

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 8 年 2 月 1 7 日から 令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 1 時 0 0 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 月 2 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,040,000 6,432,000	一括	1,608,000	116,137	0
1	1,750,000				
2	6,290,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市西久保町二丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 7 7 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 3. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市西久保町二丁目 1 4 7 7 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 7 番 9 | |
| | 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 5. 4 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8. 0 2 平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 1 2 月 4 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩野和泉

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 | 伊勢崎市西久保町二丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 7 7 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 3. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市西久保町二丁目 1 4 7 7 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 7 番 9 | |
| | 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 5. 4 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8. 0 2 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 66 号
令和 7 年 8 月 22 日受理
令和 7 年 10 月 15 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 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 | 伊勢崎市西久保町二丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 7 7 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 3 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市西久保町二丁目 1 4 7 7 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 7 番 9 | |
| | 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 5 . 4 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8 . 0 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市西久保町二丁目1477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	☐ 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 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 上記の者が空き家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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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）

(関係人の陳述等用)

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)	(令和7年9月24日に電話で聴取した。) 1 物件2は空き家です。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 太陽光発電とヒートポンプは後付けで、ローンはまだ払い終わっていませんので、私の所有ではありません。

(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

- 1 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 にはソーラー発電システム及びヒートポンプが設置されているが、A の陳述によれば、ローンがまだ残っており、A の所有ではないということであるので、売却対象外動産とした。
- 3 物件 1 上に軽自動車 が 1 台存在する。
- 4 物件 1 上には雑草が繁茂している。

(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8月27日 (水) 13:30-13:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年9月5日 (金) 15:40-15:50	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年9月9日 (火)	■当庁	■A宛照会書送付 (令和7年9月25日回答書到着)
令和7年9月24日 (水) 13:55-14:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年9月24日 (木) 16:25-16:30	■当庁	■Aから電話で事情聴取

(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9月24日
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入った。

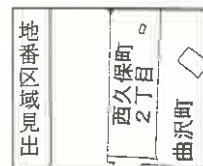
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年9月24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)



A3をA4に縮小コピー



請求部分	所在	伊勢崎市西久保町二丁目				地番	1477番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年9月30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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年6月10日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16312-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

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7年6月10日 東京法務局豊島出張所

令和7年6月10日 東京法務局豊島出張所

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

整理番号: H16314-1 (3/3)

品名	産界國の産別	記号	検査官の種別	上付	検査官の署名
石	石 杭		金 匠	キ	刻 金
	コンクリート杭	ナ	ア レ		
	合 成 杭	鋳 鋼	金 匠		

地番	1477-1~1477-10
土地の所在	伊勢崎市西久保町

點	標	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	標
163	41935.442	-53126.175	-384382.013078	10.00		
161	41985.443	-53126.374	856712.964415	20.61		
160	41984.702	-53105.770	884155.839418	10.00		
162	41994.692	-53105.315	-856901.899260	20.87		
		倍	-414.690505			
		面	207.449752			
		面	207.44			

站 名	1477-9	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}
159	41981.611	-53139.458	-556508.235416	13.36	
158	41982.245	-53139.721	-12464.568765	0.95	
157	41987.295	-53139.755	749577.855995	17.90	
2	41986.669	-53121.860	1391992.444061	15.28	
134	41986.119	-53106.586	648460.470788	4.30	
135	41970.416	-53106.408	-842723.982864	20.27	
156	41971.144	-53126.665	-841815.235208	10.00	
158	41981.143	-53126.465	-537064.762399	13.00	
		面	-546.113809		
		面	273.006904		
		面	273.00		

產品	1477-10	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	質量
158	41981.143	-53126.465	-868967.678957	10.00	
156	41971.144	-53126.665	841815.235208	20.27	
135	41970.416	-53106.408	856406.338480	3.54	
133	41973.960	-53106.260	18552.490320	6.45	
157	41980.406	-53105.966	-848214.103230	20.51	
		和	-407.718179		
		面	203.859089		
		積	203.85	m	

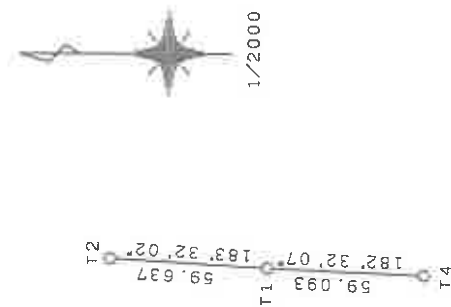
総合計面積	2018.9620005	m ²
-------	--------------	----------------

測量年月日	令和 2年 3月24日
座標系	区系

作成者

申請人

縮尺 1



付近の多角点

点 名	X坐标	Y坐标	面 积
T1	42012.505	-53100.019	1.00
T2	42072.321	-53096.343	1.00
T4	42053.765	-53102.633	1.00

ネットワーク型RTK-GPS観測の与点 (電子基準点)

点名	X	Y
测生	46897.954	-45100.000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方裁判所伊勢崎支部管轄)

令和7年6月10日

東京法務局登記出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

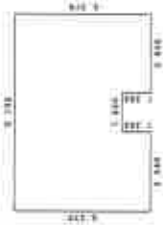
建物図面

各階平面図

家屋番号 1477番9

建物の所在 伊勢崎市西久保町二丁目1477番地9

1 階



求積表

9.100	×	5.005		45.545500
3.640	×	1.365		4.968600
3.640	×	1.365		4.968600
計				55.482700

床面積 55.48 m²

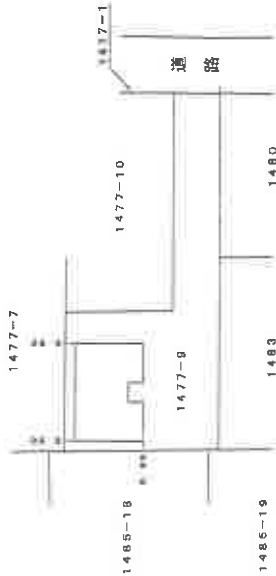
2 階



求積表

8.20	×	4.550		37.110000
3.640	×	6.370		23.186800
3.640	×	4.550		16.562000
計				76.858800

床面積 76.86 m²



作成者

作成年月日 令和3年1月11日

申請人

縮尺 250

縮尺

500

登記年月日：令和2年5月21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6月10日 東京法務局豊島出張所

登記官

(9枚目)

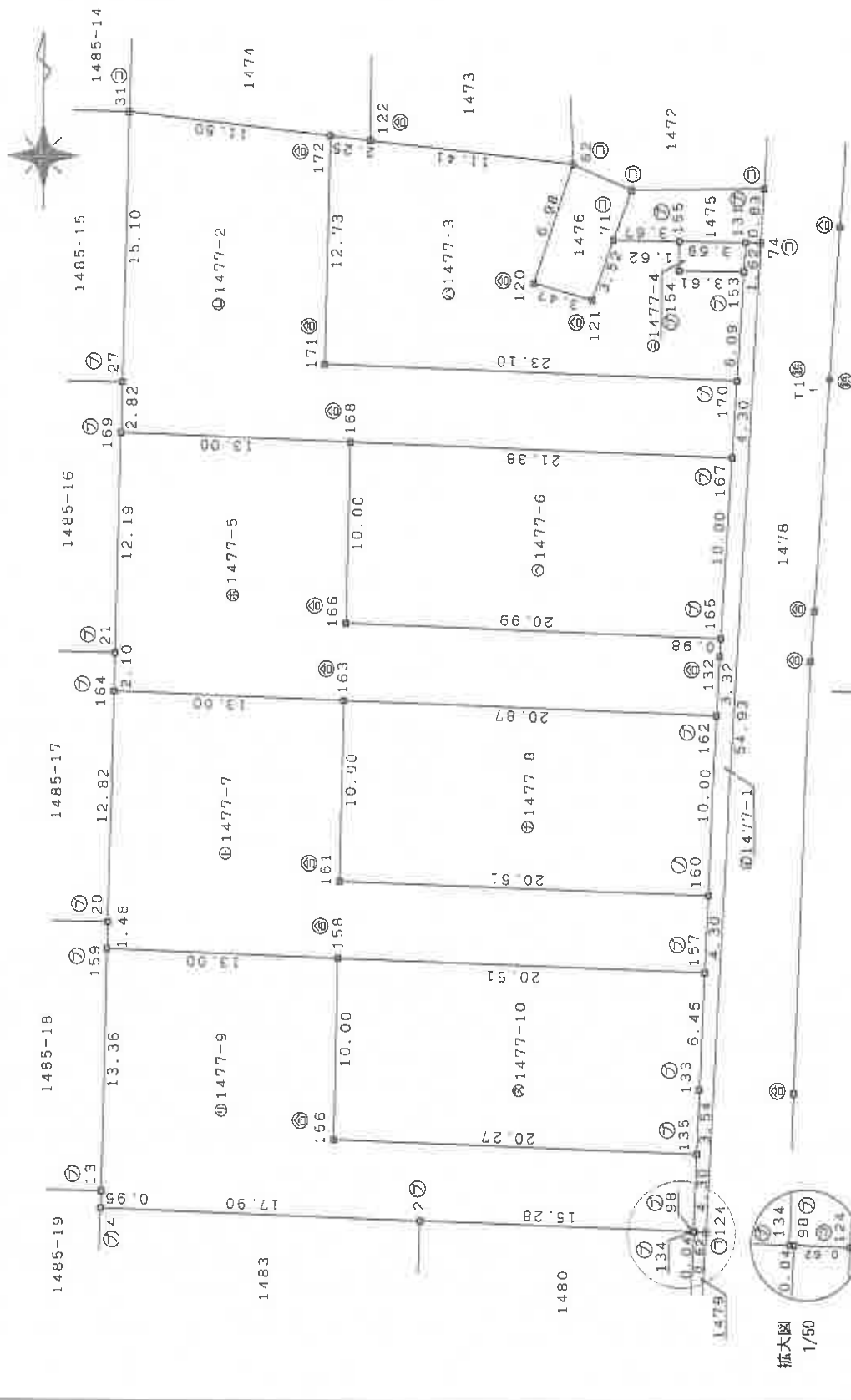
A3をA4に縮小コピー

凡例	境界線の種類	距離	境界線の種類	距離
石	境界線	13.36	境界線	13.36
コ	境界線	13.36	境界線	13.36
合	境界線	13.36	境界線	13.36

地積測量図

地番 1477-1~1477-10

土地の所在 伊勢崎市西久保町二丁目



作成者

(令和 2 年 4 月 4日)

申請人

縮尺 1/250

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。
 (前橋地方務務局伊勢崎支局管轄)
 令和7年6月10日 東京法務局製図出張所 登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
コ	コンクリート杭	抗	金	金	金	金
例	含	成	抗	金	金	金

2/3

地 番 1477-1~1477-10 地 積 測 量 図

土地の所在 伊勢崎市西久保町二丁目

求 積 表

地番	① 1477-1	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _n)	面積
131	42020.967	-53103.806	-39205.562211	1.62	
153	42019.348	-53103.901	-19118.803340	6.09	
170	42013.266	-53104.261	-25796.145324	4.30	
167	42008.973	-53104.515	-35497.582185	10.00	
165	41998.987	-53105.106	-27257.342563	0.98	
132	41998.009	-53105.164	-8777.583881	3.32	
162	41994.692	-53105.315	-25448.783352	10.00	
160	41984.702	-53105.770	-27332.041002	4.30	
157	41980.406	-53105.966	-20570.398940	6.45	
133	41973.960	-53106.260	-18552.490320	3.54	
135	41970.416	-53106.408	-13682.355616	4.30	
134	41966.119	-53106.586	-5455.595470	0.04	
98	41966.118	-53106.538	28369.095768	0.62	
124	41966.095	-53105.910	149818.959150	54.93	
74	42020.955	-53102.968	88412.089320	0.83	
			-94.539966		
			47.269983		
			47.26		m

地番	② 1477-2	X_n	Y_n	$X_n - (Y_{n+1} - Y_n)$	地積
31	42028.128	-53138.527	-492653.716416	15.10	
27	42013.028	-53138.822	-14788.585856	2.82	
169	42010.208	-53138.879	543402.040480	13.00	
168	42009.741	-53125.887	1443622.739724	21.38	
167	42008.973	-53104.515	908466.050098	4.30	
170	42013.266	-53104.261	-95540.982174	23.10	
171	42014.097	-53127.354	-95959.961383	12.73	
172	42026.831	-53127.100	-469565.782763	11.50	
			-598.198290		
			299.099145		
			299.09	m	

地番	③ 1477-3	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	地積
172	42026.831	-53127.100	-104898.970176	12.73	
171	42014.097	-53127.354	959559.961383	23.10	
170	42013.266	-53104.261	985337.127498	6.09	
153	42019.348	-53103.901	-136899.035784	3.61	
154	42019.396	-53107.519	-151143.767412	1.62	
155	42021.016	-53107.498	-153376.708400	3.67	
71	42021.064	-53111.169	-204474.497424	3.52	
121	42017.747	-53112.364	-191012.677862	3.47	
120	42018.664	-53115.715	-48469.538256	6.98	
62	42025.290	-53113.518	-384237.226470	11.41	
122	42026.576	-53124.858	-570804.955232	2.25	
			-440.288135		
			220.144067		
			220.14	m	

番	④ 1477-4	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	正負
155		42021.016	-53107.498	-156024.032408	1.62
154		42019.396	-53107.519	151143.767412	3.61
153		42019.348	-53103.901	156017.839124	1.62
131		42020.967	-53103.806	-151149.418299	3.69
				-11.844171	
				5.922085	
				5.92	

地番	⑤ 1477-5	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	面積
169	42010.208	-53138.879	-556131.133504	12.19	
21	41998.017	-53139.125	-12137.426913	2.10	
164	41995.909	-53139.168	543847.021550	13.00	
163	41995.442	-53126.175	1421671.696026	20.87	
162	41994.692	-53105.315	882350.473612	3.32	
132	41998.009	-53105.164	8777.583881	0.98	
165	41998.987	-53105.106	-878702.806014	20.99	
166	41999.742	-53126.086	-872796.638502	10.00	
168	42009.741	-53125.887	-537430.616613	13.00	
			-551.844477		
			275.922238		
			275.92	m	

地番	⑥ 1477-6	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	面積
168		42009.741	-53125.887	-906192.123111	10.00
166		41999.742	-53126.086	872796.638502	20.99
165		41998.987	-53105.106	905960.148577	10.00
157		42008.973	-53104.515	-872988.467913	21.38
				-423.803945	
				211.901972	
				211.90	m

地番	⑦ 1477-7	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	面積
164	41995.909	-53139.168	-556613.777886	12.82	
20	41983.091	-53139.429	-12175.096390	1.48	
159	41981.611	-53139.458	544249.605004	13.00	
158	41981.143	-53126.465	1406032.441356	20.51	
157	41980.406	-53105.966	868784.502170	4.30	
160	41984.702	-53105.770	-856823.796416	20.61	
161	41985.443	-53126.374	-856712.964415	10.00	
163	41995.442	-53126.175	-537289.684948	13.00	
			-548.773525		
			274.386762		
			274.38		m

作成者

申請人

(令和 2年 4月 4日)

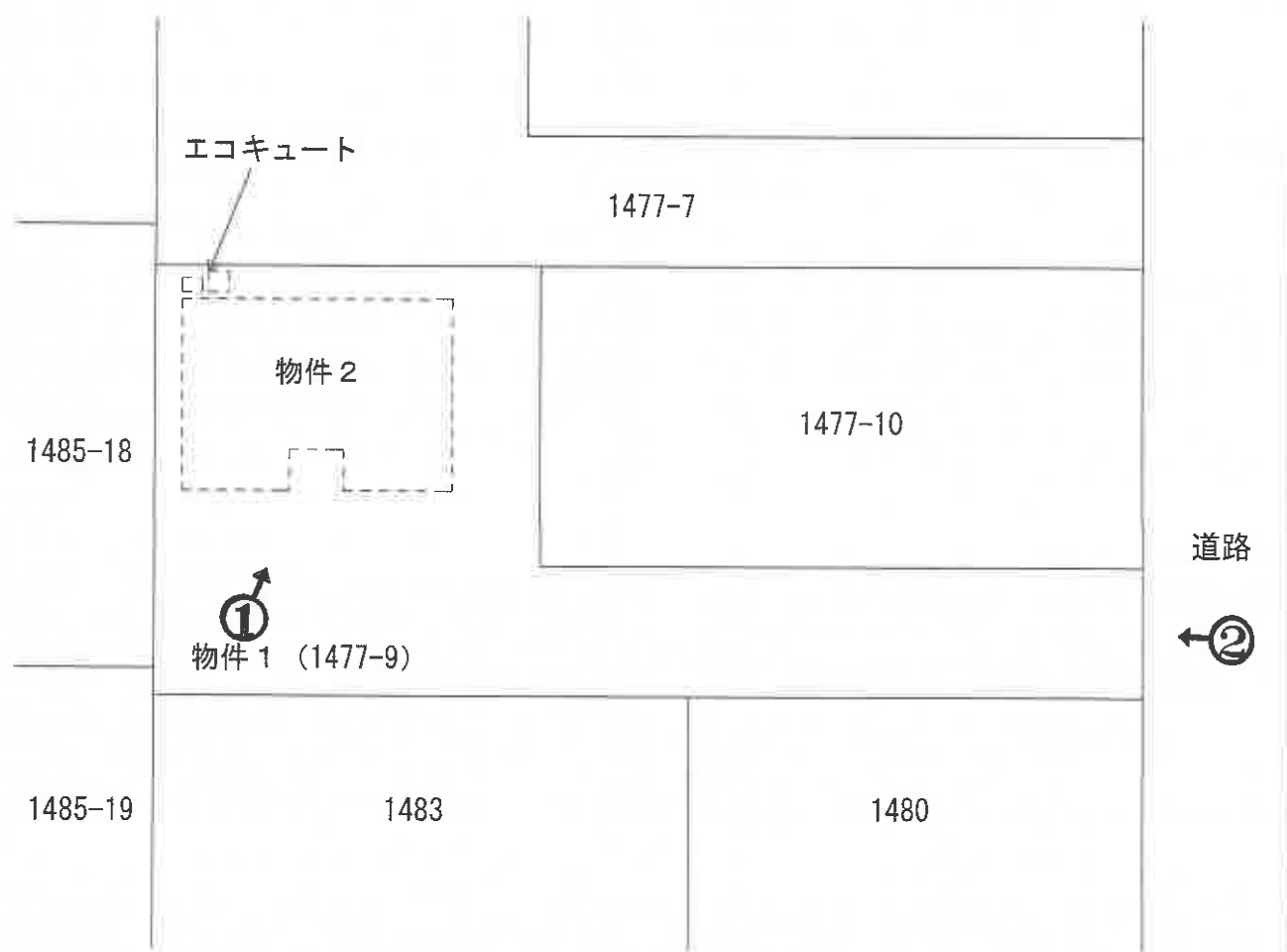
縮尺 1/



1 / 250

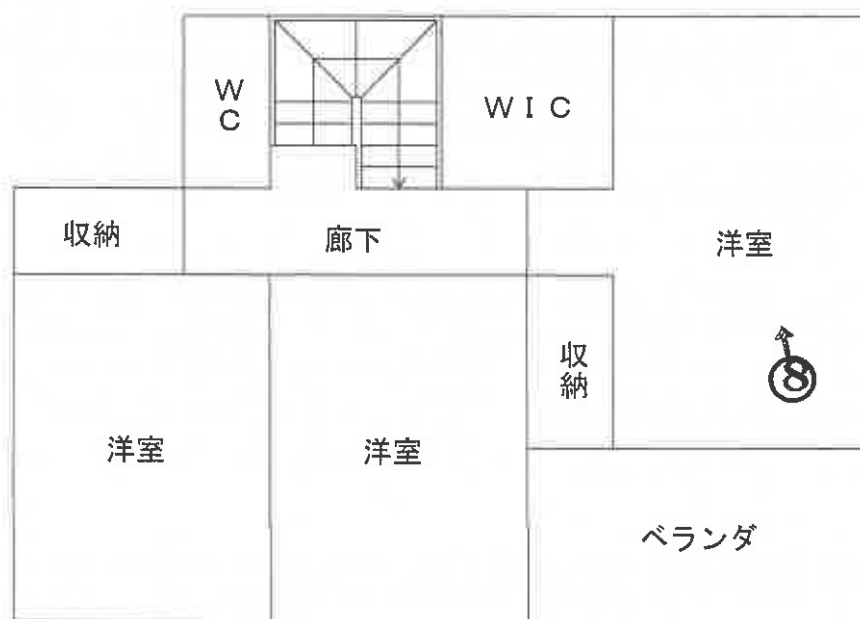
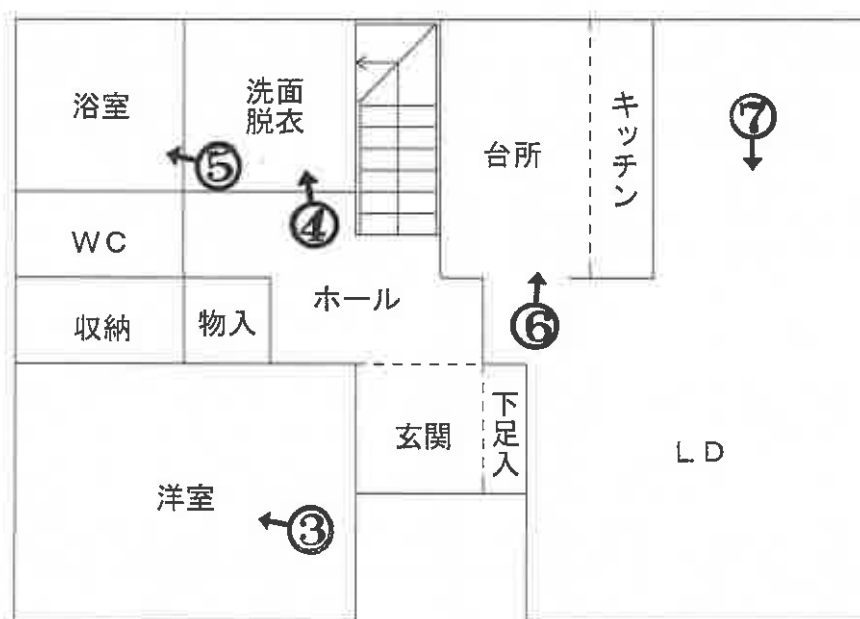
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



建物間取図

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年（ケ）第 66 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 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

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一括価格	
金8,040,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,750,000円
物件2（建物）	金6,290,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市西久保町二丁目 1 4 7 7 番 9 宅地 273.00 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市西久保町二丁目 1 4 7 7 番地 9 1 4 7 7 番 9 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1 階 55.48 平方メートル 2 階 48.02 平方メートル	同左
特 記 事 項			

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「国定」駅 北方 約2,600m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は伊勢崎市立赤堀中学校の北東方約400m付近（直線距離）に位置し、比較的新しい戸建住宅が10数軒程度建ち並ぶ新興住宅地域内に存する。周辺は農地や事業所などが混在する。伊勢崎市郊外の地域であるが、国道50号への接続が良好で、生活利便性は概ね良好と言えよう。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の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 準工業地域 60% 200% なし 居住誘導区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	273.00㎡ 間口 約4.3m 奥行 約33.2m 旗竿地 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	東側が幅員5m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地となっている。	
供給処理施設	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、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込み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、敷地内に引き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	西側隣接地との境界の塀は一部解放されて互いに行き来できるようになっているが、当隣接地居住者は親族宅である。 調査日現在、雑草が繁茂した状態にある。 現地調査における目視においては、直ちに土壌汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、物件2の建物が建築される以前の平成22年頃の本件土地には建物の存在は見られず、農地であったと見られる。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和3年1月8日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約5年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約30年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	アスファルトシングル	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング等	
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等	
床面積(現況)	1 階		2 階
	55.48 m ²		延 103.50 m ²
現況用途等	現 況 用 途		居 宅
	間 取 り		附属資料建物間取図のとおり
品 等	中品等		
保守管理の状態	築5年程度であるが、床のシミやクロスの剥がれが散見されるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を住居（空き家）として占有している。		
特記事項	建築確認 R2.9.18 第東日本20-13461号 完了検査 R2.12.25 第東日本20-13461号 本件建物に下記の設備が設置されているが、現況調査報告書記載のとおり、本件においては売却対象外としての扱いとなっているので、買受人は注意されたい。 ・太陽光発電設備 ・ヒートポンプ（エコキュート） 室内に残置物が散見される。 室内の壁に猫の引っ掻き傷が複数散見されるほか、床のシミやクロスの剥がれ等も見受けられる。		

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	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	22,900	0.85	273.00	1.00	≒ 5,310,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	伊勢崎（県）－16
-----	-----------

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準価格
26,600 円/㎡	× 100.0/100	× 100/101	× 100/115	≒ 22,900 円/㎡

- ◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 方位
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+15%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 15% 方位、形状等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 築5年程度の築浅物件であるため、建付減価は不要と判断した。

(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並びに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	符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	主	150,000	103.50㎡	0.522	≒ 8,100,000

ウ 現価率 :

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法)による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
2	主	経済的耐用年数	35年	0.652	(1 - 20%)	0.522
		経過年数	5年			
		残価率	5%			

※観察減価は専ら物理的、経済的減価を考慮した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	5,310,000	0.45	法定地上権	≒ 2,390,000

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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,310,000	-2,390,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,750,000
2	8,100,000	+2,390,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 6,290,000
一括価格(合計)							8,040,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【伊勢崎（県）－16】

所 在 : 伊勢崎市西久保町二丁目173番4
価 格 : 26,600 円/㎡
位 置 : JR両毛線「国定」駅の北方約2,900m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 330 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西6.3m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・1住居（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域

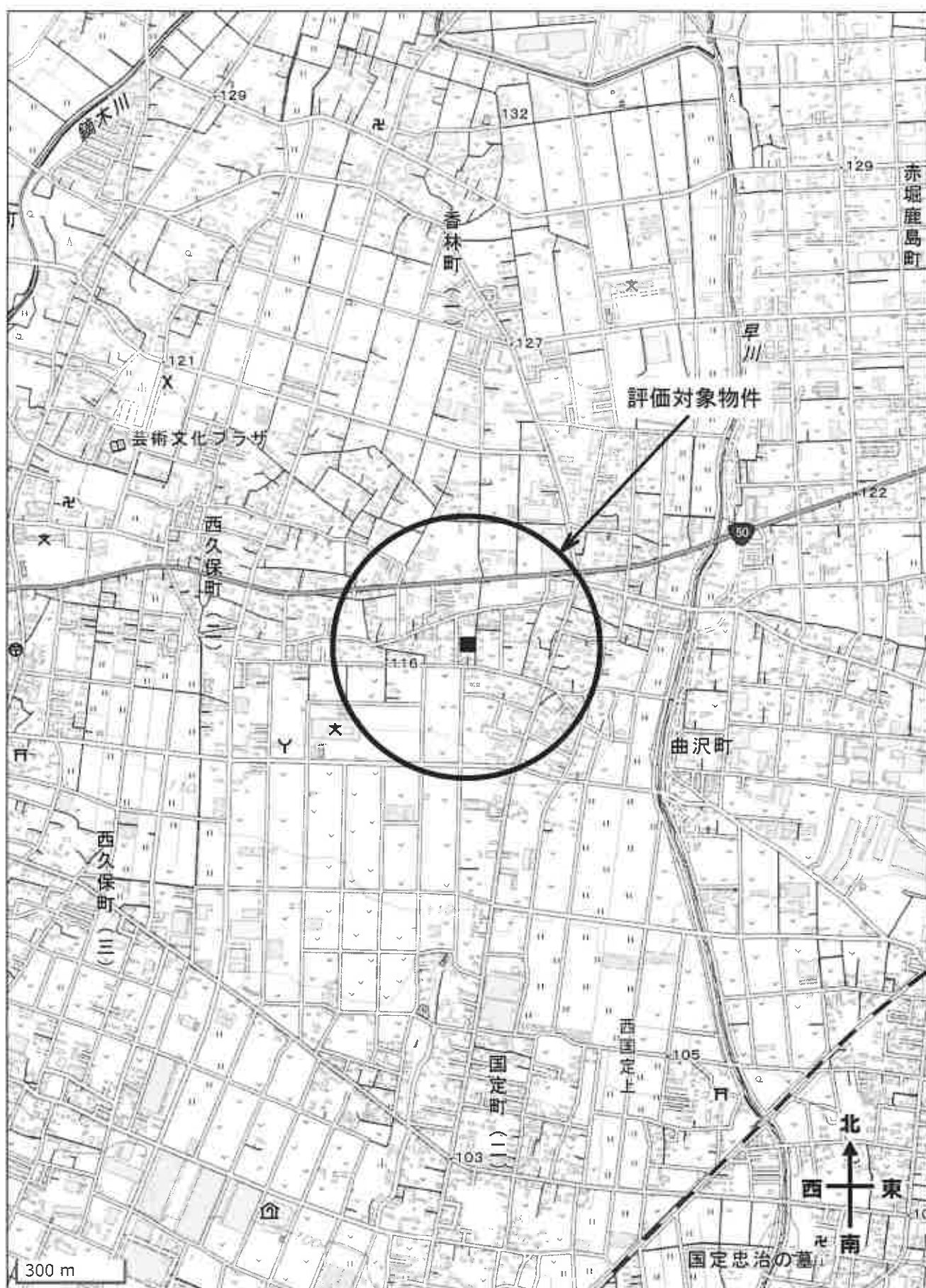
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）

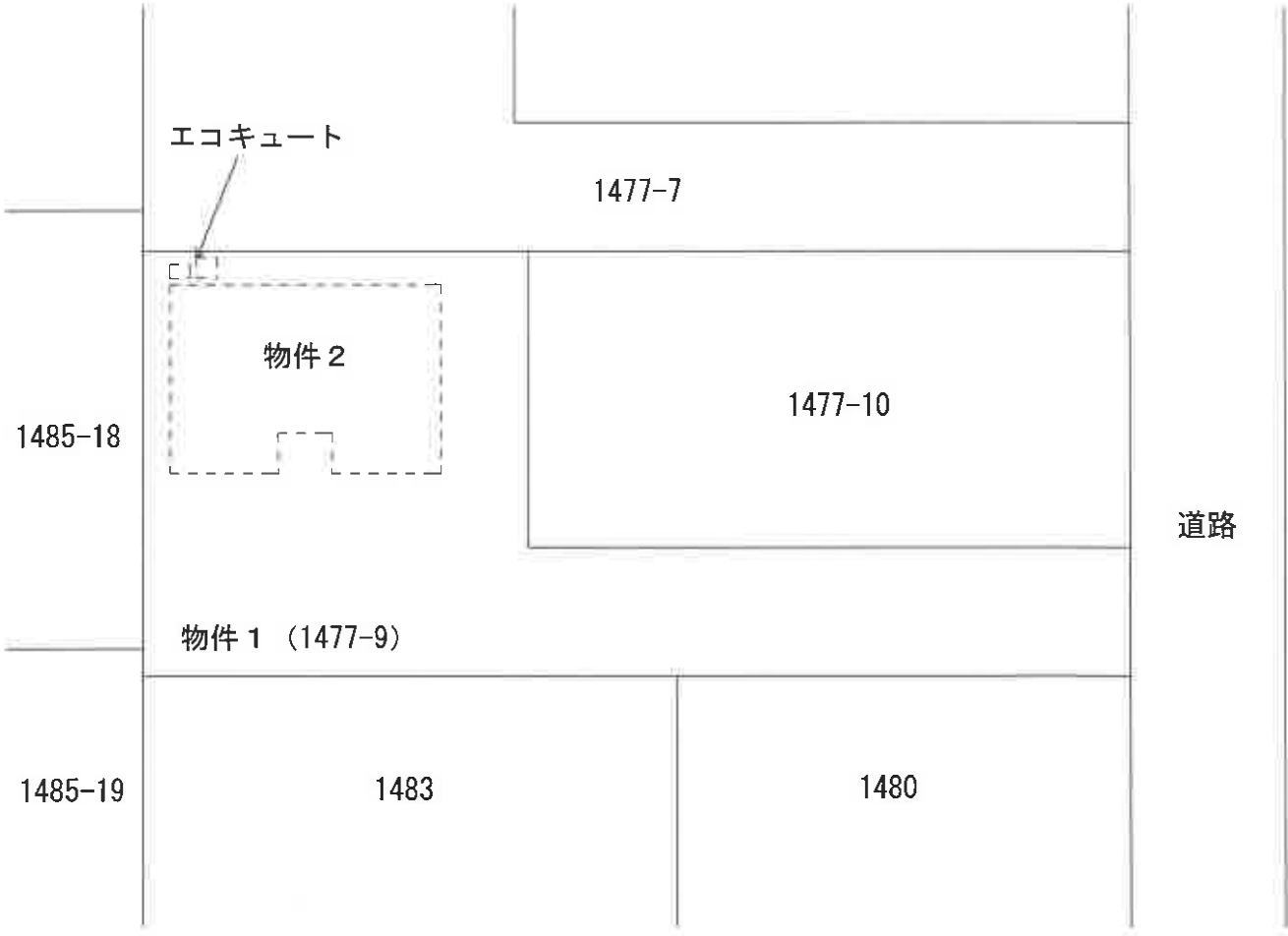


地番区域見出	西久保町
--------	------



土地建物位置関係図

1 / 2 5 0



建物間取図

