

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 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 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。		

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	3, 010, 000 2, 408, 000	一括	602, 000	115, 233	0
1	1, 430, 000				
2	1, 580, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市下植木町 |
| | 地 番 | 893 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 705.82 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市下植木町 893 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 893 番 1 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 186.95 平方メートル
2 階 110.94 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 291 平方メートル
2 階 約 96.04 平方メートル |
|--|-------|--|

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 25 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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

【物件番号 1】

北側道路との境界及び隣地（地番 8 9 2 番 2）との境界が不明確である。

《 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 | 伊勢崎市下植木町 |
| | 地 番 | 893番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 705.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市下植木町 893番地1 |
| | 家屋 番号 | 893番1 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 186.95平方メートル
2階 110.94平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約291平方メートル
2階 約96.04平方メートル |

令和6年(ケ)第107号
令和6年10月28日受理
令和6年12月6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 | 伊勢崎市下植木町 | | |
| | 地 番 | 893番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 705.82平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市下植木町 893番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 893番1 | | |
| | 種 類 | 作業所 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 186.95平方メートル | |
| | | 2階 | 110.94平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市下植木町893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（物件 ） ☐ （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	☒ 本件土地上に物置、屋敷稲荷がある（詳細は「執行官の意見」欄記載のとおり）。 ☒ 北側道路及び南側隣地（地番892番2）との境界は判然としない ☒ 本件土地上に電柱がある（写真⑫参照）。		
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） ☒ 床面積：1階 約291㎡ 2階 約96.04㎡		
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・作業所・物置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	☒ 建物南側の下屋の一部が僅かに南側隣地（地番892番2）に越境している可能性がある。 ☒ 本件建物には小屋裏収納がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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 (所有者)	1 本件建物に住んでいるのは私と妻と息子の合計3人です。 2 私は大工で3代目です。本件建物は自分で建てました。本件建物に雨漏りがありましたが自分で直しました。 作業所内のトラック2台は動きますし、木材等の資材も今後使う予定はあります。 3 本件土地上の物置は父が作ったもので、いずれも基礎はありません。 物置は南側隣地にはみ出しているかもしれません。 4 本件建物は南側に向かって傾いています。 5 南側の自転車道を通る人は多いです。話し声も聞こえます。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 近隣から異臭騒音はありません。 8 本件土地にある電柱の地代を東京電力からもらっていますが、金額は忘れました。 9 北側の道をはさんだ畑に来年1月ころソーラーができるようです。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、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) 物置(約32㎡、建物配置図上のア、写真⑨)及び物置(約6㎡、建物配置図上のイ、写真⑩)

本件土地上に物置が2つあるが、いずれも土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。なおいずれの物置も南側隣地(地番892番2)には越境していると思われる。

(2) 屋敷稲荷(写真⑪)

本件土地上に屋敷稲荷があるが、土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

(3) その他の動産類

上記以外にも本件土地には簡易トイレ、元犬小屋、タイヤ等が、また本件建物作業所内には木材等の建築資材や建築工具など多数の売却対象外の動産類があるので、買受人は留意されたい。

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ある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10月31日(木) 11:29 - 11:37	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6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和6年11月8日(金) 10:50 - 11:09	伊勢崎市役所 資産税課	☒ 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8日(金) 11:30 - 11:38	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年11月11日(月) 9:13 - 9:26	前橋地方法務局	☒ 隣地公図交付申請 ☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☐
令和6年11月21日(木) 13:20 - 14:20	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 ☒ 所有者から聴取 ☐
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11月21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)



-55786.130
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	下植木町
--------	------

請求部	所在	伊勢崎市下植木町				地番	893番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	中三	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					備付年月日(原図)			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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年9月2日
 前橋地方方法務局伊勢崎支局
 登記官

請求番号：32-1
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和47年6月30日

0414652

家屋番号

8930~1

建物の所在

伊勢崎市下田町 8930~1

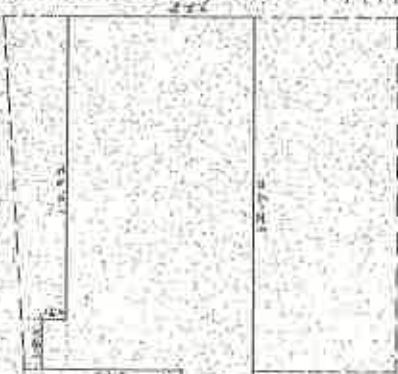
野情平面図



床面積

12.74 x 12.74	= 162.31
12.74 x 12.74	= 162.31
12.74 x 12.74	= 162.31
合計	486.93

2階平面図



床面積

12.74 x 12.74	= 162.31
12.74 x 12.74	= 162.31
12.74 x 12.74	= 162.31
合計	486.93

(日 国 準 15)

縮尺

1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

昭和47年6月1日

作製者

申請人



建物階平面図

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2日 前橋地方広域行政事務局

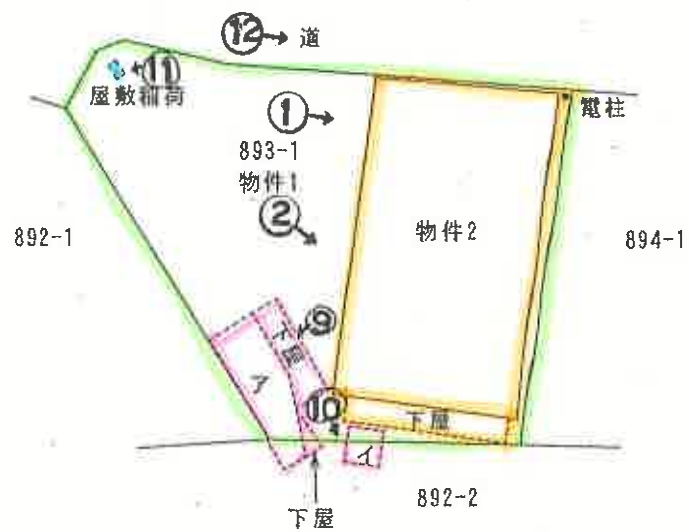
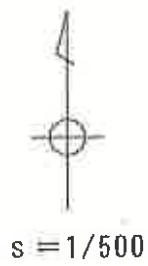
登記官

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

請求番号：32-2

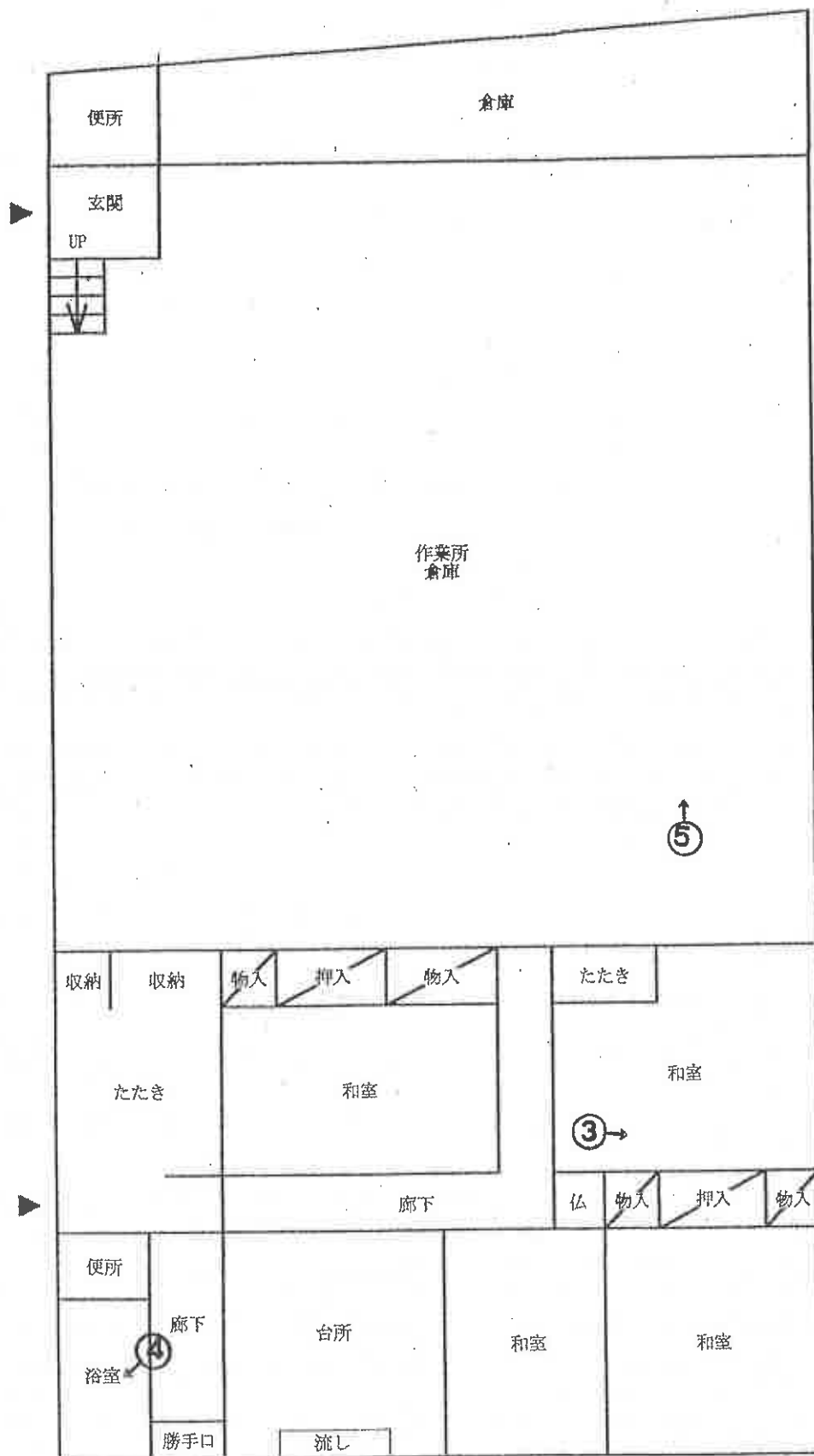
建物配置図



符号ア 物置 (売却対象外の動産)
 符号イ 物置 (売却対象外の動産)

間取図

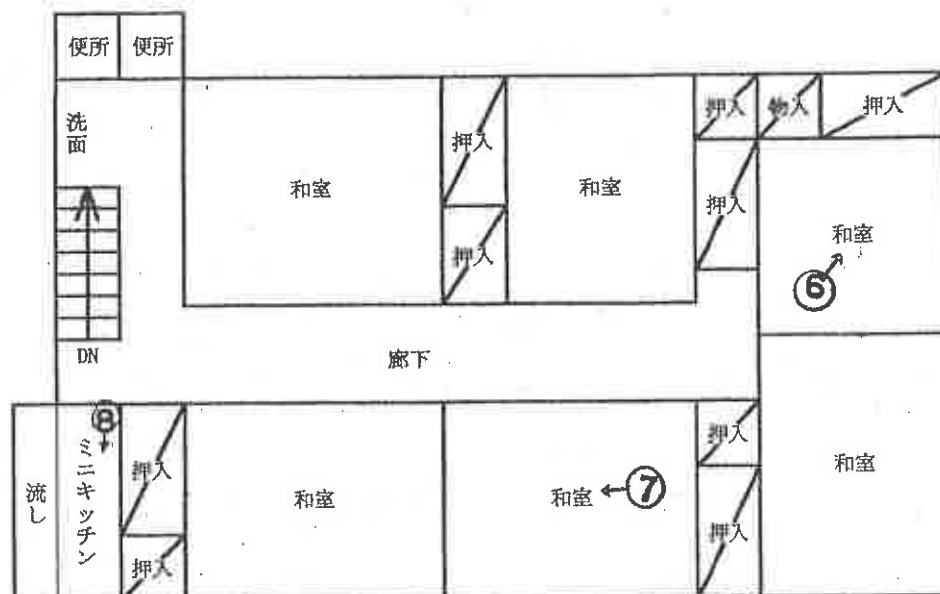
物件 2



1階

(9 枚目)

←○写真撮影位置・方向





① 外観



② 外観



③ 1階和室



④ 1 階浴室



⑤ 1 階作業所
倉庫



⑥ 2 階和室



⑦ 2階和室



⑧ 2階ミニキッチン



⑨ 物置 (ア)



⑩物置（イ）



⑪屋敷稲荷



電柱

⑫道

求 意 見 書

武 井 清 殿

令和 7年 6月 2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 6月 2日
評価人

武 井 清

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市下植木町
地 番 893番1
地 目 宅地
地 積 705.82平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市下植木町 893番地1
家屋 番号 893番1
種 類 作業所 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 186.95平方メートル
2階 110.94平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約291平方メートル
2階 約96.04平方メートル

(別紙)

[illegible]

武鑑評 第 0977 号
令和6年（ケ）第107号
令和6年11月21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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,380,000円
物件2（建物）	金 2,640,000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	伊勢崎市下植木町 893番1 宅地 705.82平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市下植木町 893番地1 893番1 作業所 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 186.95平方メートル 2階 110.94平方メートル	床面積 1階 約291平方メートル 2階 約96.04平方メートル その他の項目ほぼ同左
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「伊勢崎駅」の南東方道路距離約2.4km	
付 近 の 状 況	一級河川「粕川」の北側に位置する市街化調整区域内の住宅地域で、住宅のほかに作業所、空地、農地等が混在している地域である。	
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	市街化調整区域(特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — 河川法55条等(特記事項※2参照) 文化財保護法93条等(特記事項※3参照)
画 地 条 件	北側間口約34m、奥行約26m、登記地積705.82㎡のほぼ台形地で、北側市道に概ね等高にて接面している。南側市道には法地を介して約1m低く位置し、北西隅付近の公図上の道路は現認できない状態であるため、本件土地を中間画地と認定した。地勢は概ね平坦である。なお北側道路との境界及び南側隣接土地(892番2)との境界は判然としない状態である。	
接 面 道 路 の 状 況	北側…幅員約3.5m舗装市道(建築基準法42条2項の道路、特記事項※4参照)。 南側…幅員約2.7m舗装市道(建築基準法上の道路ではない)。 北西側…本件土地の北西隅付近に公図上の道路が存在するが、現認できず、また市道として認定されていない(建築基準法上の道路ではない)。	
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。 ・特記事項※5参照。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし(特記事項※6参照) (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 市街化調整区域において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となるが、本件土地については下記の届け出がなされており、線引き前宅地と同等に扱われるとのことである（伊勢崎市建築指導課にて調査）。なお、開発等に係る具体的事項については上記担当課に問い合わせることが必要である。

届出内容：既存権利の届出

届出年月日：昭和46年4月27日

番号：第38号

※2 本件土地内南側一部は一級河川「粕川」の河川保全区域に該当する。

※3 周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：元久保遺跡）に該当する。

※4 道路中心線より2mの道路後退（セットバック）が必要である。但し幅員が4m以上ある部分については道路後退は不要である。本件土地北側の893番3土地（伊勢崎市所有の公衆用道路）につき、道路後退が行われた経緯を推察できるが、詳細は不明である。

※5 売却対象外の動産たる物置（附属資料建物配置図記載の符号ア（約32㎡）、符号イ（約6㎡））があり、いずれも南側隣接土地（892番2）に越境しているものと思われる。また附属資料建物配置図記載の通り電柱及び土地の定着物たる屋敷稲荷が存在する（現況調査報告書参照）。

※6 関係人の陳述によれば浸透枿にて処理しているとのことである。

- ・ 本件土地内の西側には大小の樹木が生い茂っており、イチヨウの大木の枝葉が西側隣接土地（892番1）に越境している。また西側隣接土地上の樹木の枝葉も本件土地に越境している。

- ・ 本件土地上に簡易トイレ、旧犬小屋、タイヤ等の売却対象外の動産類が多数あることに買受人は留意されたい。

特 記 事 項
(続 き)

- ・ 本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3.0m未満）に該当する。
- ・ 関係人の陳述によれば本件土地の北方土地（946番5土地等）に太陽光発電施設が設置される予定であるとのことである。
- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には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 : 昭和46年10月25日新築(登記記載) 昭和49年、昭和55年増築(課税資料) 経 過 年 数 : 約 53 年(新築時より査定) 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数をほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング・鋼板張等 内 壁 : 板張り・塗壁・繊維壁・あらわし等 天 井 : 石膏ボード・敷目板・竿縁・あらわし等 床 : 畳・板張り・なし等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 約291㎡、2階 約96.04㎡、延 約387.04㎡(現況概測数量)
現 況 用 途 等	現況用途: 作業所 居宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が作業所・倉庫・居宅として占有している。
特 記 事 項	・ 本件建物には小屋裏収納がある(内部調査不能)。 ・ 本件建物の作業所内に売却対象外の動産類(木材等の建築資材や建築工具等)が多数あることに買受人は留意されたい。 ・ 本件建物は南側において南方向に傾いている模様であり、また床の脆い箇所や雨漏り跡と思われるシミ等が数か所において見られた。 ・ 本件建物の北側部分は道路との境界線付近まで接近しており僅かに越境している可能性がある。また南側の下屋の一部が僅かに南側隣接土地(892番2土地)に越境している可能性がある。 ・ 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	29,200	0.50	705.82	0.70	7,210,000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-1

公示価格等 27,900円/㎡ 時点修正 ×99.3/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/95.0 標準画地価格 = 29,200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 : ▲5% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲50%

(面積、形状、境界不判然、法地隣接、河川近接、利用状態等)

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	100,000	387.04	0.03	1,160,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しているため、専ら観察減価法を採用して現価率を上記の通り査定した。

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	7,210,000	0.45	法定地上権	3,240,000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	7,210,000	-3,240,000	-	1.0	0.6	2,380,000円
2	1,160,000	+3,240,000	-	1.0	0.6	2,640,000円
一括価格 (合計)						5,020,000円

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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。

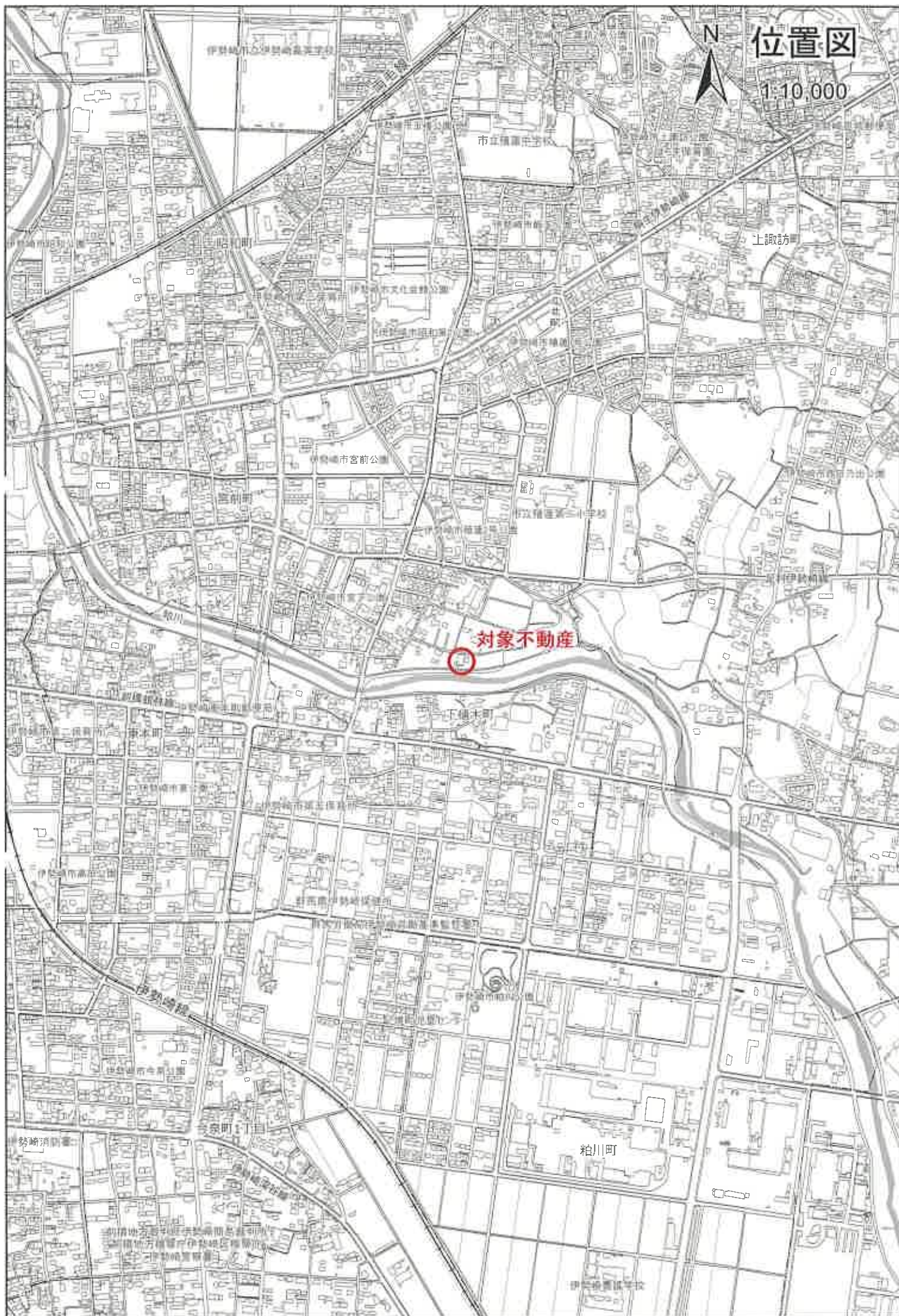
第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊勢崎-1)
所 在 : 伊勢崎市上植木本町2644番11
価 格 : 27,900円/m²
位 置 : JR両毛線「伊勢崎駅」の北東方道路距離約3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 231m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 住宅のほかに農地等が混在する郊外の住宅地域

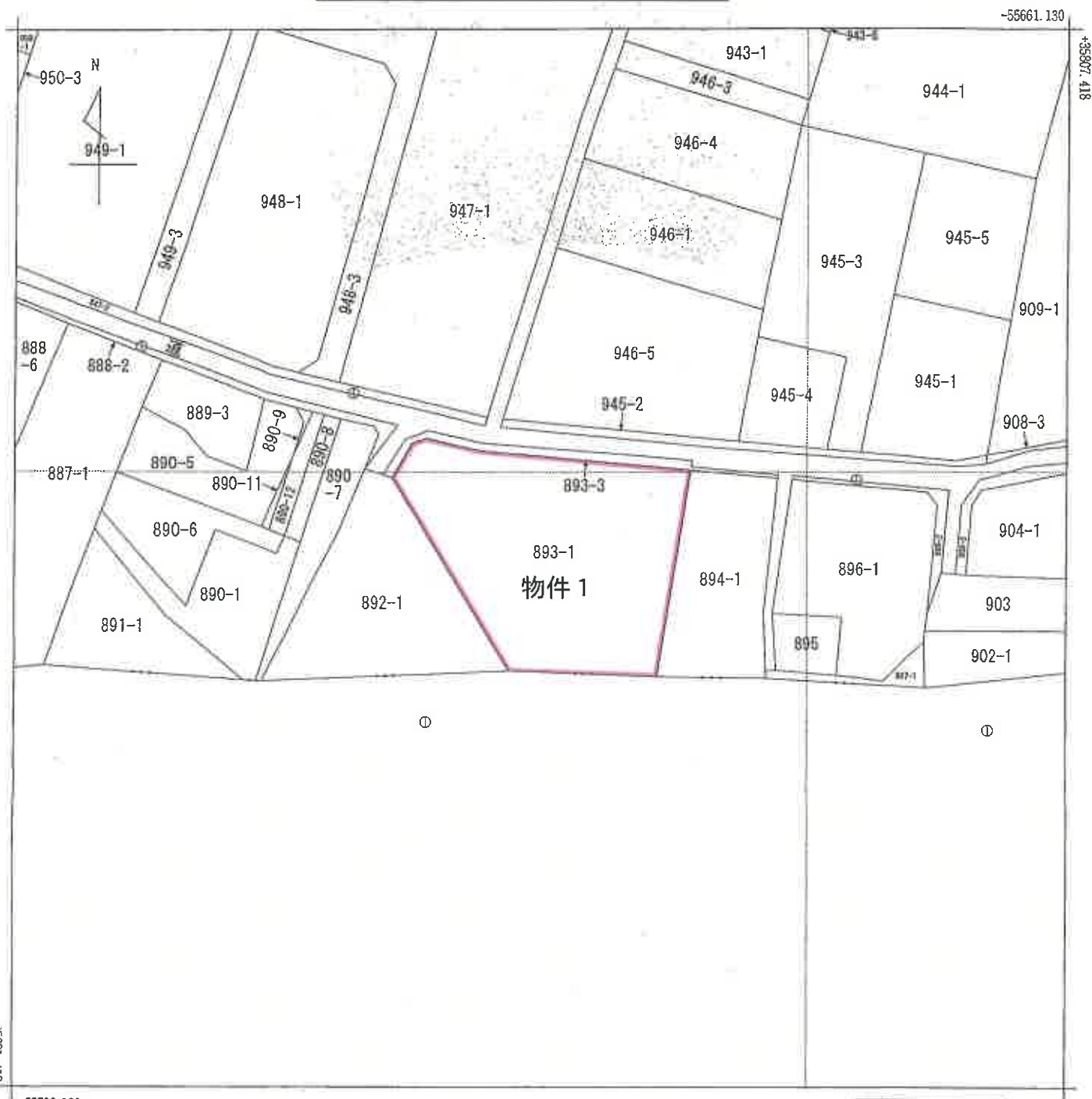
第7 附属資料

位置図
公図写
公図写（南側隣接図）
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	下植木町
--------	------

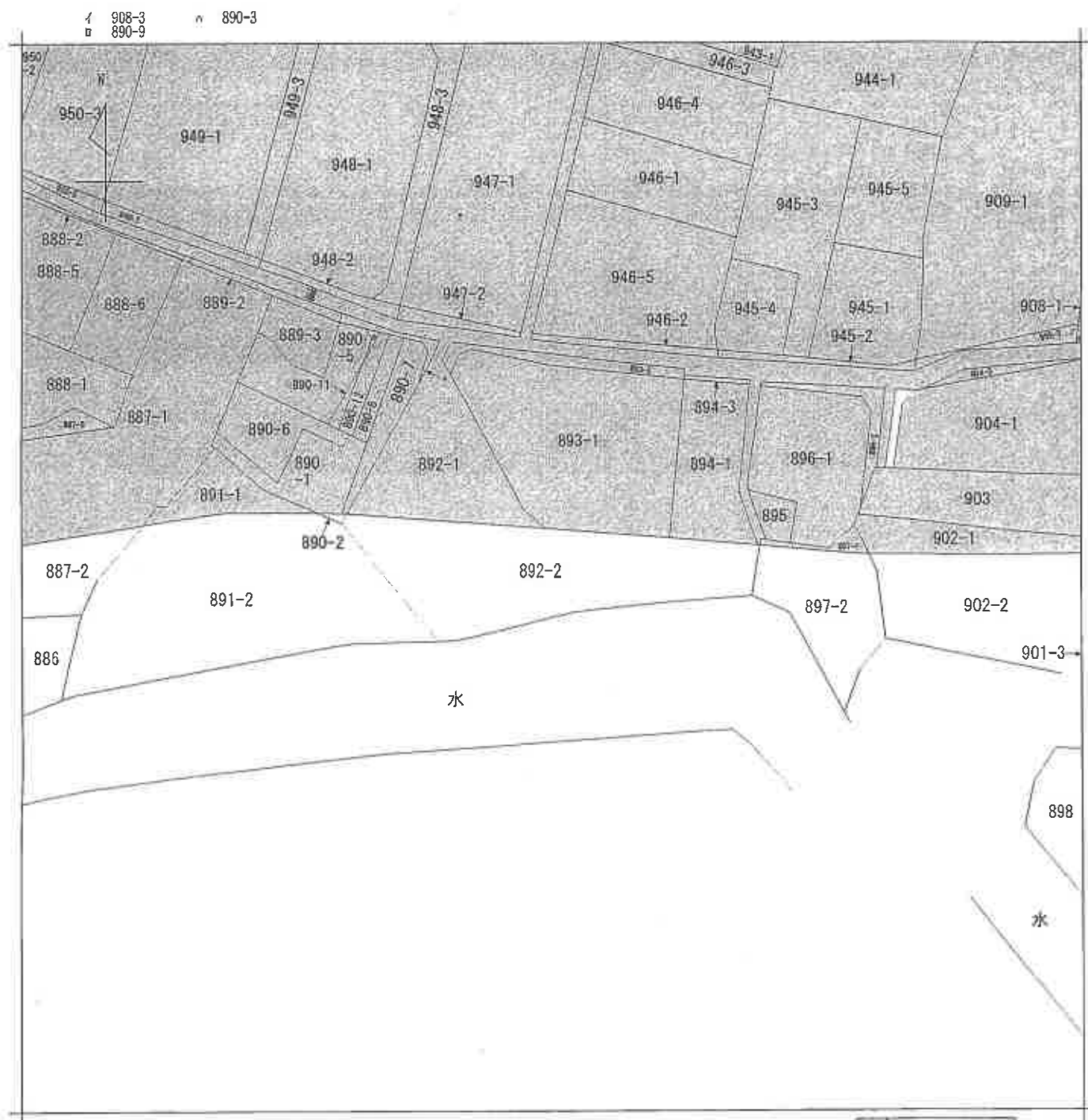
請求部	所在	伊勢崎市下植木町				地番	893番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					提出年月日(原図)			補記事項		

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。

令和6年9月2日
前橋地方方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

公図写（南側隣接図 A 3をA 4に縮小コピー）



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

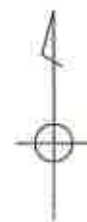
地番区域見出

下植木町

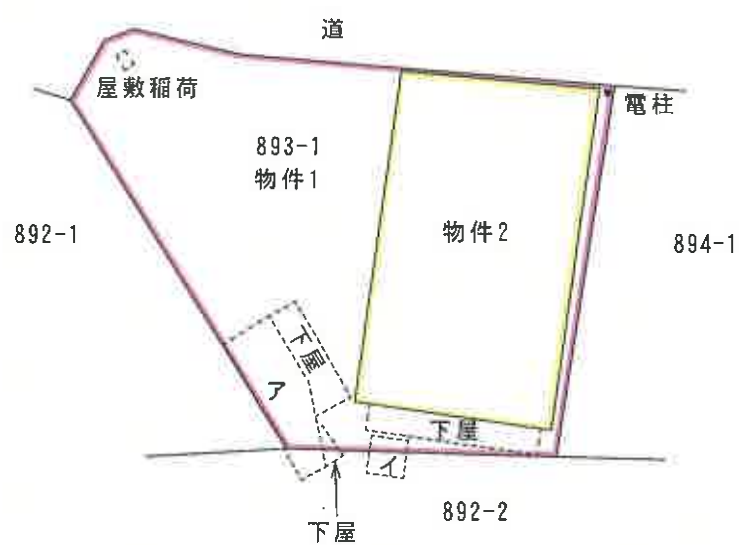
下植木町

請求部	所在	伊勢崎市下植木町				地番	892番2			
出力縮	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)			補記事項		

建物配置図



s = 1/500



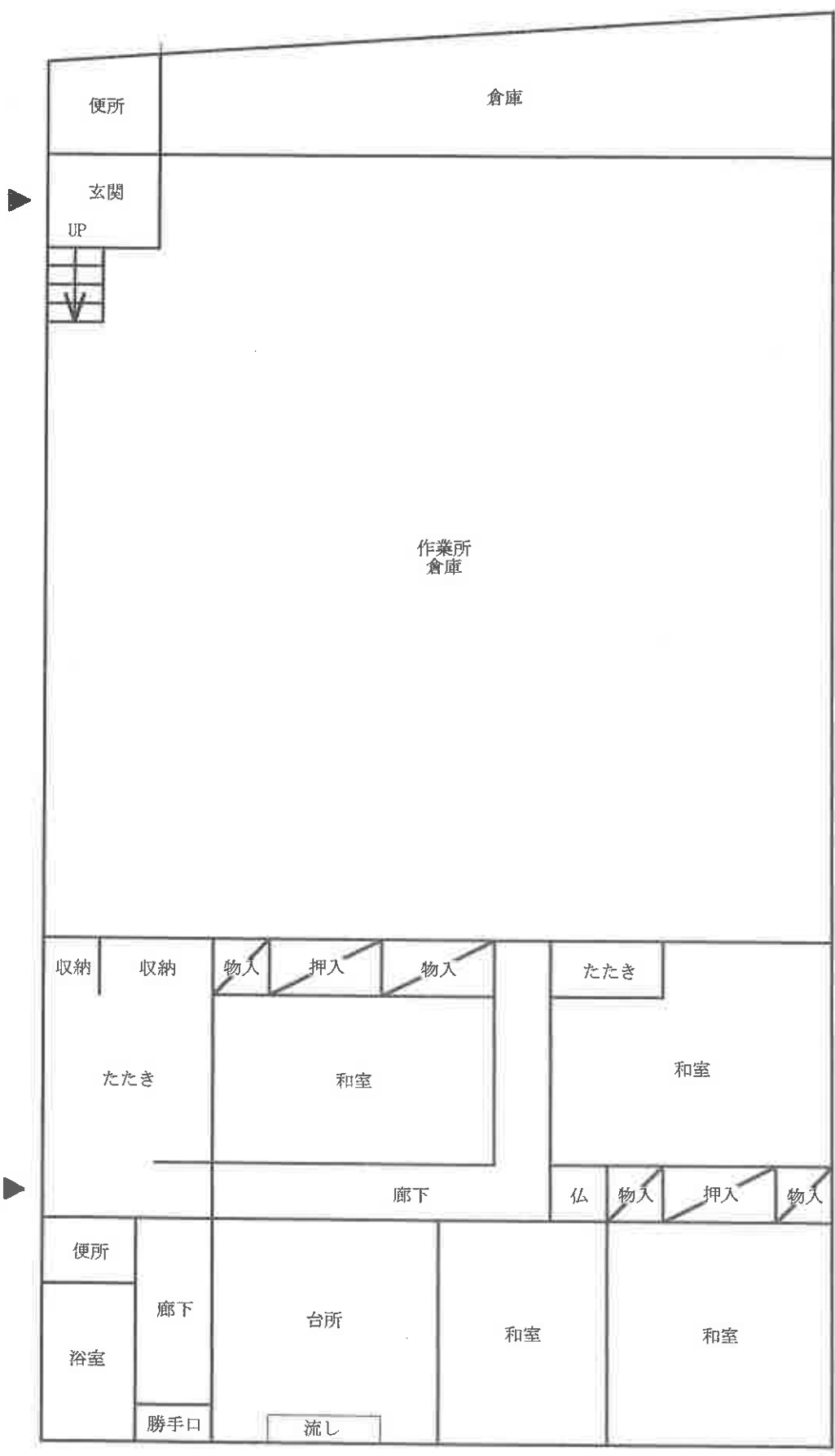
符号ア 物置 (売却対象外の動産)

符号イ 物置 (売却対象外の動産)

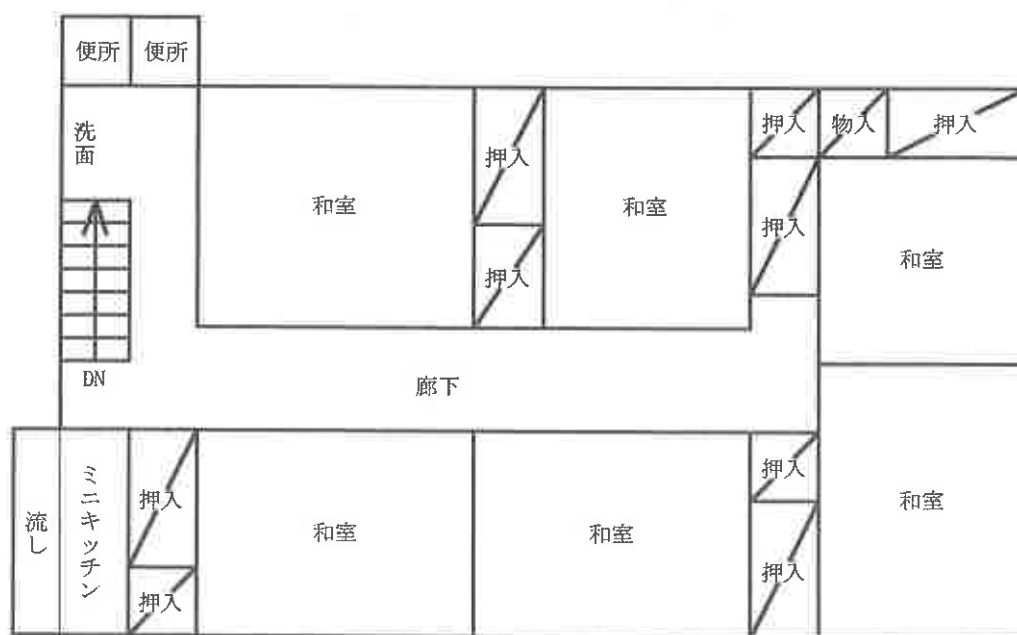
間取図



物件 2



1階



2階