

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	5,280,000 4,224,000	一括	1,056,000	62,078	0
1	1,520,000				
2	3,760,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 | |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 9 4 . 4 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 1 6 5 番地 1 8 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 9 . 0 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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, 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】

Bが占有している。同人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 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 1 6 5 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 0 3 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |



令和6年(ヌ)第50号
令和6年12月26日受理
令和7年2月5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 | 伊勢崎市上田町 | | |
| | 地 番 | 165番18 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 294.46平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 165番地18 | | |
| | 家屋 番号 | 165番18 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 99.03平方メートル | |
| | | 2階 | 57.13平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市上田町165番地18（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として使用占有している ☒ 「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 ☒ 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）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (債務者の母)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年1月ころ	
最初の契約等	契約日	令和6年1月ころ	
	期間	令和6年1月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (債務者)	1 私は本件建物には住んでいません。住んでいるのは母一人です。私はときどき郵便を取りに来ます。 2 母と私の住民票は別世帯です。それぞれ世帯主となっています。 3 母と本件建物についての賃料のやりとりはしていません。
☒ B (債務者の母)	1 本件土地や本件建物に不具合はありません。 2 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 3 近隣から異臭はありません。線路がそばなので、電車が通ると家が揺れます。 4 家の前の道は車はあまり通りません。 以上

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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有認定
 - (1) 本件建物の前の所有者は債務者の父で、同人が亡くなるまで夫婦だけで本件建物に居住していた。
 - (2) 次男で独身の債務者が本件建物を相続したが、住民票上の住所は本件建物にあるものの本件建物に居住していなかった。
 - (3) 債務者と債務者の母は住民票上は別世帯である。
 - (4) 債務者が本件建物の所有権を取得した時期は令和6年1月でまだ1年を経過していない。
 - (5) 以上のことを考慮すると、債務者が実家である本件建物を占有しているとはいえず、3枚目記載のとおり債務者の母が占有していると認定した。
- 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建物は存在しなかった。

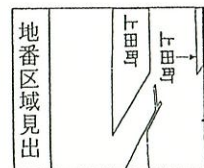
以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年1月7日(火) 11:17 - 11:20	伊勢崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (なし) ☐ ☐
令和7年1月7日(火) 12:05 - 12:22	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 債務者の母から聴取 ☐
令和7年1月7日(火) 14:47 - 14:57	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和7年1月30日(木) 9:45 - 10:28	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者から聴取 ☒ 債務者の母から聴取
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年1月30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。



請求部	所在	伊勢崎市上田町				地番	165番18			
出力縮	力尺	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

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年11月6日

前橋地方法務局高崎支局

地図整理番号：M44137

登記官

(7 枚目)

(1/1)

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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支庁管理課)

令和6年11月6日

前橋地方方法務局伊勢崎支庁

登記官

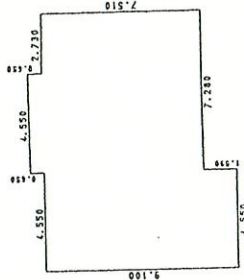
(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

0408234

各階平面図

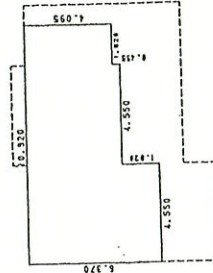
1 階



求積表

9.100 X 4.550	=	41.405000
8.160 X 4.550	=	37.128000
7.510 X 2.730	=	20.502300
合計		99.035300
床面積		99.03 m ²

2 階



求積表

6.370 X 4.550	=	28.983500
4.550 X 4.550	=	20.702500
4.095 X 1.820	=	7.452900
合計		57.138900
床面積		57.13 m ²

土地家屋調査士

作製者

作製年月日

平成12年1月25日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

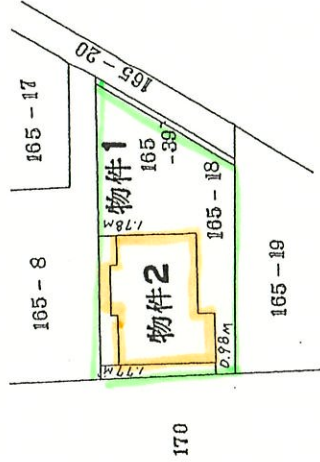
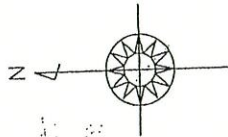
(群馬土地家屋調査士会)

建物平面図

家屋番号 165番18

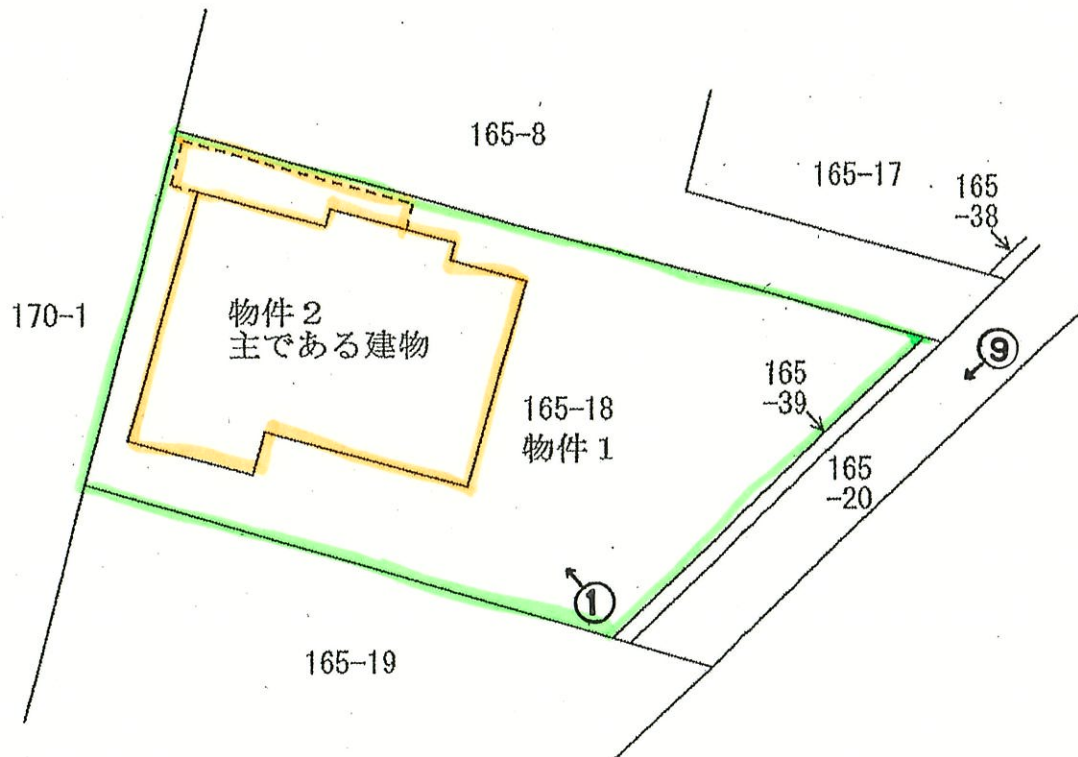
建物の所在 佐波郡東村大字上田字宅地番地165番地18

伊勢崎市上田町



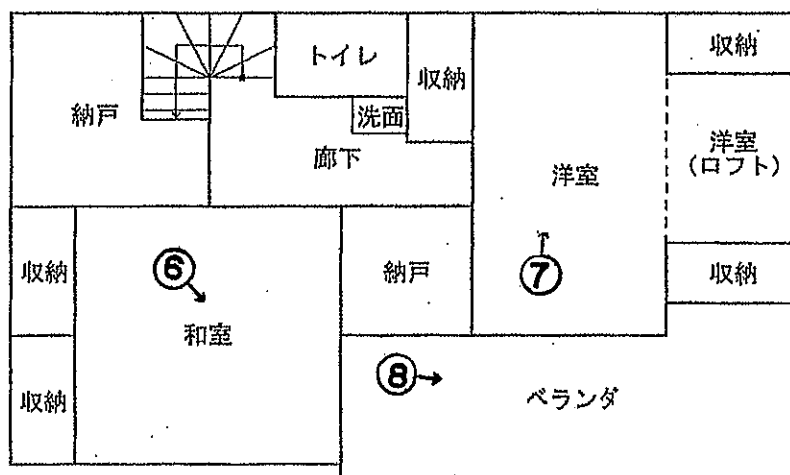
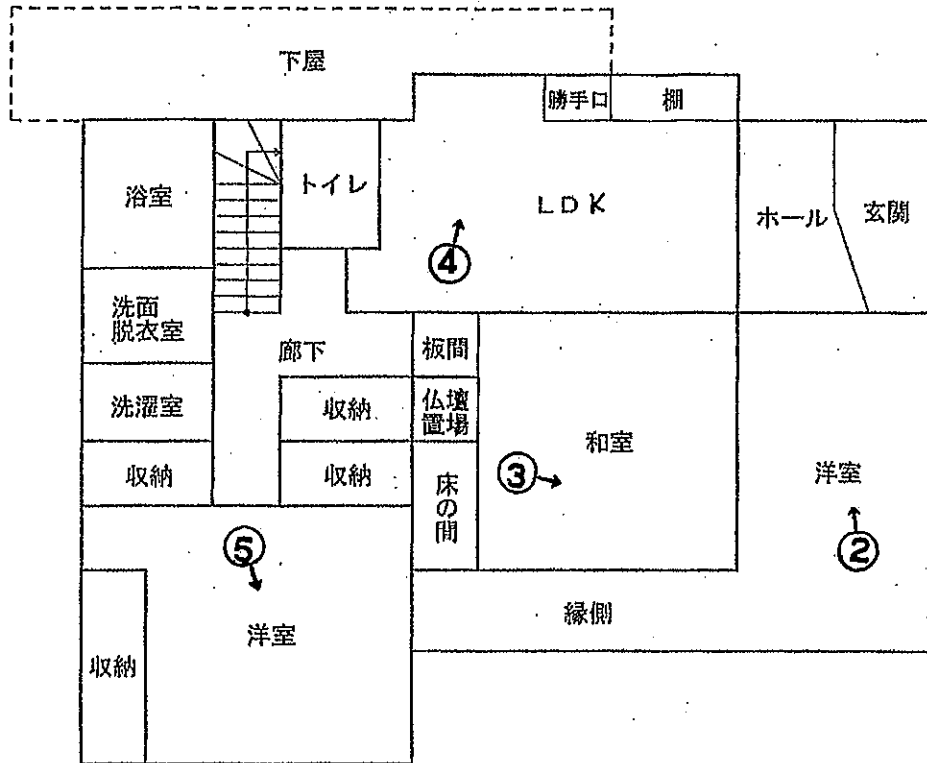
平成12年1月28日

建物配置図



建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



① 外観



② 1階洋室



③ 1階和室



④ 1階キッチン



⑤ 1階洋室



⑥ 2階和室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階ベランダ



本件土地

⑨ 道路

令和6年（ヌ）第50号
令和7年1月30日 現地調査
令和7年2月12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 5,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,520,000円
物件2（建物）	金 3,760,000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 番 地 目 地 積	伊勢崎市上田町 165番18 宅地 294.46㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市上田町165番地18 165番18 居宅 木造瓦葺2階建 1階 99.03㎡ 2階 57.13㎡ 延 156.16㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	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「国定」駅の南西方・道路距離約950m	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	南東側約15mが幅員約3mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約26m、規模294.46㎡の略台形地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約3m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は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅等が存する。	
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、通常の費用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	・本件土地が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。 ・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は該当していない。 ・土壌汚染に関する事項について、昭和55年、平成6年、同16年の住宅地図では一般住宅の記載があり、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成12年1月21日新築 経 過 年 数 ： 約25年 経済的残存耐用年数 ： 約5年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付タイルほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延156.16㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者以外の者が本建物を住居として使用占有している。占有者及び占有権原の詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	特にない

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)

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	24,000	0.80	294.46	0.9	5,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伊勢崎(県)-21

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 24,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 道路の幅員、連続性、JR線近接、形状、セットバック等を検討して、△20%と査定した。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	156.16	0.17	3,720,000

ウ 現 価 率

経過年数約25年、経済的残存耐用年数約5年、残価率5%とした定額法(現価率0.21)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.21 \times (1 - 0.20) = 0.17$

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、さらには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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	5,090,000	0.50	法定地上権	2,550,000

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50%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	5,090,000	-2,550,000	—	1.00	0.60	1,520,000
2	3,720,000	+2,550,000	1.00	1.00	0.60	3,760,000
一 括 価 格 (合 計)						5,280,000

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

地価調査価格（伊勢崎(県)-21）

所 在：伊勢崎市国定町二丁目2026番3

価 格：25,000円／㎡

位 置：JR両毛線「国定」駅から道路距離で約500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第2種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

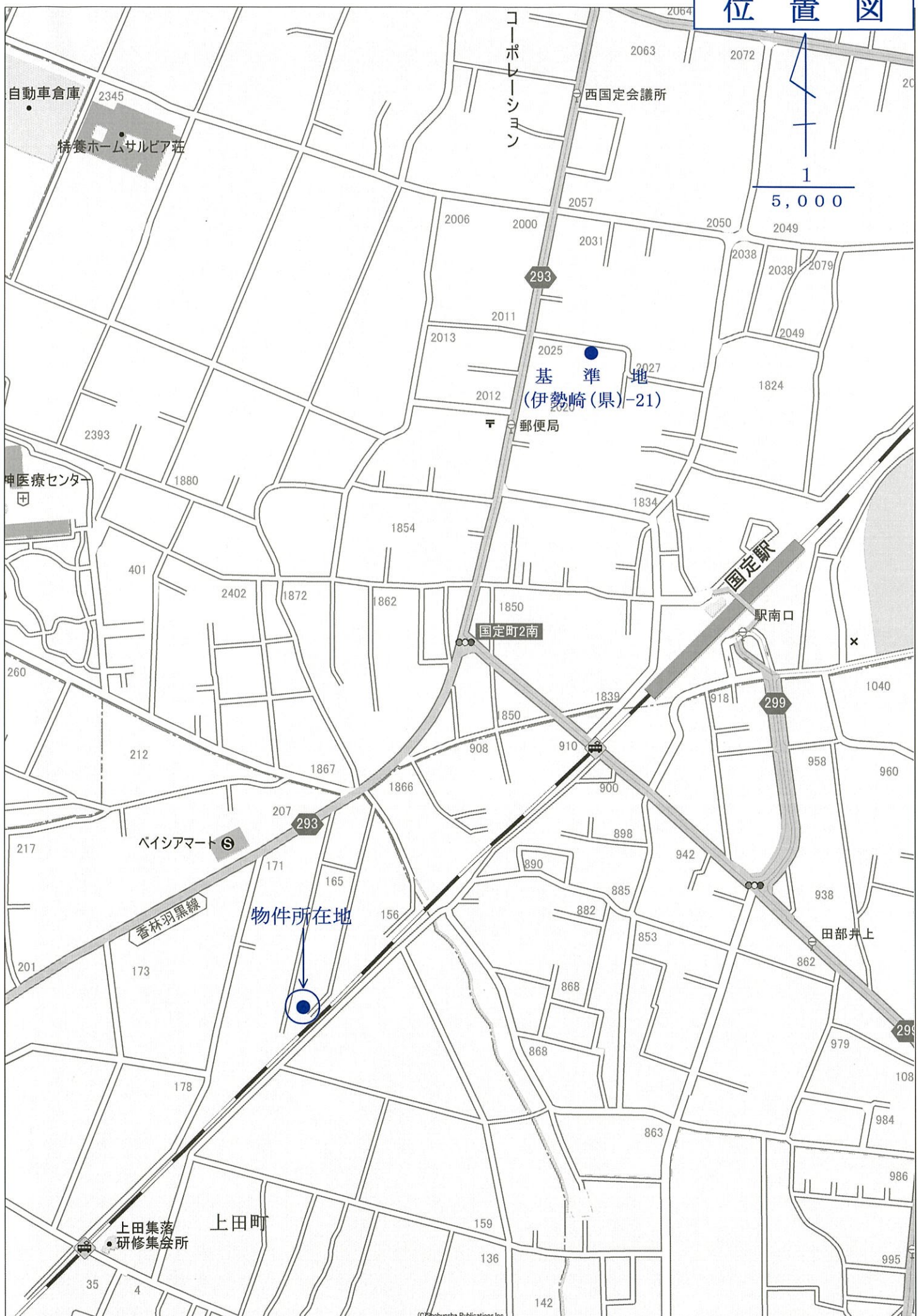
地 域 の 概 要：農家住宅の中に一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

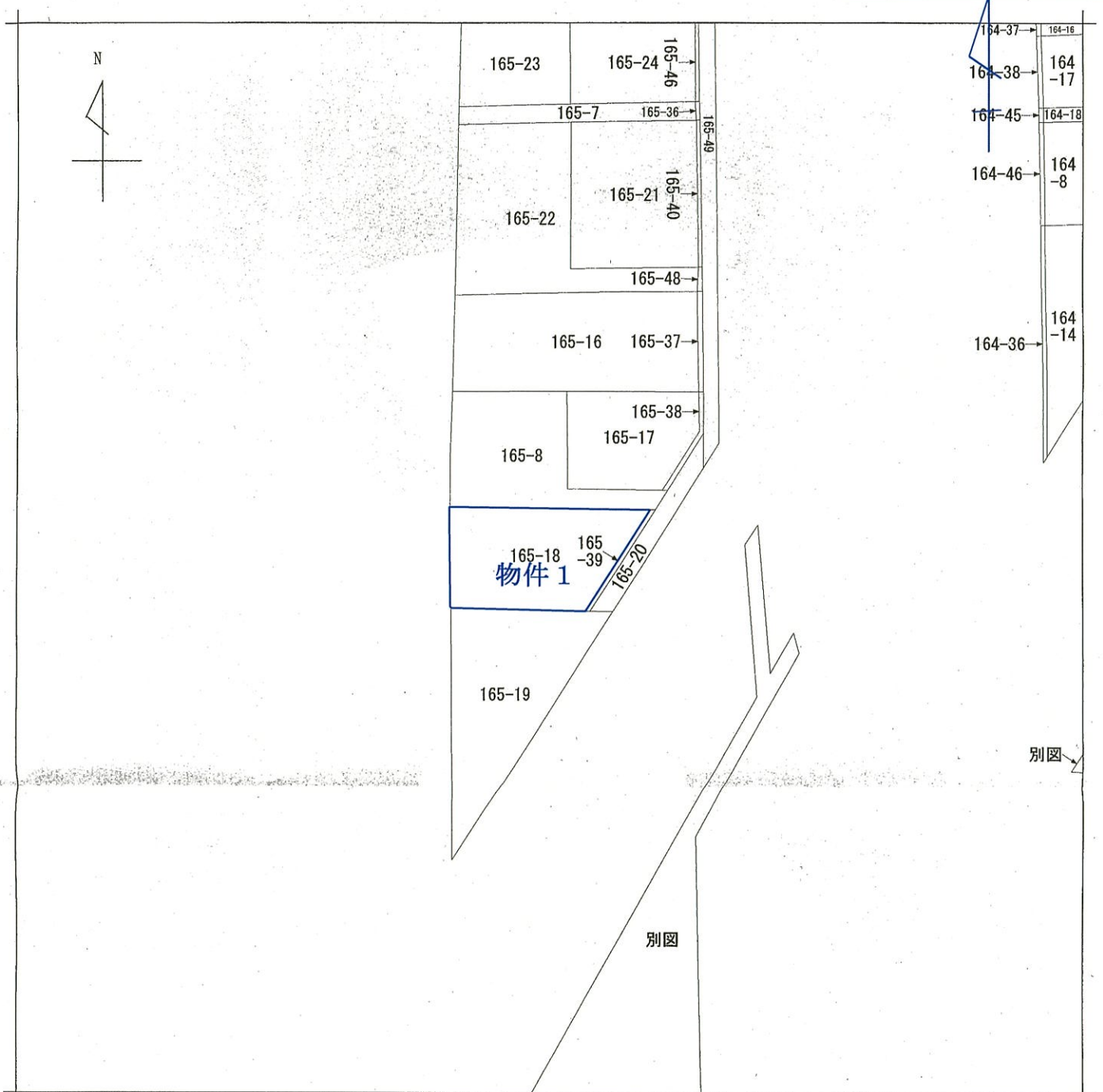
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

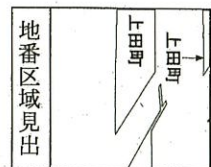
位置図





(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。

「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	伊勢崎市上田町				地番	165番18			
出力尺	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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

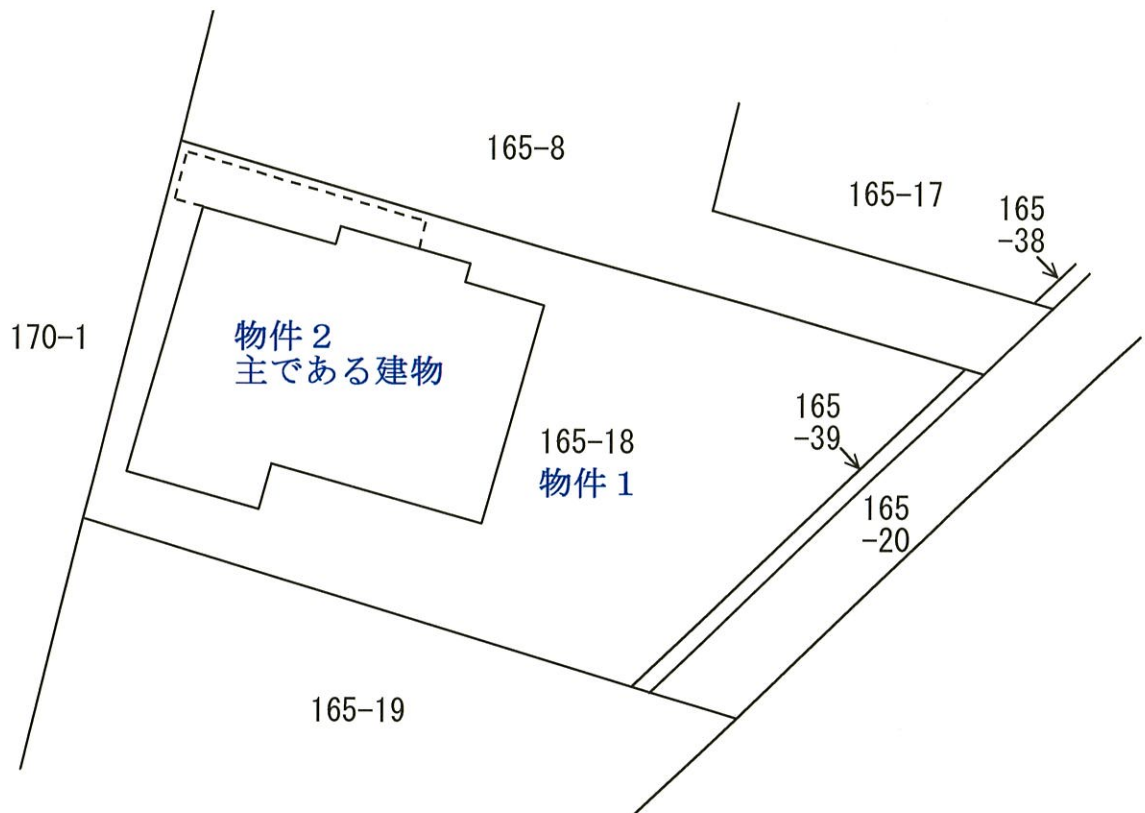
令和6年11月6日

前橋地方法務局高崎支局

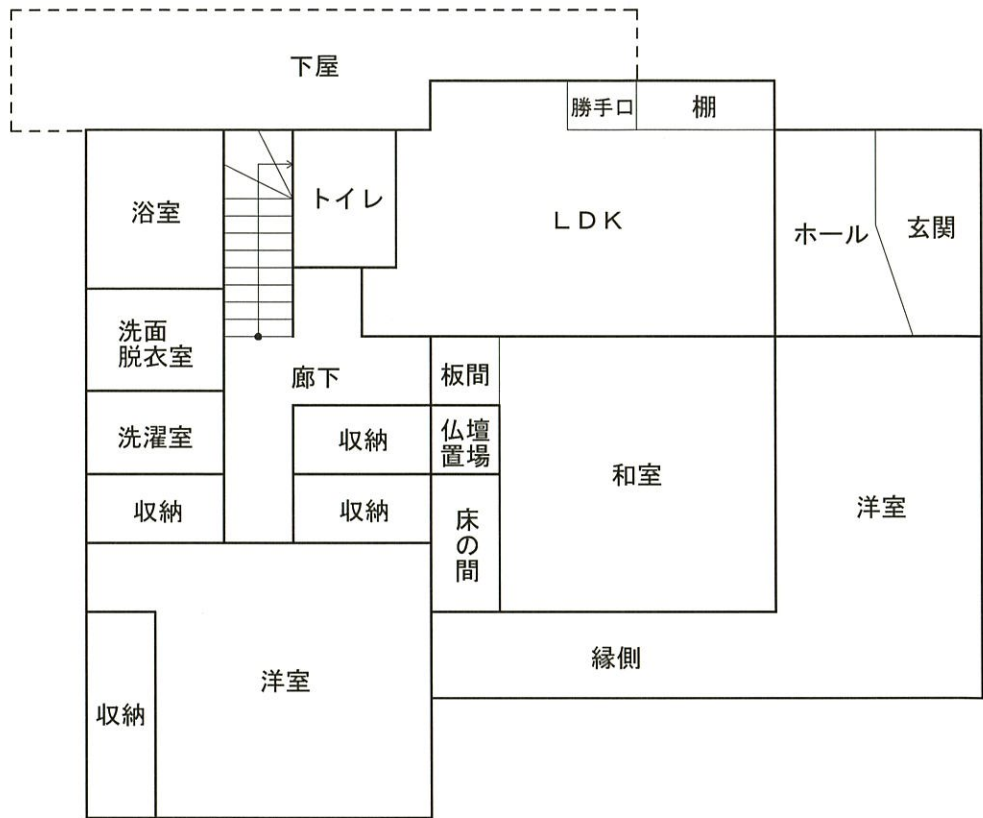
地図整理番号：M44137

登記官

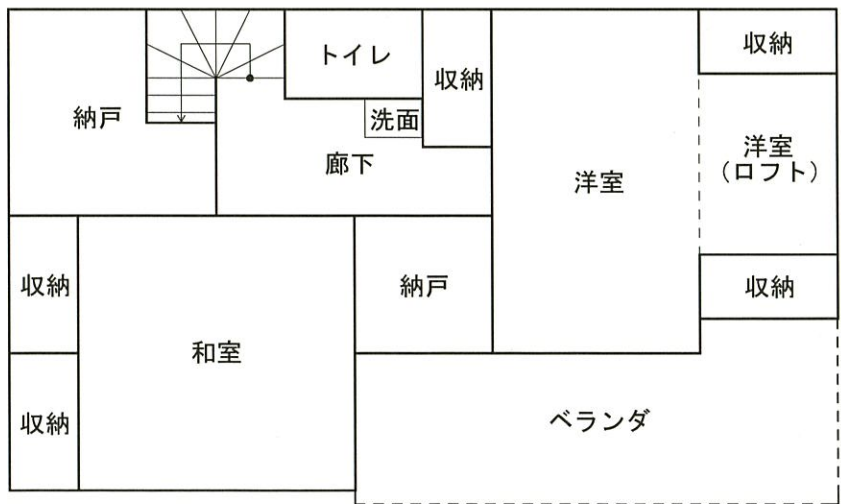
建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100



1 階



2 階