

(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 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。

令和6年（ケ）第26号

このファイルは、

物件番号6，7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 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 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 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

6 所 在 桐生市境野町三丁目
 地 番 1303番7
 地 目 宅地
 地 積 459.01平方メートル

7 所 在 桐生市境野町三丁目 1303番地7

家屋 番号 1303番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート瓦葺平家建

床 面 積 70.10平方メートル

(現況)

種 類 居宅、作業所

構 造 木・軽量鉄骨造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約118.62平方メートル
 2階 約 74.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約39.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

6 所 在 桐生市境野町三丁目
 地 番 1303番7
 地 目 宅地
 地 積 459.01平方メートル

7 所 在 桐生市境野町三丁目 1303番地7

家屋 番号 1303番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート瓦葺平家建

床 面 積 70.10平方メートル

(現況)

種 類 居宅、作業所

構 造 木・軽量鉄骨造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約118.62平方メートル
 2階 約 74.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約39.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

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6、7)

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 ㊟

(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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 6 | 所 在 | 桐生市境野町三丁目 |
| | 地 番 | 1303番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 459.01平方メートル |
| 7 | 所 在 | 桐生市境野町三丁目 1303番地7 |
| | 家屋 番号 | 1303番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.10平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	桐生市境野町三丁目1303番地7（住居表示未実施）														
土地	物件6														
現況地目	■宅地（物件6）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 概ね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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（亡B相続財産清算人） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上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	■土地に定着する車庫、看板、物置、キュービクル、祠が存在する。（土地建物位置関係図参照）														
建物	物件7														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） ■種類：居宅・作業所 ■構造：木・軽量鉄骨造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積：1階 約118.62平方メートル 2階 約74.52平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ある ア. 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種類：作業所 床面積：約39.74平方メートル イ. 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種類：物置 床面積：約9.93平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（亡B相続財産清算人） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅等（空き家）として占有している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">支部</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">平成</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">]</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">平成</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">年</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">月</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
]	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 概ね建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(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
■ C	<ol style="list-style-type: none"> 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。建物は古いので、全体的に傷んでいます。 5 本件建物の作業所部分で、母Aが代表者を務めていた株式会社桐生齒研が義歯等の製造を行っていました。塩酸、硫酸、フッ化水素を使用しましたが、全部処分しました。 6 本件土地にある物件7とは別棟の2つの建物は、株式会社桐生齒研が使用していましたが、現在だれも使用していないので、物件7の附属建物として競売で売却してもらいたいと思います。
■ D	<ol style="list-style-type: none"> 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 物件7とは別棟の2つの建物を物件7の附属建物とすることに異議ありません。

(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

- 1 本件土地建物は亡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 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に該当がなかった。
- 3 桐生市役所で本件土地上の固定資産課税台帳に登載している建物を調査したところ、本件建物以外に株式会社桐生齒研を所有者とする2つの建物が該当したが、関係人の陳述及び現地調査の結果から、本件土地の東方及び北方に存在する各建物は、いずれも本件建物の未登記附属建物と認定した。

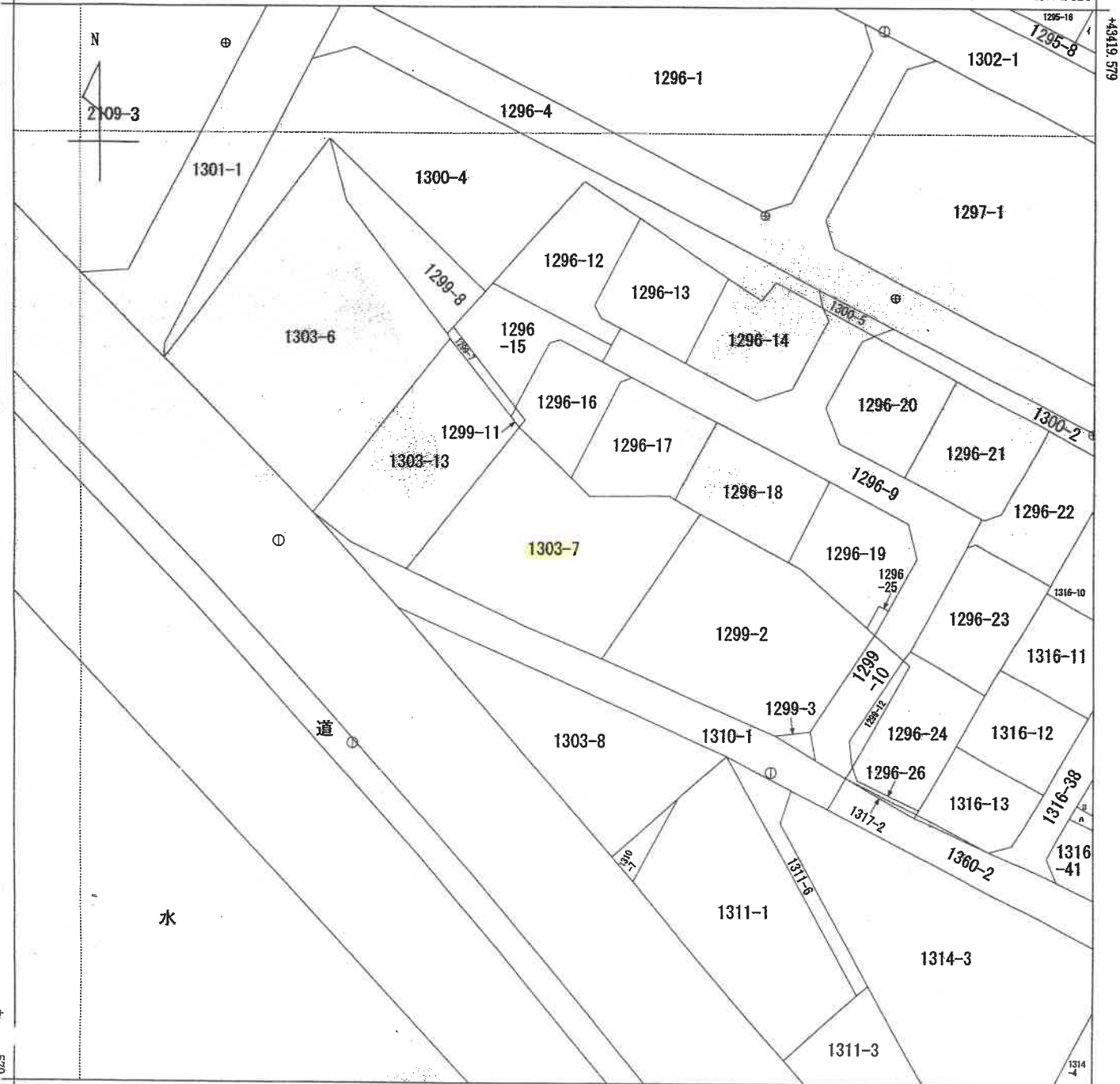
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月6日 10:20-10:35	前橋地方法務局桐生支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年1月6日 10:45-11:15	桐生市役所	■家屋見取図、地番図、公課証明書、各交付
令和7年1月6日 11:35-11:50	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年1月17日 10:45-11:45	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Cと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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
(5 枚目)

イ 1295-17 △ 1316-42
 ロ 1316-14 □ 1316-43

(座標値種別：図上測定)

-43774.524



-43899.524 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 境野町3丁目

請求部分	所在	桐生市境野町三丁目			地番	1303番7		
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	備付年月日(原図)	昭和63年3月1日	補記事項		

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
 前橋地方務局桐生支局
 登記官

A3をA4に縮小コピー

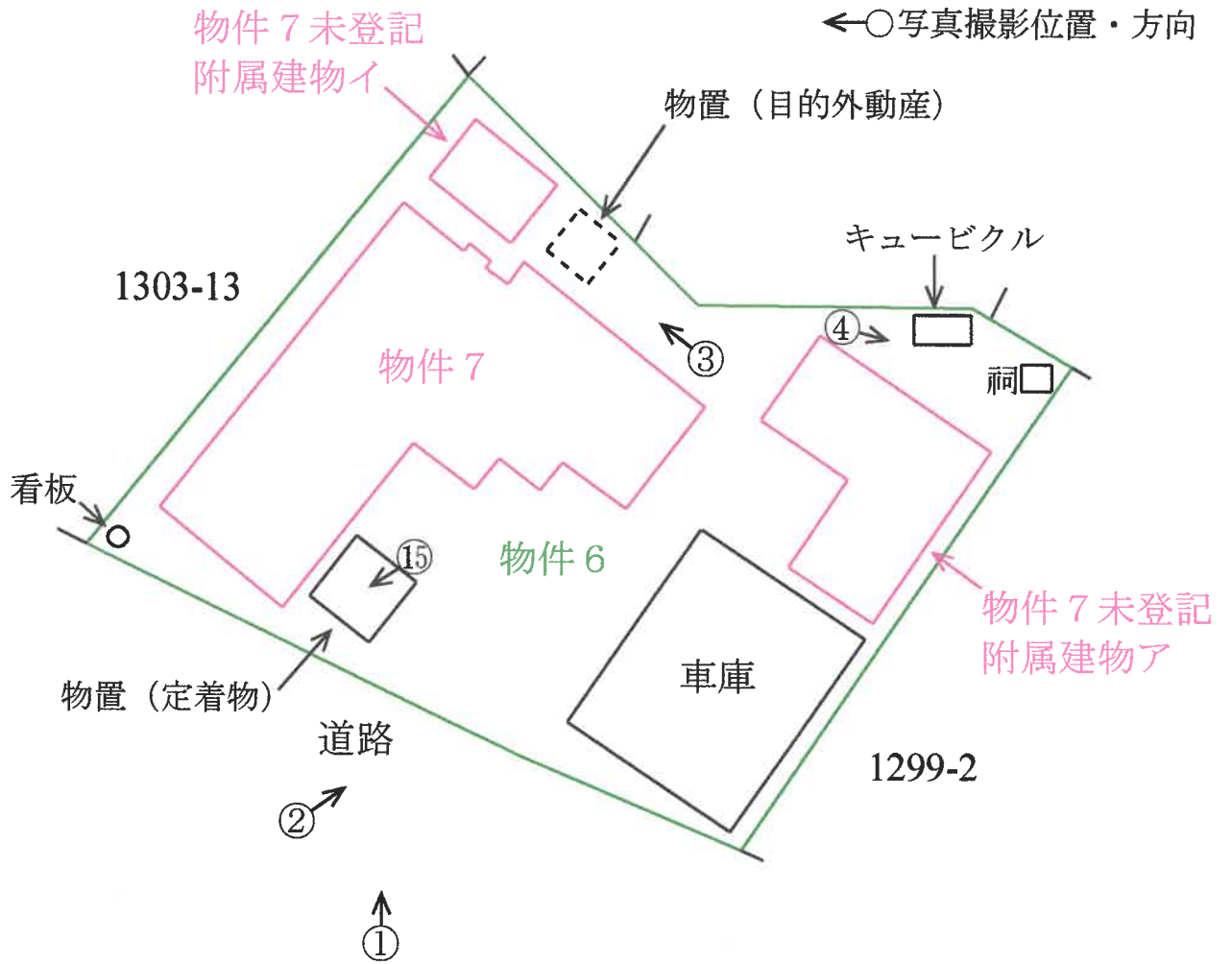
請求番号：3-3
 (1/1)

(6枚目)

土地建物位置関係図



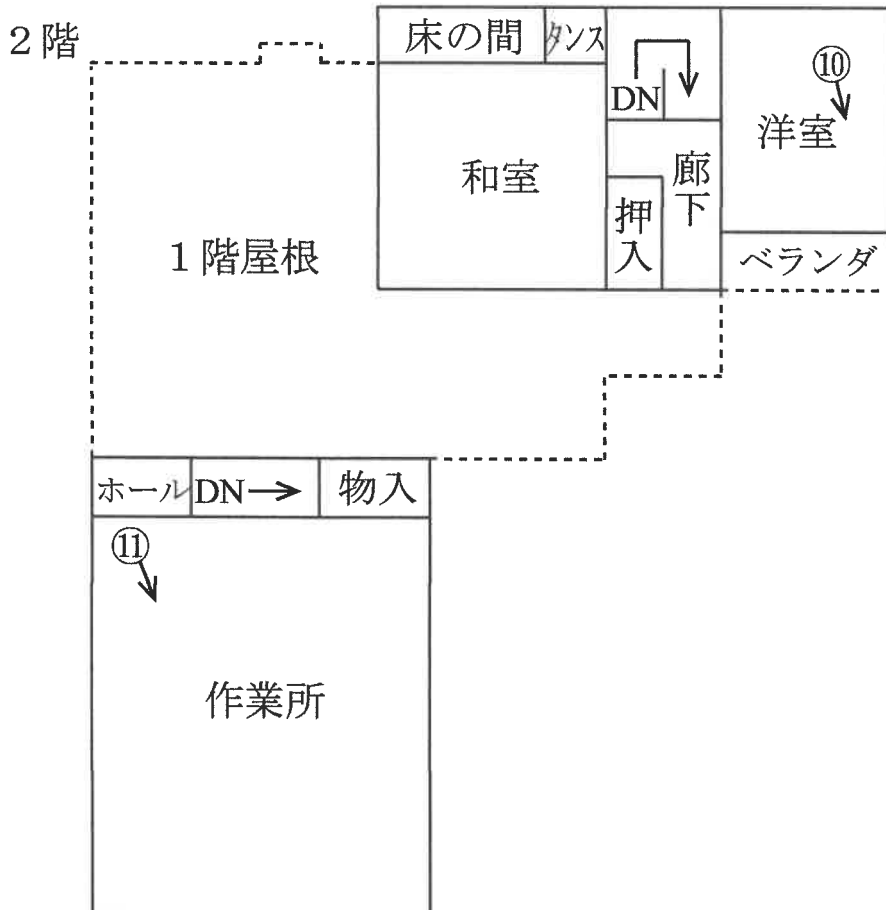
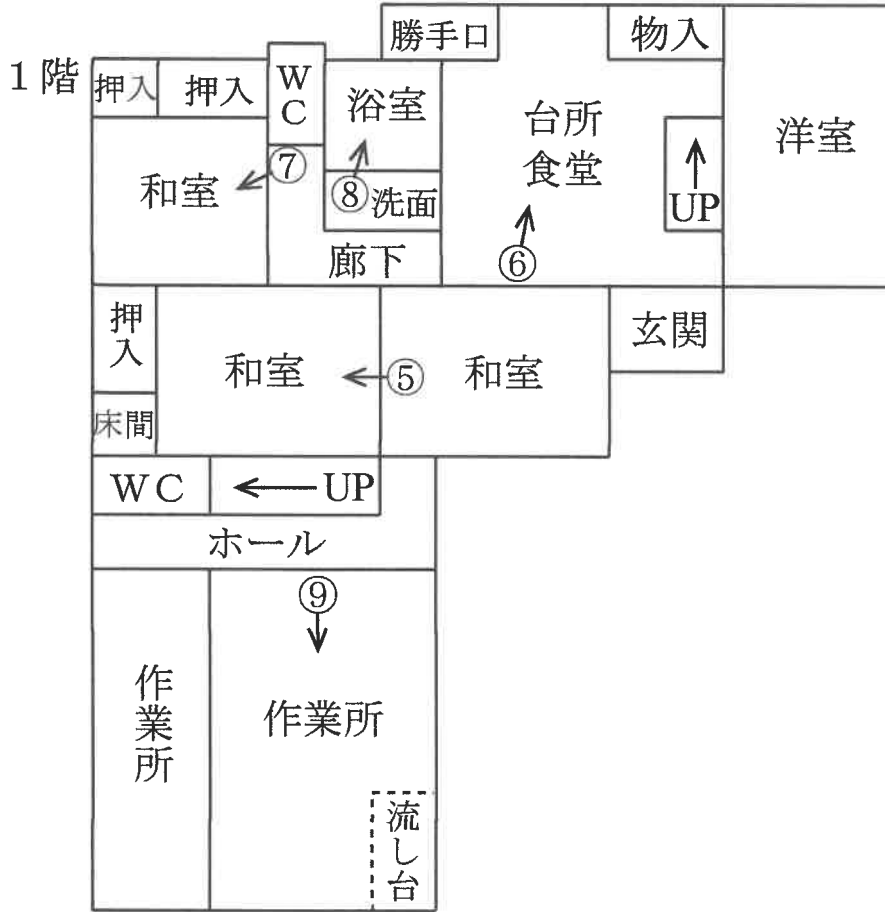
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

物件 7

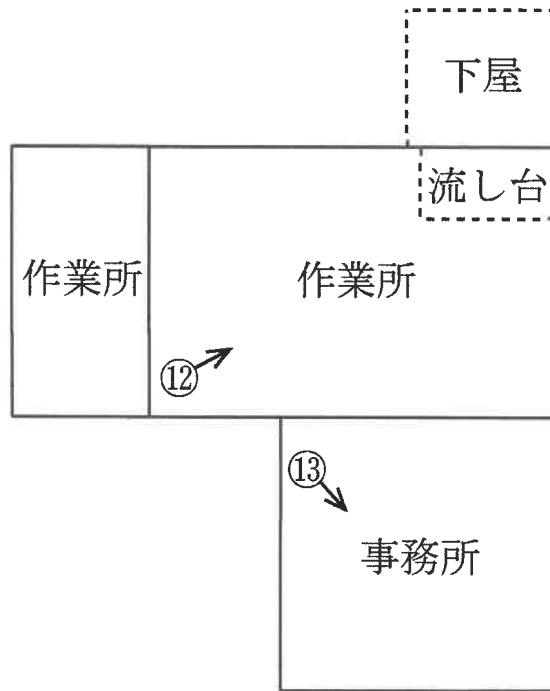
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 7 未登記附属建物ア



物件 7 未登記附属建物イ





①



②



③



④



⑤



⑥

(11枚目)





⑩



⑪



⑫

(13枚目)



13



14



15

(14枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 3 月 24 日 再現地調査
令和 8 年 3 月 26 日 再 評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

再 評 価 書

(物件6、7)

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 1,050,000 円
物件7 (建物)	金 960,000 円

- 1 一括価格は、物件6、7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
6	所在地 地積	桐生市境野町三丁目 1303番7 宅地 459.01m ²	同左
7	所 家 種 構 床 面 積	在 番 目 積 桐生市境野町三丁目 1303番地7 1303番7 居宅 木造スレート瓦葺平家建 70.10m ²	居宅・作業所 木・軽量鉄骨造スレート瓦・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 約118.62m ² 2階 約74.52m ²
	(附 属 建 物)		
	符 種 構 床 面 積	号 類 造 積 — — — —	未登記附属建物ア 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約39.74m ²
	(附 属 建 物)		
符 種 構 床 面 積	号 類 造 積 — — — —	未登記附属建物イ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.93m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

先の評価書のとおり。

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6）

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
6	25,400	0.92	459.01	0.85	9,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	桐生	—	4
-----	----	---	---

公示価格 28,300 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 111.0 ≒ 標準画地価格 25,400 円/㎡

◇ 時点修正：令和8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、形状、河川保全区域、定着物等を考慮して -8% 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7）

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
7	171,000	193.14	0.01	330,000
未登記 附属ア	171,000	39.74	0.02	140,000
未登記 附属イ	156,000	9.93	0.01	20,000
合計				490,000

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
7	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	59.6年			
	残価率	5%			
未登記 附属ア	経済的全耐用年数	30.0年	0.05	(1 - 60%)	0.02
	経過年数	42.2年			
	残価率	5%			
未登記 附属イ	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	47.2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
6	9,120,000	0.45 法定地上権	4,100,000

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
6	9,120,000	-4,100,000	—	0.35	0.60	1,050,000
7	490,000	+4,100,000	1.00	0.35	0.60	960,000
一括価格 (合計)						2,010,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 先の期間入札・特別売却において買受希望者が現れなかったことを考慮した。

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 ー 4 】

所 在 : 桐生市境野町5丁目896番1

価 格 : 28,300 円/㎡

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 298 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 5.7 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 : 一般住宅の中に小工場が混在する住宅地域

第7 附属資料

評価書参照

以 上

求 意 見 書

西 尾 直 人 殿

令和 7年 9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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月22日

評価人

西尾直人

物件目録

- 1 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保
地 番 764番
地 目 山林
地 積 161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 765番1
地 目 宅地
地 積 585.70平方メートル
- 3 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保 765番地1、765番地2
家屋 番号 765番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 119.24平方メートル
(現況)
床 面 積 約120.53平方メートル
- 4 所 在 桐生市川内町三丁目字岩久保
地 番 765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
6	所 在	桐生市境野町三丁目
	地 番	1303番7
	地 目	宅地
	地 積	459.01平方メートル
7	所 在	桐生市境野町三丁目 1303番地7
	家屋 番号	1303番7
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	70.10平方メートル
	(現況)	
	種 類	居宅、作業所
	構 造	木・軽量鉄骨造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 約118.62平方メートル
2階 約 74.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約39.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.93平方メートル

8 所 在 桐生市境野町三丁目
地 番 1303番8
地 目 雑種地
地 積 341平方メートル

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6、7)

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 3,040,000 円
物件7 (建物)	金 2,770,000 円

- 1 一括価格は、物件6、7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
6	所在地積	桐生市境野町三丁目 1303番7 宅地 459.01m ²	同左
7	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	桐生市境野町三丁目 1303番地7 1303番7 居宅 木造スレート瓦葺平家建 70.10m ²	居宅・作業所 木・軽量鉄骨造スレート瓦・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 約118.62m ² 2階 約74.52m ²
	(附属建物) 符 種 類 構 造 床面積	— — — —	未登記附属建物ア 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約39.74m ²
	(附属建物) 符 種 類 構 造 床面積	— — — —	未登記附属建物イ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.93m ²
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6）

位置・交通	J R 両毛線 桐生 駅 南東方 約 3.1 km (道路距離)
付近の状況	一般住宅のほか事業所等が混在する渡良瀬川に近接した住宅地域
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 第1種住居地域
	建ぺい率 60%
	容積率 200%
	防火規制 ー
その他の規制	渡良瀬川河川区域から20mまでは河川保全区域に該当
面地条件	規模 459.01 m ²
	形状 ほぼ長方形
	間口・奥行 間口 約 25.0 m 平均奥行 約 18.4 m
	地勢 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側 約 4.0m (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。 中間画地
土地の利用状況等	範囲 物件6の土地
	利用状況 物件7建物等の敷地
	占有者 所有者
	利用権原 法定地上権
	土地最優先担保権 根抵当権 昭和57年11月26日
	建物最優先担保権 根抵当権 平成1年2月13日
	最先時建物存否 存在
	土地建物所有者 同一
	建物新築時期 昭和41年8月8日
	件外建物 なし
隣地等 市道、住宅等	
供給処理施設	上水道 あり
	ガス配管 不明 桐生ガス(株)によると、南西側市道の本土地前面部分に本管は敷設されていないが、本土地から東方約20mの位置に本管は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 壤 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。以上より、土壌汚染リスクは低いと思われる。なお現況調査報告書記載のとおり、(株)桐生歯研の業務で使用するため、塩酸、硫酸等を使用していたとのことである。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	そ の 他	土地定着物である軽量鉄骨製車庫、木製物置、看板、キュービクル、祠が、売却対象外動産であるスチール製物置がそれぞれ存在する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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41年8月8日	(全部事項証明書)
	増築等	昭和43年に1階一部、昭和46年に2階部分、昭和46年に作業所がそれぞれ増築されている。	
	経過年数	58.5年	
	経済的残存耐用年数	0.0年	
仕	様	構造	木・軽量鉄骨造
		屋根	スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
		外壁	サイディング、リシン吹付等
		内壁	繊維壁、ビニールクロス、合板等
		天井	化粧合板、石膏ボード等
		床	畳、パーケットフロア、板等
		設備	電気、給排水等
		その他	なし
床面積（現況）	1階	118.62㎡	
	2階	74.52㎡	
	延	193.14㎡	
現況用途等	現況用途	居宅・作業所	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・天井仕上げ材の剥離等が確認された。 ・増築時期は、評価証明書やヒアリングを基に判定した。 		
区	分	未登記附属建物ア	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	新築年月日	昭和59年1月1日	(評価証明書)
	経過年数	41.1年	
	経済的残存耐用年数	0.0年	
仕	様	構造	軽量鉄骨造
		屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
		外壁	サイディング等
		内壁	合板等
		天井	合板等
		床	ビニールシート等
		設備	電気、給排水等
		その他	なし
床面積（現況）	1階	39.74㎡	
	延	39.74㎡	

現況用途等	現況用途 間取り	作業所 附属資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	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	新築年月日は評価証明書から上記と判定した。	

区分	未登記附属建物イ	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	新築年月日	昭和54年1月1日 (評価証明書)
	経過年数	46.1年
	経済的残存耐用年数	0.0年
仕様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	合板等
	内壁	合板等
	天井	合板等
	床	合板等
	設備	なし
	その他	なし
床面積（現況）	1階	9.93m ²
	延	9.93m ²
現況用途等	現況用途	物置
	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	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	新築年月日は評価証明書から上記と判定した。	

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6）

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
6	25,700	0.92	459.01	0.85	9,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	桐生	—	4
-----	----	---	---

公示価格 28,900 円/㎡ × 時点修正 98.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 111.0 ≒ 標準画地価格 25,700 円/㎡

◇ 時点修正：令和6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、形状、河川保全区域、定着物等を考慮して -8% 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7）

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
7	166,000	193.14	0.01	320,000
未登記 附属ア	166,000	39.74	0.02	130,000
未登記 附属イ	151,000	9.93	0.01	10,000
合計				460,000

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
7	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	58.5年			
	残価率	5%			
未登記 附属ア	経済的全耐用年数	30.0年	0.05	(1 - 60%)	0.02
	経過年数	41.1年			
	残価率	5%			
未登記 附属イ	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 80%)	0.01
	経過年数	46.1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
6	9,220,000	0.45 法定地上権	4,150,000

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
6	9,220,000	-4,150,000	—	1.00	0.60	3,040,000
7	460,000	+4,150,000	1.00	1.00	0.60	2,770,000
一括価格 (合計)						5,810,000

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 — 4 】

所 在 : 桐生市境野町5丁目896番1

価 格 : 28,900 円/㎡

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 298 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 5.7 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 : 一般住宅の中に小工場が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

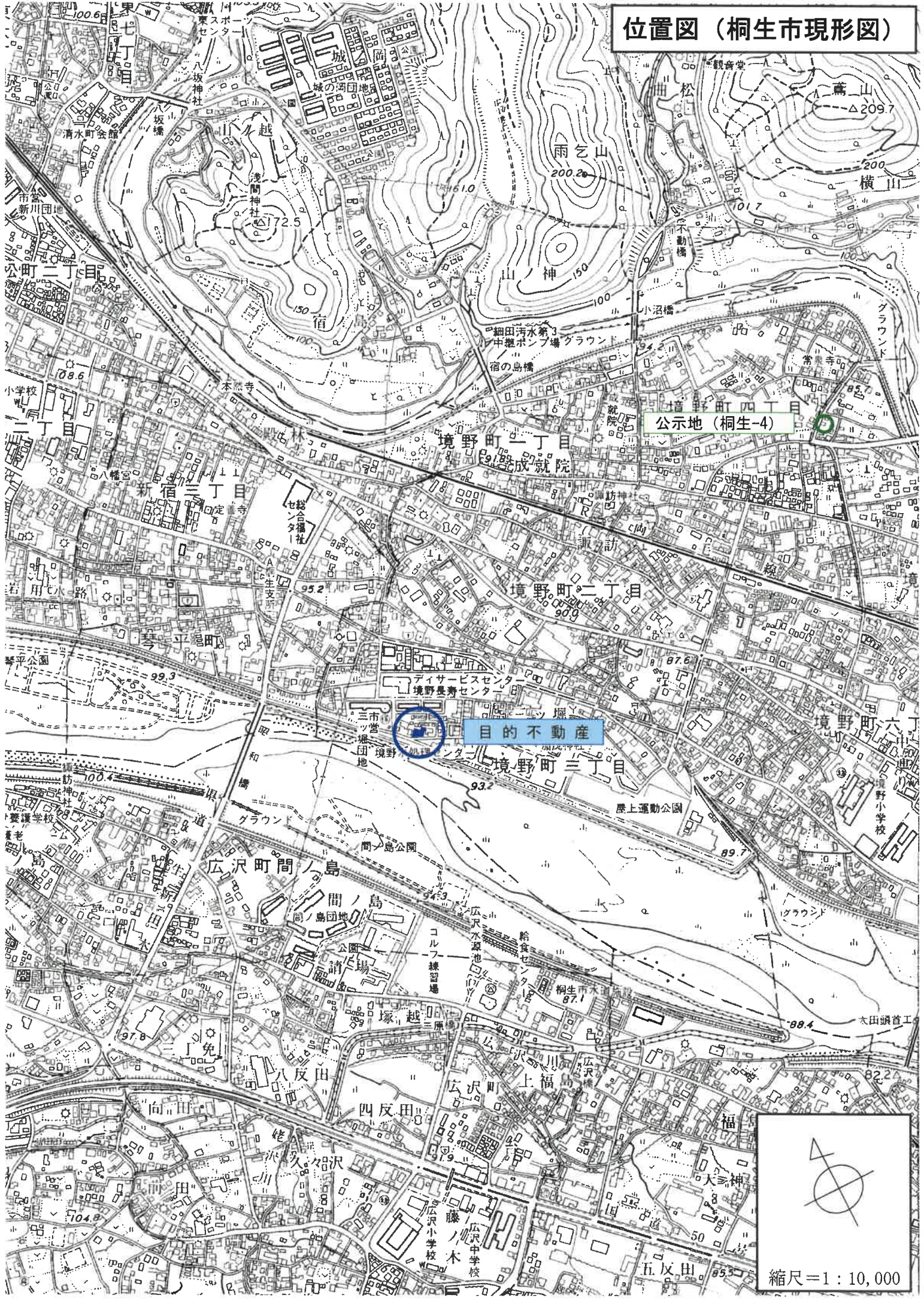
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

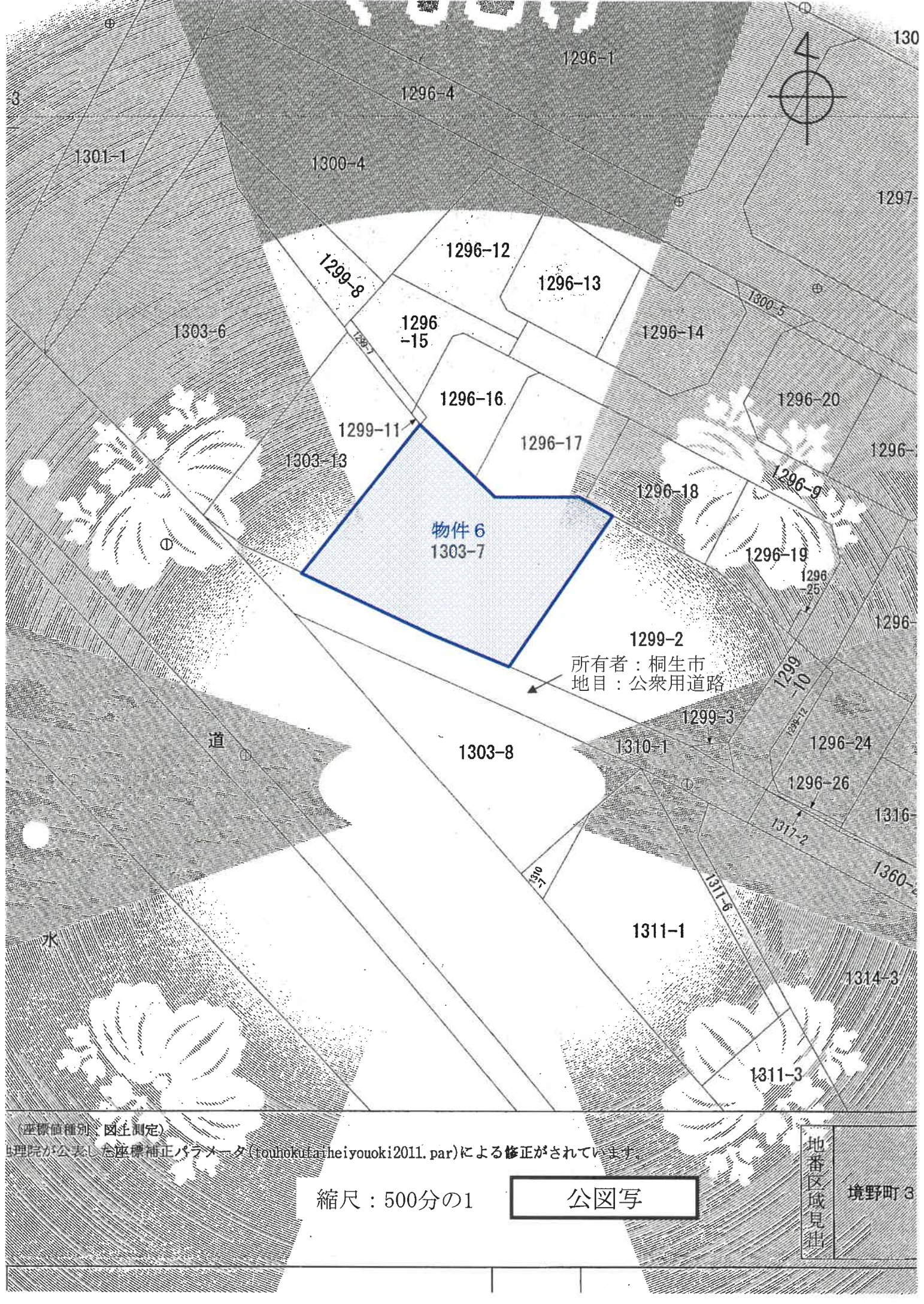
位置図（桐生市現形図）



目的不動産

公示地（桐生-4）

縮尺=1:10,000



物件 6
1303-7

1299-2
所有者：桐生市
地目：公衆用道路

道

水

(座標値種別：図上測定)
地理院が公表した座標補正パラメータ (toulhokufaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

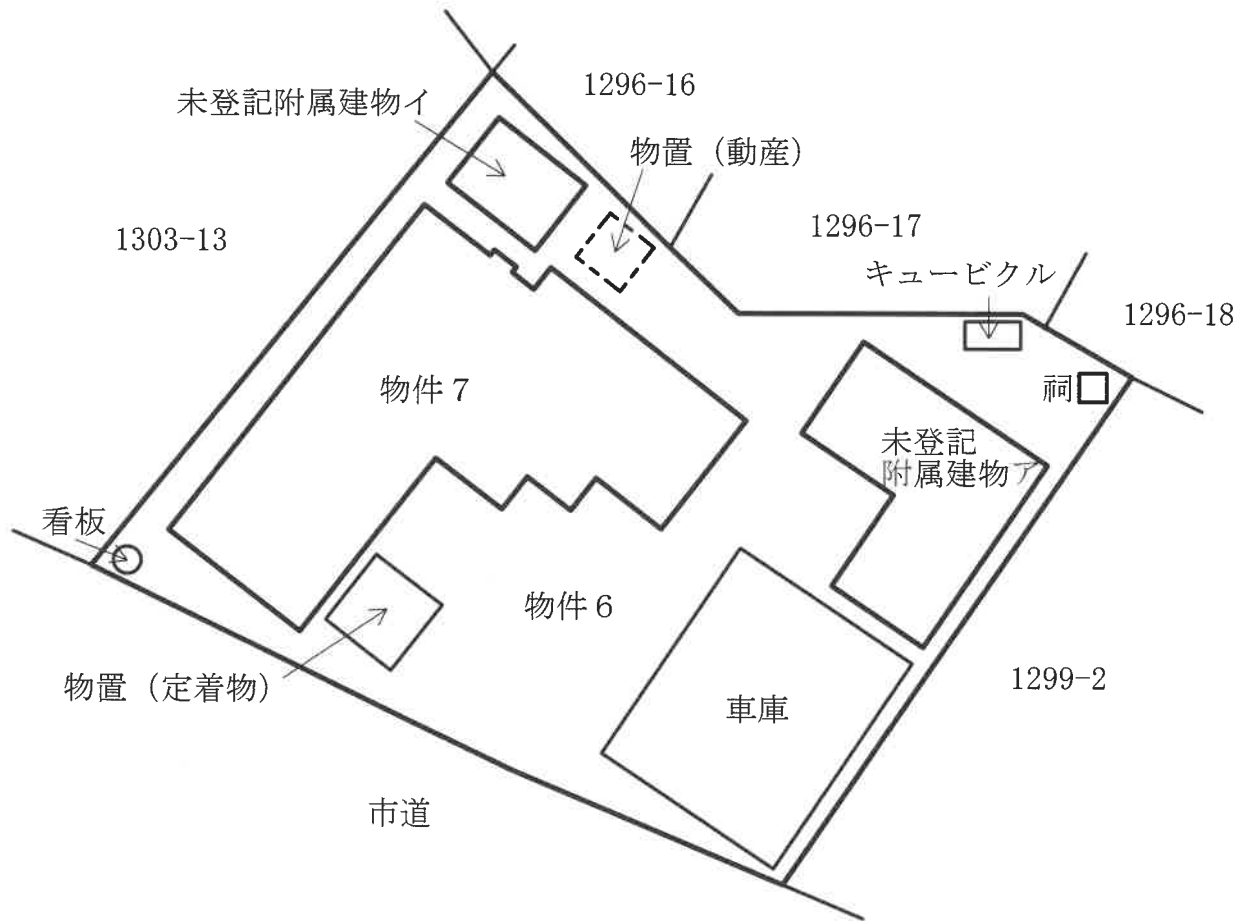
縮尺：500分の1

公図写

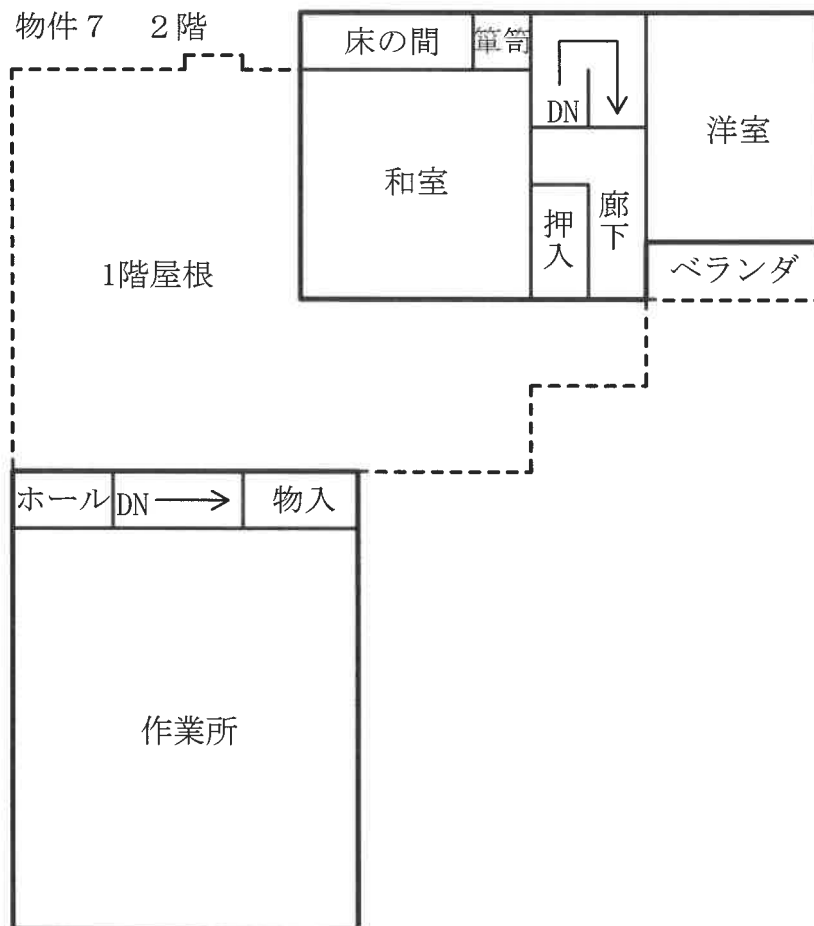
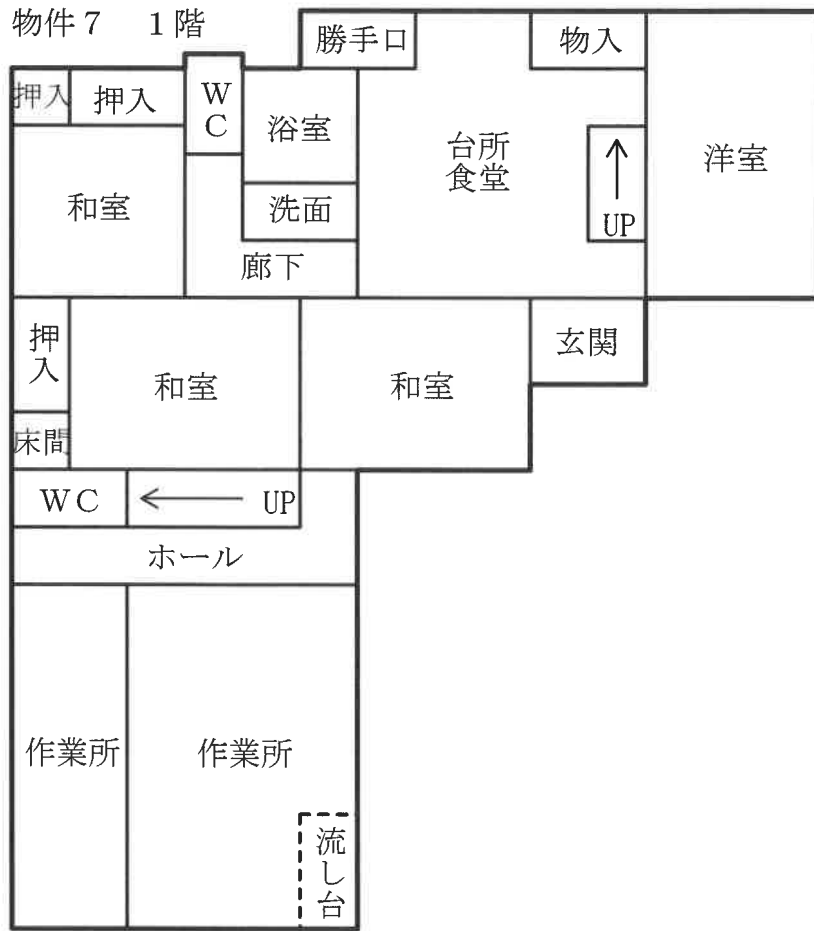
地番区域見出し

境野町 3

土地建物位置関係図

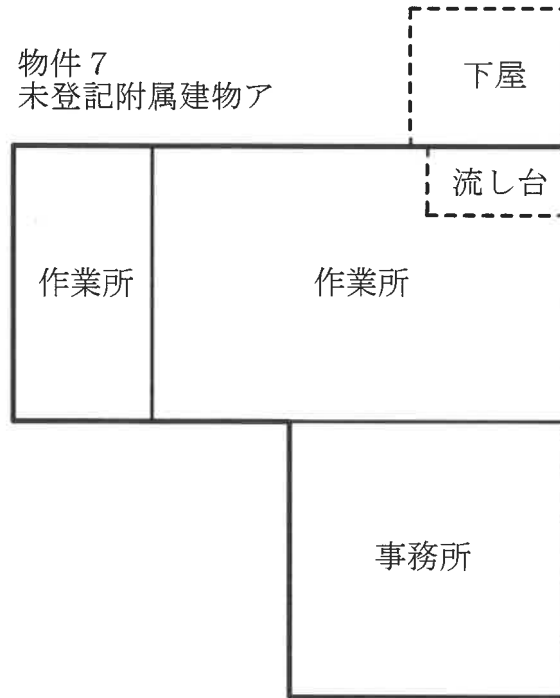


建物間取図



建 物 間 取 図

物件 7
未登記附属建物ア



物件 7
未登記附属建物イ

