

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 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 | 伊勢崎市三和町 |
| | 地 番 | 2850番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 327.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市三和町 |
| | 地 番 | 2850番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市三和町 2850番地10 |
| | 家屋 番号 | 2850番10 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.20平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は北西側道路と一体となって道路の一部として利用されている。

《 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 伊勢崎市三和町
地 番 2850番10
地 目 宅地
地 積 327.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 伊勢崎市三和町
地 番 2850番12
地 目 公衆用道路
地 積 3.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 伊勢崎市三和町 2850番地10
家屋 番号 2850番10
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 108.20平方メートル
2階 39.74平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第 96号
令和7年10月30日受理
令和7年11月25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 伊勢崎市三和町
地 番 2850番10
地 目 宅地
地 積 327.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 伊勢崎市三和町
地 番 2850番12
地 目 公衆用道路
地 積 3.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 伊勢崎市三和町 2850番地10
家屋 番号 2850番10
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 108.20平方メートル
2階 39.74平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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 本件建物で妻Bと子供たちと暮らしています。2 オール電化住宅ですが、太陽光発電の設備はありません。3 大工なので、本件建物に不具合はありませんが、壁紙が傷んでいるところがあります。(写真⑤参照)4 車庫は電動シャッターです。5 物件2(2850番12)はセットバック(道路後退)した道路ですが、令和5年ころ伊勢崎市に譲渡しました。

執行官の意見

- 1 伊勢崎市の固定資産公課証明書によれば、物件2（2850番12）の土地は公衆用道路で非課税とされている。
- 2 物件2の土地はセットバック（道路後退）部分であり、北西側道路と一体となって道路の一部として使用されているものと思料する。

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10月31日 13:10-13:25	執行官室	■共有者らに照会書を作成・送付
令和7年11月4日 16:10-16:20	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11月4日 16:45-16:55	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和7年11月6日 9:25-9:40	前橋地方法務局伊勢崎支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年11月13日 9:50-10:55	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影 ■A及びB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11月13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
(6 枚目)

登記年月日：平成28年9月20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9月1日 前橋地方法務局伊勢崎支局 登記官

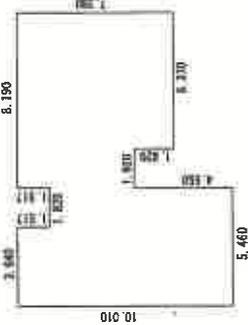
(9 枚目)

建築物平面図

家屋番号 2850番10

建築物の所在 伊勢崎市三和町2850番地10

各階平面図



求積表

3.640	x	1.517	=	5.5219
5.460	x	6.493	=	46.3718
1.820	x	5.460	=	9.9372
6.370	x	7.280	=	46.3736
計				108.2045

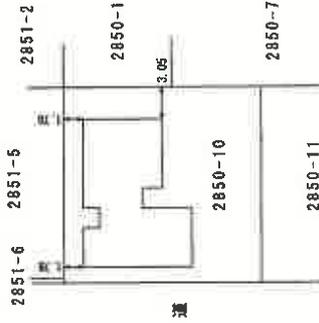
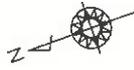
床面積 108.20 m²



求積表

8.190	x	3.640	=	29.8116
3.640	x	1.820	=	6.6248
1.820	x	1.820	=	3.3124
計				39.7488

床面積 39.74 m²



作成者
作成年月日

縮尺 1/250

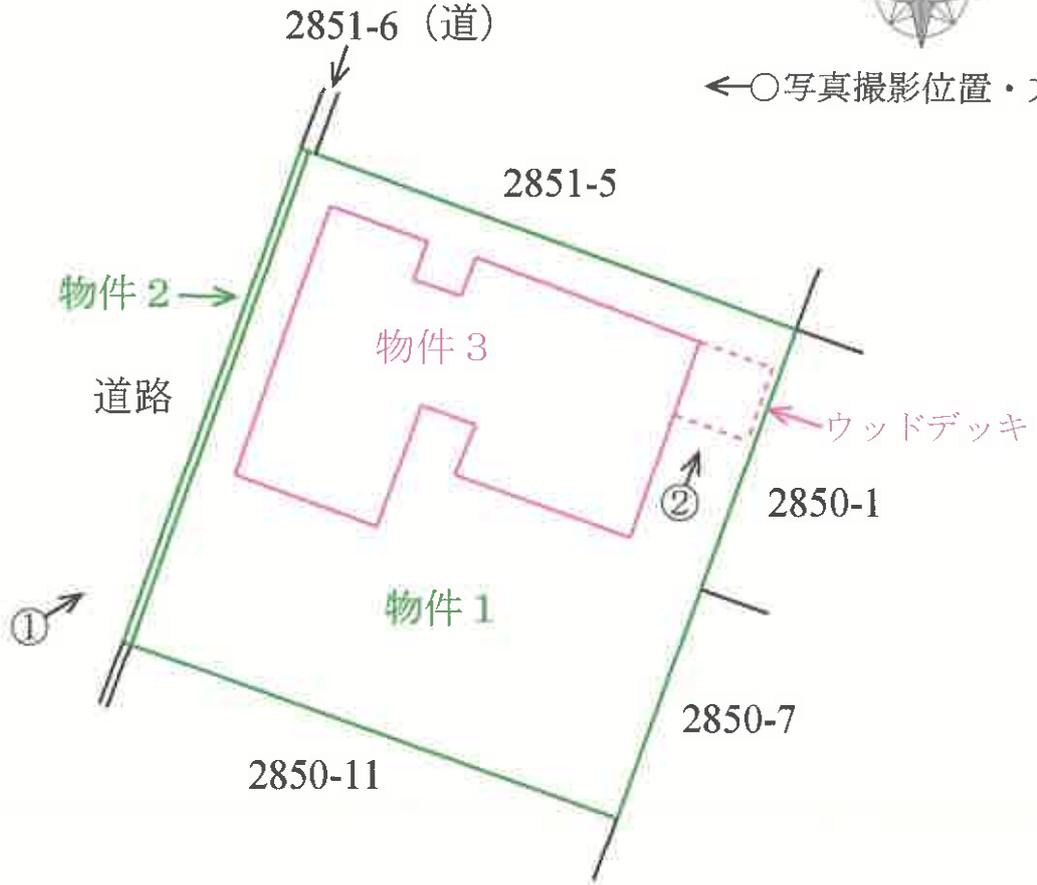
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



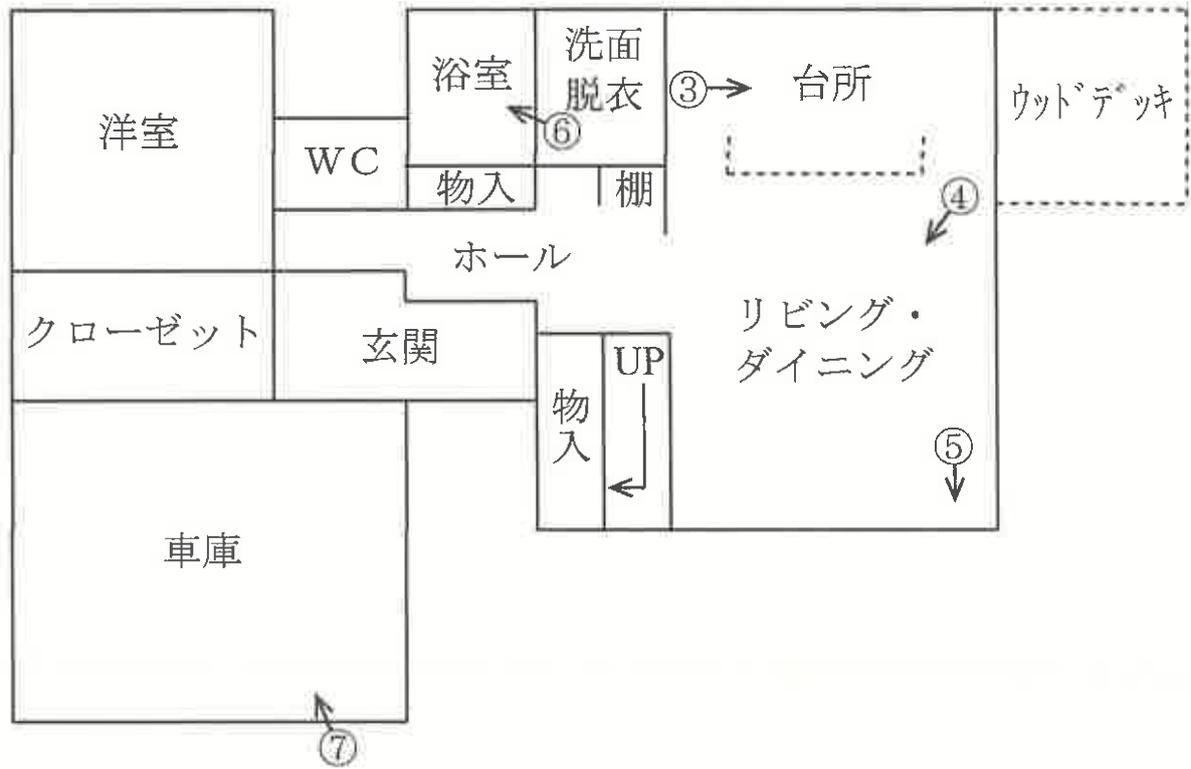
←○写真撮影位置・方向



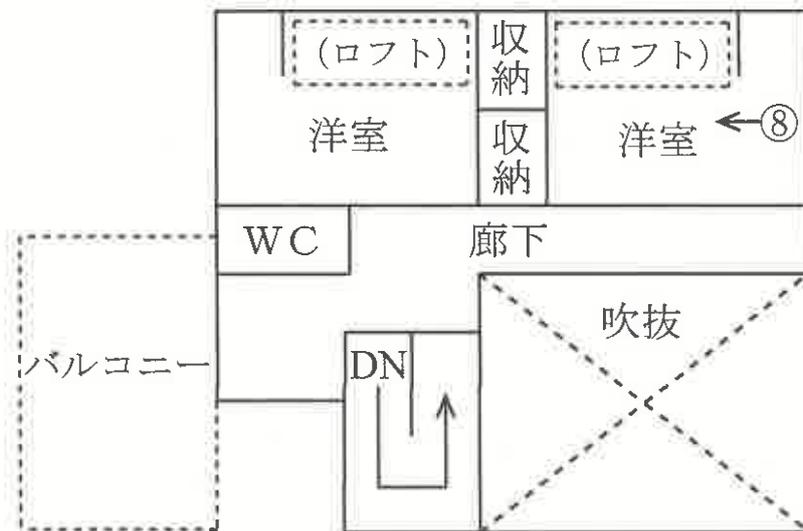
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



①



②



(12枚目)

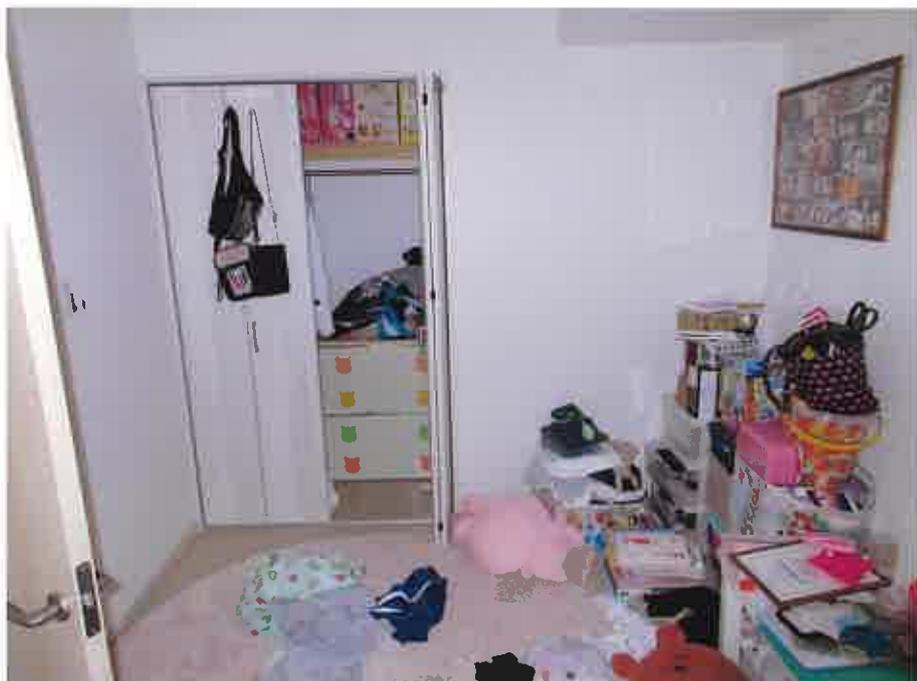




⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 96 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地 調査
令和 7 年 11 月 27 日 評 価
評価書番号 第 3797 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一括価格		
金 11,981,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 2,540,000 円
物件2	(土地)	金 1,000 円
物件3	(建物)	金 9,440,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	伊勢崎市三和町 2850番10 宅地 327.42 m ²	同左
2	所在 地番 地目 地積	伊勢崎市三和町 2850番12 公衆用道路 3.59 m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市三和町 2850番地10 2850番10 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 108.20 m ² 2階 39.74 m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）

位置・交通	J R 両毛線伊勢崎駅の北東方道路距離約3.9 k m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅、併用住宅等のほか農地が介在する郊外の普通住宅地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性はやや劣る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。			
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % - 伊勢崎市景観まちづくり条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 ハザードマップ該当なし		
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	331.01 m ² 北西側間口約 10 m、奥行約 14.5～16.5 m ほぼ整形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、建物の南側はアスファルト舗装されている。		
接面道路の状況	北西側幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。			
土地の利用状況等	対象地			
	範囲	利用状況	占有者	土地利用権等
	物件1 物件2	物件3建物敷地 公衆用道路	土地共有者ら -	法定地上権 -
	目的外建物	なし		
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、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。			

特記事項	<p>最先担保権設定時に物件3建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。</p> <p>伊勢崎市建築指導課での聴取によると、物件1及び2は市街化調整区域内の土地であるが、物件3建物新築時に用途が専用住宅として都市計画法第34条12号の開発許可を得ている（平成28年1月4日、第226号）。しかし、特定の個人に属する許可であり適法に15年経過していないため、第三者が建て替え等を行う場合には都市計画法第42条の許可が必要である、とのことである。</p> <p>画地東側、北側及び西側の北寄り部分コンクリートブロックによる塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。</p> <p>本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。 IS088 行者山遺跡 建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。</p> <p>土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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28年9月12日 新築 経過年数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：左官壁、サイディング 等 内壁：左官壁、クロス 等 天井：左官仕上、クロス 等 床：フローリング、メラミンボード、土間コンクリート 等 設備：電気、ヒートポンプ給湯機、浄化槽、電動シャッター 等 その他：オール電化 2階北東側洋室及び2階北西側洋室にロフト部分がある。
床面積（現況）	1階 108.20 m ² 2階 39.74 m ² 延 147.94 m ²
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：3LDK（別添「間取図」参照）
品等	優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者らが住居として使用している。
特記事項	2階北東側洋室の天井部分の表面クロスの一部にひび割れが見られる。建物共有者らへの聴取によると、地震の影響でひびが入った、とのことである。 建物北東側のウッドデッキは損傷が著しい。 当該建物は新築時には建築確認を受けており（平成28年3月22日、第指1094号）、検査済証の交付（平成28年9月13日、第H27群建技建築01342号）もある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1及び2）

目的土地の更地価格又は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	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	27,500	0.95	物件3建物敷地	327.42	0.90	7,698,000
2	27,500	0.02	公衆用道路	3.59	1.00	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎 -1

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$27,700 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 27,500 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位北向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.95 方位北西向き、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり

2 : 0.02 現況公衆用道路

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3）

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
	3 (主)	175,000	147.94	0.474

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

	耐用年数に基づく方法 (定額法)	観察減価法	
3 (主)	[1 - {(1 - 5.0%) × {9 / (9 + 16)}}] + (5.0%) ^{9 / (9 + 16)}	(定率法)	(1 - 0.05) =
			0.474

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

2 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
	利用状況				
1	物件3建物敷地	7,698,000	0.45	法定地上権	3,464,000
2	公衆用道路	2,000	0.00	-	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.45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 (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	7,698,000	-3,464,000	/	1.00	0.60	2,540,000
2	2,000	0	/	1.00	0.60	1,000
3	12,272,000	+3,464,000	-	1.00	0.60	9,440,000
一括価格 (合計)						11,981,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価公示価格	伊勢崎	-	1
所在	伊勢崎市上植木本町2644番11		
価格	27,700	円/㎡	
位置	J R 両毛線伊勢崎駅の北東方道路距離約3.0 k m		
価格時点	令和7年1月1日		
地積	231	㎡	
供給処理施設	水道		
接面街路	北	5.5 m	市道
用途指定等	市街化調整区域、用途指定なし (建ぺい率 70 % 、容積率 200 %)		
地域の概要	住宅のほかに農地等が混在する郊外の住宅地域		

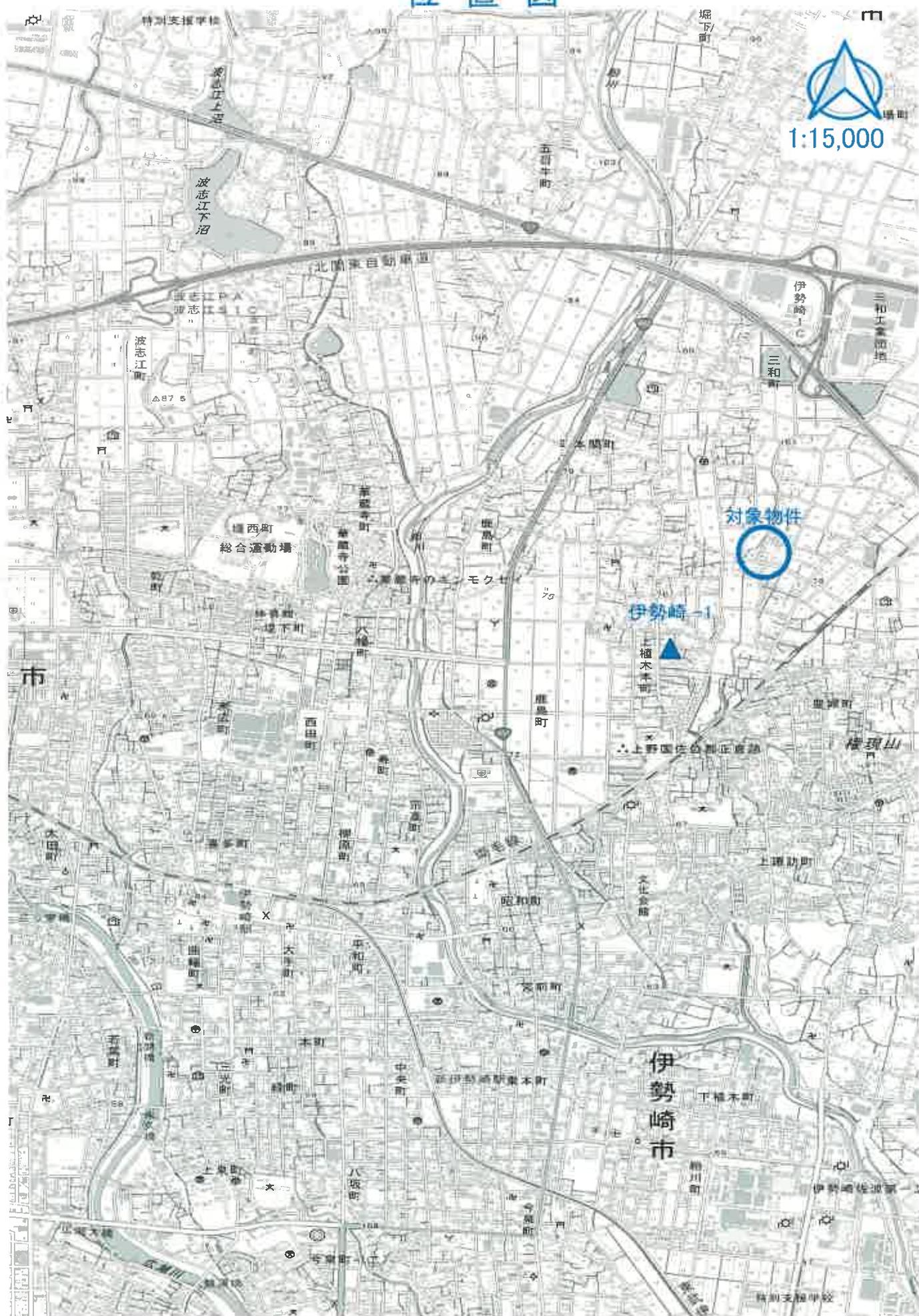
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



1:15,000



出典：国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-55272.105



-55397.105 (座標値種別：図上測定)

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



請求部	所在	伊勢崎市三和町			地番	2850番10			
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月1日
前橋地方務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：15-2
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間取図

