

(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 7 年 10 月 2 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 7 年 10 月 30 日から 令和 7 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 4 日 午前 10 時 00 分 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 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 2 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 140, 000 2, 512, 000	一括	628, 000	42, 869	8, 710
1	1, 140, 000				
2	2, 000, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市相生町五丁目字北緑
 地 番 4 6 6 番 3 0
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 桐生市相生町五丁目字北緑 4 6 6 番地 3 0
 家屋 番号 4 6 6 番 3 0
 種 類 居宅
 構 造 木造アルミニューム板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 6 . 0 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 石原 拓

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】

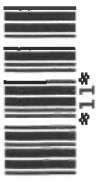
本件所有者が占有している。

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 | 桐生市相生町五丁目字北緑 |
| | 地 番 | 4 6 6 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市相生町五丁目字北緑 4 6 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 4 6 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造アルミニューム板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 0 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第 25号
令和7年 1月 6日受理
令和7年 2月 6日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 ㊟

(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 桐生市相生町五丁目字北緑
 地 番 466番30
 地 目 宅地
 地 積 165.50平方メートル

- 2 所 在 桐生市相生町五丁目字北緑 466番地30
 家屋 番号 466番30
 種 類 居宅
 構 造 木造アルミニューム板ぶき2階建
 床 面 積 1階 56.00平方メートル
 2階 56.00平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	桐生市相生町五丁目４６６番地３０（住居表示未実施）					
土 地	物件１					
現 況 地 目	■宅地（物件１）					
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね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Ａ ☐ 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	☒ 土地に定着するカーポートが存在する。					
建 物	物件２					
種類，構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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Ａ ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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
■ A (所有者)	1 本件建物で娘と暮らしています。 2 本件建物に雨漏り等の不具合はありませんが、猫を3匹飼っていたことがありますので、壁紙が傷んでいるところがあります。 3 太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅です。平成20年ころ、屋根にソーラーパネルを設置し、平成30年ころカーポートにソーラーパネルを設置しました。いずれも住宅ローンとは別のローンで購入し、支払いは完了していませんが、個人再生手続きのときに弁護士を通じてローン債権者が権利行使しない旨確認しているので、本件建物の附属物としても問題ありません。 4 本件土地の上空には東京電力株式会社の高圧送電線があり、何年かに一度の割合で土地使用料を受け取っています。

執行官の意見

- 1 本件土地の上空には東京電力株式会社の高圧送電線が存在する。
- 2 東京電力パワーグリッド株式会社に照会したところ、概ね次のとおり回答した。
 - (1) 高圧送電線等による本件不動産利用の制限について
 - ① 別添の「送電線近くで建物の新・増・改築を計画されるお客さまへ」を参照
 - ② 本件は6万6千ボルトの送電線
 - (2) 本件不動産使用に関する契約について
 - ① 契約者 A
 - ② 契約期間 平成20年10月1日～送電設備を必要とする期間
 - ③ 補償金額 年額23,151円(令和5年10月1日～令和8年9月30日までの3年分69,453円を令和5年6月6日に支払い済み)
 - (3) その他
 - ・ 買受人に送電線に関する契約をお願いしたいので、連絡してほしい。
- 3 本件建物及びカーポートに設置されている太陽光発電システムは、本件不動産の附属物として本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。

(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)

「送電線の近くで建物の新・増・改築を計画されるお客さまへ」

送電線付近に建築物などを建築する場合には、経済産業省の『電気設備に関する技術基準を定める省令』に基づいて電圧に応じた送電線からの安全な離隔距離の確保や、土地所有者と東京電力パワーグリッドとの契約による建築物建築禁止などの制限があります。

電圧・各種制限などについては、地名・地番をご確認の上、東京電力パワーグリッドにお問い合せください。

また、鉄塔には送電線の名称・番号などが記載された札が取り付けられてありますのでご参考になしてください。

送電線に関する建築物などの建築制限について

- ・送電線の下(電線との水平距離3mの範囲)には建築できません
- ・また、法令で定められた以下の離隔距離を確保いたいただき建築を計画されますよう、お願いいたします。

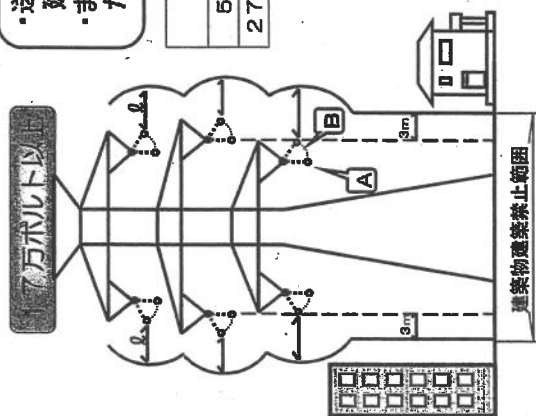
電 圧	離隔距離 (Q)	作業時に必要な安全距離 (東京電力推進値)
50万ボルト	7.08m以上	11.00m以上
27万5千ボルト	5.76m以上	7.00m以上

※離隔距離とは、次の状態における電線と建築物との間に必要な安全距離です。

A 電線が最もたるんだ状態

B 電線が風の影響により最も揺れた状態

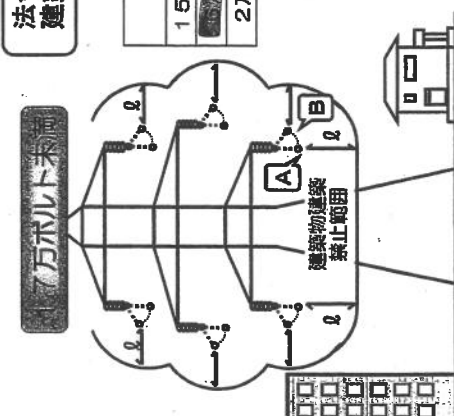
※建築物以外の工作物(アガ、看板等)などの離隔距離については、上記と異なりますので、東京電力パワーグリッドにお問い合せください。



法令で定められた以下の離隔距離を確保いただき建築を計画されますよう、お願いいたします。

電 圧	離隔距離 (Q)	作業時に必要な安全距離 (東京電力推進値)
15万4千ボルト	4.80m以上	5.00m以上
10万ボルト	3.60m以上	4.00m以上
2万2千ボルト	3.00m以上	3.00m以上

※17万ボルト未満の送電線でも土地所有者と東京電力パワーグリッドとの契約により、送電線の下に建築物が建築できない場合があります。



◇送電線付近への建築計画がございましたら、設計前に当社へご相談ください。

《事前協議させていただく主な内容》

①建築物を建築される際の諸制限

- ・離隔制限 (左図参照)
- ・上部造営材(住居などの屋根材)の種類
- ・付帯設備 (アース線) の取付
- ・危険物の貯蔵 (消防法) による制限も適用される

②送電線の下(電線との水平距離3mの範囲)について

- ・送電線の下(電線との水平距離3mの範囲)は、一般的に土地所有者と東京電力パワーグリッドとの間で建築制限に關わる契約をしております。※契約内容詳細は、土地所有者にご確認ください。

③その他

- ・現地の状況、その他必要に応じ、詳細な測量 (地上高・平面等) を実施します。
- ・鉄塔周辺における土地造成 (切土・盛土) を行う場合には、鉄塔基礎への影響検討が必要となる場合がありますので、早めにご相談ください。

◇建築物の設計が完了しましたら技術検討を行います

上記諸制限を確認していただき、建築物の設計が完了しましたら、当社にて関係資料 (建築確認申請書及び設計図面等) に基づき、電気事業法・電気設備に関する技術基準ならびに土地所有者と東京電力パワーグリッド間の建築制限に關わる契約をもとに、送電線との安全管理上の確認をさせていただきます。

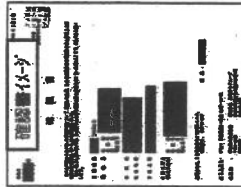
●ご提出頂く資料

- ・建築確認申請書一式 (第一面～第六面、建物の配置・平面・立面図等) の写し : 1部
- ・設計図書 (案内図・配置図・平面・立面図・断面図等) の写し : 2部
- ※建築確認申請書は、建築主・代理人・設計者・工事施工者・地名地番・建築物の高さ等・工期・屋根材種別などを確認するために必要としており、申請前の写しでも可

◇「確認書」を発行します

建築計画について、送電線との安全管理上必要な諸条件を満たしていることを確認させていただいた後、「確認書」を発行します。建築確認申請書類にこの「確認書」を添付していただき、申請をお願いします。

※発行まで1週間程度を目安としてください。
(測量などにより詳細な検討が必要な場合は、確認書発行までに2週間程度必要となる場合もあります。)



◇工事施工前の電気安全打合せについて

送電線付近で作業をされる場合には、感電を避けるために「電力会社と作業計画の事前打合せを行うこと」などが労働安全衛生規則・行政指導通達により施工者の方に義務づけられております。事前の安全作業の打合せについて、施工会社より東京電力パワーグリッドへご連絡ください。

※個人情報保護法により、第三者からの照会内容につきましては、お応えし兼ねる場合がございますので、あらかじめご理解いただきますよう、お願い申し上げます。

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1月9日 9:00-9:10	前橋地方法務局桐生支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年1月9日 14:20-14:30	桐生市役所	■家屋見取図交付
令和7年1月9日 15:05-15:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函
令和7年1月10日 8:35-8:50	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付 ■東京電力パワーグリッド株式会社に照会書を作成・送付
令和7年1月23日 13:50-14:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 年 月 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。
- ☐ 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。
- ☐ 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和7年1月23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)

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1月9日 前橋地方法務局桐生支局

令和7年1月9日

前橋地方法務局桐生支局

改訂品目表

(8 枚目)

請求番号: 3-1

(I/6)

登記年月日：平成18年2月7日

凡例	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
石	杭	金	杭	金	杭	金
コ	コンクリート杭	ブ	プレート	金	金	金
合	合板杭	鋼	鋼	鋼	鋼	鋼

1015643

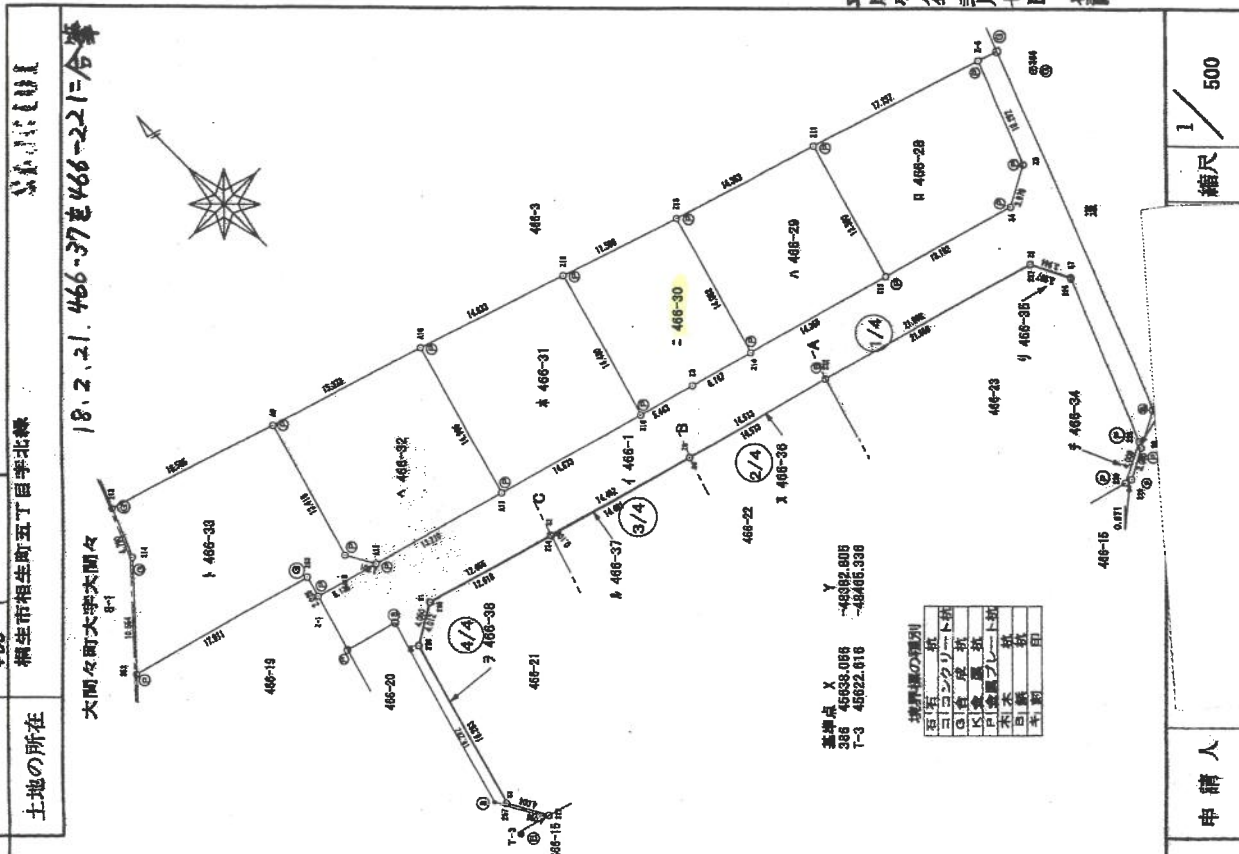
著者

人請申

18 1 30
(平成) 年 月 日(制作)

縮尺 1/500

平成寛八年三月七日 署



A3をA4に縮小コピー

1015647

18.2.21

466-370486-2213A'

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	石	金	金	キ	
	コ	コンクリート杭	ブ	ブ		
	合	合	鋳	金		

番地

466-1
488-28-38

土地の所在

廣州市區丁巳年正月生男

作者

平成 16年 1月 3日(製作)

人請中

縮尺

500

地 帶	1489-53	XI	YI	XI +41	YI +41	YI 001-XI +41	YI 001
新 潟	45667.732	-45653.312	-45653.312	-17.671	-80.349878	16.585	16.585
A3	45668.850	-45671.073	-45671.073	-33.359	-101.92000	4.700	4.700
213	45669.742	-45672.601	-45672.601	-42.242	-123.160500	10.354	10.354
212	45667.662	-45669.065	-45669.065	-32.282	-105.000112	17.011	17.011
214	45667.802	-45662.811	-45662.811	-18.545	-30.312750	2.028	2.028
215	45662.894	-45643.846	-45643.846	-18.192	-17.183712	6.158	6.158
217	45662.894	-45643.846	-45643.846	-18.192	-17.183712	6.158	6.158
411	45668.710	-45657.558	-45657.558	-4.779	-15.006863	3.001	3.001
410	45661.817	-45638.845	-45638.845	-9.553	-48.320105	12.418	12.418
				信濃縣	538.420248		
				重 慶	287.594124		
				海 峽	297.59		

地番	408-24	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	X16	X17	X18	X19	X20	X21	X22	X23	X24	X25	X26	X27	X28	X29	X30	X31	X32	X33	X34	X35	X36	X37	X38	X39	X40	X41	X42	X43	X44	X45	X46	X47	X48	X49	X50	X51	X52	X53	X54	X55	X56	X57	X58	X59	X60	X61	X62	X63	X64	X65	X66	X67	X68	X69	X70	X71	X72	X73	X74	X75	X76	X77	X78	X79	X80	X81	X82	X83	X84	X85	X86	X87	X88	X89	X90	X91	X92	X93	X94	X95	X96	X97	X98	X99	X100	X101	X102	X103	X104	X105	X106	X107	X108	X109	X110	X111	X112	X113	X114	X115	X116	X117	X118	X119	X120	X121	X122	X123	X124	X125	X126	X127	X128	X129	X130	X131	X132	X133	X134	X135	X136	X137	X138	X139	X140	X141	X142	X143	X144	X145	X146	X147	X148	X149	X150	X151	X152	X153	X154	X155	X156	X157	X158	X159	X160	X161	X162	X163	X164	X165	X166	X167	X168	X169	X170	X171	X172	X173	X174	X175	X176	X177	X178	X179	X180	X181	X182	X183	X184	X185	X186	X187	X188	X189	X190	X191	X192	X193	X194	X195	X196	X197	X198	X199	X200	X201	X202	X203	X204	X205	X206	X207	X208	X209	X210	X211	X212	X213	X214	X215	X216	X217	X218	X219	X220	X221	X222	X223	X224	X225	X226	X227	X228	X229	X230	X231	X232	X233	X234	X235	X236	X237	X238	X239	X240	X241	X242	X243	X244	X245	X246	X247	X248	X249	X250	X251	X252	X253	X254	X255	X256	X257	X258	X259	X260	X261	X262	X263	X264	X265	X266	X267	X268	X269	X270	X271	X272	X273	X274	X275	X276	X277	X278	X279	X280	X281	X282	X283	X284	X285	X286	X287	X288	X289	X290	X291	X292	X293	X294	X295	X296	X297	X298	X299	X300	X301	X302	X303	X304	X305	X306	X307	X308	X309	X310	X311	X312	X313	X314	X315	X316	X317	X318	X319	X320	X321	X322	X323	X324	X325	X326	X327	X328	X329	X330	X331	X332	X333	X334	X335	X336	X337	X338	X339	X340	X341	X342	X343	X344	X345	X346	X347	X348	X349	X350	X351	X352	X353	X354	X355	X356	X357	X358	X359	X360	X361	X362	X363	X364	X365	X366	X367	X368	X369	X370	X371	X372	X373	X374	X375	X376	X377	X378	X379	X380	X381	X382	X383	X384	X385	X386	X387	X388	X389	X390	X391	X392	X393	X394	X395	X396	X397	X398	X399	X400	X401	X402	X403	X404	X405	X406	X407	X408	X409	X410	X411	X412	X413	X414	X415	X416	X417	X418	X419	X420	X421	X422	X423	X424	X425	X426	X427	X428	X429	X430	X431	X432	X433	X434	X435	X436	X437	X438	X439	X440	X441	X442	X443	X444	X445	X446	X447	X448	X449	X450	X451	X452	X453	X454	X455	X456	X457	X458	X459	X460	X461	X462	X463	X464	X465	X466	X467	X468	X469	X470	X471	X472	X473	X474	X475	X476	X477	X478	X479	X480	X481	X482	X483	X484	X485	X486	X487	X488	X489	X490	X491	X492	X493	X494	X495	X496	X497	X498	X499	X500	X501	X502	X503	X504	X505	X506	X507	X508	X509	X510	X511	X512	X513	X514	X515	X516	X517	X518	X519	X520	X521	X522	X523	X524	X525	X526	X527	X528	X529	X530	X531	X532	X533	X534	X535	X536	X537	X538	X539	X540	X541	X542	X543	X544	X545	X546	X547	X548	X549	X550	X551	X552	X553	X554	X555	X556	X557	X558	X559	X560	X561	X562	X563	X564	X565	X566	X567	X568	X569	X570	X571	X572	X573	X574	X575	X576	X577	X578	X579	X580	X581	X582	X583	X584	X585	X586	X587	X588	X589	X590	X591	X592	X593	X594	X595	X596	X597	X598	X599	X600	X601	X602	X603	X604	X605	X606	X607	X608	X609	X610	X611	X612	X613	X614	X615	X616	X617	X618	X619	X620	X621	X622	X623	X624	X625	X626	X627	X628	X629	X630	X631	X632	X633	X634	X635	X636	X637	X638	X639	X640	X641	X642	X643	X644	X645	X646	X647	X648	X649	X650	X651	X652	X653	X654	X655	X656	X657	X658	X659	X660	X661	X662	X663	X664	X665	X666	X667	X668	X669	X670	X671	X672	X673	X674	X675	X676	X677	X678	X679	X680	X681	X682	X683	X684	X685	X686	X687	X688	X689	X690	X691	X692	X693	X694	X695	X696	X697	X698	X699	X700	X701	X702	X703	X704	X705	X706	X707	X708	X709	X710	X711	X712	X713	X714	X715	X716	X717	X718	X719	X720	X721	X722	X723	X724	X725	X726	X727	X728	X729	X730	X731	X732	X733	X734	X735	X736	X737	X738	X739	X740	X741	X742	X743	X744	X745	X746	X747	X748	X749	X750	X751	X752	X753	X754	X755	X756	X757	X758	X759	X760	X761	X762	X763	X764	X765	X766	X767	X768	X769	X770	X771	X772	X773	X774	X775	X776	X777	X778	X779	X780	X781	X782	X783	X784	X785	X786	X787	X788	X789	X790	X791	X792	X793	X794	X795	X796	X797	X798	X799	X800	X801	X802	X803	X804	X805	X806	X807	X808	X809	X810	X811	X812	X813	X814	X815	X816	X817	X818	X819	X820	X821	X822	X823	X824	X825	X826	X827	X828	X829	X830	X831	X832	X833	X834	X835	X836	X837	X838	X839	X840	X841	X842	X843	X844	X845	X846	X847	X848	X849	X850	X851	X852	X853	X854	X855	X856	X857	X858	X859	X860	X861	X862	X863	X864	X865	X866	X867	X868	X869	X870	X871	X872	X873	X874	X875	X876	X877	X878	X879	X880	X881	X882	X883	X884	X885	X886	X887	X888	X889	X890	X891	X892	X893	X894	X895	X896	X897	X898	X899	X900	X901	X902	X903	X904	X905	X906	X907	X908	X909	X910	X911	X912	X913	X914	X915	X916	X917	X918	X919	X920	X921	X922	X923	X924	X925	X926	X927	X928	X929	X930	X931	X932	X933	X934	X935	X936	X937	X938	X939	X940	X941	X942	X943	X944	X945	X946	X947	X948	X949	X950	X951	X952	X953	X954	X955	X956	X957	X958	X959	X960	X961	X962	X963	X964	X965	X966	X967	X968	X969	X970	X971	X972	X973	X974	X975	X976	X977	X978	X979	X980	X981	X982	X983	X984	X985	X986	X987	X988	X989	X990	X991	X992	X993	X994	X995	X996	X997	X998	X999	X1000
220		45665.607	-44403.400	0.044	-0.121716																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

地 點	リ 449-35	YI	XI +41	YI(XI -YI)A	YI	YI(XI -YI)A	YI
232	4552.751	-484.6344	20.730	-122.425260		21.650	
227	4552.806	-483.314	43.222	-185.006358		3.997	
227	4552.718	-433.312	46.054	5.136165	0.134		
237	4552.352	-493.162	43.332	182.23316		3.944	
229	4552.645	-493.614	26.710	122.292220		21.659	
			倍率誤				
			誤 差	0.453953			
			誤 差	0.65			

[illegible][illegible]

地 名	日 464-23	x1	y1	北 方	面 积	注 意
21	46467.507	-46407.063	51.738	46400.769	13.590	
211	46584.441	-46407.207	51.07	46400.769	13.592	
212	46580.815	-46418.728	21.371	46400.000	13.592	
25	46582.693	-46489.871	21.241	47424.940	63.932	
2-6	46542.233	-46487.758	41.295	46400.769	17.137	
			位置图	46400.769	13.592	
			面 积	21.10071	13.592	
			编 号	21.10071	13.592	

[illegible][illegible]

地 带	§ 466-31	XI	YI	XI -451	YI(XI -41.3)	现 量
A16	45660.001	-46440.885	-4.072		87.72212	14.585
A17	46845.590	-47444.757	5.963		22.465472	14.972
Z16	46841.576	-48450.745	23.863		332.14623	14.480
Z15	45535.497	-48426.762	13.823		62.709182	14.833
			借置数		430.73265	
			现 量		215.0564276	
			编 号		215.06	m ²

地 點	人 數	449-52	Y1	X1 +X1	-1	Y1(X1 -X1) 3	-1	迎 風
調 點		4564,732	-4845,312	-2,523		44,200,185		13,416
A10		4561,317	-4845,345	-4,768		15,004,663		3,001
A11		4564,910	-4845,458	8,468		-36,194,610		13,210
A17		4564,560	-4844,787	26,192		365,108,022		14,685
A16		4566,001	-4844,085	14,627		463,200,537		16,373
				情 景 變		463,811,337		
				西 國		237,903,686		
				備 備		231,90	2	

登記年月日：平成18年5月18日

令和6年12月4日
前橋地方建設局桐生支局

登記官

(10枚目)

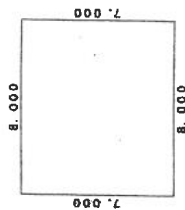
114825 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 466-30

建物の所在

桐生市相生町5丁目宇北線466番地30



1階 2階 (各階同型)

求積表

$$7.000 \times 8.000 = 56.000000$$

合計 56.000000

床面積 56.00 m²



466-3

466-31

466-29

466-30

466-1

作製者

作製年

縮尺 1/250

申請人

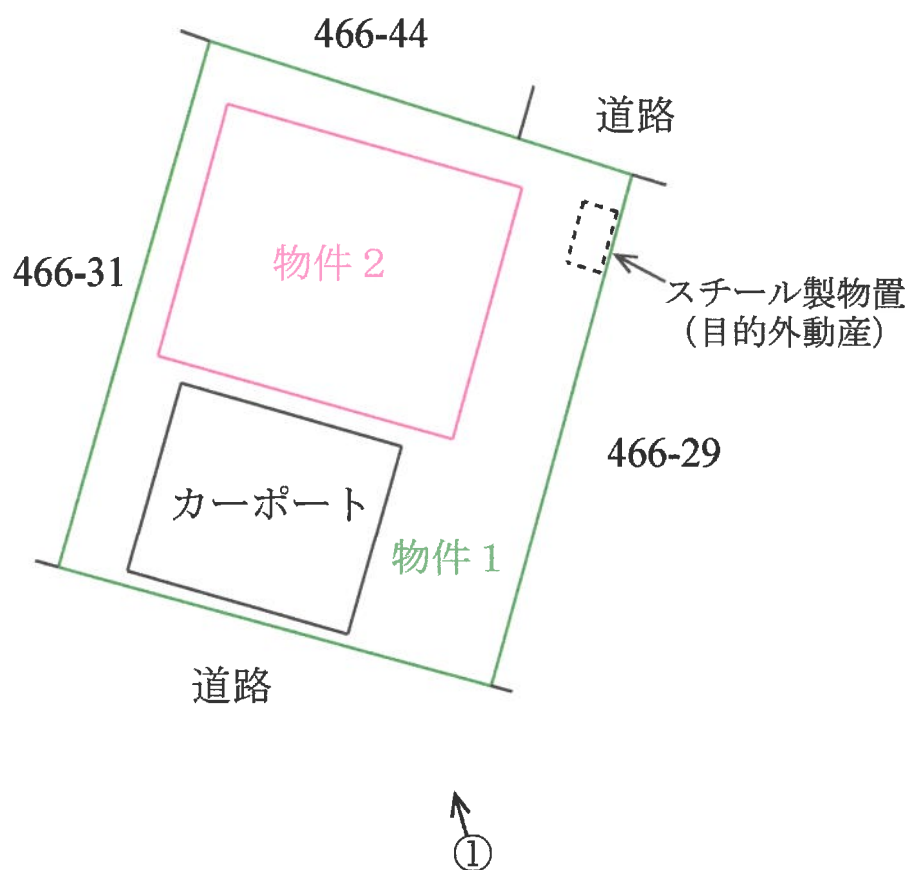
縮尺 1/500

平成18年5月18日

土地建物位置関係図



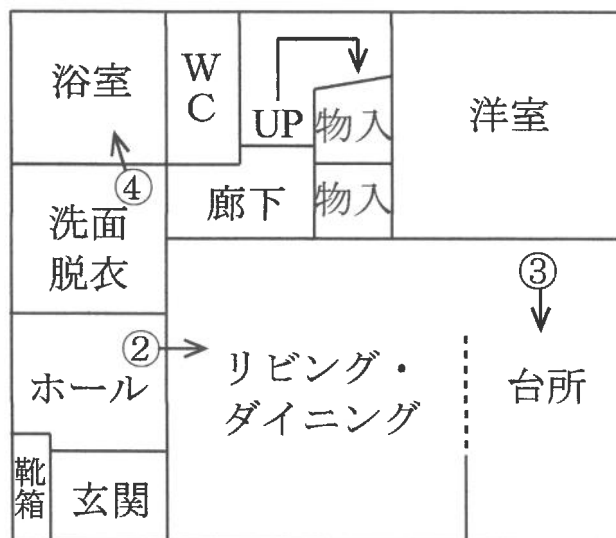
←○写真撮影位置・方向



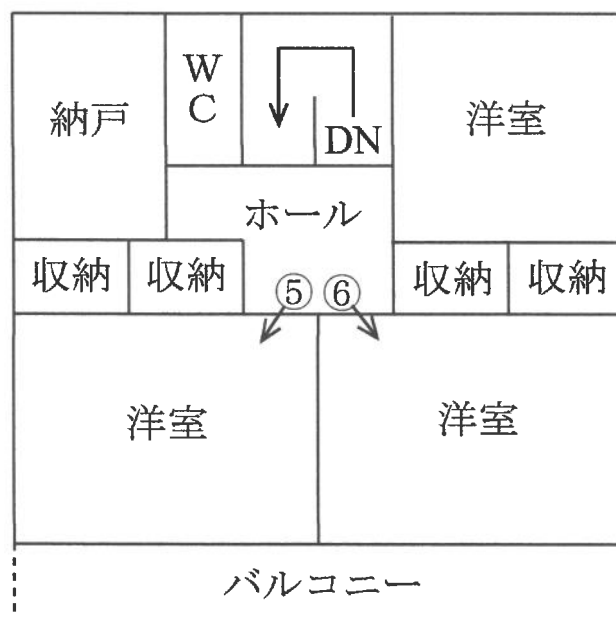
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥

令和 6 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 1 月 23 日
令和 7 年 2 月 3 日
評価書番号 第 273 号

現 地 調 査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,140,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,140,000 円
物 件 2 (建物)	金 2,000,000 円

- 1 一括価額は、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	桐生市相生町五丁目字北緑 466番30 宅地 165.50m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市相生町五丁目字北緑 466番地30 466番30 居宅 木造アルミニューム板ぶき2階建 1階 56.00m ² 2階 56.00m 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	東武桐生線 相老 駅 西 方 道路距離 約 2.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は桐生市中心部の西方郊外にあつて、みどり市大間々町との行政境付近に位置している。近隣地域内は一般住宅を中心にして、アパート、農地、空地等の介在する主要地方道前橋大間々桐生線の南方背後の住宅地域である。スプロール的な宅地造成による分譲住宅が多いため、街路、街区の整然性にはやや欠ける面がある。しかしながら、県道沿いにはスーパーマーケットをはじめとする各種店舗が立地しているため、生活利便性は相対的に高い。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因は認められないので、当面は現環境が維持されると予測される。	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	165.50㎡ 南側市道に対して間口約11.5m、奥行約14～14.5m ほぼ長方形 二方路(一部) ・ 概ね平坦地 ・ 高圧線下地(特記事項参照)、鉄塔近接
接 面 道 路 の 状 況	南側を現況幅員約5.5m舗装市道(市道認定幅員5.5m)に概ね等高に接面している。また北側は466番3の土地については、市道(市道認定幅員6m)に該当しており、現況幅員も約6m舗装となっているが、それより以西の舗装部分(466番44)は共有私道(敷地延長部分に相当)となっていて、第三者が利用可能な道には該当しない。南側市道と北側の市道部分(466番3)は、いずれも建築基準法第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 あり ガス配管 あり 下水道 あり (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 水道及び下水道本管は、いずれも南側市道に敷設されているが、北側については、市道内に限って各本管が敷設されている。 ④ ガス本管は、南側市道に敷設されているが、北側市道等には敷設されていない。 ⑤ 物件1内の概ね過半(主に中央付近から以北の部分)が、高压線下地の契約部分に該当する。東京電力関連企業への確認によると、高压線の送電線路は桐生線であり、電圧は66,000ボルト、最下垂時の送電線の高さは29.5mとのことである。禁止事項等としては、送電線路の最下垂時における送電線から3.6mの範囲内に建造物を築造することなどが挙げられるが、その他の事項については、同社が発行する「送電線の近くで建物の新・増・改築を計画されるお客さまへ」を確認されたい。また建築等の計画に際しては、計画や工事内容等について、事前に東京電力への相談を要する。なお、鉄塔は物件1から直線距離で約10m付近に位置している。 ⑥ 物件1内の南端部には、土地に定着したカーポート(スチール製)が存在しており、その屋根には太陽光発電パネルが設置されている。所有者によると、カーポートは平成30年頃に設置したものであるとのこと。なお太陽光発電パネルは、従物として売却対象に含まれると思料される。 ⑦ 桐生市各種ハザードマップでは、特に災害想定区域内には指定されていない。

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18年5月7日新築 経 過 年 数：約 19 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：アルミニウム板葺 外 壁：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、クッションフロア 等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 そ の 他：給湯機設備、太陽光発電設備
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 56.00㎡ 2階 56.00㎡ 合計 112.00㎡)
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	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18年2月13日付(第4379号)で建築確認を受けているが、完了検査については台帳上確認できない。 ③ オール電化住宅である。 ④ かつて室内で猫を3匹飼っていたとのことで、床や壁に引っ掻き傷等が認められる。 ⑤ 約10年前に、2階南側の洋室を中心にリフォームを行ったとのこと。 ⑥ カーポートにより、1階のリビング・ダイニングは日照条件に劣る。 ⑦ 太陽光発電設備は、従物として売却対象に含まれると思料される。 ⑧ 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に該当する。

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	26,700	0.84	165.50	0.85	3,160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 桐生(公)－11

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 117 \div 26,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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)+3

◇ 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 : 0.84 [方位(南)、二方路(一部)、高圧線下地・鉄塔近接、カーポート等を考慮]

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	155,000	112.00	0.120	2,080,000

【物件2】

経過年数約 19年、 経済的残存耐用年数 約 11年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.150)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。

$$\text{現価率} = 0.150 \times (1 - 0.20) \div 0.120$$

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	3,160,000	0.40	法定地上権	1,260,000

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	3,160,000	－ 1,260,000		1.00	0.60	1,140,000
2	2,080,000	＋ 1,260,000	1.00	1.00	0.60	2,000,000
一括価格(合計)						3,140,000

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

公示地 価格【 桐生(公) — 11 】

所 在 : 桐生市相生町5丁目字多賀廻635番17

価 格 : 32,300 円/㎡

位 置 : 東武桐生線 相老 駅から 道路距離 約 1.4 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 287㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南4.8m舗装市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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



(座標値種別：測量成果)

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

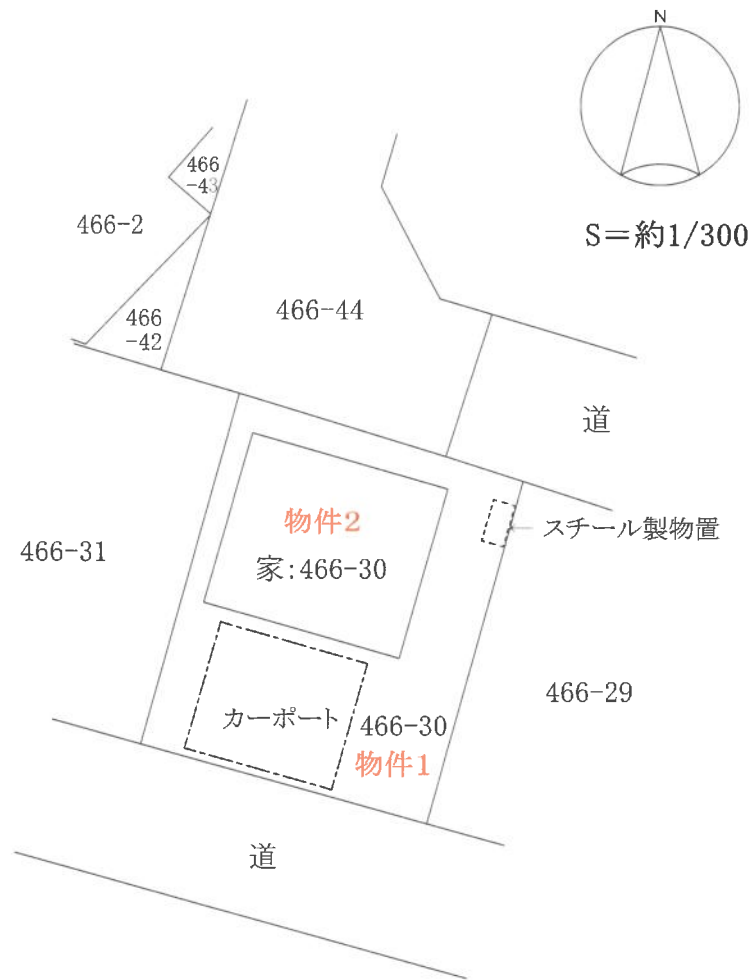
相生町

桐生市相生町五丁目字北緑

地番 466番30

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第25号】



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第25号】

＜物件2＞

