

(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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,180,000 8,144,000	一括	2,036,000	117,716	22,590
1	2,710,000				
2	80,000				
3	7,390,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 桐生市三吉町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市三吉町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市三吉町一丁目 1 7 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 7 8 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 7 8 番 7）の登記が存在する。

《 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 桐生市三吉町一丁目
地 番 1 7 8 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 4 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桐生市三吉町一丁目
地 番 1 7 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 5 . 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 桐生市三吉町一丁目 1 7 8 番地 7
家屋 番号 1 7 8 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル

所有者 B

令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 5 月 1 4 日受理
令和 8 年 7 月 2 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 桐生市三吉町一丁目
地 番 1 7 8 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 4 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桐生市三吉町一丁目
地 番 1 7 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 5 . 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 桐生市三吉町一丁目 1 7 8 番地 7
家屋 番号 1 7 8 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル

所有者 B

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一丁目 2番16号				
土地	物件1、2				
現況地目	■宅地（物件1、2）□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（建物所有者B） 上記の者が土地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も住宅敷地として一体利用されている □ ■Bの占有権原は、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	■「執行官の意見」のとおり				
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 □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 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	■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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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
■ B (債務者 兼 建物所有者)	1 私は本件建物の所有者です。 2 家族四人で本件建物に住んでいます。 3 土地所有者Aは私の父です。Aは同居していません。 4 土地の使用に関して、Aとの間で契約書の作成や地代等の授受はしていません。 5 建物に雨漏り等の不具合はありません。 6 室内で犬を一匹と猫を二匹飼っています。 7 太陽光発電設備の支払いは住宅ローンに含まれています。 8 近隣との境界トラブルや周囲からの異臭・騒音などはありません。 9 本件土地を所在とする古い建物の登記が残っていることは承知しています。これは既に滅失済みで存在しない建物です。

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

2 調査の経緯

6月12日に立入調査をしたい旨の事務連絡を投函したところ、不都合であるとの連絡があったため、日程を6月30日に延期して立入調査を実施した。

3 売却対象範囲

本件建物には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。

4 本件土地上の登記建物

本件建物以外に、本件土地を所在とする建物（家屋番号178番7）の登記がある。

これは新築年月日不詳の非常に古い建物であり、現地及び近隣に該当する建物は存在しないため、主である建物・附属建物ともに滅失済みであるものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

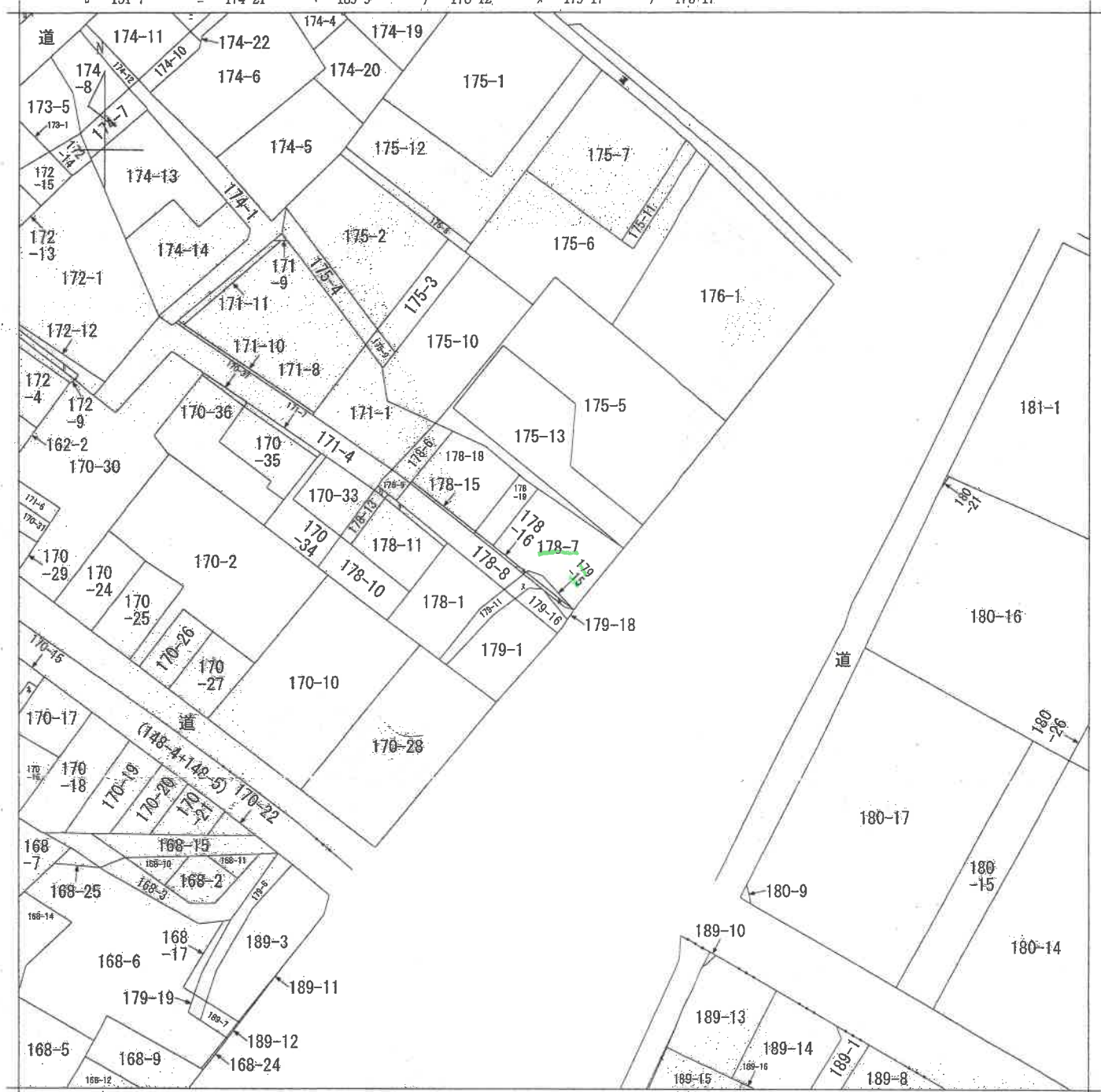
(4枚目)

(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5月20日 14:20-14:30	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5月20日 14:55-15:05	前橋地方法務局 桐生支局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 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) 存否確認
令和8年5月28日 10:55-11:10	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6月30日 15:10-15:30	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
年 月 日() : - :		
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8年6月30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)



三吉町 2丁
三吉町 2丁
三吉町

請求 部分	所 在	桐生市三吉町一丁目				地 番	178番7			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号 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 記 事 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。

A3をA4に縮小

令和8年3月19日
前橋地方法務局桐生支局
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：令和3年9月13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3年5月21日 前橋地方方法務局桐生支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-1

地積測量図

地番 178-7, 178-19

土地の所在 桐生市三吉町一丁目

求積表

地番	① 178-7					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
P30	512.732	507.547	-1.277	-54.739764		
C84	521.950	497.123	-18.647	-37.801680		
C85	514.051	488.900	-5.294	-278.35884		
P39	510.988	491.829	3.948	2017.97728		
P40	509.920	492.848	1.371	699.10032		
P41	510.122	493.200	2.472	1281.094584		
P42	509.012	495.320	5.200	2846.862400		
P20	504.106	488.400	12.227	6183.740743		
			合計	-320.846833		
			合計面積	160.4243163		m ²

地番	② 178-19					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
C1	524.159	495.006	-8.902	-4613.647518		
P38	516.263	486.787	-6.106	-3152.301878		
C85	514.051	488.900	10.336	5313.231136		
C84	521.950	497.123	6.689	3491.322550		
P43	523.307	495.589	-2.117	-1107.840919		
			合計	-69.235629		
			合計面積	34.6178145		m ²

地積

合計面積 195.0421310 m²

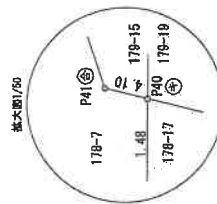
地番	① 178-7	面積
		160.4243163 m ²
	② 178-19	34.6178145 m ²

測量年月日 令和3年2月9日
測量者 任意測量

座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
T10	483.648	494.137	金属杭
T12	509.802	509.492	金属杭

縮尺 1/250



登記年月日：平成25年5月14日

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8年5月21日 前橋地方支務局桐生支局 登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-2

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	コンクリート杭	金	金庫杭	金	金庫杭
例	合	合	合	合	合

地 積 測 量 図

地 番 179-15、-19

土地の所在 桐生市三吉町一丁目

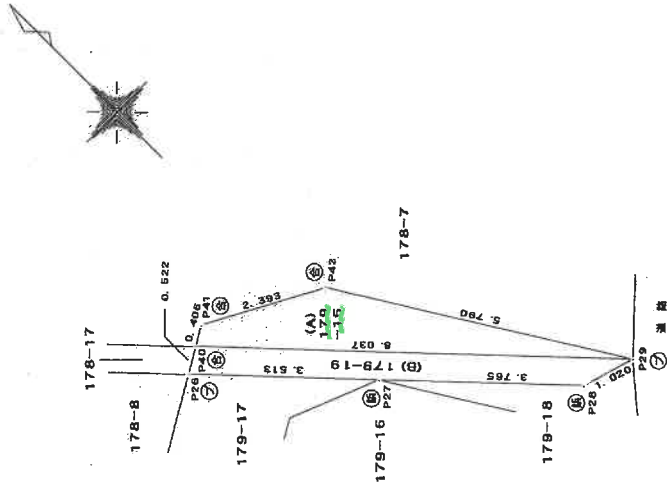
(座標値は任意座標)

座 標 求 積 表

地 番	(A) 179-15	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	種
測点						
P40	509.920	492.848	-2963.495024	8.037		
P29	504.109	498.400	-452.547200	5.790		
P42	509.012	495.320	2978.359160	2.393		
P41	510.122	493.200	447.825500	0.406		
		倍面積	10.142536			
		地面積	5.0712680			
		地積	5.07			m ²

地 番	(B) 179-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	種
測点						
P26	509.661	492.395	-1378.218605	3.513		
P27	507.121	494.822	-2604.248186	3.765		
P28	504.398	497.422	-1498.235064	1.020		
P29	504.109	498.400	2752.164800	8.037		
P40	509.920	492.848	2736.292086	9.522		
		倍面積	7.760041			
		地面積	3.8800205			
		地積	3.88			m ²

総 計 8.9512885



座 標 一 覧 表

測点名	X	座標	Y	座標
T12	508.802		509.492	
T13	511.706		508.540	

平成25年 4月22日測量

作成者

土地測量士

(平成25年 5月 9日作成)

申請人

縮尺

1/100

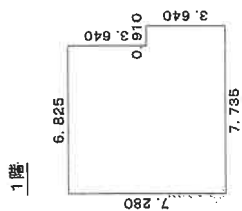
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 3 月 19 日 前橋地方建設局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	178番702
建物の所在	桐生市三吉町一丁目178番地7

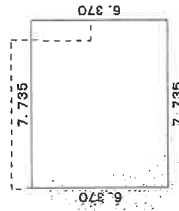


求積数

$$\begin{aligned} 6.825 \times 7.280 &= 49.686000 \\ 0.910 \times 3.640 &= 3.312400 \\ \hline \text{計} &52.998400 \end{aligned}$$

床面積 52.99 m²

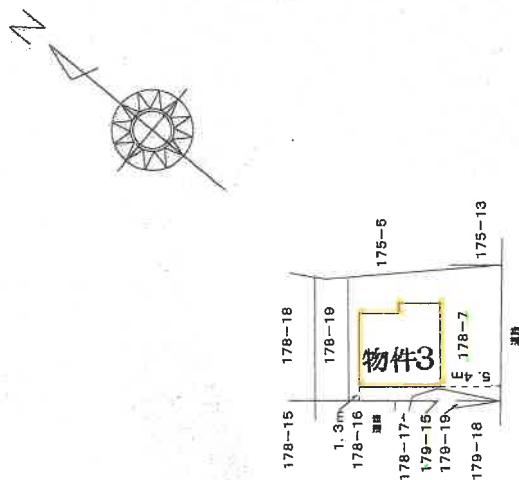
2階



求積数

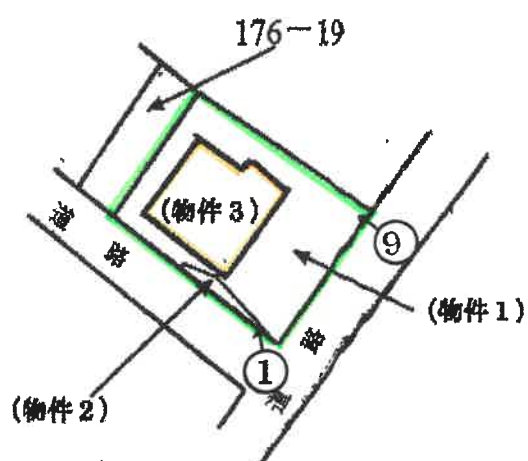
$$7.735 \times 6.370 = 49.271950$$

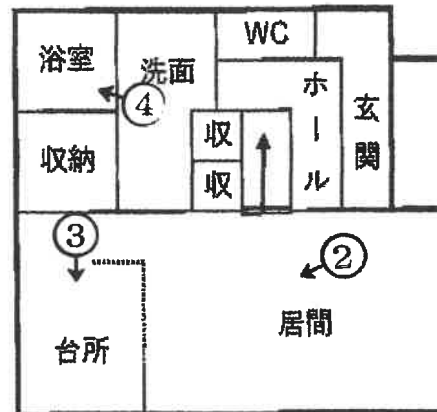
床面積 49.27 m²



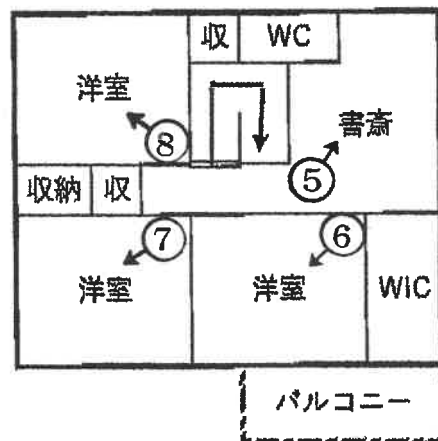
作成者	縮尺	申請人	縮尺
作 成 年 月 日 令和4年6月20日	1 / 250		1 / 500

土地建物位置関係図





1階部分



2階部分



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和8年（ケ）第9号
令和8年6月30日 現地調査
令和8年7月2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
津久井 伸昭

第1 評価額

一 括 価 格	
10,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	2,710,000円
物件2(土地)	80,000円
物件3(建物)	7,390,000円

- 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1,2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	所在地番 地目積	桐生市三吉町一丁目 178番7 宅地 160.42m ²	同左
2	所在地番 地目積	桐生市三吉町一丁目 179番15 宅地 5.07m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市三吉町一丁目178番地7 178番7の2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.99m ² 2階 49.27m ²	同左
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、2)

位置・交通		JR両毛線『桐生』駅南東方約1.5km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況		一般住宅のほか店舗、小規模工場等の混在する地域。地域周辺は一般住宅、店舗のほか、小規模工場、駐車場等の混在する住宅地域である。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	-
画地条件等	地積	登記簿とほぼ同程度	
	間口	約12m	
	奥行	約14m	
	形状	ほぼ長方形の土地	
	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		南東側約4m舗装市道(市道10777線・建築基準法42条1項1号道路)に、南西側約4m舗装市道(市道10774号線、建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況		土地所有者が物件1の土地の上に本件建物を所有し、占有している。建物の所在は物件1のみであるが、物件2も住宅敷地として一体利用されている。	
供給処理施設		上水道 ガス配管 下水道	あり あり 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ではない。 ② 桐生市役所建築指導課によれば、南西側の市道は建築基準法42条2項道路であるが、4mに後退済みとのことである。 ③ 本件建物以外に、本件土地を所在とする建物(家屋番号178番7)の登記がある。これは新築年月日不詳の非常に古い建物であり、現地及び近隣に該当する建物は存在しないため、主である建物・附属建物ともに滅失済みであるものと判断した。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年6月11日新築 4 年 23 年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス クロス フローリング等 電気、水道等 太陽光発電設備、オール電化住宅
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:居宅 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本件建物を住居として使用・占有している。	
特記事項	① 建物内には小型犬1匹、猫2匹が飼われており、壁紙等に多少の損傷が見られる。	

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,400	105%	160.42	95%	5,020,000
2	31,400	105%	5.07	95%	160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生－10

公示価格 31,500円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ÷ 標準画地価格 31,400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、2 : 1.05 方位、角地等

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
3(主)	200,000	102.26	57.70%	11,800,000
計				11,800,000

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

3(主) : $\left(\frac{\text{残価率}}{\text{全}} \right) \times \left\{ \left(\frac{\text{残存}}{\text{全}} \right) \times \left(\frac{\text{耐用年数}}{\text{全耐用年数}} \right) \right\} \times (1 - 0.10) \div 0.577$

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	5,020,000	10%	500,000
2	160,000	10%	20,000
土地利用権等価格(合計)			520,000

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 円 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	5,020,000	－ 500,000		100%	60%	－	2,710,000円
2	160,000	－ 20,000		100%	60%	－	80,000円
3	11,800,000	＋ 520,000	100%	100%	60%	0円	7,390,000円
一括価格(合計)							10,180,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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

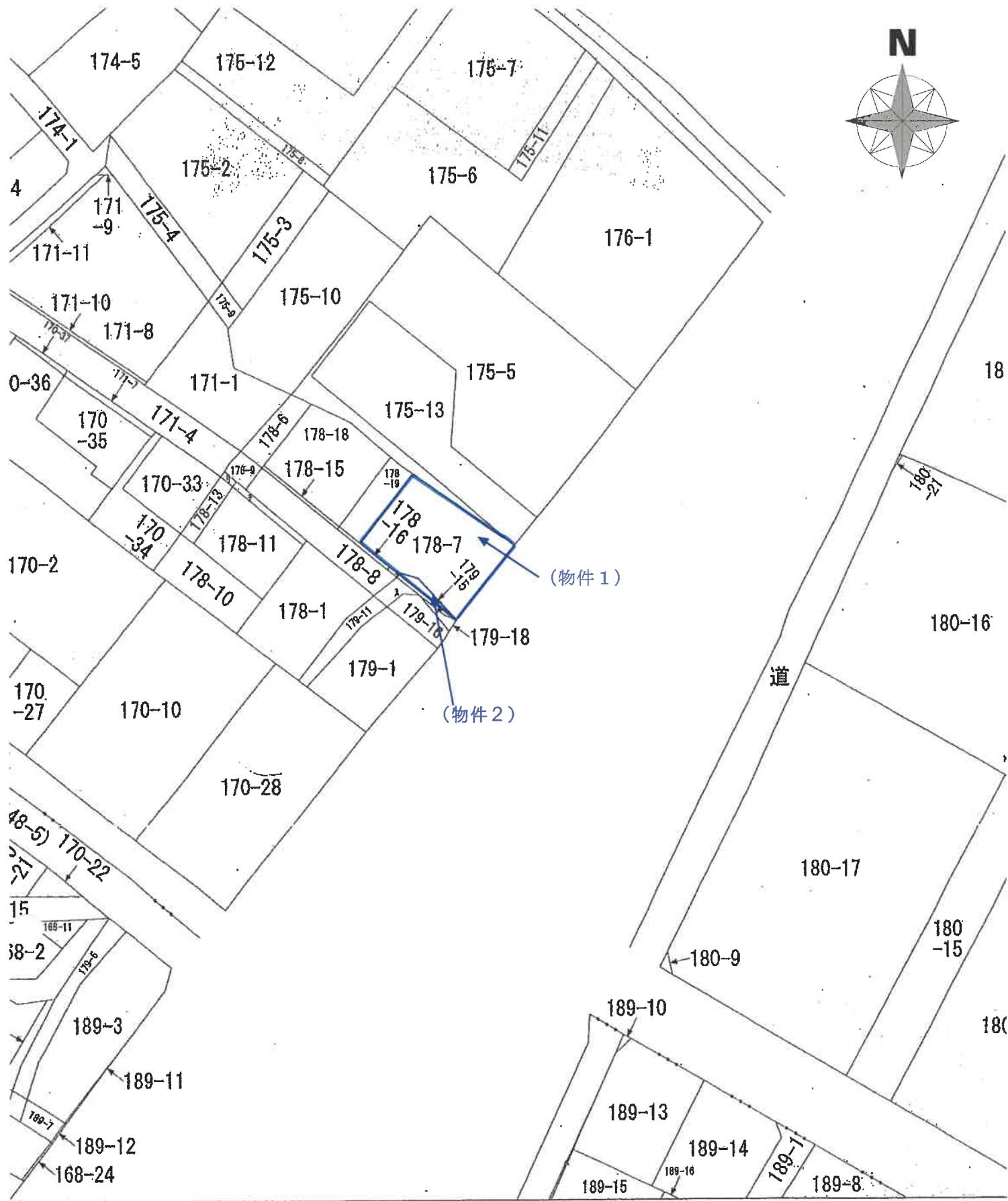
地価公示等 桐生－10

所在	：	桐生市三吉町2丁目101番27
価格	：	31,500 円／m ²
位置	：	桐生駅2.0km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	272m ²
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北西4m市道
用途指定等	：	準工業地域(建蔽率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



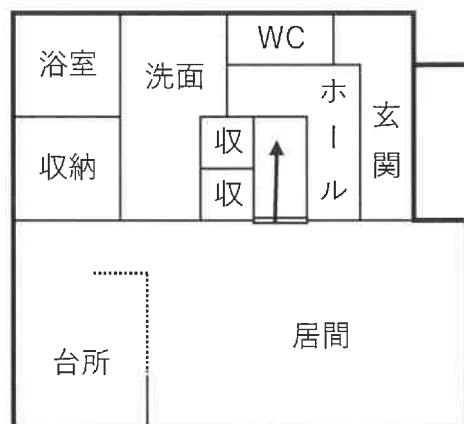


令和8年（ケ）第9号

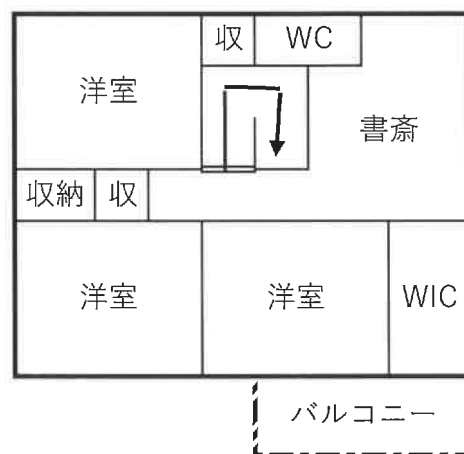
間取図

家屋番号

178番7の2



1階部分



2階部分



土地建物位置関係図

