

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 2 月 1 7 日から 令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 1 時 0 0 分 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 3 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 月 2 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	16,780,000 13,424,000	一括	3,356,000	0	0
1	1,870,000				
2	1,480,000				
3	2,200,000				
4	11,230,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|--------|--------|
| 1 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | | |
| | 地 番 | 1989 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1973.65 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | | |
| | 地 番 | 1992 番 29 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 951.66 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | | |
| | 地 番 | 1992 番 38 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1700.72 平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1989 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1989 番 1 | | |
| | 種 類 | ホテル | | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 422.51 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 298.45 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 585.79 | 平方メートル |
| | | 4 階 | 585.79 | 平方メートル |
| | | 5 階 | 495.56 | 平方メートル |
| | | 6 階 | 289.17 | 平方メートル |
| | | 7 階 | 50.10 | 平方メートル |



物件目録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積	約29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置・便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	約6平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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4】

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

【物件番号1】

北に接する道路(地番2105番2)との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

東側隣地(地番1992番54, 1992番71)との境界が不明確である。

物件1と物件3の間, 物件3と物件2の間に介在する道路との境界が不明確である。

南西側乃至南側に存する公図上の道との境界が不明確である。

《 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 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | |
| | 地 番 | 1989番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1973.65平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | |
| | 地 番 | 1992番29 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 951.66平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | |
| | 地 番 | 1992番38 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1700.72平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1989番地1 | |
| | 家屋 番号 | 1989番1 | |
| | 種 類 | ホテル | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 422.51平方メートル |
| | | 2階 | 298.45平方メートル |
| | | 3階 | 585.79平方メートル |
| | | 4階 | 585.79平方メートル |
| | | 5階 | 495.56平方メートル |
| | | 6階 | 289.17平方メートル |
| | | 7階 | 50.10平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約 29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 6 平方メートル



令和7年(ケ)第 19号
令和7年 4月18日受理
令和7年 6月20日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | | |
| | 地 番 | 1989番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1973.65平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | | |
| | 地 番 | 1992番29 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 951.66平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 | | |
| | 地 番 | 1992番38 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1700.72平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1989番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 1989番1 | | |
| | 種 類 | ホテル | | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 422.51 | 平方メートル |
| | | 2階 | 298.45 | 平方メートル |
| | | 3階 | 585.79 | 平方メートル |
| | | 4階 | 585.79 | 平方メートル |
| | | 5階 | 495.56 | 平方メートル |
| | | 6階 | 289.17 | 平方メートル |
| | | 7階 | 50.10 | 平方メートル |

(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
☒ A (所有者代表者)	1 所有者株式会社ホテルリゾートインの代表者です。 2 当社が本件土地建物でホテルを営業していましたが、平成23年ころ閉館しました。以来、本件建物はだれも使用していません。 3 本件建物は、何度も泥棒に入られて、ガラスが割られたり、銅線が盗まれたりしました。 4 本件建物は雨漏りするところが数か所あります。 5 客室の鍵が壊れていてマスターキーで開かない部屋が何室かあります。

(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 本件建物は「榛名ビングス・イン」という名称のホテルであるが閉館している。
- 2 本件建物に立入調査したところ、破損や雨漏りあとが数か所見受けられた。(写真参照)
- 3 所有者代表者Aから借用した鍵で建物内部の調査を行ったが、客室の一部は解錠が困難であったため内部調査を実施できなかった。
- 4 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に該当がなかった。
- 5 榛東村役場で本件土地上の固定資産課税台帳に登載する建物を調査したところ、本件建物以外にガス事業者を所有者とする倉庫が該当した。同ガス事業者に照会したところ、ホテルの閉館から相当の期間が経過しているため倉庫(LPガス庫)の所有権を主張しないとのことである。
- 6 したがって、物件1の北西部に存在する倉庫及び物件2の南西部に存在する物置・便所は、いずれも物件4の未登記附属建物と認定した。

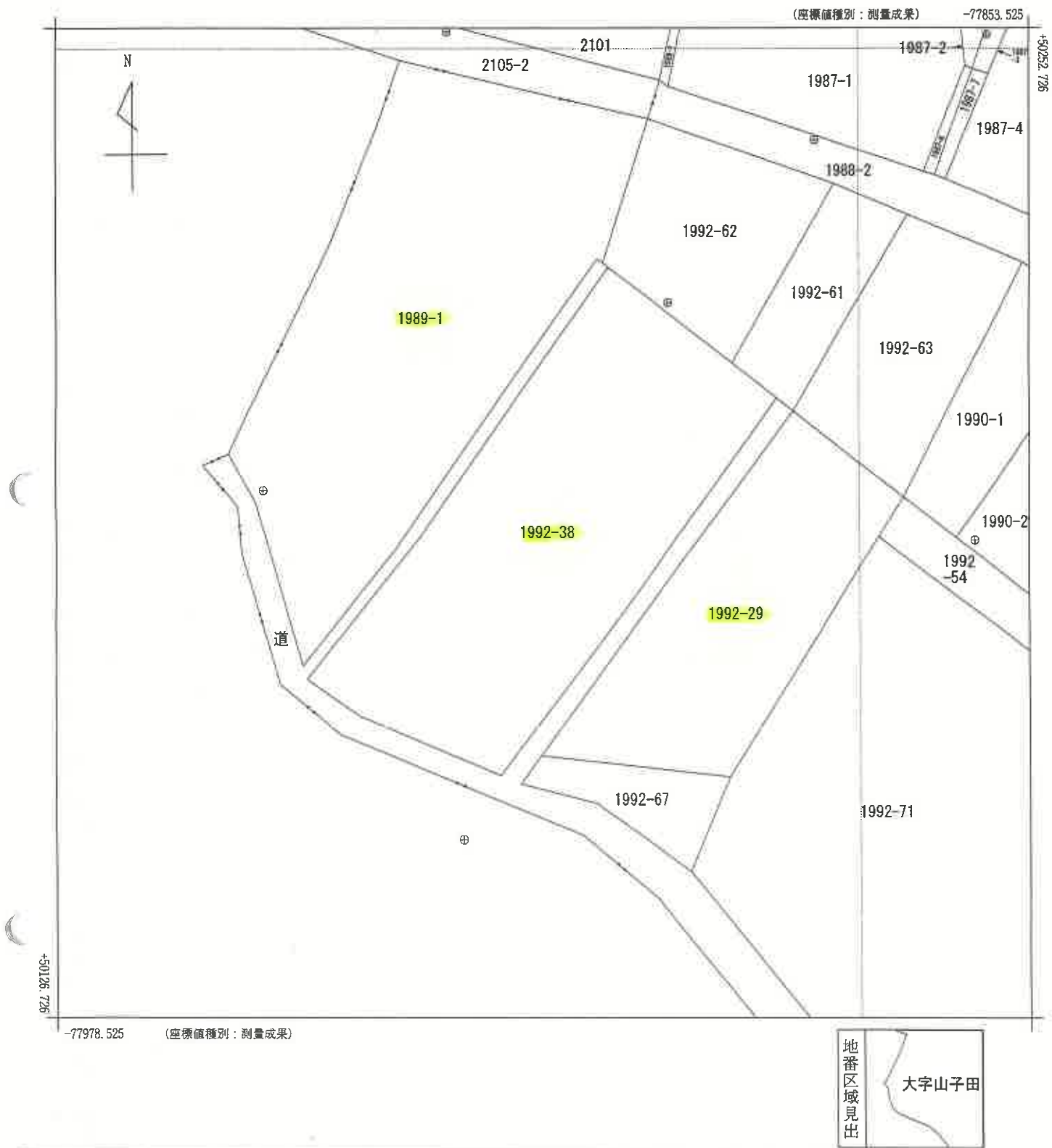
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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4月21日 8:45～8:55	執行官室	■所有者に照会書を作成・送付
令和7年4月23日 13:00～13:25	榛東村役場	■建物平面図、土地家屋現況図、評価証明書、各交付
令和7年4月23日 13:45～14:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年4月23日 14:50～15:00	前橋地方法務局渋川出張所	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年4月23日 15:35～15:55	渋川広域消防本部	■建物平面図交付請求（後日受領）
令和7年5月16日 9:20～12:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
令和7年5月22日 13:30～15:20	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
(特記事項) ■ 令和7年5月16日 所有者代表者Aから借用した鍵で本件建物の客室の解錠を試みたが、解錠できなかった。 ■ 令和7年5月22日 所有者代表者Aから借用した鍵を使用して、技術者に解錠させて客室の調査を実施したが、310号室、311号室、314号室、315号室、410号室、411号室、414号室、は解錠が困難であったため内部調査を実施できなかった。 ■ 令和7年5月16日 評価人同行 ■ 令和7年5月22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

(5 枚目)



請求部	所在	北群馬郡榛東村大字山子田字中野					地番	1992番38		
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	令和4年1月				備付年月日(原図)	令和6年6月3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25日

前橋地方務局渋川出張所

地図整理番号：M03793

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年10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。
令和7年2月25日 前橋地方法務局浜川出張所 登記官

(7 枚目)

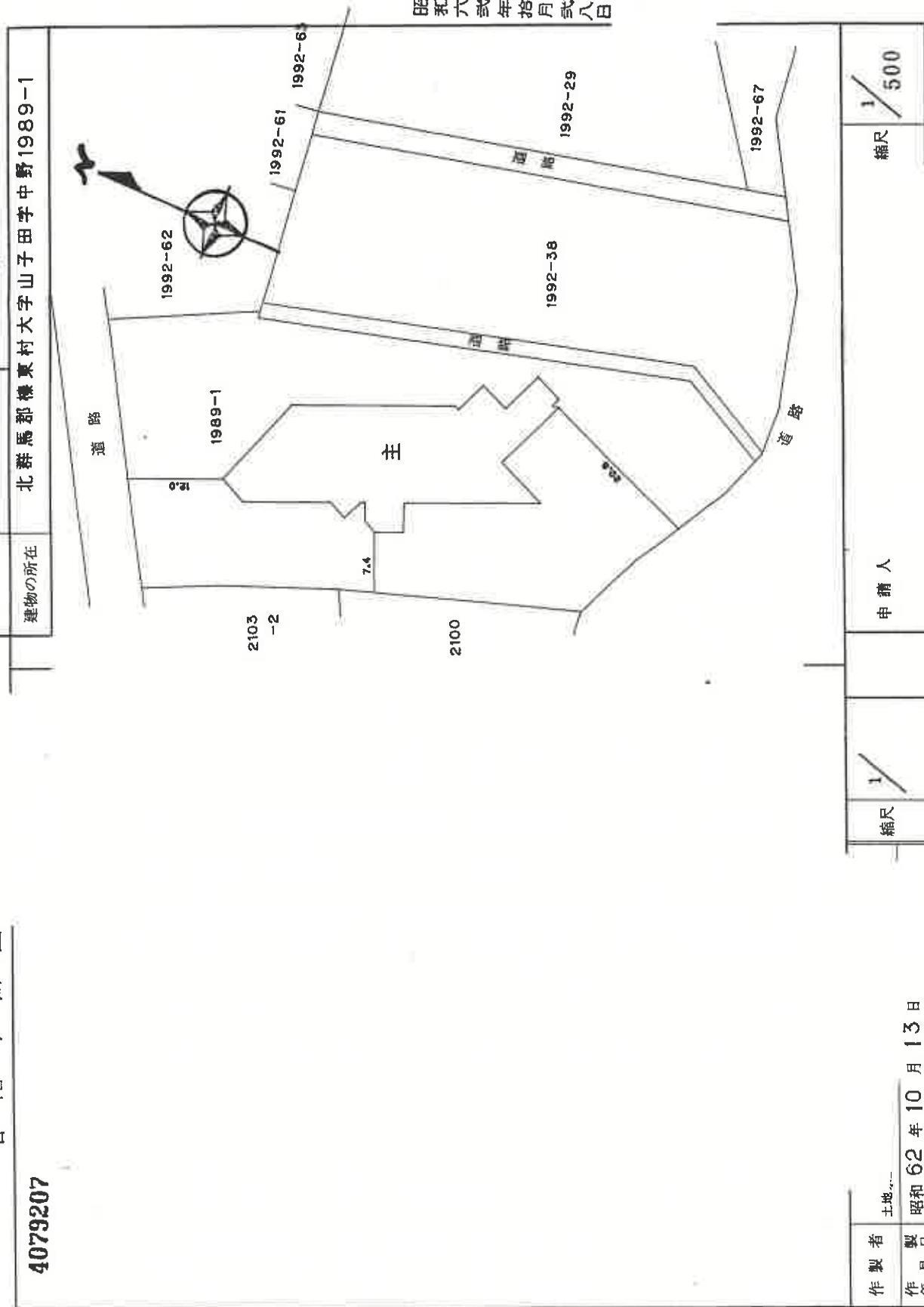
各 階 平 面 図

4079207

家屋番号 1989-1

建築物の所在 北群馬郡横東村大字山子田字中野1989-1

建 物 図 面 図



登記年月日：昭和62年10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。
令和7年2月25日 前橋地方裁判所 松川出張所 登記官

(8 枚目)

各 階 平 面 図

4079208

1階 主 床面積	
(4.86 + 4.16) × 0.70 × 0.50	3.1570
5.56 × 3.50	19.4600
8.00 × 4.00	32.0000
6.86 × 6.86 × 0.50	23.5298
(7.66 + 16.10) × 8.44 × 0.50	100.2672
(19.80 + 19.34) × 0.23 × 0.50	4.5011
(16.10 + 2.20) × 14.00 × 0.50	128.1000
(14.00 + 3.60) × 10.40 × 0.50	91.5200
2.80 × 2.80 × 0.50	3.9200
(3.47 + 2.32) × 1.15 × 0.50	3.32925
3.67 × 3.47	12.7349
計	422.51925 m ²

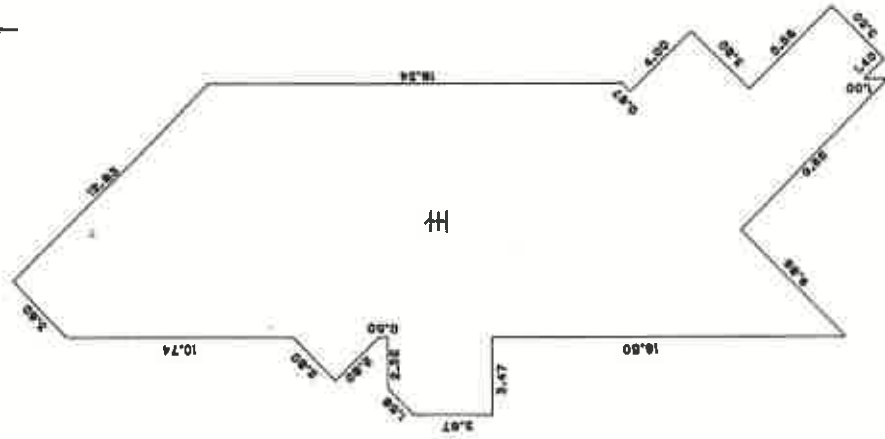
建 物 平 面 図

1989-1

北群馬郡榛東村大字山子田字中野1989-1

建物の所在

1 階



作 製 者

作 年 月 日

昭和62年10月13日

縮尺

申請人

縮尺 1/250

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。
令和7年2月25日 前橋地方方法務局 桜川出張所 登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図

4079209

家屋番号 1989-1

建物の所在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野1989-1

建 物 平 面 図 2/7

2階 主 床面積

4.86	×	4.86	×	0.50	=	11.8098
1.65	×	1.65	×	0.25	=	2.1371625
1.65	×	1.87	=			3.0855
7.02	×	2.10	=			14.7420
9.62	×	9.85	×	0.50	=	47.3785
(11.88 + 11.42)	×	0.23	×	0.50	=	2.6795
(14.00 + 5.60)	×	8.40	×	0.50	=	82.3200
(2.20 + 12.60)	×	10.40	=			68.9600
4.00	×	4.00	×	0.50	=	45.3600
12.60	×	3.60	=			3.32925
(2.32 + 3.47)	×	1.15	×	0.50	=	3.9200
2.80	×	2.80	×	0.50	=	12.7349
3.47	×	3.67	=			
計					=	298.4566125 m ²

主

2 階

昭和六十二年十月二十八日

作製者

作年 月 日

昭和62年10月13日

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年10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。
令和7年2月25日 前橋地方支務局 渋川出張所

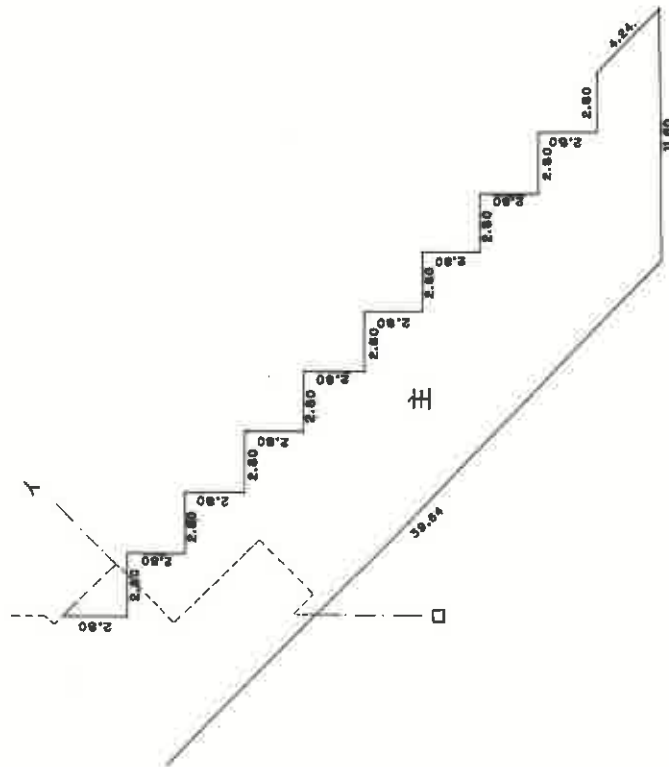
登記官

(10枚目)

各階平面図

4079210

3階
4階



3階・4階各階同型

作製者

作年

昭和62年10月13日

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

3階・4階各階同型

主

3階
4階

北群馬郡横東村大字山子田字中野1989-1

1989-1

家屋番号

建物の所在

建物平面図

3/4

昭和62年10月28日

登記年月日：昭和62年10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。
令和7年2月25日 前橋地方支務局浜川出張所 登記官

(11枚目)

各 階 平 面 図

4079211

5階 主 床面積				
(39.64 + 56.04)	× 8.20 × 0.50	=	392.2880	
32.38	×	0.20	=	6.4760
(4.20 + 2.80)	× 1.34 × 0.50	=	4.6900	
5.90	× 7.40	=	43.6600	
(4.65 + 2.35)	× 2.30 × 0.50	=	8.0500	
1.75	× 1.40	=	2.4500	
4.40	× 2.90	=	12.7600	
(3.40 + 0.70)	× 2.70 × 0.50	=	5.5350	
(2.80 + 1.50)	× 1.40 × 0.50	=	3.0100	
4.42	× 3.47	=	15.3374	
(3.07 + 3.47)	× 0.40 × 0.50	=	1.3080	
計		=	495.5644 m ²	

作 製 者

作 年 月 日

昭和62年10月13日

縮尺

申請人

縮尺

家屋番号 1989-1

建物の所在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野1989-1

建 物 図 各 階 平 面 図

4/9

3階、4階 主 床面積			
(40.18 + 31.98)	× 8.20 × 0.50	=	260.5760
- 2.80 × 2.80 × 0.50 × 9			
(7.66 + 16.10)	× 8.44 × 0.50	=	100.2672
(14.00 + 14.00)	× 0.5-2.80×2.80×0.5×5	=	78.4000
(2.20 + 12.60)	× 10.40 × 0.50	=	76.9600
12.60 × 3.60		=	45.3600
2.80 × 2.80 × 0.50		=	3.9200
(5.10 + 5.90)	× 0.40 × 0.50	=	2.2000
3.07 × 5.90		=	18.1130
計		=	585.7962 m ²

昭和六十二年拾月貳八日

登記年月日：昭和62年10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。
令和7年2月25日 前橋地方延務局 渋川出張所

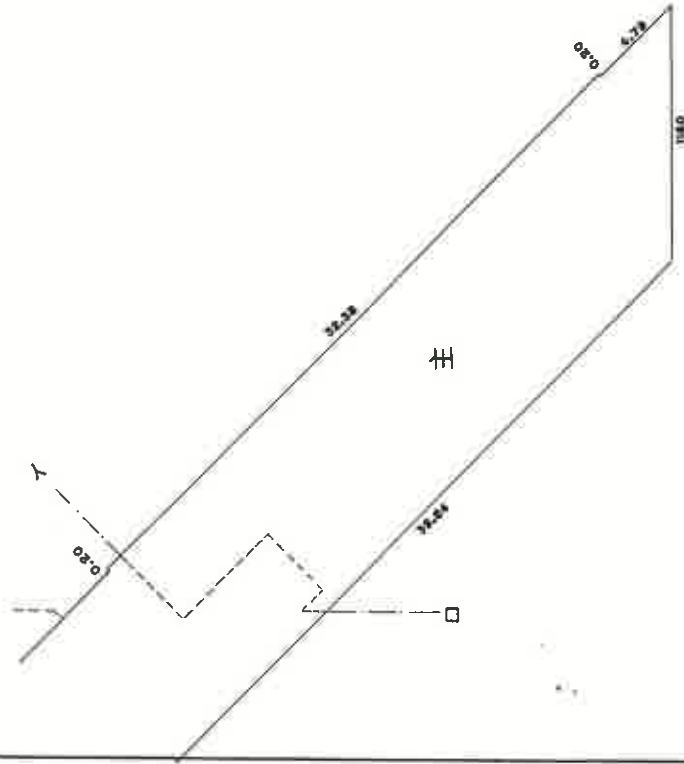
登記官

(12枚目)

各階平面図

4079212

5 階



作製者

作年月日

昭和62年10月13日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

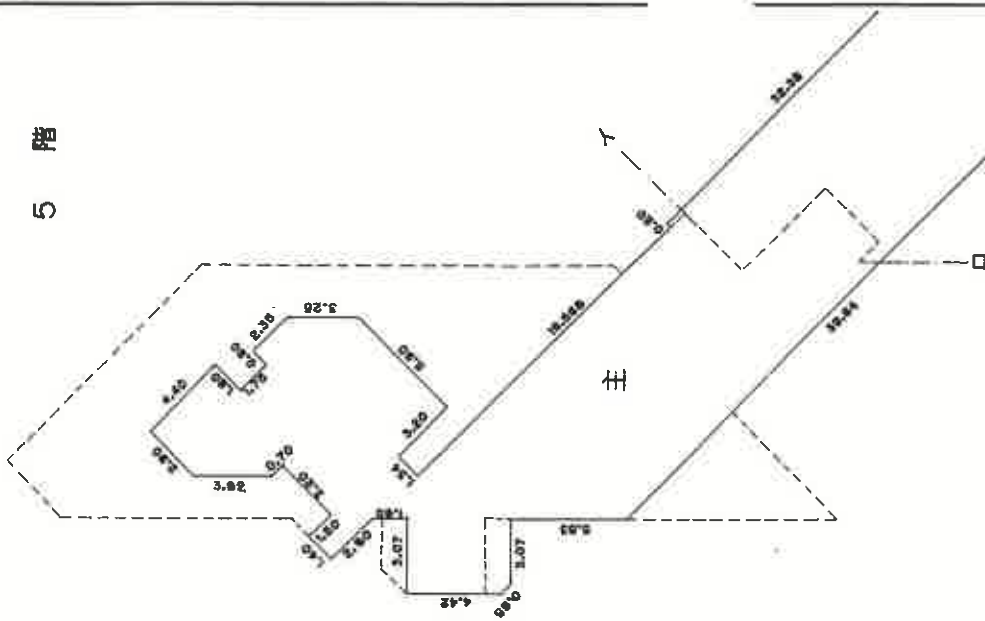
1/250

建物平面図

家屋番号 1989-1

建物の所在 北群馬郡機東村大字山子田字中野1989-1

5 階



昭和六十二年拾月貳八日

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。
令和7年2月25日 前橋地方方法務局 渋川出張所

登記官

(13枚目)

各 階 平 面 図

4079213

家屋番号 1989-1

建物の所在

北群馬郡榛東村大字山子田字中野1989-1

建 物 図 面 図 6/7

各 階 平 面 図

(5) 6 階

6階主 床面積	
(35.60 + 27.40) × 8.20 × 0.50 =	258.3000
16.43 × 0.20 =	3.2860
(8.20 + 2.80) × 1.20 × 0.50 =	6.6000
1.55 × 2.80 =	4.3400
4.42 × 3.47 =	15.3374
(3.47 + 3.07) × 0.40 × 0.50 =	1.3080
計	= 289.1714 m ²

昭和六十二年拾月貳八日

主

作製者

作年 月 日

昭和62年10月13日

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和62年10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。
令和7年2月25日 前橋地方務局桜川出張所 登記官

(14枚目)

各階平面図

4079214

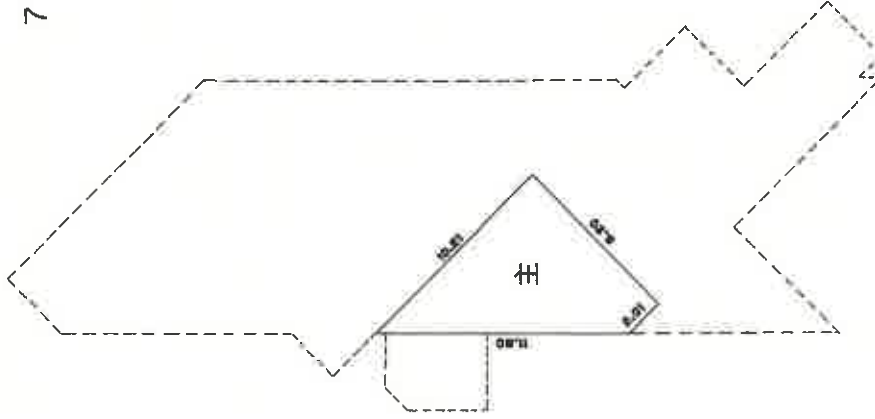
家屋番号 1989-1

建物の所在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野1989-1

建物平面図 9/9

7階主床面積
 $(10.21 + 2.01) \times 8.20 \times 0.50 = 50.1020 \text{ m}^2$

7階



昭和六十二年拾月貳八日

作製者

作製年月日

昭和62年10月13日

縮尺

1/

申請人

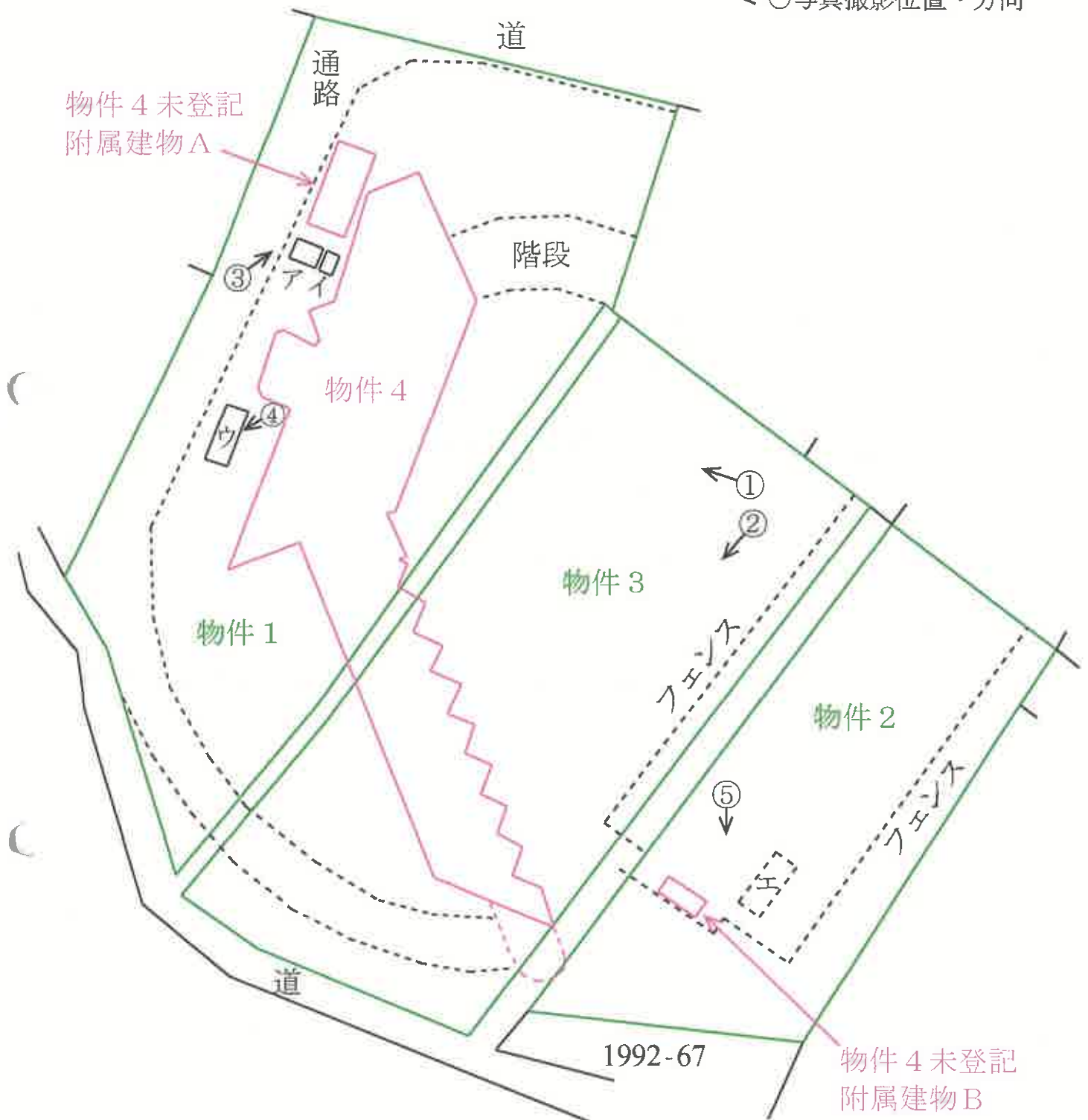
縮尺

1/250

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



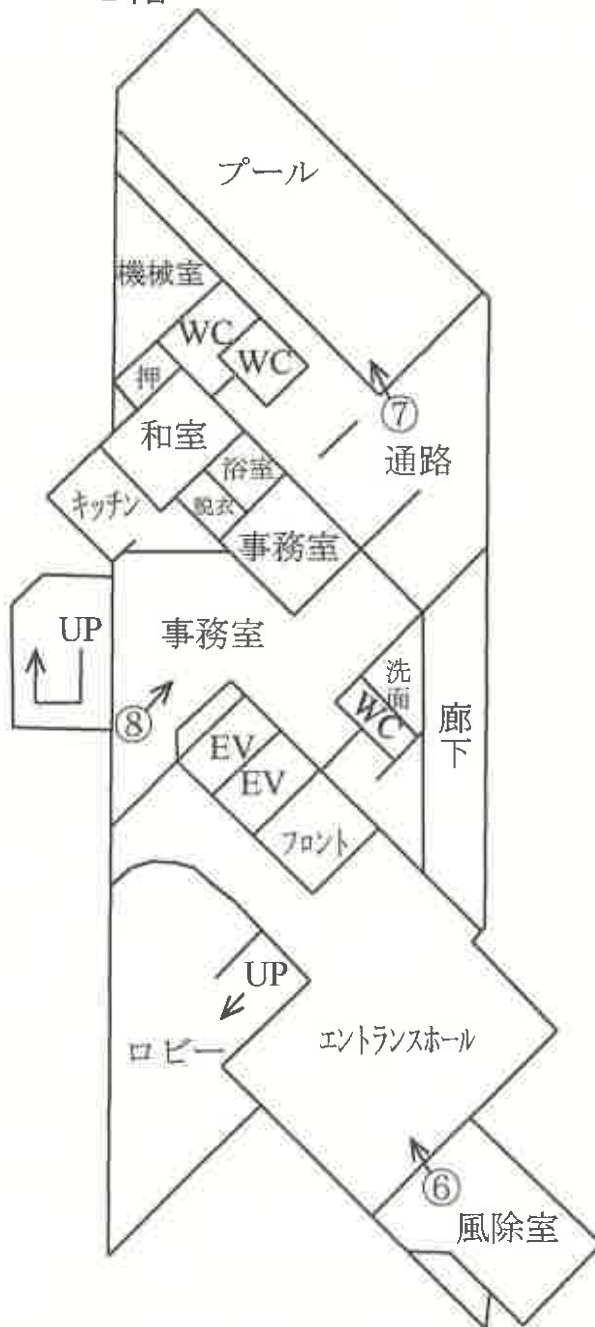
- ア：物件4 附属設備（変電設備）
- イ：物件4 附属設備（発電機）
- ウ：物件4 附属設備（受水槽）
- エ：売却対象外の動産（休憩所）

建 物 間 取 図

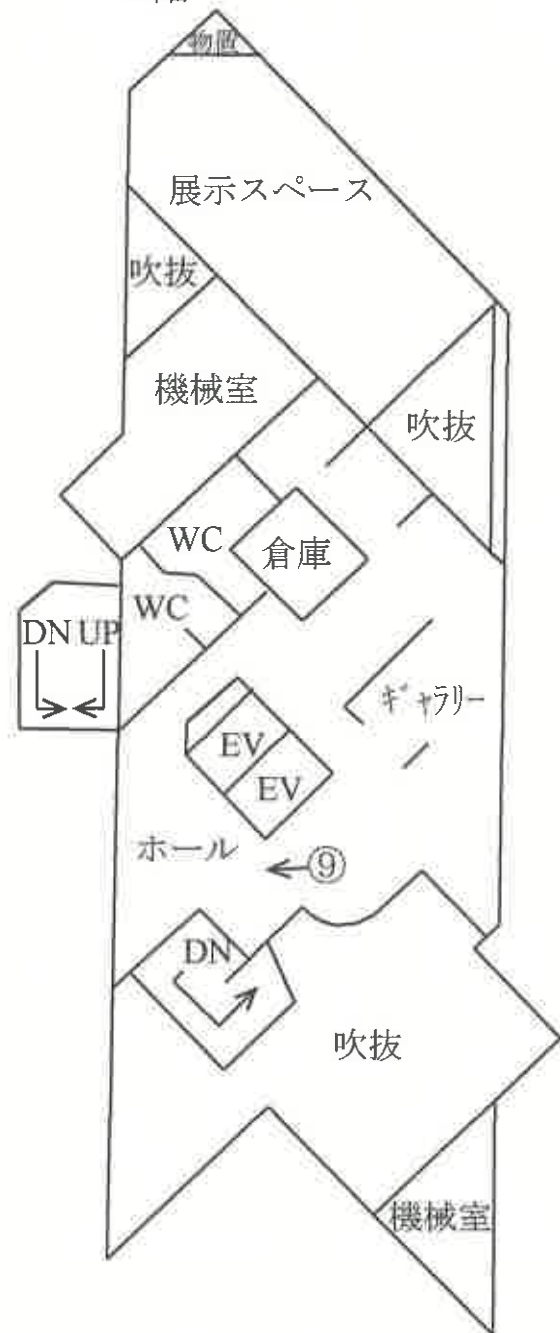
物件 4

←○写真撮影位置・方向

1 階



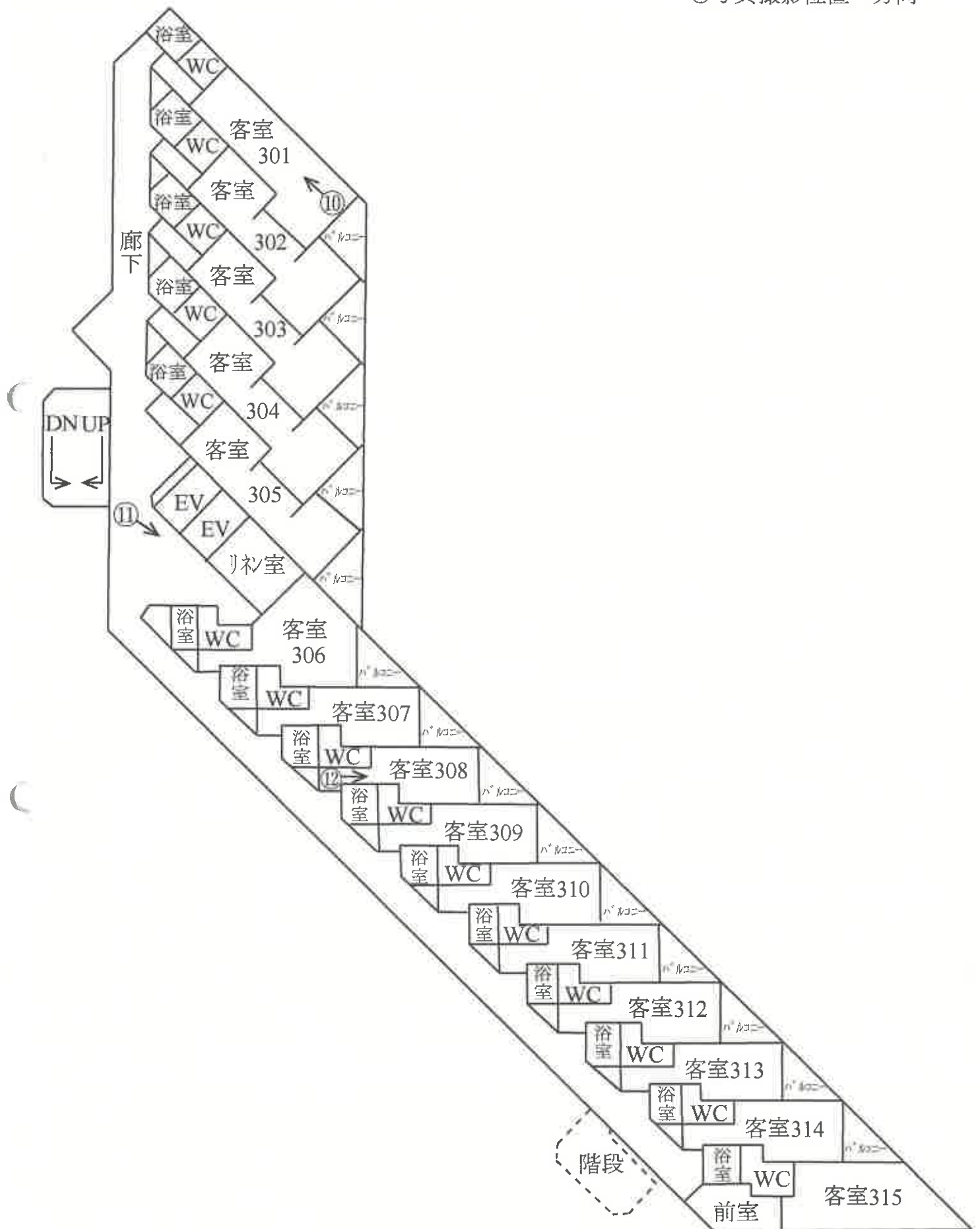
2 階



建物間取図

物件4 3階

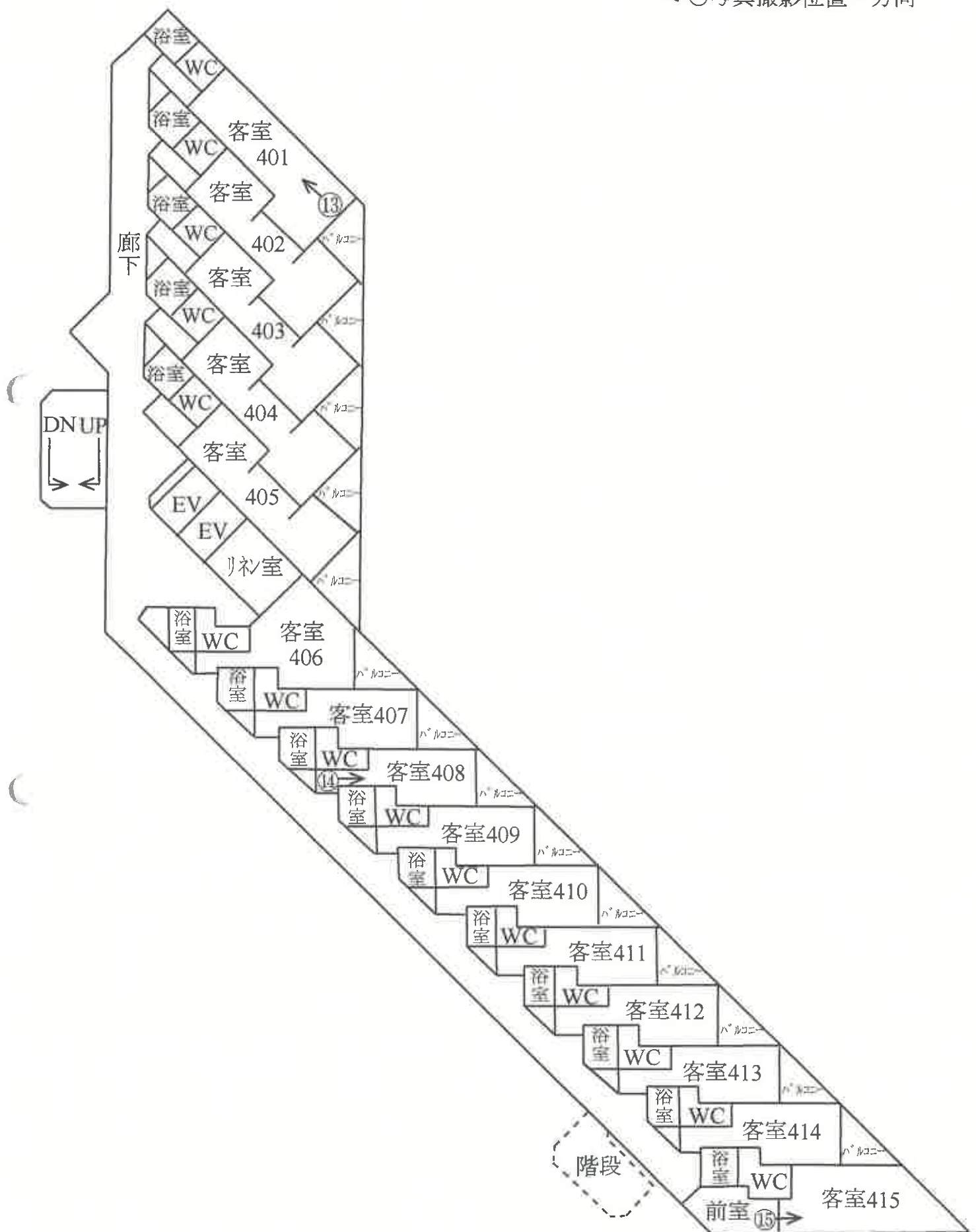
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

物件 4 4 階

←○写真撮影位置・方向

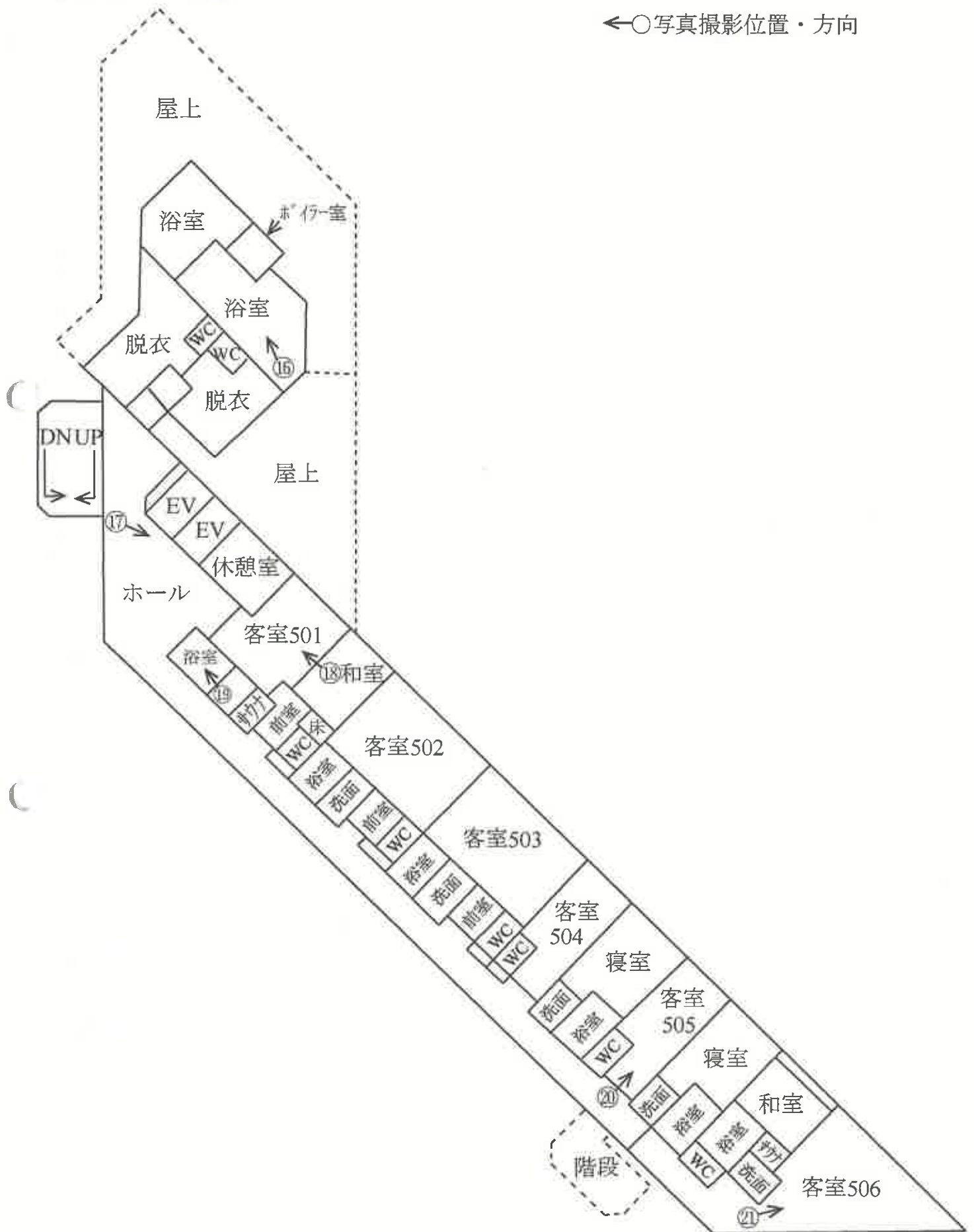


(18枚目)

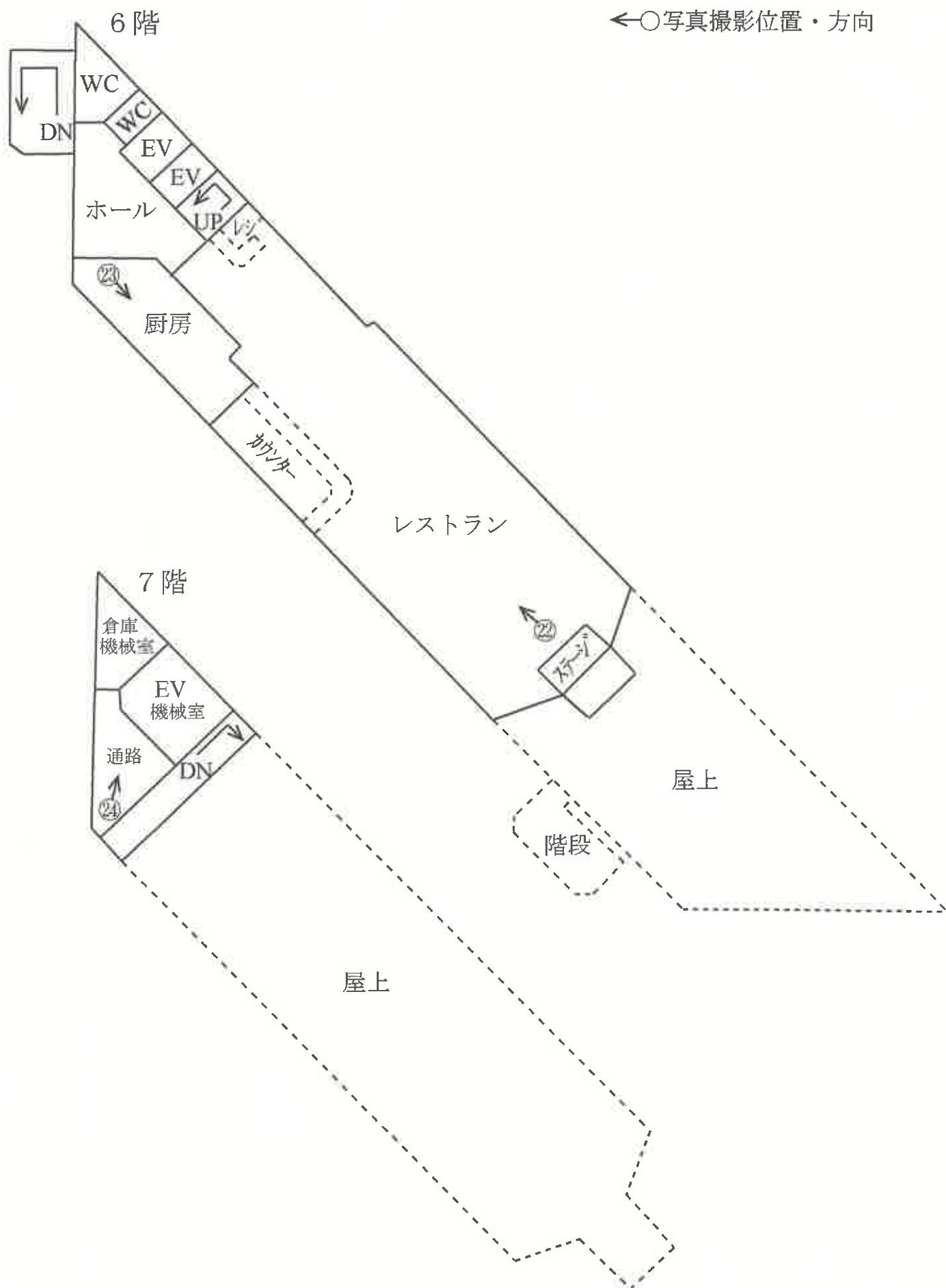
建 物 間 取 図

物件 4 5 階

←○写真撮影位置・方向



←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

物件 4 未登記附属建物 A



物件 4 未登記附属建物 B











⑩

301号室



⑪

3階E V
ホール



⑫

308号室



13

401号室



14

408号室



15

415号室



16



17

5階E V
ホール



18

501号室



⑪

501号室の
浴室



⑫

505号室



⑬

506号室



22



23



24

求 意 見 書

武 井 清 殿

令和 7年11月26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11月26日
評価人

武井 清

物 件 目 録

- 1 所 在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野
 地 番 1989番1
 地 目 宅地
 地 積 1973.65平方メートル
- 2 所 在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野
 地 番 1992番29
 地 目 宅地
 地 積 951.66平方メートル
- 3 所 在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野
 地 番 1992番38
 地 目 宅地
 地 積 1700.72平方メートル
- 4 所 在 北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1989番地1
 家屋 番号 1989番1
 種 類 ホテル
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 床 面 積

1階	422.51平方メートル
2階	298.45平方メートル
3階	585.79平方メートル
4階	585.79平方メートル
5階	495.56平方メートル
6階	289.17平方メートル
7階	50.10平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積	約 29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置・便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	約 6 平方メートル

(別紙)

[illegible]

武鑑評 第 0993 号
令和7年（ケ）第19号
令和7年5月16日外 現地調査
令和7年7月4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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 27,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,110,000円
物件2（土地）	金 2,470,000円
物件3（土地）	金 3,660,000円
物件4（建物）	金 18,720,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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乃至3の内訳価格は物件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 在番 地目 地積	北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1989番1 宅地 1973.65平方メートル	同左
2	所在地 在番 地目 地積	北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1992番29 宅地 951.66平方メートル	同左
3	所在地 在番 地目 地積	北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1992番38 宅地 1700.72平方メートル	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北群馬郡榛東村大字山子田字中野 1989番地1 1989番1 ホテル 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 1階 422.51平方メートル 2階 298.45平方メートル 3階 585.79平方メートル 4階 585.79平方メートル 5階 495.56平方メートル 6階 289.17平方メートル 7階 50.10平方メートル	(未登記附属建物) 符号 A 種類 倉庫 構造 コンクリートブロック 造鋼板葺平家建 床面積 約29平方メートル 符号 B 種類 物置・便所 構造 コンクリートブロック 造陸屋根平家建 床面積 約6平方メートル その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

1. 土地の概況及び利用状況等 (物件1乃至3)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「八木原駅」の南西方道路距離約6.3km	
付 近 の 状 況	農家住宅、戸建住宅、農地等が混在する村落地域であり、また周囲には工場、太陽光発電施設、グランピング施設、貯水池等も見られる。	
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 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 無指定 70% 400% － －
画 地 条 件	<物件1～3一体地> ・北側間口約33m、奥行最大約86m、合計登記地積4626.03㎡の不整形地である（物件1：1973.65㎡、物件2：951.66㎡、物件3：1700.72㎡）。物件1と物件3の間、物件3と物件2の間に道路が介在しているが、現認不能であり、境界が判然としない（特記事項※参照）。 ・北側村道に概ね等高にて接面している。公図上、南西側から南側かけて存する道路は現認不能であるが、僅かに道路を窺わせる様相も見られ、当該道路に向かって法地を形成している（下記「接面道路の状況」参照）。 ・以上より対象不動産については実質的には中間画地であると認定した。なお物件1内の西側には幅員約5mの舗装道路があるが、当該道路は敷地内通路であり、村道ではない（附属資料建物配置図参照）。 ・南向き傾斜地を開発した土地であると推察され、現況は画地内段差を有する。物件1内では敷地内通路とその余の部分の間に最大約3mの高低差があり、また敷地内階段部分の高低差は約3.5mである。物件3と物件2の間には約1mの高低差がある（附属資料建物配置図におけるフェンスを境に高低差が生じており、物件2が低位に位置する）。 ・上記の画地内段差のほか、南西側乃至南側、南東側において法地を形成しているが、その余は概ね平坦地である。 ・一体地の南西側乃至南側に存する公図上の道との境界、南東側隣接土地（1992番54、1992番71）との境界が判然としない。また物件1内の北側の僅かな部分は村道（2105番2）と一体化しており（認定村道の一部となっている可能性あり）、境界が判然としない。	

接面道路の状況	・北側…認定幅員約5.7～6m舗装村道(建築基準法42条1項1号)。(前記「画地条件」最下段参照)。 ・南西側から南側…公図上の道路が存するが、現認不能である(なお当該道路と近傍認定村道との位置的な照合は難しく、当該公図上の道路が村道であるか否かは不明である)(建築基準法上の道路ではない)。 ・公図上、物件1と物件3の間、物件3と物件2の間に道が存在するが、現認不能で受命物件と一体化している(建築基準法上の道路ではない)(特記事項※参照)。	
土地の利用状況等	各物件の利用状況は次の通りである(建物等の配置状態は附属資料建物配置図を参照)。なお、公図上、物件1～3の一体地内に存在する道は現認不能であり、一体化している(特記事項※参照)。	
	(物件1)	
	物件4の建物敷地の用に供されている。但し、一部は敷地内通路の用に供されており、敷地内通路の南西側部分には法地が形成されている。また物件1内の北側一部が僅かに村道と一体化している可能性がある。	
	下記除く残余 約1523.65㎡	物件4の建物敷地の用に供されている(法定地上権が成立するものと判断した)。
	北・西・南西側 約450㎡	敷地内通路等の用に供されている(負担利用権なし)。
	(物件2)	
	一部が物件4の建物敷地の用に供されているほかは、テニスコート(旧来テニスコートとして利用されていたが現況は荒れた状態である)、法地、樹木等繁茂地である。	
	南方一部 約80㎡	物件4の建物敷地の用に供されている(法定地上権が成立するものと判断した)。
	残余 約871.66㎡	テニスコート、法地、樹木等繁茂地である(負担利用権なし)。
	備考	売却対象外の動産(休憩所)が存在する(附属資料建物配置図における符号エ)。
	(物件3)	
	物件4の建物敷地の用に供されている。但し、一部が駐車場及び敷地内通路の用に供されている。敷地内通路の南側部分には法地が形成されている。	
	下記除く残余 約650.72㎡	物件4の建物敷地の用に供されている(法定地上権が成立するものと判断した)。
	北東側 約880㎡	駐車場の用に供されている(負担利用権なし)。またテニスコートの一部が僅かに物件3にかかっている可能性がある。
	南西側 約170㎡	敷地内通路等の用に供されている(負担利用権なし)。

供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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、通常で敷地内への引込が出来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	※物件1乃至3については一体的に利用されている現況に鑑み、道路が介在する一体地として評価することとした。榛東村役場にて調査した結果、当該道路に係る占用許可はなく、占用に係る扱いについては不明であるとのことである。買受人は今後、占用許可等について関係機関との協議を要する可能性があることに十分留意されたい。 ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、水質汚濁防止法における特定施設として届出られた経緯があるが、土壌汚染の有無について不明である。厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等

(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 : 昭和62年10月8日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 38 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を ほ ぼ 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル・ALC板等 内 壁 : ビニールクロス・塗壁等 天 井 : 石膏ボード・ビニールクロス等 床 : カーペット・クッションフロアー等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : プール、男子浴場、女子浴場等
床面積 (現況)	1階 422.51㎡、2階 298.45㎡、3階 585.79㎡、4階 585.79㎡、 5階 495.56㎡、6階 289.17㎡、7階 50.10㎡、 延 2727.37㎡ (登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: ホテル 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・「榛名ピングス・イン」の名称で稼働していたホテルであるが、平成23年頃に閉館した旨の関係人の陳述がある。 ・客室数は36室であるが、一部は私用 (あるいは従業員用) に供されていた形跡が窺える。なお310号室、311号室、314号室、315号室、410号室、411号室、414号室については解錠が困難であったため、内部調査ができなかった (現況調査報告書参照)。 ・建物内部の天井や内壁において破損している箇所、カビの生えている箇所等が見られた。また一部に雨漏りがしていると思われる状態が窺えた。なお、関係人の陳述によれば、何度も泥棒に入られ、ガラスが割られたり、銅線が盗まれ

特 記 事 項
(続 き)

たりしたとのことである。破損した天井等の状況からも銅線が盗まれた経緯を窺い知ることができる。

- ・主である建物の建築時期・構造・種類等に照らして、吹付けアスベスト等の使用可能性があるが、詳細は不明であり、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

- ・下記の未登記附属建物がある。

符号A

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建

床面積 約29平方メートル

※内部調査ができなかった

符号B

種類 物置・便所

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約6平方メートル

- ・物件4の附属設備として下記のものがある。なお従物として主である建物の価格に含めて評価する。

符号ア…変電設備

符号イ…発電機

符号ウ…受水槽

- ・設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	16,200	0.40	下記除く残余 物件4敷地	1,523.65	0.70	6,910,000円
			北・西・南西側 通路等用地	450.00	1.00	2,920,000円
			計	1,973.65		9,830,000円
2	16,200	0.40	南方一部 物件4敷地	80.00	0.70	360,000円
			残余 テニスコート等用地	871.66	1.00	5,650,000円
			計	951.66		6,010,000円
3	16,200	0.40	下記除く残余 物件4敷地	650.72	0.70	2,950,000円
			北東側 駐車場等用地	880.00	1.00	5,700,000円
			南西側 通路等用地	170.00	1.00	1,100,000円
			計	1,700.72		9,750,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 榛東-2

公示価格等 17,300円/㎡ 時点修正 ×99.2/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/105.0 標準画地価格 = 16,200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 : +1% (方位)

◇ 地域格差 : +5% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲60%

[物件1～3一体査定…規模、間口奥行関係、形状、
画地内段差、道路介在、法地含む、境界不判然等]

ウ 地 積 : 登記数量を採用し、建物の配置状態等を考慮して査定した。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定した。

② 建物価格（物件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	建物の価格（円） ア×イ×ウ
4	主	300,000	2,727.37	0.05	40,910,000円
	附属 A	70,000	29.00	0.03	60,000円
	附属 B	100,000	6.00	0.03	20,000円
	計				40,990,000円

ウ 現価率

（物件4主である建物、未登記附属建物符号A・B）

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して上記の通り査定した。

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、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

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	下記除く残余 物件4敷地	6,910,000	0.35	法定地上権	2,420,000円
	北・西・南西側 通路等用地	2,920,000	—	負担利用権なし	0円
	計	9,830,000			2,420,000円
2	南方一部 物件4敷地	360,000	0.35	法定地上権	130,000円
	残余 テニスコート等用地	5,650,000	—	負担利用権なし	0円
	計	6,010,000			130,000円
3	下記除く残余 物件4敷地	2,950,000	0.35	法定地上権	1,030,000円
	北東側 駐車場等用地	5,700,000	—	負担利用権なし	0円
	南西側 通路等用地	1,100,000	—	負担利用権なし	0円
	計	9,750,000			1,030,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその価値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	9,830,000	-2,420,000	-	0.7	0.6	3,110,000円
2	6,010,000	-130,000	-	0.7	0.6	2,470,000円
3	9,750,000	-1,030,000	-	0.7	0.6	3,660,000円
4	40,990,000	+3,580,000	-	0.7	0.6	18,720,000円
一括価格 (合計)						27,960,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 買主が極めて限定される管理状態の劣る不操業状態のホテル及びその敷地であるため、市場性は減退するものと判断して上記の通り査定した。

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。

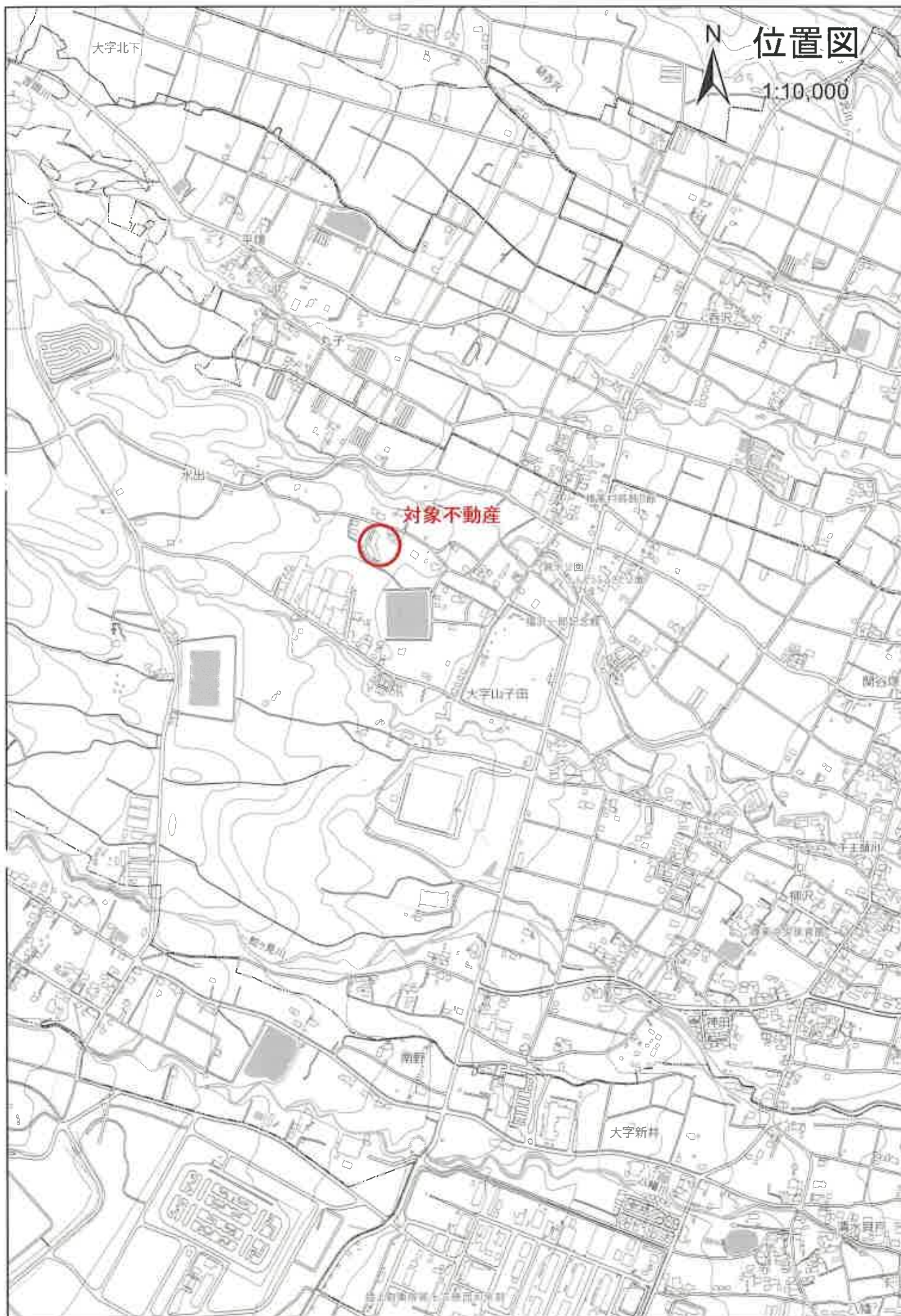
第6 参考価格資料

地価公示価格 (榛東-2)
所在 : 北群馬郡榛東村大字山子田字大手2068番16
価格 : 17,300円/㎡
位置 : JR上越線「八木原駅」の南西方道路距離約6km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 西4.5m村道
用途指定等 : 非線引都市計画区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率400%)
地域の概要 : 周囲に山林もある山麓部の小規模住宅地域

第7 附属資料

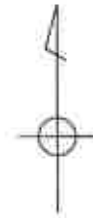
位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上

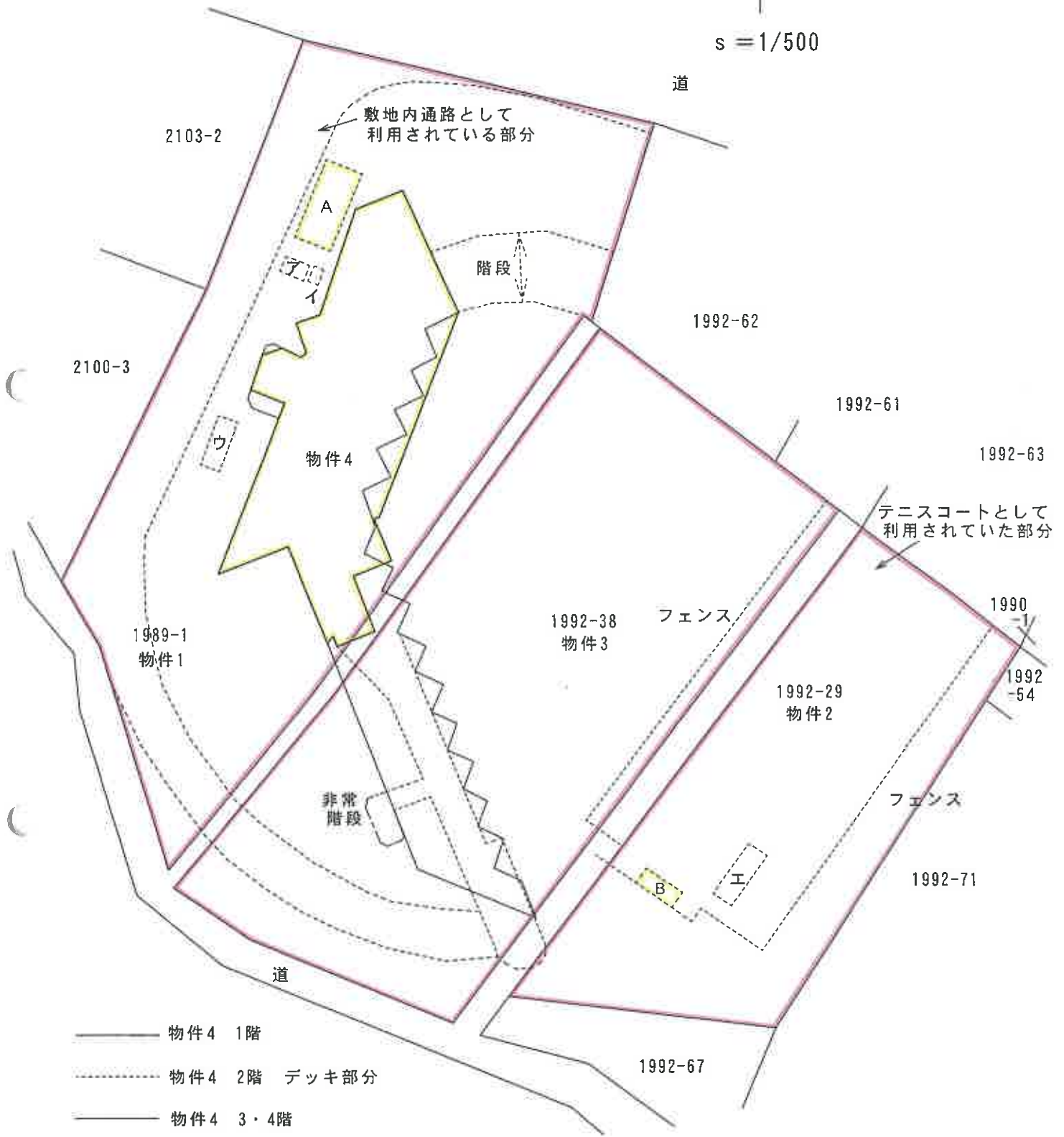




建物配置図 (概略図)



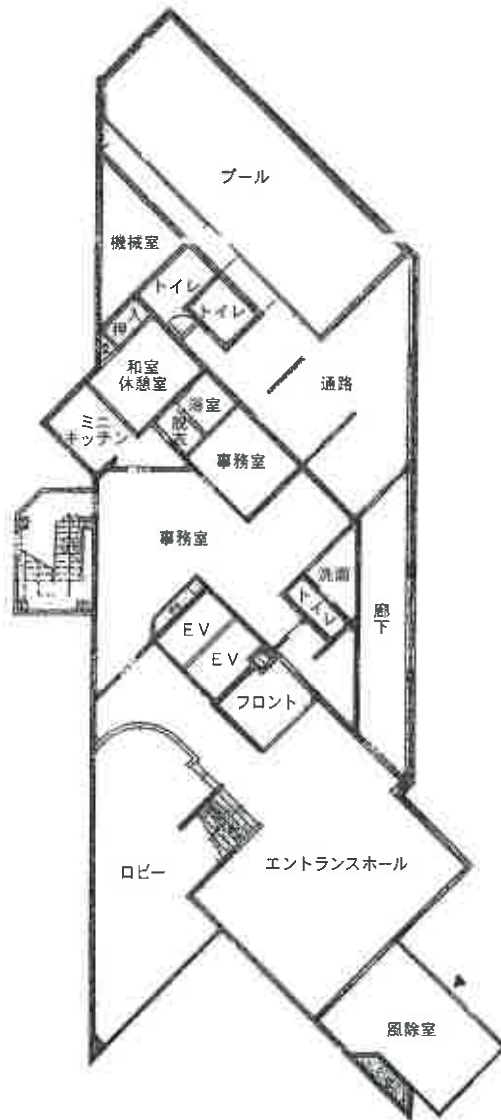
s = 1/500



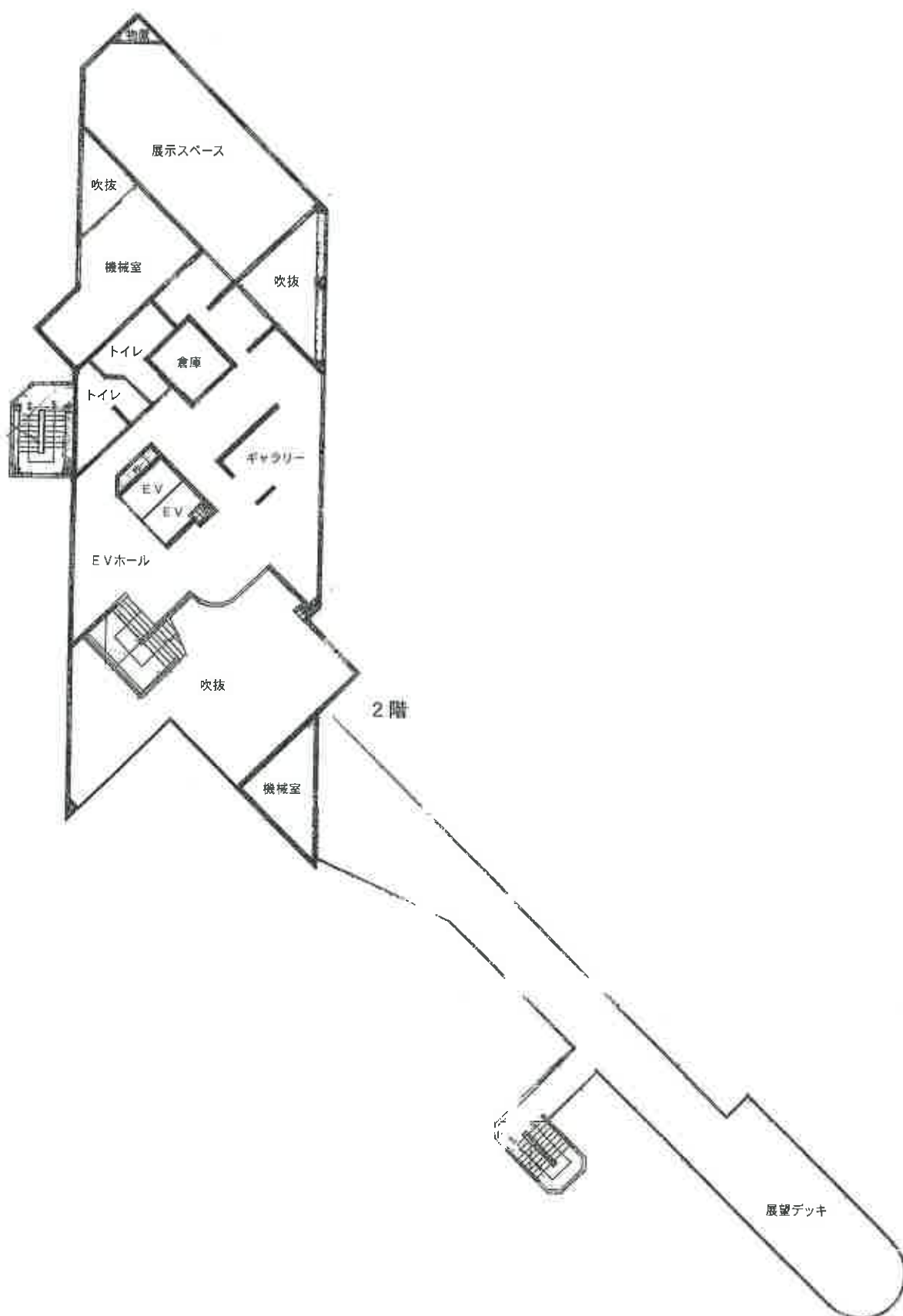
- A…物件4未登記附属建物（倉庫）
- B…物件4未登記附属建物（物置・便所）
- ア…物件4附属設備（変電設備）
- イ…物件4附属設備（発電機）
- ウ…物件4附属設備（受水槽）
- エ…売却対象外の動産（休憩所）

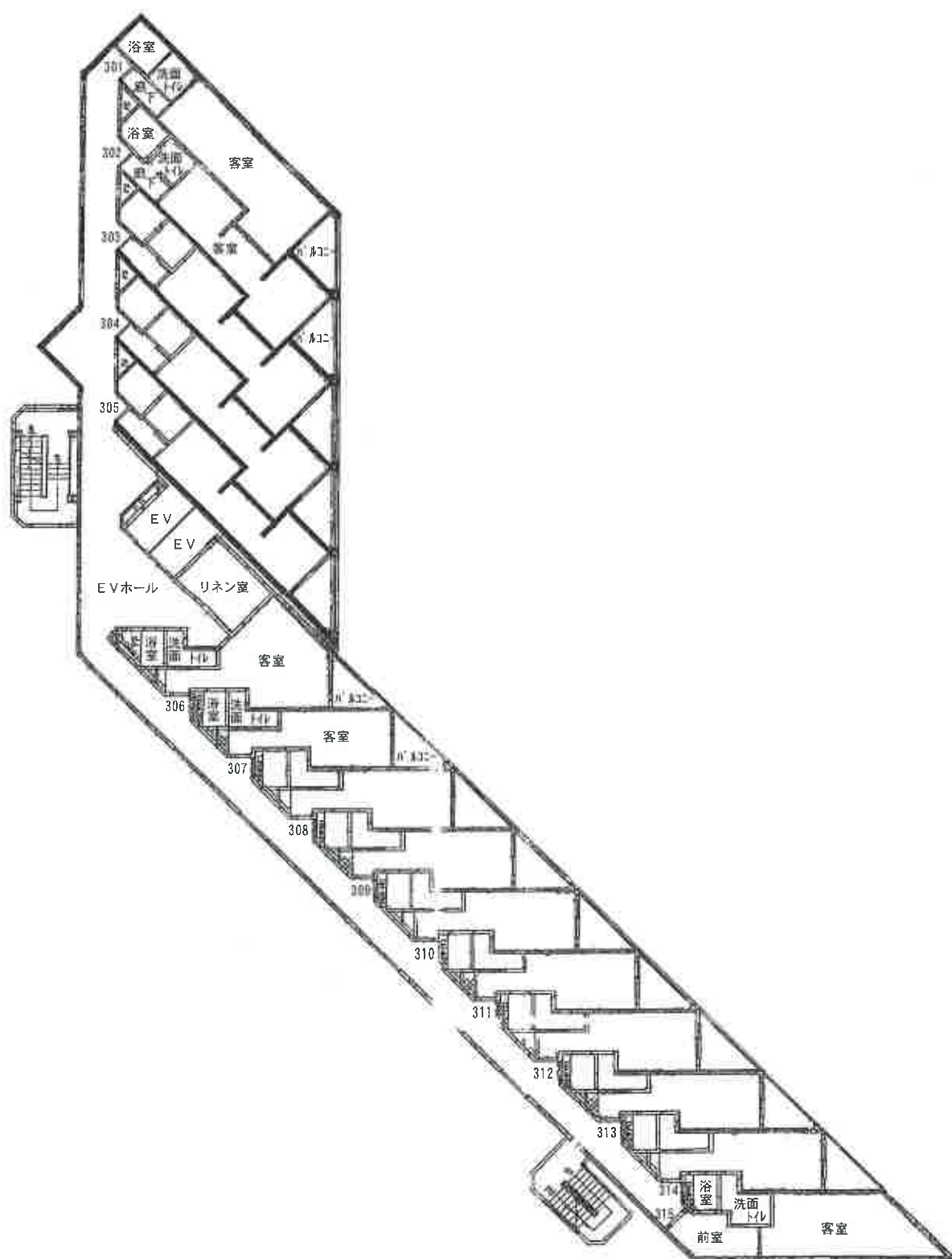
間取図

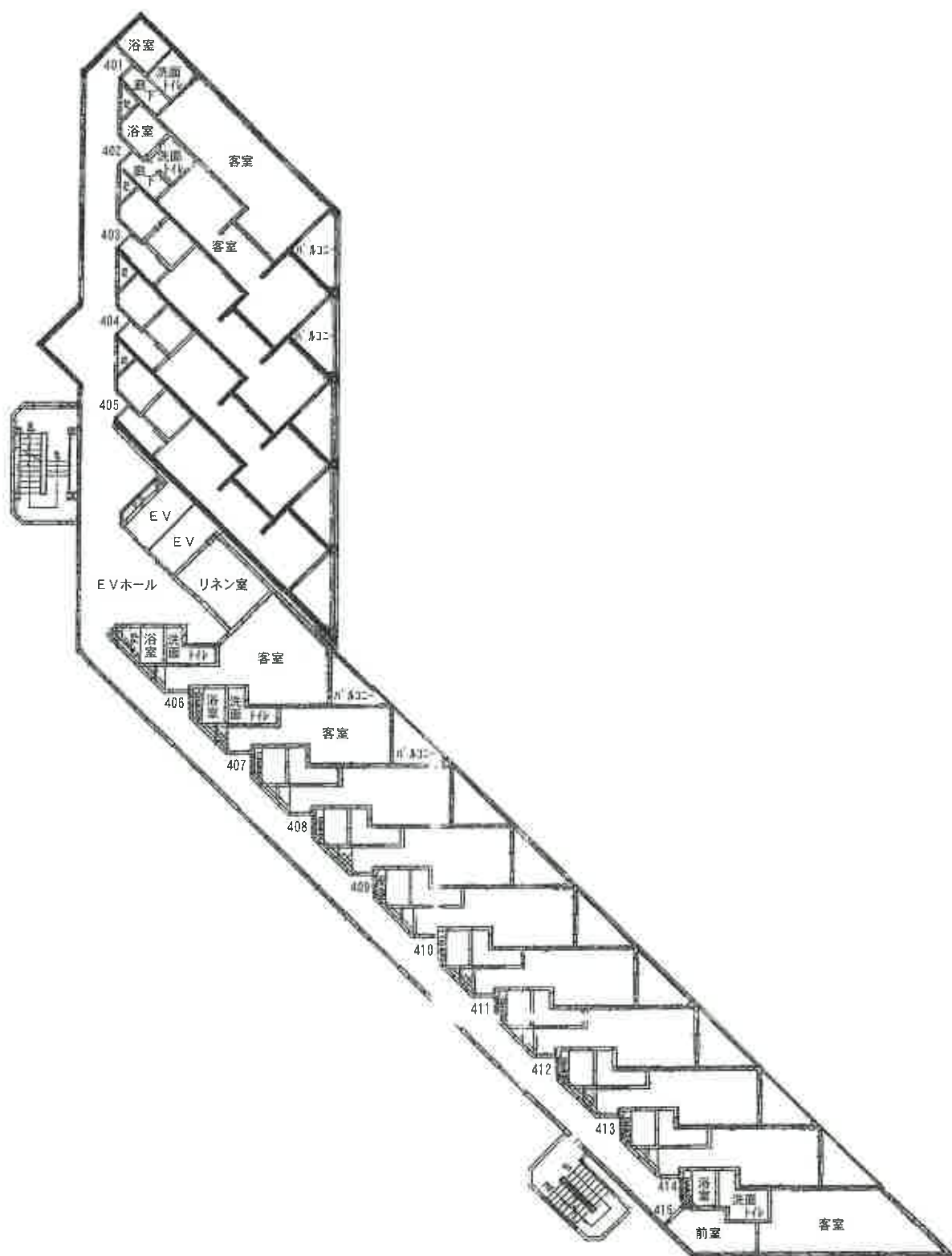
物件 4
主である建物

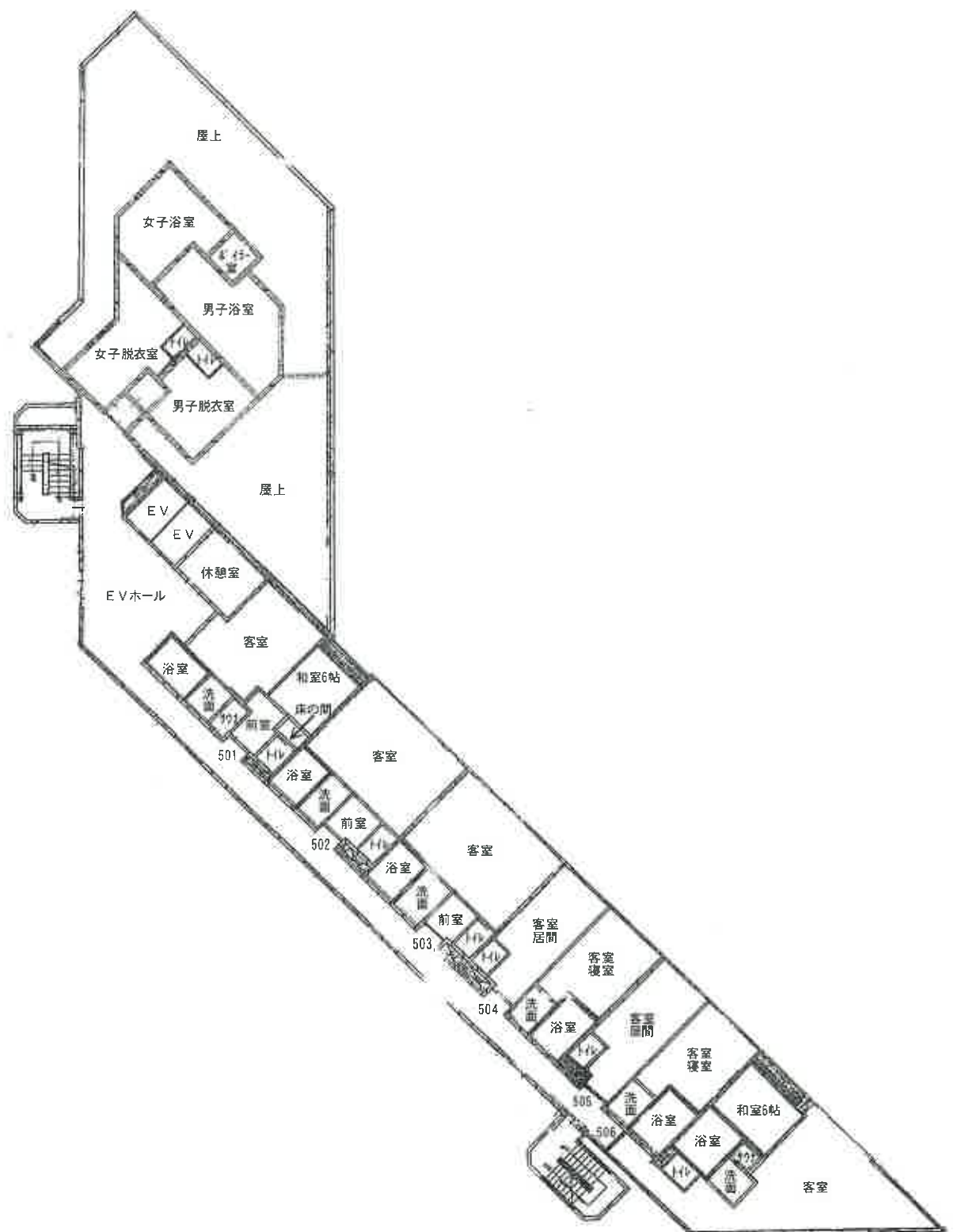


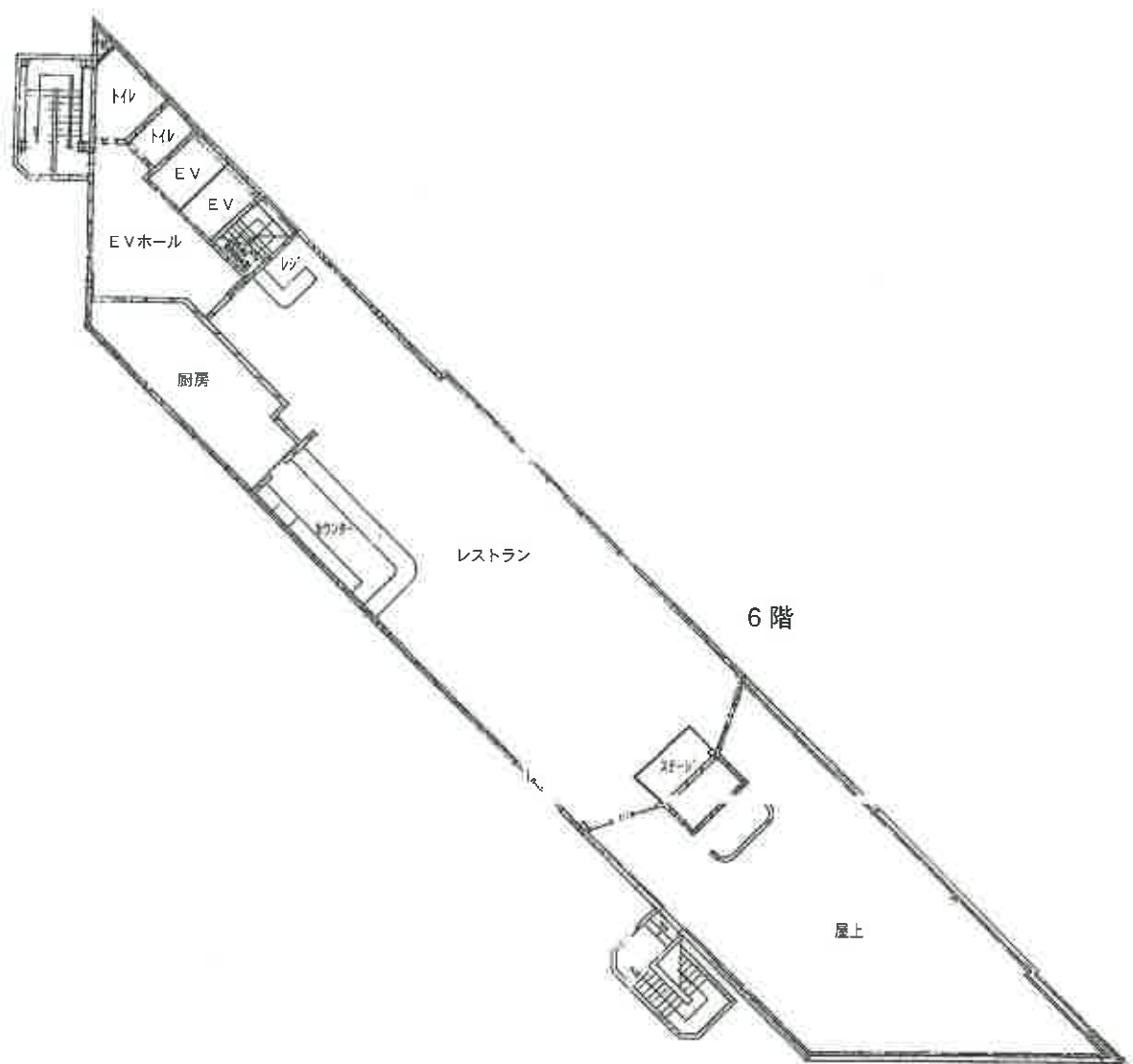
1 階

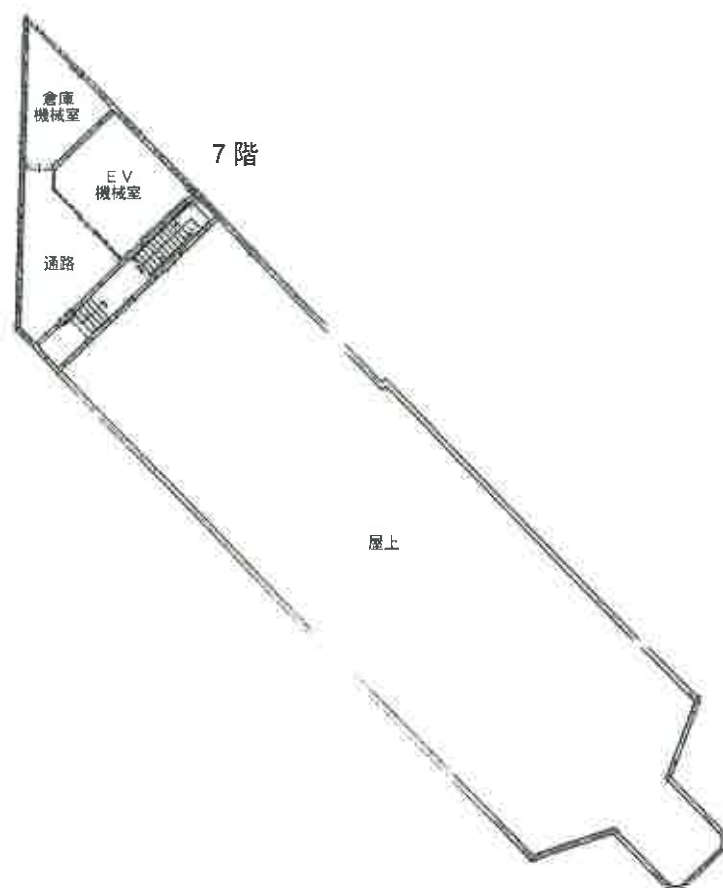












間取図

物件 4
未登記附属建物 A



物件 4
未登記附属建物 B



物置	便所
----	----