

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 5 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）
1～4	9,510,000 7,608,000	一括	1,902,000	120,742	28,700
1	2,210,000				
2	240,000				
3	10,000				
4	7,050,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市南千木町
地 番 1731番3
地 目 畑
地 積 250平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 伊勢崎市北千木町
地 番 2089番7
地 目 畑
地 積 27平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

物件1～2一体

所 在 伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業
街区 番号 60
符 号 1731-3
地 積 174平方メートル

3 所 在 伊勢崎市北千木町
地 番 2089番8
地 目 畑



物 件 目 録

地 積 16 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(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

街区 番号 60

符 号 2089-8

地 積 14 平方メートル

4 所 在 伊勢崎市南千木町 1729 番地 3、1729 番地 1、
1729 番地 2 (換地 伊勢崎市南千木町 60 街区
予定地番 1731 番地 3)

家屋 番号 1729 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号3】

隣接地（地番1731番1，地番1731番2）と一体に通路として使用されている。

《 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 1731番3
地 目 畑
地 積 250平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 伊勢崎市北千木町
地 番 2089番7
地 目 畑
地 積 27平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

物件1～2一体

所 在 伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業
街区 番号 60
符 号 1731-3
地 積 174平方メートル

3 所 在 伊勢崎市北千木町
地 番 2089番8
地 目 畑



物 件 目 録

地 積 16 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(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

街区 番号 60

符 号 2089-8

地 積 14 平方メートル

4 所 在 伊勢崎市南千木町 1729 番地 3、1729 番地 1、
1729 番地 2 (換地 伊勢崎市南千木町 60 街区
予定地番 1731 番地 3)

家屋 番号 1729 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

前橋地方裁判所民事部
裁判所書記官 様

伊勢崎市農業委員会
会 長

令和7年10月3日付け照会書をもってをもって（当農業委員会に）照会のあった件（令和7年（ケ）第80号）につき、下記のとおり回答（調査結果を報告）します。

記

1. 現地調査年月日	令和7年10月9日							
2. 土地の表示 と現況地目	所 在	地 番	登記簿 地 目	面 積 ㎡	土地所有者の氏名・住所		現況地目	
					住 所	氏 名		
	南千木町	1731-3	畑	250				非農地
	北千木町	2089-7	畑	27				
北千木町	2089-8	畑	16					
3. 転用許可等の 有無とその内容	有	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の住所・氏名			
		令和2年7月22日	農地法 5条届出	専用住宅 用地				
	無	許可をすることが必要であるがしていない						
		許可をする必要がない案件である						
4. 都道府県から の指示事項	○	原状回復命令を行わない						
		近く原状回復命令を行う						
5. 地上権、永小作 権、質権、使用貸借 による権利、賃借 権、その他の使用及 び収益を目的とする 権利に関する許可に 関する事項	無	有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名		
6. その他参考事項	都 市 計 画 法 関 係			農 振 法 関 係		その他		
	線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内			
	市街化 区 域	市街化 調整区域	用 途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外	農 振 地域外		
7. 買受適格証明書 の要否	要しない							

記 載 事 項

- (1) 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは4の欄の記入は行わ
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利
移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、
可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 5の欄は、当該箇所に○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する

令和7年(ケ)第 80号
令和7年10月 3日受理
令和7年11月 5日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊞

(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 1731番3
地 目 畑
地 積 250平方メートル

2 所 在 伊勢崎市北千木町
地 番 2089番7
地 目 畑
地 積 27平方メートル

(物件1、2の仮換地指定地)

所 在 伊勢崎市施行
伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業
街区番号 60
符 号 1731-3
地 積 174平方メートル

3 所 在 伊勢崎市北千木町
地 番 2089番8
地 目 畑
地 積 16平方メートル

(物件3の仮換地指定地)

所 在 伊勢崎市施行
伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業
街区番号 60
符 号 2089-8
地 積 14平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 伊勢崎市南千木町1729番地3、1729番地1、1729番地2（換地 伊勢崎市南千木町60街区予定地番1731番地3）

家屋番号 1729番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル

2階 54.65平方メートル

以 上

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢崎市南千木町1731番地3付近（住居表示未実施）		
土地	物件1、2の仮換地		
現況地目	■宅地（物件1、2の仮換地）		
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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 ☒ 仮換地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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A ☐ 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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

(3 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	伊勢崎市南千木町２０８９番地８付近（住居表示未実施）
土地	物件３の仮換地
現況地目	■雑種地（物件３の仮換地）
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 ☒ 仮換地図のとおり
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，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☐ 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している ■隣接地（１７３１番１、１７３１番２）と一体に通路として使用されている （写真②参照） ☐ 「占有者及び占有権原」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]
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）
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
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地建物は、伊勢崎市を施行者とする伊勢崎都市計画事業茂呂第一土地区画整理事業の対象区域内に存在する。
- 2 伊勢崎市役所区画整理課で職員から概ね次のとおり聴取した。
 - ① 本事業は令和12年度終了予定だが延伸されるおそれがある。
 - ② 物件1～3の仮換地指定日は平成11年1月23日、使用収益開始日は平成30年2月23日。
 - ③ 現在のところ、清算金の徴収見込みはなく、交付金が発生する予定。
 - ④ 土地建物の所有者が変更したときは届け出をしてほしい。
- 3 上記のとおり、本件土地について仮換地が指定され、使用収益開始日が定められているため、仮換地を対象として調査を実施した。
- 4 所有者Aに対して本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 5 令和7年10月7日に物件所在地を訪問したところ不在のため次回調査日（10月16日）を記載した文書を玄関に差し置いた。
- 6 令和7年10月16日物件所在地を訪問したところ不在であった。本件建物の内部調査を実施したところ、生活している様子が見受けられ、所有者Aの書類が存在した。
- 7 以上の調査結果から、所有者Aが本件建物を居宅として使用し、占有しているものと思料する。
- 8 物件1～3の土地はいずれも登記地目が畑であるが、伊勢崎市農業委員会の照会回答書によれば、専用住宅用地を転用目的とする農地法5条の届け出がなされており、入札する際の農地の買受適格証明書は不要であるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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10月6日 9:25-9:35	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和7年10月7日 10:30-11:10	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付 ■仮換地証明書交付、職員と面談
令和7年10月7日 11:25-11:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書差し置き
令和7年10月16日 9:55-10:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
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7年10月16日 目的物件は不在のため、評価人を立ち会わ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10月16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

(6 枚目)

仮換地指定証明願

伊勢崎都市計画事業 茂呂第一 土地区画整理事業施行により、下記のとおり仮換地の指定を受けたことを証明願います。

記

従前の宅地					仮換地			摘要
町名	字	地番	地目	登記簿地積(㎡) 基準地積(㎡)	街区	符号	地積(㎡)	
南千木町		1731-3	畑	250 250.47	60	1731-3	174	清算指数 (交付)6,060個
北千木町		2089-7	畑	27 28.22				
北千木町		2089-8	畑	16 17.06	60	2089-8	14	清算指数 (交付)500個
以下	余白							

土地所有者	住所	
	氏名	

底地番	
-----	--

この土地の住民登録は、底地番を使用して下さい。
なお、記載事項については、確定測量の結果、増減することがあります。

令和7年10月7日

伊勢崎都市計画事業 茂呂第一 土地区画整理事業
 施行者 伊勢崎市
 代表者 伊勢崎市長 様

申請者 住所 前橋市大手町3-1-34
 氏名 前橋地方裁判所 執行官 三井 誠
 電話番号

第 185 号
 上記願い出のとおり証明します。
 令和7年10月7日

伊勢崎都市計画事業 茂呂第一 土地区
 施行者 伊勢崎市
 代表者 伊勢崎市長

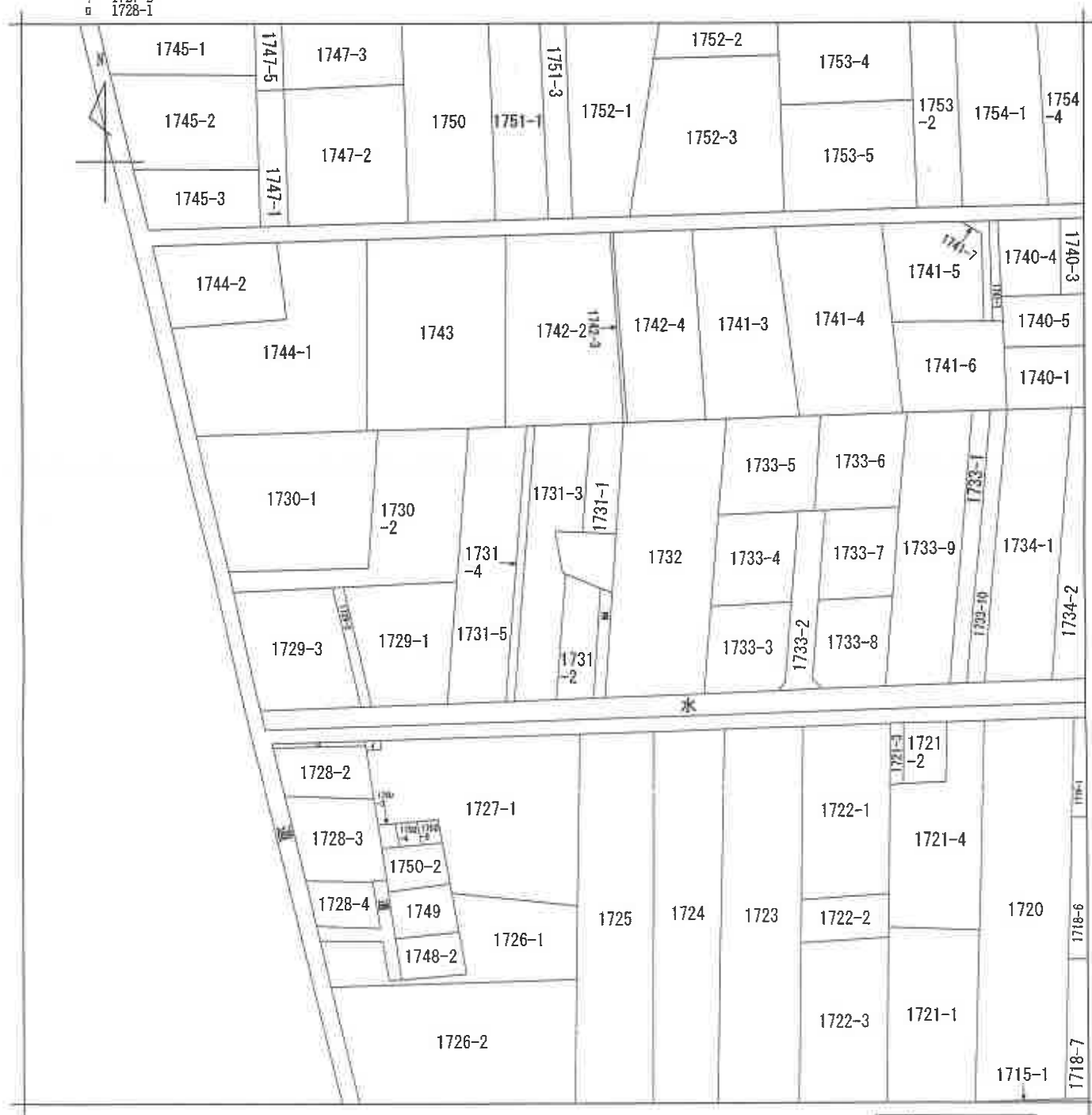


(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

2019/2

イ 1727-2
ロ 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。

地番区域見出
南千木町

請求部	所在	伊勢崎市南千木町			地番	1731番3		
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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年7月25日
前橋地方務局伊勢崎支局

地図整理番号：M17775

登記官

(9 枚目)

(1/1)

登記年月日：令和2年8月11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7月25日

前橋地方技術局伊勢崎支局

登記官

(10枚目)

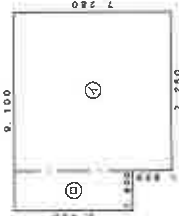
各階平面図

建物図面

家屋番号 1729-3

建物の所在
伊勢崎市南千木町1729番地3、1729番地1、1729番地2
(換地 伊勢崎市南千木町 60街区 予定地番1731番地3)

1階

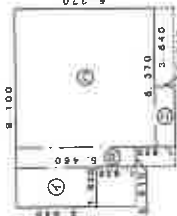


求積表

③	7.250 × 7.250	=	52.9984
⑤	1.820 × 5.460	=	9.9372
計			62.9356

床面積 62.93 ㎡

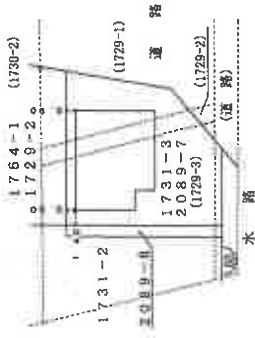
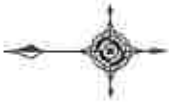
2階



求積表

③	1.820 × 3.540	=	6.4428
⑤	0.910 × 5.460	=	4.9686
⑥	6.370 × 5.370	=	40.5769
⑦	2.730 × 0.910	=	2.4843
計			54.6546

床面積 54.65 ㎡



作成者

作成
年月日

縮尺

1/250

申請人

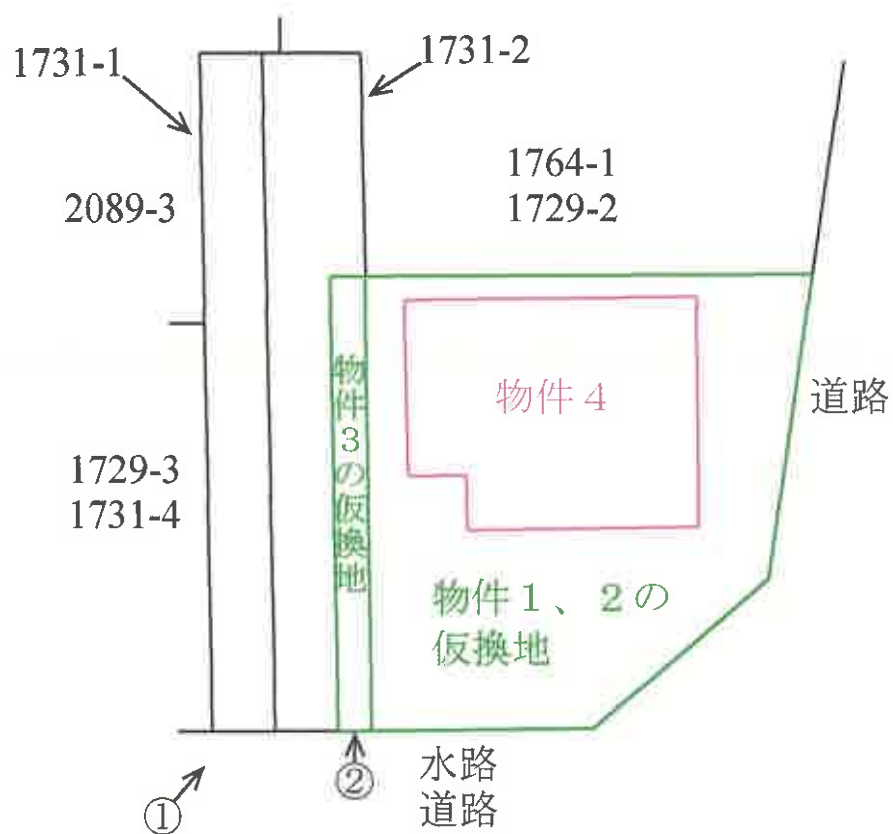
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



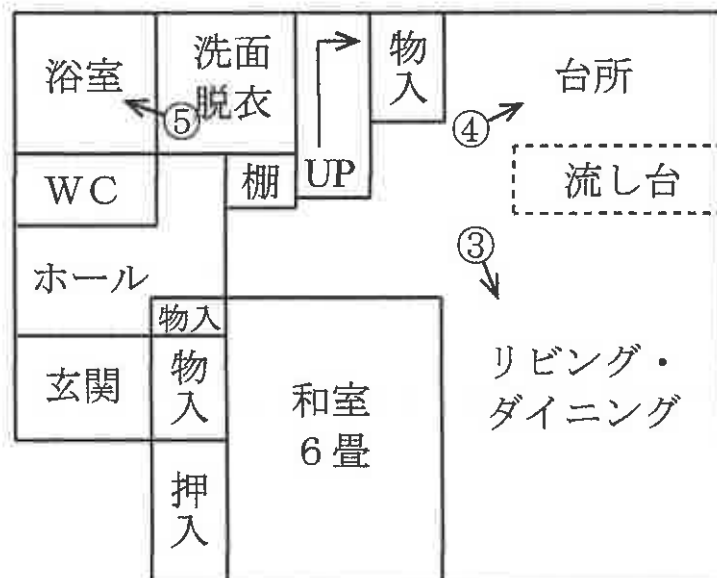
←○写真撮影位置・方向



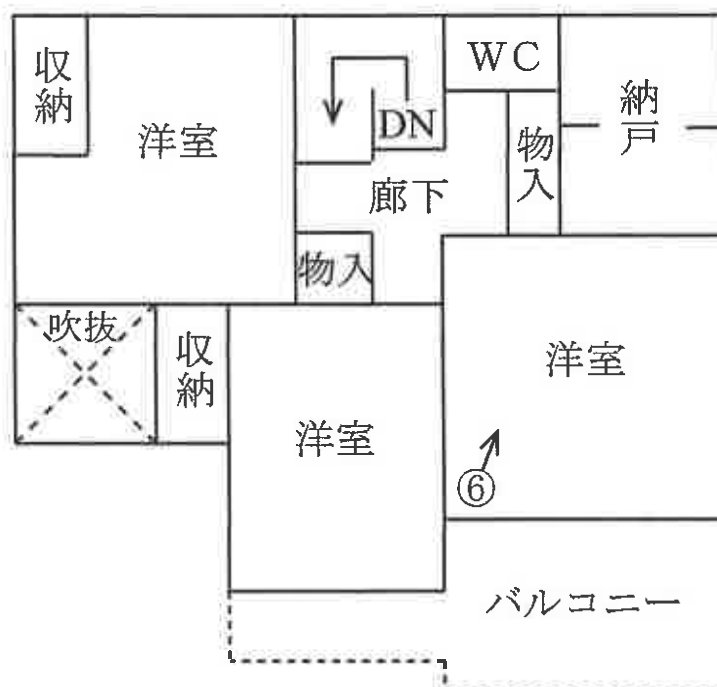
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

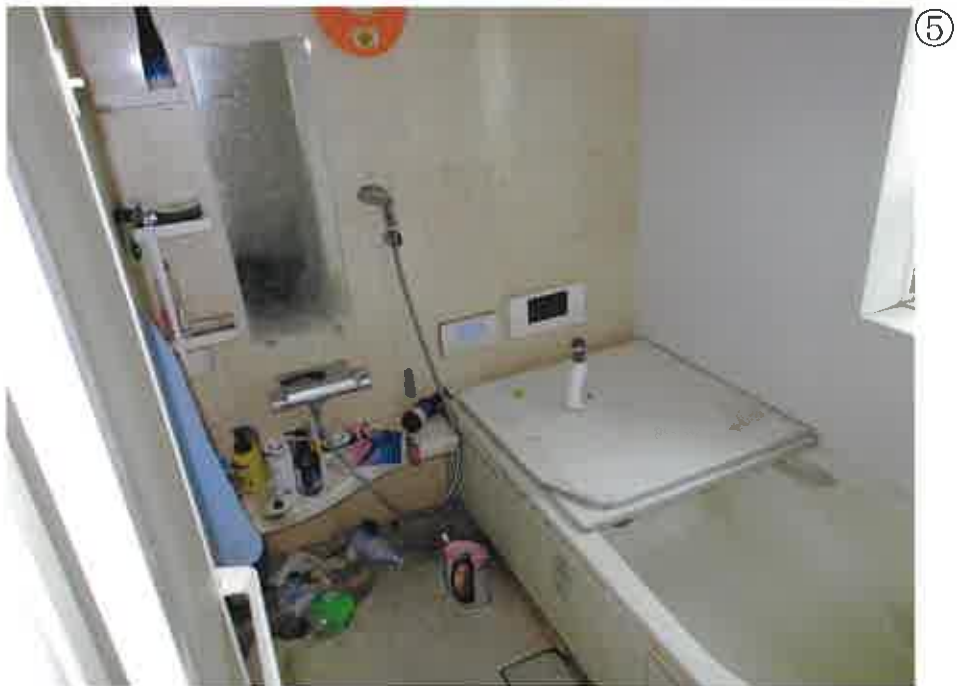
1 階



2 階







武鑑評 第 1008 号
令和7年（ケ）第80号
令和7年10月16日 現地調査
令和7年11月19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 9,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,210,000円
物件2（土地）	金 240,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（建物）	金 7,050,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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・2（2筆が一体的に仮換地指定を受けている）の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	伊勢崎市南千木町 1731番3 畑 250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 1731-3 (地目) 宅地 (地積) 174平方メートル (特記事項参照)
2	所在地 地目 地積	伊勢崎市北千木町 2089番7 畑 27平方メートル	
3	所在地 地目 地積	伊勢崎市北千木町 2089番8 畑 16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 2089-8 (地目) 雑種地 (地積) 14平方メートル (特記事項参照)
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市南千木町 1729番地3、 1729番地1、1729番地2 (換地 伊勢崎市南千木町 60街区予定地番1731番地3) 1729番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 62.93平方メートル 2階 54.65平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1・2は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一体とし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、一体の仮換地として評価することとする。		
3	物件3は同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乃至3)

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る。戸建住宅を中心とした地域であるが、広幅員市道に接面しているため、将来的には商業的需要も見込まれるものと思われる。	
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	<物件1・2仮換地> 2筆（物件1・2）が一体的に仮換地指定されているため、2筆を一体的に評価するものとする。一体的仮換地の状況は南側間口約11.5m（隅切り含む）、奥行約14.5m、仮換地地積174㎡の不整形地である。南側市道に概ね等高にて接面し、東側市道に等高乃至約0.3m高く接面し、西側私道（物件3仮換地を含んでいる）に概ね等高にて接面している三方路地であり、地勢は概ね平坦である。 <物件3仮換地> 南側間口約1m、奥行約14.5m、仮換地地積14㎡の带状地で、南側市道及び西側私道に概ね等高にて接面している角地であり、地勢は平坦である（特記事項※2参照）。	
接 面 道 路 の 状 況	<物件1・2仮換地> 東側…幅員約25m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。 南側…幅員約16.8m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。 西側…幅員約5m舗装私道（建築基準法上の道路ではない、物件3仮換地自体が西側私道の一部を構成している、特記事項※2参照）。 <物件3仮換地> 南側…幅員約16.8m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。 西側…舗装私道（建築基準法上の道路ではない、物件3仮換地自体が隣接土地（1731番2仮換地、1731番1仮換地）と一体的に幅員約5mの舗装私道の用に供されている（特記事項※2参照）。	

土地の利用状況等	<物件1・2仮換地> 物件4の建物敷地の用に供されている。物件4建物の物件1・2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。 <物件3仮換地> 隣接土地（1731番2仮換地、1731番1仮換地）と一体的に幅員約5mの舗装私道の用に供されている。
供給処理施設	水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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、通常の費用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 物件3仮換地の西側隣接土地（1731番2仮換地、1731番1仮換地）は当然に通行できる公道ではないことに買受人は留意されたい。なお現状において、物件1・2仮換地への出入りには物件3仮換地と一体化した当該私道が利用されている。 ・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（物件1・2…街区：60、符号：1731-3、地積：174㎡、使用収益開始日：平成30年2月23日、物件3…街区：60、符号：2089-8、地積：14㎡、使用収益開始日：同上）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以上3.0m未満）に該当する。 ・伊勢崎市農業委員会の回答によれば、物件1乃至3（登記地目は畑）については、農地法5条の届出がなされており（令和2年7月22日、転用目的：専用住宅用地）、買受適格証明書は不要である。

特 記 事 項 (続き)	・土壌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。土壌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、専門機関による土壌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4 ）

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30年7月20日新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 7 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 23 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 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・畳等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積（現況）	1階 62.93㎡、2階 54.65㎡、延 117.58㎡ （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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・経年相応以上の減耗が認められ、特に台所や浴室等の水廻りの汚れが目立っている。 ・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。

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乃至3）

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
1・2 一体地	46,100	1.03	174.00	0.90	7,440,000円
3	44,700	0.01	14.00	1.00	10,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

<物件1・2一体地>

地価調査 伊勢崎(県)-24

公示価格等 45,000円/㎡ 時点修正 ×100.3/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/97.0 標準画地価格 = 46,100円/㎡

◇ 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 : ▲3% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : +3% (方位、形状、三方路地等)

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。

<物件3>

地価調査 伊勢崎(県)-24

公示価格等 45,000円/㎡ 時点修正 ×100.3/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/100.0 標準画地価格 = 44,700円/㎡

◇ 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 : ±0% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲99% (舗装私道)

ウ 地 積 : 仮換地地積による。

エ 建 付 減 価 : なし

② 建物価格（物件4）

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	建物の価格（円） ア×イ×ウ
4	150,000	117.58	0.476	8,400,000円

ウ 現価率

（物件4 主である建物）

- ・ 残価率： 3%

経過年数： 7年

経済的残存耐用年数： 23年

観察減価率： 40%

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

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times \text{観察減価} \\ & 0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{23}{30} \times (1 - 0.40) = 0.476 \end{aligned}$$

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・2 一体地	7,440,000	0.45	法定地上権	3,350,000円
3	10,000	-	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：物件1・2一体地につき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・2 一体地	7,440,000	-3,350,000	-	1.0	0.6	(※) 2,450,000円
3	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
4	8,400,000	+3,350,000	-	1.0	0.6	7,050,000円
一括価格（合計）						9,510,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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。

（※）物件1・2の各物件の評価額

物件1・2の各物件の評価額については、上記評価額を従前地面積比にて按分して下記の通り求めた。

物件	一体としての 評価額	各物件の従前地面積比にて按分計算			各物件の評価額
1	2,450,000円	×	90.3% (250㎡/277㎡)	≒	2,210,000円
2	2,450,000円	×	9.7% (27㎡/277㎡)	≒	240,000円
1・2一体地					2,450,000円

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/㎡
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 : 226㎡
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
仮換地図写
建物配置図
間取図

以 上



位置図

1:10,000

粕川町

対象不動産

剛志駅

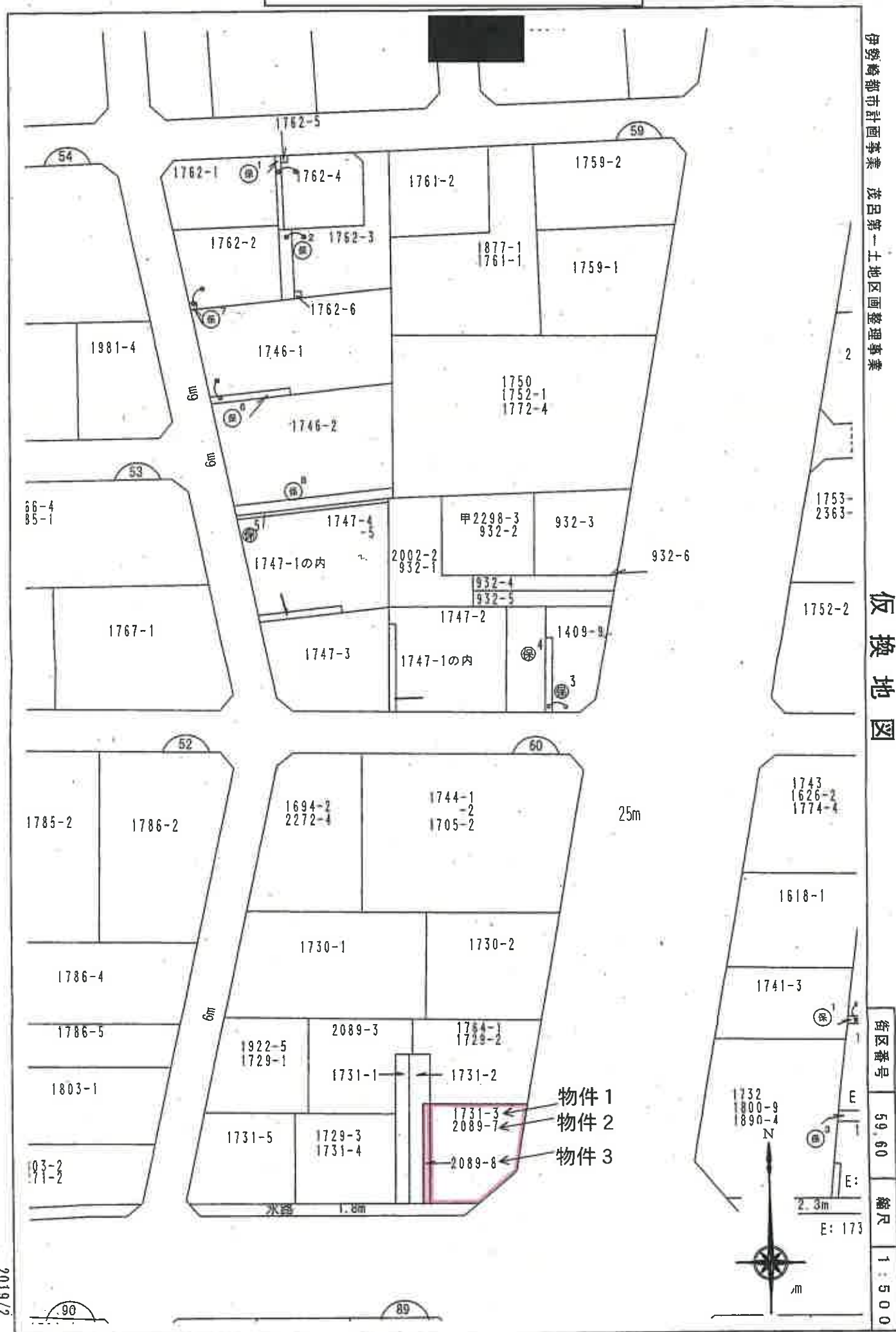
图例

市番區街

09.65

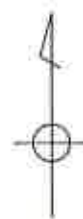
縮尺

1500

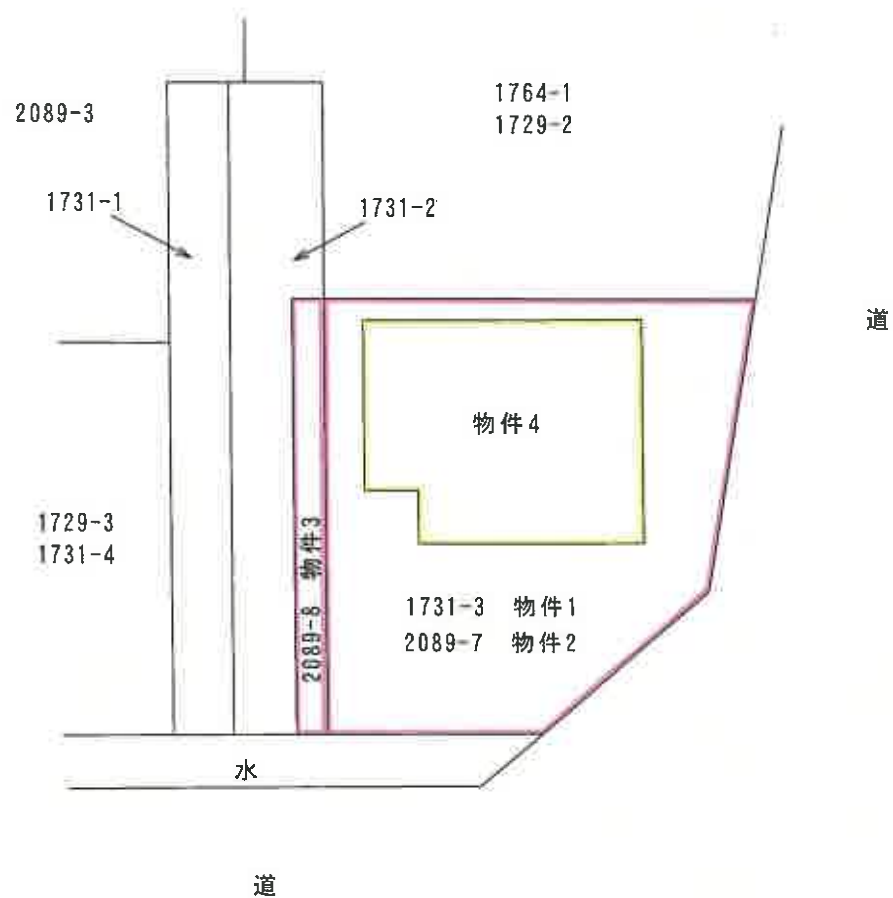


建物配置図

(土地は仮換地図による)

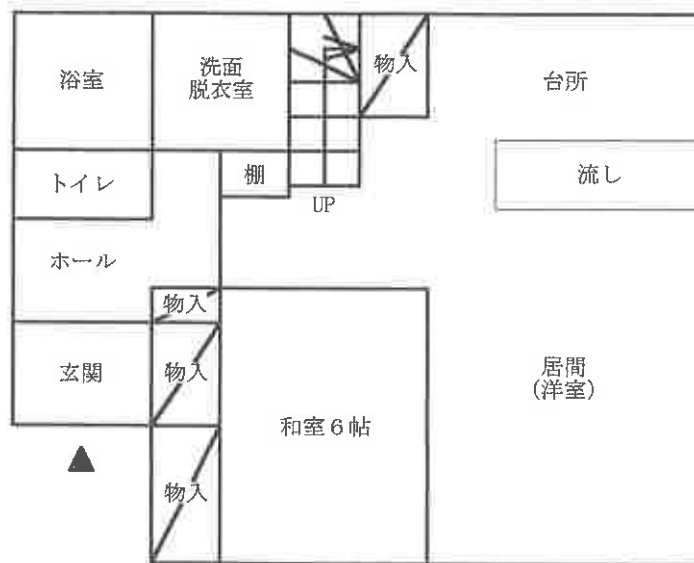


s = 1/250

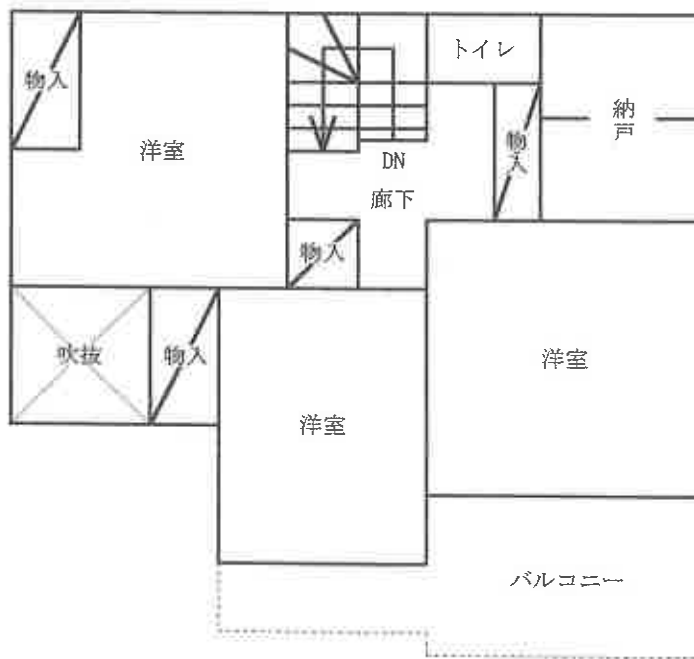


間取図

物件 4



1 階



2 階