

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 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 1 0 月 6 日 午後 1 時 0 0 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 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市境女塚字玄海 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市境女塚字玄海 1 3 4 番地 6 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 6 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2. 9 2 平方メートル
2 階 6 2. 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 6 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, 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

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市境女塚字玄海
地 番 1 3 4 番 6 1
地 目 宅地
地 積 3 4 3 . 6 8 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市境女塚字玄海 1 3 4 番地 6 1
家屋 番号 1 3 4 番 6 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 2 . 9 2 平方メートル
2 階 6 2 . 9 2 平方メートル



令和8年(ケ)第 4号
令和8年 2月 5日受理
令和8年 3月 4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 | 伊勢崎市境女塚字玄海 | |
| | 地 番 | 1 3 4 番 6 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 4 3. 6 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市境女塚字玄海 1 3 4 番地 6 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 6 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 2. 9 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2. 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢崎市境女塚134番地61（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	■宅地（物件1）		
形状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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 □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2		
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居宅（空き家）として占有している □「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

(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したが、転居しました。 2 本件建物は空き家でだれも使用していません。 3 本件建物に不具合はありませんが、壁紙が傷んでいるところがあります。(写真⑨参照) 4 室内で小型犬を1匹飼っていましたが、汚れはないと思います。 5 太陽光発電システムは新築当初から設置されており、代金等は住宅ローンに含まれています。 6 本件建物内に残っている荷物は搬出する予定です。

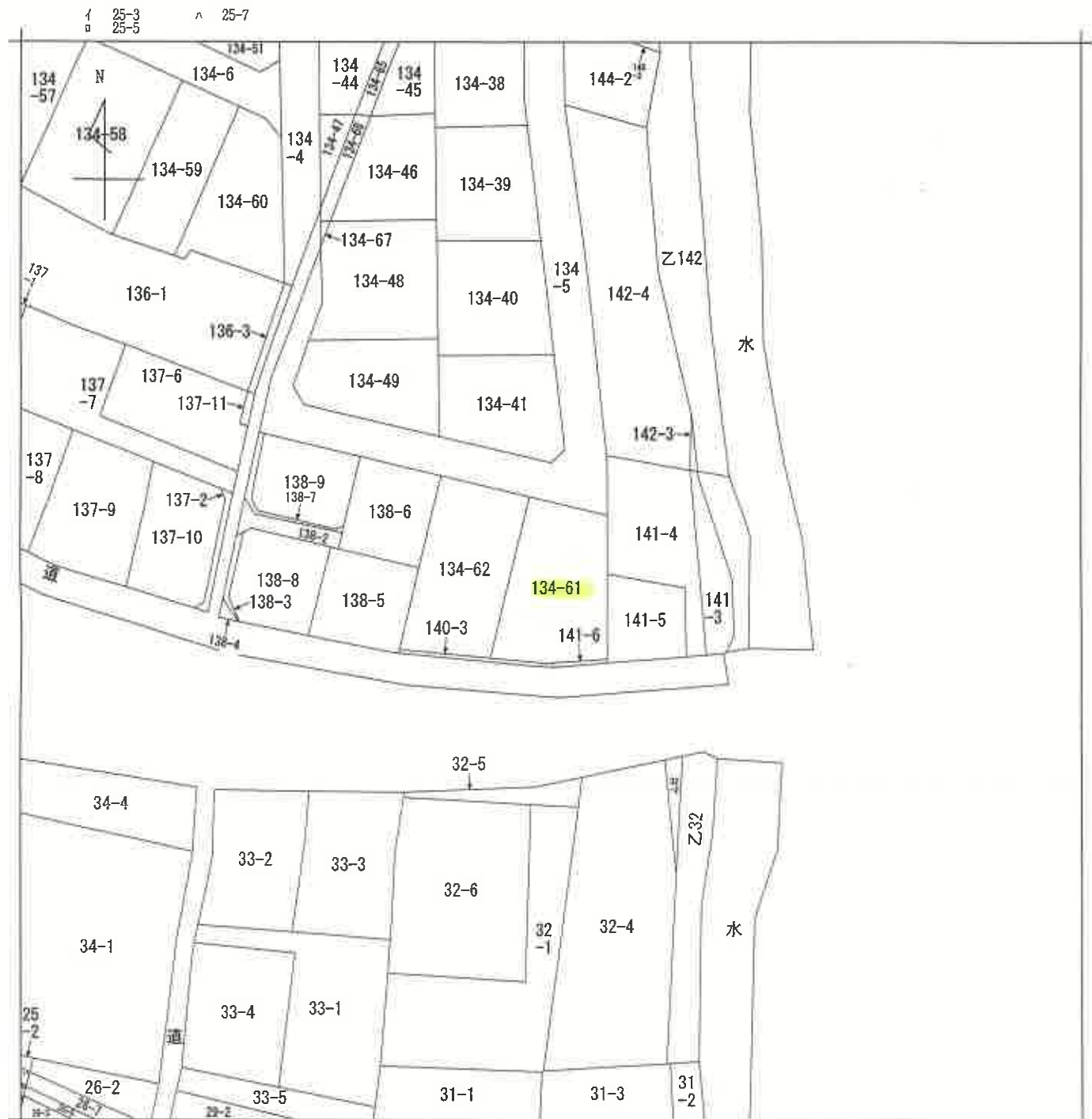
執行官の意見

- 太陽光発電システムは、本件建物の従物と認められ、本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。

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2月6日 11:25ー11:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函
令和8年2月6日 14:45ー14:55	執行官室	■所有者 A に照会書を作成・送付
令和8年2月9日 8:45ー8:50	伊勢崎市役所	■家屋見取図交付
令和8年2月9日 9:15ー9:25	前橋地方法務局伊勢崎支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和8年2月20日 10:15ー10:50	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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8年2月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち合わせ、Aから借用した鍵で解錠し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20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)



(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	境女塚
	境女塚

請求部	所在	伊勢崎市境女塚字玄海				地番	134番61			
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8年1月6日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10308

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：令和1年9月2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8年2月9日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

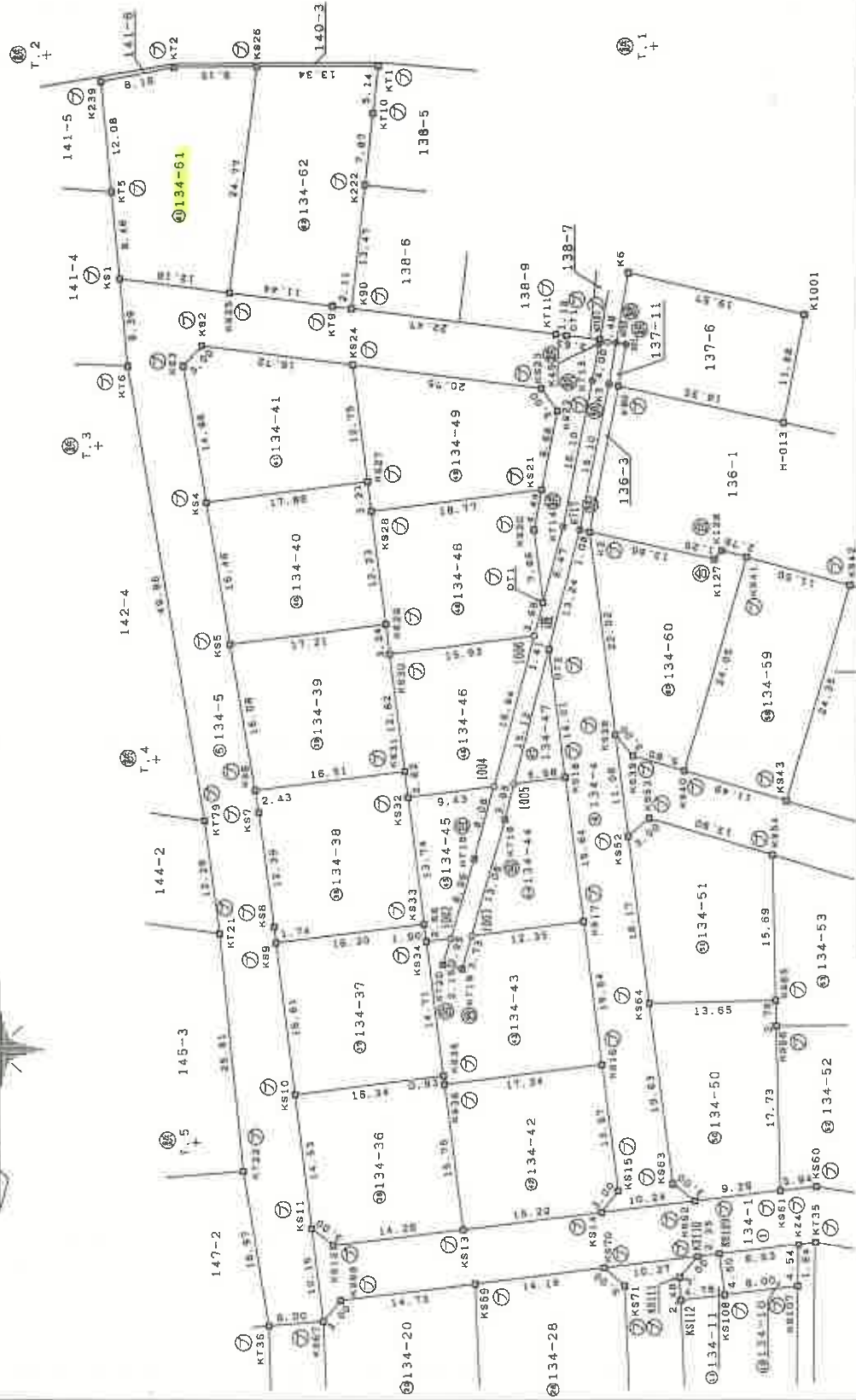
(7枚目)

区画	地積	地積割合	面積	地積割合	面積	地積割合	面積
1	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
2	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
3	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
4	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
5	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
6	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
7	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
8	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
9	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
10	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
11	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
12	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
13	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
14	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
15	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
16	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
17	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
18	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
19	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
20	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
21	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
22	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
23	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
24	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
25	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
26	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
27	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
28	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
29	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
30	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
31	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
32	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
33	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
34	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
35	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
36	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
37	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
38	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
39	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
40	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
41	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
42	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
43	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
44	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
45	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
46	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
47	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
48	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
49	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
50	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
51	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
52	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
53	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
54	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
55	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
56	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
57	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
58	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
59	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
60	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
61	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
62	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
63	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
64	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
65	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
66	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
67	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
68	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
69	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
70	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
71	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
72	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
73	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
74	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
75	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
76	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
77	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
78	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
79	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
80	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
81	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
82	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
83	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
84	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
85	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
86	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
87	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
88	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
89	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
90	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
91	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
92	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
93	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
94	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
95	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
96	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
97	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
98	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
99	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00
100	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00	100.00%	1.00

地積測量図

地番 134-1~134-62

土地の所在 伊勢崎市境女塚字玄海



作成者

(令和 1年 8月 14日)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年9月2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8年2月9日 前橋地方方法務局伊勢崎支局 登記官

凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類	境界線の位置
石	コンクリート杭	金	金	金
コ	合成杭	金	金	金
合	合成杭	金	金	金

地積測量図

134-1~134-62

伊勢崎市境女塚字玄海

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KS47	30008.259	-50578.479	727610.255973	22.55
KS48	30005.673	-50556.075	624208.015419	14.99
KS49	29990.760	-50557.676	-727185.957720	23.51
KS54	29997.084	-50580.322	-624029.338452	11.32
合計			602.975220	
			301.487610	
			301.48	m

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KS58	29990.760	-50537.676	490618.042840	11.99
KS44	29987.339	-50546.175	145768.454879	23.28
KS45	29965.019	-50552.815	-259197.414350	2.19
K132	29965.896	-50554.825	-327766.970448	9.74
K135	29969.812	-50563.753	-231037.280708	4.11
KS53	29973.741	-50562.534	182150.424057	17.69
合計			536.056270	
			268.028135	
			268.02	m

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KS44	29987.339	-50546.175	529666.368757	11.50
KS43	29984.061	-50535.152	122275.000758	24.35
KS42	29960.715	-50542.097	-274979.442270	2.31
K131	29961.316	-50544.330	-321125.384888	9.25
KS45	29965.019	-50552.815	-55285.460055	23.28
合計			551.082302	
			275.541151	
			275.54	m

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KS43	29984.061	-50535.152	538693.639926	11.49
KS40	29980.782	-50524.131	124869.957030	24.05
KS41	29957.729	-50530.887	-538220.559214	11.50
KS42	29960.715	-50542.097	-124766.377975	24.35
合計			556.659767	
			278.329883	
			278.32	m

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KS40	29980.782	-50524.131	372241.389312	5.80
KS39	29979.128	-50518.571	224813.480872	3.00
KS38	29976.839	-50516.632	139901.907613	22.02
K2	29954.986	-50513.904	-324112.948520	13.86
K127	29957.929	-50527.452	-431214.430026	1.25
K128	29957.006	-50528.298	-105898.016210	2.78
KS41	29957.729	-50530.937	124833.856743	24.05
合計			565.239784	
			282.619892	
			282.61	m

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KS25	29929.133	-50474.533	453037.286221	12.16
KS1	29927.625	-50462.467	388101.441000	9.48
K15	29918.187	-50461.565	61392.119724	12.08
K239	29906.159	-50460.415	-205903.904715	8.18
K12	29904.602	-50468.450	-514030.203778	9.13
KS26	29904.549	-50477.604	-181909.371567	24.77
合計			687.366885	
			343.683442	
			343.68	m

地積	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K90	29930.813	-50487.988	107870.650052	2.11
K19	29930.551	-50485.888	402715.563705	11.44
KS25	29929.133	-50474.533	247932.937772	24.77
KS26	29904.549	-50477.604	-490793.458188	13.34
K110	29909.588	-50490.945	-381790.394024	5.14
K222	29917.418	-50489.492	43458.631354	7.87
合計			71293.207094	
			343.683442	
			343.68	m

総合面積 19340.2793945

測量年月日	令和 1年 8月13日
座標系	区系

作成者

令和 1年 8月 14日

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和3年1月27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。
(前橋地方支務局伊勢崎支局管轄)
令和3年1月6日 東京法務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

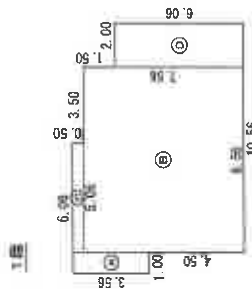
地図整理番号：M10309

A3をA4に縮小コピー

建物図面図
各階平面図

家屋番号 134番61

建物の所在 伊勢崎市境女塚字玄海134番地61



求積表

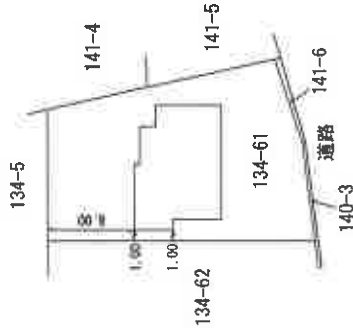
①	1.00 x 3.56 =	3.5600
②	8.56 x 7.56 =	64.7136
③	5.06 x 0.50 =	2.5300
④	2.00 x 6.06 =	12.1200
計		82.9236
床面積		82.92㎡

2階



求積表

①	10.56 x 6.06 =	63.9936
②	1.07 x 1.00 =	1.0700
計		62.9236
床面積		62.92㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



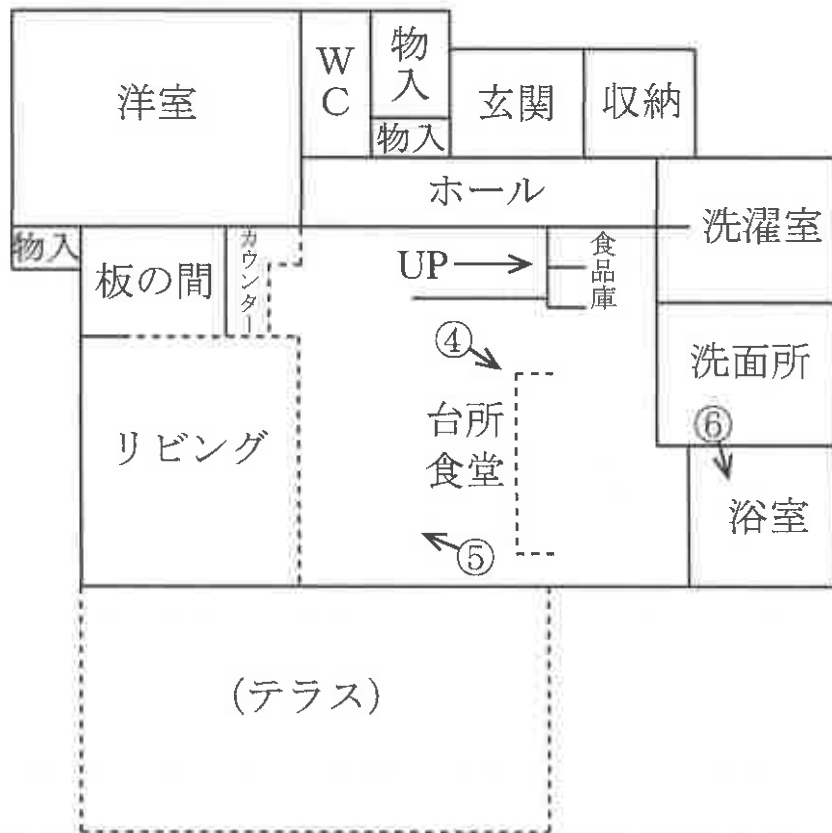
←○写真撮影位置・方向



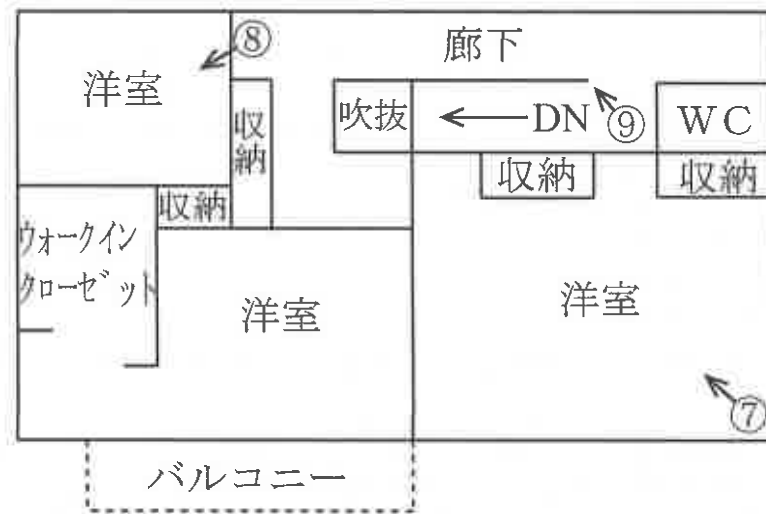
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階

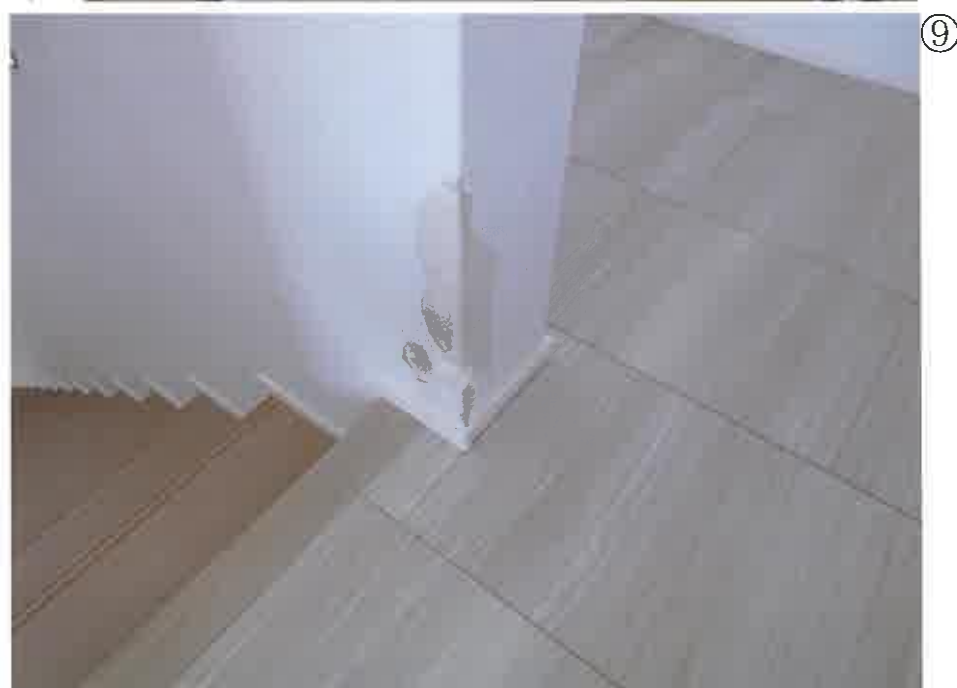


2 階









令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 2 月 20 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 5 日 評 価
評価書番号 第 3825 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 15,310,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 2,590,000 円
物件 2	(建物)	金 12,720,000 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 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	伊勢崎市境女塚字玄海 134番61 宅地 343.68 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市境女塚字玄海 134番地61 134番61 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 82.92 m ² 2階 62.92 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）

位置・交通	東武伊勢崎線境町駅の南東方道路距離約2.1km (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ河川に近い郊外の住宅地域。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やや劣る。地勢はほぼ平坦で起伏は少しある。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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 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 女塚東部土地区画整理事業（未施行） 洪水浸水想定区域（粕川、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：	343.68 m ² 北側間口約 12 m、奥行約 21～25 m 台形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、北側は駐車スペースとしてコンクリート舗装されており、南側は庭として利用されている。 東側で河川敷に隣接している。		
接面道路の状況	北側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。 南側は道路には接面しておらず、出入りもしていない。			
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
	全部	343.68 m ²	物件2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2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。 土地の形質の変更、建築物の新築等に当たっては、土地区画整理法第76条の許可が必要である。 次のとおり動産及び物が所在している。 動産ア …… 物件1南西側 鋼製 物置 約2.70㎡ 上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。 画地北東端部に電柱及びその支線が2本所在している。 画地南側と北側に1階の高さ程度の庭木が複数所在している。 画地東側境界付近、南側境界付近及び西側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。 本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 土壌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、土壌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）： 令和3年1月18日 新築 経過年数： 約 5 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年
仕様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： スレートぶき 外壁： サイディング 等 内壁： クロス 等 天井： クロス 等 床： Pタイル、クッションフロア 等 設備： 電気、LPガス、IH調理器、浄化槽、衛生 等 その他： 太陽光発電（4.8kw）
床面積（現況）	1階 82.92 m ² 2階 62.92 m ² 延 145.84 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 4LDK（別添「間取図」参照）
品等	優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として占有している。
特記事項	現況調査報告書によれば、室内で小型犬を1匹飼っていた、とのことである。臭いは感じられないが、2階階段付近の壁に傷は見られる。 1階南西側居間部分が一段低い等、間取りや内装等が個性的な仕様となっている。 当該建物は新築時には建築確認を受けており（令和2年9月11日、第東日本20-13294号）、検査済証の交付（令和3年1月28日、第東日本20-13294号）もある。

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）

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
			利用状況	㎡		
1	27,000	0.94	物件2建物敷地	343.68	0.90	7,850,000

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) -22

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,700 \text{ 円/㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 = 27,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地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 : 方位西向き等を考慮した。

◇ 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 : 0.94 規模やや大、方位北向き、河川敷隣接、庭木等含む

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
2 (主)	198,000	145.84	0.612	17,672,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
 (定額法) (定率法)
 2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{5 / (5 + 20)\}\}] + (5.0\%) \cdot \{5 / (5 + 20)\}] / 2 \times (1 - 0.10) = 0.612$

観察減価 : 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2建物敷地	7,850,000	0.45	法定地上権	3,533,000

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	7,850,000	-3,533,000		1.00	0.60	2,590,000
2	17,672,000	+3,533,000	-	1.00	0.60	12,720,000
一括価格 (合計)						15,310,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

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

地価調査価格	伊勢崎 (県)	- 22
所 在	伊勢崎市境字町並476番4	
価 格	27,700 円/m ²	
位 置	東武伊勢崎線境町駅の南方道路距離約600m	
価 格 時 点	令和7年7月1日	
地 積	295 m ²	
供給処理施設	水道	
接 面 街 路	西 5.5 m 市道	
用 途 指 定 等	市街化区域、第1種住居地域 (建ぺい率 60 % 、容積率 200 %)	
地 域 の 概 要	一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域	

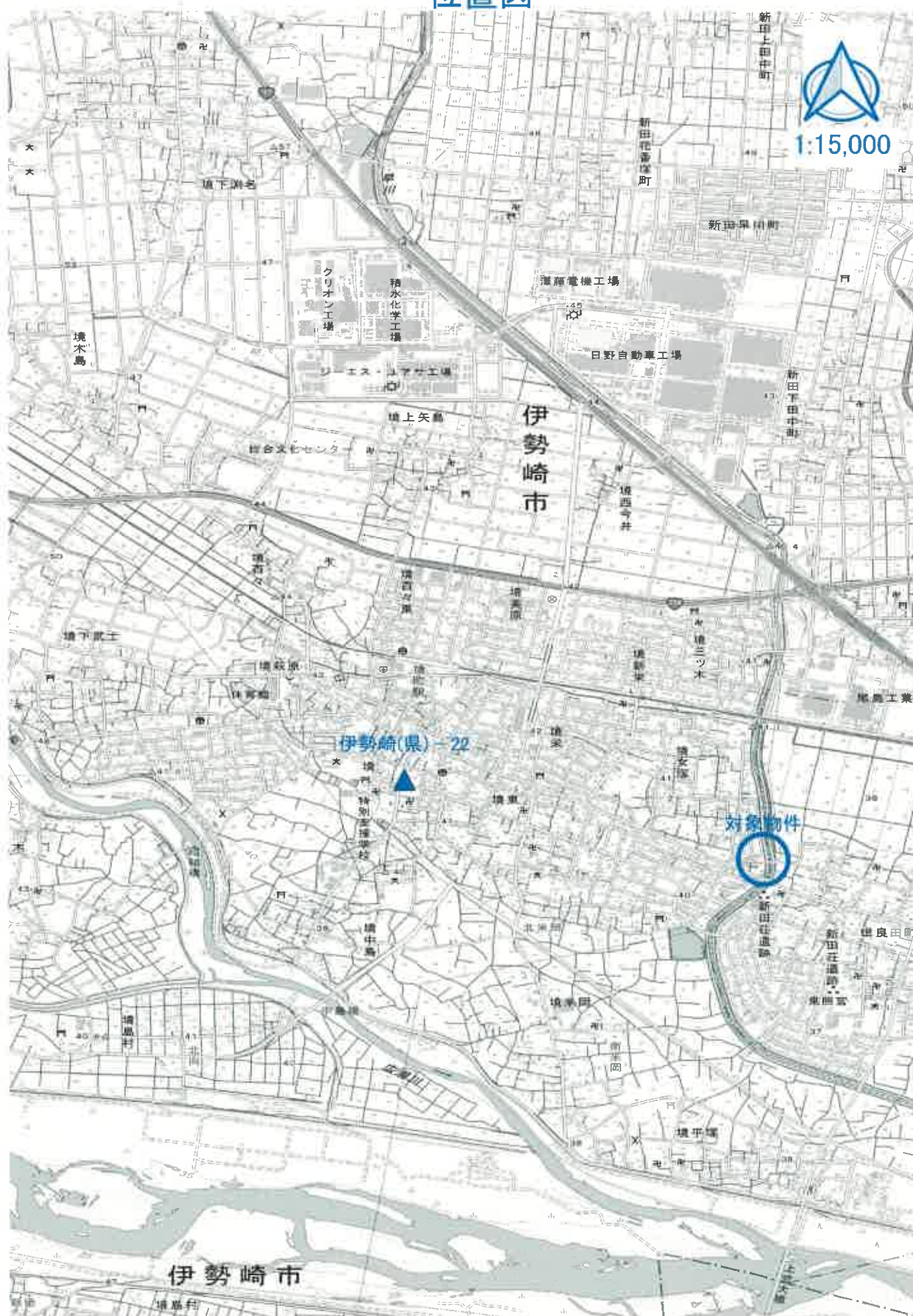
第 7 附属資料

- 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

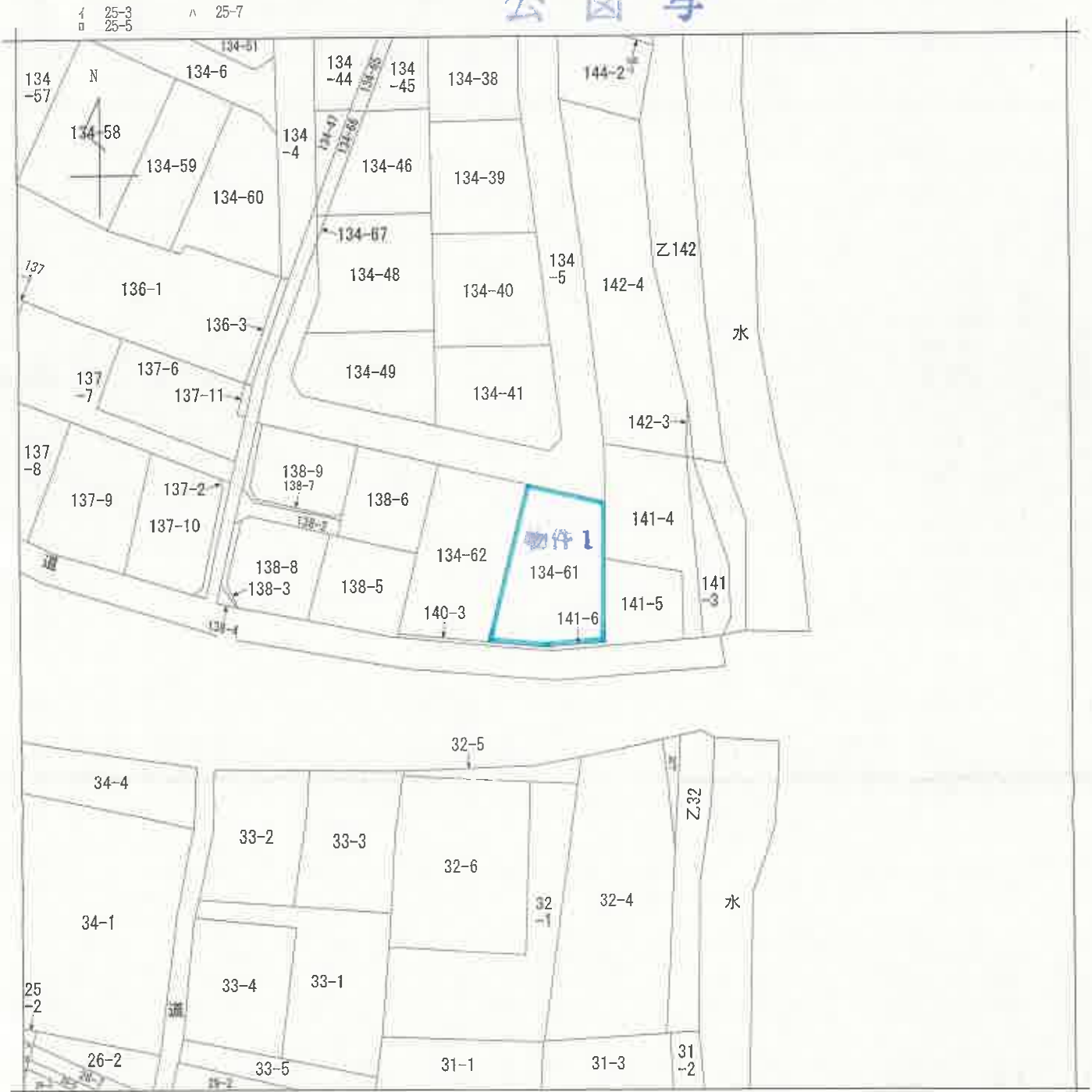


1:15,000



出典： 国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記

公 図 写



(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。

地番区域見出し	境女塚
	境女塚

請 部 求 分	所 在	伊勢崎市境女塚字玄海				地 番	134番61			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 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8年1月6日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10308

登記官

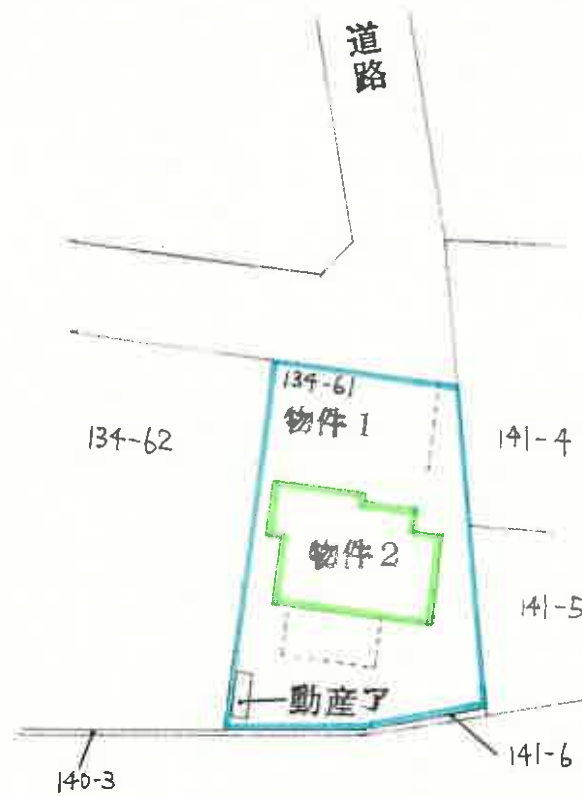
(1/1)

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

