

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口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「自己計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 8年 5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

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 6月11日から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 5月12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   | 桐生市広沢町三丁目字中居                      |
|   | 地 番   | 3865番16                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 130.08平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 桐生市広沢町三丁目字中居                      |
|   | 地 番   | 3865番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 39.02平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 桐生市広沢町三丁目字中居 3865番地16、<br>3865番地7 |
|   | 家屋 番号 | 3865番16                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 46.37平方メートル  |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3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1～3】

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

【物件番号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 太田市大字別所字宮田267番

設定日 昭和45年3月6日

目 的 特別高圧送電線の電線の支持物の設置を除く送電線の架設保守のため送電線の最下垂時における電線から、3・60mの範囲内に建造物築造または支障となる竹木植栽の禁止および送電線保守のための土地立入り

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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   | 桐生市広沢町三丁目字中居                      |
|   | 地 番   | 3865番16                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 130.08平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 桐生市広沢町三丁目字中居                      |
|   | 地 番   | 3865番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 39.02平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 桐生市広沢町三丁目字中居 3865番地16、<br>3865番地7 |
|   | 家屋 番号 | 3865番16                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 46.37平方メートル  |

令和7年(ケ)第15号  
令和7年8月21日受理  
令和7年9月25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   | 桐生市広沢町三丁目字中居 |             |
|   | 地 番   | 3865番16      |             |
|   | 地 目   | 宅地           |             |
|   | 地 積   | 130.08平方メートル |             |
| 2 | 所 在   | 桐生市広沢町三丁目字中居 |             |
|   | 地 番   | 3865番7       |             |
|   | 地 目   | 宅地           |             |
|   | 地 積   | 39.02平方メートル  |             |
| 3 | 所 在   | 桐生市広沢町三丁目字中居 | 3865番地16、   |
|   |       | 3865番地7      |             |
|   | 家屋 番号 | 3865番16      |             |
|   | 種 類   | 居宅           |             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建      |             |
|   | 床 面 積 | 1階           | 52.99平方メートル |
|   |       | 2階           | 46.37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三丁目 3865番地16 (住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <input type="checkbox"/> ( )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 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 上記の者が土地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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地を承役地とする地役権設定登記がある(詳細は「執行官の意見」のとおり)。
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 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
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 上記の者が本建物を住居として使用している。 <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 <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 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 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)

## 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 占有状況及び調査の経緯等

- (1) 8月27日に現地を訪問したところ、庭先に自動車がありエアコンの室外機も稼働していたが、不在であった。
- (2) 表札はなかったが、郵便受けに投函された複数の郵便物は全て債務者兼所有者A宛であったため、Aが本件建物に居住していると判断し、9月8日に立入調査を行いたい旨の事務連絡を投函した。
- (3) 9月8日、評価人を同行して訪問したところ、自動車はなく電気が停止しており、空き家のような状態であった。
- (4) 近隣者から聴取したところ、以下の陳述を得た。
  - ・ 本件建物にはAが一人で居住していると思われる。
  - ・ Aは、病気か何かで数日前から不在になっており、当分の間帰ってこないと聞いている。
- (5) Aの居住状態は継続しているものと判断し、9月18日には不在であっても解錠して立入調査を実施する旨の事務連絡を投函した。
- (6) その後もAからの連絡はなかったため、9月18日、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて立入調査を実施した。
- (7) 調査終了後、立入調査をした旨の通知を兼ねた照会書を投函した。
- (8) 照会への回答期限(9月24日)になってもAからの返信は得られなかった。

#### 3 地役権

物件2の土地を承役地とする以下の地役権設定登記がある。

この地役権は最先の登記であるため引き受けとなる。

- ① 要役地 太田市大字別所字宮田267番(現在の太田市別所町267番)
- ② 原因 昭和45年3月6日設定
- ③ 目的 特別高圧送電線の電線の支持物の設置を除く送電線の架設保守のため送電線の最下垂時における電線から、3・60mの範囲内に建造物築造または支障となる竹木植栽の禁止および送電線保守のための土地立入り
- ④ 範囲 全部

#### 4 その他

建物内には全体的に排泄物やごみが散乱しており、相当の悪臭がある。

また、2階の各室は大量のごみ等で入口がふさがれており立ち入ることができない状態であった(写真はドアからカメラを差し入れて撮影)。

(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)

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21日 11:40-11:50	桐生市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年8月27日 14:50-15:05	前橋地方法務局 桐生支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 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27日 14:10-14:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
令和7年9月8日 14:55-15:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函
令和7年9月18日 15:40-16:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 解錠技術者同行 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 照会書投函 <input checked="" type="checkbox"/> 立会人同行            (返信用切手110円)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月8日 評価人を同行したが、目的物件は不在で施錠されていたため建物内に立ち入ることができなかった。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月18日 目的物件は不在で施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月18日 評価人同行		

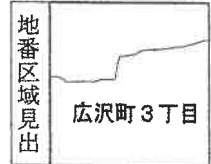
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



-45886.941 (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	桐生市広沢町三丁目字中居			地番	3865番16	
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)
作成年月日	平成5年12月			備付年月日(原図)	平成7年2月1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。

**A3をA4に縮小**

令和7年7月14日  
 前橋地方務局桐生支局

地図整理番号：M08132

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。  
 令和7年8月27日 前橋地方方法務局桐生支局 登記官

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	コンクリート杭	②	合成杭
③	刻ミ		④	金属杭

1093452

座標求積表

地番	Xi	Yi	$X_{i+1}-X_{i-1}$	$Y_i(X_{i+1}-X_{i-1})$	辺長
N13	42882.571	-46541.461	-7.438	-4,187,994	7.45
S1	42883.134	-46549.688	-22.313	144,476,976	9.86
P6	42846.666	-46566.336	-30.663	148,268,661	4.82
P7	42841.622	-46567.238	-17.534	30,669,966	14.13
N12	42840.073	-46543.217	-1.756	-21,946,468	12.62
			面積	297,278,120	
			面積	148,639,060	
			地積	148,639m <sup>2</sup>	

地番	Xi	Yi	$X_{i+1}-X_{i-1}$	$Y_i(X_{i+1}-X_{i-1})$	辺長
N12	42840.073	-46543.217	12.942	-20,672,884	12.94
N2	42836.471	-46530.376	27.329	311,222,662	11.90
C5	42846.666	-46528.708	27.186	51,210,068	2.59
C6	42851.742	-46530.508	14.465	11,981,485	10.98
N13	42852.571	-46541.461	1.756	-21,946,468	12.62
			面積	351,504,633	
			面積	185,932,416	
			地積	165,932m <sup>2</sup>	

地番	Xi	Yi	$X_{i+1}-X_{i-1}$	$Y_i(X_{i+1}-X_{i-1})$	辺長
N2	42836.471	-46530.376	11.961	-17,646,612	12.06
S6	42836.978	-46518.414	23.803	156,457,119	6.57
S9	42843.662	-46518.633	26.191	237,476,667	9.54
N19	42852.979	-46517.026	15.606	13,171,484	11.12
N8	42853.623	-46528.118	4.008	-16,338,608	4.10
C23	42849.747	-46528.624	3.396	0,380,582	0.15
C5	42848.669	-46528.790	1.645	-18,733,260	11.50
			面積	364,669,912	
			面積	177,284,406	
			地積	177,284m <sup>2</sup>	

地番	Xi	Yi	$X_{i+1}-X_{i-1}$	$Y_i(X_{i+1}-X_{i-1})$	辺長
N8	42853.623	-46528.118	11.082	-8,381,848	11.12
N19	42852.979	-46517.026	25.293	482,126,901	19.70
S0	42872.436	-46513.917	17.146	-5,160,845	11.26
S4	42872.136	-46526.174	6.613	-0,395,780	0.29
N9	42872.075	-46526.449	3.064	-43,562,266	14.44
N7	42857.911	-46527.733	0.692	0,079,986	0.15
C22	42857.869	-46527.811	0.807	-2,069,932	4.10
			面積	431,745,936	
			面積	215,659,268	
			地積	215,659m <sup>2</sup>	

作製者  
土地家屋調査士

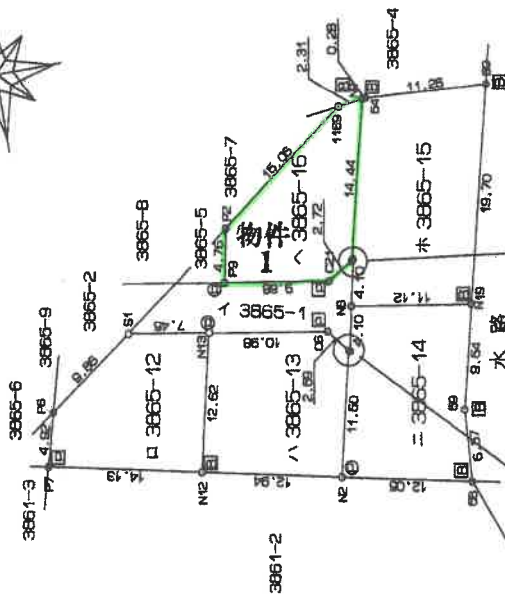
(平成13年9月7日作製)

申請人

縮尺 1/500

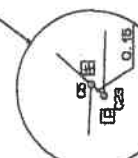
地積測量図

地番 3865-12-16  
 桐生市広沢町3丁目字中居



境界線の種別

石杭
コンクリート杭
合成杭
金属杭
刻ミ
木杭
瓦杭



(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年9月12日

公用

令和7年8月27日

前橋地方支務局桐生支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

(7枚目)

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	①	石杭	②	埋入杭
	③	コンクリート杭	④	金鎖杭
	⑤	刻ミ		

1093453

# 地積測量図

B、9、12  
3865-12-16  
3865-1

地番

土地の所在  
桐生市広沢町3丁目字中居

地番	測量点	Xi	Yi	Xi+1-Xi	Yi+1-Yi	(Xi+1-Xi)²	Yi²
N9	42872.075	-45925.449	1.110161	-2.284	1.110161	2.31	1.110161
P1	42871.594	-45527.710	157.14636	-15.863	157.14636	45.06	157.14636
P2	42861.882	-45539.071	-27.771	131.605789	131.605789	4.78	131.605789
P8	42856.963	-45538.989	13.721248	-16.643	13.721248	9.88	13.721248
C21	42856.217	-45528.943	-6.778	-10.604132	-10.604132	2.72	-10.604132
N7	42857.811	-45527.733	-2.284	-32.576876	-32.576876	14.44	-32.576876
		合計	280.168595		280.168595		
		面積	130.094848		130.094848		
		地積	130.09㎡		130.09㎡		

合計面積 637.8169985

地番	1 3865-1	公積	924.2725556
		合計	637.8169985
		面積	56.4536857
		地積	56.45㎡

(計算式) 面積 = 1/2 (DX1 X 60000) / 2 且し、面積1 = DY1、面積2 = 面積1 + DY1

平成13年9月12日

作製者  
土地家屋調査士

申請人  
(平成13年9月7日作製)

縮尺  
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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。

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8月27日 新構地方方法務局桐生支局 登記官

( 8 枚目 )

A3とA4に縮小

1093449

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	(○)	石杭	(◎)	合成就杭
	(□)	コンクリート杭	(⊙)	金属杭
	(△)	刻ミ		

地番 3865-7, 8, 9  
 土地の所在 桐生市広沢町3丁目字中居

地積測量図

座標求積表

地番	測点	Xi	Yi	Xi+1	Yi+1	Yi(Xi+1-Xi-1)	辺長
口 3865-7	P10	42867.908	-45562.068	7.840	-4.503700		7.563
	P2	42861.682	-45638.071	11.361	112.363012		16.064
	1189	42871.584	-45527.710	12.207	-27.906202		10.781
	P1	42869.296	-45638.225	0.846	-6.434676		7.555
				面積	78.043134		
				面積	39.021867		
				地積	39.02㎡		

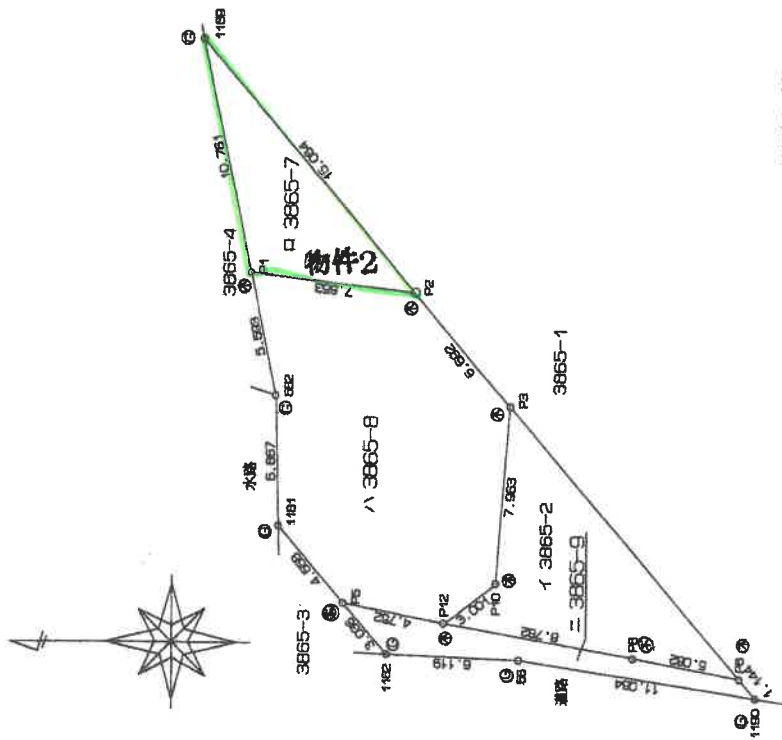
地番	測点	Xi	Yi	Xi+1	Yi+1	Yi(Xi+1-Xi-1)	辺長
ハ 3865-8	P10	42867.908	-45562.068	7.840	-4.503700		7.563
	P3	42867.268	-45644.118	20.927	91.853238		5.662
	P2	42861.682	-45638.071	26.820	203.952920		7.663
	P1	42868.268	-45638.225	22.201	-26.374768		5.663
	562	42868.110	-45649.660	10.671	-1.793715		5.667
	1181	42867.945	-45649.565	1.568	-4.569017		4.568
P5	42864.962	-45662.682	-2.760	12.853680		4.762	
P12	42860.264	-45668.664	-1.626	4.347706		3.001	
				面積	276.509324		
				面積	137.754562		
				地積	137.75㎡		

地番	測点	Xi	Yi	Xi+1	Yi+1	Yi(Xi+1-Xi-1)	辺長
ニ 3865-9	1190	42846.908	-45567.199	0.663	0.848113		1.144
	P6	42846.656	-45666.396	2.665	13.211280		6.062
	P8	42861.636	-45666.407	5.107	44.170443		6.782
	P12	42860.264	-45668.664	7.562	36.112656		4.762
	P9	42864.952	-45665.282	6.124	-12.211266		3.096
	1182	42862.956	-45665.282	3.696	-21.878830		6.119
56	42866.844	-45658.821	1.878	-18.350608		11.064	
				面積	40.800638		
				面積	20.300419		
				地積	20.30㎡		

合計面積 187.076648

地番	口 3865-7	面積	39.02
	ハ 3865-8	面積	137.75
	ニ 3865-9	面積	20.30
	合計	面積	197.07
		地積	197.07㎡

(計算式 面積 =  $\sum [DX \times Y_{前}] / 2$  軌跡面積 =  $\sum Y_i \times (X_{i+1} - X_i) / 2$  軌跡面積 = 軌跡面積 / 2)



境界線の種別

石杭	コンクリート杭
G杭	金属杭
K杭	木杭
P	測量線

製作者 土地家屋調査士

(平成13年5月11日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成15年2月4日

0172543

各階平面図

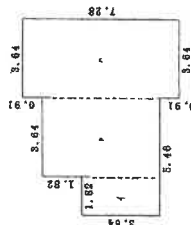
建築物各階平面図

家屋番号 3865-16

建物の所在

福生市広沢町三丁目字中居3865番地16、3865番地7

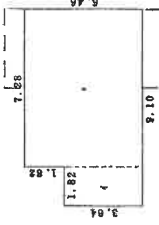
1階



求積表

イ	3.64 X 1.82 =	6.6248
ロ	3.64 X 3.64 =	13.2496
ハ	7.28 X 3.64 =	26.4992
合計		52.9984
床面積		52.99 m <sup>2</sup>

2階



求積表

イ	3.64 X 1.82 =	6.6248
ロ	3.64 X 3.64 =	13.2496
合計		19.8744
床面積		19.87 m <sup>2</sup>



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成15年1月21日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成十五年四月廿四日 登記

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14日 前橋地方法務局福生支局

登記官

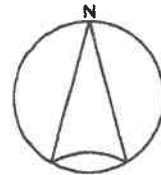
A3をA4に縮小

(9枚目)

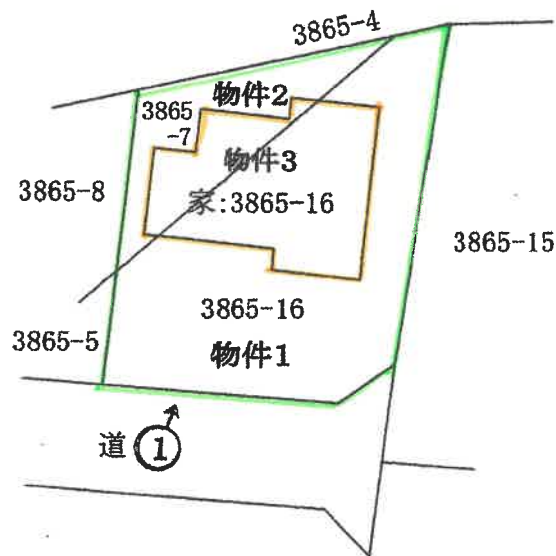
地図整理番号：M08133

# 土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第15号】



S=約1/300



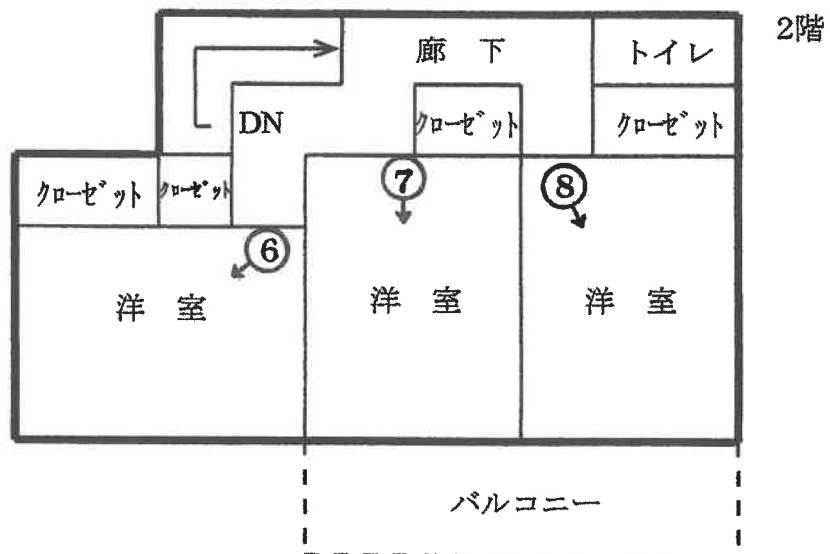
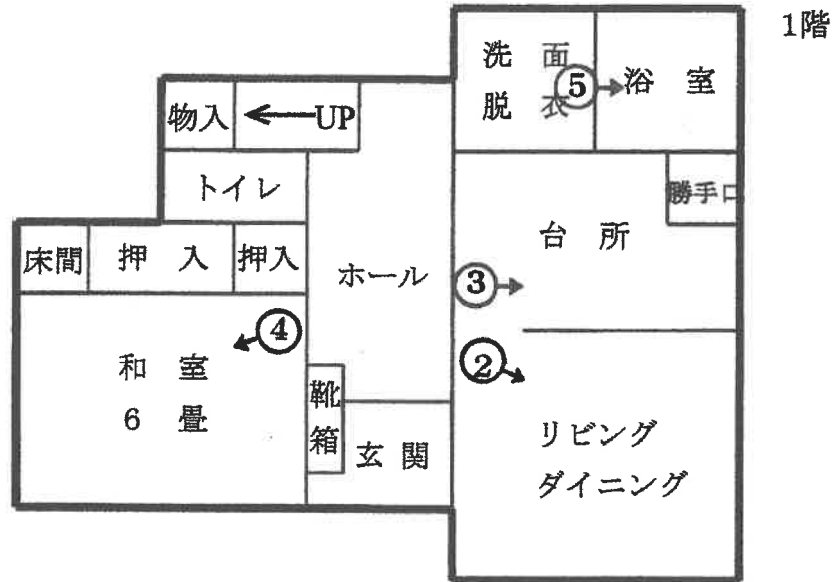
●○ 写真撮影位置・方向

( 10 枚目 )

# 建物間取図

【令和7年(ケ)第15号】

<物件3>



←○写真撮影位置・方向

( 11 枚目 )



①



②



③



④



⑤



⑥

( 13枚目 )



⑦



⑧

令和 7 年 ( ケ ) 第 15 号  
令和 7 年 9 月 18 日  
令和 7 年 9 月 26 日  
評価書番号 第 306 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 2,410,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,290,000 円
物件2 (土地)	金 390,000 円
物件3 (建物)	金 730,000 円

- 1 一括価額は、物件1・2・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・2の内訳価格は物件3及び件外建物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き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	所在地目地積	桐生市広沢町三丁目字中居 3865番16 宅地 130.08㎡	同左
2	所在地目地積	桐生市広沢町三丁目字中居 3865番7 宅地 39.02㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	桐生市広沢町三丁目字中居 3865番地16、 3865番地7 3865番16 居宅 木造瓦葺2階建 1階 52.99㎡ 2階 46.37㎡	同左
番号	特記事項		
2	物件2は高圧電線下地に該当し、地役権設定が存在する。		

#### 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)

位置・交通	東武桐生線 新桐生駅 南方 道路距離 約 1.1 km (別添「位置図」参照)											
付近の状況	付近は市中心部の南西方、渡良瀬川の右岸(西岸)に位置し、一般住宅を中心にして貸家、空地、農地等が混在する住宅地域である。小中学校に近接し、国道50号沿いの商業施設等も容易に利用できることから、生活利便性は比較的良好である。しかしながら、街路は総じて配置や連続性に劣り、土地毎の規模や形状にも統一性がないため、全体として雑然とした印象を与える。このため、整然とした住宅地と比べると、選好性は相対的に低位にある。近隣地域に影響を及ぼす特段の変動要因は認められないことから、当面は現状の環境が維持されると予測される。											
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 建ぺい率 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% — 立地適正化計画(居住誘導区域内)										
画地条件	<p>&lt;物件1・2一体として&gt;</p> <table border="1"> <tr> <td>地積</td> <td>169.10㎡</td> </tr> <tr> <td>間口・奥行</td> <td>間口約12m、奥行約12～15m</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>ほぼ台形</td> </tr> <tr> <td>接道状況</td> <td>中間画地</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>概ね平坦地</td> </tr> </table>		地積	169.10㎡	間口・奥行	間口約12m、奥行約12～15m	形状	ほぼ台形	接道状況	中間画地	その他	概ね平坦地
地積	169.10㎡											
間口・奥行	間口約12m、奥行約12～15m											
形状	ほぼ台形											
接道状況	中間画地											
その他	概ね平坦地											
接面道路の状況	南側を現況幅員約4.5m舗装市道(市道認定幅員4.5～5.4m、行止り)に概ね等高に接面している。同市道は、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・2の二筆を以って一体地を形成しており、物件3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。											

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり  ガス配管 あり  下水道 あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>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、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> <p>③ 物件2は全域が高圧線下地に該当する。東京電力関連企業への確認によれば、当該高圧線は藪塚線で、電圧は66,000ボルト、最下垂時の送電線の高さは13.5mである。禁止事項等については、物件2に地役権設定登記がなされているため、登記記録の確認を要する。建築等の計画に際しては、計画内容や工事の可否等について改めて東京電力に確認されたい。なお、物件1の北東方約25m付近には送電線鉄塔が所在する。</p> <p>④ 桐生市ハザードマップでは、ため池決壊時の浸水深0.5～3m未満の区域に該当する。</p>

## 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)：平成15年1月10日新築 経過年数：約 23 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：ALC吹付 等 内 壁：ビニールクロス 等 天 井：ビニールクロス、目透かし張り 等 床 : フローリング、畳 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。 ( 1階 52.99㎡ 2階 46.37㎡ 合計 99.36㎡ )
現況用途等	階 層：2階建 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>② 平成14年8月26日付(第4165号)で建築確認、平成14年12月3日付(第201号)で検査済証の交付を受けている。</p> <p>③ 室内には生活ごみをはじめ様々な私物が足の踏み場もないほどに放置されている。また、適切な管理が行われていないため、汚れの程度も著しい。</p> <p>④ 有害物質(アスベスト)の可能性基準については、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。</p>

## 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。

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	25,400	0.85	130.08	0.85	2,390,000
2			39.02		720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 桐生(公)－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  
 $29,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 115 \doteq 25,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.85 [ 方位(南)、形状、行止り道路、高圧線下地(地役権)、送電線鉄塔近接等を考慮 ]

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	150,000	99.36	0.061	910,000

【物件3】

経過年数約 23年、 経済的残存耐用年数 約 7年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.101)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲40%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.101 \times (1 - 0.40) \doteq 0.061$$

## 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	2,390,000	0.10	場所的利益	240,000
2	720,000	0.10	場所的利益	70,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、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査定した。

### 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	2,390,000	－ 240,000		1.00	0.60	1,290,000
2	720,000	－ 70,000		1.00	0.60	390,000
3	910,000	+ 240,000 + 70,000	1.00	1.00	0.60	730,000
一括価格(合計)						2,410,000

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/m<sup>2</sup>

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 : 426m<sup>2</sup>

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

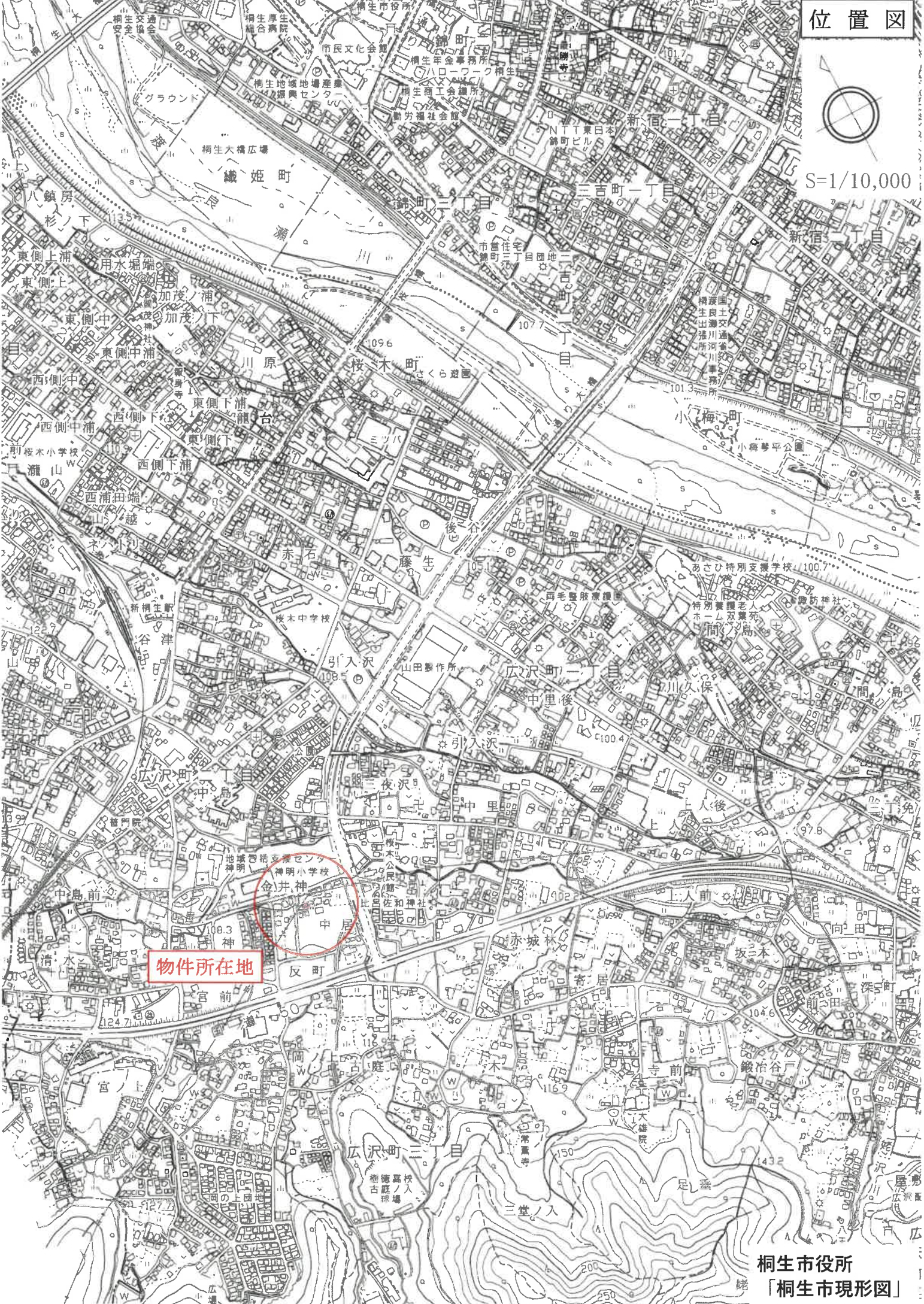
建物間取図

以 上

位置図

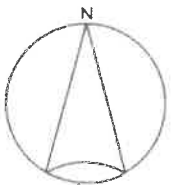


S=1/10,000

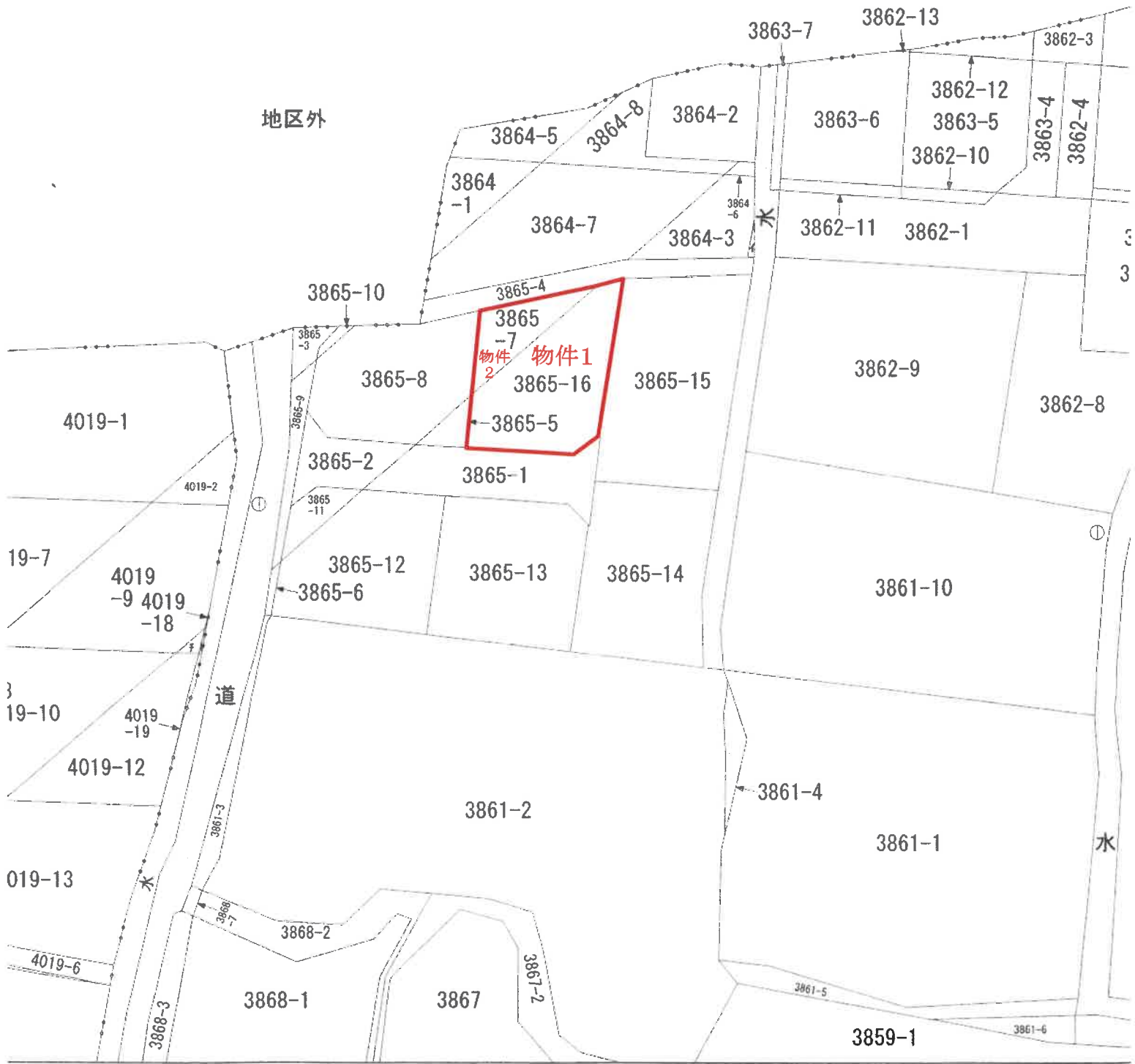


物件所在地

地区外



S=1/500



(座標値種別：測量成果)

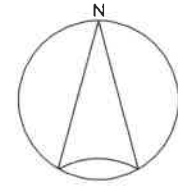
里院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

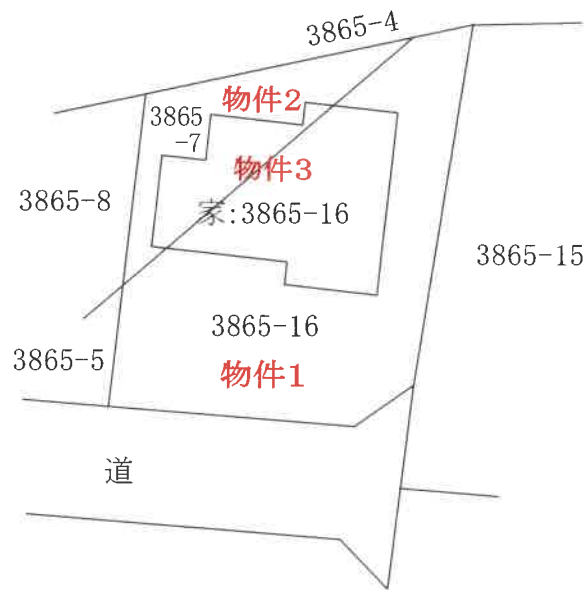
広沢町3丁目

# 土地建物位置関係図

【令和7年(ケ)第15号】



S=約1/300



# 建物間取図

【令和7年(ケ)第15号】

<物件3>

