

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	日 時 令和 8年11月24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12月15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）
1～3	9,060,000 7,248,000	一括	1,812,000	84,784	21,351
1	890,000				
2	1,400,000				
3	6,770,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 |
| | 地 番 | 6 0 2 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 |
| | 地 番 | 6 0 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 6 0 2 番地 2 3、6 0 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 0 2 番 2 3 |
| | 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 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者及び株式会社ユーネットが占有している。

同社の代表者亡Bの相続人が本件所有者である。

同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 602番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 95.68平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市長沼町 |
| | 地 | 番 | 602番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 151.06平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市長沼町 602番地23、602番地24 |
| | 家屋 | 番号 | 602番23 |
| | 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 | 52.99平方メートル |
| | | 2階 | 43.06平方メートル |



令和7年(ケ)第 127号
令和8年 4月13日受理
令和8年 5月18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 | 伊勢崎市長沼町 | | |
| | 地 番 | 602番23 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 95.68平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 | | |
| | 地 番 | 602番24 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 151.06平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市長沼町 602番地23、602番地24 | | |
| | 家屋 番号 | 602番23 | | |
| | 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 | 52.99平方メートル | |
| | | 2階 | 43.06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		伊勢崎市長沼町602番地23付近（住居表示未実施）			
土 地		物件1、2			
現 況 地 目	■宅地（物件1、2）				
形 状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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3			
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： □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A及び株式会社ユーネット 上記の者が本建物を居宅等として占有している ■株式会社ユーネットの占有権原は使用借権				
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	■概ね建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり				

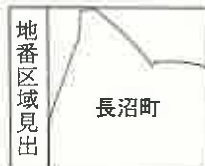
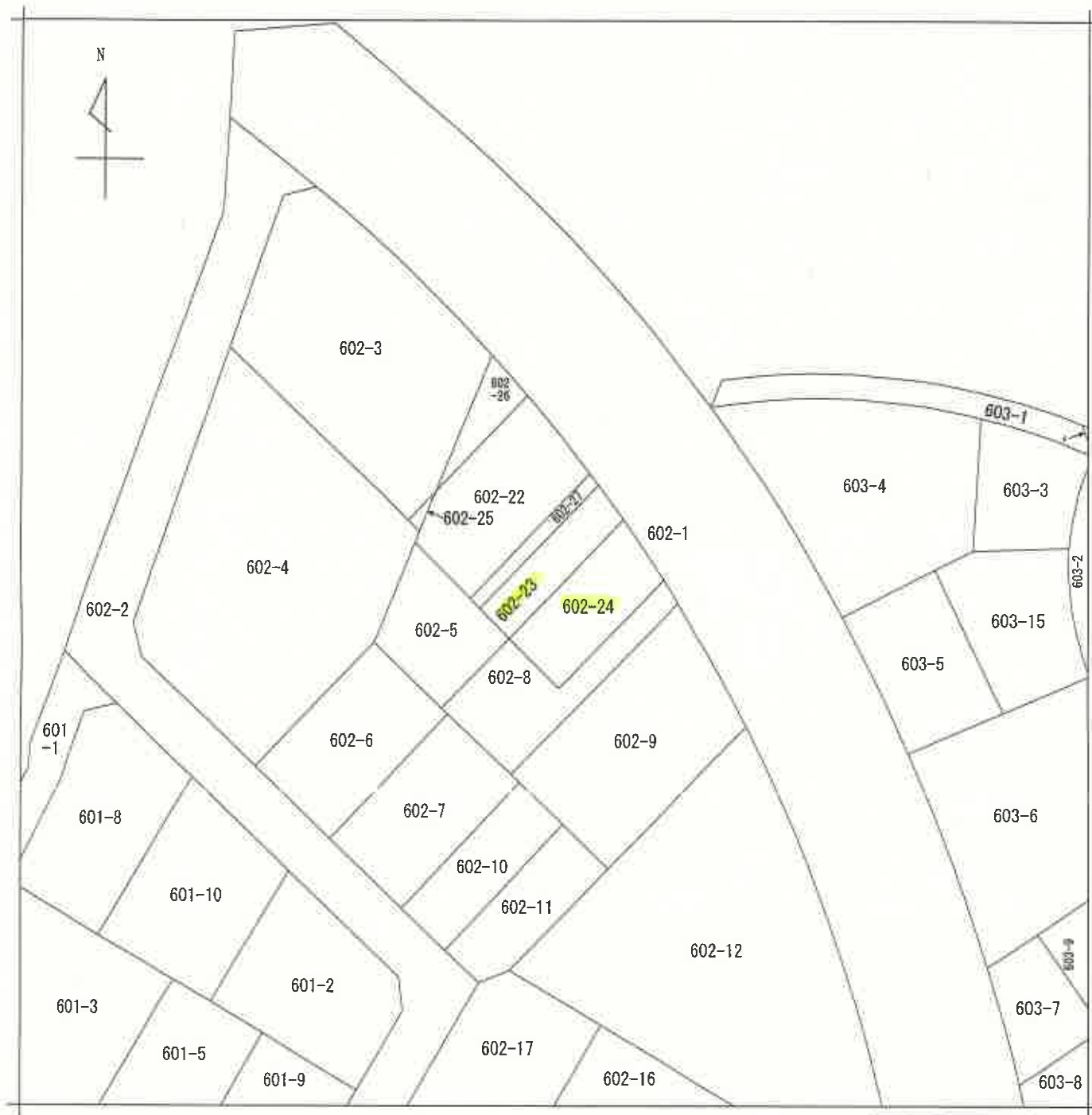
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地建物は亡Bの所有であったが、令和6年1月に亡くなり、Aを除く相続人が相続放棄したため、Aを所有者として競売手続が進められている事案である。
- 2 所有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「あて所に尋ねあたりません」との理由により返送された。
- 3 現地調査したところ、本件建物の電力メーターは停止しており、ポストの郵便物が滞留していた。ポストには「株式会社ユーネット」と表示されていた。
- 4 技術者に解錠させて本件建物に立ち入ったところ、Bの関係書類が存在したが、建物使用の徴表は認められなかった
- 5 株式会社ユーネットの法人登記を調査したところ、物件所在地を本店とし、役員は代表取締役Bひとりだけであった。
- 6 以上の調査結果から、所有者A及び株式会社ユーネットが本件建物を占有しているものと思料する。株式会社ユーネットの占有権原は賃料支払いの事情が見受けられないため、使用借権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8年4月13日 15:15ー15:25	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和8年4月14日 10:25ー10:40	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年4月14日 11:05ー11:15	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和8年4月14日 11:45ー11:55	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8年5月1日 15:30ー15:35	前橋地方法務局	■履歴事項全部証明書交付
令和8年5月12日 9:50ー10:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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8年5月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、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5月12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)



請求部	所在	伊勢崎市長沼町				地番	602番23			
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6年6月26日
前橋地方務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5枚目)

登記年月日：平成20年3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8年4月14日 前橋地方支庁伊勢崎支局 登記官

(6枚目)

請求番号：9-1

区画	境界線の種別	距離	境界線の種別	距離	境界線の種別	距離
凡例	コンクリート杭	プレート	杭	杭	杭	杭
例	合	成	杭	杭	杭	杭

地番	602-23, 27
土地の所在	伊勢崎市長沼町

地積測量図



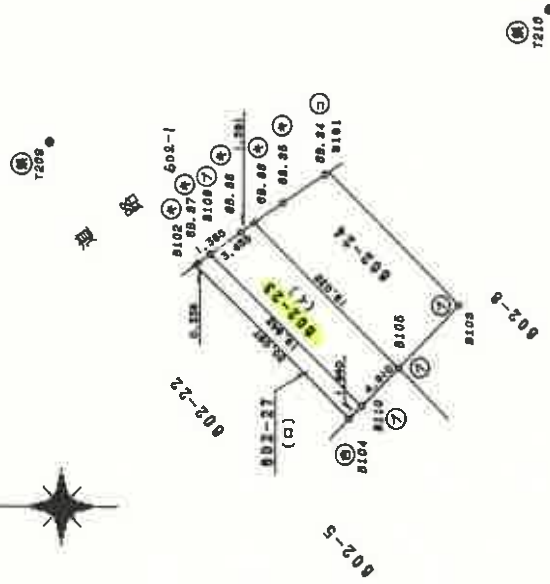
測量成果表

区画	Xm	Ym	Opm - Xm - Ym	面積
602-23				
602-23	30097.456	-56268.637	-834479.784775	1.561
602-23	30098.734	-56269.583	-227409.915320	3.435
602-23	30101.496	-56271.625	640317.234375	19.842
602-23	30087.359	-56305.548	980245.672676	4.910
602-23	30083.908	-56302.054	-569481.839238	19.032
602-23			191.357718	
602-23			95.6838590	

区画	Xm	Ym	Opm - Xm - Ym	面積
602-27				
602-27	30101.496	-56291.625	-857602.906875	1.365
602-27	30102.594	-56292.436	-76728.590268	0.358
602-27	30102.859	-56292.643	792769.291369	20.087
602-27	30088.511	-56305.713	972734.082500	1.640
602-27	30087.359	-56305.548	-731127.540780	19.842
602-27			88.355948	
602-27			33.167870	

(別図式) 測量成果表

区画	Xm	Ym	Opm - Xm - Ym	面積
602-23	30116.537	-56281.409		
602-23	30089.848	-56268.848		



作成者

2020年3月15日(作成)

申請人

縮尺

500

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成4年4月30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8年4月14日 前橋地方支務局伊勢崎支局

登記官

(7枚目)

0213443

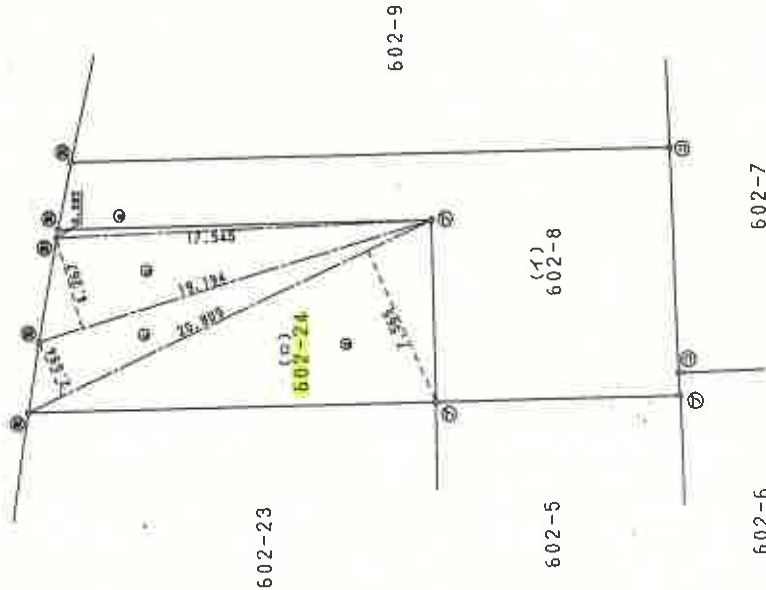
凡例	① 石杭	② 測量員印	③ 測量員印	④ 測量員印
例	コンクリート杭	測量員印	測量員印	測量員印

地番	602-24	602-8
土地の所在	伊勢崎市長沼町	

地積測量図



602-1
(道路)



三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
602-24			
a	17.545	0.385	6.754825
b	19.194	4.267	81.908798
c	20.809	2.694	56.059446
d	20.809	7.565	157.420085
	総面積		302.135154
	面積		151.067577
	地積		151.06 m ²

地番	公積	合計	残地	地積
602-8		329.0000		
		151.067577		
		177.932423		
			地積	177.93 m ²

作製者

4年4月20日作製

申請人

縮尺 1/250

平成四年四月三十日

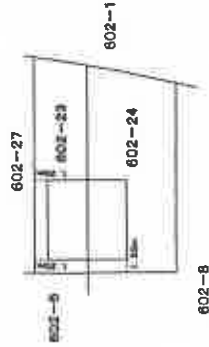
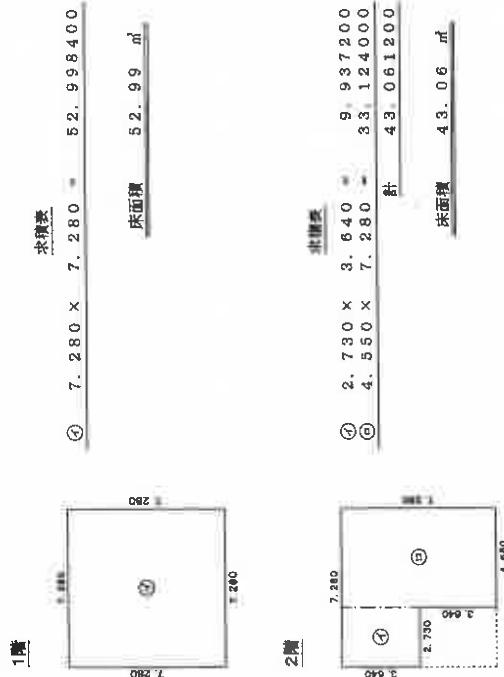
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月26日 前橋地方支務局伊勢崎支局 登記官

(8 枚目)

建築物平面図

家屋番号	602番23
建物の所在	伊勢崎市長沼町602番地23、602番地24

各階平面図



作成者	作成日
-----	-----

縮尺 1/250

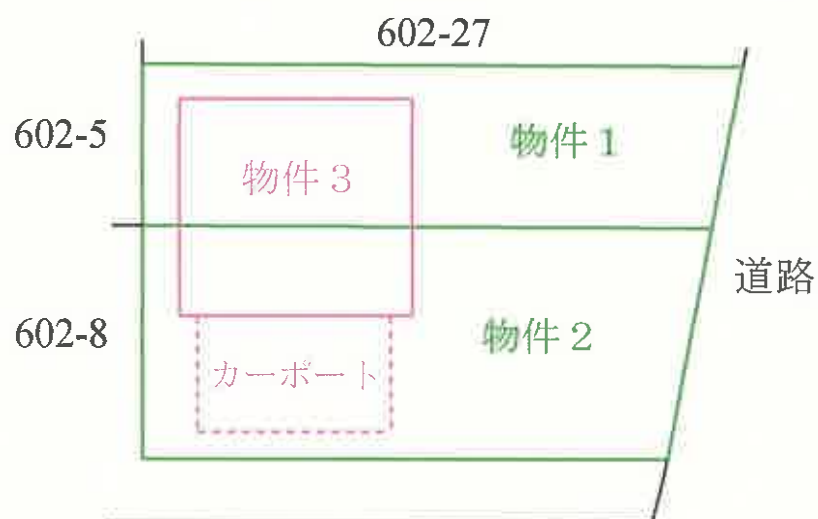
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



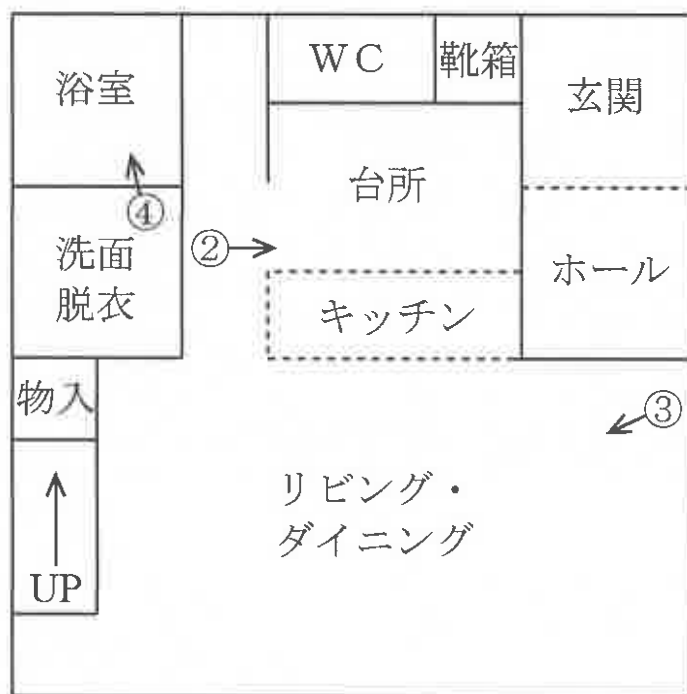
←○写真撮影位置・方向



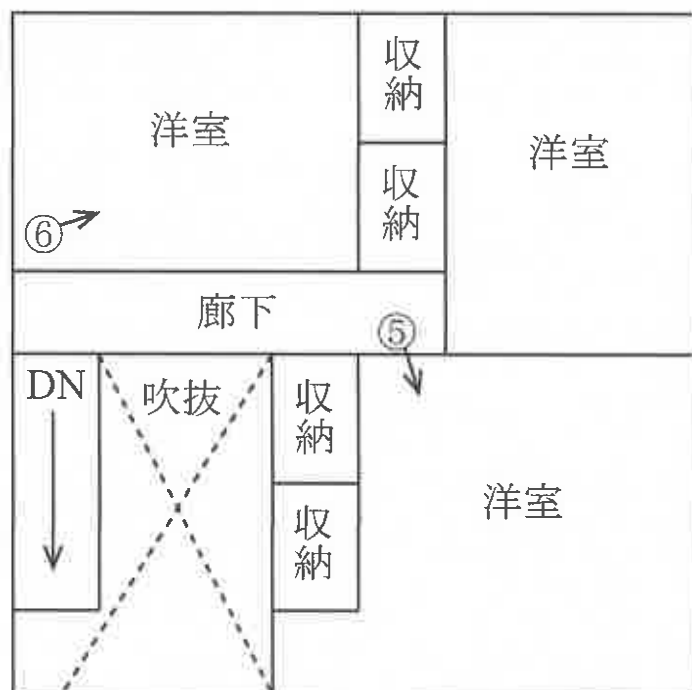
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







令和 7 年（ケ）第 127 号
令和 8 年 5 月 12 日 現地調査
令和 8 年 5 月 28 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

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金890,000円
物件2（土地）	金1,400,000円
物件3（建物）	金6,770,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

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 6 0 2 番 2 3 宅地 95.68 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市長沼町 6 0 2 番 2 4 宅地 151.06 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市長沼町 6 0 2 番地 2 3、6 0 2 番地 2 4 6 0 2 番 2 3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 52.99 平方メートル 2 階 43.06 平方メートル	同左
特 記 事 項			

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及び2）

位置・交通	東武伊勢崎線「剛志」駅 南西方 約4,300m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は伊勢崎市役所の南方4,300m付近（直線距離）に位置し、戸建住宅や事業所、農地等が混在する地域である。南方近隣には八斗島工業団地が存することもあり、周辺には中小の工場等もやや多く混在する。伊勢崎市内中心部よりやや遠方に当たるが、幹線道路への接続も良いことから、生活利便性は概ね良好な地域と言える。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件1及び2合計） 246.74㎡ 間口 約13.5m 奥行 約19m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	北東側が幅員16m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2は物件3の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地などとして利用されている。	
供給処理施設	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、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常費用で敷地内への引き込み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、敷地内に引き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	本件土地に定着するアルミ製カーポート（約25㎡）あり。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和61年頃の本件土地を含む周辺地域は農地であった模様である。平成20年度版の住宅地図においても、隣接する土地を含めて工場等の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 伊勢崎市ハザードマップによれば、本件土地を含め周辺地域は洪水浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は3～5m未満（0.5～3m未満も混在）となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成28年4月19日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約10年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約25年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	合金メッキ鋼板（目視できない）	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ IHクッキングヒーター、浴室乾燥機等	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	52.99 m ²	43.06 m ²	96.05 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者と法人が本建物を居宅等として占有している。法人の占有権原は使用借権と見られる。詳細は現況調査報告書を参照されたい。		
特記事項	建築確認 H27.12.24 第H27群建技建築01007号 完了検査 H28.4.20 第H27群建技建築01007号		
	室内には家財の残置物がある。		
	トイレの水は抜かれている状態である。		
	経年相応の劣化は認められるが、特筆すべき破損、汚損等は認められない。		

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,900	1.01	95.68	0.90	≒ 2,690,000
2	30,900	1.01	151.06	0.90	≒ 4,240,000

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	伊勢崎 — 13
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 30,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/103 & \times & 100/95 & \div & 30,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 方位
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が-5%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : +1% 方位
 ウ 地 積 : 登記数量を採用
 エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(2) 建物価格（物件3）

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並びに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	符号	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
3	主	200,000	96.05㎡	0.425	≒ 8,160,000

ウ 現価率 :

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
3	主	経済的耐用年数	35年	0.425	(1 - 0%)	0.425
		経過年数	10年			
		残価率	5%			

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	2,690,000	0.45	法定地上権	≒ 1,210,000
2	4,240,000	0.45	法定地上権	≒ 1,910,000

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,690,000	-1,210,000	—	1.0	0.6	—	≒ 890,000
2	4,240,000	-1,910,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,400,000
3	8,160,000	+3,120,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 6,770,000
一括価格(合計)							9,060,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 第2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。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

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」駅の南方約6,400m
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6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1住居（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

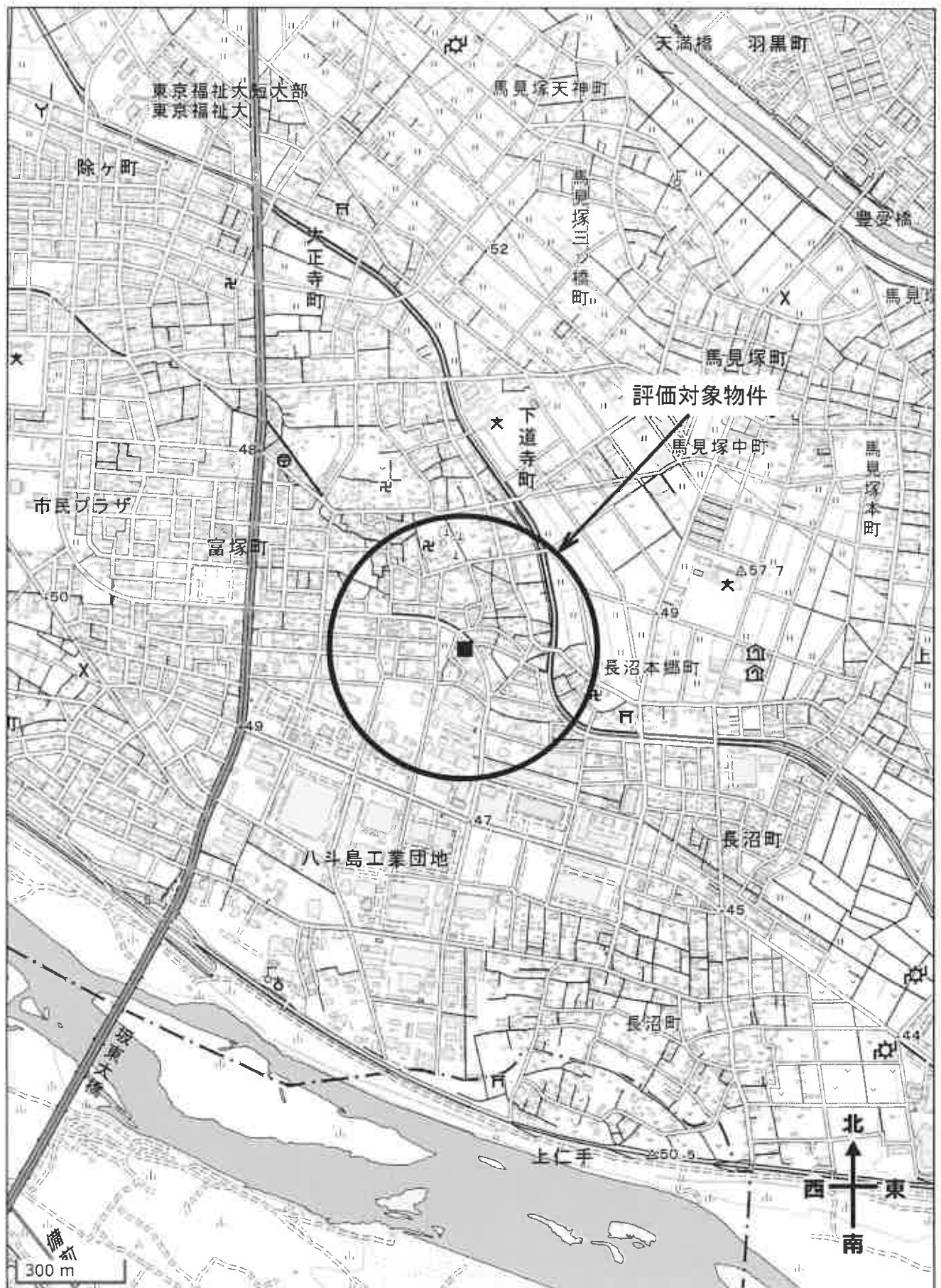
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

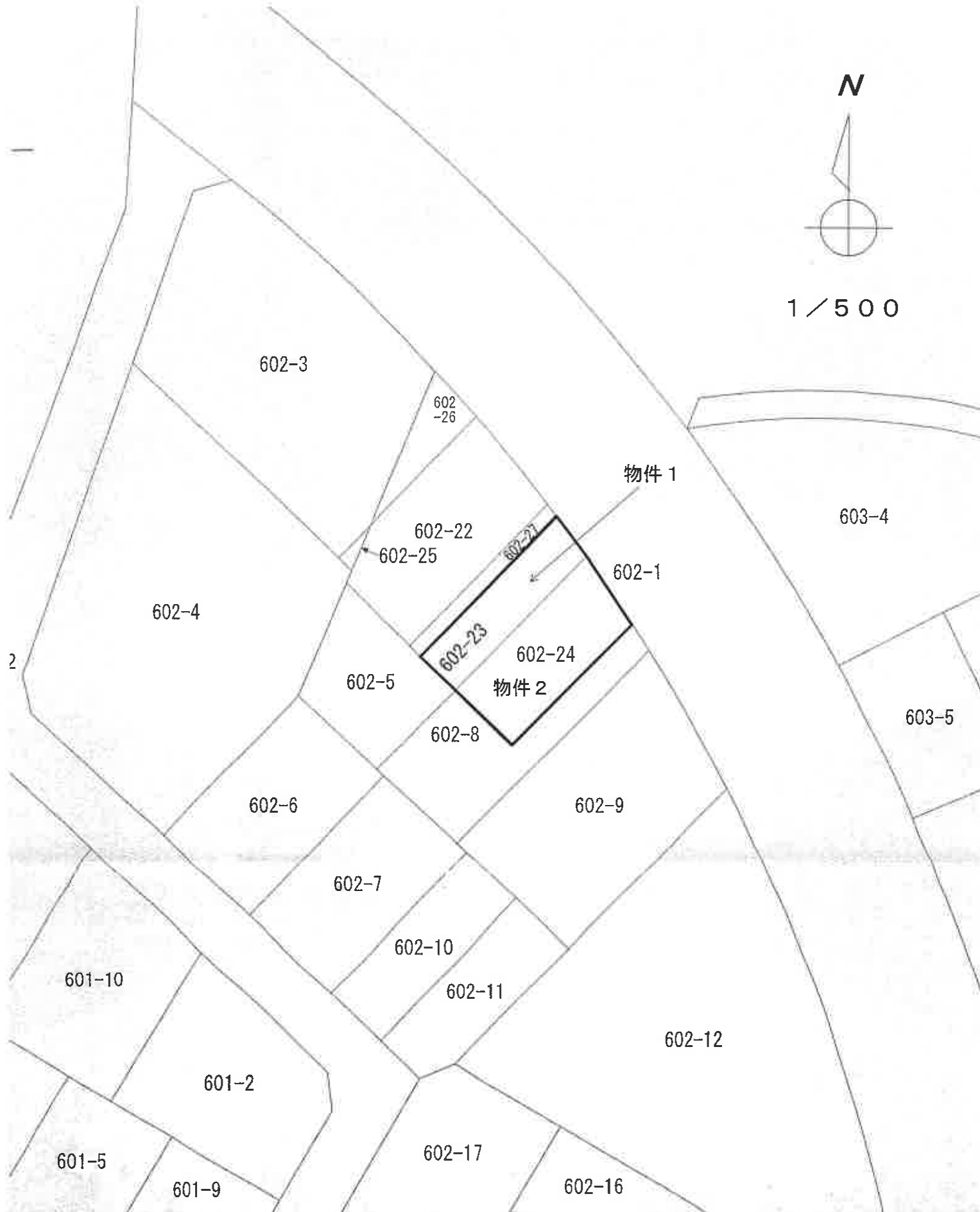
土地建物位置関係図

建物間取図



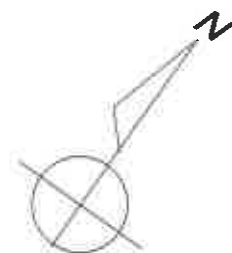


1 / 500

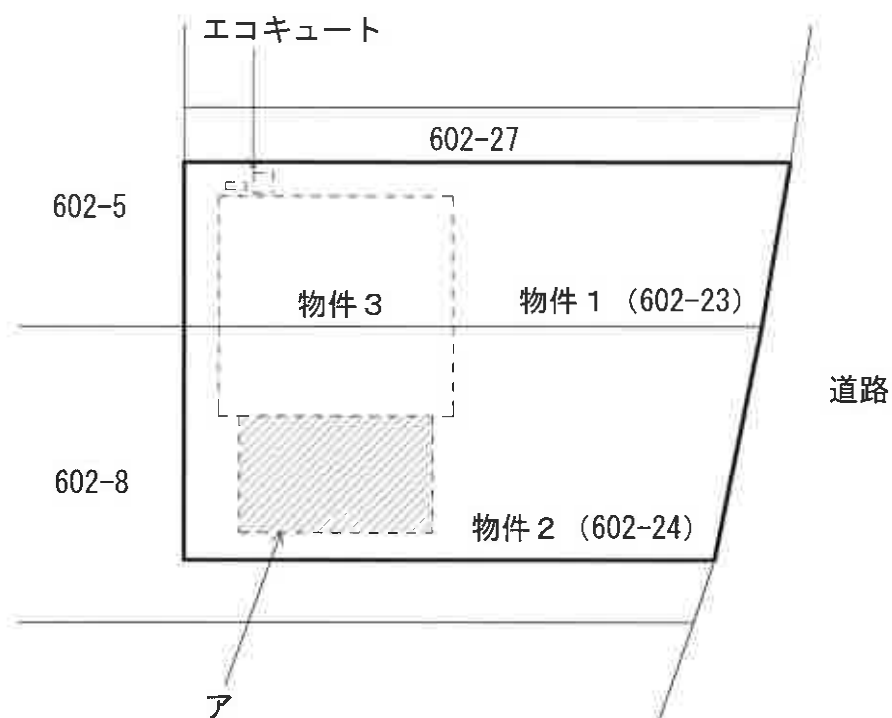


地番区域見出
長沼

土地建物位置関係図



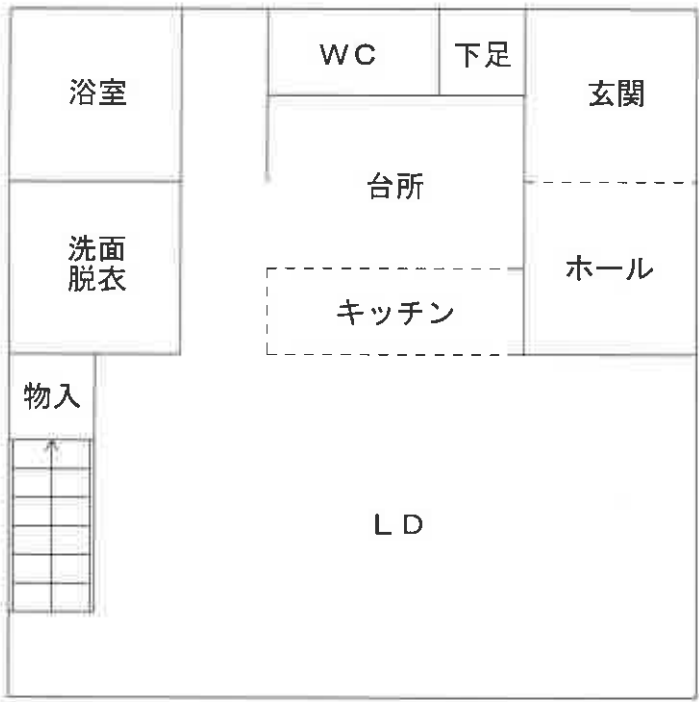
1 / 250



ア アルミ製カーポート 約25㎡

建物間取図

1 F



2 F

