

(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。

令和6年（ケ）第26号

このファイルは、

物件番号1～5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 7 年 7 月 24 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

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 7 年 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 25 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 7 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 7 年 7 月 24 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,810,000 2,248,000	一括	562,000	55,798	12,743
1	10,000				
2	1,130,000				
3	1,130,000				
4	450,000				
5	90,000				

物 件 目 録

1 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 4 番

地 目 山林

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林、一部水路

2 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 5 . 7 0 平方メートル

3 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保 7 6 5 番地 1、7 6 5 番地 2

家屋 番号 7 6 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 2 0 . 5 3 平方メートル

4 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 2

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 125 平方メートル

(現況)

地 目 山林、一部宅地

5 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 765 番 3

地 目 宅地

地 積 47.06 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 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 1～5】

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

【物件番号 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者が、一部を山林として占有している。

亡B相続財産清算人が、その余の部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号 2, 4, 5】

西側を除く隣地との境界が不明確である。

【物件番号 3】

本件建物について、登記記録の「表題部」によれば、所在は「桐生市川内町三丁

目字岩久保765番地1、765番地2」であるが、現況では「桐生市川内町三丁目字岩久保765番地1、765番地3」の土地上に存在している。

《 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 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 4 番

地 目 山林

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林、一部水路

所有者 A

2 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 5 . 7 0 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

3 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保 7 6 5 番地 1、7 6 5 番地 2

家屋 番号 7 6 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 2 0 . 5 3 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

物 件 目 録

4 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 2

地 目 山林

地 積 1 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 山林、一部宅地

所有者 A

5 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 3

地 目 宅地

地 積 4 7 . 0 6 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

令和6年(ケ)第 26号
令和6年12月26日受理
令和7年 2月 6日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 印

(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 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 4 番

地 目 山林

地 積 1 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 1

地 目 宅地

地 積 5 8 5 . 7 0 平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保 7 6 5 番地 1、7 6 5 番地 2

家屋 番号 7 6 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 7 6 5 番 2

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 125 平方メートル

所有者 A

5 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保

地 番 765 番 3

地 目 宅地

地 積 47.06 平方メートル

所有者 亡B相続財産

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	桐生市川内町三丁目764番地付近（住居表示未実施）				
土地	物件1				
現況地目	■山林、一部水路（物件1）				
形状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	■本土地の一部が水路として使用されている ■土地所有者Aが本土地のその余の部分を樹木や雑草が繁茂した状態で占有している				
その他の事項	■隣接地との境界が不明確である。				
執行官保管の仮処分	■ない □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）	■ない □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	□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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	桐生市川内町三丁目765番地1付近（住居表示未実施）		
土地	物件2、4、5		
現況地目	☒ 宅地（物件2、物件4の一部、物件5） ☒ 山林（物件4の一部）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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Aが物件4の一部を山林として占有している ☒ 建物所有者（亡B相続財産清算人）が本土地のその余の部分に下記建物を所有し、占有している（ ☒ 物件4の一部の占有権原は使用借権）		
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	☒ 西側を除く隣接地との境界が不明確である。 ☒ 土地に定着する祠が存在する。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 所在：桐生市川内町三丁目字岩久保765番地1、765番地3 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約120.53平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡B相続財産清算人） 上記の者が本建物を居宅（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	☒ コンクリート擁壁に亀裂が見受けられる。（写真④参照）		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 亡父Bと母Aの長男です。 2 亡父Bの相続は放棄しました。 3 母Aは高齢のため施設に入所しています。 4 本件建物は空き家でだれも使用していません。 5 本件建物の廊下が傷んでいます。
■ D	1 亡Bの相続財産清算人です。本件土地建物を管理しています。 2 Aに本件建物敷地の地代を支払っているということはありません。

執行官の意見

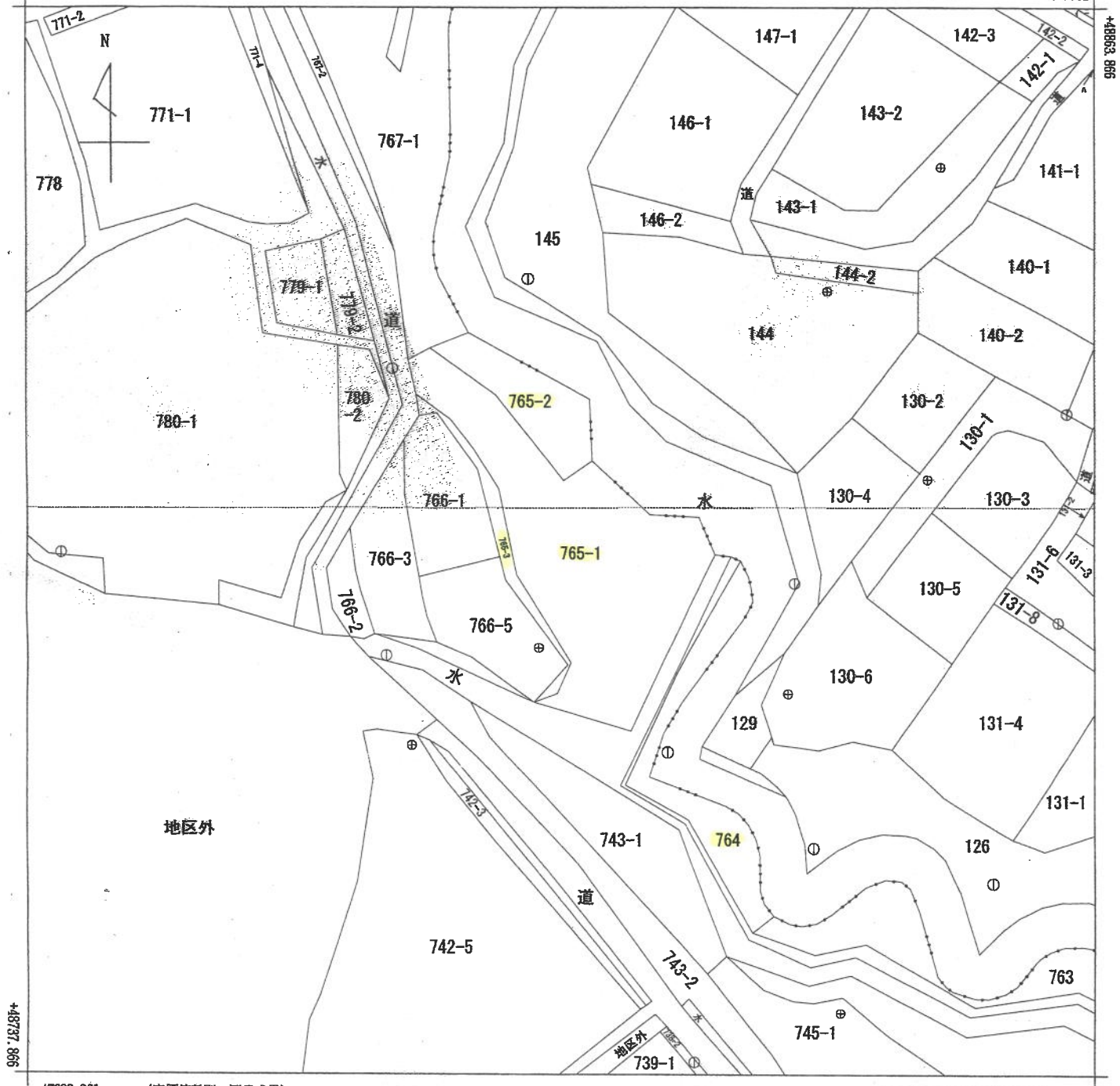
- 1 物件2、3の土地建物は亡Bの所有であったが、死亡して相続人全員が相続放棄したため、家庭裁判所で相続財産清算人Dが選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 桐生市水道局下水道課によれば、本件建物の公共下水道工事に伴う受益者負担金が約317,640円発生しており、競売の買受人が支払わなければならないとのことである。(敷地内工事費用は別途必要) 詳しいことは桐生市水道局下水道課に照会されたい。
- 3 法務局で物件1、2、4の各土地上の建物登記を調査したところ、物件3の建物以外に次の登記が該当した。
所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保甲764番地
家屋番号 764番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 60.33平方メートル
- 4 現地調査したところ、本件土地に上記3の建物は存在しないものと思料する。
- 5 本件土地は、入り組んだの形状をしており、河川と隣接している。買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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7年1月6日 9:45－10:00	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年1月6日 10:20－10:35	前橋地方法務局桐生支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年1月6日 10:45－11:15	桐生市役所	■家屋見取図、地番図、公課証明書、各交付
令和7年1月9日 14:35－14:45	桐生市水道局	■下水道課で職員と面談
令和7年1月17日 9:25－10:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Cと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年1月17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)



-47682.901 (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。



請求部	所在	桐生市川内町三丁目字岩久保					地番	765番1		
出力縮尺	1/500	精度区	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18年3月				備付年月日 (原図)	平成19年9月11日		補事項	記項	

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。

令和6年12月17日

前橋地方法務局桐生支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1).

A3をA4に縮小コピー

(8 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6年12月17日 前橋地方建設局 桐生支局

登記官

(9 枚目)

0127176 各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

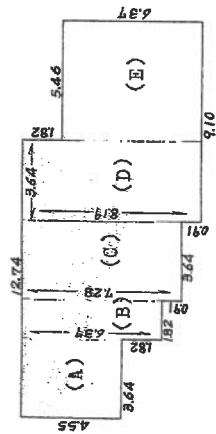
家 屋 番 号

765-1

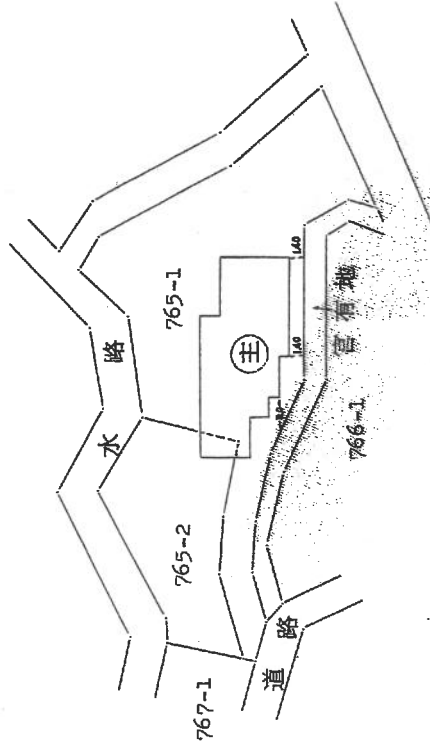
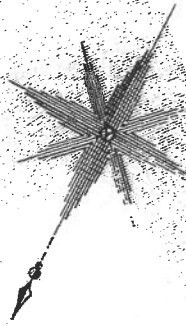
建物の所在

桐生市川内町三丁目字久保765-1, 765-2

25.44



(A)	3.64	x	4.55	=	16.5620
(B)	1.82	x	6.37	=	11.5934
(C)	3.64	x	7.28	=	26.4992
(D)	3.64	x	8.19	=	29.8116
(E)	5.46	x	6.37	=	34.7802
計					119.2464m ²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

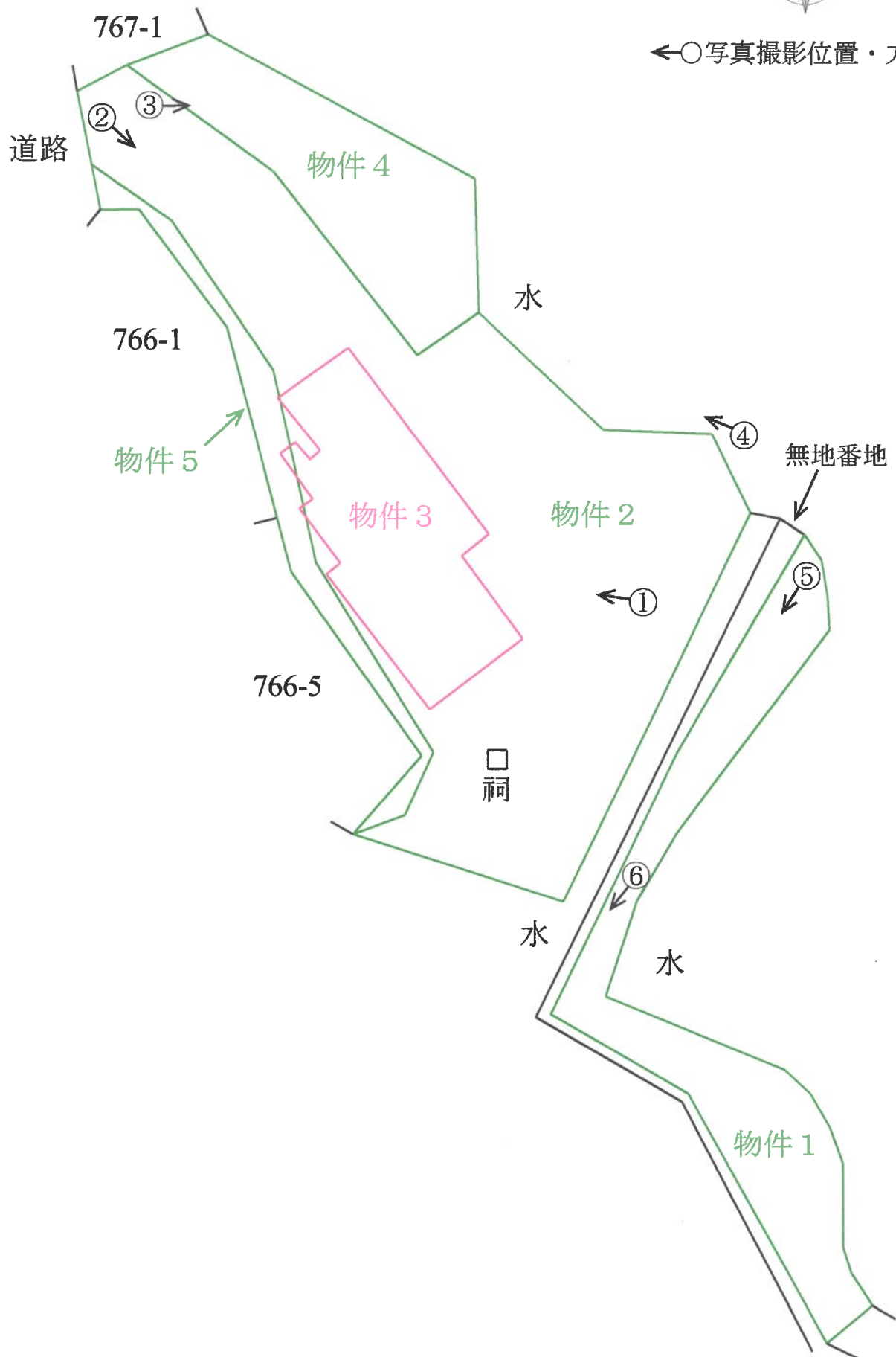
縮尺 1/500

25.44

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 6 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 1 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 6 日 評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書
(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,000 円
物件2（土地）	金 1,130,000 円
物件3（建物）	金 1,130,000 円
物件4（土地）	金 450,000 円
物件5（土地）	金 90,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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2、4、5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 積	桐生市川内町三丁目字岩久保 764番 山林 161m ²	山林一部水路
2	所在地 地目 積	桐生市川内町三丁目字岩久保 765番1 宅地 585.70m ²	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市川内町三丁目字岩久保 765番 地1、765番地2 765番1 居宅 木造瓦葺平家建 119.24m ²	桐生市川内町三丁目字岩久保 765番地1、765番地3 約120.53m ²
4	所在地 地目 積	桐生市川内町三丁目字岩久保 765番2 山林 125m ²	山林一部宅地
5	所在地 地目 積	桐生市川内町三丁目字岩久保 765番3 宅地 47.06m ²	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、2、4、5）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線 桐生 駅 北西 方 約 4.8 k m （道路距離）			
付 近 の 状 況	山林や荒地の中に一般住宅や資材置場等が散見される郊外の住宅地域で、地勢は概ね南東方向に下り傾斜している。			
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	宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域		
画 地 条 件 （物件2、4、5）	規 模	757.76 m ²		
	形 状	不整形		
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 6.6 m	奥行 約 31.0 m	
	地 勢	ほぼ平坦地であるが、一部は岩久保沢川へ向かって下り傾斜地である。		
接 面 道 路 の 状 況 （物件2、4、5）	西 側 約 6.5m （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。			
	中間画地			
土地の利用状況等	範 囲	物件2、4一部、5	物件4一部	物件1
	利 用 状 況	物件3建物の敷地	山林	山林一部水路
	占 有 者	物件3建物所有者	所有者	山林は所有者
	利 用 権 原	物件2、5は法定地上権 物件4一部は使用借権	所有権	同左
	土地最優先担保権	根抵当権 昭和57年11月26日	同左	同左
	建物最優先担保権	根抵当権 昭和57年11月26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	昭和55年3月26日	—	—
	隣 地 等	市道、住宅、河川等		
供 給 処 理 施 設 （物件2、4、5）	上 水 道	あり		
	ガ ス 配 管	なし		
	下 水 道	不明		
		桐生市下水道課によると、西側市道に本管は敷設されているが、本土地は未接続の状態にあるとのこと。接続に当たっては受益者負担金を要するとのこと。		
（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	・ 物件1土地の境界位置が不明確だが、一部が岩久保沢川に流れ込む水路の一部となっている可能性がある。 ・ 物件2に土地定着物である祠が存在する。 ・ 物件3建物の敷地に比べ東側及び南側隣接地は5m前後低い。このため、本土地境界付近に擁壁が設置されている。擁壁一部には亀裂が確認された。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	昭和55年3月26日 （全部事項証明書）
	増 築 等	機械室部分が未登記増築されている。
	経 過 年 数	44.9 年
	経済的残存耐用年数	0.0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	砂壁、クロス等
	天 井	化粧合板、クロス等
	床	畳、カーペット等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	120.53㎡
	延	120.53㎡
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 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	廊下床板の損傷等が確認された。	

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

$$\text{公示価格} \quad 10,400 \text{ 円/}\text{m}^2 \quad \times \quad \text{時点修正} \quad 97.0 / 100 \quad \times \quad \text{標準化補正} \quad 100 / 102.0 \quad \times \quad \text{地域格差} \quad 100 / 84.0 \quad \div \quad \text{標準画地価格} \quad 11,800 \text{ 円/}\text{m}^2$$

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、建物の価額を求めた。

ウ 現 価 率

- 6 -

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
2	3,420,000	0.45 法定地上権	1,540,000
4	770,000 × 25.00㎡ ÷ 125.00㎡	0.10 使用借権	20,000
5	270,000	0.45 法定地上権	120,000
合計			1,680,000

ア 物件2の宅地面積は、物件3建物の位置や道路との位置関係等考慮して判定した。

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 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	20,000	—	—	1.00	0.60	10,000
2	3,420,000	-1,540,000	—	1.00	0.60	1,130,000
3	200,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.60	1,130,000
4	770,000	-20,000	—	1.00	0.60	450,000
5	270,000	-120,000	—	1.00	0.60	90,000
一括価格 (合計)						2,810,000

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

公示地 価格【 桐生 — 23 】

所 在 : 桐生市川内町5丁目字柏倉1430番5

価 格 : 10,400 円／㎡

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 6.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 274 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側 4.2 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% , 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

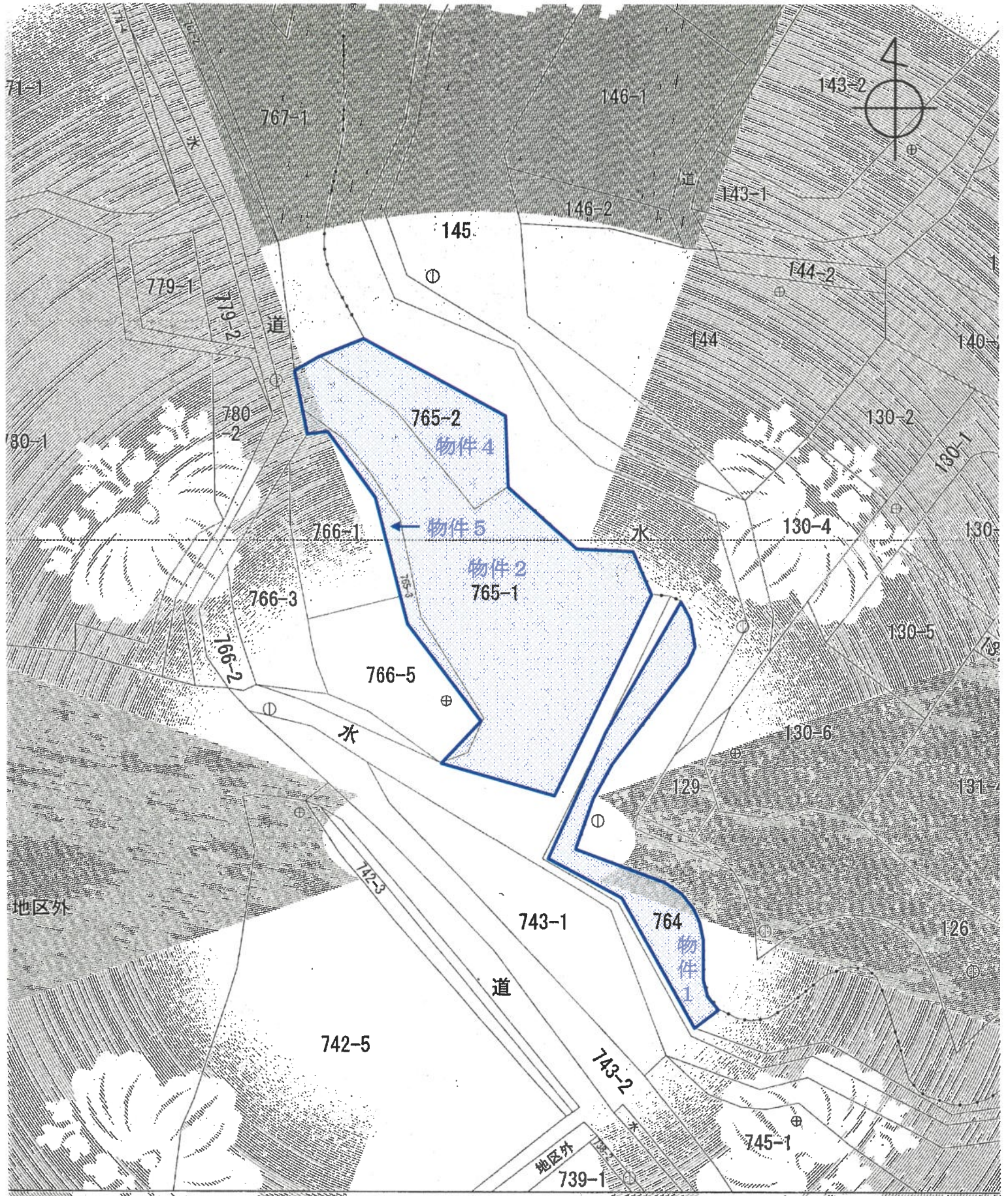
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（桐生市現形図）





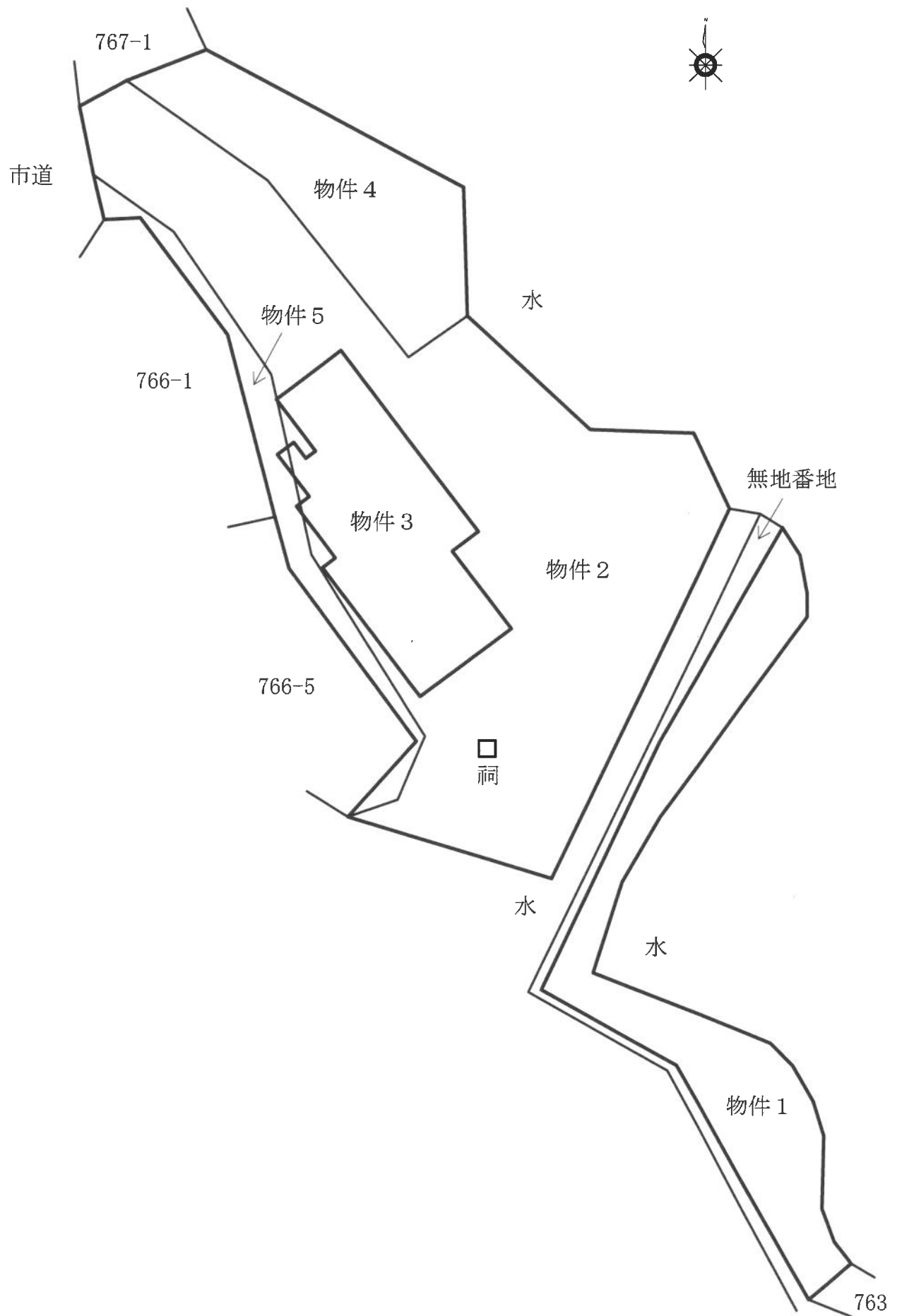
(標高種別：測量成果)
完が公表した座標補正パラメータ(touhokuta/sheiyouoki2011.par)による修正がされています。

縮尺：500分の1

公図写

地番区域見出し

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



物件 3

