

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）
3, 4	3, 090, 000 2, 472, 000	一括	618, 000	56, 140	13, 338
3	1, 490, 000				
4	1, 600, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 伊勢崎市若葉町
 地 番 14 番 12
 地 目 宅地
 地 積 194.36 平方メートル
- 4 所 在 伊勢崎市若葉町 14 番地 12
 家屋 番号 14 番 12 の 5
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.17 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 88.17 平方メートル
 2 階 約 54.60 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 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 3, 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

【物件番号 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 14 番 12 の 2, 14 番 12 の 3, 14 番 12 の 4）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

- | | | | |
|---|-------|------------------|----------------|
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市若葉町 | |
| | 地 番 | 14 番 12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 194.36 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 伊勢崎市若葉町 14 番地 12 | |
| | 家屋 番号 | 14 番 12 の 5 | |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 88.17 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.68 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 88.17 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 54.60 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3、4)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市若葉町 |
| | 地 番 | 14番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.36平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢崎市若葉町 14番地12 |
| | 家屋 番号 | 14番12の5 |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.17平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢崎市若葉町14番地12		
土地	物件3		
現況地目	■宅地(物件3)		
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■概ね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B ☐ 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	■樹木の枝葉が北側隣接地(14番11)に越境している。		
建物	物件4		
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が異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ■床面積:2階 約54.60平方メートル		
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B ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫・居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	■雨漏りのあとが見受けられる。(写真④参照) ■バルコニーの一部が西側隣接地(14番25)に越境している。		
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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 ■概ね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 (所有者)	1 本件建物で酒屋を営業していましたが閉店しました。十年くらい空き家でだれも使用していません。 2 バルコニーの雨水が1階の天井から雨漏りします。(写真④参照) 3 2階の室内は雨漏りはないと思います。 4 バルコニー部分に浴室を設置しました。 5 西側隣接地の14番25の土地は、西隣の人が建物を建てる時に接道部分が足りないので分けてくれと言われ、分筆したものです。その結果、うちのバルコニーの一部が越境しています。(写真②参照) 6 うちの樹木の枝葉が北側隣接地に越境していますが、北隣は空き家なので、苦情は来ていません。 7 南東の隅にある街灯は地域のものだと思います。

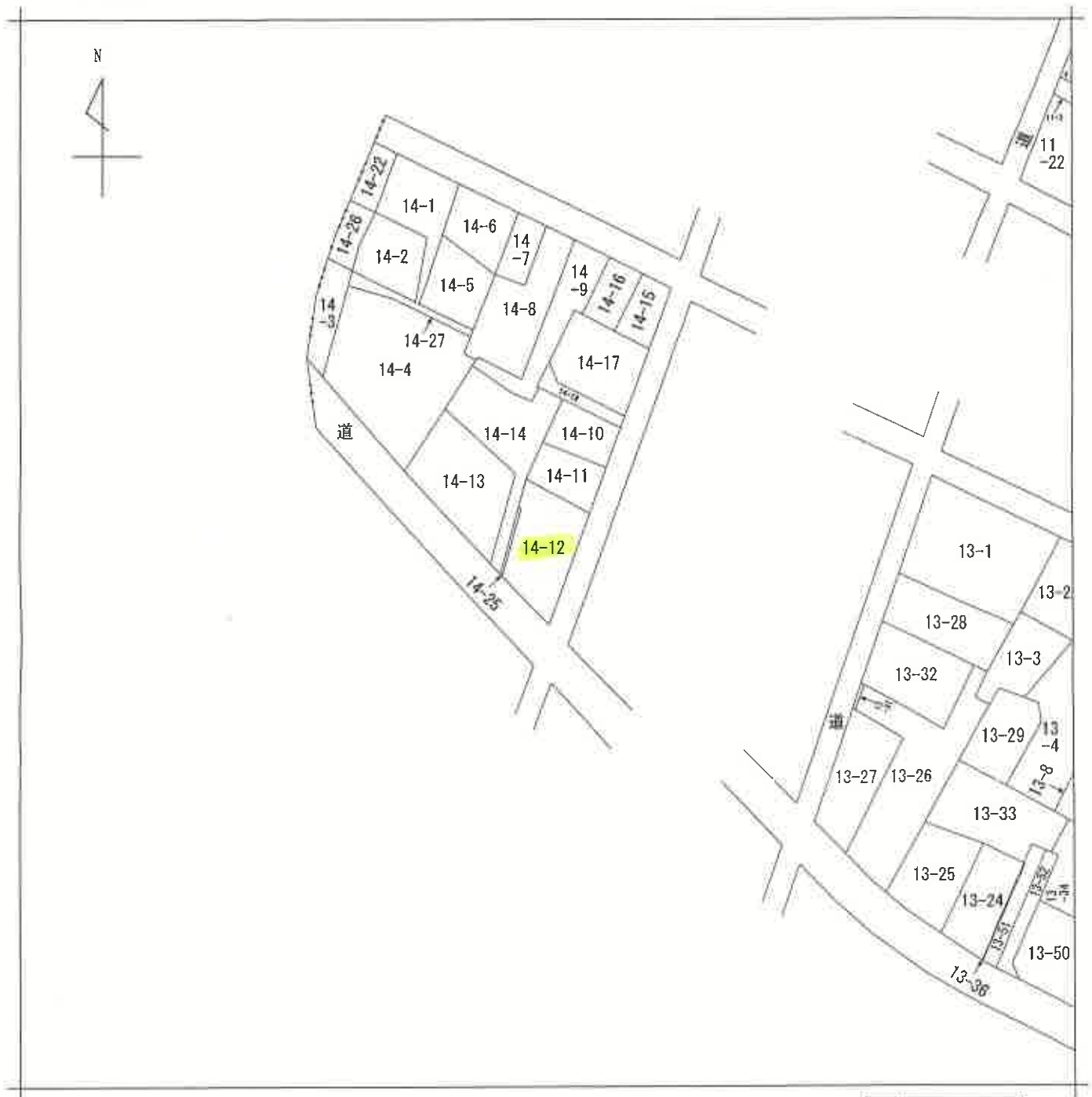
執 行 官 の 意 見

- 1 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に3個の登記（①家屋番号14番12の2、②14番12の3、③14番12の4）が存在した。
- 2 現地調査したところ、本件土地には本件建物だけが存在しているため、上記の建物はいずれも本件土地には存在しないものと思料する。

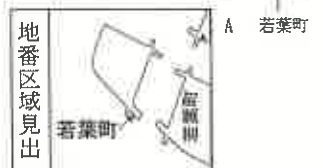
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月3日 9:40-9:50	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年9月4日 9:40-9:55	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和7年9月4日 10:50-11:00	前橋地方法務局伊勢崎支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年9月18日 9:50-10:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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)



(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	伊勢崎市若葉町				地番	14番12			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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。

令和6年6月3日
前橋地方法律局伊勢崎支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成16年5月10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 前橋地方事務所伊勢崎支局

登記官

(7 枚目)

0434347

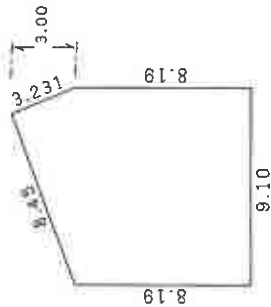
各 階 平 面 図

家屋番号
14-12-1

建築物の所在
伊勢崎市若葉町14番地12

建 物 図 面 図

1 階

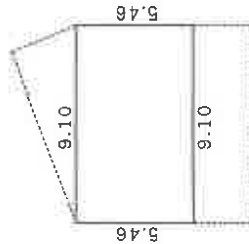


求積表

$$3.00 \times 9.10 \div 2 = 13.6500$$
$$8.19 \times 9.10 = 74.5290$$

合 計 88.1790
床面積 88.17㎡

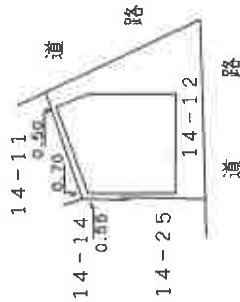
2 階



求積表

$$5.46 \times 9.10 = 49.6860$$

床面積 49.68㎡



作製者

年月日

平成 16 年 2 月 24 日

縮尺

1/250

縮尺

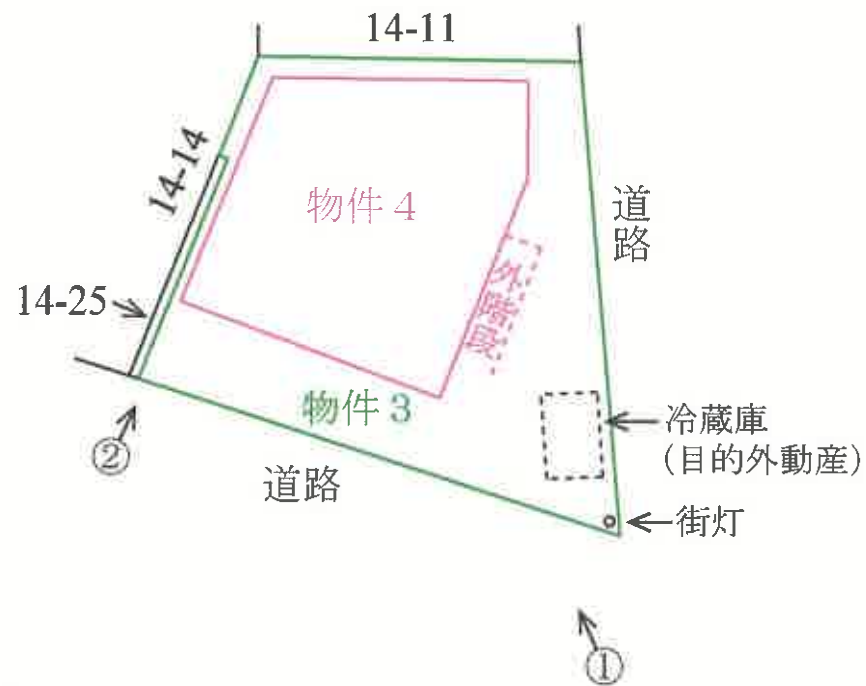
1/500

平成拾六年五月壹拾日

土地建物位置関係図

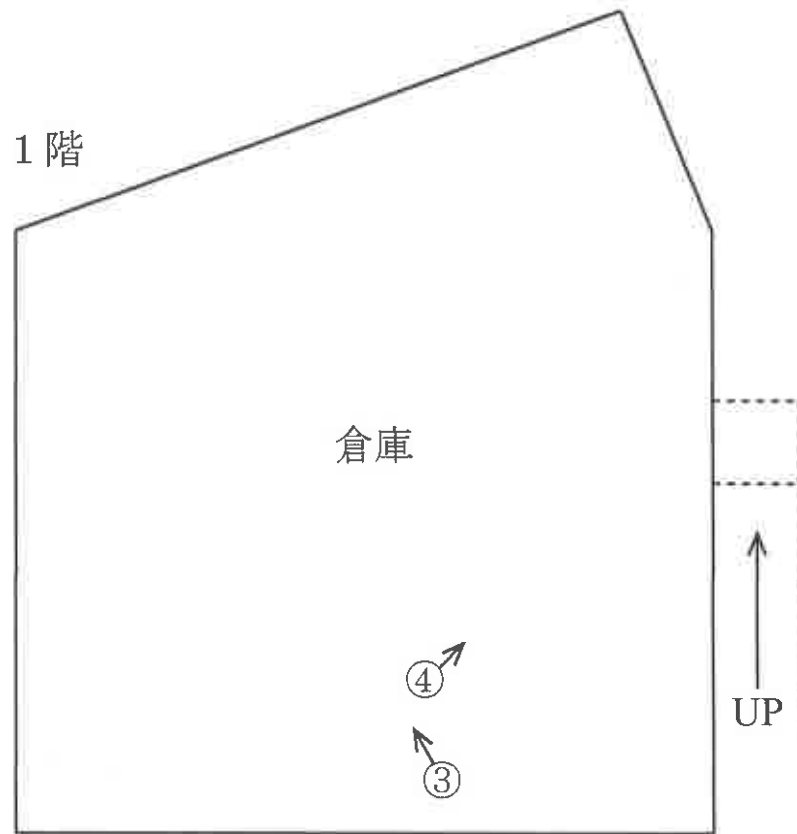


←○写真撮影位置・方向

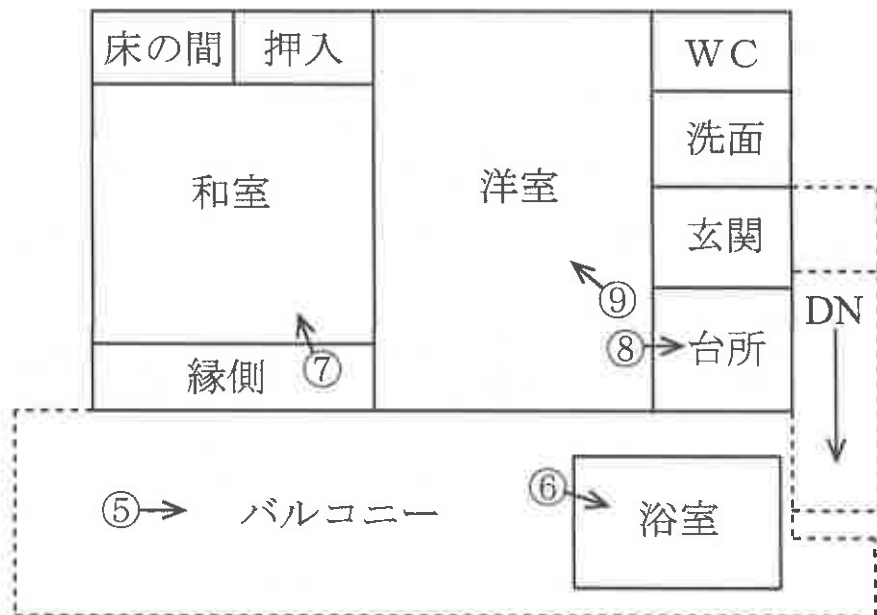


建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



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3・4

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 3,090,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 1,490,000円
物件4（建物）	金 1,600,000円

- 1 一括価格は、物件3・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。
- 3 物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市若葉町 14番12 宅地 194.36㎡	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市若葉町14番地12 14番12の5 倉庫・居宅 鉄骨造瓦葺2階建 1階 88.17㎡ 2階 49.68㎡ 延 137.85㎡	ほぼ同左 但し、2階に約4.92㎡の未登記部分があり、2階床面積が約54.6㎡、延床面積が約142.77㎡である。
番号	特 記 事 項		
3 ・ 4	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3）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「伊勢崎」駅の南西方・道路距離約1.7km	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅、併用住宅等の混在する地域。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	南側約17mが幅員約5.8mの舗装市道に、東側約16mが幅員約2.5mの舗装市道（特記事項参照）にそれぞれ概ね等高に接面する、規模194.36㎡の略台形の角地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約5.8mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号） 東側：幅員約2.5m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3は物件4建物の敷地として利用されており、物件3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 なし （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

- ・本件土地は公図が縮尺600分の1の旧土地台帳附属地図で精度が劣るため、筆界が判然としていない。現況は建物図面の形状と概ね一致しているが、建物図面を机上概測すると約180㎡で、登記簿数量よりやや少ないため、買受人は注意を要する。
- ・本件土地が東側で接面する市道は建築基準法第42条第2項道路に該当し、セットバックを要する。
- ・本件土地上の樹木の枝葉が北側隣接地（地番14番11）に越境している。
- ・本件土地上には登記記録上3個の登記（家屋番号14番12の2、14番12の3、14番12の4）が存するが、現存していない。
- ・別添建物配置図のとおり、売却対象外動産である冷蔵庫、地域の所有物と思われる街灯が存する。
- ・マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
- ・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。
- ・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3.0～5.0m未満の区域に該当している。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和52年頃新築（公課証明書による） 経 過 年 数 ： 約49年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： あらわし、ビニールクロスほか 天 井 ： あらわし、化粧石膏ボードほか 床 ： コンクリート、フローリングほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延142.77㎡（内、未登記部分約4.92㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	空き家の状態が長期間継続しており、雨漏りが多く見られる等、保守管理の状態が著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者Bが本件建物を倉庫・居宅（空き家）として占有している。
特記事項	本件建物のバルコニーの一部が西側隣接地（地番14番25）に越境している。

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3)

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
3	36,900	0.96	194.36	0.8	5,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-15

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 36,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 道路事情等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 角地、形状、接面方位、セットバック等を検討して、-4%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4)

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
4	150,000	142.77	0.01	210,000

ウ 現 価 率

現価率のみ1%と査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
3	5,510,000	0.50	法定地上権	2,760,000

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
3	5,510,000	-2,760,000	—	0.90	0.60	1,490,000
4	210,000	+2,760,000	1.00	0.90	0.60	1,600,000
一 括 価 格 (合 計)						3,090,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件4建物は築後相当年数が経過した倉庫・居宅であり、敷地と不適合で環境とも不適合であることから、10%の市場性修正を行った。

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-15）

所 在：伊勢崎市若葉町19番2「若葉町19-2」

価 格：35,800円／m²

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：223m²

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北側4m市道

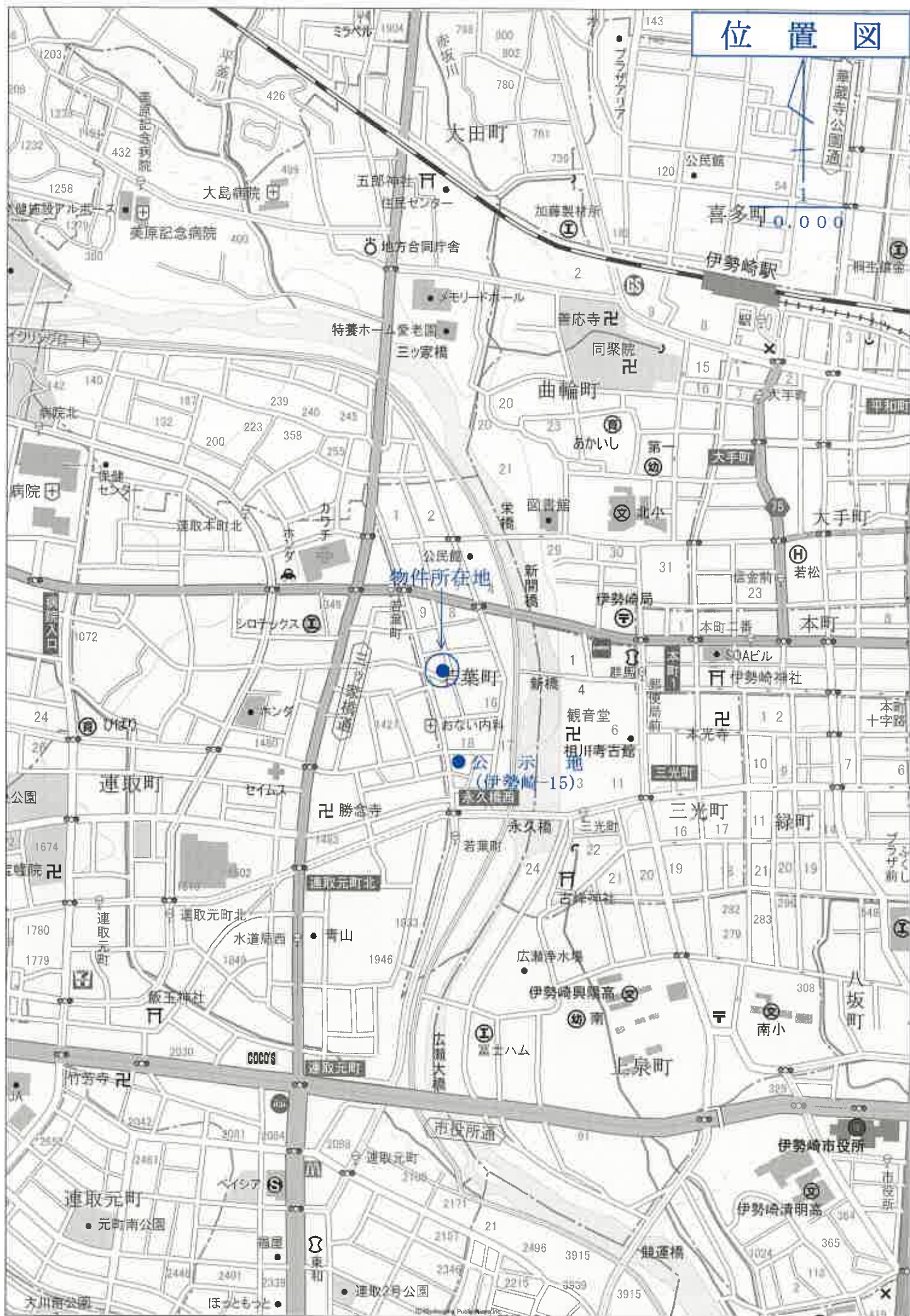
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

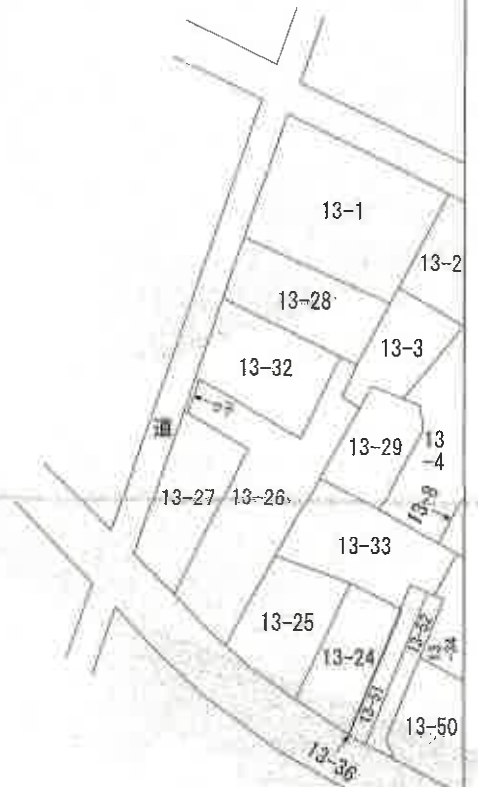
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上



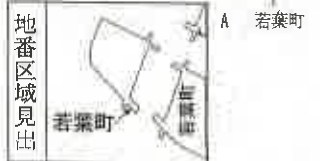
位置図

物件所在地



(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。

「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 分	所 在				伊勢崎市若葉町		地 番	14番12		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 割	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 注 (原図)				補 記 事 項	

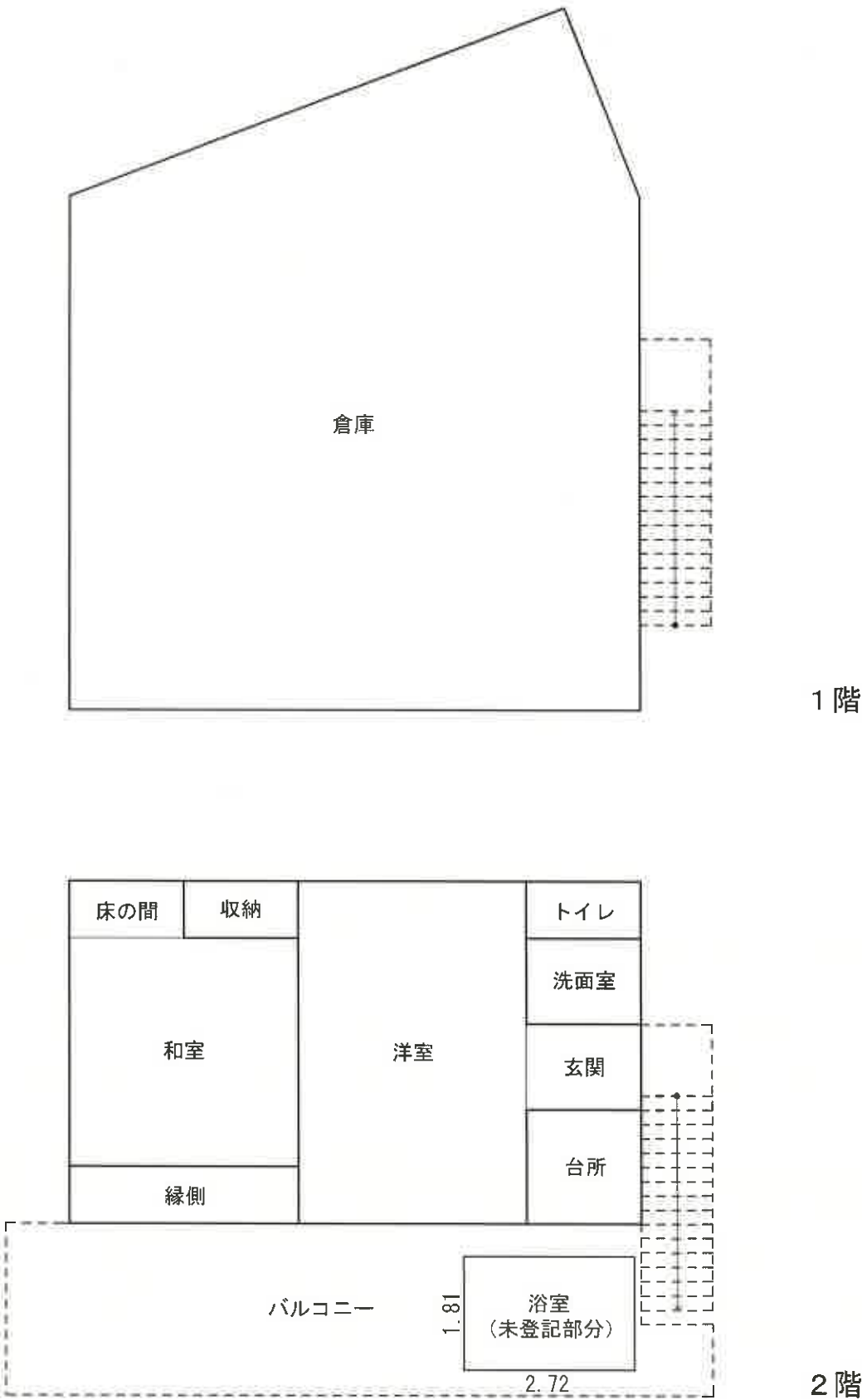
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月3日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

建物配置図



物件 4 主である建物 S=1/100



2階 未登記部分浴室 約4.92㎡
 2.72m×1.81m=4.9232㎡