

(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 (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 9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10月 8日から 令和 8年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月22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11月12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10月29日 午前10時00分から 令和 8年10月29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 9月 8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）
1～5	3,970,000 3,176,000	一括	794,000	97,134	18,005
1	80,000				
2	70,000				
3	690,000				
4	2,410,000				
5	720,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下
 地 番 2280 番 15
 地 目 用悪水路
 地 積 16 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 桐生市菱町四丁目字堀添
 地 番 2256 番 23
 地 目 宅地
 地 積 13.46 平方メートル
- 3 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下 2280 番地 4、2280 番地 15
 家屋 番号 2280 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.09 平方メートル
 2 階 60.53 平方メートル
- 4 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下
 地 番 2280 番 4
 地 目 宅地
 地 積 467.72 平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下 2280 番地 4
桐生市菱町四丁目字堀添 2256 番地 23

家屋 番号 2280 番 4 の 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 156.60 平方メートル
2 階 143.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 166.95 平方メートル
2 階 143.10 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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1～5】

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】

本件建物所有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件建物所有者岩野加工有限会社が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号3】

本件建物について、登記記録の「表題部」によれば、所在は「桐生市菱町四丁目字岩下2280番地4、2280番地15」であるが、現況では「桐生市菱町四丁目字岩下2280番地4」の土地上に存在している。

《 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 桐生市菱町四丁目字岩下

地 番 2280 番 15

地 目 用悪水路

地 積 16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 桐生市菱町四丁目字堀添

地 番 2256 番 23

地 目 宅地

地 積 13.46 平方メートル

所有者 A

3 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下 2280 番地 4、2280 番地 15

家屋 番号 2280 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 82.09 平方メートル
2 階 60.53 平方メートル

所有者 A

4 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下

物 件 目 録

地 番 2280番4
地 目 宅地
地 積 467.72平方メートル

所有者 A

5 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下 2280番地4
桐生市菱町四丁目字堀添 2256番地23

家屋 番号 2280番4の2

種 類 作業所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 156.60平方メートル
2階 143.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約166.95平方メートル
2階 143.10平方メートル

所有者 岩野加工有限会社

令和 7 年（ケ）第 2 7 号
令和 7 年 1 月 2 2 日受理
令和 8 年 5 月 7 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 桐生市菱町四丁目字岩下

地 番 2280 番 15

地 目 用悪水路

地 積 16 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桐生市菱町四丁目字堀添

地 番 2256 番 23

地 目 宅地

地 積 13.46 平方メートル

所有者 A

3 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下 2280 番地 4、2280 番地 15

家屋 番号 2280 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 82.09 平方メートル
2 階 60.53 平方メートル

所有者 A

4 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下

地 番 2280 番 4

地 目 宅地

地 積 467.72 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 桐生市菱町四丁目字岩下 2280番地4
桐生市菱町四丁目字堀添 2256番地23

家屋 番号 2280番4の2

種 類 作業所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 156.60平方メートル
2階 143.10平方メートル

所有者 岩野加工有限会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県桐生市菱町四丁目 2280番地4 (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 () ☐ ()	
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	☒ 土地所有者A 上記の者が土地上に下記物件3の建物を所有し、占有している ☒ その他の者 (岩野加工有限会社) 上記の者が土地上に下記物件5の建物を所有し、占有している ☒ 岩野加工有限会社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	☒ 本件土地上に、簡易物置2個及び木製物置がある	
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県桐生市菱町四丁目 2280番地4 (住居表示未実施)	
土地		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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	☐ 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5	
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: 1階 約166.95㎡ 2階 143.10㎡	
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(岩野加工有限会社) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 作業所(現在は不使用) 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		
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者代表者兼所有者)	1 私は、本件土地及び物件3の建物の所有者です。また、本件債務者兼物件5の建物所有者である岩野加工有限会社の代表者です。 私一人で物件3の建物に住んでいます。 2 岩野加工有限会社と私個人との間で土地使用に係る契約書の作成や地代の授受はしていません。 3 物件5の建物は、令和6年3月まで、Tシャツに色柄をつける作業所として使用していました。 4 物件5の建物内の長い机のような設備は「捺染台」と呼んでいるものです。固定されて建物と一体になっているので、取り外しは難しいと思います。 5 物件5の建物は1階北西側を20年くらい前に増築しました。 6 どちらの建物も雨漏り等の不具合はありません。 7 近隣との境界トラブルや異臭・騒音などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5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 国土調査

(1) 本件土地を含む付近一帯に係る国土調査が実施され、本件差押の登記嘱託に先行して、国土調査の成果による変更登記が桐生市から法務局に提出されていた。

これにより、本件土地及び隣接地にも形状・地積等の変更があることが予想されたため、国土調査に関する全ての登記情報及び公図の変更処理の完了を待つて資料収集・現地調査を開始することとした。

(2) 法務局における登記情報の変更処理は2月下旬に完了した(2月19日、本件土地の登記事項証明書取得)。

一方、新しい公図が備え付けられ、変更後の土地の形状が確認できたのは3月下旬となった(3月27日、公図及び隣地要約書取得)。

(3) 登記記録上、物件3の建物の所在は「2280番地4、2280番地15」であるが、国土調査の成果により土地の形状及び地積に変更が生じたため、現在、物件3の建物の所在は「2280番地4」である。

(4) 上記のとおり土地の形状に変更があるため、各建物の配置については建物図面ではなく土地建物位置関係図を参照されたい。

3 物件5の建物について

(1) 本建物内に油類(洗浄剤等)の空き容器が散見されたため、土壌汚染のおそれがあることに留意されたい。

(2) 本建物の北側及び西側の一部が隣地に越境している可能性がある。

4 売却対象範囲

(1) 本件土地上に、2つのスチール製簡易物置がある。

これら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) また、物件3の建物と物件5の建物の間に木製の物置がある(写真⑱)。

これも同様に建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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2月19日 10:00-10:15	前橋地方法務局 桐生支局	■本件土地登記事項証明書交付申請
令和8年3月27日 15:00-15:10	前橋地方法務局 桐生支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■公図交付申請
令和8年3月30日 15:00-15:15	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 10:30-10:45	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■事務連絡交付 ■写真撮影
令和8年4月15日 9:40-10:50	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
令和8年4月24日 15:35-16:00	物件所在地	■境界再調査 ■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。

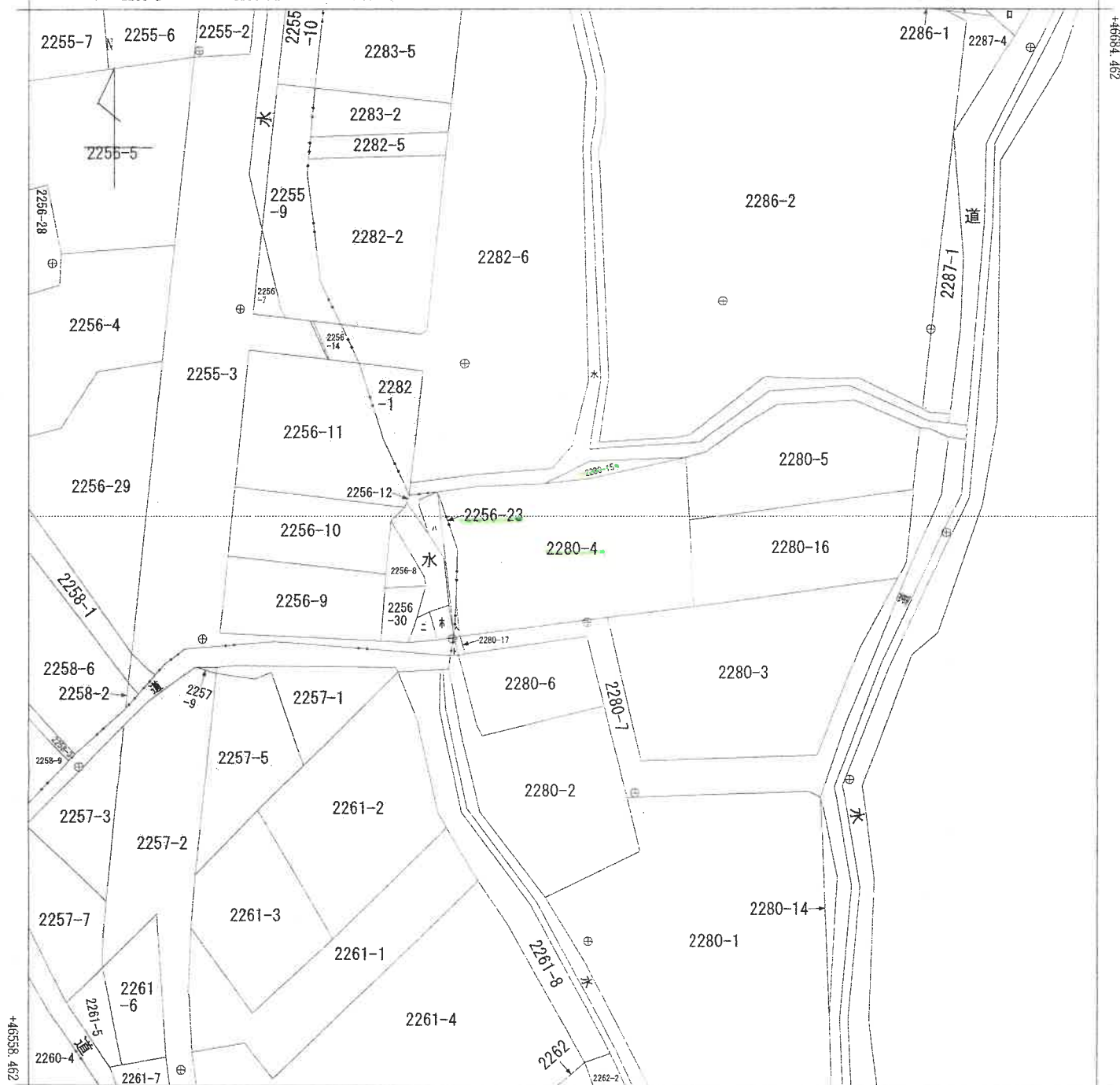
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年4月15日 及び 4月24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

(7 枚目)



-43224.460

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
菱町4丁目

請求部	所在	桐生市菱町四丁目字岩下				地番	2280番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和5年2月18日				備付年月日(原図)	令和8年1月15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。

A3をA4に縮小

令和8年3月27日

前橋地方務局桐生支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年11月7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11日 前橋地方方法務局 桐生支局

登記官

(9 枚)

A3をA4に縮小

請求番号：21-2

0164772

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

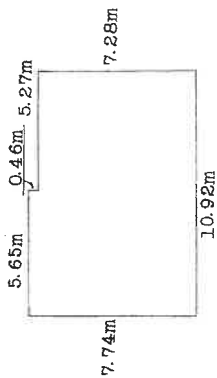
家屋番号

2280-4

建物の所在

桐生市妻町4丁目字岩下2280番地4, 2280番地15

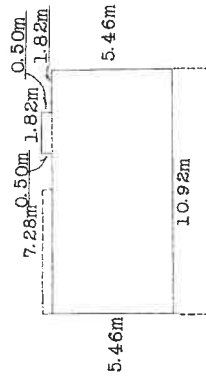
1 階



床 面 積

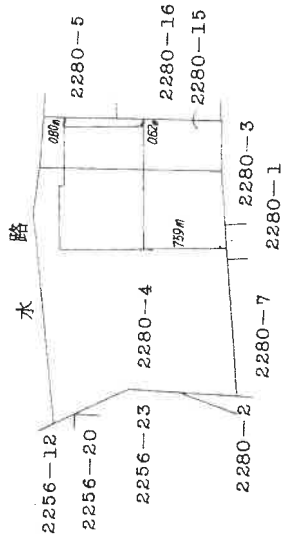
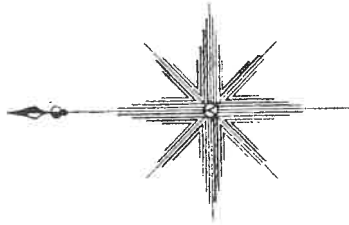
7.74 × 5.65 = 43.7310
7.28 × 5.27 = 38.3656
82.0966㎡

2 階



床 面 積

5.46 × 10.92 = 59.6232
0.50 × 1.82 = 0.9100
60.5332㎡



作製者

土地家屋調査士

作年月日

昭和60年11月6日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会紙)

昭和46年 拾月 七日

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11日 前橋地方建設局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

0164773

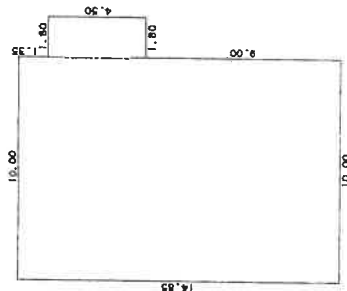
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2280-4-2

建物の所在 桐生市菱町四丁目字岩下2280-4
字堀浜2256-23

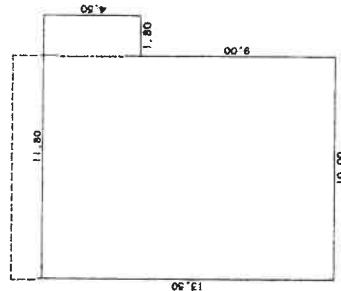
1 階



求積表

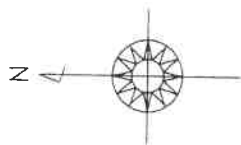
14.85 X 10.00	=	148.5000
4.50 X 1.80	=	8.1000
合計		156.6000
床面積		156.60 m ²

2 階



求積表

13.50 X 10.00	=	135.0000
4.50 X 1.80	=	8.1000
合計		143.1000
床面積		143.10 m ²



平成6年10月12日

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成6年10月6日

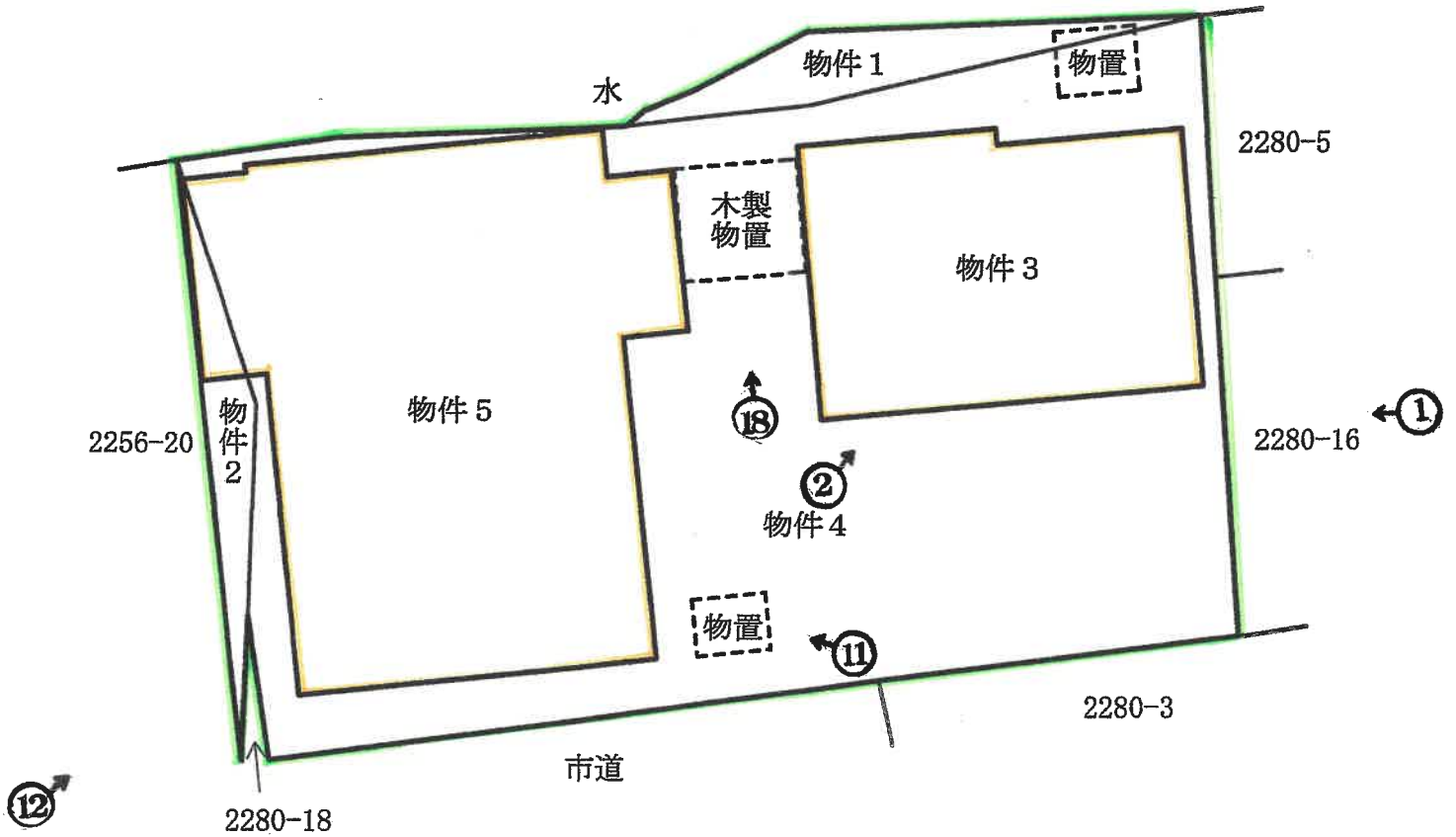
縮尺 1/250

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

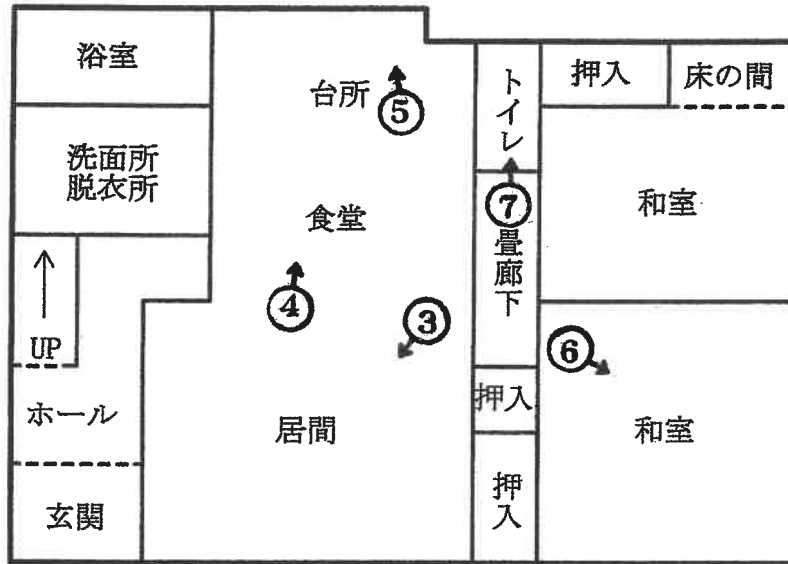


※○ 写真撮影位置・方向

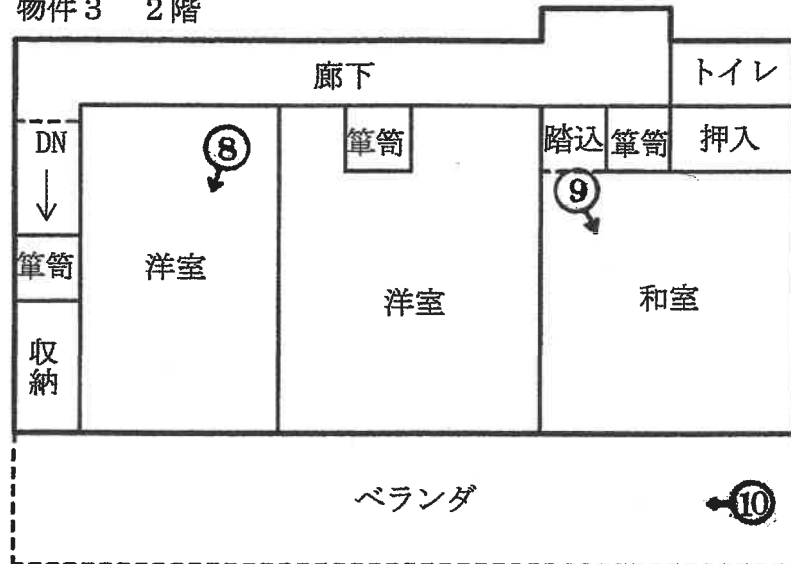
建 物 間 取 図



物件3 1階



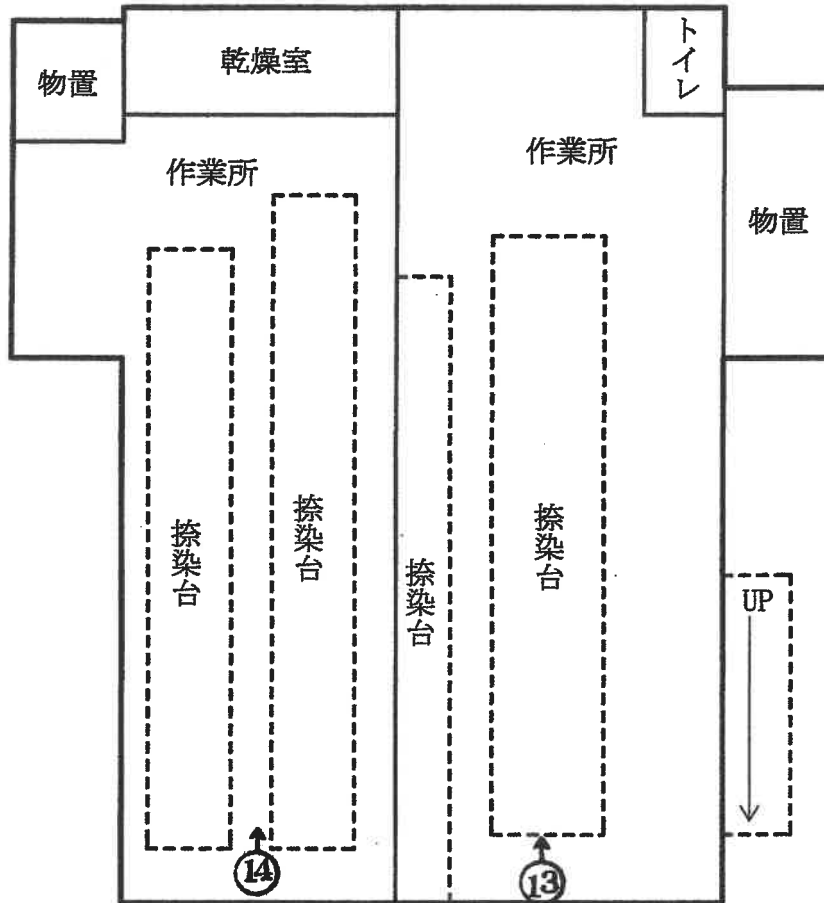
物件3 2階



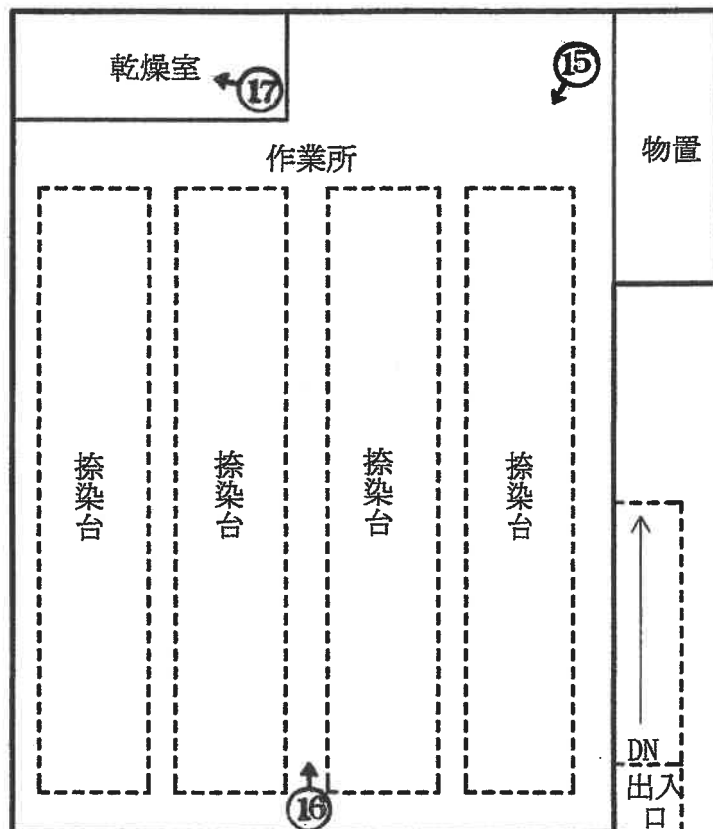
●○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

物件5 1階



物件5 2階



←○写真撮影位置・方向



①



②

②～⑩は物件3の建物



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

⑪～⑰は物件5の建物



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (ケ) 第 27 号
令和 8 年 4 月 15 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 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 3,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 80,000 円
物件2 (土地)	金 70,000 円
物件3 (建物)	金 690,000 円
物件4 (土地)	金 2,410,000 円
物件5 (建物)	金 720,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2、4の内訳価格は物件3、5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、5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 地積	桐生市菱町四丁目字岩下 2280番15 用悪水路 16m ²	宅地
2	所在地 地積	桐生市菱町四丁目字堀添 2256番23 宅地 13.46m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市菱町四丁目字岩下 2280番地4、 2280番地15 2280番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 82.09m ² 2階 60.53m ²	桐生市菱町四丁目字岩下 2280番地4
4	所在地 地積	桐生市菱町四丁目字岩下 2280番4 宅地 467.72m ²	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市菱町四丁目字岩下 2280番地4 桐生市菱町四丁目字堀添 2256番地23 2280番4の2 作業所 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 156.60m ² 2階 143.10m ²	1階 約166.95m ²
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R 両毛 桐生 駅 北 東 方 約 2.4 k m （道路距離）		
付 近 の 状 況	一般住宅のほか作業所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	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	－	
	そ の 他 の 規 制	土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規 模	497.18 m ²	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 17.3 m	奥行 約 17.0 m
	地 勢	ほぼ平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南 側 約 1.9m （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。 中間画地		
土地の利用状況等	範 囲	物件1一部、2一部、4一部	物件1一部、2一部、4一部
	利 用 状 況	物件3建物の敷地	物件5建物の敷地
	占 有 者	所有者	物件5建物所有者
	利 用 権 原	法定地上権	使用借権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成3年11月1日	同左
	建物最優先担保権	根抵当権 平成3年11月1日	根抵当権 平成7年6月28日
	最先時建物存否	存在	不存在
	最先時土地建物所有者	同一人	－
	建 物 新 築 時 期	昭和60年11月3日	平成4年5月15日
	件 外 建 物 隣 地 等	なし 市道、水路、住宅、駐車場等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	不明 桐生市水道局によると、本土地へは近隣数軒の個人連合管にて引込まれているとのこと。南側市道に本管は敷設されていないとのこと。	
	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、通常の費用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 壤 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作業所の敷地として利用されてきたため、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	・全部事項証明書によると、本土地は令和8年1月15日付で国土調査による成果が反映されているが、北側及び西側の境界杭一部を確認できなかった。 ・物件1一部は水路の一部として利用されている可能性がある。 ・売却対象外動産であるスチール製物置2基、木製物置1基が存在する。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新築年月日	昭和60年11月3日（全部事項証明書）
	経過年数	40.5年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	ALCパネル吹付タイル等
	内壁	砂壁、ビニールクロス等
	天井	化粧合板、石膏ボード等
	床	畳、フローリング、ビニールシート等
	設備	電気、給排水等
	その他	なし
床面積（現況）	1階	82.09㎡
	2階	60.53㎡
	延	142.62㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	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	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	特になし	

建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	平成4年5月15日 （全部事項証明書）
	経 過 年 数	34.0 年
	経済的残存耐用年数	0.0 年
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	石膏ボード等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	捺染台あり（建物間取図参照）
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	約166.95㎡
	2階	143.10㎡
	延	約310.05㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	作業所
	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 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	・ 本建物の北側及び西側に位置する土地境界杭を確認できなかった。このため、境界位置によっては本建物の北側及び西側一部は隣接地に越境している可能性がある。 ・ 1階が未登記増築されている。 ・ 着色剤等の動産が多数存在する。 ・ 消防法危険物と記載がある有機溶剤の一斗缶数個が存在する。	

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、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=オ
1	14,700	0.92	16.00	0.90	190,000
2	14,700	0.92	13.46	0.90	160,000
4	14,700	0.92	467.72	0.90	5,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	桐生	—	6
-----	----	---	---

基準価格 18,300 円/㎡ × 時点修正 98.3 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 119.0 ÷ 標準画地価格 14,700 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和7年7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、セットバック、供給処理施設、一部水路の可能性等 を考慮して -8% 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3、5）

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
3	182,000	142.62	0.01	260,000
5	151,000	310.05	0.02	940,000

※物件5建物は未登記増築部分も考慮して査定した。

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
3	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	40.5年			
	残価率	5%			
5	経済的全耐用年数	27.0年	0.05	(1 - 60%)	0.02
	経過年数	34.0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	190,000	0.45	30,000
	190,000	0.10	10,000
2	160,000	0.45	20,000
	160,000	0.10	10,000
4	5,690,000	0.45	840,000
	5,690,000	0.10	380,000

ア 本土地における物件3、5建物の土地利用面積を建築面積に応じて按分した。

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	190,000	-40,000	—	0.90	0.60	80,000
2	160,000	-30,000	—	0.90	0.60	70,000
3	260,000	+890,000	1.00	1.00	0.60	690,000
4	5,690,000	-1,220,000	—	0.90	0.60	2,410,000
5	940,000	+400,000	1.00	0.90	0.60	720,000
一括価格 (合計)						3,970,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 土地は土壤汚染リスクの可能性があること、物件5建物は捺染台が設置されていることや着色剤等の動産が残置される可能性があること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

基準地 価格【 桐生 — 6 】

所 在 : 桐生市菱町二丁目字内膳屋敷1811番8

価 格 : 18,300 円／ m^2

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 2.9 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 231 m^2

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 5.5 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 : 一般住宅が多く小規模作業所も混在する地域

第7 附属資料

位置図

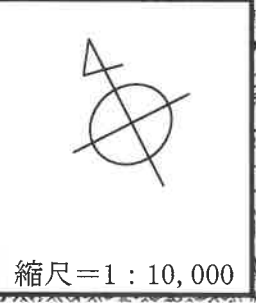
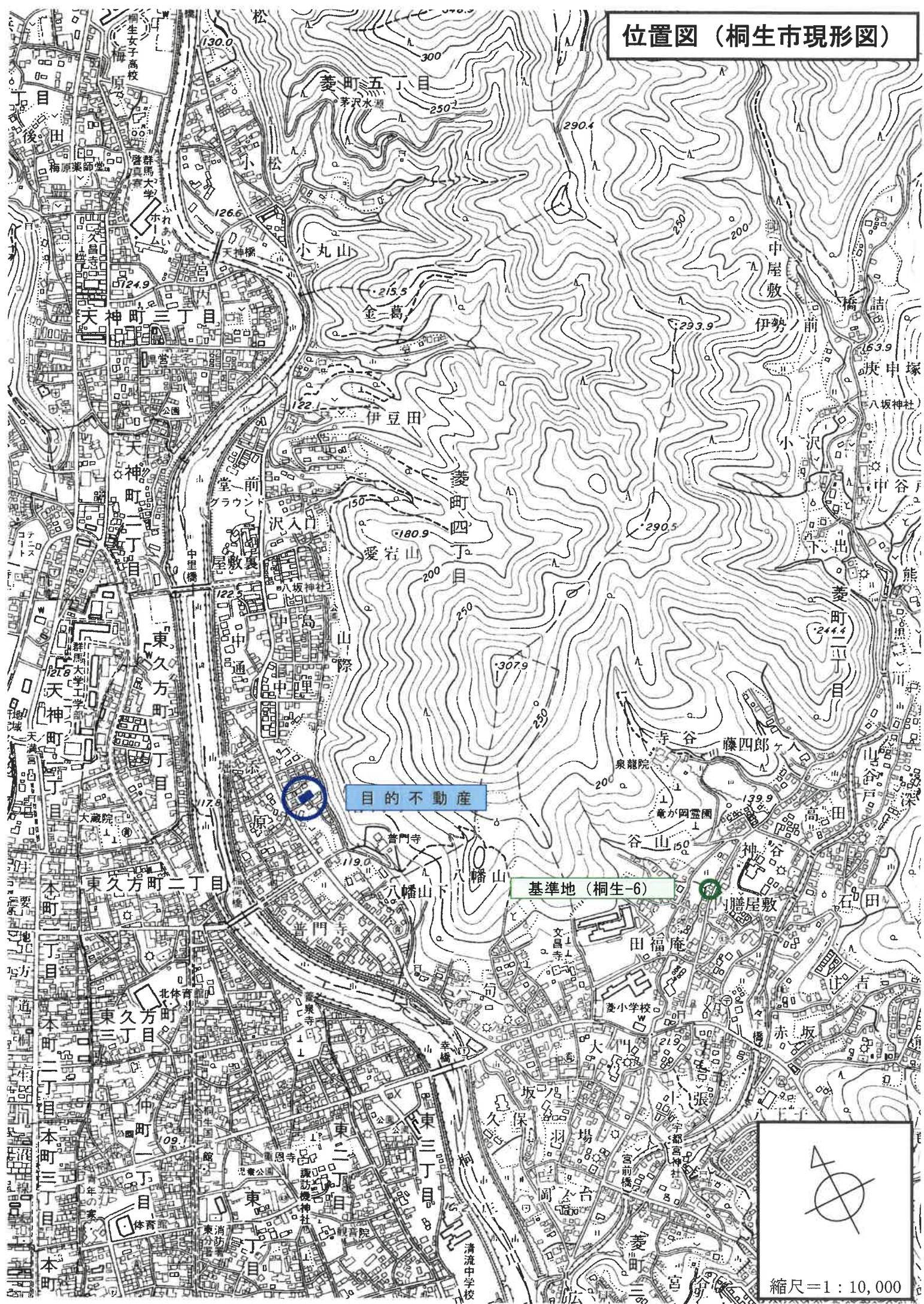
公図写

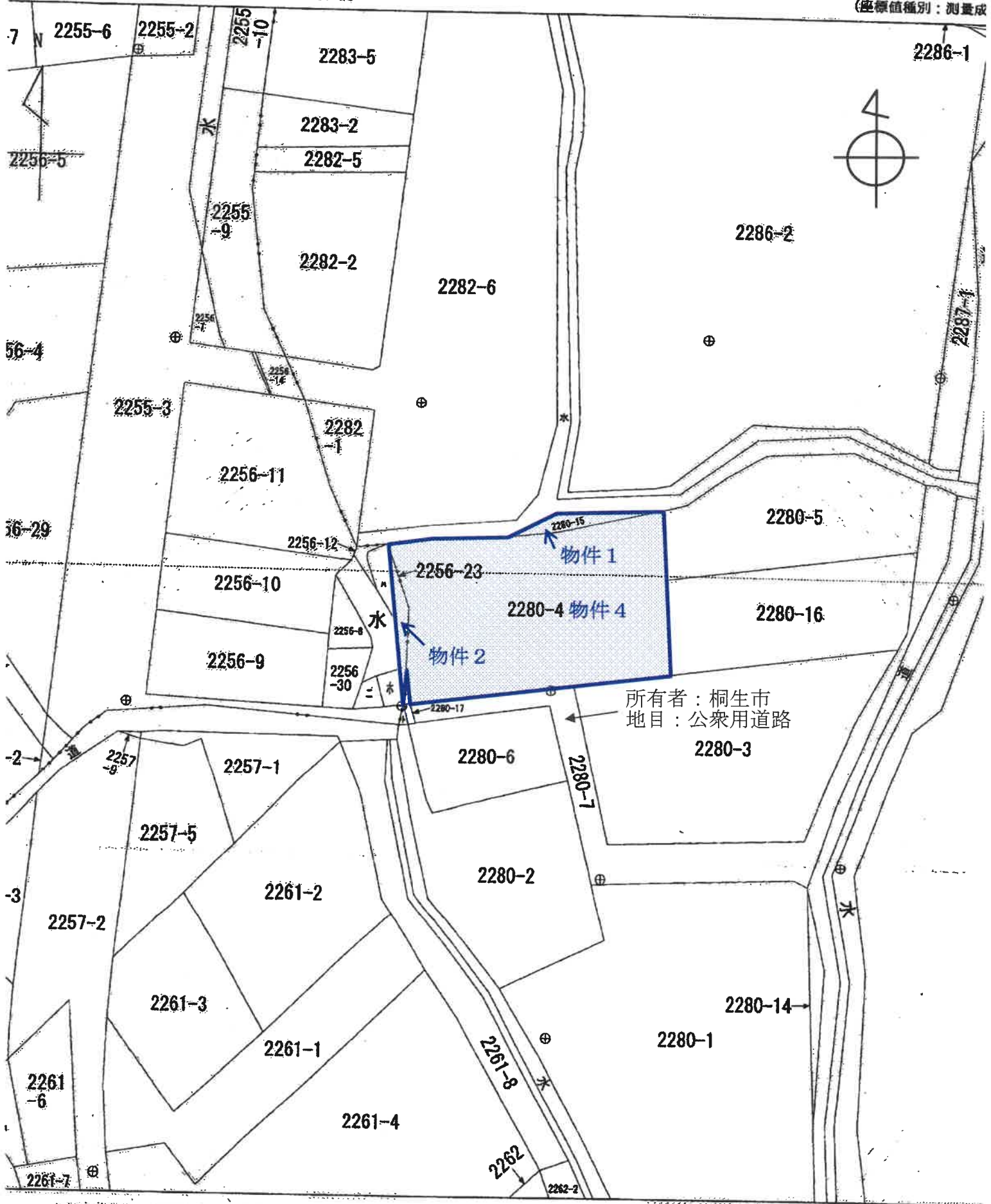
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（桐生市現形図）





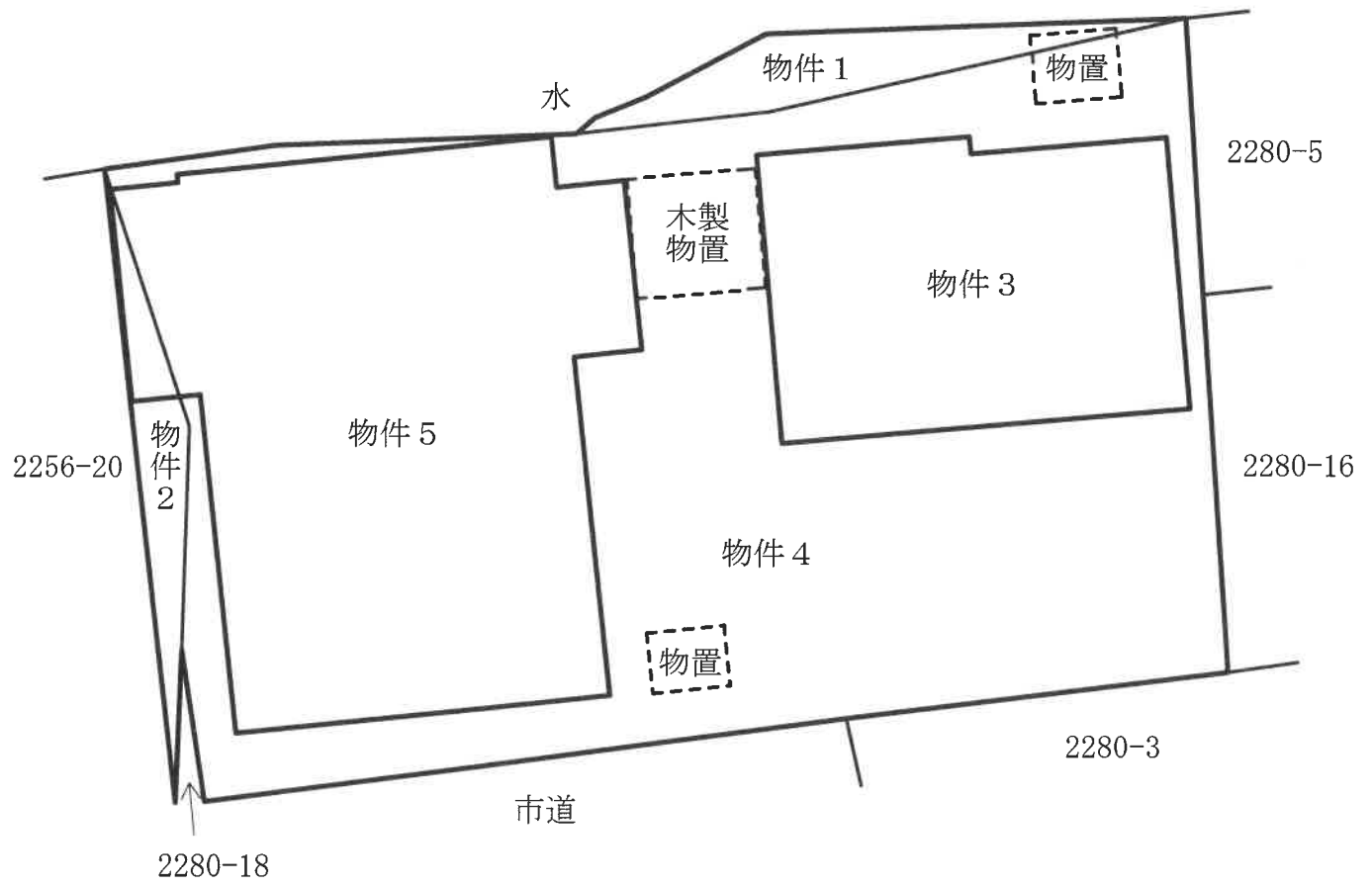
(座標値種別：測量成果)

縮尺：500分の1

公図写

地番区域見附
表町4

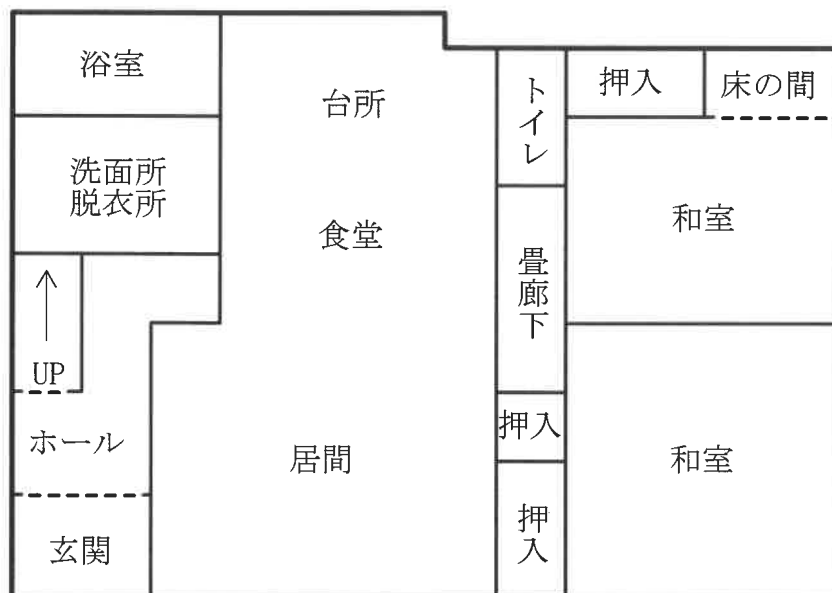
土地建物位置関係図



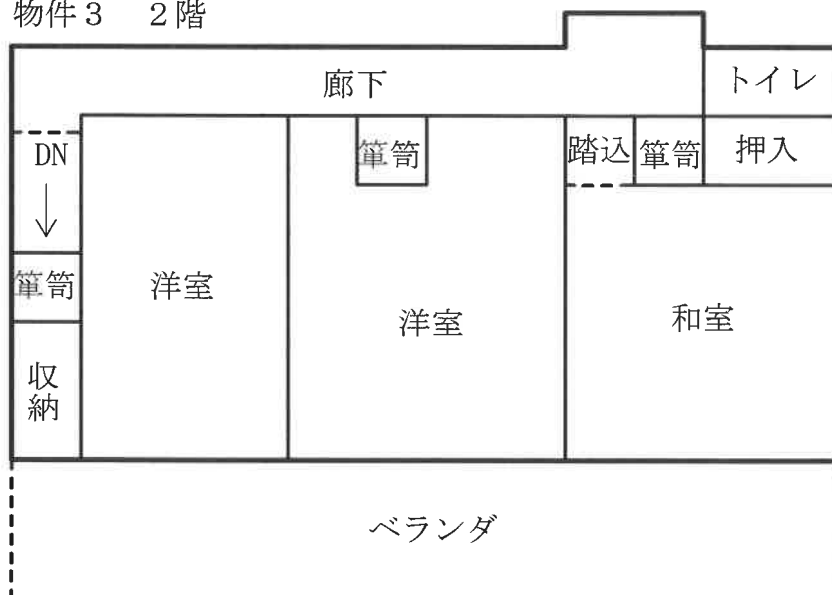
建 物 間 取 図



物件3 1階



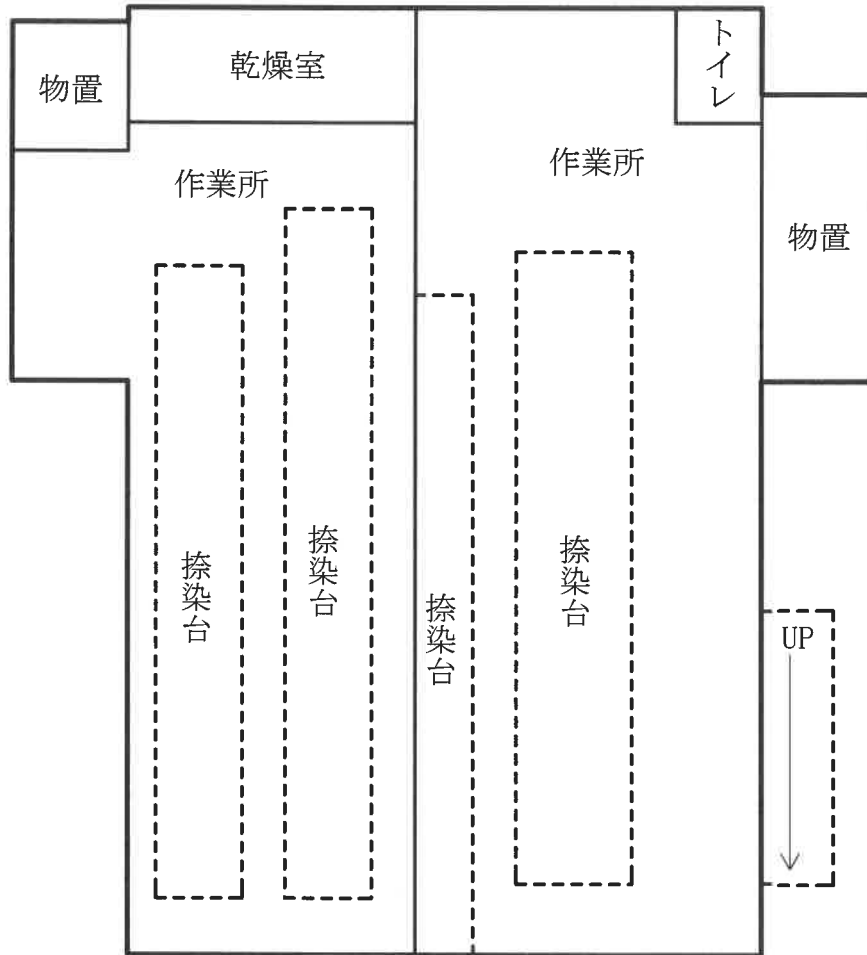
物件3 2階



建 物 間 取 図



物件 5 1 階



物件 5 2 階

