

(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<br>(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<br><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)<br>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7号

このファイルは、

物件番号2～4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 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<br>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<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月14日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 4月30日 午前10時00分から<br>令和 8年 4月30日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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

- 2 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番15  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル
- 3 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番26  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル
- 4 所 在 桐生市三吉町二丁目 192番地15、192番地26  
家屋 番号 192番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.86平方メートル  
2階 34.76平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 107.64平方メートル

## 物件明細書

令和 7年11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 飯田道子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号2～4】

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

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 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番15  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル
- 3 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番26  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル
- 4 所 在 桐生市三吉町二丁目 192番地15、192番地26  
家屋 番号 192番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.86平方メートル  
2階 34.76平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 107.64平方メートル

令和7年(ケ)第7号  
令和7年6月25日受理  
令和7年8月21日提出

# 現況調査報告書

(物件2～4)

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

- 2 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番15  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル  
所有者 エーアンドイーカンパニー有限公司
- 3 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番26  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル  
所有者 エーアンドイーカンパニー有限公司
- 4 所 在 桐生市三吉町二丁目 192番地15、192番地26  
家屋 番号 192番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.86平方メートル  
2階 34.76平方メートル  
所有者 エーアンドイーカンパニー有限公司

|                |  |
|----------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |
| 住居表示           | 群馬県桐生市三吉町二丁目 4番11号   |
| 土地             | 物件2、3  |
| 現況地目           | ■宅地（物件2、3） □公衆用道路（ ） □宅地（物件 ）  |
| 形状             | ■概ね公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                     |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）  |
| その他の事項         | ■物件2の土地上にカーポートがある  |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 □附属建物）<br>□種類：<br>□構造：<br>■床面積：1階 107.64㎡<br>2階 34.76㎡ |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない 種類：<br>□ある 構造：<br>床面積：   |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している。<br>□「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<br>□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<br>□ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>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<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等   |
| ■A<br>(債務者兼所有者の元代表者) | <ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件土地建物所有者の元代表者です。会社は令和6年2月に破産手続廃止となりました。</li><li>2 私と家族が本件建物に住んでいましたが、数年前から空き家になっており、現在居住者はおりません。</li><li>3 ペットは飼っていませんでした。</li><li>4 住んでいるときには雨漏り等の不具合は特にありませんでしたが、その後どうなっているかは分かりません。</li><li>5 窓ガラスが割られており、そこから鍵を開けて誰かが侵入したような形跡があります。</li></ol> |

(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

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 売却対象範囲

物件2の土地上にカーポートがある。

これは支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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6月27日<br>15:00-15:10   | 前橋地方法務局<br>桐生支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請<br><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6月26日<br>11:45-12:00   | 桐生市役所           | <input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 航空写真地籍図交付申請  |
| 令和7年6月26日<br>12:15-12:25   | 物件所在地           | <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 境界確認<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影   |
| 令和7年7月17日<br>10:35-11:10   | 物件所在地           | <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 解錠技術者同行<br><input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 |
| 令和7年8月8日<br>10:45-10:50  | 執行官室            | <input checked="" type="checkbox"/> Aから聴取(電話)   |
|  |                 |   |
| (特記事項)<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月17日<br>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、解錠技術者を同行して臨場した。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月17日<br>目的物件の占有状況から、現在は空き家で人の住居となっていないものと判断し、建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月17日 評価人同行 |                 |   |

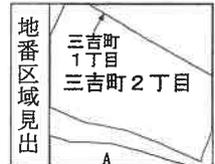
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

イ 185-5    ハ 188-12    ホ 198-6    ト 198-28    リ 193-20    ル 196-21  
 185-8    ニ 198-24    ヘ 198-27    チ 198-12    ス 196-15    っづく



(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。



A 三吉町 2丁目

|       |       |           |  |           |        |          |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|--------|----------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 桐生市三吉町二丁目 |  | 地番        | 192番14 |          |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系又は記号   | 分類     | 地図に準ずる図面 |           |
| 作成年月日 |       |           |  | 備付年月日(原図) | 補記事項   | 種類       | 旧土地台帳附属地図 |

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7年4月18日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52018

登記官

A3をA4に縮小

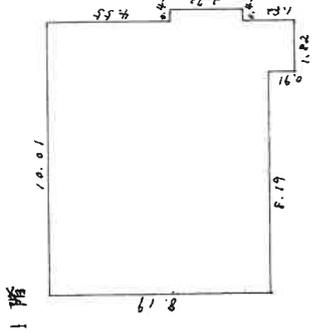
( 6 枚目 )

0187654

建各階平面図

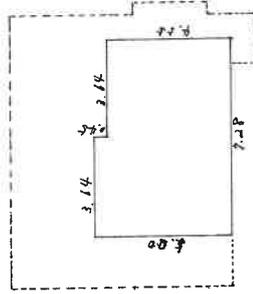
485310

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 家屋番号  | 192-15                            |
| 建物の所在 | 三吉町2丁目<br>三吉町三丁目...<br>昭和50年2月10日 |



$$\begin{aligned}
 10.01 \times 1.19 &= 11.9119 \\
 2.73 \times 1.45 &= 3.9585 \\
 1.22 \times 1.27 &= 1.5594 \\
 \hline
 &= 17.8308 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2階



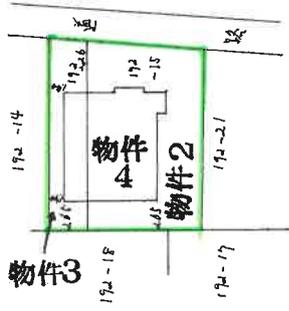
$$\begin{aligned}
 7.28 \times 2.64 &= 19.2192 \\
 2.64 \times 2.28 &= 6.0192 \\
 \hline
 &= 25.2384 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

(日積連 15)

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

|       |           |
|-------|-----------|
| 製作年月日 | 昭和50年3月8日 |
| 製作者   | 土地家屋調査士   |
| 申請人   |           |



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7年4月18日 東京法務局 港出張所

登記簿

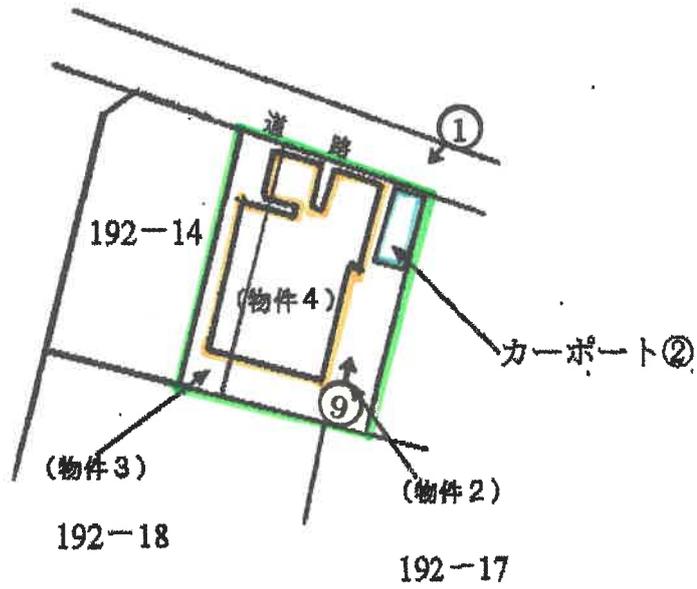
(7枚目)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



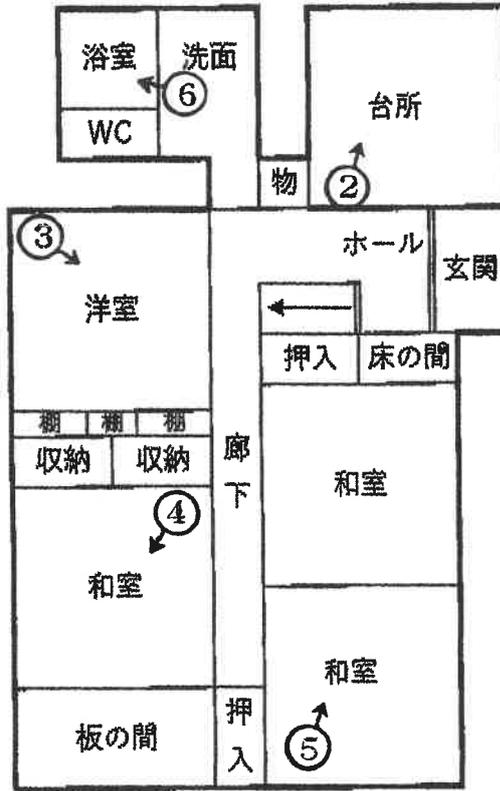
令和7年(ケ)第7号



縮尺 1 : 500

○ 写真撮影位置・方向

# 間取図



1階部分



2階部分

○ 写真撮影位置・方向

①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

( 1 2 枚目 )



## 物件目録

- 2 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番15  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル
- 3 所 在 桐生市三吉町二丁目  
地 番 192番26  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル
- 4 所 在 桐生市三吉町二丁目 192番地15、192番地26  
家屋 番号 192番15  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.86平方メートル  
2階 34.76平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 107.64平方メートル



令和7年（ケ）第7号  
令和7年7月19日 現地調査  
令和7年8月21日 評価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

評 価 書  
(物件2～4)

評価人 不動産鑑定士  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

|            |            |
|------------|------------|
| 一括価格       |            |
| 4,600,000円 |            |
| 内訳価格       |            |
| 物件2(土地)    | 2,130,000円 |
| 物件3(土地)    | 710,000円   |
| 物件4(建物)    | 1,760,000円 |

- ① 一括価格は、物件2乃至物件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2、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<br>地目<br>地積               | 桐生市三吉町二丁目<br>192番15<br>宅地<br>198.34㎡  | 同左               |
| 3  | 所在地<br>地目<br>地積               | 桐生市三吉町二丁目<br>192番26<br>宅地<br>66.11㎡   | 同左               |
| 4  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 桐生市三吉町二丁目192番地15、192番地26<br>192番15<br>居宅<br>木造スレート瓦葺2階建<br>1階 84.86㎡<br>2階 34.76㎡ | 床面積 1階 約 107.64㎡ |
| 番号 | 特記事項                          |   |                  |
|    |                               |   |                  |

## 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1.7km(道路距離)に位置する。<br><br>(別添位置図参照)   |                        |    |      |    |     |    |  |
| 付近の状況                                | 一般住宅、小規模工場等の混在する地域。地域周辺は一般住宅のほか、小規模工場、空地等の見られる地域である。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                  |    |      |    |     |    |  |
|                                      | 建ぺい率   | 60%                    |    |      |    |     |    |  |
|                                      | 容積率  | 200%                   |    |      |    |     |    |  |
|                                      | 防火規制   | -                      |    |      |    |     |    |  |
|                                      | その他の規制   | -                      |    |      |    |     |    |  |
| 面地条件等                                | 積  | 登記簿とほぼ同程度              |    |      |    |     |    |  |
|                                      | 間口   | 約14m                   |    |      |    |     |    |  |
|                                      | 奥行   | 約18m                   |    |      |    |     |    |  |
|                                      | 形状   | ほぼ長方形の土地               |    |      |    |     |    |  |
|                                      | その他  | 接面道路にほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。 |    |      |    |     |    |  |
| 接面道路                                 | 北東側約3.7m舗装市道(市道10785号線・建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。  |                        |    |      |    |     |    |  |
| 土地の利用状況                              | 土地所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有している。   |                        |    |      |    |     |    |  |
| 供給処理施設                               | <table border="0"> <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> | 上水道                    | あり | ガス配管 | あり | 下水道 | あり | <p>(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。</p> |
| 上水道                                  | あり   |                        |    |      |    |     |    |  |
| ガス配管                                 | あり   |                        |    |      |    |     |    |  |
| 下水道                                  | あり   |                        |    |      |    |     |    |  |
| 特記事項                                 | <p>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。</p> <p>② 物件2の土地にカーポートが存在する。</p>  |                        |    |      |    |     |    |  |

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<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数  | 昭和50年2月10日新築<br>50年<br>0年   |
| 仕様              | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他  | 木造<br>スレート瓦葺<br>モルタル吹付等<br>クロス等<br>クロス等<br>フローリング、畳等<br>電気、水道等<br>- |
| 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<br>間取り(附属資料:間取図)  |   |
| 品等              | 使用資材<br>施工程度  | 普通<br>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居宅(空き家)として占有している。   |   |
| 特記事項            | <p>① 本件建物は一部窓ガラスが割られており、そこから鍵を開けて誰かが侵入したような形跡が存在する。2階和室には小動物の侵入の痕跡が存在する。</p> <p>② 本件建物の1階北側の一部増築部分(約22.78㎡)が存在する。(増築部分の築年は不明)</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<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 2  | 28,700               | 99%           | 198.34         | 90%              | 5,070,000                 |
| 3  | 28,700               | 99%           | 66.11          | 90%              | 1,690,000                 |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生-10

地価調査価格 31,700円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 110 ≒ 標準画地価格 28,700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 : 0.99 セットバック等
- 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、建物の価格を求めた。

| 番号   | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物等の積算価格<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 4(主) | 160,000             | 142.40             | 4.00%    | 910,000             |
|      |                     |                    | 計        | 910,000             |

#### 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
- 4(主) :  $(5\%) \times \left\{ \frac{27 - 0}{27} \right\} \times (1 - 0.20) \div 0.04$
- 観察減価 : 建物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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>(%)<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|--------------|-------------------|----------------------|-------|--------------------------|
| 2            | 5,070,000         | 30%                  | 法定地上権 | 1,520,000                |
| 3            | 1,690,000         | 30%                  | 法定地上権 | 510,000                  |
| 土地利用権等価格(合計) |                   |                      |       | 2,030,000                |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その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<br>土地:1①オ<br>建物:1②エ<br>円<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>2①ウ<br>円<br>イ | 占有減<br>価修正<br>%<br>ウ | 市場性<br>修正<br>%<br>エ | 競売市<br>場修正<br>%<br>オ | その他<br>控除減<br>価(敷<br>金等)<br>円<br>カ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×<br>エ×オーカ<br>円 |
|----------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 2        | 5,070,000                             | - 1,520,000                          | /                    | 100%                | 60%                  | -                                  | 2,130,000円                    |
| 3        | 1,690,000                             | - 510,000                            | /                    | 100%                | 60%                  | -                                  | 710,000円                      |
| 4        | 910,000                               | + 2,030,000                          | 100%                 | 100%                | 60%                  | 0円                                 | 1,760,000円                    |
| 一括価格(合計) |                                       |                                      |                      |                     |                      |                                    | 4,600,000円                    |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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等を考慮した。

カ その他控除減価： 控除の必要なし

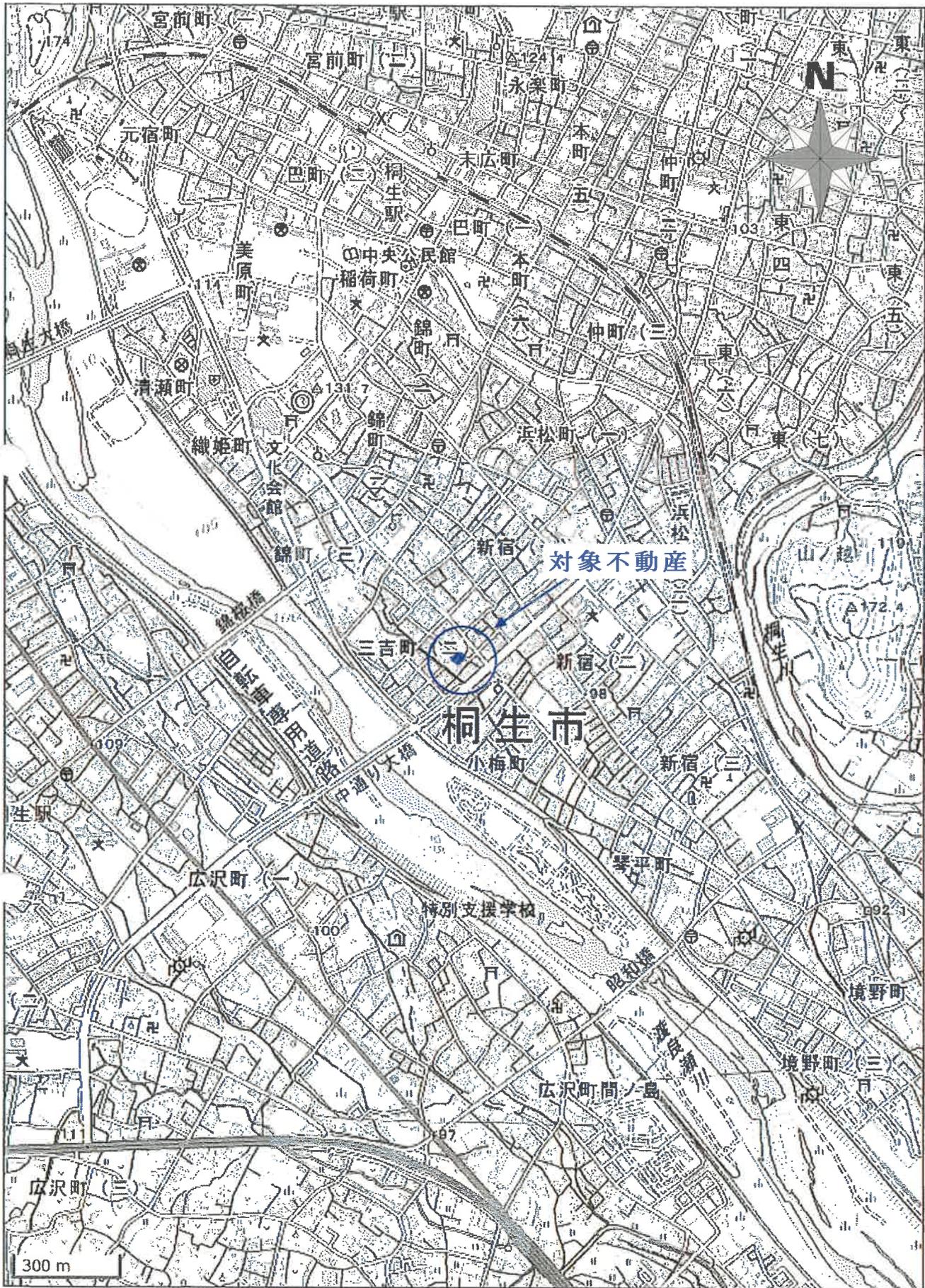
## 第6 参考価格資料

地価公示等 桐生-10

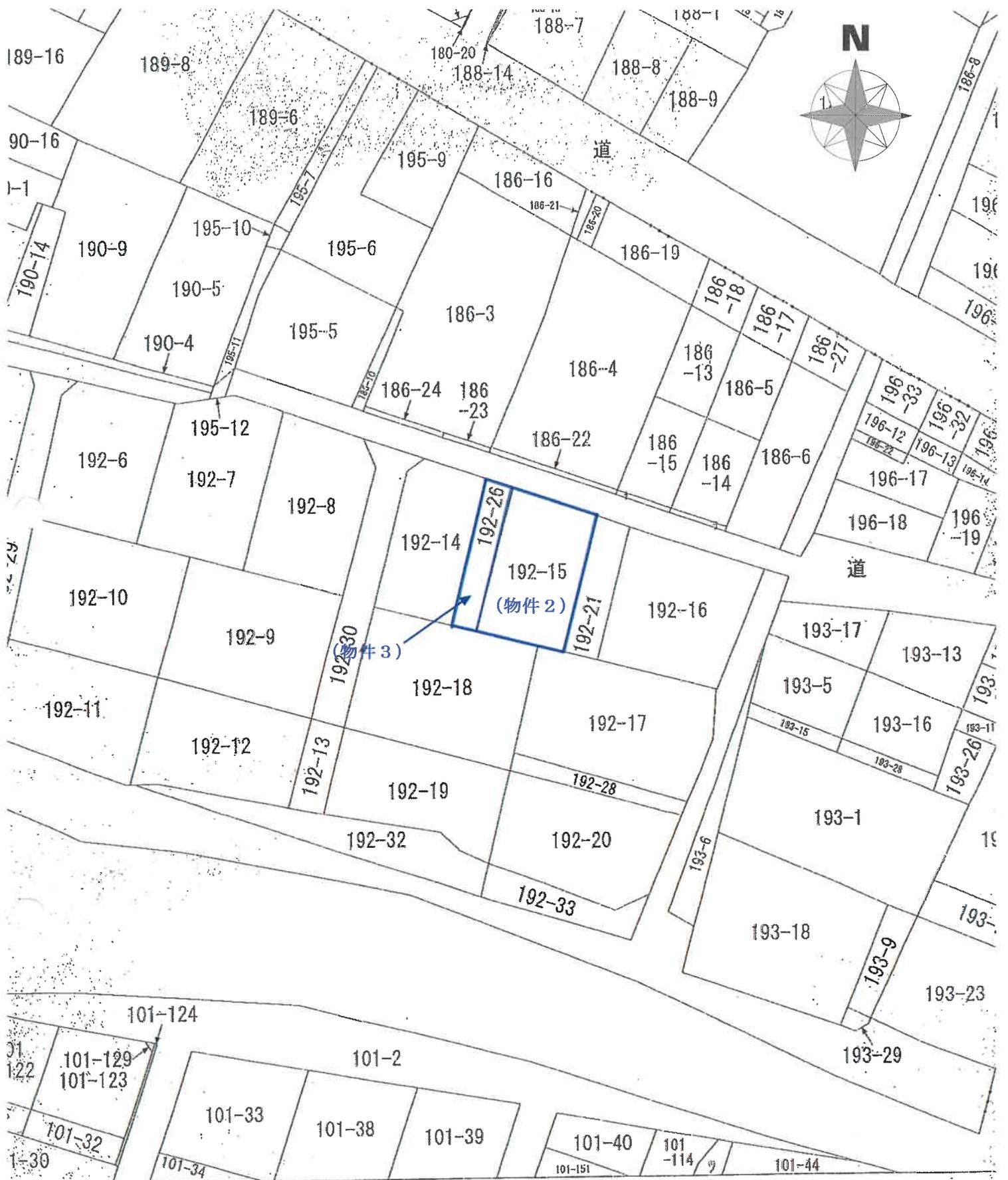
所在 : 桐生市三吉町2丁目101番27  
価格 : 31,700 円 / m<sup>2</sup>  
位置 : 桐生駅2km  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 272m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北西4m市道  
用途指定等 : 準工業地域(建蔽率60% 容積率200%)  
地域の概要 : 中規模の一般住宅の建ち並ぶ地域

## 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



位置図



こ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位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

三吉町  
1丁目  
三吉町2丁目

公 図 写

縮 尺 1 : 6 0 0

三吉町二丁目

地 番 192番14

# 間取図



1階部分

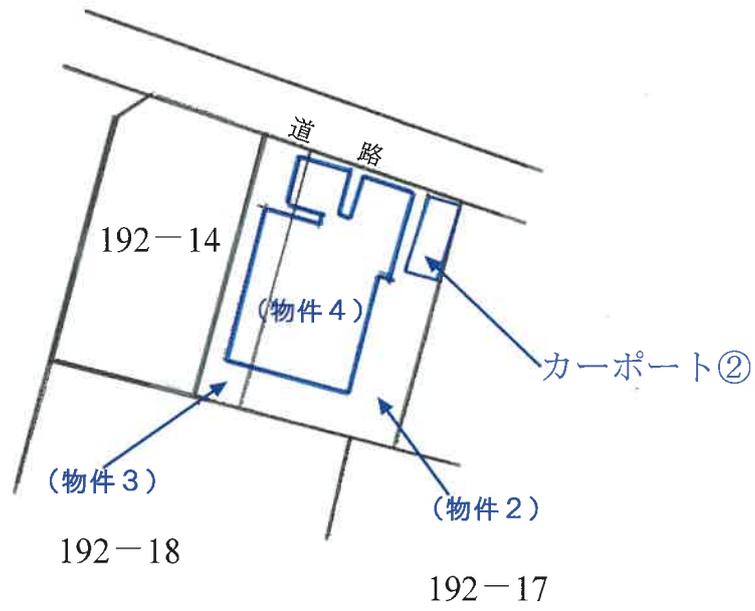


2階部分

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第7号



縮尺 1 : 500