

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

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 6月 30日から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 14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 8月 4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 7月 17日 午前10時00分から 令和 8年 7月 17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 6月 3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 伊勢崎市下触町  
地 番 843番34  
地 目 宅地  
地 積 246.59平方メートル
  
- 2 所 在 伊勢崎市下触町 843番地34  
家屋 番号 843番34  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 93.57平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 13日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

---

---

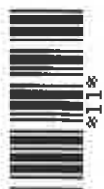
5 その他買受けの参考となる事項

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   | 伊勢崎市下触町         |
|   | 地 番   | 843番34          |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 246.59平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市下触町 843番地34 |
|   | 家屋 番号 | 843番34          |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建     |
|   | 床 面 積 | 93.57平方メートル     |



令和7年(ケ)第 97号  
令和7年11月 6日受理  
令和7年12月 8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   | 伊勢崎市下触町         |
|   | 地 番   | 843番34          |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 246.59平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市下触町 843番地34 |
|   | 家屋 番号 | 843番34          |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建     |
|   | 床 面 積 | 93.57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
■ B	<ol style="list-style-type: none"><li>1 所有者Aの破産管財人です。</li><li>2 Aは転居し、本件建物は空き家です。本件建物の鍵を保管しています。</li><li>3 本件建物の不具合は特に聞いていません。</li><li>4 本件建物内の荷物は不要品だと思います。</li><li>5 太陽光発電システムは住宅ローンとは別のローンでAが購入したのですが、所有権は京セラ関東エナジー合同会社にあります。</li></ol>

(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 本件土地建物の所有者Aについて、破産手続開始決定がなされ、破産管財人Bが選任されている。
- 2 太陽光発電システムは、ローン債権者にその所有権が留保されているため、売却対象外の動産に該当するものと思料する。

## 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11月6日 15:05-15:15	執行官室	■破産管財人Bに照会書を作成・送付
令和7年11月10日 9:55-10:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年11月10日 10:25-10:35	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和7年11月10日 10:45-10:55	前橋地方法務局伊勢崎支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年11月21日 9:25-9:50	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
令和7年11月21日 15:40-15:43	執行官室	■破産管財人Bから電話聴取
年 月 日 : - :		

## (特記事項)

- 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。
- 令和7年11月21日  
目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人Bから借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。
- 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和7年11月21日 評価人同行

(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)

843-9  
843-19

(座標値種別：測量成果)

-56440.654



-56565.654 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	下触町
--------	-----

請求部分	所在 伊勢崎市下触町			地番	843番34				
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小コピー

令和7年9月19日  
前橋地方務局伊勢崎支局  
登記官

請求番号：14-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：令和2年8月31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11月10日 前橋地方司法務局伊勢崎支局 登記官

(7枚目)

凡	測量の種別	地番	測量の種別	地番	測量の種別
石	杭	コ	コンクリート杭	ア	合成杭
刻	三	レ	線	一	線

地番 843-1  
843-33~843-41  
伊勢崎市下触町

座標値は測地成果2000

面積表

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	面積
843-1	41400.820	-56505.141	-615133.383560	3.45	
128	41398.904	-56508.064	-141460.054968	0.90	
131	41399.657	-56508.553	-36418.881656	0.51	
280	41399.372	-56508.992	-125233.100300	12.87	
126	41386.758	-56511.583	536951.798222	15.89	
125	41383.561	-56496.018	760506.700497	15.00	
129	41398.298	-56493.206	-377676.672654	12.19	
			-454.594389		
			232.297194		
			232.29		m

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	面積
843-33	41398.298	-56493.206	-636333.238558	15.00	
129	41386.758	-56496.018	4634.958832	2.98	
125	41383.561	-56493.094	607501.852800	12.00	
123	41382.960	-56481.338	514649.838165	3.63	
124	41380.545	-56480.657	97625.129644	9.18	
A504	41393.151	-56478.979	413.931510	3.00	
238	41395.645	-56480.647	-588935.841415	12.83	
			-443.369022		
			221.684511		
			221.68		m

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	面積
843-34	41386.758	-56511.583	-752452.647198	13.00	
126	41374.023	-56514.193	664177.191219	19.05	
122	41370.188	-56495.530	873117.817740	13.00	
123	41382.960	-56493.094	-20194.884480	2.98	
125	41383.561	-56496.018	-765140.659329	15.89	
			-493.182048		
			246.591024		
			246.59		m

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	面積
843-35	41382.960	-56493.094	-587306.968320	13.00	
122	41370.188	-56495.530	-873117.817740	19.05	
121	41374.023	-56514.193	-808241.539303	4.30	
120	41369.810	-56515.065	738988.916030	19.12	
118	41365.963	-56496.336	1261000.016092	12.00	
119	41363.548	-56484.581	620370.492904	17.30	
124	41380.545	-56481.338	-352272.579585	12.00	
			-579.479924		
			289.739952		
			289.73		m

申請人

令和 2 年 8 月 3 日

作成者

縮尺 1/500

請求番号：12-1

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和3年1月20日

各階平面図

家屋番号 843番34

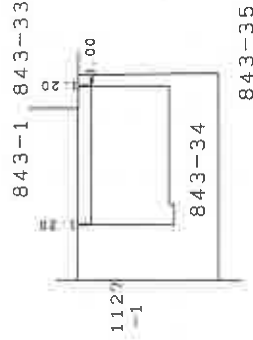
建物図面

建物の所在 伊勢崎市下船町843番地34



求積表

12.740 x 7.280 =	92.747200
1.820 x 0.455 =	0.828100
計	93.575300
床面積	93.57㎡



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

令和7年9月19日

前橋地方法務局伊勢崎支局

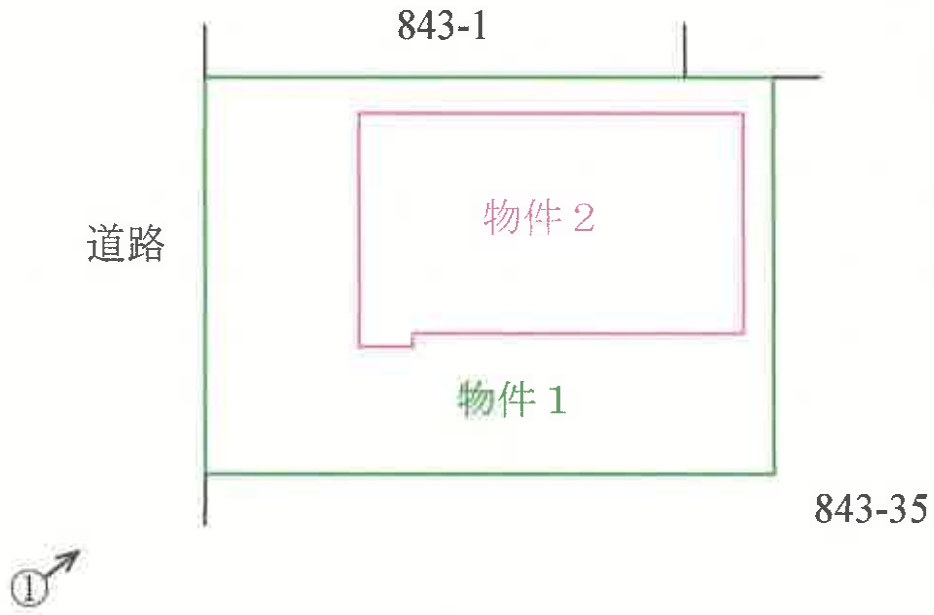
登記官

( 8 枚目 )

土地建物位置関係図

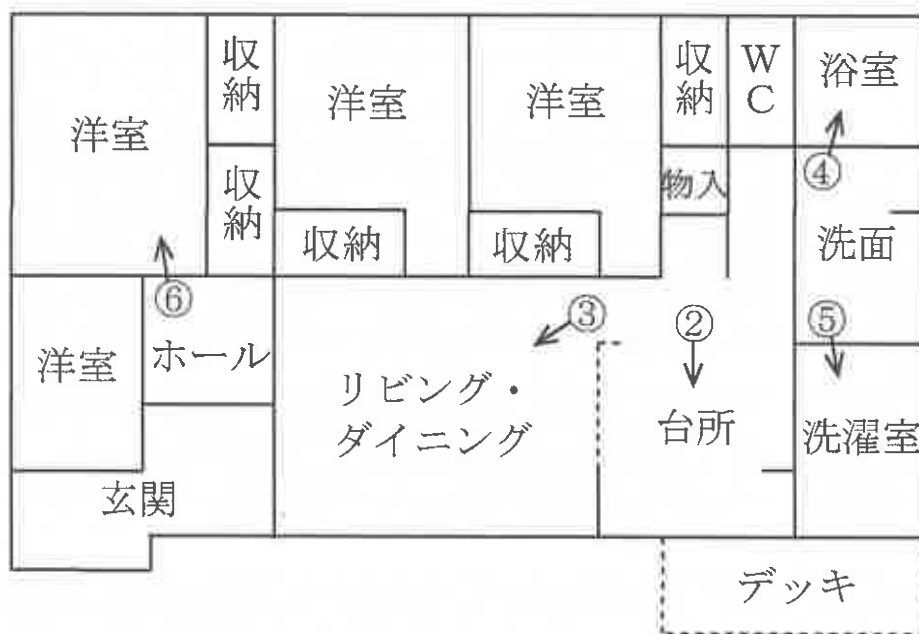


←○写真撮影位置・方向



# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向







令和 7 年 (ケ) 第 97 号  
令和 7 年 11 月 21 日 現地 調査  
令和 7 年 12 月 11 日 評 価  
評価書番号 第 3799 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 8,120,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,310,000 円
物件2	(建物)	金 6,810,000 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	伊勢崎市下触町 843番34 宅地 246.59 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市下触町 843番地34 843番34 居宅 木造スレートぶき平家建 93.57 m <sup>2</sup>	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 両毛線国定駅の北西方道路距離約4.4 k m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅、アパート等のほか農地が介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 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 田園居住地区 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：	246.59 m <sup>2</sup> 西側間口約 13 m、奥行約 19 m 長方形地 中間画地 画地内は建物西側部分で段差があるが、それぞれほぼ平坦。		
接面道路の状況	西側幅員約5.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高～約0.1m高く接面する中間画地。			
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	246.59 m <sup>2</sup>	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>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>画地南側に1階の高さ程度の庭木が数本所在している。 画地内に雑草が繁茂している。</p> <p>画地南側境界付近、東側境界付近及び北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>本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。 AK059 向井遺跡・向井古墳群 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>土壤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畑であったと思料される。よって、土壤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1月15日 新築 経過年数： 約 5 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年
仕様	構造： 木造 屋根： スレートぶき 外壁： ALC板 等 内壁： クロス 等 天井： クロス 等 床： プリント合板、フローリング 等 設備： 電気、ヒートポンプ給湯機、浄化槽 等 その他： オール電化
床面積（現況）	延 93.57 m <sup>2</sup>
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（空き家）として占有している。
特記事項	次のとおり動産が所在している。 動産ア 物件2屋根上ほか 太陽光発電システム 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。  当該建物は新築時には建築確認を受けており（令和2年9月30日、第指556号）、検査済証の交付（令和3年1月25日、第SJK-KZ205829190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	20,100	0.94	物件2建物敷地	246.59	0.90	4,193,000

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) -17

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/107 = 20,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.94 方位西向き、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、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
2 (主)	158,000	93.57	0.680	10,053,000

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) :  $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{5 / (5 + 20)\}\}] + (5.0\%)^{\{5 / (5 + 20)\}} ] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.680$

観察減価 : 経年相応と査定

## 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	4,193,000	0.45	法定地上権	1,887,000

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	4,193,000	-1,887,000	/	0.95	0.60	1,310,000
2	10,053,000	+1,887,000	-	0.95	0.60	6,810,000
一括価格 (合計)						8,120,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物について、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上記のとおり査定した。

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) - 17
所在	伊勢崎市赤堀今井町1丁目68番91
価格	21,500 円/m <sup>2</sup>
位置	J R 両毛線国定駅の北西方道路距離約4.0 k m
価格時点	令和7年7月1日
地積	191 m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北 4.6 m 市道
用途指定等	市街化区域、用途指定なし ( 建ぺい率 70 % 、容積率 200 % )
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

# 位置図



1:15,000



# 写図公

843-9  
843-19

(座標値種別：測量成果)

-56440.654



-56565.654 (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  
下触町

請求部	所在	伊勢崎市下触町			地番	843番34			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は区画番号は記号	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日  
前橋地方務局伊勢崎支局  
登記官

請求番号：14-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年1月20日

各階平面図

家屋番号 843番34

建物の所在 伊勢崎市下触町843番地34

建物図面



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19日

前橋地方支務局伊勢崎支局

登記官

# 間取図

