

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	5,260,000 4,208,000	一括	1,052,000	89,363	25,240
1	2,280,000				
2	2,110,000				
3	870,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市柳原町
地 番 56番1
地 目 宅地
地 積 330.57平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市柳原町 56番地1
家屋 番号 56番1
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 66.28平方メートル
2階 109.24平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市柳原町 56番地1
家屋 番号 56番1の2
種 類 居宅 作業所
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 27.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7.70平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3月15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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 | 伊勢崎市柳原町 |
| | 地 番 | 56番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市柳原町 56番地1 |
| | 家屋 番号 | 56番1 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.28平方メートル
2階 109.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市柳原町 56番地1 |
| | 家屋 番号 | 56番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 27.74平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7.70平方メートル |

令和6年(ケ)第5号
令和6年1月25日受理
令和6年2月20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 伊勢崎市柳原町
地 番 56番1
地 目 宅地
地 積 330.57平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市柳原町 56番地1
家屋 番号 56番1
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 66.28平方メートル
2階 109.24平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市柳原町 56番地1
家屋 番号 56番1の2
種 類 居宅 作業所
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 27.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7.70平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市柳原町56番地1（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"/> 概ね公図のとおり <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		
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（物件2及び3）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"/> 本件土地上に上屋（鉄骨製、約50㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑬）、簡易トイレ（約1㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑭）、物置（スチール製、約0.5㎡、土地建物位置関係図上のウ、写真⑮）、灯籠（写真⑯）、看板（写真⑰参照⑱）、外灯（写真⑲）及び電柱（写真⑰参照）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家族と共に居宅として使用占有している <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			
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県伊勢崎市柳原町56番地1（住居表示未実施）
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <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 <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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 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	
建物	物件3
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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物置として使用占有している <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"/> 物件3の建物1階や上屋内には工務店営業時の資材等多数の動産類が残置されている（写真⑩⑬）。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 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
(3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 (債務者兼所有者)	<p>1 物件2の建物に住んでいるのは私たち夫婦と子供の合計3人です。物件3の建物2階には20年くらい前までは私たち夫婦が寝ていましたが、今は誰も住んでおらず物置状態です。</p> <p>2 私は木造建築の工務店をやっていましたが、2年くらい前にやめました。</p> <p>3 本件土地や本件建物に不具合はありません。物件2の建物2階の広縁天井に雨漏り跡がありますが、修理しましたので今は問題ありません。</p> <p>4 電柱の地代として東京電力から3年に1回数千円もらっています。</p> <p>5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>6 近隣から異臭騒音はありません。</p> <p>7 灯籠は土地に定着していません。置いてあるだけです。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

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、建物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) 上屋（鉄骨製、約50㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑬）及び看板（写真①参照⑰）
本件土地上にある上屋及び看板2つは土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
 - (2) 簡易トイレ（約1㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑭）、物置（スチール製、約0.5㎡、土地建物位置関係図上のウ、写真⑮）及び灯籠（写真⑯）
本件土地上にある簡易トイレ、物置及び灯籠はいずれも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。
- 3 その他
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には物件2及び3の各建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

以上

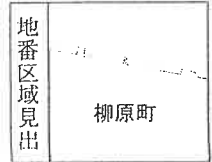
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法
令和6年1月26日(金) 10:57 - 11:10	伊勢崎市市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年1月26日(金) 11:28 - 11:38	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input type="checkbox"/>
令和6年1月26日(金) 12:49 - 13:01	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 (なし) <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13日(火) 9:50 - 10:48	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 type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 を立ち会わせ、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13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

(6 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。



請求部	所在	伊勢崎市柳原町		地番	56番1			
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	種類	土地区画整理所在図
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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和6年1月12日

前橋地方務局

請求番号：35-1

登記官

(1/1)

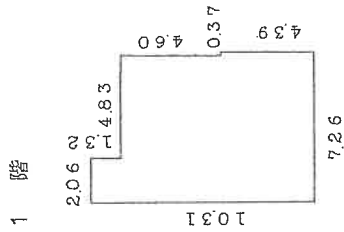
A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記年月日：昭和56年7月21日

0431359

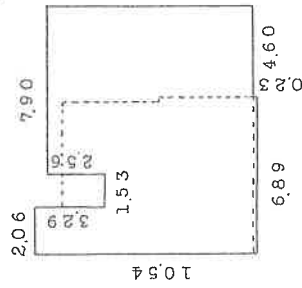
備階平面図



1階求積表

2.06 × 4.83	=	9.95
6.89 × 0.37	=	2.55
0.37 × 7.26	=	2.69
計		66.2846
床面積		66.28 m ²

2階



2階求積表

2.06 × 7.90	=	16.274
7.90 × 1.53	=	12.087
7.02 × 6.89	=	48.368
0.23 × 10.54	=	2.424
計		109.2459
床面積		109.24 m ²

作製者
作年月日

昭和56年7月20日

縮尺 1/250

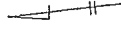
申請人

(群馬土地家屋調査士会印紙)

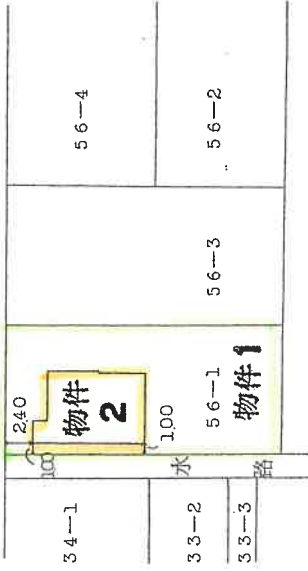
物階平面図

家屋番号 56番1

建物の所在 伊勢崎市柳原町 伊勢崎市柳原町56番地1



道路



56 7 1

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。
(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)
令和6年1月12日 前橋地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：35-2

登記年月日：平成4年11月20日

建物図面種類
各階平面図

0431360

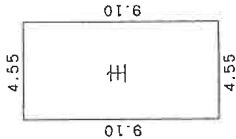
各階平面図

家屋番号 56-1の2

建物の所在 伊勢市

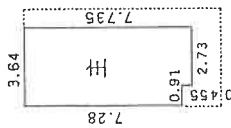
町 56番地1

1階



求積表
 $9.10 \times 4.55 = 41.4050$
 床面積 41.40㎡

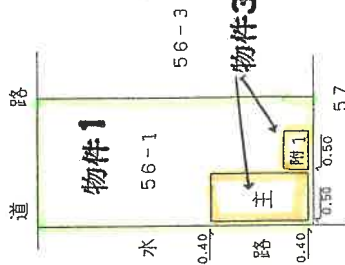
2階



求積表
 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$
 $0.455 \times 2.73 = 1.24215$
 合計 27.74135
 床面積 27.74㎡

符1

求積表
 $2.20 \times 3.50 = 7.7000$
 床面積 7.70㎡



54 (1) 30

作製者

作年月日

平成4年11月19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。
 (前橋地方法務局伊勢崎支庁管轄)
 令和6年1月12日 前橋地方法務局

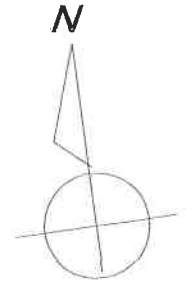
(9枚目)

登記簿

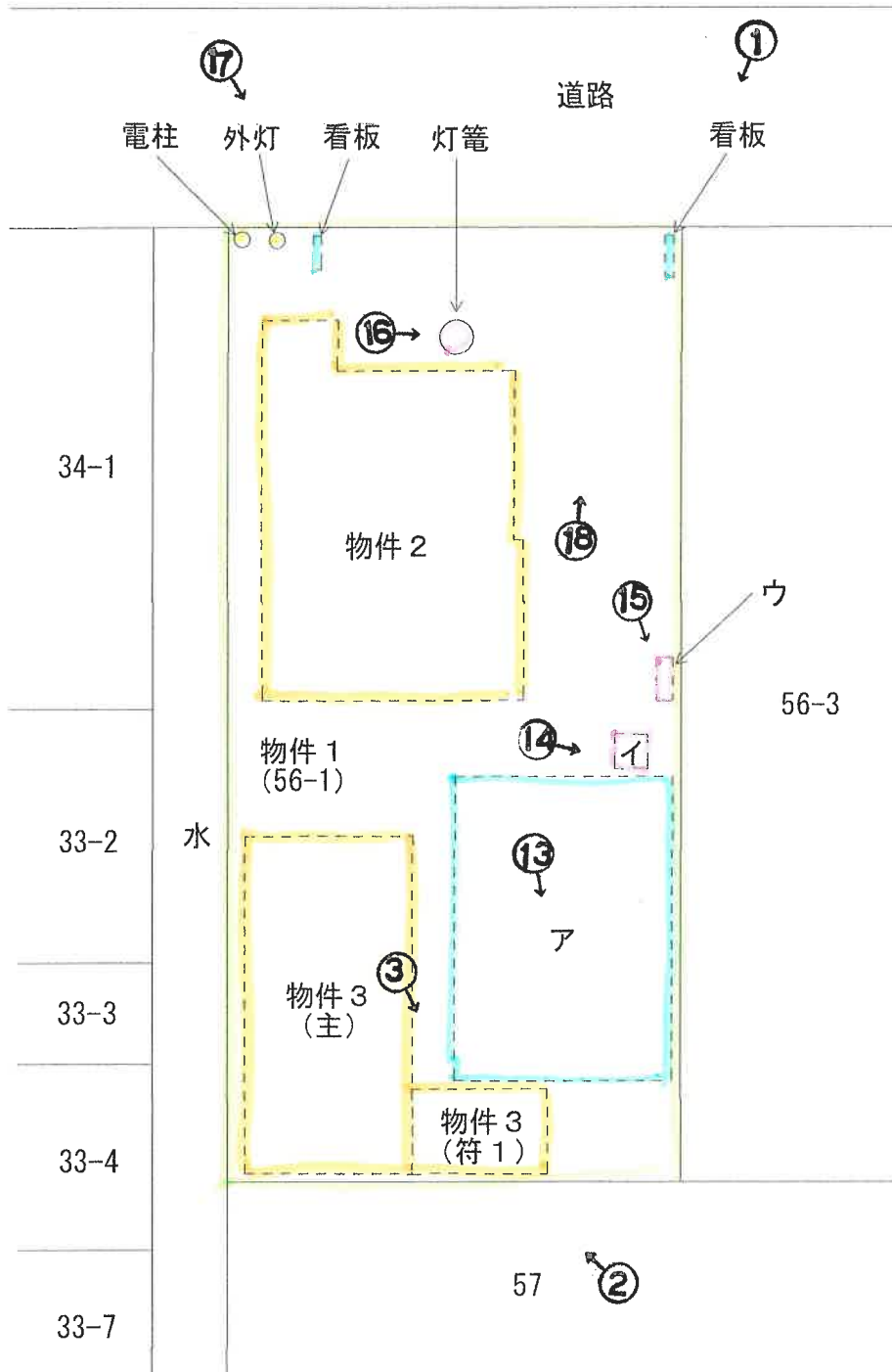
A3をA4に縮小コピー

請求番号：35-3

土地建物位置関係図



1/200



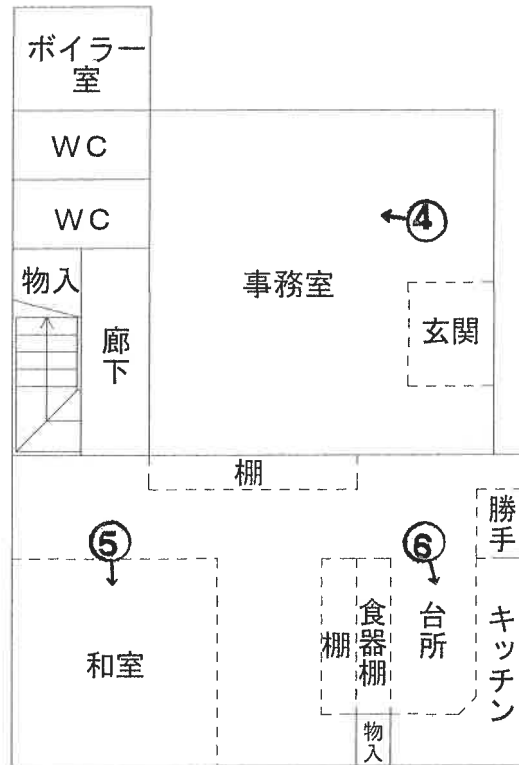
- ア 鉄骨製上屋 約50㎡
- イ 簡易トイレ 約1㎡
- ウ スチール製物置 約0.5㎡

←○ 写真撮影位置・方向

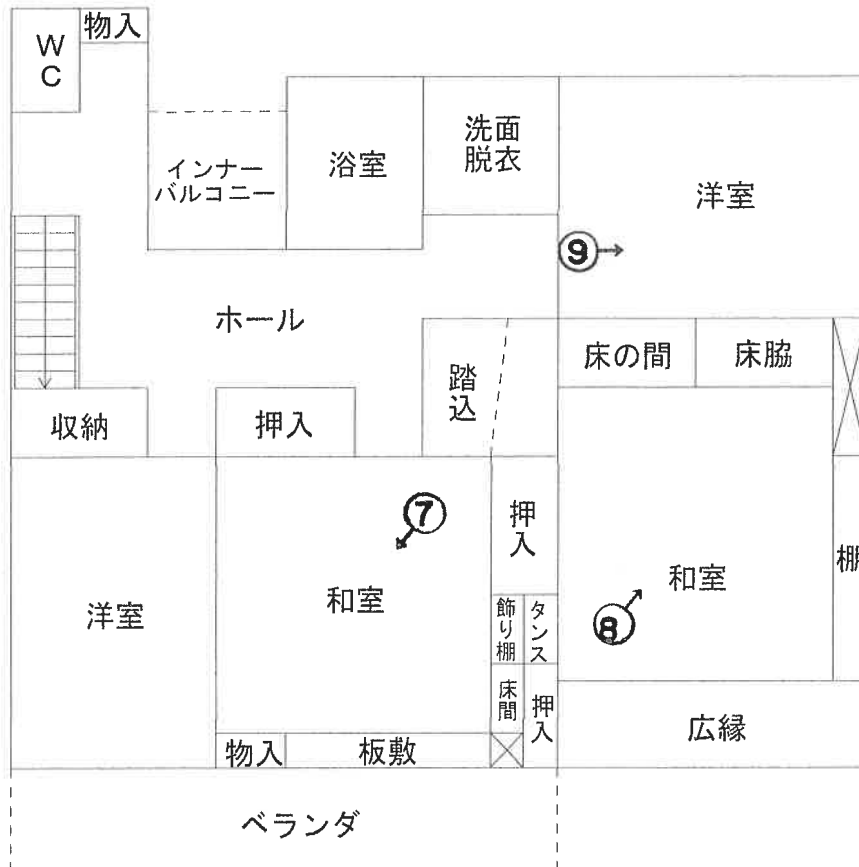
(10枚目)

建物間取図

物件2 1F



2F

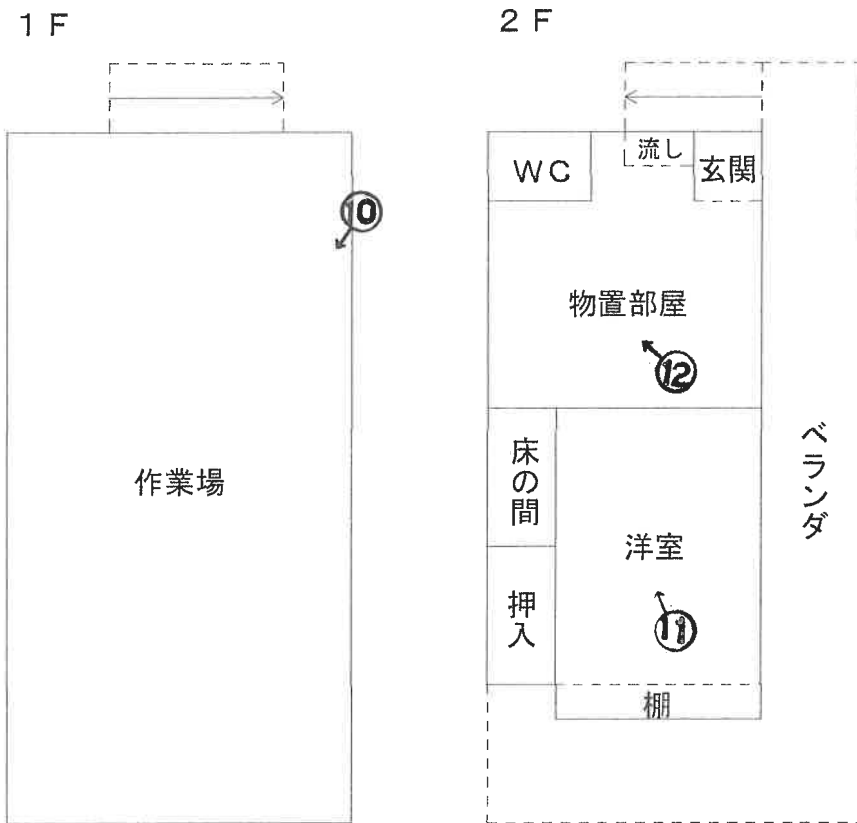


(11枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3・主



物件3・符1



(12枚目)

←○写真撮影位置・方向



電柱

看板

① 外観
(物件 2)



② 外観
(物件 3 主)



③ 外観
(物件 3 附
属)



④ 1階事務室
(物件2)



⑤ 1階和室
(物件2)



⑥ 1階台所
(物件2)



⑦ 2階和室
(物件2)



⑧ 2階和室
(物件2)



⑨ 2階洋室
(物件2)



⑩ 1階作業場
(物件3主)



⑪ 2階洋室
(物件3主)



⑫ 2階物置部
屋 (物件3
主)



⑬上屋 (ア)



⑭簡易トイレ
(イ)



⑮物置 (ウ)



⑩ 灯笼



外灯

⑪ 看板



物件 2 の建物

⑫ 駐車場部分

令和6年(ケ)第5号
令和6年2月13日 現地調査
令和6年3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

海老沼 宏次

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,280,000円
物件2 (建物)	金2,110,000円
物件3 (建物)	金870,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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の土地の内訳価格は物件2及び3の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件2及び3の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	伊勢崎市柳原町 56番1 宅地 330.57 平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市柳原町56番地1 56番1 居宅 事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 66.28 平方メートル 2階 109.24 平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市柳原町56番地1 56番1の2 居宅 作業所 鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 41.40 平方メートル 2階 27.74 平方メートル	同左
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 7.70 平方メートル	同左
特記事項			

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「伊勢崎」駅 北東方 約400m（道路距離）					
付近の状況	伊勢崎市立北第二小学校の西方約200m付近（直線距離）に位置し、主要地方道伊勢崎大間々線の西側背後に既存の戸建住宅や事業所が混在する地域である。駅近郊であるが商業繁華性はほぼなく、住宅地域としての色彩が強い。ただし、交通接近条件に優れることから、用途の多様性を有する地域でもある。					
主な公法上の規制等 （道路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	市街化区域				
	用途地域	準工業地域				
	建ぺい率	60%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他の規制	都市機能誘導区域、伊勢崎駅周辺第二土地区画整理事業区域内				
画地条件 （規模、形状等）	地積	330.57㎡				
	間口・奥行	間口 約12.5m 奥行 約25.5m				
	形状	長方形				
	接道状況	中間画地				
	その他	画地の地勢はほぼ平坦				
接面道路	北側が幅員6m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲	利用状況	占有者	占有権原	
	1	概ね北側	約228.06㎡	物件2敷地	建物所有者	法定地上権
		概ね南側	約102.51㎡	物件3敷地	建物所有者	法定地上権
物件1の土地は、物件2及び3の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。						
供給処理施設	水道	あり				
	ガス配管	あり				
	下水道	あり				
	（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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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>本件土地は、伊勢崎駅周辺第二土地区画整理事業区域に指定されているが、事業開始には至っていない。また、北側市道は都市計画道路に指定されている（3.4.52駅北東西通り；計画幅員16m）が、事業開始の見通しは立っていない。なお上記の通り都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域内に該当することから、建物の建築等の際には都市計画法第53条の許可が必要である。</p> <p>本件土地には、売却対象外の下記記載の工作物がある。位置関係については附属資料土地建物位置関係図を参照されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易トイレ（約1㎡）、スチール製物置（約0.5㎡）、灯籠 <p>本件土地には、下記記載の定着物がある。位置関係については附属資料土地建物位置関係図を参照されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨製上屋（約50㎡）、看板2基 <p>伊勢崎市総合防災マップによれば、本件土地周辺区域は浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は0.5～3m未満となっている。</p> <p>現地調査における目視においては直ちに土壤汚染や地下埋設物を疑わせるような端緒は特に見当たらないが、本件土地には工務店の作業所が建っている。事業の用に供していたことや建築資材や工具類などが管理不良状態のままであることなどから、土壤汚染の疑いは払拭できない。本件では専門機関による土壤汚染の調査は行っていないため、土壤汚染の有無は確定できていない。</p> <p>マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和56年7月20日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約43年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	ルーフデッキ	
	外 壁	吹付タイル	
	内 壁	ビニールクロス貼り、京壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り、プリント合板等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備 そ の 他	電気、水道等 特になし	
床面積(現況)	1階	2階	延
	66.28 m ²	109.24 m ²	175.52 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 事務所 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を家族と共に居宅として使用・占有している。		
特記事項	<p>建築確認 S55.10.18 4202号 完了検査 なし</p> <p>上記の通り、本件建物は新耐震設計法に改正された昭和56年6月以前に建築確認された建物であり、耐震性能は不十分と見込まれる。</p> <p>室内において犬を一匹飼っているとの申し出がある。</p> <p>ビニールクロスの剥がれが目立つ。</p> <p>浴室の天井はカビが多い。</p> <p>事務室には調査日現在も事務用品や備品などが存するが、営業はしていない。</p>		

建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和47年7月10日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約52年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨・木造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	リシン吹付け	
	内 壁	京壁等	
	天 井	吸音板等	
	床	フローリング等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1階	2階	延
	41.40 m ²	27.74 m ²	69.14 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅 作業所	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	不要な家具などの物置となっており、管理状態は劣る。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を物置として使用・占有している。		
特記事項	<p>建築確認 不明</p> <p>本件建物は新耐震設計法に改正された昭和56年6月以前の建物であり、耐震性能は不十分と判断される。</p> <p>2階部分が居宅スペースではあるが、現在は利用しておらず、物置の状態となっている。1階の作業場も、隣の上屋を含めて建築資材や工具類が多数残置されている状態である。</p> <p>本件建物の附属建物として下記の建物がある。簡易なものであり、現況や築年数等を考慮すると経済的価値は僅少と判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 7.70m²（昭和37年12月10日新築；登記記載） 		

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。

物件番号	標準価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	40,600	1.00	物件2 敷地	約228.06	0.70	≒ 6,480,000
	40,600	1.00	物件3 敷地	約102.51	0.70	≒ 2,910,000

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

公示地	伊勢崎 - 22
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 39,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \equiv & 40,600 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示地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 : 標準並み
- ◇ 地域格差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が-2%劣ると判断した。

イ 個別格差 : ±0% なし
 ウ 地積 : 登記数量を基に配分した数量を採用
 エ 建付減価補正 : 建付減価率を-30%と判定した。

(2) 建物価格 (物件 2 及び 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並びに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	符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主	150,000	175.52	0.013	≒ 340,000

番号	符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	主	—	69.14	—	10,000
	1	—	7.70	—	0
	計				10,000

物件 3 の建物価格については、経過年数や現状を考慮し、上記の通り査定した。

ウ 現価率

番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率		観察減価法 による現価率	現価率	
		経済的耐用年数	35年			
2	主	経過年数	43年	0.025	(1 - 50%)	0.013
		残価率	5%			

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
		ア	イ		ア×イ
1	物件2敷地	6,480,000	0.55	法定地上権	≒ 3,560,000
	物件3敷地	2,910,000	0.55	法定地上権	≒ 1,600,000

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55%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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価	市場性修正率	競売市場修正率	その他の控除減価率	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,390,000	-5,160,000	—	0.9	0.6	—	≒ 2,280,000
2	340,000	+3,560,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 2,110,000
3	10,000	+1,600,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 870,000
一括価格(合計)							5,260,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 土壌汚染リスクを土地建物全体で考慮した。

オ 競売市場修正率 : 第2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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

公示価格 【 伊勢崎 - 22 】

所 在 : 伊勢崎市柳原町8番2

価 格 : 39,800 円/㎡

位 置 : JR両毛線「伊勢崎」駅の北東方約600m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 185 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用途指定等 : 市街化区域・準工 (建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

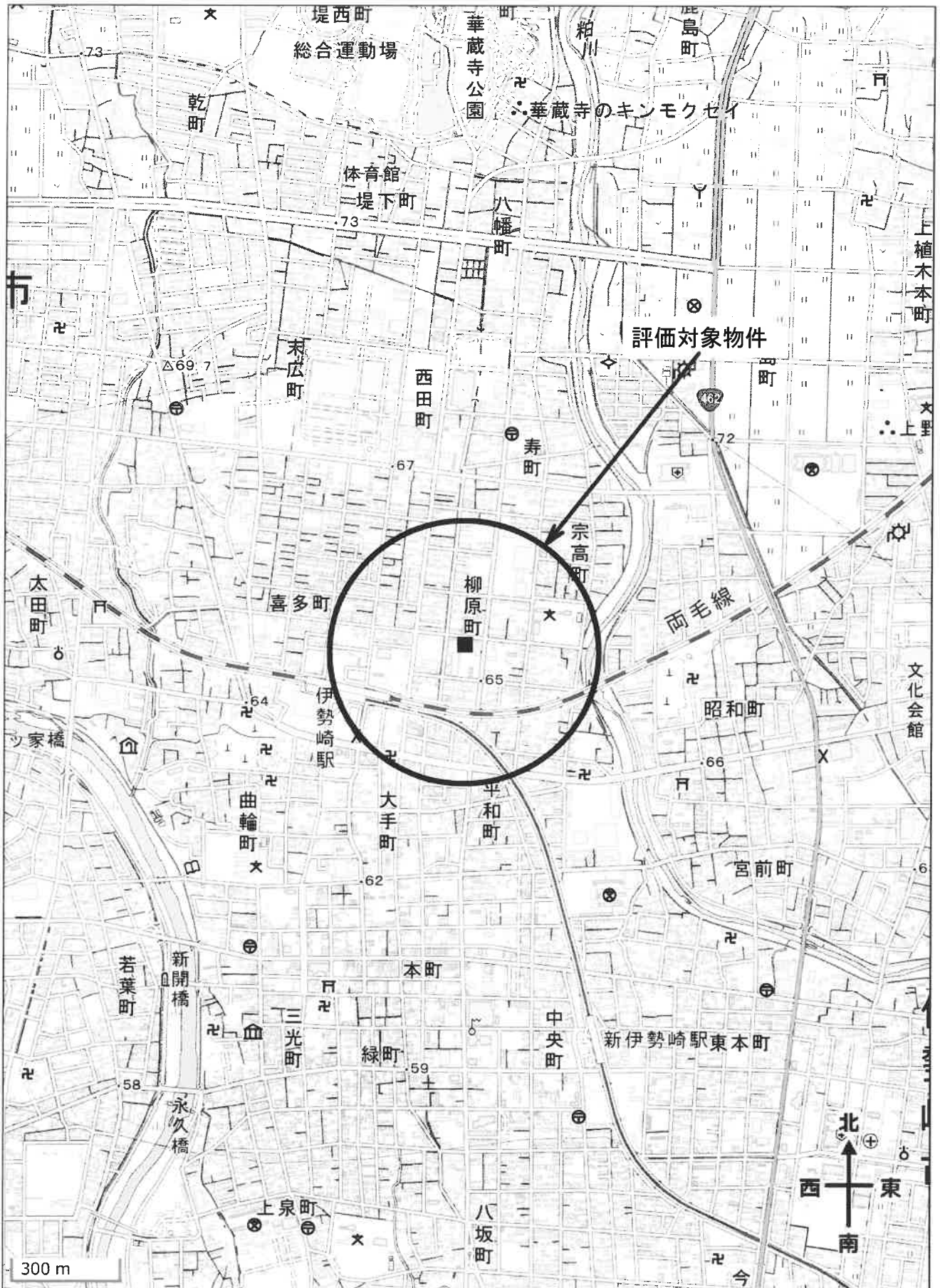
第7 附属資料の表示

位置図

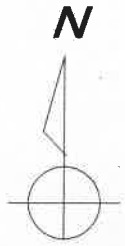
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



公図 (写)



1/600

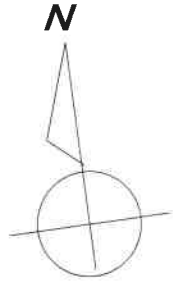


地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けの位置及び形状の概略を記載した図面です。

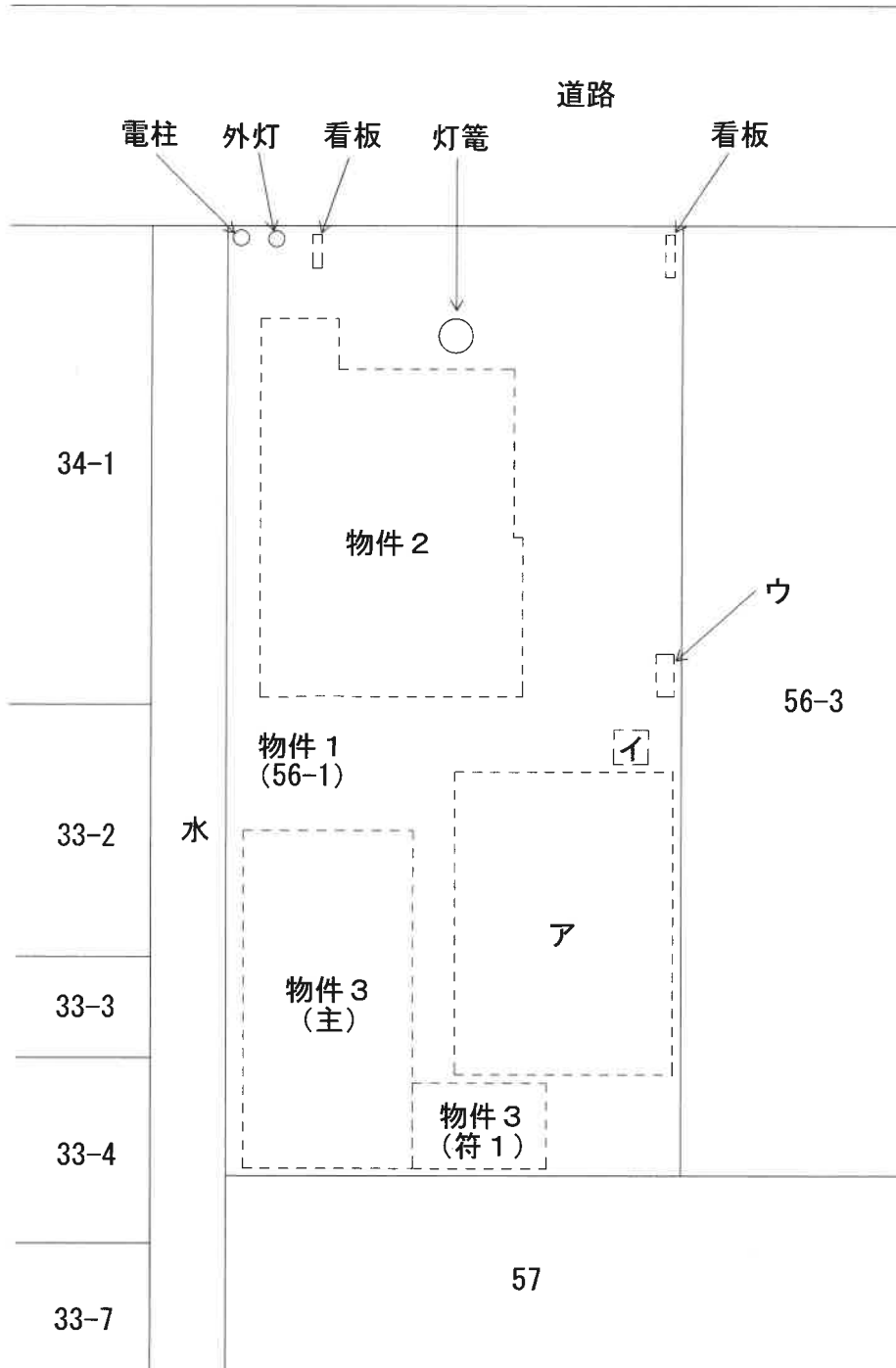
地番区域見出

柳原町

土地建物位置関係図



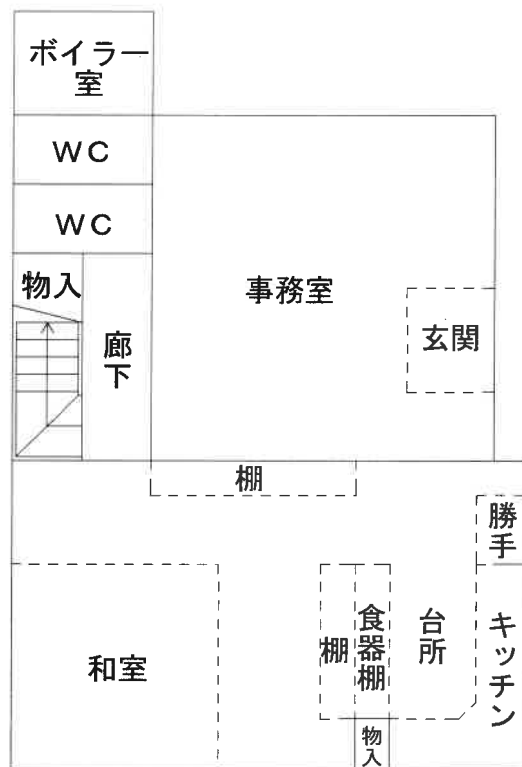
1/200



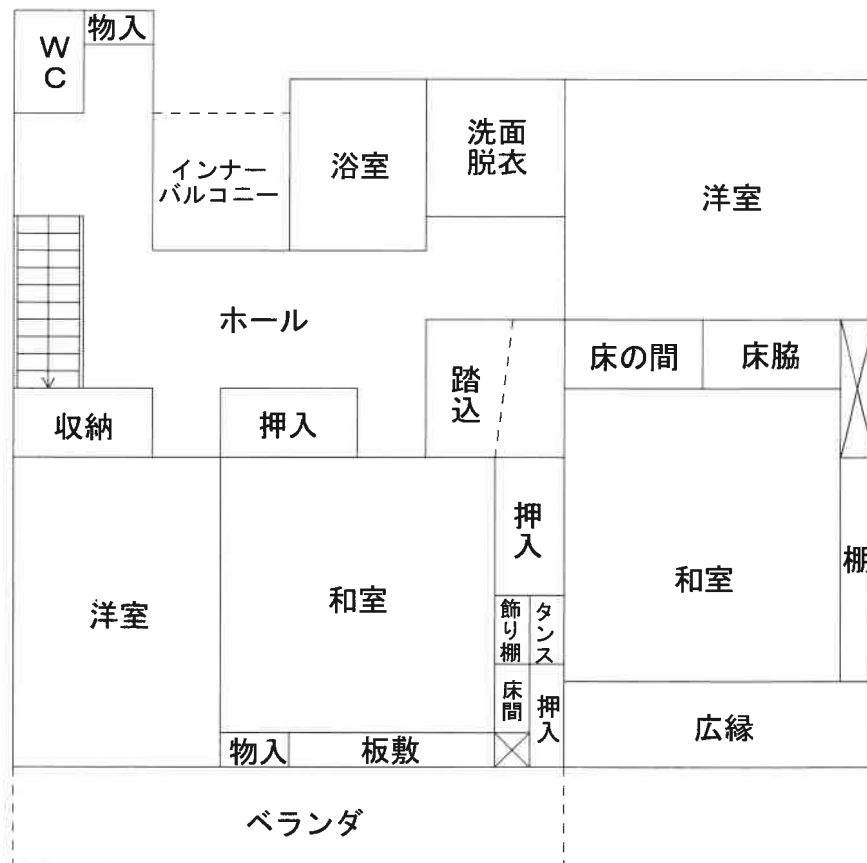
- ア 鉄骨製上屋 約50㎡
- イ 簡易トイレ 約1㎡
- ウ スチール製物置 約0.5㎡

建物間取図

物件2 1F



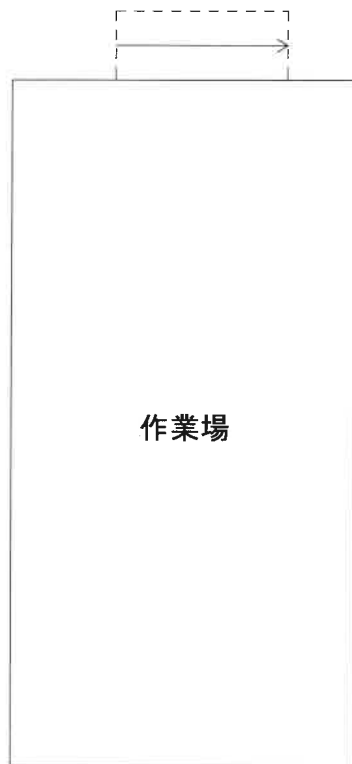
2F



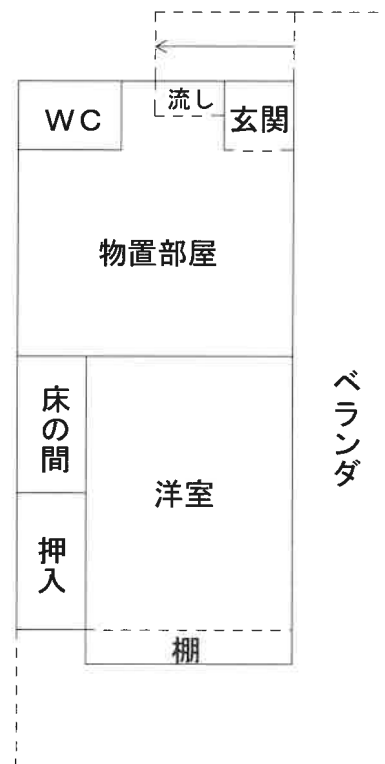
建物間取図

物件3・主

1 F



2 F



物件3・符1

