

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 吉 澤 智 博

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 7 年 6 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 前橋地方裁判所沼田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 日 午後 1 時 0 0 分 場 所 前橋地方裁判所沼田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 5 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 7 年 5 月 7 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	13,530,000 10,824,000	一括	2,706,000	816,892	0
1	1,670,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	840,000				
5	50,000				
6	1,680,000				
7	150,000				
8	9,120,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180番1
地 目 宅地
地 積 872.72平方メートル

所有者 有限会社本伝

- 2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180番10
地 目 山林
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 A 持分6分の1

- 3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180番11
地 目 山林
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1181番5
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル

所有者 有限会社本伝

5 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1182番11
地 目 山林
地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社本伝

6 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1183番1
地 目 山林
地 積 935平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

所有者 有限会社本伝

- 7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1180 番地 1
- 家屋 番号 1180 番 1
- 種 類 店舗
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 53.82 平方メートル

所有者 有限会社本伝

- 8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1183 番地 1、
1180 番地 1
- 家屋 番号 1183 番 1
- 種 類 旅館
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 945.56 平方メートル
2 階 786.80 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 33.07 平方メートル
2 階 33.07 平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 機械室

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建

床 面 積 24.96平方メートル

所有者 有限会社本伝

物 件 明 細 書

令和 6年10月 3日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 両 角 沙 織

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5, 7, 8】

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】

売却対象外の土地（地番1180番8及び1180番9）を通行のため無償で利用している。

【物件番号2, 3】

本件土地は通路として売却対象外の土地（地番1180番8及び1180番9）と一体となって利用されている。

《 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される可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等が全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が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」もご覧ください。

- 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」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180 番 1
地 目 宅地
地 積 872.72 平方メートル

所有者 有限会社本伝

- 2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180 番 10
地 目 山林
地 積 6.61 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 B 持分 6 分の 3
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180 番 11
地 目 山林
地 積 6.61 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1181番5
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル

所有者 有限会社本伝

5 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1182番11
地 目 山林
地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社本伝

6 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1183番1
地 目 山林
地 積 935平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

所有者 有限会社本伝

7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野1180番地1

家屋 番号 1180番1

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.82平方メートル

所有者 有限会社本伝

8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野1183番地1、
1180番地1

家屋 番号 1183番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 945.56平方メートル
2階 786.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.07平方メートル
2階 33.07平方メートル

符 号 2

種 類 機械室



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建

床 面 積 24.96平方メートル

所有者 有限会社本伝



令和5年(ケ)第11号
令和6年2月14日受理
令和6年7月2日提出

現況調査報告書

(物件1～8)

前橋地方裁判所沼田支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
1 1 8 0 番 1
宅地
8 7 2 . 7 2 平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社本伝 |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
1 1 8 0 番 1 0
山林
6 . 6 1 平方メートル |
| | 共有者 | B | 持分 6 分の 3 |
| | 共有者 | C | 持分 6 分の 1 |
| | 共有者 | D | 持分 6 分の 1 |
| | 共有者 | A | 持分 6 分の 1 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
1 1 8 0 番 1 1
山林
6 . 6 1 平方メートル |
| | 共有者 | B | 持分 6 分の 3 |
| | 共有者 | C | 持分 6 分の 1 |
| | 共有者 | D | 持分 6 分の 1 |
| | 共有者 | A | 持分 6 分の 1 |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
1 1 8 1 番 5
宅地
2 3 1 . 4 0 平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社本伝 |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
1 1 8 2 番 1 1
山林
1 5 平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社本伝 |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
1 1 8 3 番 1
山林
9 3 5 平方メートル |
| | 所有者 | | 有限会社本伝 |

物 件 目 録

- 7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1 1 8 0 番地 1
 家屋番号 1 1 8 0 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 3 . 8 2 平方メートル
 所有者 有限会社本伝
- 8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1 1 8 3 番地 1、
 1 1 8 0 番地 1
 家屋番号 1 1 8 3 番 1
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4 5 . 5 6 平方メートル
 2 階 7 8 6 . 8 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3 . 0 7 平方メートル
 2 階 3 3 . 0 7 平方メートル
 符 号 2
 種 類 機械室
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建
 床 面 積 2 4 . 9 6 平方メートル
 所有者 有限会社本伝

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉1180番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1、4～6		
現況地目	☒ 宅地（物件1、4～6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物（物件7及び8）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	☒ 物件1の土地上に冷蔵庫（イ・ウ、写真⑬）、物件6の土地上に東屋（ア、写真⑭）がある。 ☒ 物件4及び5の土地は建物の敷地ではないが、物件1及び6の土地と一体利用されている。 ☒ 物件1の土地南側に目的外建物a（家屋番号1180番8）及び目的外建物b（未登記）がはみ出している。		
建物	物件 7		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗として占有している ☐ 「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			
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
 （3枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉1180番地（住居表示未実施）		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を旅館・居宅として使用占有している ☐ 「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			
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）

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉1180番地 付近			
土地	物件 2、3			
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公道に至る通路として件外土地（地番1180番8及び1180番9）と一体となって使用されている（写真⑭参照）。			
その他の事項	☒ 物件2の土地上に看板（エ、写真⑭）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			
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
（5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 (所有者代表者兼共有持 分権者)	1 物件8の旅館には、私、妻、息子、私の母、妻の母の5人が住んでいます。妻の母は3年くらい前から住んでいます。 2 物件1の土地に目的外建物a(家屋番号1180番8)がはみ出していますが、その交換として、件外土地(地番1180番8)を50年以上前から通路として利用しています。 3 件外土地(地番1180番8)及び目的外建物a(家屋番号1180番8)の登記上の所有者はいずれも亡くなっています。目的外建物aは空き家です。目的外建物b(未登記)は車庫として利用されているようです。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 物件8の建物の占有状況

物件8の建物は会社所有の旅館であるが、一部の部屋については会社代表者Aの家族及び親族が住居として無償で使用している。会社代表者Aの占有は社宅としての使用と判断できることから独立の占有を有しているとはいえない。A、その家族及び親族は占有補助者といえる。よって4枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

3 件外土地の無償通行

物件7及び8の建物の敷地である物件1の土地から公道に行くために、件外土地（地番1180番8及び1180番9）を無償で通行している。

4 目的外建物のはみ出し

(1) 以下の6記載のとおり、物件1の土地には物件7及び8以外の登記建物はないが、現実には目的外建物a及びbがはみ出していると思われる。

物件1の所有者代表者は上記目的外建物がはみ出していると認識している。

(2) 物件1の土地の所有者が所有権を取得した時期は昭和44年であるが、目的外建物a（家屋番号1180番8）は昭和38年に新築されており、同建物の所有権保存登記をした昭和48年の建物図面をみると物件1の土地にはみ出していない。

(3) 以上のことからすると、はみ出している範囲が明確であるとはいえず、物件1の土地の一部を占有しているとはいえないことから、3枚目記載のとおり土地全部について所有者占有と認定した。

5 売却対象範囲

(1) 東屋（木製、約9.61㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑫）及び看板（鋼製、約0.75㎡、土地建物位置関係図上のエ、写真⑭）

物件6の土地にある東屋及び物件2の土地にある看板は、いずれも土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

(2) 冷蔵庫（約3.24㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑬）及び冷蔵庫（約6.48㎡、土地建物位置関係図上のウ、写真⑬）

物件8の附属建物横の下屋内にある上記冷蔵庫は土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

6 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1及び6の土地には物件7及び8の建物以外の登記建物は存在せず、物件2～5の土地には登記建物は存在しなかった。

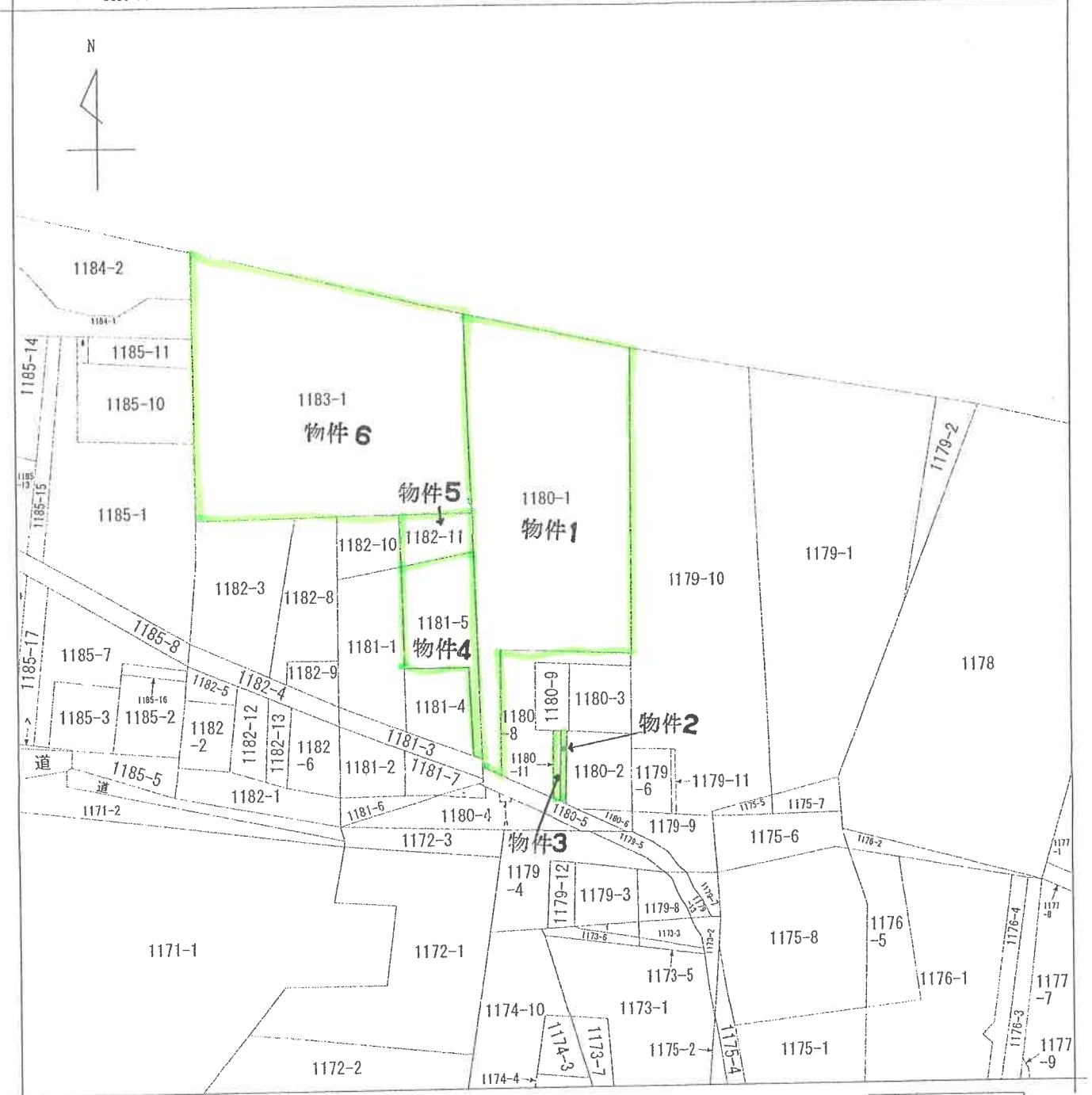
以上

(調査の経過用)

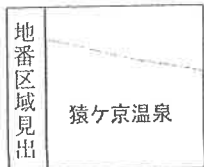
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年2月16日(金) -	執行官室	☒ 所有者代表者宛に事務連絡発送(切手84円使用) ☐ ☐
令和6年2月21日(水) 9:43 - 9:48	みなかみ町役場 税務会計課	☒ 家屋平面図交付申請(郵送で2月26日受領) ☒ 地番図交付申請(同上、切手140円使用) ☐
令和6年2月22日(木) 9:09 - 9:19	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☐ ☐
令和6年2月27日(火) 8:35 - 8:45	前橋地方法務局	☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐ ☐
令和6年3月6日(水) 10:00 - 12:04	物件所在地(物件1~8)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 所有者代表者から聴取 ☐
令和6年3月7日(木) 14:35 - 14:56	前橋地方法務局	☒ 件外建物の登記事項証明書交付申請 ☒ 件外建物の建物図面・各階平面図交付申請 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年3月6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
(8 枚目)

イ 1173-4 ハ 1180-12 ホ 1185-12 ト 1185-9
ロ 1180-10 ニ 1180-7 ヘ 1185-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野				地番	1180番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方方法務局沼田支局管轄)

令和5年10月18日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M20621

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(9 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(前橋地方務局沼田支局管轄)

A3をA4に縮小コピー

1409967

凡例	記号	境界標の様別	記号	境界標の様別
	①	石抗	⑤	合金抵抗
	②	コンクリート抗	⑥	金属抵抗
	③	刻ミ		

求積計算書(単位 m)

①1182--8	
<u>20.80</u>	<u>6.20=128.9600</u>
<u>20.80</u>	<u>6.90=143.5200</u>
<u>3.75</u>	<u>2.55=22.3125</u>
<u>5.50</u>	<u>2.05=11.2750</u>
<u>3.45</u>	<u>2.25=7.7625</u>
	計 313.8300
	除 156.9150

$$\underline{156 \text{ m}^2}$$

$$\frac{2182 - 9}{(2.75 + 5.55) \times 8.15} = 55.8$$

$$\frac{33 \text{ m}^2}{2} = 16.5 \text{ m}^2$$

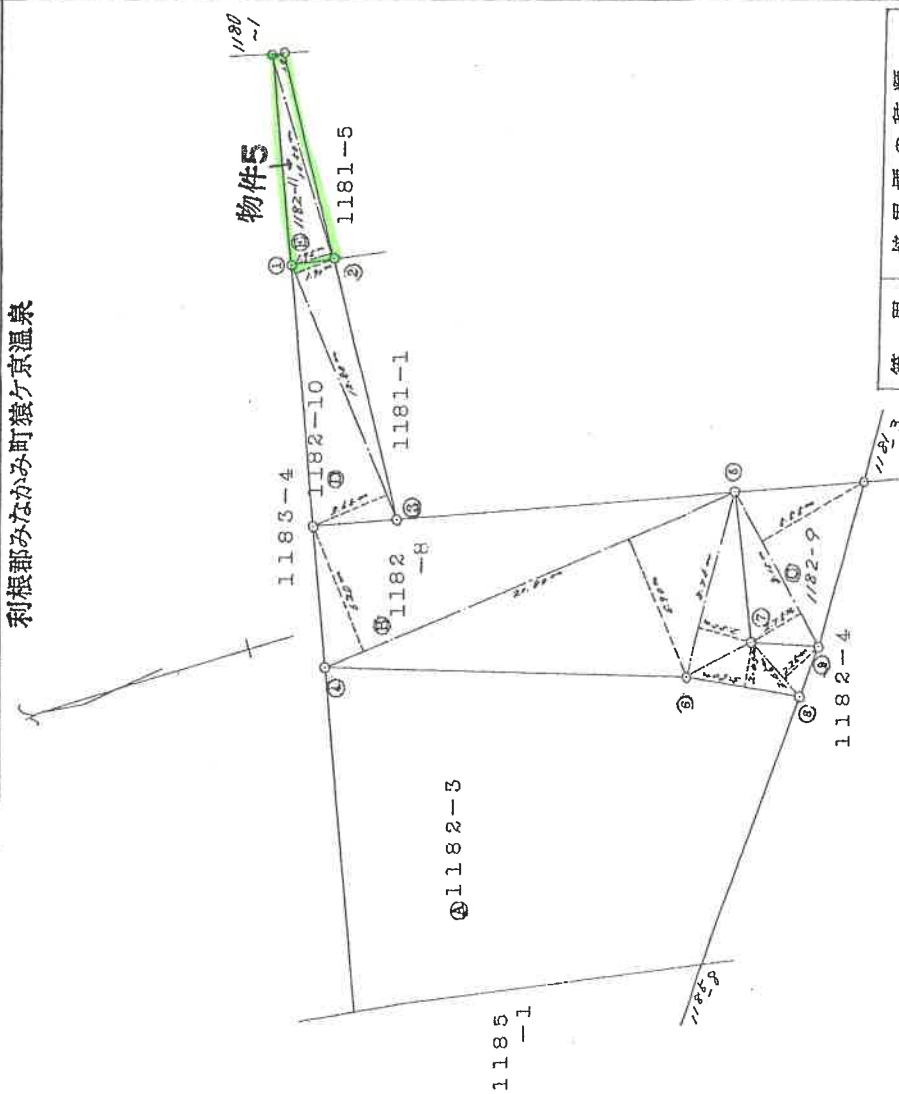
$$\underline{35 \pi^2}$$

物件5 ①1182-11

$$\frac{(1.95+1.00) \times 10.50}{2} = 15.4875$$

$$\underline{15 \text{ m}^2}$$

$$\begin{array}{r} 1182-3 \\ \hline 445-11-11-11-11=203.2550 \end{array}$$



筆 界	境 界 標 の 種 類
⑦	⑦ 合 成 樹 脂 杭
⑧	⑧ コ ン ク リ ー ト 杭
⑨	⑨ 金 属 杭

作製者	(昭和55年6月24日作製)			申請人	縮尺	1/250
-----	----------------	--	--	-----	----	-------

(群)馬土地家屋調查士金用(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。
(前橋地方支務局沼田支局管理)

令和5年10月18日 東京支務局中野出張所

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

2402859

家屋番号

1180-1

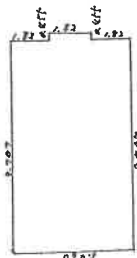
建物の所在

利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

建物平面図

利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

平面図



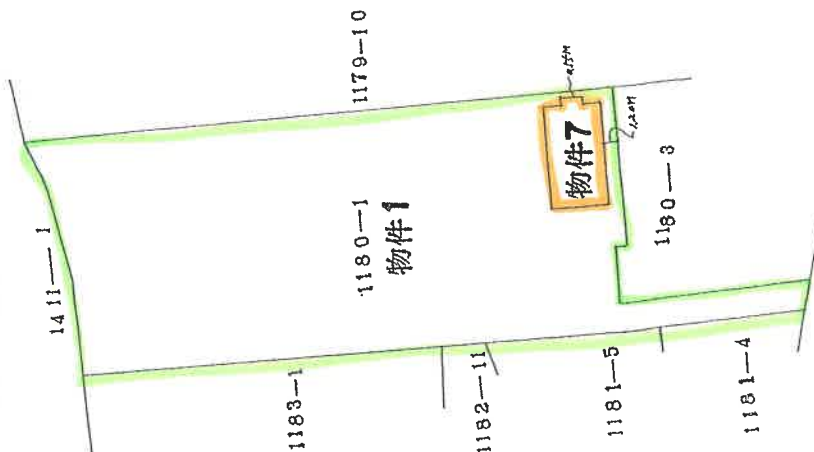
面積計算書

$$9.707 \times 5.460 = 53.00022$$

$$1.820 \times 0.455 = 0.8281$$

$$53.82832 /$$

$$53.82832 \div 1.01$$



作製者

平成2年11月23日

作製年月日

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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。
(前橋地方方法務局沼田支局管轄)
令和5年10月18日 東京法務局中野出張所

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小コピー

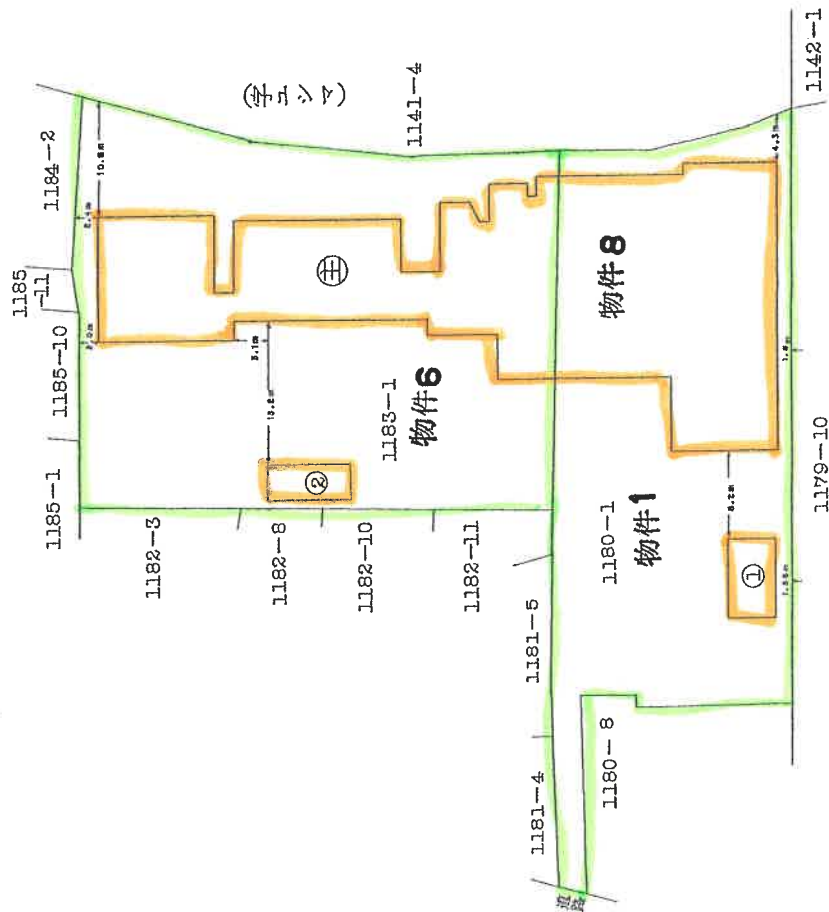
建物図面
各階平面図

家屋番号 1183-1

建物の所在 利根郡新治村大字森ケ京字宮野1183番地1, 1180番地1

2402868

利根郡みなみ町猿ヶ京温泉



平成16年12月9日 登記

作製者

作製年月日

平成16年12月7日

縮尺

1/500

申請人

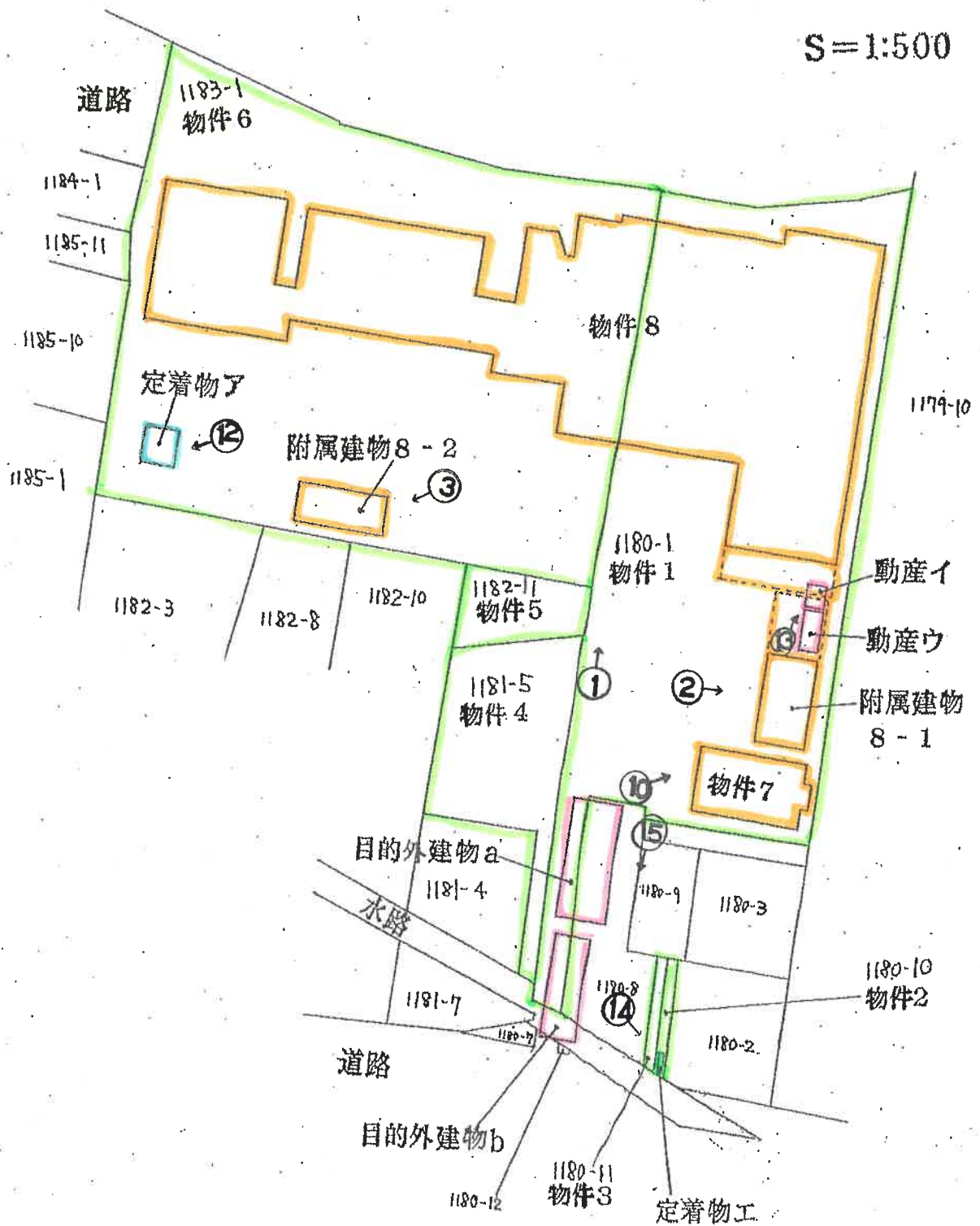
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



S=1:500

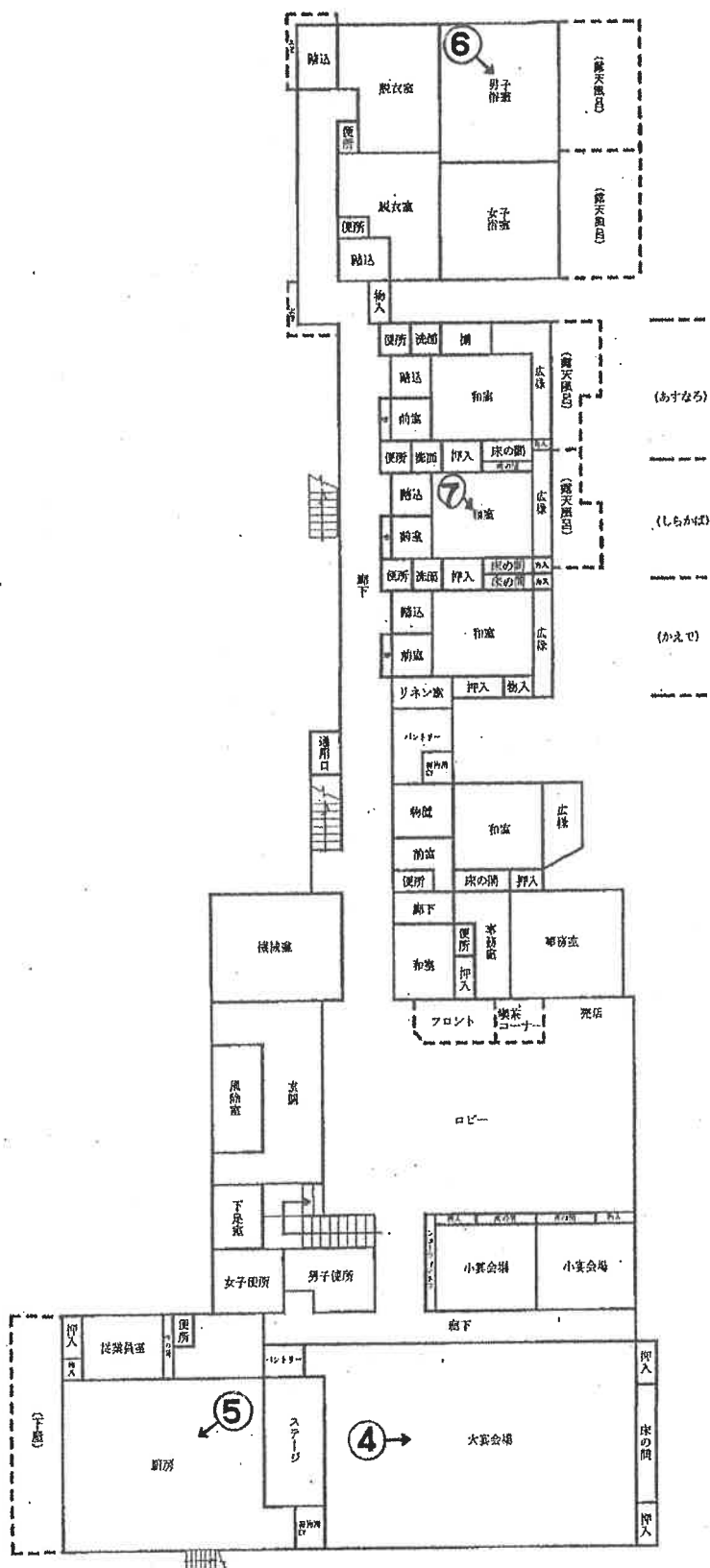
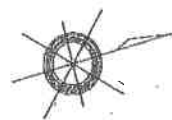


当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

(13枚目)

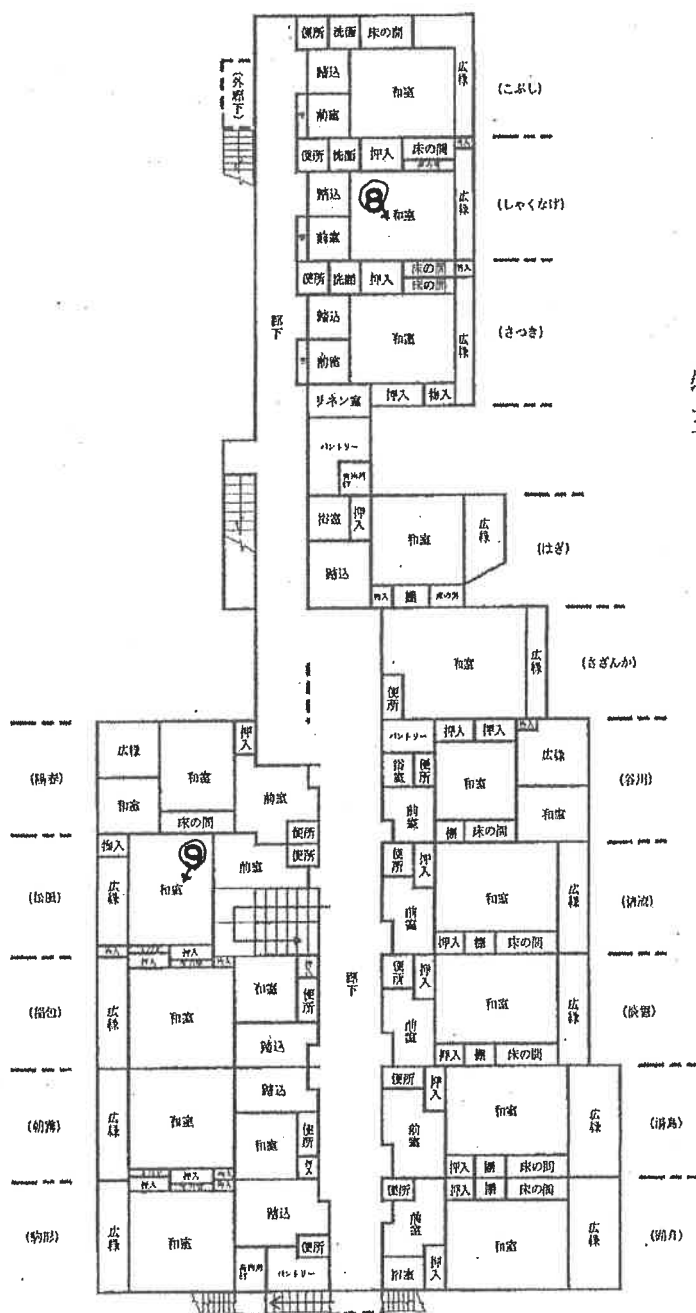
←○ 写真撮影位置・方向

間取図



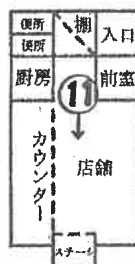
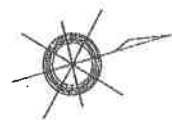
物件8
主である建物
1階

間 取 図



物件8
主である建物
2階

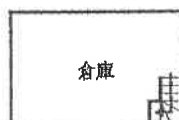
間 取 図



物件7



物件8
附属建物1
1階



物件8
附属建物1
2階



物件8
附属建物2



① 外観
(物件 8 主)



②倉庫 (物件
8 附属建物符
号 1)



③機械室 (物
件 8 附属建物
符号 2)



④ 1階大宴会場（物件8主）



⑤ 1階厨房（物件8主）



⑥ 1階男子浴室（物件8主）



⑦ 1階客室
(物件8主)



⑧ 2階客室
(物件8主)



⑨ 2階客室
(物件8主)



⑩ 外観
(物件 7)



⑪ 店舗
(物件 7)



⑫ 東屋 (ア)



⑬冷蔵庫
(イ・ウ)



⑭看板 (エ)



目的外建物 b

目的外建物 a

⑮通路部分

求 意 見 書

田中 聡一 殿

令和 7年 2月 5日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 両 角 沙 織

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、意見書に記入の上、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 2月 5日

評価人

田中 聡一

物 件 目 録

1 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180番1
地 目 宅地
地 積 872.72平方メートル

所有者 有限会社本伝

2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180番10
地 目 山林
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1180番11
地 目 山林
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

共有者 B 持分 6 分の 3
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1181 番 5
地 目 宅地
地 積 231.40 平方メートル

所有者 有限会社本伝

5 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1182 番 11
地 目 山林
地 積 15 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社本伝

6 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野
地 番 1183 番 1
地 目 山林
地 積 935 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

所有者 有限会社本伝

- 7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1180 番地 1
- 家屋 番号 1180 番 1
- 種 類 店舗
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 53.82 平方メートル

所有者 有限会社本伝

- 8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1183 番地 1、
1180 番地 1
- 家屋 番号 1183 番 1
- 種 類 旅館
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 945.56 平方メートル
2 階 786.80 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 33.07 平方メートル
2 階 33.07 平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 機械室



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建

床 面 積 24.96平方メートル

所有者 有限会社本伝



11

(別紙)

[illegible]

令和 5 年 (ケ) 第 11 号
令和 6 年 3 月 6 日 現 地 調 査
令和 6 年 7 月 9 日 評 価
評価書番号 第 3681-1 号

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 22,550,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 2,790,000 円
物件2	(土地)	金 10,000 円
物件3	(土地)	金 10,000 円
物件4	(土地)	金 1,400,000 円
物件5	(土地)	金 90,000 円
物件6	(土地)	金 2,800,000 円
物件7	(建物)	金 250,000 円
物件8	(建物)	金 15,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8 の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には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	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野 1180番1 宅地 872.72 m ²	同左
2	所在 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野 1180番10 山林 6.61 m ²	宅地
3	所在 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野 1180番11 山林 6.61 m ²	宅地
4	所在 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野 1181番5 宅地 231.40 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野 1182番11 山林 15 m ²	宅地
6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野 1183番1 山林 935 m ²	宅地
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野1180番地1 1180番1 店舗 木造瓦葺平家建 53.82 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉 字宮野1183番地1、1180番地1	同左
	家屋番号	1183番1	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建	
	床 面 積	1階 945.56 m ² 2階 786.80 m ²	
	(附属建物) 符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	コンクリートブロック造 瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 33.07 m ² 2階 33.07 m ²	
	符 号	2	
	種 類	機械室	
	構 造	コンクリートブロック造 瓦葺平家建	
	床 面 積	24.96 m ²	
番号	特 記 事 項		
	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1～6）

位置・交通	J R 上越線後閑駅の北西方道路距離約14.9 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ホテル、店舗、一般住宅等が建ち並ぶ温泉街の混在住宅地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は台地状で周囲は東方を廻る河川向きに傾斜しており起伏は少ない。温泉施設の閉鎖が相次ぎ、当面はやや弱含み傾向で推移すると見込まれる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 - - - - みなかみ町景観条例 ハザードマップ該当なし

(物件1及び4～6)

(物件1及び4)

画地条件	地積：2,054.12 m ² 間口・奥行：南側間口約5 m、奥行約12～80 m 形状：不整形地 接道状況：二方路 その他：ほぼ平坦				
接面道路の状況	北西側幅員約8.3m舗装町道にほぼ等高に接面するする中間画地。特記事項参照。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件1南東側	約 90.00 m ²	物件7建物敷地	土地所有者	場所的利益
	物件1北側	約 672.72 m ²	物件8主である建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件1東側	約 110.00 m ²	物件8附属建物1敷地	土地所有者	法定地上権
	物件4	231.40 m ²	駐車場の一部	土地所有者	所有権
	物件5	15.00 m ²	駐車場の一部	土地所有者	所有権
	物件6北側	約 895 m ²	物件8主である建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件6南側	約 40 m ²	物件8附属建物2敷地	土地所有者	法定地上権
	次のとおり目的外建物が所在している。				
	目的外建物 a …… 登記あり 所 在：利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字宮野 1180番地8 (現況：物件1南側及び1180番8北側) 家屋番号：1180番8 種 類：居宅 構 造：ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：52.02m ² (現況：約45.55m ²)				
	目的外建物	目的外建物 b …… 物件1南側及び1180番8南側、未登記 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫 約27.53m ²			
	現況調査報告書によると、目的外建物 a の建物図面では物件1にはみ出しておらず、範囲が不明確で占有しているとはいえない、とのことである。 評価にあたっては、はみ出している可能性があることによる減価を市場性にて考慮する。				

(物件1及び4～6)

供給処理施設	水道：あり (特記事項のとおり) ガス配管：なし 下水道：あり (特記事項のとおり) (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、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	地籍調査が未実施の地域であり、規模は縄伸び・縄縮みの可能性もあるが、測量を行っていないため、登記地積を採用する。 所有者代表者への聴取によると、物件1土地南側に目的外建物aがはみ出しているが、その交換として目的外土地（1180番8）を50年以上前から通路として利用している、とのことである。 公図上の地番と現況を調査した結果、南側幅員約6.8m舗装町道とは直接接面していない。物件8の建築計画概要書によれば、物件1、2、3及び6のほか、隣接地1180番8及び1180番9を敷地の一部として南側道路に接面していると申請しており、北西側道路には触れられていない。しかし、公図上では南側道路との間に水路が介在している。北西側道路との間には塀が設置されており、出入りはしていない。 買受人は建築等の際には留意する必要がある。 最先担保権設定時に物件7建物は不存在であるが、所有者はそれぞれ同一であるので敷地利用権範囲に場所的利益が認定される。 最先担保権設定時に物件8主である建物は存在し、所有者は同一であるので物件8主である建物、物件8附属建物1及び物件8附属建物2の各敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。 次のとおり定着物及び動産が所在している。 定着物ア …… 物件6南西側 木製 東屋 約9.61㎡ 動産イ …… 物件1東側 冷蔵庫 約3.24㎡ 動産ウ …… 物件1東側 冷蔵庫 約6.48㎡ 動産についてはいずれも売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。 みなかみ町上下水道課での聴取によると、物件1、4、5及び6への上水道は物件4付近から引込されている。また、下水道は物件2及び3付近から隣接地1180番9及び1180番8を介して配管されている、とのことである。 下水道については隣接地を通過しているため、買受人は留意する必要がある。 画地西側及び南西側境界付近に塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。 本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は山林であったと思料される。よって、土壤汚染の端緒は確認できなかった。

(物件2及び3)

画 地 条 件	地 積：13.22 m ² 間口・奥行：南 側間口約 2 m、奥行約 9 m 形 状：不整形地 接道状況：中間画地 そ の 他：ほぼ平坦				
接面道路の状況	南側幅員約6.8m舗装町道にほぼ等高に接面する中間画地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件2	6.61 m ²	通路	土地共有者ら	共有持分権
	物件3	6.61 m ²	通路	土地共有者ら	共有持分権
	目的外建物	なし			
供給処理施設	水 道：あり（引込可） ガス配管：なし 下 水 道：なし（排水可） （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でき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	地籍調査が未実施の地域であり、規模は縄延び・縄縮みの可能性もあるが、測量を行っていないため、登記地積を採用する。 現況は通路であり、西側隣接地1180番8及び北側隣接地1180番9と一体で利用されている。 次のとおり定着物が所在している。 定着物エ …… 物件2南側 鋼製 看板 約0.75m ² 本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は山林であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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）：平成2年10月30日 新築 経過年数：約 25 年以上 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：左官壁 等 内壁：左官壁 等 天井：左官仕上 等 床：Pタイル 等 設備：電気、LPガス、空調、衛生 等 その他：
床面積（現況）	延 53.82 m ²
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：別添「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	建物所有者が店舗として占有している。
特記事項	なし

(物件8)

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52年9月1日 新築 経過年数： 約 35 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕様	構造： 鉄骨造、木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 左官壁、リシン吹付 等 内壁： 京壁、左官壁、板張、クロス 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード、クロス 等 床： 畳、ジュータン、板張、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、LPガス、空調、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 945.56 m ² 変更、増築あり 2階 786.80 m ² 延 1,732.36 m ²
現況用途等	現況用途： 旅館 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が旅館・居宅として使用占有している。
特記事項	なし

(物件8)

区分	附属建物 1
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63年9月日不詳新築 経過年数： 約 20 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： コンクリートブロック造 屋根： 瓦葺 外壁： 左官壁 等 内壁： コンクリートブロックあらわし 等 天井： 板張 等 床： 土間コンクリート 等 設備： 電気 等 その他：
床面積（現況）	1階 33.07 m ² 2階 33.07 m ² 延 66.14 m ²
現況用途等	現況用途： 倉庫 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として占有している。
特記事項	なし

(物件8)

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）： 昭和63年9月日不詳新築 経過年数： 約 20 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕 様	構造： コンクリートブロック造 屋根： 瓦葺 外壁： 左官壁 等 内壁： コンクリートブロックあらわし 等 天井： 板張 等 床： 土間コンクリート 等 設備： 電気 等 その他：
床面積（現況）	延 24.96 m ²
現況用途等	現況用途： 機械室 間取り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が機械室として占有している。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～6）

目的土地の更地価格又は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	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	18,100	0.62	物件7建物敷地	90.00	0.90	909,000
			物件8主である建物敷地	672.72	0.90	6,794,000
			物件8附属建物1敷地	110.00	0.90	1,111,000
			計			8,814,000
2	18,100	0.20	通路	6.61	1.00	24,000
3	18,100	0.20	通路	6.61	1.00	24,000
4	18,100	0.62	駐車場の一部	231.40	1.00	2,597,000
5	18,100	0.62	駐車場の一部	15.00	1.00	168,000
6	18,100	0.62	物件8主である建物敷地	約 895.00	0.90	9,039,000
			物件8附属建物2敷地	約 40.00	0.90	404,000
			計			9,443,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 みなかみ(県) -7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,000 \text{ 円/㎡} \times 97.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 70 = 18,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位北西向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1及び4～6 : 0.62 規模大、形状劣る、間口奥行の関係劣る、供給処理施設の状態劣る、
定着物・植栽等含む

2及び3 : 0.20 現況通路

ウ 地 積 : 登記数量に土地利用権等範囲を考慮した。

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7及び8）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7 (主)	175,000	53.82	0.040	377,000
8 (主)	230,000	1,732.36	0.050	19,922,000
8 1	90,000	66.14	0.050	298,000
8 2	90,000	24.96	0.050	112,000
8 計				20,332,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号	耐用年数に基づく方法 (定額法)	耐用年数に基づく方法 (定率法)	観察減価法	現価率
7 (主)	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.20) =$			0.040
8 (主)	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{35 / (35 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{35 / (35 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.00) =$			0.050
8 1	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{20 / (20 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{20 / (20 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.00) =$			0.050
8 2	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{20 / (20 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{20 / (20 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.00) =$			0.050

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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

番号	建付地価格 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
1	物件7建物敷地	909,000	0.10	場所的利益	91,000
	物件8主である建物敷地	6,794,000	0.45	法定地上権	3,057,000
	物件8附属建物1敷地	1,111,000	0.45	法定地上権	500,000
					計 3,648,000
2	通路	24,000	0.00	共有持分権	0
3	通路	24,000	0.00	共有持分権	0
4	駐車場の一部	2,597,000	0.00	所有権	0
5	駐車場の一部	168,000	0.00	所有権	0
6	物件8主である建物敷地	9,039,000	0.45	法定地上権	4,068,000
	物件8附属建物2敷地	404,000	0.45	法定地上権	182,000
					計 4,250,000
物件8 土地利用権等価格 (合計)					7,807,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

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 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	8,814,000	-3,648,000		0.90	0.60	2,790,000
2	24,000	0		0.90	0.60	10,000
3	24,000	0		0.90	0.60	10,000
4	2,597,000	0		0.90	0.60	1,400,000
5	168,000	0		0.90	0.60	90,000
6	9,443,000	-4,250,000		0.90	0.60	2,800,000
7	377,000	+91,000	-	0.90	0.60	250,000
8	20,332,000	+7,807,000	-	0.90	0.60	15,200,000
一括価格 (合計)						22,550,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 目的外建物がはみ出している可能性による流通性低下を考慮して上記の通り査定

オ 競売市場修正 : 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格 : みなかみ(県) - 7
所 在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価 格 : 13,000 円/㎡
位 置 : JR上越線後閑駅の北西方道路距離約14.5km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西 4.0 m 町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



S=1:50,000

対象物件

(県) - 7

(みなかみ町役場 みなかみ町全図
H18年 より転載)



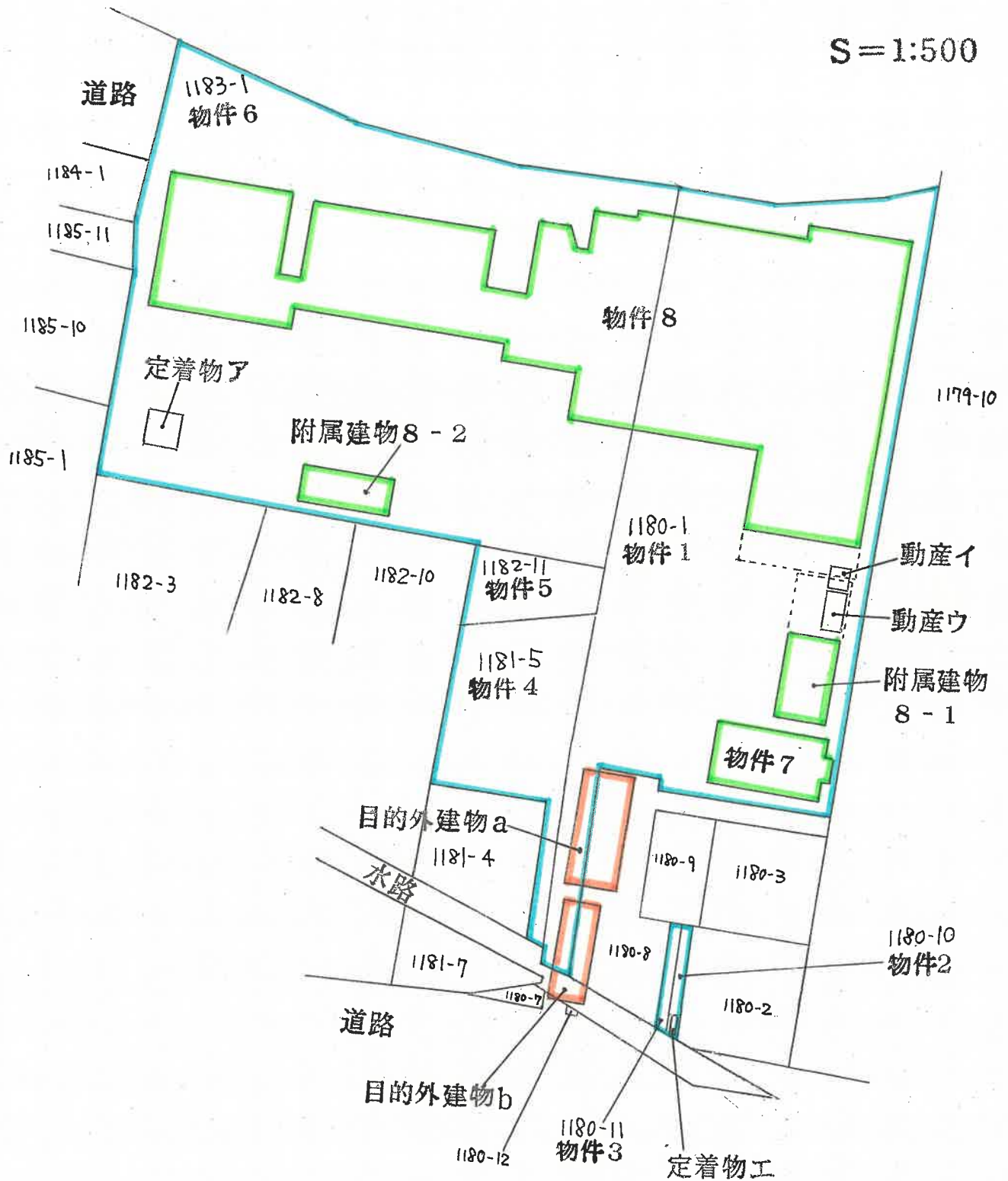
猿ヶ京温泉

A3をA4に縮小

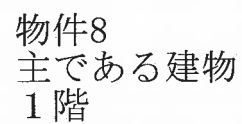
土地建物位置関係図



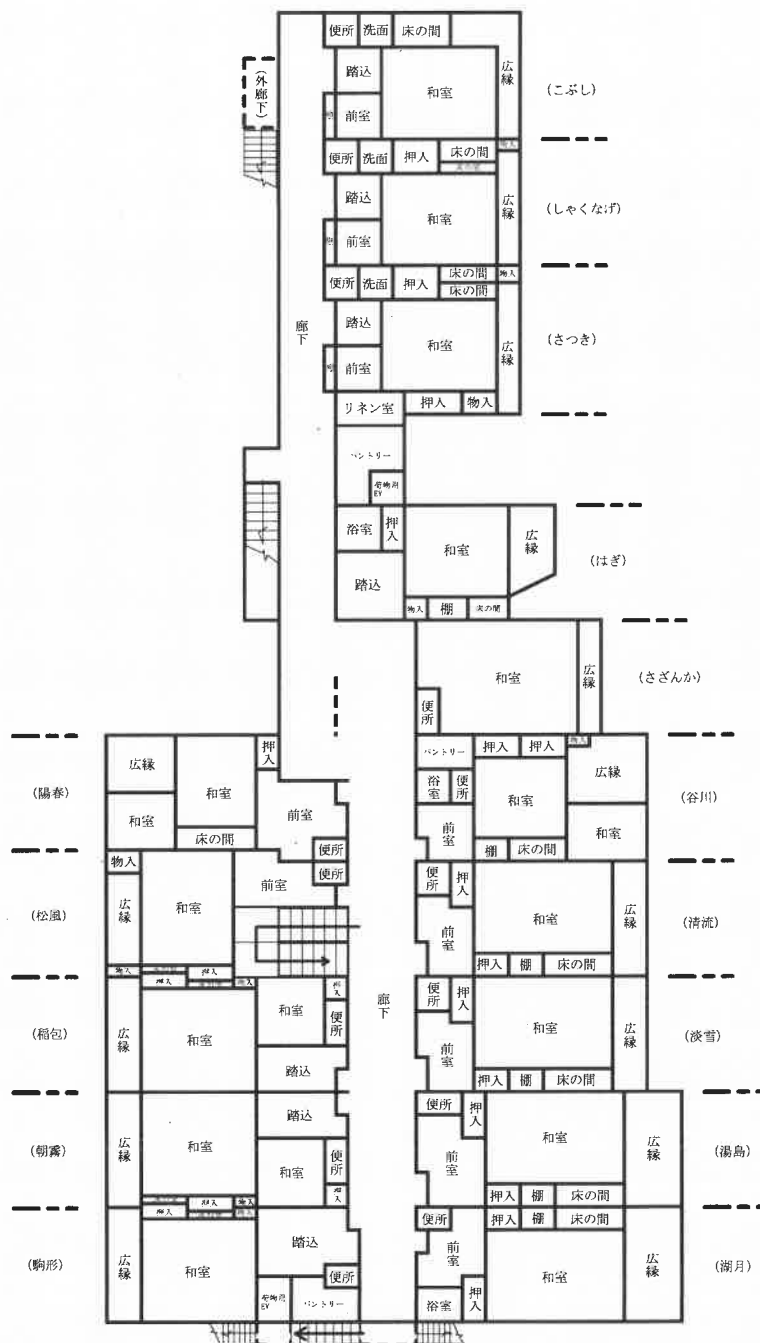
S = 1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

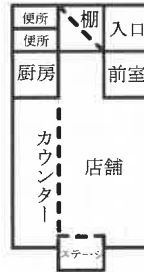


間 取 図



物件8
主である建物
2階

間 取 図



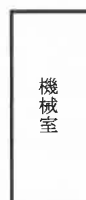
物件7



物件8
附属建物1
1 階



物件8
附属建物1
2 階



物件8
附属建物2