

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 13 日から<br>令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                                              |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 1 月 27 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<br>令和 8 年 2 月 17 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 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 30 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 7 年 12 月 17 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 | 5, 520, 000<br>4, 416, 000 | 一括       | 1, 104, 000 | 55, 986  | 0        |
| 1    | 4, 730, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 790, 000                   |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                          |                  |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在   | 渋川市北橋町真壁字中峰              |                  |
|   | 地 番   | 1 9 2 6 番 2              |                  |
|   | 地 目   | 宅地                       |                  |
|   | 地 積   | 4 9 9 . 4 4 平方メートル       |                  |
| 2 | 所 在   | 渋川市北橋町真壁字中峰 1 9 2 6 番地 2 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 9 2 6 番 2              |                  |
|   | 種 類   | 居宅                       |                  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建         |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                      | 7 7 . 4 2 平方メートル |
|   |       | 2 階                      | 5 2 . 9 6 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                          |                  |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在   | 渋川市北橋町真壁字中峰              |                  |
|   | 地 番   | 1 9 2 6 番 2              |                  |
|   | 地 目   | 宅地                       |                  |
|   | 地 積   | 4 9 9 . 4 4 平方メートル       |                  |
| 2 | 所 在   | 渋川市北橋町真壁字中峰 1 9 2 6 番地 2 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 9 2 6 番 2              |                  |
|   | 種 類   | 居宅                       |                  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建         |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                      | 7 7 . 4 2 平方メートル |
|   |       | 2 階                      | 5 2 . 9 6 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 58 号  
令和 7 年 8 月 6 日受理  
令和 7 年10月 1 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   | 渋川市北橘町真壁字中峰         |             |  |
|   | 地 番   | 1926番2              |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                  |             |  |
|   | 地 積   | 499.44平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 渋川市北橘町真壁字中峰 1926番地2 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1926番2              |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                  |             |  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建      |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                  | 77.42平方メートル |  |
|   |       | 2階                  | 52.96平方メートル |  |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 住居表示           | 群馬県渋川市北橋町真壁1926番地2 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> 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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>     |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が居宅(空き家)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(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> 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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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>(所有者)      | (令和7年9月1日に電話で聴取した。)<br>1 物件2には私が住んでいましたが、現在は空き家です。   |
| ■ B<br>(Aの子)      | (令和7年9月16日に聴取した。)<br>2 私はAの子です。<br>3 雨漏りや境界争いはありません。 |

(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

- 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 1 上に下記売却対象外動産が存在する。
  - ア スチール製物置
- 3 上記物置は、搬出が容易であり土地に定着していないので、売却対象外動産とした。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等             |
| 令和7年8月13日<br>(水)<br>13:10-13:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ■前橋地方法務局    | ■登記事項証明書交付申請            |
| 令和7年8月18日<br>(月)<br>10:30-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ■物件所在地      | ■基礎調査                   |
| 令和7年8月18日<br>(月)<br>11:10-11:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ■渋川市役所      | ■間取図交付申請                |
| 令和7年8月29日<br>(金)<br>9:50-10:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ■物件所在地      | ■不在                     |
| 令和7年9月1日<br>(月)<br>14:00-14:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ■当庁         | ■Aから電話で事情聴取             |
| 令和7年9月16日<br>(火)<br>13:50-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ■物件所在地      | ■立入調査<br>■写真撮影<br>■占有調査 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    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"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、                      に鍵を借りて解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年8月29日及び同年9月16日<br/>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)



A3をA4に縮小コピー

|       |       |             |    |           |           |            |                       |    |         |  |
|-------|-------|-------------|----|-----------|-----------|------------|-----------------------|----|---------|--|
| 請求部   | 所在    | 茨城市北橋町真壁字中峰 |    |           |           | 地番         | 1926番2                |    |         |  |
| 出力縮   | 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)国調法19-5指定 | 種類 | 土地改良所在図 |  |
| 作成年月日 |       |             |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和55年12月3日 |                       |    | 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。

(前橋地方法務局茨川出張所管轄)

令和7年5月29日

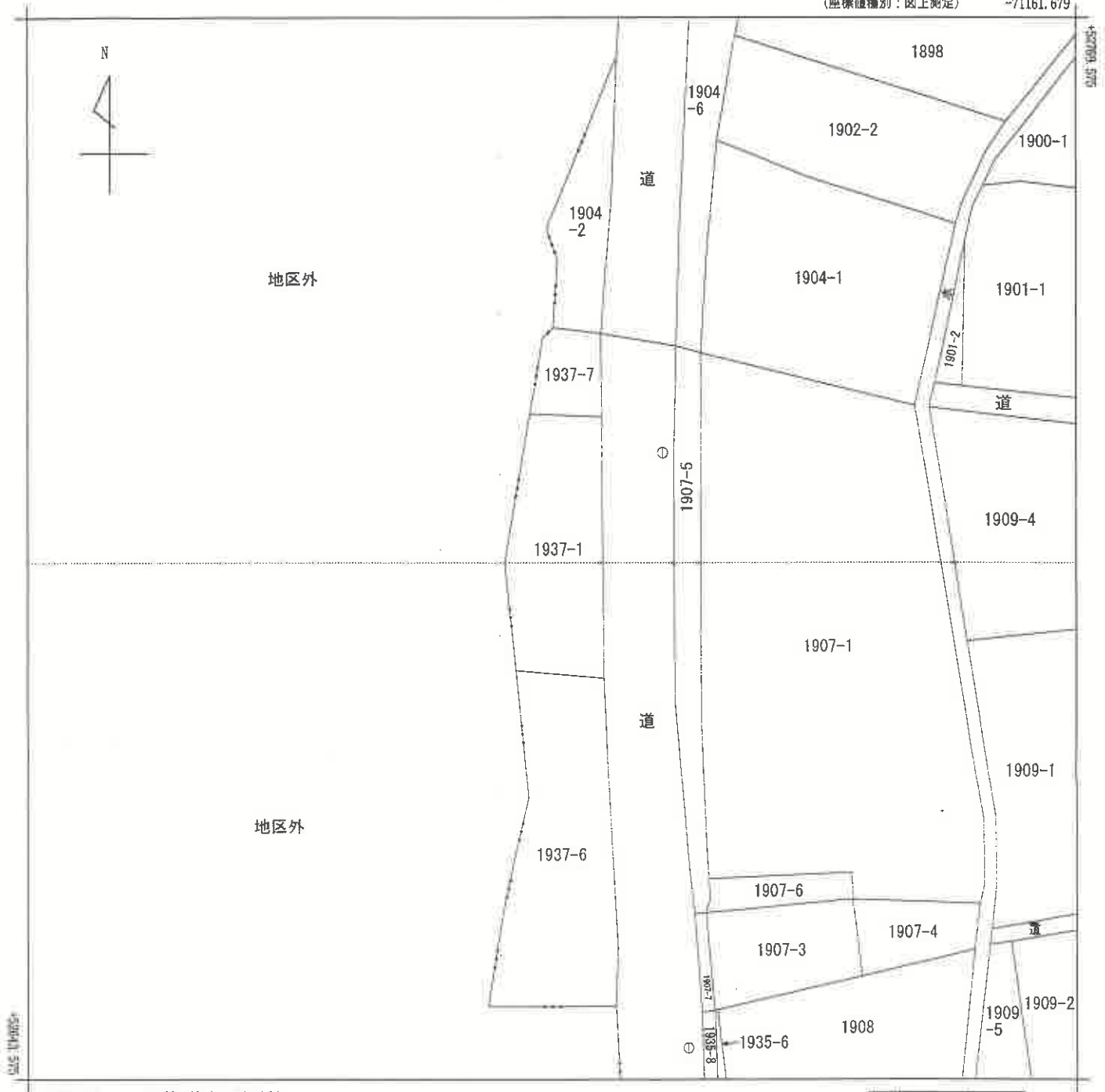
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

( 6 枚目 )



-71286.679 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
北橋町鳳壁

## A3をA4に縮小コピー

|       |       |             |    |           |           |            |              |      |    |     |
|-------|-------|-------------|----|-----------|-----------|------------|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 渋川市北橋町真壁字中峰 |    |           |           | 地番         | 1937番1       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分        | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類         | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |             |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和56年4月27日 |              | 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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年9月16日

前橋地方法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成6年10月25日

平成六年拾月貳五日

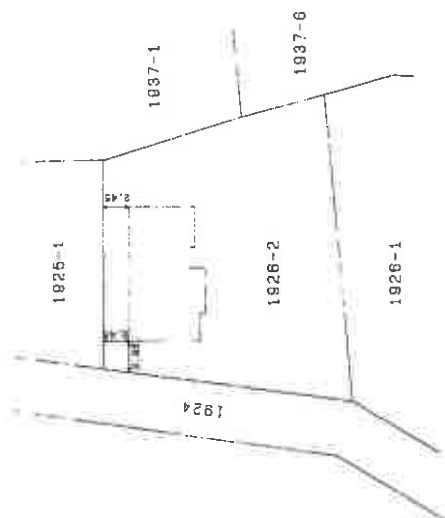
面义  
面  
义  
平  
物

1926 卷2

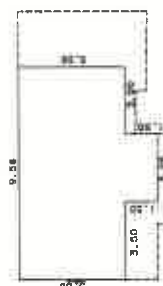
字中第1920番地2

各階層

6393539



| 求積表  |   |      | 合 計   |                      |
|------|---|------|-------|----------------------|
|      |   |      | 床     | 面積                   |
| 6.56 | X | 2.50 | —     | 16.4000              |
| 7.06 | X | 4.06 | —     | 28.6636              |
| 5.56 | X | 1.94 | —     | 10.7864              |
| 5.06 | X | 3.56 | —     | 21.5736              |
|      |   |      | 合 計   | 77.4236              |
|      |   |      | 床 面 積 | 77.42 m <sup>2</sup> |



| 算 據 表 |   |      |                      |
|-------|---|------|----------------------|
| 5.06  | X | 9.56 | = 48.3736            |
| 1.50  | X | 3.06 | = 4.5900             |
| 合 計   |   |      | 52.9636              |
| 床 面 積 |   |      | 52.96 m <sup>2</sup> |

## A3をA4に縮小コピー

者製作

製作日 平成 6 年 10 月 24 日

1/250

人  
情  
世  
故

縮尺 1/500

(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。

(前橋地方法務局波川出張所管轄)

令和7年5月29日

東京法務局中野出張所

## 登記

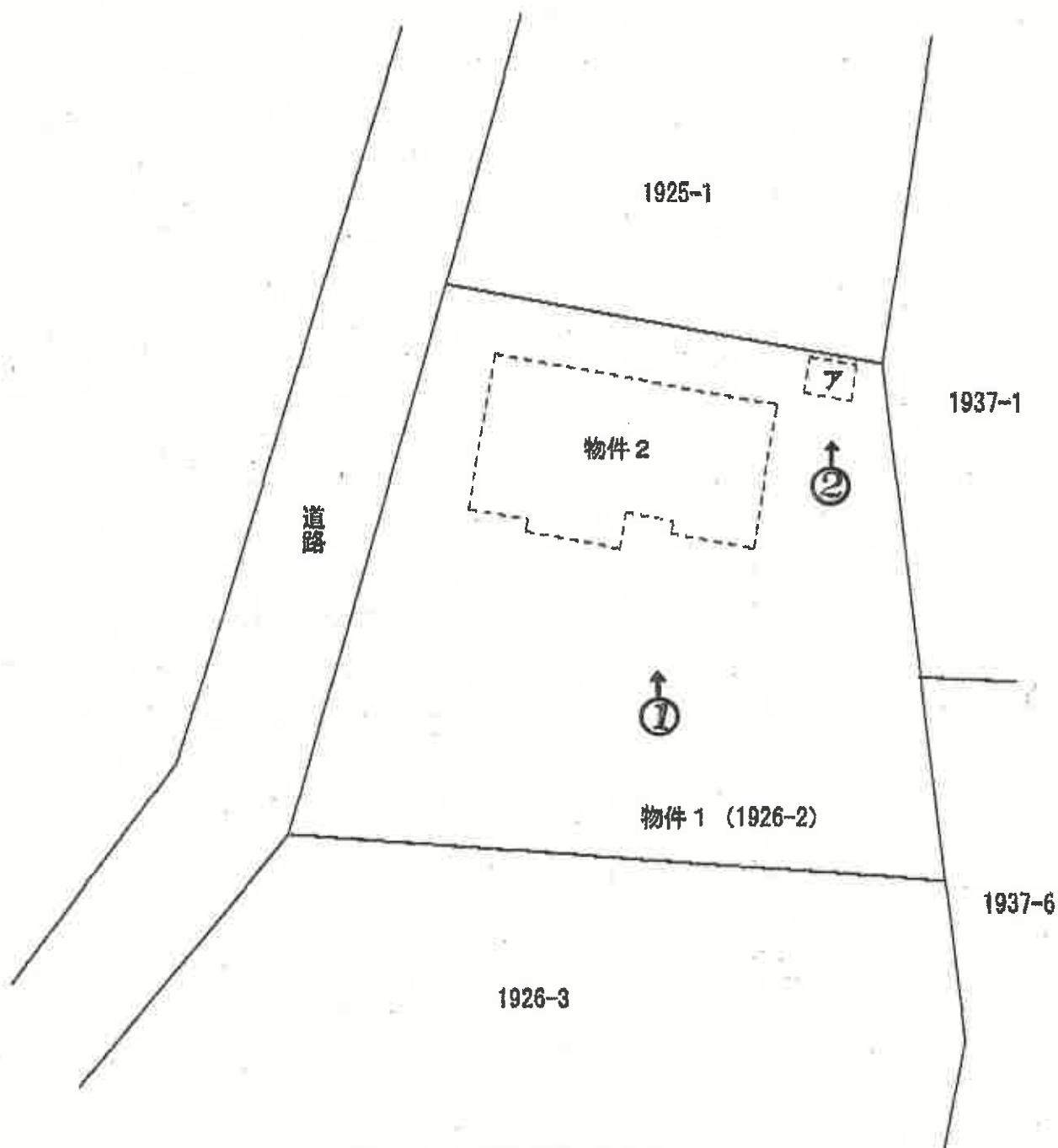
( 8 枚目)

請求番号: 10-2

土地建物位置関係図



1/250

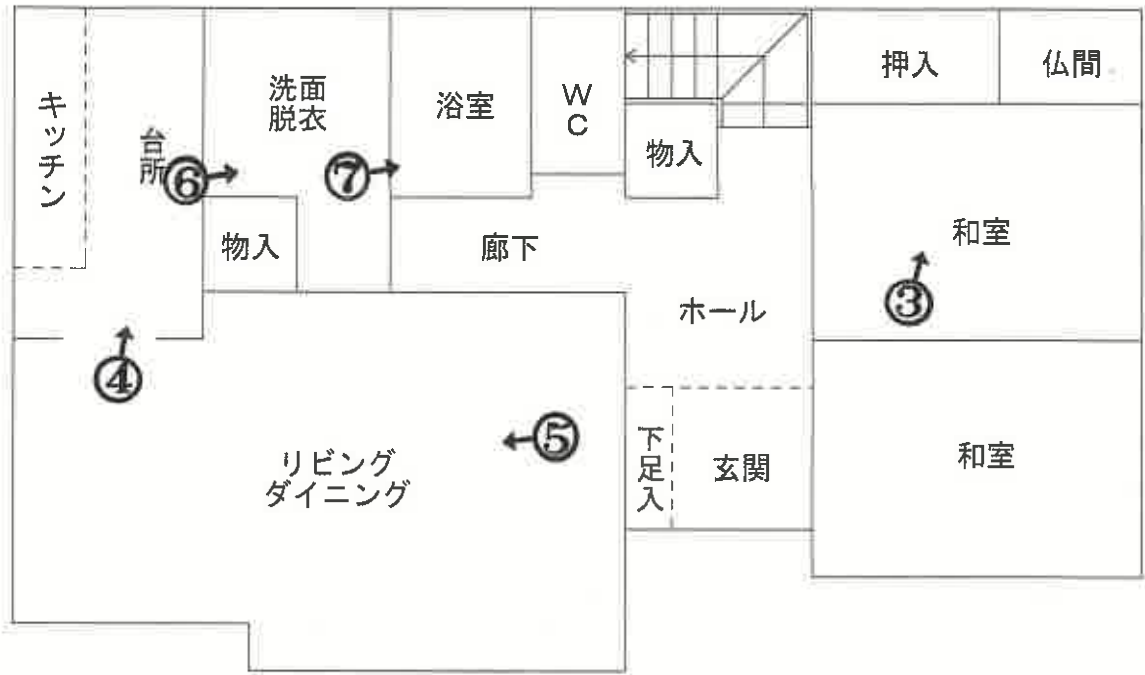


ア スチール製物置 約3㎡

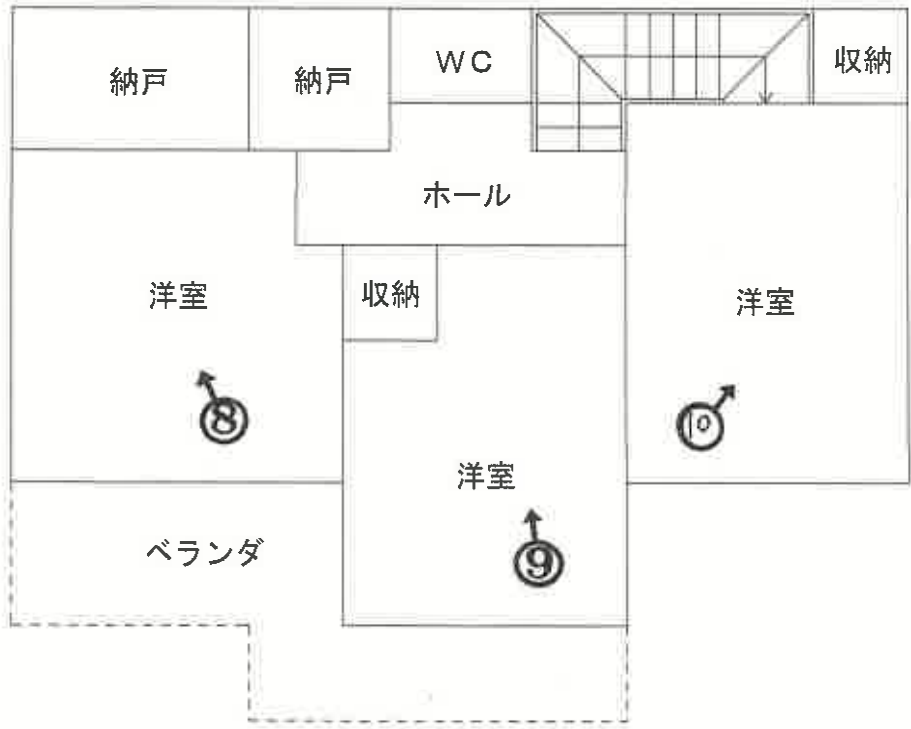


建物間取図

1 F



2 F





1



2



3



4



5



6





7



8



9



10

令和 7 年（ケ）第 58 号  
令和 7 年 9 月 16 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 1 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

海 老 沼 宏 次

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金5,520,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金4,730,000円 |
| 物件2（建物）     | 金790,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的手続き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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。



### 第3 目的物件の表示

| 番号      | 所在等                                | 登記                                                                                                                  | 現況 |
|---------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 渋川市北橋町真壁字中峰<br>1 9 2 6 番 2<br>宅地<br>499.44 平方メートル                                                                   | 同左 |
| 2       | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 渋川市北橋町真壁字中峰 1 9 2 6 番地 2<br>1 9 2 6 番 2<br>居宅<br>軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建<br>1 階      77.42 平方メートル<br>2 階      52.96 平方メートル | 同左 |
| 特 記 事 項 |                                    |                                                                                                                     |    |
|         |                                    |                                                                                                                     |    |

## 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                                   | J R 上越線「八木原」駅 北東方 約3,100m（道路距離）                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |
| 付近の状況                                   | <p>本件土地は国道291号「坂東橋東」交差点から北方へ約900m（直線距離）に位置し、緩やかな傾斜地勢の中に戸建住宅が纏まりを持って集積し、その周辺に畑が広がるやや山あいの（旧）北橋村内の住宅地域である。（旧）北橋村内にあっては、前橋市の郊外型商業施設に近いことから、相対的な優位性がやや認められるが、人口減少社会にあっては住宅地需要は弱い地域であり、今後は現状維持ないし衰退傾向が見込まれる。</p>                                                                                               |                                                               |
| 主な公法上の規制等<br>（道路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<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>用途指定なし<br>70%<br>400%<br>なし<br>居住誘導区域外           |
| 画地条件<br>（規模、形状等）                        | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                         | 499.44㎡<br>間口 約23m      奥行 約23m<br>ほぼ台形<br>中間画地<br>画地の地勢はほぼ平坦 |
| 接面道路                                    | 西側が幅員5m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高乃至やや小高く接面する。                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                         | 物件1は物件2の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地や崖地等となっている。                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |
| 供給処理施設                                  | <p>水道      あり<br/>ガス配管      なし<br/>下水道      あり※特記事項参照</p> <p>（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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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>下水道については、特定環境保全公共下水道となっている。</p> <p>本件土地には、売却対象外のスチール製物置（約3㎡）がある。</p> <p>現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、平成3年頃の本件土地には建物のようなものは見当たらず、従前の登記地目通り「畑」であったと推測する。</p> <p>マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（真壁向山遺跡、大林遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。</p>           |                                                               |

## 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>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                            | 平成6年10月20日新築（登記記載）         |                       |
|                  | 経 過 年 数                                              | 約31年                       |                       |
|                  | 経 済 的 耐 用 年 数                                        | 約35年                       |                       |
|                  | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                    | 約4年                        |                       |
| 仕 様              | 構 造                                                  | 軽量鉄骨造                      |                       |
|                  | 屋 根                                                  | セメント瓦                      |                       |
|                  | 外 壁                                                  | サイディング                     |                       |
|                  | 内 壁                                                  | ビニールクロス貼り等                 |                       |
|                  | 天 井                                                  | ビニールクロス貼り、杉板目合板等           |                       |
|                  | 床                                                    | フローリング、畳等                  |                       |
|                  | 設 備<br>そ の 他                                         | キッチン、浴室、トイレ等<br>天井埋め込みエアコン |                       |
| 床面積（現況）          | 1 階                                                  | 2 階                        | 延                     |
|                  | 77.42 m <sup>2</sup>                                 | 52.96 m <sup>2</sup>       | 130.38 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等            | 現 況 用 途                                              | 居宅                         |                       |
|                  | 間 取 り                                                | 附属資料建物間取図のとおり              |                       |
| 品 等              | 中品等                                                  |                            |                       |
| 保守管理の状態          | 経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。                            |                            |                       |
| 建物の利用状況等         | 建物所有者が本建物を居宅（空き家）として使用している。                          |                            |                       |
| 特記事項             | 建築確認 H6.7.5 第H06認建洪土000307号<br>完了検査 なし               |                            |                       |
|                  | 本件建物は積水ハウス施工による戸建住宅である。                              |                            |                       |
|                  | 全体感として維持管理の状態がやや悪く、特に室内の状況においては、床や浴室を中心に汚れが目立つ状況である。 |                            |                       |
|                  | 窓ガラスは単板ガラスと見られる。                                     |                            |                       |

## 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 | 標準価格<br>(円/㎡) | 個別格差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価<br>補正率 | 建付地価格<br>(円) |
|----|---------------|------|-----------|-------------|--------------|
|    | ア             | イ    | ウ         | エ           | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 20,300        | 1.01 | 499.44    | 0.90        | ≒ 9,220,000  |

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

|     |         |
|-----|---------|
| 基準地 | 渋川（県）－6 |
|-----|---------|

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 19,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & \equiv & 20,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 標準並み
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－5%劣ると判断した。

- イ 個 別 格 差 : +1% 方位
- ウ 地 積 : 登記数量を採用
- エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を－10%と判定した。

#### (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並びに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 | 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率   | 建物価格<br>(円) |
|----|----|----------------|---------------|-------|-------------|
|    |    | ア              | イ             | ウ     | ア×イ×ウ       |
| 2  | 主  | 220,000        | 130.38        | 0.035 | ≒ 1,000,000 |

ウ 現価率 :

| 物件<br>番号 | 符号 | 耐用年数に基づく方法<br>(定率法) による現価率 |     |       | 観察減価法<br>による現価率 | 現価率   |
|----------|----|----------------------------|-----|-------|-----------------|-------|
| 2        | 主  | 経済的耐用年数                    | 35年 | 0.070 | ( 1 － 50% )     | 0.035 |
|          |    | 経過年数                       | 31年 |       |                 |       |
|          |    | 残価率                        | 5%  |       |                 |       |

※観察減価は専ら物理的、経済的減価を考慮した。

## 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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

| 番号 | 建付地価格(円)  | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
|    | ア         | イ        |       | ア×イ         |
| 1  | 9,220,000 | 0.05     | 場所的利益 | ≒ 460,000   |

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる<br>価格(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円) | 占有<br>減価 | 市場性<br>修正率 | 競売<br>市場<br>修正率 | その他<br>の控除<br>減価率 | 評価額(円)            |
|----------|----------------|----------------------------|----------|------------|-----------------|-------------------|-------------------|
|          | ア              | イ                          | ウ        | エ          | オ               | カ                 | (ア+イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
| 1        | 9,220,000      | -460,000                   | —        | 0.9        | 0.6             | —                 | ≒ 4,730,000       |
| 2        | 1,000,000      | +460,000                   | 1.0      | 0.9        | 0.6             | 1.0               | ≒ 790,000         |
| 一括価格(合計) |                |                            |          |            |                 |                   | 5,520,000         |

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 完了検査を受けていない物件の市場性低下を考慮した。

オ 競売市場修正率 : 第2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。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 基準地価格 【 渋川（県）－6 】

所 在 : 渋川市北橘町真壁字上前原1829番  
価 格 : 19,300 円/㎡  
位 置 : JR上越線「渋川」駅の南東方約6,300m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 499 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北西4m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域（建ぺい率70%、容積率400%）  
地 域 の 概 要 : 農地が多い中に一般住宅が散在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

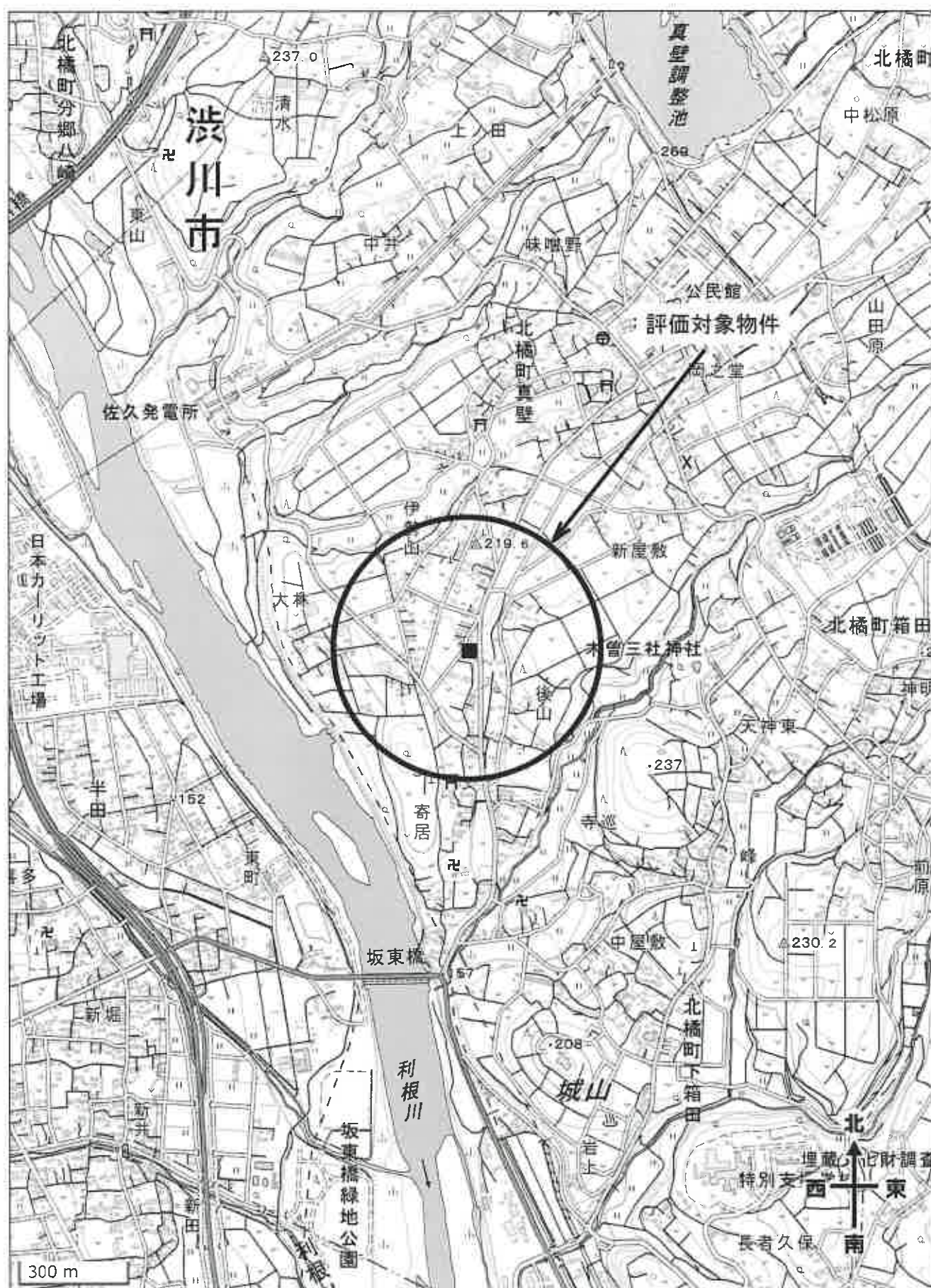
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図







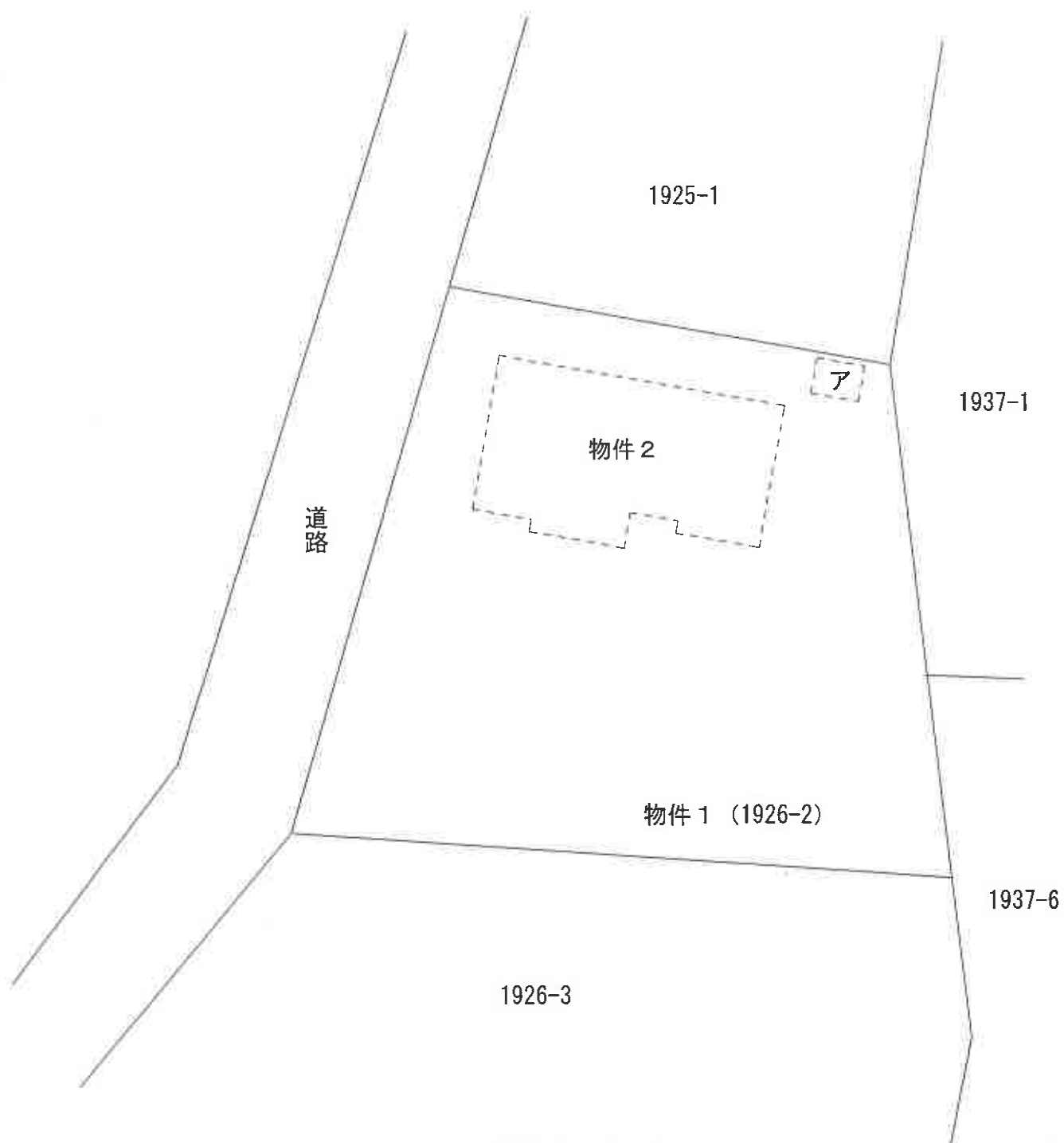
1 / 600



土地建物位置関係図



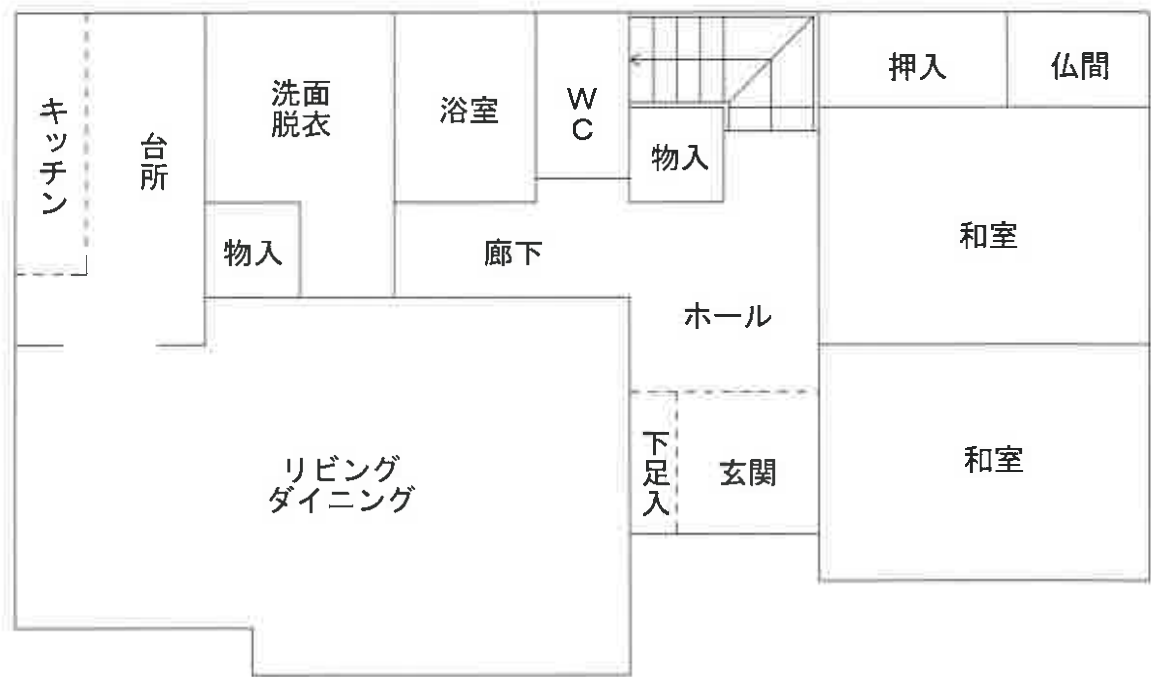
1 / 250



ア スチール製物置 約 3 m<sup>2</sup>

建物間取図

1 F



2 F

