

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月11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 4月14日から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月28日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定期日	日 時 令和 8年 5月19日 午後 1時00分 場 所 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 5月 1日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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せん。
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 3月11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 | 伊勢崎市戸谷塚町字絹園 |
| | 地 番 | 365番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 279.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市戸谷塚町字絹園 365番地1 |
| | 家屋 番号 | 365番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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】
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 | 伊勢崎市戸谷塚町字絹園 | |
| | 地 番 | 365番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 279.62平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市戸谷塚町字絹園 365番地1 | |
| | 家屋 番号 | 365番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.31平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |



令和7年(ケ)第 90号
令和7年10月 9日受理
令和7年11月 6日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 | 伊勢崎市戸谷塚町字絹園 |
| | 地 番 | 365番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 279.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市戸谷塚町字絹園 365番地1 |
| | 家屋 番号 | 365番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 46.37平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物で家族と暮らしています。2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。猫を1匹飼っていますが、壁紙が傷んでいるところはありません。3 本件建物の1階リビングに温水による床暖房の設備があります。

(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)

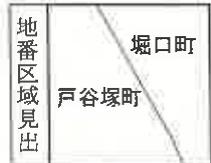
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月10日 10:45-10:50	前橋地方法務局	■建物登記調査
令和7年10月14日 10:10-10:20	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函
令和7年10月14日 10:35-10:45	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和7年10月14日 11:05-11:10	前橋地方法務局伊勢崎支局	■地積測量図交付
令和7年10月28日 9:45-10:10	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、所有者Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年10月28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

(4 枚目)



(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。



請求部分	所在	伊勢崎市戸谷塚町字綱園				地番	365番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年2月			備付年月日(原図)	平成26年9月17日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月18日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和2年3月18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10月14日 前橋地方方法務局伊勢崎支局 登記官

地積測量図

地番 365-1, 365-3, 365-4, 365-5
土地の所在 伊勢崎市戸谷塚町字絹園

測量方法表 (Table with columns for measurement method, instrument, and date)

座標求積表

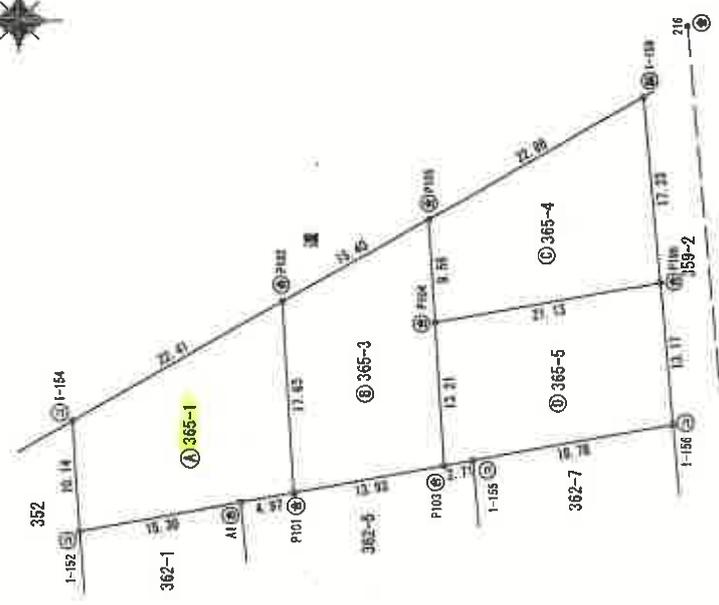
Table for area calculation of plot 365-1, including coordinates (Xn, Yn) and area (面積) in m².

Table for area calculation of plot 365-3, including coordinates (Xn, Yn) and area (面積) in m².

Table for area calculation of plot 365-4, including coordinates (Xn, Yn) and area (面積) in m².

Table for area calculation of plot 365-5, including coordinates (Xn, Yn) and area (面積) in m².

合計 1118.4875810



座標一覧表

Table of coordinates for points 215, 216, and 11, listing X and Y coordinates.

測量年月日 令和2年2月6日
座標系 世界測地系(測地成果2011)改系

申請人

(令和2年2月25日作成)

作成者

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年9月9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8月18日 前橋地方務局伊勢崎支局

登記官

(7枚目)

請求番号：11-2

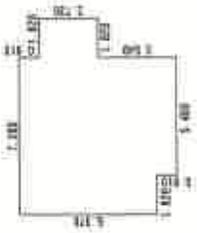
建築物図面

家屋番号 365番1

建築物の所在 伊勢崎市・谷塚町字絹園365番地1

各階平面図

1階

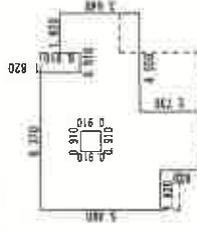


求積表

1. 820 x 6.370	5.1934
2. 460 x 7.280	3.3488
3. 820 x 2.730	2.2486
計	10.7908

床面積 56.31㎡

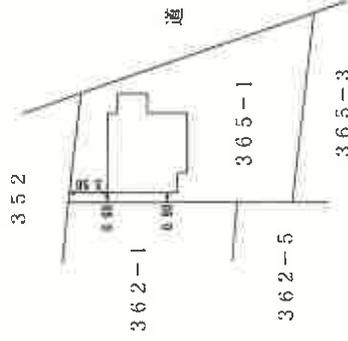
2階



求積表

6. 370 x 1.820	0.6734
9. 100 x 2.730	0.2730
1. 550 x 0.910	0.5005
2. 730 x 1.820	1.3286
3. 820 x 0.910	0.7462
4. 910 x 0.910	0.8281
計	4.3500

床面積 46.37㎡



作成者

月 31日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



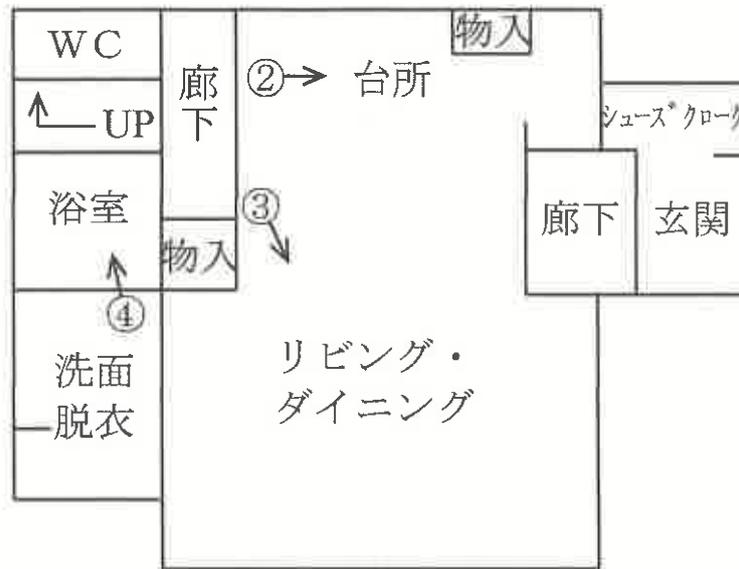
←○写真撮影位置・方向



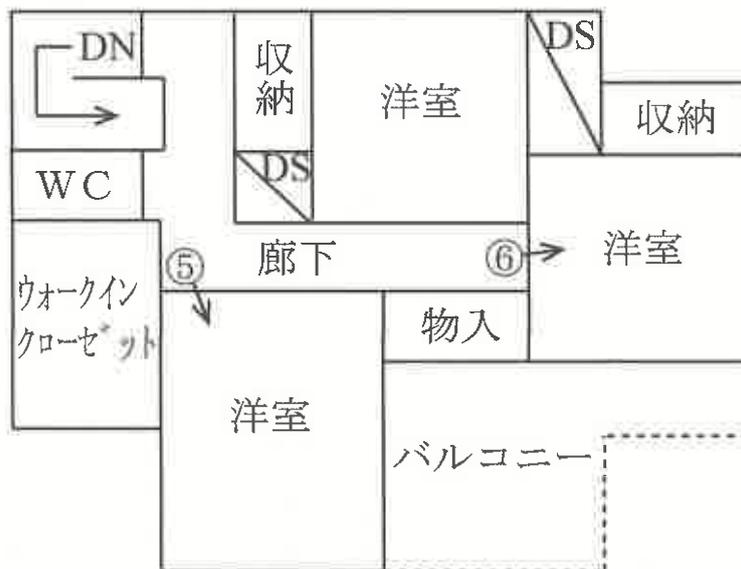
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





①



②



③

(10枚目)



令和7年（ケ）第90号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月7日評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 8,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,850,000円
物件2（建物）	金 7,010,000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	伊勢崎市戸谷塚町字絹園 365番1 宅地 279.62㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市戸谷塚町字絹園 365番地1 365番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.31㎡ 2階 46.37㎡ 延 102.68㎡	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	東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅の南西方・道路距離約5.3km	
付近の状況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。農地が多く介在し建物の連たん度は低い。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の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定はない
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	北東側約22mが幅員約4.5mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約18m、規模279.62㎡の略台形地である。敷地内は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約4.5mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況	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、農地等が存する。	
供給処理施設	水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は市街化調整区域内に存するが令和2年4月20日に適法に開発許可を受けていることを確認した。 ・別添建物配置図のとおり、売却対象外動産であるスチール製簡易物置(約3.34㎡)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。 ・土壌汚染に関する法令上の調査によると、土壌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、土壌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、土壌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0.5~3.0m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）：令和2年8月29日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気設備、給排水衛生設備、床暖房設備ほか その他：－
床面積（現況）	延102.68㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用している。
特記事項	室内では猫が一匹飼育されている。

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	20,200	0.96	279.62	0.95	5,150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 伊勢崎-4

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 20,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 必要なし

イ 個別格差 : 形状、接面方位等を検討して、-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	102.68	0.67	9,630,000

ウ 現 価 率

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約25年、残価率5%とした定額法(現価率0.84)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。

$$\text{現価率} = 0.84 \times (1 - 0.20) = 0.67$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,150,000	0.40	法定地上権	2,060,000

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40%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	5,150,000	-2,060,000	—	1.00	0.60	1,850,000
2	9,630,000	+2,060,000	1.00	1.00	0.60	7,010,000
一括価格 (合計)						8,860,000

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-4）

所 在：伊勢崎市馬見塚町字伊勢1038番3

価 格：20,200円／㎡

位 置：東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅から道路距離で約5.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側4.5m市道

用途指定等：市街化調整区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

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

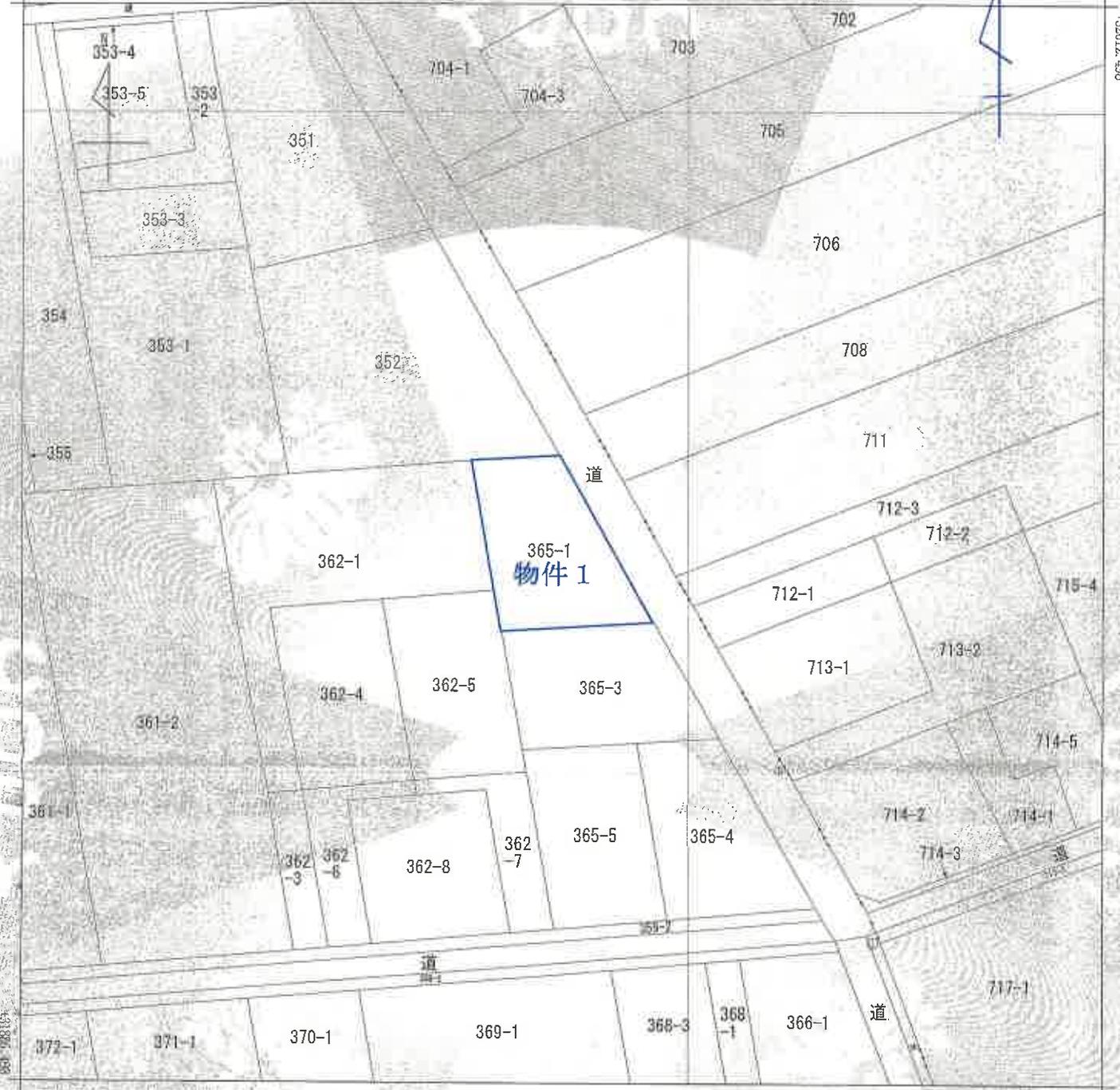
位置図



地図(不動産登記法第14条第1項)写し

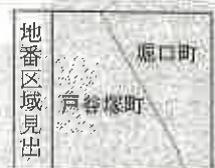
329-1
350

(座標値種別: 測量成果) -58576.976



58761.976 (座標値種別: 測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した地籍改正パラメータ(Louhokutaieiyouoki2011.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。」



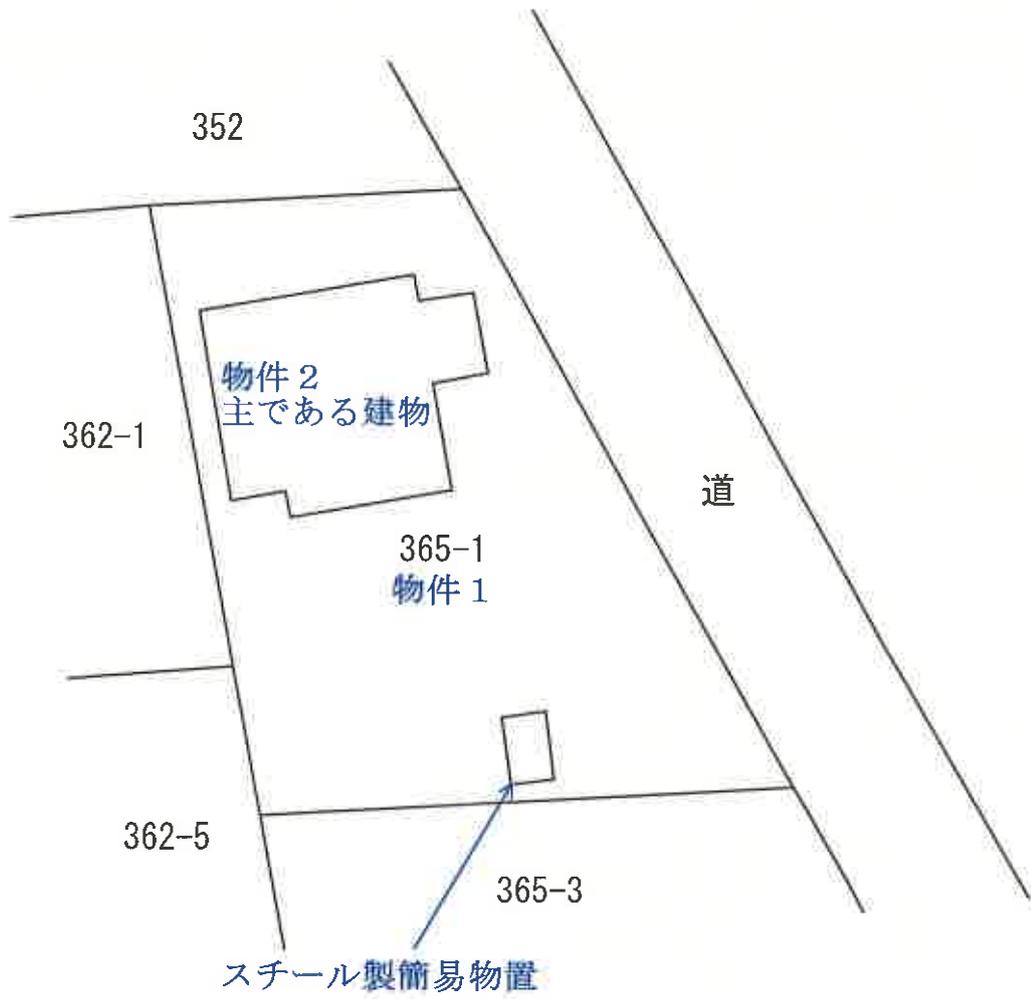
部 類	所 在	伊勢崎市有谷塚町字南園		地 番	365番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座 標 系 号 文 法 認 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成25年2月		備 考	原 因	平成25年9月17日	補 記 項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

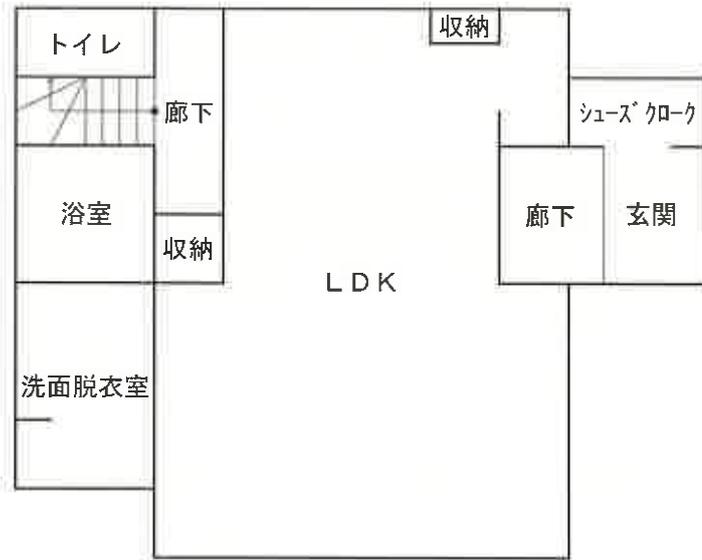
令和7年8月18日
 前橋地方方法務局伊勢崎支局
 書記官

請求番号: 11-1
 (1/1)

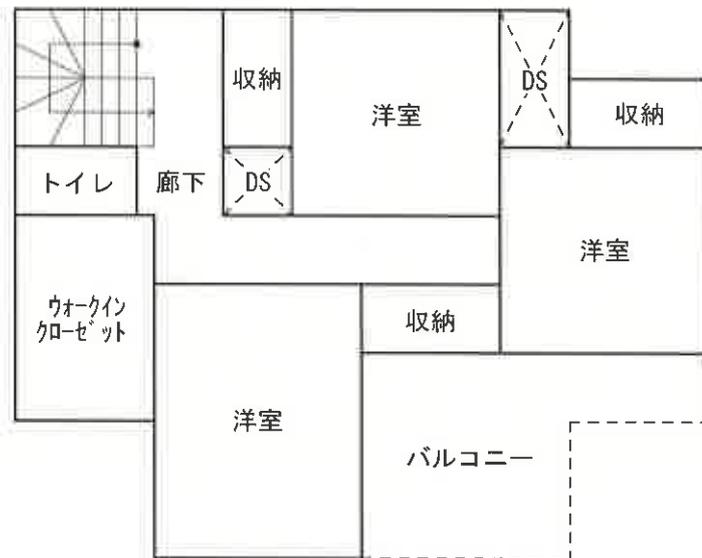
建物配置図



物件2 主である建物 S=1/100



1階



2階