

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 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 7年 9月24日から 令和 7年10月 1日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 7日 午前 9時00分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月28日 午後 1時00分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年10月10日 午前10時00分から 令和 7年10月10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, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 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 8月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,570,000 8,456,000	一括	2,114,000	110,954	26,825
1	2,400,000				
2	8,170,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊勢崎市曲輪町                          |
|   | 地 番   | 23番12                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 254.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市曲輪町 23番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 23番12                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 50.92平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1, 2】  
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  
【物件番号1, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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」を御覧ください。

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   | 伊勢崎市曲輪町                          |
|   | 地 番   | 23番12                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 254.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市曲輪町 23番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 23番12                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 50.92平方メートル |

令和7年(ケ)第17号  
令和7年3月28日受理  
令和7年5月8日提出

## 現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公秀 印

(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   | 伊勢崎市曲輪町                          |
|   | 地 番   | 23番12                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 254.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市曲輪町 23番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 23番12                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 50.92平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県伊勢崎市曲輪町 23番16号
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1）□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 □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	■本件土地上に簡易物置、自転車置場がある
建物	物件2
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 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない 種類： □ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を 住居 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	
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 ■建物配置図のとおり

(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)

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)	1 私は本件土地建物の所有者です。 2 家族4人で本件建物に住んでいます。 3 ペットは飼っていません。 4 建物に不具合はありません。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音などはありません。 6 庭にある物置や自転車置場等の工作物は撤去する予定です。

(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

建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件土地上に自転車置場と2つの簡易物置がある(写真⑩)。

これらは定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

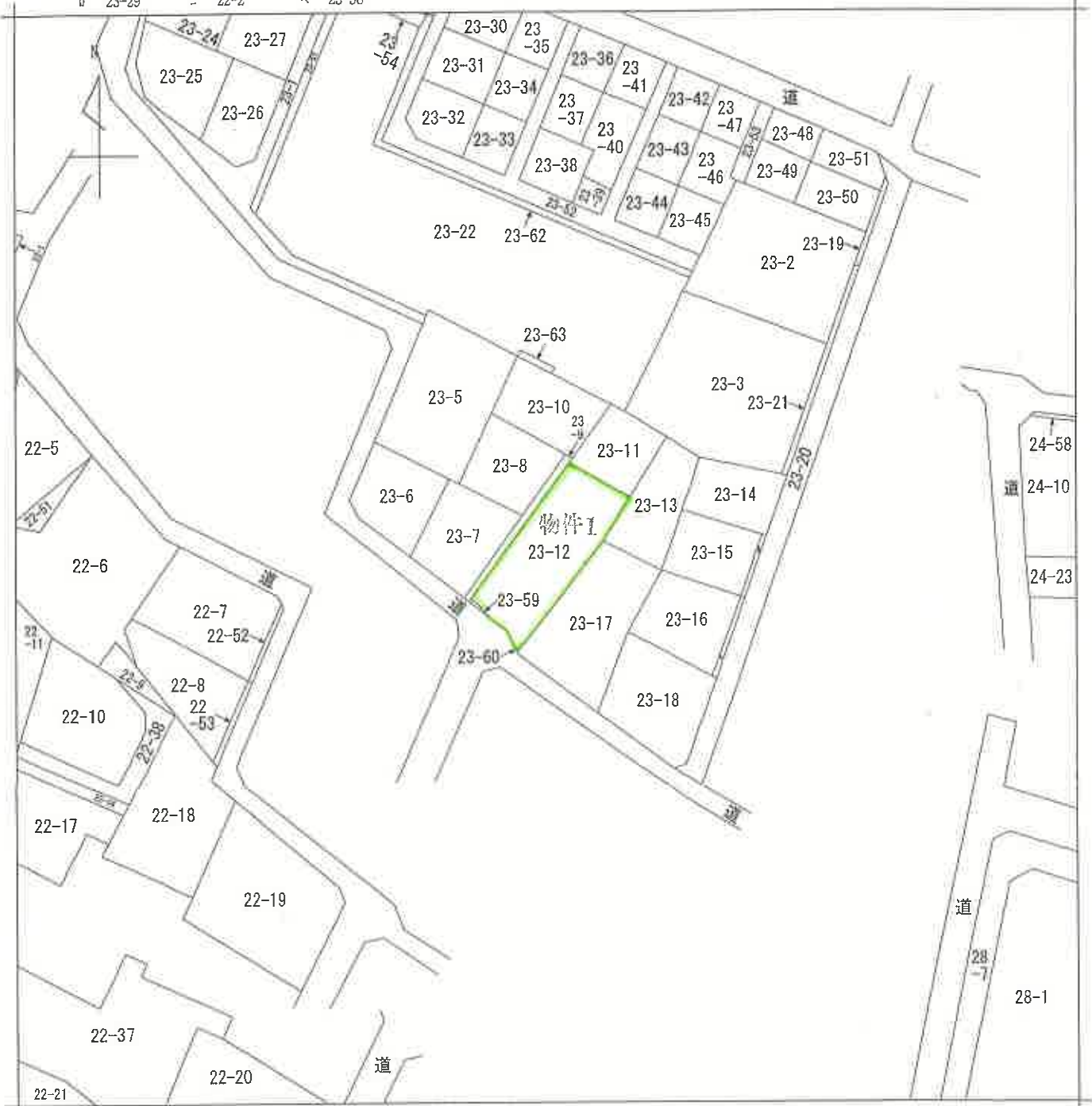
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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4月1日 13:50-14:05	前橋地方法務局 太田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <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4月4日 9:50-10:10	伊勢崎市役所	<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4月4日 10:30-10:45	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"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函
令和7年4月22日 9:45-10:10	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"/> Aから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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、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4月22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。



請求分	所在		伊勢崎市曲輪町	地番	23番12	
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)			補事項
						種類
						その他

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2月10日  
 前橋地方法務局伊勢崎支局  
 登記官

登記年月日：平成30年7月19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。  
 (前橋地方方法務局伊勢崎支庁管轄)

令和7年4月1日 前橋地方方法務局太田支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 23-12, 23-59, 23-60

土地の所在 伊勢崎市由輪町

例	コンクリート杭	金属プレート	金属板	金属釘	金属線	金属管	金属棒	金属板	金属釘	金属線	金属管	金属棒
---	---------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
① 23-12				
N0	36130.094	-57763.949	13.767	497403.0040988
K4	36129.019	-57753.889	9.440	341057.939360
KC99	36122.894	-57754.509	-4.612	-166598.781128
KC104	36102.717	-57758.501	-5.021	-181271.7420557
P6	36103.041	-57759.530	-2.585	-92894.300165
K2	36104.882	-57761.056	-4.220	-152350.492040
P3	36106.116	-57763.750	-5.511	-198974.004702
P2	36106.116	-57766.577	-3.806	-141030.468096
P1	36106.322	-57767.856	2.628	94887.414216
合計				508.542486
合計面積				254.2712430 m <sup>2</sup>

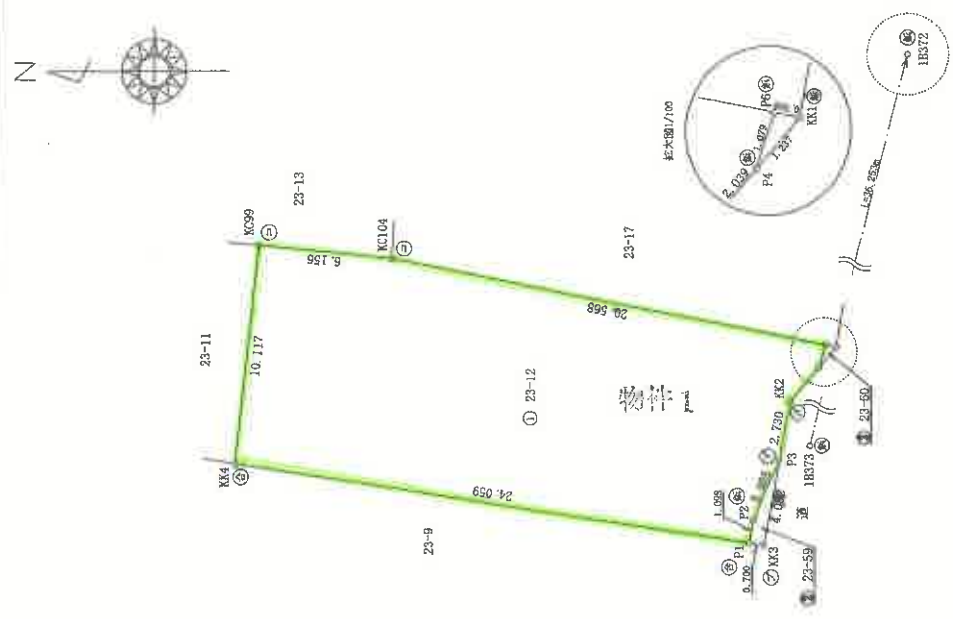
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
② 23-59				
N0	36106.322	-57767.856	1.186	43822.097892
P1	36106.116	-57766.577	3.906	141030.488096
P2	36104.882	-57763.750	-1.186	-42820.390052
K3	36106.630	-57767.763	-3.906	-141028.690780
合計				3.606156
合計面積				1.8030780 m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
③ 23-60				
N0	36103.041	-57759.530	0.092	3501.994977
P4	36102.717	-57758.501	0.932	3567.732244
K1	36102.227	-57758.598	-1.029	-37149.191683
合計				0.635538
合計面積				0.2678190 m <sup>2</sup>

総合計面積 256.3421400 m<sup>2</sup>

測量年月日 平成30年 3月 7日  
 座標系 世界測地系 区系(測地成果2011)

点名	X座標	Y座標	備考
1B372	36094.574	-57728.005	街区基準点
1B373	36103.472	-57763.175	街区基準点



作成者 土地家屋調査士

(平成 30年 7月 9日作成)

申請人

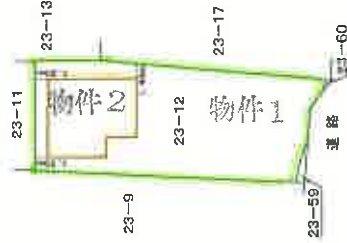
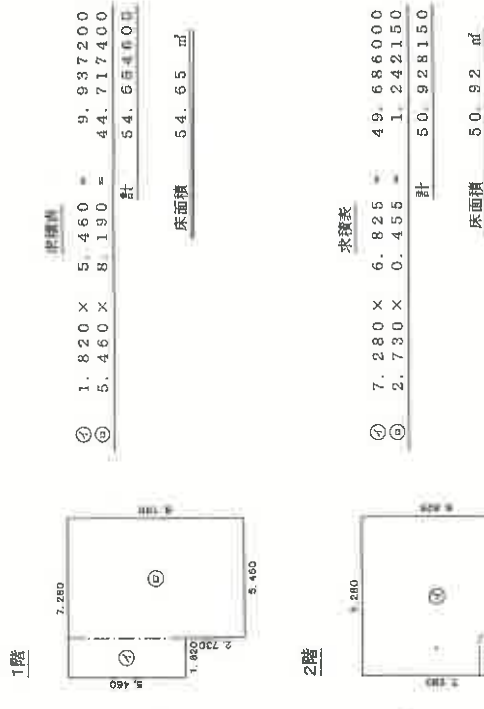
縮尺 1/250

登記年月日：令和1年8月13日

建物各階平面図

家屋番号	23番12
建物の所在	伊勢崎市曲輪町23番地12

各階平面図



作成者  
年月日

土地家屋調査士  
令和1年8月8日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

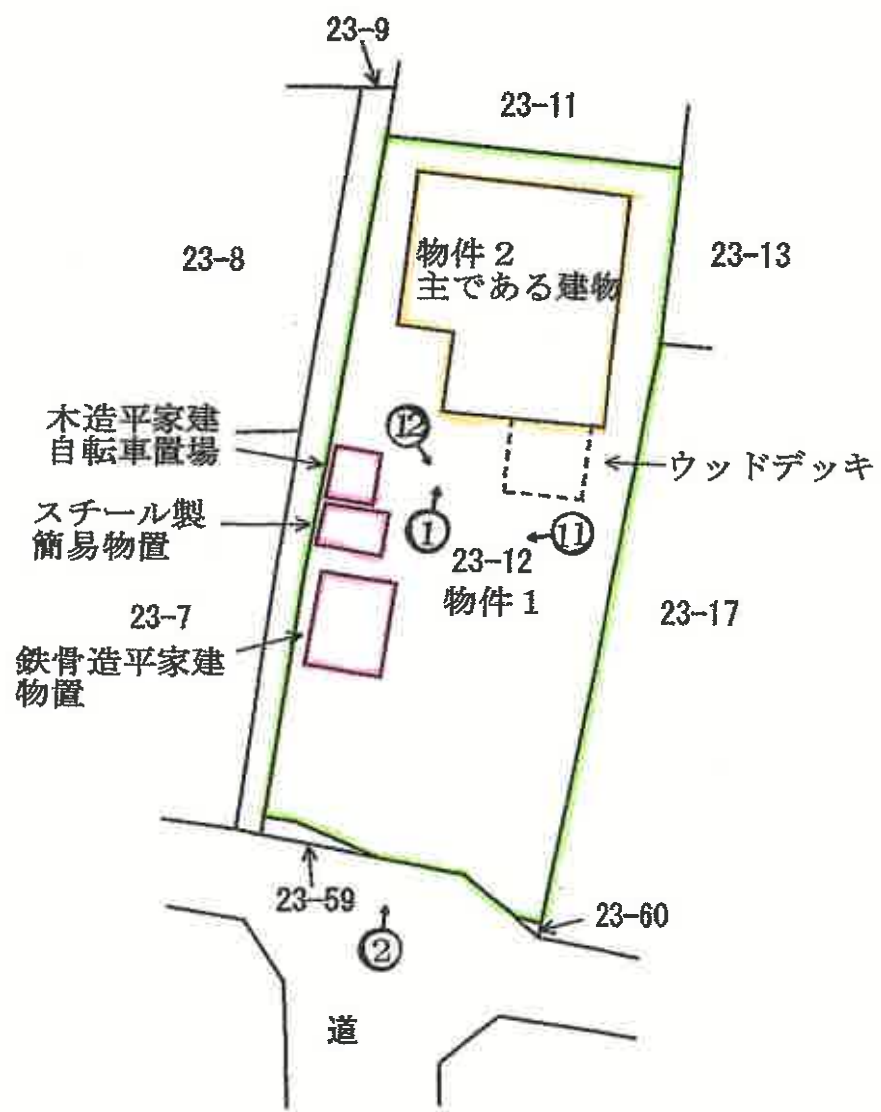
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月10日 前橋地方支庁伊勢崎支局

登記官

A3をA4に縮小

( 8 枚目 )

建物配置図

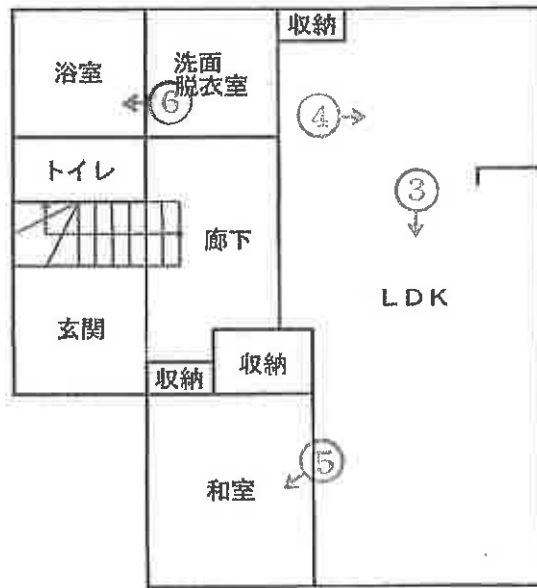


←○ 写真撮影位置・方向

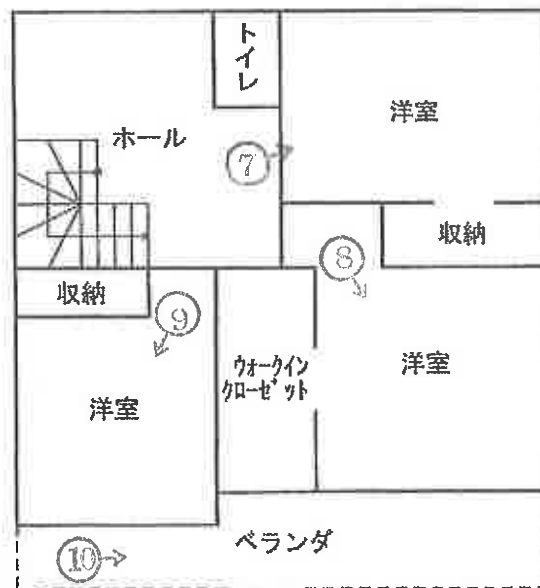


建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



1階



2階

( 10枚目 )



①



②



③



④



⑤



⑥

(12枚目)



⑦



⑧



⑨

(13枚目)





⑩



⑪



⑫

( 1 4 枚 目 )

令和7年（ケ）第17号  
令和7年4月22日 現地調査  
令和7年5月14日 評 価

前橋地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,400,000円
物件2 (建物)	金 8,170,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳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	伊勢崎市曲輪町 23番12 宅地 254.27㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市曲輪町23番地12 23番12 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 54.65㎡ 2階 50.92㎡ 延 105.57㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	なし		



## 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「伊勢崎」駅の南西方・道路距離約800m	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅、駐車場等の混在する住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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 第1種住居地域 60% 200% － 伊勢崎駅周辺第三土地区画整理事業 (特記事項参照)
画地条件	南側約10mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約27m、規模254.27㎡のやや不整形地である。敷地内は概ね平坦。	
接面道路の状況	南側：幅員約4mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況	物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅等が存する。	
供給処理施設	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は都市計画道路(3・4・54)西南北通り線(平成10.2.27都市計画決定、計画幅員18m)の指定範囲に含まれる。伊勢崎市役所都市計画課において確認したところ、事業認可時期は未定とのことである。</li> <li>・本件土地は伊勢崎駅周辺第三土地区画整理事業の都市計画決定がなされているが、事業計画決定の時期は未定である。都市計画決定のなされた土地区画整理事業の施行区域内において建築物の建築を行う場合は、原則として市長の許可が必要である(都市計画法第53条第1項)。</li> <li>・別添建物配置図のとおり、売却対象外動産である鉄骨造平家建物置、スチール製簡易物置、木造平家建自転車置場が存する。</li> <li>・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「伊勢崎城跡遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は伊勢崎市と協議し、指導があれば従わなければならない。</li> <li>・土壤汚染に関する法令上の調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時届出区域の指定、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壤汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。</li> <li>・国土地理院洪水ハザードマップによると、本件土地は洪水浸水想定区域(想定最大)において想定浸水0.5～3.0m未満の区域に該当している。</li> </ul>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(登記記載)：平成31年4月25日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年
仕様	構造：木造2階建 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積(現況)	延105.57㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(別添「建物間取図」参照)
品等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本件建物を住居として使用占有している。
特記事項	特にない。

## 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	37,700	0.88	254.27	0.95	8,010,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 伊勢崎-21

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $39,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 = 37,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 形状、奥行長大、都市計画道路予定地に含まれる、道路の連続性等を検討して、-12%と査定した。

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2)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	105.57	0.65	9,610,000

ウ 現 価 率

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約24年、残価率5%とした定額法(現価率0.81)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.81 \times (1 - 0.20) = 0.65$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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、さらには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)	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,010,000	0.50	法定地上権	4,010,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	8,010,000	-4,010,000	—	1.00	0.60	2,400,000
2	9,610,000	+4,010,000	1.00	1.00	0.60	8,170,000
一括価格 (合計)						10,570,000

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 : 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

地価公示価格（伊勢崎-21）

所 在：伊勢崎市曲輪町19番25

価 格：39,200円／m<sup>2</sup>

位 置：JR両毛線「伊勢崎」駅から道路距離で約580m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：142m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.9m市道

用途指定等：市街化区域、第2種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)

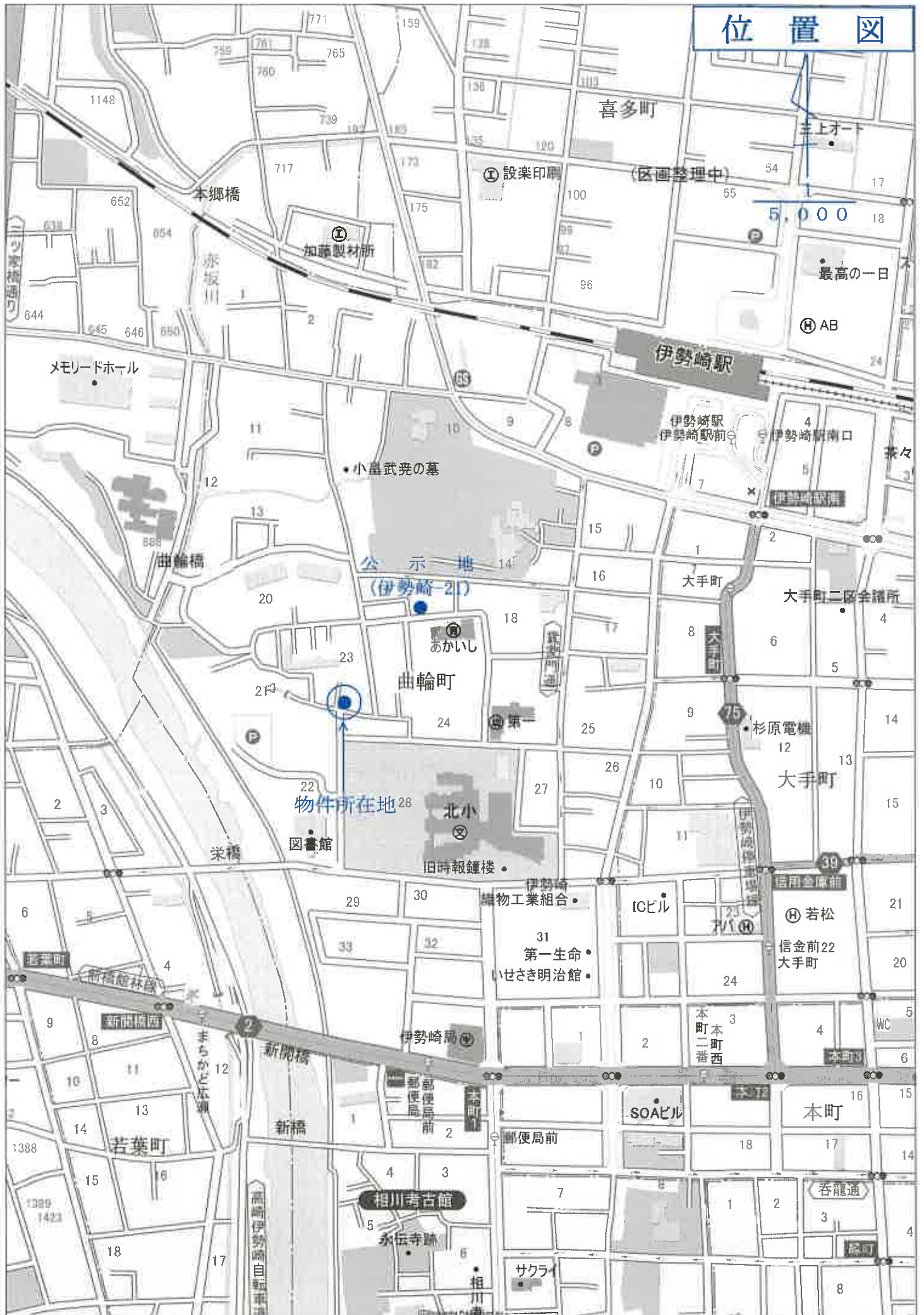
地域の概要：一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

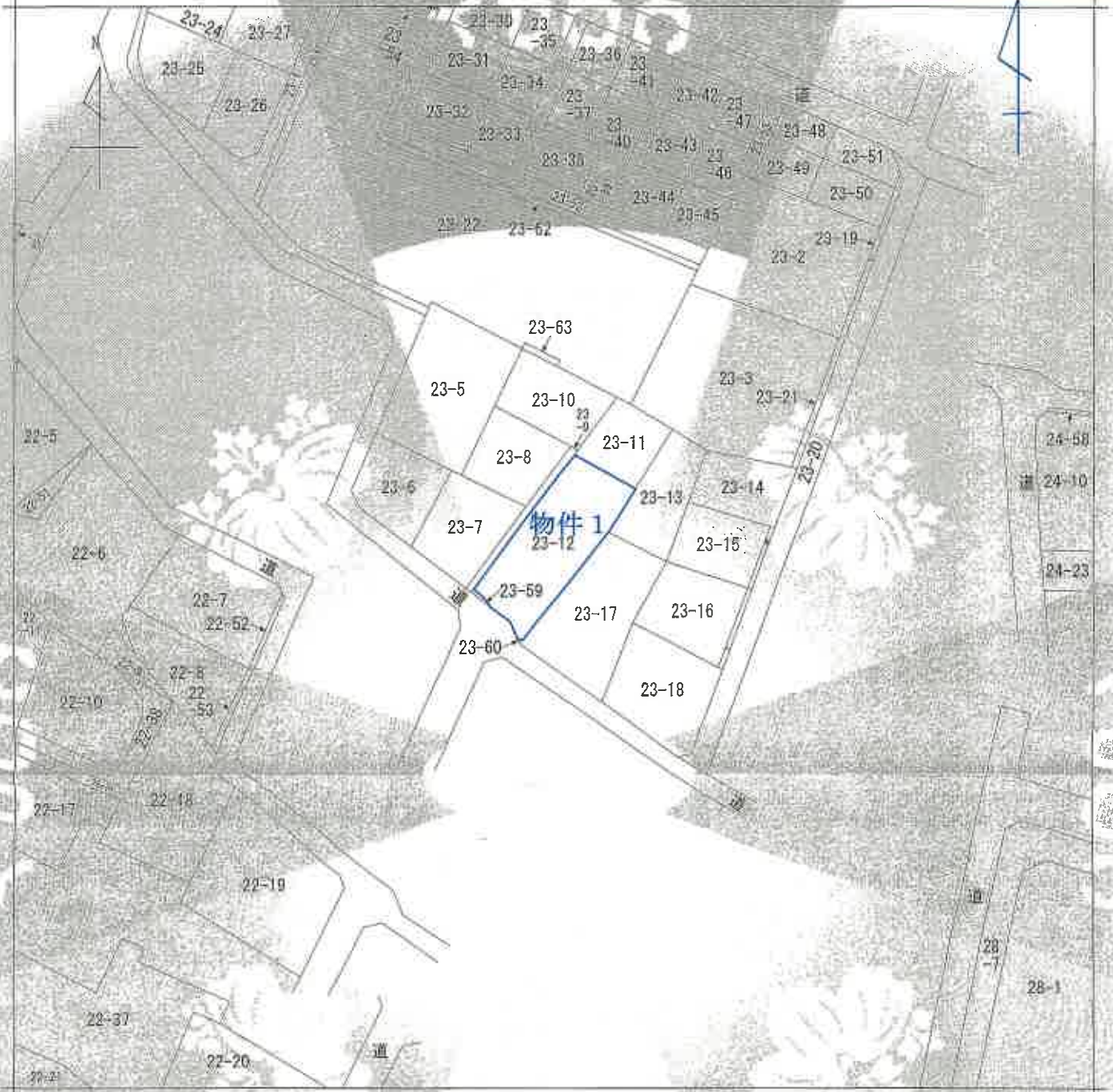
以 上

# 位置図





イ 23-28 23-56  
ロ 23-29 22-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画と用途にした不動産登記簿等の地図が備え付けられるまでの間、これに代りその志して備え付けられていた図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」



請求部	所在	伊勢崎市曲輪町		地番	23番12		
出尺	1/600	積分区		座標系	地籍に準ずる図面	種類	その他
作成年月日		測量年月日	(第何回)	縮尺			

これは地図に準ずる図面に記載された内容を含む書類の写しである。

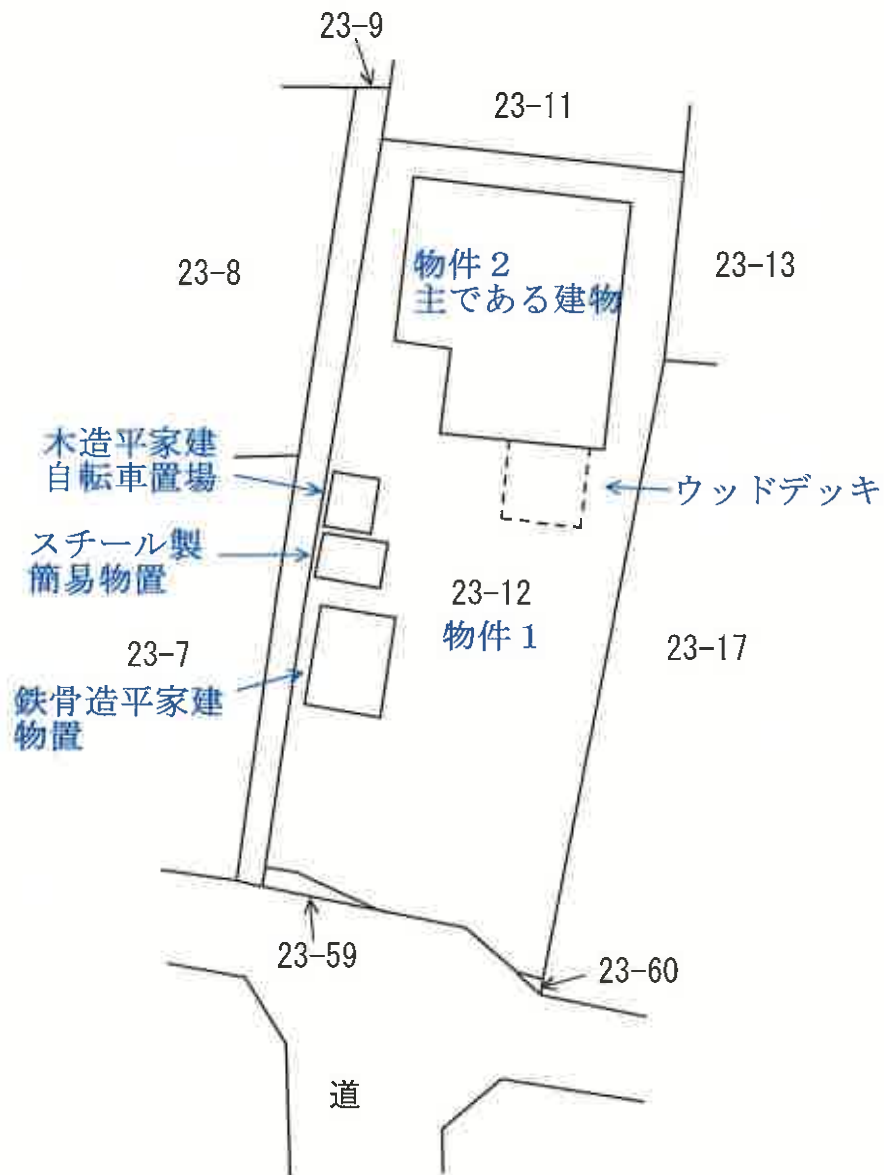
令和7年2月10日  
前橋地方裁判所伊勢崎支部

請求番号：44-1  
(1/1)

登記簿



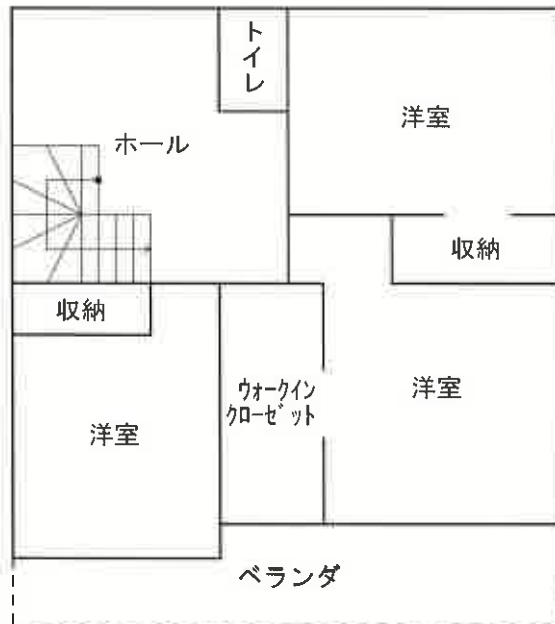
建物配置図



物件2 主である建物 S=1/100



1階



2階