

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 24 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日、 場 所	令和 8 年 12 月 15 日 午後 1 時 00 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 14 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）
1, 2	6,360,000 5,088,000	一括	1,272,000	76,552	17,871
1	1,320,000				
2	5,040,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 6 1 5 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 9 月 1 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

【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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 6 1 5 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 29 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 5 月 15 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 | 伊勢崎市長沼町 |
| | 地 番 | 6 1 5 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 6 1 5 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市長沼町615番地38（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 物件1上に物件2の附属設備であるヒートポンプ給湯機が存在する。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が居宅（空き家）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 ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり		

（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が設置されているが、所有者 A と連絡を取ることができず、所有者が誰か不明なので、売却対象外とした。

(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8年3月30日 (月) 10:25-10:35	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和8年4月2日 (木) 9:58-10:05	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年4月2日 (木) 14:40-14:50	■物件所在地	■基礎調査
令和8年4月20日 (月) 13:50-14:05	■物件所在地	■不在
令和8年4月27日 (月) 11:40-12:15	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

☐ 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、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年4月20日及び同年同月27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
(4枚目)



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	伊勢崎市長沼町				地番	615番38			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年1月23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8年2月27日
前橋地方法務局伊勢崎支局

地図整理番号：M18697 登記官

(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成22年6月1日

圖量測地

地番	615-38.
土地の所在	伊勢崎市長沼町

登記年月日：平成22年8月27日

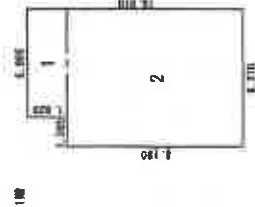
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月27日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

(7枚目)

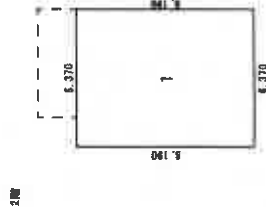
A3をA4に縮小コピー

各 階 平 面 図



求積払

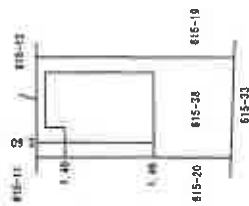
1 5.005 X 1.820 = 9.109100
2 6.370 X 8.190 = 52.170300
合 計 61.279400
床面積 61.27m²



求積払

1 6.370 X 8.190 = 52.170300
床面積 52.17m²

*



建 物 階 平 面 図

家屋番号 615番38

建物の所在 伊勢崎市長沼町615番地38

作成者

作成 平成 22 年 8 月 26 日

縮尺 1/250

申請人

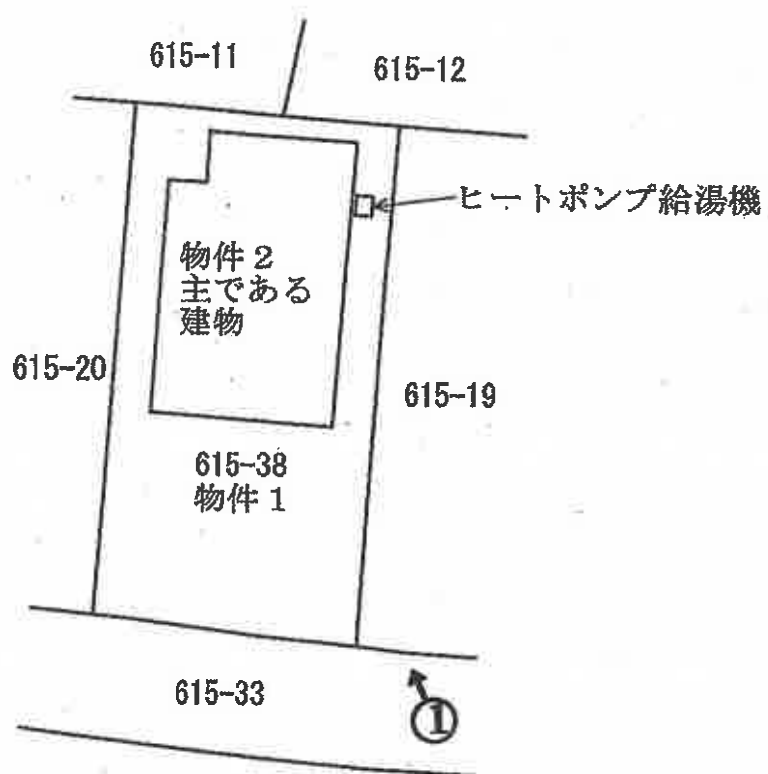
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

建物配置図



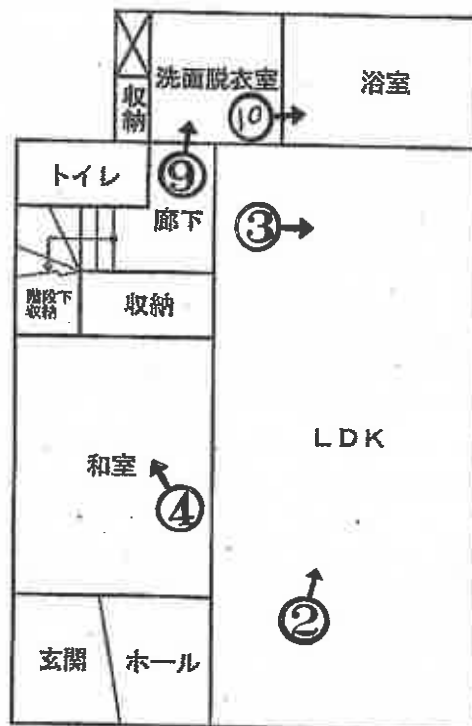
←○写真撮影位置・方向



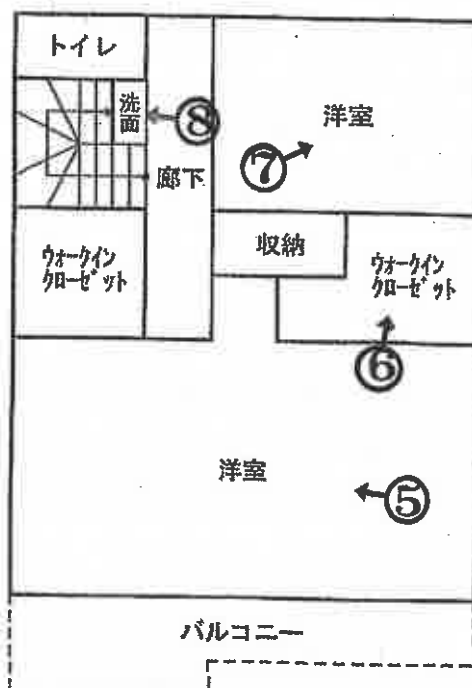
建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(9 枚目)

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和8年（ケ）第29号
令和8年4月20日 現地調査
令和8年4月27日 現地調査
令和8年5月18日 評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,320,000円
物件2（建物）	金 5,040,000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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市長沼町 615番38 宅地 165.49m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市長沼町615番地38 615番38 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.27m ² 2階 52.17m ² 延 113.44m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	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	東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅の南方・道路距離約6.3km	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅、駐車場等の混在する住宅地域。南側で工業専用地域の指定を受けた工業地域に隣接している。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移することが見込まれる。	
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	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	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	南側約9mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行約18m、規模165.49㎡のほぼ長方形地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅、工場等が存する。	
供給処理施設	水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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、対象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	・マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・土壌汚染に関する法令上の調査によると、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。ただし、南側至近に工場があるためもらい汚染の可能性を否定できず、土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できず、土壌汚染の可能性は不明である。 ・国土地理院洪水ハザードマップによると、本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大）において想定浸水5.0～10.0m未満の区域に該当している。	

2 建物の概況及び利用状況（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22年8月20日新築 経 過 年 数 ： 約16年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延113.44㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	浴室のカビ、洗面台の汚れ等が見られ、保守管理の状態がやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として使用している。
特記事項	別添建物配置図のとおり、ヒートポンプ給湯機があり、屋根上にはソーラー発電システムが存する。権利関係の詳細については執行官の現況調査報告書記載のとおり。

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
1	27,500	1.02	165.49	0.95	4,410,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 伊勢崎-13

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 27,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 接面方位等を検討して、+2%と査定した。

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	140,000	113.44	0.39	6,190,000

ウ 現 価 率

経過年数約16年、経済的残存耐用年数約14年、残価率5%とした定額法(現価率0.49)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.49 \times (1 - 0.20) = 0.39$$

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、さらには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
1	4,410,000	0.50	法定地上権	2,210,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	4,410,000	-2,210,000	—	1.00	0.60	1,320,000
2	6,190,000	+2,210,000	1.00	1.00	0.60	5,040,000
一 括 価 格 (合 計)						6,360,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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

地価公示価格（伊勢崎-13）

所 在：伊勢崎市長沼町652番29

価 格：30,300円／㎡

位 置：東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅から道路距離で約6.4km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

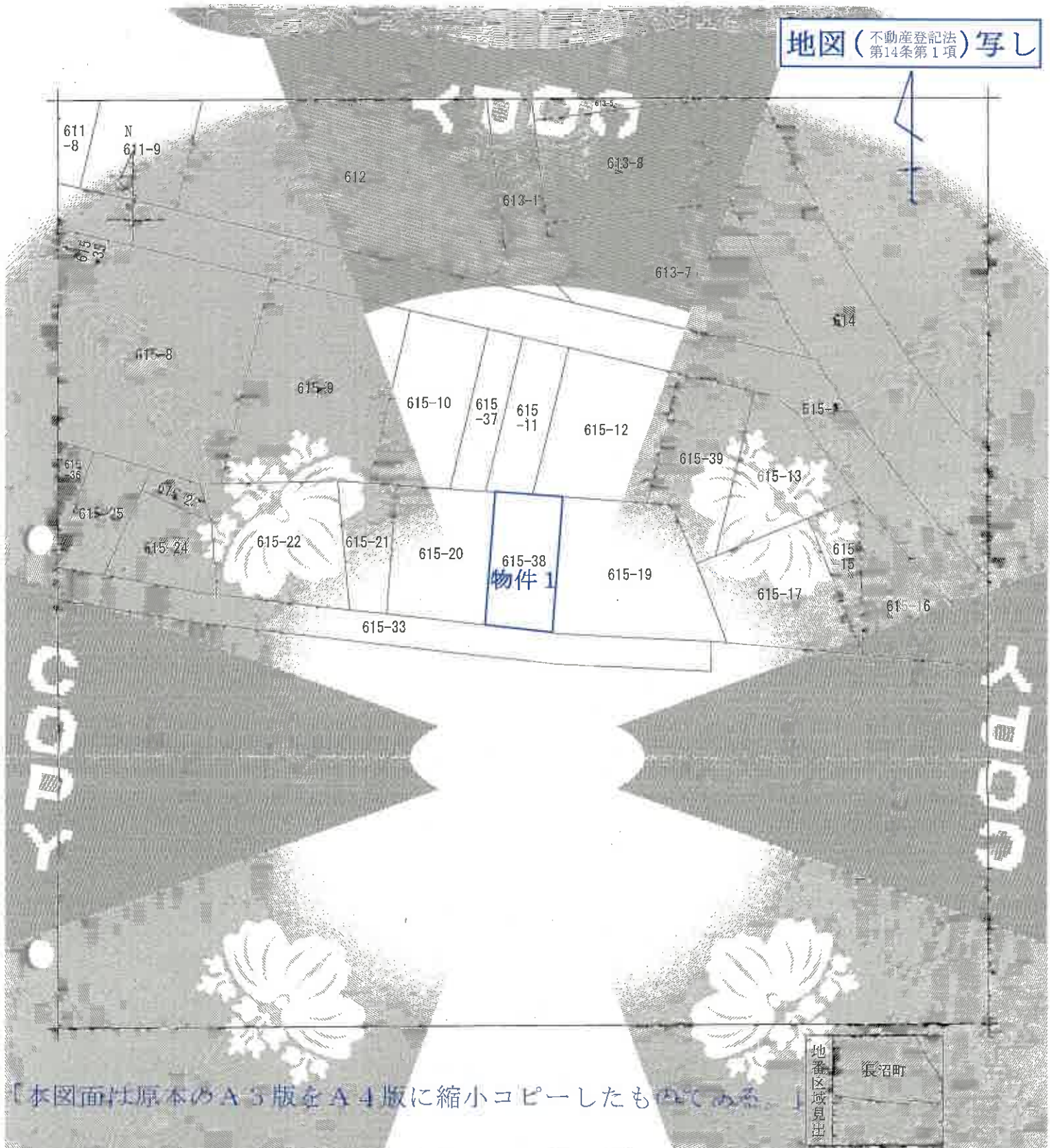
以 上

位置図

10,000

物件所在地

公示地
(伊勢崎-13)



【本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである】

地番	615番38
出典	100
用途	電
座号	系又記号
番	記号
種別	地図(法第14条第1項)
地区	浪沼町
作成年月日	昭和63年1月23日
備考	付録(原)
備考	事項

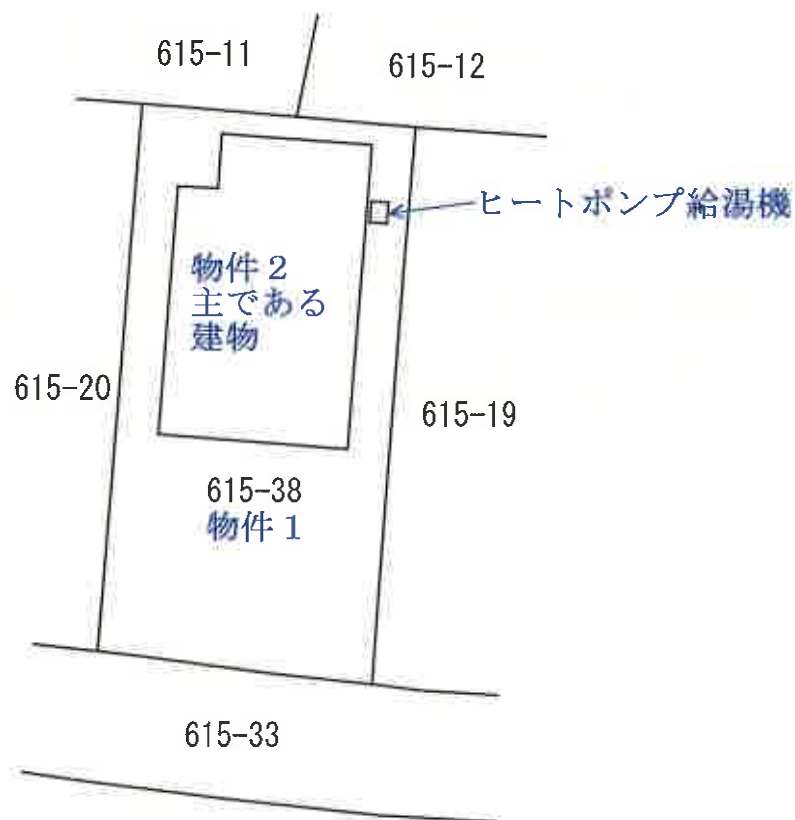
これは地図に記録された内容を証明する図面である。

令和8年2月27日
前橋地方法務局 陸支司

地図整理番号: M18697

(1/1)

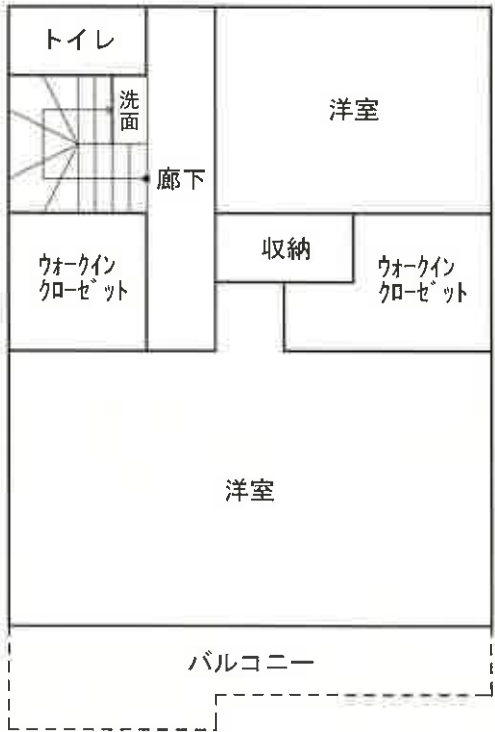
建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100



1階



2階