

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 6月 30日から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 14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 8月 4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 7月 17日 午前10時00分から 令和 8年 7月 17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 6月 3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   | 伊勢崎市境中島字明神東                      |
|   | 地 番   | 349番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 240.92平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市境中島字明神東                      |
|   | 地 番   | 349番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 68.57平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 伊勢崎市境中島字明神東 349番地1               |
|   | 家屋 番号 | 349番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 6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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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2】  
本件土地は東側隣地（地番349番5）と一体として通路として利用されている。  
本件土地と上記隣地は上記隣地の所有者とお互いに通行のため無償で利用されている。

### 《 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   | 伊勢崎市境中島字明神東                      |
|   | 地 番   | 349番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 240.92平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市境中島字明神東                      |
|   | 地 番   | 349番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 68.57平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 伊勢崎市境中島字明神東 349番地1               |
|   | 家屋 番号 | 349番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 115 号  
令和 7 年12月26日受理  
令和 8 年 2 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   | 伊勢崎市境中島字明神東        |
|   | 地 番   | 349番1              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 240.92平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市境中島字明神東        |
|   | 地 番   | 349番4              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 68.57平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 伊勢崎市境中島字明神東 349番地1 |
|   | 家屋 番号 | 349番1              |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル     |
|   |       | 2階 48.85平方メートル     |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県伊勢崎市境中島349番地1														
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"/> 建物概略図のとおり <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 3														
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  
(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	群馬県伊勢崎市境中島349番4										
土地	物件 2										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 2 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>										
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"/> 建物概略図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 一般交通の用に供されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の東側隣地 (地番349番5) と一体として利用している。										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
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)										
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 type="checkbox"/> 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)	(令和8年1月29日に聴取した。) 1 物件3には私が住んでいます。 2 物件3には、太陽光発電システムが設置されています。 3 太陽光発電システムは、物件3を建てた後、ローンで購入しました。ローンを組んだ会社は覚えていません。残債務はまだ残っています。所有権留保が付いていたかどうかはわかりません。 4 物件2は東側隣地(地番349番5)と一体として、通路として利用しています。 5 物件1の東側隣地(地番349番6)には太陽光パネルが設置してあり、同土地の所有者が地番349番5も所有者しており、地番349番6への通行のため物件2と地番349番5を一体として利用しています。 6 地番349番5の所有者とは、お互いに物件2と地番349番5を無償で通路として使用しています。 7 2、3年前に雹が降った時に、雨樋が少し壊れました。

(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)

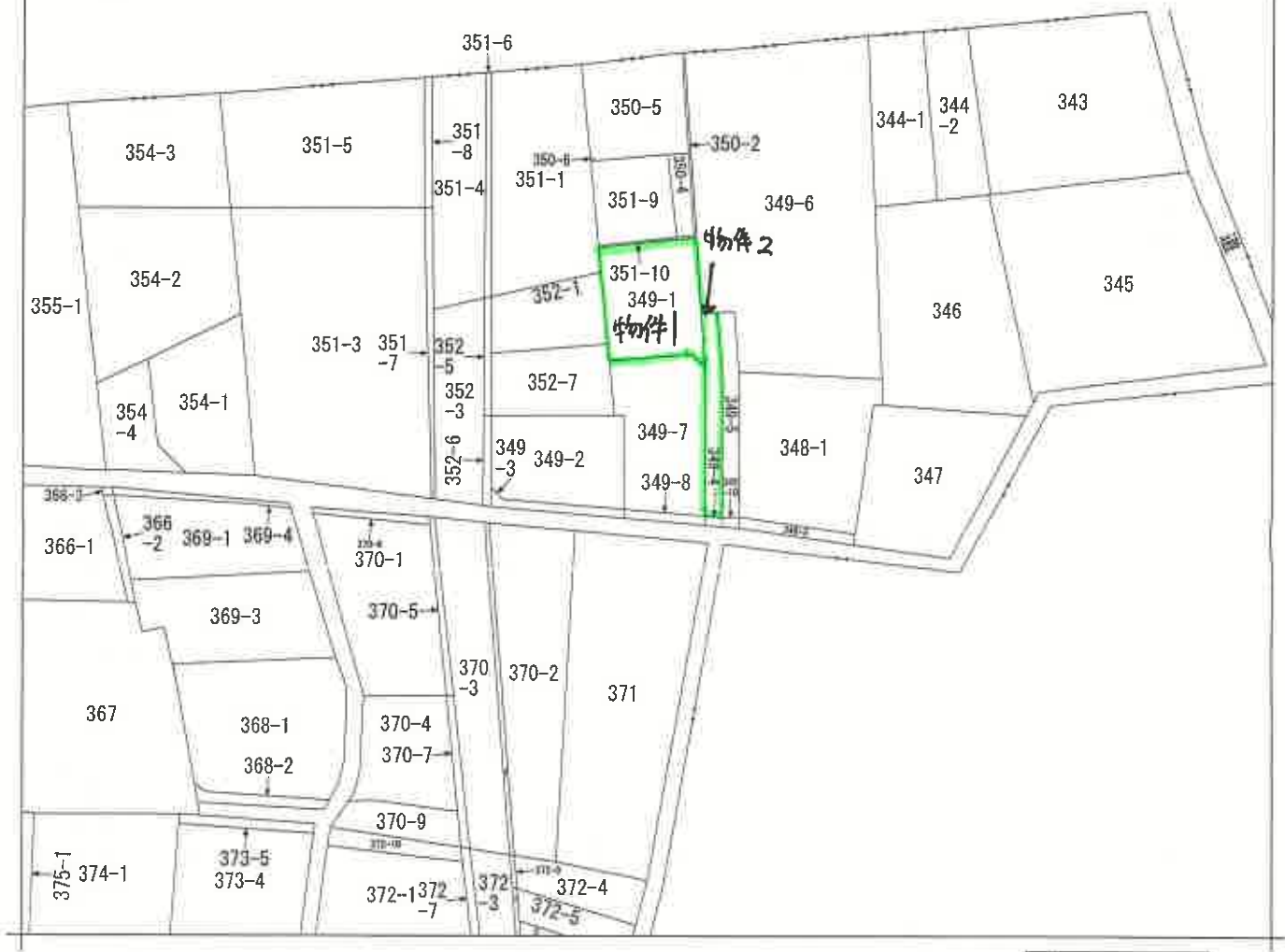
## 執行官の意見

- 1 物件1上に物件3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件3に設置されている太陽光発電システムは、ローンを組んで購入したものであるが、まだ残債務が残っており、ローン会社の名前や所有権留保が付いているかどうか不明なので、売却対象外動産と認定した。
- 4 物件1上に物件3の附属設備である「イ：ヒートポンプ給湯器 約0.6平方メートル」が存在する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月5日 (月) 10:00-10:10	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和8年1月5日 (月) 10:55-11:05	■物件所在地	■基礎調査
令和8年1月5日 (月) 13:35-13:45	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年1月23日 (金) 9:50-10:05	■物件所在地	■不在
令和8年1月29日 (木) 10:40-11:05	■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。</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8年1月23日及び同年同月29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  
(6枚目)

370-6 372-8  
372-2 349-9



(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	伊勢崎市境中島字明神東			地番	349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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年11月11日

福岡法務局

地図整理番号：M79091

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成29年8月8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11月12日 福岡法務局 登記官

（8枚目）

A3をA4に縮小コピー

地積測量図

地番 349-1、-7、-8

土地の所在 伊勢崎市境中島字明神東

求積表

地番	① 349-1			
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K692	29720.666	-52215.374	10.099	30045.065984
K691	29717.744	-52205.896	11.944	354948.734336
K690	29716.964	-52203.430	-2.055	-61058.402120
SP1137	29704.024	-52207.951	-6.866	-203947.628784
KP3	29696.988	-52210.296	-3.240	-95218.241120
KP2	29695.778	-52211.191	-11.015	-327132.039670
KP1	29702.151	-52221.311	-8.126	-241359.676026
K547	29708.347	-52219.317	6.316	157929.672652
K546	29718.674	-52215.995	3.943	117180.731562
合計面積				481.653784
合計面積				240.926920
合計面積				240.92
合計面積				m <sup>2</sup>

地番	① 349-7			
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
KP1	29702.151	-52221.311	11.305	335782.617055
KP2	29698.778	-52211.191	11.015	327132.039670
KP3	29695.958	-52210.296	-0.334	-5918.793992
SP1134	29683.299	-52211.525	-7.329	-217592.485072
SB2	29678.776	-52217.824	-14.544	-431648.118144
SB1	29684.784	-52226.069	-8.681	-257693.609904
K618	29684.911	-52226.305	4.004	118938.285644
K552	29686.294	-52222.085	3.809	113120.801846
K619	29688.467	-52222.486	0.754	22392.644118
合計面積				433.658221
合計面積				216.8346105
合計面積				216.83
合計面積				m <sup>2</sup>

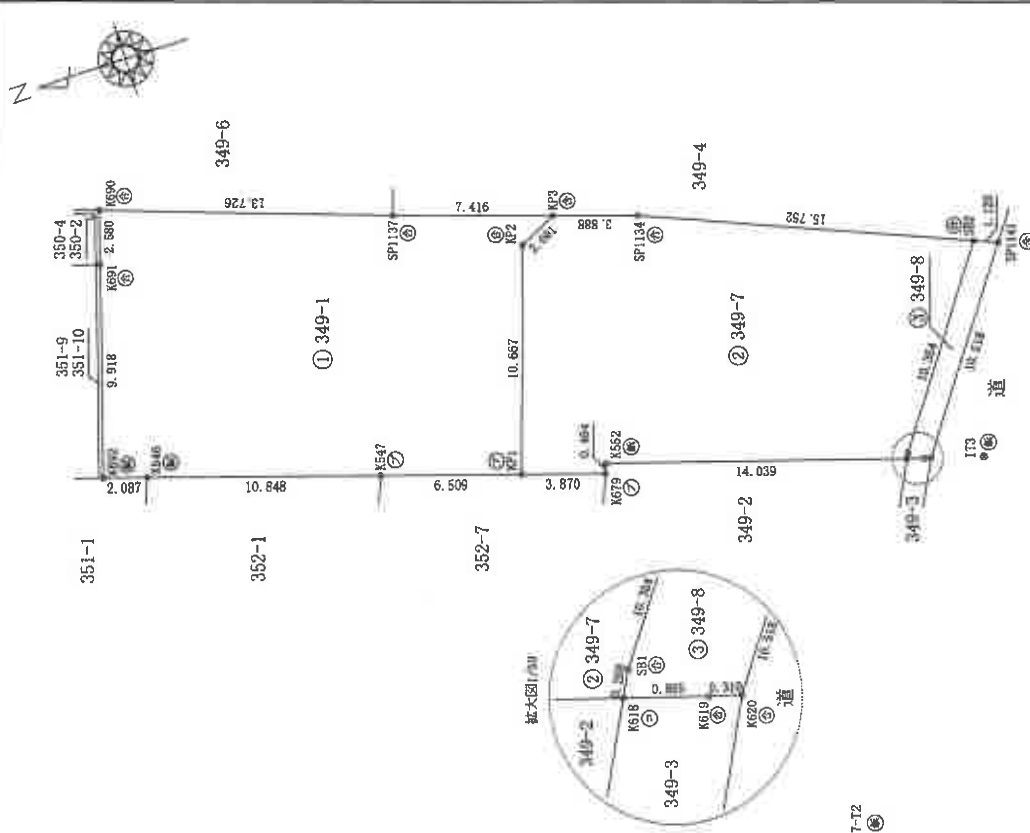
地番	① 349-8			
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K618	29684.911	-52226.305	0.473	14000.952903
SB1	29684.784	-52226.069	6.681	257693.609904
SB2	29678.776	-52217.824	8.011	237756.674536
SP1141	29677.744	-52218.058	-9.003	-267188.729232
K620	29683.844	-52226.627	-8.484	-295187.729496
K619	29684.142	-52226.542	0.322	9588.293724
合計面積				23.079269
合計面積				11.5396685
合計面積				11.53
合計面積				m <sup>2</sup>

合計面積 469.3011720 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 349-1	240.926920 m <sup>2</sup>
② 349-7	216.8346105 m <sup>2</sup>
③ 349-8	11.5396685 m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標	備考
28-027	29744.043	-52226.487	トラバ-仮
R27-T2	29692.019	-52242.452	トラバ-仮
IT3	29681.600	-52227.323	トラバ-仮

測量年月日：平成29年7月11日  
 測地系：世界測地系  
 (測地5区2011) 区系



作製者

(平成29年8月2日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

# 地積測量図

地番 349-4、-9

土地の所在 伊勢崎市境中島字明神東

凡例	記号	測量法の種類	記号	測量法の種類	記号	測量法の種類
石	①	コンクリート杭	②	金属板	③	金属板
杭	④	合成杭	⑤	金属板	⑥	金属板
測量点	⑦		⑧		⑨	

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
① 349-4	SP1137	29704.024	-52207.951	4.717	140113.881208
	SP1136	29703.234	-52205.579	-1.233	-36624.087522
	SP1133	29692.419	-52209.184	-9.957	-296647.415983
	SB3	29677.291	-52215.536	-8.440	-250476.336540
	SB2	29678.776	-52217.624	4.031	119041.570536
	SP1134	29683.299	-52211.626	7.328	217592.465072
KP3	29696.988	-52210.296	3.574	106137.035112	
	合計		137.142383	68.571915	68.57

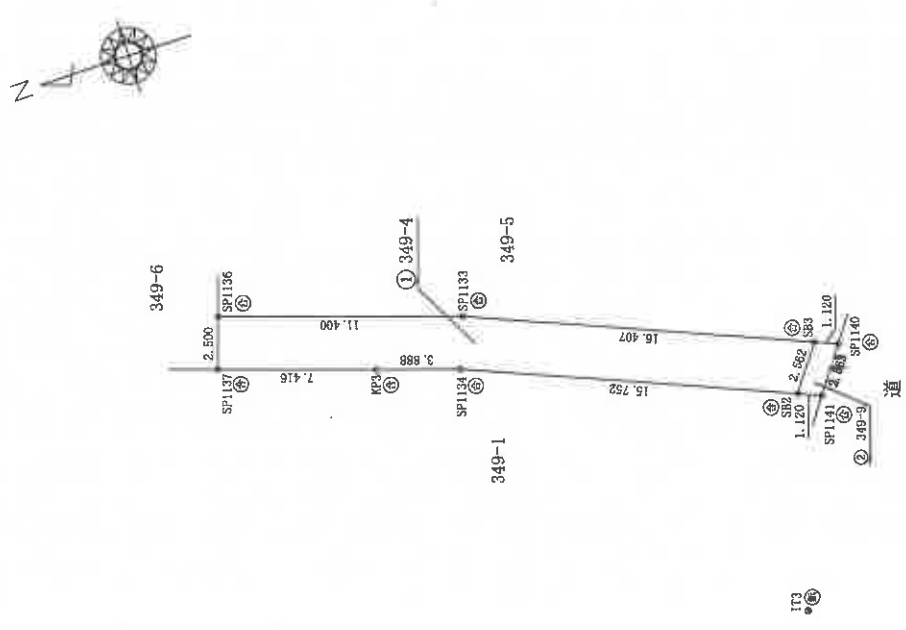
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
② 349-9	SB2	29678.776	-52217.624	2.522	74849.873072
	SB3	29677.291	-52215.535	1.654	49086.239314
	SP1140	29676.253	-52215.970	-2.522	-74843.522676
	SP1141	29677.744	-52218.059	-1.654	-49086.988576
	合計			5.60134	2.805670

総合計面積 71.3717685 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 349-4	68.571915 m <sup>2</sup>
② 349-9	2.805670 m <sup>2</sup>

測量年月日 平成29年7月11日  
 図積系 世界測地系(測地系2011) 汶京

点名	X座標	Y座標	備考
28-1027	29744.043	-52225.487	トラバース
H27-T2	29682.019	-52242.452	トラバース
ITS	29681.500	-52227.323	トラバース



作製者

(平成29年8月2日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

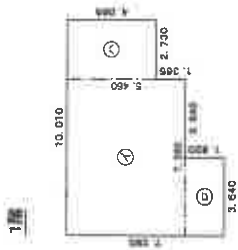
A3をA4に縮小コピー

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (前橋地方事務所伊勢崎支局管轄)  
 令和7年11月11日 福岡事務所 登記官

登記年月日：平成30年9月28日

各階平面図 建築物階平面図

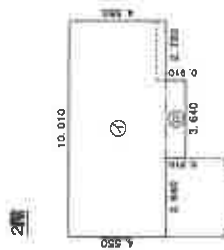
家屋番号	349番1
建築物の所在	伊勢崎市境中島字明神東349番地1



求積表

①	7.280 X	5.460	39.748800
②	3.640 X	1.820	6.624800
③	2.730 X	4.095	11.179350
計			57.552950

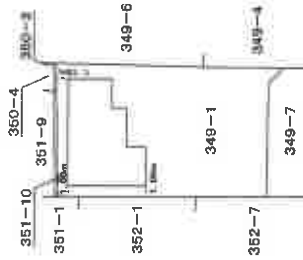
床面積 57.55 m<sup>2</sup>



求積表

④	10.010 X	4.550	45.545500
⑤	3.640 X	0.910	3.312400
計			48.857900

床面積 48.85 m<sup>2</sup>



A3をA4に縮小コピー

作成者  
年月日

平成30年9月26日作

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (前橋地方事務所伊勢崎支局管理)

令和7年11月11日 福岡法務局

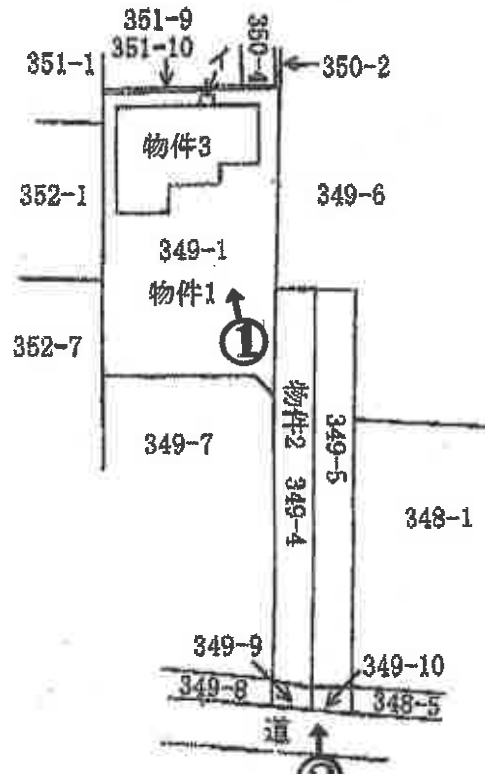
登記官

(10枚目)

地図整理番号：M79093

配置概略図

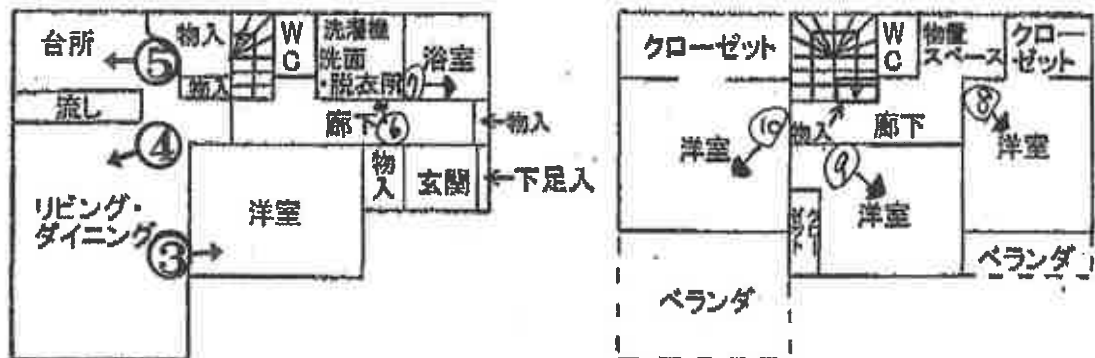
←○写真撮影位置・方向



1/500

イ：ヒートポンプ給湯機 約0.6㎡

間取概略図



1 F

2 F

1/150



1



2



3



4



5



6

(14枚目)



7



8

(15枚目)



9



10

(16枚目)

鑑 評 第 8-4 号  
令和 7 年 (ケ) 第 115 号  
令和 8 年 1 月 23 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 5 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		6,460,000 円
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金		910,000 円
物件 2 (土地)	金		520,000 円
物件 3 (建物)	金		5,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地番 地目 地積	伊勢崎市境中島字明神東 349番1 宅地 240.92㎡	同左
2	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市境中島字明神東 349番4 宅地 68.57㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市境中島字明神東349番地1 349番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 57.55㎡ 2階 48.85㎡	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、2）

位置・交通	東武伊勢崎線 「境町」 駅の 南西方・道路距離 約1.4 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、事業所等と農地、空地が混在している市街化調整区域内の住宅地域。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — ・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	309.49㎡ 間口約 2.5m 、 奥行約 41.0m 不整形地 中間画地 —
接面道路	南西側幅員約3.3m (認定幅員2.9~3.5m) の舗装市道 (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	<p>&lt;物件1について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。</li> </ul> <p>&lt;物件2について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が通路として使用し、占有している。</li> <li>・物件2の東側隣地 (地番349番5) と一体として利用している。</li> </ul>	

※次項へ続く

	上水道	有
	下水道	無
	都市ガス	無
供給処理施設	<p>(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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。</li> <li>・ 物件 2 上に登記された建物は存在しない。</li>   <li>・ 物件 1, 2 は既存宅地認定を受けている。        受付：H29.9.13 第148号        許可：H29.9.14 第148号        所在：伊勢崎市境中島字明神東349-1、-4、-7～-9        地積：540㎡        既存宅地内建物 一般住宅（2棟） 令第36条1項3号ハ        属人性は無く、今後は第二種低層住居専用地域で建築可能なものであれば建築出来る可能性有。（伊勢崎市役所建築指導課）</li>   <li>・ 建築確認概要書によると物件 1 と 2 が物件 3 の敷地となっているが、実際は物件 2 は通路として利用されている。</li>   <li>・ 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, 2 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。</li>   <li>・ 洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域（想定最大規模）一部3.0～5.0m未満、一部0.5～3.0m未満の範囲となっている。</li>   <li>・ 349番9、同番10は伊勢崎市所有の公衆用道路。349番5、同番6は法人所有の宅地。349番7、351番1、同番10、352番1は個人所有の宅地。348番1、352番7は持分共有の宅地。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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30年5月31日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的残存耐用年数：約 16 年	
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：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)	1階	57.55㎡
	2階	48.85㎡
	計	106.40㎡
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。	
附 属 物 件	・物件1上に物件3の附属設備である「イ：ヒートポンプ給湯機 約0.6㎡」が存在する。	
特 記 事 項	・物件3に設置されている太陽光発電システムは、ローンを組んで購入したものであるが、まだ残債務が残っており、ローン会社の名前や所有権留保が付いているかどうか不明なので、売却対象外動産と認定した。	

## 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, 2)

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	13,800	0.92	240.92	0.90	2,753,000
2	13,800	0.92	68.57	1.00	871,000

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) -23)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,600 \text{ 円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \approx 13,800 \text{ 円/㎡}$

◇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 北 0%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 南西、不整形 ●●●●● -8%

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 3 )

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
3	140,000	106.40	0.48	7,150,000

ウ 現価率

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

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \doteq 0.48$$

※附属設備イ：ヒートポンプ給湯機は再調達原価に含まれる。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	イ 種類		ア×イ=ウ 円
1	2,753,000	法定地上権	0.45	1,238,850

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算		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)
	(1①オ、1②エ) ア	(円)	(2①ウ) イ					(ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	2,753,000	-	1,238,850	-	1.00	0.60	-	910,000
2	871,000	-	0	-	1.00	0.60	-	520,000
3	7,150,000	+	1,238,850	-	1.00	0.60	-	5,030,000
一括価格(合計)								6,460,000

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 地価調査価格（伊勢崎（県）-23）

所 在：伊勢崎市境小此木字南塚越536番2

価 格：13,600 円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「境町」駅の南西方・道路距離 約2.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：509 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 70% 容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が点在する周囲に農地の多い住宅地域

## 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



基準地23

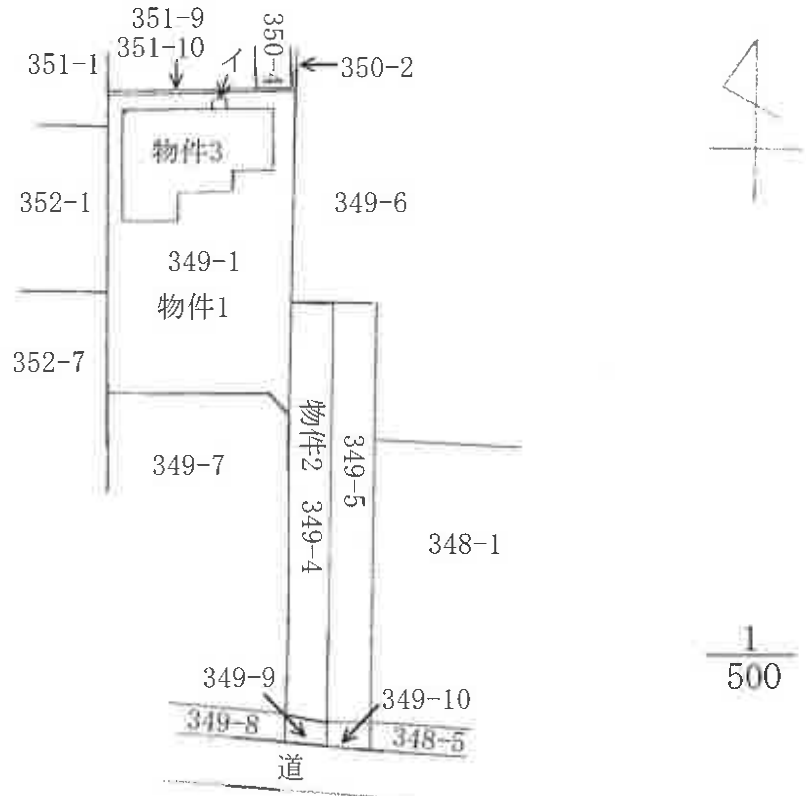
物件所在地

埼玉県

伊勢崎市役所 伊勢崎市都市計画図  
令和6年4月

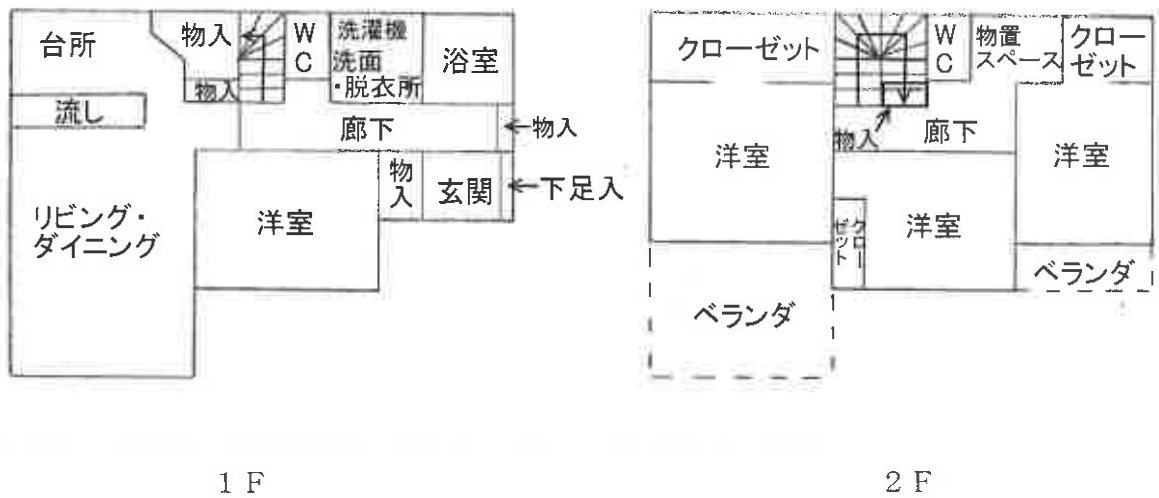
深

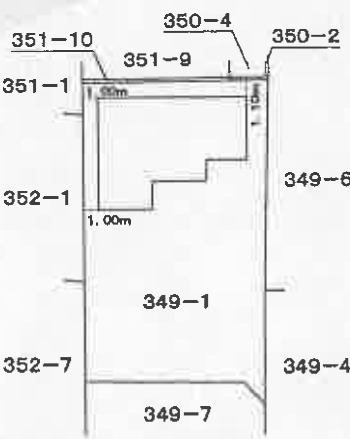
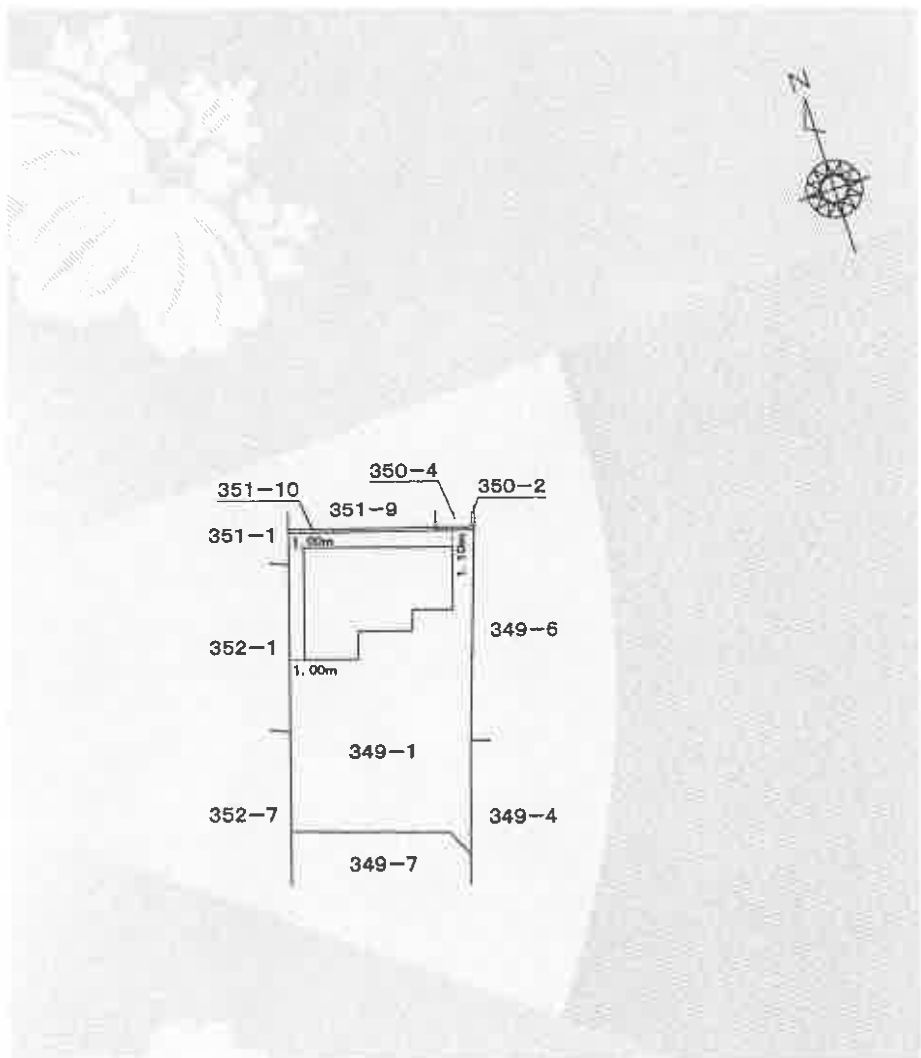
配置概略図



イ：ヒートポンプ給湯機 約0.6㎡

間取概略図





**1階**

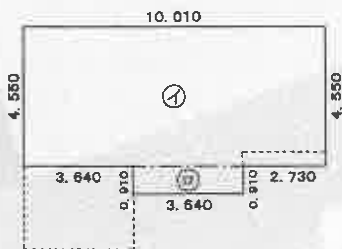


**求積表**

Ⓐ	7.280 ×	5.460 =	39.748800
Ⓑ	3.640 ×	1.820 =	6.624800
Ⓒ	2.730 ×	4.095 =	11.179350
<b>計</b>			<b>57.552950</b>

**床面積 57.55 m<sup>2</sup>**

**2階**



**求積表**

Ⓐ	10.010 ×	4.550 =	45.545500
Ⓑ	3.640 ×	0.910 =	3.312400
<b>計</b>			<b>48.857900</b>

**床面積 48.85 m<sup>2</sup>**