

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 24日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 6年 5月 21日から 令和 6年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 25日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月 24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	530,000 424,000	一括	106,000	4,874	0
1	360,000				
2	170,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 |
| | 地 | 番 | 2032番4299 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 352平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 |
| | 地 | 番 | 2032番4300 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 168平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月22日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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なされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべ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を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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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 | 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 |
| | 地 | 番 | 2032番4299 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 352平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 |
| | 地 | 番 | 2032番4300 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 168平方メートル |

令和5年(又)第 40号
令和5年12月25日受理
令和6年 1月16日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 | 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 |
| | 地 | 番 | 2032番4299 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 352平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 |
| | 地 | 番 | 2032番4300 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 168平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	吾妻郡長野原町大字北軽井沢2032番地4300付近（住居表示未実施）												
土地	物件1, 2												
現況地目	■保安林（物件1） ■山林（物件2）												
形状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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 checked="" type="checkbox"/> 債務者（土地所有者） <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1を保安林として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件2を山林として占有している												
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; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">支部</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">平成</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">]</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">平成</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">年</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">月</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[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）	<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）												
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 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
 （2 枚目）

執行官の意見

- 1 本件土地は「王領地の森」という名称の別荘地内に存在する。
- 2 本件は、債務者が別荘地の管理費を滞納したため、管理会社山一管理サービス株式会社が滞納管理費を請求債権として強制競売を申立てた事案である。
- 3 債務者に対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出した。
- 4 現地調査したところ、概ね山林の状態であり、土地使用の形跡は見受けられなかった。
- 5 以上の調査結果から、債務者が物件1を保安林として、物件2を山林として、それぞれ占有しているものと思料する。
- 6 法務局で道部分の土地登記を調査したところ、次のとおりであった。
所 在 吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木大楯
地 番 2032番4223
地 目 公衆用道路
地 積 8321平方メートル
所有者 山一管理サービス株式会社
- 7 管理会社山一管理サービス株式会社から次のとおり聴取した。
 - ① 本件土地の管理費は、年額66,000円（毎年1月31日までに当年分支払）、水道使用料は管理費に含まれる。
管理業務の主な内容は
・道路・通路（水路横断暗渠を含む）の保守・点検
・水道施設の保守・点検及び給水
・下水道施設の保守・点検及び処理
・街路灯の保守・点検
・消火栓の保守・点検
・塵芥の処理及びその施設の保守・点検
・別荘地内の巡回
 - ② 物件2（山林）には建物を建てられるが、物件1（保安林）に建物を建てることはできない。保安林内の樹木の伐採は禁止されているが、隣接地等に枝葉が伸びた場合は土地所有者が剪定しなければならない。
 - ③ 原則として、本件土地の管理費の滞納分（元金179,100円と年18%の遅延損害金、令和6年分の管理費66,000円）を買受人に請求する方針であるが、本件競売の配当で受領できれば受領した分は請求しない。
- 8 道路や水道の関係から、山一管理サービス株式会社と管理契約を締結しないと本件土地を使用できない状態にある。管理契約の詳しい内容については同社に照会されたい。
- 9 買受希望者は、現地の状況（冬季は積雪のおそれあり）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5年12月26日 14:15-14:25	執行官室	■債務者に照会書を作成・送付
令和5年12月27日 11:40-11:55	前橋地方法務局	■登記事項証明書, 地積測量図, 各交付
令和6年1月4日 10:10-10:50	物件所在地	■現地調査, 写真撮影 ■管理会社の代表者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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 _____ を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年1月4日 評価人同行</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
(4 枚目)

イ 2032-4401 ハ 2032-4436 ホ 2032-4943 ト 2032-4259 リ 2032-4304 ル 2032-4228
 □ 2032-4424 ニ 2032-4921 ヘ 2032-4929 テ 2032-4259 ス 2032-4370 ヲ 2032-4519



(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。

地番区域見出
 大井町北軽井

請求部分	所在	吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大楯			地番	2032番4300		
出力縮尺	1/1000	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	昭和56年6月17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。

令和5年11月20日
 前橋地方法律局中之条支局

A3をA4に縮小コピー

請求番号：9-2

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和56年6月26日

公用

令和5年12月27日

前橋地方務局

登記官

(6 枚目)

2032-4223

地番 2032-4299
2032-4300

地積測量図

土地の所在 吾妻郡長野原町大字~~北野~~字~~南大~~字~~末~~字~~大~~

1521272

⑦・⑦②

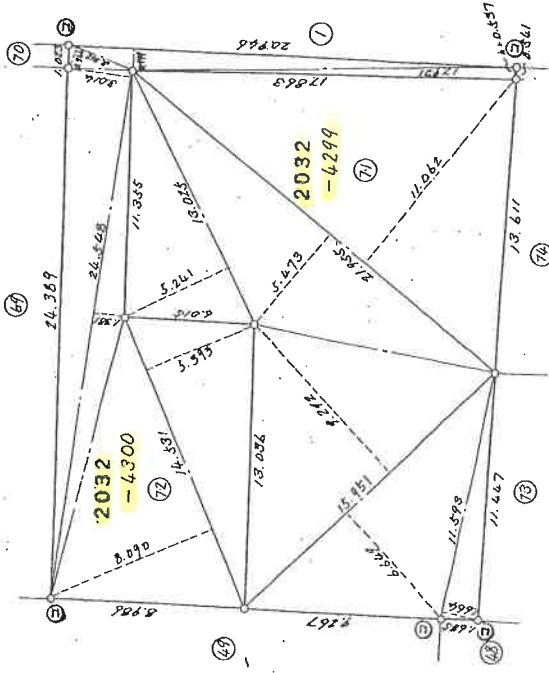


求積

地番	底辺	垂線	倍面積	面積
2032 -4300 ⑦②	14.531	5.393	78.366663	
	14.531	8.090	117.555790	
	24.548	1.381	33.900788	
	24.548	3.014	73.987672	
	3.212	0.966	3.102792	
	20.946	0.999	20.925054	
17.021	0.537	9.623577		
	計	337.461356	168.790678	
2032 -4299 ⑦	21.765	11.062	242.866210	
	21.985	5.473	120.159715	
	13.025	5.241	68.264025	
	15.851	9.292	148.276692	
	15.751	6.649	106.058199	
11.593	1.664	19.290752		
	計	704.855593	352.427796	

単位はメートル

単位はメートル



測量点	境界線の形状	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート	杭
④	銅ミ	杭

作製者

申請人

昭和56年6月17日(作製)

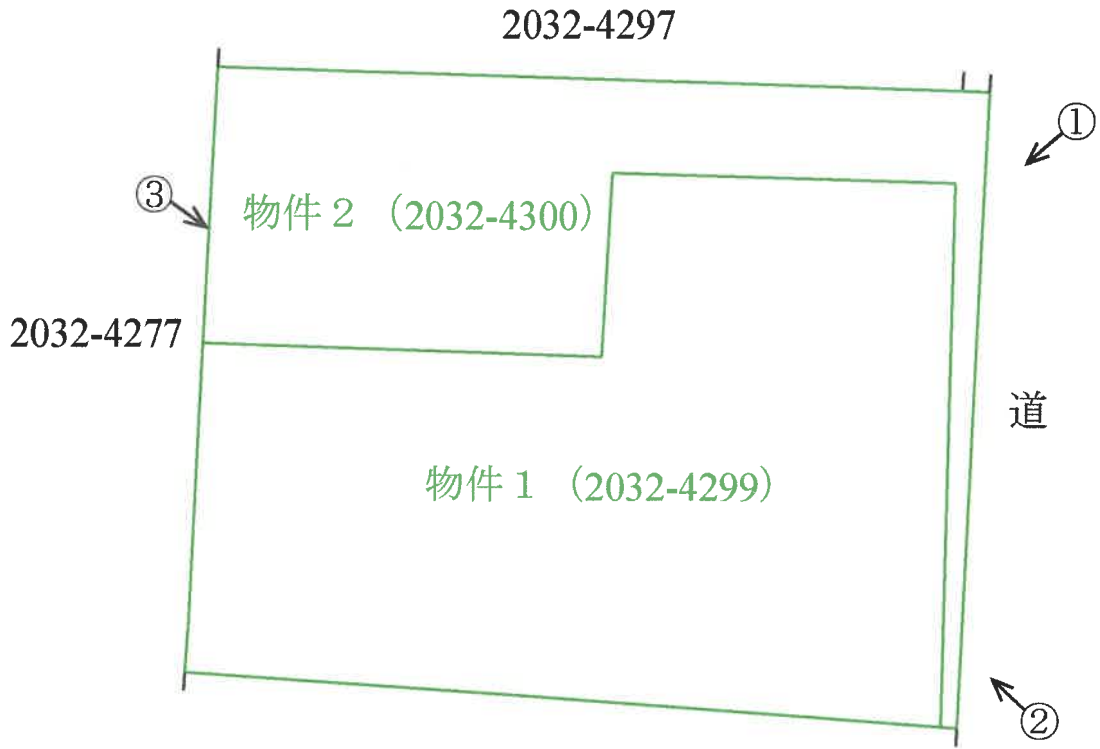
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局中之家支局管轄)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





令和6年2月19日

前橋地方裁判所 裁判官 様

前橋地方裁判所

執行官 三 井 誠

現況調査報告書（補充）

当裁判所令和5年（ヌ）第40号強制競売事件について、申立債権者の代表者から下記の申し出がありましたので、報告いたします。

記

共益施設の維持管理運営基金として、買受人に対して金10万円を請求します。

以 上

鑑 評 第 6-2 号
令和 5 年 (又) 第 40 号
令和 6 年 1 月 4 日 現地調査
令和 6 年 1 月 19 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 530,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	360,000 円
物件 2 (土地)	金	170,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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。

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 地番 地目 地積	吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 2032番4299 保安林 352m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大櫓 2032番4300 山林 168m 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 土地の概況及び利用状況等 (物件 1, 2)

位置・交通	J R 吾妻線 「万座・鹿沢口」 駅の 南東方・道路距離 約10 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	別荘が点在する王領地の森別荘地内の地域	
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 無指定 20% ※「王領地の森別荘地」 自主規制の為 40% — ・「王領地の森別荘地」 自主規制有 ※特記事項参照 建築物の制限有(高さ制限10m以下、階数は2階以下、等)
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	520.00㎡ 間口約 21.0m 、 奥行約 25.5m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	東側幅員約6.0m (認定外) の舗装私道 (42条1項3号道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・債務者 (土地所有者) が物件1を保安林として占有している。 ・債務者 (土地所有者) が物件2を山林として占有している。 	
供給処理施設	上水道	有 (専用水道)
	下水道	有 (専用下水道)
	都市ガス	無
	(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

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地は「王領地の森」という名称の別荘地内に存在する。 ・ 本件は、債務者が別荘地の管理費を滞納したため、管理会社山一管理サービスが滞納管理費を請求債権として強制競売を申し立てた事案である。 ・ 債務者に対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出した。 ・ 現地調査したところ、概ね山林の状態であり、土地使用の形跡は見受けられなかった。 ・ 以下の調査結果から、債務者が物件1を保安林として、物件2を山林として、それぞれ占有しているものと思料する。 ・ 法務局で道路部分の土地登記を調査したところ、次のとおりであった。 所在：吾妻郡長野原町大字北軽井沢字南木山大楯 地番：2032番4223 地目：公衆用道路 地積：8321㎡ 所有者：山一管理サービス株式会社 ・ 管理会社山一管理サービス株式会社から次のとおり聴取した。 ①本件土地の管理費は、年額66,000円（毎年1月31日までに当年分支払）、水道使用料は管理費に含まれる。 管理業務の主な内容は <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路・通路（水路横断暗渠を含む）の保守・点検 ・ 水道施設の保守・点検及び給水 ・ 下水道施設の保守・点検及び処理 ・ 街路灯の保守・点検 ・ 消火栓の保守・点検 ・ 塵芥の処理及びその施設の保守・点検 ・ 別荘地内の巡回 ②物件2（山林）には建物を建てられるが、物件1（保安林）に建物を建てることはできない。保安林内の樹木の伐採は禁止されているが、隣接地等に枝葉が伸びた場合は土地所有者が剪定しなければならない。 ③原則として、本件土地の管理費の滞納分（元金179,100円と年18%の遅延損害金、令和6年分の管理費66,000円）を買受人に請求する方針であるが、本件競売の配当で受領できれば受領した分は請求しない。 ・ 道路や水道の関係から、山一管理サービス株式会社と管理契約を締結しないと本件土地を使用できない状態にある。管理契約の詳しい内容については同社に照会されたい。
-------------	--

※次項に続く

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・買受希望者は、現地の状況（冬季は積雪のおそれあり）を調査したうえ入札に参加されたい。 ・対象地は王領地の森別荘地内に存している。この地域では建築物の制限の他（P3の「その他の規制」参照）、動物等飼育、自然保護及び生活に関する注意事項があるので注意を要す。（山一管理サービス株式会社「王領地の森」管理事務所） ・5条森林区域内（95林班3-19、4-9小班）に存する。（マッピングぐんま森林計画図） ・物件1（2032番4299）の保安林について 水源かん養保安林（皆伐）であり、伐採には許可を要する。許可の提出先は吾妻環境森林事務所となる。 但し、恒久的な変更は認められない。（一時的な伐採は認められる。）所有者による枝払い等は可能であるが幹に支障が無い程度に枝を払うことを要する。（群馬県環境森林部森林局森林保全課にて確認）
-------------	---

評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件 1 , 2）

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,200	0.50	352.00	1.00	915,000
2	5,200	0.50	168.00	1.00	437,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示（婦恋-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 3,710 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 70 & \div & 5,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和5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：一部保安林が含まれる -50%

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

① 内訳価格及び一括価格

物件 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	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	(1①オ、1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	
1	915,000	- 0	-	0.65	0.60	-	360,000
2	437,000	- 0	-	0.65	0.60	-	170,000
一括価格(合計)							530,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 樹木の管理の必要性、管理費の未納等が有る減価を▲35%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（孺恋-1）

所 在： 吾妻郡孺恋村大字大前字細原2281番812
価 格： 3,710 円／ m^2
位 置： JR 吾妻線「万座・鹿沢口」駅の南方・道路距離 約8.7k m
価 格 時 点： 令和5年1月1日
地 積： 317 m^2
供給処理施設： 水道
接 面 街 路： 北西側4m私道
用 途 指 定 等： 都市計画区域外 (建ぺい率 ー% 容積率 ー%)
地 域 の 概 要： 低層別荘が建ち並ぶ環境の良い別荘地域

第7 附属資料

1 位置図

位置図

物件所在地





公示地1

上信越高原国立公園

婦恋村役場 婦恋村全図
平成15年7月

令和6年2月20日

前橋地方裁判所 裁判官 様

前橋地方裁判所

評価人 石川 直美

評価書（補充）

当裁判所令和5年（ヌ）第40号強制競売事件について、申立債権者の代表者から下記の申し出がありました。

記

共益施設の維持管理運営基金として、買受人に対して金10万円を請求します。
この内容を受けても評価に変更はありません。

以 上