

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 目 録

1 所 在 伊勢崎市南千木町  
地 番 1730番1  
地 目 宅地  
地 積 442.23平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業地区  
街 区 60  
符 号 1730-1  
予定 地積 427平方メートル

2 所 在 伊勢崎市南千木町 1730番地1、1786番地4、  
1744番地1、1730番地1先、1786番地4  
先 (換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番17  
30番地1)

家屋 番号 1730番1

種 類 居宅

構 造 木造アルミニウム板ぶき2階建

床 面 積 1階 81.56平方メートル  
2階 72.04平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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1730番1の2, 家屋番号1730番1の3, 家屋番号1730番1の4）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 伊勢崎市南千木町  
地 番 1730番1  
地 目 宅地  
地 積 442.23平方メートル  
(仮換地指定地)
- 所 在 伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業地区  
街 区 60  
符 号 1730-1  
予定 地積 427平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市南千木町 1730番地1、1786番地4、  
1744番地1、1730番地1先、1786番地4  
先 (換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番17  
30番地1)
- 家屋 番号 1730番1  
種 類 居宅  
構 造 木造アルミニウム板ぶき2階建  
床 面 積 1階 81.56平方メートル  
2階 72.04平方メートル



令和 7 年(又)第 22 号  
令和 7 年11月 6 日受理  
令和 7 年12月12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   | 伊勢崎市南千木町  |
|   | 地 番   | 1730番1  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 442.23平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市南千木町 1730番地1、1786番地4、<br>1744番地1、1730番地1先、1786番地4<br>先 (換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番17<br>30番地1) |
|   | 家屋 番号 | 1730番1  |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造アルミニウム板ぶき2階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 81.56平方メートル<br>2階 72.04平方メートル  |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県伊勢崎市南千木町1730番地1 (住居表示未実施)														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり														

(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)

## その他の事項

### ■ 1 仮換地の指定

伊勢崎市役所発行の仮換地指定証明書によれば、物件1の仮換地は、予定地積427平方メートル、街区番号は60である。伊勢崎市役所区画整理課職員から聴取したところ、仮換地を指定した日は平成11年1月12日、使用収益は平成18年5月1日に開始されている。

### 2 仮換地の位置・形状

4枚目の従前仮換地重ね図の赤線のとおり

従前仮換地重畳図



赤線：仮換地  
 黒線：原換地  
 緑線：新換地  
 縮尺  
 2025/7

街区番号 59, 60  
 縮尺 1 : 500

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■伊勢崎市役所区画整理課職員	(令和7年11月12日に聴取した。) 1 物件1の換地処分予定日は、令和12年度です。使用収益は平成18年5月1日に開始され、仮換地を指定した日は平成11年1月12日です。 2 清算金については現在のところありませんが、未定です。
■B (所有者Aの妻)	(令和7年11月27日に聴取した。) 1 物件2には、私とAと子供4人が住んでいます。 2 物件2には太陽光発電が設置されていますが、後付けです。ローンで代金を払っていますが、まだ払い終わっていません。所有権留保がついているかどうかはわかりません。

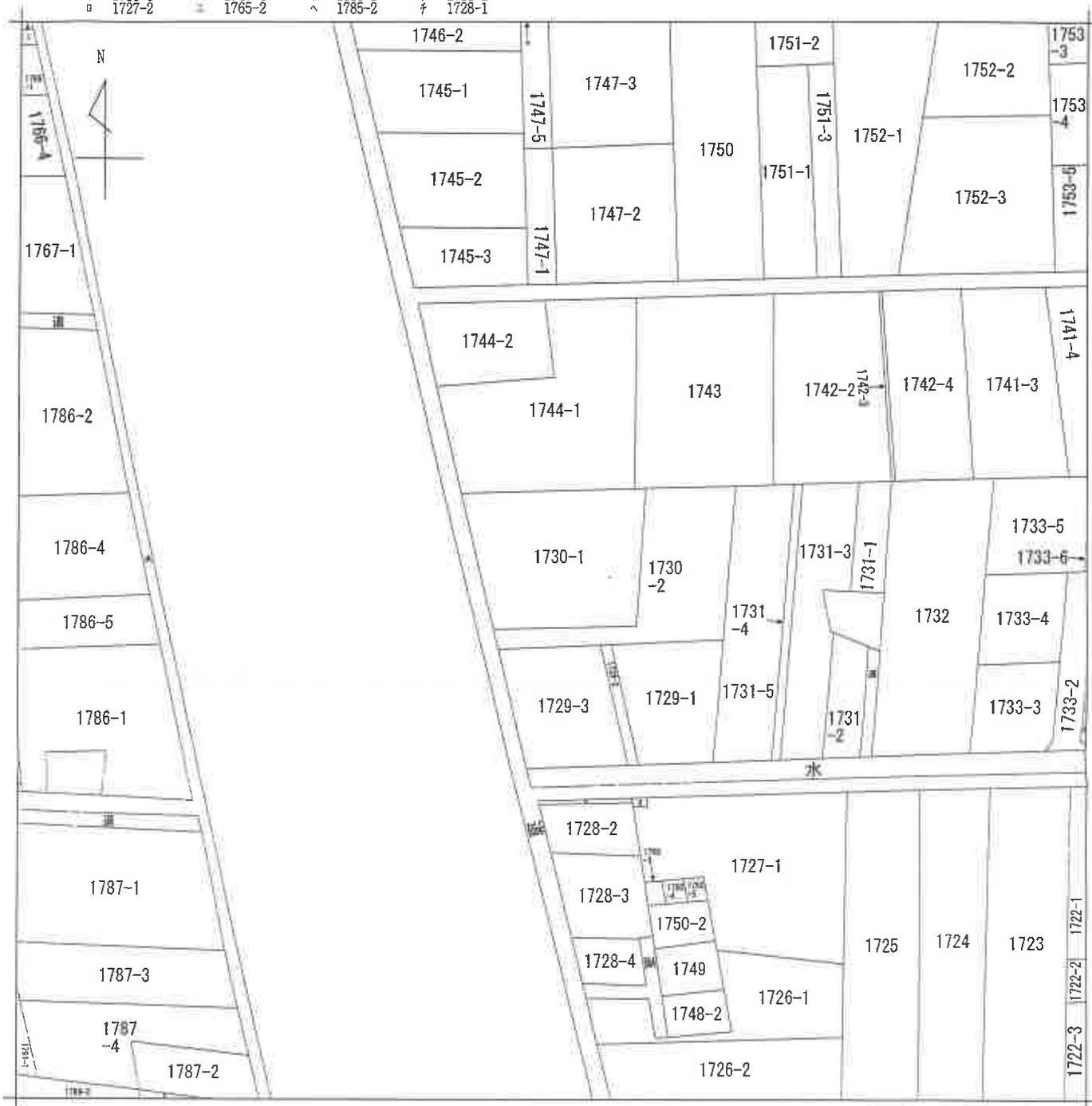
## 執行官の意見

- 1 本物件は、伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業地区内に存在する。
- 2 物件1の換地処分予定日は、令和12年度であり、詳細については伊勢崎市役所区画整理課に問い合わせられたい。
- 3 物件1はすでに使用収益が開始されているため、仮換地を本件調査の対象にした。
- 4 清算金については現在のところないが、未定である。
- 5 物件2の所在地上に下記建物の登記が存在するが、現況では物件1上に下記建物は存在しない。
- ①所 在 伊勢崎市南千木町1730番地1、1744番地1  
(換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番1730番地2)
- 家屋番号 1730番1の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき平家建
- 床面積 57.96平方メートル
- ②所 在 伊勢崎市南千木町1730番地1、1730番地2  
(換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番1764番地1)
- 家屋番号 1730番1の3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床面積 1階 59.62平方メートル  
2階 52.99平方メートル
- ③所 在 伊勢崎市南千木町1730番地1、1730番地2、1786番地1、1786番地5、1730番地1先、1786番地1先  
(換地 伊勢崎市南千木町60街区 予定地番2089番地3)
- 家屋番号 1730番1の4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床面積 1階 85.91平方メートル  
2階 72.04平方メートル
- 7 物件2には太陽光発電システムが設置されているが、所有権の帰属が不明なため、売却対象外とした。
- 8 物件1上に物置が存在する。前記物置は土地に定着しておらず容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。

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11月12日 (水) 10:00-10:30	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請 ■仮換地指定証明申請
令和7年11月12日 (水) 11:30-11:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年11月18日 (火) 11:25-11:35	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年11月27日 (木) 9:55-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年11月27日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7枚目)

イ 1733-8    ㊦ 1747-4    ㊦ 1818-2    ㊦ 1788-2  
 ㊦ 1727-2    ㊦ 1765-2    ㊦ 1785-2    ㊦ 1728-1



(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。



### A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	伊勢崎市南千木町			地番	1730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				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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和7年9月16日  
 東京法務局

地図整理番号：M92395

登記官

( 8 枚目)

登記年月日：昭和46年5月28日

0216889 前 (730

地番	1730-2 (730-1
土地の所在	伊勢崎市 南木町

地積測量図

昭和45年6月21日	作製年月日
	作製者

申請

S 46 5 28



(B)

22.50 (11.20 + 11.20) × 504.0000
32.30 × 2.50 = 80.5000
32.10 × 2.40 = 77.0400
1/2 661.5400
330.7700M <sup>2</sup>

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小コピー

(日測速9)

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庁管轄)  
 令和7年9月16日 東京法務局

登記官

(9枚目)

地図整理番号：M92396

0436026

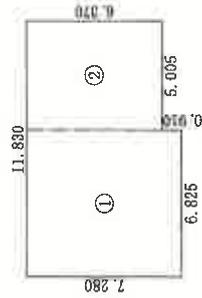
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1730番1

建築物の所在 伊勢崎市南千木町1730番地1、1730番地1、1786番地4、1744番地1、1744番地2、1786番地4、1786番地4先水路  
(換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番1730番地1)

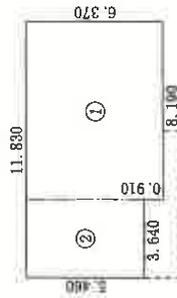
1階



求積表

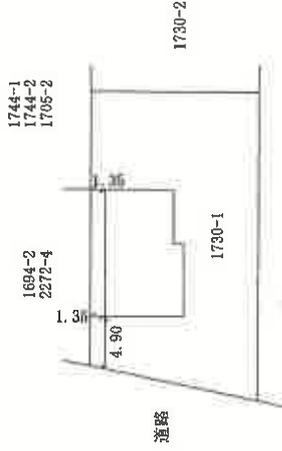
①	6.825 × 7.280	= 49.686000
②	5.005 × 6.370	= 31.881850
合計		81.567850
床面積		81.56 m <sup>2</sup>

2階



求積表

①	8.190 × 6.370	= 52.170300
②	3.640 × 5.460	= 19.874400
合計		72.044700
床面積		72.04 m <sup>2</sup>



1729  
1731  
1764 (甲)  
甲1922 (乙)  
2089-3 (甲)

(単位：m)

平成十七年八月四日 登記

作製者  
作製年月日

平成 17 年 8 月

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

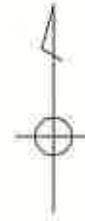
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(前機地方務局伊勢崎支局管轄)  
令和7年9月16日 東京法務局

登記官

(10枚目)

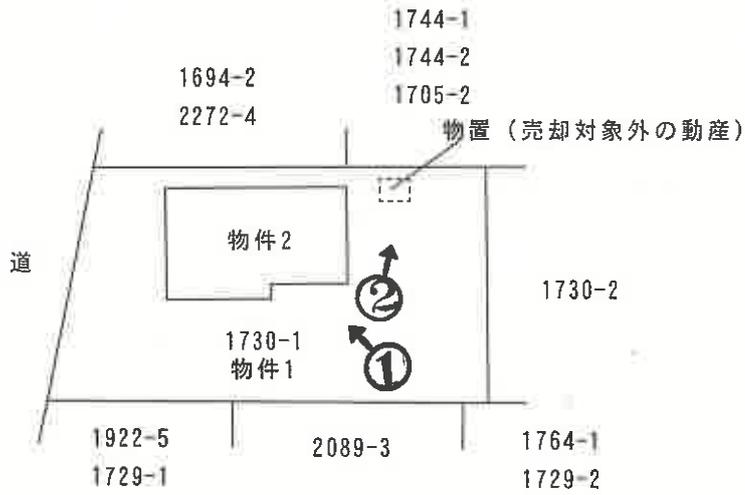
# 建物配置図

(土地は仮換地図による)



←○ 写真撮影位置・方向

s = 1/500



# 間取図

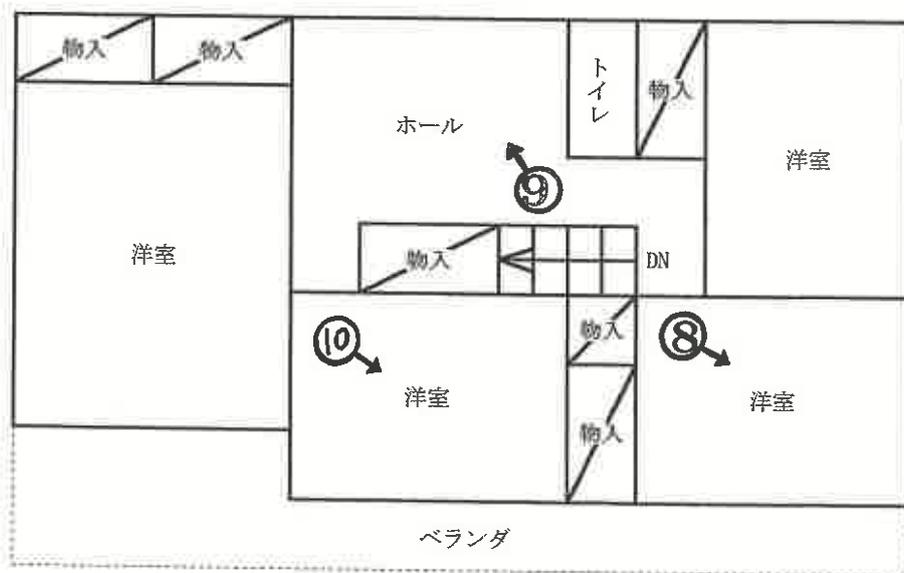
物件 2



←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(12枚目)



1



2



3



4

(14枚目)



5



6

(15枚目)



7



8



9



10

(17枚目)

武鑑評 第 1012 号  
令和7年(又)第22号  
令和7年11月27日 現地調査  
令和8年1月8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  
武 井 清 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,130,000円
物件2 (建物)	金 6,620,000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 地積	伊勢崎市南千木町 1730番1 宅地 442.23平方メートル	(所在・地番) 伊勢崎都市計画事業 茂呂第一土地区画整理事業 仮換地 60街区 1730-1 (地積) 427平方メートル  (特記事項参照)
2	所在  家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市南千木町 1730番地1、 1786番地4、1744番地1、 1730番地1先、1786番地4先 (換地 伊勢崎市南千木町60街区 予定地番1730番地1) 1730番1 居宅 木造アルミニウム板ぶき2階建 1階 81.56平方メートル 2階 72.04平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業において仮換地指定されており、既に使用収益も開始されているため、仮換地にて評価する。		

#### 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「剛志駅」の北西方道路距離約1.1km	
付近の状況	伊勢崎市の南東方に位置する区画整理途上の住宅地域であり、戸建住宅を中心に空地も見られる地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 200% — 文化財保護法93条等(特記事項※1参照) 土地区画整理法76条等
画地条件	西側間口約16m、奥行約26~29m、仮換地地積427㎡のやや台形地で、西側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	西側…幅員約6m舗装市道(建築基準法42条1項1号)。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の物件1仮換地に対する土地利用権原は所有権である(法定地上権が成立するものと判断した)。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
供給処理施設	水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり(特記事項※2参照)  (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、通常で敷地内への引込が出来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	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地(沼田遺跡、南千木町遺跡)に該当する。  ※2 受益者負担金の未納があり、調査時においては浄化槽を利用している模様である。	

特記事項  
(続き)

- ・本件土地については伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業の仮換地指定（街区：60、符号：1730-1、地積：427㎡、使用収益開始日：平成18年5月1日）がなされているので、仮換地にて評価を行うが、清算金の授受については不明であるため考慮外とする（現況調査報告書参照）。
- ・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m未満、一部0.5m以上3.0m未満）に該当する。
- ・本件土地上に売却対象外の動産たる物置（約3㎡）が存在する（附属資料建物配置図参照）。
- ・本件土地には雑草や庭木が管理の劣る状態で生い茂っており、また庭木が北側隣接土地に越境している箇所がある。
- ・土壤汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。土壤汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査を実施することが必要である。

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 経済的残存耐用 年数	建築年月日： 平成17年6月25日新築（登記記載） 経過年数： 約20年 経済的残存耐用年数： 約10年
仕 様	構造： 木造 屋根： アルミニューム板葺 外壁： ALC板等 内壁： ビニールクロス等 天井： ビニールクロス等 床： フローリング等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 81.56㎡、2階 72.04㎡、延 153.60㎡ （登記記載に同じ）
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： （附属資料「間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として使用して占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁紙（ビニールクロス）が破けている箇所、天井のシミ等が見られ、管理の程度が劣る状態である。</li> <li>・ 本件建物の屋根に設置されている太陽光発電システムは売却対象外である（現況調査報告書参照）。</li> <li>・ 住宅設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格 差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	42,600	0.95	427.00	0.90	15,550,000円

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)-24

公示価格等 45,000円/m<sup>2</sup>      時点修正 ×100.4/100      標準化補正 ×100/101.0      地域格差 ×100/105.0      標準画地価格 = 42,600円/m<sup>2</sup>

◇ 時点修正 : 公示価格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 : +1% (方位)

◇ 地域格差 : +5% (接近、環境、行政的条件等)

イ 個別格差 : ▲5% (方位、規模、形状、供給処理施設の状態等)

ウ 地積 : 仮換地地積による。

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	153.60	0.159	4,030,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 20年

経済的残存耐用年数 : 10年

観察減価率 : 60%

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{10}{30} \times (1 - 0.60) = 0.159$$

## 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
1	15,550,000	0.45	法定地上権	7,000,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### 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	15,550,000	-7,000,000	-	1.0	0.6	5,130,000円
2	4,030,000	+7,000,000	-	1.0	0.6	6,620,000円
一括価格 (合計)						11,750,000円

ウ 占有減価修正： 特にない  
 エ 市場性修正： 特にない  
 オ 競売市場修正： 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。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 (伊勢崎(県)-24)  
所 在 : 伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7  
価 格 : 45,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武伊勢崎線「剛志駅」の西方道路距離約1.4km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 226m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西6m市道  
用途指定等 : 市街化区域・第1種中高層住居専用地域  
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

## 第7 附属資料

位置図  
従前仮換地重ね図写  
建物配置図  
間取図

以 上



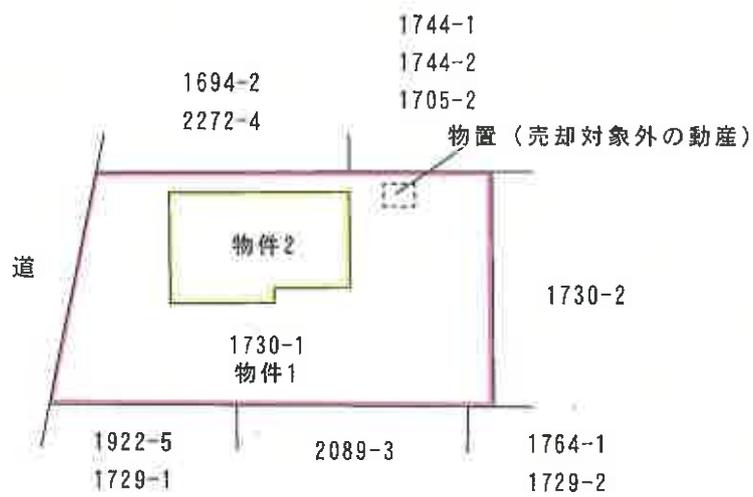


# 建物配置図

(土地は仮換地図による)

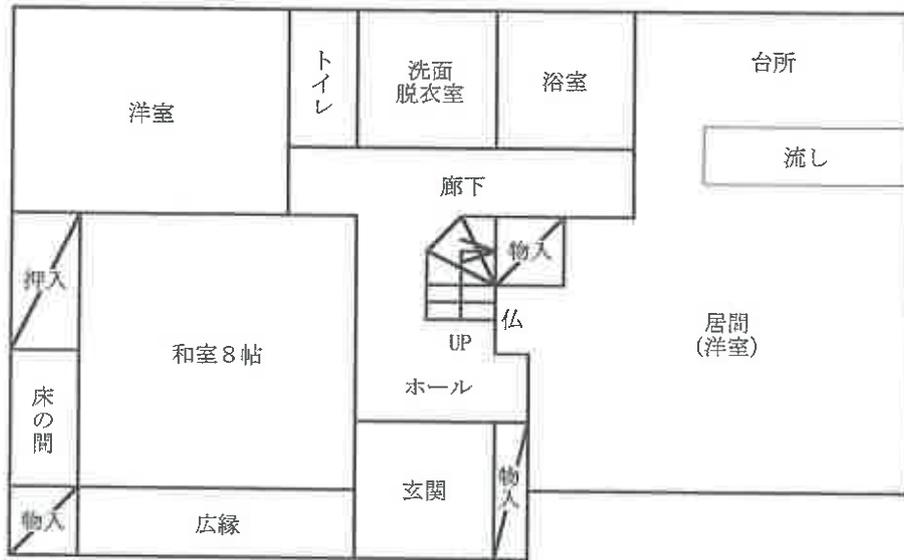


s = 1/500

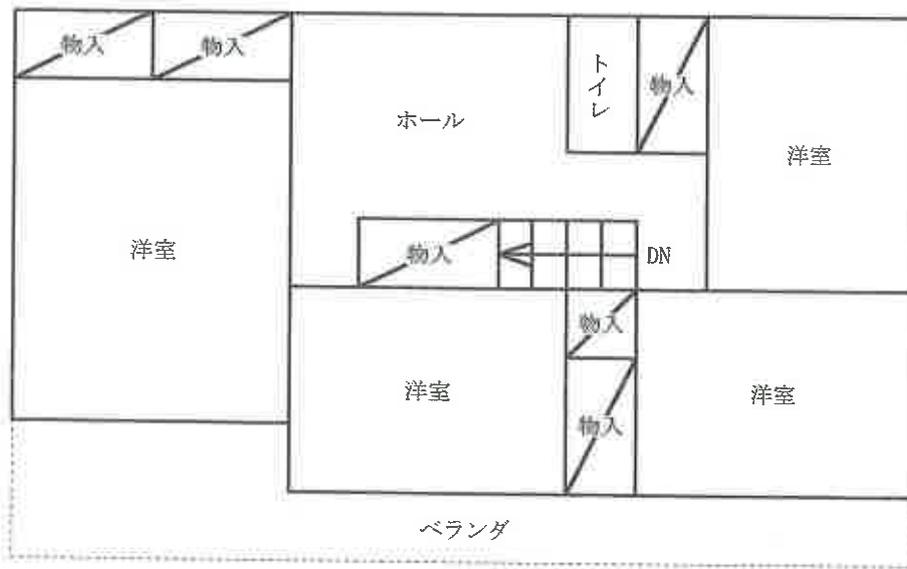


# 間取図

物件 2



1階



2階