

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
前橋地方裁判所沼田支部 執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。		
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。		
	☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	

※原則チェックは不要です。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和7年（ケ）第9号

このファイルは、

物件番号1～3、7に関する
ものです。

※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 志 賀 太 一

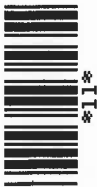
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 5 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 9 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 12 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）
1～3, 7	4,350,000 3,480,000	一括	870,000	34,607	0
1	2,220,000				
2	1,400,000				
3	320,000				
7	410,000				



物 件 目 録

1 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏
 地 番 1 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 3 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 1 5 0 番地 1
 家屋 番号 1 5 0 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 8 9 平方メートル
 2 階 5 7 . 8 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 7 4 . 5 3 平方メートル
 2 階 6 0 . 0 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 5 . 3 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 6 4 . 5 9 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 19.87 平方メートル
	2 階 約 13.25 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	居室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積	約 24.84 平方メートル

所有者 A

3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150 番地 1

家屋 番号 150 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	39.71 平方メートル
	2 階	39.71 平方メートル

所有者 有限会社田村物産

7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏

地 番 149 番 4

地 目 宅地

地 積 76.09 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 志 賀 太 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 7】

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

【物件番号1～3, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 7】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者有限会社田村物産が占有している。

【物件番号1】

物件番号3の敷地部分につき、有限会社田村物産が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。その余は本件所有者A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, 7】

隣地(地番151番3)との境界が不明確である。

《 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 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏
地 番 1 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 6 3 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 1 5 0 番地 1
家屋 番号 1 5 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 8 9 平方メートル
2 階 5 7 . 8 1 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 7 4 . 5 3 平方メートル
2 階 6 0 . 0 4 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6 5 . 3 3 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 約 6 4 . 5 9 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 19.87 平方メートル
	2 階 約 13.25 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	居室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積	約 24.84 平方メートル

所有者 A

3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150 番地 1

家屋 番号 150 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	39.71 平方メートル
	2 階	39.71 平方メートル

所有者 有限会社田村物産

7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏

地 番 149 番 4

地 目 宅地

地 積 76.09 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 9号
令和8年 2月26日受理
令和8年 4月 8日提出

現況調査報告書

(物件1～3、7)

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 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏
地 番 150 番 1
地 目 宅地
地 積 631.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150 番地 1
家屋 番号 150 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.89 平方メートル
2 階 57.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 65.33 平方メートル

所有者 A

3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150 番地 1
家屋 番号 150 番 1 の 2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 39.71平方メートル
 2階 39.71平方メートル

所有者 有限会社田村物産

7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏

地 番 149番4

地 目 宅地

地 積 76.09平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉１５０番地１付近（住居表示未実施）					
土地	物件１の一部、物件７全部					
現況地目	■宅地（物件１、７）					
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 ■概ね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	■南西側隣接地（１５１番３）との境界が不明確である。					
建物	物件２					
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点異なる ■主である建物 ■床面積：１階 約７４．５３平方メートル ２階 約６０．０４平方メートル ■附属建物符号１ ■床面積：約６４．５９平方メートル					
物件目録にない附属建物	■ある ａ．木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建物置 １階 約１９．８７平方メートル ２階 １３．２５平方メートル ｂ．木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居室 約２４．８４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	■床などに損傷が見受けられる。 ■附属建物符号１と物件３の１階はつながっていて、内部で行き来ができるようになっている。					
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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉150番地1付近（住居表示未実施）		
土地	物件1の一部		
現況地目	■宅地（物件1）		
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 ■概ね土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■建物所有者（有限会社田村物産） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■占有権原は使用借権		
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	■南西側隣接地（151番3）との境界が不明確である。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： { 床面積：		
占有者及び占有状況	■建物所有者（有限会社田村物産） 上記の者が本建物を不使用の店舗として占有している ☐ 「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	■1階と物件2附属建物符号1はつながっていて、内部で行き来ができるようになっている。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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)

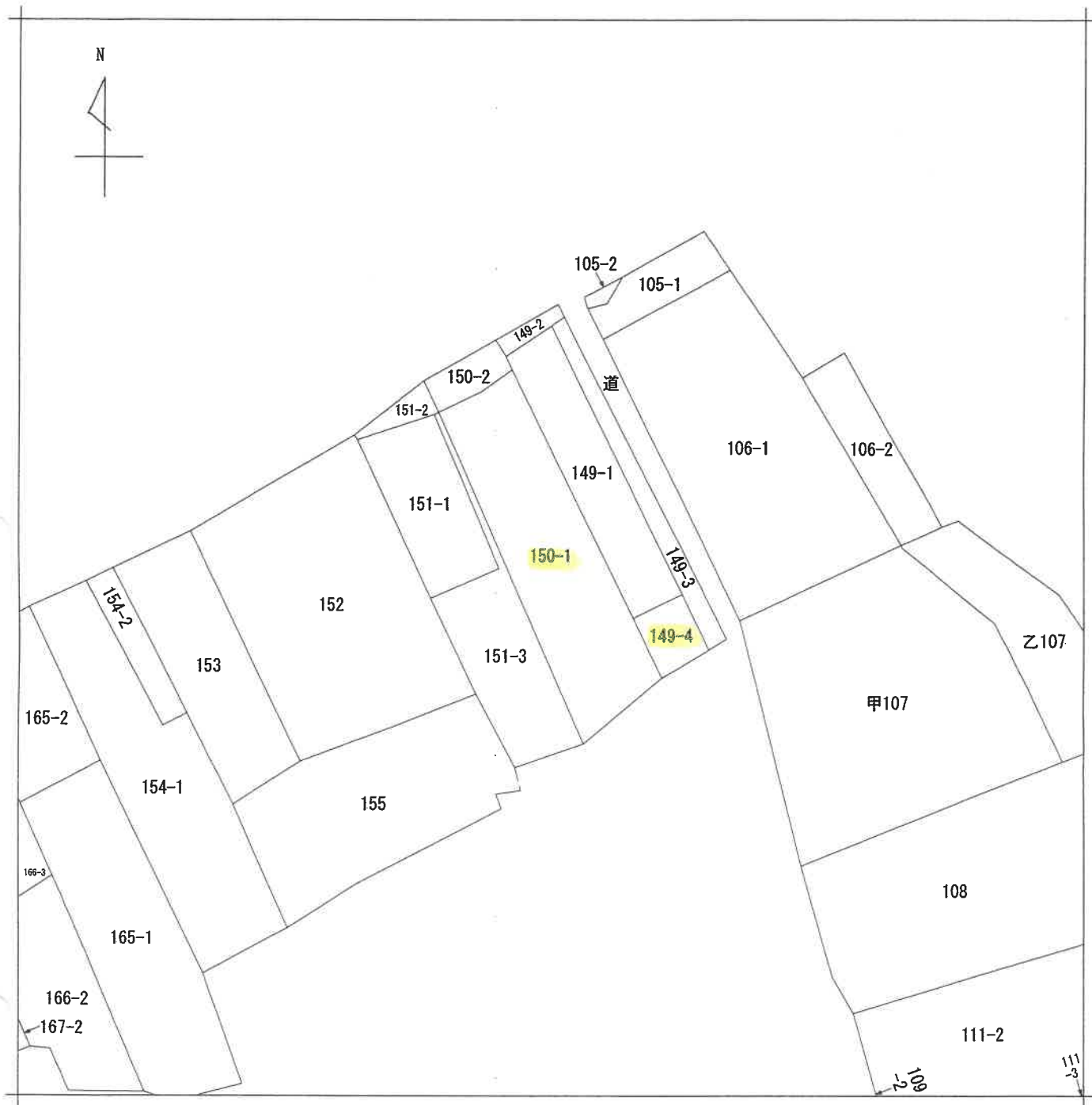
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 物件2の建物で母と暮らしていますが、古い建物なので床の傷みや雨漏りするところがあります。 2 物件3の建物は、私が代表者を務めている有限会社田村物産のものです。物件3の1階で土産物店を、2階で飲食店をそれぞれ営業していましたが、二十年くらい前に閉店しました。 3 同社が私個人に地代を支払っているということはありません。 4 物件3の1階と物件2附属建物符号1はつながっていて、内部で行き来ができるようになっています。 5 物件3の店舗のシャッターが強風で壊れたため撤去しました。 6 南西側隣接地（151番3）との境界はよくわかりません。 7 物件2、3の建物にある便所はすべてくみ取り式です。 8 本件土地にある物置や南方の2つの建物はすべて私のものですが、競売対象物ということで結構です。 9 冬場は積雪があり、水道管が凍結することがあります。

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、かつて土産物店や飲食店として使用されていたが閉店している。
- 2 物件2の建物で所有者Aとその母が暮らしているが、建物が古いため床等に損傷が見受けられる。
- 3 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、物件2、3以外の建物登記は該当がなかったため、南方に存在する2つの建物は、いずれも物件2の未登記附属建物と認定した。
- 4 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8年3月4日 12:55－13:00	前橋地方法務局	■建物登記調査
令和8年3月11日 9:25－9:35	みなかみ町役場	■家屋見取図、土地家屋現況図、公課証明書、各交付
令和8年3月11日 13:20－13:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書差し置き
令和8年3月18日 9:35－9:55	前橋地方法務局沼田支局	■閉鎖登記簿謄本交付
令和8年3月25日 9:25－10:50	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 を立ち合わせ、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8年3月25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	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏				地番	150番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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11月26日

前橋地方法務局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)

登記年月日：昭和46年2月3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11月25日 前橋地方方法務局

登記官

(9 枚目)

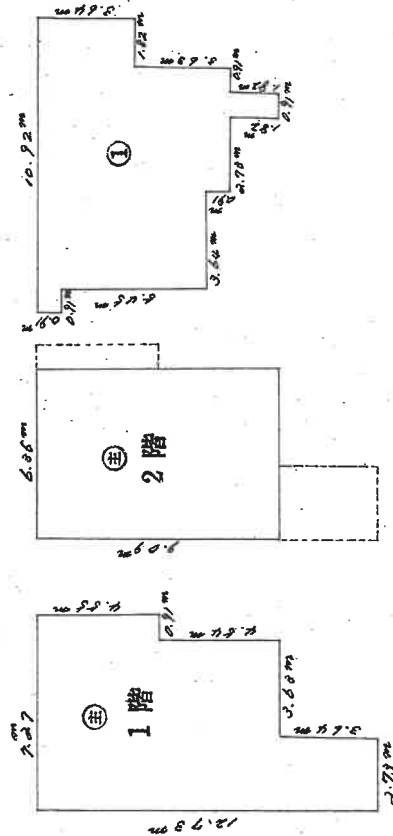
建築物各階平面図

家屋番号 150-1

建築物の所在 利根郡新治村大字猿線多町裏150番地1
利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

2402510

各階平面図



求積計算書
(単位 m)

① 1階	$0.91 \times 4.55 = 4.1405$ $6.36 \times 9.09 = 57.8124$ $2.73 \times 3.64 = 9.9372$ 計 71.8901
② 2階	$1.82 \times 3.64 = 6.6248$ $8.19 \times 6.36 = 52.0893$ $0.91 \times 0.91 = 0.8281$ $4.55 \times 0.91 = 4.1405$ $0.91 \times 1.82 = 1.6562$ 計 65.3389

(日 間 延 15)

縮 尺 1/200 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：7-2

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和46年8月23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。
(前橋地方務局沼田支庁管轄)
令和7年11月25日 前橋地方務局

(10枚目)

登記官

請求番号：7-3

家屋番号 150-1-2
建物番号 2402511
利根郡新治村大字猿ヶ寺字所裏150番地1
利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

作製年月日
昭和46年8月17日
作製者

建物図面

各階平面図

10.91

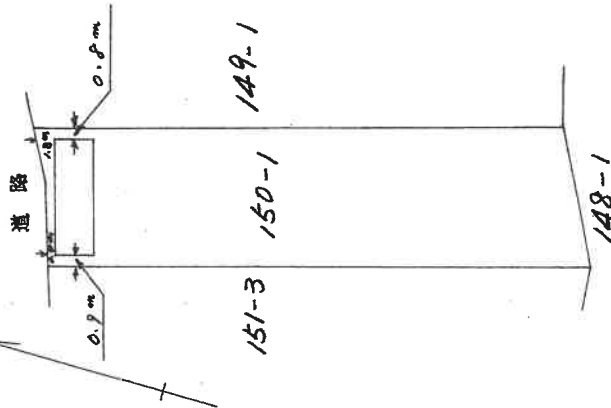


1階、2階、各階瓦形

求積計算書

$$10.91 \times 3.84 = 39.7124$$

39.71



縮尺 1/200 1/500

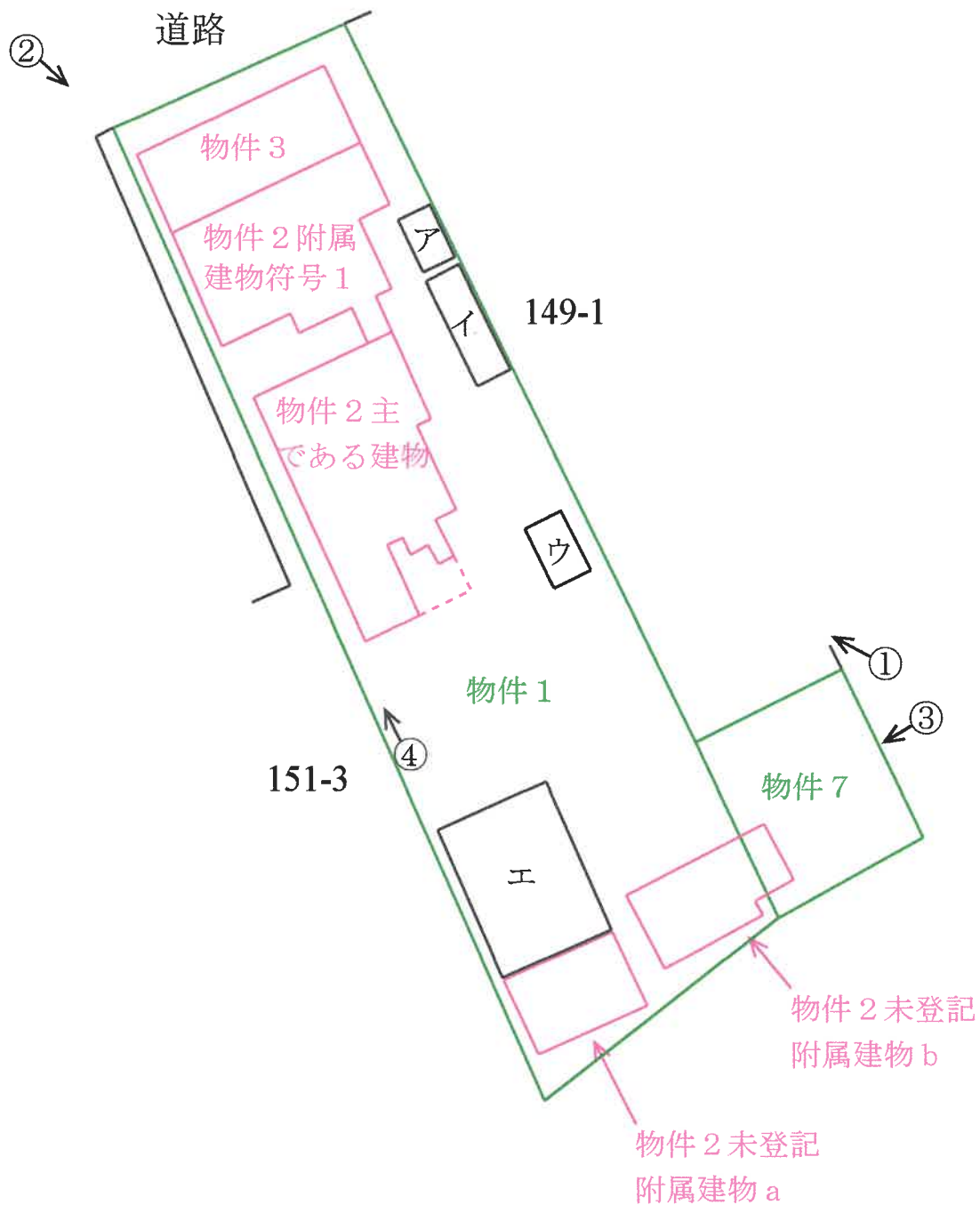
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



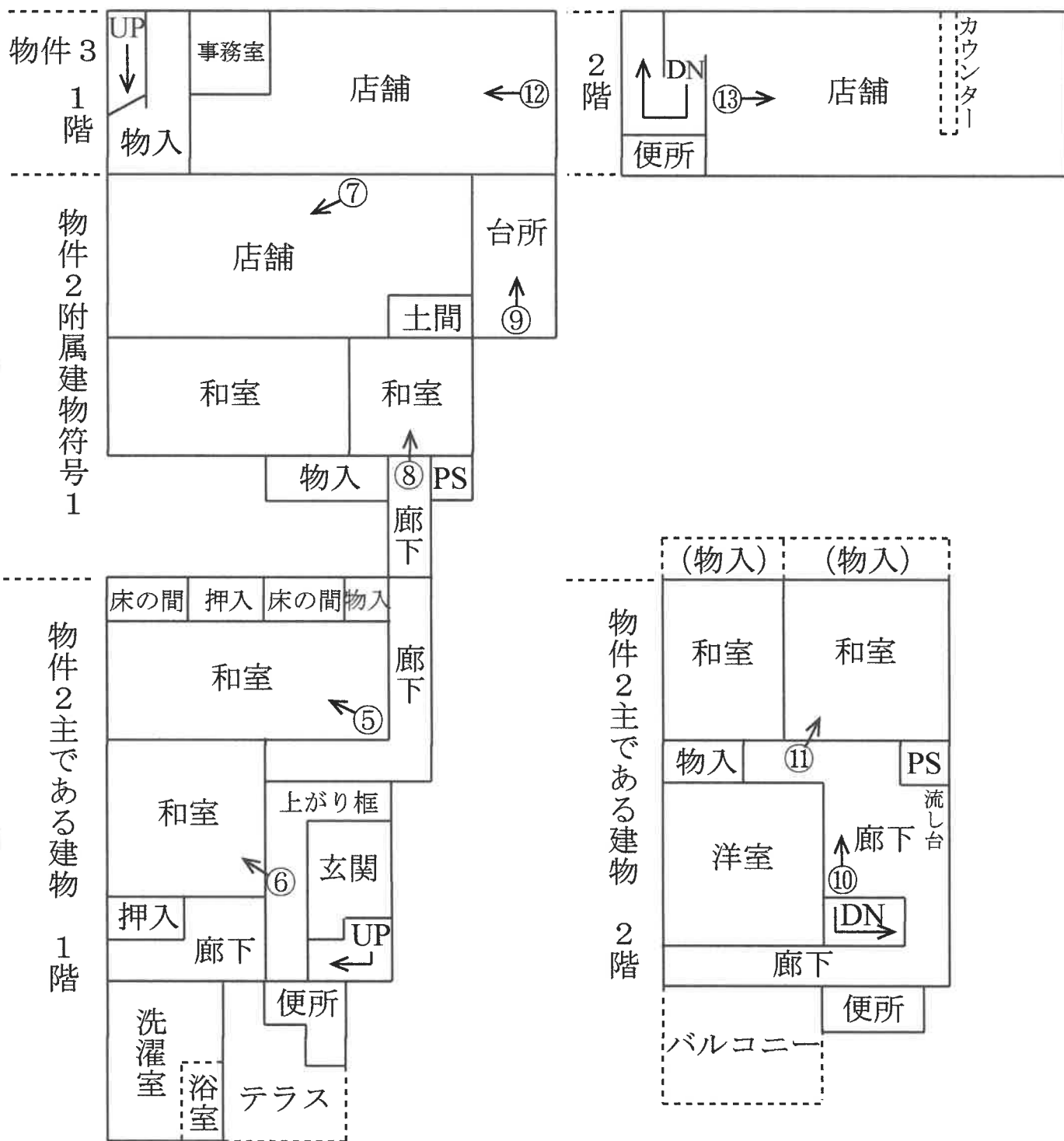
←○写真撮影位置・方向



- ア：木製物置（土地の定着物）
- イ：鋼製物置（土地の定着物）
- ウ：鋼製物置（土地の定着物）
- エ：鋼製車庫（土地の定着物）

建 物 間 取 図

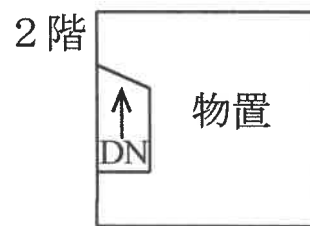
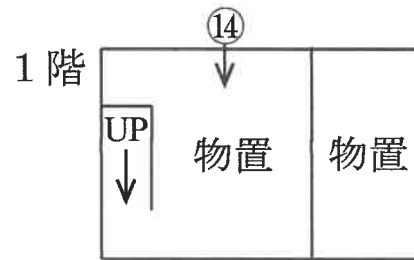
←○写真撮影位置・方向



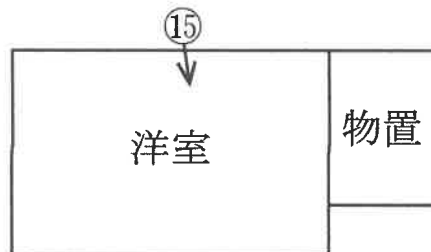
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 2 未登記附属建物 a



物件 2 未登記附属建物 b





①



②



③





⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 16 日 評 価
評価書番号 第 3827-1 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 4,350,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 2,220,000 円
物件 2	(建物)	金 1,400,000 円
物件 3	(建物)	金 320,000 円
物件 7	(土地)	金 410,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3及び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 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	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150番1 宅地 631.00 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 (未登記 附属建物) 符号 種類 構造 床面積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150番地1 150番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 71.89 m ² 2階 57.81 m ² 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 65.33 m ²	 1階 約 74.53 m ² 2階 約 60.04 m ² 約 64.59 m ² a 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約 19.87 m ² 2階 約 13.25 m ² b 居室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 24.84 m ²

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 150番地1 150番1の2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 39.71 m ² 2階 39.71 m ²	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字町裏 149番4 宅地 76.09 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及び7）

位置・交通	J R 上越線後閑駅の北西方道路距離約14.6 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	店舗、旅館、飲食店等が建ち並ぶ温泉街中心部の商業地域。周辺街路の状況は優る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は南向き微傾斜で起伏も大きい。店舗等の閉鎖が相次いでおり、当面は現状維持からやや弱含み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	都市計画区域外 - - - - みなかみ町景観条例（田園居住ゾーン） ハザードマップ該当なし 土砂災害警戒区域（土石流、447-I-018及び447-I-019）			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	707.09 m ² 北 側間口約 12 m、奥行約 51 m 不整形地 二方路 画地内は北側は南向きに傾斜しており、南側はほぼ平坦。			
接面道路の状況	北側幅員約10.5m舗装国道にほぼ等高に接面し、南東側幅員約4.2m舗装町道にほぼ等高に接面する二方路地。				
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
	物件1中央	約 201.00 m ²	物件2主である建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件1中央北側	約 140 m ²	物件2附属建物1敷地	土地所有者	法定地上権
	物件1南西側	約 70 m ²	物件2附属建物a敷地	土地所有者	場所的利益
	物件1南東側	約 50 m ²	物件2附属建物b敷地	土地所有者	場所的利益
	物件1北側	約 170 m ²	物件3建物敷地	土地所有者	使用借権
	物件7南側	約 10 m ²	物件2附属建物b敷地	土地所有者	場所的利益
供給処理施設	物件7北側	約 66.09 m ²	庭の一部	土地所有者	所有権
	目的外建物	なし			
	水 道：	あり	(特記事項のとおり)		
	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

最先担保権設定時に物件2主である建物及び物件2附属建物1は存在し、所有者はそれぞれ同一であるので各敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。

最先担保権設定時に附属建物2-a及び2-bは未登記だが課税上は存在が確認できる。一方、所有者は課税上は過去10年分以前は確認できず、最先担保権設定時の所有者が確定できないため、土地利用権等が把握できない。評価に当たっては、場所的利益が認められるものとして取り扱う。

次のとおり使用借権がある。

貸主：物件1土地所有者

借主：物件3建物所有者

期間等：昭和46年4月20日頃より期間の定めなし

買受人の引受ではない。

債務者への聴取によると、物件1及び7への上水道は北側県道から地中に敷設された宅地内配管を介して物件1中央付近にメーター器が設置されていたが、地震の影響により水漏れが発生し大規模修繕が必要となったため、現状では県道側から地上に宅地内配管を設置しメーター器へ接続している、とのことである。買受人は修繕が必要となる可能性があるため、留意する必要がある。

公図と建物図面で形状が異なり、現地概測では画地北側は建物図面に近く、南側は公図に近い。また、地籍調査が未実施の地域であり、規模は縄延び・縄縮みの可能性もあるが、測量を行っていないため、登記地積を採用する。

次のとおり土地の定着物が所在している。

定着物ア	……	物件1東側中央	木製	物置	約4.97㎡
定着物イ	……	物件1東側中央	鋼製	物置	約9.94㎡
定着物ウ	……	物件1東側中央	鋼製	物置	約4.97㎡
定着物エ	……	物件1南西側	鋼製	車庫	約42.93㎡

南西側隣接地151番3との境界が判然としない。

画地中央西側に池があったと見られ、大きな庭石が多数所在している。また、中央から南側に1階の高さ程度の庭木が複数所在している。

物件1北東側境界付近にコンクリート擁壁が、物件1南東側境界付近及び物件7北側境界付近にフェンス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。

本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。

No. N0024 猿ヶ京関所並びに旧役宅跡

建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。

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昭和30年代から現在と同じ建物の敷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）： 昭和35年5月1日 変更、増築 （課税上は昭和27年） 経 過 年 数 ： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数 ： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング 等 内 壁 ： 板張、クロス 等 天 井 ： 敷目板 等 床 ： 畳、板張、クッションフロア 等 設 備 ： 電気、LPガス、衛生 等 その他 ：
床面積（現況）	1階 約 74.53 m ² 増改築あり 2階 約 60.04 m ² 延 約 134.57 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	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	当該建物には建築確認の履歴がない。 北側で物件2附属建物符号1と隣接しており、内部で行き来が可能となっている。 隣接している接合部分付近の天井に雨漏り跡が見られる。債務者への聴取によると、修繕はしていない、とのことである。 1階北西側和室の床の一部は、調査時において畳がない状態である。 各所の床に大きく沈む部分がある等、損傷が著しい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区分	附属建物 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和35年5月1日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： サイディング 等 内壁： クロス、板張 等 天井： 化粧石膏ボード、板張 等 床： 畳、板張、土間コンクリート 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	延 約 64.59 m ² 減改築あり
現況用途等	現況用途： 店舗 間取り： 別添「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	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	当該建物には建築確認の履歴がない。 南側で物件2主である建物と、北側で物件3建物とそれぞれ隣接しており、内部で行き来が可能となっている。 隣接している接合部分付近の天井に雨漏り跡が見られる。債務者への聴取によると、修繕はしていない、とのことである。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	未登記附属建物 a
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不明（未登記） （課税上は昭和43年） 経 過 年 数 ： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数 ： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング、左官壁 等 内 壁 ： サイディングあらわし 等 天 井 ： 板張 等 床 ： 土間コンクリート、板張 等 設 備 ： なし その他 ：
床面積（現況）	1階 約 19.87 m ² 2階 約 13.25 m ² 延 約 33.12 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 物置 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	未登記建物であり、当該建物には建築確認の履歴がない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	未登記附属建物 b
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不明（未登記） （課税上は昭和27年） 経 過 年 数 ： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数 ： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング 等 内 壁 ： 板張 等 天 井 ： 板張 等 床 ： クッションフロア 等 設 備 ： 電気 等 その他 ：
床面積（現況）	延 約 24.84 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 居室 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居室として使用している。
特 記 事 項	未登記建物であり、当該建物には建築確認の履歴がない。

(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（登記記載）： 昭和46年4月20日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： サイディング、タイル張 等 内壁： クロス、板張 等 天井： 化粧石膏ボード、クロス 等 床： 土間コンクリート、クッションフロア 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 39.71 m ² 2階 39.71 m ² 延 79.42 m ²
現況用途等	現況用途： 店舗 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が不使用の店舗として占有している。
特記事項	当該建物には建築確認の履歴がない。 1階南側で物件2附属建物符号1と隣接しており、内部で行き来が可能となっている。 隣接している接合部分付近の天井に雨漏り跡が見られる。債務者への聴取によると、修繕はしていない、とのことである。 所有者への聴取によると、建物北側にシャッターが設置されていたが、強風で壊れたため撤去した、とのことである。 現況では建物の北側に板塀が設置されており、風雨をしのいでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1及び7）

目的土地の更地価格又は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	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	13,800	0.73	物件2主である建物敷地	約 201.00	0.90	1,822,000
			物件2附属建物1敷地	約 140.00	0.90	1,269,000
			物件2附属建物a敷地	約 70.00	0.90	635,000
			物件2附属建物b敷地	約 50.00	0.90	453,000
			物件3建物敷地	約 170.00	0.90	1,541,000
			計			5,720,000
7	13,800	0.73	物件2附属建物b敷地	約 10.00	0.90	91,000
			庭の一部	約 66.09	1.00	666,000
			計			757,000

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) -7

基準地価格 12,600 円/㎡ × 時点修正 98.8 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 90 = 標準画地価格 13,800 円/㎡

◇ 時点修正 : 基準地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 : 方位北西向き等を考慮した。

◇ 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及び7 : 0.73 規模大、形状劣る、二方路、間口奥行の関係劣る、地勢の状態劣る、供給処理施設の状態劣る、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、境界不判然、定着物・庭木・庭石等含む

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物敷地部分について、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及び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)	158,000	約 134.57	0.030	638,000
2 1	155,000	約 64.59	0.035	350,000
2 a	120,000	約 33.12	0.025	99,000
2 b	60,000	約 24.84	0.035	52,000
2 計				1,139,000
3 (主)	155,000	79.42	0.035	431,000

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)	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.40) =$		0.030
2 1	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$		0.035
2 a	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.50) =$		0.025
2 b	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$		0.035
3 (主)	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$		0.035

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態、検査済証の交付履歴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主である建物敷地	1,822,000	0.45	法定地上権	820,000
	物件2附属建物1敷地	1,269,000	0.45	法定地上権	571,000
	物件2附属建物a敷地	635,000	0.05	場所的利益	32,000
	物件2附属建物b敷地	453,000	0.05	場所的利益	23,000
	物件3建物敷地	1,541,000	0.10	使用借権	154,000
計					1,600,000
7	物件2附属建物b敷地	91,000	0.05	場所的利益	5,000
	庭の一部	666,000	0.00	所有権	0
計					5,000
物件2 土地利用権等価格 (合計)					1,451,000

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、その割合をそれぞれ査定した。

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	5,720,000	-1,600,000		0.90	0.60	2,220,000
2	1,139,000	+1,451,000	-	0.90	0.60	1,400,000
3	431,000	+154,000	-	0.90	0.60	320,000
7	757,000	-5,000		0.90	0.60	410,000
一括価格 (合計)						4,350,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 1画地で用途が混在する土地建物の流通性低下を考慮して上記の通り査定

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

地価調査価格 : みなかみ(県) - 7
所在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価格 : 12,600 円/㎡
位置 : JR上越線後閑駅の北西方道路距離約15.0km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西 4.0 m 町道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域

第7 附属資料

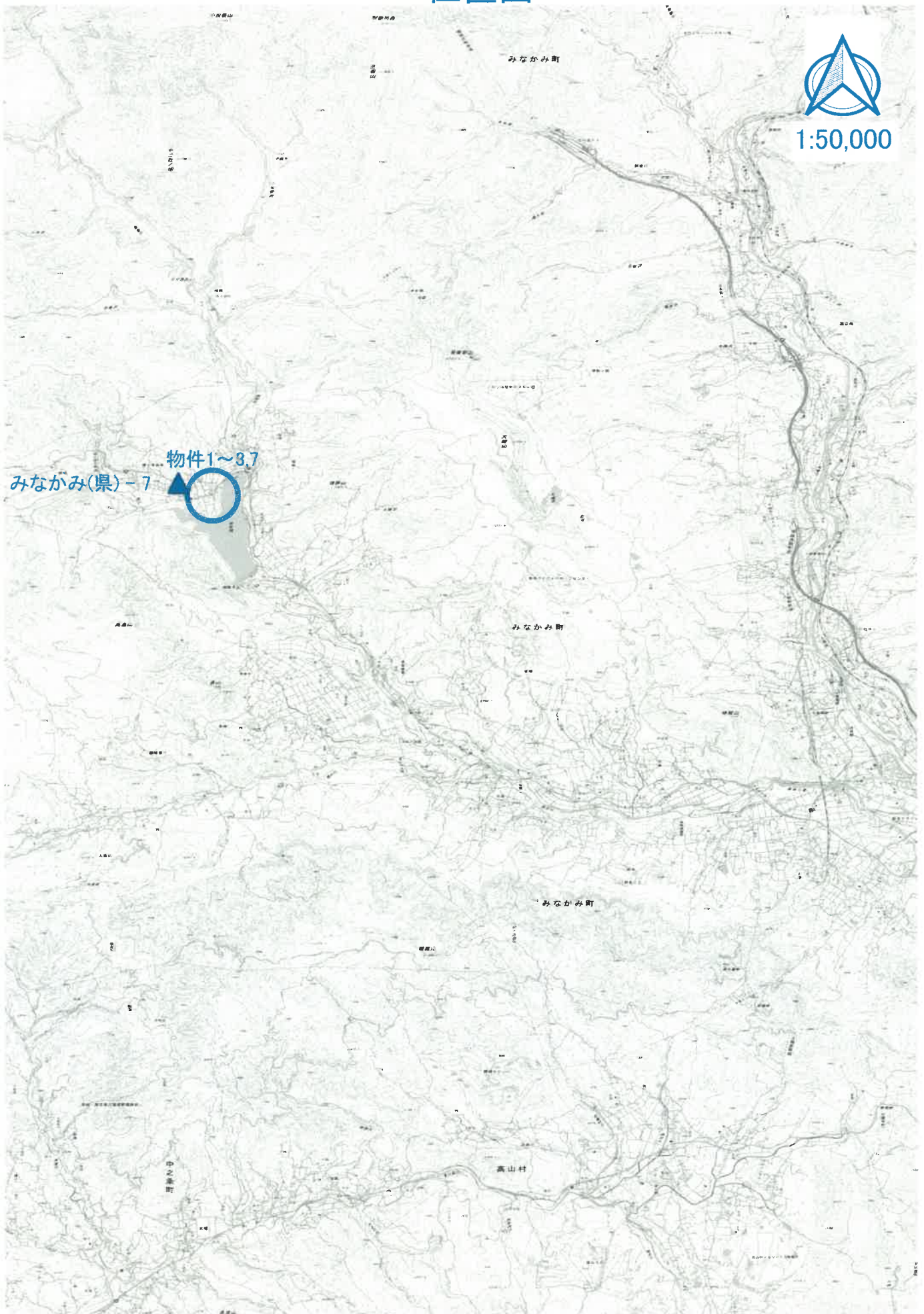
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

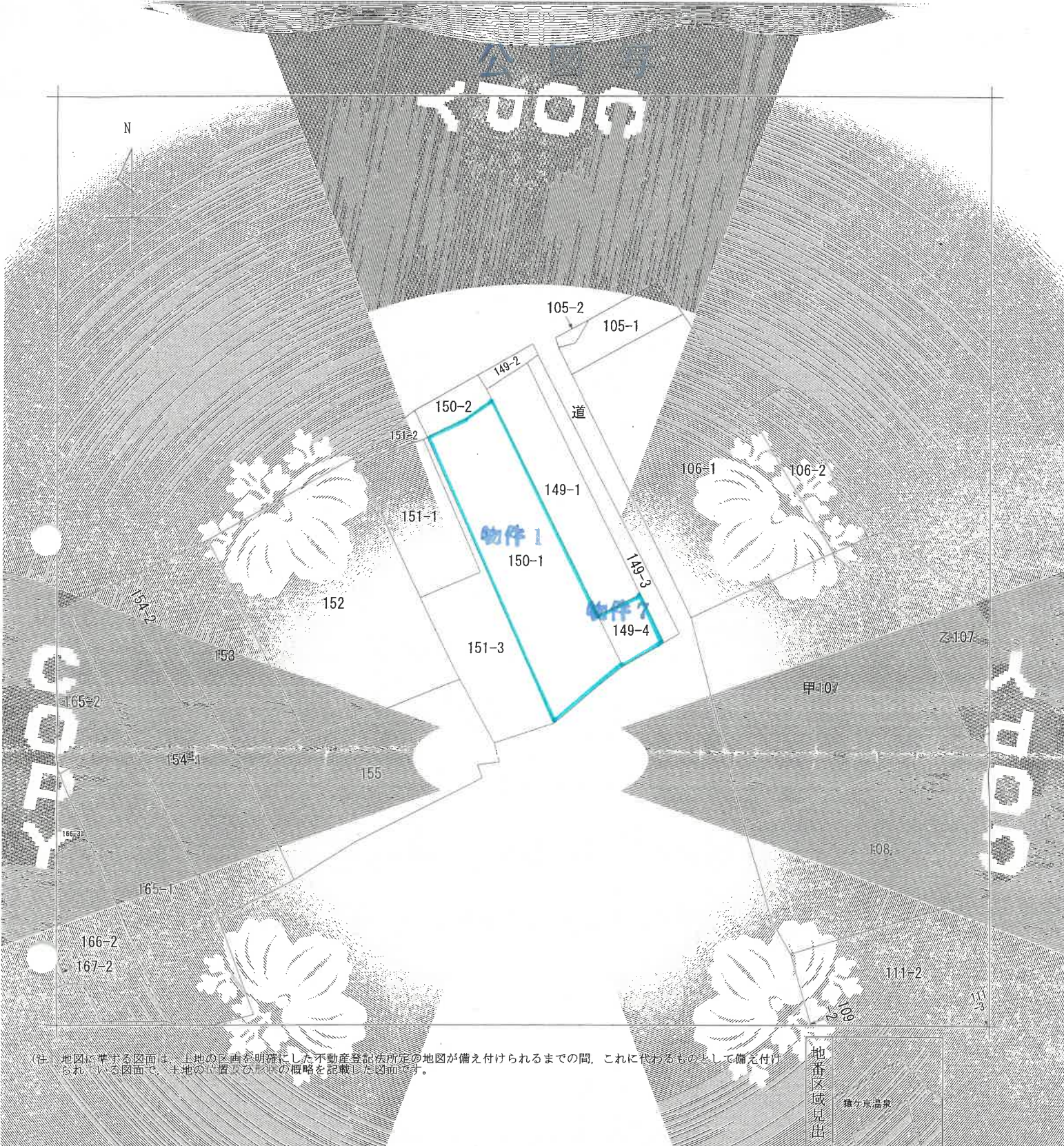
位置図



1:50,000

物件1~3.7
みなかみ(県)-7





(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	利根郡なかつ町塚ヶ京温泉字町裏				地番	150番1	
出力尺	1/600	精度	座標系又は記号	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。

(前橋地方務局沼田支局管轄)

令和7年11月26日

前橋地方務局

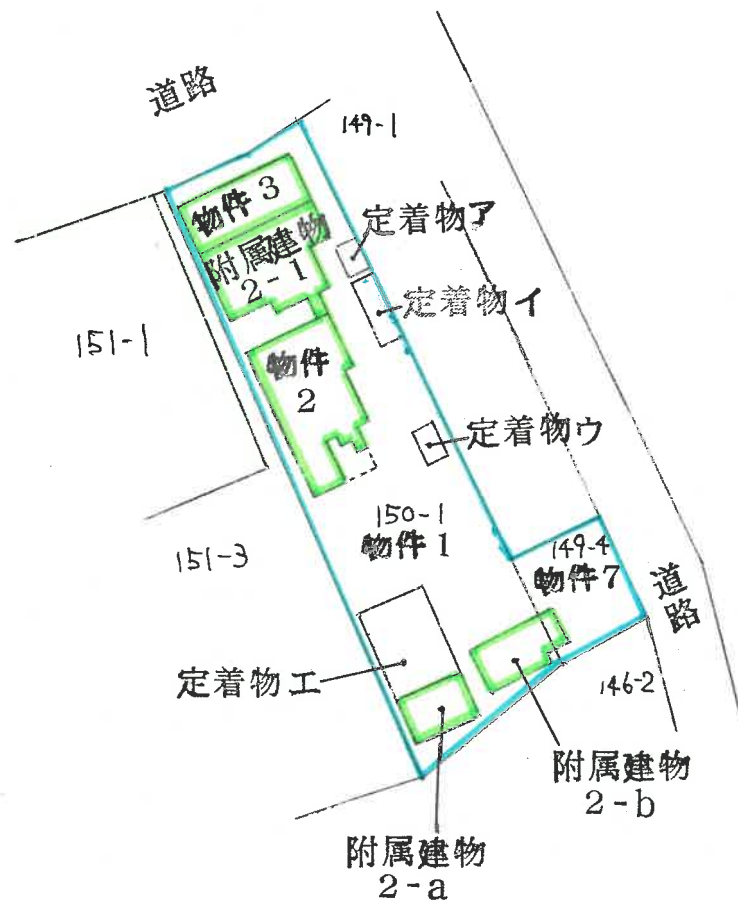
請求番号：17-1
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:600



当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

間 取 図



物件3
2階



物件3
1階

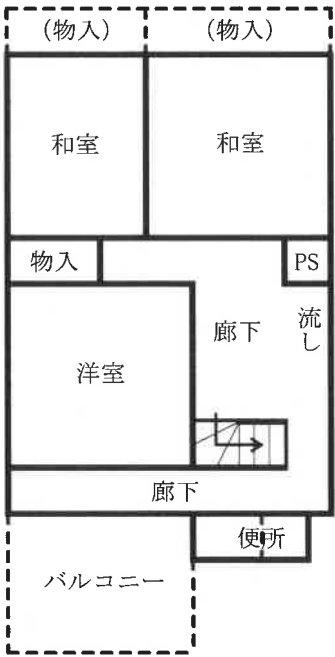


物件2
附属建物1

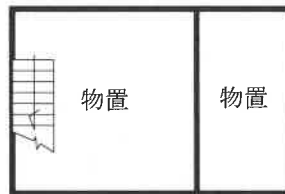


物件2
主である建物
1階

物件2
主である建物
2階



間 取 図



物件2
附属建物a
1 階



物件2
附属建物a
2 階



物件2
附属建物b