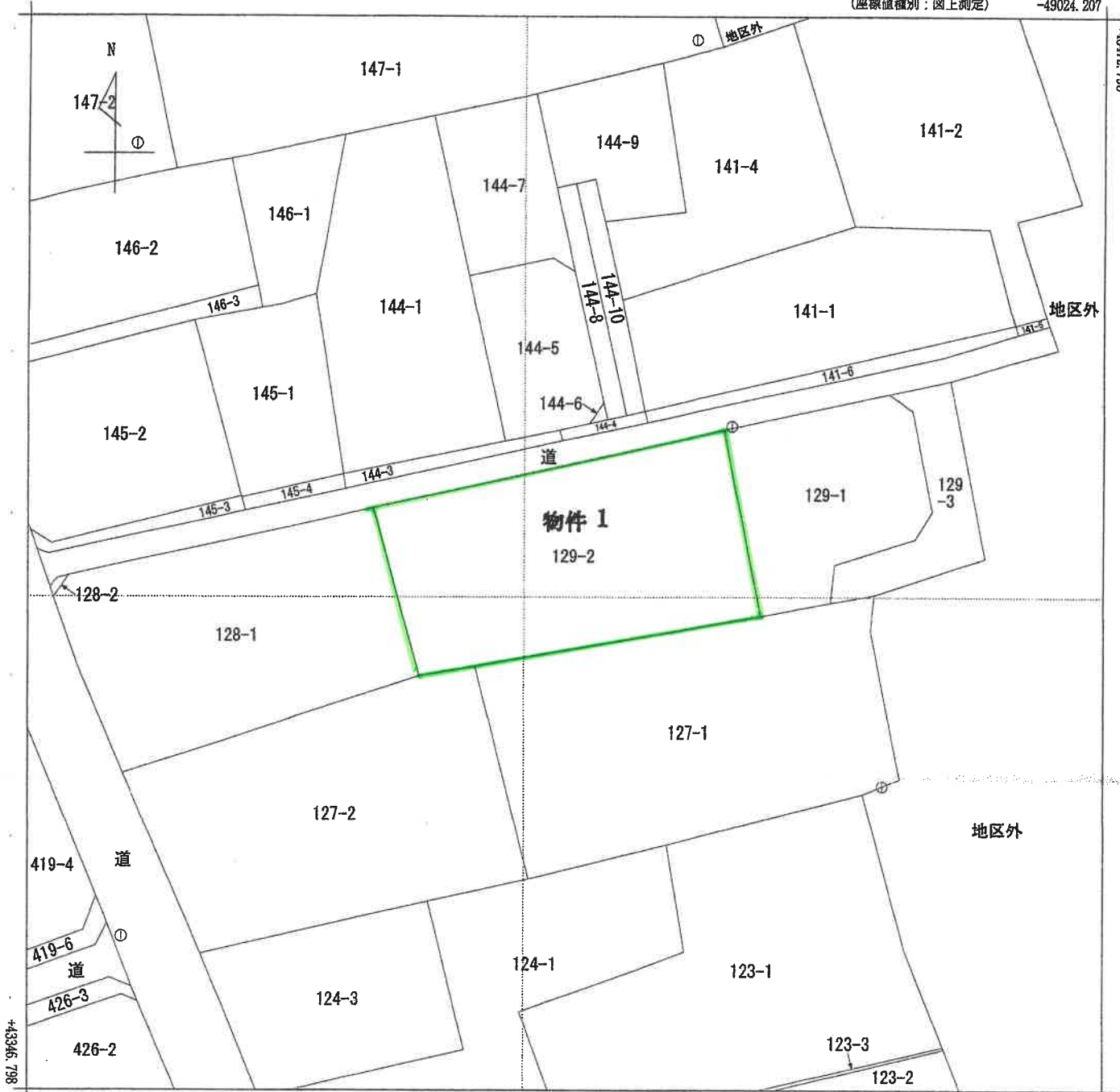
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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12月12日 12:40-12:50	前橋地方法務局 桐生支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存確認
令和7年12月16日 8:50-9:00	桐生市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年12月18日 10:30-11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡交付
令和8年1月15日 13:30-14:35	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> Bから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月15日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



-49149.207 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	みどり市笠懸町鹿			地番	129番2			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年10月24日
 前橋地方務局桐生支局
 登記官

請求番号：4-1
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成18年9月5日

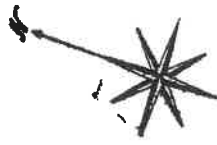
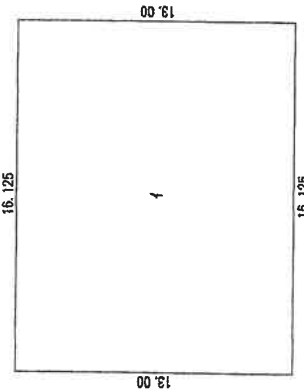
建物図面
各階平面図

家屋番号 129番2

建物の所在 みどり市笠懸町鹿129番地2

0513184 各階平面図

求積表
 1 16.125 × 13.00 = 209.625000
 合計 209.625000
 床面積 209.62 m²



平成18年九月五日 登記

作成者 土地家屋調査士
作成年月日 平成18年8月30日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月24日 前橋地方建設局 桐生支局

登記簿

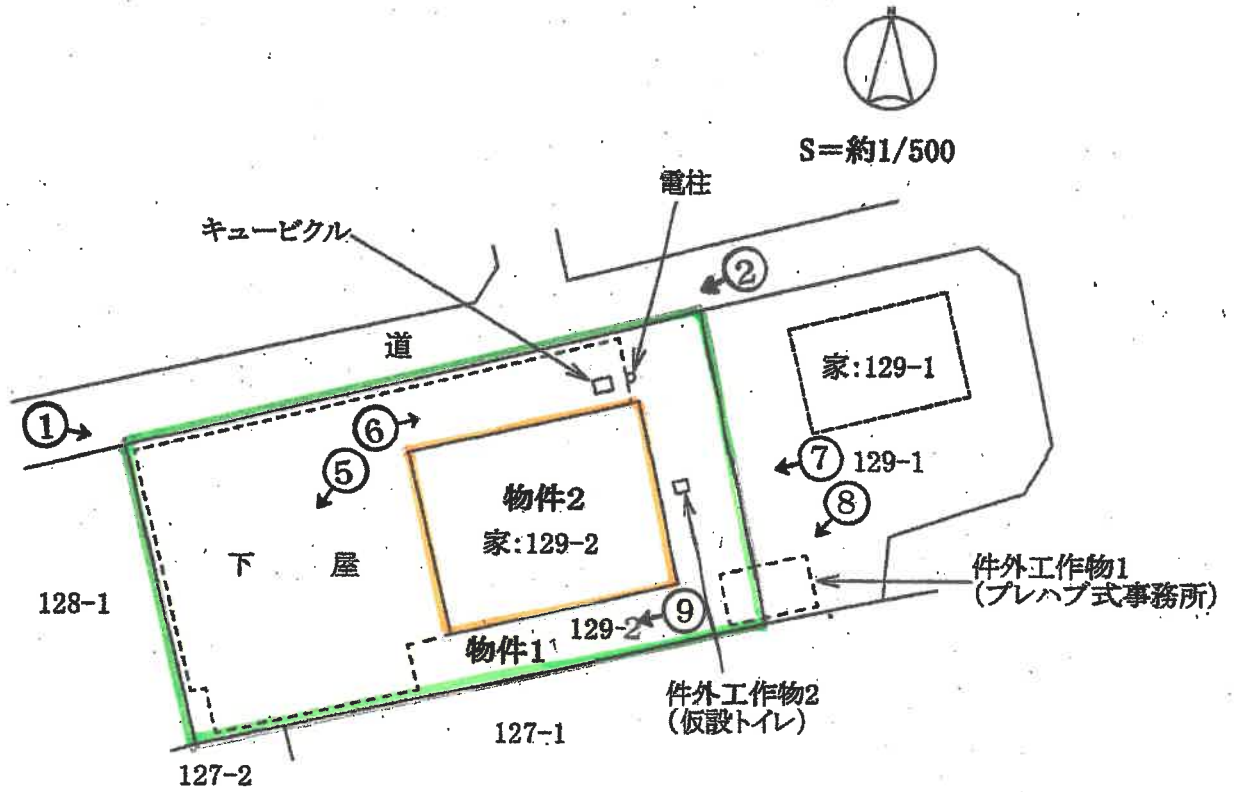
A3をA4に縮小

(7 枚目)

請求番号：4-2

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第23号】

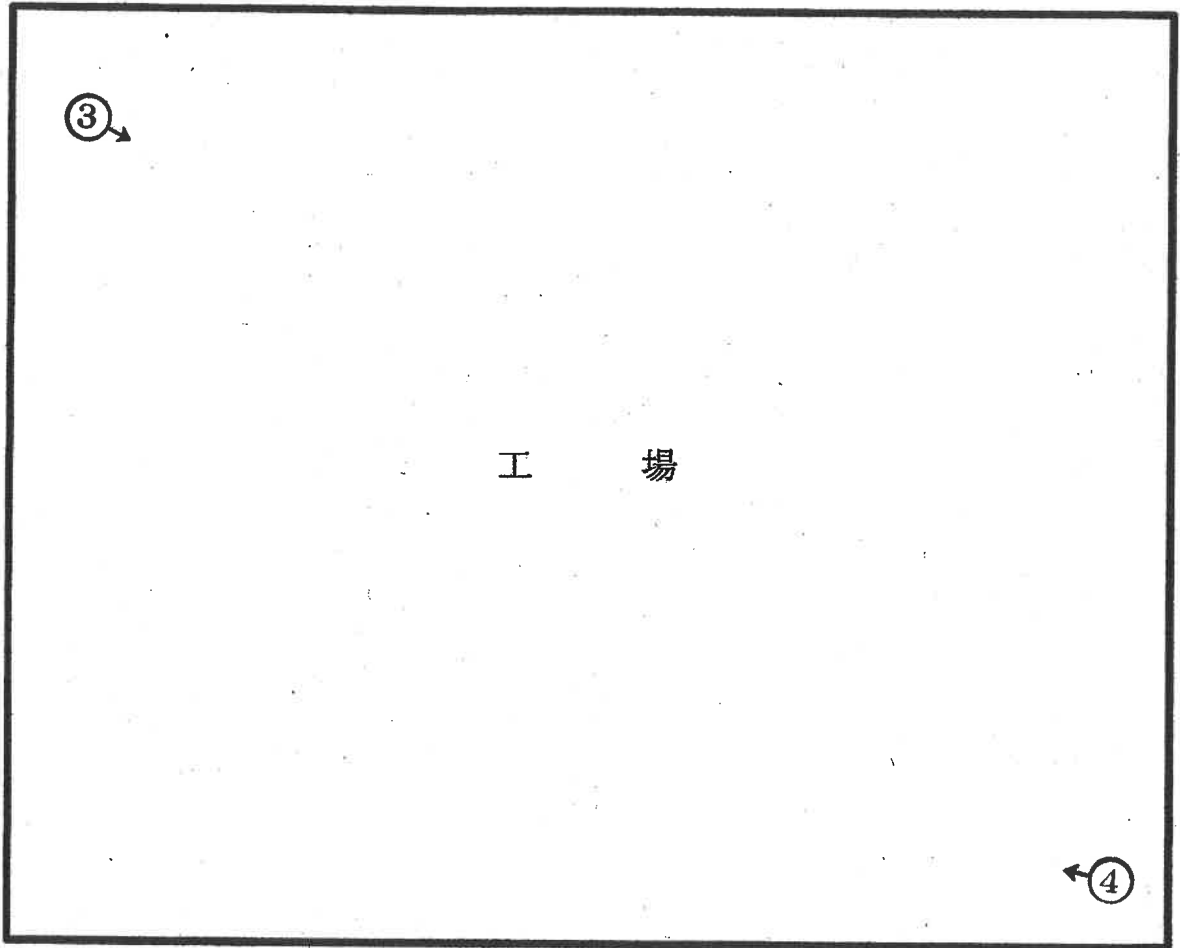


○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

【令和7年(ケ)第23号】

<物件2>



←○写真撮影位置・方向



①



②



③

(10枚目)



④



⑤



⑥

(11 枚目)



⑦

キュービクル

仮設トイレ



⑧

プレハブ式事務所



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 8 年 1 月 15 日 現地調査
令和 8 年 2 月 9 日 評価
評価書番号 第 318 号

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,150,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6,190,000 円
物 件 2 (建物)	金 3,960,000 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 地番 地目 地積	みどり市笠懸町鹿 129番2 宅地 869.72㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	みどり市笠懸町鹿 129番地2 129番2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 209.62㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1と東側隣接地(129番1)に跨って、売却対象外のプレハブ式事務所が存在する。 そのほか、売却対象外の仮設トイレも存在する。		
2	物件2に接続する形で、同建物の北側から西側にかけて、鉄骨造の下屋が設置されている。		

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 1.4 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東方に位置し、新旧一般住宅を中心に、農家住宅、小工場、農地等の介在する郊外住宅地域である。国道50号の南側地域にあって、同国道へのアクセスに恵まれているほか、小中学校、文化センター、公民館等の公共施設にも近接しており、生活利便性は概ね良好である。こうした立地条件から、堅調な住宅需要に支えられ、周辺では小規模開発による分譲地の進出が随所に認められる。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	869.72㎡ 間口約42m、奥行約20～22m ほぼ長方形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	北側を現況幅員約4.5～4.6m舗装市道(認定幅員4.5～4.8m)に約0～0.5m高く接面している。当該市道は、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。なお、物件1内の北端部の一部については、現況舗装されており、市道の一部として利用されている可能性がある。	
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。なお、物件1と東側隣接地(129番1)に跨って、売却対象外のプレハブ式事務所が存在する。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 なし(特記事項参照)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり(特記事項参照)</p> <p>(注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 土壌汚染の可能性について確認したところ、有害物質使用特定施設の届出は認められない。もっとも、閉鎖された商業登記記録によれば、当該地では、過去に金属プレス加工、プラスチック成形、プレス金型の設計・製作等を行う事業が営まれていたものと推認される。現地調査の結果、工場内部には機械油とみられる缶が存在し、床面には油染みが認められた。また、「土壌汚染リスク簡易評価報告書」によれば、土壌汚染リスクの可能性が指摘されているが、本件においては詳細な土壌調査等を実施していないため、実際の土壌汚染の有無およびその程度については不明である。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> <p>③ 水道本管は、北側市道には敷設されていない。水道本管は、西方約65m付近を南北に通る県道に敷設されており、当該本管から、西側隣接地(128番1又は127番2)内を通る連合管を介して、敷地内へ引き込まれて使用されている。なお、当該連合管は、物件1内を経由して、更に東側隣接地(129番1)へも給水していることから、配管の帰属及び使用関係について留意を要する。</p> <p>④ 下水道本管は、北側市道に敷設されているが、物件1については、使用されていない。下水道を使用する際には、公共ますの設置を申請し、受益者負担金を納付する必要がある。</p> <p>⑤ 物件1は、東側隣接地(129番1)と一体的に使用されている。このため上記に記載したとおり、水道給水管などについて、当該隣接地と共用している可能性があり、留意を要する。</p> <p>⑥ 南側隣接地(127番1)に生茂った雑草木が、物件1内へ越境してきている。</p> <p>⑦ 物件1の北東部には、電柱が存在するほか、中央東端部付近には、売却対象外の仮設トイレが存在する。</p> <p>⑧ みどり市の洪水・土砂災害ハザードマップでは、指定区域には存在しない。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成18年7月1日新築 経過年数：約 20 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：金属サイディング 等 内 壁：ベニヤ 等 天 井：現し 等 床 : コンクリート塗装仕上 等 設 備：電気、空調(換気等) 等 そ の 他：キュービクル、太陽光発電設備、下屋(鉄骨造)
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。(209.62㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：工場 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>① 建物に付属する各種設備等は、動作確認までは出来ないので使用可能かどうかは不明である。</p> <p>② 平成18年1月17日付(第3038号)で建築確認を受けているが、完了検査の記録は確認できない。</p> <p>③ 物件2の屋根及び下屋の上には、それぞれ太陽光発電設備が設置されている。</p> <p>④ 建物内部には、機械油とみられる缶が存在し、床面に油染み跡等が認められる。</p> <p>⑤ キュービクルについては、低濃度PCBが含まれている可能性がある。</p> <p>⑥ 下屋部分には、複数の金属製の棚(動産)等が存在する。</p> <p>⑦ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建物が該当する。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

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	25,100	0.73	869.72	0.80	12,750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 みどり(公)-1

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800 \text{ 円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 106 \div 25,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.73 [規模、供給処理施設の状態(水道・下水)、一部市道利用の可能性、隣接地からの越境等を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
2	200,000	209.62	0.127	5,320,000

【物件2】

経過年数 約 20年、 経済的残存耐用年数 約 15年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.181)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.181 \times (1 - 0.30) \div 0.127$$

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	12,750,000	0.10	使用借権	1,280,000

イ 土地利用権等割合： 近隣地域の地域特性等を検討して、土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

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	12,750,000	- 1,280,000	/	0.90	0.60	6,190,000
2	5,320,000	+ 1,280,000	1.00	1.00	0.60	3,960,000
一括価格(合計)						10,150,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件1については、土壤汚染リスクの可能性を否定できないことを踏まえ、当該リスクが市場性に与える影響を考慮して、市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地 価格【 みどり(公) - 1 】

所 在 : みどり市笠懸町鹿4465番8

価 格 : 26,800 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1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 : 一般住宅の中に農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

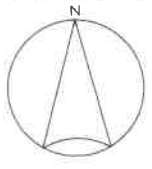
公図写

土地建物位置関係図

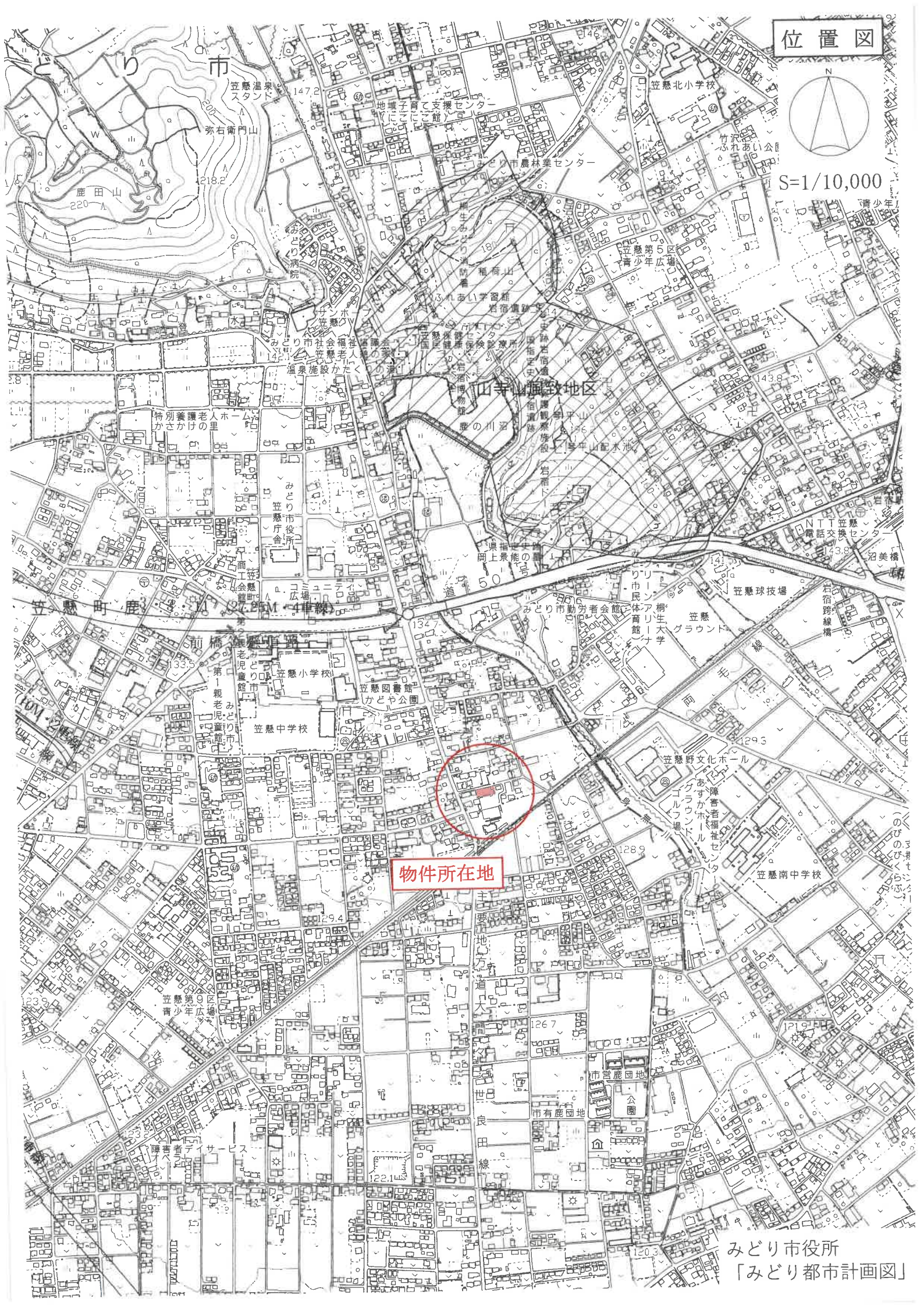
建物間取図

以 上

位置図

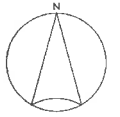


S=1/10,000

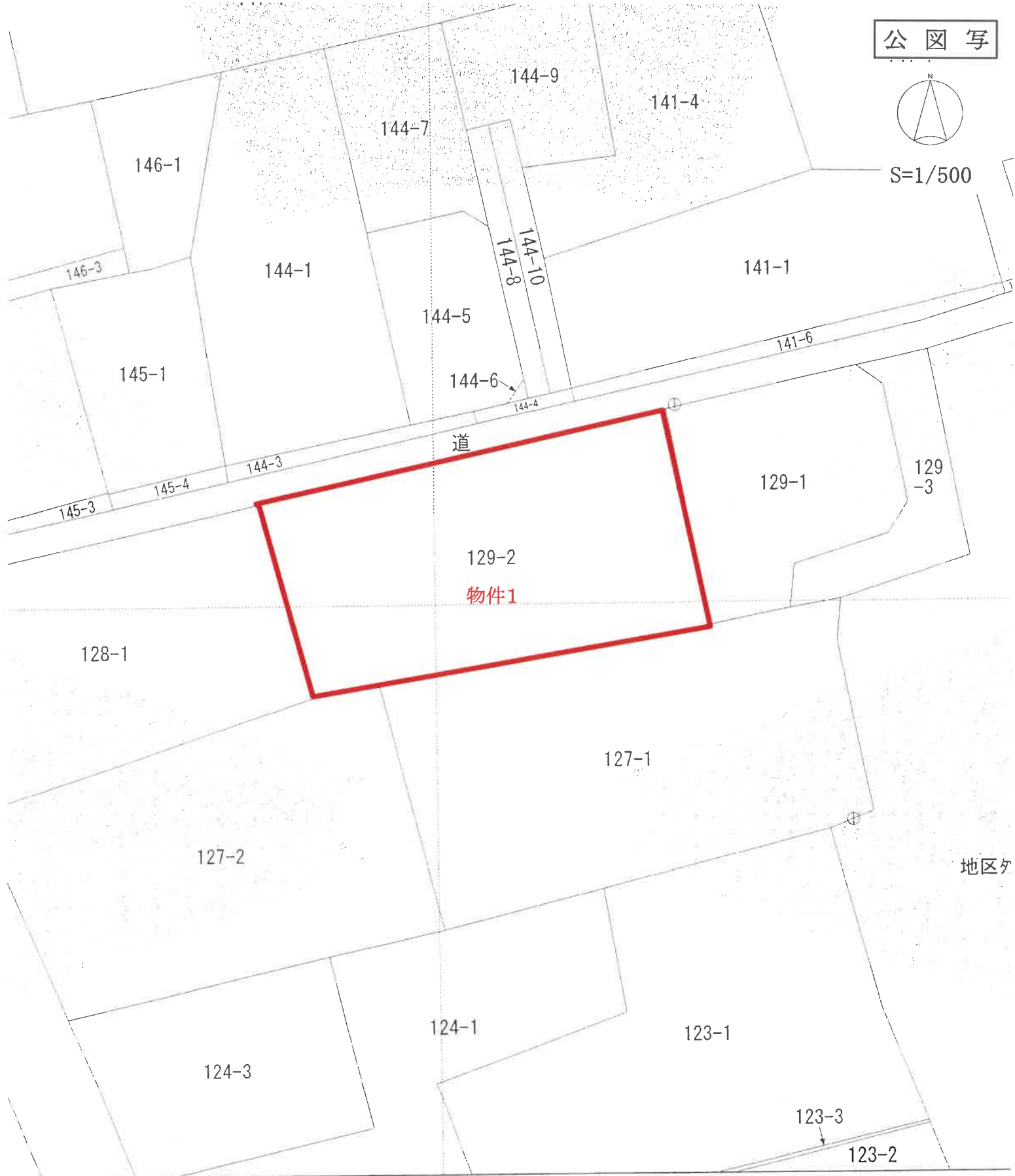


物件所在地

みどり市役所
「みどり都市計画図」



S=1/500



(座標値種別：図上測定)

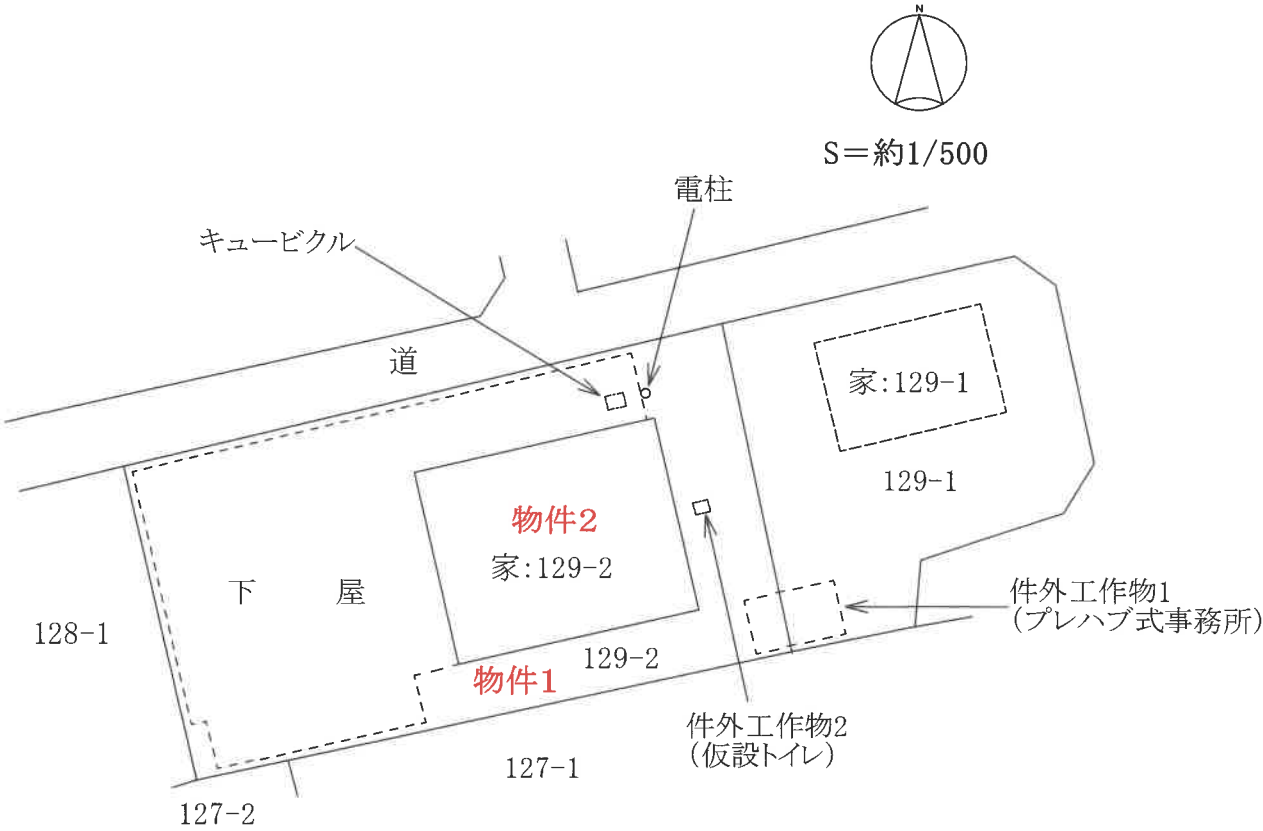
理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

笠懸町鹿

土地建物位置関係図

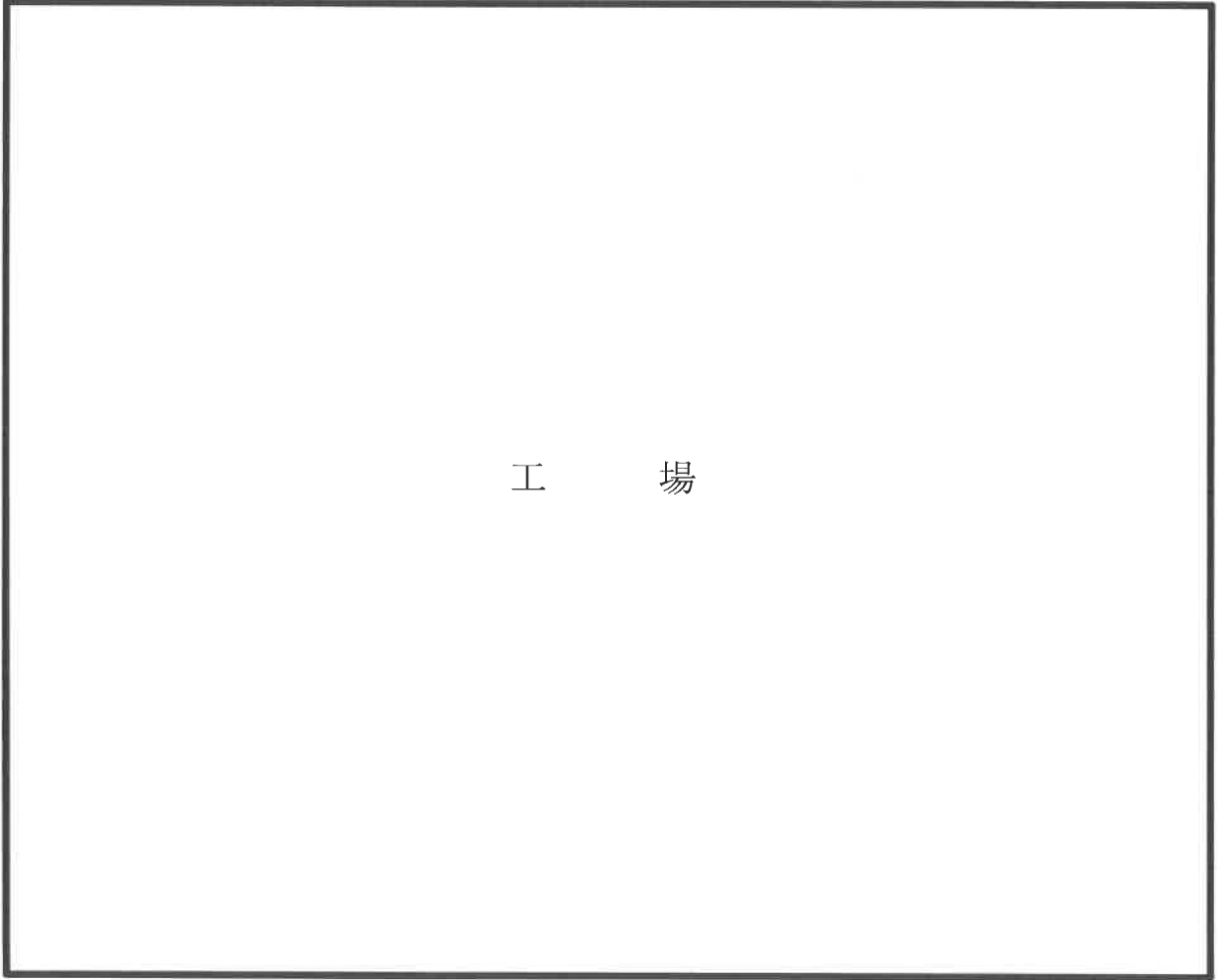
【令和7年(ケ)第23号】



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第23号】

< 物件2 >



工 場