

(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	☐ 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。	

※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	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 月 17 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,430,000 1,944,000	一括	486,000	86,587	17,212
1	840,000				
2	80,000				
3	1,510,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市梅田町一丁目字大門
 地 番 275 番 17
 地 目 宅地
 地 積 298.21 平方メートル

- 2 所 在 桐生市梅田町一丁目字大門
 地 番 267 番 8
 地 目 宅地
 地 積 27.82 平方メートル

- 3 所 在 桐生市梅田町一丁目字大門 275 番地 17、267 番地 8
 家屋 番号 275 番 17
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 138.12 平方メートル
 2 階 67.90 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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

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】

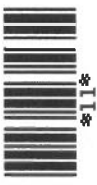
本件所有者が占有している。

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 桐生市梅田町一丁目字大門
 地 番 275番17
 地 目 宅地
 地 積 298.21平方メートル
- 2 所 在 桐生市梅田町一丁目字大門
 地 番 267番8
 地 目 宅地
 地 積 27.82平方メートル
- 3 所 在 桐生市梅田町一丁目字大門 275番地17、267番地8
 家屋 番号 275番17
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 138.12平方メートル
 2階 67.90平方メートル



令和6年(ケ)第 23号
令和6年11月 7日受理
令和6年12月 5日提出

現況調査報告書

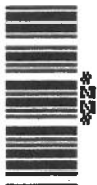
前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 ㊞

(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 | 桐生市梅田町一丁目字大門 |
| | 地 番 | 275 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市梅田町一丁目字大門 |
| | 地 番 | 267 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.82 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桐生市梅田町一丁目字大門 275 番地 17、267 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 275 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 138.12 平方メートル
2 階 67.90 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	桐生市梅田町一丁目275番地17（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			
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 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。
- 2 令和6年11月14日に現地調査したところ、不在のため次回調査日（11月28日）を記載した連絡文書を建物内に差し置いた。
- 3 令和6年11月28日に物件所在地を訪問したところ、不在のため本件建物の立入調査を実施した。建物内部には所有者Aの関係書類が存在したが、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 現地調査したところ、本件建物の雨どい、床、室内壁などに損傷が見受けられた。（写真⑦参照）

(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6年11月14日 10:30-10:45	前橋地方法務局桐生支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年11月14日 11:05-11:20	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書を差し置き
令和6年11月14日 11:35-11:45	桐生市役所	■家屋見取図交付
令和6年11月15日 8:35-8:45	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年11月28日 9:20-10:10	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28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28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)

登記年月日：昭和59年12月8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。
(前橋地方支務局桐生支局登録)
令和6年10月3日 東宮法務局

登記書

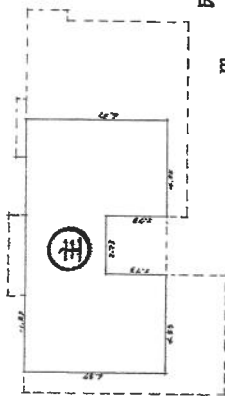
(6枚目)

119325 各階平面図

建築物各階平面図

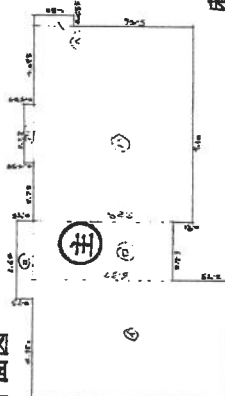
家屋番号	275~17
建築物の所在	桐生市梅田町一丁目字大門 275番地 17、267番地 8

2階平面図

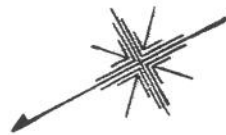
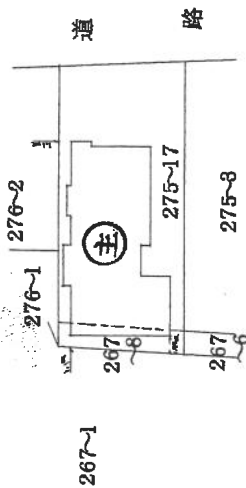


床面積求積	m^2
$6.37 \times 4.55 =$	28.9835
$3.64 \times 2.73 =$	9.9372
$6.37 \times 4.55 =$	28.9835
計	67.9042

1階平面図



床面積求積	m^2
$9.10 \times 5.46 =$	49.6860
$2.73 \times 6.37 =$	17.3901
$7.28 \times 9.10 =$	66.2480
$0.75 \times 3.64 =$	2.7300
$0.455 \times 2.73 =$	1.24215
$1.82 \times 0.455 =$	0.8281
計	138.12435



作製者
作年 月 日

縮尺 1/250

申請人

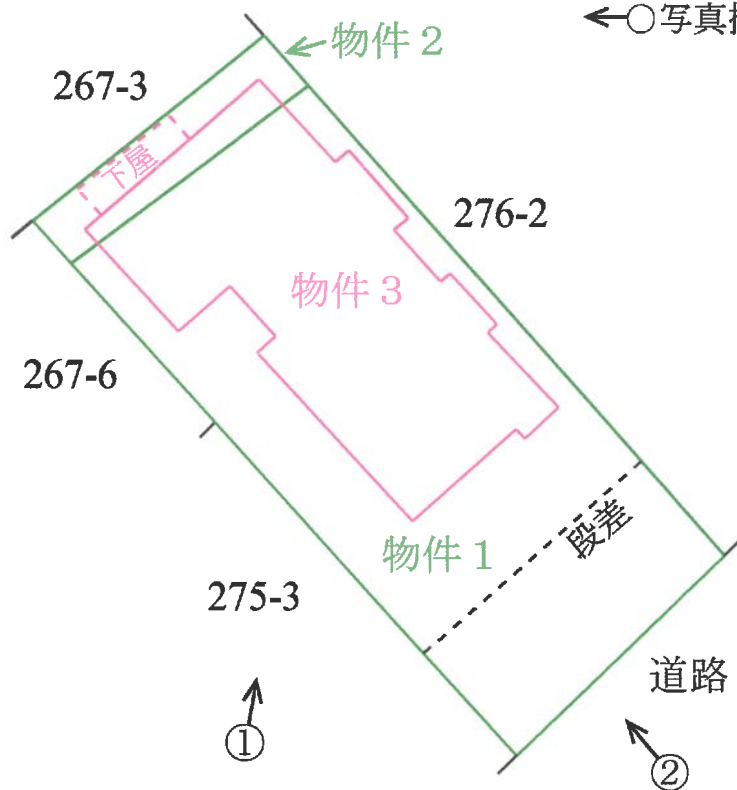
縮尺 1/500

昭和五十九年 青 八

土地建物位置関係図



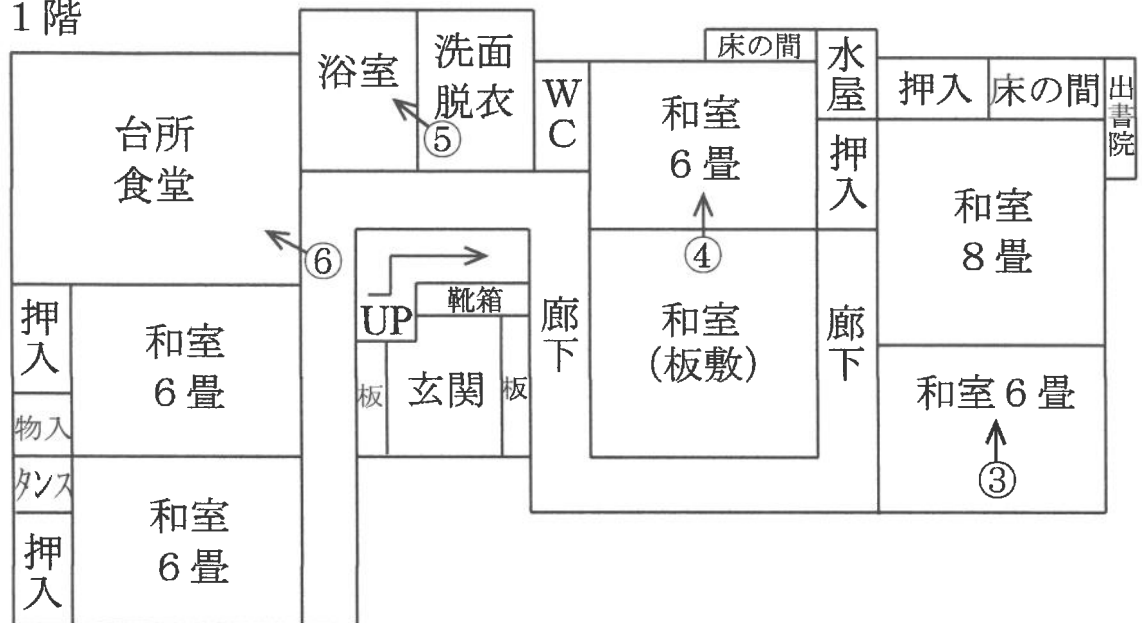
←○写真撮影位置・方向



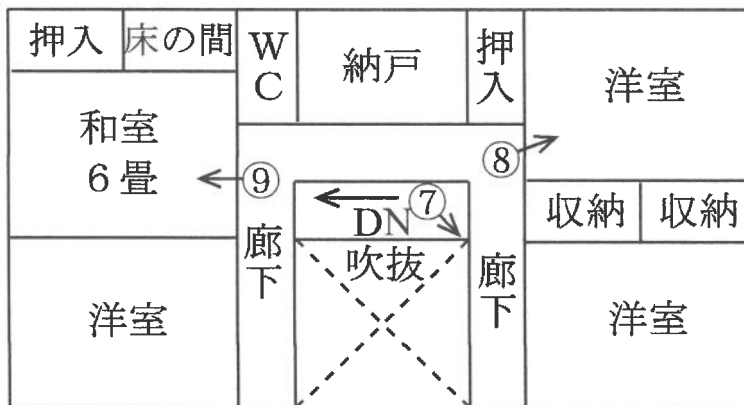
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥



令和 6 年 (ケ) 第 23 号
令和 6 年 11 月 28 日
令和 6 年 12 月 9 日
評価書番号 第 268 号

現 地 調 査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,430,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 840,000 円
物 件 2 (土地)	金 80,000 円
物 件 3 (建物)	金 1,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・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	桐生市梅田町一丁目字大門 275番17 宅地 298.21㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市梅田町一丁目字大門 267番8 宅地 27.82㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市梅田町一丁目字大門 275番地17、 267番地8 275番17 居宅 木造瓦葺2階建 1階 138.12㎡ 2階 67.90㎡	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・2）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線 桐生 駅 北東 方 道路距離 約 4.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の北東方郊外にあつて、旧桐生女子高の北方至近に位置する主要地方道桐生・田沼線沿いとその背後にかけての地域で、旧来からの一般住宅を中心にして小工場、アパート、こども園等の介在する住宅地域である。市街地からはやや遠隔地で利便性に劣るうえ、街路、街区は整然性を欠いて雑然としていることから、近年は新たに進出する住宅も少なく、旧態依然とした住環境が継続している。なお、北方隣接には崖地や丘陵地が迫っており、快適性が低いので、住宅地としての選好性は地縁性を除くと相対的に劣るものと思料される。地域要因に影響を与えるような特段の変動要因は認められないので、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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	<物件1・2一体として> 地 積 326.03㎡ 間 口 ・ 奥 行 間口約11.5m、奥行約28m 形 状 長方形 接 道 状 況 中間画地 そ の 他 概ね平坦地(但し、建物敷地は駐車場部分に比べて約0.5m高い)	
接面道路の状況	南東側を現況幅員約3.7～4m(うち舗装部分は約3～3.5m)市道(市道認定幅員3.7～3.8m)に概ね等高に接面している。同市道は、建築基準法第42条第2項の道路に該当するので、実測により4mを欠いている箇所がある場合には、道路中心線から2mのセットバックを要する。	

土地の利用状況等	物件1・2は二筆を以って一体地を形成しており、物件3の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (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。
特記事項	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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ ガス本管は接面市道に敷設されているが、物件1・2内は引込みを行っていない。 ④ 周辺環境について、北西側には崖地等が存在しているため通風難が想定されるほか、北東側隣接地(276番2)は、作業所として使用している模様で、機械音が聞こえてくる。なお、南方にはこども園が存在する。 ⑤ 物件1のうち中央付近から以北の部分と物件2の全ての範囲が、土砂災害警戒区域(土石流)の区域に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載)：昭和59年10月25日新築 経 過 年 数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦(一部亜鉛メッキ鋼板) 外 壁：モルタル(砂利樹脂仕上げ)、下見板張 等 内 壁：ビニールクロス、砂壁 等 天 井：ビニールクロス、格天井、竿縁天井、目透かし張り 等 床：フローリング、畳、御影石、クッションフロア 等 設 備：電気、衛生(給排水等) 等 そ の 他：－
床面積(現況)	登記記録の床面積と概ね同じ。 (1階 138.12㎡ 2階 67.90㎡ 合計 206.02㎡)
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	やや優る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないのでは使用可能かどうかは不明である。 ② 昭和58年7月12日付(第246号)で建築確認を受けているが、完了検査は台帳上、確認できない。 ③ 経年による老朽化が認められる。なお1階の廊下に浮沈み箇所、床材の劣化、内壁の破損箇所、雨どいの破損等が確認された。 ④ 一般的な住宅に比べて延べ床面積が広く、汎用性を欠いている。 ⑤ 物件2の北西側には簡略軽易な下屋による物置が存在する。 ⑥ 室内には建物所有者らのものとみられる残置物が放置されている。 ⑦ 有害物質(アスベスト)の可能性については、昭和55年の日本石綿協会の自主規制によるアスベスト含有ロックウール製造禁止以降の建物に該当する。

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・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
1	14,400	0.78	298.21	0.70	2,340,000
2			27.82		220,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 桐生(県)－2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,800 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 167 \div 14,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位(南東)+3

◇ 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 : 0.78 [方位(南東)、間口奥行関係、セットバック、隣接不動産等周囲の状態などを考慮]

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
3	195,000	206.02	0.037	1,490,000

【 物件3 】

経過年数約 40年、 経済的残存耐用年数 約 3年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.062)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲40%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.062 \times (1 - 0.40) \div 0.037$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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
1	2,340,000	0.40	法定地上権	940,000
2	220,000	0.40	法定地上権	90,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	2,340,000	－ 940,000		1.00	0.60	840,000
2	220,000	－ 90,000		1.00	0.60	80,000
3	1,490,000	＋ 940,000 ＋ 90,000	1.00	1.00	0.60	1,510,000
一括価格(合計)						2,430,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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

基準地 価格【 桐生(県) — 2 】

所 在 ： 桐生市梅田町一丁目字中道426番8外

価 格 ： 24,800 円／m²

位 置 ： JR両毛線 桐生 駅から 道路距離 約 4.2 km に位置する

価 格 時 点 ： 令和6年7月1日

地 積 ： 891m²

供給処理施設 ： 水道

接 面 街 路 ： 南東12m舗装県道

用途指定等 ： 第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地域の概要 ： 一般住宅の間に店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

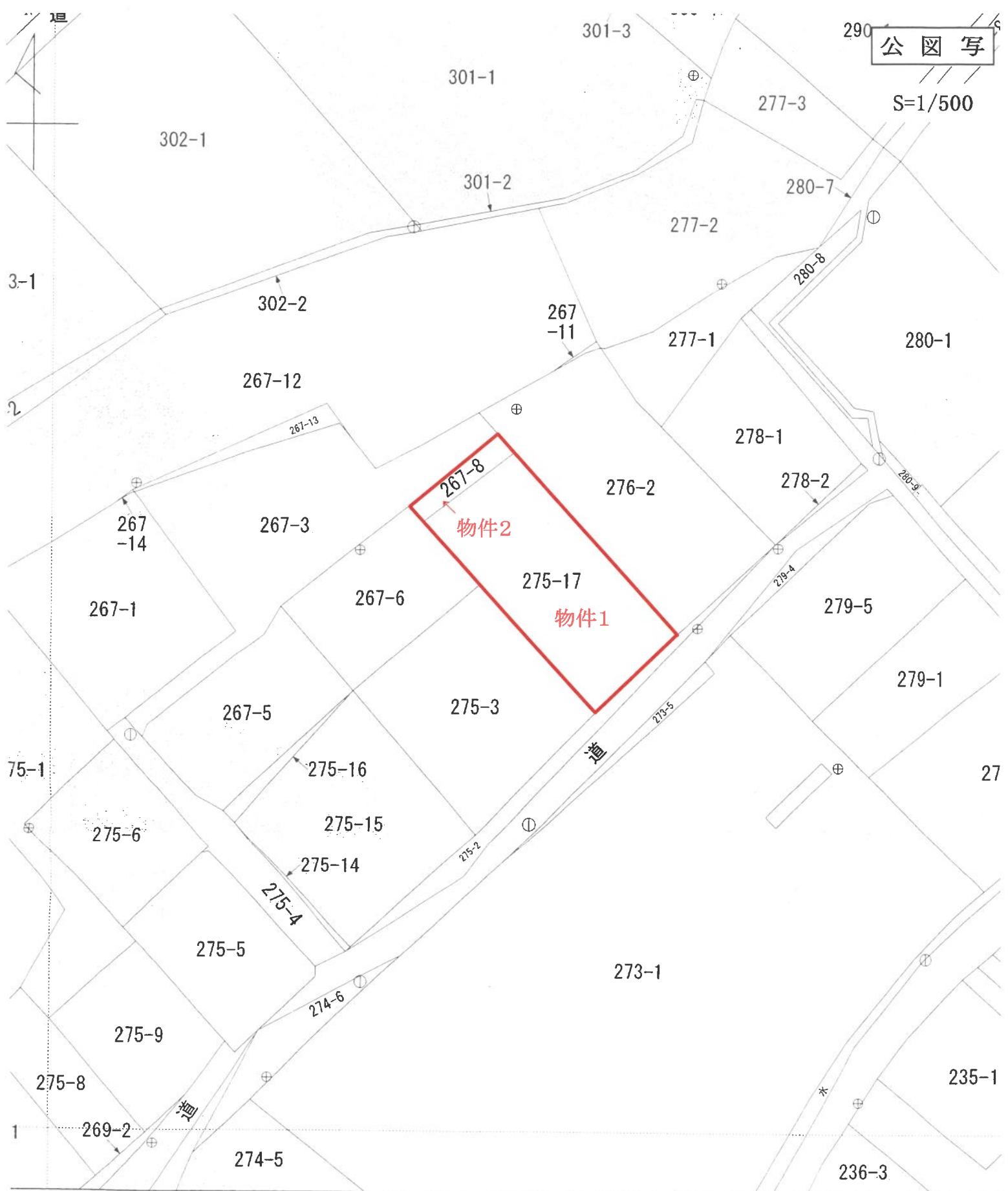
位置図



S=約1/10,000

物件所在地





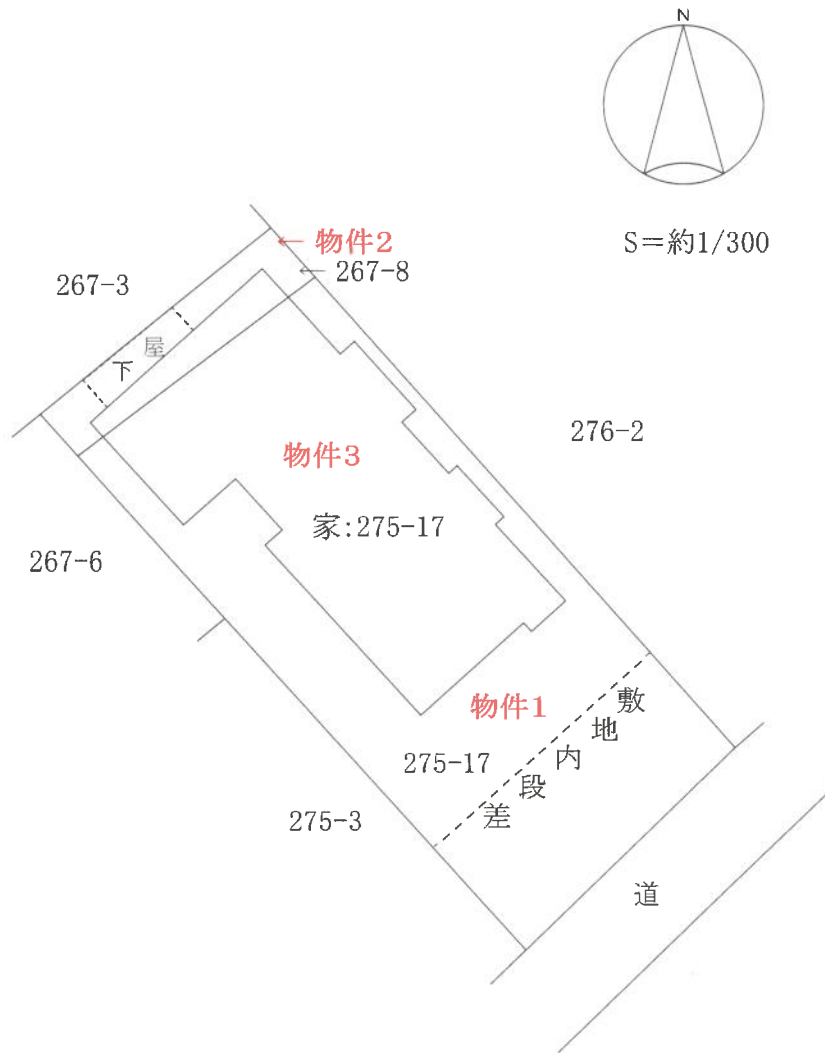
公図写
S=1/500

(座標値種別：測量成果)
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
梅田

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第23号】



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第23号】

＜物件3＞

