

(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。

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	☐ 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。

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。

※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 5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 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 7年 6月12日から 令和 7年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 6月26日 午前10時00分 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 7月17日 午前10時00分 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 7年 7月 3日 午前10時00分から 令和 7年 7月 3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 5月22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）
4, 5	450,000 360,000	一括	90,000	3,490	1,245
4	270,000				
5	180,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.51平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 5年12月21日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 中曽根 淳 史

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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及び5】

本件所有者が占有している。同人所有の下記売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

所 在	桐生市新宿三丁目585番地1
家屋番号	585番1の1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建(現況:木造スレート瓦葺平家建)
床 面 積	62.80平方メートル(現況:約81平方メートル)
	(未登記附属建物)
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
種 類	物置
床 面 積	約10平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4及び5】

本件土地は公道に面していない。



《 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 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.51平方メートル |



令和 5 年(ケ)第 13 号
令和 5 年 9 月 7 日受理
令和 5 年 10 月 19 日提出

現況調査報告書

(物件 4、5)

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 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.51平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県桐生市新宿三丁目５８５番地２３ 外（住居表示未実施）
土 地	物件４、５
現 況 地 目	☒ 宅地（物件４、５） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 畑（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　）
形 状	☐ 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 ☐ 公衆用道路として利用されている ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 物件４上に下記目的外建物の下記目的外未登記附属建物が存在する。 目的外未登記附属建物 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種 類：物置 床面積：約１０平方メートル
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号
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）
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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件4、5関係)	
所 在	桐生市新宿三丁目585番地1
家 屋 番 号	■585番1の1 □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □物置
構 造	木造スレート瓦葺平家建
床面積 (概略)	約81平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日 ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者亡 A 相続財産清算人)	(令和 5 年 1 0 月 1 3 日付け回答書要旨) 1 物件 4 には昔の占有者のものと思われるゴミがある部分があり、適切に管理できない。 2 物件 5 は管理中。

(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)

執行官の意見

- 1 物件4及び5は公道に面していない。
- 2 Bは物件4について、適切に管理できないと回答しているが、管理していることは間違いないと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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9月7日 (木) 14:10-14:40	■物件所在地	■基礎調査
令和5年9月14日 (木) 10:30-11:00	■桐生市役所	■土地家屋現況図交付申請
令和5年9月14日 (木) 11:10-11:20	■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9月26日 (火) 10:30-10:40	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和5年10月11日 (水)	■前橋地方裁判所 太田支部	■B宛占有に関する照会書をファックスで送付 (R. 5. 10. 13回答書到着)

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

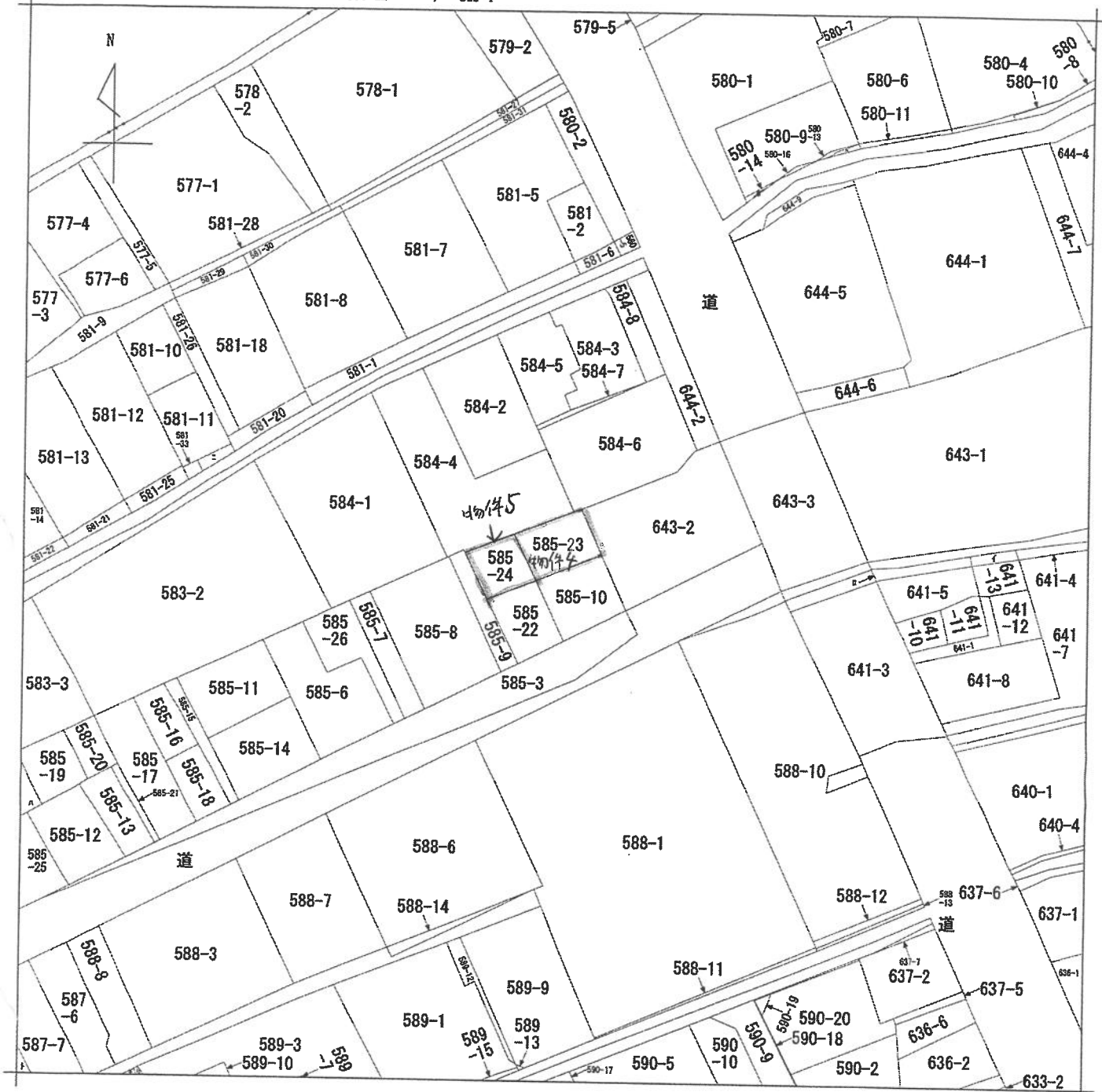
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和5年9月26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
(6枚目)



新宿3丁目

A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在	桐生市新宿三丁目					地 番	585番23		
出 力 尺 寸	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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和5年8月9日

前橋地方法務局太田支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

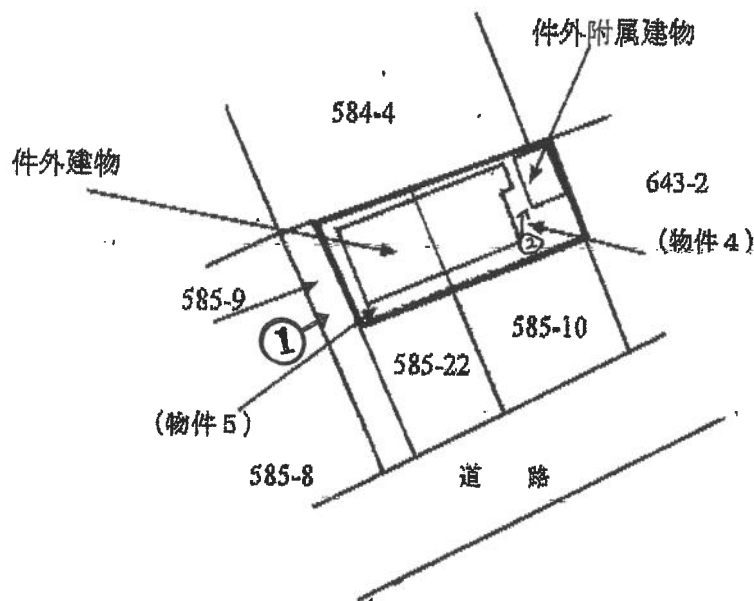
(7 枚目)

土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第13号

←○写真撮影位置・方向



縮尺 1 : 500

1



2



求 意 見 書

津久井 伸 昭 殿

令和 6年 3月15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 6年 3月18日

評価人

津久井 伸昭

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桐生市新宿三丁目 |
| | 地 | 番 | 585番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.51平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第13号
令和5年9月26日 現地調査
令和5年10月20日 評価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

評 価 書

(物件4、5)

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭

第1 評価額

一括価格	
750,000円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	450,000円
物件5(土地)	300,000円

- ① 一括価格は、物件4乃至物件5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4、5の内訳価格は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
4	所在地 番 目 地 積	桐生市新宿三丁目 585番23 宅地 88.06㎡	同左
5	所在地 番 目 地 積	桐生市新宿三丁目 585番24 宅地 58.51㎡	同左
番号	特 記 事 項		
4, 5	(件外建物) 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	桐生市新宿三丁目585番地1 585番1の1 居宅 木造スレート瓦葺平家建 約 81㎡ 土地所有者	

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、5)

位置・交通		JR両毛線『桐生』駅南東方約2.0km（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、共同住宅、小規模工場等の混在する地域。地域周辺は、中規模一般住宅、小規模工場等の見られる地域である。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	準工業地域
		建蔽率	60%
		容積率	200%
		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8m	
	奥行	約17m	
	形状	ほぼ長方形	
	その他	前面通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		西側約2.5m通路（市道認定なし、建築基準法法定外）に接面する土地である。	
土地の利用状況		土地所有者が件外建物の敷地として使用し、占有している。	
供給処理施設		上水道 ガス配管 下水道	なし（特記事項②参照） なし なし（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 桐生市役所水道課によれば南側市道沿いに公設管が通っており、当該公設管より通路を介して引き込んでいるとのこと ③ 桐生市役所下水道課によれば南側市道沿いに公設管が通っており、当該公設管より引き込むことは可能であるとのこと。 ④ 物件4上に件外建物の未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、約10㎡）が存在する。	

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4,5)

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
4	26,700	54%	88.06	90%	1,140,000
5	26,700	54%	58.51	90%	760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 桐生-10

公示価格 32,400円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 121 ÷ 標準画地価格 26,700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 : なし
- ◇ 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4,5 : 0.54 法定外道路等

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 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、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
4	1,140,000	5%	57,000
5	760,000	5%	38,000
土地利用権等価格(合計)			95,000

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 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÷カ 円
4	1,140,000	— 57,000	—	70%	60%	—	450,000円
5	760,000	— 38,000	—	70%	60%	—	300,000円
一括価格(合計)							750,000円

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 底地であることによる市場流通性を考慮した。

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-10

所在	:	桐生市三吉町2丁目101番27
価格	:	32,400 円／ m ²
位置	:	桐生駅2.2km
価格時点	:	令和5年1月1日
地積	:	272m ²
供給処理施設	:	水道、ガス、下水
接面街路	:	北西4m市道
用途指定等	:	準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	:	中規模一般住宅が建ち並ぶ地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図

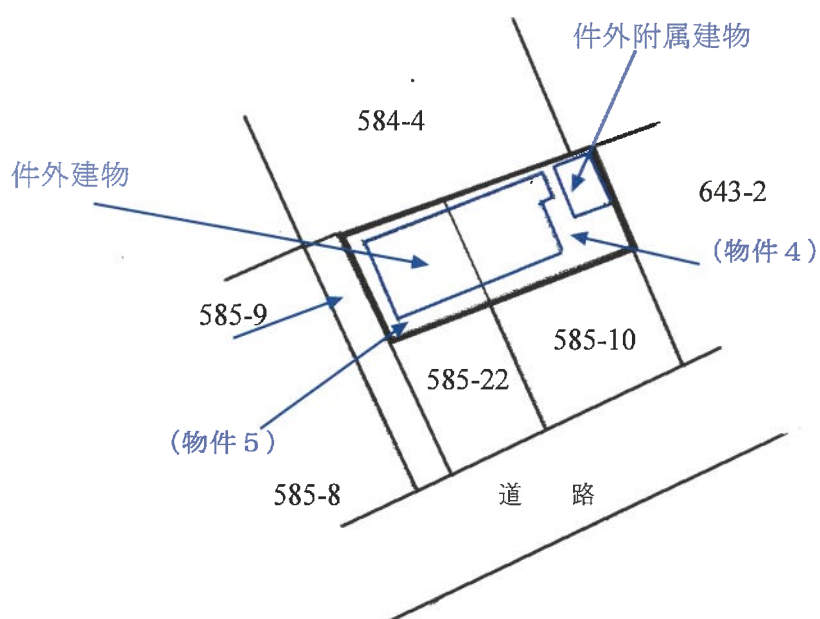
GSI Maps



土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第13号



縮尺 1 : 500