

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 7 4 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 7 4 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 4 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 5月30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 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】

本件共有者A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 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 7 4 1 番 4
地 目 宅地
地 積 2 4 2 . 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町 7 4 1 番地 4
家屋 番号 7 4 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 3 月 10 日受理
令和 7 年 4 月 10 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 印

（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 伊勢崎市赤堀鹿島町
 地 番 7 4 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 4 2 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町 7 4 1 番地 4
 家屋 番号 7 4 1 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市赤堀鹿島町 741番地4 (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 () ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	☒ 本件土地上にカーポート、簡易物置、電柱がある	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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		
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

(2 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 (債務者兼共有者)	1 私は本件土地建物の共有者です。 2 家族4人で本件建物に住んでいます。 3 もう一方の共有者Bは元妻で、現在は別の場所に住んでいます。 4 Bに対して土地建物の使用料等の支払いはしていません。 5 室内で猫を2匹飼っています。 6 太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機の所有者は建物と同じです。 7 建物に不具合はありません。 8 近隣との境界トラブルや異臭・騒音などはありません。 9 敷地内に電柱があり、年に2千円程度の土地使用料を受け取っていたと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

■ 以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) 本件建物の附属設備として太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機がある。

これらについては、主物である本件建物と所有者が同一であり主物の常用に供されているため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(2) 本件土地上にカーポートがある(写真①参照)。

これは支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地に定着しているため売却の対象となる。

(3) 本件土地の西側に簡易物置が設置されている(写真⑨)。

この物置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。

(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7年3月12日 10:40-10:55	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■占有調査 ■事務連絡交付
令和7年3月12日 13:20-13:40	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7年3月12日 14:40-14:55	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7年3月27日 9:45-10:25	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■立入調査 ■Aから聴取
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、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。

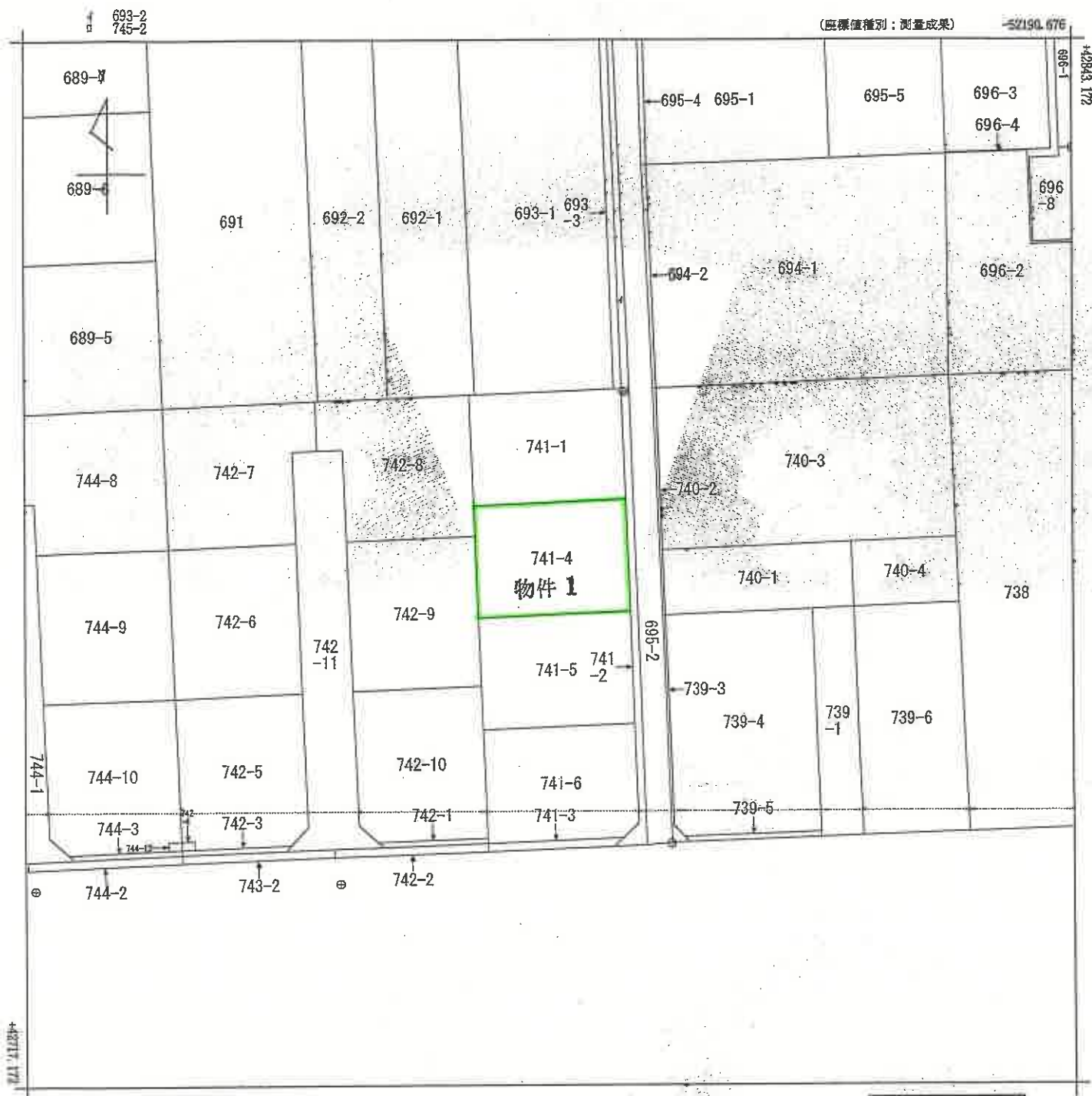
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和7年3月27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)



地番区域見出
赤堀真島町

請求部	所在	伊勢崎市赤堀真島町				地番	741番4			
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	令和3年7月			備付年月日(原図)	令和3年7月19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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年2月19日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年11月25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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年2月19日

宇都宮地方方法務局

登記官

(7枚目)

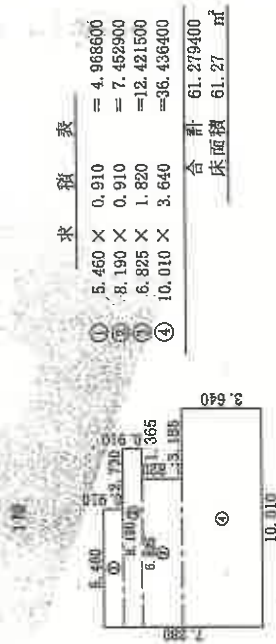
A3をA4に縮小

請求番号：4-2

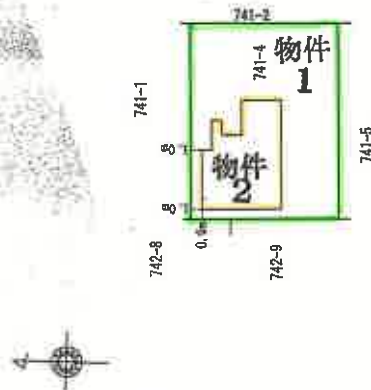
建物図面

家屋番号	741番4
建物の所在	伊勢崎市赤堀鹿島町7-4-1番地4

各階平面図



2階



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
作年月日	令和3年11月19日						

土地建物位置関係図



S=1:500

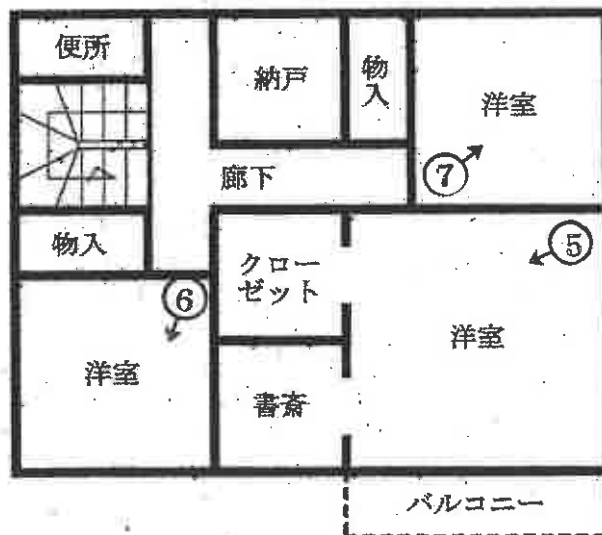
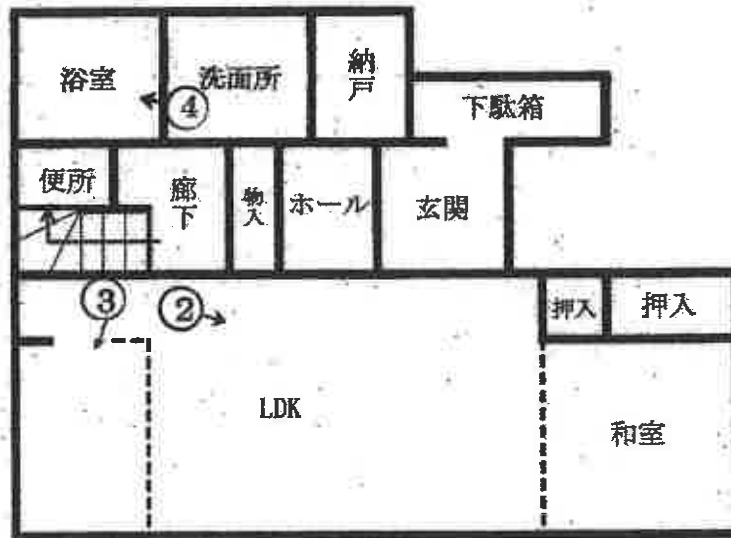


- ア ヒートポンプ給湯機
- イ 簡易物置
- ウ カーポート

←○ 写真撮影位置・方向

当該図面は現地観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。

間 取 図



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



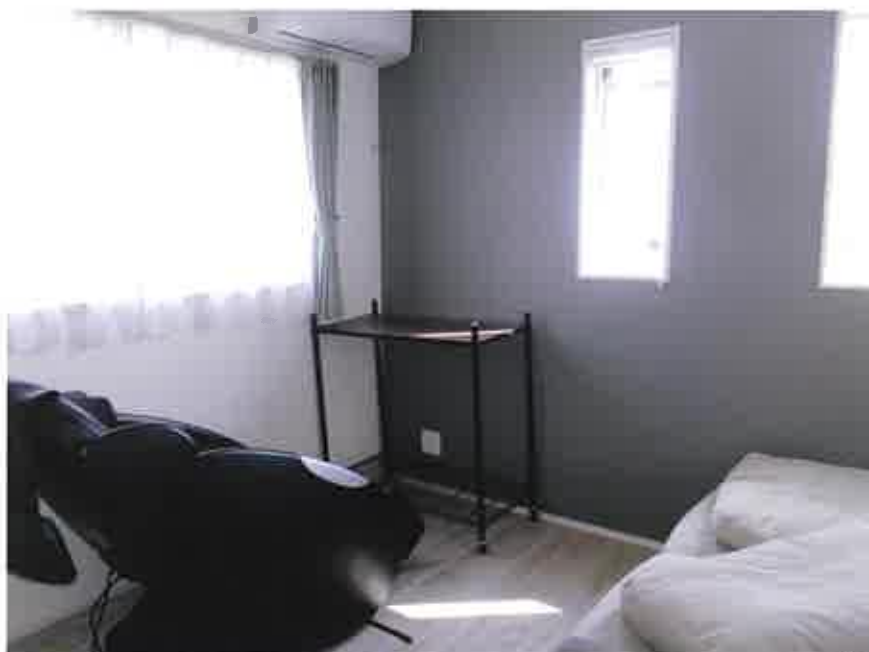
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 3 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 15 日 評 価
評価書番号 第 3761 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

一 括 価 格		
金 11,060,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 1,580,000 円
物件 2	(建物)	金 9,480,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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
1	所在 地番 地目 地積	伊勢崎市赤堀鹿島町 741番4 宅地 242.31 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市赤堀鹿島町 741番地4 741番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.27 m ² 2階 52.17 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1）

位置・交通	J R 両毛線国定駅の北東方道路距離約3.3 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、アパート、中小工場等のほか農地が介在する郊外の混在住宅地域。周辺街路の状態は普通、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	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % — 伊勢崎市景観まちづくり条例 特定用途制限地域（産業共生地区） 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 ハザードマップ該当なし			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	242.31 m ² 東 側間口約 13.5 m、奥行約 18 m 長方形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、南東側はコンクリート舗装されており、駐車スペースとして利用されている。			
接面道路の状況	東側幅員約4.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。				
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	242.31 m ²	物件2建物敷地	土地共有者ら	法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	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、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	土地最先担保権設定時に物件2建物は不存在であるが、物件2建物の完成が土地最先担保権設定時から数か月以内であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。 次のとおり動産及び定着物が所在している。 動産イ …… 物件1南側 鋼製 物置 約3.90㎡ 定着物ウ …… 物件1南東側 鋼製 カーポート 約25.50㎡ 動産については売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。 画地北東側端部に電柱が所在している。 画地南側境界付近、西側境界付近及び北側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンス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。 土壤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、土壤汚染の端緒は確認できなかった。
----------------	---

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（登記記載）： 令和3年11月12日 新築 経過年数： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕様	構造： 木造 屋根： かわらぶき 外壁： 窯業系サイディング 等 内壁： クロス 等 天井： 敷目板、クロス 等 床： 畳、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、浄化槽、衛生 等 その他： オール電化、太陽光発電（4.0kw） 等
床面積（現況）	1階 61.27 m ² 2階 52.17 m ² 延 113.44 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 4LDK（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者の一人が住居として使用している。
特記事項	次のとおり設備がある。 設備ア …… 物件1北西側 ヒートポンプ給湯機 約0.42m ² 設備エ …… 物件2屋根上ほか 太陽光発電設備 上記はいずれも附属設備であるため、主である建物に含めて評価を行う。 室内で猫を2匹飼っている。臭いはあまり感じられないが、2階廊下の壁等に傷が見られる。

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
			利用状況	㎡		
1	21,500	1.02	物件2建物敷地	242.31	0.90	4,782,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎 -16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 21,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 公示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 : 方位北向き、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

1 1.02 方位東向き、庭木・定着物等含む

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 (主)	160,000	113.44	0.752	13,649,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

(定額法)

(定率法)

2 (主) $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{3 / (3 + 22)\}\} + (5.0\%)^{\{3 / (3 + 22)\}}] / 2 \times (1 - 0.05) = 0.752$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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
	利用状況				
1	物件2建物敷地	4,782,000	0.45	法定地上権	2,152,000

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0.45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	4,782,000	-2,152,000		1.00	0.60	1,580,000
2	13,649,000	+2,152,000	-	1.00	0.60	9,480,000
一括価格（合計）						11,060,000

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

地価公示価格	伊勢崎	-	16
所在	伊勢崎市間野谷町640番6		
価格	21,500	円/㎡	
位置	J R 両毛線国定駅の北東方道路距離約3.9 k m		
価格時点	令和7年1月1日		
地積	162	㎡	
供給処理施設	水道、下水		
接面街路	北 4.5 m 市道、西 側道		
用途指定等	非線引都市計画区域、用途指定なし (建ぺい率 70 % 、容積率 200 %)		
地域の概要	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域		

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図



位置図

対象物件

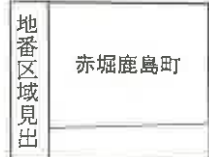


1:20,000

(4)-16

(伊勢崎市役所 伊勢崎市全図
平成23年 より転載)

-52190.676

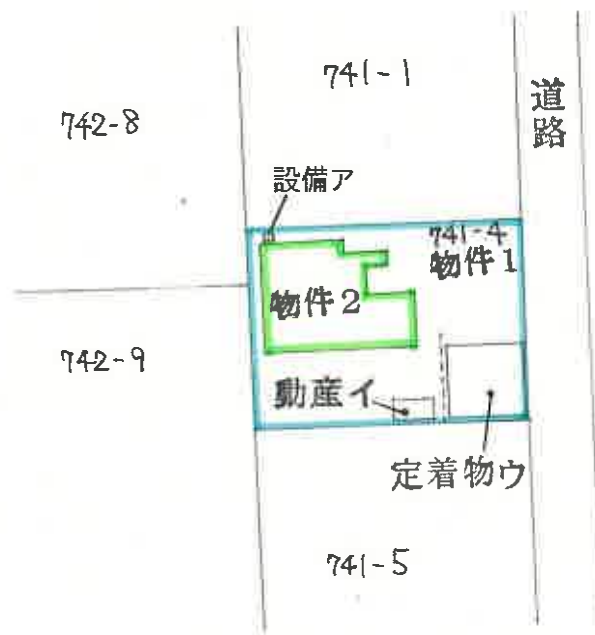


A3をA4に縮小

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。

間 取 図

