

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 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 7 年 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	81,887	19,423
1	1,460,000				
2	5,890,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市境三ツ木
地 番 228番34
地 目 宅地
地 積 199.09平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市境三ツ木 228番地34
家屋 番号 228番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 55.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 17 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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

【物件番号 1】

隣地（地番 228 番 31）との境界が不明確である。

《 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 伊勢崎市境三ツ木
地 番 228番34
地 目 宅地
地 積 199.09平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市境三ツ木 228番地34
家屋 番号 228番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 55.48平方メートル

令和6年(ケ)第109号
令和6年10月17日受理
令和6年11月29日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1. 所 在 伊勢崎市境三ツ木
地 番 228番34
地 目 宅地
地 積 199.09平方メートル

- 2 所 在 伊勢崎市境三ツ木 228番地34
家屋 番号 228番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 55.48平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市境三ツ木228番地34（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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 本件土地に電柱がある（写真⑧参照）。 ☒ 本件土地と隣地（地番228番31）との境界が判然としない（写真⑨参照）。		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機（写真⑦）、太陽光発電設備（写真①参照）及び蓄電池ユニットがある。 ☒ 本件建物にはサンルームがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 (債務者兼所有者)	(以下は11月28日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物に住んでいるのは私と妻と子供3人の合計5人です。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件建物と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 5 太陽光発電設備、蓄電池及びヒートポンプ給湯機の所有者はいずれも私です。 6 本件土地上にある電柱の地代として東京電力から3年に1度4500円もらっています。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) 太陽光発電設備及び蓄電池

本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた(写真①参照)。また蓄電池も本件建物北側に設置されている(建物配置図参照)。

太陽光発電設備及び蓄電池ユニットは建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) ヒートポンプ給湯機

本件建物の北側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた(建物配置図参照、写真⑦)。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(3) サンプルーム

本件建物南側にサンプルームが設置されている。サンプルーム自体は土地建物には定着や附合はしていないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年10月21日(月) 9:12 - 9:22	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和6年10月24日(木) 14:25 - 14:31	伊勢崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 ☐ ☐
令和6年10月24日(木) 15:02 - 15:13	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 所有者から聴取 ☐
令和6年11月14日(木) 9:50 - 10:22	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和6年11月14日(木) -	執行官室	☒ 所有者宛に照会書発送(切手110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月28日到着) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年11月14日 目的物件は事前の約束にもかかわらず不在で、他に適当な立会人が得られなかったため、執行官と評価人が相互に立会人となって、建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年11月14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)

登記年月日：平成19年5月7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6年10月21日 前橋地方方法務局

登記号

(7枚目)

地積測量図

地番 228-7, 228-27
ないし228-36
土地の所在 伊勢崎市境三ツ木

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	○	境界線	金	△	境界線	金
コンクリート杭	▽	境界線	金	△	境界線	金
合	○	境界線	金	△	境界線	金

表積表

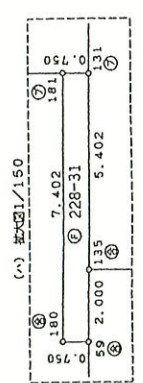
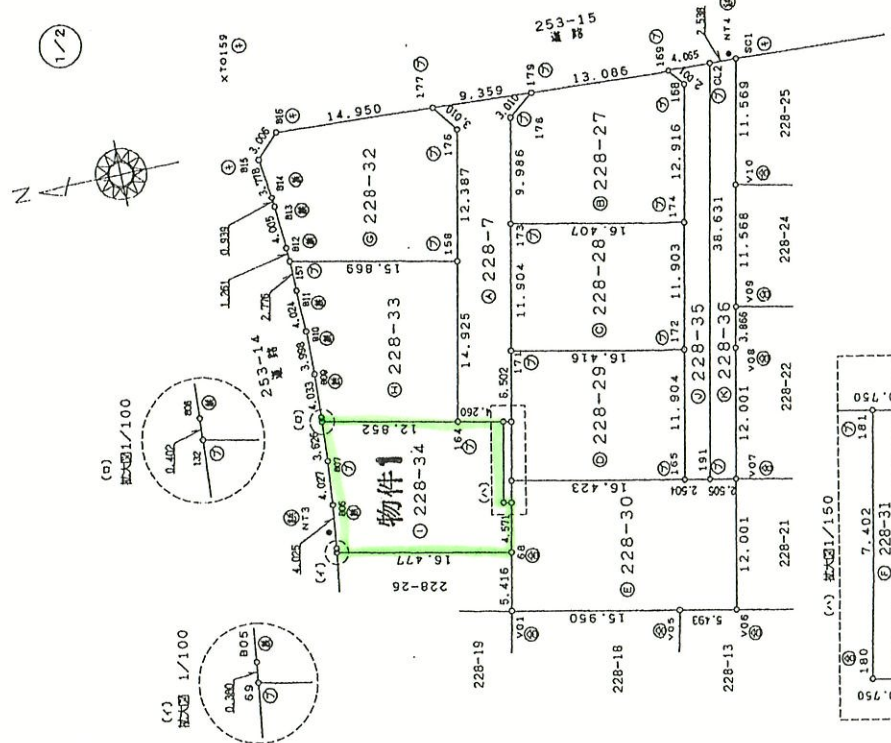
座標は日本測地系

地番	② 228-7	③ 228-27	④ 228-28	⑤ 228-29	⑥ 228-30	⑦ 228-31	⑧ 228-32	⑨ 228-33	⑩ 228-34	⑪ 228-35	⑫ 228-36	合計
NO	178	179	174	168	169	179	178	177	176	175	174	173
X _n	30476.894	30474.504	30462.888	30461.439	30474.504	30476.894	30478.945	30481.391	30482.726	30487.629	30488.131	30478.945
Y _n	-50348.647	-50346.817	-50361.791	-50349.153	-50346.817	-50348.647	-50358.420	-50370.070	-50376.433	-50376.279	-50375.404	-50358.420
Y _{n+1} -Y _{n-1}	11.603	2.363	9.267	14.227	2.336	11.571	21.423	18.013	6.209	-1.029	-1.029	21.423
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	353823.401082	72011.252952	282299.583096	433357.592621	71157.921504	33003.987832	652950.438735	549061.296083	189267.245734	-31367.480340	-31367.480340	154.8593460
合計面積	154.85 m ²											

地番	② 228-27										
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})							
173	30478.945	-50358.420	-13.144	-400615.253080							
174	30482.888	-50361.791	9.267	282239.583096							
168	30460.223	-50349.153	14.227	433357.928621							
169	30461.439	-50347.564	2.336	71157.821504							
179	30474.504	-50346.817	-1.093	-33003.887832							
178	30476.894	-50348.647	-11.603	-353623.401082							
		合計	面積	合計							
			213.72	213.72 m ²							

地番	② 228-28	③ 228-29	④ 228-30	⑤ 228-31	⑥ 228-32	⑦ 228-33	⑧ 228-34	⑨ 228-35	⑩ 228-36	合計
NO	171	170	169	168	167	166	165	164	163	162
X _n	30481.391	30482.726	30487.629	30488.131	30487.629	30482.726	30481.391	30478.945	30476.894	30478.945
Y _n	-50370.070	-50376.433	-50376.279	-50375.404	-50376.279	-50376.433	-50376.433	-50376.279	-50376.279	-50358.420
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-15.022	-8.278	15.022	15.022	15.022	15.022	15.022	15.022	15.022	-15.022
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-457891.455602	-252222.425675	457613.503536	252222.425675	252222.425675	252222.425675	252222.425675	252222.425675	252222.425675	-457891.455602
合計面積	195.35 m ²									

地番	② 228-29	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
135		30483.836	-50381.720	-8.661	-264020.503596
134		30487.763	-50385.094	8.278	252212.142114
133		30467.763	-50373.442	15.024	457711.042800
132		30465.325	-50373.442	15.024	457711.042800
131		30481.391	-50370.070	-2.991	-91169.840481
130		30482.726	-50376.433	-11.650	-355123.767900
合計					-390.917063
合計面積					195.4585315
地積					195.45 m ²



点名	X座標	Y座標
TO159	30502.374	-50339.642
NT3	30501.642	-50382.801
NT4	30455.450	-50347.328

作成者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500
----------------	-----	-------------

平成19年 4月26日作成

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

これは図面に記載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6年10月21日

前橋地方法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	石	境界線	金	金	境界線	刻三
コンクリート杭	コンクリート杭	境界線	金	金	境界線	刻三
合	合	境界線	金	金	境界線	刻三

地番	228-30	228-31	228-32	228-33
NO	58	59	60	61
X _n	30484.247	30485.185	30486.308	30487.727
Y _n	-50383.677	-50388.151	-50393.429	-50398.727
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-6.431	-8.772	-8.576	-4.409
X _{n+1} -X _{n-1}	-196044.192459	-297901.237592	-261450.577408	-133345.307482
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-6.431	-8.772	-8.576	-4.409
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	-196044.192459	-297901.237592	-261450.577408	-133345.307482
合計面積	256.98	256.98	256.98	256.98

地番	228-31	228-32	228-33	228-34
NO	180	181	182	183
X _n	30484.981	30485.185	30486.308	30487.727
Y _n	-50383.677	-50388.151	-50393.429	-50398.727
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-7.398	-8.772	-8.576	-4.409
X _{n+1} -X _{n-1}	-196044.192459	-297901.237592	-261450.577408	-133345.307482
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-7.398	-8.772	-8.576	-4.409
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	-196044.192459	-297901.237592	-261450.577408	-133345.307482
合計面積	256.98	256.98	256.98	256.98

地番	228-32	228-33	228-34	228-35
NO	158	159	160	161
X _n	30484.563	30485.185	30486.308	30487.727
Y _n	-50380.797	-50385.151	-50390.429	-50395.727
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-4.354	-5.728	-5.532	-4.298
X _{n+1} -X _{n-1}	-196044.192459	-297901.237592	-261450.577408	-133345.307482
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-4.354	-5.728	-5.532	-4.298
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	-196044.192459	-297901.237592	-261450.577408	-133345.307482
合計面積	229.52	229.52	229.52	229.52

地番	228-33	228-34	228-35	228-36
NO	132	133	134	135
X _n	30500.207	30487.629	30484.563	30481.404
Y _n	-50372.763	-50377.404	-50382.797	-50387.937
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-3.042	-4.641	-5.134	-5.626
X _{n+1} -X _{n-1}	-270184.681659	-364814.968614	-446697.687121	-526580.045694
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-3.042	-4.641	-5.134	-5.626
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	-270184.681659	-364814.968614	-446697.687121	-526580.045694
合計面積	212.27	212.27	212.27	212.27

作成者

土地家屋調査士

(平成19年 4月26日作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

1/

地積測量図

228-7, 228-27
228-36

土地の所在 伊勢崎市境三ツ木

物件1

地番	228-34	228-35	228-36	228-37
NO	58	59	60	61
X _n	30485.185	30486.308	30487.727	30489.146
Y _n	-50388.151	-50393.429	-50398.727	-50404.026
Y _{n+1} -Y _{n-1}	1.089	4.628	4.628	4.628
X _{n+1} -X _{n-1}	1.089	1.089	1.089	1.089
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	1.089	4.628	4.628	4.628
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	1.089	1.089	1.089	1.089
合計面積	199.09	199.09	199.09	199.09

地番	228-35	228-36	228-37	228-38
NO	165	166	167	168
X _n	30487.727	30488.850	30490.000	30491.146
Y _n	-50385.603	-50390.904	-50396.205	-50401.506
Y _{n+1} -Y _{n-1}	37.299	38.039	38.779	39.519
X _{n+1} -X _{n-1}	1.089	1.089	1.089	1.089
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	37.299	38.039	38.779	39.519
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	1.089	1.089	1.089	1.089
合計面積	97.64	97.64	97.64	97.64

地番	228-36	228-37	228-38	228-39
NO	170	171	172	173
X _n	30490.000	30491.146	30492.292	30493.438
Y _n	-50396.205	-50401.506	-50406.807	-50412.108
Y _{n+1} -Y _{n-1}	11.237	15.530	15.530	15.530
X _{n+1} -X _{n-1}	1.089	1.089	1.089	1.089
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	11.237	15.530	15.530	15.530
Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	1.089	1.089	1.089	1.089
合計面積	97.01	97.01	97.01	97.01

総合面積 1857.4909965 m²

座標は日本測地系

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6年8月28日 前橋地方支務局伊勢崎支局

(9 枚目)

登記号

A3をA4に縮小コピー

建物図面図

家屋番号 228-34

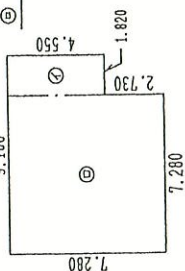
建物の所在 伊勢崎市境三ツ木228番地34

各階平面図

1階

①	1.820 × 4.550	=	8.281000
②	7.280 × 7.280	=	52.998400
計			61.279400

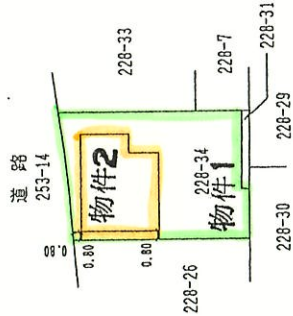
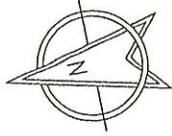
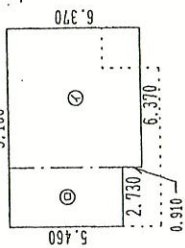
床面積 61.27 m²



2階

①	6.370 × 6.370	=	40.576900
②	2.730 × 5.460	=	14.905800
計			55.482700

床面積 55.48 m²



距離単位：m

縮尺 1/500

縮尺 1/250

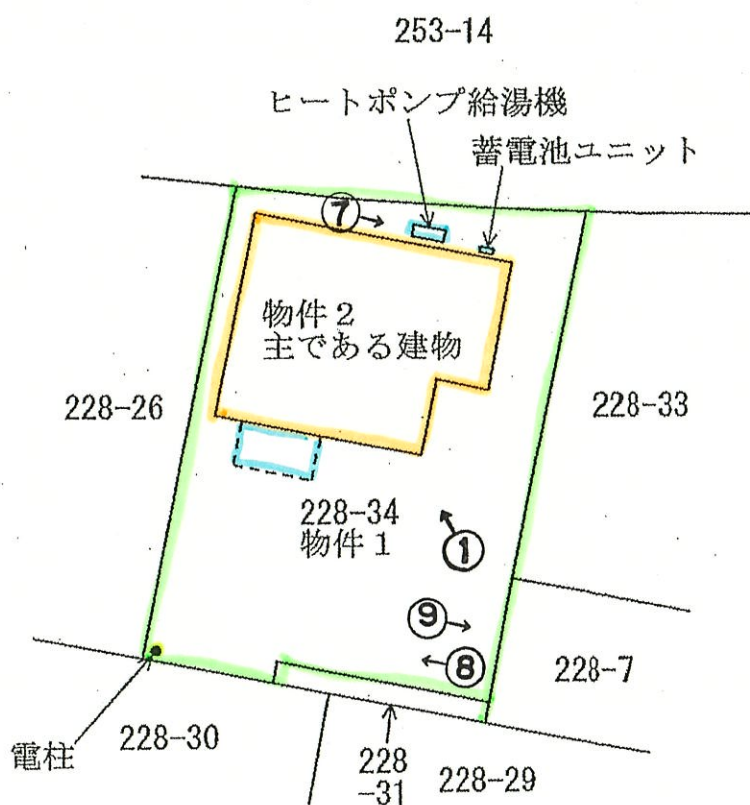
(平成23年6月14日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

作成者 土地調査士 家屋

申請人

建物配置図

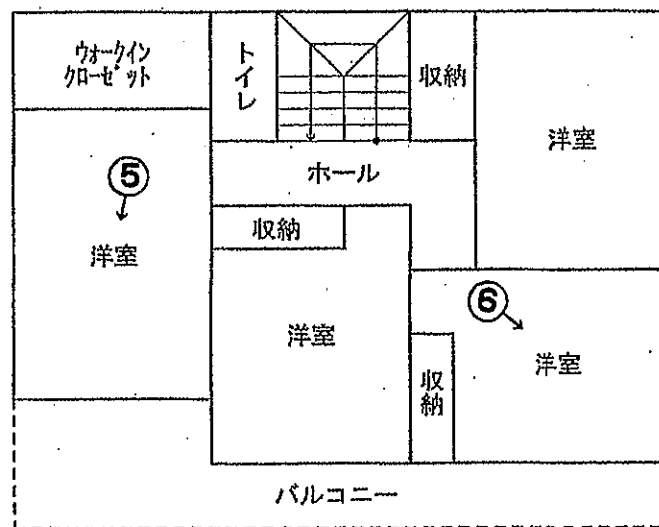
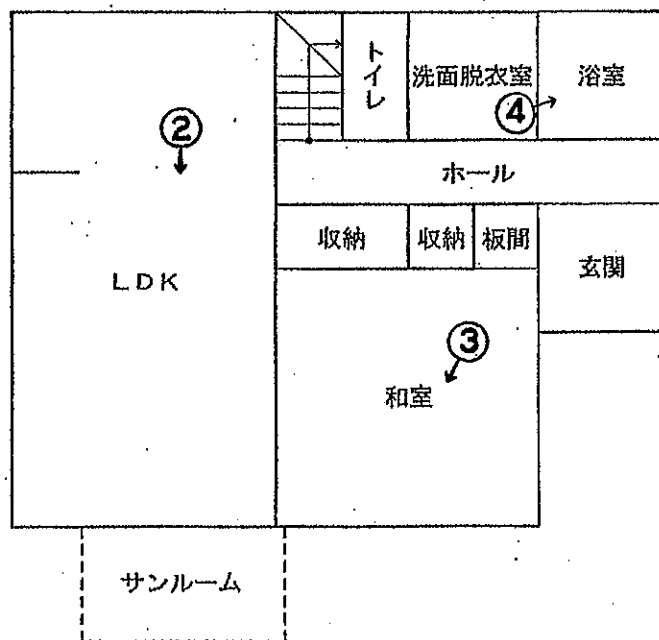


←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



(11枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

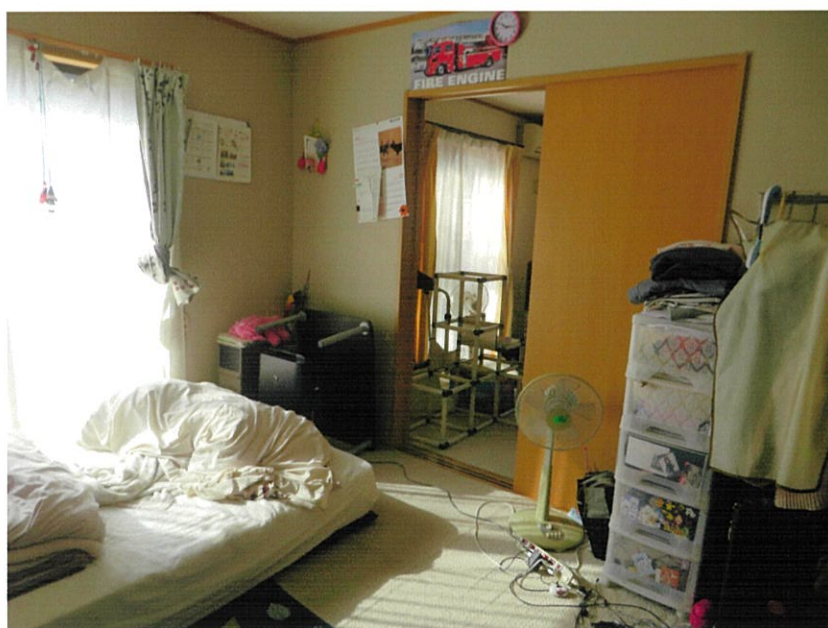


ソーラーパネル

① 外観



② 1階LDK



③ 1階和室



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



貯湯タンクユニット

⑦ヒートポン
プ給湯機

ヒートポンプユニット



電柱

⑧敷地南側

本件土地

隣地（地番 2 2 8 番
3 1）



⑨道路（地番
2 2 8 番 2
7）

令和6年（ケ）第109号
令和6年11月14日 現地調査
令和6年12月4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 7,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,460,000円
物件2（建物）	金 5,890,000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	伊勢崎市境三ツ木 228番34 宅地 199.09m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市境三ツ木228番地34 228番34 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.27m ² 2階 55.48m ² 延 116.75m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「境町」駅の東方・道路距離約1.9km	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅、農地等の混在する住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	東側約4.3mが幅員約5mの舗装市道に概ね等高に、北側約12mが幅員約12mの両側歩道付舗装県道に約0.3m高くそれぞれ接面する、199.09㎡の南西部分がやや突出したやや不整形の二方路地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号) 北側：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)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅等が存する。	
供給処理施設	水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、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、通常の費用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	・隣接する地番228番31との境界が判然としていない。 ・マッピングぐんまによれば本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・土壌汚染に関する事項について、昭和51年、同61年、平成8年の住宅地図では利用用途の記載がなく、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：平成23年5月20日新築 経 過 年 数 ：約14年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造 ：木造2階建 屋 根 ：スレートぶき 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）	延116.75㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ：（別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を家族と共に住居として使用占有している。
特記事項	・ヒートポンプ給湯機、蓄電池ユニット及び屋根上に太陽光パネルが存するが、現況調査報告書記載のとおり売却対象である。 ・別添建物間取図のとおりサンルームが存する。

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	25,600	1.01	199.09	0.95	4,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 伊勢崎-6

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 111 = 25,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境、供給処理施設の状況等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 形状、二方路地等を検討して、+1%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	116.75	0.45	7,360,000

ウ 現 価 率

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、残価率5%とした定額法(現価率0.56)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.56 \times (1 - 0.20) = 0.45$

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	4,890,000	0.50	法定地上権	2,450,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,890,000	-2,450,000	—	1.00	0.60	1,460,000
2	7,360,000	+2,450,000	1.00	1.00	0.60	5,890,000
一 括 価 格 (合 計)						7,350,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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-6）

所 在：伊勢崎市境新栄6番23

価 格：28,700円／㎡

位 置：東武伊勢崎線「境町」駅から道路距離で約1.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：329㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道

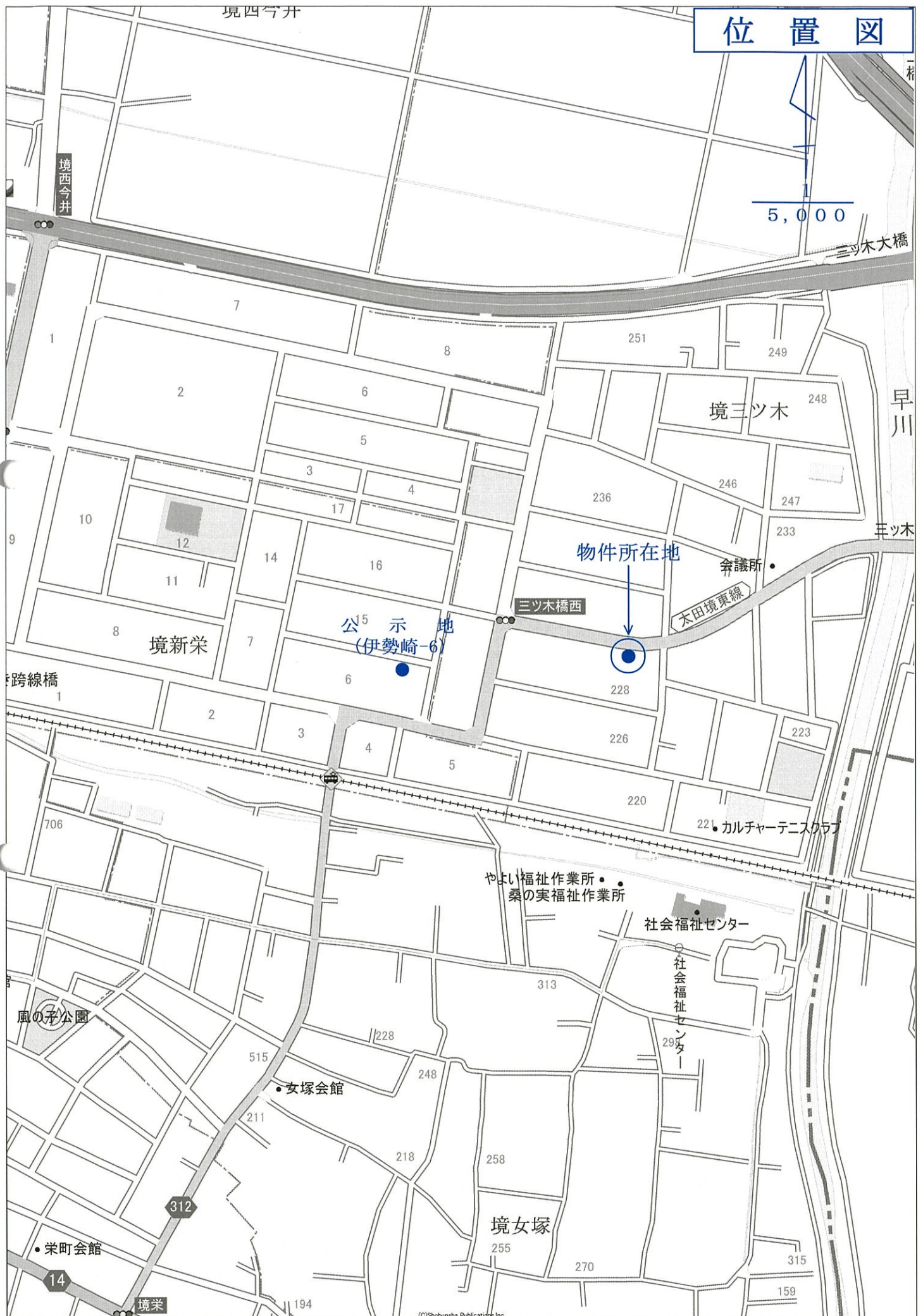
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

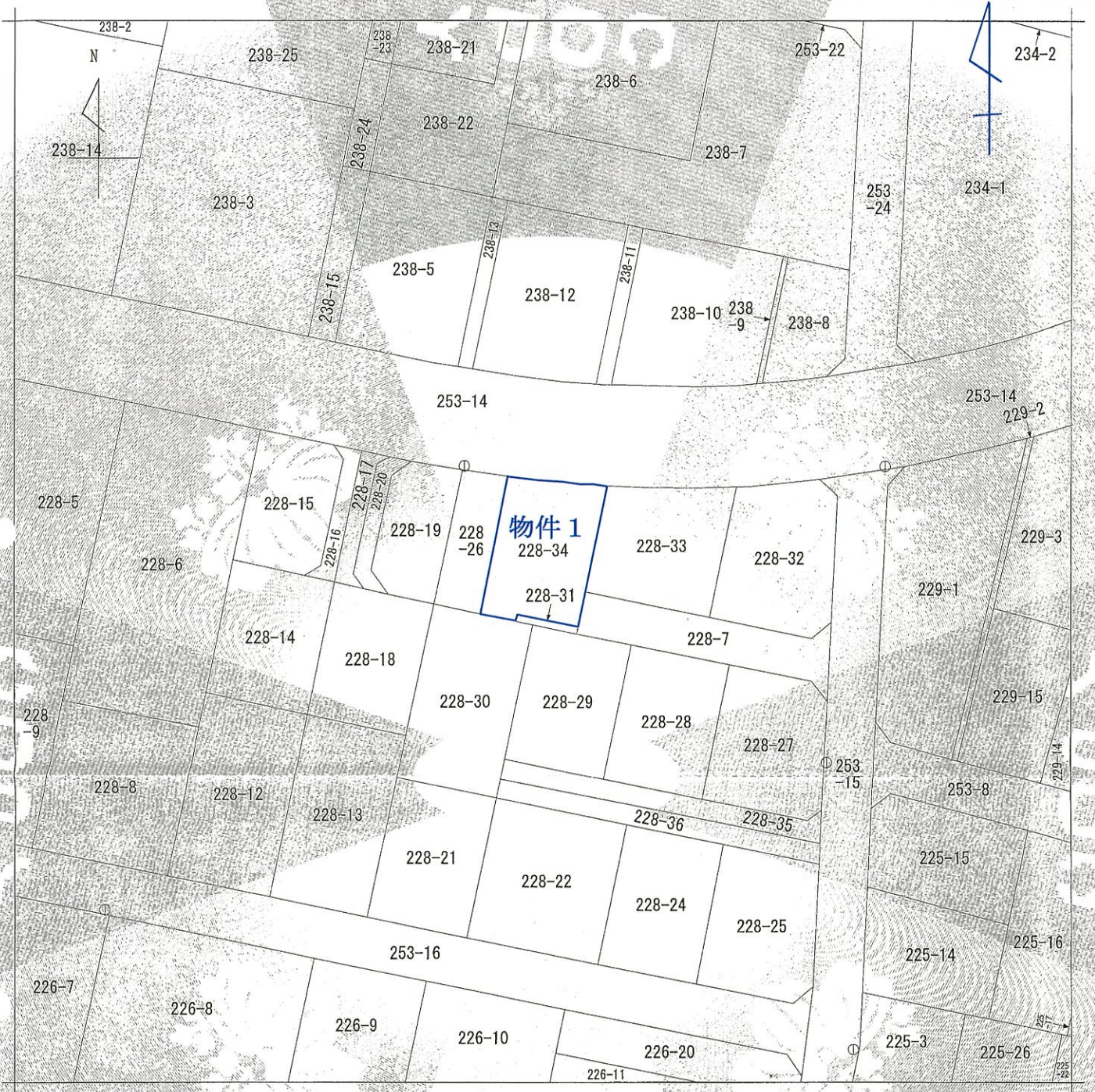
地 域 の 概 要：一般住宅等が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上





「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

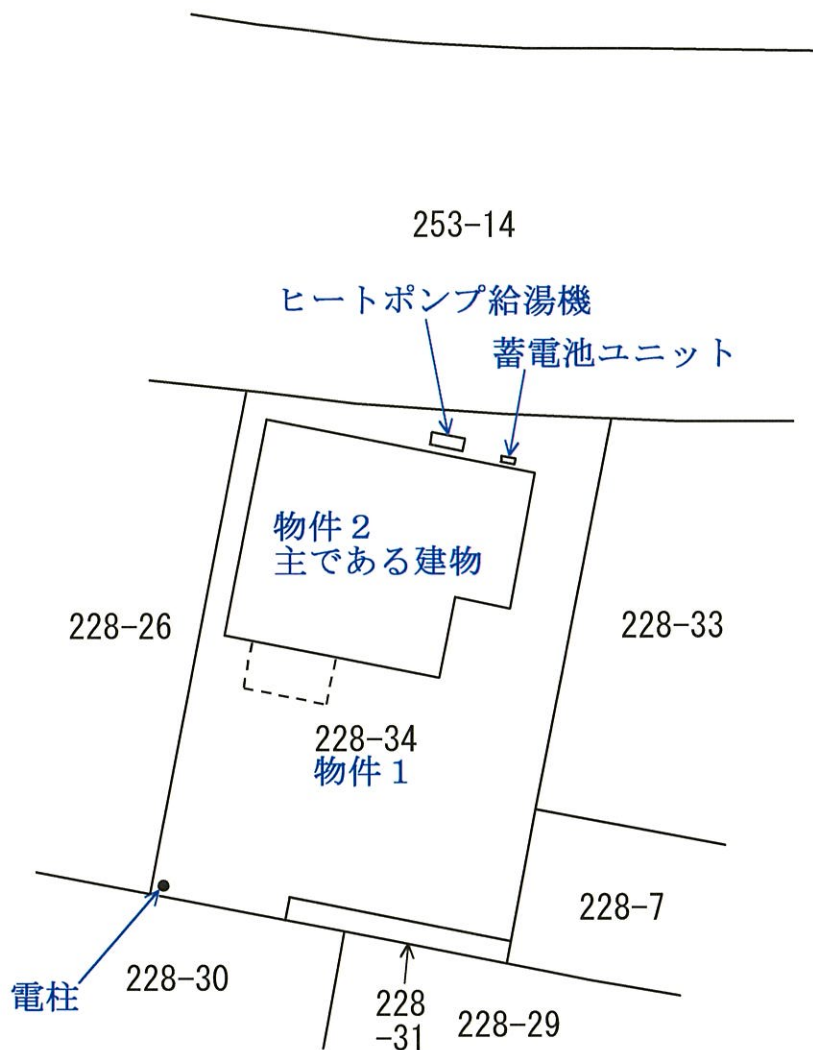
地番区域見出し
境三ツ木

請求部	所在	伊勢崎市境三ツ木				地番	228番34			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年12月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

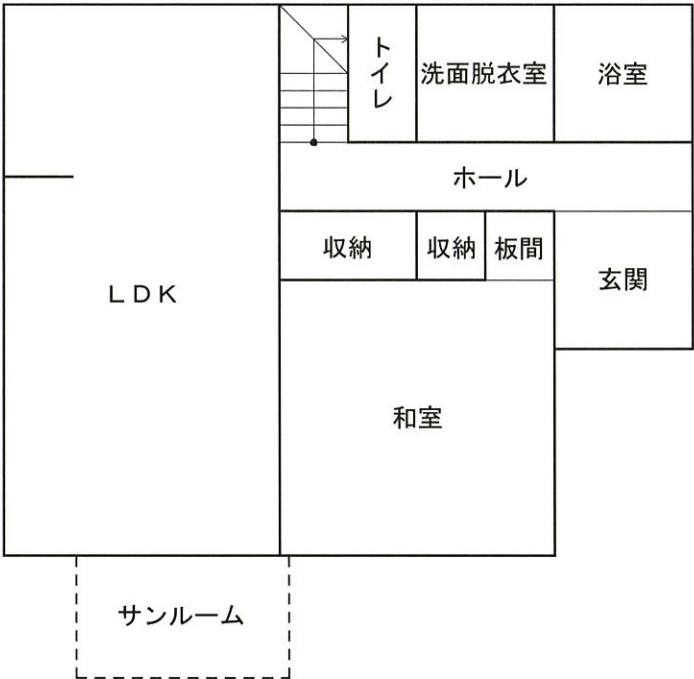
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月28日
前橋地方税務局伊勢崎支局
登記官

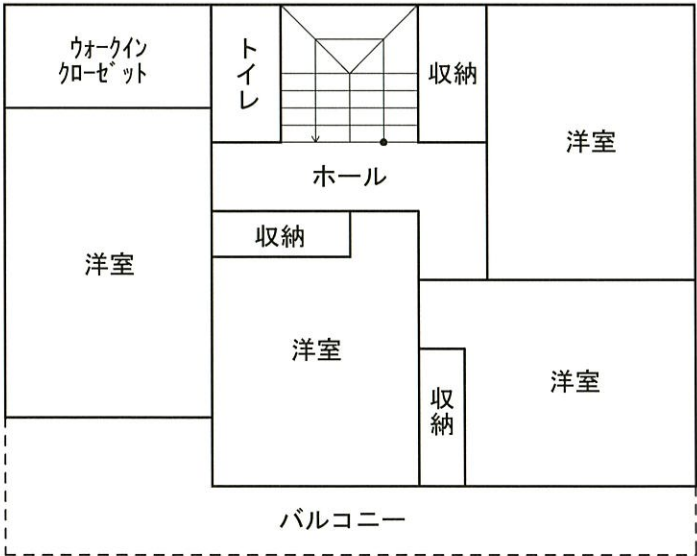
建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100



1 階



2 階