

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,030,000 3,224,000	一括	806,000	39,882	0
1	1,700,000				
2	70,000				
3	20,000				
4	2,240,000				



物 件 目 録

1 所 在 渋川市吹屋
 地 番 657 番 104
 地 目 宅地
 地 積 330.64 平方メートル

2 所 在 渋川市吹屋
 地 番 657 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 268 平方メートル

持分 9 分の 1

3 所 在 渋川市吹屋
 地 番 657 番 102
 地 目 公衆用道路
 地 積 68 平方メートル

持分 9 分の 1

4 所 在 渋川市吹屋 657 番地 104
 家屋 番号 657 番 104
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 64.38 平方メートル
 2 階 62.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者A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2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 渋川市吹屋
 地 番 657番104
 地 目 宅地
 地 積 330.64平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 渋川市吹屋
 地 番 657番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 268平方メートル
 共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 渋川市吹屋
 地 番 657番102
 地 目 公衆用道路
 地 積 68平方メートル
 共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 渋川市吹屋 657番地104
 家屋 番号 657番104
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 64.38平方メートル
 2階 62.93平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和6年(ケ)第97号
令和6年9月11日受理
令和6年10月4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 渋川市吹屋
- 地 番 6 5 7 番 1 0 4
- 地 目 宅地
- 地 積 3 3 0 . 6 4 平方メートル
- 所有者 A
- 2 所 在 渋川市吹屋
- 地 番 6 5 7 番 4
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 2 6 8 平方メートル
- 共有者A 持分9分の1
- 3 所 在 渋川市吹屋
- 地 番 6 5 7 番 1 0 2
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 6 8 平方メートル
- 共有者A 持分9分の1
- 4 所 在 渋川市吹屋 6 5 7 番地 1 0 4
- 家屋番号 6 5 7 番 1 0 4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1 階 6 4 . 3 8 平方メートル
- 2 階 6 2 . 9 3 平方メートル
- 所有者A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県渋川市吹屋657番地104（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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の土地上に物置及び工作物がある（詳細は「執行官の意見」欄記載のとおり）。 ☒ 物件1の土地上にゴミが放置されている（写真⑫）。		
建物	物件 4		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用占有している ☐ 「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 ☒ 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
 （2枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県渋川市吹屋657番地104 付近		
土地	物件 2、3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件2, 3) ☐ (物件)		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら(本件共有持分権者及び売却対象外共有持分権者ら) 上記の者が分譲地内の道路として通行している		
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2及び3の土地は共有持分の売却である。		
建物	物件		
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	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物に住んでいるのは私、妻及び子供一人の合計3人です。 建物内でペットは飼っていません。 2 私は水道工事の仕事を一人でやっています。 3 本件土地や本件建物に不具合はありません。 4 物置や工作物の所有者は私です。本件建物にソーラーやエコキュートはありません。 5 近隣から異臭騒音はありません。 6 敷地にある白い車は車検切れで乗っていません。業者には持って行ってくれと言っています。 7 東側の塀はこちらの敷地内です。南側の植木は境界沿いです。 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
(4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 分譲地内道路（物件2及び3、写真②）

上記土地は本件分譲地（物件1の土地、地番657番100、657番101、657番103、657番105、657番106、657番107、657番108及び657番109の全部で9区画）の各所有者の共有となっている。

いずれも登記上は「公衆用道路」だが課税上は「雑種地」となっている。

3 売却対象範囲

(1) 物置（約3.2㎡、配置概略図上のイ、写真⑨）

土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

(2) 物置（約4.7㎡、配置概略図上のロ、写真⑩）

土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

(3) 工作物（約6.2㎡、配置概略図上のハ、写真⑪）

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。

4 その他

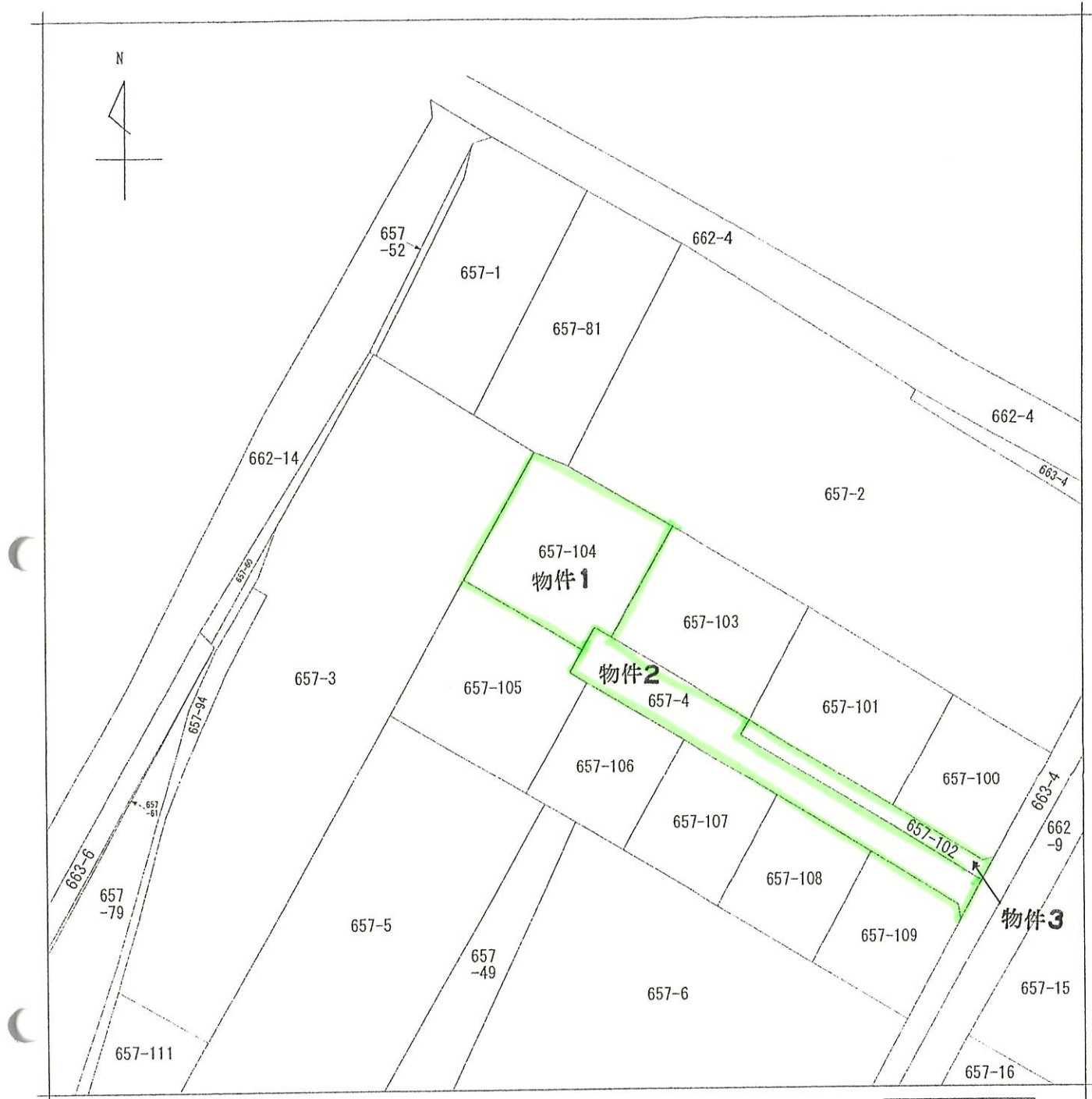
前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記ある建物は存在せず、物件2及び3の土地には登記建物は存在しなかった。

以 上

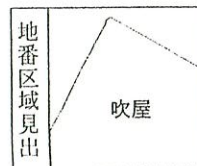
(調査の経過用)

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9月13日(金) 9:52 - 10:03	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年9月20日(金) 13:55 - 14:14	渋川市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☐ ☐
令和6年9月20日(金) 14:31 - 14:41	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和6年9月30日(月) 9:50 - 10:09	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 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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6年9月30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
(6 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 分	所 在				茨 川 市 吹 屋				地 番	657番104			
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45年4月10日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和50年5月1日				補 事 記 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。

(前橋地方法務局茨川出張所管轄)

令和6年7月31日
東京法務局

地図整理番号：M76081
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

令和6年7月31日 東京法務局

令和6年7月31日 東京法務局

ജില്ല (1991)

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	①	石杭	③	合成杭
	②	コンクリート杭	④	金属杭
	⑤	刻ミ()		

3148001

三斜求積表

地 址	座 号	(B) 557-103	面 積
イ	24.52	11.04	290.3158
ロ	24.52	11.55	299.5620
		55面 積	590.8788
		面 積	290.4394

地 區	種 別	657-104	延 辺	戸 数	集 団
イ		15.11	2.22		34,6819
ロ		19.27	11.23		216.4021
ハ		19.27	14.70		283.2690
ニ		18.45	4.50		77.4900
ホ		16.79	2.95		49.5305
延 辺 集 団					561.2335
延 辺 集 団					330.64675
延 辺 集 団					330.64 m ²

地 番	① 657-105	底 辺	高	体 積
イ		22.14	12.55	280.0710
ロ		15.12	7.27	35.8344
ハ		22.14	13.36	295.7304
ニ		16.79	2.98	49.5303
		総 体 積		661.2263
		底 面	高	体 積
		330.61315		930.51 m ³

期	日	年	月	日	時	分	秒
1957	10	6	57	10	6	57	10
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65
6							

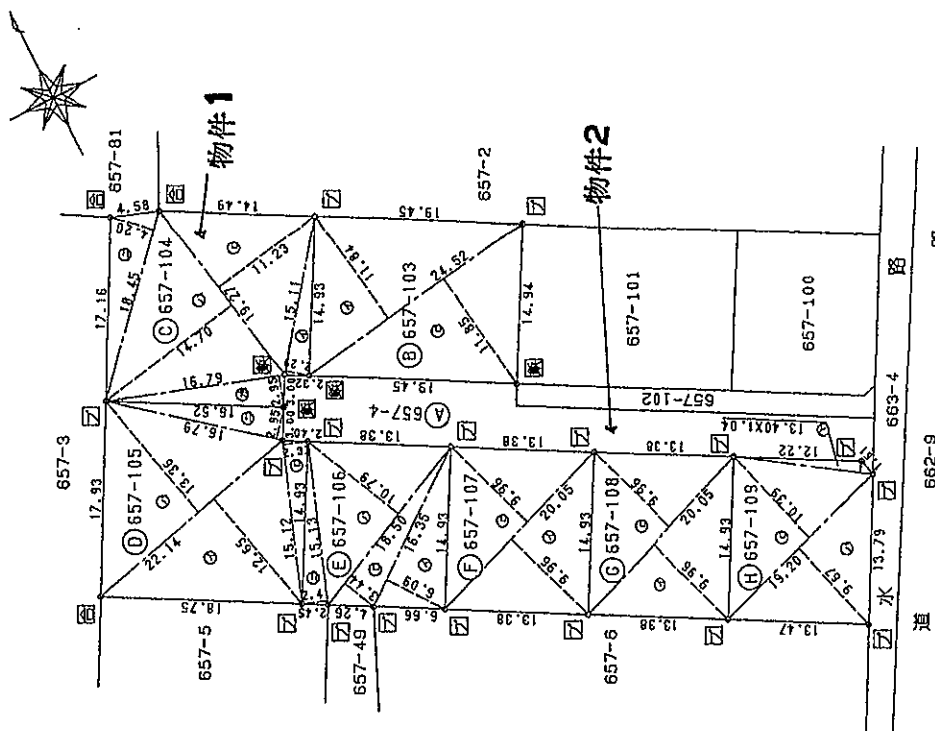
地 号	座 号	座 面 积	地 积
イ	20.05	9.56	199.6980
ロ	20.05	9.56	199.6980
合 計			399.3960
面 積			199.6980
地 積			199.69 m ²

地 番	G 657-108		
地 区	座 号	座 边	積
イ	20.05	9.36	195.5380
ロ	20.05	9.36	195.5380
		倍面積	395.3760
		面積	195.5380
		地 積	199.59 m ²

地番	(H) 657-109	延	延
イ	13.40	1.04	13.3560
ロ	19.20	10.39	192.4880
ハ	19.20	9.67	185.6640
	延面積		399.0680
	延面積		199.5440
	延面積		199.54 m ²

地 籍	857-4	公 算	2018.593800
		合 計	1750.28420
		預 算	268.3095
		總 計	268.3095

物件2



道 562-9 8

62-9

657-16	657-15	657-13
--------	--------	--------

657-13

土地家屋調査士
作製者

(平成11年8月23日作製)

人請申

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

（前橋地方方法務局 河川出張所管轄）
令和6年7月31日 東京法務局

登記官

（9 枚目）

A3をA4に縮小コピー

凡	記号	地	の種別	記号	境界線の種別
①	②	③	④	⑤	⑥
例	①	②	③	④	⑤
	①	②	③	④	⑤

地番	657-100、-101、-102
土地の所在	茨城県北茨城市大字吹屋

地積測量図

3148000

三斜求積表

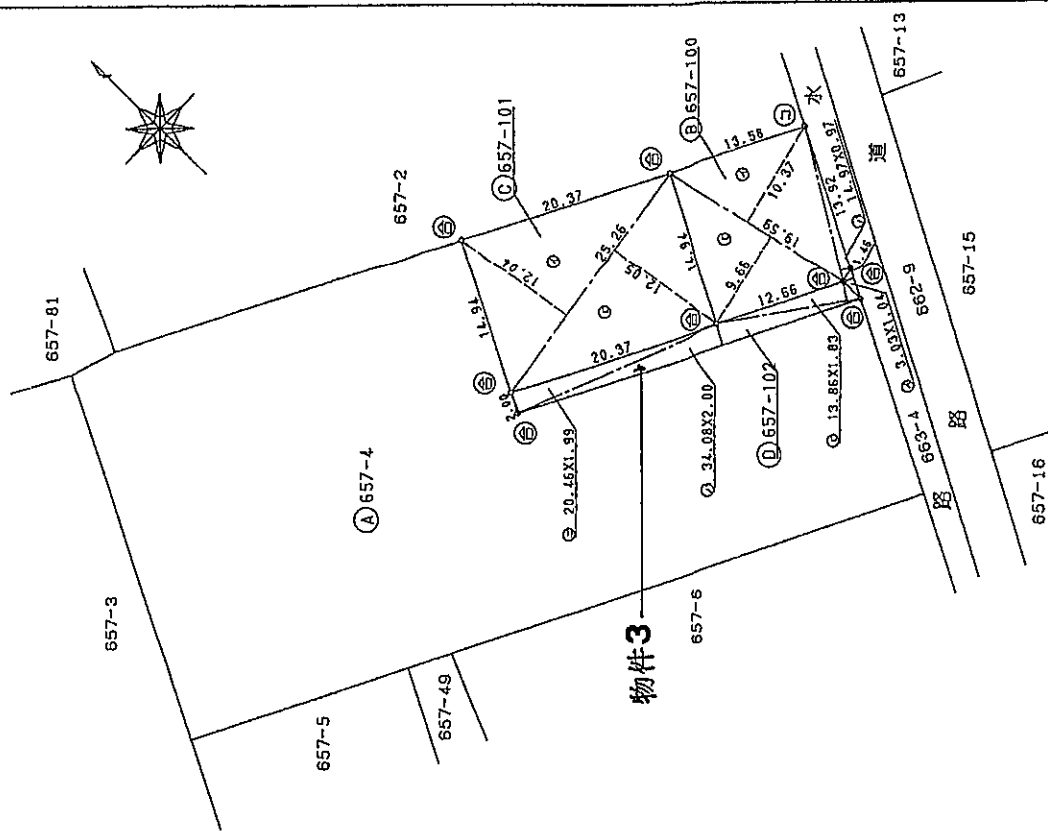
地番	①657-100			
記号	延	坪	延	積
イ	19.59	10.37		203.1483
ロ	19.59	5.66		189.2394
ハ	14.97	0.97		14.5203
	石面積			406.9085
	西積			203.4343
	地積			203.45 m ²

地番	G 657-101			
記号	坪	坪	坪	積
イ	25.26	12.04		304.1304
ロ	25.26	12.05		304.3830
	坪百算			608.5134
	坪算			304.2567
	坪算			304.25 m ²

地番	①657-102			
記号	坪	延	坪	積
イ	3.03	1.01		3.1512
ロ	13.86	1.83		25.3638
ハ	34.08	2.00		68.1500
ニ	20.46	1.99		40.7154
	石面積			137.3904
	西積			58.6952
	地積			69.69 m ²

地番	①657-4		
		公 簿	2555.0000
		合 計	576.4062
		減 込	2018.5938
		地 積	2018.59 m ²

物件3



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成11年1月25日作製)

(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 波川出張所電報)
令和6年7月31日 東京法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

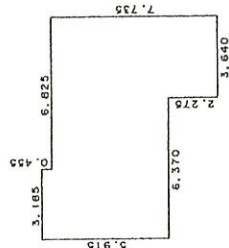
建物図面図

各階平面図

家屋番号	657-104
建物の所在	北群馬郡子持村大字吹屋657-104 梭川市

4065523

1階

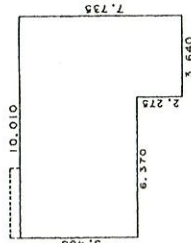


求積表

5.915 x 3.185 = 18.839275
5.460 x 3.185 = 17.390100
7.735 x 3.640 = 28.155400

合計 64.384775
床面積 64.38 ㎡

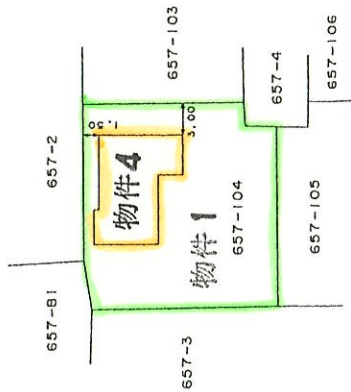
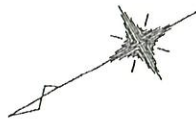
2階



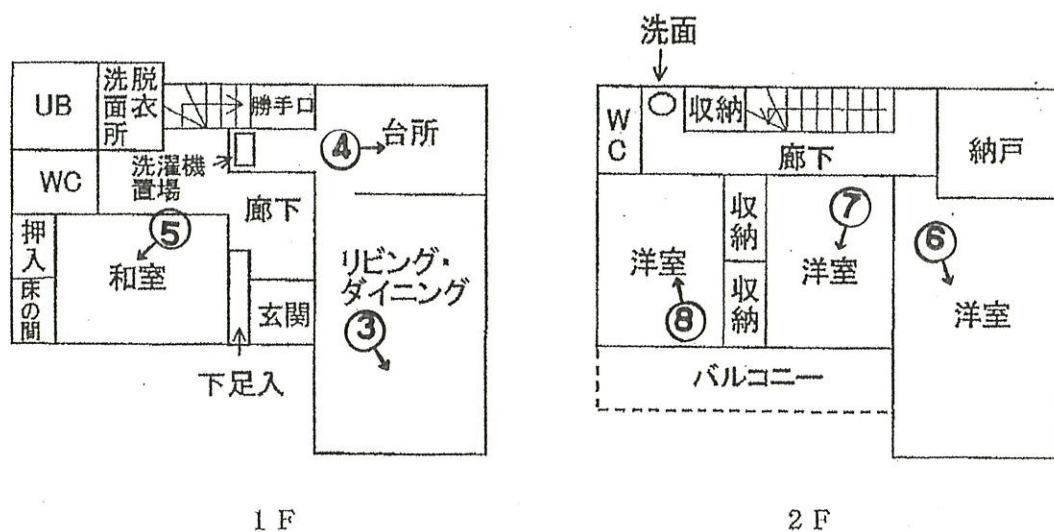
求積表

5.460 x 6.370 = 34.780200
7.735 x 3.640 = 28.155400

合計 62.935600
床面積 62.93 ㎡



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------





① 外観

物件1の土地

物件2の土地



②道路（物件2及び3）



③1階リビングダイニング



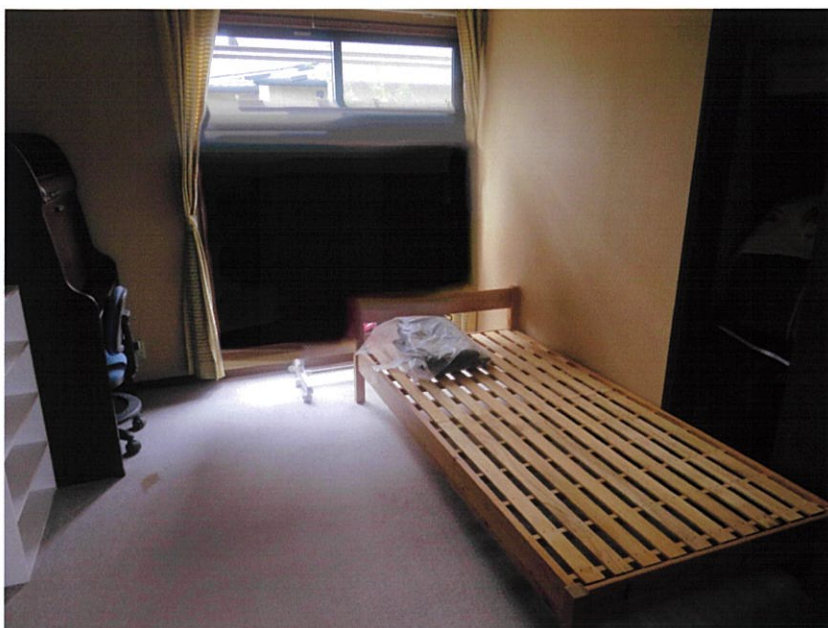
④ 1 階台所



⑤ 1 階和室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階洋室



⑨物置 (イ)



⑩物置（口）



⑪工作物
（ハ）



⑫敷地上のゴミ

鑑 評 第 6-32 号
令和 6 年 (々) 第 97 号
令和 6 年 9 月 30 日 現地調査
令和 6 年 10 月 7 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		4,030,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	1,700,000 円	
物件 2 (土地)	金	70,000 円	
物件 3 (土地)	金	20,000 円	
物件 4 (建物)	金	2,240,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市吹屋 657番104 宅地 330.64m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市吹屋 657番4 公衆用道路 268m ²	共有者 A 持分9分の1
3	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市吹屋 657番102 公衆用道路 68m ²	共有者 A 持分9分の1
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	渋川市吹屋657番地104 657番104 居宅 木造スレート葺2階建 1階 64.38m ² 2階 62.93m ²	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	J R上越線 「敷島」 駅の 南西方・道路距離 約4.1 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	農地の中に一般住宅（分譲地）が集積している国道背後の農地、住宅混在地域。	
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) 物件1	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	330.64㎡ 間口約 3.0m 、 奥行約 19.0m ほぼ整形地 中間画地 —
画地条件 (規模・形状等) 物件2・3	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	336.00㎡ 間口約 8.0m 、 奥行約 56.0m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	物件1 は南東側幅員約6.0mの舗装位置指定道路（物件2，3に該当：42条1項5号道路※H11.8.26指定、第H11-3号、延長58.77m）にほぼ等高に接している。 物件2，3 は南東側幅員約7.5m（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	<物件1 について> ・土地所有者が本土地上に物件4を所有し、占有している。 ・物件1の土地上に物置及び工作物がある。 ・物件1の土地上にゴミが放置されている。 <物件2，3 について> ・土地共有者ら（本件共有持分権者及び売却対象外共有持分権者ら）が分譲地内の道路として通行している。 ・物件2及び3の土地は共有持分の売却である。	

※次項へ続く

	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	無
供給処理施設	(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。	
特記事項	<分譲地内道路>（物件2及び3） ・上記土地は本件分譲地（物件1の土地、地番657番100、657番101、657番103、657番105、657番106、657番107、657番108及び657番109の全部で9画地）の各所有者の共有となっている。いずれも登記上は「公衆用道路」だが、課税上は「雑種地」となっている。 <売却対象範囲> （1）物置（約3.2㎡、配置概略図上のイ） 土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。 （2）物置（約4.7㎡、配置概略図上のロ） 土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。 （3）物置（約6.2㎡、配置概略図上のハ） 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。 ・前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記ある建物は存在せず、物件2及び3の土地には登記建物は存在しなかった。 ・開発についての事前協議は無く、合併前の旧子持村当時の為、詳細不明。（渋川市役所都市政策課） ・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） ・物件は吹屋犬子塚遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。 ・657番2、同番3、同番81は個人所有の田。657番100、同番101、同番103、同番105、同番107、同番108は個人所有の宅地。657番106、同番109は持分共有の宅地。662番9は旧建設省所有の公衆用道路。663番4は旧北群馬郡子持村所有の用悪水路。	

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12年3月6日 新築 経 過 年 数： 約 25 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、畳、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	64.38㎡
	2 階	62.93㎡
	計	127.31㎡
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	

② 建物価格 （物件 4 ）

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	127.31	0.05	891,000

ウ 現価率

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。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	5,673,000	法定地上権	0.50	2,836,500

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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	5,673,000	- 2,836,500	-	1.00	0.60	-	1,700,000
2	122,000	- 0	-	1.00	0.60	-	70,000
3	31,000	- 0	-	1.00	0.60	-	20,000
4	891,000	+ 2,836,500	-	1.00	0.60	-	2,240,000
一括価格(合計)							4,030,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

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 400%)
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

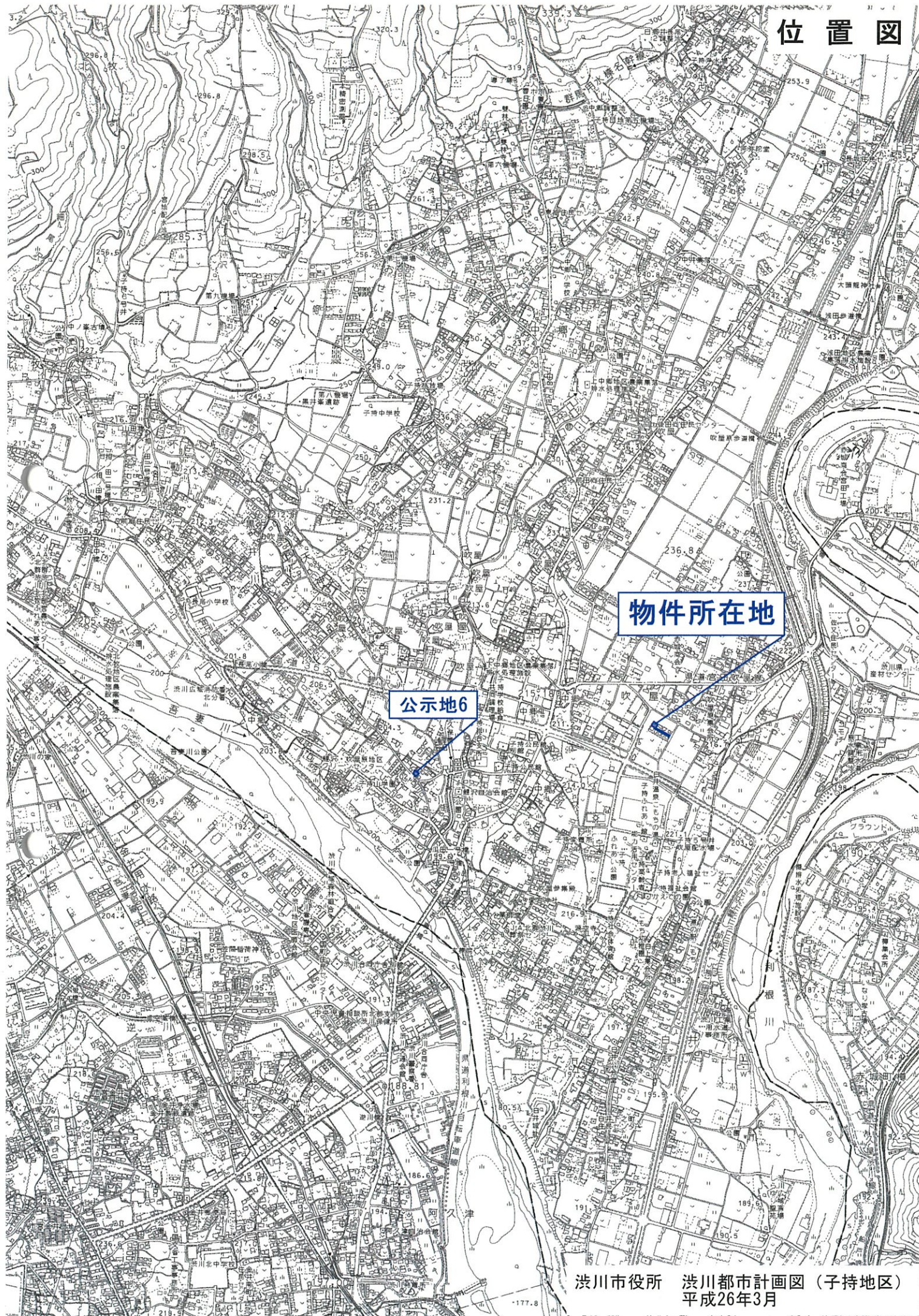
第7 附属資料

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

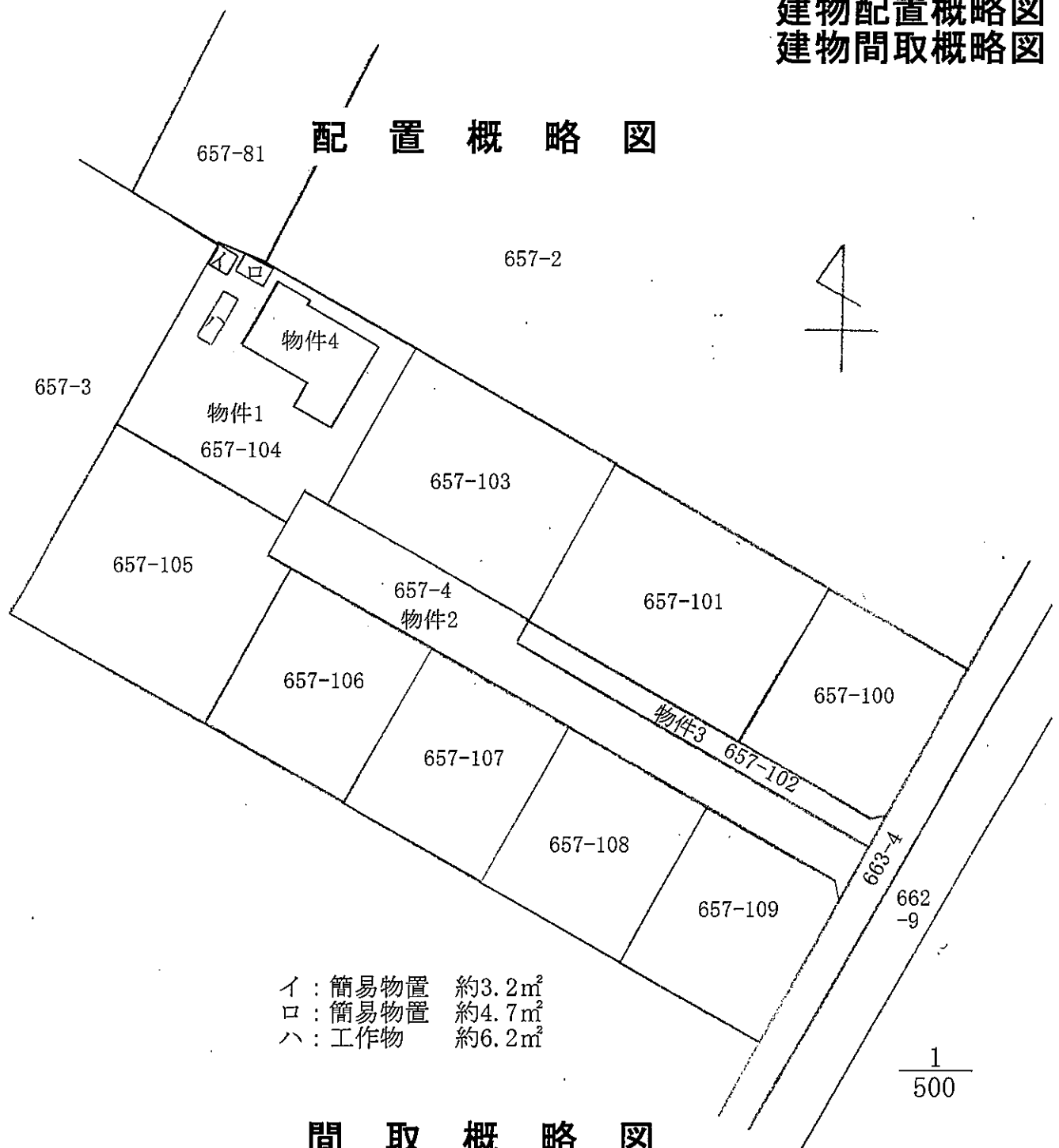
位置図



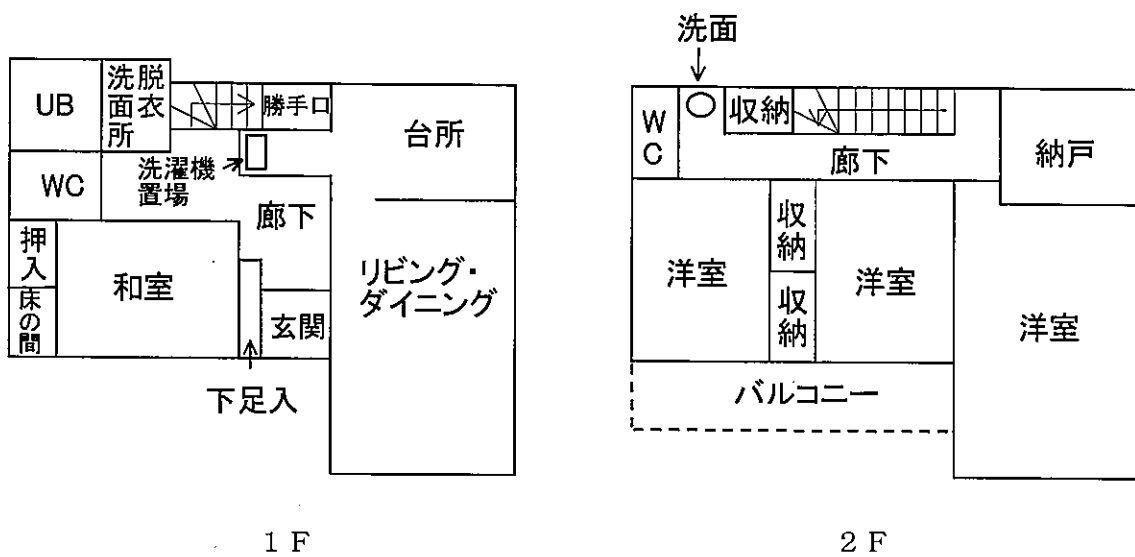
物件所在地

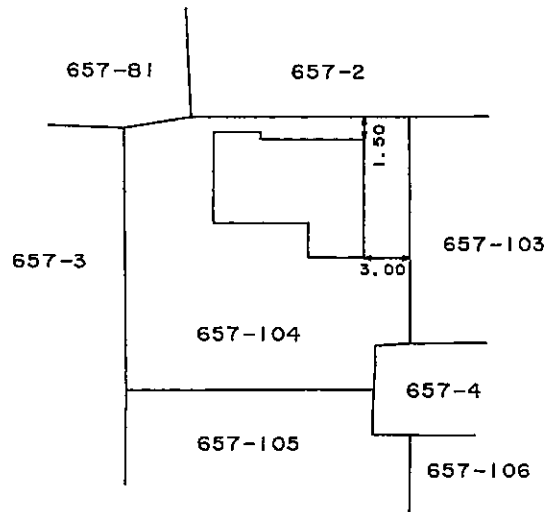
公示地6

配置概略図

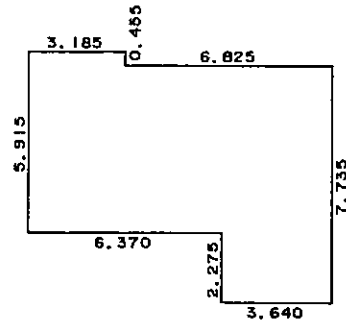


間取概略図





1 階



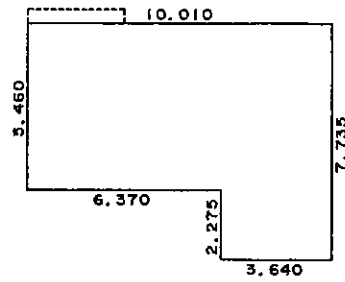
求 積 表

$5.915 \times 3.185 =$	18.839275
$5.460 \times 3.185 =$	17.390100
$7.735 \times 3.640 =$	28.155400

合 計 64.384775

床面積 64.38 m²

2 階



求 積 表

$5.460 \times 6.370 =$	34.780200
$7.735 \times 3.640 =$	28.155400

合 計 62.935600

床面積 62.93 m²