

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 小 池 徹

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	6,490,000 5,192,000	一括	1,298,000	60,730	0
1	1,390,000				
2	2,160,000				
3	740,000				
4	2,200,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
 地 番 350番3
 地 目 宅地
 地 積 341.39平方メートル

- 2 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
 地 番 350番4
 地 目 畑
 地 積 279平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
 地 番 350番5
 地 目 宅地
 地 積 182.12平方メートル

- 4 所 在 伊勢崎市福島町字上七分 350番地3
 家屋 番号 350番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.10平方メートル
 2階 51.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

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

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 伊勢崎市福島町字上七分
地 番 3 5 0 番 3
地 目 宅地
地 積 3 4 1. 3 9 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
地 番 3 5 0 番 4
地 目 畑
地 積 2 7 9 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 3 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
地 番 3 5 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 8 2. 1 2 平方メートル
- 4 所 在 伊勢崎市福島町字上七分 3 5 0 番地 3
家屋 番号 3 5 0 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2. 1 0 平方メートル
2 階 5 1. 3 4 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 黛 陽子 殿

伊勢崎市農業委員
会長

令和8年1月20日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号令和7年（ケ）第124号）につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1. 現地調査日	令和8年1月26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		現 況 地 目
						氏 名	住 所	
	伊勢崎市福島町字上七分		350-4	畑	279			非農地
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			
		昭和60年7月16日	農地法 4条許可	牛舎及び 通路用地				
		無	該当する欄に○印		許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。			
4. 県からの 指示事項	該当する欄に○印		○	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		
			年 月 日					
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		農振地域外	
	市街化区域	市街化 調整区域	用途地域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外		
7. 買受適格証明書の要否	否 ※農振農用地区域内のため農振除外が必要になる可能性有り							

記載上の注意

- (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の欄の記入は行わない。
- (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」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わ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況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許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) 6の欄は、当該箇所には○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 124号
令和8年 1月20日受理
令和8年 2月12日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 印

(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 伊勢崎市福島町字上七分
 地 番 350番3
 地 目 宅地
 地 積 341.39平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
 地 番 350番4
 地 目 畑
 地 積 279平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市福島町字上七分
 地 番 350番5
 地 目 宅地
 地 積 182.12平方メートル
- 4 所 在 伊勢崎市福島町字上七分 350番地3
 家屋 番号 350番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.10平方メートル
 2階 51.34平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢崎市福島町350番地3付近（住居表示未実施）		
土地	物件1～3		
現況地目	■宅地（物件1、3） ■雑種地（物件2）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A 上記の者が物件1、3の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2の土地を下記建物の庭として使用している		
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	■庭木の枝葉が北側隣接地及び東側隣接地に越境している。		
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 ☒ 概ね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)	1 本件建物で暮らしています。 2 債務の返済ができないので弁護士に破産手続を依頼しています。 3 三十年くらい前に本件建物1階和室の南方で雨漏りがありましたが、修理したので今は雨漏りはありません。(写真⑦参照) 4 1階のトイレの温水洗浄便座は水漏れするので使用していません。 5 西方の鋼製物置(目的外動産)は転居するときに搬出します。北東の鋼製物置(目的外動産)は搬出できないと思います。 6 庭木の枝葉が隣接地に越境していますが苦情はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

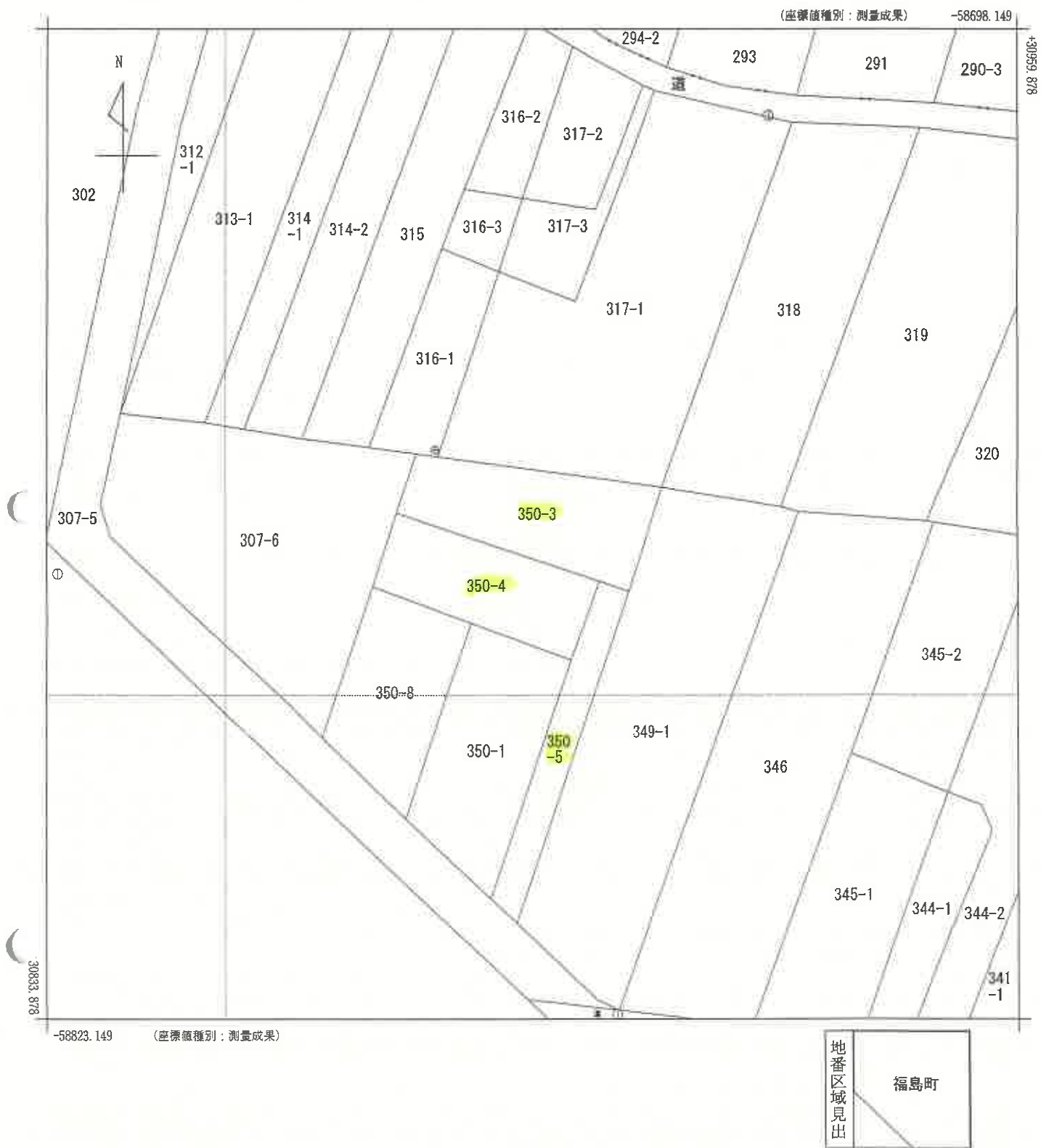
(3 枚目)

執行官の意見

- 物件2の土地は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、転用目的を牛舎及び通路用地とする農地法4条の転用許可を受けており、入札する際の農地の買受適格証明書は不要だが農振農用地区域内のため農振除外が必要になる可能性があるとのことである。詳しいことは伊勢崎市農業委員会事務局及び伊勢崎市農政部農政課に照会されたい。

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22日 9:30～9:40	物件所在地	■現地調査、写真撮影、所有者Aと面談
令和8年1月22日 9:55～10:05	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和8年1月22日 10:25～10:35	前橋地方法務局伊勢崎支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和8年2月3日 12:50～13:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和8年2月3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)



請求部	所在	伊勢崎市福島町字上七分				地番	350番3			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成27年6月17日			補記事項		

これは地図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12月15日
前橋地方務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

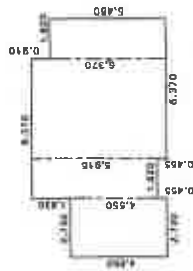
(6 枚目)

登記年月日：平成5年1月13日

0529287

各階平面図

1 階

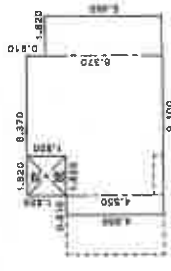


求積表

2.730 x 4.550 =	12.421500
1.820 x 5.370 =	10.765300
4.550 x 5.370 =	28.983300
1.820 x 5.460 =	9.937200
合計	62.107500
床面積	62.10 m ²

2 階

2 階



求積表

0.910 x 4.550 =	4.140500
6.370 x 5.460 =	40.576900
1.820 x 5.460 =	9.937200
合計	3.312400
床面積	51.342200
床面積	51.34 m ²

合計

合計	51.342200
床面積	51.34 m ²

作製者

作製年

作製月

作製日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋番号 350-3

建物の所在 伊勢崎市福島町上七分350番地3

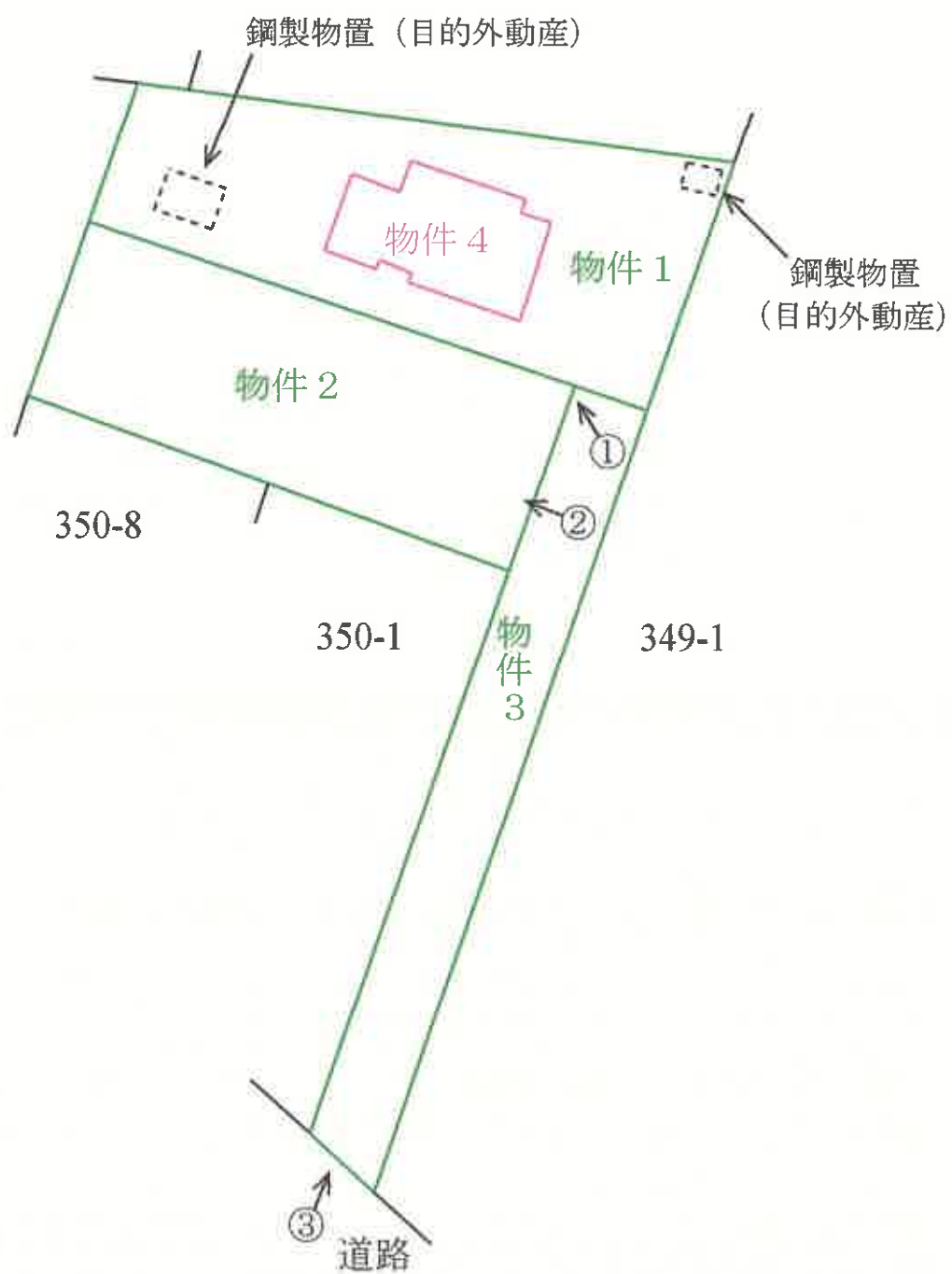
物 階 平 面 図

平成 五年 月 日 参 照

土地建物位置関係図

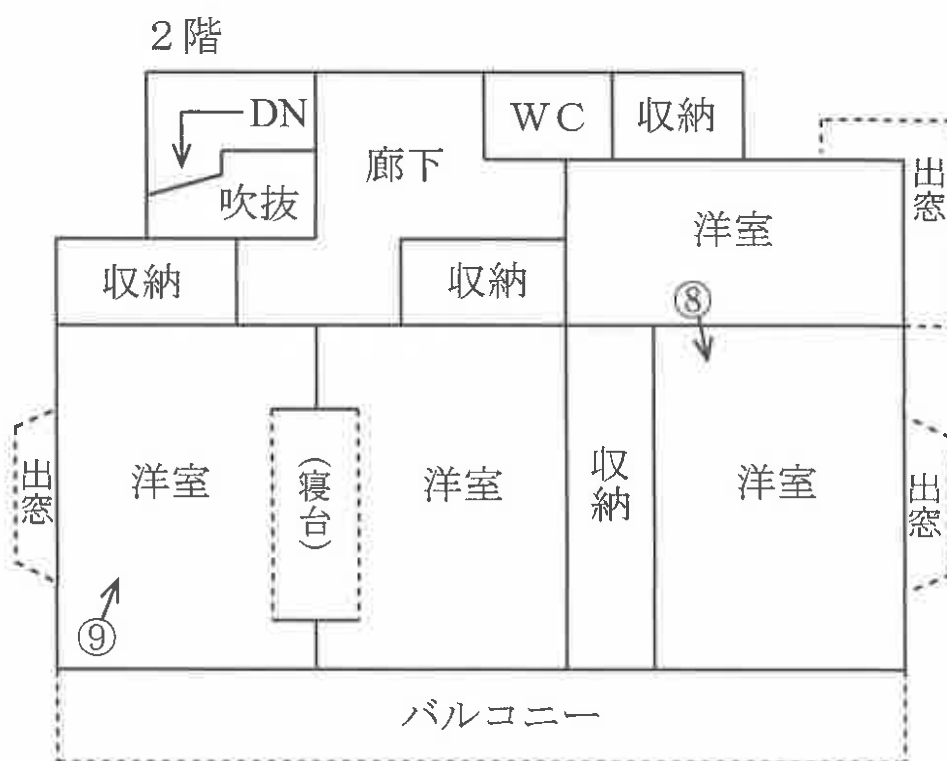
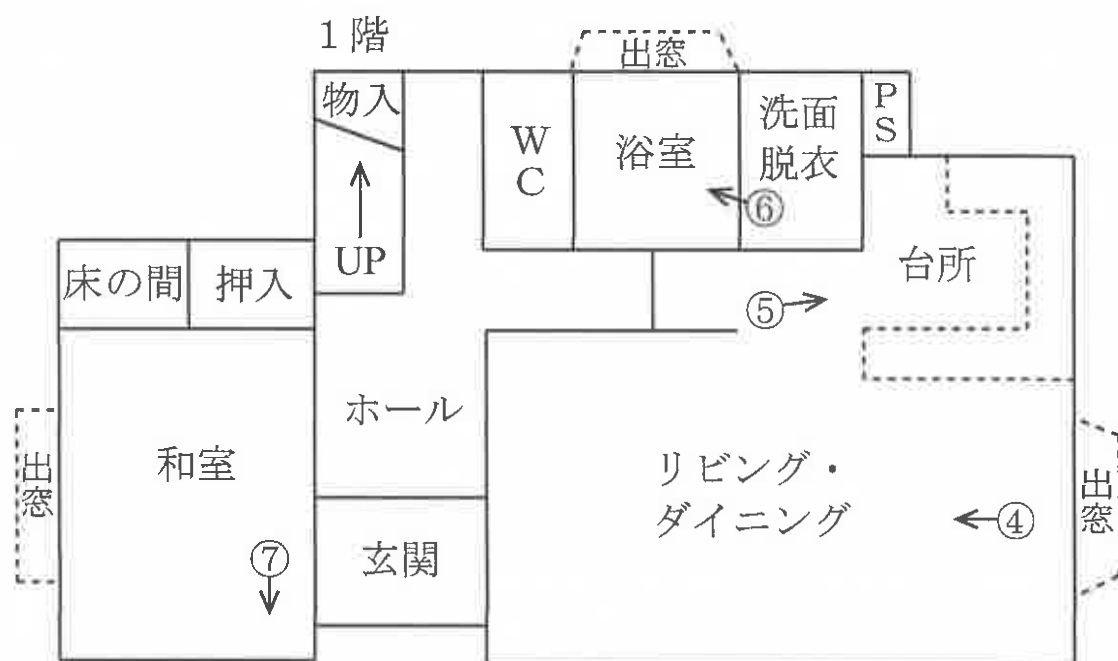


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 124 号
令和 8 年 2 月 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 17 日 評 価
評価書番号 第 3822 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 6,490,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,390,000 円
物件2	(土地)	金 2,160,000 円
物件3	(土地)	金 740,000 円
物件4	(建物)	金 2,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4 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 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	所在地目地積	伊勢崎市福島町字上七分 350番3 宅地 341.39 m ²	同左
2	所在地目地積	伊勢崎市福島町字上七分 350番4 畑 279 m ²	雑種地
3	所在地目地積	伊勢崎市福島町字上七分 350番5 宅地 182.12 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市福島町字上七分 350番地3 350番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.10 m ² 2階 51.34 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1～3）

位置・交通	J R 両毛線伊勢崎駅の南西方道路距離約7.2 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、小工場等のほか農地が介在する河川と大学に近い住宅地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % — 伊勢崎市景観まちづくり条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 洪水浸水想定区域（利根川（県央区間）、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：	802.51 m ² 南東 側間口約 4.5 m、奥行約 32～58 m 袋地等 中間画地 画地内は南東側道路から物件3南側の通路部分が北向きに微傾斜しており、物件2と物件3北側がほぼ平坦、物件1は段差を伴い約0.3m高い。			
接面道路の状況	南東側幅員約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0.3m低く接面する中間画地。				
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
	物件1	341.39 m ²	物件4建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件2	279 m ²	庭	土地所有者	所有権
	物件3	182.12 m ²	物件4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：	なし			
	（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4建物は存在し、所有者は同一であるので物件1及び3土地に法定地上権が成立する。 伊勢崎市農業委員会からの回答書によると、物件2は昭和60年7月16日に牛舎及び通路用地として農地法第4条許可を受けている。また、買受人は買受適格証明書が不要であるものの、農業振興地域内の農用地区域のため、農振除外が必要になる可能性がある、とのことである。 伊勢崎市建築指導課での聴取によると、物件1及び3は市街化調整区域内の土地であるが、物件4建物新築時に用途が農家住宅として建築されており、建築確認の履歴はない。しかし、線引後に新築された農家住宅であり、適法に15年以上使用された建築物であると認められるため（伊勢崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第6号）、一般住宅への用途変更であれば許可される、とのことである。 次のとおり動産が所在している。 動産ア …… 物件1西側 鋼製 物置 約7.13㎡ 動産イ …… 物件1北東側 鋼製 物置 約2.16㎡ 上記はいずれも売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。なお、所有者は動産アについては搬出する予定である、とのことである。 物件1の東側境界付近にコンクリート擁壁が設置されている。 画地北東側及び北西側に約1～2mの高さ程度の庭木が複数所在している。北東側の庭木については、枝葉が上空で北側及び東側隣接地に越境している。 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（登記記載）：平成5年1月4日 新築 経過年数：約 25 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：木造 屋根：瓦葺 外壁：ALC吹付タイル 等 内壁：クロス、京壁 等 天井：敷目板、クロス 等 床：畳、クッションフロア、フローリング 等 設備：電気、LPガス、浄化槽、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 62.10 m ² 2階 51.34 m ² 延 113.44 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特記事項	当該建物は新築時には建築確認を受けている（平成4年10月9日、第456号）ものの、検査済証の交付はない。 1階南西側和室の南側の壁上部に、雨漏りの跡が見られる。所有者への聴取によると、30年くらい前に雨漏りしたことがあったが、修繕済みである、とのことである。 所有者への聴取によると、1階北側の便所の温水洗浄便座は水漏れするので使用していない、とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～3）

目的土地の更地価格又は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	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	20,300	0.71	物件4建物敷地	341.39	0.90	4,428,000
2	20,300	0.67	庭	279.00	1.00	3,795,000
3	20,300	0.71	物件4建物敷地	182.12	0.90	2,362,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎 -4

公示価格 20,200 円/㎡ × 時点修正 99.5 /100 × 標準化補正 100/ 102 × 地域格差 100/ 97 = 標準画地価格 20,300 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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 : 方位東向き等を考慮した。

◇ 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・3 : 0.71 規模大、形状劣る、方位南東向き、高低差あり、庭木等含む

2 : 0.67 地目が畑、接道の状態劣る

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物敷地部分について、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
4 (主)	158,000	113.44	0.045	807,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法
(定額法) (定率法)

観察減価法

現価率

4 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}] / 2 \times (1 - 0.10) = 0.045$

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4建物敷地	4,428,000	0.45	法定地上権	1,993,000
2	庭	3,795,000	0.00	所有権	0
3	物件4建物敷地	2,362,000	0.45	法定地上権	1,063,000
土地利用権等価格（合計）					3,056,000

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0.45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) 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	4,428,000	-1,993,000		0.95	0.60	1,390,000
2	3,795,000	0		0.95	0.60	2,160,000
3	2,362,000	-1,063,000		0.95	0.60	740,000
4	807,000	+3,056,000	-	0.95	0.60	2,200,000
一括価格（合計）						6,490,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 農振除外の申請が必要になる可能性があることによる減価を上記のとおり査定

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

地価公示価格	伊勢崎	-	4
所在	伊勢崎市馬見塚町字伊勢1038番3		
価格	20,200	円/m ²	
位置	東武伊勢崎線新伊勢崎駅の南東方道路距離約5.1 k m		
価格時点	令和7年1月1日		
地積	330	m ²	
供給処理施設	水道		
接面街路	東	4.5 m	市道
用途指定等	市街化調整区域		用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地域の概要	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域		

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

伊勢崎市

伊勢崎

対象物件

-2000. 149

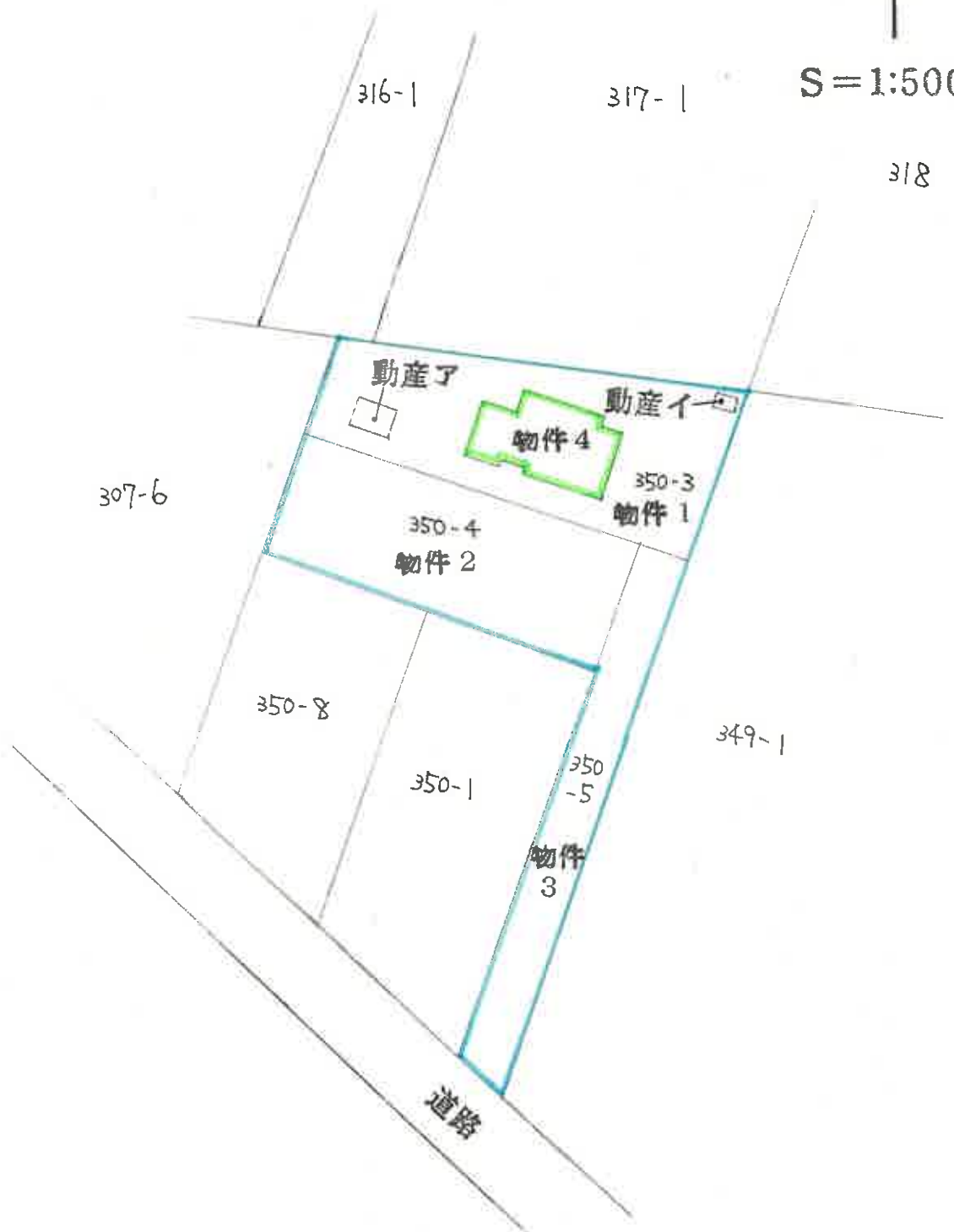


A3をA4に縮小

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

