

期間入札の公告

令和 8年 3月11日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽子

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 4月14日から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月28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 5月19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 5月 1日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 8年 3月11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 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚
 地 番 166番11
 地 目 宅地
 地 積 1300.78平方メートル
- 2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 166番地34、166番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27
 家屋 番号 166番34
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
 6階建
- 床 面 積
 1階 865.13平方メートル
 2階 693.54平方メートル
 3階 731.75平方メートル
 4階 851.37平方メートル
 5階 820.70平方メートル
 6階 40.94平方メートル
- (現況)
- 床 面 積
 1階 約871.03平方メートル
 2階 693.54平方メートル
 3階 731.75平方メートル
 4階 851.37平方メートル
 5階 820.70平方メートル
 6階 40.94平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2

物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 97.30平方メートル
 2階 49.68平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 110.03平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 110.03平方メートル
 2階 約64.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約18.55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約9.72平方メートル

物件明細書

令和 7年 8月29日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽子

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1】

本件土地の南側の一部をC及びDが占有している。同人ら所有の売却対象外建物(家屋番号166番10の3)が本件土地上に存在する。同人らの占有権原の存在は認められない。

上記以外の部分については、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

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2】

本件建物のために、その敷地(地番166番34, 地積1420.69平方メートル, 所有者B)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

【物件番号1, 2】

件外土地(地番166番10の一部及び167番2の一部, 地積約250平方

メートル，所有者B）と本件土地及び本件建物敷地（地番166番34）が一体となって旅館の来客用駐車場等として利用されている。

《 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 | 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 |
| | 地 番 | 166番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1300.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 166番地34、167番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27 |
| | 家屋 番号 | 166番34 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 865.13平方メートル
2階 693.54平方メートル
3階 731.75平方メートル
4階 851.37平方メートル
5階 820.70平方メートル
6階 40.94平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約871.03平方メートル
2階 693.54平方メートル
3階 731.75平方メートル
4階 851.37平方メートル
5階 820.70平方メートル
6階 40.94平方メートル |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 97.30平方メートル
 2階 49.68平方メートル

符 号 3
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 110.03平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 110.03平方メートル
 2階 約64.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約18.55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約9.72平方メートル

(令和7年8月29日の
物件明細書に変更)

物件明細書

令和 5年 1月19日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 中 釜 俊 郎

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番166番11)の一部につき、本件建物の附属建物2、3及び未登記附属建物のために法定地上権が成立する。

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2】

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2】

本件建物のために、その敷地(地番166番34、地積1420.69平方メートル、所有者B)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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

2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 166番地34、167番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27

家屋 番号 166番34

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
6階建

床 面 積

1階	865.13	平方メートル
2階	693.54	平方メートル
3階	731.75	平方メートル
4階	851.37	平方メートル
5階	820.70	平方メートル
6階	40.94	平方メートル

(現況)

床 面 積

1階	約871.03	平方メートル
2階	693.54	平方メートル
3階	731.75	平方メートル
4階	851.37	平方メートル
5階	820.70	平方メートル
6階	40.94	平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積

1階	97.30	平方メートル
2階	49.68	平方メートル

符 号 3



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 110.03平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 110.03平方メートル
2階 約64.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約18.55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.72平方メートル



令和6年7月12日

前橋地方裁判所民事部 裁判官 様

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠

再現状況調査報告書

- 1 当裁判所令和4年(ケ)第57号担保不動産競売事件の物件2の建物(以下「本件建物」という)付近に動産が置かれているとの情報があり、本件建物の再調査が命ぜられたものである。
- 2 現地調査したところ、前回調査時(令和4年8月)には存在しなかった動産が随所に見受けられ(写真④～⑨参照)、内部調査したところ、多くの客室のエアコン及び室外機が取り外されていた。
- 3 3階の食堂には雨漏りと思われる水たまりが存在した。(写真⑯, ⑰参照)
- 4 物件2附属建物符号2及び符号3は概ね前回調査と同じであったが、物件2附属建物符号3のシャッターが損傷していた。
- 5 敷地(166番34)所有者Bに照会したところ、所有者株式会社榮泉閣の代表者Aと連絡がとれず、地代の滞納が続いているが、土地賃貸借契約は解除していないとのことである。
- 6 以上の調査結果から、所有者株式会社榮泉閣が不使用の状態でも本件建物を占有しているが、何者かが本件建物に出入りしているおそれがあるものと思料する。

以上

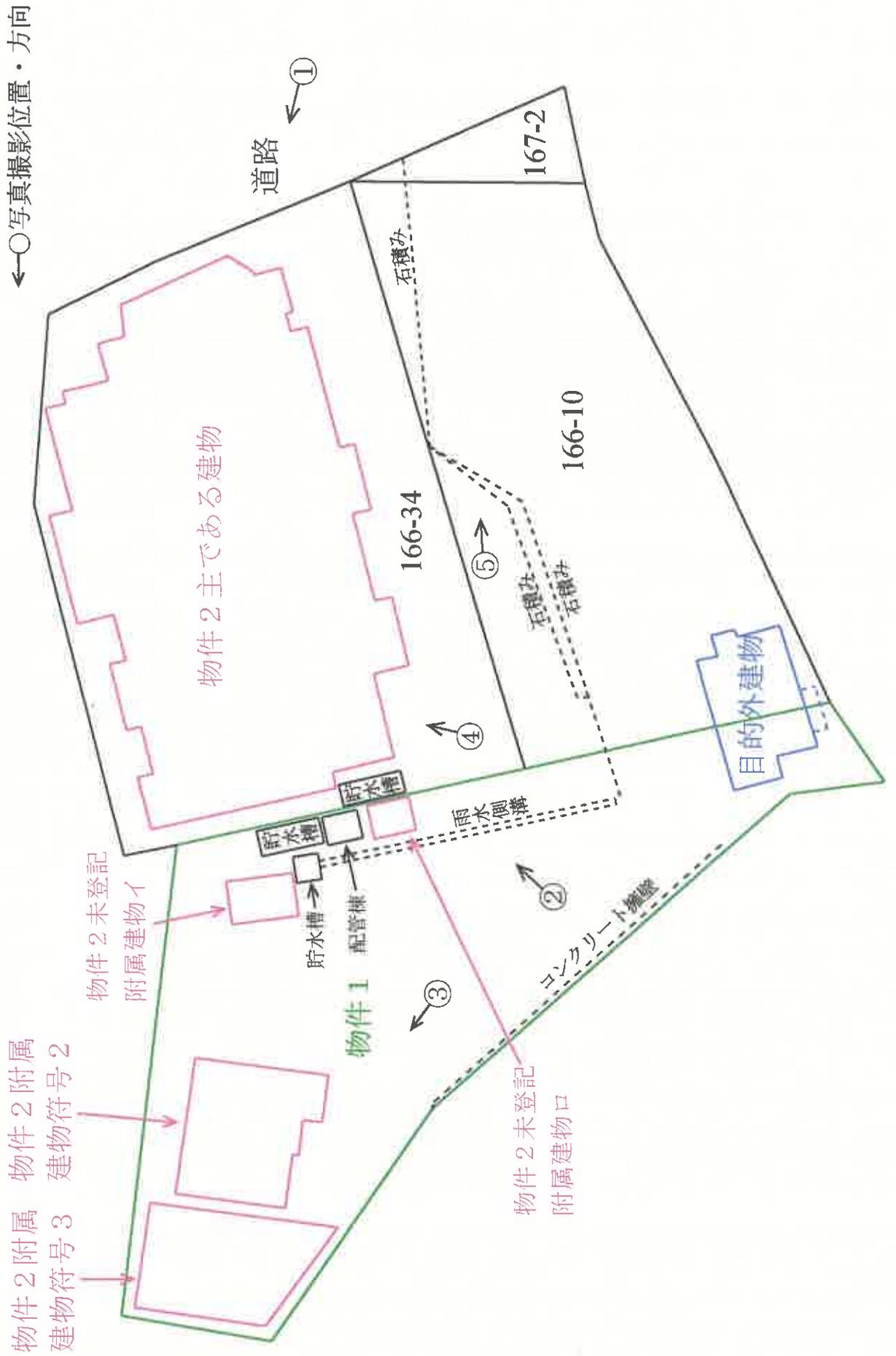
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年6月18日 14:40-15:10	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年7月2日 8:50-11:00	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影
令和6年7月2日 15:40-15:45	執行官室	■Bから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年7月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和6年7月2日 目的物件は不在のため, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年7月2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
(2 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

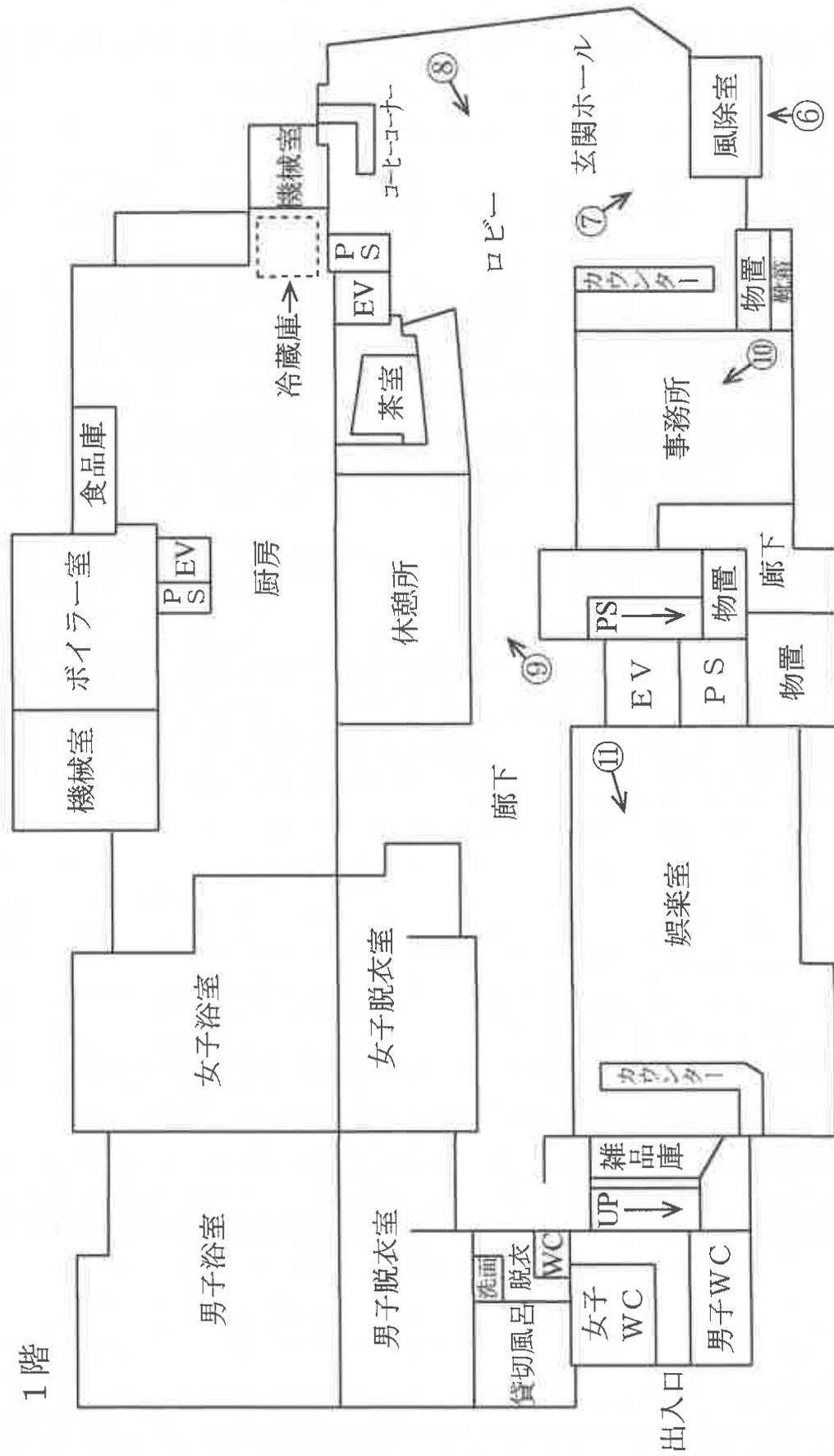


建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件2主である建物

1階

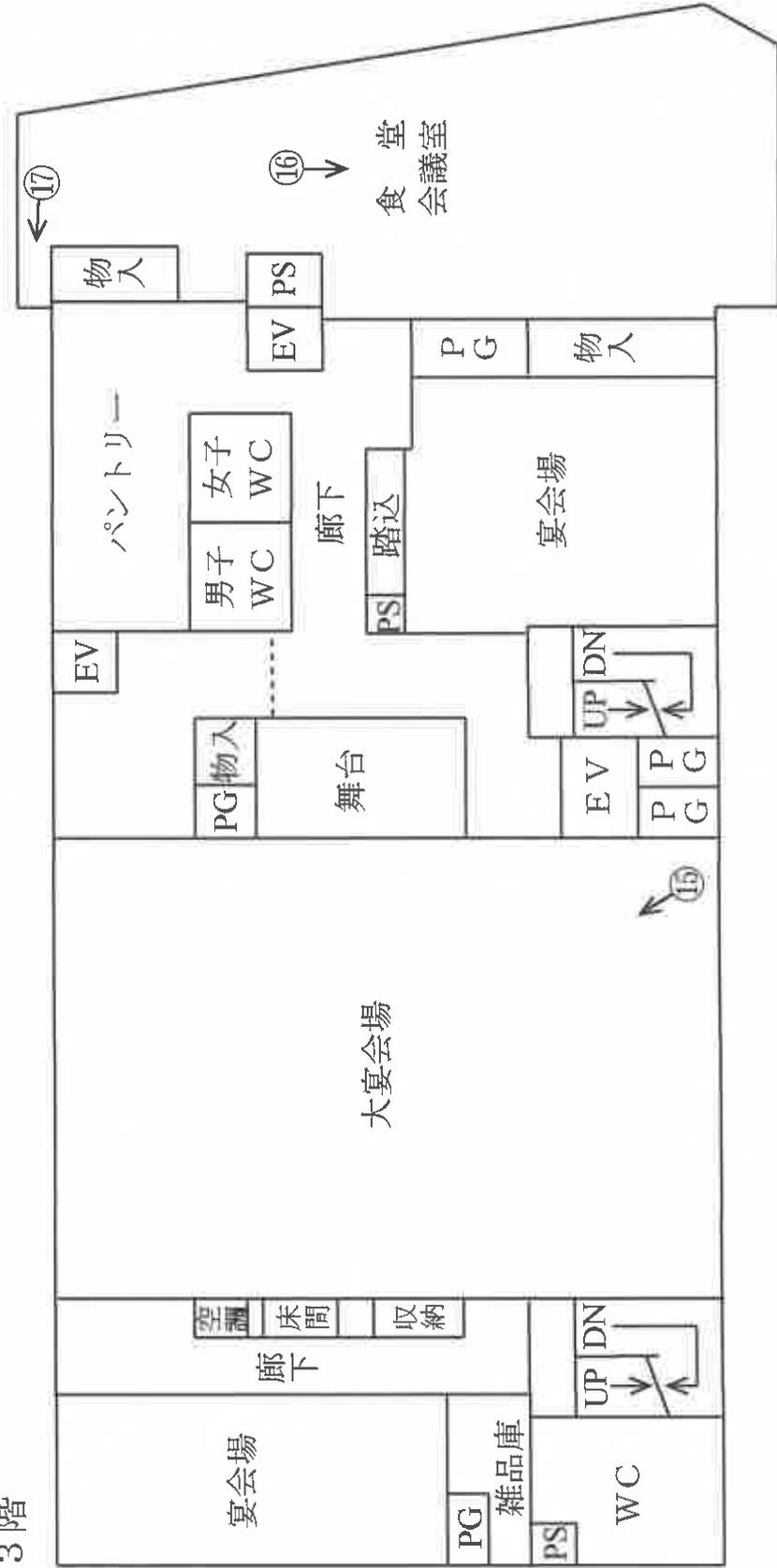


建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件2主である建物

3階

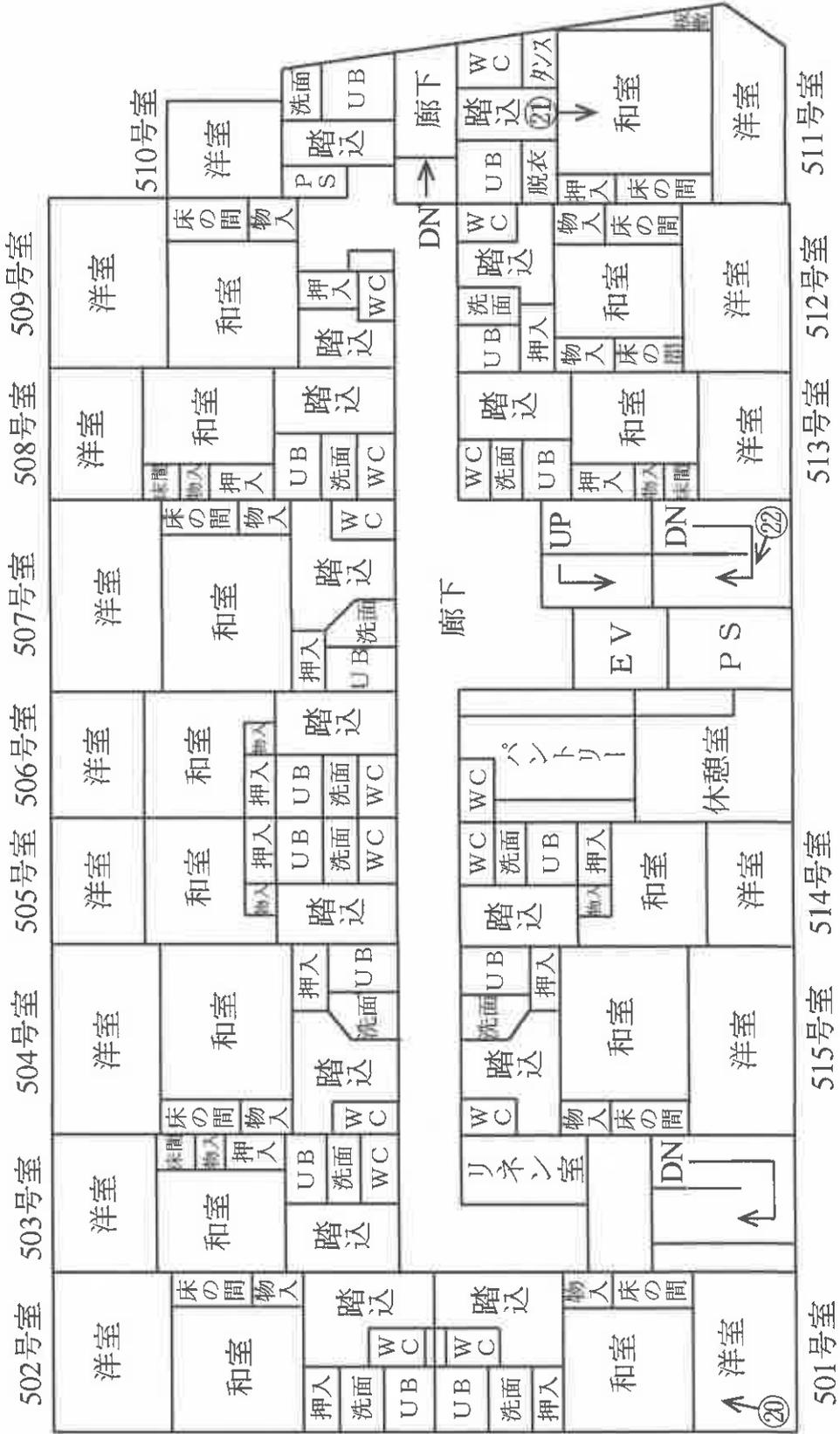


建築物間取図

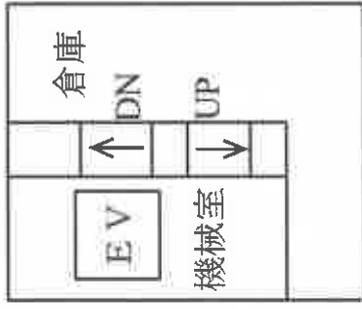
←○写真撮影位置・方向

物件2主である建物

5階



6階



①



②



(10 枚目)





(12枚目)



⑨



⑩



⑪

(13枚目)



⑫

202号室
の内部



⑬

214号室
の内部



⑭

210号室
の内部



15



16



17

(15枚目)



18

409号室
の内部



19

402号室
の内部



20

501号室
の内部



21

511号室
の内部



22



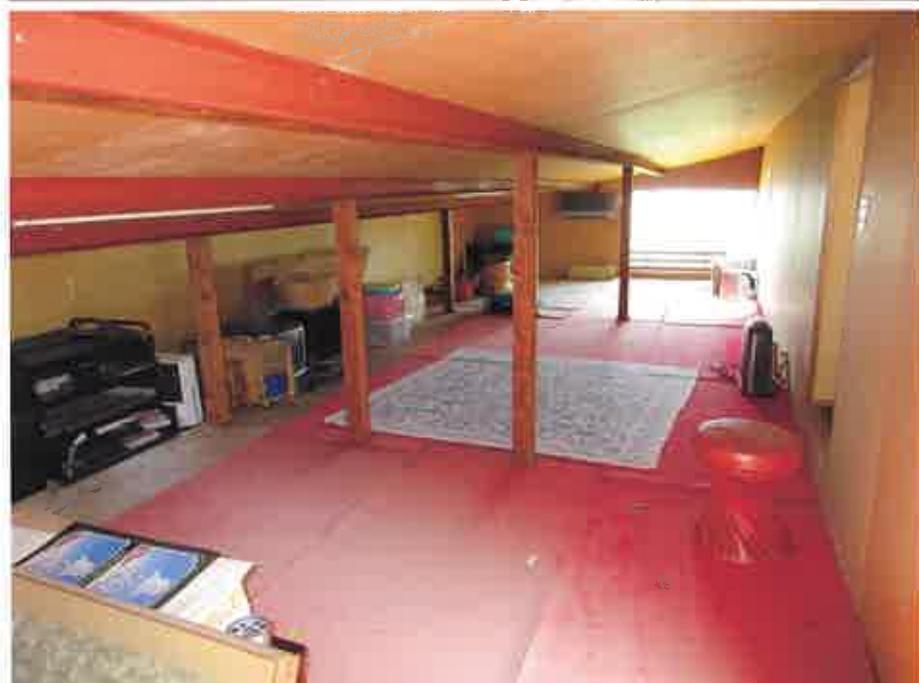
23



24



25



26

令和4年(ケ)第 57号
令和4年 7月22日受理
令和4年11月28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 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚
 地 番 166番11
 地 目 宅地
 地 積 1300.78平方メートル
- 2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 166番地34、166番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27
 家屋 番号 166番34
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
 6階建
 床 面 積 1階 865.13平方メートル
 2階 693.54平方メートル
 3階 731.75平方メートル
 4階 851.37平方メートル
 5階 820.70平方メートル
 6階 40.94平方メートル
- (附属建物)
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 97.30平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 符 号 3

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	110.03平方メートル

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	渋川市伊香保町伊香保雷ノ塚
地 番	166番34
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	<input checked="" type="checkbox"/> 1420.69平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	
■土地所有者の照会回答書、賃貸借契約書の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 (昭和38年ころ)
最初の契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金270,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和4年11月17日現在 金6,210,000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [裁判所 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 上記の賃貸借は、166番34の土地全部、166番10及び167番2の一部約250㎡を対象として定められている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

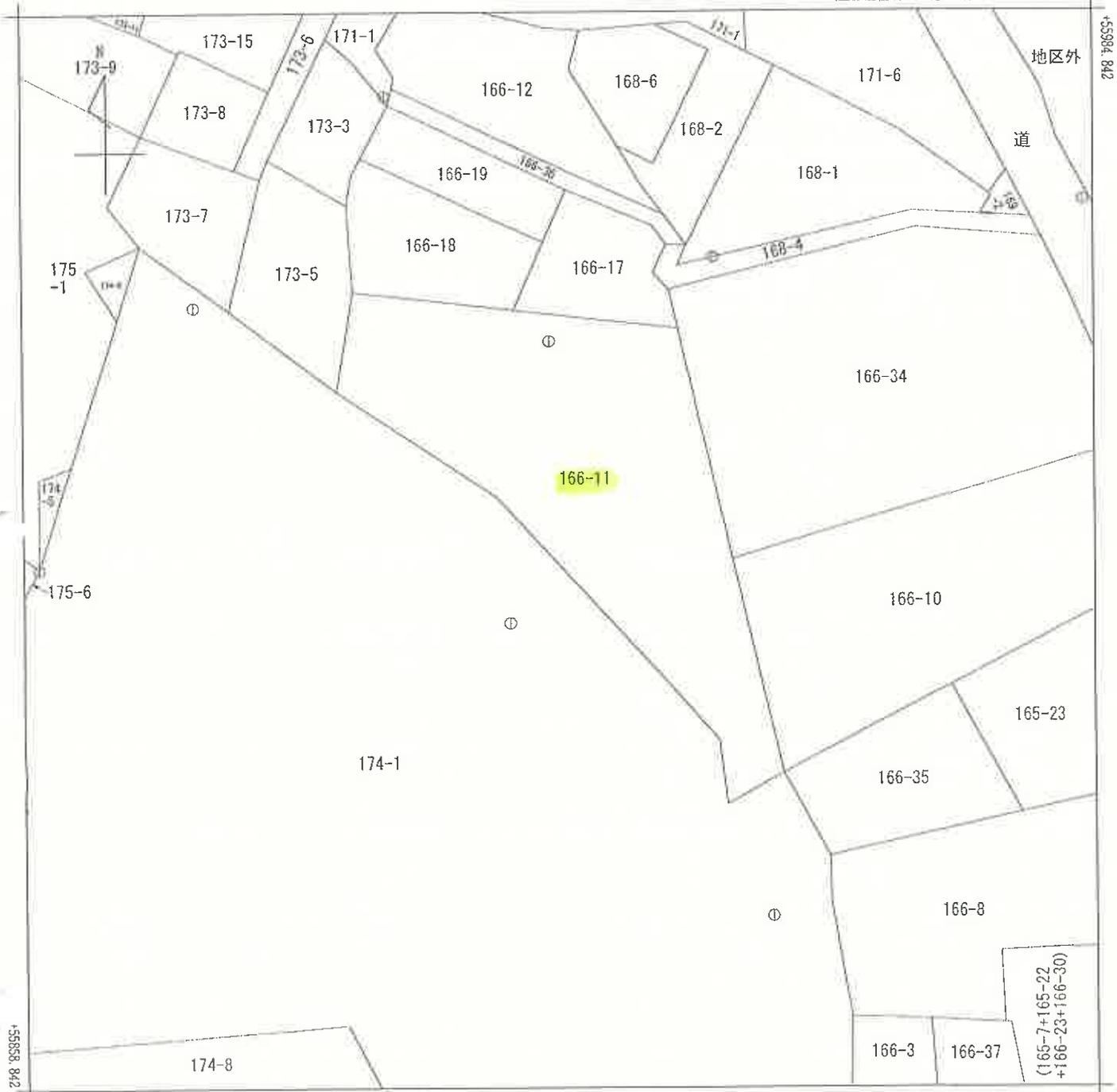
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は、「旅館榮泉閣」という名称の旅館であるが、閉館している。
- 2 所有者株式会社榮泉閣に対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 3 本件建物敷地（目的外土地）である166番34の所有者Bによれば、株式会社榮泉閣の代表者Aとは連絡がとれないとのことである。
- 4 本件建物に立入調査したところ、建物使用の徴表は認められなかったが、雨漏りあとの可能性がある損傷が見受けられた。（写真⑩参照）
- 5 以上の調査結果から、所有者が本件建物を不使用の状態に占有しているものと思料する。
- 6 本件土地付近は平成6年ころ国土調査が実施され、これに基づいて公図が作成されている。しかしながら、現況（特に南方）の土地利用が公図と異なっているため、申立債権者の協力を得て、土地家屋調査士による土地の測量を実施して上記の国土調査に基づく境界を確定した。土地建物位置関係図は、これに基づいて作成したものである。
- 7 目的外建物の共有者C、Dは、166番10の土地内に建物が存在するものと考えていたため、Bに地代を支払っているが、株式会社榮泉閣に地代を支払ったことはないとのことである。したがって、C、Dの本件土地の占有権原は無権原と認められる。
- 8 本件建物の敷地は、物件1（166番11）及び166番34（目的外土地）の2筆と認められるが、166番10の一部及び167番2の一部が旅館の来客用駐車場等として利用されているものと認められた。
- 9 上記Bに対して照会書を送付したところ、同人の代理人弁護士から回答書が提出された。同弁護士によれば、本件建物が新築された昭和38年ころから、166番34（全部）、166番10の一部、167番2の一部を対象とする土地賃貸借契約が開始され、地代の滞納があるが賃貸借契約は解除していないとのことである。したがって、本件建物の借地権については、廃止された借地法が適用されるものと思料する。
- 10 渋川市観光課によれば、本件建物には渋川市が所有する源泉「白金の湯」という温泉が13mmの配管により引かれており、現在は使用停止になっているが、競売の買受人が加入金17万円と月々の使用料（50トンまで7,500円）を支払えば温泉を利用することはできるとのことである。詳しいことは渋川市観光課に照会されたい。
- 11 法務局で本件土地及び166番34の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。物件2主である建物の西に存在する2つの物置は、いずれも物件2の未登記附属建物（土地建物位置関係図のイとロ）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4年7月26日 10:45-11:05	執行官室	■所有者に照会書を作成・送付 ■Bに照会書を作成・送付
令和4年7月26日 14:35-14:55	渋川広域消防本部	■建物平面図請求
令和4年7月27日 11:15-11:35	渋川市役所	■建物平面図, 土地家屋現況図, 各交付
令和4年8月10日 9:40-9:50	渋川市役所観光課	■職員と面談
令和4年8月10日 10:25-10:55	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和4年8月22日 9:15-12:15	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影
令和4年8月23日 10:00-10:10	前橋地方法務局渋川出張所	■公函, 建物図面, 登記事項証明書, 各交付
令和4年10月5日 9:50-10:50	物件所在地	■現地調査, 写真撮影 ■B, C, Dと面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和4年8月22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。</p> <p>■ 令和4年8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
(7 枚目)



-81627.277 (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	伊香保町伊香保
------------	---------

請求部	所在	渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚				地番	166番11			
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5年2月			備付年月日(原図)	平成6年4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。

A3をA4に縮小コピー

令和4年6月27日
前橋地方法務局渋川出張所

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

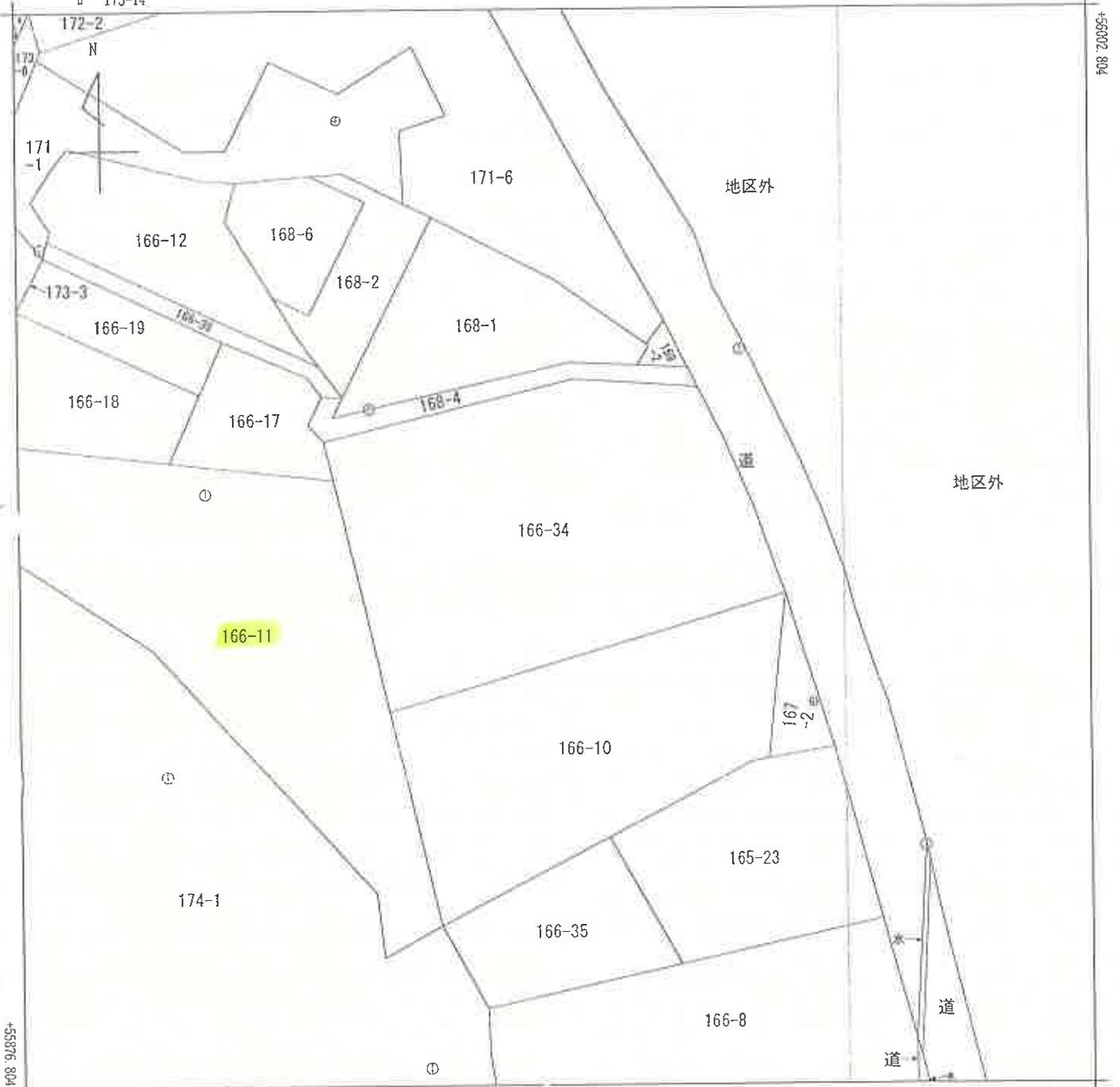
(8 枚目)

173-1
173-14

(座標値種別：図上測定)

-81462.586

408 70096+



-81587.586 (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
 守 味 宛 母 守 味 宛

請求部	所在	波川市伊香保町伊香保字雷ノ塚				地番	166番34		
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5年2月			備付年月日(原図)	平成6年4月5日		補事項		

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4年6月27日
 前橋地方法務局波川出張所
 登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：12-2
 (1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成5年8月27日

各階平面図

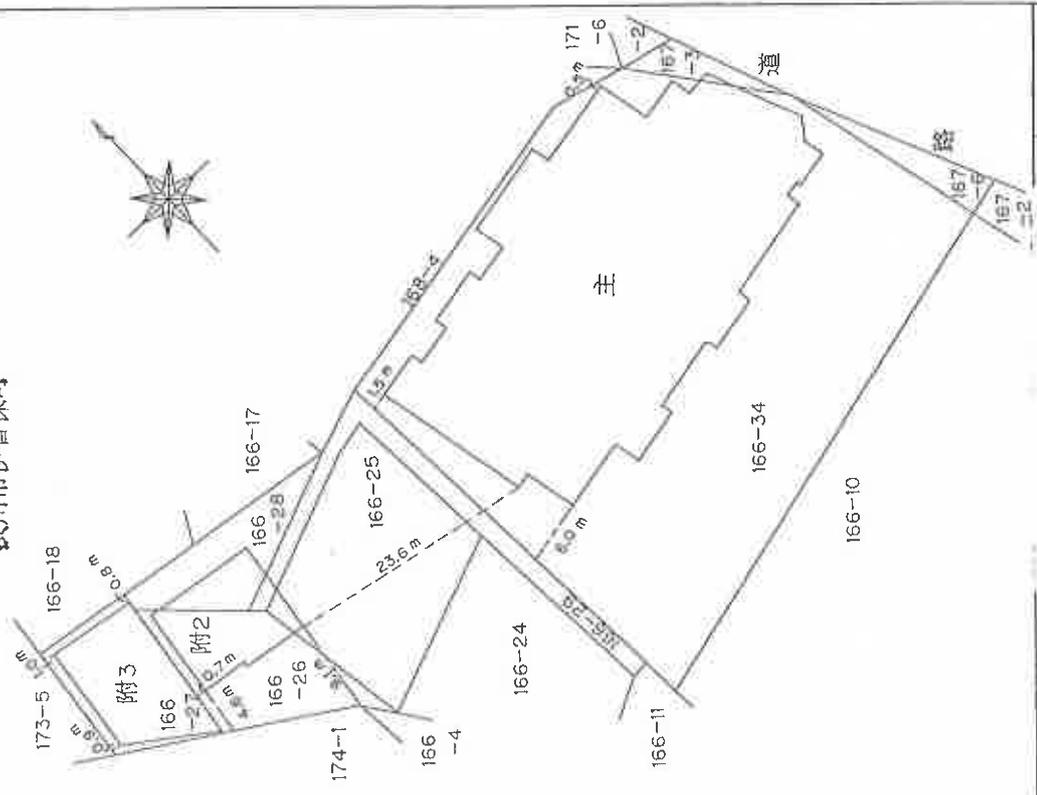
4005860

家屋番号 166番34

建物の所在 伊香保町伊香保字番ノ塚 166番地34、167番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27

茨川市伊香保町

建物平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者	土地家屋調査士
作年月日	平成 5 年 8 月 18 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4年6月27日 前橋地方建設局茨川出張所 登記係

(10枚目)

平成五年八月廿七日

登記年月日：平成5年8月27日

平成五年八月廿七日

各階平面図

家屋番号 166番34

建物の所在

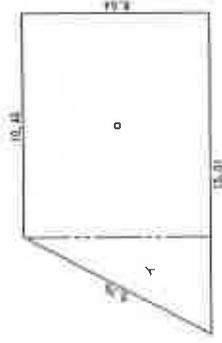
北群馬郡伊香保町大字伊香保字豊ノ原166番地34、167番地35、168番地25、169番地26、165番地28、166番地29、165番地27

波川市伊香保町

4005861

市川

(附3) 1階



求積表

イ	8.64 × 4.55 / 2 =	19.6560
ロ	8.64 × 10.46 =	90.3744
合計		110.0304
床面積		110.03m ²

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成 5 年 8 月 18 日

縮尺 1/250

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和 4 年 6 月 27 日

前橋地方支務局波川出張所

登記官

登記年月日：平成2年2月6日

各階平面図

4005862

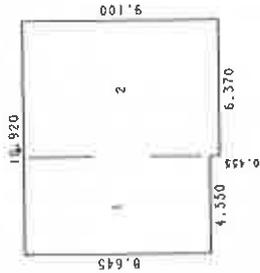
群馬県群馬県

家屋番号 1-6-16番34

建築物の所在 群馬県伊香保町大伊香保字富士ノ家166番地34・167番地3

波川市伊香保町

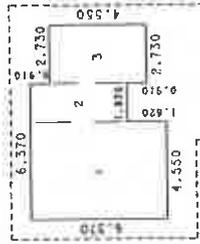
(附2)1階



求積表

1	8.645 X 4.550	= 39.334750
2	9.100 X 6.370	= 57.967000
合計		97.301750
床面積		97.30 ㎡

(附2)2階



求積表

1	6.370 X 4.550	= 28.983500
2	4.550 X 1.820	= 8.281000
3	4.550 X 2.730	= 12.421500
合計		49.686000
床面積		49.68 ㎡

申請人

縮尺

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成 2 年 1 月 31 日

(群馬土地家屋調査士会)

平成 2年 2月 6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 4年 6月 27日

前橋地方支務局波川出張所

登記官

(12枚目)

登記年月日：平成1年1月25日

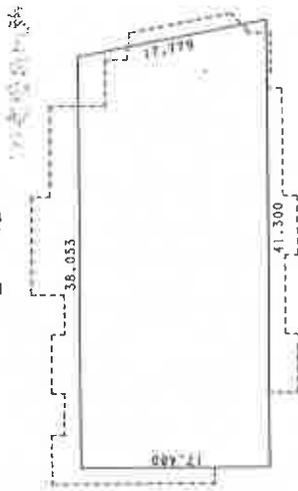
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和4年6月27日 群馬地方税務局渋川出張所 登記官

(13枚目)

各階平面図

4005863

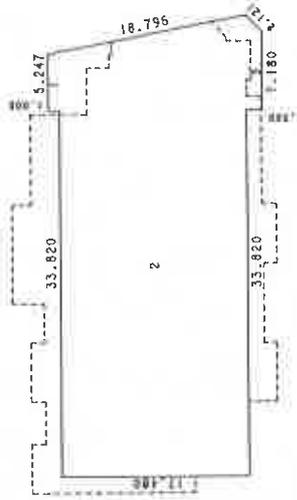
2階



求積表

(38.053 + 41.300) X 17.480 X 1/2 = 693.545220
693.545220
床面積 693.54 ㎡

3階



求積表

1 (5.247 + 5.433) X 1.000 X 1/2 = 5.340000
2 (39.253 + 42.500) X 17.480 X 1/2 = 714.521220
3 (8.680 + 7.180) X 1.500 X 1/2 = 11.895000
合計 731.756220
床面積 731.75 ㎡

作製者
年月日

縮尺 1/500

申請人

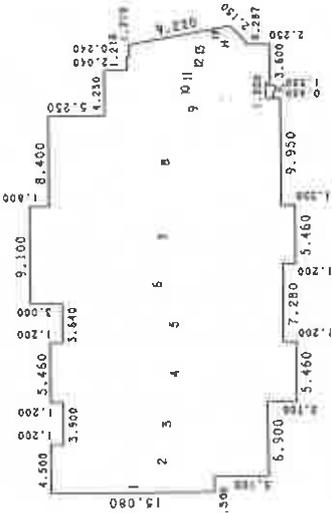
家屋番号 166番34

建物の所在

北群馬郡伊香保町大子伊香保字番ノ塚166番地34.167番地3

渋川市伊香保町

1階



求積表

1	15.080 X 1.500	=	22.620000
2	20.180 X 3.000	=	60.540000
3	18.980 X 3.900	=	74.022000
4	22.880 X 5.460	=	124.924800
5	20.480 X 3.640	=	74.547200
6	23.480 X 3.640	=	85.467200
7	24.680 X 5.460	=	134.752800
8	21.530 X 8.400	=	180.852000
9	16.280 X 1.550	=	25.234000
10	14.930 X 1.500	=	22.395000
11	15.380 X 1.180	=	18.148400
12	13.340 X 1.210	=	16.141400
13	13.100 X 1.210	=	15.851000
14	(10.850 + 9.305) X 0.287 X 1/2	=	2.8922425
15	9.305 X 1.450 X 1/2	=	6.746125
合計			865.1341675
床面積			865.13 ㎡

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

建物平面図 (1/2)

登記年月日：平成1年1月25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4年6月27日 群馬県地方建設局熱川出張所 登記簿

(14枚目)

建物平面図(1/2)

家屋番号 166番34

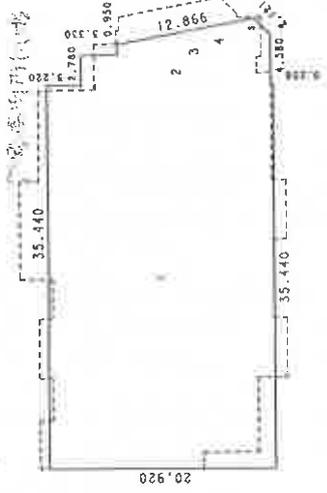
建物の所在 老群馬郡伊香保町大甲伊香保字番ノ第166番地34,167番地3

渋川市伊香保町

各階平面図

4005864

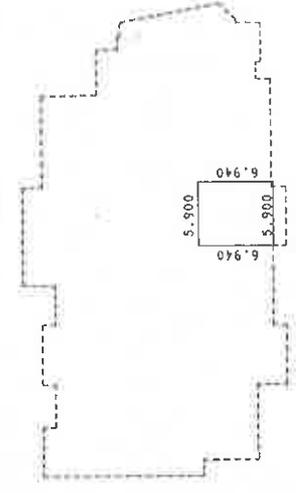
5階



求積表

1	20.920 X 35.440	= 741.404800
2	7.480 X 2.780	= 48.394400
3	14.150 X 0.950	= 13.442500
4	(14.150 + 9.574) X 0.850 X 1/2	= 10.082700
5	9.574 X 1.500 X 1/2	= 7.180500
合計		820.704900
床面積		820.70 ㎡

6階



求積表

6.940 X 5.900	= 40.946000	
合計		40.946000
床面積		40.94 ㎡

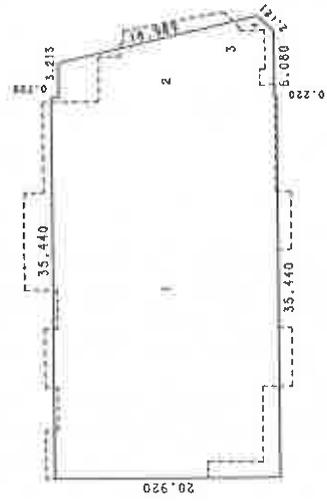
作製者
作年月日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

4階



求積表

1	20.920 X 35.440	= 741.404800
2	19.980 X 3.213	= 64.195740
3	(19.980 + 7.848) X 2.867 X 1/2	= 39.891438
4	7.848 X 1.500 X 1/2	= 5.886000
合計		851.377978
床面積		851.37 ㎡

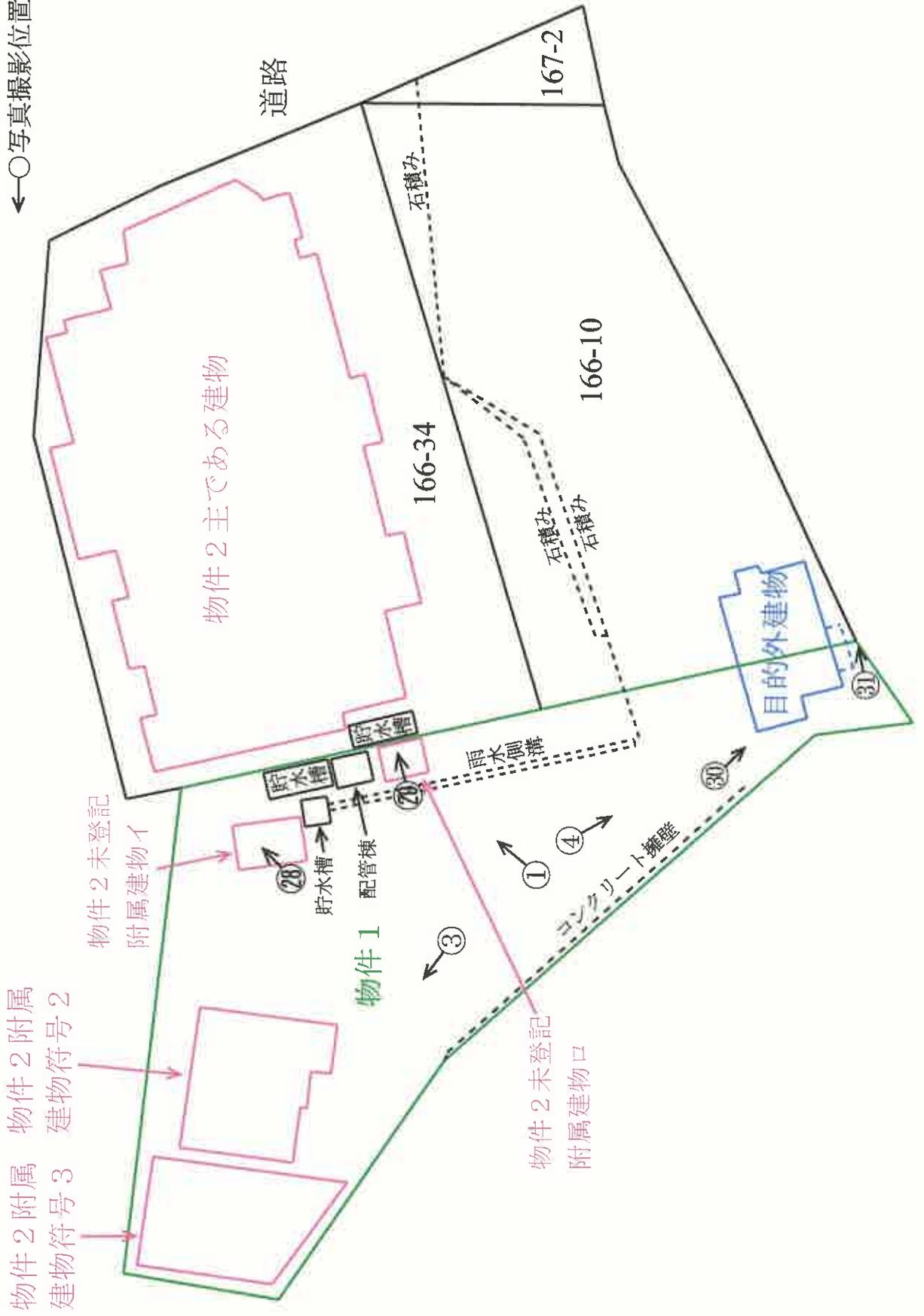
平成元年舊月式

(群馬土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

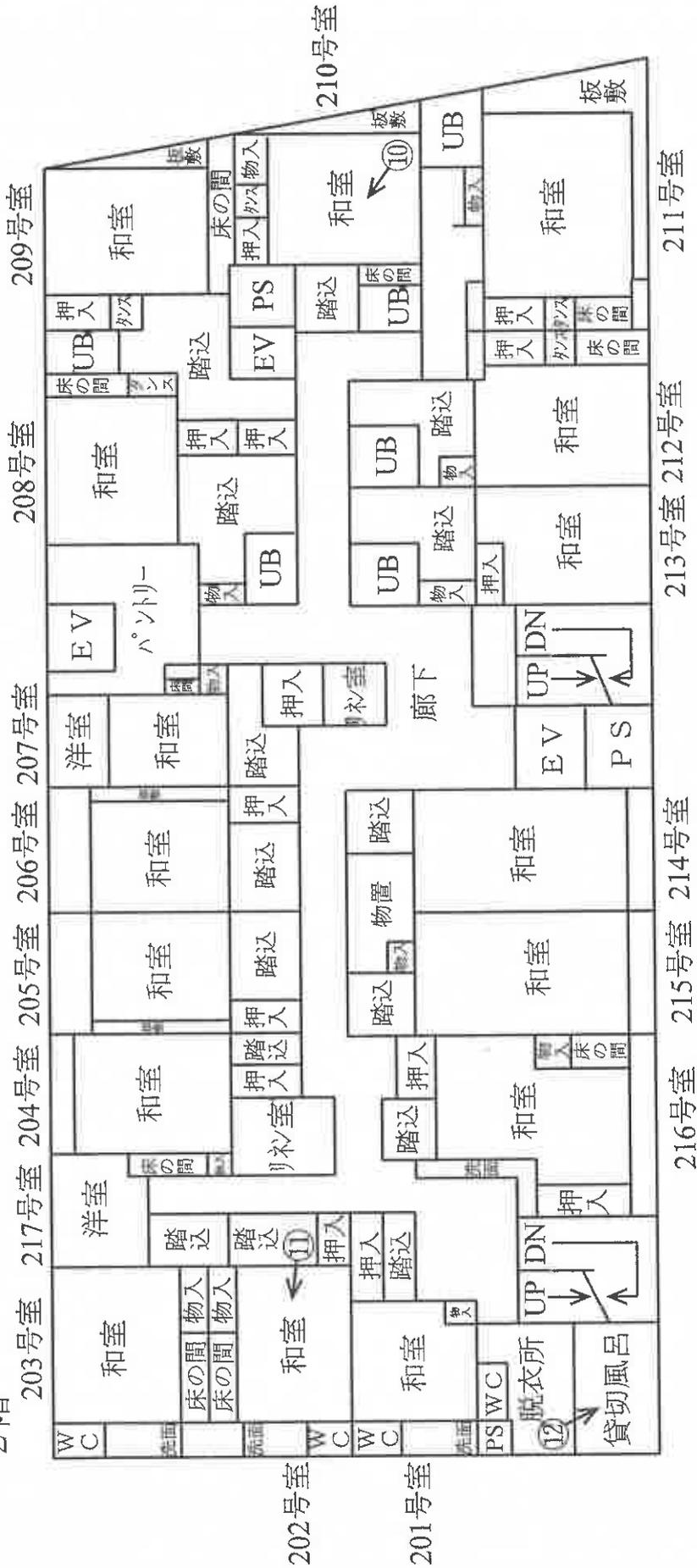


建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件2主である建物

2階

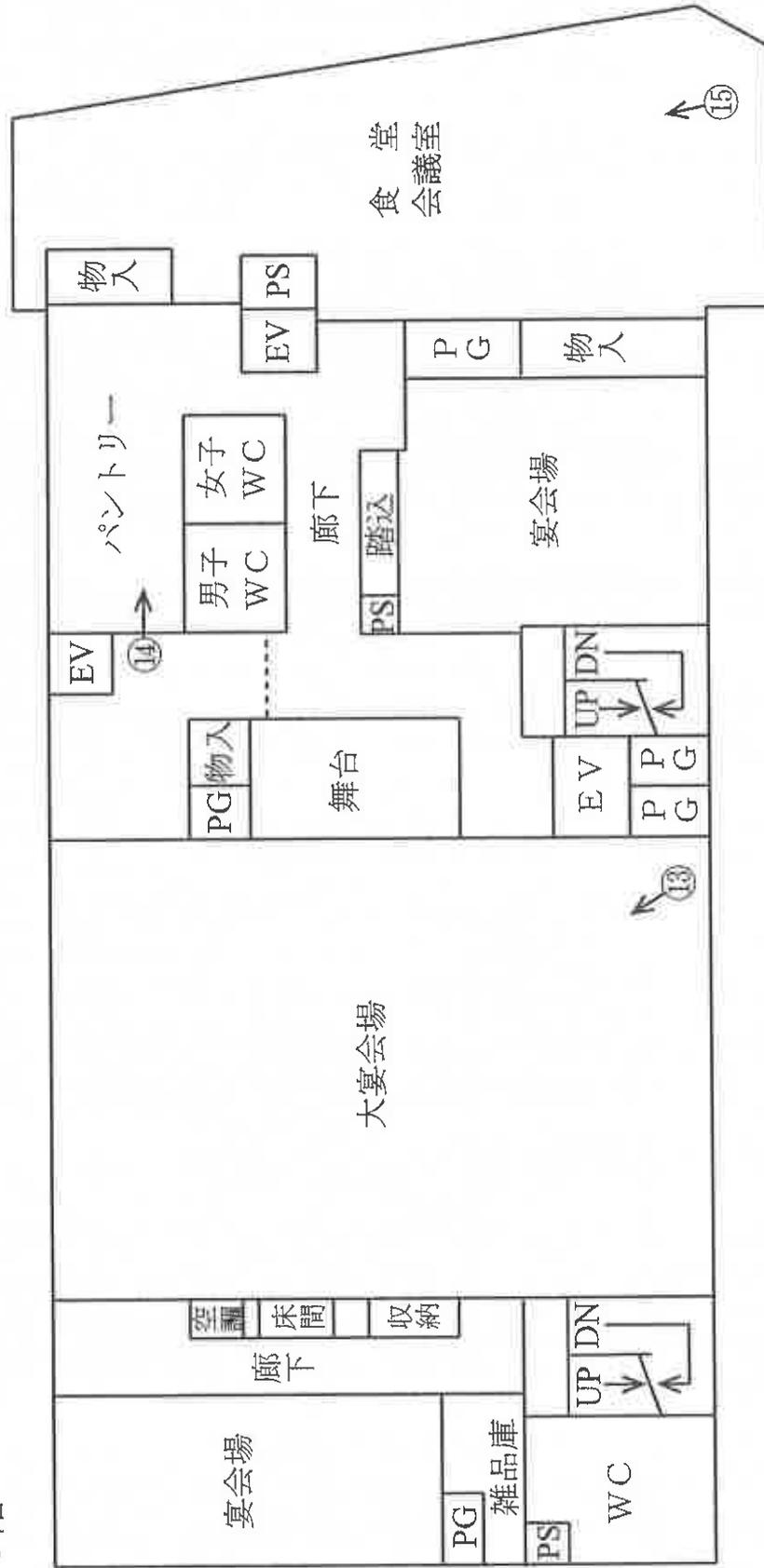


建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件2主である建物

3階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪







18



19



20



(29枚目)





27



28



29

(31枚目)



求 意 見 書

石川直美 殿

令和 8年 2月 9日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 篠 陽



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 8年 2月 9日

評価人

石川直美



物件目録

1 所 在 波川市伊香保町伊香保宇雷ノ塚
地 番 166番11
地 目 宅地
地 積 1300.78平方メートル

2 所 在 波川市伊香保町伊香保宇雷ノ塚 166番地34、167番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27

家屋 番号 166番34

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
6階建

床 面 積

1階	865.13平方メートル
2階	693.54平方メートル
3階	731.75平方メートル
4階	851.37平方メートル
5階	820.70平方メートル
6階	40.94平方メートル

(現況)

床 面 積

1階	約871.03平方メートル
2階	693.54平方メートル
3階	731.75平方メートル
4階	851.37平方メートル
5階	820.70平方メートル
6階	40.94平方メートル

(附属建物)

符 号 2

物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 97.30平方メートル
2階 49.68平方メートル
符 号 3

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 110.03平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 110.03平方メートル
2階 約64.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約18.55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.72平方メートル

発行番号第 4-24 号

事件番号 令和 4 年 (ケ) 第 5 7 号

評 価 書 (再評価)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 7 年 4 月 2 8 日

評価人 石川直美

記

物件 1	土地	4,500,000 円
物件 2	建物	32,240,000 円
合 計		36,740,000 円

物件 1 所在：渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚
地番：166 番 11 地目：宅地 地積：1,300.78 m²

物件 2 所在：渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚
166 番地 34、167 番地 3、166 番地 25、166 番地 26、
166 番地 28、166 番地 29、166 番地 27

家屋番号：166 番 34 種類：旅館

構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
・陸屋根 6 階建

床面積： 1 階 865.13 m²（現況：約 871.03 m²） 2 階 693.54 m²
3 階 731.75 m² 4 階 851.37 m²
5 階 820.70 m² 6 階 40.94 m²

附属建物 符号：2 種類：居宅
構造：木造スレート葺 2 階建
床面積：1 階 97.30 m² 2 階 49.68 m²

附属建物 符号：3 種類：倉庫
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
（現況：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建）
床面積：110.03 m²（現況：2 階有り 約 64.60 m²）

未登記附属建物 種類：物置
（未登記附属建物イ） 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約 18.55 m²

未登記附属建物 種類：物置
（未登記附属建物ロ） 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約 9.72 m²

再評価価格決定の理由

内容 1 評価額算出の課程の見直し

群馬県内の景気動向は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、繁華性等により、地価の二極化傾向は顕著となっている。また、世界情勢の不安定さ、資源高等により今後の動向は不透明である。

物件 1、2 は J R 上越線 渋川駅 西方約 9.2km (道路距離) の旅館、店舗と一般住宅が混在する県道沿いおよびその背後の商業地域に存している。

目的外土地に旅館 (物件 2)、が存すること、物件 1 上に目的外建物が一部存すること、また、令和 6 年 7 月の内部調査によると物件 2 の 3 階の食堂に雨漏りと思われる水溜まりが存すること、何者かが建物に出入りしている可能性があること (多くの部屋のエアコン及び室外機が取り外されていた)、5 階の 1 部屋の窓の外に大きなスズメバチの巣が存すること等、市場性が劣るものと思料され、評価を行うことが妥当と判断される。

内容 2 本件売却実施の過程

対象物件は期間入札・特別売却において買受けの申出がなく現在に至った。上記 1 と併せて考慮し、再度評価を行い、適正な競売市場価格を決定する。

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）

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	36,700	0.60	約 1,200.78	0.90	23,797,000
1	36,700	0.60	約 100.00	0.90	1,982,000
目的外土地 (166番34)	36,700	1.00	1,420.69	0.90	46,925,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示（渋川5-5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,300 \text{ 円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 \approx 36,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：無

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：物件1:無道路、不整形  =40%
 :目的外土地(166番34):やや不整形、北側道路有り角地  0%

ウ 地 積：物件1：概測により物件2の附属建物2、3、未登記附属建物イの敷地を
 約1,200.78㎡、目的外建物の敷地を約100㎡とした。
 目的外土地（166番34）は物件2の旅館の敷地。

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	約4,009.33	0.05	60,140,000
附属建物2	150,000	146.98	0.05	1,102,000
附属建物3	120,000	約174.63	0.05	1,048,000
未登記 附属建物イ	100,000	約18.55	0.05	93,000

ウ 現価率

物件2，附属建物2，附属建物3，未登記附属建物イ

耐用年数に基づく方法及び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。

※未登記附属建物ロの経済的価値は0と判断する。

※附属設備：貯水槽、配管棟は再調達原価に含まれる。

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	23,797,000	法定地上権	0.55	13,088,350
1	1,982,000	場所的利益	0.10	198,200
目的外土地 (166番34)	46,925,000	賃借権	0.30	14,077,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1のうち物件2の敷地を法定地上権と判断し、その割合を55%、目的外建物の敷地を場所的利益と判断し、その割合を10%、目的外土地は賃借権と判断し、その割合を30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	25,779,000	- 13,286,550	-	0.60	0.60	-	4,500,000
2	62,383,000	+ 27,165,850	-	0.60	0.60	-	32,240,000
一括価格(合計)							36,740,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : P2の内容1の理由により、市場性が劣る減価を▲40%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

参考価格資料

地価公示価格（渋川5-5）

所 在： 渋川市伊香保町伊香保字丙梨木544番41外

価 格： 39,300 円／ m^2

位 置： JR上越線 「渋川」駅の 西方・道路距離 約8km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 520 m^2

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南西側10m県道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)
商業地域

地 域 の 概 要： 物産店やホテル等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

発行番号第 4-24 号

事件番号 令和 4 年 (ケ) 第 5 7 号

評 価 書 (再評価)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 6 年 7 月 1 1

評価人 石川直美

記

物件 2	建物	18,640,000 円
------	----	--------------

物件 2 所在：渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚
166 番地 34、167 番地 3、166 番地 25、166 番地 26、
166 番地 28、166 番地 29、166 番地 27

家屋番号：166 番 34 種類：旅館

構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
・陸屋根 6 階建

床面積： 1 階 865.13 m² (現況：約 871.03 m²) 2 階 693.54 m²
3 階 731.75 m² 4 階 851.37 m²
5 階 820.70 m² 6 階 40.94 m²

附属建物 符号：2 種類：居宅
構造：木造スレート葺 2 階建
床面積：1 階 97.30 m² 2 階 49.68 m²

附属建物 符号：3 種類：倉庫
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
(現況：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)
床面積：110.03 m² (現況：2 階有り 約 64.60 m²)

未登記附属建物 種類：物置
(未登記附属建物イ) 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約 18.55 m²

未登記附属建物 種類：物置
(未登記附属建物ロ) 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約 9.72 m²

再評価価格決定の理由

内容1 評価額算出の課程の見直し

群馬県内の景気動向は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、繁華性等により、地価の二極化傾向は顕著となっている。また、世界情勢の不安定さ、資源高等により今後の動向は不透明である。

物件2はJR上越線渋川駅西方約9.2km（道路距離）の旅館、店舗と一般住宅が混在する県道沿いおよびその背後の商業地域に存している。

目的外土地上に旅館、附属建物2, 3、未登記附属建物イが存すること、物件2の3階の食堂に雨漏りと思われる水溜まりが存すること、何者かが建物に出入りしている可能性があること（多くの部屋のエアコン及び室外機が取り外されていた）、5階の1部屋の窓の外に大きなスズメバチの巣が存すること（使用中か否かは不明）、附属建物3のシャッターが損傷していること等、市場性がかなり劣るものと思料され、評価を行うことが妥当と判断される。

内容2 本件売却実施の過程

対象物件は期間入札・特別売却において買受けの申出がなく現在に至った。上記1と併せて考慮し、再度評価を行い、適正な競売市場価格を決定する。

評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	約4,009.33	0.05	60,140,000
附属建物2	150,000	146.98	0.05	1,102,000
附属建物3	120,000	約174.63	0.05	1,048,000
未登記 附属建物イ	100,000	約18.55	0.05	93,000

ウ 現価率

物件2，附属建物2，附属建物3，未登記附属建物イ

耐用年数に基づく方法及び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。

※未登記附属建物ロの経済的価値は0と判断する。

※附属設備：貯水槽、配管棟は再調達原価に含まれる。

② 目的外土地

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地 (物件1)	37,300	0.60	約 1,200.78	0.90	24,186,000
目的外土地 (166番34)	37,300	1.00	1,420.69	0.90	47,693,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (渋川5-5)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,500 \text{ 円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \approx 37,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価公示価格等の価格時点(令和6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 : 無

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 目的外土地 (物件1) : 無道路、不整形 ●●●●● -40%
 : 目的外土地 (166番34) : やや不整形、北側道路有り角地 ●●●●● 0%

ウ 地 積 : 目的外土地 (物件1) : 概測により物件2の附属建物2, 3、未登記附属建物イの敷地を約1,200.78㎡とした。
 目的外土地 (166番34) は物件2の旅館の敷地。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
目的外土地 (物件1)	24,186,000	法定地上権	0.50	12,093,000
目的外土地 (166番34)	47,693,000	賃借権	0.30	14,307,900

イ 土地利用権等割合：目的外土地(物件1)は法定地上権と判断し、その割合を50%、目的外土地を賃借権と判断し、その割合を30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算		占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	(1①エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ					
2	62,383,000	+ 26,400,900	-	0.35	0.60	-	18,640,000	

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : P2の内容1の理由により、市場性が劣る減価を▲50%とする。

また、期間入札・特別売却でも買受人が無い為、市場性減価として▲30%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

参考価格資料

地価公示価格（渋川5-5）

所 在： 渋川市伊香保町伊香保字丙梨木544番41外

価 格： 39,500 円/㎡

位 置： J R 上越線 「渋川」 駅の 西方・道路距離 約8 k m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 520 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南西側10m県道

用途指定等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)
商業地域

地 域 の 概 要： 物産店やホテル等が建ち並ぶ温泉街の商業地域







物件目録

2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 166番地34、167番地3、166番地25、166番地26、166番地28、166番地29、166番地27

家屋 番号 166番34

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根
6階建

床 面 積	1階	865.13	平方メートル
	2階	693.54	平方メートル
	3階	731.75	平方メートル
	4階	851.37	平方メートル
	5階	820.70	平方メートル
	6階	40.94	平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約871.03	平方メートル
	2階	693.54	平方メートル
	3階	731.75	平方メートル
	4階	851.37	平方メートル
	5階	820.70	平方メートル
	6階	40.94	平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	97.30	平方メートル
	2階	49.68	平方メートル

符 号 3

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 110.03平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 110.03平方メートル
2階 約64.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約18.55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.72平方メートル

事 件 番 号 令和 4 年 (ケ) 第 5 7 号

評 価 書 (補 充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 5 年 1 月 6 日

評価人 石川直美

令和 4 年 12 月 2 日評価書 (鑑評第 4-24 号) を後記の通り補充します。

記

物件 1	土地	6,000,000 円
------	----	-------------

理 由 後記の通り

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	24,835,000	法定地上権	0.50	12,417,500
1	2,068,000	場所的利益	0.10	206,800

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1のうち物件2の敷地を法定地上権と判断し、その割合を50%、目的外建物の敷地を場所的利益と判断し、その割合を10%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	26,903,000	- 12,624,300	-	0.70	0.60	-	6,000,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件1上に目的外建物が土地上に存する事により、市場性が劣る減価を▲30%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

事 件 番 号 令和 4 年 (ケ) 第 5 7 号

評 価 書 (補 充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 5 年 1 月 6 日

評価人 石川直美

令和 4 年 12 月 2 日評価書 (鑑評第 4-24 号) を後記の通り補充します。

記

物件 2	建物	33,380,000 円
------	----	--------------

理 由 後記の通り

補充評価格決定の理由

物件2のみを個別売却する場合を考慮する。

〔評価の過程〕

評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	約4,009.33	0.05	50,117,000
附属建物2	150,000	146.98	0.05	1,102,000
附属建物3	120,000	約174.63	0.05	1,048,000
未登記 附属建物イ	100,000	約18.55	0.05	93,000

ウ 現価率

物件2，附属建物2，附属建物3，未登記附属建物イ

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。

※未登記附属建物ロの経済的価値は0と判断する。

※附属設備：貯水槽、配管棟は再調達原価に含まれる。

② 目的外土地

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
目的外土地 (物件1)	38,300	0.60	約 1,200.78	0.90	24,835,000
目的外土地	38,300	1.00	1,420.69	0.90	48,971,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (渋川5-5)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,400 \text{ 円/㎡} \times 97.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \approx 38,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価公示価格等の価格時点(令和4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 : 無

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 目的外土地 (物件1) : 無道路、不整形 -40%
 : 目的外土地 : やや不整形、北側道路有り角地 0%

ウ 地 積 : 目的外土地 (物件1) : 概測により物件2の附属建物2, 3、未登記附属建物イ
 の敷地を約1,200.78㎡とした。
 目的外土地 : 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 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
目的外土地 (物件1)	24,835,000	法定地上権	0.50	12,417,500
目的外土地	48,971,000	賃借権	0.30	14,691,300

イ 土地利用権等割合：目的外土地(物件1)は法定地上権と判断し、その割合を50%、目的外土地を賃借権と判断し、その割合を30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円)
	(1①エ)	(円) (2①ウ)					(ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
2	52,360,000	+ 27,108,800	-	0.70	0.60	-	33,380,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 目的外土地上に旅館、附属建物2、3、未登記附属建物イが存することにより、市場性が劣る減価を▲30%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

鑑 評 第 4-24 号
令和 4 年 (夕) 第 57 号
令和 4 年 8 月 22 日 現地調査
令和 4 年 12 月 2 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	39,030,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,850,000 円
物件2 (建物)	金 32,180,000 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の内訳価格は物件2、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	<p>渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 166番11 宅地 1,300.78㎡</p>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<p>渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚166番地34、 167番地3、166番地25、166番地26、166番地 28、166番地29、166番地27 166番34 旅館 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺・陸屋根6階建 1階 865.13㎡ 2階 693.54㎡ 3階 731.75㎡ 4階 851.37㎡ 5階 820.70㎡ 6階 40.94㎡</p>	<p>現況床面積 : 1階 約871.03㎡ (未登記附属建物イ) 種類: 物置 構造: コンクリート ブロック造亜鉛メッ キ鋼板葺平家建 床面積: 約18.55㎡ (未登記附属建物ロ) 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッ キ鋼板葺平家建 床面積: 約9.72㎡</p>
附属 建物	符号 種類 構造 床面積	<p>2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 97.30㎡ 2階 49.68㎡</p>	同左

※次項へ続く

附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 110.03m ²	現況構造 : 木造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 現況床面積 : 2階 約64.60m ²
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)

位置・交通	J R上越線 「渋川」 駅の 西方・道路距離 約9.2 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	旅館、店舗と一般住宅が混在する県道沿いおよびその背後の商業地域。	
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 商業地域 80% 400% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1,300.78㎡ 間口約1m、奥行約1m 不整形地 無道路地 —
接面道路	接道無	

※次項へ続く

<p>土地の利用 状 況 等</p>	<p>・その他の者（C，D）が本土地の南の一部に目的外建物を所有し、占有している。（占有権原は無権原）</p> <p>・土地所有者が本土地のその余の部分に物件2を所有し、占有している。</p> <p><目的外建物の概況> 所在：渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚166番地10，166番地11 （登記：渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚166番地10） 家屋番号：166番10の3 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階76.70㎡ 2階75.33㎡ 所有者：その他の者（C持分2分の1，D持分2分の1） 建築時期：昭和41年12月30日新築（建物登記による） 建築者：不明</p> <p>・建物の一部が物件1の土地上に存在する。 ・建物が増改築され、登記と一致しないおそれがある。</p> <p><目的外土地の概況> 所在：渋川市伊香保町伊香保字雷ノ塚 地番：166番34 地目：宅地 地積：1,420.69㎡（全部） 所有者：その他の者（B）</p> <p>・目的外土地は賃借権に基づき旅館の敷地として占有されている。 占有開始時期は不明（昭和38年ころ）。最初の契約期間、現在の契約期間等は不明。契約等の当事者がそれぞれ貸主が土地所有者、借主が建物所有者である。地代・支払時期等は毎月270,000円（毎月末日限り、翌月分支払）地代前払、敷金・保証金はない。地代滞納がある。（令和4年11月17日現在：金6,210,000円）契約解除はない。訴訟提起等はない。 上記の賃貸借は、166番34の土地全部、166番10及び167番2の一部分約250㎡を対象として定められている。</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道</p>	<p>不明※特記事項参照</p>
	<p>下水道</p>	<p>不明※特記事項参照</p>
	<p>都市ガス</p>	<p>無</p>
	<p>（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、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。</p>	

※特記事項は次項

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者株式会社榮泉閣に対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。 ・本件建物敷地（目的外土地）である166番34の所有者Bによれば、株式会社榮泉閣の代表者Aとは連絡がとれないとのことである。 ・本件土地付近は平成6年ころ国土調査が実施され、これに基づいて公図が作成されている。しかしながら、現況（特に南方）の土地利用が公図と異なっているため、申立債権者の協力を得て、土地家屋調査士による土地の測量を実施して上記の国土調査に基づく境界を確定した。配置概略図は、これに基づいて作成したものである。 ・目的外建物の共有者C、Dは、166番10の土地内に建物が存在するものと考えていたため、Bに地代を支払っているが、株式会社榮泉閣に地代を支払ったことはないとのことである。したがって、C、Dの本件土地の占有権原は無権原と認められる。 ・目的外建物の敷地を概測で約100㎡とした。 ・本件建物の敷地は、物件1（166番11）及び166番34（目的外土地）の2筆と認められるが、166番10の一部及び167番2の一部が旅館の来客用駐車場等として利用されているものと認められた。 ・上水道と下水道について 物件1は隣接する166番34（目的外土地）と一体で旅館の敷地となっている。目的外土地166番34は上下水道共に本管から引込んでいるものの、敷地内の配管は資料は古く、詳細は不明である。（渋川市上下水道局） ・旅館の新築時点が古く、事前協議の記録が無い。3,000㎡以上から開発許可が必要であり、現況宅地の為、道を入れる等の区画整理の変更を伴わなければ、許可不要で再建築可能。（渋川市役所都市政策課） ・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。対象地は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、届出を要する。（渋川市役所都市政策課） ・166番10、同番17、18、35、167番2、173番5は個人所有の宅地。168番4は個人所有の公衆用道路。169番2は持分共有の雑種地。174番1は個人所有の山林。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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39年4月31日 新築 ： 昭和54年3月31日 変更・増築 ： 昭和63年12月21日 変更・増築 経過年数：約 59 年 経済的残存耐用年数：約 0 年	
仕 様	構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁：ALC版吹付け等 内壁：クロス、板等 天井：クロス、ジプトーン、板等 床：絨毯、畳、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積（現況）	1階	約871.03㎡
	2階	693.54㎡
	3階	731.75㎡
	4階	851.37㎡
	5階	820.70㎡
	6階	40.94㎡
	計	約4,009.33㎡
現況用途等	階 層：6階建 現況用途：旅館 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。	
附 属 物 件	・附属設備として、貯水槽3個及び配管棟1個が存在する。 ・未登記附属建物イ、ロ（P2の物件2・現況欄参照）が存在する。	

※特記事項は次項

特 記 事 項

- ・本件建物は「旅館榮泉閣」という名称の旅館であるが、閉館している。
- ・所有者株式会社榮泉閣に対して、本件建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- ・本件建物に立入調査したところ、建物使用の徴表は認められなかったが、雨漏りあとの可能性がある損傷が見受けられた。
- ・以上の調査結果から、所有者が本件建物を不使用の状態に占有しているものと思料する。
- ・本件建物敷地（目的外土地）である166番34の所有者Bに対して照会書を送付したところ、同人の代理人弁護士から回答書が提出された。同弁護士によれば、本件建物が新築された昭和38年ころから、166番34（全部）、166番10の一部、167番2の一部を対象とする土地賃貸借契約が開始され、地代の滞納があるが賃貸借契約は解除していないとのことである。したがって、本件建物の借地権については、廃止された借地法が適用されるものと思料する。
- ・渋川市観光課によれば、本件建物には渋川市が所有する源泉「白金の湯」という源泉が13mmの配管により引かれており、現在は使用停止になっているが、競売の買受人が加入金17万円と月々の使用料（50トンまで7,500円）を支払えば温泉を利用することはできるとのことである。詳しいことは渋川市観光課に照会されたい。
- ・法務局で本件土地及び166番34の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。物件2主である建物の西に存在する2つの物置は、いずれも物件2の未登記附属建物（配置概略図のイとロ）と認定した。

(物件 2)

区 分	附属建物 2	
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1年11月20日 新築 経 過 年 数： 約 33 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：吹付け等 内壁：クロス等 天井：クロス、板等 床：畳、絨毯、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積（現況）	1階	97.30㎡
	2階	49.68㎡
	計	146.98㎡
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。	
特 記 事 項	特に無	

(物件 2)

区 分	附属建物3	
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5年8月5日 新築 経 過 年 数： 約 29 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス、板等 天井：クロス、板等 床：絨毯、畳等 設備：電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1階	110.03㎡
	2階	約64.60㎡
	計	約174.63㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：倉庫 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	

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	250,000	約4,009.33	0.05	50,117,000
附属建物2	150,000	146.98	0.05	1,102,000
附属建物3	120,000	約174.63	0.05	1,048,000
未登記 附属建物イ	100,000	約18.55	0.05	93,000

ウ 現価率

物件2，附属建物2，附属建物3，未登記附属建物イ

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。

※未登記附属建物口の経済的価値は0と判断する。

※附属設備：貯水槽、配管棟は再調達原価に含まれる。

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	24,835,000	法定地上権	0.50	12,417,500
1	2,068,000	場所的利益	0.10	206,800
目的外土地	48,971,000	賃借権	0.30	14,691,300

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1のうち物件2の敷地を法定地上権と判断し、その割合を50%、目的外建物の敷地を場所的利益と判断し、その割合を10%、目的外土地は賃借権と判断し、その割合を30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	26,903,000	- 12,624,300	-	0.80	0.60	-	6,850,000
2	52,360,000	+ 14,691,300	-	0.80	0.60	-	32,180,000
一括価格(合計)							39,030,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 目的外土地上に旅館が存する事、目的外建物が土地に存する事等市場性が劣る減価を▲20%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5-5）

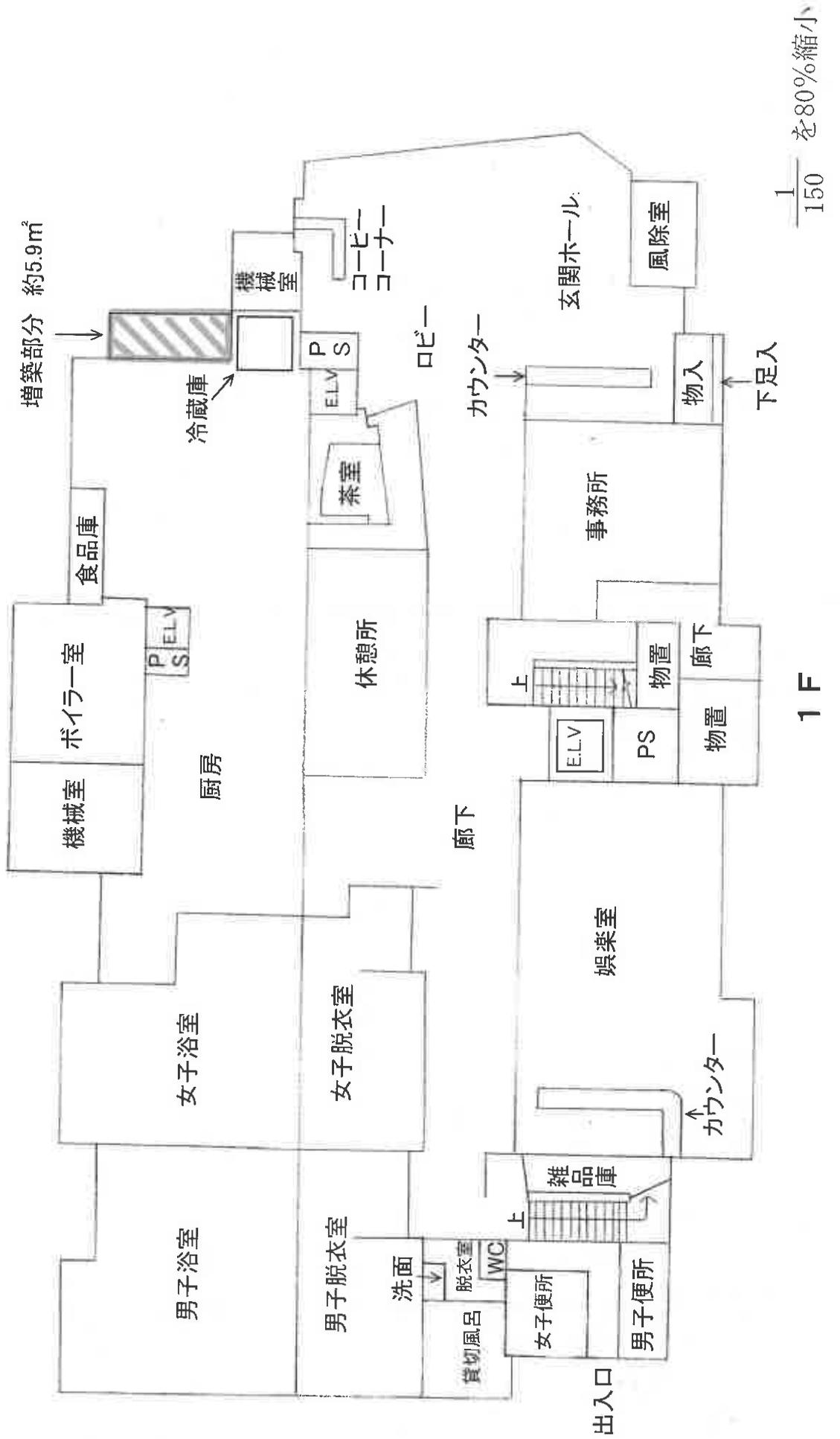
所 在 : 渋川市伊香保町伊香保字丙梨木544番41外
価 格 : 41,400 円/m²
位 置 : JR上越線 「渋川」 駅の 西方・道路距離 約8 k m
価 格 時 点 : 令和4年1月1日
地 積 : 520 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側10m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)
商業地域
地 域 の 概 要 : 物産店やホテル等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

第7 附属資料

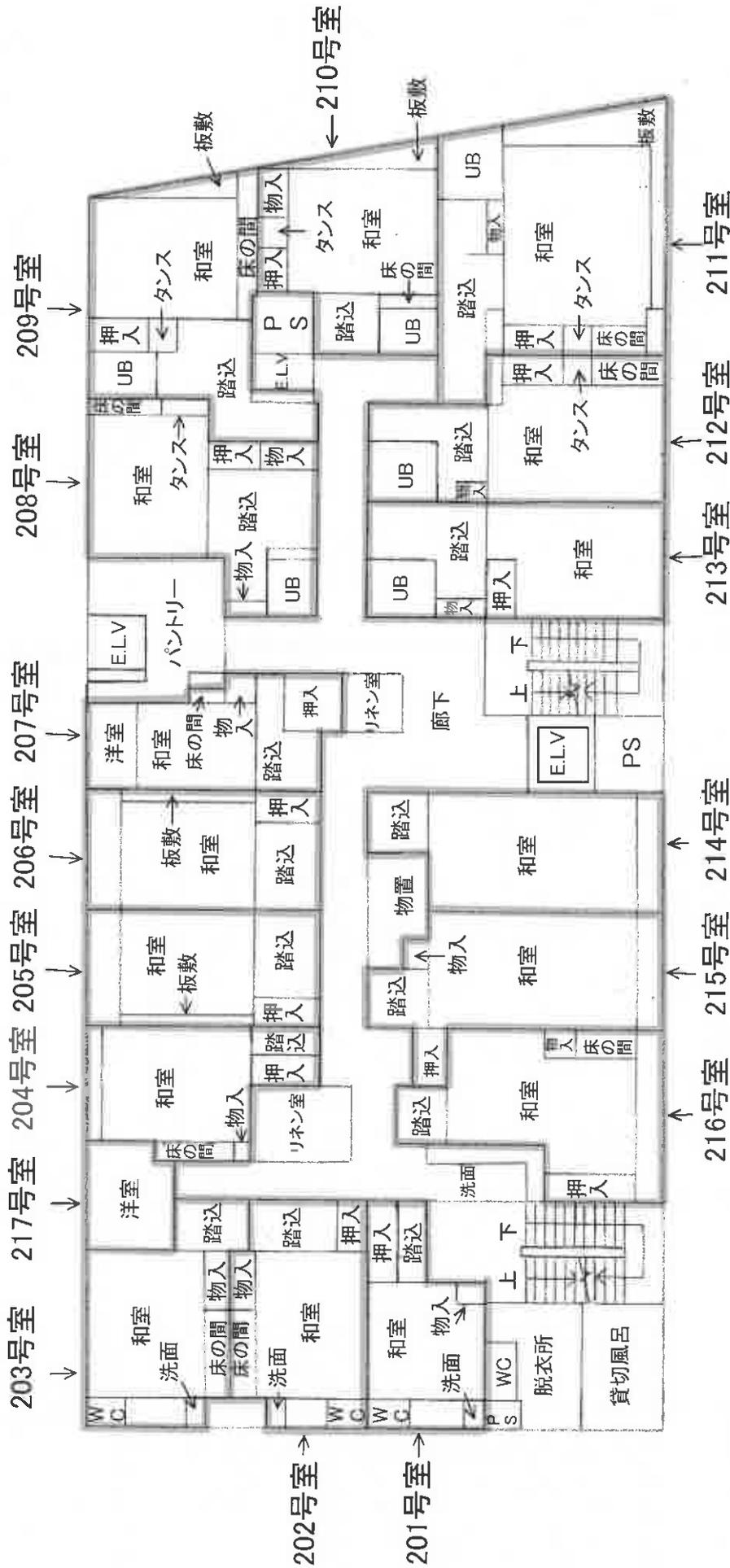
- 1 位置図
- 2 建物配置概略図・間取概略図
- 3 建物図面・各階平面図

間取概略図

物件 2



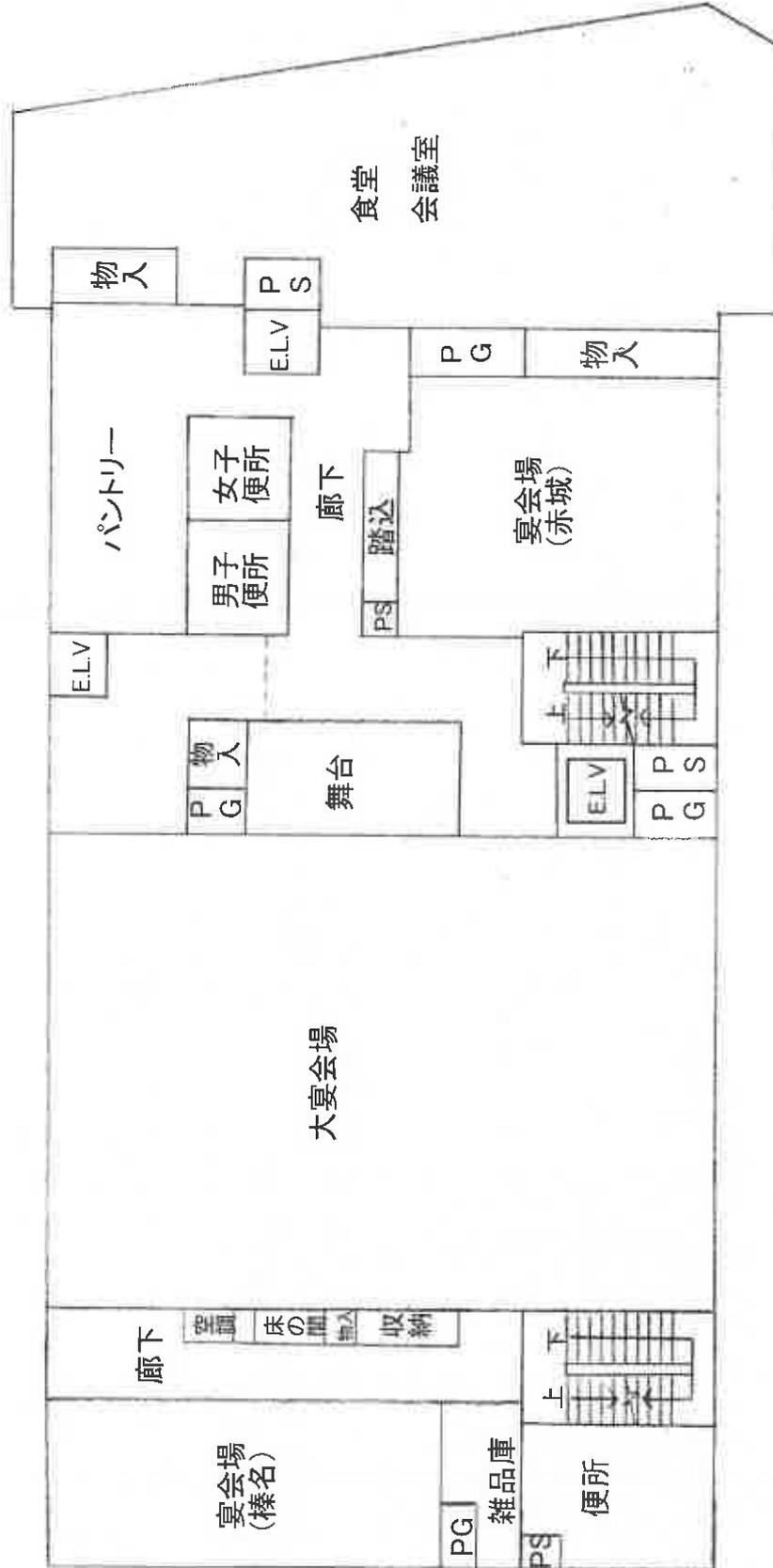
間取概略図



2 F

1/150 を80%縮小

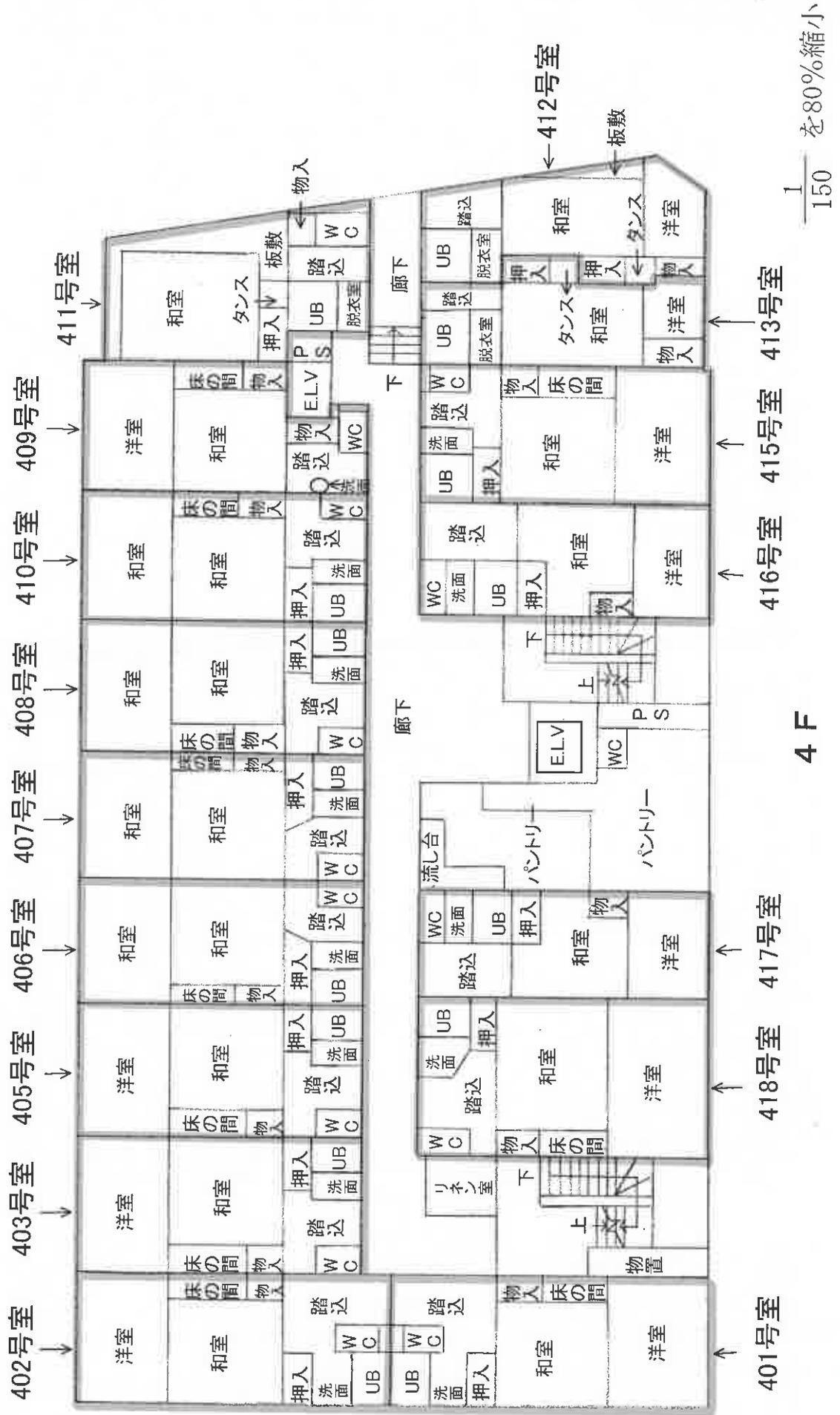
間取概略図



3F

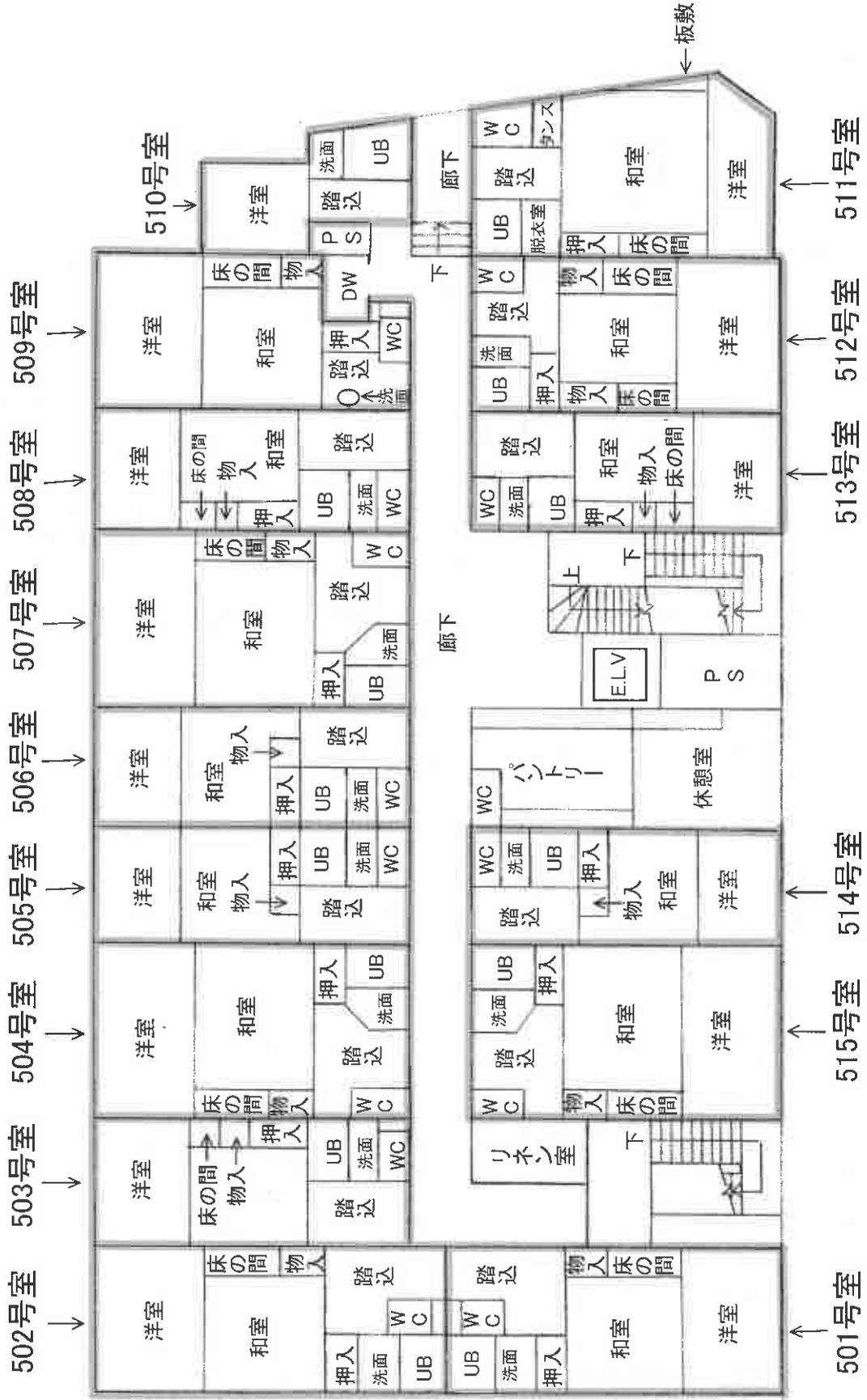
$\frac{1}{150}$ を80%縮小

間取概略図

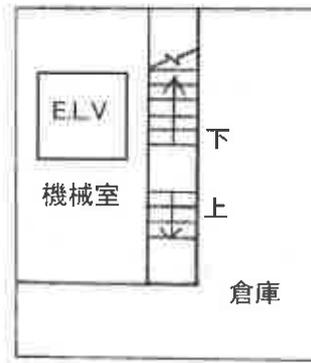


建物間取概略図

間取概略図



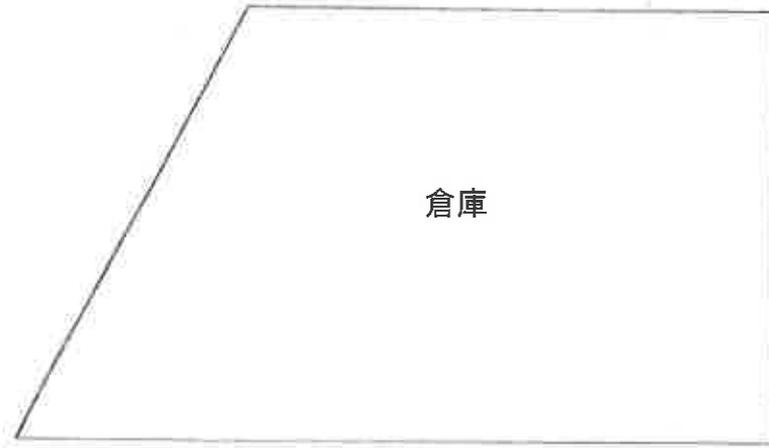
間取概略図



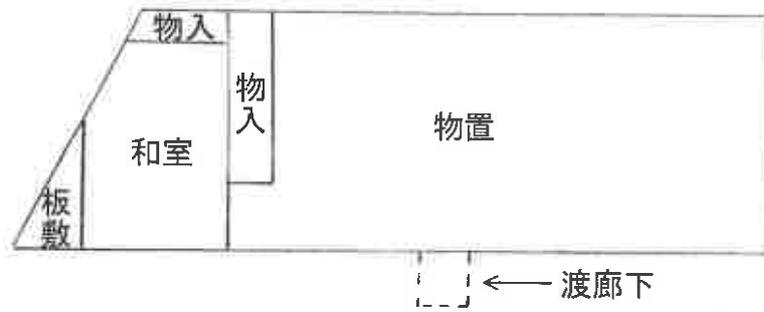
6 F

間取概略図

附属建物3



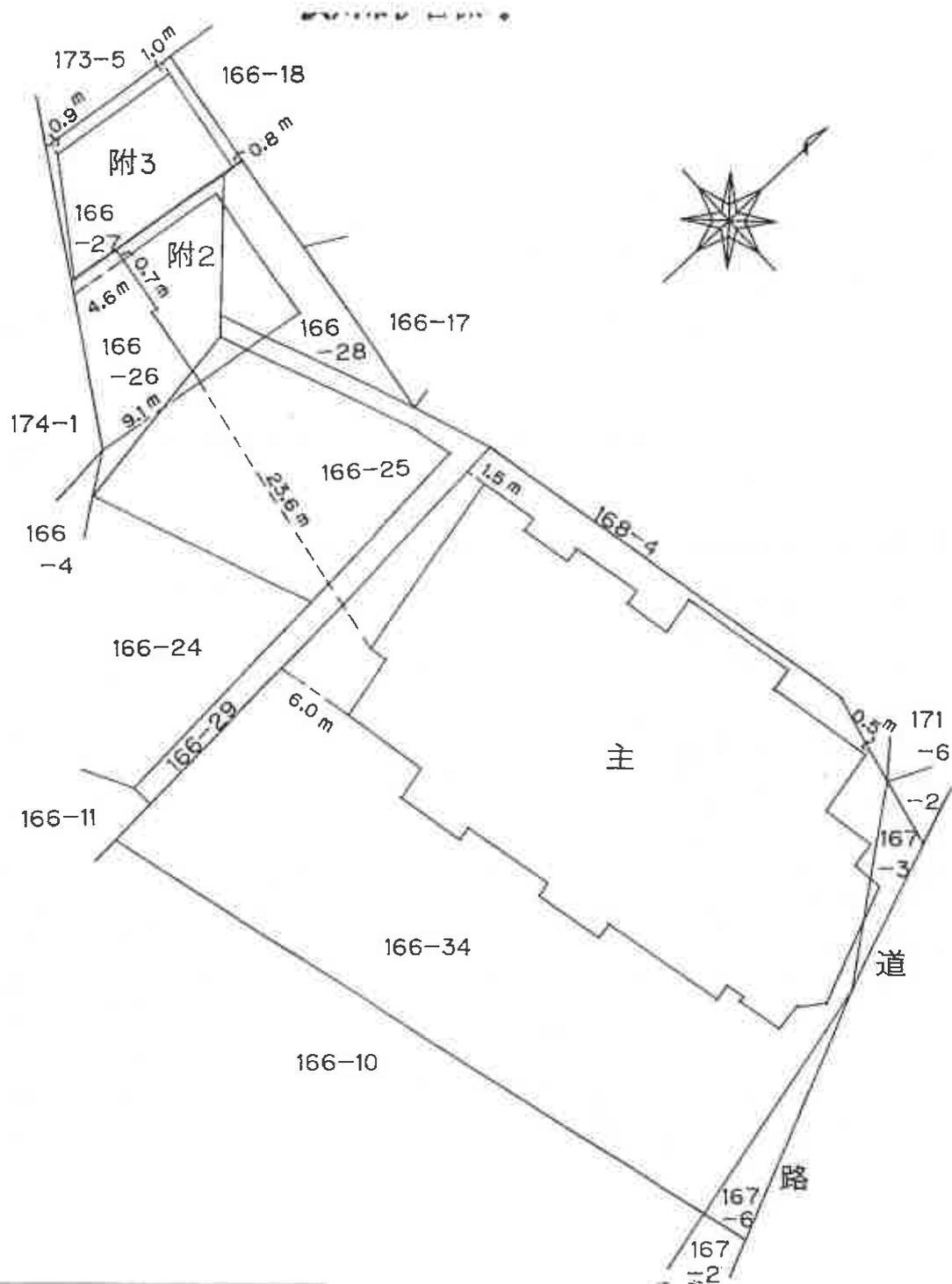
1 F



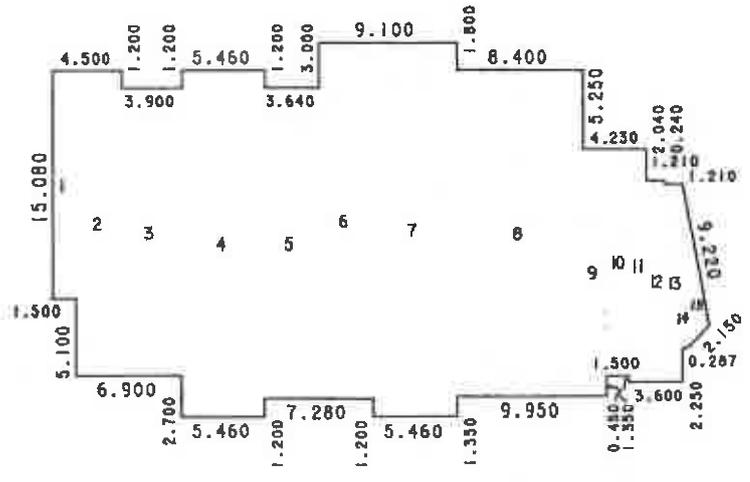
2 F

増築部分
約64.6㎡

$\frac{1}{150}$



階

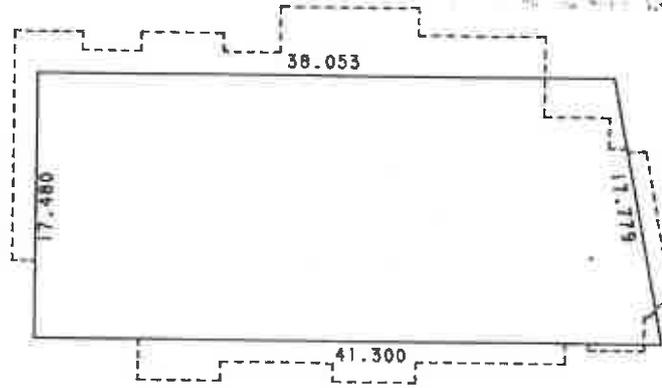


求積表

1	15.080	X	1.500	=	22.620000
2	20.180	X	3.000	=	60.540000
3	18.980	X	3.900	=	74.022000
4	22.880	X	5.460	=	124.924800
5	20.480	X	3.640	=	74.547200
6	23.480	X	3.640	=	85.467200
7	24.680	X	5.460	=	134.752800
8	21.530	X	8.400	=	180.852000
9	16.280	X	1.550	=	25.234000
10	14.930	X	1.500	=	22.395000
11	15.380	X	1.180	=	18.148400
12	13.340	X	1.210	=	16.141400
13	13.100	X	1.210	=	15.851000
14	(10.850 + 9.305)	X	0.287 X 1/2	=	2.8922425
15	9.305	X	1.450 X 1/2	=	6.746125
合計					865.1341675
床面積					865.13 ㎡

05863

2 階



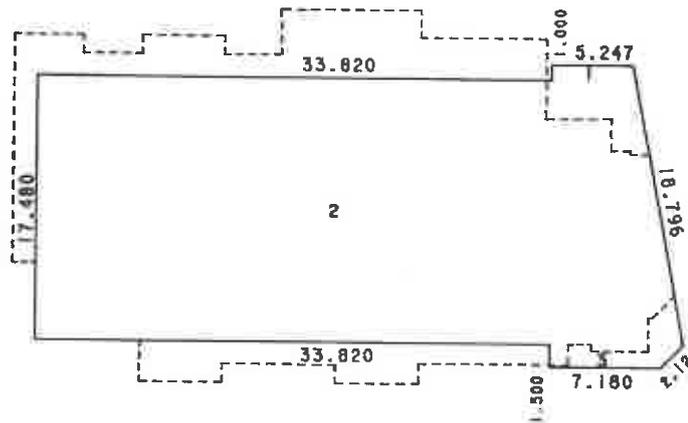
求積表

$$(38.053 + 41.300) \times 17.480 \times 1/2 = 693.545220$$

693.545220

床面積 693.54 ㎡

3 階



求積表

$$1 (5.247 + 5.433) \times 1.000 \times 1/2 = 5.340000$$

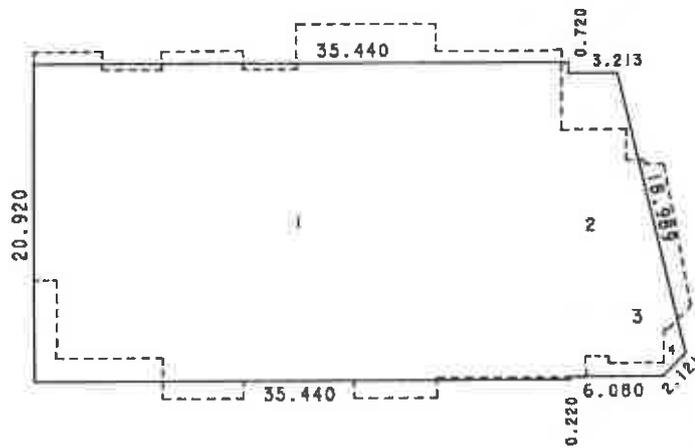
$$2 (39.253 + 42.500) \times 17.480 \times 1/2 = 714.521220$$

$$3 (8.680 + 7.180) \times 1.500 \times 1/2 = 11.895000$$

合計 731.756220

床面積 731.75 ㎡

4 階

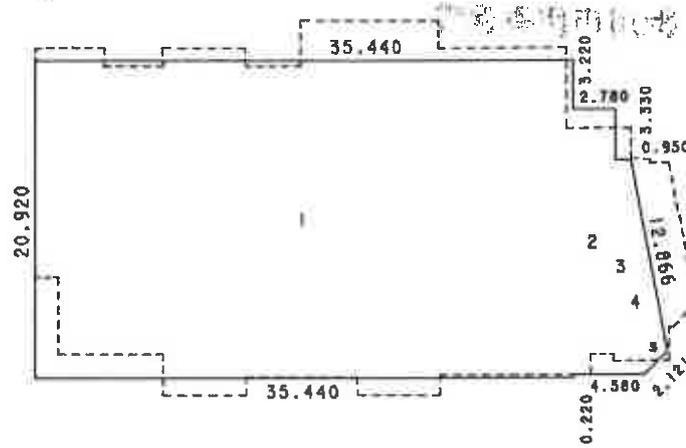


求積表

1	20.920	X	35.440	=	741.404800
2	19.980	X	3.213	=	64.195740
3	(19.980 + 7.848)	X	2.867 X 1/2	=	39.891438
4	7.848	X	1.500 X 1/2	=	5.886000
合計					851.377978
床面積					851.37 ㎡

4005864

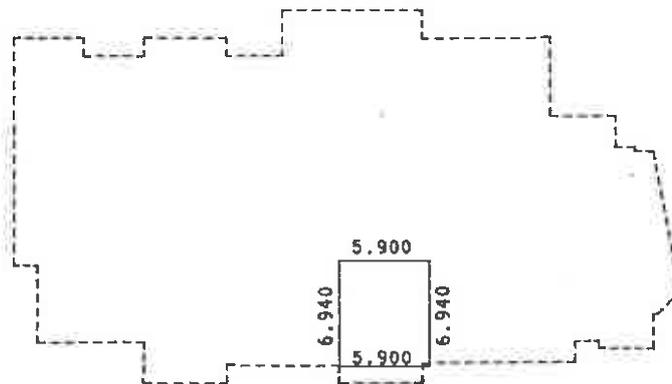
5 階



求積表

1	20.920	X	35.440	=	741.404800
2	17.480	X	2.780	=	48.594400
3	14.150	X	0.950	=	13.442500
4	(14.150 + 9.574)	X	0.850 X 1/2	=	10.082700
5	9.574	X	1.500 X 1/2	=	7.180500
合計					820.704900
床面積					820.70 ㎡

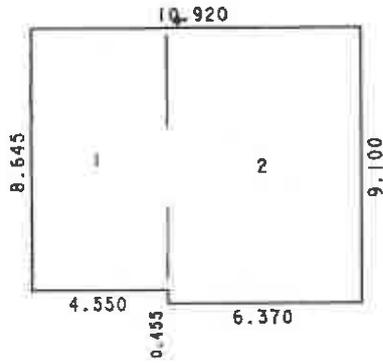
6 階



求積表

6.940	X	5.900	=	40.946000	
床面積					40.94 ㎡

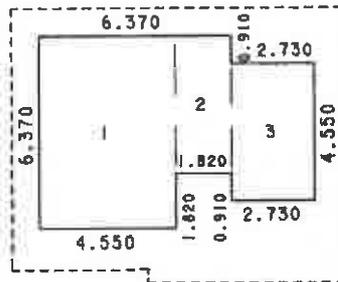
(附2)1 階



求積表

1	8.645 X	4.550	=	39.334750
2	9.100 X	6.370	=	57.967000
			合計	97.301750
			床面積	97.30 ㎡

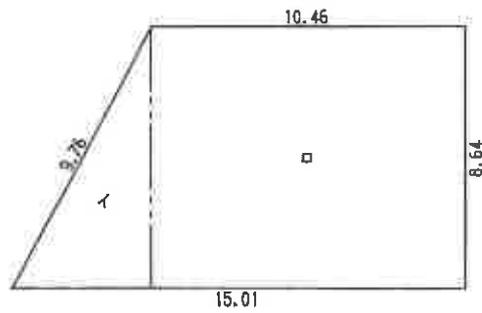
(附2)2 階



求積表

1	6.370 X	4.550	=	28.983500
2	4.550 X	1.820	=	8.281000
3	4.550 X	2.730	=	12.421500
			合計	49.686000
			床面積	49.68 ㎡

(附3) 1階



求積表

イ	8.64	×	4.55	/2=	19.6560
ロ	8.64	×	10.46	=	90.3744
合計					110.0304
床面積					110.03m ²