

(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ける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る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 8 月 4 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,230,000 1,784,000	一括	446,000	33,892	7,510
1	460,000				
2	860,000				
3	910,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 6 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 1 7 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 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 ～ 3】

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 3】

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

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地（地番 1 7 8 4 番 1 1 及び 1 7 8 4 番 1 6）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 桐生市宮前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 6 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 1 7 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 3 月 2 6 日受理
令和 8 年 4 月 3 0 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 印

（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 | 桐生市宮前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市宮前町二丁目 1 7 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県桐生市宮前町二丁目 7番29号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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3	
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（A）が本建物を住居として使用・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		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県桐生市宮前町二丁目 7番29号 付近
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☒ 雑種地 (物件2)
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者 (A) が駐車場として使用・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	☒ 本土地は、現在はAのみが使用しているが、令和7年12月ころまで複数の者に賃貸され駐車場として利用されていた土地であるため、現況地目は上記のとおり認定した。
建物	物件
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)
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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 ☐ 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

(3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 (債務者兼所有者)	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 建物に雨漏り等の不具合はありません。 3 1年くらい前まで、室内で犬を一匹飼っていました。 4 近隣との境界トラブル等はありません。異臭や騒音が気になったこともありません。 5 物件2の土地は、駐車場として近隣の方々に賃貸していました。昨年末ころに全ての契約が終了し、現在は私が駐車場として使用している状況です。 6 建物東側が通路状になっており、通行に使用させてもらっていますが、通行料等の支払いはしていません。 7 一方、物件2の土地を通行する人もいますが、ご近所の方々なので特に気にしていません。

(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

■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 債務者兼所有者Aは破産者であり、破産管財人Bが選任されている。

本件物件はAが継続して居住・使用しており、破産管財人は物件を直接的には管理していない状況である。

3 物置部分の扉及び郵便ポストが建物東側に設置されており、これらに至るためには、隣接地（1784番11、1784番16）の通路状になった部分を通行する必要がある。

4 物件1と物件2の境界が不明確であり、物件3の建物の南端が物件2の土地に越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年3月30日 13:55-14:05	前橋地方法務局 桐生支局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和8年3月30日 14:40-14:50	桐生市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和8年4月2日 10:45-10:55	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 事務連絡投函
令和8年4月20日 14:20-15:05	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Aから聴取 ☒ 写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

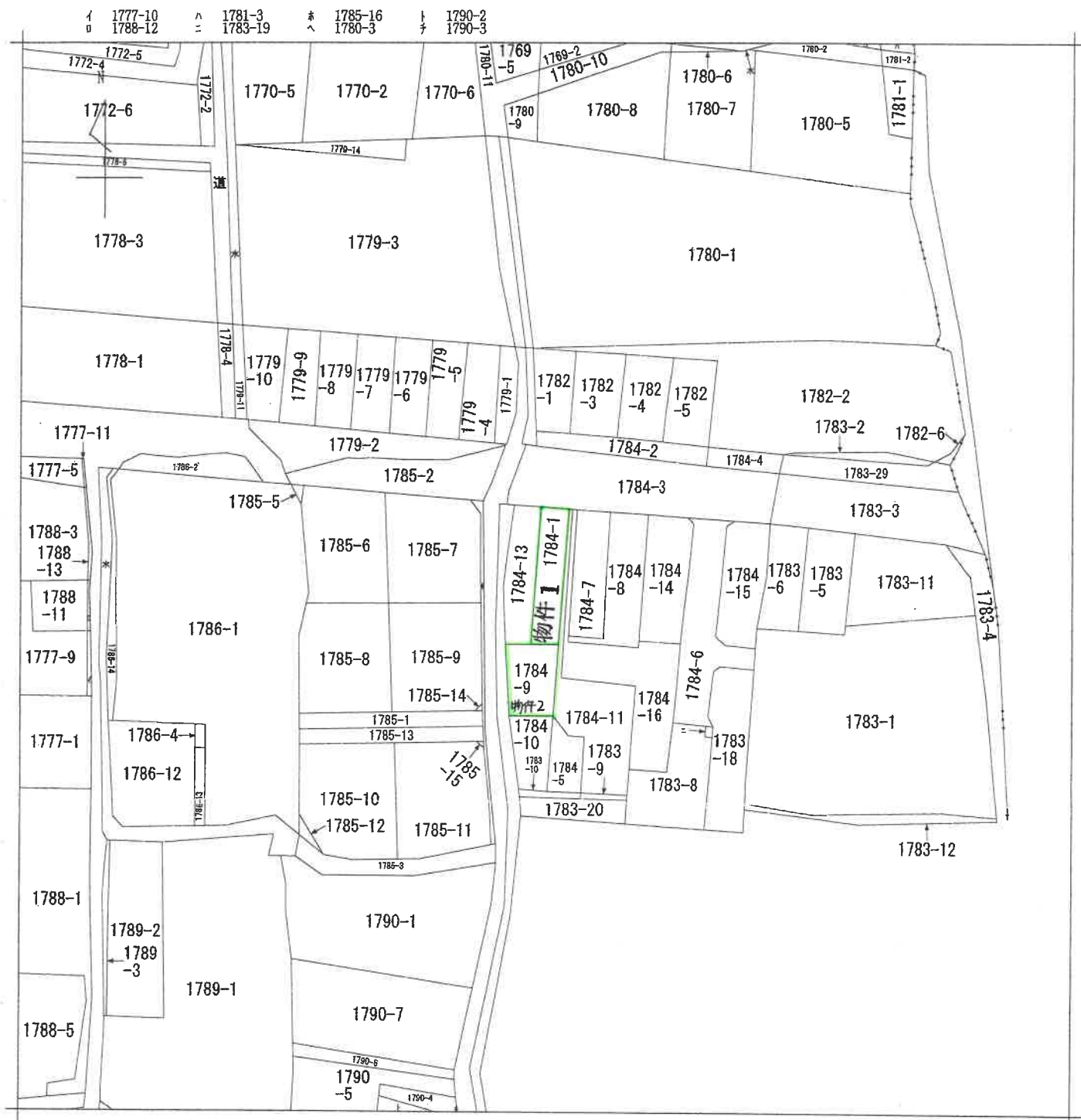
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

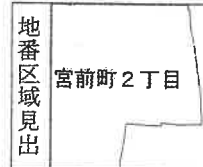
☒ 令和8年4月20日 評価人同行

(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)



(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。



請求部	所在	桐生市宮前町二丁目				地番	1784番1		
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		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。

A3をA4に縮小

令和8年3月5日
前橋地方法律局桐生支局

請求番号: 15-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

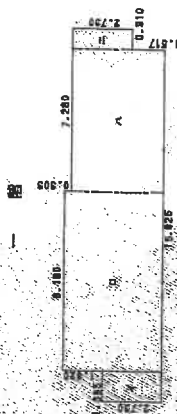
0185043

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1784番1

建物の所在 綱安市宮前町三丁目1784番地1



二階



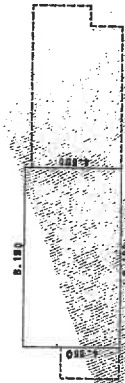
1784-13



1784-9

1784-11

三階



四階



作製者

土地家屋調査士

作製年月日 平成18年10月6日

縮尺 1/250

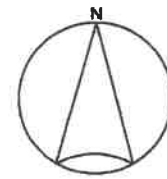
申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

【令和8年(ケ)第6号】



S=約1/300

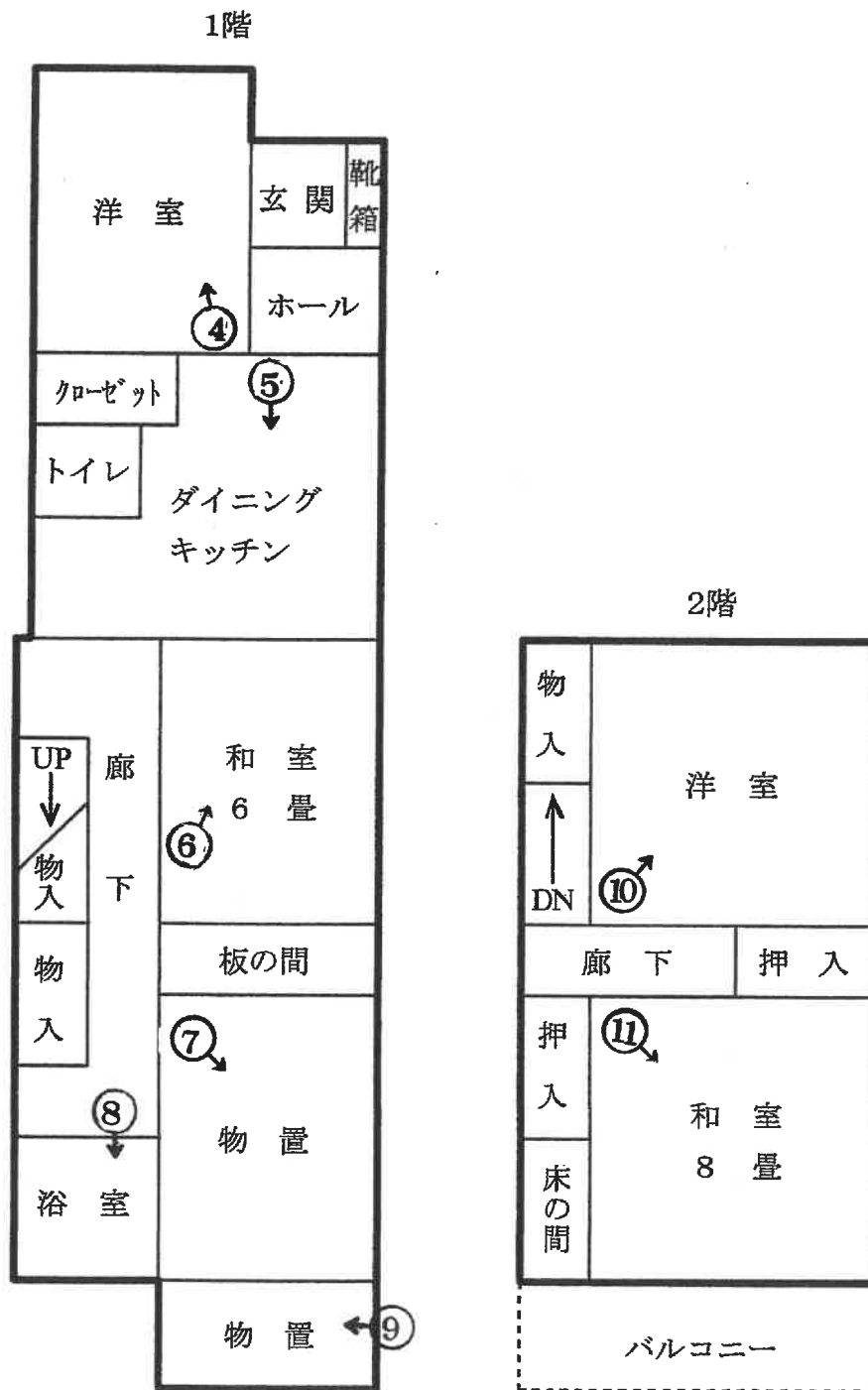


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和8年(ケ)第6号】

<物件3>



←○ 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 8 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 4 月 20 日
令和 8 年 5 月 7 日
評価書番号 第 330 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 2,230,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 460,000 円
物 件 2 (土地)	金 860,000 円
物 件 3 (建物)	金 910,000 円

- 1 一括価額は、物件1・2・3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	桐生市宮前町二丁目 1784番1 宅地 95.17m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市宮前町二丁目 1784番9 宅地 88.66m ²	雑種地
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市宮前町二丁目 1784番地1 1784番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 70.52m ² 2階 37.26m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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・2）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線 桐生 駅 北 方 道路距離 約 350 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、JR両毛線「桐生」駅の北方、上毛電鉄「西桐生」駅の南方至近に位置する。近隣地域は中心部の既成市街地に存し、かつては個人商店を中心とする近隣商業地域を形成していたものとみられるが、現在では住宅地への転換が進み、住宅地域としての性格を強めている。市中心部及び公共公益施設への接近性に優れ、生活利便性には恵まれているものの、狭小画地が多く、主要道路を除き街路条件にもやや難があることから、住宅地域としての選好性はやや劣る。近隣地域に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、当面は現状の住環境を維持しつつ推移す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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内)
画 地 条 件	<物件1・2一体として> 地 積 183.83㎡ 間 口 ・ 奥 行 北側市道に対し間口約5m、奥行約29m 形 状 不整形地 接 道 状 況 二方路画地 そ の 他 概ね平坦地	
接 面 道 路 の 状 況	北側を現況幅員約7.9～8m舗装市道(認定幅員8～8.3m)、西側を現況幅員約3.5m舗装市道(認定幅員3.8～3.9m)に、いずれも概ね等高に接面している。北側は建築基準法第42条第1項第1号道路、西側は同法第42条第2項道路に該当する。従って、西側は道路中心線よりセットバックを要する。なお、東側隣接地(1784番11・1784番16)は、第三者が所有する土地であるが、現況は同隣接地に接する土地所有者らにより通路として共用されている模様である。利用に当たり金銭等の授受はないとのことである。	

土地の利用状況等	物件1は物件3の建物敷地、物件2は駐車場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 水道は、北側市道、西側市道及び東側通路部分(東側隣接地)に本管が敷設されている。物件1については、東側通路部分に敷設された本管から敷地内へ引込み、これを利用している。物件2については、給水管の引込みは確認できない。なお、桐生市水道局への照会によれば、建物の建替え時には、東側に敷設された本管の容量の関係を考慮し、北側市道に敷設された本管からの引込みを要する可能性があるとのこと。 ④ 下水道は、北側市道及び西側市道に本管が敷設されており、ガスは、北側市道に本管が敷設されている。 ⑤ 物件1と物件2との境界付近にはブロック塀が設置されており、現状では相互に直接の通行はできない。 ⑥ 物件1と物件2の境界が判然としていないことから、物件3の建物の南端部分が物件2へ越境している可能性も否定できない。 ⑦ 桐生市水害リスクマップによれば、対象不動産は洪水による浸水想定区域(浸水深0.5m未満)に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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37年頃新築 （登記記載・課税資料） 昭和39年10月10日種類・床面積変更、増築 昭和50年8月1日増築 平成16年7月23日種類・床面積変更、一部取毀 平成16年10月5日増築 経 過 年 数：約 64 年 （建築当初から） 約 22 年 （平成16年の増築から） 経済的残存耐用年数：概ね経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：窯業系サイディング、リシン吹付、コンクリートブロック 等 内 壁：ビニールクロス、化粧合板、砂壁、繊維壁 等 天 井：ビニールクロス、目透かし張り、化粧石膏ボード、合板 等 床：フローリング、畳、コンクリート 等 設 備：電気、衛生（給排水等） 等 そ の 他：－
床 面 積（現 況）	登記記録の床面積と概ね同じ。 （ 1階 70.52㎡ 2階 37.26㎡ 合計 107.78㎡ ）
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	やや劣る
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は使用可能かどうかは不明である。 ② 昭和50年の増築は昭和50年5月15日付収受第219号、平成16年の増築は平成16年8月4日付第4162号により、それぞれ建築確認を受けている。なお、いずれも完了検査は確認できない。 ③ 新築年は課税資料によるものとし、当該年の中間時点（7月1日）に建築されたものとみなして、経過年数を算定した。 ④ 有害物質（アスベスト）の含有可能性については、平成16年増築部分は、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則の改正によりアスベスト含有量1重量%超の建材の使用が禁止された以降に建築されたものである。一方、その他の部分については、昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストの原則使用禁止以前に建築されたものである。

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・2)

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	33,800	0.64	95.17	0.75	1,540,000
2			88.66		1,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 桐生(公)ー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
 $32,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 93 \div 33,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(南東)+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 : 0.64 [間口奥行関係、形状、二方路、セットバック等を考慮]

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3)

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
3	137,000	107.78	0.050	740,000

【物件3】

建築当初から約64年以上(平成16年の増築部分は約22年以上)が経過しており、建物全体として老朽化及び旧式化が顕著であることから、経済的耐用年数は概ね満了しているものと判断される。従って、建物の保守管理の状態等を総合的に勘案して、現価率を直接査定した。

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	1,540,000	0.50	法定地上権	770,000

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	1,540,000	－ 770,000		1.00	0.60	460,000
2	1,440,000	± 0		1.00	0.60	860,000
3	740,000	＋ 770,000	1.00	1.00	0.60	910,000
一括価格(合計)						2,230,000

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) — 1 】

所 在 : 桐生市宮本町1丁目1332番6外 (宮本町1-5-7)

価 格 : 32,400 円/㎡

位 置 : JR両毛線 桐生 駅から 道路距離 約 1.0 km に位置する

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 221㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東6.3m舗装市道

用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる既成住宅地域

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

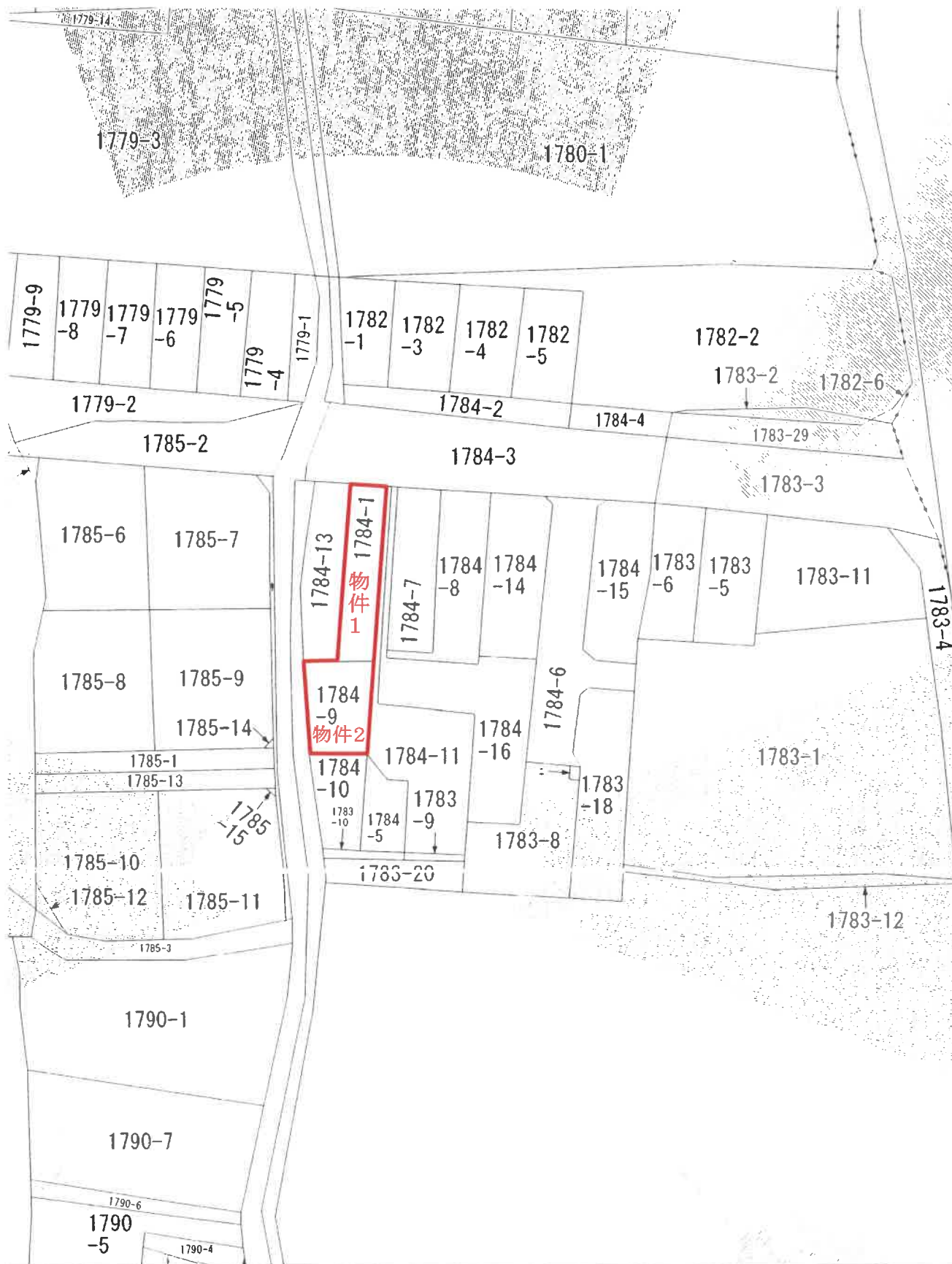
以 上

位置図

S=1/10,000



桐生市役所
「桐生市現形図」



地番区域見出

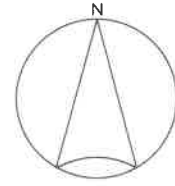
宮前町2丁目

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
概略を記載した図面です。

目		地 番		1784番1	
座標系					

土地建物位置関係図

【令和8年(ケ)第6号】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和8年(ケ)第6号】

< 物件3 >

