

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 14 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	7,900,000 6,320,000	一括	1,580,000	103,900	24,233
1	1,770,000				
2	6,130,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市山王町字上原 | |
| | 地 番 | 2 3 4 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 3. 4 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市山王町字上原 2 3 4 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7. 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2. 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市山王町字上原 | |
| | 地 番 | 2 3 4 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 3 . 4 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市山王町字上原 2 3 4 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 17 号
令和 8 年 4 月 15 日受理
令和 8 年 6 月 15 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 | 伊勢崎市山王町字上原 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市山王町字上原 2 3 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市山王町234番地9（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 上記の者が居宅（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
（2枚目）

執 行 官 の 意 見

- 1 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 の室内には動産が残置されておらず、第三者が占有している徴憑も無かったので、占有については 2 枚目のとおり認定した。

(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)

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4月20日 (月) 14:40-14:50	■物件所在地	■基礎調査
令和8年4月20日 (月) 15:10-15:20	■伊勢崎市役所	■間取図交付申請
令和8年4月22日 (水) 14:35-14:45	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年5月11日 (月) 13:50-14:05	■物件所在地	■不在
令和8年6月1日 (月) 12:55-13:25	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

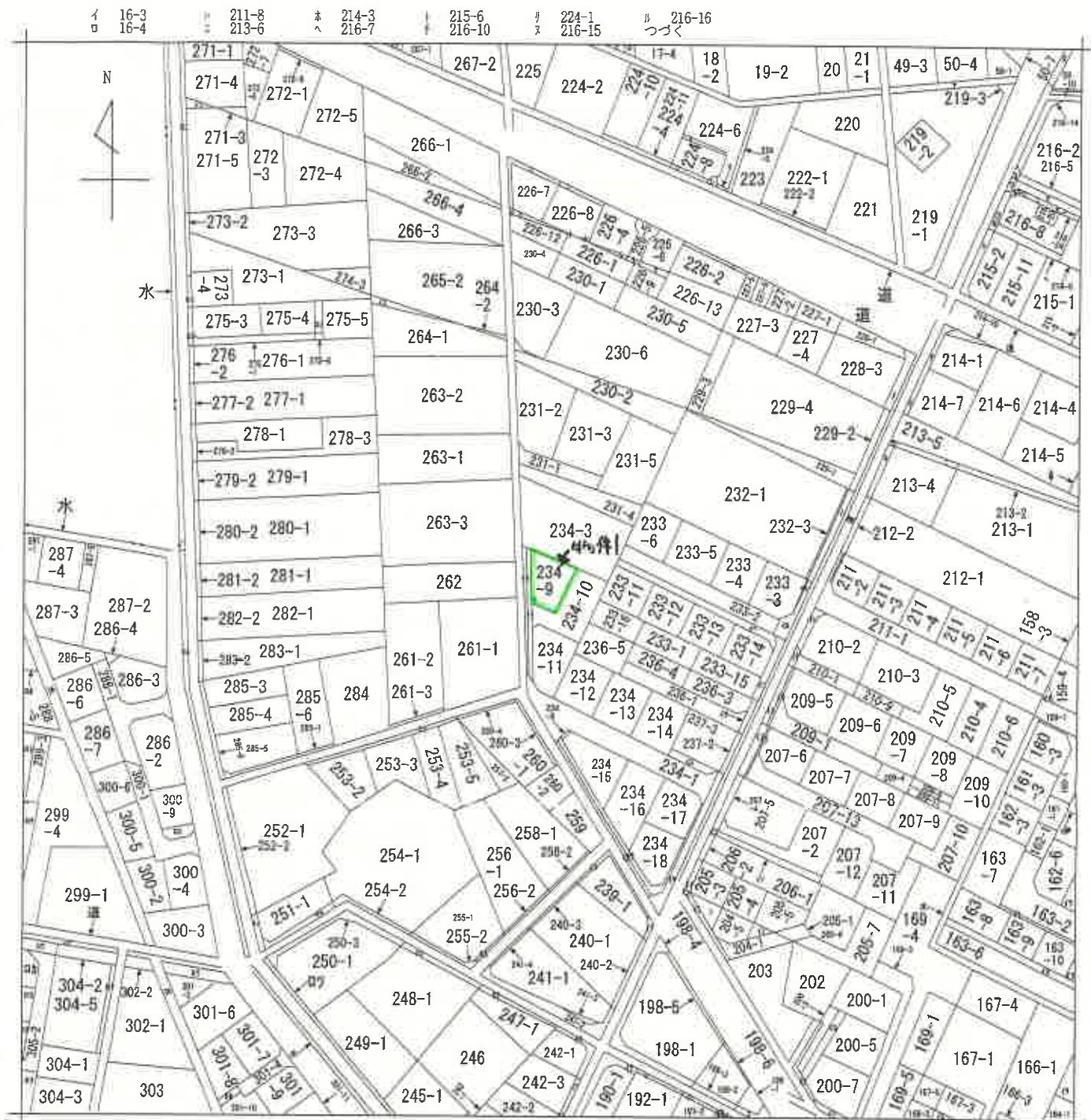
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年6月1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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

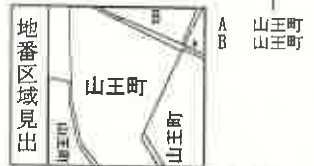
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年5月11日及び同年6月1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
(4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	伊勢崎市山王町字上原				地番	234番9			
出力縮尺	1/1200	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。

(前橋地方税務局伊勢崎支局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M60780

登記官

(5枚目)

ヲ	216-17	ヨム	255-3
ワ	216-18	ヨウ	251-3
カ	216-19	ヨノ	251-2
コ	216-21	ヨオ	247-2
タ	216-25	ヨク	304-4
レ	224-9		
エ	216-26		
セ	226-10		
ナ	226-11		
ニ	226-14		
ノ	226-15		
ム	226-16		
リ	226-3		
ル	232-2		
ロ	50-11		
ハ	50-1		
ヘ	水		
セ	水		
ナ	224-7		
ニ	224-5		
ノ	226-18		
ム	226-17		
リ	214-9		
ル	214-8		
ロ	213-7		
ハ	213-3		
ヘ	226-20		
セ	228-2		
ナ	226-19		
ニ	192-2		
ノ	196-1		
ム	196-2		
リ	197-1		
ル	199-2		
ロ	204-4		
ハ	204-6		
ヘ	209-3		
セ	210-8		
ナ	233-7		
ニ	233-8		
ノ	233-10		
ム	233-9		
リ	159-3		
ル	163-1		
ロ	160-6		
ハ	161-6		
ヘ	163-11		
セ	162-8		
ナ	236-2		
ニ	163-5		
ノ	164-3		
ム	168-1		
リ	207-1		
ル	207-14		
ロ	200-6		
ハ	190-2		
ヘ	234-4		
セ	238-3		
ナ	234-5		
ニ	242-5		
ノ	234-7		
ム	234-6		
リ	238-2		
ル	200-2		
ロ	200-4		
ハ	208-2		
ヘ	207-3		
セ	239-3		
ナ	239-2		
ニ	242-6		
ノ	242-4		
ム	210-7		
リ	209-2		
ル	205-2		
ロ	204-3		
ハ	204-2		
ヘ	197-4		
セ	197-3		
ナ	267-3		
ニ	265-1		
ノ	271-6		
ム	275-7		
リ	275-2		
ル	274-2		
ロ	271-2		
ハ	288-7		
ヘ	298-1		
セ	298-5		
ナ	299-2		
ニ	301-2		
ノ	300-10		
ム	301-15		
リ	305-10		
ル	305-3		
ロ	305-6		
ハ	305-7		
ヘ	305-8		
セ	305-9		
ナ	248-2		
ニ	(245-2+249		
ノ	-2+250-2)		
ム	水		
リ	水		
ル	253-1		

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成28年12月21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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支庁管轄)

令和8年1月30日

東京法務局立川出張所

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M60781

(2/4)

作成者

(平成28年12月17日作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

1

地積測量図

地番 234-1,
-4~-18

土地の所在 伊勢崎市山王町字上原

求積表

地番 ① 234-5									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
B17	153.733	76.735	-1.417	-217.835661					
B16	152.818	75.802	14.017	2142.043906					
B22	124.201	90.752	16.055	1994.047055					
B24	122.282	91.657	10.120	1237.595040					
B3	105.829	100.872	11.377	1193.433633					
K9	105.833	103.134	16.421	1737.683693					
B4	131.800	117.293	13.957	1839.522600					
B30	132.488	117.091	-6.127	-811.753976					
B29	121.622	111.166	-13.163	-1600.910386					
B28	108.347	103.928	-10.246	-1110.123362					
B27	108.344	100.920	-6.905	-746.403320					
B26	119.113	96.023	-7.974	-949.807062					
B25	122.906	92.946	-3.176	-390.349466					
B23	124.804	91.847	-4.707	-587.432428					
B21	131.710	86.239	-14.628	-1926.653880					
B20	152.807	77.219	-11.504	-1757.891728					
				合計	86.5216660				
				合計面積	86.52				

地番 ② 234-6									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
K1	211.522	68.151	-1.981	-228.655282					
K2	203.161	67.955	-0.391	-79.435951					
K3	194.824	67.760	-0.741	-144.364584					
B1	173.333	67.214	0.333	57.719889					
B13	171.807	68.093	1.441	247.573887					
B10	194.803	68.655	0.943	183.699229					
B9	211.075	69.036	-0.504	-106.391800					
				合計	-69.844612				
				合計面積	34.9223050				

地番 ③ 234-7									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
B2	152.142	75.112	14.163	2154.787146					
K6	123.768	89.965	15.955	1974.718440					
K7	121.863	91.067	9.881	1204.128303					
K8	105.827	99.846	9.805	1037.633735					
B3	105.829	100.872	-7.989	-845.437881					
B24	122.282	91.657	-10.120	-1237.595040					
B22	124.201	90.752	-16.055	-1994.047055					
B16	152.818	75.802	-15.640	-2390.073520					
				合計	-95.915872				
				合計面積	47.9579360				

地番 ④ 234-1									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
B1	173.333	67.214	-1.027	-178.012931					
K4	187.513	67.066	4.497	753.305961					
K5	158.639	71.711	8.046	1278.409394					
B2	152.142	75.112	4.091	622.412932					
B16	152.818	75.802	1.823	248.023614					
B17	153.733	76.735	3.081	473.651373					
B18	153.838	78.883	3.064	477.487632					
B19	156.337	79.799	17.363	2697.116331					
B34	146.328	96.246	26.972	3946.758816					
B32	140.563	106.771	19.999	2811.119437					
B31	135.375	116.245	10.320	1397.070000					
B30	132.488	117.091	1.048	135.847434					
B4	131.800	117.293	5.049	665.466200					
K10	140.689	122.140	5.250	738.617250					
K11	141.426	122.543	0.658	93.058308					
K12	141.877	122.798	-0.446	-63.277142					
K13	141.689	122.097	-3.839	-543.867291					
K14	140.738	118.959	-14.412	-2028.316056					
K15	146.913	107.685	-22.120	-3249.715560					
B35	152.853	96.839	-21.691	-3315.534423					
B36	158.793	85.994	-21.689	-3444.061377					
B37	164.733	75.150	-15.201	-2504.106333					
B15	167.119	70.793	-5.858	-976.983102					
B14	169.725	69.282	-2.700	-458.257500					
B13	171.807	68.093	-2.078	-357.014946					
				合計	390.9050295				
				合計面積	390.90				

地番 ⑤ 234-4									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
B8	210.451	70.272	-0.869	-182.881919					
B9	211.075	69.036	-1.617	-341.308275					
B10	194.803	68.655	-0.943	-183.699229					
B13	171.807	68.093	0.637	109.441059					
B14	169.725	69.282	1.605	272.408025					
B38	186.303	69.698	0.592	110.291376					
B12	193.893	69.884	0.207	40.135951					
B11	194.773	69.905	0.388	75.571924					
				合計	-100.840588				
				合計面積	50.0202940				

登記年月日：平成29年8月22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。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局立川出張所

登記官

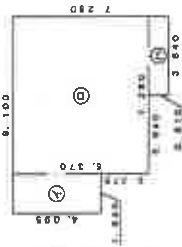
(11枚目)

建築物図面

家屋番号	234-9
建物の所在	伊勢崎市山王町字上原234番地9

各階平面図

1階

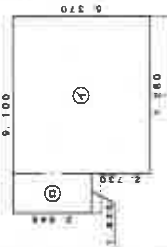


求積表

①	1,820 × 4,095	7,452.9
②	7,280 × 6,370	46,373.6
③	3,840 × 6,910	3,312.4
計		57,138.9

床面積 57.13 m²

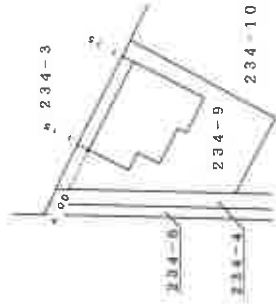
2階



求積表

④	7,280 × 6,370	46,373.6
⑤	1,820 × 3,640	6,624.8
計		52,998.4

床面積 52.99 m²



作成者

作成年月日

平成29年8月21日

縮尺

1/250

申請人

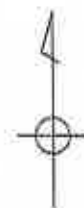
縮尺

1/500

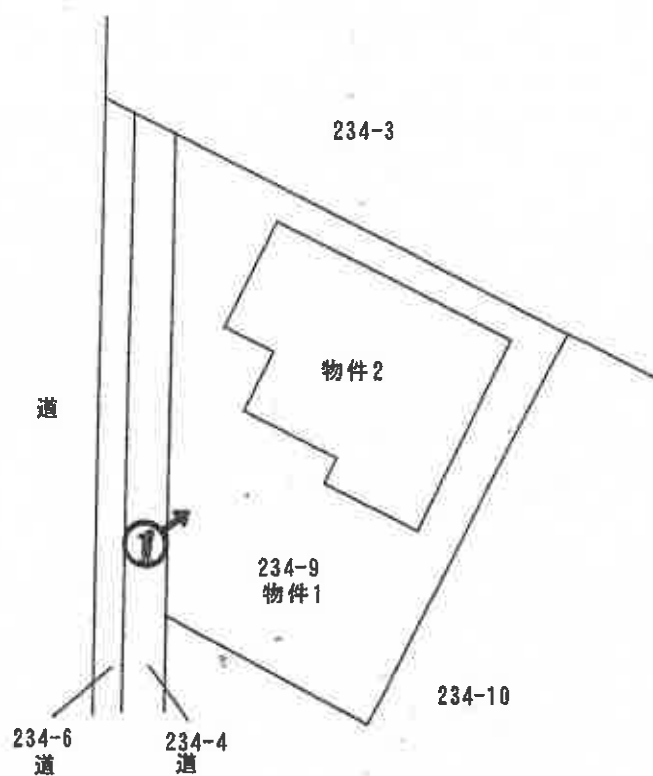
(群馬土地家屋調査士会)

建物配置図

←○写真撮影位置・方向



s = 1/250

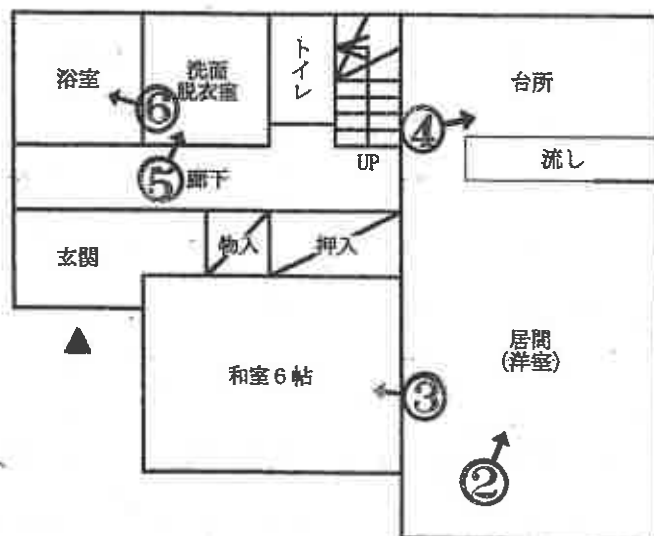


間取図

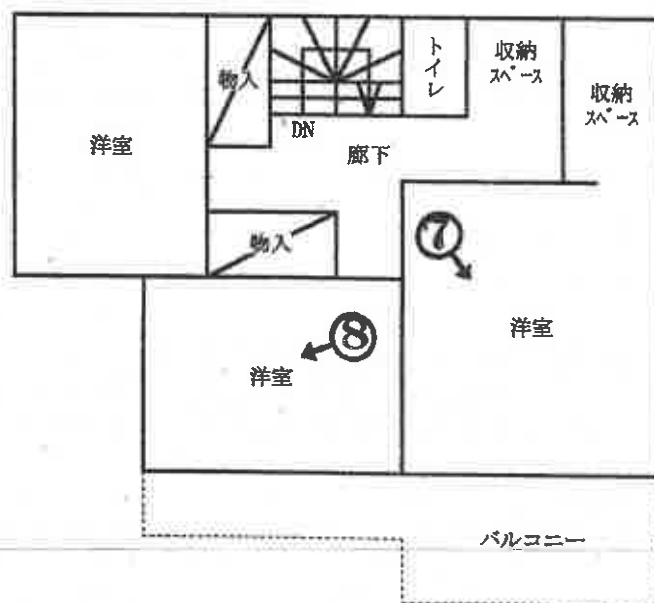
物件 2



←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階



1



2



3



4



5



6



7



8

武鑑評 第 1027 号
令和8年（ケ）17号
令和8年5月11日外 現地調査
令和8年6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 7,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,770,000円
物件2（建物）	金 6,130,000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	伊勢崎市山王町字上原 234番9 宅地 173.42平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市山王町字上原 234番地9 234番9 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.13平方メートル 2階 52.99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	東武伊勢崎線「新伊勢崎駅」の南西方道路距離約3.7km	
付 近 の 状 況	国道354号（東毛広域幹線道路）の南方背後に位置する住宅地域であり、新旧の戸建住宅が混在し、共同住宅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	市街化区域 第2種低層住居専用地域（特記事項※1参照） 50% 100% － －
画 地 条 件	西側間口約16.5m、奥行約7.8～15.2m、登記地積173.42㎡のほぼ台形地で、西側市道に概ね等高にて接面する中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	西側…認定幅員約4.7m舗装市道（建築基準法42条2項の道路、特記事項※2参照）	
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	※1 絶対高さ制限は12m。 ※2 本件土地については既に道路中心線から2m後退しているため、道路後退は不要である。	

特 記 事 項
(続 き)

- ・ 本件土地西先の土地の登記内容は下記の通りである。
234番4…地目：公衆用道路、所有者：伊勢崎市
234番6…地目：公衆用道路、所有者：伊勢崎市
- ・ 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。
- ・ 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 : 平成29年7月3日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 9 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 21 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 : -
床面積 (現況)	1階 57.13㎡、2階 52.99㎡、延 110.12㎡、 (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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	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	35,500	0.97	173.42	0.90	5,370,000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-10

公示価格等 39,000円/㎡ 時点修正 ×100.2/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/110.0 標準画地価格 = 35,500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 : ±0% (格差なし)

◇ 地域格差 : +10% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲3% (方位、形状等)

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	140,000	110.12	0.505	7,790,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 9年

経済的残存耐用年数 : 21年

観察減価率 : 30%

・ 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

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{21}{30} \times (1 - 0.30) = 0.505$$

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	5,370,000	0.45	法定地上権	2,420,000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	5,370,000	-2,420,000	-	1.0	0.6	1,770,000円
2	7,790,000	+2,420,000	-	1.0	0.6	6,130,000円
一括価格 （合計）						7,900,000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。

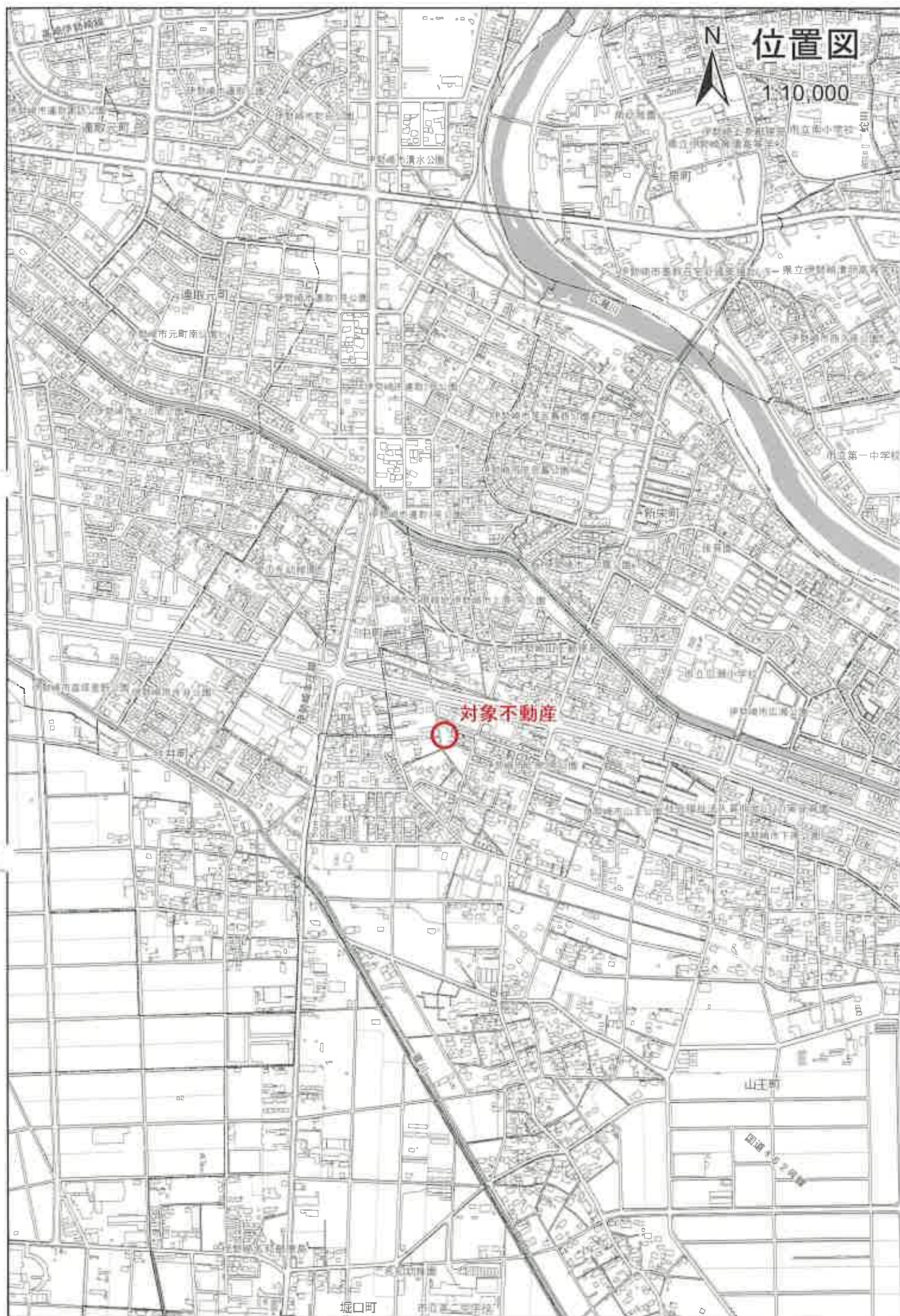
第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊勢崎-10)
所 在 : 伊勢崎市連取町2346番5
価 格 : 39,000円/㎡
位 置 : JR両毛線「伊勢崎駅」の南西方道路距離約2.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 395㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%、指定容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とする低層住宅地域

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)

1 16-3 211-8 214-3 215-6 224-1 216-16
0 16-4 213-6 216-7 216-10 216-15 つづく



水

水

物件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。



請求部	所在	伊勢崎市山王町字上原			地番	234番9	
出力縮尺	1/1200	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	令和8年1月30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30日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号: M60780

(1/2)

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

7 116-17
 7 116-18
 7 216-19
 7 216-21
 7 216-25
 7 224-9
 7 216-26
 7 226-10
 7 226-11
 7 226-14
 7 226-15
 7 226-16
 7 226-17
 7 226-18
 7 226-19
 7 226-20
 7 226-21
 7 226-22
 7 226-23
 7 226-24
 7 226-25
 7 226-26
 7 226-27
 7 226-28
 7 226-29
 7 226-30
 7 226-31
 7 226-32
 7 226-33
 7 226-34
 7 226-35
 7 226-36
 7 226-37
 7 226-38
 7 226-39
 7 226-40
 7 226-41
 7 226-42
 7 226-43
 7 226-44
 7 226-45
 7 226-46
 7 226-47
 7 226-48
 7 226-49
 7 226-50
 7 226-51
 7 226-52
 7 226-53
 7 226-54
 7 226-55
 7 226-56
 7 226-57
 7 226-58
 7 226-59
 7 226-60
 7 226-61
 7 226-62
 7 226-63
 7 226-64
 7 226-65
 7 226-66
 7 226-67
 7 226-68
 7 226-69
 7 226-70
 7 226-71
 7 226-72
 7 226-73
 7 226-74
 7 226-75
 7 226-76
 7 226-77
 7 226-78
 7 226-79
 7 226-80
 7 226-81
 7 226-82
 7 226-83
 7 226-84
 7 226-85
 7 226-86
 7 226-87
 7 226-88
 7 226-89
 7 226-90
 7 226-91
 7 226-92
 7 226-93
 7 226-94
 7 226-95
 7 226-96
 7 226-97
 7 226-98
 7 226-99
 7 226-100

255-3
 251-3
 251-2
 247-2
 304-4

地積測量図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

地積測量圖

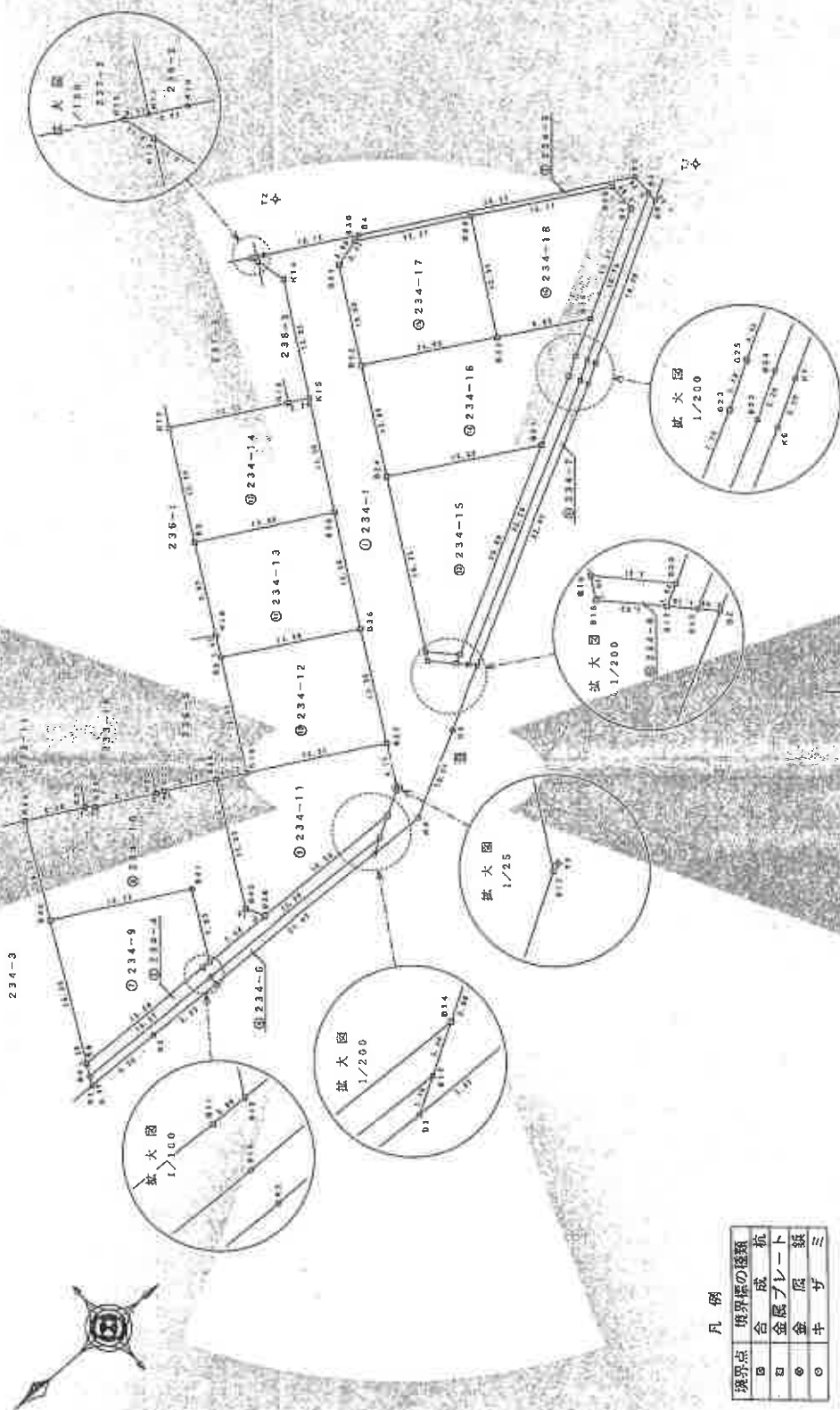
$$234-1.8$$

番

伊勢崎市山王町字上原

品名	生産地	産地	用途	用途	用途
凡石	石炭	金	金	金	金
コ	コンクリート	抗	ブ	ブ	ブ
例	合	成	抗	抗	抗

14



凡例

境界点	境界標の極類
③	杭 合成
④	ト 金属
⑤	銀 属
⑥	三 角

作者

2008年12月15日

金 剛 人

縮尺

500

(群馬土地家屋調査士会)

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
(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)
令和8年1月30日 東京法務局立川出張所

令和8年1月30日

東京法務局立川出張所

地图整理番号：M60781

(I/4)

登記年月日：平成28年12月21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。
(前掲地方自治法伊勢崎支局電報)
令和8年11月30日 東京法務局立川出張所

登記簿

地図整理番号：MG0781

(3/4)

作成者

(平成28年11月17日作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/

1

地積測量図

234-1, 8
-4~-18

伊勢崎市山王町字上原

3
4

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-11	B14	165.725	69.333	1.000	0.000	165.725
B15	167.119	70.793	8.358	1.325	0.000	167.119
B37	164.733	75.150	11.338	1.175	0.000	164.733
K19	177.904	82.151	8.578	1.427	0.000	177.904
B39	186.313	83.723	-10.638	-1.124	0.000	186.313
H42	187.363	71.513	-14.030	-2.521	0.000	187.363
B18	186.303	69.698	-2.221	-0.404	0.000	186.303
合計						323.32

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-12	B37	165.725	75.150	18.042	0.000	165.725
B38	167.789	81.994	18.042	0.000	0.000	167.789
B6	171.934	93.192	-5.843	-0.688	0.000	171.934
K18	177.904	82.151	-18.842	-3.209	0.000	177.904
合計						323.32

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-13	B18	158.793	73.884	2.447	0.000	158.793
B38	167.789	81.994	18.042	0.000	0.000	167.789
B5	166.818	104.048	-1.473	-2.44	0.000	166.818
K18	170.758	95.366	-18.842	-1.853	0.000	170.758
B6	171.934	93.192	-5.843	-0.688	0.000	171.934
合計						323.32

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-14	B18	152.853	91.118	3.637	0.000	152.853
K15	146.913	107.882	11.847	1.75	0.000	146.913
K16	148.931	108.782	1.197	1.175	0.000	148.931
K17	100.099	114.882	-4.738	-5.25	0.000	100.099
B5	166.818	104.048	-18.843	-2.33	0.000	166.818
合計						323.32

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-8	B19	153.733	76.735	1.664	0.000	153.733
B18	152.853	77.219	3.884	2.231	0.000	152.853
B19	155.318	76.739	1.664	2.231	0.000	155.318
B18	155.838	76.888	-5.064	-4.17	0.000	155.838
合計						617.92

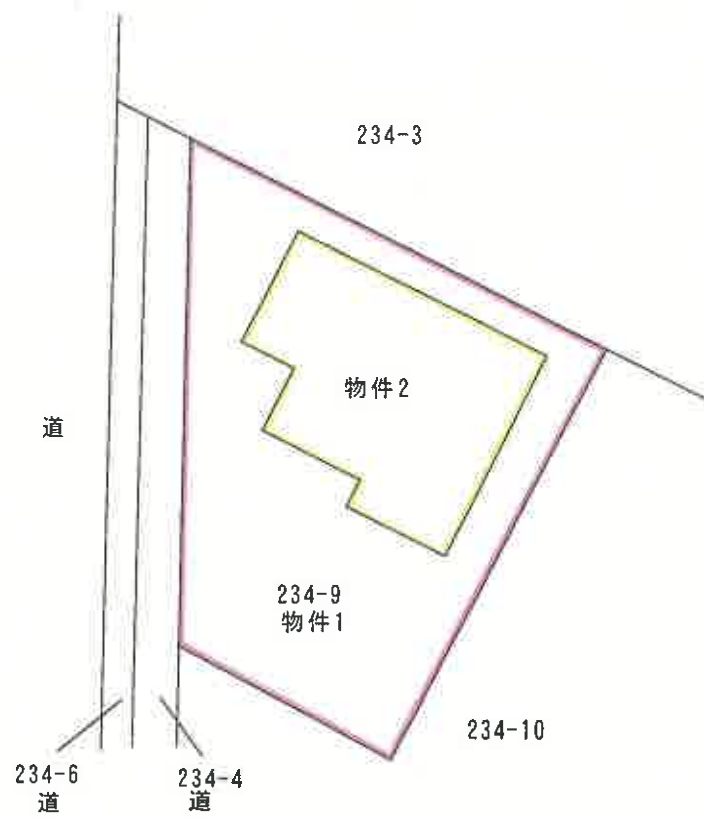
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-9	B8	210.451	70.272	-13.996	-2845.472196
	B11	194.773	69.905	-0.388	-75.571924
	B12	193.893	69.884	6.899	1337.667807
	B41	190.214	76.804	14.017	2886.286038
	B40	203.567	83.901	-6.532	1329.699649
			合計	合計	346.846319
			面積	面積	174.423159

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
234-10	B40	203.567	83.901	-16.682	-3395.904694
	B41	190.214	75.804	-14.017	-2665.223938
	B12	193.893	69.884	-7.106	-1377.803668
	B38	186.303	69.698	1.529	303.487587
	B42	187.363	71.513	14.030	-2628.702890
	B39	180.870	83.728	14.785	-2674.162900
	K20	185.705	86.298	2.973	552.100985
	K21	186.463	86.701	3.489	650.589407
	K22	192.269	89.787	3.758	722.546902
	K23	193.107	90.459	3.699	714.302793
	K24	198.725	93.486	-5.658	-1303.243108
			合計	合計	-497.309604
			合計	合計	248.55

建物配置図

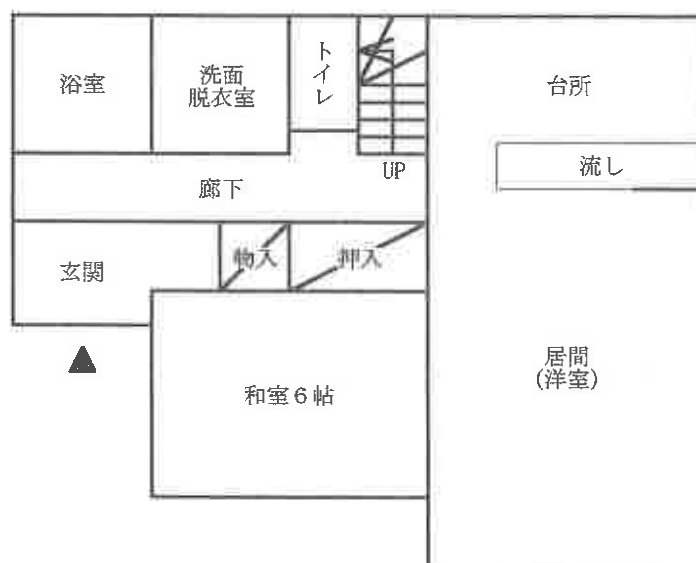


s = 1/250

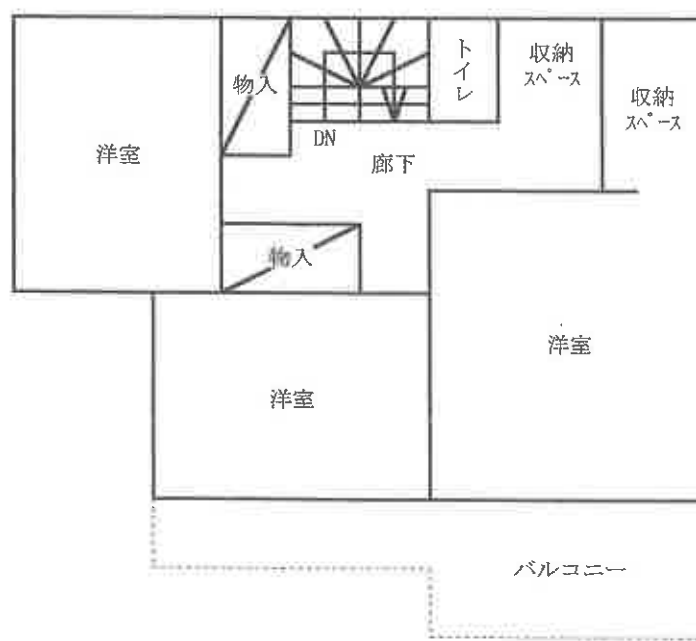


間取図

物件 2



1階



2階