

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 1 4 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 2 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 前橋地方裁判所沼田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 9 日 午後 1 時 0 0 分 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 2 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 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 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 1 月 1 4 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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	4,311,000 3,448,800	一括	862,200	93,793	0
1	10,000				
2	10,000				
3	1,000				
4	400,000				
5	10,000				
6	490,000				
7	3,390,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 5 番 1 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 4 平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

- 2 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 5 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 9 3 平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

- 3 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 6 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 3 2 平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

- 4 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 8 番 4
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 1 1 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥

地 番 258番7

地 目 公衆用道路

地 積 110平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

6 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥

地 番 258番8

地 目 宅地

地 積 364.93平方メートル

所有者 A

7 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥 258番地4、258番地8

家屋 番号 258番4

種 類 旅館

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建床 面 積 1階 164.80平方メートル
2階 112.04平方メートル
地下1階 14.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

所有者 A

裁判所書記官 吉澤智博



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 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 5 番 1 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 4 平方メートル
所有者 有限会社プランニング禅

2 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 5 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 9 3 平方メートル
所有者 有限会社プランニング禅

3 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 6 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 3 2 平方メートル
所有者 有限会社プランニング禅

4 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 2 5 8 番 4
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 1 1 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥

地 番 258番7

地 目 公衆用道路

地 積 110平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

6 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥

地 番 258番8

地 目 宅地

地 積 364.93平方メートル

所有者 A

7 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥 258番地4、258番地8

家屋 番号 258番4

種 類 旅館

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建床 面 積 1階 164.80平方メートル
2階 112.04平方メートル
地下1階 14.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 4号
令和7年 8月13日受理
令和7年 9月24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 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 255番18
地 目 公衆用道路
地 積 124平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

- 2 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 255番19
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

- 3 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 256番7
地 目 公衆用道路
地 積 32平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

- 4 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥
地 番 258番4
地 目 宅地
地 積 297.11平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥

地 番 258番7

地 目 公衆用道路

地 積 110平方メートル

所有者 有限会社プランニング禅

6 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥

地 番 258番8

地 目 宅地

地 積 364.93平方メートル

所有者 A

7 所 在 利根郡川場村大字中野字高鳥 258番地4、258番地8

家屋 番号 258番4

種 類 旅館

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 164.80平方メートル
2階 112.04平方メートル
地下1階 14.90平方メートル

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	利根郡川場村大字中野２５５番地１８付近（住居表示未実施）
土 地	物件１～３、物件５
現 況 地 目	■公衆用道路（物件１～３、物件５）
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 □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 □上記の者が敷地への通路として使用し，占有している □上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している ■道路（私道）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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	利根郡川場村大字中野２５８番地４付近（住居表示未実施）					
土地	物件４、６					
現況地目	■宅地（物件４、６）					
形状	☐ 概ね公図のとおり ☒ 概ね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	■北西側隣接地（河川）及び南側隣接地（２５８番３）との境界が不明確である。					
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　ア．種類：物置　構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 ■ある　　 床面積：約１０平方メートル イ．種類：物置　構造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約６平方メートル					
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旅館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　　■概ね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)

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 本件建物で妻と生活しながらペンションを経営しています。 2 本件建物に雨漏り等の不具合はありませんが、冬は積雪があるので雪かきすることがあります。 3 客室等にエアコンはありません。食堂にエアコンがありますが、故障しています。 4 川場村の上水道を使用しています。温泉や井戸はありません。 5 川場村の下水道はありません。浄化槽で処理した水を浸透枳で地下に浸透させています。 6 西方の2つの物置は私のものです。本件建物の附属建物ということで結構です。 7 北西側隣接地は崖で、その下は河川です。 8 物件1～3、5は有限会社プランニング禅が所有する私道です。無償通行しています。

執行官の意見

- 1 本件建物は、「ペンション高鳥（TAKATORI）」という名称の宿泊施設として使用されており、所有者Aとその妻が同建物で生活している。
- 2 物件1～3、物件5は有限会社プランニング禅が所有する私道である。同社に照会したところ、宅地を販売するときに買い主から負担金をもらっているので、だれかに貸していることはなく、近隣者が無償通行しているとのことである。
- 3 川場村役場で調査したところ、物件1～3、物件5について、村道認定はないとのことである。
- 4 冬は積雪のおそれがある。買受希望者は現地の状況を調査したうえ、入札に参加されたい。

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8月13日 14:45-15:00	川場村役場	■家屋見取図、土地家屋現況図、交付請求（後日受領）
令和7年8月13日 15:35-15:50	前橋地方法務局沼田支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年8月20日 10:55-11:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影、所有者Aと面談
令和7年8月21日 14:35-14:45	執行官室	■有限会社プランニング禅に照会書を作成・送付
令和7年9月8日 9:45-11:15	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、所有者Aと面談
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9月8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
(7 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	利根郡川場村大字中野字高鳥				地番	255番18			
出力縮	縮尺不明	精度分	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7年7月18日

前橋地方方法務局

請求番号：14-2

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(8 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。
令和7年8月13日 前橋地方方法務局沼田支局

前橋地方法務局沼田支局

2014년 12월 10일

(9 枚目)

請求番号: 15-1

登記年月日：平成3年8月30日

1105097

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	(石)	石杭	(合)	合成杭
	(コン)	コンクリート杭	(金)	金属杭
	(木)	割目()		

255-10

255-17.-18

圖量測地積

土地の所在

利根郡川場村大字中野高等島

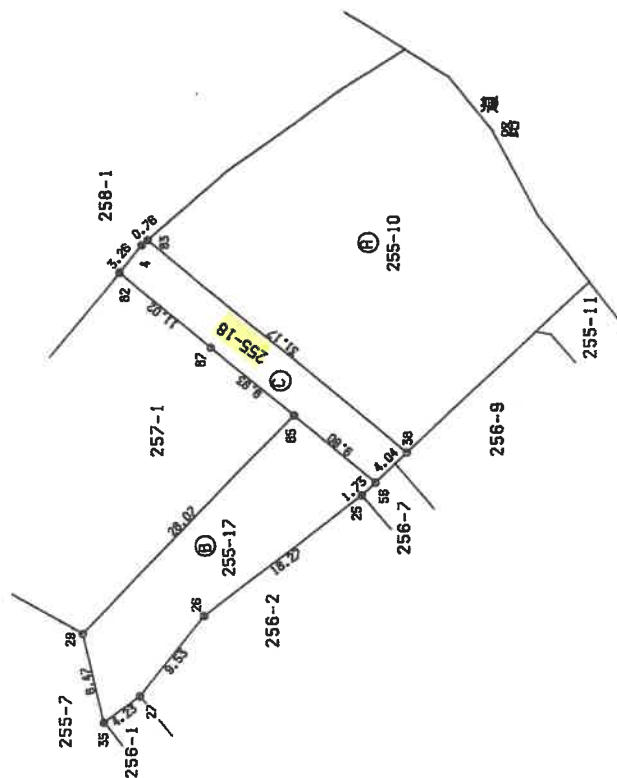
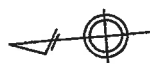
١٠٠

新 華 大 學

[illegible]

地產類別	255-18		Y	X-X	Y(Y-X)
	樓盤	樓價			
32	77555-2樓	532,687	494,310	4,058	2005,809980
35	77555-2樓	535,501	485,318	1,546	247,209828
35	77555-2樓	534,233	473,419	1,456	689,248064
36	77555-2樓	534,957	463,941	-3,223	-1494,314943
38	77555-2樓	531,010	482,774	-8,274	-2890,949178
38	77555-2樓	528,710	495,957	-1,567	-773,679818
4	77555-2樓	529,443	494,040	3,977	1984,787080
			總數	總數	總數
			124	124	124,0356

地番	255-10				
		公簿	848		
		合計	373.2460885		
		合算額	474.7539015		
		換算	474.75 m ²		



者製作

8月27日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成3年10月15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。
令和7年8月13日 前橋地方方法務局沼田支局 登記官

(10枚目)

凡例	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類
①	石杭	境界線	②	合成杭
③	コンクリート杭		④	金属杭
⑤	刻ミ()			

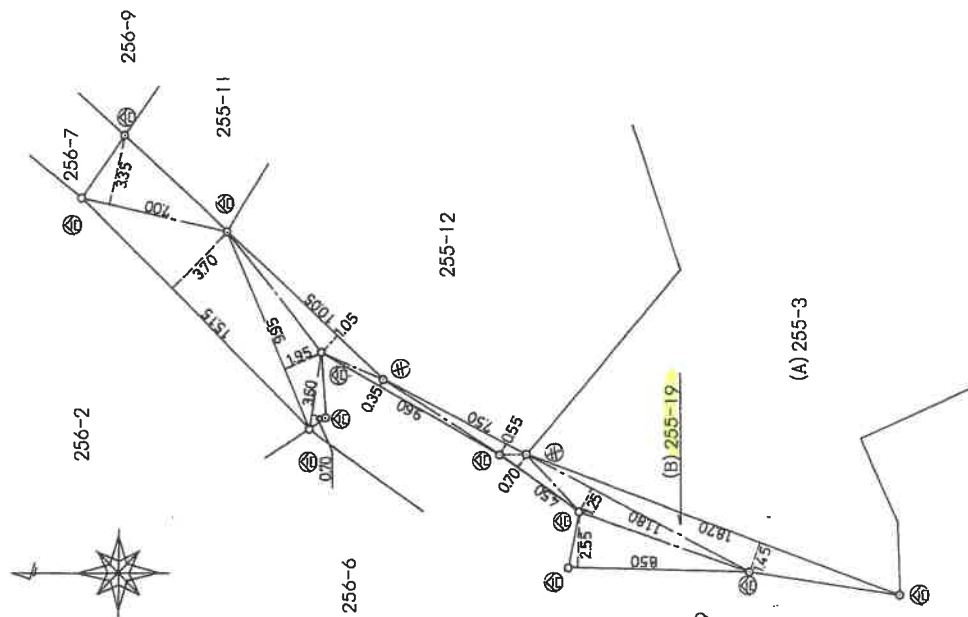
255-3

255-19

地積測量図

土地の所在
利根郡川場村大字中野字高島

1105099



(B) 255-19	求積	
7.00 × 3.35	=	23.4500
15.15 × 3.70	=	56.0550
9.95 × 1.95	=	19.4025
3.60 × 0.70	=	2.5200
10.05 × 1.05	=	10.5525
9.60 × 0.35	=	3.3600
7.50 × 0.55	=	4.1250
4.50 × 0.70	=	3.1500
8.50 × 2.55	=	21.6750
11.80 × 1.25	=	14.7500
18.70 × 1.45	=	27.1150
	計 ½	186.1550
		93.0775㎡

(A) 255-3	求積	
746 - (B)	=	652.9225㎡

作製者

10月1日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年8月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月13日 前橋地方支務局沼田支局

登記官

(11枚目)

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

地番 61.8.21.
256-8

地積測量図

1105112

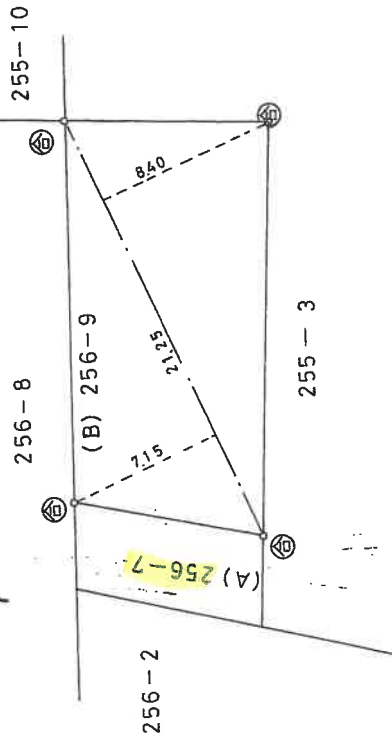
土地の所在 利根郡川場村大字中野字高島



(B) 256-9 求積
 $21.25 \times (7.15 + 8.40) \times \frac{1}{2} = 165.21875 \text{ (m}^2\text{)}$

(A) 256-7 求積
 $198.0450 - (B) = 32.82625 \text{ (m}^2\text{)}$

地積		
(A)	: 32.82625	(m ²)
(B)	: 165.21875	(m ²)



作製者

8月13日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年8月30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。
令和7年8月13日 前橋地方送務局沼田支局 登記官

(12枚目)

凡例	記号	境界線の種類	区号	境界線の種類
⑤	石杭	⑤	合成杭	
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭	
⑦	利ミ()			

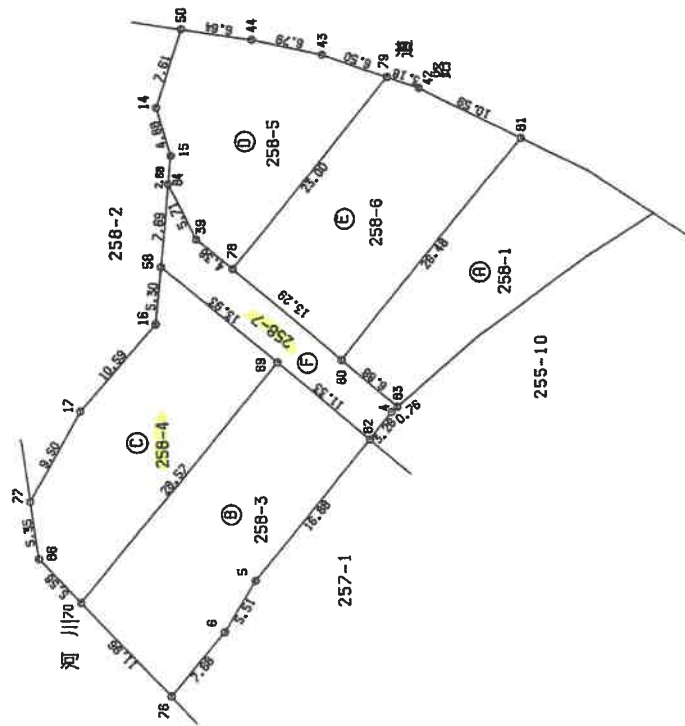
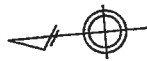
地積測量図

258-3-7

地番

1105115

土地の所在
利根郡川場村大字中野字高島



作製者

8月27日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年8月30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。
令和7年8月13日 前橋地方法律局沼田支局 登記官

(13枚目)

請求番号：15-4

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	③	石杭	④	合成杭
	⑤	コンクリート杭	⑥	金属杭
	⑦	刻ミ()		

1105116

地 番 258-3-7

地 積 測 量 図

土地の所在 利根郡川場村大字中野字高島

座 標 求 積 表

地番	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
258-3	座標				
70	70	560.344	507.720	30.809	15642.34460
76	76	562.660	495.988	-5.340	-2648.575920
6	6	555.004	495.354	-13.156	-8516.872224
5	5	548.504	495.710	-22.317	-11082.760070
82	82	532.687	494.310	-17.653	-8726.054430
88	88	531.851	505.612	27.657	13983.211084
				座標	671.788920
				座標	535.694460
				座標	335.89㎡

地番	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
258-4	座標				
77	77	555.399	516.895	13.314	6881.940030
86	86	558.283	513.198	4.945	2537.764110
70	70	560.344	507.720	-27.412	-13917.620840
88	88	531.851	505.612	-29.521	-14926.171852
69	69	530.823	519.502	3.557	1847.868614
16	16	535.408	516.844	15.126	7817.782344
17	17	545.948	517.866	19.981	10352.659206
				座標	584.221612
				座標	297.110906
				座標	297.11㎡

地番	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
258-5	座標				
84	84	524.170	523.358	5.047	2641.307826
38	38	526.888	518.346	3.051	1581.425846
78	78	527.221	513.978	-22.813	-11822.584514
28	28	504.285	512.281	-21.110	-10814.251910
43	43	506.111	518.523	4.473	2319.353379
44	44	508.758	524.772	5.578	2927.702988
10	10	511.690	530.731	10.166	5395.411346
14	14	518.924	528.355	10.161	5388.615155
15	15	521.851	524.703	5.246	2752.581938
				座標	549.888854
				座標	274.849927
				座標	274.84㎡

地番	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
258-6	座標				
78	78	527.221	513.978	23.817	12292.811828
80	80	528.202	500.721	-25.427	-12731.832867
81	81	501.784	498.767	-24.808	-12373.411736
42	42	503.584	508.233	2.431	1268.488403
79	79	504.285	512.281	23.827	12208.119397
				座標	682.188013
				座標	331.093085
				座標	331.09㎡

地番	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
258-7	座標				
58	58	530.823	519.502	7.681	3990.284862
59	59	531.851	505.812	1.864	942.460768
82	82	532.687	494.310	-2.408	-1180.288480
4	4	528.202	493.857	-1.241	-612.797080
83	83	528.202	500.721	-1.489	-745.573589
80	80	528.202	500.721	-1.489	-745.573589
78	78	527.221	513.978	-1.304	-870.227312
39	39	526.888	518.346	-3.051	-1581.425846
84	84	524.170	523.358	3.925	2054.180150
				座標	221.889156
				座標	110.844578
				座標	110.84㎡

地番	座標	X	Y	X-X	Y(Y-X)
258-1	座標				
		1899			
		1348.2826725			
		348.2021225			
		348.20㎡			

作 製 者

8 月 27 日(作製)

申 請 人

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年8月30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。
令和7年8月13日 前橋地方支務局沼田支局 登記官

(14枚目)

登記官

請求番号：15-5

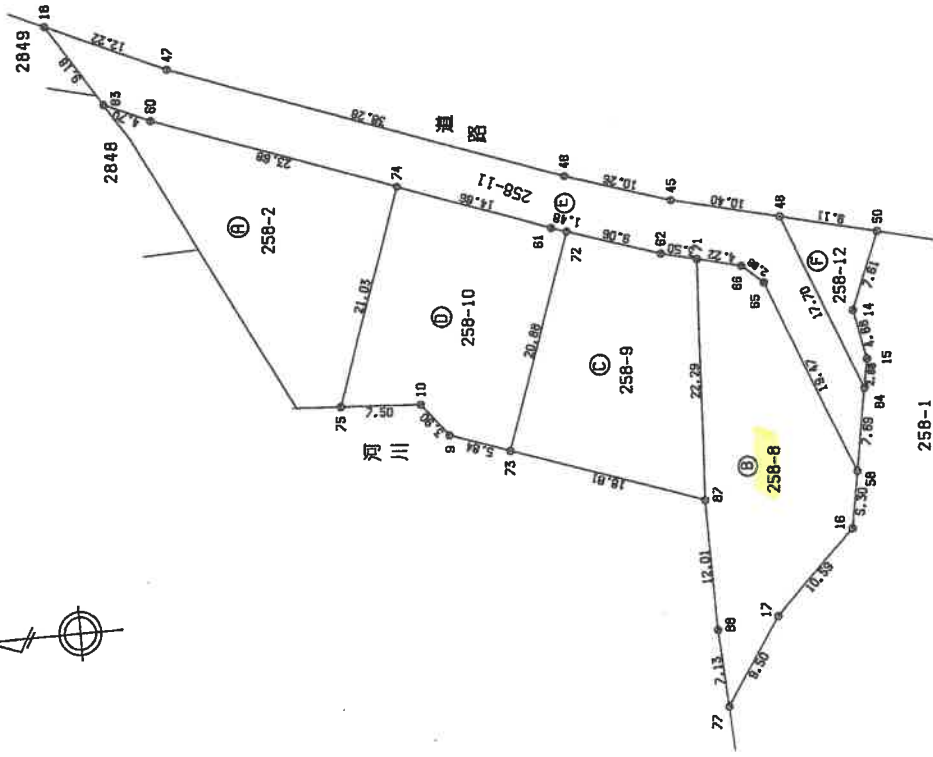
(1/2)

3、8、30 地積測量図 1/2
地番 258-8-12

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	石杭	合成杭	④	合成杭
⑤	コンクリート杭	金属杭	⑤	金属杭
⑥	刻ミ()			

1105117

土地の所在 利根郡川場村大字中野字高島



作製者

8月27日作製

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成3年8月30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。
令和7年8月13日 前橋地方方法務局沼田支局 登記官

(15枚目)

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	石杭		⑤	合成杭
②	コンクリート杭		⑥	金属杭
③	刻ミ()			

地番 258-2
258-8-12

地積測量図

1105118

土地の所在 利根郡川場村大字中野字高尾

境界点表

地番	境界点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
258-8						
87	境界点	541.142	529.859	26.923	14280.00257	
88	境界点	550.239	521.924	14.257	7439.644768	
77	境界点	555.399	516.895	-4.300	-2222.848500	
17	境界点	545.948	517.886	-19.981	-10352.659206	
16	境界点	535.408	516.844	-15.128	-7817.702344	
58	境界点	530.823	518.502	-13.881	-2216.402282	
85	境界点	521.517	538.803	-9.381	-5023.140885	
86	境界点	521.482	539.287	1.809	975.534003	
71	境界点	523.328	543.055	18.680	10687.322400	
	面積				728.877413	
	地積				384.93㎡	
258-9						
73	境界点	547.789	547.259	12.885	7056.904805	
87	境界点	541.142	529.859	-24.463	-12357.048117	
71	境界点	523.328	543.055	-18.270	-8835.504850	
82	境界点	524.872	548.196	4.921	2687.830516	
72	境界点	528.247	554.607	22.917	12709.828619	
	面積				682.118973	
	地積				331.054855	
258-10						
75	境界点	553.497	582.585	15.222	8553.384430	
10	境界点	549.036	556.537	-3.645	-2028.573955	
9	境界点	548.852	552.723	-1.247	-888.245581	
73	境界点	547.788	547.259	-21.605	-11823.530895	
72	境界点	528.247	554.607	-18.992	-10533.086144	
81	境界点	528.797	555.977	5.567	3095.123939	
74	境界点	533.814	588.866	24.200	14078.180200	
	面積				882.198804	
	地積				331.039402	

地番	境界点	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)
258-11						
18	境界点	540.370	605.548	6.043	3659.326584	
83	境界点	543.087	586.781	1.439	858.787858	
80	境界点	541.808	592.260	-8.273	-5492.026980	
74	境界点	533.814	589.988	-13.012	-2416.397582	
61	境界点	528.297	555.927	-5.587	-3095.123958	
72	境界点	528.247	554.607	-3.925	-2176.832475	
82	境界点	524.872	546.196	-4.921	-2887.830516	
71	境界点	523.328	543.055	-3.410	-1851.817550	
86	境界点	521.482	539.287	-1.808	-975.534003	
85	境界点	521.517	538.803	9.381	5023.140883	
58	境界点	530.823	518.502	2.853	1376.238808	
84	境界点	524.170	523.358	-15.112	-2808.986096	
48	境界点	515.711	538.804	-3.688	-2084.480872	
45	境界点	520.302	546.234	8.411	4811.196174	
46	境界点	524.122	557.753	16.742	9337.800726	
47	境界点	537.044	583.786	16.248	9847.834928	
	面積				827.575887	
	地積				413.687485	
258-12						
48	境界点	515.711	538.904	12.480	6725.521820	
84	境界点	524.170	523.358	6.140	3213.418120	
15	境界点	521.851	524.703	-5.246	-2752.581839	
14	境界点	518.924	528.355	-10.181	-5388.615155	
50	境界点	511.680	530.731	-3.213	-1705.236705	
	面積				112.494244	
	地積				56.247122	
258-2						
	公積	1836				
	合計	1497.028855				
	面積	136.8715345				
	地積	136.87㎡				

作製者

8月27日(作製)

申請人

縮尺 1/500

平成 30年 8月 30日

登記年月日：平成4年7月21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7月18日 前橋地方方法務局

(16枚目)

登記官

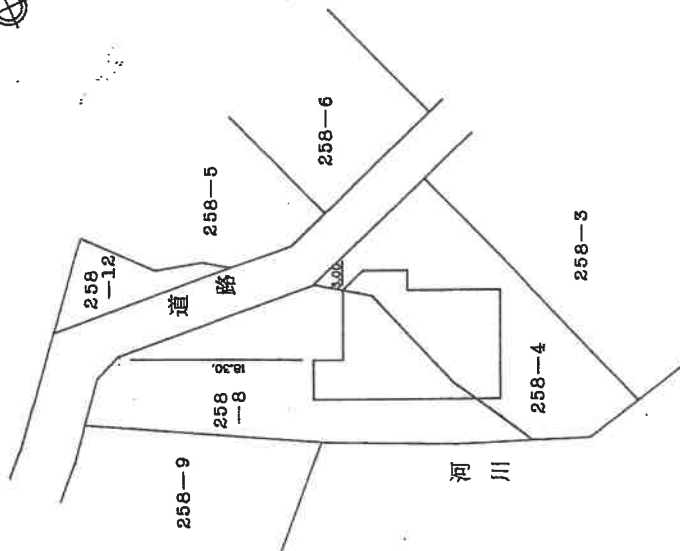
建物図面図

家屋番号 258-4

建物の所在 利根郡川場村大字中野字高尾 258-4・258-5・258-6・258-9・258-12

各階平面図

2102510



平成 四年七月貳拾日

作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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7月18日 前橋地方方法務局 登記官

(17枚目)

建築物各階平面図

家屋番号 258-4

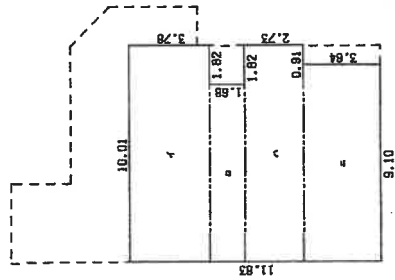
建築物の所在 利根郡川場村大字中野字高鳥258-4・258-8・258-9

2102511

2階平面図

求積表

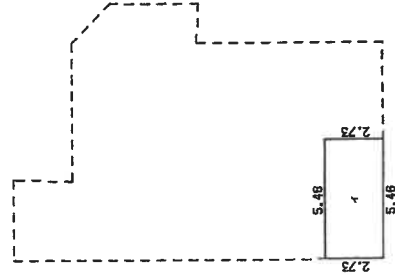
イ	10.01 X	3.78	=	37.8378
ロ	8.19 X	1.68	=	13.7582
ハ	10.01 X	2.73	=	27.3273
ニ	9.10 X	3.64	=	33.1240
合計				112.0483
所収積				112.04 ㎡



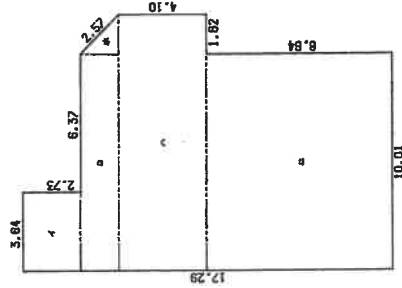
地下1階平面図

求積表

イ	5.46 X	2.73	=	14.9058
合計				14.90 ㎡



1階平面図



求積表

イ	3.64 X	2.73	=	9.9372
ロ	10.01 X	1.82	=	18.2182
ハ	11.83 X	4.10	=	48.5030
ニ	10.01 X	6.64	=	66.4664
ホ	1.82 X	1.82/2	=	1.6582
合計				164.8010
所収積				164.80 ㎡

作製者
作年月日

縮尺 1/250

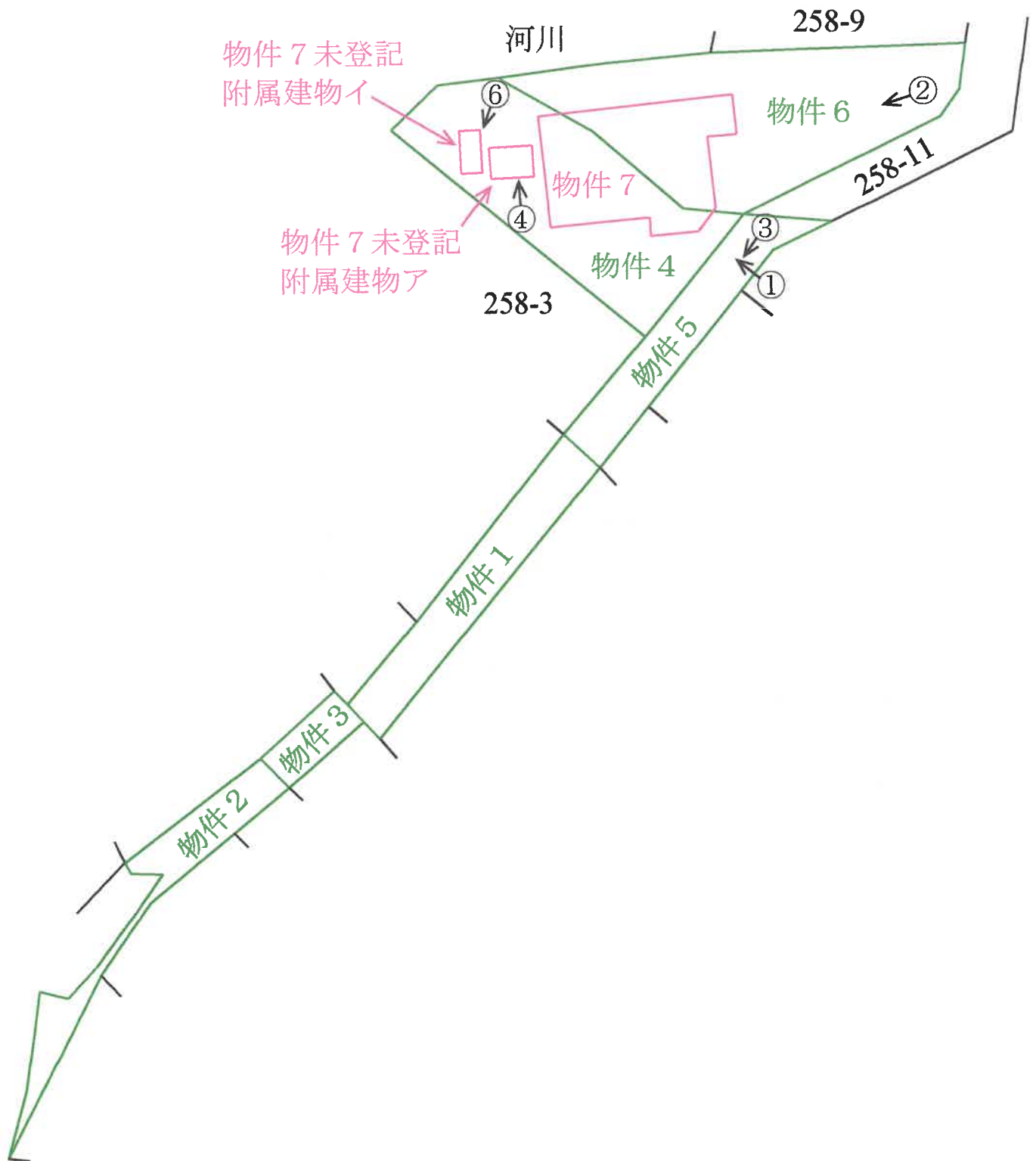
申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

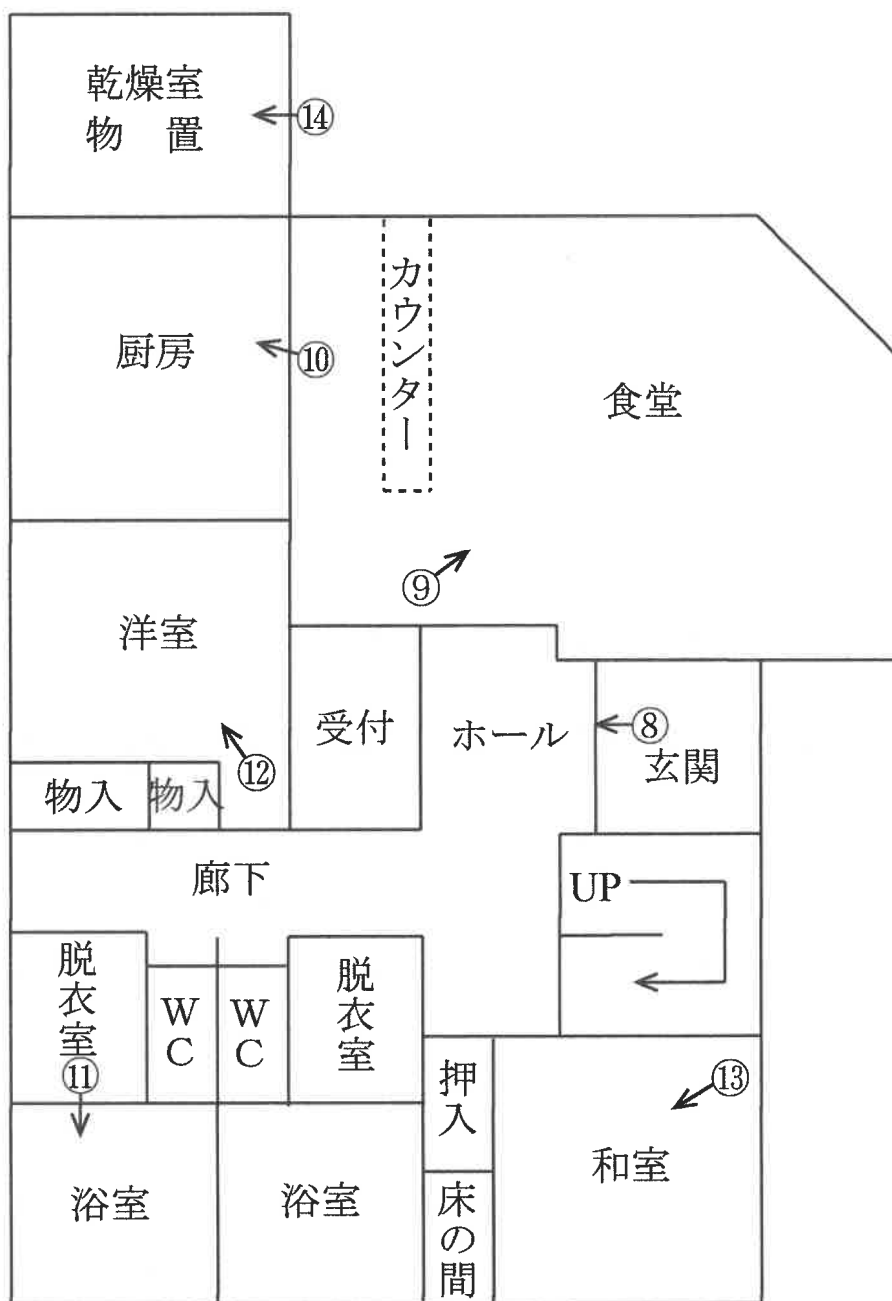


建 物 間 取 図

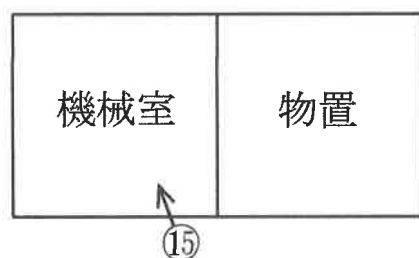
物件 7

←○写真撮影位置・方向

1 階



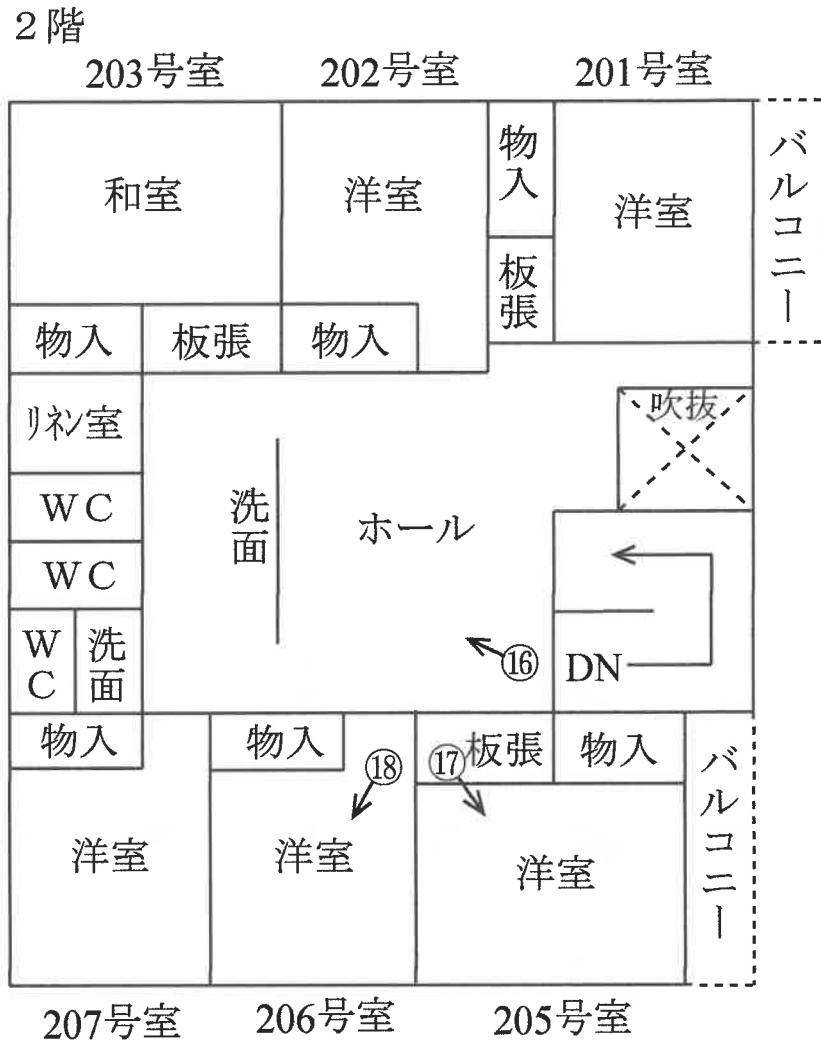
地下 1 階



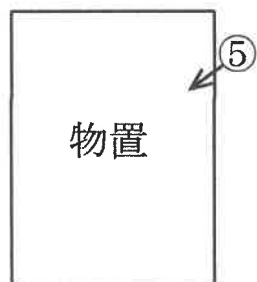
建 物 間 取 図

物件 7

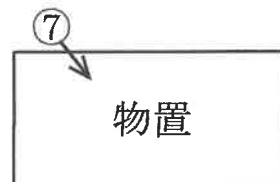
←○写真撮影位置・方向



物件 7 未登記附属建物ア



物件 7 未登記附属建物イ





①



②



③





⑦



⑧



⑨







16



17



18

武鑑評 第 1002 号
令和7年（ケ）第4号
令和7年9月8日 現地調査
令和7年10月27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 4,311,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 1,000円
物件4（土地）	金 400,000円
物件5（土地）	金 10,000円
物件6（土地）	金 490,000円
物件7（建物）	金 3,390,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至7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4・6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 目積	利根郡川場村大字中野字高鳥 255番18 公衆用道路 124平方メートル	同左
2	所在地 在番 目積	利根郡川場村大字中野字高鳥 255番19 公衆用道路 93平方メートル	同左
3	所在地 在番 目積	利根郡川場村大字中野字高鳥 256番7 公衆用道路 32平方メートル	同左
4	所在地 在番 目積	利根郡川場村大字中野字高鳥 258番4 宅地 297.11平方メートル	同左
5	所在地 在番 目積	利根郡川場村大字中野字高鳥 258番7 公衆用道路 110平方メートル	同左
6	所在地 在番 目積	利根郡川場村大字中野字高鳥 258番8 宅地 364.93平方メートル	同左

7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡川場村大字中野字高鳥 258番地4、258番地8 258番4 旅館 木・鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 164.80平方メートル 2階 112.04平方メートル 地下1階 14.90平方メートル	未登記附属建物ア 種類 物置 構造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 約10平方メートル 未登記附属建物イ 種類 物置 構造 木造ビニール板葺平家建 床面積 約6平方メートル その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	JR上越線「沼田駅」の北東方道路距離約12km	
付 近 の 状 況	主要地方道平川横塚線の東方背後で、一級河川「薄根川」の左岸に位置する住宅地域で、別荘・住宅・ペンション等が建ち並んでいる。	
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	都市計画区域外 無指定 — — — 河川法55条等(特記事項※1参照) がけ条例(特記事項※1参照)
画 地 条 件	(物件1・2・3・5) 南側間口約16m、奥行約110m、合計登記地積359㎡の帯状の不整形地で、南側村道に地勢なりにて接面しているものと思われ、また北側私道に概ね等高にて接面している二方路地である(特記事項※2参照)。物件1・5は南向き微傾斜地勢、物件2・3は南向き3～10度傾斜である。なお、物件1・2・3・5自体も私道の用に供されている。 (物件4・6) 東側間口約38m、奥行きは西方に向かって約29m、合計登記地積662.04㎡の不整形地で、東側私道(物件5及びその北先258番11…特記事項※3参照)に概ね等高にて接面している中間画地である。北側は民地(258番9)及び河川に隣接し、南側は民地(258番3)に隣接しているが、いずれも境界が判然とせず、河川との境界部分は崖地状になっている(特記事項※1、※4参照)。	
接 面 道 路 の 状 況	(物件1・2・3・5) 南側…舗装村道との接合部分の特定が難しく幅員不詳(特記事項※2参照) 北側…地積測量図上、幅員約4m未舗装私道(特記事項※3、※5参照)。 (物件4・6) 東側…約4m舗装(一部未舗装)私道(特記事項※3、※5、※6参照)。	

土地の利用状況等	(物件1・2・3・5) 舗装（一部未舗装）私道の用に供されている（特記事項※2、※5、※6、現況調査報告書6枚目参照）。 (物件4・6) 物件7の建物敷地の用に供されている。物件7建物の物件4・6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）。
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、通常のコスト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4・6の一部が一級河川「薄根川」の河川保全区域に該当する。また一体地と河川の境界は不判然であるが、急傾斜地を有する崖地であり、群馬県建築基準法施行条例第5条（通称がけ条例）の制限を受けるものと思われる。 ※2 各物件間及び周辺土地との境界が判然としない。物件1と物件3は公図や地積測量図（残地のもの）等を参考にした場合に、その接合部にズレが生じているものと思われるが（附属資料建物配置図参照）、現況においては、ズレている様相は呈しておらず、詳細は不明である。また南側隣接地（255番9）の登記内容は所有者：利根郡川場村、地目：公衆用道路であるが、当該隣接地255番9の全部が村道の道路敷地であるか否かは不明であるため、物件2が南側村道に接面している旨の記載は推定によるものである。 ※3 258番11の登記内容は所有者：有限会社プランニング禅（物件1・2・3・5所有者と同じ）、地目：公衆用道路である。 ※4 南側隣接地（258番3）との高低差は最大約1.5m程度あり（物件4が高位に位置する）、境界付近には石垣が施されている（石垣の構造上の安全性は不明である）。

特 記 事 項 (続 き)	※5 物件5内の北側一部及びその北先258番11土地は周辺土地と一体化しているため、正確な幅員を把握することはできない。 ※6 物件5内の北側一部及びその北先258番11土地は未舗装私道であり、物件5内の残余部分は舗装私道である。 ・物件2内の南端部付近が土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当する（自然現象の種類：土石流、溪流番号：206- I -018、溪流名：田代川）。 ・土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はなく、また水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない。土壌汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌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 : 平成4年7月11日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 33 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス・塗壁等 天 井 : ビニールクロス・敷目板等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 164.80㎡、2階 112.04㎡、地下1階 14.90㎡ 延 291.74㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 旅館 間 取 り : (附属資料「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	建物所有者が旅館 (「ペンション高鳥」という名称) として 使用して占有しており、所有者及びその妻が同建物で生活し ている。
特 記 事 項	・主である建物の北側に下屋が存するが当該下屋については 建物価格に含めて評価する。 ・下記の未登記附属建物が存在する (附属資料建物配置図 参照)。 (未登記附属建物ア) 種類 : 物置 構造 : 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 : 約10㎡ (未登記附属建物イ) 種類 : 物置 構造 : 木造ビニール板葺平家建 床面積 : 約6㎡ ・設備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 建付地等価格（物件1～6）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,140	0.01	124.00	1.00	10,000円
2	7,140	0.01	93.00	1.00	10,000円
3	7,140	0.01	32.00	1.00	2,000円
4	7,140	0.53	297.11	0.90	1,010,000円
5	7,140	0.01	110.00	1.00	10,000円
6	7,140	0.53	364.93	0.90	1,240,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 川場（県）-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
11,100円/㎡	×99.7/100	×100/100.0	×100/155.0	= 7,140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 : ±0% (格差なし)

◇ 地域格差 : +55% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : 物件1～3・5…▲99% (私道)

物件4・6 …▲47% (形状、境界不判然、街路系統連続性、河川隣接、
がけ地隣接等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件4・6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7）

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
7	主	170, 000	291. 74	0. 098	4, 860, 000円
	附属 ア	70, 000	10. 00	0. 01	10, 000円
	附属 イ	50, 000	6. 00	0. 01	3, 000円
	計				4, 873, 000円

ウ 現価率

（物件7 主である建物）

- ・ 残価率： 3%

経過年数： 33年

経済的残存耐用年数： 7年

観察減価率： 60%

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝ 残価率＋(1－残価率)×経済的残存耐用年数/(経過年数＋経済的残存耐用年数)×観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{7}{40} \times (1 - 0.60) = 0.098$$

（物件7 未登記附属建物ア・イ）

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現価率を上記のとおり査定した。

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	10,000	—	負担利用権なし	0円
2	10,000	—	負担利用権なし	0円
3	2,000	—	負担利用権なし	0円
4	1,010,000	0.35	法定地上権	350,000円
5	10,000	—	負担利用権なし	0円
6	1,240,000	0.35	法定地上権	430,000円

イ 土地利用権等割合：物件4・6につき、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。なお物件1～3、物件5については控除すべき土地利用権等価格はないものと判断した。

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	10,000	—0	—	1.0	0.6	10,000円
2	10,000	—0	—	1.0	0.6	10,000円
3	2,000	—0	—	1.0	0.6	1,000円
4	1,010,000	—350,000	—	1.0	0.6	400,000円
5	10,000	—0	—	1.0	0.6	10,000円
6	1,240,000	—430,000	—	1.0	0.6	490,000円
7	4,873,000	+780,000	—	1.0	0.6	3,390,000円
一括価格 (合計)						4,311,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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。

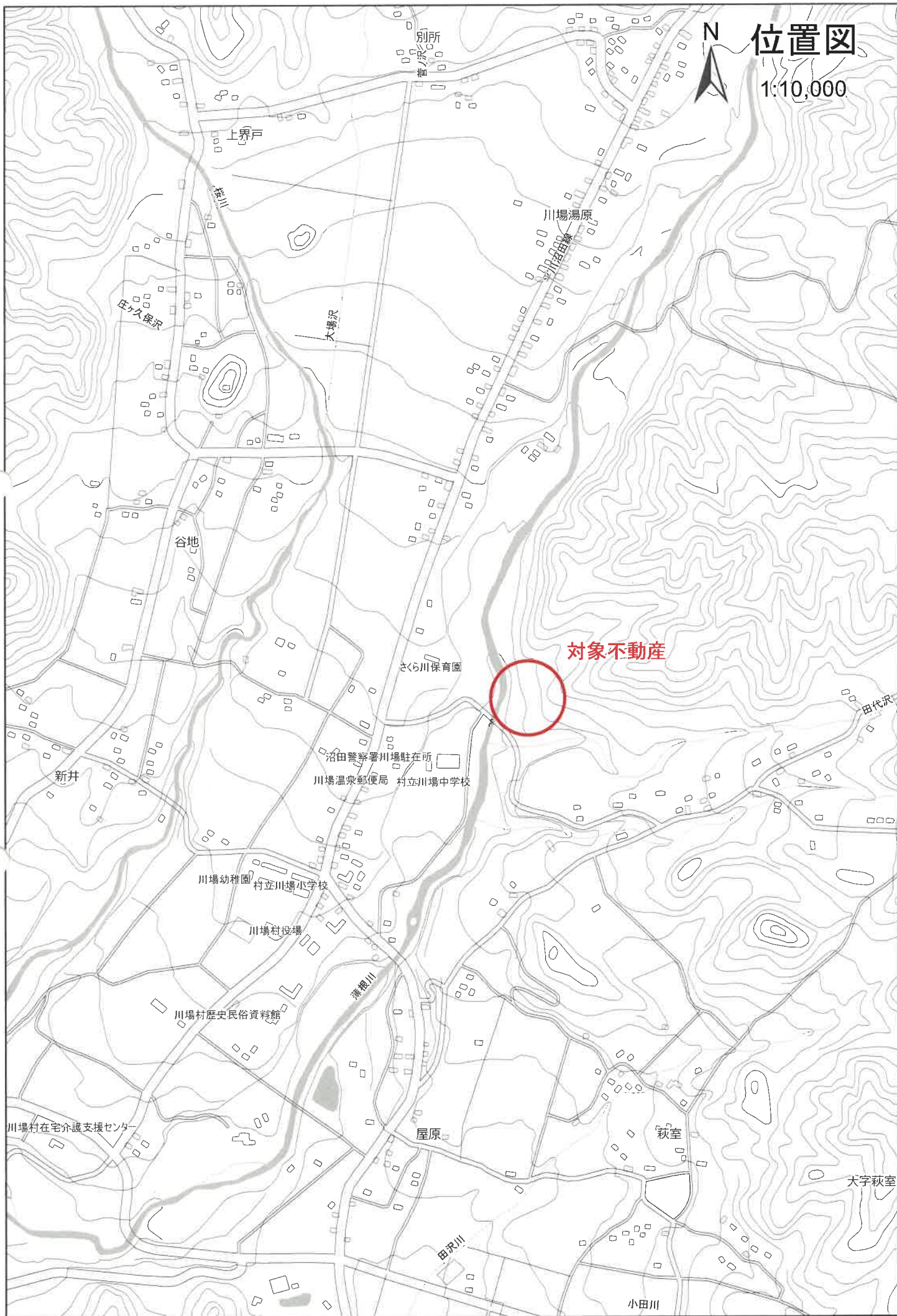
第6 参考価格資料

地価調査価格 (川場(県)-1)
所 在 : 利根郡川場村大字谷地字中原1934番4
価 格 : 11,100円/㎡
位 置 : JR上越線「沼田駅」の北東方道路距離約11km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 363㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東8.5m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 住宅のほか事業所、農地等が混在する県道沿いの住宅地域

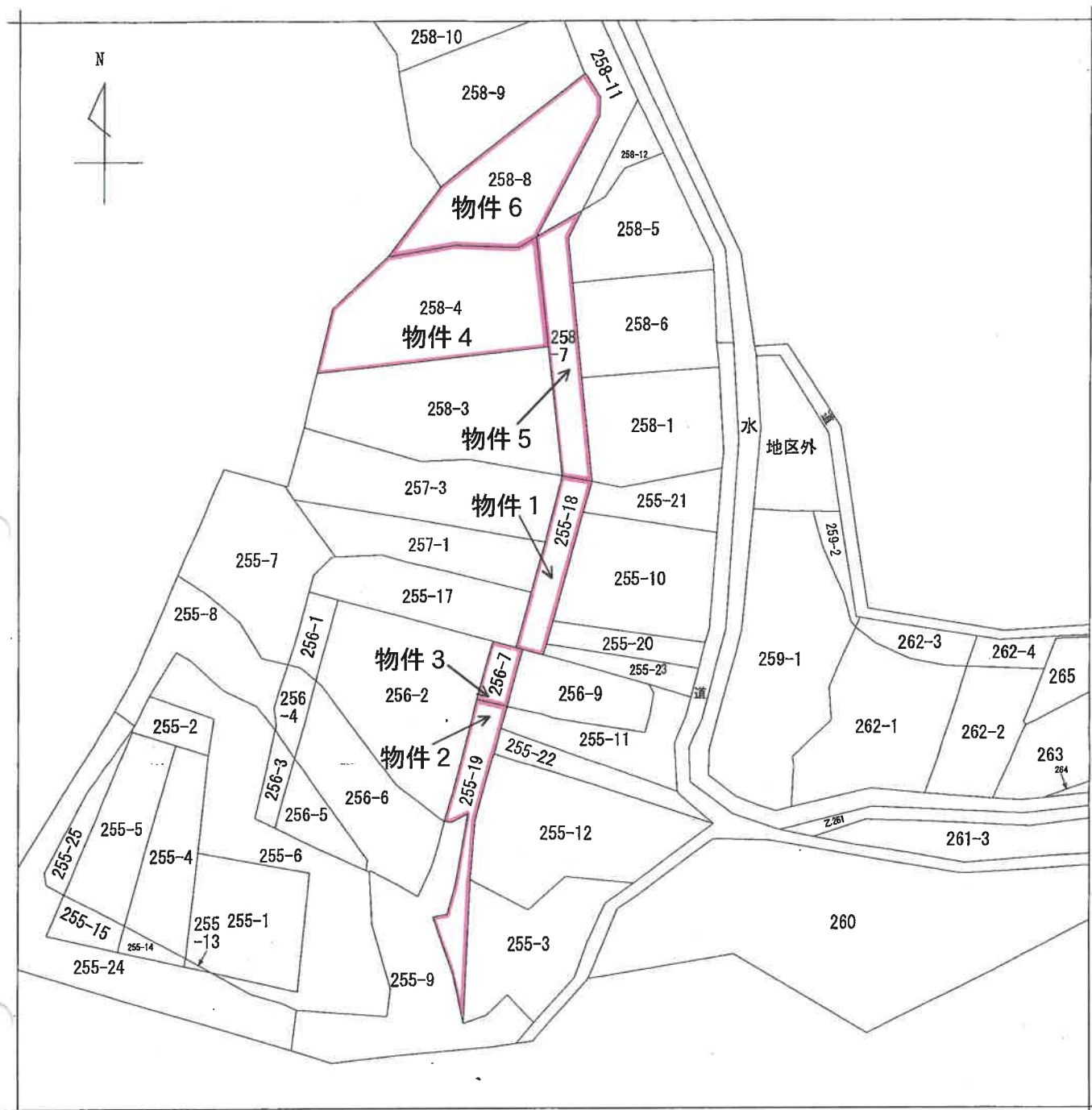
第7 附属資料

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)



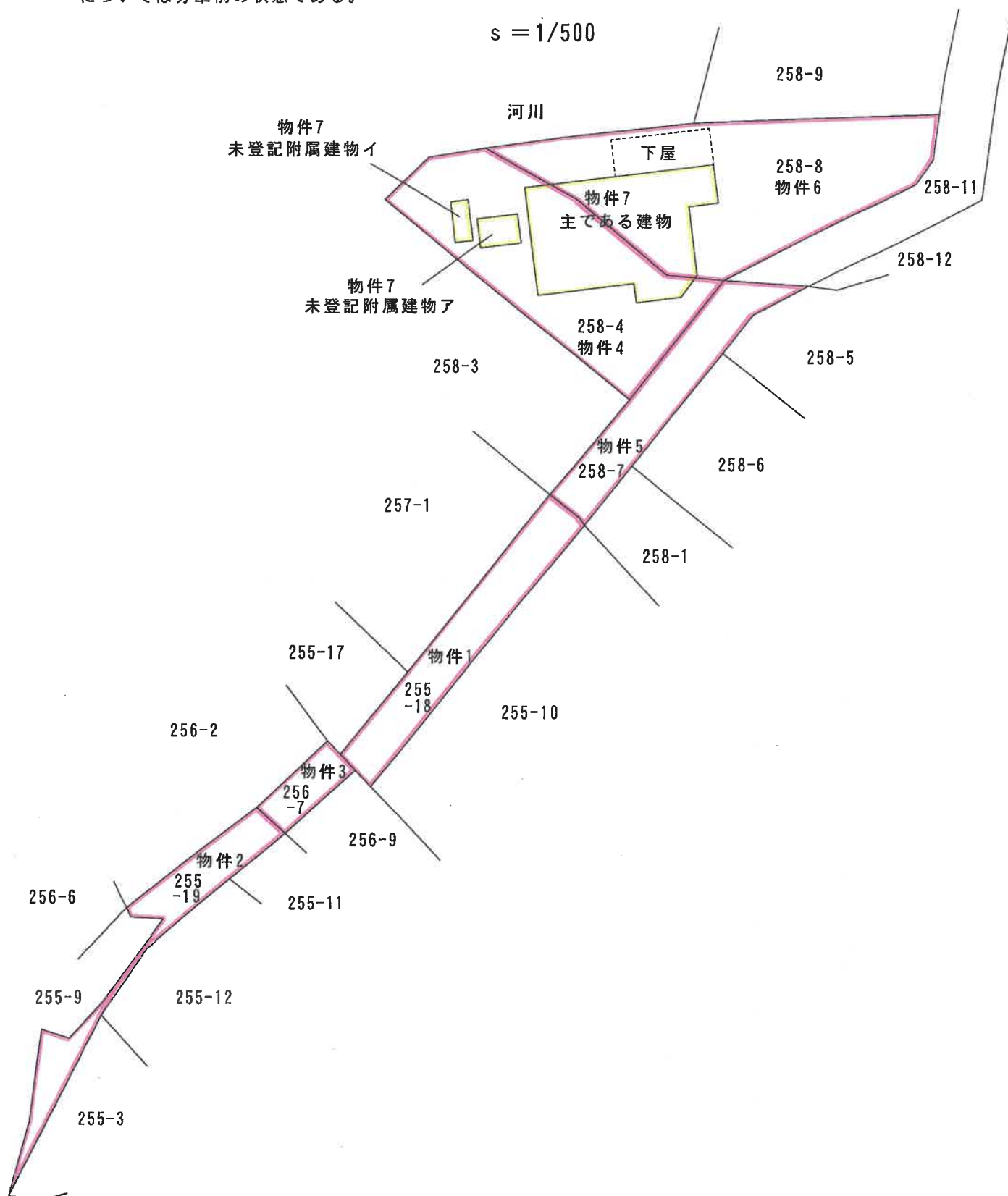
請 求 部 分	所 在	利根郡川場村大字中野字高鳥				地 番	255番18			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

建物配置図

地積測量図を参考に作成したため、
周辺土地（255-10、255-11、257-1）
については分筆前の状態である。

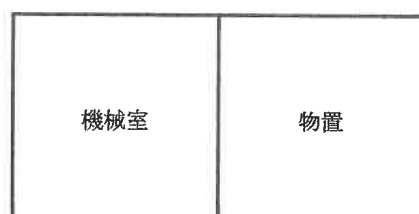
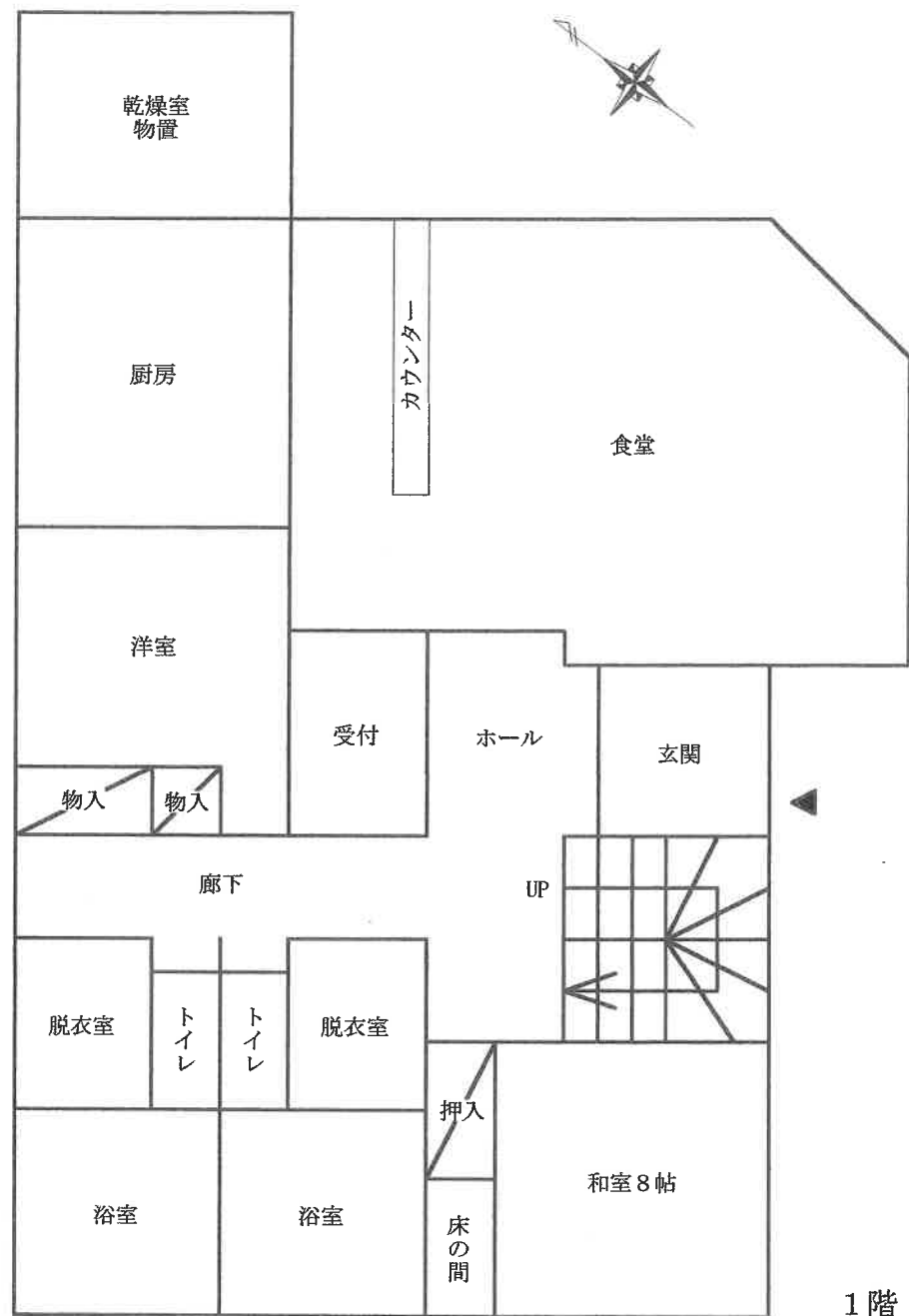


s = 1/500



間取図

物件 7
主である建物





間取図



物件 7
未登記附属建物 ア



物件 7
未登記附属建物 イ

