

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市国定町一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 3 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市国定町一丁目 1 2 1 3 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 3 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月14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, 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

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 | 伊勢崎市国定町一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 3 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市国定町一丁目 1 2 1 3 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 3 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9 . 5 6 平方メートル
2階 6 0 . 4 5 平方メートル |

令和6年(ケ)第12号
令和6年1月31日受理
令和6年3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 | 伊勢崎市国定町一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 1 3 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市国定町一丁目 1 2 1 3 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 3 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市国定町一丁目1213番地27（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に物置（鋼製、約3.78㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑪）、ウッドデッキ（写真①参照）及び電柱（写真⑧⑫参照）がある。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機（土地建物位置関係図上のア、写真⑧）がある。設置されている太陽光発電設備（写真⑨参照）及び蓄電池（間取図上のウ、写真⑩）は売却対象外の動産である。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件建物は今年の2月ころから空き家です。それまでは妻と子供2人暮らしていたのですが、離婚して先に妻と子供が出ました。私の住民票は移しています。</p> <p>2 現在弁護士に債務整理を相談中です。</p> <p>3 本件土地や本件建物に不具合はありません。</p> <p>4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>5 近隣から異臭騒音はありません。</p> <p>6 ヒートポンプ給湯機、物置及びウッドデッキの所有者はいずれも私です。</p> <p>7 電柱の地代として3年に1回東京電力から数千円もらっています。</p> <p>8 太陽光発電設備と蓄電池はイオンプロダクトファイナンスに所有権が留保されています。設置の際に自治体等から補助金の交付は受けていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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
(3枚目)

執行官の意見

■下記のとおり

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) 物置（鋼製、約3.78㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑩）

本件土地上にある物置は土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

(2) ヒートポンプ給湯機（土地建物位置関係図上のア、写真⑧）

本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(3) 太陽光発電設備及び蓄電池（間取図上のウ、写真⑨）

本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた（写真⑨参照）。建物に附合していないため動産となるが、主物である本件建物と同一の所有に属していないことから売却対象外の動産となる。蓄電池も同様に売却対象外の動産となる。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

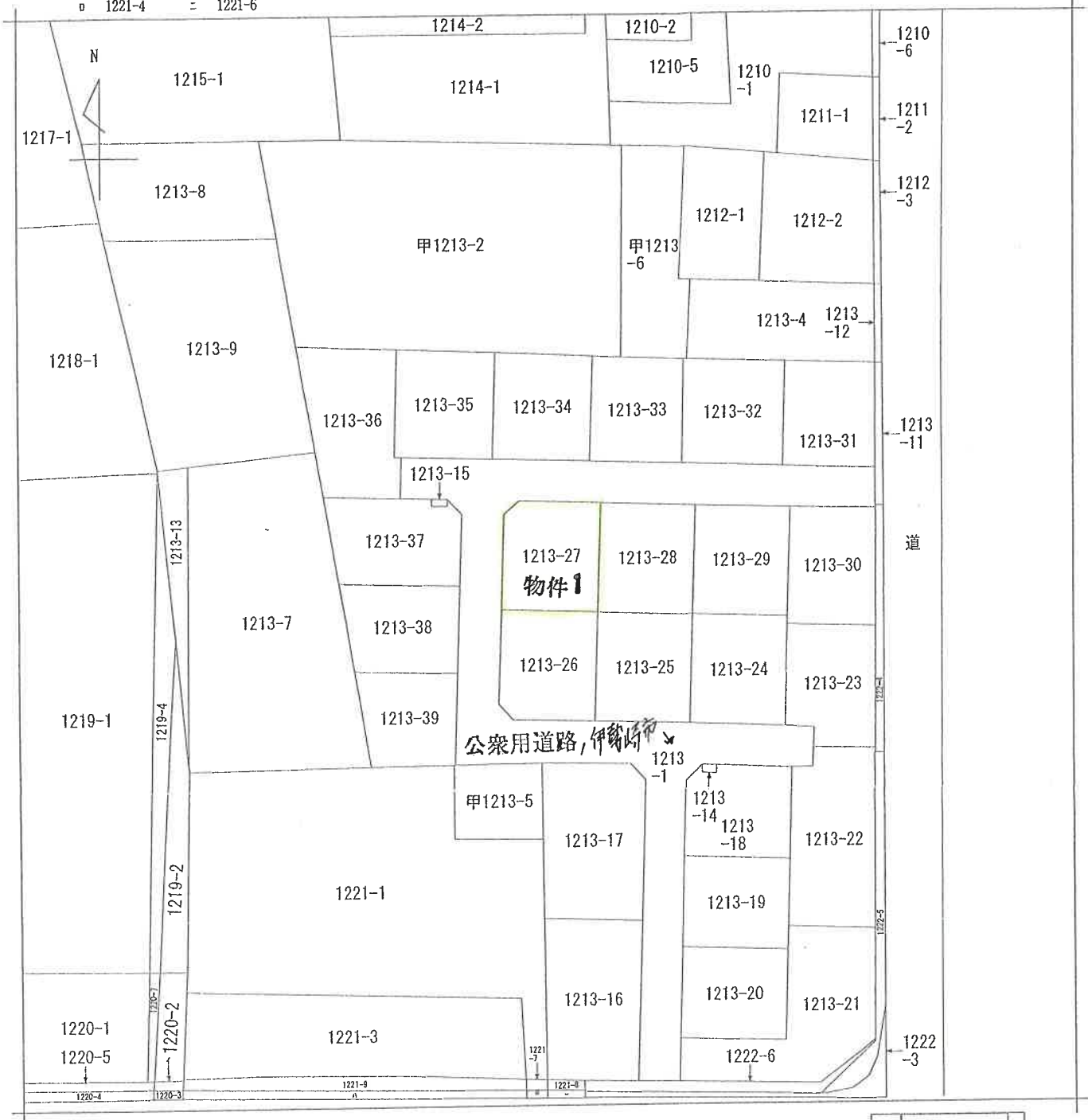
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法
令和6年2月1日(木) 15:35 - 15:43	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和6年2月5日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(郵券84円) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年2月7日(水) 11:36 - 11:48	伊勢崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年2月7日(水) 12:42 - 12:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年2月20日(火) 9:50 - 10:16	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電設備契約書送付依頼(郵券94円)
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月20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)

イ 1220-6 △ 1221-5
 ロ 1221-4 □ 1221-6



(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
 国定町1丁目

請求部	所在	伊勢崎市国定町一丁目			地番	1213番27		
出力縮尺	1/600	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に縮小コピー

令和6年1月9日
 前橋地方務局伊勢崎支局

地図整理番号：M15423

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成28年4月26日

公用

令和6年2月1日

前橋地方法務局

登記簿

(7枚目)

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。
(前橋地方法務局伊勢崎支店管轄)

A3をA4に縮小コピー

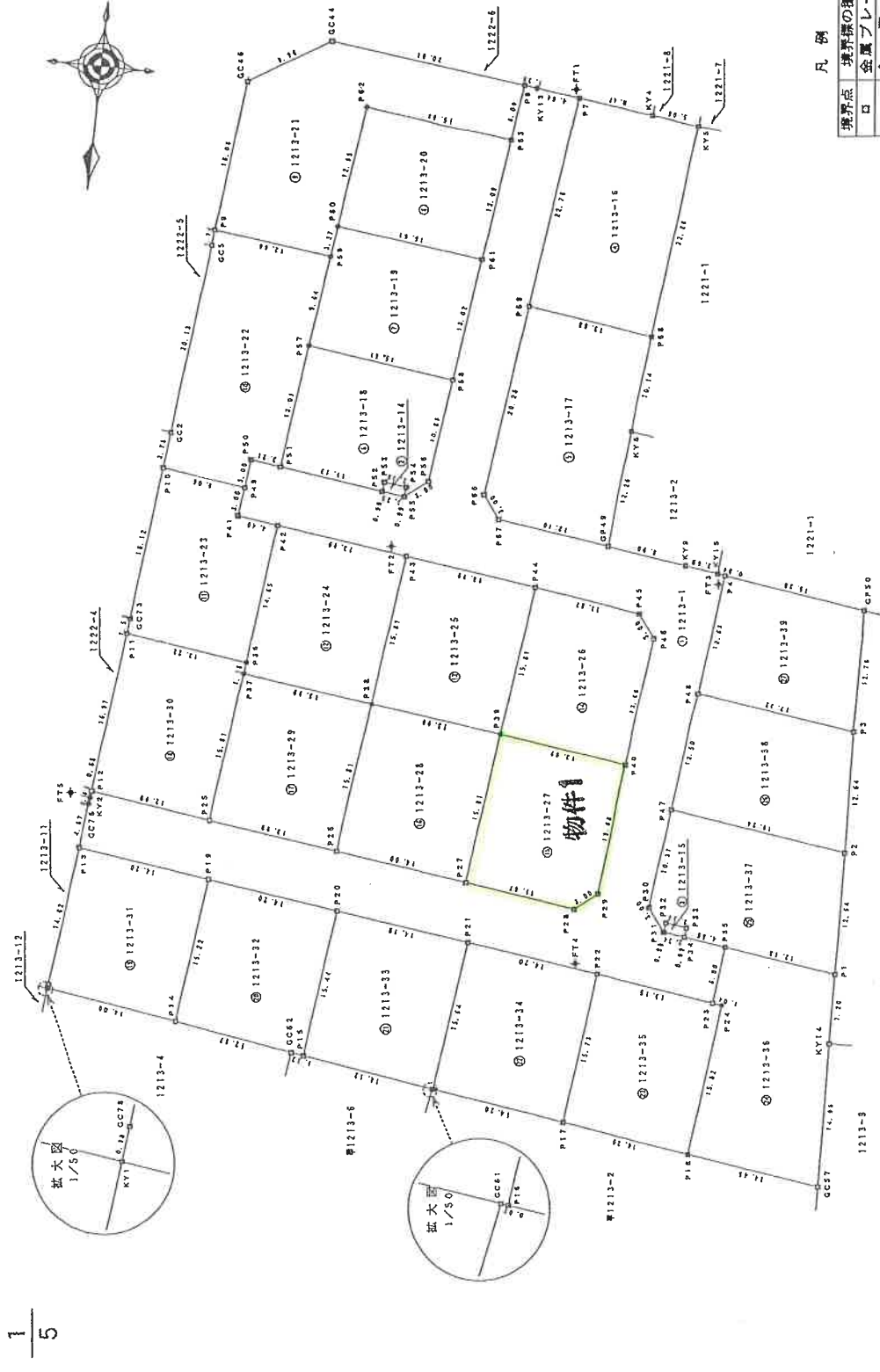
請求番号：30-1

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	○	抗	○	境界線の種別
コ	□	コンクリート杭	○	境界線の種別
合	◇	合成杭	○	境界線の種別

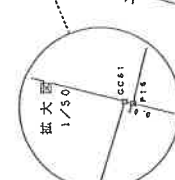
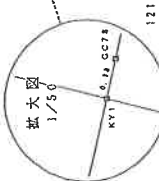
地番 1213-1、
-14~39

土地の所在 伊勢崎市国定町一丁目

地積測量図



1/5



凡例

境界線の種別	境界線の種別
□	金属プレート
◇	金属杭

作成者 土地家屋調査士

(平成28年 4月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

（前橋地方法務局伊勢崎支庁管轄）

令和6年2月1日

前橋地方法務局

登記官

（8枚目）

A3をA4に縮小コピー

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	石	境界線	金	境界線	ト	境界線
コ	コンクリート杭	境界線	ブ	境界線	ト	境界線
合	合成	境界線	金	境界線	ト	境界線

地積測量図

1213-1、
-14~-39

伊勢崎市国定町一丁目

4
5

地番	⑬	1213-30	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P25	40519.629	-51947.397	-14.876	-60277.0	0.01004	
P27	40503.938	-51949.375	-2.123	-85989.860374		
P16	40502.787	-51949.520	12.981	528766.678047		
P11	40501.733	-51936.394	15.021	608367.518793		
P12	40518.004	-51934.499	-11.003	-448819.588012		
合計				-445.262550		
合計面積				222.6312750		
合計地積				222.63		

地番	⑭	1213-31	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
KV1	40538.883	-51932.158	-13.822	-560328.40826		
P14	40540.854	-51946.021	-15.766	-639167.104164		
P19	40525.751	-51947.924	12.192	494089.956192		
P18	40523.976	-51933.829	15.725	637339.506875		
GC78	40538.505	-51932.199	1.671	67739.841855		
合計				-426.240068		
合計面積				213.1200340		
合計地積				213.12		

地番	⑮	1213-32	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P14	40540.854	-51946.021	-10.844	-439625.020776		
GC62	40542.687	-51958.768	-14.060	-570029.898020		
P15	40542.851	-51960.081	-3.245	-131561.551495		
P20	40527.527	-51962.013	12.157	492593.145739		
P18	40525.751	-51947.924	15.692	648087.805992		
合計				-435.514560		
合計面積				217.7572800		
合計地積				217.75		

地番	⑯	1213-33	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P15	40542.851	-51960.081	-12.055	-488744.068505		
GC61	40544.812	-51974.068	-14.064	-570222.235968		
P16	40544.822	-51974.145	-2.033	-82427.623126		
P21	40529.302	-51976.101	12.132	491701.491864		
P20	40527.527	-51962.013	16.020	649250.982540		
合計				-441.453495		
合計面積				320.7267475		
合計地積				320.72		

地番	⑰	1213-26	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P39	40507.439	-51977.155	-11.913	-482565.120807		
P40	40509.190	-51991.045	-15.602	-632024.382360		
P46	40493.608	-51992.757	0.133	5385.915884		
P45	40493.232	-51990.912	13.925	551720.286000		
P44	40491.748	-51979.132	13.757	557044.972236		
合計				-438.324087		
合計面積				219.1620435		
合計地積				219.16		

地番	⑱	1213-27	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P27	40524.130	-51975.178	-9.802	-397207.720260		
P28	40524.615	-51986.957	-14.156	-578566.449940		
P29	40522.770	-51989.334	-4.088	-165657.083760		
P40	40509.190	-51991.045	12.179	493361.495010		
P39	40507.439	-51977.155	15.867	642731.584613		
合計				-438.294337		
合計面積				219.1471685		
合計地積				219.14		

物件

地番	⑲	1213-28	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P26	40521.380	-51961.287	-11.913	-482731.199940		
P27	40523.130	-51975.178	-15.868	-643021.026840		
P39	40507.439	-51977.155	11.913	482565.120807		
P38	40505.689	-51963.855	15.868	642744.273022		
合計				-442.832952		
合計面積				221.4164605		
合計地積				221.41		

地番	⑳	1213-29	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P25	40519.629	-51947.397	-11.912	-482669.820648		
P26	40521.380	-51961.287	-15.868	-642993.257840		
P38	40505.689	-51963.855	11.912	482503.767368		
P37	40503.938	-51948.375	15.868	642716.488184		
合計				-442.822936		
合計面積				221.4114680		
合計地積				221.41		

作成者
士地家屋調査士

(平成28年 4月21日作成)

申請人

縮尺

1

(群馬士地家屋調査士会)

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。

登記年月日：平成31年4月18日

令和6年1月9日

前橋地方務局伊勢崎支局

登記号

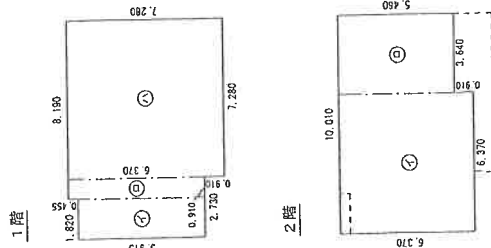
A3をA4に縮小コピー

(9枚目)

建物平面図

家屋番号 1213番27
建物の所在 伊勢崎市国定町一丁目1213番地27

各階平面図



1階

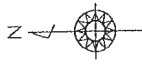
求積表	
①	1.820 x 5.915 = 10.765300
②	0.910 x 6.370 = 5.796700
③	7.280 x 7.280 = 52.998400
計	69.560400

床面積 69.56 m²

2階

求積表	
④	6.370 x 6.370 = 40.576900
⑤	3.640 x 5.400 = 19.674000
計	60.250900

床面積 60.25 m²



作成者 土地家屋調査士
作成年月日 平成31年4月17日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

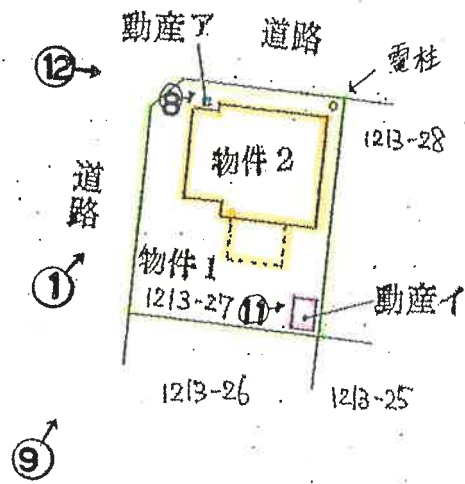
(群馬土地家屋調査士会)

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。

土地建物位置関係図

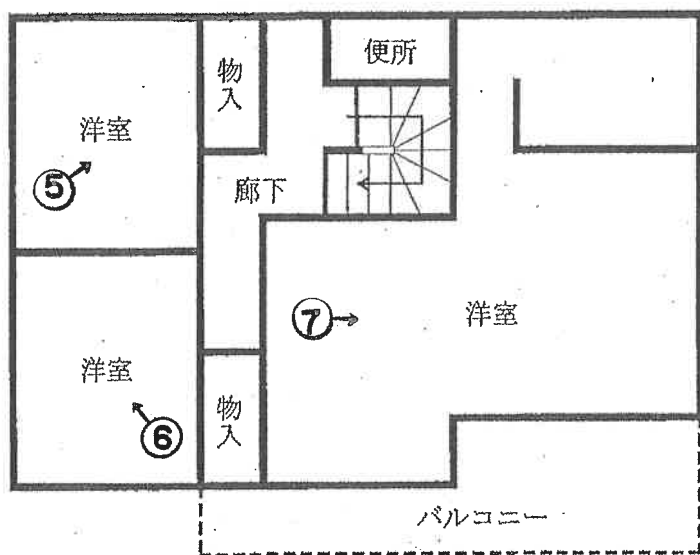
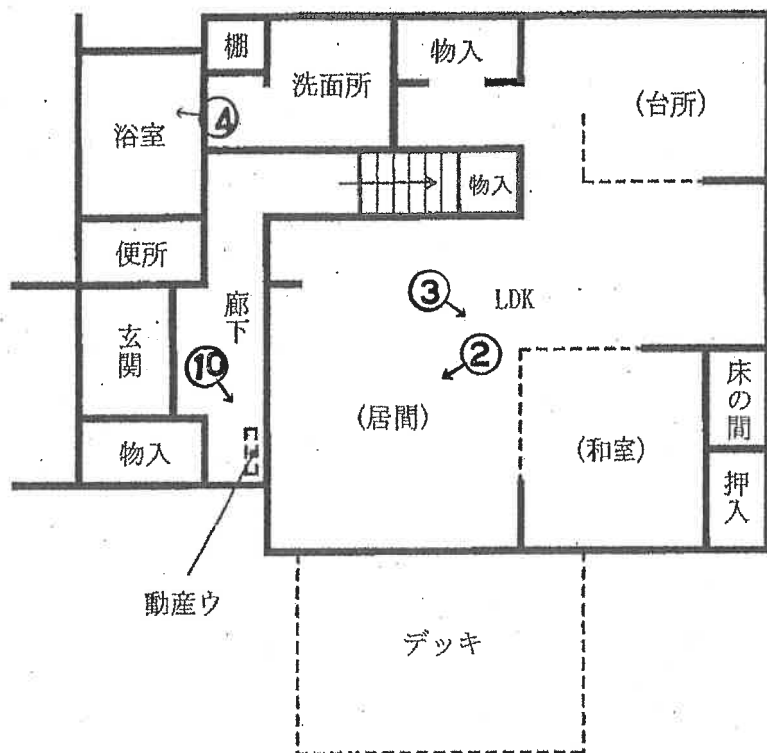
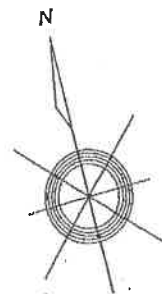


S=1:500



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



(1枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観

ウッドデッキ



② 1階LDK



③ 1階和室



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階洋室



貯湯ユニット

電柱

⑧ヒートポンプ
給湯機 (ア)

ヒートポンプユニット



⑨ソーラーパ
ネル



⑩蓄電池
(ウ)



⑪物置 (イ)

ブロックの上に設置



電柱

本件建物

⑫北側道路

令和 6 年 (ケ) 第 12 号
令和 6 年 2 月 20 日 現地 調査
令和 6 年 3 月 11 日 評 価
評価書番号 第 3679 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 10,750,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,390,000 円
物件2	(建物)	金 9,360,000 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	伊勢崎市国定町一丁目 1213番27 宅地 219.14 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市国定町一丁目 1213番地27 1213番27 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 69.56 m ² 2階 60.45 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1.5 k m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅等のほか農地が介在する郊外の普通住宅地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性はやや劣る。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 % — 特定用途制限地域（国定中央地区） 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 ハザードマップ該当なし		
面地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	219.14 m ² 西側間口約 14 m、奥行約 14 m ほぼ正方形地 角地 ほぼ平坦		
接面道路の状況	西側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高～約0.2m高く接面し、北側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）から約0.2m高く接面する角地。			
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	219.14 m ²	物件2建物敷地	土地所有者 法定地上権
	目的外建物	なし		
供給処理施設	水道： ガス配管： 下水道：	あり なし あり (農業集落排水)		
	(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、通常のコスト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。			

<p>特記事項</p>	<p>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。</p> <p>次のとおり動産が所在している。 動産イ …… 物件1南東側 鋼製 物置 約3.78㎡ 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。</p> <p>画地北東側端部に電柱が所在している。 画地北西側境界付近、北側境界付近、東側境界付近及び南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。</p> <p>本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>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畑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。</p>
-------------	---

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) : 平成31年4月13日 新築 経過年数 : 約 5 年 経済的残存耐用年数 : 約 20 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : かわらぶき 外壁 : サイディング 等 内壁 : クロス 等 天井 : クロス 等 床 : 畳、フローリング 等 設備 : 電気、衛生 等 その他 : オール電化
床面積 (現況)	1階 69.56 m ² 2階 60.45 m ² 延 130.01 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	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居 (空き家) として使用している。
特記事項	1階南側にデッキがある。 次のとおり附属設備が所在している。 附属設備ア …… 物件1北西側 ヒートポンプ給湯機 約0.36m ² 次のとおり動産が所在している。 動産ウ …… 1階廊下の玄関付近 蓄電池 約0.12m ² 動産エ …… 物件2屋根上ほか 太陽光発電設備 5.5kw 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。

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	20,500	1.04	物件2建物敷地	219.14	0.90	4,205,000

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

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,600 \text{ 円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/121 = 20,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位北向き等を考慮した。

◇ 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 : 1.04 角地、方位西向き

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)	155,000	130.01	0.680	13,703,000

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) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{5 / (5 + 20)\}\}] + (5.0\%)^{\{5 / (5 + 20)\}}] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.680$

観察減価 : 経年相応と査定

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	4,205,000	0.45	法定地上権	1,892,000
土地利用権等価格(合計)					1,892,000

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	4,205,000	-1,892,000	/	1.00	0.60	1,390,000
2	13,703,000	+1,892,000	-	1.00	0.60	9,360,000
一括価格(合計)						10,750,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

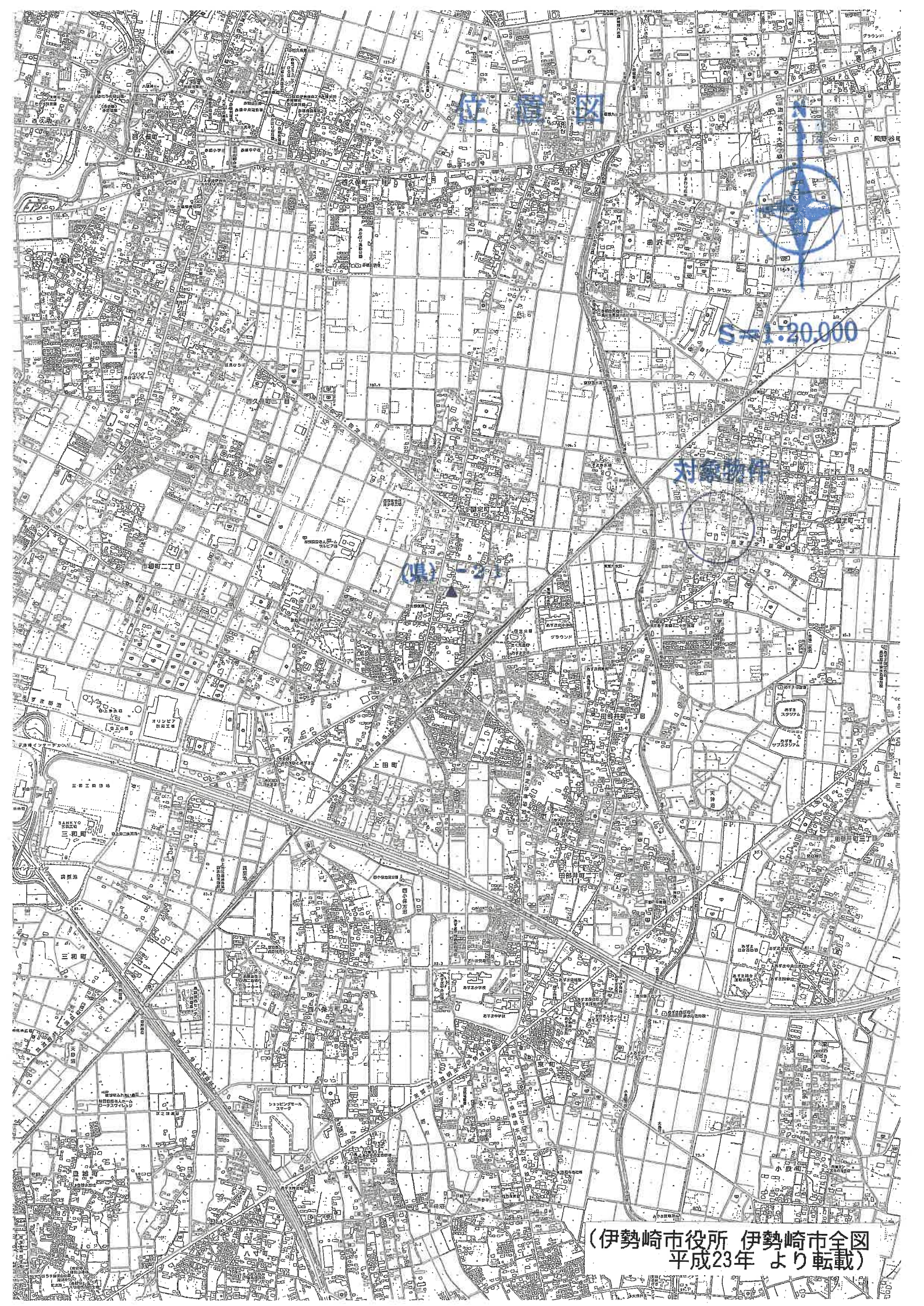
オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格 : 伊勢崎 (県) - 21
所在 : 伊勢崎市国定町二丁目2026番3
価格 : 24,600 円/m²
位置 : J R 両毛線国定駅の北西方道路距離約500m
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 299 m²
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北 5.0 m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、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 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図



伊勢市



S=1:20,000

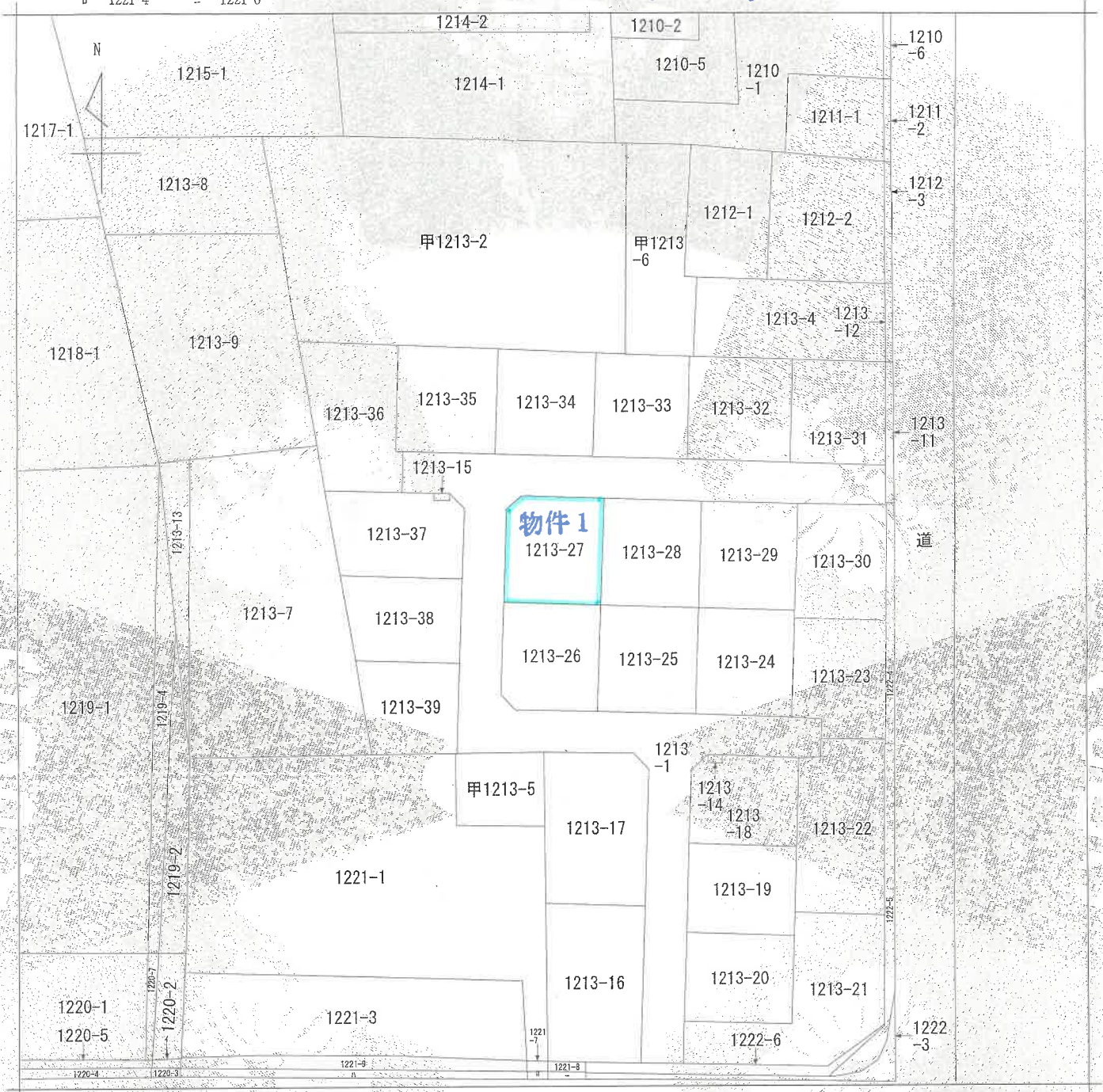
対象物件

伊勢市役所

(伊勢崎市役所 伊勢崎市全図
平成23年より転載)

公 図 写

イ 1220-6 ハ 1221-5
ロ 1221-4 ニ 1221-6



(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
国定町1丁目

請求部	所在	伊勢崎市国定町一丁目		地番	1213番27	
出力縮尺	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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	拍賣地台帳附属地図	

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。

令和6年1月9日
前橋地方務局伊勢崎支局

地図整理番号：M15423

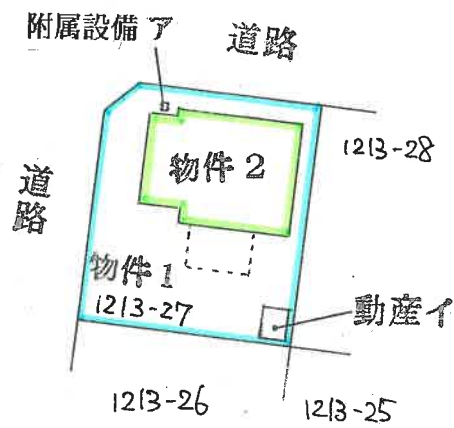
登記官

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

