

## 期間入札の公告

令和 8年 3月11日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 渡邊 早紀

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 6月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7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 8年 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 8年 3月11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

- ☆3 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 686番甲  
地 目 畑  
地 積 1008平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 4 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 686番乙  
地 目 宅地  
地 積 115.70平方メートル
- ☆5 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 丙686番  
地 目 田  
地 積 128平方メートル  
(現況)  
地 目 池沼
- ☆6 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 687番  
地 目 田  
地 積 105平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 地 目   | 畑・雑種地                    |
| 7 所 在 | 沼田市利根町大原字大成木             |
| 地 番   | 689番1                    |
| 地 目   | 宅地                       |
| 地 積   | 1285.91平方メートル            |
| 8 所 在 | 沼田市利根町大原字大成木689番地1       |
| 家屋 番号 | 689番1                    |
| 種 類   | 倉庫                       |
| 構 造   | コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 81.00平方メートル              |

(現況)

不存在

(附属建物)

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 符 号   | 1                |
| 種 類   | 倉庫               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 128.38平方メートル     |

(現況)

- |       |            |
|-------|------------|
| 床 面 積 | 約138平方メートル |
| 符 号   | 2          |



## 物 件 目 録

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.41平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約106平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約11平方メートル

9 所 在 沼田市利根町大原字大成木689番地、乙686番地

家屋 番号 689番の2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 32.55平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 9月26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3～9】

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】

本件土地につき、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

所 在 沼田市利根町大原字大成木 686番地甲

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約161平方メートル

2階 約28.92平方メートル

---

---

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5, 6, 8, 9】

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

- ☆ 3 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 686番甲  
地 目 畑  
地 積 1008平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 4 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 686番乙  
地 目 宅地  
地 積 115.70平方メートル
- ☆ 5 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 丙686番  
地 目 田  
地 積 128平方メートル  
(現況)  
地 目 池沼
- ☆ 6 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 687番  
地 目 田  
地 積 105平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 地 目   | 畑・雑種地                    |
| 7 所 在 | 沼田市利根町大原字大成木             |
| 地 番   | 689番1                    |
| 地 目   | 宅地                       |
| 地 積   | 1285.91平方メートル            |
| 8 所 在 | 沼田市利根町大原字大成木689番地1       |
| 家屋 番号 | 689番1                    |
| 種 類   | 倉庫                       |
| 構 造   | コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 81.00平方メートル              |

(現況)

不存在

(附属建物)

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 符 号   | 1                |
| 種 類   | 倉庫               |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 128.38平方メートル     |

(現況)

- |       |            |
|-------|------------|
| 床 面 積 | 約138平方メートル |
| 符 号   | 2          |



\*11\*

## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 74.41平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約106平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約11平方メートル

9 所 在 沼田市利根町大原字大成木689番地、乙686番地

家屋 番号 689番の2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 32.55平方メートル



回答書（農地等の現況に関する調査結果）

令和6年5月2日

前橋地方裁判所沼田支部  
書記官 両角 沙織 様

沼田市農業委員会  
会長

令和6年4月12日付照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった  
（事件番号：令和6年（ケ）第3号）につき、下記の通り調査結果を回答します。

1	現地調査の日							令和6年5月2日						
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有者		現況地目						
						氏名	住所							
		沼田市利根町大原字山口	569	田	416				非農地					
		沼田市利根町大原字山口	573	田	696				非農地					
		沼田市利根町大原字大成木	686-甲	畑	1008				非農地					
		沼田市利根町大原字大成木	丙686	田	128				非農地					
沼田市利根町大原字大成木	687	田	105			非農地								
3	転用許可の有無とその内容	有	許可年月日	許可事項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所								
		無				○ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない 許可を得る必要がない案件である								
4	県からの指示事項	該当する欄に○印		○ 原状回復命令を行わない 近く原状回復命令を行う										
5	地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項	無	有	許可年月日	許可事項	権利内容	許可申請者の住所・氏名							
6	その他参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他						
		線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農振地域外 利根町大原569番のみ農用地区域内 569番以外は農用地区域外						
		市街化区域	市街化調整区域	用途区域	用途区域外	農用地区域内	農用地区域外							
7	買受適格証明書の要否		要											

記載上の注意

- (1) 2の「現況」欄は、「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記されたものは、4欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は権利の設定、移転に関わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象農地を農地の状況に回復すべき事を命ずるものをいう。
- (4) 6の欄は、該当箇所○を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和6年(ケ)第3号  
令和6年4月10日受理  
令和6年6月12日提出

# 現況調査報告書

(物件3～9)

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





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県沼田市利根町大原689番地（住居表示未実施）														
土地	物件4、7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4、7） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物（物件8及び9）を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物） 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物・符号1） <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約138㎡（約9.62㎡増） <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物・符号2） <input checked="" type="checkbox"/> 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約106㎡（約31.59㎡増）														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         ア <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：約11㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置	{	構造：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積：約11㎡						
{	種類：物置														
{	構造：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
{	床面積：約11㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫・物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	群馬県沼田市利根町大原689番地（住居表示未実施）														
土地	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 9														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所 在	沼田市利根町大原字大成木 686番地甲
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約161平方メートル 2階 約28.92平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 ( ) □不明
建 築 時 期	■昭和45年ころ □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 ( ) □不明
そ の 他 の 事 項	■目的外建物の敷地利用権についての執行官の意見は以下のとおり (1) 目的外建物の敷地である物件3の土地の最先の担保設定時である昭和61年7月当時、土地の所有者はAであることから、そのときに目的外建物の所有者もAの場合、目的外建物のために物件3の土地について法定地上権が成立することになる。 (2) 目的外建物の課税上の所有者はAの母である亡Cとなっている。 (3) 物件8及び9の建物は建築から20年以上たつて所有者をAとした保存登記をしたが、目的外建物については保存登記をしなかった。 (4) 物件3の土地の担保権者からすると、土地上の未登記建物が土地所有者と同一となると法定地上権が成立して土地の担保価値が低下することになるから、未登記建物について保存登記をして共同担保を設定するのが通常だと思われる。 (5) 以上のことからすると、Aの主張にかかわらず、昭和61年7月当時の目的外建物の所有者は亡Cと認定できることから、法定地上権は成立せず、目的外建物の敷地利用権はないことになる。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 件外建物である自宅には私たち夫婦と息子家族3人の合計5人で住んでいます。</p> <p>2 自宅建物の課税上の所有者がCとなっているということですが、私の母で、既に亡くなっています。 相続人として私の兄弟がいますが、自宅建物は私が建てましたし、固定資産税も私が払っていますので所有者は私だと思っています。 母と地代のやりとりはありませんでした。</p> <p>3 債務者のBは私の妻の連れ子です。担保を設定してお金を借りるために幾つかの未登記建物を登記しました。</p> <p>4 私の仕事は何でも屋です。息子と2人でやっています。兄とも一緒にやっていたのですが亡くなりました。</p> <p>5 物件3の土地の中に件外土地であるD所有の墓地がありますが、墓石は持って行ってもらいましたので何も残っていませんし、出入りもありません。墓地は売買できないのでそのままとなっています。</p> <p>6 外で馬一頭、犬一匹を飼っています。鳥小屋に鳥はいません。</p> <p>7 物件5の土地は昔から池です。湧き水が出ています。この辺は水がよく出るので井戸を掘って排水しているくらいです。水はけは悪いです。</p> <p>8 物件6の土地にある洗車機はゴミです。</p> <p>9 物件8の建物及び物件9の建物を建てたのは私で、建物所有者は最初から私です。</p> <p>10 物件8の主である建物を壊したのはここ5年以内のことだと思います。</p> <p>11 屋根に鉄塔がある建物（土地建物位置関係図上のア）ですが、トイレを作ろうとして途中で終わってしまったものです。屋根の鉄塔は電柱代わりです。</p> <p>12 本件土地にある電柱について東京電力から3年に1回地代として数千円もらっていると思います。</p> <p>13 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>14 近隣から異臭騒音はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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)

## 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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

#### 2 農業委員会の回答

- (1) 物件3の土地は、登記地目は「畑」で課税上は「宅地」となっている。また物件5及び6の土地は登記地目も課税上も「田」となっている。
- (2) 裁判所からの照会に対する農業委員会の回答によれば、上記土地のいずれも現況地目は「非農地」だが、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、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていないが、原状回復命令を行わないとある。

#### 3 未登記附属建物（土地建物位置関係図上のア、写真⑦）

- (1) 物件8の符号1の建物北側に建物がある。前橋地方法務局で確認したところ、物件7の土地には物件8の附属建物及び物件9の建物以外に登記建物は存在しなかつた。そうするとこ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) 上記未登記建物は仕事用の物置として使用されていることから、物件8の建物の常用に供されているといえる。
- (4) 以上のことから上記未登記建物は物件8の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。

#### 4 土地の定着物

以下は土地に定着していることから売却の対象となる。

- (1) 軽量鉄骨製物置（土地建物位置関係図上のウ、約20㎡、写真⑨）
- (2) コンクリートブロック製物置（土地建物位置関係図上のキ、約8㎡、写真⑬）
- (3) アルミ製カーポート（土地建物位置関係図上のク、約11㎡、写真⑭）
- (4) 軽量鉄骨製カーポート（土地建物位置関係図上のコ、約6㎡、写真⑯）

#### 5 動産

以下は土地に定着していないことから売却対象外となる。

- (1) コンテナハウス（土地建物位置関係図上のイ、約8㎡、写真⑧）
- (2) スチール製物置（土地建物位置関係図上のエ、約5㎡、写真⑩）
- (3) スチール製物置（土地建物位置関係図上のオ、約3㎡、写真⑪）
- (4) 木製小屋（土地建物位置関係図上のカ、約4㎡、写真⑫）
- (5) 軽量鉄骨製小屋（土地建物位置関係図上のケ、約4㎡、写真⑬）
- (6) 屋敷稲荷、犬小屋、ビニールハウス、洗濯機

以上

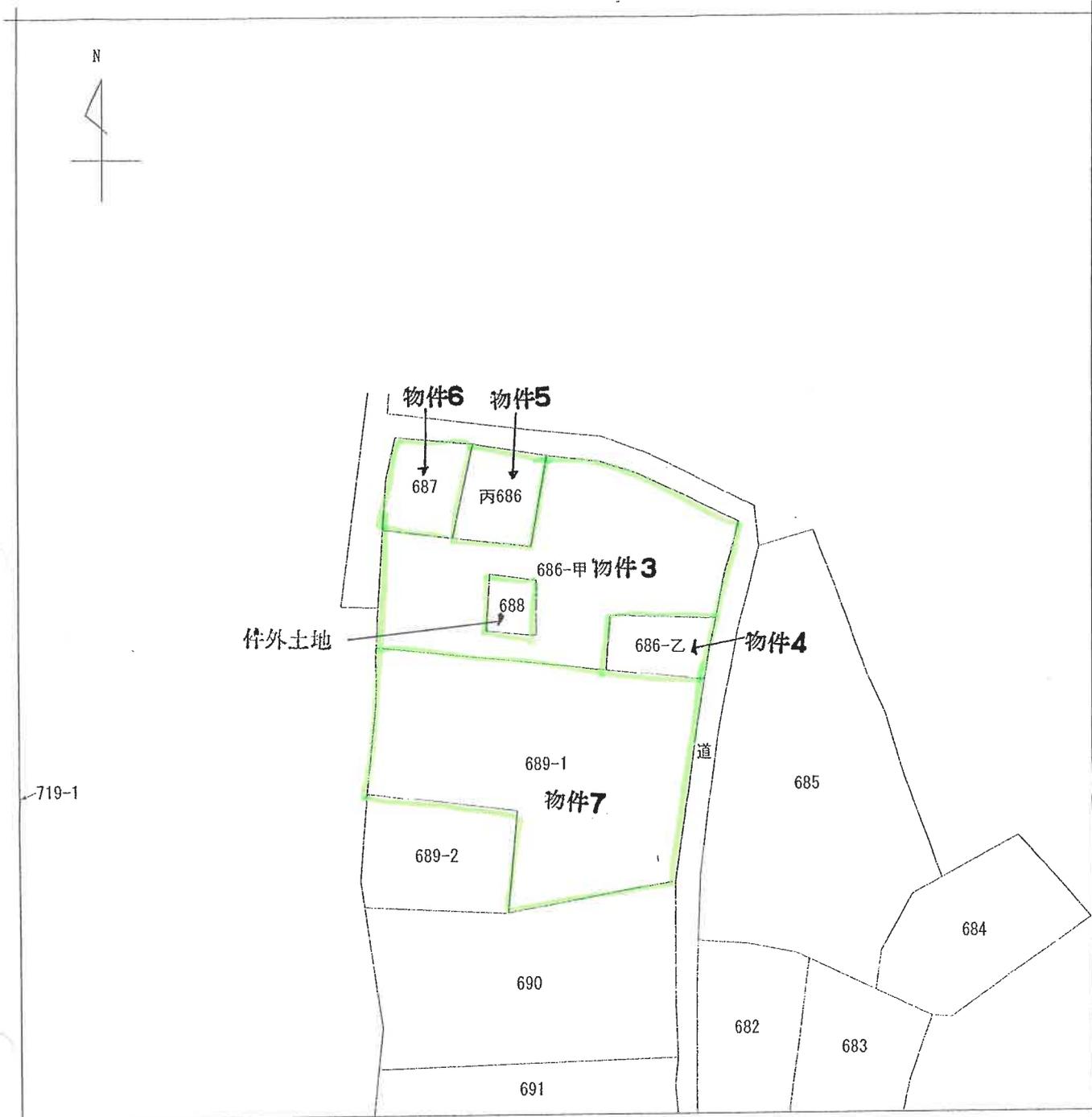
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

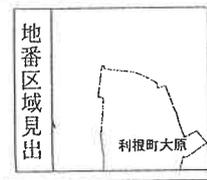
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法
令和6年4月12日(金) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者宛に事務連絡発送(切手84円) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年4月12日(金) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 沼田市役所宛に郵送で家屋平面図交付請求 <input checked="" type="checkbox"/> (切手94円×2枚、上記図面4月25日到着) <input type="checkbox"/>
令和6年4月15日(月) 14:50 - 15:04	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地公図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 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4月16日(火) 15:00 - 15:10	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年4月17日(水) 15:32 - 16:13	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者の妻から聴取 <input type="checkbox"/>
令和6年4月24日(水) 11:14 - 11:46	沼田市役所 税務課	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上のすべての建物の公課証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上のすべての建物の評価証明書交付申請 <input type="checkbox"/>
令和6年4月24日(水) 12:45 - 14:35	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取 <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年4月24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

( 9 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。



A 利根町大原

請求部分	所在	沼田市利根町大原字大成木			地番	686番甲		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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6年3月21日  
 前橋地方法務局

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成7年5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。  
(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和6年3月21日 前橋地方法務局

登記書

(11枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：2-3

建物平面図

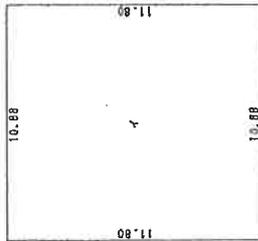
家屋番号 689-1

建物の所在 利根郡利根町大字大原字大成木689番地1

沼田市利根町

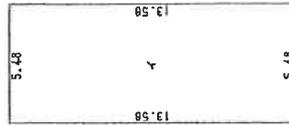
2702019

附1 1階平面図

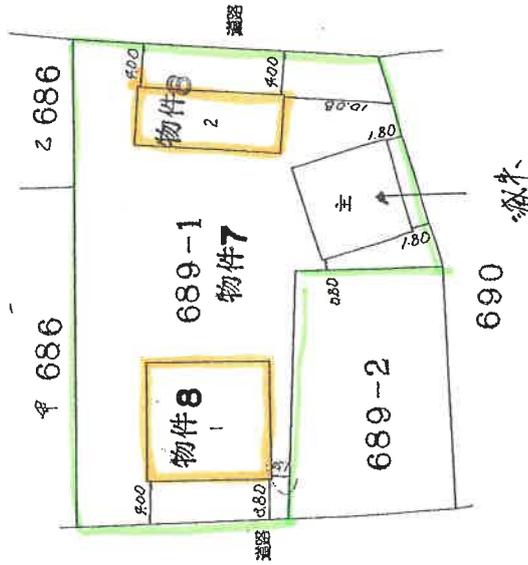


イ	11.80	×	10.88	=	128.3840
合計					128.3840
床面積					128.38㎡

附2 1階平面図



イ	13.58	×	5.48	=	74.4184
合計					74.4184
床面積					74.41㎡



平成七年五月参〇日

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成7年5月24日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

建物平面図

各階平面図

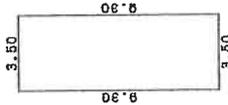
家屋番号 689-2

建物の所在 利根郡利根村大字大原字大成木689番地、乙686番地、

沼田市利根町

2702021

平成 30年 8月 30日



求積表  
 $3.50 \times 9.30 = 32.5500$

床面積 32.55m<sup>2</sup>

製作者 土地家屋調査士

製年月日 平成 30年 8月 23日

縮尺 1/250

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。

(前橋地方事務所沼田支店管理)

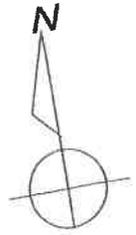
令和6年3月21日

前橋地方事務所

登記官

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



1 / 400



- |   |                      |      |                     |
|---|----------------------|------|---------------------|
| ア | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | 物置   | 約11㎡                |
| イ | コンテナハウス              | 約8㎡  | ウ 軽量鉄骨製物置 約20㎡      |
| エ | スチール製物置              | 約5㎡  | オ スチール製物置 約3㎡       |
| カ | 木製小屋                 | 約4㎡  | キ コンクリートブロック製物置 約8㎡ |
| ク | アルミ製カーポート            | 約11㎡ | ケ 軽量鉄骨製小屋 約4㎡       |
| コ | 軽量鉄骨製カーポート           | 約6㎡  |                     |

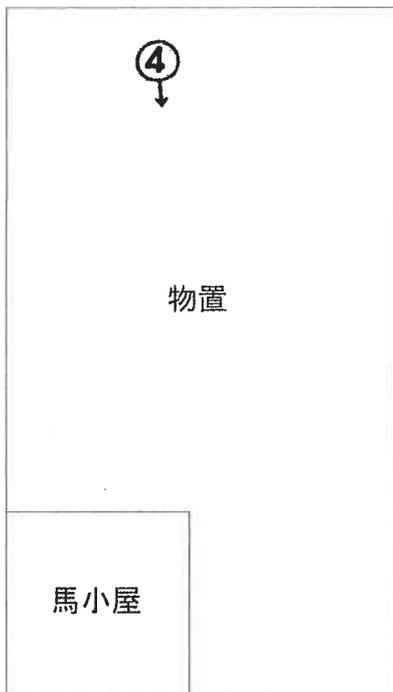
(13枚目)

建物間取図

物件8・符号1



物件8・符号2



物件9





①外観（物件  
8符号1）



②倉庫（物件  
8符号1）



③外観（物件  
8符号2）

物件7の土地



④物置 (物件  
8符号2)



⑤外観  
(物件9)



⑥倉庫  
(物件9)



⑦物置 (ア)



⑧コンテナハウス (イ)



⑨物置 (ウ)



⑩物置 (工)



⑪物置 (才)



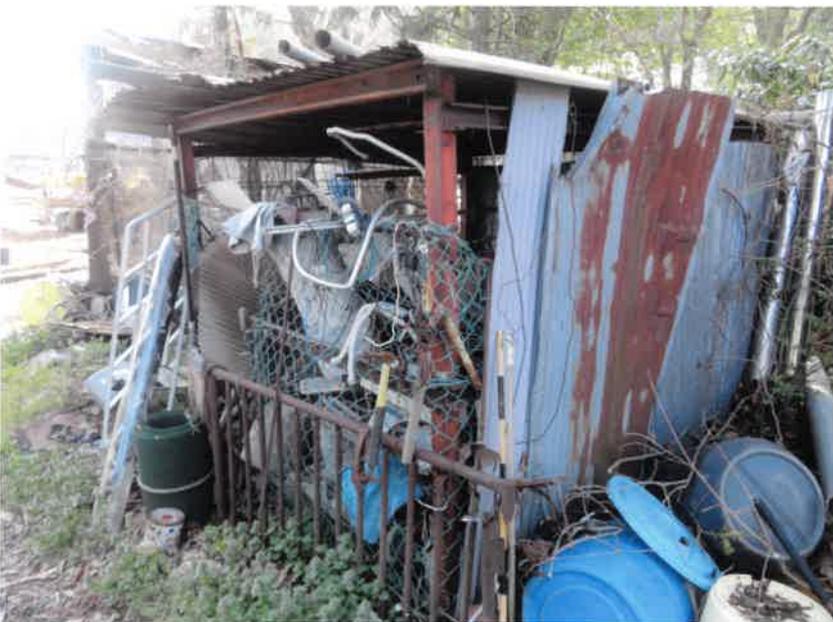
⑫小屋 (カ)



⑬物置 (キ)



⑭カーポート  
(ク)



⑮小屋 (ケ)



⑩カーポート  
(コ)



⑪池  
(物件5)



洗車機

⑫物件6の土  
地

ビニールハウス



⑱件外建物

物件3の土地



電柱

⑳西側道路

物置ウ



電柱

㉑北側道路

令和6年(ケ)第3号  
令和7年12月5日 現地調査  
令和7年12月19日 評価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

(再) 評 価 書  
(物件3～9)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金530,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金120,000円
物件4 (土地)	金30,000円
物件5 (土地)	金4,000円
物件6 (土地)	金6,000円
物件7 (土地)	金220,000円
物件8 (建物)	金130,000円
物件9 (建物)	金20,000円

- ① 一括価格は、物件3乃至9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3及び4並びに7の土地の内訳価格は物件8及び9並びに件外の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件8及び9の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
3	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 686番甲 畑 1,008 平方メートル	宅地
4	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 686番乙 宅地 115.70 平方メートル	同左
5	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 丙686番 田 128 平方メートル	池沼
6	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 687番 田 105 平方メートル	畑一部雑種地
7	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 689番1 宅地 1,285.91 平方メートル	同左

番号	所在等	登記	現況
8	所 在	沼田市利根町大原字大成木689番地1	滅失している
	家屋番号	689番1	
	種 類	倉庫	
	構 造	コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	81.00 平方メートル	
		(附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	128.38 平方メートル	約138㎡
		(附属建物)	
	符 号	2	
	種 類	物置	
	構 造	軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	74.41 平方メートル	約106㎡
9	所 在	沼田市利根町大原字大成木689番地、乙686番地	同左
	家屋番号	689番地の2	
	種 類	倉庫	
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	32.55 平方メートル	
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 件外建物あり。 木造瓦葺2階建 居宅 延床面積約190㎡ (概測)</li> <li>・ 件外土地あり。 利根町大原字大成木688番 墓地 3.30㎡ 本件所有者と異なる個人の所有。</li> </ul>			

## 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3乃至7）

前回調査時から特筆すべき変化は見られない。

ただし、下記の工作物については、移動ないし撤去している可能性がある。

また、道路からの外観観察のため、敷地内の工作物については確認は困難であった。

- ・オ. スチール製物置（約3㎡）
- ・件外建物南側に存していた犬小屋

### 2 建物の概況及び利用状況等（物件8及び9）

前回調査時から特筆すべき変化は見られない。

## 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3乃至7）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	4,900	0.30	件外建物敷地	約600	0.70	≒ 620,000
	4,900	0.30	その余	約408	1.00	≒ 600,000
4	4,900	1.00	物件9敷地	115.70	0.70	≒ 400,000
5	4,900	0.05	全部	128	1.00	≒ 30,000
6	4,900	0.10	全部	105	1.00	≒ 50,000
7	4,900	0.65	物件9敷地	約50	0.70	≒ 110,000
	4,900	0.65	物件8敷地	約1,235.91	0.70	≒ 2,760,000

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	沼田（県）－6
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 9,900 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/200 & \div & 4,900 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時点修正：公示地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：標準並み
- ◇ 地域格差：公示地等は対象地域より環境条件等が+100%優ると判断した。

イ 個別格差：物件3 ▲70% 三方路、規模大、農地法違反の宅地、件外土地介在等  
物件4 ±0% なし  
物件5 ▲95% 現況地目池沼  
物件6 ▲90% 利用現況を考慮  
物件7 ▲35% 二方路、形状、規模大

ウ 地積：物件4～6は登記数量を、物件3及び7は登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建付減価補正：建物敷地部分については建付減価率を-30%と判定した。

(2) 建物価格 (物件 8 及び 9)

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並びに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	符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	主	—	—	—	—
	1	—	約 138 m <sup>2</sup>	—	10,000
	2	—	約 106 m <sup>2</sup>	—	10,000
	未登記	—	約 11 m <sup>2</sup>	—	100,000
					計

番号	符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	主	—	32.55	—	10,000

※ 未登記建物は建設途中であり物置程度の利用価値しかないこと、その他の建物はいずれも老朽化が顕著であることから、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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
		ア	イ		ア×イ
3	件外建物敷地	620,000	0.35	法定地上権	≒ 220,000
	その余	600,000	0.00	—	= 0
4	物件9敷地	400,000	0.35	法定地上権	= 140,000
5	全部	30,000	0.00	—	= 0
6	全部	50,000	0.00	—	= 0
7	物件9敷地	110,000	0.35	法定地上権	≒ 40,000
	物件8敷地	2,760,000	0.35	法定地上権	≒ 970,000

イ 土地利用権等割合 : 物件3のうち件外建物敷地及び物件4、7については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。その他の土地は土地利用権はないと判断した。

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円)  (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
3	1,220,000	-220,000	—	0.2	0.6	—	= 120,000
4	400,000	-140,000	—	0.2	0.6	—	≒ 30,000
5	30,000	±0	—	0.2	0.6	—	≒ 4,000
6	50,000	±0	—	0.2	0.6	—	= 6,000
7	2,870,000	-1,010,000	—	0.2	0.6	—	≒ 220,000
8	120,000	+970,000	1.0	0.2	0.6	1.0	≒ 130,000
9	10,000	+180,000	1.0	0.2	0.6	1.0	≒ 20,000
一括価格 (合計)							530,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、過疎化が進む農家集落地域の不動産需要や土壤汚染リスクが払拭できない物件であること、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった売却困難物件であることを考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 基準地価格 【 沼田（県）－6 】

所 在 : 沼田市利根町老神字ヲロ地250番1外  
価 格 : 9,900 円/㎡  
位 置 : JR上越線「沼田」駅の東方約19km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 692 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 西6m県道、南側道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い住宅地域で老神温泉に近い住宅地域

## 求 意 見 書

海老沼 宏次 殿

令和 7年 4月30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6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5月 / 日  
評価人 海老沼 宏次

物 件 目 録

☆1 所 在 沼田市利根町大原字山口  
地 番 569番  
地 目 田  
地 積 416平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

☆2 所 在 沼田市利根町大原字山口  
地 番 573番  
地 目 田  
地 積 696平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

☆3 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 686番甲  
地 目 畑  
地 積 1008平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地

4 所 在 沼田市利根町大原字大成木  
地 番 680番乙



物 件 目 録

- |    |       |                    |
|----|-------|--------------------|
|    | 地 目   | 宅地                 |
|    | 地 積   | 115.70平方メートル       |
| ☆5 | 所 在   | 沼田市利根町大原字大成木       |
|    | 地 番   | 丙686番              |
|    | 地 目   | 田                  |
|    | 地 積   | 128平方メートル          |
|    | (現況)  |                    |
|    | 地 目   | 池沼                 |
| ☆6 | 所 在   | 沼田市利根町大原字大成木       |
|    | 地 番   | 687番               |
|    | 地 目   | 田                  |
|    | 地 積   | 105平方メートル          |
|    | (現況)  |                    |
|    | 地 目   | 畑・雑種地              |
| 7  | 所 在   | 沼田市利根町大原字大成木       |
|    | 地 番   | 689番1              |
|    | 地 目   | 宅地                 |
|    | 地 積   | 1285.91平方メートル      |
| 8  | 所 在   | 沼田市利根町大原字大成木689番地1 |
|    | 家屋 番号 | 689番1              |



物件目録

種類 倉庫  
構造 コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床面積 81.00平方メートル

(現況)

不存在

(附属建物)

符 号 1  
種類 倉庫  
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 128.38平方メートル

(現況)

床面積 約138平方メートル

符 号 2  
種類 物置  
構造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 74.41平方メートル

(現況)

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約106平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置  
構造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約11平方メートル

9 所 在 沼田市利根町大原字大成木689番地、乙686番地

家屋 番号 689番の2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 32.55平方メートル





令和6年(ケ)第3号  
令和6年10月9日提出

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書 (補充)  
(物件3～9)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

## 第1 補充評価の趣旨

令和6年6月14日評価の本件評価書について、土地利用権の判断に変更が生じたため、下記の通り修正し、評価額も修正する。また、誤記についても修正する。

## 第2 修正箇所

物件3の東側の土地における土地利用権について、裁判所における調査の結果、法定地上権が認められるため、土地利用権を下記の通り修正する。また、件外建物の所有者についても、下記の通り修正する。その他、誤記が認められたため、修正する。

4ページ 「1 土地の概況及び利用状況等」の表示について

修正前) 1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

修正後) 1 土地の概況及び利用状況等(物件3乃至7)

4ページ 「土地の利用状況及び隣地の状況等」について

修正前) 物件3東側の占有権原 「場所的利益」

物件3の土地は同土地の所有者が所有する件外建物である居宅の敷地として利用されている。

修正後) 物件3東側の占有権原 「法定地上権」

物件3の土地は件外建物である居宅の敷地として利用されている(同建物の所有権は物件3の土地所有者が所有または当件外建物の公課証明書上の名義人の相続人が共有すると見込まれる)。

5ページ 「特記事項」の2段落目について

修正前) 物件3の土地は登記地目が「畑」であるが、現況は宅地化されており、同土地には件外建物となる居宅(未登記、木造瓦葺2階建;延床面積約190㎡(概測)、本件土地所有者の所有)が存する。

修正後) 物件3の土地は登記地目が「畑」であるが、現況は宅地化されており、同土地には件外建物となる居宅(未登記、木造瓦葺2階建;延床面積約190㎡(概測)、本件土地所有者の所有または当件外建物の公課証明書上の名義人の相続人の共有)が存する。

### 第3 評価額の変更

(1) 前記の修正を踏まえ、評価額を下記の通り変更する。

一 括 価 格	
金1,940,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金480,000円
物件4 (土地)	金110,000円
物件5 (土地)	金10,000円
物件6 (土地)	金20,000円
物件7 (土地)	金780,000円
物件8 (建物)	金460,000円
物件9 (建物)	金80,000円

(2) 12ページ及び13ページにおける「評価額の判定」を下記の通り変更する。

① 土地利用権価格 (12ページ)

番号	範囲	建付地価格(円)		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)	
		ア		イ		ア×イ	
3	件外建物敷地	620,000		0.35	法定地上権	≒	220,000
	その余	600,000		0.00	—	=	0
4	物件9敷地	400,000		0.35	法定地上権	=	140,000
5	全部	30,000		0.00	—	=	0
6	全部	50,000		0.00	—	=	0
7	物件9敷地	110,000		0.35	法定地上権	≒	40,000
	物件8敷地	2,760,000		0.35	法定地上権	≒	970,000

イ 土地利用権等割合 : 物件3のうち件外建物敷地及び物件4、7については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。その他の土地は土地利用権はないと判断した。

② 内訳価格及び一括価格 (13ページ)

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円)  (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
3	1,220,000	-220,000	—	0.8	0.6	—	= 480,000
4	400,000	-140,000	—	0.7	0.6	—	≒ 110,000
5	30,000	±0	—	0.8	0.6	—	≒ 10,000
6	50,000	±0	—	0.8	0.6	—	≒ 20,000
7	2,870,000	-1,010,000	—	0.7	0.6	—	≒ 780,000
8	120,000	+970,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 460,000
9	10,000	+180,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 80,000
一括価格 (合計)							1,940,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 物件4及び7の土地及び同土地上に存する物件8及び9の建物については、過疎化が進む農家集落地域の不動産需要と土壤汚染リスクが払拭できないこと等を考慮した。物件3及び5並びに6については過疎化が進む農家集落地域の不動産需要を考慮した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

令和6年(ケ)第3号  
令和6年4月24日 現地調査  
令和6年6月14日 評価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

# 評 価 書

(物件3～9)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金2,030,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金570,000円
物件4 (土地)	金110,000円
物件5 (土地)	金10,000円
物件6 (土地)	金20,000円
物件7 (土地)	金780,000円
物件8 (建物)	金460,000円
物件9 (建物)	金80,000円

- ① 一括価格は、物件3乃至9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3及び4並びに7の土地の内訳価格は物件8及び9並びに件外の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件8及び9の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
3	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 686番甲 畑 1,008 平方メートル	宅地
4	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 686番乙 宅地 115.70 平方メートル	同左
5	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 丙686番 田 128 平方メートル	池沼
6	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 687番 田 105 平方メートル	畑一部雑種地
7	所在地目地積	沼田市利根町大原字大成木 689番1 宅地 1,285.91 平方メートル	同左

番号	所在等	登記	現況
8	所 在	沼田市利根町大原字大成木 6 8 9 番地 1	滅失している
	家屋番号	6 8 9 番 1	
	種 類	倉庫	
	構 造	コンクリートブロック・軽量鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	81.00 平方メートル	
		(附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	128.38 平方メートル	約138㎡
		(附属建物)	
	符 号	2	
	種 類	物置	
	構 造	軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	74.41 平方メートル	約106㎡
9	所 在	沼田市利根町大原字大成木 6 8 9 番地、乙 6 8 6 番地	同左
	家屋番号	6 8 9 番の 2	
	種 類	倉庫	
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	32.55 平方メートル	
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 件外建物あり。 木造瓦葺2階建 居宅 延床面積約190㎡ (概測)</li> <li>・ 件外土地あり。 利根町大原字大成木 6 8 8 番 墓地 3.30㎡ 本件所有者と異なる個人の所有。</li> </ul>			

## 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	JR上越線「沼田」駅 東方 約20km (道路距離)					
付近の状況	本件土地は旧利根村の農家集落地域に存し、老神温泉の中心部付近に存する「利根観光会館」の北西方約1,500m (直線距離) に位置する。国道120号線「大原」交差点の北側に農家住宅が集積し、更に北方は緩やかな傾斜地勢に田を中心とした農地が広がる。旧来からの農家住宅が建ち並び、新築住宅等は見受けられない。					
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	都市計画区域外				
	用途地域	—				
	建ぺい率	—				
	容積率	—				
	防火規制	—				
	その他の規制	特筆すべきものはない				
面地条件 (規模、形状等)	地積	(物件3乃至7合計) 2,642.61㎡				
	間口・奥行	間口 約50m	奥行 約46m			
	形状	やや不整形				
	接道状況	三方路地				
	その他	画地の地勢は概ね平坦乃至南方へ緩やかに傾斜				
接面道路	東側が幅員2.4m程度の舗装市道 (T3149号線) にほぼ等高～1.3m程度高く傾斜地勢なりに接面し、北側が幅員2.9～3.4m程度の舗装市道 (T3193号線) にほぼ等高～0.5m程度低く接面し、西側が幅員3.3～3.8m程度の舗装市道 (T3147号線; 認定幅員2.4m程度) にほぼ等高乃至やや小高く接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲	利用状況	占有者	占有権原	
	3	東側	約600㎡	件外建物敷地	建物所有者	場所的利益
		その余	約408㎡	雑種地	土地所有者	所有権
	4	全部	115.70㎡	物件9敷地	建物所有者	法定地上権
	5	全部	128㎡	池沼	土地所有者	所有権
	6	全部	105㎡	畑一部雑種地	土地所有者	所有権
	7	北東端	約50㎡	物件9敷地	建物所有者	法定地上権
		その余	約1,235.91㎡	物件8敷地	建物所有者	法定地上権
物件3の土地は同土地の所有者が所有する件外建物である居宅の敷地として利用されている。物件4の土地は物件9の建物敷地として利用されている。物件5の土地は池の状態となっており、物件6の土地はビニールハウスが存するほか、不稼働と見られる洗濯機が放置されている。物件7の土地は主に物件8の附属建物等の敷地であり、一部物件9の建物敷地となっている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。						
供給処理施設	水道	不明				
	ガス配管	なし				
	下水道	あり				
(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当該施設の本管 (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き込み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、敷地内に引き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	<p>本件土地のうち、物件3及び5の土地はいずれも現状非農地と判断され、物件6の土地は一部非農地と判断される。いずれの土地も登記地目が農地であることから、買い受けに際し買受適格証明書を要する。</p> <p>物件3の土地は登記地目が「畑」であるが、現況は宅地化されており、同土地には件外建物となる居宅（未登記、木造瓦葺2階建；延床面積約190㎡（概測）、本件土地所有者の所有）が存する。</p> <p>物件5の土地は登記地目が「田」であるが、現況は田としての機能はなく、水が湧いて池のような状態となっている。</p> <p>物件6の土地は登記地目が「田」であるが、現況は田としての機能はなく、ビニールハウスが存するほか、管理不良のコンクリート製品や稼働しないとみられる洗濯機が放置されている。</p> <p>裁判所からの照会に基づく沼田市農業委員会の回答では、上記3筆の土地は農地法の許可を得ずに他の用途に転用しているとしている。また沼田市農業委員会に個別に確認したところ、当該土地については周辺の利用状況を鑑み農地以外への転用を認めることができるだろうとしており、農地法第5条に基づく買受適格証明書を発行するとしている。その際、転用目的や転用計画などを問うことになるとしているため、買受希望者は注意されたい。</p> <p>物件3の土地の内側に、件外土地である688番の土地（登記地目 墓地、3.30㎡ 本件土地所有者と異なる個人の所有）が存する。現地調査においては墓地の存在は確認できず、物件3の土地と一体化し個別に当件外土地を確認することはできなかった。</p> <p>上水道は、本件土地の前面道路には公設管が敷設されていない。件外建物へは個人管で引き込んでいると思われるが、詳細は不明である。</p> <p>本件土地に定着する下記記載の工作物がある。位置関係については附属資料土地建物位置関係図を参照されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・軽量鉄骨製物置（約20㎡）、コンクリートブロック製物置（約8㎡）、アルミ製カーポート（約11㎡）、軽量鉄骨製カーポート（約6㎡）</li> </ul> <p>本件土地には、売却対象外の下記記載の工作物がある。位置関係については附属資料土地建物位置関係図を参照されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンテナハウス（約8㎡）、スチール製物置（約5㎡）、スチール製物置（約3㎡）、木製小屋（約4㎡）、軽量鉄骨製小屋（約4㎡）、屋敷稲荷、犬小屋、ビニールハウス、洗濯機</li> </ul> <p>現地調査における目視においては、物件4や7の土地を中心に事業用の倉庫等が建てられ、建物内外において事業用の動産や産業廃棄物の類が管理不良の状態で見捨てられており、当該動産類を起因とする土壌汚染の疑いは払拭できない。以上から、専門機関による調査を行わなければ土壌汚染の有無は判断できない。</p> <p>マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和46年5月6日新築（登記記載）
	経 過 年 数	—
	経 済 的 耐 用 年 数	—
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	—
仕 様	構 造	—
	屋 根	—
	外 壁	—
	内 壁	—
	天 井	—
	床	—
	設 備 そ の 他	—
床面積(現況)	1階	
	—	
現況用途等	現 況 用 途	—
	間 取 り	—
品 等	—	
保守管理の状態	—	
建物の利用状況等	現地調査の結果、本件建物のうち主である建物は滅失していると判断した。	
特記事項	<p>本件建物の附属建物として、建築を開始した年等が不詳の下記建物がある。所有者の陳述では便所として建築し始めたが、建築を中断したままの状態になっているとしている。</p> <p>・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（構造は推測） 物置 約11㎡（未登記）</p>	

建物の概況及び利用状況等（物件8）

区 分	符号1	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成6年12月日不詳新築（登記記載）
	経 過 年 数	約30年
	経 済 的 耐 用 年 数	約20年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	カラー鉄板
	外 壁	波板鉄板
	内 壁	構造アラワシ
	天 井	構造アラワシ
	床	土間
	設 備 そ の 他	特になし 特になし
床面積(現況)	1 階	
	約 138 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり
品 等	品等下位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を倉庫として使用・占有している。	
特記事項	<p>登記の記載では平成6年新築とされるが、現況を観察するに主である建物と同時期（昭和46年頃）であったのではないかと推測される。いずれにせよ、外壁の劣化や管理状況が悪い室内の状況を考慮すると、経済的価値は僅少と判断する。</p> <p>法務局備え付けの建物図面と照合するに、東側において増築が認められる。</p>	

建物の概況及び利用状況等（物件8）

区 分	符号2	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成6年12月日不詳新築（登記記載）
	経 過 年 数	約30年
	経 済 的 耐 用 年 数	約20年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	カラー鉄板
	外 壁	波板鉄板、サイディング
	内 壁	構造アラワシ
	天 井	構造アラワシ
	床	コンクリート
	設 備 そ の 他	特になし 特になし
床面積(現況)	1 階	
	約 106 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	物置
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり
品 等	品等下位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を物置として使用・占有している。	
特記事項	<p>登記の記載では平成6年新築とされるが、現況を観察するに主である建物と同時期（昭和46年頃）であったのではないかと推測される。いずれにせよ、外壁の劣化や管理状況が悪い室内の状況を考慮すると、経済的価値は僅少と判断する。</p> <p>法務局備え付けの建物図面と照合するに、建物の東側において増築が認められる。</p> <p>本件建物の南側の一部で、ポニー（または小型の馬）が飼育されている。</p>	

建物の概況及び利用状況等（物件9）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和46年5月6日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約53年
	経 済 的 耐 用 年 数	約20年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	折板
	外 壁	コンクリートブロック
	内 壁	構造アラワシ
	天 井	構造アラワシ
	床	コンクリート
	設 備 そ の 他	特になし 特になし
床面積（現況）	1 階	
	32.55 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり
品 等	品等下位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を倉庫として使用・占有している。	
特記事項	相当年経過した倉庫で、特段の維持管理もされていないことから、経済的価値は僅少と判断する。	

## 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3乃至7）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	4,900	0.30	件外建物敷地	約600	0.70	≒ 620,000
	4,900	0.30	その余	約408	1.00	≒ 600,000
4	4,900	1.00	物件9敷地	115.70	0.70	≒ 400,000
5	4,900	0.05	全部	128	1.00	≒ 30,000
6	4,900	0.10	全部	105	1.00	≒ 50,000
7	4,900	0.65	物件9敷地	約50	0.70	≒ 110,000
	4,900	0.65	物件8敷地	約1,235.91	0.70	≒ 2,760,000

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	沼田（県）－6
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 10,100 \text{ 円/㎡} & \times & 98.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/200 & \div & 4,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正：公示地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：標準並み
- ◇ 地域格差：公示地等は対象地域より環境条件等が+100%優ると判断した。

イ 個別格差：物件3 ▲70% 三方路、規模大、農地法違反の宅地、件外土地介在等  
物件4 ±0% なし  
物件5 ▲95% 現況地目池沼  
物件6 ▲90% 利用現況を考慮  
物件7 ▲35% 二方路、形状、規模大

ウ 地積：物件4～6は登記数量を、物件3及び7は登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建付減価補正：建物敷地部分については建付減価率を-30%と判定した。

(2) 建物価格 (物件 8 及び 9)

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並びに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	符号	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
8	主	—	—	—	—
	1	—	約 138 ㎡	—	10,000
	2	—	約 106 ㎡	—	10,000
	未登記	—	約 11 ㎡	—	100,000
	計				

番号	符号	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
9	主	—	32.55	—	10,000

※ 未登記建物は建設途中であり物置程度の利用価値しかないこと、その他の建物はいずれも老朽化が顕著であることから、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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
		ア	イ		ア×イ
3	件外建物敷地	620,000	0.05	場所的利益	≒ 30,000
	その余	600,000	0.00	—	= 0
4	物件9敷地	400,000	0.35	法定地上権	= 140,000
5	全部	30,000	0.00	—	= 0
6	全部	50,000	0.00	—	= 0
7	物件9敷地	110,000	0.35	法定地上権	≒ 40,000
	物件8敷地	2,760,000	0.35	法定地上権	≒ 970,000

イ 土地利用権等割合 : 物件3のうち件外建物の敷地については、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%と査定した。物件4及び7については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。その他の土地は土地利用権はないと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正率	競売 市場 修正率	その他 の控除 減価率	評価額 (円)  (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
3	1,220,000	-30,000	—	0.8	0.6	—	≒ 570,000
4	400,000	-140,000	—	0.7	0.6	—	≒ 110,000
5	30,000	±0	—	0.8	0.6	—	≒ 10,000
6	50,000	±0	—	0.8	0.6	—	≒ 20,000
7	2,870,000	-1,010,000	—	0.7	0.6	—	≒ 780,000
8	120,000	+970,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 460,000
9	10,000	+180,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 80,000
一括価格 (合計)							2,030,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 物件4及び7の土地及び同土地上に存する物件8及び9の建物については、過疎化が進む農家集落地域の不動産需要と土壤汚染リスクが払拭できないこと等を考慮した。物件3及び5並びに6については過疎化が進む農家集落地域の不動産需要を考慮した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 基準地価格 【 沼田（県）－6 】

所 在 : 沼田市利根町老神字ヲロ地250番1外  
価 格 : 10,100 円/㎡  
位 置 : JR上越線「沼田」駅の東方約18.5km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 692 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 西6m県道、南側道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い住宅地域で老神温泉に近い住宅地域

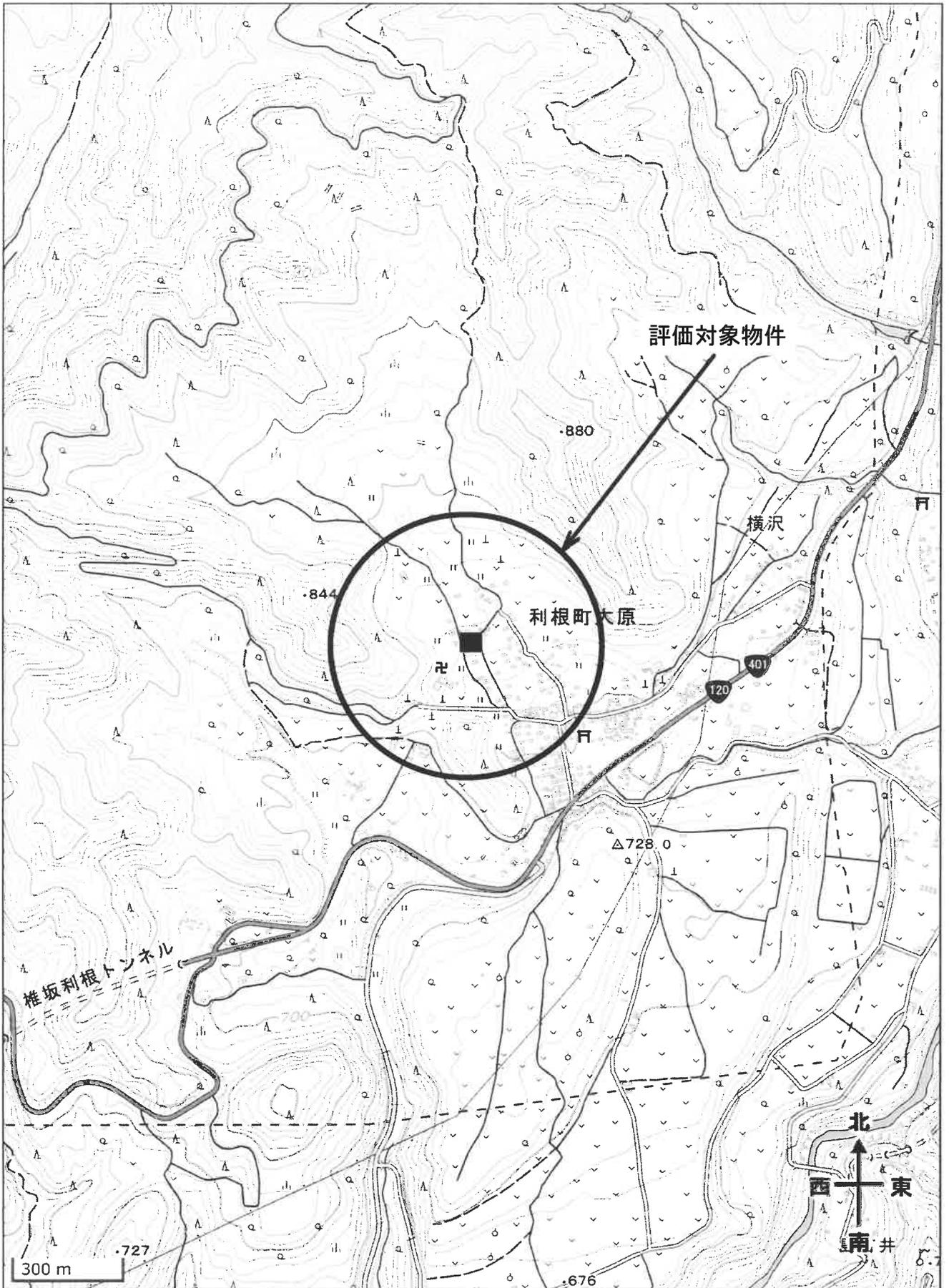
## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

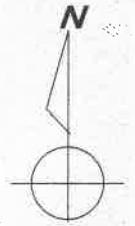
土地建物位置関係図

建物間取図

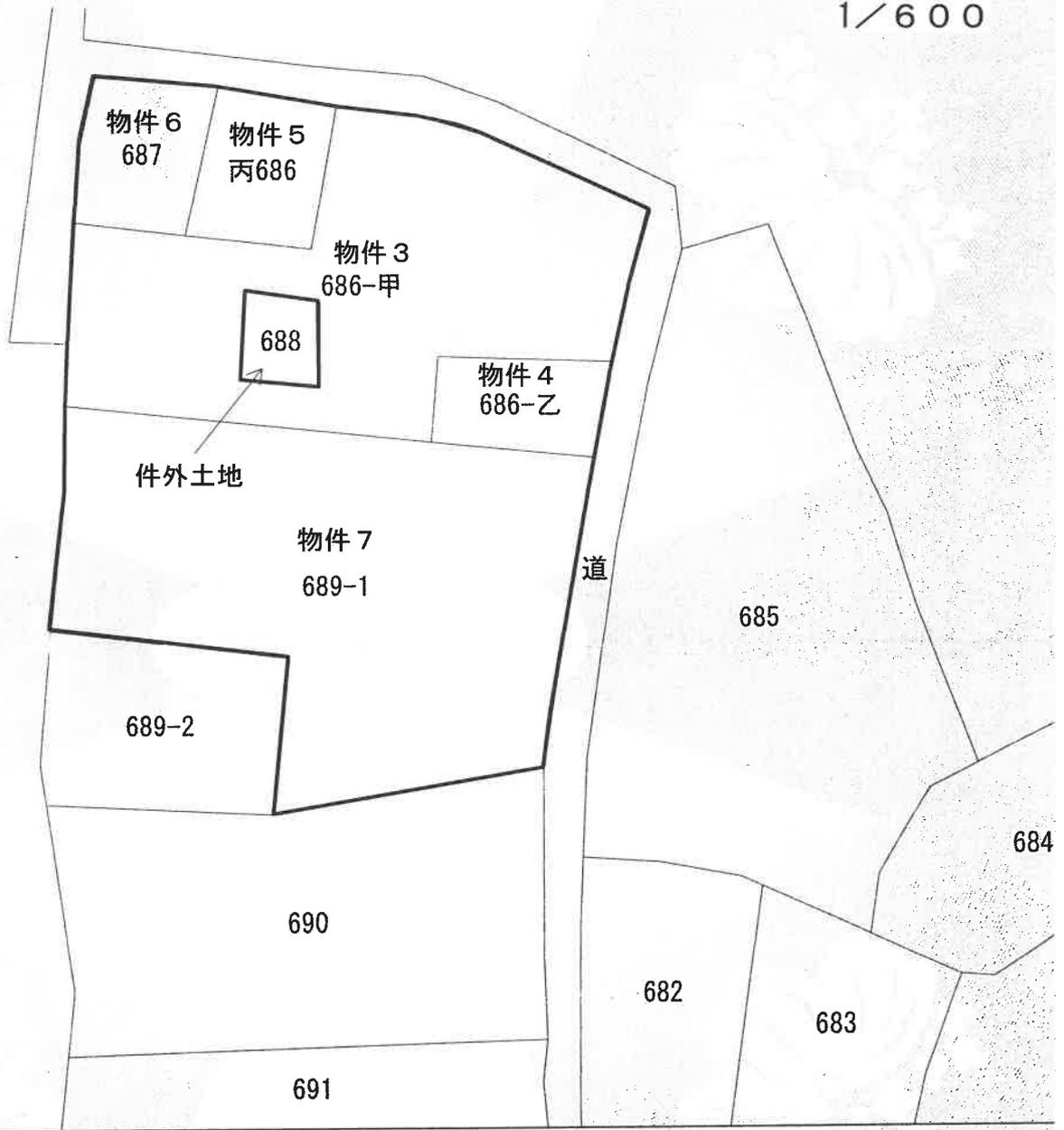


出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）

公図（写）



1/600



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

利根

沼田市利根町大原字大成木

地番 686番甲

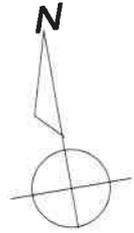
精度  
区分

座標系  
番号又  
は記号

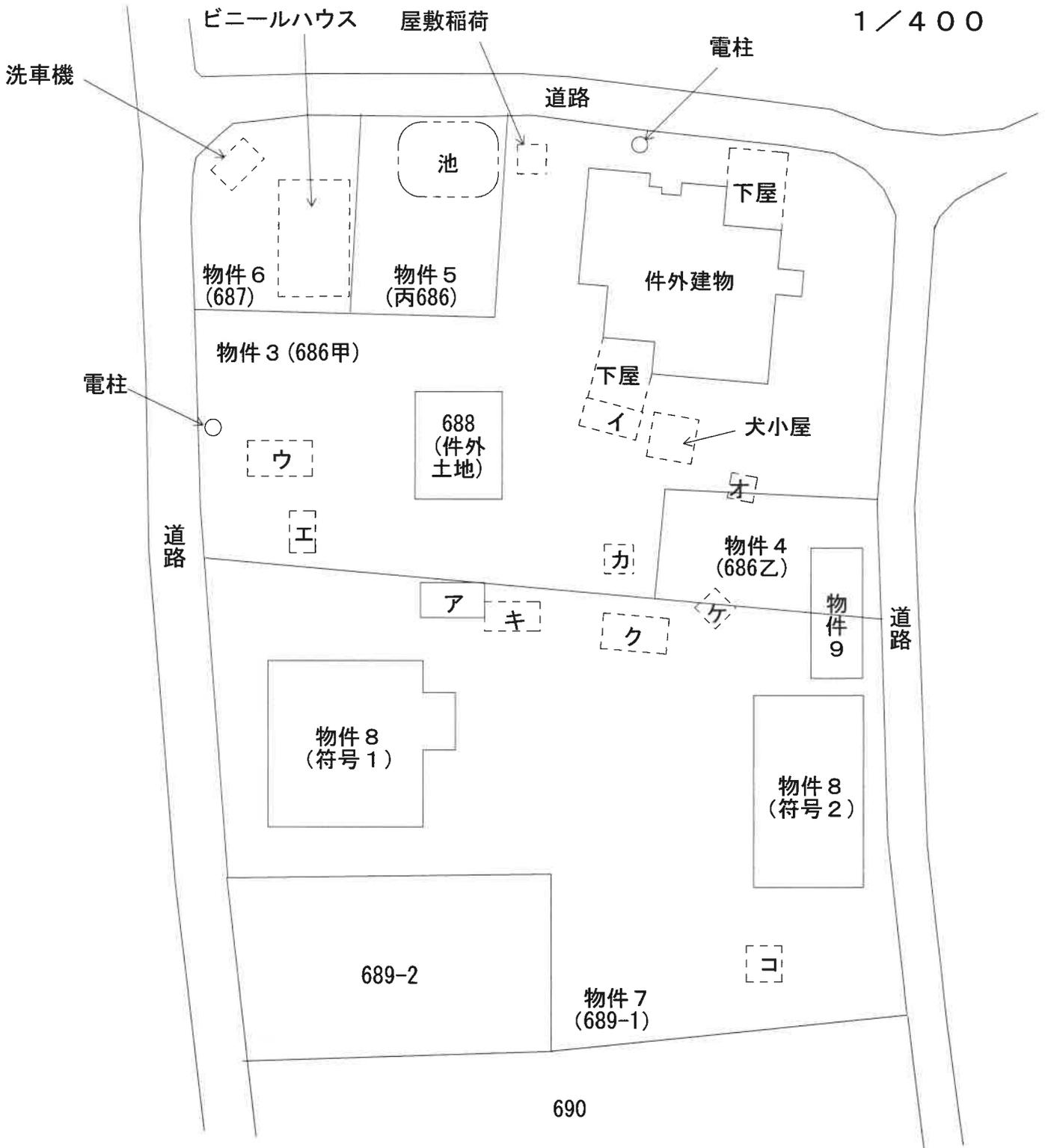
分類 地図に準ずる図面

種類 旧土地台帳附属

土地建物位置関係図



1 / 400



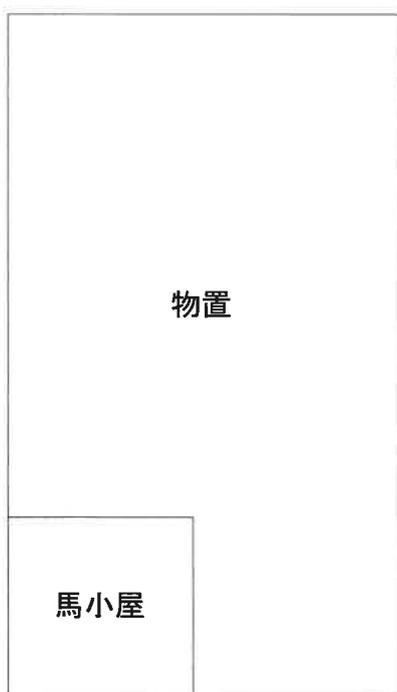
- ア 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 便所 約11㎡
- イ コンテナハウス 約8㎡ ウ 軽量鉄骨製物置 約20㎡
- エ スチール製物置 約5㎡ オ スチール製物置 約3㎡
- カ 木製小屋 約4㎡ キ コンクリートブロック製物置 約8㎡
- ク アルミ製カーポート 約11㎡ ケ 軽量鉄骨製小屋 約4㎡
- コ 軽量鉄骨製カーポート 約6㎡

## 建物間取図

物件8・符号1



物件8・符号2



物件9

