

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 | 伊勢崎市宮子町字南新田原 |
| | 地 番 | 1 1 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市宮子町字南新田原 1 1 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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 | 伊勢崎市宮子町字南新田原 | |
| | 地 番 | 1 1 7 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市宮子町字南新田原 1 1 7 0 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 0 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 84 号
令和 7 年10月 3 日受理
令和 7 年11月20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 | 伊勢崎市宮子町字南新田原 |
| | 地 番 | 1 1 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市宮子町字南新田原 1 1 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 5 1 平方メートル
2階 4 1 . 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県伊勢崎市宮子町1170番地1 (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;"> <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;"> <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"/> 配置概略図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者 A の妻)	(令和 7 年 1 1 月 1 1 日に聴取した。) 1 私は A の妻です。物件 2 には A と私と私たちの子供の 3 人で居住しています。 2 物件 2 の室内で犬を 1 匹飼っています。

(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)

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1上に下記物置が存在する。下記物置は定着性がなく容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。
 - ・動産ア 鋼製物置（約1.62平方メートル）

(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)

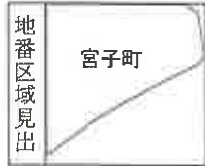
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月17日 (金) 9:29-9:39	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年10月17日 (金) 11:30-11:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年10月17日 (金) 14:30-14:40	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和7年10月29日 (水) 13:55-14:05	■物件所在地	■不在
令和7年11月11日 (火) 13:55-14:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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>□ 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10月29日及び同年11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)



-61401.365 (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座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部分	所在	伊勢崎市宮子町字南新田原			地番	1170番1				
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)		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8月8日

東京法務局中野出張所

請求番号：27-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成11年4月8日

0535260

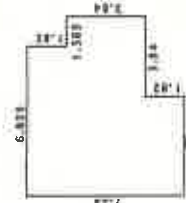
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1170-1

建築物の所在 伊勢崎市宮子町字南新田原1170番地1

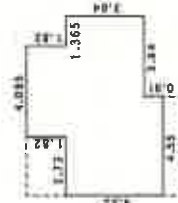
1 階



求積表

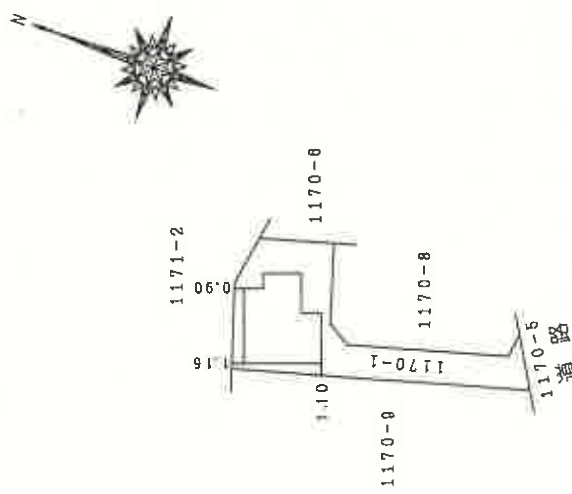
イ)	4.55	×	7.28	=	33.1240
ロ)	2.275	×	5.46	=	12.42150
ハ)	1.365	×	3.64	=	4.96860
計					50.51410
床面積					50.51 m ²

2 階



求積表

イ)	2.73	×	4.55	=	12.4215
ロ)	1.82	×	6.37	=	11.5934
ハ)	2.275	×	5.46	=	12.42150
ニ)	1.365	×	3.64	=	4.96860
計					41.40500
床面積					41.40 m ²



平成拾壹年四月八日

製作者
年月日

平成11年4月8日

尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和7年8月8日 東京法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

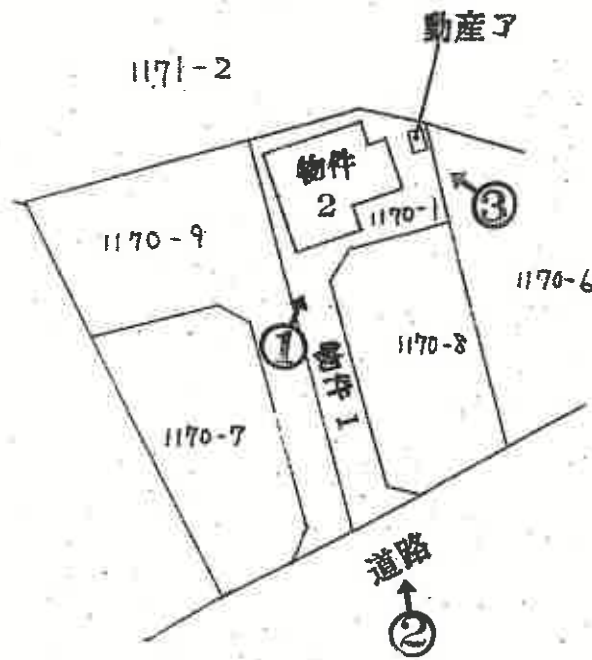
請求番号：27-2

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

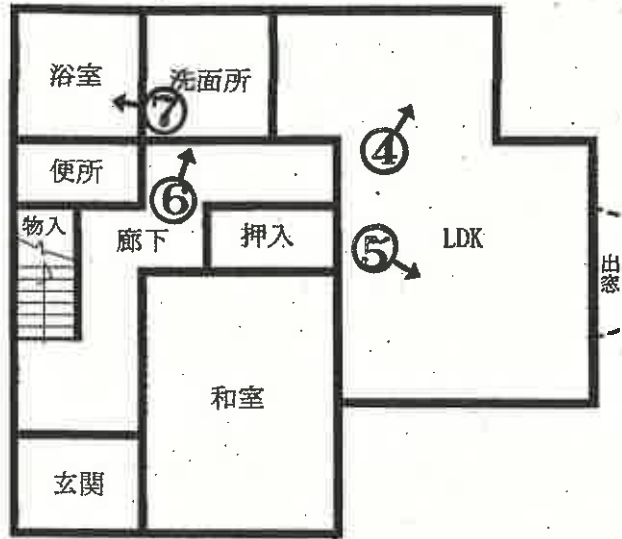
S=1:500



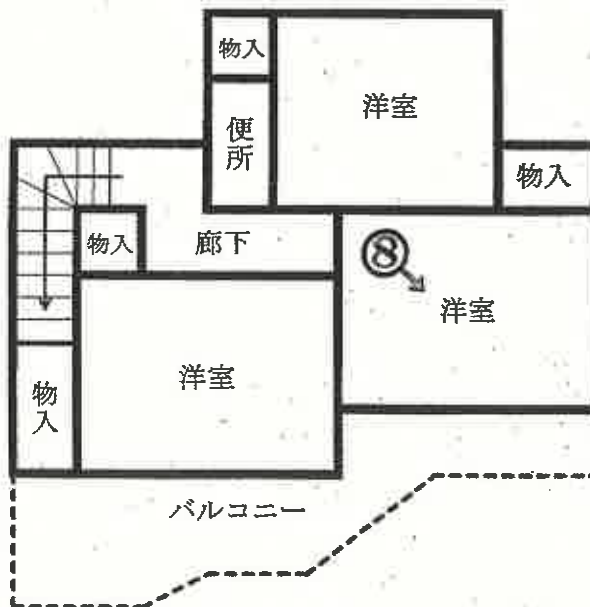
当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

間取図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(9 枚目)



1



2



3



4

(11枚目)



5



6

(12枚目)



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 84 号
令和 7 年 10 月 29 日 外 現 地 調 査
令 和 7 年 11 月 20 日 評 価
評 価 書 番 号 第 3794 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 3,220,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,560,000 円
物件2	(建物)	金 1,660,000 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 地番 地目 地積	伊勢崎市宮子町字南新田原 1170番1 宅地 165.12 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市宮子町字南新田原 1170番地1 1170番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 50.51 m ² 2階 41.40 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 両毛線伊勢崎駅の西方道路距離約4.7 k m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅、アパート、中小工場等が混在する混在住宅地域。周辺街路の状況は普通、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	市街化区域		
	用途地域	第1種住居地域		
	建ぺい率	60 %		
	容積率	200 %		
	防火規制	-		
	その他の規制	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 洪水浸水想定区域 (広瀬川、0.5m未満)		
画地条件	地積:	165.12 m ²		
	間口・奥行:	南側間口約 5 m、	奥行約	19~28 m
	形状:	袋地等		
	接道状況:	中間画地		
	その他:	画地内はほぼ平坦、南西側の路地状部分はタイル舗装及びコンクリート舗装されている。		
接面道路の状況	南側幅員約7.1m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	165.12 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:	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2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>次のとおり動産が所在している。 動産ア …… 物件1北東側 鋼製 物置 約1.62㎡ 上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。</p> <p>画地内に雑草が繁茂している。</p> <p>画地北西側境界付近及び南東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、北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、東側境界付近に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）：平成10年8月18日 新築 経過年数：約 25 年以上 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング 等 内壁：クロス 等 天井：敷目板、クロス 等 床：畳、クッションフロア、フローリング 等 設備：電気、LPガス、浄化槽 等 その他：
床面積（現況）	1階 50.51 m ² 2階 41.40 m ² 延 91.91 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK（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	室内で小型犬が1匹飼われている。壁等への傷は見られない。 当該建物は新築時には建築確認を受けており（平成10年3月2日、第659号）、検査済証の交付（平成10年7月15日、第659号）もある。

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	41,300	0.77	物件2建物敷地	165.12	0.90	4,726,000

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) -13

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,200 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/105 \times 100/114 = 41,300 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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 : 方位南東向き等を考慮した。
- ◇ 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 : 0.77 形状劣る、方位南向き、雑草繁茂、庭木等含む

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

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) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.10) = 0.045$

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	4,726,000	0.45	法定地上権	2,127,000

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	4,726,000	-2,127,000	/	1.00	0.60	1,560,000
2	641,000	+2,127,000	-	1.00	0.60	1,660,000
一括価格 (合計)						3,220,000

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

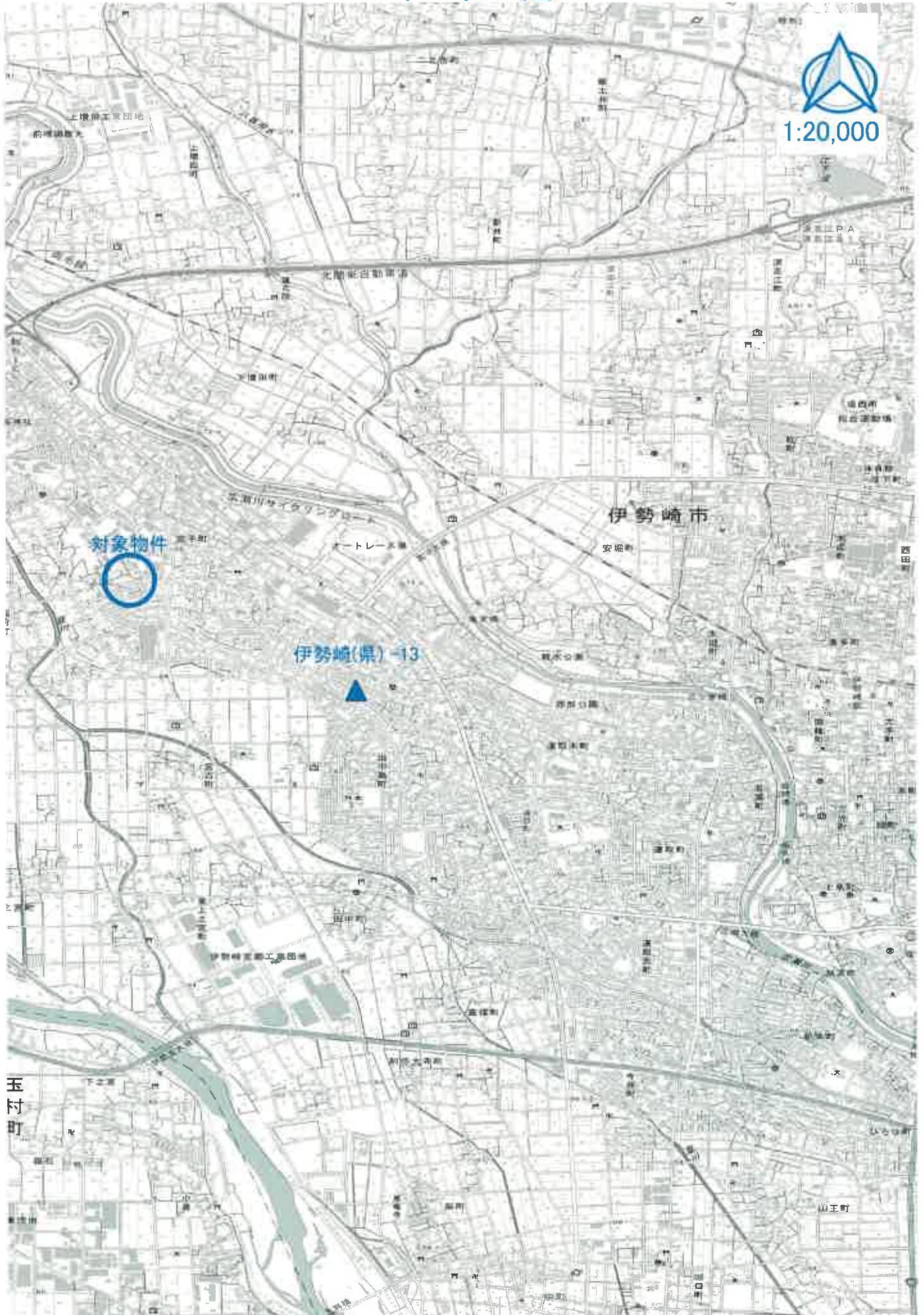
第6 参考価格資料

地価調査価格	伊勢崎 (県) - 13
所在	伊勢崎市田中島町1423番7
価格	49,200 円/m ²
位置	J R 両毛線伊勢崎駅の西方道路距離約3.3 k m
価格時点	令和7年7月1日
地積	310 m ²
供給処理施設	水道
接面街路	南東 6.0 m 市道
用途指定等	市街化区域、第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 % 、 容積率 80 %)
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

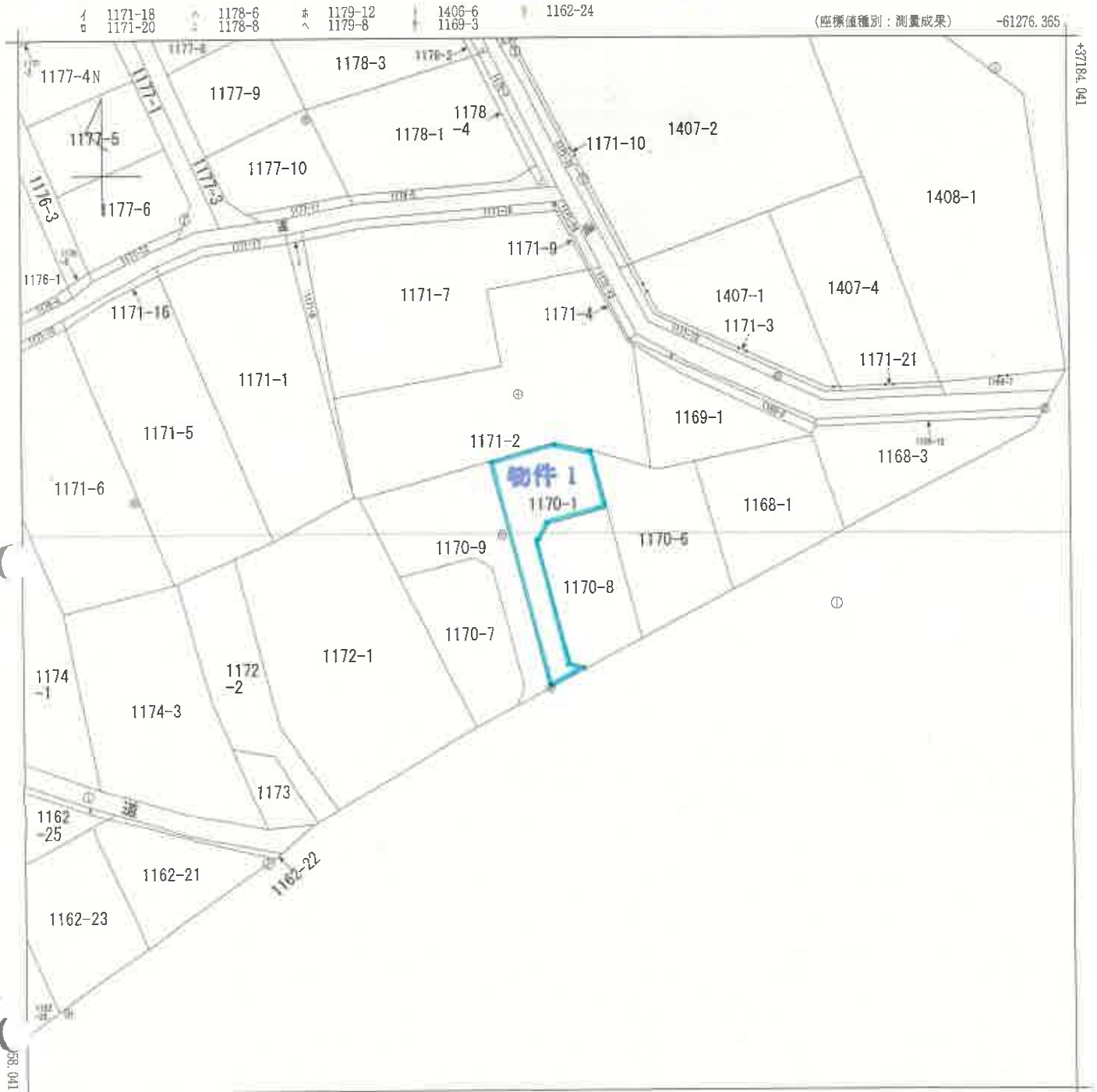
第7 附属資料

- 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



公 図 写



-61401.365 (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座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 宮子町

請求部	所在	伊勢崎市宮子町字南新田原			地番	1170番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図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8月8日
 東京法務局中野出張所
 登記官

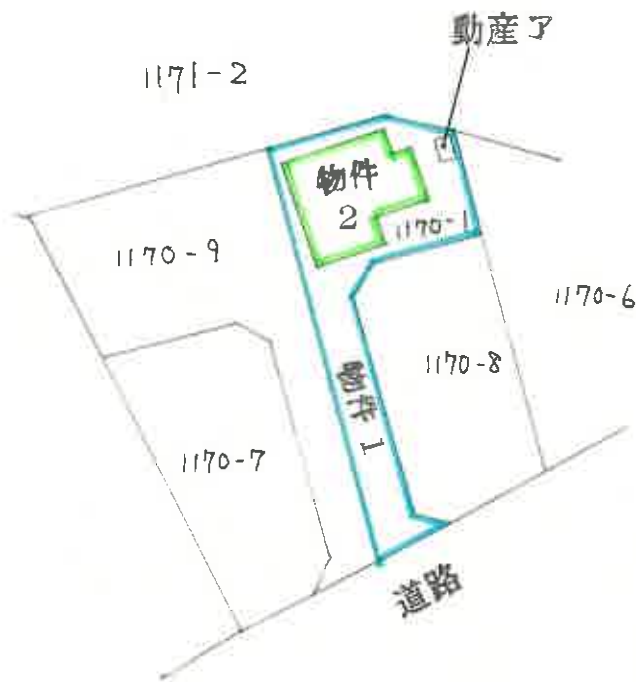
請求番号：27-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500

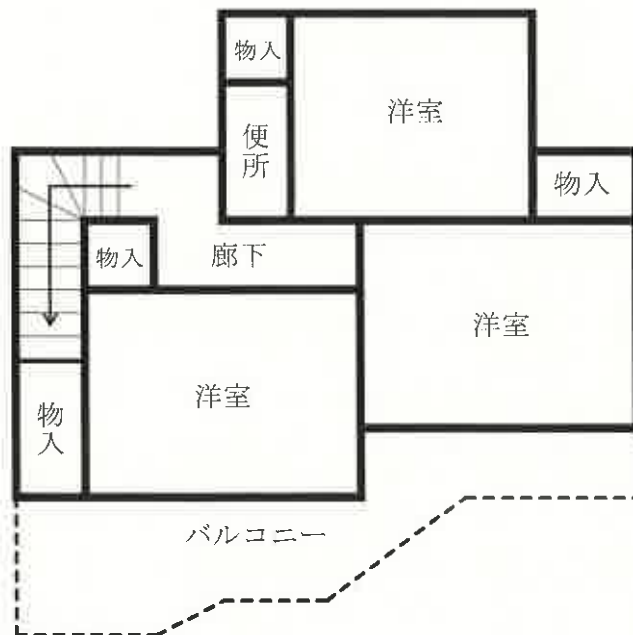


当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間取図



1階



2階