

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 1 月 13 日から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 27 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 2 月 17 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 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 17 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	3,960,000 3,168,000	一括	792,000	91,516	0
1	1,980,000				
2	1,980,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市五目牛町 |
| | 地 番 | 4 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市五目牛町 4 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 2 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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

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 | 伊勢崎市五目牛町 |
| | 地 番 | 4 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市五目牛町 4 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8. 2 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 2 月 1 4 日受理
令和 7 年 3 月 1 8 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

（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 | 伊勢崎市五目牛町 |
| | 地 番 | 4 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市五目牛町 4 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 2 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	群馬県伊勢崎市五目牛町 44番地7 (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	☒ 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	☒ 本件土地上に大量の廃棄物が放置されている													
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・事務所 ☐ 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 住居等 (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 <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 ☒ 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)

執行官の意見

■以下のとおり

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 調査の経緯及び占有状況等

(1) 2月27日に現地を訪問したところ不在であったが、一件記録の資料、A宛の郵便物及び土地建物の使用状況から、所有者Aが本件土地建物を占有しているものと認定した。

(2) また、大量の未開封郵便物や室内の状況等から、本件建物は長期にわたって空き家になっているものと思われた。

念のため調査日程を予告する事務連絡を投函したが、調査当日までにAからの連絡等はなかった。

(3) 3月12日に評価人を同行したところ、不在で事務連絡も開封されていなかったため、本件建物は人の住居とはなっていないものと判断し、立入調査を実施した。

3 売却対象範囲

本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機がある(写真⑨)が、所有者の確認ができないため目的外の動産となる。

4 その他

(1) 本件土地上に、産業廃棄物を含む大量の廃棄物が残置されている(写真⑩⑪)。

(2) 本件建物はAが住居・事務所として使用していたと思われるが、トイレの便器・台所の流し台・ソーラーパネル等の設備は取り外されており、建物から逸失している(写真④⑧参照)。

(3) 近隣者(隣家及び自治区長)から聴取したところ、以下の陳述を得た。

- ・ Aは令和6年の春ころまで本件建物に居住していたようである。
- ・ 令和6年5月半ばころに、どこかの会社のトラックが来て廃棄物を大量に置いて行った。警察を呼ぶような騒ぎにもなったが、結局置いて行ってしまった。その時、Aはいなかった。
- ・ トイレや台所の設備を外して持って行ったのも、廃棄物を置いたのと同じ人だったと思う。そのとき、屋根についていたソーラーパネルも外して持って行った。
- ・ 廃棄物が山積みになっていて、近隣はみな迷惑している。
- ・ 令和6年11月ころに一度Aが本件建物に来ていたが、その後は見かけていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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2月17日(月) 10:30-10:40	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7年2月17日(月) 11:35-11:50	前橋地方法務局 伊勢崎支局	☒ 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7年2月27日(木) 15:10-15:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年3月12日(水) 9:40-10:25	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 近隣者から聴取 ☒ 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。

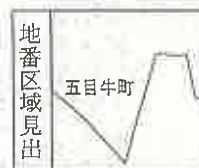
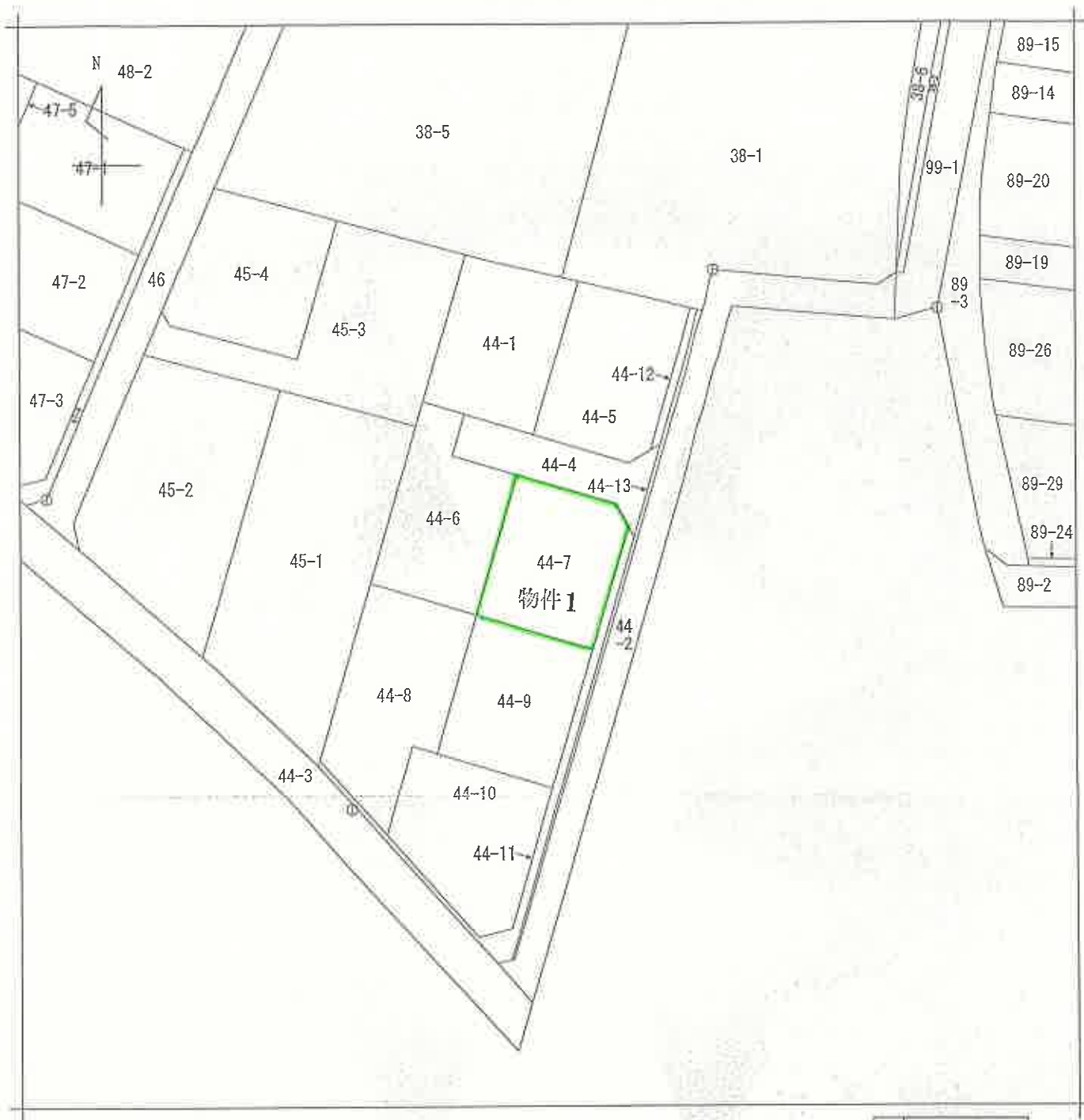
☒ 令和7年3月12日
 目的物件の占有状況から、現在は空き家で人の住居となっていないものと判断し、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年3月12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

(4 枚目)



請 求 部 分	所 在				伊勢崎市五目牛町				地 番		44番7					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		甲三		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63年11月20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

令和7年1月16日
前橋地方法務局伊勢崎支局

地図整理番号：M16987

登記官

(5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。
令和7年1月16日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

製品部

氏名	生年月日	住所	職業
凡	合 成 杭	金 属 杭	用 子
倒	コンクリート杭	アスブレート	合 兵 銃

地番	A	44-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n)
P066			4024.1	485	-5619.370	-16418.525880
P094			40240.040	-58191.579	12.951	521148.758040
P057			40237.579	-56183.419	13.582	545506.793978
P062			40255.560	-56177.997	-5.084	-204659.267040
K16			40258.078	-56188.503	-13.174	-530359.919572
K17			40258.725	-56191.171	-7.867	-316715.389575
					合計	-497.548049
					合計面積	248.7730245
					地積	248.77

地 名	圖 44-4	Σ	Y_{n-1}	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	Σ	$\{Y_{n+1} - Y_{n-1}\}$
NO						
2-68	40236.347		-56168.472	2.400		80472.594000
P061	40235.642		-56169.730	-3.309		-157281.241848
P060	40234.250		-56172.381	-3.639		-550766.644250
P057	40237.579		-56183.419	-19.938		-772161.041642
P054	40240.040		-56191.579	9.506		-386345.824240
P055	40235.245		-56193.025	6.215		2500662.047675
P056	40232.934		-56185.364	19.198		772391.866932
P058	40229.454		-56173.827	12.959		521333.493386
P059	40226.804		-56172.405	2.997		84365.607988
2-67	40226.546		-56171.730	3.933		158207.072418
				合計		-281.972581
				合 計		125.9862905
				地 積		125.98

站 名	44-5		Y ⁿ	Y ^{nt1} - Y ⁿ	X ⁿ · (Y ^{nt1} - Y ⁿ)	X ⁿ · (Y ^{nt1} - Y ⁿ) ²
	NO	X ⁿ				
P052		40255.560	-56177.997	-18.727	-753865.872120	
P057		40237.579	-56183.419	5.616	225974.243664	
P060		40236.250	-56172.381	13.689	550766.648950	
P061		40235.672	-56169.730	8.669	309272.092008	
P03		40252.372	-56164.692	-2.257	-332766.359324	
				合 計	-519.257522	259.6287610
				中 間 値	219.62	m

地 号	NO	x_n	y_n	$y_{n+1} - y_n$	$x_{n+1} - x_n$	$(y_{n+1} - y_n) / (x_{n+1} - x_n)$
44-6	P055	40241.485	56195.370	-11.144	-448451.108340	
	P053	40220.419	-56202.723	6.100	245344.555900	
	P065	40216.661	-56190.270	17.359	698121.018299	
	P056	40232.934	56195.364	-2.755	-110841.733170	
	P055	40235.245	-56193.025	-6.215	-250062.047675	
	P054	40240.040	-56191.579	-3.345	-134602.933800	
				合 計	-492.249286	
				个 数	246.1245430	
				平 均 值	2.46.12	"

作成者 十田宏房 平成29年3月13日作成

續

人 提 田

500

2011世界測地系 区系 平成29年3月13日測量



境界点	境界点の種類
(コ)	コンクリート杭
(ケ)	金属杭
(ク)	合成杭
(カ)	アルミプレート
(キ)	莫大杭

站名	里程	站名	里程
T201 (四里站)	40260.155	Y 西樵	-56130.977
T264 (四里站)	40198.790		-56209.172
T265 (四里站)	40133.273		-56144.039
N101 (四里站)	40253.275		-56160.086

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年3月15日

令和7年1月16日
前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記簿

(7 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M16988

(2/2)

凡例	地番	地目	地種	地積	地価	地租	地権者	地籍	地番	地目	地種	地積	地価	地租	地権者	地籍
例	コ	コンクリート杭	ア	アルミプレート	紙	金	紙	紙	金	紙	紙	金	紙	紙	金	紙

地番	NO	44-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
P056			40232.934	-56185.364	-16.443	-661550.133762
P055			40216.661	-56190.270	8.664	348437.150904
P054			40212.566	-56176.700	17.865	718397.491590
P059			40226.804	-56172.405	2.873	115571.607892
P058			40229.454	-56173.827	-12.959	-521333.494386
				合計	-477.377752	
				合計面積	238.668810	
				合計地価	238.68	

地番	A 44-8		Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
	NO	X _n			
P063 P064 P067 P068 P069 P065		40220.419	-56202.723	-18.665	-750714.120635
		40199.819	-56208.935	1.632	65608.104608
		40191.176	-56201.091	10.925	439128.788976
		40201.395	-56198.009	5.957	239479.710015
		40200.528	-56195.134	7.739	31111.886192
		40216.661	-56190.270	-7.589	-305204.240329
		合計			-591.871173
		合計面積			295.935565
		合計地價			295.93

地番	44-9	X_n	Y_p	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot \{Y_{n+1} - Y_{n-1}\}$
NO					
P065		40216.661	-56190.270	-18.434	-741353.928874
P069		40200.528	-56195.134	8.703	349865.195184
P070		40196.434	-56181.567	18.434	740981.064356
P064		40212.566	-56176.700	-8.703	-349969.961898
				合計	-477.631232
				合計面積	238.8155160
				合計地価	238.81

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
44-10					
	P068	40201.395	-56198.009	-5.957	-239479.710015
	P067	40191.176	-56201.091	7.649	307422.305224
	P01	40179.352	-56190.360	14.637	588105.175224
	P02	40180.235	-56186.454	8.793	353304.806355
	P070	40196.434	-56181.567	-8.680	-348905.047120
	P069	40200.528	-56195.134	-16.442	-660977.081376
				合計	-529.551708
				合計面積	264.775540
				合計地価	264.77

作成者
土地家屋調査士

(平成29年3月13日作成)

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/500

地積測量図

地番
44-1, 44-4, 44-11, 44-13

土地の所在
伊勢崎市五日牛町

(2/2)

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
44-11					
	P059	40226.804	-56172.405	-4.970	-199927.215880
	P064	40212.566	-56176.700	-9.162	-368427.529892
	P070	40196.434	-56181.567	-9.754	-320276.017236
	P02	40180.235	-56186.454	-8.793	-353304.806355
	P01	40179.352	-56190.360	-14.637	-588105.175224
	P067	40191.176	-56201.091	-18.575	-746551.094200
	P04	40199.819	-56208.935	-8.042	-323266.944398
	K15	40199.165	-56209.133	20.808	836464.225320
	A01	40176.255	-56188.127	22.647	909871.546985
	2-1	40176.627	-56186.486	16.397	658776.152919
	2-57	40225.546	-56171.730	14.081	566415.913226
					-150.944535
				合計面積	75.4222675
				合計地価	75.42

地番	44-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
P03		40252.372	-56164.692	-6.021	-242359.531812
P061		40235.672	-56169.730	-3.780	-152090.840160
2-68		40236.347	-56168.472	6.021	242263.045287
2-2		40252.136	-56163.709	3.780	152153.074080
				合計	-34.252605
				合計面積	17.1263025
				合計地価	17.12

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
44-13					
2-68	40236.347	-56168.472	-8.021	-322735.739287	
2-67	40225.546	-56171.730	-18.014	-724622.985844	
2-1	40176.627	-56186.486	-14.453	-580672.790031	
A02	40176.696	-56186.183	23.230	933304.648060	
K14	40252.028	-56163.256	22.474	904524.072722	
2-2	40252.136	-56163.709	-5.216	-209955.441376	
			合計	-57.930986	
			合計面積	28.9654930	
			合計地価	28.96	
				m'	

総面積	2040.2427195
-----	--------------

地番	地積	地価
A 44-1	248.77	248.77
B 44-4	125.98	125.98
C 44-5	259.62	259.62
D 44-6	246.12	246.12
E 44-7	238.68	238.68
F 44-8	295.93	295.93
G 44-9	238.81	238.81
H 44-10	264.77	264.77
I 44-11	75.42	75.42
J 44-12	17.12	17.12
K 44-13	28.96	28.96

登記年月日：平成30年8月23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1月16日 前橋地方裁判所伊勢崎支局

登記簿

A3をA4に縮小

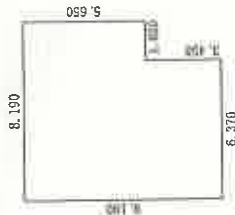
(8 枚目)

建物図面

家屋番号
44番7

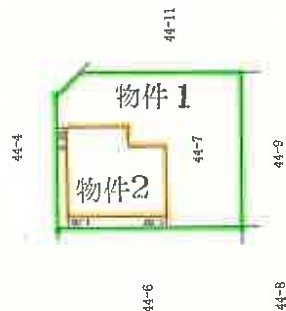
建物の所在
伊勢崎市五目牛町44番地7

各階平面図



求積表

6.370 × 8.130 =	57.967000
1.820 × 6.650 =	10.283000
計	68.250000
床面積	68.25㎡



作成者
士地
家屋調査士

平成30年 8月 10日作成

縮尺
1/250

申請人

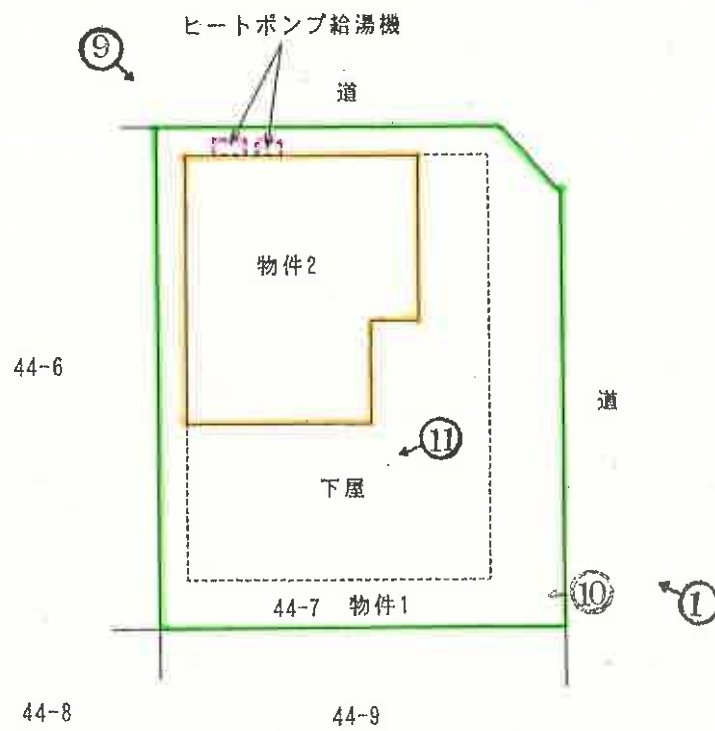
縮尺

1/500

建物配置図



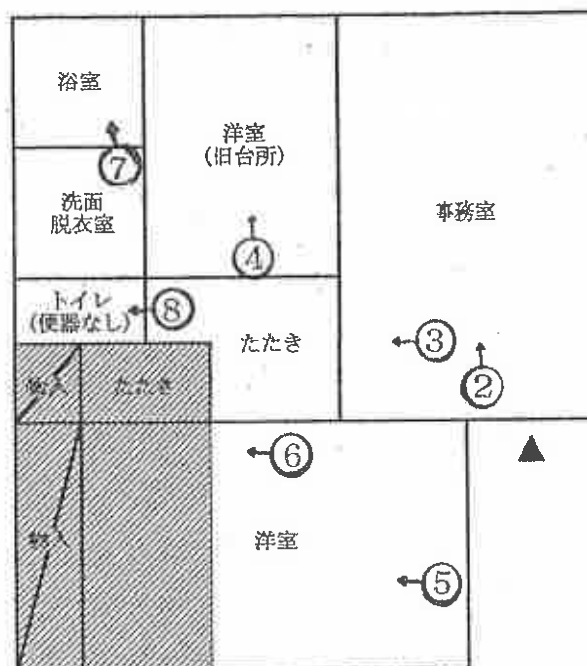
s = 1/250



←○ 写真撮影位置・方向

間取図

物件 2



上部にロフトあり

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

武鑑評 第 0989 号
令和 7 年 (ケ) 7 号
令和7年3月12日 現地調査
令和7年4月7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 3,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,980,000円
物件2（建物）	金 1,980,000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	伊勢崎市五目牛町 44番7 宅地 238.68平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市五目牛町 44番地7 44番7 居宅 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 68.25平方メートル	種類 居宅 事務所 その他の項目同左
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「国定駅」の西方道路距離約3.8km	
付 近 の 状 況	旧佐波郡赤堀町内、上武国道の北方に位置する戸建住宅を中心とした住宅地域であり、新旧住宅が混在し、周辺には農地も見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — 特定用途制限地域(田園居住地区) 文化財保護法93条等(特記事項※1参照)
画 地 条 件	東側間口約17m(隅切り含む)、奥行約14m、登記地積238.68㎡のほぼ長方形地で、東側市道及び北側市道に概ね等高にて接面している角地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側…幅員約4.5m舗装市道(特記事項※2参照)。 北側…幅員約5m舗装市道(特記事項※3参照)。	
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(法定地上権は成立しないものと判断した)。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。	
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、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 周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡名:洞山遺跡、洞山古墳群)に該当する。 ※2 建築基準法42条2項の道路であるが、幅員が4m以上ある部分については建築基準法42条1項1号の道路として扱われ	

特 記 事 項
(続 き)

る（伊勢崎市建築指導課にて調査）。

※3 建築基準法42条1項5号の指定を受けた経緯があるが（指定年月日：平成29年4月7日、番号：28-9、幅員5m、延長23.19m）、当該道路は市道認定されており、42条1項1号の道路として扱われる（伊勢崎市建築指導課にて調査）。

- ・ 一部が洪水浸水想定区域（想定最大0.5m未満）に該当している。
- ・ 本件土地内の南側に大量の廃棄物が置かれている（石膏ボード、木材、蛍光灯、パイプ等が1～1.5m程度堆積している）（現況調査報告書参照）。
- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、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。なお買受人は前記の廃棄物の残置について、十分留意されたい。

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成30年7月25日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 7 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 23 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板張・吹付タイル等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : あらわし等 床 : モルタル・フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 68.25㎡ (登記記載にほぼ同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 事務所 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	本件建物所有者が居宅等 (空き家) として占有している (現況調査報告書記載の通り)。
特 記 事 項	・トイレの便器、台所の流し台等がない。またコンセント・スイッチがなく、配線がむき出しになっている箇所が見られた (現況調査報告書参照)。 ・附属資料間取図に記載の通り、ロフトが存在するが、はしごがないため状況を確認することができず、下部より目視にて推察した。 ・太陽光発電システムに係るソーラーパネルが取り外されている (現況調査報告書参照)。 ・本件建物の北側に存するヒートポンプ給湯機については売却対象外である (現況調査報告書参照)。 ・下屋については建物価格に含めて評価する。 ・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	20,500	1.04	238.68	0.90	4,580,000円

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)-17

公示価格等 21,500円/㎡ 時点修正 ×100.0/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/105.0 標準画地価格 = 20,500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、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : +4% (方位、角地等)

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	130,000	68.25	0.414	3,670,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 5%

経過年数 : 7年

経済的残存耐用年数 : 23年

観察減価率 : 50%

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{23}{30} \times (1 - 0.50) = 0.414$$

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	4,580,000	0.10 場所的利益	460,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、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	4,580,000	-460,000	-	0.8	0.6	1,980,000円
2	3,670,000	+460,000	-	0.8	0.6	1,980,000円
一括価格 (合計)						3,960,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 大量の廃棄物が残置されていること等に起因する市場性の減退を考慮した。

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。

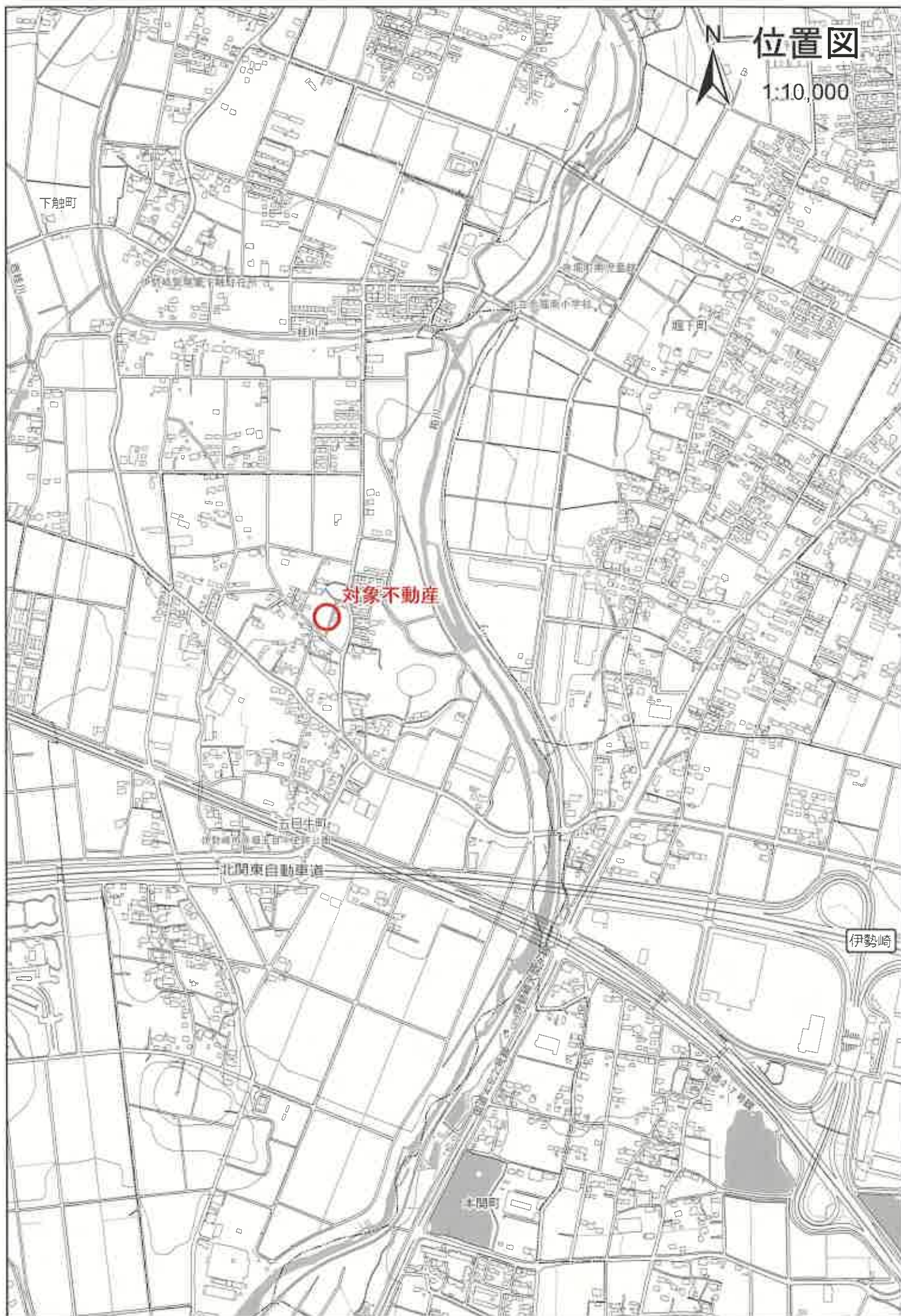
第6 参考価格資料

地価調査価格 (伊勢崎(県)-17)
所 在 : 伊勢崎市赤堀今井町一丁目68番91
価 格 : 21,500円/㎡
位 置 : JR両毛線「国定駅」の北西方道路距離約4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 191㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北4.6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

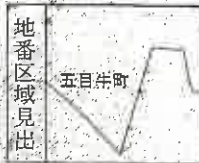
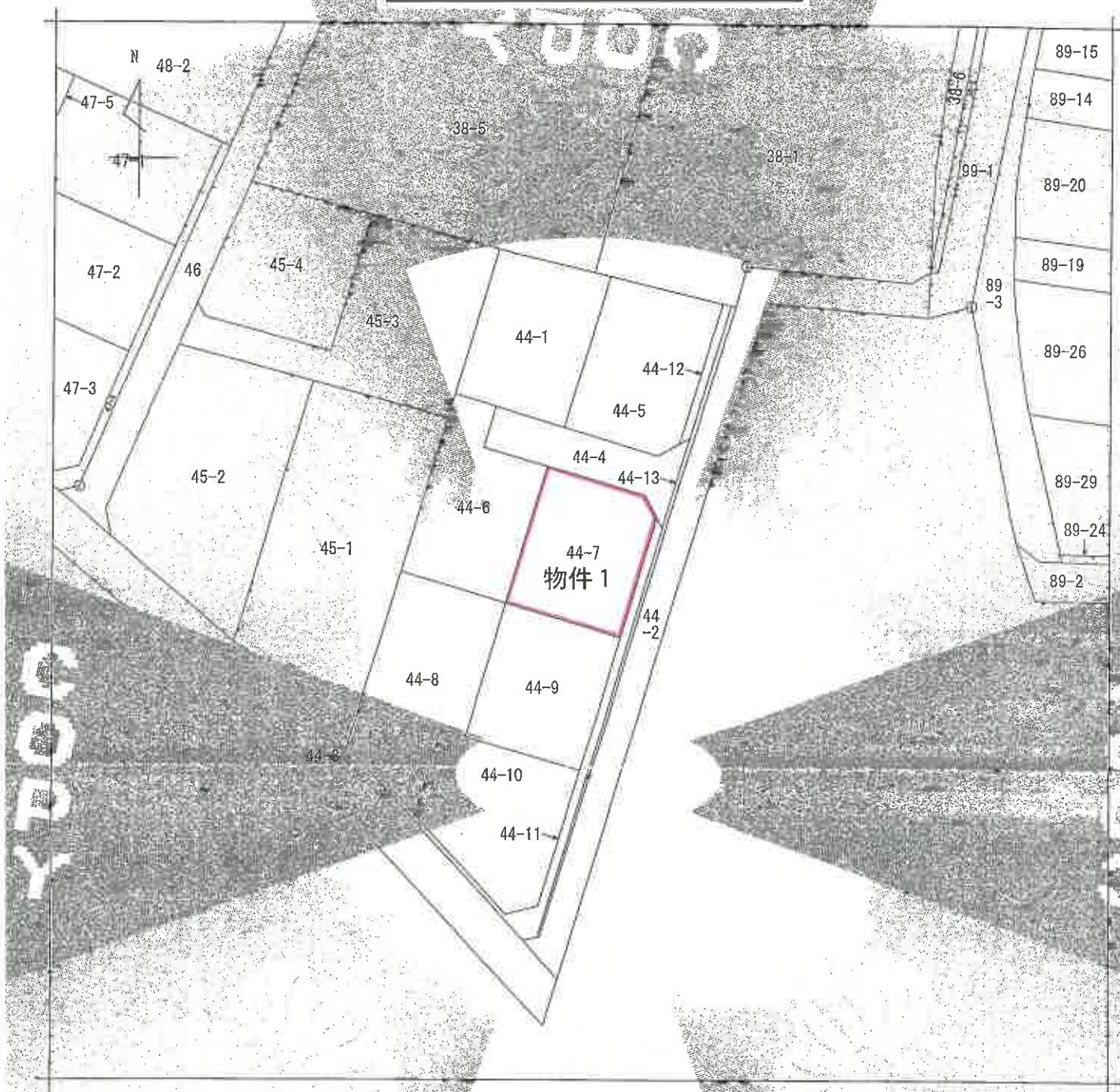
第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



請求部	所在	伊勢崎市五目井町			地番	44番7		
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第4条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年11月20日			備考年月日(原図)	補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月16日

前橋地方方法務局伊勢崎支局

地図整理番号:M16987

登記官

伊勢崎市五日市町

(1) 拡大図 1/250

測量点番号	X (m)	Y (m)
44-1	100.00	100.00
44-2	100.00	100.00
44-3	100.00	100.00
44-4	100.00	100.00
44-5	100.00	100.00
44-6	100.00	100.00
44-7	100.00	100.00
44-8	100.00	100.00
44-9	100.00	100.00
44-10	100.00	100.00
44-11	100.00	100.00
44-12	100.00	100.00

境界線
測量点
測量線
測量点番号

44-1
44-2
44-3
44-4
44-5
44-6
44-7
44-8
44-9
44-10
44-11
44-12 (境界線)

1/250

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成29年3月13日測量

2011年度測量成果図

2011世界測地系 区系 平成29年3月13日測量

者·成·作

人 類 學

500
I
棉尺

これは図面に記録されている内容と正確に一致する。
令和7年1月16日 前橋地方建設局伊勢崎支局

凡例	図面記号	説明
例	コンクリート橋	コンクリート橋

地積測量図

44-1, 44-4, 44-13

伊勢崎市五日午町

2/2

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P056	40232.934	56185.364	16.443	-56185.364	16.443	-56185.364	16.443	-56185.364
P065	40216.661	56190.270	16.661	-56190.270	16.661	-56190.270	16.661	-56190.270
P064	40212.566	56176.700	17.666	-56176.700	17.666	-56176.700	17.666	-56176.700
P059	40226.804	56172.405	17.804	-56172.405	17.804	-56172.405	17.804	-56172.405
P054	40230.451	56175.529	17.851	-56175.529	17.851	-56175.529	17.851	-56175.529

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P083	40230.419	56202.723	17.419	-56202.723	17.419	-56202.723	17.419	-56202.723
P081	40199.176	56208.936	17.176	-56208.936	17.176	-56208.936	17.176	-56208.936
P087	40191.176	56203.081	17.176	-56203.081	17.176	-56203.081	17.176	-56203.081
P068	40201.105	56198.009	17.105	-56198.009	17.105	-56198.009	17.105	-56198.009
P069	40200.528	56195.134	17.528	-56195.134	17.528	-56195.134	17.528	-56195.134
P066	40216.661	56190.270	17.661	-56190.270	17.661	-56190.270	17.661	-56190.270

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P058	40216.661	56190.270	16.661	-56190.270	16.661	-56190.270	16.661	-56190.270
P059	40200.528	56195.134	17.528	-56195.134	17.528	-56195.134	17.528	-56195.134
P070	40198.434	56191.567	18.434	-56191.567	18.434	-56191.567	18.434	-56191.567
P064	40212.566	56176.700	17.566	-56176.700	17.566	-56176.700	17.566	-56176.700

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P088	40201.195	56190.000	17.195	-56190.000	17.195	-56190.000	17.195	-56190.000
P063	40191.176	56203.081	17.176	-56203.081	17.176	-56203.081	17.176	-56203.081
P01	40179.353	56190.360	17.353	-56190.360	17.353	-56190.360	17.353	-56190.360
P02	40190.233	56185.454	18.233	-56185.454	18.233	-56185.454	18.233	-56185.454
P070	40196.434	56181.567	18.434	-56181.567	18.434	-56181.567	18.434	-56181.567
P069	40200.528	56195.134	17.528	-56195.134	17.528	-56195.134	17.528	-56195.134

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P059	40226.804	56172.405	17.804	-56172.405	17.804	-56172.405	17.804	-56172.405
P064	40212.566	56176.700	17.566	-56176.700	17.566	-56176.700	17.566	-56176.700
P070	40196.434	56181.567	18.434	-56181.567	18.434	-56181.567	18.434	-56181.567
P01	40180.233	56185.454	19.233	-56185.454	19.233	-56185.454	19.233	-56185.454
P067	40179.353	56190.360	19.353	-56190.360	19.353	-56190.360	19.353	-56190.360
P04	40191.176	56203.081	19.176	-56203.081	19.176	-56203.081	19.176	-56203.081
P15	40199.176	56208.936	19.176	-56208.936	19.176	-56208.936	19.176	-56208.936
A01	40176.255	56209.171	19.255	-56209.171	19.255	-56209.171	19.255	-56209.171
2-1	40176.255	56186.171	19.255	-56186.171	19.255	-56186.171	19.255	-56186.171
2-67	40225.515	56171.330	19.515	-56171.330	19.515	-56171.330	19.515	-56171.330

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P03	40252.372	56161.692	19.372	-56161.692	19.372	-56161.692	19.372	-56161.692
P061	40235.672	56169.730	19.672	-56169.730	19.672	-56169.730	19.672	-56169.730
2-58	40236.347	56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472
2-2	40252.138	56163.709	19.709	-56163.709	19.709	-56163.709	19.709	-56163.709

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P08	40236.347	56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472
2-67	40235.545	56171.730	19.730	-56171.730	19.730	-56171.730	19.730	-56171.730
2-1	40235.545	56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486
A02	40176.058	56186.183	19.058	-56186.183	19.058	-56186.183	19.058	-56186.183
N14	40252.038	56163.256	19.256	-56163.256	19.256	-56163.256	19.256	-56163.256
2-2	40252.138	56163.709	19.709	-56163.709	19.709	-56163.709	19.709	-56163.709

総計面積 2040.242(195)

NO	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
44-1	40236.347	56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472
44-4	40235.545	56171.730	19.730	-56171.730	19.730	-56171.730	19.730	-56171.730
44-5	40235.545	56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486
44-7	40176.058	56186.183	19.058	-56186.183	19.058	-56186.183	19.058	-56186.183
44-8	40252.038	56163.256	19.256	-56163.256	19.256	-56163.256	19.256	-56163.256
44-9	40252.138	56163.709	19.709	-56163.709	19.709	-56163.709	19.709	-56163.709
44-10	40236.347	56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472	19.672	-56168.472
44-11	40235.545	56171.730	19.730	-56171.730	19.730	-56171.730	19.730	-56171.730
44-12	40235.545	56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486
44-13	40235.545	56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486	19.486	-56169.486

作成者

申請人

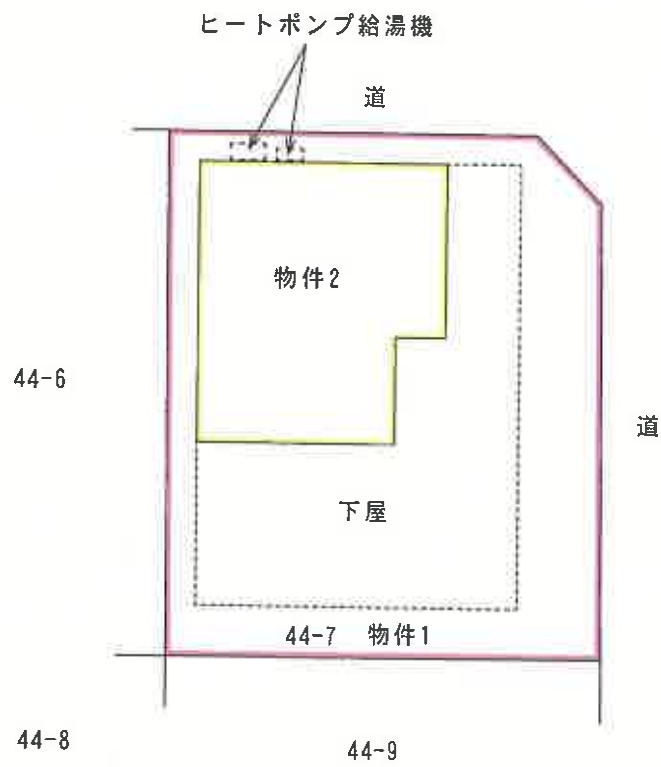
2040.242(195)

縮尺 1/500

建物配置図

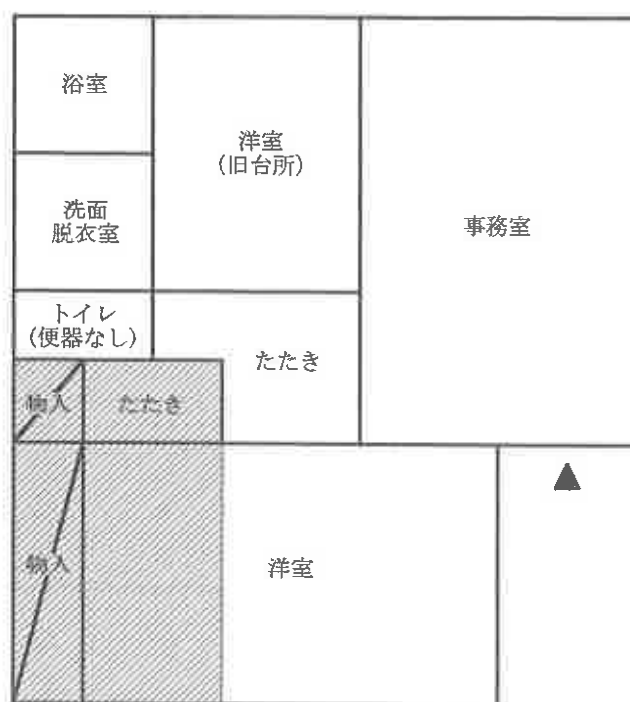


s = 1/250



間取図

物件 2



上部にロフトあり