

(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)<br>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                                          | 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)<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。

令和7年（ヌ）第11号

このファイルは、

物件番号1、3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 9月 8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10月 8日から<br>令和 8年10月15日 午後 5時00分まで                                                                                         |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8年10月22日 午前10時00分<br>前橋地方裁判所桐生支部売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 8年11月12日 午前10時00分<br>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10月29日 午前10時00分から<br>令和 8年10月29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 9月 8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, 3 | 1,700,000<br>1,360,000 | 一括       | 340,000    | 30,539   | 6,536    |
| 1    | 880,000                |          |            |          |          |
| 3    | 820,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                         |                 |
|---|-------|-------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在   | 桐生市相生町一丁目字川原            |                 |
|   | 地 番   | 1 5 番 5 0               |                 |
|   | 地 目   | 宅地                      |                 |
|   | 地 積   | 1 9 3 . 9 3平方メートル       |                 |
|   | (現況)  |                         |                 |
|   | 地 目   | 一部宅地、一部公衆用道路            |                 |
| 3 | 所 在   | 桐生市相生町一丁目字川原 1 5 番地 5 0 |                 |
|   | 家屋 番号 | 1 5 番 5 0               |                 |
|   | 種 類   | 居宅 作業所                  |                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建               |                 |
|   | 床 面 積 | 1 階                     | 7 4 . 5 2平方メートル |
|   |       | 2 階                     | 8 2 . 8 1平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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, 3】

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

ない

---

---

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Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者Aが本件建物2階部分を占有している。

Bが本件建物1階部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受への参考となる事項

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川原

地 番 15 番 50

地 目 宅地

地 積 193.93 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

3 所 在 桐生市相生町一丁目字川原 15 番地 50

家屋 番号 15 番 50

種 類 居宅 作業所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.52 平方メートル  
2 階 82.81 平方メートル

令和 7 年 ( ヌ ) 第 1 1 号  
令和 7 年 1 2 月 1 1 日受理  
令和 8 年 2 月 5 日提出

# 現況調査報告書

## ( 物件 1 、 3 )

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川原 |
|   | 地 番 | 15番50        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 193.93平方メートル |
- 
- |   |       |              |             |
|---|-------|--------------|-------------|
| 3 | 所 在   | 桐生市相生町一丁目字川原 | 15番地50      |
|   | 家屋 番号 | 15番50        |             |
|   | 種 類   | 居宅 作業所       |             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建      |             |
|   | 床 面 積 | 1階           | 74.52平方メートル |
|   |       | 2階           | 82.81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 15番地50 (住居表示未実施)                                                                               |
| 土地              | 物件1                                                                                                         |
| 現況地目            | ■一部宅地、一部公衆用道路 (物件1) □ ( ) □ ( )                                                                             |
| 形状              | ■概ね公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                              |
| 占有者及び占有状況       | ■土地所有者A □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>□「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) | ■ない<br>□ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                              |
| その他の事項          | ■本件建物の南側約36㎡は、舗装された道路として使用されている (公衆用道路部分)。<br>■本件建物の西側は、近隣者のみが通行する通路として使用されている。                             |
| 建物              | 物件3                                                                                                         |
| 種類、構造及び床面積の概略   | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる (□主たる建物 □附属建物)<br>□種類: □構造: □床面積:                                         |
| 物件目録にない附属建物     | ■ない 種類:<br>□ある 構造:<br>床面積:                                                                                  |
| 占有者及び占有状況       | ■建物所有者A ■その他の者B<br>■Aが建物2階部分を 住居 として使用し、占有している<br>■Bが建物1階部分を 作業所 として使用し、占有している<br>■建物1階部分につき、Bの占有権限は使用借権である |
| 上記以外の敷地 (目的外土地) | ■ない<br>□ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                              |
| その他の事項          |                                                                                                             |
| 執行官保管の仮処分       | ■ない<br>□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       | □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             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は本件土地・建物の所有者です。<br/>本件建物の2階に居住しています。</li> <li>2 数年前まで本件建物の1階で自動車部品等の加工業を営んでいました。</li> <li>3 建物の1階作業所内の機械類は全て私の息子Bに譲渡し、現在はBが本件建物の1階を使用して金属加工等の事業を行っています。</li> <li>4 建物の1階作業所の使用について、Bとの間で契約書は作成していません。賃料等の授受也没有ありません。</li> <li>5 本件土地の一部は舗装された道路になっています。<br/>この部分は市に対して使用承諾をしており、通学路や上下水道の配管などの用途に利用されているので、所有者が代わっても現状の使用を差し止めることは難しいと思います。</li> <li>6 建物の西側は通路になっており、近隣者のみが通行しています。</li> <li>7 道路や通路として利用されている部分について、通行料や土地使用料などは受け取っていません。</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 本件各物件の状況

- (1) 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) 本件建物の1階作業所内にある多数の機械・器具類は、全て建物所有者ではないBの所有物である（機械・器具類の所有権の帰属について、Aが契約している弁護士事務所に確認した）。

#### 2 土地の利用状況

- (1) 本件土地の内、建物の南側約36㎡は、不特定多数の者が通行する舗装された道路として利用されている。この部分については、現況地目を公衆用道路と認定した。  
ただし道路の幅は狭く、自動車で西側へ通り抜けることは困難である。
- (2) 本件建物の西側は、上記公衆用道路部分から本件建物及びその北側にある2軒の住居へ至る通路として使用されている。

#### 3 その他

- (1) 老朽化により建物全体に歪みが生じており、特に2階では床の傾きやサッシの不具合などが複数個所に認められる（Aによれば、これらは東日本大震災の際に生じたものである）。
- (2) 1階作業所内での作業には油類を使用している状況がうかがえることから、土壌汚染のおそれがあることに注意が必要である。

(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 (物件 2、4 と共通)                    |                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査の日時                                 | 調査の場所等          | 調査の方法等                                                                                                                                                                                                               |
| 令和 7 年 12 月 12 日<br>12 : 30 - 12 : 40 | 前橋地方法務局<br>太田支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 隣地公図交付申請                                                                                                                        |
| 令和 7 年 12 月 16 日<br>9 : 45 - 10 : 05  | 桐生市役所           | <input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請                                                                                                                     |
| 令和 7 年 12 月 16 日<br>10 : 50 - 11 : 05 | 物件所在地           | <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡交付                                             |
| 令和 7 年 12 月 18 日<br>13 : 15 - 13 : 35 | 前橋地方法務局<br>桐生支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 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 15 日<br>12 : 30 - 13 : 45  | 物件所在地           | <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> A から聴取 |
| 年 月 日<br>: - :                        |                 |                                                                                                                                                                                                                      |

(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、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 14 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 )

17-1  
15-11

(座標値種別：測量成果)

-45427.137

+44514.563

地区外

地区外

地区外

物件1

地番区域見出

相生町  
1丁目

|       |         |              |    |           |           |           |              |       |    |     |
|-------|---------|--------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|-------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 桐生市相生町一丁目字川原 |    |           |           |           | 地番           | 15番50 |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分         | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類        | 地図(法第14条第1項) |       | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成6年12月 |              |    |           | 備付年月日(原図) | 平成8年1月19日 |              | 補記事項  |    |     |

これは地図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11月12日

前橋地方務局太田支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A3をA4に縮小

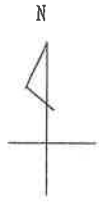
( 6 枚目 )

イ 1384-19  
ロ 1388-54

(座標値種別：測量成果)

-45415.166

+44514.213



地区外

水

地区外

①

1388-40

①

1388-1

1388-23

1388-42

1388-44  
1388-51

1388-29

1388-61

1388-57

1388-64

1388-62

1388-30

1388-27

1388-26

1388-25

1388-60

1388-52

道

イ

1388-31  
1388-45

1388-32

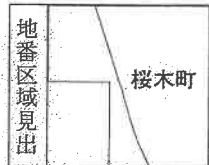
1388-55

1388-33

-45540.166

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



|       |        |            |    |           |           |           |              |         |    |     |
|-------|--------|------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|---------|----|-----|
| 請求部分  | 所在地    | 桐生市桜木町字川島原 |    |           |           |           | 地番           | 1388番40 |    |     |
| 出力縮   | 1/500  | 精度区分       | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅸ         | 分類        | 地図(法第14条第1項) |         | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成4年1月 |            |    |           | 備付年月日(原図) | 平成5年3月16日 |              | 補記事項    |    |     |

これは地図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12月12日

前橋地方務局太田支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：8-3

(1/1)

( 7 枚目 )

隣接図公図

公用

登記年月日：平成1年9月21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。  
(前橋地方方法務局桐生支局管轄)  
令和7年11月12日 前橋地方方法務局太田支局

登記官

( 8 枚目 )

A3をA4に縮小

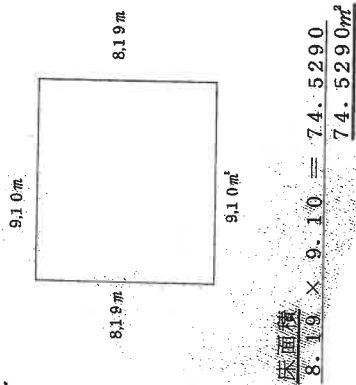
請求番号：13-2

100088 各階平面図 建物図 階平面図

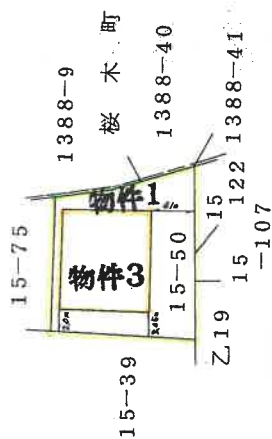
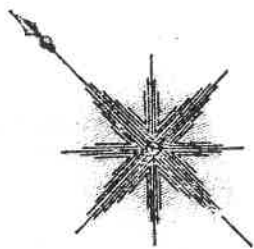
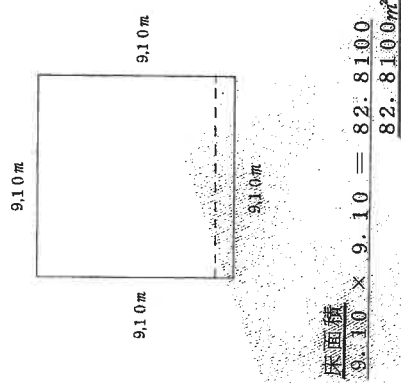
家屋番号 15番50

建物の所在 桐生市相生町一丁目字川原15番地50

二階



二階



平成 元年九月式番日

作製者  
作年月日

昭和 元年 9月19日

縮尺 1/250

申請人

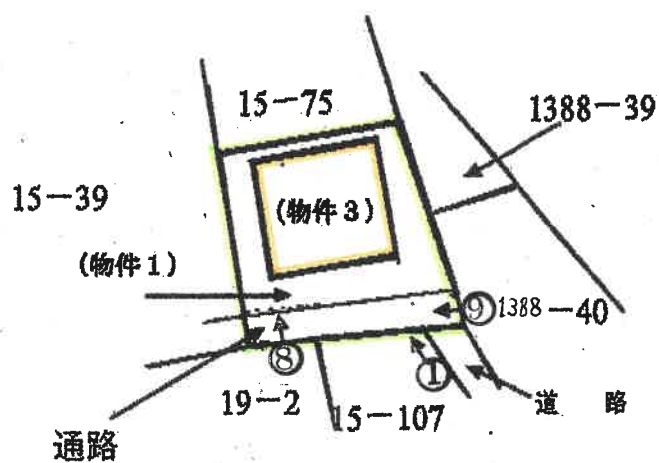
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)





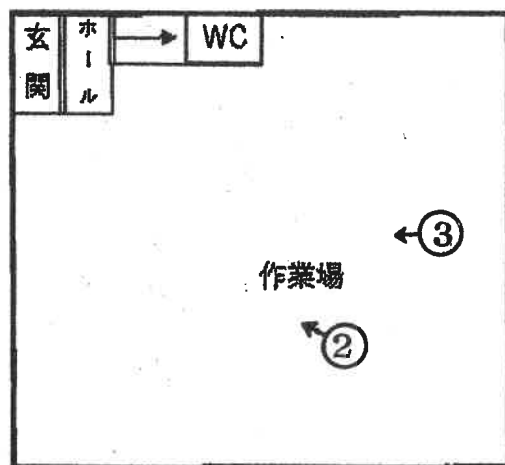
土地建物位置関係図



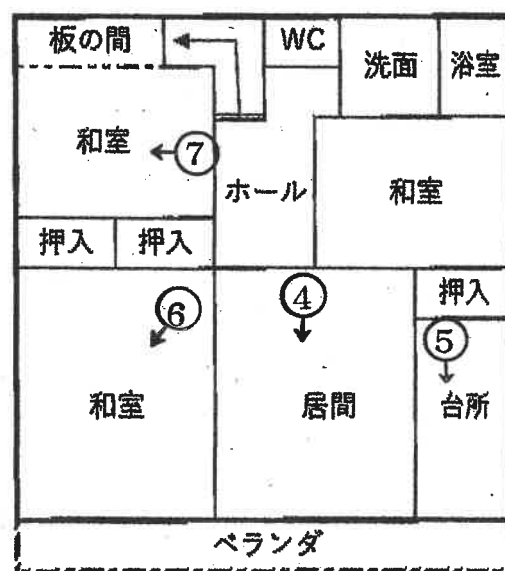
縮尺 1 : 500

←○写真撮影位置・方向

# 間取図



1階部分



2階部分

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨

令和7年（又）第11号  
令和8年1月14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

(物件1、物件3)

評価人 不動産鑑定士  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

| 一括価格       |          |
|------------|----------|
| 1,700,000円 |          |
| 内訳価格       |          |
| 物件1(土地)    | 880,000円 |
| 物件3(建物)    | 820,000円 |

- ① 一括価格は、物件1、物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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>地目積                   | 桐生市相生町一丁目字川原<br>15番50<br>宅地<br>193.93m <sup>2</sup>                                                  | 地目：一部宅地、一部公衆用道路 |
| 3  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 桐生市相生町一丁目字川原15番地50<br>15番50<br>居宅 作業所<br>木造瓦葺2階建<br>1階 74.52m <sup>2</sup><br>2階 82.81m <sup>2</sup> | 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0.9km(道路距離)に位置する。<br>(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     | 登記簿とほぼ同程度                                                                                                                                                                                                                         |       |
|                                      | 間口     | 約2.5m                                                                                                                                                                                                                             |       |
|                                      | 奥行     | 約14m                                                                                                                                                                                                                              |       |
|                                      | 形状     | ほぼ整形の土地                                                                                                                                                                                                                           |       |
|                                      | その他    | 接面道路にはほぼ等高に接面し敷地内はほぼ平坦。                                                                                                                                                                                                           |       |
| 接面道路                                 |        | 南東側約2.5m舗装市道(市道50487号線・建築基準法42条2項道路)に接面する土地である。本件土地の南側約2.5mについては公衆用道路の状態である。                                                                                                                                                      |       |
| 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    |
|                                      |        | 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。<br>② 物件3は建物内に金属製品製造・加工業の設備が見られ所有者によれば以前金属洗浄としてトリクロエチレン等の薬剤を使用していた可能性があるとのこと<br>で有害物質の使用・埋立等の可能性が高いと思料する。<br>③ 本件土地の南側約36㎡は、舗装された道路として使用されている。(公衆用道路部分)。本件土地の西側は、近隣者のみが通行する通路として使用されている。            |       |

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

|                 |                                                                                                                                                        |             |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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                                                                                                                                                  | 平成1年9月15日新築 |
|                 | 経過年数                                                                                                                                                   | 37 年        |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                              | 0 年         |
| 仕様              | 構造                                                                                                                                                     | 木造          |
|                 | 屋根                                                                                                                                                     | 瓦葺          |
|                 | 外壁                                                                                                                                                     | サイディング等     |
|                 | 内壁                                                                                                                                                     | クロス等        |
|                 | 天井                                                                                                                                                     | クロス等        |
|                 | 床                                                                                                                                                      | 畳、コンクリート等   |
|                 | 設備                                                                                                                                                     | 電気、水道等      |
|                 | その他                                                                                                                                                    | ー           |
| 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 作業所<br>間取り(附属資料:間取図)                                                                                                                           |             |
| 品等              | 使用資材                                                                                                                                                   | 普通          |
|                 | 施工程度                                                                                                                                                   | 普通          |
| 保守管理の状況         | やや劣る                                                                                                                                                   |             |
| 建物の利用状況         | 建物所有者Aが本建物2階部分を居宅として使用し、占有している。その他の者Bが本件建物1階部分を作業所として使用し、占有している。                                                                                       |             |
| 特記事項            | ① 本建物1階部分につき、Bの占有権原は使用借権である。<br>② 老朽化等により建物全体に歪みが生じており、特に2階では床の傾きやサッシの不具合などが複数個所に認められる。<br>③ 1階作業所内での作業には油類を使用している状況がうかがえることから、土壌汚染のおそれがあることに注意が必要である。 |             |

## 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   | 23,700               | 72%           | 193.93         | 90%              | 2,980,000                 |

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)ー13

公示価格 30,400円/㎡ × 時点修正 99.3 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 125 ÷ 標準画地価格 23,700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 : 0.72 一部公衆用道路を含む、街路、セットバック等

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3)

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 |
|------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 3(主) | 150,000             | 157.33             | 4.50%    | 1,060,000           |
| 計    |                     |                    |          | 1,060,000           |

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

3(主) : ( 5% ) × { ( 27 - 0 ) / 27 } × ( 1 - 0.10 ) ÷ 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            | 2,980,000         | 30% 法定地上権            | 890,000                  |
| 土地利用権等価格(合計) |                   |                      | 890,000                  |

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        | 2,980,000                             | － 890,000                       |                      | 70%                 | 60%                  | －                                  | 880,000円                      |
| 3        | 1,060,000                             | ＋ 890,000                       | 100%                 | 70%                 | 60%                  | 0円                                 | 820,000円                      |
| 一括価格(合計) |                                       |                                 |                      |                     |                      |                                    | 1,700,000円                    |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件の利用内容、土壤汚染の状況等を考慮し、一定の市場性修正を行った。

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(県)ー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1.1m                     |
| 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
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図



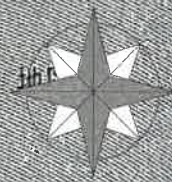


位置図



地区外

N



54

15-73

15-53

15-74

15-75

15-39

15-50  
(物件1)

15-123

15-122

19-2

15-177

15-107

15-111

15-64

地区外

15-66

15-51

173

15-23

15-55

15-180

15-52

15-76

15-98

(直種別、測量成果)

が公表した座標補正パラメータ(tohokutaiheiyouoki2011.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

市相生町一丁目字川原

地 番 15番50

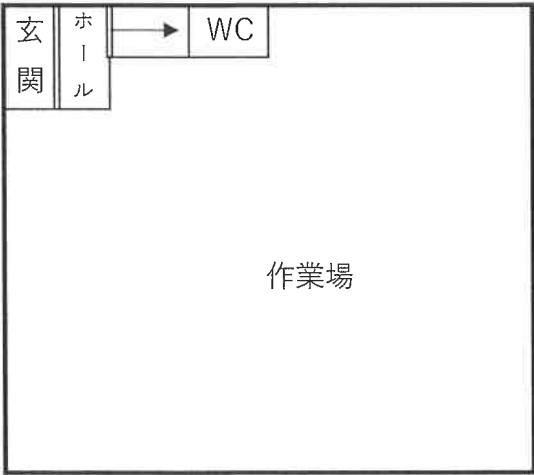


令和7年（ヌ）第11号

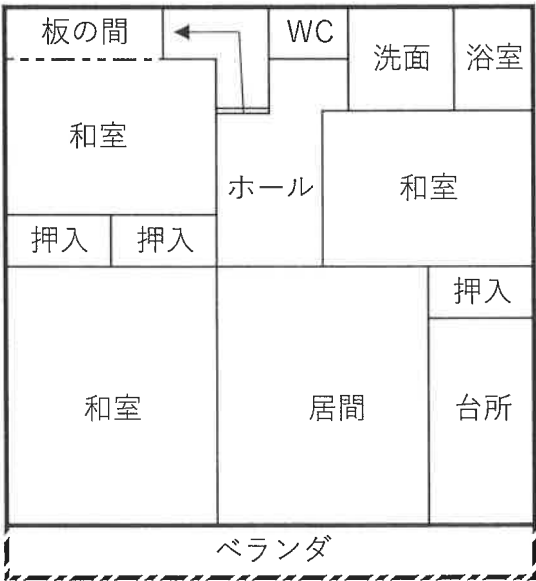
間取図

家屋番号

15番50



1階部分

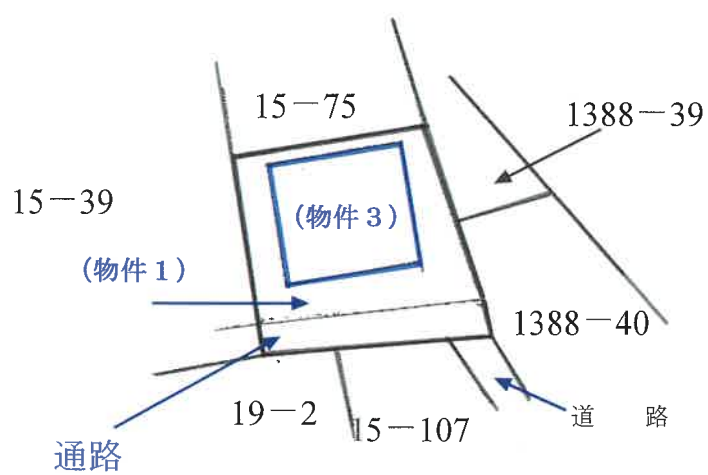


2階部分





土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500