

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

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11月10日から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月24日 午前 9時00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12月15日 午後 1時00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11月27日 午前10時00分から 令和 8年11月27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10月14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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 370, 000 4, 296, 000	一括	1, 074, 000	114, 661	20, 474
1	4, 720, 000				
2	650, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字香湯 |
| | 地 | 番 | 10 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 545.82 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字香湯 |
| | 地 | 番 | 10 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 75.01 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 9月 3日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

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, 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 1】

売却基準価額は、分湯使用権を含めないで定めた。

【物件番号 2】

隣地（地番 1 0 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 0 番 5）の登記が存在する。

《 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香湯 |
| | 地 | 番 | 10番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 545.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 渋川市伊香保町伊香保字香湯 |
| | 地 | 番 | 10番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 75.01平方メートル |



令和7年（ケ）第99号

現況調査報告書（補充）

（物件1及び2）

令和8年8月12日

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和

- 1 物件1について、所有者は分湯使用権を有すると思料する。
- 2 しかし、物件1及び2は現在駐車場として利用されており、今後温泉の営業のために建物を建築することも費用等の面から現実的ではないから、分湯使用権は売却対象外と認定した。

以 上

令和7年（ケ）第99号

現況調査報告書（補充）

（物件1及び2）

令和8年7月3日

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和

- 1 上記事件について、次のとおり補充調査を行ったので報告する。
- 2 令和8年7月1日午後3時45分に、伊香保温泉小間口権者組合長Cから次のとおり電話で聴取した。

「小間口とは、伊香保温泉の源泉（黄金の湯）を各旅館へ振り分ける分湯口のこと、小間口権は限られた旅館又は個人しか持っていません。小間口権を持っていない旅館又は個人は、小間口権を持っている旅館又は個人からお湯を分けてもらうということになりますが、そこは旅館又は個人同士で交渉してもらうことになるかと思います。

温泉維持管理費は、お湯を各旅館へ振り分ける管を清掃したりするメンテナンスのための費用のことです。

小間口権者が温泉権を持っているといえるかどうかは、私にはわかりません。」

以 上

令和 7 年(ケ)第 99 号
令和 7 年11月13日受理
令和 7 年12月22日提出

現況調査報告書

(物件1及び2)

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字香湯 |
| | 地 番 | 10番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 545.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 渋川市伊香保町伊香保字香湯 |
| | 地 番 | 10番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.01平方メートル |

(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１０番５ 外（住居表示未実施）			
土 地		物件１、２			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件１、２） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分		☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 〕			
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）			
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
(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 (所有者代表者の妻)	(令和7年12月4日に電話で聴取した。) 1 物件1、2は土地上の旅館が火災で焼失したため、所有者が更地として占有していますが、観光客や近所の人に駐車場として貸しています。特に駐車する区画が決まっているわけではありません。 2 所有者は小間口権を持っておらず、伊香保グランドホテルの小間口権を利用していました。
■ A (所有者代表者)	(令和7年12月10日受付回答書要旨) 1 物件1、2は所有者が貸しています。 2 観光客のために駐車場として1時間500円で貸しています。駐車場がなく困っている近所の方にも4台分無料で貸しています。 3 物件1、2には観光庁の補助金(廃屋の撤去)により、土地の価値が更地になり、上がりました。観光庁の補助金の目的であるその土地の観光振興以外は利用できないと思っていました。

執行官の意見

- 1 物件 1 上に下記建物の登記が存在するが、現在建物は存在しない。
記

所 在 渋川市伊香保町伊香保字香湯 10 番地 5

家屋番号 10 番 5

種 類 旅館

構 造 木・鉄筋コンクリート造・陸屋根・瓦葺地下 1 階付 8 階建

1 階 443.06 平方メートル

2 階 402.97 平方メートル

3 階 402.97 平方メートル

4 階 169.66 平方メートル

5 階 169.66 平方メートル

6 階 169.66 平方メートル

7 階 78.15 平方メートル

8 階 78.15 平方メートル

地下 1 階 44.38 平方メートル

所有者 物件 1 所有者

- 2 物件 1 及び 2 は駐車場として利用されているが、特に駐車区画が決まっているわけではなく、寄託契約と見ることができるので、所有者の単独占有とした。
- 3 伊香保温泉には源泉として黄金（こがね）の湯と白銀の湯があり、黄金の湯は茶褐色の色をした源泉であり、湯元から石段にある小間口を通して各旅館へと流れている。その幅によって各旅館への配分量が決まっている。
- 4 本件所有者は、黄金の湯の小間口権を持っていない。
- 5 物件 1 上に鉄骨造プレハブ（約 6.62 平方メートル）が存在する。前記プレハブは土地に定着しておらず、容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月18日 (火) 9:40-9:45	■物件所在地	■基礎調査
令和7年11月18日 (火) 11:19-11:30	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年12月1日 (月) 9:40-9:55	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

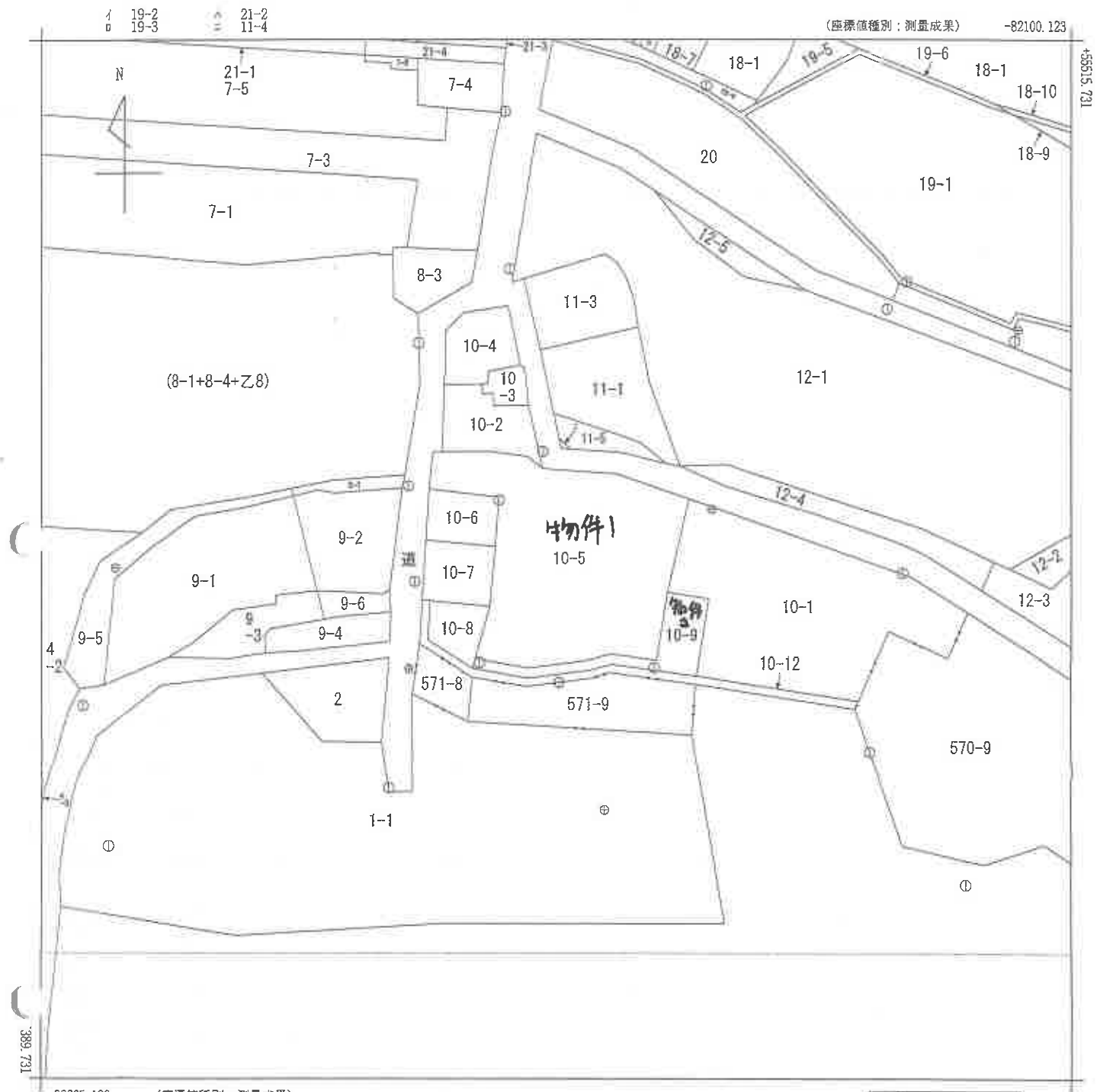
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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12月1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)



-82225.123 (座標値種別：測量成果)
(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	浜川市伊香保町伊香保字香湯					地番	10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24年2月				備付年月日(原図)	平成27年7月30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。

(前橋地方法務局浜川出張所管轄)

令和7年9月24日
東京法務局

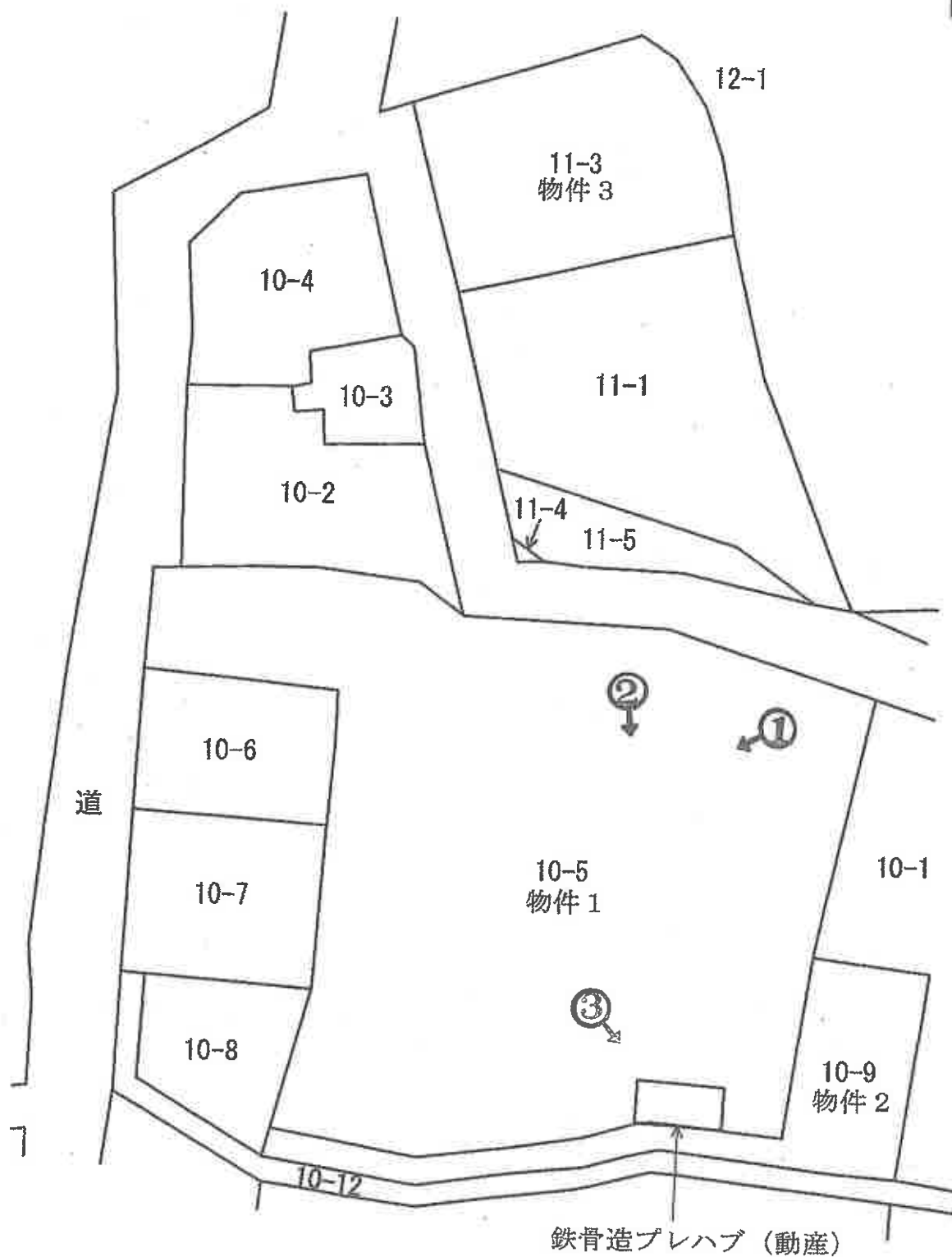
地図整理番号：M92678
(1/1)

登記官

(6枚目)の1

配置図

←○写真撮影位置・方向





1



2



3

令和 7 年（ケ）第 9 9 号

評価書（補充）

（物件 1 及び 2）

令和 8 年 8 月 1 2 日

原 孝幸

本件土地の南端部分の敷地境界が判然としていない。当該敷地南端付近に温泉配湯施設が存するが、敷地全体における位置関係、土地の最有効使用等を勘案のうえ、価格への影響は軽微であると判断した。

以 上

令和7年（ケ）第99号
令和7年12月1日 現地調査
令和7年12月25日 評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書
物件1・2

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,720,000円
物件2（土地）	金 650,000円

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 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字香湯 10番5 宅地 545.82m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字香湯 10番9 宅地 75.01m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	JR上越線「渋川」駅の西方・道路距離約9.4km	
付 近 の 状 況	温泉旅館が建ち並ぶ伊香保温泉石段街に近い商業地域。地勢は全体的に北向き傾斜地。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	北側約30mが幅員約3.5～6mの舗装市道に等高から約1m高く、西側約4mが幅員約2.5mの舗装市道に等高から約1m低くそれぞれ接面する、2筆合計620.83㎡の不整形の角地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	北側：幅員約3.5～6mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号、第3号、第42条第2項) 西側：幅員約2.5mの舗装市道 (建築基準法第42条第2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2は土地所有者が更地として使用し、占有している。周辺には旅館等が存する。	
供 給 処 理 施 設	水道 あり ガス配管 あり 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。	

特 記 事 項

・群馬県建築基準法施行条例第5条によると、敷地ががけに接し、又は近接する場所に建築物を建築する場合は、構造上安全である擁壁を設けなければならない、がけの下に建築物を建築する場合、がけの上端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたときはその限りではないと規定されている。本件土地の南側には10mを超える崖があるため、がけの高さの2倍以上の水平距離を確保することは困難であり、建物建築のためには、がけ崩れによる被害を受けるおそれのある範囲まで基礎を立ち上げるか、流土止めを設ける等の対策が必要で、事実上建物の建築が困難となる可能性があるため、買受人は注意を要する。

・本件土地の北端を除く大部分は土砂災害警戒区域に指定されている。当該指定による建築規制等はないが、土砂災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン)は、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図ることを目的に指定されるものであり、土砂災害の危険性が相応に高い地域と考えられるため、買受人は注意を要する。

・2020年9月に本件土地上にあり当時休業中だった「油屋旅館 ホテル紅葉」で火災があり、建物が全焼している。本件土地上には家屋番号10番5の建物(地下1階付8階建・旅館)の登記記録が残っているが、当該火災をきっかけとして建物が取り壊されて、現況は更地となっている。

・大島てる物件公示サイトによると、本件土地に事故履歴があり、2013年3月に本件土地の南側の神社境内の駐車場から軽自動車が誤って斜面を約13m転落し、車内にいた男性は首の骨を折り、搬送された病院で死亡したとのことである。

・物件1と西側道路の間の地下を南北に伊香保温泉(黄金の湯)の引湯管が通っている可能性がある。なお、現況調査報告書記載のとおり、本件土地の所有者は温泉利用権(小間口権)を持っていない。

・別添配置図のとおり、売却対象外動産である鉄骨造プレハブが存する。

・土壤汚染に関する法令上の調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壤汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。

・マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり求めた。

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	33,500	0.43	545.82	—	7,860,000
2	33,500	0.43	75.01	—	1,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 渋川（県）5-3

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 33,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：周辺の利用状況等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状、規模、建築の可能性、二方路地、道路高低差、セットバック等を検討して、-57%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて土地利用権等価格を控除し、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 土地利用権等価格

番号	更地価格又は 建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	7,860,000	—	—	—
2	1,080,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合 : 必要なし

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	7,860,000	—	1.00	1.00	0.60	4,720,000
2	1,080,000	—	1.00	1.00	0.60	650,000
一 括 価 格 (合 計)						5,370,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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

地価調査価格（渋川（県）5-3）

所 在：渋川市伊香保町伊香保字赤土131番12

価 格：38,500円／㎡

位 置：JR上越線「渋川」駅から道路距離で約9.0km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：105㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4m市道、西側道

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

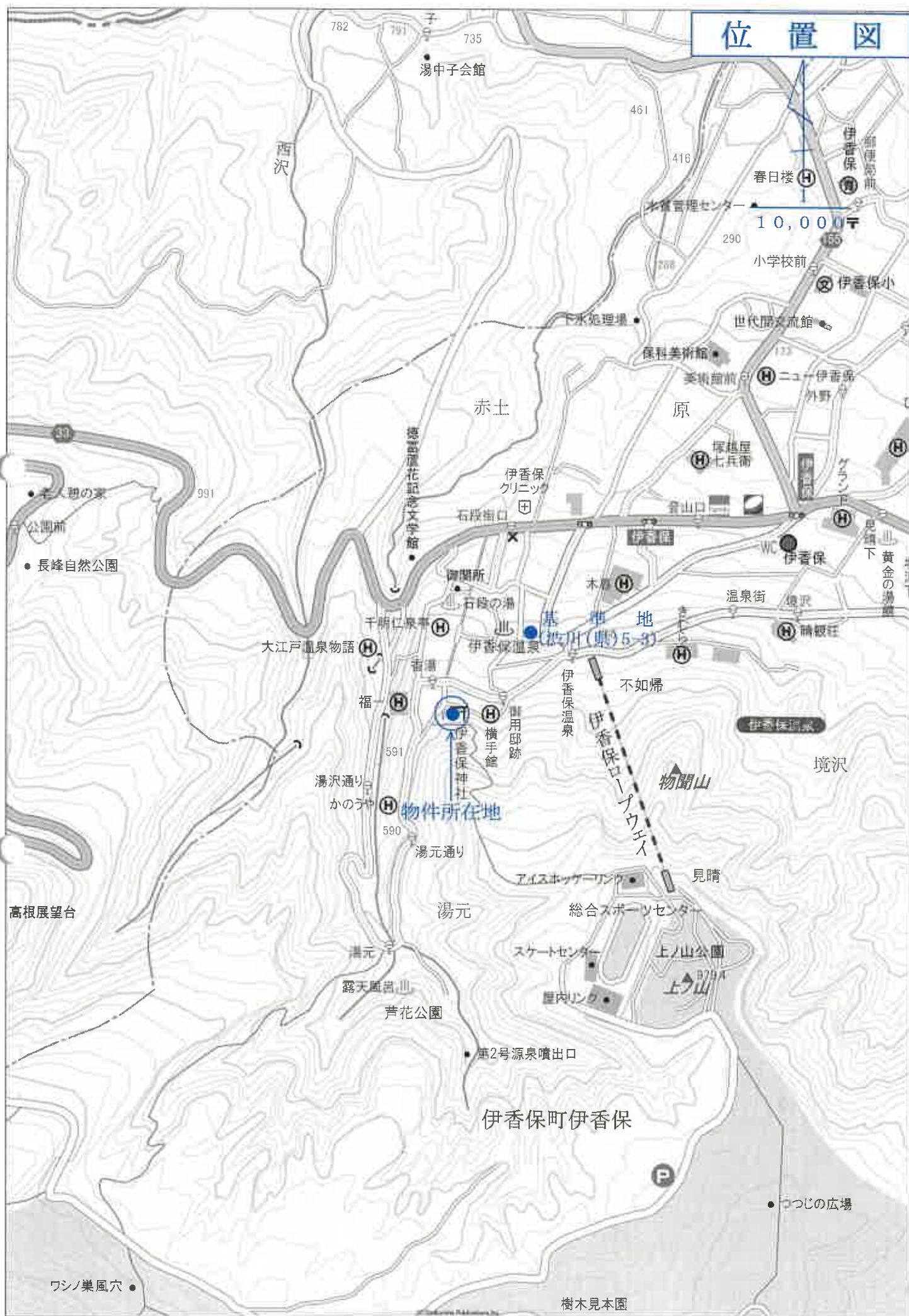
地 域 の 概 要：旅館、射的、飲食店舗等が見られる温泉商業地域

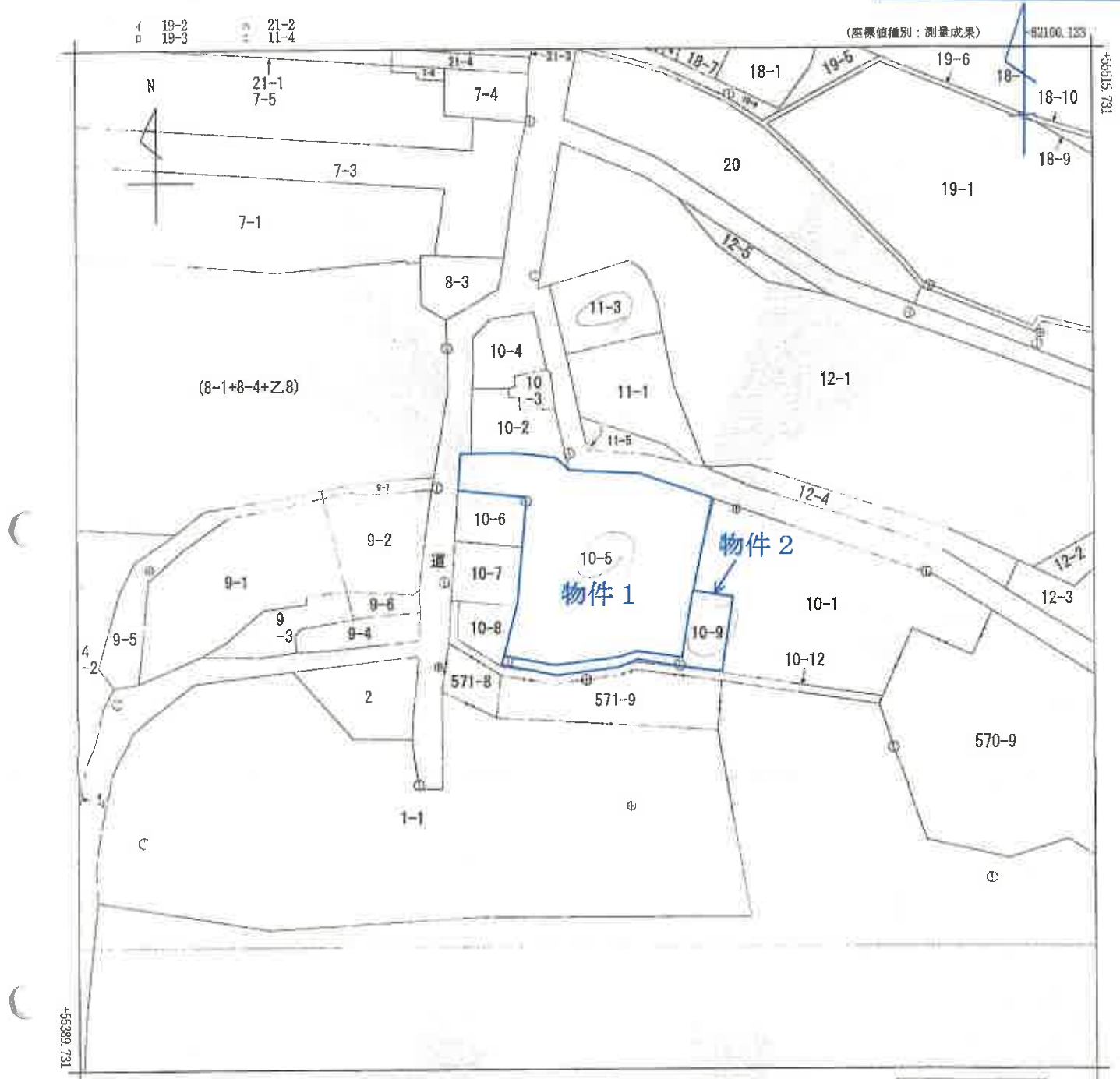
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 配置図

以 上

位置図





-82225.123 (座標値補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
伊香保町伊香保

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	渋川市伊香保町伊香保字香湯				地番	10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24年2月			備付年月日(原図)	平成27年7月30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。
(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年9月24日
東京法務局

地図整理番号: M92678
(1/1)

登記官



配置図

