

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 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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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, 2	830,000 664,000	一括	166,000	5,605	1,593
1	350,000				
2	480,000				



物 件 目 録

1 所 在 渋川市渋川字北横町
 地 番 2408 番 9
 地 目 宅地
 地 積 60.42 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市渋川字北横町 2408 番地 7
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 74.38 平方メートル
 2 階 66.12 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 102.40 平方メートル
 2 階 約 92.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渋川 2408 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 37.19 平方メートル
 2 階 33.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 65.21 平方メートル
 2 階 約 59.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

北側道路及び東側道路との境界が不明確である。

【物件番号 2】

本件建物について、登記記録の「表題部（一棟の建物の表示）」によれば、所在は「渋川市渋川字北横町2408番地7」であるが、現況では、同所2408番地8及び2408番地9の土地上に所在している。

《 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 渋川市渋川字北横町
 地 番 2408番9
 地 目 宅地
 地 積 60.42平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市渋川字北横町 2408番地7
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 74.38平方メートル
 2階 66.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約102.40平方メートル
 2階 約92.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渋川 2408番9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 37.19平方メートル
 2階 33.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約65.21平方メートル
 2階 約59.62平方メートル



令和6年(ケ)第93号
令和6年9月9日受理
令和6年10月25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 渋川市渋川字北横町
地 番 2408番9
地 目 宅地
地 積 60.42平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市渋川字北横町 2408番地7
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.38平方メートル
2階 66.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渋川 2408番9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 33.05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 2408番地9（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（ ）□宅地（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 上記の者が土地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	
建物	物件2
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異なる ■一棟の建物の表示 ■床面積：1階 約102.40㎡ 2階 約92.69㎡ ■専有部分の建物の表示 ■床面積：1階 約65.21㎡ 2階 約59.62㎡
物件目録にない附属建物	■ない 種類： □ある 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住居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	■本件建物の屋根に太陽熱温水器が設置されている。
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
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (亡Aの妻)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ Bの陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権 ☒ 無権原	
占有開始時期	令和6年2月14日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
☒ B (亡Aの妻)	1 私は亡Aの妻です。娘たちと5人で本件建物に住んでいます。 2 相続は放棄しましたが、Aが亡くなった後も従前と変わらず居住し続けています。誰かに賃料等を支払っているということはありません。 3 建物を増築していることは間違いありませんが、どの部分をいつ増築したのかなどの詳しいことは分かりません。 4 猫を1匹面倒見ています。半分野良猫のような感じですが室内に入れることもあります。 5 雨が降っても漏れてくることはありませんが、屋根に雪が積もると溶けた水が天井などから浸み込んでくることがあります。 6 隣家（一棟の建物のもう一方の専有部分）との共用部分はありません。ただ構造上一棟になっているというだけです。 7 隣家はおそらく10年以上空き家になっています。ごくたまに誰かが来ているような物音がすることがありますが、管理者がいるのかもわかりません。 8 近隣との境界トラブルや異臭騒音はありません。 9 太陽熱温水器の所有者は建物と同じです。しばらくの間使用しておらず、現時点で使用可能かどうか分かりません。

(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

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 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) 本件土地については、地積測量図の提出が義務付けられていなかった昭和38年に分筆されたものであり、地積が正確な測量に基づくものか定かではない。また、周辺の公図も著しく精度の低い旧台帳附属地図であるため、現地の状況から上記のとおり判断した。
- (3) ただし、本件建物は数度にわたって増築が重ねられており、建物の概測をしたところ1階の床面積が公簿上の土地面積よりも大きくなっているため、建物の一部が隣地(東側道路)に越境しているおそれは否定できない。
- (4) 本件建物について、「表題部(一棟の建物の表示)」の登記記録によれば、所在は「渋川市渋川字北横町2408番地7」であるが、現況において本件一棟の建物は同所2408番地8及び2408番地9の土地上に所在している。

2 占有者及び占有権限

- (1) 本件建物には亡Aの法定相続人Bら5人が居住しており、現在の世帯主であるBの占有を認定した。
- (2) Bらを含む法定相続人全員が亡Aの相続を放棄しており、登記記録上、本件土地建物の所有者はAから「亡A相続財産」に変更されている。
- (3) 本件土地建物については相続財産清算人が選任されていないため、使用貸借等の合意が成立することはないと考えられる。
- (4) 以上から、Bに占有権原はないものと思料する。

3 目的外動産の状況等

本件建物の屋根に太陽熱温水器が設置されている(写真①参照)。これは主物である本件建物と所有者が同一であり、主物の常用に供されているといえるため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(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9月12日(木) 16:00-16:10	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件にかかる一棟の建物以外) 不存在確認
令和6年9月17日(火) 11:15-11:30	渋川市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年9月17日(火) 12:20-12:30	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡交付 ☒ 写真撮影
令和6年10月8日(火) 13:40-14:30	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ Bから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年10月8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

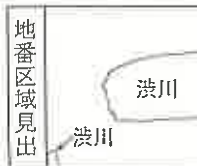
(6枚目)

4 2416-3
0 2408-1



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	渋川市渋川字北横町				地番	2408番9			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和50年11月13日			補記事項	

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。

(前橋地方方法務局渋川出張所管轄)

令和6年7月24日

前橋地方方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:300



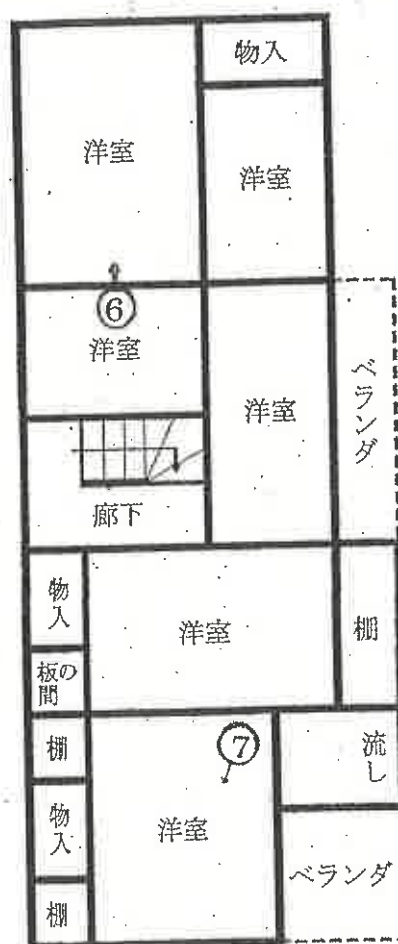
○ 写真撮影位置・方向

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



2408番9
1階



2408番9
2階

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

求 意 見 書

田 中 聡 一 殿

令和 7年 5月 29日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 崇

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 7年 5月 30日

評価人

田中 聡一

物 件 目 録

1. 所 在 波川市波川字北横町
 地 番 2408番9
 地 目 宅地
 地 積 60.42平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 波川市波川字北横町 2408番地7
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 74.38平方メートル
 2階 66.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約102.40平方メートル
 2階 約92.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 波川 2408番9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 37.19平方メートル
 2階 33.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約65.21平方メートル
 2階 約59.62平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 93 号
令和 6 年 10 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 10 月 29 日 評 価
評価書番号 第 3715 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 1,390,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 590,000 円
物件 2	(建物)	金 800,000 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合計価格である。
- 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	所在地目地積	渋川市渋川字北横町 2408番9 宅地 60.42 m ²	本文参照
2	所在地 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 渋川市渋川字北横町 2408番地7 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.38 m ² 2階 66.12 m ² (専有部分の建物の表示) 渋川 2408番9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 37.19 m ² 2階 33.05 m ²	約 102.40 m ² 約 92.69 m ² 約 65.21 m ² 約 59.62 m ²
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・利用状況等（物件1）

位置・交通	J R上越線 線 渋川駅の北西方道路距離約1.2 k m (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅、併用住宅等が建ち並ぶ市街中心部の混在住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性は優る。地勢は東向き微傾斜で起伏は小さい。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 商業地域 80 % 400 % なし 群馬県景観条例 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内（渋川市役所周辺・渋川駅周辺） 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：	60.42 m ² 北側間口約 5 m、奥行約 15 m ほぼ長方形地 角地 ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約3.0m舗装市道（建築基準法42条2項道路）にほぼ等高に接面し、東側幅員約3.0m舗装市道（建築基準法42条2項道路）にほぼ等高に接面する角地。特記事項参照。	
土地の利用状況等	西側隣接地2408番8とともに本件一棟の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	水道：あり ガス配管：あり 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、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

公図と現況で形状が異なる。また、地籍調査が未実施の地域であり、建物床面積を考慮すると規模は縄延びの可能性が高い。
また、現状では所有者が確定しておらず、立会ができないため境界確定測量はできない。

評価にあたっては、登記地積を採用するが、買受人は所有者が確定でき次第、境界確定測量を行うことが望ましい。

物件1と北側道路及び東側道路の境界が判然としない。北側道路及び東側道路上に建物の一部が越境している可能性がある。買受人は留意する必要がある。

渋川市建築住宅課での聴取によると、北側道路及び東側道路については、いずれも建築基準法第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。

渋川市上下水道局業務課での聴取によると、物件1については下水道の受益者負担金を支払っていない。300円/㎡となっている、とのことである。

画地南側境界付近に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。

分有土地上に縦割りで区分所有建物が存在しているが、それぞれの区分所有建物につき、あたかも一個の土地上に一個の建物が存在する場合と同様に考えられるため、法定地上権が成立する。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壤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住宅の敷地であったと思料される。よって、土壤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2）

(1) 一棟の建物の概要

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不明 昭和46年4月8日 一部取毀 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。）
構造	木造 2 階建
仕様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： サイディング、板張 等 その他：
床面積（現況）	1階 約 102.40 m ² 増改築あり 2階 約 92.69 m ² 延 約 195.09 m ²
建物の品等	劣る
保守管理の状態	劣る
特記事項	床面積については、物件2の専有部分の増築分を加算したものであり、評価対象外の専有部分については考慮していない。買受人は留意する必要がある。 一棟の建物の所在については、現況では「渋川市渋川字北横町 2408 番地8、2408番地9」となっている。 物件2の1階床面積は土地の地積よりも大きくなっている。土地の境界が不明であるため、詳細は不明であるが、建物の一部が道路上に越境している可能性がある。買受人は留意する必要がある。 耐震診断に係る調査をしていないため詳細は不明であるが、竣工年次が昭和56年(1981年)6月以前と推定され、耐震性に問題がある可能性を否定できない。買受人は留意する必要がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
位 置	1～2階（東側） 主要開口部の方位：東向き、角部屋
仕 様	天 井： 敷目板、化粧石膏ボード 等 床 ： 畳、板張、フローリング、ジュータン 等 内 壁： 板張、京壁 等 設 備： 電気、給排水、LPガス、衛生、太陽熱温水器 等 そ の 他：
床面積（現況）	1階 約 65.21 m ² 増改築あり 2階 約 59.62 m ² 延 約 124.83 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： 9DK（別添「間取図」参照）
保守管理の状態	劣る
専有部分の 利用状況等	建物占有者Bが居住して占有している。
特 記 事 項	次のとおり占有者がいる。 範 囲： 物件2全部 占 有 者： B 開始時期： 令和6年2月14日 現況調査報告書によれば、上記は無権原である、とのことである。 占有者への聴取によると、太陽熱温水器については、現在利用していない、とのことである。動作確認ができないため、使用できない可能性がある。買受人は留意する必要がある。 占有者への聴取によると、大雨や雪などの天候によっては雨漏りする。また、室内外で猫を1匹飼っている、とのことである。

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)

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに共有持分割合を乗じて、土地持分価格を求めた。

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	39,600	0.88	60.42	0.90	1,895,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 渋川 -2

公示価格 36,900 円/㎡ × 時点修正 99.5 /100 × 標準化補正 100/ 102 × 地域格差 100/ 91 = 標準画地価格 39,600 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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・行政等各要因を考慮し査定

イ 個別格差

1 0.88 角地、方位北向き、規模小、セットバックあり

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。

(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 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	約 124.83	0.030	562,000

ア 再調達原価 : 専有部分あたりの再調達原価

イ 専有面積 : 登記面積による

ウ 現価率

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

(定額法)

(定率法)

2 $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}] / 2 \times (1 - 0.40) = 0.030$

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 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	土地持分価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,895,000	0.45	法定地上権	853,000

イ 敷地利用権等割合： 敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を0.45と査定した。

3 積算価格

基礎となる価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格割合
1	1,895,000	-853,000	1.05	1,094,000	42.4%
2	562,000	+853,000	1.05	1,486,000	57.6%
積算価格 (合計)				2,580,000	100.0%

ウ 個別格差
番号

1 1.05 (北向き中間部屋の標準戸と比較して) 角部屋

4 評価額の判定

積算価格に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	積算価格 ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	1,094,000		0.90	0.60	1.00	-	590,000
2	1,486,000	1.00	0.90	0.60	1.00	-	800,000
一括価格 (合計)							1,390,000

イ 占有減価修正： 無権原占有のため占有減価はないものと査定した。

ウ 市場性修正： 土地に縄伸びの可能性があり測量等の必要性があること考慮した減価を上記の通り査定した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価： 必要なし

カ その他の控除減価(敷金等)： ない

第6 参考価格資料

地価公示	： 渋川 - 2
所在地	： 渋川市渋川字並木763番8外
価格	： 36,900 円/㎡
位置	： J R 上越線渋川駅の北西方道路距離約1.8 k m
価格時点	： 令和6年1月1日
地積	： 325 ㎡
供給処理施設	： 水道、ガス、下水
接面街路	： 東 5.0 m 市道
用途指定等	： 非線引都市計画区域 、 第1種住居地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地域の概要	： 一般住宅が多い小学校に近接した住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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



S=1:25,000

対象地区

2・2・10
東部1号公園

2・2・9
東部1号公園

2・2・7
東部3号公園

2・2・11
東部4号公園

2・2・12
西部南側1号公園

2・2・13
西部南側2号公園

2・2・8
東部5号公園

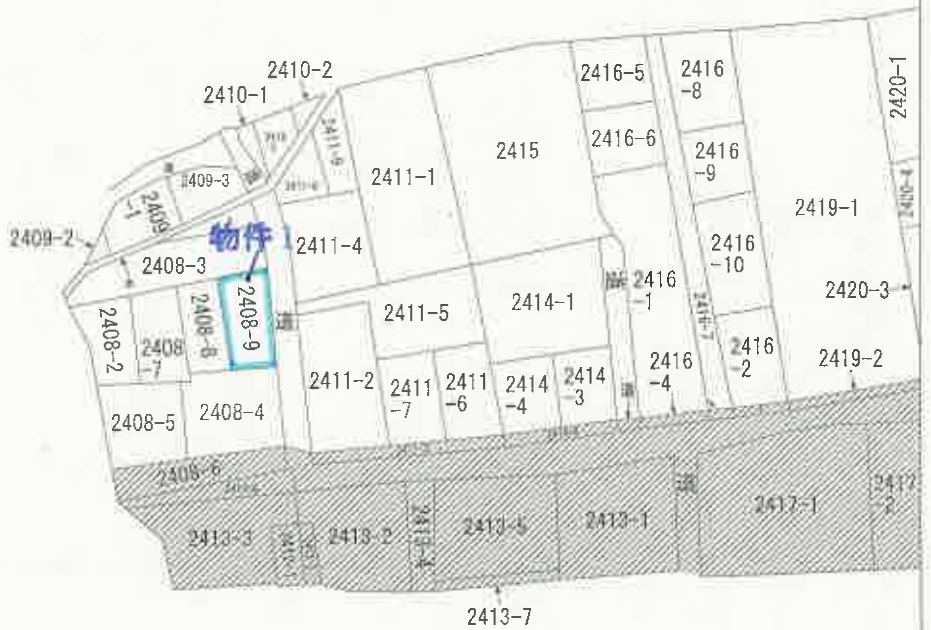
2・2・2
駅前児童公園

2・2・5
有馬児童公園

(渋川市役所 渋川都市計画図
平成28年 より転載)

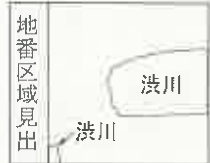
公 図 写

イ 2416-3
ロ 2408-1



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	洪川市洪川字北横町				地番	2408番9			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和50年11月13日		補記事項		

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。

(前橋地方法務局洪川出張所管轄)

令和6年7月24日

前橋地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:300

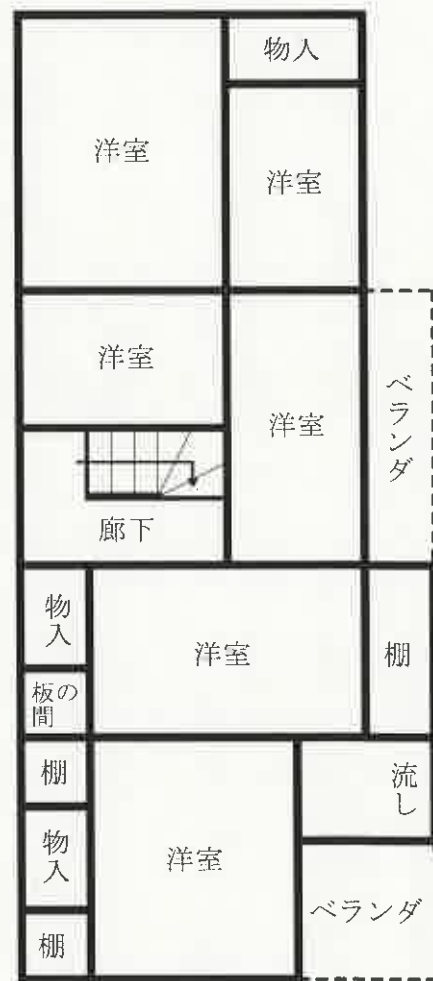


当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



2408番9
1階



2408番9
2階