

(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 6年 3月14日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 中曾根 淳 史

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 6年 4月11日から 令和 6年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4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 6年 5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 6年 5月 2日 午前10時00分から 令和 6年 5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 6年 3月14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

4	所	在	桐生市堤町三丁目
	地	番	2685番124
	地	目	宅地
	地	積	243.05平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 5日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 中曾根 淳 史

---

---

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

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

4 所 在 桐生市堤町三丁目  
地 番 2685番124  
地 目 宅地  
地 積 243.05平方メートル



令和 5 年(ケ)第 17 号  
令和 5 年12月21日受理  
令和 6 年 1 月25日提出

# 現況調査報告書

## (物件4)

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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

4	所	在	桐生市堤町三丁目
	地	番	2685番124
	地	目	宅地
	地	積	243.05平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県桐生市堤町三丁目2685番124 (住居表示未実施)
土地	物件 4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 4 ) <input type="checkbox"/> 原野 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 建物配置図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が通路として占有している。 <input type="checkbox"/> 一般交通の用に供されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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

- 1 物件4上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件4上に第三者の占有を示す物は見当たらなかったため、占有者及び占有状況については、2枚目記載のとおり認定した。

(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)

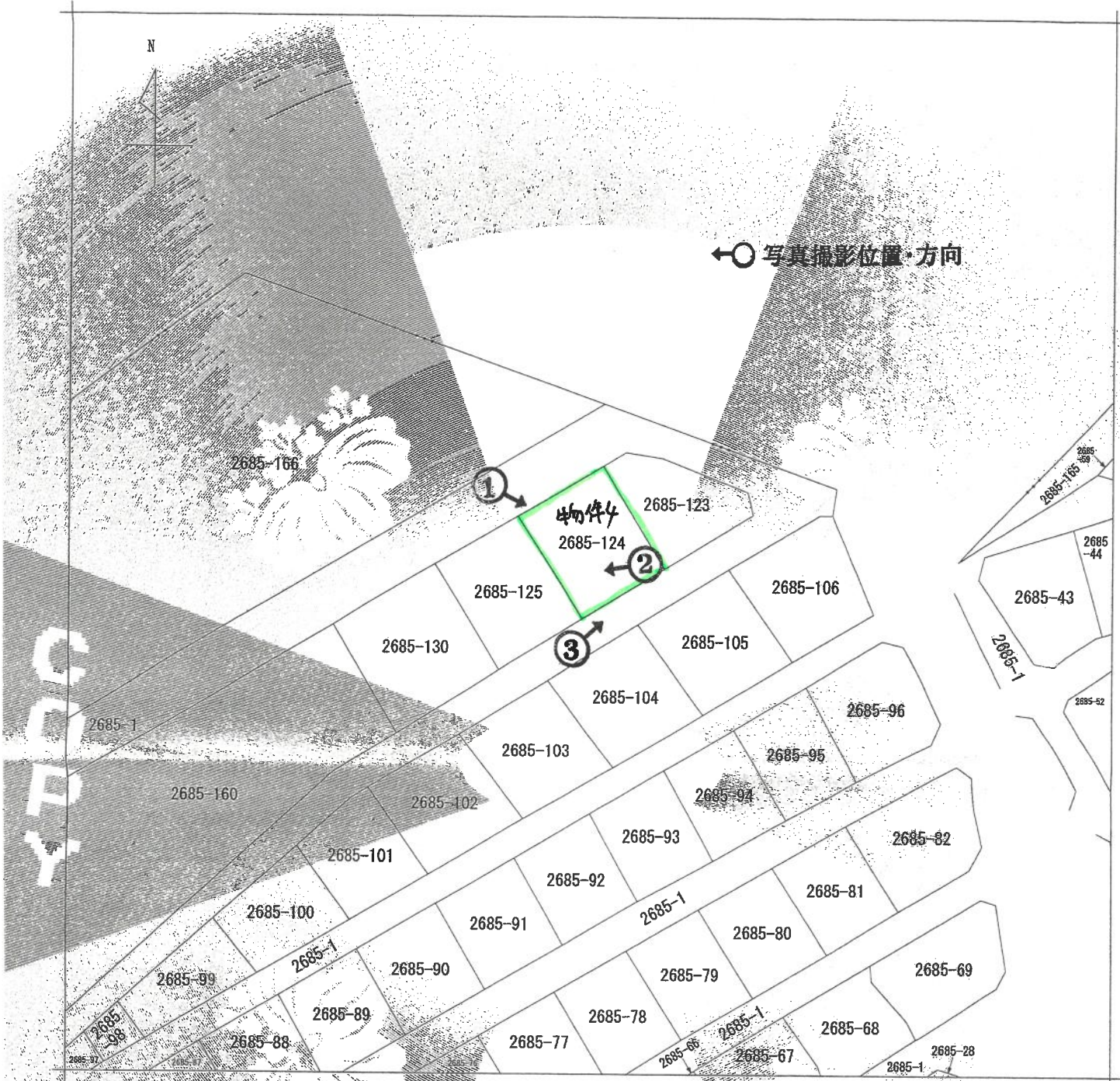
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月28日 (木) 11:00-11:10	■前橋地方法務局 桐生支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年1月5日 (金) 12:55-13:05	■物件所在地	■基礎調査
令和6年1月10日 (水) 11:45-11:55	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■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。
- 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6年1月10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)



(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。

A3をA4に縮小コピー



請求部	所在	桐生市堤町三丁目			地番	2685番124			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				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。

(前橋地方務局桐生支局管轄)

令和5年10月11日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M20593

登記官

(1/1)

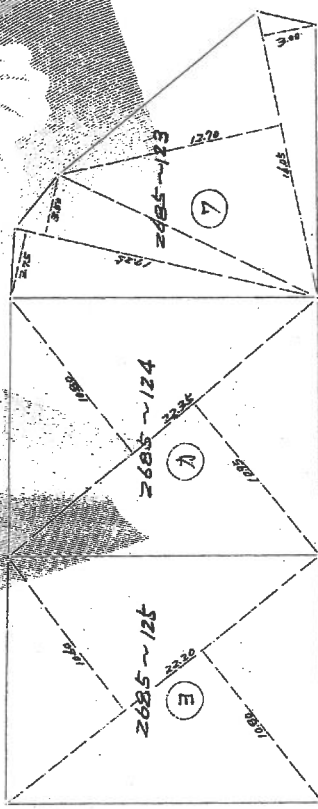
(5 枚目)

登記年月日：昭和48年2月15日

地番 48.2.15  
 2685~123 2685~124 2685~125  
 土地の所在 根建寺西2丁目  
 1064380

地積測量図

昭和48年2月15日 作製年月日  
 作製者  
 人



- ㉗  $16.05 \times (300 + 1270) = 251,925.0$   
 $17.25 \times (350 + 375) = 125,162.5$   
 $\frac{1}{2} \times 180,523.5 \times 1.0 = 90,261.75$
- ㉘  $22.25 \times (1080 + 1095) = 486,112.5$   
 $\frac{1}{2} \times 243,056.25 \times 1.0 = 121,528.125$
- ㉙  $22.20 \times (1060 + 1080) = 475,080.0$   
 $\frac{1}{2} \times 239,540.0 \times 1.0 = 119,770.0$

縮尺 1/300

A3をA4に縮小コピー

(日調連9)

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。  
 (前橋地方務局桐生支庁管轄)

令和5年10月10日 東京法務局中野出張所 登記官

(6枚目)



1



2

(7 枚目)



3

( 8 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 17 号  
令和 6 年 1 月 10 日  
令和 6 年 1 月 31 日  
評価書番号 第 218 号

現地調査  
評価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書  
( 物 件 4 )

評価人 不動産鑑定士

吉澤卓 印



## 第1 評価額

物件 4 (土地)	金 1,240,000 円
-----------	---------------

## 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
4	所在地 地番 地目 地積	桐生市堤町三丁目 2685番124 宅地 243.05㎡	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4）

位置・交通	JR両毛線 桐生駅 北西方 道路距離 約 2.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市街地北方に近接した吾妻山の南西端麓に位置する。急峻な傾斜地に雛壇状で造成された青葉台住宅団地内にあつて、一般住宅が建ち並んでいるほか、空地等が介在する郊外の住宅地域である。市街地が眼下に広がり、眺望に恵まれているものの、昨今では急峻な地勢が敬遠され、選好性に劣るので、未利用のまま放置された空地や空家等も散見される。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因は把握できず、また背後は山岳地へと連なる山林であることなどから、更なる発展は期待できないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。	
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% — 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	243.05㎡ 間口約14m、奥行約17m 長方形 中間画地 概ね平坦地(但し、南東端部は法面)
接面道路の状況	北西側を現況幅員約6m舗装市道(行止まり道路、認定幅員6.2m)に約0～1.3m高く接面している。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。なお、南東側にも市道が存在するが、道路より約4m前後高く、立ち上がり面は石積擁壁が設置されていて利用ができないので、接面道路としては考慮しない。	
土地の利用状況等	雑草が茂った更地状態にある。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり(特記事項参照)</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>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 市水道局工務課での確認によると、水道利用に際しては、受水槽の設置を要するとのことである。</p> <p>④ 市下水道課維持係での確認によると、受益者負担金については賦課済とのこと。</p> <p>⑤ 群馬県建築基準法施行条例第5条(がけ条例)が適用される場合あり。</p> <p>⑥ 雛壇状の最上段部(最奥部)にあって、北西側市道より以北は急峻な傾斜地勢の山林が広がっている。なお、山林側の斜面については崩壊等に対する整備はされていない模様である。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 更地価格(物件4)

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	15,900	0.67	243.05	—	2,590,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 桐生(公)－13

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $20,300 \text{ 円/㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 124 \div 15,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 0.67 [ 幅員、行止まり道路、供給処理施設の状態(受水槽要)、隣接不動産等周囲の状態等を考慮 ]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

### 2 評価額の判定

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
4	2,590,000	—		0.80	0.60	1,240,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 急峻な雑壇状の住宅地で、敬遠感が強いことから市場性を考慮した。

オ 競売市場性修正 : 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) - 13 】

所 在 : 桐生市川内町2丁目字鷹ノ巣99番7

価 格 : 20,300 円/m<sup>2</sup>

位 置 : 東武伊勢崎線 桐生 駅から 道路距離 約 3.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 262m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西6m舗装市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

以 上

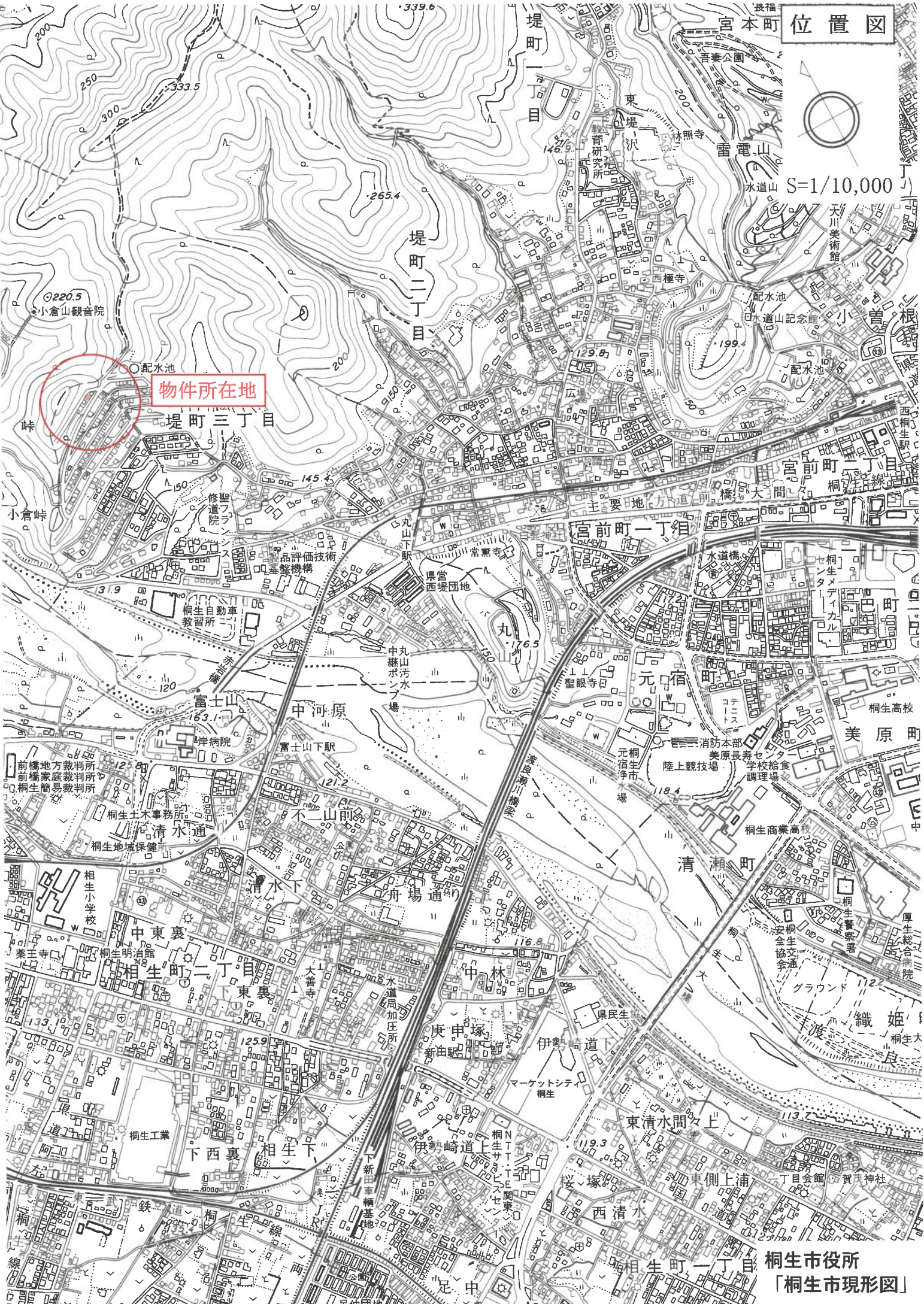
位置図

S=1/10,000

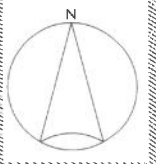


物件所在地

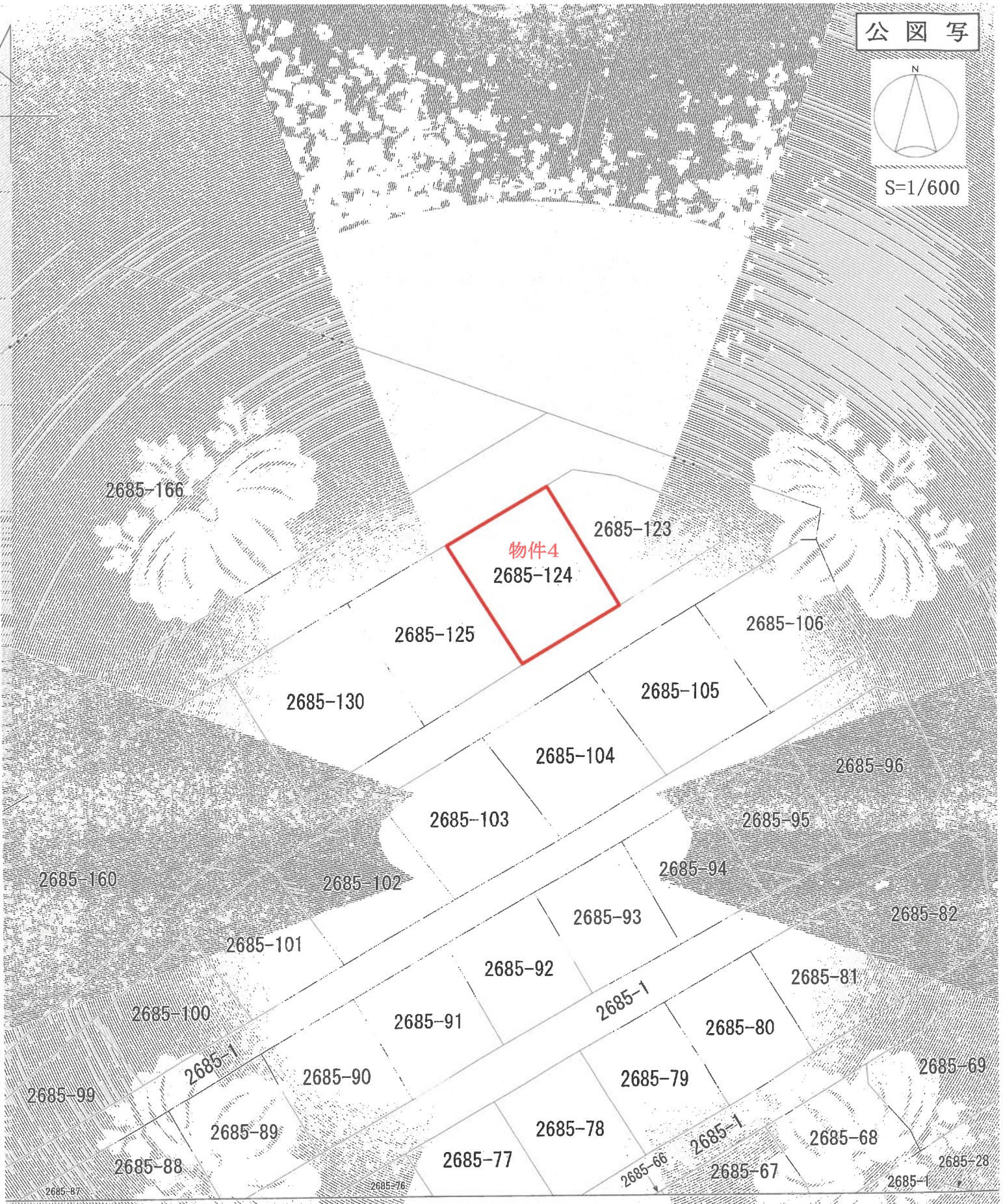
堤町三丁目



桐生市役所  
「桐生市現形図」



S=1/600



この図面は、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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
堤町