

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24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 6年 5月21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月25日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	282,775	0
1	1,110,000				
2	620,000				
3	730,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 |
| | 地 番 | 518番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 853.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 518番地5 |
| | 家屋 番号 | 518番5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.84平方メートル
2階 149.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 518番地6 |
| | 家屋 番号 | 518番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.84平方メートル
2階 149.84平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範 囲 105号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額3万9500円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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。

【物件番号3】

・102号室

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

・その余の部分

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 | 伊勢崎市日乃出町 |
| | 地 番 | 5 1 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 5 1 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 1 8 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 9. 8 4 平方メートル
2階 1 4 9. 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 5 1 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 1 8 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 9. 8 4 平方メートル
2階 1 4 9. 8 4 平方メートル |

令和5年(ケ)第 98号
令和6年 1月18日受理
令和6年 2月19日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所
執行官 三井 誠 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 | 伊勢崎市日乃出町 |
| | 地 番 | 518番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 853.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 518番地5 |
| | 家屋 番号 | 518番5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.84平方メートル
2階 149.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市日乃出町 518番地6 |
| | 家屋 番号 | 518番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.84平方メートル
2階 149.84平方メートル |

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)				
占有範囲	■102号室		■105号室	
占有者	■C		■D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■Cの照会回答書)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B, D)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	■平成24年8月20日		■平成21年9月21日	
最初の契約等	契約日	■不明		■不明
	期間	■不明		<input checked="" type="checkbox"/> 平成21年9月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	■不明		<input checked="" type="checkbox"/> 平成21年9月21日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金35,000円		毎月 金39,500円	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他				
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(4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	<p>1 本件土地建物の前所有者です。</p> <p>2 平成29年に不動産業者の仲介により本件土地建物を売却し、代金を受領しましたが買い主とは会ったことはありませんし、名前もわかりません。その後、不動産業者が手を引いたようですが詳しいことはわかりません。</p> <p>3 物件3 (チズルコーポB) の105号室の賃借人Dは私が所有者のときから居住していますが、新しい所有者が何もしないため現在も私が賃料を受け取っており、賃料を保管しています。</p>
■ C	<p>1 102号室にひとりで暮らしています。</p> <p>2 最初、姉が入居し、その後、姉が退去し、私がひとりで暮らすようになりました。平成29年ころまで前の所有者Bに賃料を支払っていましたが、新しい所有者から賃料請求がないので、約6年くらい賃料を支払っていません。</p>
■ D	<p>1 105号室にひとりで暮らしています。</p> <p>2 平成21年9月21日から期間の定めなく、賃料1か月39,500円で賃借し、Bに賃料を支払っています。賃貸借契約書はありません。敷金の差し入れはありません。</p>

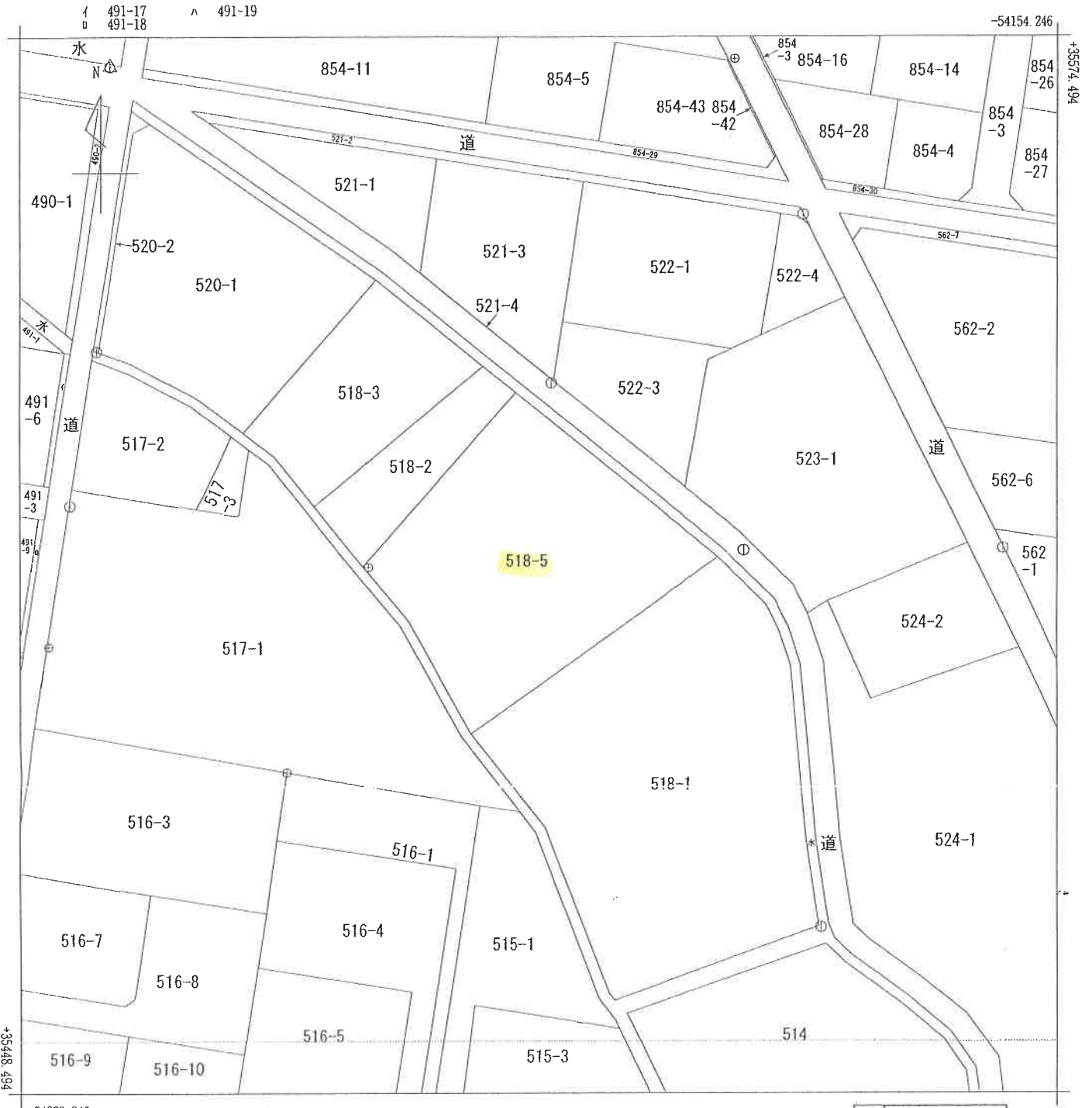
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、チズルコーポAという名称の賃貸用共同住宅であるが、全8室すべてが空室である。102号室(写真④, ⑤)及び201号室(写真⑦, ⑧)には荷物が残っており、102号室の窓ガラスは破損していた。
- 2 物件3の建物は、チズルコーポBという名称の賃貸用共同住宅であるが、全8室のうち、入居が2室、空室が6室であった。103号室の内部に本件各建物の鍵の一部が存在した。
- 3 所有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、
「部屋の使用：現在実績なし
(実績があるもの)
共用部分の電気支払
ガス器材の契約」
と記載した回答書を提出した。電話聴取を試みたが応答がなかった。
- 4 入居者に対する照会回答書、関係人の陳述及びライフライン調査の結果から「占有者及び占有権原」を認定した。
- 5 物件3(チズルコーポB)の102号室の占有者Cは賃借権を主張しているが、約6年にわたり賃料を支払っていないため、占有権原は無権原に相当するものと思料する。
- 6 物件3(チズルコーポB)の105号室の占有者Dは、前所有者Bから賃借して平成21年から入居している。平成29年に所有者がBからAに変更したが、AがDに接触しないため、Dは現在もBに賃料を支払い続けており、Dが主張する賃借権は買受人に対抗できる可能性があるものと思料する。
- 7 本件土地建物を管理する不動産業者は存在せず、所有者Aも管理していない模様である。

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1月19日 8:35-8:45	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年1月19日 16:45-17:00	伊勢崎市水道局	■照会書を交付（後日回答書を受領）
令和6年1月23日 11:05-11:15	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和6年1月23日 11:55-12:05	前橋地方法務局伊勢崎支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年1月24日 15:15-15:35	物件所在地	■現地調査，写真撮影，入居者宅に照会書を投函
令和6年2月6日 9:45-10:35	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影，C，Dと面談
令和6年2月8日 10:45-11:45	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和6年2月6日 物件3（チズルコーポB）の102号室及び105号室について，入居者の協力を得て立入調査を実施した。 ■ 令和6年2月8日 物件2（チズルコーポA）の102号室は無施錠であったが，それ以外の部屋は施錠されていたので，技術者に解錠させ，立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和6年2月8日 物件3（チズルコーポB）の101号室及び103号室は施錠されていたので，技術者に解錠させ，立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。201～205号室は，103号室に存在した鍵を使用し，立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和6年2月6日 評価人同行 ■ 令和6年2月8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
(7 枚目)



(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
日乃出町

請求部	所在	伊勢崎市日乃出町				地番	518番5			
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		

これは地図に記載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5年12月13日
東京法務局

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 11-2

登記官

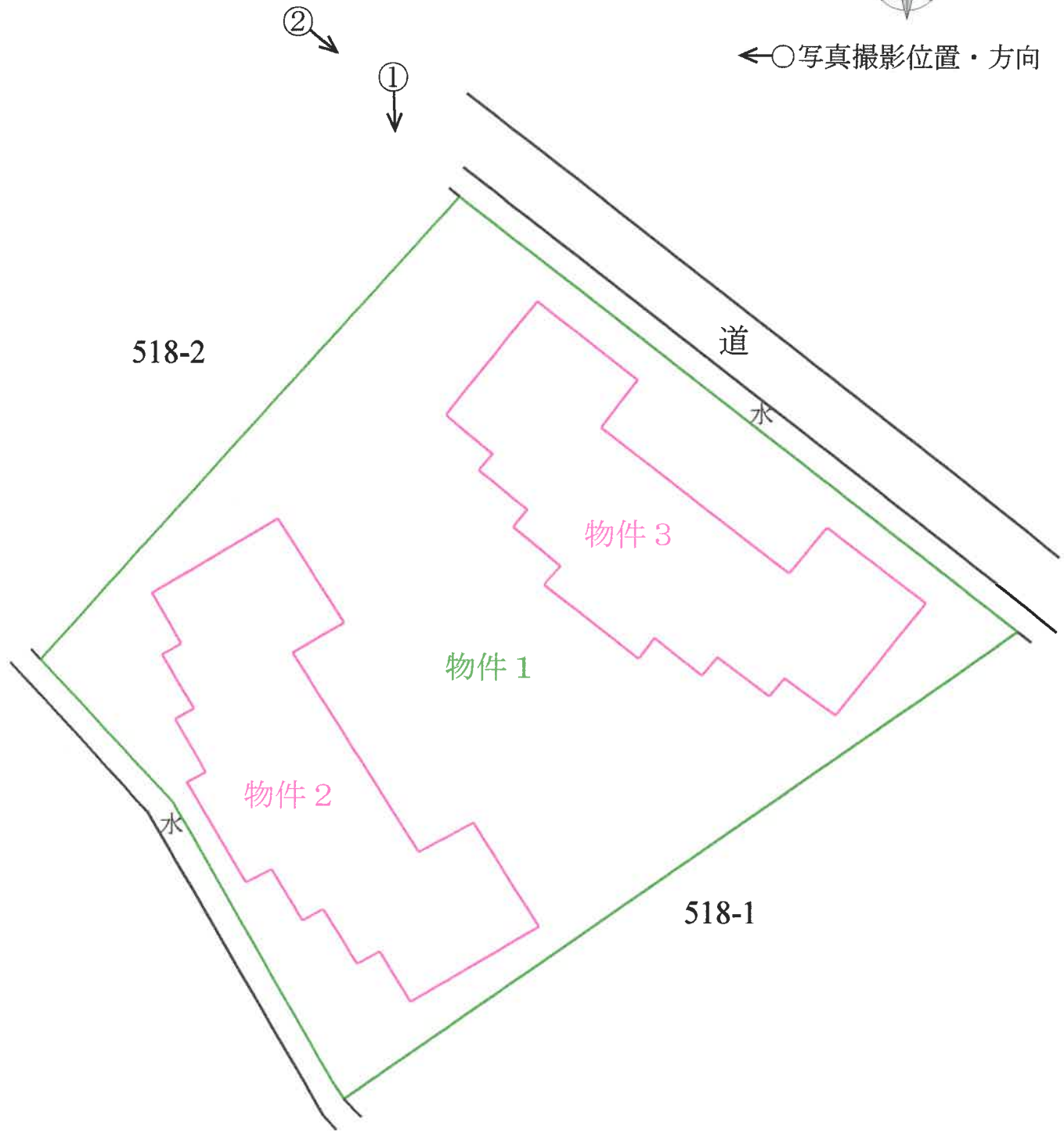
(1/1)

(8 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

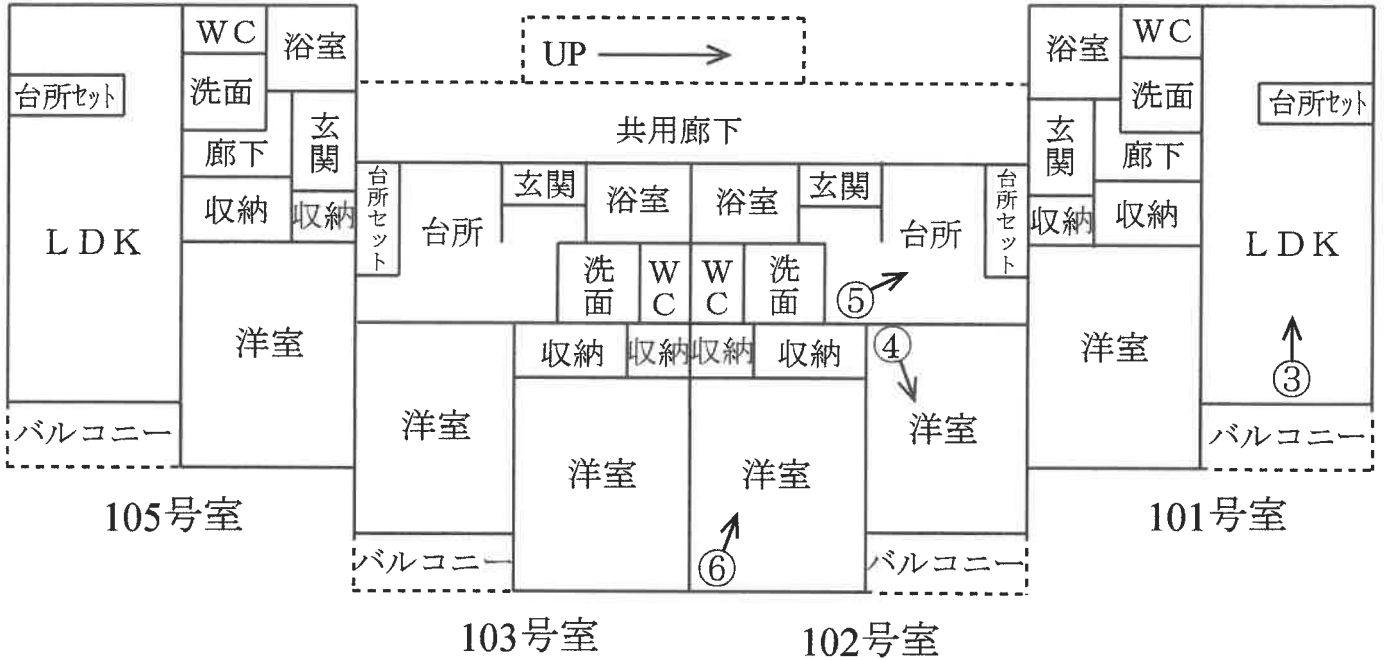


建物間取図

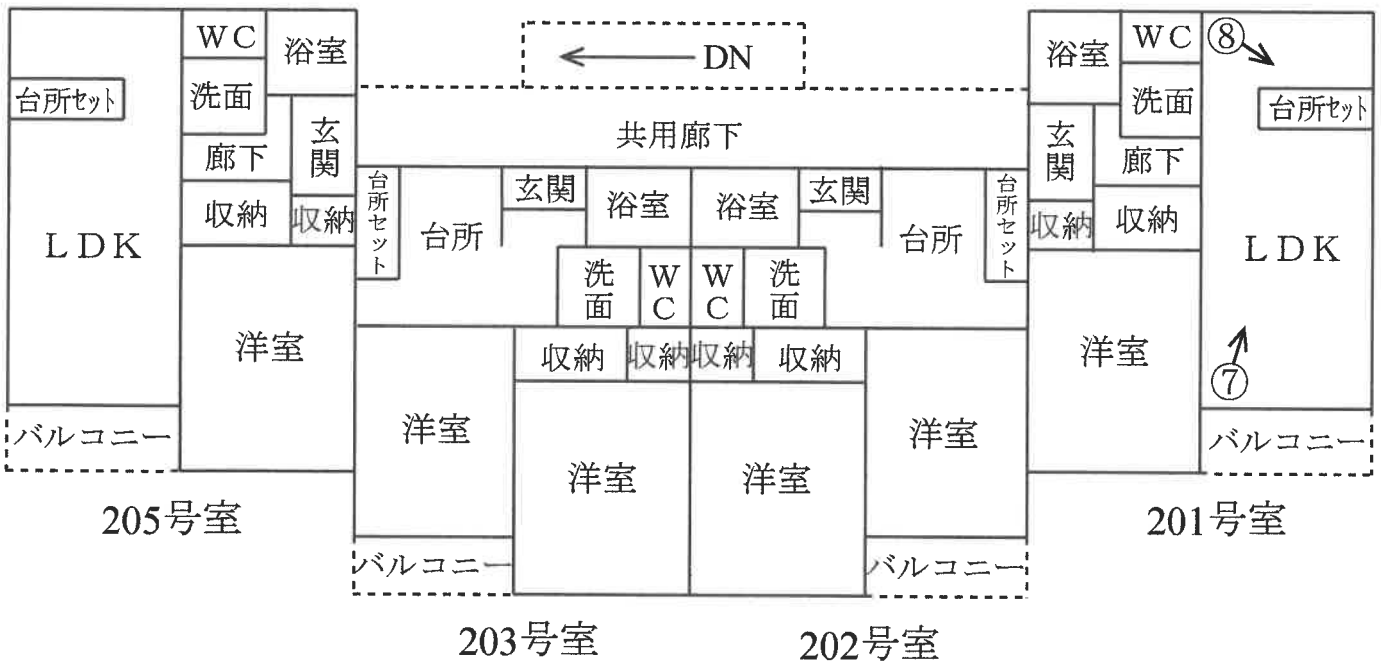
←○写真撮影位置・方向

物件2 (チズルコーポA)

1階



2階

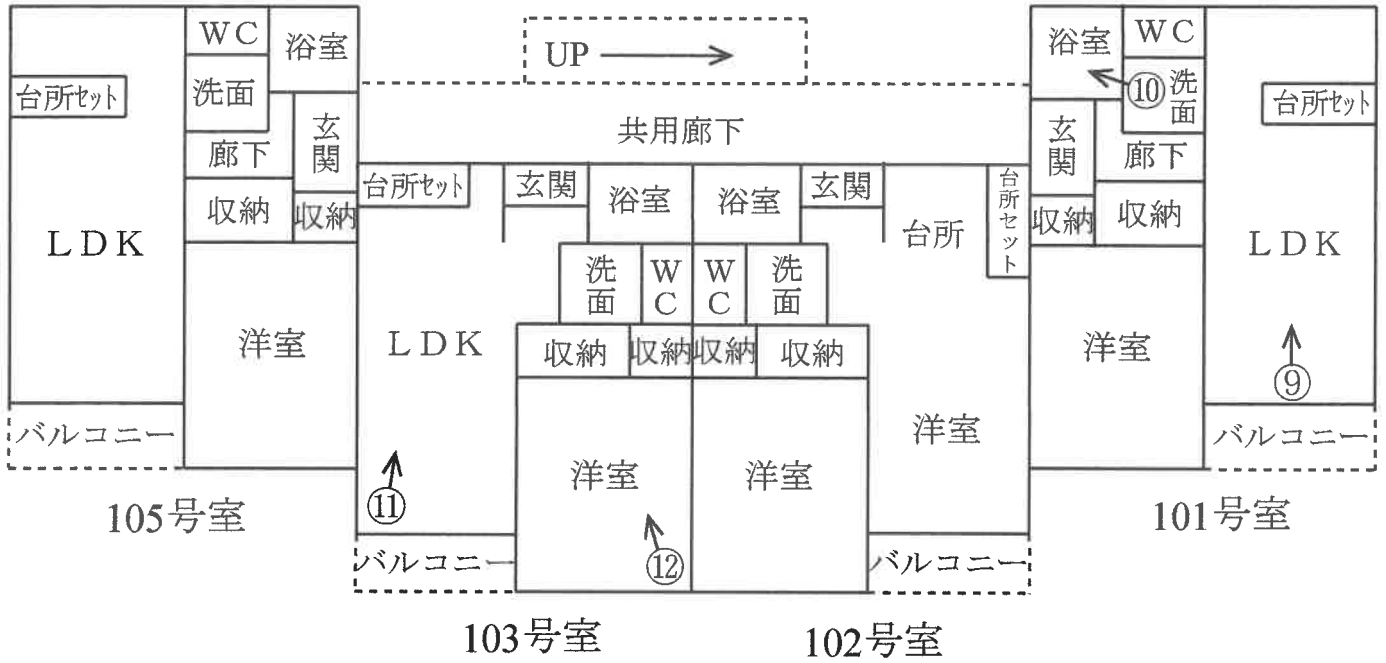


建物間取図

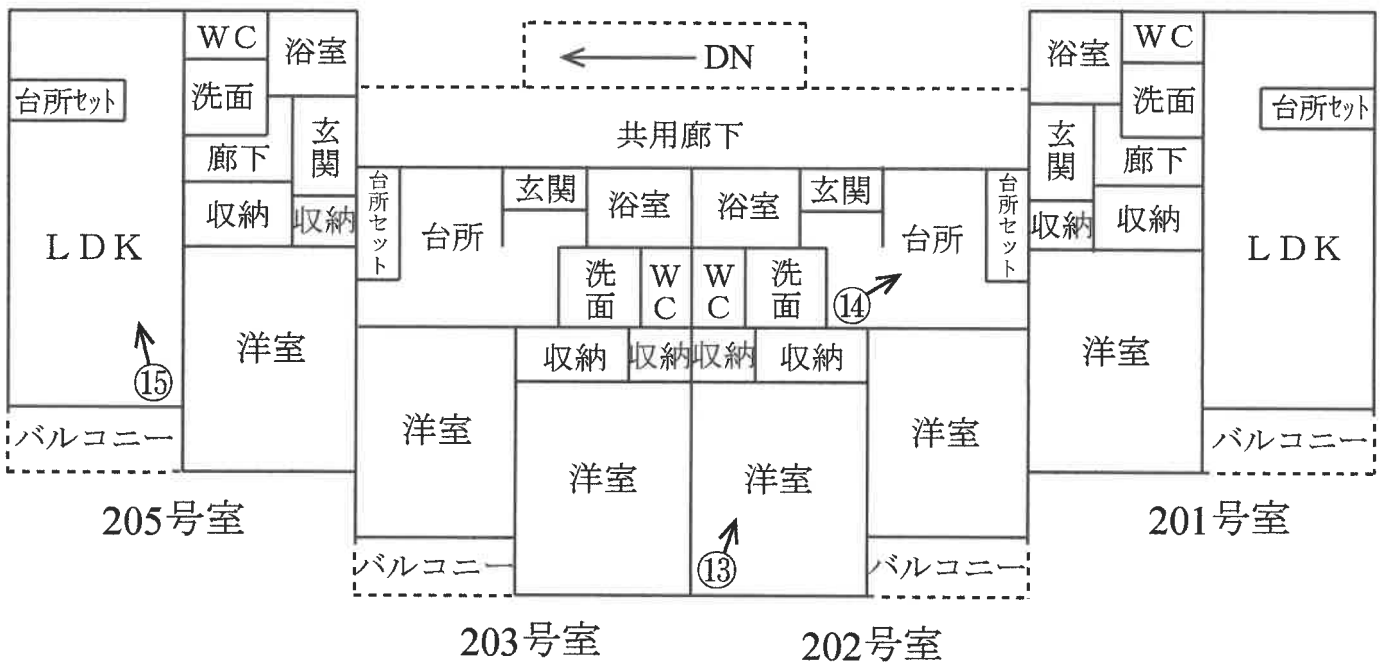
←○写真撮影位置・方向

物件3 (チズルコーポB)

1階



2階





①



②



③

物件2 (チ
ズルコーポ
A101号
室) の内部

(14枚目)



④

物件2 (チズルコーポ A102号室) の内部



⑤

物件2 (チズルコーポ A102号室) の内部



⑥

物件2 (チズルコーポ A103号室) の内部



⑦

物件2 (チ
ズルコーポ
A201号
室) の内部



⑧

物件2 (チ
ズルコーポ
A201号
室) の内部



⑨

物件3 (チ
ズルコーポ
B101号
室) の内部



⑩

物件3 (チズルコーポ B101号室) の内部



⑪

物件3 (チズルコーポ B103号室) の内部



⑫

物件3 (チズルコーポ B103号室) の内部



⑬

物件3 (チズルコーポ B202号室) の内部



⑭

物件3 (チズルコーポ B202号室) の内部



⑮

物件3 (チズルコーポ B205号室) の内部

令和5年（ケ）第98号
令和6年2月6日 現地調査
令和6年2月8日 現地調査
令和6年3月7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 2,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,110,000円
物件2 (建物)	金 620,000円
物件3 (建物)	金 730,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3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	伊勢崎市日乃出町 518番5 宅地 853.00㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市日乃出町518番地5 518番5 共同住宅 鉄骨造スレート葺2階建 1階 149.84㎡ 2階 149.84㎡ 延 299.68㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市日乃出町518番地6 518番6 共同住宅 鉄骨造スレート葺2階建 1階 149.84㎡ 2階 149.84㎡ 延 299.68㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ～ 3	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」駅の東方・道路距離約3.0km			
付近の状況	一般住宅、共同住宅、農地等の混在する市街化調整区域内の住宅地域。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の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	北東側約31mが幅員約4mの行き止まり未舗装（一部舗装）道路に、等高から約0.4m高く接面する、奥行最大約37m、規模853㎡の略台形地である。敷地内は概ね平坦。			
接面道路の状況	北東側：幅員約4mの未舗装（一部舗装）道路（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	・各範囲に応じた利用状況、利用権原は以下のとおり。			
	番号	範囲等	利用状況	
	1	西側部分約453㎡	物件2建物の敷地	法定地上権
		東側部分約400㎡	物件3建物の敷地	法定地上権
・周辺は一般住宅、農地等である。				
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は市街化調整区域に存するが、伊勢崎市役所建築指導課において確認したところ、物件2・3について旧既存宅地の確認を得て、適法に建築されていることを確認した（平成1.12.7第83号、第84号）。 ・現況水路の形態をなしていないが、地図（不動産登記法第14条第1項）上本件土地と接面道路との間に水路が介在しており、占用許可の履歴があることを確認した（平成11.4.1許可NO.895-0029）。 ・接面道路の現況は上記水路部分と併せて幅員約4mとなっている。建築計画概要書によると接面道路は建築基準法第42条第2項道路に該当しセットバックを要するが、道路後退は本件土地の反対側土地のみで、本件土地側のセットバックは不要となっている。 ・土壤汚染に関する事項について、昭和45年、同55年の住宅地図では利用用途の記載がなく、平成2年の住宅地図では建築中、平成12年の住宅地図では共同住宅の記載があり、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。しかし、本件土地の南西方至近に自動車工業があり、土壤汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できず、土壤汚染の可能性は不明である。 ・マッピングぐんまによれば、本件土地の大部分について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がないが、周辺一帯は「油免遺跡」に該当しており、本件土地の一部が含まれている可能性があるため、買受人は注意を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件2）
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2年7月31日新築 経 過 年 数 ： 約34年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングほか 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299.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を共同住宅（全室空室）として占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・保守管理の状態が著しく劣り、稼働率回復のためには多額のリフォーム費用を要する。 ・別添建物配置図のとおり、建物住戸数に対して駐車スペースが著しく不足している。

区 分	主である建物（物件3）
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2年7月31日新築 経 過 年 数 ： 約34年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングほか 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299.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	その他の者が本建物の一部を居宅として使用している。その他の分を建物所有者が居宅（空家）として占有している。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	<ul style="list-style-type: none"> ・保守管理の状態が劣り、稼働率回復のためには多額のリフォーム費用を要する。 ・別添建物配置図のとおり、建物住戸数に対して駐車スペースが著しく不足している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件2・3は賃貸用の共同住宅であるが、住戸部分全16戸のうち空室が14戸で稼働率が著しく低いため、収益還元法は適用せず、積算法により価格を求めるものとする。但し、価格決定にあたっては積算法の市場性修正率の査定において収益価格等の考え方も勘案するものとする。

(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	利用状況	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	物件2建物の敷地	23,700	0.73	453.00	0.70	5,490,000
	物件3建物の敷地	23,700	0.73	400.00	0.70	4,840,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 伊勢崎-1

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 118 = 23,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 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 : 道路の連続性、舗装の状態、規模大、形状等を検討して、-27%と査定した。

ウ 地 積 : 概測数量による。

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	299.68	0.03	1,260,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(3) 建物価格(物件3)

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
3	140,000	299.68	0.05	2,100,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

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	利用状況	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円) ア×イ
			イ		
1	物件2建物の敷地	5,490,000	0.4	法定地上権	2,200,000
	物件3建物の敷地	4,840,000	0.4	法定地上権	1,940,000
	合計	10,330,000			4,140,000

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40%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	その他の 控除減価 (円) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	10,330,000	-4,140,000	—	0.30	0.60	—	1,110,000
2	1,260,000	+2,200,000	1.00	0.30	0.60	—	620,000
3	2,100,000	+1,940,000	1.00	0.30	0.60	—	730,000
一括価格 (合計)							2,460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：リフォーム費用、稼働率回復に要する期間、敷地内の駐車スペースが不十分であること等を考慮のうえ上記のとおり市場性修正を行った。

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（伊勢崎-1）

所 在：伊勢崎市上植木本町2644番11

価 格：28,200円／㎡

位 置：JR両毛線「伊勢崎」駅から道路距離で約3.0km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側5.5m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：住宅のほかに農地等が混在する郊外の住宅地域

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
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

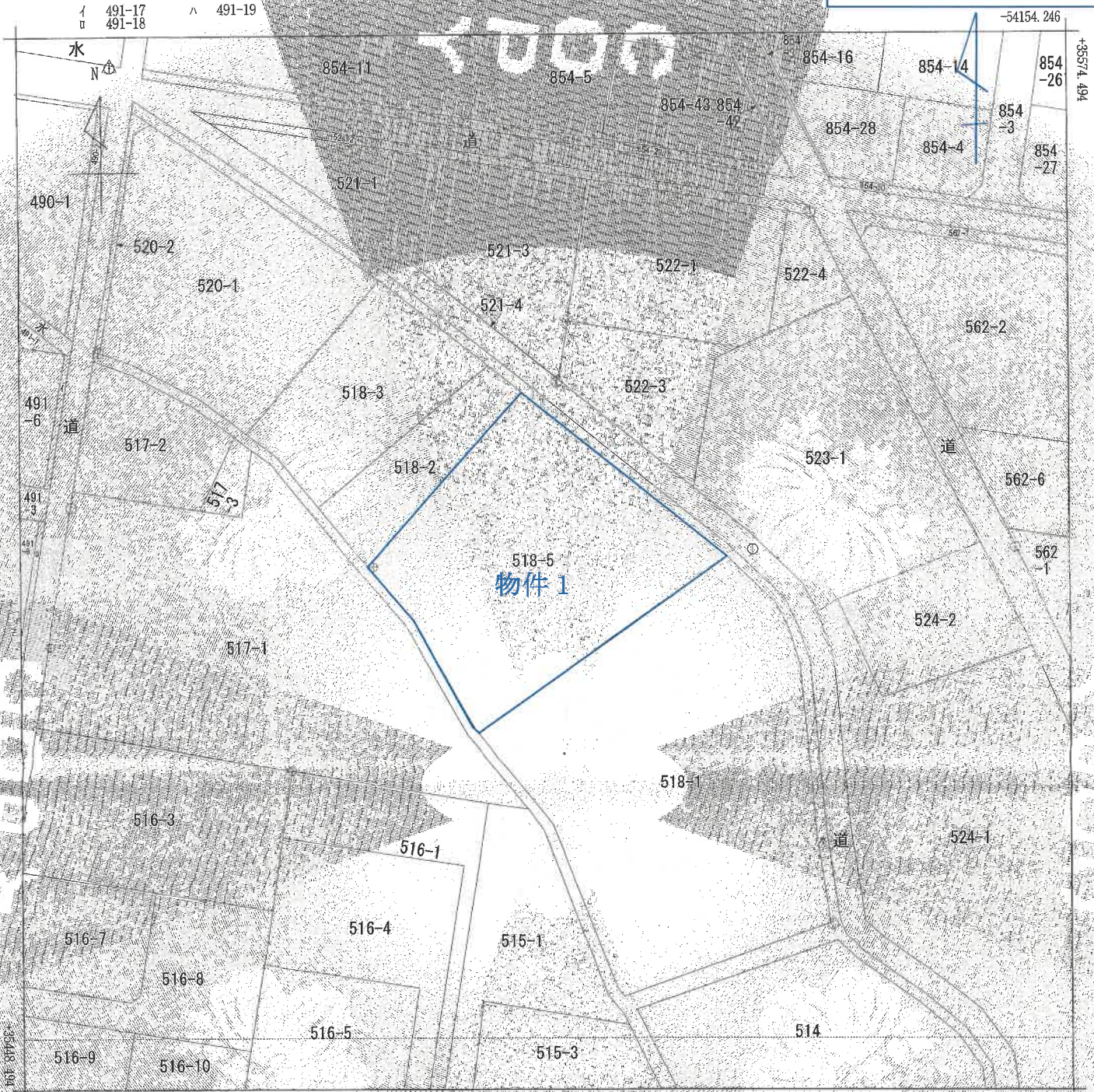
以 上

位置図



物件所在地

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写し



54279.246
 (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(tonhokuta1heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 目乃出町

「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	伊勢崎市目乃出町			地番	518番5	
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)
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

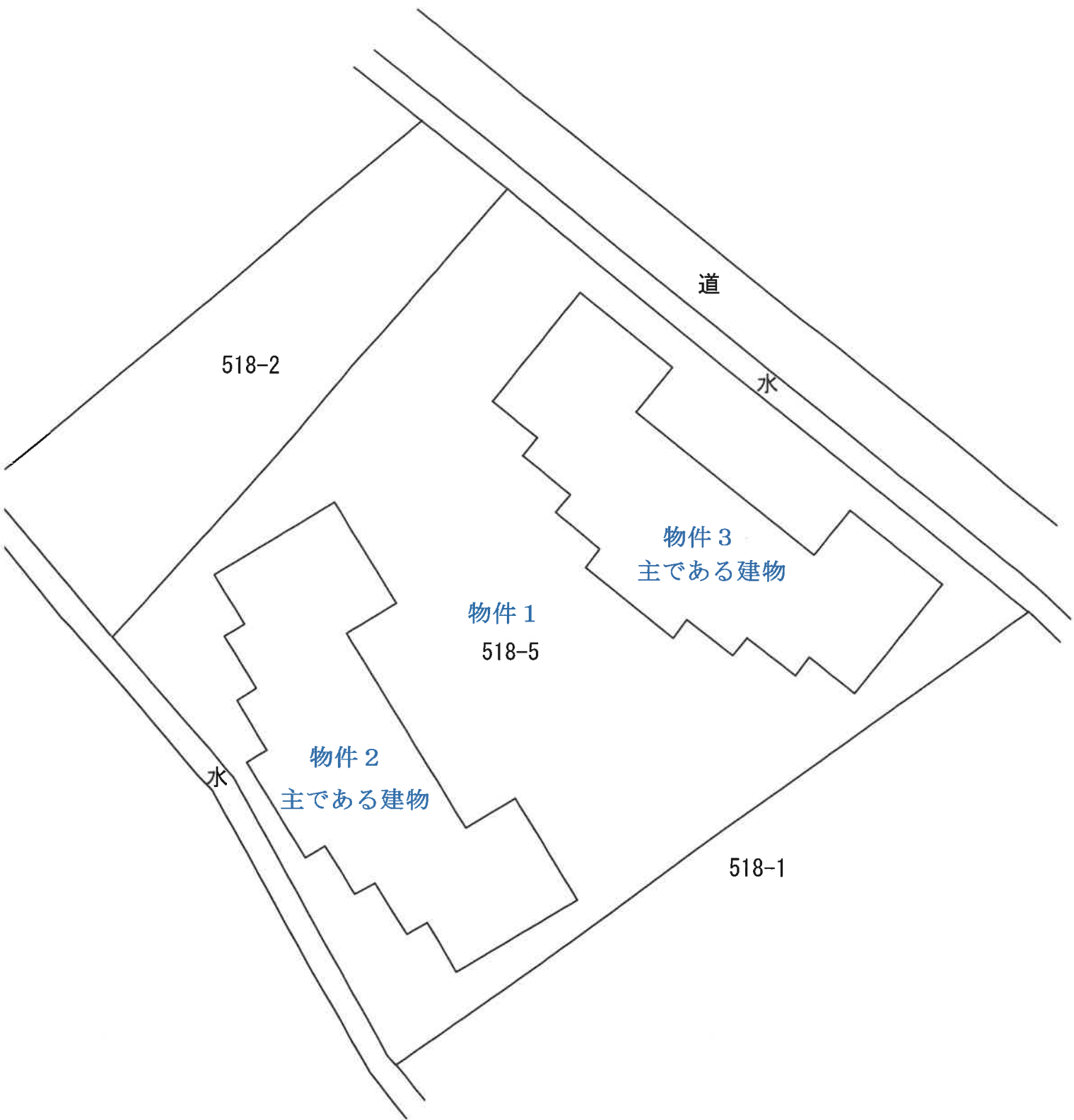
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

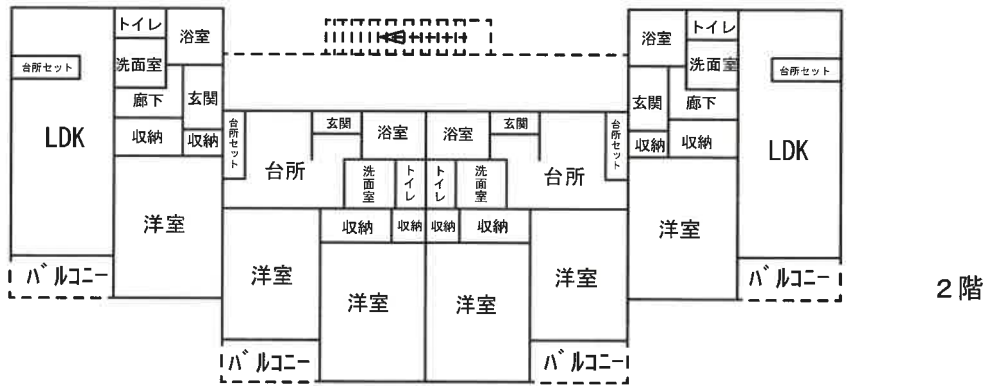
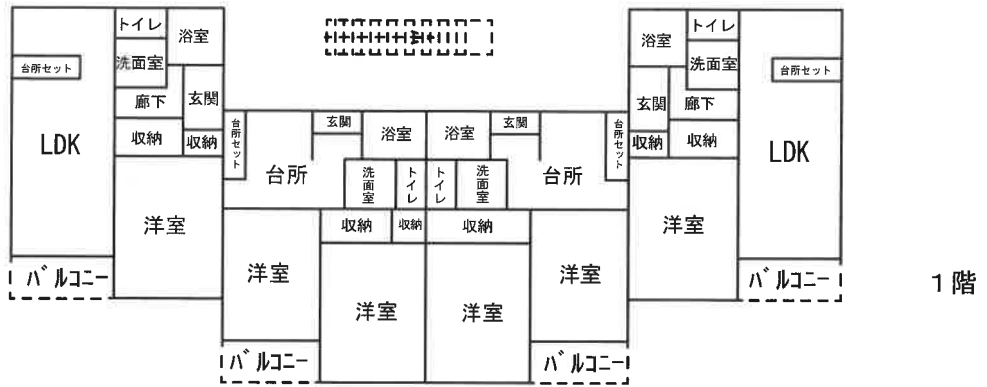
令和5年12月13日
 東京法務局

登記官

建物配置図



物件2 主である建物 S=1/200



物件3 主である建物 S=1/200

