

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 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 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 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市境下湊名字中宿
 地 番 2 7 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 6 4. 5 8 平方メートル

- 2 所 在 伊勢崎市境下湊名字中宿 2 7 6 7 番地
 家屋 番号 2 7 6 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 8 1. 3 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 8 8. 1 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅 工場
 構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 3 3 2. 4 3 平方メートル
 2階 2 7. 8 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約 3 6 8. 2 3 平方メートル
 2階 約 5 4. 6 8 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 4.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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, 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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2767番の2）の登記が存在する。

《 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 伊勢崎市境下湊名字中宿
地 番 2 7 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 4. 5 8 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市境下湊名字中宿 2 7 6 7 番地
家屋 番号 2 7 6 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 1. 3 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 8 8. 1 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 工場
構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 3 3 2. 4 3 平方メートル
2階 2 7. 8 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 3 6 8. 2 3 平方メートル
2階 約 5 4. 6 8 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 4. 9 6 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 2 月 2 8 日受理
令和 7 年 3 月 2 7 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 伊勢崎市境下湊名字中宿
地 番 2 7 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 4. 5 8 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市境下湊名字中宿 2 7 6 7 番地
家屋 番号 2 7 6 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 1. 3 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 工場
構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 3 3 2. 4 3 平方メートル
2階 2 7. 8 8 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 4. 9 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居、表示	群馬県伊勢崎市境下沢名 2767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)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 (亡A相続財産) ☐ 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		
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 ☒ 床面積: 約88.17㎡ ☒ 附属建物 (符号1) ☒ 床面積: 1階 約368.23㎡ 2階 約54.68㎡	
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	☒ 建物所有者 (亡A相続財産) ☐ 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	☒ 主たる建物・附属建物とも、劣化・朽廃が著しい。 (詳細は「執行官の意見」参照)	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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 ☒ 建物配置概略図のとおり	

(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
■ C (相続財産清算人)	1 本件物件は、亡 A の相続財産清算人として私が管理しています。 2 私が就任した時点で本件物件は現状のとおりだったので、それまでの使用状況やいつから空き家になっているかなどの詳細についてはわかりません。

(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

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置概略図、建物間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 相続財産清算人等

(1) 本件物件については、前所有者が死亡した後に相続人全員が相続放棄をしたため相続財産法人の所有となり、相続財産清算人Cが選任されている。現在本件建物は空き家になっており、Cが本件物件を管理している。

(2) 本件債務者である会社の代表者も既に死亡しているため、特別代理人Dが選任されている。

3 建物の現況等

(1) 主たる建物

- ・ 附属建物（符号1）の中を通り抜けないと主たる建物に至ることができない。
- ・ 窓は全て外れており外気にさらされている状態である。また、天井に穴が開いている部分や床が腐敗していると思われる部分が数か所あり、現状で居宅として使用することは困難と思われる。

(2) 附属建物（符号1）

- ・ 全体的に傷みが激しく、屋根や壁面の一部が損壊している。
- ・ 南東側及び北東側に2階部分がある。

南東側は増築部分であるが、上がる手段がないため内部を確認できていない。

北東側は公簿上の居宅部分に該当するが、朽腐しているため住居として使用することは不可能である。

- ・ 建物に大量のゴミが集積しており、産業廃棄物が混在していると思われる。

(3) その他

法務局で確認したところ、「2767番」を底地とする「2767番の2」の建物が登記されているが、本件土地には該当する建物はない。

また、伊勢崎市役所に照会したところ、本件土地に昭和52年築の未登記建物の図面が存在したが、現在本件土地に該当する建物はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

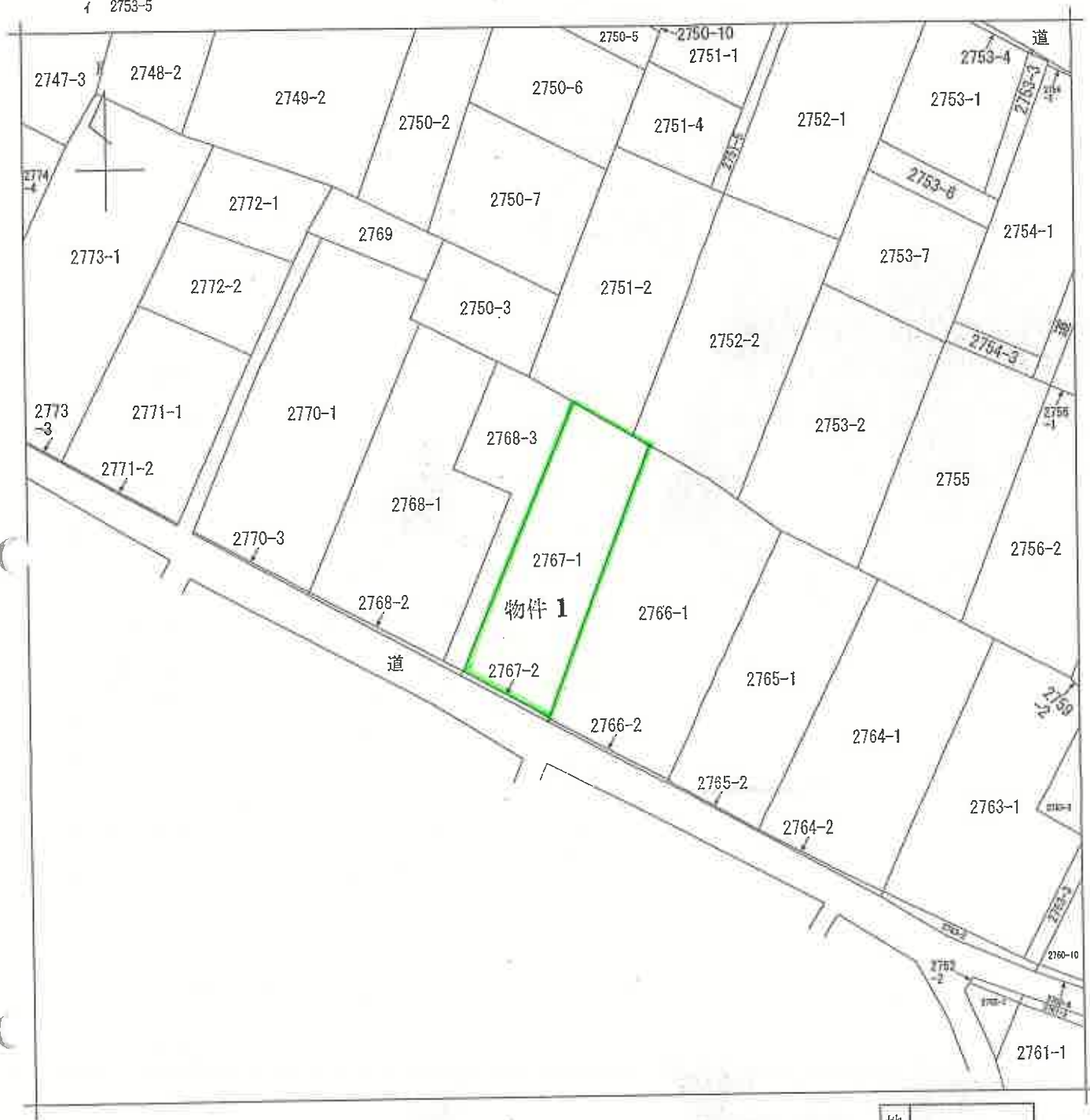
(4 枚目)

(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2月28日(金) 12:40-12:50	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件にかかる一棟の建物以外) 不存在確認
令和7年3月3日(月) 15:25-15:40	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3月6日(木) 14:30-14:55	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19日(水) 13:30-14:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Cから聴取 ☒ 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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 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。 ☐ 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19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)



請求 部分	所 在	伊勢崎市境下渕名字中宿				地 番	2767番1			
出 力 縮 尺	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	昭和46年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成16年12月27日

公用

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2月28日 前橋地方方法務局

登記官

(7 枚目)

0127151

用途	地目	地番	地号	地積	備考
住宅	宅	2767-2	1	14.801	

地積測量図

地番 2767-2-1

土地の所在 佐波郡境町大字下湯名字中宿

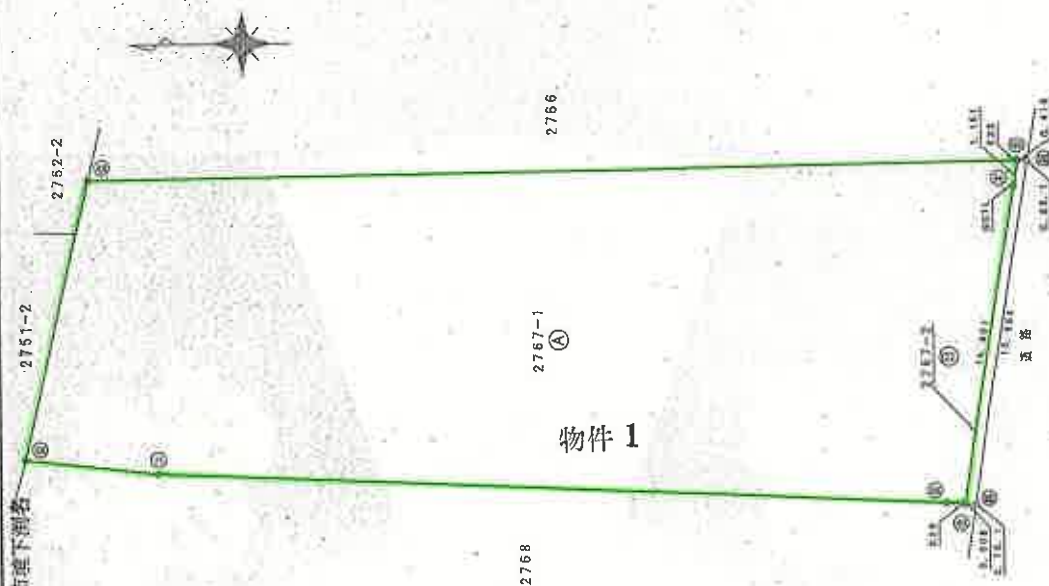
伊勢崎市下湯名

(座標は日本測地系)

座標要求表

地番	2767-2	①	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
測量点						
NO7L	33108.256	-52358.816	-520991.516416	14.801		
K29	33110.678	-52373.417	-484276.791054	0.508		
C.70.1	33110.172	-52373.442	521087.886936	15.964		
C.65.1	33107.648	-52357.679	521809.655889	0.418		
K30	33108.067	-52357.581	-37643.872179	1.151		
積面積			-14.636824			
地積			7.3184120			

地番	2767-1	①	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
測量点						
公算	571.90				7.3184120	
公算					554.5815880	
公算					554.58 m	



申請人

平成16年10月20日作製

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

請求番号：15-1

登記年月日：昭和48年5月1日

0512856

家屋番号

2767

建築物の所在

伊勢崎市境下刈名
伊勢崎市境下刈名

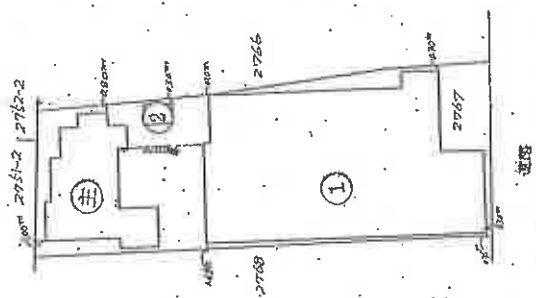
建築物図面

作製年月日
昭和48年4月24日

作製者

土家屋調査士

申請人



(日測連 13)

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年5月1日

0512857

呼·審·星·家·

2767:

建物の所在

伊爾庫次斯克州 庫爾基 2767 庫比

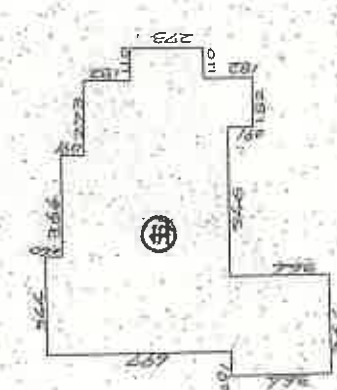
各階平面圖

作 製 年 月 日

作者

土地家屋調査士

人
養
由



床面鋪

360	× 56	=	32460
991	× 182	=	16062
110	× 305	=	30030
660	× 64	=	71340
991	× 228	=	66288
516	× 1001	=	546546
8137220*			



床面積之別：

床面積 271° $278840m^2$

床面毯 / 毯

590m	x	0.45m	=	5.7850m ²
135	x	360	=	48600
728	x	410	=	298480
321	x	22.10	=	7096.10
				332737.68m ²

藏國誌

182° 23' - 1965m

(目錄)

知

(日本土木調査会連合会専用紙)

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1月24日

前橋地方法務局

2000年12月

(9 枚目)

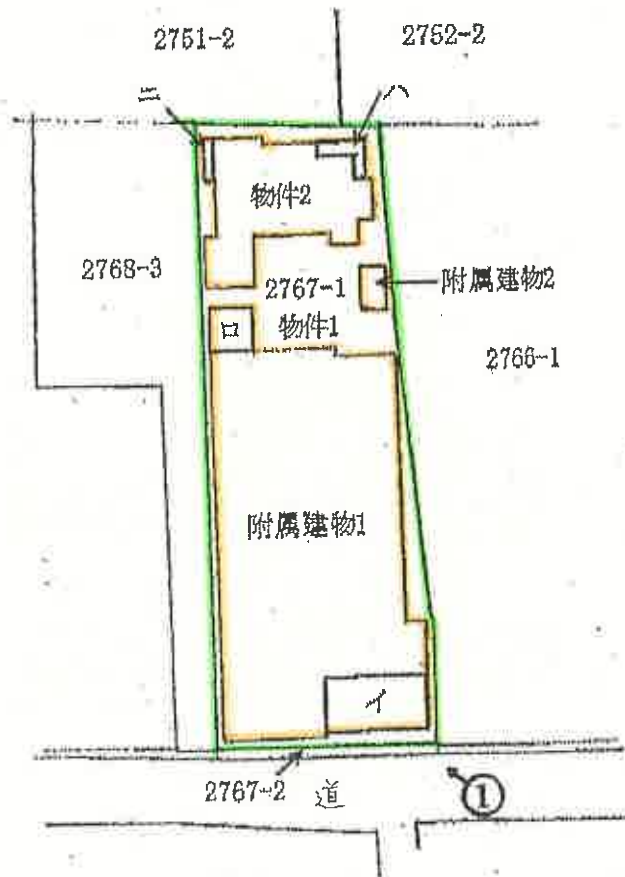
A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 18-2

(2/2)

建物配置概略図

配置概略図



1/500

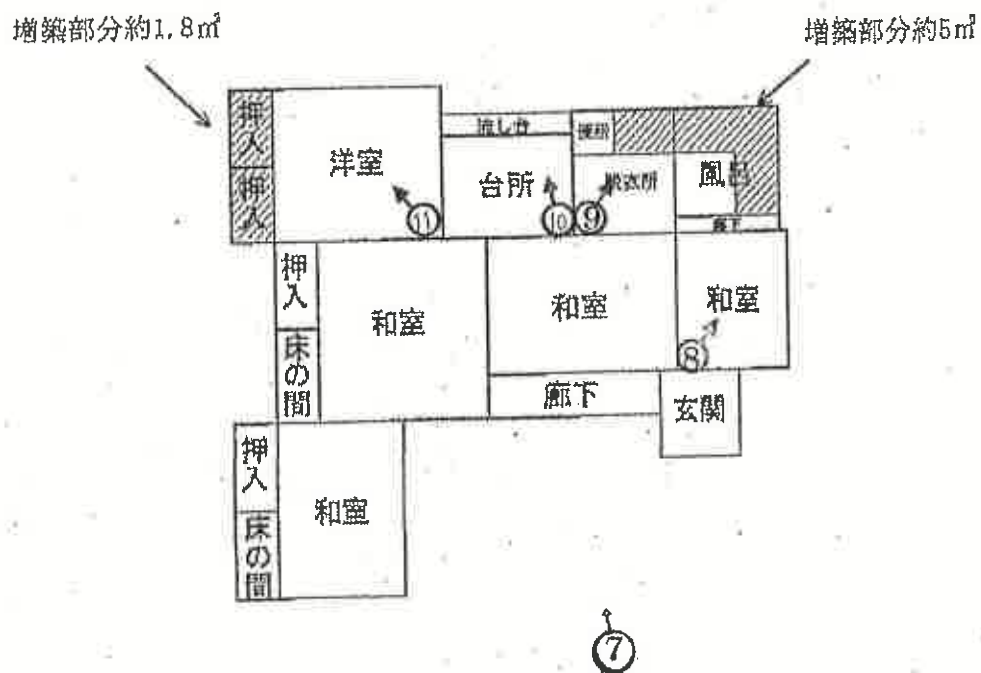
イ : 未登記増築部分 約53.6㎡
 ロ : 未登記増築部分 約0㎡
 ハ : 未登記増築部分 約5㎡
 ニ : 未登記増築部分 約1.8㎡

←○ 写真撮影位置・方向

間 取 概 略 図

$\frac{1}{150}$

物件2



物件2 附属建物2



⑫

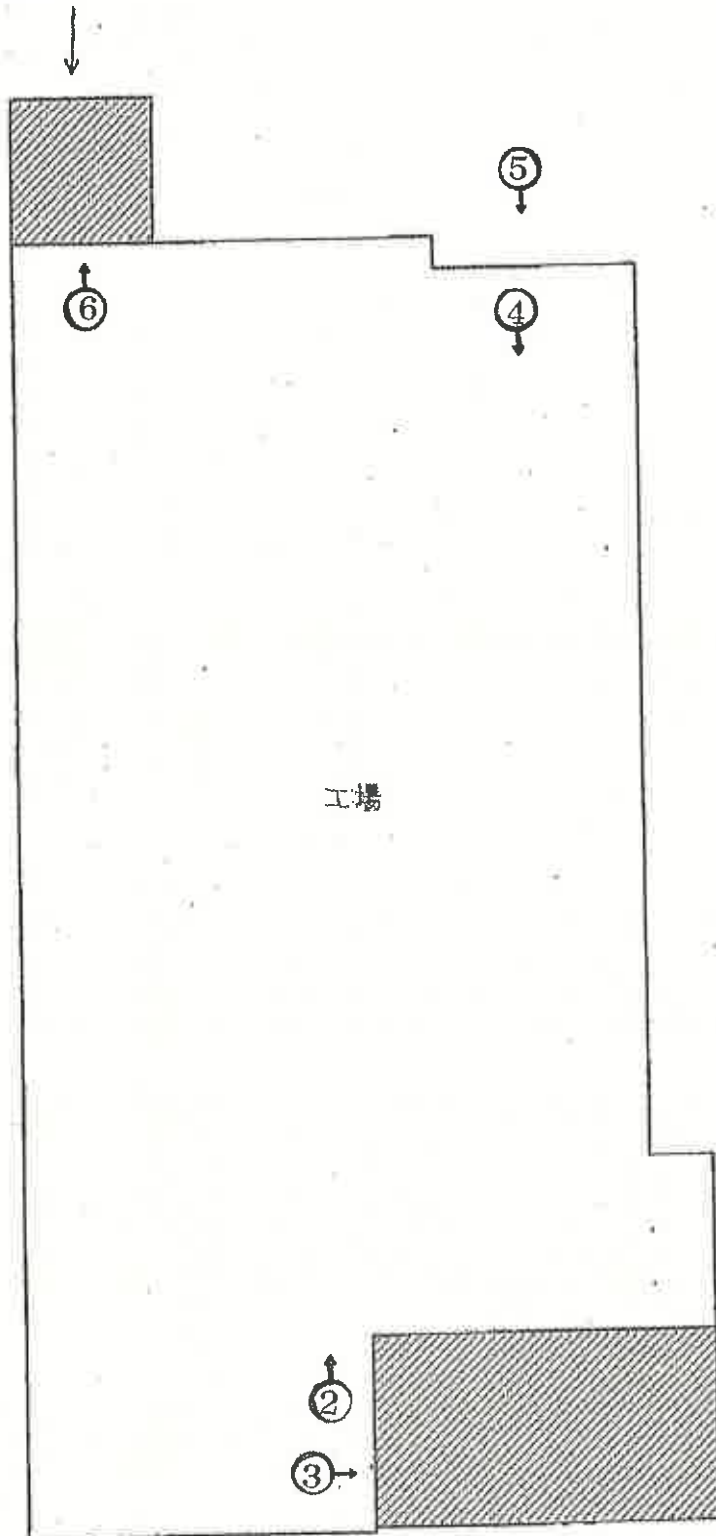
←○写真撮影位置・方向

間取概略図

物件2 附属建物1

$\frac{1}{150}$

増築部分約9㎡



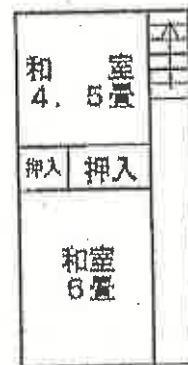
工場

1F

2F

増築部分約53.6㎡ 1F, 2F合計

(12 枚目)



←○ 写真撮影位置・方向



①

①～⑥は
附属建物(符号1)



②



③



④



⑤



⑥



⑦

⑦～⑪は
主たる建物(居宅)



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

附属建物(符号2)

求 意 見 書

石 川 直 美 殿

令和 7年10月16日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 典

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 10月 18日
評価人

石川直美

物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市境下淵名字中宿
地 番 2767番1
地 目 宅地
地 積 564.58平方メートル

2 所 在 伊勢崎市境下淵名字中宿 2767番地

家屋 番号 2767番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 81.37平方メートル

(現況)

床 面 積 約88.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 392.43平方メートル
2階 27.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約368.23平方メートル
2階 約54.68平方メートル

符 号 2

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 4.96平方メートル

(別紙)

[illegible]

鑑 評 第 7-10 号
令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 3 月 19 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 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		4,270,000 円
内訳価格		
物件 1 (土地)	金	1,850,000 円
物件 2 (建物)	金	2,420,000 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 番 地 目 地 積	伊勢崎市境下湊名字中宿 2767番1 宅地 564.58m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市境下湊名字中宿2767番地 2767番 居宅 木造瓦葺平家建 81.37m ²	現況床面積： 約88.17m ²
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居宅 工場 木・鉄骨造スレート葺2階建 1階 332.43m ² 2階 27.88m ²	現況床面積： 1階 約368.23m ² 2階 約54.68m ²

※次項へ続く

附属 建物	符 号	2	同左
	種 類	物置	
	構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建	
	床 面 積	4.96㎡	
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）

位置・交通	東武伊勢崎線 「境町」駅の 北西方・道路距離 約3.7 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と事業所等が混在する県道背後の混在地域。	
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	市街化調整区域 — 70% 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	564.58㎡ 間口約 14.0m 、奥行約 40.5m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	南側幅員約6.0m(認定幅員6.0m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者(亡A相続財産)が土地上に物件2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	<相続財産清算人等> (1) 本件物件については、前所有者が死亡した後に相続人全員が相続放棄をしたため、相続財産法人の所有となり、相続財産清算人Cが選任されている。現在本件建物は空き家になっており、Cが本件物件を管理している。 (2) 本件債務者である会社の代表者も既に死亡しているため、特別代理人Dが選任されている。 ・法務局で確認したところ、「2767番」を底地とする「2767番の2」の建物が登記されているが、本件土地には該当する建物はない。また、伊勢崎市役所に照会したところ、本件土地に昭和52年築の未登記建物の図面が存在したが、現在本件土地に該当する建物はない。 ・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。 ・開発許可の履歴は無い。物件1は市街化調整区域内宅地であり、土地については線引前宅地と確認出来た。(令和7年3月31日、伊勢崎市役所建築指導課確認) 今後、同規模同用途であれば許可は不要となるが、用途変更の場合は許可が必要となる。2低専内に建物可能な建物に限られるが、詳細は伊勢崎市建築指導課に相談を要す。(現在の建築面積は土地に対する基準建蔽率を超えているため同規模同用途の場合も相談を要す) ・2766番1、2768番1、同番3は個人所有の宅地。2766番2、2767番2、2768番2は伊勢崎市所有の公衆用道路。2751番2、2752番2は個人所有の畑。 ・上水引込管が隣接地と共有されている可能性有り。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (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（登記記載）： 昭和39年4月1日 新築 経 過 年 数： 約 61 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： 折板鉄板等 内壁： 京壁、クロス等 天井： 板、ジプトーン等 床： 畳、C F 等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－
床面積(現況)	約88.17㎡
現 況 用 途 等	階 層： 平家建 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。
特 記 事 項	・劣化、朽廃が著しい。 <建物の現況等> (1) 附属建物（符号1）の中を通り抜けないと主たる建物に至ることができない。 (2) 窓は全て外れており外気にさらされている状態である。また、天井に穴が開いている部分や床が腐敗していると思われる部分が数か所あり、現状で居宅として使用することは困難と思われる。

(物件 2)

区 分	附属建物 1		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	昭和48年1月1日	新築
	経 過 年 数	約 52 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構造：木・鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：波板スレート板、金属板等 内壁：無 天井：無 床：コンクリ打ち放し 設備：電気設備、水道設備等 その他：－		
	床面積(現況)	1 階 2 階 計	約368.23㎡ 約54.68㎡ 約422.91㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅 工場 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。		
特 記 事 項	・劣化、朽廃が著しい。		
	＜建物の現況等＞ （1）全体的に傷みが激しく、屋根や壁面の一部が損壊している。 （2）南東側及び北東側に2階部分がある。南東側は増築部分であるが、上がる手段がないため内部を確認できていない。北東側は公簿上の居宅部分に該当するが、朽廃しているため住居として使用することは不可能である。 （3）建物に大量のゴミが集積しており、産業廃棄物が混在していると思われる。 ・新築年月日は令和6年度固定資産（土地・家屋）公課証明書記載の年度を採用した。		

(物件 2)

区 分	附属建物 2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 昭和44年1月1日 新築 経 過 年 数： 約 56 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構造：コンクリートブロック造 屋根：スレート葺 外壁：コンクリートブロック 内壁：無 天井：無 床：コンクリ打ち放し 設備：無 その他：－
床面積(現況)	4.96㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：物置 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。
特 記 事 項	・劣化、朽廃が著しい。 ・新築年月日は令和6年度固定資産（土地・家屋）公課証明書記載の年度を採用した。

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	17,500	0.90	564.58	0.90	8,003,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (伊勢崎-7)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
18,400 円/㎡ × 99.6 / 100 × 100 / 100 × 100 / 105 ÷ 17,500 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 南、奥行深、上水引込管が隣接地と共有 -10%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	約88.17	0.03	370,000
附属建物1	140,000	約422.91	0.03	1,776,000
附属建物2	90,000	4.96	0.03	13,000

ウ 現価率

物件 2, 附属建物1, 附属建物2

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を3%と査定した。

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ＝ウ 円
1	8,003,000	法定地上権	0.45	3,601,350

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	8,003,000	- 3,601,350	-	0.70	0.60	-	1,850,000
2	2,159,000	+ 3,601,350	-	0.70	0.60	-	2,420,000
一括価格(合計)							4,270,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 建物の建築面積合計が建蔽率を超えて存している事、全ての建物の劣化朽廃が著しい事、工場の中に産業廃棄物が混在している可能性が高い事等、市場性が劣る減価を▲30%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-7）

所 在：伊勢崎市境下湊名字西久保2559番6

価 格：18,400 円／ m^2

位 置：東武伊勢崎線 「境町」駅の 北西方・道路距離 約3.8 k m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側5.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 70% 容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

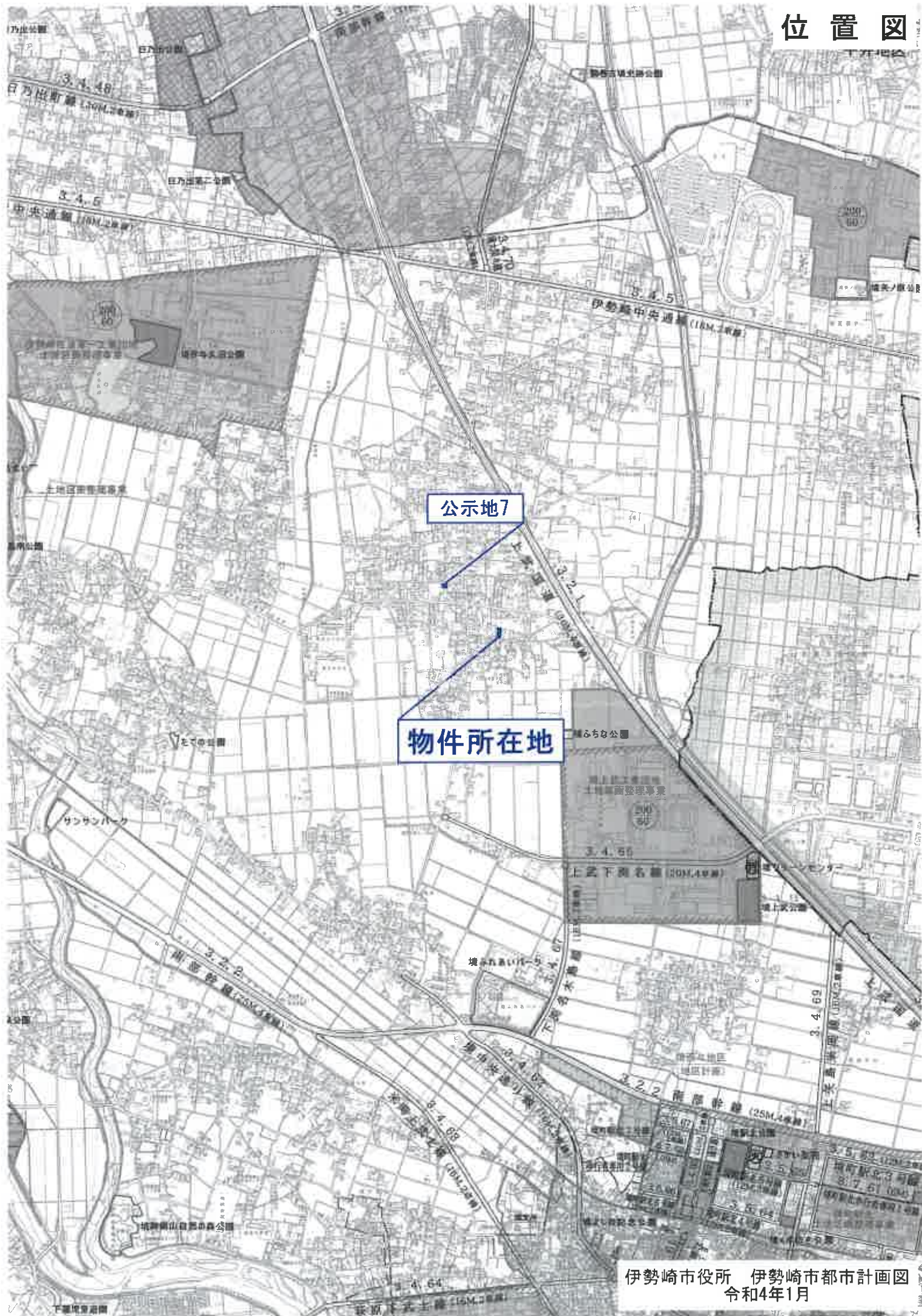
第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

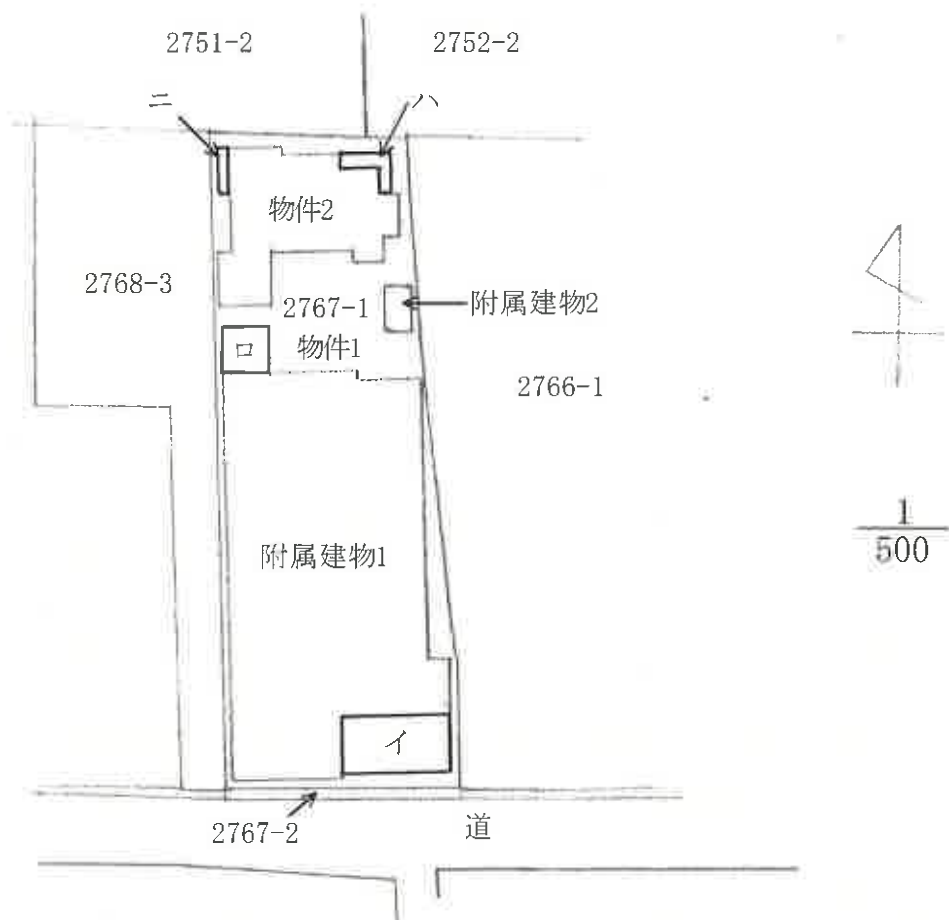
3 建物図面・各階平面図

位置図



伊勢崎市役所 伊勢崎市都市計画図
令和4年1月

配置概略図

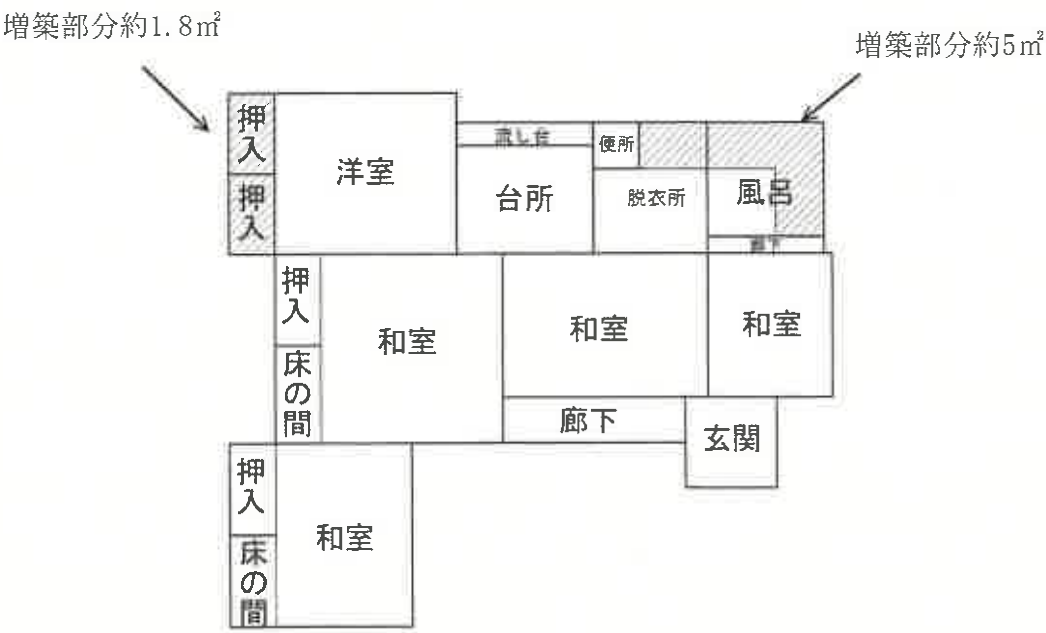


イ：未登記増築部分 約53.6㎡
 ロ：未登記増築部分 約9㎡
 ハ：未登記増築部分 約5㎡
 ニ：未登記増築部分 約1.8㎡

間 取 概 略 図

1
150

物件2



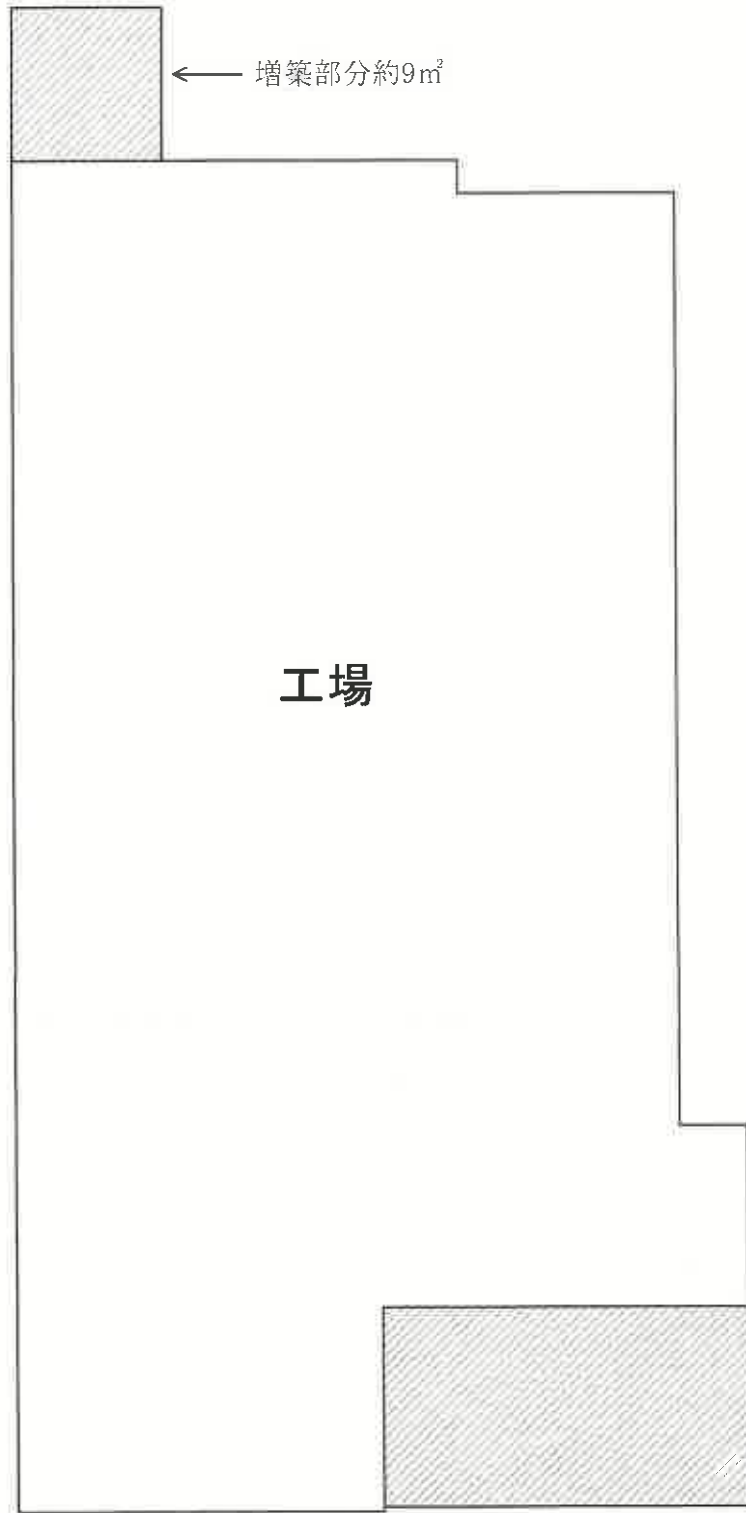
物件2 附属建物2



間 取 概 略 図

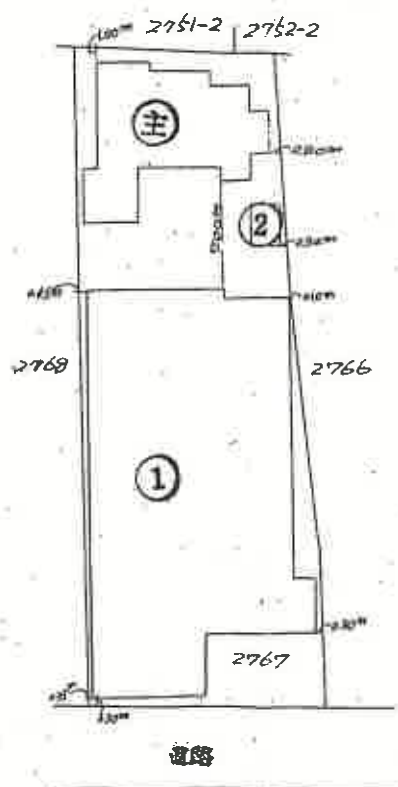
物件2 附属建物1

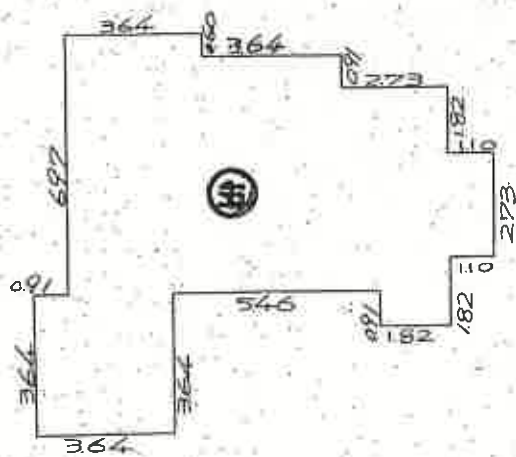
$\frac{1}{150}$



2F

1F 増築部分約53.6m² 1F, 2F合計

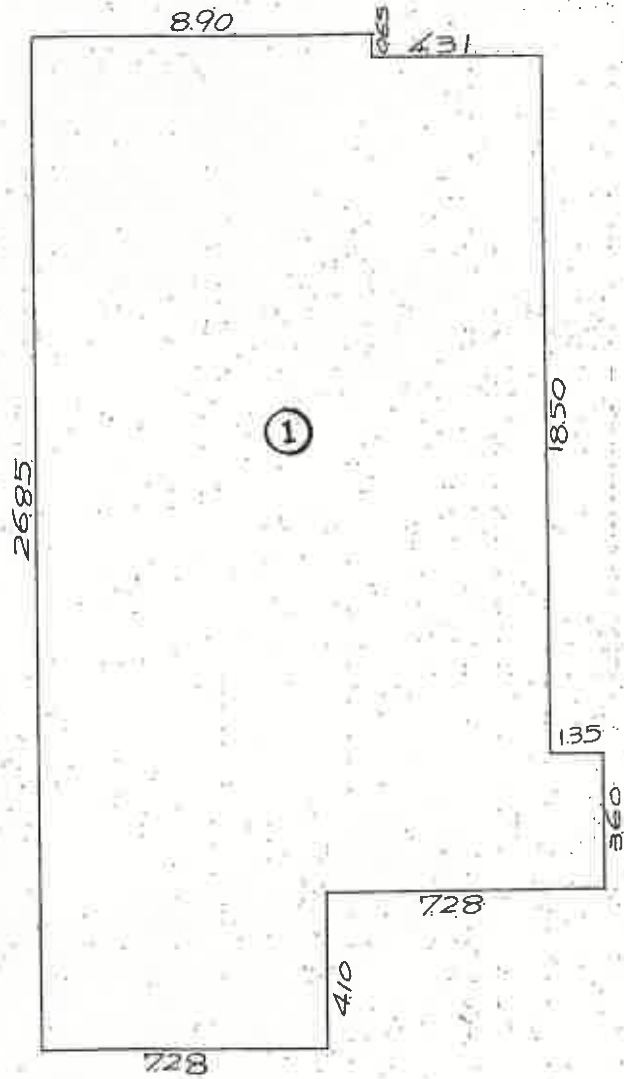




床面積

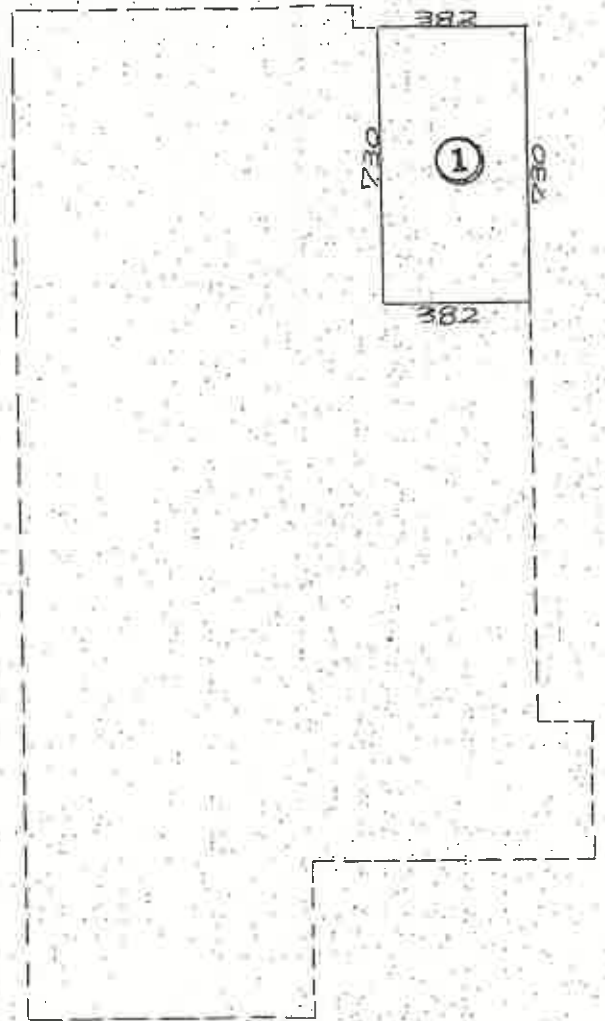
364	×	364	=	132496 ^{m²}
0.91	×	1.82	=	1.6562
1.10	×	2.73	=	3.0030
0.60	×	3.64	=	2.1840
0.91	×	7.28	=	6.6248
546	×	10.01	=	54.6546
				81.3722 ^{m²}

附属建物1



床面積 1階

$$\begin{aligned}
 890\text{m} \times 065\text{m} &= 57850\text{m}^2 \\
 135 \times 360 &= 48600 \\
 728 \times 410 &= 298480 \\
 1321 \times 2210 &= 2919410 \\
 &= 3324340\text{m}^2
 \end{aligned}$$



床面積 2階

$$382\text{m} \times 230\text{m} = 278860\text{m}^2$$

附属建物2



床面積

$$182\text{m} \times 273\text{m} = 49686\text{m}^2$$

