

(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	☐ 平成 年（ ）第 号 ☐ 令和
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。

※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

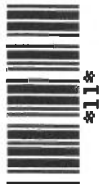
裁判所書記官 石原 拓

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 場 所	令和 7 年 5 月 22 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 6 月 12 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 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, 2	1,100,000 880,000	一括	220,000	14,748	2,633
1	380,000				
2	720,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 桐生市浜松町一丁目 |
| | 地 番 | 8 5 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市浜松町一丁目 8 5 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 8 5 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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, 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

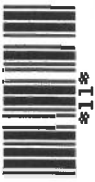
【物件番号1】

南東側隣接地(地番854番13)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番854番18)を通行のため一体に利用している。

《 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 | 桐生市浜松町一丁目 |
| | 地 番 | 8 5 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 4 2 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-----------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 桐生市浜松町一丁目 | 8 5 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 8 5 4 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 8 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4 . 8 4 平方メートル |



令和6年(ヌ)第 2号
令和6年12月 5日受理
令和7年 1月 9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 ㊟

(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 | 桐生市浜松町一丁目 |
| | 地 番 | 8 5 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市浜松町一丁目 8 5 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 8 5 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	桐生市浜松町一丁目７番３８号				
土地	物件１				
現況地目	■宅地（物件１）				
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり				
占有者及び占有状況	☐ 概ね地積測量図のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	■債務者Ａ（土地所有者） ☐ 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	■南東側隣接地（８５４番１３）との境界が不明確である。 ■北東側隣接地（８５４番１８）と一体に利用されている。				
建物	物件２				
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	■債務者Ａ（建物所有者） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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	■建物の一部が北側隣接地に越境しているおそれがある。（写真②参照）				
執行官保管の仮処分	■ない ☐ 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	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり				

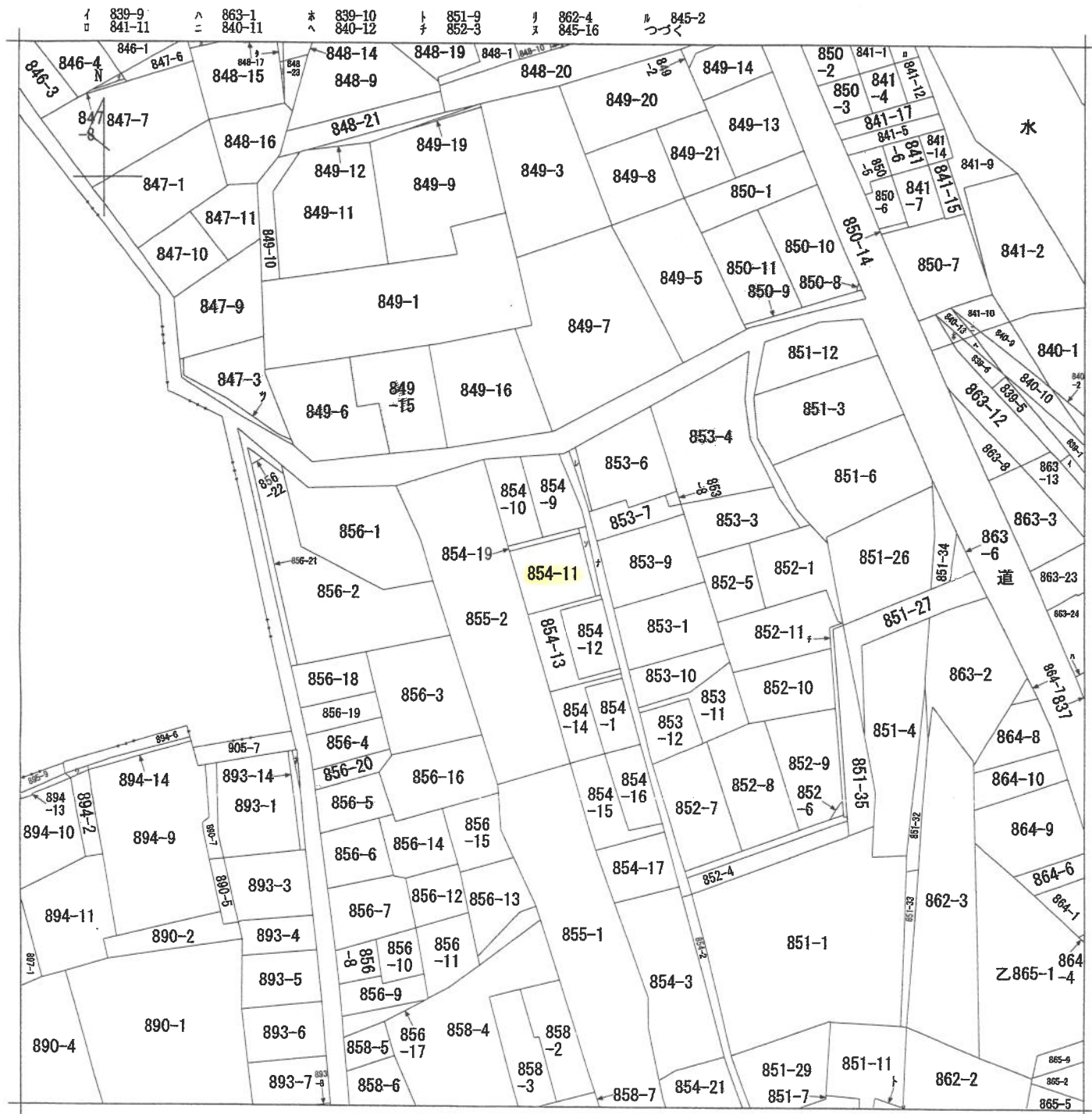
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

執行官の意見

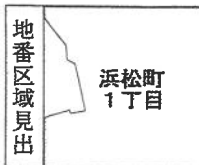
- 1 債務者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出したが、現地調査には立ち会えない旨記載されていた。
- 2 本件建物に立入調査したところ、債務者Aの関係書類が存在した。
- 3 以上の調査結果から、債務者Aが本件建物を使用して占有しているものと思料する。
- 4 本件土地と北東の道路との間に競売対象外の854番18の土地が介在しているため、本件土地は道路に接していない。
- 5 北東の道路は幅員が狭く、自動車の通行は困難である。
- 6 買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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12月6日 10:00－10:15	前橋地方法務局桐生支局	■登記事項要約書、建物図面、各交付 ■建物登記調査
令和6年12月6日 10:25－10:35	桐生市役所	■家屋見取図、土地家屋現況図、各交付
令和6年12月6日 10:45－10:55	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12月6日 13:15－13:25	執行官室	■債務者 A に照会書を作成・送付
令和6年12月19日 12:50－13:20	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12月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、債務者の鍵で解錠し、評価人を立会人とし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12月19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。



請求部	所在	桐生市浜松町一丁目			地番	854番11		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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6年10月28日

大津地方務局

地図整理番号: M28255

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

ヲ 847-5
ワ 894-12
カ 848-13
コ 848-18
ク 848-22
レ 853-13
ソ 854-18
ツ 847-12
ネ 893-2
ナ 854-20

登記年月日：昭和53年8月23日

令和6年10月28日

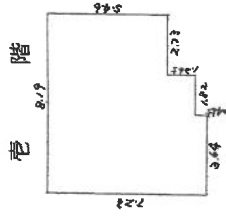
大津地方方法務局

登記官

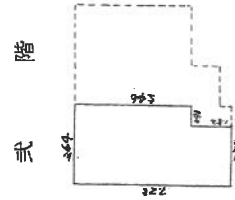
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局桐生支局管轄)

0153781

各階平面図



$$\begin{array}{r} 8.19 \times 5.46 = 44.7174 \\ 3.64 \times 1.82 = 6.6248 \\ 1.82 \times 1.365 = 2.4843 \\ \hline \text{計} \quad 53.8265 \text{ m}^2 \\ \text{床面積} \quad 53.82 \text{ m}^2 \end{array}$$



$$\begin{array}{r} 3.64 \times 5.46 = 19.8744 \\ 2.73 \times 1.82 = 4.9686 \\ \hline \text{計} \quad 24.8430 \text{ m}^2 \\ \text{床面積} \quad 24.84 \text{ m}^2 \end{array}$$

(日欄第12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物各階平面図

家屋番号 854-11

建物の所在 桐生市浜松町1丁目854-11

N

道路

855-2
854-11

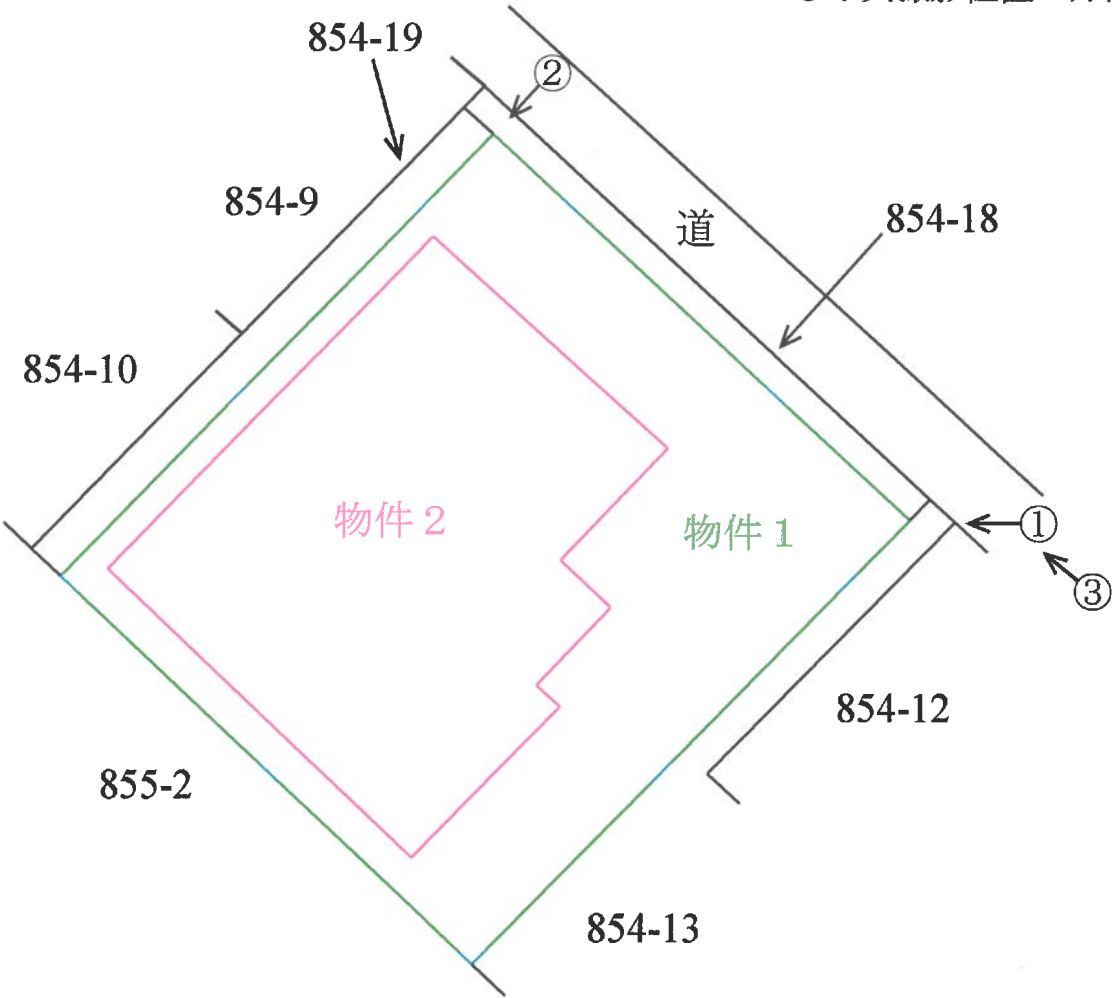
昭和53年八月23日

(長瀬納)

土地建物位置関係図



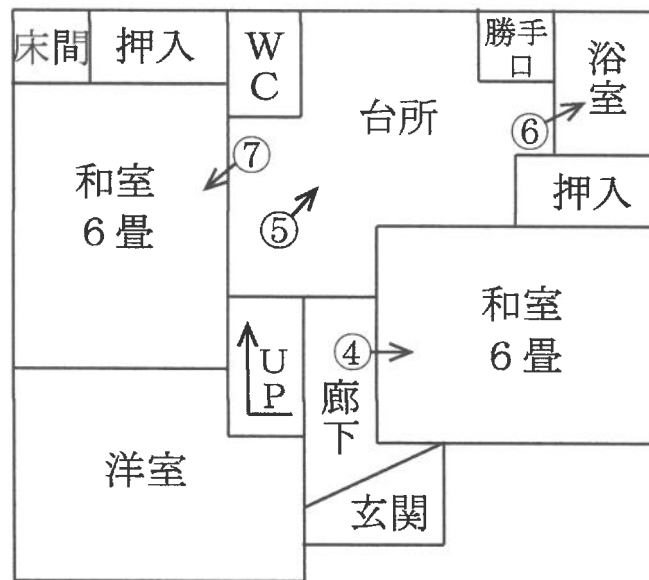
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



①



②







⑥



⑦



⑧

令和 6 年 (又) 第 2 号
令和 6 年 12 月 19 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,100,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 380,000 円	
物件2（建物）	金 720,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、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の内訳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 番 地 目 地 積	桐生市浜松町一丁目 8 5 4 番 1 1 宅地 1 0 8 . 4 2 平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市浜松町一丁目854番地11 8 5 4 番 1 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル 2 階 2 4 . 8 4 平方メートル	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1）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「桐生」駅の南東方・道路距離約1km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	桐生市中心部近くに位置する、一般住宅を中心とした住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、街路条件（道路の幅員・系統・連続性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境は劣る。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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 準工業地域 60% 200% — 居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 : 108.42m ² 間 口 : 約10m 奥 行 : 約10.5m 形 状 : ほぼ正方形地 接道状況 : 無道路地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	無道路地。なお北東側隣接地(地番 8 5 4 番 1 8)を介して幅員約1.3mの舗装道路(※)に接面する。 (※)建築基準法上の道路に該当しない道路である。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 不明(特記事項参照) ガ ス 配 管 あり(特記事項参照) 下 水 道 あり(特記事項参照) (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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 南東側隣接地(８５４番１３)との境界が不明確であり、確定には実測を要するものと思料する。 ③ 北東側隣接地(８５４番１８)と一体利用されている。 ④ 上水道は、市道10308号線埋設の公設管(100mm管)から、私設管(30mm管、連合管)・私設管(25mm管、連合管)・私設管(20mm管)により、北東側隣接地(地番８５４番１８)の地下を經由して対象土地内に引込まれている。 (桐生市水道局 工務課にて確認) ⑤ 下水道は、舗装道路埋設の公設管(300mm管)から、公設管(150mm管)により、北東側隣接地(地番８５４番１８)の地下を經由して対象土地内に引込まれている。 (桐生市水道局 下水道課にて確認) ⑥ 都市ガスは、舗装道路埋設の桐生瓦斯(株)管(50mm管)から、桐生瓦斯(株)管(25mm管)により、北東側隣接地(地番８５４番１８)の地下を經由して対象土地内に引込まれている。 (桐生瓦斯株式会社にて確認) ⑦ 現状では建築基準法第43条の接道義務を満たさず、建築物の建築が困難な土地である可能性が高い。 (桐生市 都市整備部 建築指導課にて確認)
---------	---

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(登記記載)：昭和53年8月20日 新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している。
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング張り等 内壁：化粧合板張り等 天井：石膏ボード張り等 床：畳等 設備：電気、給排水等 その他：－
床面積(現況)	1階 53.82㎡、2階 24.84㎡、延 78.66㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(別添「建物間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・屋根等の一部が北西側隣接地に越境している可能性を有する。

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	24,400	0.54	108.42	0.90	1,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桐生-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円/㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/115 = 24,400\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（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 : ±0% （特になし）

◇ 地 域 格 差 : +15% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差 : ▲46% （無道路地、供給処理施設等）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

(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。

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
2	140,000	78.66	0.05	550,000

ウ 現 価 率 : 本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度(5%)と判定した。

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、さらには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
1	1,290,000	0.50	法定地上権	650,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

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
1	1,290,000	－650,000	－	1.00	0.60	380,000
2	550,000	＋650,000	1.00	1.00	0.60	720,000
一括価格 (合計)						1,100,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

オ 競売市場修正：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

地価公示価格（桐生－21）

所 在：桐生市東5丁目364番11外「東5－3－36」

価 格：28,700円/㎡

位 置：JR両毛線「桐生」駅の東方道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4.7m市道

用 途 指 定 等：準工業地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に診療所、店舗等の混在する地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



S=1:10,000



桐生市役所「白図」

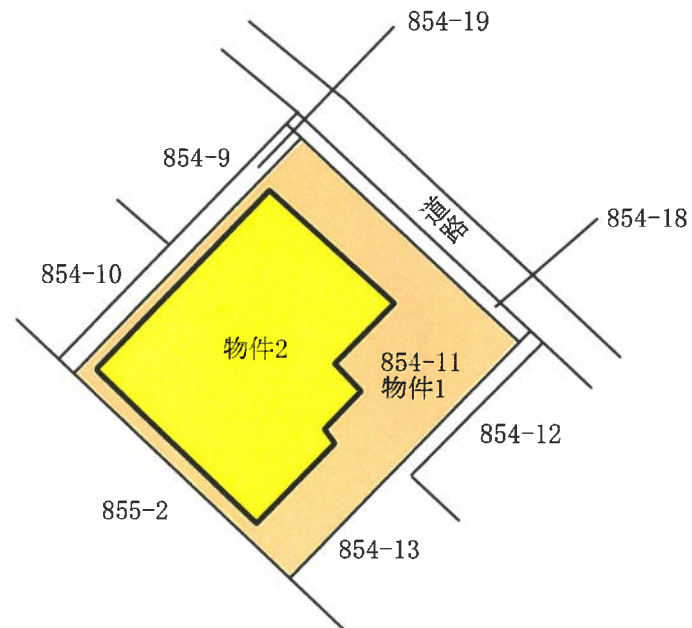
写 函 公



土地建物位置関係図



S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件2

