

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 15 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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 | 伊勢崎市今井町字河北 | | |
| | 地 番 | 288番8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 187.95平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市今井町字河北 288番地8 | | |
| | 家屋 番号 | 288番8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.35平方メートル | |
| | | 2階 | 50.51平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 3 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 1, 2】

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 | 伊勢崎市今井町字河北 | |
| | 地 番 | 288 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 187.95 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市今井町字河北 288 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 288 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 67.35 平方メートル |
| | | 2 階 | 50.51 平方メートル |



令和6年(ケ)第148号
令和7年1月14日受理
令和7年2月21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 | 伊勢崎市今井町字河北 |
| | 地 番 | 288番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市今井町字河北 288番地8 |
| | 家屋 番号 | 288番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.35平方メートル
2階 50.51平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市今井町288番地8（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			
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（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	☒ 本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機がある（配置概略図上のイ、写真⑧）。		
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）

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)	(以下は照会書に対するAの回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物が空き家となった時期は令和6年10月ころです。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 5 本件建物内に残置されている動産類はすべてゴミです。 6 ヒートポンプ給湯機の所有者は私です。 以 上

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 本件建物の占有状況等

- (1) 本件建物の電気メーターは接続されていない。
- (2) 本件建物のポストには郵便物がたまっていた。
- (3) 本件建物内には第三者の使用を示すものはなかった。
- (4) 現在は実家に居住しているという本件建物所有者宛に照会書を送付したところ、3枚目記載の内容の回答をえることができた。
- (5) 以上のことから2枚目記載のとおり本件建物については所有者占有と認定した。

3 売却対象範囲

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(配置概略図上のイ、写真⑧)。

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。

4 その他

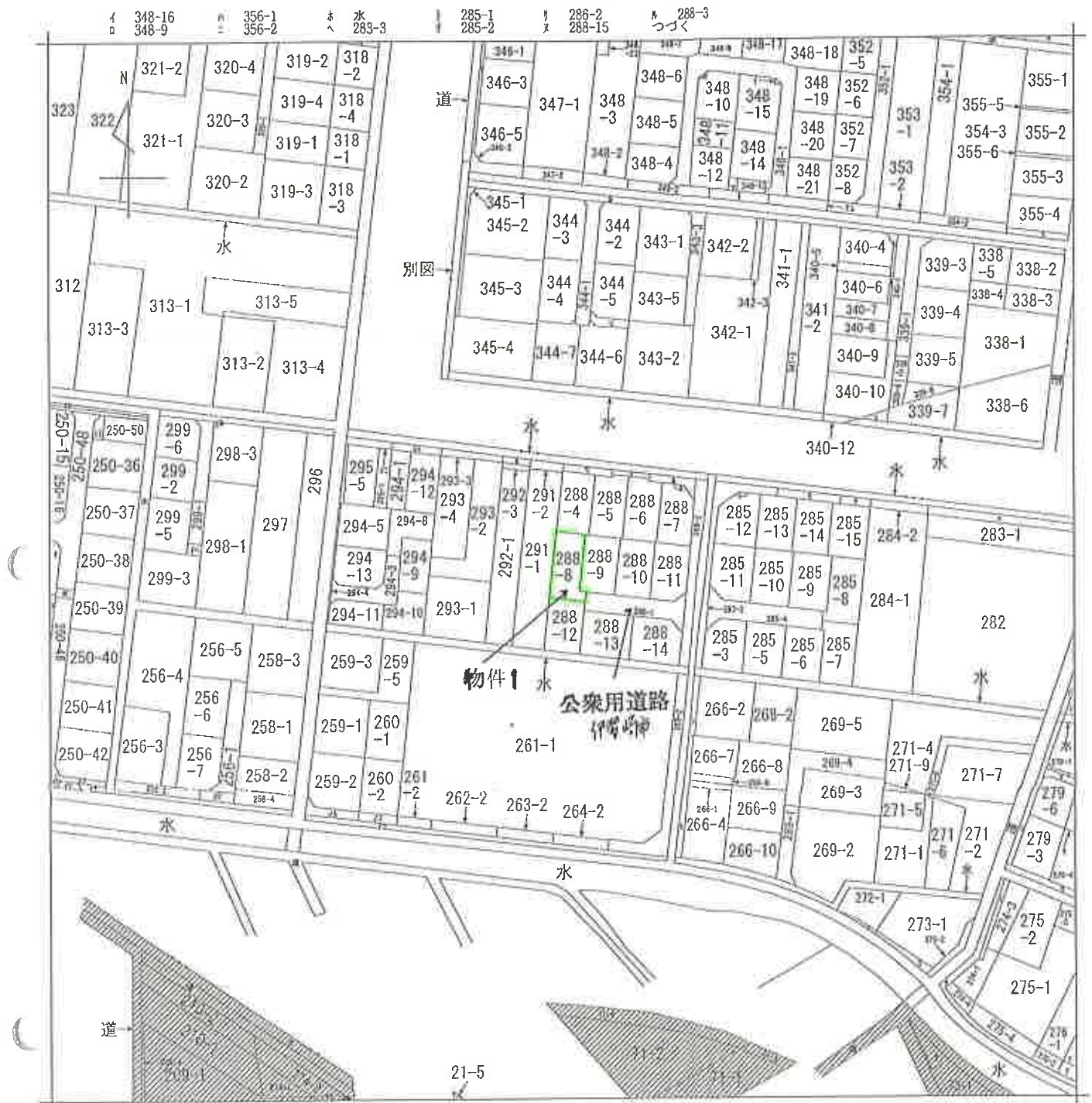
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年1月14日(火) 15:21 - 15:26	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年1月21日(火) 14:06 - 14:10	伊勢崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 ☐ ☐
令和7年1月21日(火) 15:05 - 15:18	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和7年2月5日(水) 12:35 - 14:03	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7年2月6日(木) -	執行官室	☒ 本件所有者宛に照会書発送(切手110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書2月20日到着) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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7年2月5日 目的物件は空き家で施錠されていたので、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7年2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)



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出

今井町

今井町

今井町

請求部	所在	伊勢崎市今井町字河北			地番	288番8		
出力縮尺	1/1200	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	旧土地台帳附属地図		

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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年12月5日

前橋地方法務局高崎支局

地図整理番号：M44404

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

0111621

凡例	測量方法	測量者	測量日	測量地	測量地	測量地	測量地	測量地	測量地
①	空中写真測量	伊勢崎市測量課	平成18年8月23日	伊勢崎市今井町字河北	288-1	288-4	288-5	288-6	288-7
②	地上測量	伊勢崎市測量課	平成18年8月23日	伊勢崎市今井町字河北	288-1	288-4	288-5	288-6	288-7

求積表

地番	① 288-1	② 288-4	③ 288-5	④ 288-6	⑤ 288-7	合計	面積	地積
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n
K105	33227.201	-58284.522	12.875	421800.212875				
P62	33222.602	-58282.548	6.590	218936.947180				
P64	33234.295	-58277.932	0.014	465.280130				
K102	33232.332	-58282.534	-11.503	-382271.514996				
P246	33235.141	-58285.435	-16.682	-553930.085047				
P247	33239.117	-58299.201	-17.682	-587734.065794				
K103	33242.339	-58301.117	-8.953	-297618.661067				
P249	33239.789	-58308.154	-2.075	-68972.562175				
K104	33237.236	-58309.192	12.731	42143.251516				
P250	33231.635	-58293.423	24.670	819824.435450				
合計							178.38	0.2

地番	① 288-1	② 288-4	③ 288-5	④ 288-6	⑤ 288-7	合計	面積	地積
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n
K105	33227.201	-58284.522	12.875	421800.212875				
P62	33222.602	-58282.548	6.590	218936.947180				
P64	33234.295	-58277.932	0.014	465.280130				
K102	33232.332	-58282.534	-11.503	-382271.514996				
P246	33235.141	-58285.435	-16.682	-553930.085047				
P247	33239.117	-58299.201	-17.682	-587734.065794				
K103	33242.339	-58301.117	-8.953	-297618.661067				
P249	33239.789	-58308.154	-2.075	-68972.562175				
K104	33237.236	-58309.192	12.731	42143.251516				
P250	33231.635	-58293.423	24.670	819824.435450				
合計							178.38	0.2

地番	① 288-1	② 288-4	③ 288-5	④ 288-6	⑤ 288-7	合計	面積	地積
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _n
K105	33227.201	-58284.522	12.875	421800.212875				
P62	33222.602	-58282.548	6.590	218936.947180				
P64	33234.295	-58277.932	0.014	465.280130				
K102	33232.332	-58282.534	-11.503	-382271.514996				
P246	33235.141	-58285.435	-16.682	-553930.085047				
P247	33239.117	-58299.201	-17.682	-587734.065794				
K103	33242.339	-58301.117	-8.953	-297618.661067				
P249	33239.789	-58308.154	-2.075	-68972.562175				
K104	33237.236	-58309.192	12.731	42143.251516				
P250	33231.635	-58293.423	24.670	819824.435450				
合計							178.38	0.2

点番	X座標	Y座標
T3	33267.077	-58260.439
T4	33211.459	-58281.235
T3-1	33224.124	-58274.747
AT1	33286.019	-58307.556
AT2	33230.749	-58330.062

作製者
土地家屋調査士

(平成18年8月22日作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

測地系	日本測地系
座標系	改正

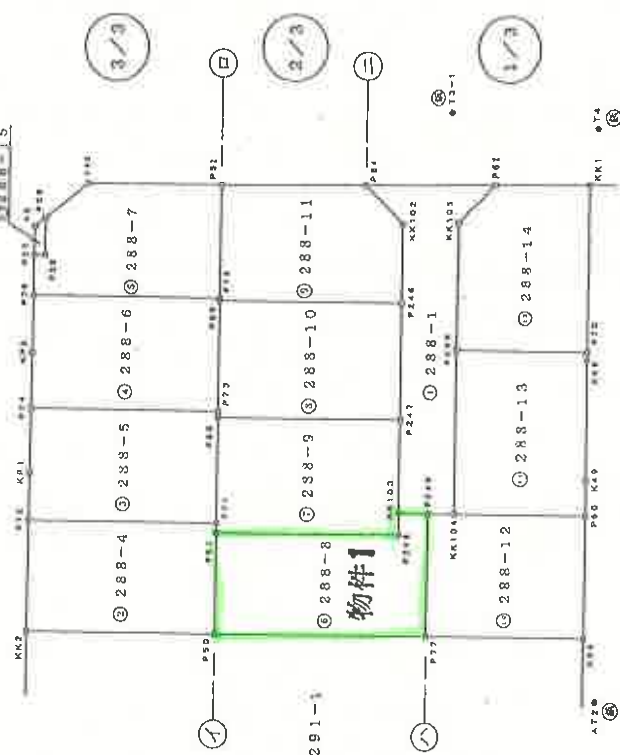
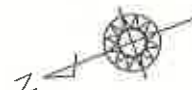
縮尺 1/500

地積測量図

地番 288-1
288-4~288-15

土地の所在 伊勢崎市今井町字河北

全図



平成18年8月22日作製

0111622

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局管轄)

令和6年12月5日 前橋地方法務局高崎支局

2015年12月

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地圖整理番号: M44405

 $(2/4)$

審判官

平成18年8月22日作製)

人語母

(詳馬土地家屋調査士会)

縮尺

平成元年八月貳拾日登記

圖 叫 測 積 地

288-1
288-4~288-15

六、附件五：《七五期间
七五期间

品名	数量	単位	備考	納入年月日	納入月日
凡例					
石炭	100	トン		金沢	昭和10年
コンクリート	100	立方メートル		金沢	昭和10年
金	100	両		金沢	昭和10年

地 帶	①	289-10	$\bar{X}$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$n-1$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
NO								
P247			32329.117	-56289.201		3.357	111583.71569	
P245			32323.141	-56289.435		16.176	531611.040919	
P68			32325.869	-56283.025		-2.853	-946854.729257	
P73			323254.640	-56292.288		9.767	-324798.068880	
P66			323254.845	-56592.792		-6.913	-223890.741485	
				合 計			-358.185037	
				合 計 面 積				179.0925165

地 帯	④ 238-11	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}$	$\bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n \cdot \bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_{n-1} \cdot \bar{Y}_{n-1}$
	P246	33235.141	-58289.335	0.491	16318.454231
	KX102	33232.312	-58282.534	11.503	3422711.314996
	P64	33234.235	-58277.952	9.535	316869.022825
	P62	33246.789	-58272.999	-4.885	-162410.544265
	P75	33250.785	-58282.417	-10.026	-343372.370410
	P63	33250.869	-58283.025	-6.618	-220054.251042
			合 計		-358.213665
			合 計 地 積		179.1063325
					179.1063325

地 區	④ 258-12				
	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-2}$
NO	32424.022	-55318.553	-16.174	-57688.81128	
P77	33229.778	-55324.328	4.597	152737.289466	
K39	33229.778	-55324.328	4.597	152737.289466	
P50	33225.551	-55313.956	15.136	502501.939936	
XA104	33237.236	-55309.192	5.802	192842.443272	
P249	33239.789	-55308.154	-9.351	-311157.654829	
		合計		-384.803983	
		面積		172.4015915	
		地		122.40	2

[illegible]

地 區	④ 288-6	$\sum$	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	$(Y_{n+1} - Y_{n-1}) X_n$
NO	3270.953		-58285.643	-11.289		-375595.957752
P74	3252.640		-58232.288	2.618		87050.647520
P73	3250.859		-58283.025	9.471	314918.980299	314918.980299
P68	3250.785		-58282.817	6.334	227235.864690	227235.864690
P75	3252.066		-58276.191	1.818	60479.525988	60479.525988
P76	32629.051		-58280.999	-9.452	-314459.070052	-314459.070052
K22				合計		-360.009307
				合計		180.0046555
				合計		150.0000000

地 名	⑤	268-7	$\frac{X}{n}$	$\frac{Y}{n}$	$\frac{Y+1}{n}-\frac{Y}{n}$	$\frac{Y}{n} \cdot \frac{Y+1}{n}$	$\frac{Y+1}{n}-\frac{Y}{n}$	$\frac{Y}{n} \cdot \frac{Y+1}{n}$
P0			33250.785	-58262.817	3.192			
P15			33346.789	-58272.999	14.408			106136.465702
P52			33258.493	-58268.379	1.145			48001.713582
P29			33263.369	-58269.854	-4.648			104977.864485
P28			33254.678	-58273.027	2.791			-144608.137112
P27			33265.603	-58272.645	-3.184			-92841.71295
P75			33267.066	-58276.191	-10.172			-105252.367892
					合 計			-33392.595352
					合 計			-343.212867
					面 積			171.5064355
					地 積			171.60 m ²

地 帯	④ 285-8	$\bar{X}_n$	N	$\bar{Y}_n$	Y_{n-1}	Y_{n-2}	Y_{n-3}	$\bar{X}_{n-1}$	$\bar{X}_{n-2}$	$\bar{X}_{n-3}$
NU			33262.312	-5331.138	-15.994			-531997.418128		
F50			33244.553	-5331.8.553	2.964			69200.161548		
P77			33244.022	-5330.8.154	11.436			380130.227004		
P249			33238.769	-5330.358.154	-0.814			-371638.263346		
KX103			33242.339	-5330.7.117	4.558			151822.013336		
P248			33243.092	-5330.98.968	-2.170			-72171.639400		
F51			33258.820	-5330.2.559				合計		
								-375.919486		
								合計 面積		
								-187.9597430		

[illegible]

物件

登記年月日：平成19年4月24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。
(前橋地方支務局伊勢崎支局管轄)

令和6年12月5日

前橋地方支務局高崎支局

(10枚目)

登記書

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：144406

0405518

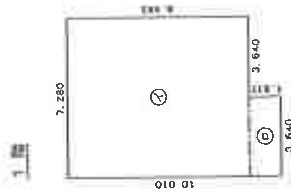
各階平面図

288番8

伊勢崎市今井町字河北288番地8

建物の所在

建物各階平面図



求積表

②	7,280 × 8,493	=	61,829,040
③	3,640 × 1,617	=	5,821,880
計			67,350,920

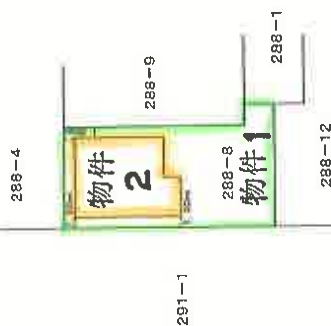
床面積 67.35 m²



求積表

②	4,550 × 7,280	=	33,124,000
③	3,640 × 1,617	=	5,821,880
④	3,640 × 3,640	=	13,272,160
計			52,218,040

床面積 50.51 m²



作製者

年月日

平成19年 4月21日作製

縮尺 1/250

申請人

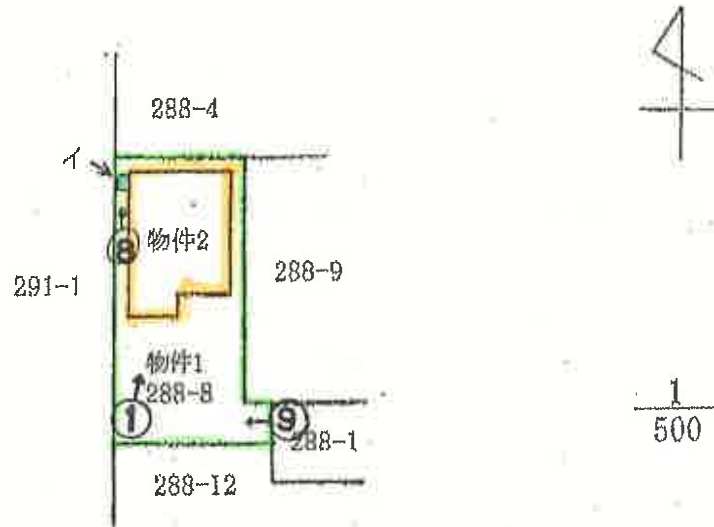
縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

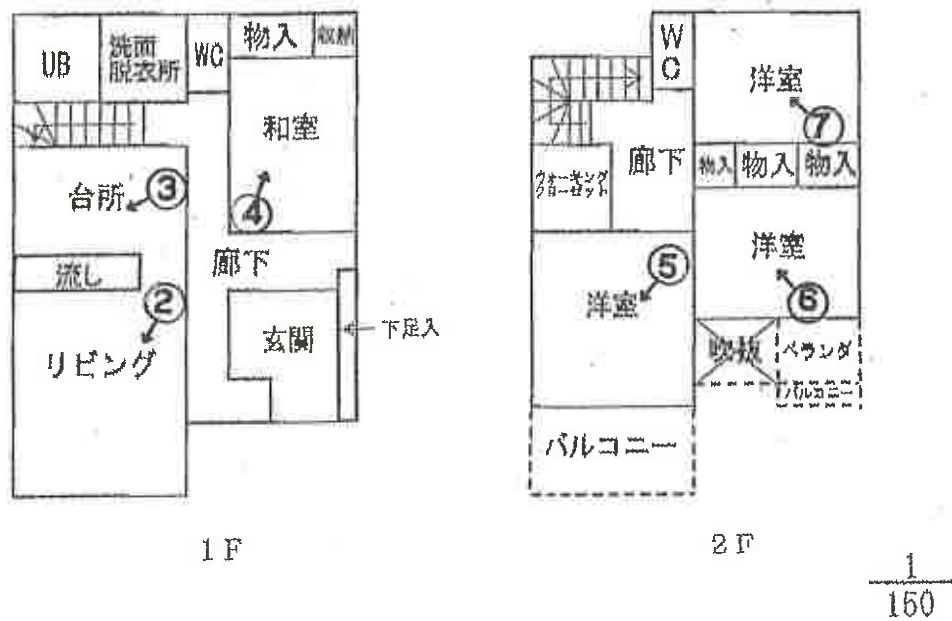
平成九年四月貳四日登記

配置概略図



イ：ヒートポンプ給湯機 約0.8㎡

間取概略図





① 外観



② 1階リビング



③ 1階台所



④ 1 階和室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



貯湯ユニット

⑧ ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑨ 駐車場部分

隣地（地番 2 8 8 番 1 2）

鑑 評 第 7-5 号
令和 6 年 (ケ) 第 148 号
令和 7 年 2 月 5 日 現地調査
令和 7 年 2 月 25 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		5,910,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	2,160,000 円	
物件 2 (建物)	金	3,750,000 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	伊勢崎市今井町字河北 288番8 宅地 187.95㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市今井町字河北288番地8 288番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 67.35㎡ 2階 50.51㎡	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 南西方・道路距離 約3.6 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅、公営住宅の他事業所等も混在する幹線道路背後の住宅地域。	
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 第一種住居地域 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
面地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	187.95㎡ 間口約 3.0m 、 奥行約 11.0m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	南東側幅員約5.5m (認定幅員5.5m) の舗装市道 (42条1項1号道路) 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	無※特記事項参照
	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。 ・下水道について 下水計画区域内であるが、現状は未整備の状態である。整備の時期は未定となっている。 ・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) ・開発許可の履歴有。 (許可) H18.5.17 第18号 (検査) H18.8.14 第18号 所在：伊勢崎市今井町字河北288番1(物件1へ分筆), 289番1, 290番1 地積：2,165.00㎡ 用途：建売分譲住宅(11棟) ・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)において想定浸水一部0.5m未満、一部3.0～5.0m未満の区域に該当する。 ・287番2、288番1、同番2は伊勢崎市所有の公衆用道路。288番4、同番12、291番1は個人所有の宅地。288番9は持分共有の宅地。
-------------	--

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19年1月29日 新築 経 過 年 数： 約 18 年 経済的残存耐用年数： 約 6 年	
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング、吹付け等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1階	67.35㎡
	2階	50.51㎡
	計	117.86㎡
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。	
附 属 物 件	・本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機がある。（配置概略図上のイ）	

※特記事項は次項

特記事項	<本件建物の占有状況等> (1) 本件建物の電気メーターは接続されていない。 (2) 本件建物のポストには郵便物が溜まっていた。 (3) 本件建物内には第三者の使用を示すものはなかった。 (4) 現在は実家に居住しているという本件建物所有者宛に照会書を送付したところ、以下の回答を得ることができた。 ・本件建物が空き家となった時期は令和6年10月頃。 ・本件土地や本件建物に不具合は無い。 ・本件土地と隣地とで境界の争いは無い。 ・近隣から異臭騒音はない。 ・本件建物内に残地されている動産類は全てゴミである。 ・ヒートポンプ給湯機の所有者はAである。 (5) 以上のことから、本件建物については所有者占有と認定した。 <売却対象範囲> ・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。
-------------	--

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	117.86	0.20	3,300,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 18 年，経済的残存耐用年数 6 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.20$$

※附属設備：ヒートポンプ給湯機（配置概略図上のイ）は再調達原価に含まれる。

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	6,554,000	法定地上権	0.45	2,949,300

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) (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	6,554,000	- 2,949,300	-	1.00	0.60	-	2,160,000
2	3,300,000	+ 2,949,300	-	1.00	0.60	-	3,750,000
一括価格(合計)							5,910,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

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-10）

所 在 : 伊勢崎市連取町2346番5

価 格 : 38,700 円/㎡

位 置 : JR両毛線 「伊勢崎」駅の 南西方・道路距離 約2.5km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 395 ㎡

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 (建ぺい率 50% 容積率 100%)
第二種低層住居専用地域

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とする低層住宅地域

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

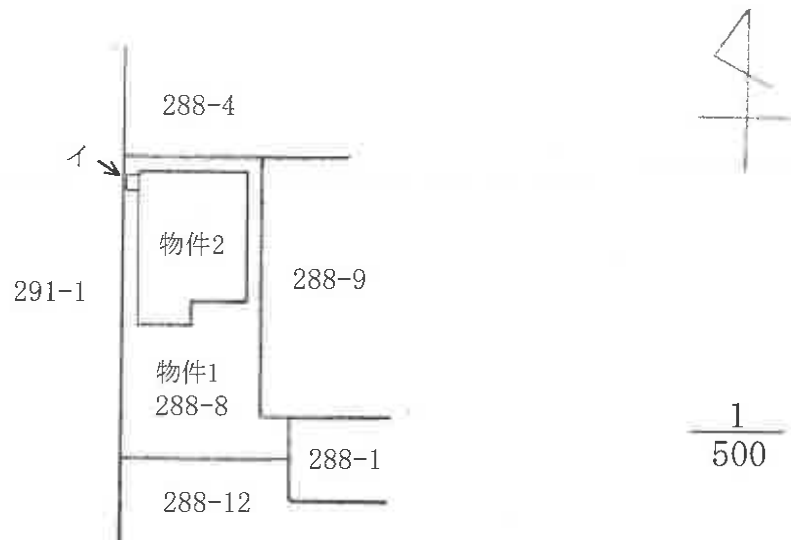


公示地10

物件所在地

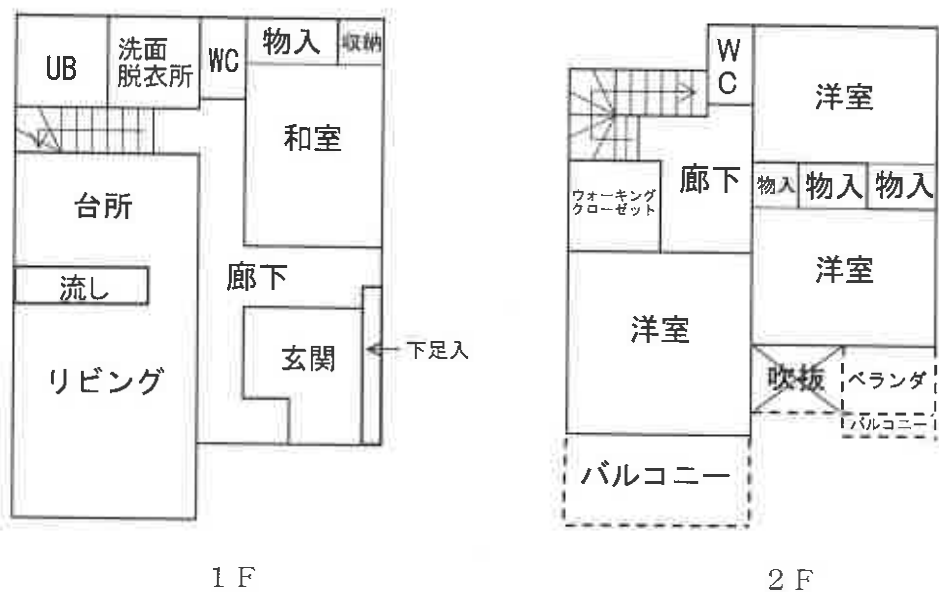
伊勢崎都市計画区域

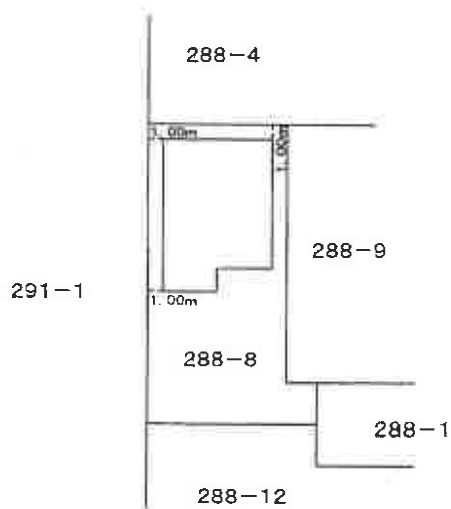
配置概略図



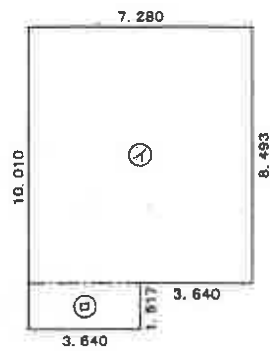
イ: ヒートポンプ給湯機 約0.8㎡

間取概略図





1 階

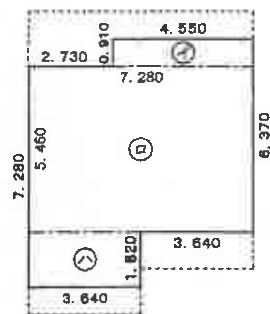


求積表

①	7.280	×	8.493	=	61.829040
②	3.640	×	1.517	=	5.521880
					計
					67.350920

床面積 67.35 m²

2 階



求積表

①	4.550	×	0.910	=	4.140500
②	7.280	×	5.460	=	39.748800
③	3.640	×	1.820	=	6.624800
					計
					50.514100

床面積 50.51 m²