

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 24 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 6 年 5 月 21 日から 令和 6 年 5 月 28 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6 年 6 月 4 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 6 年 6 月 25 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 6 年 6 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 6 年 6 月 7 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 6 年 4 月 24 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	761,000 608,800	一括	152,200	21,595	0
1	80,000				
2	420,000				
3	1,000				
4	260,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 350番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.92平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 350番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 350番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.39平方メートル |

持分2分の1

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 351番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.36平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 5 年 11 月 10 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

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 2～4】

隣地（地番 3 5 1 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 5 1 番 1）の登記が存在する。

《 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 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 350番4
地 目 宅地
地 積 20.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 350番5
地 目 宅地
地 積 109.65平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 350番6
地 目 宅地
地 積 0.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 351番9
地 目 宅地
地 積 68.36平方メートル

所有者 A

令和5年(ヌ)第18号
令和5年7月19日受理
令和5年8月31日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 350番4
地 目 宅地
地 積 20.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 350番5
地 目 宅地
地 積 109.65平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 350番6
地 目 宅地
地 積 0.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 伊勢崎市境中島字明神東
地 番 351番9
地 目 宅地
地 積 68.36平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県伊勢崎市境中島351番地1 付近
土地	物件 1～4
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
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 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件3の土地については持分の売却である。同土地については位置が判然としない。 ☒ 物件4の土地上に現存しない建物（家屋番号351番1）の登記が存在する。 ☒ 物件2～4の土地と西側隣地（地番351番1）との境界は判然としない。
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 ☐ 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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

物件配置図及び添付した写真のとおりである。

2 滅失登記漏れの建物

(1) 前橋地方法務局で本件土地上の登記建物の有無を確認したところ、物件4の土地及び隣地(地番351番1、所有者はB)を底地とする建物登記が存在することが判明した。本件土地及び同隣地上には建物は存在しないので滅失登記漏れである。

(2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。

(主である建物の表示)

所在地：伊勢崎市境中島字明神東 351番地1、351番地9

家屋番号：351番1

種類：店舗

構造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 148.74㎡

2階 115.93㎡

3 売却対象外の共有持分

物件3の土地については、本件債務者が有する共有持分についてのみの売却である。親族と思われるBが有する共有持分(2分の1)については売却の対象外である。

そのため、物件3の土地を当然に使用収益できるとは限らないので買受人は留意されたい。

4 その他

本件債務者に照会書を送付したが、回答がなく陳述をえることができなかった。

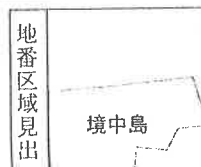
以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和5年7月20日(木) 13:43 - 13:58	前橋地方法務局	☒ 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の有無調査
令和5年8月10日(木) 15:45 - 16:13	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和5年8月14日(月) -	執行官室	☒ 債務者宛に照会書発送(回答なし) ☐ ☐
令和5年8月22日(火) 9:57 - 10:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和5年8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
(4 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	伊勢崎市境中島字明神東				地番	350番5			
出方尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和5年6月7日

大津地方法務局

地図整理番号：M23892

登記官

(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小コピー

23
00
01
02
03







0128243

論

在所の地土

謝日恕仁壽縣人

昭和 47 年 3 月 25 日 作製者

作者製

人壽甲

351-9 電算計算 (D)
 $1210\text{ m} (570\text{ m} + 560\text{ m}) \frac{1}{2} = 683350\text{ m}^2$
 351-10 電算計算 (U)
 $1905\text{ m} (150\text{ m} + 240\text{ m}) \frac{1}{2} = 195225\text{ m}^2$
 350-4 電算計算 (3)
 $275\text{ m} (230\text{ m} + 310\text{ m}) \frac{1}{2} = 309250\text{ m}^2$



(田縣製の)

(案) 旺 仙 公 壇 公 十 柯 靈 幽 家 對 十 本 田

00m
1

R

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

地圖整理番号：M23891

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局管轄)
令和5年6月7日 大津地方方法務局

登記書

(7枚目)

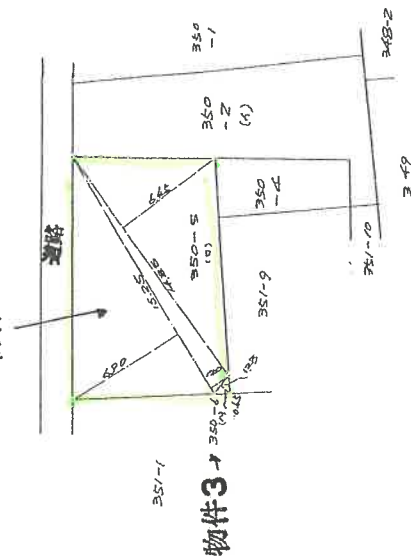
A3をA4に縮小コピー

地積測量図

0128244 350-2

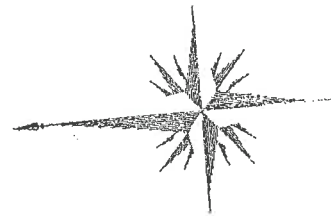
地番	350-5 350-6 350-2
土地の所在	伊勢崎市大字新宮町神東 伊勢崎市大字

物件2



350-5 地積計算 (四)
$16.85 \text{ m} \times 4.65 \text{ m} = 95.7325 \text{ m}^2$
$15.25 \times (120 + 690) = 123,525.0$
計 219,307.5 m ²
1/2 109,653.75 m ²

350-6 地積計算 (八)
$123 \text{ m} \times 0.65 \text{ m} \times 1/8 = 0.39975 \text{ m}^2$



(取寄書)

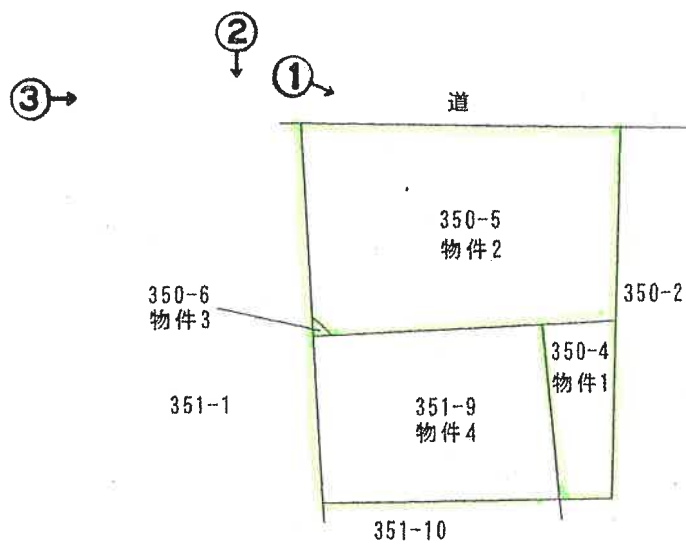
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

物件配置図



s = 1/300





① 外観



本件土地

②隣地の状況



隣地（地番 3 5 1 番 1）

③北側の道

求 意 見 書

武 井 清 殿

令和 6年 3月11日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 3月11日

評価人

武 井 清

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 350番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.92平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 350番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 350番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.39平方メートル |

持分2分の1

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 伊勢崎市境中島字明神東 |
| | 地 | 番 | 351番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.36平方メートル |

(別紙)

[illegible]

武鑑評 第 0926 号
令和5年（又）第18号
令和5年8月22日 現地調査
令和5年9月6日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,271,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 130,000円
物件2（土地）	金 700,000円
物件3（土地）	金 1,000円
物件4（土地）	金 440,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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。

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 地目 積算 所有者	伊勢崎市境中島字明神東 350番4 宅地 20.92平方メートル A	同左
2	所在地 地目 積算 所有者	伊勢崎市境中島字明神東 350番5 宅地 109.65平方メートル A	同左
3	所在地 地目 積算 共有者	伊勢崎市境中島字明神東 350番6 宅地 0.39平方メートル A 持分2分の1	同左
4	所在地 地目 積算 所有者	伊勢崎市境中島字明神東 351番9 宅地 68.36平方メートル A	同左
番号	特 記 事 項		
3	共有持分についてのみ売却である。		

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乃至4)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「境町駅」の南西方道路距離約1.4km	
付 近 の 状 況	伊勢崎市郊外の住宅地域であり、周辺には農地が多く見られ、工場、太陽光発電施設、墓地等も見られる。	
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	市街化調整区域 (特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	物件1乃至4は一体地として、間口約13.5m、奥行約15.5m、合計登記地積199.32㎡のほぼ整形地であり、北側市道に概ね等高にて接面している、平坦な中間画地である (特記事項※2参照)。	
接 面 道 路 の 状 況	北側…認定幅員約2m未舗装市道 (建築基準法42条2項の道路、特記事項※3参照)。	
土地の利用状況等	物件1乃至4は一体として雑草等が繁茂した更地の状態で本件土地所有者 (物件3につき共有者) が占有している。 なお物件4には既滅失の建物登記が存在する (現況調査報告書参照)。	
供 給 処 理 施 設	水 道 特記事項※4 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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 市街化調整区域において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となる。対象不動産は線引き前宅地であるが、建築等に係る具体的事項については伊勢崎市開発指導係に問い合わせることが必要である。	

特 記 事 項
(続 き)

- ※2 物件3は持分2分の1についてのみが売却対象である。
また物件3の位置は判然とせず、物件2乃至4と西側隣接土地（351番1）との境界が判然としない。
各物件間の境界は判然としないが、一体地全体の現況は概ね附属資料物件配置図（地積測量図を参考に作成）の通りである。
- ※3 建築基準法42条2項の道路であり、建築等にあって道路後退（セットバック）が必要となる。
- ※4 北側接面市道に施設管が敷設されているが、口径が小さいため、当該施設管からの引込みは難しく、西方約20m付近を南北に通過する市道に敷設されている施設管から引込む必要がある（詳細については伊勢崎市上下水道局に問い合わせることが必要である）。
- ・洪水浸水想定区域（想定最大）3.0m以上5.0m未満に該当する。市街化調整区域内において、想定される水深が3m以上の場合には開発・建築行為は原則不可であるが、安全上及び避難上の対策（垂直避難や水平避難）を講じることにより開発・建築行為の許可申請が可能となることがある（詳細については伊勢崎市開発指導係に問い合わせることが必要である）。
- ・土壤汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格（物件1～4）

目的土地の更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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ
1	16,400	0.65	20.92	1.00	－	220,000円
2	16,400	0.65	109.65	1.00	－	1,170,000円
3	16,400	0.65	0.39	1.00	1/2	2,000円
4	16,400	0.65	68.36	1.00	－	730,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-7

公示価格等 19,100円/㎡ 時点修正 ×98.6/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/115.0 標準画地価格 = 16,400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 : ±0% (格差なし)

◇ 地域格差 : +15% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : 物件1～4…▲35%

物件1乃至4一体…幅員、未舗装、要セットバック、
供給処理関係、周辺利用状態、境界不判然、既滅失
建物の登記残存等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

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、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
1	220,000	－	負担利用権なし	0円
2	1,170,000	－	負担利用権なし	0円
3	2,000	－	負担利用権なし	0円
4	730,000	－	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：控除すべき負担利用権はないものと判断した。

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	220,000	－0	－	1.0	0.6	130,000円
2	1,170,000	－0	－	1.0	0.6	700,000円
3	2,000	－0	－	0.8	0.6	1,000円
4	730,000	－0	－	1.0	0.6	440,000円
一括価格 (合計)						1,271,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 物件3については持分（2分の1）のみが対象であることにより、市場性は減退するものと判断して、上記の通り査定した。

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

地価公示価格 (伊勢崎-7)
所 在 : 伊勢崎市境下湊名字西久保2559番6
価 格 : 19,100円/m²
位 置 : 東武伊勢崎線「境町駅」の北西方道路距離約3.8km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 330m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

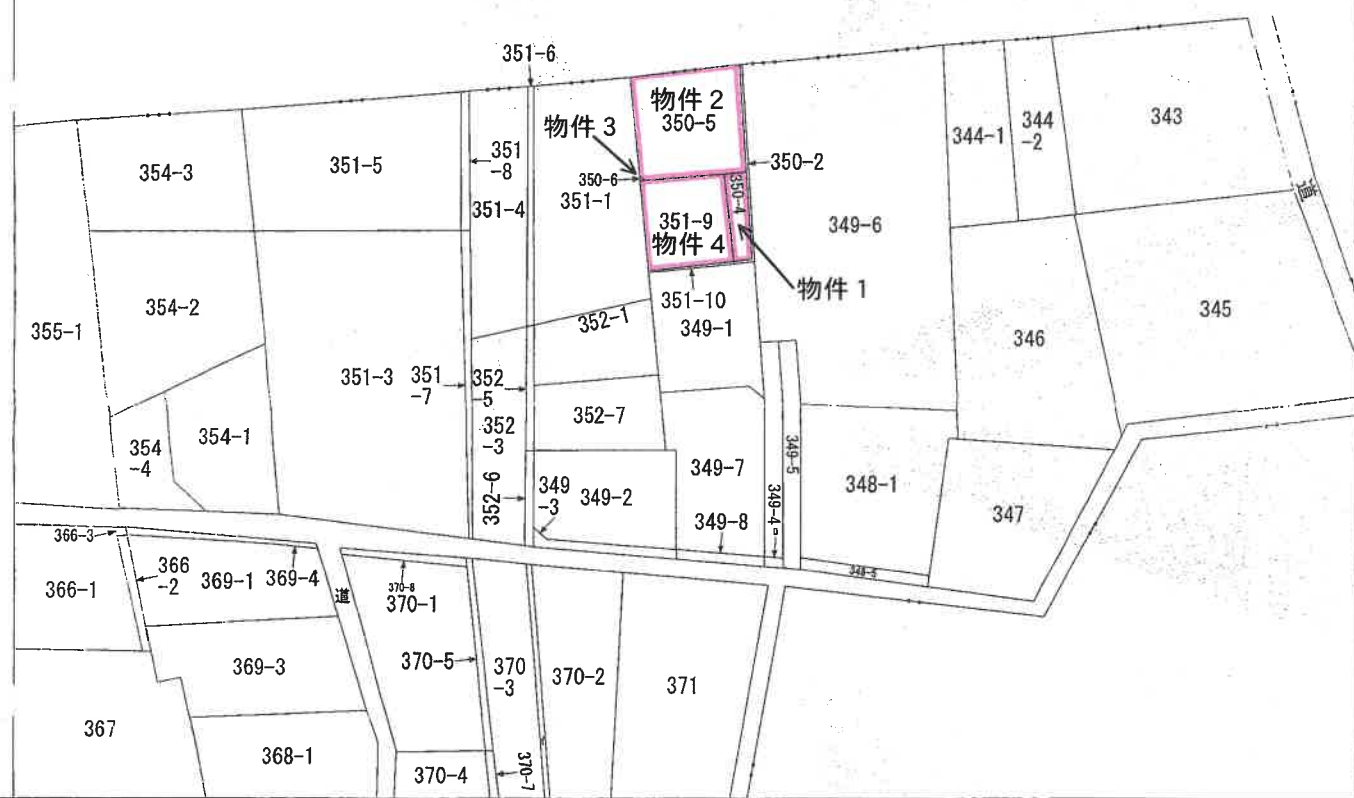
第7 附属資料

位置図
公図写
物件配置図

以 上



1 370-6
□ 349-9



地番区域見出

境中島

請 求 部 分	所 在				伊勢崎市境中島字明神東		地 番	350番5				
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		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			

(1/1)



物件配置図



s = 1/300

