

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 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	日 時 場 所 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 21 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	2,100,000 1,680,000		420,000	40,200	0



物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市柴町字那波
地 番 9 1 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 8 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 伊勢崎市柴町字那波
地 番 914 番 1
地 目 雑種地
地 積 870 平方メートル



令和6年(ケ)第98号
令和6年9月27日受理
令和6年10月17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 伊勢崎市柴町字那波
地 番 914番1
地 目 雑種地
地 積 870平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市柴町 914番地1 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 雑種地 (物件1) ☐ 公衆用道路 ☐		
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 ☐ 上記の者が物件の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	☒ 「執行官の意見」のとおり		
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 平成 年()第 年 月 日 号		
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)		
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B 〔亡 A 破産管財人〕	(令和 6 年 1 0 月 1 0 日聴取) 1 私は亡 A の破産管財人です。 2 現時点において、本件土地は当職が管理しており、草刈り等の対応もしてきました。 3 近日中に本件土地を破産財団から放棄する予定です。その場合には、私は管理者ではなくなります。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

- 1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は東側が公道に面している。
- 3 前橋地方法務局本局で確認したところ、本件土地上に登記された建物は存在しない。
- 4 本件土地の北側及び南側の隣地との境界にはコンクリートブロックが設置されている（写真③⑥参照）。
- 5 本件土地に電柱がある（写真①⑥参照）。
- 6 本件土地の北側（9 1 5 番 2 ・ 同 番 3 ・ 同 番 4 の土地、写真③）は道路状に整備されているが、これらの土地の所有権はその北側から接している宅地（9 1 5 番 1 ・ 同 番 5 ・ 同 番 6 ・ 同 番 7 の土地）所有者らに帰属しており、これら宅地の敷地延長部分であると考えられるため、本件土地の所有者はこの部分を通行等に利用できないおそれがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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10月2日(水) 11:00-11:30	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和6年10月2日(水) 15:15-15:25	前橋地方法務局 本局	■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10月10日(木) 10:00-10:05	執行官室	■Bから聴取（電話）
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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。

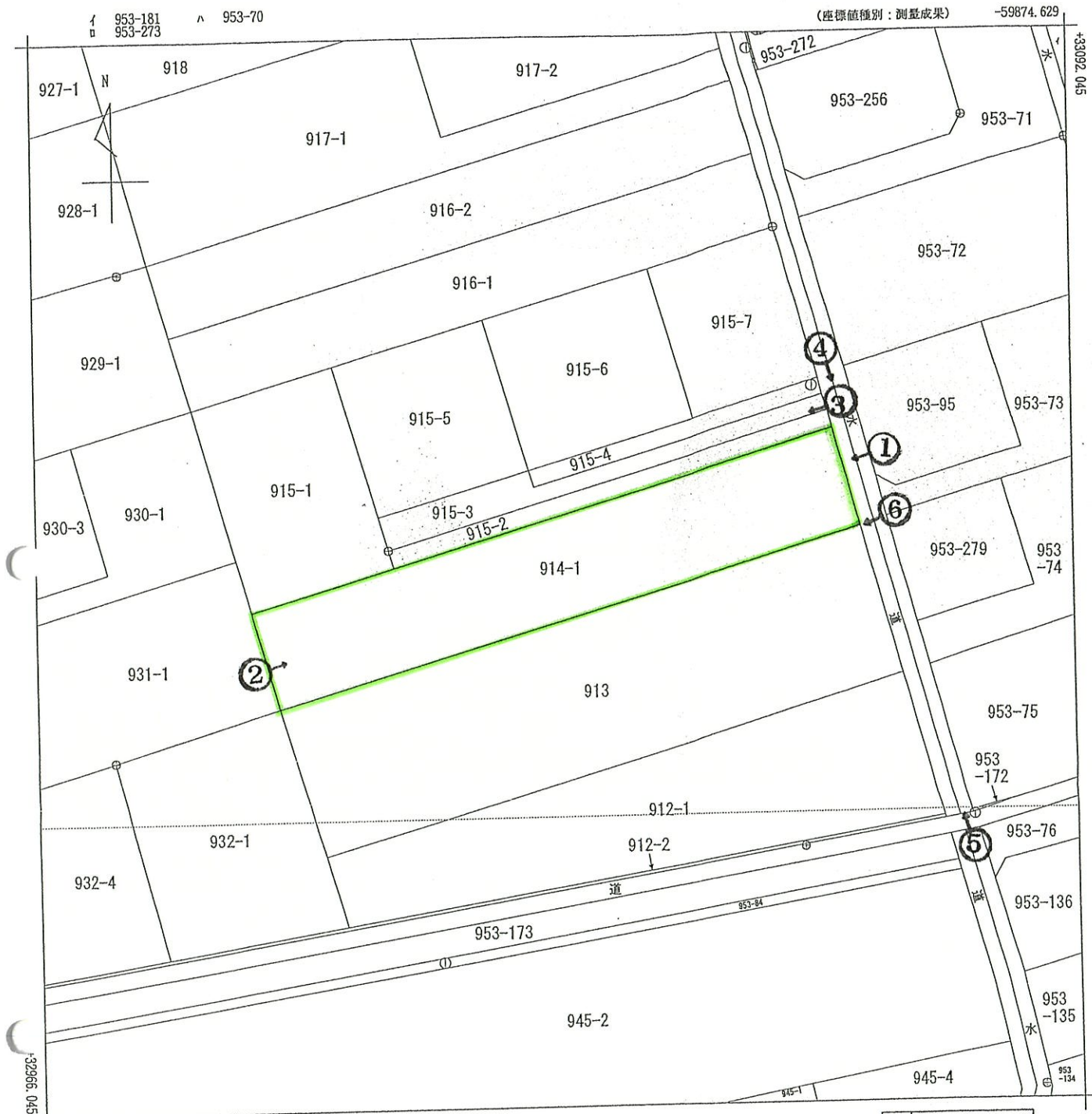
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 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

(5枚目)



(座標値種別：測量成果)
-59999.629
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
柴町

請求 部	所在	伊勢崎市柴町字那波				地番	914番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成24年9月			備付 年月日 (原図)	平成24年10月10日			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。

A3をA4に縮小

令和6年8月8日
前橋地方務局伊勢崎支局
登記官

(6 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

請求番号：35-1
(1/1)



①



②



③



④



⑤

本件土地



⑥

コンクリートブロック

(8 枚目)

令和6年（ケ）第98号
令和6年10月4日現地調査
令和6年11月11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 3,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,500,000円

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	伊勢崎市柴町字那波 914番1 雑種地 870㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1	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

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「伊勢崎」駅の南西方・道路距離約6.3km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する市街化調整区域内の住宅地域。農地が多く介在し、建物の連たん度は低い。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	用途地域の指定はない
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	東側約12mが幅員約3.5mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行約74m、規模870㎡の長方形地。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約3.5mの舗装市道（特記事項参照） （建築基準法第42条第2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1の現況は更地で、土地所有者が更地の状態で占有している。周辺には一般住宅、農地等が存する。	
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該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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	・本件土地は市街化調整区域に存するため、原則として建物敷地として利用することができない。都市計画法第34条各号の規定により、建物敷地として利用できる可能性はあるが、地積、間口、道路幅員等様々な要件があり、不確実となるため買受人は注意を要する。 ・本件土地の北側に幅約6mの舗装道路が存するが、いわゆる敷地延長で、市道認定はなく、建築基準法上の道路にも該当していない。 ・本件土地が東側で接面する市道は建築基準法第42条第2項道路に該当し、セットバックを要する。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「柴遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は伊勢崎市と協議し、指導があれば従わなければならない。 ・土壤汚染に関する事項について、昭和55年、平成2年の住宅地図では利用用途の記載がなく、平成12年の住宅地図では農地の記載があり、土壤汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり求めた。

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	20,300	0.33	870	—	5,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-4

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 = 20,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を検討して上記の通り査定した。

イ 個別格差：幅員、規模、間口と奥行の関係、開発許可の不確実性、セットバック等を検討して、-67%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて土地利用権等価格を控除し、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 土地利用権等価格

番号	更地価格又は 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) $ア \times イ$
1	5,830,000	—	なし	—

イ 土地利用権等割合 : 必要なし

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	5,830,000	—	1.00	1.00	0.60	3,500,000
一 括 価 格 (合 計)						3,500,000

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-4）

所 在：伊勢崎市馬見塚町字伊勢1038番3

価 格：20,300円／m²

位 置：東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅から道路距離で約5.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：330m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない
(建ぺい率70%、容積率200%)

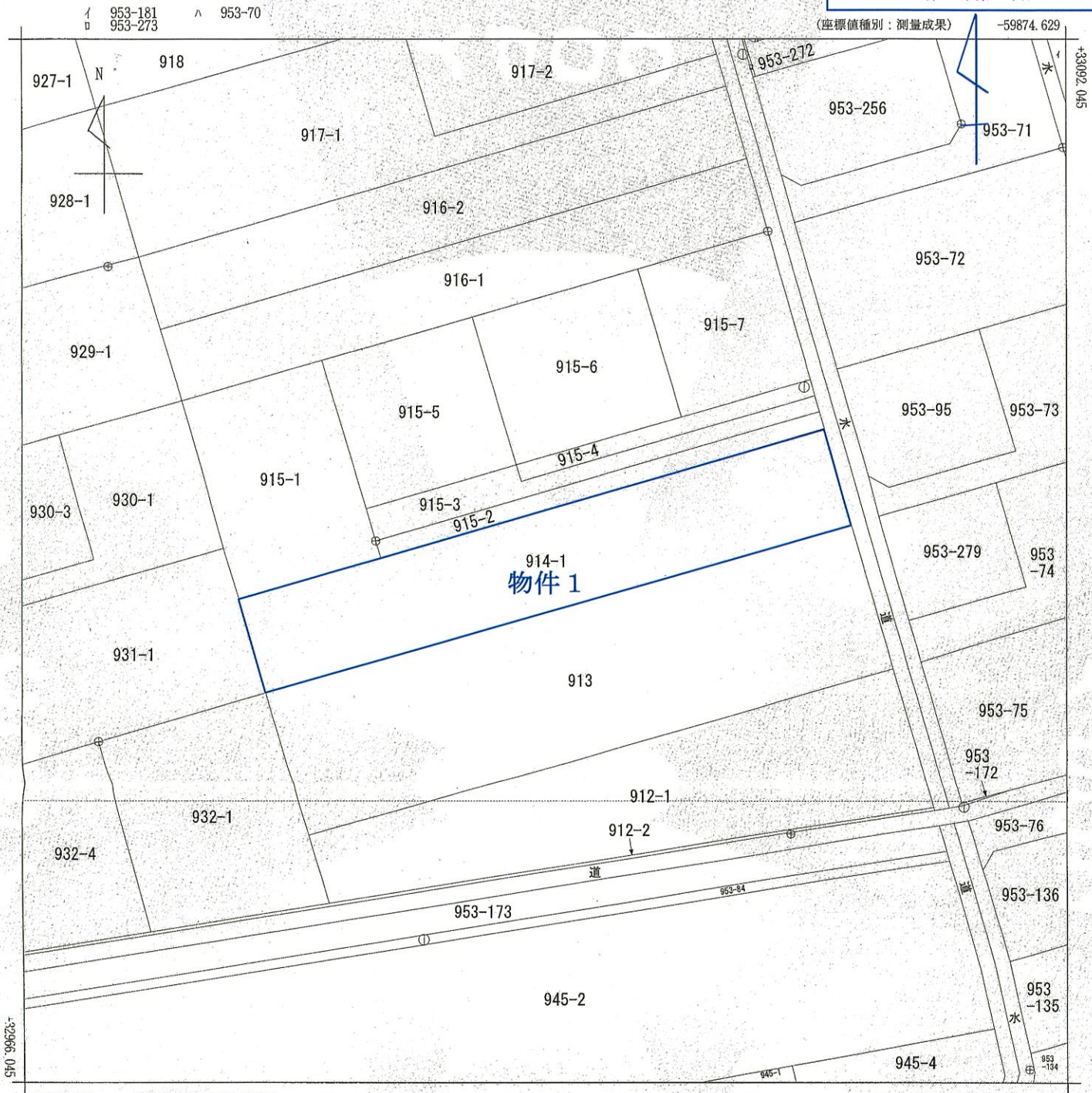
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

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

以 上





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
柴町

「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。」

請求部	所在	伊勢崎市柴町字那波				地番	914番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年9月			備付年月日(原図)	平成24年10月10日			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8月8日
前橋地方方法務局伊勢崎支局
登記官