

(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	<input type="checkbox"/> 平成 <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 8年 3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 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 4月 9日から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 5月14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 8年 4月30日 午前10時00分から 令和 8年 4月30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 8年 3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 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 桐生市相生町一丁目字山ノ越 |
|   | 地 | 番 | 421番4         |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 321.53平方メートル  |

## 物 件 明 細 書

令和 7年11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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 桐生市相生町一丁目字山ノ越 |
|   | 地 | 番 | 421番4         |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 321.53平方メートル  |

令和7年(ケ)第14号  
令和7年8月21日受理  
令和7年10月2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	桐生市相生町一丁目字山ノ越
	地 番	421番4
	地 目	宅地
	地 積	321.53平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	群馬県桐生市相生町一丁目421番地4 (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"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が物件の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者の 代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地は当社が所有しており、長い間更地のままになっています。</li> <li>2 現在は雑草や樹木が生い茂っており見えない部分もあると思いますが、工作物等は何も置いていません。</li> <li>3 以前は建物がありましたが、そこで有害物質を使用するような作業は実施していませんでした。</li> <li>4 雑草が道路にはみ出していたため近隣から除草の依頼があり、つい最近その作業をしました。</li> <li>5 近隣との境界トラブル等はありません。</li> </ol>

(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 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は北東側が道路に面している（公図上では無地番地や水路を挟むが、これらの部分を含めて道路として舗装されている）。
- 3 前橋地方法務局桐生支局で確認したところ、現在、本件土地上に登録された建物は存在しない。
- 4 本件土地上には、二棟の建物（事務所及び作業所）が存在していた（二棟とも平成28年に滅失）。現在は雑草等が生い茂った状態の更地であるが、本件土地は住宅地に存在しており、従前建物に係る水道配管等も残存していることから、現況地目は公簿のとおり宅地であるものと認定した。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月28日 10:45-10:55	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不存在確認
令和7年9月11日 8:40-8:50	物件所在地	■物件調査      ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年9月18日 8:45-8:55	執行官室	■Aから聴取(電話)
令和7年9月18日 13:30-13:45	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年9月18日 評価人同行</p>		

(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)





①



②



③

( 7 枚目 )



物 件 目 録

1	所	在	桐生市相生町一丁目字山ノ越
	地	番	421番4
	地	目	宅地
	地	積	321.53平方メートル



令和7年（ケ）第14号  
令和7年9月18日 現地調査  
令和7年10月1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

評価額(物件1)
6,130,000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 地目 地積	桐生市相生町一丁目字山ノ越 421番4 宅地 321.53㎡	同左
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	東武桐生線『新桐生』駅北東方約0.6km(道路距離)に位置する。  (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域。地域周辺は一般住宅、事業所、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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	-
画地条件等	積口	登記簿とほぼ同程度
	間口	約11.5m
	奥行	約27m～約29m
	形状	ほぼ長方形地
	その他	接面道路にほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。
接面道路	北東側約4.9m舗装市道(市道50364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	土地所有者が更地の状態で占有している。	
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、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。 ② 本件土地には、2棟の建物(事務所及び作業所)が存在していた(2棟とも平成28年に滅失)。現在は雑草等が生い茂った状態で更地である。また、本件土地には、従前建物に係る水道配管等が残存している。	

## 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1)

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	33,100	96%	321.53	100%	10,220,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生(県)－13

地価調査価格 30,400円/㎡ × 時点修正 99.9 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 90 ÷ 標準画地価格 33,100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 : 方位

◇ 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 : 0.96 方位、形状等

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地のため必要なし。

### 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、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=ウ
1	10,220,000	0%	0
土地利用権等価格(合計)			0

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		土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オーカ 円
	土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	円						
1	10,220,000	—	0	—	100%	60%	—	6,130,000円
一括価格(合計)								6,130,000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

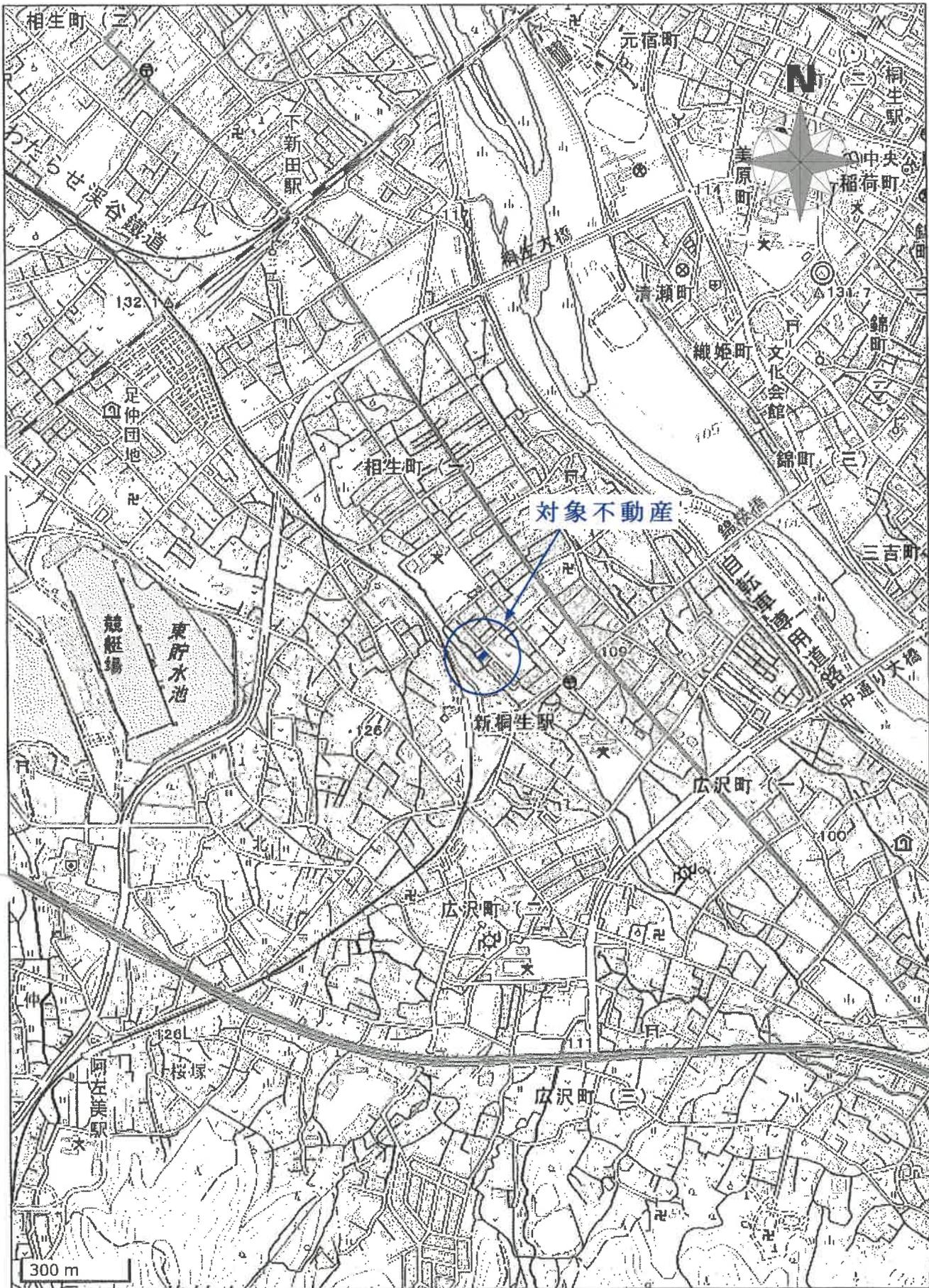
## 第6 参考価格資料

地価公示等 桐生(県)－13

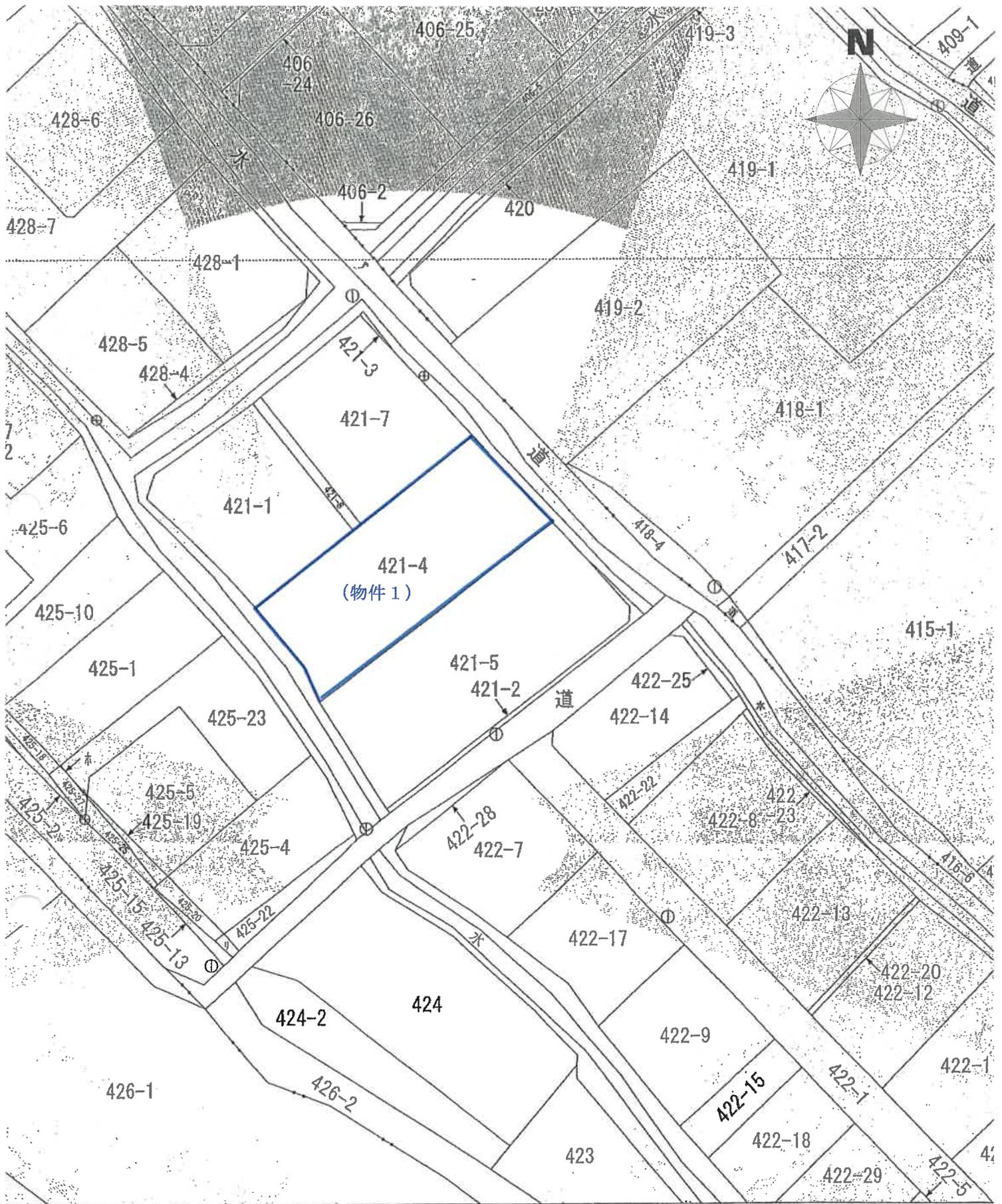
所在 : 桐生市相生町一丁目字杉ノ下55番5  
価格 : 30,400 円 / m<sup>2</sup>  
位置 : 新桐生駅1.1km  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 245m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南西4.5m市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60% 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ渡良瀬川に近い住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し



位置図



(測量成果)

た座標補正パラメータ(touhokutaheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

相生町1丁目

公 図 写

縮尺 1 : 500