

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, 2	9, 260, 000 7, 408, 000	一括	1, 852, 000	281, 605	62, 784
1	3, 430, 000				
2	5, 830, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------|--------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市上諏訪町 | | |
| | 地 番 | 1 2 5 2 番 1 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上諏訪町 1 2 5 2 番地 1 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 2 番 1 2 | | |
| | 種 類 | 店舗 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺・陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 1. 5 6 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 4 4. 0 0 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 3 6. 9 8 | 平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 1 2 月 8 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩 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

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 | 伊勢崎市上諏訪町 |
| | 地 番 | 1 2 5 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上諏訪町 1 2 5 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1. 5 6 平方メートル
2 階 1 4 4. 0 0 平方メートル
3 階 1 3 6. 9 8 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 5 3 号
令和 7 年 6 月 1 9 日受理
令和 7 年 7 月 1 4 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 伊勢崎市上諏訪町 | |
| | 地 番 | 1 2 5 2 番 1 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市上諏訪町 1 2 5 2 番地 1 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 2 番 1 2 | |
| | 種 類 | 店舗 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺・陸屋根 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 1. 5 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 4 4. 0 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 3 6. 9 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市上諏訪町1252番地12（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	☒ 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 ☐ 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	☒ 本件土地上看板ア（鋼製、約0.18㎡、写真⑫）、看板イ（鋼製、約0.36㎡、写真⑬）、物置ウ（鋼製、約4.60㎡、写真⑭）及び電柱がある。		
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 ☐ ある { 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店舗・居宅として使用占有している ☐ 「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	☒ 本件建物の附属設備として貯水槽エ（約2.47㎡、写真⑮）が本件土地に、変電設備オ（約1.76㎡、写真⑯）が本件建物屋上にある。 ☒ 本件建物には屋根裏収納（約26.09㎡）がある。 ☒ 1階はエステサロン、2階はハワイアンカフェとして使用されている。		
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 ☒ 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 (所有者会社代表者)	1 本件建物の1階から3階まですべて私が代表者である所有者会社が占有しています。3階部分についてはほとんど使っていません。 本件建物について第三者の占有はありません。 2 1階はエステサロンで2階はハワイアンカフェとして使っています。 エステサロンについては予約があるときにだけ営業しています。 3 私は元々債務者会社の社員だったのですが、会社が駄目になってしまったので、独立して会社を立ち上げ、債務者会社がやっていた事業を引き継いだのです。 ですから設備類をすべて引き継いでいます。 4 本件土地に不具合はありません。 5 本件建物3階の雨漏りは事業を引き継いだときからあったのですが、段々ひどくなってきました。屋上の防水シートは私は張り替えています。 他に2階の電気系統に不具合があります。時々電気がつかなくなるので業者にみてもらいましたが、原因はわかりませんでした。 6 本件土地上にある電柱の地代を東京電力から1回もらっていますが、金額は覚えていません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 対抗できない所有権移転

(1) 本件土地建物については仮差押え（令和4年5月23日受付登記）後に、所有権が本件債務者である「株式会社手なおし屋」から「株式会社B l o o m i n g」に移転している（令和4年10月28日受付登記）。

(2) この所有権移転は仮差押債権者に対抗することができないことから、競売手続で本件土地建物が売却されると所有権移転は効力を失い（民事執行法59条2項）、登記は抹消される。

3 売却対象範囲

(1) 看板ア（鋼製、約0.18㎡、写真⑫）、看板イ（鋼製、約0.36㎡、写真⑬）及び物置ウ（鋼製、約4.60㎡、写真⑭）

本件土地上にある看板及び物置はいずれも土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。なお看板イは空中で道路上にはみ出している。

(2) 貯水槽エ（約2.47㎡、写真⑮）及び変電設備オ（約1.76㎡、写真⑯）

貯水槽及び変電設備は土地建物には定着や附合はしないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる附属設備となる。

4 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

以 上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年6月25日(水) -	執行官室	☒ 所有者会社宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年6月26日(木) 10:43 - 10:58	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図及び隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和7年6月27日(金) 9:00 - 9:17	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7月9日(水) 9:30 - 10:09	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和7年7月10日(木) 9:17 - 9:20	執行官室	☒ 所有者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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ことが予想されたので、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 を立ち合わせ、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7月9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)

イ 1224-21
ロ 1224-22



(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	伊勢崎市上諏訪町			地番	1252番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年8月15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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年5月23日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和58年8月11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。
(前橋地方税務局伊勢崎支局管轄)
令和7年6月26日 前橋地方税務局高崎支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-2

0108738

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	②	合成杭	
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	刻ミ			

地番

前(252-1)
1252-12 1252-13 1252-2
1252-14 1252-15 1252-1

土地の所在

伊勢崎市上諏訪町

土地測量図(1/1)

北

全図



市道

道路

市道

1252
~2

1252
~5

1252
~8

1252
~10

1252~15

1252~13

1252~1

1252~14

1252~12

1252~11

物件1

作製者

土地家屋調査士

申請人

(昭和58年 8月 2日作製)

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

(1/3)

登記年月日：昭和58年8月11日

公用

0108740

地積測量

1252~12, ~14

番

伊勢崎市上諏訪町

土地の所在

凡例	記号	測量の範囲	地籍
①	②	③	④
例	コンクリート杭	⑤	金属杭
	刻ミ()		

① 求積 1252~12

$$\textcircled{a} 15.886 \times 1.872 = 29.757312$$

$$\textcircled{b} 27.430 \times 8.992 = 251.146560$$

$$\textcircled{c} 27.930 \times 13.615 = 380.266950$$

合計 661.170822

$\frac{1}{2}$ 330.585411 m^2

② 求積 1252~14

$$\textcircled{a} 45.573 \times 14.104 = 642.761592$$

$$\textcircled{b} 45.573 \times 14.912 = 679.584576$$

合計 1322.346168

$\frac{1}{2}$ 661.173084 m^2



(2/2)

② 1252 ~ 14

①

A32 ~ 1

A

② 1252 ~ 12

物件

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

<

登記年月日：平成5年1月26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23日 前橋地方裁判所伊勢崎支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

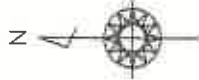
請求番号：28-2

(1/2)

0601318 各階平面図

建物図面
(X) 各階平面図

家屋番号	1252-12
建物の所在	伊勢崎市上諏訪町1252番地12



平成 五年 月 日

作製者	土地家屋調査士
作製年月日	平成 5 年 1 月 22

縮尺	1/500
----	-------

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成5年1月26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23日

前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

(10枚目)

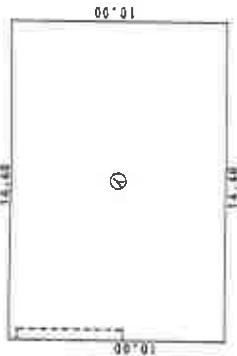
A3をA4に縮小コピー

請求番号：28-2

(2/2)

0601319 各階平面図

2階

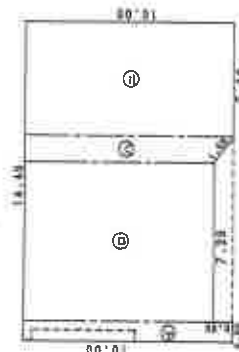


求積表

$$\textcircled{2} 14.40 \times 10.00 = 144.0000$$

床面積 144.00m²

3階



求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{3} & 0.90 \times 10.00 = 9.0000 \\ \textcircled{4} & 7.20 \times 9.10 = 65.5200 \\ \textcircled{5} & (10.00 + 9.10) \times 1.20 / 2 = 11.46000 \\ \textcircled{6} & 5.10 \times 10.00 = 51.0000 \\ \hline \text{計} & 136.98000 \end{aligned}$$

床面積 136.98m²

作製者
土地家屋調査士
作年月日
平成 5 年 1 月 22

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

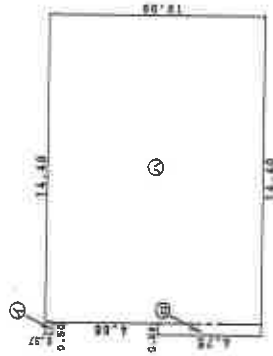
(群馬土地家屋調査士会)

建物各階平面図 1/1

家屋番号 1252-12

建物の所在 伊勢崎市上諏訪町1252番地12

1階



求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 0.50 \times 0.37 = 0.1850 \\ \textcircled{2} & 0.50 \times 4.75 = 2.3750 \\ \textcircled{3} & 13.90 \times 10.00 = 139.0000 \\ \hline \text{計} & 141.5600 \end{aligned}$$

床面積 141.56m²

平成 5 年 1 月 26 日

土地建物位置関係図

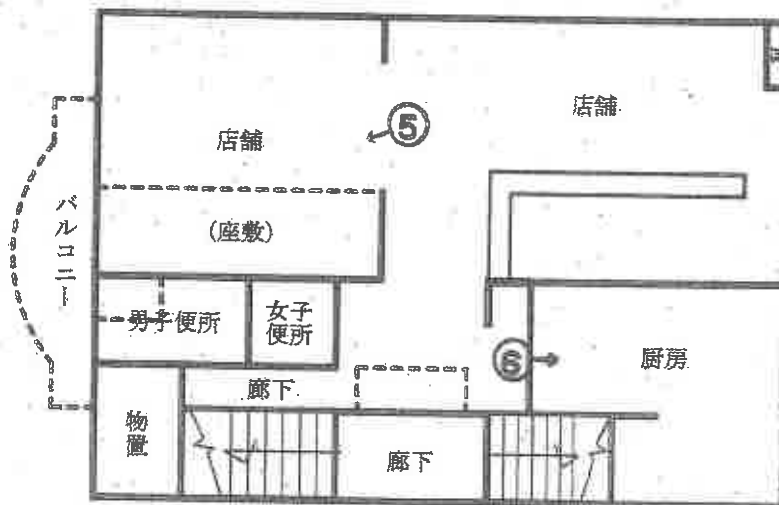
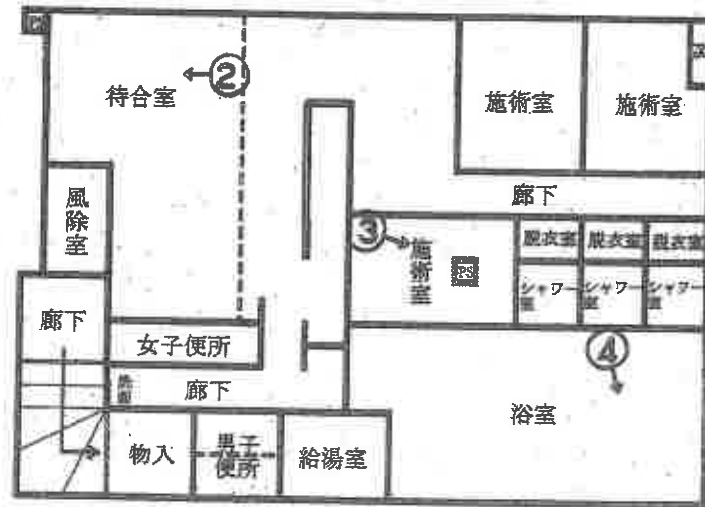


S=1:500

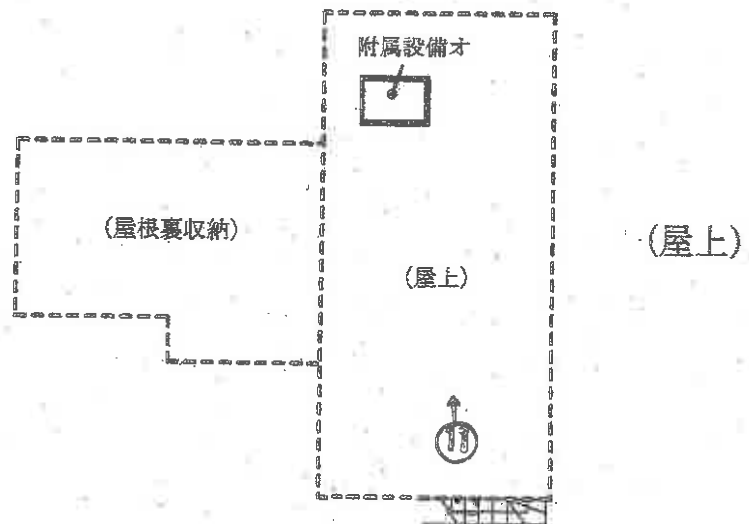
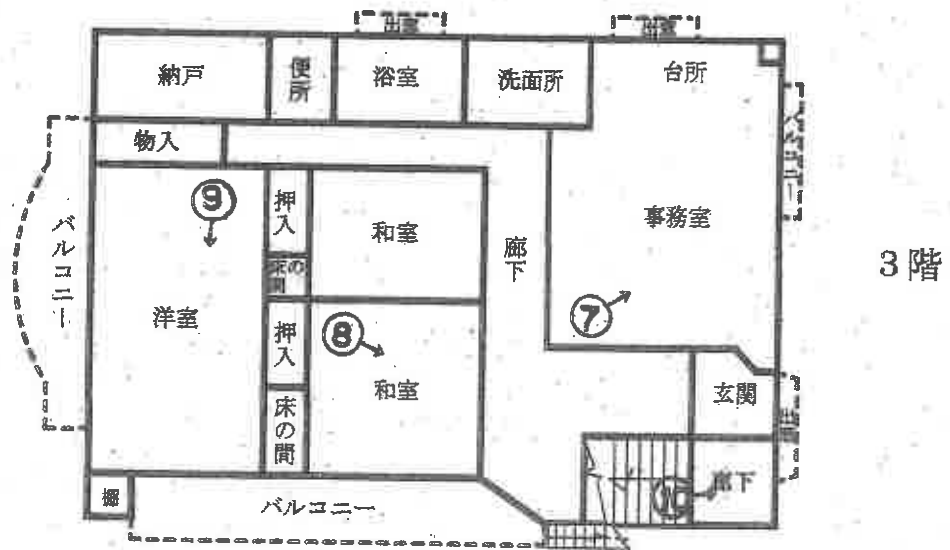


当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



間 取 図

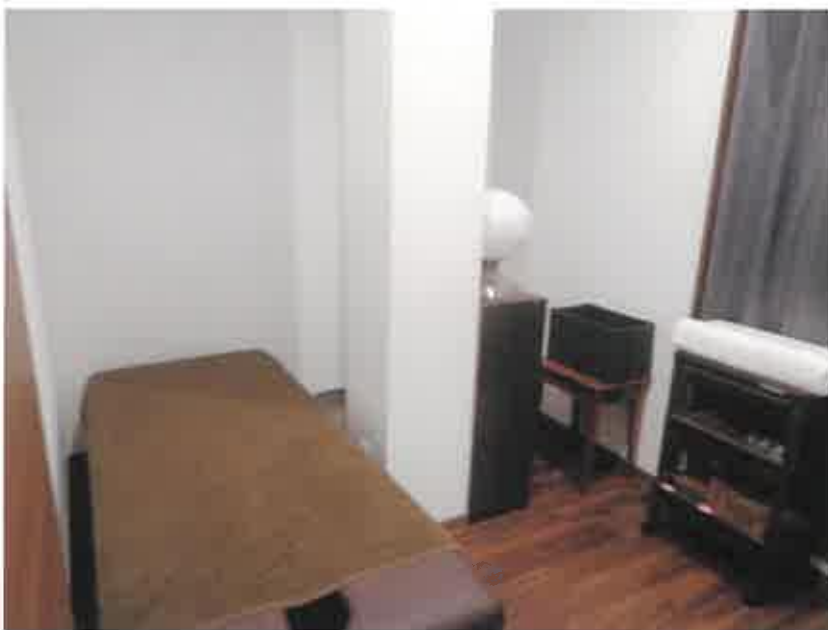




① 外観



② 1 階待合室



③ 1 階施術室



④ 1 階浴室



⑤ 2 階店舗



⑥ 2 階厨房



⑦ 3階事務室



⑧ 3階和室



⑨ 3階洋室



⑩ 3階階段付
近雨漏り箇所



変電設備 (オ)

⑪屋上



⑫看板 (ア)



⑬看板（イ）



⑭物置（ウ）



⑮貯水槽
（エ）

令和 7 年 (ケ) 第 53 号
令和 7 年 7 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 17 日 評 価
評価書番号 第 3773 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 9,260,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 3,430,000 円
物件 2	(建物)	金 5,830,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 1252番12 宅地 330.58 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市上諏訪町 1252番地12 1252番12 店舗 居宅 鉄骨造瓦葺・陸屋根3階建 1階 141.56 m ² 2階 144.00 m ² 3階 136.98 m ²	同左
番号	特記事項		
	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	J R 両毛線伊勢崎駅の東方道路距離約1.9 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	店舗、医院、一般住宅等が混在する公共施設に近い混在住宅地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % － 伊勢崎市景観まちづくり条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 洪水浸水想定区域 (0.5～3.0m未満)			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	330.58 m ² 西 側間口約 12.7 m、奥行約 20～22 m ほぼ長方形地 角地 画地内は建物部分がやや高いが概ね平坦、全体としてアスファルト舗装されている。			
接面道路の状況	西側幅員約11.7m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高～約0.2m高く接面し、北側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高～約0.2m高く接面する角地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	全部	330.58 m ²	物件2建物敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	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、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、通常のコスト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、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	最先担保権設定時に物件2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。
	次のとおり定着物が所在している。
	定着物ア …… 物件1北西側 鋼製 看板 約0.18㎡
	定着物イ …… 物件1南西側 鋼製 看板 約0.36㎡
	定着物ウ …… 物件1南西側 鋼製 物置 約4.60㎡
	上記はいずれも土地の定着物であり、売却対象である。また、定着物イは上空で西側道路上にはみ出している。買受人は留意する必要がある
	画地北東側端部に電柱1本と支柱が3本、画地南西側端部に電柱が1本所在している。
	物件2建物の北側に6台分、西側に3台分の駐車区画がある。
	画地東側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、画地南側境界付近にコンクリート擁壁及びフェンス・板塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。
	本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壤汚染の端緒は確認できなかった。

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（登記記載）：平成4年11月30日 新築 経過年数：約 30 年以上 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造：鉄骨造 屋根：瓦葺、陸屋根 外壁：ALC吹付タイル、タイル 等 内壁：クロス、京壁 等 天井：クロス、敷目板、化粧石膏ボード 等 床：フローリング、クッションフロア、畳、長尺シート 等 設備：電気、LPガス、空調、衛生 等 その他：3階廊下の天井からはしごで登れる屋根裏収納（約26.09㎡）がある。
床面積（現況）	1階 141.56 ㎡ 2階 144.00 ㎡ 3階 136.98 ㎡ 延 422.54 ㎡
現況用途等	現況用途：店舗 居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が1階をエステサロンとして、2階をハワイアンカフェとして、3階を居宅として使用占有している。
特記事項	次のとおり附属設備がある。 附属設備エ …… 物件1土地北東側 貯水槽 約2.47㎡ 附属設備オ …… 物件2建物屋上 変電設備 約1.76㎡ 上記はいずれも附属設備であるため、主である建物に含めて評価を行う。 所有者の陳述によると、令和4年ころから3階南西側廊下の天井付近から雨漏りしていて、段々ひどくなっている、とのことである。天井と壁の一部が剥がされており、天井と壁に大きな雨漏り跡が見られる。

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
			利用状況	㎡		
1	43,100	0.99	物件2建物敷地	330.58	0.90	12,695,000

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)5-3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 43,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 標準的

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 0.99 角地、高低差あり、定着物・植栽等含む

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
2 (主)	185,000	422.54	0.035	2,736,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

(定額法)

(定率法)

2 (主) $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{30 / (30 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{30 / (30 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$

観察減価

管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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
	利用状況				
1	物件2建物敷地	12,695,000	0.55	法定地上権	6,982,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.55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 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	12,695,000	-6,982,000		1.00	0.60	3,430,000
2	2,736,000	+6,982,000	-	1.00	0.60	5,830,000
一括価格 (合計)						9,260,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	伊勢崎 (県) 5 - 3
所 在	伊勢崎市昭和町1630番1外
価 格	40,600 円/㎡
位 置	J R 両毛線伊勢崎駅の東方道路距離約1.3 k m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	350 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南 16.0 m 県道
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域 (建ぺい率 80 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	店舗・併用住宅・住宅等が混在する県道沿いの近隣商業地域

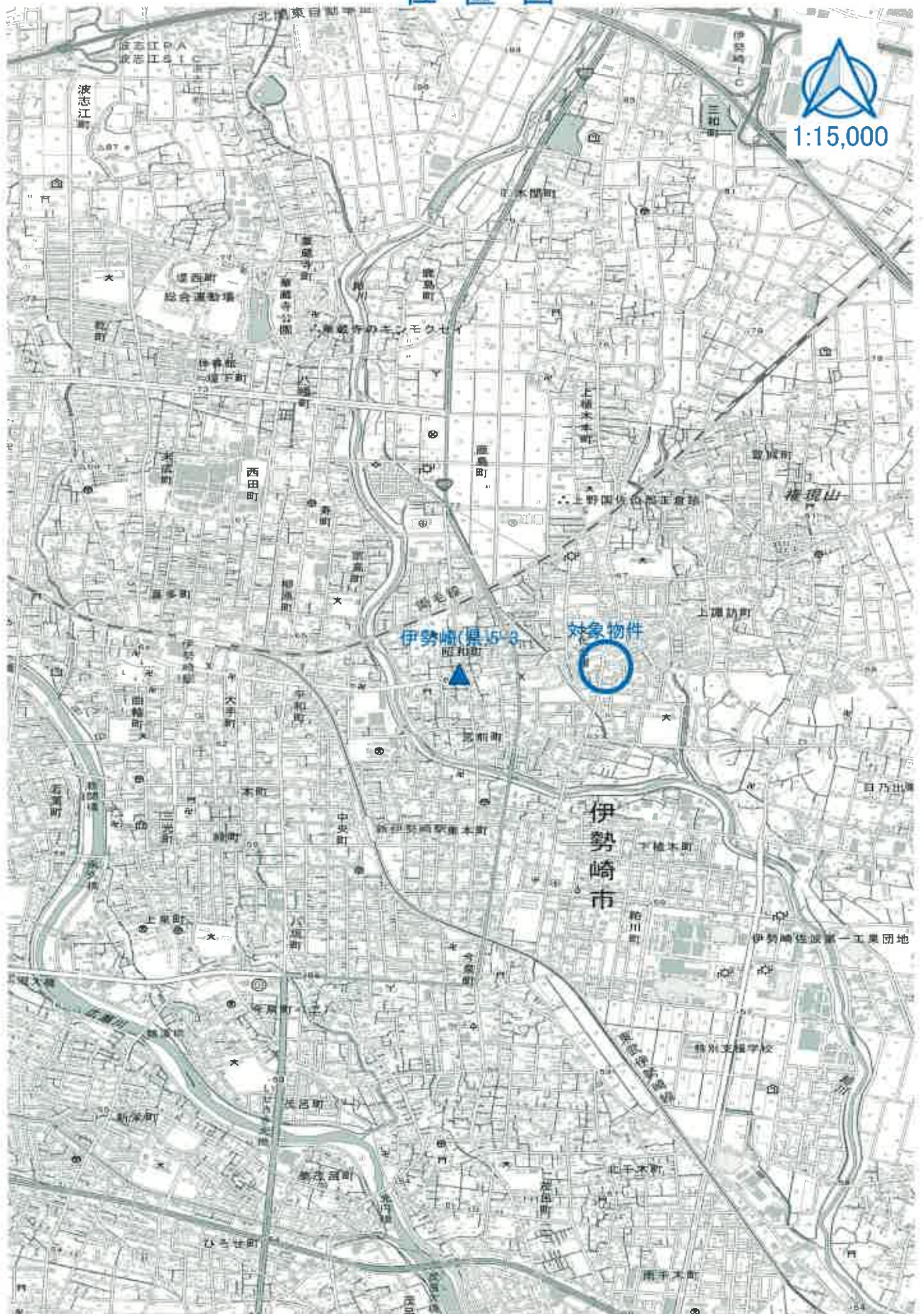
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図

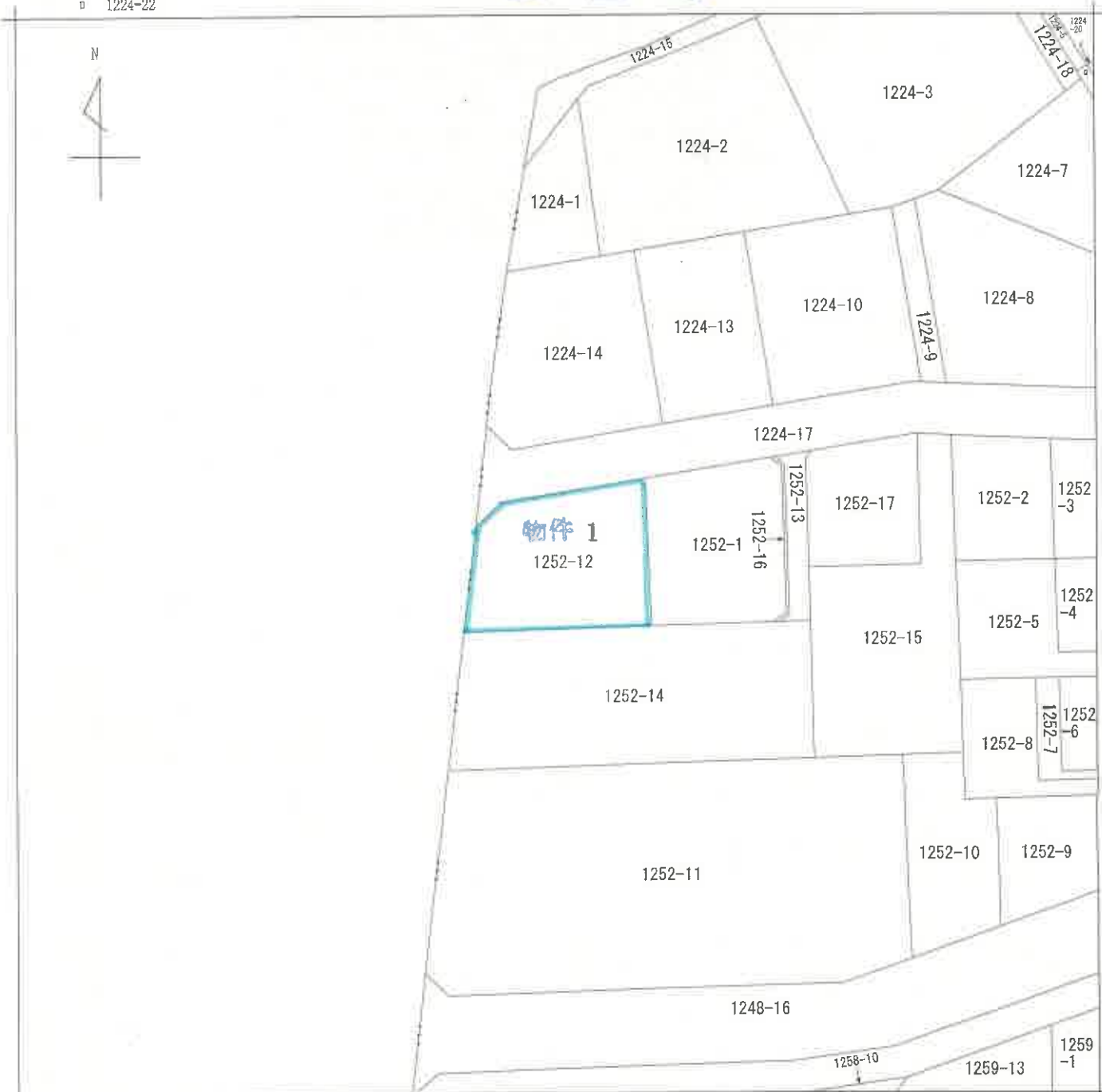


1:15,000



公 図 写

1224-21
1224-22



(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	伊勢崎市上諏訪町				地番	1252番12			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年8月15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5月23日
前橋地方方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

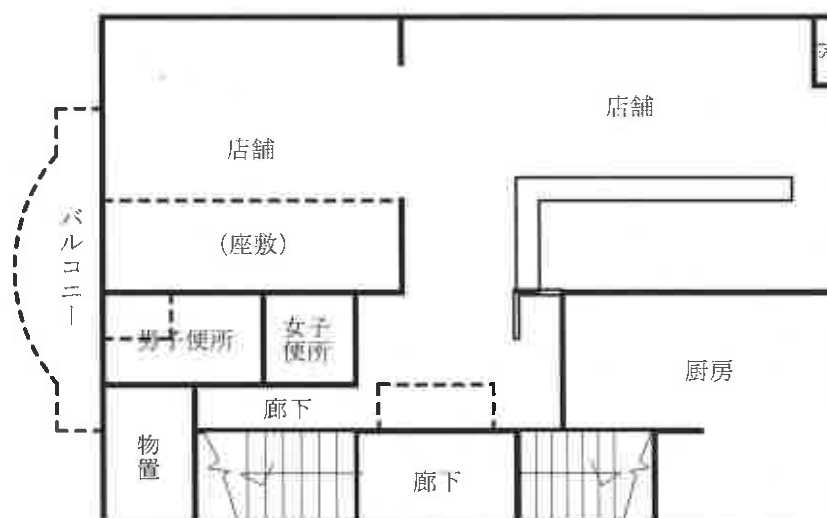


S = 1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

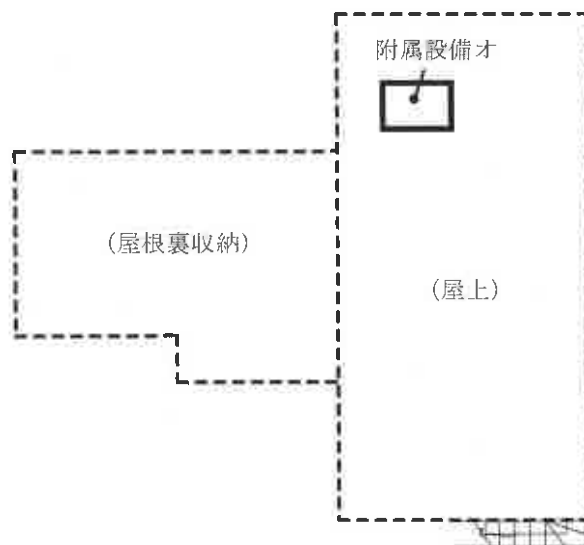
間 取 図



間 取 図



3階



(屋上)