

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	10, 710, 000 8, 568, 000	一括	2, 142, 000	53, 442	15, 269
1	1, 330, 000				
2	9, 380, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 利根郡みなかみ町後閑字北入河原 | |
| | 地 番 | 2 4 1 番 2 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 1 . 5 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 利根郡みなかみ町後閑字北入河原 2 4 1 番地 2 9 | |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 2 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 4 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 1 . 8 8 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, 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

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1】

売却対象外の土地（地番241番16）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 利根郡みなかみ町後閑字北入河原 | | |
| | 地 番 | 2 4 1 番 2 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 7 1 . 5 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 利根郡みなかみ町後閑字北入河原 2 4 1 番地 2 9 | | |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 2 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 4 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1 . 8 8 平方メートル | |



令和7年(ケ)第 1号
令和7年 5月21日受理
令和7年 6月18日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所沼田支部

執行官 三 井 誠 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 | 利根郡みなかみ町後閑字北入河原 | | |
| | 地 番 | 2 4 1 番 2 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 7 1 . 5 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 利根郡みなかみ町後閑字北入河原 2 4 1 番地 2 9 | | |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 2 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 4 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1 . 8 8 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	利根郡みなかみ町後閑241番地29（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	■宅地（物件1）		
形状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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A □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2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □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A □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	■概ね建物図面（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
☒ A (所有者)	1 本件建物で家族と暮らしています。 2 室内で犬を1匹飼っています。 3 本件建物に不具合はありません。 4 オール電化住宅ですが、太陽光発電の設備はありません。 5 本件土地に隣接する241番13はみなかみ町の道路ですが、241番16は私有地です。同土地所有者の承諾を得て無償通行しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 法務局で本件土地の隣接地の登記を調査したところ、241番13はみなかみ町が所有する公衆用道路であるが、241番16は私有地であった。
- 2 買受人は241番16の土地を通行するにあたり、土地所有者の承諾を得る必要があるものと思料する。

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5月21日 10:15－10:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影、居住者と面談
令和7年5月21日 10:35－10:45	みなかみ町役場	■家屋見取図交付
令和7年5月21日 11:00－11:10	前橋地方法務局沼田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年6月11日 9:45－10:10	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
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。 ☐ 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6月11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)

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7年4月24日 東京法務局台東出張所

登記官

(7 枚目)

凡例	境界線の種類	配号	境界線の種類
①	石杭	①	合成杭
②	コンクリート杭	②	金属杭
③	刻ミ		

地番	241-10・29 241-23-20
土地の所在	利根郡月夜野町大字後閑字北入河原

地積測量図 2/2

1309213

利根郡みなかみ町

求積計算 (単位=m)

(B) 241-29

20.00	×	9.00	=	180.000
24.20	×	10.40	=	251.680
12.60	×	8.60	=	108.360
10.30	×	0.30	=	3.090
計				543.130
1/2				271.565㎡

(A) 241-10

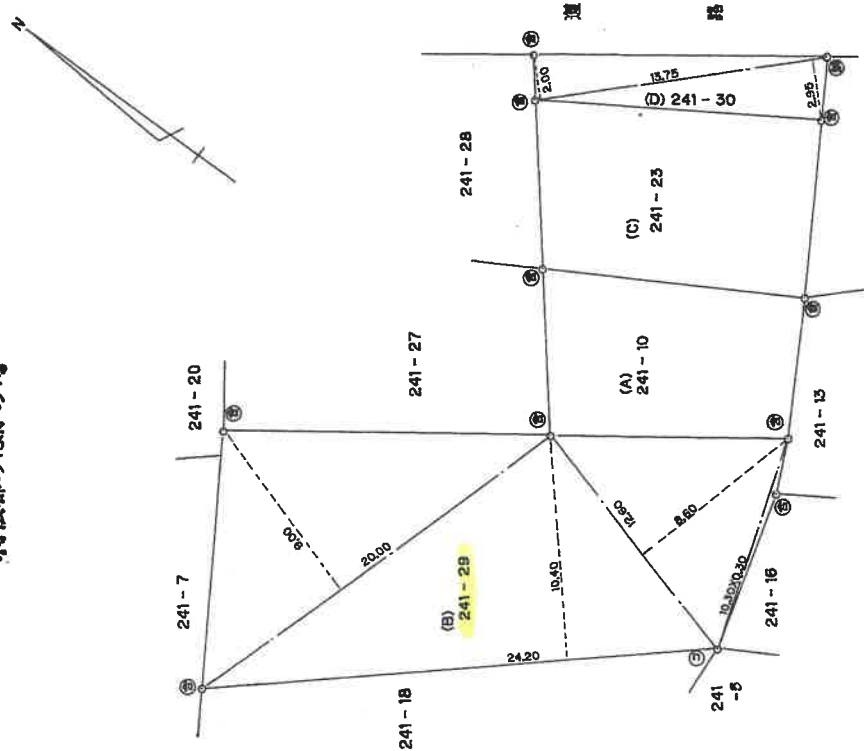
355.135	-	271.565	=	83.570㎡
---------	---	---------	---	---------

(D) 241-30

13.75	×	2.95	=	40.5625
13.75	×	2.00	=	27.5000
計				68.0625
1/2				34.03125㎡

(C) 241-23

134.9825	-	34.03125	=	100.95125㎡
----------	---	----------	---	------------



作製者

63年1月21日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和4年4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。
(前橋地方方法務局沼田支局管轄)
令和7年4月24日 東京法務局台東出張所

(8 枚目)

登記官

請求番号：8-3

各 階 平 面 図

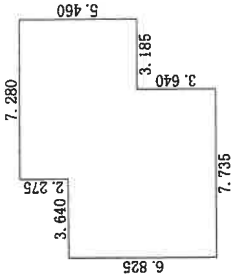
2 4 1 番 2 9

家 屋 番 号

建 物 図 面

建物の所在
利根郡みなかみ町後閑字北入河原241番地29

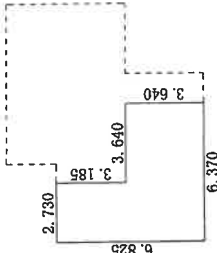
1 階



求 積 表

3.185×5.460	$=$	17.390100
4.095×9.100	$=$	37.264500
3.640×6.825	$=$	24.843000
合 計		79.497600
床面積		79.49 m ²

2 階



求 積 表

3.640×3.640	$=$	13.249600
2.730×6.825	$=$	18.632250
合 計		31.881850
床面積		31.88 m ²

単位：m

作 製 者

縮尺

250

申 請 人

縮尺

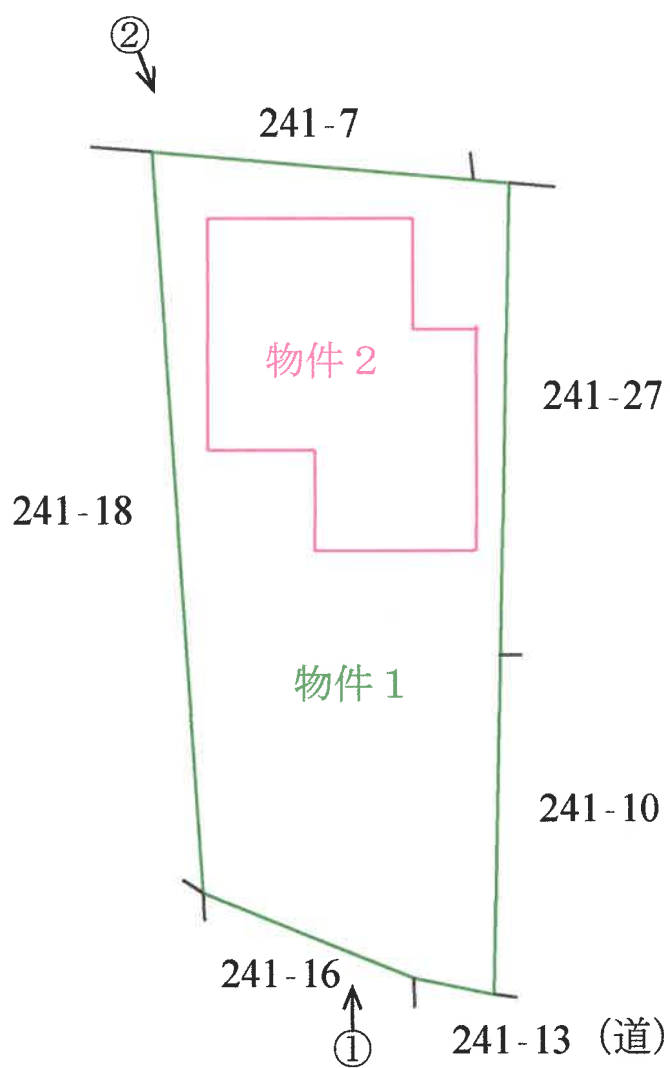
500

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



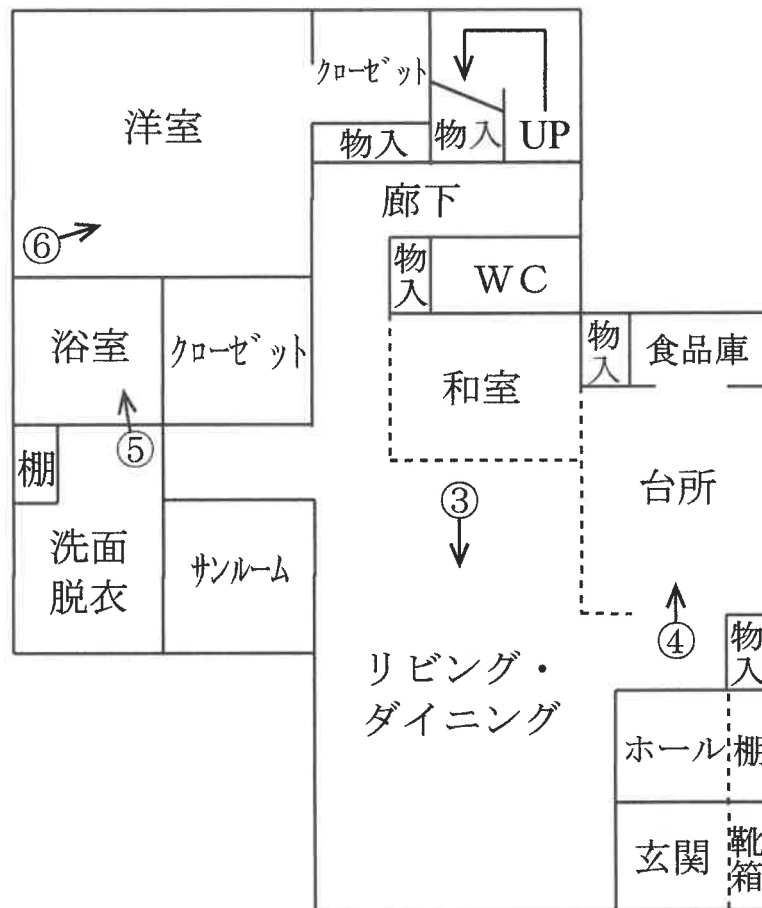
←○写真撮影位置・方向



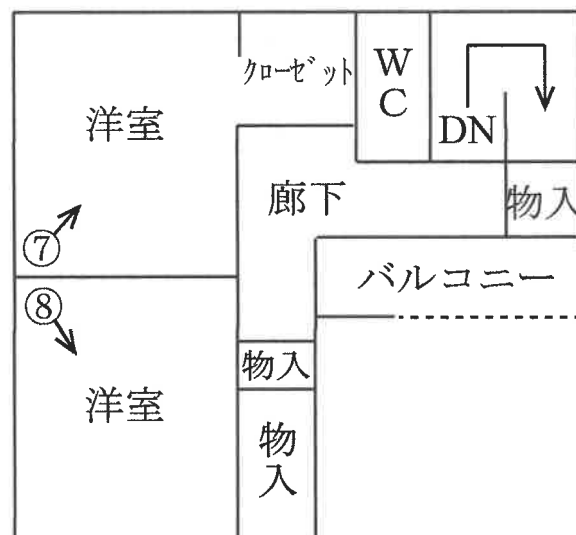
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 6 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 19 日 評 価
評価書番号 第 3766 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 10,710,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 1,330,000 円
物件 2	(建物)	金 9,380,000 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 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	利根郡みなかみ町後閑 字北入河原 241番29 宅地 271.56 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	利根郡みなかみ町後閑 字北入河原 241番地29 241番29 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 79.49 m ² 2階 31.88 m ²	同左
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）

位置・交通	J R 上越線後閑駅の南西方道路距離約500m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅が多い河川に近い住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性は優る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % － みなかみ町景観条例 洪水浸水想定区域（利根川（県北区間）、3.0～5.0m未満）			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	271.56 m ² 南東 側間口約 3.0 m、奥行約 7.5～30 m 台形地 中間画地 ほぼ平坦			
接面道路の状況	南東側幅員約2.5m未舗装町道（建築基準法第42条2項道路）にほぼ等高に接面する中間画地。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
	全部	271.56 m ²	物件2建物敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	水 道： ガス配管： 下 水 道：	あり なし あり (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、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	土地最先担保権設定時に物件2建物は不存在であるが、担保権の設定順位が同一で物件2建物建築前に土地に後順位担保権の設定がないので本件土地全体に法定地上権が成立する。 沼田土木事務所建築係での聴取によると、南東側道路は建築基準法第42条2項道路として取り扱う。道路の中心線から2mずつのセットバックが必要である。また、南東側241番13はみなかみ町所有の公衆用道路であるが、南西側241番16は個人所有の通路である、とのことである。 また、物件1土地所有者への聴取によると、241番16の所有者には一部通行する可能性がある旨を話し、口頭で承諾を得ている、とのことである。 241番16を通行せずに物件1土地を利用することも可能であるものの、買受人は留意する必要がある。 画地西側境界付近に縁石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農地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）： 令和4年4月21日 新築 経過年数： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング 等 内壁： クロス 等 天井： クロス 等 床： フローリング、無垢材 等 設備： 電気、ヒートポンプ給湯機、衛生 等 その他： オール電化
床面積（現況）	1階 79.49 m ² 2階 31.88 m ² 延 111.37 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 4 L K（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特記事項	室内で犬を1匹飼っている。しかし、壁等への傷は見られず、臭いも感じられない。

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）

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
			利用状況	㎡		
1	17,000	0.97	物件2建物敷地	271.56	0.90	4,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 みなかみ -2

公示価格 20,900 円/㎡ × 時点修正 99.4 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 122 = 標準画地価格 17,000 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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 : 形状劣る、方位北東向き等を考慮した。

◇ 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 : 0.97 形状やや劣る、方位南東向き、セットバックあり、道路の系統連続性劣る、庭木等含む

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 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
2 (主)	165,000	111.37	0.752	13,819,000

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) 観察減価法 現価率
2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{3 / (3 + 22)\}\} + (5.0\%)^{\{3 / (3 + 22)\}}] / 2 \times (1 - 0.05) = 0.752$

観察減価 : 管理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2建物敷地	4,030,000	0.45	法定地上権	1,814,000

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0.45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 (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	4,030,000	-1,814,000		1.00	0.60	1,330,000
2	13,819,000	+1,814,000		-	1.00	0.60
一括価格 (合計)						10,710,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : なし

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

地価公示価格 : みなかみ - 2
所在 : 利根郡みなかみ町後閑字北入河原205番2
価格 : 20,900 円/㎡
位置 : J R 上越線後閑駅の南方道路距離約300m
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 249 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北東 6.0 m 町道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40 % 、 容積率 80 %)
地域の概要 : 住宅の外事務所等も存する役場に近い住宅地域

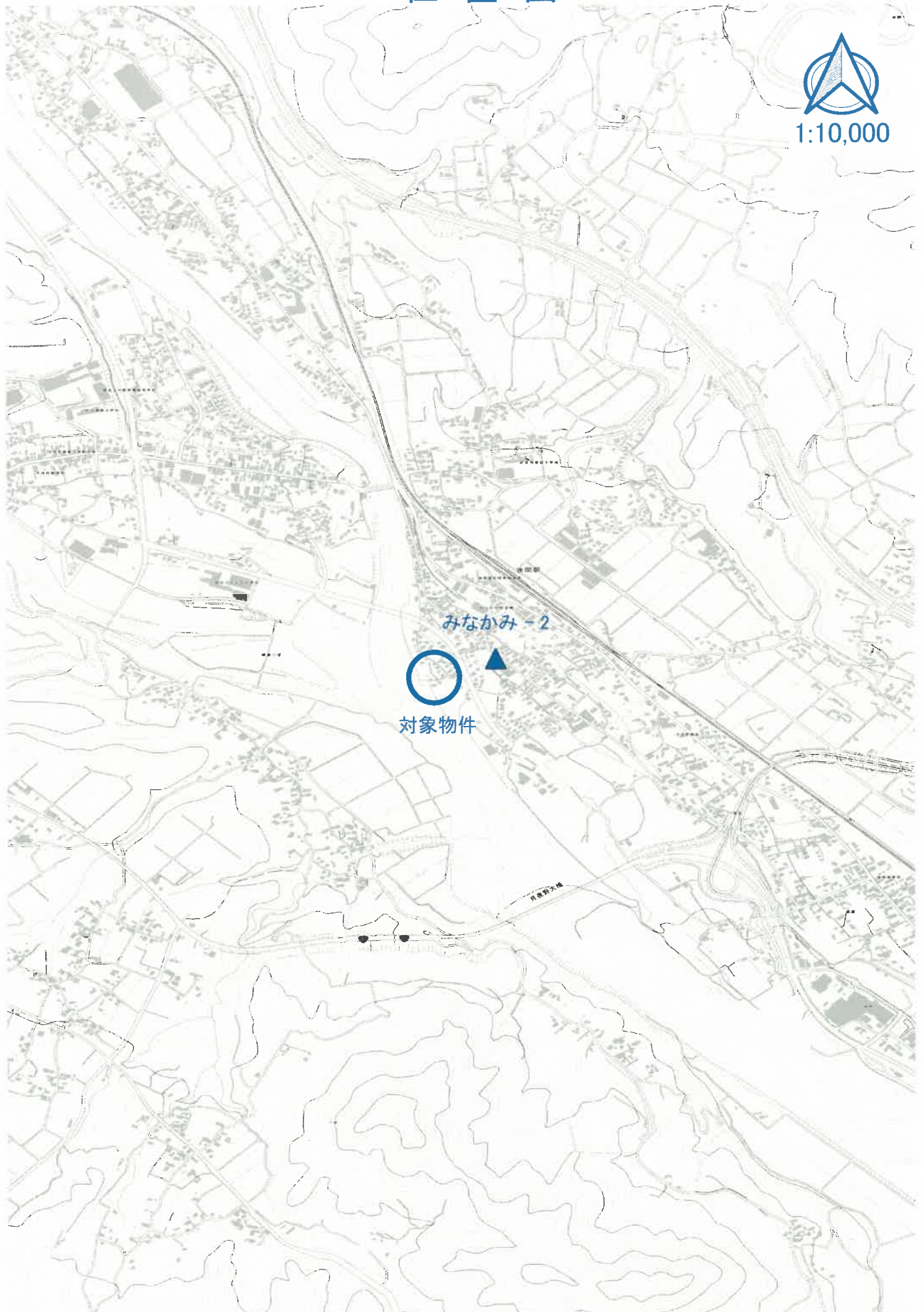
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

位置図



1:10,000



登記年月日：令和4年4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。
(前橋地方裁判所沼田支部管轄)

令和7年4月24日

東京法務局台東出張所

登記官

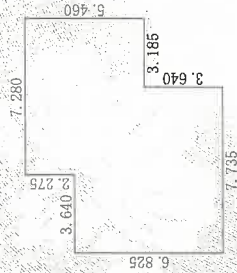
各階平面図

家屋番号 241番29

建物図面

建物の所在 利根郡みなみ町後閑字北入河原241番地29

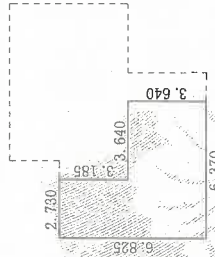
1階



求積表

3.185×5.460	$=$	17.390100
4.095×9.100	$=$	37.264500
3.640×6.825	$=$	24.843000
合計		79.497600
床面積		79.49 m ²

2階



求積表

3.640×3.640	$=$	13.249600
2.730×6.825	$=$	18.632250
合計		31.881850
床面積		31.88 m ²

単位：m

作製者

(令和4年4月23日作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

請求番号：8-3

A3をA4に縮小

間 取 図

