

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 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 10 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 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, 2	9, 520, 000 7, 616, 000	一括	1, 904, 000	41, 055	8, 797
1	2, 890, 000				
2	6, 630, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市上泉町
地 番 292番2
地 目 宅地
地 積 175.20平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市上泉町 292番地2
家屋 番号 292番2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 56.72平方メートル

(民法第389条1項による一括競売)



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 伊勢崎市上泉町
地 番 292番2
地 目 宅地
地 積 175.20平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市上泉町 292番地2
家屋 番号 292番2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 56.72平方メートル

(民法第389条1項による一括競売)



令和6年(ケ)第104号
令和6年9月26日受理
令和6年11月7日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 伊勢崎市上泉町 | | |
| | 地 番 | 292番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 175.20平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上泉町 292番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 292番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.75平方メートル | |
| | | 2階 | 56.72平方メートル | |

(民法第389条1項による一括競売)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市上泉町292番地2（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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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が異なる（ ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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	☒ 本件建物には玄関ドアが2つあり（ただし、中はまだ仕切られていない）、各階に台所と浴室がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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 ☒ 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

■下記のとおり

- 1 本件各物件の状況
建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況等
 - (1) 本件建物の電気メーターは停止しており、ガスも設置されていない。
 - (2) 本件所有者は本件建物に住所を置いていない。
 - (3) 本件所有者に本件建物への立入調査予告の事務連絡を2回送付したが、いずれも調査日に本件建物に在宅していなかった。
 - (4) 本件所有者に照会書を送付したが、回答がなかったことから本件所有者から陳述をえることができなかった。
 - (5) 本件建物内に家具類はまったくなく、建物完成後に本件建物を使用した形跡も見られない。
 - (6) 以上の状況等から、本件建物については2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。
- 3 その他
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

以 上

(調査の経過用)

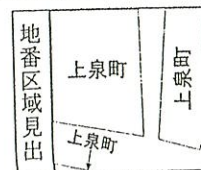
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年9月30日(月) 10:58 - 11:08	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年9月30日(月) -	執行官室	☒ 本件所有者宛に事務連絡発送(切手84円使用) ☐ ☐
令和6年10月3日(木) 10:50 - 10:57	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年10月15日(火) 10:00 - 10:10	物件所在地	☒ 全戸不在につき立入調査実施できず ☐ ☐
令和6年10月15日(火) -	執行官室	☒ 本件所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和6年10月24日(木) 13:50 - 14:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和6年10月24日(木) -	執行官室	☒ 所有者宛に照会書発送(切手伊110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答なし) ☐
(特記事項) ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年10月24日 目的物件は空き家で施錠されていたので、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6年10月15日 評価人同行 ☒ 令和6年10月24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)



(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	伊勢崎市上泉町				地番	292番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年8月14日
前橋地方法務局伊勢崎支局

(5 枚目)

地図整理番号 : M16406

登記官

登記年月日：令和5年12月12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8月14日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

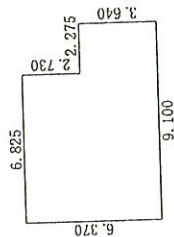
地図整理番号：M16407

建物図面

家屋番号	292番2
建物の所在	伊勢崎市上泉町292番地2

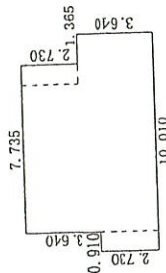
各階平面図

1階

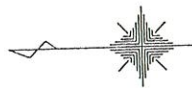


求積表			
2.275×3.640	$=$	8.281000	
6.825×6.370	$=$	43.475250	
合計		51.756250	
床面積		51.75	m^2

2階



求積表			
1.365×3.640	$=$	4.958600	
7.735×6.370	$=$	49.271950	
0.910×2.730	$=$	2.484300	
合計		56.724850	
床面積		56.72	m^2



物件1



(単位：m)

作製者

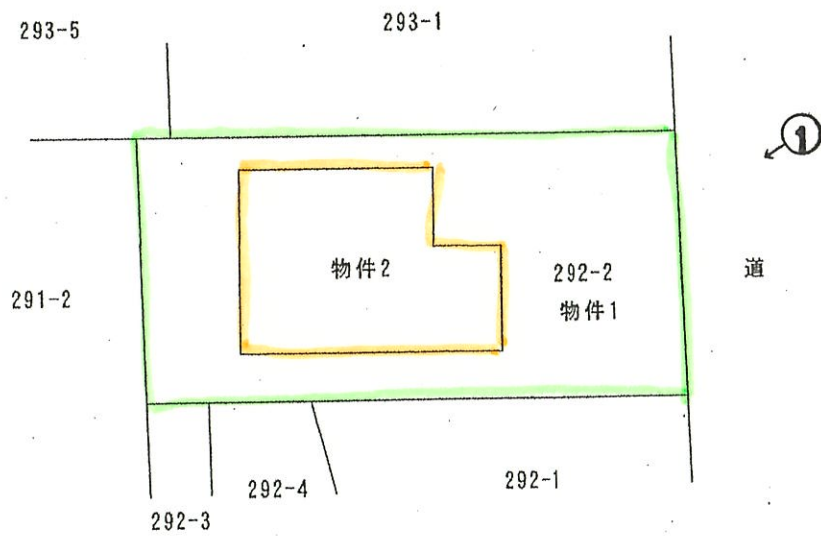
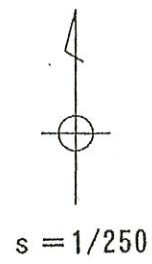
(令和5年12月7日作製)

縮尺 250

申請人

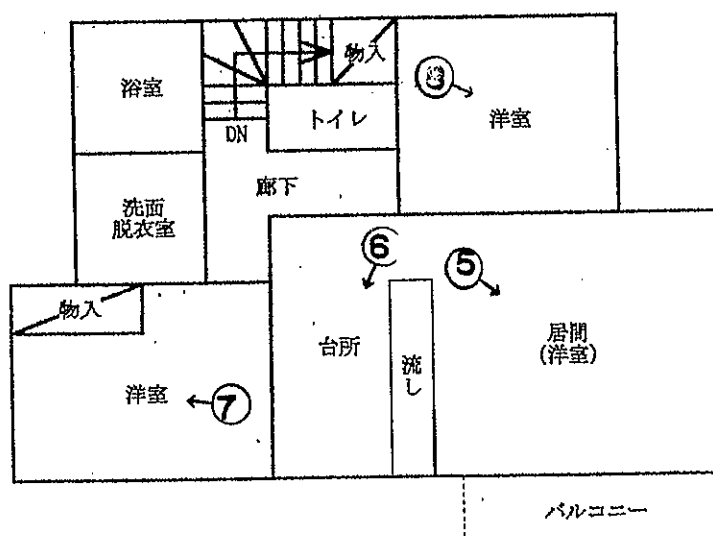
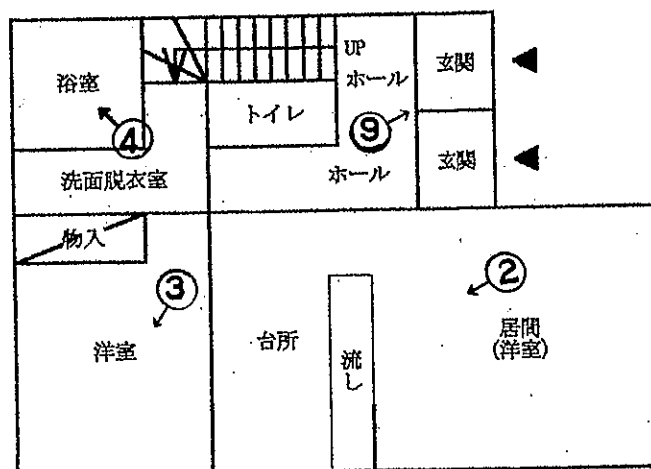
縮尺 500

建物配置図



間取図

物件 2



←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)



本件建物

玄関ドア 2つ

① 外観



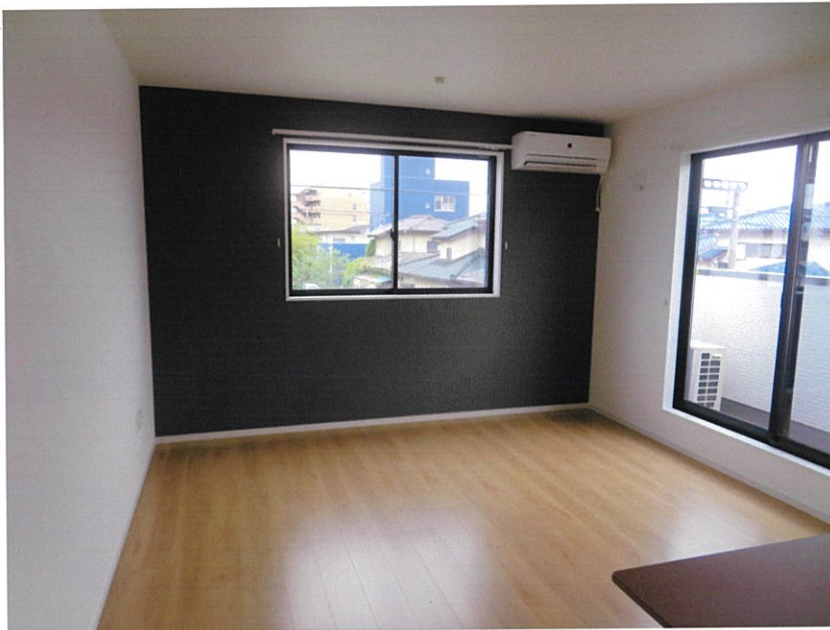
② 1 階居間



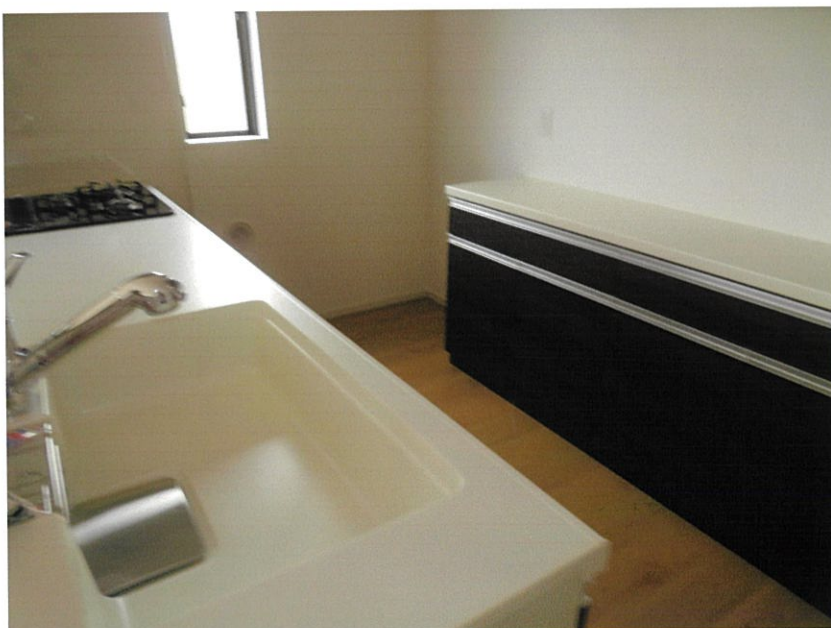
③ 1 階洋室



④ 1 階浴室



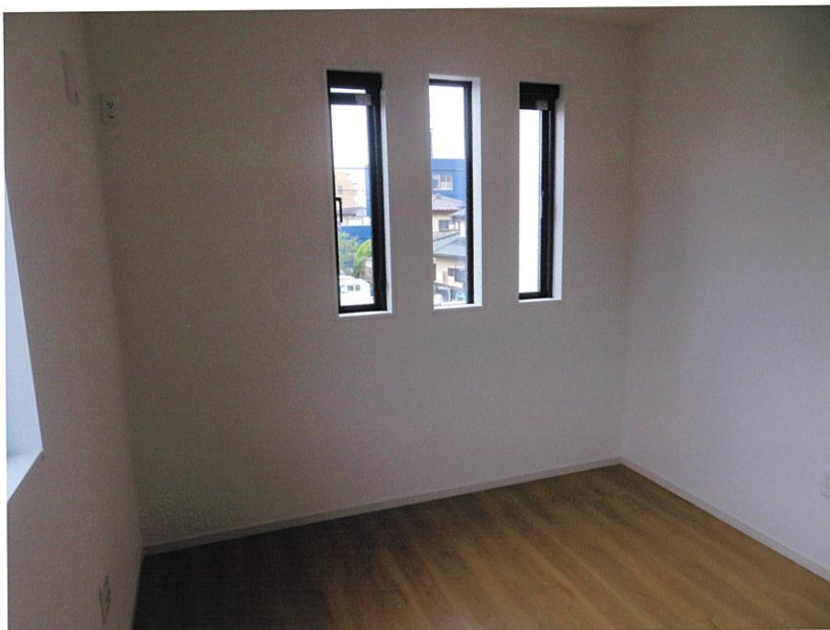
⑤ 2 階居間



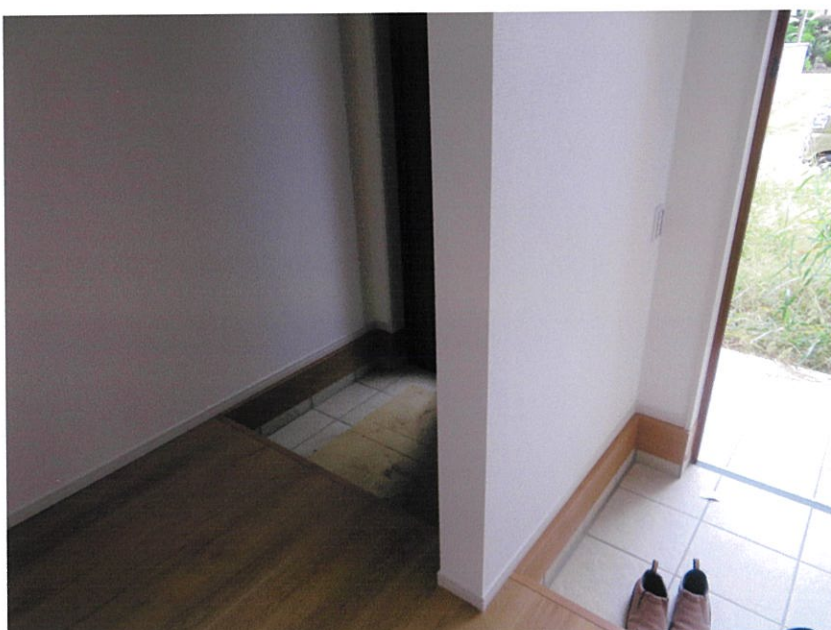
⑥ 2 階台所



⑦ 2階洋室



⑧ 2階洋室



⑨ 1階玄関

武 鑑 評 第 0972 号
令 和 6 年 (ケ) 104 号
令和6年10月24日外 現 地 調 査
令和6年11月15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 9,520,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,890,000円
物件2（建物）	金 6,630,000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 地目積	伊勢崎市上泉町 292番2 宅地 175.20平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市上泉町 292番地2 292番2 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.75平方メートル 2階 56.72平方メートル	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1)

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「伊勢崎駅」の南方道路距離約1.5km	
付 近 の 状 況	南小学校の北方に位置する住宅地域であり、旧来からの住宅を中心に新興住宅も見られ、また県営住宅、駐車場、空地等も見られる地域である。	
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	間口約9m、奥行約19m、登記地積175.20㎡のほぼ長方形地で、東側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側…幅員約4.7m舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件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）。なお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	水 道 あり（特記事項※参照） ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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、通常の費用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	※引込管は分岐して2基の水道メーターが設置されている。 ・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3.0m未満）に該当する。 ・土壤汚染の可能性について調査した結果、水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。土壤汚染の	

特 記 事 項 (続 き)	有無については不明であるが、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 : 令和5年12月8日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 1 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 24 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 51.75㎡、2階 56.72㎡、延 108.47㎡、 (登記記載にほぼ同じ)
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	使用した形跡が見られない
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅 (空き家) として占有している (現況 調査報告書記載の通り)。
特 記 事 項	・ 本件建物には玄関が二つ、各階に台所、浴室があり、二世帯 が居住できる仕様になっている (但し調査時においてホール は仕切られていない)。 ・ 電気メーターが2基、給湯機が2基設置されている。またガス についてはメーターが2基設置可能な状態である (調査時に おいて設置されていない)。 ・ 設備等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	34,600	0.98	175.20	0.90	5,350,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-11

公示価格等 36,700円/㎡ 時点修正 ×100.0/100 標準化補正 ×100/103.0 地域格差 ×100/103.0 標準画地価格 = 34,600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 : +3% (方位)

◇ 地域格差 : +3% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲2% (方位、間口奥行関係等)

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
2	125,000	108.47	0.775	10,510,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 1年

経済的残存耐用年数 : 24年

観察減価率 : 20%

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{24}{25} \times (1 - 0.20) = 0.775$$

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
1	5,350,000	0.10	場所的利益	540,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、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
1	5,350,000	-540,000	-	1.0	0.6	2,890,000円
2	10,510,000	+540,000	-	1.0	0.6	6,630,000円
一括価格 (合計)						9,520,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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。

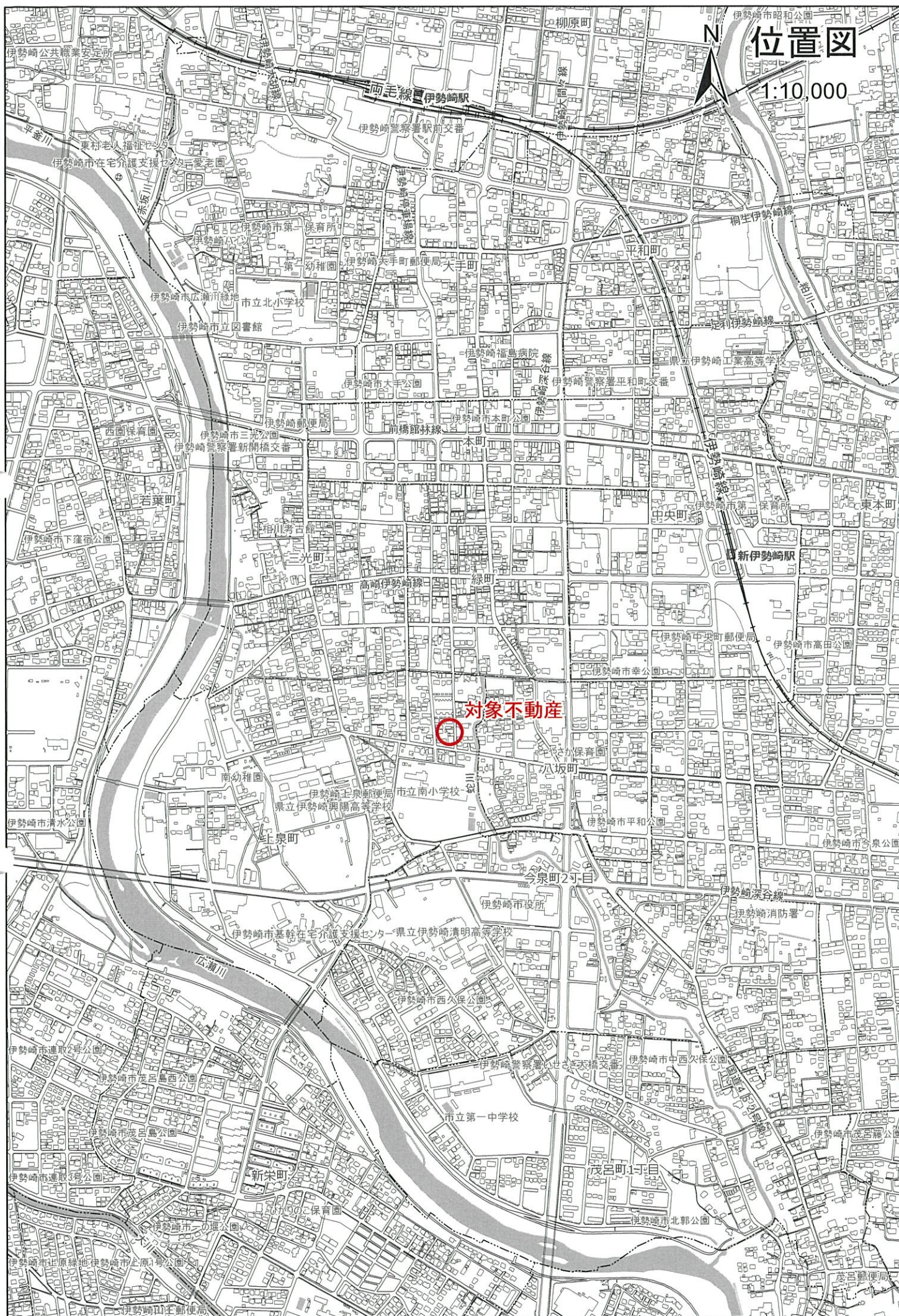
第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊勢崎-11)
所 在 : 伊勢崎市上泉町282番24
価 格 : 36,700円/㎡
位 置 : JR両毛線「伊勢崎駅」の南方道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東6.7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 新旧一般住宅が混在する小学校に近い住宅地域

第7 附属資料

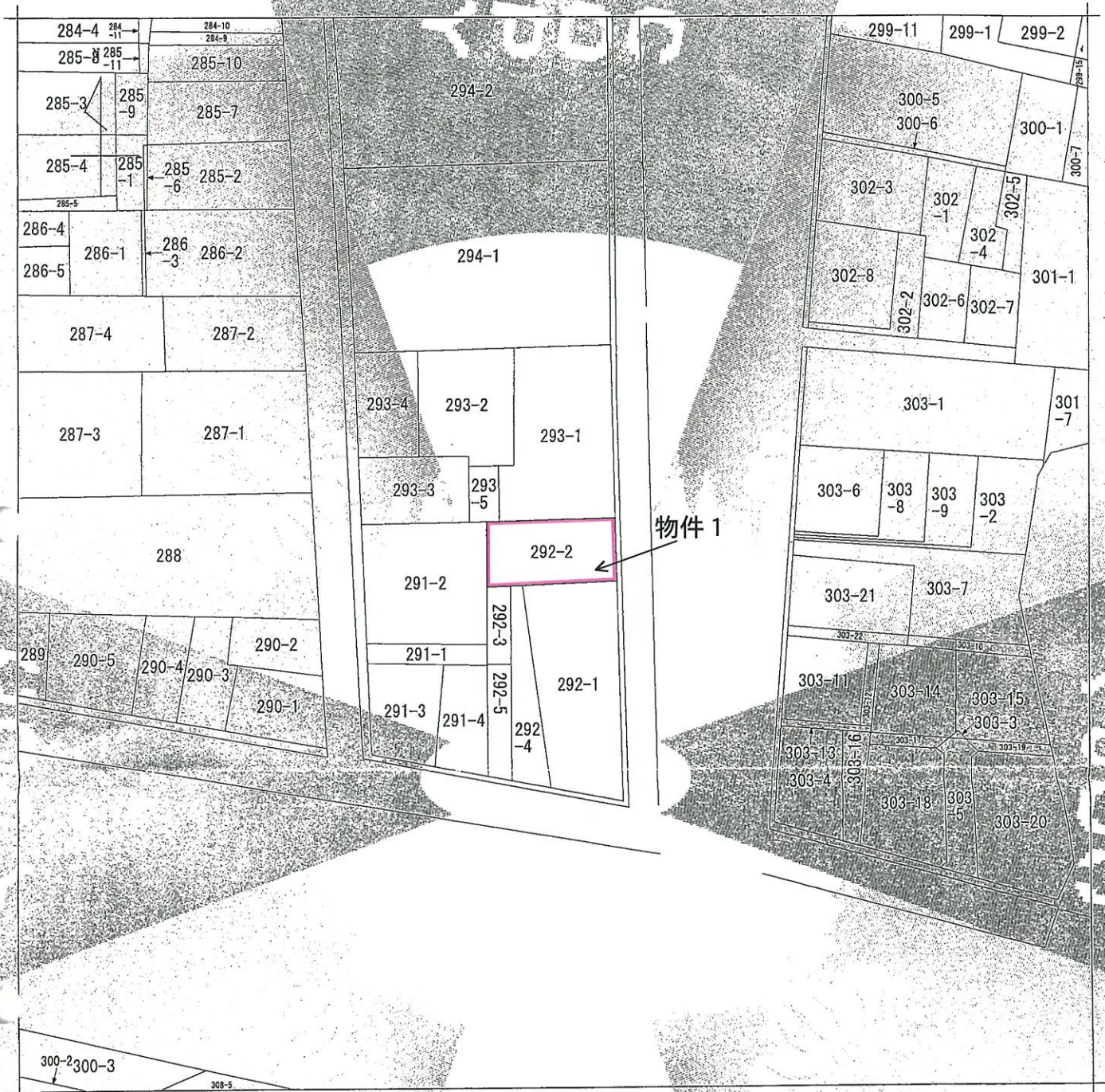
位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上

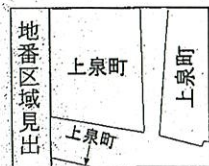


公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

299-14



(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	伊勢崎市上泉町			地番	292番2		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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。

令和6年8月14日

前橋地方法律局伊勢崎支局

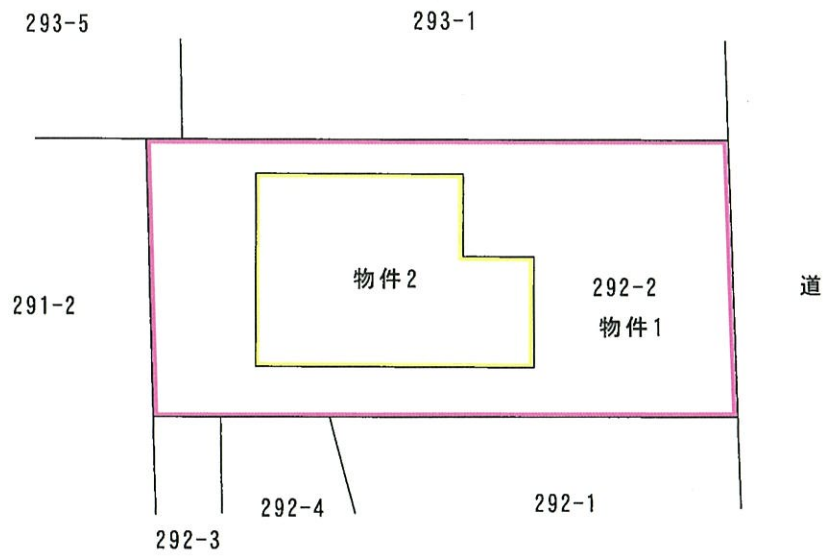
地図整理番号:M16406

登記官

建物配置図

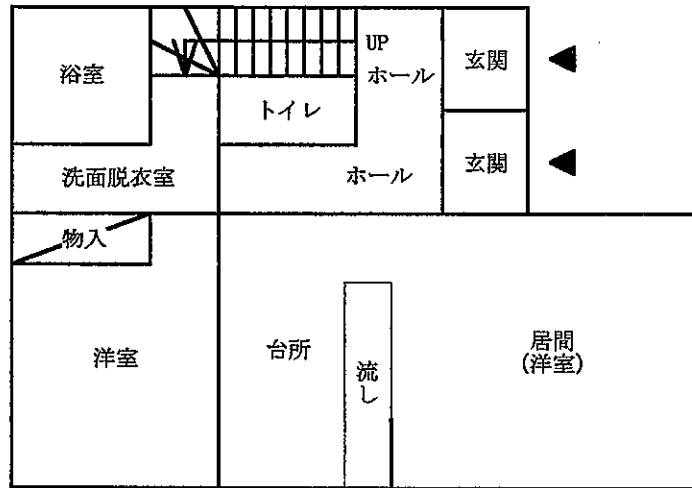


s = 1/250

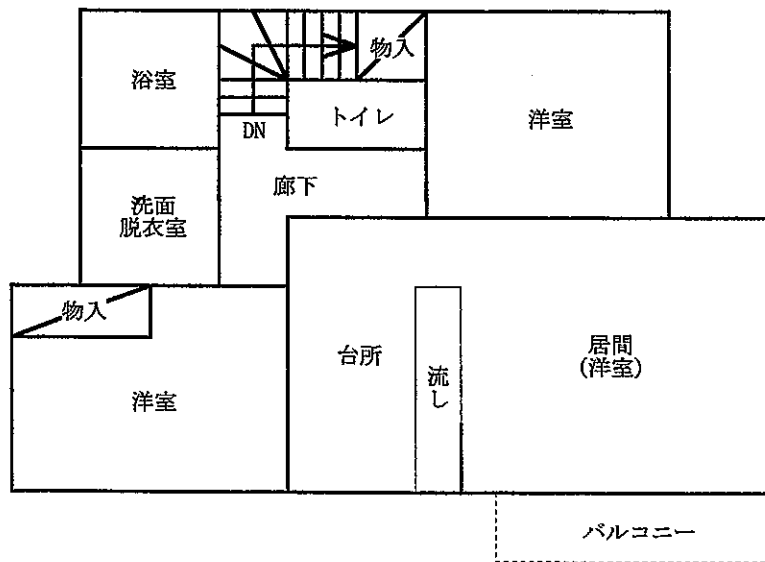


間取図

物件 2



1 階



2 階