

(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。

令和7年（ケ）第9号

このファイルは、

物件番号5、6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 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

- 5 所 在 桐生市広沢町四丁目字塚越  
地 番 1970番99  
地 目 宅地  
地 積 316.41平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 6 所 在 桐生市広沢町四丁目字塚越  
地 番 1970番170  
地 目 宅地  
地 積 266.99平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月16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5, 6】

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, 6】

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

5 所 在 桐生市広沢町四丁目字塚越  
地 番 1970番99  
地 目 宅地  
地 積 316.41平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 桐生市広沢町四丁目字塚越  
地 番 1970番170  
地 目 宅地  
地 積 266.99平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和7年(ケ)第9号  
令和7年6月16日受理  
令和7年8月7日提出

# 現況調査報告書

( 物件 5 、 6 )

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

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 桐生市広沢町四丁目字塚越 |
|   | 地 | 番 | 1970番99      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 316.41平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 桐生市広沢町四丁目字塚越 |
|   | 地 | 番 | 1970番170     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 266.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	群馬県桐生市広沢町四丁目 1970番地99 (住居表示未実施)												
土地	物件5、6												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件5、6) <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、看板やフェンスを設置した雑種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"/> 本件土地にフェンス及び2つの看板がある。 <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 checked="" type="checkbox"/> 物件配置図のとおり												

(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

■以下のとおり

- 1 本件物件の状況は、公図、物件配置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公道に面している。
- 3 前橋地方法務局桐生支局で確認したところ、本件土地上に登録された建物は存在しない。
- 4 本件土地の一部は、隣接する1970番6及び同番13の土地と一続きに舗装されている。
- 5 本件土地は、道路を挟んで隣接する1970番14の土地及び建物並びに上記二筆の土地とともに中古自動車販売のための展示場として一体利用されていた様子がうかがわれ、そのため公簿上の地目が宅地とされているものと思われる。  
しかし現在は、看板等が残置されてはいるものの、営業等の実態はなく、上記建物との関連も認められないため、現況地目は雑種地であると判断した。
- 6 本件土地上にフェンス及び2つの看板が設置されている。  
これらは土地の定着物といえるため、売却の対象となる。
- 7 所有者は所在が不明で聴取できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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7年6月16日 10:20-10:35	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6月16日 12:55-13:10	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年7月10日 10:30-10:55	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7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)



登記年月日：平成5年6月2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5月8日 前橋地方法務局桐生支局 登記官

( 6 枚目 )

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08048

平成 五年六月貳日

地積測量図

土地番号  
 1970-99  
 1970-170

土地の所在  
 桐生市広沢町四丁目字塚越

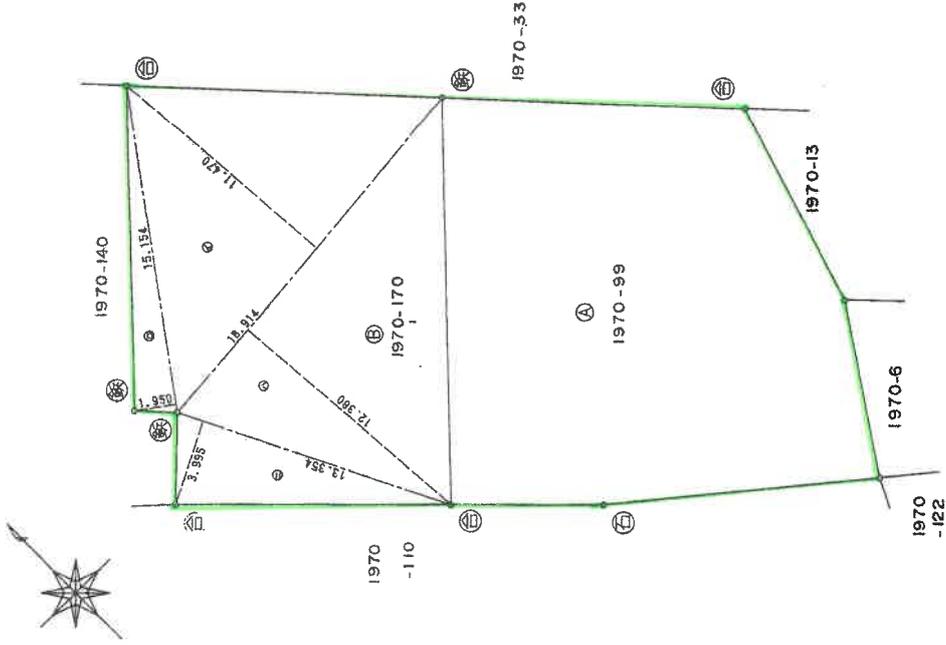
区分	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡例	石杭	⊙	境界線の種別
	コンクリート杭	⊗	合成杭
	測ミ( )		金属杭

1095715

三斜求積表

地番	①	1970-170	積
イ	18.914	11.470	216.943980
ロ	15.154	1.950	29.550300
ハ	18.914	12.980	234.155320
ニ	13.354	3.995	53.349230
	低面積		538.998430
	面積		266.999215
	期積		266.99 m <sup>2</sup>

地番	②	1970-99	積
公積			583.41
合積			266.999215
残地積			316.410785
地積			316.41 m <sup>2</sup>



縮尺 1/250

申請人

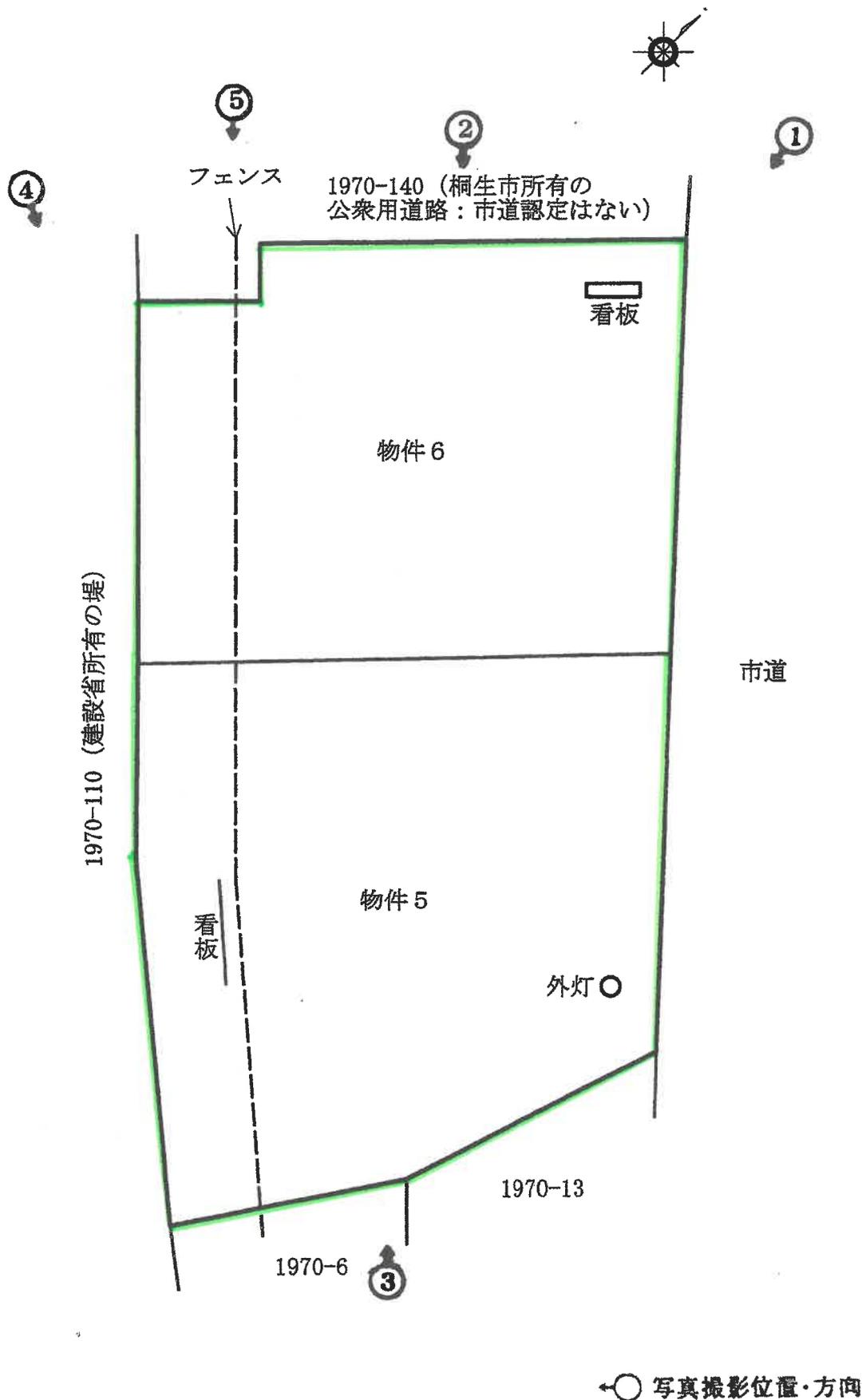
平成 5 年 4 月 22 日作製

土地家屋調査士

製作者

(群馬土地家屋調査士会)

物件配置図





①

写真①②の赤い看板の奥側付近が一体利用している隣地との境界になる



②



③

← 境界線の概ねの位置

④



境界線の概ねの位置

本件土地

1970-110

⑤



求 意 見 書

西 尾 直 人 殿

令和 8年 2月12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 2月16日  
評価人

西尾直人

物 件 目 録

- 5 所 在 桐生市広沢町四丁目字塚越  
地 番 1970番99  
地 目 宅地  
地 積 316.41平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 6 所 在 桐生市広沢町四丁目字塚越  
地 番 1970番170  
地 目 宅地  
地 積 266.99平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和 7 年 (ケ) 第 9 号  
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 12 日 評価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

# 評 価 書

(物件5、6)

評価人 不動産鑑定士  
西尾 直人 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,800,000 円	
評 価 額	
物件5 (土地)	金 5,320,000 円
物件6 (土地)	金 4,480,000 円

- 1 一括価格は、物件5、6の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。

## 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	所在地	登記	現況
5	所在地 地積	在番 目積 桐生市広沢町四丁目字塚越 1970番99 宅地 316.41m <sup>2</sup>	雑種地
6	所在地 地積	在番 目積 桐生市広沢町四丁目字塚越 1970番170 宅地 266.99m <sup>2</sup>	雑種地
番号	特記事項		
	特になし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件5、6）

位置・交通	東武桐生 線 新桐生 駅 南東 方 約 2.9 km (道路距離)	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等が混在する広沢川に近接した住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
〔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〕	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	河川保全区域（広沢川河川区域から20mまで）
面地条件	規模	583.40 m <sup>2</sup>
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口 約 28.7 m 奥行 約 18.3 m
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側 約 8.3m (認定幅員) 市道 にほぼ等高に接している。建築基準法第42条1項1号道路である。	
	北西側 約 4.0m (公図幅員) 法定外公共物 にほぼ等高に接している。建築基準法第42条2項道路である。本土地はセットバックを要する。	
	角地	
土地の利用状況等	範圍	物件5、6の土地
	利用状況	雑種地
	占有者	所有者
	利用権原	所有権
	隣地等	市道、公道、雑種地、広沢川等
供給処理施設	上水道	あり 桐生市水道局によると、本土地への引込み管は現行基準に合致していないため、引込み直す必要があるとのこと。
	ガス配管	あり 桐生ガス(株)によると、本土地への引込みはないとのこと。
	下水道	あり 桐生市下水道課によると、本土地への引込みはないとのこと。
	(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	土壌汚染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特記事項	その他	・土地定着物である看板2基、外灯1基、フェンスが存在する。 ・南東側隣接地（1970番6、同番13）と一体利用されている。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

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=オ
5	31,100	0.90	316.41	1.00	8,860,000
6	31,100	0.90	266.99	1.00	7,470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地	桐生	—	7
-----	----	---	---

公示価格 30,500 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 103.0 × 地域格差 100 / 95.0 ≒ 標準画地価格 31,100 円/㎡

◇ 時点修正 : 令和7年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位、角地、形状、規模、セットバック、河川保全区域、定着物等を考慮して -10% と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) (1オ) 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	8,860,000	—	—	1.00	0.60	5,320,000
6	7,470,000	—	—	1.00	0.60	4,480,000
一括価格 (合計)						9,800,000

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。

## 第6 参考価格資料

公示地 価格【 桐生 — 7 】

所 在 : 桐生市広沢町4丁目字請場1976番66

価 格 : 30,500 円/㎡

位 置 : 東武桐生 線 新桐生 駅 道路距離 約 2.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 167 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 6.0 m 市道

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 : 一般住宅を中心に事務所等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

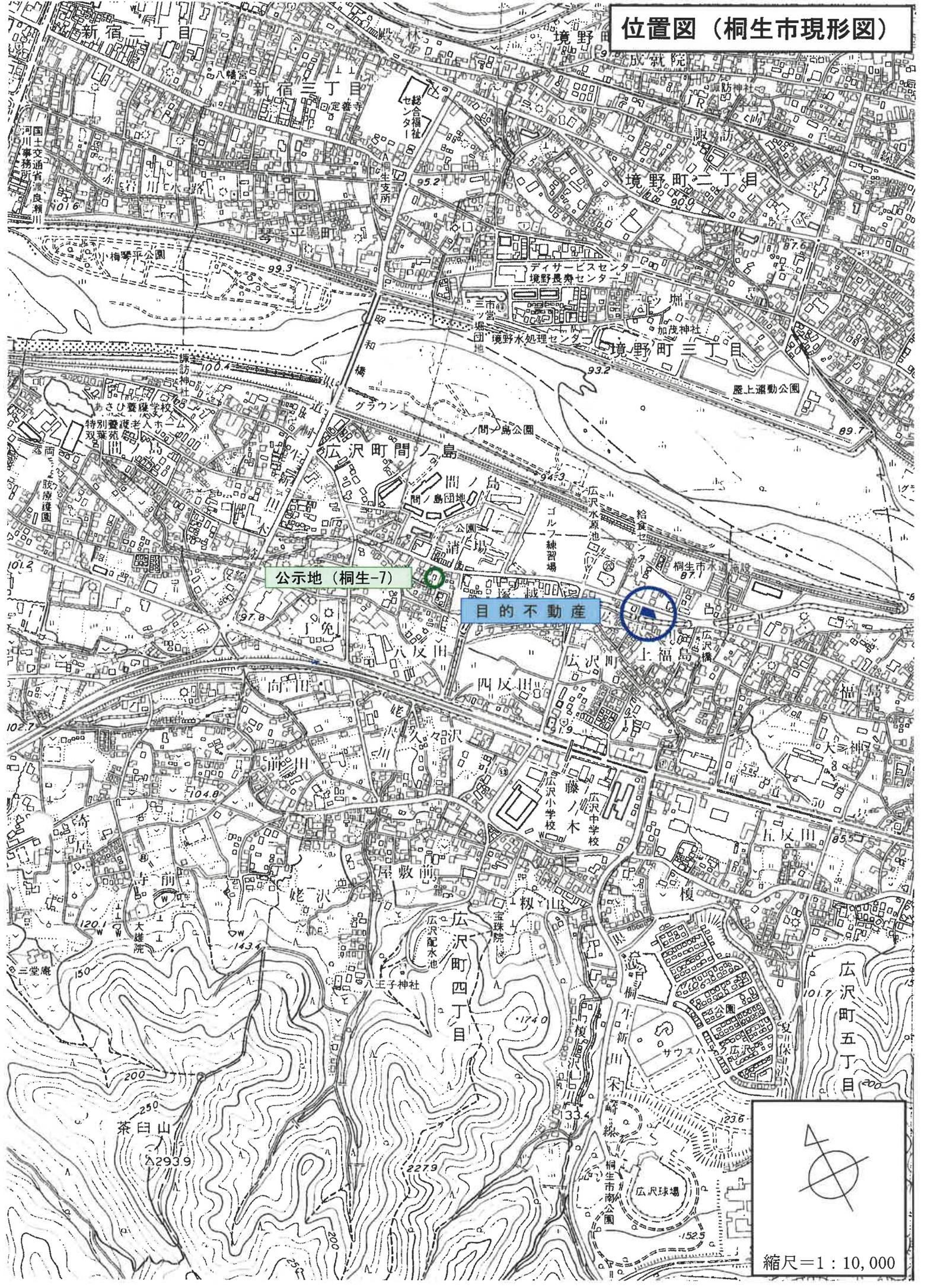
位置図

公図写

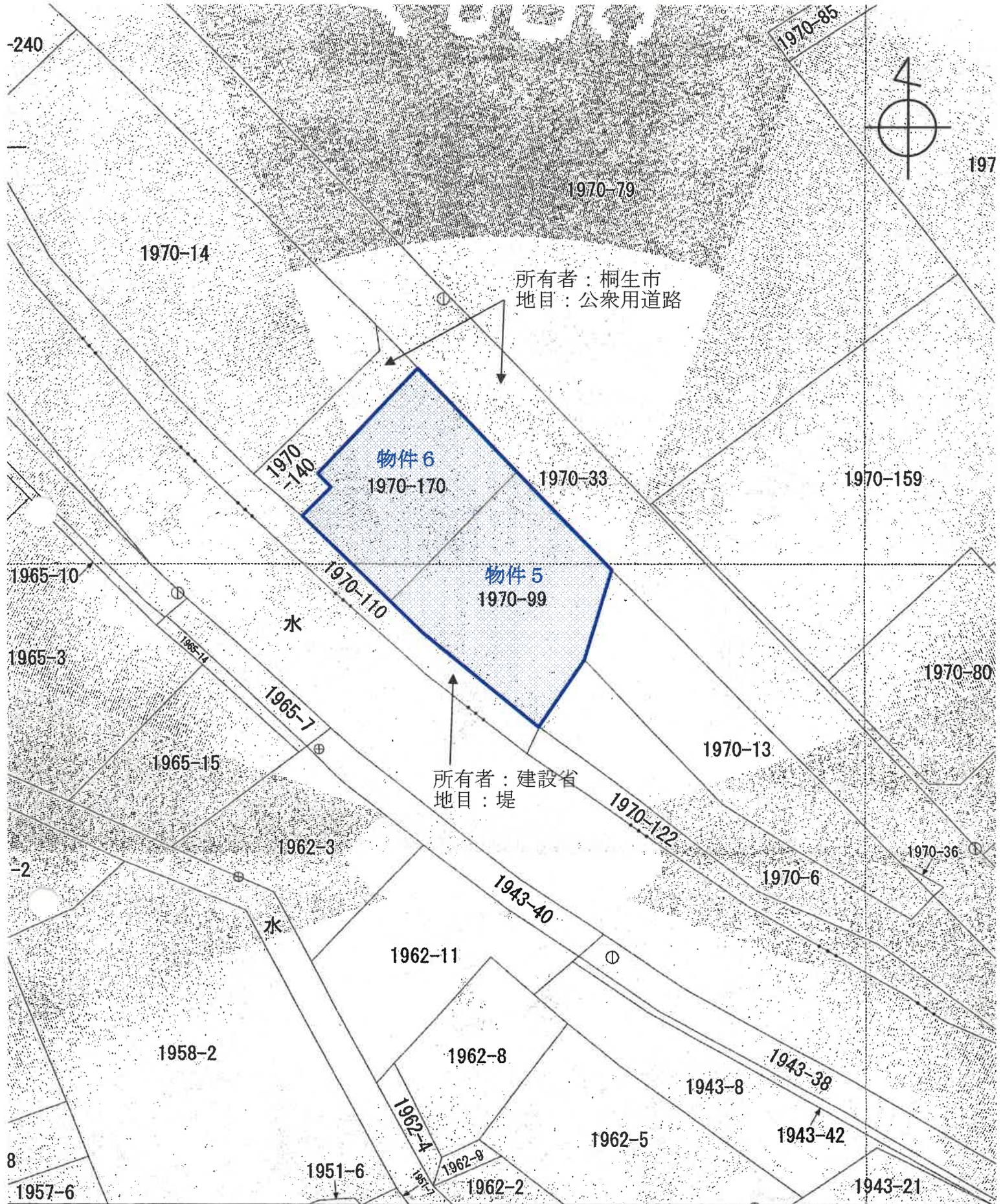
物件配置図

以 上

# 位置図（桐生市現形図）



縮尺=1:10,000



(座標値種別：測量成果)  
 由理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

縮尺：500分の1

公図写

地番区域見出  
 広沢町  
 4丁目  
 広沢町  
 5丁目

# 物件配置図

