

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 13 日から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 17 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 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 17 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）
8～14	15,770,000 12,616,000	一括	3,154,000	1,112,812	199,733
8	140,000				
9	960,000				
10	2,290,000				
11	5,250,000				
12	1,410,000				
13	2,300,000				
14	3,420,000				



物件目録

8 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361番地1、361番地2

家屋 番号 361番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 50.51平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 69.56平方メートル

9 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361番地9、361番地1、361番地3、361番地12

家屋 番号 361番9

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 902.36平方メートル
2階 411.49平方メートル
3階 410.36平方メートル
4階 439.79平方メートル
5階 76.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約915平方メートル
2階 411.49平方メートル
3階 410.36平方メートル
4階 439.79平方メートル
5階 76.10平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------------|
| 10 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 405.40平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 |
| | 地 | 番 | 361番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 976.22平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 |
| | 地 | 番 | 361番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 262.75平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 |
| | 地 | 番 | 361番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 429.23平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字乙ノ外野 |
| | 地 | 番 | 393番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 574.65平方メートル



物件明細書

令和 7年10月 2日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号8～14】

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8～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

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

8 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361 番地 1、361 番地 2

家屋 番号 361 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 69.56 平方メートル

所有者 A

9 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361 番地 9、361 番地 1、361 番地 3、361 番地 12

家屋 番号 361 番 9

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 902.36 平方メートル
2 階 411.49 平方メートル
3 階 410.36 平方メートル
4 階 439.79 平方メートル
5 階 76.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 915 平方メートル
2 階 411.49 平方メートル
3 階 410.36 平方メートル
4 階 439.79 平方メートル
5 階 76.10 平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社ホテル勝保

10 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 360番5
地 目 宅地
地 積 405.40平方メートル

所有者 A

11 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 361番1
地 目 宅地
地 積 976.22平方メートル

所有者 A

12 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 361番3
地 目 宅地
地 積 262.75平方メートル

所有者 A

13 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 361番9
地 目 宅地
地 積 429.23平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

14 所 在 渋川市伊香保町伊香保字乙ノ外野
地 番 393 番 8
地 目 宅地
地 積 574.65 平方メートル

所有者 株式会社ホテル勝保



令和6年(ケ)第138号
令和7年1月15日受理
令和7年5月1日提出

現況調査報告書

(物件 8～14)

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 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

8 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361番地1、361番地2

家屋 番号 361番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 50.51平方メートル

所有者 A

9 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361番地9、361番地1、361番地3、361番地12

家屋 番号 361番9

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 902.36平方メートル
2階 411.49平方メートル
3階 410.36平方メートル
4階 439.79平方メートル
5階 76.10平方メートル

所有者 株式会社ホテル勝保

10 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野

地 番 360番5

地 目 宅地

地 積 405.40平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

1 1 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 3 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 9 7 6 . 2 2 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 3 6 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 2 . 7 5 平方メートル

所有者 A

1 3 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
地 番 3 6 1 番 9
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 2 3 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 渋川市伊香保町伊香保字乙ノ外野
地 番 3 9 3 番 8
地 目 宅地
地 積 5 7 4 . 6 5 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社ホテル勝保

(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 361番地9 (住居表示未実施)		
土地	物件10～13		
現況地目	■宅地 (物件10～13) □公衆用道路 () □宅地 (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A ■その他の者 (株式会社ホテル勝保) 上記の者が物件10～13の土地の上に下記建物 (Aは物件8の建物、株式会社ホテル勝保は物件9の建物) 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			
土地	物件14		
現況地目	■宅地 (物件14) □公衆用道路 () □宅地 (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 (株式会社ホテル勝保) □その他の者 上記の者が物件9の建物に附属する工作物 (露天風呂設備) を設置し、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			
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

(4枚目)

(建物用)

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 361番地9 (住居表示未実施)	
建物	物件8	
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が異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 69.56㎡ 2階 69.56㎡	
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A ☐ 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		
建物	物件9	
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が異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約915㎡ 2階 411.49㎡ 3階 410.36㎡ 4階 439.79㎡ 5階 76.10㎡	
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(株式会社ホテル勝保) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館 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	■本建物の附属設備として、露天風呂がある。	
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

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件10～13 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■物件9の建物所有者	
占有状況	■敷地（物件10～13） ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■Aの陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	昭和47年12月ころ（建物新築時）	
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

(6 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	1 私は株式会社ホテル勝保（以下、「会社」という）の代表者です。 2 物件 9 の建物及び物件 1 4 の土地は会社が所有しています。 3 物件 8 の建物及び物件 1 0 ～ 1 3 の土地は私個人の所有です。 4 物件 8 の建物は居宅で、私と私の夫が 1 階に居住しており、2 階には私の弟が居住しています。また、室内で猫を一匹飼っています。 5 物件 9 の建物では会社が温泉旅館を運営しています。 6 会社と私個人の間で地代等の授受はありません。 7 物件 9 の建物には経年による不具合が多数あります。特に配管の老朽化による水漏れや下水が詰まって流れなくなる等のトラブルが生じています。 8 固定資産税を軽減するために、4 階の壁と天井の一部を壊しました。この部分は客室としては使えなくなり、物置にしています。 9 露天風呂は会社が設置した会社の所有物で、宿泊客に利用してもらっています。

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

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 物件9（旅館）の建物について

- (1) 1階の床面積の増加は、厨房部分の増築によるものである。
- (2) 4階客室のうち三部屋について、固定資産税軽減のために壁と天井の一部が壊されており、使用できない状態になっている（写真⑮⑯）。
- (3) 建物の各種設備について老朽化が顕著である。特に配管や排水のトラブルについては、一時的な対応では処理しきれなくなっている様子であった。また、現在のところエレベーターは使用可能ではあるものの、今後の維持・更新等に相当の費用がかかるものと思われる。

3 売却対象範囲

- (1) 物件9の附属設備として、露天風呂設備（渡り廊下、木製脱衣所を含む）及び軽量鉄骨製の上屋がある（位置関係図ウ・エ・オ、写真⑲⑳参照）。

これらは、主物である物件9の建物と所有者が同一であり主物の常用に供されている附属設備であるため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

- (2) 物件8の建物の北側にコンクリートブロック製の物置がある（写真㉑）。

これは建物とは認められないが、土地に定着しているため売却の対象となる。

4 その他

隣地〔物件20の土地（道路）〕との境に塀が設置されているが、一部破損している箇所があり崩落のおそれがある（写真㉒）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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7年1月21日 9:00ー9:10	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（本件建物以外）不存在確認
令和7年1月22日 10:50ー11:00	前橋地方法務局 渋川出張所	■隣地登記事項要約書交付申請
令和7年1月29日 13:00ー13:30	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7年1月29日 13:55ー15:35	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■占有調査 ■事務連絡交付 ■Aから聴取
令和7年2月25日 9:50ー12:10 13:00ー16:45	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■立入調査 ■Aから聴取

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

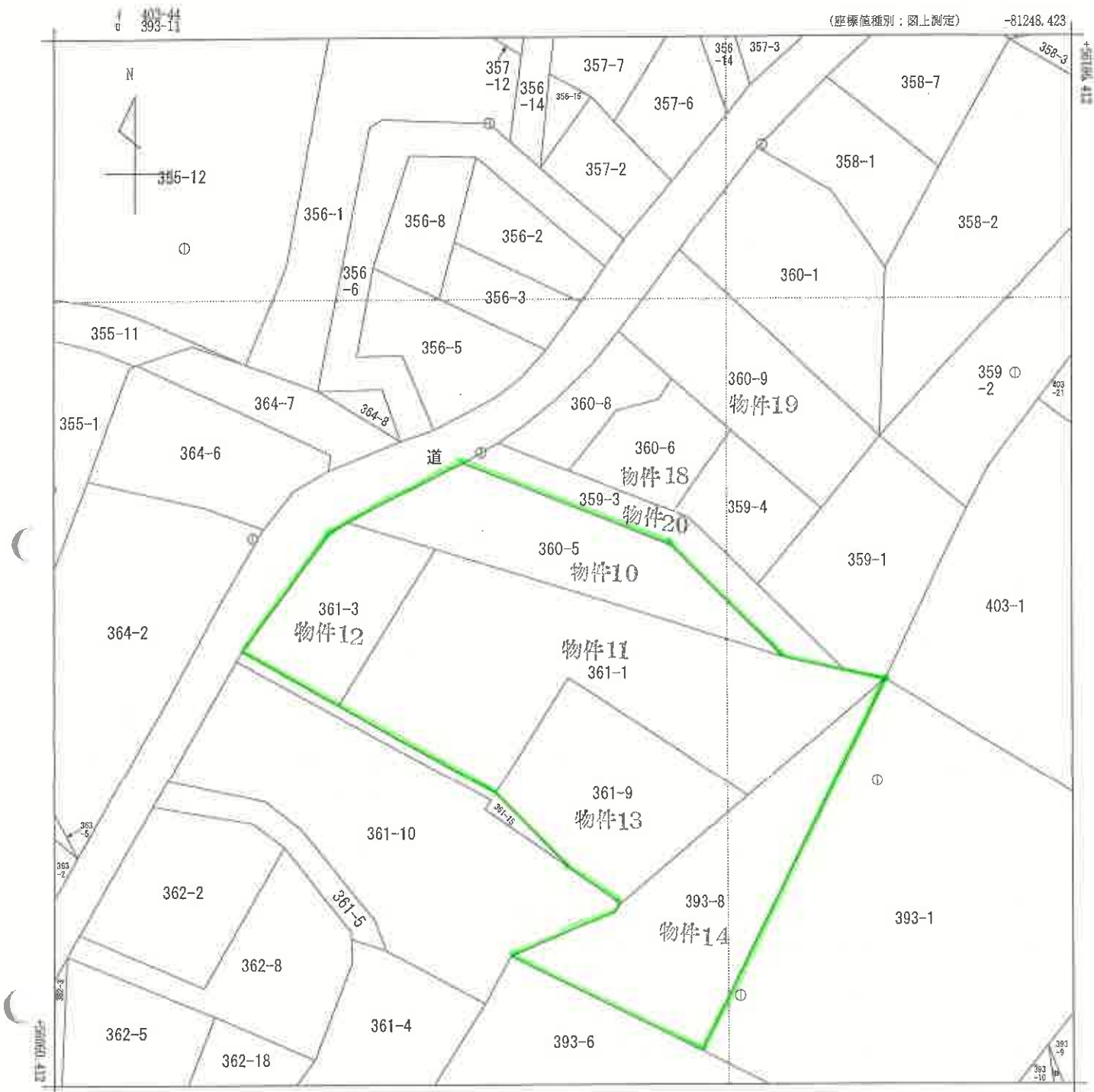
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年2月25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

(9 枚目)



-81373.423 (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。

地番
区域見出
伊香保町伊香保

請求部	所在	茨川市伊香保町伊香保字甲ノ外野				地番	360番5			
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4年2月			備付年月日(原図)	平成5年3月5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。

(前橋地方務局茨川出張所管轄)

令和6年10月30日

東京法務局

A3をA4に縮小

地図整理番号: M79971

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：昭和50年2月28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。
(前橋地方裁判所 前橋出張所 管轄)
令和6年10月30日 東京地方法務局

登記官

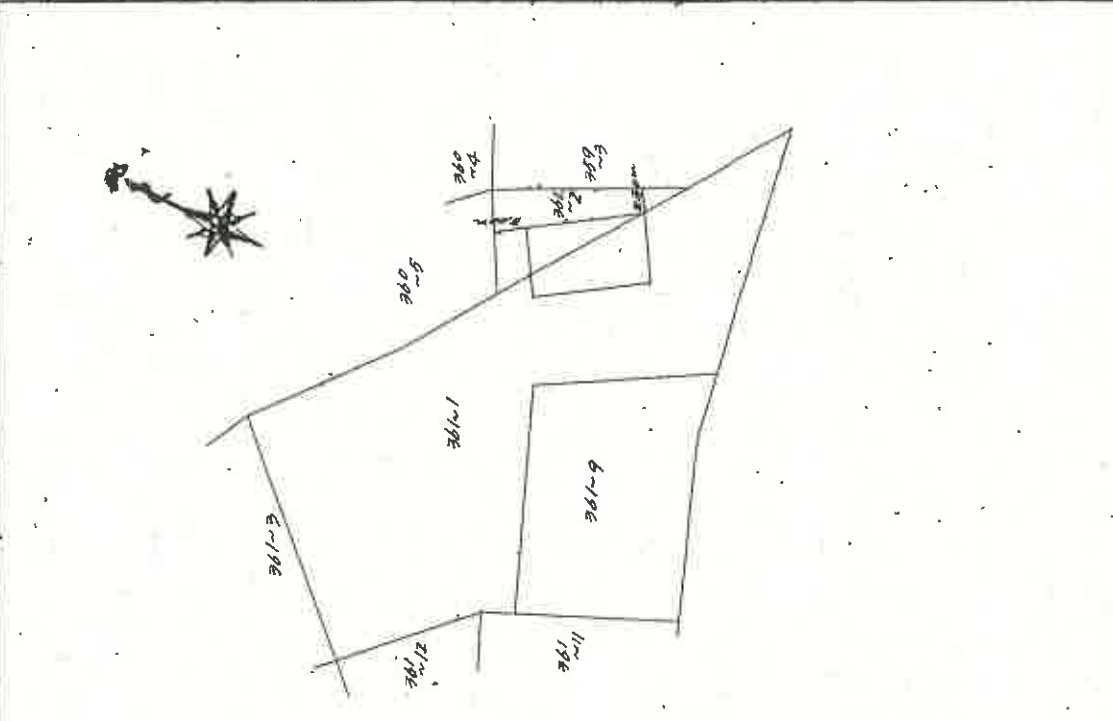
(11枚目)

各階建物平面図

家屋番号	361-1
建物の所在	茨城県那珂市水戸市街地内香保町甲1外郭 茨城県那珂市水戸市街地内香保町甲1外郭 茨城県那珂市水戸市街地内香保町甲1外郭
4006219	茨川市伊香保町
1 階	 床面積 10.92m × 6.37m = 69.5604 (m²)
2 階	 床面積 10.92m × 6.37m = 69.5604 (m²)
縮尺	1/200M

(日 冊 第 13)

作製年月日	昭和50年1月24日
作製者	土地家屋調査士 藤田 隆雄
申請人	



1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M79969

登記年月日：昭和55年6月13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。
(前橋地方務局 渋川出張所管轄)

令和6年10月30日 東京法務局

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M79970

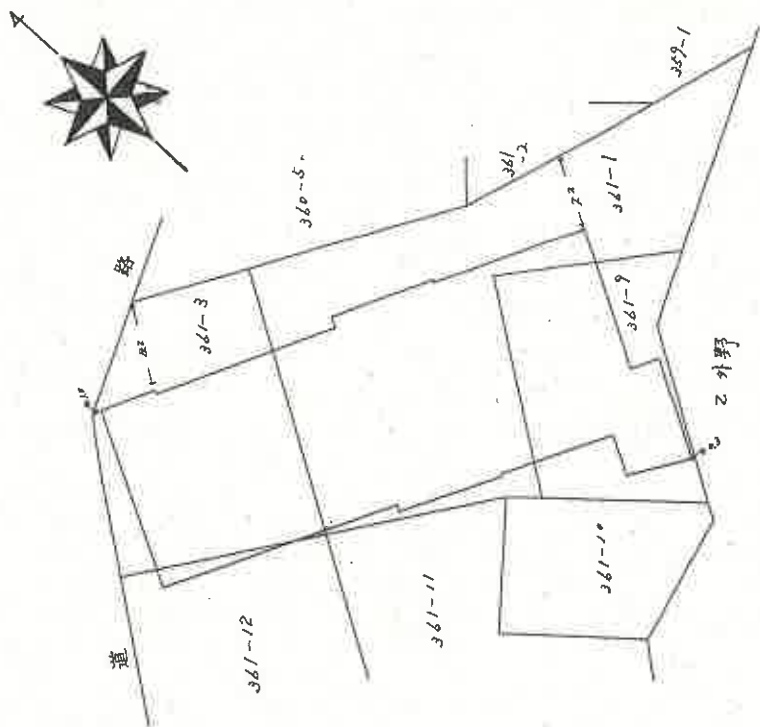
(1/6)

建築物図面

家屋番号	361番9
建築物の所在	北群馬県伊香保市伊香保甲ノ外野 361番地9、361番地1、361番地3、361番地12

渋川市伊香保町

4006221



昭和五十五年六月拾三日

土地家屋調査士
製作年月日
昭和55年6月12日

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和55年6月13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。
(前橋地方法律局 松川出張所管轄)
令和6年10月30日 東京法律局

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：N79970

(6/6)

家屋番号 361番9

建物の所在

北関東地方伊香保市伊香保町外野
361番地9、361番地1、361番地3、361番地12

茨城県伊香保町

各階平面図

4006226
各階平面図

伊香保町外野

床面積

1) 5.055 x 4.39 = 22.19145
2) 6.865 x 2.44 = 16.7506
3) 5.965 x 5.22 = 31.1378
4) 6.865 x 0.29 = 1.99085
5) 2.24 x 1.80 = 4.0320

(計) 76.1022

76.10

作製者

土地家屋調査士

作製年月日

昭和55年6月12日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和五十五年六月拾参日

昭和五十五年六月

各階平面圖

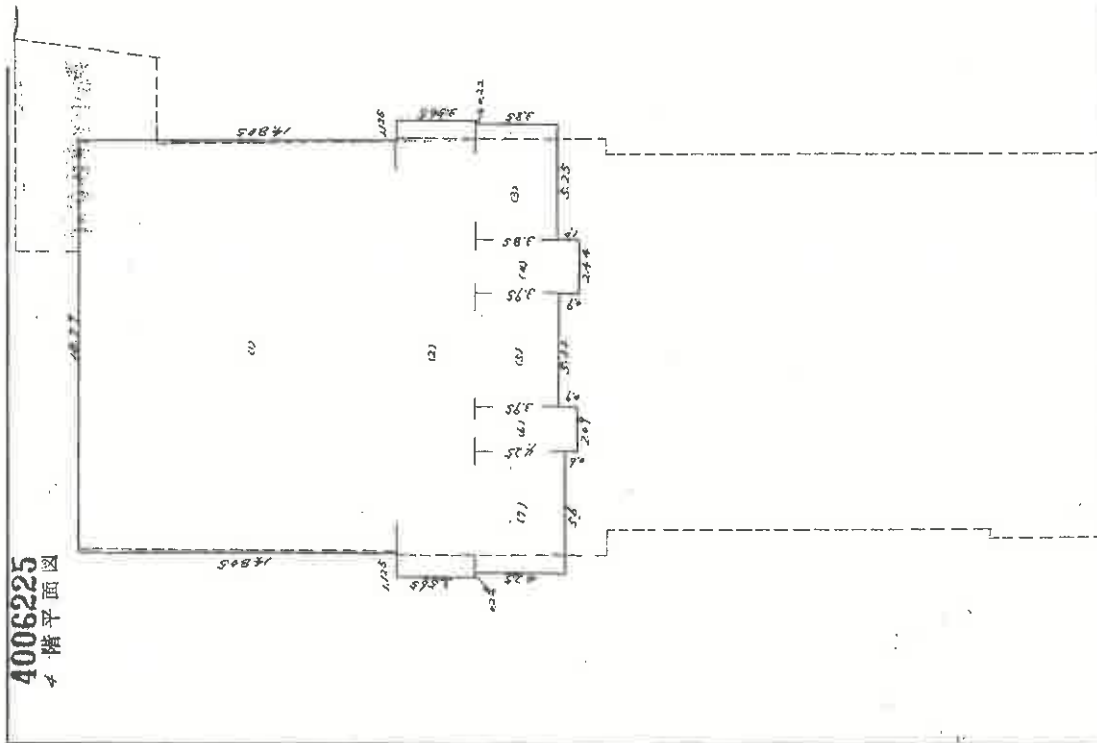
4006225 女·階·平面図

3619

圖面
隨各
建物
圖面

北門外伊保里大呀伊香保字甲／外野
36|番地9、36|番地1、36|番地3、36|番地12

滋川市伊香保町



床面禮

11	14805	x	1879	=	278.18595
12	3565	x	2104	=	75.0076
13	385	x	525	=	20.2125
14	485	x	244	=	11.8340
15	395	x	522	=	20.6190
16	485	x	209	=	10.1365
17	425	x	56	=	23.800

電話 439-79555

437.79

作製者

製	日
作	月
年	

箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

人譜申

縮尺

(群馬土地家屋調査士会用紙)

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。

(前橋地方法務局波川出張所管轄)

令和6年10月30日 東京法務局

文淵閣

(4 救 回)

A3をA4に縮小

地圖整理番号：M79970

(5/6)

東京法務局

类品组

(15枚用)

A3をA4に縮小

地区图整理番号: M79970

(4/6)

建各階平面圖(3張)

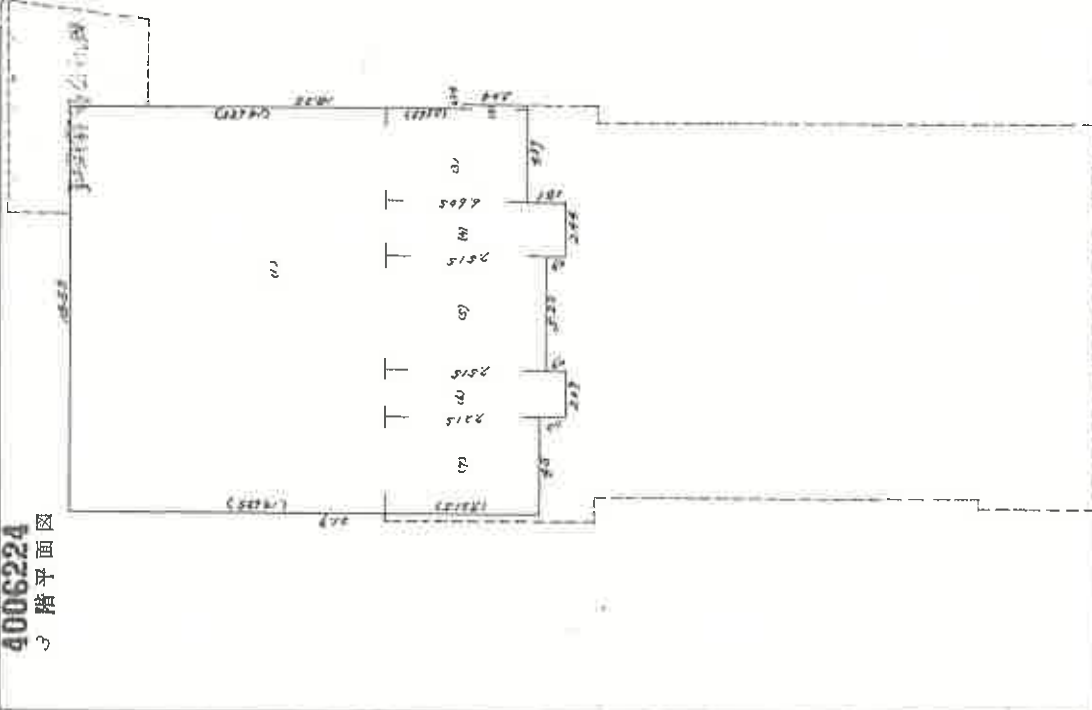
家屋番号	361番9
建物の所在	北野島町中津保 361番9、361番10

3 隋 平 面 图 4006224

3 隋 平 面 图 4006224

北研局部分參保年大學博參保學甲/外評
36 | 學地9, 36 | 學地1, 36 | 學地3, 36 | 學地2

滋川市伊香保町



床西

11	14.885	x	18.55	=	272.40675
12	3.84	x	0.24	=	0.7296
13	6.605	x	4.15	=	27.41075
14	8.415	x	2.44	=	20.5326
15	7.515	x	5.22	=	39.2283
16	8.415	x	2.09	=	17.58735
17	2.215	x	4.5	=	9.9675

(計) 410.36285

410.36^π

作者 土地家屋潤查士

昭和55年6月12日

人
書
中

縮尺

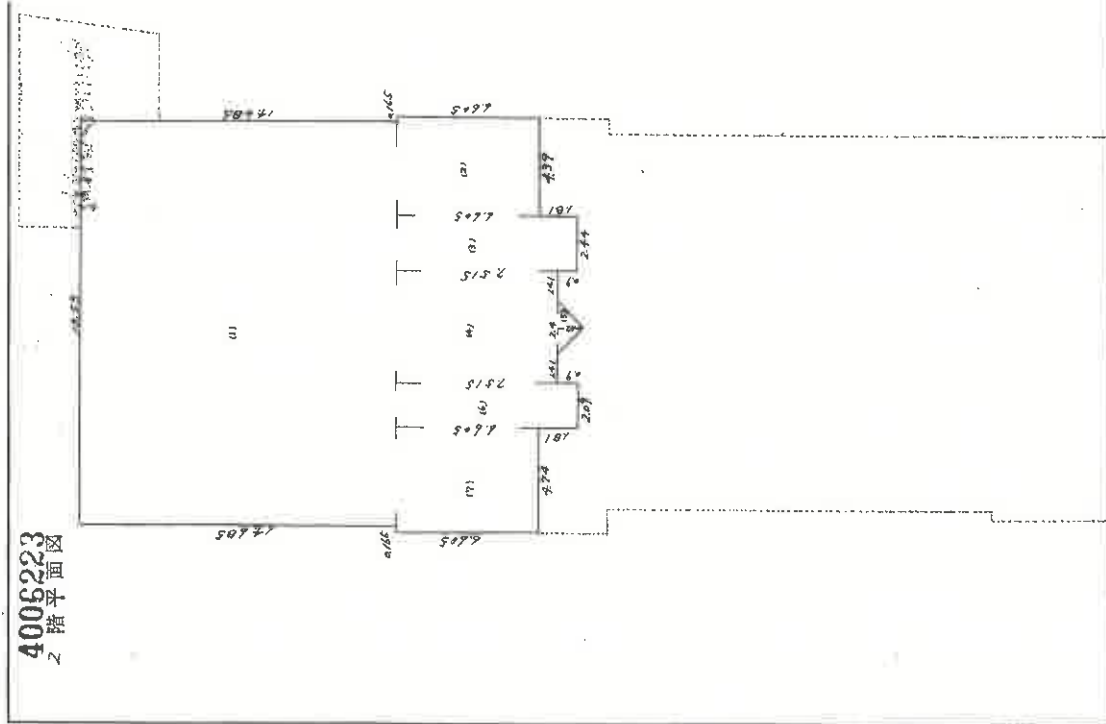
縮尺

(群馬土地家屋調査士会会紙)

各階平面図

建物各階平面図 (H)

4006223
2階平面図



床面積

1) 14.85 x 18.55	=	272.40675
2) 2.605 x 4.39	=	28.99595
3) 8.415 x 2.44	=	20.5326
4) 7.515 x 5.22	=	39.2283
5) 2.40 x 1.2 x 1/2	=	1.44
6) 8.415 x 2.09	=	17.58735
7) 6.605 x 4.74	=	31.30.77
(計)		411.49865
		411.49

家屋番号 361番9

建物の所在

土地家屋調査士伊香保町入事伊香保甲/外計
361番地9、361番地1、361番地3、361番地12

茨川市伊香保町

作製者

土地家屋調査士

作年月日

昭和55年6月12日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

(群馬土地家屋調査士会用紙)

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。

(前橋地方事務局長波川出張所管轄)

令和6年10月30日

東京法務局

登記官

(16枚目)

A3をA4に縮小

建物図面図

家屋番号 361番9

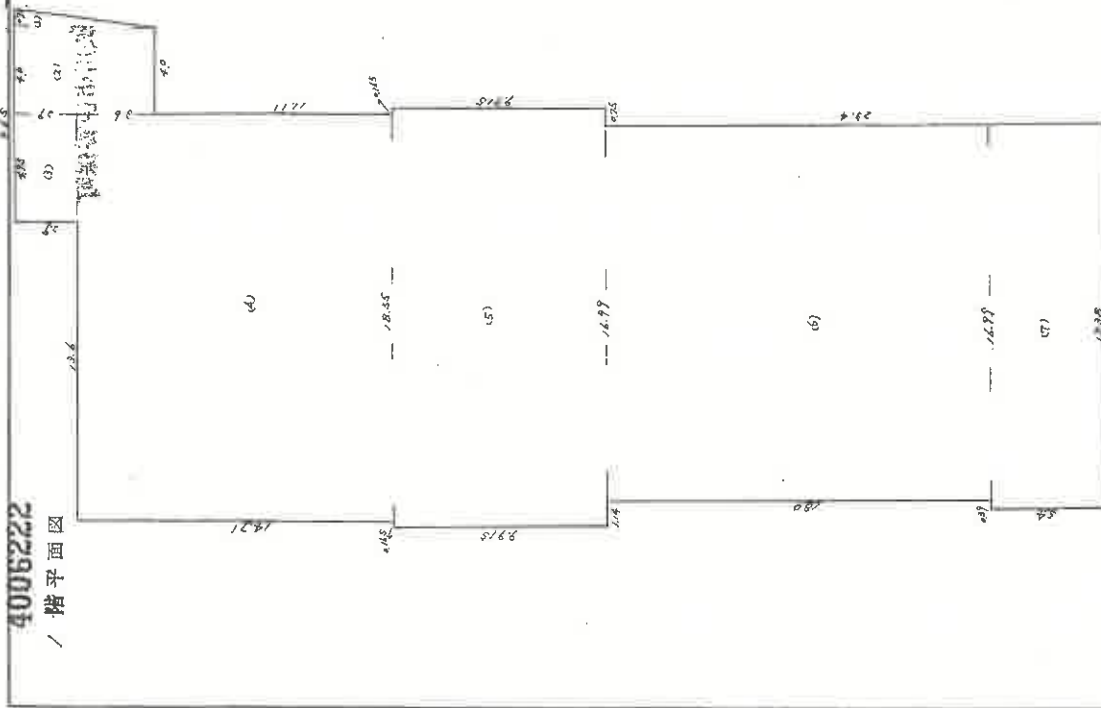
建物の所在 伊香保市大字伊香保字甲ノ外野
361番地9、361番地1、361番地3、361番地12

渋川市伊香保町

各階平面図

4006222

/ 階平面図



床面積

(1) 4.5 x 0.7 x 1/2 = 2.275
(2) 4.5 x 4.0 = 26.00
(3) 4.95 x 2.9 = 14.355
(4) 14.71 x 18.55 = 272.8705
(5) 9.915 x 18.88 = 187.1952
(6) 18.0 x 16.99 = 305.82
(7) 17.38 x 5.4 = 93.852
計) 902.3677

902.36

作製者

土地家屋調査士

作製年月日

昭和55年8月12日

申請人

縮尺

1/250

(群馬土地家屋調査士会用品紙)

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。

(前橋地方事務局 渋川出張所管轄)

令和6年10月30日

東京法務局

登記官

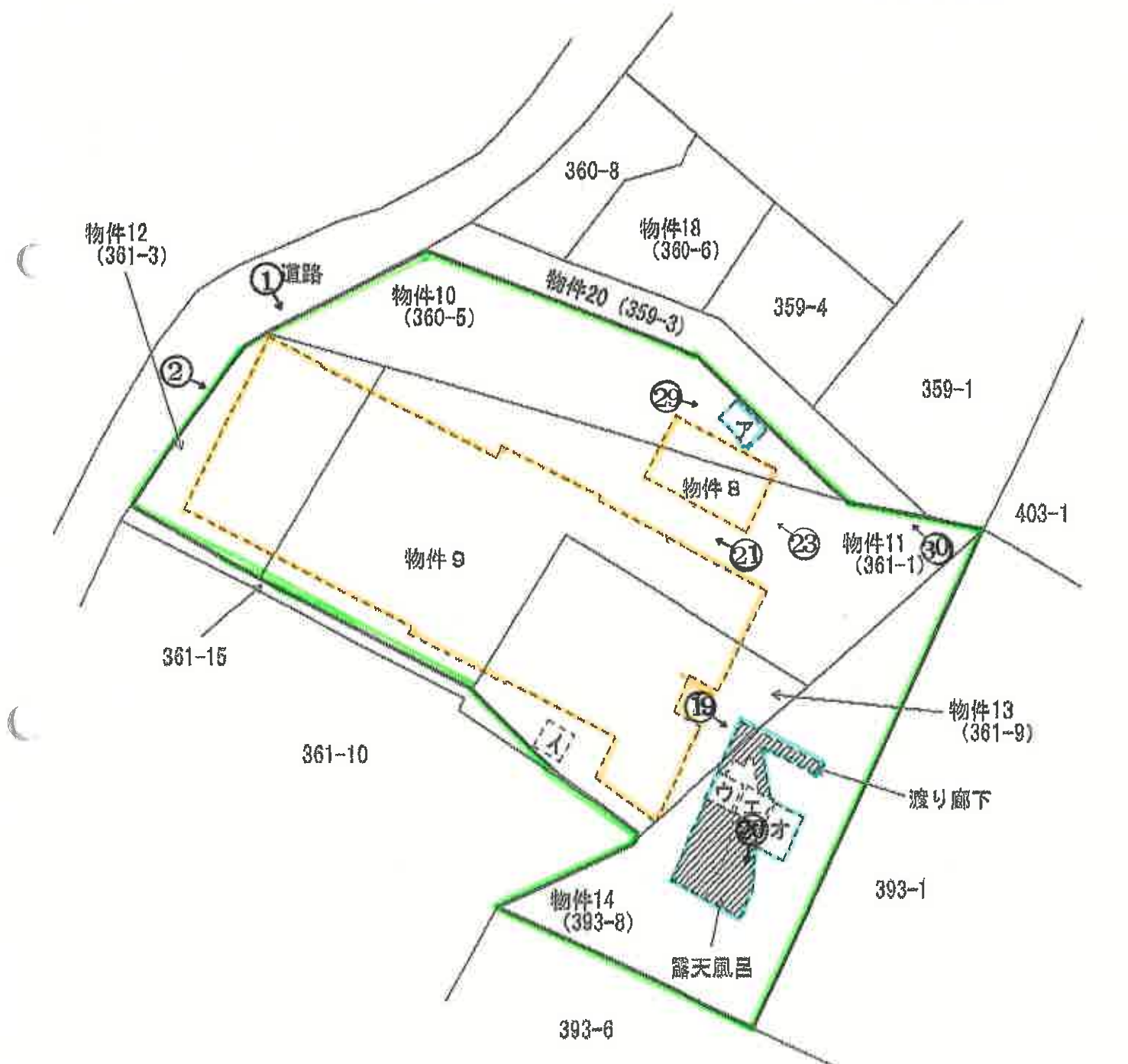
(17枚目)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



1/500



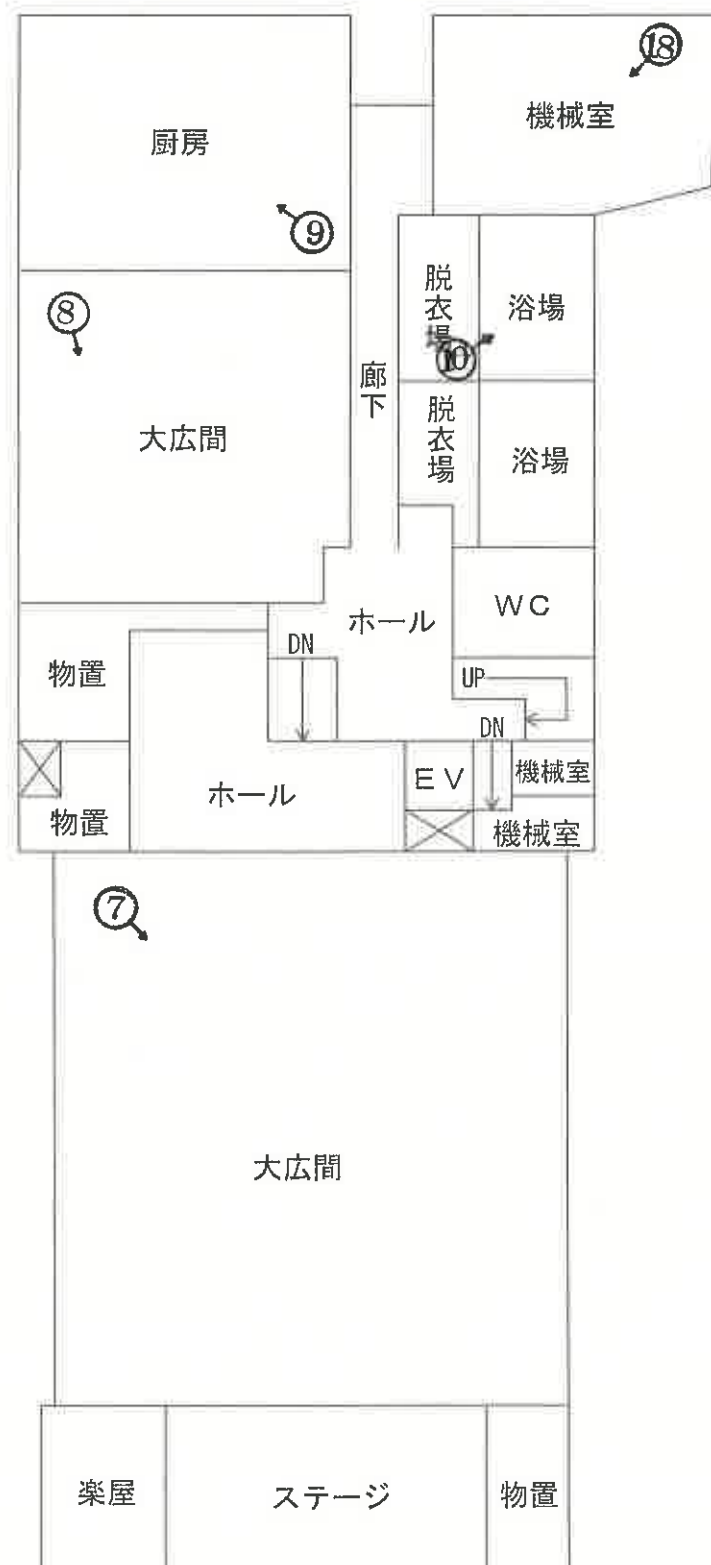
←○ 写真撮影位置・方向

- ア コンクリートブロック製物置 約9㎡
- イ 鉄骨製受水槽・コンクリートブロック製防火水槽 約9㎡
- ウ エ 木製脱衣場 各約7㎡
- オ 軽量鉄骨製上屋 約12㎡

建物間取図

物件9

1F

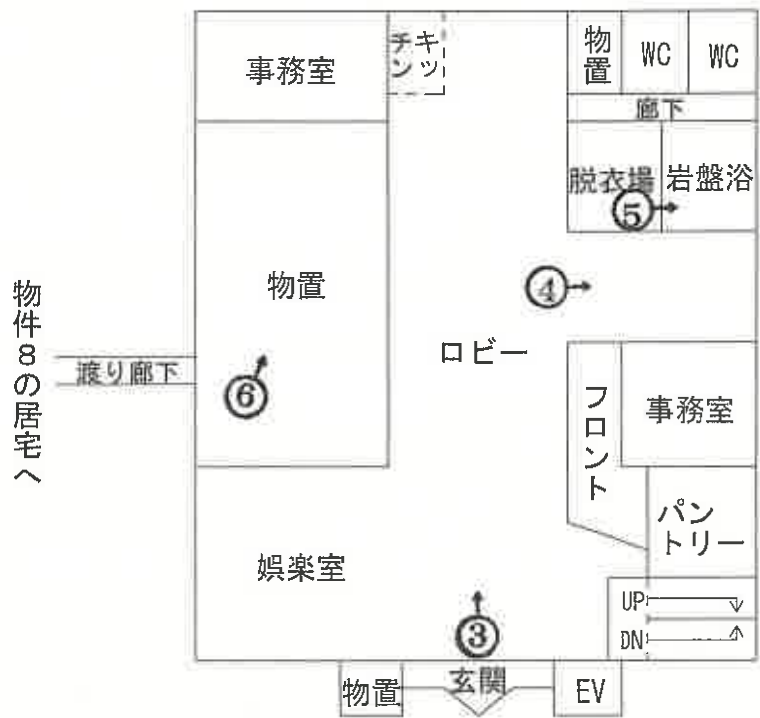


○ 写真撮影位置・方向

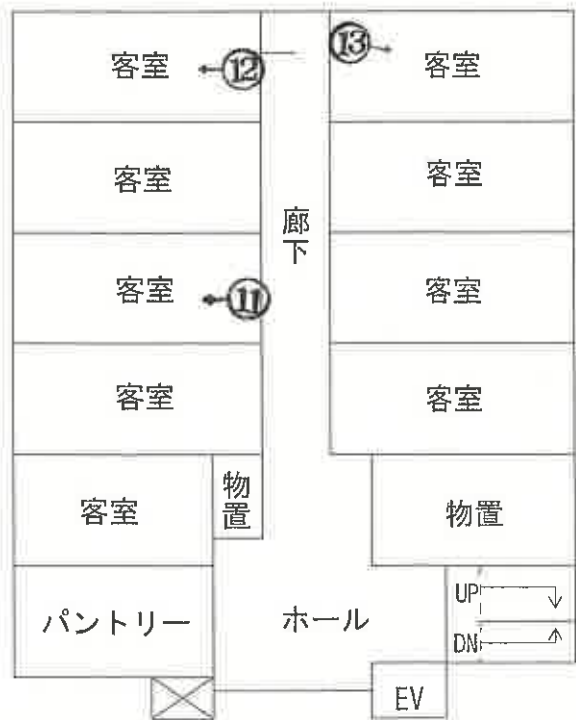
建物間取図

物件9

2 F



3 F

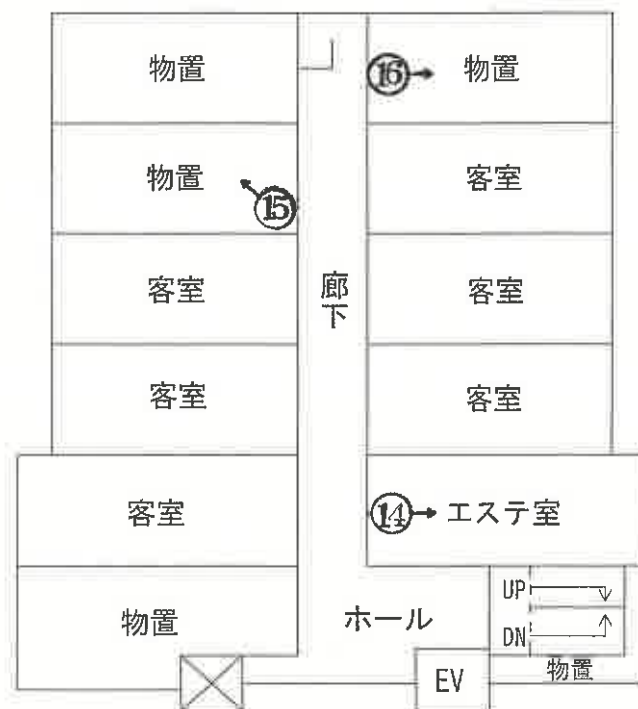


←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件9

4 F



5 F

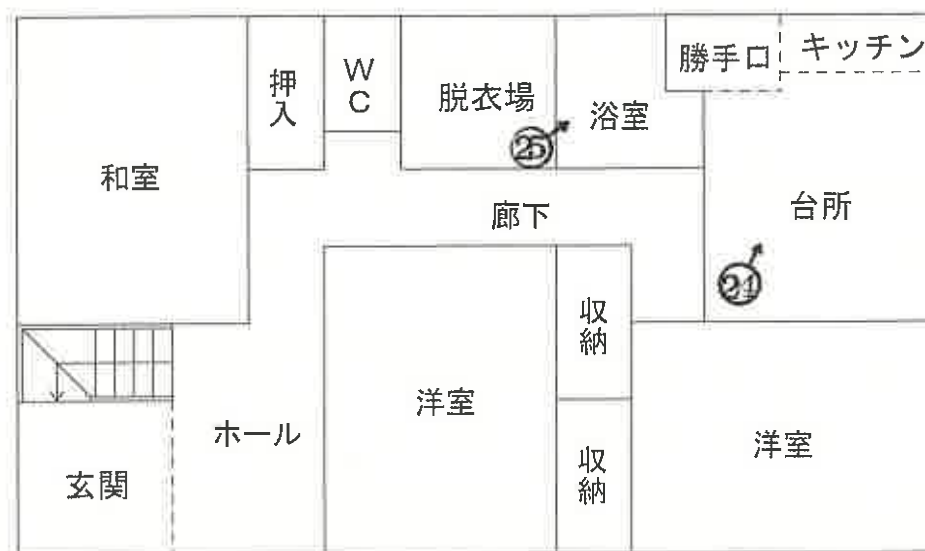


←○ 写真撮影位置・方向

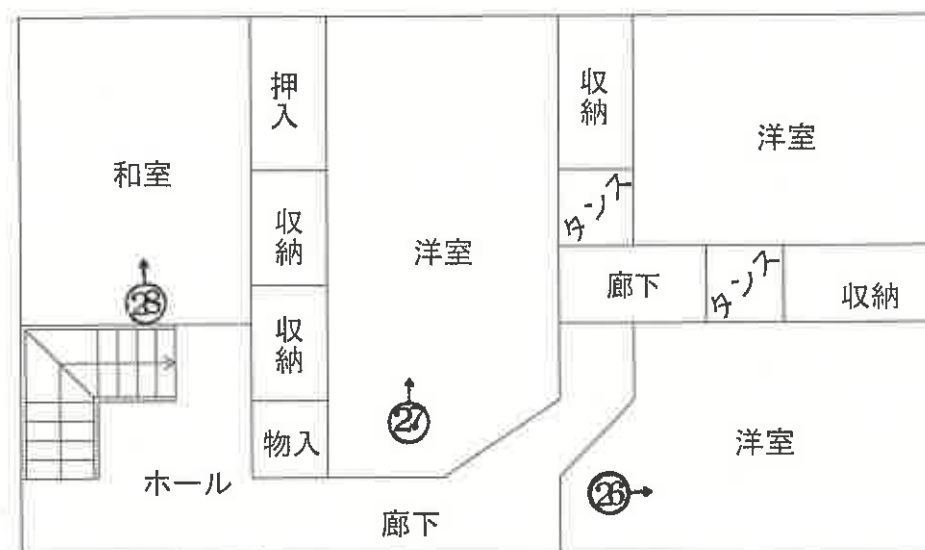
建物間取図

物件8

1 F



2 F



渡り廊下
↑
ホテルへ

←○写真撮影位置・方向



①

①～②⑩物件9



②



③

③～⑥2F



④



⑤



⑥



⑦

⑦～⑩1F



⑧



⑨



⑩



⑪

⑪～⑬3F



⑫



⑬



⑭

⑭～⑯4F



⑮



①⑥



①⑦

5F



①⑧

1F機械室



①⑨

①⑨②①露天風呂



②①



②①



②②



②③

②③～②⑨物件8



②④



25



26



27



28



29



30

令和 6 年（ケ）第 138 号
令和 7 年 2 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 7 日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 8 ～ 14)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

一 括 価 格	
金15,770,000円	
内 訳 価 格	
物件8（建物）	金140,000円
物件9（建物）	金960,000円
物件10（土地）	金2,290,000円
物件11（土地）	金5,250,000円
物件12（土地）	金1,410,000円
物件13（土地）	金2,300,000円
物件14（土地）	金3,420,000円

- ① 一括価格は、物件8乃至14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10乃至13の土地の内訳価格は物件8及び9の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件8及び9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
8	所 在 所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野361番地1、361番地2 361番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 69.56 平方メートル 2階 50.51 平方メートル	1階 69.56㎡ 2階 69.56㎡
9	所 在 所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野361番地9、361番地1、361番地3、361番地12 361番9 旅館 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 902.36 平方メートル 2階 411.49 平方メートル 3階 410.36 平方メートル 4階 439.79 平方メートル 5階 76.10 平方メートル	1階 約915㎡ 2階 411.49㎡ 3階 410.36㎡ 4階 439.79㎡ 5階 76.10㎡
10	所 在 地 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 360番5 宅地 405.40 平方メートル	同左
11	所 在 地 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 361番1 宅地 976.22 平方メートル	同左

1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 3 6 1 番 3 宅地 262.75 平方メートル	同左
1 3	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 3 6 1 番 9 宅地 429.23 平方メートル	同左
1 4	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 3 9 3 番 8 宅地 574.65 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10乃至14）

位置・交通	J R 上越線「渋川」駅 西方 約9,000m（道路距離）					
付近の状況	伊香保温泉石段街入口の北東方約830m付近（直線距離）に位置し、既存の戸建住宅を中心に、雑種地や店舗等が一部見られる北方へ下り傾斜地勢にある住宅地域である。温泉街からやや離れているため、温泉街の風情は感じられない。街区はやや雑然とし新築住宅も見受けられないことから、旧態依然の街並みとなっている。					
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	非線引都市計画区域				
	用途地域	第一種住居地域				
	建ぺい率	60%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他の規制	居住誘導区域外				
画地条件 （規模、形状等）	地積	（物件10乃至14合計） 2,648.25㎡				
	間口・奥行	間口 約35m 奥行 約70m				
	形状	不整形				
	接道状況	角地				
	その他	画地内の地勢は概ね平坦				
	接面道路	西（北西）側が幅員5～6m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に傾斜地勢なりにほぼ等高に接面し、北側が幅員3.5m程度の未舗装市道（物件20の公衆用道路；建築基準法の道路については特記事項参照）に0.8～1.5m程度高く接面している。				
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲		利用状況	占有者	占有権原
	10	全部	405.40㎡	物件8敷地	建物所有者	場所的利益
	11	概ね北側	約68.97㎡	物件8敷地	建物所有者	場所的利益
		概ね南側	約907.25㎡	物件9敷地	建物所有者	使用借権
	12	概ね西側	262.75㎡	物件9敷地	建物所有者	使用借権
	13	全部	429.23㎡	物件9敷地	建物所有者	使用借権
	14	全部	574.65㎡	物件9附属地	物件9建物所有者	所有権
物件10の土地の全部及び物件11の土地の一部は、物件8の建物敷地として利用されている。物件11の土地の大半と物件12及び13の土地の全部は、物件9の建物敷地として利用されている。物件14の土地は物件9の旅館の附属施設たる露天風呂敷地等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。						

供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 下水道 あり (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、通常の費用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	本件における旅館の駐車場部分（物件9の建物玄関前の駐車場）は、物件9の建物の1階上部分を舗装して駐車場にしており、土地そのものでないことに注意されたい。 渋川市役所建築住宅課での調査によれば、本件土地が北側で接面する市道（物件20の土地；359-3）は建築基準法上の道路であるが、当該道路は公図上及び現況において4m以上の幅員があれば建築基準法42条1項1号道路として扱うが、前記条件を満たさない場合は建築基準法42条2項道路として扱っている。現地においては北側の宅地（359-1、359-4、360-6（物件18の土地）、360-8）との境界があいまいであり、有効幅員は3.5m程度と見られる。 物件10の土地と他の売却単位である物件20の土地（公衆用道路）との境界に設けられている擁壁が一部崩壊しつつあり、ブロック塀の崩壊の危険性がある。 上水道は物件8及び9の建物が共同で使用している可能性あり。 ガスは伊香保ガス株式会社による導管による供給であり、ガスの種類は都市ガスでなくLPガスである。 本件土地のうち、物件14付近に露天風呂が設けられている。 本件土地に定着する下記の工作物あり。 ア．コンクリートブロック製物置（約9㎡） イ．鉄骨製受水槽・コンクリート製防火水槽（約9㎡） 現地調査における目視においては直ちに土壤汚染や地下埋設物を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、昭和50年頃の国土地理院の空中写真を参考にすると、本件土地には既に本件建物が建っていたと見られるほか、周辺地域は戸建住宅を中心とした町であった模様であり、工場等の存在は認められない。 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に含まれない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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49年12月25日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約50年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	サイディング	
	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、化粧合板等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等	
	そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	69.56㎡	約69.56㎡	約139.12㎡
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	中品等下位		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を住居として使用している。		
特記事項	建築確認 S49.9.6 第362号 完了検査 なし		
	大きな破損、損壊は認められないが、一部で雨漏り跡が見られる。しかしながら、新築時から50年が経過する居宅であり、経済的価値は僅少と判断する。		
	法務局備え付けの建物図面と比べ、2階が増築されている。		
	本件建物の2階部分に渡り廊下が設けられ、隣接する物件9の旅館の2階と行き来できるようになっている。		

建物の概況及び利用状況等（物件9）

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47年12月20日新築（登記記載） 昭和55年6月1日変更、増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約52年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約40年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	
	屋 根	シート防水等	
	外 壁	タイル貼り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り、セシイ壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り、化粧合板等	
	床	畳、カーペット等	
	設 備 そ の 他	浴場、厨房、エレベーター等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	3 階
	約915㎡	411.49 ㎡	410.36 ㎡
	4 階	5 階	延
	439.79 ㎡	76.10 ㎡	約2,252.74㎡
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	旅館 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	概ね経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を旅館（ホテル）として使用している。		
特記事項	建築確認 S 47. 5. 16 第S47県庁004007号/完了検査 S 47. 11. 11 建築確認 S 50. 6. 5 第S50県庁004014号/完了検査 なし 建築確認 S 54. 9. 7 第S54県庁004025号/完了検査 S 55. 6. 28		
	本件建物は、従来国民宿舎としての位置づけであったが、現在は「お宿 かつほ」として一般の温泉宿として営業している。		
	新築後50年以上が経過したが、外部、内部、設備、諸々の施設の老朽化が進行しており、継続した営業には大規模修繕が必要な状況にある。具体的には、外壁タイルの浮き、剥がれ、下水のオーバーフロー（建物所有者代表の陳述）、雨漏りなどがあげられる。また、本件建物代表者の陳述では、エレベーターはいつ壊れるかわからないとしている。		
	一般客室は営業できる状態で維持管理はなされているが、一部の客室では意図的に壁に大きな穴が開けられ客室として利用できない状況にしており、現在は物置状態となっている。		
	法務局備え付けの建物図面と比べ、1階厨房付近が増築されている。		
	本件建物の附属設備として露天風呂が存する。また当露天風呂に附随する設備として渡り廊下や脱衣場、軽量鉄骨製上屋が存する（土地建物位置関係図のウ、エ、オほか）が、いずれも当露天風呂の附属設備であり、売却対象である。		
	本件建物には伊香保温泉の白銀の湯が引き込まれているが、当温泉使用には属人性が求められていることから、買受人が当温泉を使用とする場合は改めて許可を受けなければならない。なお、許可の対象者は旅館業を営む者が原則であり、保養所等は含まれないので注意されたい。		

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10乃至14）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
10	24,800	0.80	物件8 敷地	405.40	0.50	≒ 4,020,000
11	24,800	0.80	物件8 敷地	約68.97	0.50	≒ 680,000
	24,800	0.80	物件9 敷地	約907.25	0.50	≒ 9,000,000
12	24,800	0.80	物件9 敷地	262.75	0.50	≒ 2,610,000
13	24,800	0.80	物件9 敷地	429.23	0.50	≒ 4,260,000
14	24,800	0.80	物件9 附属敷地	574.65	0.50	≒ 5,700,000

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	渋川（県）－11
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 25,900 \text{ 円/㎡} & \times & 98.8/100 & \times & 100/103 & \times & 100/100 & \div & 24,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域と比べほぼ同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲20% 規模大、形状、セットバックの可能性等

ウ 地 積 : 登記数量及び登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-50%と判定した。

(2) 建物価格 (物件 8 及び 9)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	主	—	約139.12	—	10,000
9	主	—	約2,252.74	—	10,000

※1 建物の価格については、専ら観察減価を考慮し、上記の通り査定した。

※2 物件 9 の附属設備は主である建物に含めて評価した。

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	範囲	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
10	物件 8 敷地	4,020,000	0.05	場所的利益	≒ 200,000
11	物件 8 敷地	680,000	0.05	場所的利益	≒ 30,000
	物件 9 敷地	9,000,000	0.10	使用借権	= 900,000
12	物件 9 敷地	2,610,000	0.10	使用借権	≒ 260,000
13	物件 9 敷地	4,260,000	0.10	使用借権	≒ 430,000
14	物件 9 敷地	5,700,000	0.00	—	= 0

イ 土地利用権等割合 : 物件 10 及び 11 の土地について、物件 8 の建物敷地の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。物件 11 乃至 13 の土地について、物件 9 の建物敷地の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10% と査定した。物件 14 の土地は建物敷地と認められないため、土地利用権等はないと判断した。

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
8	10,000	+230,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 140,000
9	10,000	+1,590,000	1.0	1.0	0.6	1.0	= 960,000
10	4,020,000	-200,000	—	1.0	0.6	—	≒ 2,290,000
11	9,680,000	-930,000	—	1.0	0.6	—	= 5,250,000
12	2,610,000	-260,000	—	1.0	0.6	—	= 1,410,000
13	4,260,000	-430,000	—	1.0	0.6	—	≒ 2,300,000
14	5,700,000	±0	—	1.0	0.6	—	= 3,420,000
一括価格 (合計)							15,770,000

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

基準地価格 【 渋川（県）－ 1 1 】

所 在 : 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 3 5 3 番 1 3 外
価 格 : 25,900 円/㎡
位 置 : J R 両毛線「渋川」駅の西方約8,600m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 266 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東5.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・ 1 中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の見られる小学校近接の住宅地域

第7 附属資料の表示

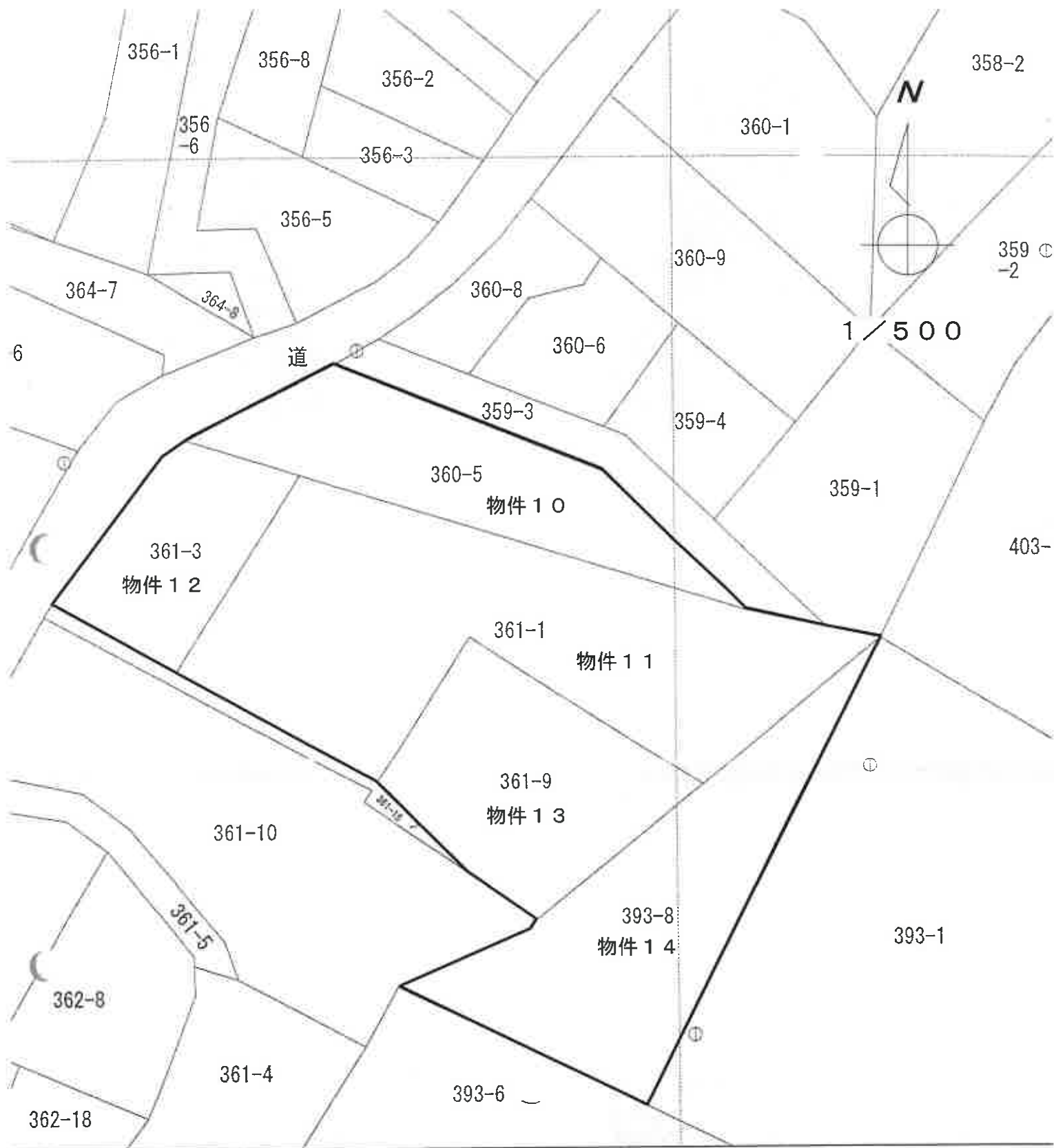
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図





[種別：図上測定]

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

伊香保町伊香保

伊香保町伊香保字甲ノ外野

地 番 360番5

変分

甲三

座標系
番号又は
記号 IX

分類

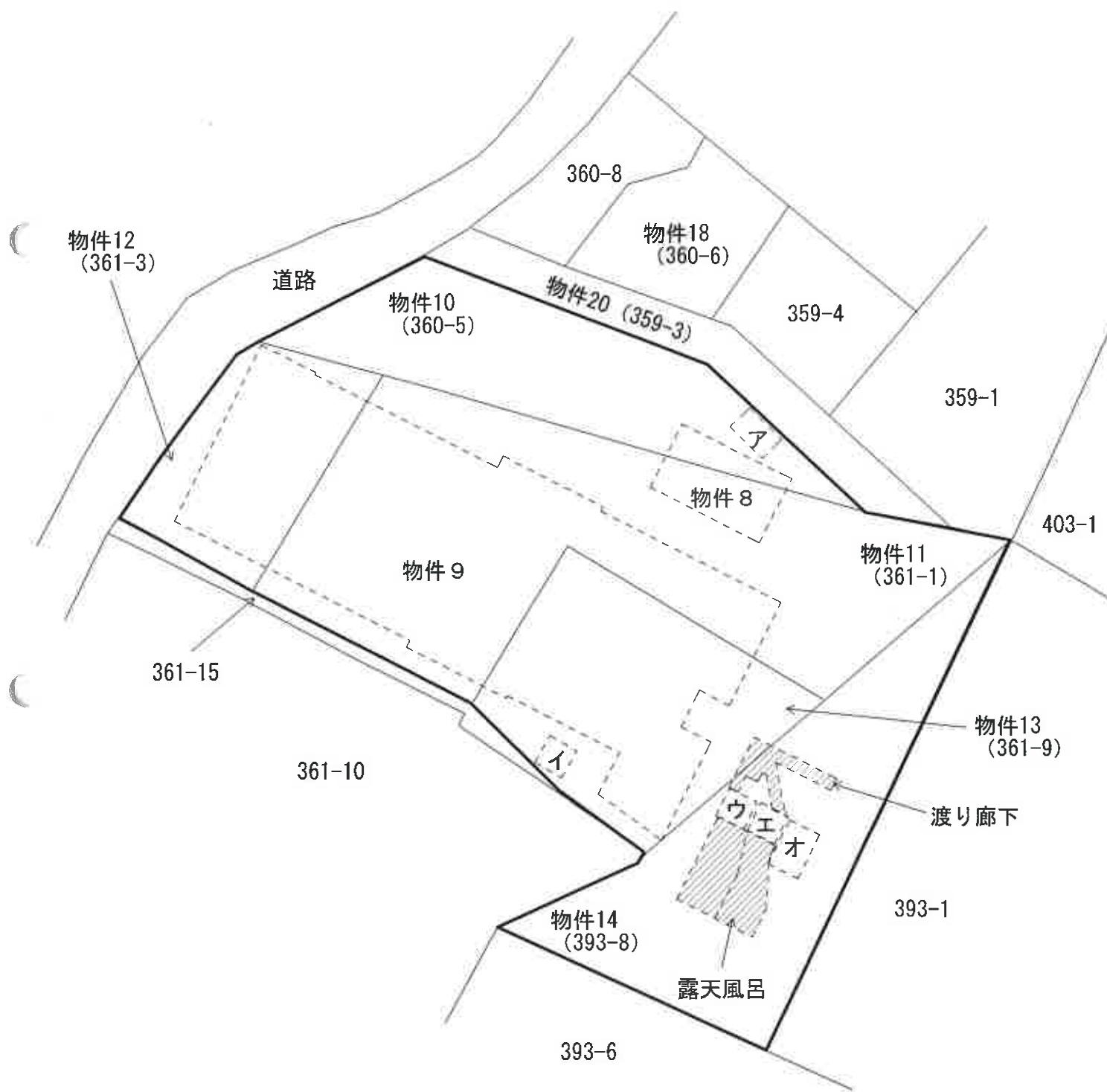
地図(法第14条第1項)

種類

地籍図



1 / 500

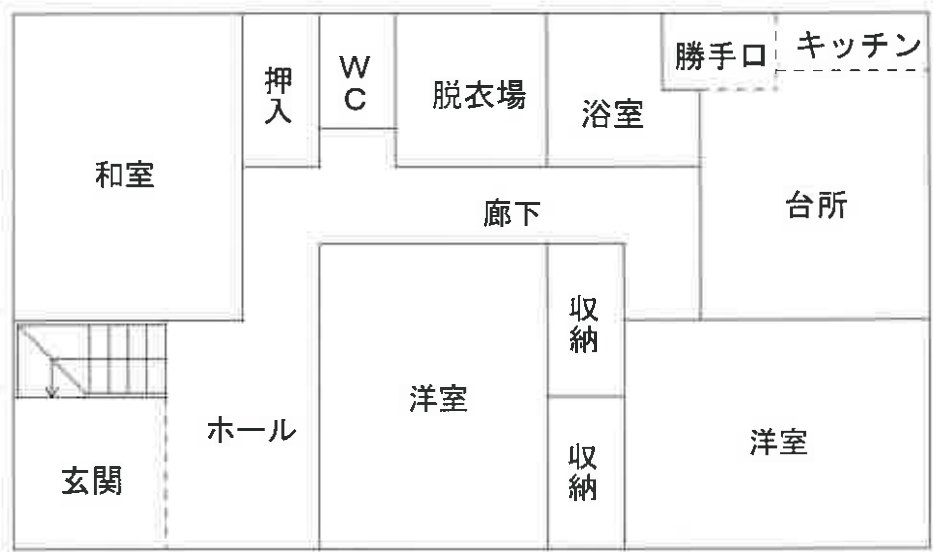


- アイウオ
コンクリートブロック製物置 約9㎡
鉄骨製受水槽・コンクリートブロック製防火水槽 約9㎡
エ 木製脱衣場 各約7㎡
オ 軽量鉄骨製上屋 約12㎡

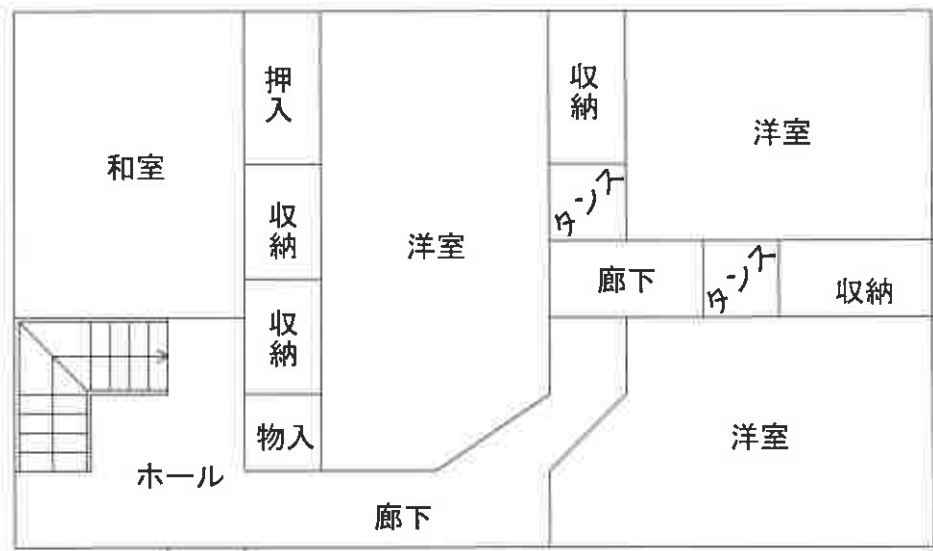
建物間取図

物件 8

1 F



2 F



渡り廊下

ホテルへ

建物間取図

物件 9

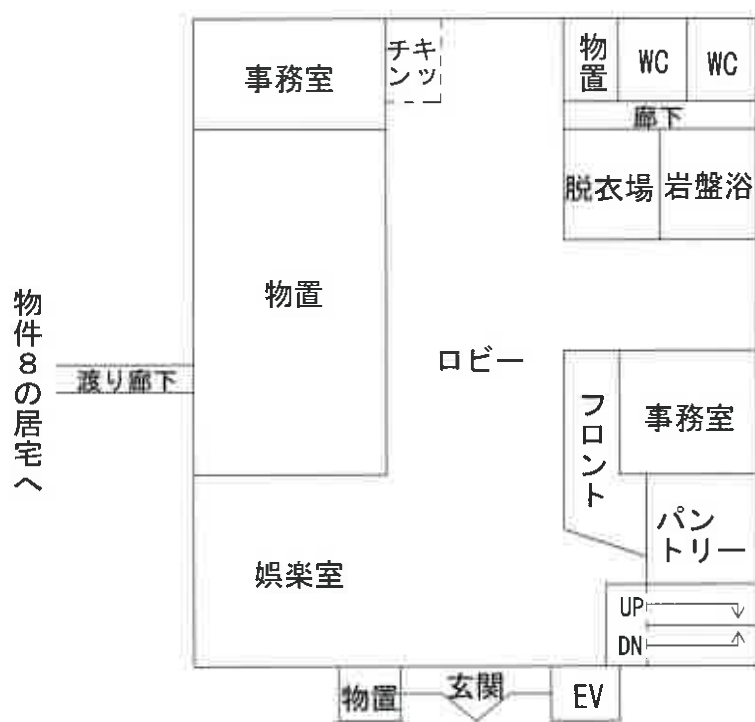
1 F



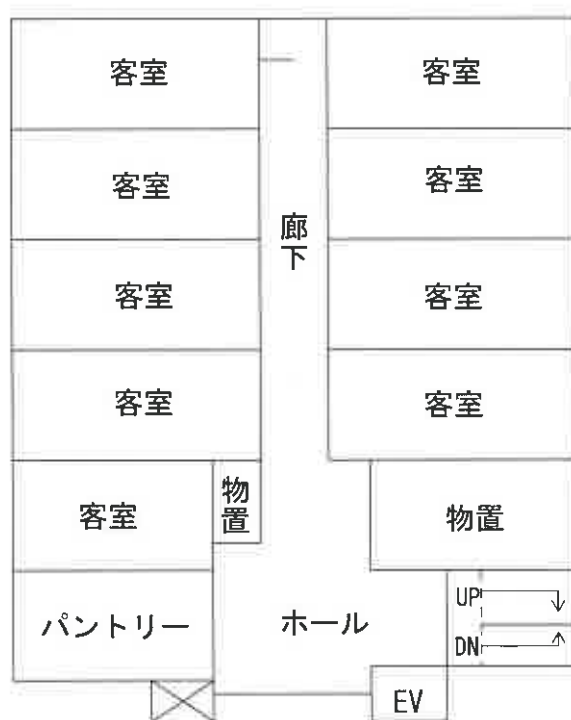
建物間取図

物件 9

2 F



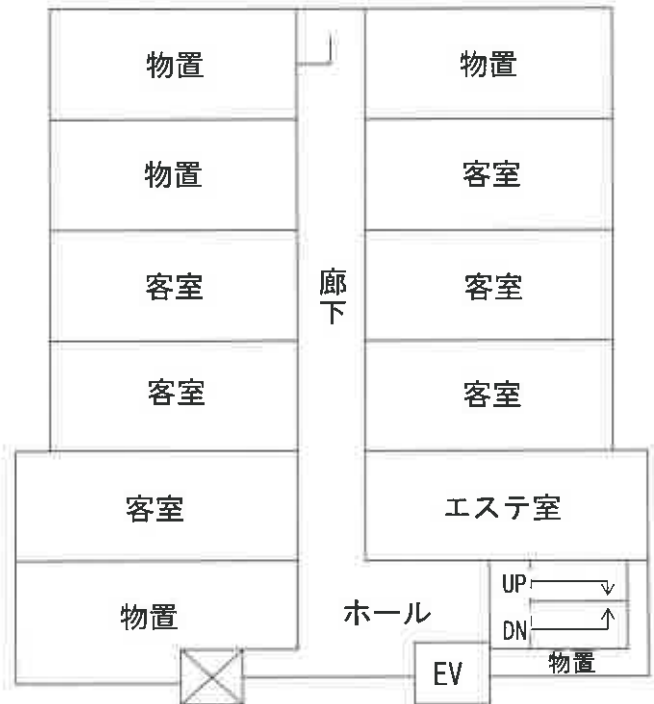
3 F



建物間取図

物件 9

4 F



5 F

