

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 10 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 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,020,000 5,616,000	一括	1,404,000	70,018	17,166
1	30,000				
2	1,840,000				
3	5,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市連取町
 地 番 2 3 4 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 66.34 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 5 分の 1

2 所 在 伊勢崎市連取町
 地 番 2 3 4 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 160.15 平方メートル

3 所 在 伊勢崎市連取町 2 3 4 8 番地 2

家屋 番号 2 3 4 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.37 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月18日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊勢崎市連取町
 地 番 2 3 4 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 66.34 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 共有者 A 持分 5 分の 1

- 2 所 在 伊勢崎市連取町
 地 番 2 3 4 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 160.15 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 伊勢崎市連取町 2 3 4 8 番地 2
 家屋 番号 2 3 4 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.37 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 所有者 A



令和 6 年(ケ)第 88 号
令和 6 年 8 月 9 日受理
令和 6 年 9 月 6 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 伊勢崎市連取町
 地 番 2 3 4 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 66.34 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

2 所 在 伊勢崎市連取町
 地 番 2 3 4 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 160.15 平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢崎市連取町 2 3 4 8 番地 2
 家屋 番号 2 3 4 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.37 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル

所有者 A

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県伊勢崎市連取町２３４８番４（住居表示未実施）
土　地	物件　１
現況地目	☐ 宅地（物件　　　） ☐ 公衆用道路（物件　　　） ☐ 畑（物件　　　） ☒ 雑種地（物件　１　） ☐ 山林（物件　　　）
形　状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 公衆用道路として利用されている ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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]
建　物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）
土地建物の位置関係	☐ 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市連取町2348番地2（住居表示未実施）		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 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 ☒ 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 ☐ その他の者 上記の者が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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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
 （3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)	(令和6年8月20日に聴取した。) 1 物件3には私が居住しています。 2 雨漏りや境界争いはありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 物件 2 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 1 上に登記された建物は存在しない。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月20日 (火) 15:00—15:10	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和6年8月20日 (火) 15:25—15:35	■前橋地方法務局 伊勢崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年8月20日 (火) 16:05—16:15	■物件所在地	■基礎調査
令和6年8月29日 (木) 13:50—14:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

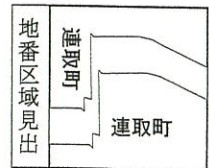
(特記事項)

- ☐ 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 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和6年8月29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
(6枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	伊勢崎市連取町				地番	2348番2			
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年2月20日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる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7月3日
前橋地方務局伊勢崎支局

地図整理番号：M16146

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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6年7月3日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

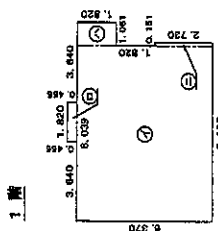
登記官

(8 枚目)

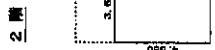
建物図面図

家屋番号	2348番2
建物の所在	伊勢崎市連取町2348番地2

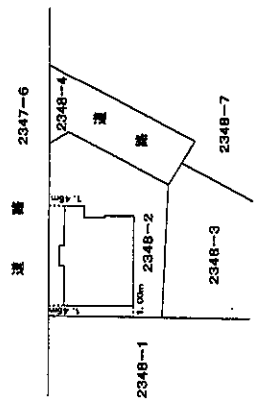
各階平面図



求積表	
①	8.039 × 6.370 = 51.208430
②	1.820 × 0.455 = 0.828100
③	1.061 × 1.820 = 1.931020
④	0.151 × 2.730 = 0.412230
計	54.379780



求積表	
⑤	1.820 × 2.275 = 4.140500
⑥	8.190 × 4.550 = 37.264500
計	41.405000



作製者	
作製年月日	平成21年 3月13日作製

縮尺	1 / 250
----	---------

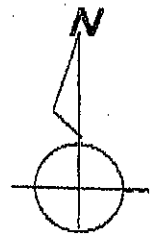
申請人	
-----	--

縮尺	1 / 500
----	---------

(群馬土地家屋調査士会)

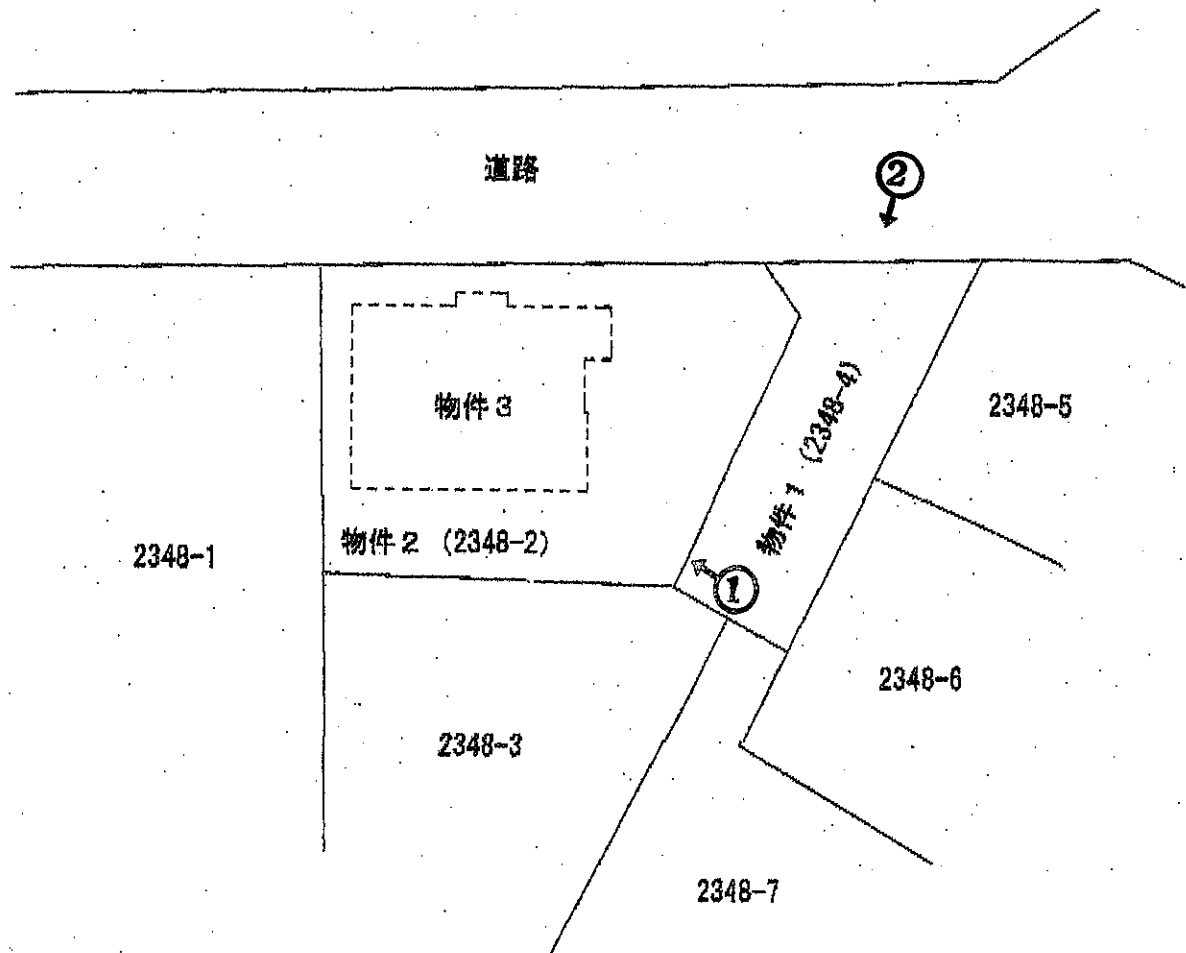
A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



1/250

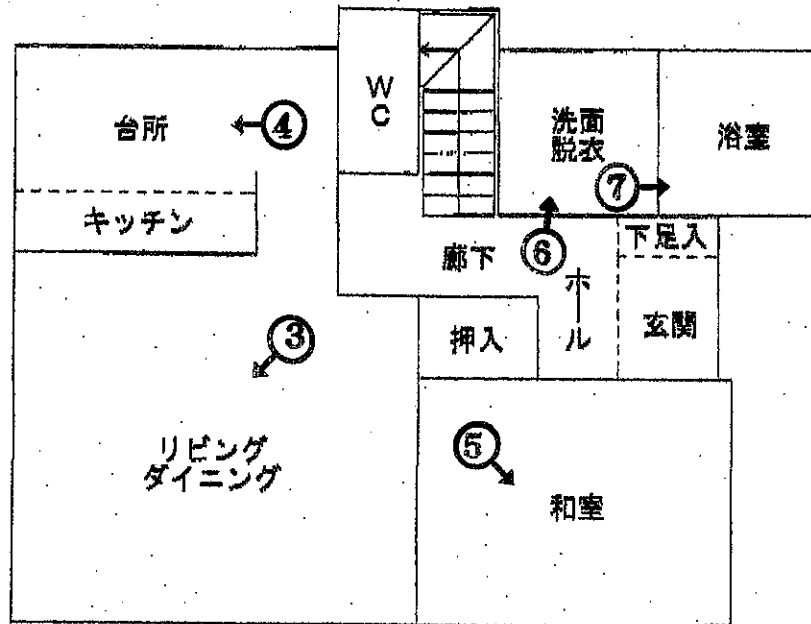
←○写真撮影位置・方向



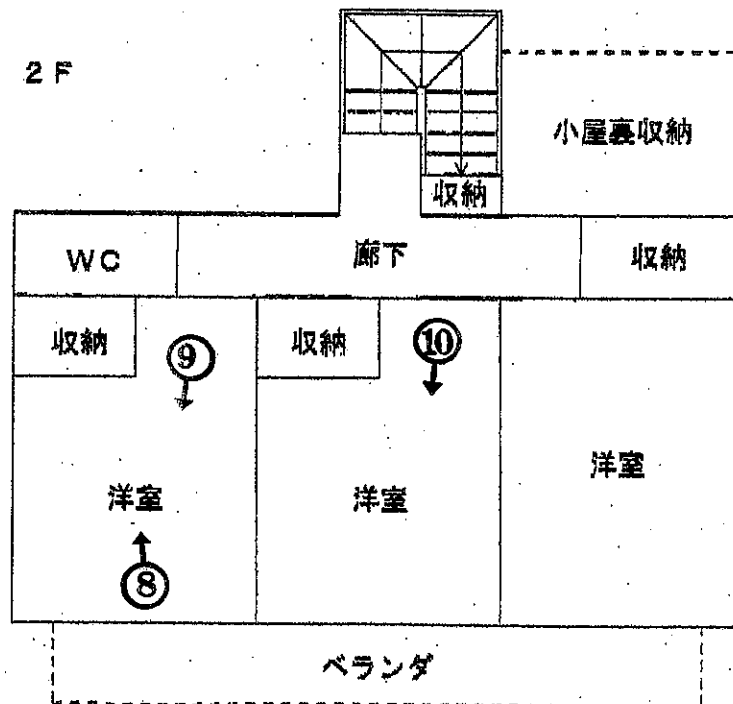
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1 F



2 F



1



2





3



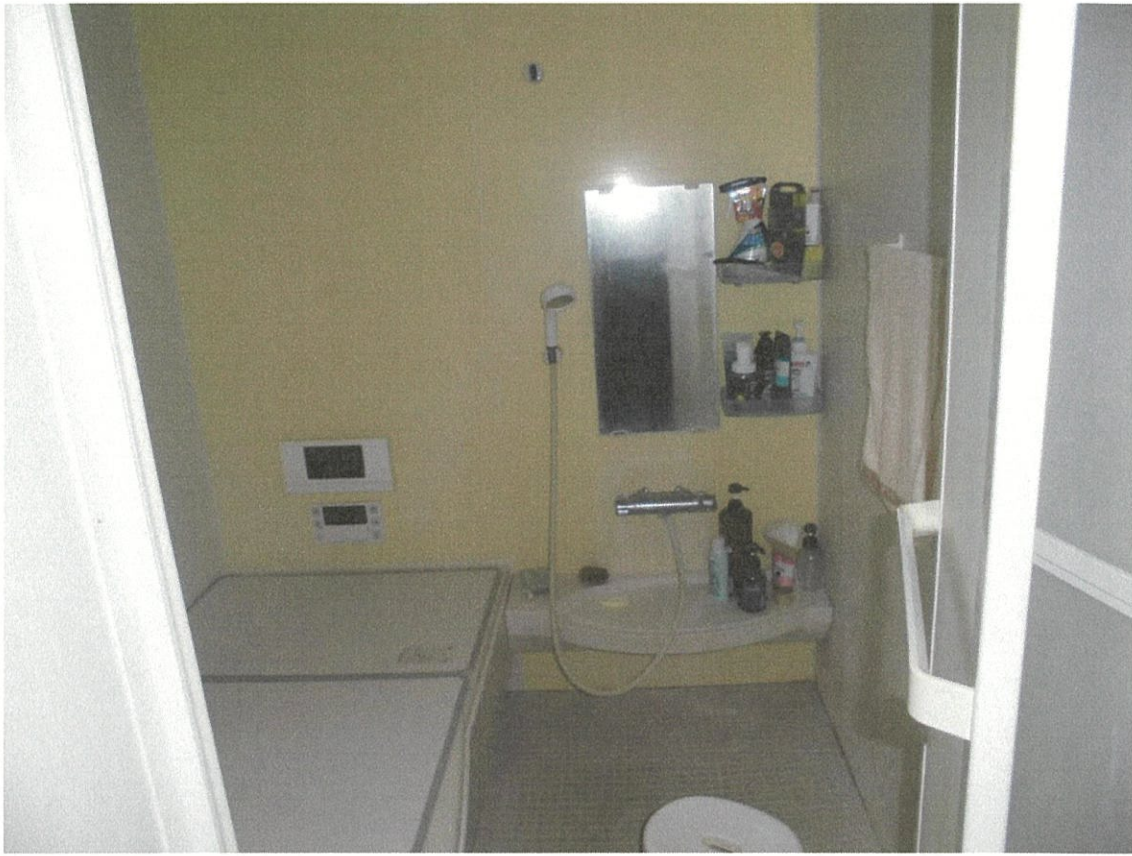
4



5



6





9



10

令和 6 年（ケ）第 88 号
令和 6 年 8 月 29 日 現地調査
令和 6 年 9 月 9 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7,020,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金30,000円
物件2（土地）	金1,840,000円
物件3（建物）	金5,150,000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 共有持分	伊勢崎市連取町 2 3 4 8 番 4 宅地 66.34 平方メートル 5 分の 1	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市連取町 2 3 4 8 番 2 宅地 160.15 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市連取町 2 3 4 8 番地 2 2 3 4 8 番 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 54.37 平方メートル 2 階 41.40 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2）

位置・交通	東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅 南西方 約2,400m（道路距離）	
付近の状況	本件土地はベイシアスーパーマーケット伊勢崎BP店の南東方約150m（直線距離）付近に位置し、戸建住宅を中心に共同住宅も見られる区画整然とした住環境良好な住宅地域である。幹線道路への接続性も良く、利便性の良い地域と史料する。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の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 第二種低層住居専用地域 50% 100% 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	160.15㎡ 間口 約16m 奥行 約11m ほぼ台形 実質角地（私道考慮） 地勢は概ね平坦
接面道路	北側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に等高ないし0.5m程度高く接面し、東側で幅員約4.6mの舗装私道（建築基準法42条1項5号道路）に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。隣接地は住宅地となっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の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	都市ガスの配管は前面道路にあるが、本件土地への引き込みはなされていない。 現地調査における目視においては、直ちに土壌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55年頃の本件土地には従前の戸建住宅が建っていたと見られ、本件土地は長らく住宅地として利用されてきたものと推測される。 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含まれない。 伊勢崎市総合防災マップによれば、本件土地周辺区域は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0.5～3m未満となっている。	

物件 1（私道部分）

画地条件 (規模、形状等)	地 積 幅 員 ・ 延 長 そ の 他	66.34㎡ 幅員 約4.6m 延長 約13m 地勢はほぼ平坦
接面道路	北側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接続している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1 の土地は、土地共有者らが自身のための通路として使用し、占有している。	
特記事項	本件土地は位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）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20年12月8日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約16年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約19年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート	
	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、畳等	
	設 備 そ の 他	上水道、電気等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	54.37 m ²	41.40 m ²	95.77 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	落書き等が見られるが、その他は概ね経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。		
特記事項	建築確認 H20.9.12 第12809号 完了検査 H20.12.8 第12809号		
	内壁や扉において、落書きが散見される。		

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,700	0.10	66.34	1.00	1 / 5	≒ 50,000
2	38,700	1.00	160.15	0.90	1 / 1	≒ 5,580,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	伊勢崎 — 10
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 38,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 38,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域と比べほぼ同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件1 ▲ 90% 共有私道
物件2 ±0% 実質角地、形状等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 物件2につき、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	160,000	95.77 ㎡	0.396	≒ 6,070,000

ウ 現価率 :

(主)

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{経済的耐用年数} & \text{観察減価率} & & \\ \text{現価率} = & \{ 1 - (1 - 5\%) \times 16\text{年} \div 35\text{年} \} \times (1 - 30\%) & = & 0.396 \end{array}$$

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

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	50,000	0.00	—	= 0
2	5,580,000	0.45	法定地上権	≒ 2,510,000

イ 土地利用権等割合 : 物件2について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。物件1については土地利用権等はなしと判断した。

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	50,000	±0	—	1.0	0.6	—	= 30,000
2	5,580,000	-2,510,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,840,000
3	6,070,000	+2,510,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 5,150,000
一括価格(合計)							7,020,000

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 - 10 】

所 在 : 伊勢崎市連取町2346番5
価 格 : 38,700 円/㎡
位 置 : JR両毛線「伊勢崎」駅の南方約2,500m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 395 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・2低専（建ぺい率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とする低層住宅地域

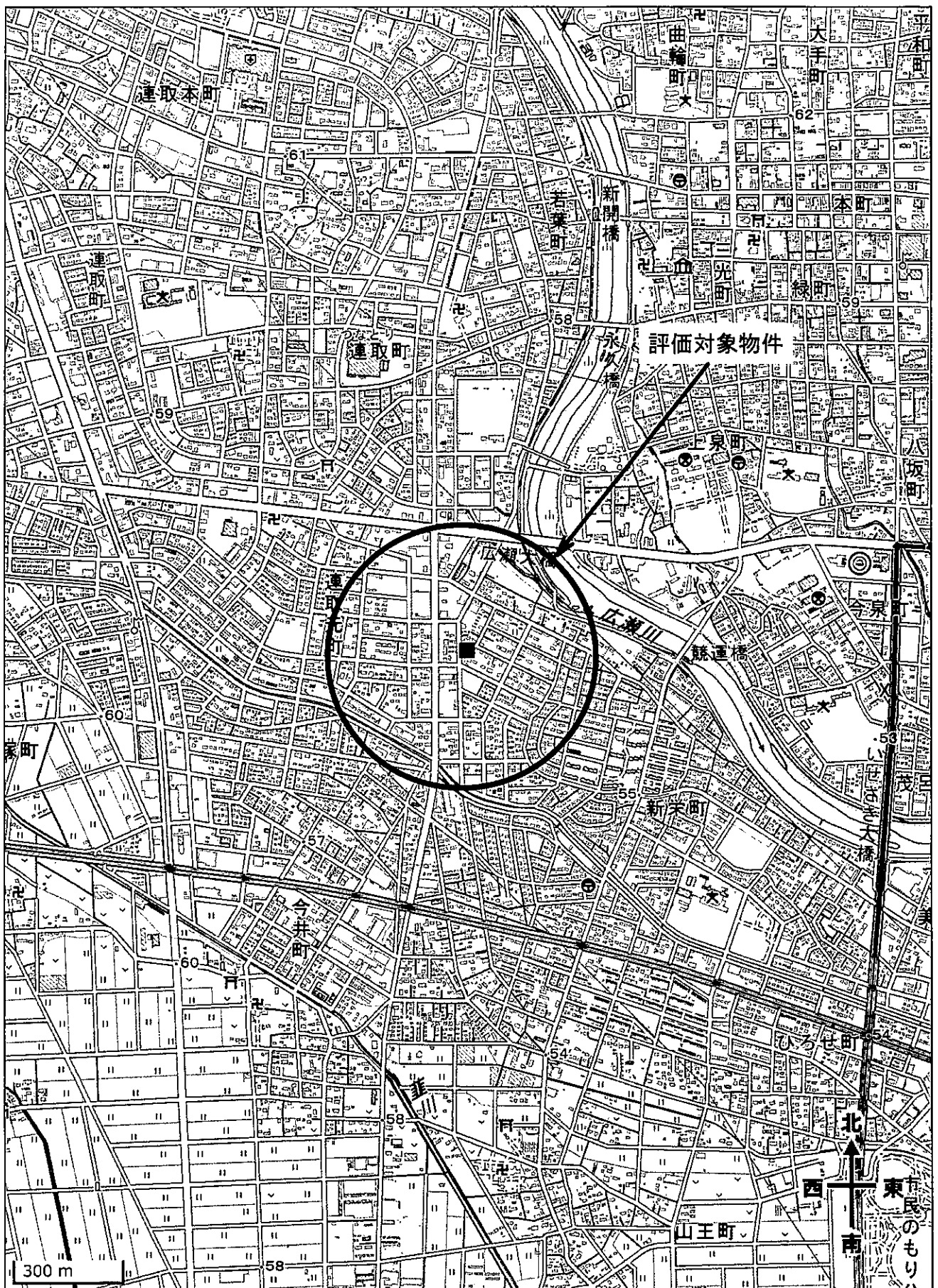
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



N 2342-2

2342-3

2342-4

2342-5

2342-6

2342-12

2342-13

2343-11

2343-10

2343-9

2343-8

2343-20

2347-7

2347-8

2347-5

1 / 500

物件 1

2348-1

2348-2
物件 2

2348-3

2348-4

2348-5

2348-6

2348-7

2348-8

2348-13

2348-14

2348-15

2348-16

2348-17

2348-18

2348-19

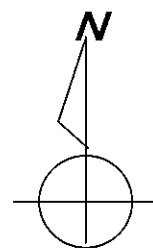
2348-20

2352-1

2354-2

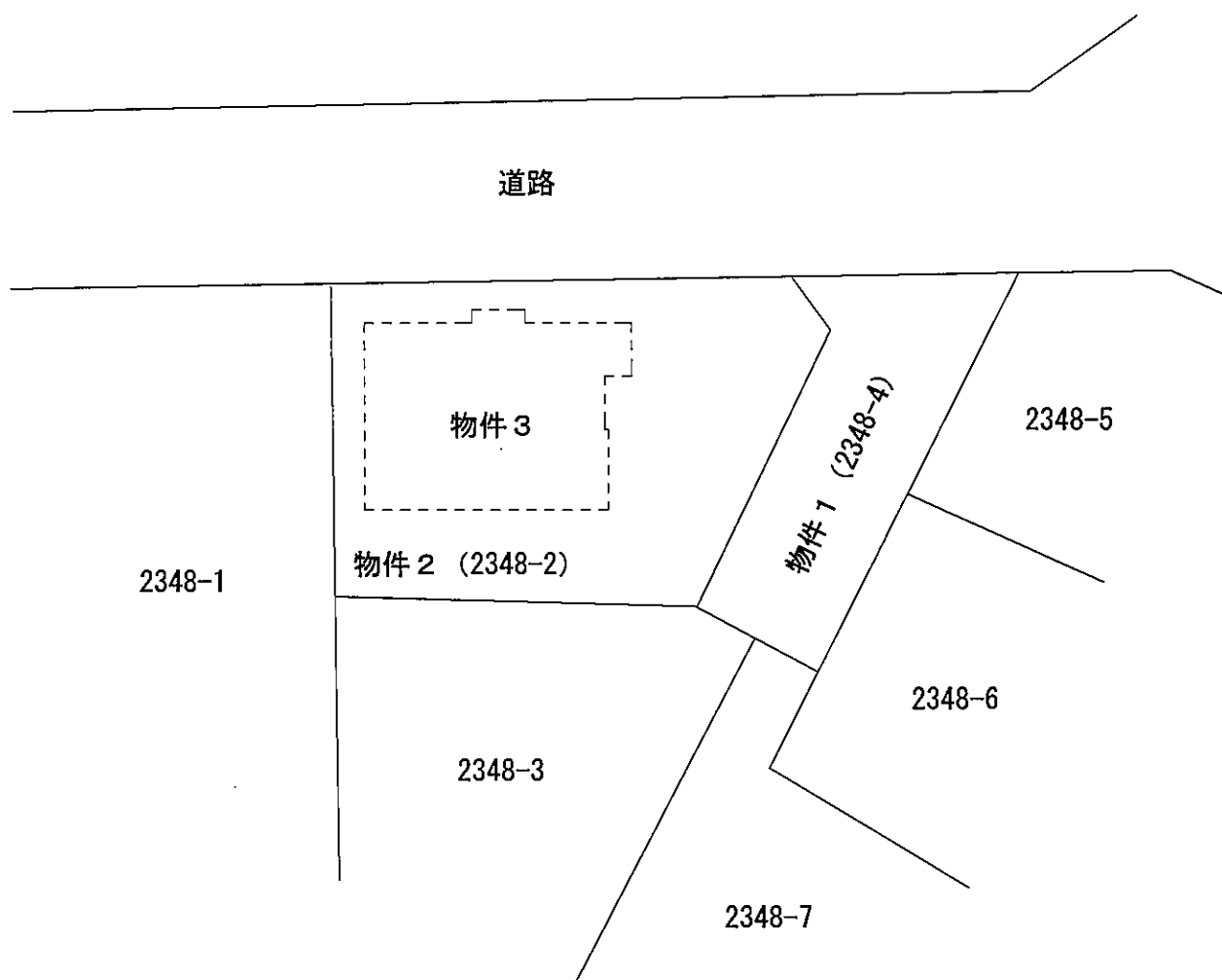
2355-1

連取町



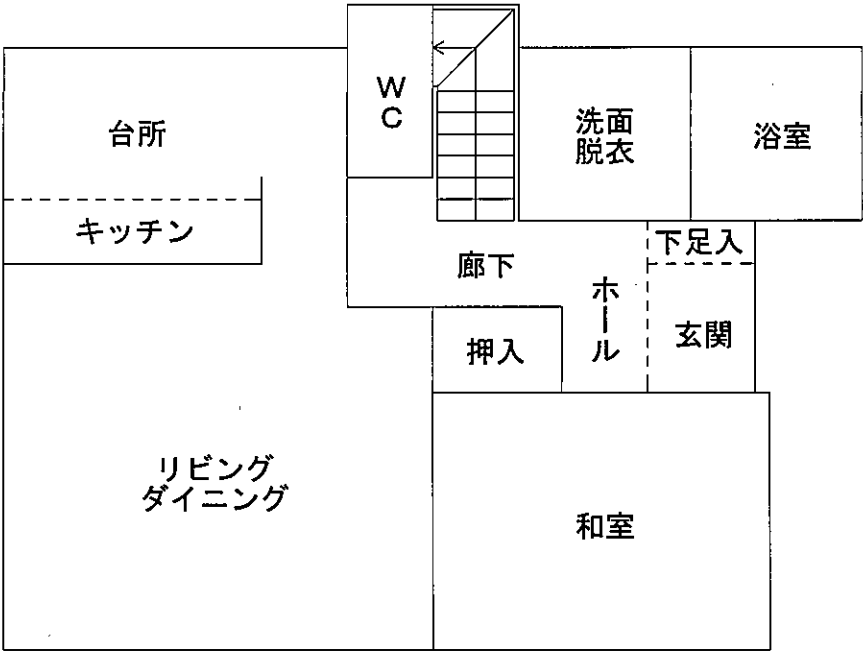
土地建物位置関係図

1 / 250



建物間取図

1 F



2 F

