

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 7 月 23 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）
1～5☆	2,890,000 2,312,000	一括	578,000	151,154	26,990
1	420,000				
2	540,000				
3	320,000				
4	470,000				
5	1,140,000				

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|--------------|
| ☆1 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 203番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 146平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 203番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 192平方メートル |
| 3 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 203番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 112平方メートル |
| 4 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 203番7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 164平方メートル |
| ☆5 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 204番5 |

物 件 目 録

地	目	畑
地	積	201 平方メートル
(現況)		
地	目	雑種地

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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, 2, 4】

所有権移転仮登記 (大正 12 年 12 月 5 日受付第 3094 号)

原因 大正 12 年 12 月 5 日売買

権利者 C

上記仮登記に基づく本登記がなされたときは、買受人は本物件の所有権を失う (買受人への所有権移転登記が抹消される) ことになるので、その事情を考慮して売却基準価額が定められている。上記仮登記は、本件競売手続では抹消しない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 5】

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 渋川市伊香保町伊香保字原

地 番 2 0 3 番 1

地 目 畑

地 積 1 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字原

地 番 2 0 3 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 渋川市伊香保町伊香保字原

地 番 2 0 3 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 1 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 渋川市伊香保町伊香保字原

地 番 2 0 3 番 7

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 164 平方メートル

所有者 A

5 所 在 渋川市伊香保町伊香保字原

地 番 204 番 5

地 目 畑

地 積 201 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社伊香保ホテル松屋



令和6年(ケ)第91号
令和6年9月4日受理
令和6年11月5日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 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 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 2 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 6 平方メートル |

所有者 A

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 2 0 3 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 9 2 平方メートル |

所有者 A

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 2 0 3 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 2 平方メートル |

所有者 A

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 4 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 2 0 3 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 4 平方メートル |

所有者 A

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 5 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字原 |
| | 地 番 | 2 0 4 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 0 1 平方メートル |

所有者 株式会社伊香保ホテル松屋

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県渋川市伊香保町伊香保204番地6 付近
土地	物件 1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 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。 ☒ 上記の者が雑草雑木を繁茂させた雑種地の状態で占有している（写真⑤）。 ☐ 「占有者及び占有権原」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
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
(2枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県渋川市伊香保町伊香保204番地6 付 近
土 地	物件 2～4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件2～4） ☐ 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 ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 物件2及び3の土地上に元車庫がある（写真②）。 ☒ 物件4の土地上にコンテナがある（写真③）。 ☒ 物件3及び4の土地上に物置がある（写真④）。
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
(3枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県渋川市伊香保町伊香保 2 0 4 番地 6 付 近
土 地	物件 5
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5） ☐ 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。 ☒ 上記の者が雑草雑木を繁茂させた雑種地の状態で占有している（写真⑥）。 ☐ 「占有者及び占有権原」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]
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
■ A (物件1～4所有者兼物件5所有者会社代表者) ■ B (Aの弟)	1 コンテナの所有者は甥で、物置の所有者は私です。 2 物件5の土地の一部を駐車場として使用しています。 3 物件1～5の土地と隣地とで境界の争いはありません。 4 物件2の土地の東側は弟の家です。 1 物件2及び3の土地は元々はホテルの駐車場として使っていたものです。 2 物件2及び3の土地に私は車を駐車しています。兄と使用料のやりとりはしていません。 以 上

執行官の意見

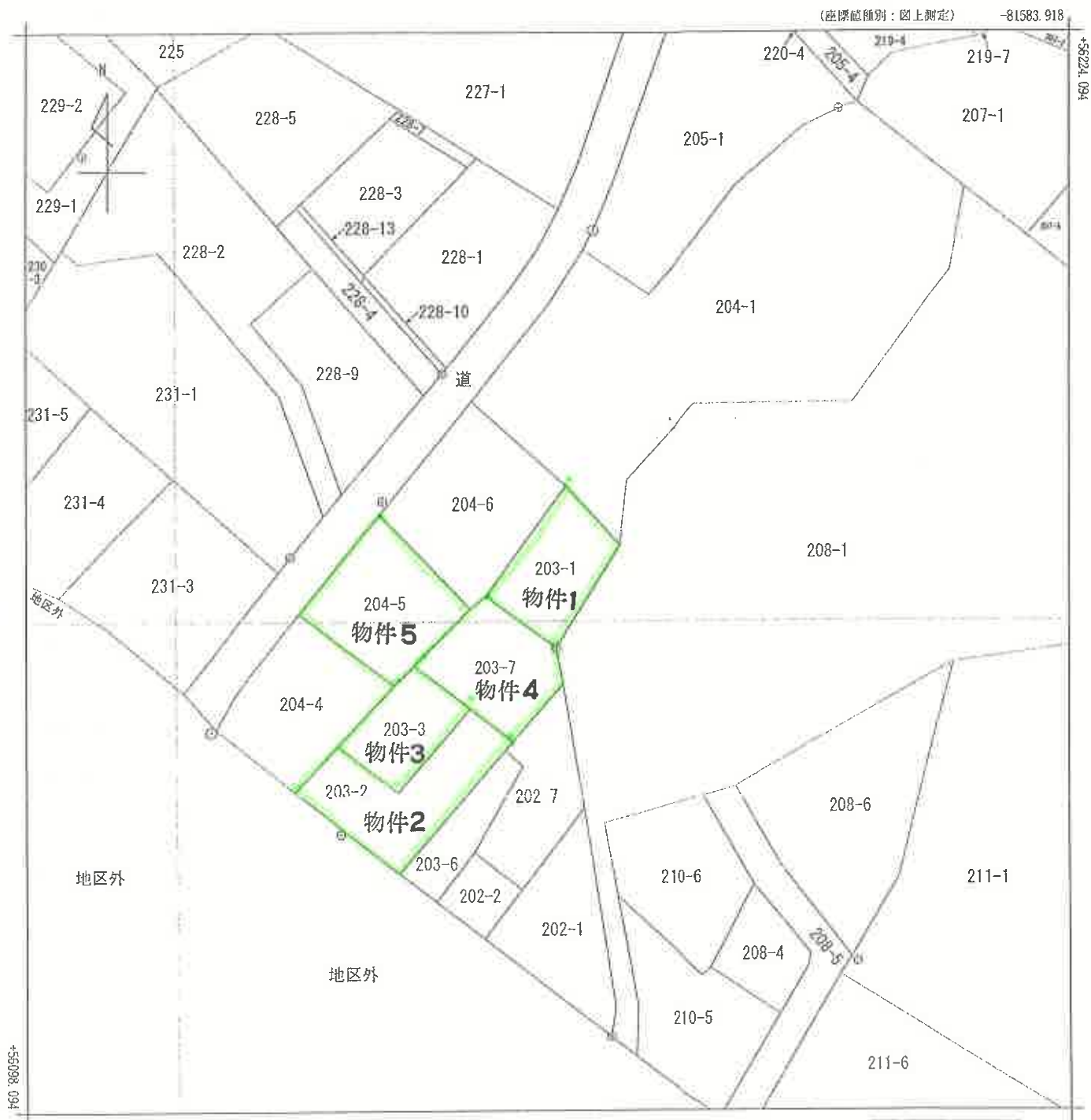
- 1 本件各物件の状況
配置図及び添付した写真のとおりである。
- 2 農地
(1) 物件1及び5の土地は、登記地目は「畑」で課税上は「雑種地」となっている。
(2) 農業委員会の裁判所からの照会への回答によれば、現況地目は「非農地」だが、買受適格証明書を要するとなっている。
(3) 上記回答によれば転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていないとあるが、原状回復命令を行わないとある。
- 3 売却対象範囲
(1) 物件2及び3の土地にある元車庫(写真②)は土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
(2) 物件2～4の土地にあるコンテナ(物件③)及び物置(物件④)は、いずれも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。
- 4 その他
(1) 物件2及び3の土地をAの弟であるBが駐車場として使用しているが、区画された特定の部分を使用していないので、土地に対する占有があるとはいえない。
(2) 前橋地方法務局で確認したところ、物件1～5の土地には登記建物は存在しなかった。
なお、登記上は202番1、202番2及び203番2を所在地とする昭和42年新築の家屋番号202番1の2の件外建物が隣地上にあるが、203番2の土地は昭和59年に203番2(物件2)及び203番6に分筆されているので、上記建物の登記上の所在地には物件2の土地の番号が残っている。

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5日(木) 14:50 - 15:02	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無確認
令和6年9月5日(木) 13:13 - 13:14	渋川市役所 税務課	☒ 地番図交付申請 ☐ ☐
令和6年9月6日(金) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送 ☐ ☐
令和6年9月6日(金) 9:46 - 9:59	前橋地方法務局	☒ 隣地上の件外建物の登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地上の件外建物の建物図面・各階平面図交付申請 ☐
令和6年9月20日(金) 15:26 - 15:36	物件所在地(物件1～5)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年9月24日(火) 12:24 - 12:42	物件所在地(物件1～5)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ Aから聴取 ☒ Bから聴取
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24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)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
伊香保町伊香保

請求部	所在	渋川市伊香保町伊香保字原				地番	203番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成3年2月				備付年月日(原図)	平成4年2月24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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和6年7月1日

東京法務局

地図整理番号：M74253

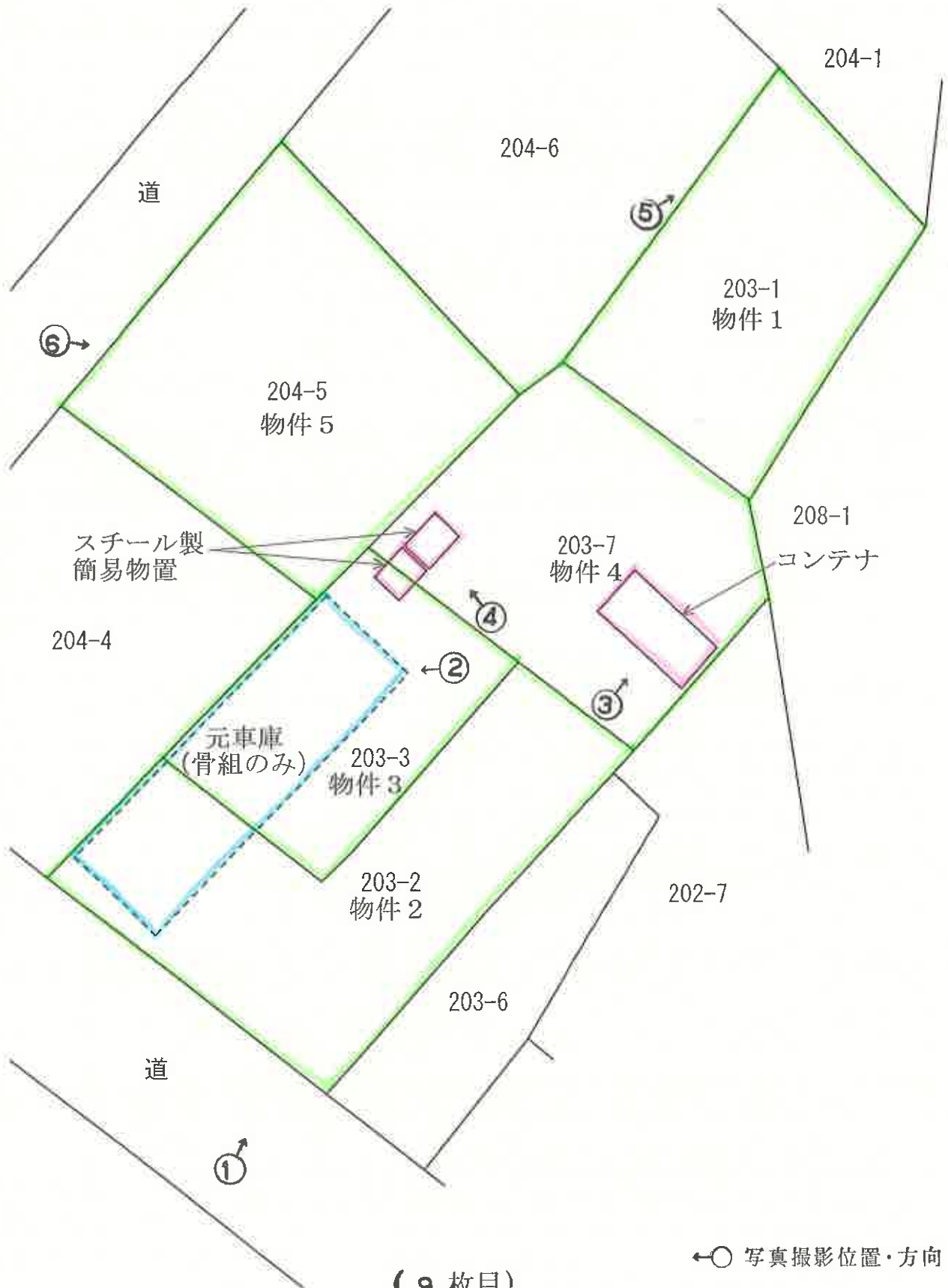
登記官

(8 枚目)

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

配置図



(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観（物件2～4）



②元車庫



③コンテナ



④物置



⑤物件1の土地

西側隣地（地番204番6）上の建物



⑥物件5の土地

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



令和6年9月4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（ケ）第91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9月9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
					氏 名	住 所	
	渋川市伊香保 町伊香保字原	203番1	畑	146			非農地
渋川市伊香保 町伊香保字原	204番5	畑	201	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		農 振 地域外
	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	
7 買受適格証明書 の要否	必要						

令和6年（ケ）第91号
令和6年9月24日 現地調査
令和7年1月29日 評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書
(補 充 書)
物件1～5

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 420,000円
物件2 (土地)	金 540,000円
物件3 (土地)	金 320,000円
物件4 (土地)	金 470,000円
物件5 (土地)	金 1,140,000円

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	渋川市伊香保町伊香保字原 203番1 畑 146㎡	ほぼ同左 但し、地目は雑種地である。
2	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 203番2 雑種地 192㎡	同 左
3	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 203番3 雑種地 112㎡	同 左
4	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 203番7 雑種地 164㎡	同 左
5	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 204番5 畑 201㎡	ほぼ同左 但し、地目は雑種地である。
番号	特 記 事 項		
1 ～ 5	物件1、2、4については、大正12年12月5日受付日の所有権移転仮登記が設定されている。		

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1～5）

位 置 ・ 交 通	JR上越線「渋川」駅の西方・道路距離約9.0km	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、農地等の混在する地域。地勢は全体的に北向き傾斜地。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
主 な 公 法 上 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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	南西側約15mが幅員約7mの舗装市道に等高に、北西側約15mが幅員約5mの舗装市道に等高から約1.5m高くそれぞれ接面する、5筆合計815㎡の不整形の二方路地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約7mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号） 北西側：幅員約5mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・5は土地所有者が雑草雑木を繁茂させた雑種地の状態で、物件2～4は土地所有者が更地の状態で占有している。周辺には一般住宅等が存する。	
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

・渋川市より入手した上水道配管図及び下水道配管図によると、本件土地が接面する市道沿いに上水道本管、下水道本管がそれぞれ埋設されているが、引込管の記載はなく、本件土地への接続はなされていない。また、伊香保ガス株式会社への聴取によると、本件土地が接面する市道沿いにガス本管が埋設されているが、本件土地への接続はないとのことである。

・物件1、5の登記地目は畑となっており、渋川市農業委員会の回答書（農地等の現況に係わる調査結果）によると、農地法上の許可を得ることが必要であるが許可を得ていないとのことである。また、原状回復命令は行わないが、買受適格証明書は必要とのことであり、買受人は注意を要する。

・物件2～4は概ね平坦であるが、物件4の北端付近から物件1に向けて下り傾斜しており、物件1の平均地盤面が最大約3m低くなっている。

・別添配置図のとおり、土地の定着物である元車庫（骨組みのみ）、売却対象外動産であるスチール製簡易物置、コンテナが存する。

・北側隣接地である地番204番6上の建物が物件1の境界付近まで接近して建築されており、一部越境している可能性がある。また、南東側隣接地である地番203番6上の建物の下屋の一部が物件2に越境している可能性もあるため、買受人は注意を要する。

・物件1、2、4について、所有権移転仮登記が設定されている。受付年月日が大正12年12月5日で相当年数が経過しているものの、仮登記の実行により買受人が所有権を失う可能性は否定できない。

・土壤汚染に関する事項について、昭和59年、平成7年の住宅地図では駐車場、平成18年の住宅地図では利用用途の記載がなく、土壤汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。しかし、本件土地の周辺をみると、昭和59年の住宅地図において本件土地の南西側隣接地である地番204番4の利用用途がクリーニング店となっているため、もらい汚染の可能性がある。土壤汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できず、土壤汚染の可能性は不明である。

・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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり求めた。

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
1	29,600	0.40	146	—	1,730,000
2	29,600	0.40	192	—	2,270,000
3	29,600	0.40	112	—	1,330,000
4	29,600	0.40	164	—	1,940,000
5	29,600	0.40	201	—	2,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 渋川-8

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 29,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 二方路地、形状、規模、地勢、供給処理施設の状況等を検討して、-60%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて土地利用権等価格を控除し、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 土地利用権等価格

番号	更地価格又は 建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	1,730,000	—	—	—
2	2,270,000	—	—	—
3	1,330,000	—	—	—
4	1,940,000	—	—	—
5	2,380,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合 : 必要なし

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	1,730,000	—	1.00	0.40	0.60	420,000
2	2,270,000	—	1.00	0.40	0.60	540,000
3	1,330,000	—	1.00	0.40	0.60	320,000
4	1,940,000	—	1.00	0.40	0.60	470,000
5	2,380,000	—	1.00	0.80	0.60	1,140,000
一 括 価 格 (合 計)						2,890,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 地勢が劣る規模の大きな土地で、買受適格証明書も必要となり市場性が劣る。さらに物件1、2、4については仮登記の実行により所有権を失う可能性があり、その場合物件3の利用効率も劣ることになるため、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-8）

所 在：渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野369番11外

価 格：29,300円／m²

位 置：JR上越線「渋川」駅から道路距離で約8.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：158m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側8.4m県道

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：一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域

以 上

令和6年（ケ）第91号
令和6年9月24日現地調査
令和6年11月11日評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書
物件1～5

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 830,000円
物件2（土地）	金 1,090,000円
物件3（土地）	金 640,000円
物件4（土地）	金 930,000円
物件5（土地）	金 1,140,000円

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	渋川市伊香保町伊香保字原 203番1 畑 146㎡	ほぼ同左 但し、地目は雑種地である。
2	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 203番2 雑種地 192㎡	同 左
3	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 203番3 雑種地 112㎡	同 左
4	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 203番7 雑種地 164㎡	同 左
5	所在地 地番 地目 地積	渋川市伊香保町伊香保字原 204番5 畑 201㎡	ほぼ同左 但し、地目は雑種地である。
番号	特 記 事 項		
1 ～ 5	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1～5）

位 置 ・ 交 通	JR上越線「渋川」駅の西方・道路距離約9.0km	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、農地等の混在する地域。地勢は全体的に北向き傾斜地。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
主 な 公 法 上 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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	南西側約15mが幅員約7mの舗装市道に等高に、北西側約15mが幅員約5mの舗装市道に等高から約1.5m高くそれぞれ接面する、5筆合計815㎡の不整形の二方路地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約7mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号） 北西側：幅員約5mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・5は土地所有者が雑草雑木を繁茂させた雑種地の状態で、物件2～4は土地所有者が更地の状態で占有している。周辺には一般住宅等が存する。	
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該当施設の本管（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

・ 渋川市より入手した上水道配管図及び下水道配管図によると、本件土地が接面する市道沿いに上水道本管、下水道本管がそれぞれ埋設されているが、引込管の記載はなく、本件土地への接続はなされていない。また、伊香保ガス株式会社への聴取によると、本件土地が接面する市道沿いにガス本管が埋設されているが、本件土地への接続はないとのことである。

・ 物件 1、5 の登記地目は畑となっており、渋川市農業委員会の回答書（農地等の現況に係わる調査結果）によると、農地法上の許可を得ることが必要であるが許可を得ていないとのことである。また、原状回復命令は行わないが、買受適格証明書は必要とのことであり、買受人は注意を要する。

・ 物件 2 ～ 4 は概ね平坦であるが、物件 4 の北端付近から物件 1 に向けて下り傾斜しており、物件 1 の平均地盤面が最大約 3m 低くなっている。

・ 別添配置図のとおり、土地の定着物である元車庫（骨組みのみ）、売却対象外動産であるスチール製簡易物置、コンテナが存する。

・ 北側隣接地である地番 204 番 6 上の建物が物件 1 の境界付近まで接近して建築されており、一部越境している可能性がある。また、南東側隣接地である地番 203 番 6 上の建物の下屋の一部が物件 2 に越境している可能性もあるため、買受人は注意を要する。

・ 土壌汚染に関する事項について、昭和 59 年、平成 7 年の住宅地図では駐車場、平成 18 年の住宅地図では利用用途の記載がなく、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。しかし、本件土地の周辺をみると、昭和 59 年の住宅地図において本件土地の南西側隣接地である地番 204 番 4 の利用用途がクリーニング店となっているため、もらい汚染の可能性がある、土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できず、土壌汚染の可能性は不明である。

・ 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり求めた。

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
1	29,600	0.40	146	—	1,730,000
2	29,600	0.40	192	—	2,270,000
3	29,600	0.40	112	—	1,330,000
4	29,600	0.40	164	—	1,940,000
5	29,600	0.40	201	—	2,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 渋川-8

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 29,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 二方路地、形状、規模、地勢、供給処理施設の状況等を検討して、-60%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて土地利用権等価格を控除し、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 土地利用権等価格

番号	更地価格又は 建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格(円) ア×イ
1	1,730,000	—	—	—
2	2,270,000	—	—	—
3	1,330,000	—	—	—
4	1,940,000	—	—	—
5	2,380,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合 : 必要なし

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	1,730,000	—	1.00	0.80	0.60	830,000
2	2,270,000	—	1.00	0.80	0.60	1,090,000
3	1,330,000	—	1.00	0.80	0.60	640,000
4	1,940,000	—	1.00	0.80	0.60	930,000
5	2,380,000	—	1.00	0.80	0.60	1,140,000
一括価格 (合計)						4,630,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 地勢が劣る規模の大きな土地で、買受適格証明書も必要となり、市場性が劣るため、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-8）

所 在：渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野369番11外

価 格：29,300円／㎡

位 置：JR上越線「渋川」駅から道路距離で約8.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側8.4m県道

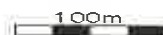
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域

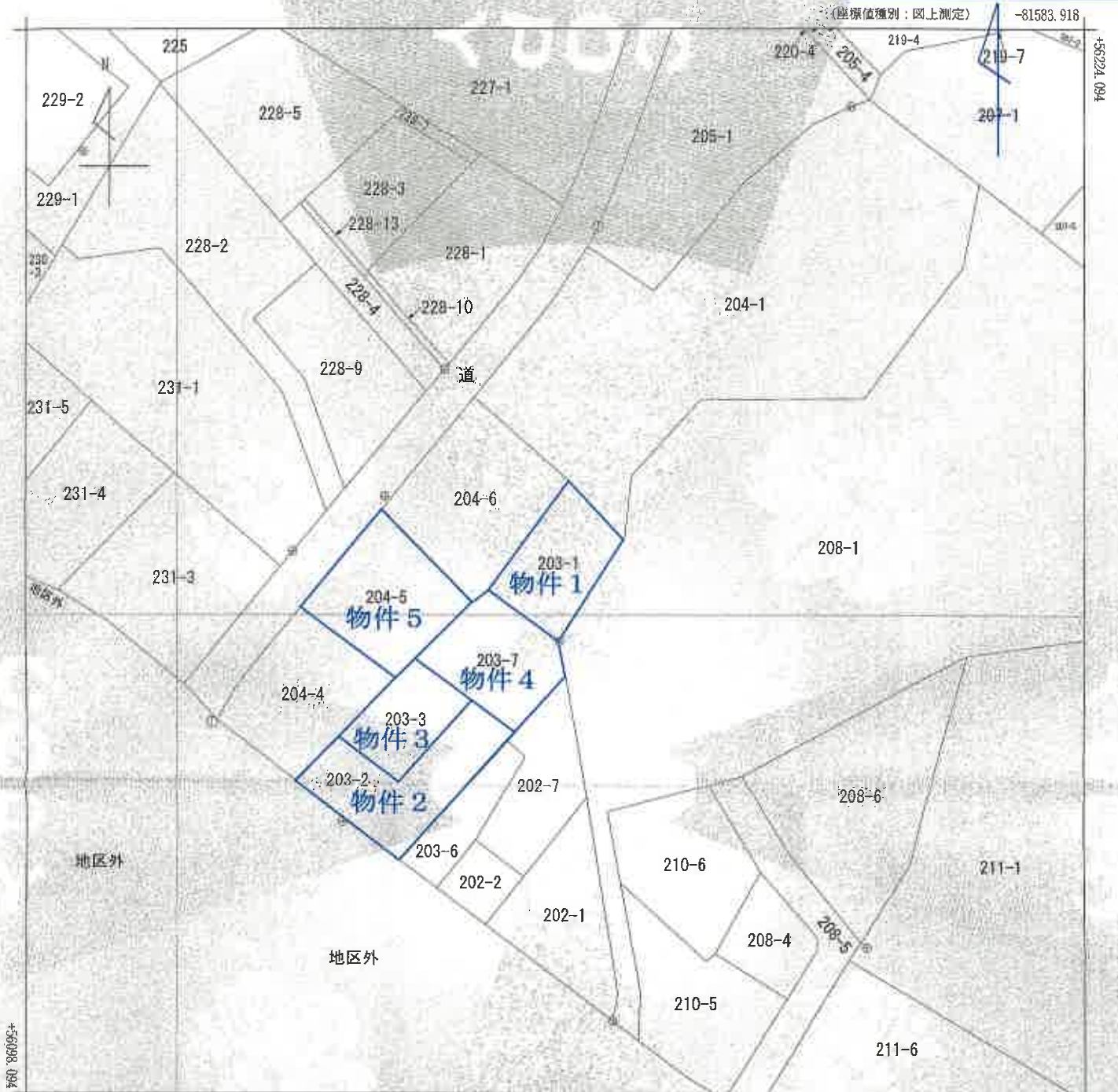
第7 附属資料

- 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 配置図

以 上



地図（不動産登記法第14条第1項）写し



-81708.918 (座標值種別: 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(touhokutaheiyouki2011.par)による修正がされています。

伊香保町伊香保

「本図面は原本の A 3 版を A 4 版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	波州市伊香保町伊香保字原					地番	203番1		
出縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	区分	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成3年2月				施行年月日(原図)	平成4年2月24日			備考	

これは地図に記録されている内容を証明する書面である。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和6年7月1日

東京法務局

地図整理番号：M74253

登記官

(1/1)

配置図

