

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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13日から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月27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 8年 2月17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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月17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 伊勢崎市大手町
 地 番 22番104
 地 目 宅地
 地 積 254.86平方メートル

2 所 在 伊勢崎市大手町
 地 番 22番103
 地 目 宅地
 地 積 280.81平方メートル

3 所 在 伊勢崎市大手町
 地 番 22番105
 地 目 宅地
 地 積 161.21平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 伊勢崎市大手町 22番地104、22番地103、
 22番地105

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下一階付5階建

床 面 積	1階	290.08平方メートル
	2階	409.65平方メートル
	3階	324.95平方メートル
	4階	324.95平方メートル
	5階	306.35平方メートル
	地下1階	301.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 大手町 22番104の1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造地下1階付2階建

床 面 積
 1階部分 198.53平方メートル
 2階部分 346.44平方メートル
 地下1階部分 190.43平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗

5 (一棟の建物の表示)

所 在 伊勢崎市大手町 22番地104、22番地103、
 22番地105

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下一階付5階建

床 面 積
 1階 290.08平方メートル
 2階 409.65平方メートル
 3階 324.95平方メートル
 4階 324.95平方メートル
 5階 306.35平方メートル
 地下1階 301.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 22番104の2

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積
 3階部分 265.48平方メートル
 4階部分 265.48平方メートル
 5階部分 246.75平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店 舗



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

1 階西側の事務室および車庫部分

本件所有者が占有している。

1 階のその他の部分

つばめタクシー株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

地下 1 階部分

有限会社GOOD PROFITが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

2 階西側部分

転借人株式会社GOOD LUCKが占有している。同人の転借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

原賃借権



範 囲 地下1階部分, 2階部分(409.65平方メートル) 2階西側部分(140.00平方メートル)
賃借人 有限会社GOOD PROFIT
期 限 令和8年2月28日まで
賃 料 地下1階, 2階～5階合わせて月額600,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

2階事務所部分

有限会社GOOD PROFITが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号5】

3階および4階部分

有限会社GOOD PROFITが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5階部分

転借人Fが占有している。同人の転借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

原賃借権

範 囲 3階～5階部分
賃借人 有限会社GOOD PROFIT
期 限 令和8年2月28日まで
賃 料 地下1階, 2階～5階合わせて月額600,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

5 その他買受への参考となる事項

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市大手町

地 番 22 番 104

地 目 宅地

地 積 254.86 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊勢崎市大手町

地 番 22 番 103

地 目 宅地

地 積 280.81 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 伊勢崎市大手町

地 番 22 番 105

地 目 宅地

地 積 161.21 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 伊勢崎市大手町 22 番地 104、22 番地 103、
22 番地 105

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下一階付 5 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	290.08平方メートル
	2階	409.65平方メートル
	3階	324.95平方メートル
	4階	324.95平方メートル
	5階	306.35平方メートル
	地下1階	301.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 22番104の1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造地下1階付2階建

床 面 積	1階部分	198.53平方メートル
	2階部分	346.44平方メートル
	地下1階部分	190.43平方メートル

(現況)

種 類 事務所・店舗

所有者 株式会社スワロー

5 (一棟の建物の表示)

所 在 伊勢崎市大手町 22番地104、22番地103、
22番地105

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下一階付5階建

床 面 積	1階	290.08平方メートル
	2階	409.65平方メートル
	3階	324.95平方メートル
	4階	324.95平方メートル
	5階	306.35平方メートル
	地下1階	301.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 22番104の2



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積	3階部分	265.48平方メートル
	4階部分	265.48平方メートル
	5階部分	246.75平方メートル

(現況)

種 類 店舗

所有者 株式会社スワロー



令和6年(ケ)第147号
令和7年1月21日受理
令和7年3月19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 伊勢崎市大手町

地 番 22 番 104

地 目 宅地

地 積 254.86 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊勢崎市大手町

地 番 22 番 103

地 目 宅地

地 積 280.81 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 伊勢崎市大手町

地 番 22 番 105

地 目 宅地

地 積 161.21 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 伊勢崎市大手町 22 番地 104、22 番地 103、
22 番地 105

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下一階付 5 階建

物件目録

床面積	1階	290.08平方メートル
	2階	409.65平方メートル
	3階	324.95平方メートル
	4階	324.95平方メートル
	5階	306.35平方メートル
	地下1階	301.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 22番104の1

種類 事務所

構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造地下1階付2階建

床面積	1階部分	198.53平方メートル
	2階部分	346.44平方メートル
	地下1階部分	190.43平方メートル

所有者 株式会社スワロー

5 (一棟の建物の表示)

所在 伊勢崎市大手町 22番地104、22番地103、
22番地105

構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下一階付5階建

床面積	1階	290.08平方メートル
	2階	409.65平方メートル
	3階	324.95平方メートル
	4階	324.95平方メートル
	5階	306.35平方メートル
	地下1階	301.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手町 22番104の2

種類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建

床 面 積	3 階部分	265.48 平方メートル
	4 階部分	265.48 平方メートル
	5 階部分	246.75 平方メートル

所有者 株式会社スワロー

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市大手町22番14号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（建物所有者） 上記の者が本土地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4	
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：事務所・店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所等 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市大手町22番14号	
土地		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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5	
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：店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗等 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1～3 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 建物所有者	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ B の陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権	
占有開始時期	平成9年11月ころ	
最初の契約等	契約日	年月日不詳
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金5万5千円 (毎月初め 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 現在の共有者らが持分を取得した平成9年11月ころより後は、契約書等の作成はせず賃料のみを取り決めて賃貸借を継続している。 それ以前は、土地所有者と建物を所有する会社の代表者が同一であったことや賃料支払い等の記録も存在しないこと等から使用貸借であったと考えられる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 4、5 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
4	□全部 ■1階西側 事務所及び 車庫	□居 ■事 □店 □倉 □他	昭 60・1・17	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	写真⑤参照
	(株)スワロー		自 . . 至 . .				□敷 □保 円	
4	□全部 ■1階東側 事務所等	□居 ■事 □店 □倉 □他	平 17・11・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 20万円	写真③④参照
	つばめ タクシー(株)		自令 2・4・1 至令 7・3・31				□敷 □保 円	
4	□全部 ■地下1階 店舗部分、 2階事務所 部分	□居 ■事 ■店 □倉 □他	平 23・3・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■右記の とおり	写真⑥～⑨参照 賃料は以下の 「*」部分を合わ せた合計で 月金60万円
	(有) GOOD PROFIT		自令 5・3・1 至令 8・2・28				□敷 □保 円	
5	□全部 ■3階・4 階店舗部分	□居 □事 ■店 □倉 □他	平 23・3・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■上記参照	*写真⑬～⑰参照
	(有) GOOD PROFIT		自令 5・3・1 至令 8・2・28				□敷 □保 円	
4	□全部 ■2階西側 店舗部分	□居 □事 ■店 □倉 □他	平 25・6・1	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30万円	* 写真⑪⑫参照
	(有) GOOD LUCK		自令 4・6・1 至令 7・5・31				□敷 □保 円	
5	□全部 ■5階店舗 部分	□居 □事 ■店 □倉 □他	平 23・3・1	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 32万5千円	* 写真⑱⑲参照
	F		自令 5・3・1 至令 8・2・28				□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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
■ B [所有者(株式会社スワロー)役員、 土地共有者]	1 私は、個人として本件土地の共有者であり、建物所有者である会社の取締役です。 2 本件土地は、月5万5千円で建物所有者である株式会社スワローに賃貸しています。契約書は作成しておらず、期間も定めていません。 私たちが土地所有者になる以前のことは、契約書等も帳簿の記録もないため詳しいことはわかりません。 3 本件建物の1階西側の事務所と車庫は建物所有者(株式会社スワロー)が使用しています。1階のその他の部分は、つばめタクシー株式会社に賃貸しています。 4 地下1階及び2階から5階は有限会社GOOD PROFITに賃貸しています。覚書等の作成はしていませんが、現在の賃料は月60万円です。 5 賃借人が転貸することについては承諾しています。
■ C [占有者(つばめタクシー株式会社)代表者]	1 私はつばめタクシー株式会社の代表取締役です。 2 当社は、本件建物1階の事務室・休憩室・下屋部分等を賃借してタクシー業を営んでいます。 3 占有権原等について、賃貸借契約書の写しを提出します。平成17年当初の契約書は押印のあるものが見当たりませんが、内容は記載のとおりです。 4 株式会社スワローに支払っている現在の賃料は月20万円です。
■ D [占有者(有限会社GOOD PROFIT)代表者]	1 私は有限会社GOOD PROFITの代表取締役です。 2 当社は、本件建物の地下1階及び2階～5階を株式会社スワローから賃借しています。現在の賃料は賃借部分全体で月60万円です。 3 地下1階は令和3年4月までテナントが入っていましたが現在は空室です。全体的に雨漏りがあります。 4 2階の東側は当社が事務所として使用しています。西側は株式会社GOOD LUCKに転貸しており、転借人はここで飲食店の営業をしています。 契約開始は平成25年6月1日で、その後自動更新して現在に至ります。賃料は前月分毎月末日まで払いで月30万円です。敷金は受領していません。 転貸している部分の厨房に雨漏りがあります。 5 3階は令和6年7月末までテナントが入っていましたが、現在入居者はなく、飲食店に使用していた椅子やテーブルなどを置いたままにしています。この階はトイレ排水管の詰まりが酷くて困っています。 6 4階には長い間テナントは入っておらず、10年以上前から倉庫として使用しています。 7 5階はFに転貸しており、Fは飲食店の営業をしています。賃料変更の覚書等は作成していませんが、現在の賃料は月32万5千円です。 8 賃借及び転貸について、それぞれの契約書を提出します。
■ E [占有者(有限会社GOOD LUCK)代表者]	1 私は株式会社GOOD LUCKの代表取締役です。 2 当社は、有限会社GOOD PROFITから本件建物の2階西側部分を転借して飲食店を営んでいます。 3 現在の賃料は、月30万円間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

執行官の意見 1

■以下のとおり

- 1 本件各物件の状況は、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地（物件1～3）は、全て本件建物（物件4、5）の敷地として一体的に利用されている。屋外の駐車場部分は建物使用者が共同で利用しており、区画の指定等はない。
- 3 本件土地の共有者らは、建物所有者である会社の役員である。
- 4 本件建物は、登記記録上、地下1階・1階・2階（物件4）、3階・4階・5階（物件5）の2つの専有部分に区分されている。また、本件建物の屋上に機械室がある（写真㊸）。
- 5 建物所有者が占有するのは1階西側の事務所及び車庫の部分のみで、その他の部分は賃貸されている。
- 6 令和7年2月13日の調査の時点における本件建物の占有者については、「占有者及び占有権原」（7枚目）記載のとおりである。
- 7 建物に係る賃借権及び転借権は、いずれも最先の抵当権に後れる。
- 8 エレベーターは2基あるが、1基は故障して動かず、修理には多額の費用がかかるおそれがある。
- 9 建物の老朽化により、酷い雨漏りや排水管の詰まりが各所に発生している。
- 10 5階の転借人Fについては、Dを通じて連絡を試みたが、本報告書提出までに聴取することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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1月21日(火) 16:00-16:20	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 関係会社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1月23日(木) 11:35-11:55	伊勢崎市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和7年1月23日(木) 13:50-14:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ Cから聴取 ☒ 写真撮影
令和7年2月13日(木) 13:50-16:05	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ B、C、Dから聴取
令和7年3月18日(火) 16:45-16:50	執行官室	☒ Eから聴取（電話）
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2月13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

(10枚目)



-57329.819 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	伊勢崎市大手町				地番	22番104			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成13年6月				備付年月日(原図)			補事項		

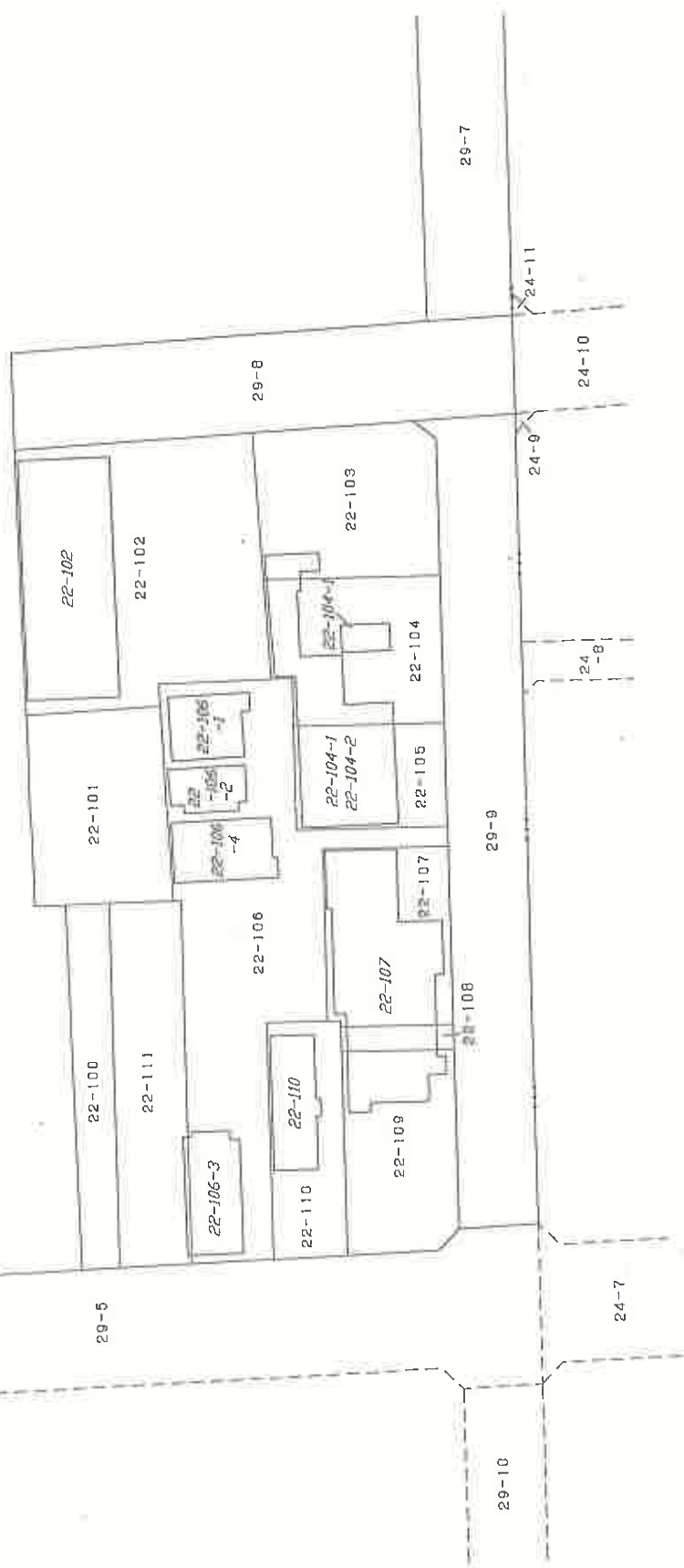
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和6年11月27日
前橋地方方法務局伊勢崎支局請求番号：17-1
(1/1)

登記官

(11枚目)



● 写真摄影位置·方向

A3をA4に縮小

請求部分	所在	伊勢崎市 大 手 町	22番地104、22番地103	家屋番号	22番104の1	以下余白
縮尺	1 / 500	補記事項	22番地105	以下余白		

※複写機により作成

これは建物所在図の写しである

令和6年 11月 27日

前橋地方事務局伊勢崎支局

加
口
作
爲

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6年11月27日 前橋地方法務局伊勢崎支局

登記号

A3をA4に縮小

各階平面図

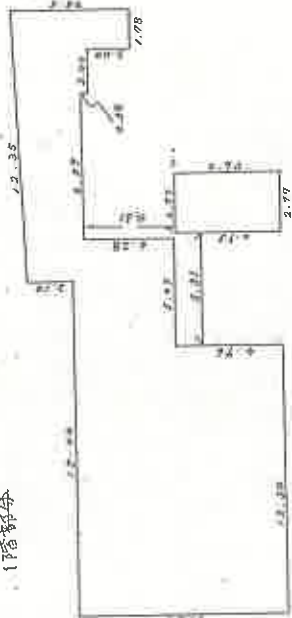
04

22-104-1

建築物平面図

家屋番号	建築物の所在
22-104-1	群馬県伊勢崎市大字町 22-104-1

1階部分



登記年月日：昭和60年4月5日

04100

各階平面図

22-104-2

家屋番号

建物の所在

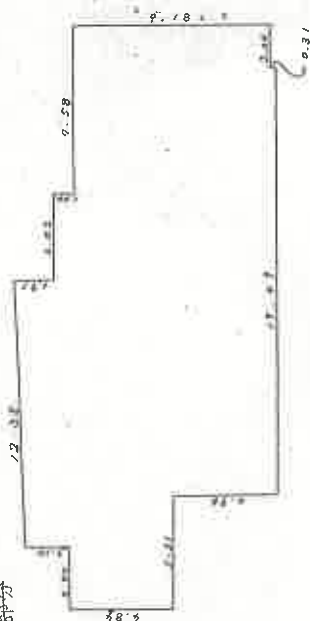
伊勢市大字町

22番地104、22番地103、22番地102、22番地101

建築物平面図

04100

3階部分

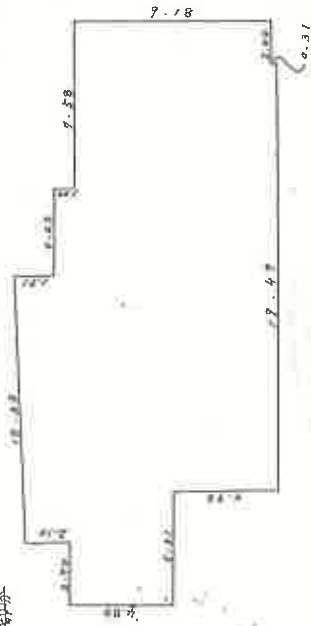


求 積 3階部分

12.34 X 0.5 X 0.5 = 3.0850
12.34 X 1.41 = 17.3994
16.36 X 0.69 = 11.2884
19.26 X 0.31 = 5.9706
26.84 X 4.53 = 121.5852
21.53 X 4.65 = 100.1145
19.49 X 0.31 = 6.0419

計 265.4850 m²

4階部分

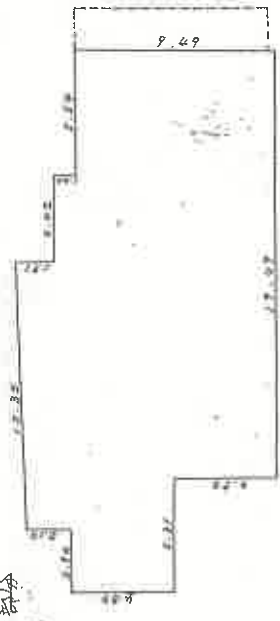


求 積 4階部分

12.34 X 0.5 X 0.5 = 3.0850
12.34 X 1.41 = 17.3994
16.36 X 0.69 = 11.2884
19.26 X 0.31 = 5.9706
26.84 X 4.53 = 121.5852
21.53 X 4.65 = 100.1145
19.49 X 0.31 = 6.0419

計 265.4850 m²

5階部分



求 積 5階部分

12.34 X 0.5 X 0.5 = 3.0850
12.34 X 1.41 = 17.3994
16.36 X 0.69 = 11.2884
19.26 X 0.31 = 5.9706
24.80 X 4.53 = 112.3440
19.49 X 4.96 = 96.6704

計 246.7578 m²

作製者

土地家屋調査士

年月日

昭和 60 年 3 月 22 日

申請人

縮尺

1/250

(群馬土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

(14枚目)

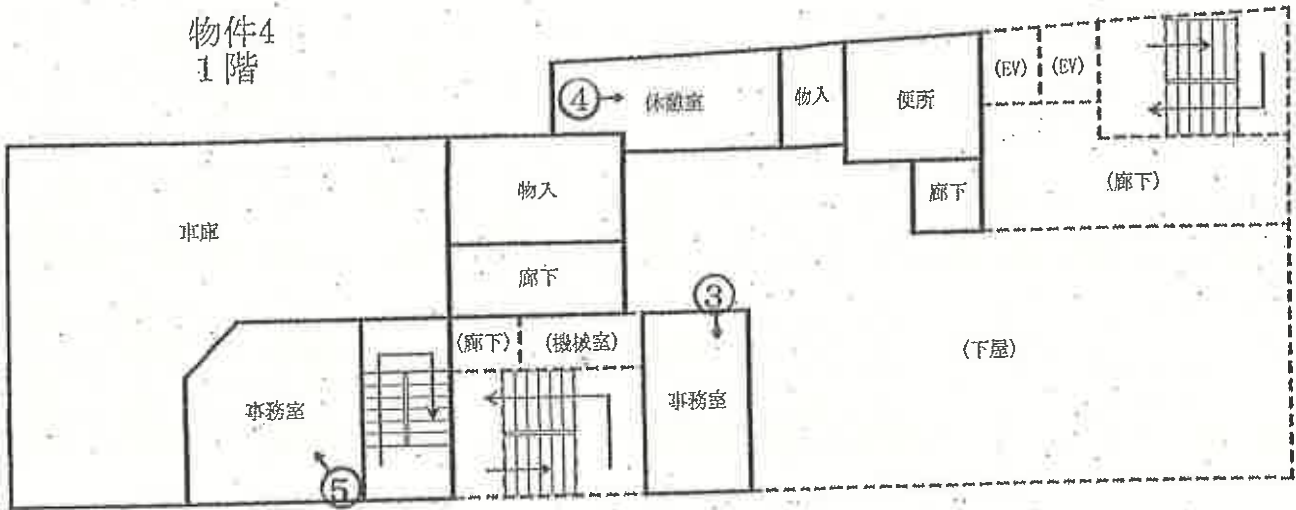
請求番号：17-3

50.45

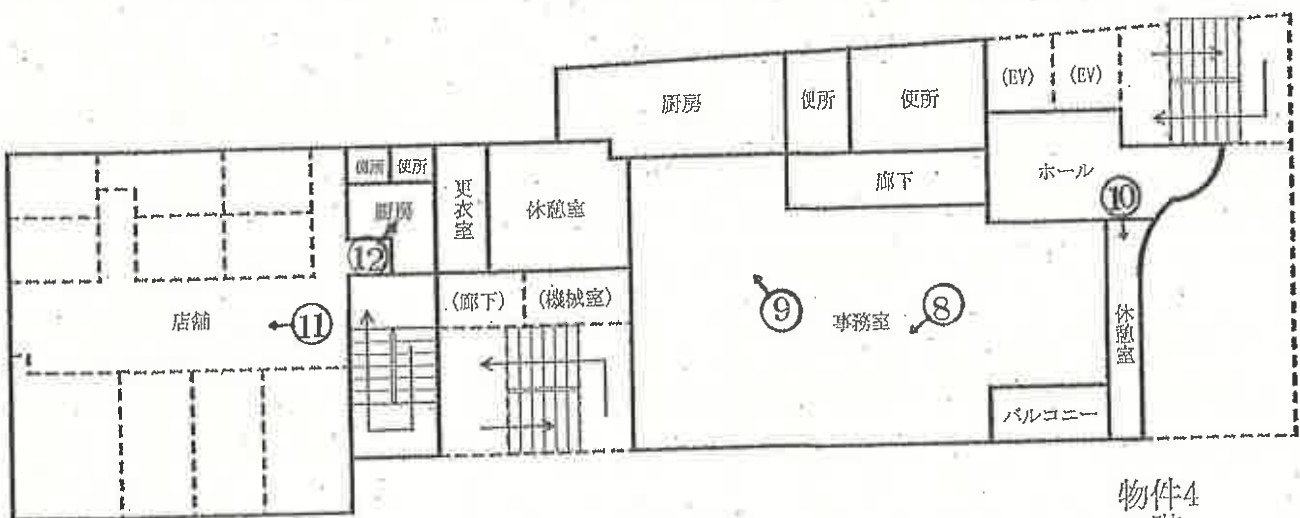
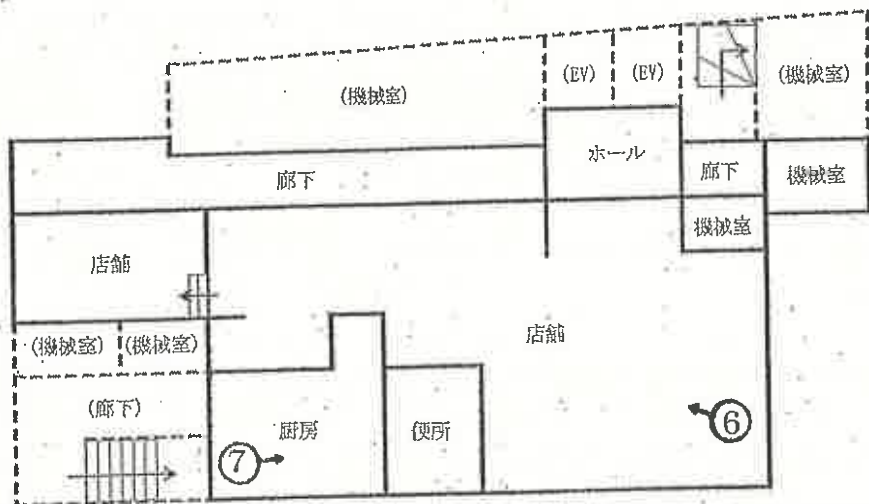
間 取 図



物件4
1 階

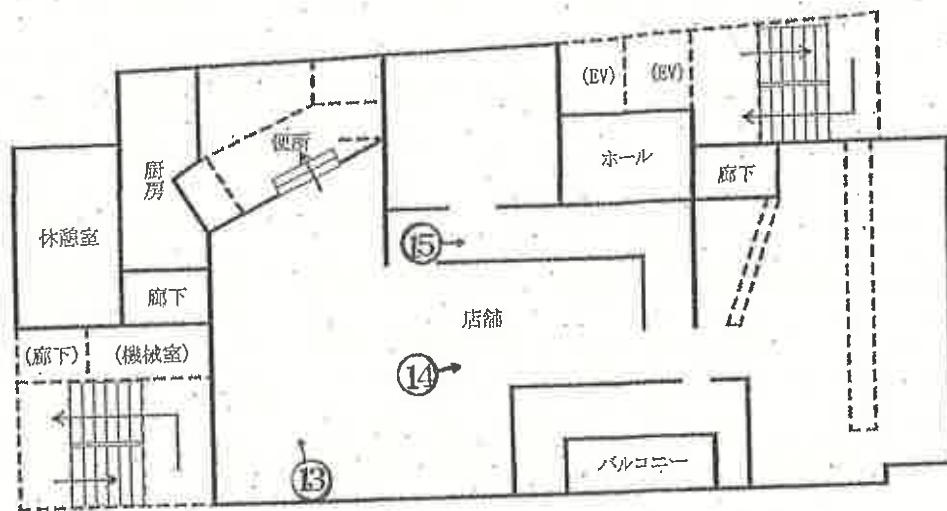


物件4
地下1 階

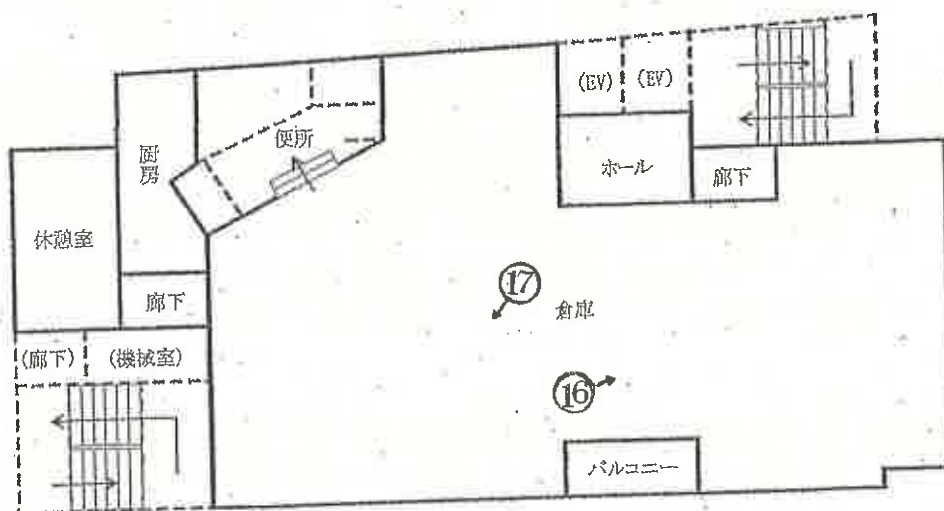


物件4
2 階

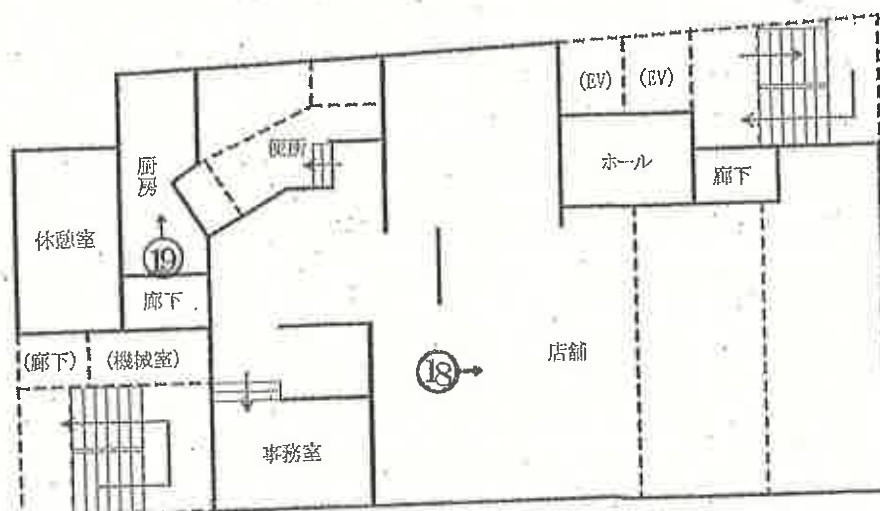
間取図



物件5
3階



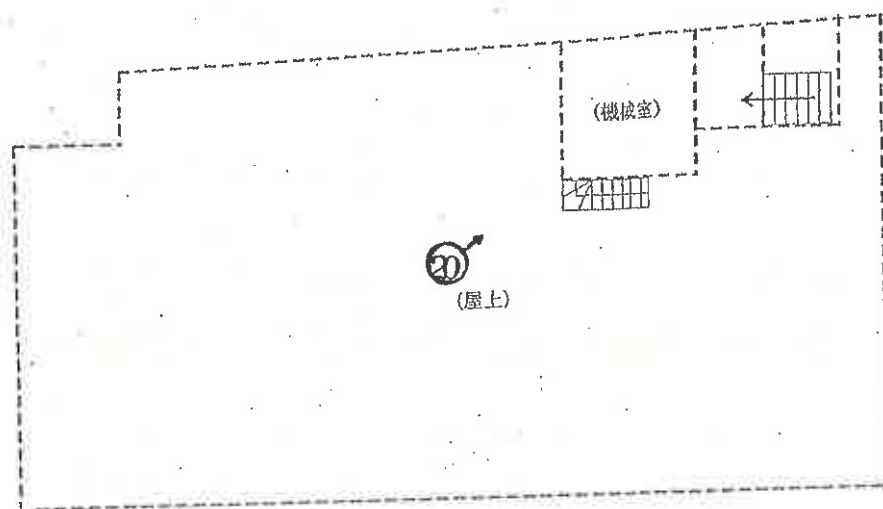
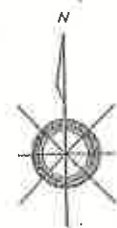
物件5
4階



物件5
5階

←○写真撮影位置・方向

間 取 図



(物件5)
(屋上階)

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫



①9



②0

令和 6 年《ケ》第 147 号
令和 7 年 2 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価
評価書番号 第 3757 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 25,270,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 4,880,000 円
物件 2	(土地)	金 5,360,000 円
物件 3	(土地)	金 3,080,000 円
物件 4	(建物)	金 5,810,000 円
物件 5	(建物)	金 6,140,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5 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合計価格である。
- 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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
1	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市大手町 22番104 宅地 254.86 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市大手町 22番103 宅地 280.81 m ²	同左
3	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市大手町 22番105 宅地 161.21 m ²	同左
4	所在地 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 伊勢崎市大手町 22番地104、 22番地103、22番地105 鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下一階付5階建 1階 290.08 m ² 2階 409.65 m ² 3階 324.95 m ² 4階 324.95 m ² 5階 306.35 m ² 地下1階 301.76 m ²	

番号	所在等	登記	現況
4	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 大手町 22番104の1 事務所 鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下1階付2階建 1階部分 198.53 m ² 2階部分 346.44 m ² 地下1階部分 190.43 m ²	事務所・店舗
5	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 伊勢崎市大手町 22番地104、 22番地103、22番地105 鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下一階付5階建 1階 290.08 m ² 2階 409.65 m ² 3階 324.95 m ² 4階 324.95 m ² 5階 306.35 m ² 地下1階 301.76 m ² (専有部分の建物の表示) 大手町 22番104の2 倉庫 鉄筋コンクリート造3階建 3階部分 265.48 m ² 4階部分 265.48 m ² 5階部分 246.75 m ²	店舗
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等（物件1～3）

位置・交通	J R 両毛線伊勢崎駅の南方道路距離約770m (別添位置図参照)	
付近の状況	店舗、事務所、医院等が混在する市街中心部の普通商業地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性は優る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。周辺で区画整理が進捗中であり、当面はやや強含み傾向で推移すると見込まれる。	
主な公法上の規制等 (道路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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 都市機能誘導区域（1. 市役所・伊勢崎駅・新伊勢崎駅周辺） 居住誘導区域 洪水浸水想定区域（広瀬川・0.5～3.0m未満、 粕川・0.5～3.0m未満）
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	696.88 m ² 東側間口約 17 m、奥行約 25～41 m 不整形地 角地 画地内はほぼ平坦 画地内は概ねアスファルト舗装されており、南側部分は駐車スペースとして利用されている。
接面道路の状況	東側幅員約10.0m舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、南側幅員約8.0m舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	本件一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
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、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、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	次のとおり賃借権がある。 範 囲：物件1～3全部 貸 主：物件1～3土地共有者ら 借 主：物件4及び5建物所有者 期間等：平成9年11月ころから期間の定めなし 賃料等：1か月あたり55,000円、敷金・保証金等なし 所有している地上建物の登記が備えられ、最先担保権設定後で平成16年3月31日までに設定されているが、期間の定めがないので、短期賃借権は認められず、買受人の引受とはならない。 土地と建物の所有者が異なる区分所有建物であり、収去されない利益としての場所的利益が認められる。 画地南側の駐車場部分は建物使用者らが共同で利用しており、区画の指定等はない。 画地北東側に定着物である看板が所在している。 本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると区画整理により宅地化された土地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	事務所・店舗・倉庫
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和60年1月17日 新築 経過年数： 約 35 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下一階付 5 階建
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： レンガタイル、吹付タイル 等 その他：
設備等	エレベーター： あり（2基） 駐車場： 屋外にある。土地の特記事項参照。 その他：
建物の品等	使用資材： 普通 施工： 普通
管理の形態等	管理方式： 自主管理 管理形態： 建物所有者が自主管理している。
管理の状況	相当に劣る
特記事項	エレベーターについては、1基は故障して動いていない。修理には多額の費用がかかるおそれがあるため、買受人は留意する必要がある。 建物の老朽化により、雨漏りや排水管の詰まりが各所に発生している。 屋上の防水シートは浮き上がっている部分や剥がれて下地のコンクリートが露出している部分が大半である。各階の天井部分、窓際部分には雨漏り跡が各所に見られる。3階便所等は排水管が詰まっており、使用できない状態である。 また、南側の外壁タイルの一部が剥がれている。 修繕には多額の費用がかかるおそれがあるため、買受人は留意する必要がある。

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造地下1階付2階建
位 置	1階、2階、地下1階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	1階 198.53 m ² 2階 346.44 m ² 地下1階 190.43 m ² 延 735.40 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 1階 事務所 2階 事務所・店舗 地下1階 店舗 間 取 り： 別添「間取図」参照
仕 様	天 井： 化粧石膏ボード、板張、クロス、吹付タイル、塗装コンクリート 等 床： Pタイル、クッションフロア、カーペット、フローリング、塗装コンクリート 等 内 壁： クロス、吹付タイル、塗装コンクリート 等 設 備： 電気、給排水、都市ガス、空調、衛生 等 そ の 他：
保守管理の状態	相当に劣る
専有部分の 利用状況等	建物所有者及びその他の者らが事務所等として使用している。 占有者及び占有権原は現況調査報告書参照
特 記 事 項	各階の賃借されている部分については、最先担保権設定後の賃借権及び転借権であるため、それぞれ6か月の明渡猶予が認められる。

(物件5)

構 造	鉄筋コンクリート造3階建
位 置	3階、4階、5階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	3階 265.48 m ² 4階 265.48 m ² 5階 246.75 m ² 延 777.71 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 3階 店舗 4階 倉庫 5階 店舗 間 取 り： 別添「間取図」参照
仕 様	天 井： 化粧石膏ボード、クロス 等 床： クッションフロア、カーペット、タイル、合成樹脂系塗床 等 内 壁： クロス、吹付タイル 等 設 備： 電気、給排水、都市ガス、空調、衛生 等 そ の 他：
保守管理の状態	相当に劣る
専有部分の 利用状況等	その他の者らが店舗等として使用している。 占有者及び占有権原は現況調査報告書参照
特 記 事 項	各階の賃借されている部分については、最先担保権設定後の賃借権及び転借権であるため、それぞれ6か月の明渡猶予が認められる。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～3）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行い、これに共有持分割合を乗じて、建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	49,500	1.02	254.86	0.90	2 / 2	11,581,000
2	49,500	1.02	280.81	0.90	2 / 2	12,760,000
3	49,500	1.02	161.21	0.90	2 / 2	7,326,000
計						31,667,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 伊勢崎(県)5-1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,200 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 = 49,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 標準的

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮し査定

イ 個別格差

1～3 : 1.02 形状やや劣る、角地、定着物含む

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。

オ 共有持分 : 登記上の共有持分割合による

② 建物価格（物件4及び5）

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	195,000	735.40	0.015	2,151,000
5	195,000	777.71	0.015	2,275,000

ア 再調達原価 : 共用部分を考慮に入れた専有部分あたりの再調達原価

イ 専有面積 : 登記面積による

ウ 現価率
物件番号

	耐用年数に基づく方法 (定額法)	耐用年数に基づく方法 (定率法)	観察減価法	現価率
4	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{35 / (35 + 0)\}\} + \{5.0\% \}^{\{35 / (35 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.70)$			0.015
5	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{35 / (35 + 0)\}\} + \{5.0\% \}^{\{35 / (35 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.70)$			0.015

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

(2) 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに占有減価修正を施して、以下のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,581,000	0.40 場所的利益	4,632,000
2	12,760,000	0.40 場所的利益	5,104,000
3	7,326,000	0.40 場所的利益	2,930,000
土地利用権等価格（合計）			(合計) 12,666,000 物件4 6,156,000 物件5 6,510,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を0.40と査定した。

ウ 敷地利用権等価格 : 物件4及び5の専有面積により按分して査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	11,581,000	-4,632,000	1.00	6,949,000	19.3%
2	12,760,000	-5,104,000	1.00	7,656,000	21.2%
3	7,326,000	-2,930,000	1.00	4,396,000	12.2%
4	2,151,000	+6,156,000	1.00	8,307,000	23.0%
5	2,275,000	+6,510,000	1.00	8,785,000	24.3%
積算価格（合計）				36,093,000	100.0%

ウ 占有減価修正 : 物件1～3土地については短期賃借権が付着しているが、一括前提評価であるため減価はないものと査定した。

2. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他の補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
9,600,000	1.00	22.0%	1.00	43,636,000

ア 総収益 : 現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 地域の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他の補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては現に賃貸に供されている収益用不動産であることから、収益価格を重視し、積算価格と比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格
積算価格	36,093,000
収益価格	43,636,000
調整後の価格	42,127,000

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	42,127,000	19.3%	8,131,000
2		21.2%	8,931,000
3		12.2%	5,139,000
4		23.0%	9,689,000
5		24.3%	10,237,000

(3) 調整後の価格の各物件に対する按分

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他 控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,131,000	1.00	0.60	-	4,880,000
2	8,931,000	1.00	0.60	-	5,360,000
3	5,139,000	1.00	0.60	-	3,080,000
4	9,689,000	1.00	0.60	0	5,810,000
5	10,237,000	1.00	0.60	0	6,140,000
一括価格（合計）					25,270,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 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。

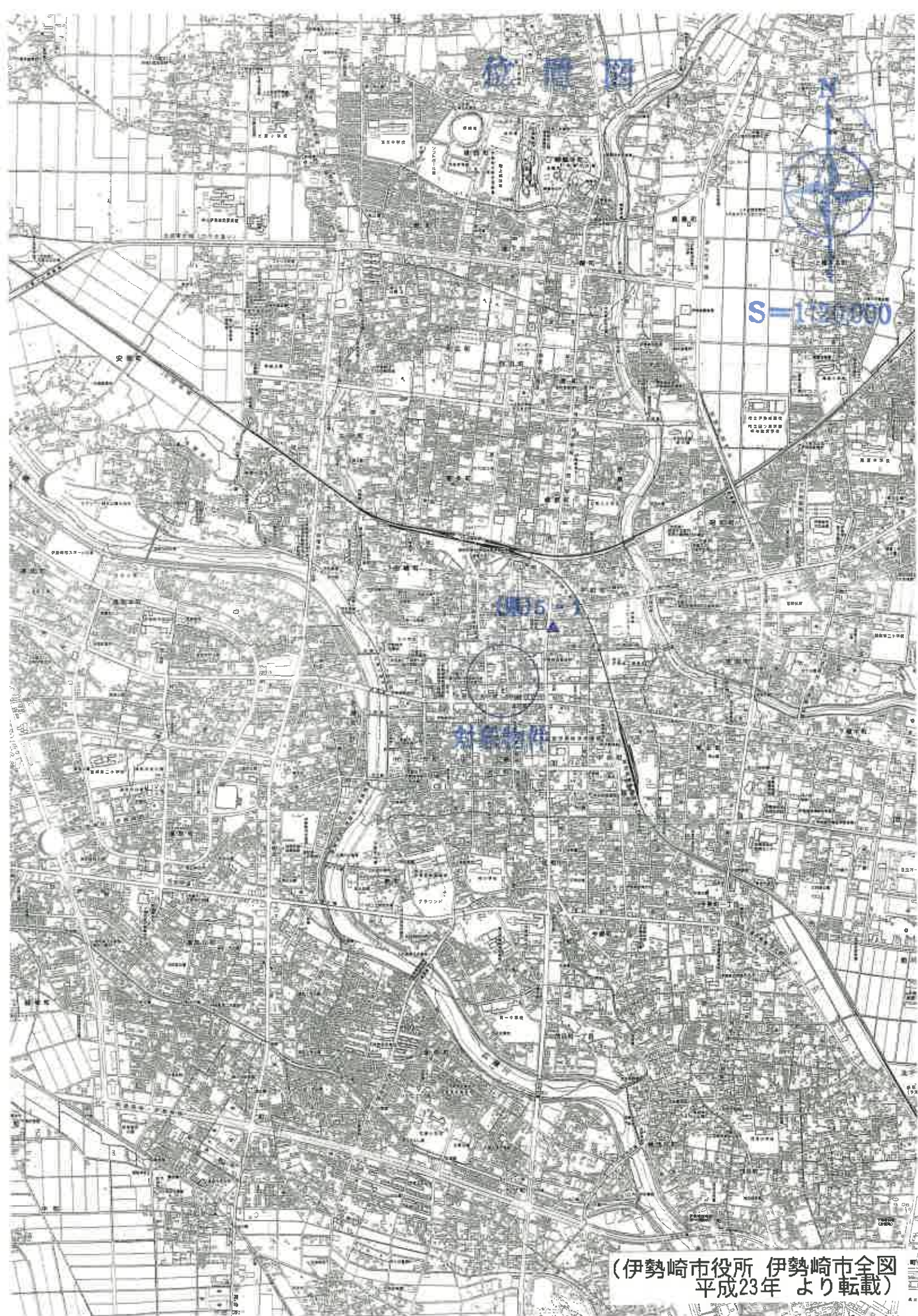
エ その他の控除減価（敷金等） : 買受人の引受となるべき敷金等はない。

第 6 参考価格資料

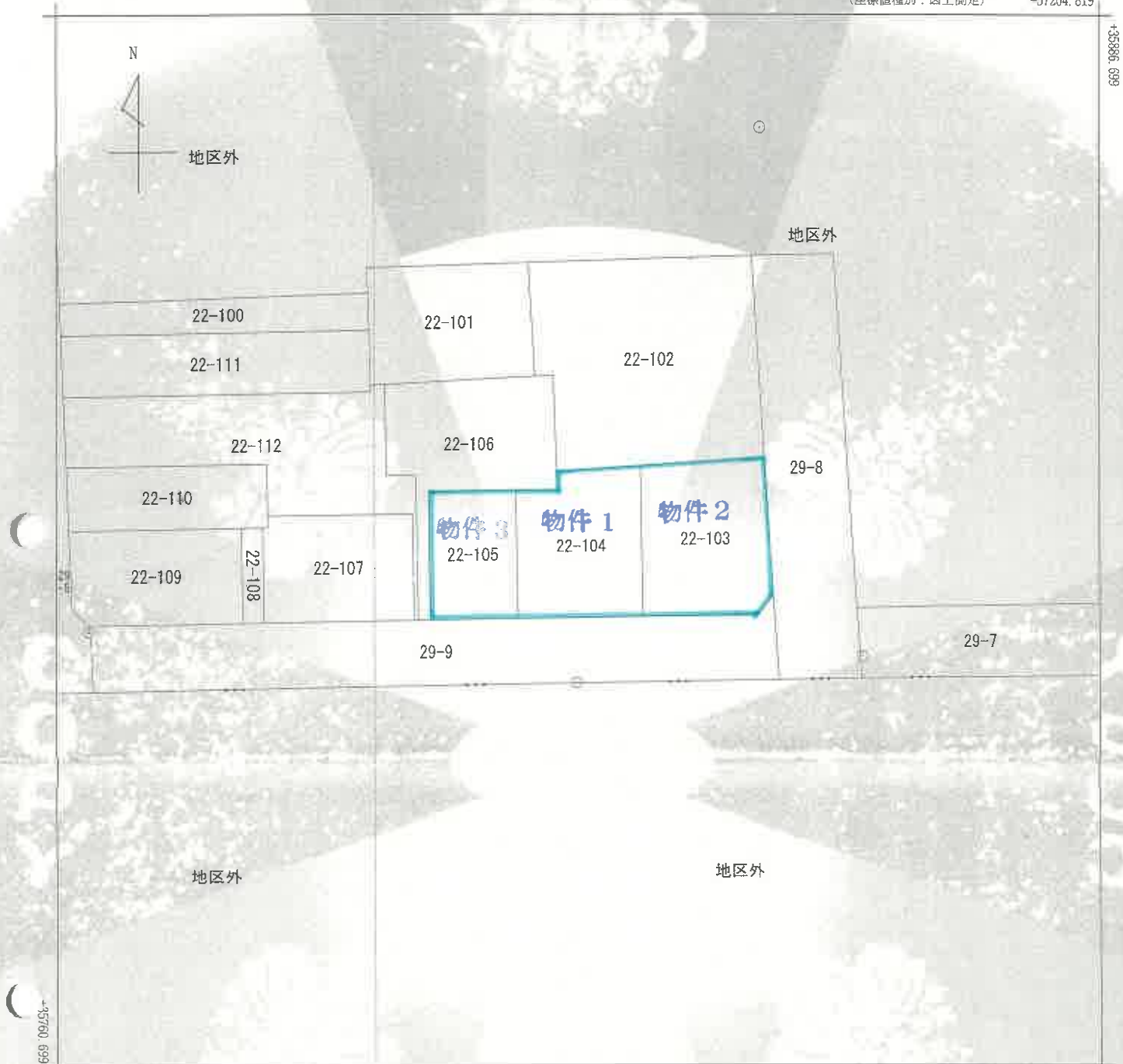
地 価 調 査	:	伊勢崎 (県) 5 - 1
所 在	:	伊勢崎市平和町24番70 (平和町24-27)
価 格	:	45,200 円/m ²
位 置	:	J R 両毛線伊勢崎駅の南東方道路距離約600m
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	292 m ²
供給処理施設	:	水道、ガス、下水
接 面 街 路	:	西 14.0 m 県道
用 途 指 定 等	:	市街化区域、近隣商業地域 (建ぺい率 80 % 、容積率 200 %)
地 域 の 概 要	:	店舗、事務所、駐車場等が混在する商業地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物所在図
- 4 間取図



(伊勢崎市役所 伊勢崎市全図
平成23年 より転載)



-57329.819

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



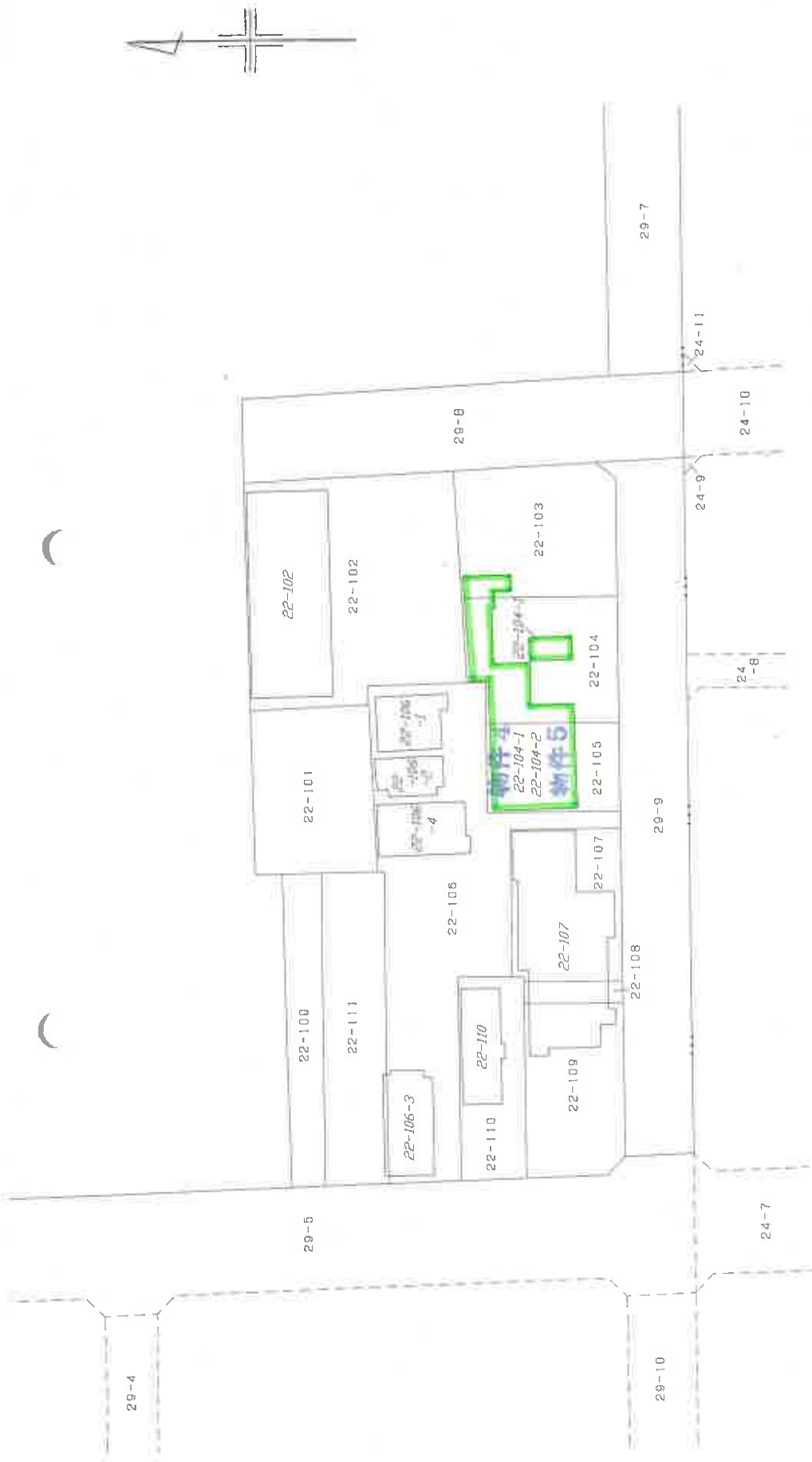
請求部	所在	伊勢崎市大手町				地番	22番104			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成13年6月			備付年月日(原図)			補事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月27日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A3をA4に縮小



請求部分	所在	伊勢崎市大午町	家屋番号	22番104の1	以下余白
縮尺	1 / 500	補記事項	以下余白		

※複写機により作成

これは建物所在図の写しである

令和6年 11月 27日

前橋地方方法務局伊勢崎支局

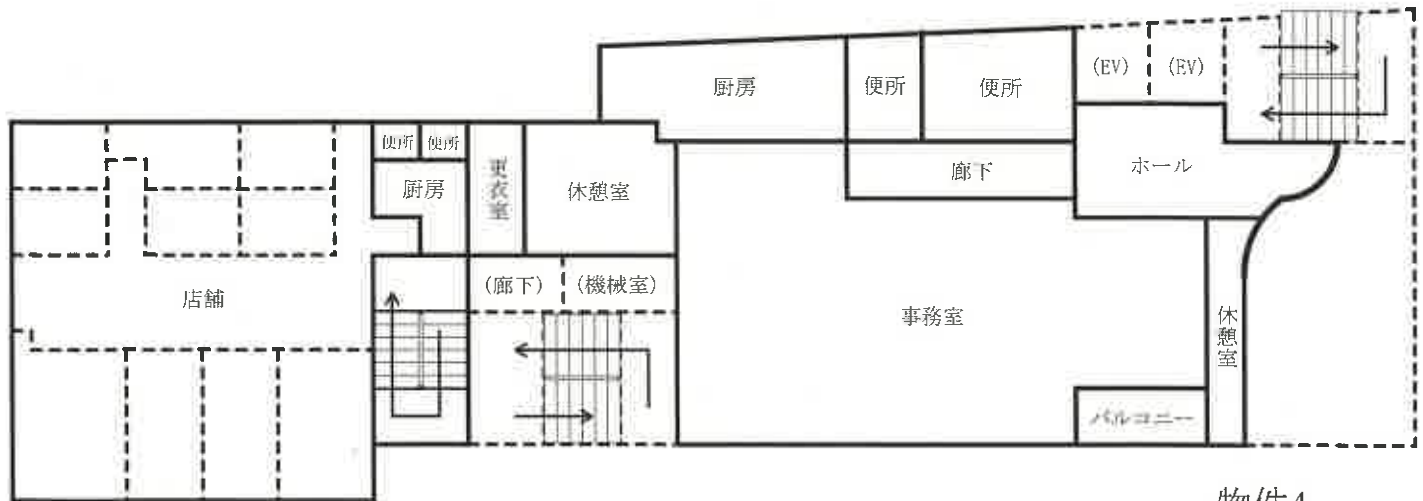
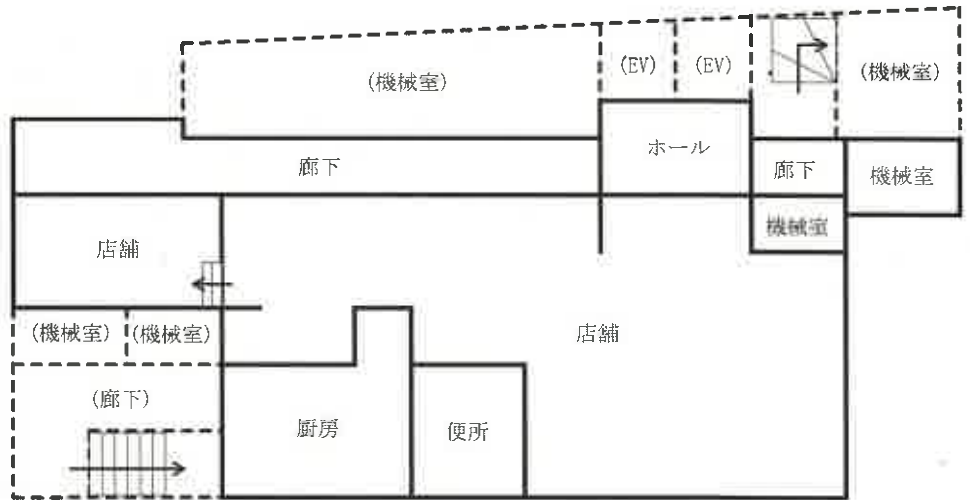
間 取 図



物件4
1 階

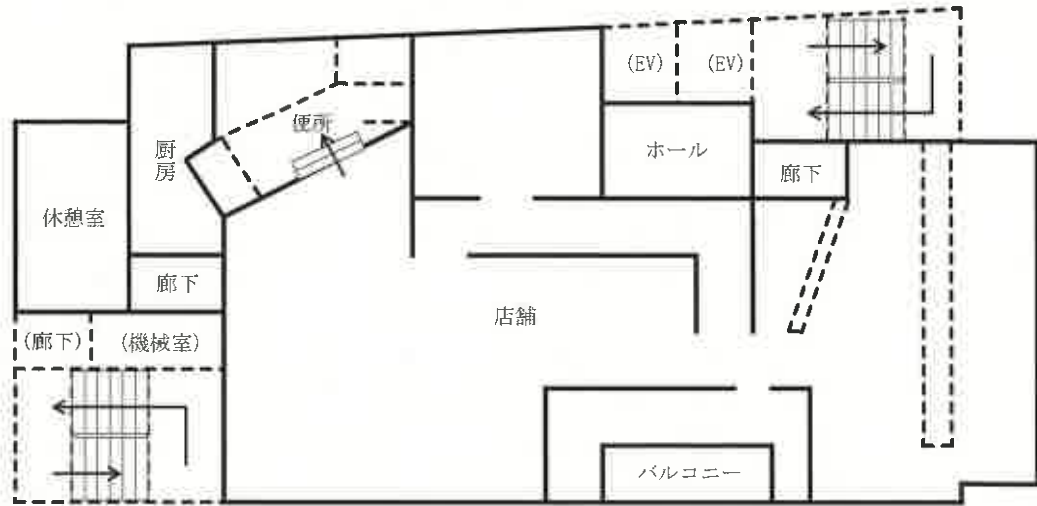


物件4
地下 1 階

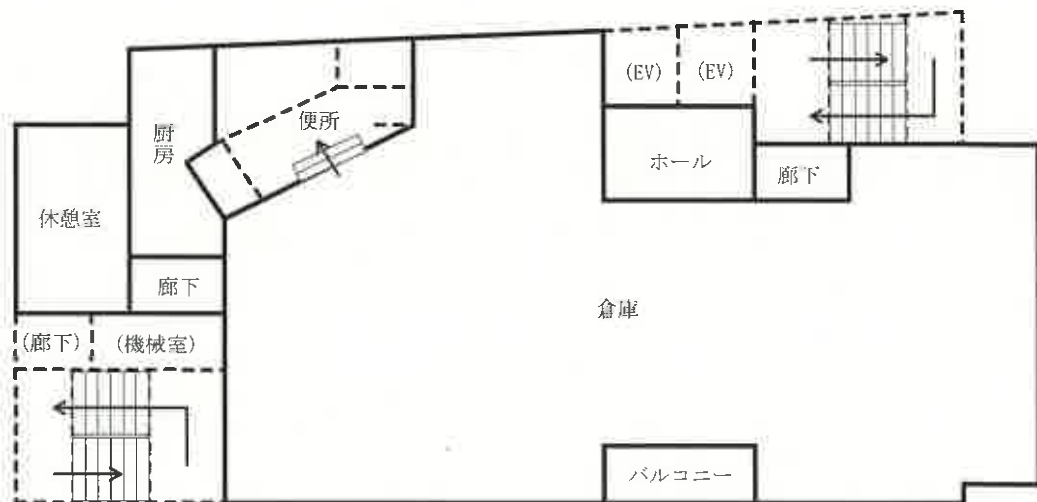


物件4
2 階

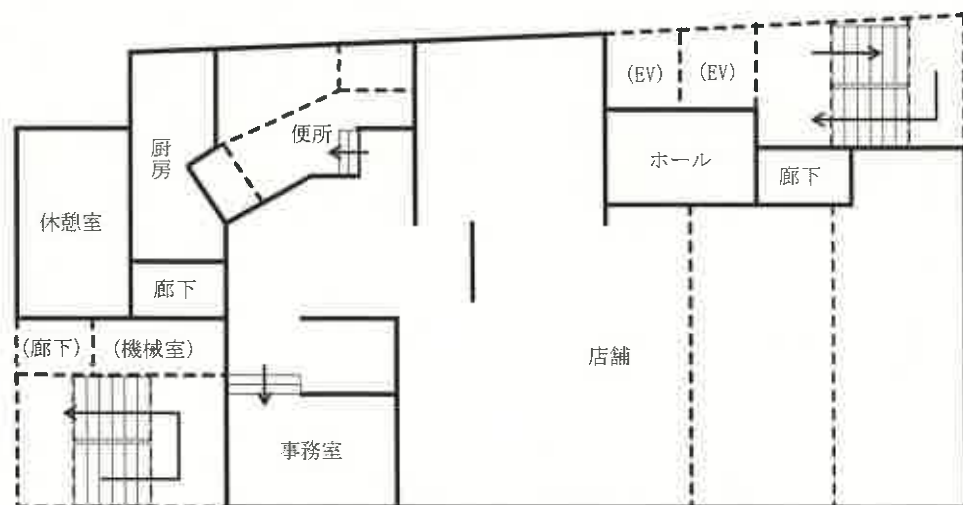
間 取 図



物件5
3階

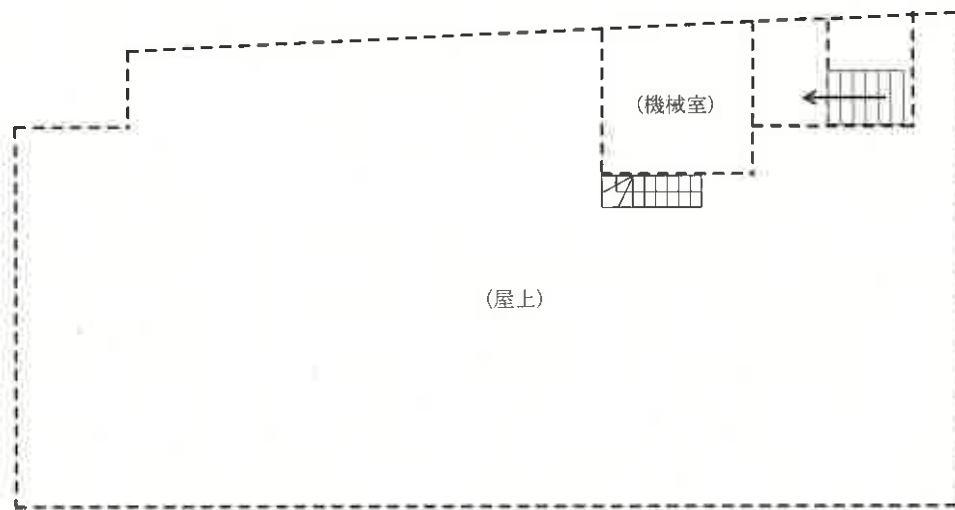


物件5
4階



物件5
5階

間 取 図



(物件5)
(屋上階)