

(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 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の申出をさせようとする者は、別紙「自己の計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 7 年 4 月 10 日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

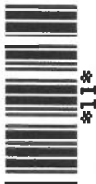
裁判所書記官 石原 拓

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 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 7 年 6 月 12 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 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 4 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,170,000 1,736,000	一括	434,000	38,159	非課税
1	1,020,000				
2	230,000				
3	920,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市新里町山上字天笠
 地 番 5 4 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 1 . 5 2 平方メートル

- 2 所 在 桐生市新里町山上字天笠
 地 番 5 4 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 5 9 . 6 4 平方メートル

- 3 所 在 桐生市新里町山上字天笠 5 4 2 番地 5
 家屋 番号 5 4 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 0 0 平方メートル
 2 階 6 0 . 5 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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

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

なし

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

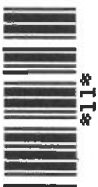
《 注 意 書 》

- 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 | 桐生市新里町山上字天笠 | | |
| | 地 番 | 5 4 2 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 6 1. 5 2平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 桐生市新里町山上字天笠 | | |
| | 地 番 | 5 4 2 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 9. 6 4平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 桐生市新里町山上字天笠 5 4 2 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 5 4 2 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 7 7. 0 0平方メートル | |
| | | 2階 | 6 0. 5 3平方メートル | |



令和6年(ケ)第 22号
令和6年10月31日受理
令和6年12月 5日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 印

(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 桐生市新里町山上字天笠
 地 番 5 4 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 1. 5 2 平方メートル
- 2 所 在 桐生市新里町山上字天笠
 地 番 5 4 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 5 9. 6 4 平方メートル
- 3 所 在 桐生市新里町山上字天笠 5 4 2 番地 5
 家屋 番号 5 4 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 7 7. 0 0 平方メートル
 2階 6 0. 5 3 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	桐生市新里町山上542番地5（住居表示未実施）		
土地	物件1, 2		
現況地目	■宅地（物件1, 2）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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A ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	■室内壁や窓ガラスに損傷が見受けられる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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)

執行官の意見

- 1 物件所在地には所有者Aの苗字が記載されたポストが存在する。
- 2 所有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 3 本件建物に立入調査したところ、所有者Aの家族と思われる書類が存在したが、建物使用の徴表は認められなかった。
- 4 以上のことから、所有者Aが本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 5 本件建物の窓ガラスの一部が破損しており、室内壁の損傷が数か所見受けられる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月5日 9:20—9:35	前橋地方法務局桐生支局	■地積測量図，登記事項要約書，各交付 ■建物登記調査
令和6年11月5日 9:45—9:55	桐生市役所	■家屋見取図交付
令和6年11月5日 11:10—11:25	物件所在地	■現地調査，写真撮影，不在のため連絡文書投函
令和6年11月5日 13:50—14:00	執行官室	■所有者 A に照会書を作成・送付
令和6年11月20日 10:45—11:10	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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11月20日 目的物件は不在のため，立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年11月20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)



-53887.692 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
新里町山上

請 求 部	所 在 桐生市新里町山上字天笠					地 番 542番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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	昭和56年1月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年2月3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10月1日

前橋地方務局桐生支局

地図整理番号：M07833

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

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6年10月1日 前橋地方建設局桐生支局

登記官

(6 枚目)

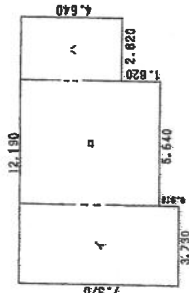
A3をA4に縮小コピー

0211995 各階平面図

建物各階平面図

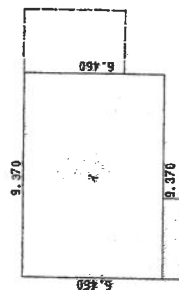
家屋番号	542番5
建物の所在	香多郡新里村大字中土手天笠542番地5 桐生市新里町山上

主建物1階

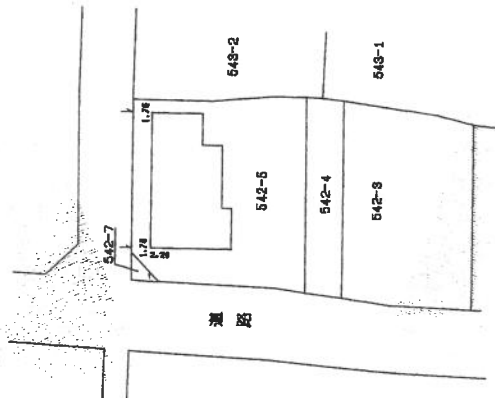


求積表	
イ	$7.970 \times 3.730 = 29.490100$
ロ	$6.460 \times 5.640 = 36.434400$
ハ	$4.640 \times 2.820 = 13.084800$
合計	77.009300
床面積	77.00m ²

主建物2階



求積表	
イ	$6.460 \times 9.370 = 60.530200$
ロ	60.530200
合計	60.53m ²



平成五年五月二十四日

作製者
作年月日

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

登記年月日：平成4年12月18日

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6年11月5日 前橋地方方法務局桐生支局

(7枚目)

登記官

請求番号：5-2

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	⑤	合成杭
②	コンクリート杭	⑥	金属杭
③	刻ミ()		

4,12,18
地番 542番7 542-5

地積測量図

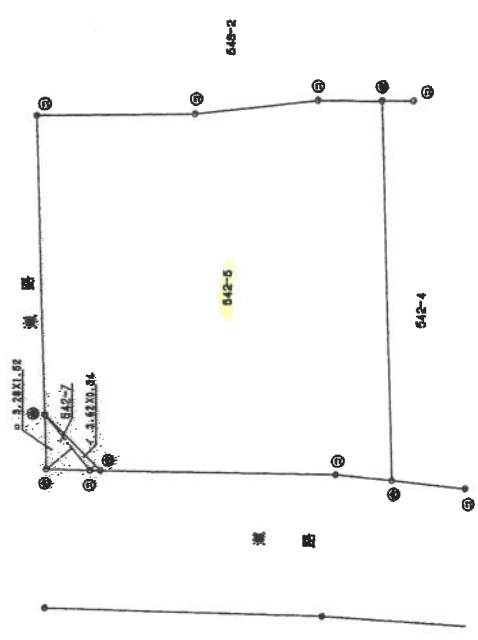
土地の所在 群馬県桐生市新里町山上 天笠 地積測量図 2028147

桐生市新里町山上

三斜求積表

地番	542-7	辺長	高さ	積
1	3.62	0.34		1.2308
2	3.28	1.52		4.9855
		体積		6.2164
		面積		3.1002
		地積		3.10 m ²

地番	542-8	公積	合計
			254.528400
			3.1042
			261.5202
			261.52 m ²



作製者

4年12月17日(作製)

申請人

縮尺 1/250

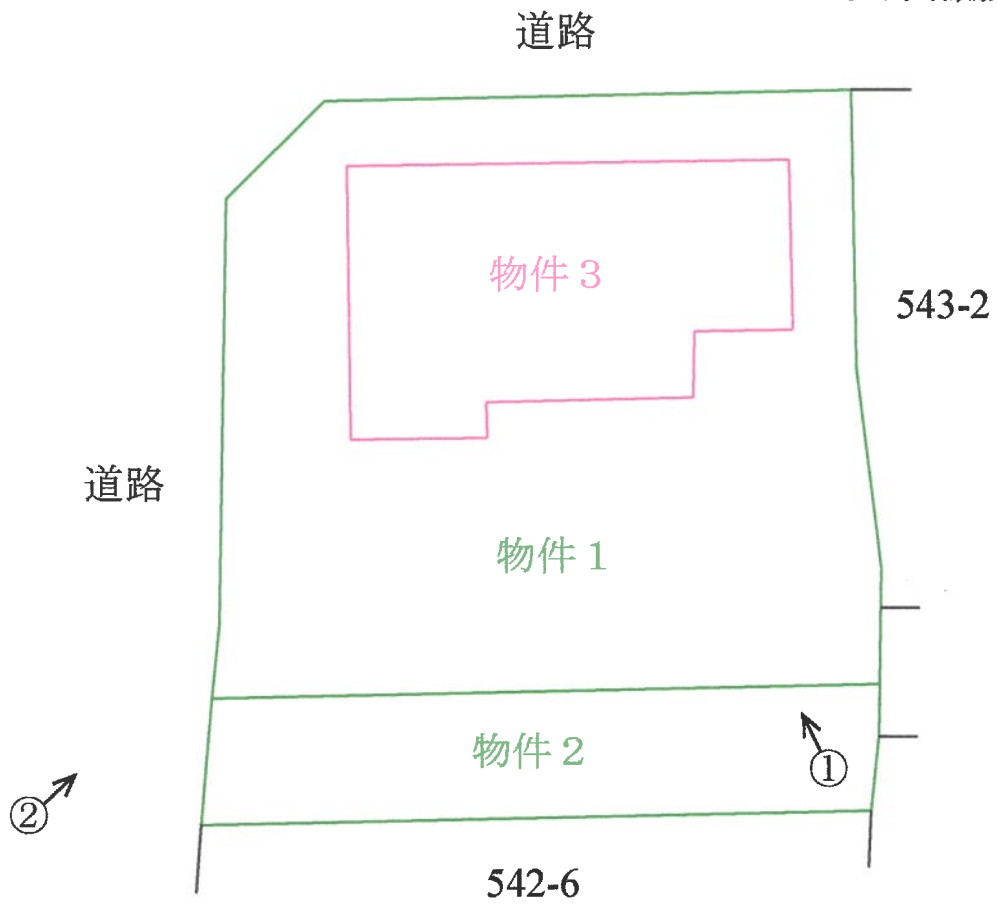
平成四年暮青拾八日

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



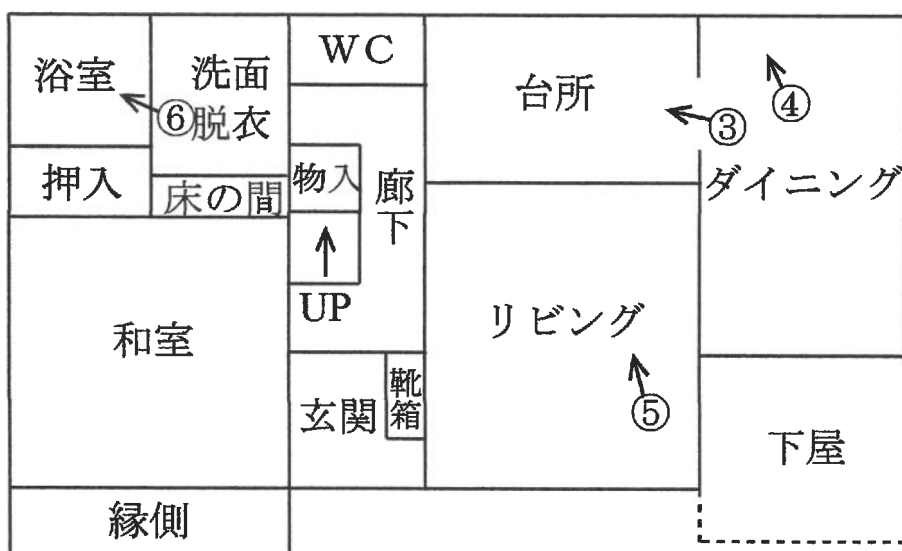
←○写真撮影位置・方向



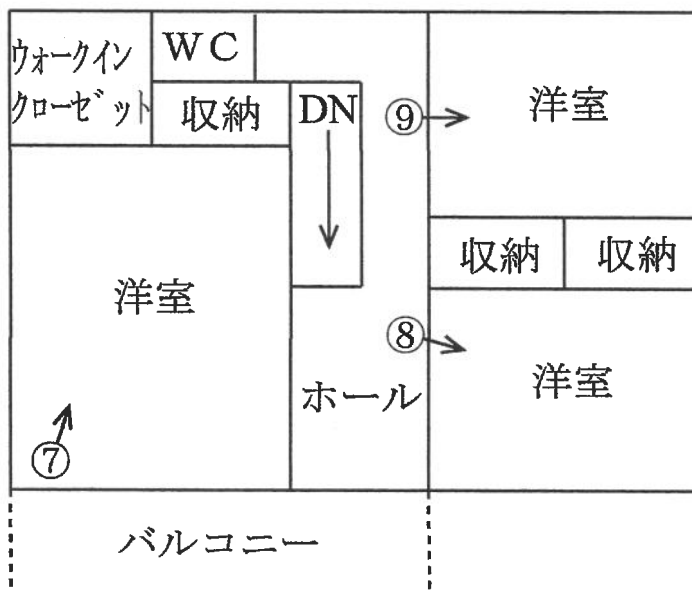
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階









令和 6 年 (ケ) 第 22 号
令和 6 年 11 月 20 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 6 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,020,000 円
物件2（土地）	金 230,000 円
物件3（建物）	金 920,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1、2の内訳価格は物件3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
1	所在地 地目 地積	桐生市新里町山上字天笠 542番5 宅地 261.52㎡	同左
2	所在地 地目 地積	桐生市新里町山上字天笠 542番4 宅地 59.64㎡	同左
3	所 家 屋 番 種 号 構 類 造 造 床 面 積	桐生市新里町山上字天笠 542番地5 542番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 77.00㎡ 2階 60.53㎡	同左
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1、2）

位 置 ・ 交 通	上毛電気鉄道 新里 駅 北西 方 約 780 m (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も散見される郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
〔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〕	用 途 地 域	なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	規 模	321.16 m ²
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 17.0 m 奥行 約 17.3 m
	地 勢	ほぼ平坦地
接 面 道 路 の 状 況	西 側 約 5.4m (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。
	北 側 約 5.2m (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。
	角地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1、2土地
	利 用 状 況	物件3建物の敷地
	占 有 者	所有者
	利 用 権 原	法定地上権
	土地最優先担保権	抵当権 平成27年7月31日
	建物最優先担保権	抵当権 平成27年7月31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	平成5年4月30日
	隣 地 等	市道、住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
(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、通常の費用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 壌 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。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地（小林-06遺跡）に該当するので、建築等の際は法に基づく届出義務がある。
	そ の 他	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	平成5年4月30日 （全部事項証明書）
	経 過 年 数	31.6 年
	経済的残存耐用年数	0.0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、化粧合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	77.00㎡
	2階	60.53㎡
	延	137.53㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	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	内壁の損傷等が確認された。	

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=オ
1	11,300	0.98	261.52	0.90	2,610,000
2	11,300	0.98	59.64	0.90	590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	桐生	—	15
-----	----	---	----

基準価格 7,900 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 68.0 ≒ 標準画地価格 11,300 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 令和6年7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、角地、埋蔵文化財包蔵地等 を考慮して -2% 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
3	151,000	137.53	0.02	420,000

ウ 現 価 率

番号	a 耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			b 観察減価法による現価率	c 現価率
	経済的全耐用年数	24.0年	0.05	(1 - 60%)	0.02
3	経過年数	31.6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
1	2,610,000	0.35	法定地上権	910,000
2	590,000	0.35	法定地上権	210,000
合計				1,120,000

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
1	2,610,000	-910,000	—	1.00	0.60	1,020,000
2	590,000	-210,000	—	1.00	0.60	230,000
3	420,000	+1,120,000	1.00	1.00	0.60	920,000
一括価格 (合計)						2,170,000

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

基準地 価格【 桐生 — 15 】

所 在 : 桐生市新里町鶴ヶ谷字下鶴谷80番4

価 格 : 7,900 円/㎡

位 置 : 上毛電気鉄道 線 新里 駅 道路距離 約 2.2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 485 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側 4.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70%, 容積率 400%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在し、農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

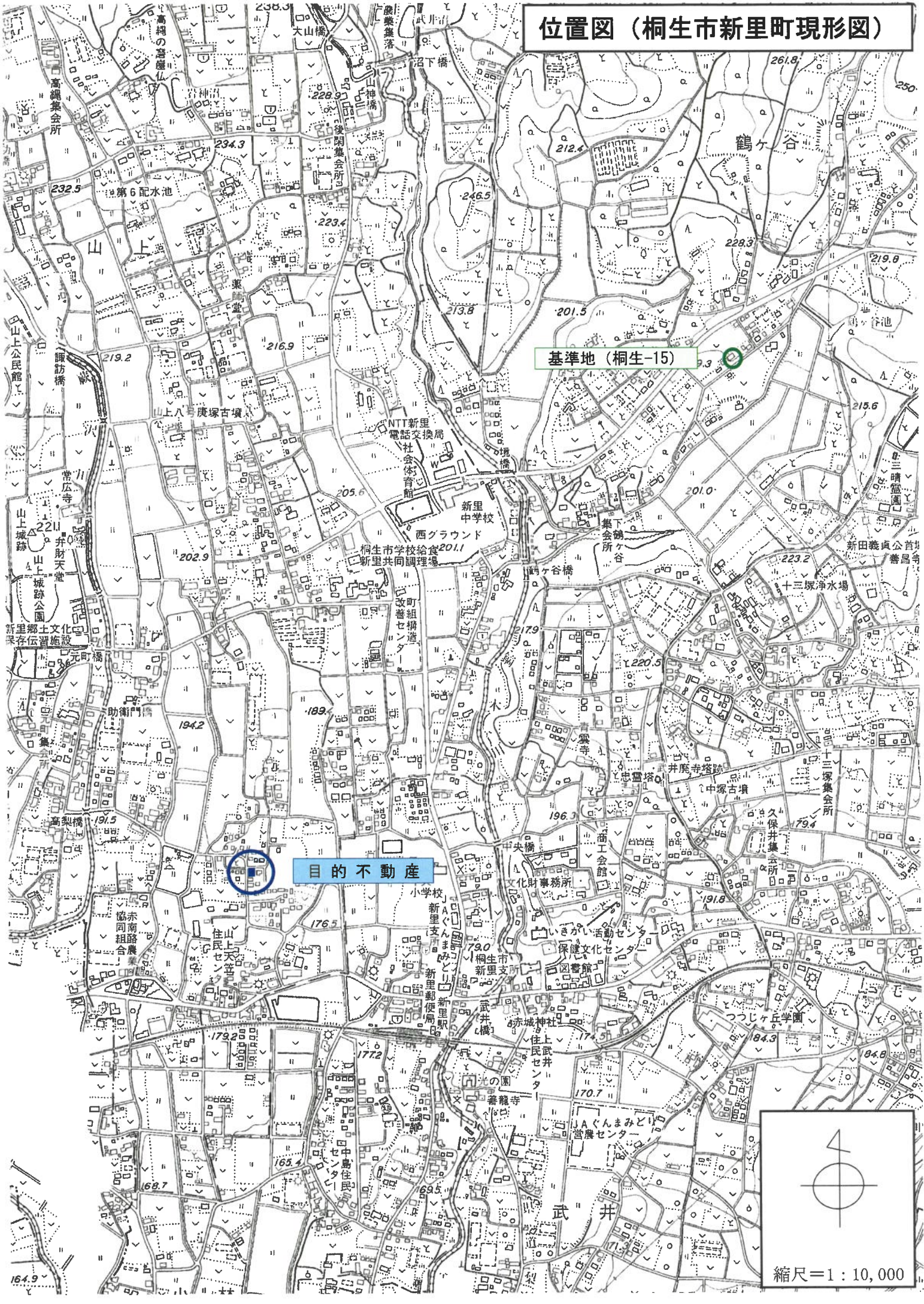
公図写

土地建物位置関係図

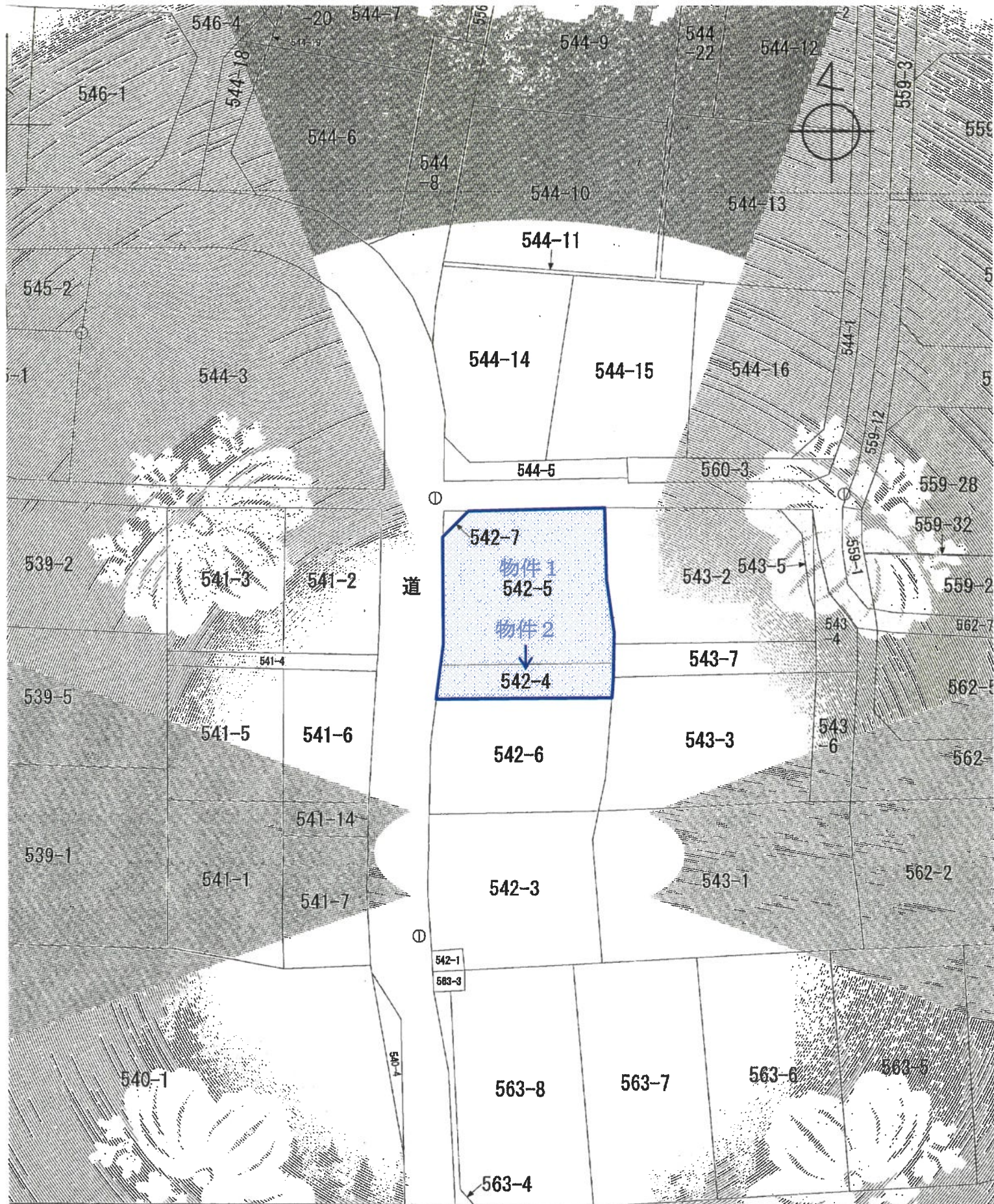
建物間取図

以 上

位置図（桐生市新里町現形図）



縮尺=1:10,000



(座標値種別・図土制定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ (topokutai-heiyouki2011.par) による修正がされています。

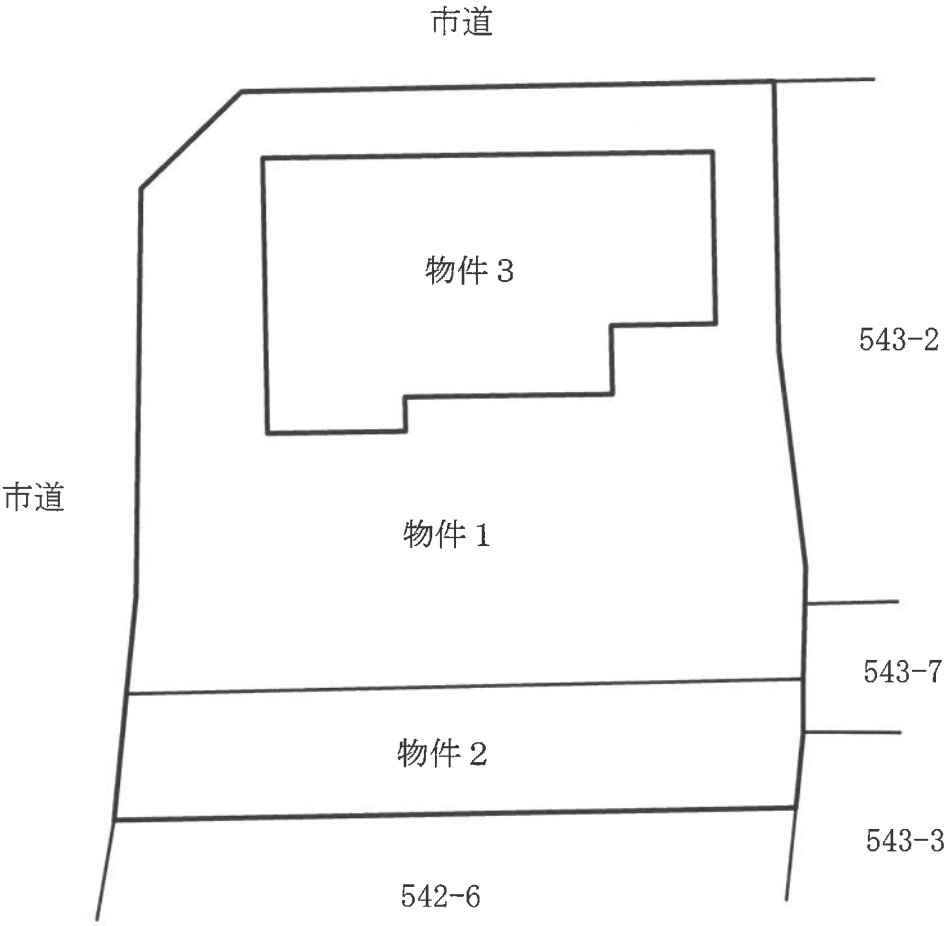
縮尺：500分の1

公図写

地番区域見出

新里

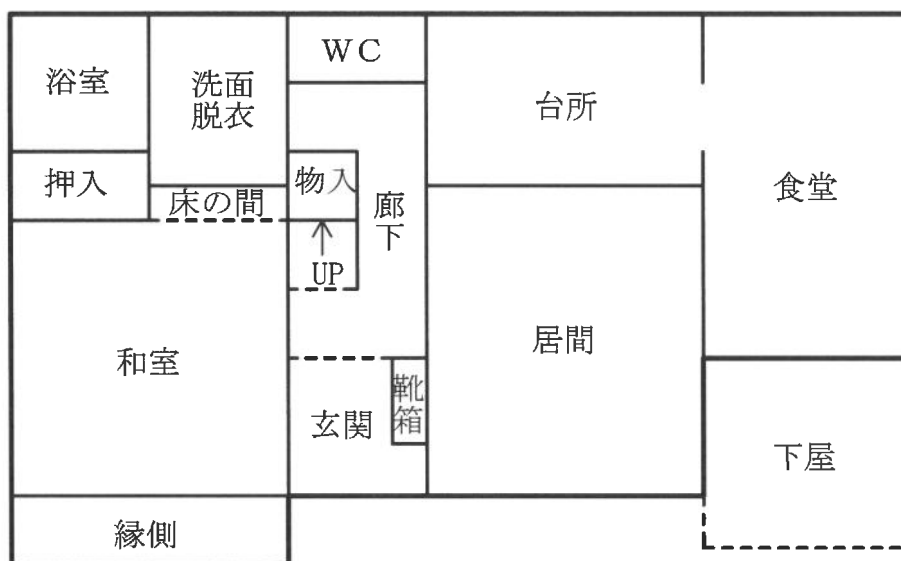
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 階



2 階

