

(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 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 場 所 令和 8年 9月17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 8年10月 8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 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）
1～4	12,800,000 10,240,000	一括	2,560,000	347,935	62,129
1	5,640,000				
2	610,000				
3	5,380,000				
4	1,170,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上 |
| | 地 番 | 3980番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1760.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上 |
| | 地 番 | 3982番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上3980番地 |
| | 家屋 番号 | 3980番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 180.94平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 床 面 積 | 約231.94平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 172.80平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

種 類	倉庫
床 面 積	約 175.80 平方メートル
符 号	2
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 88.20 平方メートル 2 階 48.60 平方メートル
符 号	3
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	57.78 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 28 平方メートル

4 所 在	桐生市広沢町三丁目字岡ノ上
地 番	3982 番 17
地 目	宅地
地 積	244.07 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月23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1～4】

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1, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

株式会社オリエンタルが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

株式会社吉ねこ佑友が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上
地 番 3980番1
地 目 宅地
地 積 1760.08平方メートル

所有者 株式会社オリエンタル

2 所 在 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上
地 番 3982番9
地 目 宅地
地 積 126.74平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上3980番地
家屋 番号 3980番
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 180.94平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
床 面 積 約231.94平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 172.80 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約175.80 平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 88.20 平方メートル
2階 48.60 平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 57.78 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約28 平方メートル

所有者 株式会社オリエンタル

4 所 在 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上

地 番 3982 番17

地 目 宅地

令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年(ヌ)第 9号

物 件 目 録

地 積 244.07平方メートル

所有者 株式会社オリエンタル

令和 7 年（ケ）第 2 2 号
令和 7 年（ヌ）第 9 号
令和 8 年 1 月 8 日受理
令和 8 年 2 月 1 9 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 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上
地 番 3980番1
地 目 宅地
地 積 1760.08平方メートル

所有者 株式会社オリエンタル

2 所 在 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上
地 番 3982番9
地 目 宅地
地 積 126.74平方メートル

所有者 亡 **A** 相続財産

3 所 在 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上3980番地
家屋 番号 3980番
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 180.94平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 172.80平方メートル
符 号 2

物 件 目 録

種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 88.20平方メートル
2階 48.60平方メートル
符 号 3
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 57.78平方メートル

所有者 株式会社オリエンタル

4 所 在 桐生市広沢町三丁目字岡ノ上
地 番 3982番17
地 目 宅地
地 積 244.07平方メートル

所有者 株式会社オリエンタル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県桐生市広沢町三丁目 3980番地 (住居表示未実施)
土 地	物件1、2、4
現 況 地 目	■宅地 (物件1、2、4) □公衆用道路 () □宅地 (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	■建物所有者 (株式会社オリエンタル) □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。 (建物のほか複数の工作物等が設置され、物件1・2・4は事業用地として一体利用されている) ■占有権限 ■物件1・4については、株式会社オリエンタルが土地所有者である。 ■物件2については、株式会社オリエンタルの元代表者亡A相続財産が所有者である。関係人の陳述から、無償で占有していると考えられるため、株式会社オリエンタルの占有権限は使用借権である。
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	

(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)

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 ☒種 類：倉庫 ☐構 造： ☒床面積：約231.94㎡ ☒附属建物（符号1） ☒種 類：倉庫 ☐構 造： ☒床面積：約175.80㎡	
物件目録にない 附属建物	☐ ない 種 類：物置 ☒ ある 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約28㎡	
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社吉ねこ佑友） 上記の者が本件建物を 倉庫等 として占有している。 ☒ 「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	☒ 主である建物と符号1の附属建物は、主である建物の増築部分によって接続され、現在は倉庫として一体利用されている。	
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

(4 枚 目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社吉ねこ佑友	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 倉庫（主たる建物） ☒ 倉庫・事務所・物置・車庫（附属建物）	
☒ 関係人B、Cの陳述 ☒ 提示文書（ ☒ 建物賃貸借契約書）		
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権	
占有開始時期	令和2年9月1日	
最初の契約等	契約日	不詳（契約書の記入遺漏）
	期間	令和2年9月1日から ☒ 令和5年8月31日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年9月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎月金160,000円 （毎月末日限り 翌月分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある ☒ 敷金 ☐ 保証金 金160,000円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 ☒ 建物賃貸借契約書には賃貸借の目的物として主である建物のみが記載されているが、B及びCの陳述から当事者の意思を推測すると、附属建物を含めたすべての建物について賃貸借契約が成立しているものと考えられる。	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (建物占有者代表者)	1 私は株式会社吉ねこ佑友の代表者です。 2 株式会社オリエンタルから本件建物を賃借しています。 3 契約書の細かい点はよく分かりませんが、土地上の建物等全てを賃借しているものと認識しています。 4 当社が使用を開始した時点で、建物内に機械・器具類はありませんでした。主たる建物と符号1の附属建物は、専ら倉庫として使用しています。 5 当社の業務には産業廃棄物の運搬収集が含まれますが、本件土地に有害な廃棄物等を持ち込んだことはありません。
■ C (所有者役員)	1 私は株式会社オリエンタルの取締役です。 2 物件2の土地は元代表者である亡A個人が所有していた土地です。Aと会社との間で地代の授受等はなかったと思います。 3 本件建物は株式会社吉ねこ佑友に賃貸しています。 4 賃貸借契約書には主である建物のみの記載しかありませんが、附属建物を含め全てを賃貸していると考えています。Aが締結した契約なので、なぜこのような記載になっているかは不明です。 5 当初の賃貸借の契約期間は過ぎていますが、特に手続はせずに更新しています。 6 本件土地上における有害な油類や溶剤等の使用履歴については、よく分かりません。
■ D (亡A相続財産清算人)	1 私は物件2の所有者である亡Aの相続財産清算人です。 2 物件2の土地について、私が把握している限りでは、Aと株式会社オリエンタルの間に地代の授受等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 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) 建物の底地は物件1のみであるが、物件2及び物件4の土地にもコンテナやフェンス等の工作物が設置されており、目的土地全体が一体的に利用されている。
- (3) 図面では南側と東側が道路に面しているように見えるが、フェンスや高低差があるため、本件土地への出入口は南西側の一箇所のみである。

2 未登記附属建物（写真⑦～⑨）

- (1) 物件1の土地の南東端に建物がある。
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、物置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。

3 売却対象範囲

本件土地上に物置やコンテナ等があるが、本件建物（主である建物、符号1～3の附属建物、未登記附属建物）以外に建物と認められる工作物は存在しない。
よって、これらの工作物は全て売却対象外の動産となる。

4 その他

詳細は確認できなかったが、本件建物は工場として使用されていたことがあるため、油類等による土壌汚染のおそれがあることに注意されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(調査経過用)

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1月13日 12:05-12:20	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1月13日 12:40-12:50	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1月20日 7:45-8:20	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■事務連絡交付
令和8年2月4日 9:35-11:00	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■B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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

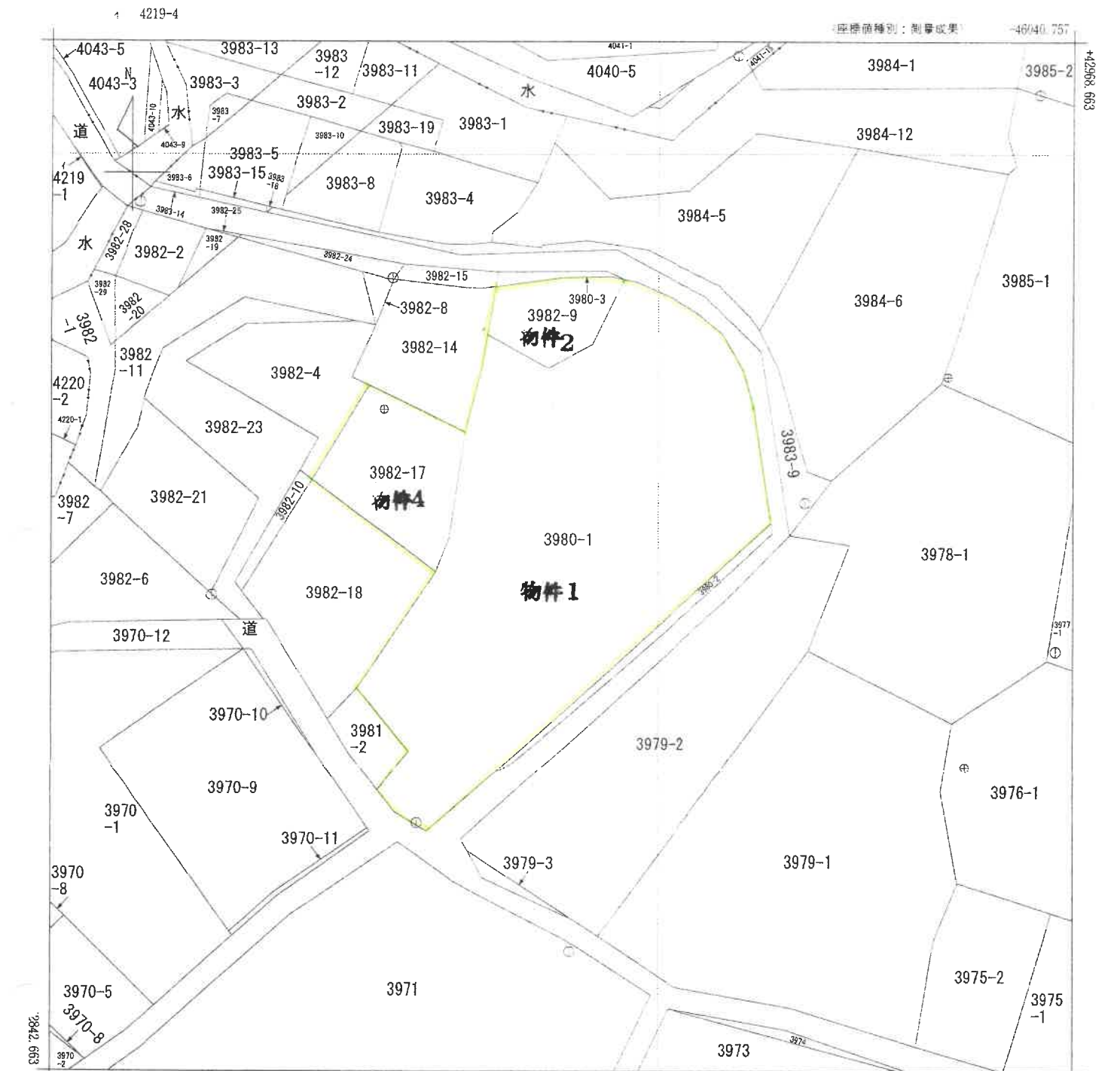
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和8年2月4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)



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
広沢町3丁目

請求部	所在	桐生市広沢町三丁目字岡ノ上				地番	3980番1			
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5年12月				備付年月日(原図)	平成7年2月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方税務局桐生支局管轄)

令和7年9月24日

大阪法務局

A3をA4に縮小

請求番号: 14-1

登記官

(1/1)

(9枚目)

登記年月日：昭和45年6月17日

0172621

家屋番号 3980

建物の所在 桐生市広沢町3丁目字岡ノ上3980

建築物図面

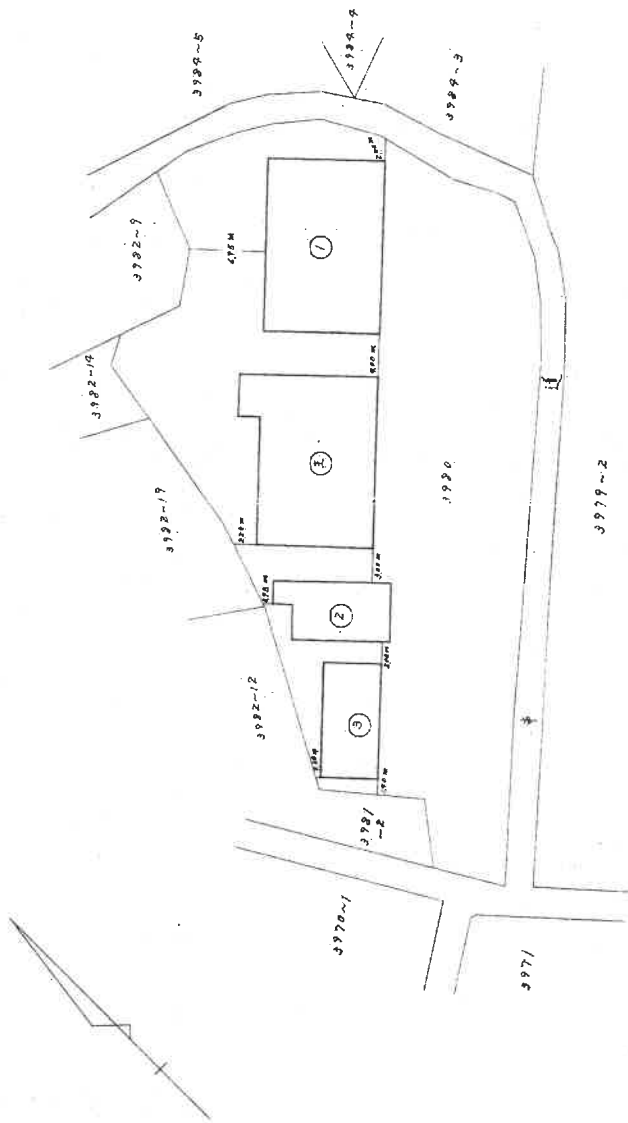
395-6-17

製作年月日 昭和四五年六月廿五日

製作者

土地家屋調査士

申請人



(日 測 連 13)

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(前橋地方法務局桐生支局管轄)
令和7年9月24日 大阪法務局

登記号

A3をA4に縮小

(10枚目)

請求番号：14-2 (1/2)

登記年月日：昭和45年6月17日

0172622

家屋番号 3980

建物の所在 桐生市広沢町3丁目字岡ノ上3980

各階平面図

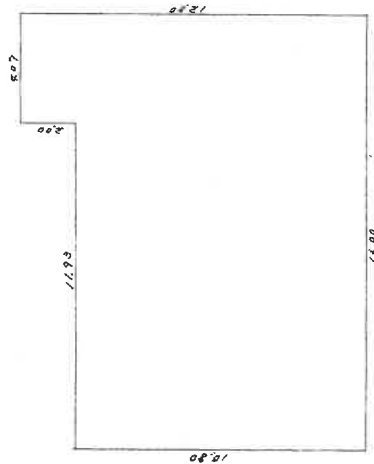
545.6.17

昭和四五年六月廿五日

作製者

土地家屋調査士

申請人



附① 床面積

16.00 X 10.80 = 172.8000m²
計 = 172.8000m²



附② 1階 床面積

9.00 X 5.40 = 48.6000
1.80 X 2.20 = 3.9600
計 = 52.5600m²



附③ 2階 床面積

9.00 X 5.40 = 48.6000m²
計 = 48.6000m²



附④ 床面積

10.70 X 5.40 = 57.7800m²
計 = 57.7800m²

縮尺

1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

(11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。

(前橋地方方法務局桐生支局管轄)

令和7年9月24日

大阪法務局

登記官

A3をA4に縮小

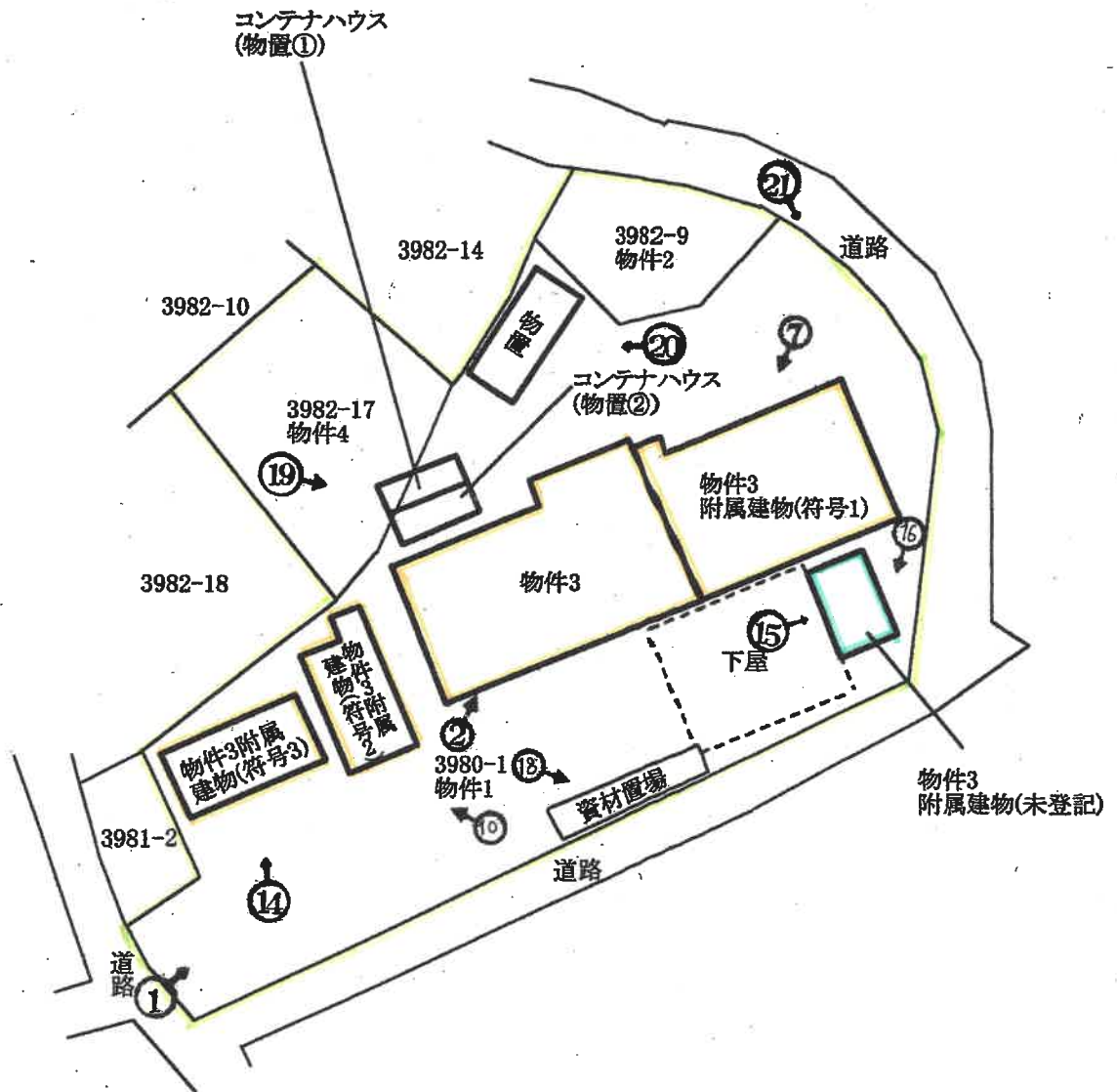
請求番号：14-2

(2/2)

土地建物位置関係図



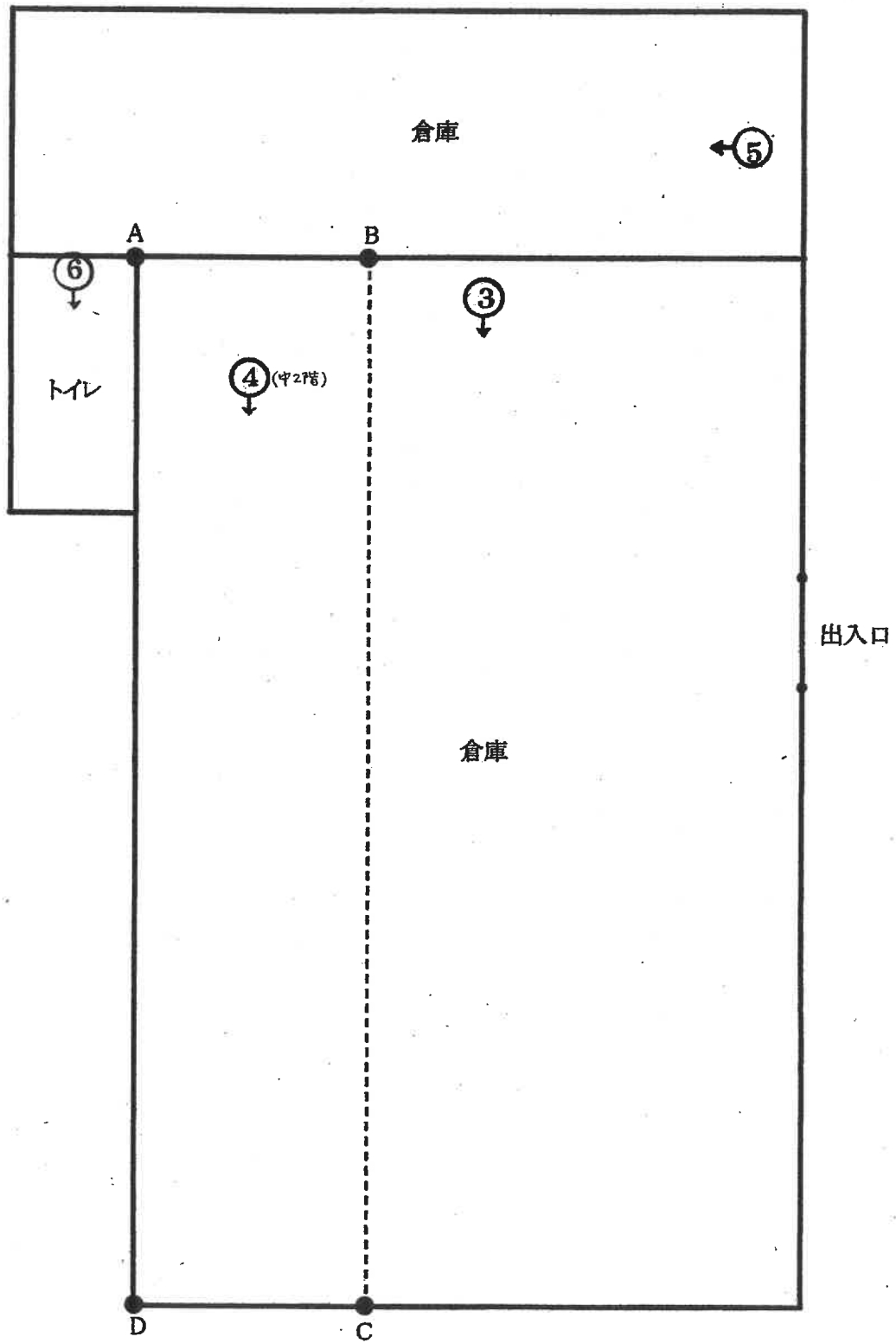
S=1:500



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3



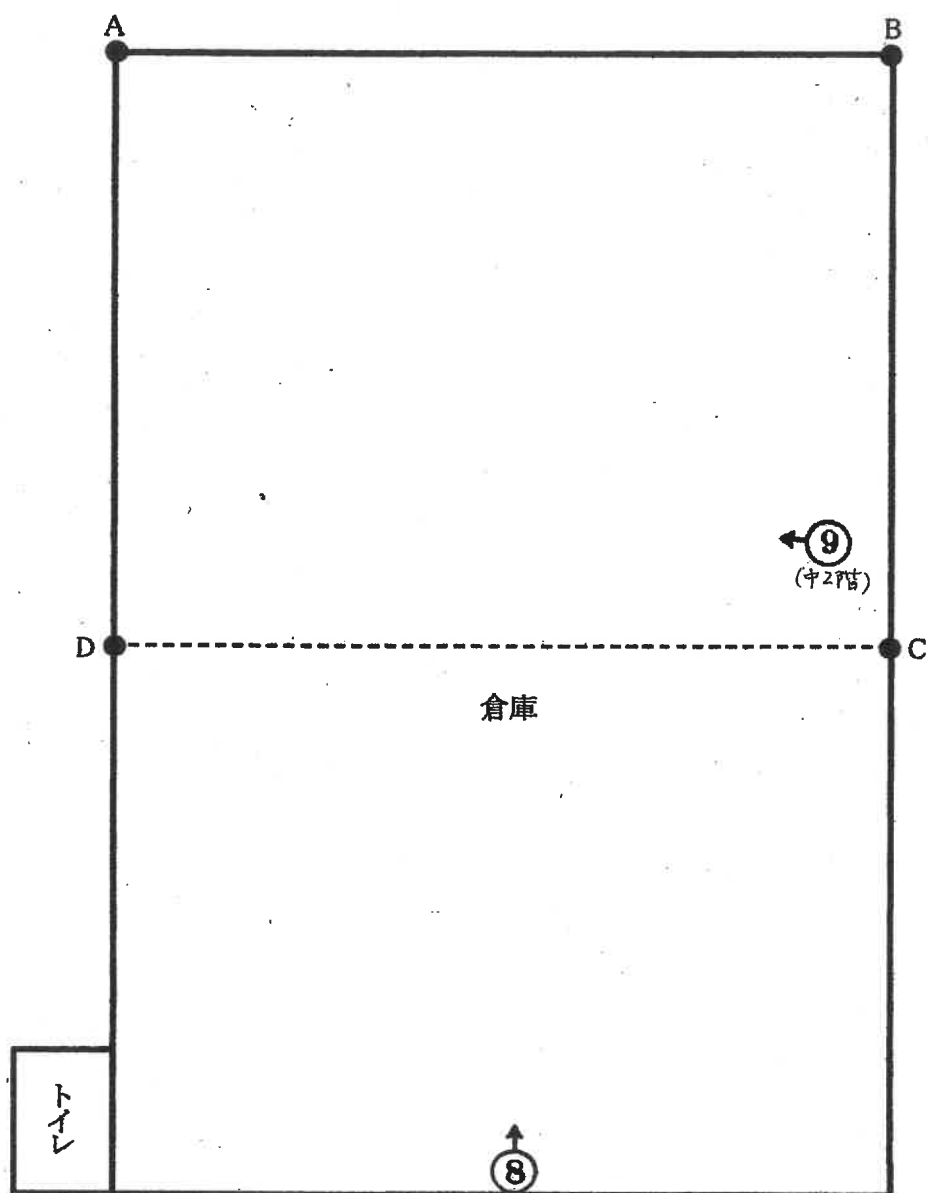
ABCD: 中2階あり

←○ 写真撮影位置・方向

(13枚図)

建物間取図

物件3附属建物(符号1)



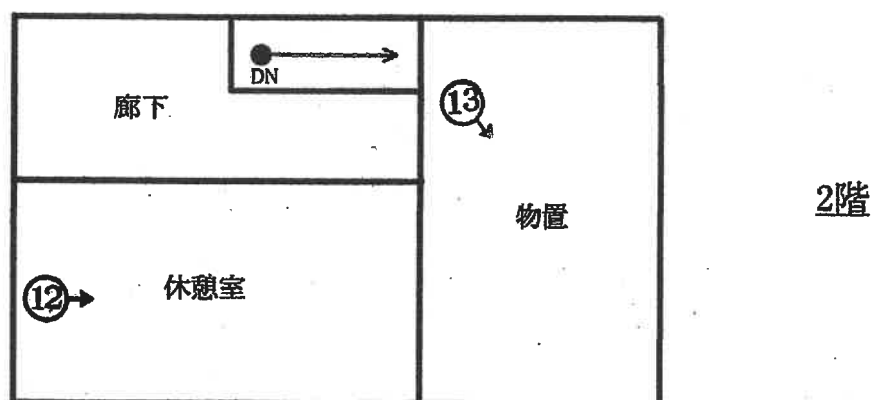
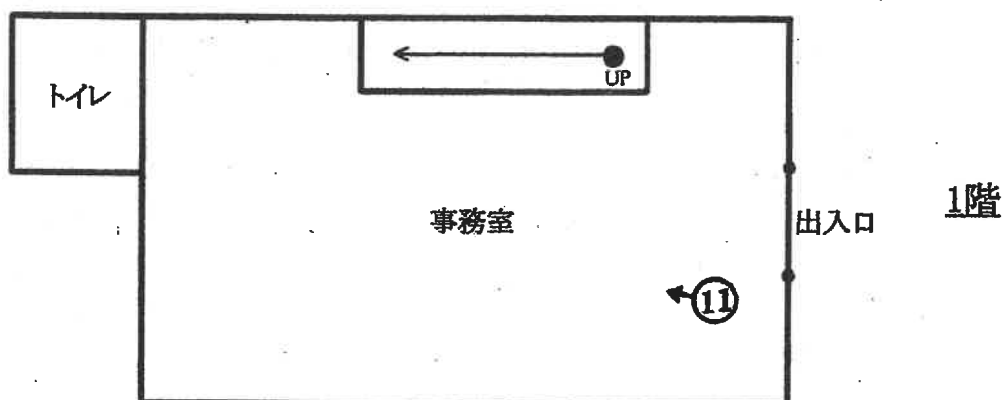
ABCD: 中2階あり

←○ 写真撮影位置・方向

(1 4 枚 図)

建物間取図

物件3附属建物(符号2)

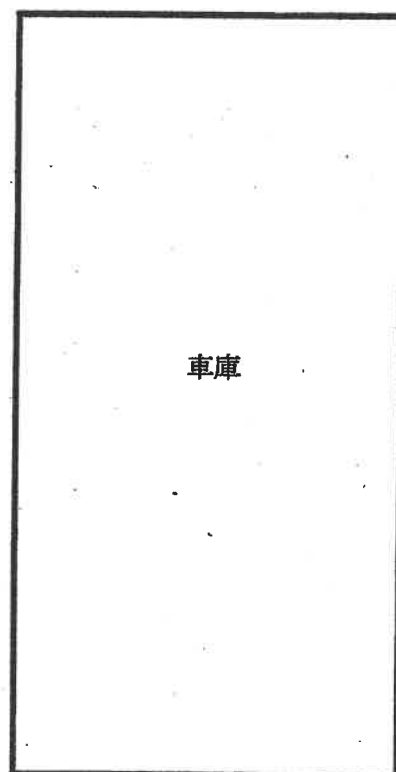


←○写真撮影位置・方向

(15枚図)

建物間取図

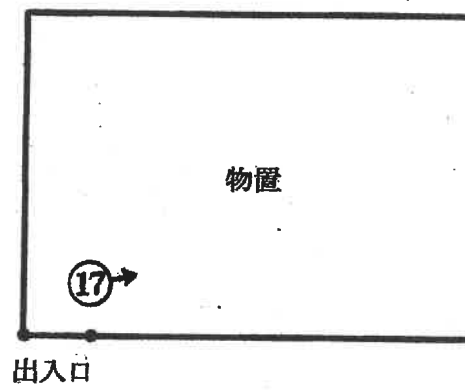
物件3附属建物(符号3)



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3附属建物(未登記)



←○写真撮影位置・方向

(17枚目)



①



②

②～⑥は物件3の
主たる建物



③



④



⑤

符号1の附属建物と
連結する増築部分



⑥



⑦

⑦～⑨は物件3
符号1の附属建物



⑧



⑨



⑩

⑩～⑬は物件3
符号2の附属建物



⑪



⑫



⑬



⑭

物件3
符号2の附属建物



⑮

⑮～⑰は未登記附属建物



①⑥



①⑦



①⑧



19



20



21

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 (ヌ) 第 9 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 26 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 12,800,000 円			
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	5,640,000	円
物件2 (土地)	金	610,000	円
物件3 (建物)	金	5,380,000	円
物件4 (土地)	金	1,170,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2、4の内訳価格は物件3及び同附属建物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 地目 地積 所有者	桐生市広沢町三丁目字岡ノ上 3980番1 宅地 1760.08平方メートル 株式会社オリエンタル	同左
2	所在地 地目 地積 所有者	桐生市広沢町三丁目字岡ノ上 3982番9 宅地 126.74平方メートル 亡A相続財産	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	桐生市広沢町三丁目字岡ノ上 3980番地 3980番 工場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 180.94平方メートル 1 工場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 172.80平方メートル	倉庫 約231.94平方メートル 倉庫 約175.80平方メートル

番 号	所 在 等	登 記	現 況
3	符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	2 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 88.20平方メートル 2階 48.60平方メートル 3 車庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 57.78平方メートル 株式会社オリエンタル	(未登記附属建物あり) 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 床面積：約28平方メートル その他は同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	桐生市広沢町三丁目字岡ノ上 3982番17 宅地 244.07平方メートル 株式会社オリエンタル	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、2、4）

位 置 ・ 交 通	東武桐生線「阿左美」駅の東方・道路距離約1.3km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道50号の南側背後に位置する地域で、一般住宅を中心に工場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、居住環境はやや劣る。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種低層住居専用地域 40% 80% — 高さ制限：10m
画 地 条 件	地 積：2,130.89㎡ 間 口：約51m 奥 行：約9m～40m 形 状：不整形地 接道状況：準三方路地 そ の 他：地勢は概ね平坦であるが、北及び北東側の一部(約140㎡)が崖地となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	北東及び南東側が幅員約3～4mの舗装市道30229号線(※)に、北東側は約0～2.5m高く、南東側は約0～0.4m低く接面し、南西側が幅員約3mの舗装市道30228号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第2項道路である。	
土地の利用状況等	物件3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(特記事項参照) 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	①機械器具製造業(事務書類用裁断機製造、金属部品塗装、機械加工)として利用されていた土地であり、有害物質(トリクロロエチレン、鉛、油)の使用・埋立による土壤汚染の可能性が高い土地である。 ②本件土地上に売却対象外の動産であるコンテナハウス(物置①)、コンテナハウス(物置②)、物置(軽量鉄骨製、約38㎡)、資材置場(鉄骨製、約25㎡)が存在する。(土地建物位置関係図参照) ③ガスは、市道30229号線(北及び北東側部分)にガス管(150mm管)が埋設されており引込可能である。 (桐生瓦斯株式会社にて確認) ④周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：岡ノ上)に指定されている。なお土木工事等に際しては文化財保護法による届出が必要であり、工事の内容如何によっては試掘することも必要になるが、戸建住宅等の場合は、基礎の深さを考慮すると問題ない場合が多い。 ⑤市道30228号線及び30229号線は建築基準法第条42第2項道路であり基本的には中心から2mの道路後退(セットバック)を要する。 (桐生市 都市整備部 建築指導課にて確認)
---------	---

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(登記記載)：昭和45年1月20日 新築 経 過 年 数：約 56 年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：リシン吹付等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：コンクリート叩き等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	約231.94㎡ ※北東側部分が約51㎡増築されている。
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：(別添「建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

特 記 事 項	① 下記の附属建物が存する。 符 号 : 1 種 類 : 倉庫 構 造 : 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床 面 積 : 約175.80㎡(西側が約3㎡増築されている。) 符 号 : 2 種 類 : 事務所 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床 面 積 : 1階 88.20㎡、2階 48.60㎡ 符 号 : 3 種 類 : 車庫 構 造 : 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床 面 積 : 57.78㎡ 符 号 : 未登記 種 類 : 物置 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 : 約28㎡ ② 主である建物と附属建物(符号1)は、主である建物の増築部分によって接続され、現在は倉庫として一体利用されている。
---------	---

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、4）

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	22,700	0.70	1,760.08	0.80	22,370,000
2	22,700	0.70	126.74	0.80	1,610,000
4	22,700	0.70	244.07	0.80	3,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桐生-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,600\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/130 = 22,700\text{円/㎡}$

◇ 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 : $\pm 0\%$ （特になし）

◇ 地 域 格 差 : $+30\%$ （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差 : $\blacktriangle 30\%$ （準三方路地、規模、不整形地、地勢、セットバック等）
 (※)物件1、2、4の一体地を前提として査定。

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 $\blacktriangle 20\%$ と査定した。

(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
3	100,000	231.94	0.05	1,160,000
3 附属建物(符号1)	100,000	175.80	0.05	880,000
3 附属建物(符号2)	150,000	136.80	0.05	1,030,000
3 附属建物(符号3)	70,000	57.78	0.05	200,000
3 附属建物(未登記)	90,000	28.00	0.05	130,000
合計				3,400,000

ウ 現 価 率 : 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(5%)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	22,370,000	0.40	法定地上権	8,950,000
2	1,610,000	0.10	使用借権	160,000
4	3,100,000	0.10	場所的利益	310,000
合計				9,420,000

イ 土地利用権等割合：【物件1】

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

【物件2】

土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

【物件4】

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	22,370,000	－8,950,000	－	0.70	0.60	5,640,000
2	1,610,000	－160,000	－	0.70	0.60	610,000
3	3,400,000	＋9,420,000	1.00	0.70	0.60	5,380,000
4	3,100,000	－310,000	－	0.70	0.60	1,170,000
一括価格 (合計)						12,800,000

ウ 占有減価修正：【物件3】

賃借権が付着するが、契約内容、利用の形態等を考慮して占有減価は特にないと判定した。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性が高いことによる減価を、市場流通性及び対策コスト等を考慮して▲30%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－2）

所 在：桐生市広沢町3丁目字坂本3524番4外

価 格：29,600円/㎡

位 置：東武桐生線「新桐生」駅の南東方道路距離約2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：426㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西7m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）

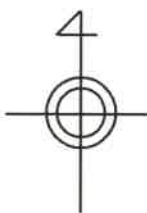
地 域 の 概 要：中小規模の住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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

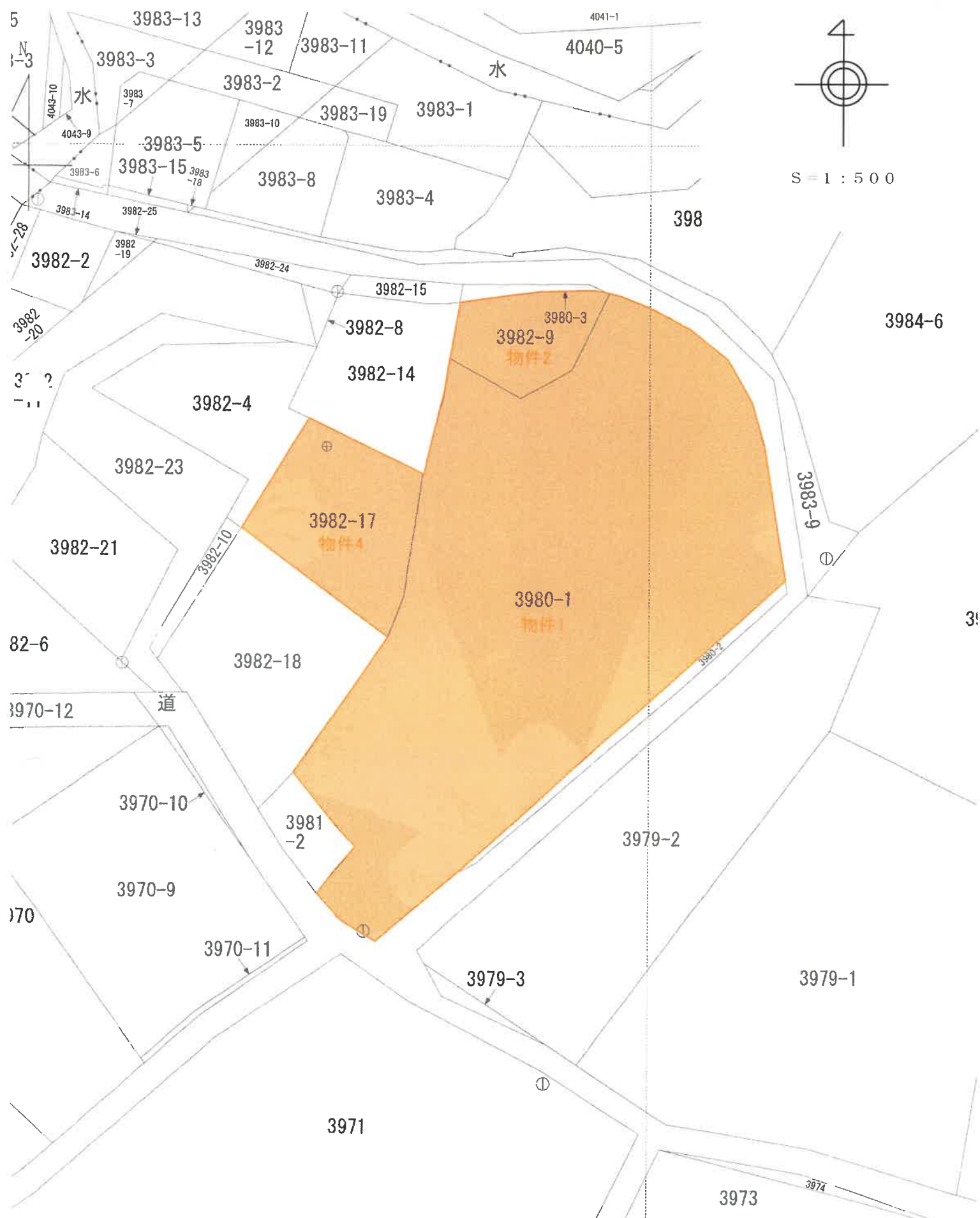
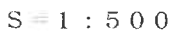
以 上

位置図

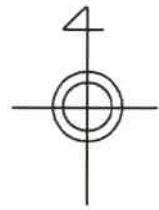

$$S = 1 : 10, 000$$


桐生市役所「白図」

公 函 写



土地建物位置関係図

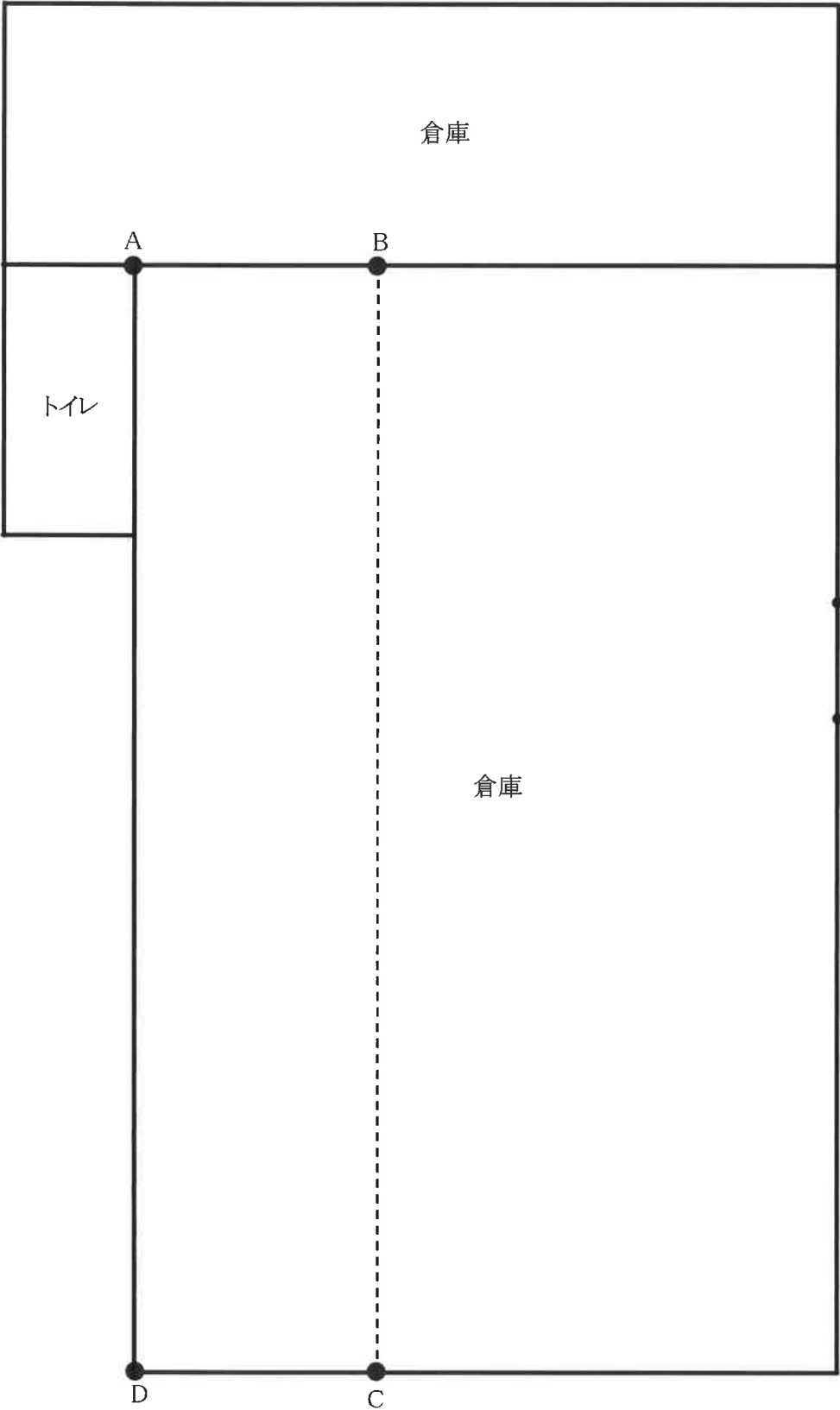


S = 1 : 500



建 物 間 取 図

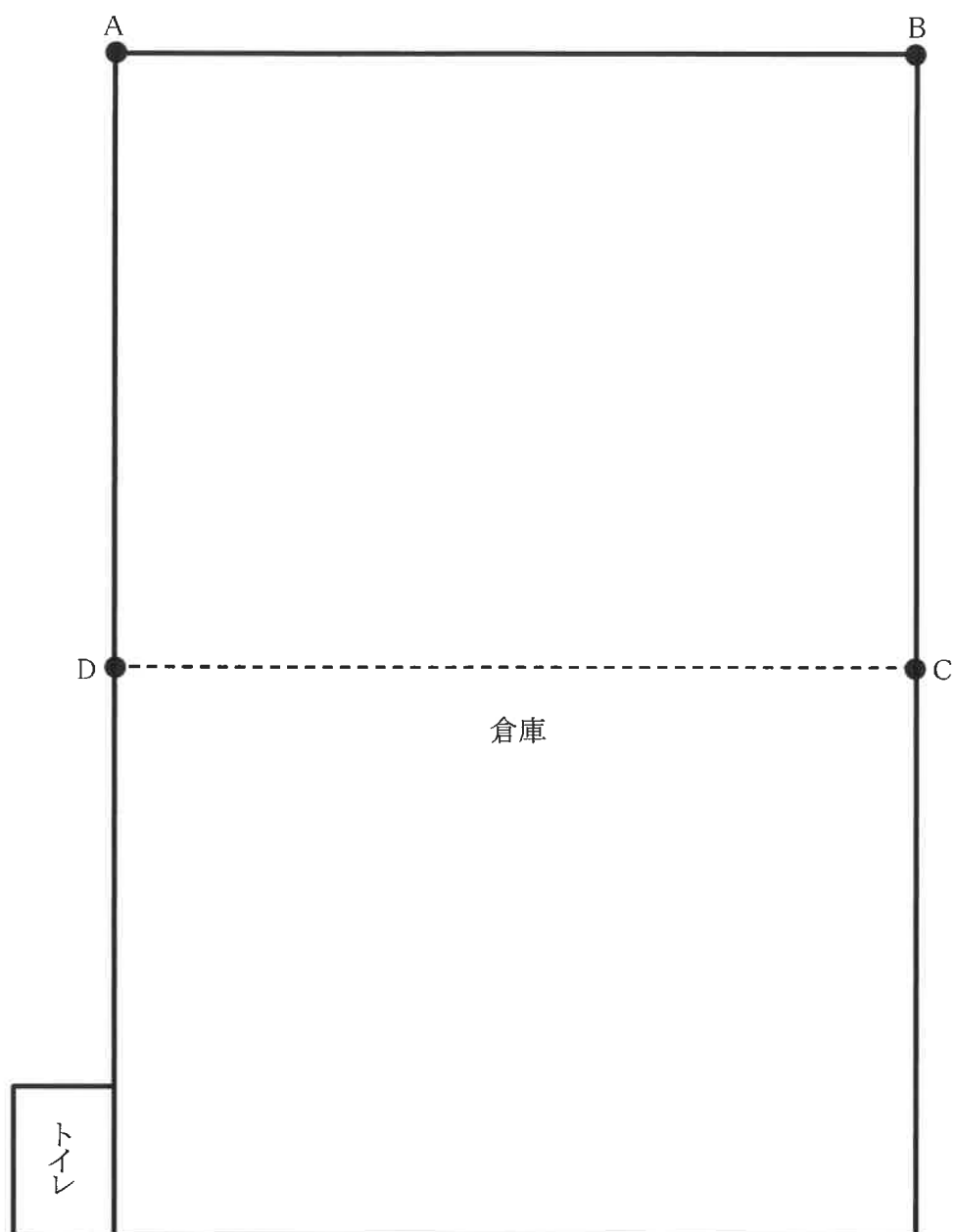
物件3



ABCD: 中2階あり

建物間取図

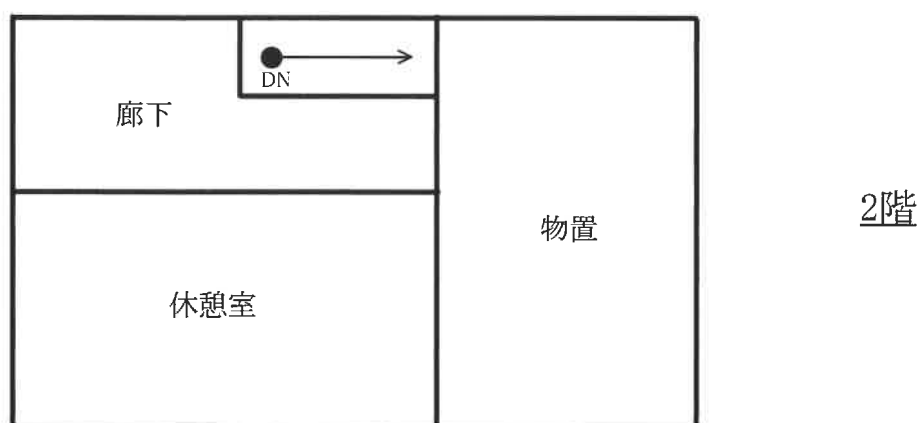
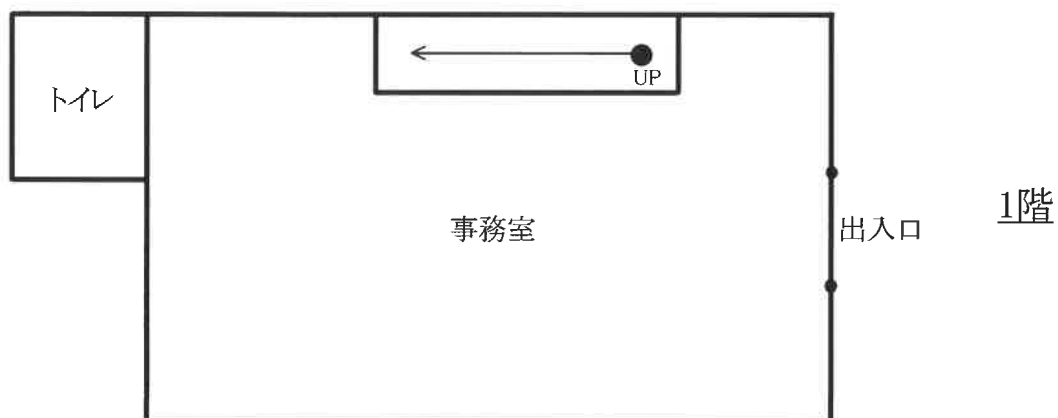
物件3附属建物(符号1)



ABCD: 中2階あり

建物間取図

物件3附属建物(符号2)



建 物 間 取 図

物件3附属建物(符号3)

車庫

建 物 間 取 図

物件3附属建物(未登記)

