

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 場 所 令和 8年 1月27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 8年 2月17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 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）
1～8	11,300,000 9,040,000	一括	2,260,000	157,101	0
1	1,400,000				
2	1,940,000				
3	780,000				
4	110,000				
5	90,000				
6	180,000				
7	1,340,000				
8	5,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 326 番 1
地 目 宅地
地 積 486.43 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 327 番 1
地 目 宅地
地 積 675.14 平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 327 番 2
地 目 宅地
地 積 271.68 平方メートル
- 4 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 327 番 3
地 目 宅地
地 積 39.82 平方メートル
- 5 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 327 番 4
地 目 宅地
地 積 32.31 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 6 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 7 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 6 . 6 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 3 2 7 番地 1、3 2 8 番地 8、
3 2 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | . 1 9 9 . 4 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 6 5 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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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。



※11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 3 2 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 6. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 3 2 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 7 5. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 1. 6 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 3 2 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9. 8 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 3 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2. 3 1 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 6 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 7 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 3 2 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 6. 6 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 3 2 7 番地 1、3 2 8 番地 8、
3 2 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 9. 4 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4. 6 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第 25号
令和7年 4月30日受理
令和7年 5月26日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 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 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 326番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 486.43平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 675.14平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 271.68平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.31平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 6 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 328 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.76 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 番 | 328 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 466.64 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 327 番地 1、328 番地 8、
327 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 327 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 199.40 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 54.65 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢崎市赤堀鹿島町327番地1付近（住居表示未実施）		
土地	物件1～7		
現況地目	■宅地（物件1～7）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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A ☐ 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	☒ 庭木の枝葉が隣接地に越境している。（写真参照） ☒ 土地に定着する井戸が存在する。		
建物	物件8		
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	☒ 建物所有者A ☐ 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
 （ 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)	1 私は本件建物とは別の場所で暮らしています。 2 本件建物はだれも使用していません。だれかに貸しているということもありません。 3 本件建物内の荷物は不用品です。 4 庭木の枝葉が隣接地に越境していますが剪定できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

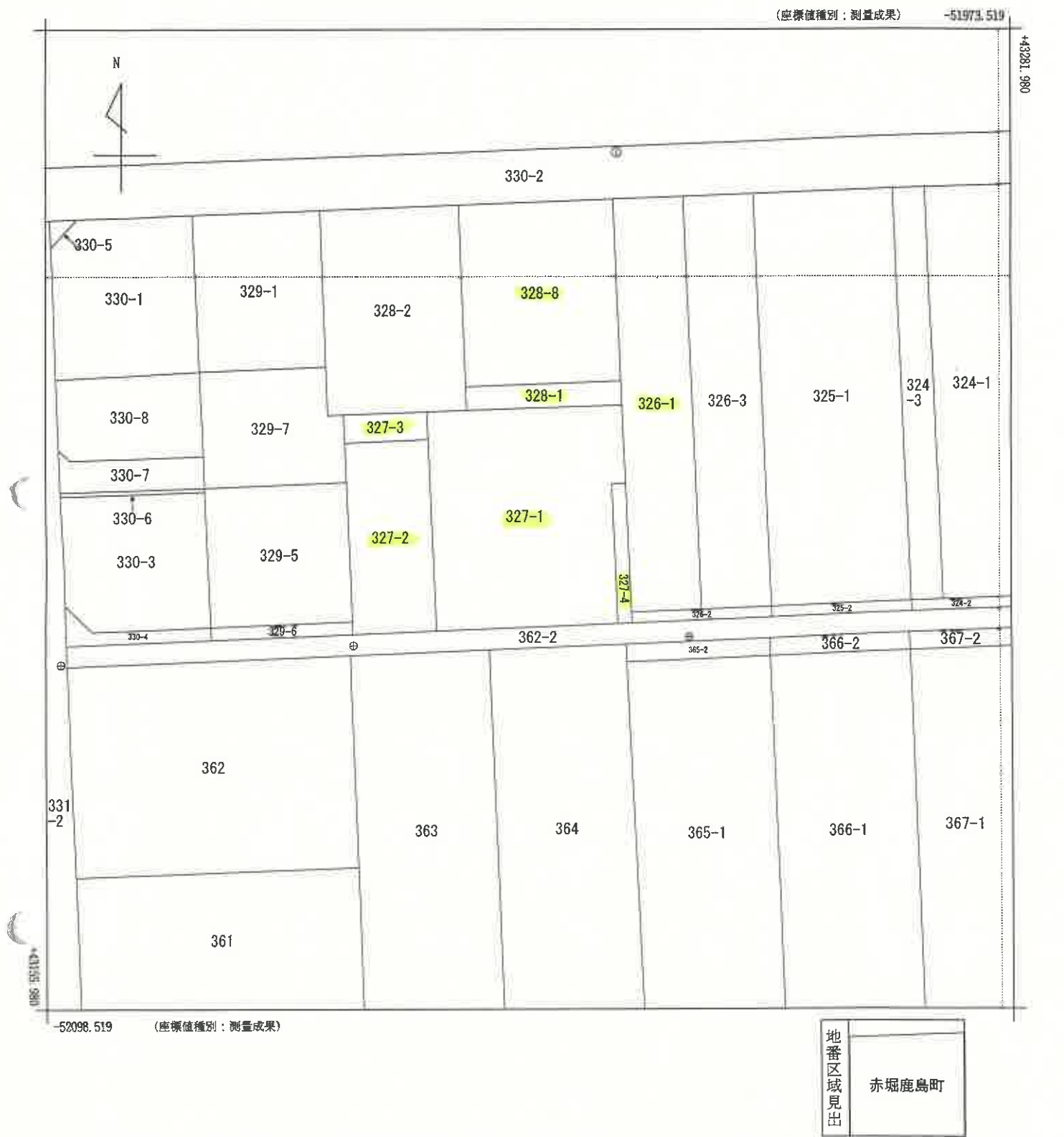
執行官の意見

- 1 所有者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 本件建物に立入調査したところ、荷物が残されていたが、建物使用の徴表は認められなかった。
- 3 以上の調査結果から、所有者A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。
- 4 本件土地の庭木の枝葉が隣接地に越境している。(写真参照)買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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1日 15:25-15:35	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和7年5月7日 9:55-10:10	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年5月7日 10:45-10:50	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付請求（備え付けがない旨の回答）
令和7年5月7日 11:10-11:30	前橋地方法務局伊勢崎支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年5月19日 9:50-11:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
令和7年5月19日 14:15-14:18	執行官室	■所有者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。 ■ 令和7年5月19日 目的物件（物件8主である建物）は不在のため、評価人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和7年5月19日 目的物件（物件8附属建物符号1）は不在で施錠されていたため、技術者に解錠させ、評価人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和7年5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

(6 枚目)



請求部	所在	伊勢崎市赤堀鹿島町				地番	327番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年7月				備付年月日(原図)	令和3年7月19日		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。

令和7年3月4日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成19年10月18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4日 前橋地方支務局伊勢崎支局 登記官

登記官

(8 枚目)

請求番号：38-3

0402670

各 階 平 面 図

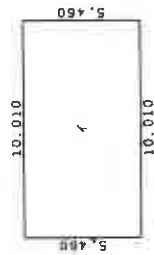
327-1

建 物 図
各 階 平 面

1/2

家屋番号 327-1
建物の所在 伊勢崎市赤堀鹿島町327番地1、328番地8、327番地4

附属建物(符号1)

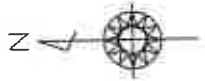


求積表

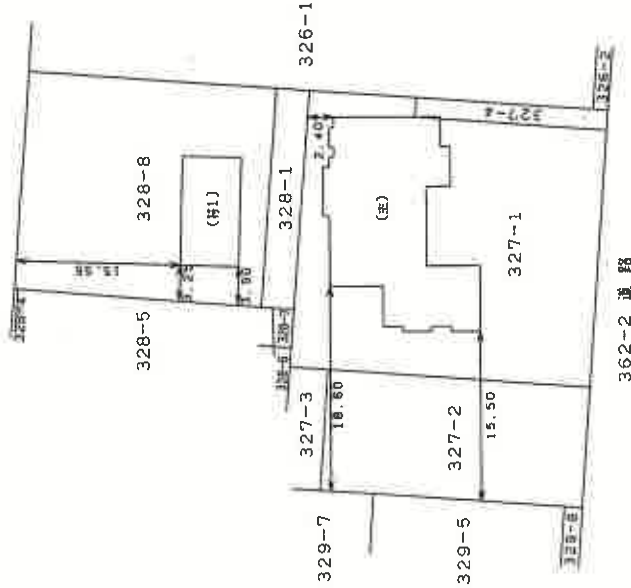
イ 10.010 x 5.460

54.6546

床面積 54.65 m²



330-2 道 路



362-2 道 路

平成 19 年 10 月 18 日 登記

作成者

作 年 月 日

平成 19 年 10 月 16 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成1年11月28日

令和7年3月4日
前橋地方支務局伊勢崎支局

登記官

(9 枚目)

0402671

各 階 平 面 図

327-1
327-2-7

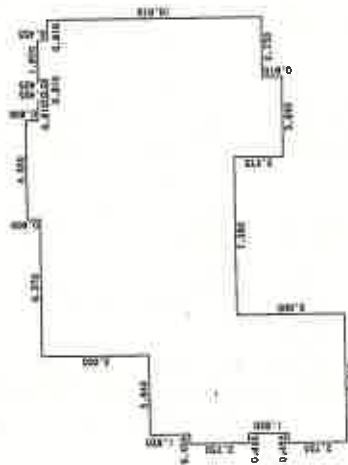
家屋番号

建物の所在

伊勢崎市長根町 327番地1、328番地8、327番地4

図 面 図 面
平 面 図

1 階



1 階 求 積

1	2.730X	0.455	1.242150
2	2.730X	0.455	1.242150
3	9.100X	3.840	33.124000
4	14.105X	1.820	25.671100
5	9.100X	4.550	41.405000
6	9.700X	2.730	26.481000
7	1.975X	1.820	3.594500
8	1.375X	0.910	1.251250
9	0.920X	0.910	0.837200
10	0.465X	1.820	0.846300
11	0.010X	0.910	0.009100
合 計		199.4037500	
合 面 積		199.40 ㎡	

作 製 者

作 製 日

申 請 人

縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成元年 掃部 式 八 日

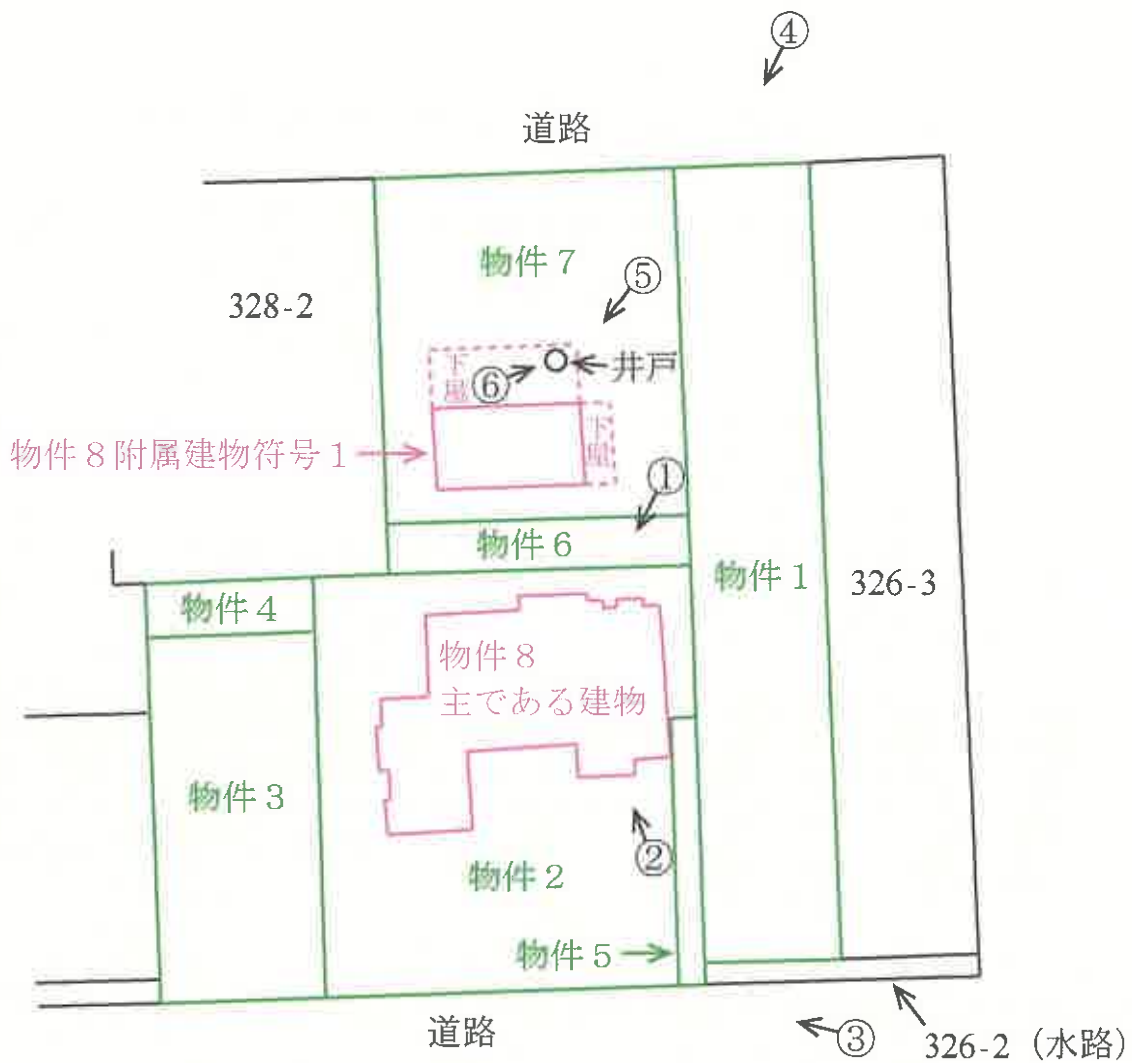
請求番号：40-1

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



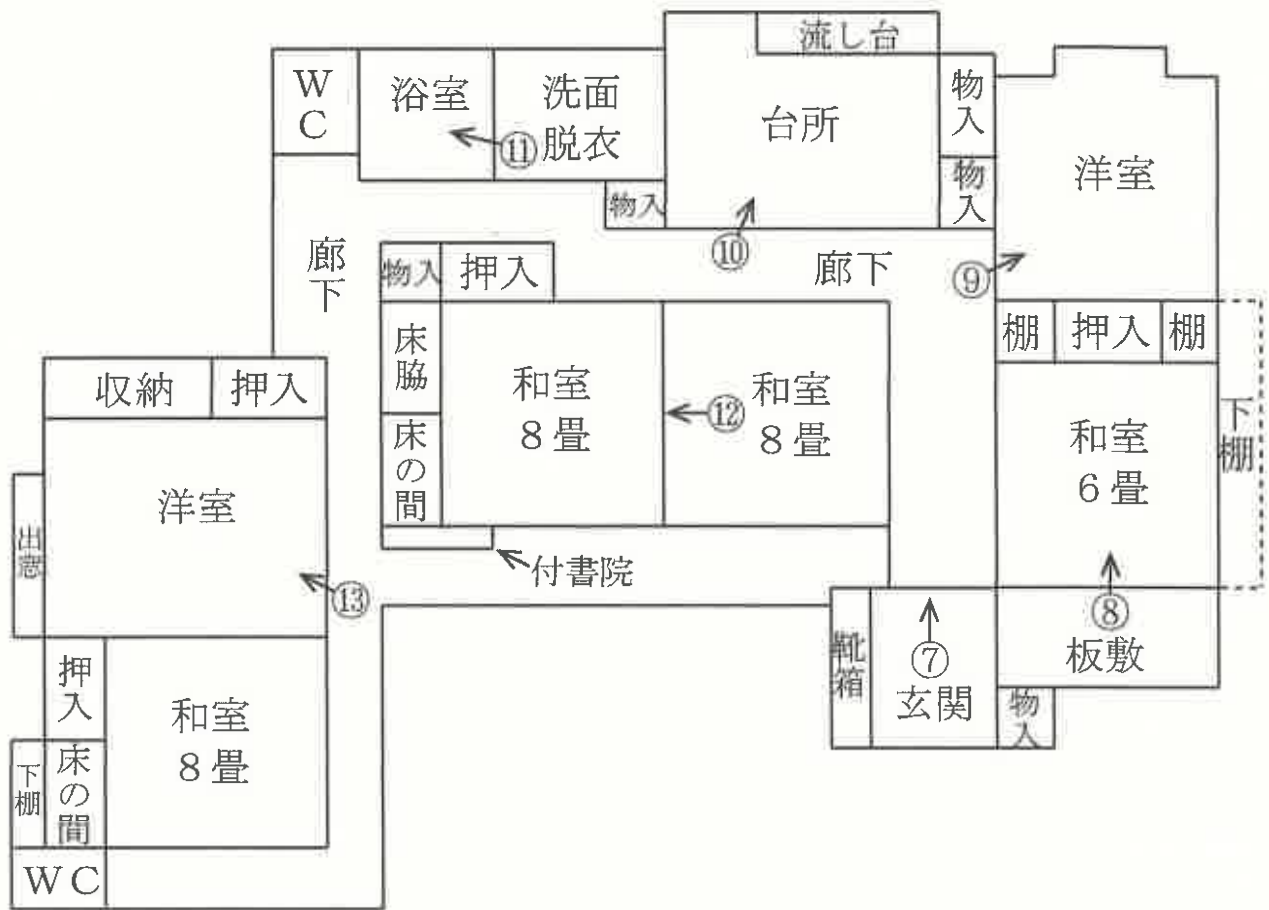
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 8 主である建物



物件 8 附属建物符号 1









⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15

(16 枚目)

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 男

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 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 326番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 486.43平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 675.14平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 271.68平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 伊勢崎市赤堀鹿島町 |
| | 地 | 番 | 327番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.31平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 328番1
地 目 宅地
地 積 61.76平方メートル
- 7 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町
地 番 328番8
地 目 宅地
地 積 466.64平方メートル
- 8 所 在 伊勢崎市赤堀鹿島町 327番地1、328番地8、
327番地4
家屋 番号 327番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 199.40平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 54.65平方メートル

(別紙)

[illegible]

鑑 評 第 7-13 号
令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 5 月 30 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		1 8 , 8 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	2 , 3 3 0 , 0 0 0 円
物件 2	(土地)	金	3 , 2 3 0 , 0 0 0 円
物件 3	(土地)	金	1 , 3 0 0 , 0 0 0 円
物件 4	(土地)	金	1 9 0 , 0 0 0 円
物件 5	(土地)	金	1 5 0 , 0 0 0 円
物件 6	(土地)	金	3 0 0 , 0 0 0 円
物件 7	(土地)	金	2 , 2 3 0 , 0 0 0 円
物件 8	(建物)	金	9 , 1 0 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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	伊勢崎市赤堀鹿島町 326番1 宅地 486.43m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市赤堀鹿島町 327番1 宅地 675.14m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市赤堀鹿島町 327番2 宅地 271.68m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	伊勢崎市赤堀鹿島町 327番3 宅地 39.82m ²	同左

※次項へ続く

5	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市赤堀鹿島町 327番4 宅地 32.31m ²	同左
6	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市赤堀鹿島町 328番1 宅地 61.76m ²	同左
7	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市赤堀鹿島町 328番8 宅地 466.64m ²	同左
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市赤堀鹿島町327番地1、328番地8、 327番地4 327番1 居宅 木造瓦葺平家建 199.40m ²	同左

※次項へ続く

附属 建物	符 号	1	同左
	種 類	物置	
	構 造	木造かわらぶき平家建	
	床 面 積	54.65㎡	
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 ～ 7）

位置・交通	J R 両毛線 「国定」 駅の 北東方・道路距離 約4.1 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、作業所、工場等と空き地が混在する住工混在地域。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — ・特定用途制限地域内「産業共生地区」 ※特記事項参照 ・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	2,033.78㎡ 間口約 29.0m 、 奥行約 54.0m ほぼ整形地 二方路 —
接面道路	北側幅員約6.5m(認定幅員6.0m)の舗装市道(42条1項1号道路)、南側幅員約3.4～6.0m(認定幅員3.0m)の未舗装市道(公図上326番1接道部分までは42条1項1号道路、それより西側は中心後退の42条2項道路)にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者Aが本土地上に物件8を所有し、占有している。 ・庭木の枝葉が隣接地に越境している。 ・土地に定着する井戸が存在する。	

※次項へ続く

	上水道	有
	下水道	有※農業集落排水
	都市ガス	無
供給処理施設	(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	・所有者Aに対して、本件土地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。 ・本件土地の庭木の枝葉が隣接地に越境している。買受希望者は、現地の状況を調査したうえで入札に参加されたい。 ・開発許可の履歴は無い。3,000㎡以上から許可を要する。（伊勢崎市役所建築指導課） ・物件1～7は特定用途制限地域（産業共生地区）に存している。この地域では建築物の制限があるので注意を要す。 ・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1～7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。 ・326番3、328番2、329番5、同番7は個人所有の宅地。329番6、330番2、362番2は旧佐波郡赤堀町所有の公衆用道路。326番2は旧佐波郡赤堀町所有の用悪水路。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 8)

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）： 平成1年11月12日 新築 経 過 年 数： 約 35 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： A L C版吹付け、漆喰、一部タイル貼り等 内壁： クロス、京壁等 天井： クロス、化粧板等 床： 畳、フローリング等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－
床面積（現況）	199.40㎡
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	・所有者Aに対して、本件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。 ・本件建物に立入調査したところ、荷物が残されていたが、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、所有者A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。

(物件 8)

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）：	平成7年月日不詳	新築
	経 過 年 数：	約 30 年	
	経済的残存耐用年数：	約 0 年	
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：金属板 内壁：京壁、クロス等 天井：化粧板、ジプトーン等 床：畳、絨毯等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－		
床面積(現況)	54.65㎡		
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	特に無		

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 ～ 7)

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	21,500	0.75	486.43	0.90	7,059,000
2	21,500	0.75	675.14	0.90	9,798,000
3	21,500	0.75	271.68	0.90	3,943,000
4	21,500	0.75	39.82	0.90	578,000
5	21,500	0.75	32.31	0.90	469,000
6	21,500	0.75	61.76	0.90	896,000
7	21,500	0.75	466.64	0.90	6,772,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (伊勢崎-16)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 21,500 \text{ 円/㎡}$

◇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% , 角地 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、二方路、規模大、一部セットバック、敷地内段差 $\dots\dots\dots -25\%$

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。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 8）

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
8	150,000	199.40	0.05	1,496,000
附属建物1	140,000	54.65	0.05	383,000

ウ 現価率

物件8, 附属建物1

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5%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 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	7,059,000	法定地上権	0.45	3,176,550
2	9,798,000	法定地上権	0.45	4,409,100
3	3,943,000	法定地上権	0.45	1,774,350
4	578,000	法定地上権	0.45	260,100
5	469,000	法定地上権	0.45	211,050
6	896,000	法定地上権	0.45	403,200
7	6,772,000	法定地上権	0.45	3,047,400

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	7,059,000	- 3,176,550	-	1.00	0.60	-	2,330,000
2	9,798,000	- 4,409,100	-	1.00	0.60	-	3,230,000
3	3,943,000	- 1,774,350	-	1.00	0.60	-	1,300,000
4	578,000	- 260,100	-	1.00	0.60	-	190,000
5	469,000	- 211,050	-	1.00	0.60	-	150,000
6	896,000	- 403,200	-	1.00	0.60	-	300,000
7	6,772,000	- 3,047,400	-	1.00	0.60	-	2,230,000
8	1,879,000	+ 13,281,750	-	1.00	0.60	-	9,100,000
一括価格(合計)							18,830,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 無

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-16）

所 在：伊勢崎市間野谷町640番6

価 格：21,500 円／ m^2

位 置：JR両毛線 「国定」駅の北東方・道路距離 約3.9 k m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：162 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4.5m市道、西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70% 容積率 200%）
無指定

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

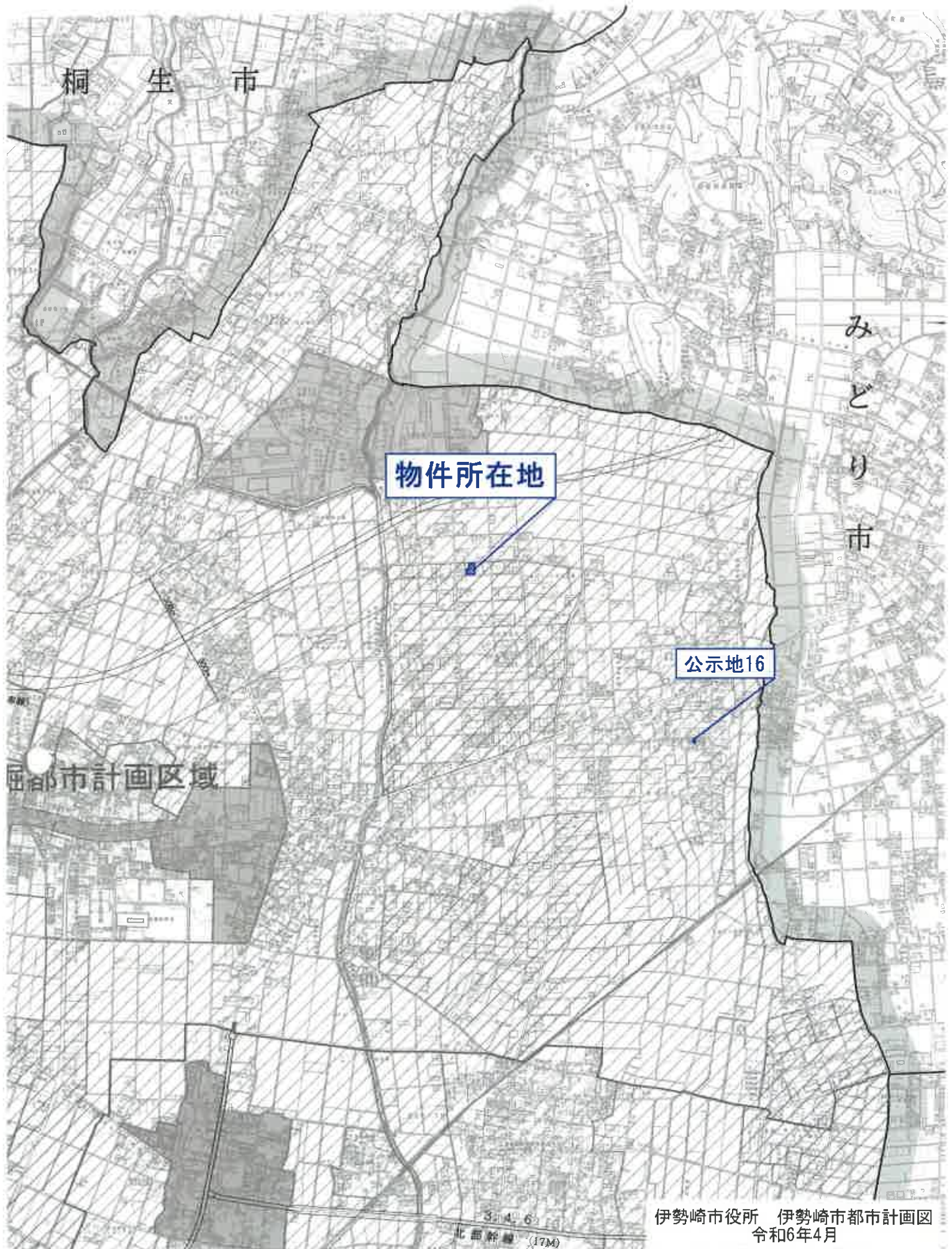
第7 附属資料

1 位置図

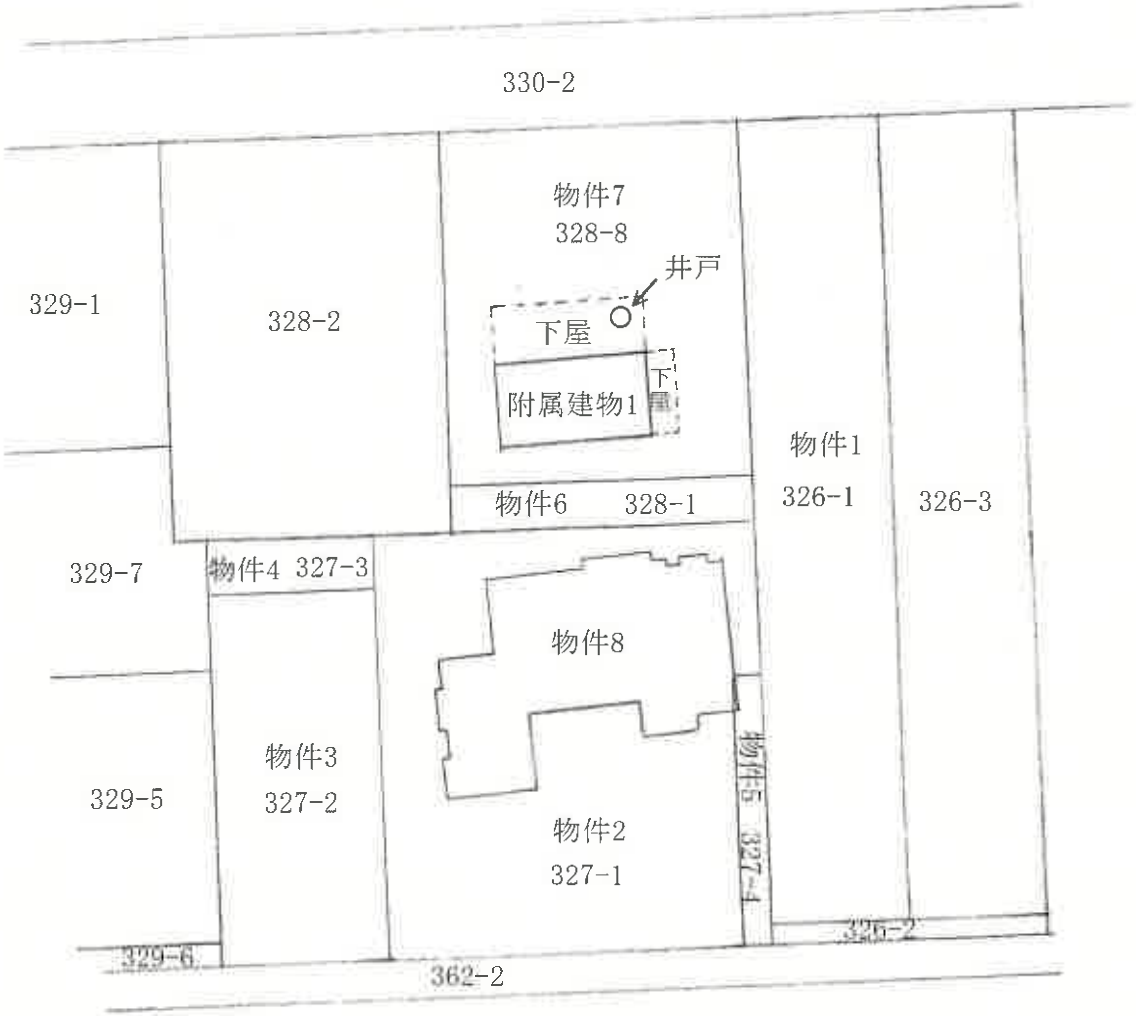
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

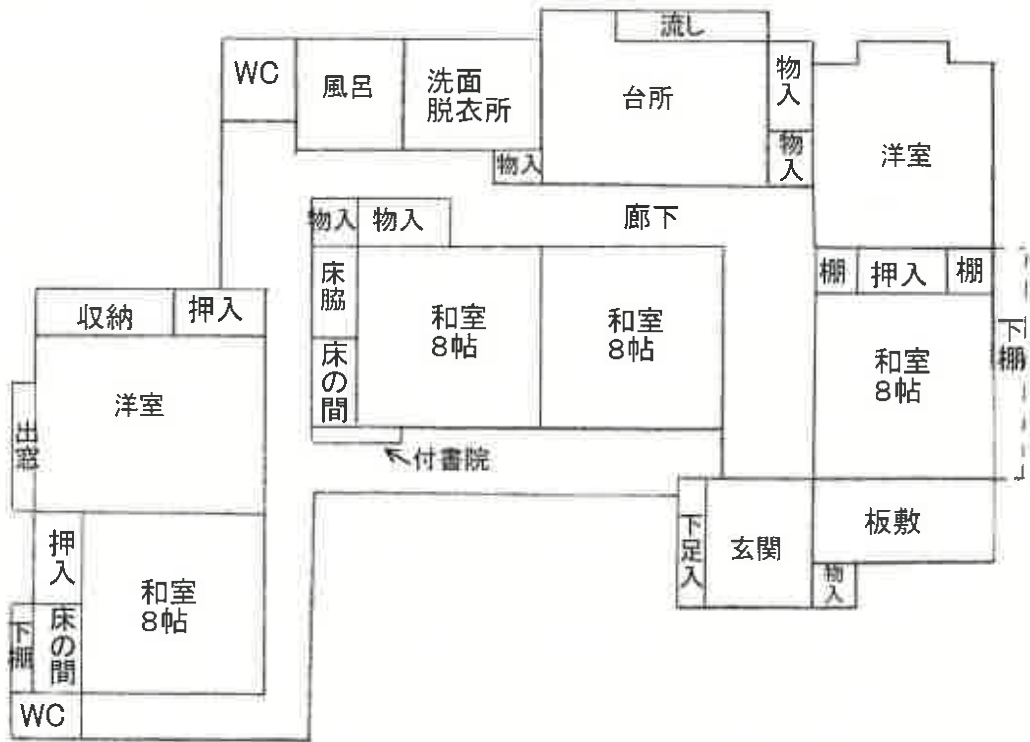
位置図



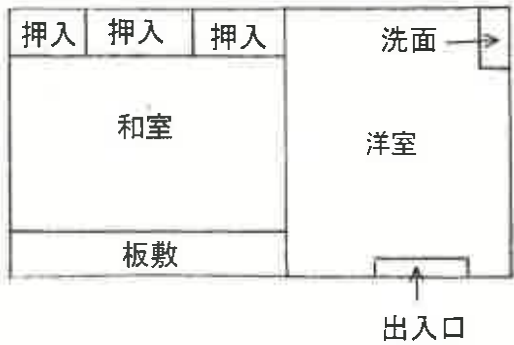
配置概略図



間 取 概 略 図



附属建物1





330-2 道路

