

(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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 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 3月10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 4月 9日から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月30日 午前10時00分から 令和 8年 4月30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 3月10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 桐生市相生町五丁目字多賀廻
地 番 385番30
地 目 宅地
地 積 477.87平方メートル

持分2分の1

- 2 所 在 桐生市相生町五丁目字多賀廻385番地30
家屋 番号 385番30
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 98.95平方メートル
2階 53.82平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17平方メートル

持分2分の1

物件明細書

令和 8年 2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

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】

本件共有者らが占有している。

【物件番号2】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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多賀廻
地 番 385番30
地 目 宅地
地 積 477.87平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 桐生市相生町五丁目字多賀廻385番地30
家屋 番号 385番30
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 98.95平方メートル
2階 53.82平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第4号
令和7年8月7日受理
令和7年9月11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 桐生市相生町五丁目字多賀廻
地 番 385番30
地 目 宅地
地 積 477.87平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 桐生市相生町五丁目字多賀廻385番地30
家屋 番号 385番30
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 98.95平方メートル
2階 53.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県桐生市相生町五丁目 385番地30
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に5つの物置がある
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない 種類:車庫 <input checked="" type="checkbox"/> ある 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約17㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (債務者兼共有者)	1 私が一人で本件建物に住んでいます。 2 建物に雨漏り等の不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 近隣と境界等のトラブルはありません。 5 未登記の附属建物の所有者は本件建物と同一です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見 1

■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・使用状況

本件建物にはAが一人で居住しており、その占有権限は共有持分権に基づくものと思料する。

3 調査の経緯等

(1) 8月12日に現地を訪問したところ不在であった。

表札及び郵便物の宛名からAの占有を認定し、8月27日に立入調査を行いたい旨の事務連絡を投函したが、その後Aからの連絡は一切なかった。

(2) 8月27日、評価人を同行して訪問し、土地及び附属建物等の調査をしながら約30分間断続的に建物内への呼びかけを続けたが応答がなかったため、不在であると判断し、立会人Bを立ち合わせて立入調査を実施した。

(3) 建物1階の調査を終えて2階へ上がったところ、Aが熟睡した状態で在宅していたため、呼び起こして調査を続けた。

4 未登記附属建物（写真⑩⑪）

(1) 本件建物の南側に建物がある。

前橋地方法務局桐生支局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

(2) 上記未登記建物は主物である本件建物と所有者が同一であり、車庫として本件建物の常用に供されている。

(3) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

(4) この附属建物には、車庫部分と一体的に接続したカーポートが設置されている。

(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)

執行官の意見 2

5 売却対象範囲

(1) 上記附属建物以外に、本件土地には5つの物置がある(土地建物位置関係図物置①～物置⑤)。

物置①及び物置③～⑤は定着性がなく、また、物置②は経年により外気分断性を喪失しており、それぞれ建物とは認められないため目的外の動産となる。

(2) 附属建物に接続しているものとは別に、本件土地の南西側にカーポート(写真⑫)がある。

これは、支柱を地面に埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる。

6 その他

本件は共有持分についての売却であり、買受人は本件土地建物を当然に使用収益できるとは限らない。

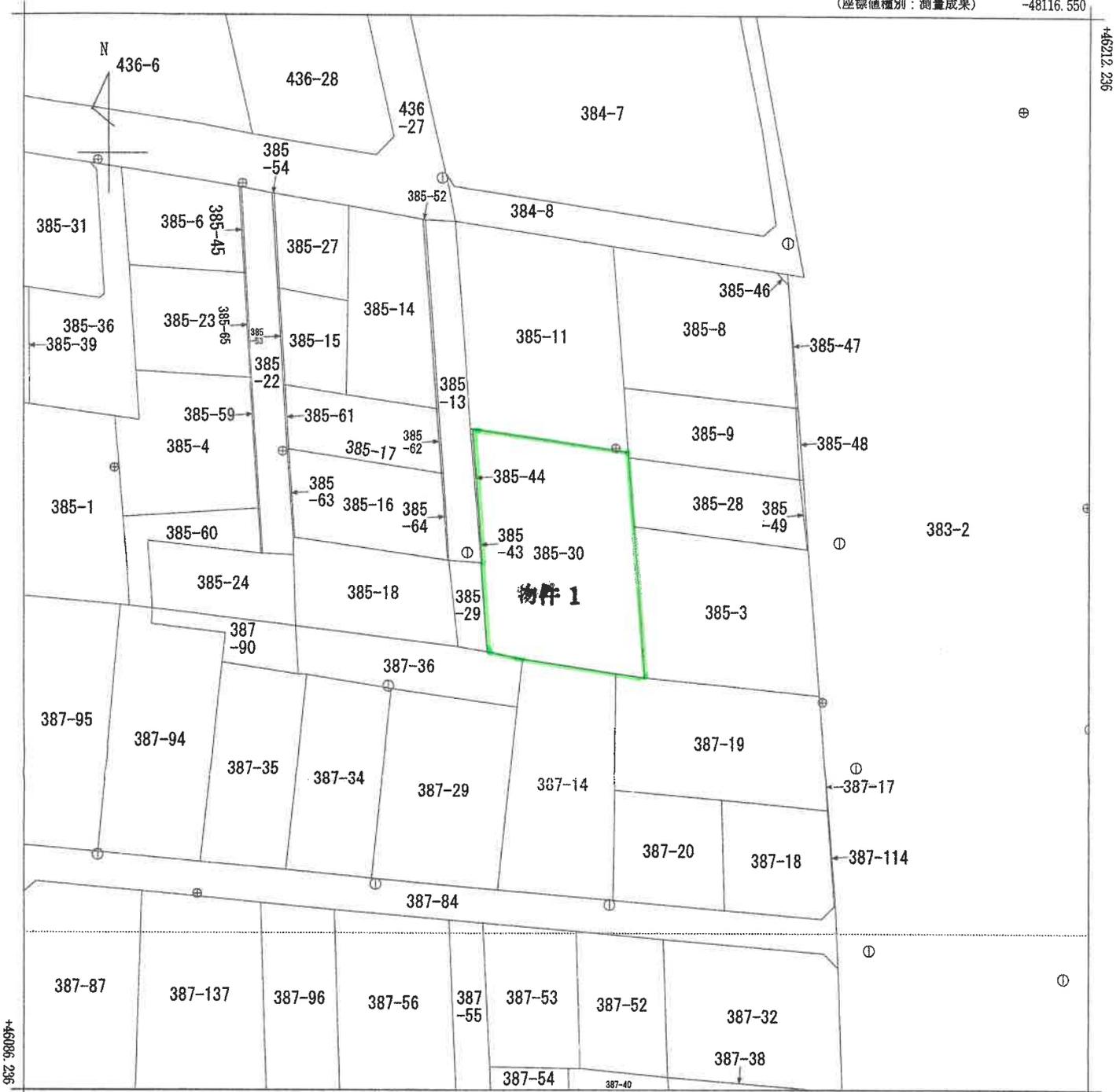
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8月8日 15:20-15:30	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8月18日 15:55-16:05	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)不存在確認
令和7年8月12日 15:50-16:05	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"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
令和7年8月27日 15:35-16:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立会人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> Aから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月27日 再三の呼びかけにも応答がなかったため、不在であると判断し、立会人Bを立ち会わせて建物への立入調査を実施した(Aは建物の2階で眠っていた)。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月27日 評価人同行</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

(6枚目)



-48241.550 (座標値種別：測量成果)

(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	相生町5丁目
--------	--------

請求部	所在	桐生市相生町五丁目字多賀廻				地番	385番30			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成10年12月			備付年月日(原図)	平成11年10月18日			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。

(前橋地方方法務局桐生支局管轄)

令和7年6月24日

東京法務局港出張所

A3をA4に縮小

地図整理番号：M52801

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成9年9月29日

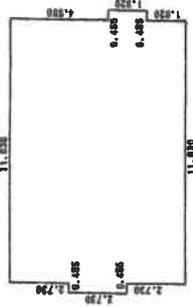
114364 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 385-30

建築物の所在 桐生市相生町5丁目字多賀廻385番地30

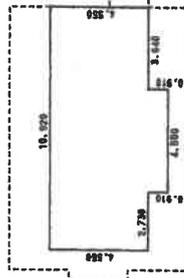
1 階



求積表

2.730 X 0.455 =	1.242150
8.190 X 11.830 =	96.887700
1.820 X 0.455 =	0.828100
合計	98.957950
床面積	98.95 [㎡]

2 階



求積表

4.550 X 2.730 =	12.421500
5.450 X 4.550 =	24.843000
4.550 X 3.640 =	16.562000
合計	53.826500
床面積	53.82 [㎡]



平成 九年 九月 廿九日

作製者

土地家屋調査士

作製年

平成 9 年 9 月 26 日

申請人

縮尺 1/250

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。
(前橋地方法律事務所 桐生支店 発行)

令和 7 年 6 月 24 日

東京法律事務所 桐生支店 発行

登記官

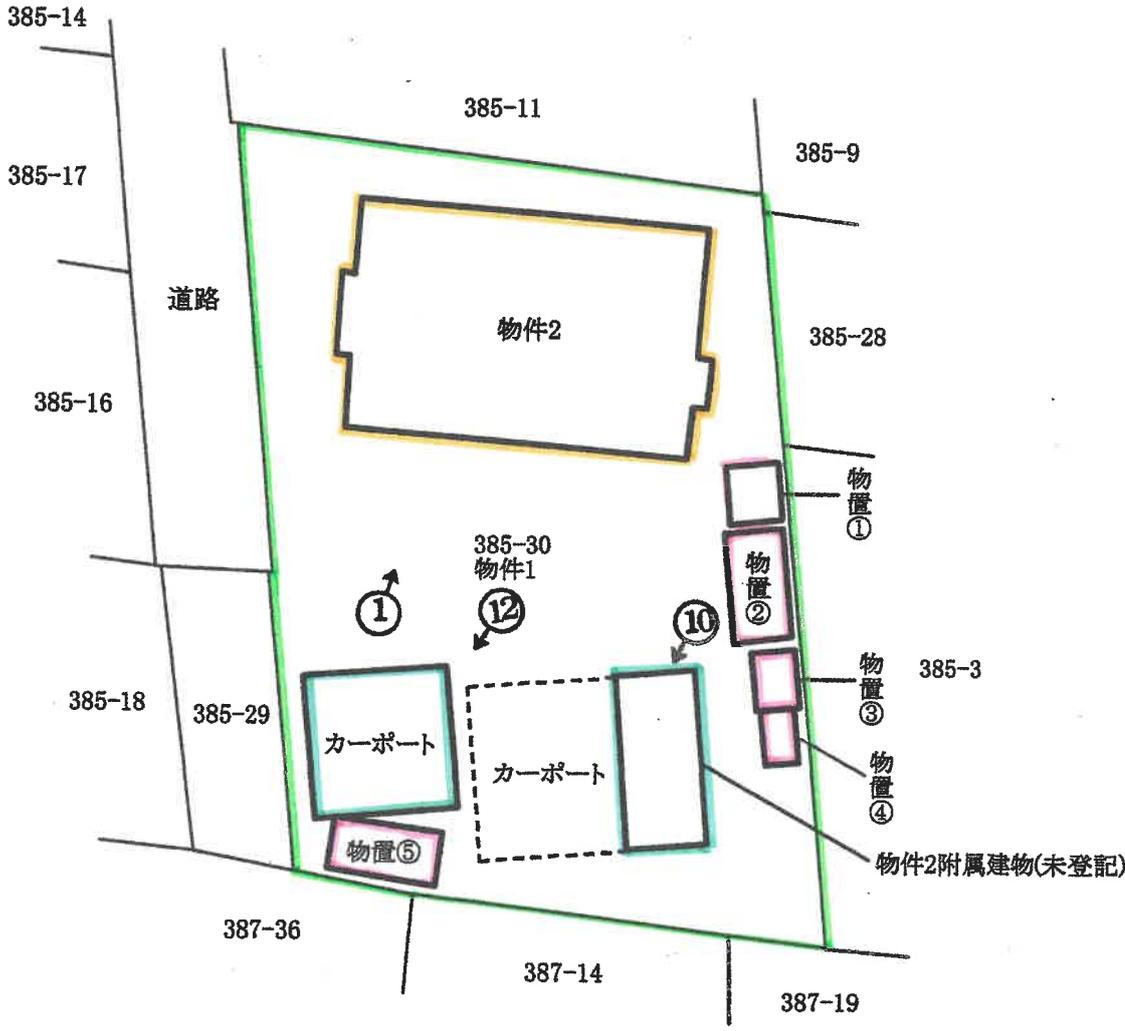
(8 枚図)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



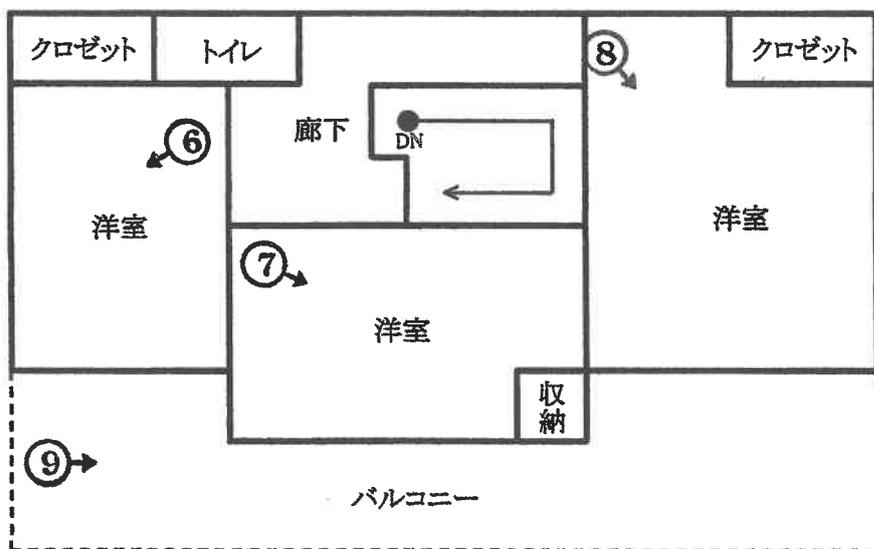
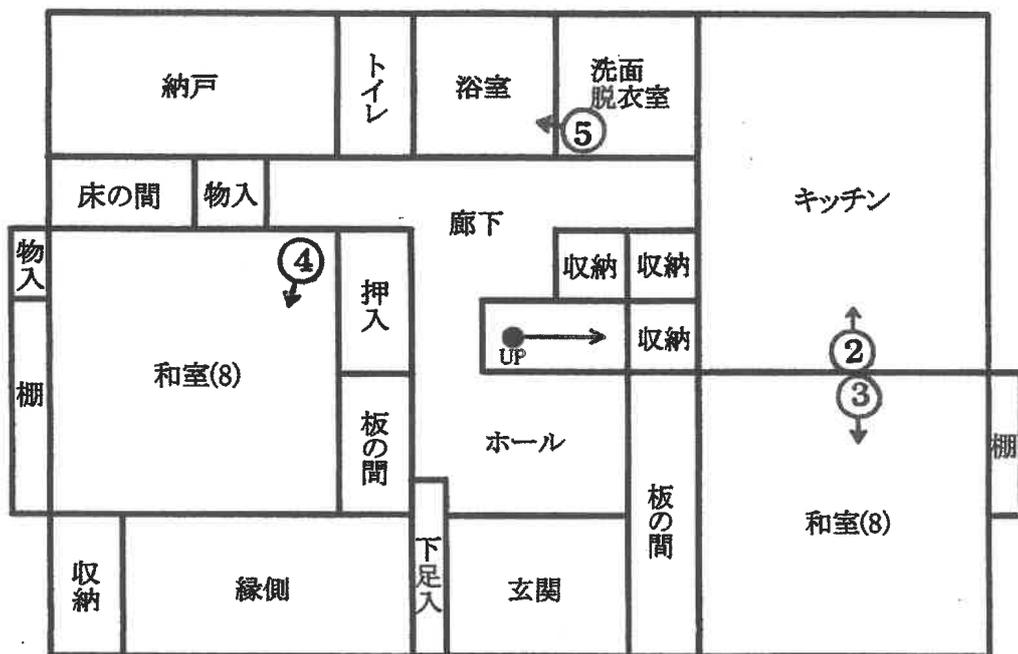
S = 1 : 250



●○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件2

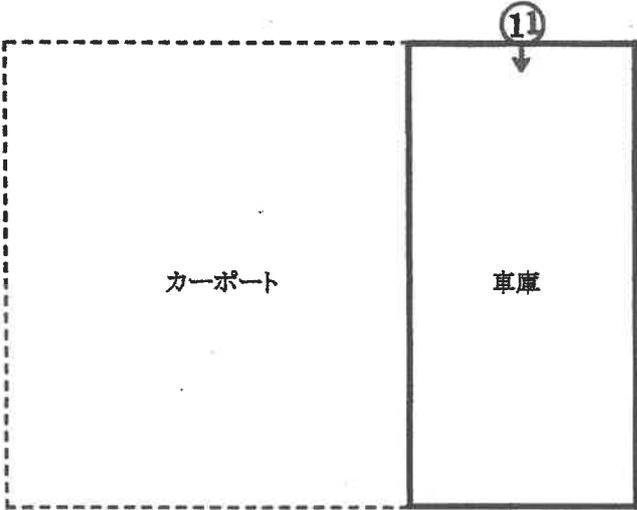


←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

建物間取図

物件2附属建物(未登記)



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14枚目)

⑩



⑪



⑫



(15枚目)

令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 日 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格	
金	2,450,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,860,000 円
物件2 (建物)	金 590,000 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 地目 地積 共有者	桐生市相生町五丁目字多賀廻 385番30 宅地 477.87平方メートル A 持分2分の1	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	桐生市相生町五丁目字多賀廻 385番地30 385番30 居宅 木造瓦葺2階建 1階 98.95平方メートル 2階 53.82平方メートル A 持分2分の1	同左 (未登記附属建物あり) 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約17平方メートル
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」駅の北西方・道路距離約1.3km、上毛電鉄「桐生球場前」駅の南方・同約1.1km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道前橋・大間々・桐生線の背後に位置する、一般住宅を中心に共同住宅等が介在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件(中心部への接近性、利便施設への接近性等)、街路条件(道路の幅員・系統・連続性等)、環境条件(各画地の配置の状況等)から、居住環境は普通。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積：477.87㎡ 間口：約16m 奥行：約18m 形状：ほぼ長方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	西側が幅員約4mの舗装市道50202号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件2及び同附属建物の敷地として利用している。	
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、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、通常のコストで敷地内への引込ができ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	<p>① 土壤汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壤汚染の可能性は低いと判断される。</p> <p>② 土地の定着物であるカーポート(アルミ製、約26㎡)が存在する。</p> <p>③ 売却対象外動産である物置①(鋼製、約4㎡)、物置②(木製、約8㎡)、物置③(鋼製、約3㎡)、物置④(鋼製、約2㎡)、物置⑤(鋼製、約7㎡)が存在する。(土地建物位置関係図参照)</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9年9月19日 新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : 吹付タイル等 内壁 : クロス貼り等 天井 : 化粧合板張り等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、給排水等 その他 : -
床面積(現況)	1階 98.95㎡、2階 53.82㎡、延 152.77㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : (別添「建物間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	下記の附属建物が存する。 【物件2附属建物(未登記)】 種類 : 車庫 構造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約17㎡ 備考 : カーポート部分(約30㎡)を有する。

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 ×共有持分1/2
1	27,900	0.96	477.87	0.90	5,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桐生-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 32,200\text{円}/\text{㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/115 & = & 27,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点（令和7年1月1日）から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： ±0% （特になし）

◇ 地域格差： +15% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個別格差： ▲4% （道路の系統・連続性等）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

(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、建物の価格を求めた。

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 ×共有持分1/2
2	170,000	152.77	0.08	1,040,000
2 附属建物	80,000	17.00	0.03	20,000
物件 2 合計				1,060,000

ウ 現 価 率 : 【物件 2】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 28年

経済的残存耐用年数: 2年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む): 30%

残価率: 3%

- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}2\text{年}}{\text{経過年数}28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

【物件 2 附属建物】

本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度 (3%) と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、さらには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	5,760,000	0.10	場所的利益	580,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(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	5,760,000	-580,000	-	0.60	0.60	1,860,000
2	1,060,000	+580,000	1.00	0.60	0.60	590,000
一括価格 (合計)						2,450,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：共有持分であることによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲40%と査定した。

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

地価公示価格（桐生－11）

所 在：桐生市相生町5丁目字多賀廻635番17

価 格：32,200円/㎡

位 置：東武桐生線「相老」駅の北西方道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：246㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.8m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(指定建ぺい率60%、指定容積率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

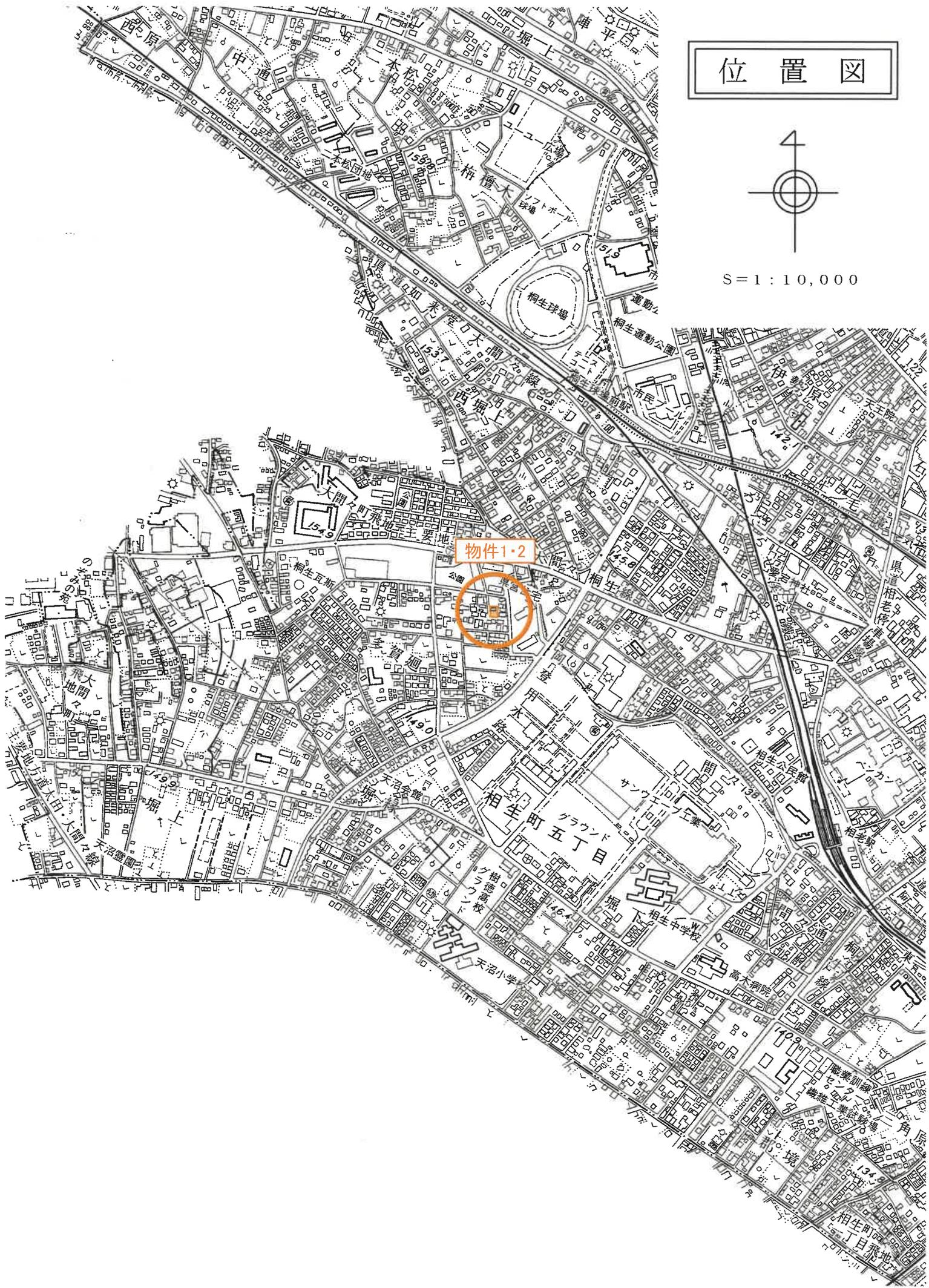
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

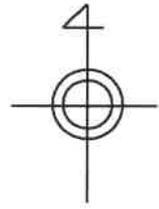
位置図



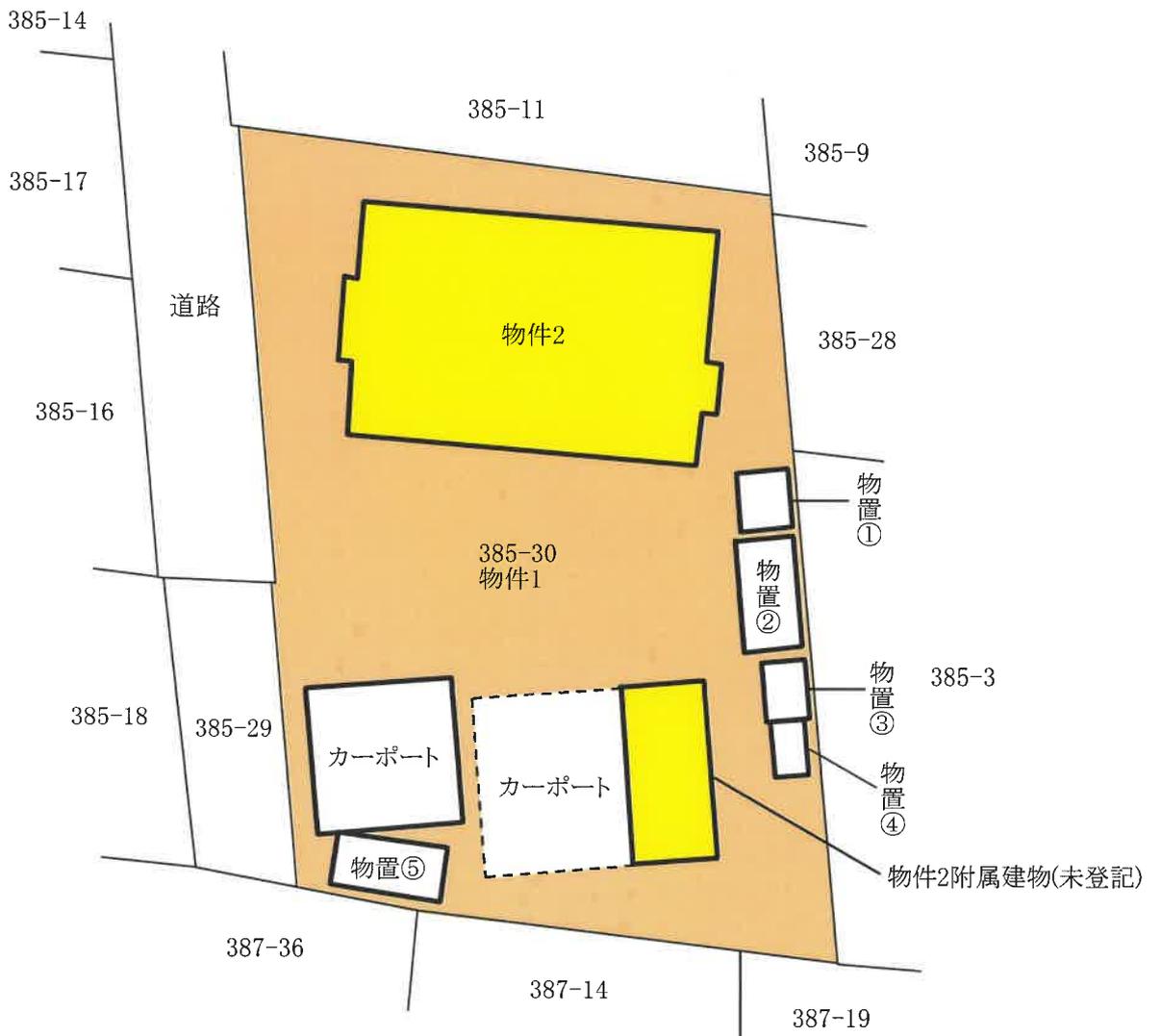
S=1:10,000



土地建物位置関係図

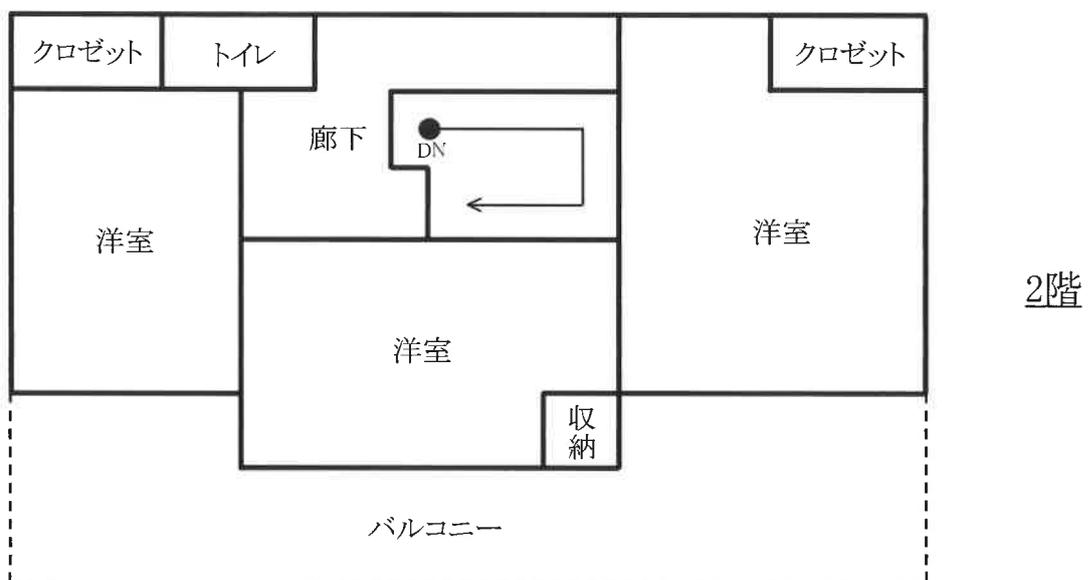
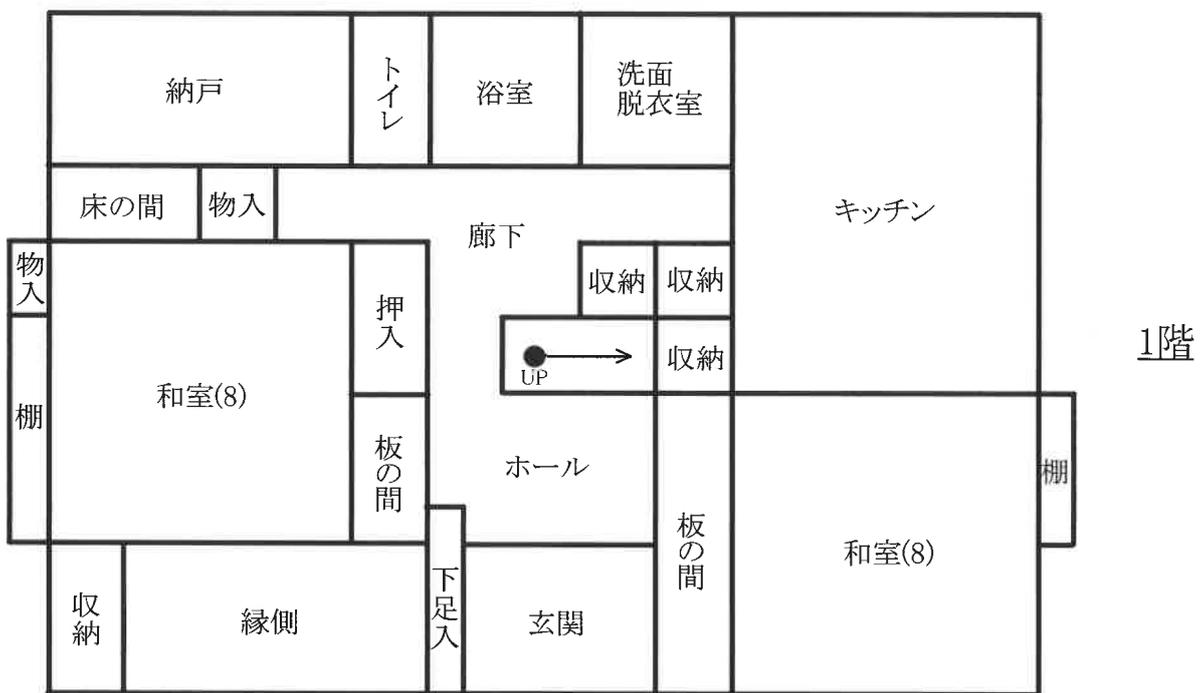


S = 1 : 250



建物間取図

物件2



建物間取図

物件2附属建物(未登記)

