

(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 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 飯 田 道 子

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）
1～4	4,210,000 3,368,000	一括	842,000	128,051	23,895
1	1,450,000				
2	1,740,000				
3	290,000				
4	730,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市三吉町二丁目
 地 番 190 番 5
 地 目 宅地
 地 積 259.33 平方メートル

- 2 所 在 桐生市三吉町二丁目
 地 番 190 番 9
 地 目 宅地
 地 積 310.67 平方メートル

- 3 所 在 桐生市三吉町二丁目
 地 番 190 番 16
 地 目 宅地
 地 積 85.28 平方メートル

- 4 所 在 桐生市三吉町二丁目 190 番地 5、190 番地 9
 家屋 番号 190 番 5
 種 類 工場・倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート・ルーフィング葺平家建
 床 面 積 314.63 平方メートル

(現況)

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は別紙機械器具目録記載のと
 おり

【機械器具目録】

番号	種類・名称	個数	製作者	製造年月	記号番号
ア	織機 (SKKギヤードモートル)	1	(株)精機工業所	不詳	A235
イ	織機	1	(株)北村製作所	不詳	不詳
ウ	織機 (チェーン式無段変速機)	1	三菱重工業(株)	1995. 6	38568
エ	織機	1	(株)北村製作所	S62. 8. 18	C2363
オ	織機	1	不詳	不詳	不詳

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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 桐生市三吉町二丁目
地 番 190 番 5
地 目 宅地
地 積 259.33 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桐生市三吉町二丁目
地 番 190 番 9
地 目 宅地
地 積 310.67 平方メートル

所有者 A

3 所 在 桐生市三吉町二丁目
地 番 190 番 16
地 目 宅地
地 積 85.28 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 190 番地 5、190 番地 9
家屋 番号 190 番 5
種 類 工場・倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート・ルーフィング葺平家建
床 面 積 314.63 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は別紙機械器具目録記載のと
おり

所有者 エーアンドイーカンパニー有限会社

【機械器具目録】

番号	種類・名称	個数	製作者	製造年月	記号番号
ア	織機 (SKKギヤードモートル)	1	(株)精機工業所	不詳	A235
イ	織機	1	(株)北村製作所	不詳	不詳
ウ	織機 (チェーン式無段変速機)	1	三菱重工業(株)	1995.6	38568
エ	織機	1	(株)北村製作所	S62.8.18	C2363
オ	織機	1	不詳	不詳	不詳

令和 7 年（ケ）第 1 1 号
令和 7 年 1 0 月 2 3 日受理
令和 7 年 1 2 月 4 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 桐生市三吉町二丁目
地 番 190番5
地 目 宅地
地 積 259.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 桐生市三吉町二丁目
地 番 190番9
地 目 宅地
地 積 310.67平方メートル

所有者 A

3 所 在 桐生市三吉町二丁目
地 番 190番16
地 目 宅地
地 積 85.28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 190番地5、190番地9
家屋 番号 190番5
種 類 工場・倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート・ルーフィング葺平家建
床 面 積 314.63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 3番35号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が土地上に下記建物及び工作物を所有し、占有している。 ☒ 物件1、2の土地に関する占有権限は使用借権である。 ☒ 物件3の土地と物件4の建物の所有者は同一である。		
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	☒ 物件3の土地上に建物とは認められない倉庫がある。		
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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を 工場・倉庫（不使用）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	☒ 本件建物内には工場抵当法適用対象の機械がある。		
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

(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 (債務者兼所有者の元代表者)	1 私は、物件1・2の土地の所有者です。 また、株式会社ダイキン（本件債務者）及びエーアンドイーカンパニー有限公司（物件3及び物件4の所有者）の元代表者です。会社はどちらも令和6年に破産手続廃止となりました。 2 土地建物の使用について地代等の授受はありません。 3 本件建物は6年くらい前まで工場・倉庫として使用していました。 4 建物内の機械類は全て撤去したものと認識していました。 何か残置されていても、使える物はないと思います。 5 土地や建物に汚染が残るような薬剤等は使用していなかったと思います。

(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

■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 工場抵当法適用対象の機械（写真⑩～⑭）

(1) 本件建物について、登記上の種類は「工場・倉庫」であり、建物内には機械が設置されて衣料用繊維製品の加工等が行われていたことから、本件建物は工場抵当法第1条の「工場」に該当する。

(2) そうすると、建物内の機械類は工場抵当法第2条の「工場の用に供する物」として抵当権の効力が及ぶことになるため、売却の対象となる。

(3) 売却の対象となる機械類は、下記機械器具目録のとおりである。

【機械器具目録】

番号	種類・名称	個数	製作者	製造年月	記号番号
ア	織機 (SKKギヤードモートル)	1	(株)精機工業所	不詳	A235
イ	織機	1	(株)北村製作所	不詳	不詳
ウ	織機 (チェーン式無段変速機)	1	三菱重工業(株)	1995.6	38568
エ	織機	1	(株)北村製作所	S62.8.18	C2363
オ	織機	1	不詳	不詳	不詳

(4) ただし、これらの機械等については工場抵当権者の対抗要件である3条目録は作成されていない。

3 売却対象範囲

(1) 物件3の土地上に倉庫がある（写真⑦⑧）。

これは、定着性がなく建物とは認められないため売却対象外の動産となる。

(2) 物件1の土地の南東側に街灯がある。

近隣者から聴取したところ、これは町内会で設置・管理しているものであることが確認できたため、売却の対象とはならない。

4 その他

(1) 物件2の西側隣地（190番14・190番11、所有者はエーアンドイーカンパニー有限公司）上に建物があり、その屋外階段が物件2の土地上に越境して設置されている（写真⑨）。

(2) Aの陳述によれば有害な薬剤等の使用はしていないとのことであったが、建物内には有機溶剤の容器等が散見されたため、土壤汚染のおそれがあることに注意が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月23日 12:50-13:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和7年11月4日 9:05-9:20	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7年11月4日 9:30-9:45	前橋地方法務局 桐生支局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和7年11月13日 12:55-13:55	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年11月28日 8:40-8:45	執行官室(電話)	☒ Aから聴取
年 月 日() : - :		

(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。

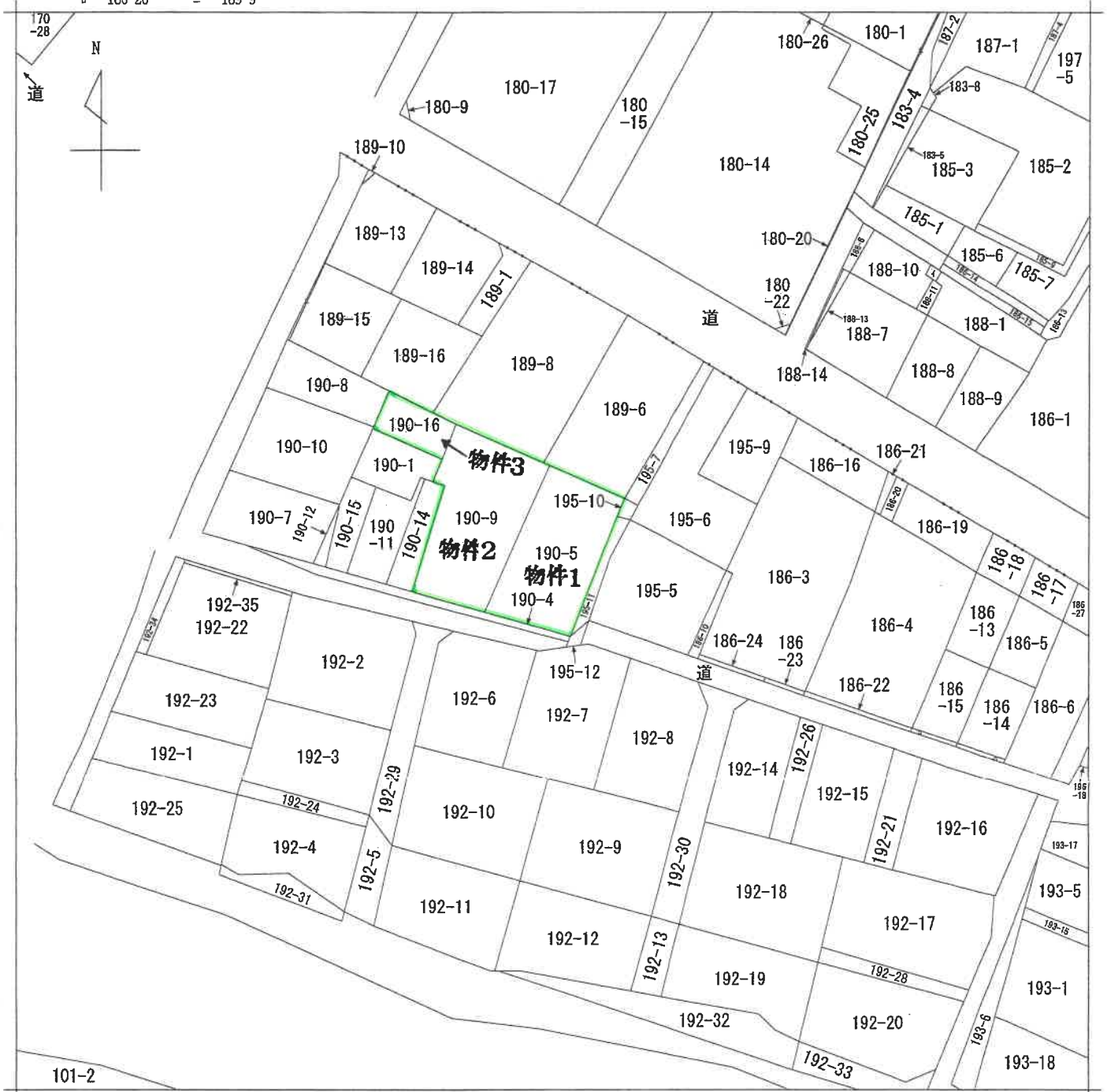
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年11月13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 188-12 ハ 186-25 ホ 180-18
ロ 186-26 ニ 189-9



(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 分	所 在 桐生市三吉町二丁目				地 番 190番5	
出 力 縮 小 1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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 事 記 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。

(前橋地方方法務局桐生支局管轄)

令和7年6月17日

さいたま地方方法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

A3とA4に縮小

(6 枚目)

登記年月日：昭和57年7月21日

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11月4日 前橋地方延務局桐生支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-1

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	④	合成杭	
②	コンクリート杭	⑤	金属杭	
③	測ミ(700mm標準)			

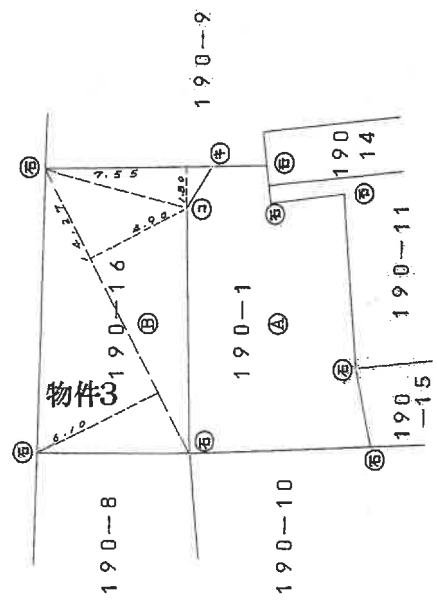
57.7.21
地番 190-16-1

地積測量図

1110403

土地の所在 桐生市三吉町二丁目

189-1



③ 求 積 190-16

$$\begin{aligned} 14.27 \times (6.10 + 4.90) &= 156.9700 \\ 7.55 \times 1.80 &= 13.5900 \\ \hline &170.5600 \\ \frac{1}{2} \times 85.2800 &= 42.6400 \\ \hline &127.9200 \end{aligned}$$

作製者 土地家屋調査士
和57年7月9日作製

申請人
縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和五十七年七月廿一日

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6月17日 さいたま地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

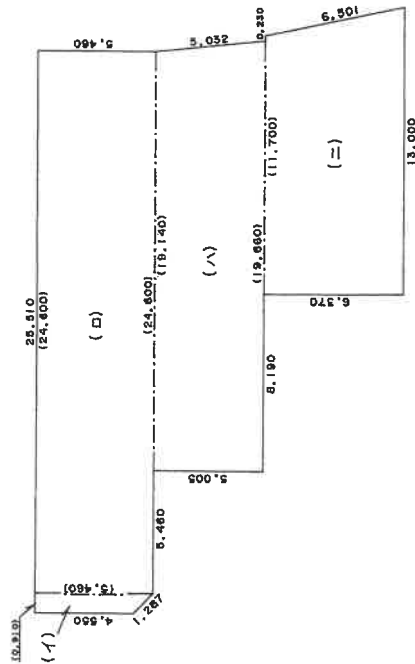
請求番号：11-2

0187643 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

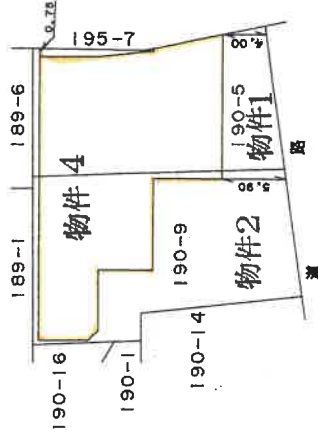
家屋番号 190番5

建物の所在 桐生市三吉町二丁目190番地5, 190番地9



求 積 表

(イ)	(4.550 + 5.460) × 0.910 × 1/2 =	4.55455
(ロ)	24.600 × 5.460 =	134.31600
(ハ)	(19.140 + 19.660) × 5.005 × 1/2 =	97.09700
(ニ)	(11.700 + 13.000) × 6.370 × 1/2 =	78.66950
合 計		314.63705
床 面 積		314.63 m ²



作 製 者 土地家屋調査士
作 年 月 日 平成 12 年 5 月 2 日

月 20 日

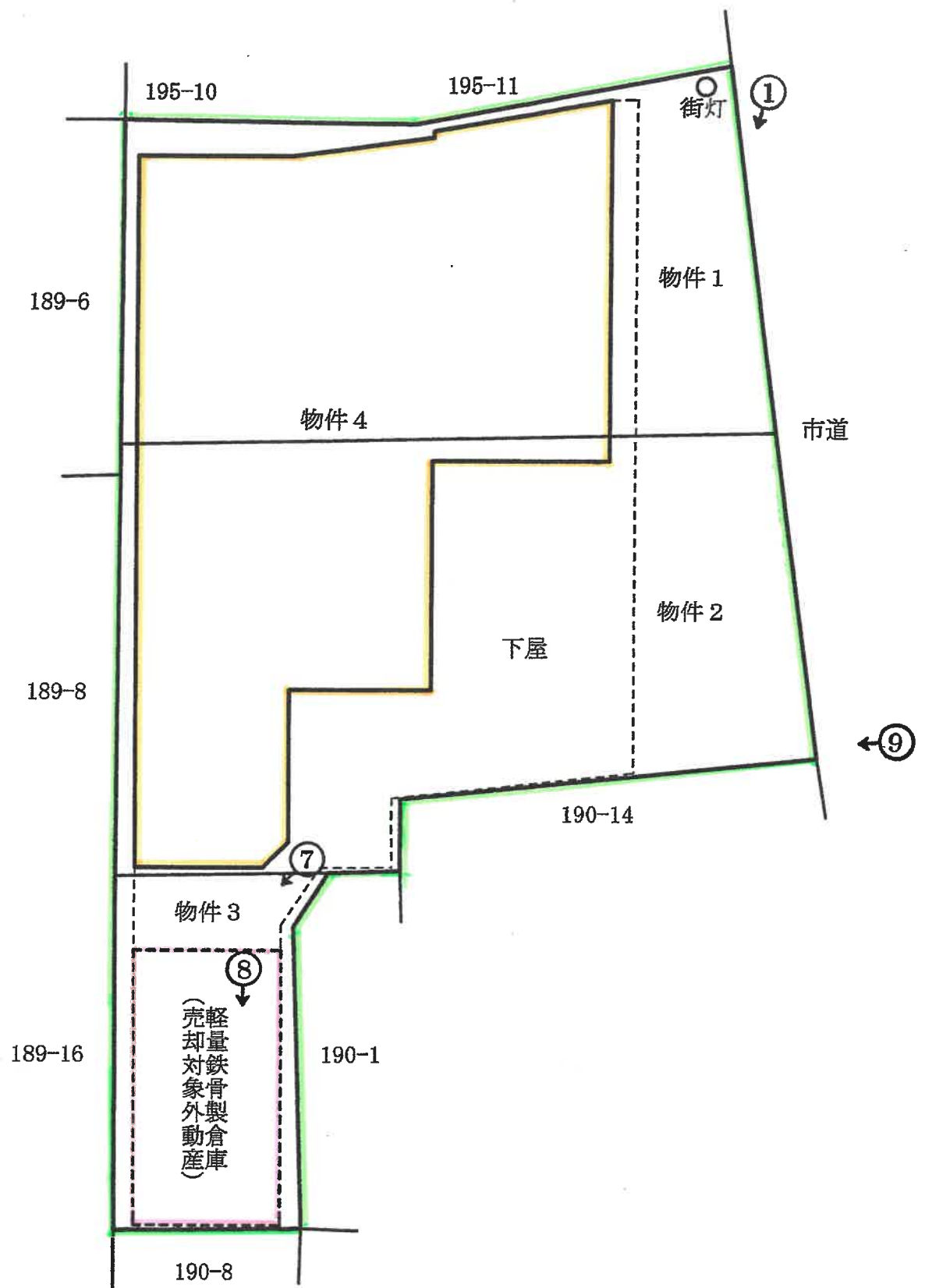
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

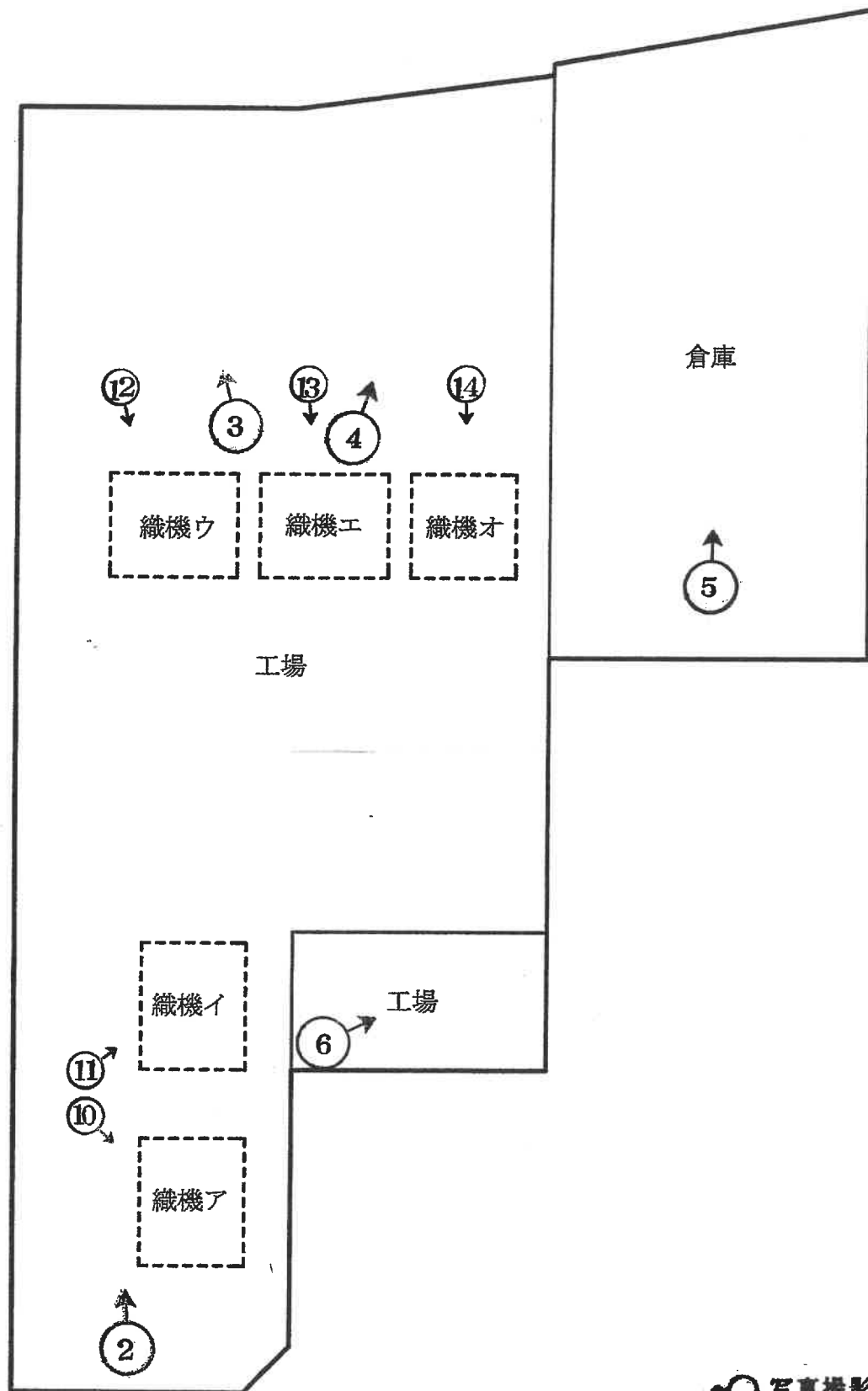
(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図



●○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

機械ア



⑪

機械イ



⑫

機械ウ



⑬

機械工



⑭

機械才

求 意 見 書

西 尾 直 人 殿

令和 8年 7月 8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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

☒ (1) 相当である。

☐ (2) 不相当である。

☐ (3) その他

令和 8年 7月 8日

評価人

西尾直人

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|-------------------------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桐生市三吉町二丁目 | |
| | 地 | 番 | 190番5 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 259.33平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 桐生市三吉町二丁目 | |
| | 地 | 番 | 190番9 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 310.67平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 桐生市三吉町二丁目 | |
| | 地 | 番 | 190番16 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 85.28平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 桐生市三吉町二丁目 190番地5、190番地9 | |
| | 家屋 | 番号 | 190番5 | |
| | 種 | 類 | 工場・倉庫 | |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート・ルーフィング葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 314.63平方メートル |

(現況)

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は別紙機械器具目録記載のとおり

【機械器具目録】

番号	種類・名称	個数	製作者	製造年月	記号番号
ア	織機 (SKKギヤードモートル)	1	(株)精機工業所	不詳	A235
イ	織機	1	(株)北村製作所	不詳	不詳
ウ	織機 (チェーン式無段変速機)	1	三菱重工業(株)	1995. 6	38568
エ	織機	1	(株)北村製作所	S62. 8. 18	C2363
オ	織機	1	不詳	不詳	不詳

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 11 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 8 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,020,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,420,000 円
物件2（土地）	金 2,900,000 円
物件3（土地）	金 480,000 円
物件4（建物）	金 1,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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1～3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 積	桐生市三吉町二丁目 190番5 宅地 259.33m ²	同左
2	所在地 地目 積	桐生市三吉町二丁目 190番9 宅地 310.67m ²	同左
3	所在地 地目 積	桐生市三吉町二丁目 190番16 宅地 85.28m ²	同左
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市三吉町二丁目 190番地5、190番地9 190番5 工場・倉庫 軽量鉄骨造スレート・ルーフィング葺平 家建 314.63m ²	同左
番号	特 記 事 項		
4	工場抵当法第2条の機械器具が存在する。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛 桐生 駅 南 方 約 1.7 k m （道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか小規模工場、倉庫等も見られる街路の狭い混在住宅地域	
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	—
画 地 条 件	規 模	655.28 m ²
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行 間 口 約 25.0 m 奥行 約 23.7 m	
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦
	南西 側 約 3.0m （認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条2項道路である。本土地はセットバックを要する可能性がある。 中間画地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1～3の土地
	利 用 状 況	物件4建物の敷地
	占 有 者	物件4建物所有者
	利 用 権 原	使用借権及び法定地上権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成10年12月4日
	建物最優先担保権	根抵当権 平成10年12月4日
	最先時建物存否	存在
	最先時土地建物所有者	物件1、2：別人 物件3：同一人
	建 物 新 築 時 期	昭和47年10月5日
	件 外 建 物	なし
供 給 処 理 施 設	隣 地 等	市道、住宅、工場等
	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	土 壌 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壤汚染対策法による区域指定もなかった。また現況調査報告書記載のとおり、物件1、2所有者によると、汚染が残るような薬剤等は使用していないとのことである。しかし、本土地は繊維製品の染色等を行う工場として利用されてきた可能性があり、土壤汚染が存在する可能性は否定できないと思料される。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	・売却対象外である街灯、軽量鉄骨製倉庫（約52㎡）がそれぞれ存在する。近隣者によると、街灯は町内会が設置管理しているとのこと。 ・西側隣接地（190番14、190番11）上の建物に設置された屋外階段が物件2土地へ越境している。 ・登記事項要約書によると、南側隣接地（190番4）は個人所有の公衆用道路である。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	昭和47年10月5日 （全部事項証明書）
	経 過 年 数	53.2 年
	経済的残存耐用年数	0.0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート・ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板、あらわし等
	天 井	石膏ボード、あらわし等
	床	フローリング、土間コンクリート等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	トイレは設置されていない。
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	314.63㎡
	延	314.63㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	工場・倉庫
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・全部事項証明書によると、昭和48年に増築が、平成10年に種類・構造の変更と増築がそれぞれ行われている。 ・附属資料「機械器具目録」記載の織機が存在する。維持管理の状況から無価値と判断した。 ・天井板の損傷等が確認された。	

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1～3）

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=オ
1	27,600	0.87	259.33	0.90	5,600,000
2	27,600	0.87	310.67	0.90	6,710,000
3	27,600	0.87	85.28	0.90	1,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	桐生	—	10				
公 示 価 格	時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,700 円／㎡	× 99.2 / 100	×	100 / 100.0	×	100 / 114.0	÷	27,600 円／㎡

◇ 時 点 修 正：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：方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差：方位、形状、規模、セットバック等を考慮して -13% と判定した。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	151,000	314.63	0.01	480,000

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法による現価率	現価率
4	経済的全耐用年数	30.0年	0.05	(1 - 90%)	0.01
	経過年数	53.2年			
	残価率	5%			

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＝ウ
1	5,600,000	0.10 使用借権	560,000
2	6,710,000	0.10 使用借権	670,000
3	1,840,000	0.45 法定地上権	830,000
合計			2,060,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	5,600,000	-560,000	—	0.80	0.60	2,420,000
2	6,710,000	-670,000	—	0.80	0.60	2,900,000
3	1,840,000	-830,000	—	0.80	0.60	480,000
4	480,000	+2,060,000	1.00	0.80	0.60	1,220,000
一括価格 (合計)						7,020,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 無価値と判断された機械器具が存在すること、土壌汚染が存在する可能性を否定できないこと等による市場性減退の程度を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

公示地 価格【 桐生 — 10 】

所 在 : 桐生市三吉町2丁目101番27 「三吉町2-6-5」

価 格 : 31,700 円／m²

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 272 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 4.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 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

機械器具目録

位置図

公図写

土地建物位置関係図

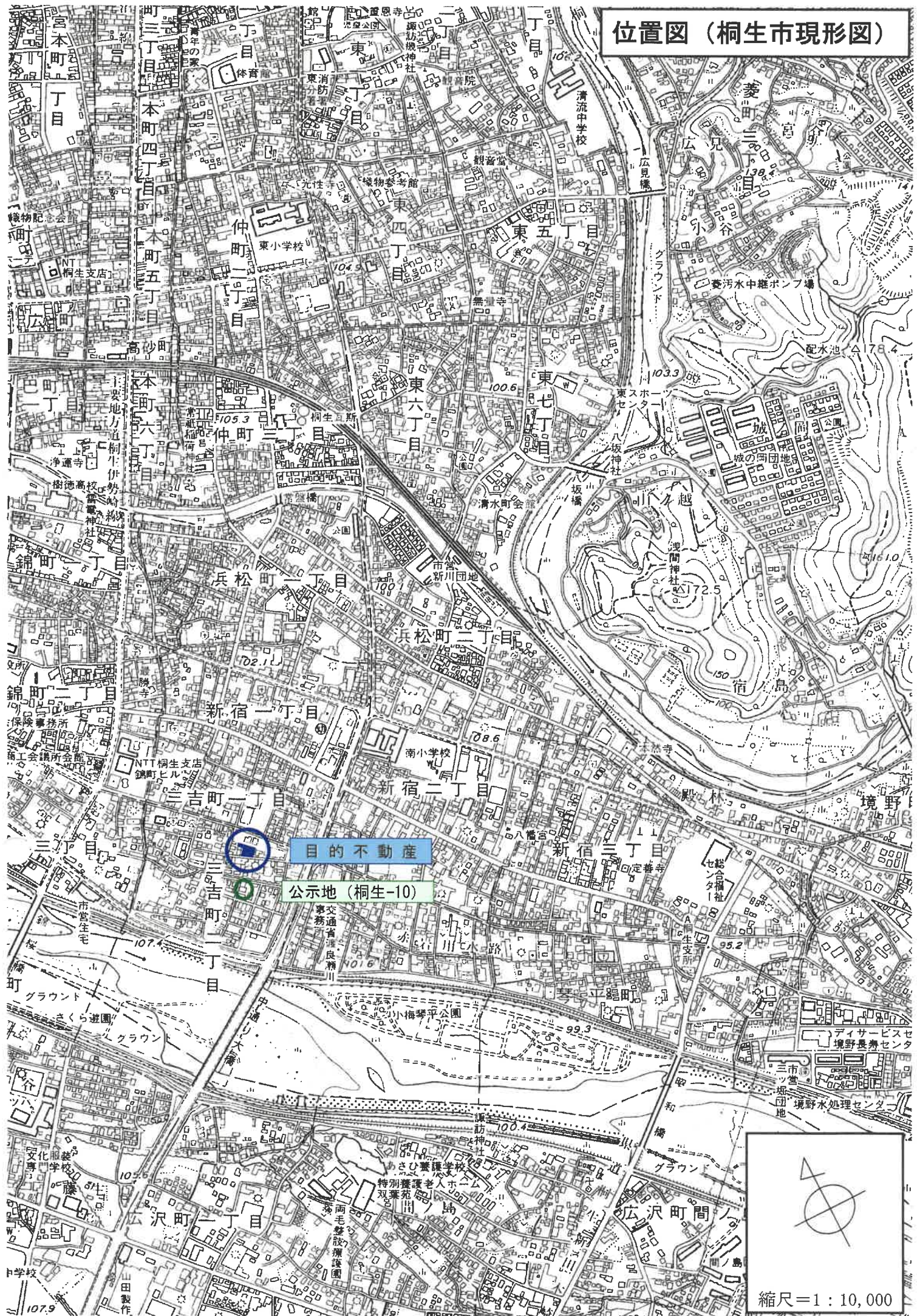
建物間取図

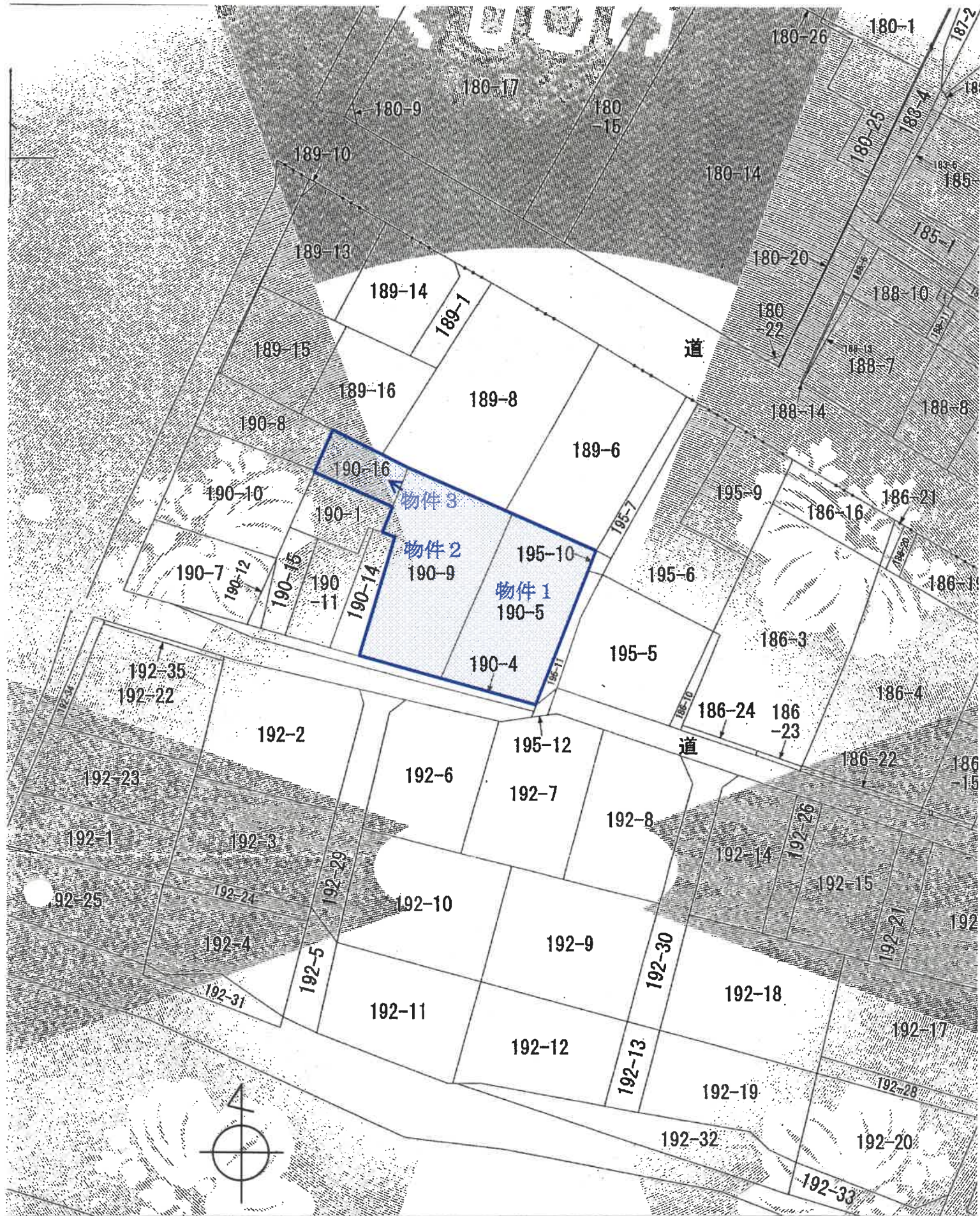
以 上

【機械器具目録】

番号	種類・名称	個数	製作者	製造年月	記号番号
ア	織機（SKKギヤードモートル）	1	（株）精機工業所	不詳	A235
イ	織機	1	（株）北村製作所	不詳	不詳
ウ	織機（チェーン式無段変速機）	1	三菱重工業（株）	1995. 6	38568
エ	織機	1	（株）北村製作所	S62. 8. 18	C2363
オ	織機	1	不詳	不詳	不詳

位置図（桐生市現形図）





この図面は、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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

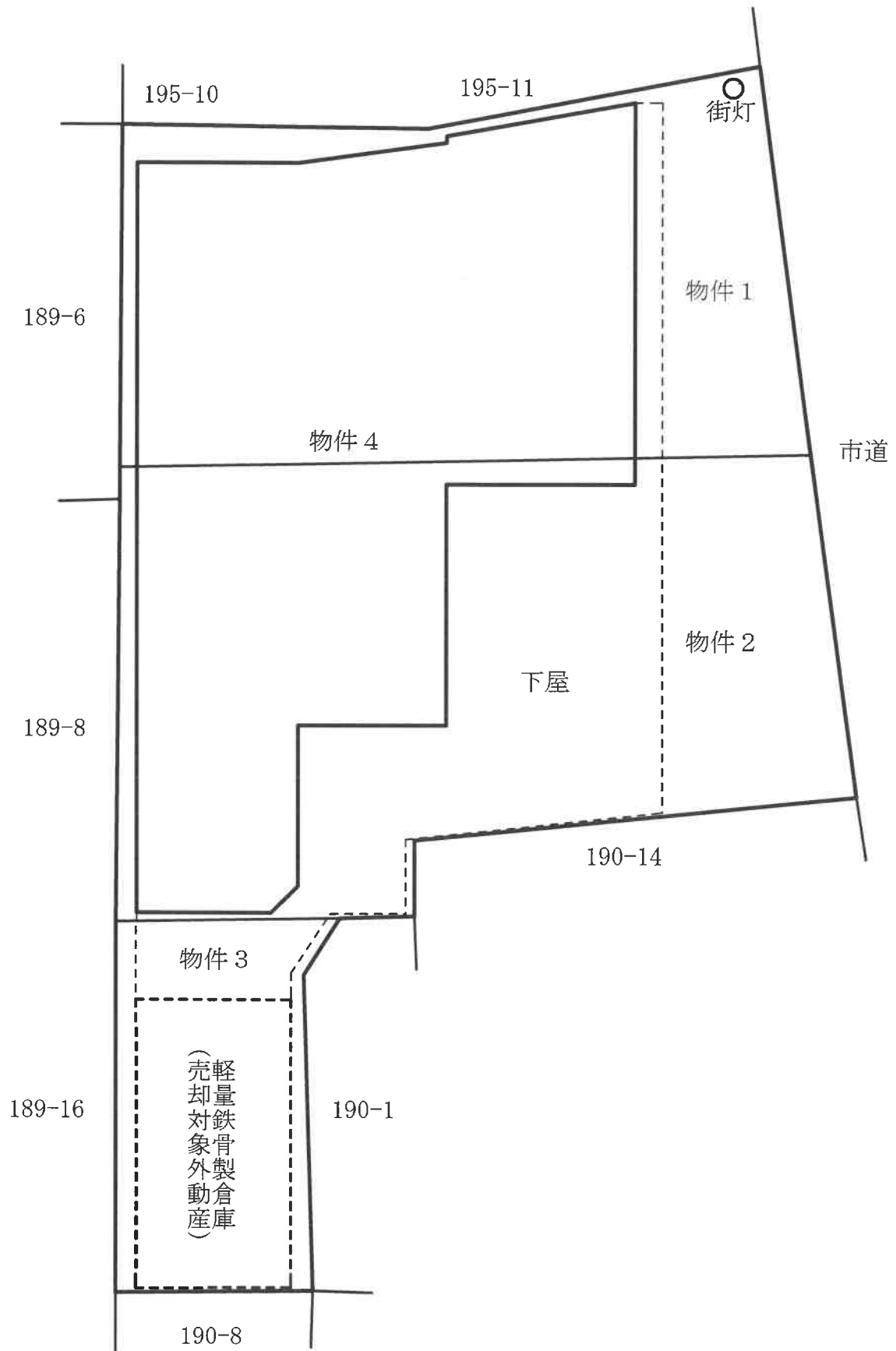
縮尺：600分の1

公図写

地番区域見出し

三吉

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

