

(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)		
前橋地方裁判所桐生支部 執行官 殿		
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和	年()第 号
物件番号		
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。	
	<input type="checkbox"/> 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。	
	<input type="checkbox"/> 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 6年 3月14日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 米 山 哲 雄

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 6年 4月11日から 令和 6年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月25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 6年 5月16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 6年 5月 2日 午前10時00分から 令和 6年 5月 2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 6年 3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 桐生市相生町三丁目字熊ノ林 |
| | 地 番 | 630番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 740.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市相生町三丁目字熊ノ林 |
| | 地 番 | 629番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市相生町三丁目字熊ノ林 630番地 |
| | 家屋 番号 | 630番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 87.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 1月26日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 米 山 哲 雄

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】

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北東側及び南西側の隣接地との境界が不明確である。

物件2との間の水路の北側一部を宅地として一体利用している可能性がある。

【物件番号2】

本件土地は通路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 桐生市相生町三丁目字熊ノ林
地 番 630番
地 目 宅地
地 積 740.35平方メートル

- 2 所 在 桐生市相生町三丁目字熊ノ林
地 番 629番4
地 目 宅地
地 積 54.24平方メートル

- 3 所 在 桐生市相生町三丁目字熊ノ林 630番地
家屋 番号 630番
種 類 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき平家建
床 面 積 87.91平方メートル



令和 5 年(ケ)第 20 号
令和 5 年12月 7 日受理
令和 5 年12月 28 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 桐生市相生町三丁目字熊ノ林
地 番 630番
地 目 宅地
地 積 740.35平方メートル

- 2 所 在 桐生市相生町三丁目字熊ノ林
地 番 629番4
地 目 宅地
地 積 54.24平方メートル

- 3 所 在 桐生市相生町三丁目字熊ノ林 630番地
家屋 番号 630番
種 類 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき平家建
床 面 積 87.91平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県桐生市相生町三丁目630番地（住居表示未実施）														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input type="checkbox"/> 物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 通路 ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(亡A相続財産清算人弁護士)、C(占有者)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■無権原	
占有開始時期	昭和42年9月25日(登記記録上)	
最初の契約日	平成 年 月 日	
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	群馬県桐生市相生町三丁目629番4 (住居表示未実施)
土地	物件 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 公衆用道路として利用されている <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(亡A相続財産清算人弁護士)、C(占有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	昭和42年9月25日(登記記録上)
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(5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
<p>■B (所有者相続財産清算人 弁護士)</p> <p>■C (亡Aの母)</p>	<p>(令和5年12月20日に電話で聴取した。)</p> <p>1 私は亡A相続財産清算人の弁護士です。物件3にはAの母親が住んでいます。事実上居住させています。</p> <p>2 物件2は、Cが通路として使用しています。</p> <p>(令和5年12月21日に聴取した。)</p> <p>1 物件3には私が居住しています。私は、物件3を建てたときから物件3に住んでいます。現在は相続放棄をしたので、物件3に住居できないことはわかっています。</p> <p>2 物件2は、私が通路として使用しています。</p> <p>3 以前は南側の和室の南側の外側から水が入り、床の間が雨漏りしましたが、修理したので現在雨漏りはありません。</p> <p>4 境界争いもありません。</p> <p>5 物件1の東側部分の土地の一部で、家庭菜園をしています。</p>

(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)

執行官の意見

- 1 物件1上に物件3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件1と2の間の水路上にコンクリートの橋が存在するが、評価人が桐生市役所土木課管理係で調査したところによれば、法定外公共物の使用許可は受けておらず、買受人が現状利用する場合は新規に同許可を受ける必要がある。
- 4 上記水路の北側の一部(幅70センチメートルくらい)を物件3の敷地として利用している可能性がある。
- 5 物件1の北東側及び南西側の隣地との境界が不明確である。

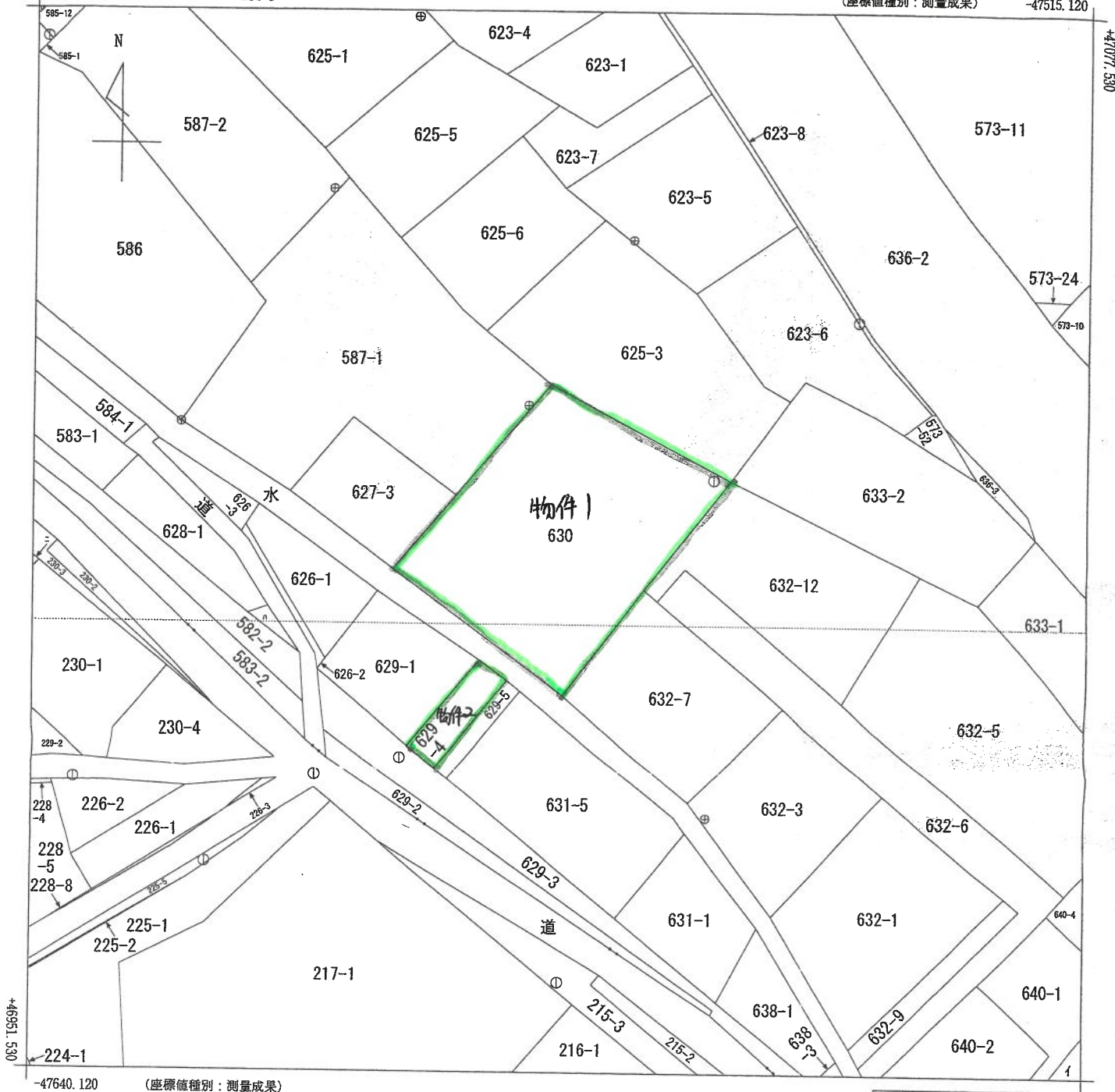
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月8日 (金) 11:00-11:10	■物件所在地	■基礎調査
令和5年12月8日 (金) 11:40-11:50	■桐生市役所	■間取図交付申請
令和5年12月19日 (火) 11:20-11:30	■前橋地方法務局 桐生支局	■登記事項要約書交付申請
令和5年12月20日 (水) 15:50-15:55	■前橋地方裁判所 太田支部	■Bから電話で事情聴取
令和5年12月21日 (木) 9:40-10:30	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和5年12月21日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

イ 640-4 ハ 628-3
 □ 585-21 ニ 231-3

(座標値種別：測量成果)

-47515.120



-47640.120 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 相生町3丁目

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	桐生市相生町三丁目字熊ノ林			地番	630番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図						
作成年月日	平成13年1月			備付年月日(原図)	平成13年12月27日		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和5年8月22日

東京法務局

地図整理番号：M56922

登記官

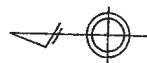
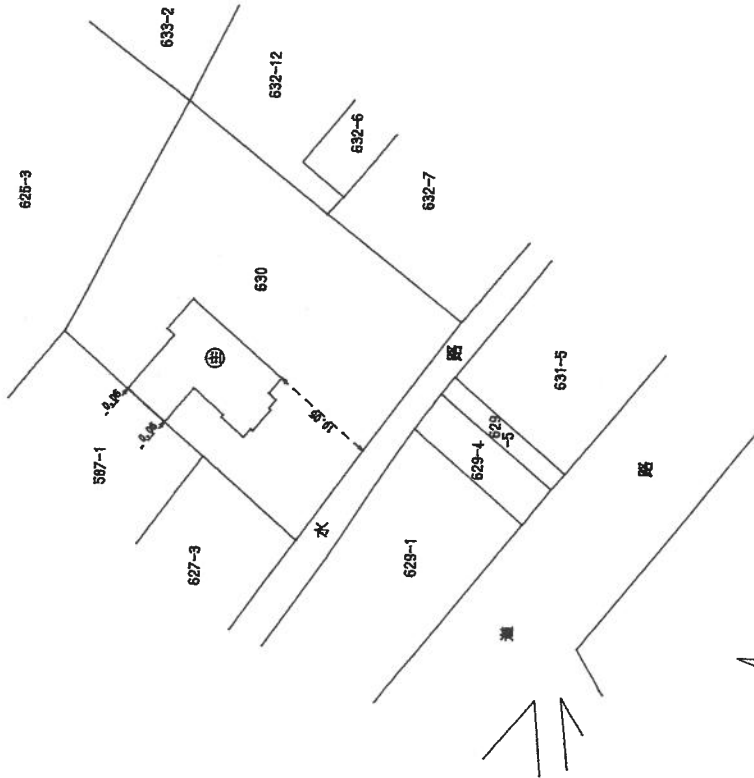
(1/1)

(9枚目)

建各階平面図

家屋番号	630
建物の所在	桐生市相生町三丁目字黒ノ林630番地

桐生市相生町三丁目字黒ノ林630番地



縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 250

作製者
作年月日

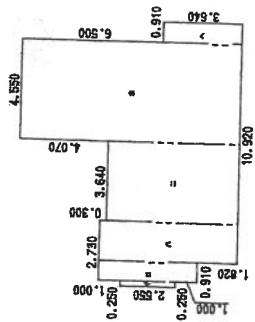
平成 17 年 12 月 26 日

登記年月日：平成18年1月20日

110428

各階平面図

主 1 階平面図



求積表

1	2.550 X	0.250	=	0.637500
□	4.550 X	0.910	=	4.140500
△	6.370 X	1.820	=	11.593400
*	6.070 X	3.640	=	22.094800
△	10.140 X	4.550	=	46.132000
△	3.640 X	0.910	=	3.312400
合 計				87.915600
採面積				87.91m ²

A3をA4に縮小コピー

(10枚目)

登記官

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。

(前橋地方建設局桐生支庁管轄)

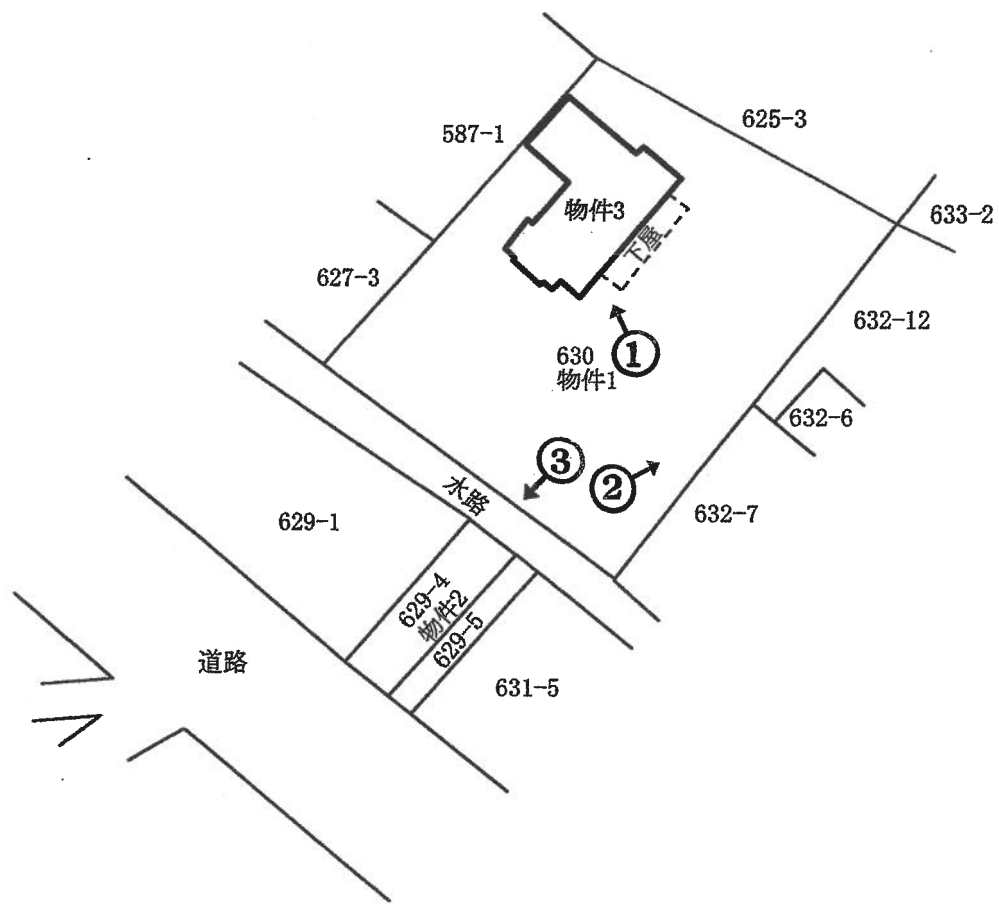
令和5年8月22日 東京法務局

土地建物位置関係図



S = 1 : 500

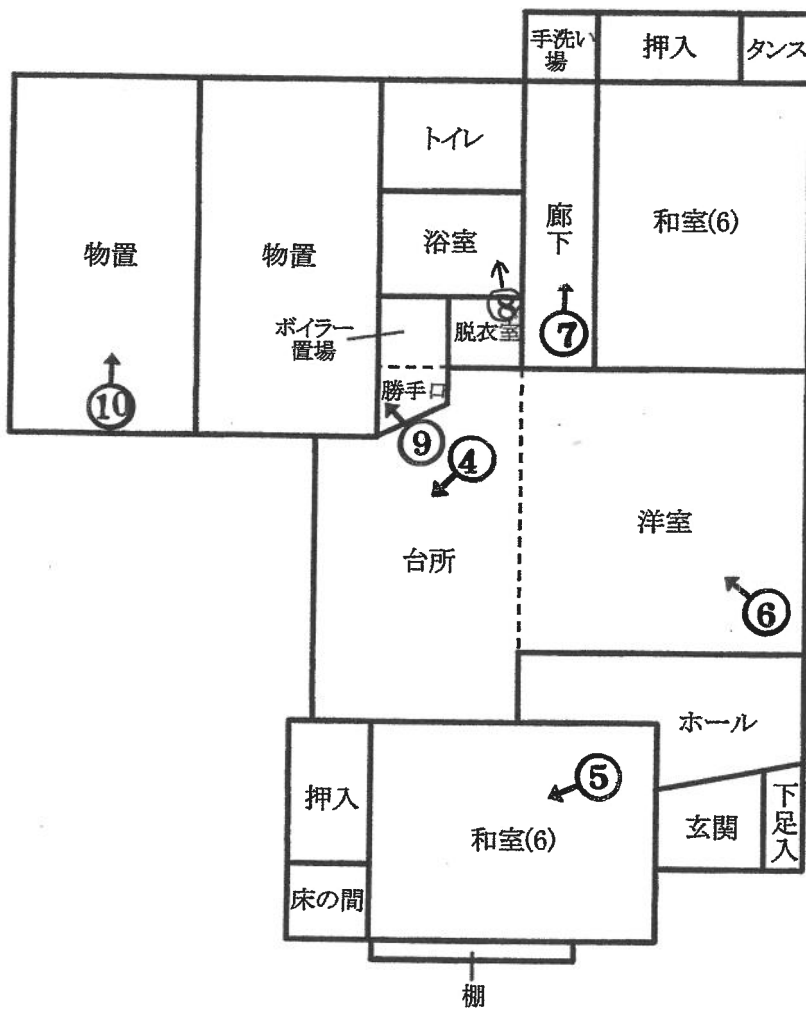
←○写真撮影位置・方向



建物間取図

物件3

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

(17枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 20 号
令和 5 年 12 月 21 日 現地調査
令和 6 年 1 月 10 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格			
金		8,330,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,600,000	円
物件2 (土地)	金	590,000	円
物件3 (建物)	金	3,140,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地積	桐生市相生町三丁目字熊ノ林 630番 宅地 740.35平方メートル	同左
2	所在地 地積	桐生市相生町三丁目字熊ノ林 629番4 宅地 54.24平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市相生町三丁目字熊ノ林 630番地 630番 居宅 木・コンクリートブロック造 かわらぶき平家建 87.91平方メートル	同左
番号	特記事項		
	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)

位置・交通	東武桐生線「相老」駅の北方・道路距離約1.6km、わたらせ渓谷鐵道「運動公園」駅の北東方・同約0.3km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道122号沿いに、一般住宅、併用住宅を中心に空閑地等が介在する地域。当該地域は、交通接近条件(中心部への接近性、利便施設への接近性等)、環境条件(各画地の配置の状況等)から、利便性及び居住環境は普通の地域である。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積 : 740.35㎡ 間口 : 約4m 奥行 : 約29m~32m 形状 : 台形地 接道状況 : 中間画地 その他 : 概ね平坦。なお国道122号より約1.5m低い。	
接面道路の状況	南西側が物件2及び水路を介して幅員約9.5mの両側歩道付舗装国道122号(※)に接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用している。東側の一部が家庭菜園として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり(特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 なし(特記事項参照) (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。</p> <p>② 上水道は、国道122号埋設の公設管(150mm管)から、私設管(20mm管、連合管)・私設管(13mm管)により、対象土地内に引込まれている。なお建替時には上記本管からの引直しを要する。 (桐生市 水道局 工務課にて確認)</p> <p>③ 下水道は、国道122号に公設管(200mm管)が埋設されているが、当該管からの引込については、地勢等の関係から下記下水道課への確認を要する。 (桐生市 水道局 下水道課にて確認)</p> <p>④ 物件2との間の水路上に橋架けすることにより出入りが可能となっているが、当該水路部分について公共物使用許可を受けていない。よって買受人は現状利用する場合には新規に同許可を受ける必要がある。 (桐生市 都市整備部 土木課にて確認)</p> <p>⑤ 北東側及び南西側の隣接地との境界が不明確である。また物件2との間の水路の一部(北側の一部)が宅地として一体利用されている可能性がある。</p>
----------------	--

(物件2)

位置・交通	物件1参照	
付近の状況	物件1参照	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	物件1参照
画地条件	地積：54.24㎡ 間口：約4m 奥行：約13m 形状：長方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は北東方へ緩傾斜している。	
接面道路の状況	南西側が幅員約9.5mの両側歩道付舗装国道122号(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件1への通路(宅地)として利用されている。	
供給処理施設	上水道あり(物件1特記事項参照) ガス配管なし 下水道なし(物件1特記事項参照) (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	・土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。	

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(登記記載)：昭和42年9月25日 新築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造：木・コンクリートブロック造 屋根：かわらぶき 外壁：サイディング張り等 内壁：化粧合板張り等 天井：化粧合板張り等 床：畳等 設備：電気、給排水(浄化槽対応)等 その他：下屋(木製、約15㎡)
床面積(現況)	87.91㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(別添「建物間取図」参照)
品等	劣る
保守管理の状態	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	① 築後相当期間経過しており、物理的減価(摩滅・破損・老朽化等)・機能的減価(設備の不足及びその能率の低下等)が認められる。 ② 建築確認の経緯等の詳細は不明であり、建築基準法の接道要件を充足しているか等は不明である。 (桐生市 都市整備部 建築指導課にて確認)

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。

(物件1)

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	28,200	0.68	740.35	0.90	12,780,000

(物件2)

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
2	28,200	0.64	54.24	1.00	980,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 桐生5-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,400\text{円}/\text{m}^2 \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/120 = 28,200\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点 (令和5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 : ±0% (特になし)

◇ 地域格差 : +20% (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個別格差 : 【物件1】

▲32% (規模、間口奥行の関係、水路介在等)

【物件2】

▲36% (規模、間口奥行の関係等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 【物件1】

建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

【物件2】

特に必要ないと判定した。

(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	140,000	87.91	0.01	120,000

ウ 現 価 率 : 本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度(1%)と判定した。

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、さらには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	12,780,000	0.40	法定地上権	5,110,000
2	980,000	0.00	—	0
合計				5,110,000

イ 土地利用権等割合：【物件1】

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

【物件2】

本件は、土地利用権価格等は発生しない。

(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	12,780,000	-5,110,000	1.00	1.00	0.60
2	980,000	-0	-	1.00	0.60	590,000
3	120,000	+5,110,000	1.00	1.00	0.60	3,140,000
一括価格 (合計)						8,330,000

ウ 占有減価修正：【物件1・3】

無権限の占有者が存在するが、利用の経緯、態様等を勘案し、特に減価要因とはならないと判定した。

エ 市場性修正：特になし

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

地価公示価格（桐生5－10）

所 在：桐生市相生町3丁目字宿103番3

価 格：34,400円/m²

位 置：東武桐生線「相老」駅の北方道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：215m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南10m国道

用 途 指 定 等：準工業地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、店舗、工場等の混在する地域

第7 附属資料

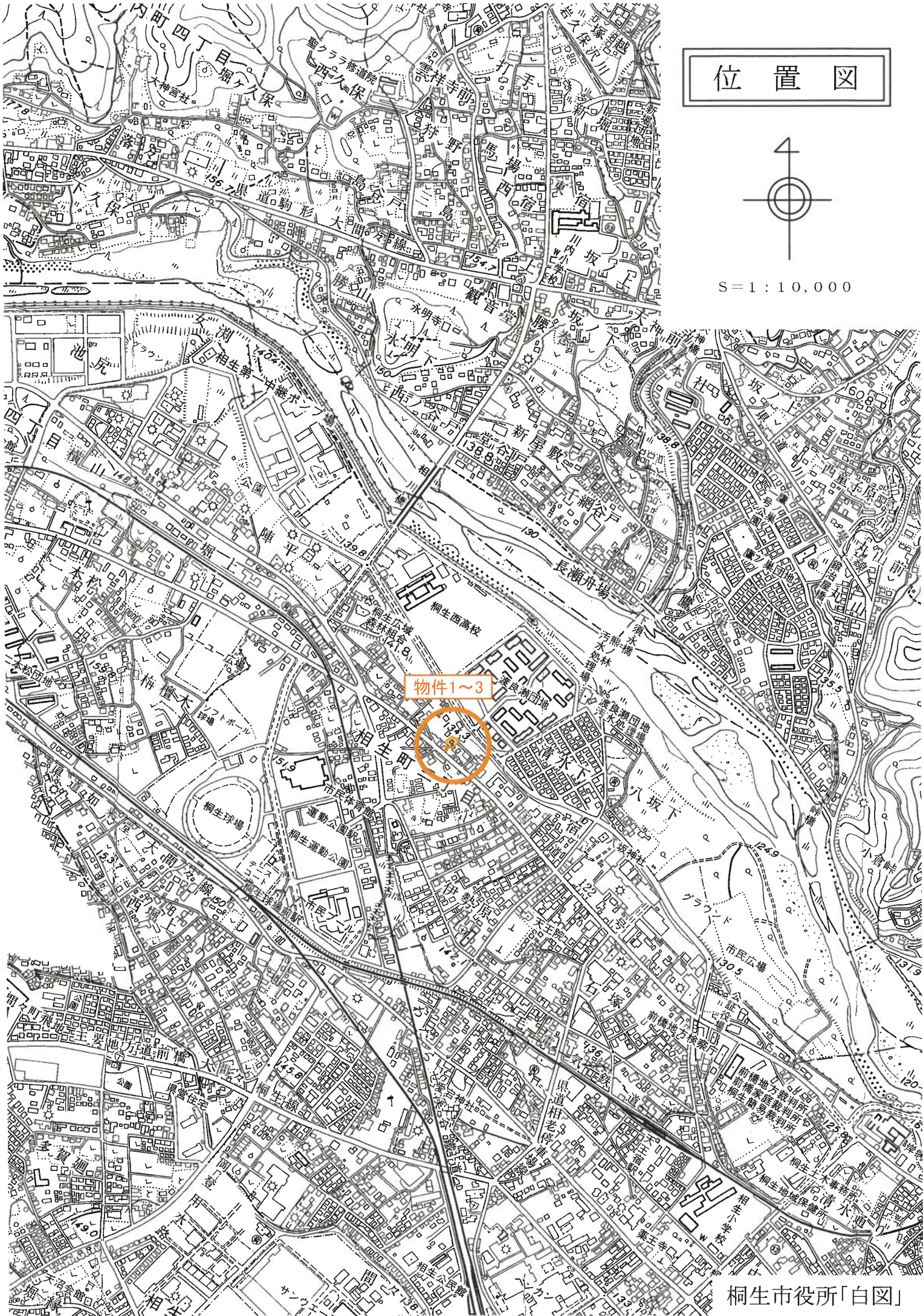
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

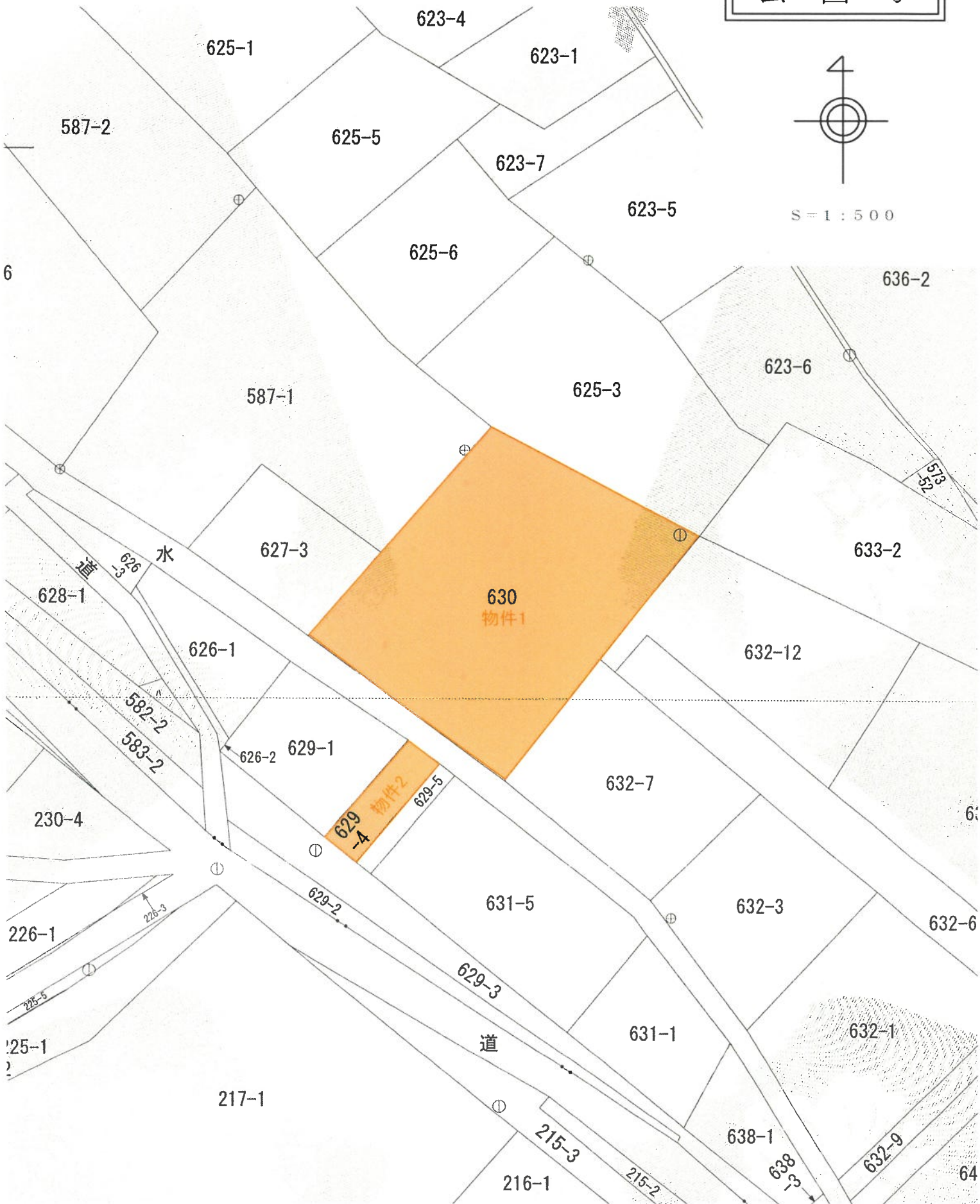


S=1:10,000



物件1~3

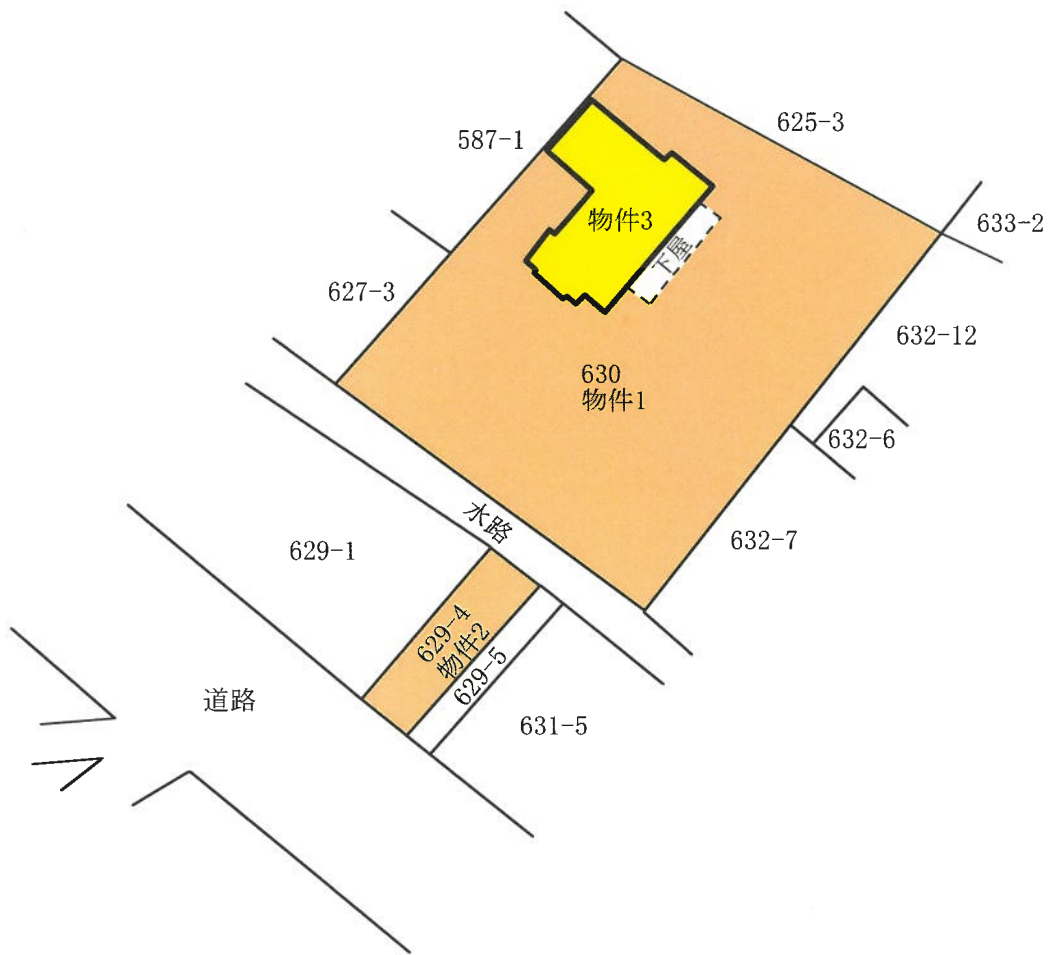
公 図 写



土地建物位置關係圖



S = 1 : 500



建物間取図

物件3

