

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 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 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 27 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	7,840,000 6,272,000	一括	1,568,000	117,418	26,570
1	1,150,000				
2	250,000				
3	6,440,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市境女塚字堀込 |
| | 地 番 | 297 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市境女塚字堀込 |
| | 地 番 | 297 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.97 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市境女塚字堀込 297 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 297 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 84.46 平方メートル
2 階 21.94 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 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 ～ 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 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件土地は売却対象外土地（地番 2 9 7 番 6）への通行のため利用されている可能性がある。

《 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 伊勢崎市境女塚字堀込
 地 番 297 番 7
 地 目 宅地
 地 積 194.65 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 7
 共有者 B 持分 10 分の 3

- 2 所 在 伊勢崎市境女塚字堀込
 地 番 297 番 9
 地 目 宅地
 地 積 46.97 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 7
 共有者 B 持分 10 分の 3

- 3 所 在 伊勢崎市境女塚字堀込 297 番地 7
 家屋 番号 297 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 84.46 平方メートル
 2 階 21.94 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 7
 共有者 B 持分 10 分の 3



令和7年(ケ)第 26号
令和7年 5月16日受理
令和7年 6月10日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所
執行官 三井 誠 ㊟

(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 伊勢崎市境女塚字堀込
 地 番 297番7
 地 目 宅地
 地 積 194.65平方メートル
 共有者 A 持分10分の7
 共有者 B 持分10分の3

- 2 所 在 伊勢崎市境女塚字堀込
 地 番 297番9
 地 目 宅地
 地 積 46.97平方メートル
 共有者 A 持分10分の7
 共有者 B 持分10分の3

- 3 所 在 伊勢崎市境女塚字堀込 297番地7
 家屋 番号 297番7
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 84.46平方メートル
 2階 21.94平方メートル
 共有者 A 持分10分の7
 共有者 B 持分10分の3

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり							
住 居 表 示		伊勢崎市境女塚２９７番地７（住居表示未実施）							
土 地		物件１、２							
現 況 地 目		■宅地（物件１、２）							
形 状		☐ 概ね公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり						☒ 概ね地積測量図のとおり ☐ 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（Ａ、Ｂ） ☐ 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		☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：							
物件目録にない 附 属 建 物		☒ ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：							
占 有 者 及 び 占 有 状 況		☒ 建物共有者ら（Ａ、Ｂ） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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									
執 行 官 保 管 の 仮 処 分		☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日							
土地建物の位置関係		☒ 概ね建物図面（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 (共有者)	1 共有者Bは元妻です。 2 本件建物でBと暮らしていましたが、令和6年5月に離婚し、Bは転居しました。 3 私も令和7年1月ころ転居し、以来、本件建物は空き家でだれも使用していません。建物内の荷物は不要品です。 4 本件建物には蓄電池付きの太陽光発電システムが設置されていますが、住宅ローンとは別のローンで設置したものです。ローン契約の書類は債務のことを委任している弁護士に提出しました。 5 物件2(297番9)の一部について、東隣の297番6の居住者の出入りを妨害しない旨の取り決めがあります。 6 西側の境界はフェンスのところですが、境界付近にあるNTTの電柱使用料は私が受け取っています。

(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

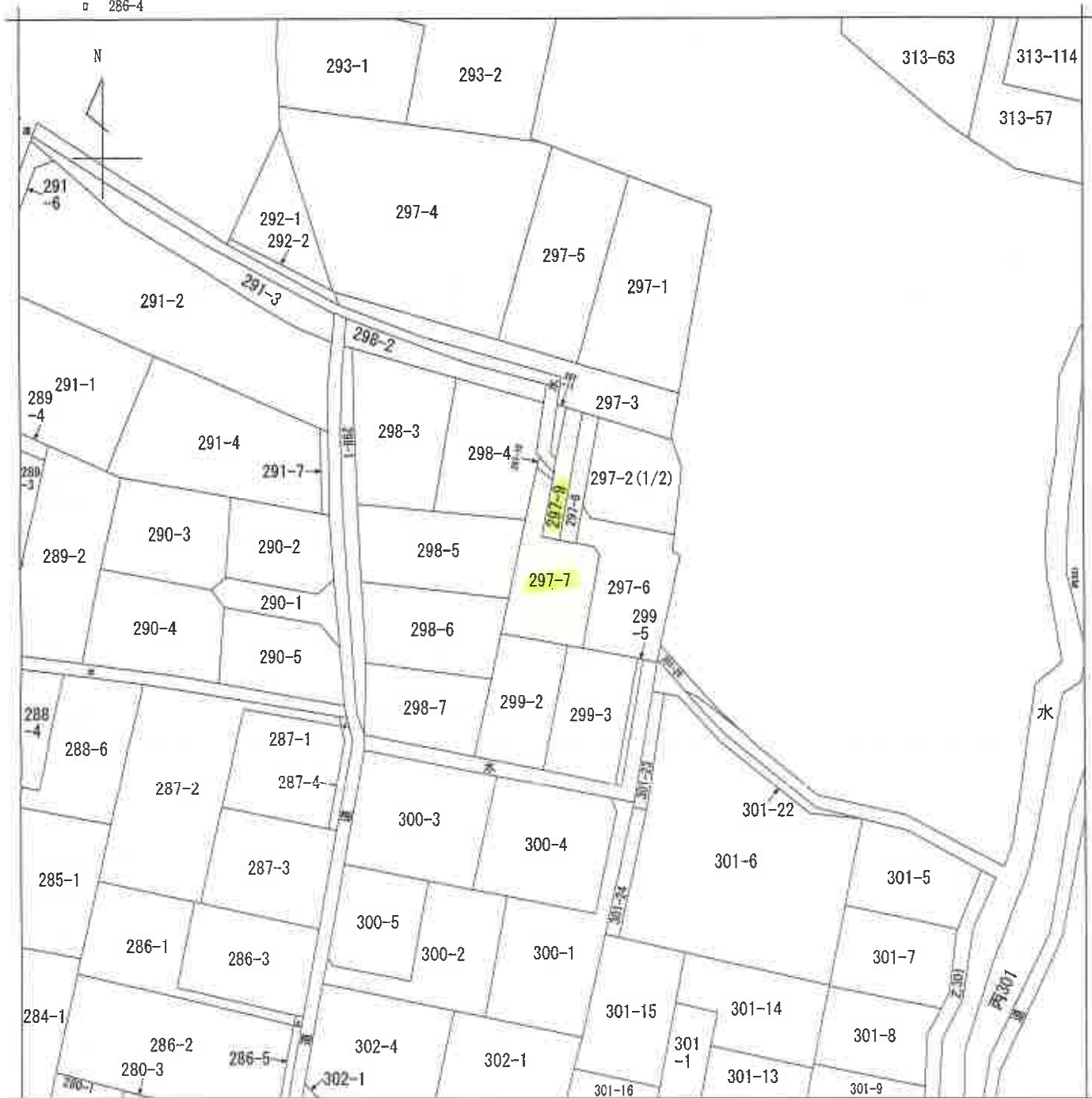
- 1 共有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出した。
- 2 共有者Bに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「私には全く分かりません」と記載された回答書を提出した。
- 3 本件建物に立入調査したところ、わずかに動産が存在したが、建物使用の徴表は認められなかった。
- 4 以上の調査結果から、共有者ら（A、B）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 5 本件建物には蓄電池付きの太陽光発電システムが設置されている。同システムのローン債権者に照会したところ、所有権に基づく権利行使はしないとのことである。したがって、同太陽光発電システムは本件建物の附属物として本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。
- 6 物件2の土地の一部について、東側隣接地（297番6）の居住者の通行を妨害しない旨の取り決めがなされている模様である。

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5月22日 8:30-8:40	執行官室	■共有者らに照会書を作成・送付
令和7年5月22日 10:05-10:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書差し置き
令和7年5月22日 10:30-10:40	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和7年5月22日 10:55-11:05	前橋地方法務局伊勢崎支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年6月6日 9:45-10:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡差し置き
令和7年6月6日 15:25-15:28	執行官室	■Aから電話聴取
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。 ☐ 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7年6月6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)

1 287-5
2 286-4

289-1



(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	伊勢崎市境女塚字堀込				地番	297番7			
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		

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。

令和7年3月5日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：28-2
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成30年10月16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。
令和7年5月22日 前橋地方支務局伊勢崎支局 登記官

(7 枚目)

請求番号：7-1

(1/2)

凡五コ	地積	面積	延床面積	延床面積	延床面積
コ	コ	コ	コ	コ	コ
コ	コ	コ	コ	コ	コ
コ	コ	コ	コ	コ	コ
コ	コ	コ	コ	コ	コ

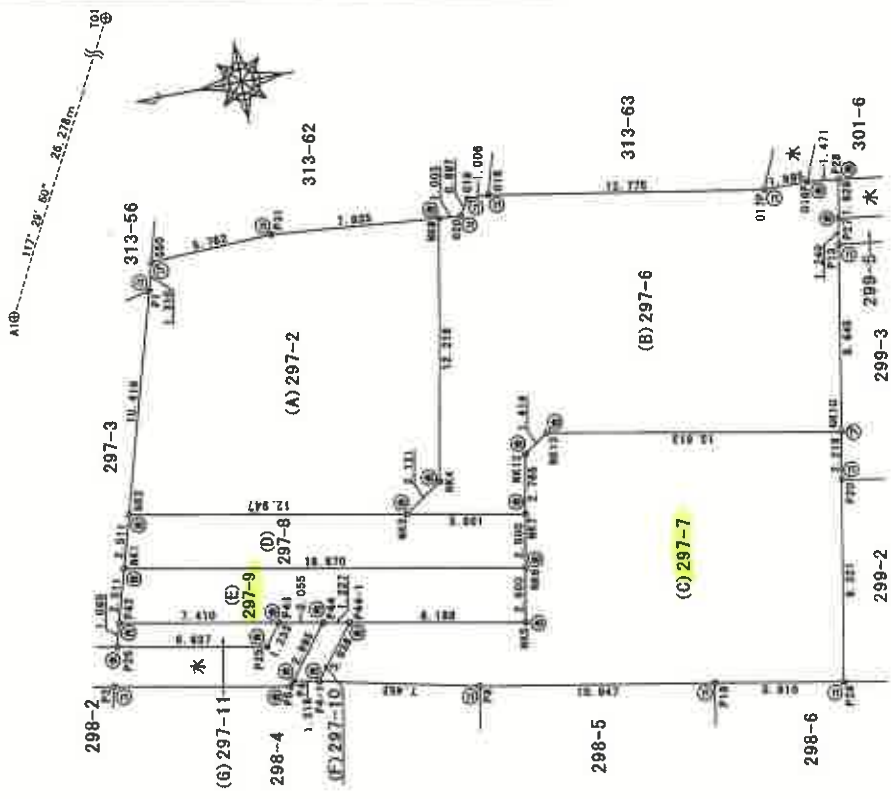
地番 297-2
297-6~-10

土地の所在 伊勢崎市境女塚字堀込

1/2

座標法求積表

地番	(A) 297-2	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
NK2		514.454	427.173	-9.935	-4243.963755
NK3		501.723	424.816	-14.479	-6150.910664
NK4		495.975	426.018	-3.972	-1692.143496
NK9		497.751	438.032	5.580	2444.218560
P31		505.555	438.733	13.561	5949.656213
S50		511.312	438.473	6.103	2676.000719
P1		511.658	437.209	3.142	1373.710678
			倍面積		356.570955
			面積		178.2850275
			地積		178.28 m ²
地番	(B) 297-6	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
測点名					
NK3		501.723	424.816	-3.661	-1555.251376
NK7		495.314	423.814	-5.912	-2505.588368
NK12		495.811	426.533	-1.668	-711.457044
NK13		494.646	427.335	-14.551	-6218.151585
NK10		481.280	424.856	-14.893	-6327.380408
P13		479.753	433.369	-1.723	-746.694787
P27		478.537	434.591	-0.535	-232.506185
P28		479.218	436.382	1.141	497.923272
016P		480.678	436.574	3.455	1508.363170
017P		482.673	436.553	14.589	6368.871717
018		495.267	438.701	13.600	5968.333600
019		496.273	438.703	1.484	651.035252
020		486.751	437.943	1.478	647.279754
NK9		497.751	438.032	3.224	1412.215168
NK4		495.975	426.018	3.972	1692.143496
			倍面積		447.135676
			面積		223.5678380
			地積		223.56 m ²



引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
AI	517.987	437.144	金属板
TOI	505.855	460.454	金属板

単位：m

作成者

10月 9日(作成)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

令和7年5月22日

前橋地方法務局伊勢崎文局

登記信

(8 枚目)

請求番号: 7-1 (2/2)

297-2
297-6~-10

地租

土地の所在

教育技术出版社

地 點	(E)297-9	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
P42		515.802	422.335	-6.613	-2792.901355
P43		508.515	420.986	-9.308	-3918.537688
P44		506.494	420.612	-3.238	-1361.941656
P44-1		505.277	420.387	-9.269	-3896.567103
NK5		497.225	418.986	-8.507	-3563.548272
NK6		486.770	421.355	17.803	7543.518555
NK1		515.128	424.754	19.032	8083.918128
			佔面 積		93.940619
			面 積		46.9703095
			地 積		46.97 m ²

地 點	(F)297-10	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
P4		508.339	418.252	0.654	273.536808
P4-1		507.148	417.993	-3.062	-1279.894566
P44-1		505.277	420.387	-0.654	-274.933098
P44		506.494	420.612	3.062	1287.913944
			佔面 積		6.623088
			面 積		3.3115440
			地 積		3.31 m ²

地 點	(G)297-11	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
P25		516.097	421.277	-6.527	-2749.674979
P25		509.275	420.014	-7.582	-3184.546148
P43		508.515	420.986	6.527	2747.775622
P42		515.802	422.335	7.582	3202.143970
			佔面 積		15.698465
			面 積		7.8492325
			地 積		7.84 m ²

合 計	701.0594320 m ²
-----	----------------------------

40

701. 0594320 m

十位
作者

30 年 10 月 9 日作成)





登記年月日：令和3年6月30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。
令和7年3月5日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

(9 枚目)

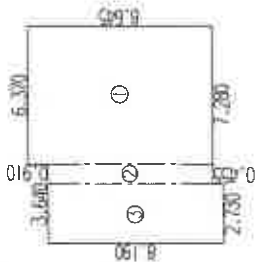
請求番号：28-1

建物図面
各階平面図

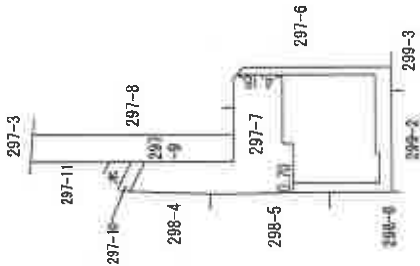
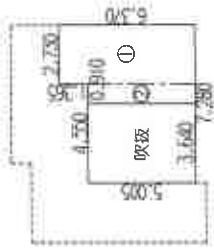
家屋番号	297番7
建物の所在	伊勢崎市境女塚字堀込 297番地7

各階平面図

1階



2階



作製者 土地家産鑑定士	縮尺 1/250	申請人
作製年月日 令和3年6月28日		

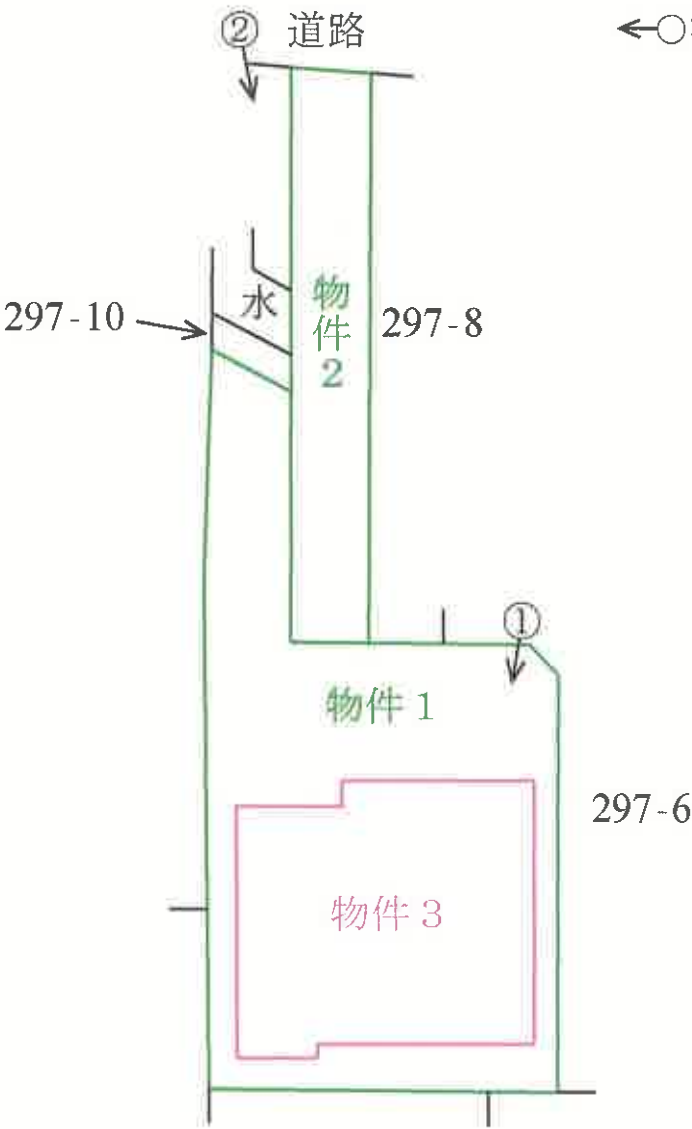
縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

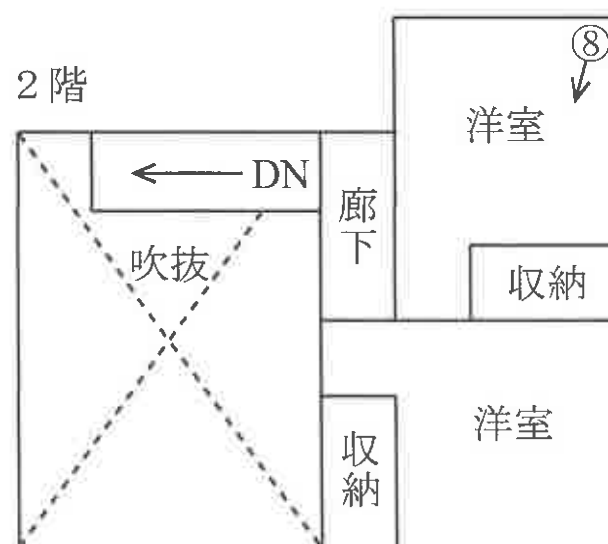
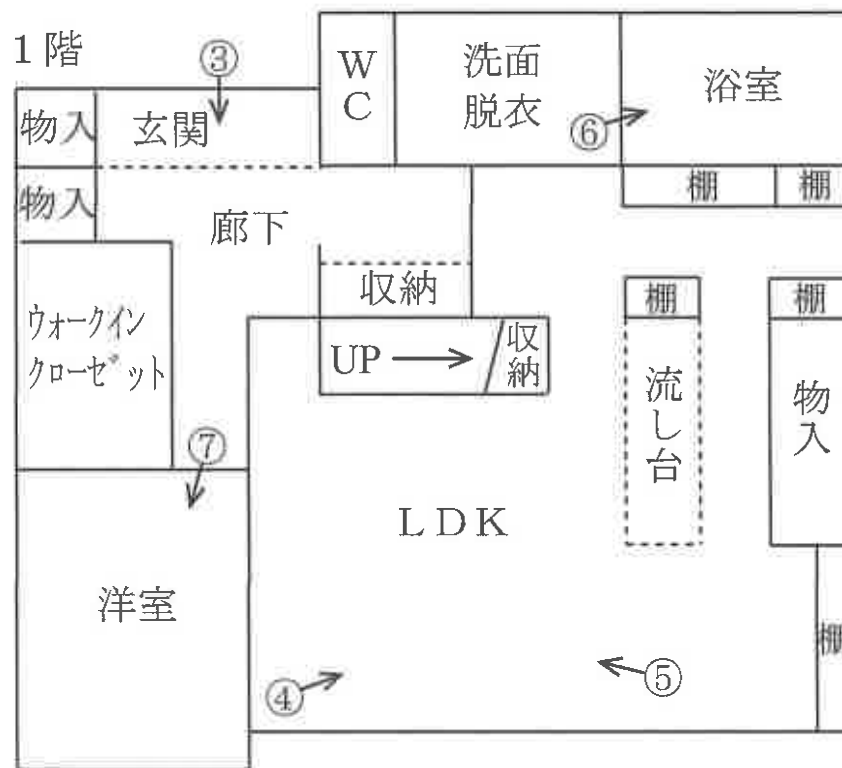


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①



②





鑑 評 第 7-14 号
令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 19 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

石川 直美 印

第1 評価額

一括価格			
金		7,840,000 円	
内訳価格			
物件 1	(土地)	金	1,150,000 円
物件 2	(土地)	金	250,000 円
物件 3	(建物)	金	6,440,000 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 物件1, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	伊勢崎市境女塚字堀込 297番7 宅地 194.65㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市境女塚字堀込 297番9 宅地 46.97㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	伊勢崎市境女塚字堀込297番地7 297番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 84.46㎡ 2階 21.94㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特に無		

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	東武伊勢崎線 「境町」 駅の 南東方・道路距離 約2 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域。	
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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	241.62m ² 間口約 2.5m 、 奥行約 33.5m 不整形地 角地 —
接面道路	北側幅員約6.5m (認定幅員6.6m) の舗装市道 (42条1項1号道路)、西側幅員約3.0mの未舗装認定外道路 (42条2項道路) にほぼ等高に接している。 ※西側道路は水路の中心後退の42条2項道路であり、セットバック済の様子。	
土地の利用状況等	・土地共有者ら (A, B) が本土地上に物件3を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	無
	都市ガス	無
	(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、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。	

※特記事項は次項

特記事項	・ 物件 2 の土地の一部について、東側隣接地（297番6）の居住者の通行の妨害しない旨の取り決めがなされている模様である。 ・ 物件 1， 2 は女塚東部土地区画整理事業の区域内に該当しているが、現在未施行であり廃止予定で調整中である。このことはまだ都市計画決定には至っていない。（伊勢崎市役所区画整理課） ・ 1,000㎡以上から開発許可を要する。建築計画概要書によると、都市計画法第53条の許可（区画整理予定地に係る建築許可）は取得済である。区画整理は廃止予定ではあるものの、都市計画決定には至っていないので、（上記参照）建物用途を変更する際には都市計画法第53条の許可を要する。（伊勢崎市役所建築指導課） ・ 伊勢崎市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件 1， 2 は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。 ・ 洪水ハザードマップによると想定浸水0.5～3.0m未満の区域に該当する。 ・ 297番2、同番6、同番8、298番4は個人所有の宅地。297番3、298番2は旧佐波郡境町所有の公衆用道路。297番10、同番11は伊勢崎市所有の公衆用道路。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (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3年6月28日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年		
仕 様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング等 内壁： クロス等 天井： クロス等 床： フローリング、C F 等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－		
床面積(現況)	1 階	84.46㎡	
	2 階	21.94㎡	
	計	106.40㎡	
現 況 用 途 等	階 層：2階建		
	現 況 用 途：居宅		
	間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
附 属 物 件	・附属物として太陽光発電システムが設置されている。		

※特記事項は次項

特 記 事 項

・共有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出した。

・共有者Bに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「私には全く分かりません」と記載された回答書を提出した。

・本件建物に立入調査したところ、わずかに動産が存在したが、建物使用の徴表は認められなかった。

・以上の調査結果から、共有者ら（A，B）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。

・本件建物には蓄電池付きの太陽光発電システムが設置されている。同システムのローン債務者に照会したところ、所有権に基づく権利行使はしないとのことである。したがって、同太陽光発電システムは本件建物の附属物として本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。

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, 2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,800	0.80	194.65	0.90	3,476,000
2	24,800	0.80	46.97	0.90	839,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示 (伊勢崎-6)

$$28,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \approx 24,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 北 0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 北、不整形 -20%

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 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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	140,000	106.40	0.59	8,789,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 4 年，経済的残存耐用年数 20 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.59$$

※附属物：太陽光発電システムは再調達原価に含まれる。

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、さらには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 ア 円	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ 円
		種類		
1	3,476,000	法定地上権	0.45	1,564,200
2	839,000	法定地上権	0.45	377,550

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	3,476,000	- 1,564,200	-	1.00	0.60	-	1,150,000
2	839,000	- 377,550	0.90	1.00	0.60	-	250,000
3	8,789,000	+ 1,941,750	-	1.00	0.60	-	6,440,000
一括価格(合計)							7,840,000

ウ占有減価修正：無

エ市場性修正：物件2の一部は隣接土地所有者と共有に使用している様子の減価を▲10%とする。

オ競売市場修正：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：無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（伊勢崎-6）

所 在：伊勢崎市境新栄6番23

価 格：28,600 円／㎡

位 置：東武伊勢崎線 「境町」駅の 東方・道路距離 約1.1 k m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：329 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)
第一種中高層住居専用地域

地 域 の 概 要：一般住宅等が見られる区画整然とした住宅地域

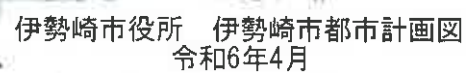
第7 附属資料

1 位置図

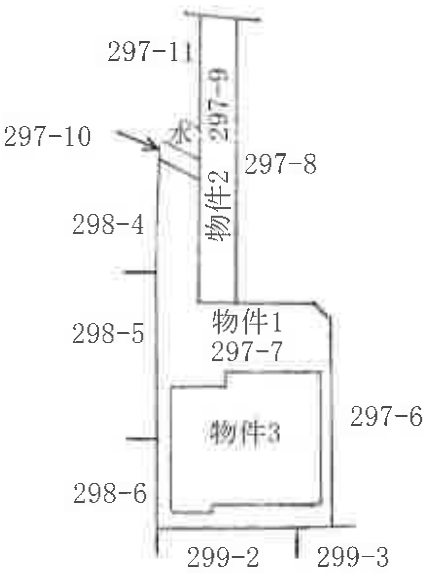
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

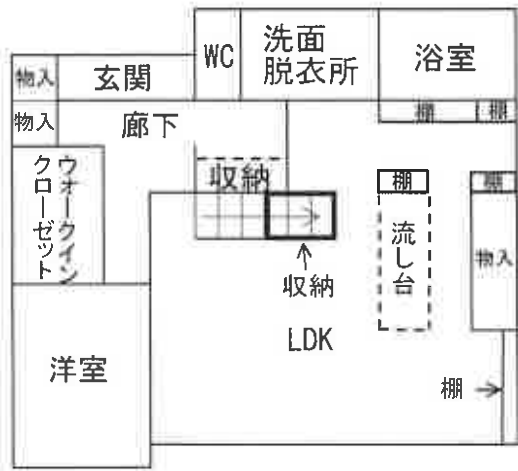
市



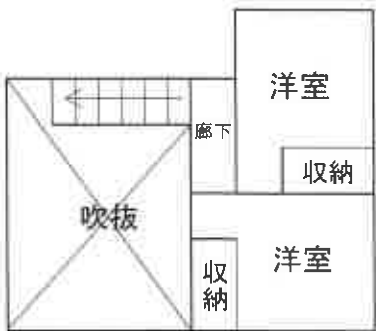
配置概略図



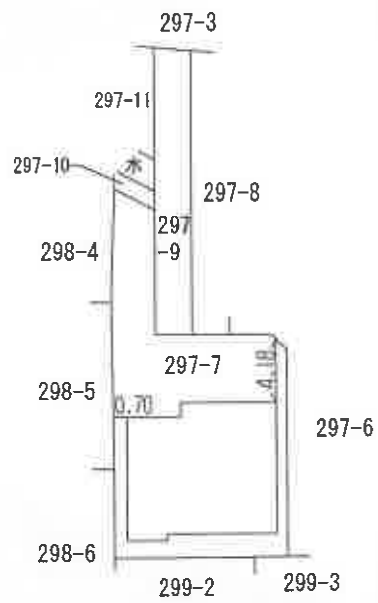
間取概略図



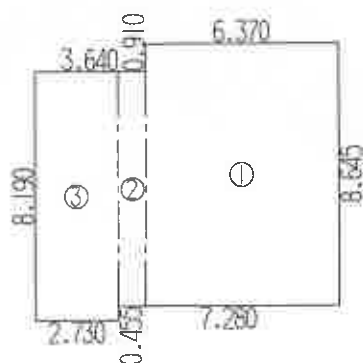
1 F



2 F



I 階

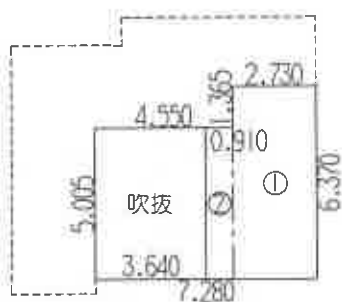


求 積 表

①	6.370×8.645	$=55.068650$
②	0.910×7.735	$= 7.038850$
③	2.730×8.190	$=22.358700$

合 計 84.466200
床面積 84.46 m^2

2階



求 積 表

①	2.730×6.370	$=17.390100$
②	0.910×5.005	$= 4.554550$

合 計 21.944650
床面積 21.94 m^2