

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 7 月 23 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）
2	9,010,000 7,208,000		1,802,000	97,146	0



物 件 目 録

2	所	在	伊勢崎市東上之宮町、
	地	番	399番
	地	目	雑種地
	地	積	1683平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 8 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号 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 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】

株式会社ロジネットジャパン東日本が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

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

2	所 在	伊勢崎市東上之宮町
	地 番	399番
	地 目	雑種地
	地 積	1683平方メートル



令和6年(ケ)第143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

(物 件 2)

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

2	所 在	伊勢崎市東上之宮町
	地 番	399番
	地 目	雑種地
	地 積	1683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	群馬県伊勢崎市東上之宮町 399番地（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 雑種地（物件2） ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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」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)

(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 ☒ 株式会社ロジネットジャパン東日本（賃借人）	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗	
■関係人(■B及びCの陳述 ■提示文書(■駐車場賃貸借契約書))		
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権	
占有開始時期	平成31年4月1日	
最初の契約等	契約日	平成31年3月28日
	期間	平成31年4月1日から ☒ 令和4年3月31日まで ☐ 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	☒ 令和4年4月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金23万1,000円 （毎月末日限り 翌月分払） ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある 金21万円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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
■ B (破産管財人)	(令和7年1月8日聴取) 1 私は前橋急行運送株式会社の破産管財人です。 2 本件土地は駐車場として賃貸しています。賃貸借契約書を提出します。当方で保管しているのは原契約書とインボイスに関する通知のみです。
■ C (賃借人担当者)	(令和7年1月23日聴取) 1 私は土地を賃借している会社の北関東支店に所属しており、本件契約の担当課長です。本件土地は、当支店が駐車場として使用しています。 2 当初の契約書では、賃借人の会社名が札幌通運株式会社になっていますが、その後に商号が変わったため、現在の賃借人は株式会社ロジネットジャパン東日本で間違いありません。 3 当初の契約期間は令和4年3月31日までとなっていますが、私は別の職場にいたので、どのような経緯で更新されたか把握していません。更新契約書等の書面は残っていませんが、継続して使用しており賃料も支払っているため貸主との間で何らかの合意はあったものと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は水路を挟んで西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 本件土地は駐車場として賃貸中であるが、当初契約期間の満了（令和4年3月31日）後について更新契約書等は確認できなかった。また、更新の経緯を確認するため、債務者代表者Aに数日にわたり連絡を試みたが、応答がなくAから聴取することはできなかった。
- 5 上記契約に借地借家法は適用されず、また、契約書に自動更新の規定はないが、期間満了後も土地の使用及び賃料の支払いが継続しており、令和5年9月には貸主から借主に宛ててインボイスに係る通知文書が交付されていることから、合意により更新されたものと判断した。
- 6 本件土地の北西角にコンテナがある（図エ、写真⑤）。これは定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。
- 7 本件土地の南側（397番2の土地）の一部が、駐車場として本件土地と一体的に使用されている（写真⑥参照）。しかし、公簿上397番2の土地は建設省所有の公衆用道路で伊勢崎市の管理下にあり、その占用許可は得ていないため、無権限で駐車場の一部として使用しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月27日(金) 9:05ー 9:15	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7年1月8日(水) 13:00ー13:20	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年1月8日(水) 16:25ー16:30	執行官室	■Bから聴取（電話）
令和7年1月17日(金) 10:35ー10:55	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年1月23日(木) 9:30ー 9:40	執行官室	■Cから聴取（電話）
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7年1月17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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 東上之宮町

請求部	所在	伊勢崎市東上之宮町				地番	399番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年9月2日			備考年月日(原図)		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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年11月13日

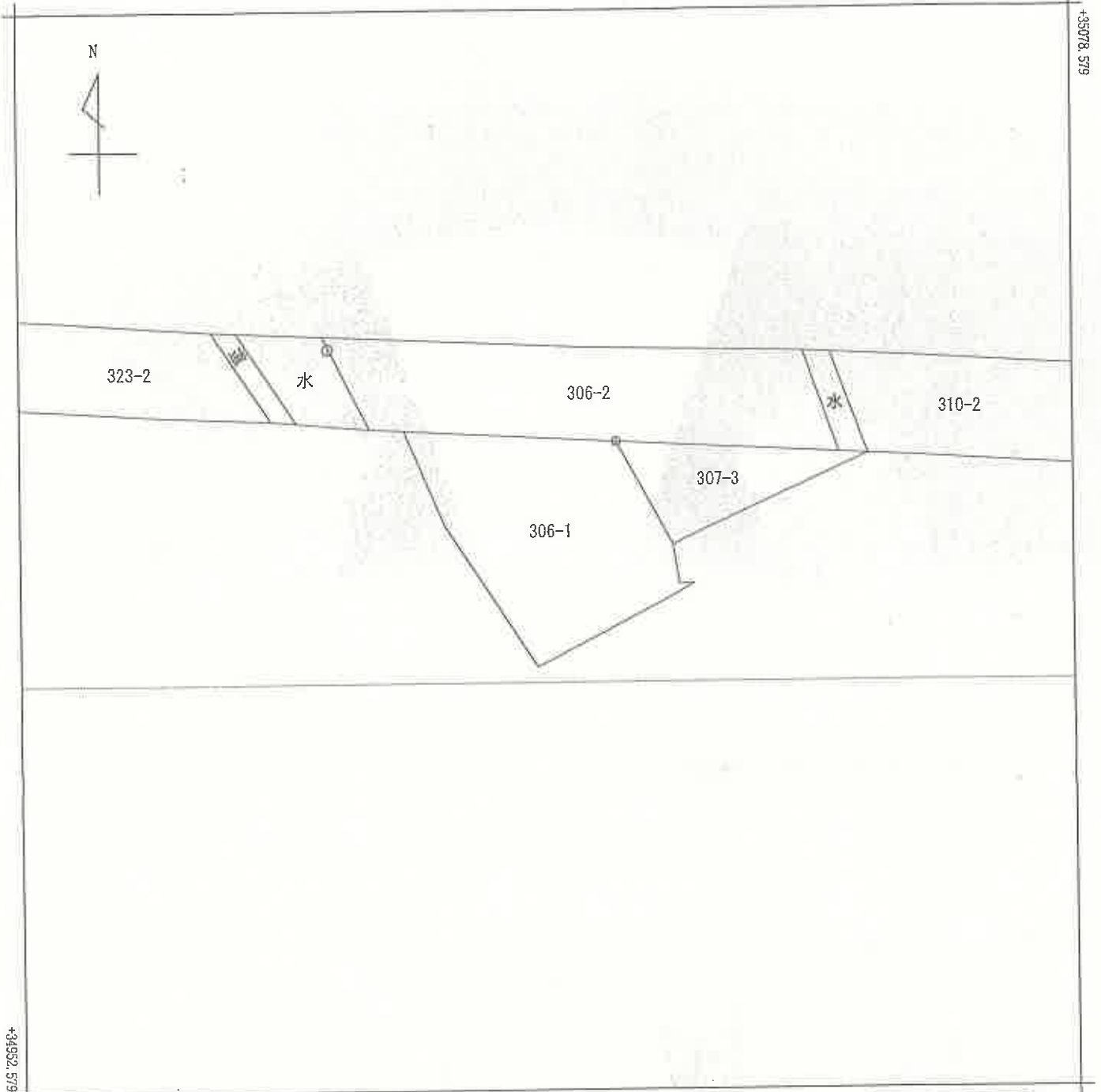
前橋地方法務局

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

(7 枚目)



-61236.360 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	伊勢崎市東上之宮町字西原				地番	306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					備付 年月日 (原図)			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7年1月8日
前橋地方法務局伊勢崎支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

土地建物位置関係図



S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年 (ケ) 第 143 号
令和 7 年 1 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 14 日 評 価
評価書番号 第 3739-2 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

評 価 額	
物件 2 (土地)	金 9,010,000 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）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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市東上之宮町 399番 雑種地 1,683 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	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2）

1 土地の状況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R 両毛線伊勢崎駅の南西方道路距離約5.0 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	中小工場、一般住宅等のほか農地が介在する郊外の住宅等散在地域。周辺街路の状態は優る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % — 伊勢崎市景観まちづくり条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 洪水浸水想定区域（利根川（県央区間）、0.5～3.0m未満）			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	1,683 m ² 西 側間口約 61 m、奥行約 28 m 長方形地 角地 ほぼ平坦			
接面道路の状況	南西側幅員約6.8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に約1.2mの水路上にある幅約12.5mの暗渠を介してほぼ等高に接面し、南東側幅員約4.5m未舗装道路（建築基準法外道路）にほぼ等高に接面する角地。特記事項参照。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	全部 1,683 m ²		駐車場	株式会社 ロジネットジャパン 東日本（賃借人）	賃借権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	水 道：	あり（引込可）			
	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、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でき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

次のとおり賃借権がある。

目 的：自動車の駐車

貸 主：物件2土地所有者

借 主：株式会社ロジネットジャパン東日本（賃借人）

期 間 等：最初は平成31年4月1日から令和4年3月31日まで
現在は令和4年4月1日より期間の定めなし

更新種別：合意更新

賃 料 等：1か月あたり231,000円、敷金210,000円

建物所有を目的としない賃借権で賃借権の設定登記がないため、買受人の引受ではない。

次のとおり動産が所在している。

動産エ …… 鋼製 コンテナ 約9.00㎡

上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

調査時の現況では南東側道路部分を一体で利用している様子である。道路部分については土地利用権がないため、買受人は留意する必要がある。

伊勢崎市建築指導課での聴取によると、南東側道路は建築基準法外道路として取り扱う。よって、セットバックの必要はない。また、占用許可申請は出ていない、とのことである。

伊勢崎市道路管理課での聴取によると、南西側水路上の暗渠は公共物であり、当課で管理している。そのため、西側道路に接面していると見なして差し支えない。また、南東側道路は現況が判別し難いとのことだが、道路として存在しており、占用許可申請もないため当課での管理となっているため、適正な利用をしていただきたい、とのことである。

画地北西側境界付近に板塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒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

① 更地価格（物件2）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡	
2	22,300	0.40	駐車場	1,683	1.00
					15,012,000

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) -11

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,600 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 99 = 22,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 方位東向き、角地等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

2 0.40 現況雑種地、規模大、角地

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地のため必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
	利用状況		
2	駐車場 15,012,000	0.00 賃借権	0

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.00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
2	15,012,000	0		1.00	0.60	9,010,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	伊勢崎 (県) - 11
所 在	伊勢崎市宮古町182番2
価 格	22,600 円/㎡
位 置	J R 両毛線伊勢崎駅の南西方道路距離約4.6 k m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	460 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東 5.0 m 市道、北 側道
用 途 指 定 等	市街化調整区域、用途指定なし (建ぺい率 70 % 、容積率 200 %)
地 域 の 概 要	一般住宅と農家住宅のほかに農地も点在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

位置図



S=1:20,000

(東) 上

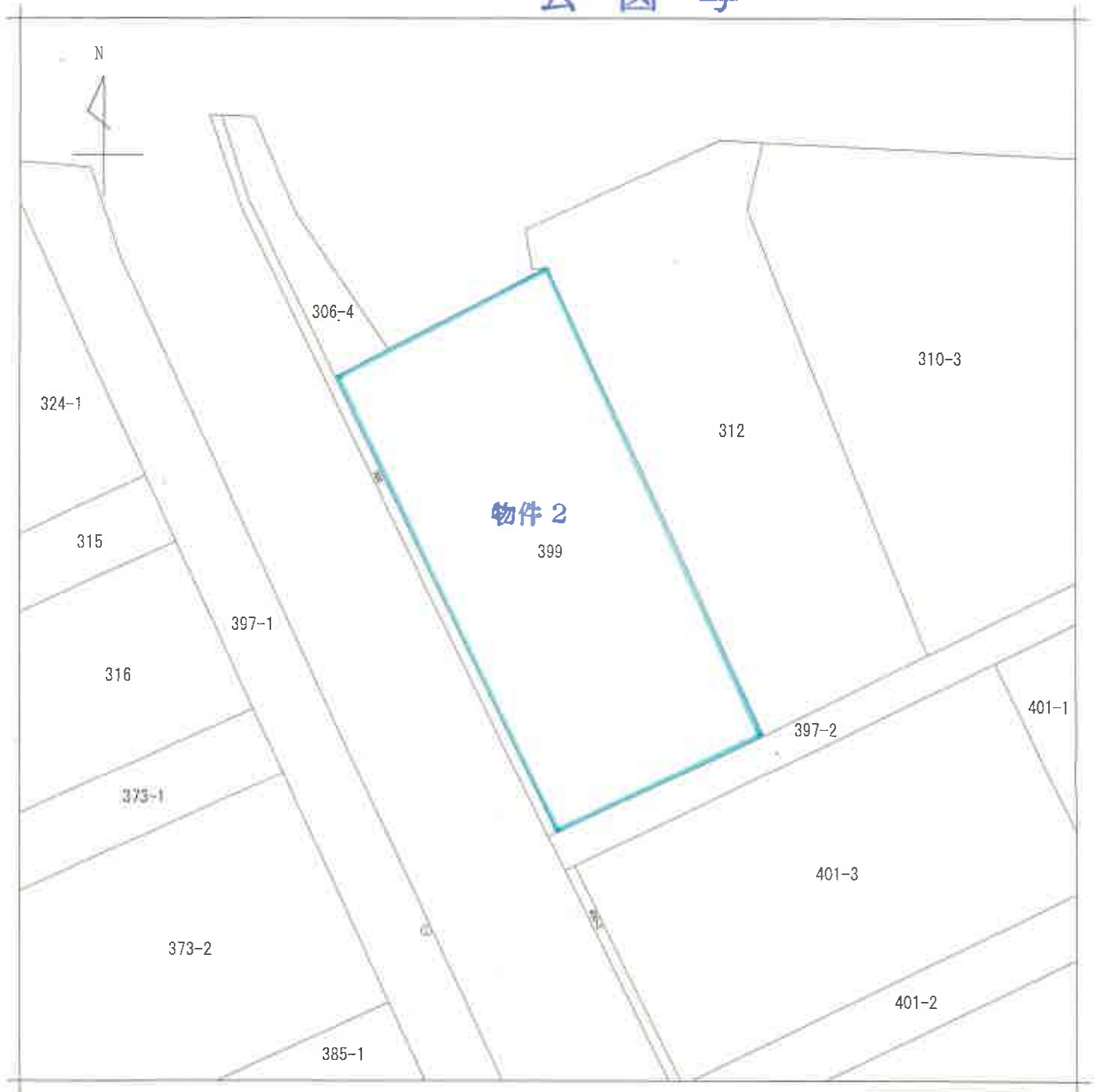
対象物件

西上之宮町

東上之宮町

五 村 町

公 図 写



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 東上之宮町

請求部	所在	伊勢崎市東上之宮町				地番	399番			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年9月2日				備付年月日(原図)		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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年11月13日

前橋地方法務局

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



$S = 1:500$



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。