

(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		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。

令和7年（ケ）第7号

このファイルは、

物件番号1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 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 飯 田 道 子

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 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 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10月 8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 9月24日 午前10時00分から 令和 8年 9月24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 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） 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	720,000 576,000		144,000	35,063	6,261

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市三吉町二丁目
地 番 1 9 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 3 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年11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 飯 田 道 子

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

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

【物件番号1】

隣地(地番192番30)との境界が不明確である。

《 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 桐生市三吉町二丁目
- 地 番 1 9 2 番 1 4
- 地 目 宅地
- 地 積 1 9 7 . 3 5 平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 6 月 25 日受理
令和 7 年 8 月 21 日提出

現況調査報告書

（ 物 件 1 ）

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 桐生市三吉町二丁目
地 番 1 9 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 3 5 平方メートル
所有者 株式会社ダイキン

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	群馬県桐生市三吉町二丁目 4 番 1 1 号 付近		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 ☐		
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 ☐ 上記の者が下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が駐車場・資材置場として占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地上に、カーポート・物置・井戸がある ☒ 「執行官の意見」のとおり		
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の元代表者)	1 私は本土地所有者の元代表者です。会社は令和6年4月に破産手続廃止となりました。 2 本土地は主に駐車場として使用していました。一部に資材が置いてあります。 3 有害性溶剤の空容器等が置いてありますが、これは隣の工場で使用していたものです。

(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 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本土地は北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、本土地上に登録された建物は存在しない。
- 4 公図等によると、本土地の西側に道路状の土地（１９２番３０、所有者はＡ個人）があるように見える。
しかし現地にそのような形状の土地は存在せず、境界標も見当たらないため、隣地との境界は不明確な状態である。
Ａからも詳細な陳述は得られなかったが、本土地と１９２番３０の土地の一部が一体利用されている可能性がある。
- 5 上記のとおり隣地との境界が不明確な状態であるため、現況地積が公簿上の地積よりも少ないおそれがある。
- 6 本土地上にカーポート及び物置がある（写真②③）。
これらはいずれも建物とは認められないが、支柱をコンクリート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。
- 7 その他
本土地上に有害性溶剤の空容器等が多数残置されている（写真⑤）。
Ａの陳述によればこれらは隣接する工場で使用されていたものであるが、本土地にも有害物質が残留しているおそれがあることに留意されたい。

(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)

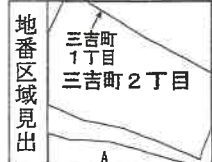
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月27日 15:00-15:10	前橋地方法務局 桐生支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物（本件建物以外）不存在確認
令和7年6月26日 11:45-12:00	桐生市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 航空写真地籍図交付申請
令和7年6月26日 12:25-12:30	物件所在地	☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年7月17日 11:10-11:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年8月8日 10:45-10:50	執行官室	☒ Aから聴取（電話）
年 月 日 () : - :		
(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7年7月17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)

イ 185-5 185-8 ハ 188-12 188-24 ホ 198-6 198-27 ト 198-28 198-12 リ 193-20 196-15 ル 196-21



(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 三吉町 2丁目

請 求 部 分	所 在	桐生市三吉町二丁目				地 番	192番14			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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7年4月18日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52018

登記官

(1/2)

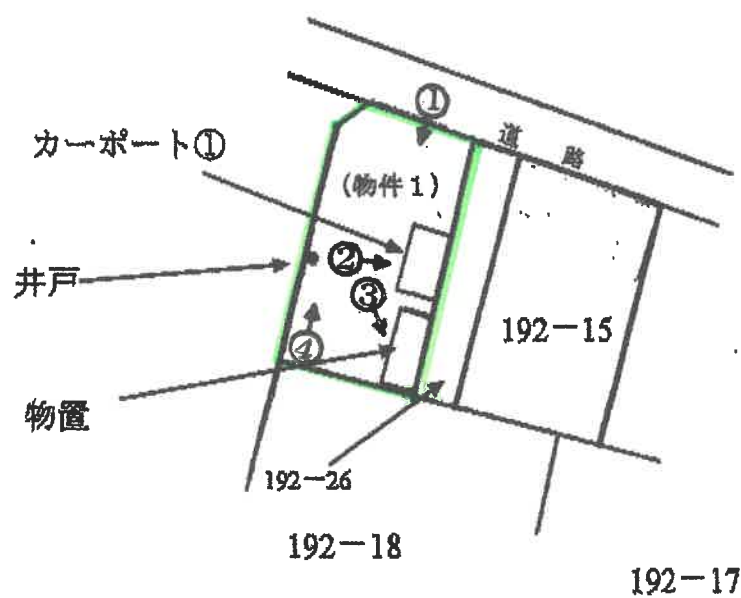
(6 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第7号



縮尺 1 : 500

←○写真撮影位置・方向



①



②

カーポート



③

物置



④

井戸



⑤

令和7年（ケ）第7号

令和8年5月21日 評 価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

評 価 書(再)

(物件1)

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)
720,000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	桐生市三吉町二丁目 192番14 宅地 197.35㎡	地目： 雑種地
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 再評価額の算出過程以外
前回評価書と同じ。
2. 再評価額の算出過程
売却の実地経緯、前回評価額の時期の経緯及び前回評価後の市場性の変動、受命物件の個別的要因に起因する市場性の減退等を考慮して、前回評価額を次のとおり再評価する。

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	28,600	85%	197.35	100%	4,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生-10

地価調査価格 31,500円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 110 ÷ 標準画地価格 28,600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 : 0.85 地積、セットバック等
- ウ 地 積 : 登記数量による。
- エ 建付減価 : 更地につき必要なし。

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	4,800,000	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:1①オ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ 円 イ	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
1	4,800,000	0		25%	60%	—	720,000円
一括価格(合計)							720,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 売却の実地経緯、前回評価、及び近時の市場の動向を勘案し、本件土地には有害性溶剤の容器等が存在しており土壌汚染の可能性等については不明であること等を考慮して上記のとおり市場性修正を考慮した。

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-10

所在： 桐生市三吉町2丁目101番27
 価格： 31,500 円／㎡
 位置： 桐生駅2km
 価格時点： 令和8年1月1日
 地積： 272㎡
 供給処理施設： 水道、ガス、下水
 接面街路： 北西4m市道
 用途指定等： 準工業地域(建蔽率60% 容積率200%)
 地域の概要： 中規模の一般住宅の建ち並ぶ地域

求 意 見 書

津久井 伸 昭 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 17日

評価人

津久井 伸昭

物 件 目 録

1 所 在 桐生市三吉町二丁目
地 番 192 番 14
地 目 宅地
地 積 197.35 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第7号
令和7年7月19日 現地調査
令和7年8月21日 評価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

評 価 書

(物件1)

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)
2,020,000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	桐生市三吉町二丁目 192番14 宅地 197.35㎡	地目： 雑種地
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』駅南東方約1.7km(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、小規模工場等の混在する地域。地域周辺は一般住宅のほか、小規模工場、空地等の見られる地域である。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	準工業地域
		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	登記簿よりやや少ない可能性がある。	
	間口	約8m	
	奥行	約18m	
	形状	ほぼ長方形の土地	
	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3.7m舗装市道(市道10785号線・建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況		土地所有者が駐車場、資材置場として占有している。	
供給処理施設		上水道 ガス配管 下水道	あり あり 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 本件土地上にカーポート、物置、井戸が存在する。 ③ 本件土地(物件1)と西側隣接地(192番30)の境界は不明確な状態である。 ④ 本件土地上には有害性溶剤の容器等が多数残置しており、これらの溶剤による土壌汚染については不明である。また、本件土地は一面アスファルト敷きになっており、地中埋蔵物の存在については不明である。	

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	28,700	85%	197.35	100%	4,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 桐生-10

地価調査価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$31,700\text{円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 28,700\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 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 : 0.85 地積、セットバック等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地につき必要なし。

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	4,810,000	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:1①オ 円 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ 円 イ	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=カ 円
1	4,810,000	0		70%	60%	—	2,020,000円
一括価格(合計)							2,020,000円

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 本件土地には有害性溶剤の容器等が存在しており土壌汚染の可能性等については不明である。

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

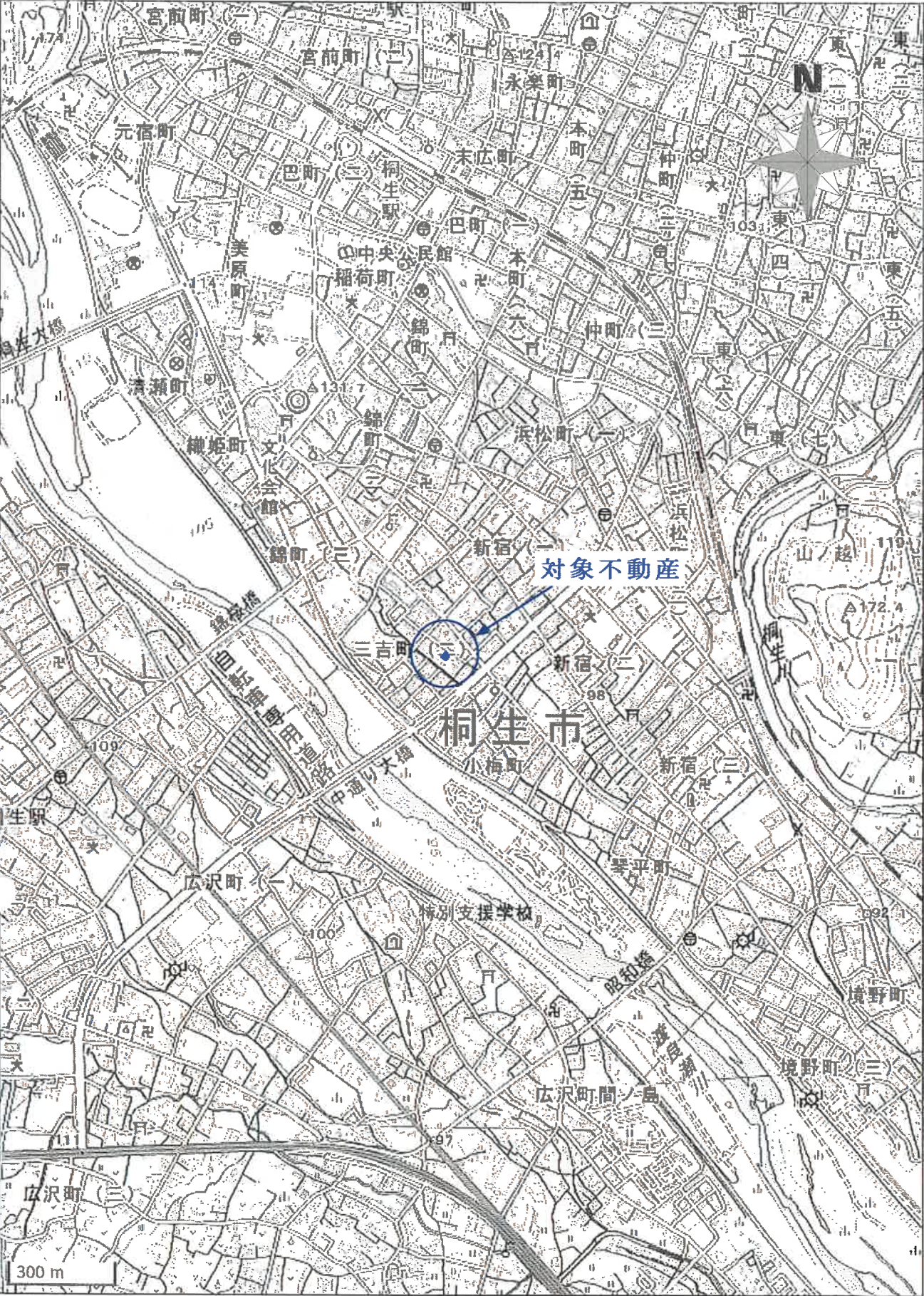
第6 参考価格資料

地価公示等 桐生-10

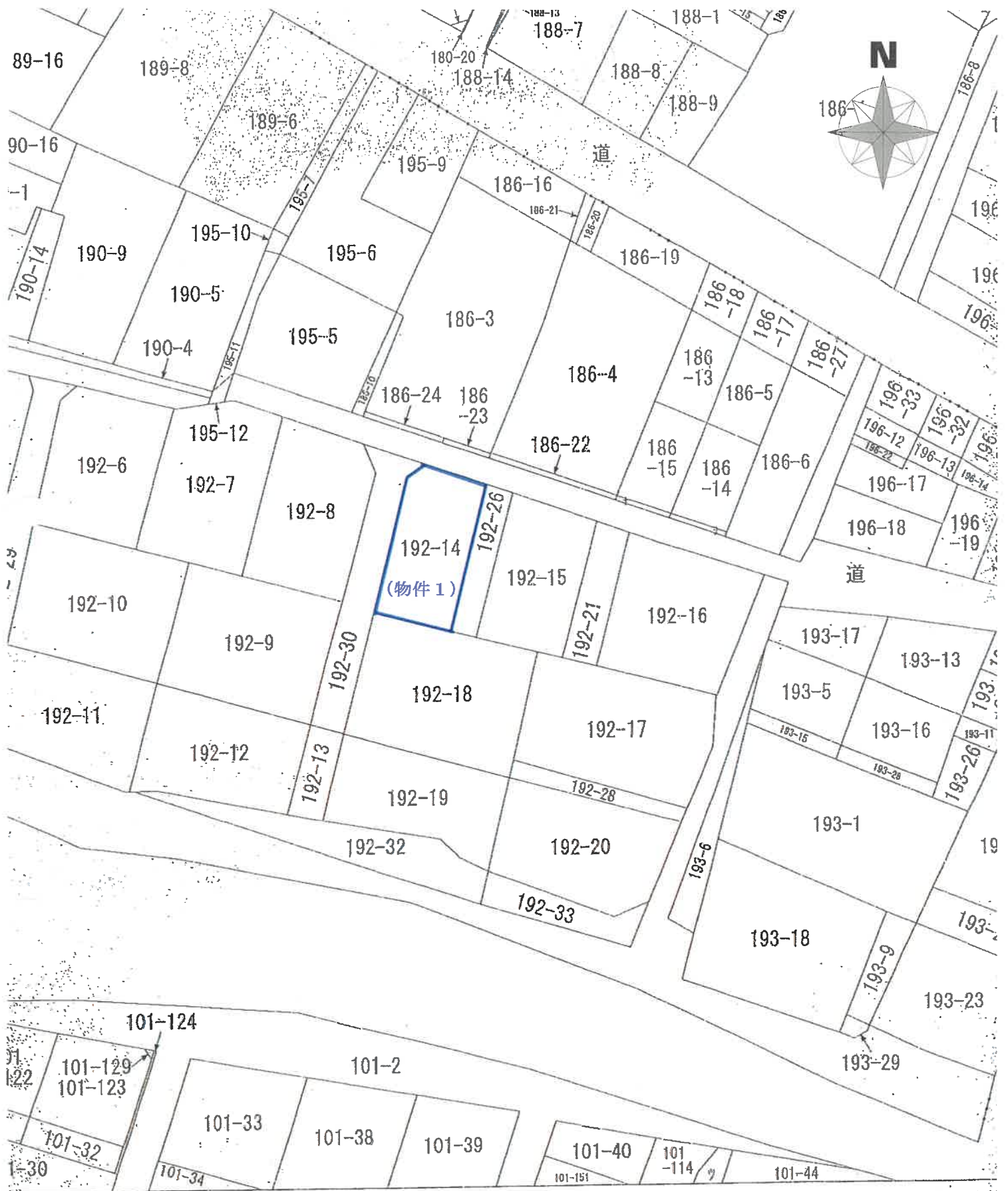
所在	:	桐生市三吉町2丁目101番27
価格	:	31,700 円／㎡
位置	:	桐生駅2km
価格時点	:	令和7年1月1日
地積	:	272㎡
供給処理施設	:	水道、ガス、下水
接面街路	:	北西4m市道
用途指定等	:	準工業地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要	:	中規模の一般住宅の建ち並ぶ地域

第7 附属資料の表示

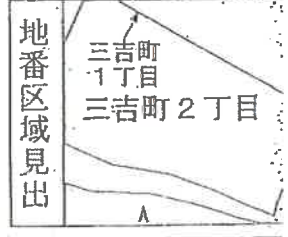
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図



位置図



この図面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 : 6 0 0

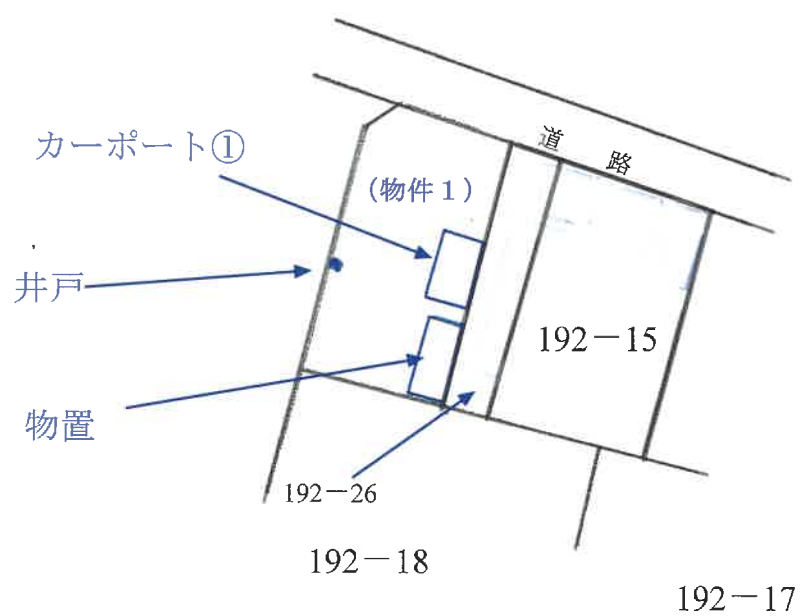
三吉町二丁目

地 番 192番14

土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第7号



縮尺 1 : 500