

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 三 友 哲 也

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6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 6年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 安中市原市字薬師  
地 番 2 2 4 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3 7 4 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 安中市原市字薬師  
地 番 2 2 4 1 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 5 6 . 3 3 平方メートル
- 3 所 在 安中市原市字薬師 2 2 4 1 番地 3、2 2 4 1 番地 5  
家屋 番号 2 2 4 1 番 3  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2階建  
床 面 積 1階 9 6 . 6 4 平方メートル  
2階 5 5 . 6 6 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建  
床 面 積 1 3 . 0 2 平方メートル



## 物件明細書

令和 5年 6月21日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩瀬 智

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

本件所有者相続財産管理人Bが管理占有している。

---

---

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」をご覧ください。
- 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    | 安中市原市字薬師                                   |
|   | 地 番    | 2 2 4 1 番 3                                |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 3 7 4 . 3 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 安中市原市字薬師                                   |
|   | 地 番    | 2 2 4 1 番 5                                |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 2 5 6 . 3 3 平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 安中市原市字薬師 2 2 4 1 番地 3、2 2 4 1 番地 5         |
|   | 家屋 番号  | 2 2 4 1 番 3                                |
|   | 種 類    | 居宅   |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2階建                      |
|   | 床 面 積  | 1階 9 6 . 6 4 平方メートル<br>2階 5 5 . 6 6 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 物置   |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建                        |
|   | 床 面 積  | 1 3 . 0 2 平方メートル                           |



令和 4 年(ケ)第 59 号  
令和 5 年 3 月 8 日受理  
令和 5 年 3 月 30 日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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    | 安中市原市字薬師                                     |
|   | 地 番    | 2 2 4 1 番 3                                  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 3 7 4 . 3 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在    | 安中市原市字薬師                                     |
|   | 地 番    | 2 2 4 1 番 5                                  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 2 5 6 . 3 3 平方メートル                           |
| 3 | 所 在    | 安中市原市字薬師 2 2 4 1 番地 3、2 2 4 1 番地 5           |
|   | 家屋 番号  | 2 2 4 1 番 3                                  |
|   | 種 類    | 居宅   |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建                       |
|   | 床 面 積  | 1 階 9 6 . 6 4 平方メートル<br>2 階 5 5 . 6 6 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 物置   |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建                          |
|   | 床 面 積  | 1 3 . 0 2 平方メートル                             |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(地番) 群馬県安中市原市2241番地3 外 (住居表示未実施)														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者亡 A 相続財産管理人弁護士)	(令和 5 年 3 月 2 0 日に電話で聴取した。) 1 物件 3 は、空き家です。私が相続財産管理人として管理占有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3 枚目)

## 執行官の意見

- 1 物件1及び2上に物件3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2上に下記附属工作物が存在する。
  - 附属工作物1 トタン波板物置(約3平方メートル)
  - 附属工作物2 木造物置(約6平方メートル)
  - 附属工作物3 コンクリート貯水槽(約13平方メートル)
- 3 前記附属工作物1乃至3について、第三者の占有をうかがわせる徴憑はなかったので、本件所有者の所有と認定した。また、場所的にも物件3に近接し、物件3の常用に供されていたと思われるので、物件3の附属工作物と認定した。
- 4 物件3の2階南東側洋室の天井に雨漏りと思われる跡がある(添付写真13参照)。
- 5 物件3附属建物符号1の物置の入口ドアのガラス部分がない(添付写真4参照)。
- 6 物件2上に土地の定着物である車庫が存在する。

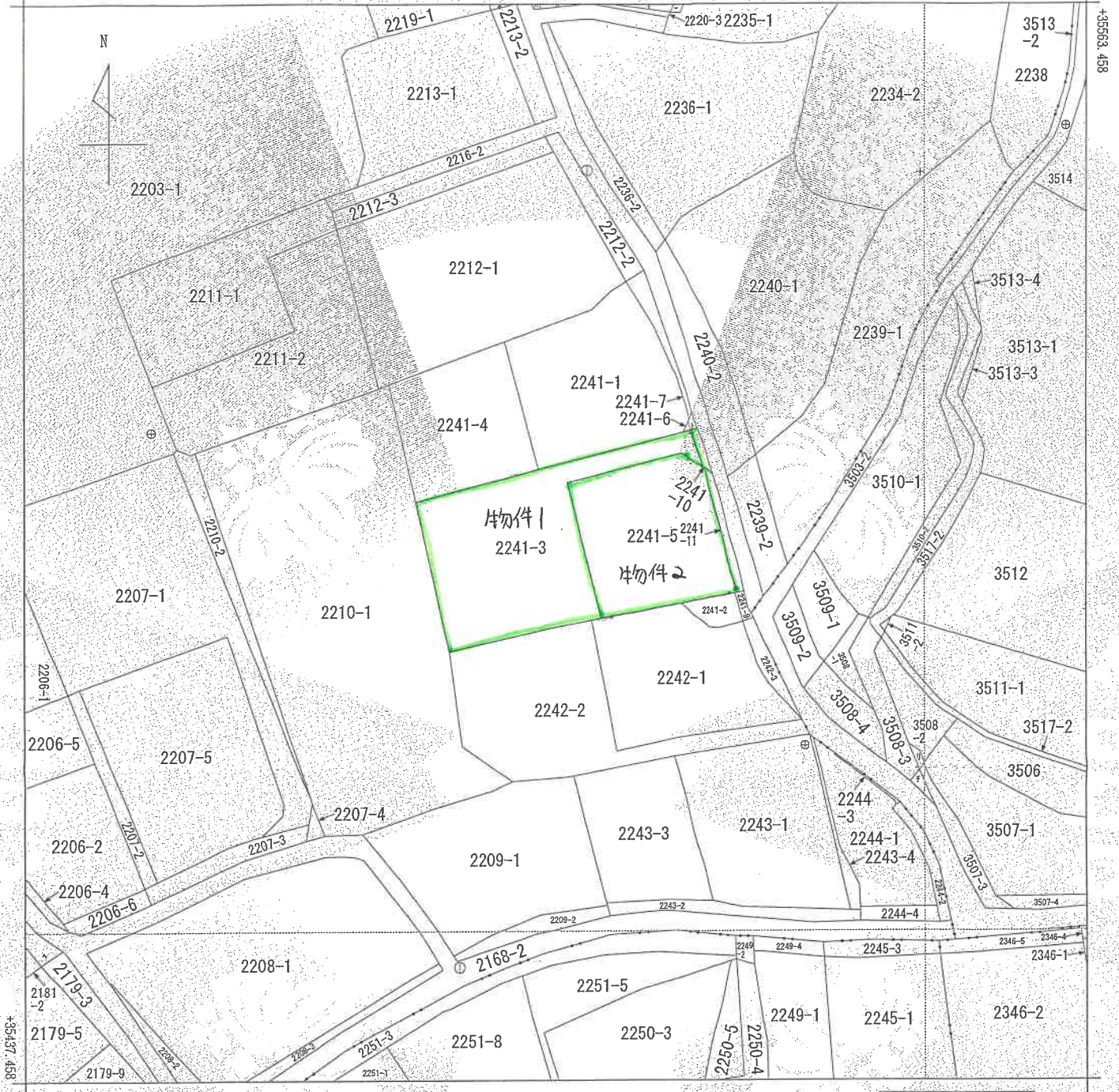
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年3月15日 (水) 10:15-10:25	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和5年3月15日 (水) 10:55-11:05	■安中市役所	■間取図交付申請
令和5年3月15日 (水) 11:25-11:35	■物件所在地	■基礎調査
令和5年3月20日 (月) 10:25-10:30	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和5年3月22日 (水) 13:35-14:15	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和5年3月22日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和5年3月22日 評価人同行</p>		

(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)

イ 2220-2    ハ 2220-5    ホ 2219-2    ト 2241-8    リ 3508-5  
 ロ 2220-3    ニ 2235-3    ヘ 2181-1    チ 3507-2    ス 3515

(座標値種別：図上測定)

-87672.021



-87797.021 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 原市

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	安中市原市字薬師			地番	2241番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	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			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和4年12月5日  
 前橋地方務局高崎支局

地図整理番号：M37867  
 (1/1)

登記官

(6枚綴)

登記年月日：平成9年2月28日

2623389

各階平面図

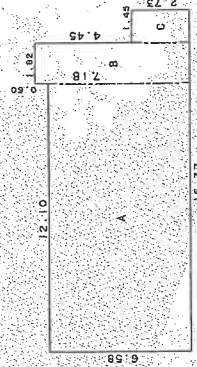
建築物各階平面図

家屋番号 2241-3

建築物の所在 安中市原市字栗部2241番地3、2241番地5

平成九年貳月貳八日

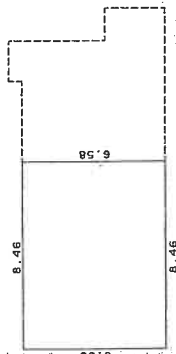
(主) 1階



求積表

A	6.58 X 12.10	=	79.6180
B	7.18 X 1.82	=	13.0676
C	2.73 X 1.45	=	3.9585
合計			96.6441
床面積			96.64㎡

(主) 2階



求積表

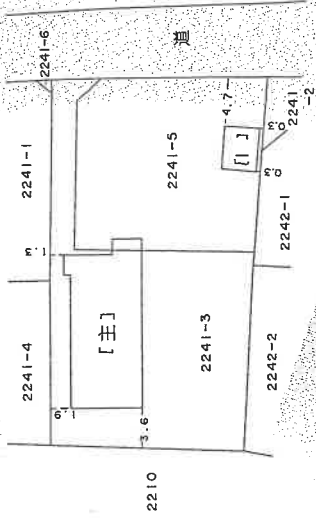
	6.58 X 8.46	=	55.6668
			55.6668
床面積			55.66㎡

(符1)



求積表

	3.20 X 4.07	=	13.0240
			13.0240
床面積			13.02㎡



作製者 土地家屋調査士  
 作製年 平成 9年 2月 25日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記官

前橋地方技術高等専門学校

令和4年12月5日

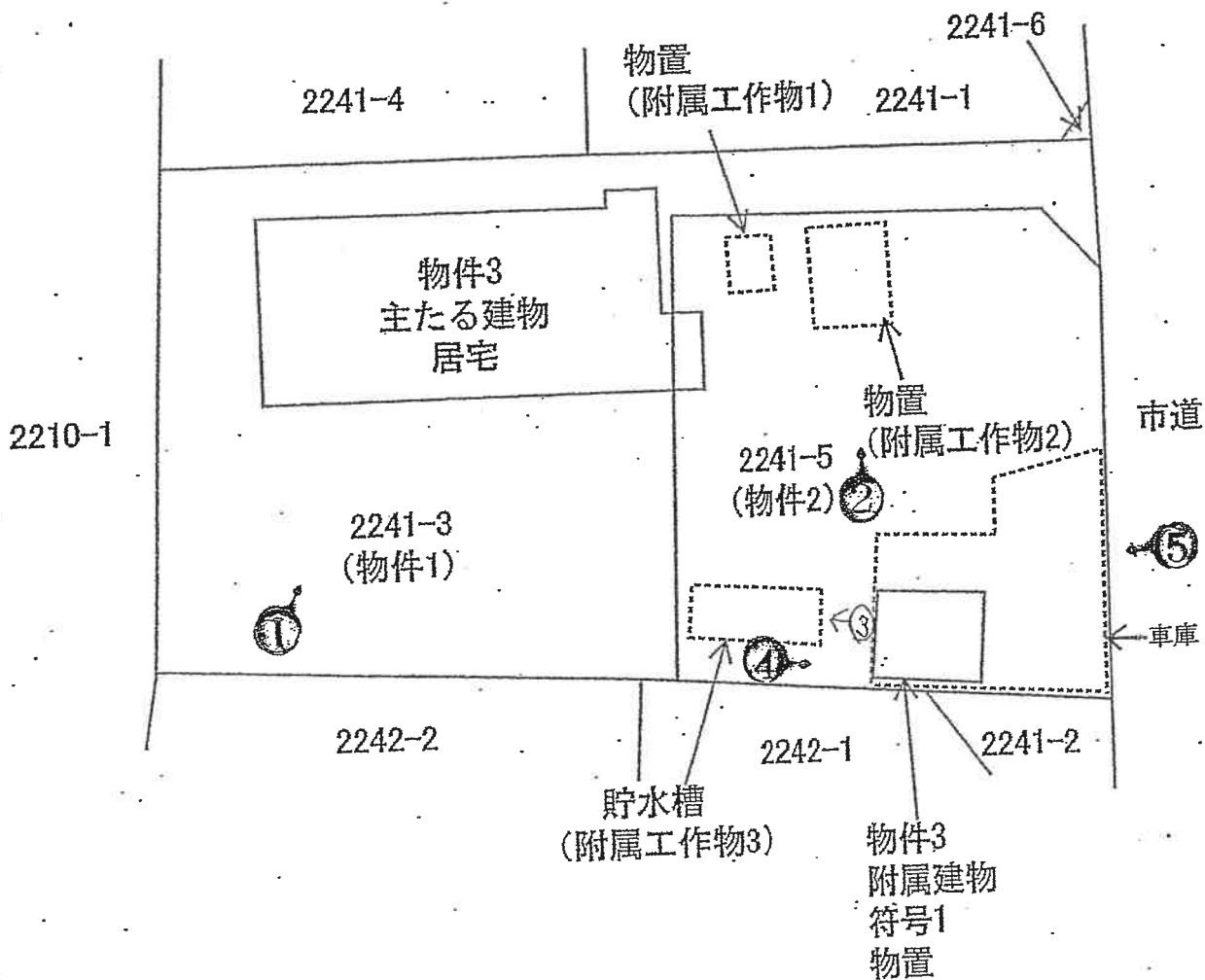
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

# 土地建物位置関係図



令和4年(ケ)第59号

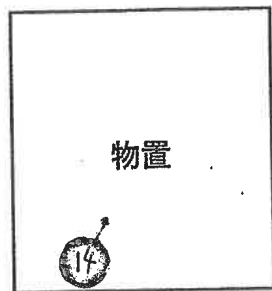
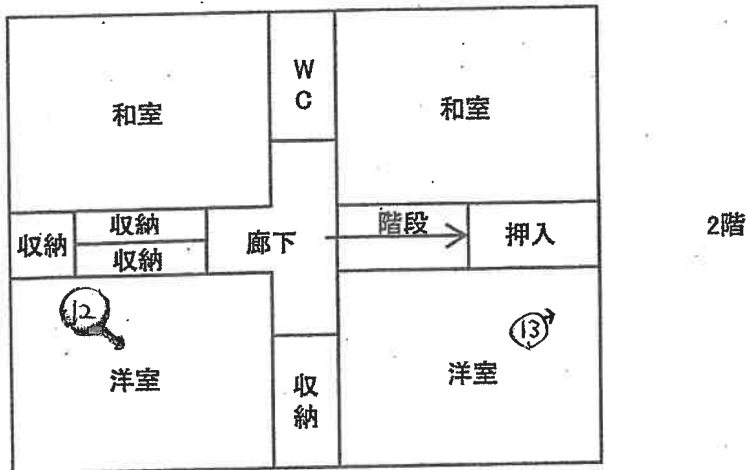
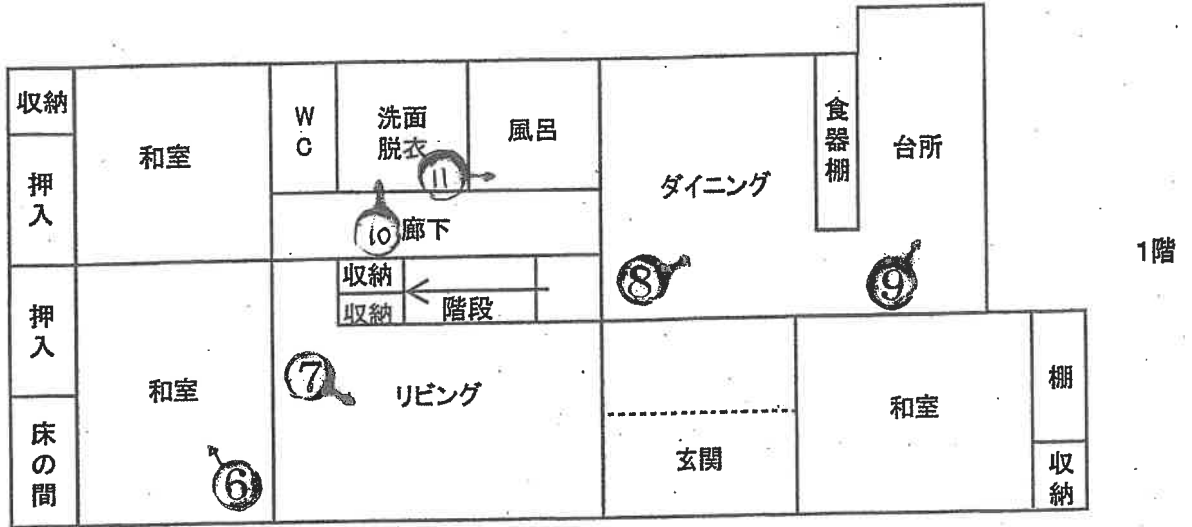
←○写真撮影位置・方向



# 間取図

令和4年(ケ)第59号

←○写真撮影位置・方向



附属建物  
符号1



1



2

(10枚目)





3



4

(II 枚目)

5



6



(12枚目)



7



8

(13枚目)



9



10

(14枚目)



11



12

(15枚目)



13



14

令和 4 年 (ケ) 第 59 号  
令和 6 年 2 月 20 日 現地 調査  
令和 6 年 2 月 21 日 評 価  
評価書番号 第 2402 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

# 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,340,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 590,000 円
物件2	(土地)	金 400,000 円
物件3	(建物)	金 1,350,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 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瑕疵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	安中市原市字薬師 2241番3 宅地 374.36 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地番地目地積	安中市原市字薬師 2241番5 宅地 256.33 m <sup>2</sup>	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	安中市原市字薬師2241番地3、 2241番地5 2241番3 居宅 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板 ・瓦葺2階建 1階 96.64 m <sup>2</sup> 2階 55.66 m <sup>2</sup>	同左
附属 建物	符号 種類 構造 床面積	1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 高床式平家建 13.02 m <sup>2</sup>	同左
番号	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及び2）

前回調査時から特段の変化はみられない。

##### 2 建物の概況及び利用状況等（物件3及びその附属建物）

前回調査時から特段の変化はみられない。

## 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及び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
1	20,000	0.90	374.36	0.90	6,065,000
2	20,000	0.90	256.33	0.90	4,153,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 安中 -2

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
1 21,900 円/㎡ × 97.9 / 100 × 100 / 102 × 100 / 105 = 20,000 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 : 北西方位、二方路 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.90 東方位、規模、高低差 等

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。

※ 土地の定着物(駐車場)については、現況の状態等を考慮して価値なしと査定した。

#### (2) 建物価格(物件3)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	165,000	152.30	0.025	628,000
附属建物 符号1	100,000	13.02	0.015	20,000
計				648,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定

ウ 現価率(減価修正)

番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率  
残価率 経過 経過 残存  
3 :  $(5.0\%)^{\{50 / (50 + 0)\}} \times (1 - 0.50) = 0.025$

附属建物  
符号1 :  $(3.0\%)^{\{34 / (34 + 0)\}} \times (1 - 0.50) = 0.015$

観察減価 : 物件3建物及び附属建物符号1について物理的減価が見受けられ、観察減価をそれぞれ上記のとおり査定した。

※ 建物等の価格 : 附属工作物1~3については、経過年数、損傷の状態等を考慮して価値なしと査定した。

## 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、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

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	6,065,000	0.55	法定地上権	3,336,000
2	4,153,000	0.55	法定地上権	2,284,000
土地利用権等価格 (合計)				5,620,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

### (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 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	6,065,000	-3,336,000	-	0.36	0.60	590,000
2	4,153,000	-2,284,000	-	0.36	0.60	400,000
3	648,000	+5,620,000	1.00	0.36	0.60	1,350,000
一括価格 (合計)						2,340,000

ウ 占有減価 : 特になし

エ 市場性修正 : 期間入札や特別売却を行っても売却出来なかった事実を考慮して査定した。

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。

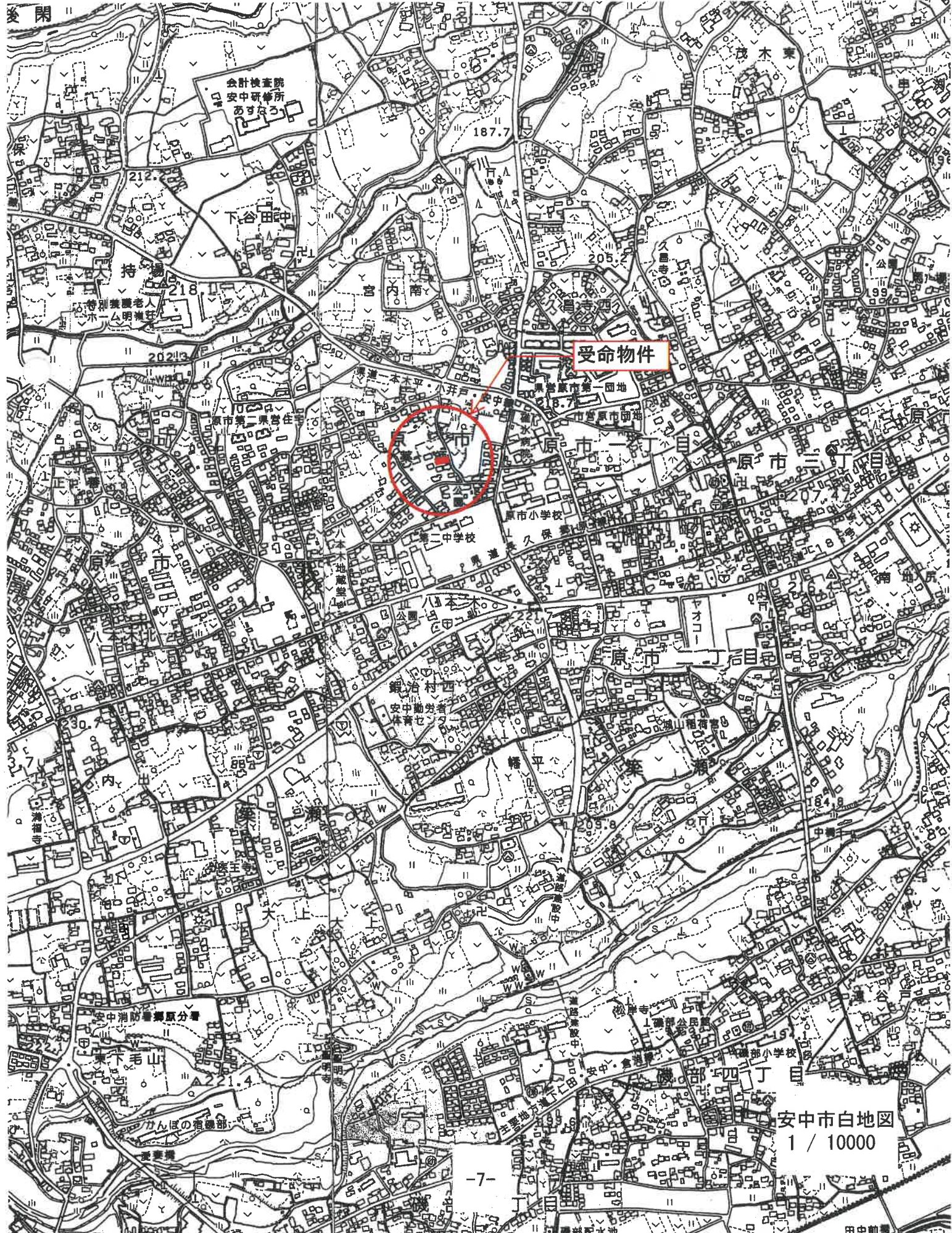
## 第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 安中 - 2  
所 在 地 : 安中市原市字鍛冶村西1311番1外  
価 格 : 21,900 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR信越本線「磯部」駅の北東方 道路距離約2,100m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 232 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北西 6.5 m 市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域  
( 建ぺい率 60 % 、 容積率 200 % )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図
- 4 現況写真

# 位置図



受命物件

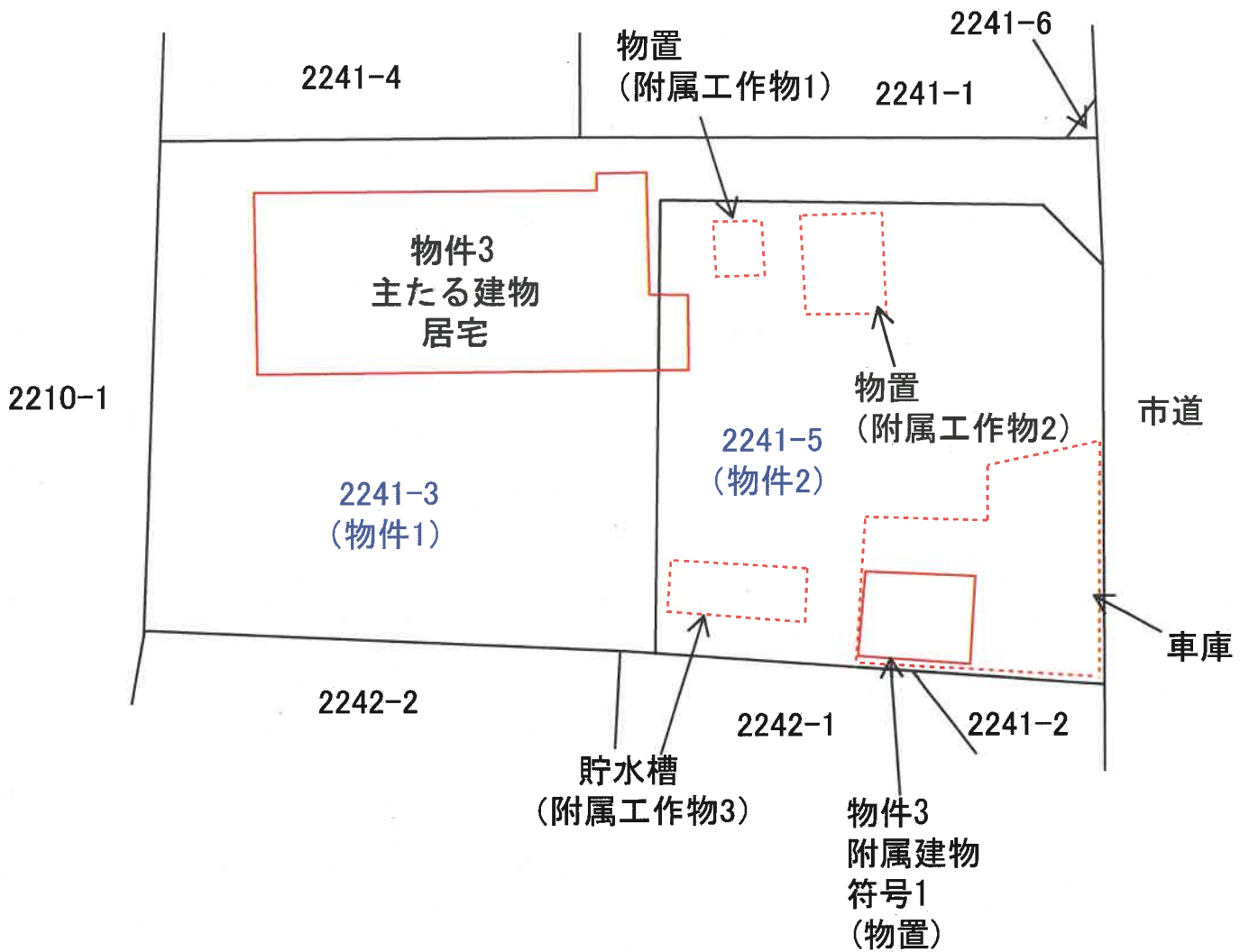
安中市白地図

1 / 10000

# 土地建物位置関係図

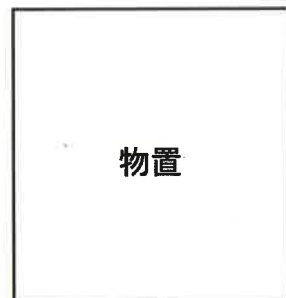
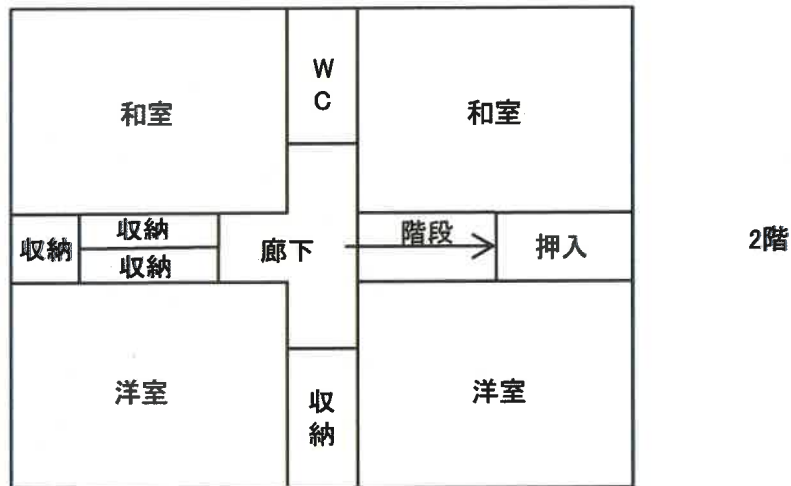
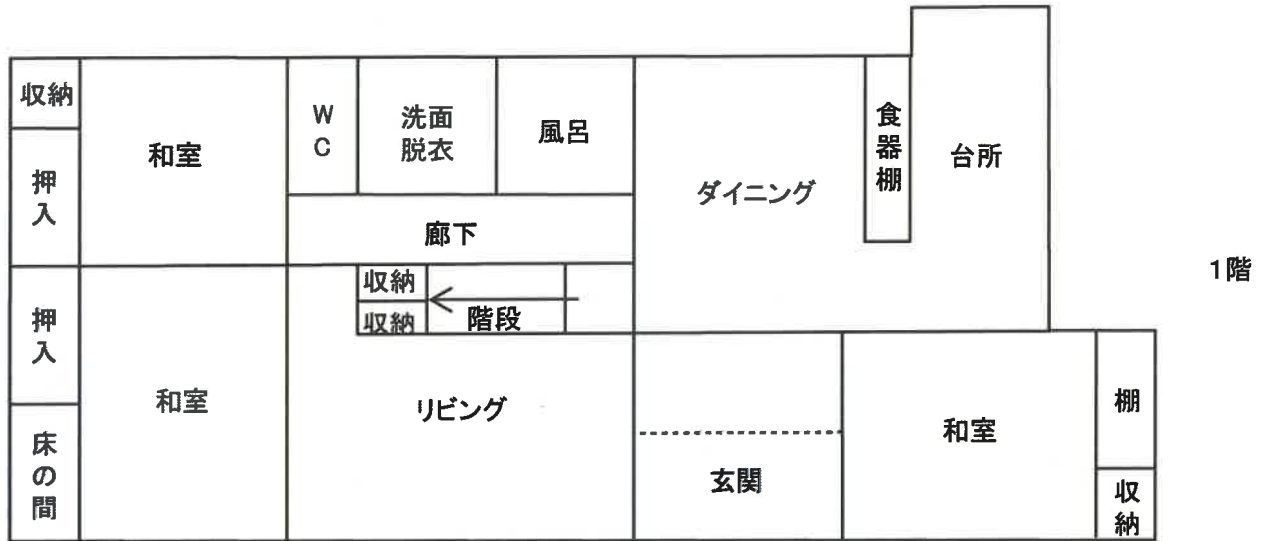


令和4年(ケ)第59号



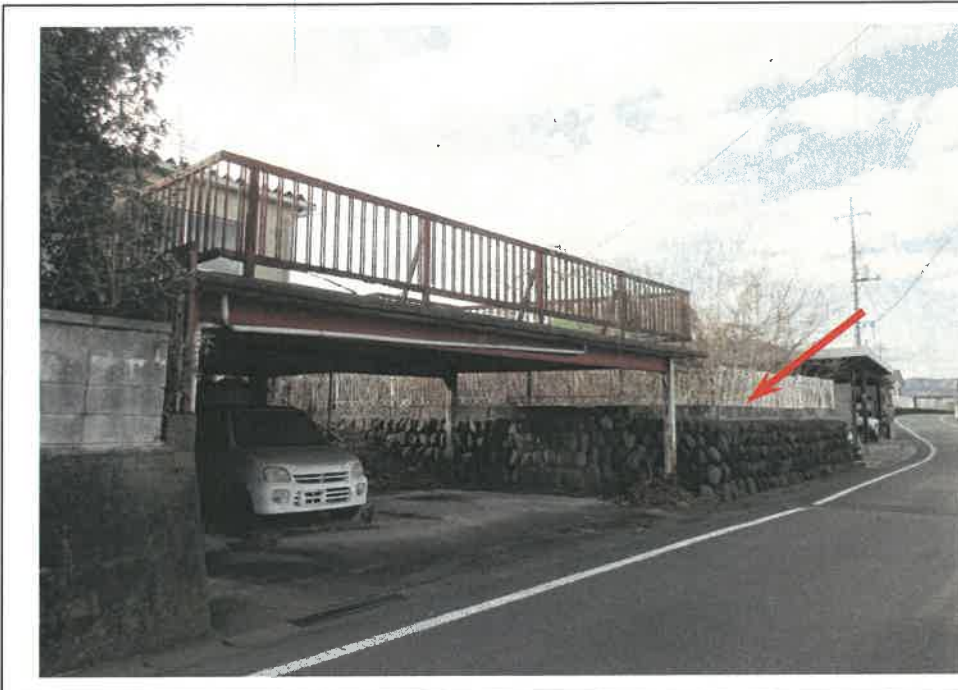
# 間取図

令和4年(ケ)第59号



附属建物  
符号1





1  
物件2  
南東方より



2  
物件1  
物件3  
居宅



3  
物件3  
附属建物

## 求 意 見 書

菅 谷 隆 雄 殿

令和 5年 9月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

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5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。

「  
|  
|  
|  
L

(3) その他

「  
|  
|  
|  
L

「  
|  
|  
|  
L

「  
|  
|  
|  
L

令和 5年 9月15日

評価人

菅 谷 隆 雄



物 件 目 録

- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 安中市原市字薬師                         |
|   | 地 番    | 2241番3                           |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 374.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 安中市原市字薬師                         |
|   | 地 番    | 2241番5                           |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 256.33平方メートル                     |
| 3 | 所 在    | 安中市原市字薬師2241番地3、2241番地5          |
|   | 家屋 番号  | 2241番3                           |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建             |
|   | 床 面 積  | 1階 96.64平方メートル<br>2階 55.66平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建              |
|   | 床 面 積  | 13.02平方メートル                      |





令和 4 年 (ケ) 第 59 号  
令和 5 年 3 月 22 日 現地 調査  
令和 5 年 4 月 27 日 評 価  
評価書番号 第 2303 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,610,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 1,660,000 円
物件2	(土地)	金 1,140,000 円
物件3	(建物)	金 3,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 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瑕疵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	安中市原市字薬師  2241番3 宅地 374.36 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地番 地目 地積	安中市原市字薬師  2241番5 宅地 256.33 m <sup>2</sup>	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	安中市原市字薬師2241番地3、 2241番地5  2241番3 居宅 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板 ・瓦葺2階建  1階 96.64 m <sup>2</sup> 2階 55.66 m <sup>2</sup>	同左
附属 建物	符号 種類 構造 床面積	1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 高床式平家建  13.02 m <sup>2</sup>	同左
番号	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及び物件2)

位置・交通	J R 信越本線「磯部駅」駅の北方約2,700m (道路距離) (別添「位置図」参照)				
付近の状況	小学校、中学校に近い、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域				
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	非線引都市計画区域			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	60 %			
	容積率	200 %			
	防火規制	—			
	その他の規制				
画地条件	東側間口約9.5m、奥行約34mのほぼ長方形の中間画地。東側道路からは約1.4m高く接するが、画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	東側で幅員約4.6m舗装市道(2240号・建築基準法第42条1項1号)に約1.4m高く接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	374.36 m <sup>2</sup>	物件3建物の敷地	相続財産 管理人	所有権
	物件2	約 256.33 m <sup>2</sup>	物件3建物等の敷地	相続財産 管理人	所有権
供給処理施設	水道：	あり	(特記事項参照)		
	ガス配管：	なし			
	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	<p>①物件2上には物件3及びその附属建物符号1(物置)のほか、附属工作物1(トタン波板物置：約3m<sup>2</sup>)、附属工作物2(木造物置：約6m<sup>2</sup>)及び附属工作物3(コンクリート貯水槽：約13m<sup>2</sup>)が存在する。</p> <p>②また物件2上には、土地の定着物である車庫が存在するが、その車庫の上に物件3の附属建物符号1(物置)が乗っている状況である。</p> <p>③上水は前面道路に本管があり引込みされているが、現在は閉栓されており使用していない。また下水も前面道路に本管があるが、使用されておらず、利用するには受益者負担金が必要である。</p> <p>④本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>⑤土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係及び安中市下水道課で調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法及び下水道法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。</p>				



2-1 建物の概況及び利用状況等（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49年4月2日 新築 昭和61年6月10日 変更、増築 経過年数： 約 49年 経済的残存耐用年数： 約 0年（ほぼ満了している）
仕様	構造： 軽量鉄骨・木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外壁： 吹付タイル等 内壁： 板張り、ビニールクロス、繊維壁等 天井： 板張り、ビニールクロス、ジプトーン等 床： フローリング、畳、CF等 設備： 電気、給排水設備、衛生設備等 その他：
床面積（現況）	1階 96.64 m <sup>2</sup> 2階 55.66 m <sup>2</sup> 延 152.30 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層： 2階 現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	南東側の洋室の天井に雨漏りと思われるシミがある。

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件3の附属建物符号1）

区分	附属建物
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2年8月10日 新築 経過年数：約 33 年 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している）
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：サイディング等 天井：亜鉛メッキ鋼板等 床：コンクリート等 設備： その他：
床面積（現況）	延 13.02 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層：1階 現況用途：物置 間取り：別添「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	入口ドアのガラス部分がない。 高床式となっており、下が駐車場となっている。

## 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及び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
1	20,300	0.90	374.36	0.90	6,156,000
2	20,300	0.90	256.33	0.90	4,215,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 安中 -2

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
1 21,900 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 102 × 100 / 105 = 20,300 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 : 北西方位、二方路 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.90 東方位、規模、高低差 等

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。

※ 土地の定着物(駐車場)については、現況の状態等を考慮して価値なしと査定した。

#### (2) 建物価格(物件3)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	165,000	152.30	0.025	628,000
附属建物 符号1	100,000	13.02	0.015	20,000
計				648,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定

ウ 現価率(減価修正)

番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率  
残価率 経過 経過 残存

3 :  $(5.0\%)^{\{49 / (49 + 0)\}} \times (1 - 0.50) = 0.025$

附属建物  
符号1 :  $(3.0\%)^{\{33 / (33 + 0)\}} \times (1 - 0.50) = 0.015$

観察減価 : 物件3建物及び附属建物符号1について物理的減価が見受けられ、観察減価をそれぞれ上記のとおり査定した。

※ 建物等の価格 : 附属工作物1~3については、経過年数、損傷の状態等を考慮して価値なしと査定した。

## 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、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

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	6,156,000	0.55	法定地上権	3,386,000
2	4,215,000	0.55	法定地上権	2,318,000
土地利用権等価格 (合計)				5,704,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

### (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 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	6,156,000	-3,386,000	-	1.00	0.60	1,660,000
2	4,215,000	-2,318,000	-	1.00	0.60	1,140,000
3	648,000	+5,704,000	1.00	1.00	0.60	3,810,000
一括価格 (合計)						6,610,000

ウ 占有減価 : 特にない

エ 市場性修正 : 特にない

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。

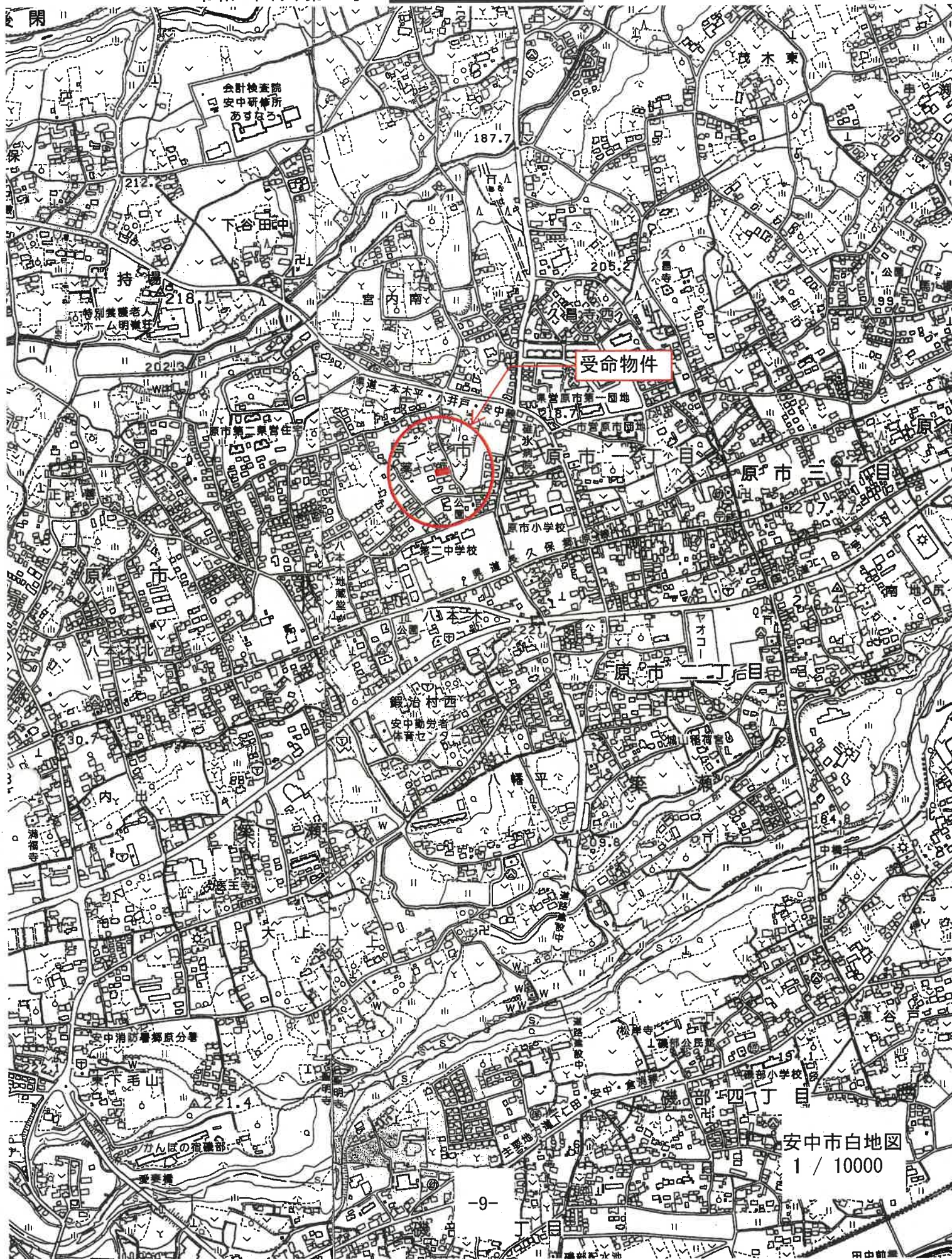
## 第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 安中 - 2  
所 在 : 安中市原市字鍛冶村西1311番1外  
価 格 : 21,900 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR信越本線「磯部」駅の北東方 道路距離約2,100m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 232 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北西 6.5 m 市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域  
( 建ぺい率 60 % 、 容積率 200 % )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

# 位置図

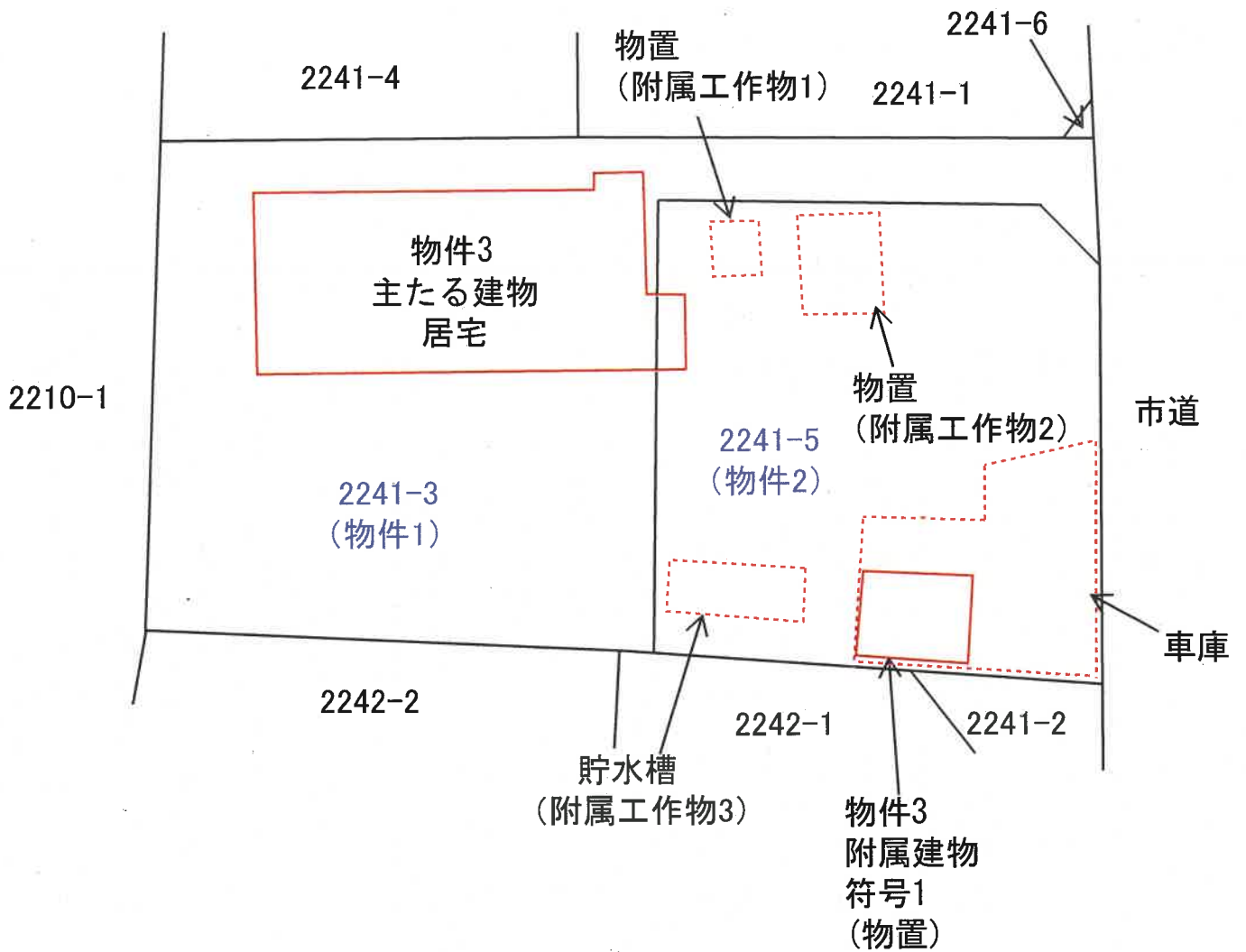


安中市白地図  
1 / 10000

# 土地建物位置関係図

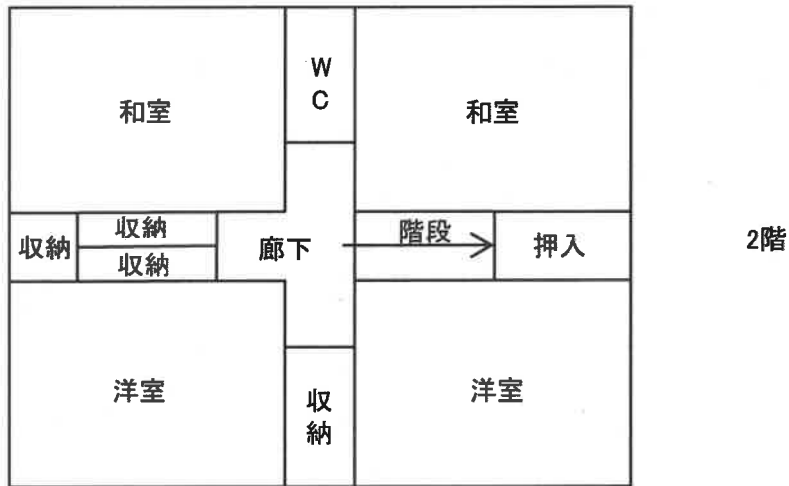
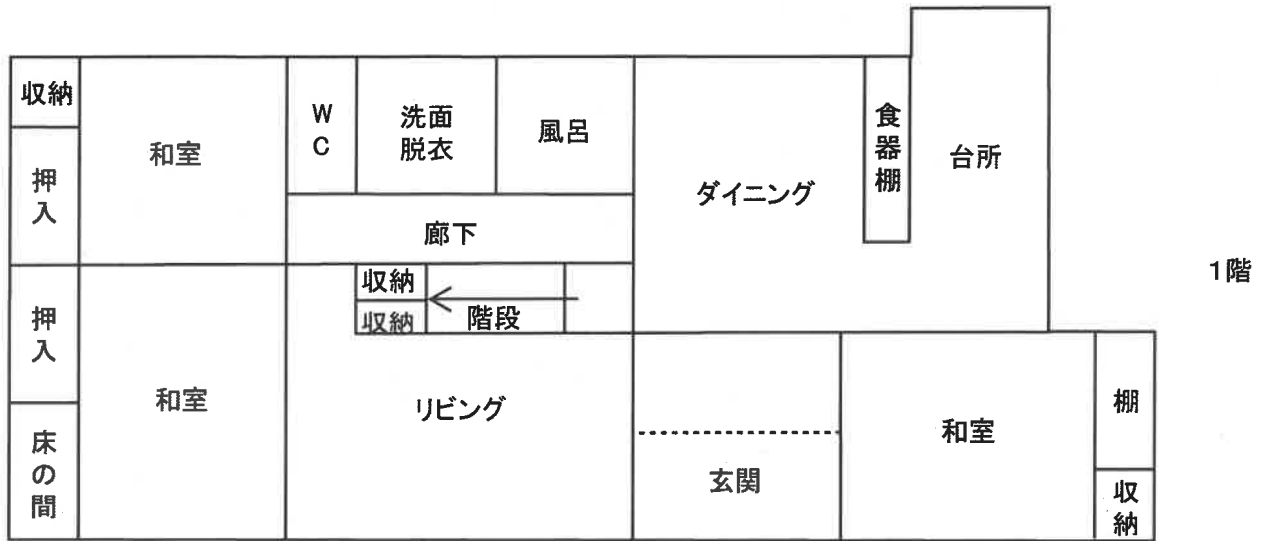


令和4年(ケ)第59号



# 間取図

令和4年(ケ)第59号



附属建物  
符号1