

## 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<br>令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで                                                                            |                                               |
| 開札期日                        | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 11 月 24 日 午前 9 時 00 分<br>前橋地方裁判所売却場    |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8 年 12 月 15 日 午後 1 時 00 分<br>前橋地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                | 令和 8 年 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 2, 640, 000<br>2, 112, 000 | 一括       | 528, 000   | 23, 416  | 0        |
| 1    | 1, 310, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 330, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市田部井町一丁目        |
|   | 地 番 | 9 3 5 番 3          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 2 0 6 . 4 8 平方メートル |
- 
- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市田部井町一丁目 9 3 5 番地 3                       |
|   | 家屋 番号 | 9 3 5 番 3                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 6 4 平方メートル<br>2 階 2 3 . 7 3 平方メートル |
- (現況)
- |  |       |                                      |
|--|-------|--------------------------------------|
|  | 床 面 積 | 1 階 約 7 3 平方メートル<br>2 階 約 4 6 平方メートル |
|--|-------|--------------------------------------|



## 物 件 明 細 書

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

---

---

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 伊勢崎市田部井町一丁目  
地 番 9 3 5 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 0 6 . 4 8 平方メートル

2 所 在 伊勢崎市田部井町一丁目 9 3 5 番地 3  
家屋 番号 9 3 5 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 0 . 6 4 平方メートル  
2 階 2 3 . 7 3 平方メートル

( 現 況 )

床 面 積 1 階 約 7 3 平方メートル  
2 階 約 4 6 平方メートル



令和8年(ヌ)第 15号  
令和8年 4月10日受理  
令和8年 5月 1日提出

## 現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ⑩

(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   | 伊勢崎市田部井町一丁目            |                  |
|   | 地 番   | 9 3 5 番 3              |                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |                  |
|   | 地 積   | 2 0 6 . 4 8 平方メートル     |                  |
| 2 | 所 在   | 伊勢崎市田部井町一丁目 9 3 5 番地 3 |                  |
|   | 家屋 番号 | 9 3 5 番 3              |                  |
|   | 種 類   | 居宅                     |                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建              |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                    | 5 0 . 6 4 平方メートル |
|   |       | 2 階                    | 2 3 . 7 3 平方メートル |

(土地・建物用)

|                              |                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                  | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |
| 住 居 表 示                      | 伊勢崎市田部井町一丁目935番地3（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |
| 土 地                          | 物件1                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
| 現 況 地 目                      | ■宅地（物件1）                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| 形 状                          | <input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり                      ■概ね地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                       |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | ■債務者（土地所有者）A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                         |  |  |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（目的外建物）     | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項                  | ■公図及び地積測量図の南西の隅にすみ切りが存在するが、現況ではすみ切り部分が本件土地と一体にコンクリート舗装されている。（写真①参照）                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
| 建 物                          | 物件2                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
| 種 類 , 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類 :<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br>■床面積：1階 約73平方メートル<br>2階 約46平方メートル |  |  |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物     | ■ない                      { 種 類 :<br><input type="checkbox"/> ある                      { 構 造 :<br>床面積 :                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | ■債務者（建物所有者）A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                              |  |  |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（目的外土地）     | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項                  | ■外壁の一部が損傷している。（外観写真参照）                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分         | ■ない                      [                      地方裁判所                      支部    平成    年( )第                      号<br><input type="checkbox"/> ある                      [                      保管開始日                      平成    年    月    日  |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係                    | <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                             |
| ■ A<br>(債務者)      | 1 本件建物で家族と暮らしています。<br>2 令和3年に中古住宅として購入したのですが、リフォームはしていません。<br>3 本件建物に雨漏りはありませんが、外壁等は損傷しています。現在とさほど変わらない状態で購入しました。 |

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物の登記記録によれば、昭和52年新築とされ、増築の記載がないが、現況では1階と2階の増築が認められる。
- 2 本件建物の外壁等に損傷が見受けられる。
- 3 買受希望者は現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

| 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4月10日<br>15:10ー15:25                                                                                                                                                                                                                                                            | 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4月10日<br>15:55ー16:15                                                                                                                                                                                                                                                            | 伊勢崎市役所       | ■土地家屋現況図、公課証明書、各交付<br>■家屋見取図交付請求（後日受領） |
| 令和8年4月10日<br>16:30ー16:40                                                                                                                                                                                                                                                            | 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<br>■建物登記調査          |
| 令和8年4月17日<br>9:50ー10:30                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地        | ■現地（建物立入）調査、写真撮影、債務者Aと面談               |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                        |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                        |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和8年4月17日 評価人同行</p> |              |                                        |

(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)



地番区域見出

田部井町  
一丁目

|                  |            |             |                                 |                      |              |       |                |
|------------------|------------|-------------|---------------------------------|----------------------|--------------|-------|----------------|
| 請<br>部<br>分      | 所 在        | 伊勢崎市田部井町一丁目 |                                 |                      | 地 番          | 935番3 |                |
| 出<br>縮<br>力<br>尺 | 1/500      | 精 度<br>区 分  | 座<br>標<br>系<br>又<br>は<br>記<br>号 | 分 類                  | 地図(法第14条第1項) |       | 種 類<br>土地改良所在図 |
| 作 成<br>年 月 日     | 昭和44年7月25日 |             |                                 | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 補 記<br>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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和8年3月10日

前橋地方法務局

## A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和52年6月27日

令和8年4月10日  
前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

請求番号：46-1

(7枚目)

0141845

町 Q35-1

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | Q35-1       |
| 土地の所在 | 伊勢崎市田部井町一丁目 |

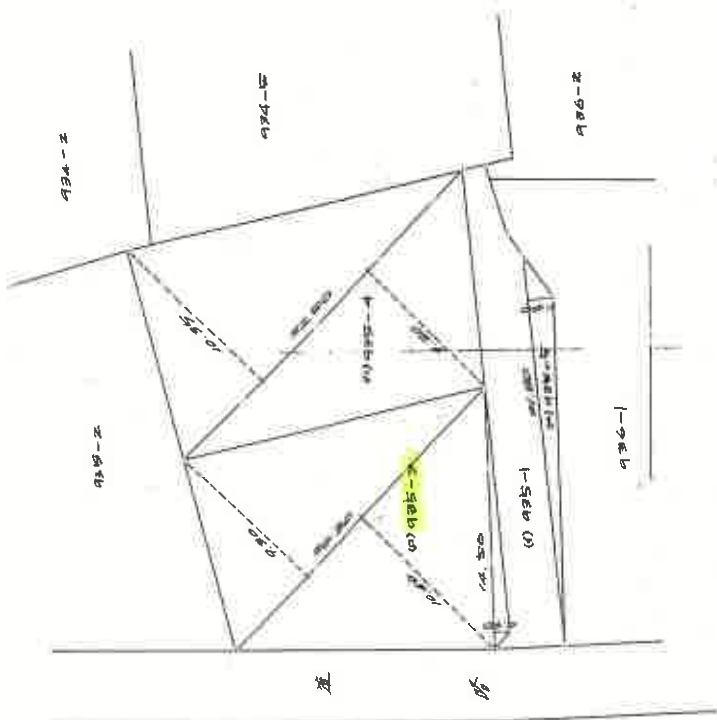
地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和52年6月27日 |
| 作製者   |            |



求積計算

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| (a) 935-3                | 20.30 X 9.30 = 188.7900  |
| 20.30 X 10.40 = 211.1200 |                          |
| 14.50 X 1.12 = 16.2400   |                          |
| 計                        | 416.1500                 |
| 1/2                      | 208.0750 m <sup>2</sup>  |
| (b) 935-4                | 20.30 X 10.30 = 209.0900 |
| 10.30 X 1.12 = 11.5360   |                          |
| 計                        | 220.6260 m <sup>2</sup>  |
| (c) 935-5                | 21.80 X 1.40 = 30.5200   |
| 計                        | 30.5200 m <sup>2</sup>   |



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和52年10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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和8年3月10日

前橋地方務局

登記官

(8枚目)

建築物各階平面図

建築物図面

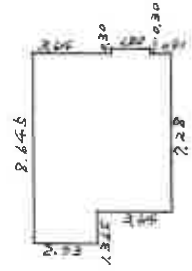
家屋番号 935番3

建築物の所在 佐渡郡東村大字田部井字大根台戸935番地3

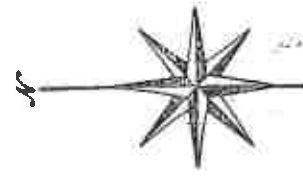
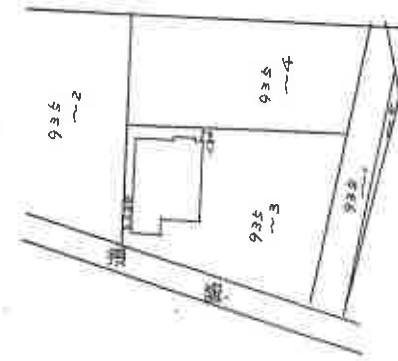
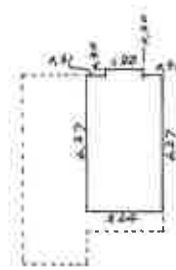
伊勢崎市田部井町一丁目

各階平面図

1 階



2 階



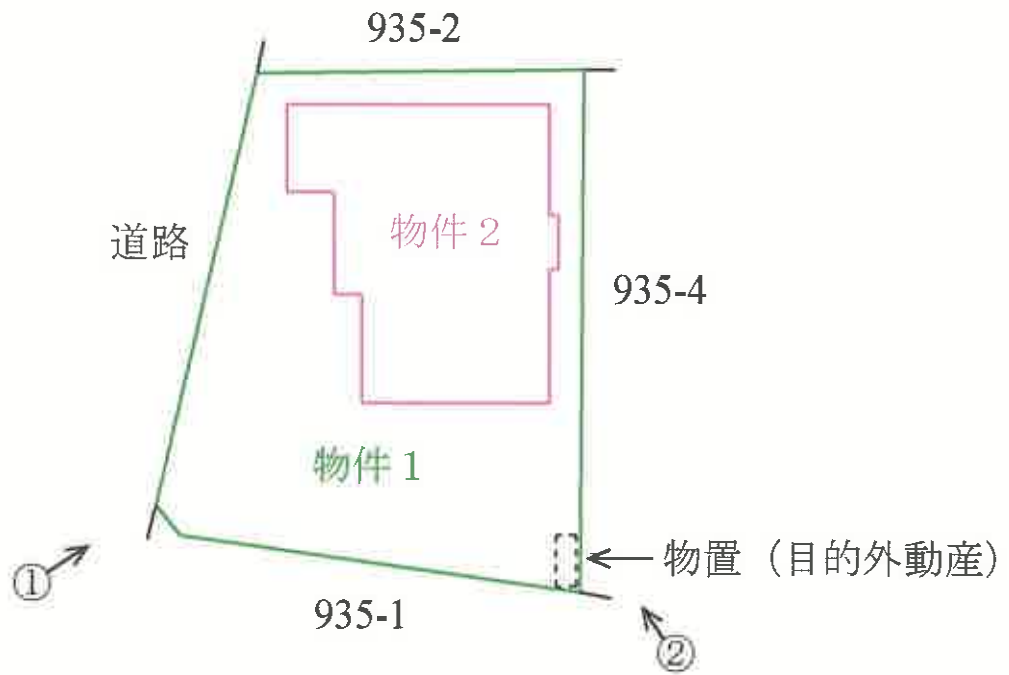
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250 1/500

# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



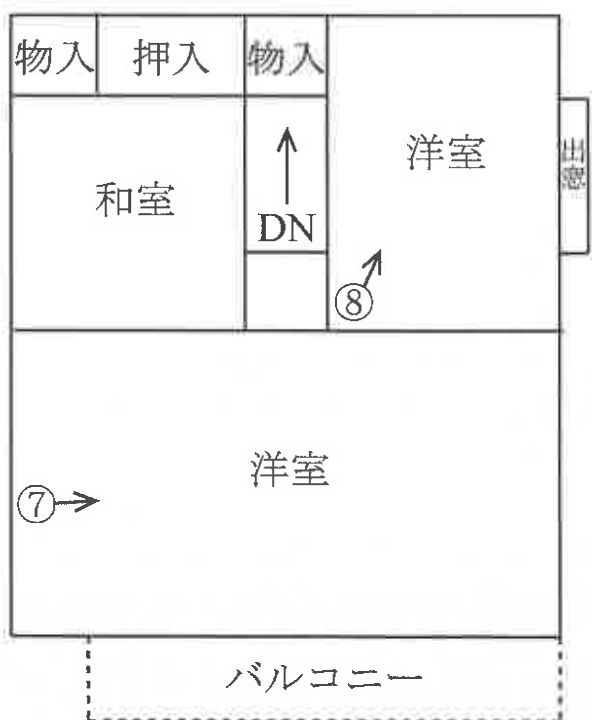
# 建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



①



②







⑥



⑦



⑧

武鑑評 第 1026 号  
令和8年（ヌ）第15号  
令和8年4月17日 現地調査  
令和8年5月7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 2,640,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1（土地）      | 金 1,310,000円 |
| 物件2（建物）      | 金 1,330,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 伊勢崎市田部井町一丁目<br>935番3<br>宅地<br>206.48平方メートル                                          | 同左                                               |
| 2  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 伊勢崎市田部井町一丁目<br>935番地3<br>935番3<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 50.64平方メートル<br>2階 23.73平方メートル | 床面積 1階 約73平方メートル<br>2階 約46平方メートル<br><br>その他の項目同左 |
| 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」の南西方道路距離約400m                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 伊勢崎市の北東方郊外（旧佐波郡東村）に位置する住宅地域であり、新旧の戸建住宅のほか貸家や空地等も見られる地域である。                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                   | 非線引都市計画区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>—<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 西側間口約15m、奥行約11～14m、登記地積206.48㎡のやや台形地で（特記事項※1参照）、西側市道に概ね等高乃至約0.4m高く接面している、概ね平坦な中間画地である。                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |
| 接面道路の状況                                                         | 西側…幅員約4.3m舗装市道（建築基準法42条1項1号、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                                                         | <p>水 道 あり（特記事項※3参照）<br/> ガ ス 配 管 なし<br/> 下 水 道 あり（特記事項※4参照）</p> <p>（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、通常の費用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。</p> |                                                    |
| 特 記 事 項                                                         | <p>※1 現況の形状等は公図と異なり、概ね附属資料地積測量図写、建物配置図の通りである。</p> <p>※2 公図上、西側隣接地は水路であるが、現況において当該水路は暗渠となっており、当該水路部分を含んで市道として認定されている（伊勢崎市道路管理課にて調査）。</p>                                                                                                                                                                   |                                                    |

特 記 事 項  
( 続 き )

※3 西側市道に敷設された施設管から引き込まれた私設連合管を経由して本件土地に引き込まれている。また本件土地内の西側境界付近に北側隣接土地（935番2）のための引込管が敷設されている模様である。詳細については伊勢崎市上下水道局に問い合わせることが必要である。

※4 調査時において浄化槽を利用している模様である。

- ・ 南側隣接土地（935番1）の北西端付近（隅切り部分）は本件土地と一体的にコンクリート舗装され、本件土地の一部である様相を呈している。
- ・ 売却対象外の動産たる物置が存在する（附属資料建物配置図参照）。
- ・ 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<br>経 済 的 残 存 耐 用<br>年 数 | 建 築 年 月 日 : 昭和52年10月10日新築 (登記記載)<br>経 過 年 数 : 約 49 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を ほ ぼ 満 了 し て い る                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様                                 | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦葺<br>外 壁 : サイディング等<br>内 壁 : ビニールクロス等<br>天 井 : ビニールクロス・敷目板・石膏ボード等<br>床 : フローリング・畳等<br>設 備 : 電気・給排水等<br>そ の 他 : -                                                                                                                                                                   |
| 床面積 (現況)                            | 1階 約73㎡、2階 約46㎡、延 約119㎡ (現況概測面積)                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途: 居宅<br>間 取 り : (附属資料「間取図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 品 等                                 | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態                             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階・2階の南側洋室付近について昭和56年1月24日 (第4275号) に建築確認を受けている (建築計画概要書による。但し、現地との照合は難しい)。</li> <li>・外壁が剥がれている箇所、軒天の毀損している箇所が見られる。</li> <li>・内壁にひび割れの見られる箇所があり、また階段の一部につき損傷を簡易補修している箇所がある。また階段を上った部分の床が脆くなっている。</li> <li>・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。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 24,900               | 0.97            | 206.48          | 0.80      | 3,990,000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 ×100/110.0      標準画地価格 = 24,900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 : +10% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲3% (方位、形状、上水道配管状況等)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|--------------------|
| 2  | 115,000             | 119.00             | 0.03     | 410,000円           |

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して上記の通り査定した。

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 3,990,000      | 0.45          | 法定地上権 | 1,800,000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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1         | 3,990,000           | -1,800,000                      | -               | 1.0             | 0.6              | 1,310,000円                  |
| 2         | 410,000             | +1,800,000                      | -               | 1.0             | 0.6              | 1,330,000円                  |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 2,640,000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。

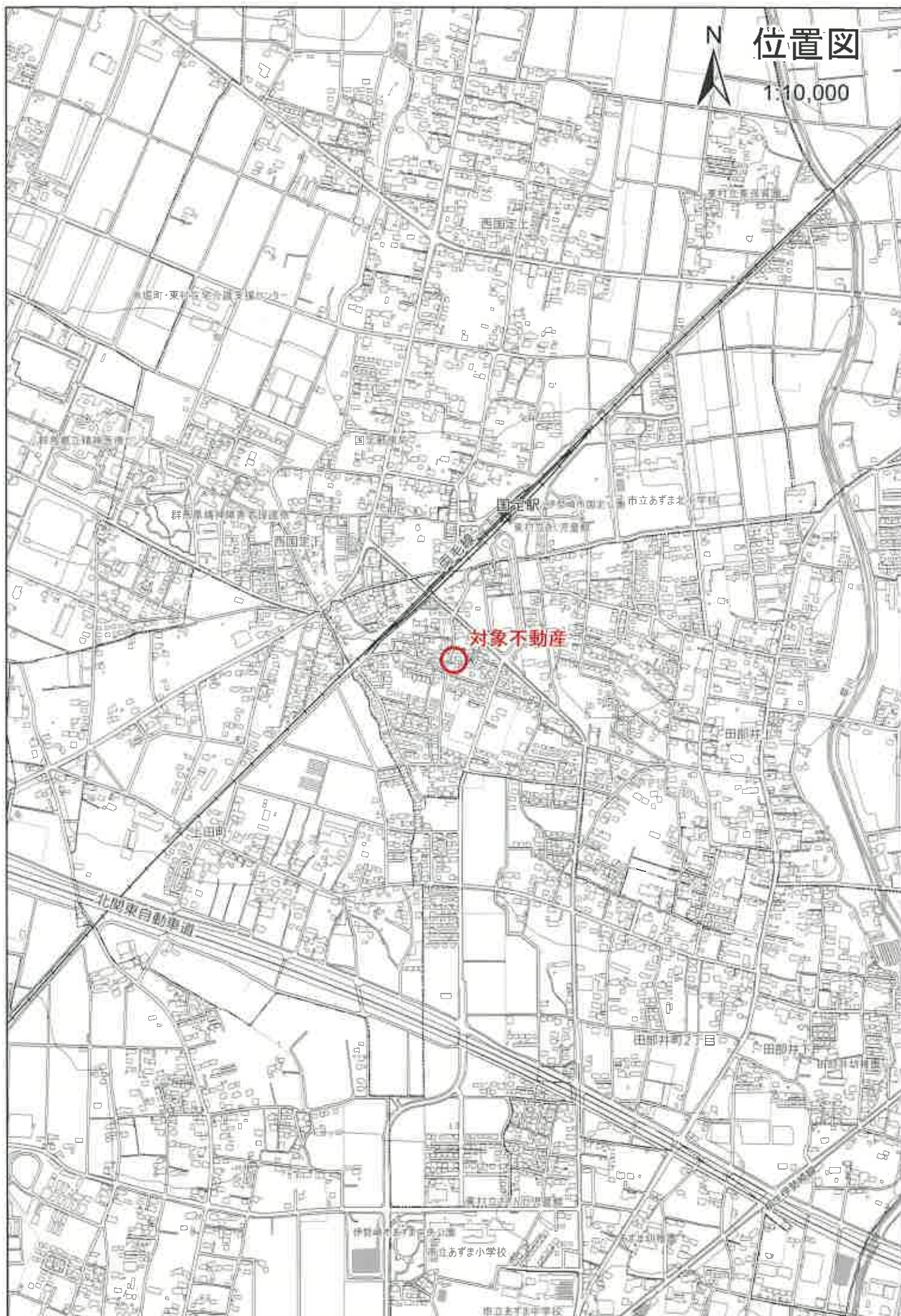
## 第6 参考価格資料

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

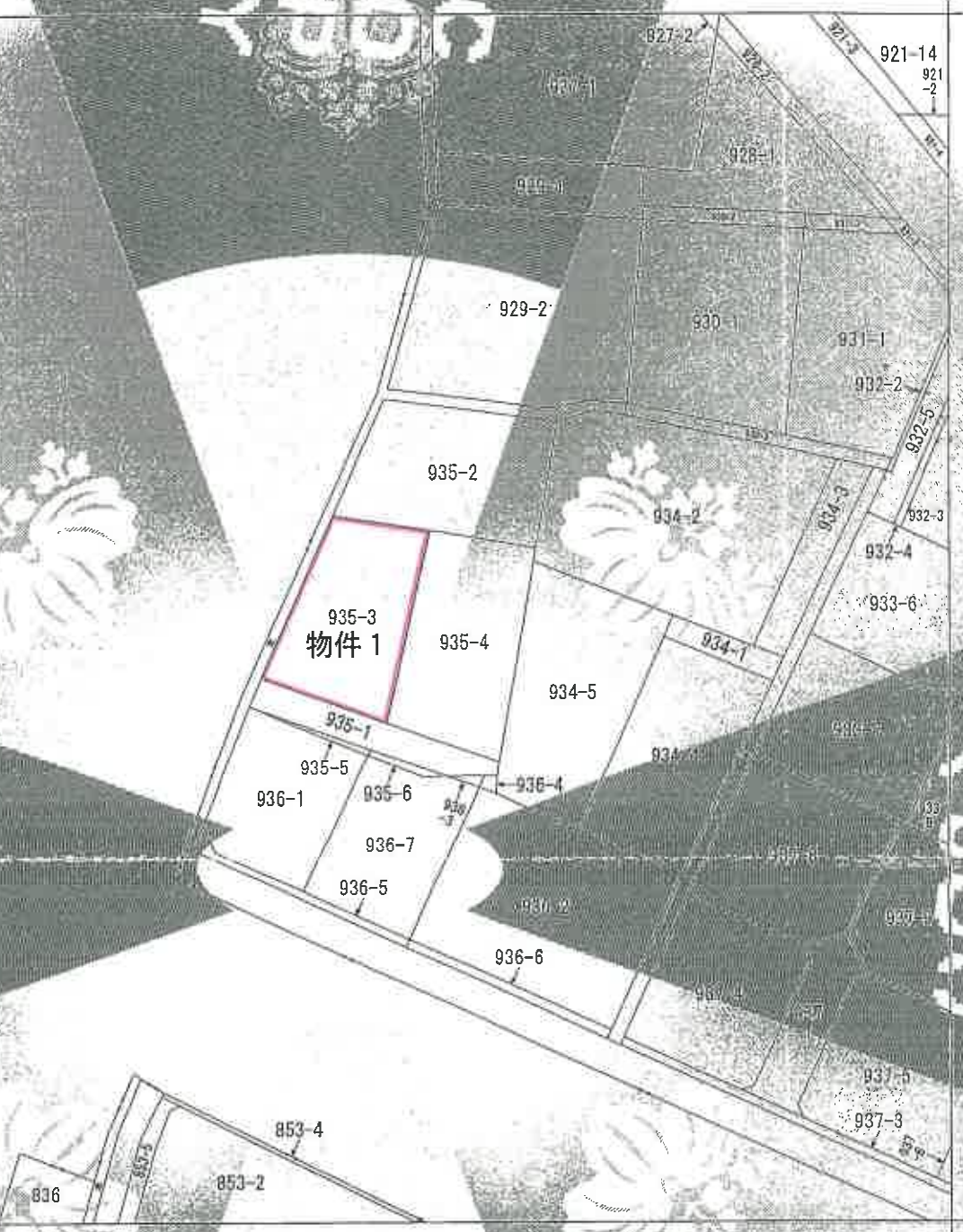
## 第7 附属資料

位置図  
公図写  
地積測量図写  
建物配置図  
間取図

以 上



|   |       |
|---|-------|
| 1 | 853-1 |
| u | 853-3 |



|              |            |               |               |                     |                                  |
|--------------|------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------------------|
| 請求<br>部<br>分 | 所在地        | 伊勢崎市土部町一丁目    |               | 地番                  | 935番3                            |
| 出力<br>縮尺     | 1/500      | 精度<br>区分      | Ⅲ             | 測量<br>番号<br>及<br>記号 | 測地院<br>測量<br>第4号第1種<br>補測<br>第1号 |
| 作成<br>年月     | 昭和44年7月25日 | 測量<br>位置<br>図 | 測量<br>位置<br>図 | 測量<br>位置<br>図       | 測量<br>位置<br>図                    |

(前橋地方法務局伊勢崎支所管轄)

令和8年3月10日

前橋地方法院

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：昭和52年6月27日

0141845

町 Q35-1

|       |                |
|-------|----------------|
| 地番    | 935-34.5 Q35-1 |
| 土地の所在 | 伊勢崎市田部井町一丁目    |

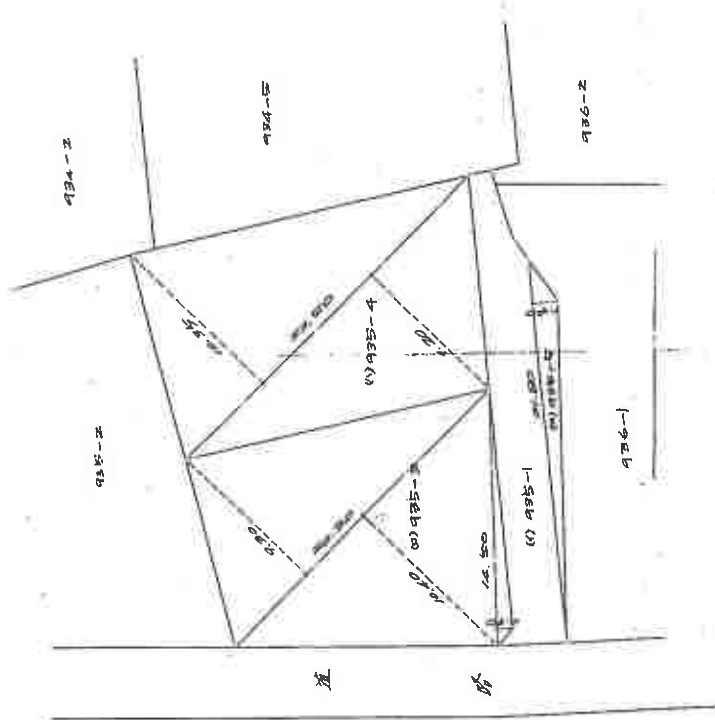
地積測量図

|            |     |     |
|------------|-----|-----|
| 昭和52年6月27日 | 製作者 | 申請人 |
| 昭和52年6月27日 |     |     |



求積計算

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| (a) 935-3                | 20.30 x 7.20 = 146.1600  |
| 20.30 x 10.40 = 211.1200 |                          |
| 14.50 x 1.20 = 17.4000   |                          |
| 計                        | 374.6800                 |
| (b) 935-4                | 20.30 x 10.30 = 209.0900 |
| 20.30 x 1.20 = 24.3600   |                          |
| 計                        | 233.4500                 |
| (c) 935-5                | 21.10 x 1.20 = 25.3200   |
| 計                        | 25.3200                  |



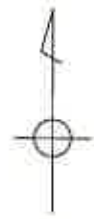
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

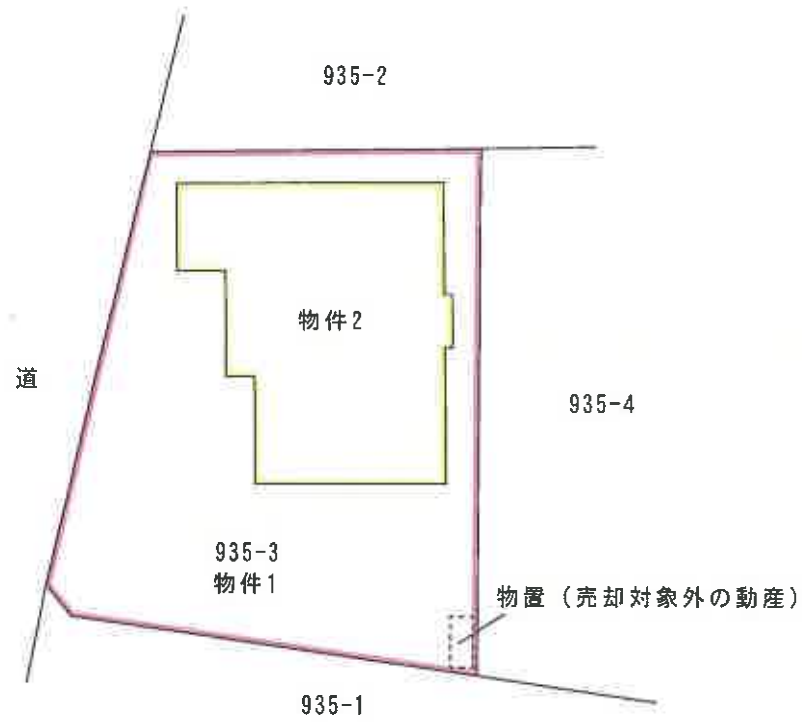
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年4月10日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記官

# 建物配置図

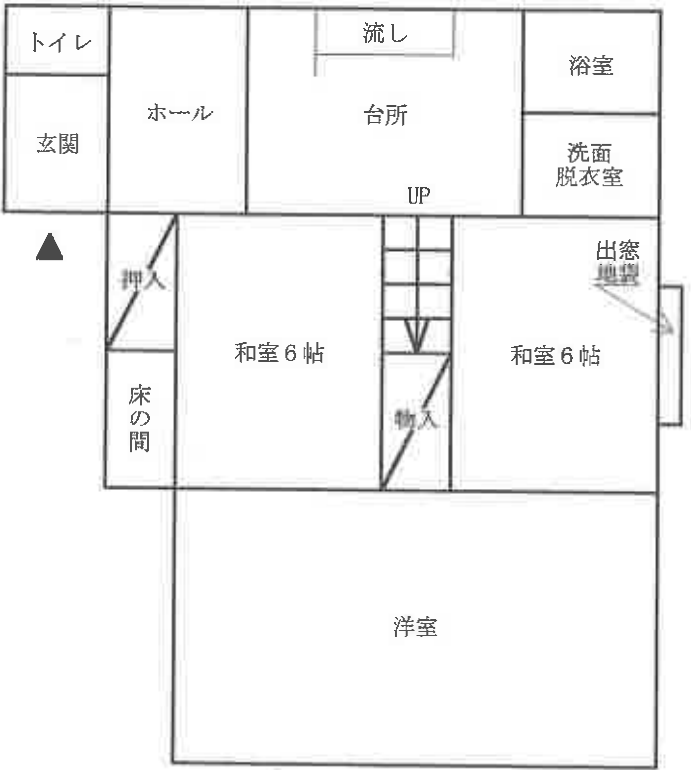


s = 1/250

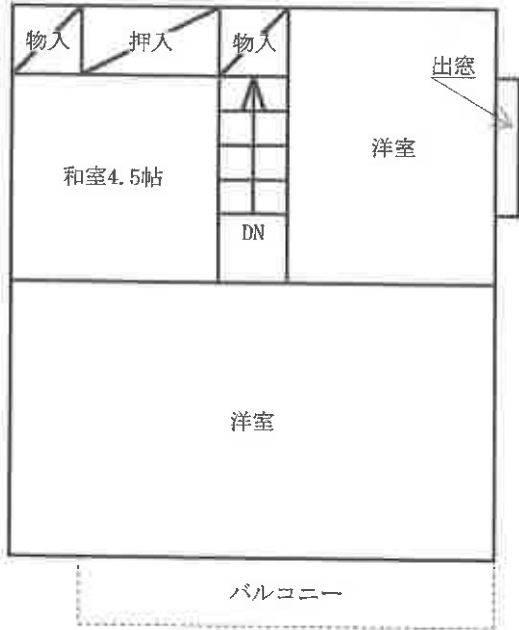


# 間取図

物件 2



1 階



2 階