

令和7年（ヌ）第2号

注 意 書

本件の現況調査報告書及び評価書において、物件2の表示がありますが、今回は売却対象外となっております。

入札に際しては、ご注意ください。

前橋地方裁判所沼田支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月10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10月 8日 午前 8時30分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22日 午前10時00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11月 6日 午後 1時00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10月29日 午前10時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月10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 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤

地 番 1 0 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 7 0 1. 8 0 平方メートル

3 所 在 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤 1 0 5 5 番地

家屋 番号 1 0 5 5 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6. 8 5 平方メートル

2 階 5 2. 0 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 6 0 平方メートル

2 階 約 8 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 2 5. 1 2 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置



11

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約65平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約54平方メートル
2階 約28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 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3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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

1 不動産の表示

【物件番号1, 3】

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3】

売却対象外の土地(地番1056番1)の一部(南西側)につき、本件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3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等、記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断が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 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤

地 番 1 0 5 5 番 1

地 目 宅地

地 積 7 0 1 . 8 0 平方メートル

3 所 在 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤 1 0 5 5 番地

家屋 番号 1 0 5 5 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 8 5 平方メートル

2 階 5 2 . 0 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 6 0 平方メートル

2 階 約 8 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 2 5 . 1 2 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 6 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 4 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 4 平方メートル
2 階 約 2 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 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 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第2号
令和7年3月12日受理
令和7年4月30日提出

現況調査報告書

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 在 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤
地 番 1 0 5 5 番 1
地 目 宅地
地 積 7 0 1 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤
地 番 1 0 5 6 番 1
地 目 畑
地 積 2 0 2 平方メートル
- 3 所 在 利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤 1 0 5 5 番地
家屋 番号 1 0 5 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 8 5 平方メートル
2 階 5 2 . 0 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 2 5 . 1 2 平方メートル

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下牧1055番地1（住居表示未実施）			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑・宅地（物件2）			
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	☒ 本件土地上に屋敷稲荷及び電柱がある。 ☒ 物件2の土地は登記上は本件建物の底地ではないが、物件1の土地と一体となって利用されている。			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積：1階 約160㎡（約63.15㎡増） 2階 約86㎡（約33.94㎡増） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 符号1の附属建物は滅失して存在しない。			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある（4棟。3枚目の「その他の事項」記載のとおり。）			
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家族と共に住居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	☒ 本件建物の附属設備として太陽熱温水器がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 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 ☒ 建物配置図のとおり			

（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）

その他の事項

■物件目録にない附属建物4棟は以下のとおり

- | | | |
|---|-----|--|
| 1 | 符 号 | A |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 約 6 5 m ² |
| 2 | 符 号 | B |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 約 4 9 m ² |
| 3 | 符 号 | C |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床面積 | 1 階 約 5 4 m ²
2 階 約 2 8 m ² |
| 4 | 符 号 | D |
| | 種 類 | 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 3 m ² |

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者)	1 本件建物に住んでいるのは私と子供2人の合計3人です。 2 母屋の2階は元蚕部屋で使っていません。外のはしごを使って出入りします。 3 母屋に雨漏りはありません。 4 母屋の屋根に太陽熱温水器がありますが、現在使っていません。壊れてはいないと思います。 5 附属建物の所有者はすべて私です。外便所(符号D)は使っていません。 6 農地である物件2の土地上に建物があることについて農業委員会から何か言われたことはありません。 7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 8 近隣から異臭騒音はありません。線路が近くにありますが、竹林があるせいか音は気になりません。 9 この辺は冬は雪が膝上まで積もることがあります。 10 周辺で動物が出ることはほとんどありません。 11 敷地内に電柱が3本ありますが、東京電力から3年に1回地代として1万円くらい振り込まれます。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 未登記附属建物

(1) 本件土地には主である建物以外に建物が4棟ある。

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。そうするとこれらの建物は未登記建物となる。

(2) 上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。

(3) 上記未登記建物は物置や居宅として建築されたもので、本件建物の常用に供されている。

(4) 以上のことから上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、売却対象となる附属建物となる。

3 農地（物件2）

(1) 物件2の土地は、登記地目は「畑」で課税上も「畑」となっている。

(2) 農業委員会の裁判所からの照会への回答によれば、現況地目は「一部宅地」となっており、買受適格証明書を要するとなっている。

(3) 上記回答によれば転用許可がなく、現状回復命令の見込みはないが、是正指導で改善されない場合、現状回復命令に移行するとある。

4 売却対象範囲

(1) 太陽熱温水器

主である建物の屋根に太陽熱温水器があるが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) 屋敷稲荷

物件1の土地に屋敷稲荷があるが、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。

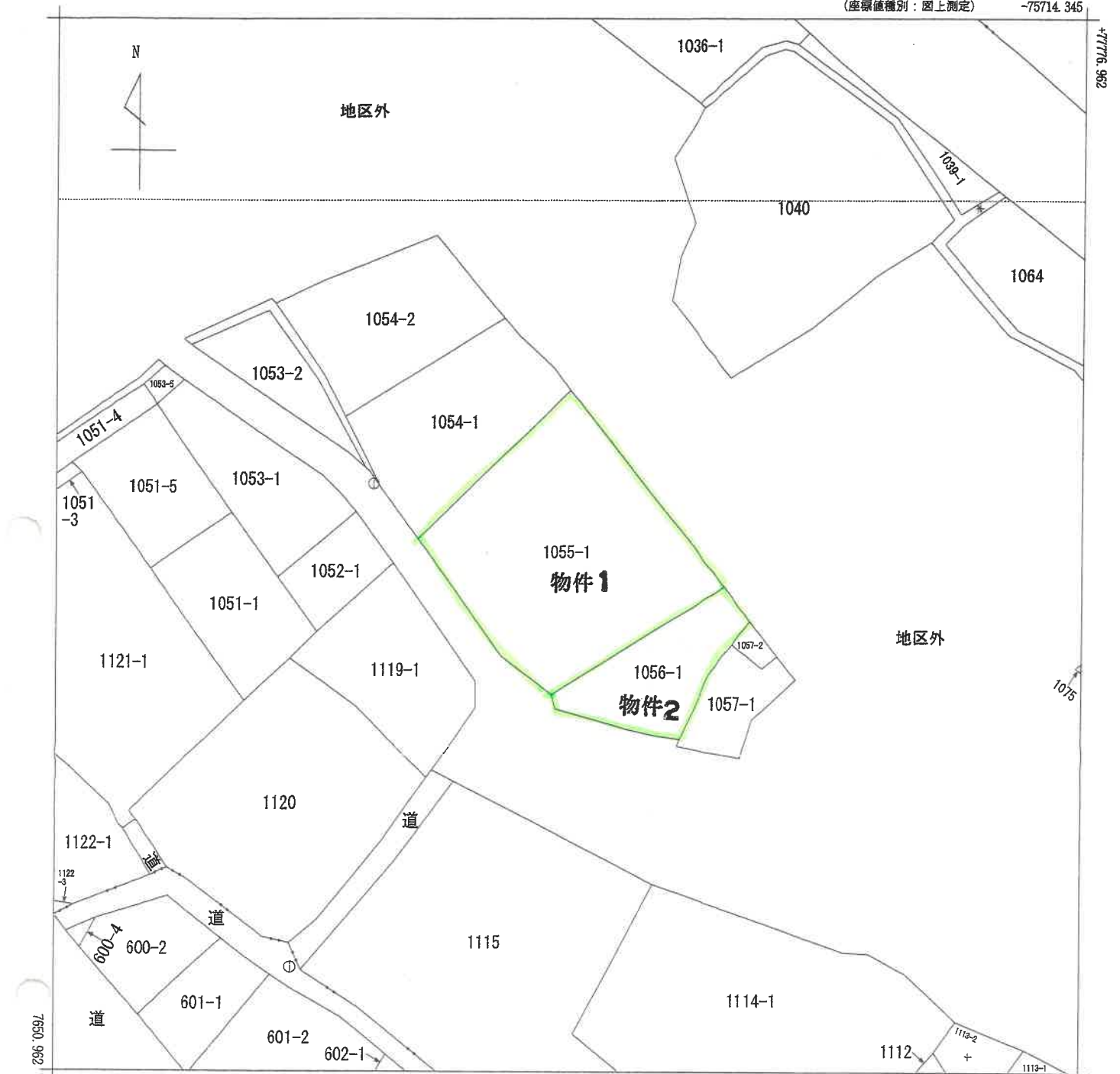
5 その他

本件建物については法務局に建物図面・各階平面図が備えつけられていない。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年3月13日(木) 14:08 - 14:25	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和7年3月13日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場へ家屋平面図交付申請 (3月21日着) ☒ みなかみ町役場へ地番図交付申請 (3月21日着) ☒ (郵便切手110円×2枚使用)
令和7年3月14日(金) -	執行官室	☒ 債務者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年4月9日(水) 9:50 - 10:59	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者から聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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7年4月9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
(6 枚目)



-75839.345 (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。



請求部	所在	利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤				地番	1055番1			
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	昭和54年12月			備付年月日(原図)	昭和56年7月13日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局沼田支局管轄)

令和7年1月23日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M50951

登記官

(1/1)

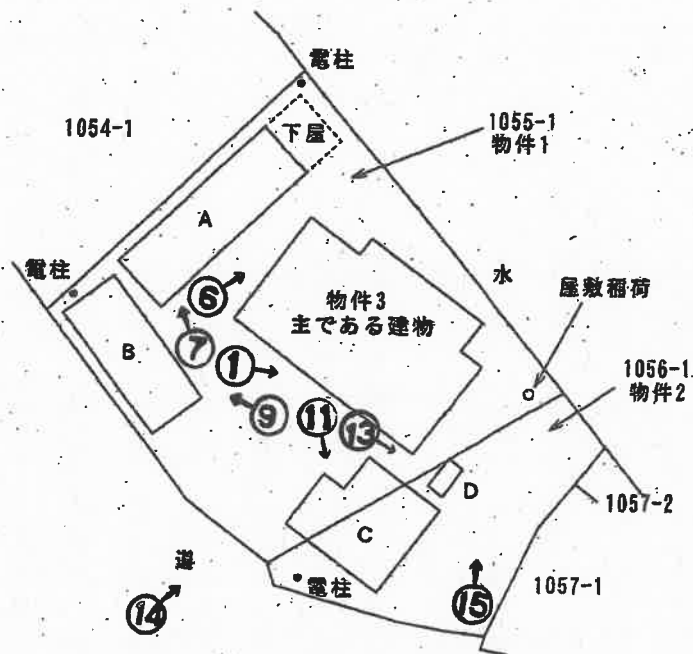
A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

建物配置図



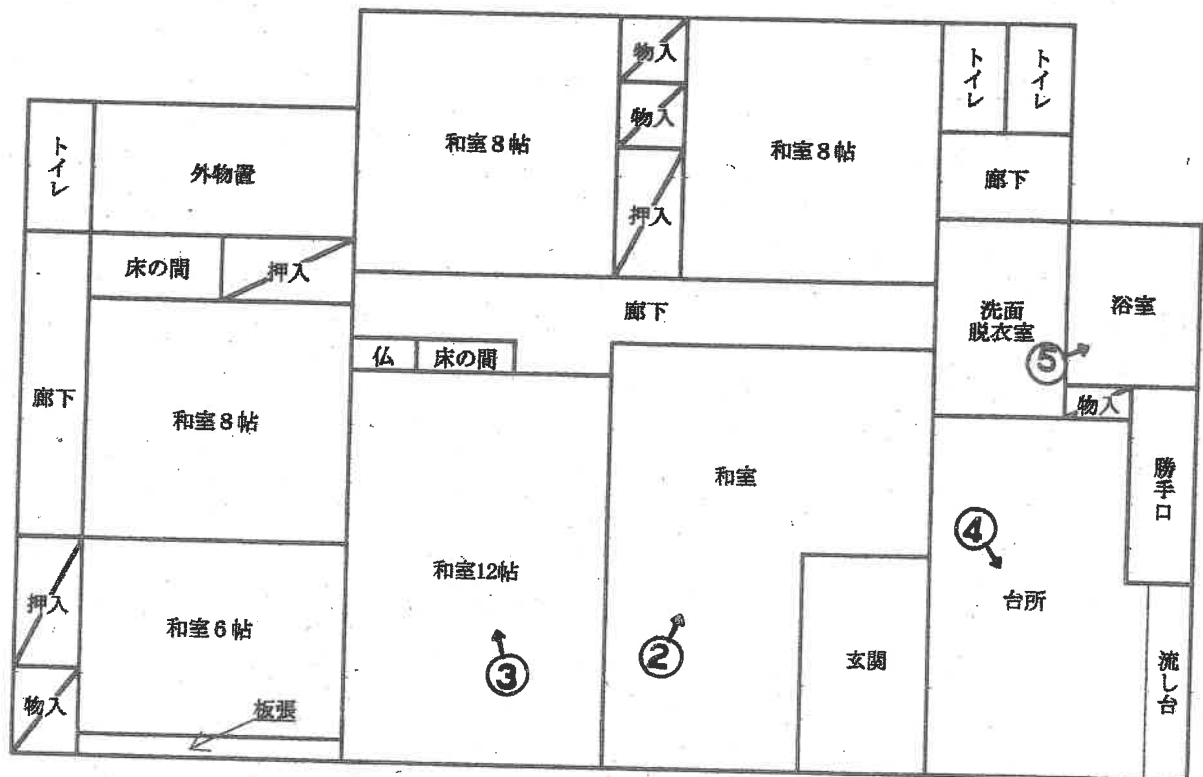
s = 1/500



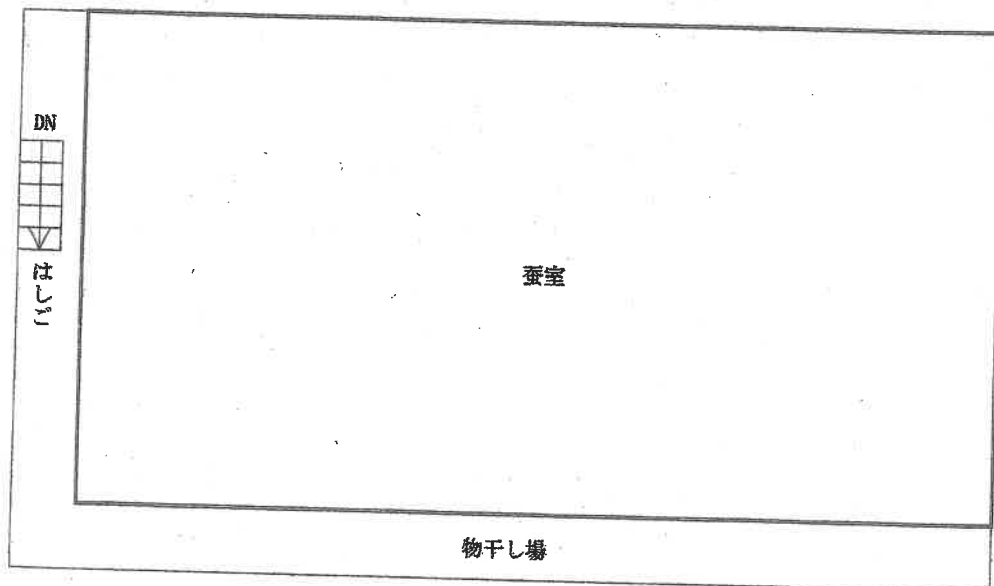
- 符号 A 物件3未登記附属建物 A
- 符号 B 物件3未登記附属建物 B
- 符号 C 物件3未登記附属建物 C
- 符号 D 物件3未登記附属建物 D

間取図

物件 3
主である建物



1階



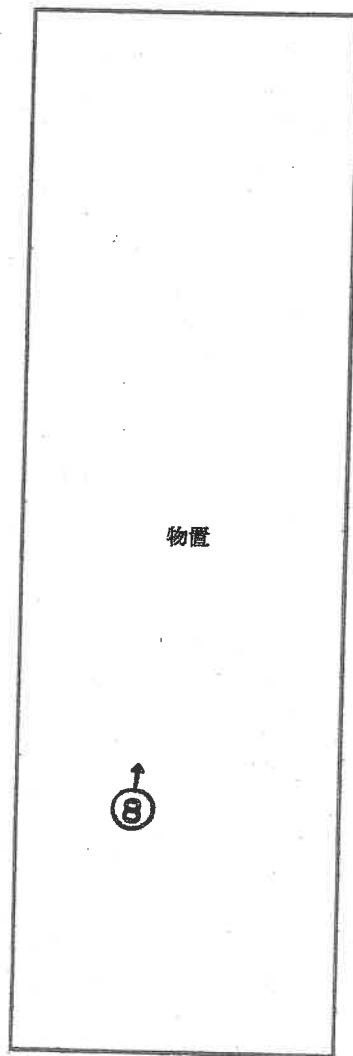
2階

←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

間取図

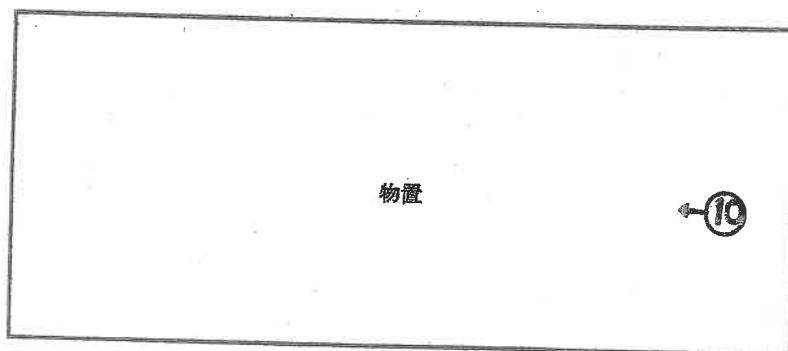
物件 3
未登記附属建物 A



物置



物件 3
未登記附属建物 B



物置

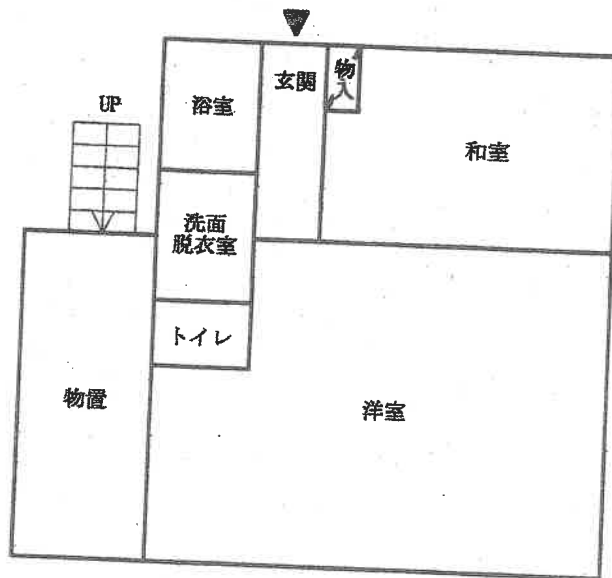


間取図



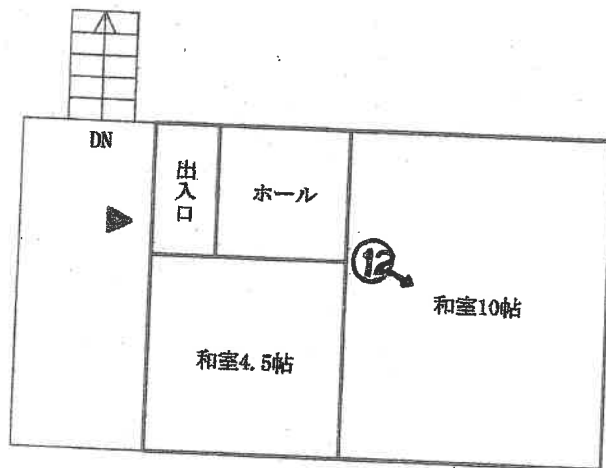
物件 3
未登記附属建物C

物件 3
未登記附属建物D



1階

(物置以外は陳述により推定)



2階



主である建物

① 外観



② 1階和室
(主)



③ 1階和室
(主)



④ 1 階台所
(主)



⑤ 1 階浴室
(主)



主である建物

⑥ 2 階へのは
しご



⑦未登記附属
建物（A）



⑧A内部



⑨未登記附属
建物（B）



⑩ B 内部



⑪ 未登記附属
建物 C



⑫ 2 階和室
(C)



⑬未登記附属
建物D



⑭敷地入口

物件1の土地



未登記附属建物D

⑮物件2の土
地

評価書(補充)

前橋地方裁判所 沼田支部 御中

令和7年6月4日
評価人 武井清

令和7年5月7日付評価、武鑑評第0991号<事件番号：令和7年(ヌ)第2号>に係る
評価書記載の評価額について、

- (1) 物件1のみを個別売却する場合の価格
(2) 物件1・3のみを一括売却する場合の価格
を【評価額算出の過程】(1)、(2)の通り求め、評価額を下記のとおり補充
します。

記

1.評価額

- (1) 物件1のみを個別売却する場合の価格

物件1 (土地)	金 1,880,000円
----------	--------------

- (2) 物件1・3のみを一括売却する場合の価格

物件1・3 一括価格	
金 5,100,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,130,000円
物件3 (建物)	金 1,970,000円

2.評価の過程

- (1) 物件1のみを個別売却する場合については、2頁【評価額算出の過程】(1)
の通り。
(2) 物件1・3のみを一括売却する場合については、3～5頁【評価額算出の過程】
(2)の通り。

【評価額算出の過程】(1)…物件1のみを個別売却する場合

1 基礎となる価格

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	14,300	1.00	全部 701.80	0.80	8,030,000円

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)-3

公示価格等 17,400円/㎡ 時点修正 ×99.5/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/120.0 標準画地価格 = 14,300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 : +20% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個別格差 : ±0% (方位、形状、要セットバック等)

ウ 地 積 : 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、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
1	全部 8,030,000	0.35 法定地上権	2,810,000円

イ 土地利用権等割合 : 物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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	8,030,000	-2,810,000	-	0.6	0.6	1,880,000円

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 物件1のみを個別売却する場合、不動産取引市場における底地の市場流通性が劣ることを考慮して市場性修正を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。

【評価額算出の過程】(2)…物件1・3のみを一括売却する場合

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

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	14,300	1.00	全部	0.80	8,030,000円
2	450	0.95	南西側 物件3敷地	0.80	20,000円
			残余	1.00	60,000円
			計		80,000円

<物件1>

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)-3

公示価格等 17,400円/㎡ 時点修正 ×99.5/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/120.0 標準画地価格 = 14,300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 : +20% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ±0% (方位、形状、要セットバック等)

ウ 地 積 : 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。

<物件2>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

規準とすべき公示地等がないので地域の地価水準を検討して査定した。

イ 個 別 格 差 : ▲5% (形状等)

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 : 南西側（物件3敷地）につき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3）

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
3	主	80,000	246.00	0.03	590,000円
	附属 A	30,000	65.00	0.03	60,000円
	附属 B	30,000	49.00	0.03	40,000円
	附属 C	50,000	82.00	0.03	120,000円
	附属 D	200,000	3.00	0.01	10,000円
	計				820,000円

ウ 現価率

（物件3主である建物、未登記附属建物）

経済的耐用年数を満了しており、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

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
1	全部 8,030,000	0.35 法定地上権	2,810,000円
2	南西側 物件3敷地 20,000	0.35 法定地上権	10,000円
	残余 60,000	— 負担利用権なし	0円
	計 80,000		10,000円

イ 土地利用権等割合： 物件1及び物件2南西側に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。物件2残余については控除すべき土地利用権等価格はない。

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	8,030,000	－2,810,000	－	1.0	0.6	3,130,000円
3	820,000	＋2,820,000	－	0.9	0.6	1,970,000円
一括価格 (合計)						5,100,000円

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 物件1・3のみを一括売却する場合、物件3の敷地の一部は売却対象外の物件2に跨る形となり、当該部分については法定地上権付き建物のみとなるため、不動産取引市場における市場流通性は劣るものと判断した。当該要因による市場性の減退を考慮して市場性修正を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。

武鑑評 第 0991 号
令和7年（又）第2号
令和7年4月9日 現地調査
令和7年5月7日 評価

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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,130,000円
物件2（土地）	金 40,000円
物件3（建物）	金 2,180,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤 1055番1 宅地 701.80平方メートル	同左
2	所在地 在番 地目 地積	利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤 1056番1 畑 202平方メートル	地目 畑・宅地 その他の項目同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤 1055番地 1055番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 96.85平方メートル 2階 52.06平方メートル 1 物置 木造草葺平家建 25.12平方メートル	(主である建物) 床面積 1階 約160平方メートル 2階 約86平方メートル (附属建物 符号1) 不存在 (未登記附属建物) 符号 A 種類 物置 構造 軽量鉄骨造スレート葺 平家建 床面積 約65平方メートル 符号 B 種類 物置 構造 軽量鉄骨造スレート葺 平家建 床面積 約49平方メートル 符号 C 種類 居宅 物置 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 約54平方メートル 2階 約28平方メートル

3 (続き)			符号 D 種類 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3平方メートル その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
2	みなかみ町農業委員会の回答によれば買受適格証明書が必要である。		

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「後閑駅」の北西方道路距離約2.6km	
付 近 の 状 況	主要地方道沼田・水上線とJR上越線の上に挟まれた農村集落地域であり、農地等の中に農家住宅等が散在している地域である。	
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% — 文化財保護法93条等 (特記事項※1参照)
画 地 条 件	(物件1) 間口約24.5m、奥行約24.5～25.5m、登記地積701.80㎡のやや台形地で、南西側町道に概ね等高乃至約0.5m高く接面している中間画地で、地勢は概ね平坦である。 (物件2) 間口約16.5m、奥行約16～25m、登記地積202㎡の不整形地で、南側町道に約0.5m高く接面している中間画地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	(物件1) 南西側…認定幅員約3.8m舗装町道 (特記事項※2参照)。 (物件2) 南側…認定幅員約4.2m舗装町道 (特記事項※2参照)。	
土地の利用状況等	(物件1) 物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件1に対する土地利用権原は所有権である (法定地上権が成立するものと判断した)。なお物件2の南西側一部と一体的に物件3の建物敷地の用に供されている (附属資料建物配置図参照)。 (物件2) 南西側一部 (約72㎡) は前述の通り物件3の建物敷地の用に供され、残部 (約130㎡) は本件土地所有者が畑として占有している (耕作されている様相はなし)。物件3建物の物件2南西側一部に対する土地利用権原は所有権であり、法定地上権が成立するものと判断した (特記事項※3参照)。	

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、通常の費用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	※1 物件1・2は周知の埋蔵文化財包蔵地(市町村遺跡番号：T0139)に該当する。 ※2 物件1南西側から物件2南側にかけて接面する町道は建築基準法42条2項の道路である。幅員が4m未満の部分については道路後退が必要であるが、4m以上の部分については不要である。 ※3 物件2は農振法農用地であり、農業委員会の回答は下記の通りである。 土地の現況：一部宅地 転用許可：なし 違反転用：原状回復命令見込み無し(是正指導で改善されない場合、原状回復命令に移行) 権利設定：設定なし 買受適格証明：要 ・物件1・2は下記の土砂災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン)に該当する。 箇所番号 195 箇所名 松葉沢 現象 地すべり ・物件1・2は北東側において用悪水路に接している。 ・物件1に存する屋敷稲荷は土地に定着していないため、売却対象外の動産と認定した(附属資料建物配置図参照)。 ・物件1・2土地上に電柱がある(現況調査報告書参照)。 ・土壤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有害物質使用特定施設の届出はない。土壤汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壤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3)

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 : 不明 (特記事項※1参照) 経 過 年 数 : 不明 (特記事項※1参照) 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 塗壁・吹付け等 内 壁 : 塗壁・繊維壁・ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス・石膏ボード・あらわし等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積 (現況)	1階 約160㎡、2階 約86㎡、延 約246㎡ (現況概測数量)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として使用して占有している (現況調査報告書記載の通り)。
特 記 事 項	※1 公課証明書によれば建築年は昭和55年であり、これを基に査定すれば経過年数は約45年となる。 ・屋根に設置された太陽熱温水器については附属設備として建物価格に含めて評価する。 ・附属建物符号1については存在しない。 ・下記の未登記附属建物が存在する (附属資料建物配置図、間取図参照)。 符号 A 種類 物置 構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積 約65㎡

特 記 事 項
(続 き)

符号 B
種類 物置
構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 約49㎡

符号 C
種類 居宅 物置
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 約54㎡、2階 約28㎡、延 約82㎡

符号 D
種類 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3㎡

- ・主である建物2階部分、未登記附属建物符号Cの1階部分（物置除く）については内部調査ができなかったため、関係人の陳述より推定した。
- ・未登記附属建物符号Aに係る下屋については建物価格に含めて評価する。
- ・主である建物及び未登記附属建物に係る設備等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・2）

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	14,300	1.00	全部	0.80	8,030,000円
2	450	0.95	南西側 物件3敷地	0.80	20,000円
			残余	1.00	60,000円
			計		80,000円

<物件1>

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)-3

公示価格等 17,400円/㎡ 時点修正 ×99.5/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/120.0 標準画地価格 = 14,300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 : +20% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ±0% (方位、形状、要セットバック等)

ウ 地 積 : 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。

<物件2>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

規準とすべき公示地等がないので地域の地価水準を検討して査定した。

イ 個 別 格 差 : ▲5% (形状等)

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 : 南西側（物件3敷地）につき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3）

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
3	主	80,000	246.00	0.03	590,000円
	附属 A	30,000	65.00	0.03	60,000円
	附属 B	30,000	49.00	0.03	40,000円
	附属 C	50,000	82.00	0.03	120,000円
	附属 D	200,000	3.00	0.01	10,000円
	計				820,000円

ウ 現価率

（物件3主である建物、未登記附属建物）

経済的耐用年数を満了しており、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

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
1	全部 8,030,000	0.35 法定地上権	2,810,000円
2	南西側 物件3敷地 20,000	0.35 法定地上権	10,000円
	残余 60,000	— 負担利用権なし	0円
	計 80,000		10,000円

イ 土地利用権等割合： 物件1及び物件2南西側に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。物件2残余については控除すべき土地利用権等価格はない。

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	8,030,000	−2,810,000	—	1.0	0.6	3,130,000円
2	80,000	−10,000	—	1.0	0.6	40,000円
3	820,000	+2,820,000	—	1.0	0.6	2,180,000円
一括価格 (合計)						5,350,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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

(物件1)

地価調査価格 (みなかみ(県)-3)

所 在 : 利根郡みなかみ町下牧字矢瀬575番6

価 格 : 17,400円/m²

位 置 : JR上越線「後閑駅」の北西方道路距離約2.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 273m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東4.3m町道

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 : 中規模の農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

(物件2)

規準とすべき公示地等はない

第7 附属資料

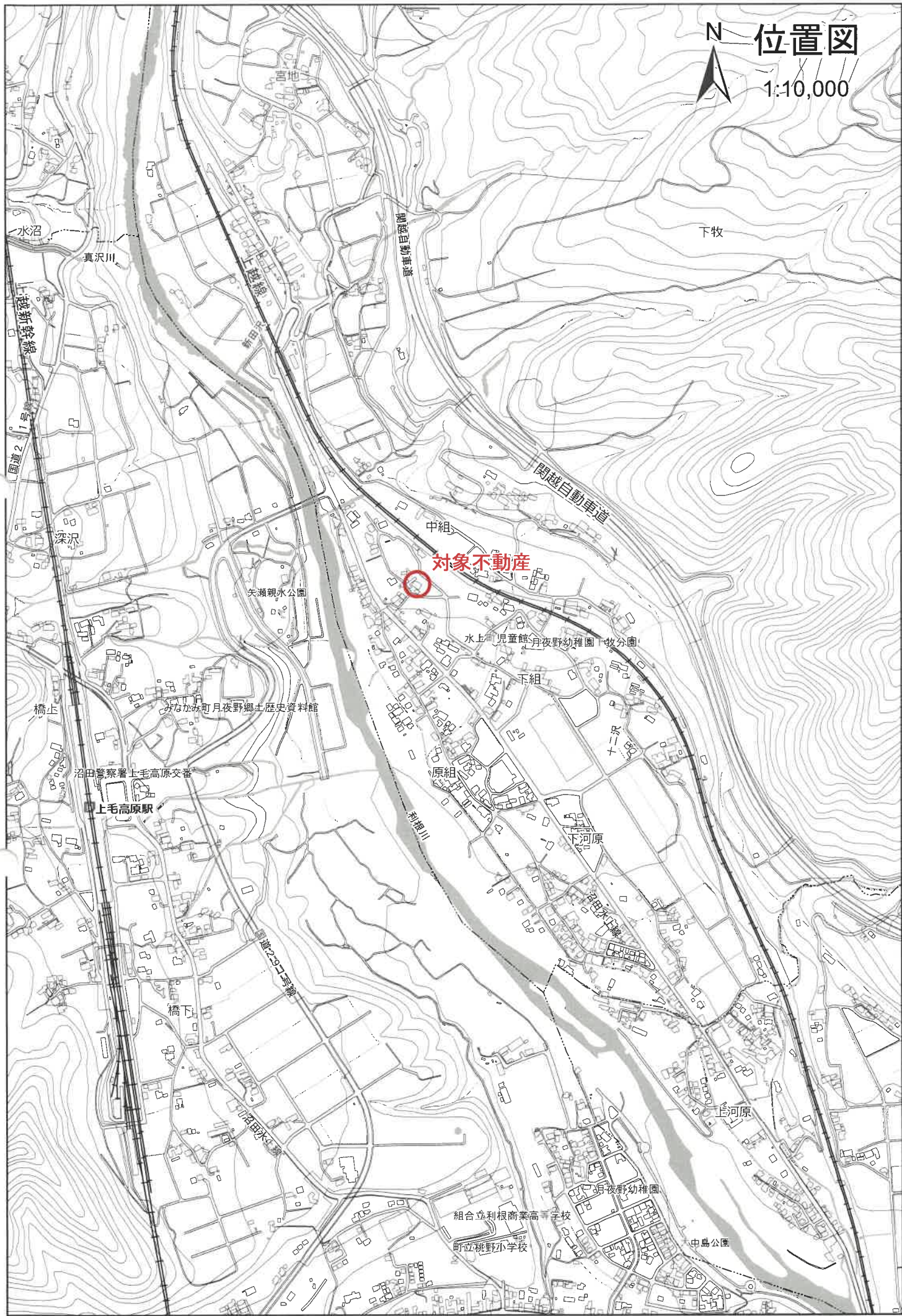
位置図

公図写

建物配置図

間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

(座標値種別: 図上測定)

-75714.345

+77776.962

N

地区外

1036-1

1040

1064

1054-2

1053-2

1054-1

1053-1

1051-5

1051-3

1052-1

1051-1

1121-1

1119-1

1055-1
物件 1

1056-1
物件 2

1057-1

1114-1

1115

1120

1122-1

1122

600-2

601-1

601-2

602-1

地区外

1076

1112

1113-2

1113-1

-75839.345

(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



A 下牧

請求部	所在	利根郡みなかみ町下牧字諏訪澤				地番	1055番1			
出力縮	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	昭和54年12月			備付年月日(原図)	昭和56年7月13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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和7年1月23日

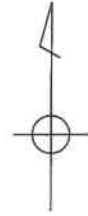
東京法務局港出張所

登記官

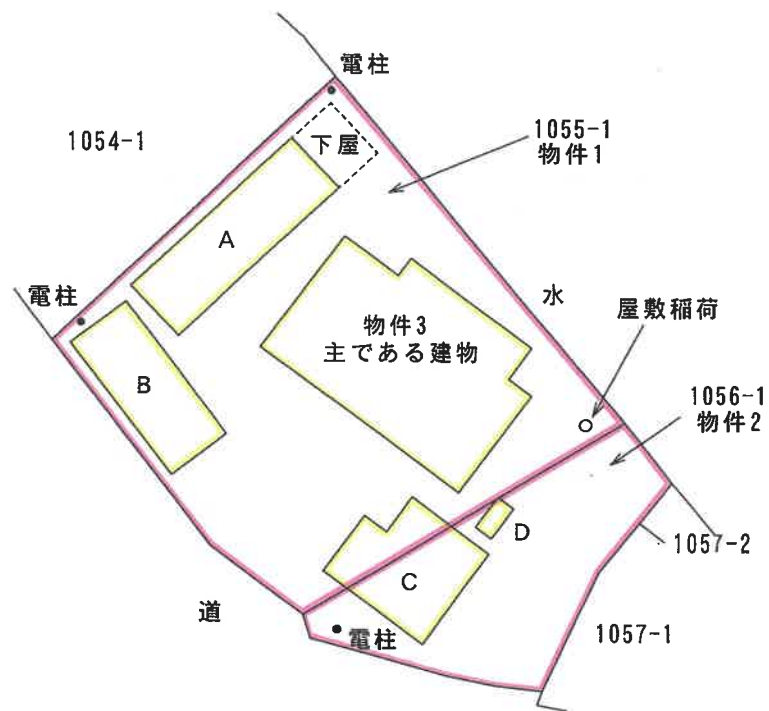
地図整理番号: M50951

(1/1)

建物配置図



s = 1/500

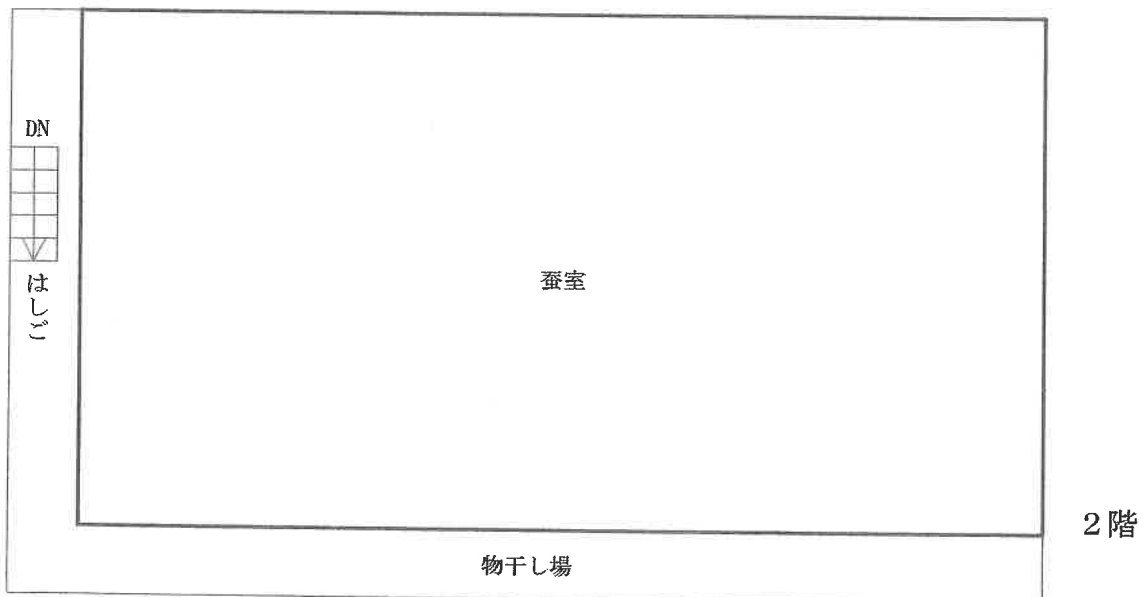
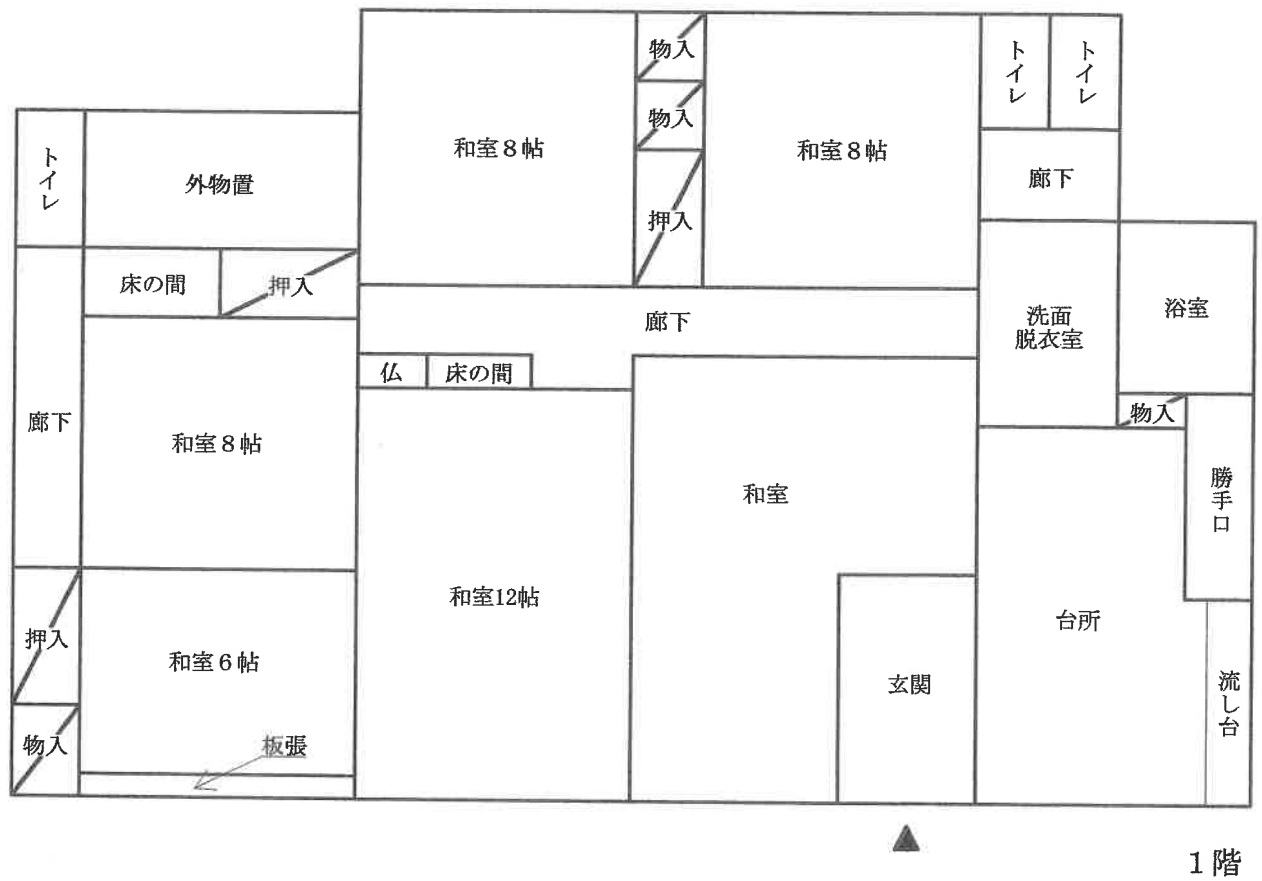


- 符号 A 物件3未登記附属建物 A
- 符号 B 物件3未登記附属建物 B
- 符号 C 物件3未登記附属建物 C
- 符号 D 物件3未登記附属建物 D

間取図



物件 3
主である建物



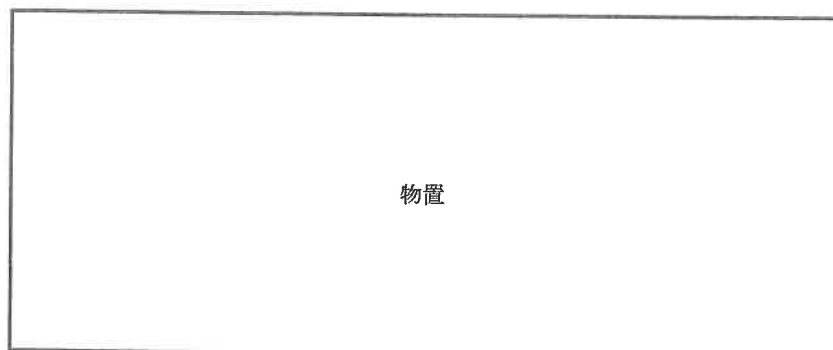
間取図

物件 3
未登記附属建物 A



物置

物件 3
未登記附属建物 B



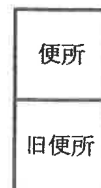
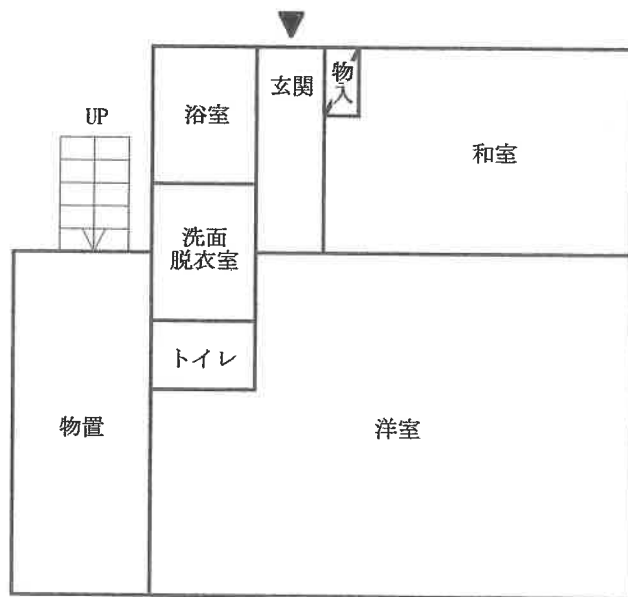
物置

間取図

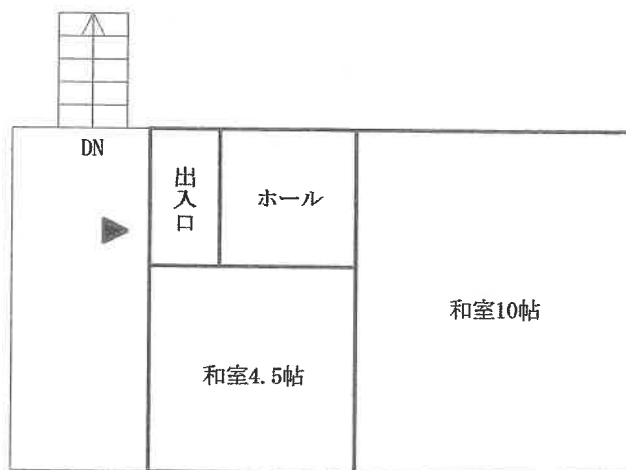


物件 3
未登記附属建物C

物件 3
未登記附属建物D



(物置以外は陳述により推定)



2階