

(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 (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の申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受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 6年 4月25日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

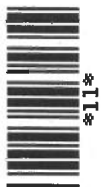
裁判所書記官 米 山 哲 雄

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

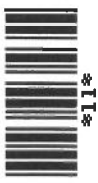
入札期間	令和 6年 5月23日から 令和 6年 5月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月27日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月13日 午前10時00分から 令和 6年 6月13日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区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 6年 4月25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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3, 6, 7	7, 650, 000 6, 120, 000	一括	1, 530, 000	231, 360	48, 183
2	2, 290, 000				
3	2, 270, 000				
6	1, 490, 000				
7	1, 600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 桐生市浜松町二丁目 |
| | 地 番 | 801番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 482.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市浜松町二丁目 |
| | 地 番 | 801番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 478.15平方メートル |
| 6 | 所 在 | 桐生市浜松町二丁目 801番地1、801番地4 |
| | 家屋 番号 | 801番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 151.56平方メートル
2階 139.95平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4.99平方メートル
2階 4.99平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 便所 |



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 4.99平方メートル

(現況)

種 類 物置

7 所 在 桐生市浜松町二丁目 801番地4

家屋 番号 801番4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 114.75平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約104.30平方メートル
2階 約 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年12月21日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 中曽根 淳 史

1 不動産の表示

【物件番号2, 3, 6, 7】

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6】

- ・主たる建物につき、本件所有者が占有している。
- ・附属建物につき、本件債務者が占有している。同人の占有権原は認められない。

【物件番号7】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は認められない。

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

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 桐生市浜松町二丁目 |
| | 地 番 | 801番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 482.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市浜松町二丁目 |
| | 地 番 | 801番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 478.15平方メートル |
| 6 | 所 在 | 桐生市浜松町二丁目 801番地1、801番地4 |
| | 家屋 番号 | 801番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 151.56平方メートル
2階 139.95平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4.99平方メートル
2階 4.99平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 便所 |



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 4.99 平方メートル

(現況)

種 類 物置

7 所 在 桐生市浜松町二丁目 801 番地 4

家屋 番号 801 番 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 114.75 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 104.30 平方メートル
2 階 約 41.40 平方メートル



令和 5 年(ケ)第 13 号
令和 5 年 9 月 7 日受理
令和 5 年10月19日提出

現況調査報告書

(物件 2、3、6、7)

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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

2 所 在 桐生市浜松町二丁目
 地 番 801番1
 地 目 宅地
 地 積 482.22平方メートル

3 所 在 桐生市浜松町二丁目
 地 番 801番4
 地 目 宅地
 地 積 478.15平方メートル

6 所 在 桐生市浜松町二丁目 801番地1、801番地4

家屋 番号 801番1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 151.56平方メートル
 2階 139.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 4.99平方メートル
 2階 4.99平方メートル

物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置 便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	4.99平方メートル
7 所 在	桐生市浜松町二丁目 801番地4
家屋 番号	801番4
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	114.75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県桐生市浜松町二丁目801番地1 外（住居表示未実施）		
土地	物件2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本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6		
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 ☒ 附属建物符号2） ☒ 種類：物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（主たる建物） ☒ その他の者（附属建物） 主たる建物は建物所有者が空き家として使用している ☒ 附属建物については「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	☒ 物件6の屋上に物件6の下記附属工作物が存在する。 軽量鉄骨造平家建 物置 約9平方メートル		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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
 （3枚目）

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6の附属建物、物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者亡A相続財産清算人)	(令和5年10月13日付け回答書要旨) 1 物件2、3及び6の主である建物は、株式会社久保田材木店が占有する部分があり、適切に管理できない。 2 物件6の附属建物及び物件7は株式会社久保田材木店が占有。

執行官の意見

- 1 物件 2 上に物件 6 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 3 上に物件 6 及び 7 以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 6 及び 7 は公道に面している。
- 4 物件 6 の主たる建物については、B は適切に管理できないと回答しているが、管理しているのは間違いはないと思われる。

調 査 の 経 過

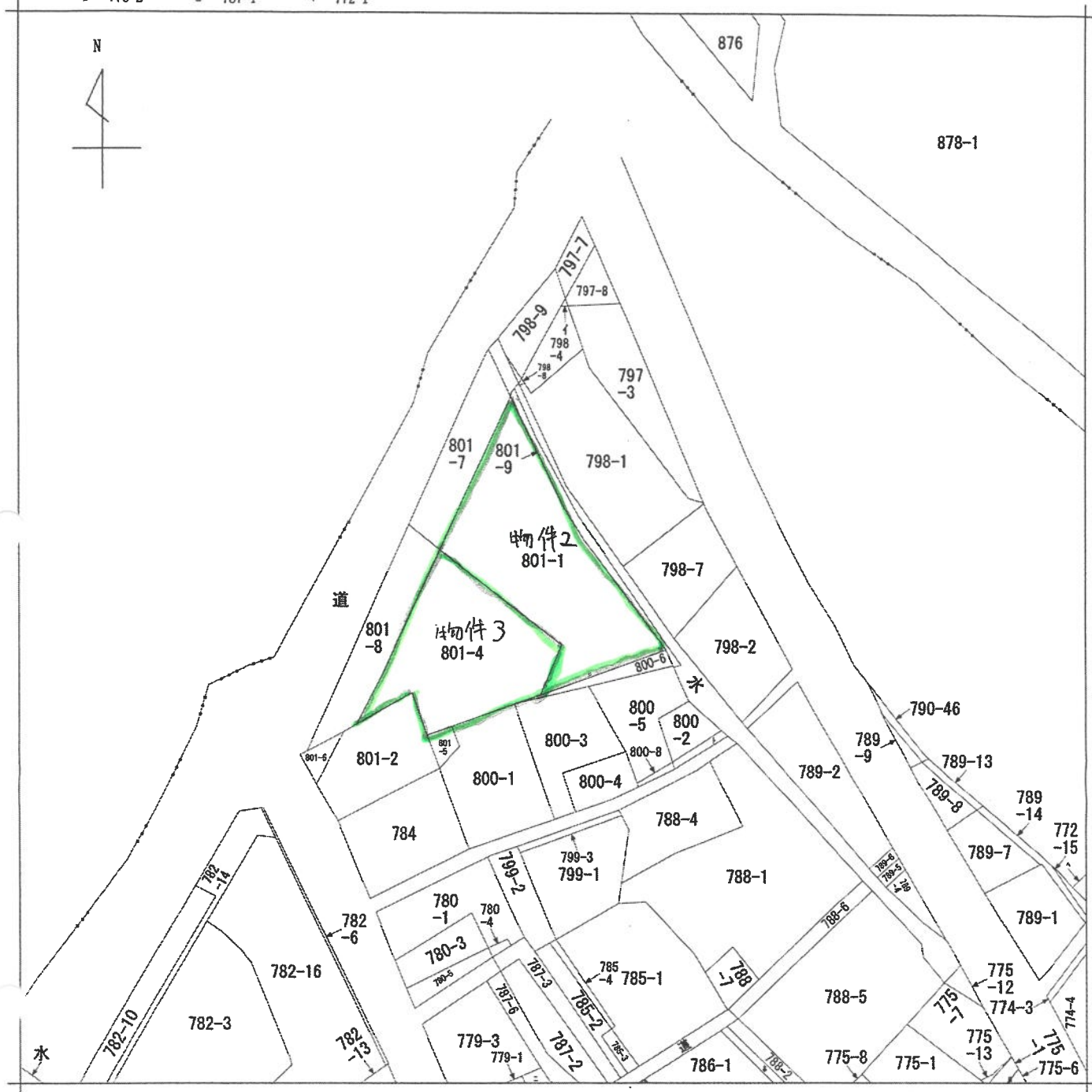
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年9月7日 (木) 13:40-13:50	■物件所在地	■基礎調査
令和5年9月14日 (木) 10:30-11:00	■桐生市役所	■間取図交付申請
令和5年9月14日 (木) 11:10-11:20	■前橋地方法務局 桐生支局	■登記事項要約書交付申請
令和5年9月26日 (火) 9:40-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和5年10月11日 (水)	■前橋地方裁判所 太田支部	■B宛占有に関する照会書をファックスで送付 (R. 5.10.13回答書到着)

(特記事項)

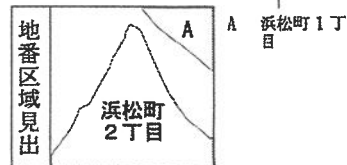
- 令和5年9月26日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和5年9月26日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

イ 798-10 ハ 786-2 ホ 788-3 ト 800-7
ロ 775-2 ニ 787-1 ヘ 772-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	桐生市浜松町二丁目			地番	801番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局桐生支局管轄)

令和5年8月9日

前橋地方務局太田支局

登記官

請求番号：13-3

(9枚目)

(1/1)

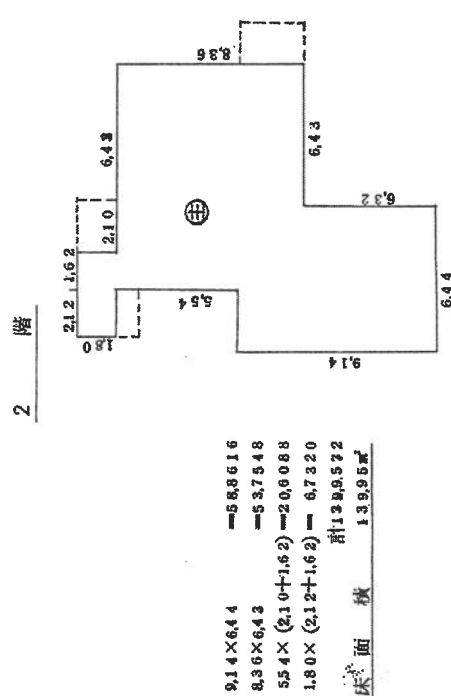
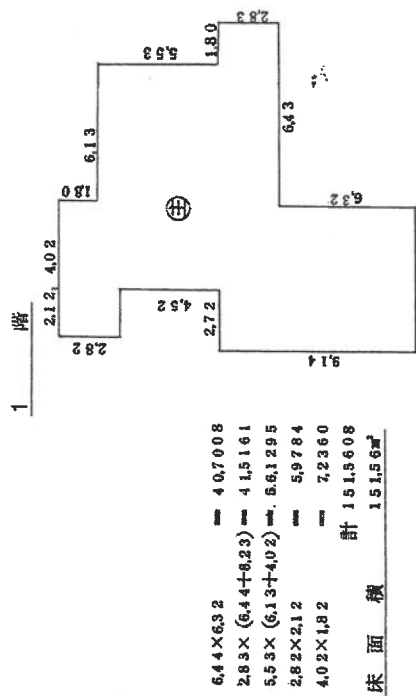
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局桐生支局管轄)
令和5年8月9日 前橋地方方法務局太田支局 登記官

A3をA4に縮小コピー

建築物図面
各階平面図

家屋番号	801-1
建築物の所在	桐生市浜松町2丁目801番地1・801番地4

0154615
各階平面図



1 階 2 階 (各階同型)



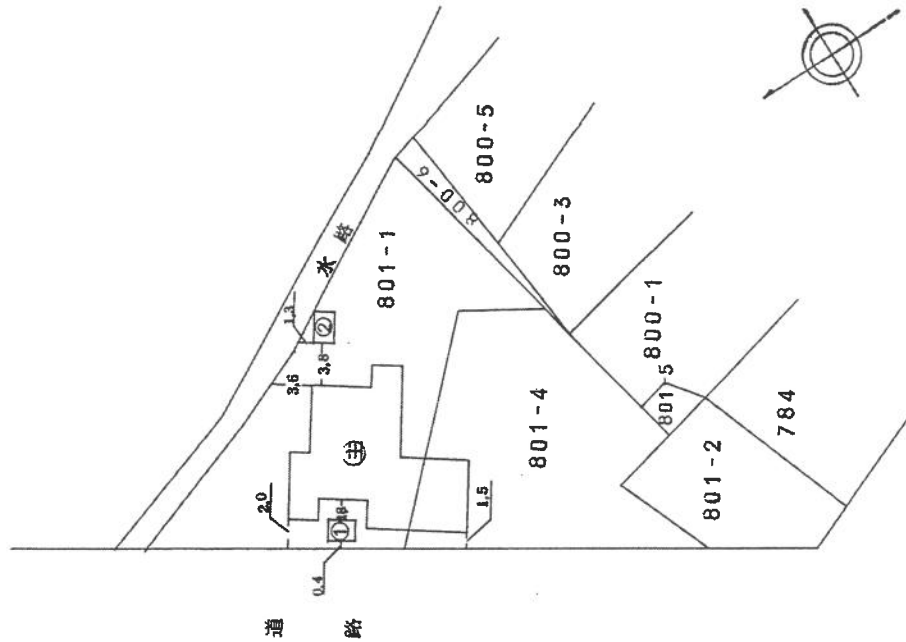
単位：メートル

作製者	作年月日
昭和54年6月13日	

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



昭和五十四年六月十五日

(群馬土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和54年6月20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。
(前橋地方事務局桐生支局管轄)

令和5年8月9日

前橋地方事務局太田支局

登記官

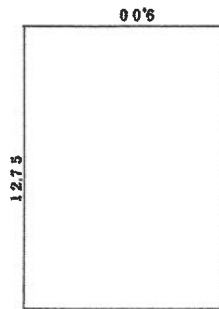
(11枚目)

建物階平面図

0154617 各階平面図

家屋番号 801-4

建物の所在 桐生市浜松町2丁目801番地4



12.75×9.00=114.75
床面積 114.75

A3をA4に縮小コピー

単位：メートル

作製者

作製年月日

昭和54年6月13日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和五十四年六月式地目

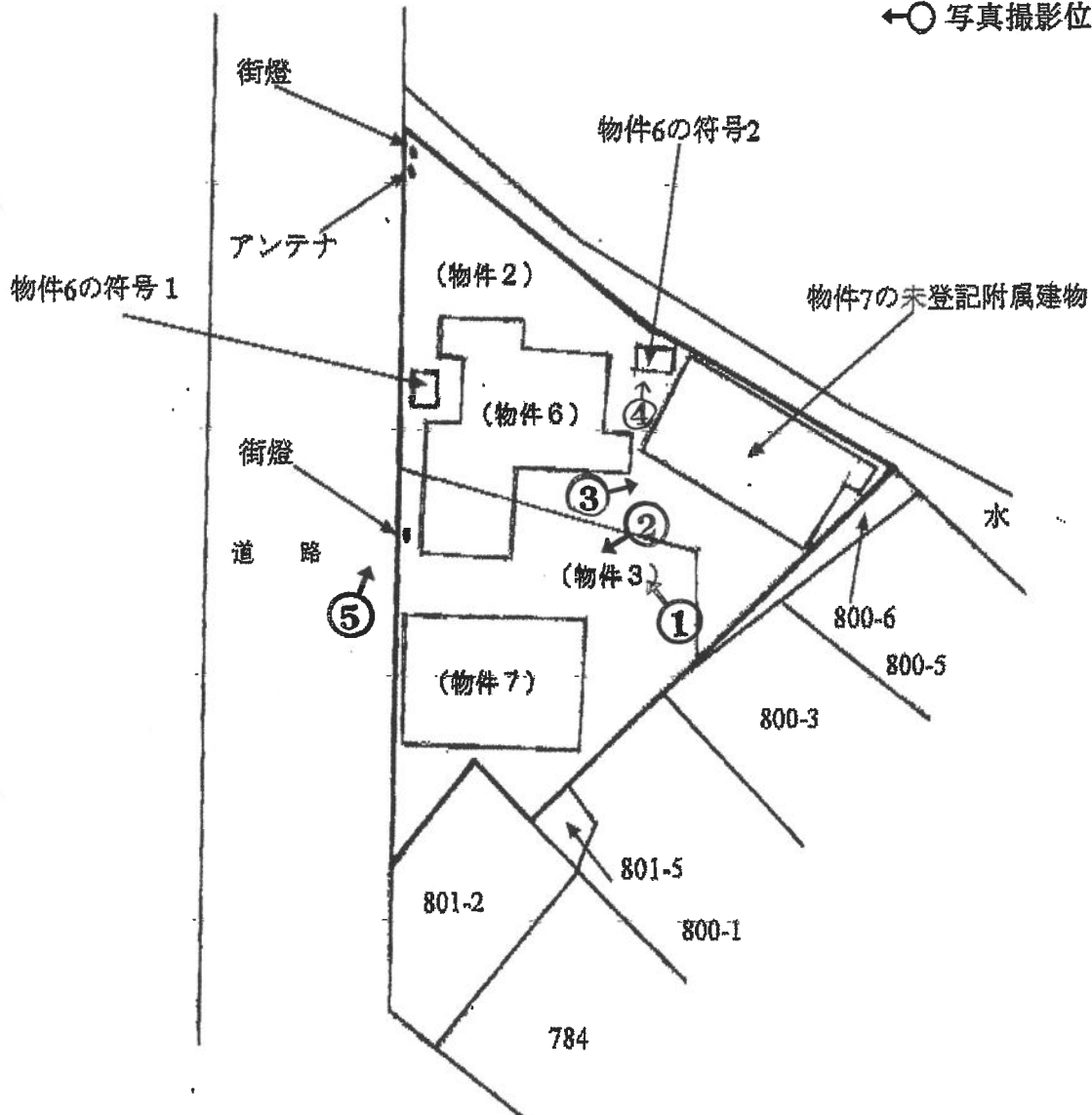
請求番号：13-5



土地建物位置関係図

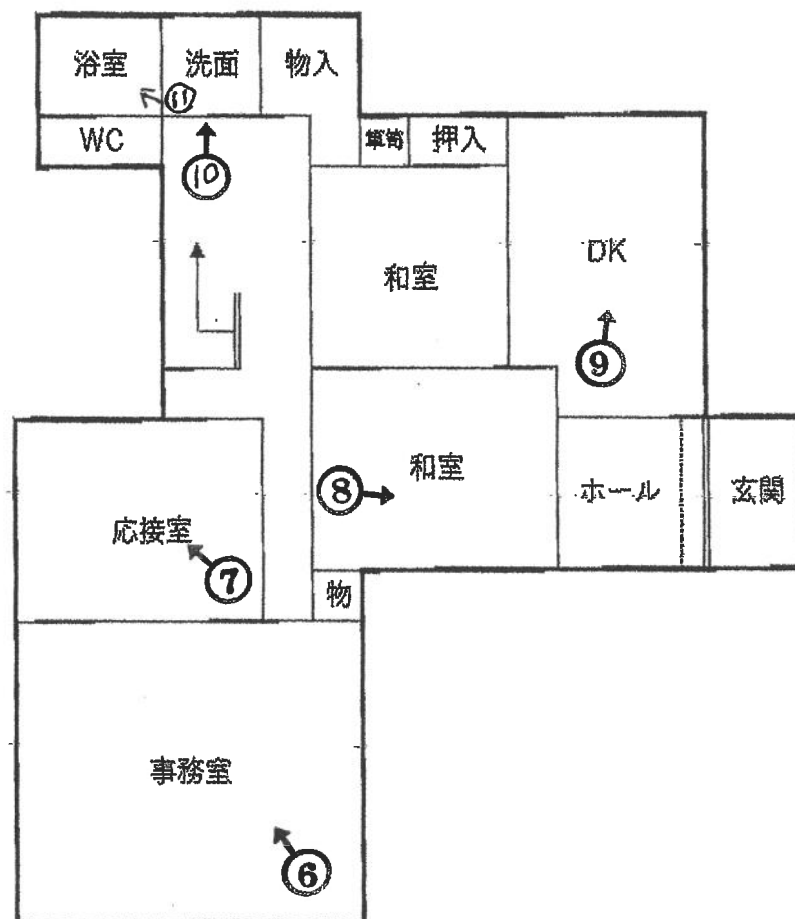
令和5年(ケ)第13号

←○写真撮影位置・方向



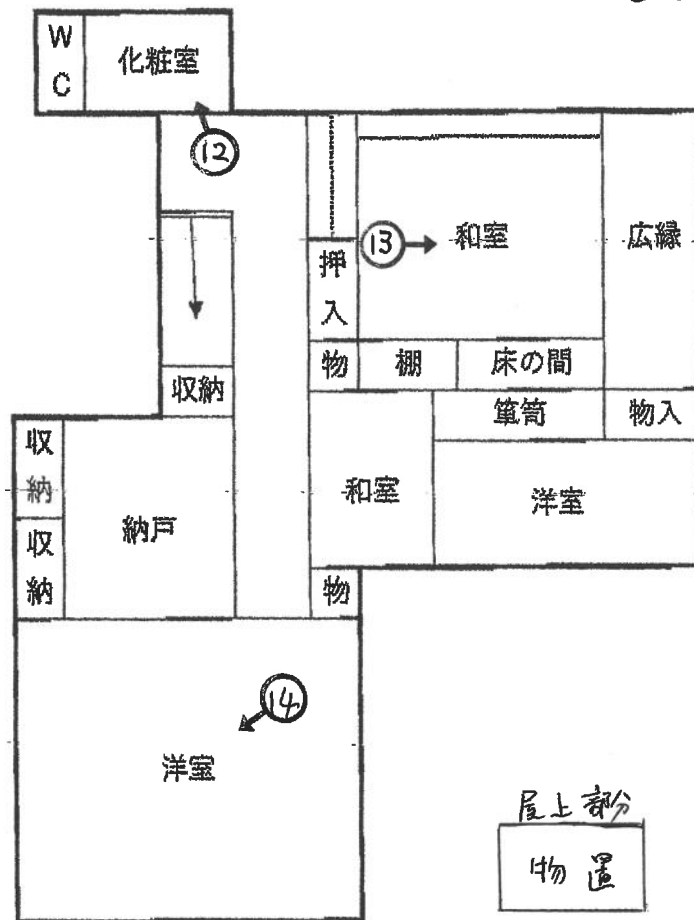
縮尺 1 : 500

間取図

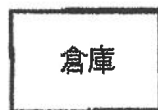


1 階 部 分

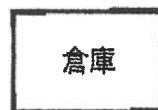
←○写真撮影位置・方向



2階部分

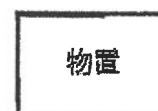


1階部分



2階部分

符合1の建物



符合2の建物

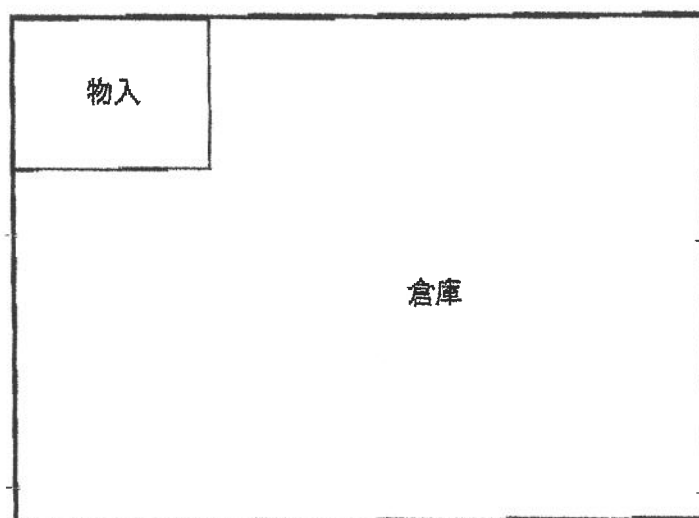
令和5年（ケ）第13号

間取図

家屋番号

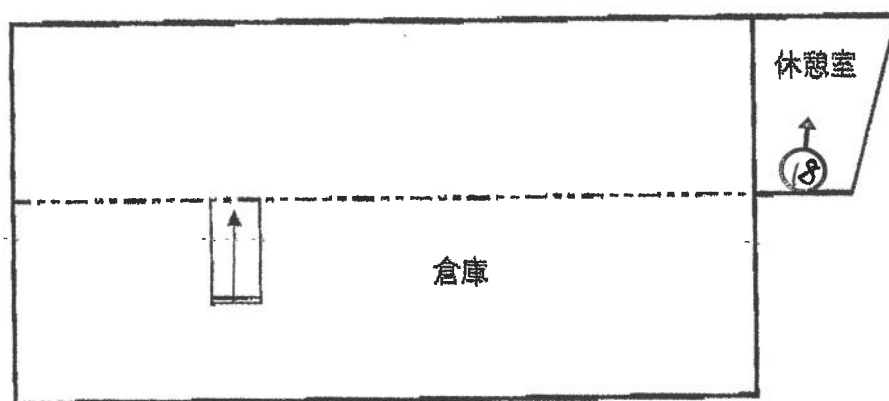
801番1

（物件7）

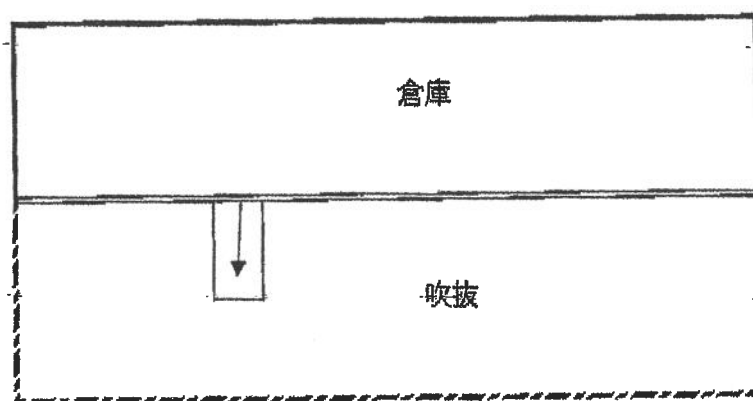


間取図

物件7の未登記附属建物



1階部分



2階部分

1



2



(17枚目)

3



4



(18 枚目)

5



6





7



8



9



10

11



12



(22枚目)



13



14

15



16



(24 枚目)

17



18



(25枚目)

求 意 見 書

津久井 伸 昭 殿

令和 6年 3月15日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 中曾根 淳 史

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 6年 3月18日

評価人

津久井 伸昭

物 件 目 録

- 2 所 在 桐生市浜松町二丁目
 地 番 801番1
 地 目 宅地
 地 積 482.22平方メートル
- 3 所 在 桐生市浜松町二丁目
 地 番 801番4
 地 目 宅地
 地 積 478.15平方メートル
- 6 所 在 桐生市浜松町二丁目 801番地1、801番地4
 家屋 番号 801番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 151.56平方メートル
 2階 139.95平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 4.99平方メートル
 2階 4.99平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置 便所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 4.99平方メートル

(現況)

種 類 物置

7 所 在 桐生市浜松町二丁目 801番地4

家屋 番号 801番4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 114.75平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約104.30平方メートル
2階 約 41.40平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第13号
令和5年9月26日 現地調査
令和5年10月20日 評価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

評 価 書

(物件2、3、6、7)

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭

第1 評価額

一括価格	
12,760,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	3,820,000円
物件3(土地)	3,790,000円
物件6(建物)	2,480,000円
物件7(建物)	2,670,000円

- ① 一括価格は、物件2、3、6、7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2、3の内訳価格は物件6、7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6、7の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き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
2	所在地番地積 所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市浜松町二丁目 801番1 宅地 482.22m ²	同左
3	所在地番地積 所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市浜松町二丁目 801番4 宅地 478.15m ²	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市浜松町二丁目801番地1、801番地4 801番1 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 151.56m ² 2階 139.95m ² 1 倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 4.99m ² 2階 4.99m ² 2 物置 便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 4.99m ²	符号2種類:物置
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市浜松町二丁目801番地4 801番4 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 114.75m ²	同左
番号	特 記 事 項		
7	(物件7の未登記附属建物) 種 類 倉庫 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積 1階約 104.30m ² 2階約 41.40m ²		

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2、3)

位置・交通			JR両毛線『桐生』駅南東方約1.5km（道路距離）に位置する。 （別添位置図参照）						
付近の状況			幹線道路沿いに店舗、事業所等の連たんする路線商業地域。地域周辺は、店舗、事業所のほか一般住宅等の見られる路線商業地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。						
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	市街化区域					
			用途地域	準工業地域					
			建蔽率	60%					
			容積率	200%					
			防火規制	—					
			その他の規制	—					
画地条件等	地積	登記簿とほぼ同じ							
	間口	約51m							
	奥行	約0m～約35m							
	形状	不整形地							
	その他	前面道路にほぼ等高に接面し、敷地内はほぼ平坦である。							
接面道路			北西側約16m舗装市道（市道1級23号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する土地である。						
土地の利用状況			土地所有者が本土地上に物件6、7の建物を所有し、占有している。						
供給処理施設			<table><tr><td>上水道</td><td>あり</td></tr><tr><td>ガス配管</td><td>あり</td></tr><tr><td>下水道</td><td>あり</td></tr></table> (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、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	上水道	あり	ガス配管	あり	下水道	あり
上水道	あり								
ガス配管	あり								
下水道	あり								
特記事項			① 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性は少ない。						

2 建物の概況及び利用状況(物件6)

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	昭和54年6月9日新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	44 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 陸屋根 ALC板、吹付タイル 京壁、ベニヤ等 石膏ボード、木目合板等 畳、塩ビシート等 電気、水道等 -
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:居宅 間取り(附属資料:建物間取図のとおり)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家として使用している。	
特記事項	① 物件6の屋上には附属工作物(軽量鉄骨造平家建、約9㎡、物置)が存在する。 ② 物件6の建物の2階には雨漏りのあとが見られる。 ③ 物件6の建物内には残置物が数多く存在する。	

2 建物の概況及び利用状況(物件7)

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	昭和54年6月9日新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	44 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 - - コンクリート 電気、水道等 -
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:倉庫 間取り(附属資料:建物間取図のとおり)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	その他の者が本建物を倉庫として使用している。	
特記事項	① 物件7には未登記附属建物(第3目的物 特記事項のとおり)が存在する。 ② 物件7の建物内には残置物が数多く存在する。	

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2、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 補正率 エ	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2(6)	29,100	72%	263.82	90%	4,970,000
2(7)	29,100	72%	218.40	90%	4,120,000
3(6)	29,100	72%	107.42	90%	2,030,000
3(7)	29,100	72%	370.73	90%	6,990,000

＊物件6の建物に対応した物件2の敷地の範囲を上記のとおり定め、物件7の建物に対応した物件2の敷地の範囲を上記のとおり認定した。また物件6の建物に対応した物件3の敷地の範囲を上記のとおり定め、物件7の建物に対応した物件3の敷地の範囲を上記のとおり認定した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 桐生(県)5-6

基準地価格 38,000円/㎡ × 時点修正 99.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 130 ÷ 標準画地価格 29,100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 : なし
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

物件2、3 : 0.72 形状、規模等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 土地有効利用の程度、建物の環境適合性、取毀更地化の是非等を検討して査定した。

② 建物価格(物件6、7)

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。また、建物の定着物については建物の本体価格に含めて算定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物等の積算価格 ア×イ×ウ÷エ
6(主)	150,000	291.51	4.50%	1,970,000
6(符1)	110,000	9.98	4.50%	50,000
6(符2)	100,000	4.99	4.80%	20,000
7(主)	100,000	114.75	4.80%	550,000
7(附属)	80,000	145.70	4.80%	560,000
計				3,150,000

ウ 現価率(減価修正)

物件番号

耐用年数に基づく方法(定率法)

観察減価法

現価率

	残価率	全	残存	全	
6(主) :	(5%)	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	× (1 - 0.10) ÷ 0.045
6(符1) :	(5%)	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	× (1 - 0.10) ÷ 0.045
6(符2) :	(5%)	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	× (1 - 0.05) ÷ 0.048
7(主) :	(5%)	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	× (1 - 0.05) ÷ 0.048
7(附属) :	(5%)	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	{ (35 - 0) / 35 }	× (1 - 0.05) ÷ 0.048
観察減価 :	損傷の状態等を考慮して上記のとおり査定				

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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÷ウ
2(6)	4,970,000	30%	法定地上権	1,491,000
2(7)	4,120,000	30%	法定地上権	1,236,000
3(6)	2,030,000	30%	法定地上権	609,000
3(7)	6,990,000	30%	法定地上権	2,097,000
土地利用権等価格(合計)				5,433,000

イ 土地利用権等割合： 近隣地域の地域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 土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オ÷カ 円
2	9,090,000	— 2,727,000	—	100%	60%	—	3,820,000円
3	9,020,000	— 2,706,000	—	100%	60%	—	3,790,000円
6	2,040,000	+ 2,100,000	—	100%	60%	0円	2,480,000円
7	1,110,000	+ 3,333,000	—	100%	60%	0円	2,670,000円
一括価格(合計)							12,760,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特に修正の必要はない。

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を考慮した。

カ その他控除減価： 特になし。

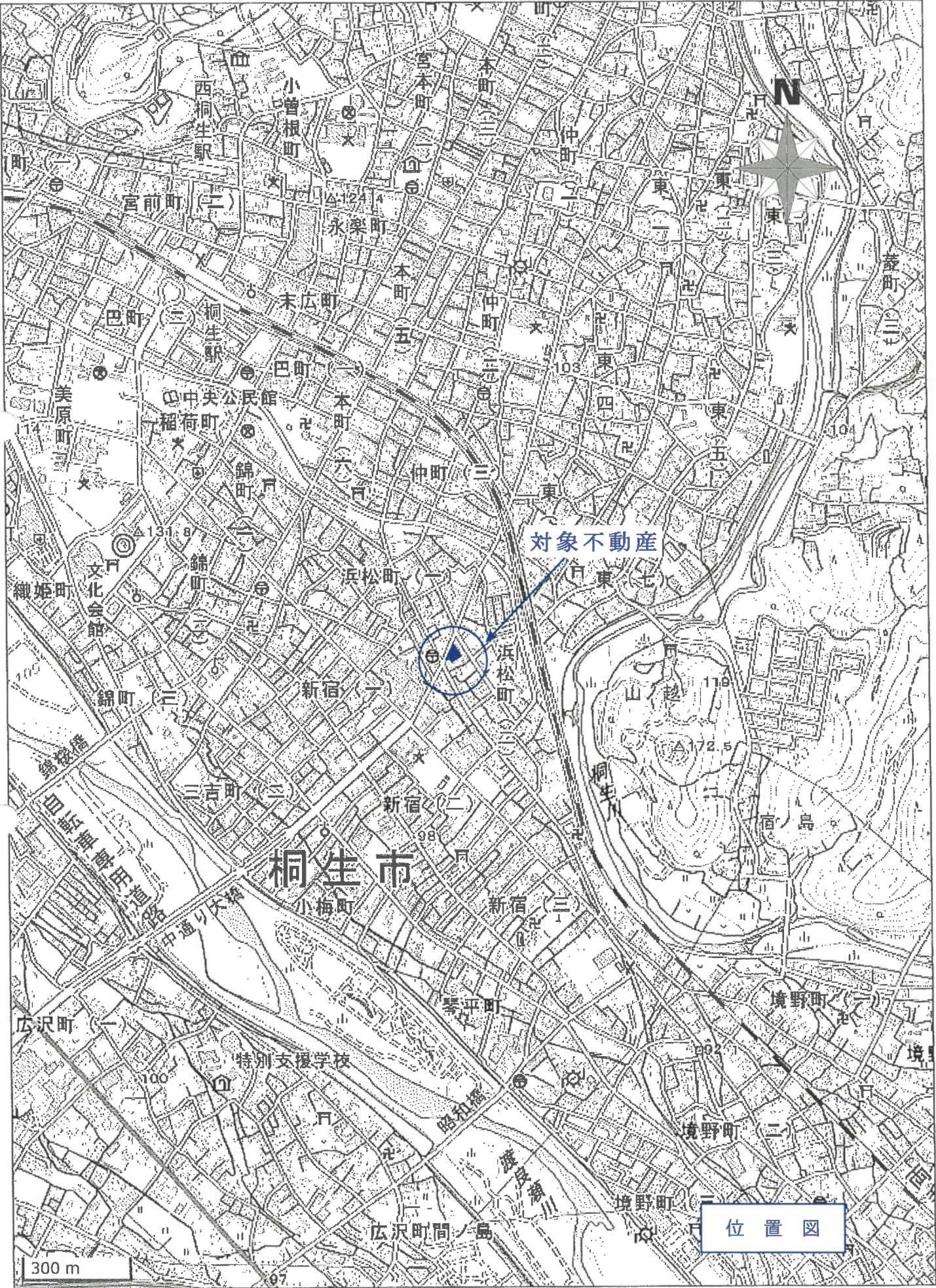
第6 参考価格資料

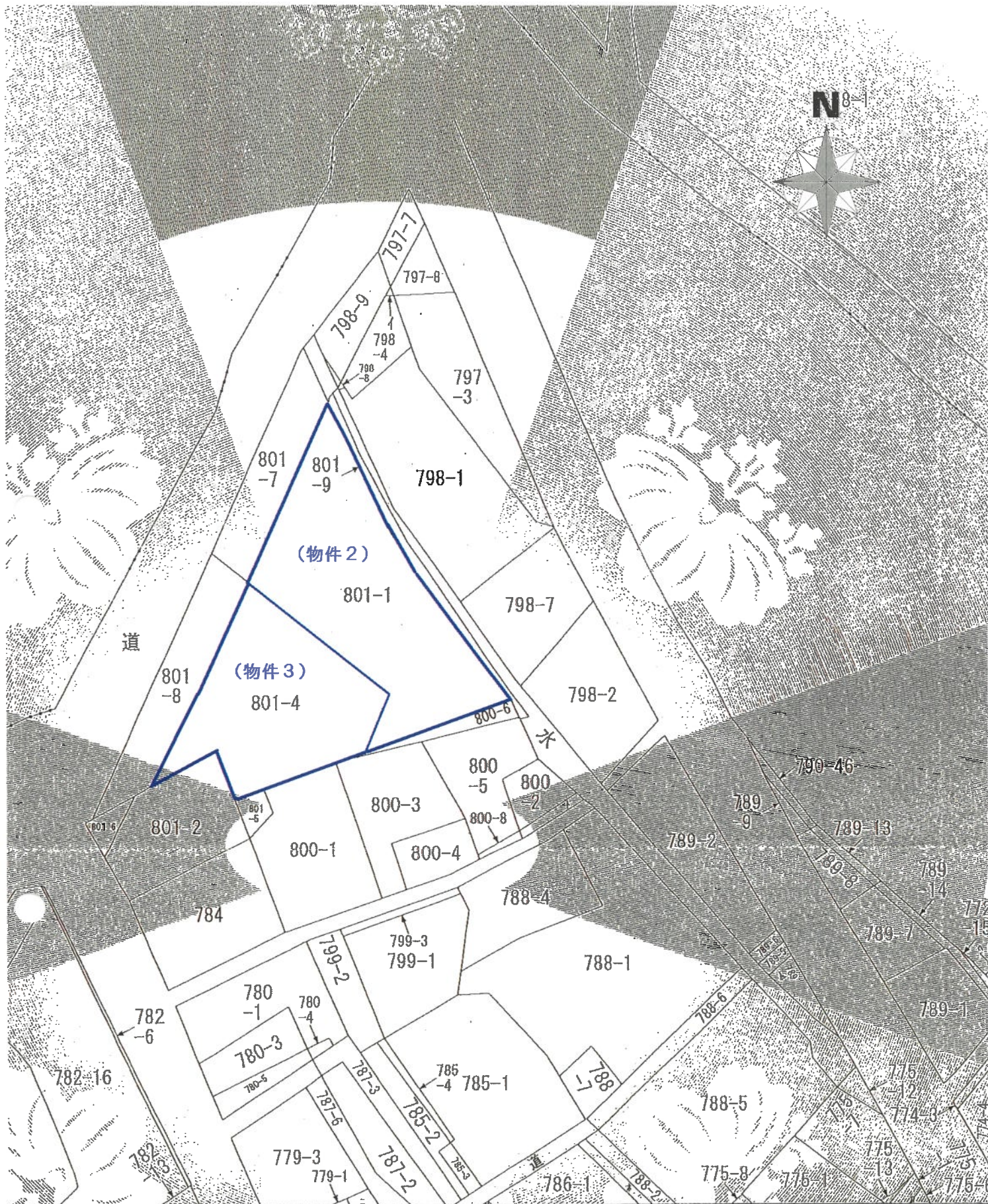
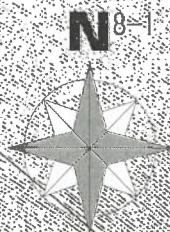
地価公示価格等 桐生(県)5-6

所在	:	桐生市新宿二丁目541番7外
価格	:	38,000 円／m ²
位置	:	桐生駅1.7km
価格時点	:	令和5年7月1日
地積	:	288m ²
供給処理施設	:	水道、ガス、下水
接面街路	:	南西12.9m県道
用途指定等	:	準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	:	小規模店舗、工場、一般住宅等が混在する地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図





を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
の形状の概略を記載した図面です。

縮尺 1 : 6 0 0



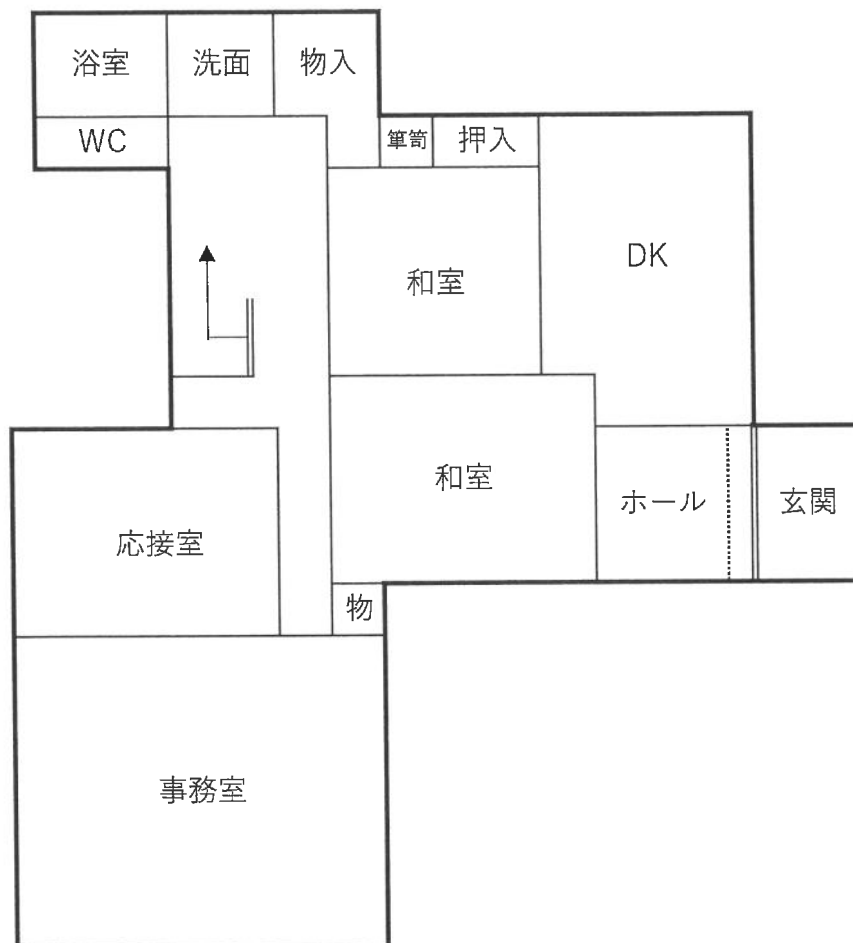
令和5年（ケ）第13号

間取図

家屋番号

801番1

（物件6）

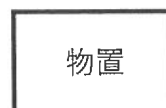




2階部分



1階部分



符合 2 の建物



2階部分

符合 1 の建物

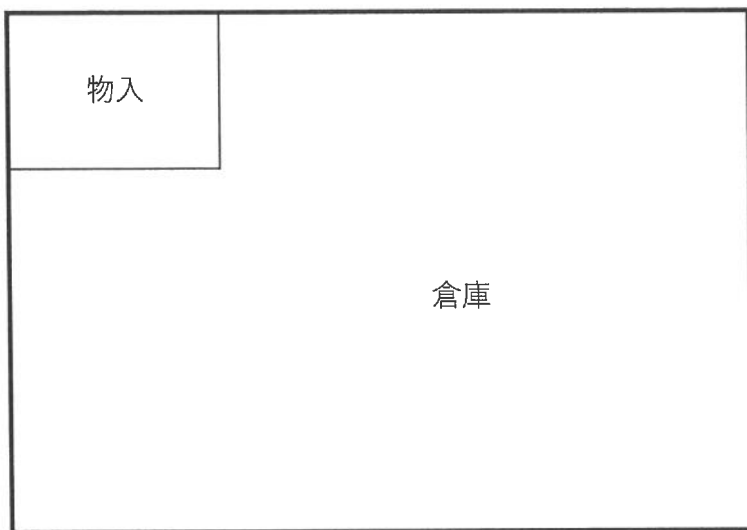
令和5年（ケ）第13号

間取図

家屋番号

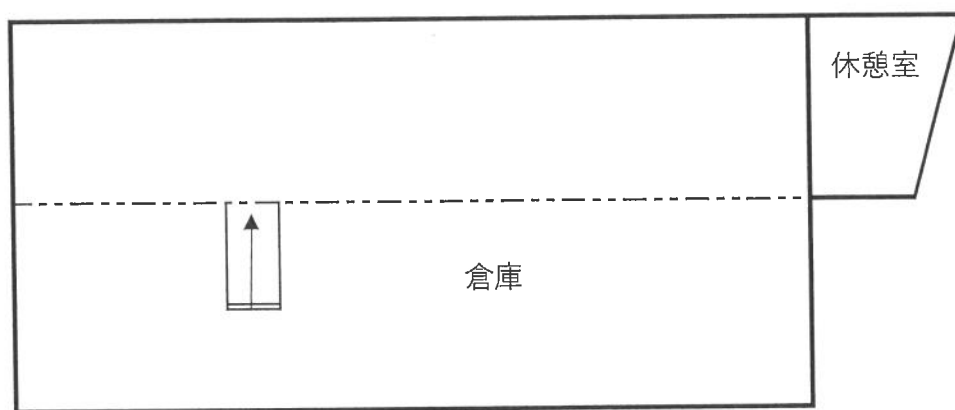
801番1

（物件7）

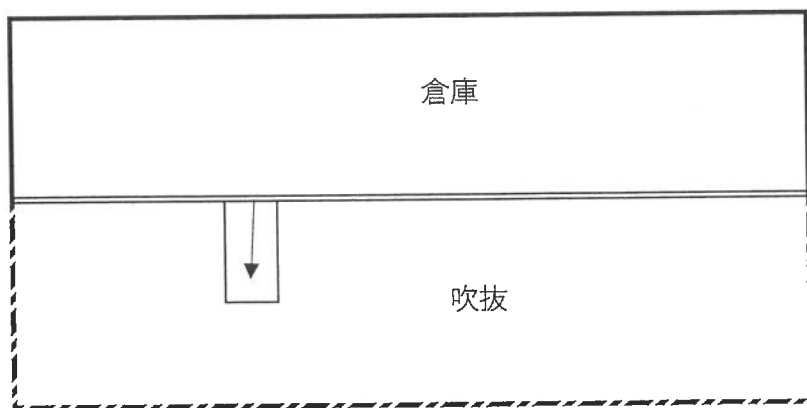


間取図

物件7の未登記附属建物



1階部分

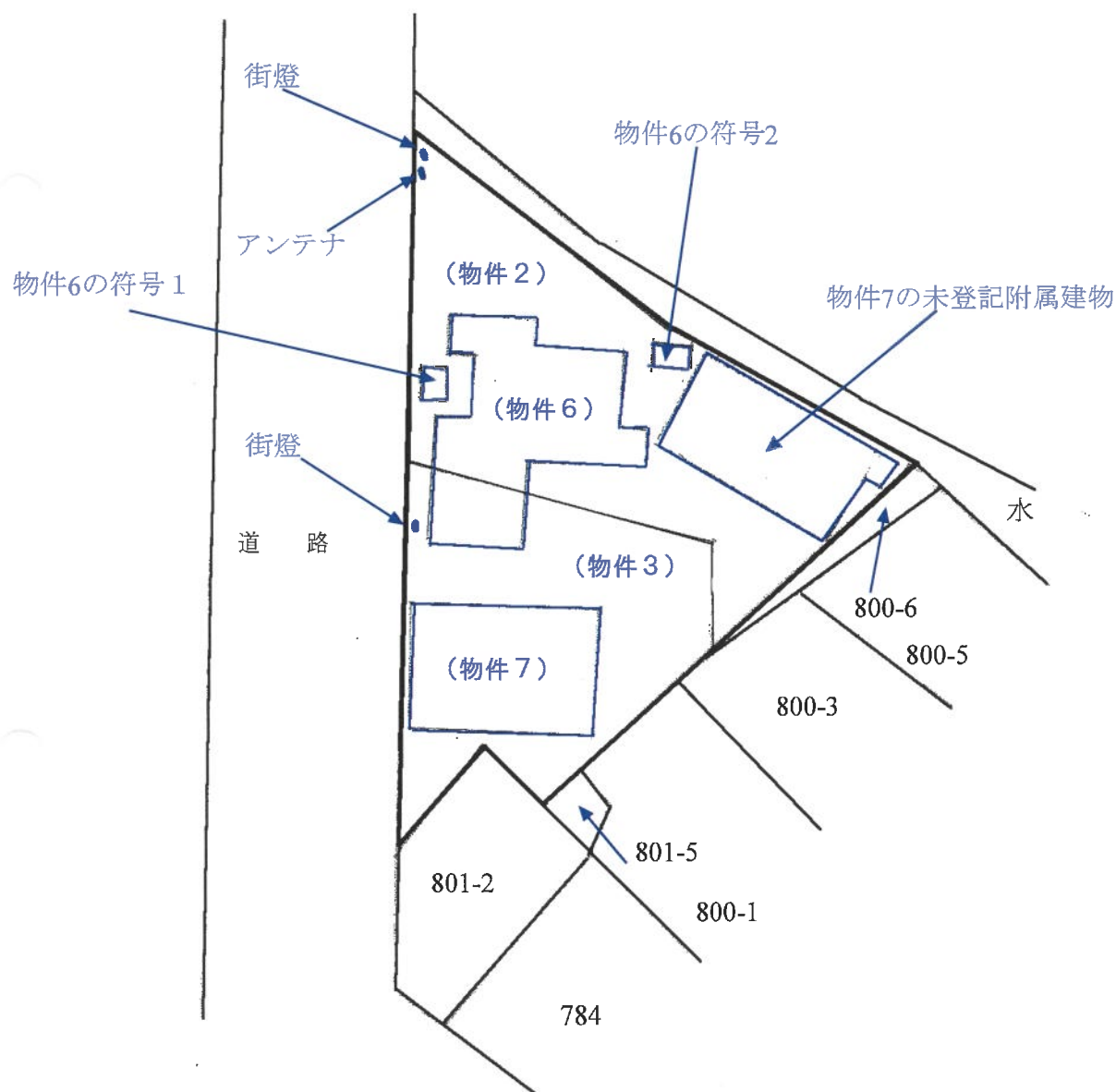


2階部分



土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第13号



縮尺 1 : 500