

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 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 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,660,000 2,928,000	一括	732,000	126,637	40,129
1	3,470,000				
2	190,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 渋川市石原字高源地
地 番 1805番
地 目 宅地
地 積 1160.04平方メートル
- 2 所 在 渋川市石原字高源地 1805番地
家屋 番号 1805番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 97.32平方メートル
2階 50.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年11月 8日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

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

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

【物件番号1】

西側隣地との境界が不明確である。

《 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 渋川市石原字高源地
地 番 1805番
地 目 宅地
地 積 1160.04平方メートル
- 2 所 在 渋川市石原字高源地 1805番地
家屋番号 1805番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 97.32平方メートル
2階 50.90平方メートル

令和5年(ケ)第 20号
令和5年 3月23日受理
令和5年 4月28日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 印

(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 | 渋川市石原字高源地 |
| | 地 番 | 1805番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1160.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 渋川市石原字高源地 1805番地 |
| | 家屋 番号 | 1805番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.32平方メートル
2階 50.90平方メートル |

(2 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 令和5年4月3日物件所在地を訪問したところ、電力メーターが停止しており不在であった。次回調査日（令和5年4月12日）を記載した連絡文書をポストに投函した。
- 2 令和5年4月3日所有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、期限までに回答書を提出しなかった。
- 3 申立債権者に所有者Aの情報提供を求めたが、「わからない」との回答であった。
- 4 令和5年4月12日、評価人を同行して物件所在地を訪問したところ、不在であったが、玄関ドアが施錠されていなかったため、評価人を立会人として本件建物の立入調査を実施した。
- 5 立入調査終了後、物件所在地で所有者Aの友人と出会った。同人によれば、「所有者Aは本件建物にひとりで暮らしており、自動車修理の仕事をしていたが、令和4年8月に病気のため入院し、令和5年3月下旬に亡くなった。Aには千葉県在住の妹がひとりいるだけで妻や子供はいないので、自分が本件建物の鍵を預かっており、ポストの郵便物等を家の中に入れてたり、Aが飼っていた猫が家の外にいたので餌をあげている。令和5年2月ころ本件建物の2階トイレの水道管が破裂して家の中が水浸しになったので、Aの妹と一緒に荷物を運び出した。」とのことである。
- 6 Aの妹によれば、「令和5年3月25日にAは亡くなり、相続人は自分ひとりだが、相続放棄する予定。」とのことである。
- 7 Aの相続人不存在となった場合、相続財産管理人または特別代理人が選任されて競売手続が進められるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年4月3日 10:25-10:40	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書投函
令和5年4月3日 10:55-11:15	前橋地方法務局渋川出張所	■土地閉鎖登記簿謄本, 登記事項要約書, 各交付 ■建物登記調査
令和5年4月3日 11:20-11:45	渋川市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各交付
令和5年4月3日 13:35-13:45	当庁	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和5年4月12日 9:50-10:45	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影 ■Aの友人と面談
令和5年4月12日 13:45-13:50	当庁	■Aの妹から電話聴取
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と予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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5年4月12日 評価人同行		

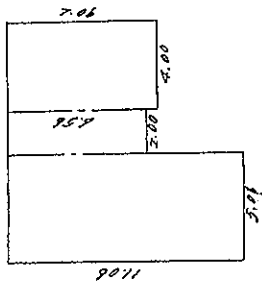
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

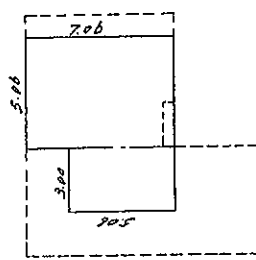
登記年月日：昭和55年10月6日

各階平面図

4010111



11.06	×	5.06	=	55.9636
6.96	×	2.00	=	13.9200
7.06	×	4.00	=	28.2400
合計			97.3236	
1階床面積			97.3236㎡	

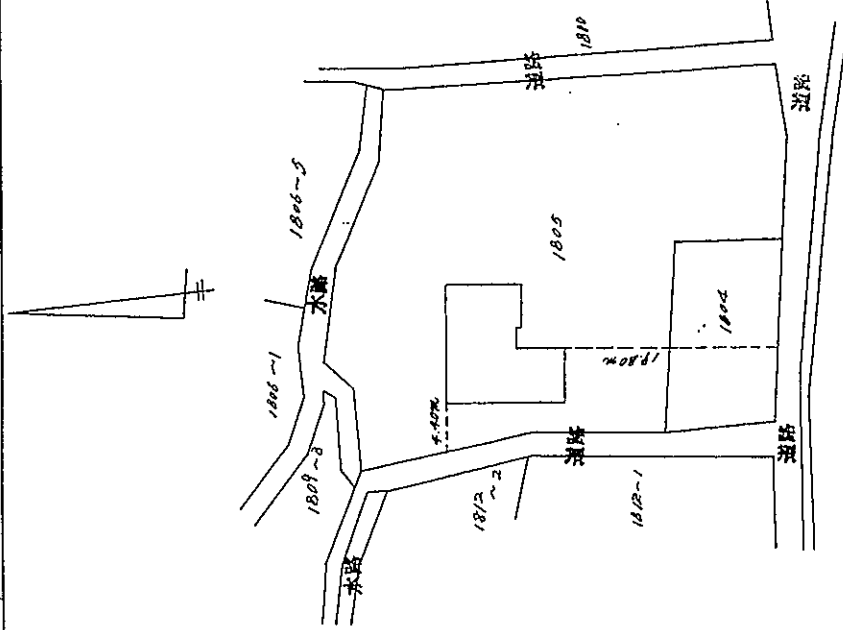


5.06	×	2.00	=	10.1200
7.06	×	5.06	=	35.7236
合計			50.9036	
2階床面積			50.9036㎡	

図面図

家屋番号 1805番の2

建物の所在 茨川市石原字高源地1805



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和55年10月3日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

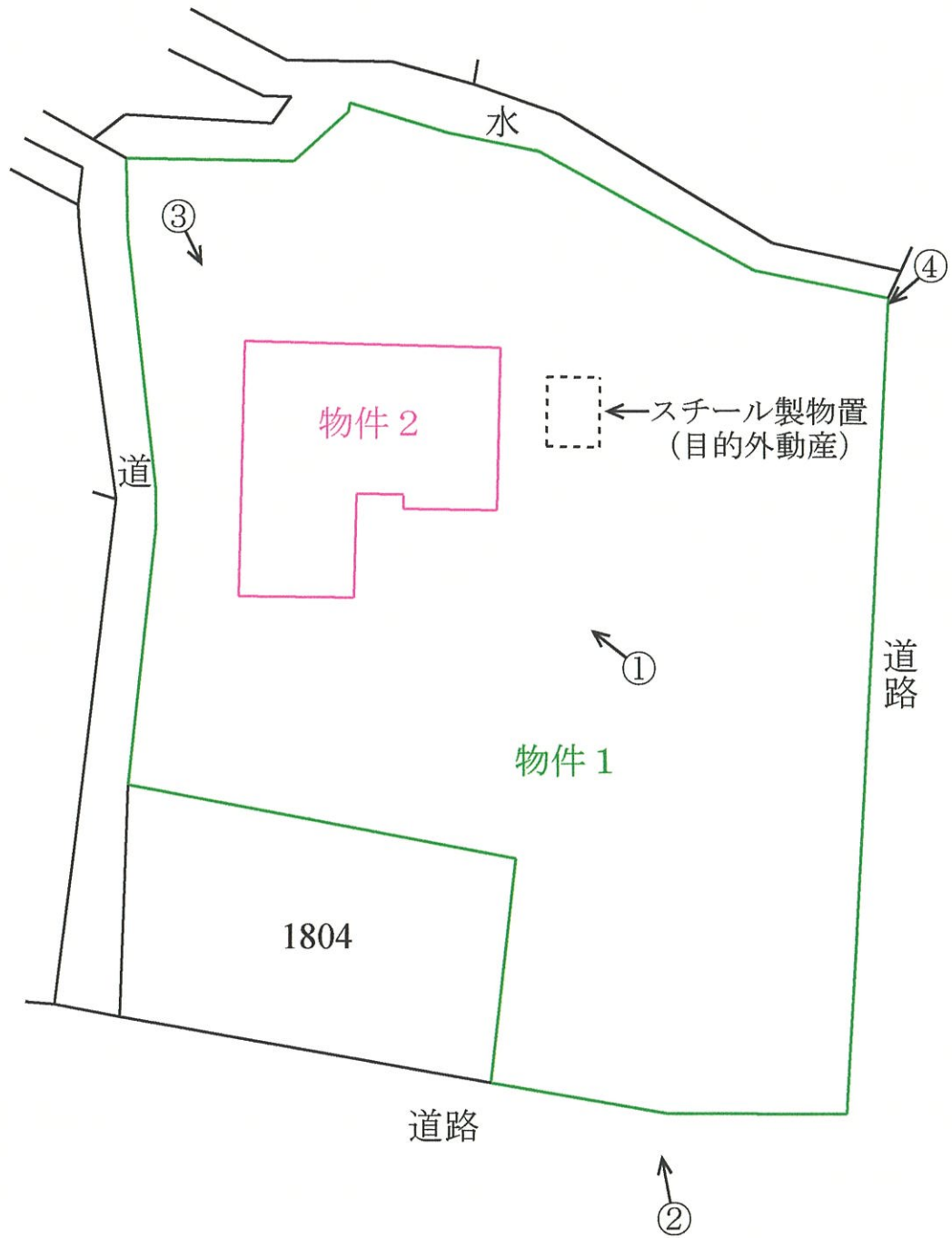
(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和五十五年拾月六日

土地建物位置関係図



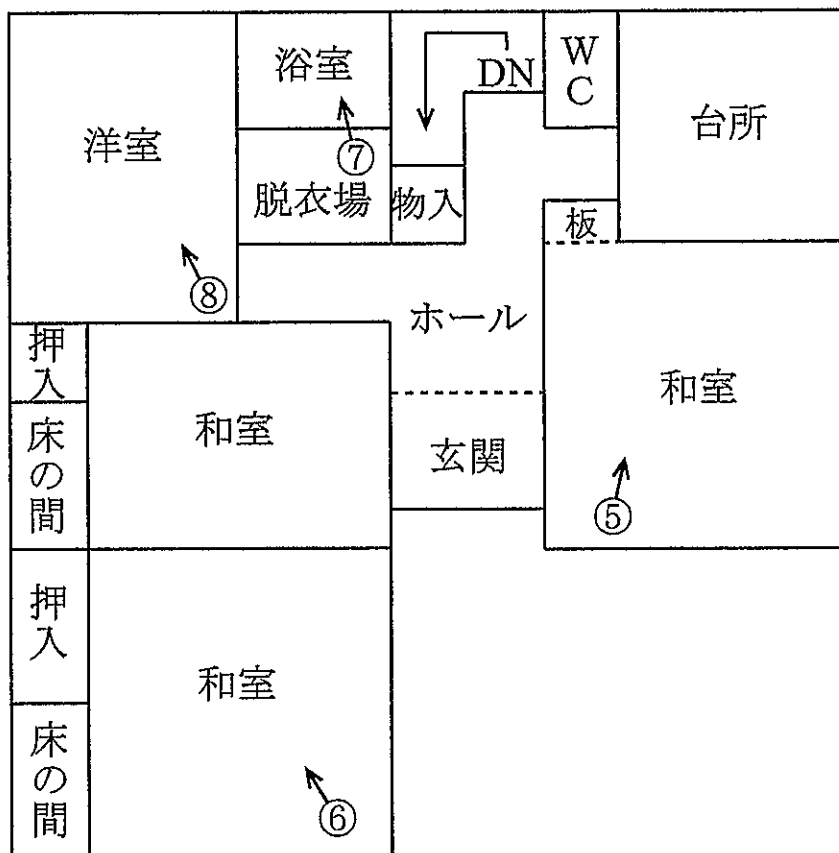
←○写真撮影位置・方向



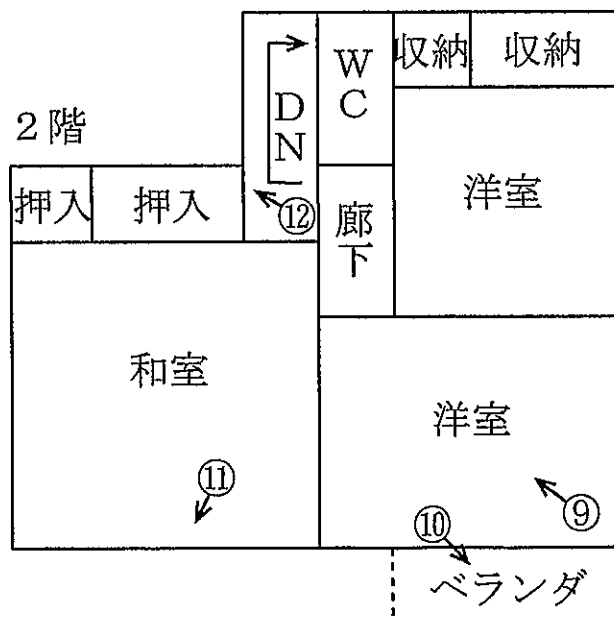
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 5 年（ケ）第 20 号
令和 6 年 6 月 5 日 現地調査
令和 6 年 6 月 12 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

（再） 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,470,000円
物件2（建物）	金190,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	渋川市石原字高源地 1805番 宅地 1,160.04 平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	渋川市石原字高源地1805番地 1805番の2 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 97.32 平方メートル 2階 50.90 平方メートル	同左
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

前回調査時から特筆すべき変化は見られないが、庭木がより繁茂した状態となっている。

また、特記事項の記載内容に誤記があったため、下記の通り訂正する。

誤) 西方の渋川西バイパスの端より50m以内が準住居地域

正) 東方の渋川西バイパスの端より50m以内が準住居地域

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

外観調査の限り、前回調査時から特筆すべき変化は見られない。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	32,400	0.60	1,160.04	0.90	≒ 20,300,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	渋川 - 1
-----	--------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 35,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \approx & 32,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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

◇ 標 準 化 補 正 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+10%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 40% 方位、形状、規模、要セットバック、法面あり等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

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

番号	符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	主	—	148.22㎡	—	10,000

建物価格については、専ら物理的・経済的減価を考慮し、上記の通り査定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	20,300,000	0.05	場所的利益	≒ 1,020,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	20,300,000	-1,020,000	—	0.3	0.6	—	≒ 3,470,000
2	10,000	+1,020,000	1.0	0.3	0.6	1.0	≒ 190,000
一括価格(合計)							3,660,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、不動産の管理状況が不良なほか、法面が存することにより有効利用が困難なことなどの理由により、なお市場性が劣ると判断される。また、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった売却困難物件であることを考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

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」駅の北西方約1,800m

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4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・1住居（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

求 意 見 書

海老沼 宏 次 殿

令和 6 年 2 月 5 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

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 6 年 2 月 5 日

評価人

海老沼 宏次

物 件 目 録

- 1 所 在 渋川市石原字高源地
地 番 1805番
地 目 宅地
地 積 1160.04平方メートル
- 2 所 在 渋川市石原字高源地 1805番地
家屋 番号 1805番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 97.32平方メートル
2階 50.90平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第20号
令和5年4月12日 現地調査
令和5年5月8日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金11,640,000円
物件2（建物）	金620,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市石原字高源地 1 8 0 5 番 宅地 1,160.04 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	渋川市石原字高源地 1 8 0 5 番地 1 8 0 5 番の 2 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 97.32 平方メートル 2 階 50.90 平方メートル	同左
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 上越線「渋川」駅 西方 約1,600m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は渋川市役所第二庁舎の西方約270m付近（直線距離）に位置し、既存の戸建住宅を中心に一部作業所も見られる丘陵地勢の住宅地域である。本件土地周辺に限っては道路幅員が狭い個所もあり街路条件が相対的に見劣りするが、幹線道路や市街地への接近性が良いことから、住宅地域としては総じて利便性の良い地域と考える。	
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 第一種住居地域/準住居地域 ※特記事項参照 いずれも 60% いずれも 200% なし 居住誘導区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1,160.04㎡ 間口 約16.0m 奥行 約40m やや不整形 三方路地 ※特記事項参照 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	南側が幅員4.6m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、東側が幅員2.4m程度の舗装市道（建築基準法42条2項道路）に0.5～5m程度高く接面する。なお、公図上西側に「道」が存するが、現況は現存しない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地や工務店の作業所敷地などとなっている。	
供給処理施設	水道 あり ※特記事項参照 ガス配管 あり ※特記事項参照 下水道 あり ※特記事項参照 （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	都市計画法上の用途地域について、西方の渋川西バイパスの端より50m以内が準住居地域となっている。本件土地について、大半は第一種住居地域であるが、東側の一部が準住居地域に該当する。 東側や北側隣接地とは高低差が大きく、やや広い法面が存する。 上水道について、南側市道の公設管より引き込んでいるが、南側隣接地の1804番の土地を通過している可能性があるので、買受人は注意されたい。 公共下水道について、処理区域内であるが未接続である（受益者負担金は完納している）。 都市ガスについて、南側市道にガスの配管があるが本件土地への引き込みはない。 東側市道はいわゆる2項道路であるが、現況や公図等から本件土地側はセットバック未済と思料する。 公図上西側に「道」が存するが、現況は道路の形態をなしておらず、宅地の一部と化している。なお、渋川市役所での調査によれば当該「道」はいわゆる2項道路であるとしている。本件土地との境界は不明瞭であり、本件土地側が占有しているか、隣接地側が占有しているかは不明である。 東側や北側において、管理不良の庭木が多数あり。 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり。 ・スチール製物置（約6㎡） 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和50年頃の本件土地周辺は住宅地ないし畑や平地林であったと思われる。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（高源地東遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和55年9月24日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約43年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数満了	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	スレート	
	外 壁	リシン吹き付け仕上	
	内 壁	ビニールクロス貼り、京壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り、プリント合板等	
	床	寄木フローリング、畳等	
	設 備 そ の 他	電気、水道等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	97.32 m ²	50.90 m ²	148.22 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として占有している。		
特記事項	建築確認 S55.4.30 完了検査 なし 室内はクロスの汚れ、剥がれなどが散見される。 台所ではキッチン台が撤去されている。 洗面所では洗面台が撤去されている。 建物全体は総じて老朽化が進んでおり、築年数等を考慮すると経済的耐用年数は満了しているものと判断される。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	32,600	0.60	1,160.04	0.90	≒ 20,420,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	渋川 — 1
-----	--------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 36,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \approx & 32,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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

◇ 標 準 化 補 正 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+10%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 40% 方位、形状、規模、要セットバック、法面あり等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

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

番号	符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	主	—	148.22㎡	—	10,000

建物価格については、専ら物理的・経済的減価を考慮し、上記の通り査定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	20,420,000	0.05	場所的利益	≒ 1,020,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	20,420,000	-1,020,000	—	1.0	0.6	—	= 11,640,000
2	10,000	+1,020,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 620,000
一括価格(合計)							12,260,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

公示価格 【 渋川 - 1 】

所 在 : 渋川市渋川字西田428番4
価 格 : 36,000 円/㎡
位 置 : JR上越線「渋川」駅の北西方約1,800m
価 格 時 点 : 令和5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4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1住居（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

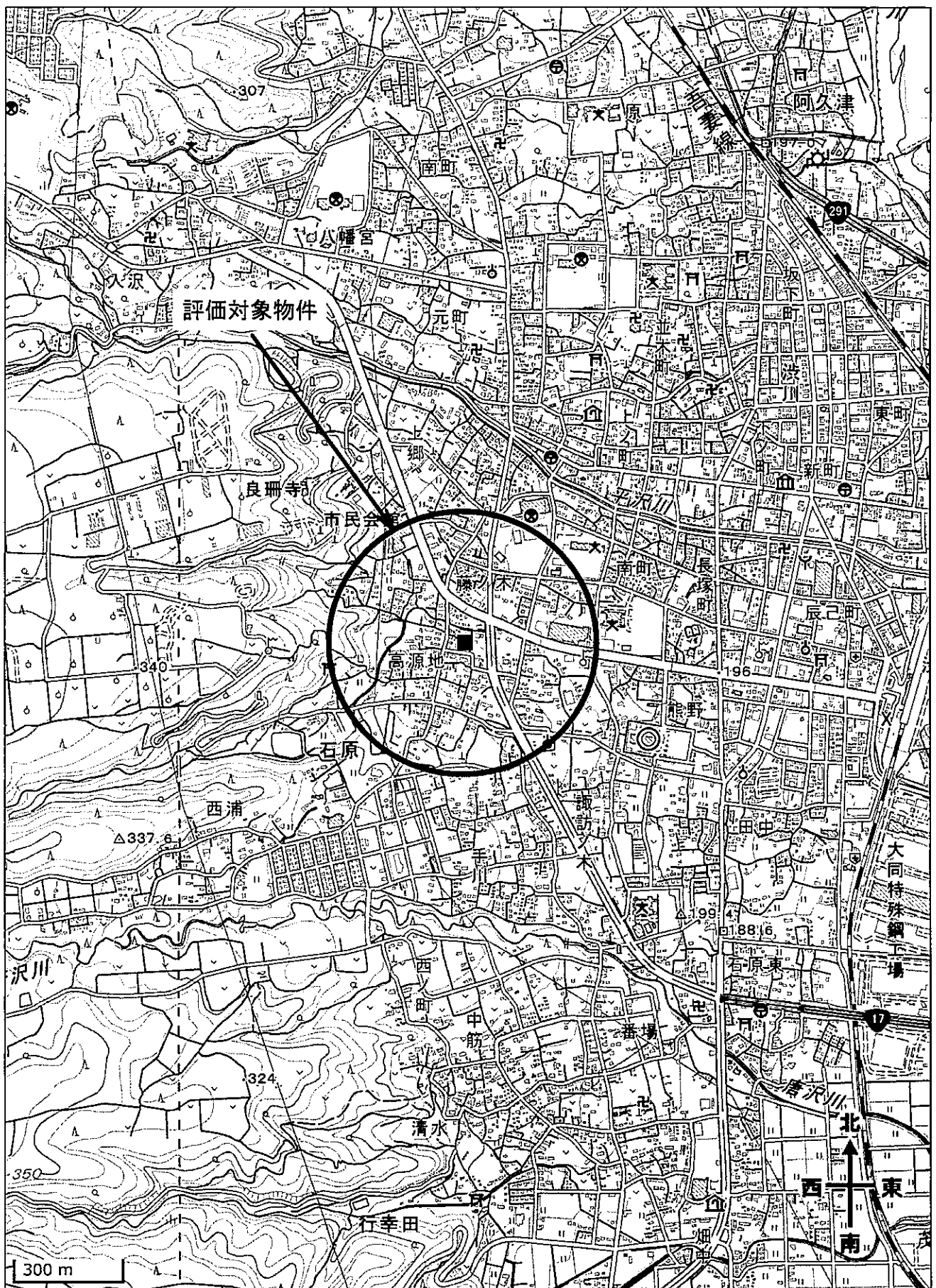
第7 附属資料の表示

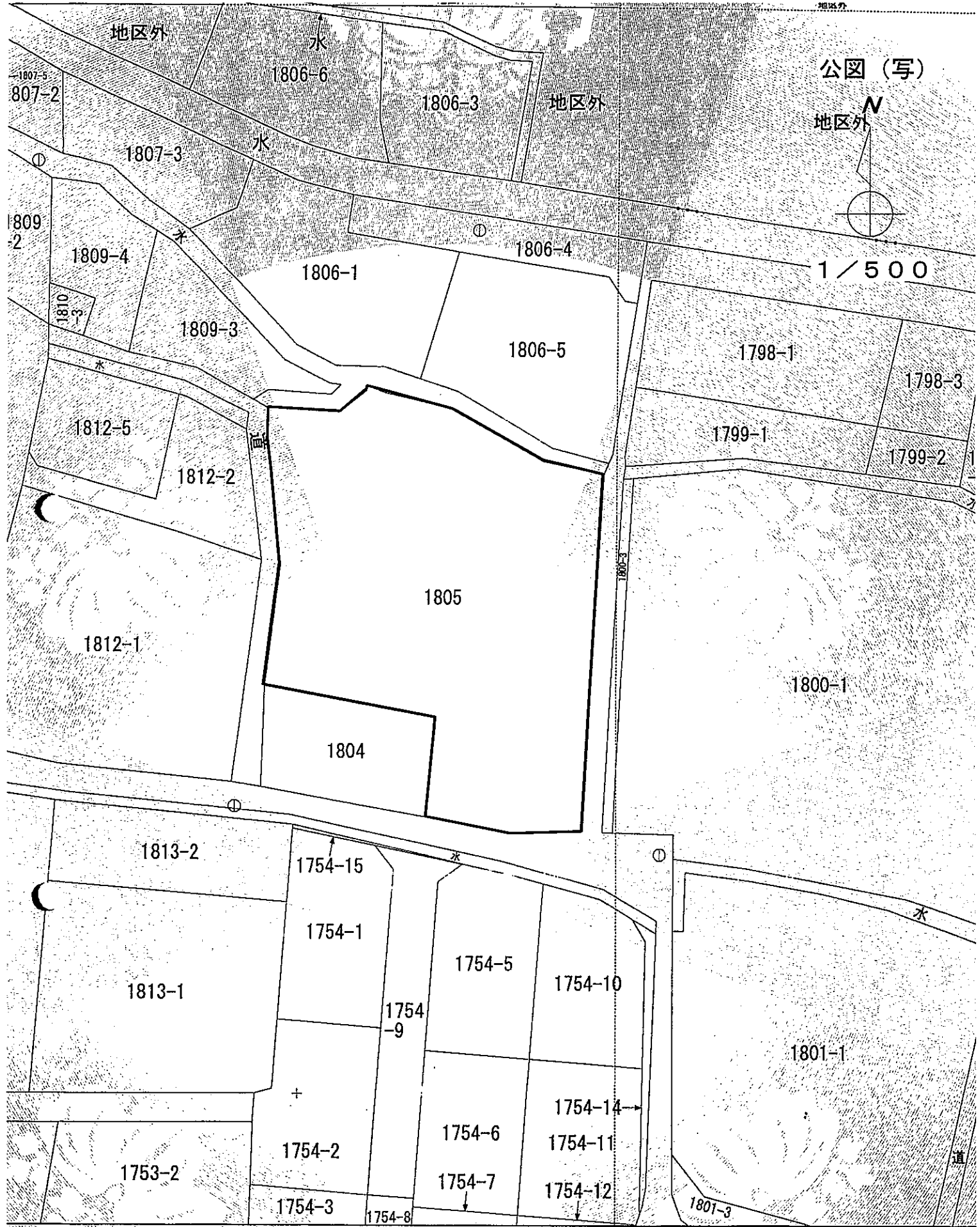
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



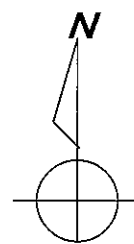


種別：(図上測定)
表示した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

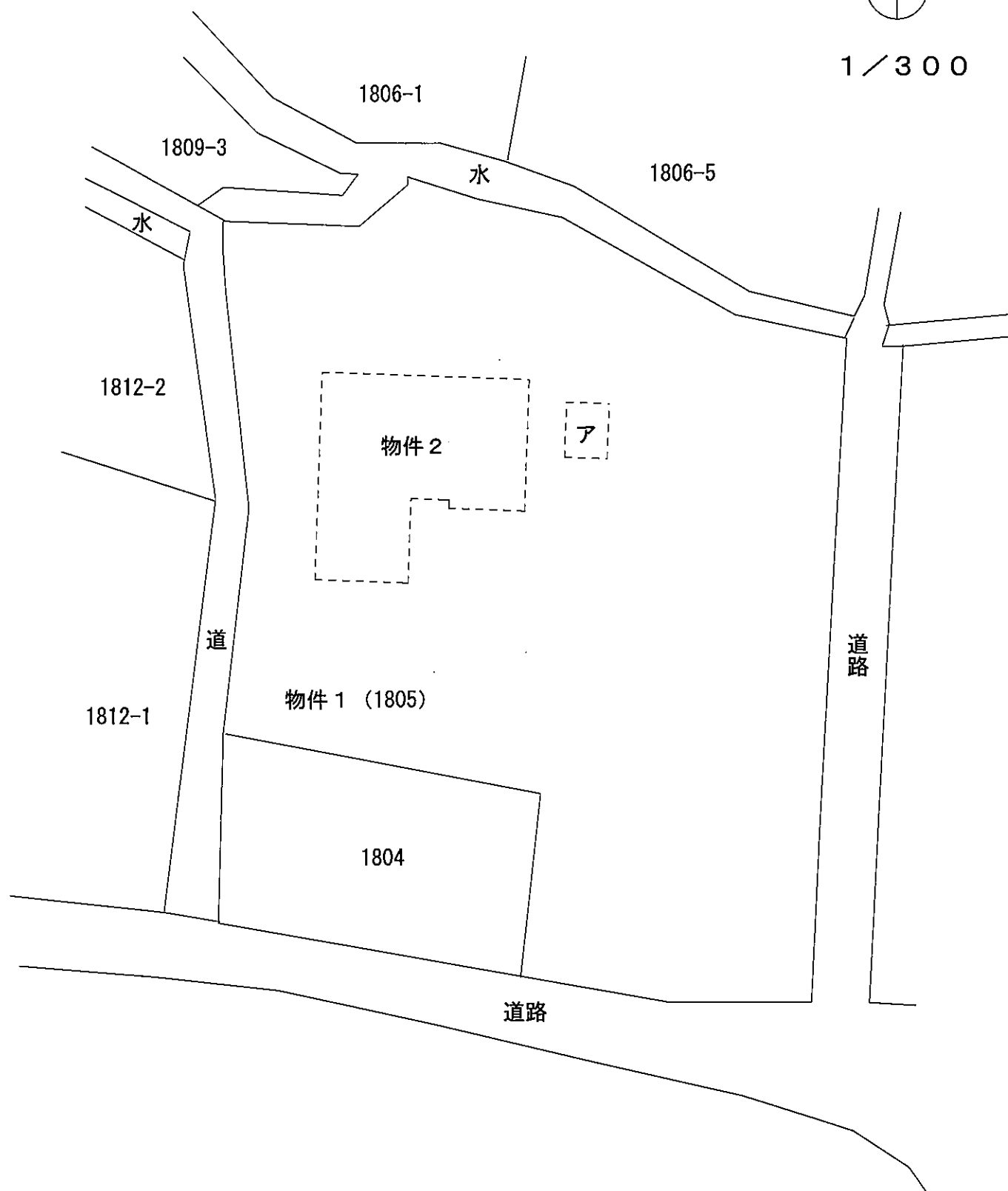
地番区域見出し

石原

土地建物位置関係図



1 / 300



1809-3

水

水

1806-5

1812-2

物件 2

ア

道

1812-1

物件 1 (1805)

1804

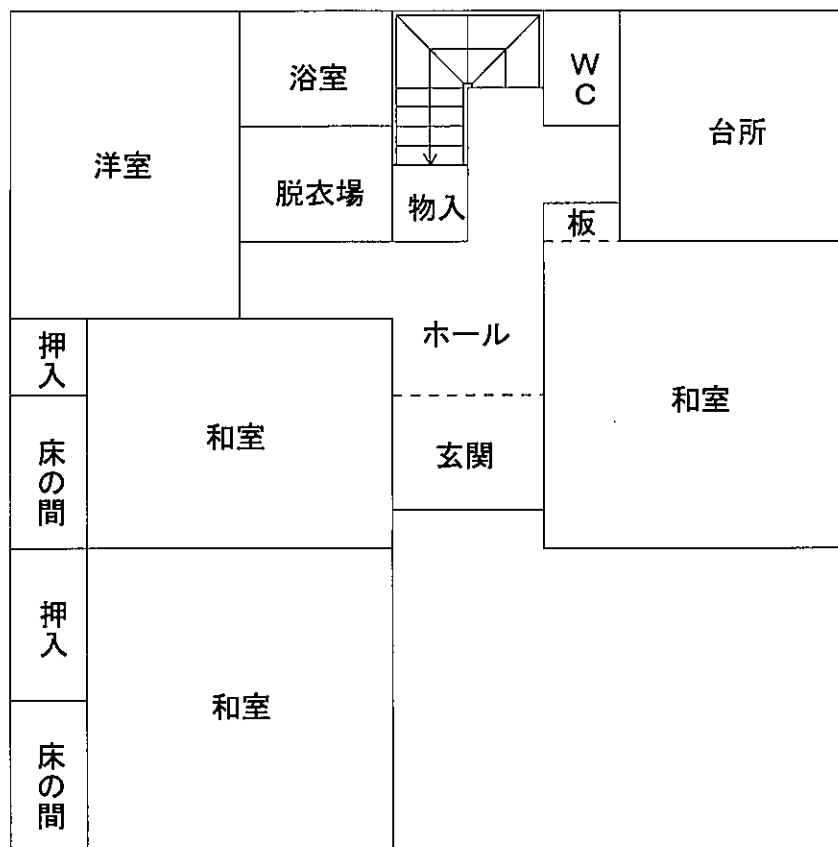
道路

道路

ア スチール製物置 約6m²

建物間取図

1 F



2 F

