

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 22 日 午後 1 時 00 分 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 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



011*

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市市場町一丁目
 地 番 3 4 7 番 6 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 5. 8 9 平方メートル

- 2 所 在 伊勢崎市市場町一丁目 3 4 7 番地 6 2
 家屋 番号 3 4 7 番 6 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 7 2 平方メートル
 2 階 5 2. 1 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 伊勢崎市市場町一丁目
地 番 3 4 7 番 6 2
地 目 宅地
地 積 2 3 5. 8 9 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市市場町一丁目 3 4 7 番地 6 2
家屋 番号 3 4 7 番 6 2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6. 7 2 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 7 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 1 6 号
令和 7 年 3 月 2 1 日受理
令和 7 年 4 月 1 5 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊟

（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 | 伊勢崎市市場町一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 4 7 番 6 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 3 5. 8 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市市場町一丁目 3 4 7 番地 6 2 | | |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 番 6 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 6. 7 2 平方メートル | |
| | | 2階 | 5 2. 1 7 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市市場町一丁目 347番地62 (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() ☐ 宅地(物件)	
形状	☒ 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(☐ 主たる建物 ☐ 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:車庫 ☒ ある 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積:約17㎡	
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 ☒ 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

(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)	1 私は本件土地建物の所有者です。私と母の二人で本件建物に住んでいます。 2 車庫として使用している未登記の附属建物は、本件建物を購入した二か月後くらいに建てたもので、私が所有者です。 3 建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 室内で猫を一匹飼っています。 5 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

(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

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 本件土地は北側が公道に面している。

2 未登記附属建物（写真㊾）

- (1) 本件建物の西側に建物がある。

前橋地方法務局本局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

- (2) 上記未登記建物は主物である本件建物と所有者が同一であり、車庫として本件建物の常用に供されている。

- (4) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月21日 14:40-14:50	伊勢崎市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和7年3月24日 9:00-9:10	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■地積測量図交付申請 ■本件土地上の登記建物（本件建物以外）不存在確認
令和7年3月25日 12:25-12:40	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■事務連絡投函 ■写真撮影
令和7年4月8日 9:25-9:50	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■Aから聴取 ■写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年4月8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)

1 288-9 347-2
2 288-10

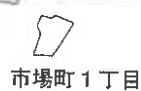
(座標値種別：測量成果)

-54761.280



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出



市場町1丁目

請求部	所在	伊勢崎市市場町一丁目				地番	347番62			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年2月			備付年月日(原図)	平成29年5月12日			補記事項		

これは地図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7年2月12日

新潟地方務局

請求番号：2-1

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年3月29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。
(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和3年3月24日

前橋地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-1

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
合	合	成	杭	真	鍍	銀
例	コ	コン	クリート	杭	ア	アルミプレート
						板金
						属
						板

地番 347-1, 347-51ないし347-73

土地の所在 伊勢崎市市場町一丁目



地番	地積
(A) 347-1	1105.79 m ²
(B) 347-51	238.88 m ²
(C) 347-52	238.90 m ²
(D) 347-53	238.86 m ²
(E) 347-54	5.18 m ²
(F) 347-55	238.96 m ²
(G) 347-56	237.48 m ²
(H) 347-57	237.00 m ²
(I) 347-58	238.29 m ²
(J) 347-59	242.51 m ²
(K) 347-60	6.50 m ²
(L) 347-61	229.13 m ²
(M) 347-62	235.89 m ²
(N) 347-63	235.73 m ²
(O) 347-64	15.14 m ²
(P) 347-65	236.86 m ²
(Q) 347-66	235.79 m ²
(R) 347-67	234.33 m ²
(S) 347-68	240.07 m ²
(T) 347-69	240.00 m ²
(U) 347-70	240.10 m ²
(V) 347-71	237.96 m ²
(W) 347-72	240.79 m ²
(X) 347-73	240.89 m ²

総計面積 5891.1310135 m²

登記年月日：令和3年3月29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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年3月24日

前橋地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-1

凡	地番	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
合	合	成	成	成	成	成
例	コ	コンクリート杭	ア	アルミプレート	鋸	金 属 鋸

地番 (F) 347-55

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P13	41417.152	-54879.830	-13.967	-578473.361984
P14	41403.476	-54879.154	3.656	151371.108256
KP04	41400.799	-54876.174	14.863	615340.075537
P15	41401.445	-54864.291	10.987	454877.676215
P27	41417.944	-54865.187	-15.539	-643593.431816
合計				-477.933792
合計面積				238.9668960
合計地積				238.96 m ²

地番 (G) 347-56

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P27	41417.944	-54865.187	-13.593	-562994.112792
P15	41401.445	-54864.291	13.257	548858.956365
KP17	41402.116	-54851.930	14.376	595155.175000
KP18	41404.348	-54849.916	1.232	51010.156736
P19	41418.727	-54850.598	-15.271	-632505.380017
合計				-474.962208
合計面積				237.4811040
合計地積				237.48 m ²

地番 (H) 347-57

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P27	41417.944	-54865.187	15.375	636800.889000
P19	41418.727	-54850.598	13.602	563377.524654
P48	41435.038	-54851.585	-15.375	-637063.709250
P26	41434.253	-54866.073	-13.602	-563568.709306
合計				-474.004902
合計面積				237.0024510
合計地積				237.00 m ²

地番 (I) 347-58

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P25	41450.654	-54866.965	-13.597	-563604.542438
P26	41434.253	-54866.073	15.380	637258.811140
P48	41435.038	-54851.585	13.597	563392.211686
P21	41451.435	-54852.476	-15.380	-637523.070300
合計				-476.589912
合計面積				238.2949560
合計地積				238.29 m ²

作成者 土地家産調査士

(令和3年3月21日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

地番 347-1, 347-51ないし347-73

土地の所在 伊勢崎市市場町一丁目

地積測量図

3/5

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7年2月12日

新潟地方方法務局

登記官

(9 枚目)

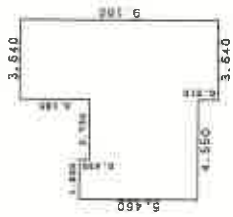
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号	347番62
建物の所在	伊勢崎市市場町一丁目347番地62

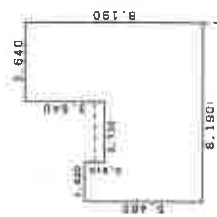
1階



求積表

3.640 × 9.100 =	33.124000
1.820 × 0.450 =	0.828000
1.820 × 5.000 =	9.100000
計	56.724850
床面積	56.72㎡

2階



求積表

1.820 × 0.910 =	1.656200
6.130 × 4.550 =	27.890500
3.640 × 3.640 =	13.249600
計	52.170300
床面積	52.17㎡

(単位：m)

作成者
士
監
造
士

(令和4年7月10日作成)

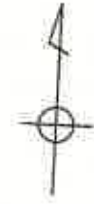
縮尺
1/250

申請人

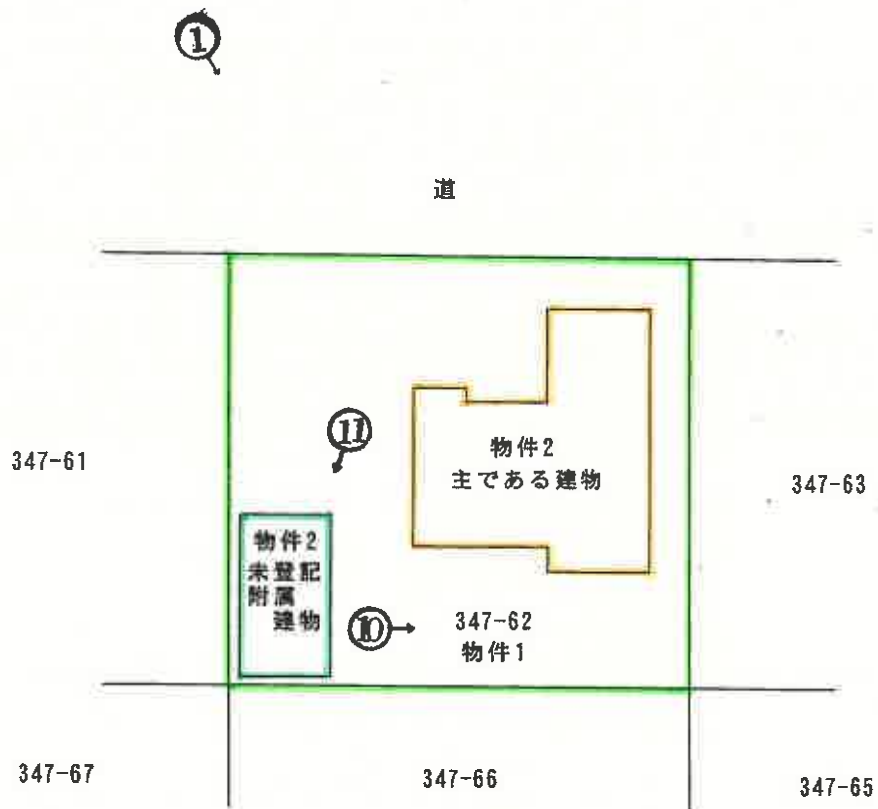
縮尺

1/500

建物配置図



s = 1/250



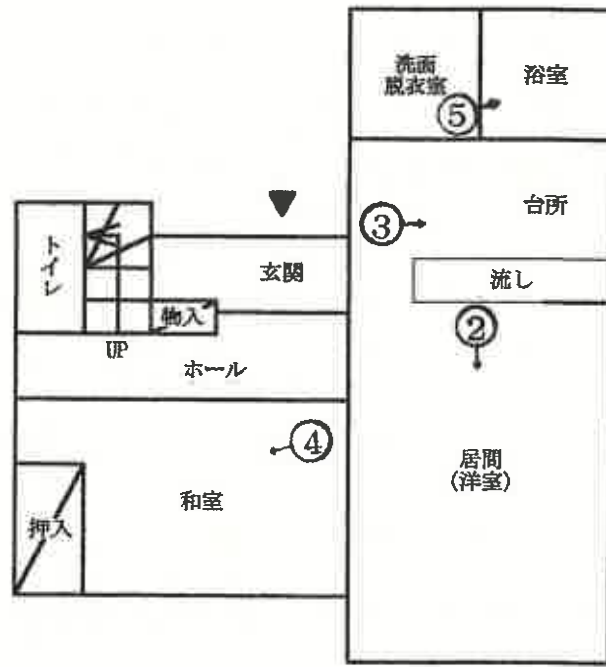
←○ 写真撮影位置・方向

(1 0 枚目)

間取図

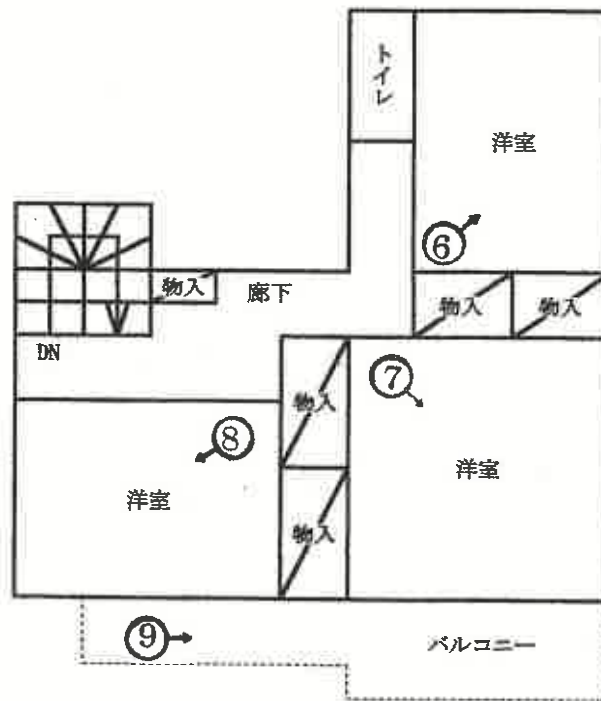


物件 2
主である建物



1階

物件 2
未登記附属建物



2階

←○ 写真撮影位置・方向

(11 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

武鑑評 第 0992 号
令和7年（ケ）第16号
令和7年4月8日 現地調査
令和7年5月9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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,770,000円
物件2（建物）	金 8,940,000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 地目積	伊勢崎市市場町一丁目 347番62 宅地 235.89平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市市場町一丁目 347番地62 347番62 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 56.72平方メートル 2階 52.17平方メートル	(未登記附属建物) 種類 車庫 構造 軽量鉄骨造鋼板葺 平家建 床面積 約17平方メートル その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	JR両毛線「国定駅」の北西方道路距離約2.8km	
付 近 の 状 況	伊勢崎市北方（旧佐波郡赤堀町内）に位置する住宅地域であり、県道背後に分譲住宅が多く見られ、周辺には農地や墓地等もある地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% － 文化財保護法93条等（特記事項※1参照）
画 地 条 件	北側間口約15.7m、奥行約14.9m、登記地積235.89㎡のほぼ正方形地で、北側市道に概ね等高乃至約0.2m高く接面している概ね平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	北側…幅員約6.9m舗装市道（建築基準法42条1項1号、特記事項※2参照）	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
供 給 処 理 施 設	水 道 特記事項※3参照 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （注）供給処理施設における「あり」とは、目的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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的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	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地（寺回遺跡）に該当する。 ※2 北側道路の対面側の側溝は暗渠部分と開渠部分があり、幅員は暗渠を含んで約6.9m、開渠を含まないで約6.4mである。	

特 記 事 項
(続 き)

※3 本件土地の前面市道に施設管は敷設されておらず、
東方約20m付近を南北に通過する市道（(赤)2-84号線）
に敷設されている施設管から北側市道を経由して本件
土地に引き込まれている（伊勢崎市上下水道局にて調
査）。

- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、水質汚濁防止法
における有害物質使用特定施設の届出はない。土壌汚染の
有無については不明であるが、厳密に判定するためには、
別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが
必要である。

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 令和4年1月28日新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 3 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 27 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング・畳・クッションフロアー等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積（現況）	1階 56.72㎡、2階 52.17㎡、延 108.89㎡、 （登記記載にほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り : （附属資料「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	本件建物所有者が居宅として使用して占有している（現況 調査報告書参照）。
特 記 事 項	・室内において猫一匹が飼われている。 ・下記の未登記附属建物がある。 種類 車庫 構造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 約17㎡ ・主である建物及び未登記附属建物に係る設備等については 動作確認ができないため、その使用可能性については不明 である。

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。

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
1	25,300	1.00	235.89	0.90	5,370,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-12

公示価格等 24,700円/㎡ 時点修正 ×100.3/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/98.0 標準画地価格 = 25,300円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格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 : ±0% (格差なし)

◇ 地域格差 : ▲2% (街路、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ±0% (格差なし)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	主	150,000	108.89	0.728	11,890,000円
	附属	50,000	17.00	0.696	590,000円
	計				12,480,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 3年

経済的残存耐用年数 : 27年

観察減価率 : 20%

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{27}{30} \times (1 - 0.20) = 0.728$$

(物件2 未登記附属建物)

・ 残価率： 5%

経過年数： 3年

経済的残存耐用年数： 17年

観察減価率： 20%

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times \text{観察減価率}$$

$$0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{17}{20} \times (1 - 0.20) = 0.696$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,370,000	0.45	法定地上権	2,420,000円

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、その割合を上記のとおり査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,370,000	-2,420,000	-	1.0	0.6	1,770,000円
2	12,480,000	+2,420,000	-	1.0	0.6	8,940,000円
一括価格 (合計)						10,710,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

オ 競売市場修正： 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。

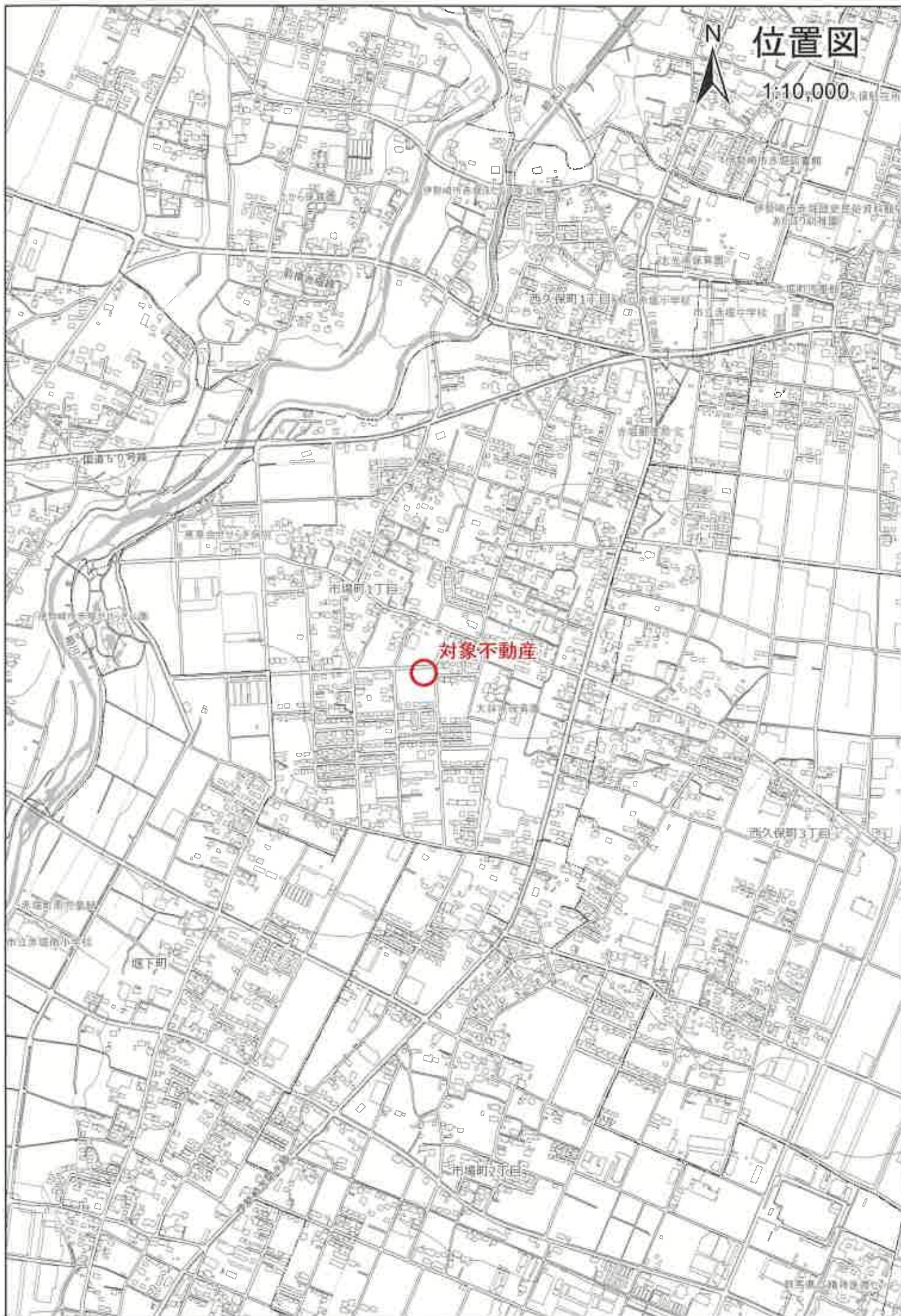
第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊勢崎-12)
所 在 : 伊勢崎市市場町1丁目327番4
価 格 : 24,700円/㎡
位 置 : JR両毛線「国定駅」の北西方道路距離約2.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 251㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北5.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



地番区域見出
市場町1丁目

請求部	所在	伊勢崎市市場町一丁目				地番	347番62			
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年2月			備付年月日(原図)	平成29年5月12日			補記事項		

これは地図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7年2月12日

新潟地方法務局

登記官

請求番号: 2-1

(1/1)

建物配置図



s = 1/250

道

347-61

347-63

物件2
未登記
附属
建物

物件2
主である建物

347-62
物件1

347-67

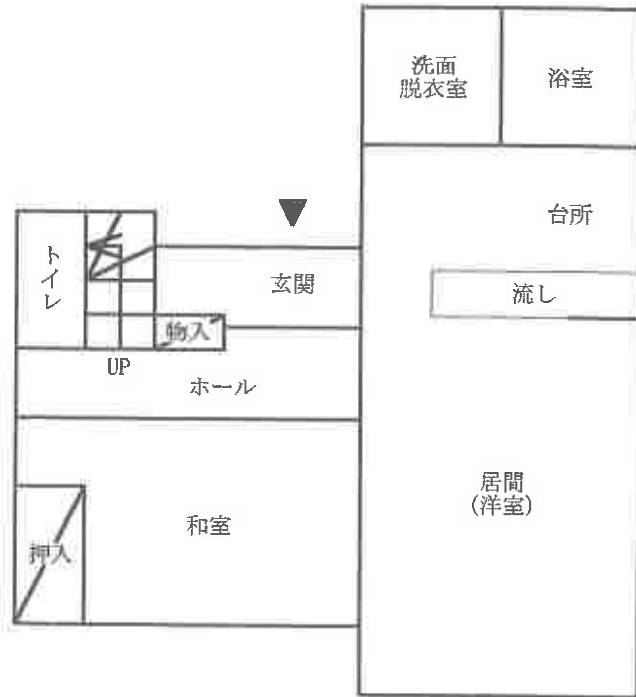
347-66

347-65

間取図

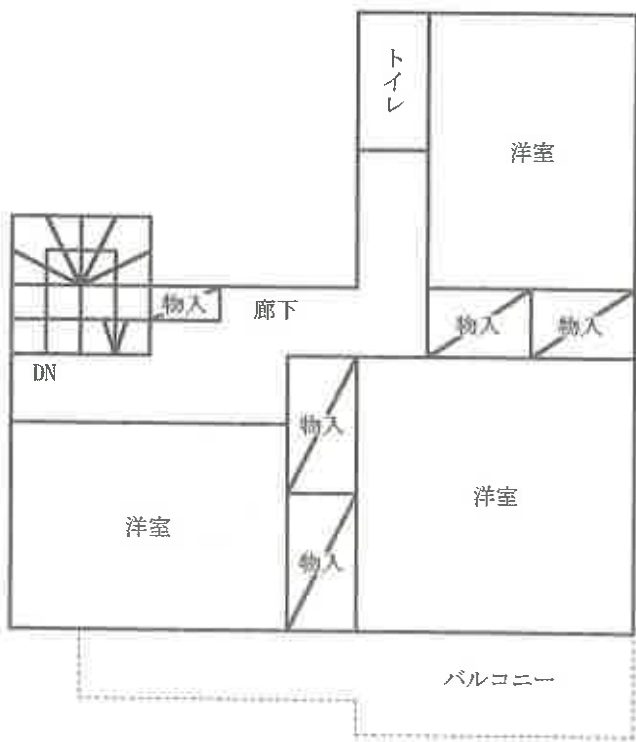


物件 2
主である建物



1 階

物件 2
未登記附属建物



2 階