

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, 2	4,640,000 3,712,000	一括	928,000	72,484	16,729
1	760,000				
2	3,880,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市宗高町
地 番 85 番 9
地 目 宅地
地 積 92.03 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市宗高町 85 番地 9
家屋 番号 85 番 9
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 38.92 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 26 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, 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

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 7 年 3 月 14 日

賃 料 101,000 円

賃料前払 なし

敷 金 101,000 円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の東側の一部は隣地と一体となって通路の一部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 | 伊勢崎市宗高町 |
| | 地 番 | 85番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市宗高町 85番地9 |
| | 家屋 番号 | 85番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 38.92平方メートル |



令和6年(ケ)第129号
令和6年11月22日受理
令和6年12月27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 | 伊勢崎市宗高町 | | |
| | 地 番 | 85番9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 92.03平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市宗高町 85番地9 | | |
| | 家屋 番号 | 85番9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 39.74平方メートル | |
| | | 2階 | 38.92平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市宗高町85番地9（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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	☒ 本件土地の東側の一部が隣地と一体となった道路の一部として利用されている（写真⑧）。		
建物	物件 2		
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として使用占有している ☒ 「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	☒ 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機がある（写真⑦）。		
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）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(更新契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年3月15日	
最初の契約等	契約日	令和3年3月15日	
	期間	令和3年3月15日から ■令和5年3月14日までの2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年3月15日から ■令和7年3月14日までの2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金10万1000円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金10万1000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
■上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。			

(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
☒ B (賃借人)	1 本件建物に住んでいるのは私と妻の2人です。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 近隣から異臭騒音はありません。 4 2階にケージがあるのは、この間まで人に頼まれて保護猫を預かっていたからです。 5 家賃の滞納はありません。
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は外観しか見たことがなく、中に入ったことはありません。 2 本件土地の一部が道路に提供されていることや将来更に提供される予定であることは知りませんでした。不動産屋からも説明は受けていませんでした。 3 本件土地と隣地とで境界の争いがあるかどうかはわかりません。 以 上

(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)

執 行 官 の 意 見

■下記のとお

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 売却対象範囲

本件建物の北側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯タンクユニット及びヒートポンプユニットを確認できた（配置概略図上のイ、写真㉗）。

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 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の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28日(木) 16:05 - 16:12	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和6年11月28日(木) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和6年12月3日(火) 10:20 - 10:25	伊勢崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 ☐ ☐
令和6年12月3日(火) 10:53 - 11:03	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 賃借人宛の事務連絡投函 ☐
令和6年12月25日(水) 13:58 - 14:21	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 ☒ 賃借人から聴取 ☐
令和6年12月25日(水) 17:46 - 17:49	執行官室	☒ 債務者兼所有者から電話聴取 ☐ ☐
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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年12月25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。

地番 区域見出	宗高町
------------	-----

請 求 部 分	所 在		伊勢崎市宗高町				地 番		85番9		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年9月30日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成28年4月6日

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。
令和6年9月30日 前橋地方支務局伊勢崎支局

登記官

(8 枚目)

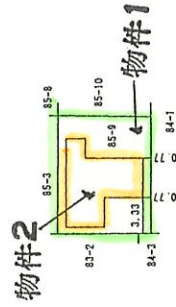
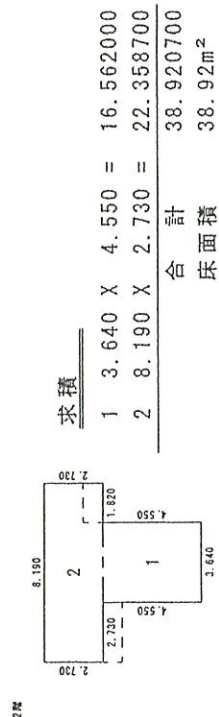
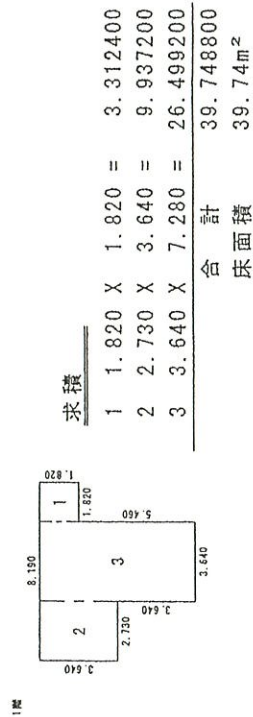
A3をA4に縮小コピー

請求番号：20-2

建物各階平面図

家屋番号	85番9
建物の所在	伊勢崎市宗高町85番地9

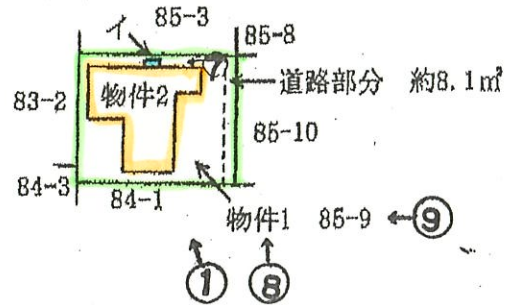
各階平面図



作成者	平成28年4月 / 日	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
作成年月日						

(群馬土地家屋調査士会)

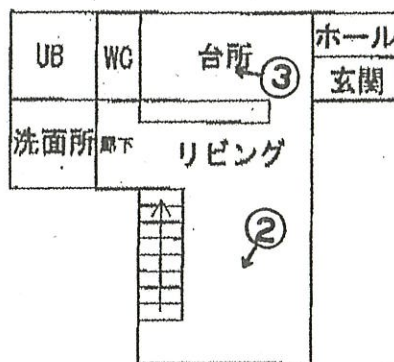
配置概略図



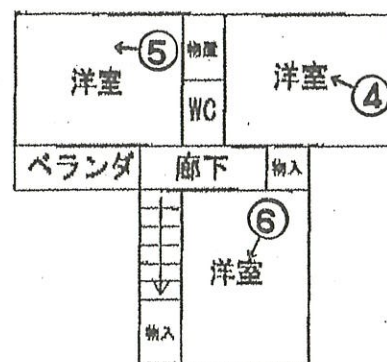
イ: ヒートポンプ給湯機 約0.5㎡

$\frac{1}{500}$

間取概略図



1F

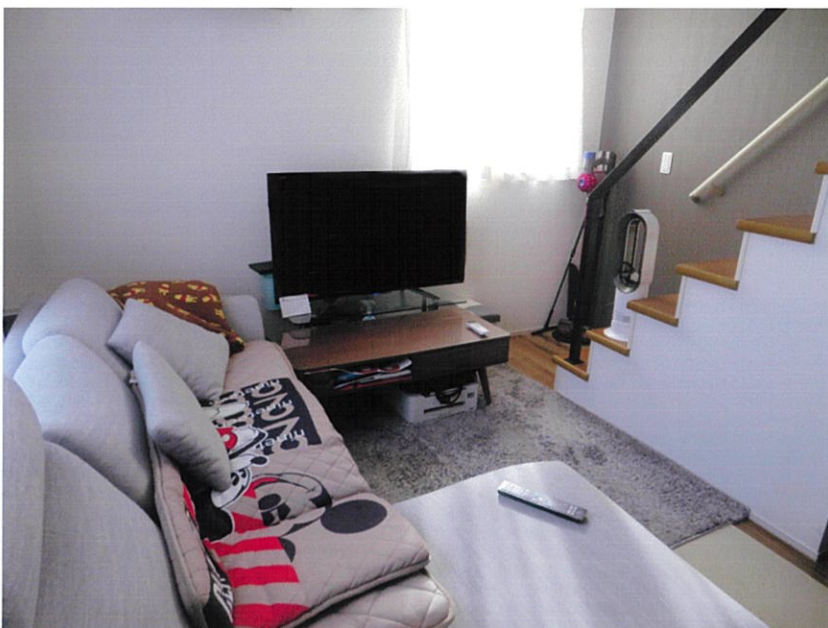


2F

$\frac{1}{150}$



① 外観



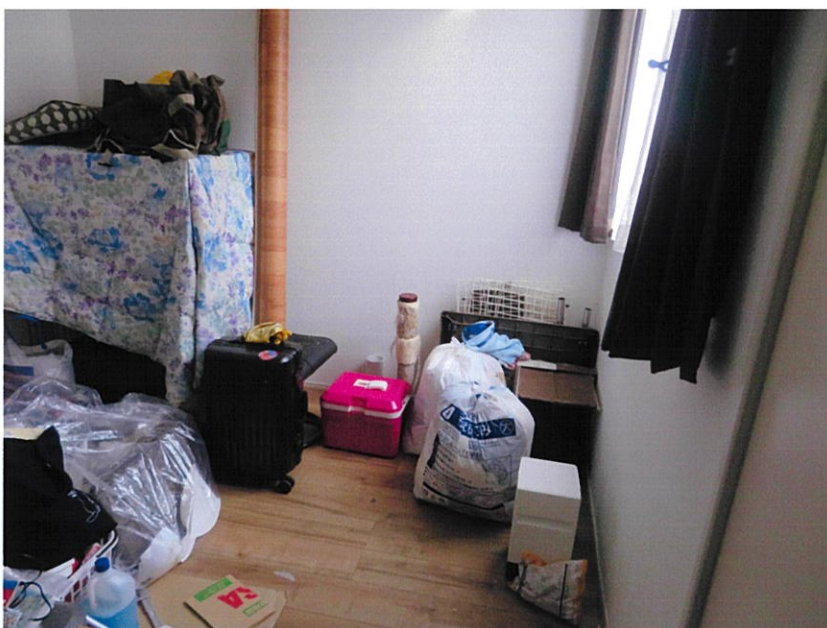
② 1階リビング



③ 1階台所



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



貯湯タンクユニット

⑦ヒートポン
プ 給 湯 機
(イ)



⑧東側道路

隣地（地番 8 5 番
1 0）

本件土地の道路部
分



小学校

本件建物

⑨南側道路

鑑 評 第 6-41 号
令和 6 年 (ケ) 第 129 号
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 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		4, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	7 6 0, 0 0 0 円	
物件 2 (建物)	金	3, 8 8 0, 0 0 0 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 地番 地目 地積	伊勢崎市宗高町 85番9 宅地 92.03m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市宗高町85番地9 85番9 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 39.74m ² 2階 38.92m ²	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	J R 両毛線 「伊勢崎」 駅の 北東方・道路距離 約1.2 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ小学校や商業施設至近の住宅地域。	
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	市街化区域 第一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	92.03㎡ 間口約 11.0m 、奥行約 9.0m ほぼ長方形地 角地 —
接面道路	南側幅員約5.5m (認定幅員5.5m) の舗装市道 (42条1項1号道路)、東側幅員約1.8mの未舗装認定外道路 (42条2項道路) にほぼ等高に接している。※特記事項参照	
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。 ・本件土地の東側の一部が隣地と一体となった道路の一部として利用されている。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	有
	(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	・前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。 ・物件1の東側の一部が42条2項道路扱いとなっている。S58.10.1第11号「道に関する調査書」によると、現況道路幅員は1.8mの為、さらに物件1側へ1.1mセットバックを要することになる。 ・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) ・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0.5m～3.0mの区域に該当する。 ・物件1は宗高遺跡地内に存している。(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。 ・83番2、84番3、同番4、85番3、同番10は個人所有の宅地、84番1は伊勢崎市所有の公衆用道路、84番5は伊勢崎市所有の学校用地、85番8は個人所有の畑。
-------------	---

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 平成28年4月1日 新築 経 過 年 数： 約 9 年 経済的残存耐用年数： 約 15 年	
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：CF、フローリング等 設備：水道設備、電気設備等 その他：—	
床面積(現況)	1階	39.74㎡
	2階	38.92㎡
	計	78.66㎡
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。	
	占 有 範 囲	全部
	占 有 権 原	現況調査報告書のとおり
	占 有 開 始 時 期	令和3年3月15日
	最初の契約等、期間	令和3年3月15日から令和5年3月14日までの2年間
	現在の契約等、期間	令和5年3月15日から令和7年3月14日までの2年間
	賃料、支払時期等	毎月金10万1,000円（毎月26日限り翌月分支払）
	敷 金、保 証 金	敷金10万1,000円
	貸 主	所有者
	借 主	占有者
	更 新 種 別	合意更新
	特 約 等	—
	そ の 他	現況調査報告書記載の占有権原（賃借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

※次項へ続く

附 属 物 件	・本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機（配置概略図上のイ：約0.5㎡）がある。
特 記 事 項	<売却対象範囲> ・本件建物の北側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯タンクユニット及びヒートポンプユニットを確認できた。（配置概略図上のイ）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。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地積 (㎡)	建付減価 (㎡)	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	39,000	0.85	92.03	0.90	2,746,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示 （伊勢崎-22）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \div 39,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 北 0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位南、一部道路敷、要セットバック -15%

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
2	140,000	78.66	0.45	4,956,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 9 年，経済的残存耐用年数 15 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.45$$

※附属設備イ：ヒートポンプ給湯機は再調達原価に含まれる。

(2) 積算価格の試算

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	2,746,000	法定地上権	0.55	1,510,300

イ 敷土地利用権等割合：敷土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア＋イ) × ウ	価格割合
1	2,746,000	－ 1,510,300	－	1,240,000	16.1%
2	4,956,000	＋ 1,510,300	－	6,470,000	83.9%
一括価格(合計)				7,710,000	100.0%

ウ 占有減価修正 : 特になし

2 収益価格の試算(直接還元法で、粗利回りによる場合)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,212,000	1.00	0.15	-	8,080,000

ア 総収益： 現行賃料を基に査定した。

なお競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも当該収益等が実現するものとは限らない。

イ 家賃等補正： 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正： 維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては現に賃貸に供されている戸建住宅であるが、積算価格、収益価格を共に重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格 (円)
積算価格	7,710,000
収益価格	8,080,000
調整後の価格	7,900,000

(2) 調整後の価格を各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	7,900,000	16.1%	1,270,000
2		83.9%	6,630,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,270,000	1.00	0.60	-	760,000
2	6,630,000	1.00	0.60	101,000	3,880,000
一括価格(合計)					4,640,000

イ市場性修正 : 特になし

ウ競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エその他の控除減価(敷金等) : 敷金101,000円を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（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・道路距離 約600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：185 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域
準工業地域 (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

1 位置図

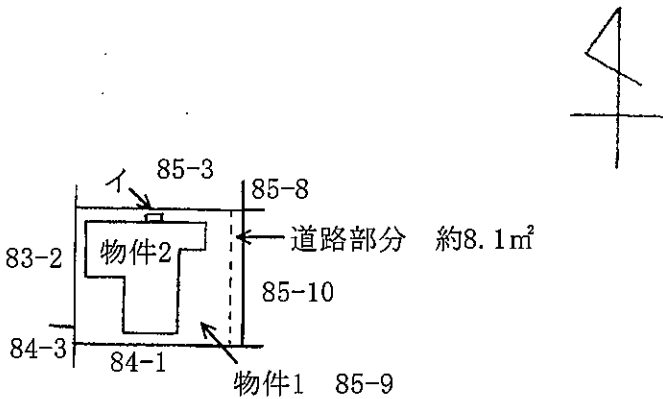
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図



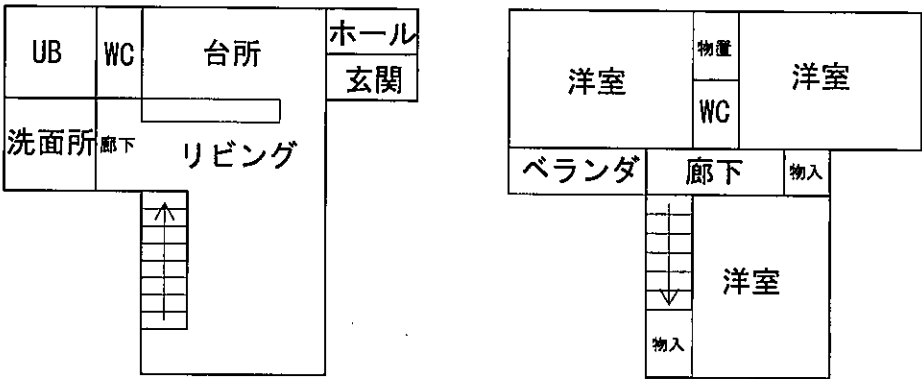
配置概略図



イ：ヒートポンプ給湯機 約0.5㎡

$\frac{1}{500}$

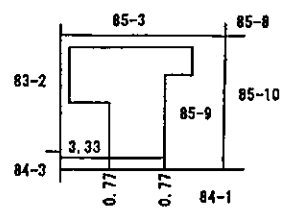
間取概略図



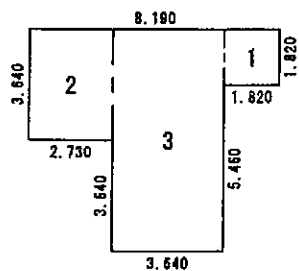
1F

2F

$\frac{1}{150}$



1階



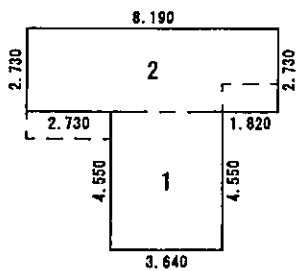
求積

1	1.820	X	1.820	=	3.312400
2	2.730	X	3.640	=	9.937200
3	3.640	X	7.280	=	26.499200

合 計 39.748800

床面積 39.74m²

2階



求積

1	3.640	X	4.550	=	16.562000
2	8.190	X	2.730	=	22.358700

合 計 38.920700

床面積 38.92m²