

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 6 日 午後 1 時 0 0 分 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 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～6	4,590,000 3,672,000	一括	918,000	55,385	0
4	2,990,000				
5	780,000				
6	820,000				



物 件 目 録

- 4 所 在 伊勢崎市稲荷町字往還東北
地 番 10 番 11
地 目 宅地
地 積 407.37 平方メートル
- 5 所 在 伊勢崎市稲荷町字往還東北
地 番 10 番 12
地 目 宅地
地 積 105.78 平方メートル
- 6 所 在 伊勢崎市稲荷町字往還東北 10 番地 11、10 番地
12
家屋 番号 10 番 11
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 105.17 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート瓦・鋼板葺平家建
床 面 積 約 158 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約 13 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 9 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 4 ～ 6】

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 4 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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、関係者の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

- | | | | | |
|---|-----------|--------------------------------|--|--|
| 4 | 所 在 | 伊勢崎市稲荷町字往還東北 | | |
| | 地 番 | 10 番 11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 407.37 平方メートル | | |
| | | | | |
| 5 | 所 在 | 伊勢崎市稲荷町字往還東北 | | |
| | 地 番 | 10 番 12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.78 平方メートル | | |
| | | | | |
| 6 | 所 在 | 伊勢崎市稲荷町字往還東北 10 番地 11、10 番地 12 | | |
| | | | | |
| | 家屋 番号 | 10 番 11 | | |
| | | | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | | | | |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺平家建 | | |
| | | | | |
| | 床 面 積 | 105.17 平方メートル | | |
| | | | | |
| | (現況) | | | |
| | | | | |
| | 構 造 | 木造スレート瓦・鋼板葺平家建 | | |
| | | | | |
| | 床 面 積 | 約 158 平方メートル | | |
| | | | | |
| | (未登記附属建物) | | | |
| | | | | |
| | 種 類 | 物置 | | |
| | | | | |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 | | |
| | | | | |
| | 床 面 積 | 約 13 平方メートル | | |



令和8年(ケ)第 3号
令和8年 1月20日受理
令和8年 3月 2日提出

現況調査報告書

(物件4～6)

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 4 | 所 在 | 伊勢崎市稲荷町字往還東北 |
| | 地 番 | 10 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 407.37 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 伊勢崎市稲荷町字往還東北 |
| | 地 番 | 10 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.78 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 伊勢崎市稲荷町字往還東北 10 番地 11、10 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 10 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 105.17 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	伊勢崎市稲荷町10番地11付近（住居表示未実施）					
土地	物件4、5					
現況地目	■宅地（物件4、5）					
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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6					
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☒ 構 造：木造スレート瓦・鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約158平方メートル					
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種 類：物置 ☒ ある { 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約13平方メートル					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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)

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)	1 本件建物で息子と暮らしています。足が不自由のため、杖をついて歩いています。 2 本件土地建物に次の不具合があります。 ① 雨漏りするところがあります。(写真⑥参照) ② 灯油ボイラーを使用していますが、地下の配管が腐っているので、お湯が出ません。 ③ トイレが2か所ありますが浴室のトイレを使用しています。西方のトイレは庭のポンプで地下水をくみ上げて使用していましたが、ここ十年くらいポンプを使用していないので、トイレも使用していません。 ④ 浄化槽の清掃業者による清掃を断ったので、汚泥が溜まっているかもしれません。 3 北東の隅にある建物は私のものです。

(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 本件建物は、昭和43年に新築された建物であり、経年による損傷が見受けられる。
- 2 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に該当がなかった。
- 3 Aの陳述及び現地調査の結果から、北東の隅に存在する建物を本件建物の未登記附属建物と認定した。(写真⑫のとおり損傷している)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月22日 9:00－9:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影、所有者 A と面談
令和8年1月22日 10:05－10:15	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和8年1月22日 10:35－10:45	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8年2月9日 14:50－16:10	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、A と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させ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8年2月9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)



-61804.403 (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。

地番区域見出し
稲荷町

請 部 分	所 在	伊勢崎市稲荷町字往還東北				地 番	10番11			
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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年12月19日

前橋地方法務局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：昭和43年9月28日

0406236

家屋番号

建物の所在

10-11
伊勢市市街地北東部11-10番地12

建各

階

平

面

図

面

図

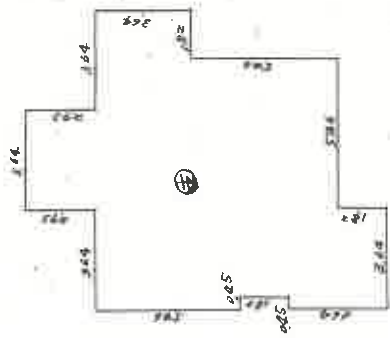
面

図

面

図

昭和43年9月28日	作製年月日
作製者	



床面積

364	×	273	=	99372
364	×	182	=	66268
546	×	910	=	496860
862	×	182	=	157430
182	×	910	=	166620
364	×	182	=	66268
				<u>1651098 m²</u>



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

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。

(前橋地方務局伊勢支局管轄)

令和7年12月19日

前橋地方務局

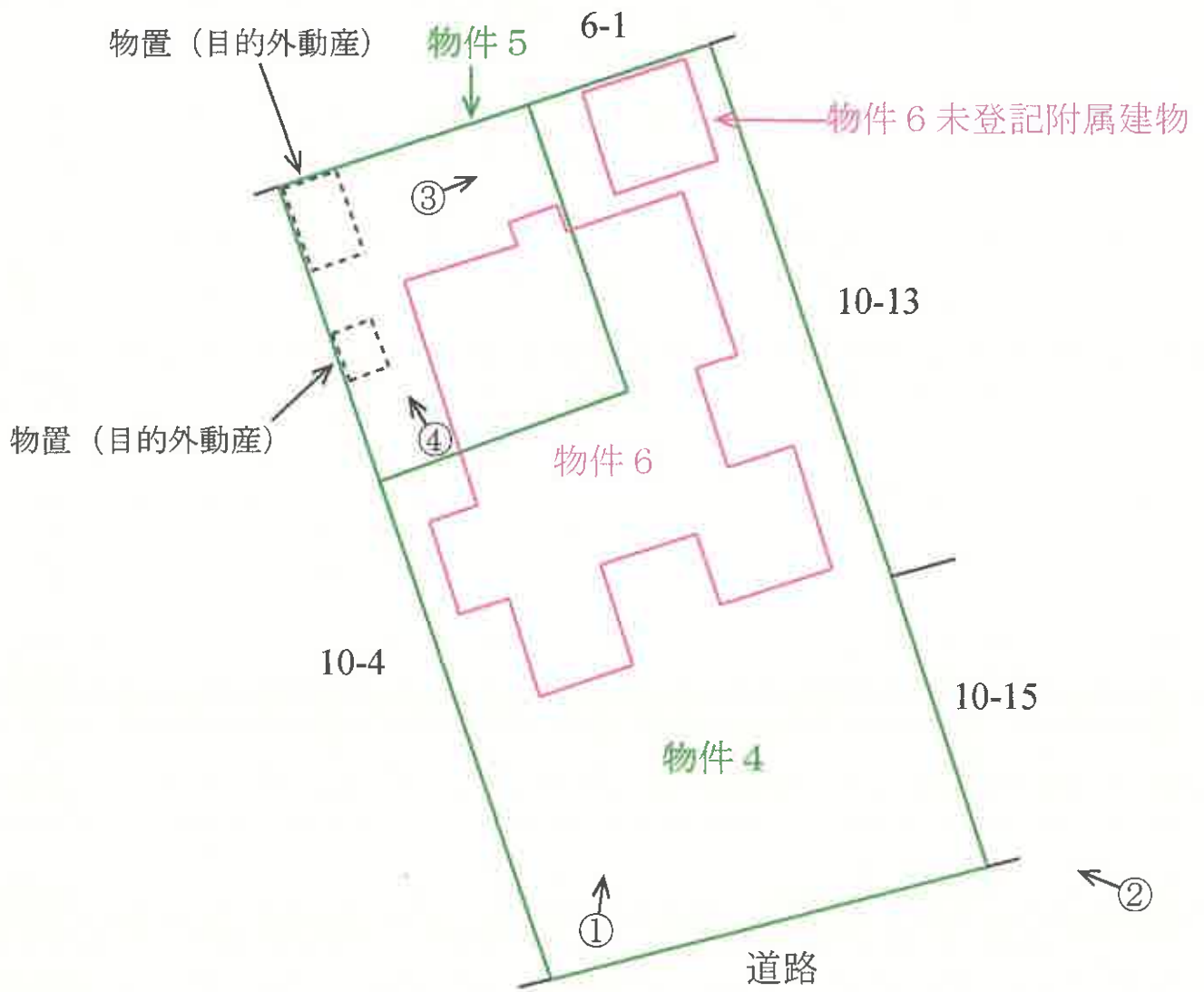
登記官

(7枚目)

土地建物位置関係図

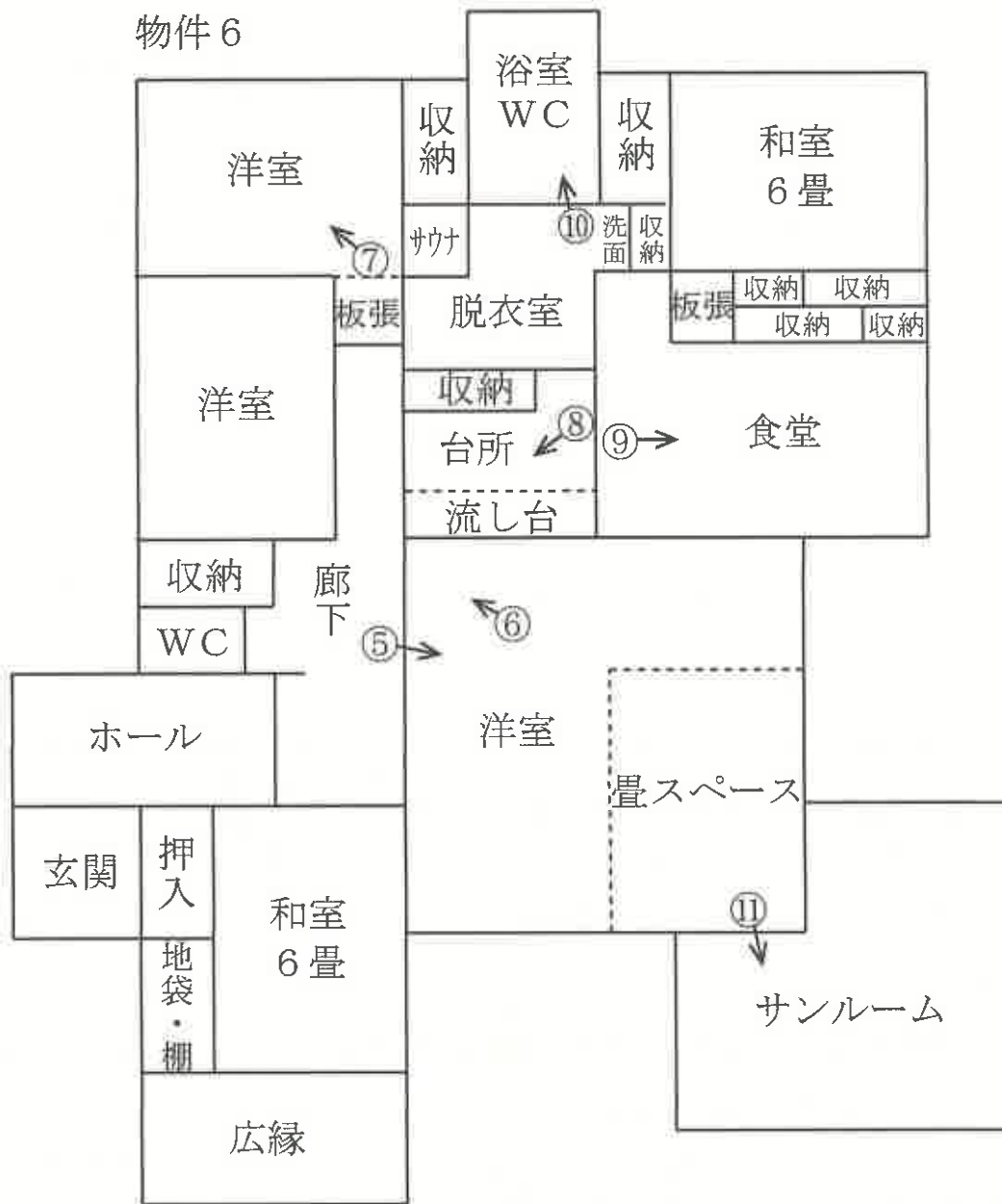


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向



物件 6 未登記附属建物











⑩



⑪



⑫

武 鑑 評 第 1018-2 号
令和8年（ケ）第3号(2/2)
＜物件4～6＞
令和8年2月9日 現地調査
令和8年3月18日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,590,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 2,990,000円
物件5（土地）	金 780,000円
物件6（建物）	金 820,000円

- ① 一括価格は、物件4乃至6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4・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
4	所在地 地目積	伊勢崎市稲荷町字往還東北 10番11 宅地 407.37平方メートル	同左
5	所在地 地目積	伊勢崎市稲荷町字往還東北 10番12 宅地 105.78平方メートル	同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市稲荷町字往還東北 10番地11、10番地12 10番11 居宅 木造スレート瓦葺平家建 105.17平方メートル	構造 木造スレート瓦・鋼板 葺平家建 床面積 約158平方メートル (未登記附属建物) 種類 物置 構造 木造鋼板葺平家建 床面積 約13平方メートル その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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4・5)

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「駒形駅」の南東方道路距離約3km	
付 近 の 状 況	伊勢崎市の北西方郊外で前橋市との行政界付近に位置する市街化調整区域内の住宅地域である。旧来からの住宅のほかアパート等が見られ、周辺には農地、工場、太陽光発電施設等も見られる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 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 (特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	物件4・5は一体として、南側間口約16.5m、奥行約31m、合計登記地積513.15㎡ (物件4:407.37㎡、物件5:105.78㎡) のほぼ長方形地で、南側市道に概ね等高にて接面する中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南側…認定幅員約4m舗装市道 (建築基準法42条2項の道路、特記事項※2参照)。	
土地の利用状況等	・物件4・5は一体として物件6の建物敷地の用に供されている。物件6建物の物件4・5土地に対する土地利用権原は所有権である (法定地上権は成立しないものと判断した)。 ・建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
供 給 処 理 施 設 供 給 処 理 施 設 (続 き)	水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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出来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	※1 物件4・5の線引き時 (昭和46年3月31日) における登記地目は宅地であり、その後、開発許可等を受けた経緯はない。なお買受人におかれては、都市計画法上の取り扱いについて、建築指導課に問い合わせることが必要である。	

特 記 事 項
(続 き)

※2 道路中心線から2mの道路後退が必要である。但し既に後退している場合には後退は不要である。

- ・ 本件土地内の南東側に石組みの池がある（調査時において水はなく、池として利用されていない）。また池の南東側に地下水を汲み上げるポンプがある（関係人の陳述によれば、ここ10年くらい使用していないとのことである。現況調査報告書参照）。
- ・ 下記の符号ア・イは売却対象外の動産である（附属資料建物配置図参照）。
符号ア…物置（約6㎡）
符号イ…物置（約2.5㎡）
- ・ 物件4と東側隣接土地との境界付近の塀が物件4側に傾いている。
- ・ 物件4・5一体地の一部は洪水浸水想定区域（想定最大0.5m未満）に該当する。
- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はない。土壌汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等 （ 物件6 ）

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 : 昭和43年7月21日新築（登記記載） 昭和59年増築、平成6年増築（課税資料、建築計画概要書より推察） 経 過 年 数 : 約 58 年（新築時より査定） 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート瓦・鋼板葺 外 壁 : 吹付け等 内 壁 : ビニールクロス・塗壁等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング・畳・カーペット等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積（現況）	約158㎡（現況概測面積）
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り : （附属資料「間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として使用して占有している。
特 記 事 項	・老朽化が顕著であり、天井や内壁の傷みが目立つ箇所があり、雨漏りする箇所もある。 ・関係人の陳述によれば、トイレについては浴室内のトイレを使用しており、西方のトイレは使用していないとのことである。また地下の配管が腐っているためお湯が出ないこと、浄化槽の清掃をしていないこと等についても関係人は陳述している（現況調査報告書参照）。 ・下記の未登記附属建物が存在するが、管理の程度は劣る（雨漏りが酷く、天井は損傷している）。

特 記 事 項 (続 き)	種類 物置 構造 木造鋼板葺平家建 床面積 約13m² ・設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。
--------------------	---

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4・5）

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
4	20,900	0.93	407.37	0.70	5,540,000円
5	20,900	0.93	105.78	0.70	1,440,000円

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）-11

公示価格等 22,500円/㎡ 時点修正 ×99.7/100 標準化補正 ×100/102.0 地域格差 ×100/105.0 標準画地価格 = 20,900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 : +2% (方位、角地)

◇ 地域格差 : +5% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲7% (物件4・5一体…規模、方位等)

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6）

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、建物の価格を求めた。

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	主	140,000	158.00	0.03	660,000円
	附属 建物	40,000	13.00	0.01	10,000円
	計				670,000円

ウ 現価率

(物件6 主である建物・未登記附属建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して現価率を上記のとおり査定した。

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
4	5,540,000	0.10	場所的利益	550,000円
5	1,440,000	0.10	場所的利益	140,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判断し（法定地上権は成立しない）、その割合を上記のとおり査定した。

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
4	5,540,000	－550,000	－	1.0	0.6	2,990,000円
5	1,440,000	－140,000	－	1.0	0.6	780,000円
6	670,000	＋690,000	－	1.0	0.6	820,000円
一括価格 (合計)						4,590,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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

地価調査価格 (伊勢崎(県)-11)
所 在 : 伊勢崎市宮古町182番2
価 格 : 22,500円/㎡
位 置 : JR両毛線「伊勢崎駅」の西方道路距離約4.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 460㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東5m市道、北側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅のほかに農地も点在する住宅地域

第 7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

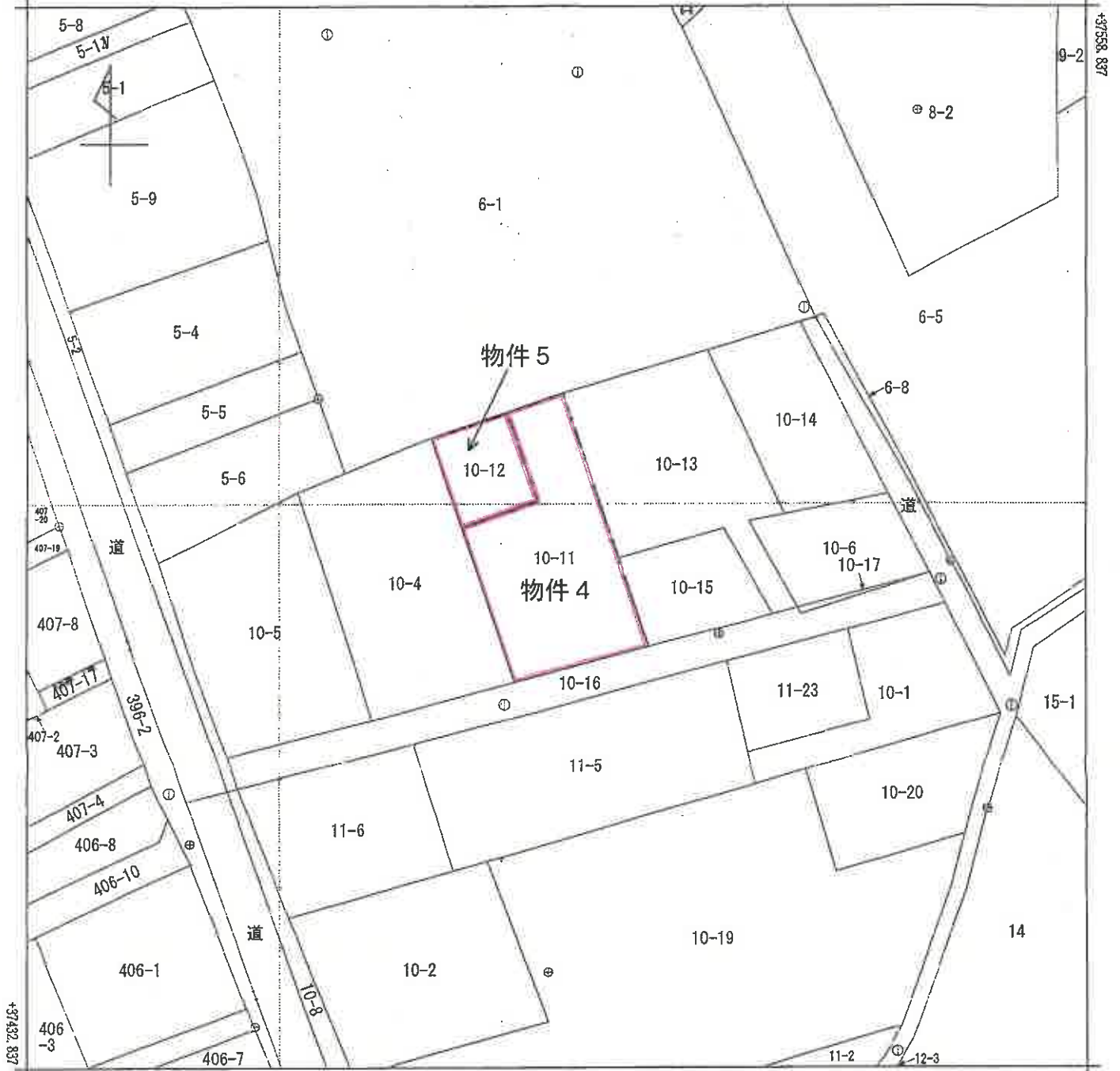
以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

(座標値補正: 測量成果)

-61679.403



-61804.403 (座標値補正: 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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

稲荷町

請求部	所在	伊勢崎市稲荷町字往還東北				地番	10番11			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅹ	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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年12月19日

前橋地方法務局

請求番号: 16-1

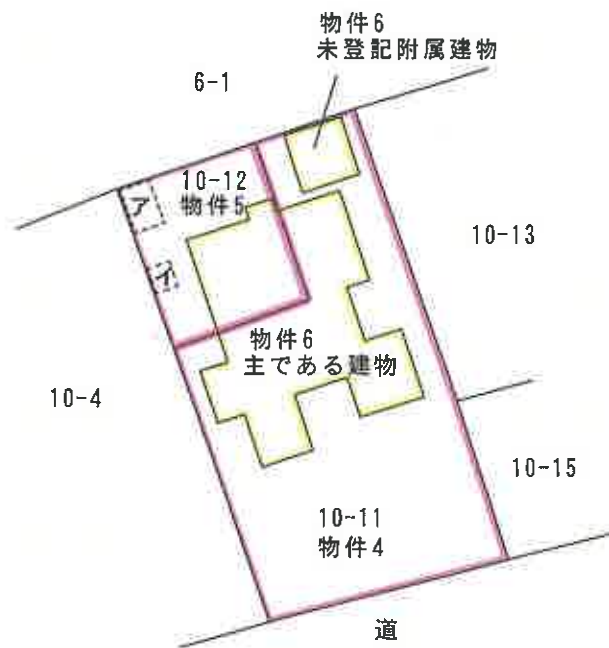
(1/1)

登記官

建物配置図



s = 1/500

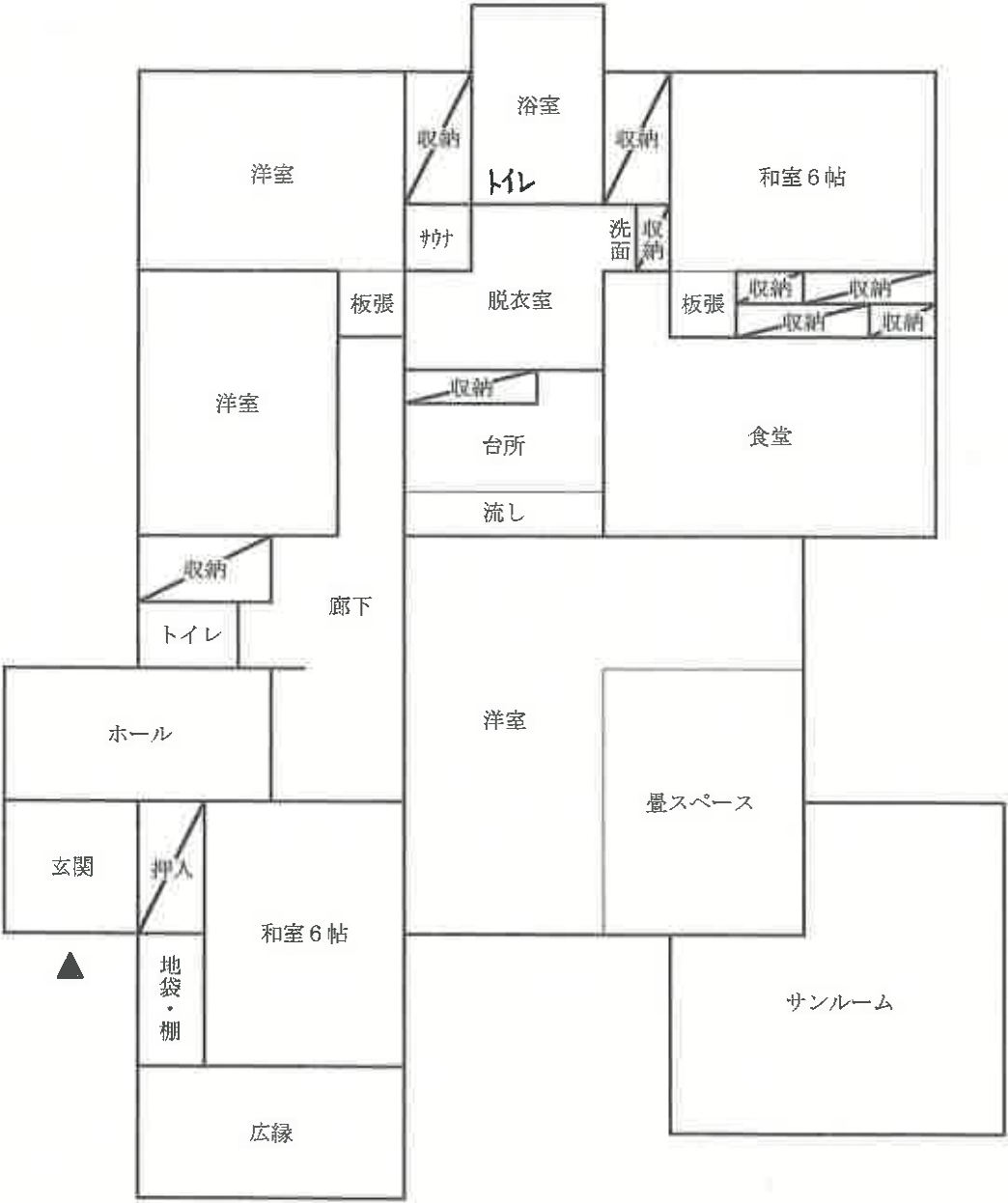


符号ア…物置（売却対象外の動産）

符号イ…物置（売却対象外の動産）

間取図

物件 6
主である建物



物件 6
未登記附属建物

