

(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ける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 (買受申出入(個人) 本人用)		
前橋地方裁判所 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。

令和7年（ケ）第5号

このファイルは、

物件番号1～3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 10 月 13 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 11 月 12 日から 令和 8 年 11 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 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 12 月 17 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 12 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 3 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 10 月 13 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	5,300,000 4,240,000	一括	1,060,000	214,956	38,380
1	3,350,000				
2	950,000				
3	1,000,000				

物 件 目 録

1 所 在 桐生市相生町二丁目字宿
地 番 8 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 9 3 7 . 1 6 平方メートル

2 所 在 桐生市相生町二丁目字宿 8 2 1 番地 1
家屋 番号 8 2 1 番 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨・木造スレート瓦・スレート葺平家建
床 面 積 2 3 6 . 2 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 4 0 7 平方メートル

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

3 所 在 桐生市相生町二丁目字宿 8 2 1 番地 1
家屋 番号 8 2 1 番 1 の 3
種 類 倉庫 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 2 . 4 1 平方メートル
2 階 1 4 3 . 2 9 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 2 5 9 平方メートル

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

物件 2

間取図上の 番号	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月日	製造者
⑤	クレーン⑤ (天井走行式)	FS-EH	4502337	不明	二葉製作所
⑥	金属洗流装置	ST-1型3-4式	27083	1989年4月	佐藤機械工業

物件 3

間取図上の 番号	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月日	製造者
②	クレーン② (天井走行式)	MH5020	不明	不明	ニッチ
③	クレーン③ (天井走行式)	不明	不明	不明	二葉製作所
④	クレーン④ (天井走行式)	不明	不明	不明	日立

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 13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1～3】

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2, 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2, 3】

本件建物（物件番号2）と本件建物（物件番号3）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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 桐生市相生町二丁目字宿
地 番 8 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 9 3 7. 1 6 平方メートル

2 所 在 桐生市相生町二丁目字宿 8 2 1 番地 1
家屋 番号 8 2 1 番 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨・木造スレート瓦・スレート葺平家建
床 面 積 2 3 6. 2 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 4 0 7 平方メートル

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

3 所 在 桐生市相生町二丁目字宿 8 2 1 番地 1
家屋 番号 8 2 1 番 1 の 3
種 類 倉庫 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 2. 4 1 平方メートル
2 階 1 4 3. 2 9 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

床 面 積 1 階 約 2 5 9 平方メートル

物 件 目 録

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

物件 2

間取図上の 番号	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月日	製造者
⑤	クレーン⑤ (天井走行式)	FS-EH	4502337	不明	二葉製作所
⑥	金属洗流装置	ST-1型3-4式	27083	1989年4月	佐藤機械工業

物件 3

間取図上の 番号	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月日	製造者
②	クレーン② (天井走行式)	MH5020	不明	不明	ニッチ
③	クレーン③ (天井走行式)	不明	不明	不明	二葉製作所
④	クレーン④ (天井走行式)	不明	不明	不明	日立

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 5 月 1 5 日受理
令和 7 年 7 月 2 4 日提出

現況調査報告書

（ 物 件 1 ～ 3 ）

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 | 桐生市相生町二丁目字宿 |
| | 地 番 | 8 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市相生町二丁目字宿 8 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート瓦・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 6. 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市相生町二丁目字宿 8 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 1 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 2. 4 1 平方メートル
2 階 1 4 3. 2 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県桐生市相生二丁目 821番1 (住居表示未実施)	
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2	
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: 約407㎡	
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 (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	☒ 本建物と物件3の建物が、それぞれの隔壁を取り除いて一体として利用されている (「執行官の意見」参照)。	
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	群馬県桐生市相生二丁目 821番1 (住居表示未実施)	
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 工場・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約259㎡ 2階 143.29㎡	
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(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	☒ 本建物と物件2の建物が、それぞれの隔壁を取り除いて一体として利用されている(「執行官の意見」参照)。	
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 (債務者兼所有者代表者)	1 私は、有限会社新貝製作所の代表者です。会社は破産手続中です。 2 本件建物は、令和5年11月ころまで工場として使用していました。 3 増改築の時期や経緯は分からなくなりましたが、増築した部分があるほか、2つの建物が接していた部分の壁をなくして一体的に利用していました。 4 屋根の一部が破損してしまい、雨漏りする部分があります(写真⑧)。 5 工場では金属製品の加工をしていました。プレス後にトリクロロエチレンを使用して洗浄を行っていたので、工場敷地内の空気や土壌に有害物質が残留しているかもしれません。
■ B (破産管財人)	1 私は債務者兼所有者の破産管財人です。本件物件は私が管理しています。 2 本件土地建物には機械器具類が多数ありましたが、売却可能なものは全て売り渡しが完了しています。 3 時期は未定ですが、本件土地建物は破産財団から放棄する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 建物の利用状況

物件2の建物及び物件3の建物は互いに近接して存在していたところ、それぞれの建物が接する部分の隔壁を除去し二つの建物を一体的に利用している。

3 土壌汚染のリスク

土壌汚染のリスクについて、専門業者による簡易評価では、「有害物質の使用・埋め立ての可能性が高い」との結果が示された。そのため、買受人は浄化等の対策措置が必要になるおそれがあることに留意されたい。

4 売却対象範囲

(1) カーポート

物件1の土地上に三個のカーポートがある。これらは鉄製の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。

また、上記カーポートの一つに分離できない機械（土地建物位置関係図のクレーン①）が設置されている。

(2) 物置

本件土地上に物置がある。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。

(3) 工場抵当法適用対象の機械

① 本件建物について、登記上の種類は「工場」であり、建物内に設置された機械等を使用して金属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 Bの陳述によればほとんどの機械類は売却済みであるが、現状、本件各建物に別紙機械等一覧のと通りの機械器具類が残置されている。

③ そうすると、上記残置された機械等は工場抵当法第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。

④ ただし、上記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。

(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)

機械等一覧

物件 2

間取図上の 番号	機械名	機種（形式）	製造番号	製造年月	製造者
⑤	クレーン （天井走行式）	FS-EH	4502337	不明	二葉製作所
⑥	金属洗流装置 （写真⑰）	ST-1 型 3 - 4 式	27083	1989年4月	佐藤機械工業

物件 3

間取図上の 番号	機械名	機種（形式）	製造番号	製造年月	製造者
②	クレーン(写真⑱) （天井走行式）	MH5020	不明	不明	ニッチ
③	クレーン （天井走行式）	不明	不明	不明	二葉製作所
④	クレーン （天井走行式）	不明	不明	不明	日立

(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7年5月22日 11:40-12:10	前橋地方法務局 桐生支局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■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5月22日 16:30-16:50	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7年5月22日 13:15-13:25	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年6月16日 14:20-16:05	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■A及びB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7年6月16日 評価人同行

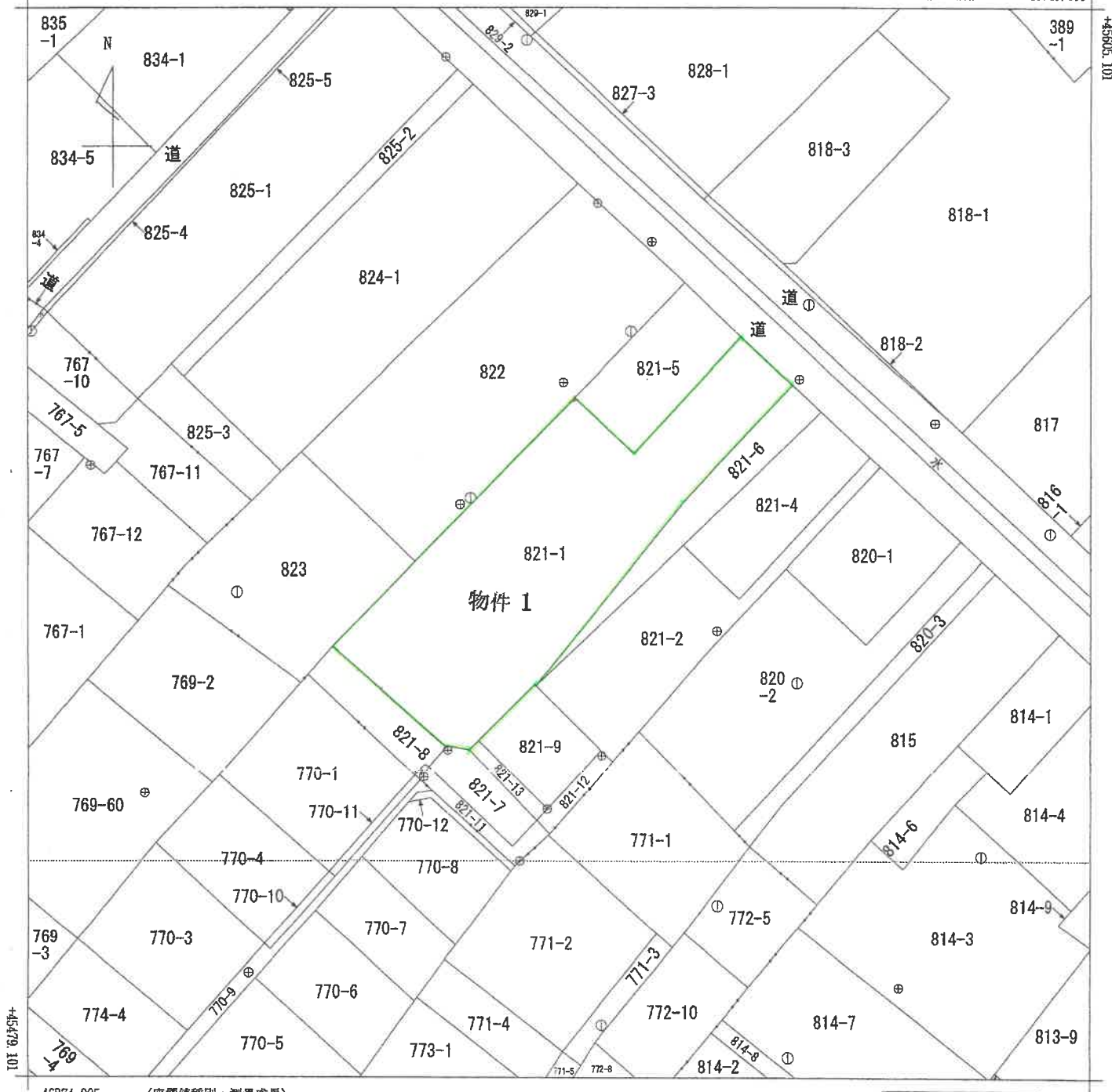
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

イ 813-1 ハ 767-13 ※ 821-10
ロ 834-2 ニ 769-1

(座標値種別：測量成果)

-46749.005



-46874.005

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
相生町2丁目

請求部	所 在	桐生市相生町二丁目字宿					地 番	821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8年12月				備付年月日(原図)	平成9年11月12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7年4月14日

前橋地方務局桐生支局

登記官

請求番号：24-3

(1/1)

(8 枚目)

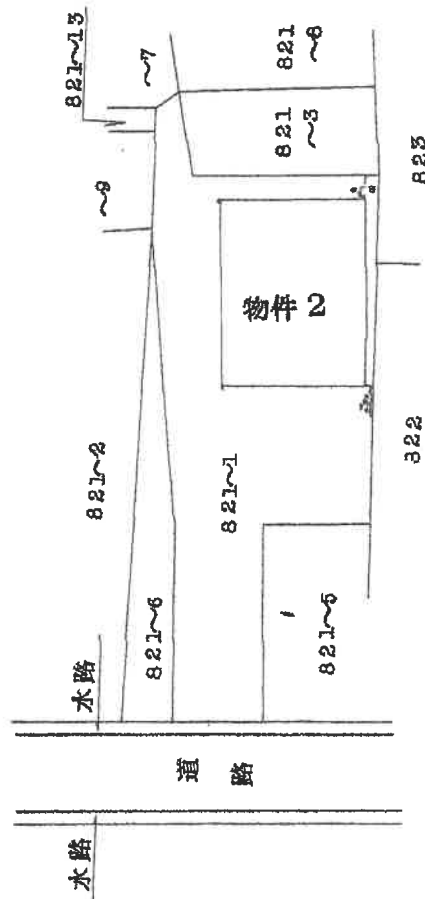
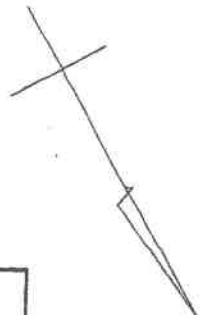
登記年月日：昭和42年8月31日

105853

家屋番号	821番1
建物の所在	桐生市相生町二丁目字宿821番地1

各階平面図

作製年月日	昭和四十二年八月貳貳日
作製者	土地家屋調査士



縮尺	1/500
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 群馬県地方整備局桐生支局

登記簿

A3をA4に縮小

105854

家屋番号	821番1
建物の所在	桐生市相生町二丁目字宿821番地1

各階平面図

42.8.7/

昭和四十二年八月貳貳日	作製年月日
作製者	士地家屋調査士

1319

0.17
4.55

1319

1336

1774

床面積

13m19 × 13m36	=	176.2184
4m55 × 13m19	=	60.0145
合計		236.2329

縮尺	1/200
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 前橋地方方法務局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

105855

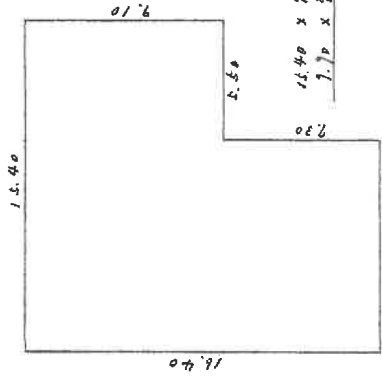
家屋番号

821-1-3

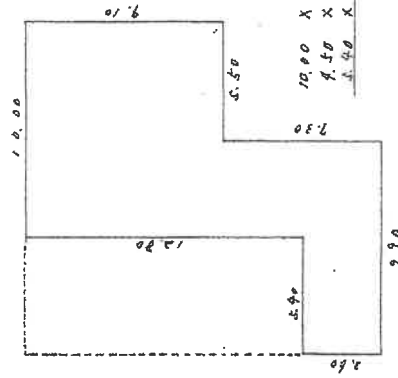
建物の所在

相模市相生町2丁目字宿 821-1

1 階



2 階



(日 冊 第 15)

縮 尺 1/250 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五参年参月参四日

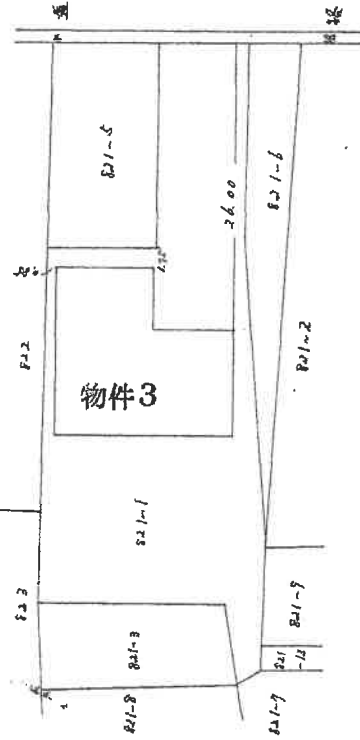
作製年月日
昭和五参年参月九日

作製者

土地家屋調査士

申請人

物件3



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4月14日 前橋地方方法務局相生支局

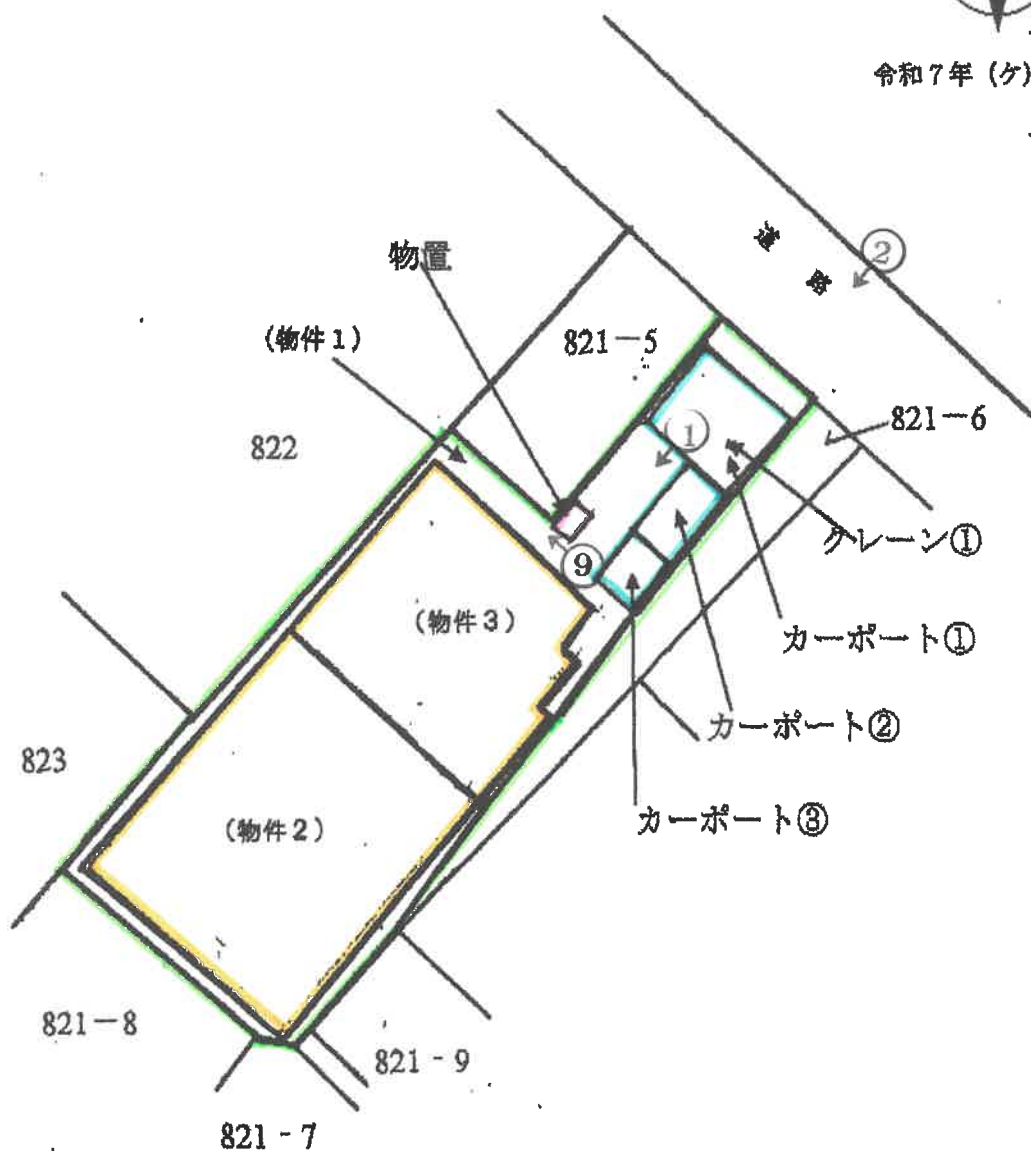
登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



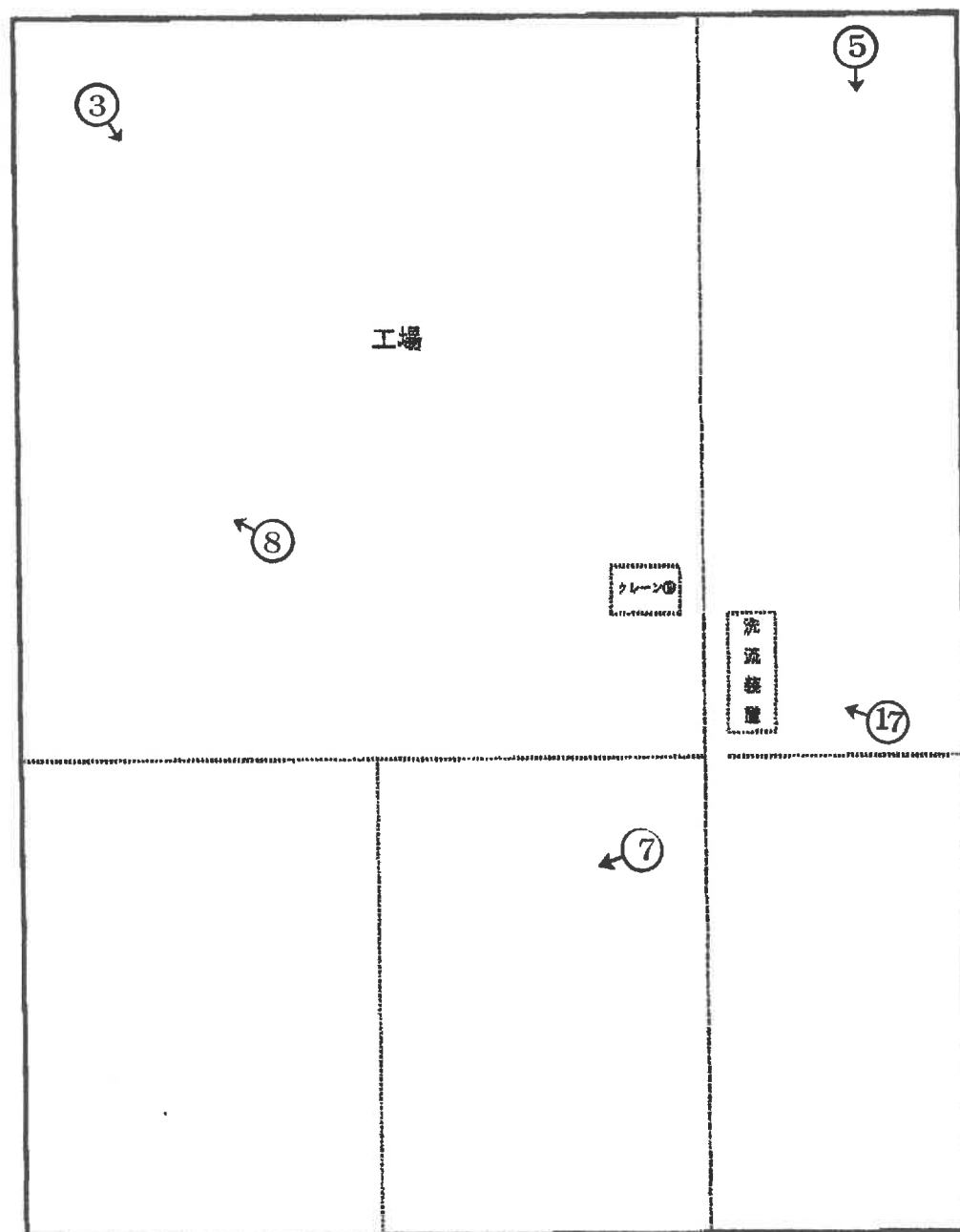
令和7年(ケ)第5号



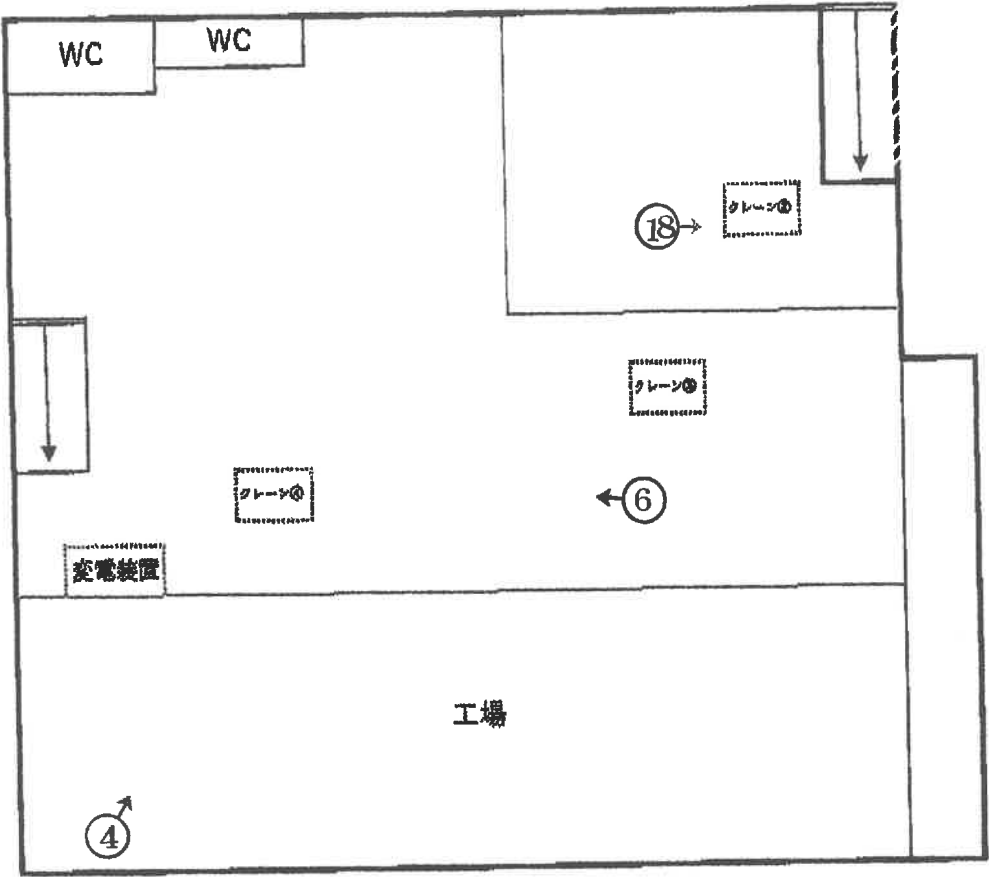
縮尺 1 : 500

←○ 写真撮影位置・方向

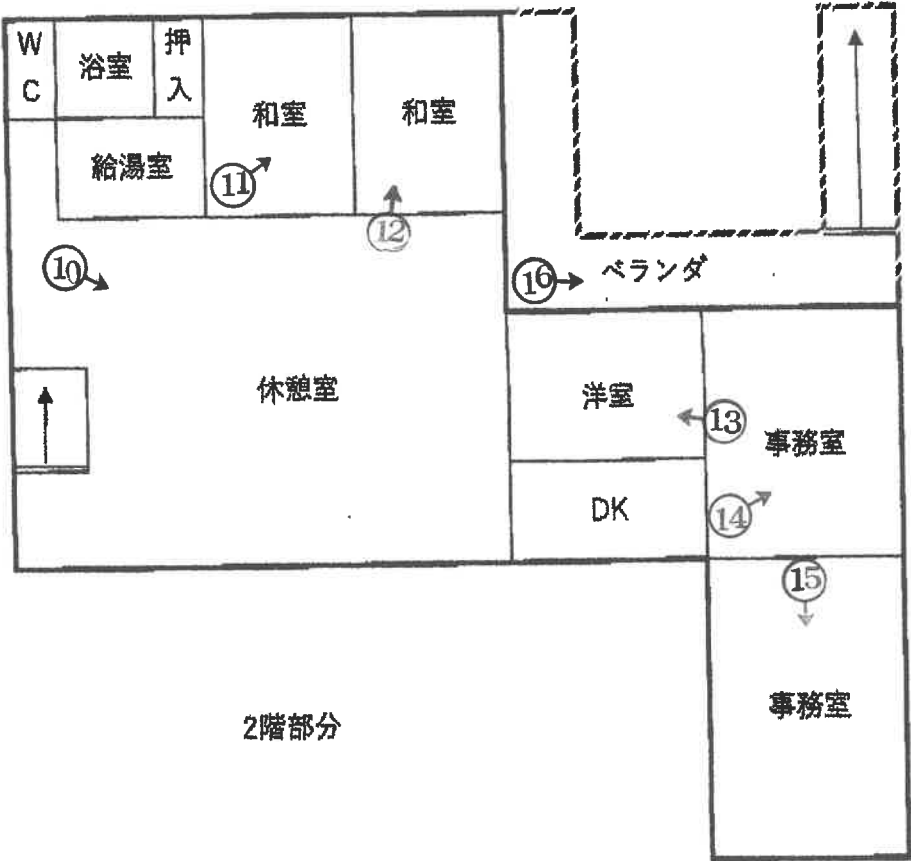
間取図



←○ 写真撮影位置・方向



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



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩⑥



⑩⑦



⑩⑧

令和7年（ケ）第5号
令和7年6月16日 現地調査
令和7年7月25日 評価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

評 価 書

(物件1～物件3)

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭

第1 評価額

一 括 価 格	
8,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	5,590,000円
物件2(建物)	1,590,000円
物件3(建物)	1,660,000円

＊物件1、2、3の工場抵当法2条に基づく機械器具(別紙目録のとおり)②～⑥は製造年が不明のものがほとんどで製造されて約36年程度経過したものもあり、使用できるか不明であることから価値なしと判断し、評価額は0とした。

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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2、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2、3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
1	所在地 地目 地積	桐生市相生町二丁目 821番1 宅地 937.16m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市相生町二丁目821番地1 821番1 工場 軽量鉄骨・木造スレート瓦・スレート葺平家建 236.23m ²	床面積 約 407.00m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市相生町二丁目821番地1 821番1の3 倉庫 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 212.41m ² 2階 143.29m ²	床面積 1階 約 259.00m ²
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1)

位置・交通		東武桐生線『相老』駅南東方約0.9km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況		国道沿いに一般住宅、店舗、小規模工場等の混在する路線商業地域。地域周辺は一般住宅のほか、小規模工場、店舗等の見られる路線商業地域である。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	都市計画道路(3・4・16如来堂相生線、16mに拡幅予定)
画地条件等	地積	登記簿とほぼ同程度	
	間口	約8m	
	奥行	約59m	
	形状	不整形の土地	
	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9.5m舗装国道(国道122号線・建築基準法42条1項1号道路)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		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、通常の費用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。	
特記事項		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。 ② 桐生市役所都市計画課によれば、接面道路は都市計画道路として計画決定されており、本件土地上に計画道路予定地はないとのこと。また、事業決定は未定とのこと。 ③ 物件2は建物内に金属製品製造・加工業の設備(金属洗流装置等)が見られ専門調査会社に土壌汚染資料調査(評価人が提出した資料に基づき土壌汚染の可能性があるか否かを判定する調査で現地調査は行なわない調査)を依頼を行なったところ「有害物質の使用・埋立の可能性が高い」との回答があった。なお、実際の汚染の有無を調べるための調査は未実施である。 ④ 物件1の土地上に三個のカーポートがある。これらは鉄製の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。また、カーポート①(土地建物位置関係図上の番号)にはクレーン①(天井走行式、型式・製造番号・製造年月日は不明、製造者:日立)が存在する。 ⑤ 本件土地上に物置がある。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 建物の概況及び利用状況(物件2)

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	固定資産課税台帳によれば昭和22年新築、昭和42年、昭和46年、昭和49年増築
	経過年数	78年
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	軽量鉄骨・木造
	屋根	スレート瓦、スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	—
	天井	—
	床	コンクリート等
	設備	電気、水道等
	その他	—
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:工場 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材	普通
	施工程度	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工場(不使用)として占有している。	
特記事項	① 本建物と物件3の建物が、それぞれの隔壁を取り除いて一体として利用されている。	

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52年12月15日新築
	経過年数	48 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	石膏ボード等
	床	塩ビシート等
	設備	電気、水道等
	その他	ー
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:工場 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材	普通
	施工程度	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事務所・倉庫(空き家)として占有している。	
特記事項	① 本建物と物件2の建物が、それぞれの隔壁を取り除いて一体として利用されている。	

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)

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1(2)	35,200	64%	471.31	90%	9,560,000
1(3)	35,200	64%	465.85	90%	9,450,000

*物件1に対する物件2、3の敷地の地積を物件2、3の建物面積による割合により上記のとおり算定した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生5-6

公示価格 35,300円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ÷ 標準画地価格 35,200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1 : 0.64 規模、形状等

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2、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	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
2(主)	90,000	407.00	2.50%	920,000
3(主)	110,000	402.29	2.50%	1,110,000
計				2,030,000

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
	残価率 全 残存 全		
2(主) :	(5%) { (27 - 0) / 27 } × (1 - 0.50)	≡	0.025
3(主) :	(5%) { (27 - 0) / 27 } × (1 - 0.50)	≡	0.025
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 (円) ア	土地利用権等割合 (%) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1(2)	9,560,000	30%	法定地上権	2,870,000
1(3)	9,450,000	30%	法定地上権	2,840,000
土地利用権等価格(合計)				5,710,000

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 土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オーカ 円
1	19,010,000	— 5,710,000		70%	60%	—	5,590,000円
2	920,000	+ 2,870,000	100%	70%	60%	0円	1,590,000円
3	1,110,000	+ 2,840,000	100%	70%	60%	0円	1,660,000円
一括価格(合計)							8,840,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件の利用内容、土壤汚染資料調査の結果(本書3ページ特記事項記載)の内容を考慮し、一定の市場性修正を行った。

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。

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5-6

所在	：	桐生市相生町二丁目880番4
価格	：	35,300 円／m ²
位置	：	相老駅500m
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	1,311m ²
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西9m県道、南東側道
用途指定等	：	準工業地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要	：	日用品店舗、営業所、一般住宅等が混在する地域

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

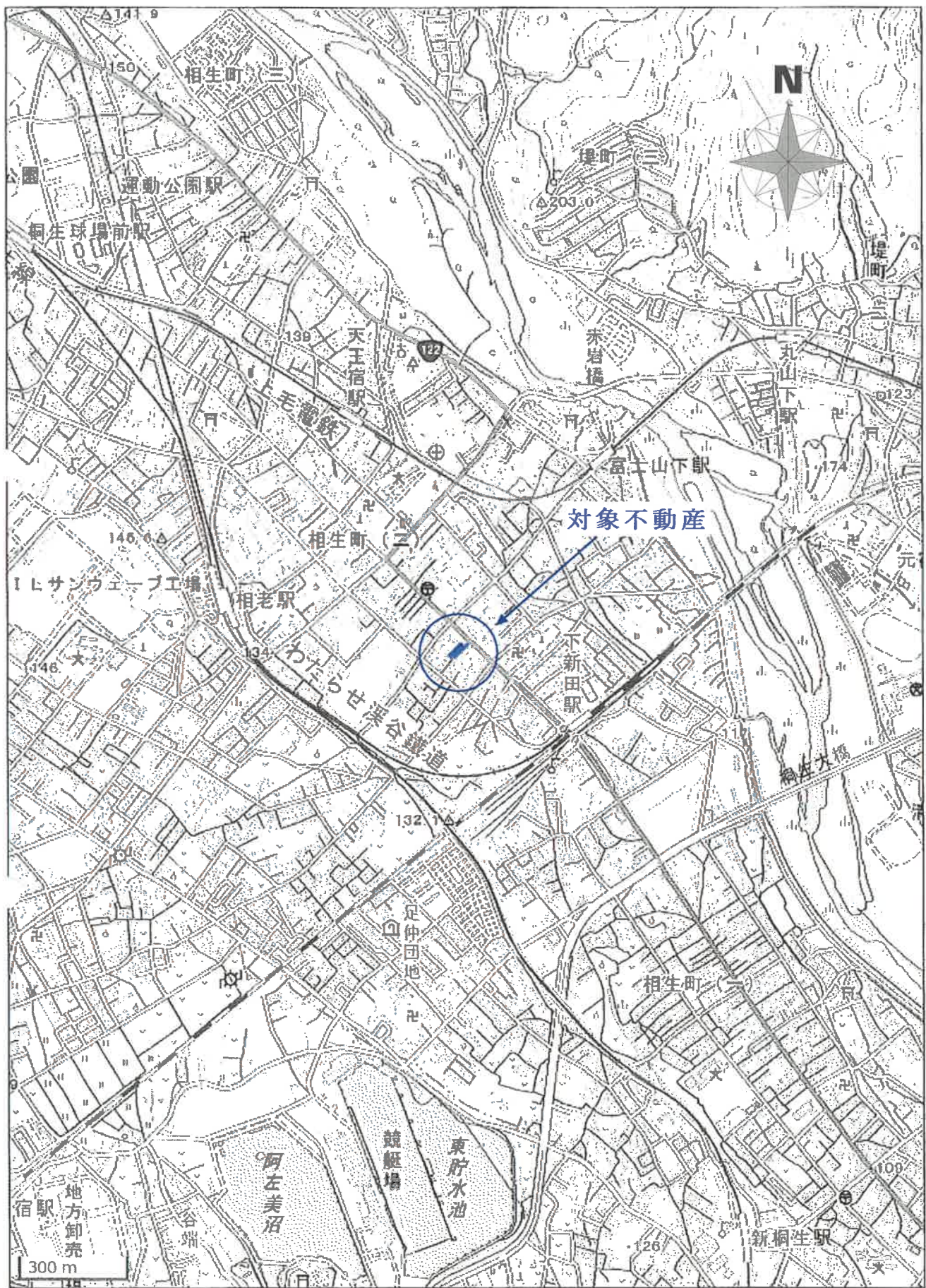
物件 2、3 の機械器具目録

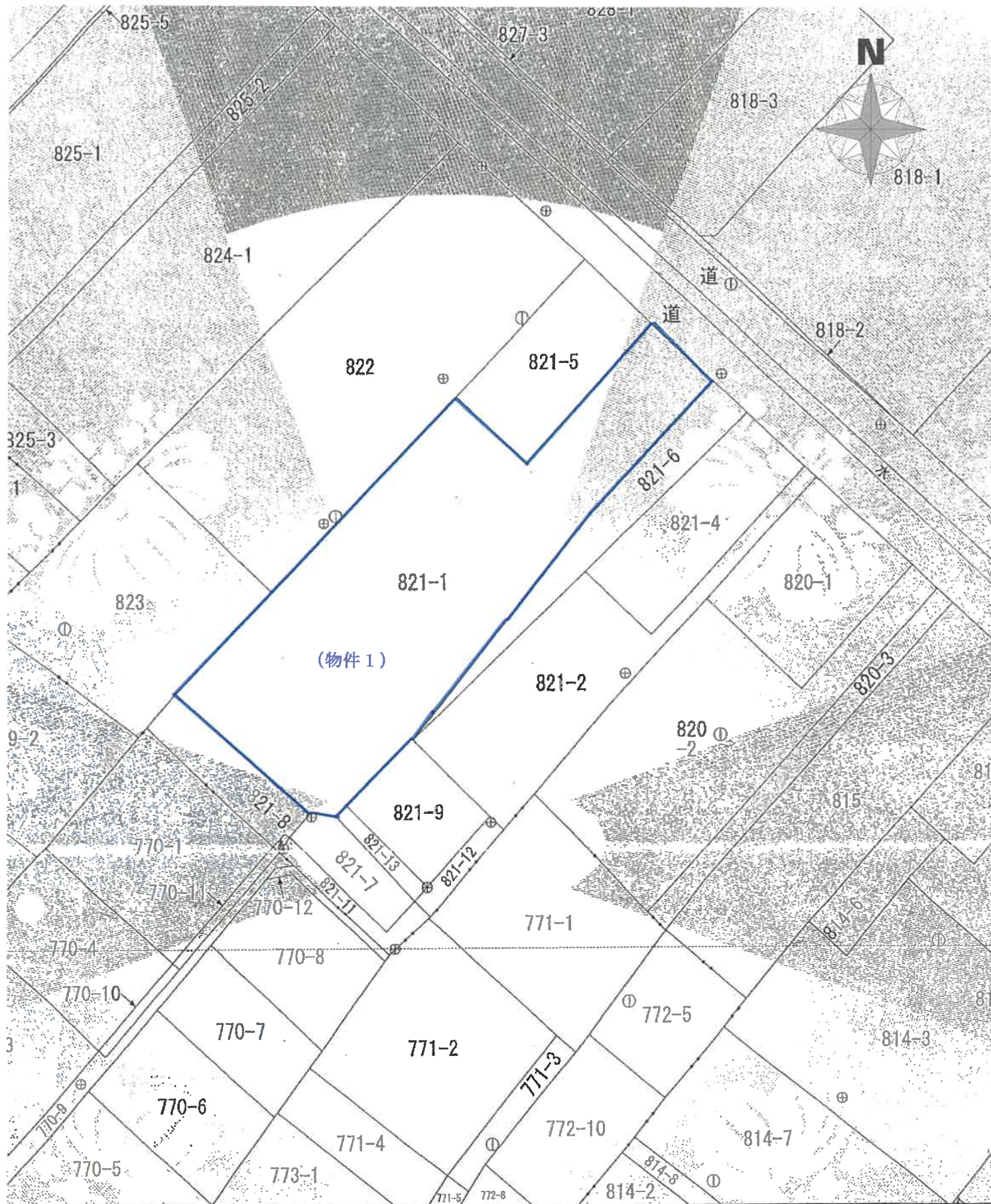
物件 2

間取図上の 番号	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月日	製造者
⑤	クレーン⑤ (天井走行式)	FS-EH	4502337	不明	二葉製作所
⑥	金属洗流装置	ST-1型3-4式	27083	1989年4月	佐藤機械工業

物件 3

間取図上の 番号	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月日	製造者
②	クレーン② (天井走行式)	MH5020	不明	不明	ニッチ
③	クレーン③ (天井走行式)	不明	不明	不明	二葉製作所
④	クレーン④ (天井走行式)	不明	不明	不明	日立





(補正: 測量成果)

公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

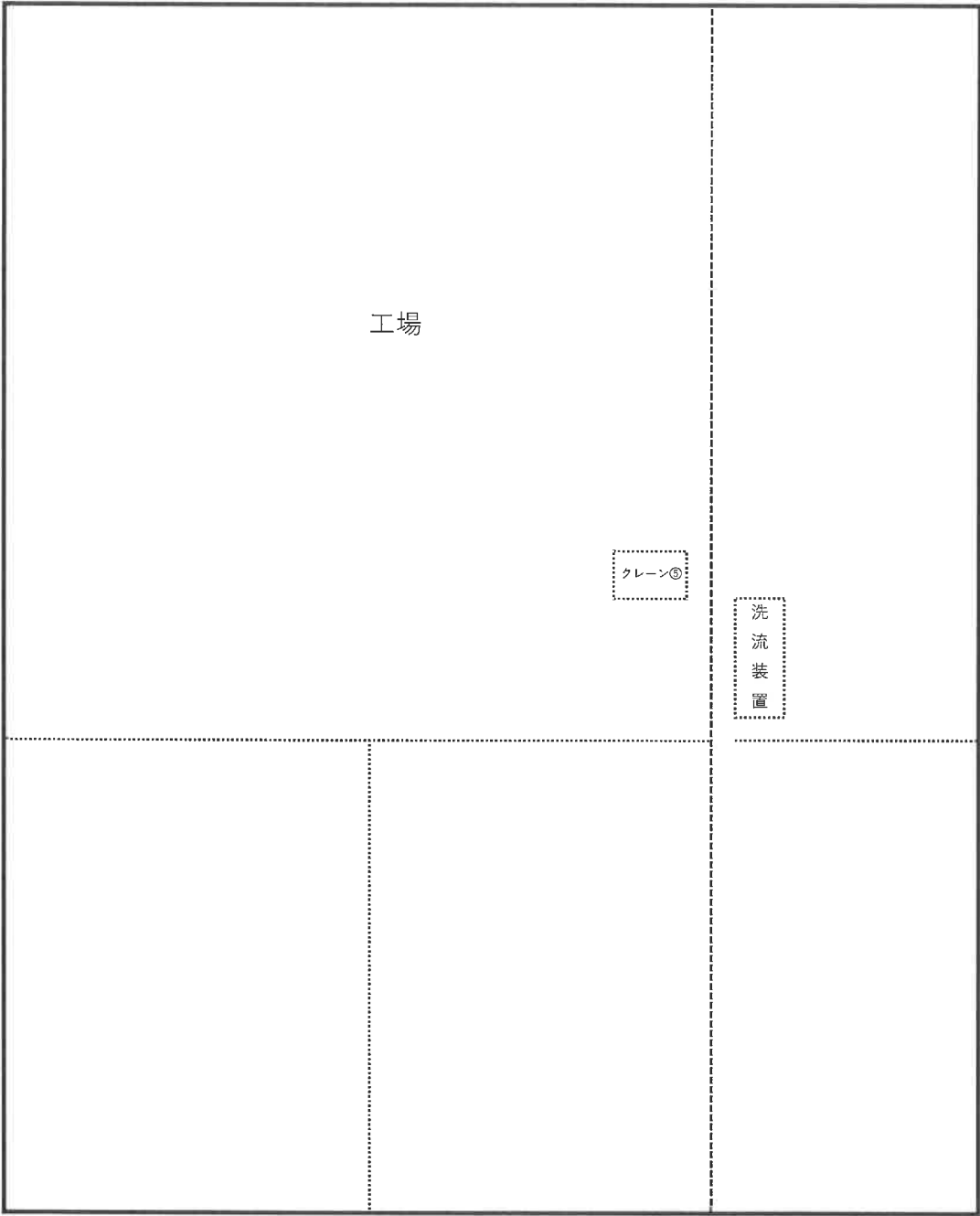
公 図 写

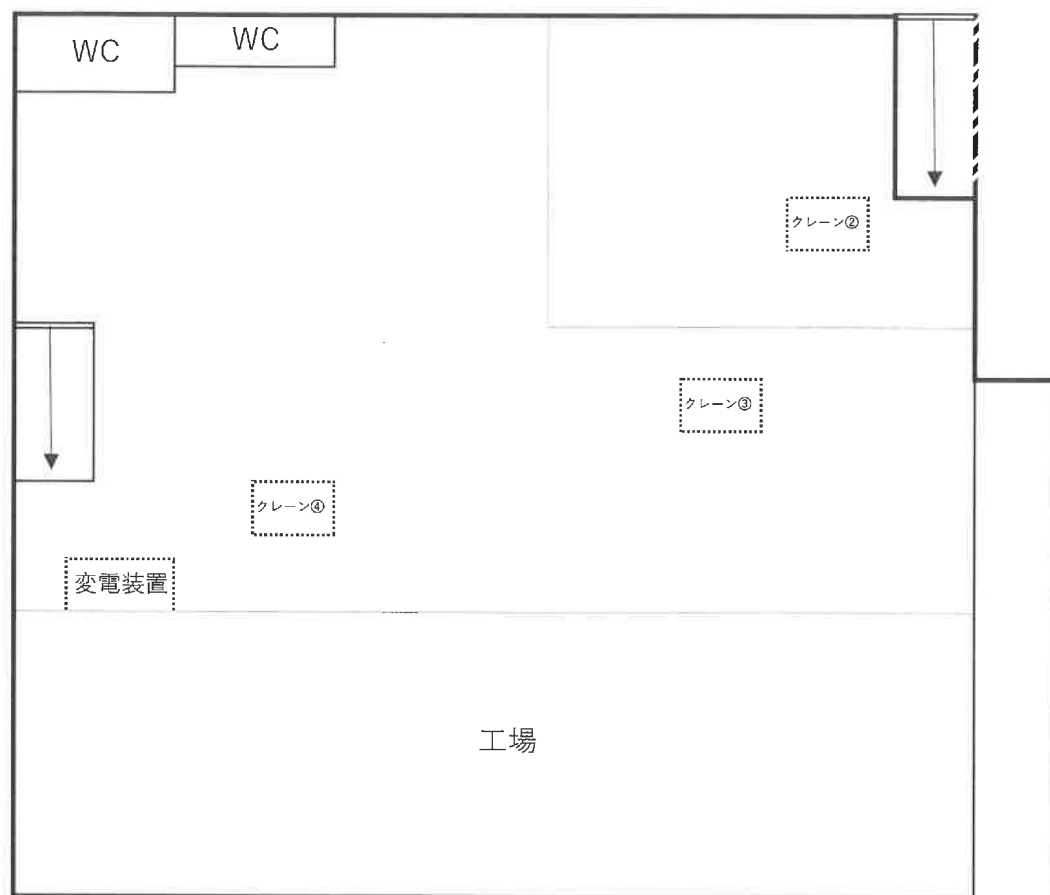
縮尺 1 : 500

地番区域見出し

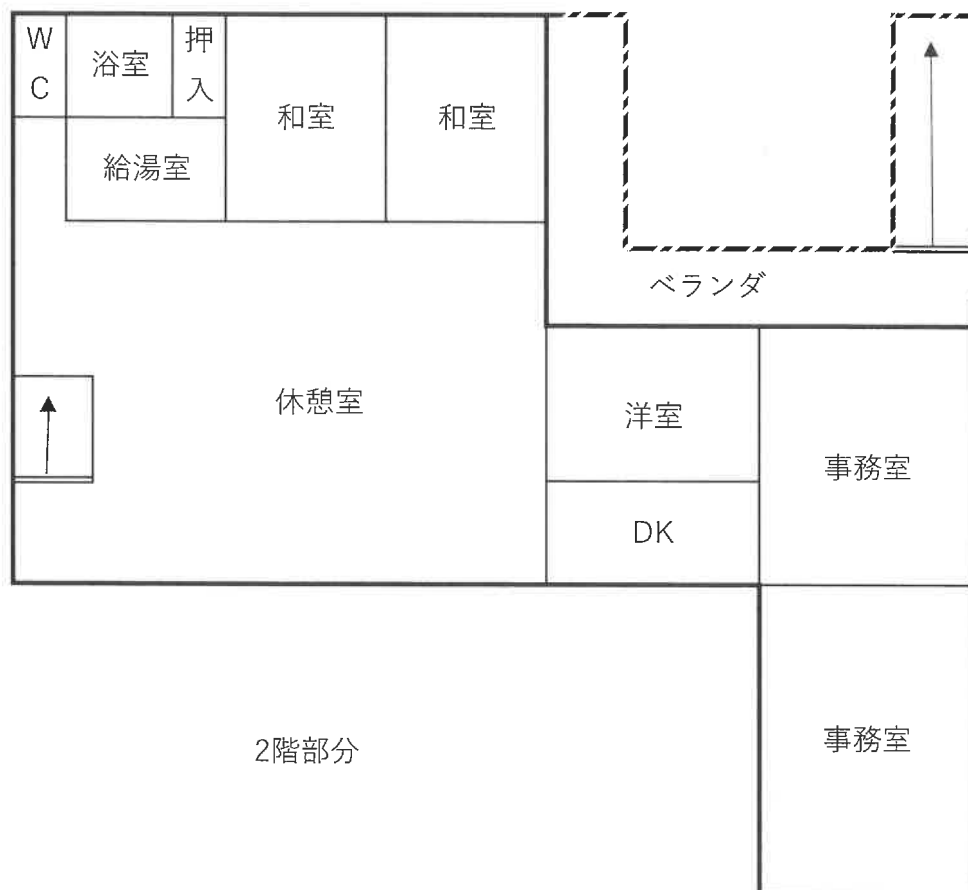
相生町2丁目

間取図





1階部分

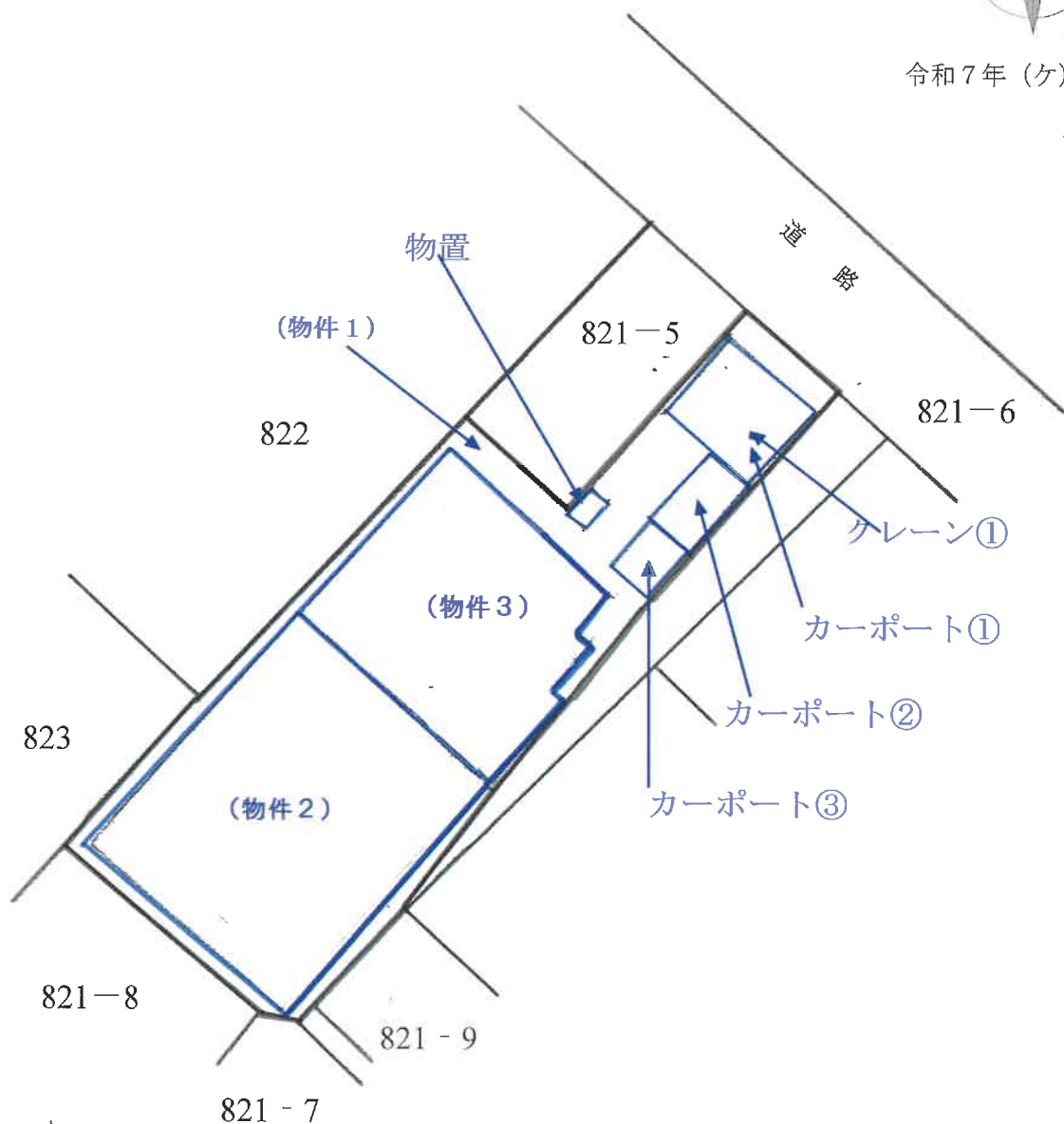


2階部分

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第5号



縮尺 1 : 500