

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 9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 5月 7日から 令和 7年 5月 15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 20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 7年 6月 10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 7年 5月 23日 午前 10時00分から 令和 7年 5月 23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 4月 9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）
1～4	2,780,000 2,224,000	一括	556,000	40,545	0
1	750,000				
2	500,000				
3	140,000				
4	1,390,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 32 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 35 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.81 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 35 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.82 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 32 番地 2、35 番地 20 |
| | 家屋 番号 | 32 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.10 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地の一部は隣地（地番35番23及び地番35番24）と一体となって通路として利用されている。

《 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 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 32番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 35番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 |
| | 地 番 | 35番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.82平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢崎市上田町 32番地2、35番地20 |
| | 家屋 番号 | 32番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル
2階 42.23平方メートル |



令和6年(ケ)第119号
令和6年11月7日受理
令和6年12月10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 伊勢崎市上田町
 地 番 32 番 2
 地 目 宅地
 地 積 194.28 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市上田町
 地 番 35 番 20
 地 目 宅地
 地 積 129.81 平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市上田町
 地 番 35 番 25
 地 目 宅地
 地 積 47.82 平方メートル
- 4 所 在 伊勢崎市上田町 32 番地 2、35 番地 20
 家屋 番号 32 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.10 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市上田町32番地2（住居表示未実施）		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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	☒ 物件1及び2の土地と隣地との境界は判然としない。 ☒ 物件1及び2の土地の西側は鉄道用地となっており、両毛線の線路がある。		
建物	物件 4		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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 ☒ 配置概略図のとおり		

（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）

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	群馬県伊勢崎市上田町３２番地２ 付近					
土地	物件 ３					
現況地目	☒ 宅地（物件３） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）					
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 物件３の土地の一部は敷地延長部分として本件所有者が占有し、その余の大部分は、隣地所有者らの土地（地番３５番２３及び地番３５番２４）と一体となつて、公道（地番３５番５）に至る通路として使用されている。					
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						
建物	物件					
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 として使用している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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 ☐ 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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

配置概略図、間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 物件3の土地

(1) 本件建物の敷地となっている物件1及び2の土地は公道に接面していない。そのため公道に接面するために物件3の土地が敷地延長の土地となっている。

(2) 物件3の土地の大部分は、南側の土地(地番35番1及び35番19)の各所有者が所有する土地(地番35番23及び35番24)と一体舗装され、公道(地番35番5)への通路となっている。

(3) よって、通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。

3 本件土地建物への調査経過等

(1) 本件所有者の父である前所有者は令和5年12月に亡くなっていること及び本件所有者は県外に居住していることから、本件建物は空き家であると思われた。

(2) 当職が令和6年11月14日に現地調査を実施したところ、電気ガスのメーターが停止していなかったことから近隣者に確認したところ、前所有者と同居していた女性がいることが判明した。

(3) その後上記女性に電話確認したところ、11月中には転居すること、自分の物はすべて運びだすが前所有者の物はそのまま残す予定である旨の回答をえることができた。

(4) 12月5日に本件建物への立入調査を実施したところ、家具類は残っていたが空き家であることが確認できた。よって2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1及び2の土地には本件建物以外の登記建物は存在せず、物件3の土地には登記建物は存在しなかった。

以上

(調査の経過用)

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11月11日(月) 9:13 - 9:26	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 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11月11日(月) -	執行官室	☒ 本件所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和6年11月14日(木) 10:48 - 11:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和6年11月15日(金) 13:50 - 14:02	執行官室	☒ 元居住者から電話聴取 ☐ ☐
令和6年12月5日(木) 9:55 - 10:16	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和6年12月5日(木) -	執行官室	☒ 本件所有者宛に本件建物の鍵を郵送で返還 ☒ (レターパックライト430円使用) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和6年12月5日 目的物件は空き家で施錠されていたので、所有者から借り受けた鍵で解錠して、建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年12月5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 35-3
ロ 35-4

別図

道

N

別図

32-8

32-1

31-1

31-6

32-2

物件1

31-5

31-4

35-20
物件2

35-21

35-22

35-19

35-24

35-25

物件3

35-23

35-1

35-13

35-12

道

35-14

35-11

35-6

35-15

35-5

35-10

公衆用道路
佐波郡東村

37-2

35-16

35-9

35-17

35-8

35-18

37-1

(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

上田町

A 上田町

請 求 部 分	所 在 伊勢崎市上田町					地 番	35番25			
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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27日

松山地方法務局今治支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

請求番号 : 14-3

(1/1)

登記年月日：平成11年8月18日

（前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄）
令和6年11月11日 前橋地方方法務局

登記官

（7枚目）

A3をA4に縮小コピー

請求番号：6-1

0107129

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	⑤	石杭	⑤	合成杭
	⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭
	⑤	刻ミ		

座標求積表

地番	⑤	35-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	種
測点							
195			38925.276	-53438.026	-792325.6115		13.51
193			38931.455	-53450.051	216258.9063		14.39
194			38921.230	-53460.181	877388.4903		13.54
198			38915.043	-53448.138	245968.3310		5.88
197			38916.628	-53442.470	-545876.7955		9.72
			総面積		413.3208		
			地積		206.6604		
			地積		206.66 m²		

地番	⑥	35-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	種
測点							
138			38931.939	-53433.478	-363988.8521		11.89
184			38937.378	-53444.054	6733.9508		7.92
183			38931.813	-53449.696	316582.5494		0.50
193			38931.455	-53450.051	349402.9833		13.51
195			38925.276	-53438.026	379089.3564		2.00
204			38924.361	-53436.245	97788.3233		2.00
192			38923.446	-53434.464	-931560.8491		8.00
188			38930.566	-53430.806	-453787.8353		3.00
			総面積		259.6317		
			地積		129.8158		
			地積		129.81 m²		

地番	⑤	35-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	種
測点							
187			38922.933	-53415.950	-1033331.5527		16.70
188			38930.566	-53430.806	-27410.0034		8.00
192			38923.446	-53434.464	549626.8967		3.55
190			38920.280	-53436.091	417977.1038		5.00
191			38915.624	-53434.253	411764.3536		9.04
140			38912.574	-53425.737	235233.5200		4.00
186			38911.221	-53421.968	-553398.1665		13.16
			総面積		462.1515		
			地積		231.0757		
			地積		231.07 m²		

地番	⑥	35-22	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	種
測点							
113			38915.021	-53400.552	-948821.0079		17.31
187			38922.933	-53415.950	202980.6100		13.16
186			38911.221	-53421.968	949201.5274		17.92
157			38905.165	-53405.098	-202939.3724		10.85
			総面積		421.7571		
			地積		210.8785		
			地積		210.87 m²		

作製者 土地家屋調査士

平成11年 8月 2日(作製)

申請人

縮尺 1/500

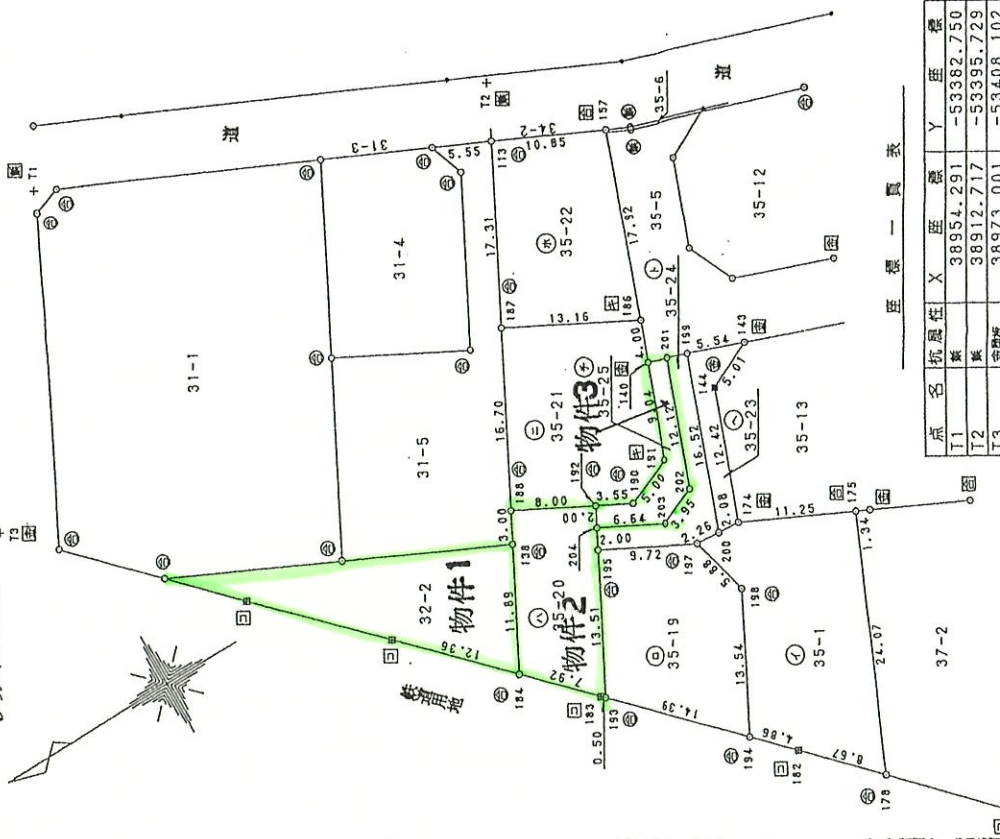
(群馬土地家屋調査士会)

地積測量図

番 35-19~35-25
土地の所在 伊勢崎市ト田町

土地の所在 伊勢崎市ト田町

伊勢崎市ト田町



座標一覧表

点名	杭属性	X	座標	Y	座標
T1	杭	38954.291	-53382.750		
T2	杭	38912.717	-53395.729		
T3	杭	38973.001	-53408.102		

田馬口江年6年

前橋地方方法務局

故曰品類也

(8 枚目)

请求番号: 6-1

A3をA4に縮小コピー

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。
(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

0107130

登記年月日：平成11年8月18日

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	(石)	石杭	(合)	合成杭
	(コ)	コンクリート杭	(金)	金属杭
例	(キ)	刻ミ()		

地 番

35-195-1

圖 量 測 積 地

佐波郡東村大字上田字西

町田市勢伊勢

地 带	①	35-23	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距	離
測 点							
199			38908.785	-53427.089	-577553.6862		16.52
200			38914.373	-53442.640	-187743.9843		2.08
174			38912.298	-53442.796	335406.9876		12.42
144			38908.097	-53431.103	466827.5469		5.01
143			38903.561	-53428.954	-36759.1203		5.54
				管 商 槽			77.7337
				管 商 槽			38.8568
				炮 槽			38.86 m

地 點	35-24		Yn	(Xn-1 - Xn-1)/n	距	離
	①	Xn				
2201		38910.673	-53426.415	-320024.2258		12.12
2202		38914.775	-53437.831	-415866.0116		3.95
2203		38916.450	-53439.282	-512668.9572		6.64
2204		38922.361	-53436.245	-364755.8083		2.00
1915		38925.276	-53438.026	413236.2550		9.72
1917		38916.628	-53442.470	582663.2504		2.26
2200		38914.373	-53442.640	419150.6255		16.52
1919		38908.785	-53427.089	197680.2293		2.00
			營 區 積	115.3573		
			營 區 積	57.6786		
			坡 積	57.67 m		

物件3

地 带	④	35-25			
地 别	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 离
	4140	38912.574	-53425.737	-264510.8238	9.04
	131	38915.624	-53434.253	-411764.3536	5.00
	1190	38920.280	-53436.081	-417977.1038	3.55
	1192	38923.446	-53434.464	-218066.9475	2.00
	2204	38924.361	-53436.245	266367.4800	6.64
	2203	38918.450	-53439.282	512668.9572	3.95
	2202	38914.775	-53437.831	415896.0116	12.12
	201	38910.673	-53426.415	1175391.5394	2.01
			管 面 積	95.6395	
			面 積	47.8297	
			地 積	47.82 m	

英地	35-1	計	922.8055
公	英	英地	272.5345
英地		英地	272.59

者製作

土地家屋調査士

平成11年8月2日作製

人讀

23

(群馬十指家屋調査士会)

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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年9月27日

松山地方方法務局今治支局

登記簿

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

0408135

各階平面図

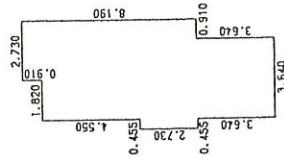
家屋番号 32-2

建物平面図

建物の所在 佐渡郡東村本字上田字西32-2、35-20

伊勢崎市上田町

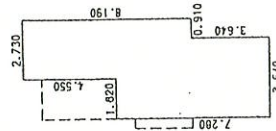
1 階



求積表

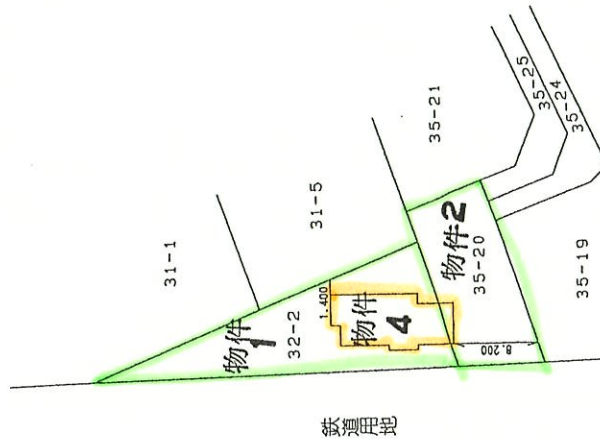
3.640 x	3.640 =	13.249600
5.005 x	2.730 =	13.663650
4.550 x	4.550 =	20.702500
2.730 x	0.910 =	2.484300
合計		50.100050
床面積		50.100050㎡

2 階



求積表

3.640 x	3.640 =	13.249600
4.550 x	3.640 =	16.562000
2.730 x	4.550 =	12.421500
合計		42.233100
床面積		42.233100㎡



作製者

作年月日 平成12年8月1日

縮尺

1/250

申請人

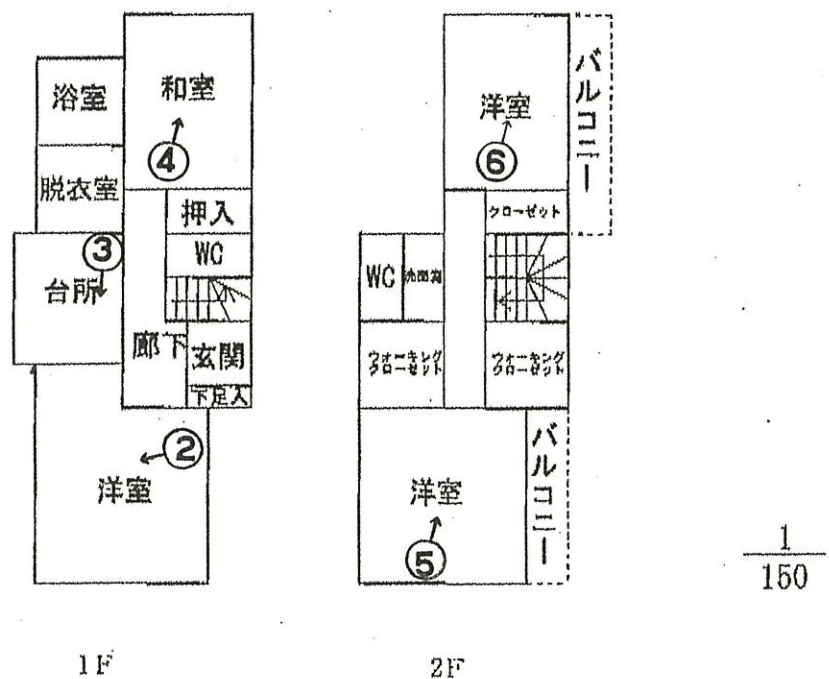
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

配置概略図



間取概略図





① 外観



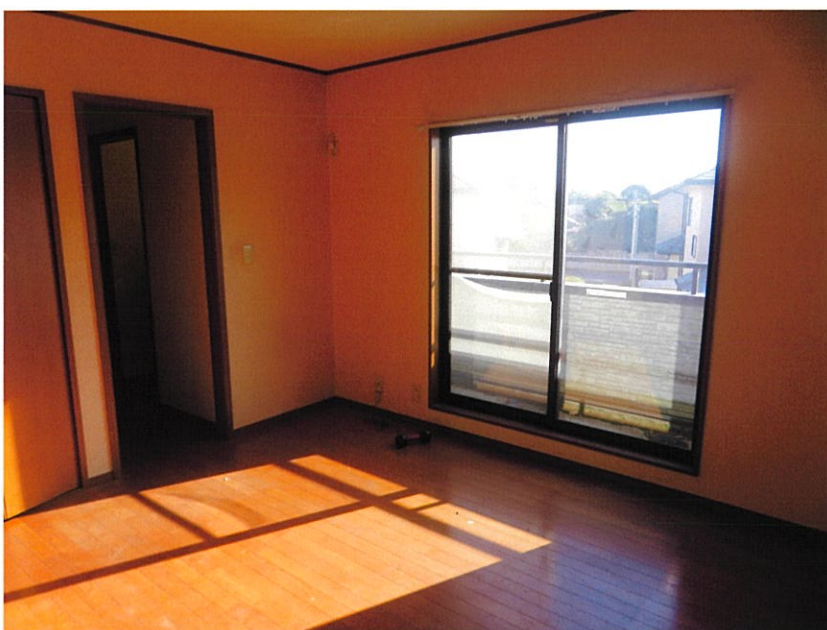
② 1 階洋室



③ 1 階台所



④ 1階和室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



本件建物

⑦敷地への通路部分

物件3の土地



⑧敷地南側

物件2の土地



鉄道用地

⑨敷地北側

物件1の土地

鑑 評 第 6-39 号
令和 6 年 (ケ) 第 119 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 12 月 20 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		2,780,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	750,000 円
物件 2	(土地)	金	500,000 円
物件 3	(土地)	金	140,000 円
物件 4	(建物)	金	1,390,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	伊勢崎市上田町 32番2 宅地 194.28㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市上田町 35番20 宅地 129.81㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市上田町 35番25 宅地 47.82㎡	※現況通路として 利用されている。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市上田町32番地2、35番地20 32番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 50.10㎡ 2階 42.23㎡	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 ～ 3）

位置・交通	J R 両毛線 「国定」 駅の 南西方・道路距離 約2.1 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	J R 両毛線の線路沿いに一般住宅、空地が混在する住宅地域。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	371.91㎡ 間口約 2.0m 、奥行約 30.5m 不整形地 中間画地 —
接面道路	東側幅員約6.0m (認定幅員6.0m) 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	<物件 1, 2 について> ・土地所有者が本土地上に物件 4 を所有し、占有している。 ・物件 1 及び 2 の土地と隣地との境界は判然としない。 ・物件 1 及び 2 の土地の西側は鉄道用地となっており、両毛線の線路がある。 <物件 3 について> ・物件 3 の土地の一部は敷地延長部分として本件所有者が占有し、その余の大部分は、隣地所有者らの土地 (地番35番23及び地番35番24) と一体となって、公道 (地番35番5) に至る通路として使用されている。	

※次項へ続く

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	<物件3の土地について> (1) 本件建物の敷地となっている物件1及び物件2の土地は公道に接面していない。そのため公道に接面するために物件3の土地が敷地延長の土地となっている。 (2) 物件3の土地の大部分は、南側の土地（地番35番1及び35番19）の各所有者が所有する土地（地番35番23及び35番24）と一体舗装され、公道（地番35番5）への通路となっている。 (3) よって、通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。 ・前橋地方法務局で確認したところ、物件1及び2の土地には本件建物以外の登記建物は存在せず、物件3の土地には登記建物は存在しなかった。 ・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1～3は居住誘導区域内に存するが、都市機能誘導区域外の為、誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（伊勢崎市役所都市計画課）	

※次項へ続く

特記事項	・ 物件 1 ～ 3 は六道遺跡地内に一部存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。 ・ 31番1、同番5、35番1、同番19、同番21、同番23、同番24は個人所有の宅地。34番2、35番5、同番6は旧佐波郡東村所有の公衆用道路。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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12年8月1日 新築 経 過 年 数： 約 24 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	50.10㎡
	2 階	42.23㎡
	計	92.33㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取概略図」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	特に無	

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 ～ 3)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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=オ
1	20,700	0.70	194.28	0.90	2,534,000
2	20,700	0.70	129.81	0.90	1,693,000
3	20,700	0.30	47.82	1.00	297,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (伊勢崎-5)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 130 \div 20,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価公示価格等の価格時点(令和6年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 東 3% , 角地 2%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 物件 1, 2 不整形 -30%

個別格差 : 物件 3 通路としての利用 -70%

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。

※物件 1, 2 は通路を介して接道の為、方位は考慮外とする。

② 建物価格 （物件 4 ）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	140,000	92.33	0.05	646,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を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	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	2,534,000	法定地上権	0.45	1,140,300
2	1,693,000	法定地上権	0.45	761,850
3	297,000	場所的利益	0.10	29,700

イ 土地利用権等割合：物件1，2の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を45%、物件3の土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	2,534,000	- 1,140,300	-	0.90	0.60	-	750,000
2	1,693,000	- 761,850	-	0.90	0.60	-	500,000
3	297,000	- 29,700	-	0.90	0.60	-	140,000
4	646,000	+ 1,931,850	-	0.90	0.60	-	1,390,000
一括価格(合計)							2,780,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 線路沿いの住宅地で市場性が劣るとし、▲10%の減価とする。

オ 競売市場修正 : 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 : 無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（伊勢崎-5）

所 在：伊勢崎市田部井町2丁目995番18

価 格：28,000 円／㎡

位 置：JR両毛線 「国定」駅の 南方・道路距離 約850m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側9.3m県道、南側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
第二種中高層住居専用地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

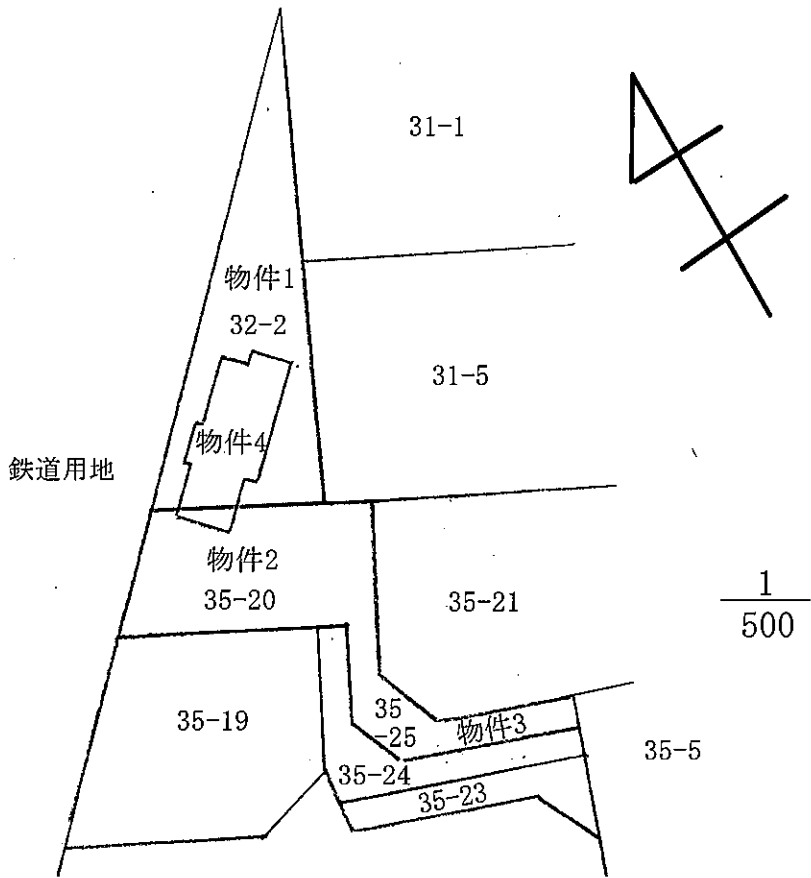
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

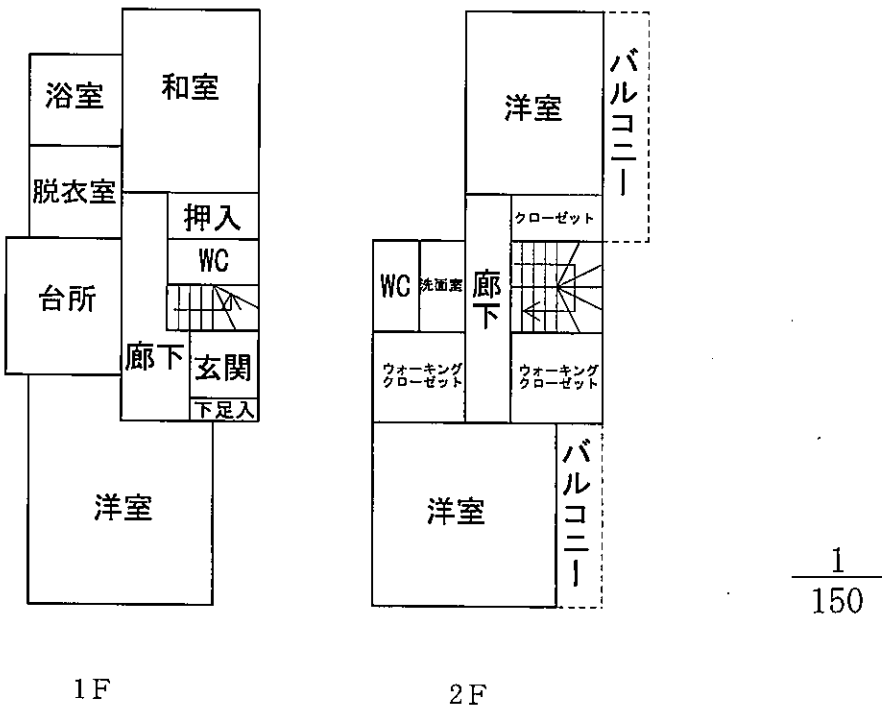
位置図

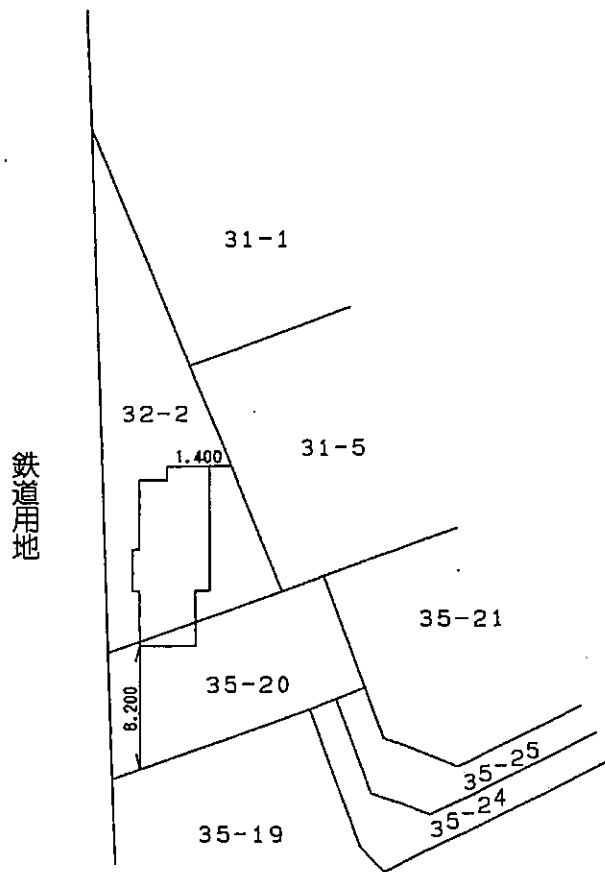
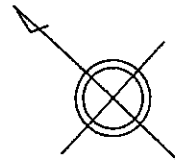


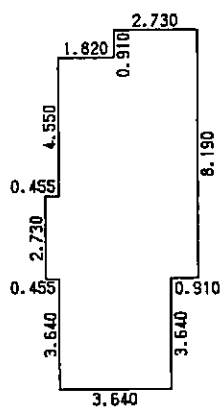
配置概略図



間取概略図



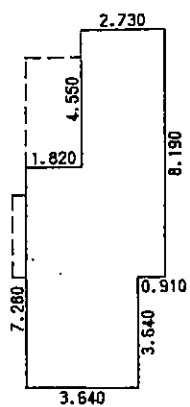




1 階

求積表

3.640 x	3.640 =	13.249600
5.005 x	2.730 =	13.663650
4.550 x	4.550 =	20.702500
2.730 x	0.910 =	2.484300
合 計		50.100050
床面積		50.100050m ²



2 階

求積表

3.640 x	3.640 =	13.249600
4.550 x	3.640 =	16.562000
2.730 x	4.550 =	12.421500
合 計		42.233100
床面積		42.233100m ²