

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 9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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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 12月17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 沼田市西原新町字十王堂 1865番地2

家屋 番号 1865番2の6

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 92.74平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

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】

- ・本件建物のために、その敷地（地番1865番2，地積249.60平方メートル，所有者B）につき賃借権が存する。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 沼田市西原新町字十王堂 1865番地2
- 家屋 番号 1865番2の6
- 種 類 店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 92.74平方メートル



令和7年(ケ)第 3号
令和7年 6月11日受理
令和7年 7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 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 沼田市西原新町字十王堂 1865番地2

家屋 番号 1865番2の6

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 92.74平方メートル



(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	沼田市西原新町1865番地2付近（住居表示未実施）
建 物	物件1
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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空き店舗として占有している ☐ 「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]
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	沼田市西原新町字十王堂		
地 番	1 8 6 5 番 2		
地 目	■宅地		
地 積	2 4 9 . 6 0 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(所有者代表者)、■B(土地所有者))の陳述/■Bの照会回答書・賃貸借契約書			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	平成26年1月1日		
最 初 の 契 約 日	平成26年1月9日		
契 約 等 期 間	平成26年1月1日から ■10年間 □期間の定めなし		
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	■執行官の意見のとおり		
契 約 等 貸 主	■土地所有者B □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	■建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金360,000円 (毎年12月31日限り 翌年分支払)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和7年7月24日現在 金360,000円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「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
(3 枚目)

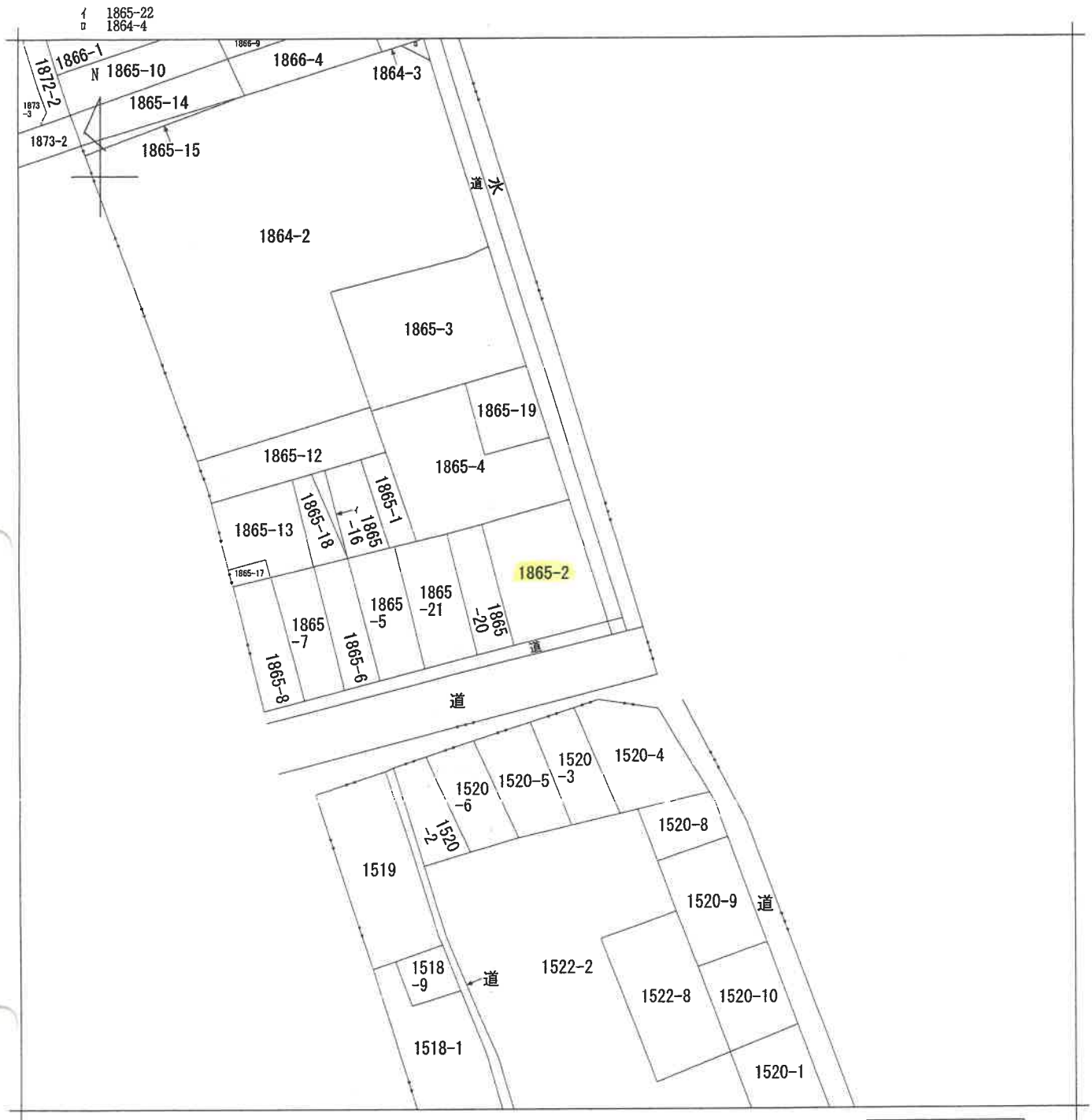
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 所有者有限会社黎明の代表者です。 2 当社が本件建物で薬局を営業していましたが、令和6年3月に閉店しました。以来、本件建物はだれも使用していません。 3 本件建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 建物敷地は借地です。去年分までの地代は支払いましたが、今年の分の地代は支払っていません。

執行官の意見

- 1 本件競売の売却対象は本件建物のみであり、建物敷地（１８６５番２）は売却対象外である。
- 2 敷地（１８６５番２）について、建物所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されており、契約期間が１０年間とされているが、借地権の存続期間については借地借家法が適用されるものと思料する。
- 3 敷地（１８６５番２）の地代滞納が発生している模様であり、土地賃貸借契約が解除されるおそれがある。

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6月11日 10:35-10:45	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 10:55-11:10	沼田市役所	■家屋見取図交付
令和7年6月13日 16:25-16:35	執行官室	■土地所有者Bに照会書を作成・送付（「あて所に尋ねあたりません」との理由により返送）
令和7年6月17日 16:35-16:45	執行官室	■所有者に照会書を作成・送付
令和7年6月18日 11:45-11:55	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書を投函
令和7年7月9日 13:50-14:10	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Aと面談（Aが建物の鍵を忘れたため内部調査できず）
令和7年7月10日 9:25-9:35	執行官室	■土地所有者Bに照会書を作成・送付
令和7年7月15日 13:05-13:20	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年7月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、Aから借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。 ■ 令和7年7月9日 評価人同行 ■ 令和7年7月15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)



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	沼田市西原新町字十王堂				地番	1865番2			
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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和7年5月19日

前橋地方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記年月日：平成26年5月2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。
(前橋地方事務局沼田支局管轄)
令和7年5月8日 前橋地方事務局

登記官

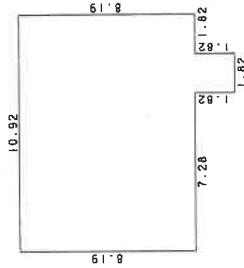
(8 枚目)

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1865番2の6

建物の所在 沼田市西原新町字十王堂1865番地2

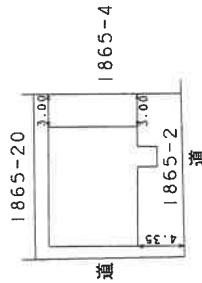
建 物 図 面 各 階 平 面 図



求 積 表

$$10.92 \times 61.8 = 669.4348$$
$$1.82 \times 1.82 = 3.3124$$

合 計 92.7472
床面積 92.74 m²



作成者

平成 26 年 4 月 25 日

作成
年月日

縮尺

1 / 250

申請人

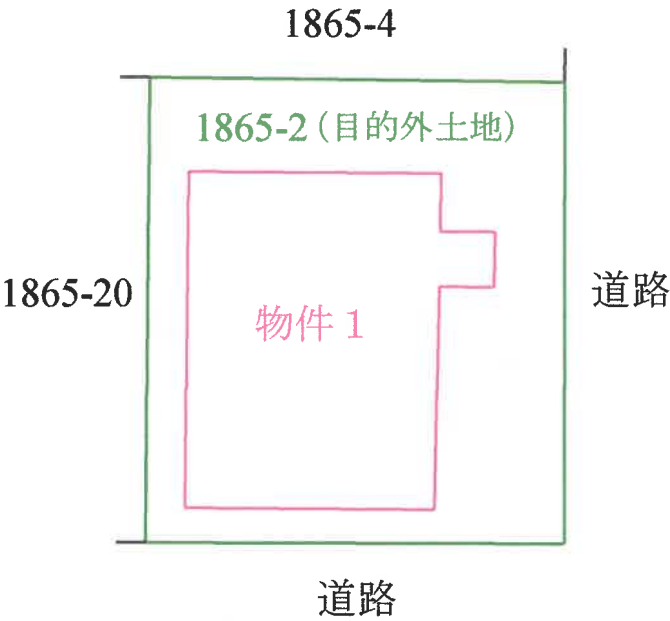
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図

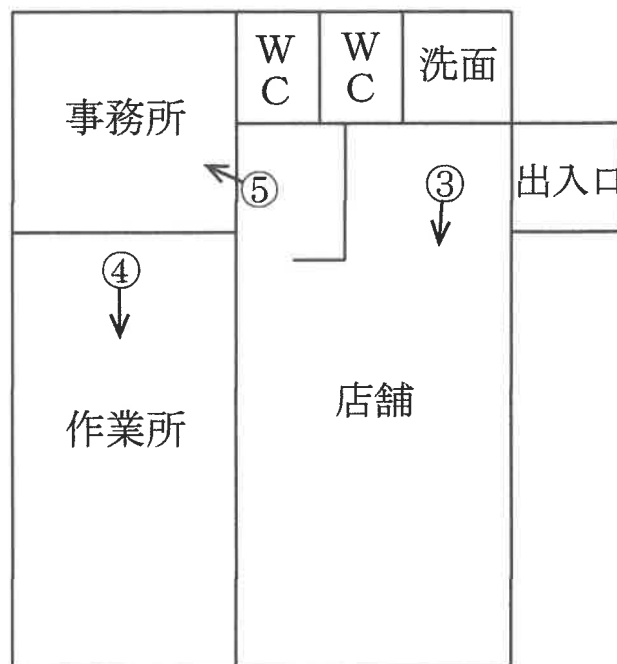


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向







鑑 評 第 7-16 号
令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 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

石川 直美 印

第1 評価額

物件1 (建物)	金	3,860,000 円
----------	---	-------------

- 1 物件1の価格は目的外土地の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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	沼田市西原新町字十王堂1865番地2 1865番2の6 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 92.74m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特に無		

第4 目的物件の位置・環境等

1 付近の現況 (物件 1)

位置・交通	J R 上越線 「沼田」 駅の 北東方・道路距離 約2.3 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模店舗、事業所等と住宅が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域。	
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% — ・景観条例有
特記事項	特に無	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1)

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26年4月20日 新築 経 過 年 数： 約 11 年 経済的残存耐用年数： 約 13 年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：pタイル、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：—
床面積(現況)	92.74m ²
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：店舗 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

3 目的外土地の利用概況及び利用状況等

所 在	沼田市西原新町字十王堂	
地 番	1865番2	
地 目	宅地	
所有者	B（その他の者）	
画地条件 (規模・形状等)	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	249.60㎡ 間口約 14.0m 、奥行約 15.0m ほぼ整形地 角地 —
接面道路	南側幅員約10.2mの舗装国道（国道120号線、認定幅員10.5m、42条1項1号道路）、東側幅員約6.0m（認定幅員6.8m、42条1項1号道路）の舗装市道にほぼ等高に接している。	
土地の利用 状 況 等	・目的外土地の全部は、有限会社黎明が賃借権に基づき、建物敷地として占有している。占有開始時期は平成26年1月1日であり、契約日は平成26年1月9日、契約期間は平成26年1月1日から10年間である。※現在の契約等は次項の特記事項参照。契約等の当事者がそれぞれ貸主が土地所有者B、借主が建物所有者である。地代・支払時期等は毎年金36万円（毎年12月31日限り 翌年分支払）となっている。地代前払、敷金・保証金等はない。地代滞納がある。（令和7年7月24日現在 金36万円）契約解除、訴訟提起等はない。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	有
	(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。	

※特記事項は次項

特 記 事 項	・ 本件競売の売却対象は本件建物のみであり、建物敷地（1865番2）は売却対象外である。 ・ 敷地（1865番2）について、建物所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されており、契約期間が10年間とされているが、借地権の存続期間については借地借家法が適用されるものと思料する。 ・ 敷地（1865番2）の地代滞納が発生している模様であり、土地賃貸借契約が解除されるおそれがある。 ・ 計画道路の予定有。（3.6.1 沼田日光線 予定幅員10.75～25.0m）施工時期は未定だが、物件1の敷地に僅かにかかる可能性がある。 ・ 1865番4、同番20は個人所有の宅地。
----------------	--

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

物件 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
1	140,000	92.74	0.40	5,193,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 11 年，経済的残存耐用年数 13 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.40$$

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。

物件 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
1の敷地	41,000	1.03	249.60	0.90	9,487,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示 (沼田5-2)

$$45,400 \text{ 円/}\text{m}^2 \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 41,000 \text{ 円/}\text{m}^2$$

◇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 : 角地 3%

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、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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
目的外土地	9,487,000	賃借権	0.30	2,846,100

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を賃借権と判断し、その割合を30%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	5,193,000	+ 2,846,100	-	0.80	0.60	-	3,860,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 地代滞納による土地賃貸借契約の解除の可能性の減価を▲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（沼田5-2）

所 在： 沼田市東原新町字横塚街道1836番5

価 格： 45,400 円／㎡

位 置： JR上越線 「沼田」駅の 東方・道路距離 約2.3km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 175 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側12m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 80% 容積率 200%)
近隣商業地域

地 域 の 概 要： 小規模の低層店舗、事務所等が多い既成商業地域

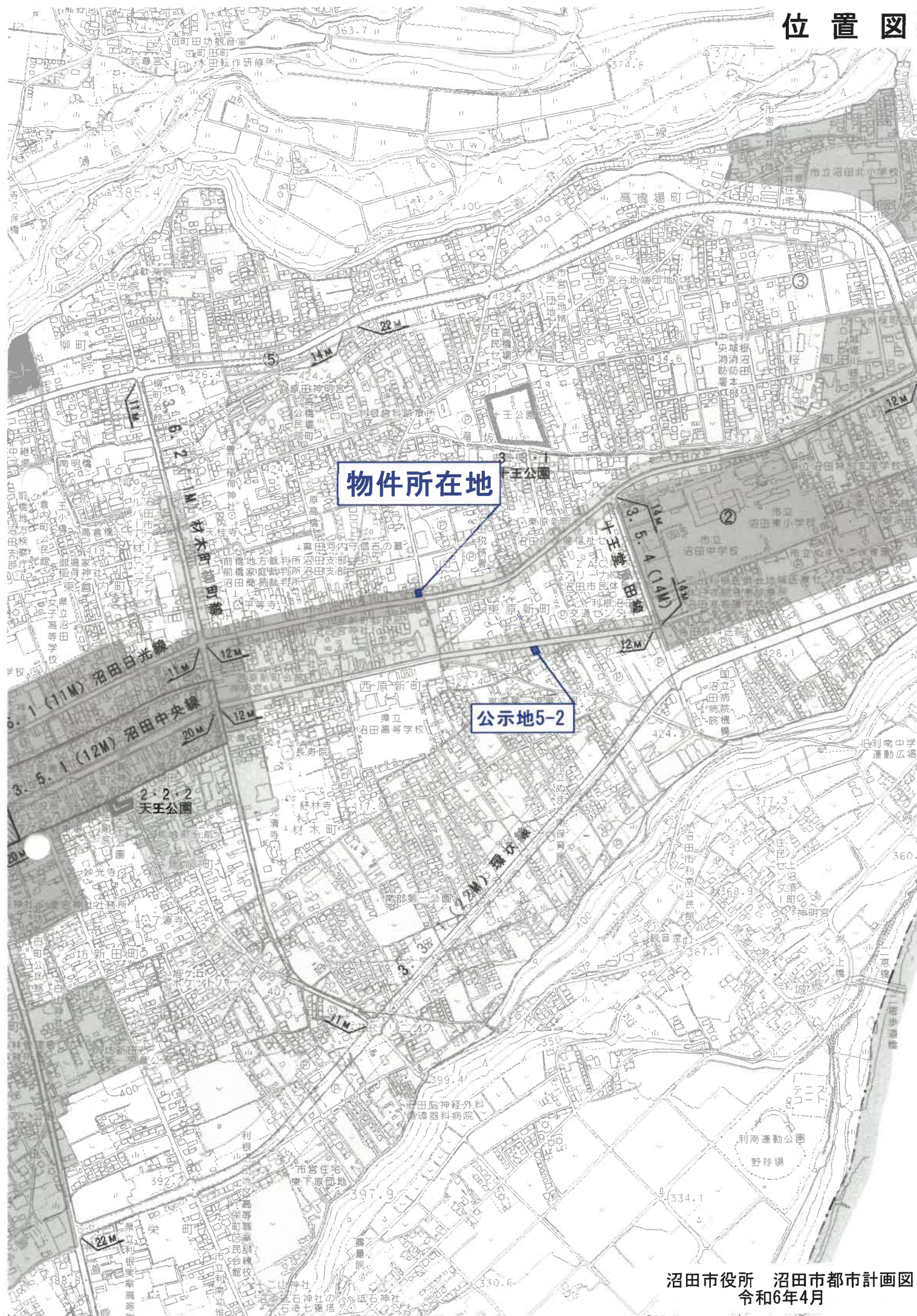
第7 附属資料

1 位置図

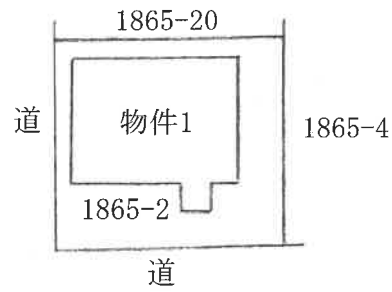
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図

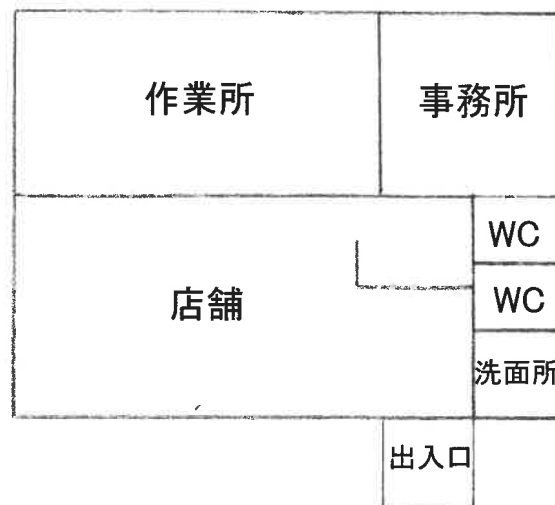


配 置 概 略 図

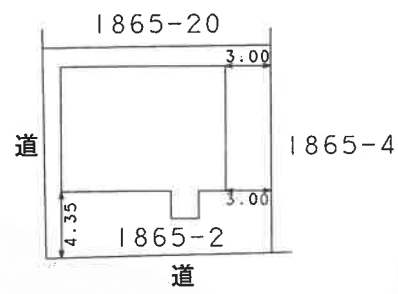
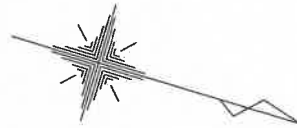


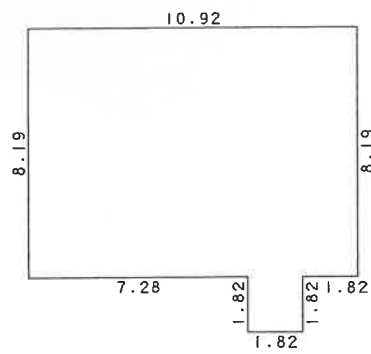
$\frac{1}{500}$

間 取 概 略 図



$\frac{1}{150}$





求 積 表

$$10.92 \times 8.19 = 89.4348$$

$$1.82 \times 1.82 = 3.3124$$

$$\text{合 計} \quad 92.7472$$

$$\text{床面積} \quad 92.74 \text{ m}^2$$