

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 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 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。	

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	4,730,000 3,784,000	一括	946,000	85,339	0
1	3,580,000				
2	1,150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市大正寺町字中堀 |
| | 地 番 | 377 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 799.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市大正寺町字中堀 377 番地 |
| | 家屋 番号 | 377 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 115.34 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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1】

本件所有者が本件土地の南西側約399.99平方メートルを占有している。

【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 | 伊勢崎市大正寺町字中堀 |
| | 地 番 | 377番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 799.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市大正寺町字中堀 377番地 |
| | 家屋 番号 | 377番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.34平方メートル
2階 45.54平方メートル |



令和6年(ケ)第125号
令和6年11月12日受理
令和6年12月24日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 印

(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 | 伊勢崎市大正寺町字中堀 | | |
| | 地 番 | 377番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 799.99平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市大正寺町字中堀 377番地 | | |
| | 家屋 番号 | 377番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 115.34平方メートル | |
| | | 2階 | 45.54平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	群馬県伊勢崎市大正寺町 377番地 (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	☒ 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 上記の者が土地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	☒ 本件土地上に鋼製看板、カーポート及び2つの簡易物置がある													
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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 ☒ 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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者、所有者)	1 私は本件土地及び建物の所有者です。私一人で本件建物に住んでいます。 2 債務者である会社の登記は残っていますが、営業は休止しています。 3 会社の看板は塀の外側にありますが、敷地内で間違いありません。看板の所有者は本件土地建物と同じです。 4 ペットは飼育していません。 5 建物に雨漏り等の不具合はありません。 6 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

■以下の通り

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、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) 本件土地上に2つの簡易物置がある(写真⑪⑫)。

これらは定着性がなく建物とは認められないため、目的外の動産となる。

(2) 本件土地上に鋼製の看板(写真②参照)とカーポート(写真⑩)がある。

これらは、支柱を地面に埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる。

3 その他

カーポートにナンバーのない廃車があり、残置されるおそれがある(写真⑩参照)。

(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6年11月12日(火) 13:20-13:30	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6年11月13日(水) 9:25-9:35	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和6年11月20日(水) 12:30-12:45	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■事務連絡交付 ■写真撮影
令和6年12月10日(火) 9:40-10:30	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

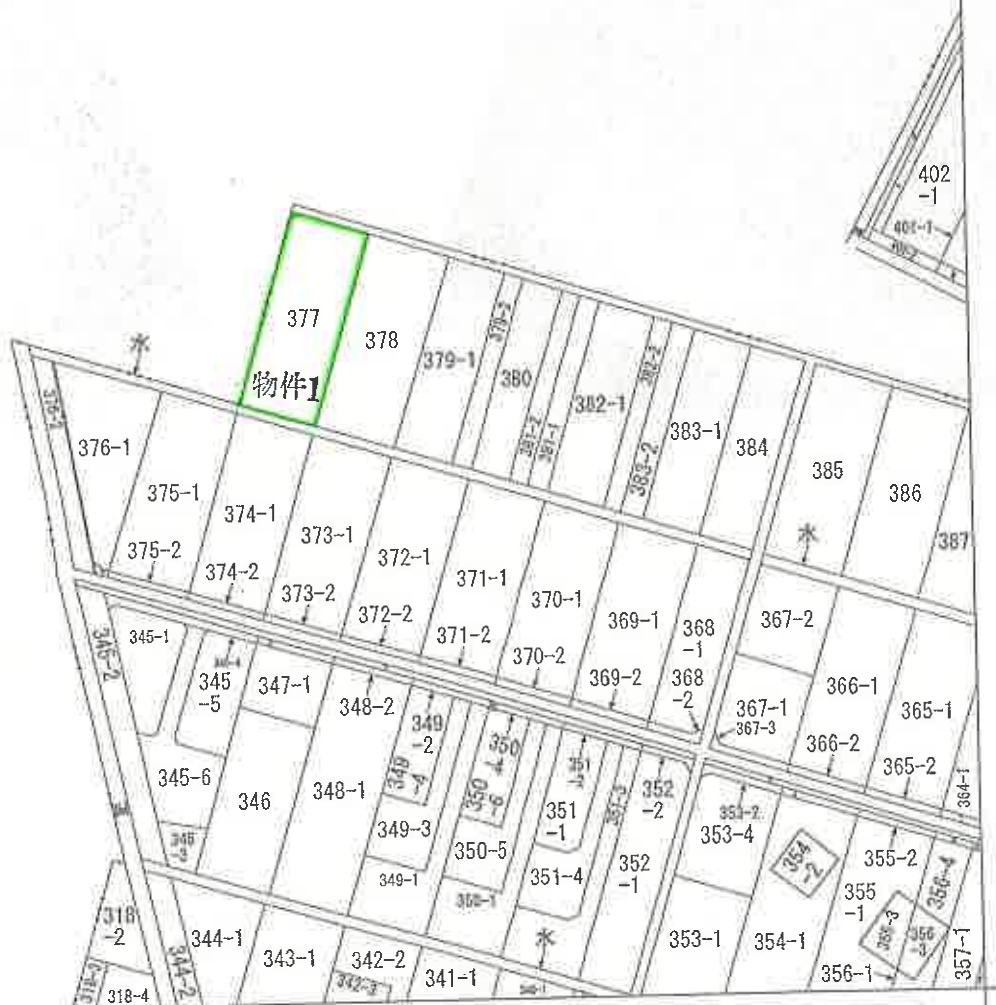
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和6年12月10日 評価人同行

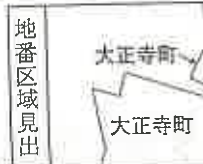
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 354-3
ロ 356-2
エ 357-2
コ 364-2
カ 401-2
キ 402-3
ク 水
ケ 358-1
コ 水
サ 347-2
シ 376-3
ツ づく



(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	伊勢崎市大正寺町字中堀				地番	377番			
出力縮	1/1200	精度分		座標系又は記号		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	明治9年5月				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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年10月17日

前橋地方法務局

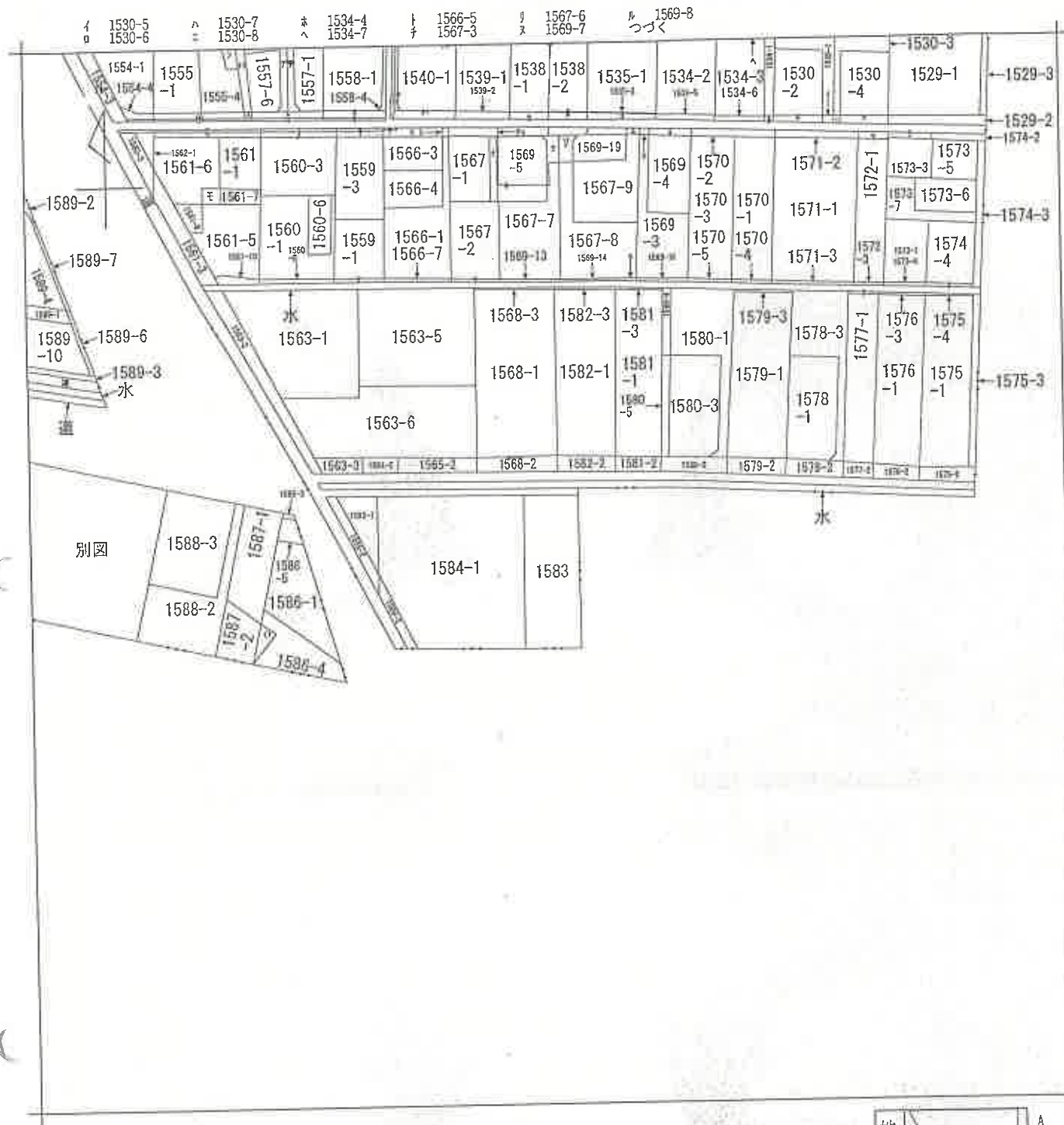
登記官

請求番号：18-1

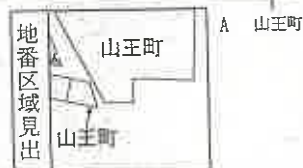
(1/2)

A3をA4に縮小

(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	伊勢崎市山王町字道伝				地番	1583番		
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	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11月13日

前橋地方務局

登記官

請求番号：3-1

(1/2)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

公用

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10月17日 前橋地方方法務局

登記簿

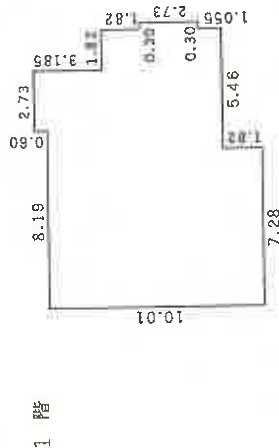
(8 枚目)

建物平面図

各階平面図

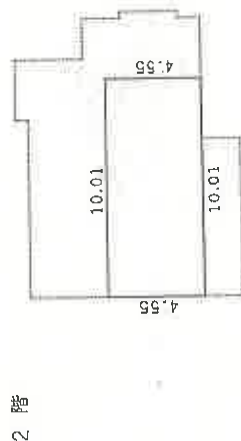
家屋番号	377
建物の所在	伊勢崎市大正寺町字中堀 377 番地

0518334



求積表	
0.60 x 2.73 =	1.6380
2.585 x 10.92 =	28.22820
1.82 x 12.74 =	23.1868
2.73 x 13.04 =	35.5992
1.055 x 12.74 =	13.44070
1.82 x 7.28 =	13.2496

合計	115.34250
床面積	115.34 m ²



求積表	
4.55 x 10.01 =	45.5455
床面積	45.54 m ²

作製者	土地家屋調査士
作年月日	平成 3 年 8 月 13 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成30年8月19日

土地建物位置関係図



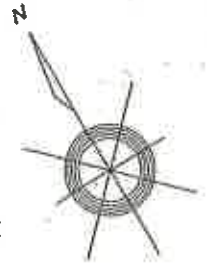
S=1:500



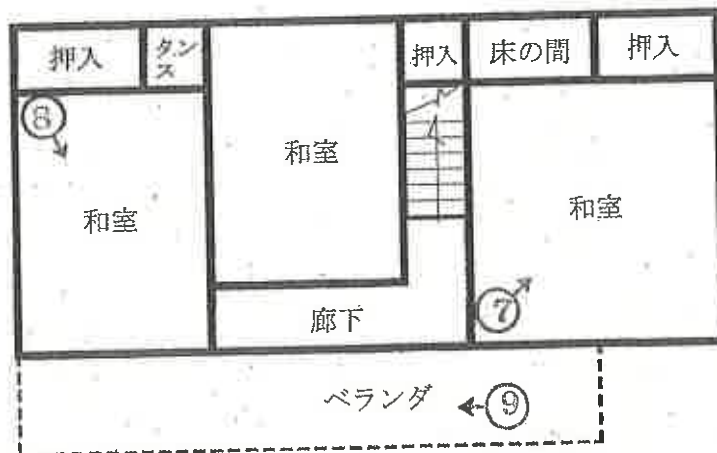
←○ 写真撮影位置・方向

当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

間取図



1階



2階

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

求 意 見 書

田 中 聡 一 殿

令和 7年 5月29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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
② 不相当である。

〔
〔
(3) その他
〔
〔

令和 7年 5月30日
評価人

田 中 聡 一

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市大正寺町字中堀
地 番 377番
地 目 宅地
地 積 799.99平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市大正寺町字中堀 377番地
家屋 番号 377番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.34平方メートル
2階 45.54平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 6 年（ケ）第 125 号
令和 6 年 12 月 10 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 26 日 評 価
評価書番号 第 3729 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 7,890,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 5,970,000 円
物件 2	(建物)	金 1,920,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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）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	伊勢崎市大正寺町字中堀 377番 宅地 799.99 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市大正寺町字中堀 377番地 377番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.34 m ² 2階 45.54 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	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	東武伊勢崎線新伊勢崎駅の南方道路距離約4.1km (別添「位置図」参照)				
付近の状況	農地の中に一般住宅、併用住宅等が点在する郊外の農家集落地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性はやや劣る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
主な公法上の規制等 (道路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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % — 伊勢崎市景観まちづくり条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 洪水浸水想定区域（利根川（県央区間）、0.5～3.0m未満）			
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	799.99 m ² 北東側間口約 4.2 m、奥行約 45 m 長方形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、北東側及び南西側でそれぞれ水路に隣接している。			
接面道路の状況	北東側幅員約7.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、水路上にある約4.2mの暗渠部分を介してほぼ等高に接面する中間画地（特記事項参照）。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	北東側 南西側	約 400.00 m ² 約 399.99 m ²	物件2建物敷地 庭の一部	土地所有者 土地所有者	法定地上権 所有権
供給処理施設	目的外建物		なし		
	水 道：		あり		
	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でき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

地籍調査が未実施の地域であり、規模は縄延び・縄縮みの可能性もあるが、測量を行っていないため、登記地積を採用する。

最先担保権設定時に物件2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1の敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。

伊勢崎市道路管理課での聴取によると、北東側水路上の暗渠は公共物であり市で管理しているため、水路占用及び占用使用料は発生していない、とのことである。また、建築指導課での聴取によると、建築確認申請時には暗渠を介して北東側市道に接面し接道義務を満たしている、とのことである。

次のとおり動産及び定着物が所在している。

動産ア	……	物件1北側	鋼製	物置	約4.68㎡
動産イ	……	物件1南西側	鋼製	物置	約4.68㎡
定着物ウ	……	物件1北東側	鋼製	看板	約0.18㎡
定着物エ	……	物件1南側	鋼製	カーポート	約61.20㎡

動産についてははいずれも売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

定着物エにナンバーのない廃車があり、残置されるおそれがある。買受人は留意する必要がある。

伊勢崎市建築指導課での聴取によると、物件1は市街化調整区域内の土地であるが、線引き前からの宅地であり、物件2建物改築時に用途が農家住宅として都市計画法第43条の許可を得ている（平成16年9月1日、第46号）。よって、一般住宅の新築等であれば可能である、とのことである。

画地南西側の庭部分を中心に約1m～1階の高さ程度の庭木が所在しており、南西側の庭部分には庭石も所在している。
画地北西側端部に屋敷稻荷がある。また、画地北西側に電線の支柱が所在している。

画地北西側境界付近の庭木の一部は上空で北西側隣接地1583番にはみ出している。一方、北西側隣接地1583番上の庭木も上空で物件1上にはみ出している。買受人は留意する必要がある。

画地南東側境界付近及び北西側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、南西側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが、北東側境界から約1m後退した付近にコンクリートブロックによる塀がそれぞれ設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

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（登記記載）： 昭和54年5月7日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： 吹付タイル 等 内壁： クロス、京壁、板張 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード、クロス 等 床： 畳、板張、Pタイル、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、LPガス、浄化槽、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 115.34 m ² 2階 45.54 m ² 延 160.88 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 7DK（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1）

目的土地の更地価格又は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	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	19,300	0.83	物件2建物敷地	約 400.00	0.90	5,767,000
			庭の一部	約 399.99	1.00	6,407,000
			計			12,174,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎 -4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/102 \times 100/102 = 19,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 方位東向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.83 規模大、間口奥行の関係劣る、方位北東向き、水路隣接、定着物・庭木・庭石等含む

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
2 (主)	155,000	160.88	0.050	1,247,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

(定額法) (定率法)

2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25/(25+0)\}\} + (5.0\%)^{\{25/(25+0)\}}] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.050$

観察減価 : 経年相応と査定

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
	利用状況				
1	物件2建物敷地	5,767,000	0.35	法定地上権	2,018,000
	庭の一部	6,407,000	0.00	所有権	0
	計				2,018,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

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	12,174,000	-2,018,000		0.98	0.60	5,970,000
2	1,247,000	+2,018,000	-	0.98	0.60	1,920,000
一括価格 (合計)						7,890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 隣接地所有者との係争の可能性を考慮して上記の通り査定した。

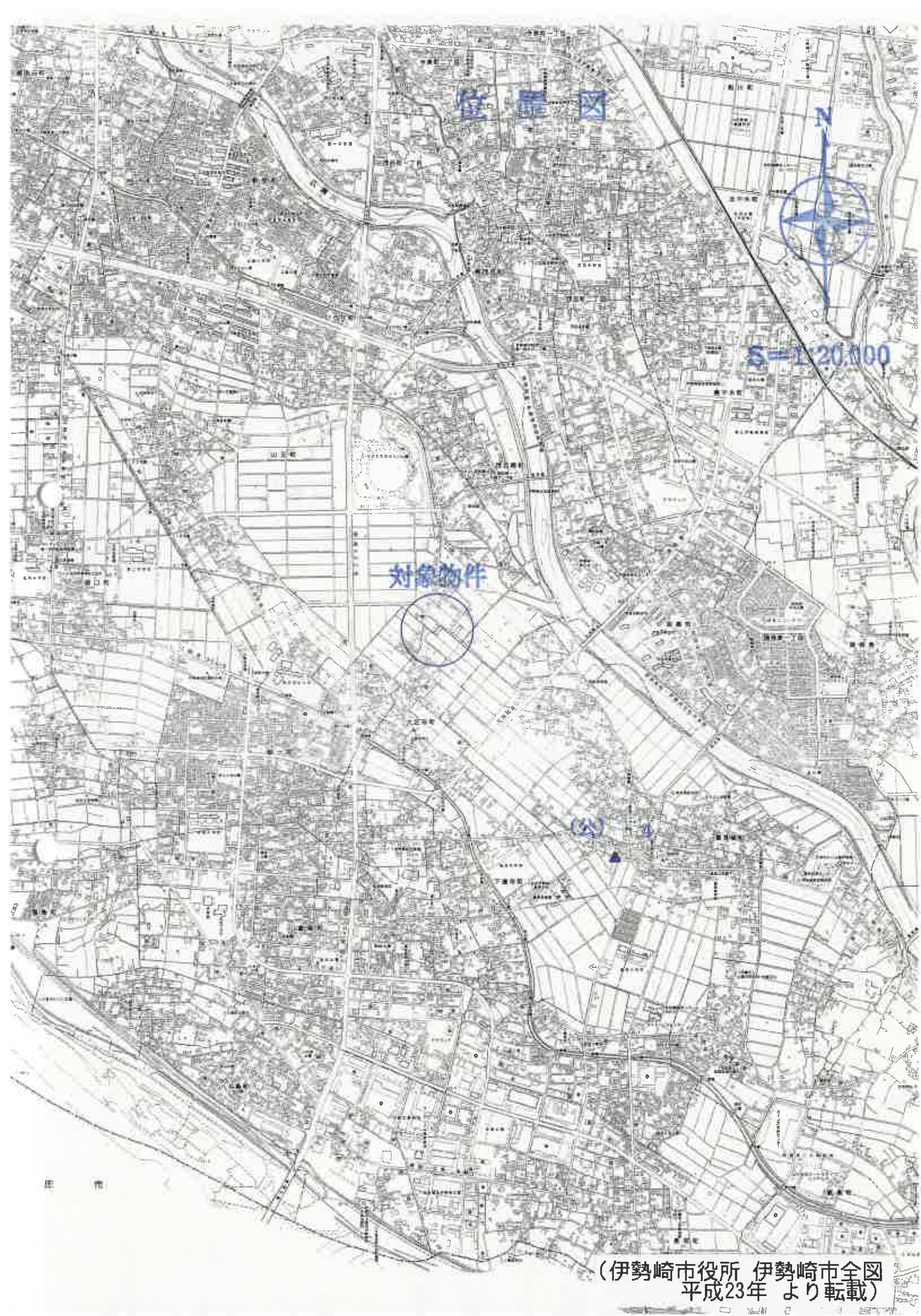
オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価公示価格	:	伊勢崎	-	4
所 在	:	伊勢崎市馬見塚町字伊勢1038番3		
価 格	:	20,300	円/m ²	
位 置	:	東武伊勢崎線新伊勢崎駅の南東方道路距離約5.1 k m		
価 格 時 点	:	令和6年1月1日		
地 積	:	330	m ²	
供給処理施設	:	水道		
接 面 街 路	:	東	4.5 m	市道
用 途 指 定 等	:	市街化調整区域		、 用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	:	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域		

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図



位置図



S=1/20,000

対象物件



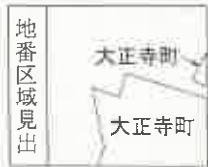
(伊勢崎市役所 伊勢崎市全図
平成23年 より転載)

公 図 写

イ 354-3 ハ 357-2 ホ 401-2 ト 水 358-1 リ 水 347-2 ル 376-3
ロ 356-2 ニ 364-2 ヘ 402-3 チ 水 358-1 ス 347-2 ヲ つづく



(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	伊勢崎市大正寺町字中堀				地番	377番			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号		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	明治9年5月			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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年10月17日

前橋地方法務局

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図

