

(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<br>(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                   | <input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 令和                                                                              | 年( )第 号 | 物件番号 |
| 陳述                     | <input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。                                                                                               |         |      |
|                        | <input type="checkbox"/> 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。                                                                    |         |      |
|                        | <input type="checkbox"/> 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)<br>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 8年 8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 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 8年 9月 3日から<br>令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで                                                                                         |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 9月17日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年10月 8日 午前10時00分<br>場 所 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 9月24日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月24日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 8年 8月 4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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 1,410,000<br>1,128,000 | 一括       | 282,000    | 17,282   | 5,079    |
| 1    | 920,000                |          |            |          |          |
| 2    | 490,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 |
|   | 地 番 | 97番3          |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 273.45平方メートル  |
- 
- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 2 | 所 在   | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 97番地3 |
|   | 家屋 番号 | 97番3                |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 36.43平方メートル         |
|   | (現況)  |                     |
|   | 構 造   | 木造スレート瓦葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 約42.97平方メートル        |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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

---

---

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 | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 |
|   | 地 番 | 97番3          |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 273.45平方メートル  |
- 
- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 2 | 所 在   | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 97番地3 |
|   | 家屋 番号 | 97番3                |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 36.43平方メートル         |
|   | (現況)  |                     |
|   | 構 造   | 木造スレート瓦葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 約42.97平方メートル        |

令和 7 年 (ケ) 第 28 号  
令和 8 年 1 月 8 日 受理  
令和 8 年 2 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 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   | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣       |
|   | 地 番   | 97番3                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 273.45平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 97番地3 |
|   | 家屋 番号 | 97番3                |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 36.43平方メートル         |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 住居表示            | 群馬県桐生市川内町二丁目 97番地3 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (   ) <input type="checkbox"/> (物件   )                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br>□種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造スレート瓦葺平家建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 42.97㎡ (課税台帳の記載による) |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない   種類:<br><input type="checkbox"/> ある   構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| その他の事項          | <input checked="" type="checkbox"/> 床面積の増加は南東側洋室の増築によるものである。                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある   地方裁判所   支部   令和   年 (   ) 第   号<br>保管開始日   令和   年   月   日                                                                                                                                                                        |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)    | 1 私は本件土地・建物所有者です。一人で本件建物に住んでいます。<br>2 ペットは飼っていません。<br>3 雨漏りにまでは至りませんが、雨が降ると天井から水がしみ込んでくる部分があります。<br>4 水道を使用していない時でも水道メーターがわずかに動いているようです。場所は不明ですが水道管に漏水している箇所があると思われます。<br>5 建物の北東側にあるコンテナは私が設置したものです。転居する際には撤去する予定です。<br>6 もともとは土地全体が道路から約70cmほどの高さになっていました。私が本件土地を購入した後に、トラックや重機が出入りできるよう、南東側の一部を道路の高さに合わせて掘削しました(写真⑨参照)。<br>7 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

#### 2 その他

(1) 建物には全体的に経年による劣化が感じられる。

(2) 建物南西側のブロック塀が経年により道路側に多少傾いている。

(3) 本件土地には掘削した部分やブロックの石垣が定着している部分などがあるため、所々に高低差があり全体的に平坦な状態ではない。

(4) 本件土地上に、コンテナ 及び 2つの簡易物置がある。

これらは定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

(5) 本件土地上には、上記目的外動産のほか多数の廃材等が置かれている。

Aは可能な限り撤去する意向を示しているが、相当量が残置されるおそれがある。

(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8年1月13日<br>12:20-12:30 | 桐生市役所           | ■家屋平面図交付申請<br>■土地家屋現況図交付申請                                           |
| 令和8年1月13日<br>12:50-13:00 | 前橋地方法務局<br>桐生支局 | ■隣地登記事項証明書交付申請<br>■本件土地上の登記建物（本件建物以外）不存在確認                           |
| 令和8年1月13日<br>13:15-13:25 | 物件所在地           | ■物件調査                  ■占有調査<br>■写真撮影                ■事務連絡交付         |
| 令和8年1月29日<br>13:35-14:05 | 物件所在地           | ■物件調査                  ■立入調査<br>■境界確認                ■Aから聴取<br>■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。

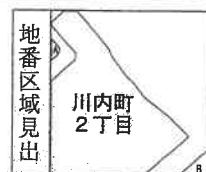
■ 令和8年1月29日 評価人同行

(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。



A 川内町 2丁目  
B 川内町 2丁目

|       |            |               |  |           |           |    |          |  |    |           |
|-------|------------|---------------|--|-----------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 |  |           |           | 地番 | 97番3     |  |    |           |
| 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 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 昭和51年1月31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。

A3をA4に縮小

令和7年10月14日  
前橋地方方法務局桐生支局

地図整理番号：M08206

登記官

登記年月日：昭和48年9月14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7年10月14日 前橋地方方法務局桐生支局

登記官

( 7 枚目 )

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08207

0124956

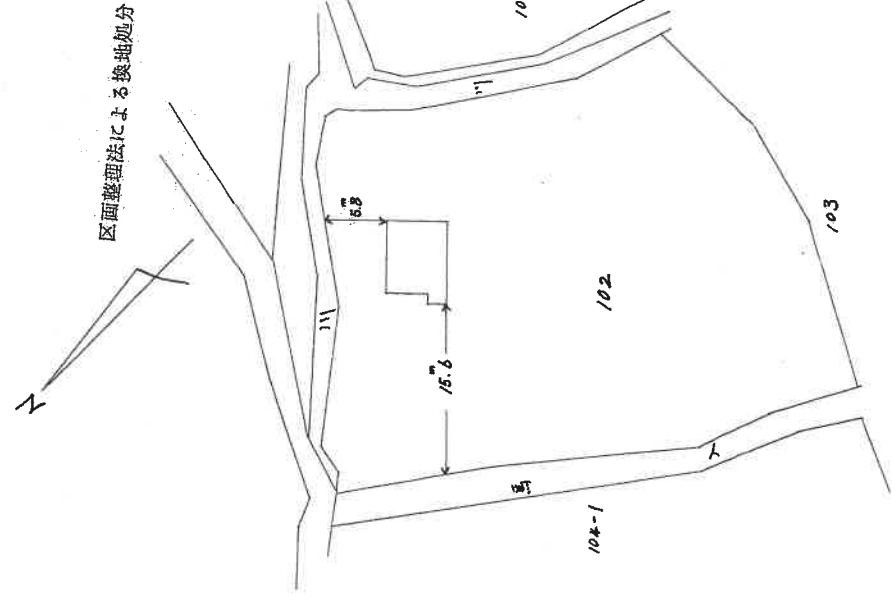
家屋番号

27-3  
102番地

建物の所在

桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣97番地3  
（旧桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣97番地3）

建各階平面図



床面積

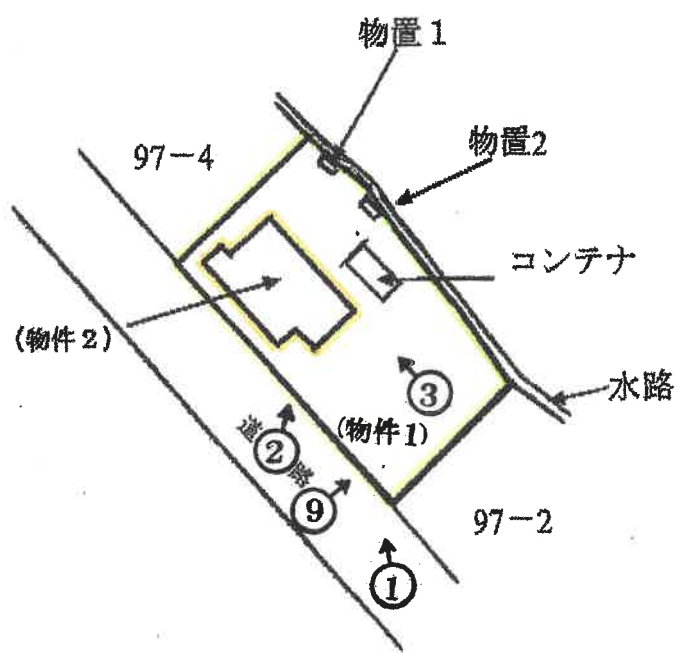
$$\begin{aligned} 6.37 \times 5.46 &= 34.7802 \text{ m}^2 \\ 0.91 \times 1.82 &= 1.6562 \text{ m}^2 \\ \hline &36.4364 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500

←○ 写真撮影位置・方向

# 間取図



←○写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

## 求 意 見 書

津久井 伸 昭 殿

令和 8年 7月 7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 8年 7月 7日

評価人

津久井 伸昭

## 物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣  
 地 番 97 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 273.45 平方メートル
  
- 2 所 在 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣 97 番地 3  
 家屋 番号 97 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 36.43 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木造スレート瓦葺平家建  
 床 面 積 約 42.97 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第28号  
令和8年1月29日 現地調査  
令和8年2月4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  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

| 一括価格       |            |
|------------|------------|
| 2,360,000円 |            |
| 内訳価格       |            |
| 物件1(土地)    | 1,540,000円 |
| 物件2(建物)    | 820,000円   |

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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き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<br>地目<br>地積              | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣<br>97番3<br>宅地<br>273.45m <sup>2</sup>                | 同左                                          |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 桐生市川内町二丁目字鷹ノ巣97番地3<br>97番3<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>36.43m <sup>2</sup> | 構造:木造スレート瓦葺平家建<br>床面積 約 42.97m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特 記 事 項                       |                                                                    |                                             |
|    |                               |                                                                    |                                             |

## 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                                | JR両毛線「桐生駅」北西方約3.3km(道路距離)に位置する。<br><br>(別添位置図参照)                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 付近の状況                                | 中規模一般住宅を中心とした住宅地域。地域周辺は一般住宅のほか、空地等の見られる住宅地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。                                          |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                                                                      | 市街化区域                                                                                                                                                                                                                             |
|                                      | 用途地域                                                                                                                        | 第1種中高層住居専用地域                                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | 建ぺい率                                                                                                                        | 60%                                                                                                                                                                                                                               |
|                                      | 容積率                                                                                                                         | 200%                                                                                                                                                                                                                              |
|                                      | 防火規制                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                      | その他の規制                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                 |
| 画地条件等                                | 地積                                                                                                                          | 登記簿とほぼ同程度                                                                                                                                                                                                                         |
|                                      | 間口                                                                                                                          | 約22m                                                                                                                                                                                                                              |
|                                      | 奥行                                                                                                                          | 約12m                                                                                                                                                                                                                              |
|                                      | 形状                                                                                                                          | ほぼ長方形の土地                                                                                                                                                                                                                          |
|                                      | その他                                                                                                                         | 接面道路に0m～0.7m程度高く接面し敷地内は所々に高低差があり平坦ではない。                                                                                                                                                                                           |
| 接面道路                                 | 南西側約6.2m舗装市道(市道60137号線・建築基準法42条1項1号道路)に接面する土地である。                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 土地の利用状況                              | 土地所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有している。                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 供給処理施設                               | 上水道    あり<br>ガス配管    あり<br>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出来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 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性は少ない。<br>② 本件土地上にコンテナ及び2つの簡易物置が存在し、そのほか本件土地上には多数の廃材等が置かれている。<br>③ 建物南西側のブロック塀が経年により道路側に多少の傾きが見られる。 |                                                                                                                                                                                                                                   |

## 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<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                   | 昭和45年5月12日新築<br>56 年<br>0 年                                   |
| 仕様              | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他 | 木造<br>スレート瓦葺等<br>サイディング等<br>クロス等<br>クロス等<br>畳等<br>電気、水道等<br>— |
| 床面積(現況)         | 第3項目的物件欄記載のとおり                               |                                                               |
|                 | 現況用途:居宅<br>間取り(附属資料:間取図)                     |                                                               |
| 品等              | 使用資材<br>施工程度                                 | 普通<br>普通                                                      |
| 保守管理の状況         | 劣る                                           |                                                               |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が本建物を住居として使用している。                       |                                                               |
| 特記事項            | ① 本件建物は南東側洋室部分が増築されており、建物全体は経年による劣化が見られる。    |                                                               |

## 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<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|-----|----------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 1   | 19,100               | 78%            | 273.45         | 90%              | 3,670,000                 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生-13

地価公示価格 19,400円/㎡ × 時点修正 98.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ÷ 標準画地価格 19,100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 : なし
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

物件1 : 0.78 方位、整地費用等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物等の積算価格<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2(主) | 140,000             | 42.97              | 4.50%    | 270,000             |
| 計    |                     |                    |          | 270,000             |

ウ 現価率(減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率

2(主) : 残価率 全 残存 全  
 $(5\%) \times \{(27 - 0) / 27\} \times (1 - 0.10) \div 0.045$

観察減価 : 建物の状態等を考慮して上記のとおり査定

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>(%)<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|--------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| 1            | 3,670,000         | 30% 法定地上権            | 1,100,000                |
| 土地利用権等価格(合計) |                   |                      | 1,100,000                |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>土地:1①オ<br>建物:1②エ<br>円<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>2①ウ<br>イ | 占有減<br>価修正<br>%<br>ウ | 市場性<br>修正<br>%<br>エ | 競売市<br>場修正<br>%<br>オ | その他<br>控除減<br>価(敷<br>金等)<br>円<br>カ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×<br>エ×オーカ<br>円 |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1        | 3,670,000                             | － 1,100,000                     |                      | 100%                | 60%                  | －                                  | 1,540,000円                    |
| 2        | 270,000                               | ＋ 1,100,000                     | 100%                 | 100%                | 60%                  | 0円                                 | 820,000円                      |
| 一括価格(合計) |                                       |                                 |                      |                     |                      |                                    | 2,360,000円                    |

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。

カ その他控除減価： 控除の必要なし

## 第6 参考価格資料

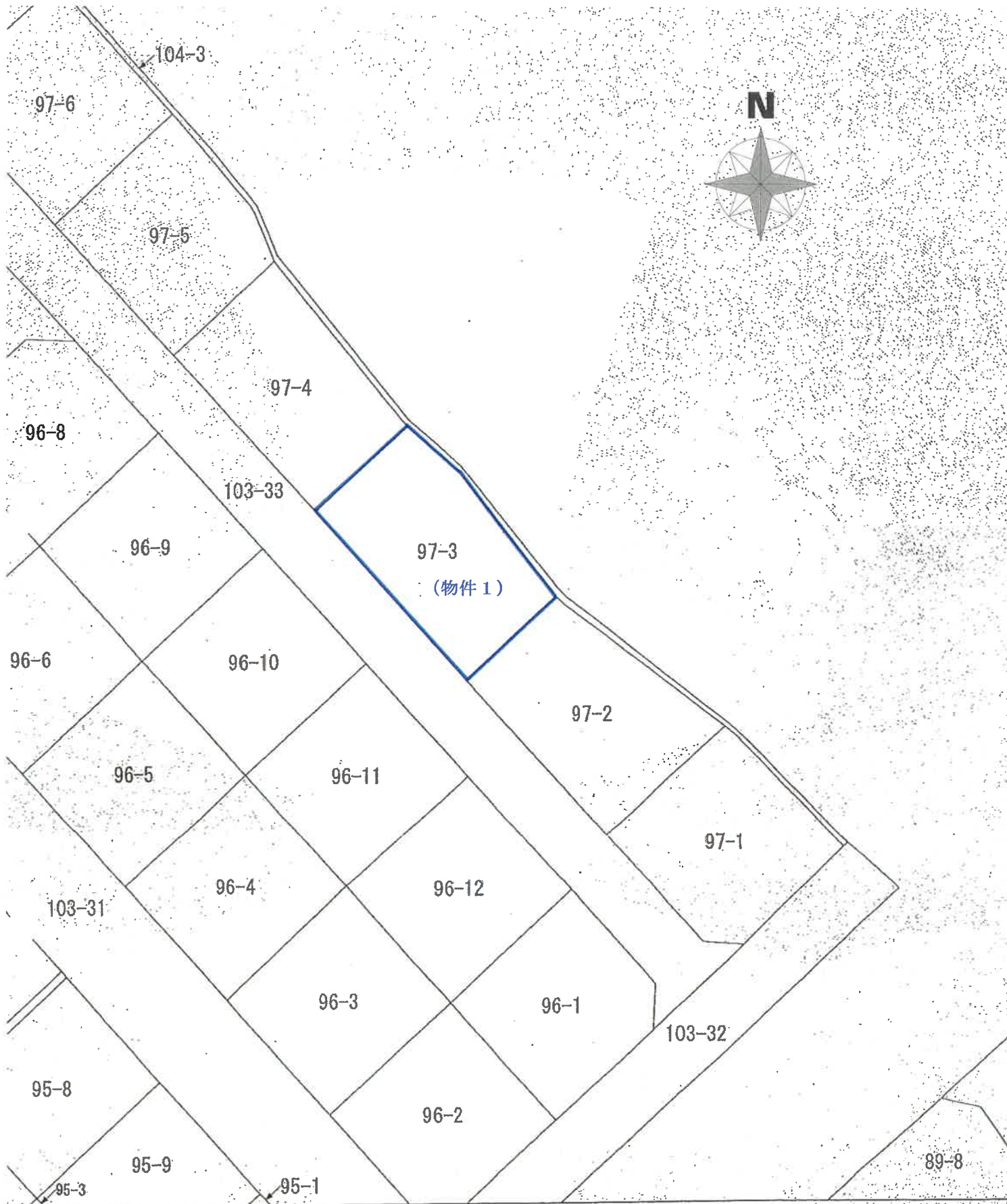
地価公示等 桐生-13

|        |   |                              |
|--------|---|------------------------------|
| 所在     | : | 桐生市川内町2丁目鷹ノ巣99番7             |
| 価格     | : | 19,400 円／m <sup>2</sup>      |
| 位置     | : | 桐生駅3.5km                     |
| 価格時点   | : | 令和7年1月1日                     |
| 地積     | : | 262m <sup>2</sup>            |
| 供給処理施設 | : | 水道、下水、ガス                     |
| 接面街路   | : | 北西6m市道                       |
| 用途指定等  | : | 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60% 容積率200%) |
| 地域の概要  | : | 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域        |

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図





こ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  
位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

縮尺 1 : 500



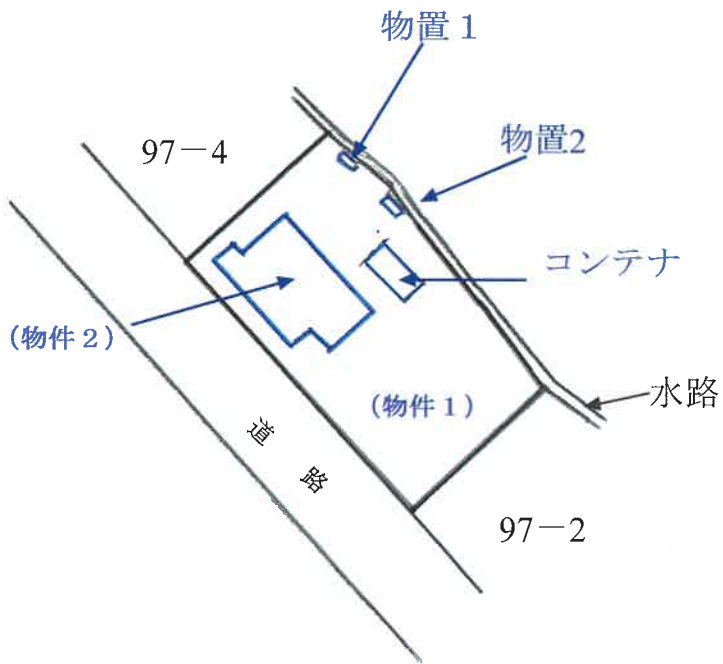
令和7年（ケ）第28号

間取図

家屋番号  
97番3



土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500