

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,460,000 2,768,000	一括	692,000	309,550	55,275
1	1,240,000				
2	490,000				
3	1,370,000				
4	360,000				



物 件 目 録

1 所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土

地 番 124 番 7

地 目 宅地

地 積 198.55 平方メートル

2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土

地 番 124 番 11

地 目 宅地

地 積 62.64 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土 124 番地 7、124 番地 8、124 番地 11

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	183.50 平方メートル
	2 階	183.50 平方メートル
	3 階	183.50 平方メートル
	4 階	68.54 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 186.50 平方メートル
	2 階	183.50 平方メートル
	3 階	183.50 平方メートル
	4 階	約 81.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊香保町伊香保 124 番 7

種 類 店舗



物件目録

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建

床面積	1階	135.07平方メートル
	2階	135.07平方メートル
	3階	135.07平方メートル
	4階	65.14平方メートル

(現況)

種類旅館

床面積	1階	135.07平方メートル
	2階	135.07平方メートル
	3階	135.07平方メートル
	4階	約78.14平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所在 渋川市伊香保町伊香保字赤土 124番地7、124番地8、124番地11

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建

床面積	1階	183.50平方メートル
	2階	183.50平方メートル
	3階	183.50平方メートル
	4階	68.54平方メートル

(現況)

床面積	1階	約186.50平方メートル
	2階	183.50平方メートル
	3階	183.50平方メートル
	4階	約81.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊香保町伊香保 124番11

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	42.18 平方メートル
	2 階	42.18 平方メートル
	3 階	42.18 平方メートル

(現況)

種 類 旅館

床 面 積	1 階	約 45.18 平方メートル
	2 階	42.18 平方メートル
	3 階	42.18 平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月 9日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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3, 4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額200,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

本件建物について、登記記録の「表題部（一棟の建物の表示）」によれば、所在は「渋川市伊香保町伊香保字赤土124番地7、124番地8、124番地11」であるが、現況では本件一棟の建物は同所124番地7及び124番地11の土地上に所在している。



《 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 渋川市伊香保町伊香保字赤土
地 番 124 番 7
地 目 宅地
地 積 198.55 平方メートル

2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土
地 番 124 番 11
地 目 宅地
地 積 62.64 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土 124 番地 7、124 番地 8、124 番地 11

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 183.50 平方メートル
2 階 183.50 平方メートル
3 階 183.50 平方メートル
4 階 68.54 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 186.50 平方メートル
2 階 183.50 平方メートル
3 階 183.50 平方メートル
4 階 約 81.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊香保町伊香保 124 番 7

種 類 店舗



物 件 目 録

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建

床 面 積	1階	135.07平方メートル
	2階	135.07平方メートル
	3階	135.07平方メートル
	4階	65.14平方メートル

(現況)

種 類 旅館

床 面 積	1階	135.07平方メートル
	2階	135.07平方メートル
	3階	135.07平方メートル
	4階	約78.14平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土 124番地7、124番地8、124番地11

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建

床 面 積	1階	183.50平方メートル
	2階	183.50平方メートル
	3階	183.50平方メートル
	4階	68.54平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約186.50平方メートル
	2階	183.50平方メートル
	3階	183.50平方メートル
	4階	約81.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊香保町伊香保 124番11

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積	1階	42.18平方メートル
	2階	42.18平方メートル
	3階	42.18平方メートル

(現況)

種 類 旅館

床 面 積	1階	約45.18平方メートル
	2階	42.18平方メートル
	3階	42.18平方メートル



令和6年(ケ)第103号
令和6年9月24日受理
令和6年11月15日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公 秀 ㊞

(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 渋川市伊香保町伊香保字赤土
地 番 124 番 7
地 目 宅地
地 積 198.55 平方メートル

2 所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土
地 番 124 番 11
地 目 宅地
地 積 62.64 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土 124 番地 7、124 番地 8、124 番地 11

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 183.50 平方メートル
2 階 183.50 平方メートル
3 階 183.50 平方メートル
4 階 68.54 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊香保町伊香保 124 番 7

種 類 店舗

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 135.07 平方メートル
2 階 135.07 平方メートル
3 階 135.07 平方メートル
4 階 65.14 平方メートル

物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 渋川市伊香保町伊香保字赤土 124番地7、124番地8、124番地11

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建

床 面 積	1階	183.50平方メートル
	2階	183.50平方メートル
	3階	183.50平方メートル
	4階	68.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊香保町伊香保 124番11

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積	1階	42.18平方メートル
	2階	42.18平方メートル
	3階	42.18平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県渋川市伊香保町 124番地7 (住居表示未実施)														
土地	物件1、2														
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (物件)														
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が土地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															
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる ☒ 一棟の建物の表示 ☒ 床面積: 1階 約186.50㎡ 2階 183.50㎡ 3階 183.50㎡ 4階 約81.54㎡ ☒ 専有部分の建物の表示 ☒ 種類: 旅館 ☒ 床面積: 1階 135.07㎡ 2階 135.07㎡ 3階 135.07㎡ 4階 約78.14㎡														
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 ☒ 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	■物件4との区切りなく全体で一つの建物として使用されている														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年 ()</td> <td style="padding-left: 10px;">第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> <td></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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置概略図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県渋川市伊香保町 124番地7 (住居表示未実施)
土地	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地(物件)
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が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	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる ■一棟の建物の表示 ■床面積: 1階 約186.50㎡ 2階 183.50㎡ 3階 183.50㎡ 4階 約81.54㎡ ■専有部分の建物の表示 ■種類: 旅館 ■床面積: 1階 約45.18㎡ 2階 42.18㎡ 3階 42.18㎡
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 ☒ 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	■物件3との区切りなく全体で一つの建物として使用されている
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置概略図のとおり

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B (賃借人)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■旅館	
■関係人(■Bの陳述 ■提示文書(■賃貸借予約契約書))		
占有権原	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権	
占有開始時期	平成27年9月15日	
最初の契約等	契約日	平成27年9月15日
	期間	平成27年9月15日から ■令和2年9月14日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金20万円 (毎月10日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	■提示文書によれば、権利金(金90万円)がある。 一般的には「権利金」に返還義務はないが、本件における特殊事情等は不明のため注意が必要である。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
■ B (建物賃借人)	1 私は株式会社リバティプラン（以下、「本件所有者」という）から本件建物を賃借して「ホテル永楽」という旅館を運営しています。ホテルの名前は、本件所有者が本件建物を購入する以前から使用されていたものをそのまま継続しています。 2 契約書のタイトルが「賃貸借予約契約書」になっていますが、この契約の直後に引き渡しを受けて本件建物の使用を開始しました。契約書はこれ以外にありませんので、この契約日を基準に賃貸借の期間を考えています。 3 契約書では賃料が月 30 万円となっていますが、設備の故障が多く、その修理費用を私が負担することを前提に減額されています。文書はありませんが、平成 29 年 6 月ころに月 25 万円に、平成 30 年 10 月ころに月 20 万円に減額してもらっています。以来、現在まで月 20 万円を支払っています。 4 予約証拠金として 90 万円を支払い、権利金に振り替えられています。これが返還されるものなのかどうか、契約時にどのような話をしたかよく覚えていません。 5 私が使用を開始した時点からは、増改築等は何もしていません。3 台のヒートポンプも元からあったものです。 6 最近になって裁判所から賃料差押の通知が届き、債権者に支払う意思がある旨の陳述書を提出しました。今は債権者からの連絡を待っているところなので、その分だけ未払いになっています。 7 ホテルの営業は、予約が入った日だけしています。従業員が一人住み込みで建物の管理をしています。 8 敷地内に駐車場はありません。徒歩 1 分くらいの場所に 6 台分ほどの駐車場を賃借しています。 9 建物前の通路に本件所有者の持分はありませんが、特に通行料等の支払いはせずに利用させてもらっています。 10 水道の配管等が経年劣化しており修理しながら使っています。 11 大浴場の湯舟は石でできており、湯をためると少しずつ漏れてきてしまいます。わずかな量ですが、漏れている箇所が特定できず気になっています。 12 通路を挟んだ向かい側の土地を借りて温泉タンクを設置し、そこから温泉を汲んでいます。これは元からあった設備を私が買い取ったものなので、所有者は私です。 13 飲食店が多いエリアなので夜に大声で騒ぐ方もおり、家族連れなどのお客様から苦情を言われることがあります。 14 近隣に野良猫が居ついており、ドアを開け放していたりすると入り込んできてしまうことがあります。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 建物配置概略図、建物間取概略図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 物件3及び物件4は、区切りなく全体で一つの建物として利用されており、区分建物としての実態はない。
- (3) 本件建物について、「表題部（一棟の建物の表示）」の登記記録によれば、所在は「渋川市伊香保町伊香保字赤土124番地7、124番地8、124番地11」であるが、124番8の土地は国土調査の成果により124番7に合筆されているため、現況において本件一棟の建物は同所124番地7及び124番地11の土地上に所在している。

2 調査の経緯等

- (1) 債務者兼所有者である会社の代表者Aは所在が不明であり、Aからの聴取はできなかった。
- (2) 調査当日、103号室には宿泊客が滞在中であったため、この部屋の立入調査は実施しなかった。

3 建物の占有状況

- (1) 本件建物は、賃借人Bが旅館として使用し占有している。
- (2) 契約書のタイトルが「賃貸借予約契約書」となっているものの、同契約書を作成した平成27年9月15日に建物が引き渡され実体的な賃貸借関係が発生していること及び以後も他の契約書類は作成されていないことを考え合わせると、Bの賃借権は、同日に効力を生じた最先の賃借権であると考えられる。

4 目的外動産の状況等

- (1) 本件建物の付属設備としてヒートポンプが3台ある。これらは主物である本件建物と所有者が同一であり、主物の常用に供されているため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。
- (2) 建物から通路を挟んだ向かい側に温泉タンクがある。この設備は本件建物の常用に供されているが、建物質借人Bが買い取ったものであり、本件建物とは所有者が異なるため売却対象外の動産となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

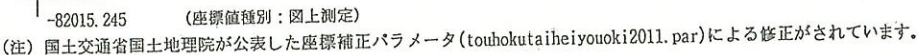
(7 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月27日(金) 10:40-10:50	前橋地方法務局 渋川出張所	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件にかかる一棟の建物以外) 不存在確認
令和6年9月27日(金) 11:45-11:55	渋川市役所	☒ 家屋平面図交付申請(→なし) ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年10月8日(火) 12:20-12:30	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡投函 ☒ 写真撮影
令和6年10月24日(木) 12:50-14:05	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 評価人同行 ☒ 写真撮影 ☒ Bから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年10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

(8 枚目)



請求部	所在	波川市伊香保町伊香保字赤土				地番	124番7	
出力尺縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月日	平成12年2月			備付年月日 (原図)	平成12年10月13日		補記事項	

(9 枚目)

A.3をA.4に縮小

登記年月日：昭和48年12月1日

建物図面

家屋番号 124番7

建物の所在 北條郡伊香保町大字伊香保字赤土124番地7、124番地8、124番地11

4005763 茨川市伊香保町

昭和48年12月1日 作製年 月 日

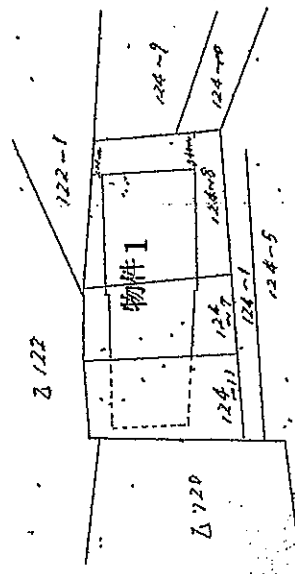
作製者

士地家屋調査士

申請人



所在図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(図面番号 13)

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 茨川出張所管理)

令和6年8月8日 前橋地方事務所

(10枚目)

A3をA4に縮小

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。
(前橋地方方法務局蔵(出発所管庫))
令和6年8月8日 前橋地方方法務局

(11枚目)

登記官

各階平面図

家屋番号 1.2.4番7

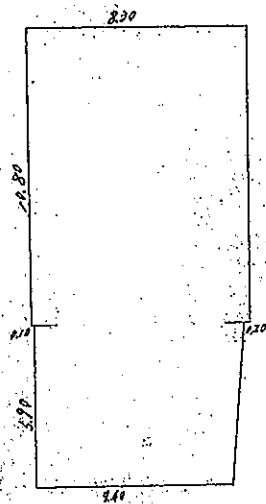
建物の所在 北群馬郡伊香保町大字伊香保字赤土1.2.4番地1.1.1番地7、1.2.4番地8、1.2.4番地1.1.1

茨川市伊香保町

4005764

1.2.3階同型平面図

右の部分建物がある

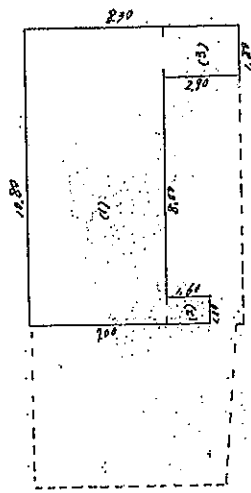


求積

$$\begin{aligned} & 4(22.0 + 8.00) \times 5.90 \div 2 = 454.300 \\ & 4(22.80 \times 8.30) = 89.6400 \\ & \hline & 543.9400 \end{aligned}$$

4階平面図

床面積 135.07㎡



求積

$$\begin{aligned} & 4(12.80 \times 5.40) = 58.3200 \\ & 4(1.60 \times 4.00) = 1.6000 \\ & 4(2.70 \times 1.80) = 5.2200 \\ & \hline & 65.1400 \end{aligned}$$

床面積 65.14㎡

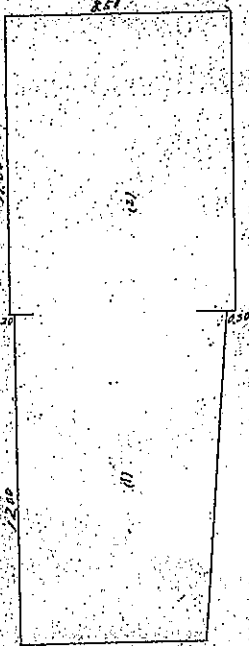
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年11月30日
作製者 土屋家屋調査士

申請人

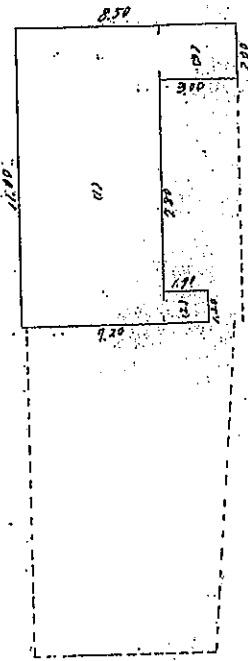
1.2.3階同型平面図



$$\begin{aligned} & 4(12.00 + 8.00) \times 12.00 \div 2 = 96.0000 \\ & 4(11.00 \times 8.50) = 93.5000 \\ & \hline & 189.5000 \end{aligned}$$

床面積 189.50㎡

4階平面図



$$\begin{aligned} & 4(11.00 \times 5.50) = 64.3000 \\ & 4(1.70 \times 1.20) = 2.0400 \\ & 4(2.00 \times 3.00) = 6.0000 \\ & \hline & 72.3400 \end{aligned}$$

床面積 72.34㎡

(日測連14)

登記年月日：昭和47年6月12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 渡川出張所管理)
令和6年8月8日 前橋地方方法務局

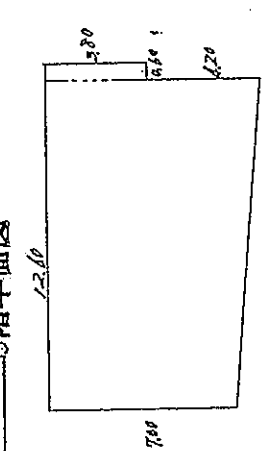
登記書
(12枚目)

A3をA4に縮小

建築物平面図

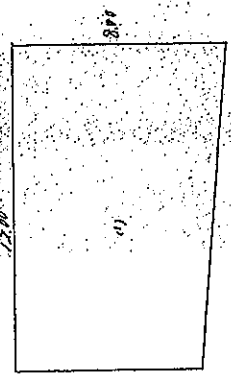
家屋番号 124番11
建築物の所在 北群馬郡伊香保町大字伊香保字赤土124番地の11
4005765 渡川市伊香保町

3階平面図



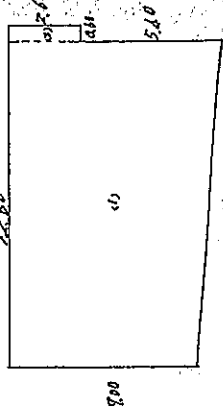
求積
1) $(800 + 780) \times 1220 \div 2 = 98,000$
2) $380 \times 1160 = 440,800$
床面積 92,280㎡

1棟の建築物の表裏1階平面図



求積
1) $(800 + 780) \times 1220 \div 2 = 98,000$
2) $380 \times 1160 = 440,800$
床面積 92,280㎡

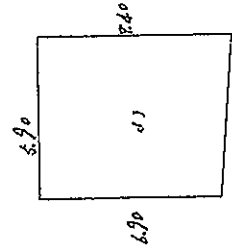
2階平面図



求積
1) $(800 + 780) \times 1220 \div 2 = 98,000$
2) $380 \times 1160 = 440,800$
床面積 91,560㎡

部分の建築物の表示

1階、2階、3階同型平面図



求積
1) $(740 + 690) \times 840 \div 2 = 42,180$
床面積 42,180㎡

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日領連15)

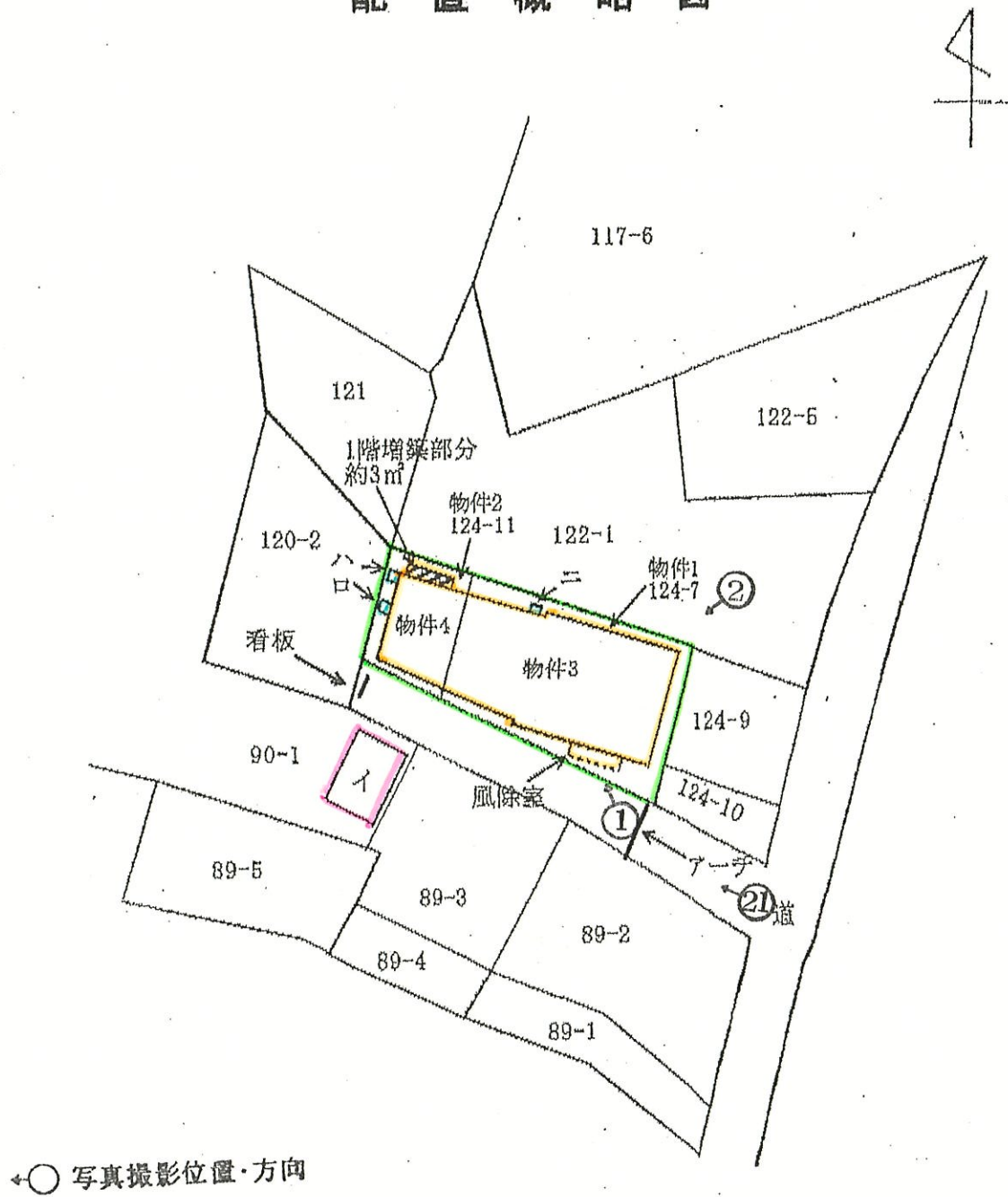
(1) 平成26年11月6日
本図面のうち一部の建物の建物図面および各階平
面図については閉鎖図である。

A3をA4に縮小

(13枚目)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

配置概略図



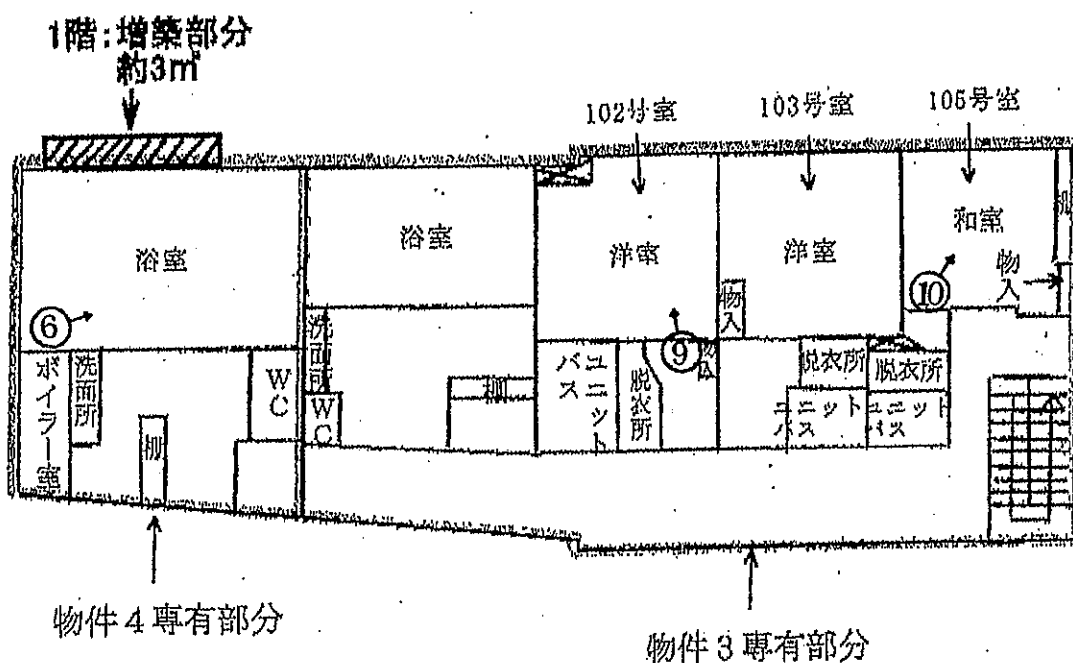
イ：売却対象外工作物 温泉タンク及びその設備器具 約26㎡

ロ, ハ, ニ：ヒートポンプ給湯機 各0.6㎡

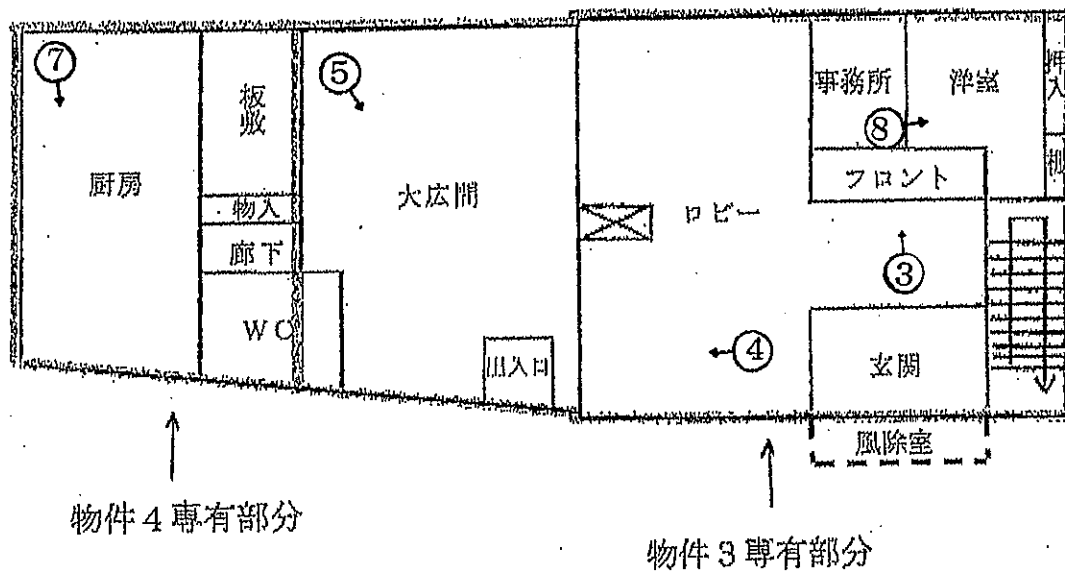
※増築部分 1階：約3㎡、4階：約13㎡ 合計16㎡

$\frac{1}{500}$

間取概略図



1 F

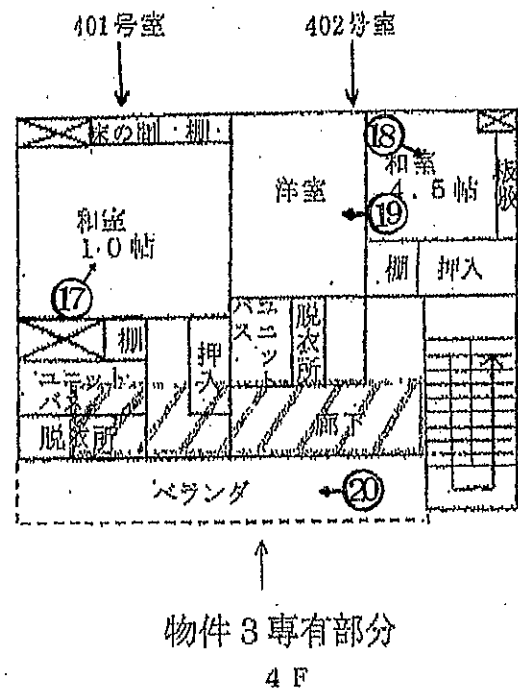
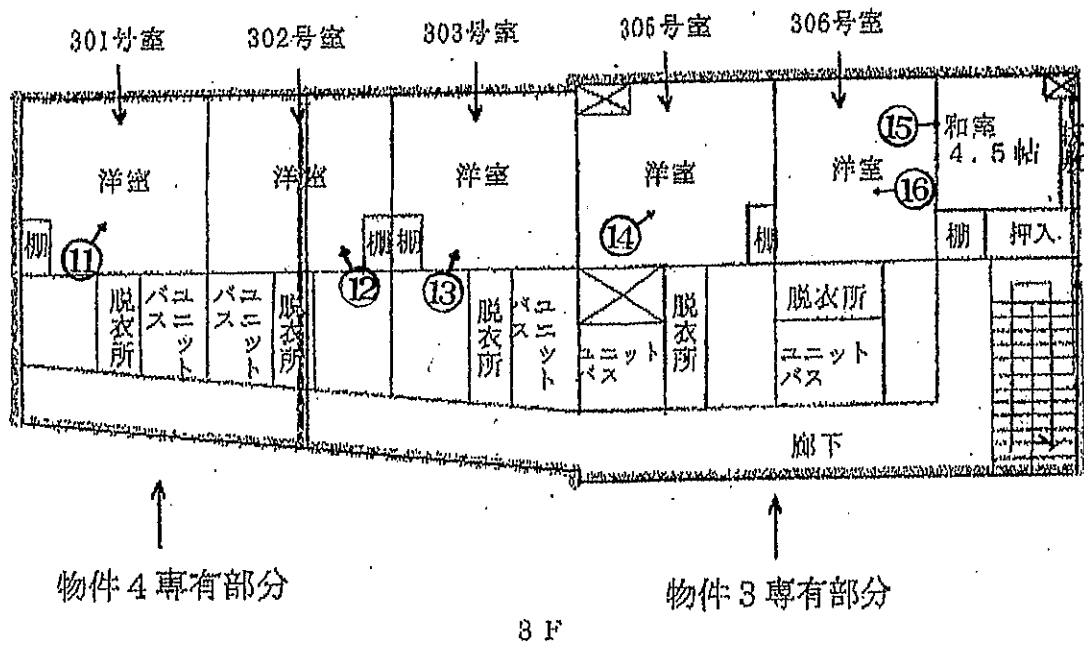


2 F

○ 写真撮影位置・方向

1
150

間取概略図



4階:増築部分
約13㎡

○ 写真撮影位置・方向



①



②



③

フロント



④

ロビー



⑤

大広間



⑥

大浴場



⑦

厨房



⑧

フロント横 洋室



⑨

102号室

(従業員休憩室として使用)



⑩

105号室



⑪

301号室



⑫

302号室

(20枚目)



⑬

303号室



⑭

305号室



⑮

306号室 和室部分



⑬

306号室 洋室部分



⑭

401号室



⑮

402号室 和室部分



⑪

402 号室 洋室部分



⑫

4 F ベランダ



⑬

建物前 通路（目的外）

鑑 評 第 6-33 号
令和 6 年 (夕) 第 103 号
令和 6 年 10 月 8 日 現地調査
令和 6 年 11 月 20 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		3,460,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	1,240,000 円	
物件 2 (土地)	金	490,000 円	
物件 3 (建物)	金	1,370,000 円	
物件 4 (建物)	金	360,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～4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1,2の内訳価格は物件3,4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3,4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 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字赤土 124番7 宅地 198.55㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	渋川市伊香保町伊香保字赤土 124番11 宅地 62.64㎡	同左
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	渋川市伊香保町伊香保字赤土124番地7、 124番地8、124番地11 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建 1階 183.50㎡ 2階 183.50㎡ 3階 183.50㎡ 4階 68.54㎡ 伊香保町伊香保124番7 店舗 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建 1階 135.07㎡ 2階 135.07㎡ 3階 135.07㎡ 4階 65.14㎡	現況一棟の床面積 1階：約186.50㎡ 2階：183.50㎡ 3階：183.50㎡ 4階：約81.54㎡ 現況種類：旅館 現況床面積： 1階：135.07㎡ 2階：135.07㎡ 3階：135.07㎡ 4階：約78.14㎡

4	所 在	(一棟の建物の表示)		現況一棟の床面積 1階：約186.50㎡ 2階：183.50㎡ 3階：183.50㎡ 4階：約81.54㎡
	構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	183.50㎡	
		2階	183.50㎡	
		3階	183.50㎡	
		4階	68.54㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	伊香保町伊香保124番11		現況種類：旅館 現況床面積： 1階：約45.18㎡ 2階：42.18㎡ 3階：42.18㎡
	種 類	倉庫		
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根3階建		
	床 面 積	1階	42.18㎡	
		2階	42.18㎡	
		3階	42.18㎡	
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 上越線 「渋川」 駅の 西方・道路距離 約9.2 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	渋川市伊香保総合支所から伊香保ロープウェイ不如帰駅に続く傾斜地付近の伊香保温泉諸施設が集積する商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	261.19㎡ 間口約 25.5m 、奥行約 10.5m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	南側幅員約4.0～4.2m (認定幅員3.2～4.0m) の舗装市道 (42条1項1号道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者が土地上に物件3, 物件4 (現況合体) を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	有※特記事項参照
	下水道	有
	都市ガス	有※特記事項参照
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常の費用で敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

※特記事項は次項

特記事項	・上水道であるが、東方道路から対象地南に位置するテナント側の引込み工事が平成26年末に完了している。現在、対象地の引込みは旧水道管のままで、引込管が一部、民地を通っている様子であるが、前面公道に引込まれた本管からの引込みが可能となった。（渋川市役所 上水道課確認） ・下水道法の届出は出されていない。 ・前面道路は渋川市道であるが、認定幅員は3.2m～4.0m（実測では4.0m～4.2m程度である）このうち、4m以上は42条1項1号で4m未満は42条2項道路となる。 ・都市ガスは伊香保ガス（詳細は伊香保ガスで確認を要す） ・物件1，2の東側に位置する物聞沢は一級河川でも準用河川でもない。 ・物件1上にアーチ型の看板支柱が設置されている。 ・渋川市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1，2は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（渋川市役所都市政策課） ・89番3、90番1、120番2、121番、124番9、同番10は個人所有の宅地。89番2、122番1は法人所有の宅地。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (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6月30日 新築 昭和47年5月30日 増築 昭和48年6月30日 変更、増築 経 過 年 数：約 53 年 経済的残存耐用年数：約 0 年	
仕 様	構造：鉄骨・コンクリートブロック造 屋根：陸屋根 外壁：吹付け等 内壁：クロス等 天井：ジプトーン、クロス等 床：絨毯、畳、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	約139.82㎡
	2 階	約139.82㎡
	3 階	約139.82㎡
	4 階	約81.54㎡
	計	約501.00㎡
現 況 用 途 等	階 層：4階建 現 況 用 途：旅館 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	

※建物の利用状況及び特記事項は8, 9ページ参照

(物件 4)

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6月30日 新築 昭和47年5月30日 変更、増築 経 過 年 数：約 53 年 経済的残存耐用年数：約 0 年	
仕 様	構造：コンクリートブロック造 屋根：陸屋根 外壁：吹付け等 内壁：クロス等 天井：ジプトーン、クロス等 床：絨毯，C F 等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1階 2階 3階 計	約46.68㎡ 約43.68㎡ 約43.68㎡ 約134.04㎡
現 況 用 途 等	階 層：3階建 現 況 用 途：旅館 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	

※建物の利用状況及び特記事項は8，9ページ参照

建物の利用状況 (物件3, 4)	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
	占有範囲	全部
	占有権原	現況調査報告書のとおり
	占有開始時期	平成27年9月15日
	最初の契約等、期間	平成27年9月15日から令和2年9月14日まで
	更新の種類別	法定更新
	現在の契約等、期間	期間の定めなし
	賃料、支払時期等	毎月金20万円（毎月10日限り 翌月分払）
	敷金、保証金	ない
	貸主	所有者
	借主	占有者
	その他	提示文書によれば、権利金（金90万円）がある。 一般的には「権利金」に返還義務はないが、本件における特殊事情等は不明のため注意が必要である。
特記事項	・物件3及び物件4は、区切りなく全体で一つの建物として利用されており、区分建物としての実態はない。 ・調査の経緯等 (1) 債務者兼所有者である会社の代表者Aは所在が不明であり、Aからの聴取はできなかった。 (2) 調査当日、103号室には宿泊客が滞在中であったため、この部屋の立入調査は実施しなかった。 ・建物の占有状況 (1) 本件建物は賃借人Bが旅館として使用し、占有している。 (2) 契約書のタイトルが「賃貸借予約契約書」となっているものの、同契約書を作成した平成27年9月15日に建物が引き渡され実体的な賃貸借関係が発生していること及び以後も他の契約書類は作成されていないことを考え合わせると、Bの賃借権は、同日に効力を生じた最先の賃借権であると考えられる。	

※次項へ続く

特 記 事 項

・ 目的外動産の状況等
(1) 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機が3台（配置概略図上のロ、ハ、ニ各約0.6㎡）ある。これらは主物である本件建物と所有者が同一であり、主物の常用に供されているため、本件建物の従物にあたる。よって、売却の対象となる。
(2) 建物から通路を挟んだ向かい側に温泉タンク（配置概略図上のイ：約26㎡）がある。この設備は本件建物の常用に供されてはいるが、建物賃借人Bが買い取ったものであり、本件建物とは所有者が異なるため売却対象外の動産となる。

・ 建物内外部の隔壁が合体となって、本件各建物が一体となっている状況であるため公図及び建物図面等から建物内の現況を概測し、その結果、物件3と物件4とのそれぞれの範囲は、添付した配置概略図及び建物間取概略図のとおり。なお、区分所有建物が一体となったため両建物の床面積を概算したところ一体となった建物の合計床面積に齟齬が生じたが、両建物は合体した状況として利用されている関係から概測をもって一体の現況の各床面積（一棟建物の床面積）を次のとおりとした。
物件3と物件4の合計面積と一体の面積の差（1階から3階までは6.25㎡、4階は3.40㎡）を物件3と4の面積割合76%：24%で按分しそれぞれの面積に加算した。尚4階部分は物件3のみに存しているためそのまま加算した。また、1階部分は約3㎡、4階部分は約13㎡の増築部分が認められるのでその面積も加算した。

物件3		
1階	139.82㎡	(135.07㎡+4.75㎡)
2階	139.82㎡	(135.07㎡+4.75㎡)
3階	139.82㎡	(135.07㎡+4.75㎡)
4階	81.54㎡	(65.14㎡+3.40㎡+13.00㎡)
物件4		
1階	46.68㎡	(42.18㎡+1.50㎡+3.00㎡)
2階	43.68㎡	(42.18㎡+1.50㎡)
3階	43.68㎡	(42.18㎡+1.50㎡)

・ 物件3、物件4の現況所在は渋川市伊香保町伊香保字赤土124番地7、124番地11。

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 1 ， 2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	32,100	0.90	198.55	0.90	5,162,000
2	32,100	0.90	62.64	0.90	1,629,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査 （渋川（県）5-3）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
38,600 円/㎡ × 99.7 / 100 × 100 / 100 × 100 / 120 ≒ 32,100 円/㎡

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和6年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地 1% ， 不整形 -1%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：物件 1， 2 接面道路の系統劣る -10%

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 建物価格（物件 3， 4）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	180,000	約501.00	0.05	4,509,000
4	180,000	約134.04	0.05	1,206,000

ウ 現価率

物件 3， 4

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

※附属設備：ヒートポンプ給湯機(ロ、ハ、ニ各約0.6㎡) は再調達原価に含まれる。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	5,162,000	法定地上権	0.60	3,097,200
2	1,629,000	法定地上権	0.50	814,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を物件3、4それぞれの構造に応じて60%、50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	5,162,000	- 3,097,200	-	1.00	0.60	-	1,240,000
2	1,629,000	- 814,500	-	1.00	0.60	-	490,000
3	4,509,000	+ 3,097,200	0.30	1.00	0.60	-	1,370,000
4	1,206,000	+ 814,500	0.30	1.00	0.60	-	360,000
一括価格(合計)							3,460,000

ウ占有減価修正：賃借権 (P8参照)

エ市場性修正：無

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 地価調査価格（渋川（県）5-3）

所 在： 渋川市伊香保町伊香保字赤土131番12

価 格： 38,600 円／㎡

位 置： J R上越線 「渋川」駅の 西方・道路距離 約9 k m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 105 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南側4m市道、西側道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 （建ぺい率 80% 容積率 400%）
近隣商業地域

地 域 の 概 要： 旅館、射的、飲食店舗等が見られる温泉商業地域

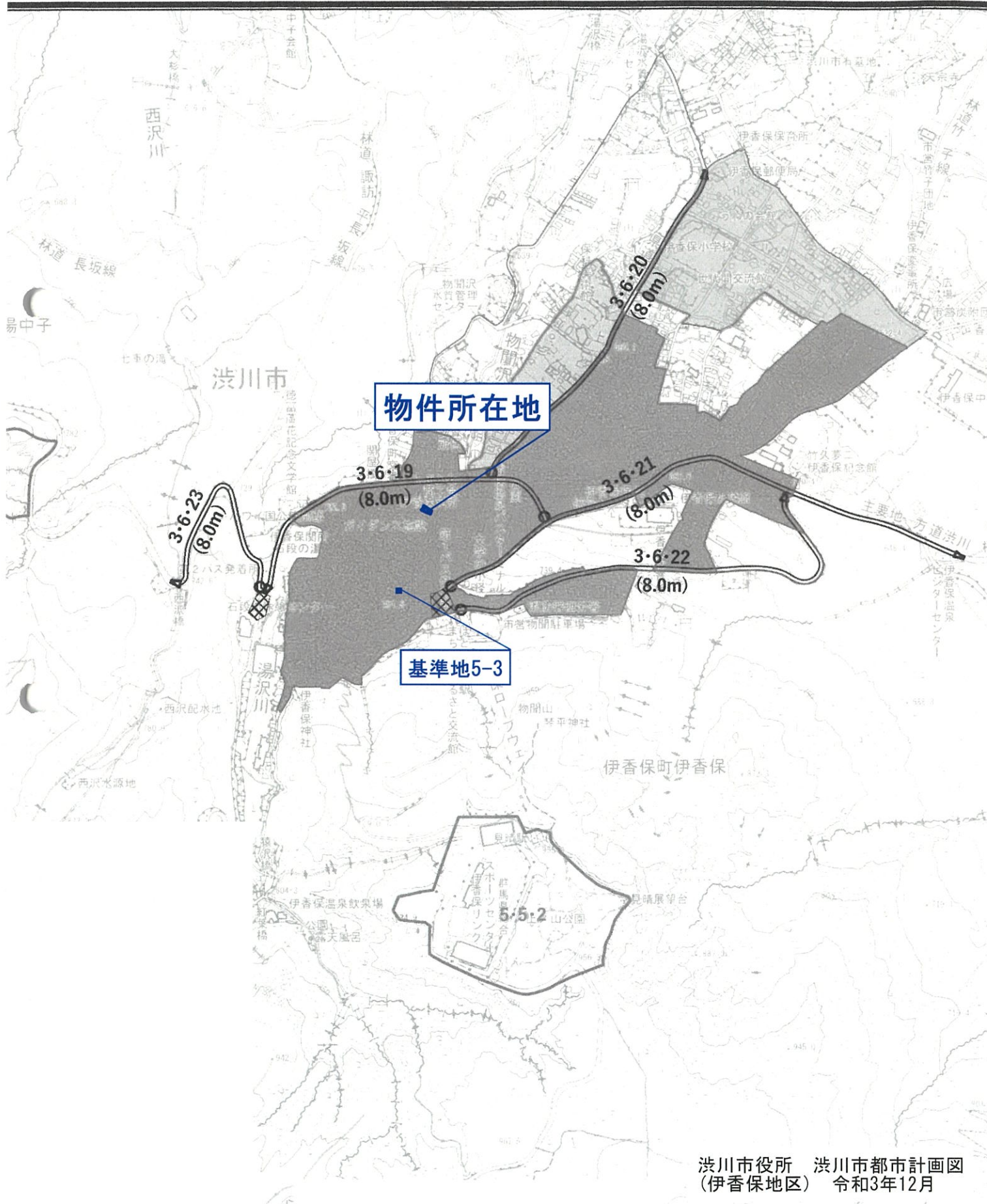
第7 附属資料

1 位置図

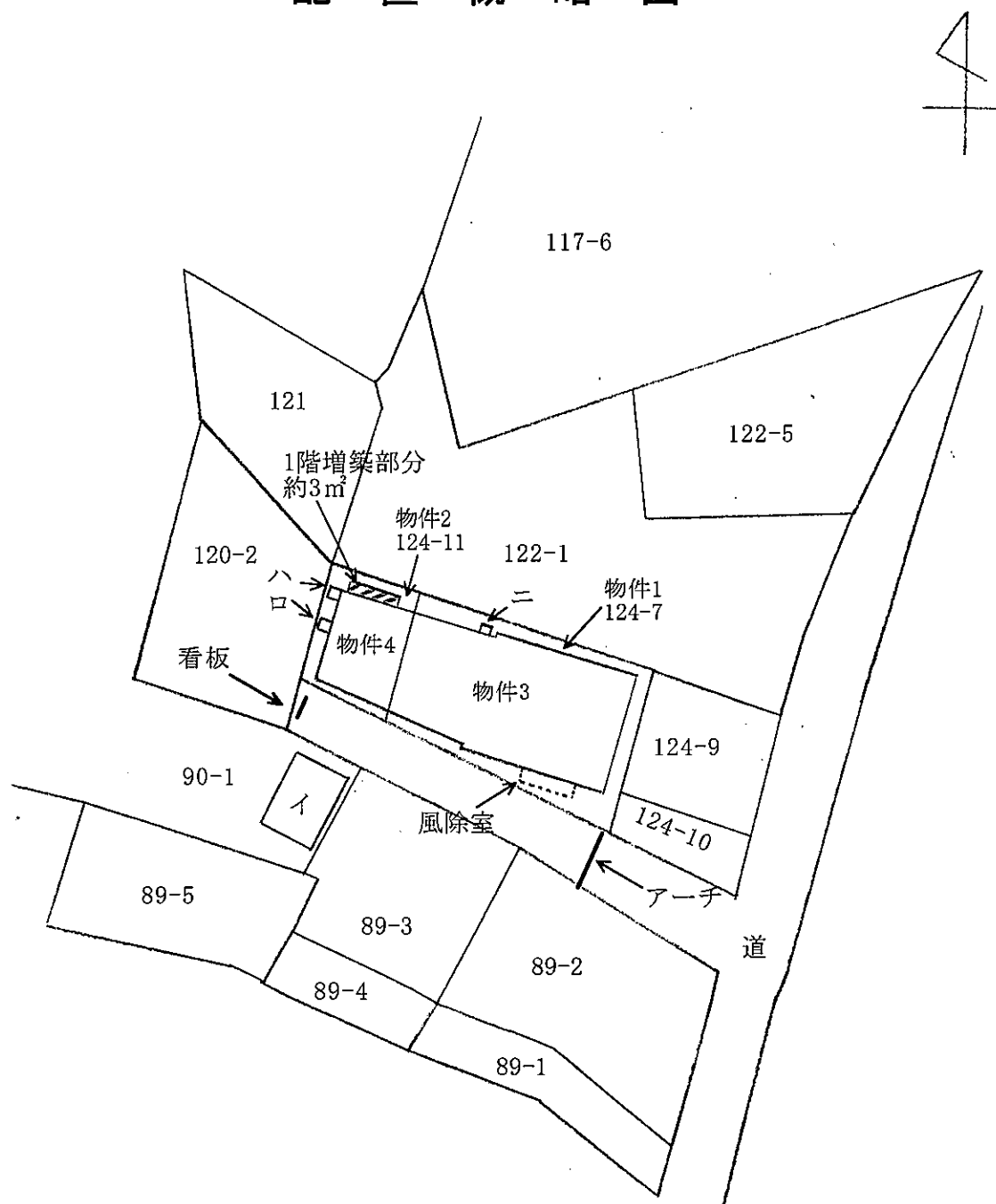
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

渋川都市計画



配置概略図

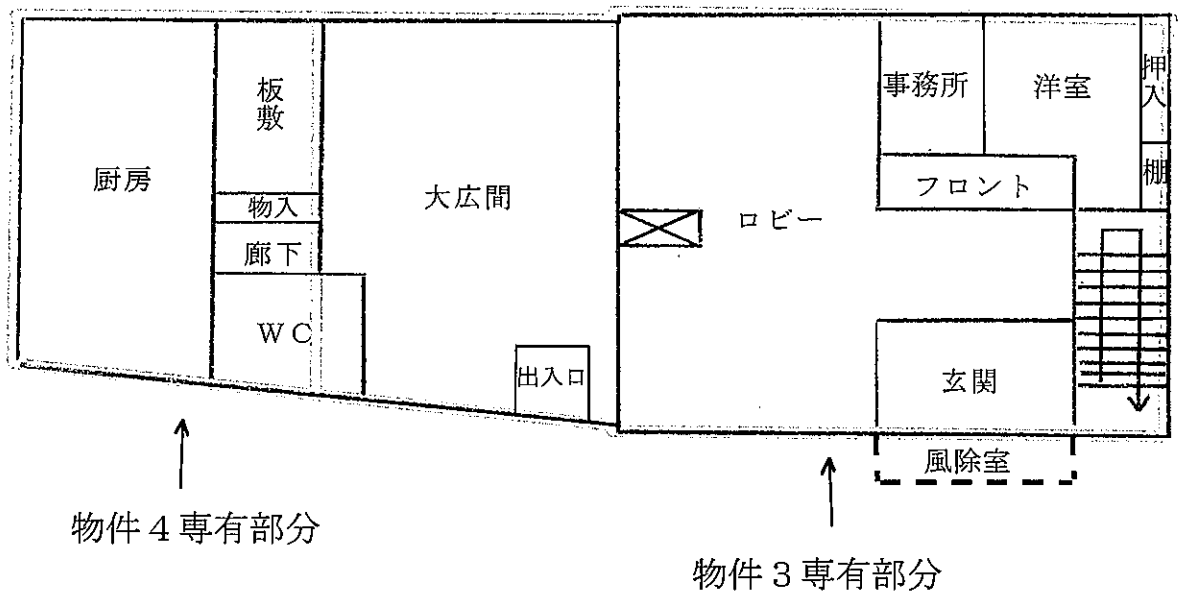
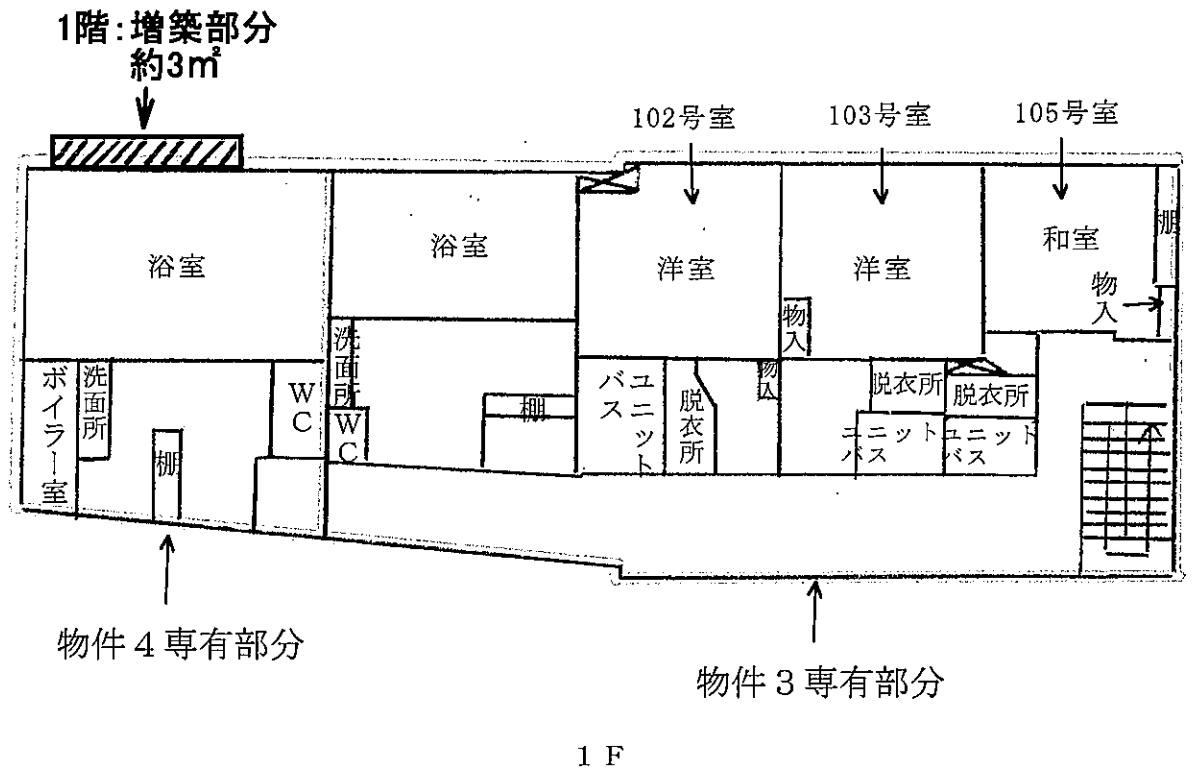


イ：売却対象外工作物 温泉タンク及びその設備器具 約26㎡

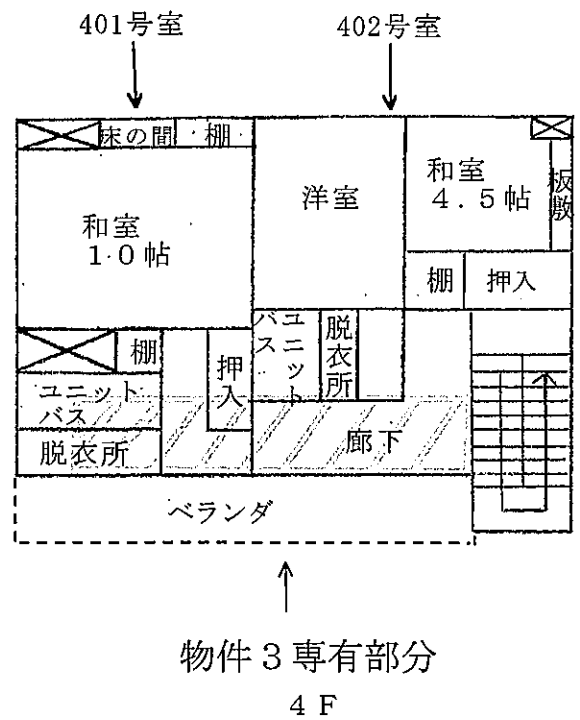
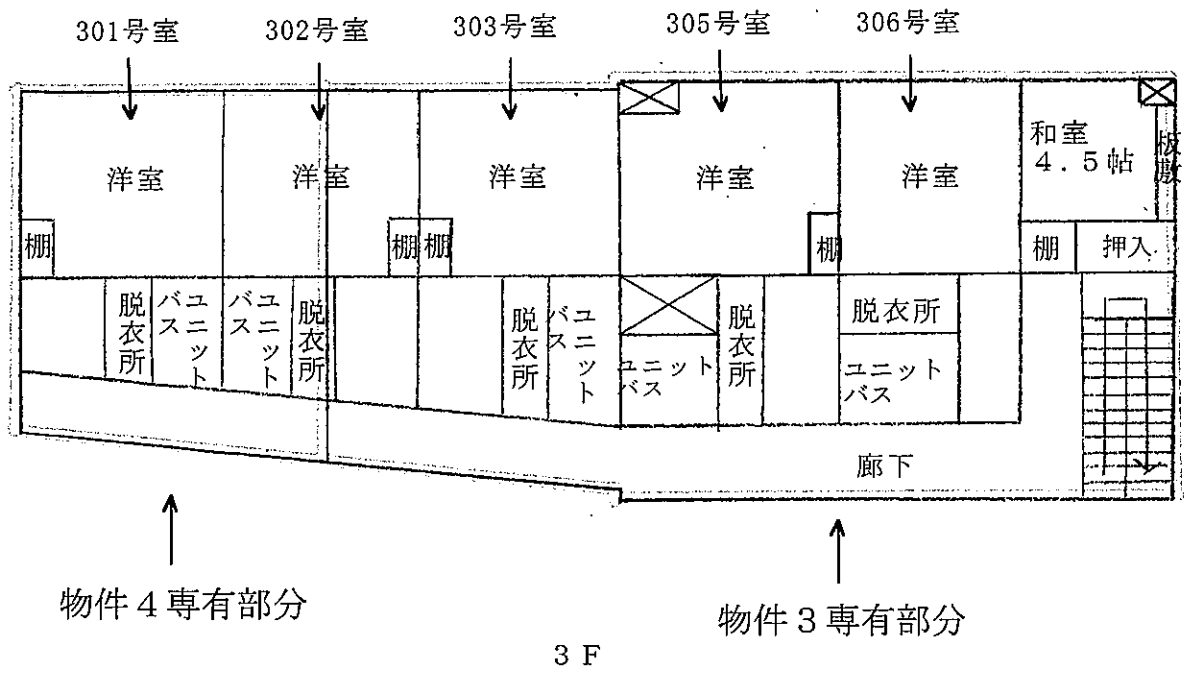
ロ, ハ, ニ：ヒートポンプ給湯機 各約0.6㎡

※増築部分 1階：約3㎡、4階：約13㎡ 合計16㎡

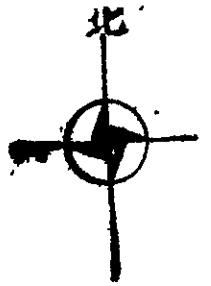
間 取 概 略 図



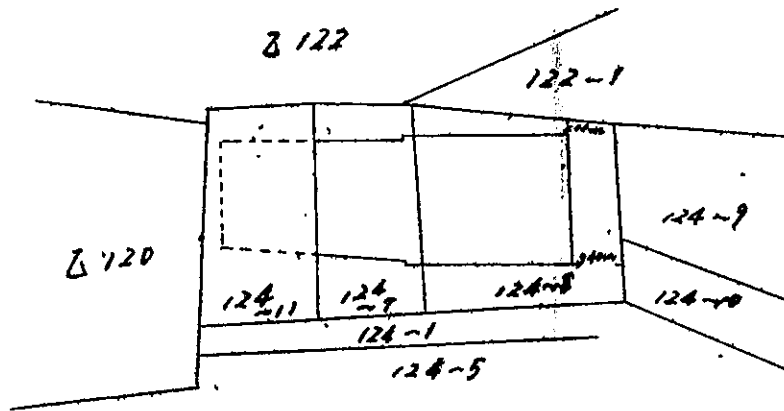
間 取 概 略 図



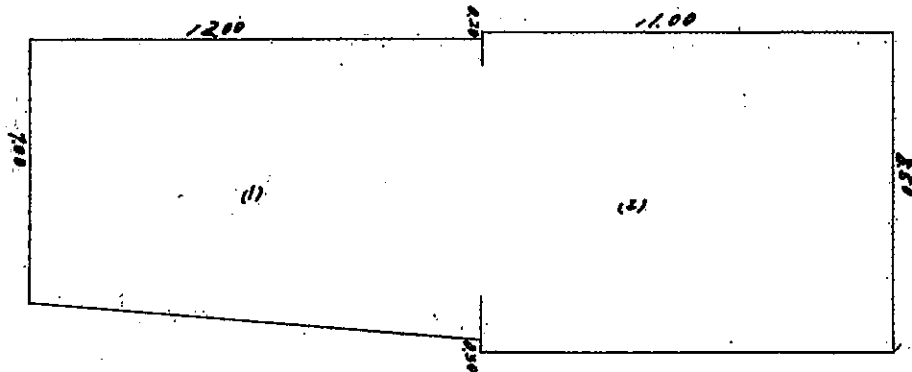
→ 4階:増築部分
約13㎡



物件 3



1. 2. 3 階 同型 平面図



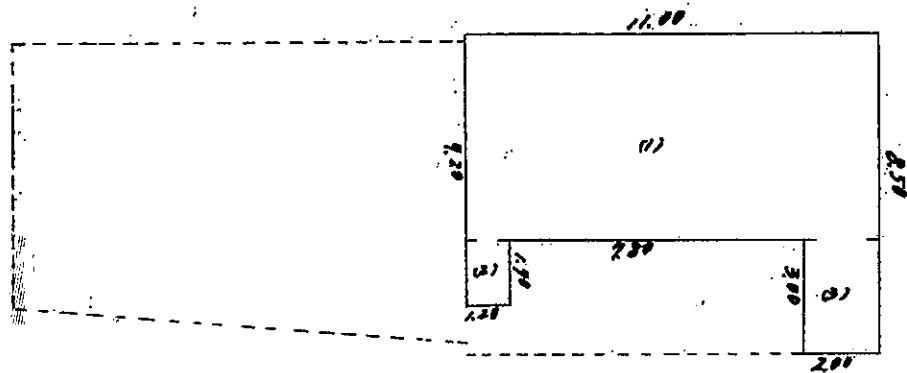
棟の建物の表示

求 積

$$\begin{array}{rcl} (1) & (7.00 + 8.00) \times 12.00 \div 2 & = 90.0000 \\ (2) & 11.00 \times 8.50 & = 93.5000 \\ & \hline & & 183.5000 \end{array}$$

床面積 183.50 m²

4 階 平面図

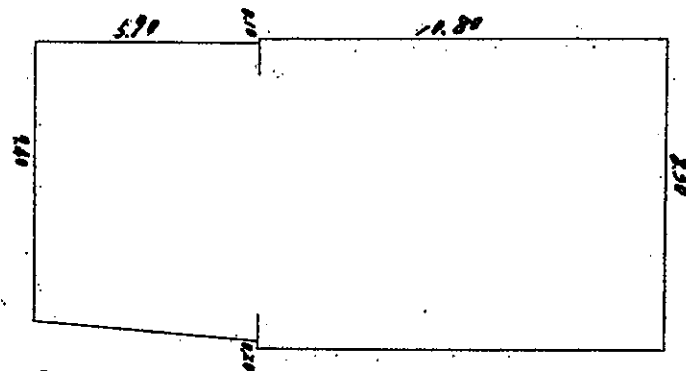


求 積

$$\begin{array}{rcl} (1) & 11.00 \times 8.50 & = 93.5000 \\ (2) & 1.70 \times 1.20 & = 2.0400 \\ (3) & 2.00 \times 3.00 & = 6.0000 \\ & \hline & & 101.5400 \end{array}$$

床面積 101.54 m²

1. 2. 3 階 同 型 平 面 図



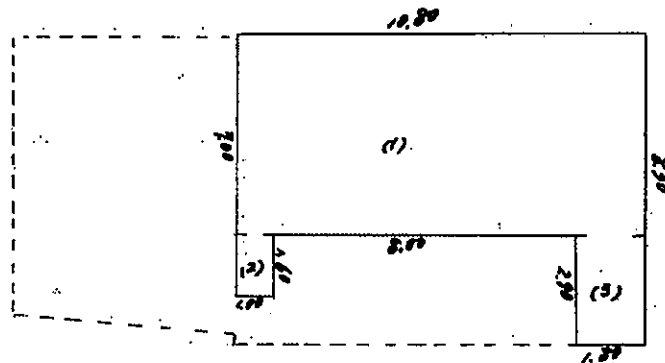
※ 有 部 分 の 建 物 の 表 示

求 積

$$\begin{array}{rcl} (1) & (7.40 + 8.00) \times 5.90 \div 2 & = 45.4300 \\ (2) & 10.80 \times 8.30 & = 89.6400 \\ & & \hline & & 135.0700 \end{array}$$

4 階 平 面 図

床 面 積 135.07m²



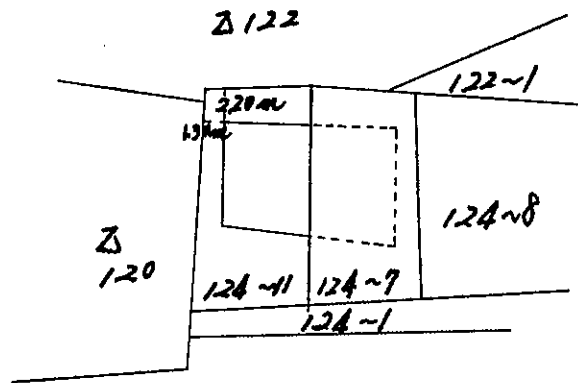
求 積

$$\begin{array}{rcl} (1) & 10.80 \times 5.40 & = 58.3200 \\ (2) & 1.60 \times 1.00 & = 1.6000 \\ (3) & 2.90 \times 1.80 & = 5.2200 \\ & & \hline & & 65.1400 \end{array}$$

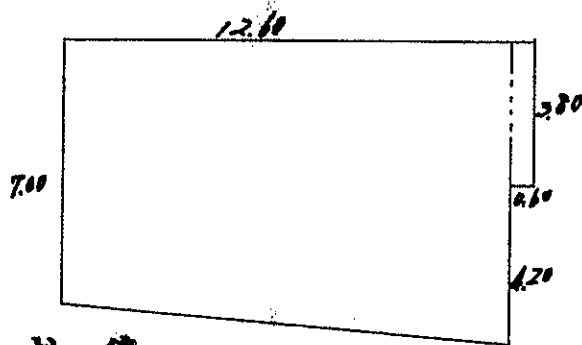
床 面 積 65.14m²



物件 4



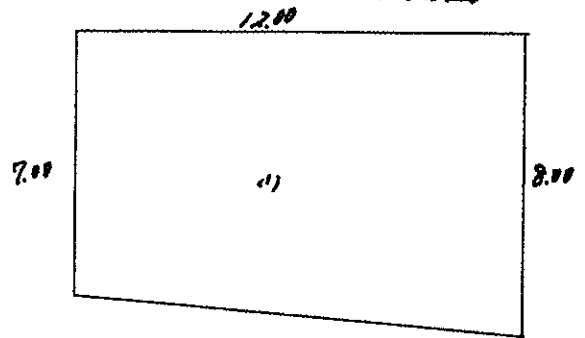
3階平面図 1棟の建物の表示 1階平面図



求 積

$$\begin{array}{l} (1) (8.00 + 7.00) \times 12.00 \div 2 = 90.0000 \\ (2) 3.80 \times 0.60 = 2.2800 \\ \hline 92.2800 \end{array}$$

床面積 92.28 m^2



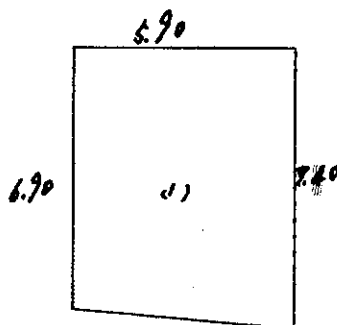
求 積

$$(1) (8.00 + 7.00) \times 12.00 \div 2 = 90.0000$$

床面積 90.00 m^2

部分の建物の表示

1階. 2階. 3階同型平面図

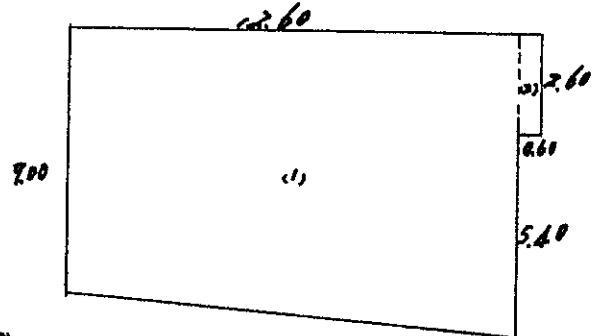


求 積

$$(1) (7.40 + 6.90) \times 6.90 \div 2 = 42.1850$$

床面積 42.18 m^2

2階平面図



求 積

$$\begin{array}{l} (1) (8.00 + 7.00) \times 12.00 \div 2 = 90.0000 \\ (2) 2.60 \times 0.60 = 1.5600 \\ \hline 91.5600 \end{array}$$

床面積 91.56 m^2