

(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の申出をさせようとする者は、別紙「自己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10月 2日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

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10月30日から 令和 7年11月 6日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月13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	日 時 場 所	令和 7年12月 4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11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月20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10月 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,350,000 1,880,000	一括	470,000	31,530	非課税
1	1,430,000				
2	920,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市新里町新川字藤生沢
地 番 3 2 5 7 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 4 . 7 9 平方メートル
- 2 所 在 桐生市新里町新川字藤生沢 3 2 5 7 番地 2
家屋 番号 3 2 5 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

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 桐生市新里町新川字藤生沢
 地 番 3 2 5 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 4 . 7 9 平方メートル

- 2 所 在 桐生市新里町新川字藤生沢 3 2 5 7 番地 2
 家屋 番号 3 2 5 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 1 平方メートル

令和 7 年（ヌ）第 3 号
令和 7 年 7 月 2 4 日受理
令和 7 年 8 月 1 4 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

（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 | 桐生市新里町新川字藤生沢 |
| | 地 番 | 3 2 5 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桐生市新里町新川字藤生沢、3 2 5 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 0 1 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県桐生市新里町新川 3257番地2 (住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (物件)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 上記の者が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	☒ 本件土地上にカーポートがある	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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:物置 ☒ ある 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約11㎡	
占有者及び占有状況	☒ 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件土地建物の所有者です。私と父と弟の三人で本件建物に住んでいます。 2 物置として使用している未登記の附属建物は、私が所有者です。 3 建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 ペットは飼っていません。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 未登記附属建物（写真⑩⑪）

(1) 本件建物の南側に建物が存在し、桐生市の課税台帳にはその記載がある（平成5年築）。

前橋地方法務局桐生支局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

(2) 上記未登記建物は主物である本件建物と所有者が同一であり、物置として本件建物の常用に供されている。

(3) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

3 売却対象範囲

本件土地上にカーポートがある（写真⑫）。

これはアルミ製の支柱を地面に埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月28日 11:15-11:25	桐生市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年7月28日 11:35-11:45	前橋地方法務局 桐生支局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物（本件建物以外）不存在確認
令和7年7月28日 13:35-13:55	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■事務連絡投函 ■写真撮影
令和7年8月4日 15:35-16:10	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■Aから聴取 ■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ことも予想されたので、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7年8月4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

(5 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。



請求部分	所在地	桐生市新里町新川字藤生沢					地番	3257番2		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和56年11月27日				備付年月日(原図)	昭和56年11月2日			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7年6月11日

東京法務局

登記官

請求番号: 23-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(6 枚目)

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。

(前橋地方事務局桐生支局管轄)

令和7年6月11日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑤	合成杭
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭
④	刻ミ()		

2018934

13.11.15

番 3257番2

地

地積測図

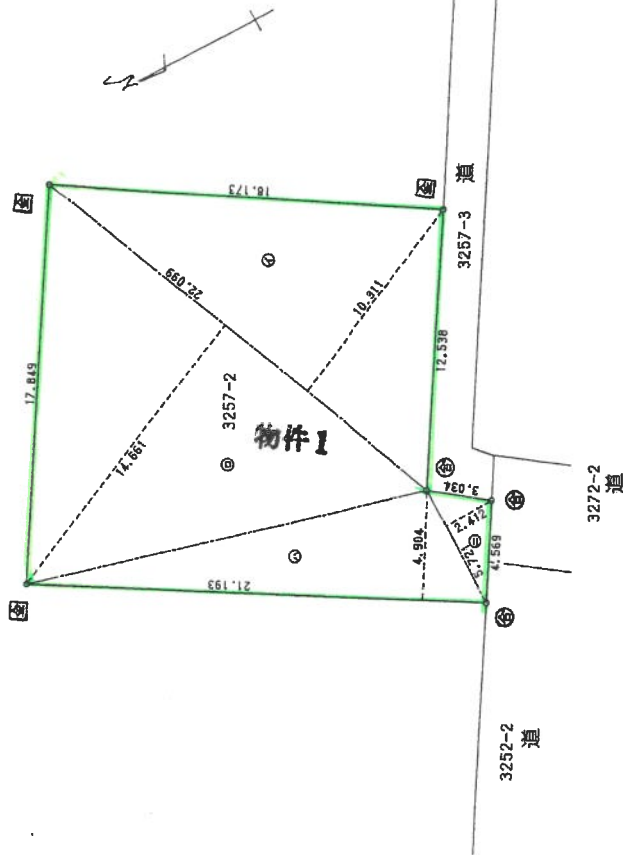
土地の所在 勢多郡新里村大字新州字藤生沢

桐生市新里町新川

三斜求積表

地番	3257-2
イ	$22.099 \times 10.311 = 227.862789$
ロ	$22.099 \times 14.861 = 328.993439$
ハ	$21.193 \times 4.904 = 103.930472$
ニ	$5.721 \times 2.412 = 13.799052$
総面積	669.585752
面積	334.792876
地積	334.79 m ²

3257-1



作製者

土地家屋調査士

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

(平成13年10月30日作製)

縮尺 1/50

平成13年11月15日登記

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管轄)

令和7年6月11日 東京法務局

登記簿

(8 枚目)

A3をA4に縮小

0206607

家屋番号
地番

3257-2

建物図面
地積測量図

建物の所在地
桐生市新里町新川
3257番2

建物図面

N

3257-1



作製者

昭和57年3月2日 作製

申請人

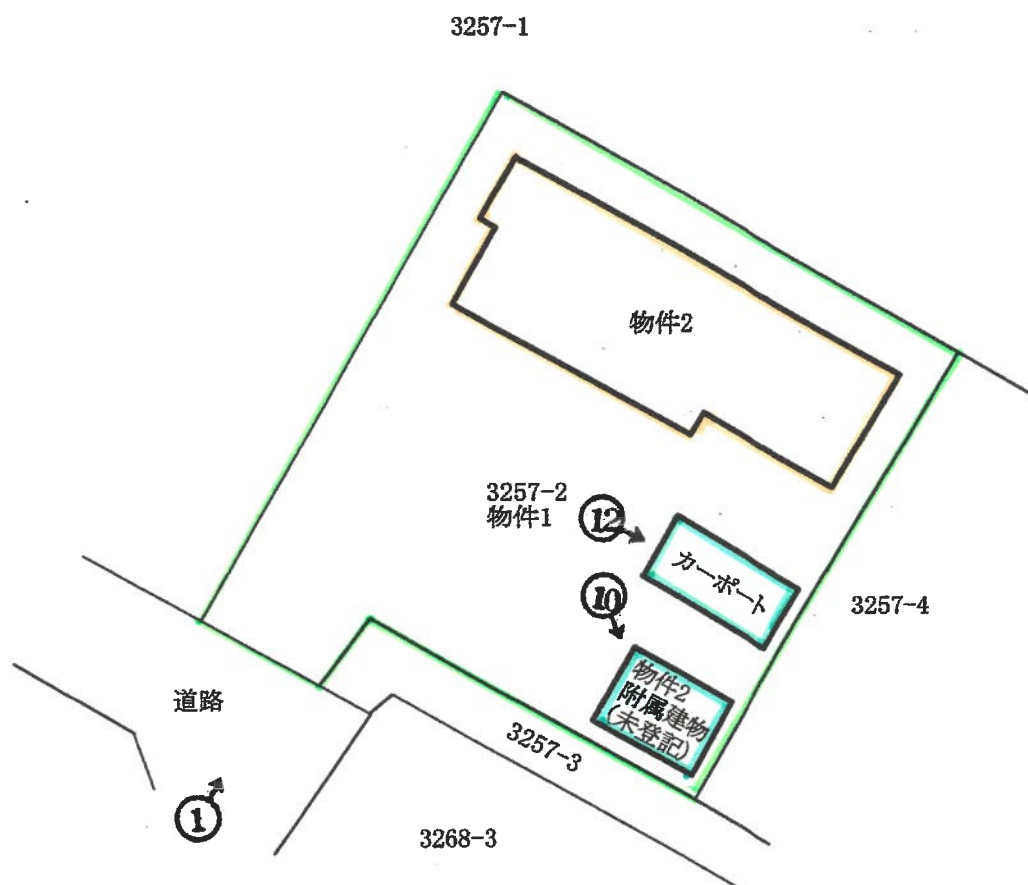
縮尺 1/500

昭和五十七年六月四日

土地建物位置関係図



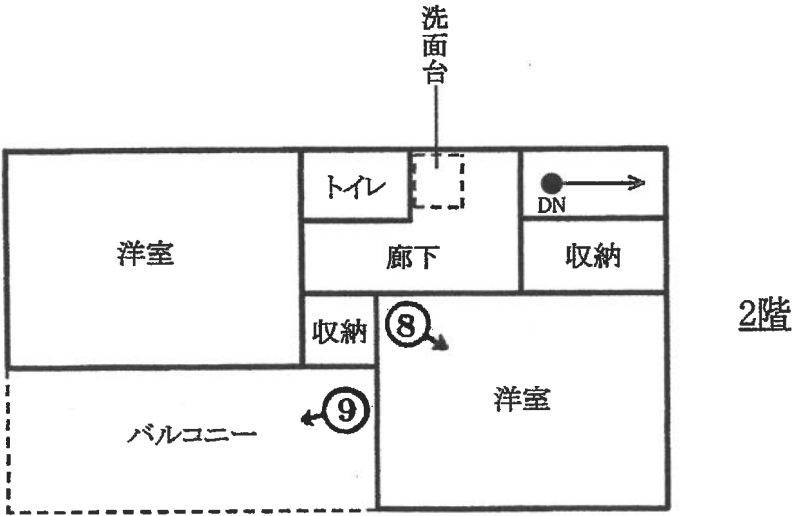
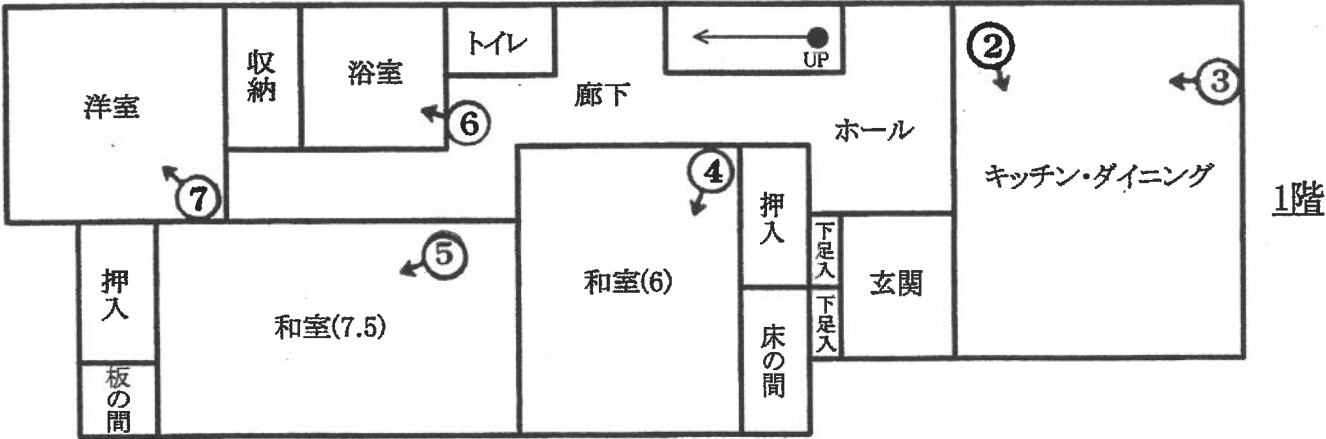
S=1:250



○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

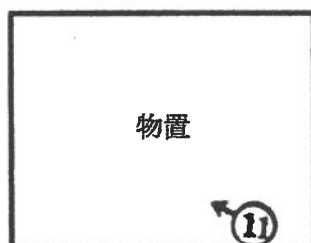
物件2



写真撮影位置・方向

建物間取図

物件2附属建物



←○写真撮影位置・方向

(11枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 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 2,350,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,430,000 円	
物件2（建物）	金 920,000 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及び同附属建物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	桐生市新里町新川字藤生沢 3 2 5 7 番 2 宅地 3 3 4 . 7 9 平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	桐生市新里町新川字藤生沢 3 2 5 7 番地 2 3 2 5 7 番 2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル	同左 (未登記附属建物あり) 種 類 : 物置 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約11平方メートル
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	上毛電鉄線「東新川」駅の北方・道路距離約1.4km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に農地等が介在する住宅地域。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、居住環境はやや劣る。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	非線引都市計画区域 なし 70% 400% — —
画 地 条 件	地 積 : 334.79㎡ 間 口 : 4.6m 奥 行 : 21.2m 形 状 : ほぼ整形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南西側が幅員約4mの舗装市道81115号線(※1)に等高に接面する。 なお南西側の一部が幅員約2mの未舗装道路(地番3 2 5 7 番3(地目: 公衆用道路、所有者: 桐生市)(※2)に接面する。 (※1)建築基準法第42条第1項1号道路である。 (※2)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 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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 土地の定着物であるカーポート(アルミ製、約12㎡)が存在する。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：新川-34）に指定されているが、通常の開発（建築）行為においては慎重工事を要請されるものの、発掘調査義務が発生する可能性は低いと判断される。
---------	--

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56年1月29日 新築 経 過 年 数：約 45 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：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：リシン吹付等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、化粧合板張り等 床：畳、タイルカーペット等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：－
床面積（現況）	1階 77.01㎡、 2階 28.98㎡、延 105.99㎡
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	下記の附属建物が存する。 【物件2 附属建物】 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11㎡ 建築時期：平成5年頃

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	12,600	0.90	334.79	0.90	3,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 桐生(県)-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300\text{円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/160 = 12,600\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点（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 : $\pm 0\%$ (特になし)

◇ 地 域 格 差 : $+60\%$ (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個 別 格 差 : $\blacktriangle 10\%$ (間口奥行の関係等)

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 $\blacktriangle 10\%$ 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	150,000	105.99	0.03	480,000
² 附属建物	70,000	11.00	0.03	20,000
合計				500,000

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(3%)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	3,420,000	0.30	法定地上権	1,030,000

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30%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	3,420,000	－1,030,000	－	1.00	0.60	1,430,000
2	500,000	＋1,030,000	1.00	1.00	0.60	920,000
一括価格 (合計)						2,350,000

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

地価調査価格（桐生(県)－14）

所 在：桐生市新里町新川字宿東3664番1

価 格：20,300円/㎡

位 置：上毛電鉄「新川」駅の南東方道路距離約0.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：431㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4m市道

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

地 域 の 概 要：一般住宅や賃貸住宅の混在する住宅地域

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

みど

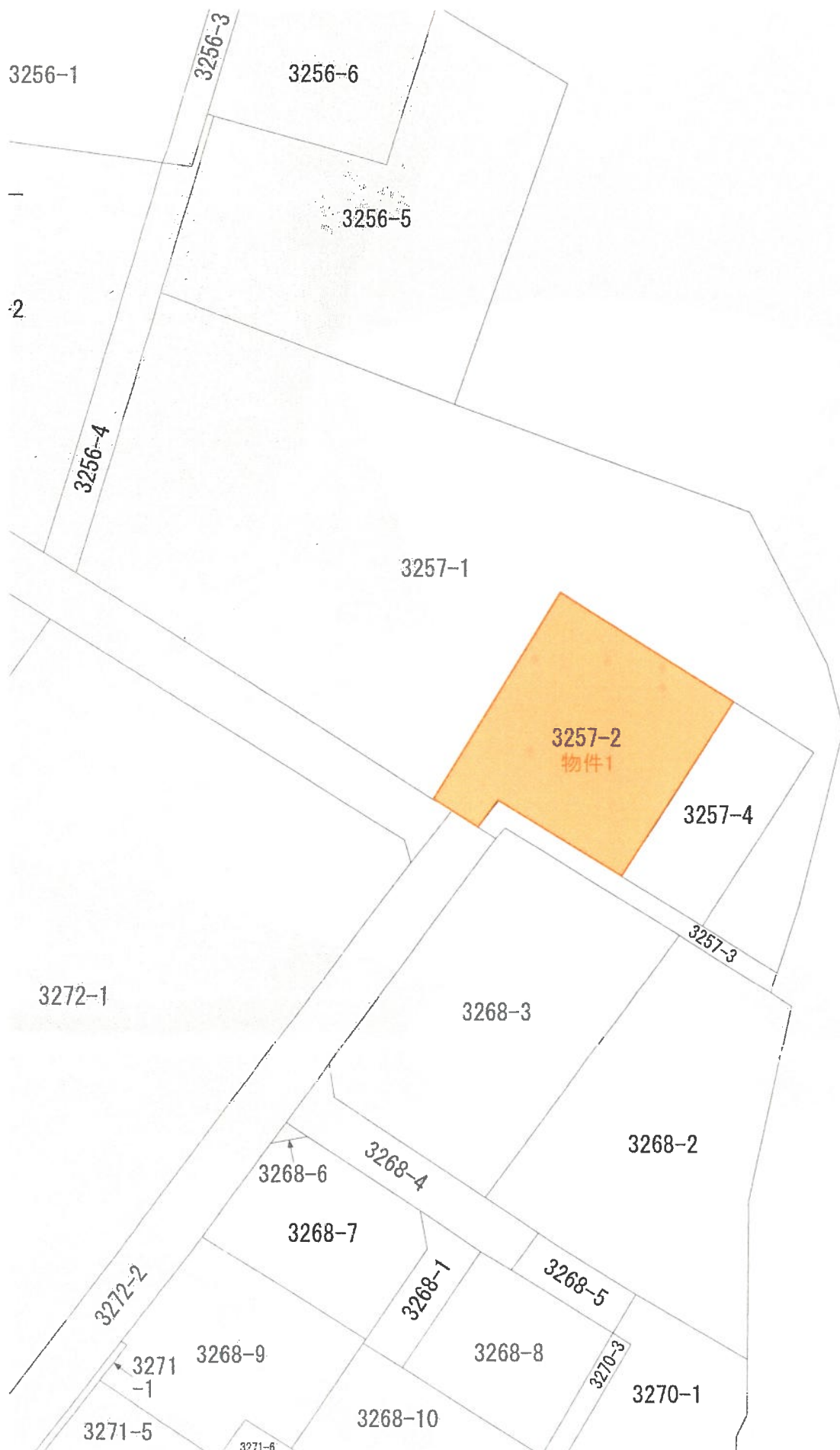


桐生市役所「白図」

公 図 写



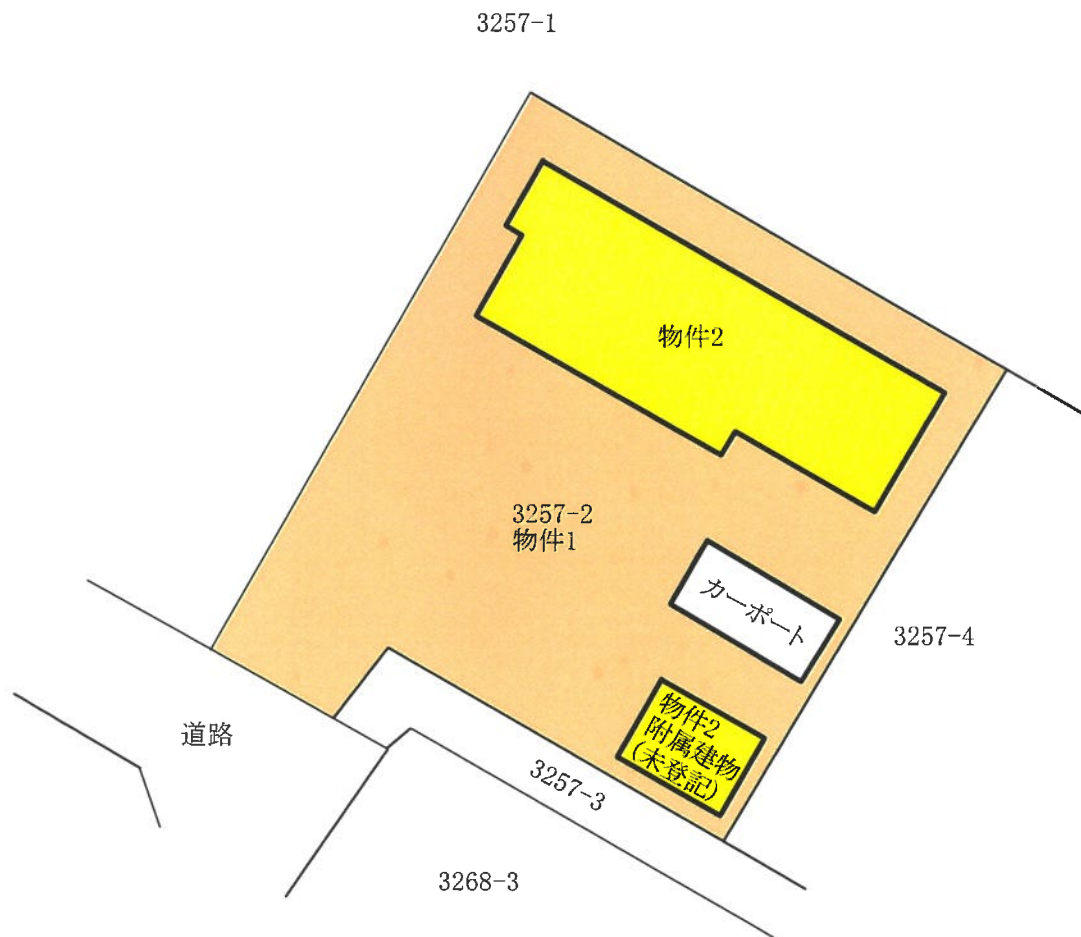
S = 1 : 5 0 0



土地建物位置関係図

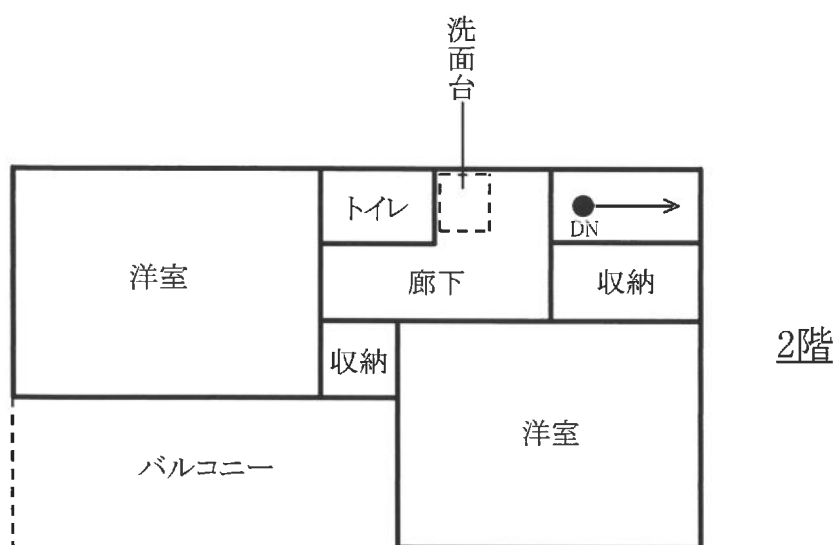
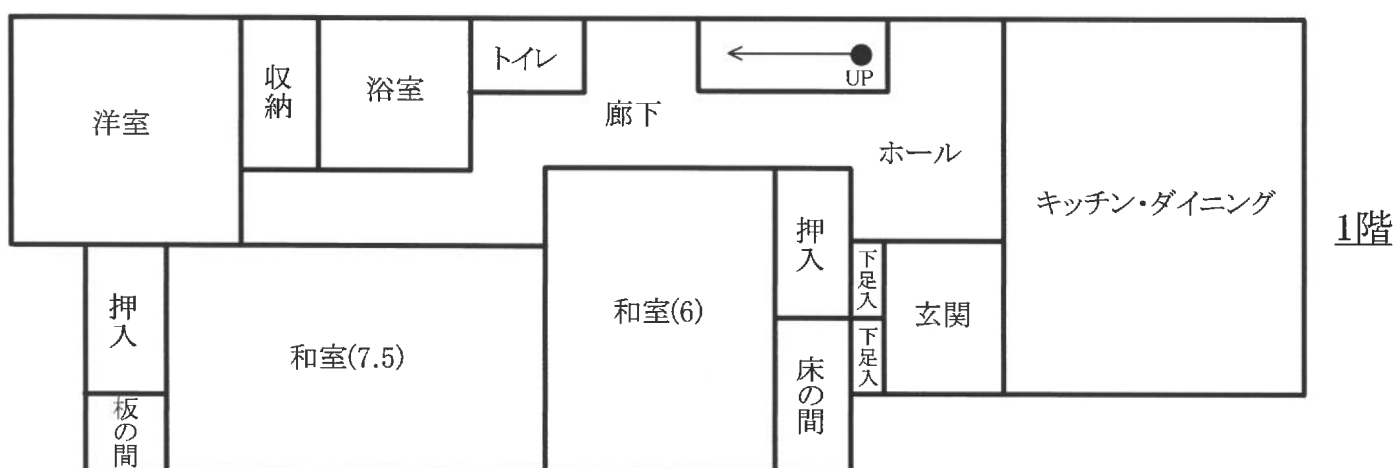


S = 1 : 2 5 0



建物間取図

物件2



建 物 間 取 図

物件2附属建物

物置