

(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け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。

令和5年（ケ）第17号

このファイルは、
物件番号5に関するものです。

※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5	210,000 168,000		42,000	14,386	2,568

物 件 目 録

5	所	在	桐生市堤町三丁目
	地	番	2685番160
	地	目	山林
	地	積	2589平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 5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5】

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5】

山林部分の境界が判然としない。

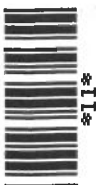
《 注 意 書 》

- 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

5 所	在	桐生市堤町三丁目
地	番	2685番160
地	目	山林
地	積	2589平方メートル



令和 5 年(ケ)第 17 号
令和 5 年12月21日受理
令和 6 年 1 月25日提出

現況調査報告書

(物件5)

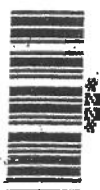
前橋地方裁判所桐生支部

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

5 所 在 桐生市堤町三丁目
地 番 2685番160
地 目 山林
地 積 2589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	群馬県桐生市堤町三丁目2685番160 (住居表示未実施)	
土地	物件 5	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 原野 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 5) ☐	
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 ☐ 建物配置図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が山林として占有している ☐ 上記の者が通路として占有している。 ☐ 一般交通の用に供されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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)

執行官の意見

- 1 物件 5 上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 5 上に第三者の占有を示す物は見当たらなかったため、占有者及び占有状況については、2 枚目記載のとおり認定した。

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12月28日 (木) 11:00-11:10	■前橋地方法務局 桐生支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年1月5日 (金) 13:05-13:15	■物件所在地	■基礎調査
令和6年1月10日 (水) 11:55-12:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■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6年1月10日

評価人同行

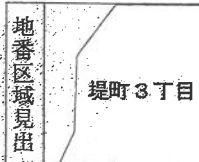
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)



←○写真撮影位置・方向

物件 5

A3をA4に縮小コピー



請求部	所在	桐生市堤町三丁目			地番	2685番160		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 国土地院 測図番号 測図記号	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5年10月10日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M20582

登記官

(1/1)

(5枚目)

登記年月日：昭和50年11月12日

50.11.12

番 2685~(5940-4142-43)-1

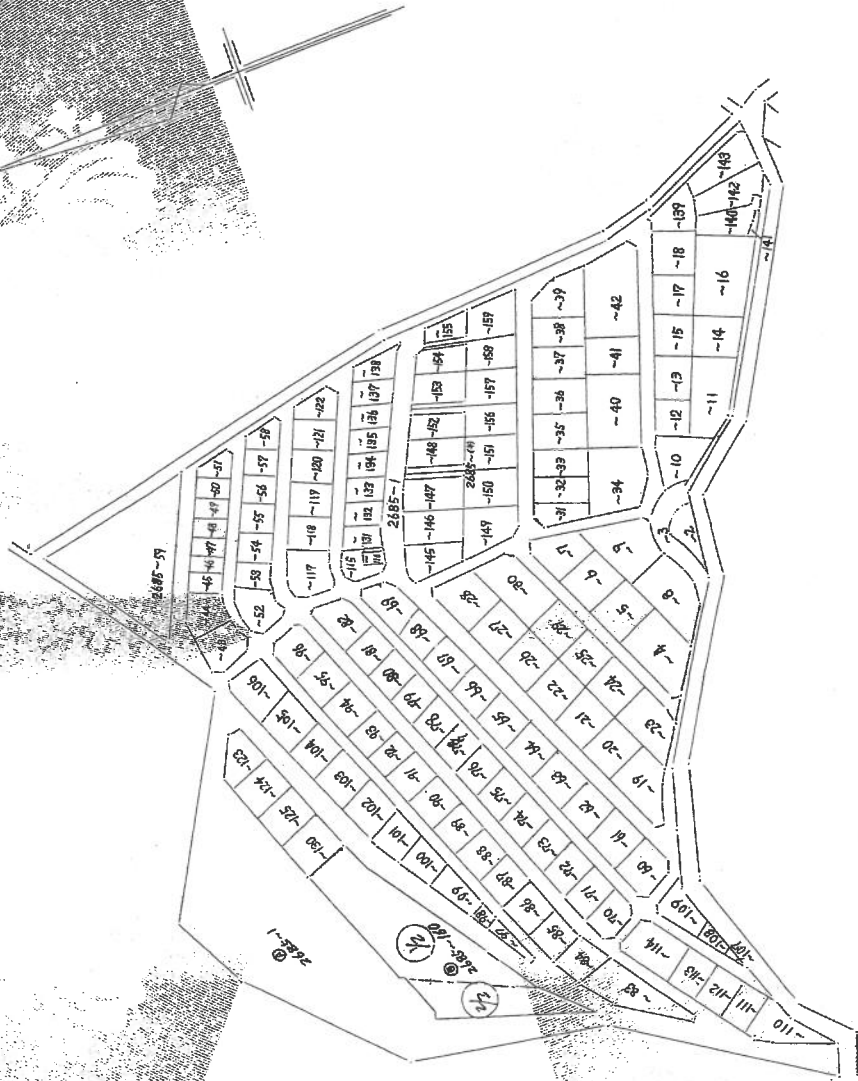
土地の所在 桐生市堤町三丁目

1064393

土地積測在量

作製年月日
昭和50年4月7日

作製者



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/2000 1/

A3をA4に縮小コピー

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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和5年10月10日

東京法務局中野出張所

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和50年11月12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。

(前橋地方法務局衛生支局管轄)

令和5年10月10日

東京法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M20583

(2/3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日測規9)

A3をA4に縮小コピー

作製年月日
昭和50年11月10日
作製者

地積測量図 1/2

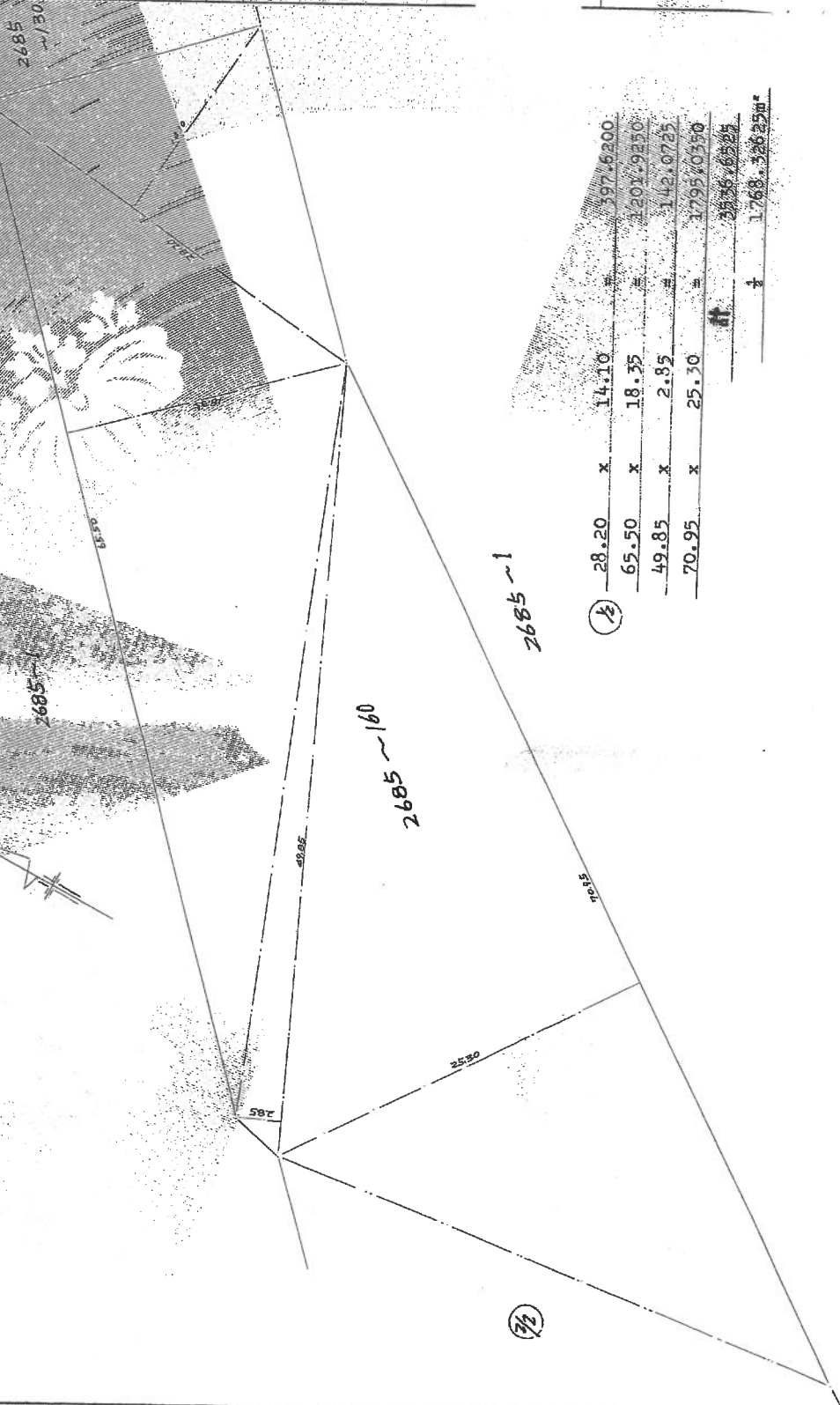
50.11.12

番 2685-160 2685-1

土地の所在 相模原市緑区三丁目

1064394

1/2



28.20	x	14.10	=	397.6200
65.50	x	18.35	=	1201.9250
49.85	x	2.85	=	142.0725
70.95	x	25.30	=	1795.0350
計				3336.6525
				1768.226250

2685-1

2685-160

登記年月日：昭和50年11月12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。

(前橋地方法律事務所桐生支店管理)

令和5年10月10日

東京法律事務所出張所

登記書

(8 枚目)

地図整理番号：M20583

(3/3)

A3をA4に縮小コピー

(日 測 通 9)

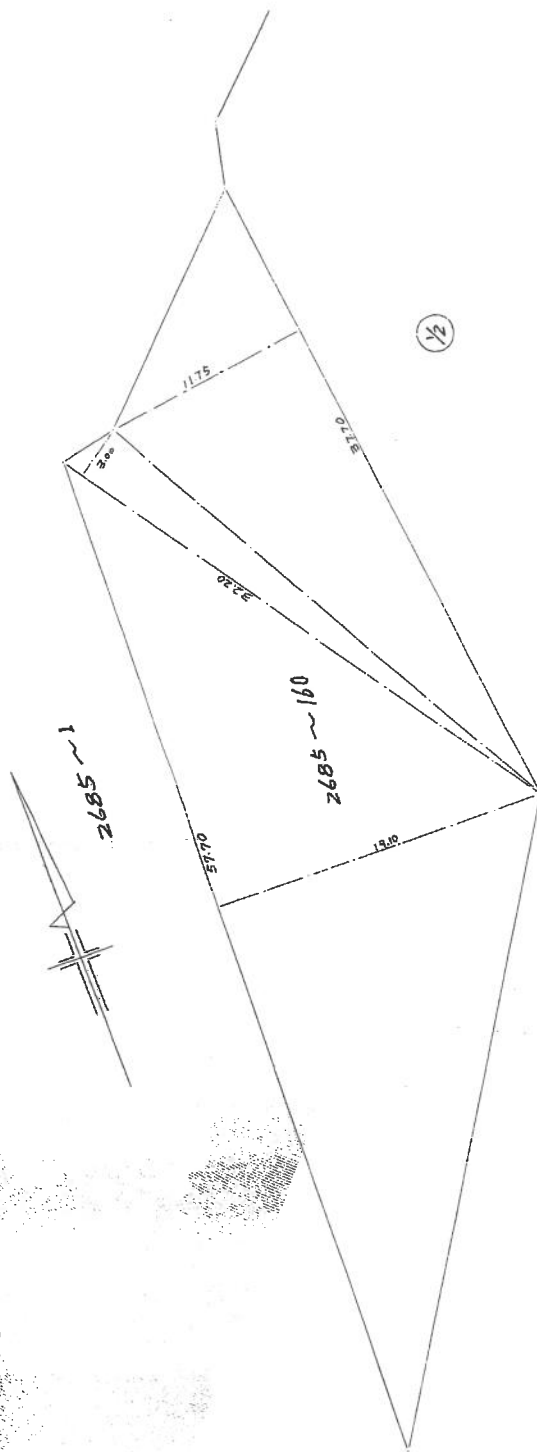
地 番	2685-160 2685-1
土地の所在	加生寺堤町三丁目

106439J

3/2

地 積 測 量 図 2/2

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 50 年 11 月 10 日	作 製 者



57.70	x	119.10	=	1102.0700
32.20	x	11.75	=	96.6000
37.70	x	11.75	=	442.9750
計				1641.6450
			+	820.8225m²

3/2	1768.32625m²
3/2	820.82250m²
計	2589.14875m²

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



1



2

(9 枚目)



3



4

令和 5 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 8 月 15 日
令和 7 年 8 月 20 日
評価書番号 第 299 号

現 地 調 査
評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

再 評 価 書

(物 件 5)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

物 件 5 (土地)	金 210,000 円
------------	-------------

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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市堤町三丁目 2685番160 山林 2,589㎡	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

前回調査時から特段の変化はみられない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件5)

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	670	1.00	2,589	—	1,730,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 群馬(林)ー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
 $115 \text{ 円/㎡} \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 17 \div 670 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 1.00 [概ね標準的]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

2 評価額の判定

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
5	1,730,000	—		0.20	0.60	210,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市 場 性 修 正 : 競売市場における長期の滞留期間を勘案して所要の修正を行った。

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【 群馬(林) — 2 】

所 在 : 桐生市新里町赤城山字大平858番

価 格 : 115 円/㎡

位 置 : 上毛電鉄上毛線 新里 駅から 道路距離 約 8.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 7,408㎡

供給処理施設 : —

接 面 街 路 : 3.5m林道

用途指定等 : 非線引都市計画区域

地域の概要 : 標高500m前後、赤城山中腹に所在する傾斜の緩やかな人工林地

以 上

求 意 見 書

吉 澤 卓 殿

令和 7年 1月23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 1月24日

評価人

吉澤 卓

物 件 目 録

5	所	在	桐生市堤町三丁目
	地	番	2685番160
	地	目	山林
	地	積	2589平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 5 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 1 月 10 日
令和 6 年 1 月 31 日
評価書番号 第 218 号

現 地 調 査
評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書
(物 件 5)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

物 件 5 (土地)	金 530,000 円
------------	-------------

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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	桐生市堤町三丁目 2685番160 山林 2,589㎡	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5）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線 桐生 駅 北西 方 道路距離 約 2.7 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市街地北方に近接する吾妻山の南西端麓にあつて、ケヤキ等の雑木を中心とした未開発の山林が広がる都市近郊林地地域である。青葉台住宅団地に隣接しているものの、急峻な地勢などの影響から宅地開発需要が低いので、同団地造成以降も手付かずのまま現在に至っている。近隣地域に影響を与えるような特段の変動要因に乏しく、また周囲の大半は山岳地へと連なる山林であることなどから、更なる発展は期待できないので、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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	2,589㎡ 北西側市道に対し間口約81m、奥行約17.5～32m 不整形 二方路(但し、高低差などから効用増はない) 南東向き下り傾斜(概ね10～50°)・標高約220m
接 面 道 路 の 状 況	北西側を現況幅員約5～6m舗装市道(行止まり道路、認定幅員6.2～8.3m)に接面している。また、南西側を現況幅員約6m舗装市道(認定幅員5.9～6.5m)に約1.3～10m前後高く接面している。いずれの市道も建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑草木等が生い茂っている状態にある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし 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、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、通常の費用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 水道について、北西側市道のうち東方から延伸してきた本管が、隣接地(2685番130)までの区間で止まっているので、物件5の接面部付近は未整備状態となっている。開発等により水道を利用する場合には、受水槽を要することなので、利用目的に応じて市水道局に相談されたい。南東側市道には本管が敷設されている。 ④ 市下水道課維持係での確認によると、北西側市道のうち東方から延伸してきた下水道本管は、隣接地(2685番130)までの区間で止まっているので、物件5の接面部付近は未整備状態となっている。同係吏員によると、現時点では利用の可否が判断できないので、開発内容等が決まったのち、改めて相談をして欲しいとのことである。詳細については同課同係に確認されたい。なお、受益者負担金は賦課されていないので、利用に際して負担が生じる。 ⑤ ガスについて、北西側市道のうち東方から延伸してきた本管は、隣接地(2685番130)までの区間で止まっているので、物件5の接面部付近は未整備状態となっている。桐生ガスでの確認によると、延伸は可能であるが、利用目的に応じて費用負担が発生する可能性があるとのこと。南東側市道にも同本管が敷設されている。 ⑥ 市街化区域内での1,000㎡以上の開発行為を行う場合、開発許可を受けなければならない。また、太陽光発電用地などの再生可能エネルギー発電施設としての使用に際しても、市建築指導課への申請が必要となる模様である。開発、利用等に際しての詳細は、同課に確認されたい。 ⑦ 物件5内の南東端側の斜面部分(道路との境界付近)は、石積擁壁やモルタル吹付等によって保護されている。 ⑧ 枝木の一部が、市道等に越境している。 ⑨ 山林部分の境界については判然としない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格(物件5)

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	680	1.00	2,589	—	1,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 群馬(林)ー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
 $116 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 17 \div 680 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 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 : 1.00 [概ね標準的]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

2 評価額の判定

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
5	1,760,000	—		0.50	0.60	530,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市 場 性 修 正 : 山林取引に係る市場の低迷を勘案して、市場性修正を施した。

オ 競売市場性修正 : 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【 群馬(林) — 2 】

所 在 : 桐生市新里町赤城山字大平858番

価 格 : 116 円/㎡

位 置 : 上毛電鉄上毛線 新里 駅から 道路距離 約 8.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 7,408㎡

供給処理施設 : —

接 面 街 路 : 3.5m林道

用途指定等 : 非線引都市計画区域

地域の概要 : 標高500m前後、赤城山中腹に所在する傾斜の緩やかな人工林地

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

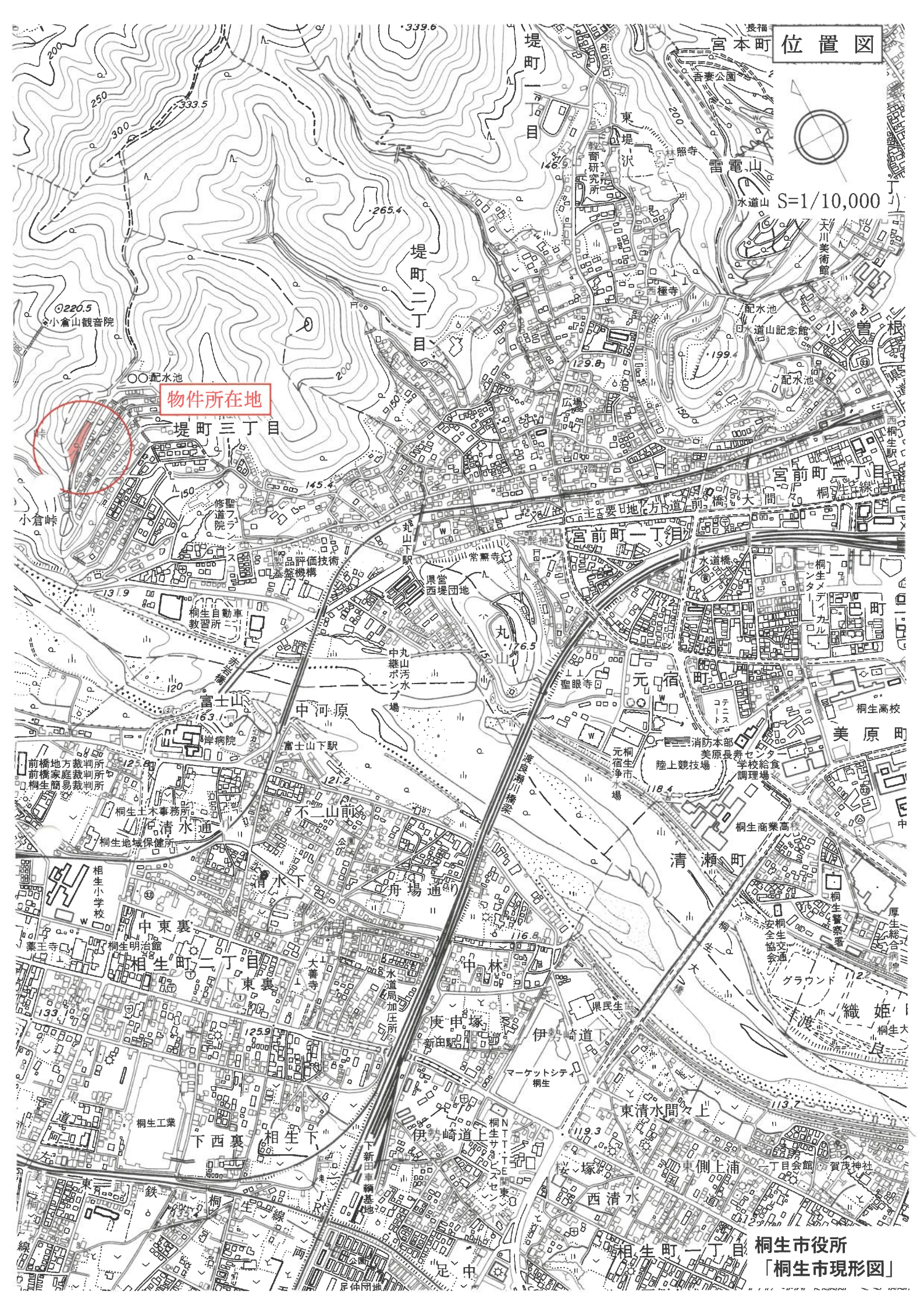
以 上

位置図

S=1/10,000

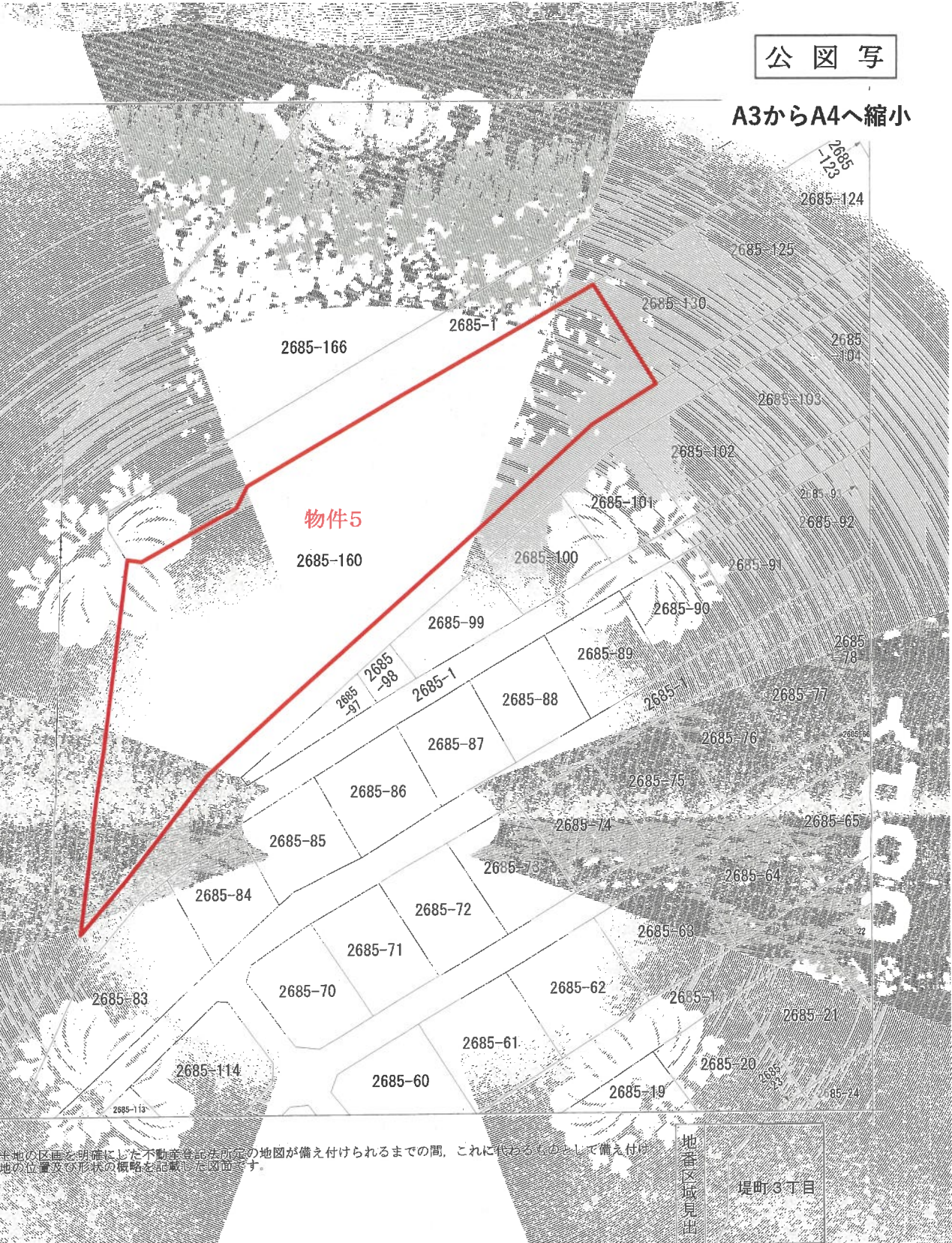
物件所在地

桐生市役所
「桐生市現形図」



A3からA4へ縮小

N



(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。

地番区域見出し
堤町3丁目

請求部	所 在	桐生市堤町三丁目				地 番	2685番160	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号 (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 (原簿)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録された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5年10月10日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M20582