

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                                                                         |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                    | 令和 7 年 6 月 1 0 日から<br>令和 7 年 6 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 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 7 年 7 月 1 5 日 午後 1 時 0 0 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 7 年 6 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 7 年 6 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 条）                                            | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                      |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 2 1 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6年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 7,950,000<br>6,360,000   | 一括       | 1,590,000   | 348,228   | 64,774    |
| 1    | 2,710,000                | .        |             |           |           |
| 2    | 5,240,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

|   |        |                                   |                    |  |
|---|--------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在    | 渋川市渋川字折原                          |                    |  |
|   | 地 番    | 3 7 8 7 番 4                       |                    |  |
|   | 地 目    | 宅地                                |                    |  |
|   | 地 積    | 1 1 9 6 . 6 6 平方メートル              |                    |  |
| 2 | 所 在    | 渋川市渋川字折原 3 7 8 7 番地 4             |                    |  |
|   | 家屋 番号  | 3 7 8 7 番 4                       |                    |  |
|   | 種 類    | 作業場・物置                            |                    |  |
|   | 構 造    | 木・ブロック・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |                    |  |
|   | 床 面 積  | 1 階                               | 1 9 2 . 5 0 平方メートル |  |
|   |        | 2 階                               | 3 2 6 . 9 6 平方メートル |  |
|   |        | 3 階                               | 2 7 3 . 0 3 平方メートル |  |
|   | (附属建物) |                                   |                    |  |
|   | 符 号    | 1                                 |                    |  |
|   | 種 類    | ボイラー室                             |                    |  |
|   | 構 造    | ブロック造陸屋根平家建                       |                    |  |
|   | 床 面 積  | 1 3 . 5 0 平方メートル                  |                    |  |
|   | (現況)   |                                   |                    |  |
|   | 種 類    | 物置                                |                    |  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

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 所在地 渋川市渋川字折原  
 地番 3787番4  
 地目 宅地  
 地積 1196.66平方メートル
  
- 2 所在地 渋川市渋川字折原 3787番地4  
 家屋番号 3787番4  
 種類 作業場・物置  
 構造 木・ブロック・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
 床面積 1階 192.50平方メートル  
           2階 326.96平方メートル  
           3階 273.03平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種類 ボイラー室  
 構造 ブロック造陸屋根平家建  
 床面積 13.50平方メートル  
 (現況)  
 種類 物置



令和6年(ケ)第130号  
令和6年12月3日受理  
令和7年1月8日提出

## 現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公秀 ㊟

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 渋川市渋川字折原  
 地 番 3787番4  
 地 目 宅地  
 地 積 1196.66平方メートル
  
- 2 所 在 渋川市渋川字折原 3787番地4  
 家屋 番号 3787番4  
 種 類 作業場・物置  
 構 造 木・ブロック・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
 床 面 積 1階 192.50平方メートル  
                   2階 326.96平方メートル  
                   3階 273.03平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 ボイラー室  
 構 造 ブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 13.50平方メートル

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 住居表示            | 群馬県渋川市渋川 3787番地4 (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 ( ) <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 )                                                                                                                                                                        |  |
| 形状              | <input checked="" 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 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>上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/><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          | <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上にカーポートがある。                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 建物              | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 物置<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 種類:<br><input type="checkbox"/> ある 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                    |  |
| 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>上記の者が本建物を 作業場・物置 (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<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>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"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                 |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目 )

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                              |
| ■ B<br>(債務者破産管財人)   | 1 私は、本件債務者である会社の破産管財人です。<br>2 本件物件は会社代表者A個人の所有物です。<br>Aも破産手続中で、本件物件は既に破産財団から放棄済みなのですが、建物内に会社の所有物が多数あったため、私が鍵を預かって保管しています。<br>3 令和6年12月中旬に業者が入り、会社所有物の運び出しはほぼ完了しました。今後、Aが自分の所有動産を持ち出すことがあるかもしれませんが、概ね現状のままになると思います。 |

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

## 執行官の意見

### ■以下のとおり

#### 1 本件各物件の状況

建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

#### 2 売却対象範囲

本件土地上にカーポートが設置されている（写真①参照）。

これは支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる。

#### 3 その他

(1) 本件土地東側の大部分は斜面になっており、草木が生い茂った状態である（写真②④）。

(2) 附属建物（符号1）について、公簿上建物の種類はボイラー室であるが、現在は物置として使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調査の経過                       |                  |                                            |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| 調査の日時                       | 調査の場所等           | 調査の方法等                                     |
| 令和6年12月3日(火)<br>11:20-11:30 | 前橋地方法務局<br>渋川出張所 | ■隣地登記事項要約書交付申請<br>■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認 |
| 令和6年12月3日(火)<br>11:40-12:30 | 渋川市役所            | ■家屋平面図交付申請<br>■土地家屋現況図交付申請                 |
| 令和6年12月3日(火)<br>12:45-13:10 | 物件所在地            | ■物件調査            ■占有調査<br>■境界確認<br>■写真撮影   |
| 令和6年12月19日(木)<br>9:35-10:45 | 物件所在地            | ■物件調査            ■立入調査<br>■境界確認<br>■写真撮影   |
|                             |                  |                                            |
|                             |                  |                                            |

(特記事項)

☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

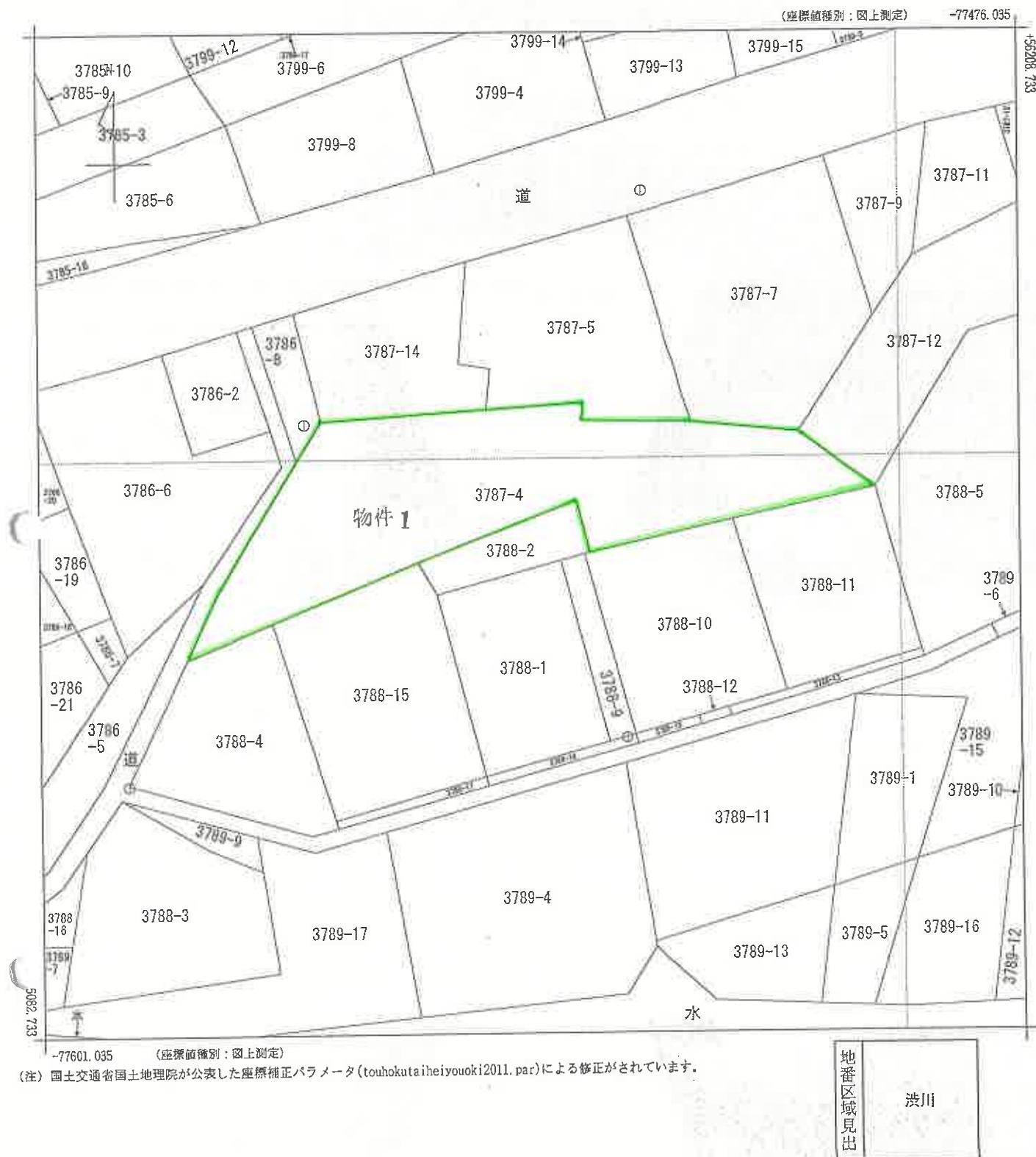
■ 令和6年12月19日  
目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、Bから借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年12月19日 評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目 )



|       |         |          |    |         |           |            |              |        |    |     |
|-------|---------|----------|----|---------|-----------|------------|--------------|--------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 波川市波川字折原 |    |         |           |            | 地番           | 3787番4 |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分     | 乙一 | 座標系又は記号 | IX        | 分類         | 地図(法第14条第1項) |        | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和48年2月 |          |    |         | 備付年月日(原図) | 昭和53年7月13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。

(前橋地方法務局波川出張所管轄)

令和6年10月25日

前橋地方法務局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

A3をA4に縮小

( 6 枚目)

登記年月日：平成18年10月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(前橋地方建設局 前橋地方建設局)

令和6年10月25日 前橋地方建設局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：20-2

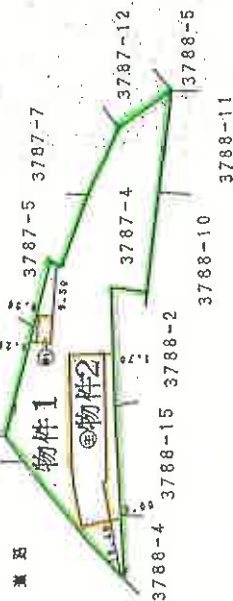
(1/2)

建物平面図 1/2

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 3787-4            |
| 建物の所在 | 茨川市茨川字折原37-8-7番地4 |

4039230

主たる建物  
1階



作製者  
土地家屋調査士

作製年  
平成18年10月12日

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/1000

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年10月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(前橋地方方法務局 茨川出張所管轄)  
令和6年10月25日 前橋地方方法務局

登記官

( 8 枚目 )

A3をA4に縮小

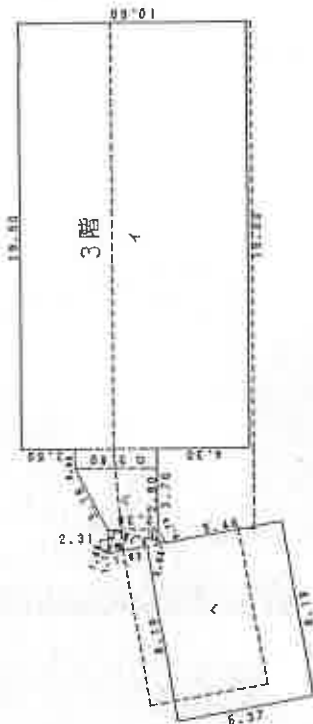
請求番号：20-2 (2/2)

建築物図面 1/2  
各階平面図

家屋番号 3787-4

建築物の所在 茨川市茨川字折原3787番地4

4039231



求積表

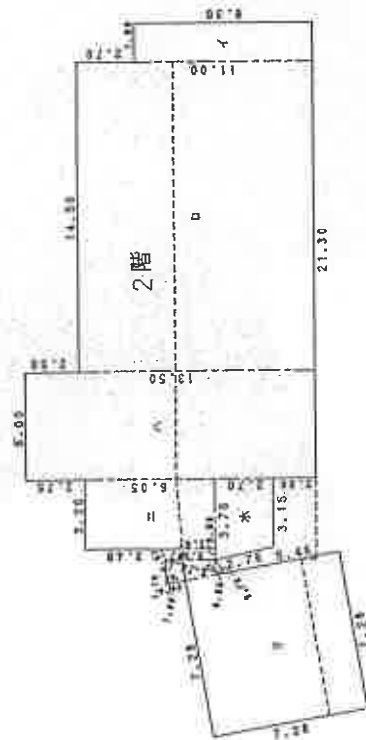
|     |                            |                       |
|-----|----------------------------|-----------------------|
| イ   | 19.50 × 10.60              | 206.7000              |
| ロ   | 0.90 × 3.80                | 3.4200                |
| ハ   | (3.80 + 2.30) × 2.80 × 1/2 | = 8.5400              |
| ニ   | 2.75 × 0.55 × 1/2          | = 0.75625             |
| ホ   | 2.75 × 1.05 × 1/2          | = 1.44375             |
| ヘ   | 8.19 × 6.37                | = 52.1703             |
| 合 計 |                            | 273.03030             |
| 床面積 |                            | 273.03 m <sup>2</sup> |

附属建物符号1



求積表

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 5.00 × 2.70 | = 13.5000            |
| 合 計         | 13.5000              |
| 床面積         | 13.50 m <sup>2</sup> |



求積表

|     |                            |                       |
|-----|----------------------------|-----------------------|
| イ   | 1.80 × 8.30                | 14.9400               |
| ロ   | 14.50 × 11.00              | = 159.5000            |
| ハ   | 3.20 × 5.00                | = 16.0000             |
| ニ   | 3.20 × 3.15                | = 10.0800             |
| ホ   | (3.20 + 2.70) × 2.70 × 1/2 | = 9.2475              |
| ヘ   | (2.57 + 2.30) × 0.50 × 1/2 | = 1.2175              |
| ト   | 2.75 × 0.55 × 1/2          | = 0.75625             |
| チ   | 1.05 × 2.75 × 1/2          | = 1.44375             |
| リ   | 7.28 × 7.28                | = 52.9984             |
| 合 計 |                            | 326.96340             |
| 床面積 |                            | 326.96 m <sup>2</sup> |

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成18年10月12日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

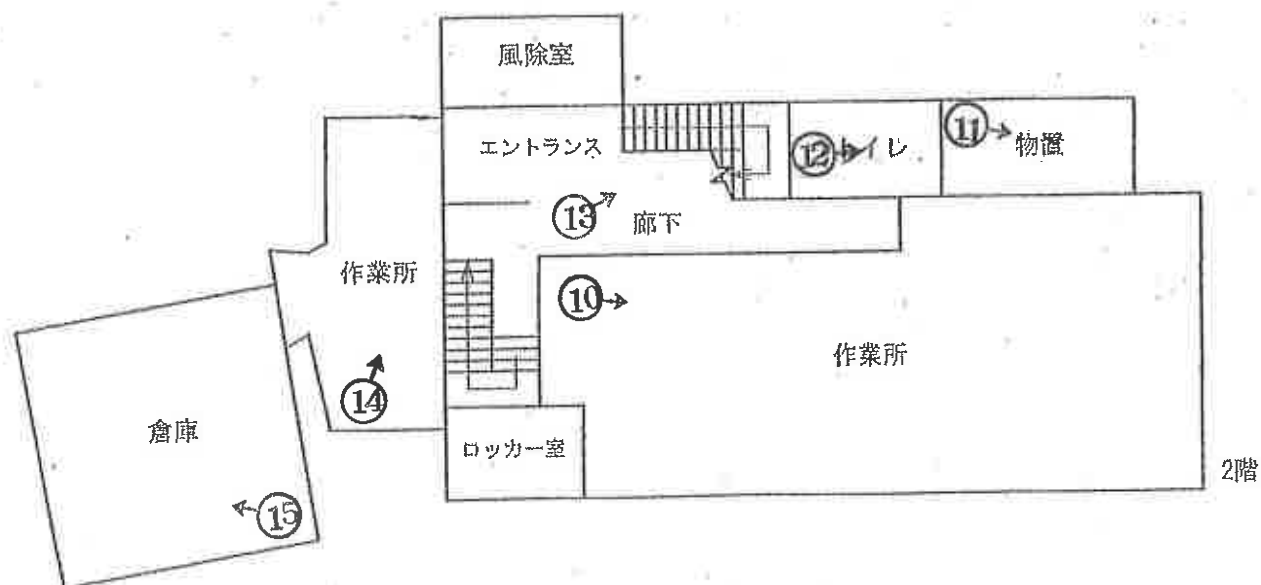
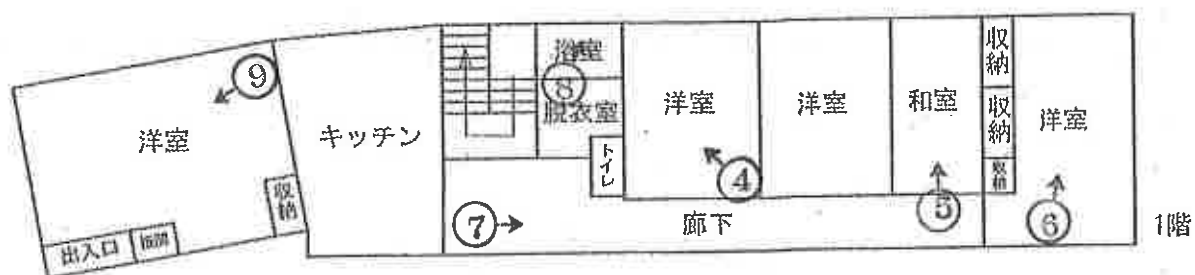
(群馬土地家屋調査士会)

# 建物配置図



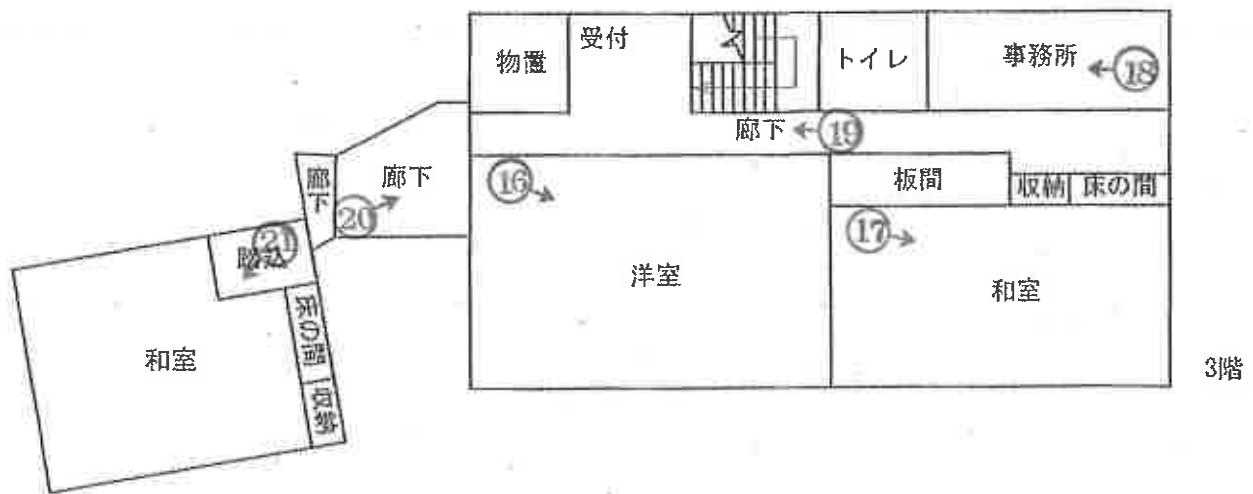
# 建物間取図

物件2 主である建物 S=1/200

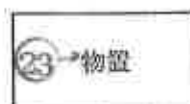


# 建物間取図

物件2 主である建物 S=1/200



物件2 附属建物符号1 S=1/200





①



②



③



④

(④～⑨は1 F)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

(⑩～⑮は 2 F)



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥

(①⑥～②①は3F)



①⑦



①⑧

(17枚目)



①9



②0



②1



22



23



24

令和6年（ケ）第130号  
令和6年12月19日 現地調査  
令和7年1月17日 評価

前橋地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 7,950,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1（土地）      | 金 2,710,000円 |
| 物件2（建物）      | 金 5,240,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号          | 所在等                                                                                | 登 記                                                                                                                                                                              | 現 況                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1           | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                           | 渋川市渋川字折原<br>3787番4<br>宅地<br>1,196.66㎡                                                                                                                                            | 同 左                              |
| 2           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積<br><br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 渋川市渋川字折原3787番地4<br>3787番4<br>作業場・物置<br>木・ブロック・鉄筋コンク<br>リート造陸屋根・亜鉛メッキ<br>鋼板葺3階建<br>1階 192.50㎡<br>2階 326.96㎡<br>3階 273.03㎡<br>延 792.49㎡<br><br>1<br>ボイラー室<br>ブロック造陸屋根平家建<br>13.50㎡ | ほぼ同左<br>但し、附属建物符号1の種類<br>は物置である。 |
| 番号          | 特 記 事 項                                                                            |                                                                                                                                                                                  |                                  |
| 1<br>・<br>2 | なし                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |                                  |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR上越線「渋川」駅の西方・道路距離約4.4km                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、農地等の混在する住宅地域。農地が多く介在し、建物の連たん度は低い。地勢は全体的に南向き傾斜地。今後も現状維持で推移すると見込まれる。                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区<br>分 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                                                                                                                                                                                                                                           | 非線引き都市計画区域<br>用途地域の指定はない<br>70%<br>200%<br>—<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 北西側約35mが幅員約3.5～6mの舗装市道に等高から約3m低く接面する、奥行最大約79m、規模1,196.66㎡の不整形地である。物件2建物の東側部分は雑木が生い茂っており、南向き傾斜地となっている。                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                | 北西側：幅員約3.5～6mの舗装市道<br>(建築基準法第42条第2項)                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅、公園、農地等が存する。                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
| 供給処理施設                                                          | 水道           あり（特記事項参照）<br>ガス配管       なし<br>下水道       なし<br><br>（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                                   |

## 特 記 事 項

- ・ 物件2建物は南向き傾斜地勢の土地上に建築されているため、北側の正面エントランスは登記簿上は建物の2階部分が該当している。
- ・ 渋川市役所において入手した上水道配管図によると、上水道引込管は、本件土地の北西方件外土地である地番3786番6、3786番2を經由している。
- ・ 渋川市役所において入手した道路任意図によると、北西側で接面する市道の認定幅員は最小3.6mと記載されているが、地図（不動産登記法第14条第1項）における道路幅は最小約1.3mとなっており、本件土地の一部が市道の認定範囲に含まれている。また、当該市道は建築基準法第42条第2項道路に該当し、セットバックを要する。
- ・ 本件土地の北側で隣接する地番3786番8は渋川市道の認定範囲に含まれるが、その所有は渋川市ではなく、個人所有の登記地目宅地の土地となっている。
- ・ 別添建物配置図のとおり、土地の定着物であるカーポートが存する。
- ・ マッピングぐんまによれば本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
- ・ 土壌汚染に関する事項について、昭和48年、平成3年、同14年の住宅地図では割烹旅館の記載があり、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建 築 時 期                  | 建築年月日（登記記載）： 昭和41年10月1日新築<br>昭和45年11月1日増築、昭和49年1月10日増築、年月日不詳増築                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 経 過 年 数 ： 約58年<br>経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 仕 様                      | 構 造 ： 木・ブロック・鉄筋コンクリート造3階建<br>屋 根 ： 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 ： 吹付タイルほか<br>内 壁 ： ビニールクロス、ペイントほか<br>天 井 ： ビニールクロス、化粧石膏ボード、あらわしほか<br>床 ： フローリング、畳、コンクリートほか<br>設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他：－                                                                                                                                  |
| 床面積（現況）                  | 延792.49㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等                | 現況用途： 作業場・物置<br>間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 品 等                      | 中位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 保守管理の状態                  | 3階東側の和室天井に雨漏りの形跡があり、当該天井直下の畳が腐食している。また、3階事務所の内壁クロスが剥がされて下地材の石膏ボードが剥き出しのままとなっている箇所が見られる等、保守管理の状態が劣る。                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                  | 建物所有者が本建物を作業場・物置（空き家）として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特記事項                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・オリジナル家具の製造、販売等のための作業所、事務所、展示場、住居等として利用されていた。古地図調査によれば元々は割烹旅館として設計された建物と推測され、現所有者が取得した平成20年以降に改修工事が行われたものと推測される。</li> <li>・建築年月日からするとアスベスト含有建材の使用可能性があるが、その詳細は不明である。</li> <li>・下記の附属建物符号1が存する。<br/>種類：物置<br/>構造：ブロック造陸屋根平家建<br/>床面積：13.50㎡<br/>建築年月日：昭和49年1月10日新築</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 23,000               | 0.38          | 1,196.66       | 0.9       | 9,410,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 渋川-1

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 154 = 23,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境、供給処理施設の状況等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模、奥行長大、傾斜地を含む、道路幅員、セットバックを要する等を検討して、△62%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

なお、土地の定着物であるカーポートについては、市場価値はないと判断した。

#### (2) 建物価格(物件2)

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

| 番号         | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| 物件2主である建物  | 180,000             | 792.49              | 0.05     | 7,130,000            |
| 物件2附属建物符号1 | 40,000              | 13.50               | 0.03     | 20,000               |
| 合 計        |                     |                     |          | 7,150,000            |

ウ 現 価 率

現価率のみと判断し、主である建物が5%、附属建物符号1が3%とそれぞれ査定した。

## 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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を実施して、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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 9,410,000      | 0.40          | 法定地上権 | 3,760,000          |

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1             | 9,410,000           | -3,760,000                      | —               | 0.80           | 0.60            | 2,710,000                 |
| 2             | 7,150,000           | +3,760,000                      | 1.00            | 0.80           | 0.60            | 5,240,000                 |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                 |                |                 | 7,950,000                 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 現所有者により改修された建物で汎用性が劣り、市場参加者が制約されることから、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（渋川-1）

所 在：渋川市渋川字西田428番4

価 格：35,800円／㎡

位 置：JR上越線「渋川」駅から道路距離で約1.8km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4.5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域  
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶスーパーに近い住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上



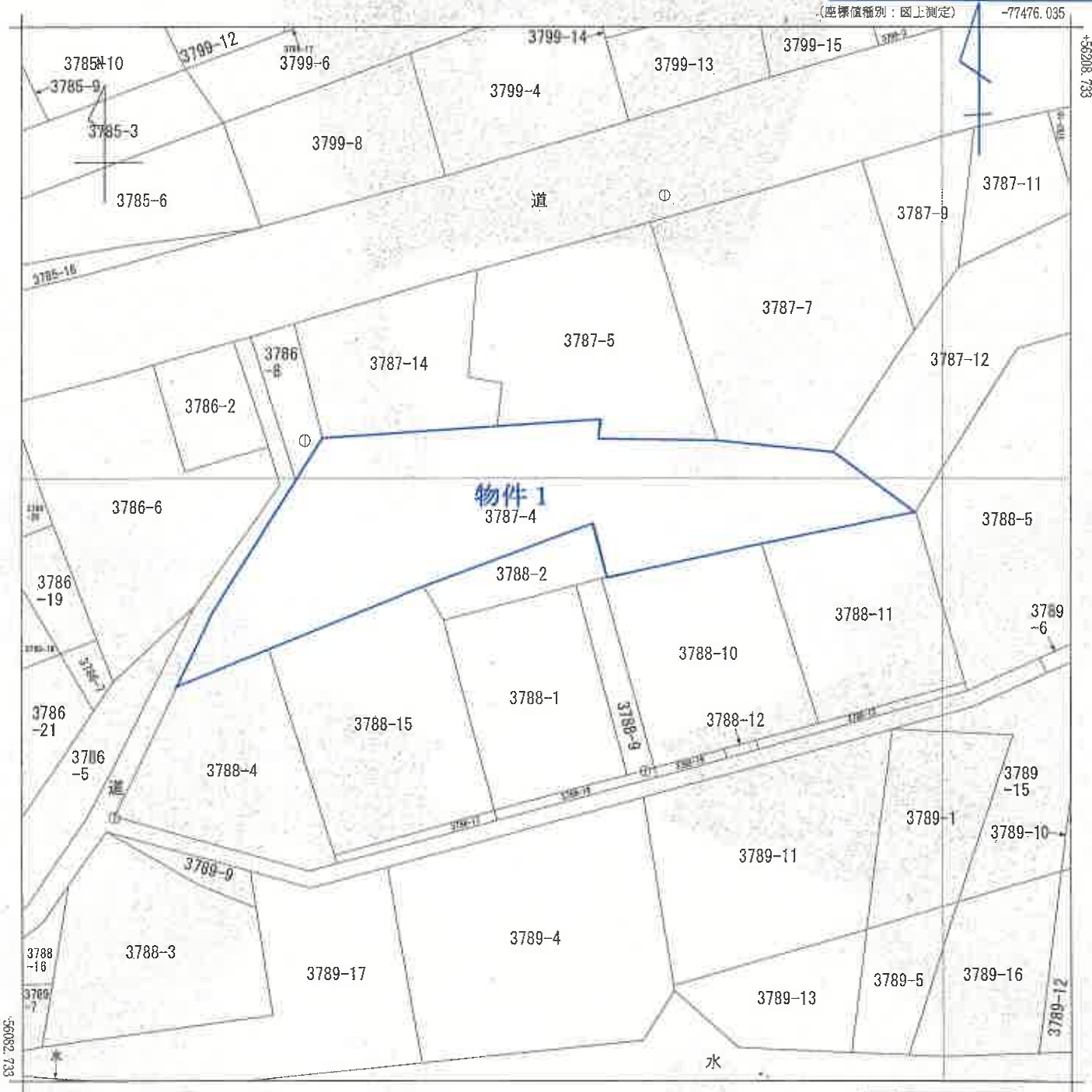
位置図

渋川市

物件所在地

利根松井田線

榛名墓苑



(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。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

地番区域見出し  
渋川

|       |         |          |    |           |            |    |              |     |    |     |
|-------|---------|----------|----|-----------|------------|----|--------------|-----|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 渋川市渋川字折原 |    |           |            | 地番 | 3787番4       |     |    |     |
| 出力縮   | 1/500   | 精度区分     | 乙一 | 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 | 昭和48年2月 |          |    | 備付年月日(原図) | 昭和53年7月13日 |    |              | 補事項 |    |     |

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)

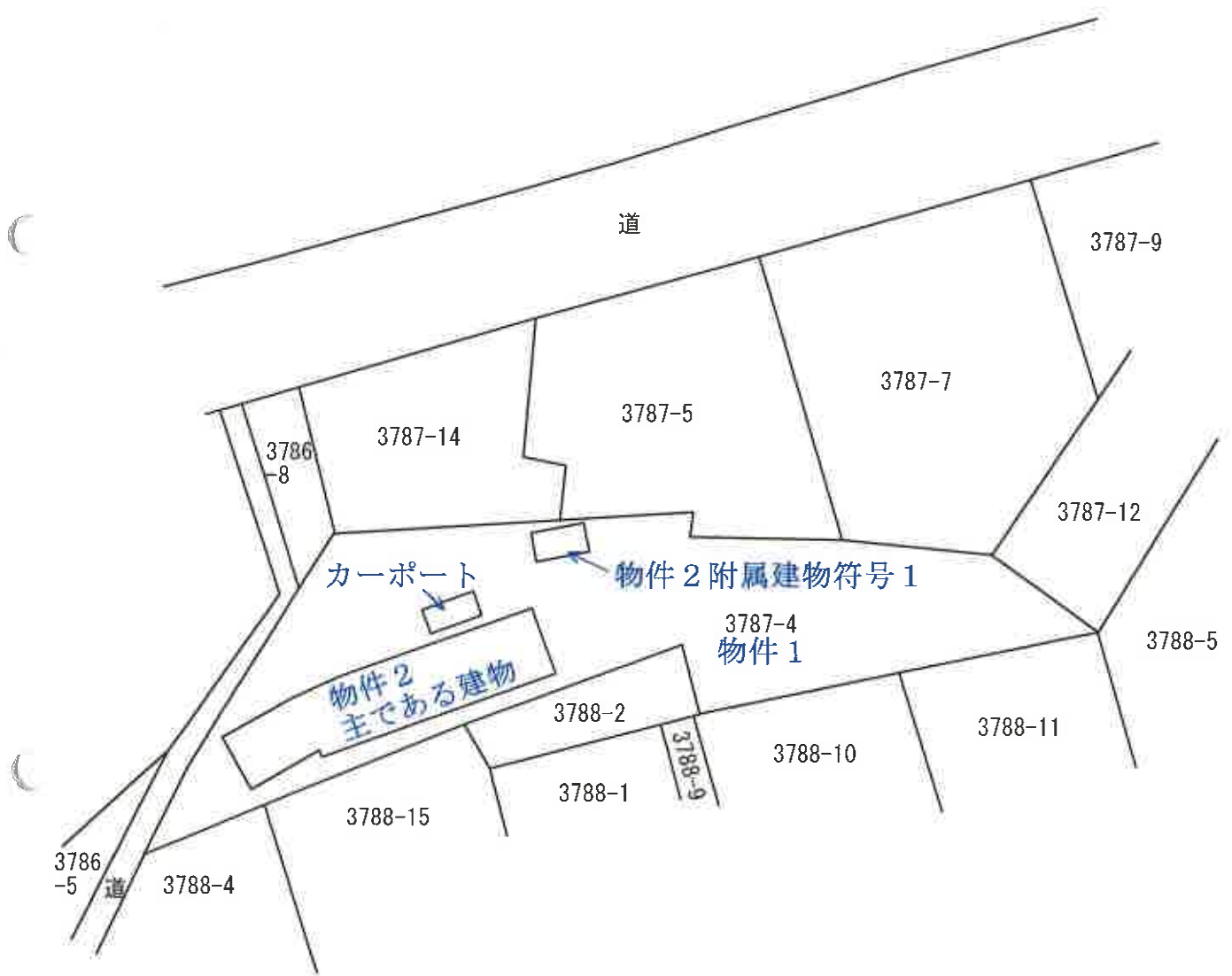
令和6年10月25日

前橋地方法務局

請求番号：20-1

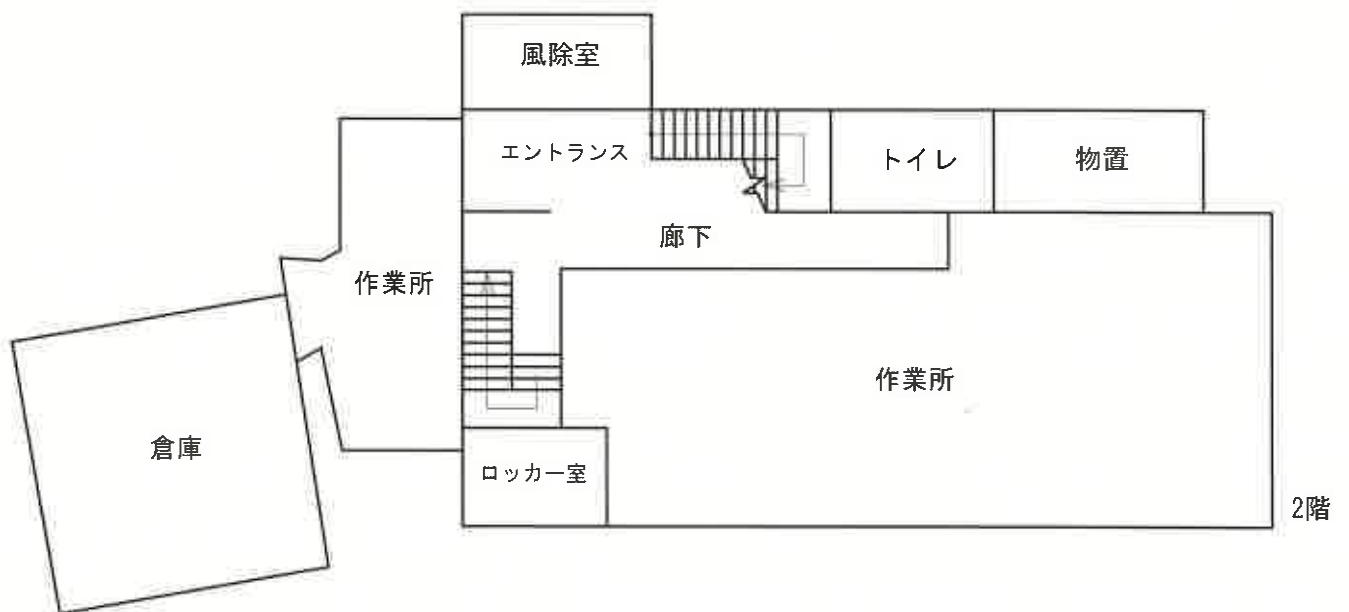
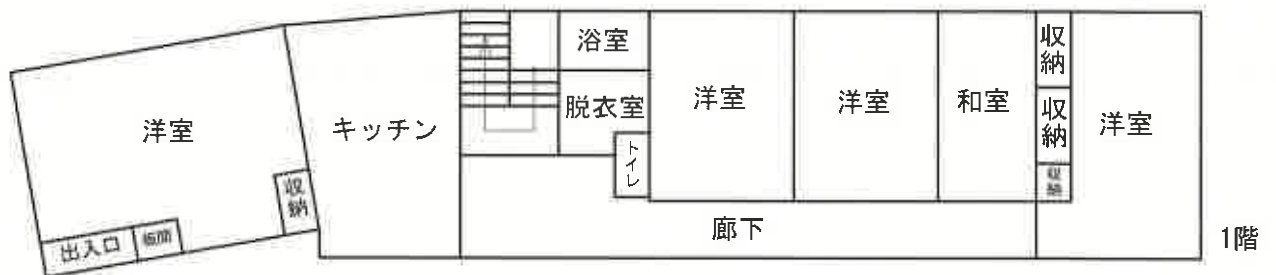
登記官

建物配置図



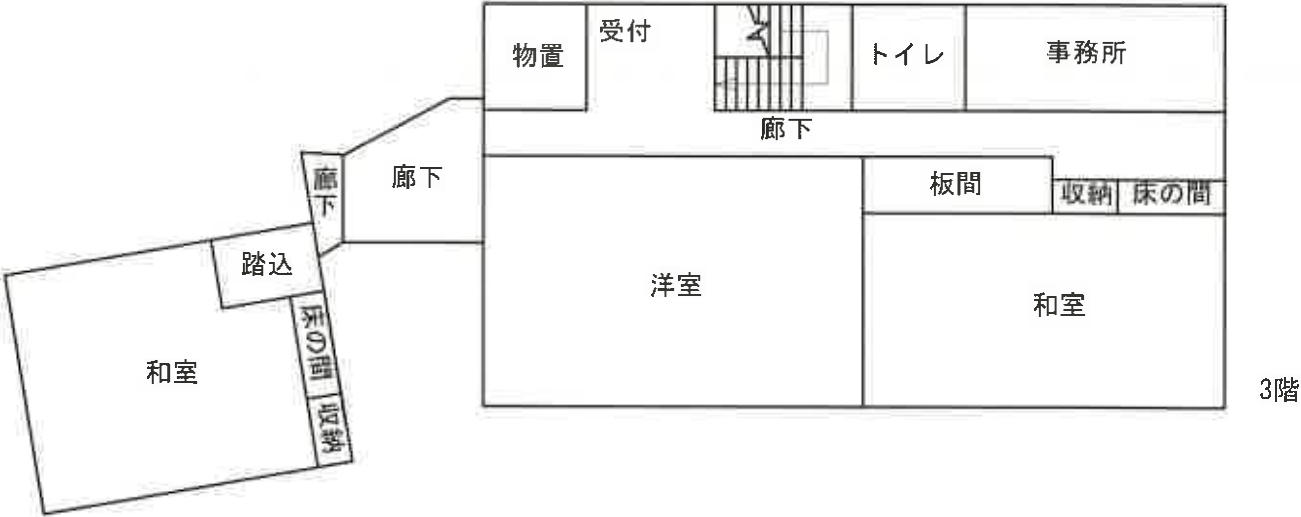
# 建物間取図

物件2 主である建物 S=1/200



建物間取図

物件2 主である建物 S=1/200



物件2 附属建物符号1 S=1/200

