

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 21 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	5,860,000 4,688,000	一括	1,172,000	45,825	13,336
1	2,270,000				
2	3,590,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市境保泉一丁目 | |
| | 地 番 | 22 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 283.34 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市境保泉一丁目 22 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 22 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 65.02 平方メートル |
| | | 2 階 | 60.46 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 13 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】

本件共有者 B 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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 伊勢崎市境保泉一丁目

地 番 22番6

地 目 宅地

地 積 283.34平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

2 所 在 伊勢崎市境保泉一丁目 22番地6

家屋 番号 22番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.02平方メートル

2階 60.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4



事件番号 令和6年(ケ)第108号

回 答 書

令和 6 年 10 月 30 日

氏 名

印

1 買戻期間中に買戻権を行使した事実が あ る

な い

2 同買戻権について、現在訴訟係属中で あ る

な い

訴訟係属中である場合は、その事件番号を記入してください。

(裁判所 平成・令和 年 () 第 号)

3 買戻権の抹消について、買受人に

協力する

協力しない

4 その他特記事項

買戻権の抹消については、本人(買受人)からの申出に基づき協力する

令和6年(ケ)108号
令和6年10月23日受理
令和6年12月17日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公秀 ㊟

(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 伊勢崎市境保泉一丁目

地 番 22番6

地 目 宅地

地 積 283.34平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

2 所 在 伊勢崎市境保泉一丁目 22番地6

家屋 番号 22番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.02平方メートル

2階 60.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県伊勢崎市境保泉一丁目 22番地6 (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 () ☐ 宅地 (物件)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が土地上下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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 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 (共有者)	1 私は本件土地・建物の共有者です。 2 債務者兼共有者Bとは20年くらい前に離婚しました。私が本件建物に居住していたのはその頃までです。 その後はBと話をすることもなく、建物に入ったことはありません。 3 私の持分に対する賃料の支払い等は受けていません。 4 Bは現在も本件建物に居住していると思っていましたが、連絡を取り合っているわけではないので定かではありません。 5 裁判所からの通知がきてから、Bの実家に連絡先を聞いて、SNSや電話でBに連絡してみましたが、返信・応答は一切ありませんでした。 6 ヒートポンプ給湯機は建物新築時に取り付けたので、所有者は建物と同じです。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

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 占有状況及び調査状況等

(1) 10月25日に本件物件を訪問したところ不在であった。

本件建物には共有者Bを示す表札が掲げられており、郵便受けには令和4年から現在に至るB宛の郵便物が詰め込まれていたため、Bの占有を認定した。

(2) 土地及び建物1階部分は荒れ果てた様子であったが、電気は停止しておらず、室内に猫が数匹いることが確認できたため、Bが居住している可能性もあると考え調査日時を予告する事務連絡を投函した。

(3) 11月20日になってもBからの連絡がなかったため、別の場所に居住しているA宅に事務連絡を投函し、Aに調査への立会いを依頼した。

(4) AからもBに対する通知・連絡を試みたが、返信は得られなかった。

(5) 立入調査当日も目的物件は不在で、Aが持参した鍵では玄関ドアが解錠できなかったため、同行した解錠技術者に解錠させて、A立会いの下で本件建物内に立ち入った。

3 建物の状態等

(1) 3匹の猫が1階で放し飼いにされており、居間及び台所にはその残飯や排泄物が、土足でも立入りを躊躇するほど大量に堆積している(写真⑥⑦)。

(2) 猫の排泄物等は階段部分にも散乱している(写真⑤)が、2階には及んでいない(写真②～④)。

(3) 1階の状態を見ると本件建物に人は居住していないように思えるが、2階に寝泊まりすることは不可能ではないとも考えられるため、現在Bが本件建物に居住しているか否か、確信を持って判断することはできなかった。

4 売却対象範囲

(1) 本件建物の付属設備としてヒートポンプ給湯機がある。

これについては、主物である本件建物と所有者が同一であり主物の常用に供されているため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(2) 本件土地の東側に簡易物置が設置されている(写真⑧)。

この物置は定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

5 その他

雑草が北東側の歩道に越境して生い茂っているため、切除等の対応が必要になると思われる(写真⑨参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

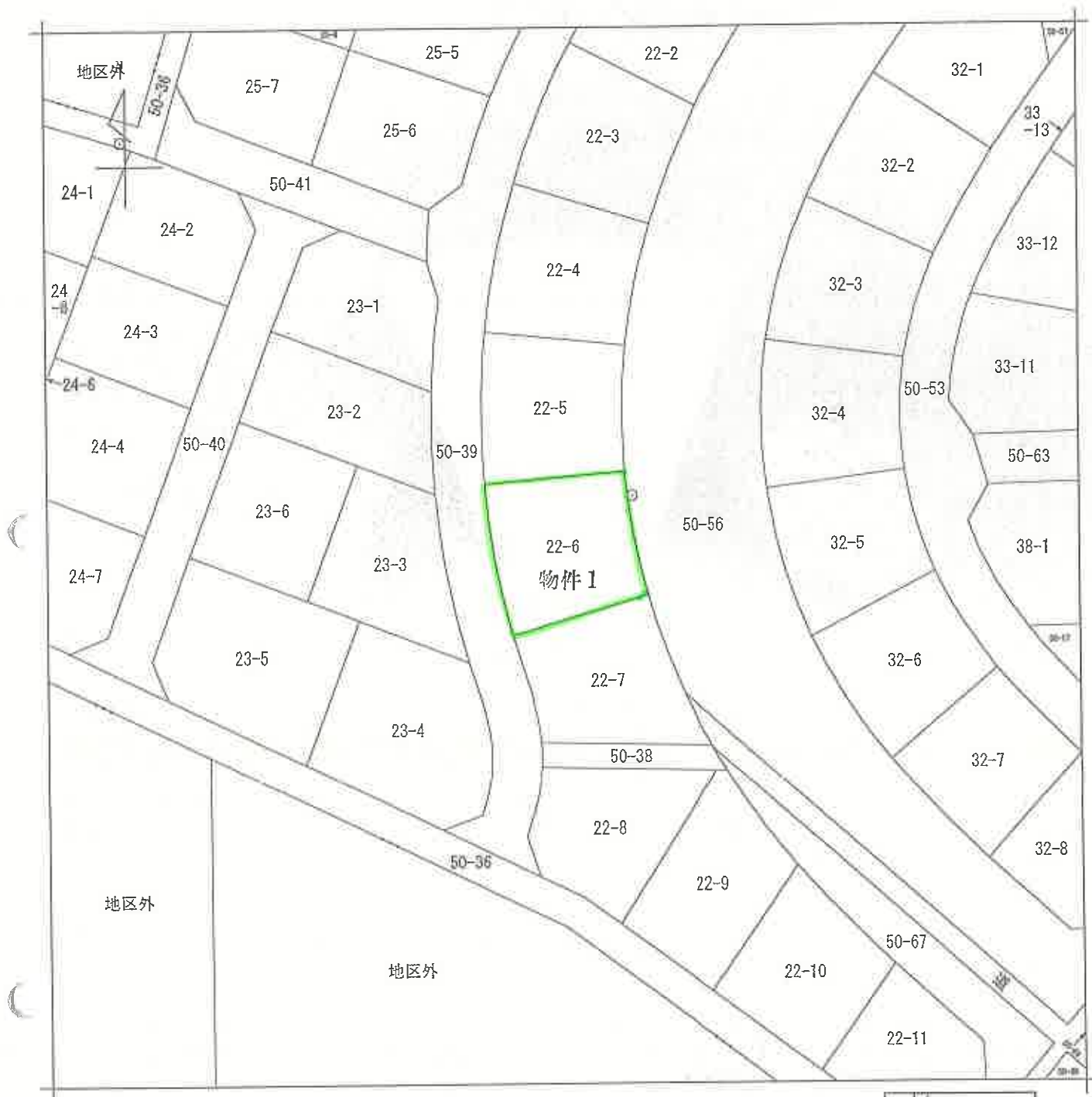
(4 枚目)

(調査経過用)

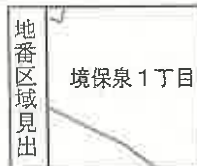
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月25日(金) 10:40-11:05	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡投函 ☒ 写真撮影
令和6年10月28日(月) 10:50-11:10	伊勢崎市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年10月28日(月) 16:10-16:20	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和6年11月21日(木) : - :	共有者A宅	☒ 事務連絡投函
令和6年12月3日(火) 10:30-11:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 解錠技術者同行 ☒ 境界確認 ☒ Aから聴取 ☒ 写真撮影 ☒ 立入調査
年 月 日() : - :		
(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も予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年12月3日 目的物件は不在で施錠されており、建物共有者Aが持参した鍵で解錠することができなかったので、A立会いの下、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6年12月3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。



請求部	所在	伊勢崎市境保泉一丁目				地番	22番6			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成10年12月			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。

A3をA4に縮小

令和6年8月22日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

請求番号：10-2
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成10年11月2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6年10月28日 前橋地方方法務局

0131291

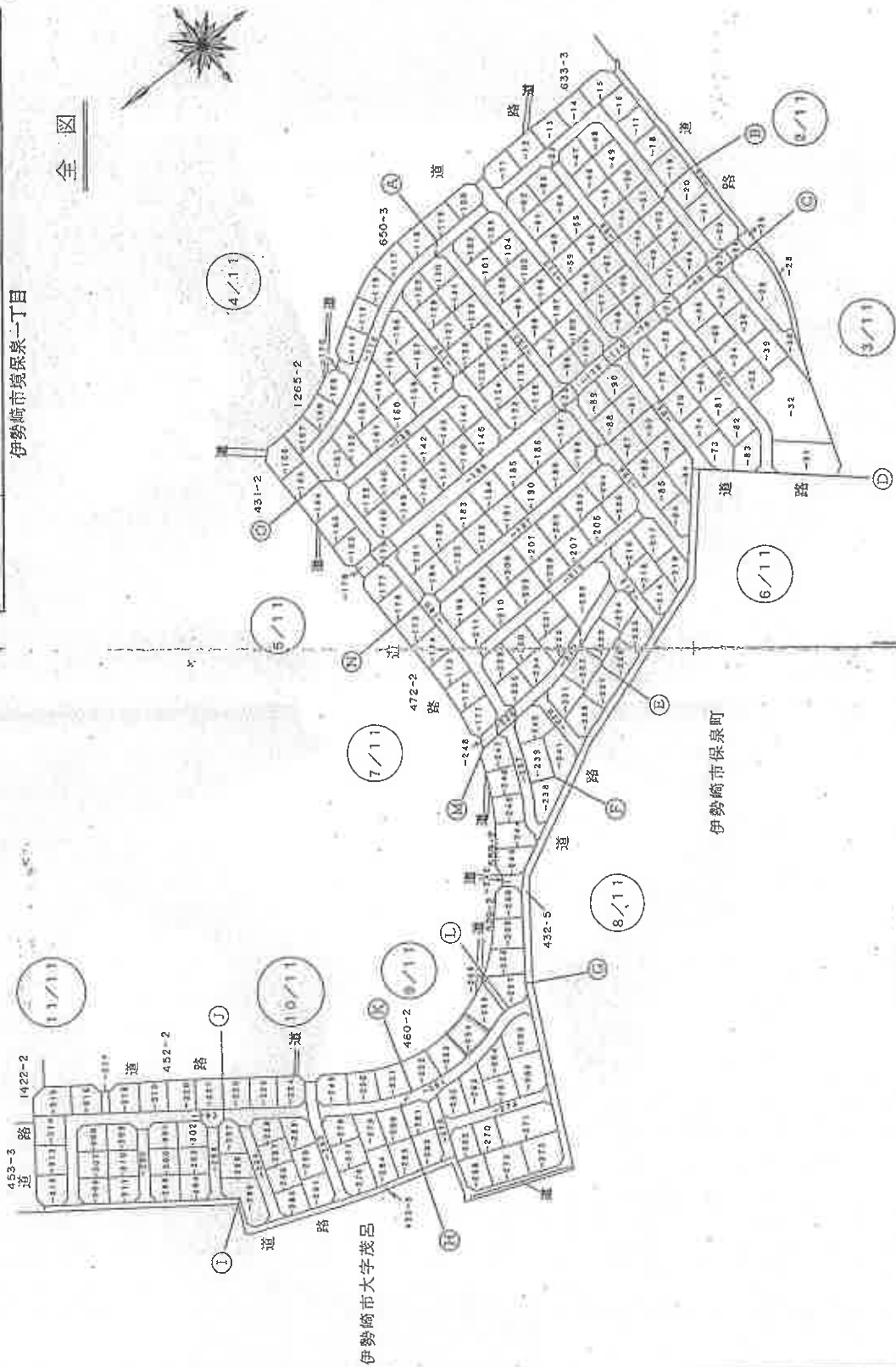
凡	記号	境界線の種類	筆界	境界線の種類
①	石杭	境界線	②	合成杭
③	コンクリート杭	境界線	④	金属杭
⑤	銅ミ	境界線		

前橋市
432-111乃至
432-324
432-5地積測量図

地番

土地の所在
佐敷郡境保泉町保泉一丁目
伊勢崎市境保泉一丁目

全図



縮尺 1/2500

申請人

平成10年10月22日作製

土地家屋調査士

作製者

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年11月2日

公印

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28日

前橋地方方法務局

登記簿

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：42-2

凡例	記号	境界線の種類	区画番号	境界線の種類
①	石杭	⑤	含成杭	
②	コンクリート杭	⑥	含風杭	
③	別ミ()			

0131301

地積測量図

地番 432-11乃至432-324

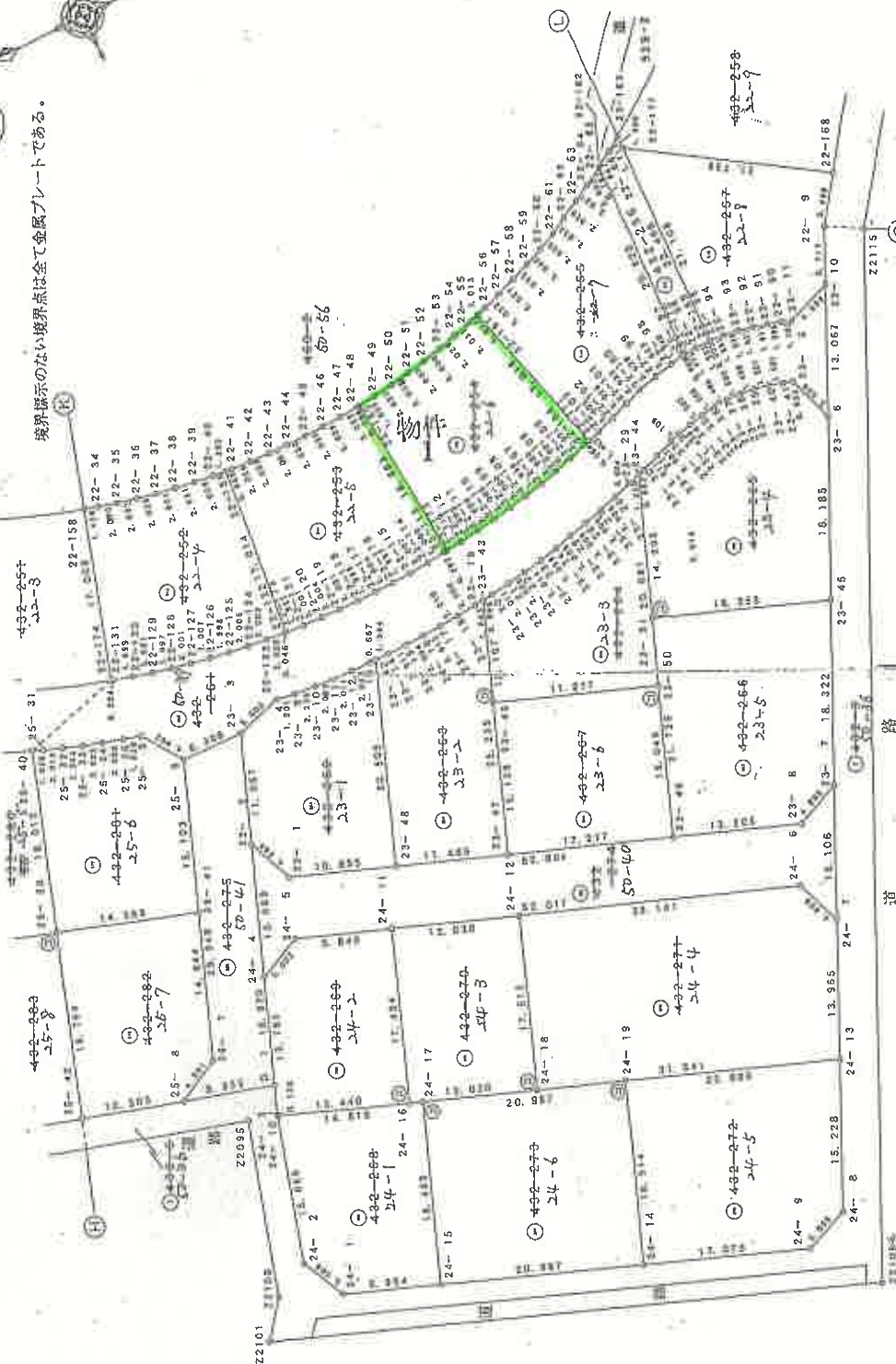
土地の所在 佐波郡境保泉一丁目

伊勢崎市境保泉一丁目

境界線のない境界点は全て金属プレートである。



0/11



申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成10年10月22日作製)

縮尺 1/500

土地家屋

(2/4)

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6年10月28日

前橋地方法務局

奖品

(9 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 42-2

登記年月日：平成10年11月2日

0131307

凡例	記号	境界線の強弱	記事	境界線の強弱
	(○)	石杭	(○)	合成杭
	(△)	コンクリート杭	(△)	金属杭
	(×)	刻ミ()		

番地

土地の所在

伊勢崎市境保泉一丁目

432-11乃至
432-324

地積測量圖

平成拾年 額部表

236.	32,069,1726	236.	153,967,520
237.	50,502,0100	237.	201,764,440
238.	866,581,465	238.	15,822,040
239.	1,883,1890	239.	203,939,86
240.	9,101,1755	240.	131,4823
241.	8,001,7220	241.	153,643,45
242.	6,549,7000	242.	21,502,000
243.	3,278,8500	243.	54,013,1450
244.	6,649,6050	244.	57,539,1540
245.	4,403,444,16	245.	44,802,710
246.	5,187,65140	246.	23,027,638
247.	3,321,04240	247.	16,187,060
248.	3,082,27725	248.	0,595,2400
249.	8,819,7580	249.	0,027,71960
250.	5,816,10400	250.	8,345,2500
251.	8,883,3330	251.	9,846,475
252.	0,356,03940	252.	70,575,580
253.	4,782,3885	253.	7,009,0705
254.	5,809,20000	254.	5,661,1000
255.	8,527,788	255.	33,080,796
256.	5,641,02040	256.	3,308,1345
257.	3,584,33610	257.	3,308,02170
258.	4,940,91636	258.	3,303,06665
259.	5,642,04023	259.	3,340,73000
260.	8,883,3330	260.	3,340,73000
261.	0,685,43360	261.	3,340,73456
262.	0,708,4785	262.	4,423,963,75
263.	0,708,10530	263.	5,443,329,780
264.	1,721,13530	264.	7,989,74885
265.	4,644,0065	265.	7,801,7813
266.	6,893,34990	266.	8,728,4000
267.	2,183,2486	267.	7,864,73600
268.	2,143,51180	268.	7,125,1100
269.	2,505,51320	269.	6,631,92670
270.	2,607,41130	270.	3,741,402,860
271.	2,56,251,007,75	271.	14,177,78
272.	15,007,675	272.	81,882,715
273.	15,007,675	273.	3,384,33,820
274.	15,007,675	274.	0,020,6730
275.	15,007,675	275.	0,014,8360
276.	15,007,675	276.	4,032,54940
277.	15,007,675	277.	81,882,715
278.	15,007,675	278.	3,384,33,820
279.	15,007,675	279.	3,384,33,820
280.	15,007,675	280.	3,384,33,820
281.	15,007,675	281.	3,384,33,820
282.	15,007,675	282.	3,384,33,820
283.	15,007,675	283.	3,384,33,820
284.	15,007,675	284.	3,384,33,820
285.	15,007,675	285.	3,384,33,820
286.	15,007,675	286.	3,384,33,820
287.	15,007,675	287.	3,384,33,820
288.	15,007,675	288.	3,384,33,820
289.	15,007,675	289.	3,384,33,820
290.	15,007,675	290.	3,384,33,820
291.	15,007,675	291.	3,384,33,820
292.	15,007,675	292.	3,384,33,820
293.	15,007,675	293.	3,384,33,820
294.	15,007,675	294.	3,384,33,820
295.	15,007,675	295.	3,384,33,820
296.	15,007,675	296.	3,384,33,820
297.	15,007,675	297.	3,384,33,820
298.	15,007,675	298.	3,384,33,820
299.	15,007,675	299.	3,384,33,820
300.	15,007,675	300.	3,384,33,820

人請出

平成10年10月22日(作製)

著

土地家屋調査士

縮尺

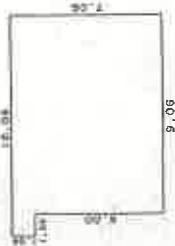
大甲縣志卷之十 風俗

登記年月日：平成13年12月3日

0410264

各階平面図

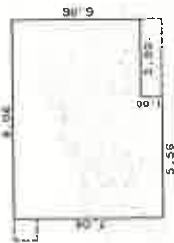
1 階



求積表

1.06 X 1.00 =	1.0600
7.06 X 9.06 =	63.9636
合 計	65.0236
床面積	65.02 m ²

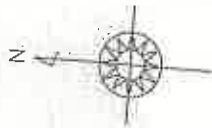
2 階



求積表

7.06 X 5.56 =	39.2536
6.06 X 3.50 =	21.2100
合 計	60.4636
床面積	60.46 m ²

単位：m



建物図面

22番6

家屋番号

伊勢崎市境保泉一丁目22番地6

建物の所在

伊勢崎市境保泉一丁目

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成13年11月)

作製者 土地調査士 家屋

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22日 前橋地方法務局伊勢崎支局

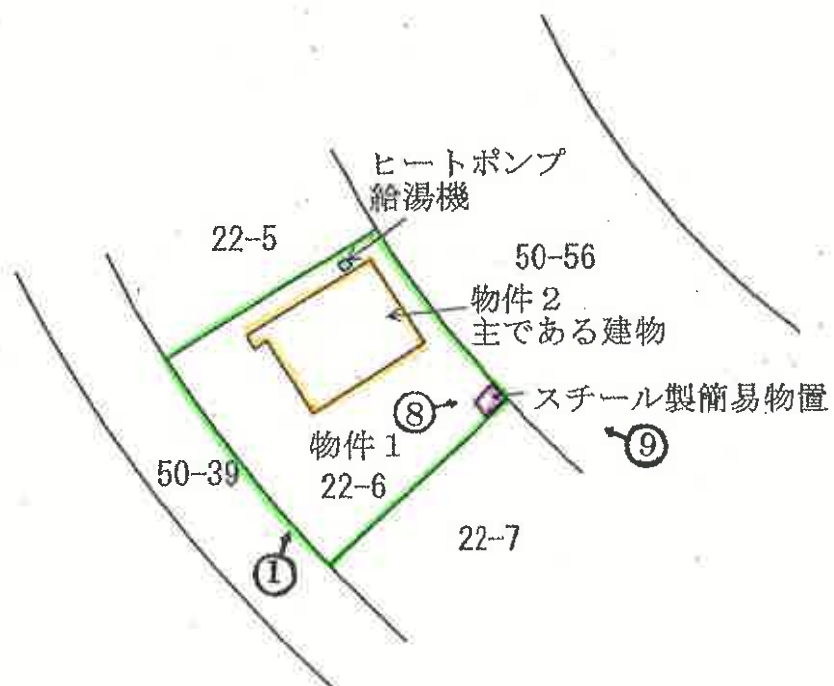
登記官

A3をA4に縮小

(10枚目)

請求番号：10-1

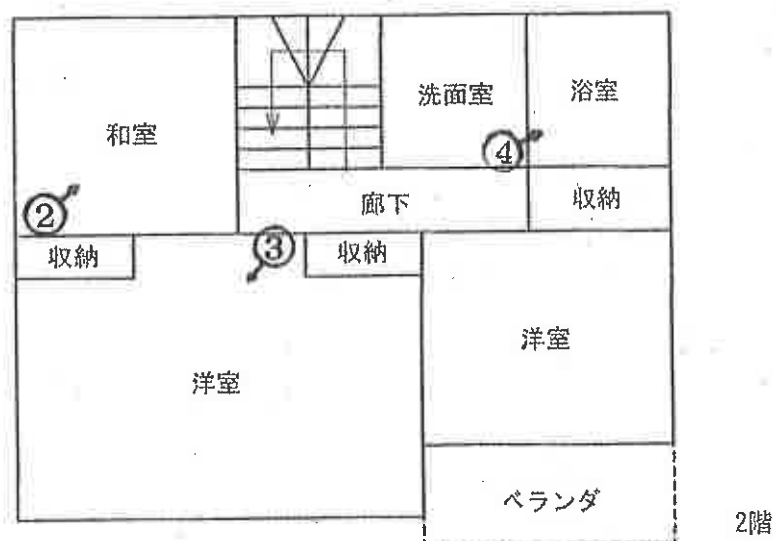
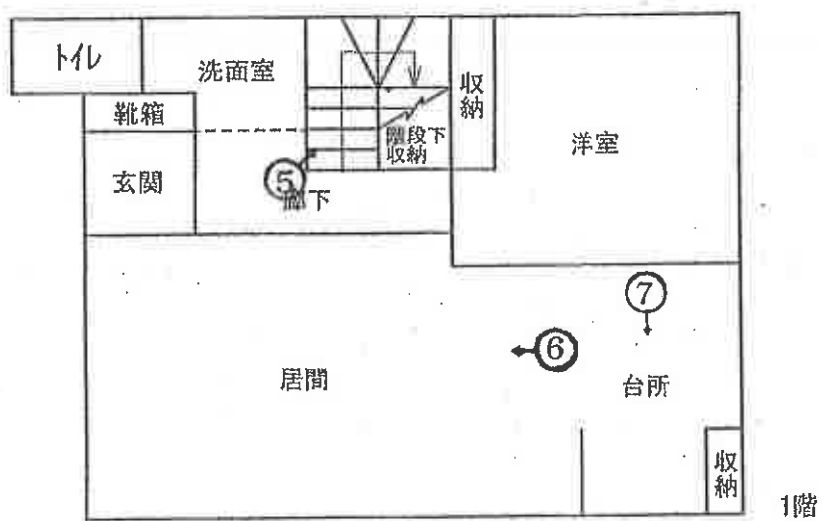
建物配置図



←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



←○写真撮影位置・方向

(12枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和6年（ケ）第108号
令和6年12月3日現地調査
令和6年12月25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 5,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,270,000円
物件2（建物）	金 3,590,000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	伊勢崎市境保泉一丁目 22番6 宅地 283.34㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊勢崎市境保泉一丁目22番地6 22番6 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 65.02㎡ 2階 60.46㎡ 延 125.48㎡	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「剛志」駅の南西方・道路距離約1.6km	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。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種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	西側約19mが幅員約6mの舗装市道に等高から約0.5m高く、東側約15mが幅員約17mの両側歩道付舗装市道に約0.5m高くそれぞれ接面する、規模283.34㎡のほぼ長方形の二方路地である。敷地内は概ね平坦であるが、敷地内に最大約0.5mの段差があり、駐車スペースのある西側部分が低くなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約6mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号) 東側：幅員約17mの両側歩道付舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	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 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・別添建物配置図のとおり、売却対象外動産であるスチール製簡易物置が存する。 ・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55年、平成2年、同12年の住宅地区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13年11月16日新築 経 過 年 数 ： 約23年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延125.48㎡
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	室内で猫が3匹飼育されており、内壁クロス、建具等に傷が多く見られ、強い動物臭が認められる。特に1階リビングの状態が酷く、その残飯や排泄物が土足でも立ち入りを躊躇するほど大量に堆積しており、保守管理の状態が著しく劣る。
建物の利用状況	建物共有者Bが本建物を住居として使用している。
特記事項	別添建物配置図のとおり建物附属設備であるヒートポンプ給湯機が存する。

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	27,800	1.01	283.34	0.95	7,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伊勢崎(県)-4

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 27,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 二方路地、接面方位、道路高低差、敷地内段差等を検討して、+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	160,000	125.48	0.11	2,210,000

ウ 現 価 率

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約12年、残価率5%とした定率法(現価率0.14)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。

$$\text{現価率} = 0.14 \times (1 - 0.20) = 0.11$$

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	7,560,000	0.50	法定地上権	3,780,000

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	7,560,000	-3,780,000	—	1.00	0.60	2,270,000
2	2,210,000	+3,780,000	1.00	1.00	0.60	3,590,000
一括価格(合計)						5,860,000

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

地価調査価格（伊勢崎(県)-4）

所 在：伊勢崎市馬見塚町3273番7

価 格：32,000円／m²

位 置：東武伊勢崎線「剛志」駅から道路距離で約2.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：280m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率40%、容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

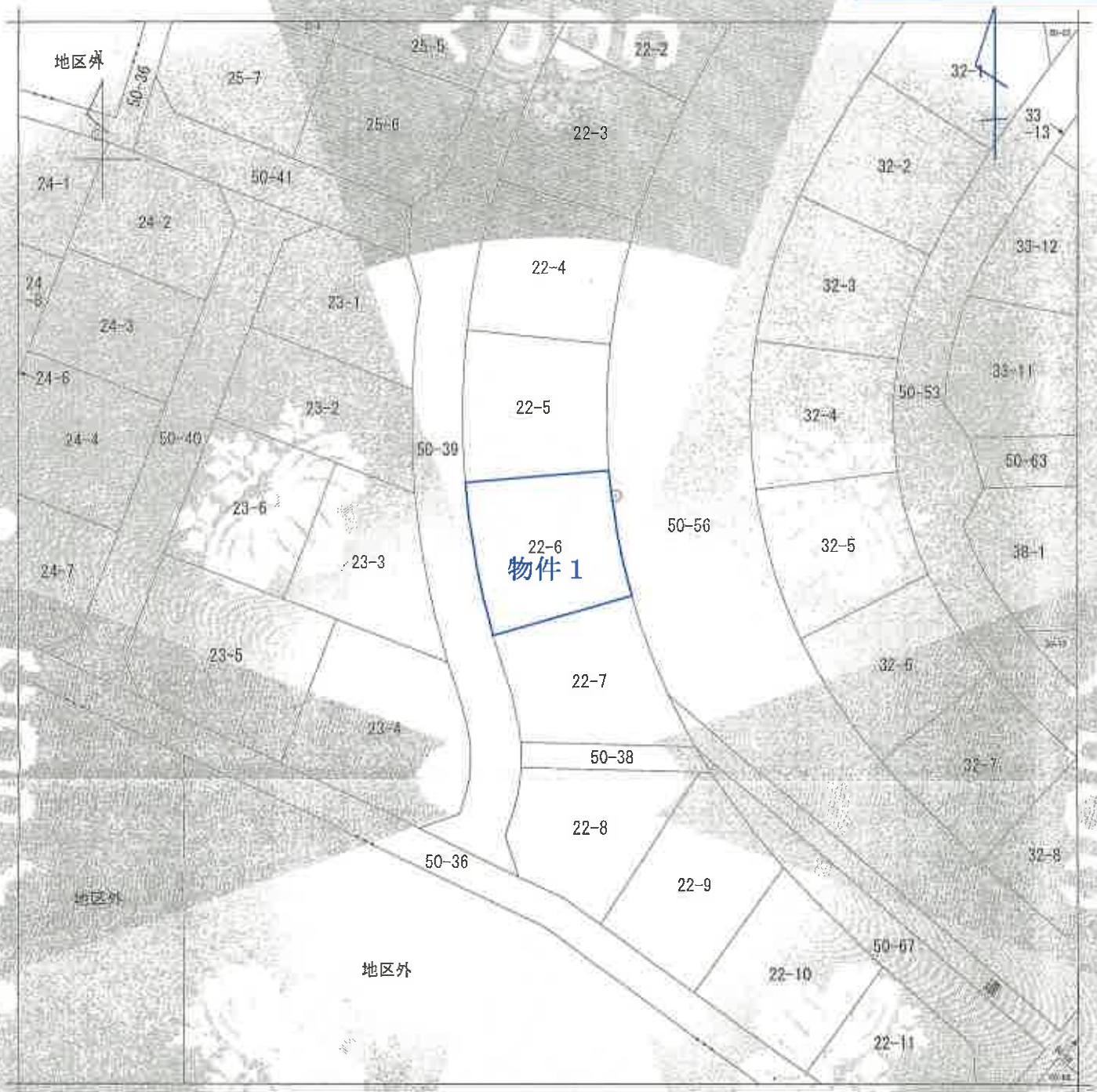
第7 附属資料

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

以 上



公 図 写 し



(注) 世帯に準ずる面積は、一地方の四角を四等分した不動産登記法所定の地区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形が、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

曉保泉：丁目

「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。」

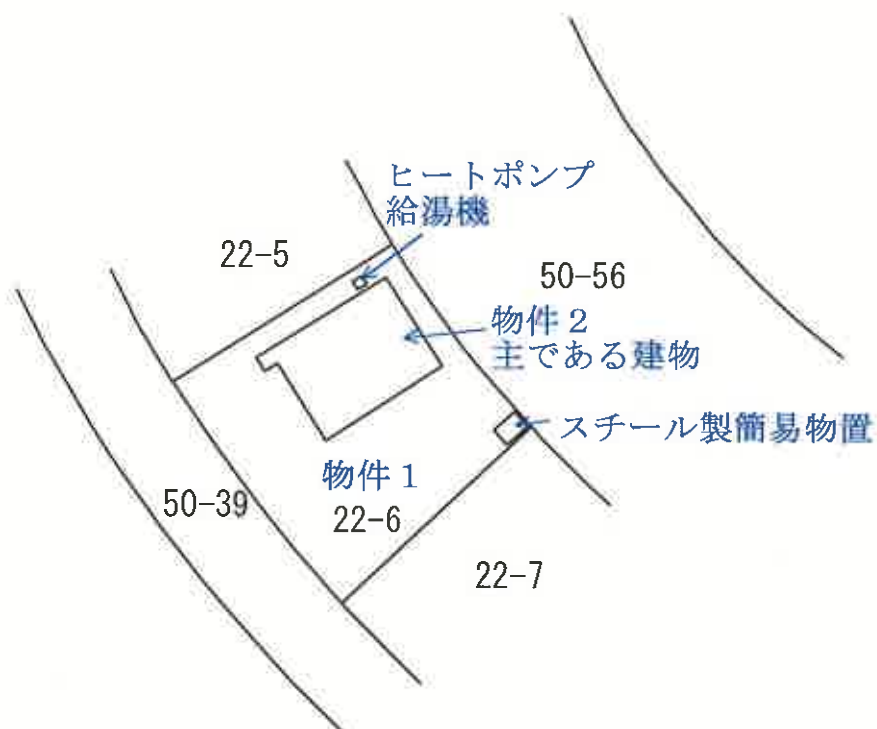
用途	所在地	伊勢崎市境保原一丁目				地番	22番6		
出方 地	1500	積区	甲三	原積 市外 記号	支所	地目	20051500	種類	地改良所在区
作成 年月日	平成10年12月				作 成 年 月 日			補 正 記 項	

これは地図に準ずる図面に記号された、その内容を説明した書面である。

令和6年8月22日
前橋地方法院伊勢崎支店

請求番号：10-2
(1/1)

建物配置図



建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100

