

(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。

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 <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。	
	<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。	

※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 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

- 1 所 在 桐生市平井町  
地 番 1130番24  
地 目 宅地  
地 積 277.68平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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】

株式会社吉田組が占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

---

---

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

- 1 所 在 桐生市平井町  
地 番 1130番24  
地 目 宅地  
地 積 277.68平方メートル
- 共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第19号  
令和7年8月21日受理  
令和7年10月2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 桐生市平井町  
地 番 1130番24  
地 目 宅地  
地 積 277.68平方メートル  
共有者 亡 **A** 相続財産 持分2分の1  
共有者 **B** 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県桐生市平井町 3番43号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が物件の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が資材置場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社吉田組 (賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗
■関係人(■D)の陳述 ■提示文書(■土地賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 共有持分権
占有開始時期	令和7年8月10日
最初の契約等	契約日 令和7年8月9日
	期間 令和7年8月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月28日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 <input type="checkbox"/> から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	金100,000円 (月額15,000円) <input checked="" type="checkbox"/> 前払 (全額支払済み) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 万円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 本賃貸借契約は、本件土地を近隣における擁壁工事 (施工期間: 令和8年3月2日まで) の資材置場として使用するために締結されたものであり、更新は予定されていない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(3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
■D (賃借人担当者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件土地を賃借している会社の土木部の主任です。 賃貸借契約は私が担当しています。</li><li>2 本件土地は、近隣の急傾斜地工事のために資材等置場として使用しています。</li><li>3 借地料は全額支払済みです。</li><li>4 工事の期間は令和8年3月2日までを予定していますが、本件土地の賃貸借契約が終了する2月末日までには全ての資材等を撤去します。</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

(4枚目)

## 執行官の意見

### ■以下のとおり

- 1 本件物件の状況は、物件配置図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は南側が公道に接している。
- 3 西側も道路として整備されている（公簿上の地目は原野）が、本件土地とは高低差があるため、西側から本件土地に出入りすることは困難である。
- 4 前橋地方法務局桐生支局で確認したところ、現在、本件土地上に登記された建物は存在しない。
- 5 本件土地は資材置場として賃貸中であるが、賃貸借契約期間は令和8年2月28日までであり、更新は予定されていない。また、賃借人担当者によれば、同日までに土地上に現存する動産類は全て撤去される見込みである。
- 6 法務局で調査したところ、かつて本件土地には建物（居宅）があったことが確認できた。この建物は平成18年に取り壊され、以後は更地になっているものと思われる。
- 7 現在は一時的に資材置場として使用されているが、住宅地に存在する更地であるため、現況地目は公簿のとおり宅地と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

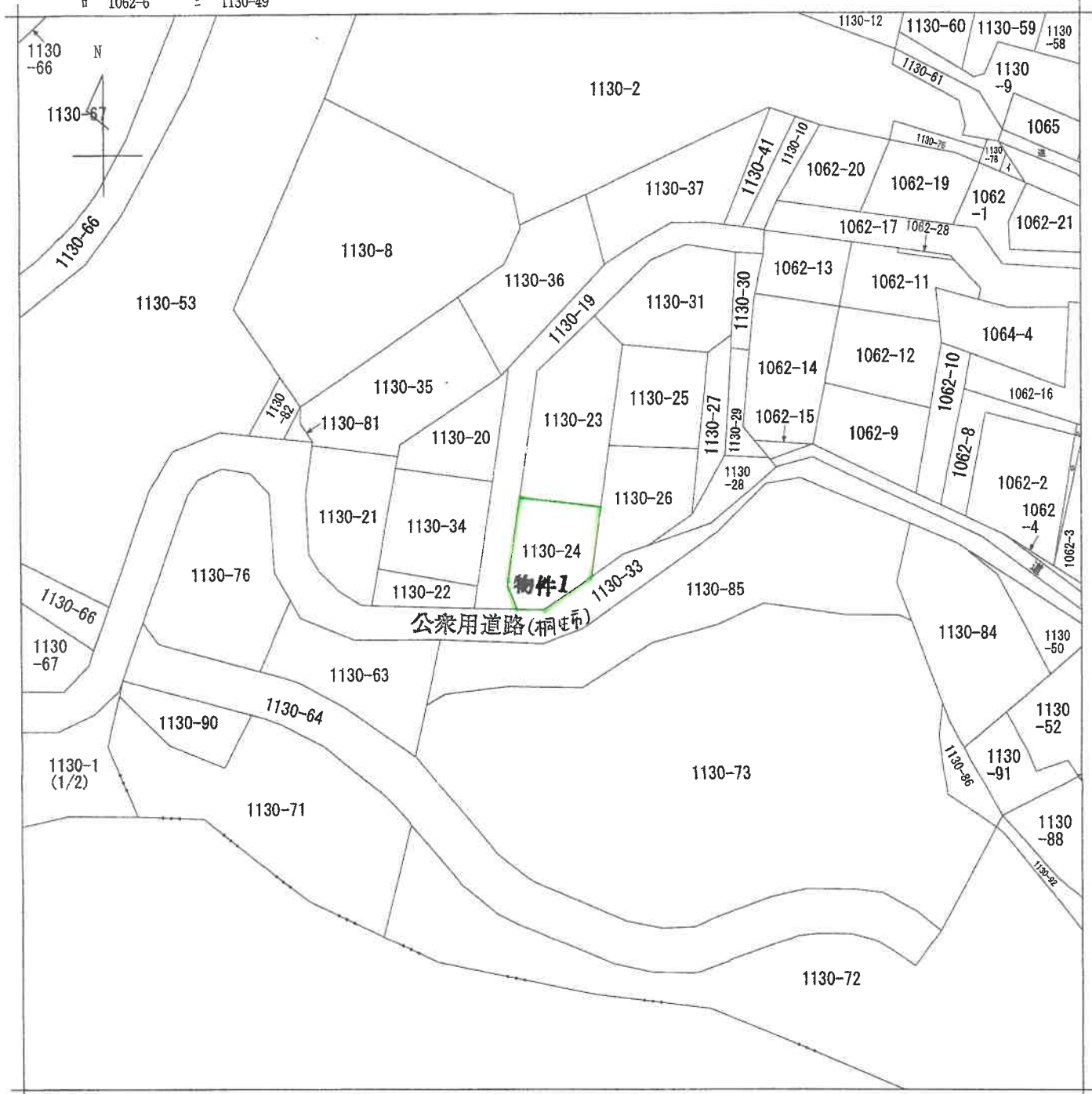
(調査経過用)

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8月28日 10:55-11:05	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9月11日 10:20-10:30	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月18日 9:40-10:05	物件所在地	■物件調査 ■Dから聴取 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年9月25日 15:35-15:40	占有者本店事務所	■賃貸借契約書(写)受領
令和7年9月30日 16:35-16:40	執行官室	■C(A相続財産清算人)から聴取(電話)
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年9月18日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 1130-40    ハ 1062-7  
 □ 1062-6    ニ 1130-49



(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	桐生市平井町		地番	1130番24		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

(前橋地方法務局桐生支局管轄)

令和7年7月23日

前橋地方法務局伊勢崎支局

登記官

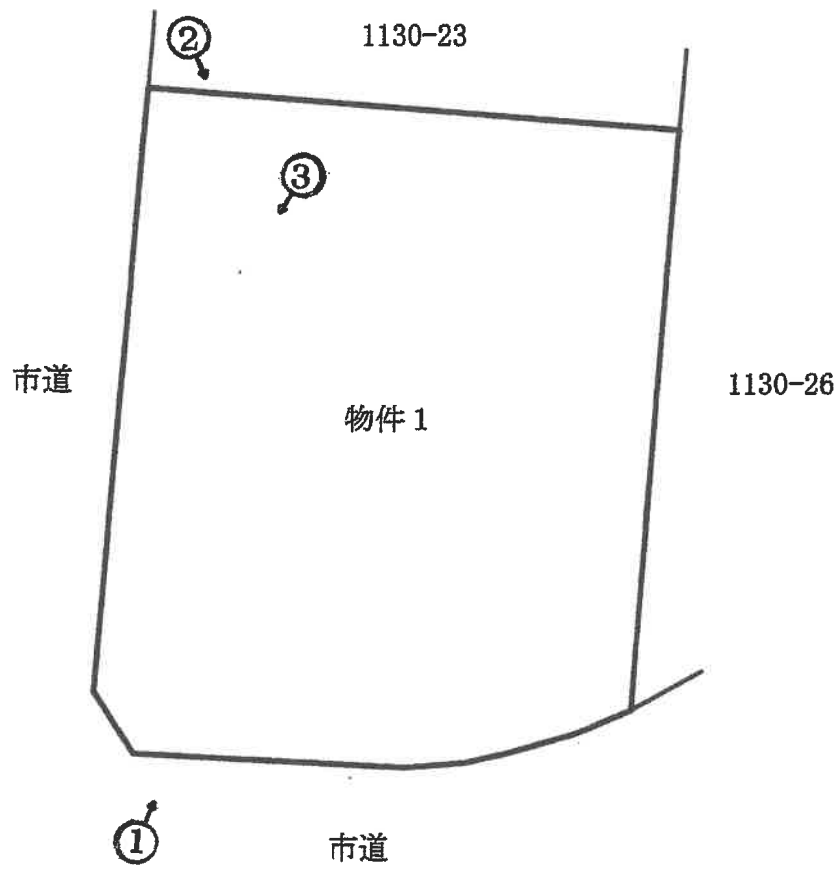
A3をA4に縮小

請求番号：9-1

(1/1)

( 7 枚目 )

物件配置図



←○写真撮影位置・方向

( 8 枚目 )

①



②



③



( 9 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 19 号  
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 6 日 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  
西尾 直人 印

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 3,140,000 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	所在地	登記	現況
1	所在地 番目積	桐生市平井町 1130番24 宅地 277.68m <sup>2</sup>	同左
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1）

位置・交通	JR両毛線 桐生駅 北東方 約 2.7 km （道路距離）	
付近の状況	山林が広がる中に一般住宅等が建ち並ぶ東方へ下り傾斜地の住宅地域	
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	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	
画地条件	規模	277.68 m <sup>2</sup>
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口 約 14.0 m                      奥行 約 17.5 m
	地勢	ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側 4.2～4.5m（認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 桐生市役所建築指導課によると、現況幅員が4m以上あれば建築基準法第42条1項1号道路であるが、4m未満の場合は42条1項5号道路（昭和41年12月13日指定/第85号）への復元が必要になるとのこと。現況幅員4m未満かつ42条1項5号道路への復元が行われない場合は、接道義務（建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない）を充たさなくなるので事前に担当課に確認されたい。	
	西側 3.8m（認定幅員） 市道 より約1.5m低く接している。 階段等が設置されていないため、西側市道への出入りは困難である。建築基準法の道路種別は、南側市道に同じ。	
	角地	
土地の利用状況等	範囲	物件1の土地
	利用状況	資材置場
	占有者	賃借人
	利用権原	賃借権
	隣地等	市道、住宅等
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、土壌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、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌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	特になし

## 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
1	22,200	0.85	277.68	1.00	5,240,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地	桐生	—	17
-----	----	---	----

公示価格 26,000 円/㎡ × 時点修正 98.6 / 100 × 標準化補正 100 / 102.0 × 地域格差 100 / 113.0 ≒ 標準画地価格 22,200 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、高低差、土砂災害特別警戒区域、接面道路の状況等を考慮して -15% 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
1	5,240,000	—	—	1.00	0.60	3,140,000

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 — 17 】

所 在 : 桐生市天神町3丁目362番2 「天神町3-12-49」

価 格 : 26,000 円/m<sup>2</sup>

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 3.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 356 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 6.5 m 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 : 一般住宅が多くアパート等も点在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

物件配置図

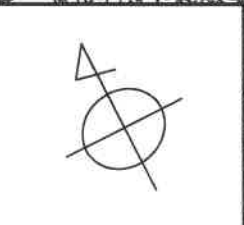
以 上

位置図 (桐生市現形図)

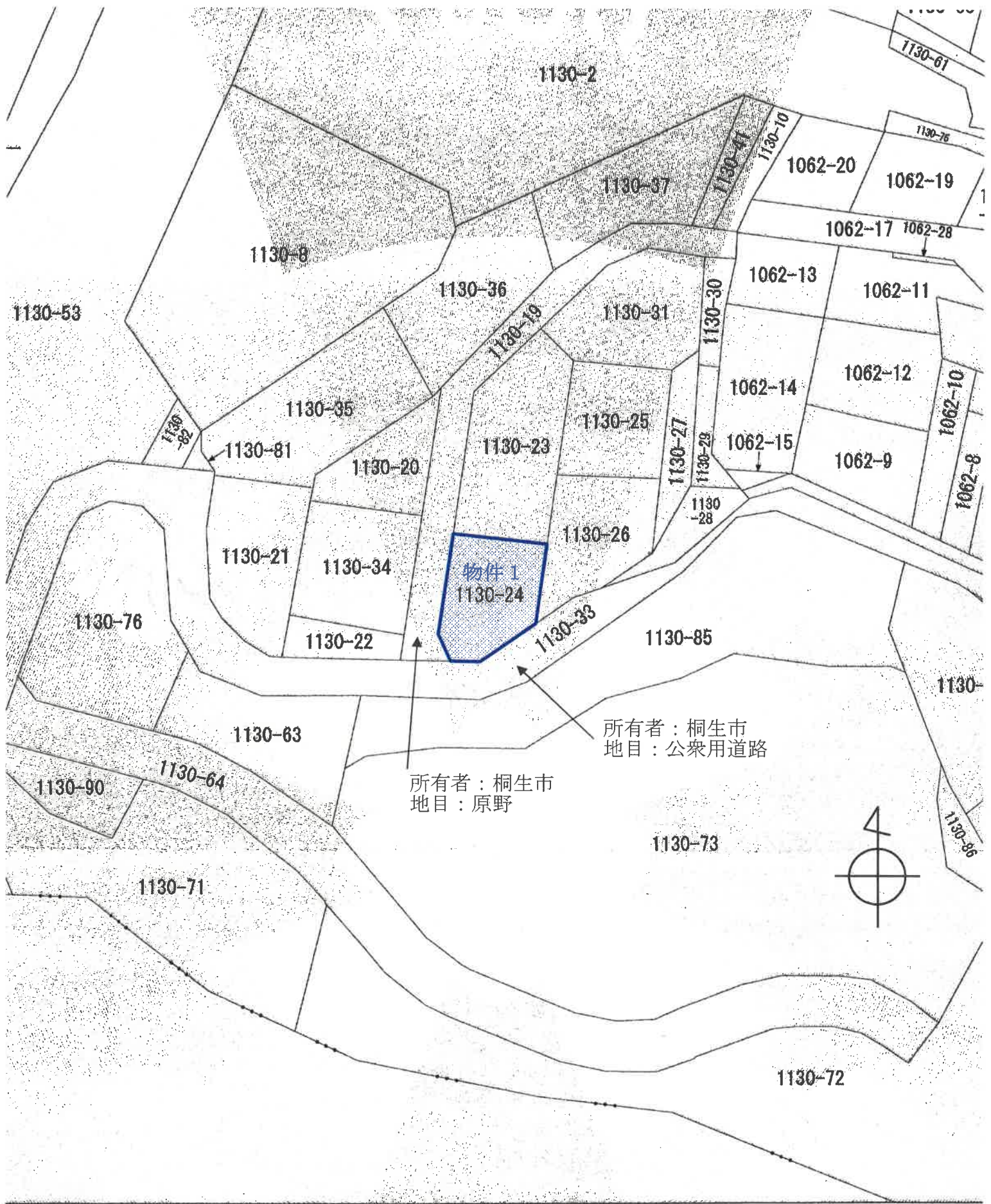


目的不動産

公示地 (桐生-17)



縮尺=1:10,000



所有者：桐生市  
地目：原野

所有者：桐生市  
地目：公衆用道路



注：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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：600分の1

公図写

地番区域見出し	平井
	[Blank area]

物件配置図

