

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月23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 6月 5日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 4月22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 | 伊勢崎市三室町 |
| | 地 番 | 4372番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市三室町 4372番地7 |
| | 家屋 番号 | 4372番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 43.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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 | 伊勢崎市三室町 |
| | 地 番 | 4 3 7 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市三室町 4 3 7 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 3 7 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 4 3 . 8 8 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 60 号
令和 7 年 8 月 8 日受理
令和 7 年 9 月 26 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊟

(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 | 伊勢崎市三室町 |
| | 地 番 | 4 3 7 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市三室町 4 3 7 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 3 7 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 4 3 . 8 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県伊勢崎市三室町4372番地7（住居表示未実施）														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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）

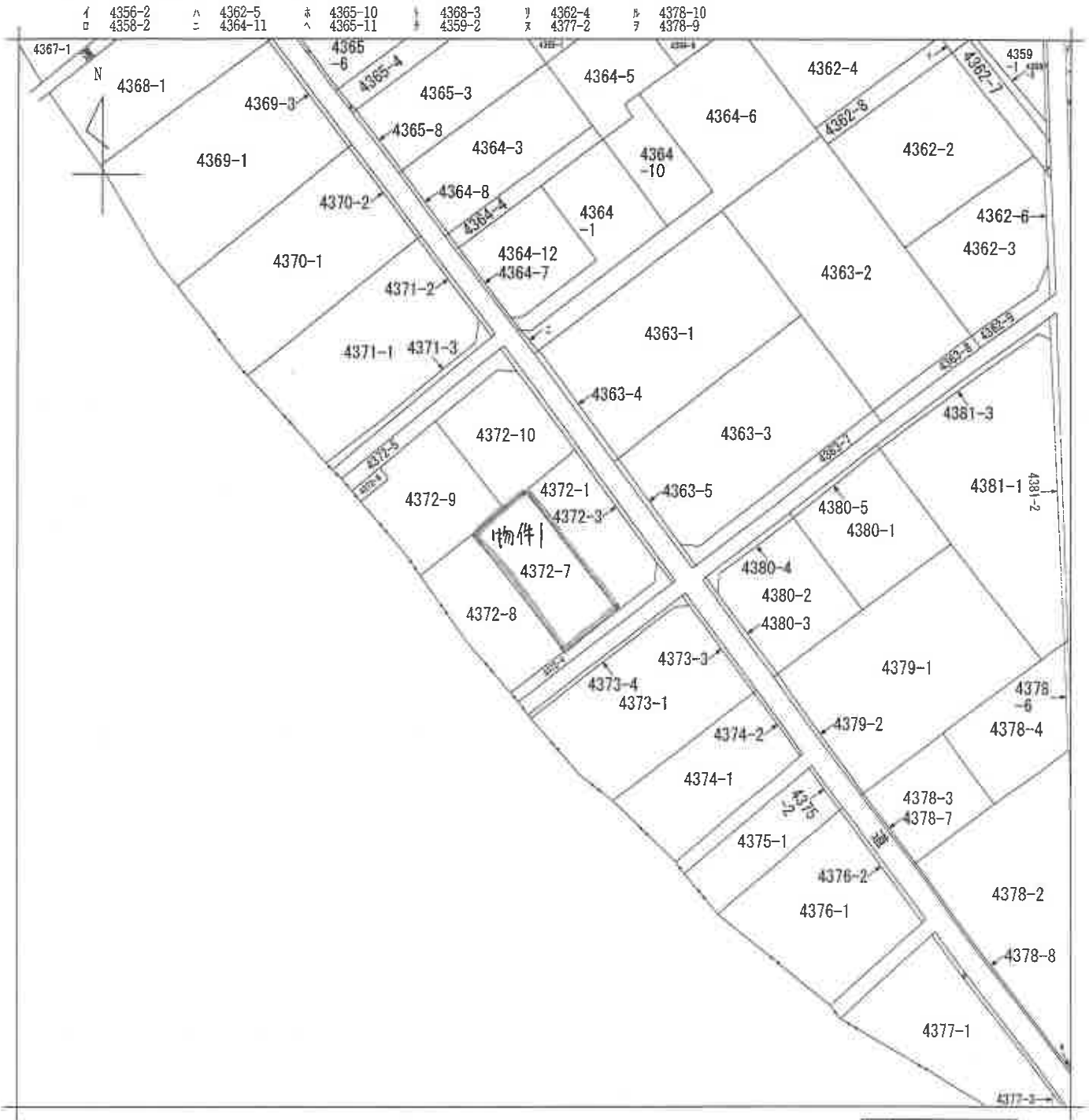
執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2にはソーラー発電システム(設備ア)が設置されているが、調査日にAは不在であったので、Aの所有であるかどうか照会書を送付したが、回答書が送付されてこないので不明である。したがって、前記ソーラー発電システムは売却対象外とした。
- 3 物件1上に軽自動車1台存在した。
- 4 物件2の郵便受けには、Aの苗字が表示されている。

(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8月13日 (水) 13:10-13:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年8月18日 (月) 15:00-15:10	■物件所在地	■基礎調査
令和7年8月18日 (月) 15:30-15:40	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和7年8月26日 (火) 10:50-11:05	■物件所在地	■不在
令和7年9月8日 (月) 9:55-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年9月8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) 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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	伊勢崎市三室町			地番	4372番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和7年6月11日

さいたま地方務局

地図整理番号：M91772

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：令和2年3月17日

地積測量図 2/2

地番 4372-1、7~-10

土地の所在 伊勢崎市三室町

凡例	測量日の属する 年	測量日の属する 月	測量日の属する 日	測量日の属する 時	測量日の属する 分	測量日の属する 秒
①	石	抗	コンクリート	柱	基礎	基礎
②	石	抗	コンクリート	柱	基礎	基礎
③	石	抗	コンクリート	柱	基礎	基礎

地番	NO	X ₀	Y ₀	Y ₀ -Y ₁ -1	X ₀ -(Y ₀ -Y ₁ -1)
4372-10	139	87.045	88.142	0.659	57.382655
	K12	93.384	97.238	11.819	1103.705496
	G7	92.845	99.961	10.076	935.506220
	146	81.411	107.314	-6.109	-8.873799
	145	76.470	99.852	-10.735	-820.905450
	140	74.303	96.579	-11.710	-870.988130
			合計		396.705992
			合計面積		198.35

総合計面積 999.8944195 m²

測量年月日	令和2年2月14日
測量系	任意座標

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測点上に金属板
T4	83.011	74.399	測点上に金属板

A3をA4に縮小コピー

作成者

令和2年3月9日作成

申請人

縮尺

(群馬土地家産調査士会)

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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年6月11日 さいたま地方方法務局

登記官

(7枚目)

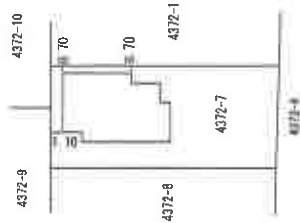
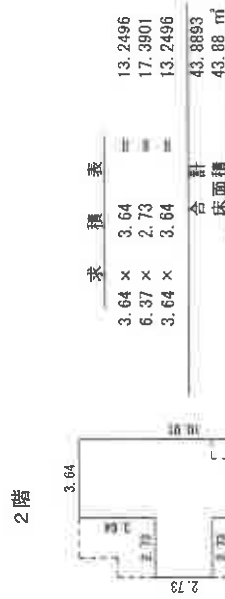
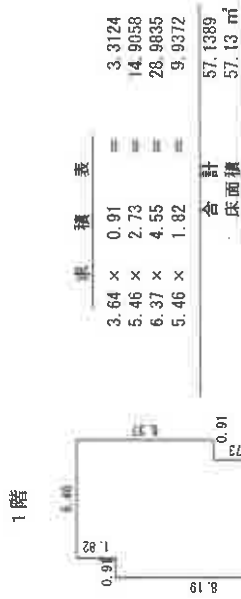
登記年月日：令和3年3月10日

各階平面図

家屋番号 4372番7

建物図面

建物の所在 伊勢崎市三室町4372番地7



A3をA4に縮小コピー

作成者

(令和 3年 3月 4日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺

500

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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年6月11日

さいたま地方方法務局

登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



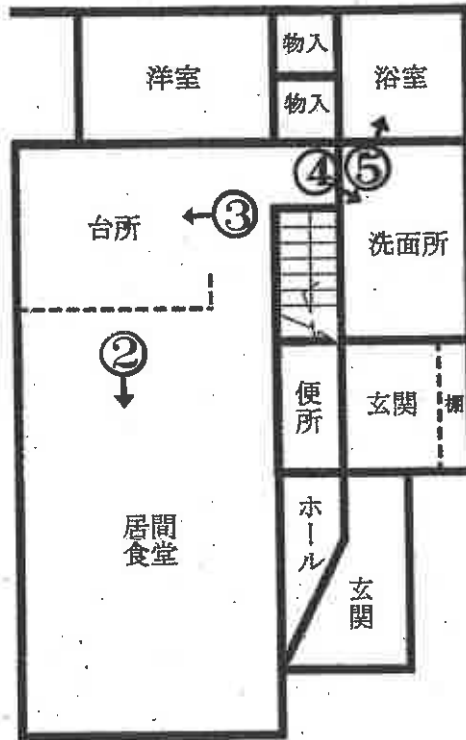
S=1:500



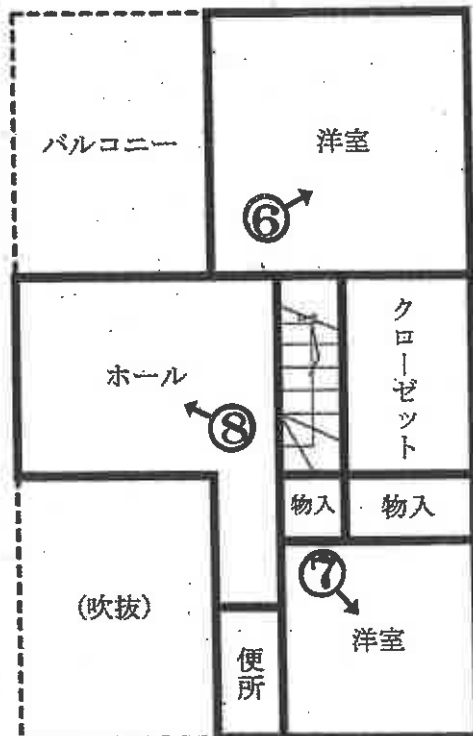
当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間取図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(10枚目)



1



2



3



4

(12枚目)



5



6



7



8

(14枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 60 号
令和 7 年 8 月 26 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 26 日 評 価
評価書番号 第 3783 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 8,540,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,460,000 円
物件2	(建物)	金 7,080,000 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 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	伊勢崎市三室町 4372番7 宅地 198.36 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市三室町 4372番地7 4372番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.13 m ² 2階 43.88 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)

位置・交通	J R 両毛線伊勢崎駅の東方道路距離約5.1 k m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅のほかアパート、小工場等が混在する郊外の住宅地域。周辺街路の状態は普通、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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60 % 200 % — 伊勢崎市景観まちづくり条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 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：	198.36 m ² 南東 側間口約 9.5 m、奥行約 21 m 長方形地 中間画地 画地内はほぼ平坦。南側は庭として利用されている。		
接面道路の状況	南東側幅員約4.6m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
	全部 198.36 m ²	物件2建物敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水道： ガス配管： 下水道：	あり なし 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>土地最先担保権設定時に物件2建物は不存在であるが、物件2建物の完成が土地最先担保権設定時から数か月以内であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。</p> <p>画地南側を中心に雑草等が繁茂している。 画地南東側に軽自動車1台所在している。</p> <p>画地北東側、北西側及び南西側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンス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>本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</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3年3月3日 新築 経過年数 : 約 4 年 経済的残存耐用年数 : 約 21 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 : サイディング 等 内壁 : クロス 等 天井 : クロス 等 床 : フローリング、クッションフロア、 等 設備 : 電気、ヒートポンプ給湯機、浄化槽、衛生、太陽光発電 等 その他 : オール電化
床面積(現況)	1階 57.13 m ² 2階 43.88 m ² 延 101.01 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 3LDK (別添「間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	次のとおり設備が所在している。 設備ア …… 物件2屋根上ほか 太陽光発電設備 約4.0kw 上記は売却対象外であるため、買受人は留意する必要がある。 建物内に多数の動産類が残置されている。

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
			利用状況	㎡		
1	25,300	1.03	物件2建物敷地	198.36	0.90	4,652,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 伊勢崎(県) -19

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,800 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/102 \times 100/100 = 25,300 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 時点修正 : 基準地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 : 方位西向き等を考慮した。
- ◇ 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 1.03 方位南東向き、雑草等繁茂

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 (主)	155,000	101.01	0.660	10,333,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
 (定額法) (定率法)
 2 (主) $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{4 / (4 + 21)\}\}] \div (5.0\%)^{\{4 / (4 + 21)\}} \div 2 \times (1 - 0.10) = 0.660$

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2建物敷地	4,652,000	0.45	法定地上権	2,093,000

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	4,652,000	-2,093,000	/	0.95	0.60	1,460,000
2	10,333,000	+2,093,000	-	0.95	0.60	7,080,000
一括価格 (合計)						8,540,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 設備の一部が売却対象外であることによる流通性低下を考慮して上記の通り査定した。

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

地価調査価格	伊勢崎 (県)	- 19
所在	伊勢崎市東小保方町3404番1外	
価格	25,800 円/㎡	
位置	J R 両毛線国定駅の南方道路距離約3.6 k m	
価格時点	令和7年7月1日	
地積	242 ㎡	
供給処理施設	水道	
接面街路	西 5.0 m 市道	
用途指定等	非線引都市計画区域、第1種住居地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)	
地域の概要	あずま南小学校北東方に形成された新興戸建住宅を中心とする地域	

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

写図公

イ 4356-2 ハ 4362-5 ホ 4365-10 ト 4368-3 ニ 4362-4 ル 4378-10
 4358-2 ニ 4364-11 ヘ 4365-11 チ 4359-2 ハ 4377-2 レ 4378-9



(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	伊勢崎市三室町		地番	4372番7	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年6月11日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M91772

登記官

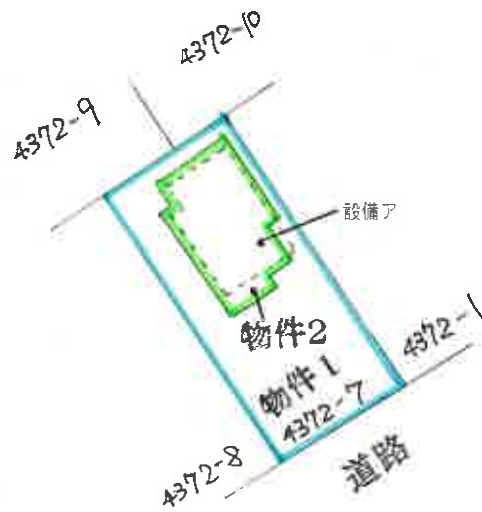
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

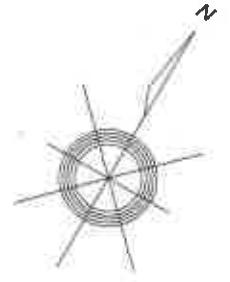


S = 1:500

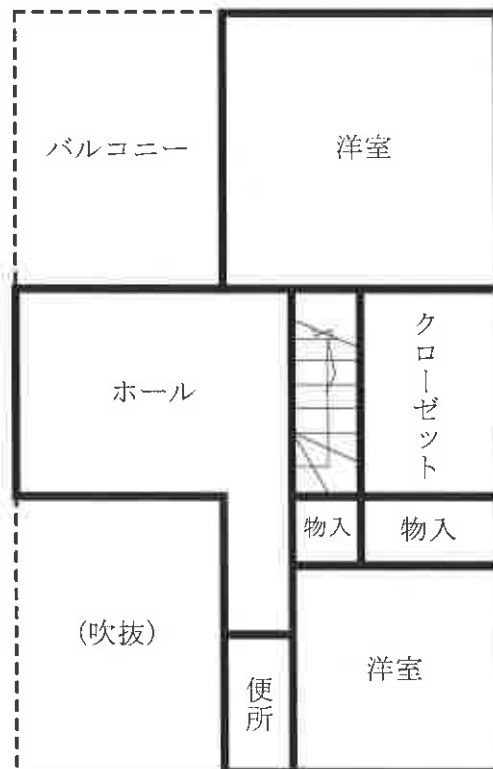


当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

間取図



1階



2階