令和　７年（ケ）第　　８９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１１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　４月１４日から 令和　８年　４月２１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月２８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　５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　５月　１日　午前１０時００分から 令和　８年　５月　１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３月１１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	4, 210, 000 3, 368, 000	一括	842, 000	72, 541	0
1	1, 170, 000				
2	3, 040, 000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢崎市野町

　　地　　番　　１１２番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．９６平方メートル

２　所　　在　　伊勢崎市野町　１１２番地９

　　家屋　番号　　１１２番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５７．５５平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　８９号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月２９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Ｂ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。

令和　７年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢崎市野町

　　地　　番　　１１２番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　伊勢崎市野町　１１２番地９

　　家屋　番号　　１１２番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５７．５５平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和７年(ケ)第　　８９号
令和７年１０月１０日受理
令和７年１１月２７日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所
執行官　齊　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

令和　7年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢崎市野町

　　地　　番　　１１２番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　伊勢崎市野町　１１２番地９

　　家屋　番号　　１１２番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５７．５５平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

（土地・建物用）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		群馬県伊勢崎市野町　１１２番地９（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	■土地共有者ら　□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	■本件土地上に簡易物置がある
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が異なる（□主たる建物　□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	■建物共有者Ｂ　□その他の者 上記の者が本建物を 住居 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　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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者兼共有者）	1　私は本件土地建物の共有者です。もう一方の共有者Ａは夫の母です。 2　私たち夫婦と子供二人の四人で本件建物に住んでいます。Ａは本件建物には住んでいません。 3　Ａの持分に対する賃料の支払等はしていません。 4　建物に雨漏り等の不具合はありませんが、日当たりのせいでフローリングの床の塗装が剥がれてしまっているところが複数あります。 5　室内で猫を五匹飼っています。 6　近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　調査の経緯

立入調査の予定を１１月５日とする事務連絡を投函したところ、Ｂから日程変更希望の申出があったため、日程を１１月１９日に延期して立入調査を実施した。

3　売却対象範囲

本件土地の南東側に簡易物置が設置されている（写真⑨）。

この物置は定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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10月14日 15：20－15：30	前橋地方法務局 太田支局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■地積測量図交付申請 ■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10月16日 11：00－11：15	物件所在地	■物件調査　■占有調査 ■写真撮影　■事務連絡投函
令和７年10月16日 11：45－12：00	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11月19日 13：30－14：15	物件所在地	■物件調査　■立入調査 ■境界確認　■Ｂ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　　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１１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

（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。

請求部分	所在	伊勢崎市野町				地番	112番9		
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				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。

（前橋地方法務局伊勢崎支局管轄）

令和7年8月21日

東京法務局新宿出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：15-1

(1/1)

（ 6 枚目）

公用

登記年月日：平成21年10月13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。

（前橋地方法務局伊勢崎支局管轄）

令和7年10月17日　前橋地方法務局

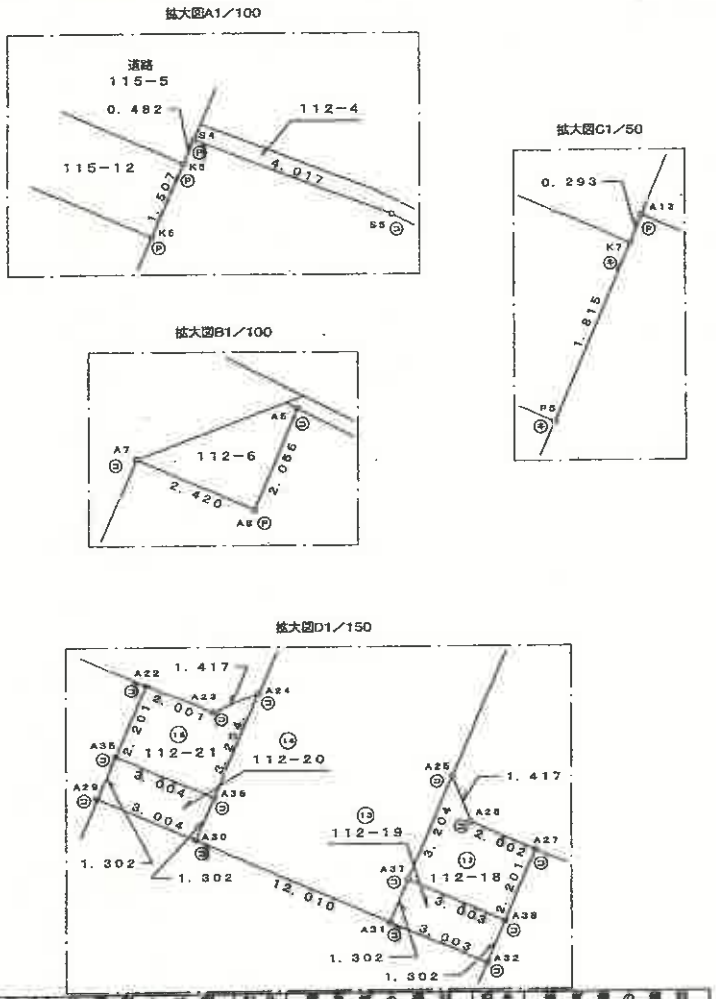
登記官

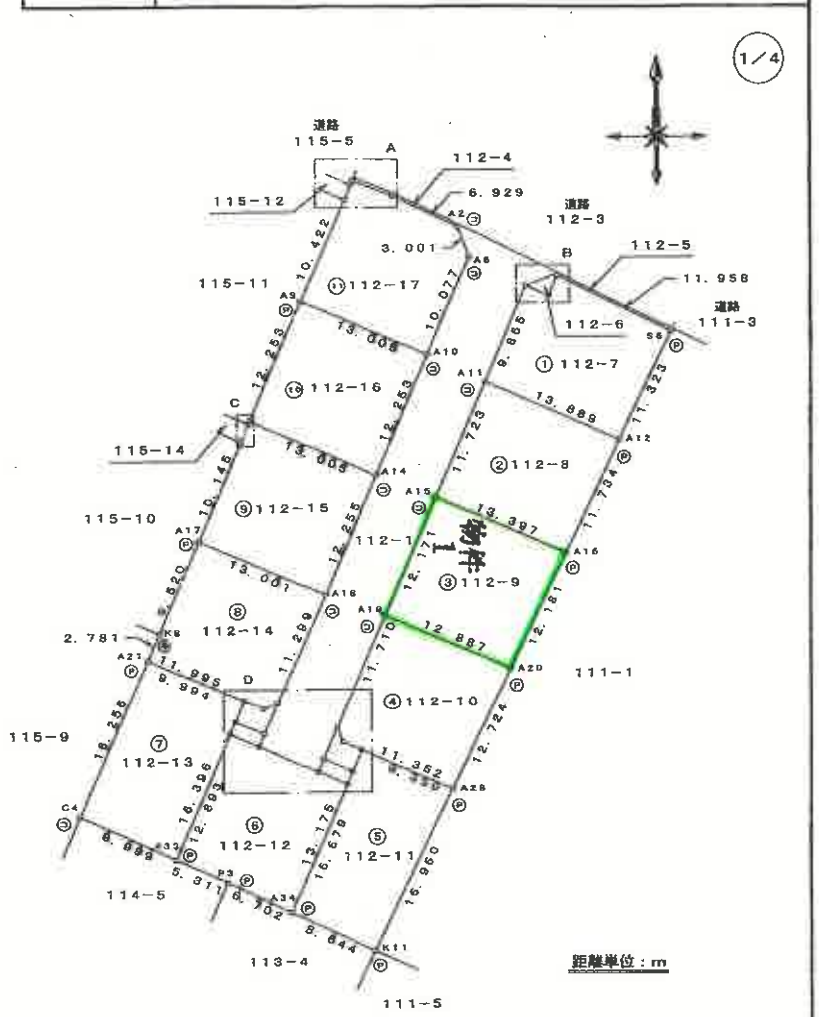
（7枚目）

A3をA4に縮小

地番	112-7、-8ないし-21
土地の所在	伊勢崎市野町

地積測量図





凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⊕	石杭	Ⓟ	金属鋲	⊗	刻印
	⊖	コンクリート杭	⊗	金属杭		
	⊘	プラスチック杭	Ⓟ	金属プレート		

作成者	土地家屋調査士	（平成 1 年 0 月 1 日作成）
	（埼玉土地家屋）	

申請人		縮尺	1／500

請求番号：11-1　(1/4)

公用

登記年月日：平成21年10月13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。

（前橋地方法務局伊勢崎支局管轄）

令和7年10月17日　前橋地方法務局

登記官

（8枚目）

A3をA4に縮小

地番	112-7、-8ないし-21
土地の所在	伊勢崎市野町

地積測量図

(2/4)

求積表

地番	⑤ 112-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A27	42550.893	-54141.507	9.459	402488.896887
A28	42547.195	-54132.919	1.234	52503.238530
K11	42531.912	-54140.275	-15.165	-645847.083720
A34	42535.574	-54148.104	-2.620	-111443.203880
A32	42547.875	-54142.833	5.726	243627.987050
A38	42548.871	-54142.378	1.386	58972.735206
			合計	302.570173
			倍面積	151.2850865
			地積	151.28 ㎡

地番	⑥ 112-12			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A29	42552.425	-54153.024	7.959	334419.608075
A30	42551.237	-54151.164	8.272	351983.632464
A31	42548.863	-54145.652	8.271	351921.645873
A32	42547.675	-54142.893	-2.452	-104326.899100
A34	42535.574	-54148.104	-11.282	-479885.345868
P3	42538.413	-54154.175	-10.919	-464478.931647
A33	42540.583	-54159.023	0.251	10677.686333
			合計	312.496230
			合計面積	156.2481150
			地積	156.24 ㎡

地番	⑦ 112-13			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A21	42559.596	-54161.717	15.612	664440.412752
A22	42555.643	-54152.538	8.306	353552.282044
A35	42553.621	-54153.409	-1.385	-58979.318706
A29	42552.425	-54153.924	-5.614	-238880.313950
A33	42540.583	-54159.023	-14.225	-605182.333758
C4	42544.667	-54168.150	-2.894	-114515.332898
			合計	326.395484
			合計面積	163.1977420
			地積	163.19 ㎡

地番	⑧ 112-14			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A17	42570.896	-54156.854	15.703	668490.773888
A18	42565.754	-54144.913	7.472	318051.313888
A24	42555.376	-54149.382	-5.786	-246225.405336
A23	42554.852	-54150.699	-3.156	-134303.112912
A22	42555.643	-54152.538	-11.018	-468878.074674
A21	42559.596	-54161.717	-8.078	-343796.415488
K8	42562.150	-54160.616	4.863	206979.735450
			合計	318.819716
			合計面積	159.4098580
			地積	159.40 ㎡

地番	① 112-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A8	42593.800	-54123.662	3.036	129314.804124
A5	42595.696	-54122.849	11.542	491639.546316
S6	42590.416	-54112.120	5.819	247833.630704
A12	42580.212	-54117.030	-17.867	-752284.805404
A11	42585.705	-54129.787	-8.855	-377095.417775
A7	42594.266	-54125.885	6.125	260892.941750
			合計	319.899716
			合計面積	159.9498575
			地積	159.94 ㎡

地番	② 112-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A11	42585.705	-54129.787	17.394	740735.752770
A12	42580.212	-54117.030	7.668	326505.065616
A16	42569.638	-54122.119	-17.394	-740456.283372
A15	42574.937	-54134.424	-7.668	-326464.616916
			合計	319.918098
			合計面積	159.9590490
			地積	159.95 ㎡

地番	③ 112-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A15	42574.937	-54134.424	17.119	728840.346503
A16	42569.638	-54122.119	7.023	298966.567674
A20	42558.661	-54127.401	-17.119	-728561.717659
A19	42563.758	-54139.238	-7.023	-298925.272434
			合計	319.924084
			合計面積	159.9620420
			地積	159.96 ㎡

地番	④ 112-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A19	42563.758	-54139.238	16.469	700982.530502
A20	42558.661	-54127.401	6.319	268928.178859
A28	42547.195	-54132.919	-14.106	-600170.732870
A27	42550.893	-54141.507	-10.427	-443678.161311
A25	42553.685	-54143.346	-2.383	-100549.631655
A26	42553.002	-54143.870	4.108	174807.732216
			合計	319.915941
			合計面積	159.9579706
			地積	159.95 ㎡

凡例

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
㋔	コンクリート杭	㋕	金属杭		
㋖	プラスチック杭	㋗	金属プレート		

作成者	土地家屋調査士	平成21年10月1日作成
	（埼玉土地家屋調査	

申請人		縮尺	1/

登記年月日：平成22年6月10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。

（前橋地方法務局伊勢崎支局管轄）

令和7年8月21日　東京法務局新宿出張所

登記官

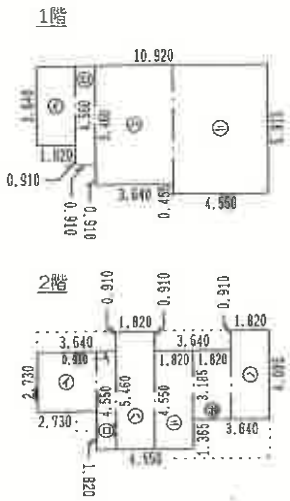
（９枚目）

A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	112-9
建物の所在	伊勢崎市野町１１２番地９

各階平面図



求積表

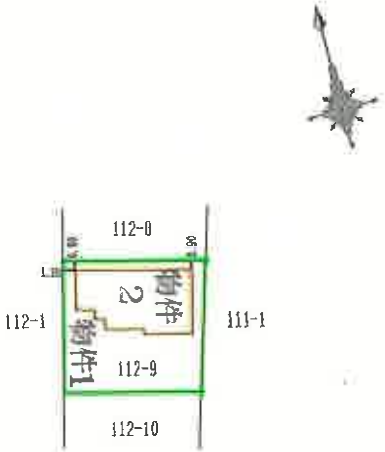
㋑	1.820 ×	3.640	=	6.624800
㋺	0.910 ×	4.550	=	4.140500
㋩	3.640 ×	5.460	=	19.874400
㋥	4.550 ×	5.915	=	26.913250
		計		57.552950

床面積　57.55 ㎡

求積表

㋑	2.730 ×	2.730	=	7.452900
㋺	0.910 ×	4.550	=	4.140500
㋩	1.820 ×	5.460	=	9.937200
㋥	1.820 ×	4.550	=	8.281000
㋭	1.820 ×	3.185	=	5.796700
㋬	1.820 ×	4.095	=	7.452900
		計		43.061200

床面積　43.06 ㎡



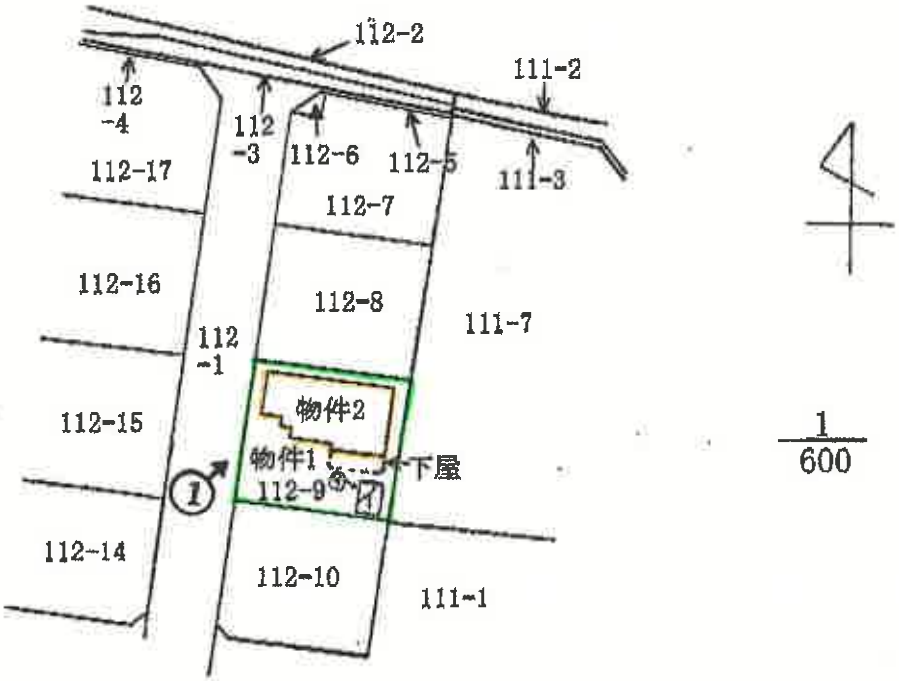
作成者	土地家屋調査士	（平成 22年 6月 5日作成）	縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人	持分２分の１ 持分２分の１	縮尺	1/500

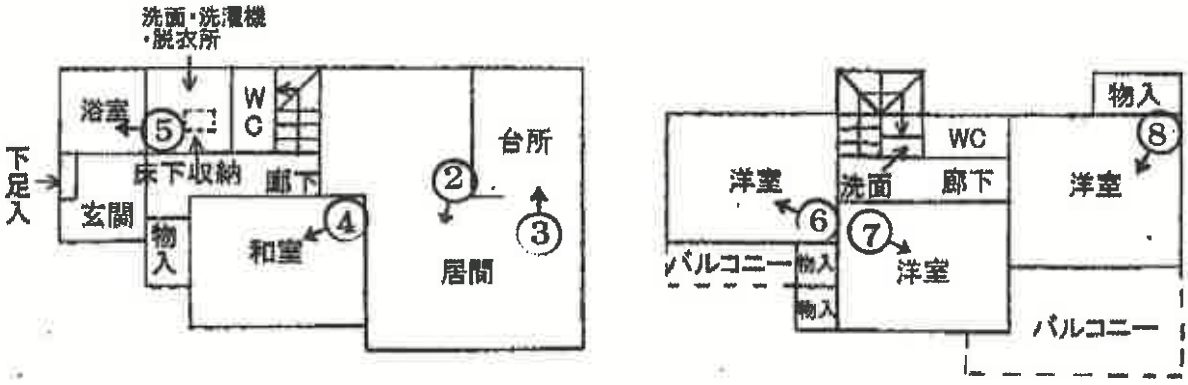
請求番号：15-2

配　置　概　略　図



イ：スチール製物置　約5.6㎡

間　取　概　略　図



1F　　2F

1
150

写真撮影位置・方向

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

鑑　評　第 7-29 号
令和　7 年（ケ）第　89　号
令和　7 年 11月 19日 現地調査
令和　7 年 11月 28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　　４，２１０，０００　円			
内　訳　価　格			
物件　１　（土地）	金	１，１７０，０００　円	
物件　２　（建物）	金	３，０４０，０００　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　　番 地　　目 地　　積	伊勢崎市野町 112番9 宅地 159.96㎡	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	伊勢崎市野町112番地9 112番9 居宅 木造かわらぶき2階建 1階　57.55㎡ 2階　43.06㎡	同左
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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ両毛線　「国定」駅の　北西方・道路距離　約3.9ｋｍ
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">一般住宅が中心の住宅地域であるが、周辺には公共施設、事業所が混在する地域。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>―</td></tr>
<tr><td>その他規制</td><td>・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</td></tr>
<tr><td rowspan="5">画地条件（規模・形状等）</td><td>地積</td><td>159.96㎡</td></tr>
<tr><td>間口・奥行</td><td>間口約 12.0m　、奥行約 13.5m</td></tr>
<tr><td>形状</td><td>ほぼ正方形地</td></tr>
<tr><td>接道状況</td><td>中間画地</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>―</td></tr>
<tr><td>接面道路</td><td colspan="2">北西側幅員約5.8m（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。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">・土地共有者らが本土地上に物件２を所有し、占有している。
・本件土地上に簡易物置がある。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td>上水道</td><td>有</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td>無※処理区域になる予定だが、周りに本管は無く、整備の時期は未定。</td></tr>
<tr><td>都市ガス</td><td>無</td></tr>
<tr><td colspan="2">（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、通常の費用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。</td></tr>
</table>

※特記事項は次項

特記事項	＜売却対象範囲＞ ・本件土地の南東側に簡易物置が設置されている。この物置は定着性が無く、建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。 ・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。 ・物件１は草倉遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。 ・112番1は伊勢崎市所有の公衆用道路。112番8、同番10は個人所有の宅地。111番7、同番1は個人所有の畑。

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）：　平成22年3月9日　新築 経過年数：約　16　年 経済的残存耐用年数：約　8　年
仕　　様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：サイディング、ＡＬＣ版等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳、ＣＦ等 設備：水道設備、電気設備等 その他：―
床面積(現況)	１階　57.55㎡ ２階　43.06㎡ 計　100.61㎡
現況用途等	階　　層：2階建 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	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）

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／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価（㎡） エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	25,600	1.01	159.96	0.90	3,722,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査　（伊勢崎（県）-16）

調査価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
26,600 円／㎡	×	100.0 ／ 100	×	100 ／ 102	×	100 ／ 102	≒	25,600 円／㎡

◇時点修正 ：地価調査価格等の価格時点（令和7年7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　西　　2%

◇地域格差 ：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 ：方位　北西　　・・・・・　1%

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	100.61	0.26	3,662,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数　24 年，経過年数　16 年，経済的残存耐用年数　8 年，残価率　0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

現価率 ={ 残価率　0.05　＋（1－ 0.05　）× 経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数 }
× （1－観察減価　0.3　） ≒　0.26

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	3,722,000	法定地上権	0.45	1,674,900

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	3,722,000	− 1,674,900	−	0.95	0.60	−	1,170,000
2	3,662,000	＋ 1,674,900	−	0.95	0.60	−	3,040,000
一括価格（合計）							4,210,000

ウ占有減価修正　　：無

エ市場性修正　　：猫を５匹飼っているため臭い等の問題で市場性がやや劣るとした。

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 地価調査価格 （伊勢崎（県）-16）

所　　在 ： 伊勢崎市西久保町二丁目173番4

価　　格 ： 26,600 円／㎡

位　　置 ： ＪＲ両毛線　「国定」駅の　北方・道路距離　約2.9ｋｍ

価 格 時 点 ： 令和7年7月1日

地　　積 ： 330 ㎡

供給処理施設 ： 水道

接 面 街 路 ： 西側6.3m市道

用 途 指 定 等 ： 非線引都市計画区域　（建ぺい率　60%　容積率　200%）
第一種住居地域

地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域

第７　附属資料

１ 位置図

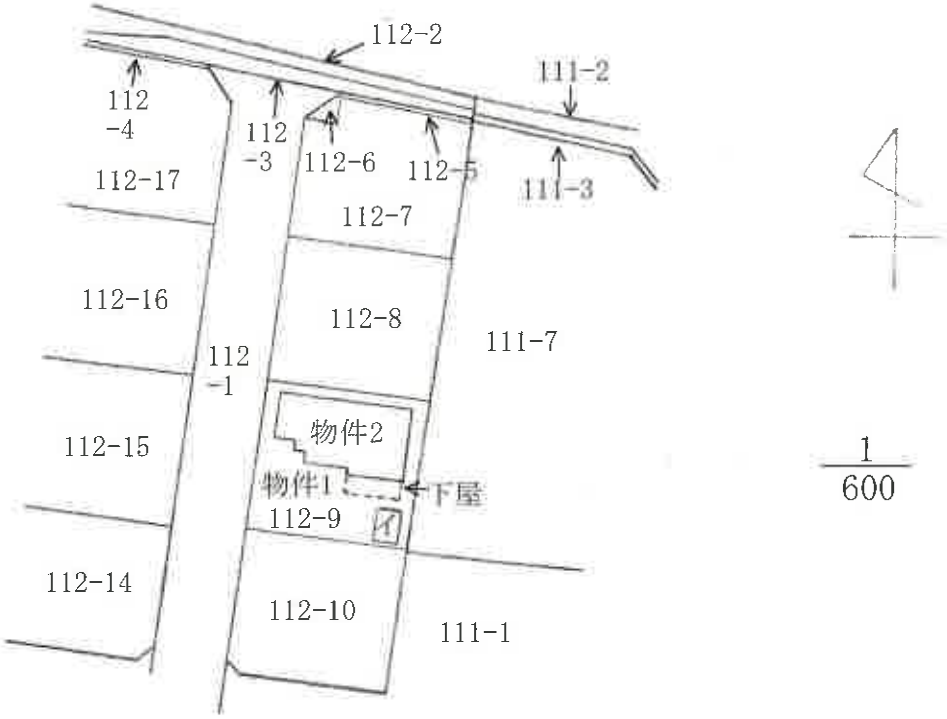
２ 建物配置概略図・建物間取概略図

３ 建物図面・各階平面図

位置図

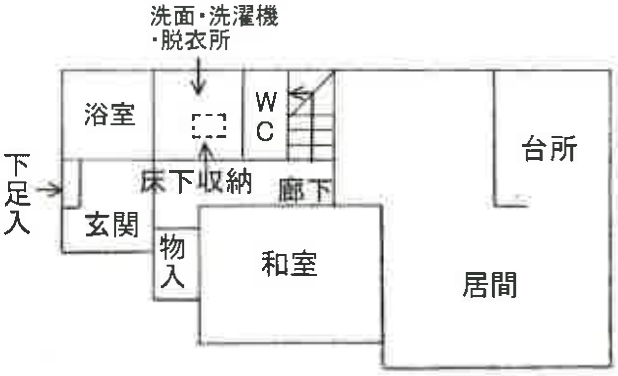
伊勢崎市役所　伊勢崎市都市計画図
令和6年4月

配　置　概　略　図

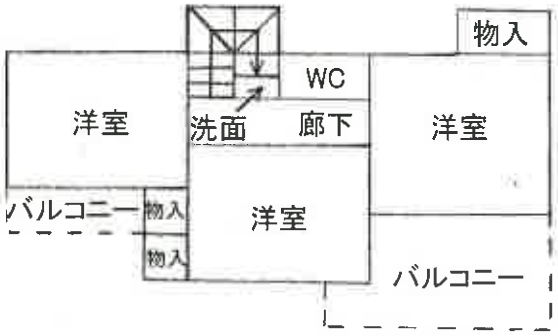


イ：スチール製物置　約5.6㎡

間　取　概　略　図



1 F

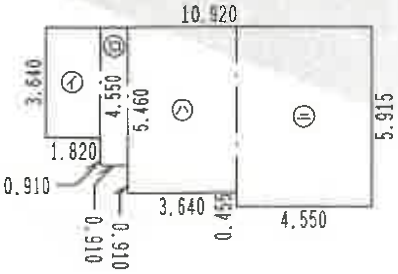


2 F

1
150

112-8
0.30
0.90
1.20
112-1
111-1
112-9
112-10

1階

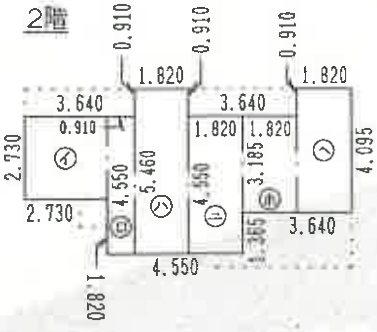


求積表

㋑	1.820 ×	3.640	=	6.624800
㋺	0.910 ×	4.550	=	4.140500
㋩	3.640 ×	5.460	=	19.874400
㋥	4.550 ×	5.915	=	26.913250
		計		57.552950

床面積　57.55　㎡

2階



求積表

㋑	2.730 ×	2.730	=	7.452900
㋺	0.910 ×	4.550	=	4.140500
㋩	1.820 ×	5.460	=	9.937200
㋥	1.820 ×	4.550	=	8.281000
㋭	1.820 ×	3.185	=	5.796700
㋬	1.820 ×	4.095	=	7.452900
		計		43.061200

床面積　43.06　㎡