

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 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 8 年 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 19 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 8 年 3 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 1 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）
1～3	8,315,000 6,652,000	一括	1,663,000	96,830	22,891
1	1,750,000				
2	5,000				
3	6,560,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市宮子町
 地 番 3 4 7 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 . 0 1 平方メートル

2 所 在 伊勢崎市宮子町
 地 番 3 4 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 . 8 0 平方メートル

持分 1 4 分の 1

3 所 在 伊勢崎市宮子町 3 4 7 2 番地 1 0
 家屋 番号 3 4 7 2 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
 2 階 4 3 . 2 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 5 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 3】

本件所有者 A 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 2】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。本件土地はゴミ置場として利用されている。

《 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 伊勢崎市宮子町
 地 番 3 4 7 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 . 0 1 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 伊勢崎市宮子町
 地 番 3 4 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 . 8 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 4 分の 1

- 3 所 在 伊勢崎市宮子町 3 4 7 2 番地 1 0
 家屋 番号 3 4 7 2 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
 2 階 4 3 . 2 6 平方メートル
 所有者 A

令和 7 年(ケ)第 57 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 9 月 9 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 伊勢崎市宮子町
地 番 3 4 7 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢崎市宮子町
地 番 3 4 7 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分の 1

3 所 在 伊勢崎市宮子町 3 4 7 2 番地 1 0
家屋 番号 3 4 7 2 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 2 6 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	群馬県伊勢崎市宮子町3472番地10（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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 3		
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 上記の者が居宅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 ☐ 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）

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	群馬県伊勢崎市宮子町3472番1（住居表示未実施）				
土 地	物件 2				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者らがゴミ置場として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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				
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）				
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
（3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)	(令和7年8月26日に聴取した。) 1 物件3には、私と妻が住んでいます。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 室内で猫を1匹飼っています。 4 物件3はオール電化です。 5 物件2はゴミ置場として使用しています。

執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 上に登記された建物は存在しない。

(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)

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5日 (火) 13:00-13:10	■物件所在地	■基礎調査
令和7年8月5日 (火) 13:30-13:40	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和7年8月14日 (木) 11:05-11:15	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年8月26日 (火) 9:40-10:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、 に鍵を借りて解錠し、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8月26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
(6枚目)



(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(touhokutaiheiyouoku2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	伊勢崎市宮子町				地番	3472番10			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年10月				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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号: 45-1

(7枚目)

(1/1)

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。
(前機地方務局伊勢崎支局管轄)
令和7年5月19日 東京法務局台東出張所 登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

地番 3472番1
3472番4乃至3472番17

土地の所在 伊勢崎市宮子町

1/3

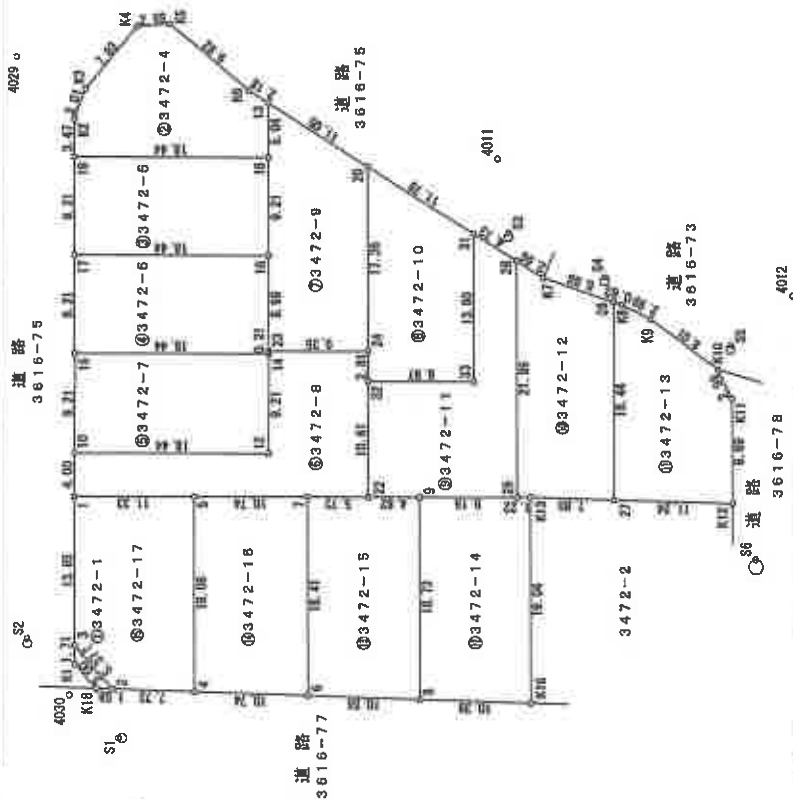
面積計算

地番	①3472-1	②3472-4	③3472-5	④3472-6
測点名	境界線	境界線	境界線	境界線
K1	X座標	X座標	X座標	X座標
K18	Y座標	Y座標	Y座標	Y座標
2	計算点	計算点	計算点	計算点
3	計算点	計算点	計算点	計算点
倍面積	9.611808	4.8059040	340.021870	340.000509
面積	4.8059040	170.0025305	170.0109350	170.002545
地積	4.80	170.00	170.01	170.00

地番	①3472-1	②3472-4	③3472-5	④3472-6
測点名	境界線	境界線	境界線	境界線
19	X座標	X座標	X座標	X座標
18	Y座標	Y座標	Y座標	Y座標
13	計算点	計算点	計算点	計算点
K6	計算点	計算点	計算点	計算点
K5	計算点	計算点	計算点	計算点
K4	計算点	計算点	計算点	計算点
K3	計算点	計算点	計算点	計算点
K2	計算点	計算点	計算点	計算点
倍面積	340.005061	170.0025305	170.0109350	170.002545
面積	170.0025305	170.00	170.01	170.00
地積	170.00	170.00	170.01	170.00

地番	①3472-1	②3472-4	③3472-5	④3472-6
測点名	境界線	境界線	境界線	境界線
17	X座標	X座標	X座標	X座標
16	Y座標	Y座標	Y座標	Y座標
18	計算点	計算点	計算点	計算点
19	計算点	計算点	計算点	計算点
倍面積	340.021870	340.000509	170.0109350	170.002545
面積	170.0109350	170.00	170.01	170.00
地積	170.01	170.00	170.01	170.00

地番	①3472-1	②3472-4	③3472-5	④3472-6
測点名	境界線	境界線	境界線	境界線
15	X座標	X座標	X座標	X座標
14	Y座標	Y座標	Y座標	Y座標
23	計算点	計算点	計算点	計算点
16	計算点	計算点	計算点	計算点
17	計算点	計算点	計算点	計算点
倍面積	340.000509	170.002545	170.0109350	170.002545
面積	170.000509	170.002545	170.0109350	170.002545
地積	170.00	170.00	170.01	170.00



境界点・引張点	X座標	Y座標
S1	37633.551	-60832.951
S2	37643.348	-60825.118
S3	37603.448	-60781.181
S4	37594.154	-60783.955
S5	37581.480	-60768.727
S6	37575.068	-60808.028
4011	37605.655	-60774.397
4012	37576.167	-60783.187
4029	37552.059	-60771.555
4030	37638.740	-60823.702

測量前の基本三角点等の成果に基づき測量
日本測地系(測地成果2000)

測量年月日	平成30年8月17日
測量者	任意座標

作成者

(平成30年8月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

（前橋地方支務局伊勢崎支局管轄）
令和7年5月19日 東京支務局台東出張所

登記官

（9枚目）

A3をA4に縮小コピー

(2/3)

請求番号：45-2

作成者

(平成30年8月21日作成)

申請人

縮尺

⑤3472-7				
地番	境界線	X座標	Y座標	X座標
測点名	境界線	X座標	Y座標	X座標
10	計算点	37641.386	-60807.356	-19.564
12	計算点	37623.123	-60804.791	-16.962
14	計算点	37624.424	-60785.688	19.564
15	計算点	37642.687	-60788.272	16.962
倍面積				340.021870
面積				170.0109350
地積				170.01 m ²

⑥3472-8				
地番	境界線	X座標	Y座標	X座標
測点名	境界線	X座標 <td>Y座標<td>X座標</td></td>	Y座標 <td>X座標</td>	X座標
1	計算点	37640.820	-60811.361	-11.786
5	計算点	37629.600	-60809.761	-21.854
7	計算点	37618.866	-60808.244	-16.304
22	計算点	37613.296	-60807.435	-4.170
32	計算点	37614.796	-60796.922	1.898
24	計算点	37615.194	-60794.131	9.669
23	計算点	37624.455	-60795.452	9.230
14	計算点	37624.424	-60795.668	-1.332
12	計算点	37623.123	-60804.791	16.962
10	計算点	37641.386	-60807.356	17.697
倍面積				399.218343
面積				199.6091715
地積				199.60 m ²

⑦3472-9				
地番	境界線	X座標	Y座標	X座標
測点名	境界線	X座標 <td>Y座標<td>X座標</td></td>	Y座標 <td>X座標</td>	X座標
23	計算点	37624.455	-60795.452	-10.531
24	計算点	37615.194	-60794.131	-6.810
20	計算点	37617.645	-60776.940	12.645
13	計算点	37627.739	-60772.428	9.381
18	計算点	37627.026	-60777.421	-2.014
16	計算点	37625.725	-60786.545	-2.571
倍面積				380.010843
面積				190.0054215
地積				190.00 m ²

⑧3472-10				
地番	境界線	X座標	Y座標	X座標
測点名	境界線	X座標 <td>Y座標<td>X座標</td></td>	Y座標 <td>X座標</td>	X座標
32	計算点	37614.796	-60796.922	-10.274
33	計算点	37604.920	-60795.513	-7.914
31	計算点	37606.882	-60781.762	12.725
20	計算点	37617.645	-60776.940	8.312
24	計算点	37615.194	-60794.131	-2.848
倍面積				340.026249
面積				170.0131246
地積				170.01 m ²

土地の所在

伊勢崎市宮子町

2/3

⑨3472-11				
測点名	境界線	X座標	Y座標	X座標
22	計算点	37613.296	-60807.435	-6.280
9	計算点	37608.616	-60806.764	-13.841
29	計算点	37599.455	-60805.462	-5.955
28	計算点	37602.561	-60783.684	7.427
31	計算点	37606.882	-60781.762	2.359
33	計算点	37604.920	-60795.513	7.914
32	計算点	37614.796	-60796.922	8.376
倍面積				398.217534
面積				199.1087670
地積				199.10 m ²

⑩3472-12				
測点名	境界線	X座標	Y座標	X座標
29	計算点	37599.455	-60805.462	-4.323
K13	コンクリート杭	37598.238	-60805.288	-8.971
27	計算点	37590.484	-60804.429	-5.151
26	計算点	37593.087	-60786.173	9.369
K7	金属標	37599.853	-60784.865	9.474
28	計算点	37602.561	-60783.684	-0.398
倍面積				360.020818
面積				180.0104090
地積				180.01 m ²

⑪3472-13				
測点名	境界線	X座標	Y座標	X座標
27	計算点	37599.484	-60804.429	-13.777
K12	刻み	37579.310	-60802.190	-9.802
K11	金属標	37580.682	-60793.595	3.079
K10	金属標	37582.389	-60781.129	8.765
K9	金属標	37588.447	-60787.330	9.876
K8	金属標	37592.265	-60786.328	3.640
26	計算点	37593.087	-60786.173	-1.781
倍面積				340.028057
面積				170.0140285
地積				170.01 m ²

3472番1
3472番4乃至3472番17

伊勢崎市宮子町

土地の所在

地番

3472番1
3472番4乃至3472番17

伊勢崎市宮子町

土地の所在

地番

3472番1
3472番4乃至3472番17

伊勢崎市宮子町

土地の所在

登記年月日：平成30年8月27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5月19日

東京法務局台東出張所

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

地 番
3472番1
3472番4乃至3472番17

土地の所在
伊勢崎市宮子町

3/3

地 番		⑩3472-14			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
8	計算点	37605.871	-60825.298	-12.981	78855.887378
K16	刻み	37595.555	-60824.146	-7.633	464270.706418
K13	コンクリート杭	37598.238	-60805.288	3.900	-237140.823200
29	計算点	37599.465	-60805.462	10.278	-624559.539436
9	計算点	37608.516	-60806.754	8.416	-380138.133684
倍面積		392.088496			
面積		196.0492480			
地 積		196.04			

地 番		⑩3472-15			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
6	計算点	37616.366	-60826.471	-13.095	796522.637745
8	計算点	37605.871	-60825.298	-7.880	477478.589300
9	計算点	37608.516	-60806.754	7.425	-461490.146450
22	計算点	37613.296	-60807.435	10.450	-635437.895750
7	計算点	37618.966	-60808.244	3.070	-186681.309080
倍面積		392.073765			
面積		196.0368825			
地 積		196.03			

地 番		⑩3472-16			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
4	計算点	37627.047	-60827.664	-13.234	804993.305376
6	計算点	37616.366	-60826.471	-8.081	491638.712151
7	計算点	37618.966	-60808.244	13.234	-804736.301096
5	計算点	37629.600	-60809.761	8.081	-491403.678641
倍面積		392.037750			
面積		196.0188950			
地 積		196.01			

地 番		⑩3472-17			
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
3	計算点	37638.364	-60825.078	-6.082	369938.124386
2	計算点	37634.738	-60828.523	-11.817	718810.656291
4	計算点	37627.047	-60827.664	-5.138	312532.537532
5	計算点	37629.600	-60809.761	13.773	-837532.838253
1	計算点	37640.820	-60811.361	9.264	-563356.448304
倍面積		392.031762			
面積		196.0168810			
地 積		196.01			
合 計		2577.7123876			

作成者

申請人

縮尺

(平成30年8月21日作成)

(3/3)

請求番号：45-2

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。

(前橋地方司法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年5月19日

東京司法務局台東出張所

登記官

(11枚目)

各階平面図

3472番10

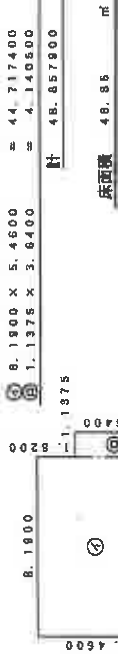
建物図面

伊勢崎市宮子町3472番地10

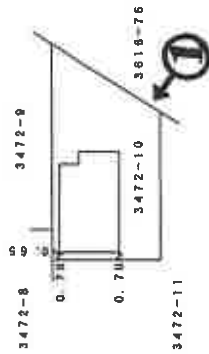
建物の所在

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



作成者
作成年月日

縮尺 1/250
令和1年6月16日

申請人

縮尺 1/500

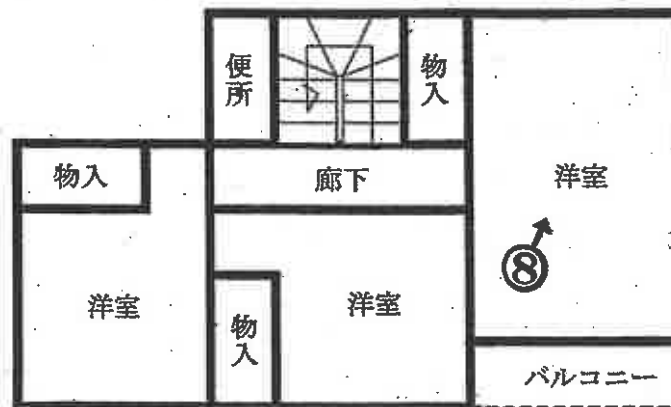
A3をA4に縮小コピー

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階



1



2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 57 号
令和 7 年 8 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 12 日 評 価
評価書番号 第 3781 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 8,315,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,750,000 円
物件2	(土地)	金 5,000 円
物件3	(建物)	金 6,560,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3 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 地番 地目 地積	伊勢崎市宮子町 3472番10 宅地 170.01 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積 持分	伊勢崎市宮子町 3472番1 宅地 4.80 m ² 14分の1	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市宮子町 3472番地10 3472番10 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 48.85 m ² 2階 43.26 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1～2）

位置・交通	J R 両毛線伊勢崎駅の北西方道路距離約4.8 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかアパート、小工場等が混在する郊外の河川に近い混在住宅地域。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。地勢はほぼ平坦だが河川に近く起伏はある。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	市街化区域 工業地域 60 % 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（広瀬川、0.5～3.0m未満）

(物件1)

画地条件	地 積： 170.01 m ² 間口・奥行： 東 側間口約 11.8 m、奥行約 13.9～17.4 m 形 状： 台形地 接道状況： 中間画地 そ の 他： 画地内はほぼ平坦。東側はコンクリート舗装された駐車スペース、南西側は庭として利用されている。			
接面道路の状況	東側幅員約7.2～12.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。			
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
	全部 170.01 m ²	物件3建物敷地	土地所有者	法定地上権
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、通常のコスト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	土地最先担保権設定時に物件3建物は不存在であるが、物件3建物の完成が土地最先担保権設定時から数か月以内であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。 画地北東端部に電柱及びその支線が1本ずつ所在している。 画地南側、西側及び北側境界付近フェンスが設置されているが、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。			

(物件2)

画地条件	地 積： 4.80 m ² 間口・奥行： 北 側間口約 1.7 m、奥行約 3～4 m 形 状： 不整形地 接道状況： 角地 そ の 他： 画地内はほぼ平坦、全体としてコンクリート舗装されている。			
接面道路の状況	北側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）及び西側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。			
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
	全部 4.80 m ²	ゴミ置場	土地共有者ら	共有持分権
供給処理施設	目的外建物 なし 水 道： あり（引込可） 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	画地北東側、南東側及び南西側にコンクリートブロックによる塀が設置されているが、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3）

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）： 令和1年5月30日 新築 経過年数： 約 6 年 経済的残存耐用年数： 約 19 年
仕様	構造： 木造 屋根： ルーフィングぶき 外壁： サイディング 等 内壁： クロス、吸音ボード 等 天井： クロス 等 床： フローリング、Pタイル、クッションフロア 等 設備： 電気、ヒートポンプ給湯機、浄化槽、衛生 等 その他： オール電化
床面積（現況）	1階 48.85 m ² 2階 43.26 m ² 延 92.11 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 4LDK（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	室内で猫が1匹飼われている。壁等への汚れが見られる。

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1～2）

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	持分 割合 オ	更地価格又は 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ ×オ＝カ
			利用状況	㎡			
1	36,500	0.95	物件3建物敷地	170.01	0.90	-	5,306,000
2	36,500	0.63	ゴミ置場	4.80	1.00	1 / 14	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 伊勢崎(県) -5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,000 \text{ 円/㎡} \times 101.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 125 = 36,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地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 : 方位北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 0.95 形状劣る、方位東向き、庭木等含む

2 0.63 規模小、形状劣る

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価 建物敷地部分について、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3）

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
3 (主)	155,000	92.11	0.598	8,538,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法
(定額法) (定率法)

観察減価法

現価率

3 (主) $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{6 / (6 + 19)\}\} + (5.0\%)^{\{6 / (6 + 19)\}}] / 2 \times (1 - 0.05) = 0.598$

観察減価 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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3建物敷地	5,306,000	0.45	法定地上権	2,388,000
2	ゴミ置場	8,000	0.00	共有持分権	0
土地利用権等価格（合計）					2,388,000

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	5,306,000	-2,388,000		1.00	0.60	1,750,000
2	8,000	0		1.00	0.60	5,000
3	8,538,000	+2,388,000	-	1.00	0.60	6,560,000
一括価格（合計）						8,315,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

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

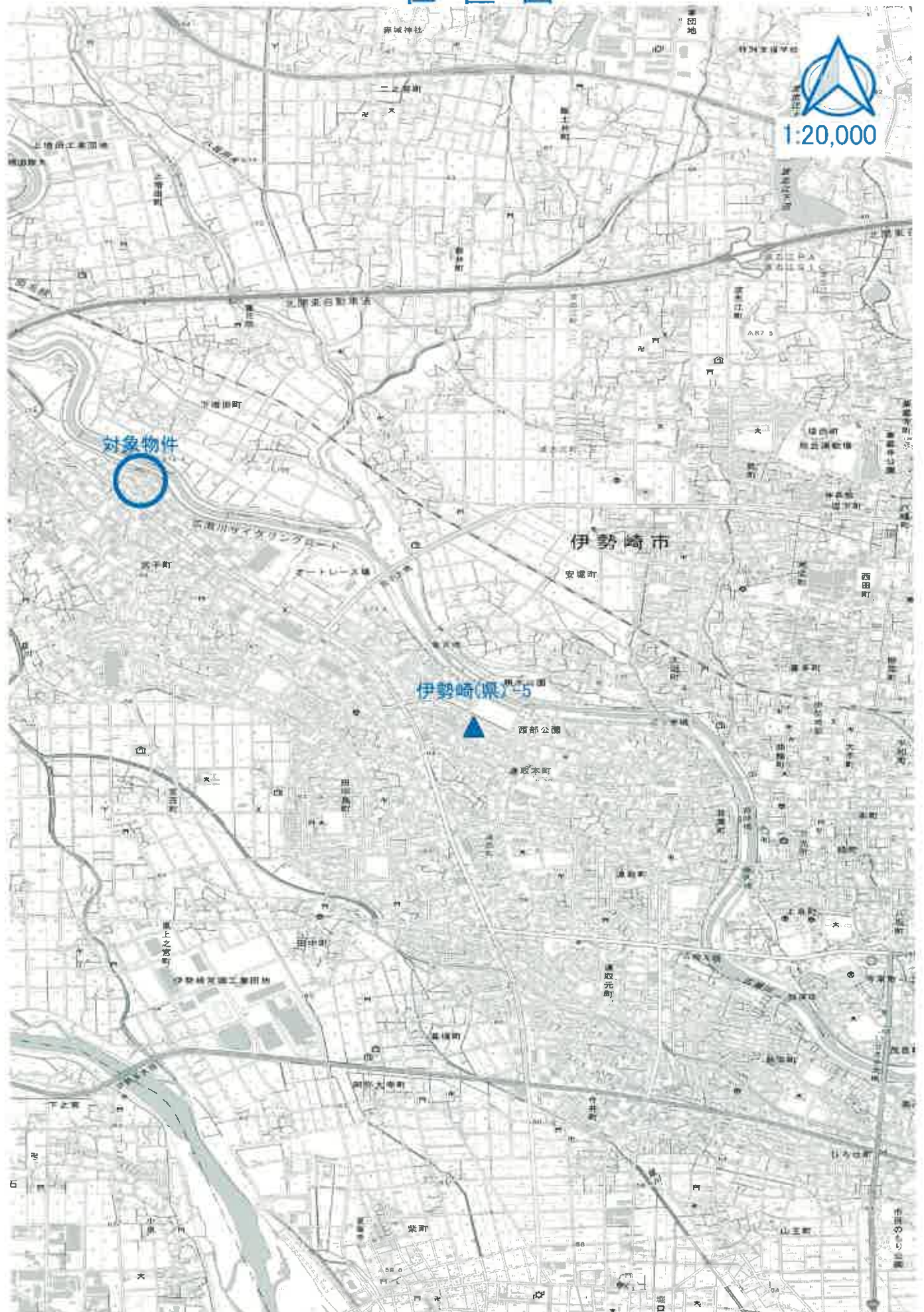
第6 参考価格資料

地価調査価格	:	伊勢崎 (県)	-	5
所 在	:	伊勢崎市連取町3014番3外		
価 格	:	46,000 円/㎡		
位 置	:	J R 両毛線伊勢崎駅の北西方道路距離約2.8 k m		
価 格 時 点	:	令和6年7月1日		
地 積	:	256 ㎡		
供給処理施設	:	水道、ガス		
接 面 街 路	:	北東 6.0 m 市道		
用 途 指 定 等	:	市街化区域、第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 % 、 容積率 80 %)		
地 域 の 概 要	:	一般住宅が建ち並び駐車場等が介在する区画整理済の住宅地域		

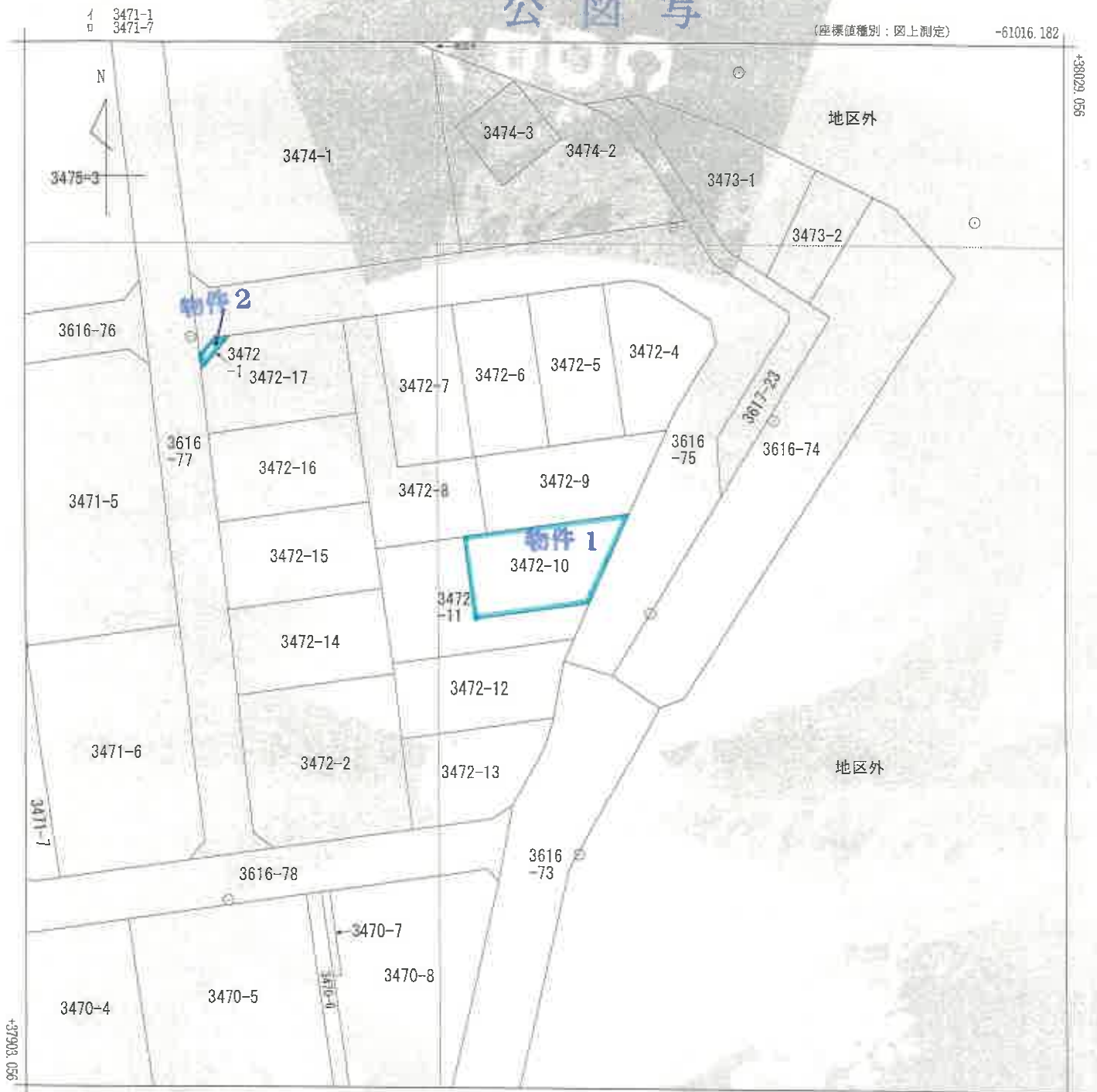
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

位置図



公 図 写



(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。

地番区域見出し
宮子町

請求部	所在地					伊勢崎市宮子町		地番		3472番10			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二		座標系又は記号	IX	分冊	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	±地区面整理所在図	
作成年月日	平成13年10月					備考	他		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5月19日

東京法務局台東出張所
登記官

請求番号：45-1
(1/1)

A3をA4に縮小

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。
(前橋地方事務局伊勢崎支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局台東出張所

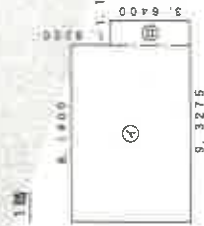
各階平面図

建物図面

家屋番号 3472番10

建物の所在 伊勢崎市宮子町347.2番地10

1階



求積表	
8.1900 X 5.4600	= 44.717400
1.1375 X 3.6400	= 4.140500
計	48.857900

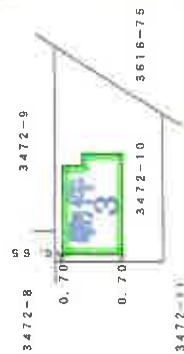
床面積 48.85 m

2階



求積表	
2.7300 X 3.6400	= 9.937200
3.6400 X 5.4600	= 19.874400
2.9575 X 4.5500	= 13.456625
計	43.268225

床面積 43.25 m



作成者

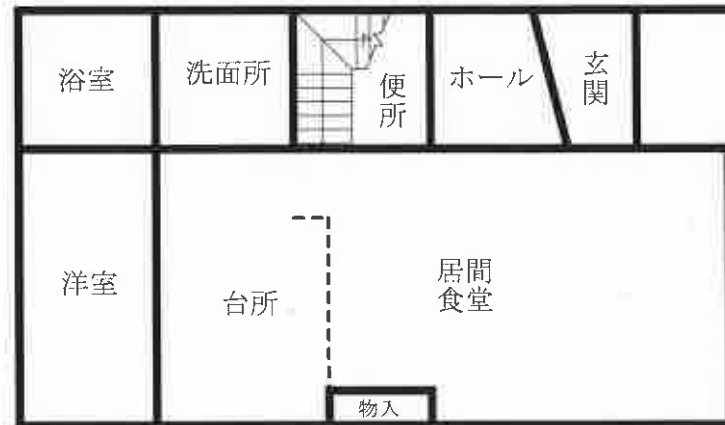
申請人

縮尺 1/250

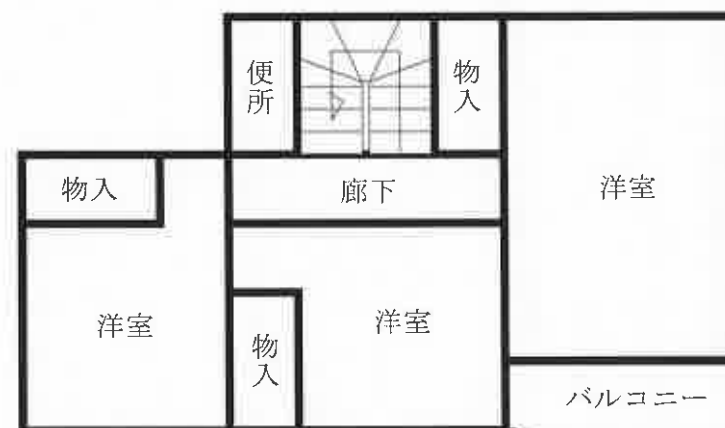
令和1年 6月16日

縮尺 1/500

間 取 図



1 階



2 階