

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 6 日 午後 1 時 0 0 分 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）
1～8	20,180,000 16,144,000	一括	4,036,000	731,929	156,838
1	1,510,000				
2	1,010,000				
3	720,000				
4	3,260,000				
5	1,630,000				
6	3,600,000				
7	1,680,000				
8	6,770,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2012番1

地 目 宅地

地 積 193.55平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2012番3

地 目 宅地

地 積 128.92平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2012番4

地 目 宅地

地 積 92.06平方メートル
- 4 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2022番1

地 目 宅地

地 積 926.49平方メートル
- 5 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2025番5

地 目 宅地

地 積 257.83平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 伊勢崎市上諏訪町
 地 番 2026 番 1
 地 目 宅地
 地 積 945.45 平方メートル
- 7 所 在 伊勢崎市上諏訪町 2025 番地 5、2026 番地 1
 家屋 番号 2025 番 5
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 201.22 平方メートル
- 8 所 在 伊勢崎市上諏訪町 2026 番地 1、2022 番地
 家屋 番号 2026 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 321.52 平方メートル
 2 階 248.70 平方メートル
 3 階 16.38 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 27.08 平方メートル

物件明細書

令和 7年12月 2日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩野和泉

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8】

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6】

売却対象外の土地（地番2011番4）の一部が本件土地と一体利用されており、物件6上の看板の一部が上記売却対象外の土地に跨って存する可能性がある。

《 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 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2012番1
地 目 宅地
地 積 193.55平方メートル
所有者 A

2 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2012番3
地 目 宅地
地 積 128.92平方メートル
所有者 A

3 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2012番4
地 目 宅地
地 積 92.06平方メートル
所有者 A

4 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2022番1
地 目 宅地
地 積 926.49平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2025番5
地 目 宅地
地 積 257.83平方メートル

所有者 A

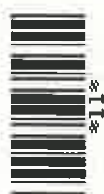
6 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2026番1
地 目 宅地
地 積 945.45平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊勢崎市上諏訪町 2025番地5、2026番地1
家屋 番号 2025番5
種 類 デイサービスセンター
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 201.22平方メートル

所有者 医療法人社団小倉医院

8 所 在 伊勢崎市上諏訪町 2026番地1、2022番地
家屋 番号 2026番1
種 類 診療所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	321.52平方メートル
	2階	248.70平方メートル
	3階	16.38平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27.08平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 48 号
令和 7 年 8 月 19 日受理
令和 7 年 10 月 22 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 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2012番1
地 目 宅地
地 積 193.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2012番3
地 目 宅地
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2012番4
地 目 宅地
地 積 92.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 伊勢崎市上諏訪町
地 番 2022番1
地 目 宅地
地 積 926.49平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2025番5

地 目 宅地

地 積 257.83平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊勢崎市上諏訪町

地 番 2026番1

地 目 宅地

地 積 945.45平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊勢崎市上諏訪町 2025番地5、2026番地1

家屋 番号 2025番5

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 201.22平方メートル

所有者 医療法人社団小倉医院

8 所 在 伊勢崎市上諏訪町 2026番地1、2022番地

家屋 番号 2026番1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	321.52平方メートル
	2階	248.70平方メートル
	3階	16.38平方メートル

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県伊勢崎市上諏訪町2012番1 外（住居表示未実施）
土 地	物件1、2、3
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形 状	☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 公衆用道路として使用されている ☒ 上記の者が更地として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市上諏訪町2022番地1、2026番地1（住居表示未実施）		
土地	物件4、6		
現況地目	☒ 宅地（物件4、6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
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	☒ 物件4（地番2022番1）は、地番2022番から物件8の建築後に分筆された。 ☒ 物件6上に下記建物の外に物件7の建物が存在する。		
建物	物件8		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約27.08平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き家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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
 （5枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市上諏訪町2025番地5 外（住居表示未実施）	
土地	物件5、6	
現況地目	☒ 宅地（物件5、6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐	
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	☒ 物件6上に下記建物の外に物件8の建物が存在する。	
建物	物件7	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が空き家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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(6枚目)

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件5、6関係)

占有範囲		☒ 全部（物件5） ☒ 物件6の南側の一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 医療法人社団小倉医院	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ A（物件5、6所有者））の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年8月17日（登記記録上）	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(7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 (物件 1 乃至 6、8 所有者)	(令和 7 年 1 0 月 8 日受付回答書要旨) 1 医療法人社団小倉医院所有の物件 7 の建物が、私が所有している物件 5、6 上に存在しますが、物件 5、6 を有償で貸しています。 (令和 7 年 1 0 月 8 日に電話で聴取した。) 2 前記回答書について、以前は有償で貸していましたが、現在は無償で貸しています。 3 物件 7 ではデイサービスセンターをやっていましたが、数年前に物件 8 の医院とともに閉鎖し、閉鎖してからは賃料は貰っていません。 4 カーポートや物件 4 のカーポートの南側にある物置、物件 6 上にある看板は、私の所有です。

執行官の意見

- 1 物件1乃至3上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件4上に物件8以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件5上に物件7以外に登記された建物は存在しない。
- 4 物件6上に物件7及び物件8以外に登記された建物は存在しない。
- 5 物件8の2階は、数か所雨漏りにより天井部分が破損している部分があった。
- 6 物件4及び物件6上にカーポートが存在する。前記カーポートは土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
- 7 物件6上にLPガス貯蔵設備が存在する。前記設備は、容易に搬出でき土地に定着していないので、売却対象外動産と認定した。
- 8 物件4上に物件8の未登記附属建物が存在する。前記建物は、物件8の所有者が所有しており、物件8に近接し、物件8の常用に供されていたと思われるので、物件8の附属建物と認定した。
- 9 物件6上に看板が2基存在する。前記看板は、土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
- 10 物件6と県道との間に介在する地番2011番4（個人所有の登記地目宅地の土地）の一部が本件土地と一体利用されており、看板の一部が当該土地上に跨って存する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9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8月22日 (金) 10:50-11:10	■物件所在地	■基礎調査
令和7年8月29日 (金) 11:25-11:35	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和7年9月5日 (金) 15:40-15:50	■前橋地方法務局 伊勢崎支局	■間取図交付申請
令和7年9月11日 (木) 9:55-10:10	■物件所在地	■不在
令和7年9月16日 (火)	■当庁	■A宛照会書送付送付 (令和7年10月8日、回答書到着)
令和7年9月30日 (火) 9:40-10:35	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和7年9月30日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年9月11及び同年同月30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

(10枚目)

登記年月日：平成17年3月9日

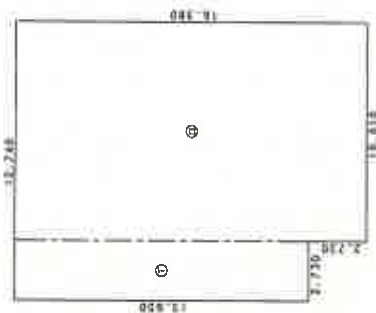
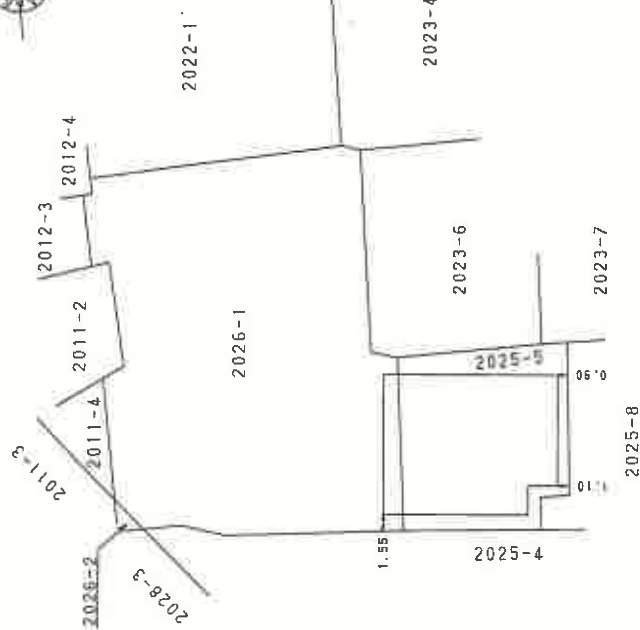
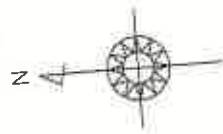
平成七年三月九日 登記

面圖 圖面 平

图 31 各階平面図

家屋番号 2025-5

伊勢崎市上諏訪町2025番地5, 2026番地1



求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \quad 13.650 \times 2.730 &= 37.264500 \\ \textcircled{2} \quad 16.380 \times 10.010 &= 163.963800 \end{aligned}$$

合計	201.228300
床面積	201.22 m ²

作者

製日	年月
作年	

平成 17 年 3 月 1 日

$$\frac{1}{250}$$

人 言 田

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。
令和7年5月13日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

前橋地方法務局伊勢崎支局

改訂品目

請求番号: 31-2

(12枚目)

製品紹介

請求番号：31-1

昭和四十六年六月八日

(全) 国土地家屋調査会連合会(紙)

0601934

家屋番号	＜026番＞
建物の所在	河野町市火事場跡地 2022番地 202(備)

上級庁所

各階平面図 (2/3)

1/2

作製年月日	昭和41年12月17日
作製者	

⑤ 1階

4.00 x 4.00 = 16.0000
8.40 x 3.00 = 25.2000
4.10 x 6.00 = 24.6000
1.80 x 0.90 = 1.6200
1.00 x 0.70 = 0.7000
37 32.1200 m ²

⑤ 2階

4.10 x 6.00 = 24.6000
3.00 x 0.80 = 2.4000
37 27.0000 m ²



A3をA4に縮小コピー

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

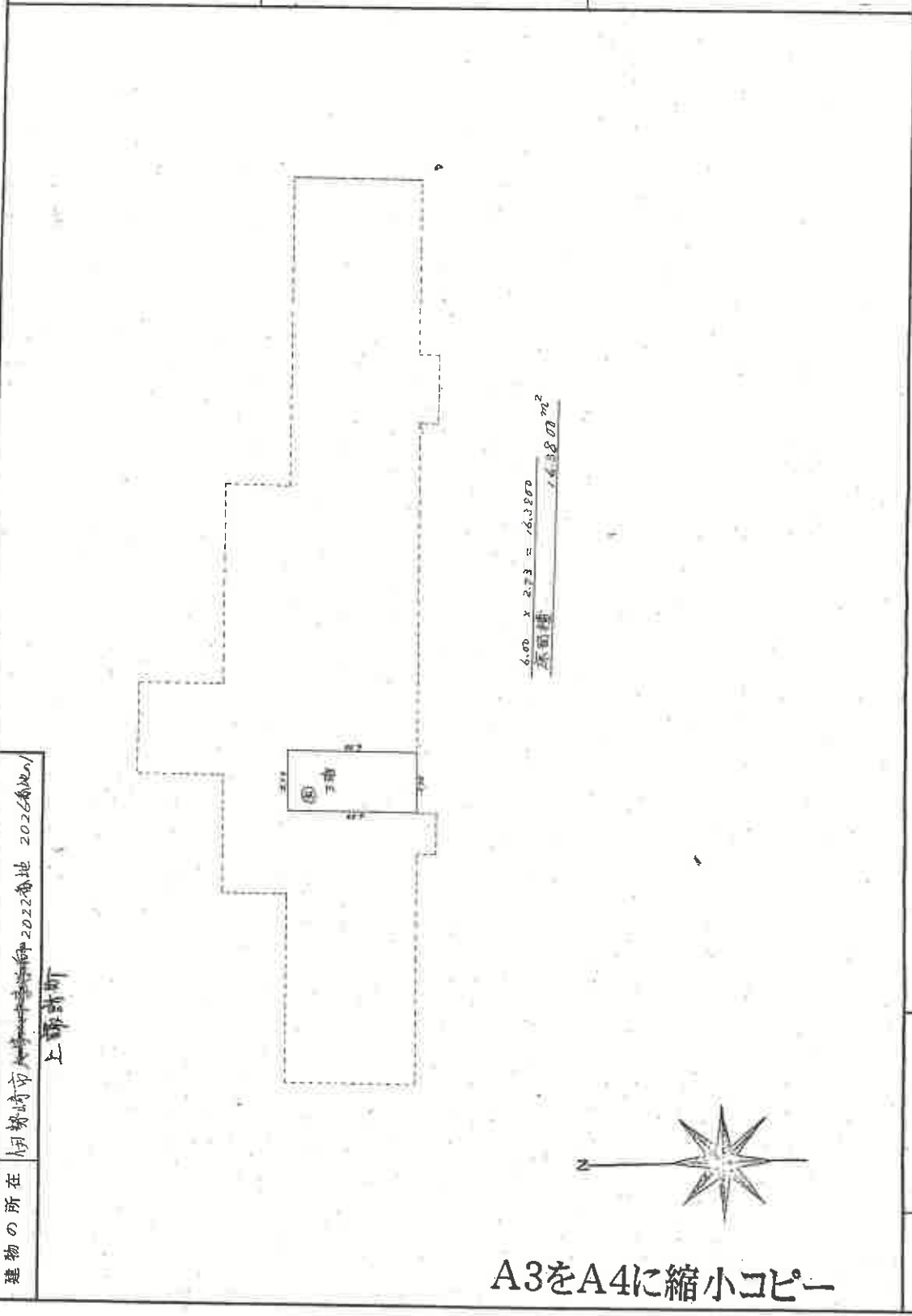
登記年月日：昭和41年12月17日

0601935

家屋番号	2026番1
建物の所在	伊勢崎市 大田町 2022番地 2026番地 上野町

各階平面図 (X)

昭和41年5月13日	作製年 月 日
作製者	



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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5月13日 前橋地方方法務局伊勢崎支局 登記官

(15枚目)

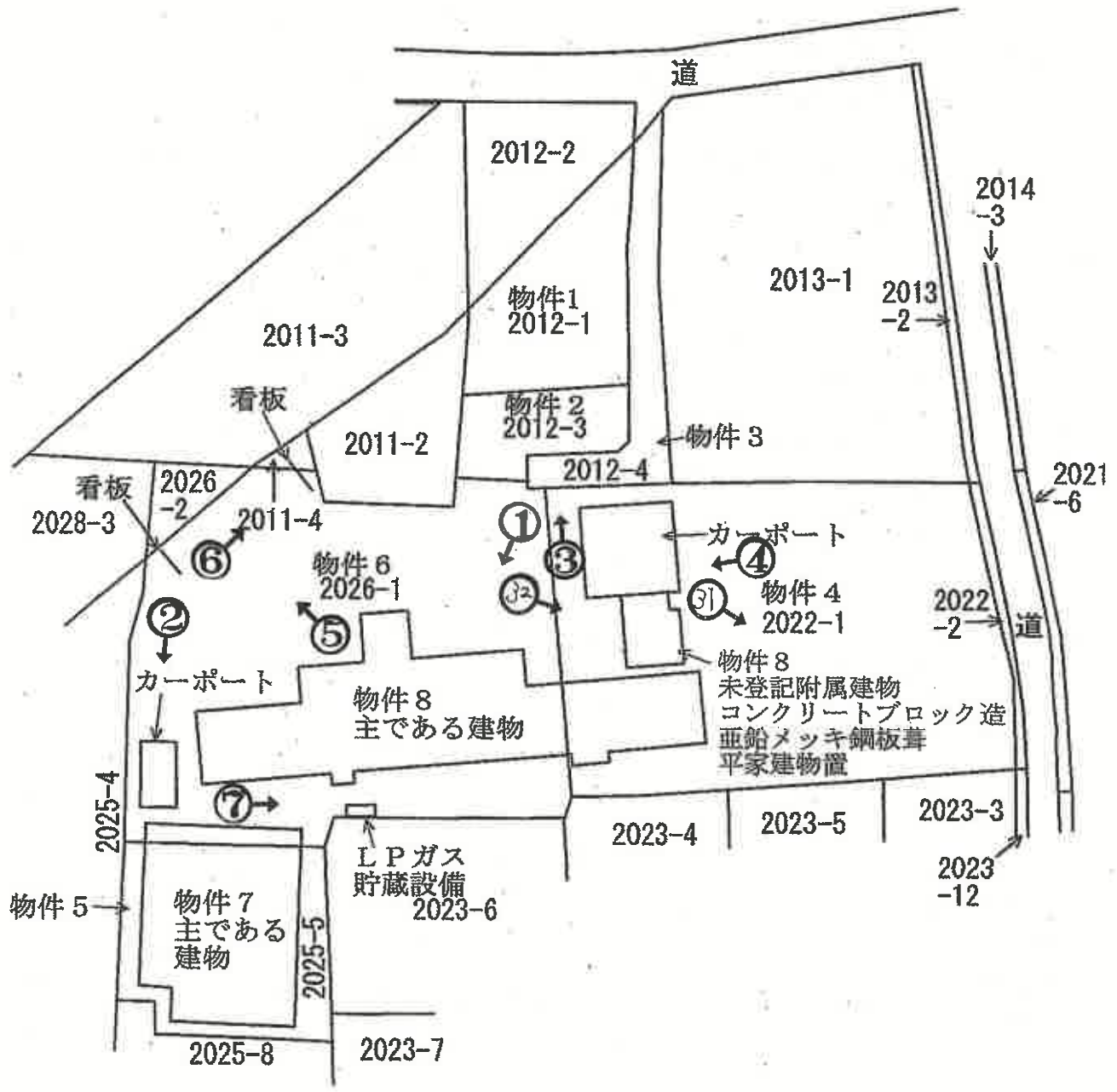
登記官

請求番号：31-1

(3/3)

建物配置図

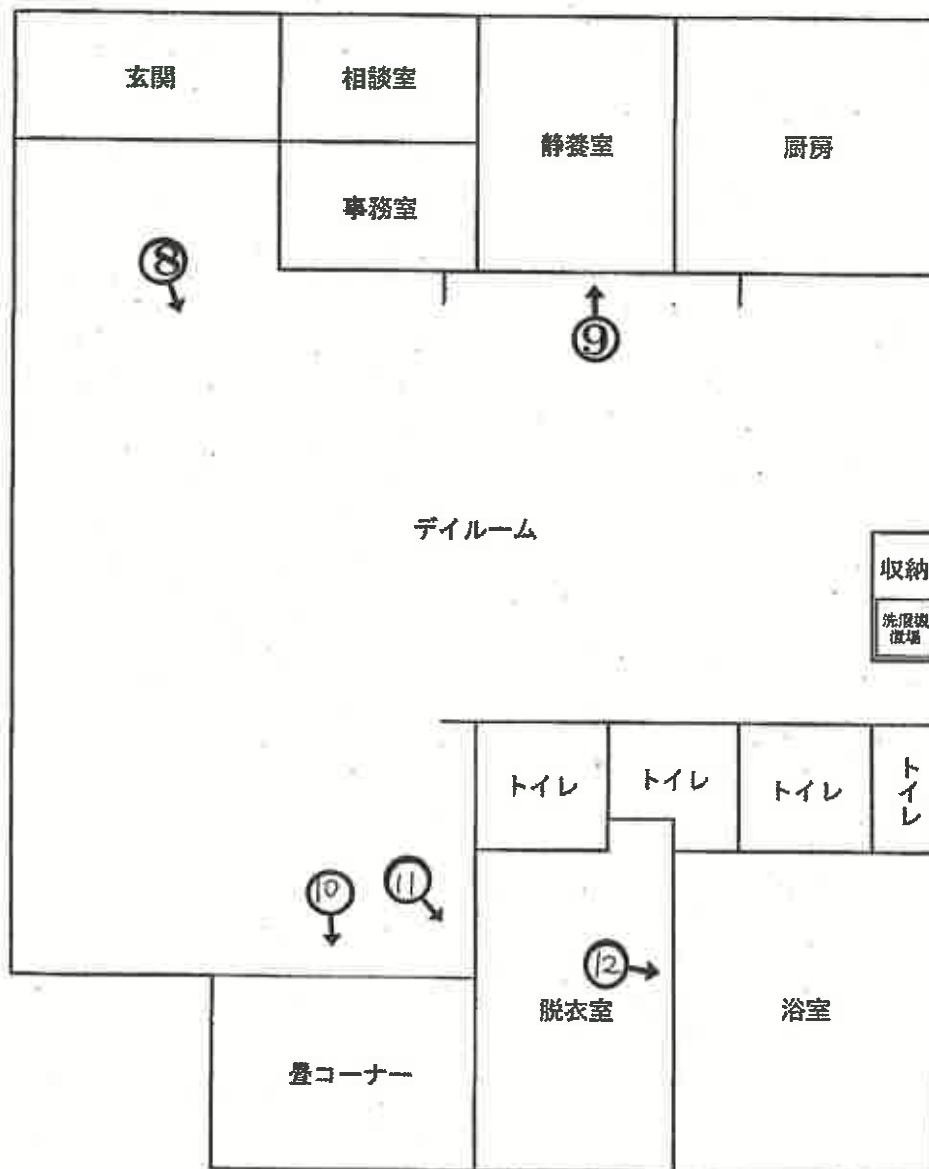
←○写真撮影位置・方向



建物間取図

←○写真撮影位置・方向

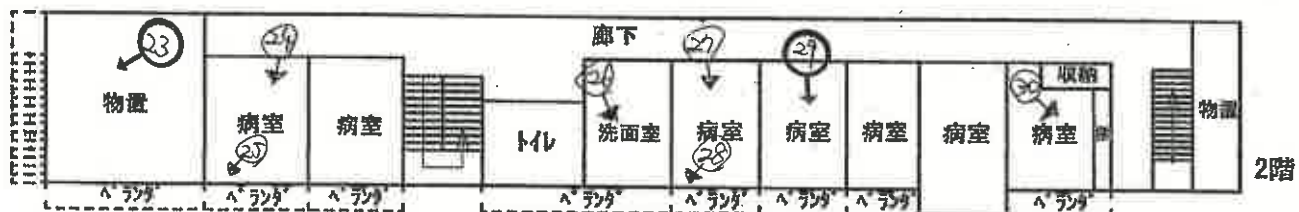
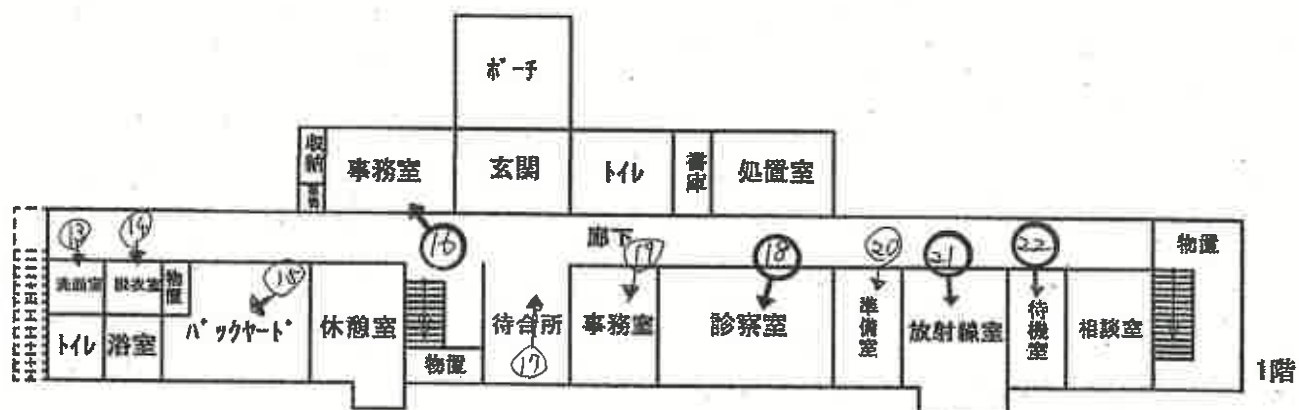
物件7 主である建物 S=1/100



建物間取図

物件8 主である建物 S=1/250

←○写真撮影位置・方向



(18枚目)

建物間取図

物件 8 未登記附属建物 S=1/100

←○ 写真撮影位置・方向



コンクリートブロック造
亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 約27.08㎡

(内訳)

3.9m × 6.0m =	23.40㎡
0.8m × 4.6m =	3.68㎡
合計	27.08㎡





3



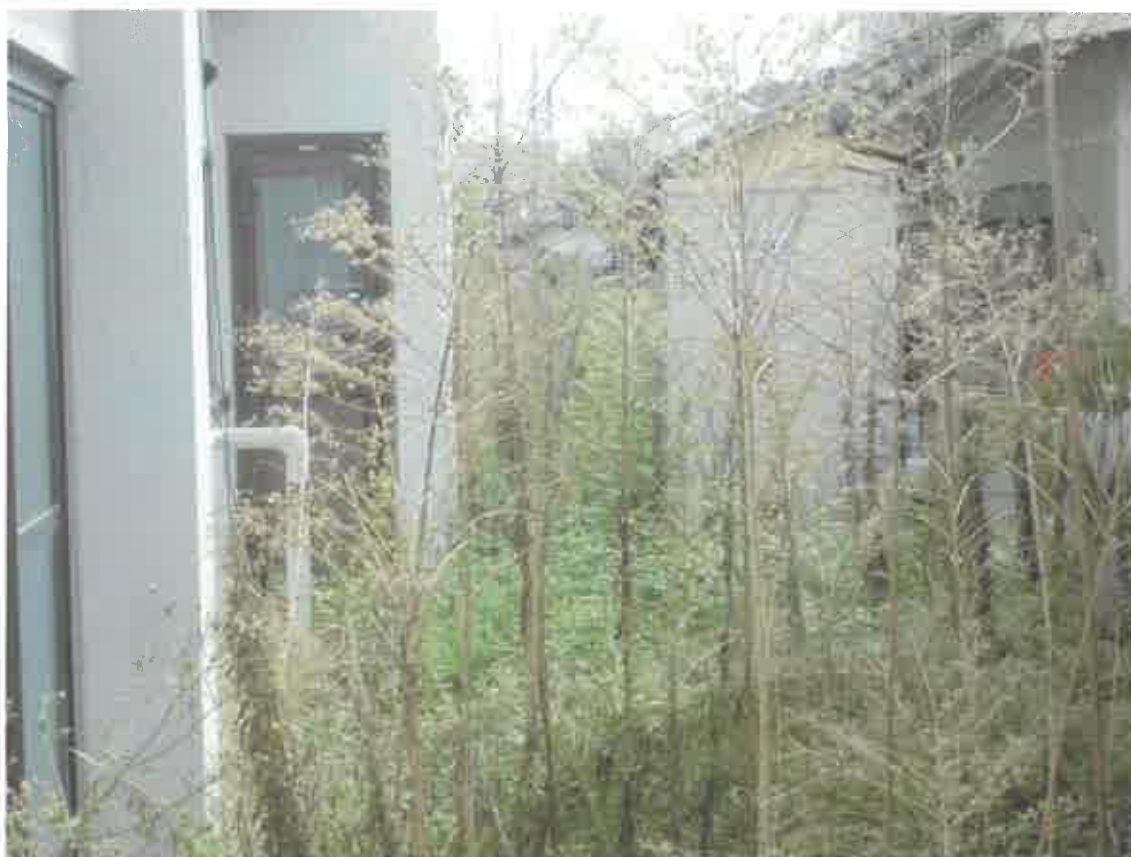
4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



令和7年（ケ）第48号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月30日 現地調査
令和7年10月29日 評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,510,000円
物件2 (土地)	金 1,010,000円
物件3 (土地)	金 720,000円
物件4 (土地)	金 3,260,000円
物件5 (土地)	金 1,630,000円
物件6 (土地)	金 3,600,000円
物件7 (建物)	金 1,680,000円
物件8 (建物)	金 6,770,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～6の内訳価格は物件7・8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7・8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	所在地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 2012番1 宅地 193.55㎡	同 左
2	所在地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 2012番3 宅地 128.92㎡	同 左
3	所在地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 2012番4 宅地 92.06㎡	同 左
4	所在地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 2022番1 宅地 926.49㎡	同 左
5	所在地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 2025番5 宅地 257.83㎡	同 左
6	所在地番 地目 地積	伊勢崎市上諏訪町 2026番1 宅地 945.45㎡	同 左
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市上諏訪町2025番地5、 2026番地1 2025番5 デイサービスセンター 木造スレート葺平家建 201.22㎡	同 左

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市上諏訪町2026番地1、 2022番地 2026番1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 1階 321.52㎡ 2階 248.70㎡ 3階 16.38㎡ 延 586.60㎡	ほぼ同左 ただし、下記未登記附属建物 がある。 種 類 物置 構 造 コンクリートブロッ ク造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約27.08㎡
番号	特 記 事 項		
1 ～ 8	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1～6）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「伊勢崎」駅の東方・道路距離約2.5km			
付 近 の 状 況	県道沿いに低層店舗、店舗併用住宅、一般住宅等の混在する路線商業地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移することが見込まれる。			
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)	〔県道桐生伊勢崎線の道路境界線から30mまでの部分〕			
	都市計画区分	市街化区域		
	用 途 地 域	近隣商業地域		
	建 ぺ い 率	80%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
	〔県道桐生伊勢崎線の道路境界線から30mを超える部分〕			
	都市計画区分	市街化区域		
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域		
	建 ぺ い 率	50%		
	容 積 率	100%		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	北西側合計約34mが幅員約12mの両側歩道付舗装県道に概ね等高に、東側約24mが幅員約4.5mの舗装市道に約0.5m高くそれぞれ接面する、6筆合計2,544.30㎡の不整形の角地である。敷地内は概ね平坦。			
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約12mの両側歩道付舗装県道 (建築基準法第42条第1項第1号)			
	東側：幅員約4.5mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)			
土 地 の 利 用 状 況 等	・各範囲に応じた利用状況、利用権原は以下のとおり。			
	番号	範囲等	利用状況	利用権原
	1	全部	更地	－
	2	全部	更地	－
	3	全部	更地	－
	4	全部	物件8建物の敷地	法定地上権
	5	全部	物件7建物の敷地	使用借権
	6	南西側部分約100㎡	物件7建物の敷地	使用借権
		上記以外約845.45㎡	物件8建物の敷地	法定地上権
	・周辺は一般住宅、店舗等である。			

供給処理施設	水道 あり（特記事項参照） 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、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、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。
特記事項	・本件土地はコンクリートブロック擁壁で覆われているが、公図が縮尺600分の1の旧土地台帳附属地図で精度が劣るため、筆界が判然としていない。別添建物配置図は、公図、建物図面に航空写真を重ね合わせて作成したが、上記理由により筆界とは異なる可能性がある。なお、公図を机上概測すると約2,170㎡、建物図面を机上概測すると約2,440㎡で、登記簿数量2,544.30㎡よりもそれぞれ少なくなっている。 ・物件6と県道の間には介在する地番2011番4（個人所有の登記地目宅地の土地）の一部が本件土地と一体利用されており、看板の一部が当該土地に跨がって存する可能性がある。 ・本件土地が接面する県道は都市計画道路（3・4・18伊勢崎桐生線：昭和18.9.7都市計画決定、計画幅員16m）であり、本件土地の東側の一部は都市計画道路（3・3・3北部環状線：昭和54.3.28都市計画決定、計画幅員25m）に含まれている。本件土地のうち当該都市計画道路部分を机上概測すると約200㎡で、敷地全体の約8%を占めている。伊勢崎市役所都市計画課において確認したところ、事業認可時期は未定とのことである。 ・伊勢崎市上下水道局において確認したところ、本件土地のための水道引込管が本件土地の北東側隣接地である地番2013番1の北側部分を経由している可能性があるとのことである。 ・別添建物配置図のとおり、土地の定着物であるカーポート2基、看板2基、売却対象外動産であるLPガス貯蔵設備（約2.5㎡）が存する。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「上諏訪町遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は伊勢崎市と協議し、指導があれば従わなければならない。 ・土壌汚染に関する法令上の調査によると、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。なお、物件8の用途が診療所であることから、土壌汚染の可能性を否定することはできず、土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できず、土壌汚染の可能性は不明である。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件7）
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17年2月25日新築 経 過 年 数 ： 約21年 経済的残存耐用年数 ： 約9年
仕 様	構 造 ： 木造平家建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	201.22㎡
現 況 用 途 等	現況用途：デイサービスセンター 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本件建物を空き家として使用している。
特記事項	特にない。

区 分	主である建物（物件8）
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和41年12月15日新築 経 過 年 数 ： 約59年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：シート防水 外 壁：吹付けタイルほか 内 壁：ペイントほか 天 井：化粧石膏ボードほか 床：Pタイルほか 設 備：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延586.60㎡
現 況 用 途 等	現況用途：診療所 間 取 り：（別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	屋上のシート防水が一部剥がれて下地のコンクリートがむき出しになっており、建物内には雨漏りが多く見られる。2階東端物置の天井が崩れて落ちており、床材のPタイルの破損が多く見られる等、保守管理の状態が著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本件建物を空き家として使用している。
特記事項	下記の未登記附属建物が存在する。 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約27.08㎡

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1～6)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	利用状況	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	更地	40,200	0.54	193.55	—	4,200,000
2	更地	40,200	0.54	128.92	—	2,800,000
3	更地	40,200	0.54	92.06	—	2,000,000
4	物件8建物の敷地	40,200	0.54	926.49	0.9	18,100,000
5	物件7建物の敷地	40,200	0.54	257.83	0.9	5,040,000
6	物件7建物の敷地	40,200	0.54	100.00	0.9	1,950,000
	物件8建物の敷地	40,200	0.54	845.45	0.9	16,520,000

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)5-3

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 = 40,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 道路事情等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 角地、形状、規模大、供給処理施設の状態、都市計画道路予定地を含む等を検討して、-46%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量・概測数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

なお、土地の定着物であるカーポートについては、市場価値はないと判断した。

(2) 建物価格(物件7)

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
7	180,000	201.22	0.11	3,980,000

ウ 現 価 率

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、残価率5%とした定率法（現価率0.12）と観察減価法（管理状況を勘案のうえ10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.12 \times (1 - 0.10) = 0.11$$

(3) 建物価格(物件8)

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	現況延べ床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
物件8主である建物	250,000	586.60	0.01	1,470,000
物件8未登記附属建物	60,000	27.08	0.01	20,000
合 計				1,490,000

ウ 現 価 率

現価率のみ1%と査定した。

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	利用状況	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円)
		ア	イ		ア×イ
1	更地	4,200,000	—	—	—
2	更地	2,800,000	—	—	—
3	更地	2,000,000	—	—	—
4	物件8建物の敷地	18,100,000	0.5	法定地上権	9,050,000
5	物件7建物の敷地	5,040,000	0.1	使用借権	500,000
6	物件7建物の敷地	1,950,000	0.1	使用借権	200,000
	物件8建物の敷地	16,520,000	0.5	法定地上権	8,260,000
	合計	18,470,000			8,460,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,200,000	—	—	0.60	0.60	1,510,000
2	2,800,000	—	—	0.60	0.60	1,010,000
3	2,000,000	—	—	0.60	0.60	720,000
4	18,100,000	-9,050,000	—	0.60	0.60	3,260,000
5	5,040,000	-500,000	—	0.60	0.60	1,630,000
6	18,470,000	-8,460,000	—	0.60	0.60	3,600,000
7	3,980,000	+500,000 +200,000	1.00	0.60	0.60	1,680,000
8	1,490,000	+9,050,000 +8,260,000	1.00	0.60	0.60	6,770,000
一 括 価 格 (合 計)						20,180,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 診療所、デイサービスセンターはその事業としての特殊性から経営・運営主体に高度なノウハウが要求され需要者が限定されること、総額の嵩む中古物件については、取引総額が嵩むことにより、相対的に需要の減退傾向が認められること等を考慮のうえ、市場性に乏しいことから40%の減価と査定した。

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）5-3）

所 在：伊勢崎市昭和町1630番1外

価 格：40,600円／㎡

位 置：JR両毛線「伊勢崎」駅から道路距離で約1.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：350㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側16m県道

用 途 指 定 等：市街化区域、近隣商業地域
（建ぺい率80%、容積率200%）

地 域 の 概 要：店舗・併用住宅・住宅等が混在する県道沿いの近隣商業地
域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

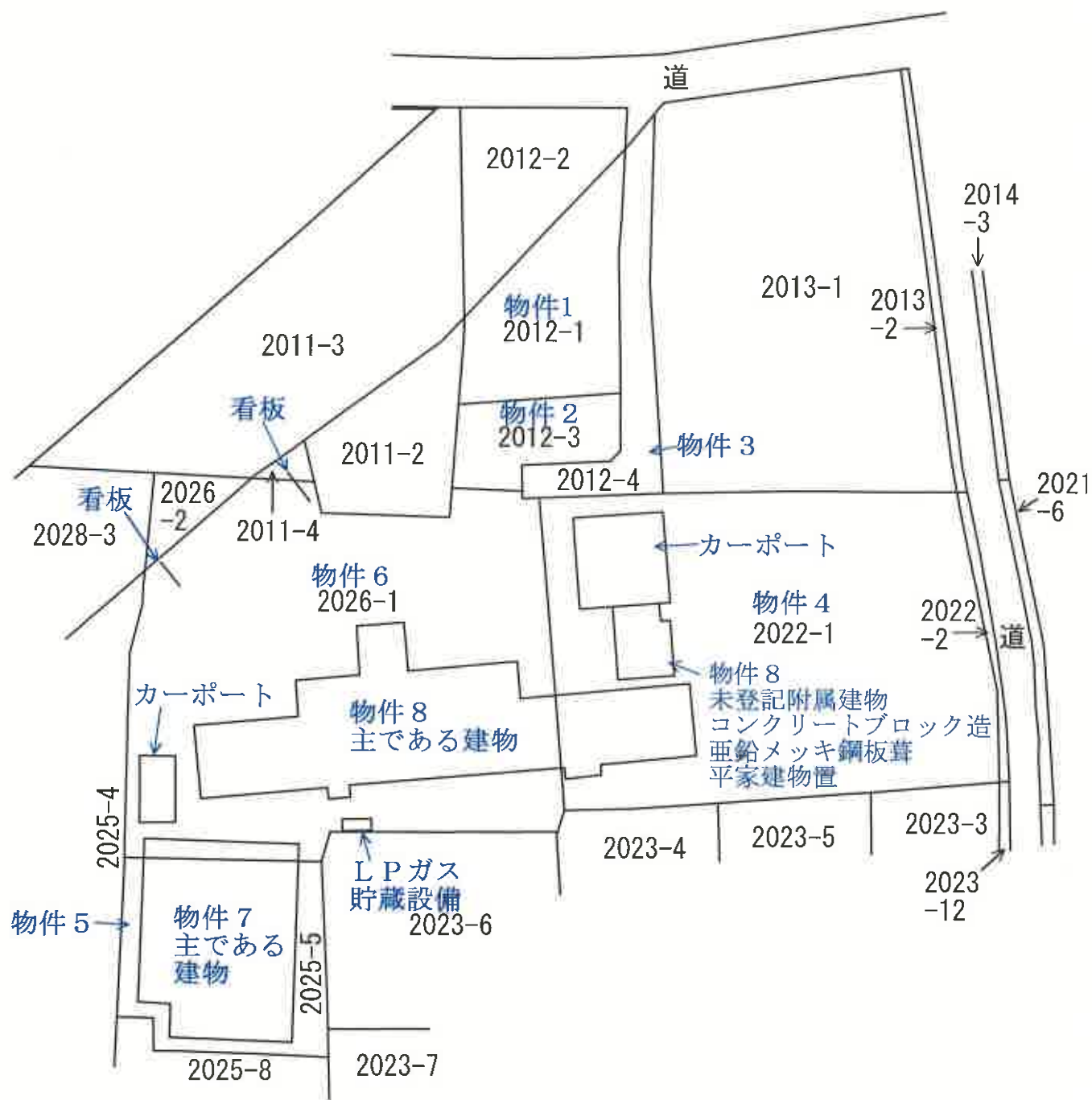


位置図

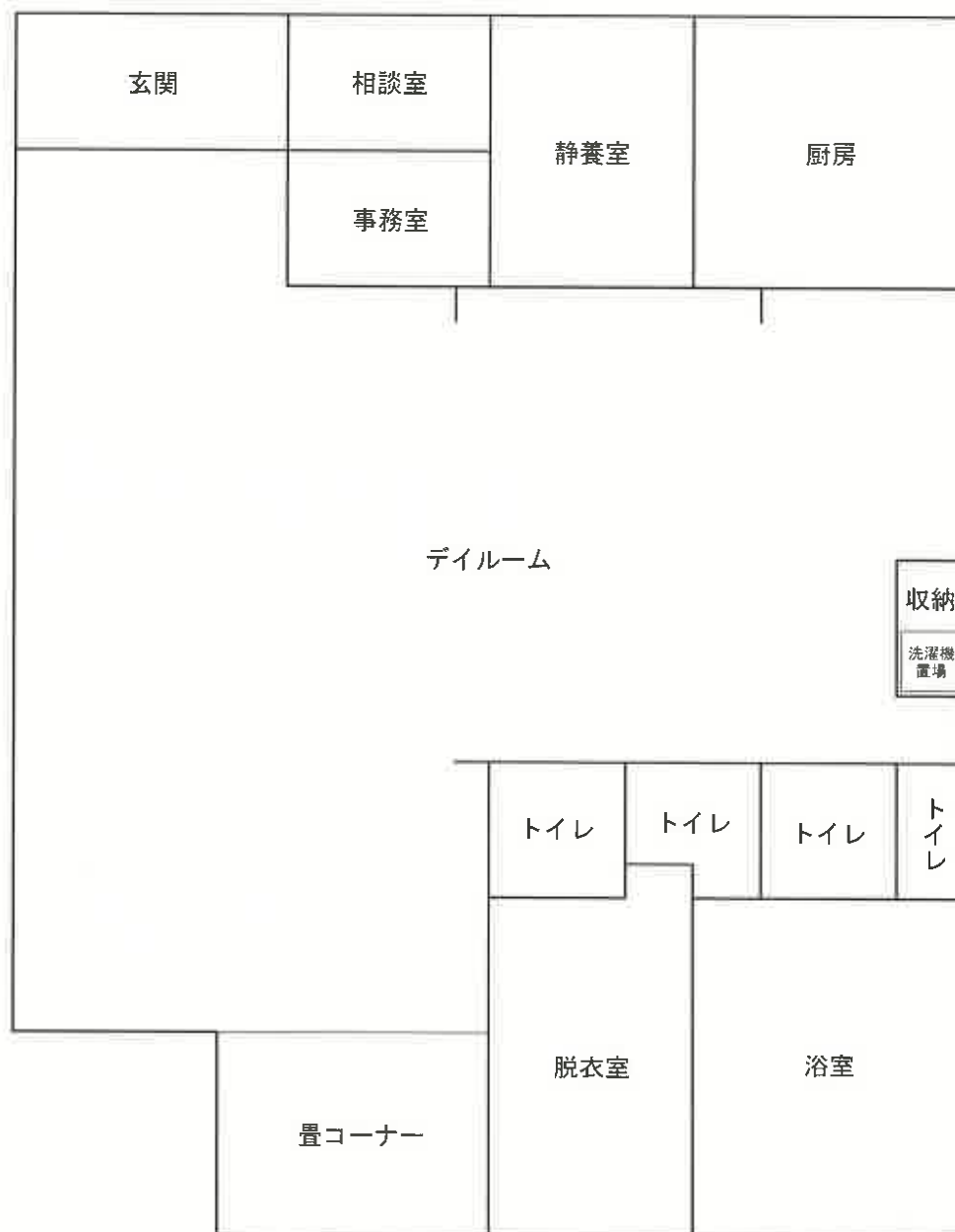
10,000

物件所在地

建物配置図

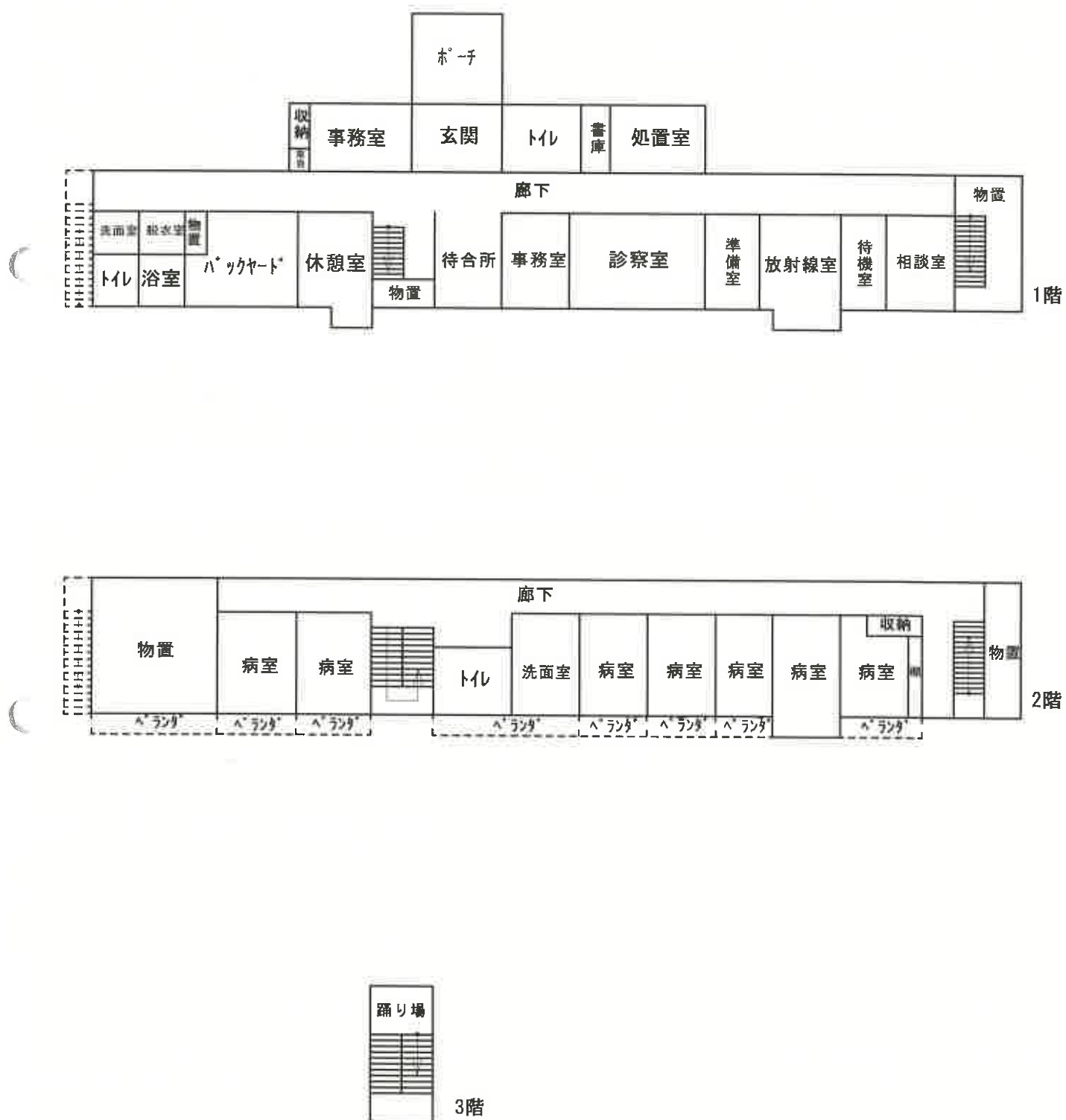


物件 7 主である建物 S=1/100



建物間取図

物件 8 主である建物 S=1/250



物件 8 未登記附属建物 S=1/100



コンクリートブロック造
亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 約27.08㎡

(内訳)

$$3.9\text{m} \times 6.0\text{m} = 23.40\text{m}^2$$

$$0.8\text{m} \times 4.6\text{m} = 3.68\text{m}^2$$

合計	27.08㎡
----	--------