

(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)			
前橋地方裁判所桐生支部 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。

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 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 29 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 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） 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	1,600,000 1,280,000		320,000	57,440	10,257
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 桐生市菱町三丁目字小谷
地 番 1 2 3 4 番
地 目 宅地
地 積 5 8 8 . 4 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 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

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき，売却対象外の下記未登記建物のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 1 0 平方メートル

以 上

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】

全方位の隣地との境界が不明確である。

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 3 2 0 3 番）を通行のため利用している。

《 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 桐生市菱町三丁目字小谷
地 番 1 2 3 4 番
地 目 宅地
地 積 5 8 8 . 4 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和 7 年（ヌ）第 7 号
令和 7 年 1 1 月 6 日受理
令和 7 年 1 1 月 2 7 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	桐生市菱町三丁目字小谷
	地	番	1 2 3 4 番
	地	目	宅地
	地	積	5 8 8 . 4 2 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	群馬県桐生市菱町三丁目 1 2 3 4 番地 (住居表示未実施)		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☐ 宅地 ☒ 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 ☒ 現況配置図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が、土地上にある下記目的外未登記建物を含む工作物を使用し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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	☒ 本件土地上に、下記未登記建物のほか、建物とは認められないコンテナ等がある。 ☒ また、複数の走行不能となった自動車が放置されている。		
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 ☒ 現況配置図のとおり		

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	群馬県桐生市菱町三丁目 1 2 3 4 番地
家 屋 番 号	■ない（未登記） □ 番
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■物置 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概 略）	約 1 0 平方メートル
所 有 者	□土地所有者 □その他の者 ■不明
建 築 時 期	□平成 年ころ ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	■以下のとおり (1) 法務局で確認したところ、本件土地を底地とする登記建物は現存しない。 (2) 本件土地を所在地とする建物の公課証明書を申請したところ、交付されたのは昭和 1 1 年建築の物置に関するもののみであった。 (3) 公課証明書に記載された物件（非課税）は、面積は概ね合致しているものの、築年数・所有者等の記載から、この目的外建物とは異なる、既に存在しない建物であると判断した。 (4) 債務者兼土地所有者 A は所在が確認できず、聴取・照会ができない状況になっている。 (5) 以上から、この目的外建物については、所有者・建築時期・建築者の詳細が不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件物件の状況

(1) 現況配置図及び添付した写真のとおりである。

(2) 本件土地は道路に接していない。

本件土地に至るためには、本件土地と南側道路との間にある3203番の土地（本件土地と所有者は同一）を経由する必要がある。

(3) 本件土地は、全ての方位に関して境界が不明確な状況である。

2 本件物件の利用状況等

(1) 本件土地上には、3枚目記載の未登記建物のほか、建物とは認められないコンテナ、コンテナハウス、下屋（2個）があるが、全体としては大部分が更地になっている。

(2) 走行不能なものを含む複数の自動車、重機等が放置されている。

3 売却対象範囲

本件土地上には上記2記載の工作物等があるが、全て目的外の物件となる。

4 その他

(1) 調査時に居合わせた郵便配達員に確認したところ、まれに債務者らしき人物が本件土地に出入りしている様子があるとのことであった。

(2) 過去に存在した建物は全て居宅であったことを閉鎖登記簿により確認したが、現在の使用状況から考えると、廃油等による土壌汚染の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

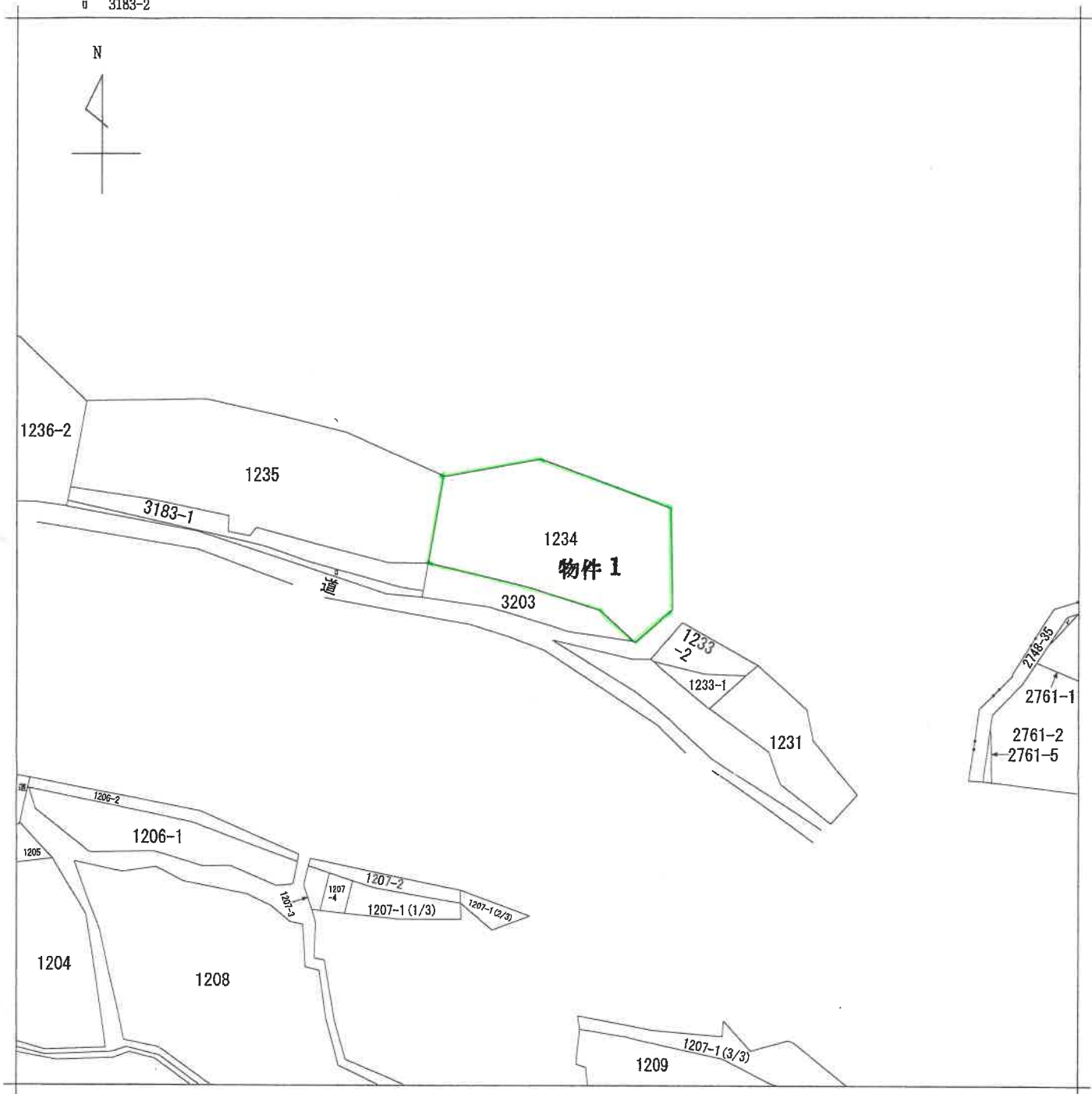
(4枚目)

(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11月10日 10:25-10:45	前橋地方法務局 桐生市局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物不存在確認 ☒ 閉鎖建物登記事項証明書交付申請
令和7年11月13日 11:00-11:15	桐生市役所	☒ 家屋平面図交付申請（なし） ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☒ 建物公課証明書交付申請
令和7年11月13日 11:30-11:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 事務連絡投函
令和7年11月17日 14:35-15:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 写真撮影 ☒ 境界確認
年 月 日 () : - :		
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11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)



(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 菱町3丁目

請求部	所在	桐生市菱町三丁目字小谷				地番	1234番			
出力縮尺	1/600	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					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。

(前橋地方法律局桐生支局管轄)

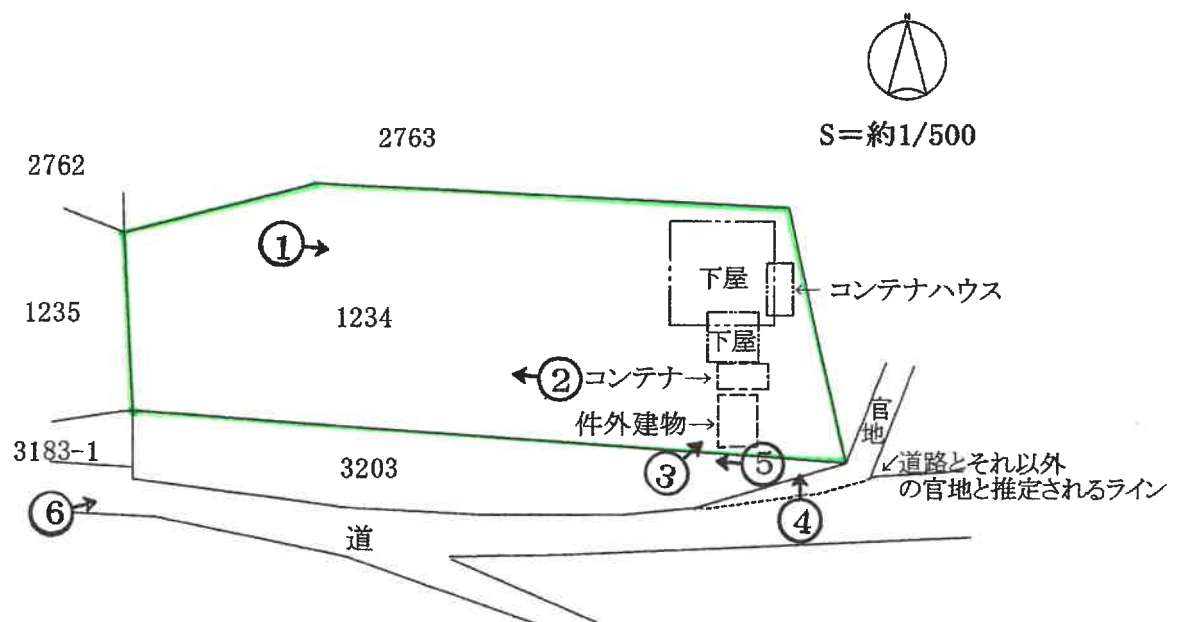
令和7年9月17日

東京法務局

A3をA4に縮小

現況配置図

【令和7年(ヌ)第7号】



←○写真撮影位置・方向



①



②



③

未登記建物



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ヌ) 第 7 号
令和 7 年 11 月 17 日
令和 7 年 11 月 27 日
評価書番号 第 311 号

現 地 調 査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

物 件 1 (土地)	金 1,600,000 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 地 目 地 積	桐生市菱町三丁目字小谷 1234番 宅地 588.42㎡	雑種地
番号	特 記 事 項		
1	未登記建物及びコンテナ等が存在する。		

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 東 方 道路距離 約 2.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の東方郊外に位置し、西から南方向きの下り傾斜地勢を有している。近隣地域は一般住宅が散在し、その間にアパート等も見受けられる住宅地域である。地域内の街路は、総じて幅員や配置、連続性に劣り、更に丘陵地のため傾斜や高低差から利用に制約を受けるので、選好性は相対的に低い。周囲には手つかずの山林もみられるほか、平坦地においても太陽光発電施設の利用に留まるなど、住宅地としての需要は低迷している。近隣地域に影響を与える特段の変動要因は認められないので、当面は現状の環境が継続すると予測される。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	588.42㎡ 東西約45m前後、南北約15m前後 ほぼ整形 無道路地 概ね平坦地
接面道路の状況	物件1は、南側隣接地(地番3203番・物件1と同一所有者)を介して、その南側を現況幅員約2.5～3.8mの舗装された二路線の市道(市道認定幅員:西側2.9m～3.7m・東側2.7m～3.5m)から出入りしている。物件1と市道との高低差は最大で約3.7m前後あり、立ち上がり部分は石積擁壁により保護されている。また、物件1の東端部付近では市道より最大約1.3m低い位置にある。物件1への出入りは、南側隣接地の一部に設けられた幅約4mの傾斜路を介して行われている。なお、二路線の市道はいずれも建築基準法第42条第2項の道路に該当する。	

土地の利用状況等	物件1の一部は、同一所有者による件外建物の敷地(約17㎡)として利用されているが、その他の残余部分については、何らかの作業場として使用されている模様である。なお、件外建物の概要は下記のとおりである。なお、所有者、建築時期は不明である。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約10㎡
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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	① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等からも土壌汚染の原因となり得る施設の存在は確認できない。しかし、現地調査において廃車が放置されているほか、地表の一部に油染みのような痕跡が確認されたことから、油類等による土壌汚染の可能性も否定できない。なお、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。 ② 物件1内の北端部付近は、周知の埋蔵文化財包蔵地(広見公園遺跡)には指定されている。 ③ 上下水道の本管はいずれも市道に敷設されているが、物件1との間には件外土地(地番3203番)が存在することに注意されたい。なお、水道は物件1内へ引き込まれ使用してる。下水道の受益者負担金については納付済みとのこと。 ④ 周囲の隣接地との境界は、いずれも判然としていない。 ⑤ 東側は高台となっており、その法面はコンクリート吹付による擁壁で構成されている。更に上段部には木々が茂っていることから、東側からの日照・通風には支障が生じる恐れがある。また、北側隣接地は雑草木や竹等が生い茂る山林となっている。 ⑥ 現地調査時には、物件1内に走行不能な車両が複数台放置されたほか、フォークリフト等の重機類も確認された。また、車両部品やタイヤをはじめ、多数の廃棄物が散乱していた。さらに、コンテナ、コンテナハウス、下屋等の工作物や動産類の存在も確認された。 ⑦ 宅地造成等公示規制区域のため、一定規模の盛土、切土を行う場合には、許可が必要となる。

- | |
|--|
| ⑧ 桐生市ハザードマップでは、洪水、土砂災害の想定地区には指定
されていない。 |
|--|

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
1	14,400	0.40	件外建物の敷地 約 17	0.60	60,000
			残余部分 約 571.42	—	3,290,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 桐生(県)－6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 122 \rightleftharpoons 14,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政等各要因を考慮し査定した。

イ 個 別 格 差 : 0.40 [形状、規模、無道路地、道路からの高低差、日照・通風、隣接不動産等
 周囲の状態、利用状態等を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 件外建物敷地は、建物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を基に、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を実施して、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
1	件外建物の敷地 60,000	0.40	法定地上権	20,000

イ 土地利用権等割合：【件外建物の敷地】

売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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
1	60,000	－ 20,000		0.80	0.60	1,600,000
	3,290,000	± 0				

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件1は土壌汚染の懸念があることに加え、件外建物が存在することから、これらの点を考慮して市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 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

基準地 価格【 桐生(県) — 6 】

所 在 : 桐生市菱町二丁目字内膳屋敷1811番8

価 格 : 18,300 円／m²

位 置 : JR両毛線 桐生 駅から 道路距離 約 2.9 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 231m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東5.5m舗装市道

用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く小規模作業所も混在する地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

現況配置図

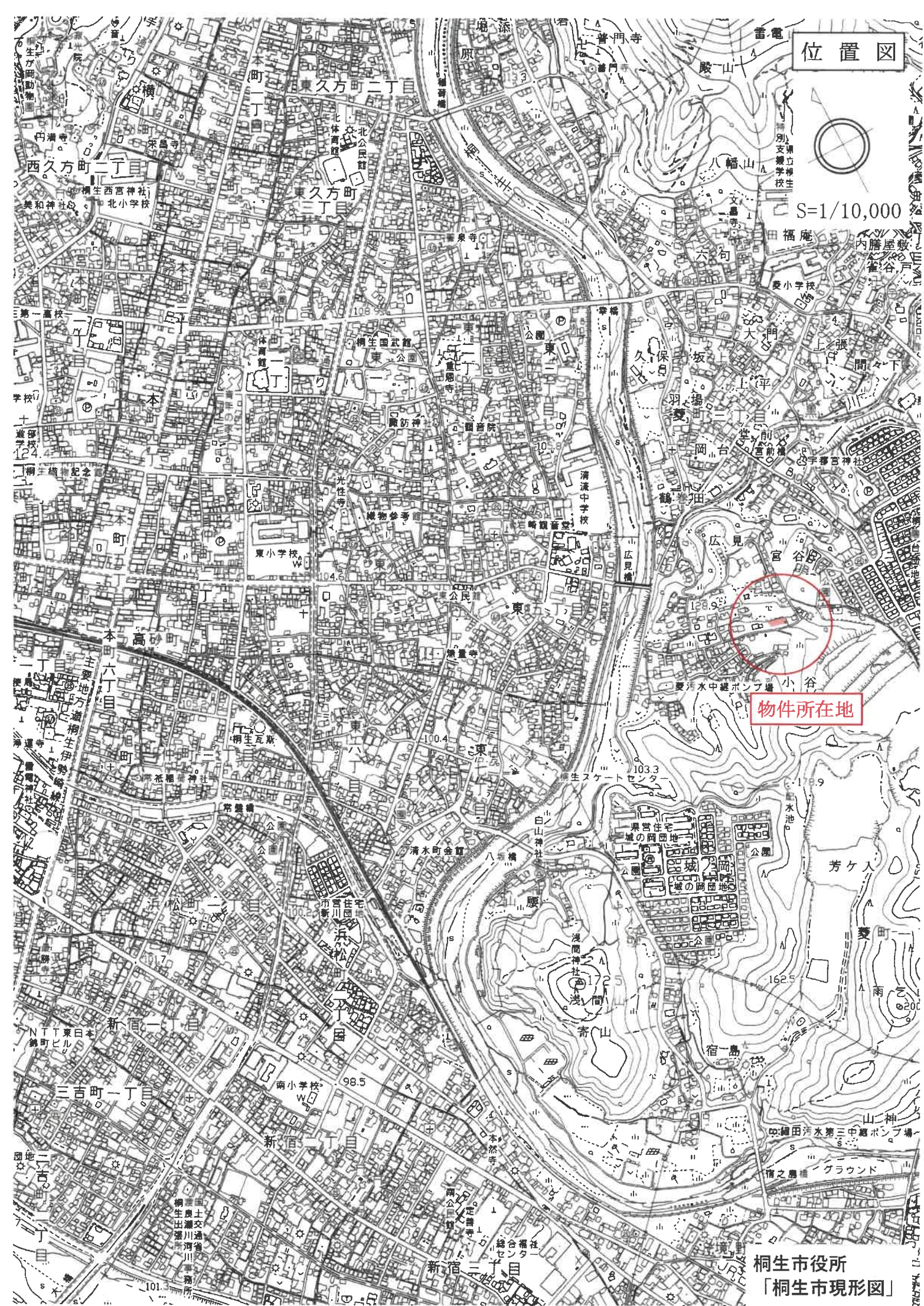
以 上

位置図

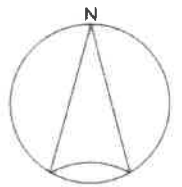
S=1/10,000

物件所在地

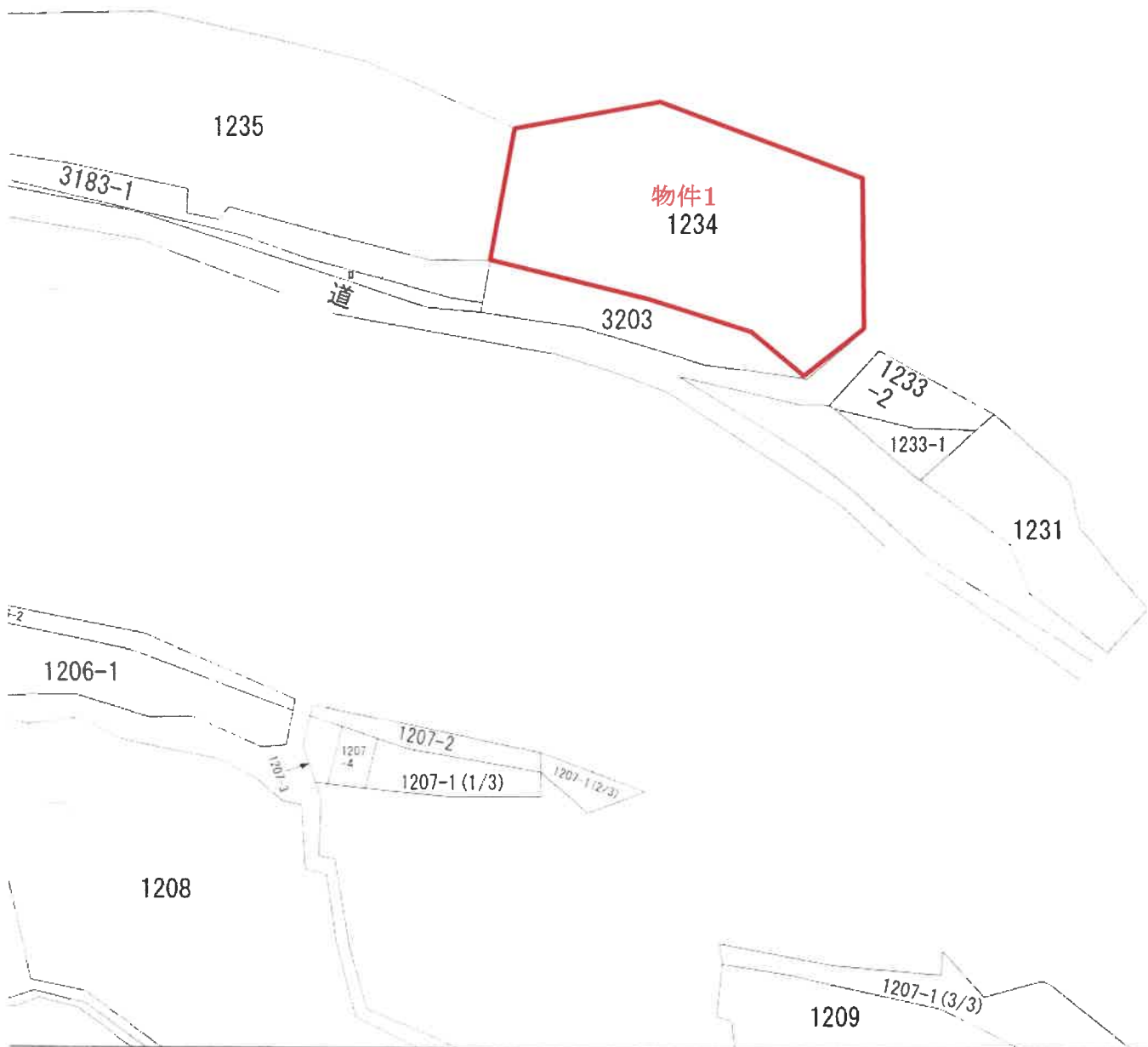
桐生市役所
「桐生市現形図」



公 図 写



S=1/600



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
図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



桐生市菱町三丁目字小谷				地番	1234番		
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

現況配置図

【令和7年(ヌ)第7号】

