

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 3 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 3 月 19 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 3 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 1 月 21 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	5,640,000 4,512,000	一括	1,128,000	57,065	15,335
1	1,910,000				
2	3,730,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市波志江町字庚申塚 |
| | 地 番 | 4 1 4 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市波志江町字庚申塚 4 1 4 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 7 . 7 1 平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 1 2 月 5 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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 伊勢崎市波志江町字庚申塚 |
| | 地 番 | 4 1 4 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市波志江町字庚申塚 4 1 4 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 7 . 7 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第 66号
令和7年 9月 2日受理
令和7年 9月30日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 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 | 伊勢崎市波志江町字庚申塚 |
| | 地 番 | 4 1 4 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市波志江町字庚申塚 4 1 4 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 1 4 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 7. 7 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢崎市波志江町4149番地7（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	■宅地（物件1）		
形状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：		
物件目録にない附属建物	■ない □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（B） 上記の者が本建物を住居として使用している ■占有権原は執行官の意見のとおり		
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	■概ね建物図面（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
■ B (建物占有者)	1 亡父Aの長男です。 2 本件土地建物は、亡父Aの所有物でしたが、相続人が全員相続放棄しました。亡父Aの相続財産清算人に本件土地建物の使用料を支払っているということはありません。 3 本件建物で家族と暮らしています。 4 本件建物に雨漏り等の不具合はありません。 5 オール電化住宅ですが、太陽光発電システムはありません。 6 東方に水路があり、盛り土した一部が沈んでいると思います。本件建物は傾いていませんが、東側の基礎コンクリートの一部が割れています。 (写真③参照)

執行官の意見

- 1 本件土地建物は、亡Aの所有であったが、相続人が全員相続放棄したため、相続財産清算人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 本件建物には亡Aの長男Bとその家族が暮らしているが、Bの占有権原は無権原または使用借権に該当するものと思料する。

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9月3日 9:15－9:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Bと面談
令和7年9月4日 9:40－9:55	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和7年9月4日 10:50－11:00	前橋地方法務局伊勢崎支局	■地積測量図交付 ■建物登記調査
令和7年9月18日 9:15－9:40	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
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と予想されたので、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7年9月18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)

登記年月日：平成14年12月12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。
令和6年6月3日 前橋地方方法務局伊勢崎支局 登記官

(8 枚目)

0523900

各 階 平 面 図

家屋番号

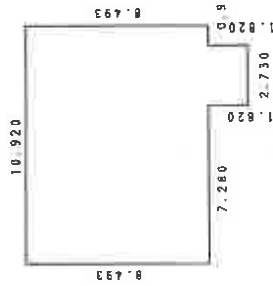
4149番7

建物の所在

伊勢崎市及馬江町字庚申塚4149番地7

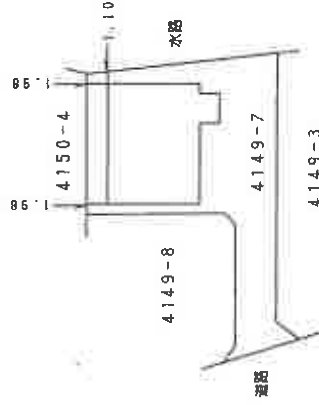
建 物 図 面

各 階 平 面 図



求 積 表

$10.920 \times 8.493 = 92.743560$
 $2.730 \times 1.020 = 4.968600$
合 計 97.712160
床面積 97.71 m²



(単位：m)

作製者

年月日

平成14年12月10日

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

請求番号：42-2

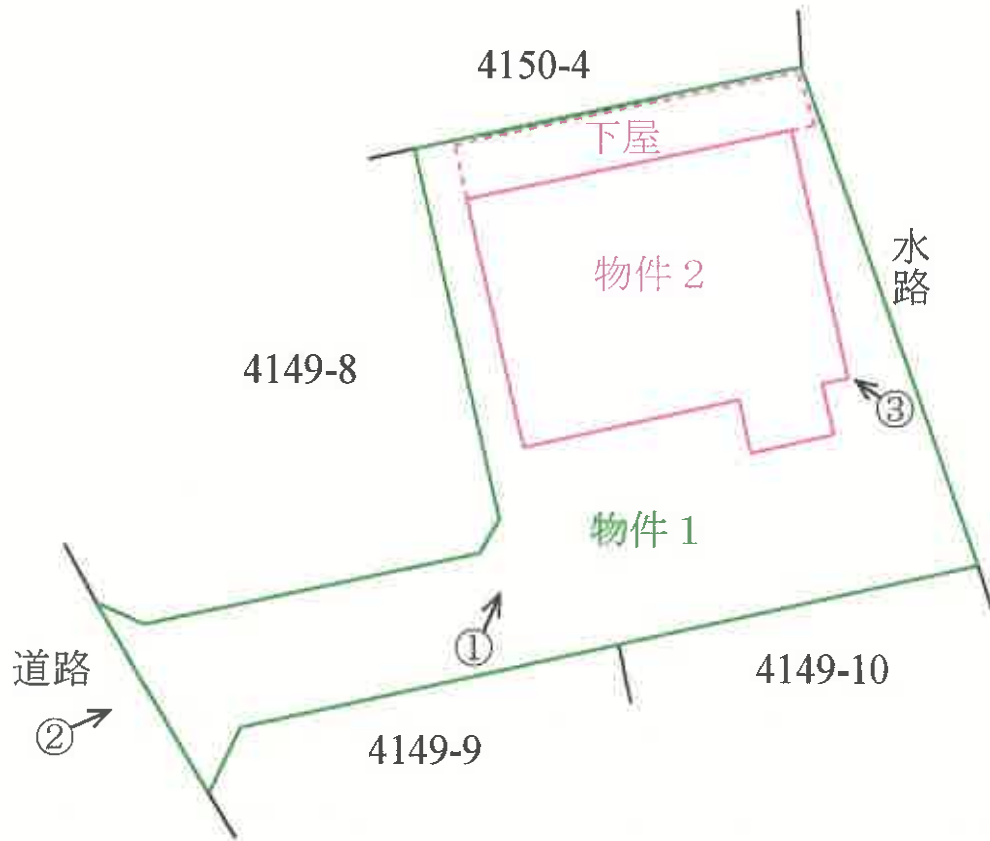
A3をA4に縮小コピー

平成14年12月12日登記

土地建物位置関係図

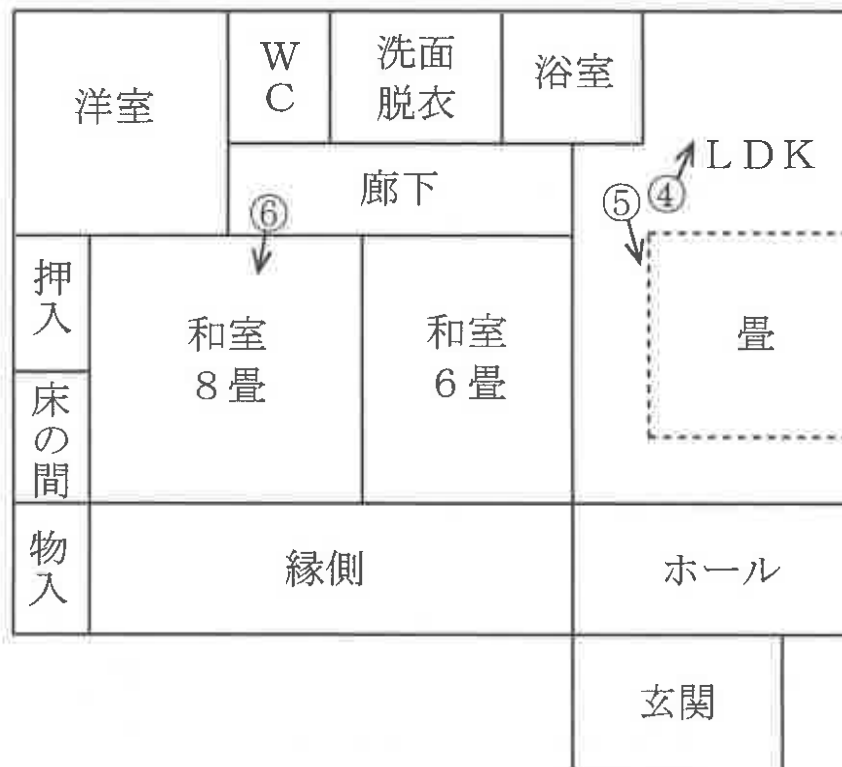


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向







令和6年（ケ）第66号
令和7年9月18日現地調査
令和7年10月21日評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

物件1・2

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,910,000円
物件2（建物）	金 3,730,000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	伊勢崎市波志江町字庚申塚 4149番7 宅地 297.88㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市波志江町字庚申塚 4149番地7 4149番7 居宅 木造瓦葺平家建 97.71㎡	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」駅の北方・道路距離約2.4km	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅、農地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ことが見込まれる。	
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% － 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	西側約5mが幅員約3.8mの舗装市道（特記事項参照）に等高に接面する、奥行約25m、規模297.88㎡の旗竿地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約3.8mの舗装市道（特記事項参照） （建築基準法第42条第2項）	
土 地 の 利 用 等 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 なし 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、通常の費用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	・ 本件土地が西側で接面する道路の地図（不動産登記法第14条第1項）上の幅は約2mであるが、現況本件土地側に約1mセッバックがなされており、市道の認定幅員が3.8mとなっている。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「庚申塚遺跡」に隣接しており、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となる可能性がある。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。 ・ 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、形質変更時要届出区域の指定、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。
---------	--

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14年12月10日新築 経 過 年 数 ：約23年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造 ：木造平家建 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：リシン吹付けほか 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）	97.71㎡
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	浴室にカビが見られる等、保守管理の状態がやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者以外の者が本件建物を住居として使用している。利用権原の詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	本件建物の東側の基礎コンクリートの一部が割れており、建物占有者の陳述によると、元々地盤の緩い土地で盛土の一部が沈んでいるとのことである。

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	29,700	0.76	297.88	0.95	6,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-3

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 134 = 29,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、接面方位、セットバック等を検討して、-24%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	97.71	0.22	3,010,000

ウ 現 価 率

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約7年、残価率5%とした定額法（現価率0.27）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。

$$\text{現価率} = 0.27 \times (1 - 0.20) = 0.22$$

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実施して、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		土地利用権価格（円） ア×イ
1	6,390,000	0.50	法定地上権	3,200,000

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） 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	6,390,000	-3,200,000	—	1.00	0.60	1,910,000
2	3,010,000	+3,200,000	1.00	1.00	0.60	3,730,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						5,640,000

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-3）

所 在：伊勢崎市八幡町81番1

価 格：39,800円／㎡

位 置：JR両毛線「伊勢崎」駅から道路距離で約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：255㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4.5m市道

用途指定等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い熟成度の高い住宅地域

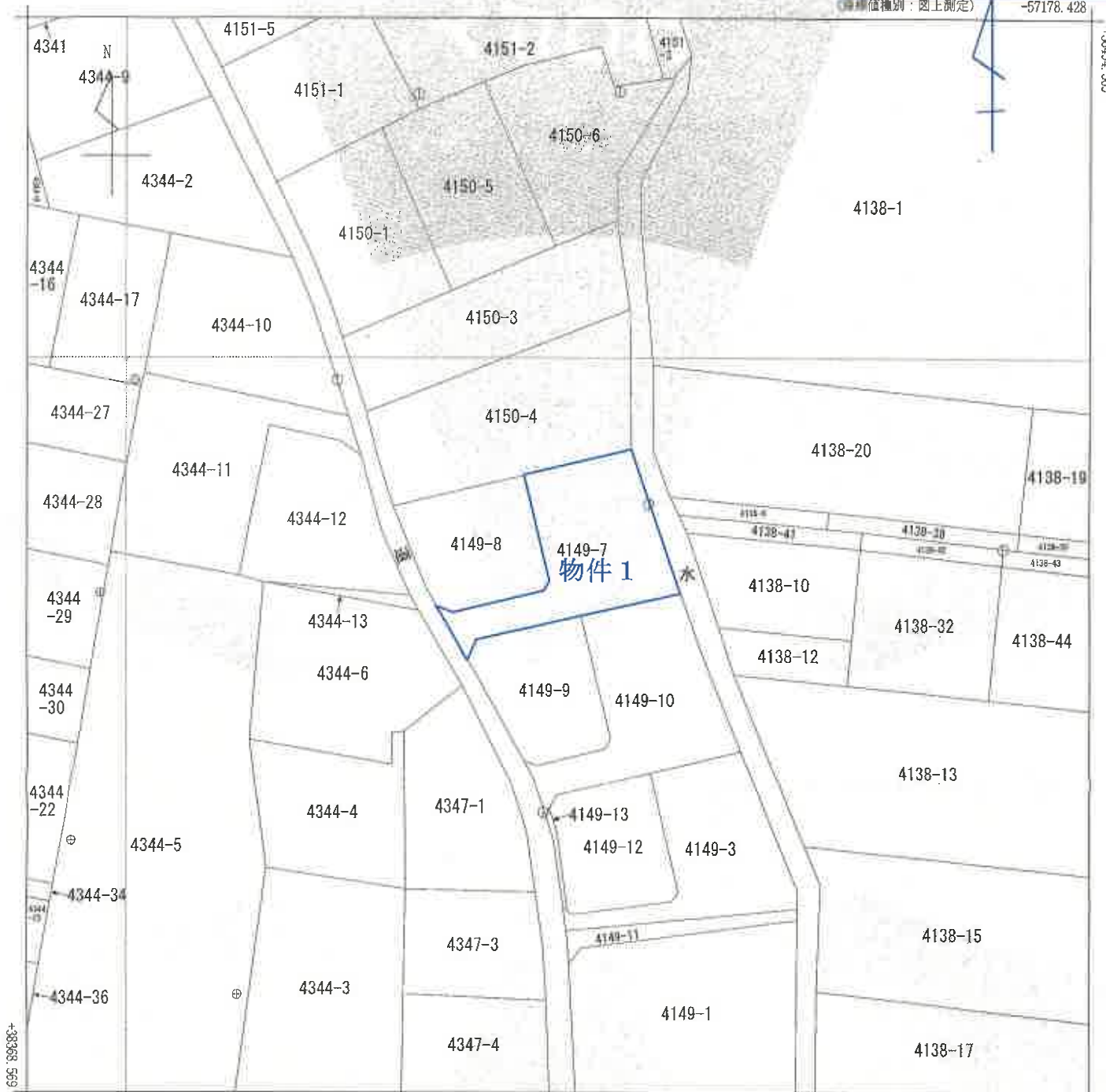
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

位置図





-57303.428 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

「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。」

地番区域見出

波志江町

請求部	所在	伊勢崎市波志江町字庚申塚				地番	4149番7			
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)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

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6月3日

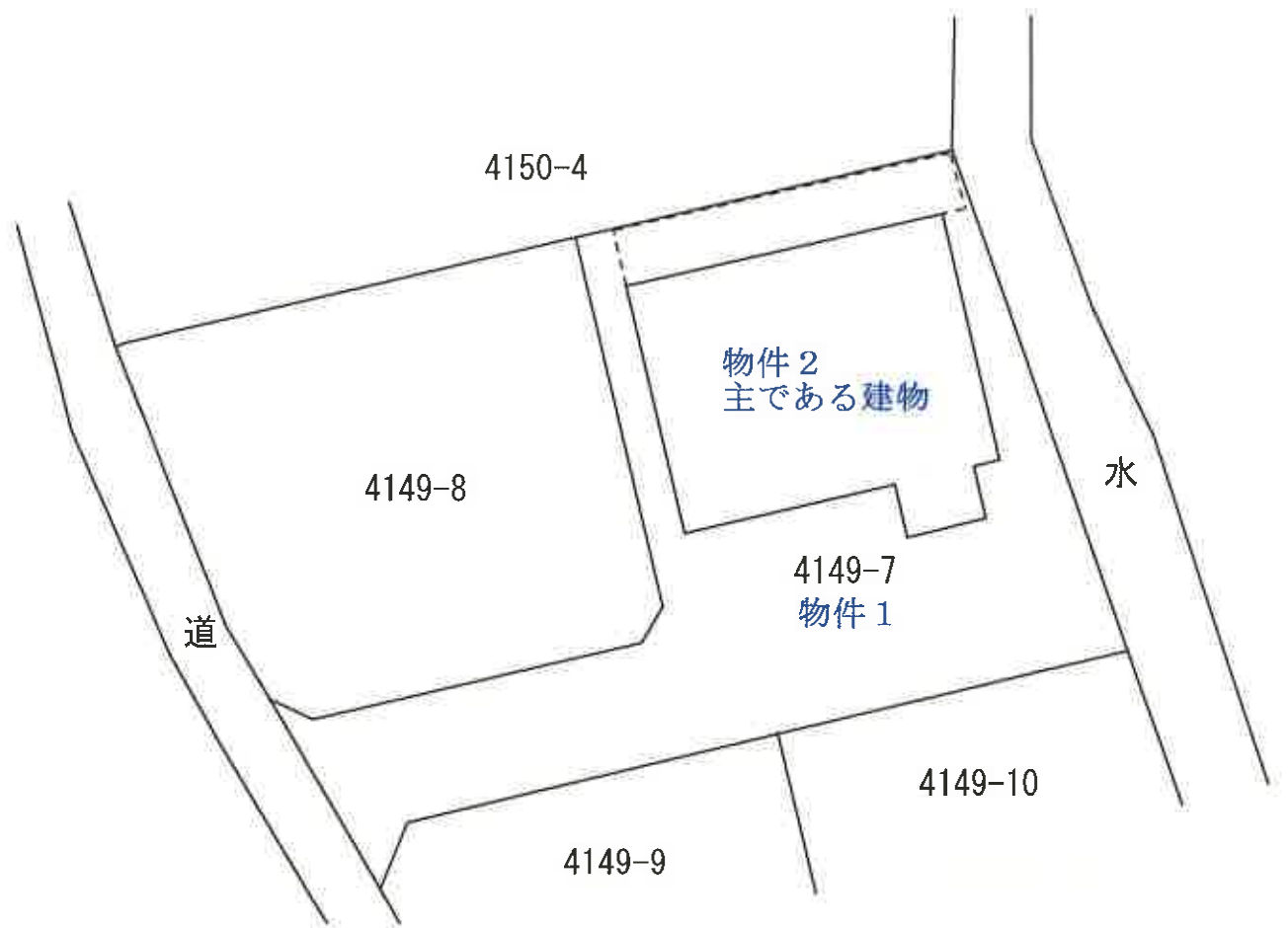
前橋地方法務局伊勢崎支局

登記官

請求番号: 42-1

(1/1)

建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100

