

## 期間入札の公告

令和 8年 4月22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 9月 1日から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 6日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 9月18日 午前10時00分から 令和 8年 9月18日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 渋川市中郷  
地 番 4 6 5 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 4 1 1 . 2 4 平方メートル

☆2 所 在 渋川市中郷  
地 番 4 6 5 番 7  
地 目 畑  
地 積 4 4 6 平方メートル

☆3 所 在 渋川市中郷  
地 番 4 6 5 番 1 5  
地 目 畑  
地 積 7 3 1 平方メートル

4 所 在 渋川市中郷 4 6 5 番地 5  
家屋 番号 4 6 5 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 5 0 . 6 4 平方メートル  
2階 2 9 . 8 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 5 0 . 6 4 平方メートル  
2階 約 3 5 . 2 7 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 渋川市中郷 465番地5  
 家屋 番号 465番5の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
 床 面 積 1階 146.00平方メートル  
 2階 35.34平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 70.79平方メートル  
 2階 63.61平方メートル

符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 23.48平方メートル  
 2階 21.20平方メートル

符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 106.58平方メートル



## 物件明細書

令和 6年11月26日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

件外北側隣地との境界が不明確である。また、本件土地の一部が件外北西側隣地(地番465番18)と一体利用されている可能性がある。

【物件番号2, 3】

本件土地の一部は通路として利用されている。

### 《 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 渋川市中郷  
地 番 465番5  
地 目 宅地  
地 積 1411.24平方メートル
- 2 所 在 渋川市中郷  
地 番 465番7  
地 目 畑  
地 積 446平方メートル
- 3 所 在 渋川市中郷  
地 番 465番15  
地 目 畑  
地 積 731平方メートル
- 4 所 在 渋川市中郷 465番地5  
家屋 番号 465番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 50.64平方メートル  
2階 29.81平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 50.64平方メートル  
2階 約35.27平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 渋川市中郷 465番地5  
 家屋 番号 465番5の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
 床 面 積 1階 146.00平方メートル  
 2階 35.34平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 70.79平方メートル  
 2階 63.61平方メートル

符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 23.48平方メートル  
 2階 21.20平方メートル

符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 106.58平方メートル



※  
 12  
 ※

回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

前橋地方裁判所民事部  
裁判所書記官 黛 陽子 様

渋川市農業委員会  
会長

令和6年8月5日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号令和6年（ヌ）第24号につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1	現地調査日	令和6年8月8日						
2	土地の表示 と 現況地目	所在	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	土地所有者		現況 地目
		渋川市中郷	465番7	畑	446	氏名	住所	
		渋川市中郷	465番 15	畑	731			農地 一部 非農地 農地 一部 非農地
3	転用許可等 の有無と その内容	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所			
		有						
		無	該当する欄 に○印	○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。			
4	県からの 指示事項	該当する欄に ○印	○	原状回復命令を行わない。 近く原状回復命令を行う。				
5	地上権、永小作権、質権、 使用貸借による権利、賃借権、 その他の使用及び収益を目的と する権利に関する許可に関する 事項	無	有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名	
6	その他 参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他
		線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		
		市街化 区域	市街化 調整区域	用途 地域	用途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	農振 地域外
		対象土地は一部入口道路として使用している。						
7	買受適格証明書 の要否	必要						

令和6年(ヌ)第24号  
令和6年8月5日受理  
令和6年9月20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   | 渋川市中郷                                      |
|   | 地 番   | 4 6 5 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 1 1. 2 4 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 渋川市中郷                                      |
|   | 地 番   | 4 6 5 番 7                                  |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 4 4 6 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 渋川市中郷                                      |
|   | 地 番   | 4 6 5 番 1 5                                |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 7 3 1 平方メートル                               |
| 4 | 所 在   | 渋川市中郷 4 6 5 番地 5                           |
|   | 家屋 番号 | 4 6 5 番 5                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 0. 6 4 平方メートル<br>2 階 2 9. 8 1 平方メートル |
| 5 | 所 在   | 渋川市中郷 4 6 5 番地 5                           |
|   | 家屋 番号 | 4 6 5 番 5 の 2                              |

( 1 枚目 )

## 物 件 目 録

種 類	居宅	
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
床 面 積	1階	146.00平方メートル
	2階	35.34平方メートル
(附属建物)		
符 号	1	
種 類	物置	
構 造	木造かわらぶき2階建	
床 面 積	1階	70.79平方メートル
	2階	63.61平方メートル
符 号	2	
種 類	物置	
構 造	木造セメントかわらぶき2階建	
床 面 積	1階	23.48平方メートル
	2階	21.20平方メートル
符 号	3	
種 類	物置	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
床 面 積	106.58平方メートル	



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	群馬県渋川市中郷乙1519番地5（住居表示未実施）				
土地	物件				
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <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 <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				
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <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 5				
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：				
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物の各附属建物を物置として使用占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者の母） 上記の者が主である建物を住居として使用占有している <input checked="" 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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件5の建物の附属設備として太陽熱温水器がある（写真⑰）。				
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">               地方裁判所 支部 令和 年( )第 号                保管開始日 令和 年 月 日             </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置概略図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)



占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (債務者の母)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年12月9日 (相続によるAへの所有権移転時)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(6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)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4の建物に住んでいるのは私一人です。ペットは飼っていません。</li> <li>2 物件5の居宅に住んでいるのは母一人です。本日は母の体調が悪く寝込んでいるので室内の撮影は遠慮してください。</li> <li>3 物件5の居宅の屋根にある太陽熱温水器は壊れていて使えません。</li> <li>4 物件5の附属建物1の物置は、古くて危険なので戸を釘で固定して閉鎖しています。私は10年以上中に入っていません。</li> <li>5 物件5の附属建物2の物置の2階部分も古くて危険なので戸を釘で固定して閉鎖しています。</li> <li>6 物件5の附属建物3の物置には母と私の車が置いてあります。他にフォークリフトがありますが、壊れていて使えません。</li> <li>7 物件2及び3の畑は母が家庭菜園として使っていましたが、体調が悪くなってできなくなってしまったので、今は雑草だらけです。</li> <li>8 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。周りは親戚だけです。</li> <li>9 近隣から異臭騒音はありません。</li> <li>10 物件1の土地上の塀の位置は昔と同じですので、公図と同じような直線となっていない理由はわかりません。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</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  
(7枚目)

## 執行官の意見

■下記のとおり

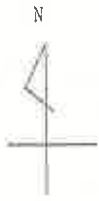
- 1 本件各物件の状況  
配置概略図、間取概略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 農地（物件2及び3）
  - (1) 物件2及び3の土地は、登記地目は「畑」で課税上も「畑」となっている。
  - (2) 裁判所からの照会に対する農業委員会の回答によれば、現況地目は「農地（一部非農地）」で、買受適格証明書を要するとなっている。
  - (3) 上記回答によれば、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていないが、現状回復命令を行わないとある。
- 3 売却対象範囲
  - (1) 屋敷神（写真⑮）及び井戸（写真⑯）  
物件1の土地の北西にある屋敷神と井戸は土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
  - (2) 太陽熱温水器（写真⑰）  
物件5の主である建物に設置されている太陽熱温水器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。
- 4 その他  
前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には物件4及び5の建物以外の登記建物は存在せず、物件2及び3の土地には登記建物は存在しなかった。

以上

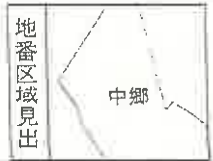
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年8月7日(水) 14:36 - 14:49	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和6年8月15日(木) 14:55 - 15:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者の母から聴取
令和6年8月15日(木) 15:32 - 16:20	渋川市役所 税務課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 <input type="checkbox"/>
令和6年9月3日(火) 14:23 - 14:32	渋川市役所 税務課	<input checked="" type="checkbox"/> 地番図交付請求 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年9月4日(水) 9:10 - 9:19	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付請求 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地公図交付請求 <input type="checkbox"/>
令和6年9月5日(木) 13:50 - 14:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者から聴取 <input type="checkbox"/>
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月5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

( 9 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	渋川市中郷		地番	465番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年3月10日		備付年月日(原図)	昭和50年5月1日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和6年6月20日

東京法務局

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M73753

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：平成11年2月8日

平成拾壹年貳月八日

建物階平面図

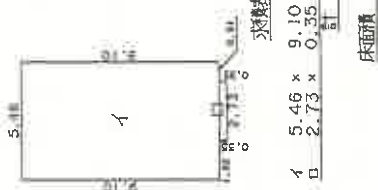
家屋番号 465番5

建物の所在 北群馬郡子持村大字中郷465番地5

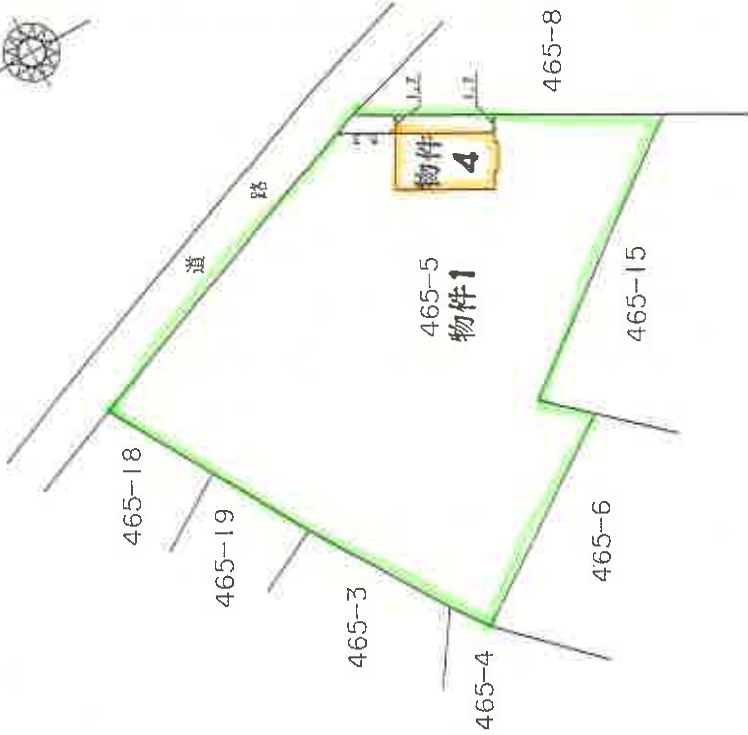
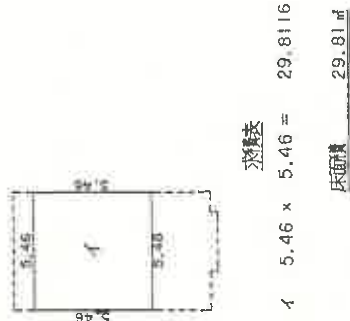
各階平面図

4056988

1階



2階



作製者

作製年月日

平成11年2月6日

縮尺 1/250

申請人

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。

(前橋地方方法務局 沢川出張所 管轄)

令和6年6月20日

東京法務局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図帳管理番号：N73754

登記年月日：平成19年7月20日

平成19年7月20日登記

建築物平面図

家屋番号 465番5の2

建築物の所在 浜川市中郷465番地5

各階平面図

4056991



作成者 虎

作成年月日 平成19年7月10日

縮尺 1/500

申請人

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。

(前橋地方支務局 兼 川出事務所 管轄)

令和6年6月27日 東京支務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(12枚目)

建物平面図

家屋番号 465番5の2

建物の所在 淡川市 中郷 4 6 5 番地 5

各階平面図

4056989

附属建物(符号2) 1階

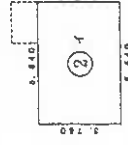


求積表

イ	5.640	×	3.760	=	21.2064
ロ	1.800	×	1.200	=	2.1600
計					23.4664

床面積 23.48 ㎡

附属建物(符号2) 2階



求積表

イ	5.640	×	3.700	=	21.2064
---	-------	---	-------	---	---------

床面積 21.20 ㎡

附属建物(符号3) 1階



求積表

イ	14.000	×	7.300	=	106.6800
---	--------	---	-------	---	----------

床面積 106.58 ㎡

作成者

平成 19 年 7 月 10 日

申請人

1 / 250

縮尺 1 / 250

(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 渡川出穂所 管轄)

令和 6 年 6 月 27 日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成19年7月20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。  
(前橋地方支務局波川出張所管轄)  
令和6年6月27日 東京法務局

(14枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

地区整理番号：N74150

(3/3)

# 各階平面図

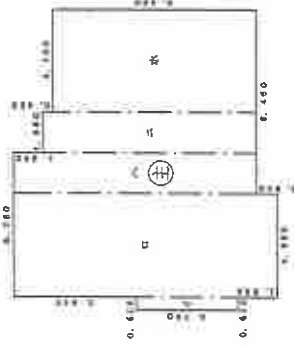
# 建物各階平面図

4056990

家尾番号 465番5の2

建物の所在 波川市中郷465番地5

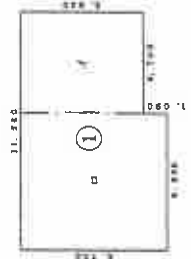
主たる建物1階



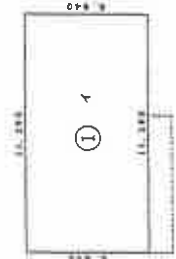
求積表

イ	4.700	×	6.640	=	26.5080	
ロ	6.580	×	6.730	=	44.2834	
計					70.7914	
床面積					70.79	㎡

別棟建物(符号1)1階



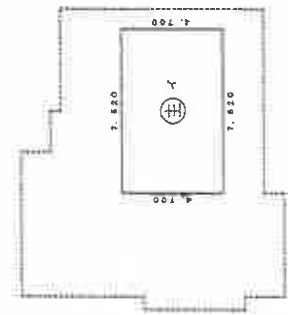
別棟建物(符号1)2階



求積表

イ	5.640	×	11.280	=	63.6192	
床面積					63.61	㎡

主たる建物2階



求積表

イ	7.620	×	4.700	=	35.3440	
床面積					35.34	㎡

1/2

平成十九年七月式〇日登記

作成者

平成19年7月10日

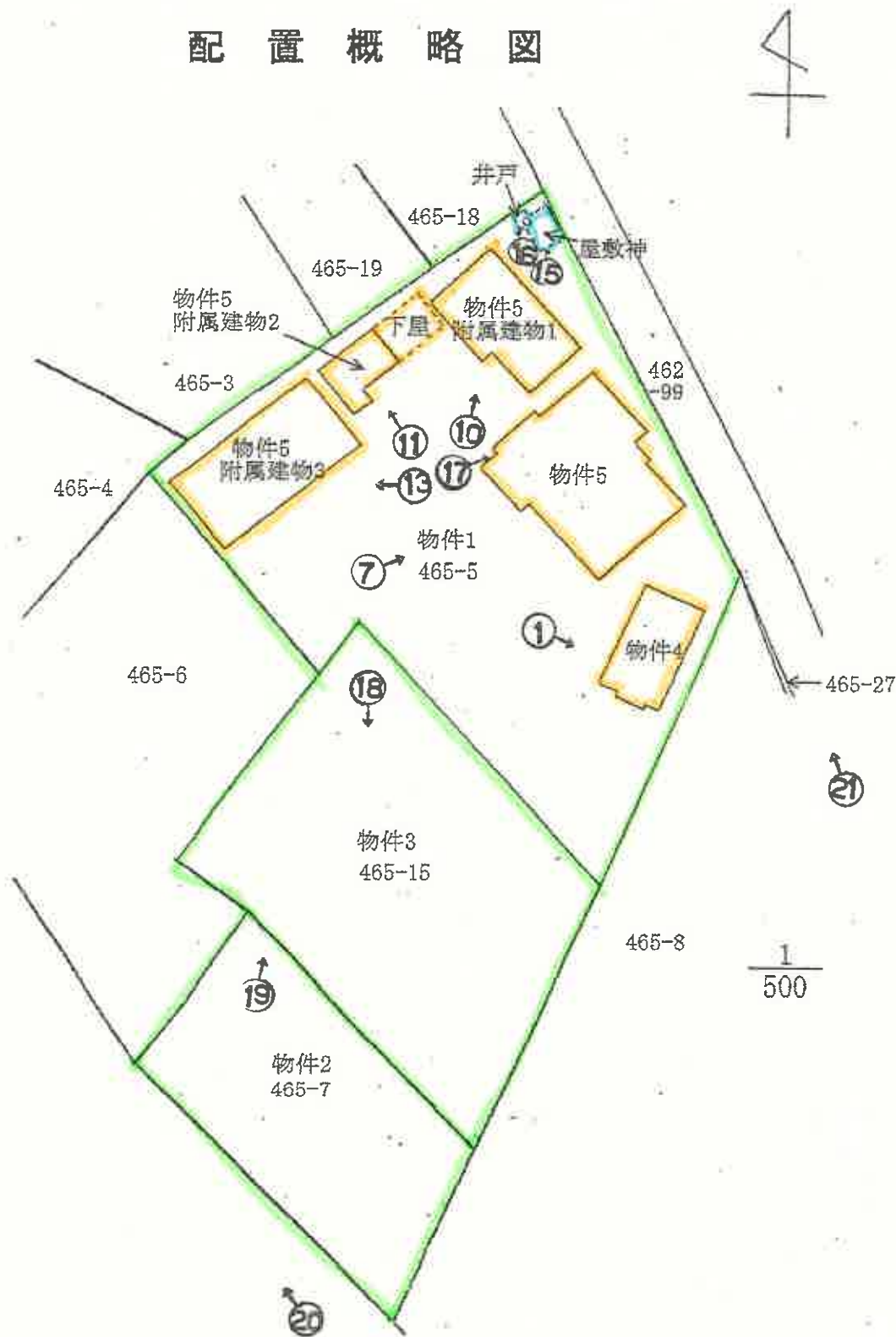
申請人

1/250

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

配置概略図

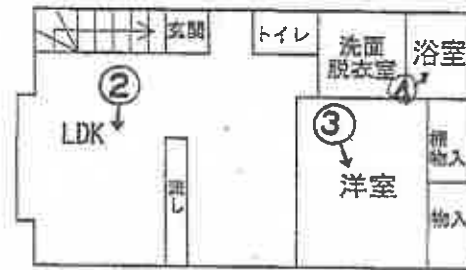


(15枚目)

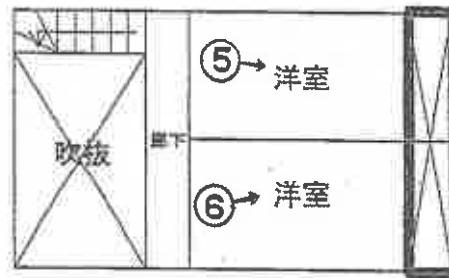
←○ 写真撮影位置・方向

間取概略図

物件4



1 F



2 F

屋根裏部分 約5.46㎡を加算

間取概略図

物件5



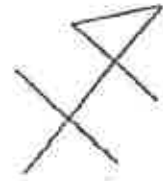
1 F



2 F

間取概略図

物件5 附属建物1



1 F



2 F

$\frac{1}{150}$

(18 枚目)

間取概略図

物件5 附属建物2



1 F



2 F

物件5 附属建物3





① 外観  
(物件 4)



② 1階LDK  
(物件 4)



③ 1階洋室  
(物件 4)



④ 1階浴室  
(物件4)



⑤ 2階洋室  
(物件4)



⑥ 2階洋室  
(物件4)



⑦ 外観  
(物件5主)



⑧ 1階和室  
(物件5主)



⑨ 1階和室  
(物件5主)



⑩ 外観  
(物件5附属  
建物1)



⑪ 外観  
(物件5附属  
建物2)



⑫ 1階物置  
(物件5附属  
建物2)



⑬ 外観  
(物件5附属  
建物3)



⑭物置  
(物件5附属  
建物3)



⑮屋敷神



⑩井戸



⑩太陽熱温水器 (物件5主屋根)



⑩物件2及び3の土地



物件 5 の主である建物

物件 4 の建物

①9畑（物件 2  
及び 3）の中  
の通路部分



物件 2 の土地

②0南西側道路



物件 4 の建物

②1北東側道路

発行番号第 6-27 号

事 件 番 号 令和 6 年 (又) 第 2 4 号

## 評 価 書 (再評価)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 8 年 1 月 5 日

評価人 石川直美

記

物件 1	土地	3,450,000 円
物件 2	土地	250,000 円
物件 3	土地	410,000 円
物件 4	建物	220,000 円
物件 5	建物	2,350,000 円
合 計		6,680,000 円

物件 1 所在：渋川市中郷  
地番：465 番 5 地目：宅地 地積：1,411.24 m<sup>2</sup>

物件 2 所在：渋川市中郷  
地番：465 番 7 地目：畑 地積：446 m<sup>2</sup>

物件 3 所在：渋川市中郷  
地番：465 番 15 地目：畑 地積：731 m<sup>2</sup>

物件 4 所在：渋川市中郷 465 番地 5  
家屋番号：465 番 5 種類：居宅  
構造：木造スレート葺 2 階建  
床面積：1 階 50.64 m<sup>2</sup>  
2 階 29.81 m<sup>2</sup>（現況：約 35.27 m<sup>2</sup>）

物件 5 所在：渋川市中郷 465 番地 5  
家屋番号：465 番 5 の 2 種類：居宅  
構造：木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床面積：1 階 146.00 m<sup>2</sup>  
2 階 35.54 m<sup>2</sup>

附属建物 符号：1 種類：物置  
構造：木造かわらぶき 2 階建  
床面積：1 階 70.79 m<sup>2</sup>  
2 階 63.61 m<sup>2</sup>

附属建物 符号：2 種類：物置  
構造：木造セメントかわらぶき 2 階建  
床面積：1 階 23.48 m<sup>2</sup>  
2 階 21.20 m<sup>2</sup>

附属建物 符号：3 種類：物置  
構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積：106.58 m<sup>2</sup>

## 再評価価格決定の理由

### 内容 1 評価額算出の課程の見直し

群馬県内の景気動向は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、繁華性等により、地価の二極化傾向は顕著となっている。また、世界情勢の不安定さ等により今後の動向は不透明である。

物件 1～3 は J R 上越線敷島駅南西方約 3.7km（道路距離）の幹線道路背後で農地と一般住宅が混在している住宅地域に存している。物件 1 の土地と北側隣地との境界が判然としない事、北西側隣地(465 番 18) と一体利用されている可能性が有ること、物件 2, 3 は地目が畑であり、買受適格証明書が必要なこと等、市場性が劣ると思料され、その点を考慮して評価を行うことが妥当と判断される。

### 内容 2 本件売却実施の過程

対象物件は期間入札・特別売却において買受けの申出がなく現在に至った。上記 1 と併せて考慮し、再度評価を行い、適正な競売市場価格を決定する。

## 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 ~ 3)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,600	0.72	75.00	0.90	1,341,000
1	27,600	0.72	1,336.24	0.90	23,898,000
2	3,000	0.90	446	1.00	1,204,000
3	3,000	0.90	731	1.00	1,974,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (渋川-6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,000 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 85 \approx 27,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 南西 2%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

※物件2,3の農地の標準価格は取引事例等より判断した。

イ 個別格差：物件1 方位東、不整形、規模大 -28%  
 :物件2, 3 一部道路が含まれる -10%

ウ 地 積：登記数量による。物件1は物件4の敷地と物件5の敷地に分かれる。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 4，5）

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

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	140,000	約85.91	0.05	601,000
5	140,000	181.34	0.05	1,269,000
附属建物1	110,000	134.40	0.05	739,000
附属建物2	100,000	44.68	0.05	223,000
附属建物3	110,000	106.58	0.05	586,000

物件 4，5，附属建物 1～3

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

※物件 5 附属設備：太陽熱温水器は再調達原価に含まれる。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	1,341,000	法定地上権	0.35	469,350
1	23,898,000	法定地上権	0.35	8,364,300

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を35%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) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	25,239,000	- 8,833,650	-	0.35	0.60	-	3,450,000
2	1,204,000	- 0	-	0.35	0.60	-	250,000
3	1,974,000	- 0	-	0.35	0.60	-	410,000
4	601,000	+ 469,350	-	0.35	0.60	-	220,000
5	2,817,000	+ 8,364,300	-	0.35	0.60	-	2,350,000
一括価格(合計)							6,680,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件5に占有者が居ること、境界が判然としない点があること、物件2,3の一部が道路として使用されていること、また買受適格証明書が必要なこと等の市場性を▲30%とする。

また、期間入札、特別売却でも買受人が無い為、市場性減価として▲50%とする。

オ 競売市場修正 : 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 : 無

参考価格資料

地価公示価格（渋川-6）

所 在： 渋川市吹屋字入谷戸298番7

価 格： 24,000 円／m<sup>2</sup>

位 置： J R 上越線 「渋川」 駅の 北方・道路距離 約3.5 k m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 198 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南西側5.8m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% 容積率 40%)  
無指定

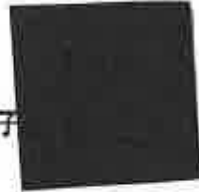
地 域 の 概 要： 一般住宅が多い行政センター周辺の住宅地域



求 意 見 書

石川直美 殿

令和 7年 7月15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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。  
本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は;

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

[  
[  
[

(3) その他

[  
[  
[

[  
[  
[

[  
[  
[

令和 7年 7月 15日  
評価人

石川直美



物 件 目 録

- |    |       |               |              |
|----|-------|---------------|--------------|
| 1  | 所 在   | 波川市中郷         |              |
|    | 地 番   | 465番5         |              |
|    | 地 目   | 宅地            |              |
|    | 地 積   | 1411.24平方メートル |              |
| ☆2 | 所 在   | 波川市中郷         |              |
|    | 地 番   | 465番7         |              |
|    | 地 目   | 畑             |              |
|    | 地 積   | 446平方メートル     |              |
| ☆3 | 所 在   | 波川市中郷         |              |
|    | 地 番   | 465番15        |              |
|    | 地 目   | 畑             |              |
|    | 地 積   | 731平方メートル     |              |
| 4. | 所 在   | 波川市中郷         | 465番地5       |
|    | 家屋 番号 | 465番5         |              |
|    | 種 類   | 居宅            |              |
|    | 構 造   | 木造スレート葺2階建    |              |
|    | 床 面 積 | 1階            | 50.64平方メートル  |
|    |       | 2階            | 29.81平方メートル  |
|    | (現況)  |               |              |
|    | 床 面 積 | 1階            | 50.64平方メートル  |
|    |       | 2階            | 約85.27平方メートル |

物件目録

5 所 在	澁川市中郷 465番地5	
家屋 番号	465番5の2	
種 類	居宅	
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
床 面 積	1階	146.00平方メートル
	2階	35.34平方メートル
(附属建物)		
符 号	1	
種 類	物置	
構 造	木造かわらぶき2階建	
床 面 積	1階	70.79平方メートル
	2階	63.61平方メートル
符 号	2	
種 類	物置	
構 造	木造セメントかわらぶき2階建	
床 面 積	1階	23.48平方メートル
	2階	21.20平方メートル
符 号	3	
種 類	物置	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
床 面 積	106.58平方メートル	



事 件 番 号 令和 6 年 (又) 第 2 4 号

## 評 価 書 (補 充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 6 年 1 1 月 1 日

評価人 石川直美

令和 6 年 9 月 24 日付評価書 (鑑評第 6-27 号) を後記の通り補充します。

記

物件	種類	個別売却価格	一括売却価格
物件 1	土地	3,420,000 円	☆
物件 2	土地	330,000 円	☆
物件 3	土地	530,000 円	☆
物件 4	建物	340,000 円	☆
物件 5	建物	4,000,000 円	☆

理 由 後記の通り

## 補充評価格決定の理由

令和6年(ヌ)24号の物件1～3(土地)、物件4, 5(建物)の評価を補充する。  
内容としては個別売却を前提とした場合の価格。

評価の過程は以下の通り

### 〔評価の過程〕

<土地を売却する場合>・・・・建物との分離

#### ① 建付地価格 (物件1～3)

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,700	0.72	75.00	0.90	1,346,000
1	27,700	0.72	1,336.24	0.90	23,985,000

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
2	3,000	0.90	446	1.00	1,204,000

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
3	3,000	0.90	731	1.00	1,974,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)は令和6年9月24日当時と同一とする。

② 土地利用権等価格

番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	1,346,000	法定地上権	0.50	673,000
1	23,985,000	法定地上権	0.50	11,992,500

③ 個別売却価格

番号	基礎となる価格 (円) (①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (②ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	25,331,000	- 12,665,500	-	0.45	0.60	-	3,420,000

番号	基礎となる価格 (円) (①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (②ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
2	1,204,000	- 0	-	0.45	0.60	-	330,000

番号	基礎となる価格 (円) (①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (②ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
3	1,974,000	- 0	-	0.45	0.60	-	530,000

エ市場性修正 : 境界が判然としない点があること、物件2,3の一部が道路として使用されていること、また買受適格証明書が必要なこと等、さらに土地、建物を個別に売却するので市場性を▲55%考慮する。

<建物を売却する場合>・・・敷地との分離

① 建物価格 (物件 4 , 5)

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	140,000	約85.91	0.05	601,000

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	140,000	181.34	0.05	1,269,000
附属建物1	110,000	134.40	0.05	739,000
附属建物2	100,000	44.68	0.05	223,000
附属建物3	110,000	106.58	0.05	586,000

② 個別売却価格

番号	基礎となる価格 (円) (①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 土地 (②ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
4	601,000	+ 673,000	-	0.45	0.60	-	340,000

番号	基礎となる価格 (円) (①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 土地 (②ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
5	2,817,000	+ 11,992,500	-	0.45	0.60	-	4,000,000

エ市場性修正 : 物件5に占有者が居ること等と、さらに土地、建物を個別に売却するので市場性を▲55%とする。

鑑 評 第 6-27 号  
令和 6 年 ( 又 ) 第 24 号  
令和 6 年 9 月 5 日 現地調査  
令和 6 年 9 月 24 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

石川 直美 印

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金		13,420,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	5,320,000 円
物件 2	(土地)	金	510,000 円
物件 3	(土地)	金	830,000 円
物件 4	(建物)	金	540,000 円
物件 5	(建物)	金	6,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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4、5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5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 地番 地目 地積	澁川市中郷 465番5 宅地 1,411.24㎡	同左
2	所在地 地番 地目 地積	澁川市中郷 465番7 畑 446㎡	同左
3	所在地 地番 地目 地積	澁川市中郷 465番15 畑 731㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	澁川市中郷465番地5 465番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 50.64㎡ 2階 29.81㎡	現況床面積 1階：50.64㎡ 2階：約35.27㎡

※次項へ続く

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	渋川市中郷465番地5 465番5の2 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 146.00㎡ 2階 35.34㎡	同左
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床面積	1 物置 木造かわらぶき2階建 1階 70.79㎡ 2階 63.61㎡	同左
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床面積	2 物置 木造セメントかわらぶき2階建 1階 23.48㎡ 2階 21.20㎡	同左
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床面積	3 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 106.58㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特に無		

#### 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 1～3）

位置・交通	JR上越線「敷島」駅の南西方・道路距離 約3.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後で農地と一般住宅が混在している住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	2,588.24㎡ 間口約 36.0m、奥行約 65.0m 不整形地 二方路 —
接面道路	東側幅員約6.4m(認定幅員6.1m)の舗装市道(42条1項1号道路)、南西側幅員約4.0m(認定幅員4.0m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	<p>&lt;物件1について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が本土地上に物件4及び5を所有し、占有している。</li> <li>・物件1の土地と北側隣地との境界が判然としない。また土地の一部を北西側隣地(地番465番18)と一体利用されている可能性がある。</li> <li>・物件1の土地上に屋敷神及び井戸がある。</li> </ul> <p>&lt;物件2,3について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が、土地の大部分を、雑草を繁茂させた休耕地の状態に占有している。</li> <li>・土地所有者が、土地の一部を物件1の土地から道路に出入りするための通路として使用している。</li> </ul>	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	無
	<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。</p>	
特記事項	<p>&lt;農地（物件2及び3）&gt;  (1) 物件2及び3の土地は、登記地目は「畑」で、課税上も「畑」となっている。  (2) 裁判所からの照会に対する農業委員会の回答によれば、現況地目は「農地（一部非農地）」で、「買受適格証明書を要する」となっている。  (3) 上記回答によれば、「転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていない、原状回復命令を行わない」とある。</p> <p>&lt;売却対象範囲&gt;  (1) 屋敷神及び井戸  ・物件1の土地の北西にある屋敷神と井戸は土地に定着していることから、売却対象の土地の定着物となる。</p> <p>・前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には物件4及び5の建物以外の登記建物は存在せず、物件2及び3の土地には登記建物は存在しなかった。</p> <p>・開発における事前協議の履歴は無い。（1,000㎡以上でも、自己の居宅の場合、協議不要の場合有）（渋川市役所都市政策課）</p> <p>・物件1（465番5）のうち物件4の敷地を約75.0とし、その他の1,336.24㎡を物件5の敷地とする。</p> <p>・渋川市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1～3は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（渋川市役所都市政策課）</p> <p>・462番99、465番26、同番27は旧北群馬郡子持村所有の公衆用道路。462番91、608番24は旧建設省所有の公衆用道路。465番3は個人所有の宅地。465番4、同番8、606番2は個人所有の畑。465番6は持分共有の宅地。465番30は旧建設省所有の用悪水路。</p>	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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9年8月1日 新築 経過年数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年	
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : フローリング等 設備 : 水道設備、電気設備等 その他 : -	
床面積(現況)	1階	50.64m <sup>2</sup>
	2階	約35.27m <sup>2</sup>
	計	約85.91m <sup>2</sup>
現況用途等	階層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間取り : (別添「建物間取概略図」参照)	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	特に無	

## (物件 5)

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）：昭和43年5月31日 新築 昭和61年7月31日構造変更、 一部取りこわし増築 経 過 年 数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 0 年	
仕 様	構造：木造 屋根：かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：吹付け等 内壁：クロス、京壁、板貼り等 天井：クロス、板貼り等 床：フローリング、畳、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1階	146.00㎡
	2階	35.34㎡
	計	181.34㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
	占有範囲	全部
	占有権原	現況調査報告書のとおり
	占有開始時期	平成18年12月9日 （相続によるAへの所有権移転時）
	最初の契約等、期間	－
	賃料、支払時期等	－
	敷金、保証金	－
	貸 主	所有者
借 主	占有者	
附 属 物 件	・物件5の建物の附属設備として太陽熱温水器がある。	

※特記事項は次項

特 記 事 項	<p>&lt;売却対象範囲&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・太陽熱温水器</li></ul> <p>物件5の主である建物に設置されている太陽熱温水器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。</p>
---------	--

(物件 5)

区 分	附属建物 1	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和43年5月31日 新築
	経過年数	約 56 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：モルタル外壁 内壁：無 天井：無 床：土間コンクリート、板貼り等 設備：無 その他：－	
床面積(現況)	1階	70.79m <sup>2</sup>
	2階	63.61m <sup>2</sup>
	計	134.40m <sup>2</sup>
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：物置 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特に無	

## (物件 5)

区 分	附属建物2	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和43年5月31日 新築 経過年数 : 約 56 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年	
仕 様	構造 : 木造 屋根 : セメントかわらぶき 外壁 : コンクリート、波板鉄板、ブロック等 内壁 : 無 天井 : 無 床 : 土間コンクリート、板貼り等 設備 : 無 その他 : -	
床面積(現況)	1階	23.48m <sup>2</sup>
	2階	21.20m <sup>2</sup>
	計	44.68m <sup>2</sup>
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 物置 間 取 り : (別添「建物間取概略図」参照)	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特に無	

(物件 5 )

区 分	附属建物3
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和59年9月30日 新築 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 : コンクリート、波板鉄板、ブロック等 内壁 : 無 天井 : 無 床 : 土間コンクリート 設備 : 無 その他 : -
床面積(現況)	106.58㎡
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 物置 間 取 り : (別添「建物間取概略図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	特に無

## 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 ~ 3)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,700	0.72	75.00	0.90	1,346,000
1	27,700	0.72	1,336.24	0.90	23,985,000
2	3,000	0.90	446	1.00	1,204,000
3	3,000	0.90	731	1.00	1,974,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (渋川-6)



公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,100 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 85 \approx 27,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和6年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 南西 2%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

※物件2,3の農地の標準価格は取引事例等より判断した。

イ 個別格差：物件1 方位東、不整形、規模大  -28%  
 :物件2, 3 一部道路が含まれる  -10%

ウ 地 積：登記数量による。物件1は物件4の敷地と物件5の敷地に分かれる。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 4 , 5）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	140,000	約85.91	0.05	601,000
5	140,000	181.34	0.05	1,269,000
附属建物 1	110,000	134.40	0.05	739,000
附属建物 2	100,000	44.68	0.05	223,000
附属建物 3	110,000	106.58	0.05	586,000

物件 4 , 5 , 附属建物 1 ~ 3

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

※物件 5 附属設備：太陽熱温水器は再調達原価に含まれる。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	1,346,000	法定地上権	0.50	673,000
1	23,985,000	法定地上権	0.50	11,992,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	25,331,000	- 12,665,500	-	0.70	0.60	-	5,320,000
2	1,204,000	- 0	-	0.70	0.60	-	510,000
3	1,974,000	- 0	-	0.70	0.60	-	830,000
4	601,000	+ 673,000	-	0.70	0.60	-	540,000
5	2,817,000	+ 11,992,500	-	0.70	0.60	-	6,220,000
一括価格(合計)							13,420,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件5に占有者が居ること、境界が判然としない点がある事、物件2,3の一部が道路として使用されていること、また買受適格証明書が必要なこと等の市場性を▲30%とする。

オ 競売市場修正 : 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 : 無

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（渋川-6）

所 在： 渋川市吹屋字入谷戸298番7

価 格： 24,100 円/㎡

位 置： JR上越線 「渋川」駅の 北方・道路距離 約3.5km

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 198 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南西側5.8m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% 容積率 40%)  
無指定

地 域 の 概 要： 一般住宅が多い行政センター周辺の住宅地域

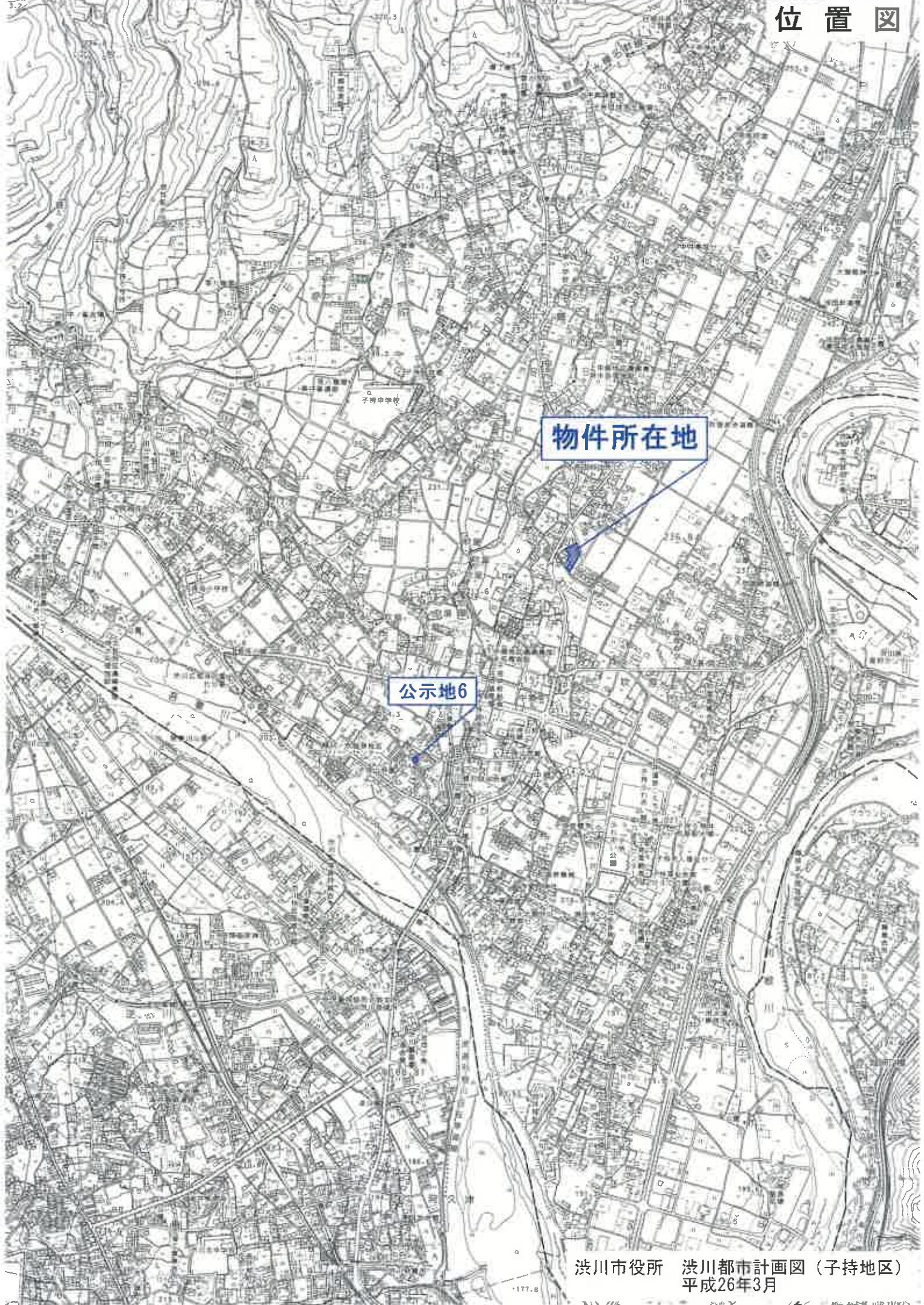
## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 建物配置概略図・建物間取概略図

### 3 建物図面・各階平面図

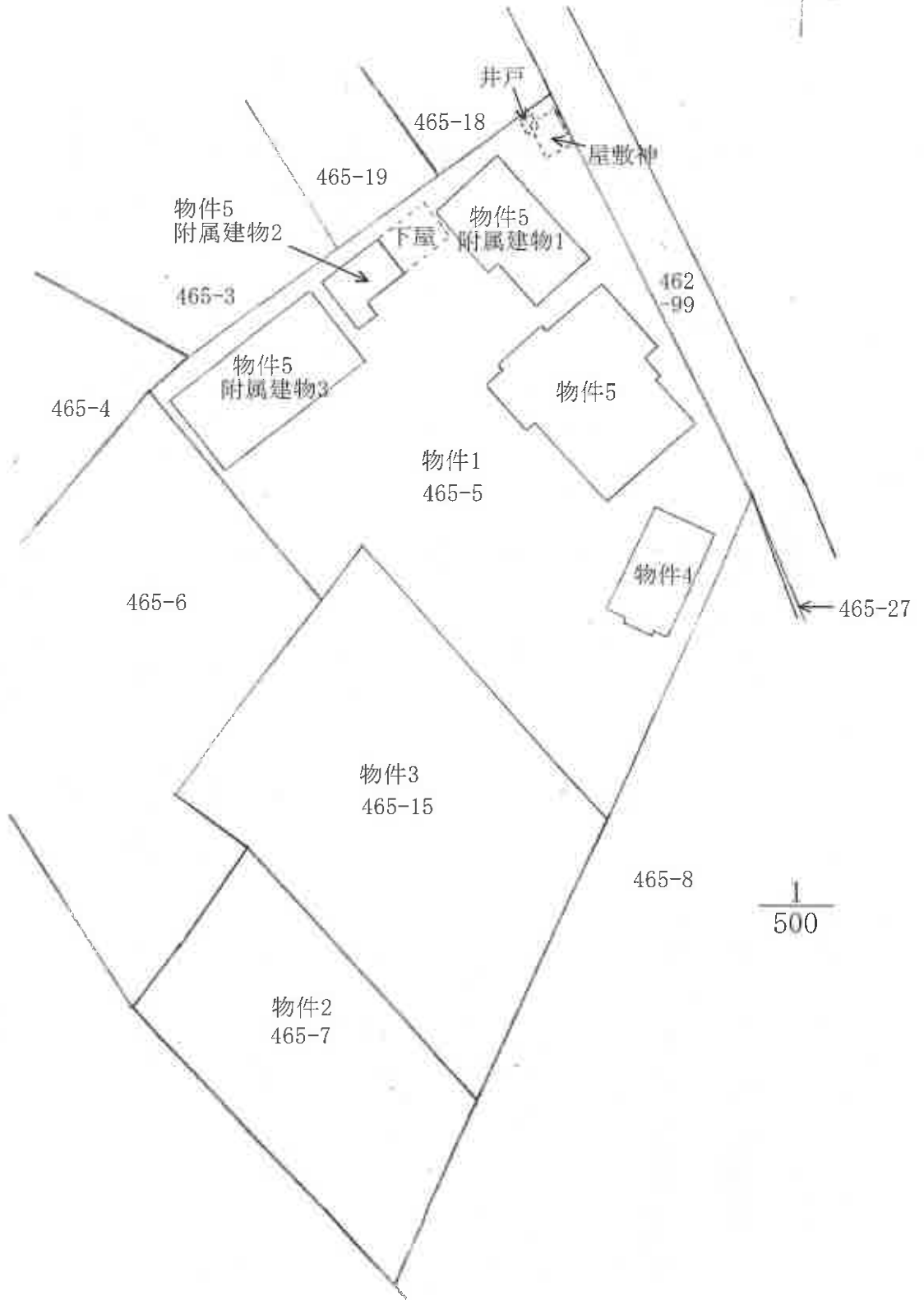
# 位置図



物件所在地

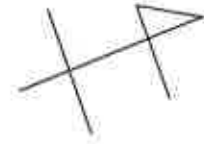
公示地6

配置概略図

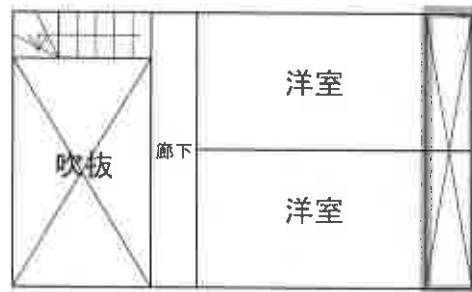


間取概略図

物件4



1 F



屋根裏部分 約5.46㎡を加算

2 F

間取概略図

物件5



1 F



2 F

間取概略図

物件5 附属建物1



1 F



2 F

間取概略図

物件5 附属建物2



1 F

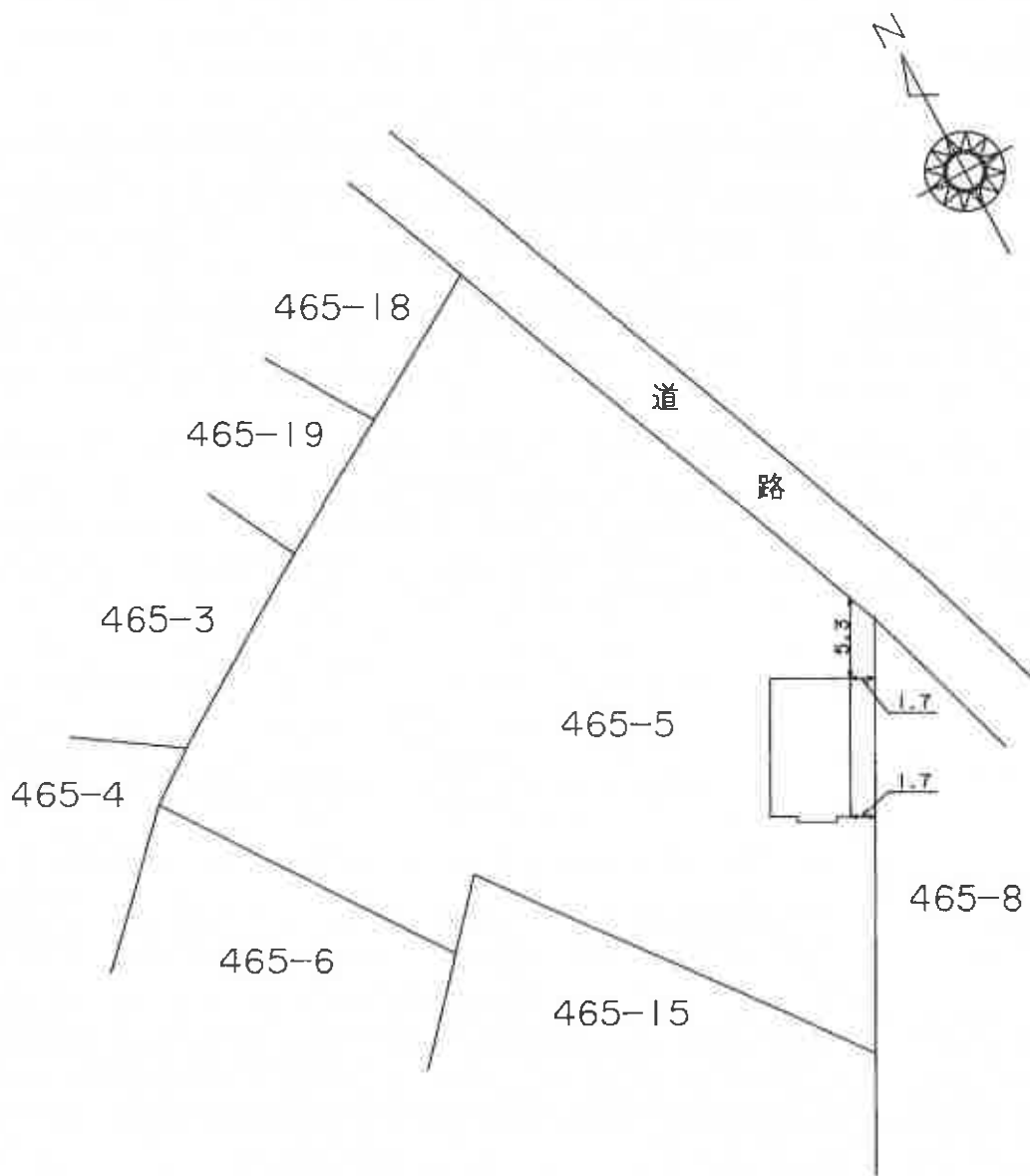


2 F

物件5 附属建物3

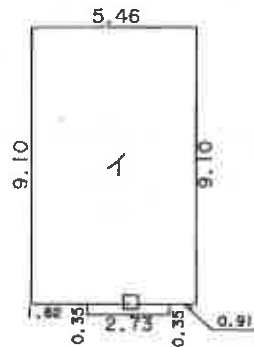


物件4



# 物件4 主たる建物

1階

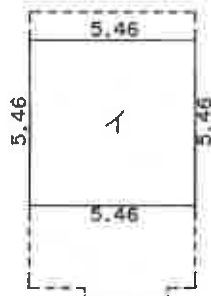


求積表

イ	5.46 × 9.10 =	49.6860
ロ	2.73 × 0.35 =	0.9555
計		50.6415

床面積 50.64 m<sup>2</sup>

2階



求積表

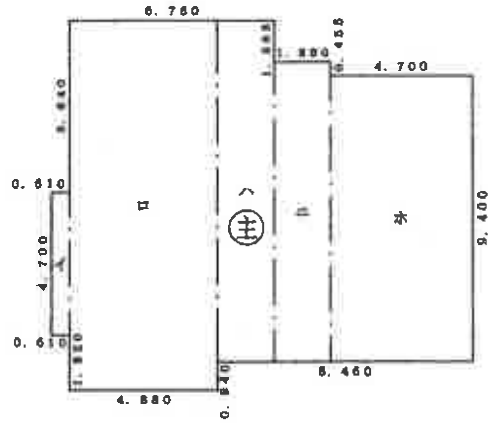
イ	5.46 × 5.46 =	29.8116
---	---------------	---------

床面積 29.81 m<sup>2</sup>



# 物件5 主たる建物

## 主たる建物1階



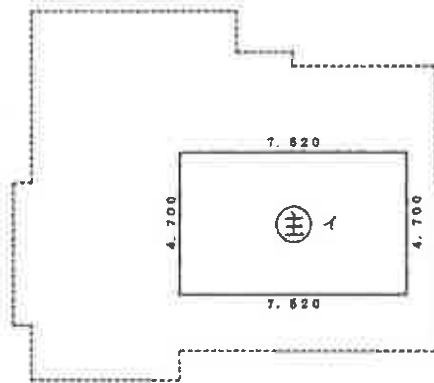
### 求積表

イ	0.610	×	4.700	=	2.8670
ロ	4.880	×	12.160	=	59.3408
ハ	1.880	×	11.220	=	21.0936
ニ	1.880	×	9.855	=	18.5274
ホ	4.700	×	9.400	=	44.1800

計 146.0088

床面積 146.00 m<sup>2</sup>

## 主たる建物2階



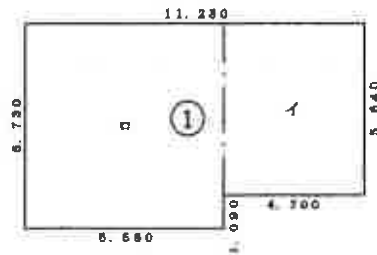
### 求積表

イ	7.520	×	4.700	=	35.3440
---	-------	---	-------	---	---------

床面積 35.34 m<sup>2</sup>

# 物件5 附属建物1

## 附属建物 (符号1) 1階

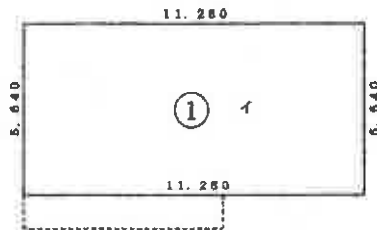


### 求積表

イ	4.700	×	5.640	=	26.5080
ロ	6.580	×	8.730	=	44.2834
<b>計</b>					<b>70.7914</b>

床面積 70.79 m<sup>2</sup>

## 附属建物 (符号1) 2階



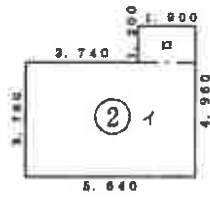
### 求積表

イ	5.640	×	11.280	=	63.6192
---	-------	---	--------	---	---------

床面積 63.61 m<sup>2</sup>

## 物件5 附属建物2

### 附属建物（符号2）1階

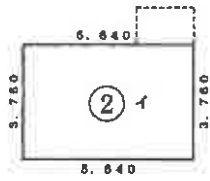


#### 求積表

イ	5.640	×	3.760	=	21.2064
ロ	1.900	×	1.200	=	2.2800
<b>計</b>					<b>23.4864</b>

**床面積 23.48 ㎡**

### 附属建物（符号2）2階



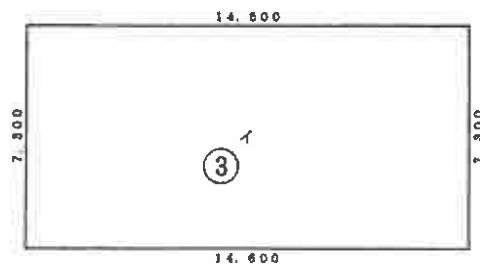
#### 求積表

イ	5.640	×	3.760	=	21.2064
---	-------	---	-------	---	---------

**床面積 21.20 ㎡**

## 物件5 附属建物3

### 附属建物（符号3）1階



#### 求積表

イ	14.600	×	7.300	=	106.5800
---	--------	---	-------	---	----------

**床面積 106.58 ㎡**