

(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の申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受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 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 15 日から 令和 8 年 1 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 29 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 19 日 午前 10 時 00 分 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 2 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 5 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 12 月 16 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, 2	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	72, 943	14, 362
1	1, 530, 000				
2	2, 440, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 桐生市広沢町五丁目字榎入 |
| | 地 番 | 5007番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市広沢町五丁目字榎入 5007番地3 |
| | 家屋 番号 | 5007番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.50平方メートル
2階 49.50平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11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 加部 祐太

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

【物件番号1, 2】

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 桐生市広沢町五丁目字榎入
 地 番 5007番3
 地 目 宅地
 地 積 209.76平方メートル

- 2 所 在 桐生市広沢町五丁目字榎入 5007番地3
 家屋 番号 5007番3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 49.50平方メートル
 2階 49.50平方メートル

令和 7 年（ケ）第 1 2 号
令和 7 年 7 月 2 8 日受理
令和 7 年 8 月 2 8 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 桐生市広沢町五丁目字榎入
地 番 5007番3
地 目 宅地
地 積 209.76平方メートル
- 2 所 在 桐生市広沢町五丁目字榎入 5007番地3
家屋 番号 5007番3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.50平方メートル
2階 49.50平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県桐生市広沢町五丁目 5007番地3 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路() ☐ (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 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	☒ 本件土地上にカーポートがある		
建物	物件2		
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が異なる(☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「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			
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 私は本件土地建物の所有者です。 2 現在は一人で本件建物に住んでいます。 3 ペットは飼っていません。 4 太陽光発電設備のローンは完済していません。 5 ヒートポンプ給湯機はリース品です。私の所有物ではありません。 6 階段や2階洋室の一部に床が多少きしむ部分がありますが、建物に大きな不具合はありません。 7 本棚や冷蔵庫など、転居する場合に持ち出せずに残置するものがあるかもしれません。 8 近隣で飼っている犬の声うるさいことがあります。朝の早い時間に吠え続けたりして、警察沙汰になったこともあるようです。

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) 本件土地上にカーポートがある(写真⑪)。

これはアルミ製の支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(2) 本件建物に附属して太陽光発電設備がある(写真⑫参照)。

Aの陳述によればこの代金は完済されていないため、売主に所有権が留保されている可能性が高い。

したがって、太陽光発電設備は本件建物と同一の所有者に属していないおそれがあるため、売却対象にはならないものと思料する。

(3) 本件建物の東側にヒートポンプ給湯機がある。

Aの陳述によればこれはリース品であり、本件建物と同一の所有者に属していないため、売却対象外の動産となる。

(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7年7月29日 11:40-11:50	前橋地方法務局 桐生支局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年7月31日 10:20-10:30	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7年7月31日 11:30-11:45	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■事務連絡交付 ■写真撮影
令和7年8月20日 13:40-14:20	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■A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、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、立会人を立ち合わせ、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7年8月20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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
広沢町5丁目

請求部	所在	桐生市広沢町五丁目字榎入				地番	5007番3			
出縮	力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	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	平成10年5月25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7年6月27日
前橋地方務局桐生支局

地図整理番号：M08104

登記官

(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7年6月27日

前橋地方支務局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

(7枚目)

1098192

全図 1

土地の所在 桐生市広沢町五丁目字覆入

地番

4740-12-5007-3
4740-16-4740-92

地積測量図 1/3

4740-16 ~ 4740-21,
-35, -49, -54, -60, -64,
-77, -92, 5003-20, -21, -22,
5004-7 ~ 5004-18, -25,
5005-5, -6, -11,
5006-3 ~ 5006-20, -22,
5007-1 ~ 5007-12, 5008-2 ~ 5008

4740-1

(1) 4740-12

4734-1

4731-5

4737-9

6/18

3/18

2/18

4/18

5/18

13/18

10/18

8/18

7/18

17/18

18/18

19/18

20/18

21/18

22/18

23/18

24/18

25/18

26/18

27/18

28/18

29/18

30/18

31/18

32/18

33/18

34/18

35/18

36/18

37/18

38/18

39/18

40/18

41/18

42/18

43/18

44/18

45/18

46/18

47/18

48/18

49/18

50/18

51/18

52/18

53/18

54/18

55/18

56/18

57/18

58/18

59/18

60/18

61/18

62/18

63/18

64/18

65/18

66/18

67/18

68/18

69/18

70/18

71/18

72/18

73/18

74/18

75/18

76/18

77/18

78/18

79/18

80/18

81/18

82/18

83/18

84/18

85/18

86/18

87/18

88/18

89/18

90/18

91/18

92/18

93/18

94/18

95/18

96/18

97/18

98/18

99/18

100/18

101/18

102/18

103/18

104/18

105/18

106/18

107/18

108/18

109/18

110/18

111/18

112/18

113/18

114/18

115/18

116/18

117/18

118/18

119/18

120/18

121/18

122/18

123/18

124/18

125/18

126/18

127/18

128/18

129/18

130/18

131/18

132/18

133/18

134/18

135/18

136/18

137/18

138/18

139/18

140/18

141/18

142/18

143/18

144/18

145/18

146/18

147/18

148/18

149/18

150/18

151/18

152/18

153/18

154/18

155/18

156/18

157/18

158/18

159/18

160/18

161/18

162/18

163/18

164/18

165/18

166/18

167/18

168/18

169/18

170/18

171/18

172/18

173/18

174/18

175/18

176/18

177/18

178/18

179/18

180/18

181/18

182/18

183/18

184/18

185/18

186/18

187/18

188/18

189/18

190/18

191/18

192/18

193/18

194/18

195/18

196/18

197/18

198/18

199/18

200/18

201/18

202/18

203/18

204/18

205/18

206/18

207/18

208/18

209/18

210/18

211/18

212/18

213/18

214/18

215/18

216/18

217/18

218/18

219/18

220/18

221/18

222/18

223/18

224/18

225/18

226/18

227/18

228/18

229/18

230/18

231/18

232/18

233/18

234/18

235/18

236/18

237/18

238/18

239/18

240/18

241/18

242/18

243/18

244/18

245/18

246/18

247/18

248/18

249/18

250/18

251/18

252/18

253/18

254/18

255/18

256/18

257/18

258/18

259/18

260/18

261/18

262/18

263/18

264/18

265/18

266/18

267/18

268/18

269/18

270/18

271/18

272/18

273/18

274/18

275/18

276/18

277/18

278/18

279/18

280/18

281/18

282/18

283/18

284/18

285/18

286/18

287/18

288/18

289/18

290/18

291/18

292/18

293/18

294/18

295/18

296/18

297/18

298/18

299/18

300/18

301/18

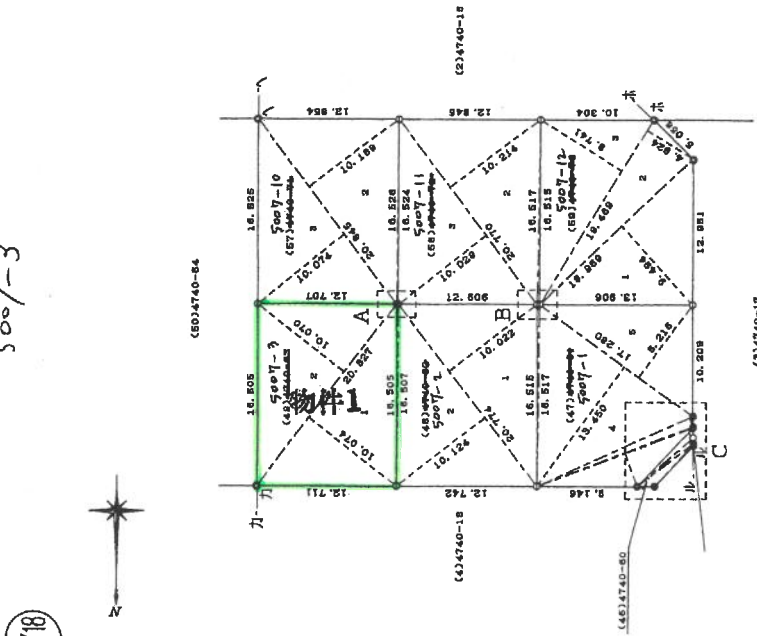
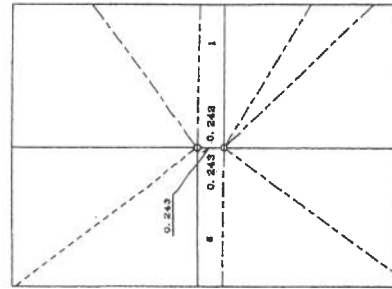
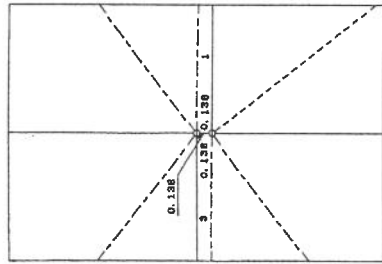
令和7年6月27日
前橋地方法務局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

(8 枚目)

1098193



地籍調査の範囲	〇
測量の範囲	〇
境界の位置	〇
境界の長さ	〇
境界の角度	〇
境界の形状	〇
境界の面積	〇
境界の体積	〇
境界の重量	〇
境界の長さ	〇
境界の角度	〇
境界の形状	〇
境界の面積	〇
境界の体積	〇
境界の重量	〇

作製者

工宅家屋調査士

104.20 日作製

申請人

縮尺 1/500

土地の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入

地番 4740-60-4740-68
4740-71-4740-73

地積測量図 2/3

10.6.8 5007-1-2-3, 10-11-14

5007-3

(2/18)



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7年6月27日 前橋地方支務局桐生支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

1098134

三級求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	面積
(46)					
4740-60	1	5.162 X	0.159 =	0.815596	
	2	6.345 X	0.964 =	6.115580	
	3	6.641 X	0.369 =	2.583349	
	4	7.244 X	0.633 =	4.585452	
	合計			14.100977	7.05
				7.050488	
(47)					
4740-61	1	15.105 X	3.156 =	47.671380	
5007-1	2	15.144 X	0.112 =	1.696138	
	3	15.496 X	0.681 =	13.681974	
	4	17.280 X	13.450 =	232.416000	
	5	17.280 X	8.216 =	141.872480	
	6	16.517 X	0.243 =	4.013631	
	合計			441.421585	
				220.710737	220.71
(48)					
4740-62	1	20.774 X	10.052 =	208.197028	
5007-2	2	20.774 X	10.154 =	210.315975	
	3	16.507 X	0.138 =	2.277966	
	合計			420.790970	
				210.395485	210.39
(49)					
4740-63	1	20.827 X	10.074 =	209.811188	
5007-3	2	20.827 X	10.070 =	209.727880	
	合計			419.539068	
				209.768544	209.76
(57)					
4740-71	1	16.526 X	0.138 =	2.280588	
5007-10	2	20.845 X	10.188 =	212.388705	
	3	20.845 X	10.074 =	209.925330	
	合計			424.694623	
				212.331411	212.33
(58)					
4740-72	1	16.517 X	0.242 =	3.987114	
5007-11	2	20.770 X	10.214 =	212.144780	
	3	20.770 X	10.028 =	208.302330	
	合計			424.444224	
				212.222112	212.22
(59)					
4740-73	1	18.989 X	8.454 =	160.091868	
5007-12	2	19.469 X	4.924 =	96.865956	
	3	19.469 X	8.741 =	170.178529	
	合計			446.136353	
				223.067765	223.06

作製者 土地家屋調査士

10.4.20 日作製

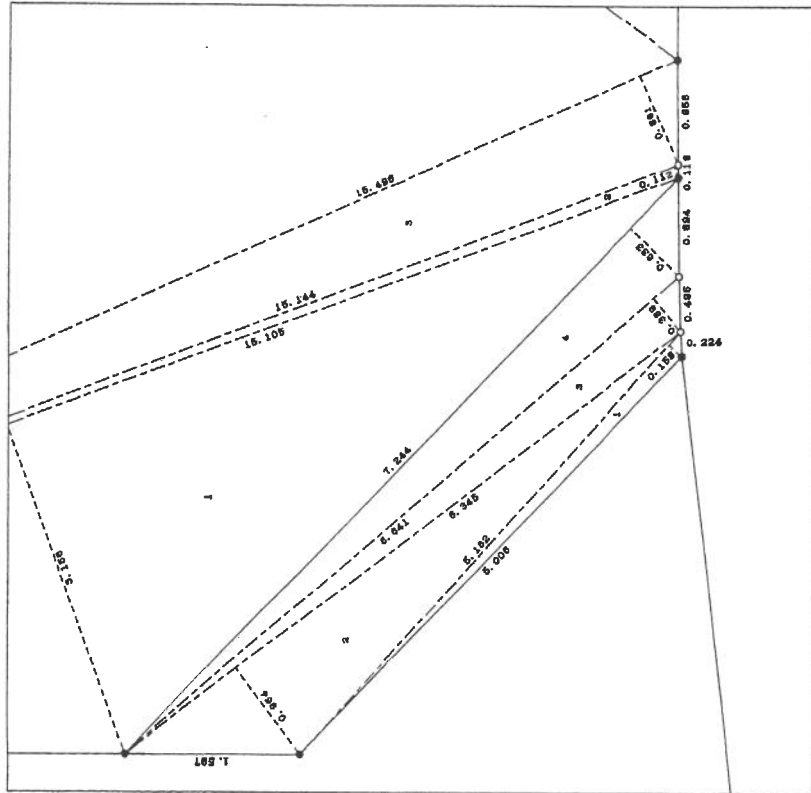
申請人

縮尺 1/

土地の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入

5007-3

12/18



拡大図 C 1:50

平成10年6月8日 登記

地番 4740-60-4740-63
4740-71-4740-73
5007-13-5007-14-5007-15
10.6.8
地積測量図 3/3

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7年6月27日 前橋地方法務局桐生支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

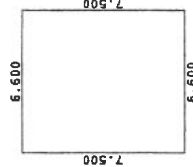
建物各階平面図

家屋番号 5007-3

建物の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入5007番地3

0177094 各階平面図

1 階

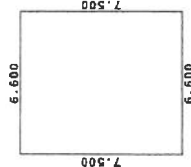


求積表

$$7.500 \times 6.600 = 49.500000$$

床面積 49.50 m²

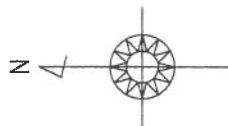
2 階



求積表

$$7.500 \times 6.600 = 49.500000$$

床面積 49.50 m²



道路



単位：m

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成18年3月20日

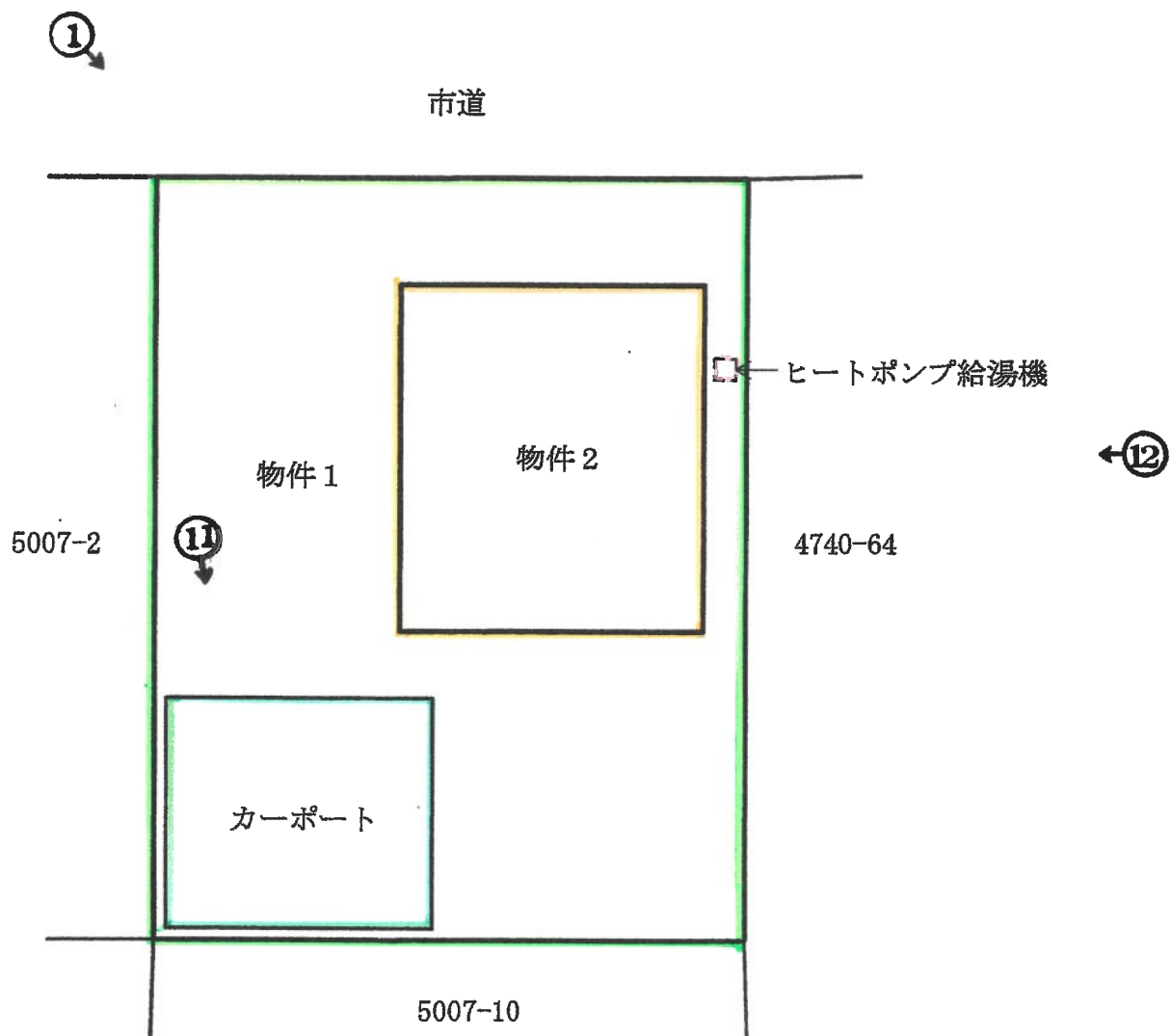
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

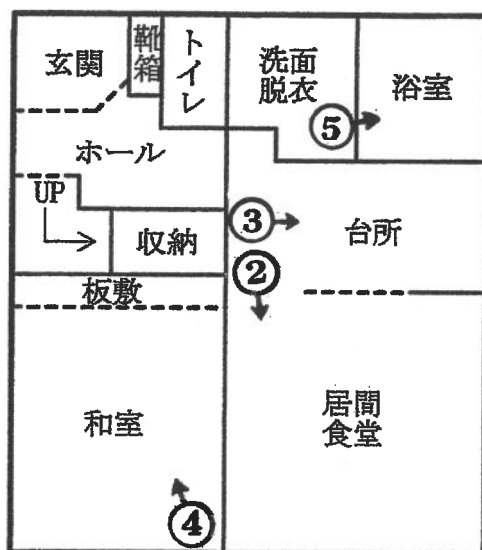


●○ 写真撮影位置・方向

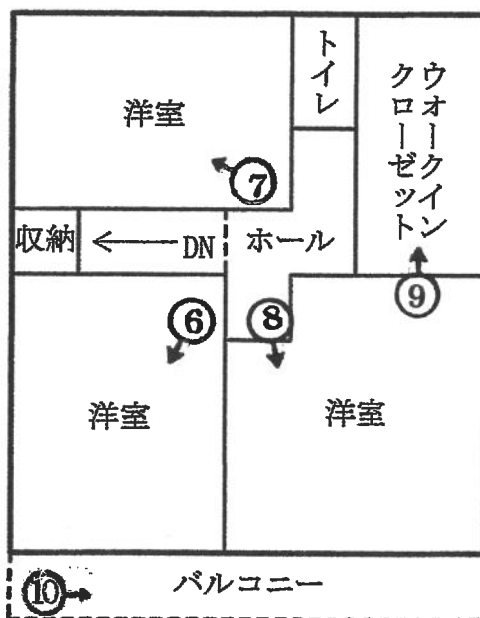
建 物 間 取 図



1 階



2 階



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



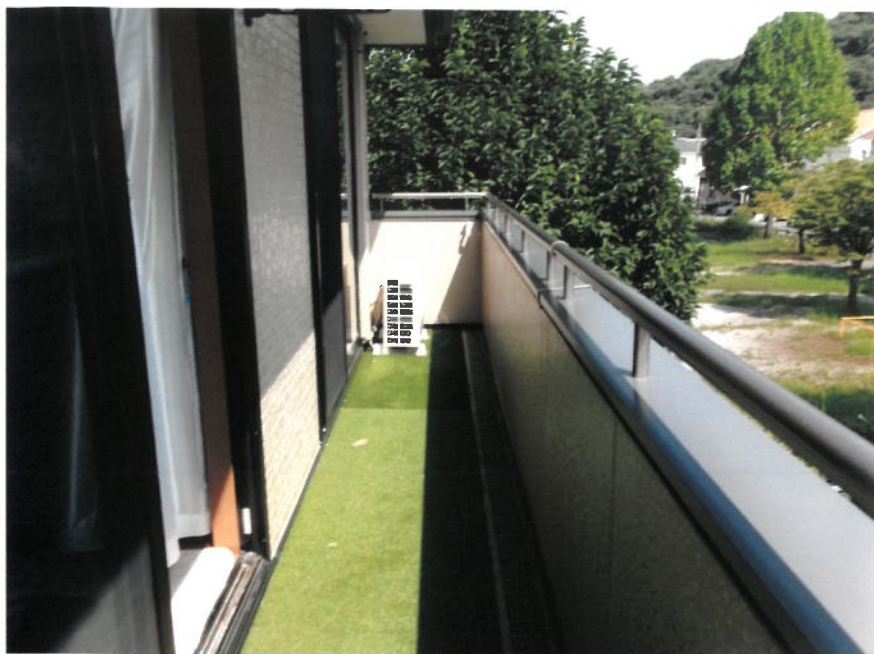
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

ソーラーパネル

(16枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 8 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 28 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 3,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,530,000 円
物件2（建物）	金 2,440,000 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 地目 積	桐生市広沢町五丁目字榎入 5007番3 宅地 209.76m ²	同左
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市広沢町五丁目字榎入 5007番地3 5007番3 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 49.50m ² 2階 49.50m 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）

位 置 ・ 交 通	東武桐生 新桐生 駅 南東 方 約 3.3 km （道路距離）
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ「サウスパーク広沢」内の住宅地域
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分 市街化区域
〔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〕	用 途 地 域 第1種低層住居専用地域
	建 ペ い 率 40%
	容 積 率 80%
	防 火 規 制 ー
	そ の 他 の 規 制 絶対高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 209.76 m ²
	形 状 長方形
	間 口 ・ 奥 行 間口 約 12.7 m 奥行 約 16.5 m
	地 勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北 側 約 6.0m （認定幅員） 市道 に0～1m高く接している。 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1の土地
	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 平成18年4月26日
	建物最優先担保権 抵当権 平成18年4月26日
	最先時建物存否 存在
	最先時土地建物所有者 同一
	建 物 新 築 時 期 平成18年3月15日
	件 外 建 物 なし
	隣 地 等 市道、住宅、公園等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり
	ガ ス 配 管 あり
供 給 処 理 施 設	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 土地定着物であるカーポート、売却対象外動産であるヒートポンプ給湯機がそれぞれ存在する。

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 残存耐用年数	新築年月日	平成18年3月15日（全部事項証明書）
	経過年数	19.5年
	経済的残存耐用年数	7.5年
仕様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	スレートぶき
	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
	設備その他	電気、給排水等 オール電化住宅
床面積（現況）	1階	49.50㎡
	2階	49.50㎡
	延	99.00㎡
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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	太陽光発電システムが設置されているが、所有権帰属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。	

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 (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=オ
1	24,600	1.00	209.76	0.90	4,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	桐生	—	2
-----	----	---	---

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 29,600 円/㎡ × 99.8 / 100 × 100 / 101.0 × 100 / 119.0 ≒ 24,600 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和7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 : 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、定着物等 を考慮して +0% 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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	182,000	99.00	0.11	1,980,000

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法による現価率	現価率
2	経済的全耐用年数	27.0年	0.11	(1 - 0%)	0.11
	経過年数	19.5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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,640,000	0.45	法定地上権	2,090,000

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 (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	4,640,000	-2,090,000	—	1.00	0.60	1,530,000
2	1,980,000	+2,090,000	1.00	1.00	0.60	2,440,000
一括価格 (合計)						3,970,000

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 — 2 】

所 在 : 桐生市広沢町3丁目字坂本3524番4外

価 格 : 29,600 円／m²

位 置 : 東武桐生 線 新桐生 駅 道路距離 約 2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 426 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 7.0 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 : 中小規模の住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

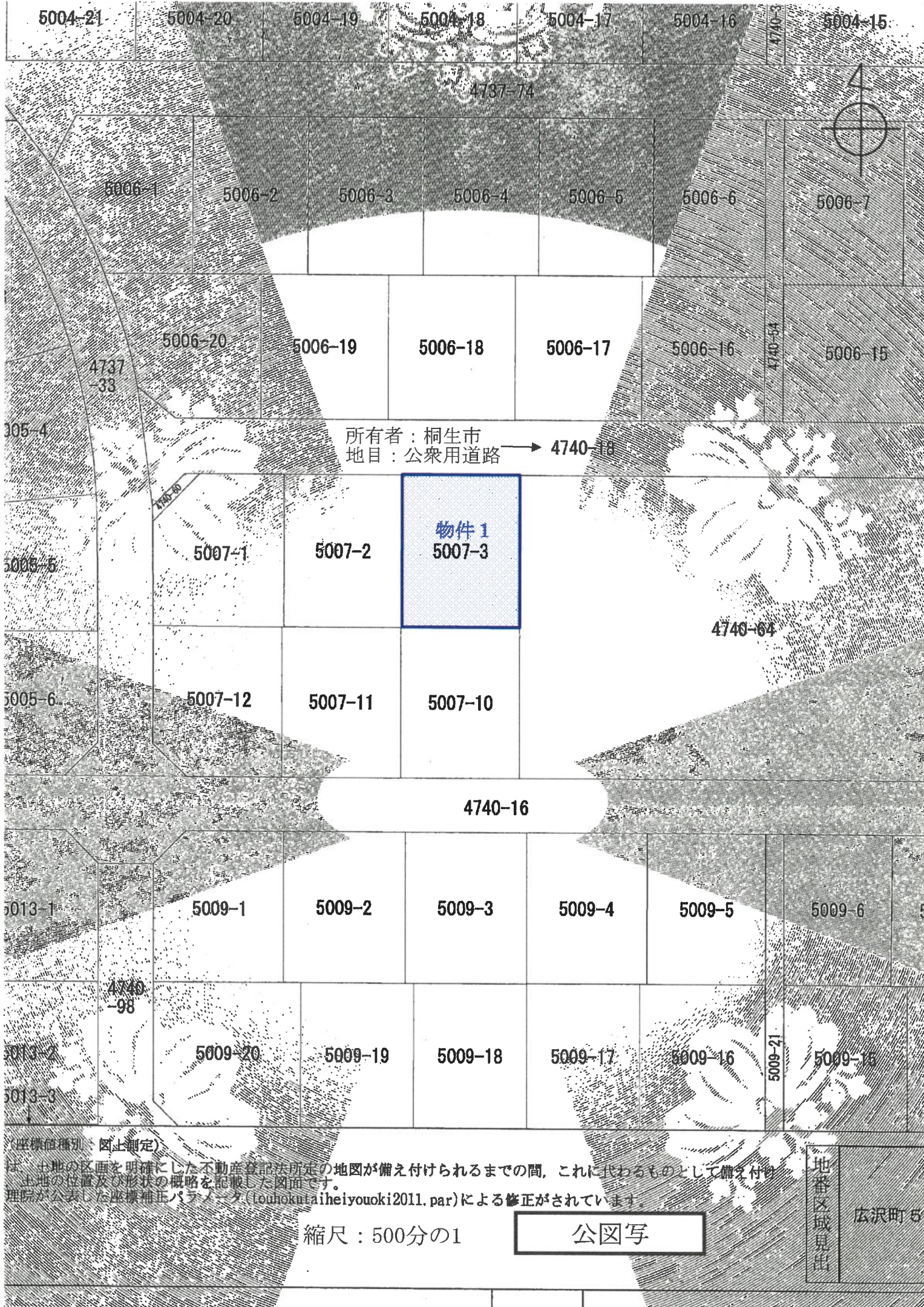
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（桐生市現形図）





(座標値種別：図上測定)

は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

理院が公表した座標補正パラメータ(louhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し 広沢町5

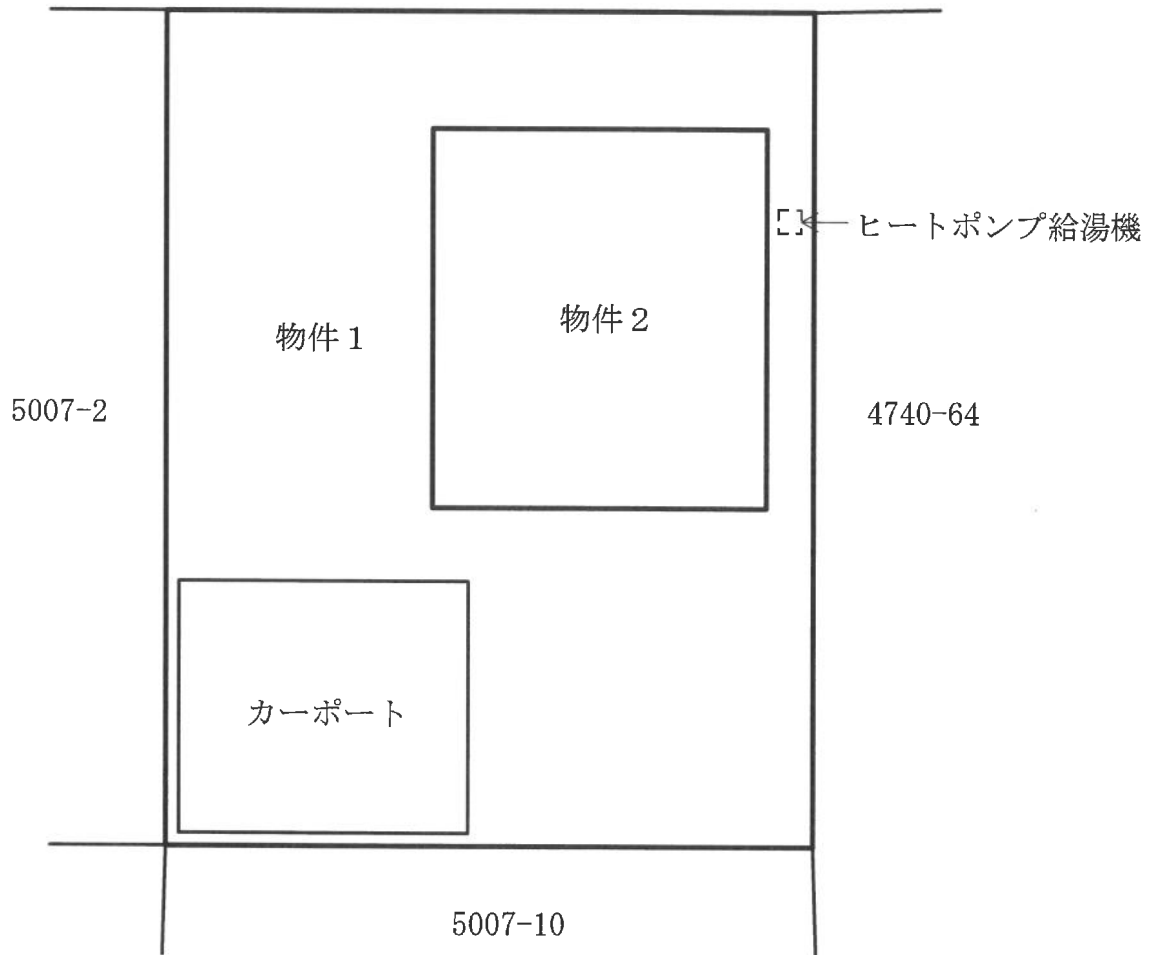
縮尺：500分の1

公図写

土地建物位置関係図



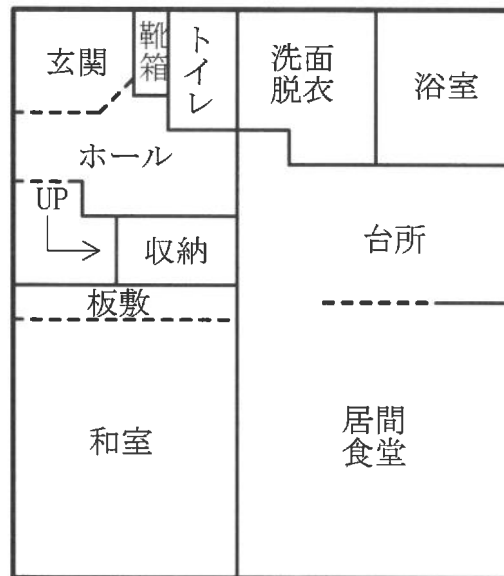
市道



建 物 間 取 図



1 階



2 階

