

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口にチェックを入れてください。

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 年( )第 号
	<input type="checkbox"/> 令和
	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。

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。

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和7年（ケ）第5号

このファイルは、

物件番号4～6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 5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 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 6月11日から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月16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 7月 2日 午前10時00分から 令和 8年 7月 2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 5月12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

- 4 所 在 桐生市新宿二丁目  
地 番 570番6  
地 目 宅地  
地 積 169.15平方メートル
- 5 所 在 桐生市新宿二丁目  
地 番 573番16  
地 目 宅地  
地 積 25.35平方メートル
- 6 所 在 桐生市新宿二丁目 570番地6、573番地16  
家屋 番号 570番6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 90.87平方メートル  
2階 49.58平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約137.17平方メートル  
2階 約 94.21平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 44.62平方メートル

## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 3 6 . 3 6 平 方 メ ー ト ル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 13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4～6】

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

【物件番号6】

本件主たる建物と本件附属建物（符号1）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

### 《 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

- 4 所 在 桐生市新宿二丁目  
地 番 570番6  
地 目 宅地  
地 積 169.15平方メートル
- 5 所 在 桐生市新宿二丁目  
地 番 573番16  
地 目 宅地  
地 積 25.35平方メートル
- 6 所 在 桐生市新宿二丁目 570番地6、573番地16  
家屋 番号 570番6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 90.87平方メートル  
2階 49.58平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約137.17平方メートル  
2階 約 94.21平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 44.62平方メートル

## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約36.36平方メートル

令和7年(ケ)第5号  
令和7年5月15日受理  
令和7年7月24日提出

# 現況調査報告書

( 物件 4 ~ 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

- 4 所 在 桐生市新宿二丁目  
地 番 570番6  
地 目 宅地  
地 積 169.15平方メートル
- 5 所 在 桐生市新宿二丁目  
地 番 573番16  
地 目 宅地  
地 積 25.35平方メートル
- 6 所 在 桐生市新宿二丁目 570番地6、573番地16  
家屋 番号 570番6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 90.87平方メートル  
2階 49.58平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 44.62平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県桐生市新宿二丁目 570番6 (住居表示未実施)
土地	物件4、5
現況地目	■宅地(物件4、5) □公衆用道路( ) □宅地(物件 )
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(破産管財人) □その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している □「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 □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件6
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 ■公簿上の記載と次の点異なる ■主たる建物 □種類: □構造: ■床面積: 1階 約137.17㎡ 2階 約94.21㎡ ■附属建物 □種類: □構造: ■床面積: 約36.36㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	■主である建物と附属建物はそれぞれの隔壁が取り除かれ一体利用されている
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	1 私は本件土地建物所有者の代表者です。令和6年2月頃まで本建物に住んでいました。 2 会社の看板がありますが、居宅として使用していました。 3 建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していませんでした。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。
■ B (破産管財人)	1 私は債務者兼所有者の破産管財人です。本件物件は私が管理しています。 2 時期は未定ですが、本件土地建物は破産財団から放棄する予定です。

(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 本件各物件の状況

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 附属建物の状況

主である建物と附属建物それぞれの隔壁の一部が取り除かれ、下屋部分を介して接合することにより一体利用されている。

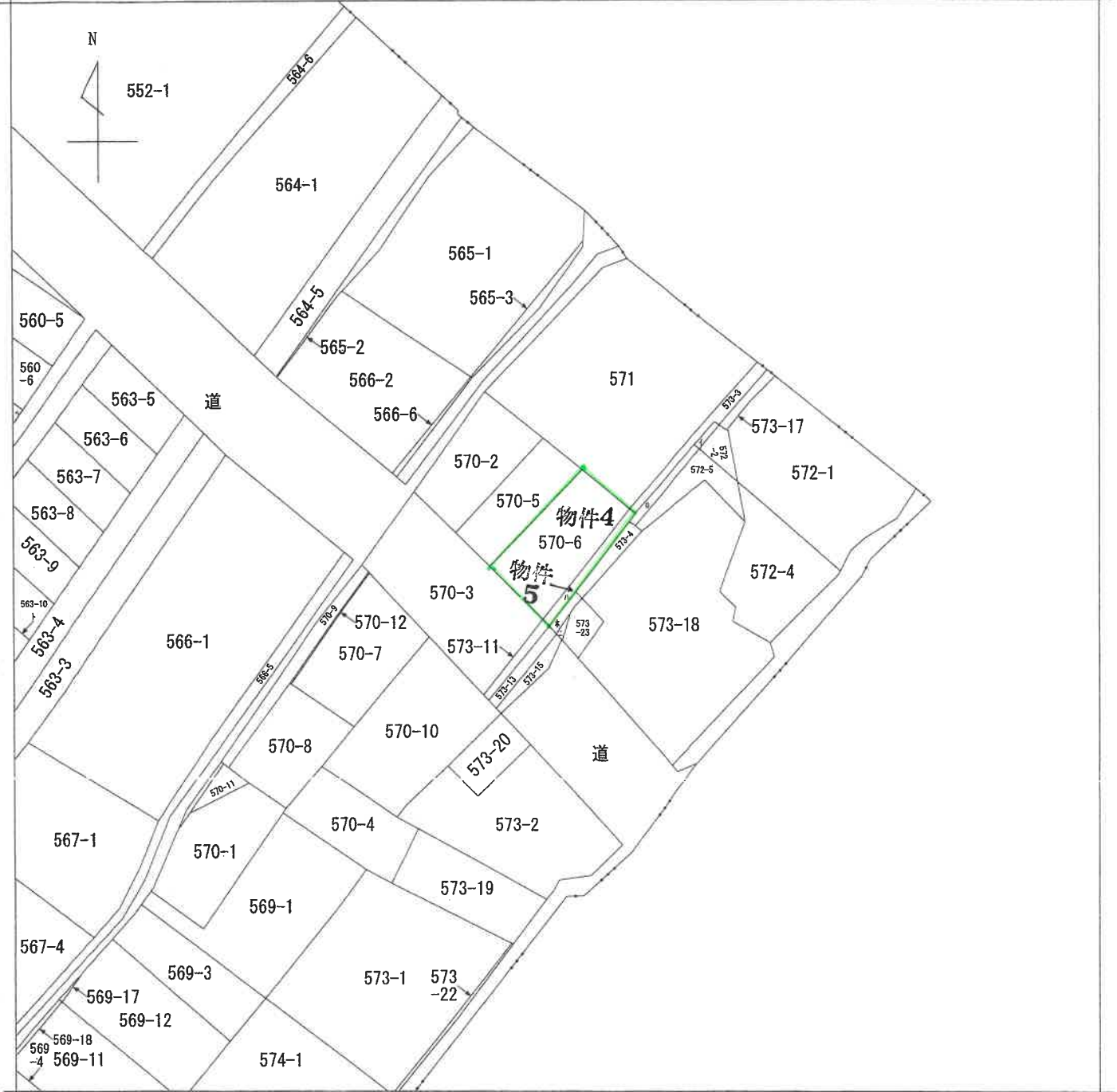
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目 )

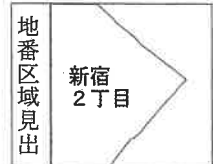
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月22日 11:40-12:10	前橋地方法務局 桐生支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項要約書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和7年5月22日 16:30-16:50	桐生市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請
令和7年5月22日 12:45-13:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
令和7年6月16日 13:40-14:05	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 境界確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> A及びBから聴取
(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6月16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。



請求部	所在	桐生市新宿二丁目			地番	570番6		
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。

A3をA4に縮小

令和7年4月14日  
 前橋地方務局桐生支局

請求番号：24-4  
 (1/1)

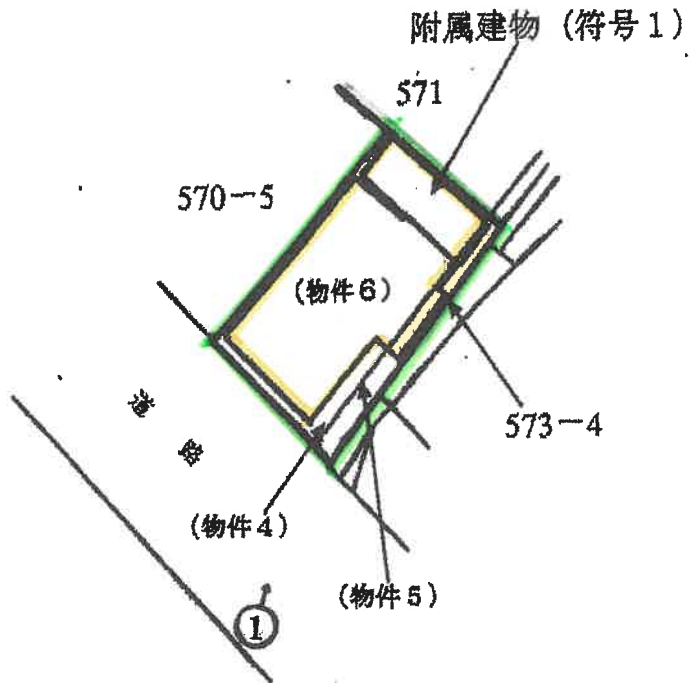
登記官

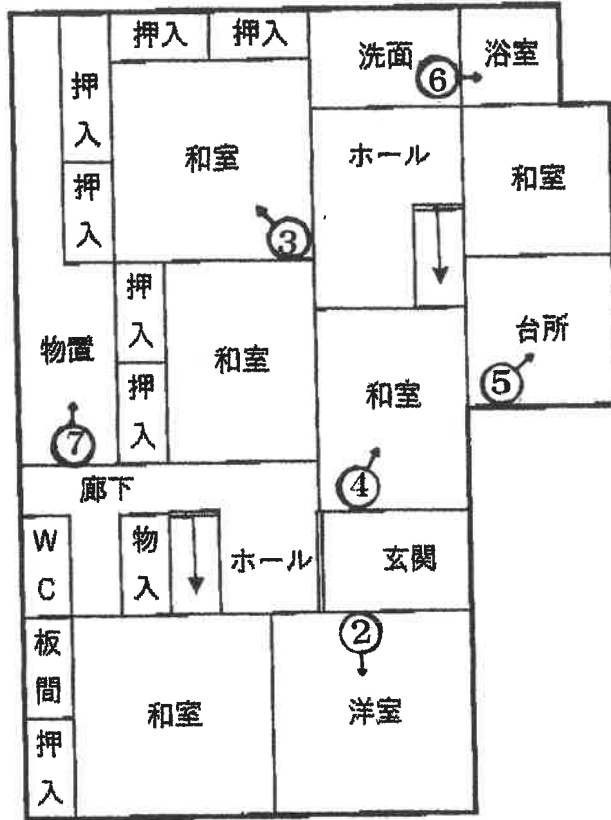
( 6 枚目)

土地建物位置関係図

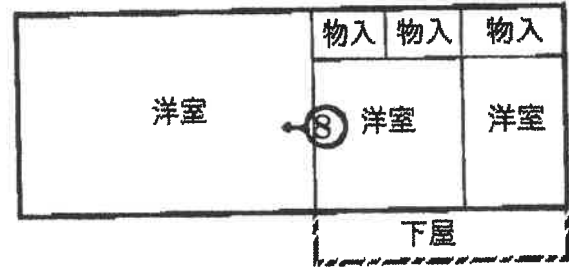


令和7年(ケ)第5号

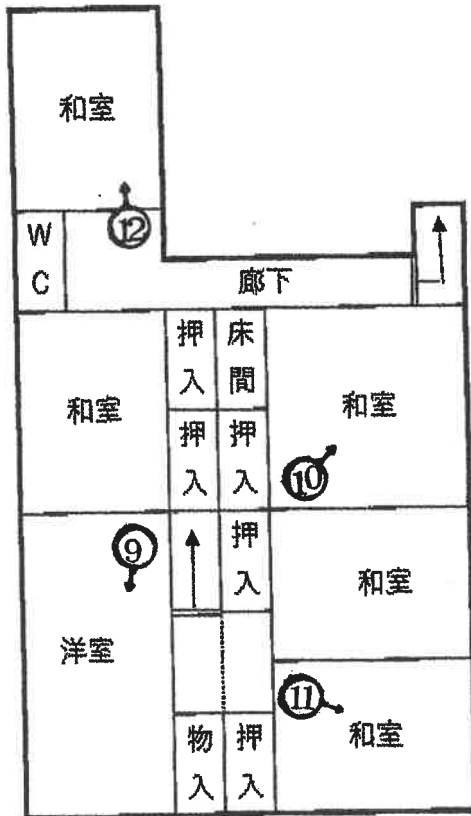




1階部分



附属建物 (符号1)



2階部分



①



②



③



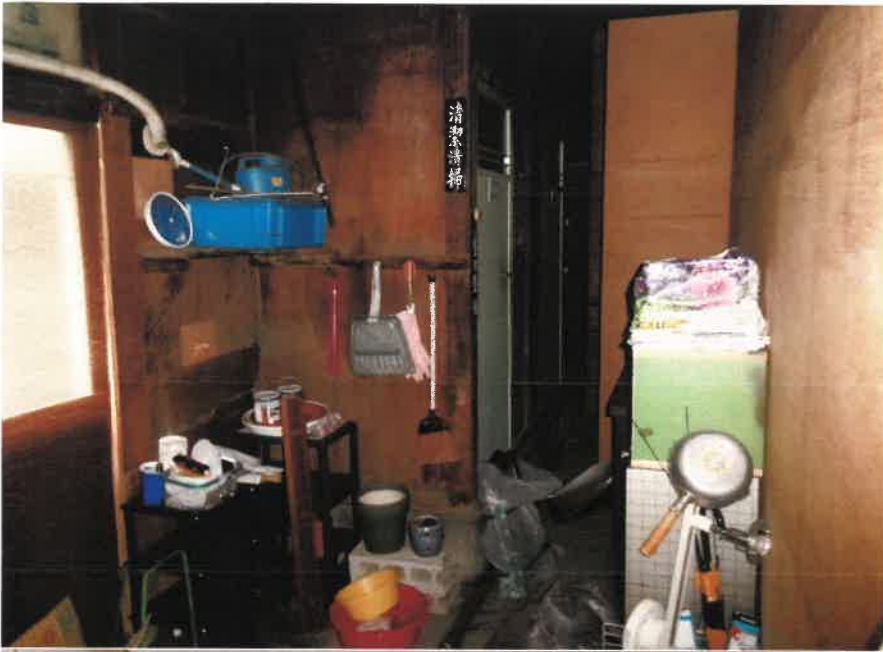
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

( 11 枚目 )



⑩



⑪



⑫

(12 枚目)

令和7年（ケ）第5号  
令和7年6月16日 現地調査  
令和7年7月25日 評価

前橋地方裁判所桐生支部 御中

# 評 価 書

(物件4～物件6)

評価人 不動産鑑定士  
津久井 伸昭

## 第1 評価額

一括価格	
4,770,000円	
内訳価格	
物件4(土地)	2,260,000円
物件5(土地)	340,000円
物件6(建物)	2,170,000円

- ① 一括価格は、物件4乃至物件6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4、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
4	所在地 地番 地目 地積	桐生市新宿二丁目 570番6 宅地 169.15㎡	同左
5	所在地 地番 地目 地積	桐生市新宿二丁目 573番16 宅地 25.35㎡	同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	桐生市新宿二丁目570番地6、573番地16 570番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 90.87㎡ 2階 49.58㎡  1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 44.62㎡	床面積 1階 約 137.17㎡ 2階 約 94.21㎡      床面積 約 36.36㎡
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4, 5)

位置・交通	JR両毛線『桐生』駅南東方約1.8km(道路距離)に位置する。  (別添位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、店舗等の混在する路線商業地域。地域周辺は一般住宅のほか、店舗、空地等の見られる路線商業地域である。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	都市計画道路(3・4・11昭和通り線、18mに拡幅予定)
画地条件等	積	登記簿とほぼ同程度
	間口	約11.5m
	奥行	約19m
	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	南西側約12.5m舗装県道(主要地方道桐生・岩舟線・建築基準法42条1項1号道路)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 ガス配管 下水道	あり なし あり
特記事項	(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、通常の費用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。	
	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 桐生市役所都市計画課によれば、接面道路は都市計画道路として計画決定されており、本件土地上に接面道路境界から約5.5mの計画道路予定になっている。また、事業決定は未定とのこと。	

2 建物の概況及び利用状況(物件6)

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 経過年数 経済的残存耐用年数	固定資産課税台帳によれば昭和2年新築、昭和31年、昭和39年、昭和41年増築 98年 0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦、スレート瓦、金属板葺 サイディング等 クロス等 木目合板等 フローリング、畳等 電気、水道等 -
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 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空き家)として占有している。	
特記事項	① 主である建物と附属建物はそれぞれの隔壁が取り除かれ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

#### ① 建付地価格(物件4、5)

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	37,100	95%	169.15	90%	5,370,000
5	37,100	95%	25.35	90%	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(県)5-6

地価調査価格 37,600円/㎡ × 時点修正 98.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ÷ 標準画地価格 37,100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4、5 : 0.95 計画道路等
- 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6)

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
6(主)	150,000	231.38	4.50%	1,560,000
6(符1)	130,000	36.36	4.50%	210,000
			計	1,770,000

#### 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
	残価率 全 残存 全		
6(主) :	( 5% ) $\{ ( 27 - 0 ) / 27 \}$	$\times ( 1 - 0.10 )$	$\approx 0.045$
6(符1) :	( 5% ) $\{ ( 27 - 0 ) / 27 \}$	$\times ( 1 - 0.10 )$	$\approx 0.045$
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 (円) ア	土地利用権等割合 (%) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
4	5,370,000	30%	法定地上権	1,610,000
5	800,000	30%	法定地上権	240,000
土地利用権等価格(合計)				1,850,000

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 土地:1①オ 建物:1②エ 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
4	5,370,000	- 1,610,000	/	100%	60%	-	2,260,000円
5	800,000	- 240,000	/	100%	60%	-	340,000円
6	1,770,000	+ 1,850,000	100%	100%	60%	0円	2,170,000円
一括価格(合計)							4,770,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

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。

カ その他控除減価： 控除の必要なし

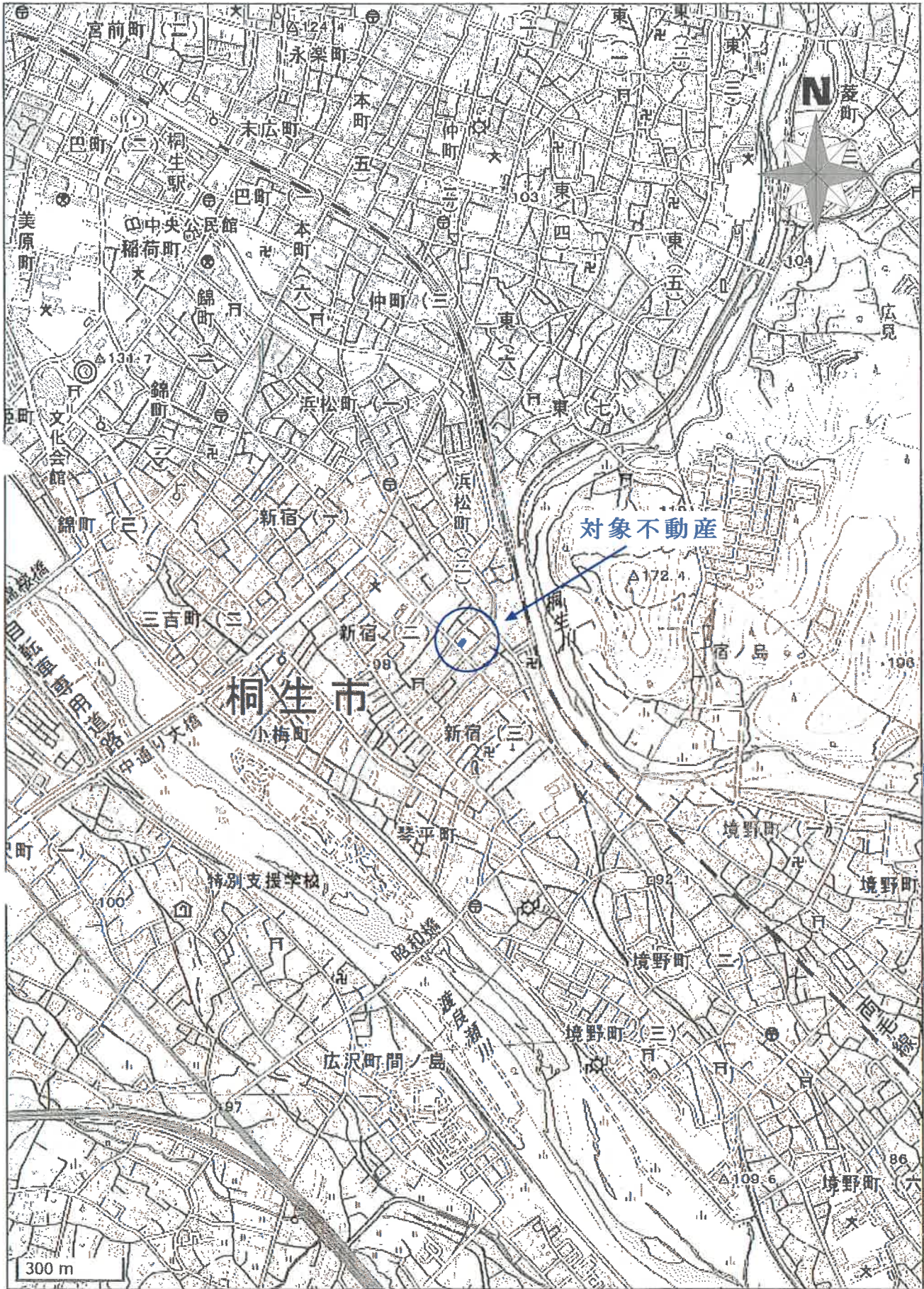
## 第6 参考価格資料

地価公示等 桐生(県)5-6

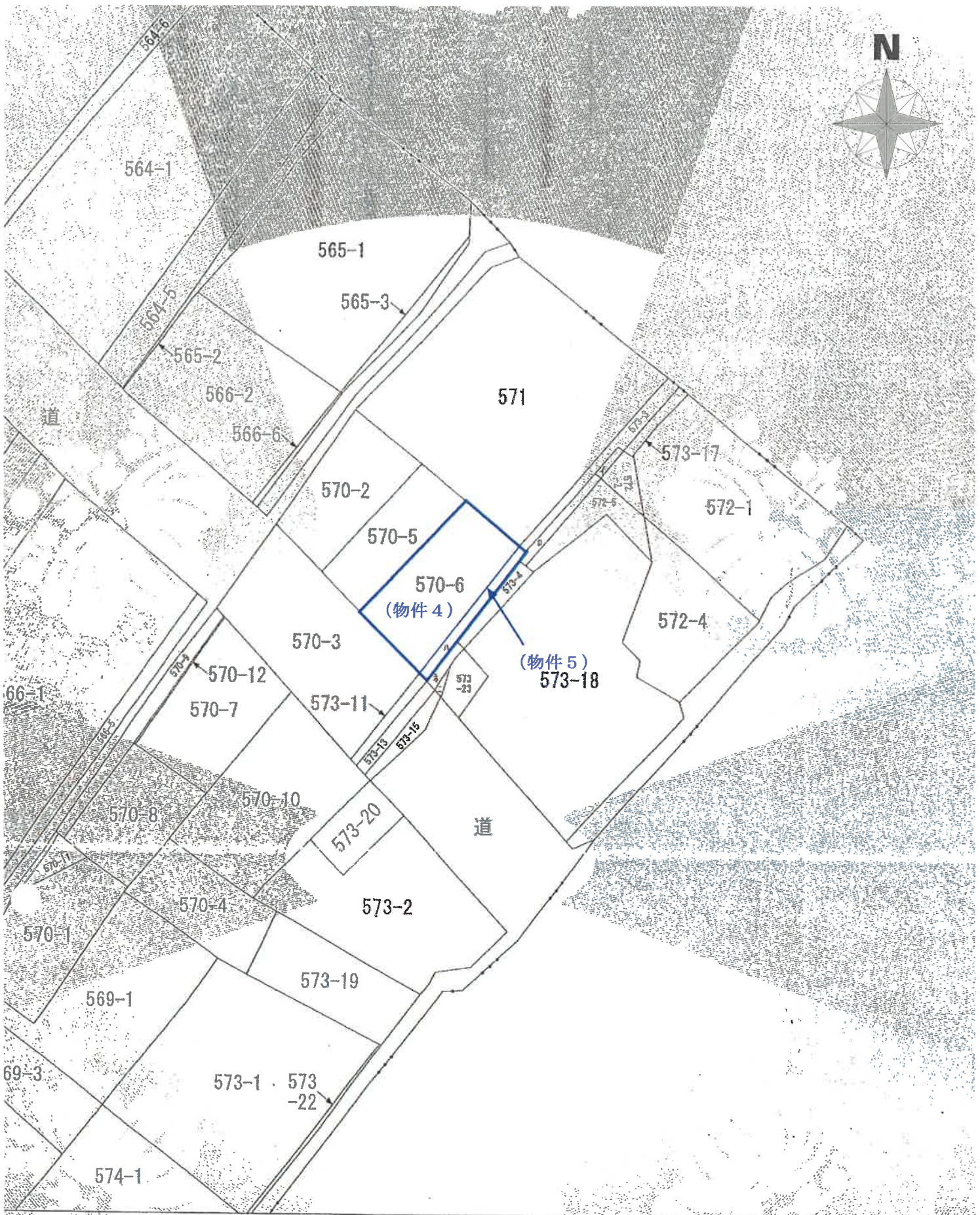
所在 : 桐生市新宿二丁目541番7外  
価格 : 37,600 円 / m<sup>2</sup>  
位置 : 桐生駅1.7km  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地積 : 288m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 南西12.9m県道  
用途指定等 : 準工業地域(建蔽率60% 容積率200%)  
地域の概要 : 小規模店舗、工場、一般住宅等が混在する地域

## 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



他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の位置及び形状の概略を記載した図面です。

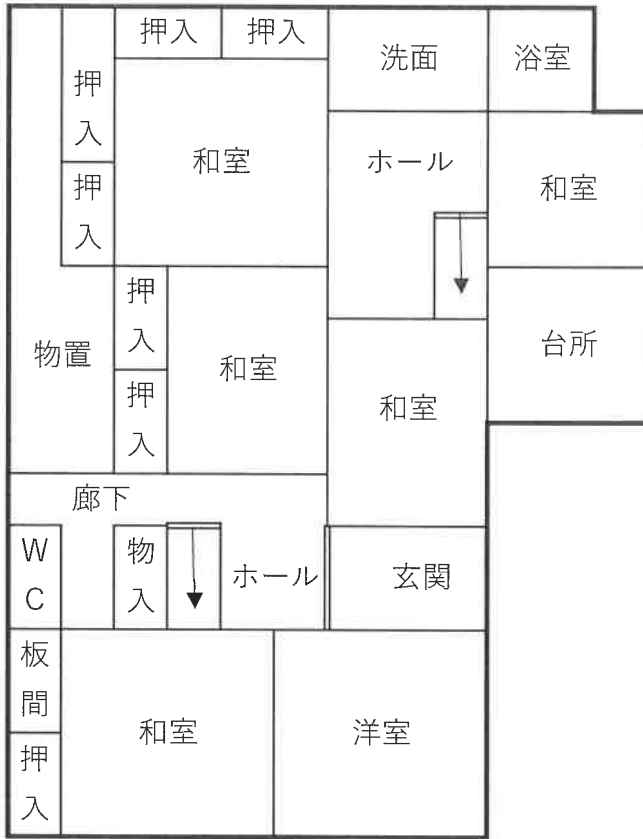
公 図 写

縮尺 1 : 6 0 0

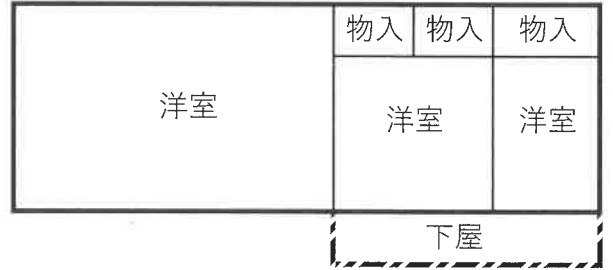
地番区域見出し

新宿  
2丁目

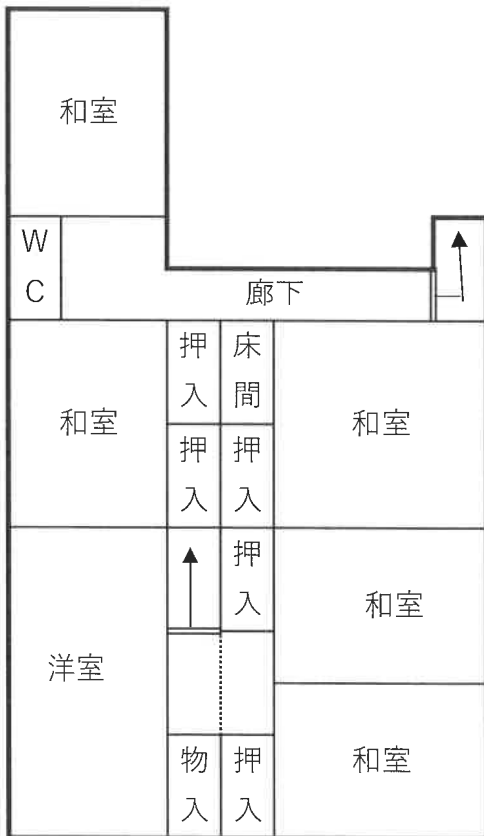
# 間取図



1階部分



附属建物（符号1）



2階部分

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第5号

