

## 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 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 8 年 2 月 1 7 日から<br>令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 3 月 3 日 午前 9 時 0 0 分<br>前橋地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 1 時 0 0 分<br>前橋地方裁判所民事部執行係                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 3 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 2 1 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 8,130,000<br>6,504,000 | 一括       | 1,626,000  | 71,502   | 30,643   |
| 1    | 1,090,000              |          |            |          |          |
| 2    | 7,040,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                     |             |
|---|-------|---------------------|-------------|
| 1 | 所 在   | 伊勢崎市境米岡字新屋敷         |             |
|   | 地 番   | 337番13              |             |
|   | 地 目   | 宅地                  |             |
|   | 地 積   | 215.29平方メートル        |             |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市境米岡字新屋敷 337番地13 |             |
|   | 家屋 番号 | 337番13              |             |
|   | 種 類   | 居宅                  |             |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建       |             |
|   | 床 面 積 | 1階                  | 61.27平方メートル |
|   |       | 2階                  | 52.99平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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   | 伊勢崎市境米岡字新屋敷              |                  |
|   | 地 番   | 3 3 7 番 1 3              |                  |
|   | 地 目   | 宅地                       |                  |
|   | 地 積   | 2 1 5 . 2 9 平方メートル       |                  |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市境米岡字新屋敷 3 3 7 番地 1 3 |                  |
|   | 家屋 番号 | 3 3 7 番 1 3              |                  |
|   | 種 類   | 居宅                       |                  |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建          |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                      | 6 1 . 2 7 平方メートル |
|   |       | 2 階                      | 5 2 . 9 9 平方メートル |

令和7年(ケ)第 61号  
令和7年 8月15日受理  
令和7年 9月19日提出

## 現況調査報告書

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   | 伊勢崎市境米岡字新屋敷         |             |  |
|   | 地 番   | 337番13              |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                  |             |  |
|   | 地 積   | 215.29平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市境米岡字新屋敷 337番地13 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 337番13              |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                  |             |  |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建       |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                  | 61.27平方メートル |  |
|   |       | 2階                  | 52.99平方メートル |  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 住居表示           | 伊勢崎市境米岡337番地13（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 現況地目           | ■宅地（物件1）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 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A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                          |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">         支部 平成 年（ ）第 号<br/>         平成 年 月 日       </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                          |
| ■ B               | <p>1 所有者 A の夫です。本件建物で A と暮らしています。</p> <p>2 本件建物に不具合はありません。</p> <p>3 太陽光発電システムは、本件建物の新築当初から設置されており、同システムの代金等は住宅ローンに含まれています。</p> |

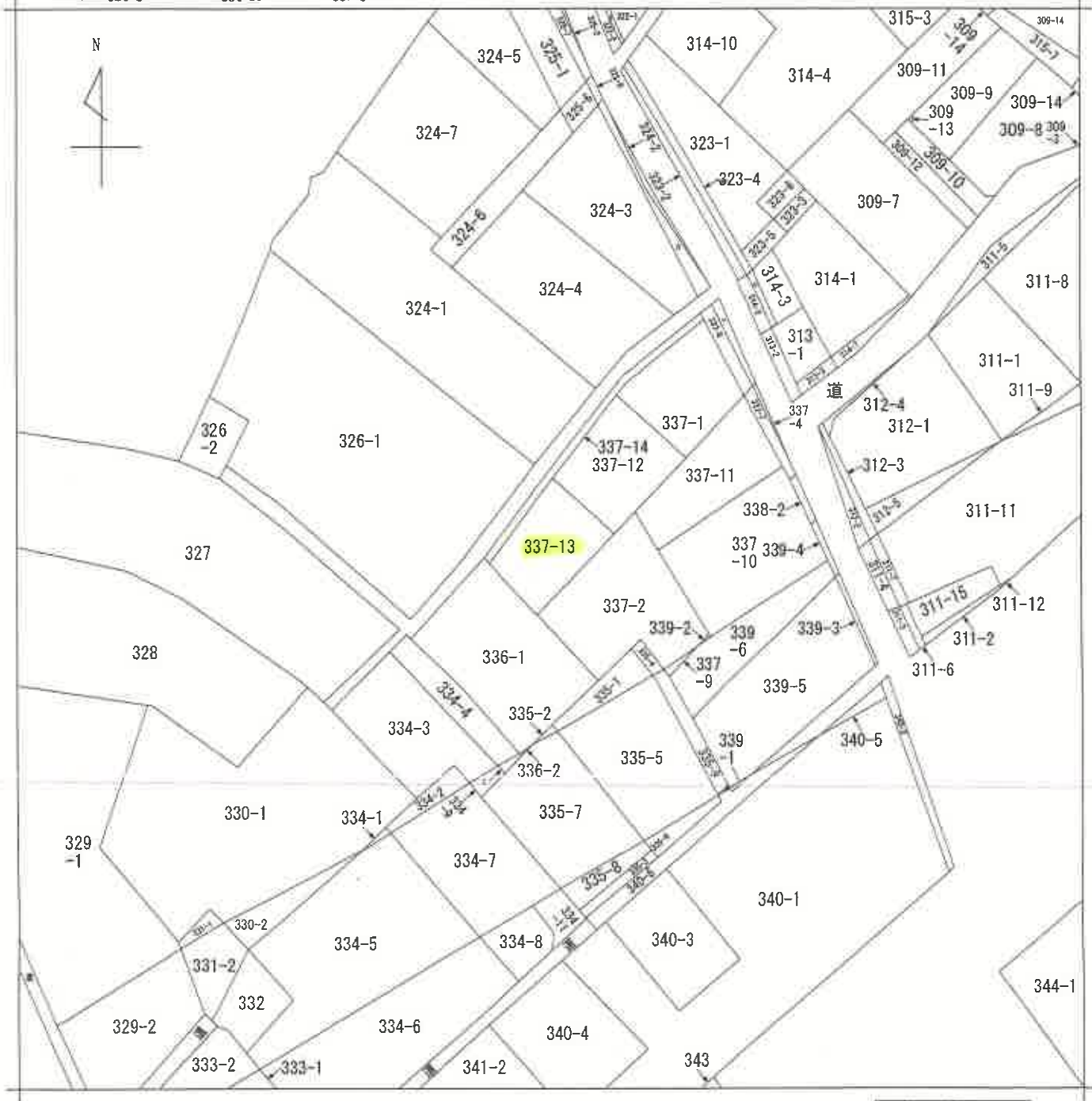
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

## 執行官の意見

- 1 令和7年8月19日物件所在地を訪問したところ、不在のため次回調査日（9月4日）を記載した文書をポストに投函した。
- 2 令和7年9月4日物件所在地を訪問したところ、不在であり、所有者Aに電話したが不通であった。
- 3 令和7年9月11日物件所在地を訪問し、インターフォンやドアノック等で呼びかけを行ったが応答がないため、技術者に解錠させて本件建物に立ち入ったところ、所有者Aの夫Bが在宅していた。
- 4 太陽光発電システムは、本件建物の従物として、本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。

| 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8月19日<br>12:55－13:05                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地        | ■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函 |
| 令和7年8月19日<br>14:25－14:35                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 執行官室         | ■所有者Aに照会書を作成・送付        |
| 令和7年8月22日<br>10:15－10:25                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 伊勢崎市役所       | ■家屋見取図交付               |
| 令和7年8月22日<br>10:40－10:50                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 前橋地方法務局伊勢崎支局 | ■登記事項要約書交付<br>■建物登記調査  |
| 令和7年9月4日<br>13:20－13:35                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地        | ■現地調査（不在）、写真撮影         |
| 令和7年9月11日<br>9:50－10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地        | ■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談  |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p>■ 令和7年9月11日<br/>インターフォンやドアノック等で呼びかけを行ったが応答がなく、施錠されていたので、評価人を立ち合わせ、技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年9月4日 評価人同行<br/>■ 令和7年9月11日 評価人同行</p> |              |                        |

(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。



A 境米岡

|       |       |             |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 伊勢崎市境米岡字新屋敷 |  |           |           | 地番 | 337番13   |      |    |           |
| 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7年6月4日  
前橋地方事務局伊勢崎支局  
地図整理番号：M17620  
登記官

A3をA4に縮小コピー

( 6 枚目 )

登記年月日：令和4年12月2日

令和7年6月4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。  
前橋地方支務局伊勢崎支局

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M17621

A3をA4に縮小コピー

地積測量図

地番 337-1  
337-12～337-14

土地の所在 伊勢崎市境米岡字新屋敷

求積表

| 地番   | ① 337-1   |            |           |                  |                |  |
|------|-----------|------------|-----------|------------------|----------------|--|
| NO   | Xn        | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |                |  |
| R078 | 29947.777 | -51674.860 | -3.420    | -102421.397340   |                |  |
| A9   | 29953.514 | -51692.867 | -11.807   | -353661.139766   |                |  |
| RP40 | 29956.238 | -51686.667 | -8.641    | -258861.852558   |                |  |
| RP41 | 29946.640 | -51691.508 | -6.473    | -193838.127720   |                |  |
| RP43 | 29939.466 | -51693.140 | 12.061    | 361095.899426    |                |  |
| RP49 | 29935.948 | -51679.447 | 18.280    | 547227.301440    |                |  |
|      |           |            | 合計        | -445.316550      |                |  |
|      |           |            | 合計面積      | 222.6582750      |                |  |
|      |           |            | 地積        | 222.65           | m <sup>2</sup> |  |

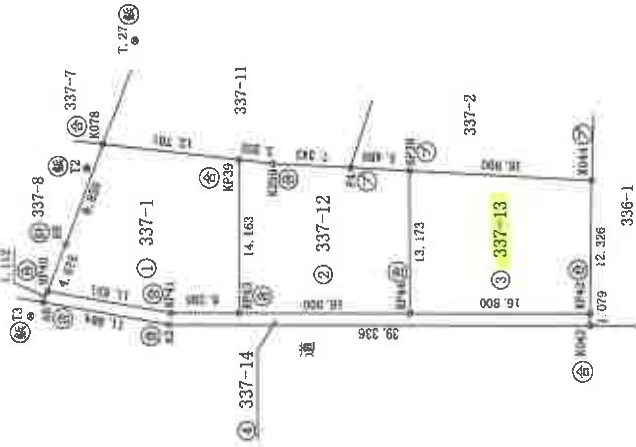
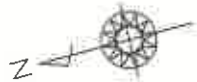
| 地番   | ② 337-12  |            |           |                  |                |  |
|------|-----------|------------|-----------|------------------|----------------|--|
| NO   | Xn        | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |                |  |
| RP39 | 29935.848 | -51679.447 | -12.544   | -375615.27312    |                |  |
| RP43 | 29939.466 | -51693.140 | -17.779   | -532293.766014   |                |  |
| RP44 | 29923.997 | -51697.226 | 8.650     | 258942.574050    |                |  |
| RP38 | 29920.632 | -51684.490 | 14.402    | 430916.942064    |                |  |
| P4   | 29925.862 | -51682.824 | 3.894     | 116531.306628    |                |  |
| K299 | 29932.859 | -51680.596 | 3.377     | 101083.264843    |                |  |
|      |           |            | 合計        | -34.965741       |                |  |
|      |           |            | 合計面積      | 217.4778705      |                |  |
|      |           |            | 地積        | 217.47           | m <sup>2</sup> |  |

| 地番   | ③ 337-13  |            |           |                  |                |  |
|------|-----------|------------|-----------|------------------|----------------|--|
| NO   | Xn        | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |                |  |
| RP44 | 29923.997 | -51697.226 | -17.028   | -509545.820916   |                |  |
| RP42 | 29907.754 | -51701.518 | 7.681     | 226730.693074    |                |  |
| R044 | 29904.443 | -51689.645 | 17.028    | 509212.855004    |                |  |
| RP38 | 29920.632 | -51684.490 | -7.681    | -226828.311192   |                |  |
|      |           |            | 合計        | -400.595930      |                |  |
|      |           |            | 合計面積      | 216.266150       |                |  |
|      |           |            | 地積        | 216.29           | m <sup>2</sup> |  |

| 地番   | ④ 337-14  |            |           |                  |                |  |
|------|-----------|------------|-----------|------------------|----------------|--|
| NO   | Xn        | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |                |  |
| A8   | 29958.885 | -51687.571 | -5.842    | -176008.122170   |                |  |
| A2   | 29946.075 | -51692.509 | -14.985   | -448771.879650   |                |  |
| R042 | 29908.044 | -51702.557 | -9.009    | -269441.568396   |                |  |
| RP42 | 29907.754 | -51701.518 | 5.331     | 159438.236674    |                |  |
| RP44 | 29923.997 | -51697.226 | 8.378     | 250703.246866    |                |  |
| RP43 | 29939.466 | -51693.140 | 5.718     | 171193.865588    |                |  |
| RP41 | 29946.640 | -51691.508 | 6.473     | 193838.127720    |                |  |
| RP40 | 29956.238 | -51686.667 | 3.937     | 117937.709006    |                |  |
|      |           |            | 合計        | -110.383762      |                |  |
|      |           |            | 合計面積      | 55.1918810       |                |  |
|      |           |            | 地積        | 55.19            | m <sup>2</sup> |  |

総合計面積 710.6248415 m<sup>2</sup>

| 地番       | 面積                         |
|----------|----------------------------|
| ① 337-1  | 222.6582750 m <sup>2</sup> |
| ② 337-12 | 217.4778705 m <sup>2</sup> |
| ③ 337-13 | 216.266150 m <sup>2</sup>  |
| ④ 337-14 | 55.1918810 m <sup>2</sup>  |



測量年月日 令和4年11月22日  
座標系 世界測地系(測地成果2011)区系

| 点名   | X座標       | Y座標        | 備考       |
|------|-----------|------------|----------|
| T.27 | 29953.360 | -51676.601 | 測量点(境界点) |
| T.27 | 29942.499 | -51666.338 | 測量点(境界点) |

作製者

(令和4年11月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和6年3月21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7年6月4日 前橋地方裁判所伊勢崎支部

登記官

( 8 枚目 )

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 337番13

建物の所在 伊勢崎市境米岡字新屋敷337番地13

1階

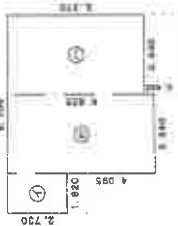


求積表

|   |                 |            |
|---|-----------------|------------|
| ① | 1. 820 × 3. 640 | 6. 624800  |
| ② | 7. 280 × 6. 825 | 49. 686000 |
| ③ | 3. 640 × 1. 365 | 4. 968600  |
| 計 |                 | 61. 279400 |

床面積 61. 27 m<sup>2</sup>

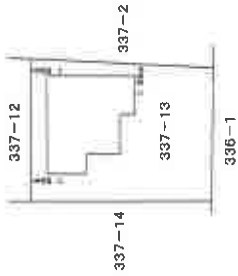
2階



求積表

|   |                 |            |
|---|-----------------|------------|
| ① | 1. 820 × 2. 730 | 4. 968600  |
| ② | 3. 640 × 6. 825 | 24. 843000 |
| ③ | 3. 640 × 6. 370 | 23. 186800 |
| 計 |                 | 52. 998400 |

床面積 52. 99 m<sup>2</sup>



作製者

作製年 令和6年3月14日 作製

縮尺 1/250

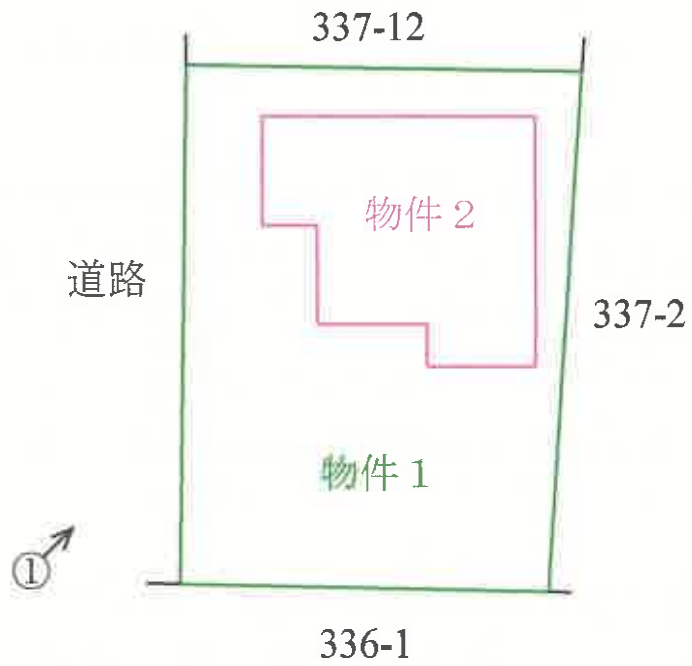
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



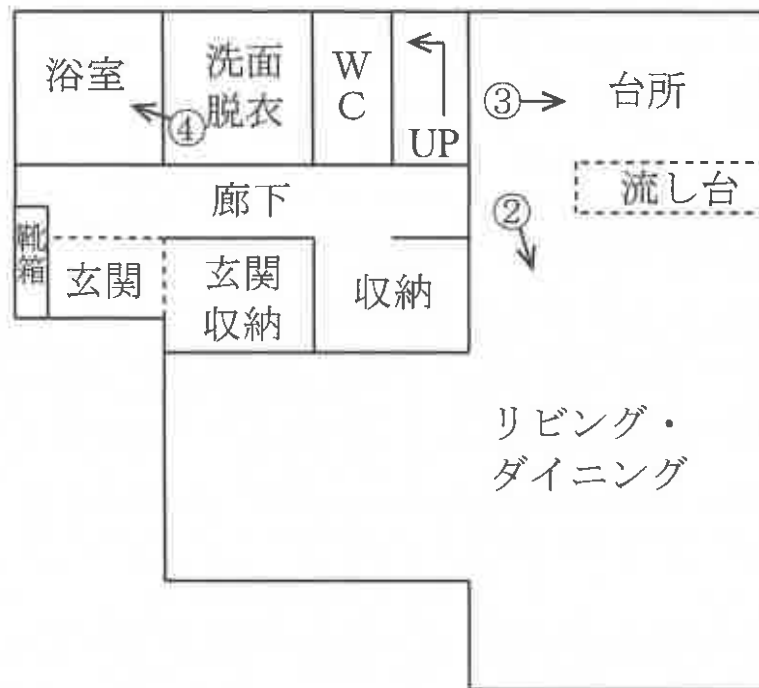
←○写真撮影位置・方向



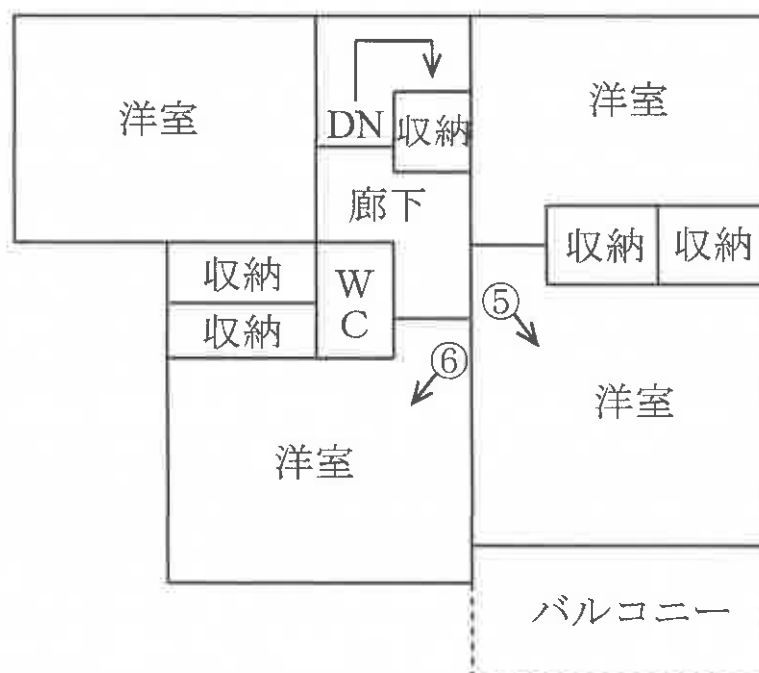
# 建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





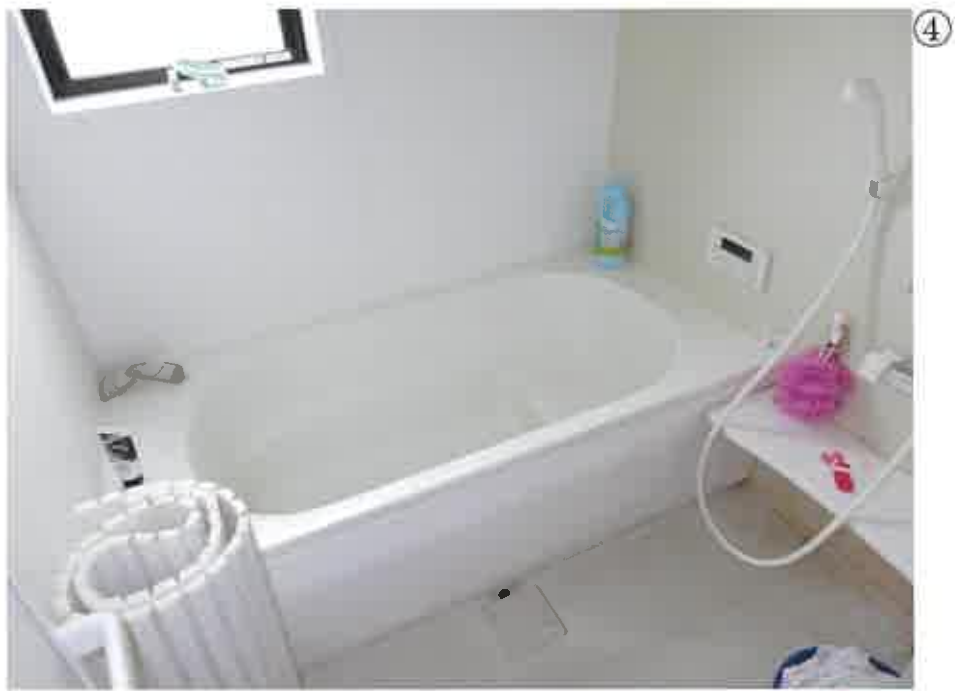
①



②



③



④



⑤



⑥

(12枚目)

鑑 評 第 7-22 号  
令和 7 年 ( ケ ) 第 61 号  
令和 7 年 9 月 11 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 24 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

石川 直美 印

## 第1 評価額

| 一括 価 格    |   |                   |  |
|-----------|---|-------------------|--|
| 金         |   | 8, 1 3 0, 0 0 0 円 |  |
| 内 訳 価 格   |   |                   |  |
| 物件 1 (土地) | 金 | 1, 0 9 0, 0 0 0 円 |  |
| 物件 2 (建物) | 金 | 7, 0 4 0, 0 0 0 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  | 所在地目地積                         | 伊勢崎市境米岡字新屋敷<br>337番13<br>宅地<br>215.29m <sup>2</sup>                                                     | 同左 |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 伊勢崎市境米岡字新屋敷337番地13<br>337番13<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき2階建<br>1階 61.27m <sup>2</sup><br>2階 52.99m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                           |                                                                                                         |    |
|    | 特に無                            |                                                                                                         |    |

## 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                                    | 東武伊勢崎線 「境町」駅の 南東方・道路距離 約1.3km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                           |                                                                                               |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、空地等が混在する一般県道平塚境停車場線背後の住宅地。                                                                                                                                                                                                        |                                                                                               |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>・立地適正化計画有<br>(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)<br>※特記事項参照<br>・景観条例有 |
| 画地条件<br>(規模・形状等)                         | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況<br>その他                                                                                                                                                                                                       | 215.29㎡<br>間口約 17.0m 、奥行約 12.5m<br>ほぼ長方形地<br>中間画地<br>—                                        |
| 接面道路                                     | 北西側幅員約4.0m(認定幅員2.9m)の舗装市道(中心後退の42条2項道路)にほぼ等高に接している。※対象地側はセットバック済の様子。                                                                                                                                                                   |                                                                                               |
| 土地の利用状況等                                 | ・土地所有者Aが本土地上に物件2を所有し、占有している。                                                                                                                                                                                                           |                                                                                               |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                                                                                                                                    | 有                                                                                             |
|                                          | 下水道                                                                                                                                                                                                                                    | 有※特記事項参照                                                                                      |
|                                          | 都市ガス                                                                                                                                                                                                                                   | 無                                                                                             |
|                                          | (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。 |                                                                                               |

※特記事項は次項

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特記事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年8月19日物件所在地を訪問したところ、不在のため次回調査日（9月4日）を記載した文書をポストに投函した。</li> <li>・令和7年9月4日物件所在地を訪問したところ、不在であり、所有者Aに電話したが不通であった。</li> <li>・令和7年9月11日物件所在地を訪問し、インターフォンやドアノック等で呼びかけを行ったが応答が無いため、技術者に解錠させて本件建物に立ち入ったところ、所有者Aの夫Bが在宅していた。</li> <li>・太陽光発電システムは、本件建物の従物として、本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。</li> </ul> <p>&lt;下水道について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は浄化槽エリアに存しているが、費用を負担し、本管等を引込むことで使用は可能。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊勢崎市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。</li> <li>・物件1は米岡・沼端遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。</li> <li>・洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5～3.0m未満の範囲となっている。</li> <li>・324番1は法人所有の宅地、324番4は持分共有の宅地、337番2、同番12は個人所有の宅地。326番1、336番1は個人所有の畑。337番14は伊勢崎市所有の公衆用道路。</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<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                     | 令和5年9月26日 | 新築 |
|                                     | 経 過 年 数                                                                                         | 約 2 年     |    |
|                                     | 経済的残存耐用年数                                                                                       | 約 22 年    |    |
| 仕 様                                 | 構造：木造<br>屋根：ルーフィングぶき<br>外壁：サイディング等<br>内壁：クロス等<br>天井：クロス等<br>床：フローリング等<br>設備：水道設備、電気設備等<br>その他：－ |           |    |
| 床面積(現況)                             | 1 階                                                                                             | 61.27㎡    |    |
|                                     | 2 階                                                                                             | 52.99㎡    |    |
|                                     | 計                                                                                               | 114.26㎡   |    |
| 現 況 用 途 等                           | 階 層：2階建<br>現 況 用 途：居宅<br>間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）                                                  |           |    |
| 品 等                                 | 普通                                                                                              |           |    |
| 保守管理の状態                             | 普通                                                                                              |           |    |
| 建物の利用状況                             | 詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。                                                                           |           |    |
| 特 記 事 項                             | 特に無                                                                                             |           |    |

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通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価<br>(㎡) | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|------------|-----------|-------------|--------------|
|    | ア               | イ          | ウ         | エ           | ア×イ×ウ×エ=オ    |
| 1  | 16,900          | 1.01       | 215.29    | 0.90        | 3,307,000    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査 （伊勢崎（県）-22）

調査価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$27,700 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 160 \div 16,900 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 西 2%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 北西

1%

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、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2  | 140,000             | 114.26             | 0.64     | 10,238,000             |

### ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 2 年，経済的残存耐用年数 22 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.64$$

## 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<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>ア×イ＝ウ |
|----|------------|---------------|------|-------------------|
|    | 円          | 種類            |      | 円                 |
| 1  | 3,307,000  | 法定地上権         | 0.45 | 1,488,150         |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を45%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<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) (2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ-カ |
|----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| 1        | 3,307,000                        | - 1,488,150                           | -               | 1.00           | 0.60            | -                 | 1,090,000                    |
| 2        | 10,238,000                       | + 1,488,150                           | -               | 1.00           | 0.60            | -                 | 7,040,000                    |
| 一括価格(合計) |                                  |                                       |                 |                |                 |                   | 8,130,000                    |

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

オ 競売市場修正 : 第2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。

カ その他の控除減価 : 無

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（伊勢崎（県）-22）

所 在：伊勢崎市境字町並476番4

価 格：27,700 円／㎡

位 置：東武伊勢崎線 「境町」駅の 南方・道路距離 約600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：295 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側5.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
第一種住居地域

地 域 の 概 要：一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域

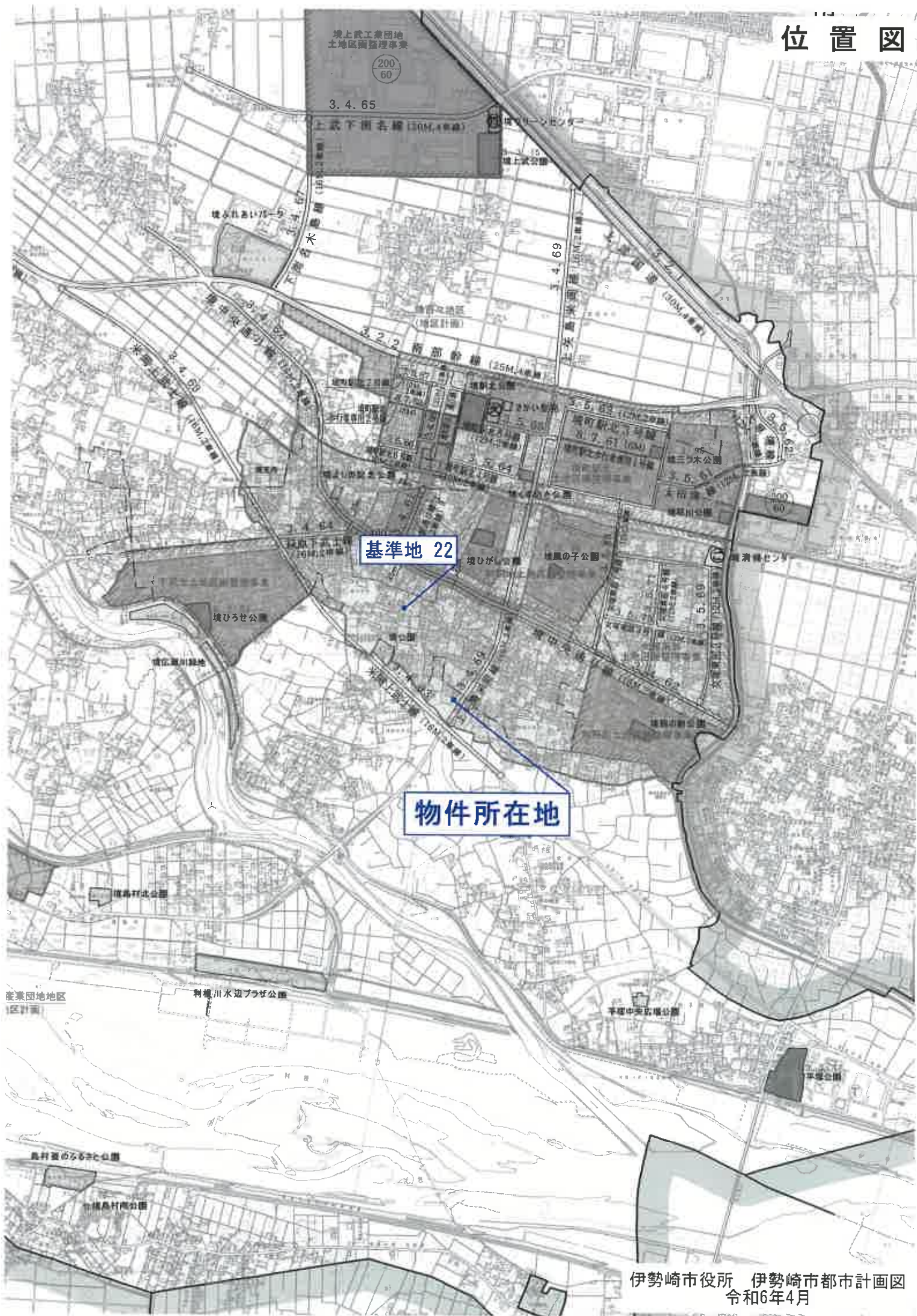
## 第7 附属資料

### 1 位置図

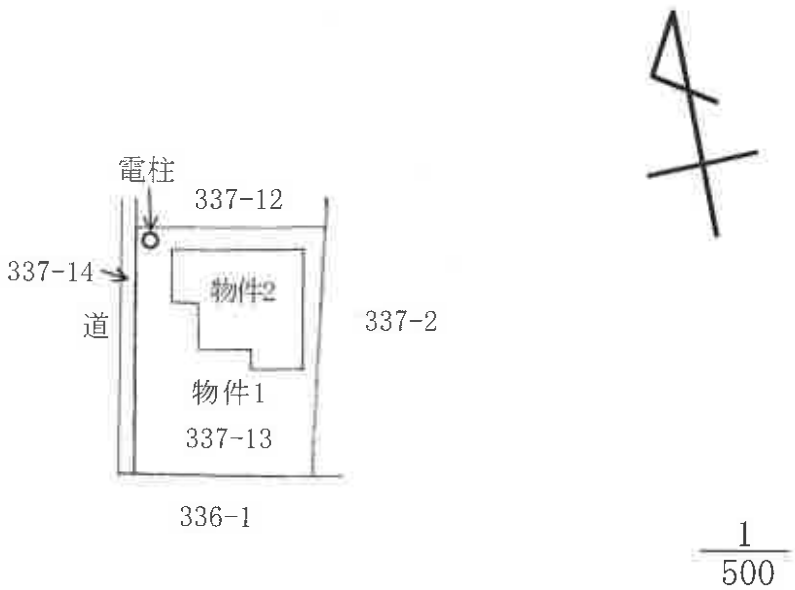
### 2 建物配置概略図・建物間取概略図

### 3 建物図面・各階平面図

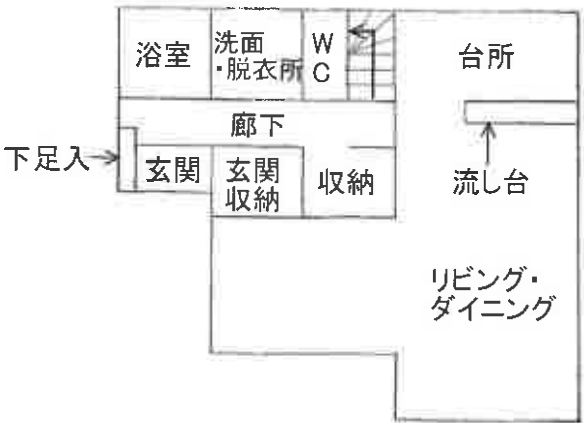
# 位置図



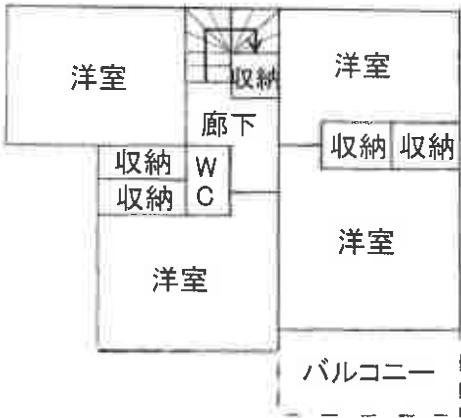
配置概略図



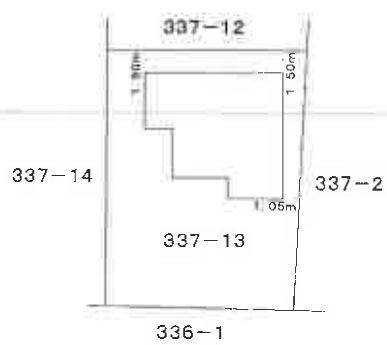
間取概略図



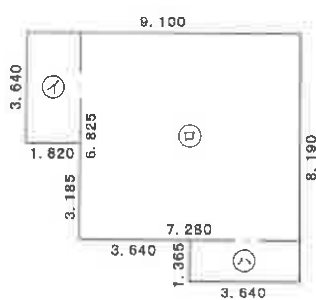
1 F



2 F



# 1階

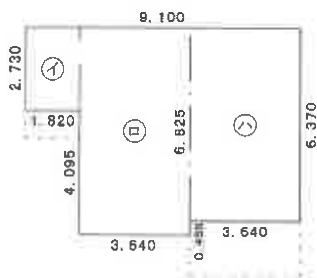


## 求積表

|   |       |   |       |   |           |
|---|-------|---|-------|---|-----------|
| ① | 1.820 | × | 3.640 | = | 6.624800  |
| ② | 7.280 | × | 6.825 | = | 49.686000 |
| ③ | 3.640 | × | 1.365 | = | 4.968600  |
| 計 |       |   |       |   | 61.279400 |

床面積 61.27 m<sup>2</sup>

# 2階



## 求積表

|   |       |   |       |   |           |
|---|-------|---|-------|---|-----------|
| ① | 1.820 | × | 2.730 | = | 4.968600  |
| ② | 3.640 | × | 6.825 | = | 24.843000 |
| ③ | 3.640 | × | 6.370 | = | 23.186800 |
| 計 |       |   |       |   | 52.998400 |

床面積 52.99 m<sup>2</sup>