

(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 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 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 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	日 時 令和 8年 1月29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 2月19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 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	3,300,000 2,640,000	一括	660,000	44,292	9,299
1	1,480,000				
2	1,820,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 桐生市広沢町五丁目字榎入 |
| | 地 番 | 5011 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.41 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市広沢町五丁目字榎入 5011 番地 16 |
| | 家屋 番号 | 5011 番 16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 67.13 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月12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

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 | 5011番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市広沢町五丁目字榎入 5011番地16 |
| | 家屋 番号 | 5011番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 67.13平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 1 3 号
令和 7 年 8 月 7 日 受理
令和 7 年 9 月 4 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 5011番16
地 目 宅地
地 積 186.41平方メートル
- 2 所 在 桐生市広沢町五丁目字榎入 5011番地16
家屋 番号 5011番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 67.13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 5011番地16 (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	☒ 本件土地上に簡易物置がある							
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	☒ 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="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></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
☒ A (債務者兼所有者)	1 私は本件土地建物の所有者です。私が一人で本件建物に住んでいます。 2 太陽光発電設備はローンの支払いが終わっていません。 3 建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 ペットは飼っていません。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

(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) 本件建物には太陽光発電設備が設置されている(写真⑧)。

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。

(2) 本件土地の南東側に簡易物置が設置されている(写真⑦)。

この物置は定着性がなく建物とは認められないため、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8月8日 15:10-15:20	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8月8日 15:45-15:55	前橋地方法務局 太田支局	■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8月14日 10:45-11:00	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■事務連絡投函 ■写真撮影
令和7年8月27日 13:45-14:05	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

(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。

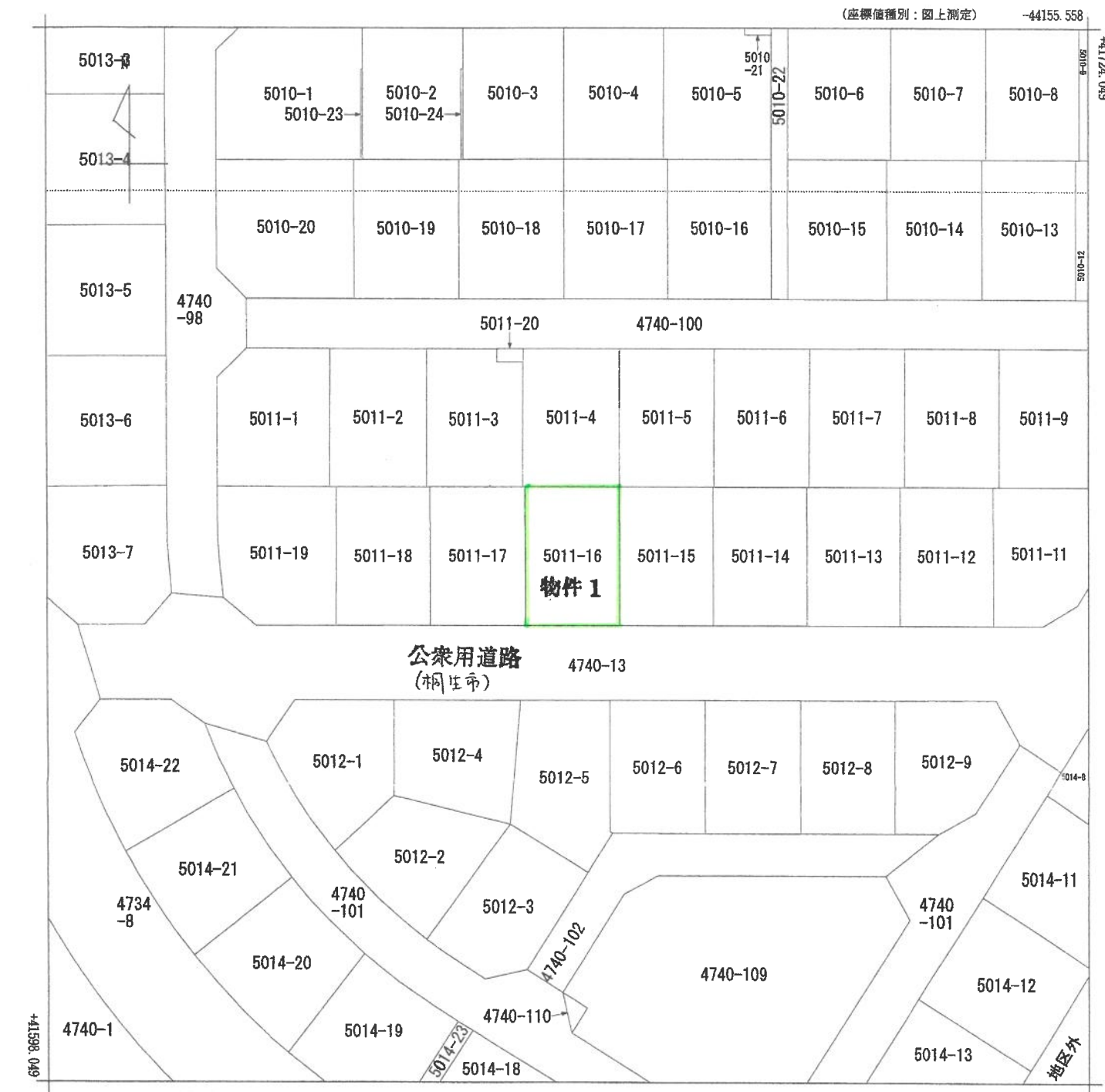
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年8月27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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
広沢町5丁目

請求部	所在	桐生市広沢町五丁目字覆入				地番	5011番16			
出力縮尺	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7月3日
前橋地方務局桐生支局

地図整理番号：M08110

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成12年1月20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7年7月3日 前橋地方支務局桐生支局

(7 枚目)

登記官

A3をA4に縮小

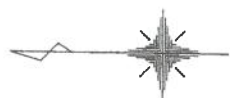
地図整理番号：M08111

(1/8)

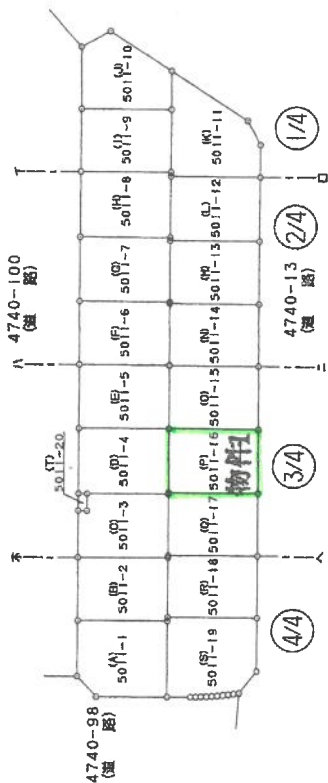
1098292

地番 5011-1-20
土地の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入

地積測量図 1/8



全図



平成12年1月20日登記

縮尺 1/1000

申請人

土地家屋調査士

11年12月28日作製

作製者

(日調製)

登記年月日：平成12年1月20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7年7月3日 前橋地方法務局桐生支局 登記官

(8 枚目)

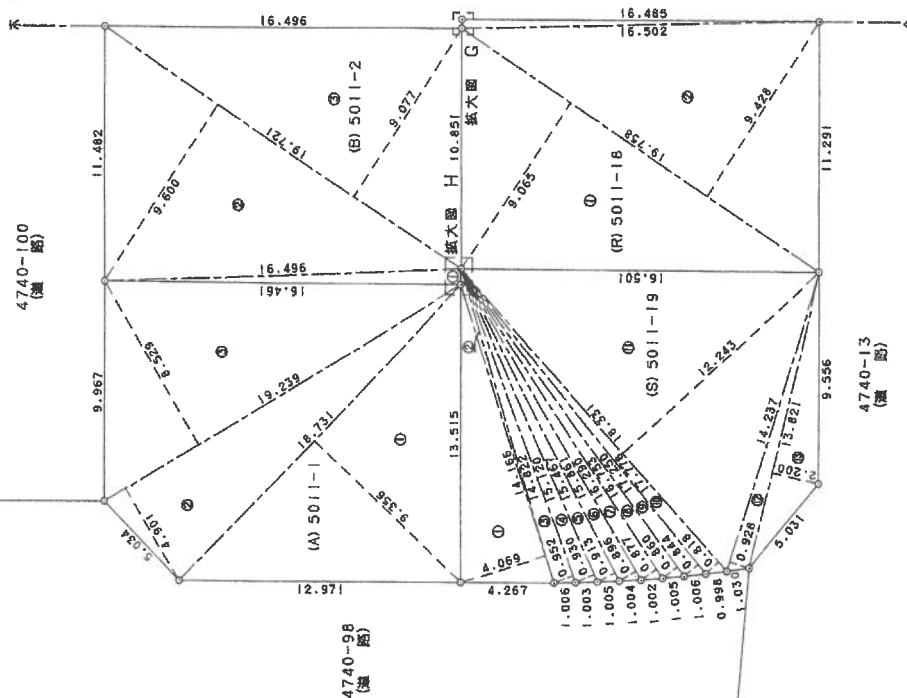
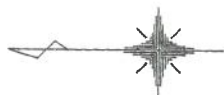
A3をA4に縮小

地図整理番号：M08111 (3/8)

1098234

境界標の種別	
田	コンクリート杭
○	金属標
⊕	金属印
○	刻印
⊠	プラスチック杭

(4/4)



作製者 土地家屋調査士

11年12月28日作製

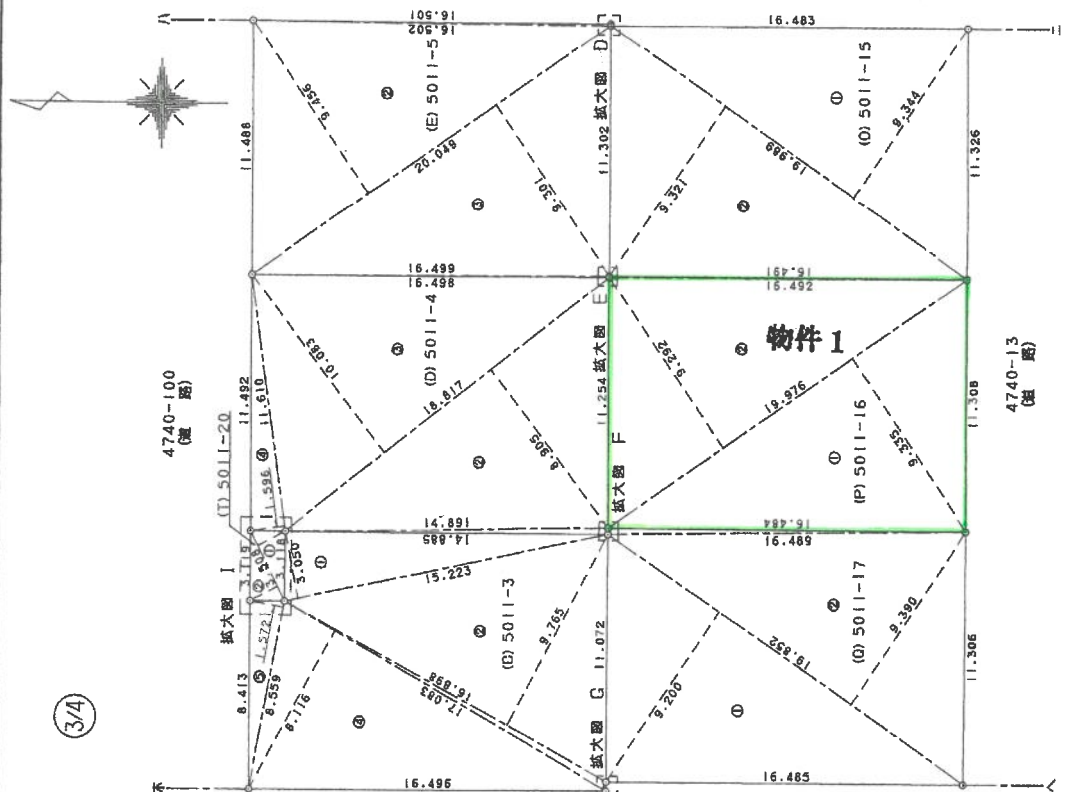
申請人

縮尺 1/250

土地の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入

地番 5011-1-5
5011-15-20

地積測量図 3/8



平成12年1月20日登記 (東国地)

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7月3日 前橋地方方法務局 桐生支局

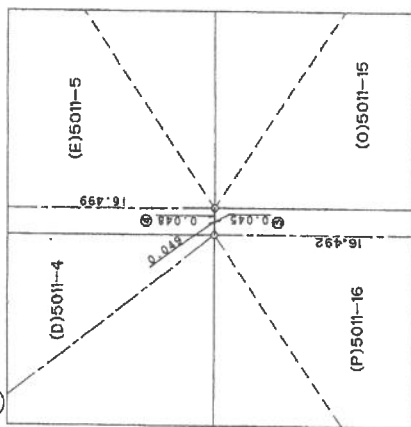
登記官

(9 枚目)

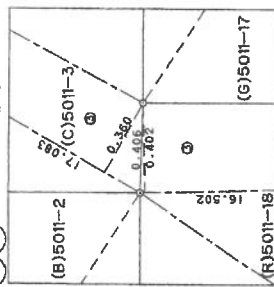
A3をA4に縮小

1098235

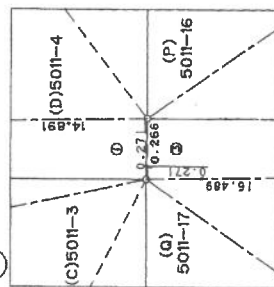
拡大図 E
S=1:10



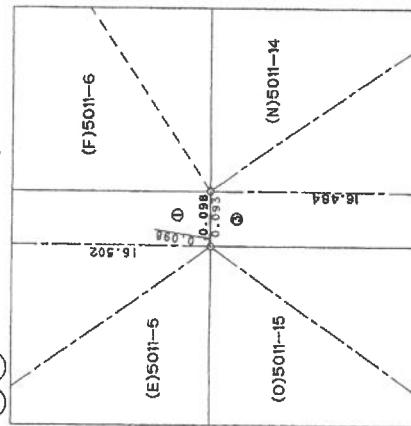
拡大図 G
S=1:25



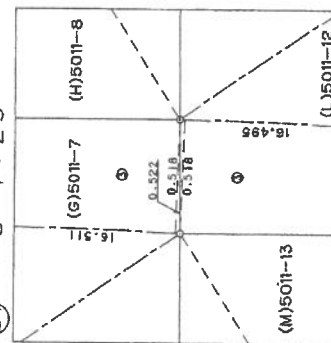
拡大図 F
S=1:25



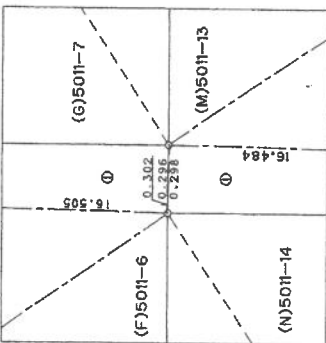
拡大図 D
S=1:10



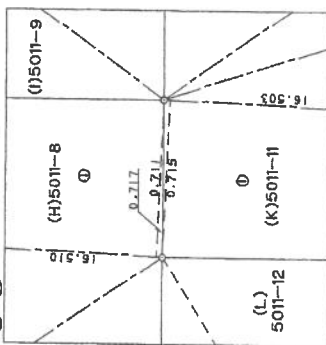
拡大図 B
S=1:25



拡大図 C
S=1:25



拡大図 A
S=1:25



地積測量図

4/8

地番 5011-1-20

土地の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入

作製者

11年12月28日作製)

申請人

縮尺 1/

平成 年 月 日 登記 (長瀬 雄)

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7年7月3日 前橋地方支務局桐生支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

1098298

三斜求積表

地番	NO.	底 辺	高 さ	底 面 積
	1	19.929	9.268	184.701972
	2	19.929	9.334	186.017286
	3	16.484	0.093	1.533012
			底 面 積	372.252270
			底 面 積	186.1261350
			地 積	186.12 m ²

地番	NO.	(D) 5011-15	底 辺	高 さ	底 面 積
	1		19.989	9.344	186.777216
	2		19.989	9.321	186.317469
				底 面 積	373.094685
				底 面 積	186.5473425
				地 積	186.54 m ²

地番	(P) 5011-16	底	辺	高	底	面	積
NO. 1			19.976	9.335		186.475960	
2			19.976	9.292		185.616992	
3			16.492	0.045		0.742140	
					底	面	積
						372.835092	
					底	面	積
						186.4175460	
					地	積	186.41 m ²

地番	(0.5011-17			
NO.	底	高	底	面積
1	19.852	9.200	182.638400	
2	19.852	9.390	186.410280	
3	16.489	0.266	4.386074	
		底	面積	373.434754
		底	面積	186.7173770
		地	積	186.71 m ²

地番	(内) 5011-18	底	辺	高	底	面	積
NO. 1			19.758	9.065	179.	106270	
2			19.758	9.428	186.	278424	
3			16.502	0.402	6.	633804	
				底	面	積	
					186.	0092490	
				地	積	186.00	m ²

作製者 土地家屋調査士

11年12月28日作製)

申請人

縮尺 1/

5011

12.1.20

地積測量図

地番 5011-10-18

土地の所在 桐生市広沢町五丁目字奥入

三斜求積表

地番		(ウ)5011-10			
NO.	区	辺	高	底	積
1		17.932	6.491	116.396612	
2		17.932	11.020	197.610640	
3		15.165	3.917	59.401305	
			底面積	373.408557	
			底面積	186.7042785	
			地積	186.70	m ²

地番	NO.	底	辺	高	さ	底	面積
	1		16.503		0.715		11.799645
	2		17.281		5.629		97.274749
	3		17.281		4.913		84.901553
	4		17.020		9.501		161.707020
	5		16.692		5.948		99.284016
					底面積		454.966983
					底面積		227.4834915
					地積		227.48 m ²

地番 NO.	底 辺	高 さ	底 面 積
1	19.697	9.020	177.666940
2	19.697	9.458	186.294226
3	16.495	0.518	8.544410
		底 面 積	372.505576
		底 面 積	186.2527880
		地 積	186.25

地番	NO.	底	辺	高	さ	底	面	積
	1		16.484		0.298		4.912232	
	2		19.809		9.405		186.303645	
	3		19.809		9.152		181.291968	
						底面	積	372.507845
						底面	積	186.2539225
							地積	186.25 m ²

登記年月日：平成17年7月27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7年7月3日 前橋地方延務局 桐生支局

(11枚目)

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08112

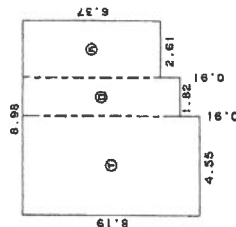
0177154 各階平面図

登記年月日：平成17年7月27日

建築物各階平面図

家屋番号 5011-16

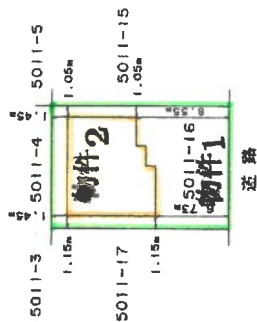
建築物の所在 桐生市広沢町五丁目字榎入5011番地16



求 積 表

①	8.19×4.55	≈ 37.2645
②	7.28×1.82	≈ 13.2496
③	6.37×2.61	≈ 16.6257

合 計 67.1398
床面積 67.13 m²



作製者 土地家屋調査士

作 年 月 日 平成 17 年 7 月 21 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

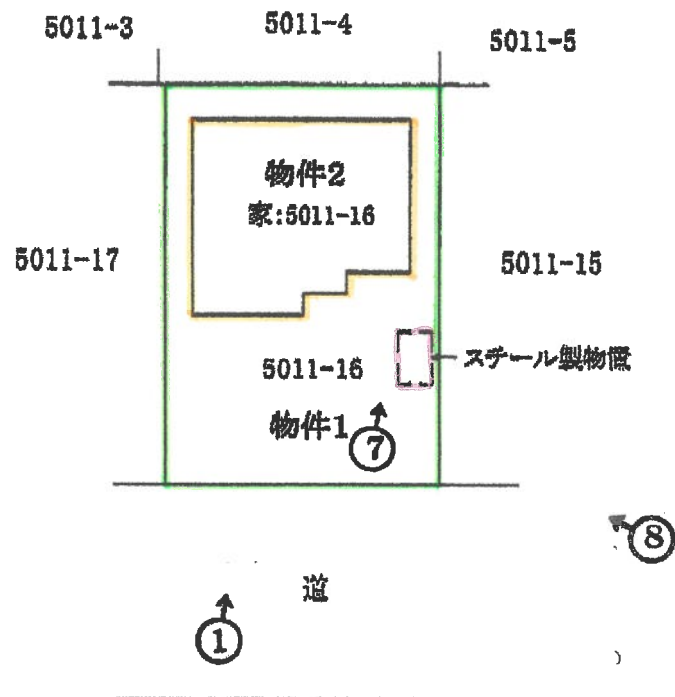
平成17年7月27日登記

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第13号】



S=約1/300

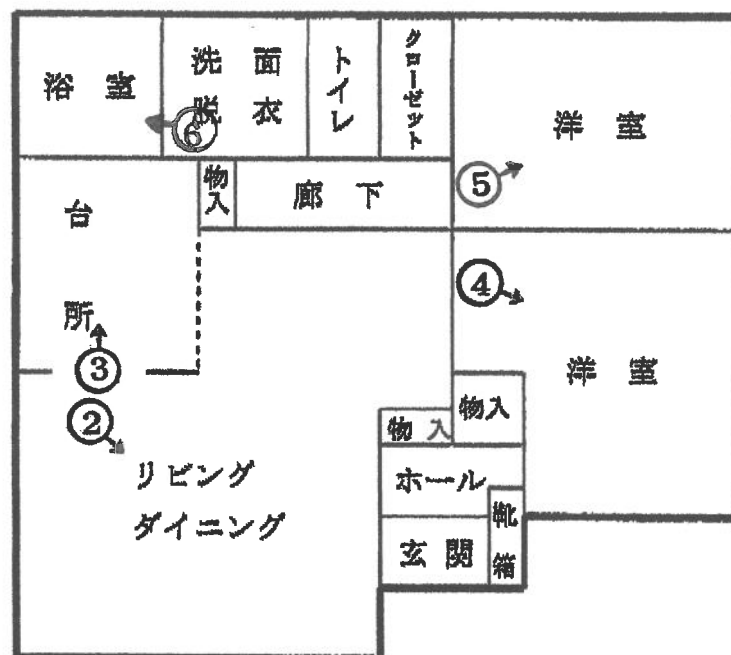


←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第13号】

<物件2>



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 8 月 27 日
令和 7 年 9 月 4 日
評価書番号 第 301 号

現 地 調 査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,300,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,480,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,820,000 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 番 地 目 地 積	桐生市広沢町五丁目字榎入 5011番16 宅地 186.41m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市広沢町五丁目字榎入 5011番地16 5011番16 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 67.13m ²	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 新桐生 駅 南東 方 道路距離 約 3.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の南東に位置し、渡良瀬川右岸(西岸)の丘陵地に切土造成された大規模分譲住宅団地(サウスパーク広沢)内の住宅地域である。街路・街区が整然と配置された北向き下り傾斜の住宅地域であるが、市中心部からやや離れており、周囲を山林、運動公園、斎場等に囲まれていることから、住宅地域としての連続性が乏しく、一定の閉塞感・孤立感が認められる。近隣地域に影響を及ぼすような特段の変動要因は見受けられず、当面は現況の環境が維持されるものと予測される。	
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 用 途 地 域 建 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	186.41㎡ 間口約11.3m、奥行約16.5m 長方形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	南側を現況幅員約9m舗装市道(市道認定幅員9m)に概ね等高に接面している。建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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	① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等から鑑みて土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、特段の調査は行っていないので詳しくは不明である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 桐生市ハザードマップでは、災害による区域指定はない。 ④ 物件1内の南東部には、スチール製物置が設置されている。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載)：平成17年7月20日新築 経過年数：約 20 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：窯業系サイディング、金属板 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、クッションフロア 等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 そ の 他：給湯機設備
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。(67.13㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないので使用可能かどうかは不明である。 ② 平成17年5月2日付(第4024号)で建築確認を受けているが、完了検査は行われていない模様である。 ③ 概ね経年相当の老朽化の程度である。 ④ オール電化住宅。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性は、平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。 ⑥ 屋根に設置されている太陽光発電設備は「現況調査報告書」に記載の理由から、売却対象外と判断されるため、評価には含まない。

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
1	25,200	1.03	186.41	0.85	4,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 桐生(公)ー2

公 示 地 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 116 \div 25,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位(西)+1

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政等各要因を考慮し査定した。

イ 個 別 格 差 : 1.03 [方位(南)を考慮]

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
2	170,000	67.13	0.122	1,390,000

【物件2】

経過年数約 20年、 経済的残存耐用年数 約 10年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.136)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲10%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.136 \times (1 - 0.10) \div 0.122$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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
1	4,110,000	0.40	法定地上権	1,640,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	4,110,000	－ 1,640,000		1.00	0.60	1,480,000
2	1,390,000	＋ 1,640,000	1.00	1.00	0.60	1,820,000
一括価格(合計)						3,300,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 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

公示地 価格【 桐生(公) — 2 】

所 在 : 桐生市広沢町3丁目字坂本3524番4外

価 格 : 29,600 円／㎡

位 置 : 東武桐生線 新桐生 駅から 道路距離 約 2.0 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 426㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西7m舗装市道

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 附属資料の表示

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

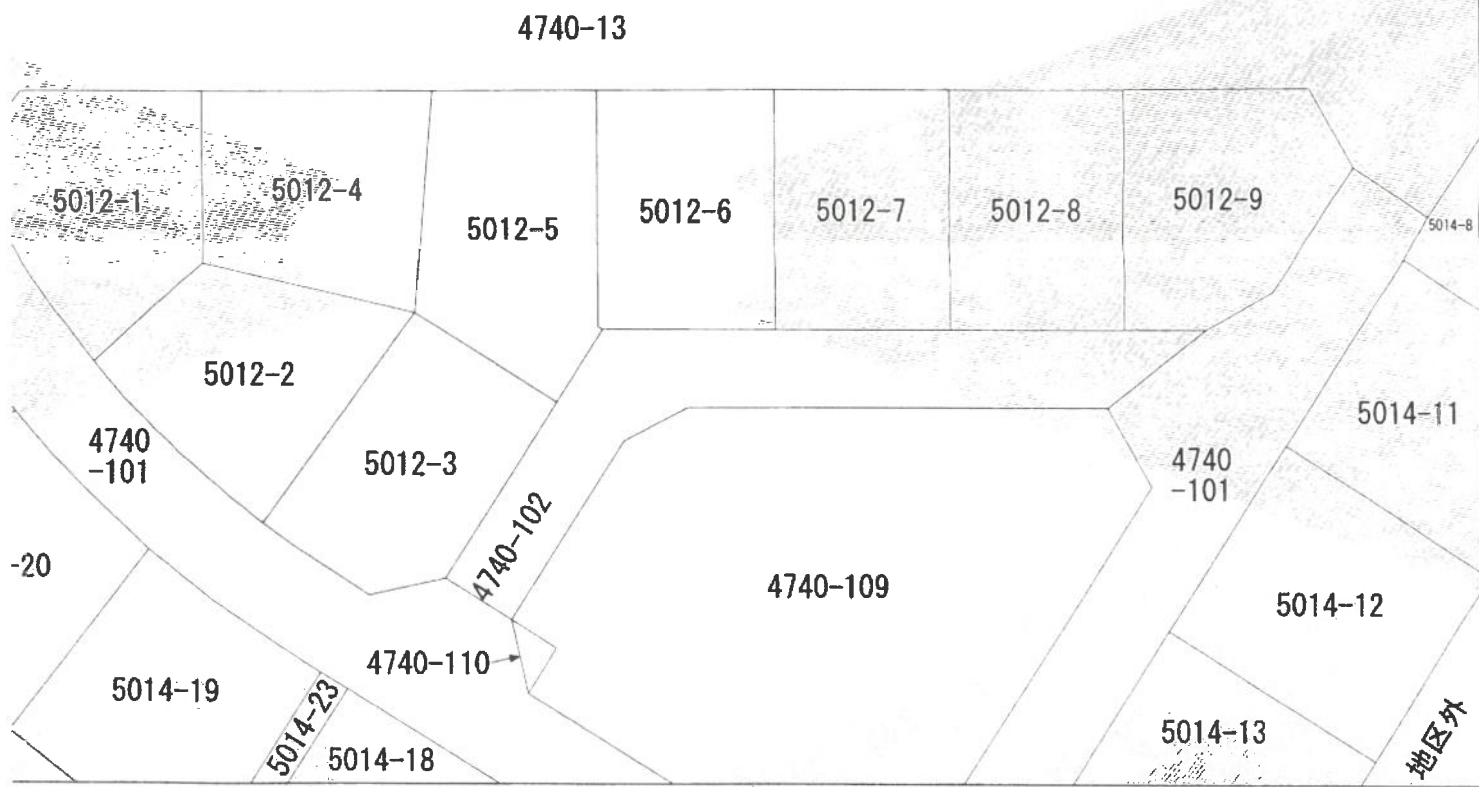
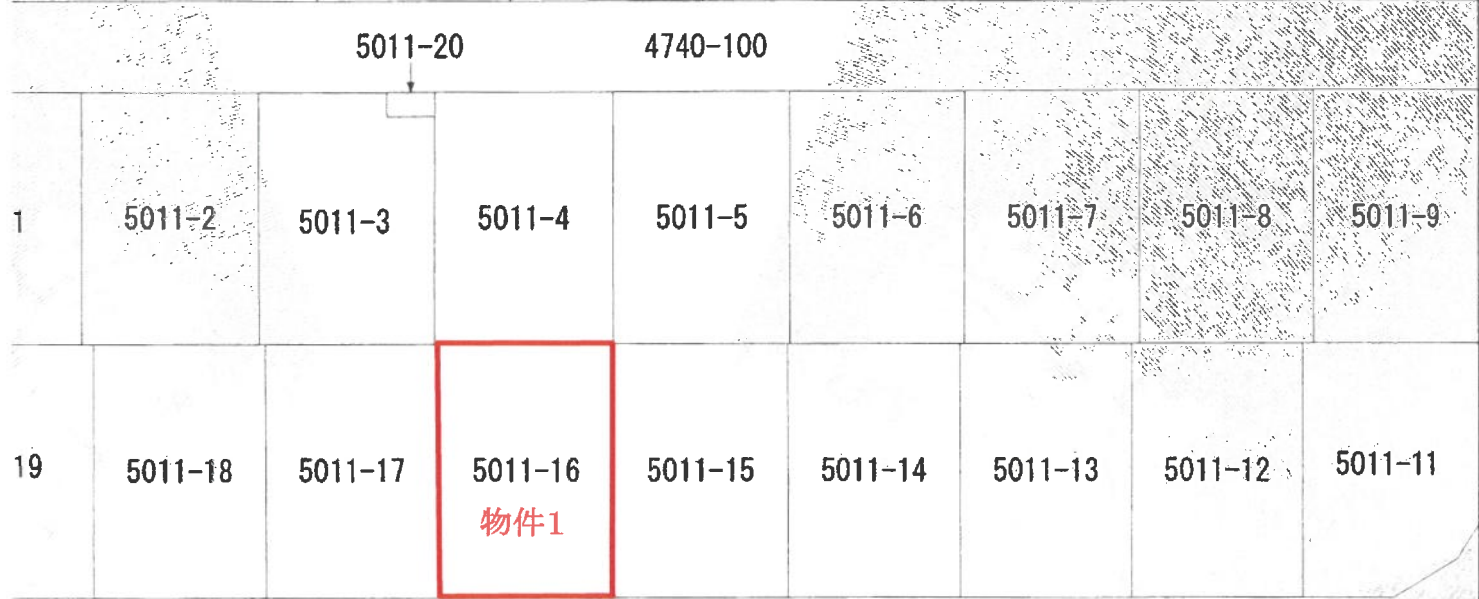
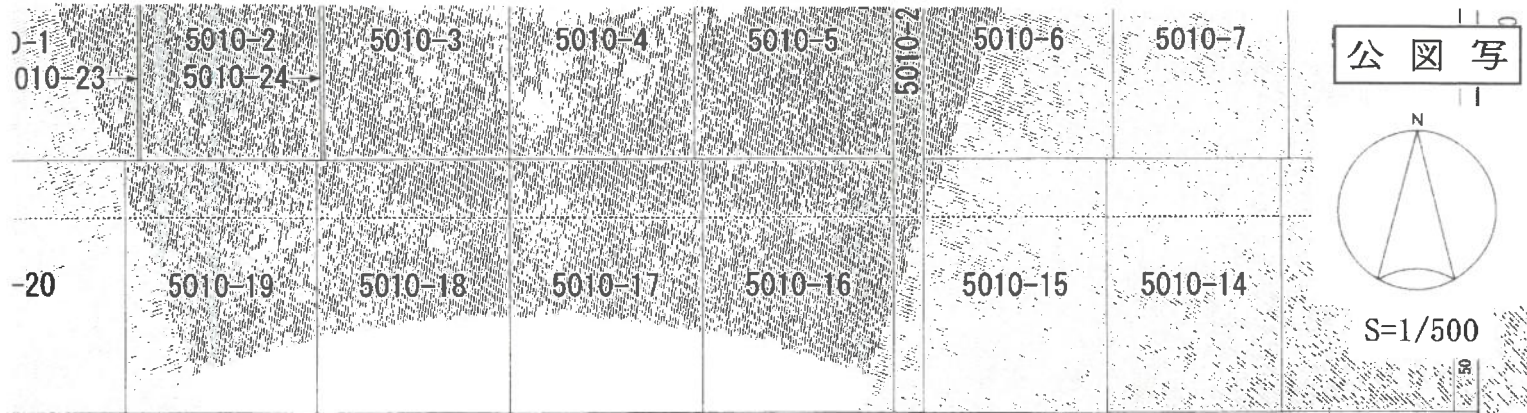


S=1/10,000



物件所在地

桐生市役所
「桐生市現形図」

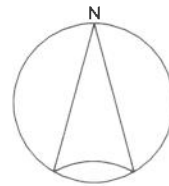


②
 産にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 大の概略を記載した図面です。
 補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

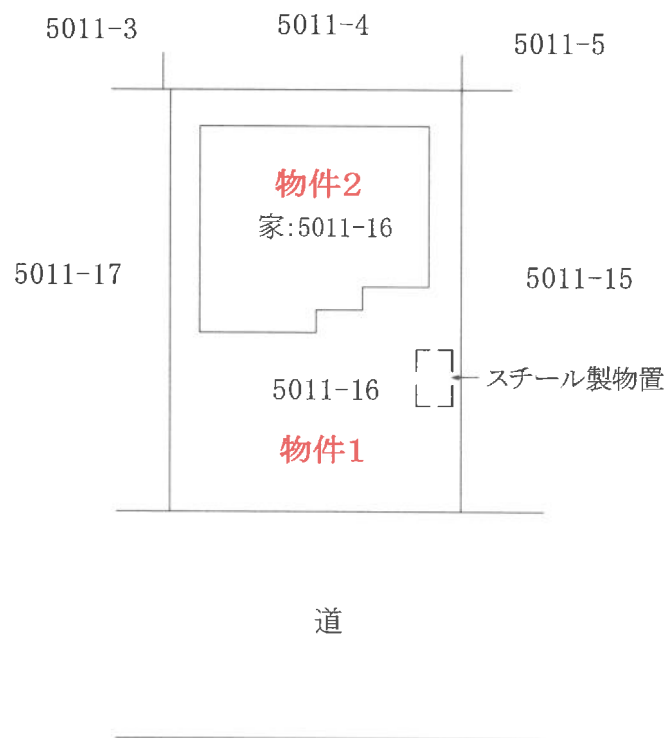
地番区域見出
 広沢町5丁目

土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第13号】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和7年(ケ)第13号】

< 物件2 >

