

(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 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	3,480,000 2,784,000	一括	696,000	66,440	18,837
1	1,780,000				
2	120,000				
3	1,580,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市川内町五丁目字塚越
 地 番 1 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 3. 1 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部山林
- 2 所 在 桐生市川内町五丁目字塚越
 地 番 1 1 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 3. 1 8 平方メートル
- 3 所 在 桐生市川内町五丁目字塚越 1 1 6 番地 1
 家屋 番号 1 1 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 5. 3 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 6 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 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】

全方位において隣地との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 1 1 6 番 5）を通行のため利用している。

《 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 桐生市川内町五丁目字塚越
 地 番 1 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 3. 1 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部山林
- 2 所 在 桐生市川内町五丁目字塚越
 地 番 1 1 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 3. 1 8 平方メートル
- 3 所 在 桐生市川内町五丁目字塚越 1 1 6 番地 1
 家屋 番号 1 1 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 5. 3 6 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 4 月 1 6 日受理
令和 8 年 5 月 2 1 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 | 桐生市川内町五丁目字塚越 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 3. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市川内町五丁目字塚越 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市川内町五丁目字塚越 1 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 5. 3 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	群馬県桐生市川内町五丁目 116番地1 (住居表示未実施)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地一部山林 (物件1) ☒ 宅地 (物件2) ☐ ()	
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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上下に下記建物を所有し、占有している 建物の所在は物件1のみであるが、物件2も敷地延長部分 (通路) として一体利用されている ☐ 「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	☒ 物件1の土地の北西側は隣接地と一体的に山林となっている (写真⑩⑪) ☒ 物件1の土地は、全ての方位で隣地との境界が不明確な状況である ☒ 物件1の土地上下に太陽光発電設備がある	
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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 (空き家) 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	☒ 本件建物に附属して太陽光発電設備がある	
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)

執行官の意見 1

■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) 建物図面には附属建物（符号1）の形状等が記録されているが、この附属建物は滅失済みである（滅失登記も既済）。

2 破産管財人

- (1) 本件土地建物については、債務者兼所有者Aが破産者であるため、破産管財人Bが選任されている。
- (2) Bの事務担当者から以下のとおり聴取した。
 - ・本件建物には、令和8年3月下旬までAらが居住していた。
 - ・建物に設置された太陽光発電設備の所有者は建物と同一である。
 - ・全ての太陽光発電設備は現在稼働していない。
 - ・本件物件につき、時期は未定であるが、任意売却できない場合は破産財団から放棄する予定である。

3 物件2の土地（写真⑫）の利用状況について

- (1) 本土地は、東側の公道から本件建物敷地へ至る通路となっている。
- (2) 件外隣地（116番5の土地）の一部が一体的に舗装されているが、その部分の使用権原等については確認できなかった。
- (3) 隣接地（116番3、116番5）はいずれも更地であるため、現在のところ、本土地は専ら本件建物敷地に至るための通路であると考えられる。

4 建物の状態について

天井や壁紙は比較的新しく張り替えられた形跡があるが、床については畳・板張りの部分ともに、全体的に傷みが激しく沈みやたわみが生じている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見 2

5 売却対象範囲

(1) 本件建物に太陽光発電設備が設置されている。

これは主物である本件建物と所有者が同一であり、主物の常用に供されているといえるため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(2) 本件土地上に太陽光発電設備がある(写真⑨)。

これは、住宅の敷地である土地上に設置された小規模なものであり、容易に移動が可能な態様で設置されているため、売却対象外の動産となる。

6 その他

物件1の土地は全ての方位において隣地との境界が不明確な状況であり、土地上の太陽光発電設備の一部が隣地(115番2、116番3)に越境しているおそれがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年4月20日 13:50-14:05	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4月20日 15:25-15:35	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21日 11:55-12:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和8年5月8日 15:00-15:05	破産管財人事務所	☒ 鍵借受け (5/11 16:10 返却) ☒ 事務担当者から聴取
令和8年5月11日 13:35-14:30	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 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。

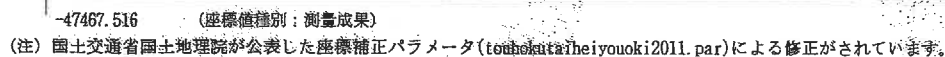
☒ 令和8年5月11日
 目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、破産管財人Bから借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年5月11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)



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。

(1/1)

(6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。
令和8年3月9日 前橋地方法務局 桐生支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

0129300 各階平面図



建築物階平面図

家屋番号 116-102

建築物の所在 桐生市川内町5丁目字横越116番地1

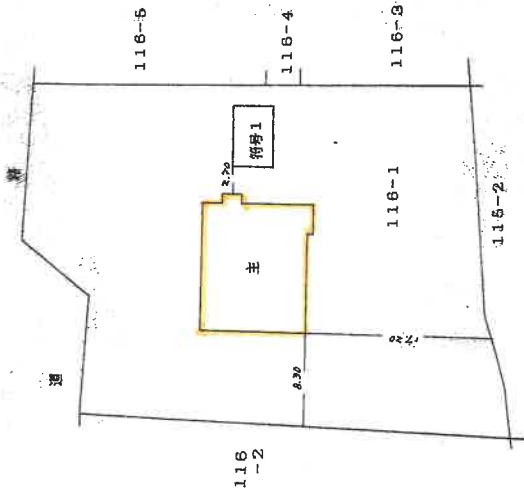


前建築物1号



求積表

5.460 X 3.640 =	19.874400
床面積	19.87㎡



作製者 土地家屋調査士

作年 平成15年10月31日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

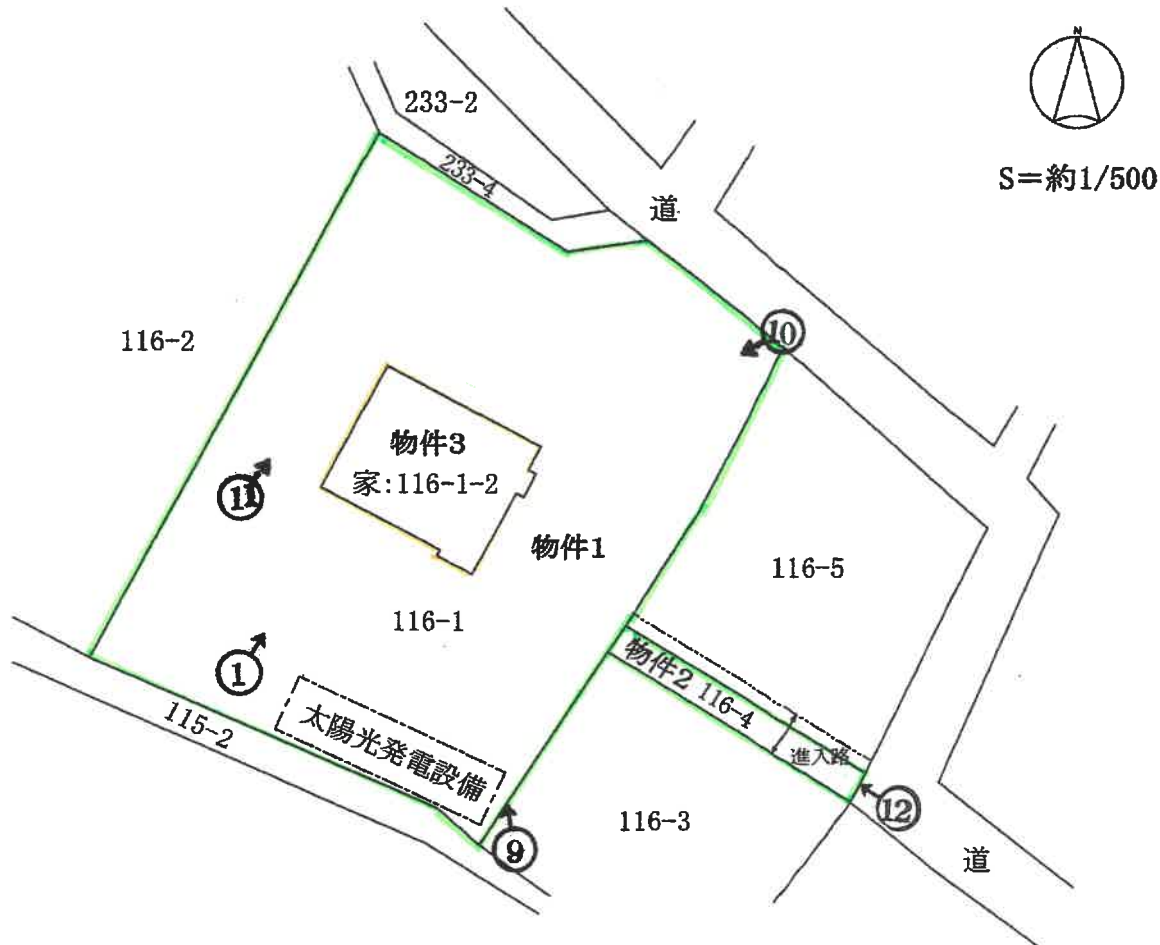
(1) 平成21年3月8日
本図面のうち附属建物1については閉鎖済である。

A3をA4に縮小

(8 枚目)

土地建物位置関係図

【令和8年(ケ)第7号】

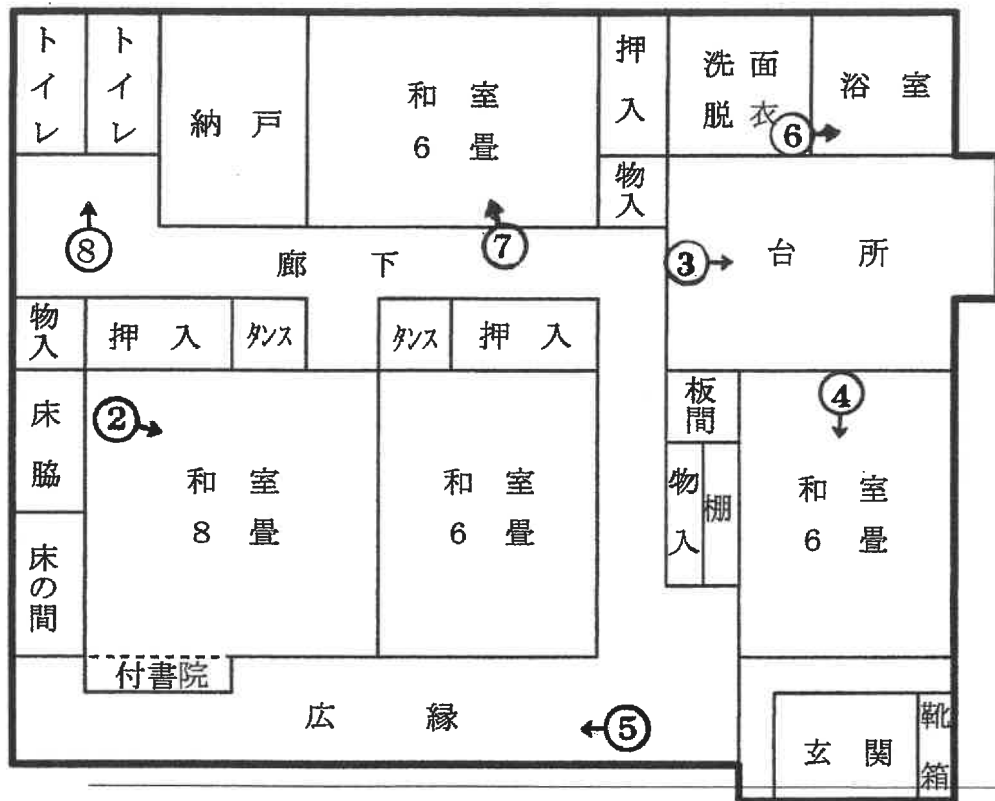


←○ 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和8年(ケ)第7号】

<物件3>



←○ 写真撮影位置・方向

(1 0 枚 目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

物件2の土地

令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 5 月 11 日
令和 8 年 6 月 1 日
評価書番号 第 335 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 3,480,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,780,000 円
物 件 2 (土地)	金 120,000 円
物 件 3 (建物)	金 1,580,000 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	桐生市川内町五丁目字塚越 116番1 宅地 1,243.14m ²	宅地(一部山林を含む)
2	所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市川内町五丁目字塚越 116番4 宅地 43.18m ²	宅地
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市川内町五丁目字塚越 116番 地1 116番1の2 居宅 木造瓦葺平家建 115.36m 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 北西 方 道路距離 約 4.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の北西方に位置し、東西を足尾山地の山々に囲まれた山間部の傾斜地勢を有する住宅地域である。県道駒形大間々線沿い及びその背後を中心として住宅等が集積し、小・中学校への接近性には恵まれている。しかしながら、市中心部から離隔しているうえ、周辺には丘陵地が迫り、段差地や傾斜地が多く見られることから、利便性及び居住の快適性の面でやや劣る。このため、需要者は主として地縁的選好を有する者に限定される傾向があり、市場競争力は相対的に低い。近隣地域を含む周辺地域では人口減少が継続していることから、住宅地需要は総じて弱含みで推移しており、当面はこの傾向が続くものと予測される。	
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 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	<物件1・2一体として> 地 積 1,286.32㎡ 間 口 ・ 奥 行 南東側市道に対し間口約2m、奥行約50m ※ 物件2(116番4)は、市道からの進入路部分を構成している。なお、現況では幅員約3mの舗装された進入路となっているが、その幅員の状況からみて、北東側隣接地(116番5)の一部を含めて利用されている可能性がある。そのため、物件2単独による利用を前提とした場合には、現況幅員を確保できない可能性があるので留意されたい。 形 状 不整形地 接 道 状 況 二方路 そ の 他 物件1は概ね平坦な地勢を有するが、進入路部分を構成する物件2は、南東方向へ緩やかに下る傾斜地となっている。	

接 面 道 路 の 状 況	物件2の南東端部は現況幅員約3.7～4.0mの舗装市道(認定幅員3.1m)に、また北東側の一部は現況幅員約3.5mの舗装市道(認定幅員3.0～3.8m)に、それぞれ概ね等高に接面している。桐生市建築指導課によれば、これらはいずれも同一路線であり、建築基準法第42条第2項道路に該当するが、北東側市道のうち幅員4mを超える区間については同条第1項第1号道路に該当するとのことである。このため、幅員4m未満の区間に接する部分については、建築物の建築等に際し、道路中心線からの後退(セットバック)を要する可能性がある。なお、現地調査では、一部に道路との境界が必ずしも明確でない箇所が認められるので、留意されたい。
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物敷地、物件2は物件1への進入路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 なし(特記事項参照) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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(塚越遺跡)に指定されている。 ③ 桐生市水道局での確認によると、南東方の県道に水道本管が敷設されており、物件1は当該本管から分岐した給水管を、接面市道及び進入路部分を構成する物件2を介して敷地内へ引込み、これを利用している。 ④ ガス本管は南東方の県道に敷設されているが、接面市道には敷設されていない。 ⑤ 周辺一帯は、南東方向へ緩やかに下る傾斜地勢を有している。 ⑥ 物件1内の南端部には太陽光発電設備が設置されている。当該設備は、土地への定着性が乏しく独立した動産として取り扱うのが相当であることから、本件評価においては目的外動産と判断し、評価の対象外とした。なお、当該設備と建物に設置された太陽光発電設

備は、同一の送電設備又は配線設備を利用している可能性があるため、設備の帰属及び利用関係について留意を要する。

- ⑦ 物件1は、隣接地との境界が現地において必ずしも明確ではない。このため、目的外動産と判断した太陽光発電設備の一部について、隣接地(115番2、116番3)へ越境している可能性を否定できない。
- ⑧ 物件1の北西側隣接地は山林となっており、物件1内の北西側部分の一部も、当該隣接地と外観上一体となった山林の状態にある。周辺の地勢及び樹木の繁茂状況等を勘案すると、日照及び通風等、居住の快適性の面でやや劣るものと思料される。なお、物件1は南西側隣接地(115番5)と比較して概ね2.5m程度高位に位置しており、その高低差を処理するため、南西側隣接地(115番2)の一部が擁壁部分として利用されているものとみられる。
- ⑨ 桐生市ハザードマップによると、対象不動産は洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等には指定されていない。

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62年7月13日新築 経過年数：約 39 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：ALC吹付塗装仕上げ、サイディング 等 内 壁：ビニールクロス、京壁 等 天 井：ビニールクロス、目透かし張り、化粧合板 等 床：合板、畳、塩ビシート 等 設 備：電気、衛生(給排水等) 等 そ の 他：太陽光発電設備 等
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。(115.36㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
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使用可能かどうかは不明である。 ② 昭和62年3月7日付(第805号)で建築確認を受けているが、完了検査の記録を確認できない。 ③ 建築後約39年が経過していることから、老朽化及び旧式化が進行している。なお、現地調査において、廊下の軋み及び東側和室床面の沈みが認められる。 ④ 有害物質(アスベスト)の可能性は、昭和55年の日本石綿協会の自主規制によるアスベスト含有ロックウール製造禁止以降の建物に該当する。 ⑤ 屋根上には太陽光発電設備が設置されている。執行官の現地調査報告書によると現在は稼働していないとのことであるが、現地調査のみでは設備の動作確認ができないため、稼働可能かどうかは不明である。

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	10,900	0.43	1,243.14	0.85	4,950,000
2			43.18	1.00	200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 桐生(公)－20

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,100 \text{ 円/㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 125 \div 10,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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(南西)+2

◇ 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 : 0.43 [方位(南東)、間口奥行関係、形状、規模、二方路、セットバック、隣接不動産等周囲の状態、目的外動産(太陽光発電設備)の存在、隣接地の一部の通路使用等を考慮]

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	160,000	115.36	0.035	650,000

【物件3】

経過年数約 39年、 経済的残存耐用年数 約 2年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.058)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲40%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.058 \times (1 - 0.40) \div 0.035$$

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	4,950,000	0.40	法定地上権	1,980,000

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	4,950,000	－ 1,980,000		1.00	0.60	1,780,000
2	200,000	± 0		1.00	0.60	120,000
3	650,000	＋ 1,980,000	1.00	1.00	0.60	1,580,000
一括価格(合計)						3,480,000

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) — 20 】

所 在 : 桐生市川内町1丁目字畑ヶ中306番8

価 格 : 14,100 円／m²

位 置 : JR両毛線 桐生 駅から 道路距離 約 4.1 km に位置する

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 554m²

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 南西5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅と農地等が混在する傾斜地勢の住宅地域

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

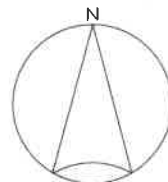
位置図

S=1/10,000

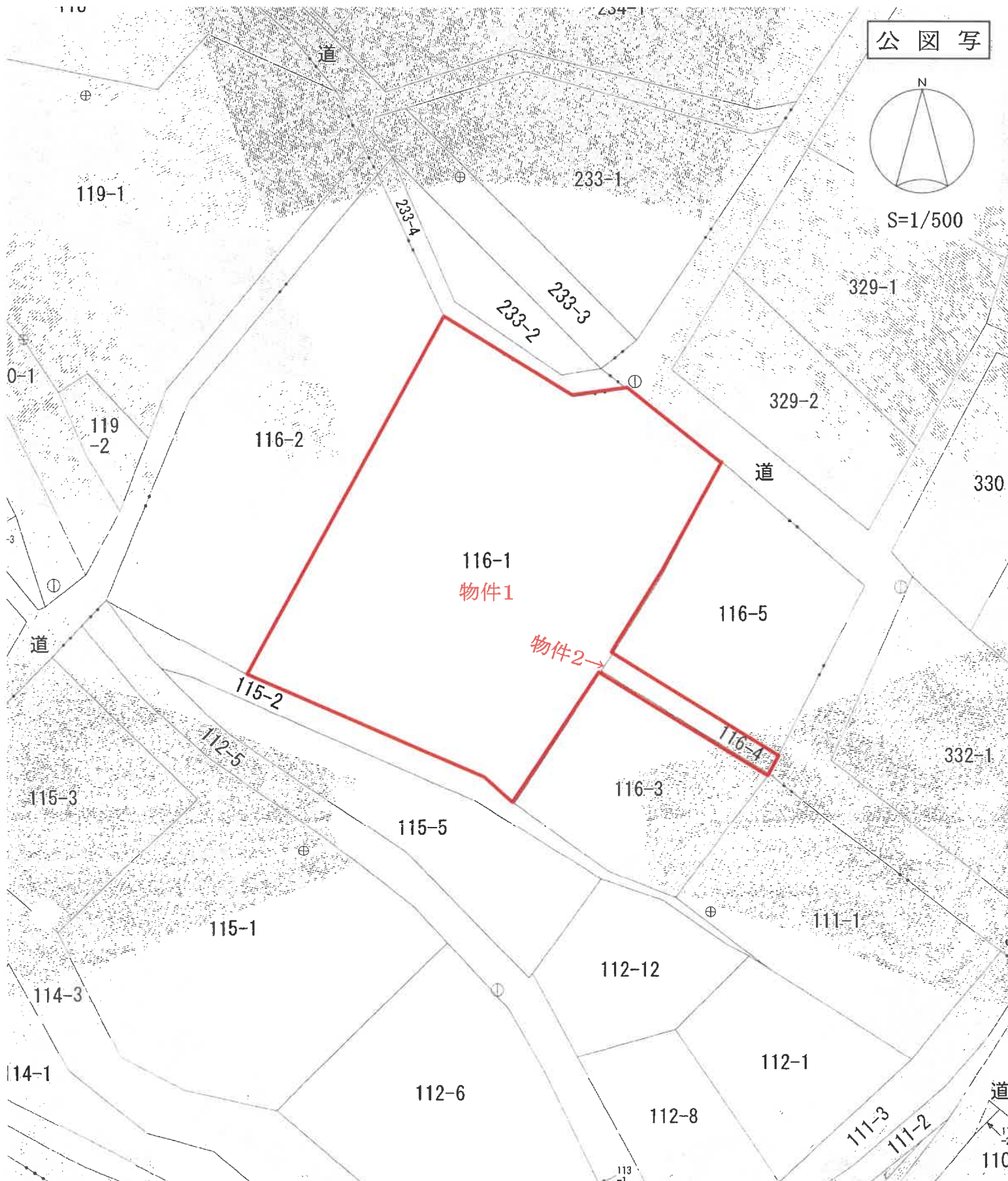
物件所在地

桐生市役所
「桐生市現形図」

公 図 写



S=1/500



座標値種別：測量成果

国土地院が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。

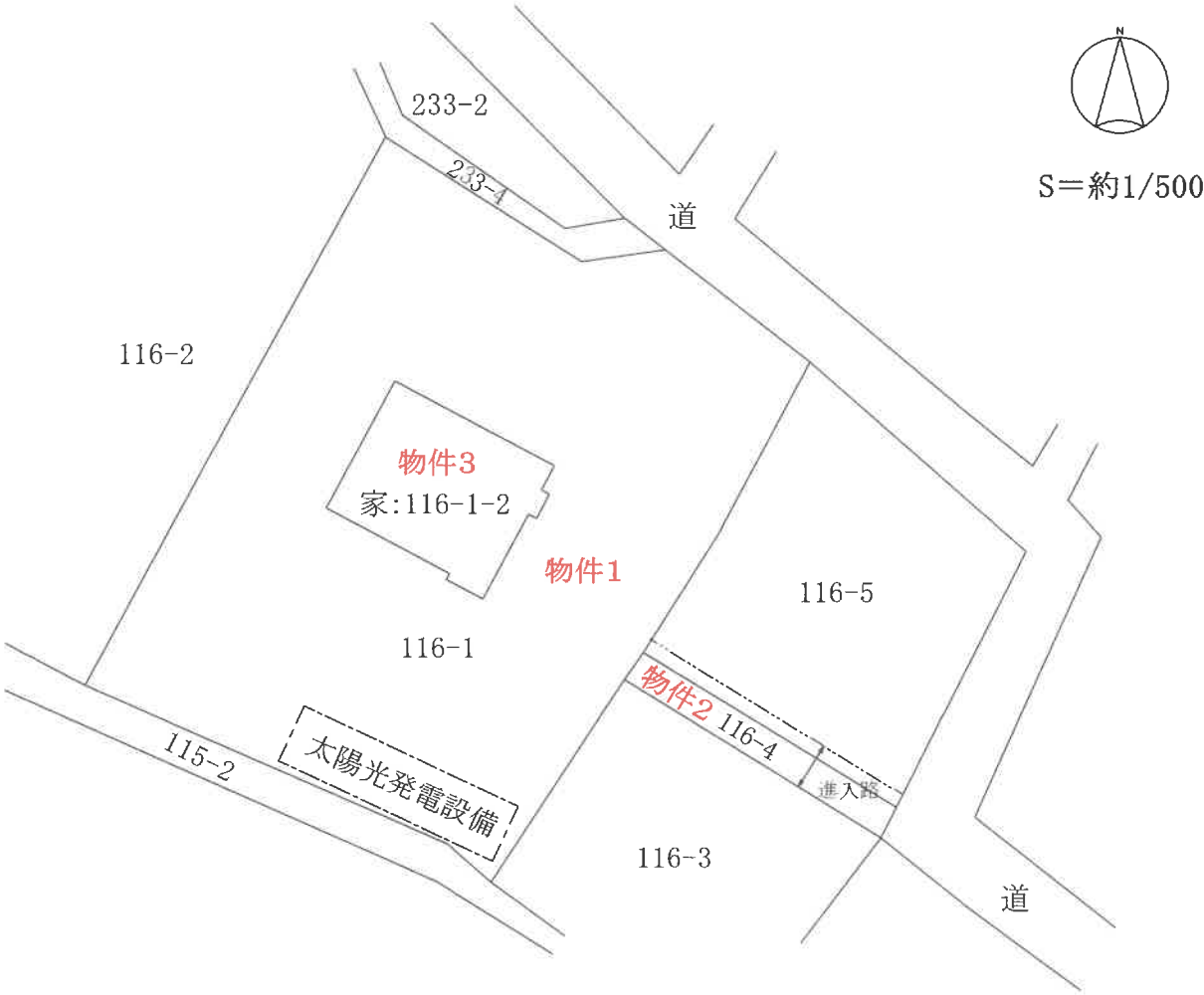
地番区域見出し

川内町5丁

川内町3丁

土地建物位置関係図

【令和8年(ケ)第7号】



建 物 間 取 図

【令和8年(ケ)第7号】

＜物件3＞

