

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 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 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 27 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	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	29,304	7,779
1	1,130,000				
2	1,130,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市粕川町

地 番 1597番9

地 目 宅地

地 積 130.21平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 伊勢崎都市計画事業東部第二土地区画整理事業区域

街区 番号 71街区

符 号 1597-9

地 積 125平方メートル

2 所 在 伊勢崎市粕川町 1597番地9、1597番地8
(換地 伊勢崎市粕川町71街区予定地番 1597番9)

家屋 番号 1597番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月30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】

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 伊勢崎市粕川町
地 番 1597番9
地 目 宅地
地 積 130.21平方メートル
(仮換地指定地)
- 所 在 伊勢崎都市計画事業東部第二土地区画整理事業区域
街区 番号 71街区
符 号 1597-9
地 積 125平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市粕川町 1597番地9、1597番地8
(換地 伊勢崎市粕川町71街区予定地番 1597番9)
- 家屋 番号 1597番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル



令和6年(ケ)120号
令和6年11月8日受理
令和6年12月27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 | 伊勢崎市粕川町 | | |
| | 地 番 | 1597番9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 130.21平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市粕川町 1597番地9、1597番地8
(換地 伊勢崎市粕川町71街区予定地番 1597番9) | | |
| | 家屋 番号 | 1597番9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.99平方メートル | |
| | | 2階 | 46.37平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市粕川町一丁目 1597番地9 (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)	
形状	☒ 建物配置図のとおり ☒ 仮換地指定あり、仮換地図のとおり ☐	
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	☒ 仮換地の詳細については、「執行官の意見」のとおり	
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		
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件土地・建物の所有者です。 2 令和6年9月末ころまで、妻と2人で本件建物に住んでいました。 3 建物の不具合等が気になったことはありません。 4 猫を1匹飼育していました。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

(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

建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 仮換地

(1) 仮換地指定地

街区番号：71、符号：1597-9 地積：125㎡

(2) 指定日

平成6年5月18日

(3) その他

- ・ 本件土地は伊勢崎市の「東部第二土地区画整理事業」(事業期間：平成3年6月15日から令和12年3月31日)の区域内にある。
- ・ 伊勢崎市役所で確認したところ、換地処分、清算処理等の日程は現在のところ未定である。
- ・ 本件土地については、買受人は競売で取得後に伊勢崎市役所に対して「登記名義人変更の届出」を提出する必要がある。

3 その他

Aの陳述では建物の不具合は特に気にならないとのことであったが、建物には経年により相当な傷みがあり、多少の床の傾き等が感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

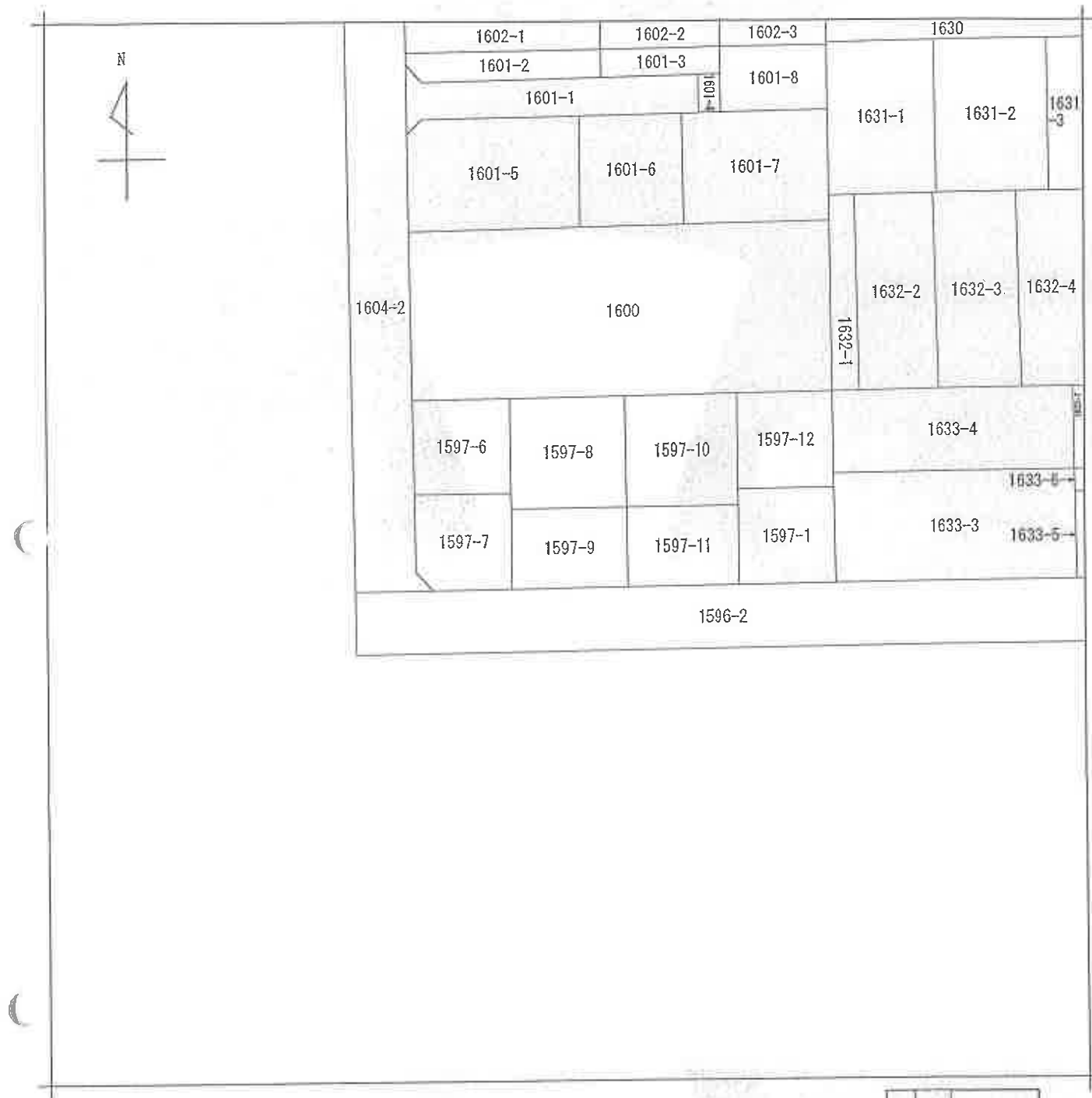
(4 枚目)

(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11月12日(火) 13:40-14:10	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 ☒ 仮換地関係図面交付申請
令和6年11月12日(火) 14:40-14:50	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11月21日(木) 10:40-10:45	A宅	☒ 事務連絡交付
令和6年12月12日(木) 9:45-10:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影 ☒ 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、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6年12月12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)



(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。

地番区域見出し
粕川町

請求部	所在	伊勢崎市粕川町				地番	1597番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(6 枚目)





登記年月日：平成8年12月13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。

(前掲地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年9月18日

東京法務局中野出張所

登記簿

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：22-2

平成八年控青巻第百

建物図面図

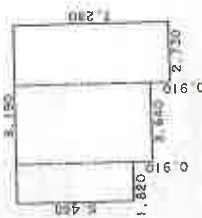
家屋番号 1597-9

建物の所在 伊勢崎市粕川町 1597-9 1597-8 換地：伊勢崎市粕川町71街区 予定地番 1597-9

各階平面図

0500009

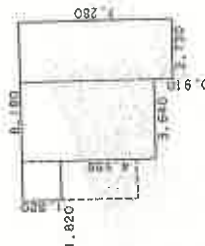
1 階



求積表

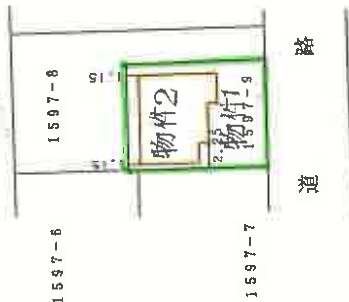
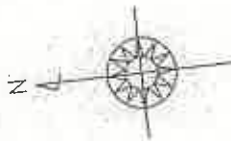
5.460 X 1.820	=	9.937200
6.370 X 3.640	=	23.186800
7.280 X 2.730	=	19.874400
合 計		52.998400
床面積		52.99 m ²

2 階



求積表

1.820 X 1.820	=	3.312400
6.370 X 3.640	=	23.186800
7.280 X 2.730	=	19.874400
合 計		46.373600
床面積		46.37 m ²



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成 8 年 12 月 6 日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

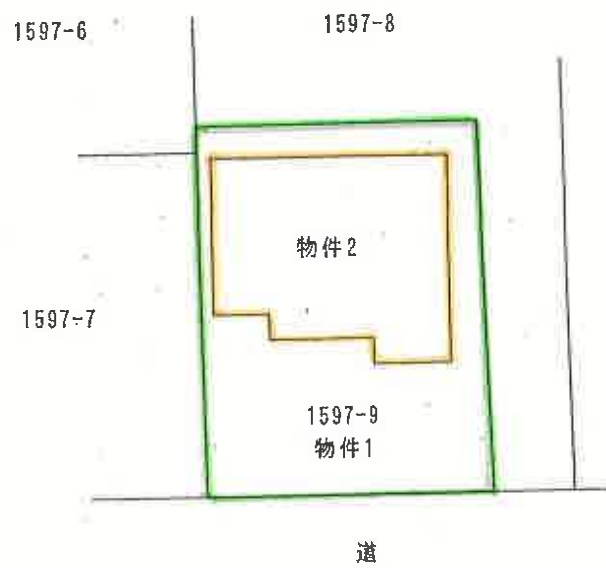
(群馬土地家屋調査士会)

建物配置図

(土地は仮換地図による)



s = 1/250

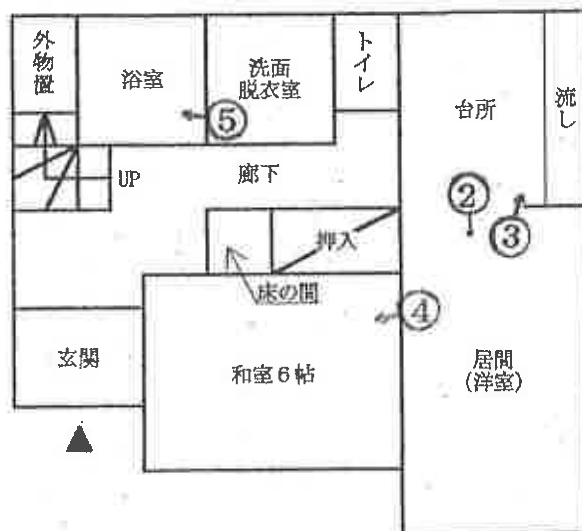


←○ 写真撮影位置・方向

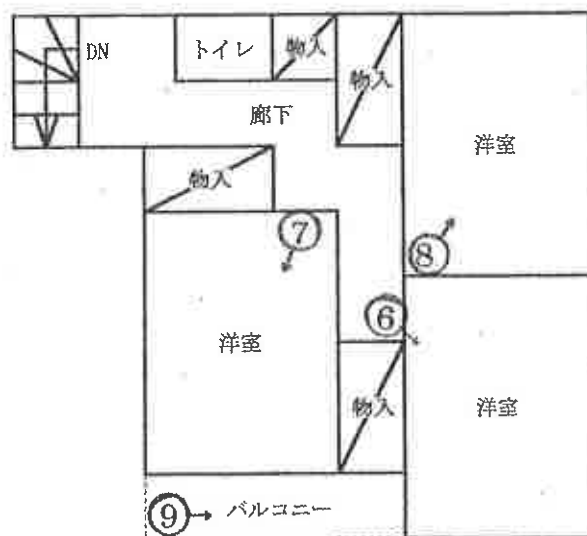
(1 0 枚目)

間取図

物件 2



1階



2階

←○写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

武鑑評 第 0979 号
令和6年（ケ）第120号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年1月8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 2,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,130,000円
物件2（建物）	金 1,130,000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 地積	伊勢崎市粕川町 1597番9 宅地 130.21平方メートル	(所在・地番) 伊勢崎都市計画事業 東部第二土地区画整理事業 仮換地 71街区 1597-9 (地積) 125平方メートル その他の項目同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市粕川町 1597番地9、 1597番地8 (換地 伊勢崎市粕川町71街区 予定地番 1597番9) 1597番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階 52.99平方メートル 2階 46.37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	東武伊勢崎線「新伊勢崎駅」の南東方道路距離約1.9km	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が混在し、周辺には事業所等も見られる住宅地域である。東武伊勢崎線の線路敷に近接しており、南方には市街化調整区域の農地が広がり、東方には伊勢崎佐波第一工業団地がある。	
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% — 土地区画整理法76条
画 地 条 件	間口約10m、奥行約12.5m、仮換地地積125㎡のほぼ長方形地で、南側市道に概ね等高にて接面している中間画地である。南側市道に向かって僅かに傾斜している部分はあるが、概ね平坦地である。	
接面道路の状況	南側…認定幅員約7m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。	
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（法定地上権が成立するものと判断した）。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 ガ ス 配 管 あり（特記事項※1参照） 下 水 道 あり（特記事項※2参照） (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	※1 現況においてプロパンガスを利用している模様である。 ※2 現況において浄化槽にて処理している模様である。 ・ 本件土地については伊勢崎都市計画事業東部第二土地区画整理事業の仮換地指定（街区：71、符号：1597-9、地積：125㎡）がなされているので、仮換地にて評価を行うが、清算金の授受については不明であるため考慮外とする。	

特 記 事 項
(続き)

- ・ 本件に係る仮換地の使用収益開始日は平成27年4月30日である。
- ・ 上記土地区画事業の事業期間は平成3年6月15日から令和12年3月31日である（現況調査報告書参照）。
- ・ 洪水浸水想定区域（想定最大0.5m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、本件土地には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、専門機関による土壤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 : 平成8年11月30日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 28 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を ほ ぼ 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 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・敷目板等 床 : フローリング・畳・クッションフロアー等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積 (現況)	1階 52.99㎡、2階 46.37㎡、延 99.36㎡ (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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。
特 記 事 項	・ 本件建物は1階及び2階において床が若干傾いているものと思われる。 ・ 窓ガラスにテープが貼られていた (補強のためと思われる)。 ・ 本件建物内において猫1匹を飼育していた旨の陳述がある。 ・ 住宅設備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	32,800	1.05	125.00	0.80	3,440,000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-20

公示価格等 39,500円/㎡ 時点修正 ×100.3/100 標準化補正 ×100/105.0 地域格差 ×100/115.0 標準画地価格 = 32,800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 : +5% (方位)

◇ 地域格差 : +15% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : +5% (方位等)

ウ 地 積 : 仮換地地積による。

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	115,000	99.36	0.03	340,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して現価率を上記のとおり査定した。

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	3,440,000	0.45	法定地上権	1,550,000円

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	3,440,000	-1,550,000	-	1.0	0.6	1,130,000円
2	340,000	+1,550,000	-	1.0	0.6	1,130,000円
一括価格 (合計)						2,260,000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。

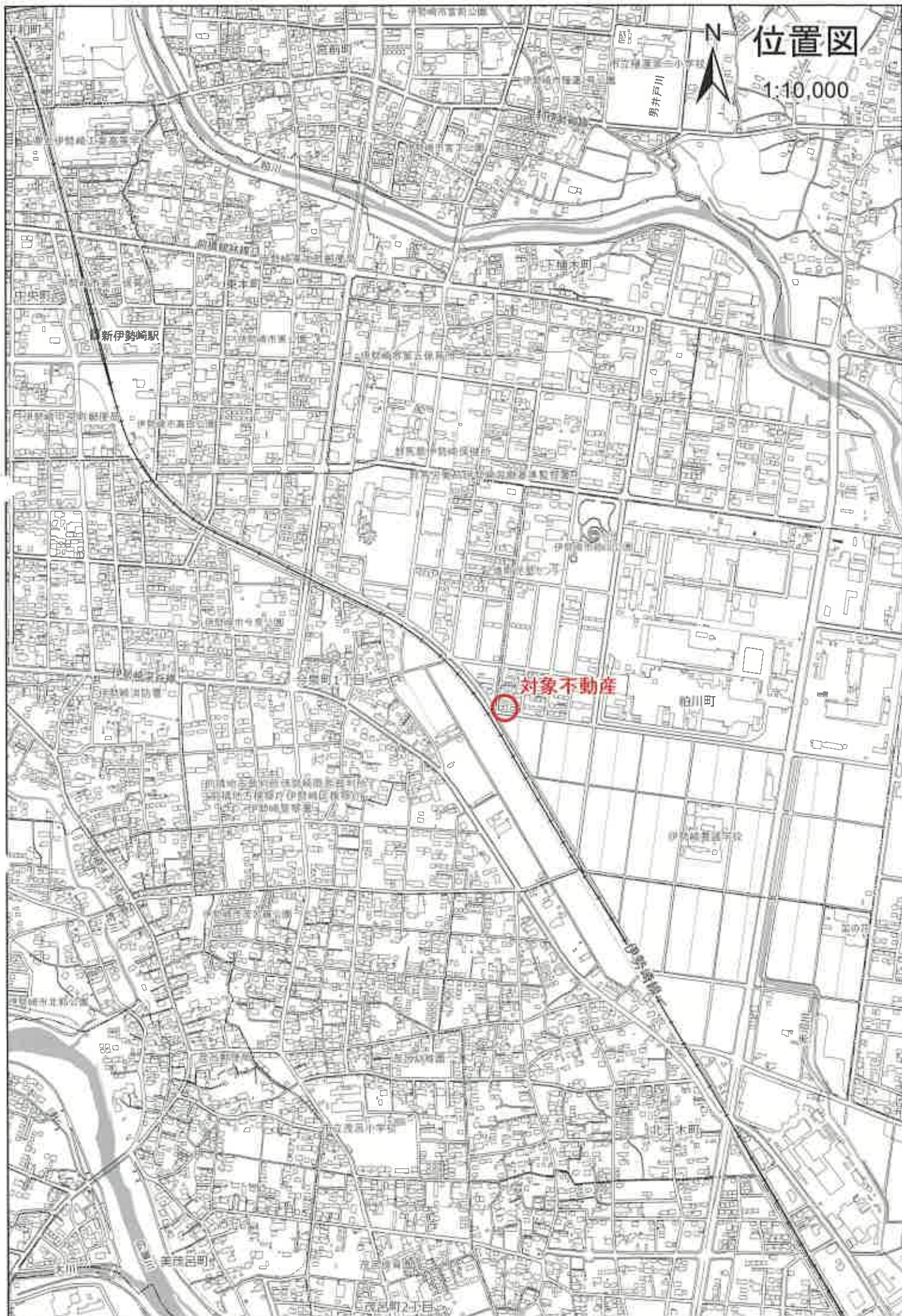
第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊勢崎-20)
所在 : 伊勢崎市今泉町1丁目1179番2
価 格 : 39,500円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「新伊勢崎駅」の南東方道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南5m市道
用途指定等 : 市街化区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

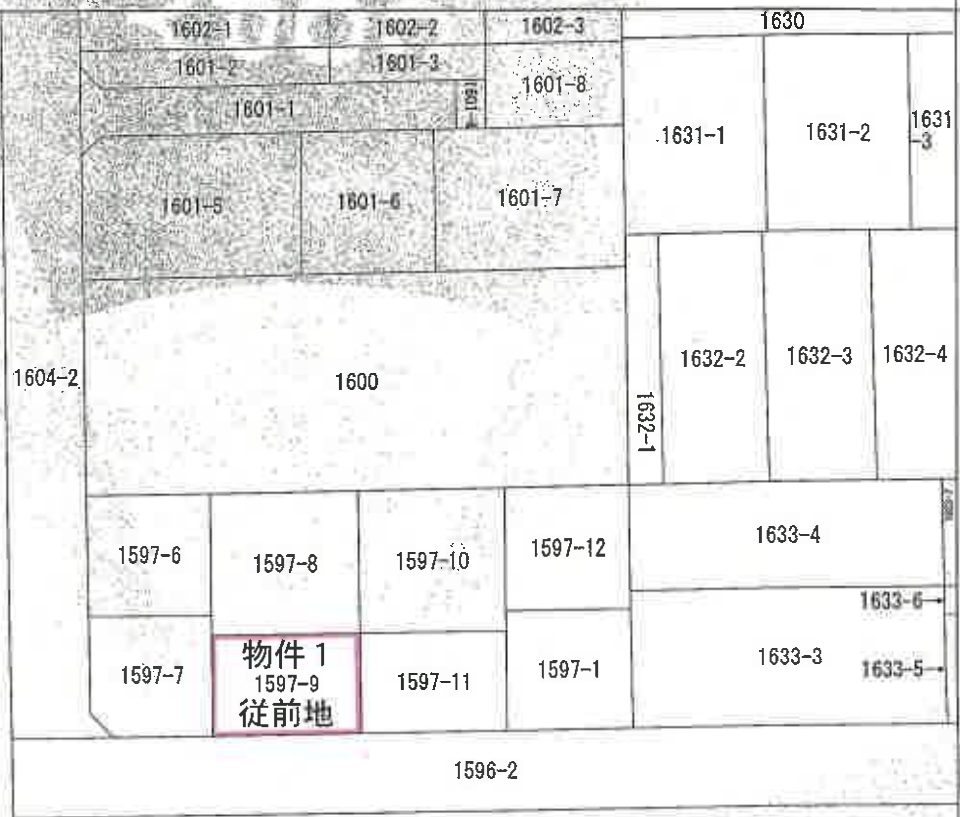
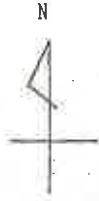
第7 附属資料

位置図
公図写
仮換地図
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



(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。

地番区域見出

粕川町

請求部	所 在 伊勢崎市粕川町					地 番	1597番9			
出力縮尺	1/500	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9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

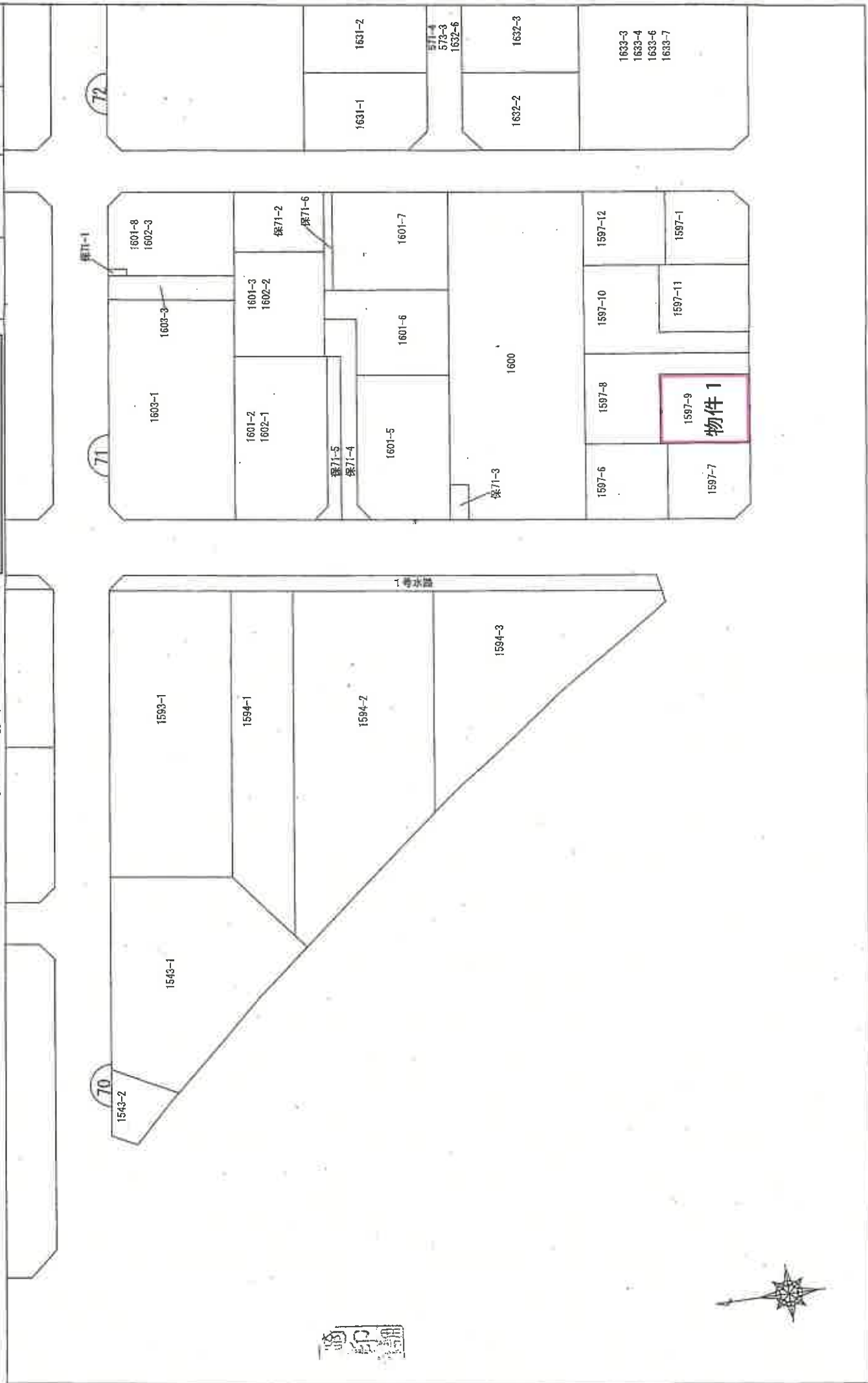
(1/1)

仮換地図 A3をA4に縮小コピー

街区番号 70・71

縮尺

1:500

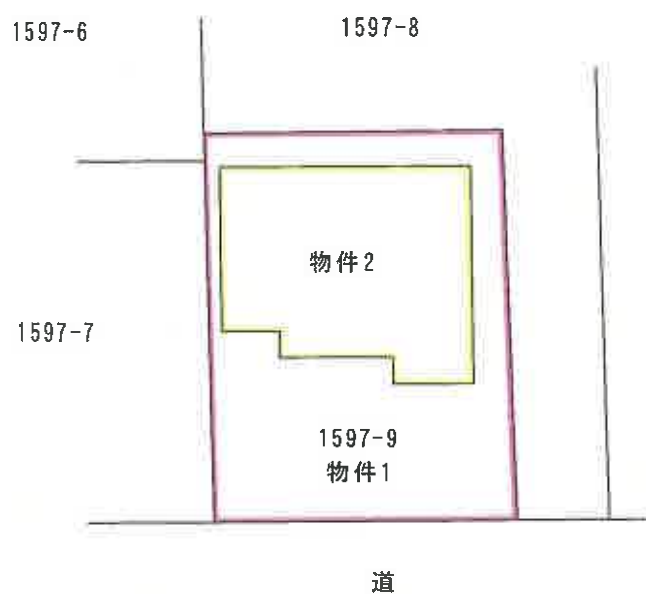


建物配置図

(土地は仮換地図による)

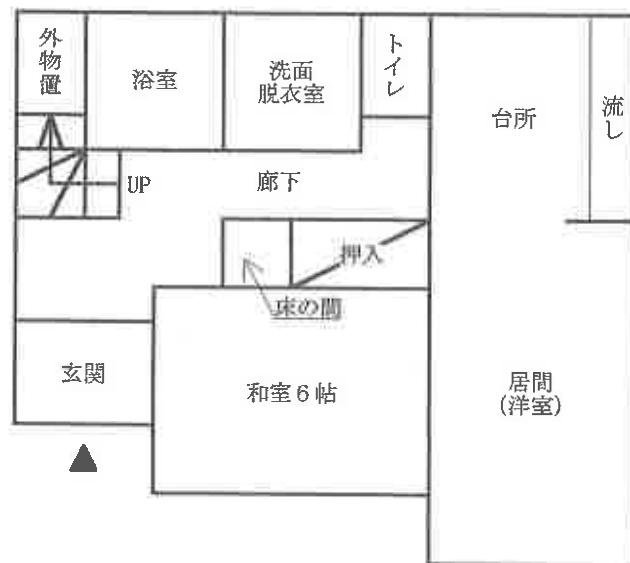


s = 1/250

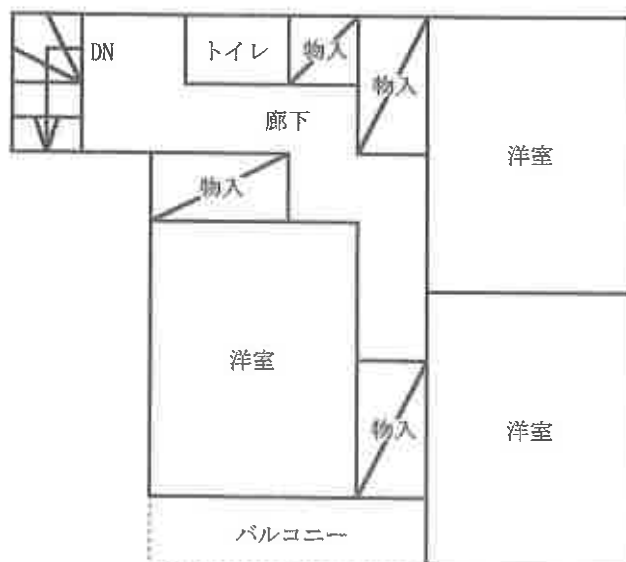


間取図

物件 2



1階



2階