

(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<br>(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                   | <input type="checkbox"/> 平成<br><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)<br>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 4月25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 5月23日から<br>令和 6年 5月30日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日  | 日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 6年 6月27日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 6年 6月13日 午前10時00分から<br>令和 6年 6月13日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 4月25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   | 桐生市相生町四丁目字中通                     |
|   | 地 番   | 30番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 217.79平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 桐生市相生町四丁目字中通 30番地15              |
|   | 家屋 番号 | 30番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.86平方メートル<br>2階 46.57平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月11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, 2】

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】

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

なし

### 《 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   | 桐生市相生町四丁目字中通                     |
|   | 地 番   | 30番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 217.79平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 桐生市相生町四丁目字中通 30番地15              |
|   | 家屋 番号 | 30番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.86平方メートル<br>2階 46.57平方メートル |



令和 5 年(ケ)第 18 号  
令和 5 年11月16日受理  
令和 5 年12月14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   | 桐生市相生町四丁目字中通                     |
|   | 地 番   | 30番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 217.79平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 桐生市相生町四丁目字中通 30番地15              |
|   | 家屋 番号 | 30番15                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.86平方メートル<br>2階 46.57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四丁目30番地15 (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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に、下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 2  |  |  |
| 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<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空き家として占有している。<br><input 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<br><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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>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)

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■近隣者              | (令和5年12月1日に聴取した。)<br>1 現在、物件2には誰も住んでいません。夫婦と子供で住んでいたのですが、半年くらい前に出ていきました。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

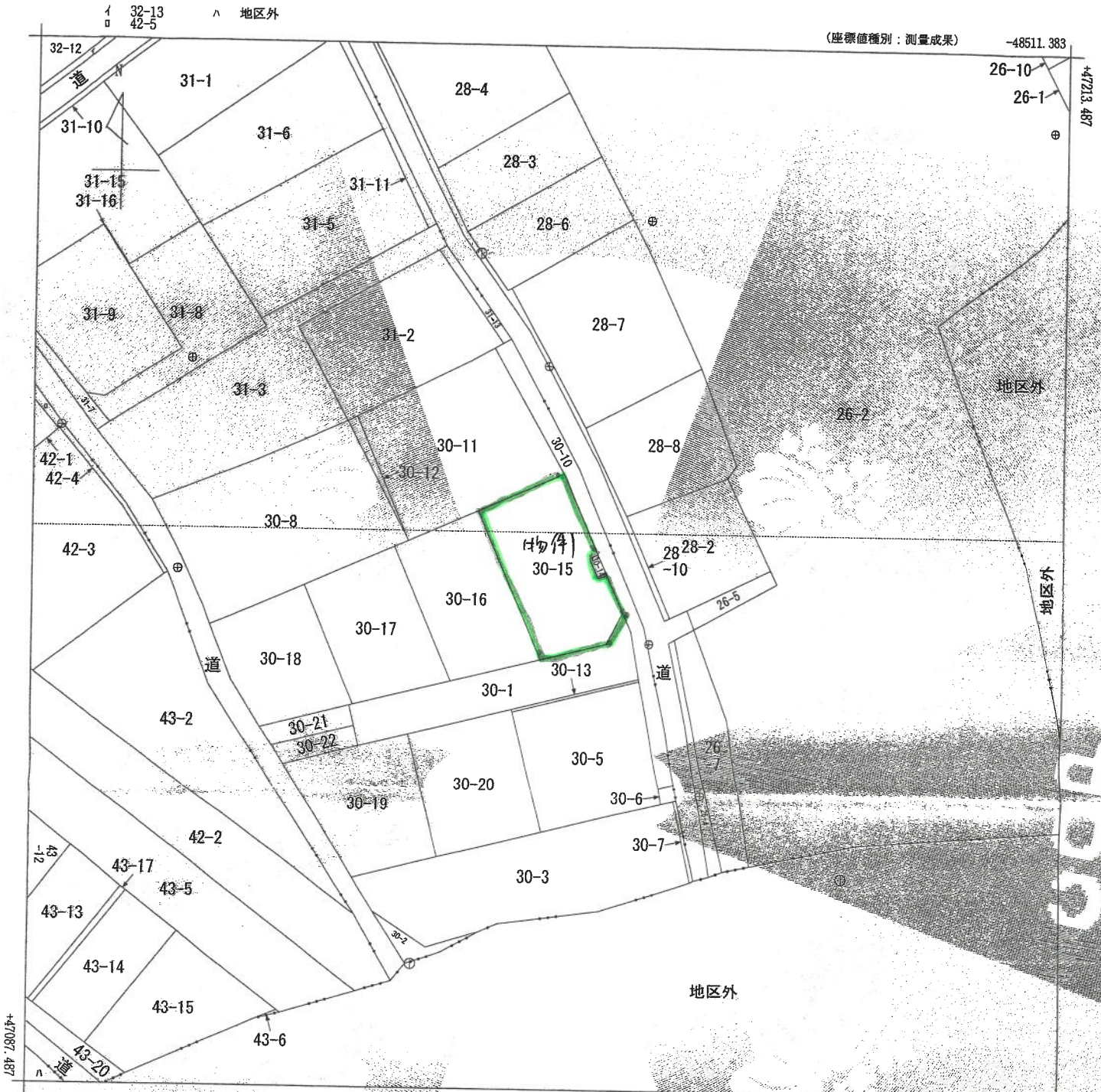
## 執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1は公道に面している。
- 3 物件1上に売却対象外動産であるスチール製物置(約1.65平方メートル)が存在する。
- 4 物件2の郵便受けには所有者宛の郵便物が存在し、表札は所有者の苗字であった。また、物件2の内部に第三者の占有を窺わせるようなものは存在しなかった。
- 5 Aには、物件2の所在地とは異なる住民票上の住所に、物件2の占有に関する照会書を送付したが、宛所に尋ねあたらずということで郵便局から返送されてきた。
- 6 物件2にはソーラー発電システムが設置されており、前記照会書でその所有権が誰にあるのかについても照会したが、前記のとおり送付できなかつたので不明である。したがって、ソーラー発電システムについては売却対象外とした。

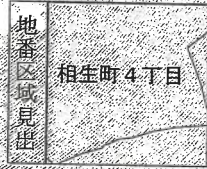
## 調査の経過

| 調査の日時  | 調査の場所等           | 調査の方法等  |
|--|------------------|---|
| 令和5年11月16日<br>(木)<br>11:40-11:50   | ■桐生市役所           | ■間取図交付申請  |
| 令和5年11月16日<br>(木)<br>14:20-14:30   | ■物件所在地           | ■基礎調査   |
| 令和5年11月22日<br>(水)<br>11:50-12:00   | ■前橋地方法務局<br>太田支局 | ■登記事項証明書等交付申請   |
| 令和5年11月22日<br>(水)  | ■前橋地方裁判所<br>太田支部 | ■A宛占有等に関する照会書送付<br>(R. 5. 12. 12 宛所に尋ねあたらずという事で郵便局から返送) |
| 令和5年12月1日<br>(金)<br>9:40-10:30   | ■物件所在地           | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影                                 |
|  |                  |   |
|  |                  |   |
|  |                  |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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>■ 令和5年12月1日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和5年12月1日<br/>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  
(5枚目)



(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 (townokuta-shiyouuki2011.par) による修正がされています。



## A3をA4に縮小コピー

|       |         |              |    |           |           |       |              |    |     |
|-------|---------|--------------|----|-----------|-----------|-------|--------------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 桐生市相生町四丁目字中通 |    |           | 地番        | 30番15 |              |    |     |
| 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14年1月 |              |    | 備付年月日(原図) | 平成15年1月8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。

(前橋地方務局桐生支局管轄)

令和5年10月23日

前橋地方務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：令和1年7月18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。

(前橋地方務局桐生支局管轄)

令和5年10月23日

前橋地方務局

登記書

(7枚目)

建築物平面図

家屋番号 30番1.5

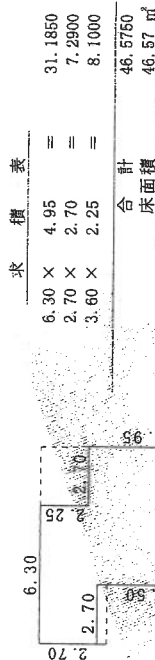
建築物の所在 桐生市相生町四丁目字中道30番地1.5

各階平面図

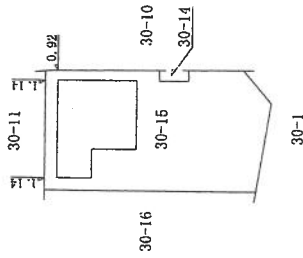
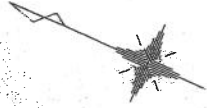
1階



2階



A3をA4に縮小コピー



単位：m

作製者  
作年月日

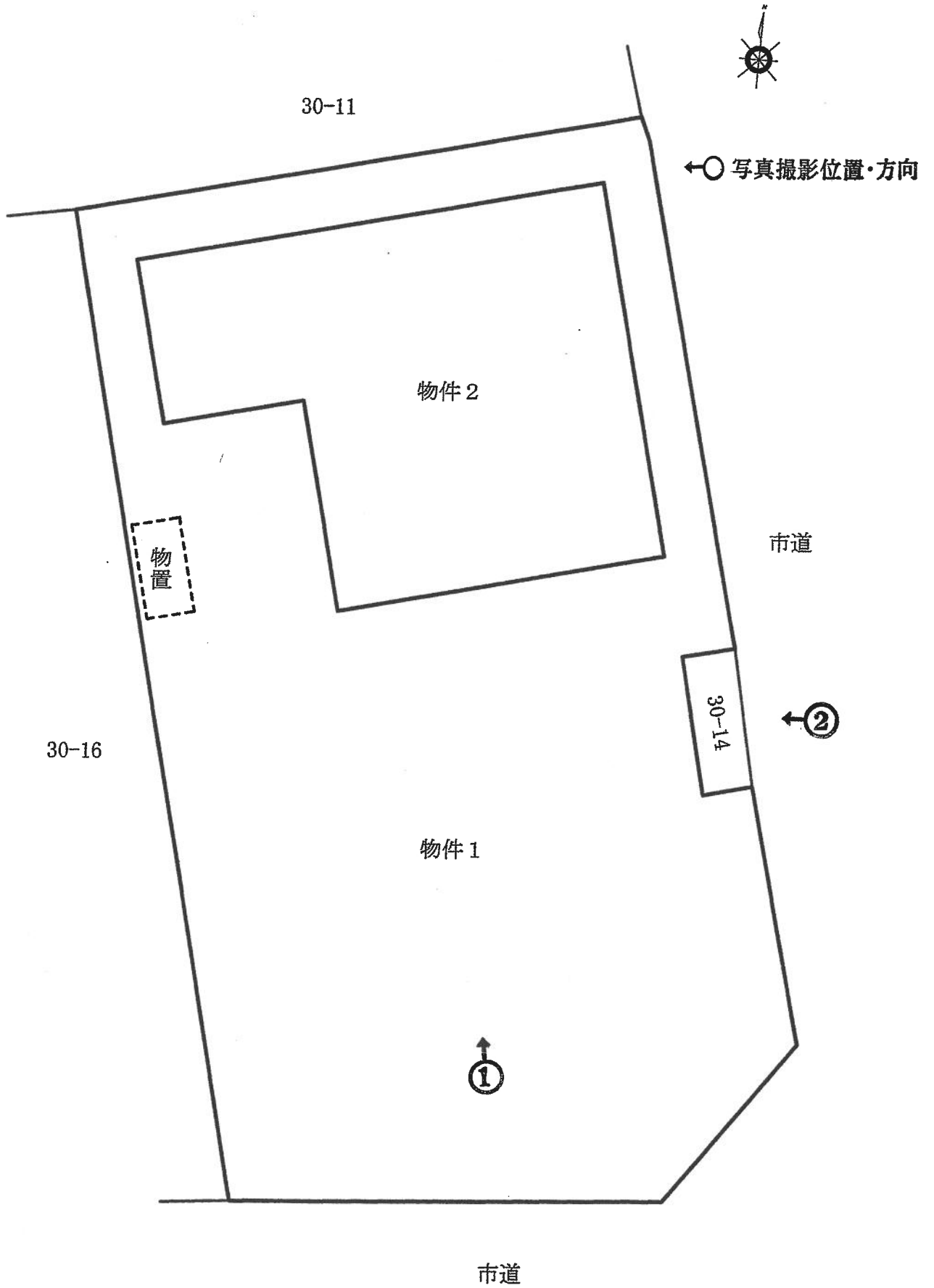
令和元年7月12日

縮尺 250

申請人

縮尺 500

土地建物位置関係図



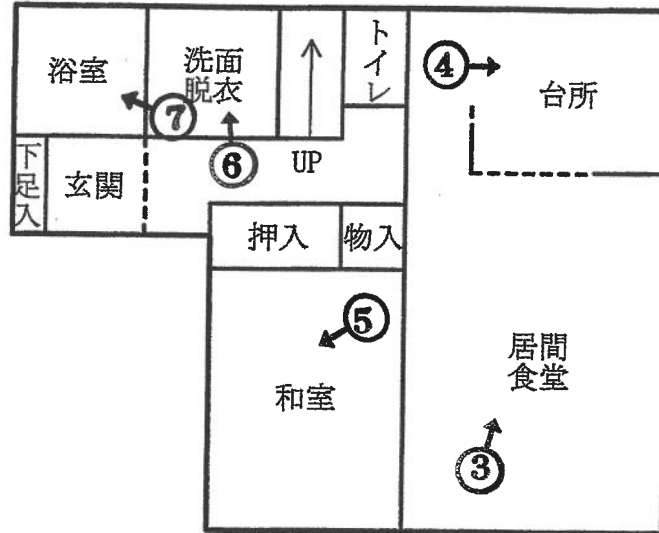


# 建物間取図

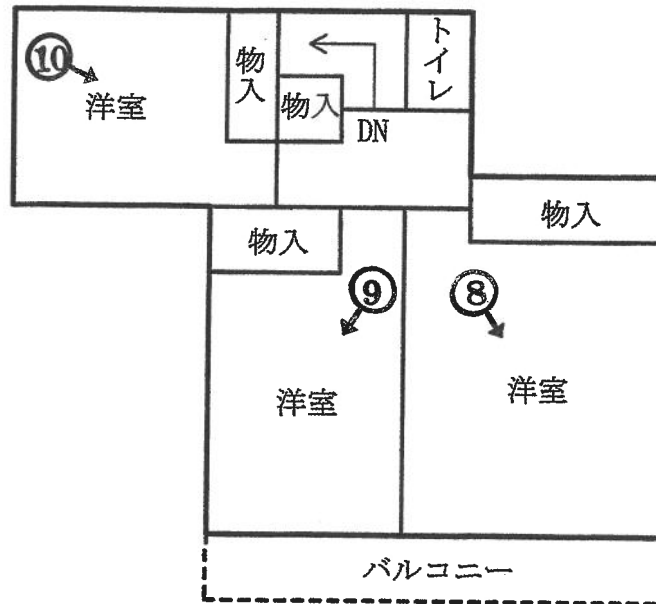


←○写真撮影位置・方向

1階



2階



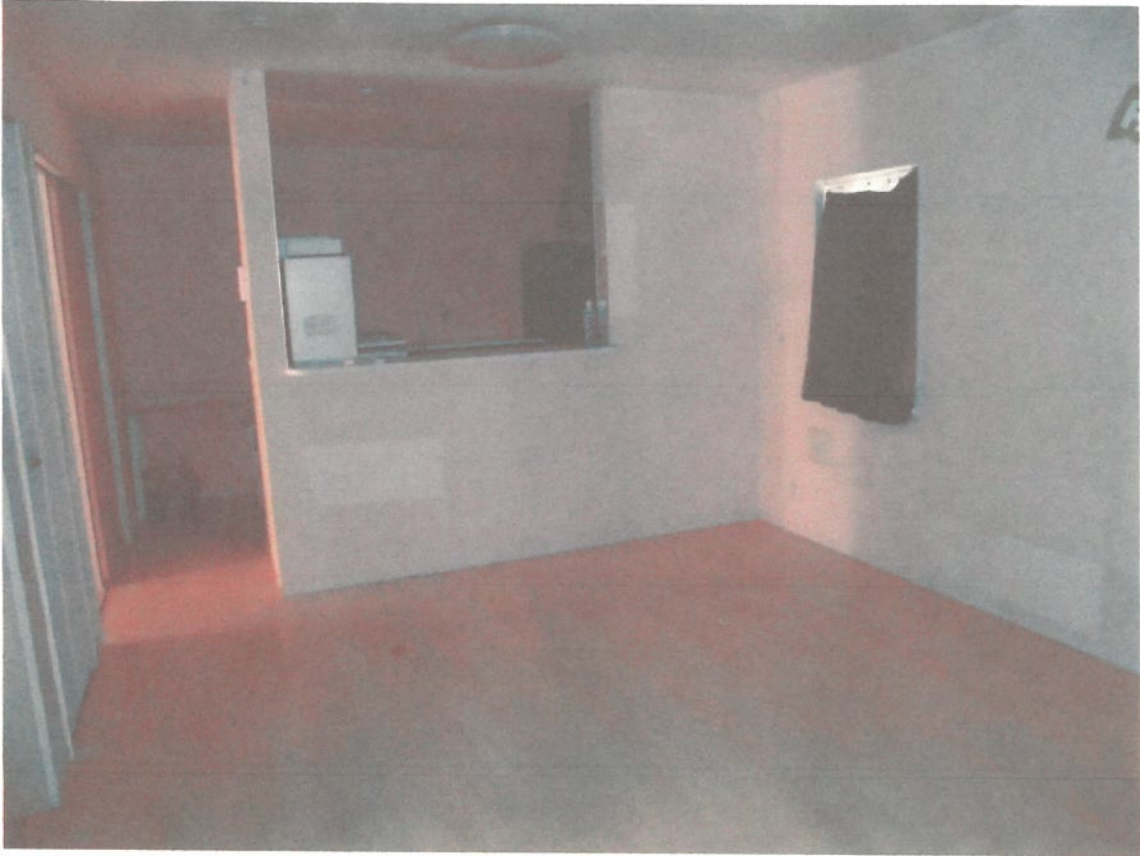
( 9 枚目)



1



2



3



4

(11 枚目)



5



6

(12 枚目)

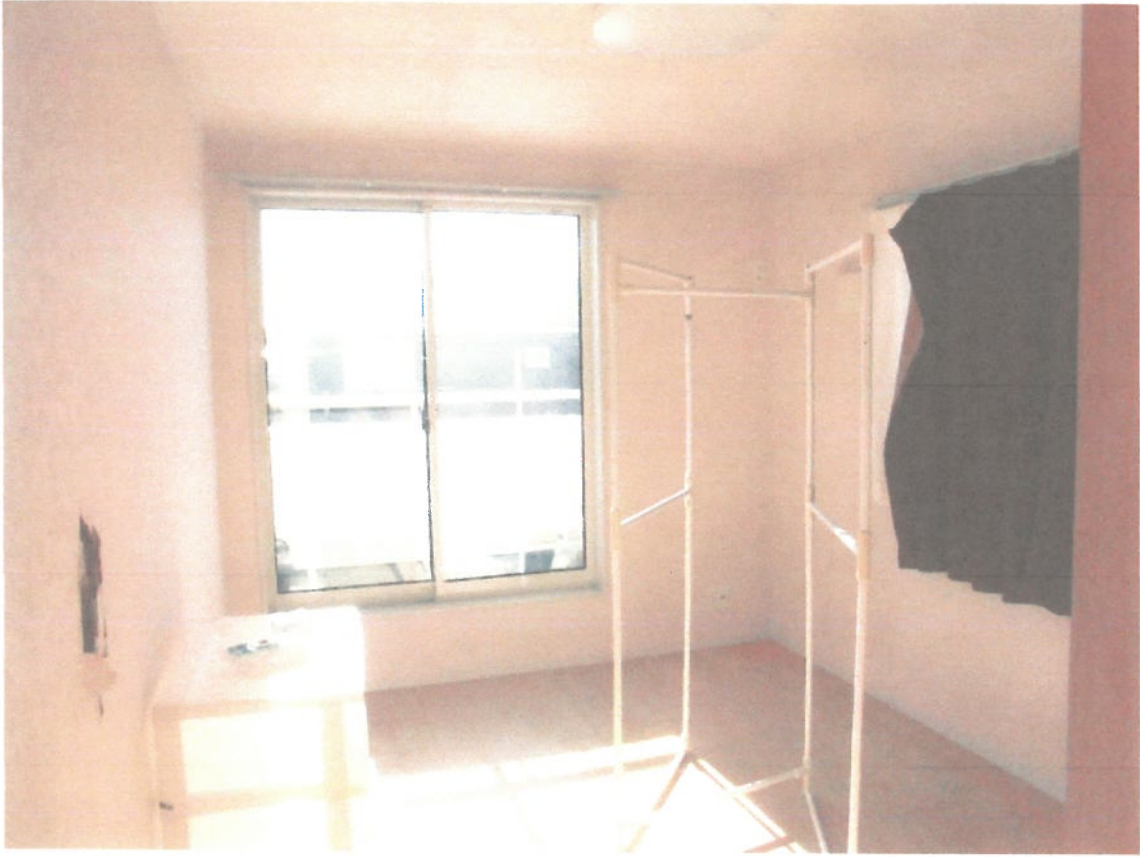


7



8

(13 枚目)



9



10

(14 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 18 号  
令和 5 年 12 月 1 日 現地調査  
令和 5 年 12 月 15 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 7,550,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,700,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 5,850,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2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  | 所在地積                 | 桐生市相生町四丁目字中通<br>30番15<br>宅地<br>217.79m <sup>2</sup>   | 同左 |
| 2  | 所家種構床<br>屋番号類造<br>面積 | 桐生市相生町四丁目字中通 30番地15<br>30番15<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき2階建<br>1階 53.86m <sup>2</sup><br>2階 46.57m <sup>2</sup> | 同左 |
| 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）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                    | 東武桐生線 相老 駅<br>北西 方 約 2.1 km (道路距離)   |  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅が建ち並ぶ県営二本松団地に隣接した住宅地域  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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種中高層住居専用地域   |
|  | 建ぺい率   | 60%  |
|  | 容積率  | 200%   |
|  | 防火規制   | —  |
| その他の規制                                   | 上毛電鉄線線路中心から50m超は上記用途地域、50m以内は第1種住居地域（60%、200%）である。   |  |
| 画地条件                                     | 規模   | 217.79 m <sup>2</sup>  |
|  | 形状   | ほぼ長方形  |
|  | 間口・奥行  | 間口 約 11.1 m 奥行 約 18.7 m  |
|  | 地勢   | ほぼ平坦地  |
| 接面道路の状況                                  | 南側 約 5.0m (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1項1号道路である。  |  |
|  | 東側 約 5.1m (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1項1号道路である。  |  |
|  | 角地   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 範囲   | 物件1土地  |
|  | 利用状況   | 物件2建物の敷地   |
|  | 占有者  | 所有者  |
|  | 利用権原   | 法定地上権  |
|  | 土地最優先担保権   | 抵当権 令和1年7月22日  |
|  | 建物最優先担保権   | 抵当権 令和1年7月22日  |
|  | 最先時建物存否  | 存在   |
|  | 土地建物所有者  | 同一人  |
|  | 建物新築時期   | 平成30年9月8日  |
| 隣地等                                      | 市道、住宅、畑等   |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道  | あり   |
|  | ガス配管   | あり<br>桐生ガス(株)によると、本管は東側市道に敷設されているとのこと。   |
|  | 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                                     | 土壌汚染   | 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、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。 |
|  | 埋蔵文化財  | 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。  |
|  | その他  | 売却対象外動産である物置が存在する。   |

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| 区 分                 | 主である建物  |                     |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 新 築 年 月 日   | 平成30年9月8日 (全部事項証明書) |
|                     | 経 過 年 数   | 5.3 年               |
|                     | 経済的残存耐用年数   | 18.7 年              |
| 仕 様                 | 構 造   | 木造                  |
|                     | 屋 根   | ルーフィングぶき            |
|                     | 外 壁   | サイディング等             |
|                     | 内 壁   | ビニールクロス等            |
|                     | 天 井   | ビニールクロス等            |
|                     | 床   | フローリング、畳等           |
|                     | 設 備   | 電気、給排水等             |
|                     | そ の 他   | オール電化住宅             |
| 床面積（現況）             | 1階  | 53.86㎡              |
|                     | 2階  | 46.57㎡              |
|                     | 延   | 100.43㎡             |
| 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             | やや劣る  |                     |
| 建物の利用状況             | 現況調査報告書記載のとおり。  |                     |
| 特 記 事 項             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁や室内ドアの一部に破損等が確認された。</li> <li>・ 屋根に太陽光発電システムが存在するが、附合の有無や所有権帰属等の判断が困難なため、太陽光発電システムの価格は建物評価額に含まれていない。</li> </ul> |                     |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|
| 1  | 24,000               | 1.04          | 217.79         | 0.95          | 5,160,000              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

|     |    |   |   |
|-----|----|---|---|
| 基準地 | 桐生 | - | 8 |
|-----|----|---|---|

基準価格 27,100 円/㎡ × 時点修正 99.4 / 100 × 標準化補正 100 / 101.0 × 地域格差 100 / 111.0 ÷ 標準画地価格 24,000 円/㎡

◇ 時点修正：令和5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、角地等を考慮して +4% 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2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2  | 151,000             | 100.43             | 0.49     | 7,430,000           |

ウ 現 価 率

| 番号 | a                         |       |      | b          | c    |
|----|---------------------------|-------|------|------------|------|
|    | 耐用年数に基づく方法<br>(定率法)による現価率 |       |      |            |      |
| 2  | 経済的全耐用年数                  | 24.0年 | 0.52 | ( 1 - 5% ) | 0.49 |
|    | 経過年数                      | 5.3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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 5,160,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,320,000                |

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<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 5,160,000                        | -2,320,000                            | —               | 1.00           | 0.60            | 1,700,000                   |
| 2         | 7,430,000                        | +2,320,000                            | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 5,850,000                   |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 7,550,000                   |

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。

## 第6 参考価格資料

基準地 価格【 桐生 — 8 】

所 在 : 桐生市相生町三丁目字梅檀木383番3外

価 格 : 27,100 円/㎡

位 置 : 東武桐生 線 相老 駅 道路距離 約 1.8 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 357 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 5.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ運動公園に近い住宅地域

## 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

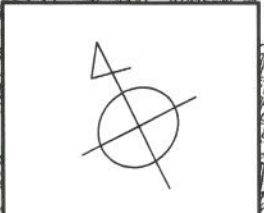
以 上

# 位置図（桐生市現形図）



目的不動産

基準地 (桐生-8)



縮尺=1:10,000

桐生市  
管理事務所

西原

中通

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

池虎

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

相生第一中継ポンプ場

相生町四丁目

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目

川内町三丁目

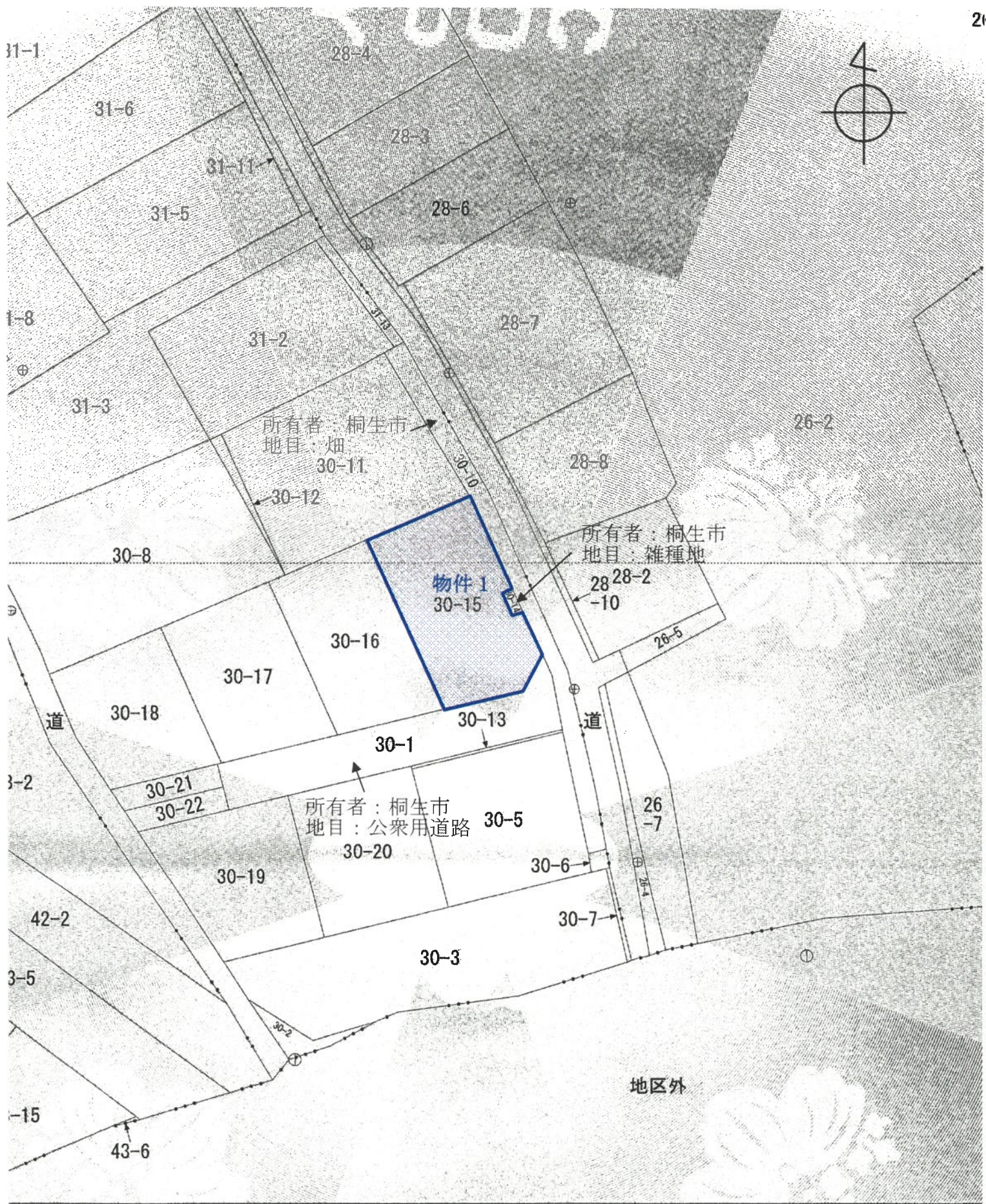
川内町四丁目

下久保

相生町三丁目

相生町二丁目

相生町一丁目



(値種別：測量成果)  
 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。

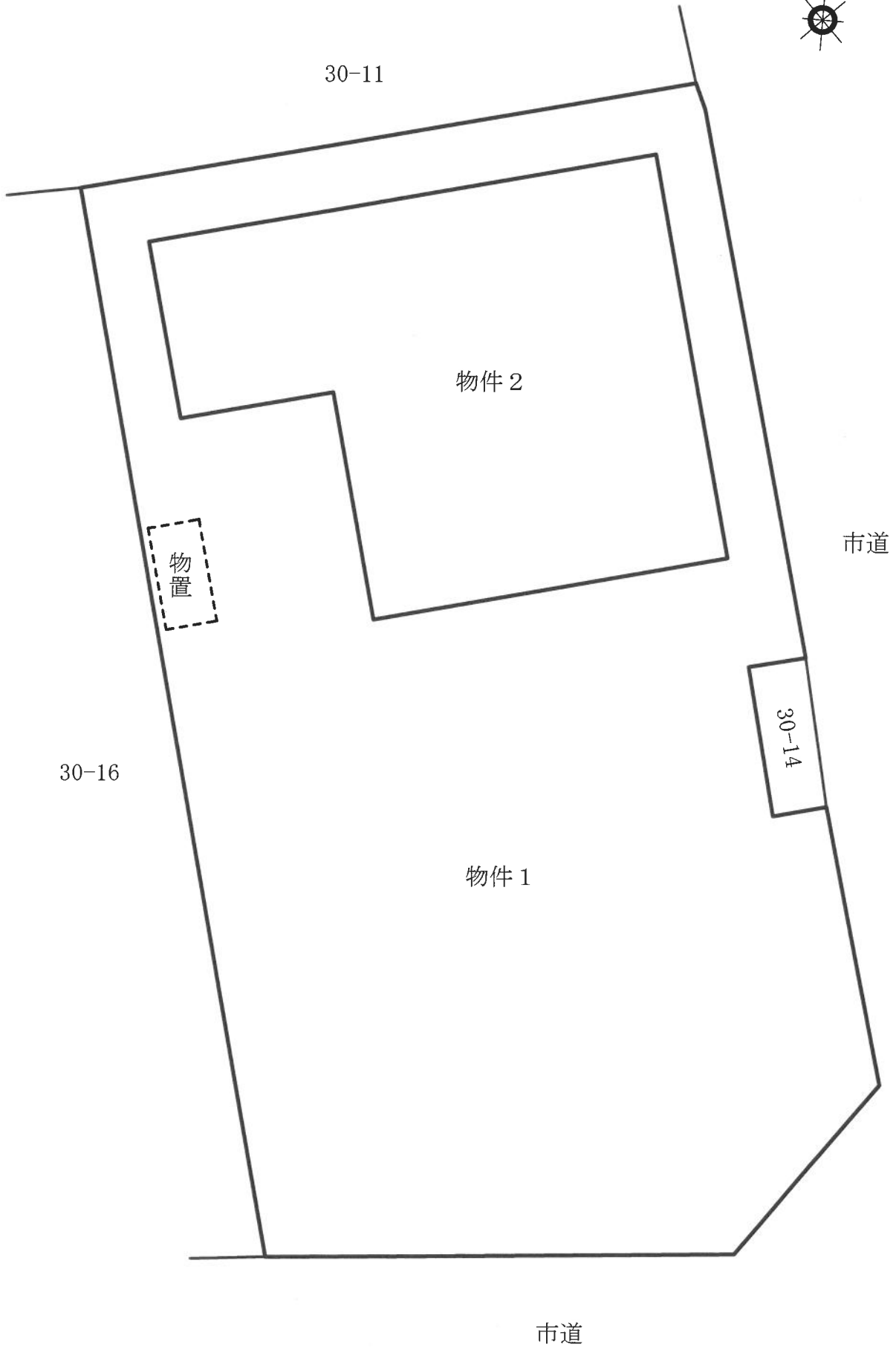
縮尺：500分の1

公図写

地番  
 区域見出  
 相生町4丁目



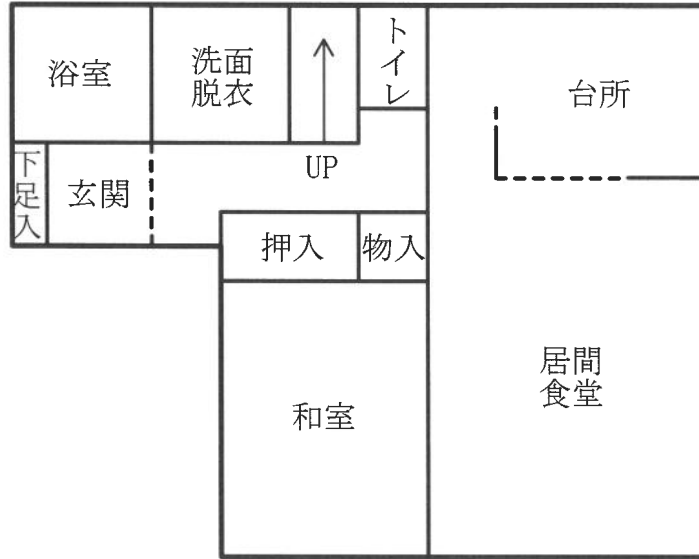
土地建物位置関係図



# 建 物 間 取 図



## 1 階



## 2 階

