

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 20 日 午前 9 時 00 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 11 月 10 日 午後 1 時 00 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 9 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, 2	13, 060, 000 10, 448, 000	一括	2, 612, 000	71, 386	0
1	2, 080, 000				
2	10, 980, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市田部井町二丁目
 - 地 番 1 2 7 4 番 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 5 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 伊勢崎市田部井町二丁目 1 2 7 4 番地 5
 - 家屋 番号 1 2 7 4 番 5
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレートぶき平家建
 - 床 面 積 9 3 . 5 7 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 1 1 . 2 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7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, 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市田部井町二丁目
地 番 1 2 7 4 番 5
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市田部井町二丁目 1 2 7 4 番地 5
家屋 番号 1 2 7 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 9 3 . 5 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 1 . 2 4 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 13 号
令和 8 年 2 月 26 日受理
令和 8 年 3 月 27 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 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 伊勢崎市田部井町二丁目
地 番 1274 番 5
地 目 宅地
地 積 250.00 平方メートル

2 所 在 伊勢崎市田部井町二丁目 1274 番地 5

家屋 番号 1274 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 93.57 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.24 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県伊勢崎市田部井町二丁目1274番地5（住居表示未実施）			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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				
建物	物件 2			
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： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が居宅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
（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)	(令和8年3月16日に聴取した。) 1 物件2には私が居住しています。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 物件2にはヒートポンプユニットとソーラー発電システムが設置してあります。物件2を建てる時に設置したので、住宅ローンに含まれています。 4 蓄電池ユニットは物件2建築後、ローンで購入しました。まだローンは払い終わっていませんが、所有権留保が付いているかどうかはわかりません。

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2にはヒートポンプユニット及びソーラー発電システムが設置されている。前記ヒートポンプユニット及びソーラー発電システムは、物件2を建てたときに設置したものであり、住宅ローンに含まれている。したがってAが所有しているので、物件2の附属設備と認定した。
- 3 物件1上に蓄電池ユニットが存在する。前記蓄電池ユニットは所有者が明らかでないので、売却対象外とするのが相当と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(調査経過用)

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3月5日 (木) 15:20-15:30	■物件所在地	■基礎調査
令和8年3月12日 (木) 9:36-9:46	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年3月16日 (月) 9:50-10:20	■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ことが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 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8年3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
(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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	伊勢崎市田部井町二丁目				地番	1274番5		
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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年12月24日

前橋地方方法務局太田支局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(6枚目)

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(筆跡))

令和7年12月24日

前橋地方支務局太田支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

作成者

(令和4年8月26日作成)

申請人

縮尺 1/250

求積表

地番	1274-5				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
W7	39243.885	-52472.812	-5.932	-232794.725820	
W1	39229.056	-52476.157	13.998	549128.325888	
D16	39225.156	-52458.814	17.716	694912.863696	
93	39227.322	-52458.441	1.431	56134.297782	
A276	39239.481	-52457.383	-11.784	-462398.044104	
53	39243.161	-52470.225	-15.429	-605482.731069	
			合計	-500.013627	
			合計面積	250.0068135	
			合計地積	250.00	m ²

地番	1274-22	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
W0		39243.885	-52472.812	-12.081	-474105.374685
W7		39248.205	-52488.238	-18.951	-743792.732955
W8		39232.566	-52491.763	12.081	473968.629846
W2		39229.056	-52476.157	18.951	743429.840256
W1				合計	-499.637538
				合計面積	249.8187690
				合計地積	249.81 m ²

地番	1274-23	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
D16		39225.156	52458.814	-16.324	-640311.446544
W1		39229.056	52476.157	-32.949	-1292558.166144
W2		39232.566	52491.763	-16.884	-662402.643444
CK1		39232.853	52493.041	-2.446	-95963.558438
CK2		39226.956	52494.209	1.119	43894.963764
W4		39226.442	52491.922	18.517	726356.026514
W3		39222.795	52476.692	32.089	1258620.268755
D15		39219.231	52459.833	16.878	661942.180818
合計				-422.375619	
合計面積				211.1878095	
				211.18	m ²

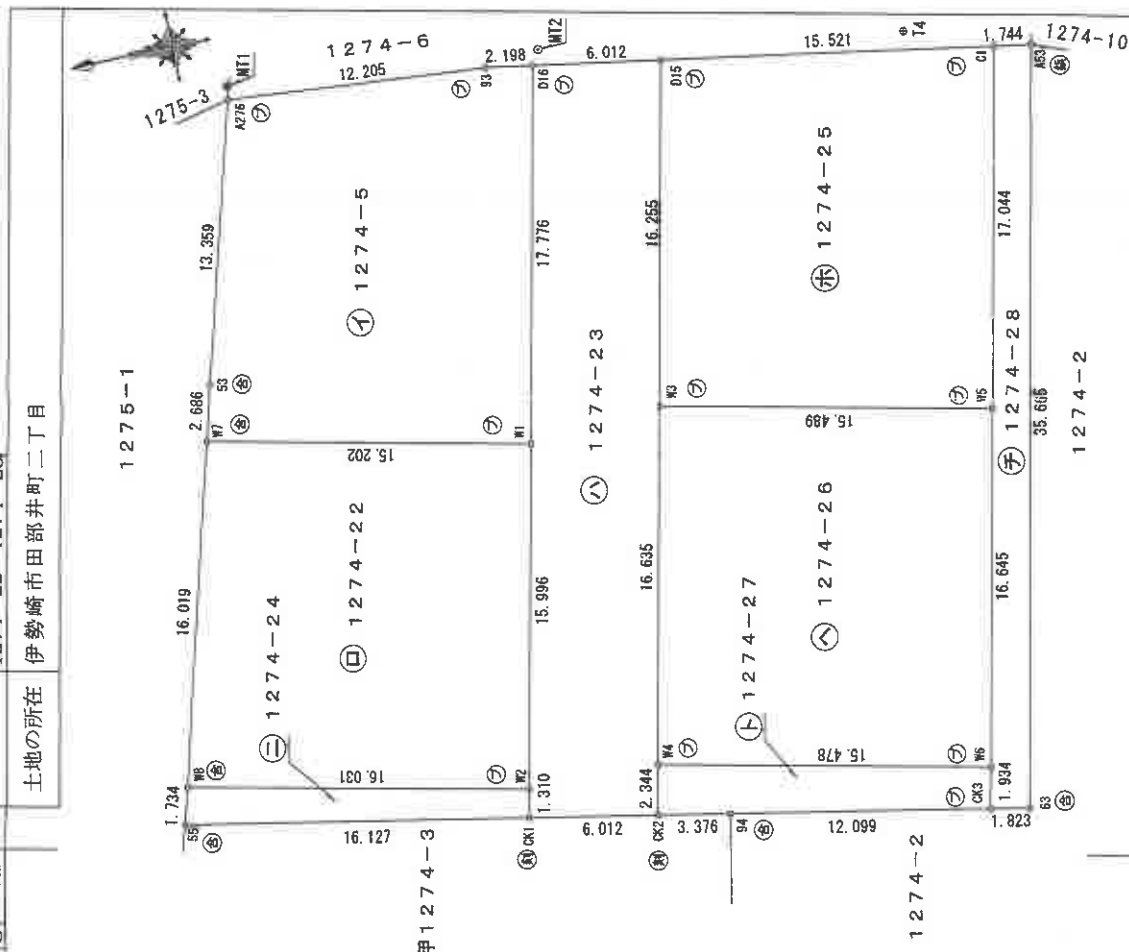
地番	1274-24	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
W8		39248.205	-52488.238	1.855	72805.420275
55		39248.673	-52489.908	-4.803	-188511.376419
CK1		39232.853	-52493.041	-1.855	-72776.942315
W2		39232.566	-52491.763	4.803	188434.014498
				合計	-48.883961
				合計面積	24.419805
				合計地積	24.44 m ²

測量の種別	測量の方法
① 月	① 石
② 例	② コンクリート
	③ 鋼
	④ 鋼
	⑤ プレート

地積測量図 1/2

地番 1274-5, 1274-22~1274-28

土地の所在 伊勢崎市田部井町二丁目



(1) 令和4年9月22日
1274番24は1274番17に合算、127
4番27は1274番11に合算、1274番2
8は1274番12に合算

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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管理)

令和7年12月24日

前橋地方方法務局太田支局

登記官

《9枚目》

A3をA4に縮小コピー

2/2

地積測量図

1274-5、
1274-22～1274-28

地番

土地の所在 伊勢崎市田部井町二丁目

地番	1274-25				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
D15	39219.231	52459.833	-13.227	-618752.768437	
W3	39222.795	52475.692	-19.259	-755391.808905	
W5	39207.684	52479.092	13.227	518600.036268	
C1	39203.935	52462.465	19.259	755028.584165	
			合計	-515.956909	
			合計面積	257.9784545	m
			合計地積	257.97	

地番	1274-26				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
W3	39222.795	52475.692	-12.830	-503228.459850	
W4	39226.442	52491.922	-19.638	-770328.867996	
W6	39211.344	52495.330	12.830	503081.543620	
W5	39207.684	52479.092	19.638	769960.498392	
			合計	-515.285934	
			合計面積	257.6429670	m
			合計地積	257.64	

地番	1274-27				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
CK2	39226.956	52494.209	-2.942	-115405.704552	
94	39223.644	52494.864	-3.006	-117906.273864	
CK3	39211.776	52497.215	-0.456	-18272.687616	
W6	39211.344	52495.330	5.293	207545.643792	
W4	39226.442	52491.922	1.121	43972.841482	
			合計	-66.180758	
			合計面積	33.0903790	m
			合計地積	33.09	

地番	1274-28				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
CK3	39211.776	52497.215	-2.239	-87795.166454	
63	39209.988	52497.569	34.454	1350940.926552	
A53	39202.216	52462.761	35.104	1376154.590464	
C1	39203.935	52462.465	-16.331	-640239.462485	
W5	39207.684	52479.092	-32.865	-1288560.534660	
W6	39211.344	52495.330	-18.123	-710627.187312	
			合計	-126.833905	
			合計面積	63.4169525	m
			合計地積	63.41	

合計面積 1347.5841255 m

測量年月日	令和4年7月22日
座標系	世界測地系

基準点(参照点)座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
MT1	39239.377	-52456.745	金属板(測深)
MT2	39224.736	-52458.111	金属板(水深)
T4	39207.936	-52460.873	金属板(測深)

作成者

(令和4年8月26日作成)

申請人

縮尺

1/

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7年12月24日

前橋地方支務局太田支局

登記官

(10枚目)

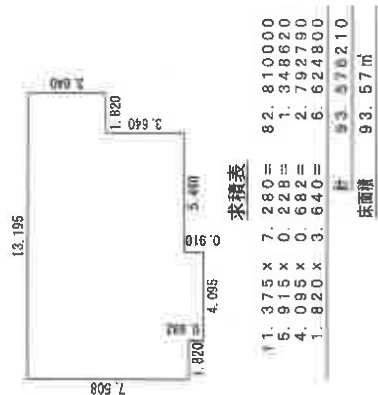
A3をA4に縮小コピー

建物図面図

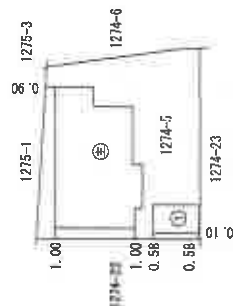
家屋番号	1274番5
建物の所在	伊勢崎市田部井町二丁目1274番地5

各階平面図

主である建物



附属建物 (符号1)



作成者

(令和7年4月3日作成)

縮尺

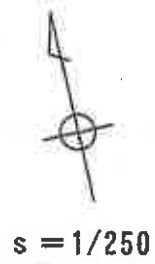
1/250

申請人

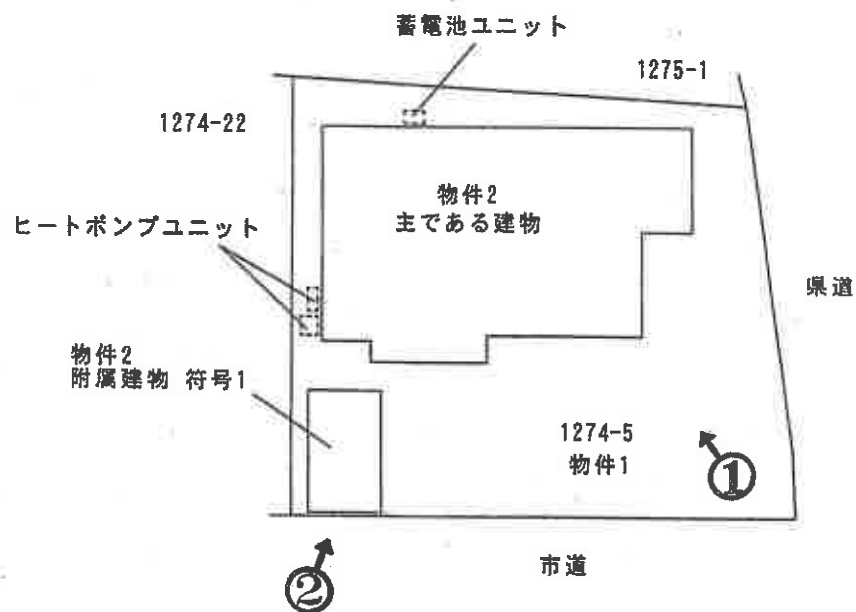
縮尺

1/500

建物配置図



←○写真撮影位置・方向

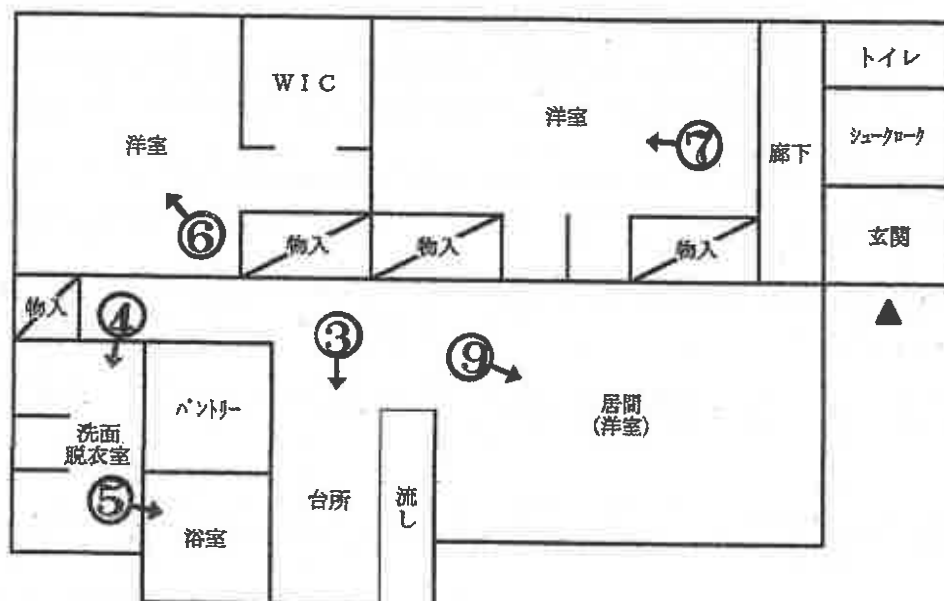


間取図

物件 2
主である建物



←○写真撮影位置・方向



物件 2
附属建物 符号1





1



2



3



4



5



6



7



8



9

武鑑評 第 1023 号
令和8年（ケ）第13号
令和8年3月16日 現地調査
令和8年4月17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 13,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,080,000円
物件2（建物）	金 10,980,000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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	伊勢崎市田部井町二丁目 1274番5 宅地 250.00平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市田部井町二丁目 1274番地5 1274番5 居宅 木造スレートぶき平家建 93.57平方メートル 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 11.24平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	JR両毛線「国定駅」の南東方道路距離約1.2km	
付 近 の 状 況	伊勢崎市の北東方郊外（旧佐波郡東村）に位置する混在地域であり、新旧の戸建住宅、共同住宅等が混在し、周辺には工場等も見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	南側間口約17.7m、奥行約14.4～15.2m、登記地積250.00㎡のやや台形地で、南側市道に概ね等高にて接面し、東側県道に概ね等高乃至約0.4m高く接面している概ね平坦な角地である（特記事項※参照）。	
接面道路の状況	南側…幅員約6m舗装市道（建築基準法42条1項1号） 東側…幅員約9～10m舗装県道（境木島大間々線、建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件土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。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	※ 本件土地への出入りには南側市道が利用されている（東側県道との間には塀及びフェンスが設置されており、出入りはできない状態である）。	

特 記 事 項 (続 き)	・ 東側隣接土地（1274番6）は群馬県所有の地目：公衆用道路であり、南側隣接土地（1274番23）は伊勢崎市所有の地目：公衆用道路である。 ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はない。なお土壌汚染の有無について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 : 令和5年6月16日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 3 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 27 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 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	93.57㎡ (登記記載にほぼ同じ)
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	普通
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として使用して占有している (現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	・ 屋根に設置された太陽光発電システム、本件建物の西側に存するヒートポンプユニットについては附属設備として建物価格に含めて評価するが、本件建物の北側に存する蓄電池ユニットについて売却対象外とする (附属資料建物配置図参照)。 ・ 下記の附属建物がある。関係人の陳述によればオートバイ用に建築したとのことであるので、買受人におかれては、車庫の大きさ (2.630m×4.275m) について留意されたい。 符号 1 種類 車庫 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 11.24㎡ ・ 設備等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）

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	25,300	1.05	250.00	0.95	6,310,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊勢崎-5

公示価格等 28,600円/㎡ 時点修正 ×100.4/100 標準化補正 ×100/105.0 地域格差 ×100/108.0 標準画地価格 = 25,300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 : +5% (方位、角地)

◇ 地域格差 : +8% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : +5% (方位、形状、角地、南側市道の連続性等)

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
2	主	220,000	93.57	0.728	14,990,000円
	附属	60,000	11.24	0.696	470,000円
	計				15,460,000円

ウ 現価率

（物件2 主である建物）

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 3年

経済的残存耐用年数 : 27年

観察減価率 : 20%

・ 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。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{27}{30} \times (1 - 0.20) = 0.728$$

(物件2 附属建物符号1)

・ 残価率： 5%

経過年数： 3年

経済的残存耐用年数： 17年

観察減価率： 20%

・ 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。

現価率＝ 残価率＋(1－残価率)×経済的残存耐用年数/(経過年数＋経済的残存耐用年数)×観察減価

$$0.05 + (1-0.05) \times \frac{17}{20} \times (1-0.20) = 0.696$$

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	6,310,000	0.45	法定地上権	2,840,000円

イ 土地利用権等割合： 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	6,310,000	－2,840,000	－	1.0	0.6	2,080,000円
2	15,460,000	＋2,840,000	－	1.0	0.6	10,980,000円
一括価格 (合計)						13,060,000円

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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。

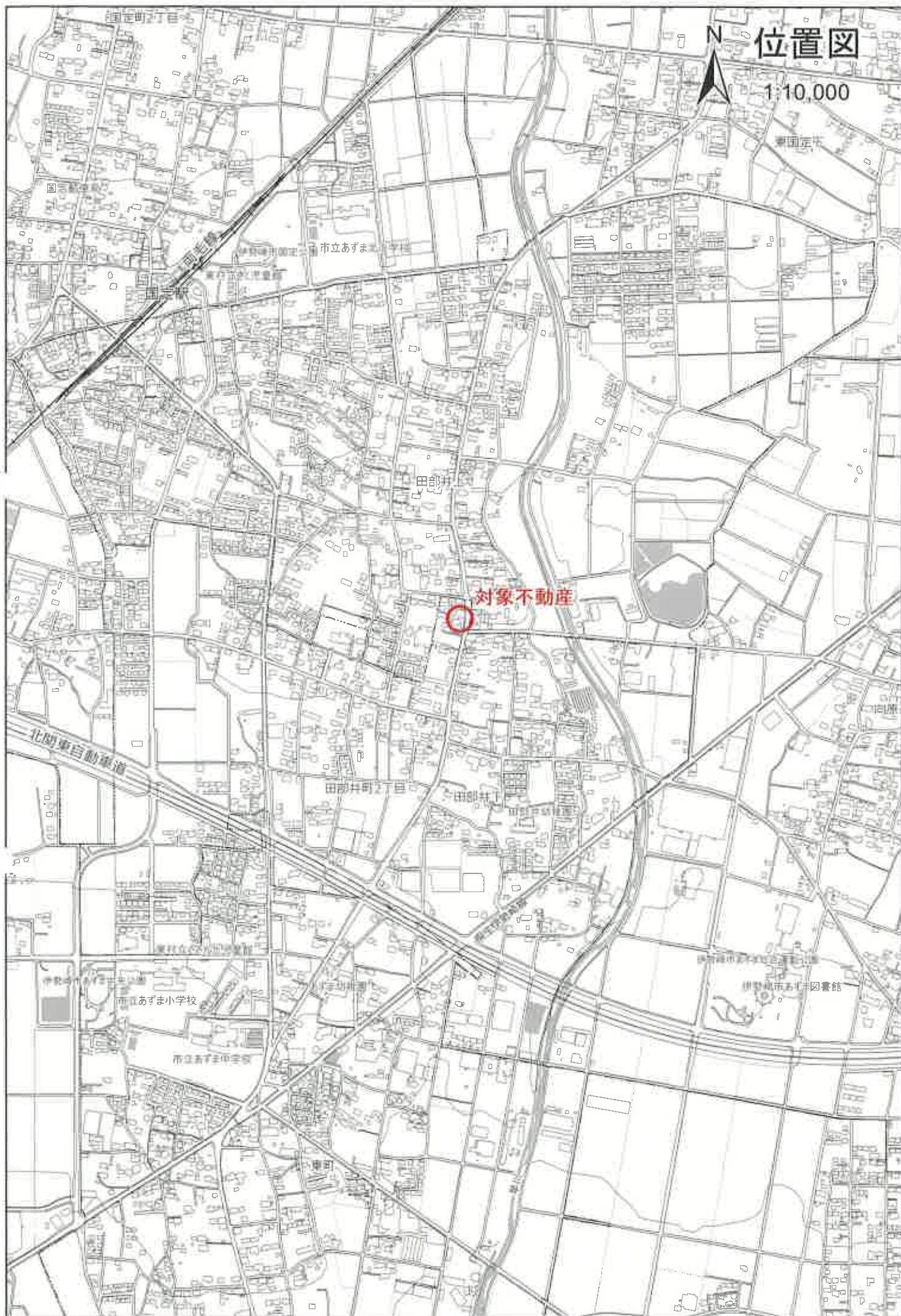
第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊勢崎-5)
所 在 : 伊勢崎市田部井町2丁目995番18
価 格 : 28,600円/㎡
位 置 : JR両毛線「国定駅」の南方道路距離約850m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東9.3m県道、南側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・第2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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

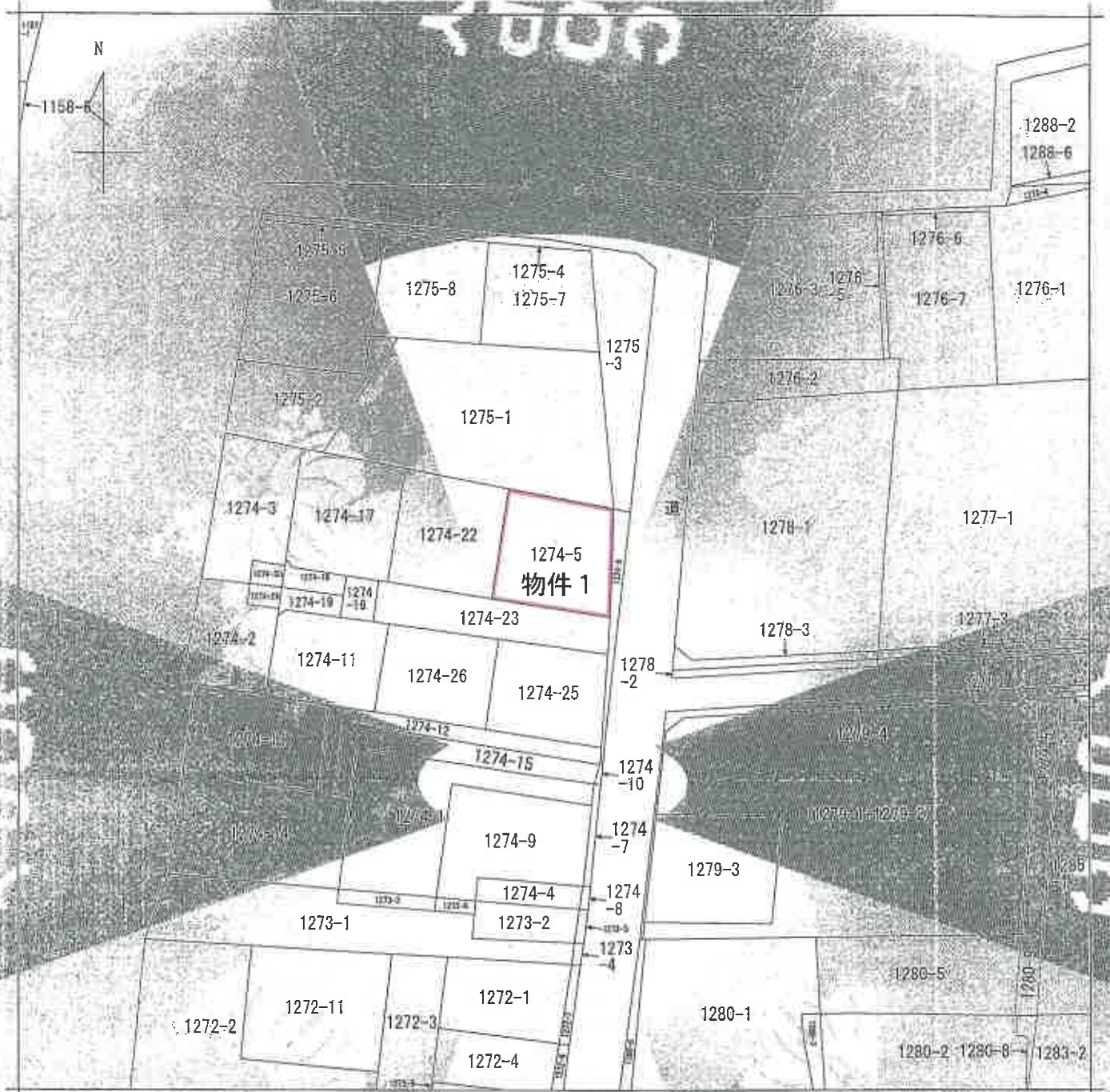
第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記と同一の地図が備え付けられるまでの間、これに代り、図面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、図面とする。



田部井町1
丁目

請求部	所在	伊勢崎市田部井町		地番	1274番5
出力縮	1/600	精度区分	標準地図	種別	旧土地台帳附屬地図
作成年月日					

これは地図に準ずる図面に記載された、採肉場と証明書を写面した。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年12月24日

前橋地方法務局支庁支店

請求番号：22-1

(1/1)

これは図面に記録され、
(前橋地方法務局伊勢崎支庁管内)
令和7年12月24日 前橋地方法務局伊勢崎支庁管内

令和7年12月24日

前橋地

請求番号: 22-2

1/3)

1

100

12

100

1

2

1

10

14

1

1

5

L

1

1

1

A

地積測量図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

图 1/2

1274-5,
1274-22~1274-28

伊勢崎市田部井町二丁目

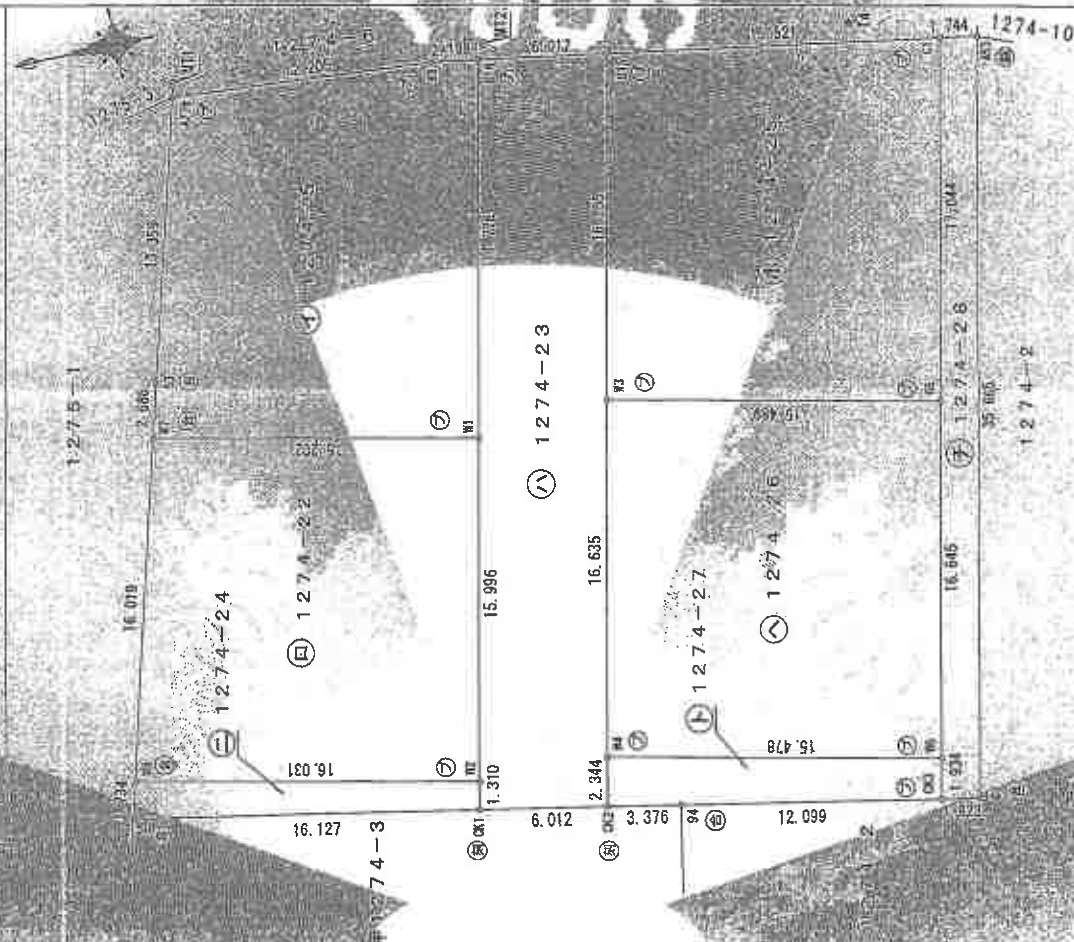
也。

[illegible]

年	月	日	Yn-1	Yn-Yn-1	Xn(Xn+1-Yn)M
1978	10	27	-12.081	-474.105	374665
W6			-18.951	-743732	732955
W8			12.081	473958	629846
W1			18.951	743429	840256
W2			合計	-499.637538	
合計			合計	249.8187690	

Q 1274-23						
地番	W0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)	
	D16	39225.156	-52458.814	-16.324	-640311	448554
	W1	39229.958	-52476.157	-32.940	-1292556	166144
	W2	39232.853	-52491.763	-16.884	-562402	543434
	OK1	39232.853	-52493.041	-2.446	-95953	558438
	CK2	39226.956	-52494.209	1.119	43894	963754
	W4	39226.442	-52491.932	18.517	726356	926514
	W5	39222.795	-52476.592	32.089	1258520	258755
	D15	39219.230	-52459.833	16.878	661942	180818
				合計		-422.375618
				合計		211.187808
				合計		211.18

	W	X _t	Y _n	W+1-Yn-1	Xc(Yn+1)-Xc(Yn)
WB	0424B	205	52488	238	72806
SE	0124B	073	52419	508	41403
CR1	39232	553	52493	041	-1456
WP	39232	506	52491	763	18845
				合計	-1456



作 者

三、产品投入

10

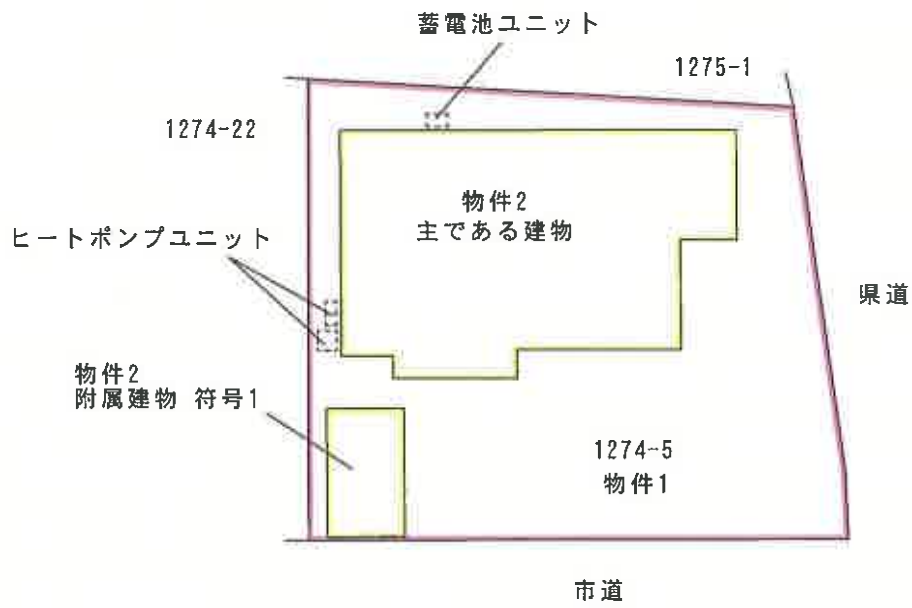
1 / 250

250

建物配置図

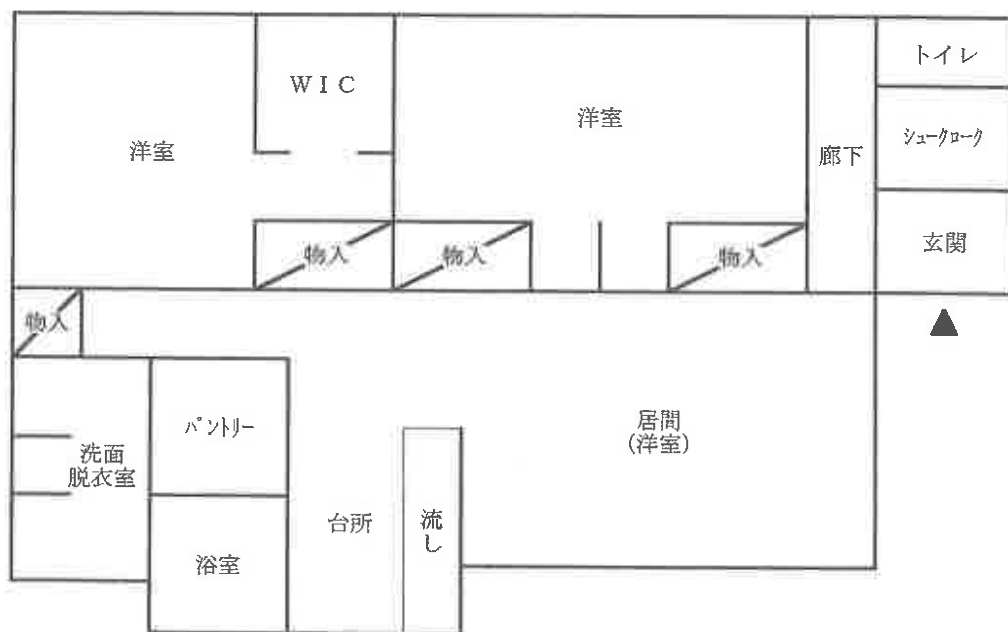


s = 1/250



間取図

物件 2
主である建物



物件 2
附属建物 符号 1

