

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 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 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 目 録

1 所 在 伊勢崎市赤堀今井町一丁目
地 番 1 7 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 8 7 5 . 6 3 平方メートル

持分 4 分の 1

2 所 在 伊勢崎市赤堀今井町一丁目 1 7 3 番地 1 0
家屋 番号 1 7 3 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 0 . 2 0 平方メートル
2 階 3 6 . 0 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

(現況)

不存在

持分 1 0 0 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 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】

本件共有者 D 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】

本件土地の一部は通路として利用されている。

【物件番号 1, 2】

本件土地建物は共有部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。

《 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 伊勢崎市赤堀今井町一丁目

地 番 1 7 3 番 1 0

地 目 宅地

地 積 8 7 5 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 伊勢崎市赤堀今井町一丁目 1 7 3 番地 1 0

家屋 番号 1 7 3 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 0 . 2 0 平方メートル
2 階 3 6 . 0 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分 1 0 0 分の 3



令和 7 年(ヌ)第 5 号
令和 7 年 4 月 3 日受理
令和 7 年 6 月 3 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 伊勢崎市赤堀今井町一丁目

地 番 1 7 3 番 1 0

地 目 宅地

地 積 8 7 5 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 伊勢崎市赤堀今井町一丁目 1 7 3 番地 1 0

家屋 番号 1 7 3 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 0 . 2 0 平方メートル
2 階 3 6 . 0 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 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	群馬県伊勢崎市赤堀今井町一丁目173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 ☒ 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 上記の者らが本土地上の一部に下記建物を所有し、一部を通路として占有している ☐ 「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 ☒ 附属建物） ☒ 不存在			
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	☒ 建物共有者D ☐ 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 ☒ 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
■D (共有者)	(令和7年5月23日に聴取した。) 1 物件2には、私が住んでいます。Aはずっと前から物件2には住んでいません。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 共有者Aは私の弟で、共有者Bは父、共有者Cは母です。BとCは、既に死亡しています。 4 私はAに賃料等の支払いはしていません。 5 物件2上にあるアルミ製ガラスハウス、アルミ製カーポートはBが設置しました。 6 私は、2、3年前に物件2を自分でリフォームしました。 7 物件1の東側隣地(地番177番7、地番173番12)はBの知人の所有で、承諾を得て無償で利用しています。前記土地は、物件1の東側ブロック塀の東側の土地と一体として、通路として利用しています。 8 物件2の室内で猫を1匹飼っています。 9 物件2の登記記録上の附属建物符号1は、現存しません。

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件1上に下記土地の定着物が存在する。
 - イ アルミ製ガラスハウス（約9平方メートル）
 - カ アルミ製カーポート（約12平方メートル）
- 3 前記イ及びカは、土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
- 4 物件1上に下記売却対象外動産が存在する。
 - ア 木製物置（約10平方メートル）
 - ウ スチール製物置（約2平方メートル）
 - エ アルミ製カート置場（約7平方メートル）
 - オ スチール製物置（約5平方メートル）
- 5 物件1と東側隣地上（地番173番12）に跨って下記売却対象外動産が存在する。
 - キ 鉄パイプ製カーポート（約25平方メートル）
- 6 前記ア、ウ、エ、オ及びキは、容易に搬出でき定着性がないので、動産と認定した。
- 7 物件1の東側隣地（地番177番7、地番173番12）はBの知人の所有で、承諾を得て無償で利用している。同土地は物件1の東側ブロック塀の東側の土地と一体となって、通路として利用されている。
- 8 物件1上の西側隣地との間にあるブロック塀が若干傾いている。

(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)

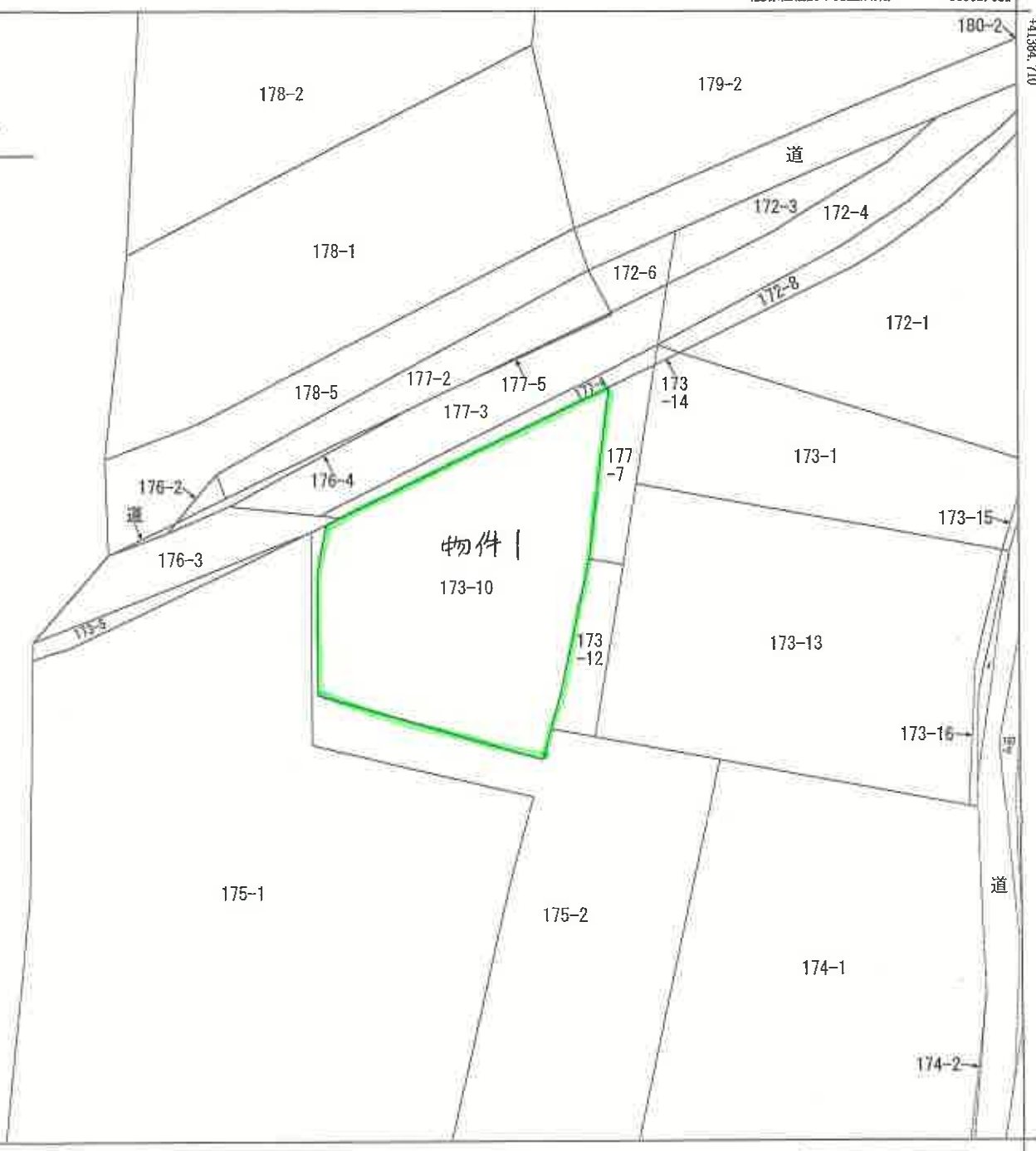
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月4日 (金) 11:30-11:40	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和7年4月4日 (金) 12:10-12:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年4月8日 (火) 15:25-15:35	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年5月23日 (金) 15:50-17:00	■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5月23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)



-55787.881

(座標値種別：測量成果)

(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
赤堀今井町
1丁目

A3をA4に縮小コピー

請求 部分	所在	伊勢崎市赤堀今井町一丁目				地番	173番10			
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					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。

令和7年2月12日

前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

請求番号：20-4

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成9年4月14日

0402286

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

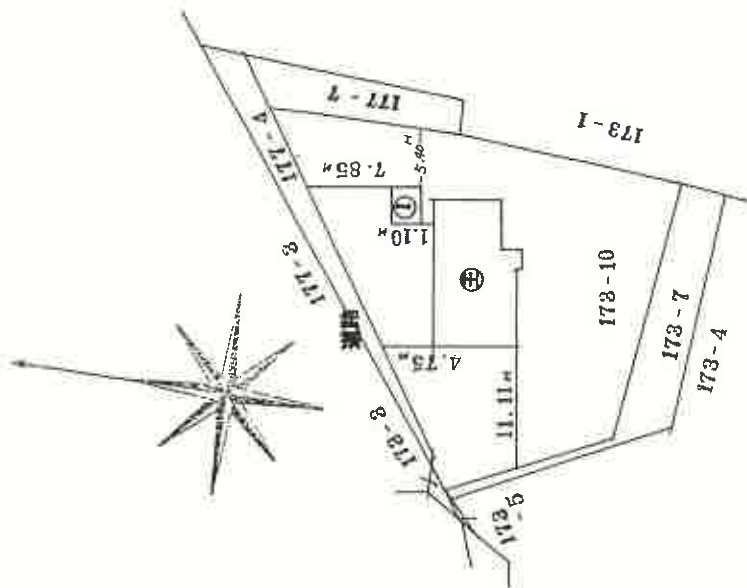
家屋番号

173-10

建物の所在

佐波郡赤堀町大字今井南原 173番地 10

伊勢崎市赤堀今井町一丁目



平成 九年 四月 廿四日

A3をA4に縮小コピー

作製者

平成 9 年 4 月 11 日

作製月日

縮尺

1/500

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

令和 7 年 2 月 12 日

前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

(7 枚目)

0402287

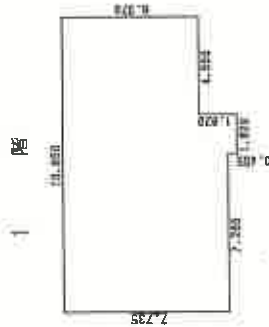
各階平面図

家屋番号 173番地

建物各階平面図

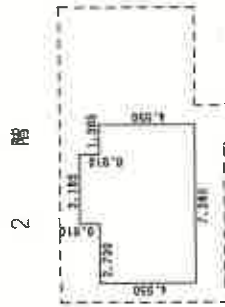
建物の所在 伊勢郡赤松町大字井寺南原 173番地

伊勢郡赤松町大字井寺一丁目



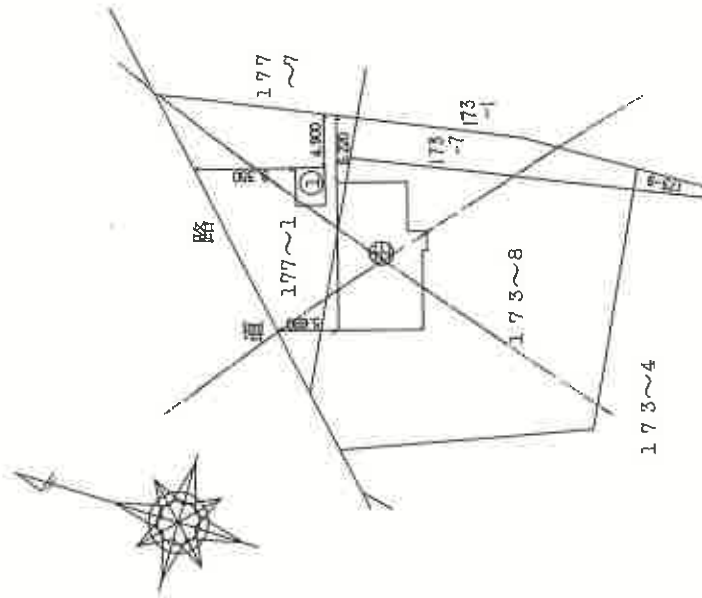
求積表

7.235 X	7.280	=	56.310800
8.190 X	1.820	=	14.903800
8.370 X	4.550	=	28.883500
合 計			100.200100
面積			100.20 m ²



求積表

4.550 X	2.730	=	12.421500
5.460 X	3.185	=	17.390100
4.550 X	1.385	=	6.210750
合 計			38.022350
面積			38.02 m ²



作製者

作製年月日 平成4年3月18日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

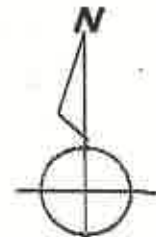
(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

A3をA4に縮小コピー

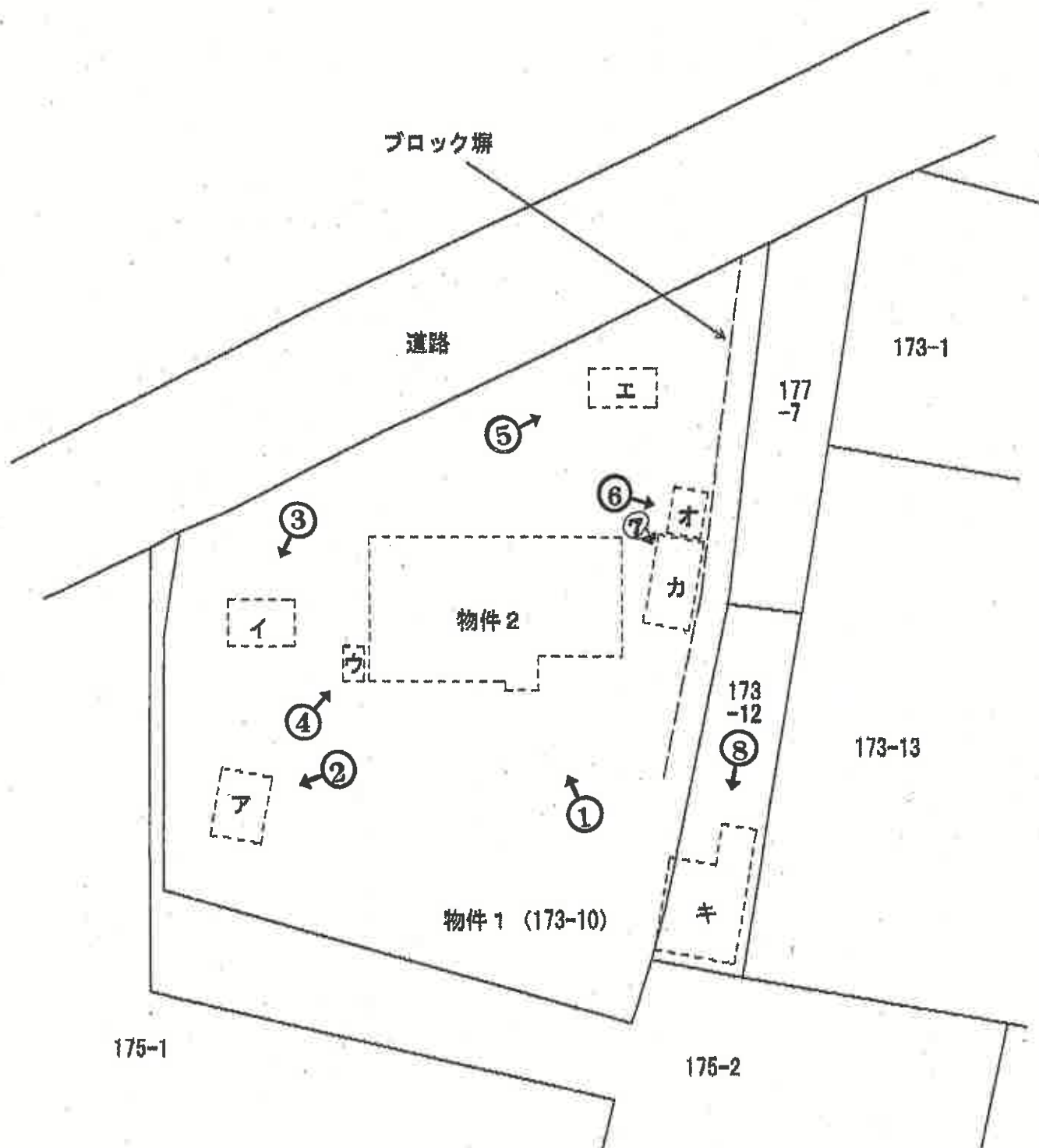
令和7年(又)第5号

←○写真撮影位置・方向



土地建物位置関係図

1/300



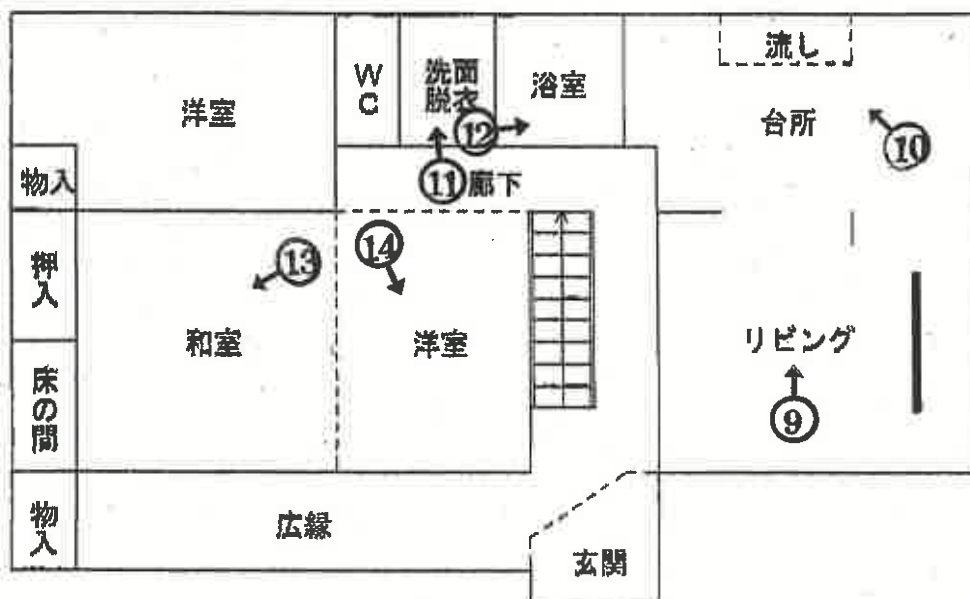
ア 木製物置 (約10㎡)、イ アルミ製ガラスハウス (約9㎡)、ウ スチール製物置 (約2㎡)
エ アルミ製カート置場 (約7㎡)、オ スチール製物置 (約5㎡)、カ アルミ製カーポート (約12㎡)
キ 鉄パイプ製カーポート (約25㎡)

(10 枚目)

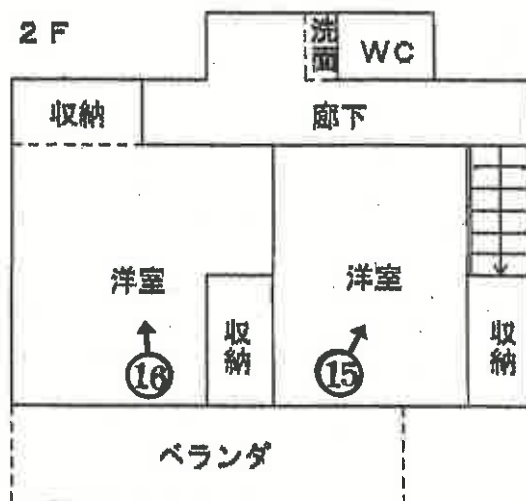
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1 F



2 F





1



2

3



4





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

求 意 見 書

海老沼 宏 次 殿

令和 7年11月26日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩 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 11月 27日

評価人

海老沼 宏次

物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市赤堀今井町一丁目
地 番 173番10
地 目 宅地
地 積 875.63平方メートル

持分4分の1

2 所 在 伊勢崎市赤堀今井町一丁目 173番地10
家屋 番号 173番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 100.20平方メートル
2階 36.02平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

(現況)

不存在

持分100分の3

(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ 又 ） 第 5 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 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

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一括価格	
金1,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,350,000円
物件2（建物）	金80,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	伊勢崎市赤堀今井町一丁目 1 7 3 番 1 0 宅地 875.63 平方メートル 4 分 の 1	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 共有持分	伊勢崎市赤堀今井町一丁目 1 7 3 番地 1 0 1 7 3 番 1 0 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 100.20 平方メートル 2 階 36.02 平方メートル (附属建物) 1 物置 木造スレート葺平家建 9.93 平方メートル 1 0 0 分 の 3	同左 滅失している
特 記 事 項			

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	J R 両毛線「国定」駅 北西方 約4,500m（道路距離）	
付近の状況	国道50号線南側背後に位置し、伊勢崎市役所赤堀支所の南西方約1,800m（直線距離）付近に存する。戸建住宅や共同住宅などの住宅用途が中心ではあるが、国道50号線への接続性が良いことから、中小の工場や事業所もやや多く混在する。その他農地も見られるなど、建物の連たん性は高くはない。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 田園居住地区、居住誘導区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	875.63㎡ 間口 約35m 奥行 約32m ほぼ台形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	北側が幅員7m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、出入り口付近はほぼ等高に接面し、その他の部分は最大で1.5mほど高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1の大半は物件2の建物敷地として利用され、一部は私道として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は共同住宅敷地や工場敷地などとなっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	本件土地へは東側の私道を利用して出入りしているが、現地調査や居住者の陳述から、当該私道は東側で隣接する件外土地たる「177-7」及び「173-12」（両土地共に第三者の所有）の土地と一体となって私道を構成している模様である。私道との境界となっているブロック塀は本件土地側にあると見込まれるが、本件土地と隣接地との境界ではないと判断する。また、地代の授受はお互いがないとのことである。その他、当該私道の南端に鉄パイプ製のカーポートが設置されているが、本件土地共有者側が設置したとしている。 上水道は単独で引き込んでいるが、上記記載の件外土地を通過している可能性もあり、買受人は注意されたい。 西側隣接地との間にあるブロック塀が隣接地側にやや傾いており、やや危険な状態にある。 庭には池が設けられているほか、庭木や石灯籠なども複数ある。 土地に定着する工作物として、下記のものがある。 イ. アルミ製ガラスハウス（約9㎡） カ. アルミ製カーポート（約12㎡） 本件土地上に下記の売却対象外の動産がある。 ア. 木製物置（約10㎡） ウ. スチール製物置（約2㎡） エ. アルミ製カート置場（約7㎡） オ. スチール製物置（約5㎡） 本件土地及び東側隣接地に跨って、下記の売却対象外の動産がある。 キ. 鉄パイプ製カーポート（約25㎡） 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和49年頃の本件土地には既に住宅が建っており、周辺地域は農地が広がる地域であったと思われる。ただし、南から西側にかけての隣接地には工場が建っており、いわゆるもらい汚染のリスクは払拭できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（赤坂南遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。
-------------	--

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和56年11月10日新築（登記記載） 平成4年1月22日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約44年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ、プロパンガス等 特になし	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	100.20 m ²	36.02 m ²	136.22 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	新築後44～52年程度経過している木造住宅としては、保守管理の状況は概ね良好で、なお利用可能な状態と思考する。		
建物の利用状況等	建物共有者の内の一人が居宅として使用している。		
特記事項	伊勢崎市役所建築指導課での調査によれば、本件建物は登記では昭和56年新築となっているが、昭和48年頃の新築であった可能性があるとしている。固定資産（土地・家屋）公課証明書においても、昭和48年新築との記載がある。また新築当時の建築確認の履歴は見当たらなかったが、昭和48年が新築だったとすると、当時は都市計画区域外であったことから、建築確認が不要であった可能性がある。 （増築関係） 建築確認 H3.12.9 5026号 完了検査 なし 室内は一部リフォームされているが、居住者の陳述では自身が3年ほど前にリフォームを行ったとしている。ただし、一部の箇所ではクロスが剥がされたままで、リフォームが完成していない箇所も散見される。 猫を1匹飼育しているとの申し出がある。 登記において附属建物の物置が記載されているが、現地調査及び居住者の陳述から、滅失していると判断した。		

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とおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	持分 割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,600	0.75	875.63	0.80	1 / 4	≒ 2,970,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	伊勢崎（県）－17
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 21,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & \times & 22,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 標準並み
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－5%劣ると判断した。

- イ 個 別 格 差 : ▲ 25% 形状、規模大等
- ウ 地 積 : 登記数量を採用
- エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を－20%と判定した。

(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並びに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。

物件番号	符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	持分 割合	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	主	－	136.22	－	3 / 100	10,000

※建物価格については、経済的減価及び持分割合を考慮し、上記の通り査定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	2,970,000	0.05	場所的利益	≒ 150,000

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5%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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,970,000	-150,000	—	0.8	0.6	—	≒ 1,350,000
2	10,000	+150,000	1.0	0.8	0.6	1.0	≒ 80,000
一括価格(合計)							1,430,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 共有持分の売却による土地建物の市場性減退を考慮した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【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」駅の北西方約4,000m
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（建ぺい率70%、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 附属資料の表示

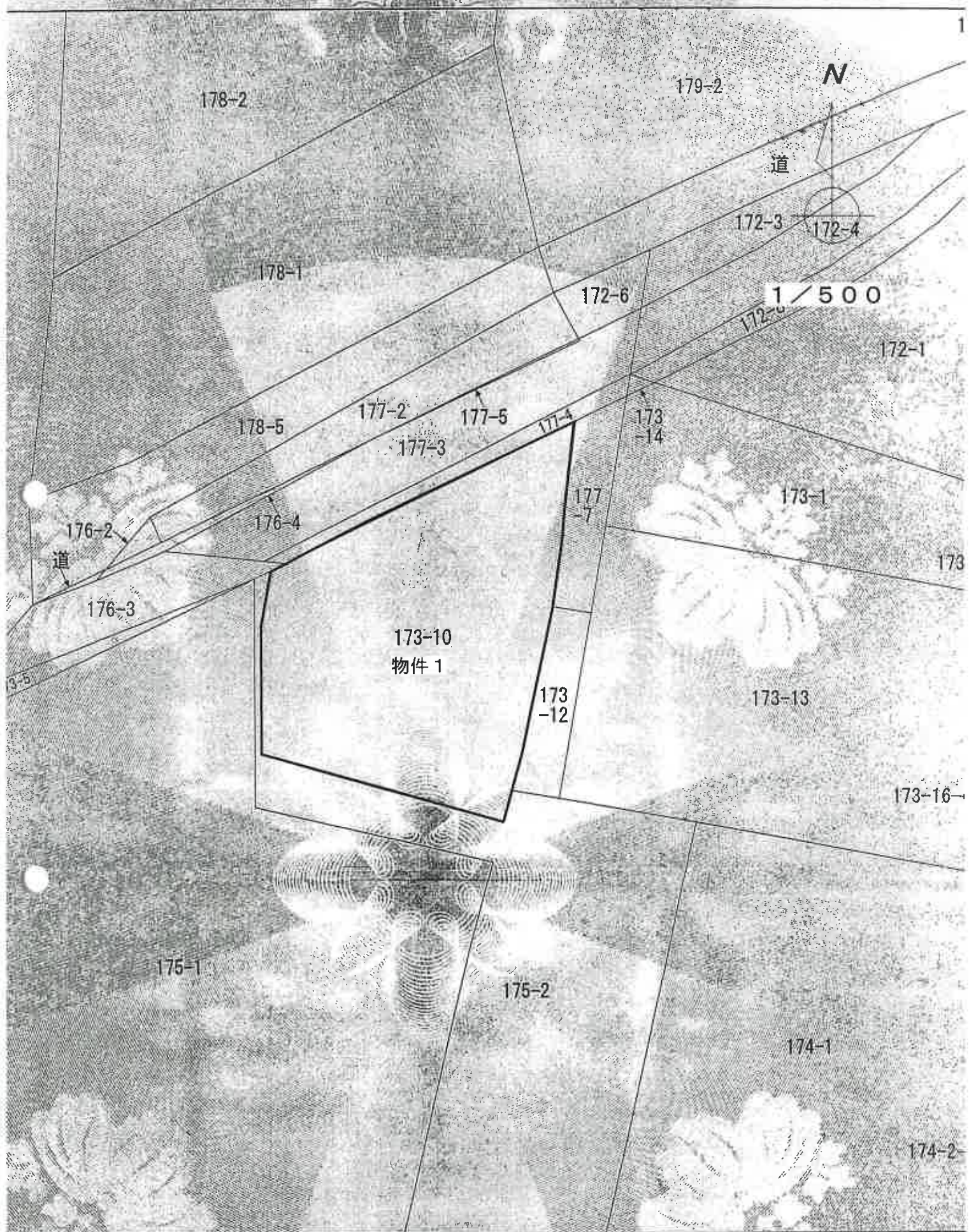
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

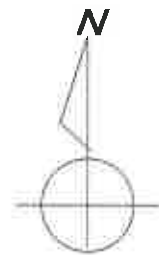




特別（測量成果）
表した座標補正パラメータ（`townokutaiheiyuoki2011.par`）による修正がされています。

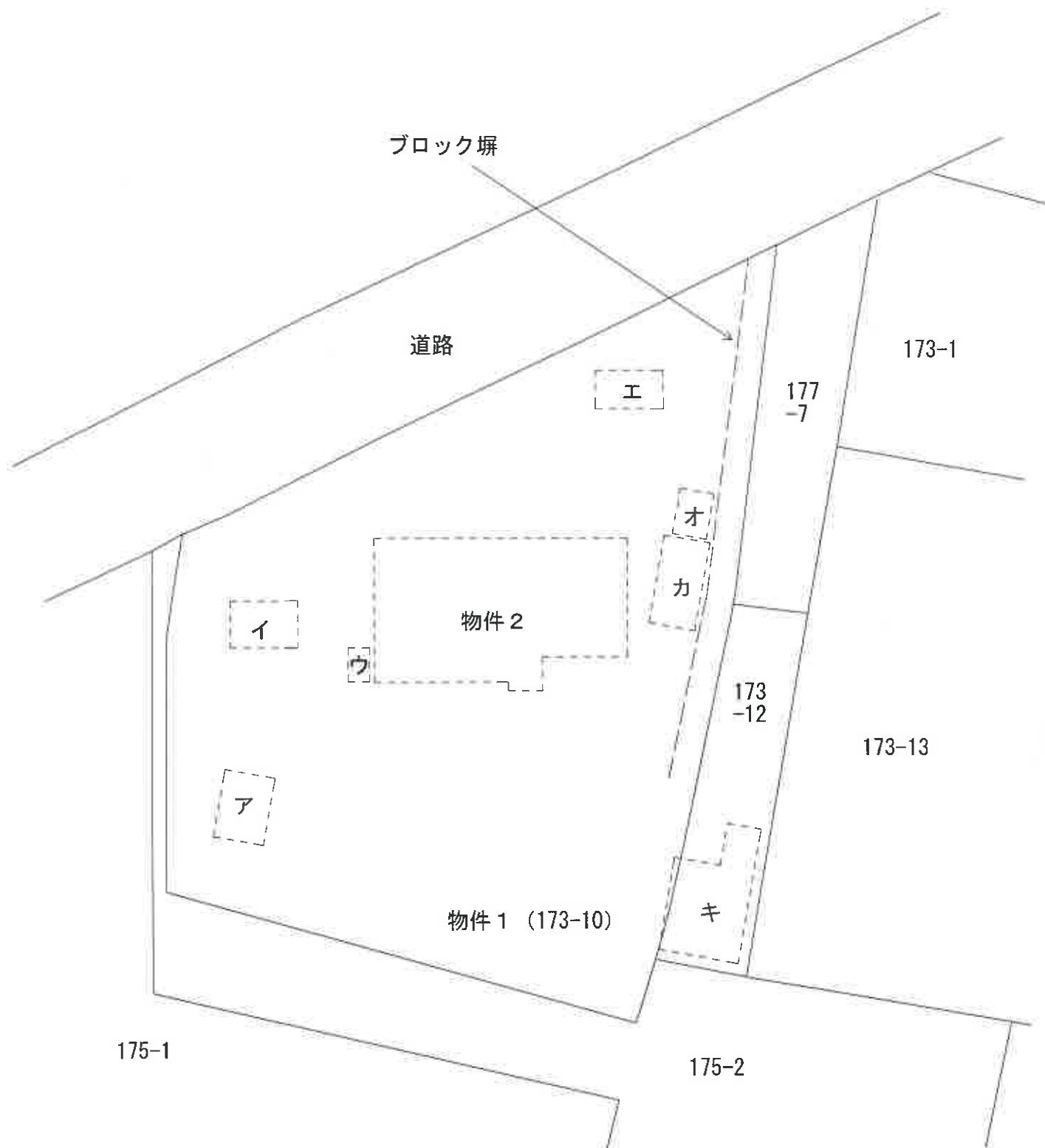
地番
区域見出

赤堀今井町
1丁目



土地建物位置関係図

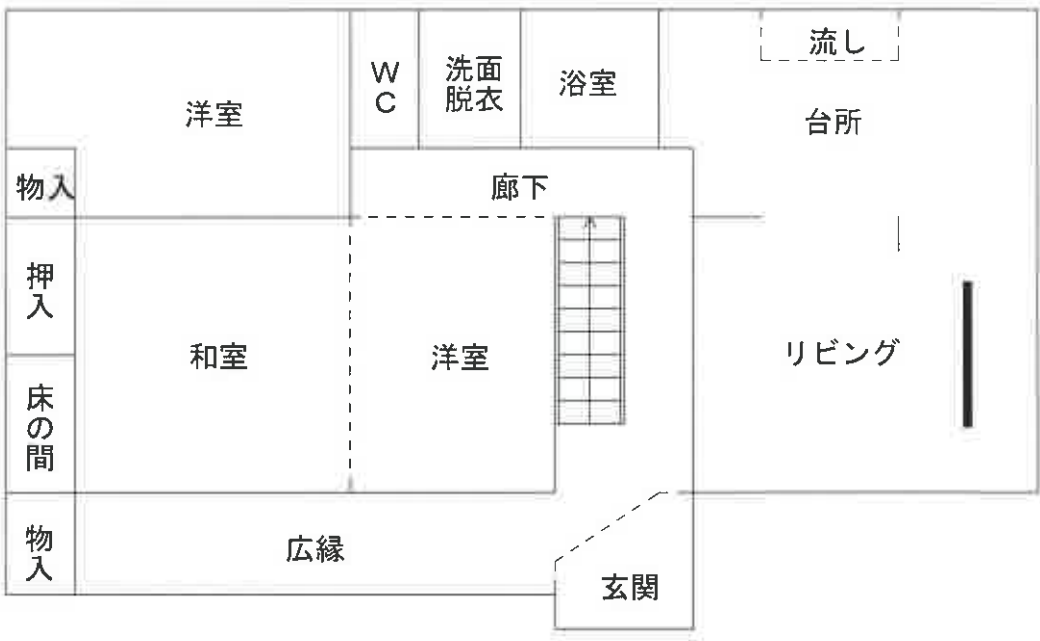
1/300



ア 木製物置（約10㎡）、イ アルミ製ガラスハウス（約9㎡）、ウ スチール製物置（約2㎡）
エ アルミ製カート置場（約7㎡）、オ スチール製物置（約5㎡）、カ アルミ製カーポート（約12㎡）
キ 鉄パイプ製カーポート（約25㎡）

建物間取図

1 F



2 F

