

## 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<br>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<br>場 所 前橋地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 6年 6月25日 午後 1時00分<br>場 所 前橋地方裁判所民事部執行係  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 6年 6月 7日 午前10時00分から<br>令和 6年 6月 7日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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   | 伊勢崎市長沼町                          |
|   | 地 番   | 643番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市長沼町 643番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 643番13                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月13日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽子

---

---

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。

---

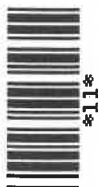
---

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   | 伊勢崎市長沼町                          |
|   | 地 番   | 643番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市長沼町 643番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 643番13                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



令和5年(ケ)第84号  
令和5年11月28日受理  
令和5年12月12日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 根岸 喜代志 (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   | 伊勢崎市長沼町                          |
|   | 地 番   | 643番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市長沼町 643番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 643番13                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル<br>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           | 群馬県伊勢崎市長沼町643番地13 (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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり   |      |          |   |       |    |          |   |      |       |      |   |   |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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"/> 別紙「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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>   |      |          | { | 種類:   |    | 構造:      |   | 床面積: |       |      |   |   |
| {              | 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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"/> 別紙「執行官の意見」のとおり   |      |          |   |       |    |          |   |      |       |      |   |   |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和元年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和元年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |      |          | [ | 地方裁判所 | 支部 | 令和元年( )第 | 号 |      | 保管開始日 | 令和元年 | 月 | 日 |
| [              | 地方裁判所  | 支部   | 令和元年( )第 | 号 |       |    |          |   |      |       |      |   |   |
|                | 保管開始日  | 令和元年 | 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"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ A<br>(所有者)      | <ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本件不動産の所有者です。</li><li>2 私は、本件建物に一人で居住しています。</li><li>3 本件建物には、太陽光発電装置が設置されています。住宅ローンとは別個のローンを組んで設置しました。ローンをどの会社で組んだのかは覚えていませんし、契約書也没有ありません。このローンは、まだ完済できていません。普通の形式のローンだったので、所有権留保はされていると思います。</li><li>4 本件建物は、雨漏りや水漏れなどの不具合はありません。</li></ol> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件土地は、その北西側で公道に接面している。
- 2 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 3 本件建物には、その所有者が一人で居住しており、その他の者が占有しているような様子は見受けられなかった。
- 4 本件建物には、太陽光発電装置が設置されている(写真9)。所有者の説明によると住宅ローンとは別個のローンを組んで設置したが、そのローンはまだ完済できていないとのことであった。同発電装置は、ローン債権者に所有権留保されていると思われるので、目的外動産として、本件売却の対象外とするのが相当である。
- 5 本件土地は、手入れがされておらず、雑草が繁茂していた(写真10)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過   |             |  |
|---|-------------|--|
| 調査の日時   | 調査の場所等      | 調査の方法等   |
| 令和5年11月30日(木)<br>11:18-11:42  | 伊勢崎市役所      | <input checked="" type="checkbox"/> 間取図を取得<br><input checked="" type="checkbox"/> 接面道路等の管理番号、幅員等を照会  |
| 令和5年11月30日(木)<br>11:59-12:12  | 物件所在地       | <input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取   |
| 令和5年12月1日(金)<br>14:57-15:07   | 前橋地方法務局高崎支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 実測図を取得<br><input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記ある建物の存否を確認<br><input checked="" type="checkbox"/> 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得 |
| 令和5年12月11日(月)<br>8:48-9:05  | 物件所在地       | <input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取<br><input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行                        |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             | <input type="checkbox"/>   |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             | <input type="checkbox"/>   |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             | <input type="checkbox"/>   |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



|       |            |         |    |           |    |              |      |    |           |
|-------|------------|---------|----|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 伊勢崎市長沼町 |    |           | 地番 | 643番13       |      |    |           |
| 出力尺   | 1/500      | 精度区分    | 甲二 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 士地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和63年1月23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10月10日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M51072

登記官

(1/1)

( 6枚目 )

A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：平成29年11月14日

公用

令和5年12月1日

前橋地方務局伊勢崎支局

前橋地方務局高崎支局

登記官

請求番号：29-1

地積測量図

地番 643-13, 643-17, 643-18

土地の所在 伊勢崎市長沼町

| 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      | 杭      | 金    | 金      | 抗  | 三( )   |
| コンクリート | コンクリート | 杭      | プレート | 杭      |    |        |
| 合成     | 合成     | 杭      | 金    | 金      | 属  | 属      |

求積表

| 測点    | ④ 643-13  |            | Yn | Xn | (Yn+1 - Yn-1) | Xn+1 - Xn-1 | 距離             |
|-------|-----------|------------|----|----|---------------|-------------|----------------|
|       | Xn        | Yn         |    |    |               |             |                |
| 1     | 29848.660 | -55796.461 |    |    |               |             | 17.44          |
| 2     | 29860.580 | -55808.205 |    |    |               |             | 1.35           |
| 3     | 29869.692 | -55809.226 |    |    |               |             | 4.77           |
| 4     | 29856.427 | -55812.712 |    |    |               |             | 4.77           |
| 5     | 29852.998 | -55816.034 |    |    |               |             | 1.67           |
| B1    | 29851.814 | -55817.068 |    |    |               |             | 9.70           |
| B2    | 29846.540 | -55808.927 |    |    |               |             | 10.14          |
| B3    | 29841.022 | -55800.408 |    |    |               |             | 10.14          |
| 68848 | 29846.983 | -55797.195 |    |    |               |             | 3.18           |
|       |           |            |    |    |               |             | 401.329945     |
|       |           |            |    |    |               |             | 200.6649725    |
|       |           |            |    |    |               |             | 200.66         |
|       |           |            |    |    |               |             | m <sup>2</sup> |

| 測点 | ④ 643-17  |            | Yn | Xn | (Yn+1 - Yn-1) | Xn+1 - Xn-1 | 距離             |
|----|-----------|------------|----|----|---------------|-------------|----------------|
|    | Xn        | Yn         |    |    |               |             |                |
| B2 | 29846.540 | -55808.927 |    |    |               |             | 9.70           |
| B1 | 29851.814 | -55817.068 |    |    |               |             | 3.20           |
| 6  | 29849.402 | -55818.174 |    |    |               |             | 4.77           |
| 7  | 29845.643 | -55822.122 |    |    |               |             | 4.77           |
| 8  | 29841.747 | -55824.877 |    |    |               |             | 1.82           |
| 9  | 29840.228 | -55826.680 |    |    |               |             | 2.51           |
| 10 | 29838.116 | -55827.252 |    |    |               |             | 4.00           |
| 11 | 29834.198 | -55828.436 |    |    |               |             | 7.98           |
| B4 | 29829.853 | -55818.736 |    |    |               |             | 19.88          |
|    |           |            |    |    |               |             | 410.639396     |
|    |           |            |    |    |               |             | 206.3196980    |
|    |           |            |    |    |               |             | 206.31         |
|    |           |            |    |    |               |             | m <sup>2</sup> |

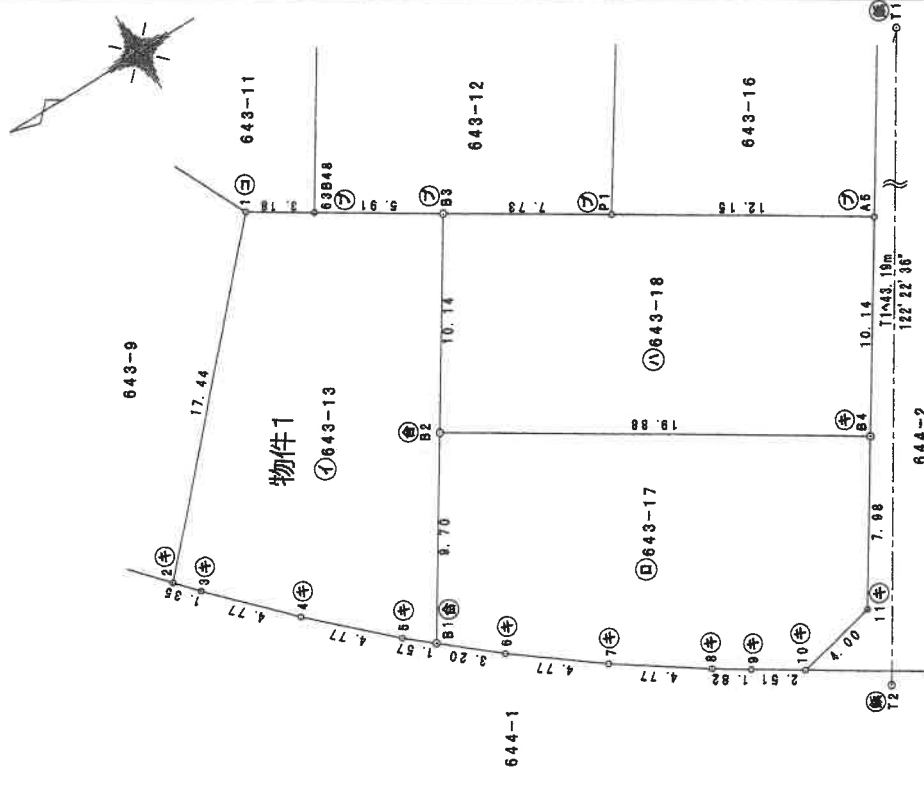
| 測点 | ④ 643-18  |            | Yn | Xn | (Yn+1 - Yn-1) | Xn+1 - Xn-1 | 距離             |
|----|-----------|------------|----|----|---------------|-------------|----------------|
|    | Xn        | Yn         |    |    |               |             |                |
| B2 | 29846.540 | -55808.927 |    |    |               |             | 19.88          |
| B4 | 29829.853 | -55818.736 |    |    |               |             | 10.14          |
| A5 | 29824.331 | -55811.220 |    |    |               |             | 12.16          |
| P1 | 29834.531 | -55804.613 |    |    |               |             | 7.73           |
| B3 | 29841.022 | -55800.408 |    |    |               |             | 10.14          |
|    |           |            |    |    |               |             | 403.640072     |
|    |           |            |    |    |               |             | 201.8200360    |
|    |           |            |    |    |               |             | 201.82         |
|    |           |            |    |    |               |             | m <sup>2</sup> |

總計面積 607.8047066m<sup>2</sup>

区系 測地成果2011 世界測地系  
測量年月日 平成29年11月13日

基準点座標一覧表

| 点名 | X座標       | Y座標        | 備考 |
|----|-----------|------------|----|
| T1 | 29811.959 | -55793.504 |    |
| T2 | 29835.091 | -55829.987 |    |



単位：m

作成者

申請人

縮尺

1/250

(平成29年11月13日作成)

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年3月9日

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。  
 (前橋地方事務局伊勢崎支高管理)

令和5年10月10日 東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M51074

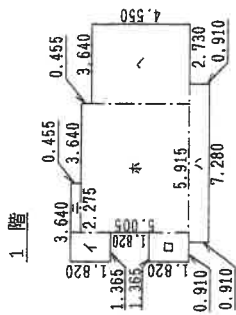
A3からA4に縮小

( 8枚目 )

建物平面図

家屋番号 643番13  
 建物の所在 伊勢崎市長沼町643番地13

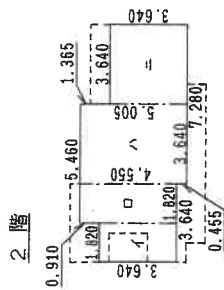
各階平面図



求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 1.365 × 1.820 | = | 2.484300  |
| ロ | 1.365 × 1.820 | = | 2.484300  |
| ハ | 7.280 × 0.910 | = | 6.624800  |
| ニ | 2.275 × 0.455 | = | 1.035125  |
| ホ | 5.915 × 5.005 | = | 29.604575 |
| ヘ | 3.640 × 4.550 | = | 16.562000 |
| 計 |               |   | 58.795100 |

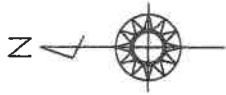
床面積 58.79 m<sup>2</sup>



求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 1.820 × 3.640 | = | 6.624800  |
| ロ | 1.820 × 4.550 | = | 8.281000  |
| ハ | 3.640 × 5.005 | = | 18.218200 |
| ニ | 3.640 × 3.640 | = | 13.249600 |
| 計 |               |   | 46.373600 |

床面積 46.37 m<sup>2</sup>



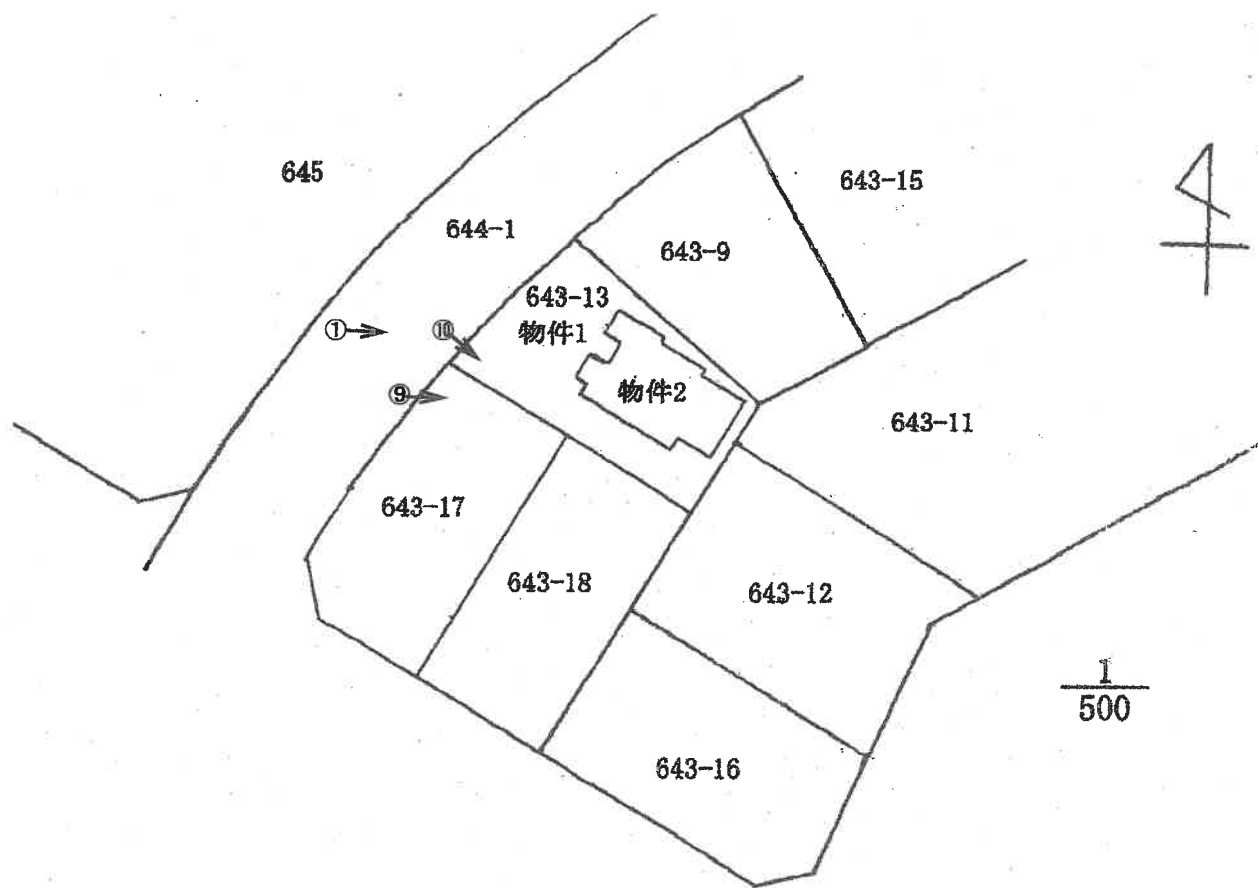
作成者  
 作年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 建物配置図

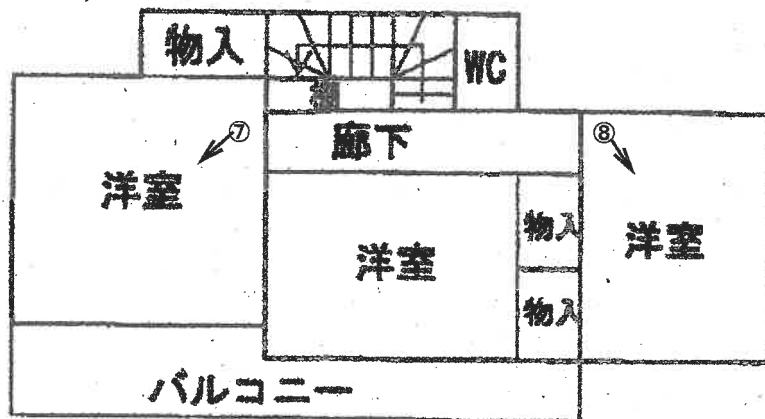
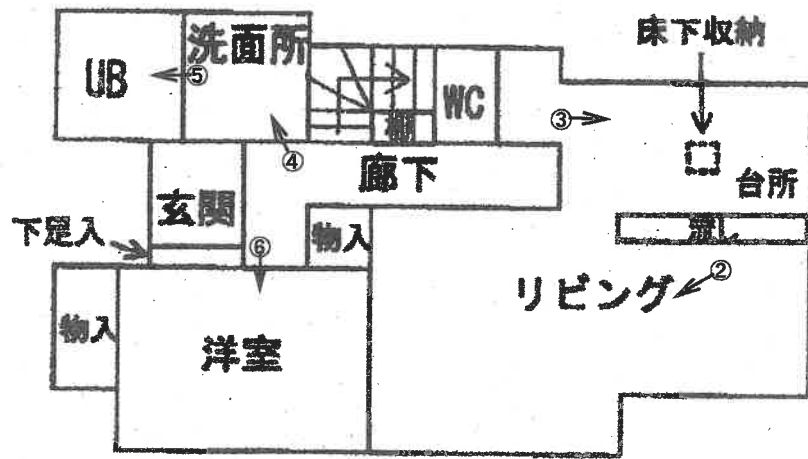


←○ 写真撮影位置・方向

( 9 枚目 )



# 建物間取図



←○ 写真撮影位置・方向  
( 10 枚目 )



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10

鑑 評 第 5-31 号  
令和 5 年 ( 夕 ) 第 84 号  
令和 5 年 12 月 11 日 現地調査  
令和 5 年 12 月 13 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

石川 直美 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |   |             |
|---------------|---|-------------|
| 金 7,460,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格       |   |             |
| 物件1 (土地)      | 金 | 1,470,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 | 5,990,000 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  | 所在地目地積        | 伊勢崎市長沼町<br>643番13<br>宅地<br>200.66m <sup>2</sup>   | 同左 |
| 2  | 所在家屋番号種類構造床面積 | 伊勢崎市長沼町643番地13<br>643番13<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき2階建<br>1階 58.79m <sup>2</sup><br>2階 46.37m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特記事項          |   |    |
|    | 特に無           |   |    |



## 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6.8 k m<br>(別添「位置図」参照)  |  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、事業所、小規模工場等が混在している地域。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制   | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>—<br>・立地適正化計画有<br>(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)<br>※特記事項参照<br>・景観条例有 |
| 画地条件<br>(規模・形状等)                         | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況<br>その他   | 200.66㎡<br>間口約12.5m、奥行約18.5m<br>ほぼ整形地<br>中間画地<br>—   |
| 接面道路                                     | 北西側幅員約9.0m(認定幅員9.0m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。   |  |
| 土地の利用状況等                                 | ・土地所有者が本土地上に物件2を所有し、占有している。  |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道  | 有  |
|  | 下水道  | 有  |
|  | 都市ガス   | 無  |
|  | (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、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。 |  |

※特記事項は次項

|      |  |
|------|--|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 本件土地は、その北西側で公道に接面している。</li><li>・ 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。</li><li>・ 本件土地は、手入れがされておらず、雑草が繁茂していた。</li><li>・ 伊勢崎市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件は都市機能誘導区域に属していない為、届出を要する。（伊勢崎市役所都市計画課）</li><li>・ 洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水3.0～5.0mの区域に該当する。</li><li>・ 644番1は旧建設省所有の公衆用道路。</li></ul> |
|------|--|

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

| 区 分                                 | 主である建物  |                      |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| 建 築 時 期<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載）： 平成30年2月21日 新築<br>経 過 年 数： 約 6 年<br>経済的残存耐用年数： 約 18 年   |                      |
| 仕 様                                 | 構造： 木造<br>屋根： ルーフイングぶき<br>外壁： サイディング等<br>内壁： クロス等<br>天井： クロス等<br>床： フローリング、CF等<br>設備： 水道設備、電気設備等<br>その他：—   |                      |
| 床面積(現況)                             | 1階  | 58.79m <sup>2</sup>  |
|                                     | 2階  | 46.37m <sup>2</sup>  |
|                                     | 計   | 105.16m <sup>2</sup> |
| 現 況 用 途 等                           | 階 層： 2階建<br>現 況 用 途： 居宅<br>間 取 り： (別添「建物間取図」参照)   |                      |
| 品 等                                 | 普通  |                      |
| 保守管理の状態                             | 普通  |                      |
| 建物の利用状況                             | 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"> <li>・ 本件建物には、その所有者が一人で居住しており、その他の者が占有しているような様子は見受けられなかった。</li> <li>・ 本件建物には、太陽光発電装置が設置されている。所有者の説明によると、住宅ローンとは別個のローンを組んで設置したが、そのローンはまだ完済できていないとのことであった。同発電装置は、ローン債務者に所有権留保されていると思われるので、目的外動産として、本件売却の対象外とするのが相当である。</li> </ul> |                      |



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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|------------------------|
| 2  | 150,000                           | 105.16                           | 0.53     | 8,360,000              |

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 6 年，経済的残存耐用年数 18 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.53$$

## 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 | 建付地価格     | 土地利用権等割合 |      | 土地利用権等価格   |
|----|-----------|----------|------|------------|
|    | ア<br>円    | 種類       | イ    | ア×イ=ウ<br>円 |
| 1  | 5,454,000 | 法定地上権    | 0.50 | 2,727,000  |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を50%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<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | その他の<br>控除減価 | 評価額 (円)           |
|----------|----------------|---------------------|------------|-----------|------------|--------------|-------------------|
|          | (1①オ、1②エ)<br>ア | (円) (2①ウ)<br>イ      | ウ          | エ         | オ          | カ            | (ア±イ)×ウ<br>×エ×オ-カ |
| 1        | 5,454,000      | - 2,727,000         | -          | 0.90      | 0.60       | -            | 1,470,000         |
| 2        | 8,360,000      | + 2,727,000         | -          | 0.90      | 0.60       | -            | 5,990,000         |
| 一括価格(合計) |                |                     |            |           |            |              | 7,460,000         |

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

オ 競売市場修正 : 浸水想定区域 (想定最大3.0m~5.0m) による市場性を▲10%とする

カ その他の控除減価 : 無

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（伊勢崎-13）

所 在：伊勢崎市長沼町652番29

価 格：31,200 円/㎡

位 置：東武伊勢崎線 「新伊勢崎」駅の 南方・道路距離 約6.4 k m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：152 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
第一種住居地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

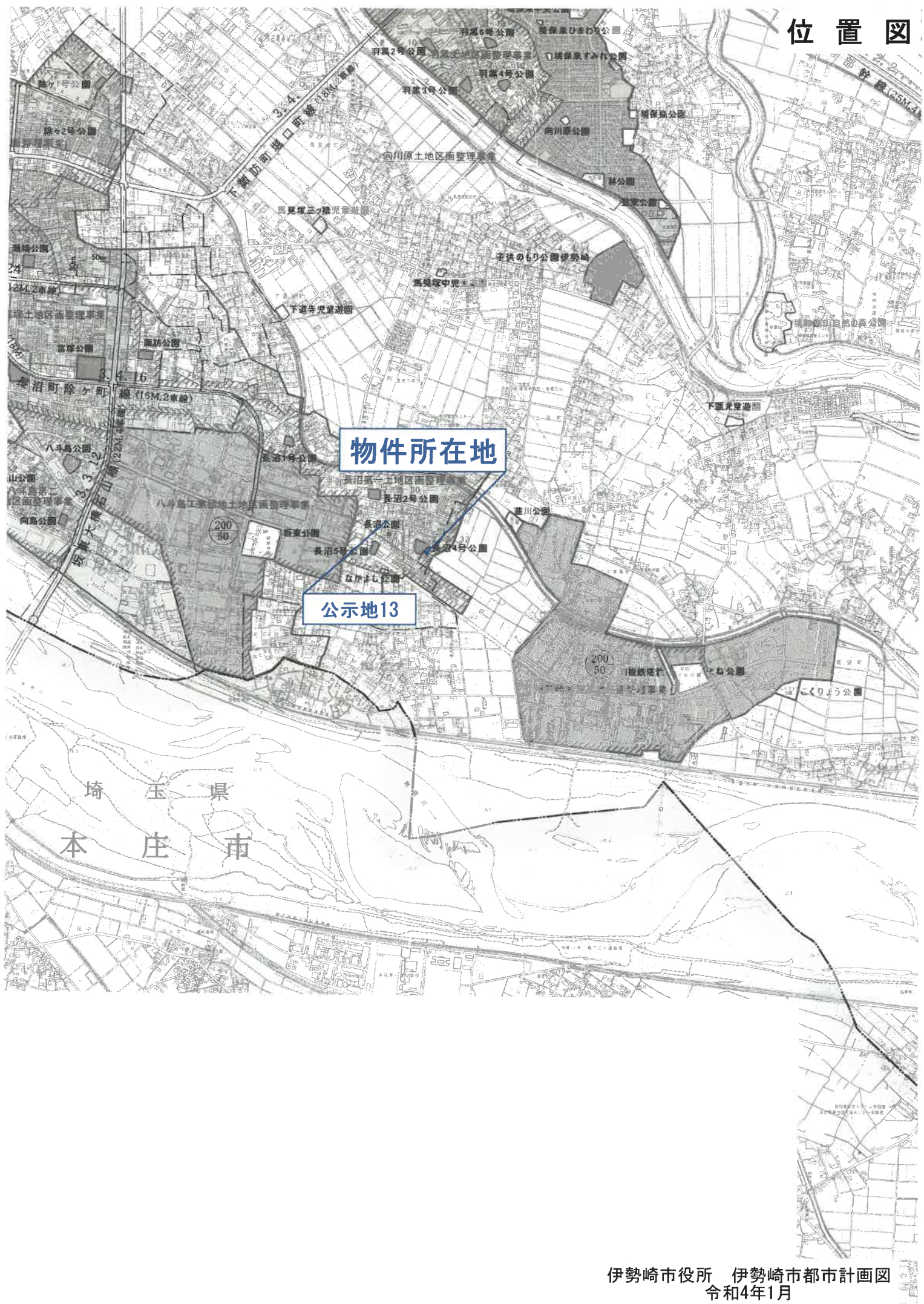
## 第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置図・間取図

3 建物図面・各階平面図

# 位置図



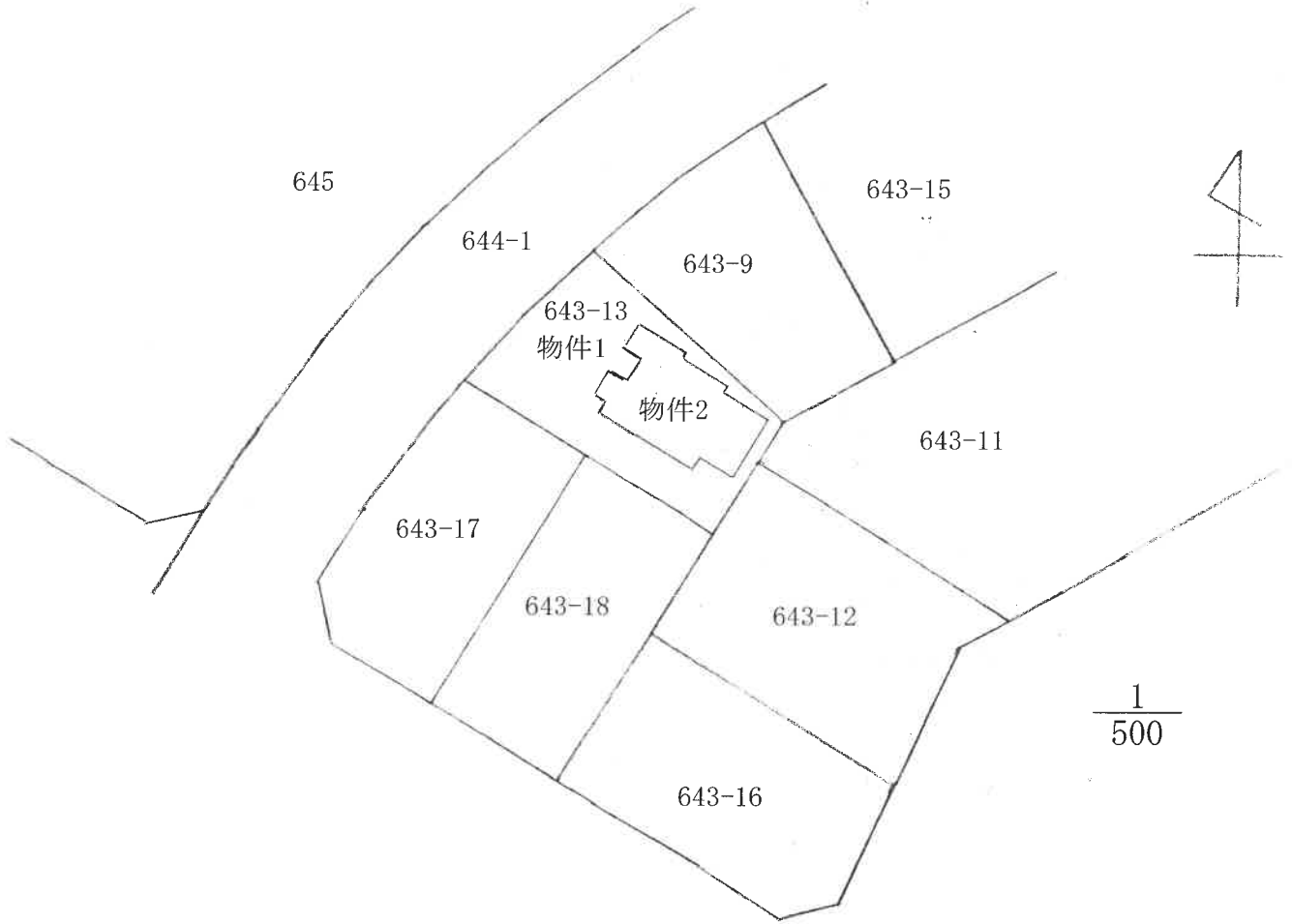
物件所在地

公示地13

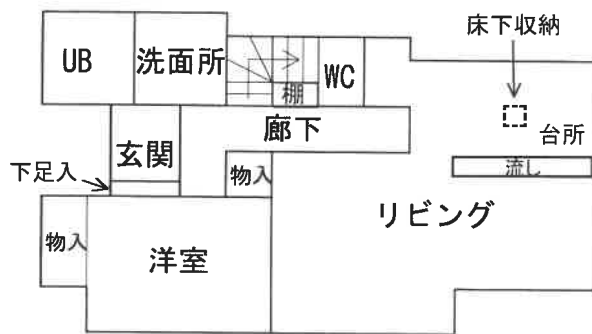
埼玉県  
本庄市



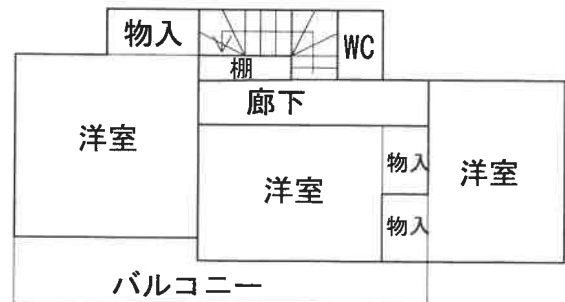
配置図



間取図

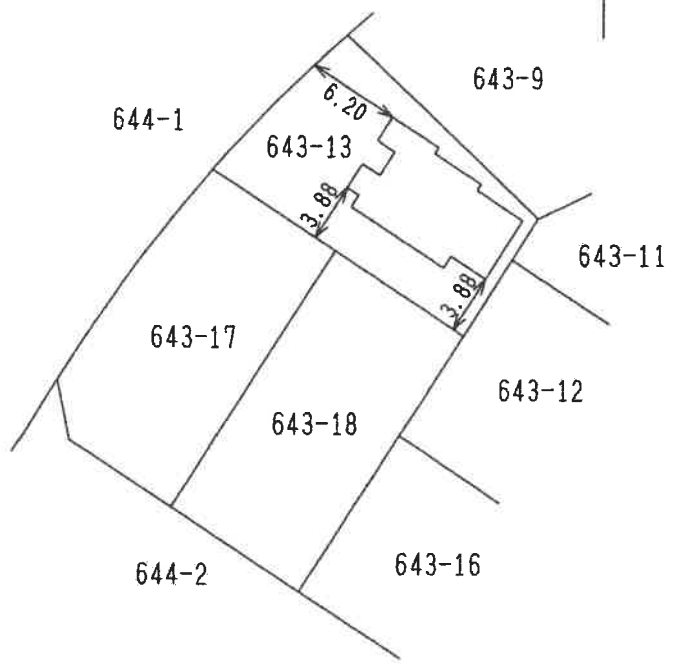


1 F

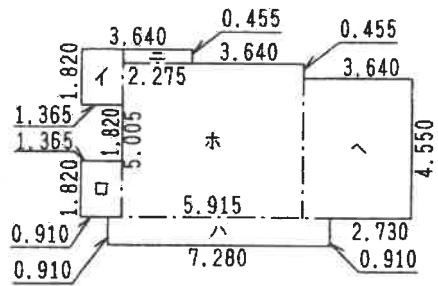


2 F

1/150



1 階

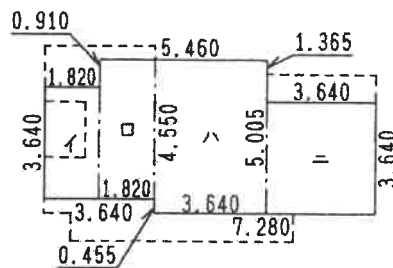


求 積 表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 1.365 × 1.820 | = | 2.484300  |
| 口 | 1.365 × 1.820 | = | 2.484300  |
| ハ | 7.280 × 0.910 | = | 6.624800  |
| ニ | 2.275 × 0.455 | = | 1.035125  |
| ホ | 5.915 × 5.005 | = | 29.604575 |
| ヘ | 3.640 × 4.550 | = | 16.562000 |
| 計 |               |   | 58.795100 |

床面積 58.79 m<sup>2</sup>

2 階



求 積 表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 1.820 × 3.640 | = | 6.624800  |
| 口 | 1.820 × 4.550 | = | 8.281000  |
| ハ | 3.640 × 5.005 | = | 18.218200 |
| ニ | 3.640 × 3.640 | = | 13.249600 |
| 計 |               |   | 46.373600 |

床面積 46.37 m<sup>2</sup>