

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 1 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 10 月 28 日から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 日 午前 9 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 2 日 午後 1 時 00 分 場 所 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 11 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 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） 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	7,480,000 5,984,000	一括	1,496,000	87,922	18,508
1	1,300,000				
2	2,440,000				
3	1,110,000				
4	2,630,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 |
| | 地 番 | 9 1 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 |
| | 地 番 | 9 1 0 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 9 1 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 9 1 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 . 7 3 平方メートル
2 階 4 6 . 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 9 1 0 番地 3 1、9 1 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 9 1 0 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 2 5 平方メートル
2 階 6 9 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 渋川市渋川字阪ノ下 |
| | 地 番 | 910番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 |
| | 地 番 | 910番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.48平方メートル |
| 3 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 910番地30 |
| | 家屋 番号 | 910番30 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8.73平方メートル
2階 46.28平方メートル |
| 4 | 所 在 | 渋川市渋川字阪ノ下 910番地31、910番地30 |
| | 家屋 番号 | 910番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.25平方メートル
2階 69.25平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 18 号
令和 7 年 6 月 10 日受理
令和 7 年 7 月 14 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 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 渋川市渋川字阪ノ下
 地 番 910 番 30
 地 目 宅地
 地 積 96.68 平方メートル

- 2 所 在 渋川市渋川字阪ノ下
 地 番 910 番 31
 地 目 宅地
 地 積 181.48 平方メートル

- 3 所 在 渋川市渋川字阪ノ下 910 番地 30
 家屋 番号 910 番 30
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8.73 平方メートル
 2 階 46.28 平方メートル

- 4 所 在 渋川市渋川字阪ノ下 910 番地 31、910 番地 30
 家屋 番号 910 番 31
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 95.25 平方メートル
 2 階 69.25 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910番地30 外（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 配置概略図のとおり ☐		
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及び2上に下記建物の他に物件4が存在する。		
建物	物件3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が空き事務所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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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	群馬県渋川市渋川910番地30 外（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のと ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり ☐		
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及び2上に下記建物の他に物件3が存在する。		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が居宅（空き家）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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
（3枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (空き家) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(所有者元代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成22年12月16日 (登記記録上)		
最初の契約日	平成 年 月 日		
契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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
(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 (所有者元代表者)	(令和7年7月10日に聴取した。) 1 物件3は会社の事務所として使用していましたが、現在は使用していません。空き事務所として所有者が使用しています。 2 物件4を買ってから、物件4には私と家族が住んでいましたが、現在は空き家です。所有者に家賃を払ったことはありません。 3 私が物件4に住んでいた時は、室内で犬を3匹、猫を5匹飼っていました。 4 物件3と4は、雨漏りはありません。 5 物件2上のカーポートは、物件2の所有者が所有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 物件1及び2上に物件3及び4以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1及び2は公道に面している。
- 3 物件1及び2に跨って売却対象外の下記動産が存在する。
イ：簡易物置 約3.8平方メートル
- 4 物件2上に売却対象外の下記動産が存在する。
ロ：簡易物置 約1.1平方メートル
- 5 前記イ及びロは、土地に定着しておらず容易に搬出できるので動産と認定した。
- 6 物件2上に下記土地の定着物が存在する。
ハ：カーポート 約15平方メートル
- 7 前記ハは土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月16日 (月) 10:40-10:50	■物件所在地	■基礎調査
令和7年6月16日 (月) 11:00-11:10	■渋川市役所	■間取図交付申請
令和7年6月17日 (火) 14:39-14:49	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年7月10日 (木) 13:30-14:10	■物件所在地	■占有調査 ■立入調査 ■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と予想されたので、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7年7月10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)



-74419.617 (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。



A3をA4に縮小コピー

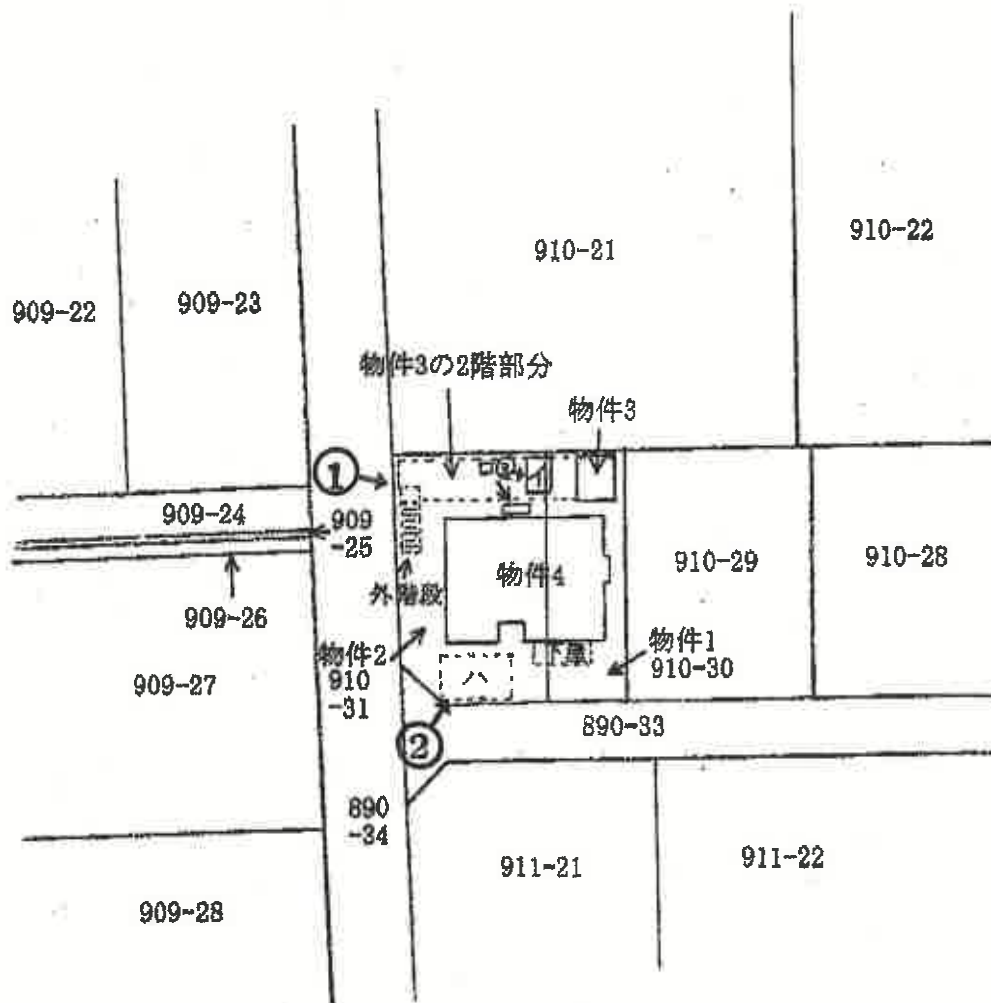
請求部	所在	渋川市渋川字阪ノ下			地番	910番31			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		
作成年月日	平成18年2月20日			備付年月日(原図)	平成18年2月20日			補記事項	

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。

令和7年2月6日
 前橋地方務局渋川出張所
 登記官

配置概略図

←○写真撮影位置・方向



$\frac{1}{500}$

イ：簡易物置 約3.8㎡
 ロ：簡易物置 約1.1㎡
 ハ：カーポート 約15㎡

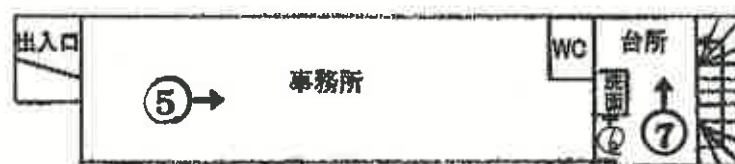
間 取 概 略 図

物件3

←○写真撮影位置・方向



1 F



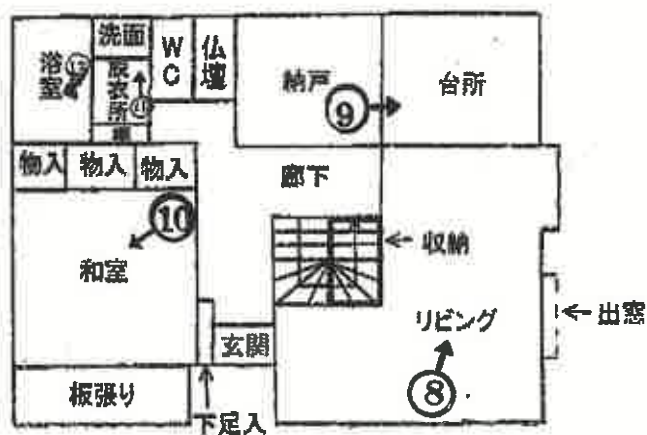
出窓

2 F

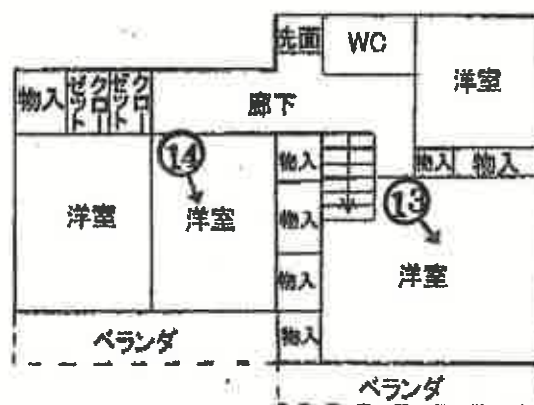
間 取 概 略 図

←○ 写真撮影位置・方向

物件4



1 F



2 F



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

鑑 評 第 7-17 号
令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 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		7,480,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	1,300,000 円
物件 2	(土地)	金	2,440,000 円
物件 3	(建物)	金	1,110,000 円
物件 4	(建物)	金	2,630,000 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, 2の内訳価格は物件3, 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3, 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 地目 地積	渋川市渋川字阪ノ下 910番30 宅地 96.68m ²	同左
2	所在地 地目 地積	渋川市渋川字阪ノ下 910番31 宅地 181.48m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	渋川市渋川字阪ノ下910番地30 910番30 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 8.73m ² 2階 46.28m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	渋川市渋川字阪ノ下910番地31、910番地30 910番31 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 95.25m ² 2階 69.25m 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、2）

位置・交通	J R 上越線 「渋川」 駅の 北西方・道路距離 約1.1 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所等が混在する区画整然とした住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	278.16m ² 間口約 15.0m 、奥行約 16.0m ほぼ整形地 角地 —
接面道路	西側幅員約6.0m (認定幅員6.0m) の舗装市道 (42条1項1号道路)、 南側幅員約4.0m (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	・土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。 ・物件1及び2上に物件3の他に物件4が存在する。 ・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及び2上に物件4の他に物件3が存在する。	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	有
	(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， 2 は居住誘導区域内に存するが、都市機能誘導区域外の為、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） ・ 890番33、同番34は渋川市所有の公衆用道路。910番21、同番29は個人所有の宅地。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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）： 昭和63年6月30日 新築 平成23年3月26日 増築 経 過 年 数： 約 37 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング等 内壁： 化粧板、クロス等 天井： クロス、ジプトーン等 床： フローリング、コンクリ打ち放し等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	8.73m ²
	2 階	46.28m ²
	計	55.01m ²
現 況 用 途 等	階 層： 2階建 現 況 用 途： 事務所 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	

(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3年6月2日 新築 経 過 年 数： 約 34 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： A L C版吹付け等 内壁： クロス等 天井： クロス等 床： フローリング、C F、板貼り等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	95.25㎡
	2 階	69.25㎡
	計	164.50㎡
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。	
	占 有 範 囲	全部
	占 有 権 原	現況調査報告書のとおり
	占 有 開 始 時 期	平成22年12月16日（登記記録上）
	最初の契約等、期間	－
	賃料、支払時期等	－
	敷 金、保 証 金	ない
	貸 主	所有者
	借 主	占有者
特 記 事 項	特に無	

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 , 2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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=オ
1 物件3の敷地	43,200	1.05	23.10	0.90	943,000
1 物件4の敷地	43,200	1.05	73.58	0.90	3,004,000
2 物件3の敷地	43,200	1.05	56.70	0.90	2,315,000
2 物件4の敷地	43,200	1.05	124.78	0.90	5,094,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (渋川-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,400 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 43,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 南 5%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 西，角地 5%

ウ 地 積：登記数量による。※物件3，4の敷地面積は概測による。

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 3， 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
3	140,000	55.01	0.05	385,000
4	150,000	164.50	0.05	1,234,000

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 物件3の敷地	943,000	法定地上権	0.45	424,350
1 物件4の敷地	3,004,000	法定地上権	0.45	1,351,800
2 物件3の敷地	2,315,000	法定地上権	0.45	1,041,750
2 物件4の敷地	5,094,000	法定地上権	0.45	2,292,300

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45%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	3,947,000	- 1,776,150	-	1.00	0.60	-	1,300,000
2	7,409,000	- 3,334,050	-	1.00	0.60	-	2,440,000
3	385,000	+ 1,466,100	-	1.00	0.60	-	1,110,000
4	1,234,000	+ 3,644,100	-	0.90	0.60	-	2,630,000
一括価格(合計)							7,480,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件4は以前犬、猫を飼っており悪臭がする事の減価を▲10%とする。

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-3）

所 在： 渋川市渋川字梅ノ木2062番37

価 格： 45,400 円／㎡

位 置： J R上越線 「渋川」駅の 北方・道路距離 約1.1 k m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 193 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南側6m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 （建ぺい率 60% 容積率 200%）
第一種住居地域

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

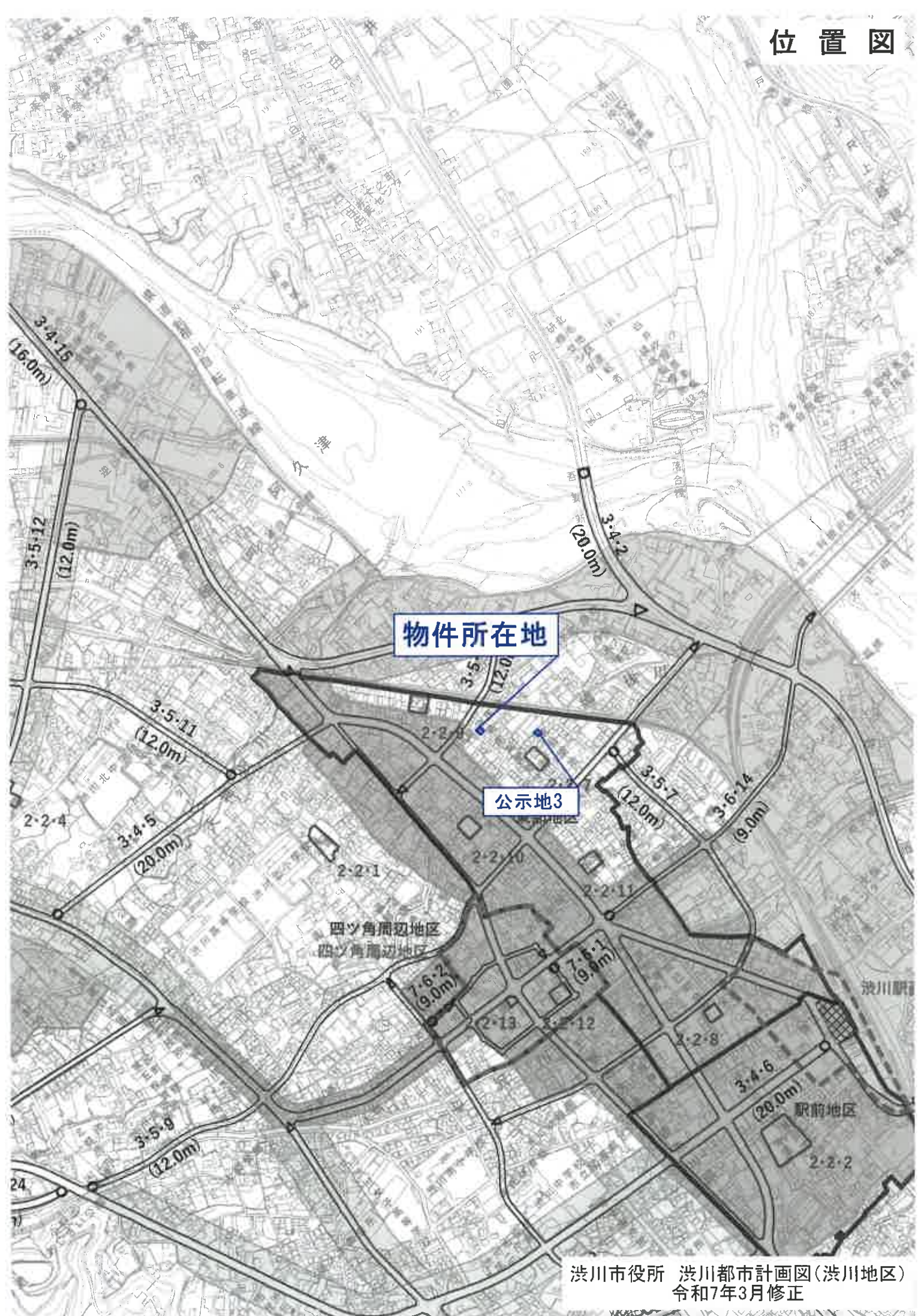
第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

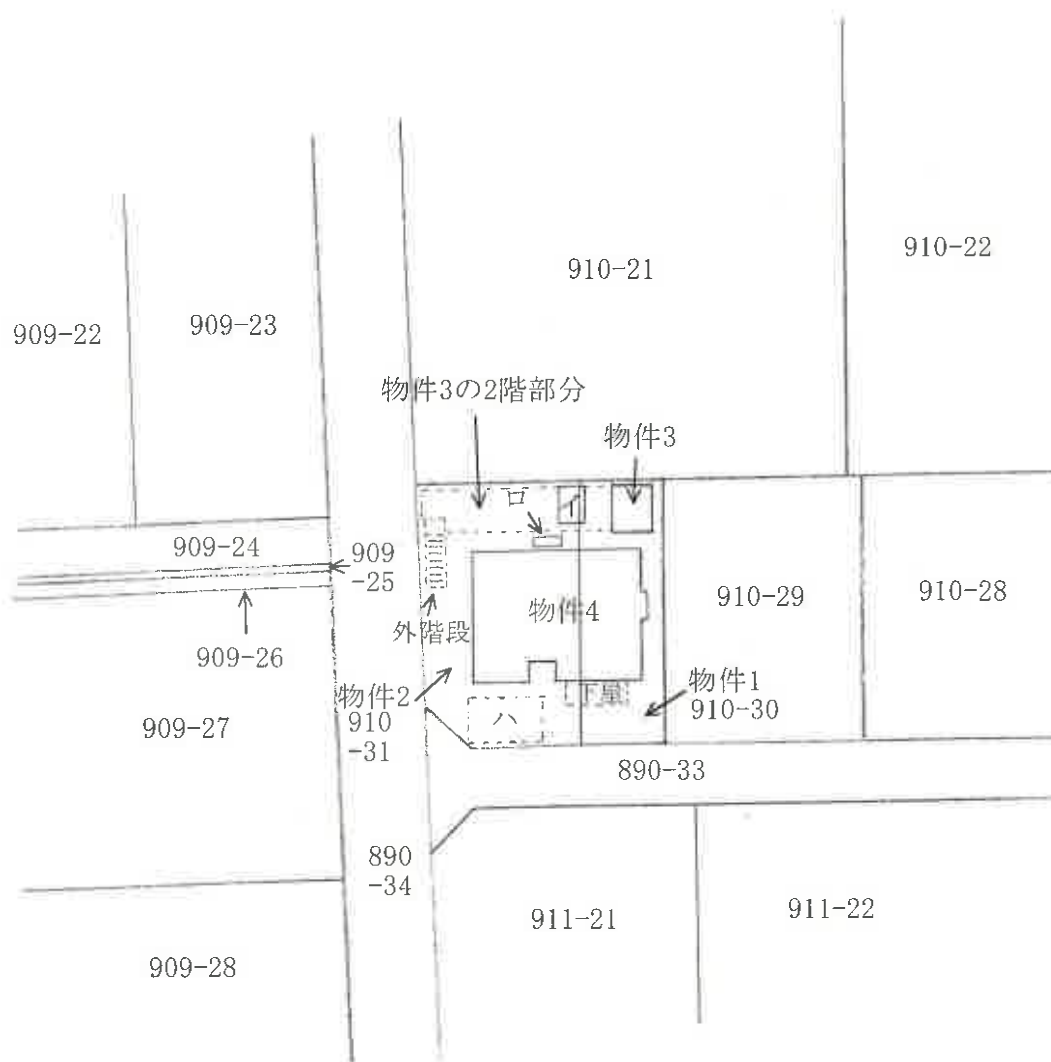
3 建物図面・各階平面図

位置図



渋川市役所 渋川都市計画図(渋川地区)
 令和7年3月修正

配置概略図



イ：簡易物置 約3.8㎡
 ロ：簡易物置 約1.1㎡
 ハ：カーポート 約15㎡

間 取 概 略 図

物件3



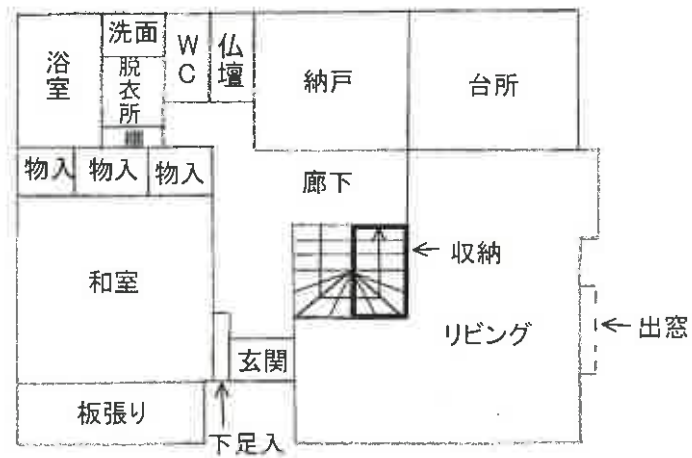
1 F



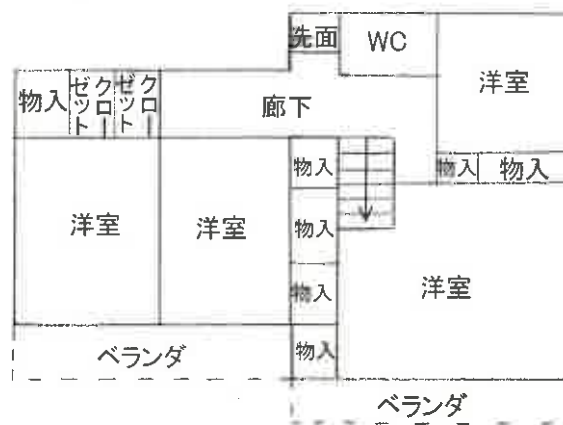
2 F

間 取 概 略 図

物件4

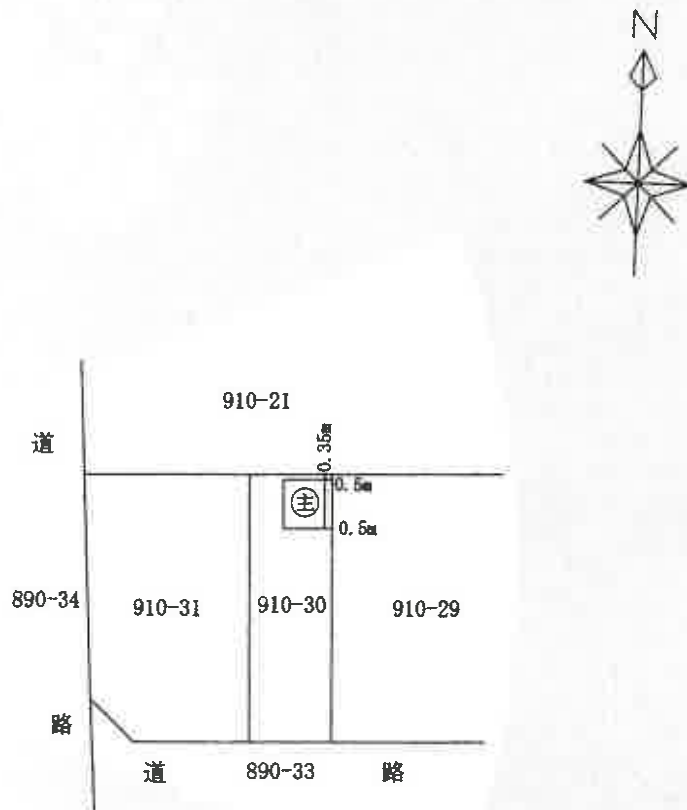


1 F

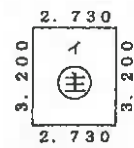


2 F

物件3



1階

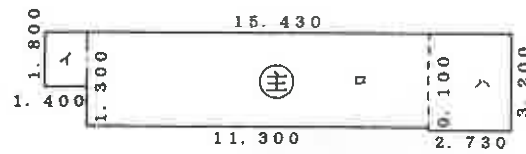


求積表

イ	2.730	×	3.200	=	8.7360
---	-------	---	-------	---	--------

床面積 8.73 m²

2階

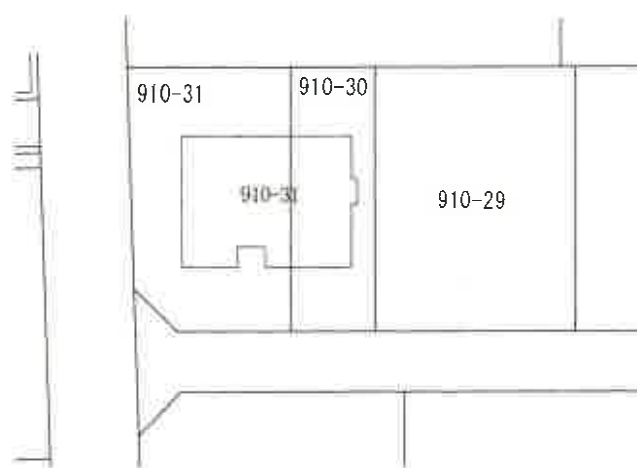


求積表

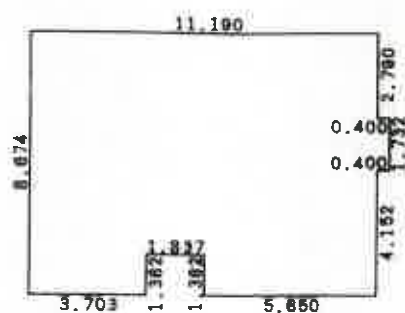
イ	1.400	×	1.800	=	2.5200
ロ	11.300	×	3.100	=	35.0300
ハ	2.730	×	3.200	=	8.7360
計					46.2860

床面積 46.28 m²

物件4



1階



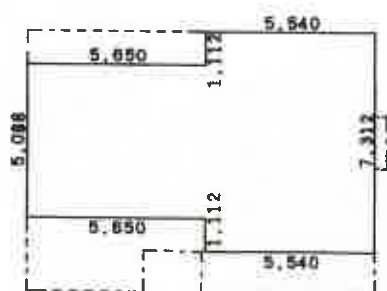
求積表

2.790	x	11.190	=	31.220100
1.732	x	11.590	=	20.073880
2.790	x	11.190	=	31.220100
1.362	x	5.650	=	7.695300
1.362	x	3.703	=	5.043486

合 計 95.252866

床面積 95.25 m²

2階



求積表

1.112	x	5.540	=	6.160480
5.088	x	11.190	=	56.934720
1.112	x	5.540	=	6.160480

合 計 69.255680

床面積 69.25 m²