

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）
1～11	6,610,000 5,288,000	一括	1,322,000	103,630	0
1	850,000				
2	160,000				
3	410,000				
4	630,000				
5	390,000				
6	760,000				
7	900,000				
8	430,000				
9	420,000				
10	1,090,000				
11	570,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1166番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 340.29平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.11平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 125.61平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 155.37平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.04平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---------------------|
| 6 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 184.79平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 220.03平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.72平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 |
| | 地 | 番 | 1180番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 102.92平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 伊勢崎市境保泉字行人山 1166番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1166番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 76.69 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約360 平方メートル
2階 約40 平方メートル

11 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山 1180 番地23、1180 番地24、1180 番地12、1180 番地14、1180 番地13、1180 番地26、1180 番地27

家屋 番号 1180 番23

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 220.86 平方メートル
2階 38.30 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 118.86 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

不存在



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

【物件番号11】

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】

隣地（地番1166番1）との境界が不明確である。

《 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 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1166番7
地 目 宅地
地 積 340.29平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180番11
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180番12
地 目 宅地
地 積 125.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180番13
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
 地 番 1180番14
 地 目 宅地
 地 積 118.04平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
 地 番 1180番23
 地 目 宅地
 地 積 184.79平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
 地 番 1180番24
 地 目 宅地
 地 積 220.03平方メートル

所有者 A

8 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
 地 番 1180番26
 地 目 宅地
 地 積 104.72平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
 地 番 1180番27
 地 目 宅地
 地 積 102.92平方メートル

所有者 A

10 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山 1166番地1
 家屋 番号 1166番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 76.69平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約360平方メートル
 2階 約40平方メートル

所有者 A

11 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山 1180番地23、1180番地24、1180番地12、1180番地14、1180番地13、1180番地26、1180番地27

家屋 番号 1180番23



物 件 目 録

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 220.86平方メートル
2階 38.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 118.86平方メートル

(現況)

不存在

所有者 森加工有限会社

令和 6 年（ケ）第 9 6 号
令和 6 年 9 月 5 日受理
令和 6 年 1 2 月 2 5 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

（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 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1166番7
地 目 宅地
地 積 340.29平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180番11
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180番12
地 目 宅地
地 積 125.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180番13
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180 番 14
地 目 宅地
地 積 118.04 平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180 番 23
地 目 宅地
地 積 184.79 平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180 番 24
地 目 宅地
地 積 220.03 平方メートル

所有者 A

8 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
地 番 1180 番 26
地 目 宅地
地 積 104.72 平方メートル

所有者 A (2 枚目)

物 件 目 録

9 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山
 地 番 1180 番 27
 地 目 宅地
 地 積 102.92 平方メートル

所有者 A

10 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山 1166 番地 1
 家屋 番号 1166 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 76.69 平方メートル

所有者 A

11 所 在 伊勢崎市境保泉字行人山 1180 番地 23、1180 番地 24、1180 番地 12、1180 番地 14、1180 番地 13、1180 番地 26、1180 番地 27
 家屋 番号 1180 番 23
 種 類 工場 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 220.86 平方メートル
 2 階 38.30 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 118.86平方メートル

所有者 森加工有限会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市境保泉 1166番地1 付近 (住居表示未実施)	
土地	物件1～9	
現況地目	☒ 宅地 (物件1～9) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (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	☒ 土地所有者が土地の上に物件10の建物を所有し、占有している ☒ その他の者 (債務者) が土地の上に物件11の建物を所有し、占有している ☒ 占有権原は、使用借権である	
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4及び8上に建物や工作物はないが、物件11の附属建物 (滅失済) が存在した位置に当たるため、目的土地全体について上記のとおり判断した。 ☒ 公図と現況が一致していない (詳細は「執行官の意見」参照)。 ☒ 物件9の土地の上にキュービクルがある。	
建物	物件10	
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: 作業所・居宅 ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約360㎡ 2階 約40㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所・住居 (空き家) として占有している。 ☐ 「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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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

(5枚目)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市境保泉 1166番地1 付近 (住居表示未実施)	
土地		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (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11	
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) ☒ 滅失済 (存在しない)	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場・事務所 (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	☒ 本建物の附属設備として、エアコンプレッサー2台と冷却システムがある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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

(6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
■ B (債務者破産管財人)	1 私は、債務者である会社の破産管財人です。 2 会社が所有している物件 1 1 の建物は私が管理しています。 3 附属設備のエアコンプレッサーと冷却システムの所有者は建物と同じです。 4 建物敷地の所有者である A との間で地代等の授受はありません。
■ C (A 代理人)	1 私は、経営者保証ガイドラインに係る手続について、債務者代表者 A の代理人になっています。 2 直接的に土地・建物の管理をしているわけではありません。 3 居宅部分の屋根にある太陽熱温水器の所有者は建物と同じです。
■ D [隣地 (1 1 6 6 番 1 の土地所有者)]	1 私は 1 1 6 6 番 1 の土地の所有者で、土地上にある建物 (家屋番号 1 1 6 6 番 1 の 2) に住んでいます。 2 私が所有している土地は、公図の形状とは違っていると思います。私の土地の北側にあるブロック塀が A の所有地との境界であると認識しています。 3 A やその会社から地代等を受領したことはありません。

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

執行官の意見 1

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件土地について

- (1) 法務局備付けの図面は精度の低い旧土地台帳附属地図であり、公図と現況が一致していない。
- (2) 物件3～9の形状及び位置関係については概ね公図と異ならないが、旧公図・閉鎖登記簿・土地台帳等を調査した結果、全体としては土地建物位置関係図のとおりであると認定した。
- (3) 物件7の東側にある無地番地については、資料がなく地番の特定等はできなかった。
- (4) 物件1(1166番7)の土地は公図上に存在しないが、公図上の1166番1と物件3・物件5の南側にある無地番地を合わせた土地の一部が物件1に該当するものと思料する。詳細は以下のとおり。
 - ① 大正8年の合筆(1179番2を1166番1に)及び昭和18年の分筆(1166番1から1166番7)の公図処理を遺漏したと推測される。
 - ② 後に筆界線の変更はしないまま1179番2の文字が削除され、公図上の無地番地が生じた(無地番地は合筆前の1179番2である)と推測される。
 - ③ そうすると、公図上の1166番1と無地番地を合わせた全体が、大正8年の合筆後の形状と考えられる。
 - ④ 昭和18年の分筆については地積測量図が作成されていないため、合筆後の1166番1から分筆された1166番7の位置・形状は不明である。
 - ⑤ しかしながら、物件11の建物図面及び1166番1の2の建物(隣家)の建物図面には物件1の地番が記載されていることに加え、隣地(1166番1)の所有者であるDの陳述を併せて考慮すると、物件10の建物の南側に設置されたブロック塀(写真㉔)付近が1166番1と1166番7の筆界である可能性が高いと考えられる。

以上から、概ね土地建物位置関係図のとおりであると認定した。
 - ⑥ ただし、上記はあくまでも推測に基づくものであるため、改めて測量等をしていない限り、土地の形状や筆界は確定的なものではないことに留意されたい。
 - ⑦ また、物件1と物件2の筆界が不明確であるため、土地建物位置関係図では両土地を合わせて「物件1(1166-7)+物件2(1180-11)」と表記している。
- (5) 本件土地全体の合計面積は、公簿よりも小さいと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

執行官の意見 2

3 本件各建物について

- (1) 物件10の建物は公簿上の記載と大きく異なるが、別建物ではなく、既存の建物（北東側の居宅部分）に大規模な増改築が加えられたものと判断した。
- (2) 物件11の建物は種類が「工場」であるが、建物内に工場抵当法適用対象となる機械等はない。

4 調査の経緯等

債務者破産管財人B及びA代理人Cにそれぞれ確認したところ、本件建物はどちらも現在は空き家になっており、居住者・利用者はないことが確認できた。

また、立会なく調査することについて承諾を得られたため、評価人を同行して立入調査を実施した。

5 売却対象範囲

- (1) 物件9の土地上にキュービクルがある（写真③参照）。

これは土地の定着物といえるため、売却の対象となる。

- (2) 物件11の建物の西側に鉄骨製上屋がある（写真④）。

この工作物の一部はコンクリートの基礎の上に設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる

- (3) 物件10の建物の屋根に太陽熱温水器が設置されている（写真⑨参照）。

また、物件11の建物の附属設備として、コンプレッサー2台及び冷却システムがある。

これらは、各建物と同一の所有者に属し、主物の常用に供されているため、本件各建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

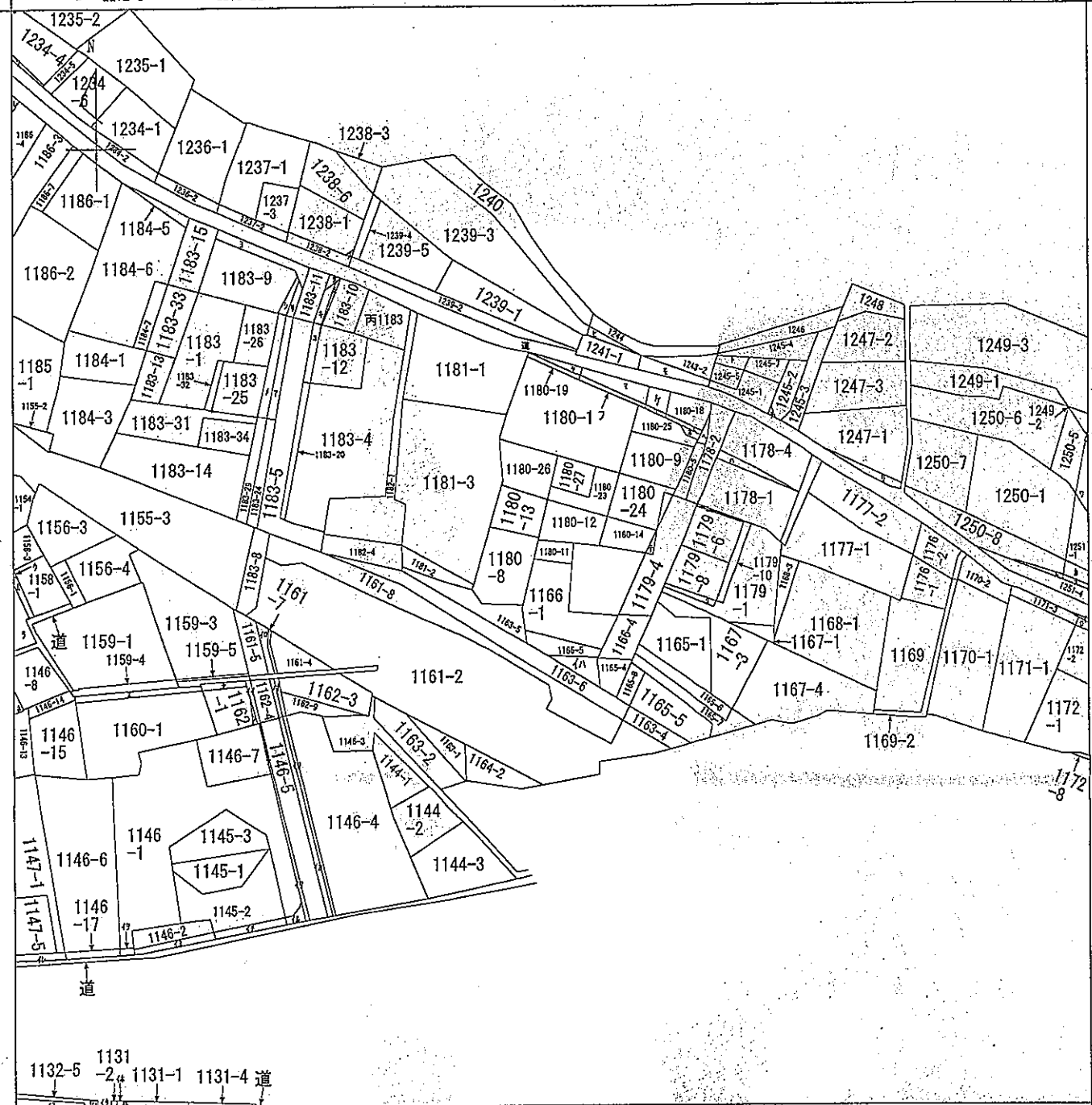
(調査経過用)

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9月9日(月) 10:40-10:50	前橋地方法務局 伊勢崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和6年9月9日(月) 11:00-11:15	伊勢崎市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年9月18日(水) 14:40-15:05	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和6年10月4日(金) 11:30-13:30	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Cから聴取 ☒ 写真撮影
令和6年10月15日(火) 11:25-11:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
年 月 日() : - :		
(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も予想されたので、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10月4日、15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

(10枚目)

イ 1172-5 ハ 1178-3 ホ 1180-28 ト 1245-6 リ 1247-4 ル 1251-4
ロ 1172-6 ニ 1179-11 ヘ 1180-7 チ 1245-8 ス 1249-3 ヅ 1251-4



(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。



請求部	所在	伊勢崎市境保泉字行人山				地番	1180番11			
出力 縮尺	1/1200	精度 区分	座標系 又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和6年8月9日

前橋地方務局

請求番号：14-1

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

(11枚目)

ヲ 1251-5
リ 1251-6
ハ 1251-7
ヨ 1183-16
タ 1183-18
レ 1190-2
ソ 1234-3
ツ 1238-5
ネ 1146-10
チ 1146-12
ア 1153-2
ム 1158-2
ウ 1158-3
ノ 1162-6
オ 1162-8
ク 1179-9
ヤ 1180-15
マ 1180-16
ケ 1180-17
フ 1180-20
コ 1180-21
エ 1180-22
テ 1180-6
ア 1183-19
サ 1183-21
キ 1183-22
ユ 1183-23
ミ 1183-27
シ 1183-28
ヒ 1183-30
モ 1241-2
セ 1243-1
ス 1162-10
ン 1160-2
イ 1162-7
イ 1162-5
イ 1161-6
イ 1164-1
仁 道
依 1131-3
依 1131-6
依 132-3
イ 145-4
依 1146-11
依 1146-16
依 1146-18
依 1146-19
依 1146-20
依 1146-9
依 1132-1
依 道
イ 1147-2

A3をA4に縮小

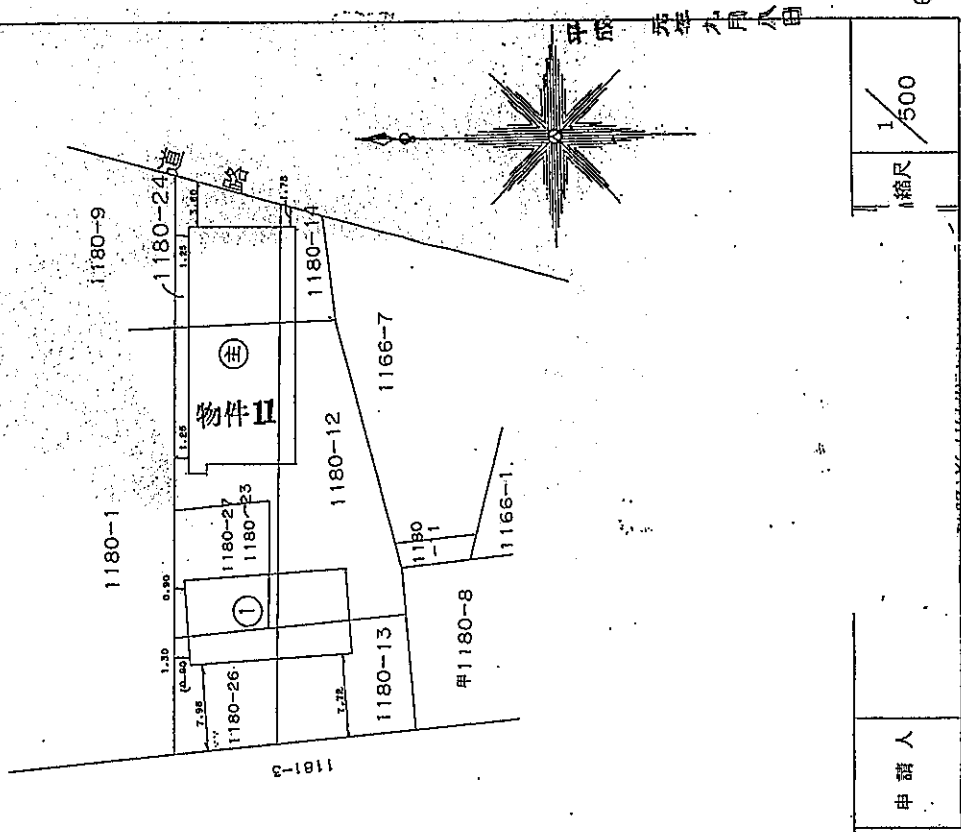
登記年月日：平成19年9月8日

0515132 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	1180-23
建物の所在	佐賀県大村市大字桑家字行人山 1180番地23 1180番地24 1180番地26 1180番地27 12 1180番地14 1180番地13 1180番地26 1180番地27

伊勢崎市境保草



縮尺	1/500
----	-------

申請人

土地家屋調査士

昭和60年7月23日

土地家屋調査士

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

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。

(前橋地方支務局伊勢崎支局管轄)

令和6年8月9日

前橋地方支務局

登記簿

A3をA4に縮小

(13枚目)

請求番号：14-2 (1/2)

登記年月日：平成19年9月8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。

(前橋地方法律局伊勢崎支局管轄)

令和6年8月9日

前橋地方法律局

登記官

(14枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：14-2

(2/2)

0515133 各階平面図

(建物平面図)

家屋番号 1180-23

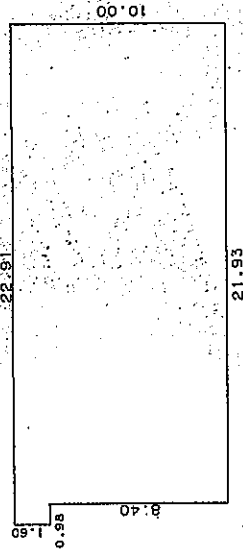
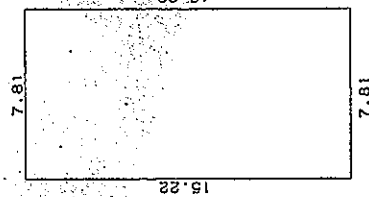
建物の所在 佐渡郡津町大字長家字行人山1180番地23 1180番地24 1180番地12 1180番地14 1180番地13 1180番地26 1180番地27

伊勢崎市境保泉

主たる建物

1階

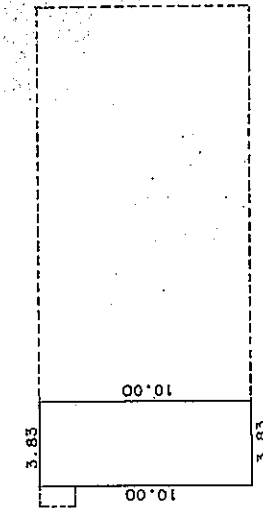
附属建物1号



床面積

$22.91 \times 1.60 = 36.6560$
 $21.93 \times 8.40 = 184.2120$
 $\underline{\hspace{1cm}} = 220.8680(\text{m}^2)$

2階



床面積

$3.83 \times 10.00 = 38.3000(\text{m}^2)$

$7.81 \times 15.22 = 118.8682(\text{m}^2)$

床面積

作製者 土地家屋調査士

作製年 月 日 平成19年 7月 23日

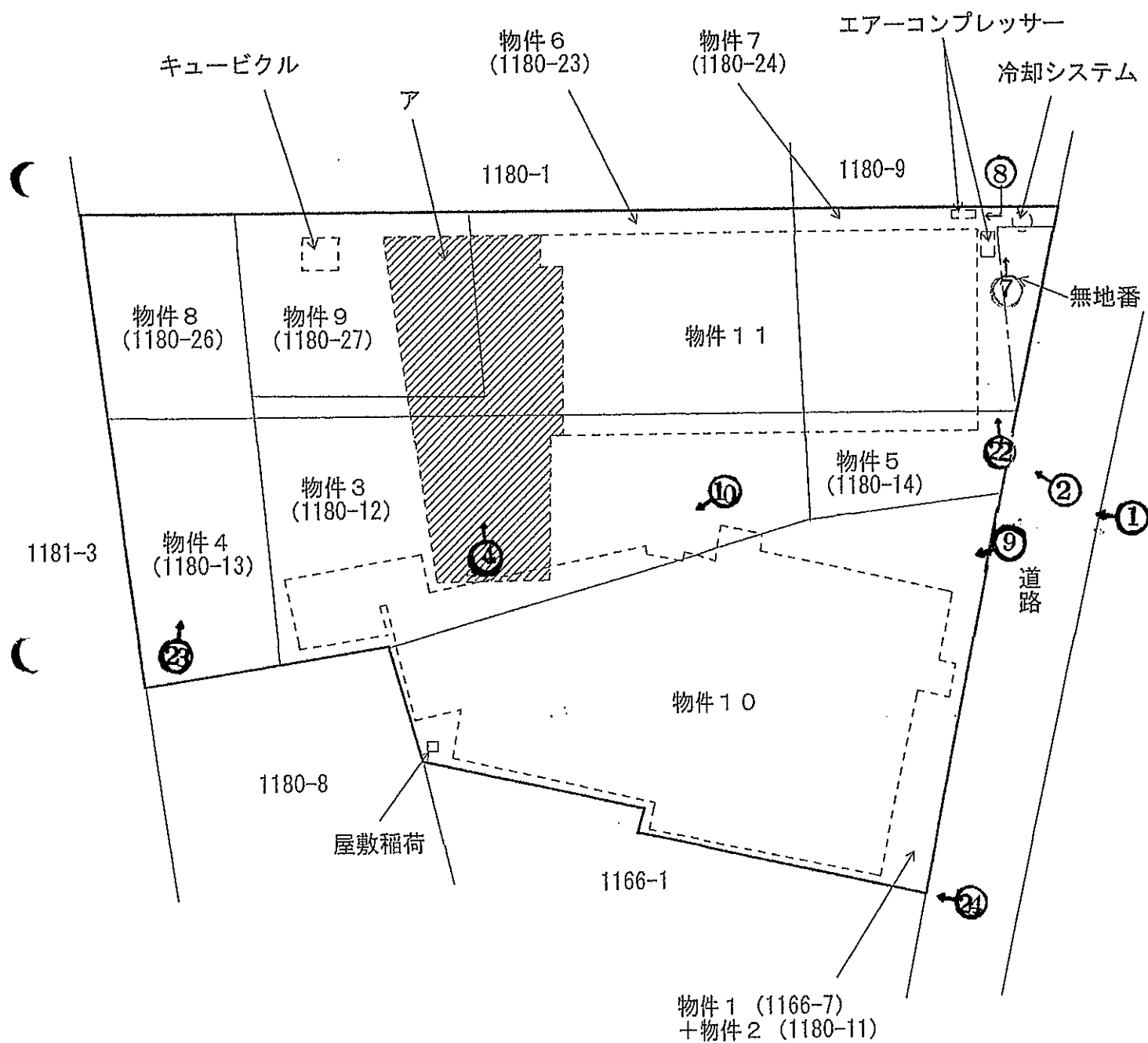
申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

1/300

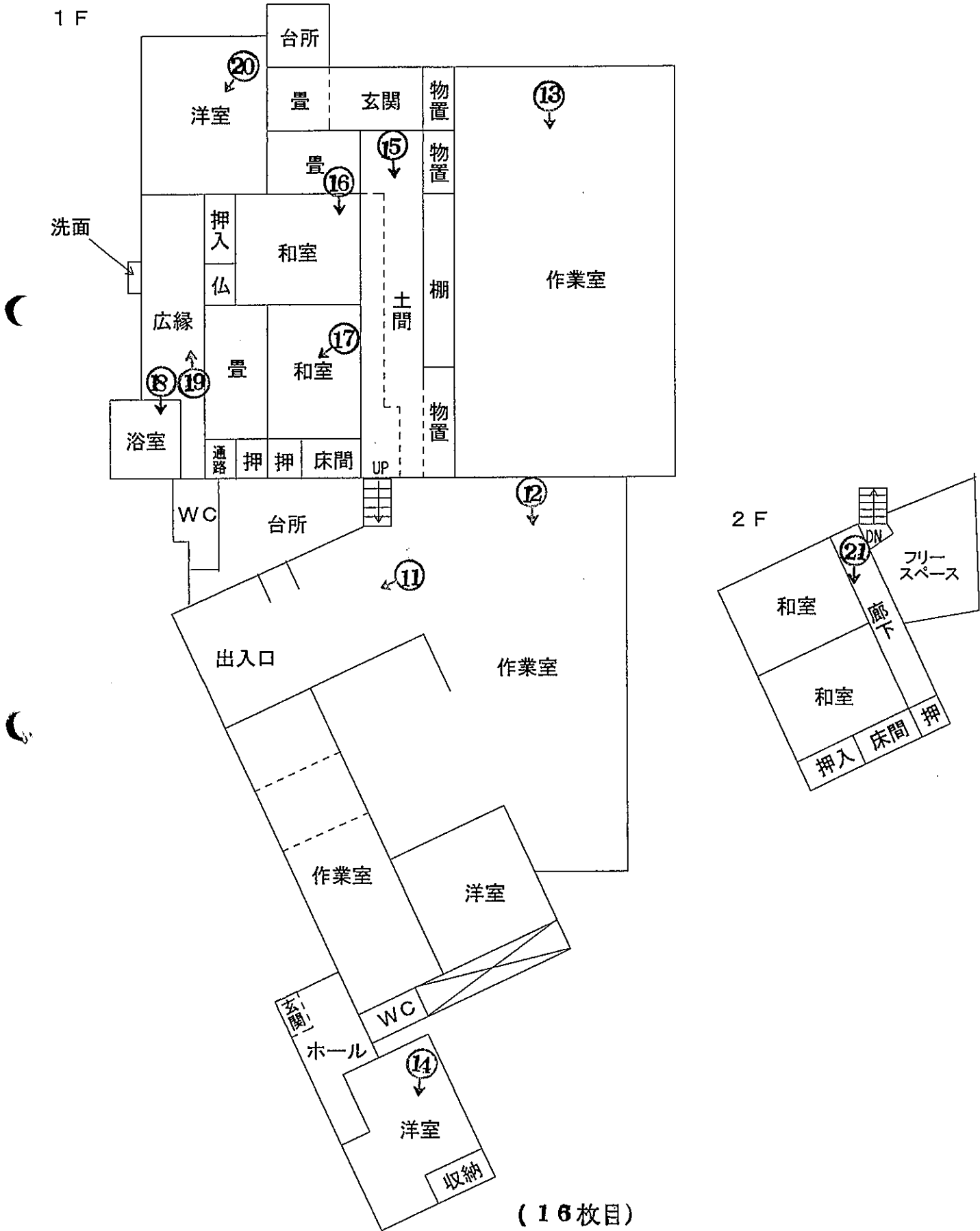


ア 鉄骨製上屋 約125㎡

(15枚目)

建物間取図

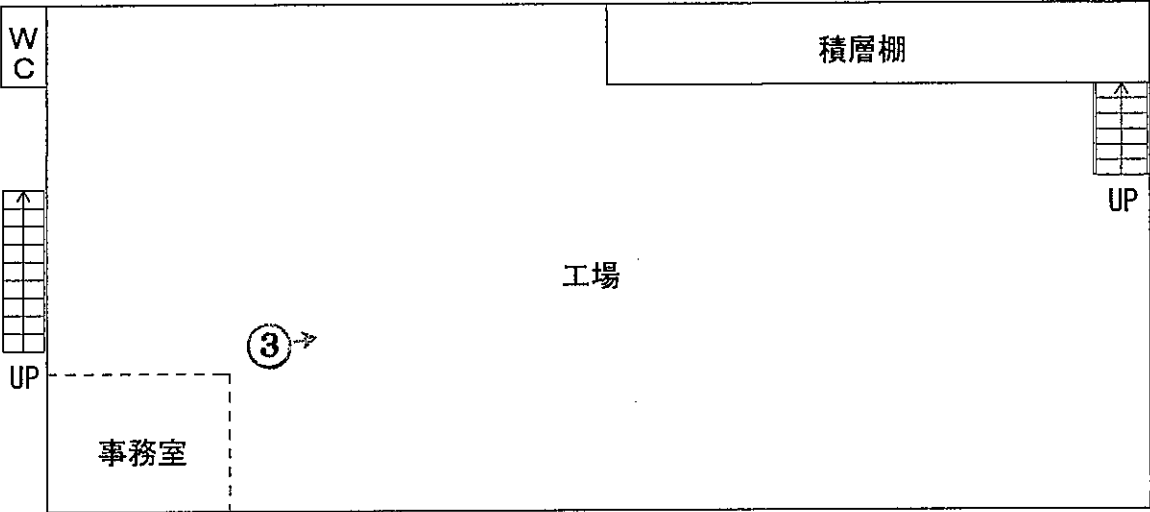
物件10（家屋番号1166番1）



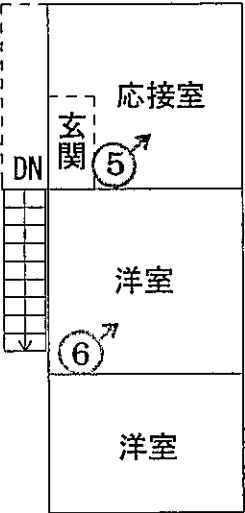
建物間取図

物件11（家屋番号1180番23）

1 F



2 F



①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

太陽熱温水器



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1

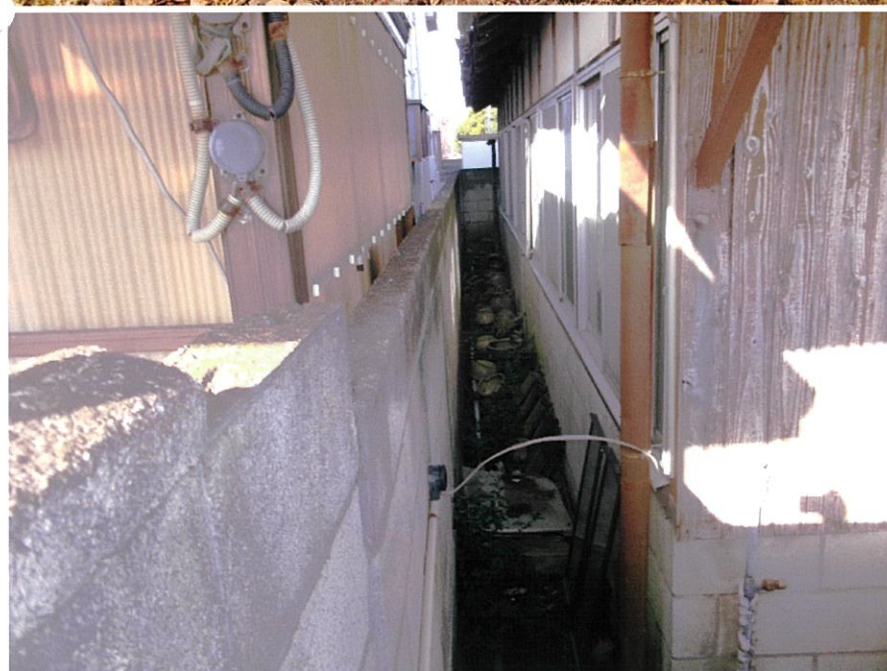


②②



②③

キュービクル



②④

令和 6 年（ケ）第 96 号
令和 6 年 10 月 4 日 現地調査
令和 7 年 1 月 5 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6,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金850,000円
物件2 (土地)	金160,000円
物件3 (土地)	金410,000円
物件4 (土地)	金630,000円
物件5 (土地)	金390,000円
物件6 (土地)	金760,000円
物件7 (土地)	金900,000円
物件8 (土地)	金430,000円
物件9 (土地)	金420,000円
物件10 (建物)	金1,090,000円
物件11 (建物)	金570,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至11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乃至9の土地の内訳価格は物件10及び11の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件10及び11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 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 6 6 番 7 宅地 340.29 平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 8 0 番 1 1 宅地 66.11 平方メートル	同左
3	所在地 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 8 0 番 1 2 宅地 125.61 平方メートル	同左
4	所在地 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 8 0 番 1 3 宅地 155.37 平方メートル	同左
5	所在地 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 8 0 番 1 4 宅地 118.04 平方メートル	同左
6	所在地 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 8 0 番 2 3 宅地 184.79 平方メートル	同左
7	所在地 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1 1 8 0 番 2 4 宅地 220.03 平方メートル	同左

8	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1180番26 宅地 104.72 平方メートル	同左
9	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市境保泉字行人山 1180番27 宅地 102.92 平方メートル	同左
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市境保泉字行人山1166番地1 1166番1 居宅 木造瓦葺平家建 76.69 平方メートル	作業所・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約360㎡ 2階 約40㎡
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市境保泉字行人山1180番地23、1180番地24、1180番地12、1180番地14、1180番地13、1180番地26、1180番地27 1180番23 工場 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 220.86 平方メートル 2階 38.30 平方メートル	同左
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 118.86 平方メートル	滅失している
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乃至9）

位置・交通	東武伊勢崎線「剛志」駅 北方 約50m（道路距離）					
付近の状況	東武伊勢崎線剛志駅の北方近隣に存し、主要地方道伊勢崎深谷線の南側背後に位置する住宅地域である。既存の建物が数軒建ち並ぶが、未利用地も少なくない。市街化調整区域に存することから開発は抑制されており、今後も現状維持が見込まれる。					
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	市街化調整区域				
	用途地域	用途指定なし				
	建ぺい率	70%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他の規制	居住誘導区域外				
画地条件 （規模、形状等）	地積	1,417.88㎡				
	間口・奥行	間口 約35m 奥行 約50m				
	形状	やや不整形				
	接道状況	中間画地				
	その他	画地内の地勢はほぼ平坦。				
接面道路	南東側が幅員5.2～6m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲		利用状況	占有者	占有権原
	1	全部	340.29㎡	物件10敷地	建物所有者	法定地上権
	2	全部	66.11㎡	物件10敷地	建物所有者	法定地上権
	3	概ね南側	約62.81㎡	物件10敷地	建物所有者	法定地上権
		概ね北側	約62.80㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
	4	全部	155.37㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
	5	概ね南側	約59.02㎡	物件10敷地	建物所有者	法定地上権
		概ね北側	約59.02㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
	6	全部	184.79㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
	7	全部	220.03㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
	8	全部	104.72㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
	9	全部	102.92㎡	物件11敷地	建物所有者	使用借権
本件における各土地は上記の通り物件10または11の建物敷地として、それぞれ利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。						
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	本件土地は市街化調整区域内の宅地である。一部の土地は既存宅地の確認を受けていた（物件2乃至7の土地及び1179-2）が、その後工場併用住宅の建築を目的に、敷地増として物件1乃至9の土地一体で都市計画法上の開発行為の許可を受けている（S63.12.22 第392号）。ただし、許可を得るに際し属人性が求められていたため、買受人が本件土地・建物を使用する場合は、使用開始前に属人性解除のための用途変更の許可を得なければならないので注意されたい。なお、誰しもが許可を得られるとは限らないので、買受希望者は事前に伊勢崎市役所建築指導課に相談されたい。 伊勢崎市役所建築指導課での調査によれば、本件土地においては上記において許可を受けた工場併用住宅は建て替える見込みであり、「工場」「一般住宅」の単体での用途でも、都市計画法上の許可を得ることで新たに建て替えるものと思料する。本件土地を区画割して複数の住宅地にすることについてはここでは判断が困難なため、別途伊勢崎市役所建築指導課で確認されたい。 本件における公図は現況と一致しておらず、本件で占有している土地は評価人による概測においても公簿面積より小さいことが認められた。そのため土地家屋調査士による測量を実施した。ただし、隣接地所有者の立ち合いは求めておらず、起点となる境界も評価人の指示によるものであり、境界確定されたものではない。その結果、現況の占有面積は公簿面積より6～7%程度小さいと判定された。 上記記載のとおり、本件土地に係る公図は現況と一致しない箇所が多い。特に物件1である1166-7の土地は公図上ないが、物件2である1180-11の土地の東側にある無地番の土地が物件1の土地と見込まれる。また、物件7の土地である1180-24の東側に無地番の土地があるが、当無地番の土地が本件土地内に存するのか、市道側に存するのかは判断できない。保守的観点から、土地建物位置関係図には当無地番の土地を本件土地内に含めているが、土地測量においては土地建物位置関係図における無地番の土地も含めて測量の対象としていることに注意されたい。 本件土地は工場の用途に利用されてきており、土壤汚染の可能性が疑われる。特に本件は駅前の住宅地域内の土地であるため、土壤汚染リスクは土地価格に大きな影響を及ぼすと見込まれたことから、ランドソリューション株式会社による土壤汚染リスク簡易評価（机上評価であり、実地による調査は行っていない）を実施した。その結果、本件に係る業種はプラスチック製品製造業であり、想定汚染物質として、「トリクロロエチレン、鉛、ポリ塩化ビフェニル、油」があげられており、有害物質使用の可能性が高いと報告された。あくまでも机上による評価ではあるが、買受希望者は注意されたい。 本件土地には、下記記載の定着物がある。位置関係は土地建物位置関係図を参照されたい。 ・鉄骨製上屋（約125㎡） ・キュービクル 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該当しない。 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。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件10）

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	昭和34年頃	
	経 過 年 数	約66年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦、カラー鉄板	
	外 壁	波板鉄板等	
	内 壁	漆喰、京壁等	
	天 井	化粧合板、構造アラワシ等	
	床	コンクリート、カーペット等	
	設 備 そ の 他	台所、浴室、太陽熱温水器（稼働するかは不明） 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	約360㎡	約40㎡	約400㎡
現況用途等	現 況 用 途	作業所・居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	品等下位		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を作業所・住居（空き家）として占有している。		
特記事項	建築確認 不明		
	本件建物は、登記上76.69㎡の平家の居宅であるが、現状は大幅に増築されており、構造、床面積、種類などが登記記載事項と大きく異なる。主に工場の作業所として利用されていたようであるが、老朽化が顕著で、取り壊し相当と考える。 室内には備品、家財類等が残置されている。		

建物の概況及び利用状況等（物件 1 1）

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	昭和63年4月10日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約37年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	折板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	構造アラワシ、プリント合板等	
	天 井	構造アラワシ、吸音板等	
	床	コンクリート、フローリング等	
	設 備 そ の 他	トイレ 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	220.86 m ²	38.30 m ²	259.16 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	工場 事務所 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	建物所有者が本建物を工場・事務所として使用している。		
特記事項	建築確認 S 62. 12. 25 第4288号、H15. 10. 22 第3821号 完了検査 なし		
	工場内には備品等が残置されているが、工場抵当法が適用されるような機械・器具類はないと判断した。		
	本件建物に関しては、「工場併用住宅」の建築を目的として都市計画法における開発行為の許可（S 63. 12. 22 第392号）を得ているが、属人性が求められている。そのため、買受人が本件建物を使用する場合は、使用前に属人性解除の用途変更の許可を得なければならない。なお、誰しもが許可を得られるとは限らないので、買受希望者は事前に伊勢崎市役所建築指導課に相談されたい。		
	外壁の凹み、破損等が見られる。		
	附属設備として、建物外にエアーコンプレッサー 2 台及び冷却システム 1 機がある。		
	本件建物の附属建物として軽量鉄骨造の作業所が登記されているが、現地調査の結果、滅失していると判断した。		

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乃至9）

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	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,300	0.80	物件10 敷地	340.29	0.70	≒ 3,680,000
2	19,300	0.80	物件10 敷地	66.11	0.70	≒ 710,000
3	19,300	0.80	物件10 敷地	約62.81	0.70	≒ 680,000
	19,300	0.80	物件11 敷地	約62.80	0.70	≒ 680,000
4	19,300	0.80	物件11 敷地	155.37	0.70	≒ 1,680,000
5	19,300	0.80	物件10 敷地	約59.02	0.70	≒ 640,000
	19,300	0.80	物件11 敷地	約59.02	0.70	≒ 640,000
6	19,300	0.80	物件11 敷地	184.79	0.70	≒ 2,000,000
7	19,300	0.80	物件11 敷地	220.03	0.70	≒ 2,380,000
8	19,300	0.80	物件11 敷地	104.72	0.70	≒ 1,130,000
9	19,300	0.80	物件11 敷地	102.92	0.70	≒ 1,110,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	伊勢崎 — 7
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 18,700 \text{ 円/㎡} & \times & 98.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & \div & 19,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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より環境条件等が-5%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲20% 縄縮みの可能性、規模大、形状等

ウ 地 積 : 登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-30%と判定した。

(2) 建物価格 (物件10及び11)

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
10	主	—	約400	—	10,000
11	主	120,000	259.16	0.013	≒ 400,000

ウ 現価率

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	
10	専ら観察減価法を適用し、建物価格を上記の通り査定した。					
11	主	経済的耐用年数	30年	0.025	(1 - 50%)	0.013
		経過年数	37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	範囲	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	物件10敷地	3,680,000	0.45	法定地上権	≒ 1,660,000
2	物件10敷地	710,000	0.45	法定地上権	≒ 320,000
3	物件10敷地	680,000	0.45	法定地上権	≒ 310,000
	物件11敷地	680,000	0.10	使用借権	≒ 70,000
4	物件11敷地	1,680,000	0.10	使用借権	≒ 170,000
5	物件10敷地	640,000	0.45	法定地上権	≒ 290,000
	物件11敷地	640,000	0.10	使用借権	≒ 60,000
6	物件11敷地	2,000,000	0.10	使用借権	≒ 200,000
7	物件11敷地	2,380,000	0.10	使用借権	≒ 240,000
8	物件11敷地	1,130,000	0.10	使用借権	≒ 110,000
9	物件11敷地	1,110,000	0.10	使用借権	≒ 110,000

イ 土地利用権等割合 : 物件10の建物の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11の建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	3,680,000	-1,660,000	—	0.7	0.6	—	≒ 850,000
2	710,000	-320,000	—	0.7	0.6	—	≒ 160,000
3	1,360,000	-380,000	—	0.7	0.6	—	≒ 410,000
4	1,680,000	-170,000	—	0.7	0.6	—	≒ 630,000
5	1,280,000	-350,000	—	0.7	0.6	—	≒ 390,000
6	2,000,000	-200,000	—	0.7	0.6	—	≒ 760,000
7	2,380,000	-240,000	—	0.7	0.6	—	≒ 900,000
8	1,130,000	-110,000	—	0.7	0.6	—	≒ 430,000
9	1,110,000	-110,000	—	0.7	0.6	—	= 420,000
10	10,000	+2,580,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 1,090,000
11	400,000	+960,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 570,000
一括価格 (合計)							6,610,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 土壌汚染リスクを有する物件として、土地建物双方について市場性減価を考慮した。

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 - 7 】

所 在 : 伊勢崎市境下湊名字西久保 2 5 5 9 番 6
価 格 : 18,700 円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「境町」駅の北方約3,800m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 330 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

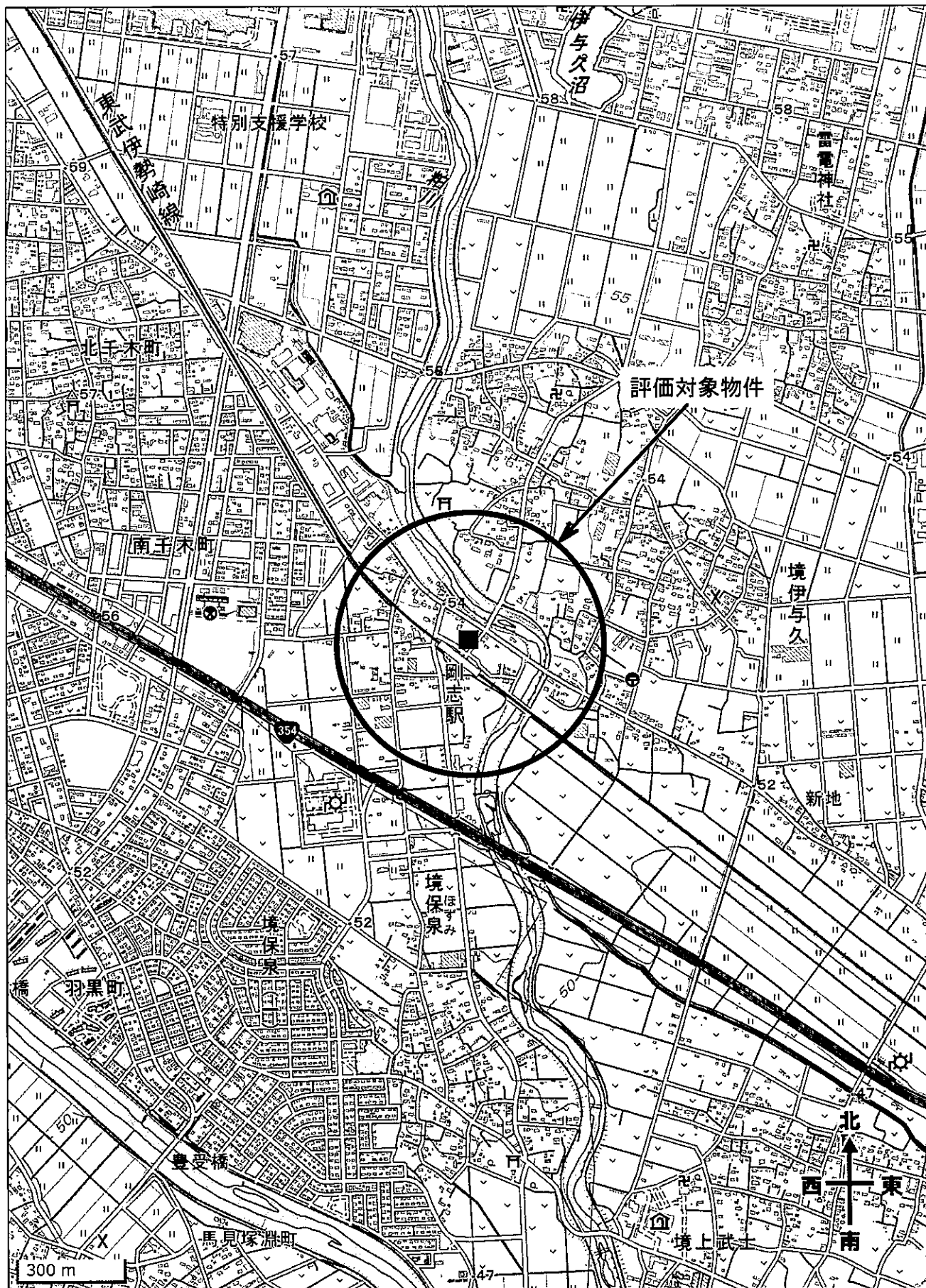
第7 附属資料の表示

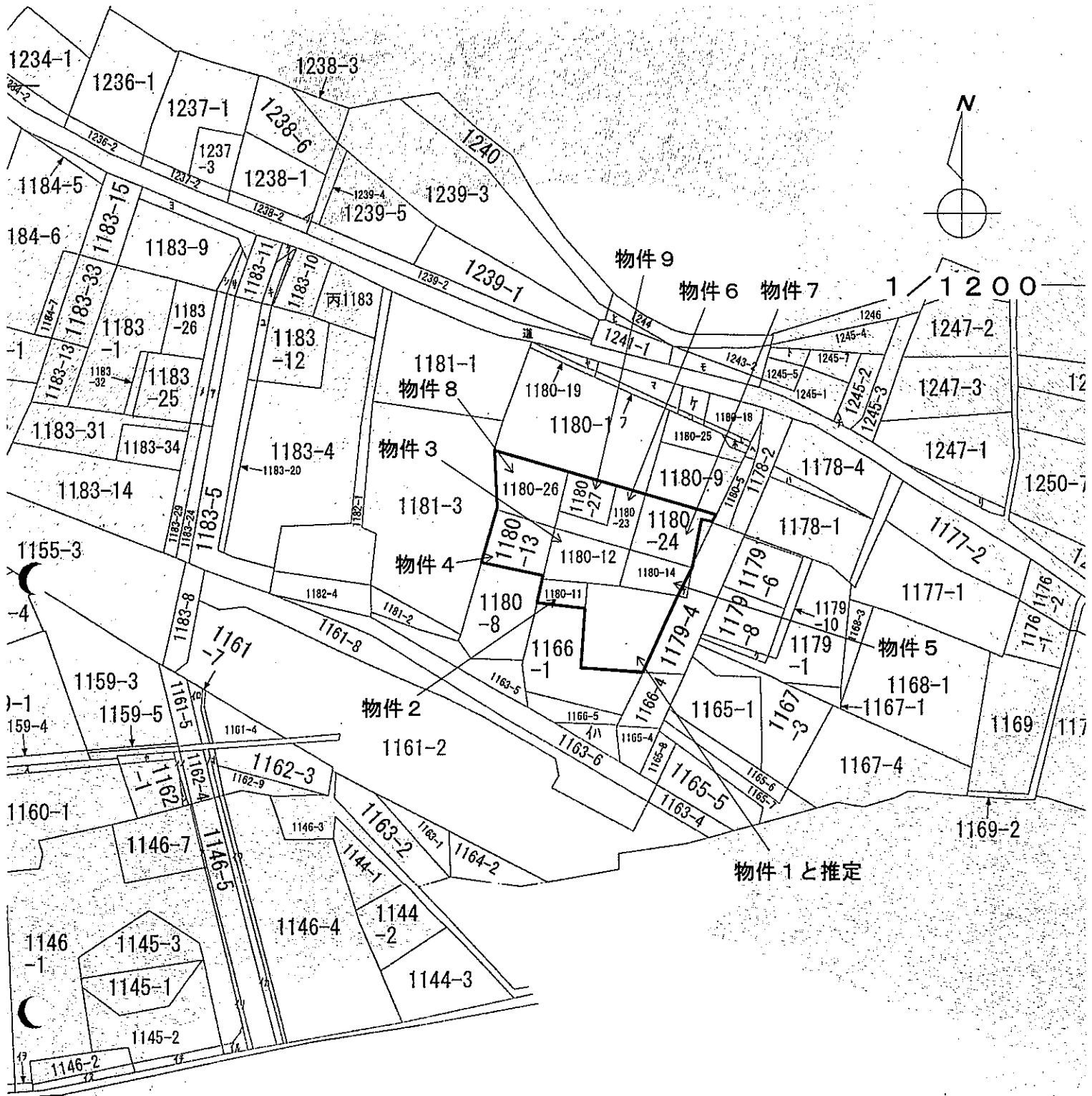
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図





31

1131-1 1131-4 道

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

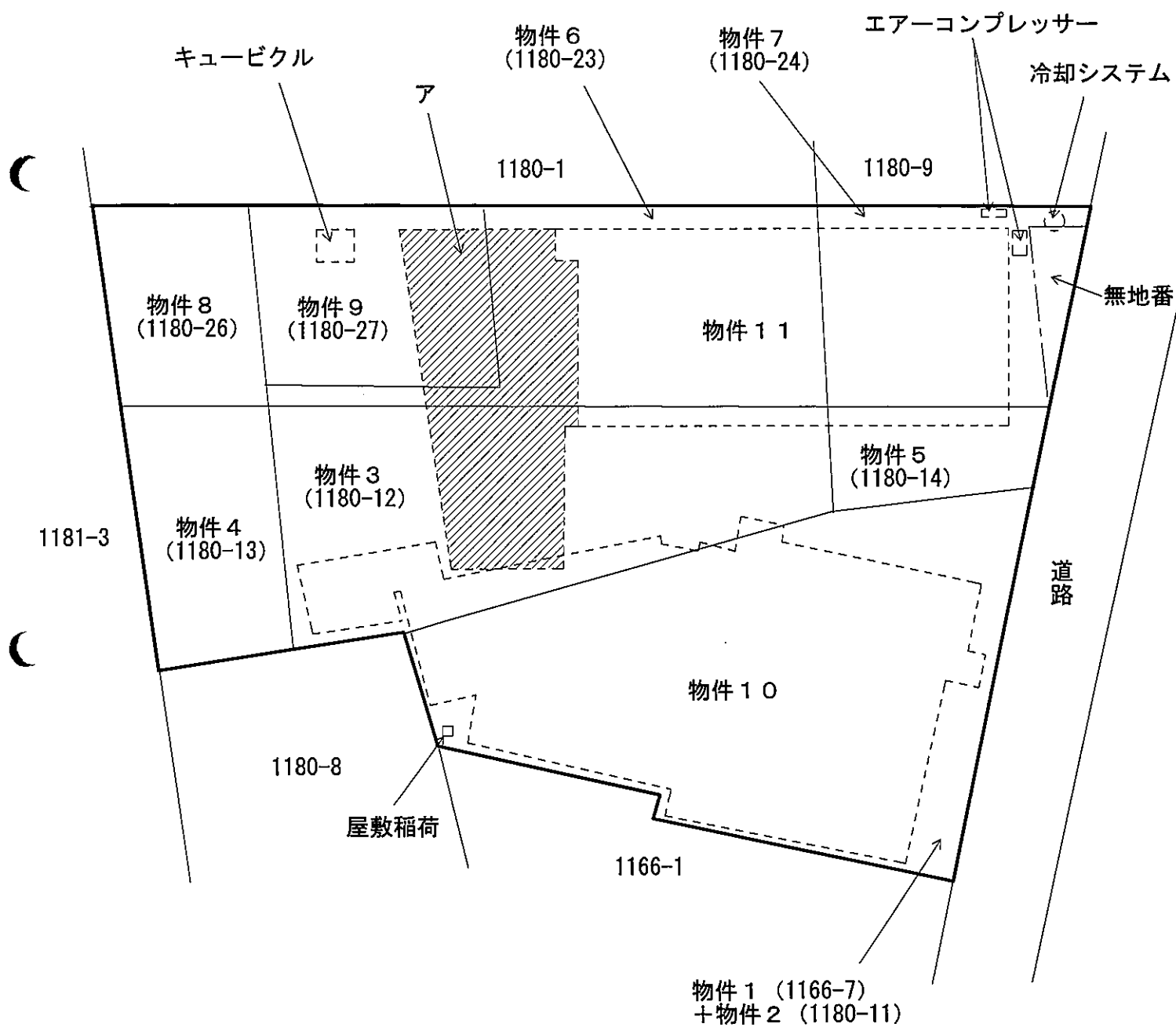
境保

伊勢崎市境保泉字行人山

地 番 1180番11

土地建物位置関係図

1 / 300

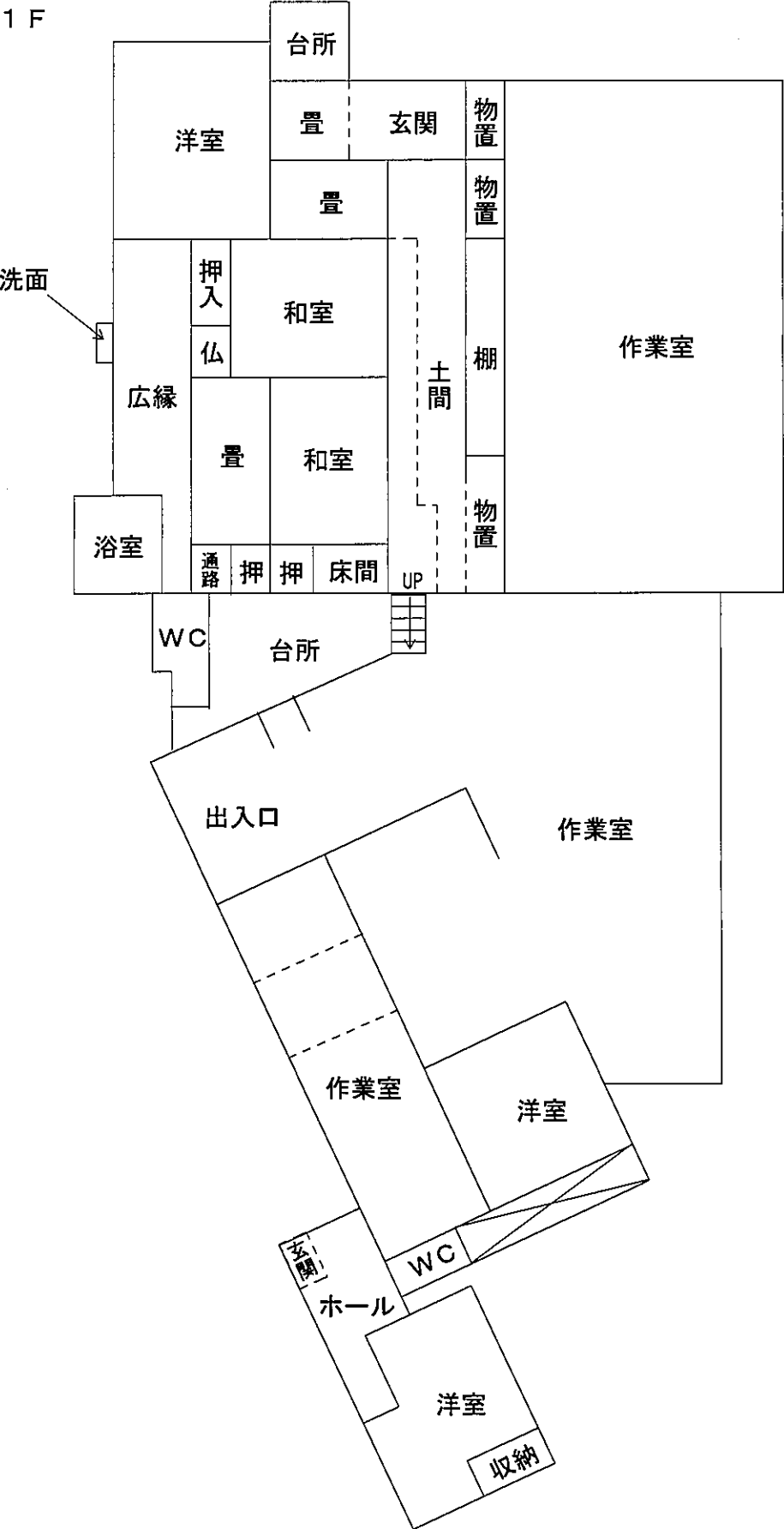


ア 鉄骨製上屋 約 125㎡

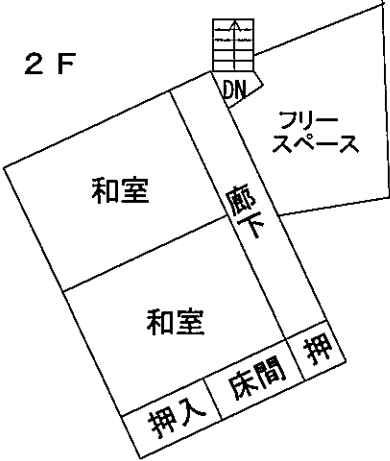
建物間取図

物件10（家屋番号1166番1）

1 F



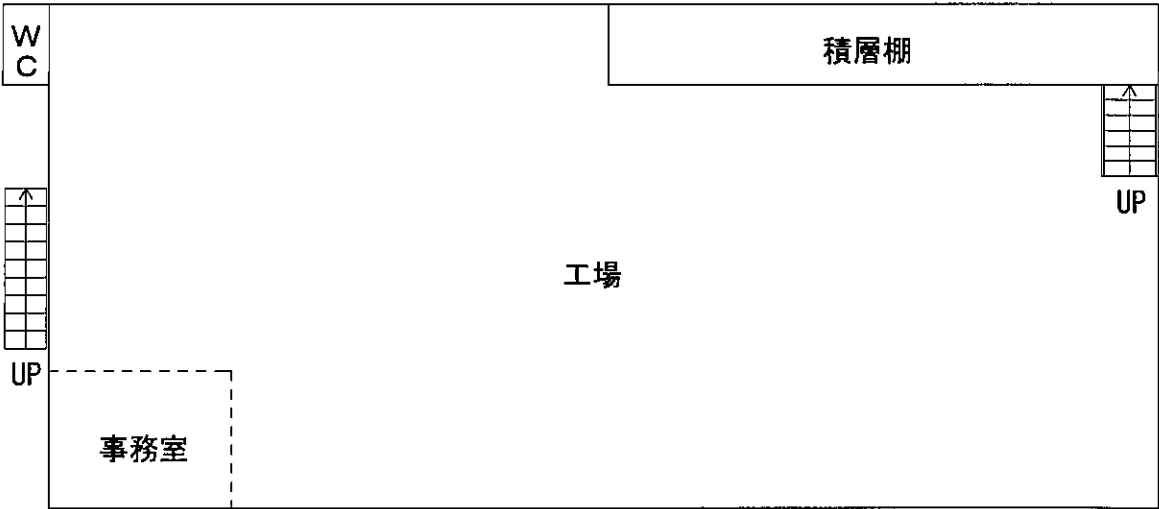
2 F



建物間取図

物件11（家屋番号1180番23）

1F



2F

