

(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「自己の計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 7年12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

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 1月15日から 令和 8年 1月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29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 2月19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 2月 5日 午前10時00分から 令和 8年 2月 5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 7年12月16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）
5, 6	9, 800, 000 7, 840, 000	一括	1, 960, 000	112, 516	20, 092
5	5, 320, 000				
6	4, 480, 000				

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 1 9 7 0 番 9 9
 地 目 宅地
 地 積 3 1 6 . 4 1 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 1 9 7 0 番 1 7 0
 地 目 宅地
 地 積 2 6 6 . 9 9 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 1 6 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 | 1 9 7 0 番 9 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 6 . 4 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 桐生市広沢町四丁目字塚越 |
| | 地 | 番 | 1 9 7 0 番 1 7 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 6 . 9 9 平方メートル |

(土地用)

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	☒ 雑種地 (物件5、6) ☐ 公衆用道路 ☐		
形 状	☒ 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 ☐ 上記の者が物件の土地の上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 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。 ☐ 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	☒ 本件土地上にフェンス及び2つの看板がある。 ☒ 「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 保管開始日 支部 平成 年()第 平成 号 年 日 月 日 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 ☒ 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、本件土地上に登記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)

☐ 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：W08048

平成 五年 六月 貳 日

地 積 測 量 図

地 番
1970-99
1970-170

土地の所在
桐生市広沢町四丁目字塚越

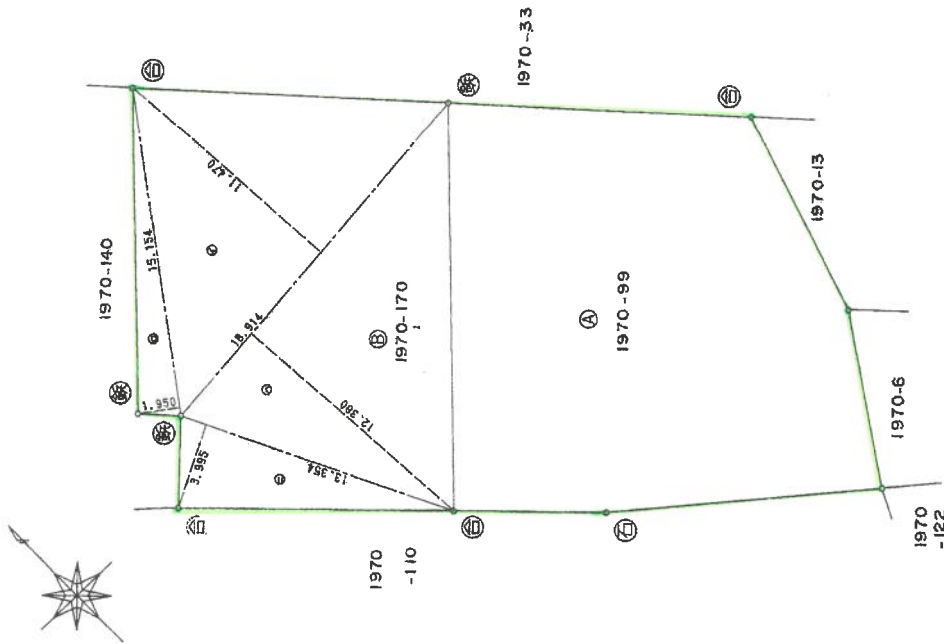
1095715

凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石 杭	④	合成杭	
②	コンクリート杭	⑤	金属杭	
③	刻ミ()			

三斜求積表

視 番	⑥ 1970-170	積
イ	18.914	11.470
ロ	15.154	1.950
ハ	18.914	12.380
ニ	13.354	3.995
延面積		53.34230
面積		533.998430
総 積		266.99215
		266.99 m ²

地 番	⑦ 1970-99	積
公 積		583.41
合 計		266.99215
積 地		316.410785
地 積		316.41 m ²



作 製 者

土地家屋調査士

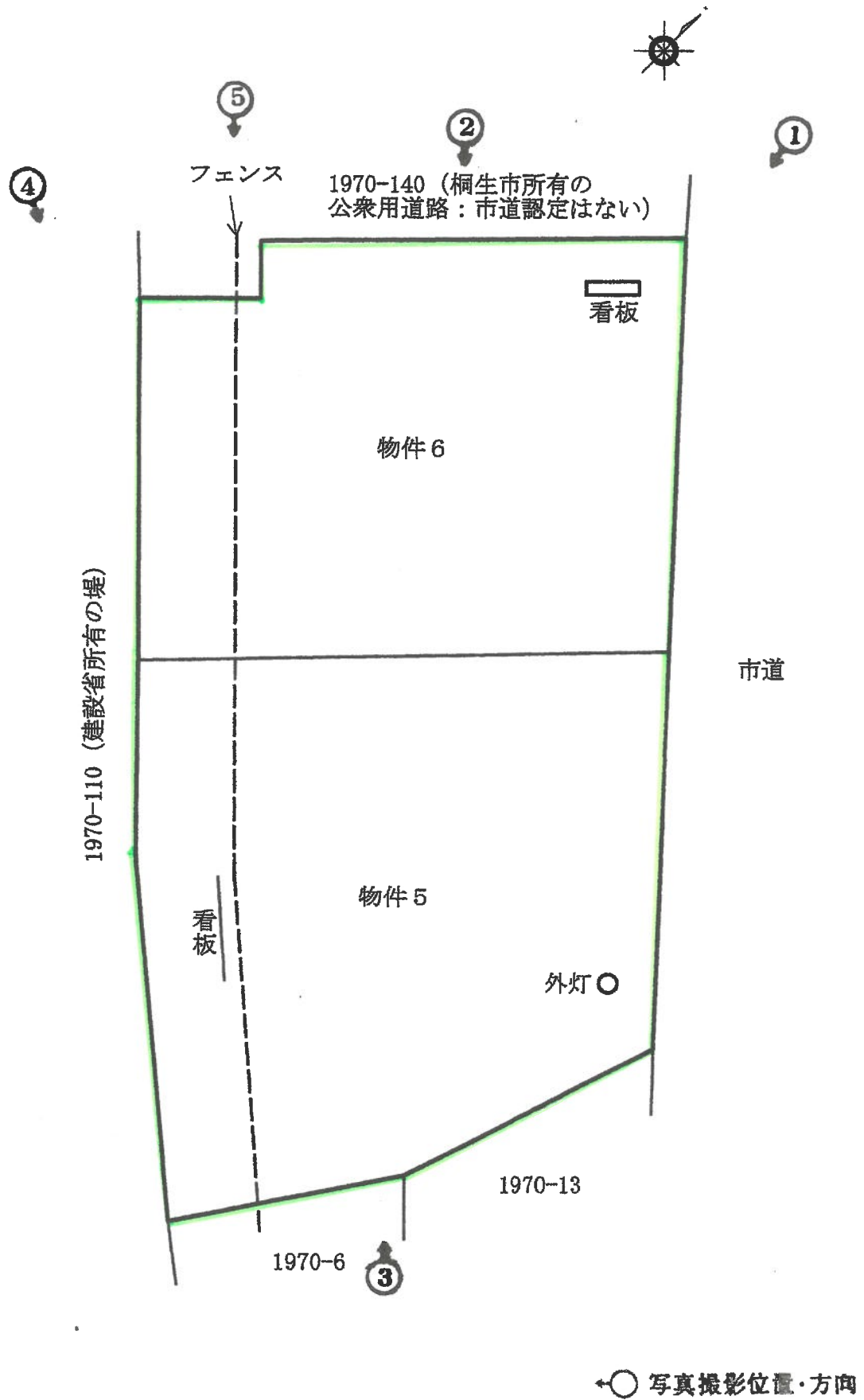
平成 5 年 4 月 22 日 作製

申 請 人

縮尺 1/250

(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



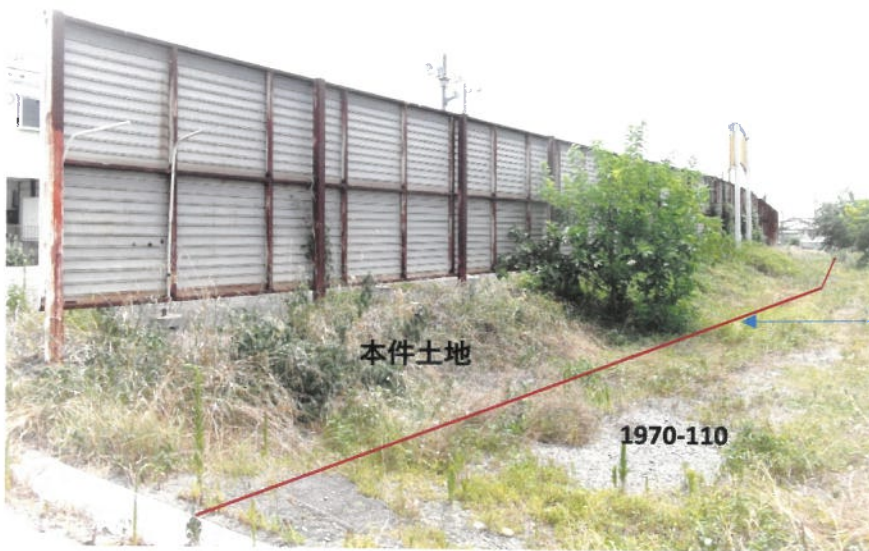
②



③

境界線の概ねの位置

④



⑤



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
5	所 地 地 地	在 番 目 積 桐生市広沢町四丁目字塚越 1970番99 宅地 316.41m ²	雑種地
6	所 地 地 地	在 番 目 積 桐生市広沢町四丁目字塚越 1970番170 宅地 266.99m ²	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 ペ 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）
画 地 条 件	規 模	583.40 m ²
	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 囲	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㈱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、土壤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、土壤汚染が存在する端緒は 確認できなかった。よって、土壤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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 95.0 \div 31,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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／m²

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 m²

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

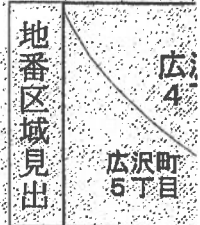
物件配置図

以 上

位置図（桐生市現形図）



縮尺=1 : 10,000



公函写

物 件 配 置 図

