

(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
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。	
	<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 6年 4月25日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 米 山 哲 雄

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 5月23日から 令和 6年 5月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 6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 6月27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 6月13日 午前10時00分から 令和 6年 6月13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 4月25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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,550,000 2,040,000	一括	510,000	17,972	4,455
1	1,650,000				
2	900,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市相生町二丁目字台ノ南  
地 番 928番37  
地 目 宅地  
地 積 166.15平方メートル
- 2 所 在 桐生市相生町二丁目字台ノ南 928番地37  
家屋 番号 928番37  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 50.51平方メートル



※※※※

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月22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   | 桐生市相生町二丁目字台ノ南         |
|   | 地 番   | 928番37                |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 166.15平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 桐生市相生町二丁目字台ノ南 928番地37 |
|   | 家屋 番号 | 928番37                |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 50.51平方メートル           |



令和 5 年(ケ)第 19 号  
令和 5 年12月28日受理  
令和 6 年 2 月 1 日提出

# 現況調査報告書

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

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | 桐生市相生町二丁目字台ノ南         |
|   | 地 番   | 928番37                |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 166.15平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 桐生市相生町二丁目字台ノ南 928番地37 |
|   | 家屋 番号 | 928番37                |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 50.51平方メートル           |





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県桐生市相生町二丁目928番地37 (住居表示未実施)		
<b>土 地</b>	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形 状	<input 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 checked="" 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			
<b>建 物</b>	物件 2		
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が異なる( <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 <input type="checkbox"/> ある		
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 [ 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"/> 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

- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2の建物内には動産が残置されていない。
- 3 物件2の玄関ドアには、A宛の郵便物が数通挟まれていた。

## 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5年12月28日 (木) 11:30-11:40	■物件所在地	■基礎調査
令和6年1月5日 (金) 13:00-13:10	■桐生市役所	■間取図交付申請
令和6年1月23日 (火) 9:35-9:55	■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6年1月23日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

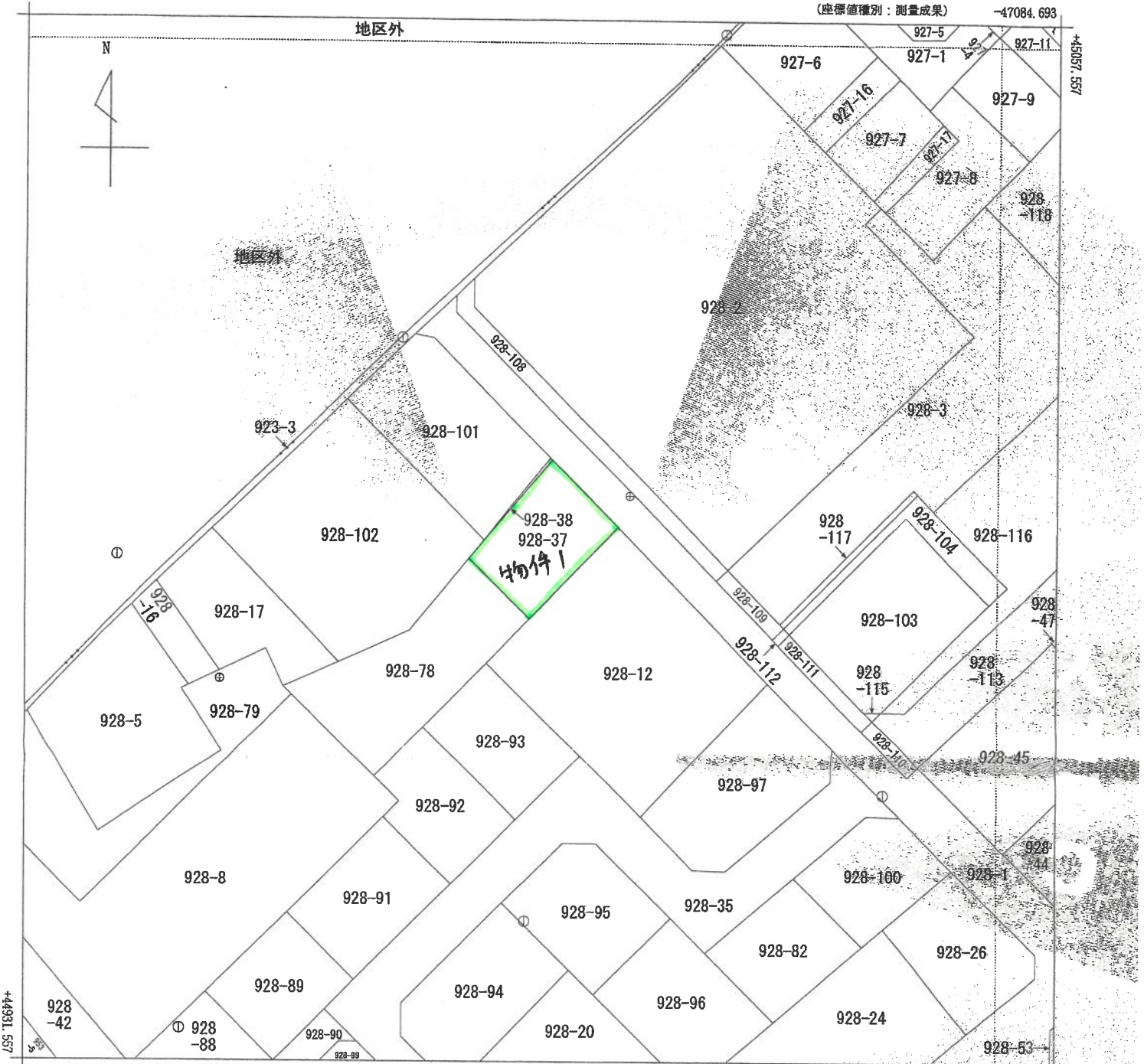
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年1月23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)

地区外



-47209.693 (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。

地番区域見出し  
相生町2丁目

### A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	桐生市相生町二丁目字台ノ南			地番	928番37				
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	平成7年12月			備付年月日(原図)	平成8年11月11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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和5年10月19日

前橋地方法務局

請求番号：34-1

登記官

(5枚目)

登記年月日：昭和53年2月10日

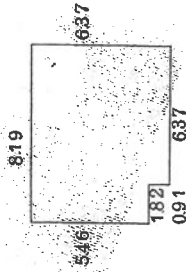
建築基準法第50条第1項第2号

# 106063各階平面図

家屋番号 928-57

建築物の所在 桐生市相坐町二丁目字台之南928番地37

# 建築物階平面図



## 床面積計算表

$$5.46 \times 1.82 = 9.9372$$

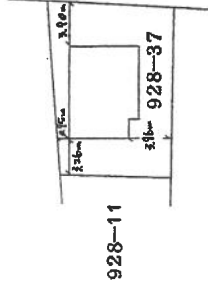
$$6.37 \times 6.37 = 40.5769$$

$$\text{合計} = 50.5141$$

$$\text{床面積} = 50.51 \text{ m}^2$$

928-17

道路



928-11

928-12

作製者

昭和63年1月26日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

### A3をA4に縮小コピー

(群馬土地家屋調査士会用品)

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。

(前橋地方建設局桐生支店管理)

令和5年10月19日

前橋地方建設局

登記官

(6枚目)

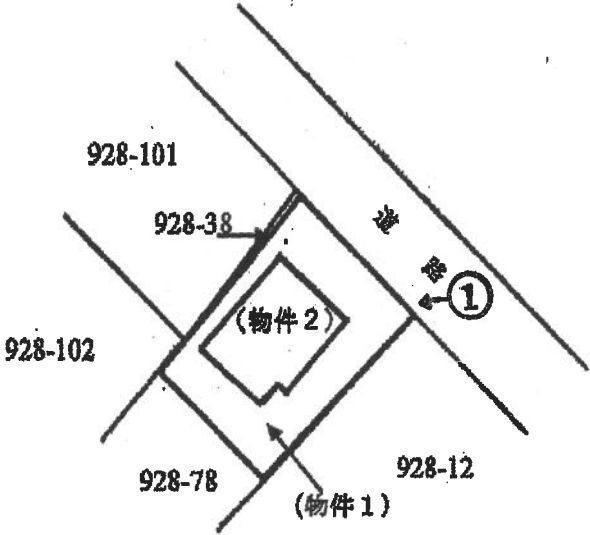
請求番号：34-2

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

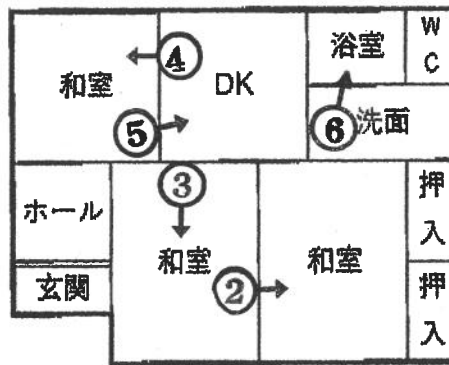
令和5年(ケ)第19号



縮尺 1 : 500

# 間取図

←○写真撮影位置・方向



1



2

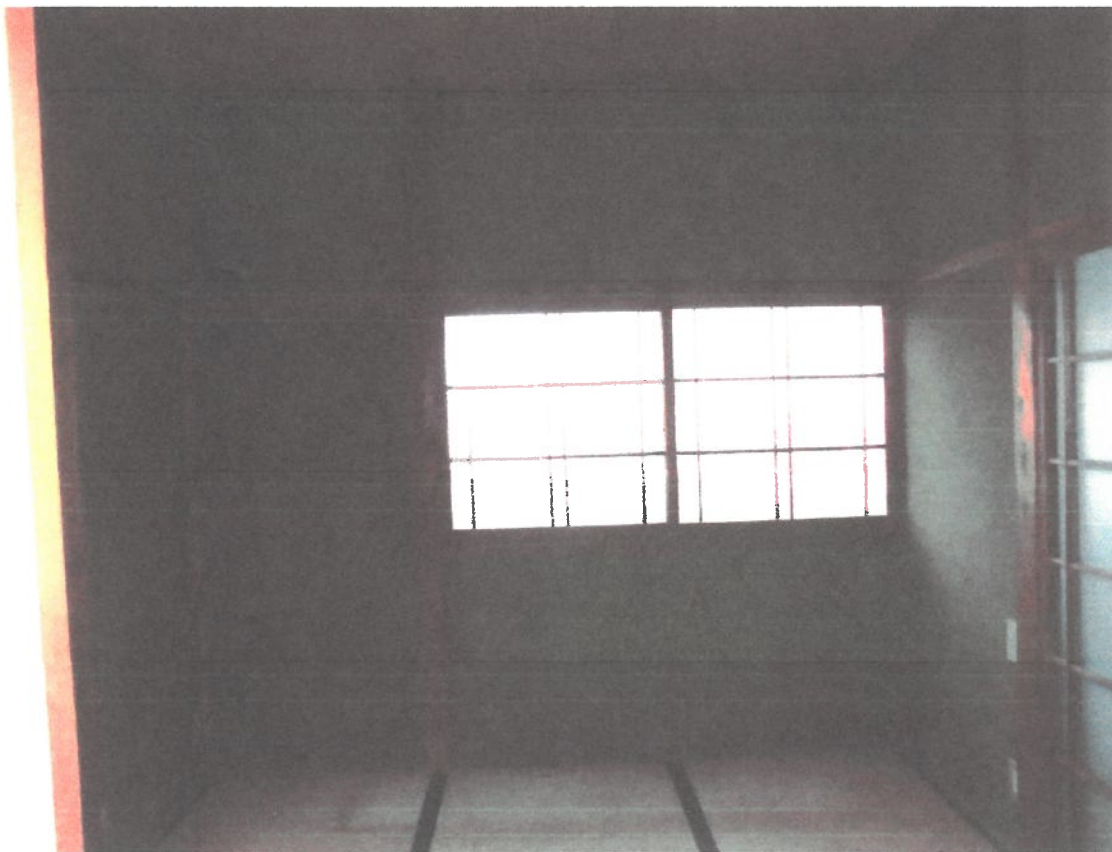


( 9 枚目)





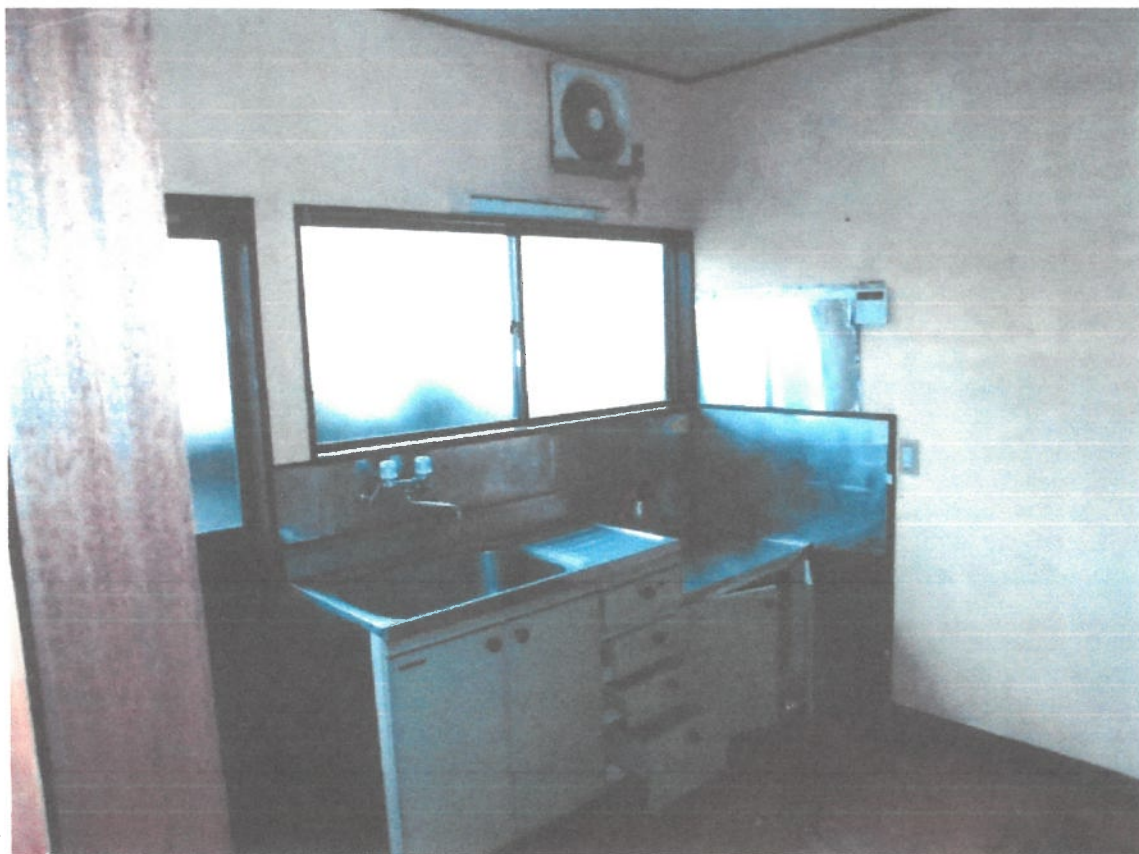
3



4

(10 枚目)

5



6



(11枚目)

令和5年（ケ）第19号  
令和6年1月23日 現地調査  
令和6年1月30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  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

一括価格	
2,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	1,650,000円
物件2(建物)	900,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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 番 地 目 地 積	桐生市相生町二丁目字台ノ南 928番37 宅地 166.15㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市相生町二丁目字台ノ南928番地37 928番37 居宅 木造瓦葺平家建 50.51㎡	同左
番号	特 記 事 項		

## 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「相老」駅南東方約1.0km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心とした住宅地域。地域周辺は、一般住宅のほか空地等の見られる住宅地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	40%
	容積率	80%
	防火規制	—
	その他の規制	—
面地条件等	地積	登記簿とほぼ同じ
	間口	約11.5m
	奥行	約15.5m
	形状	ほぼ台形状
その他	接面道路にほぼ等高に接面し、敷地内はほぼ平坦である。	
接面道路	北東側約6m舗装市道(市道50269号線、建築基準法42条1項1号道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況	土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(特記事項②参照)
	(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出来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 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性は少ない。 ② 桐生市下水道課によれば、接面道路沿いに下水道本管が埋設されており、本件土地に引き込まれているとのことであるが、利用されているかは回答がない。	

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	昭和63年1月18日新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	37年 0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 京壁等 木目合板等 畳等 電気、水道等 -
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:居宅 間取り(附属資料:建物間取図のとおり)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家として占有している。	
特記事項		

## 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 補正率 エ	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	26,000	101%	166.15	90%	3,930,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 桐生(県)-12

標準地価格 29,300円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 110 ≒ 標準画地価格 26,000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
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

#### イ 個別格差

物件1 : 1.01 方位等

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 土地有効利用の程度、建物の環境適合性、取毀更地化の是非等を検討して査定した。

#### 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。また、建物の定着物については建物の本体価格に含めて算定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物等の積算価格 ア×イ×ウ÷エ
2(主)	140,000	50.51	4.50%	320,000
計				320,000

#### ウ 現価率(減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率

2(主) :  $(\frac{\text{残価率}}{5\%}) \times \{ (\frac{\text{全残存}}{27} - \frac{\text{全残存}}{0}) / 27 \} \times (1 - 0.10) \approx 0.045$

観察減価 : 損傷の状態等を考慮して上記のとおり査定



2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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	3,930,000	30%	1,179,000
土地利用権等価格(合計)			1,179,000

イ 土地利用権等割合： 近隣地域の地域性等を検討して土地利用権等割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ 円 イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オーカ 円
1	3,930,000	- 1,179,000	/	100%	60%	-	1,650,000円
2	320,000	+ 1,179,000	-	100%	60%	0円	900,000円
一括価格(合計)							2,550,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特に修正の必要はない。

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を考慮した。

カ その他控除減価： 特になし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格等 桐生(県)-12

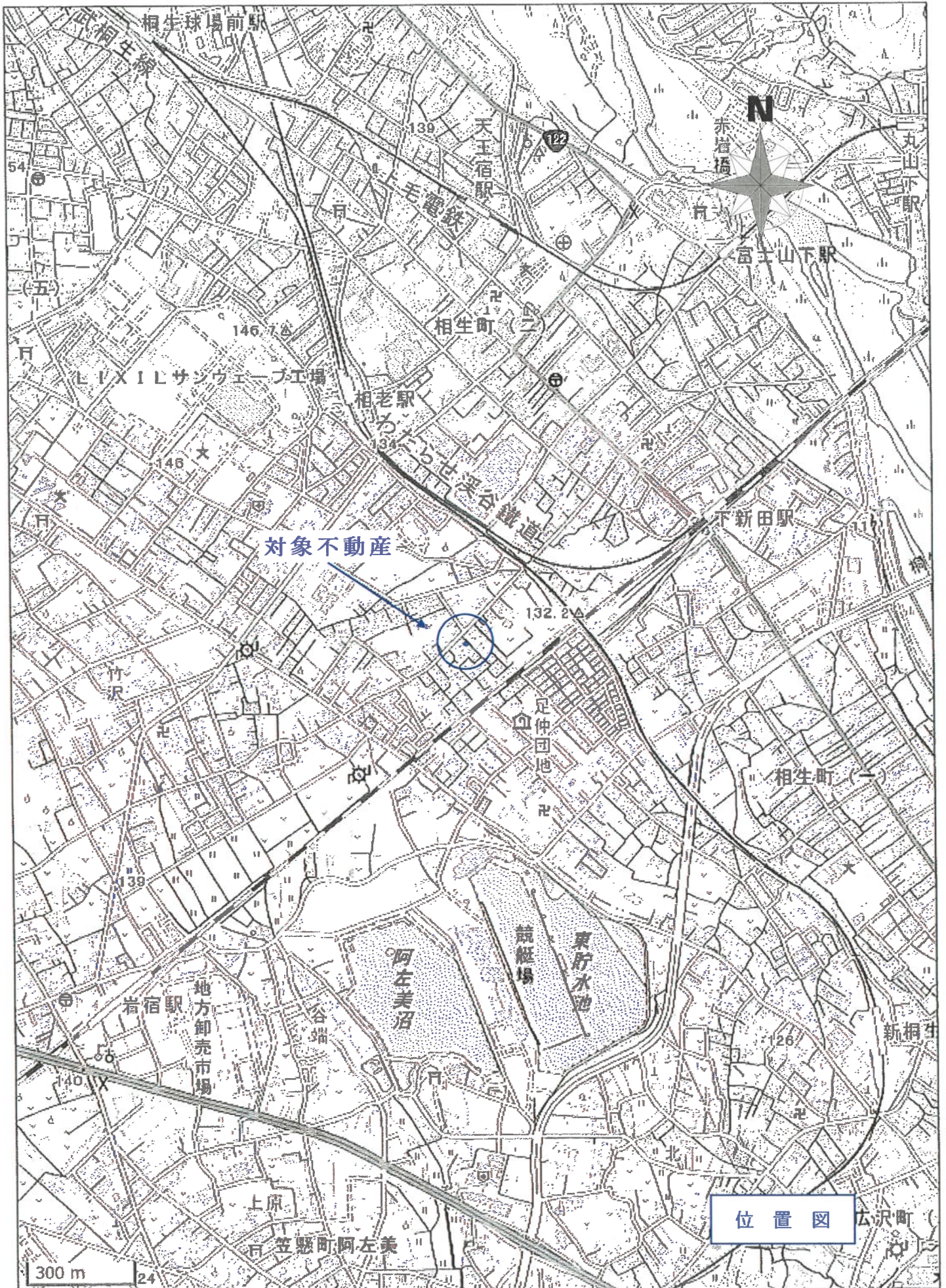
所在 : 桐生市相生町一丁目字足中607番26外  
価格 : 29,300 円/㎡  
位置 : 相老駅1.9km  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地積 : 376㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、水道  
接面街路 : 南西4.5m市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

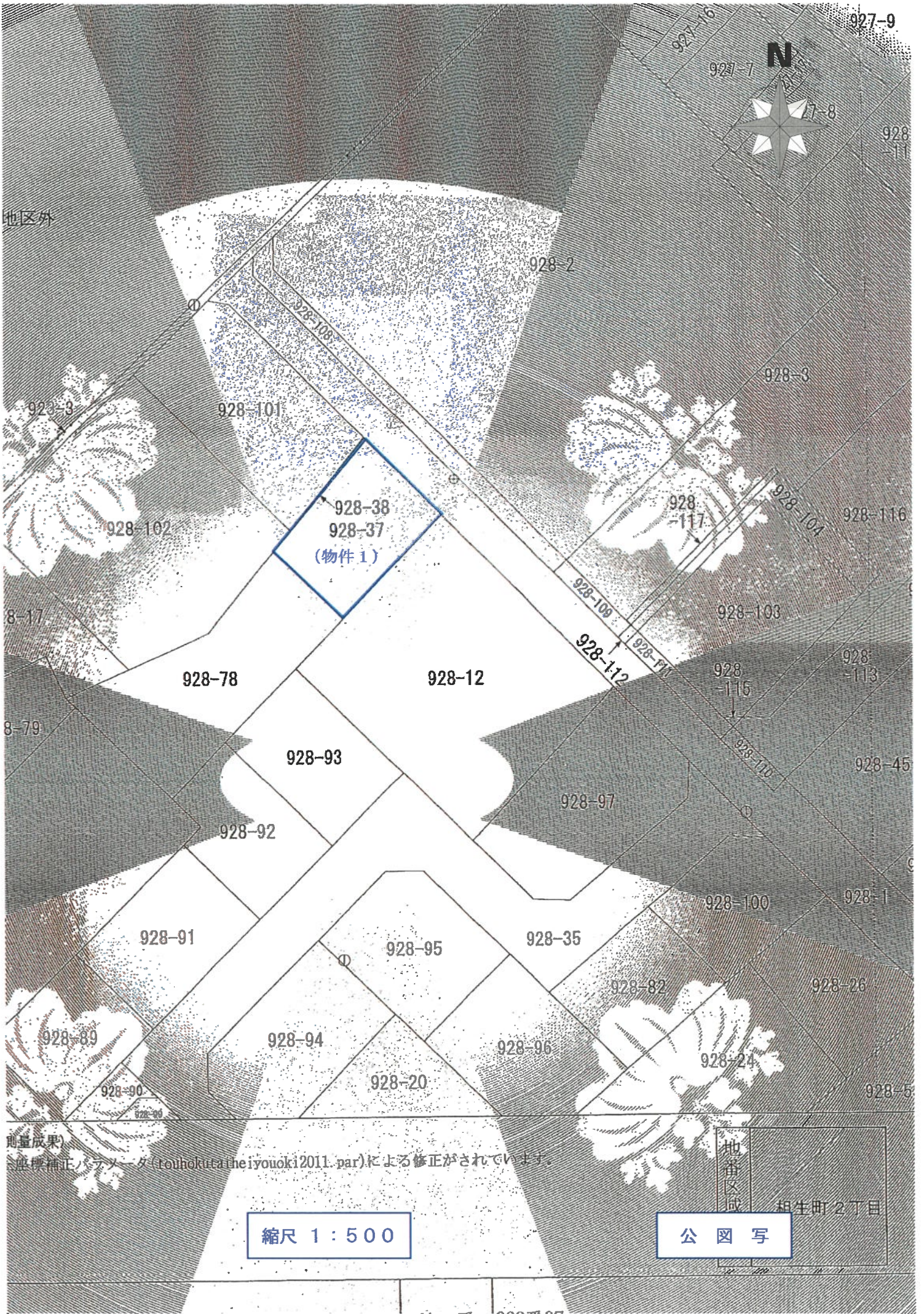
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図

# 地理院地図

GSI Maps





地区外

927-9

N

927-7

927-8

928-11

928-2

928-3

928-9

928-101

928-38  
928-37  
(物件 1)

928-117

928-116

928-102

928-103

8-17

928-109

928-112

928-78

928-12

928-115

928-113

8-79

928-93

928-45

928-92

928-97

928-110

928-1

928-91

928-95

928-35

928-100

928-1

928-89

928-94

928-82

928-26

928-90

928-20

928-96

928-24

928-5

測量成果)  
各座標補正パラメータ(rouhekutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域  
相生町 2丁目

縮尺 1 : 500

公図写

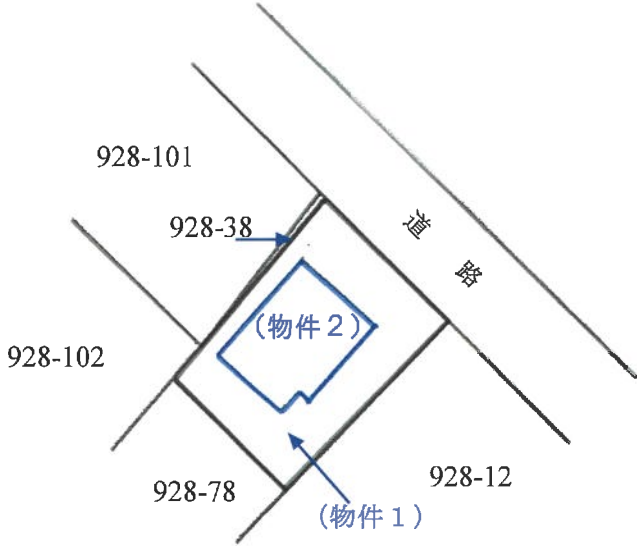
# 間取図



土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第19号



縮尺 1 : 500