

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年11月10日から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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 8年12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 8年11月27日 午前10時00分から 令和 8年11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 8年10月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～5	3,552,000 2,841,600	一括	710,400	69,426	0
1	230,000				
2	680,000				
3	730,000				
4	2,000				
5	1,910,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---------------------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 渋川市北橋町八崎字北町 | |
| | 地 番 | 1 1 2 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 8 . 4 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 渋川市北橋町八崎字北町 | |
| | 地 番 | 1 1 2 4 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 3 . 4 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 渋川市北橋町八崎字北町 | |
| | 地 番 | 1 1 2 4 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 1 7 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 渋川市北橋町八崎字北町 | |
| | 地 番 | 1 1 2 4 番 5 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 1 2 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| 5 | 所 在 | 渋川市北橋町八崎字北町 1 1 2 4 番地 4、1 1 2 4 番地 3 | |



物 件 目 録

家屋 番号 1124番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺2階建

床 面 積	1階	148.91平方メートル
	2階	86.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件土地は北西側市道と一体となって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 渋川市北橘町八崎字北町

地 番 1 1 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 渋川市北橘町八崎字北町

地 番 1 1 2 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 4 3 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 渋川市北橘町八崎字北町

地 番 1 1 2 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 渋川市北橘町八崎字北町

地 番 1 1 2 4 番 5

物 件 目 録

地 目 雑種地
 地 積 12 平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

5 所 在 渋川市北橘町八崎字北町 1124 番地 4、1124 番地 3

家屋 番号 1124 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 148.91 平方メートル
 2 階 86.21 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 5
 共有者 C 持分 8 分の 1

令和7年(ケ)第120号
令和8年3月23日受理
令和8年6月10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 渋川市北橋町八崎字北町

地 番 1124番1

地 目 宅地

地 積 48.41平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 渋川市北橋町八崎字北町

地 番 1124番3

地 目 宅地

地 積 143.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

3 所 在 渋川市北橋町八崎字北町

地 番 1124番4

地 目 宅地

地 積 155.17平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

4 所 在 渋川市北橋町八崎字北町

地 番 1124番5

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

5 所 在 渋川市北橘町八崎字北町 1124番地4、1124
番地3

家屋 番号 1124番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 148.91平方メートル
2階 86.21平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分8分の5

共有者 C 持分8分の1

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八崎1124番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 物件1の土地は登記上は本件建物の底地ではないが、物件2及び3の土地と一体となって利用されている。 ☒ 敷地の南側部分は樹木や雑草が繁茂しており立入困難である。また道路にはみ出している樹木がある（写真⑩参照）。		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
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 ☒ 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
（3枚目）

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		群馬県渋川市北橘町八崎1124番地 付 近	
土 地		物件 4	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 道路と一体となっており、地域の住民等が自由に通行している（写真⑨参照）。		
そ の 他 の 事 項	☒ 物件4の土地は登記上の地目は「雑種地」だが、課税上は「公衆用道路」となっており、北西側市道と一体となっている。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 〔 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 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		

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (共有者)	1 債務者会社が破産した令和5年ころ本件建物から引っ越しました。そのとき本件建物に住んでいたのは私一人です。 本件建物にきたのは3年ぶりです。 2 本件土地建物の共有者のAは私の母で、Cは妹です。相続をどうするかはまだ決めていません。 3 以前は、本件建物西側の増築部分には私たち夫婦と子供2人、東側部分には両親が住んでいました。 4 本件建物に住んでいたときは、東側隣地を駐車場として借りていました。 5 庭の木は父の趣味で、私は関心がありませんでした。道路にはみ出している大木はキンモクセイです。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 本件土地は高台なので車の音は気になりません。近隣から異臭騒音はありません。 8 本件建物内に残っている家具類の一部については今後持ち出す予定です。 以 上

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件2及び3の土地には本件建物以外の登記建物はなく、物件1及び4の土地には登記建物はなかった。

以 上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年4月3日(金) 10:39 - 10:48	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和8年4月3日(金) 14:11 - 14:12	渋川市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 (他事件と按分で切手55円使用) ☒ (上記書類4月13日到着) ☐
令和8年4月3日(金) 15:22 - 15:31	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和8年4月9日(木) -	執行官室	☒ 共有者B宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和8年5月20日(水) 14:45 - 15:30	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 共有者Bから聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和8年5月20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
(7 枚目)

登記年月日：平成1年5月31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。
(前橋地方法律局 茨川出雲所管轄)
令和7年11月21日 さいたま地方法律局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号 9-3

建物平面図
各階平面図

1124-4

家屋番号

川市北郷町八幡
多摩郡北郷村大字北郷字北郷 1124番地4 1124番地3

建物の所在

各階平面図

2215042

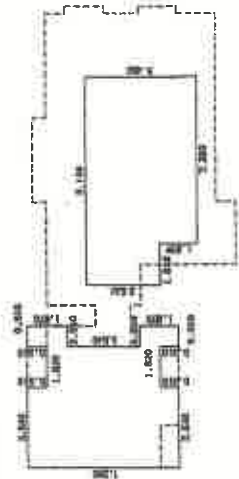
1階



1階求積

1	6.370X	1.920	12.230400
2	7.280X	3.540	25.771200
3	6.370X	0.910	5.796700
4	1.820X	0.910	1.656200
5	4.550X	1.620	7.371000
6	9.100X	2.730	24.843000
7	8.790X	3.640	31.995600
8	8.190X	4.550	37.264500
9	1.800X	0.300	0.540000
10	1.800X	0.300	0.540000
計			148.9186000
		床面積	148.91 ㎡

2階



2階求積

1	7.280X	3.540	25.972000
2	5.460X	1.820	9.937200
3	1.870X	0.910	1.701700
4	1.870X	0.910	1.701700
5	5.460X	1.820	9.937200
6	5.460X	7.280	39.748800
計			86.2134000
		床面積	86.21 ㎡



作製者

作製年月日

昭和 5 月 28 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

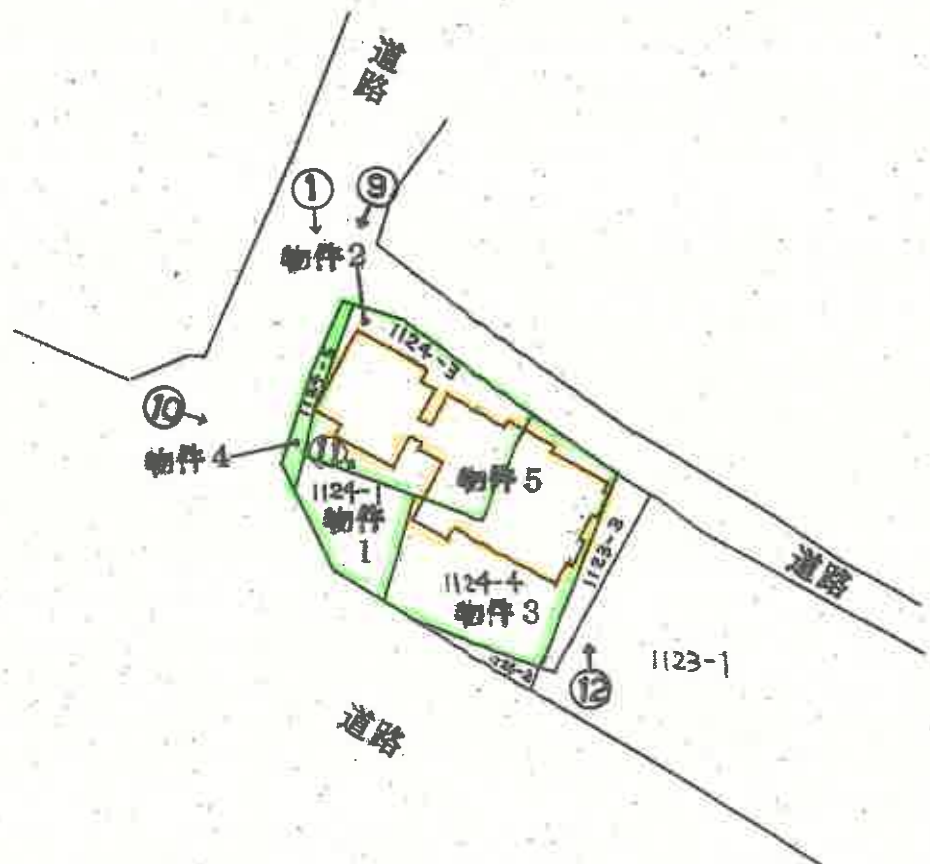
(群馬土地家屋調査士会用紙)

平成元年五月繪書日

土地建物位置関係図



S=1:500

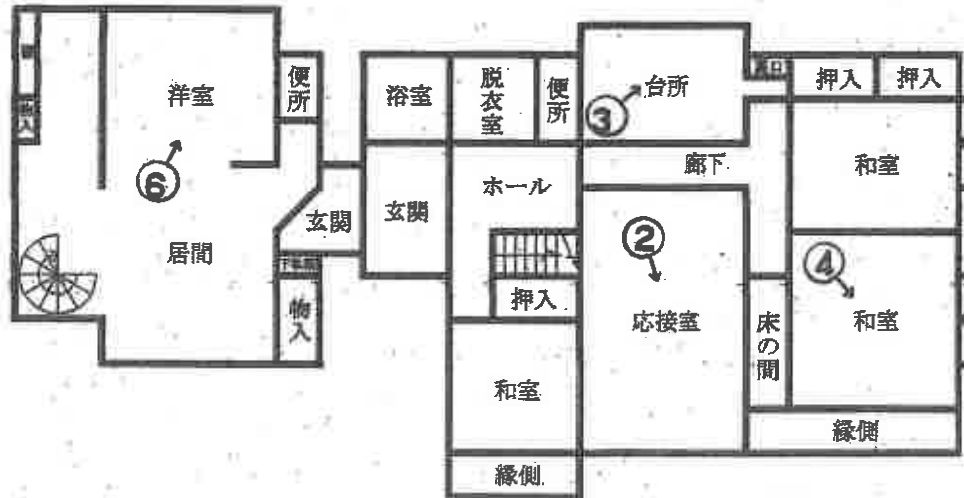


当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

間 取 図





① 外観



② 1 階応接室



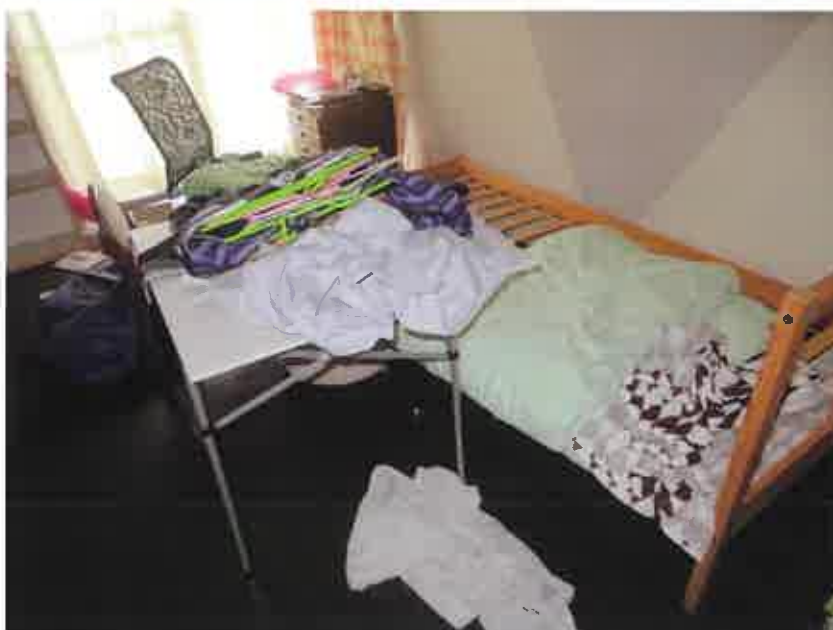
③ 1 階台所



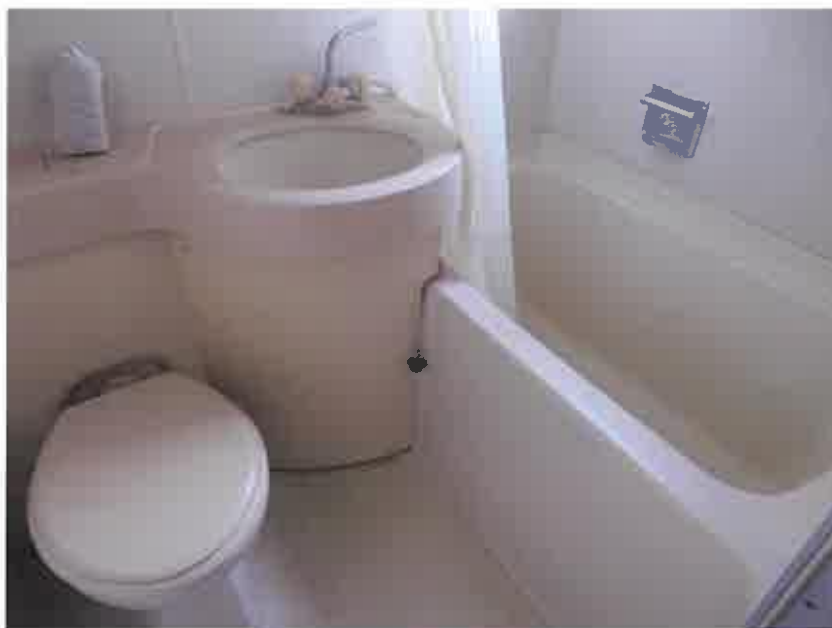
④ 1 階和室



⑤ 2 階洋室



⑥ 1 階洋室



⑦ 2階浴室



⑧ 2階洋室



⑨ 物件 4 の土地



樹木の道路へのはみ出し

⑩敷地入口の状況



⑪敷地南側



本件建物

⑫東側境界

令和 7 年 (ケ) 第 120 号
令和 8 年 5 月 20 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 15 日 評 価
評価書番号 第 4075 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 3,552,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 230,000 円
物件 2	(土地)	金 680,000 円
物件 3	(土地)	金 730,000 円
物件 4	(土地)	金 2,000 円
物件 5	(建物)	金 1,910,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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）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	所在地目積	渋川市北橘町八崎字北町 1124番1 宅地 48.41 m ²	同左
2	所在地目積	渋川市北橘町八崎字北町 1124番3 宅地 143.46 m ²	同左
3	所在地目積	渋川市北橘町八崎字北町 1124番4 宅地 155.17 m ²	同左
4	所在地目積	渋川市北橘町八崎字北町 1124番5 雑種地 12 m ²	公衆用道路

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	渋川市北橘町八崎字北町 1124番地4、1124番地3 1124番4 居宅 木造瓦・銅板葺2階建 1階 148.91 m ² 2階 86.21 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	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1～4）

位置・交通	J R上越線波川駅の東方道路距離約2.8 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、併用住宅等のほか農地が介在する傾斜地勢の山間部混在住宅地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は南西向き傾斜で起伏も大きい。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
主な公法上の規制等 (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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 400 % — 波川市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 ハザードマップ該当なし			
画 地 条 件	地 積 : 間口・奥行 : 形 状 : 接道状況 : そ の 他 :	359.04 m ² 北西 側間口約 13 m、奥行約 21～22 m ほぼ整形地 角地 画地内はほぼ平坦、北西側道路は南向きに傾斜している。			
接面道路の状況	北西側幅員約6.9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）から約0.2～1.0m高く接面し、北東側幅員約3.0m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）から約0.2m高く接面する角地。北東側道路についてはセットバックを要する。特記事項参照。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件1	48.41 m ²	物件5建物敷地	土地共有者ら	法定地上権
	物件2	143.46 m ²	物件5建物敷地	土地共有者ら	法定地上権
	物件3	155.17 m ²	物件5建物敷地	土地共有者ら	法定地上権
	物件4	12 m ²	公衆用道路	—	—
供給処理施設	目的外建物	なし			
	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、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。					

特 記 事 項	渋川市建築住宅課での聴取によると、北東側道路は建築基準法第42条2項道路として取り扱う。道路の中心線から2mずつのセットバックが必要である、とのことである。 渋川市土木管理課での聴取によると、北西側市道は物件4を含めて管理している、とのことである。物件4の位置は道路側溝より南東側であるものの、道路の一部であるものと思料される。 画地南側に県道があるものの、点で接しているのみで接している部分についても崖地で通行ができないことから、南側県道には接面していないものと判断し、評価を行う。 最先担保権設定時に物件5建物は存在し、持分が異なるものの建物共有者らと土地共有者らが同一であるので、物件1～3土地全体に法定地上権が成立する。 画地南西側に庭石が所在しているほか、画地内は雑草等が繁茂している。画地南東側から南西側に1～2階の高さ程度の庭木が複数所在している。南西側の庭木については道路側へ大きくはみ出している。買受人は適切な手入れが必要となるため、留意する必要がある。 画地北東側、南東側、南西側境界付近及び北西側で物件4の内側にそれぞれコンクリートブロックによる塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。 本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。 No. H0010 北町遺跡 建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（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53年10月22日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 瓦葺、銅板葺 外壁： リシン騒落、金属系サイディング 等 内壁： クロス、京壁、板張 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード、クロス 等 床： 畳、板張、クッションフロア、カーペット、、ジュータン、フローリング 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 148.91 m ² 増改築あり 2階 86.21 m ² 平成1年2月10日変更、増築 延 235.12 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物共有者らが動産類を残置した空き家の状態で占有している。
特記事項	1階南東側縁側の天井部分に雨漏りの跡が見られる。 1階南東側廊下の床、1階東側台所の床等の一部沈む部分がある。 当該建物は新築時には建築確認を受けている（昭和53年5月29日、第196号）が、検査済証の交付の履歴はない。また、変更・増築時に建築確認を受けている（昭和63年7月21日、第311号）が、検査済証の交付の履歴はない。

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1～4）

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
			利用状況	㎡		
1	17,700	0.90	物件5建物敷地	48.41	0.90	694,000
2	17,700	0.90	物件5建物敷地	143.46	0.90	2,057,000
3	17,700	0.90	物件5建物敷地	155.17	0.90	2,225,000
4	17,700	0.02	公衆用道路	12	1.00	4,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 渋川（県）-5

基準地価格 19,400 円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 107 = 標準画地価格 17,700 円/㎡

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 方位東向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1～3 : 0.90 形状やや劣る、方位北西向き、高低差あり、角地、セットバックあり、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、庭木・庭石等含む

4 : 0.02 現況公衆用道路

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物敷地部分について、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
5 (主)	160,000	235.12	0.025	940,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定額法) (定率法) 観察減価法 現価率
5 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}] / 2 \times (1 - 0.50) = 0.025$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
1	物件5建物敷地	694,000	0.45	法定地上権	312,000
2	物件5建物敷地	2,057,000	0.45	法定地上権	926,000
3	物件5建物敷地	2,225,000	0.45	法定地上権	1,001,000
4	公衆用道路	4,000	0.00	-	0
土地利用権等価格 (合計)					2,239,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.45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	694,000	-312,000		1.00	0.60	230,000
2	2,057,000	-926,000		1.00	0.60	680,000
3	2,225,000	-1,001,000		1.00	0.60	730,000
4	4,000	0		1.00	0.60	2,000
5	940,000	+2,239,000	-	1.00	0.60	1,910,000
一括価格 (合計)						3,552,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

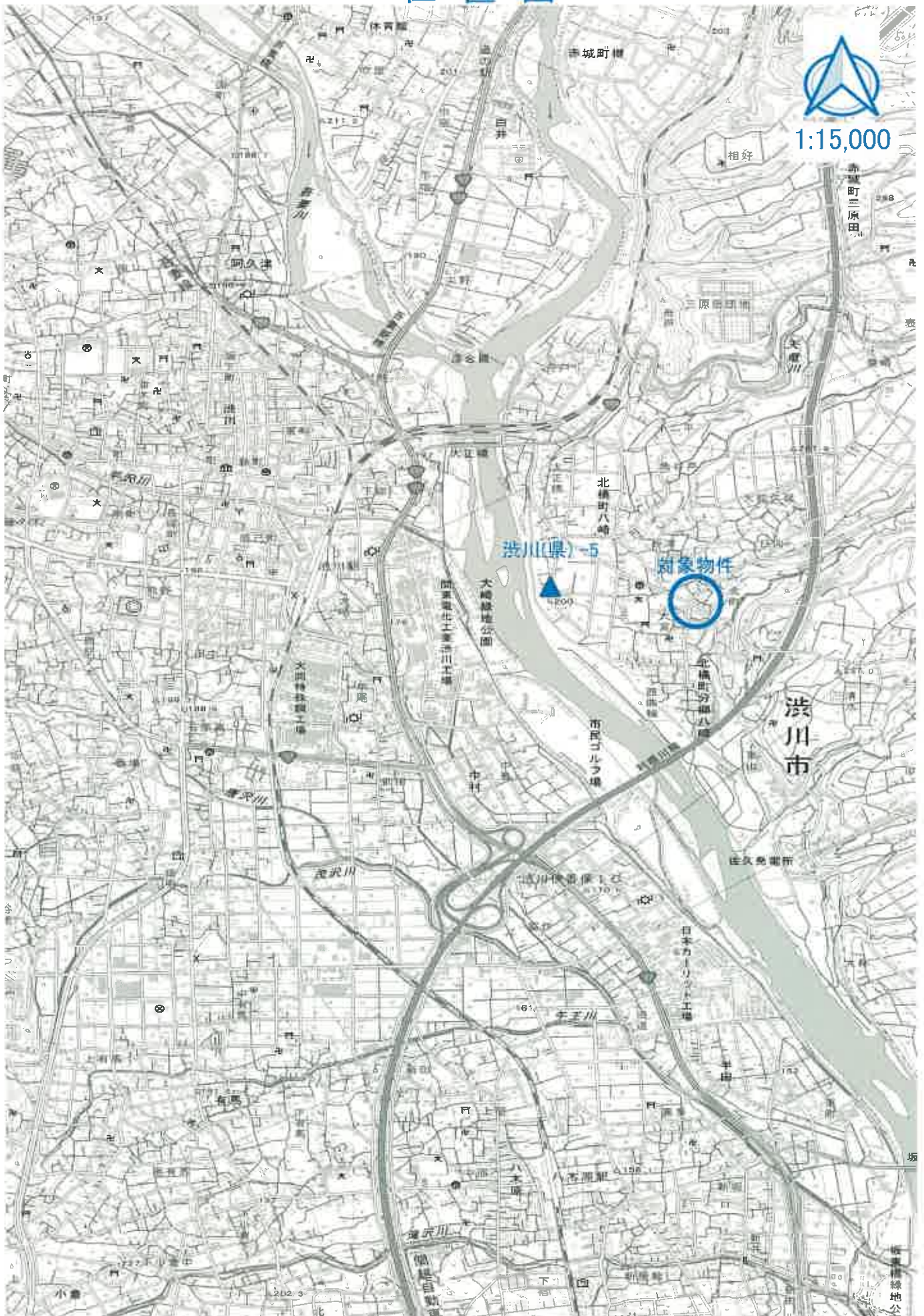
第6 参考価格資料

地価調査価格	:	渋川 (県) - 5
所 在	:	渋川市北橘町八崎字原屋敷890番6外
価 格	:	19,400 円/㎡
位 置	:	J R 上越線渋川駅の東方道路距離約2.4 k m
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	330 ㎡
供給処理施設	:	水道、下水
接 面 街 路	:	東 4.0 m 市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域 、 用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 400 %)
地 域 の 概 要	:	農地の中に一般住宅が混在する住宅地域

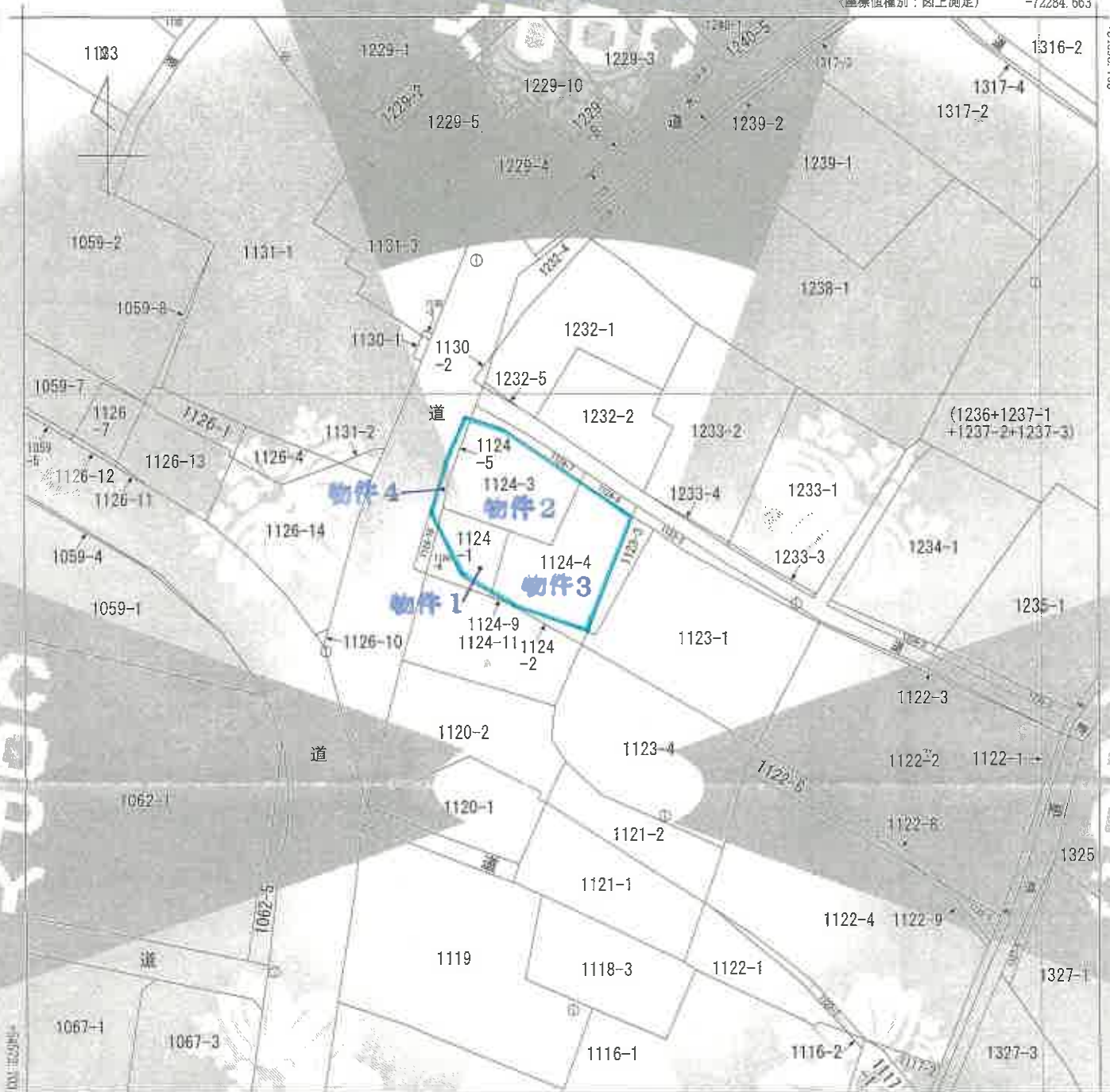
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



出典：国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記



-72404.663 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土利用院公表の座標補正パラメータ (tsukuhitaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域番号
 北橋町八崎

請求部	所在					茨川市北橋町八崎字北町		地番	1124番4	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考。付年月日(原図)	昭和35年10月20日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明する真図である。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年11月21日

さいたま地方法務局

登記部

請求番号：9-1

(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

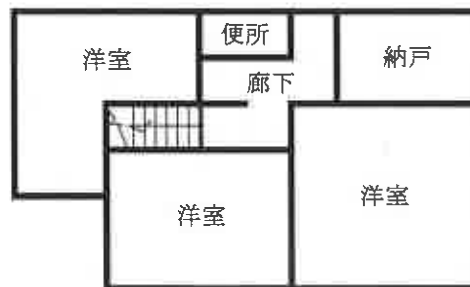
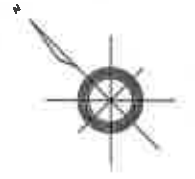


S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



2階