

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 三 友 哲 也

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11月 4日から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 9日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月20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 7月30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）
1～12☆	1,550,000 1,240,000	一括	310,000	54,258	0
1	140,000				
2	140,000				
3	210,000				
4	70,000				
5	260,000				
6	40,000				
7	10,000				
8	20,000				
9	90,000				
10	290,000				
11	250,000				
12	30,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 2. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 0. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 0. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 2. 3 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 3. 4 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------|
| 6 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 3 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 2 1 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9. 6 6 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 1 7 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2 3 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 3 1 9 番 2 |
| | 種 類 | 工場 |



物 件 目 録

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 124.21 平方メートル

(現況)

種 類 堆肥舎・物置

床 面 積 約 132.21 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 150.48 平方メートル
2 階 38.88 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 1 階 約 218.48 平方メートル
2 階 38.88 平方メートル

11 所 在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2327 番地

家屋 番号 2327 番

種 類 居宅

構 造 木造板葺 2 階建

床 面 積 1 階 155.04 平方メートル
2 階 139.76 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約148.76平方メートル
 2階 約132.23平方メートル

☆12 所 在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形

地 番 2325番2

地 目 畑

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 14 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 12】

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 1, 2】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造平家建、床面積：約 92 平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号 10】

売却対象外の土地（地番 2319 番 1, 2320 番 1 及び 2320 番 3）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

上記法定地上権は、上記土地のうち 2320 番 1 及び 2320 番 3 の明治 32 年 10 月 27 日付け抵当権設定登記に後れる。

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 10】

本件所有者が占有している。

【物件番号 11】

本件所有者が占有している。

【物件番号 12】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
2 3 1 4 番 2
宅地
2 8 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
2 3 1 5 番 2
宅地
2 9 0 . 2 2 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
2 3 1 9 番 2
宅地
4 2 0 . 0 4 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
2 3 2 0 番 2
宅地
1 0 2 . 3 5 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
2 3 2 1 番 4
宅地
3 8 3 . 4 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------|
| 6 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 3 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 2 1 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9. 6 6 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 番 | 2 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 1 7 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2 3 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 3 1 9 番 2 |
| | 種 類 | 工場 |



物 件 目 録

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 124.21 平方メートル

(現況)

種 類 堆肥舎・物置

床 面 積 約132.21 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.48 平方メートル
2階 38.88 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 1階 約218.48 平方メートル
2階 38.88 平方メートル

11 所 在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形2327番地

家屋 番号 2327番

種 類 居宅

構 造 木造板葺2階建

床 面 積 1階 155.04 平方メートル
2階 139.76 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約148.76平方メートル
 2階 約132.23平方メートル

☆12 所 在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形

地 番 2325番2

地 目 畑

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



農地等の現況に関する照会に対する回答書（調査結果）

前橋地方裁判所高崎支部

裁判所書記官 本多光浩 殿

令和7年2月13日

下仁田町農業委員会会長 C

令和6年9月10日付け照会書【事件番号：令和6年（ケ）第38号】をもって当農業委員会に照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和7年2月13日							
	土地の表示と 現況地目	所在	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	土地所有者の氏名・住所		現況地目	
		大字東野牧 字駒形	2325番2	畑	39	A		非農地	
3	転用許可等の 有無とその内 容	有	許可年月日		許可条項		転用目的	許可等を受けた者の住所・氏名	
		無	該当する欄に ○印		○	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	県知事からの 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	永小作権、賃借権等、 その他の使用及び収益 を目的とする権利につ いての許可に関する事 項	無	有	許可年月日		許可条項		権利内容	許可等を受けた者の住所・氏名
6	その他の参考 事項	都市計画法関係				農振法関係		その他	
		線引都市計画		非線引都市計画		農振地域内		農振地 域外	
		市街化 区 域	市街化 調 整区域	用途地域	用途地域外	農用地 区 域内	農用地 区 域外		
7	買受適格証明書の要否	要		否	備考				

※ 記載上の注意

- ① 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、農地と記入されたものは、4欄の記入はしない。
- ② 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可を受けた者の住所・氏名」欄の記入は、権利の設定、移転に係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、対象土地を農地の現状に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合も記入する。
- ④ 6及び7の欄は、当該箇所に○印を付す。6の「その他」の欄には、条件違反転用の内容その他の参考となる事項を記載する。

令和 6 年(ケ)第 38 号
令和 6 年 9 月 10 日受理
令和 7 年 3 月 4 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 2. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 0. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 0. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 2. 3 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 3. 4 3 平方メートル |



物件目録

6	所	在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地	番	2321番5
	地	目	宅地
	地	積	56.36平方メートル
7	所	在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地	番	2321番6
	地	目	宅地
	地	積	6.21平方メートル
8	所	在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地	番	2326番1
	地	目	宅地
	地	積	39.66平方メートル
9	所	在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地	番	2327番1
	地	目	宅地
	地	積	17.5.17平方メートル
10	所	在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形2319番地2
	家屋	番号	2319番2
	種	類	工場



物 件 目 録

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 124.21 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 150.48 平方メートル
2階 38.88 平方メートル

11 所 在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形2327番地

家屋 番号 2327番

種 類 居宅

構 造 木造板葺2階建

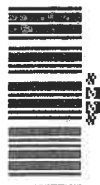
床 面 積 1階 155.04 平方メートル
2階 139.76 平方メートル

12 所 在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形

地 番 2325番2

地 目 畑

地 積 39 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(地番) 群馬県甘楽郡下仁田町大字東野牧2314番2 外 (住居表示未実施)			
土地	物件1、2、6			
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2、6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 公衆用道路として利用されている ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が一部を下記目的外建物の敷地として、一部を雑草が繁茂した更地として、一部を通路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	☒ 物件6上に物件11の附属工作物の一部が存在する。 			
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]			
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1、2関係）	
所在地	甘楽郡下仁田町大字東野牧2314番2、2315番2
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構造	軽量鉄骨造平家建
床面積（概略）	約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39年頃 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（Aの兄） ☐ 不明
その他の事項	☒ 本建物は朽廃しており、現状のまま使用することはできないと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	(地番) 群馬県甘楽郡下仁田町大字東野牧 2 3 1 9 番地 2 (住居表示未実施)				
土 地	物件 3、4、7				
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 3、4、7) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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					
建 物	物件 1 0				
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(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物は 1 1 枚目に記載) ☒ 種 類 : 堆肥舎、物置 ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 約 1 3 2 . 2 1 平方メートル				
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が堆肥舎、物置として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上 記 以 外 の 敷 地 (目 的 外 土 地)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
そ の 他 の 事 項					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況 (物件 10 関係)		
1	所 在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地 番	2319番1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1117平方メートル (☐ 全部 ☒ 約100平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
2	所 在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地 番	2320番1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	808平方メートル (☐ 全部 ☒ 約50平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
3	所 在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形
	地 番	2320番3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	496平方メートル (☐ 全部 ☒ 約36平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(地番)群馬県甘楽郡下仁田町大字東野牧2327番地1(住居表示未実施)					
土地	物件5、8、9					
現況地目	☒ 宅地(物件5、8、9) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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11					
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階　約148.76平方メートル 2階　約132.23平方メートル					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日] 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(地番) 群馬県甘楽郡下仁田町大字東野牧2325番2 (住居表示未実施)	
土地	物件 12	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件 12) ☐ 山林 (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 ☐ 公衆用道路として利用されている ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9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 (所有者の子)	(令和6年10月3日に電話で聴取した。) 1 物件11には、所有者Aと私と私の子供が住んでいます。 (令和6年11月6日に電話で聴取した。) 2 物件1、2上の件外建物はAの所有です。昭和39年頃、Aの兄が建てました。Aの兄の名前は知りません。現在はAが所有、占有しています。Aがいつから所有者になったかは不明です。 3 物件5上の物置は、Aが所有、占有しています。 4 物件10の工場は十数年前から使用していません。Aが堆肥舎、物置として占有しています。 5 物件4、6、7、8、12は、通路として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10枚目)

執行官の意見

- 1 物件3上に物件10以外に登録された建物は存在しない。
2 物件9上に物件11以外に登録された建物は存在しない。
3 物件1、2、4、5、6、7、8及び12上に登録された建物は存在しない。
4 物件10の附属建物符号1について、次の点が公簿上の記載と異なる。
種類 物置
床面積 1階 約218.48平方メートル
2階 38.88平方メートル
5 物件11の2階物置部分の屋根には、ブルーシートが被せられている部分があった。
6 令和6年10月4日の調査日にAは在宅していたが、こたつで寝ており、声掛けしても反応がなかった。
7 物件5上に物件11の附属工作物である物置及び下屋が存在する。前記物置は、物件11の所有者が所有しており、物件11に近接し、土地に強固に接着し、物件11の常用に供されているので、附属工作物と認定した。
8 物件12については、下仁田町農業委員会の農地等の現況に関する照会に対する回答書(調査結果)によれば現況非農地であるが、買受適格証明書は必要とのことである。
9 物件10は十数年前から使用されておらず、工場性が喪失されているため、工場抵当法の適用はない。
10 物件10は目的外土地(地番2319番1、2320番1、2320番3)の一部につき、法定地上権が成立する。
11 物件1及び2上の目的外建物は、物件1及び2について法定地上権が成立するかどうかは不明である。BにAがいつ所有者になったか聴取したが不明と答えており、Aは前記6のとおりであり聴取することができなかった。
12 物件10に最先の抵当権が設定された時には、物件10の敷地である7枚目記載の目的外土地1乃至3の所有者はAであったので、物件10は前記目的外土地1乃至3につき法定地上権が成立する。ただし、前記目的外土地2及び3には古い抵当権が付いており、この法定地上権をもって前記目的外土地2及び3の抵当権者に対抗できない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

(11枚目)

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17日 (火) 14:50-15:00	■下仁田町役場	■間取図交付申請
令和6年9月17日 (火) 15:20-15:30	■物件所在地	■基礎調査
令和6年9月27日 (金) 10:45-10:55	■前橋地方法務局 富岡支局	■登記事項証明書交付申請
令和6年10月3日 (木) 9:30-9:35	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和6年10月4日 (金) 10:30-12:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和6年11月6日 (水) 10:05-10:10	■当庁	■Bから電話で事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 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。

☐ 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4日
評価人同行



(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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形				地番	2321番4			
出力縮	力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成7年10月26日			補記事項	方位不明

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6年7月25日
前橋地方法務局富岡支局
登記官

登記年月日：平成5年10月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月25日

前橋地方事務局長岡田支局

登記証

(14枚目)

A3をA4に縮小コピー

建築物図面
各階平面図

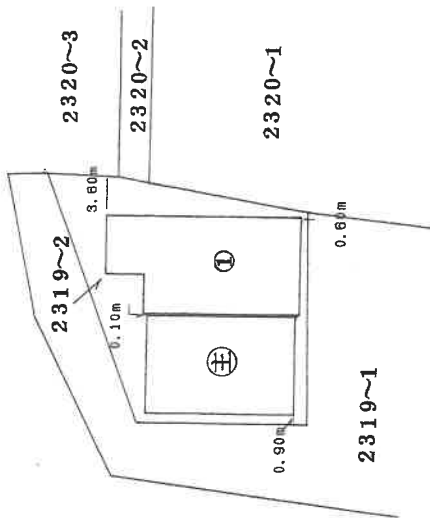
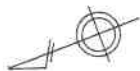
家屋番号
2319番2

建物の所在
甘泉郡下仁田町大字東野牧字駒形 2319番地2

4006660 各階平面図

H 5 . 10 . 25

平成五年十月二十五日



縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

作製者
土地家屋調査士

作製年月日
平成5年10月18日

(群馬土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：6-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月25日 前橋地方広務局富岡支局 登記官

(15 枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

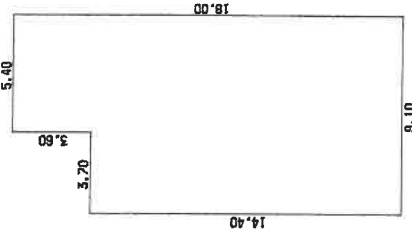
建物図面

4006661 各階平面図

家屋番号 2319番2

建物の所在 甘泉郡下仁田町大字東野牧字駒形 2319番地2

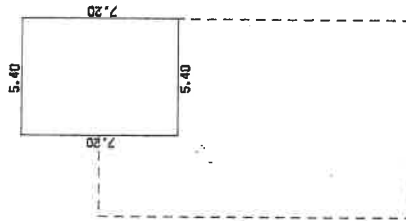
(一階平面図)



① 軽鋼骨造スレート葺二階建・工場

m		求積表
5.40 X	3.60	= 19.4400
9.10 X	14.40	= 131.0400
合計		150.4800
床面積		150.48 m ²

(二階平面図)



m		求積表
5.40 X	7.20	= 38.8800
床面積		38.88 m ²

② コンクリートブロック造面殻メッキ鋼板葺平家建・工場

m		求積表
9.10 X	13.65	= 124.2150
床面積		124.21 m ²

H 5 . 10 . 25

平成五年拾月廿五日

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成 5 年 10 月 18 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和53年6月29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。
(前橋地方支務局富岡支局管轄)
令和6年10月2日 前橋地方支務局富岡支局 登記官

(16枚目)

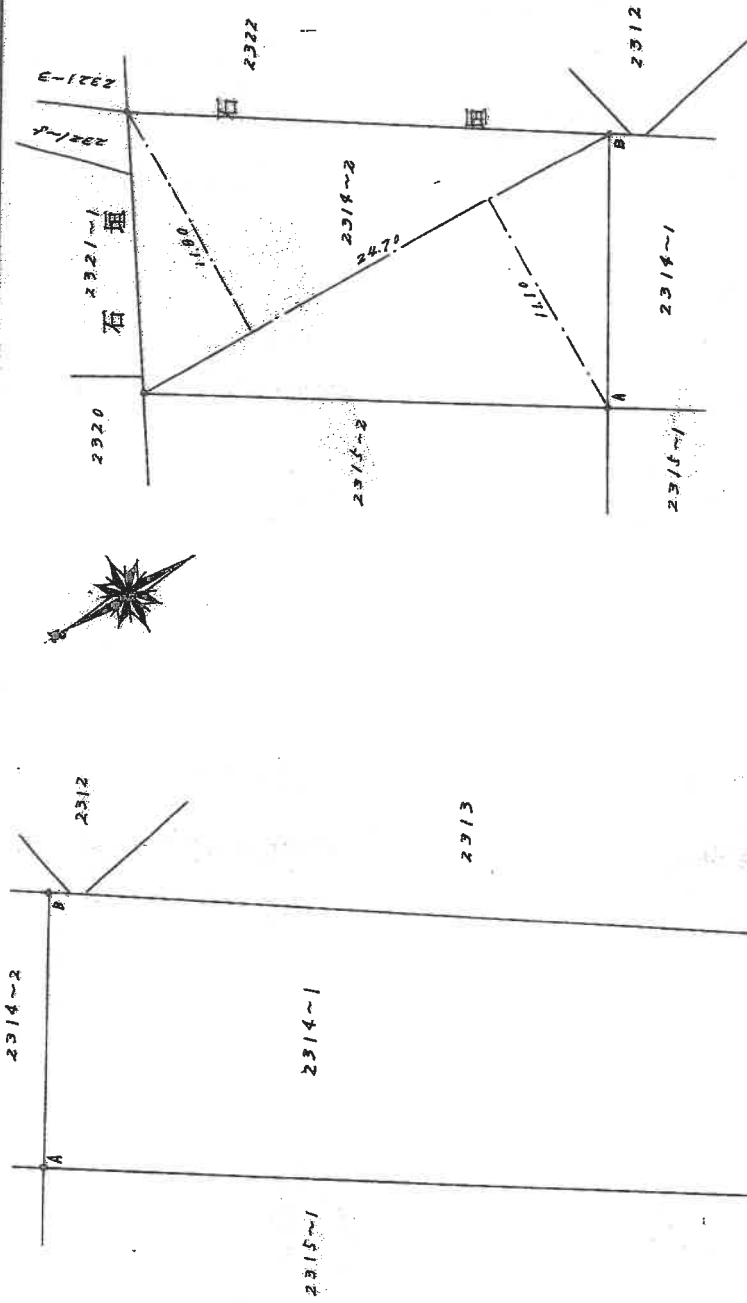
3021050

前 314

地 積 測 量 図

地 番 2314~2,1

土地の所在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形



求 積 表

2314~2
24.70 x 11.00 = 271.70
2315~1
7.20 x 202.815 = 1460.208

作製者

昭和53年6月26日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

昭和53年六月廿九日

(実測)

登記年月日：昭和53年6月29日

令和6年10月2日

前橋地方務局高崎支局

登記官

(17枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方務局高崎支局管轄)

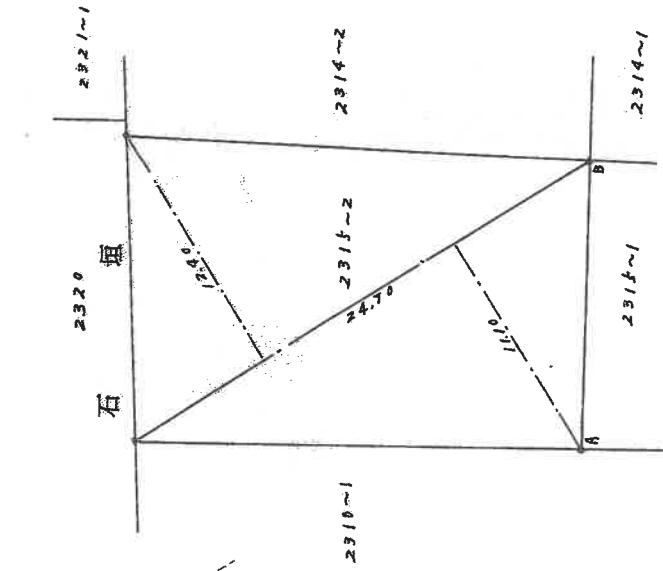
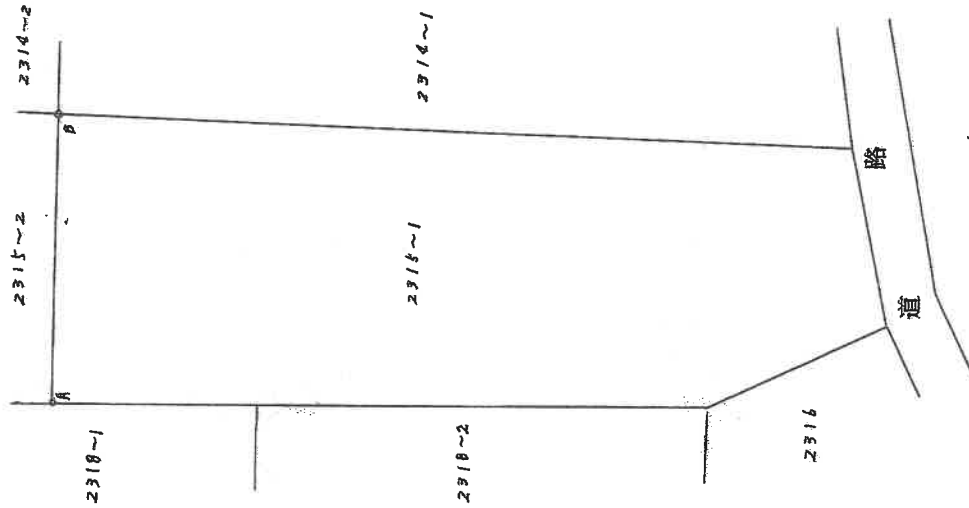
3021051

前 2315

地 積 測 量 図

地 番 2315~2~1

土地の所在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形



求 積 表

2315~2
24.70 x 12.4071110
294.225

2315~1
823 — 290.225 — 532.775

作 製 者

(昭和53年 6月26日作製)

(日本土地家屋調査士会埼玉会所用紙)

申 請 人

縮尺

1/250

昭和53年六月二十九日

(裏面)

登記年月日：昭和54年9月28日

公用

3021052

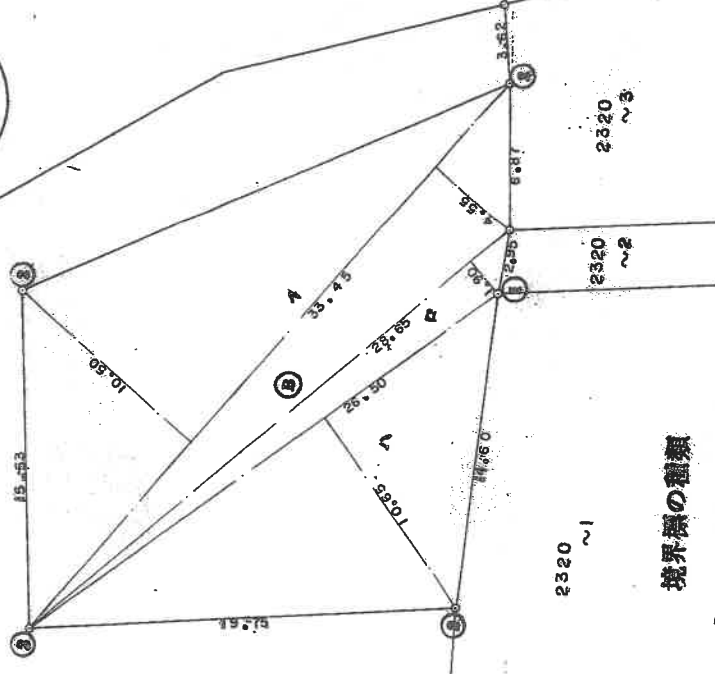
前 2319

地 積 測 量 図

地 番 ③2319番2、-1

土地の所在 甘楽郡下仁田町大字東野牧学崎形

河川敷



④2319

求 積 表

2318

$$\begin{aligned} & \textcircled{3} 433.45 \times (10.50 + 4.55) = 503.4225 \\ & \textcircled{2} 28.65 \times 1.90 = 54.4350 \\ & \textcircled{1} 26.50 \times 10.65 = 282.2250 \\ & \text{計 } 840.0825 \text{ m}^2 \\ & \frac{1}{2} 420.0412 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\textcircled{4} 1537.1800 - 420.0412 = 1117.1388 \text{ m}^2$$

境界線の種類

- ① コンクリート杭
- ② プラスチック杭

作 製 者

昭和54年9月20日作製

申 請 人

縮尺 1/500

昭和五十四年九月二十八日

(実測図)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記官

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。
(前橋地方法務局富岡支局管轄)
令和6年10月2日 前橋地方法務局富岡支局

登記年月日：昭和54年9月28日

公用

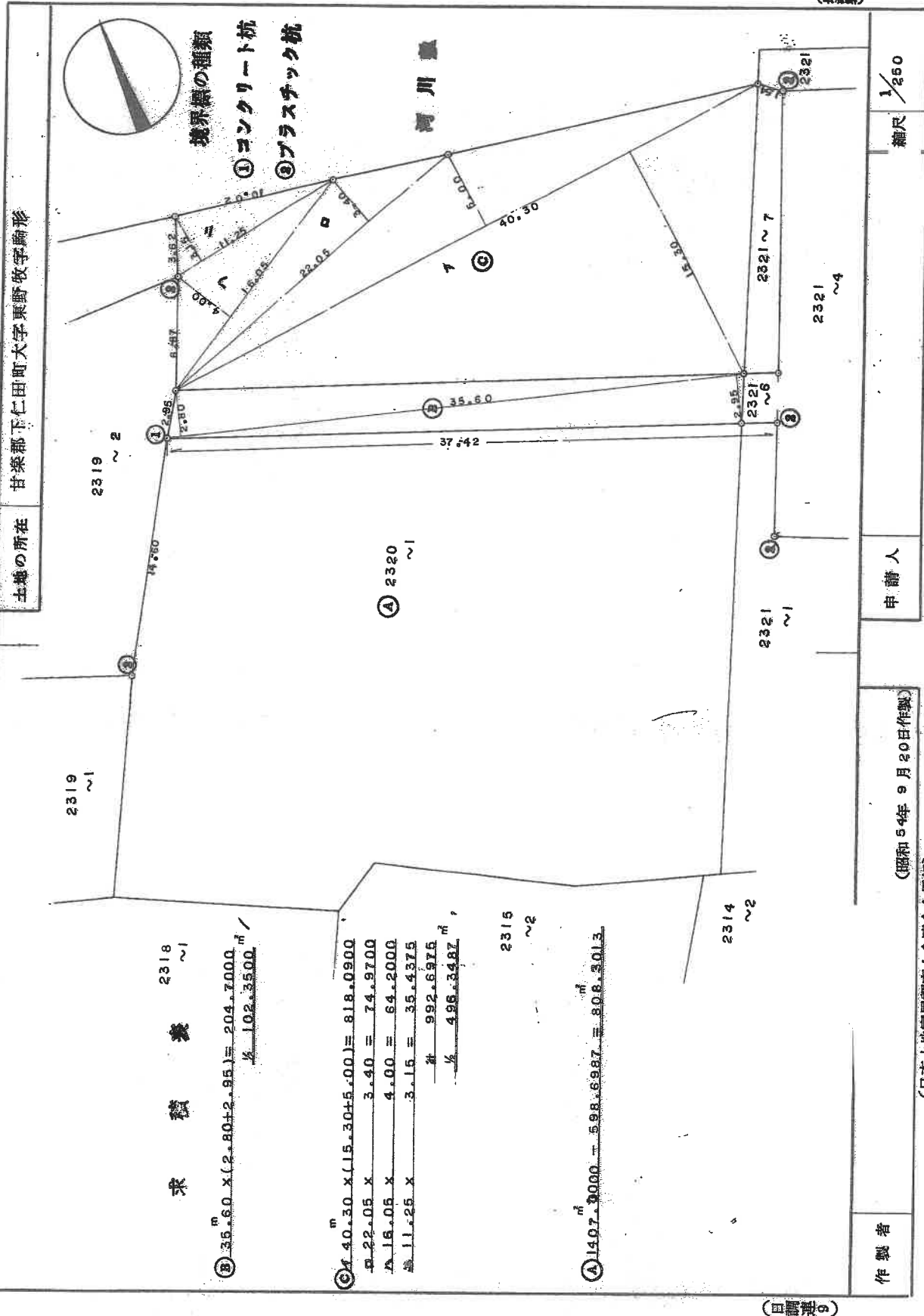
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和6年10月2日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

3021053

前 2320

地番	③2320番2 2320 ④2320番3
土地の所在	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形

地積測量図



昭和五十四年九月二十八日
(実測図)

登記年月日：昭和44年3月14日

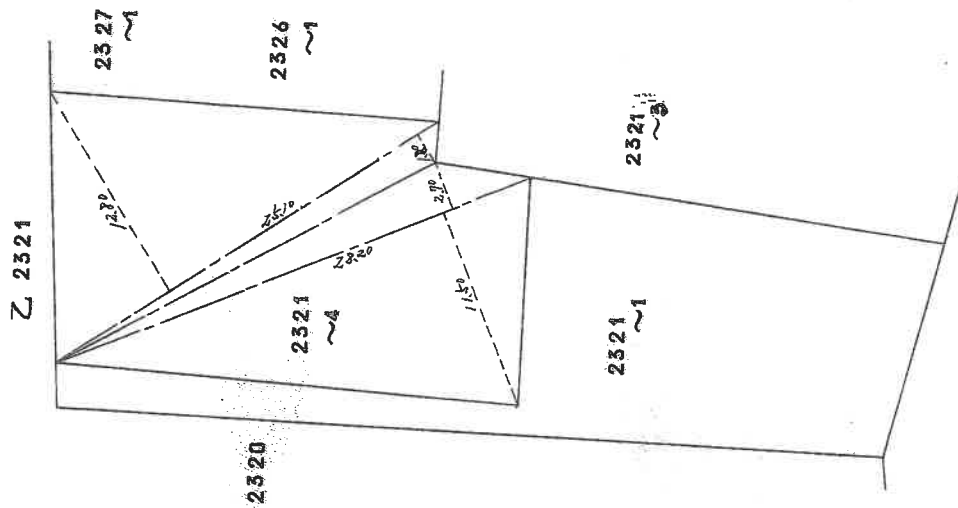
3021054

前2321-1

地番	2321~1・2321~4
土地の所在	甘藷部下仁田町大字東野牧字駒形

地積測量図

乙 2321



求積表

$2820 \times (11.50 + 2.70) = 400.40$
 $25.10 \times (1.80 + 1.280) = 366.46$
766.86
全 383.43

作製年月日	昭和44年3月10日
作製者	

申請人	
-----	--

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和6年10月2日

前橋地方方法務局富岡支局

登記官

(20枚目)

登記年月日：昭和53年6月29日

公用

3021055

前 2321-1

地 積 測 量 図 号

地 番 2321-5~1

土地の所在 甘楽郡下仁田町大字東野牧学駒形

求 積 表

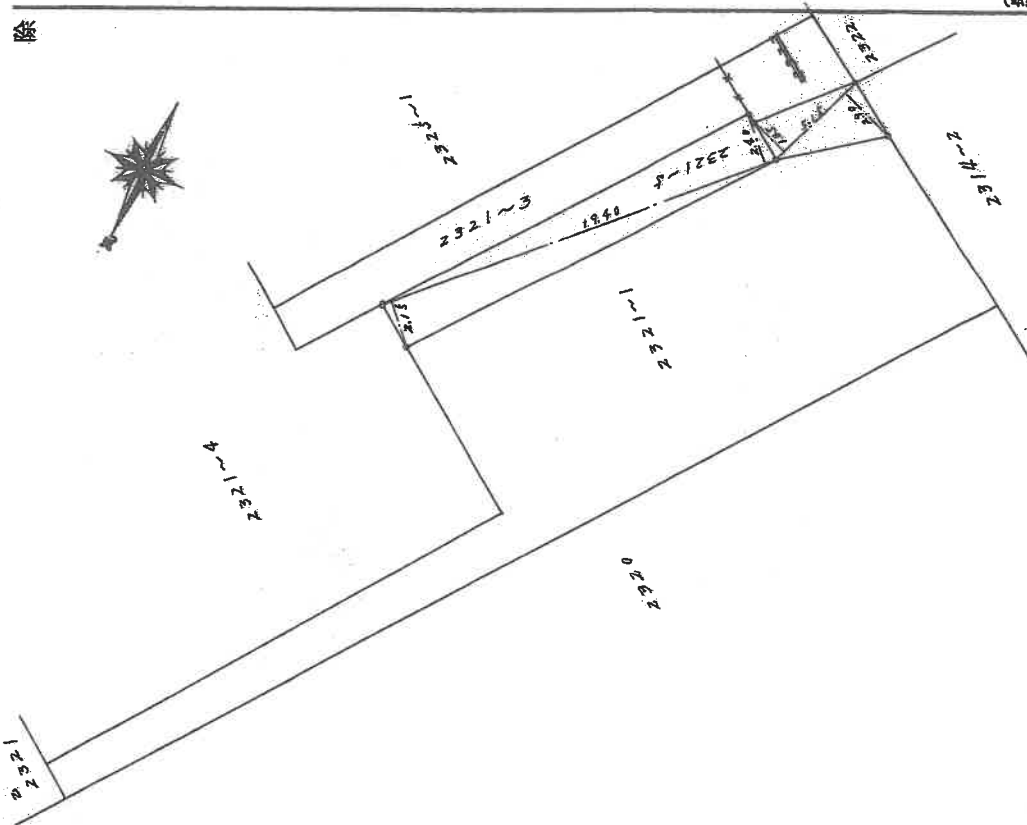
2321-5

$$\begin{aligned} 18.40 \times \frac{2.15 + 2.40}{2} &= 44.13.5 \\ 5.15 \times \frac{1.85 + 2.90}{2} &= 12.231.2.5 \\ \hline &56.366.25 \end{aligned}$$

2321-1

$$380 - 56.366.25 = 323.6337.5$$

除



昭和53年六月二十九日

(実測)

作 製 者

前 5 年 6 月 26 日 作製

申 請 人

縮 尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目録連)

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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和 6 年 10 月 2 日

前橋地方方法務局富岡支局

登記官

(21 枚目)

請求番号：5-6

登記年月日：昭和54年9月28日

公用

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。
(前橋地方方法務局富岡支局管轄)
令和6年10月2日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

(22枚目)

3021056

前 2321-1

地 積 測 量 図

地 番 ③ 2 3 2 1 番 6
② 2 3 2 1 番 7

土地の所在 甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形

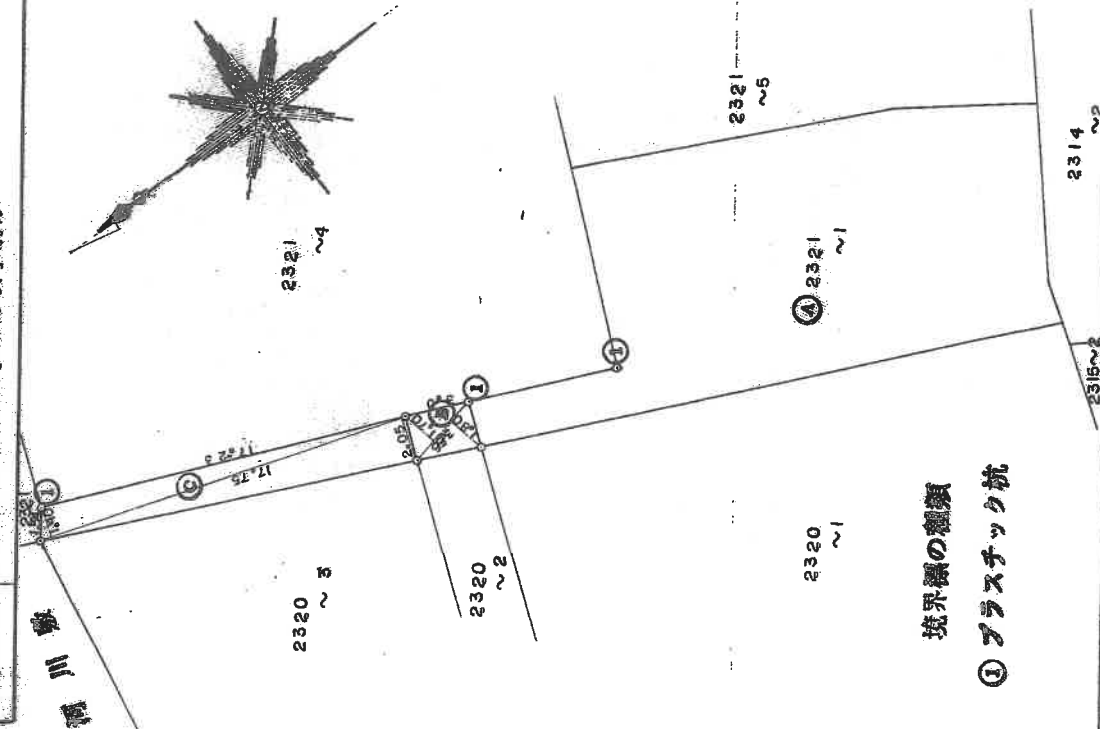
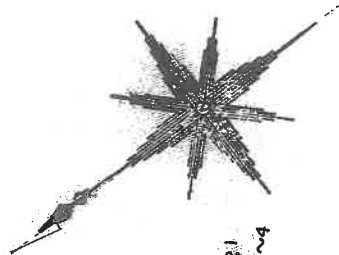
河川 駒形川

求 積 式

$$\textcircled{B} \quad 3.55 \times (1.80 + 1.70) = 12.4250 \\ \hline \frac{1}{2} \quad 6.2125 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{C} \quad 17.75 \times (2.05 + 1.40) = 61.2375 \\ \hline \frac{1}{2} \quad 30.6187 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A} \quad 323.0000 - 36.8312 = 286.1688 \text{ m}^2$$



境界線の種類
① プラスチック杭

作製者

昭和54年9月20日作製
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

(東義典)

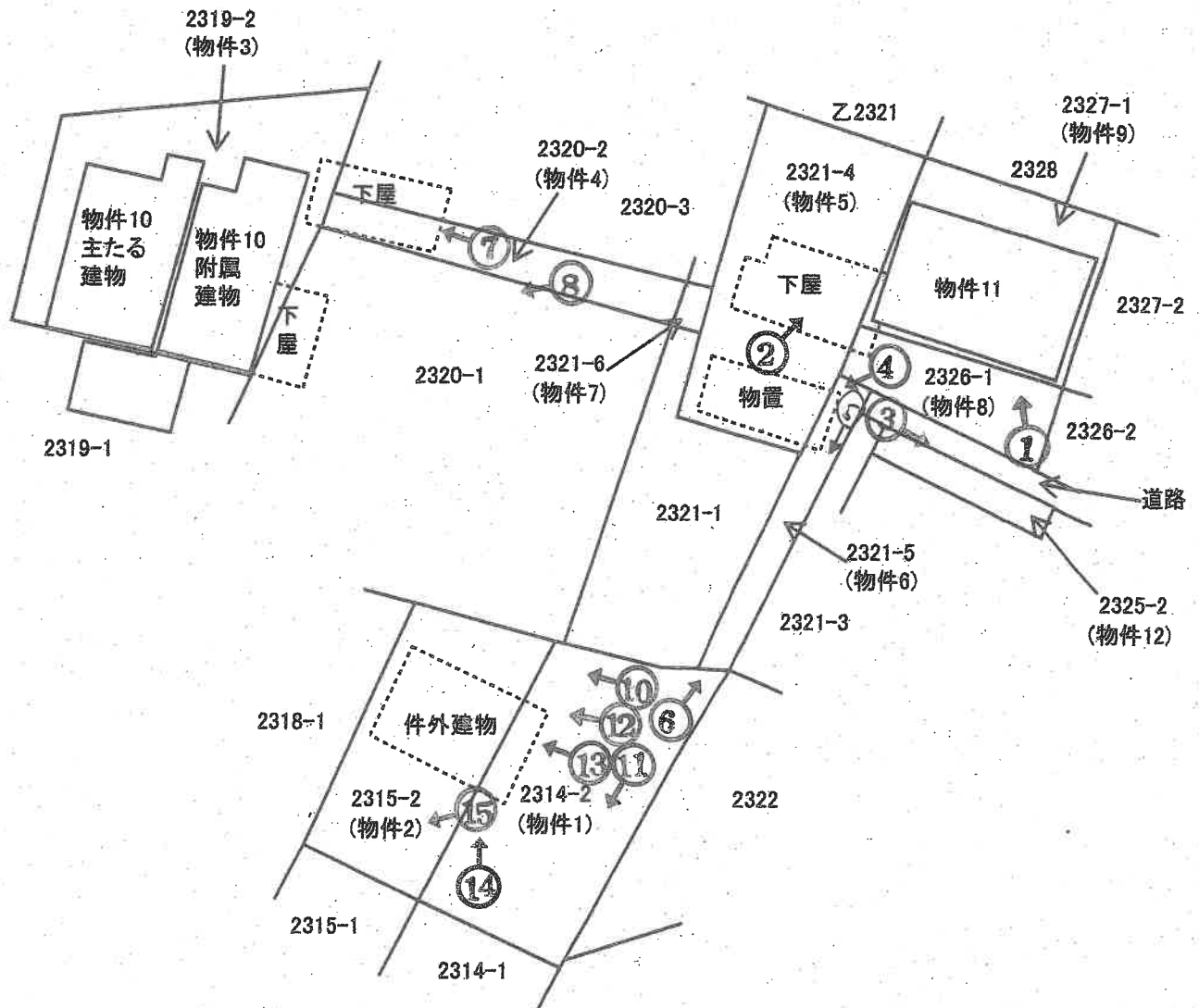
昭和五十四年九月二十八日

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第38号



←○写真撮影位置・方向

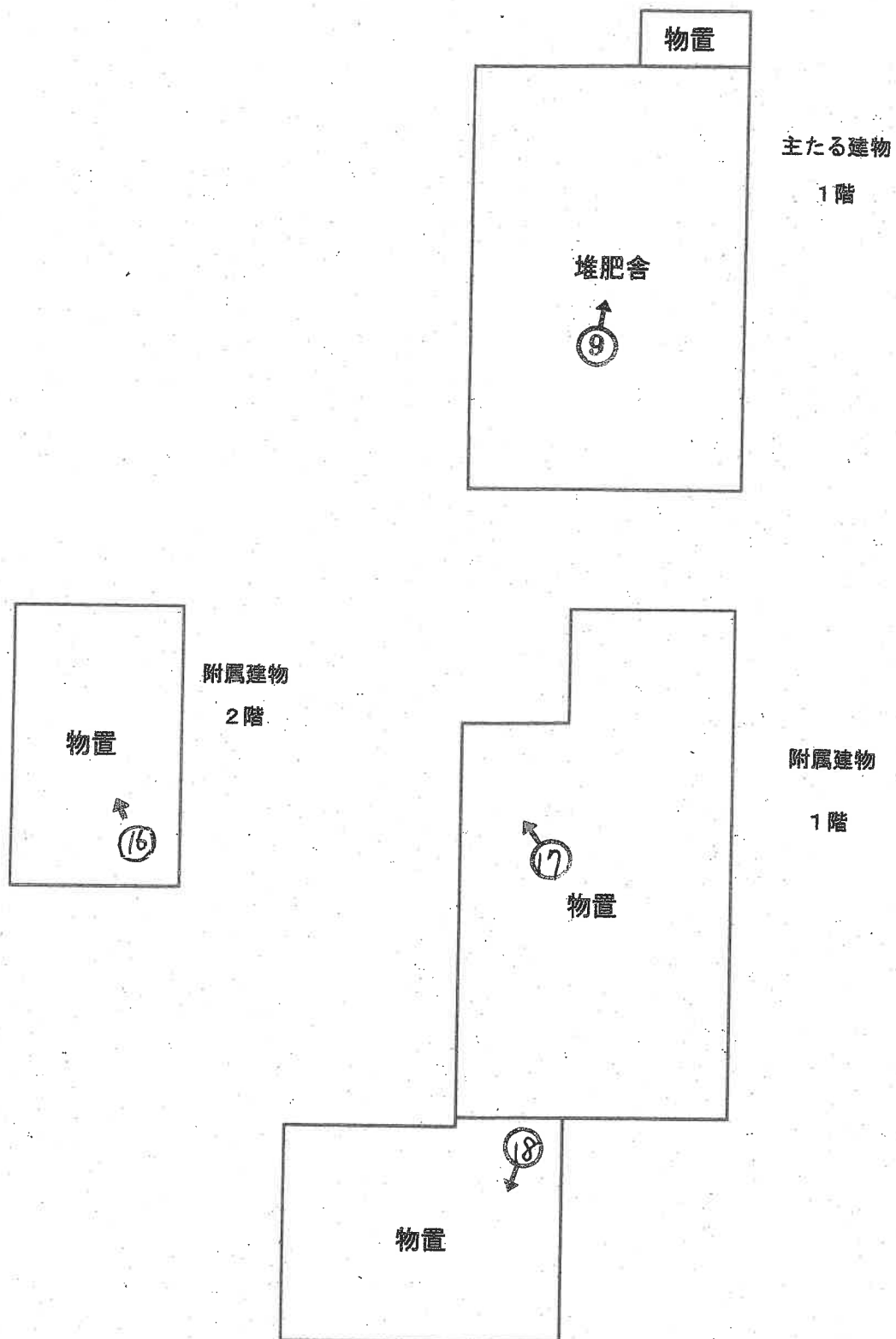


間取図

物件10

令和6年(々)第38号

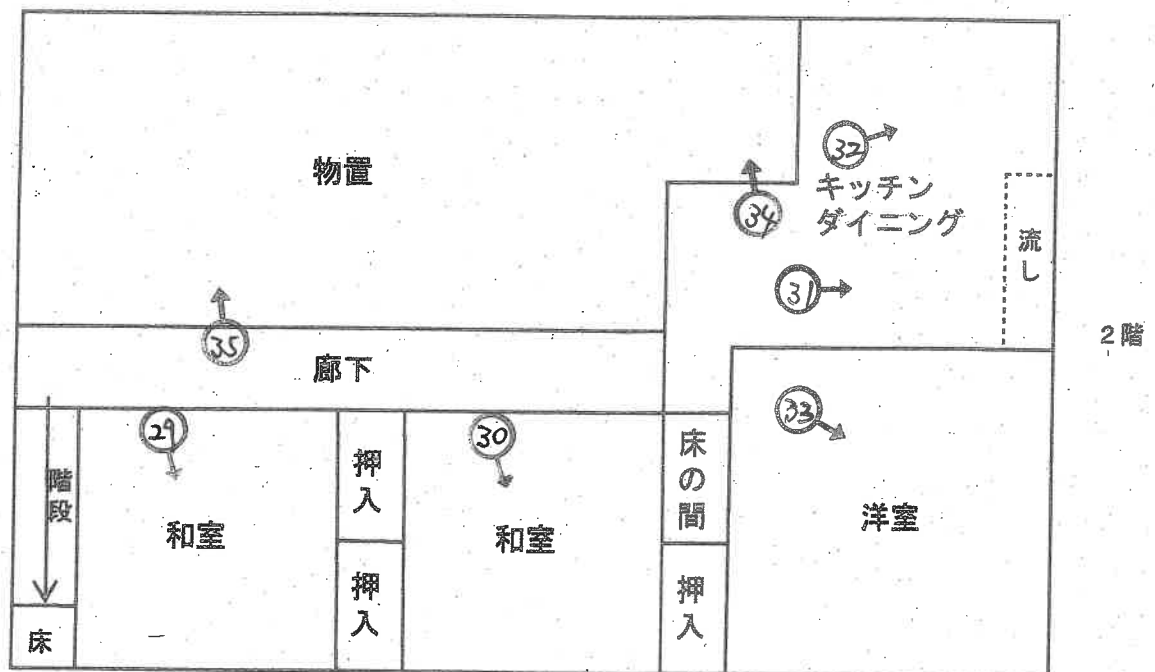
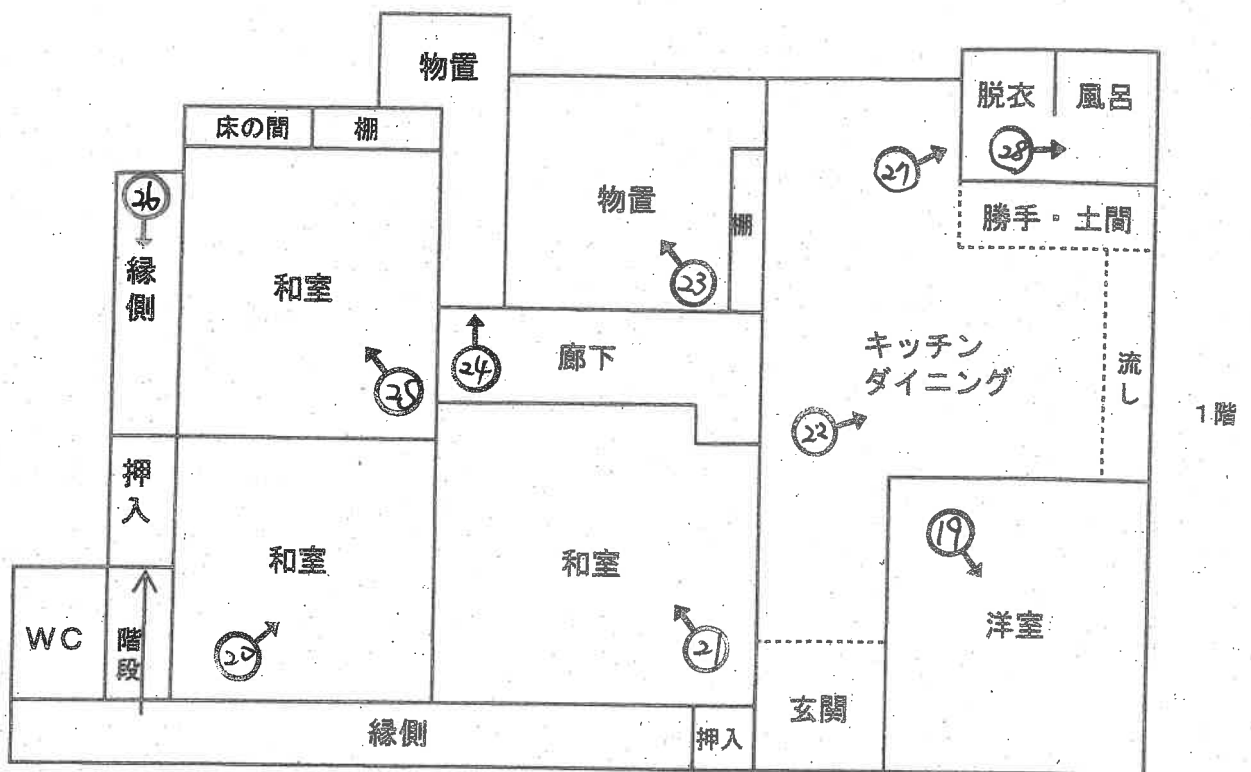
←○写真撮影位置・方向



物件11

令和6年(ケ)第38号

←○ 写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

(30枚目)



11



12

13



14





15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26

(38枚目)



27



28



29



30



31



32



33



34



令和 6 年 (ケ) 第 38 号
令和 6 年 10 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 26 日 評 価
評価書番号 第 2412 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 1,550,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 140,000 円
物件 2	(土地)	金 140,000 円
物件 3	(土地)	金 210,000 円
物件 4	(土地)	金 70,000 円
物件 5	(土地)	金 260,000 円
物件 6	(土地)	金 40,000 円
物件 7	(土地)	金 10,000 円
物件 8	(土地)	金 20,000 円
物件 9	(土地)	金 90,000 円
物件 10	(建物)	金 290,000 円
物件 11	(建物)	金 250,000 円
物件 12	(土地)	金 30,000 円

- 1 一括価格は、物件1～12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瑕疵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	所在地目地積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2314番2 宅地 282.81 m ²	同左
2	所在地目地積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2315番2 宅地 290.22 m ²	同左
3	所在地目地積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2319番2 宅地 420.04 m ²	同左
4	所在地目地積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2320番2 宅地 102.35 m ²	同左
5	所在地目地積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2321番4 宅地 383.43 m ²	同左
6	所在地目地積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2321番5 宅地 56.36 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2321番6 宅地 6.21 m ²	同左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2326番1 宅地 39.66 m ²	同左
9	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2327番1 宅地 175.17 m ²	同左
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2319番地2 2319番2 工場 コンクリートブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 124.21m ²	堆肥舎、物置 約132.21m ²
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 工場 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 150.48 m ² 2階 38.88 m ²	物置 1階 約 218.48 m ²

番号	所在等	登 記	現 況
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2327番地 2327番 居宅 木造板葺2階建 1階 155.04 m ² 2階 139.76 m ²	 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約 148.76 m ² 2階 約 132.23 m ²
12	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 2325番2 畑 39 m ²	 雑種地
番号	特 記 事 項		
1, 2, 6	7ページの 「第4 目的物件の位置・環境等」の「1 土地の概況及び利用状況等（物件1～9及び12）」 の特記事項に記載の件外建物が存在する。		
10	【件外土地の概要】 所 在：甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 地 番：2319-1 地 目：畑 地 積：1,117m ² （そのうち約100m ² を利用） 所有者：建物所有者 所 在：甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 地 番：2320-1 地 目：畑 地 積：808m ² （そのうち約50m ² を利用） 所有者：建物所有者 所 在：甘楽郡下仁田町大字東野牧字駒形 地 番：2320-3 地 目：畑 地 積：496m ² （そのうち約36m ² を利用） 所有者：建物所有者		
12	物件12は登記簿上は畑であるが、現況は雑種地である。転用許可は得ていない。買受適格証明書が必要である。		

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1～9及び12）

位置・交通	上信電鉄線「下仁田駅」駅の北西方約7,300m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が散見される中に農地も多く見られる地域				
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 － － －			
画地条件	間口を物件8の南側とし、間口約16m、奥行は西に約74mの不整形の中間画地。画地内は概ね平坦であるが、各隣接地とは高低差のある場所あり。				
接面道路の状況	物件8と12の間で幅員約2.5m舗装道路（一部未舗装）にほぼ等高に接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	282.81 m ²	件外建物の敷地	件外建物所有者	不明
	物件2	290.22 m ²	件外建物の敷地	件外建物所有者	不明
	物件3	420.04 m ²	物件10建物の敷地	土地所有者	法定地上権
	件外土地 2319-1	約 100 m ²	物件10建物の敷地	建物所有者	法定地上権
	件外土地 2320-1	約 50 m ²	物件10建物の敷地	建物所有者	法定地上権
	件外土地 2320-3	約 36 m ²	物件10建物の敷地	建物所有者	法定地上権
	物件4	102.35 m ²	物件10建物の敷地	土地所有者	場所的利益
	物件5	383.43 m ²	物件11建物の敷地	土地所有者	場所的利益
	物件6	56.36 m ²	件外建物の敷地	件外建物所有者	場所的利益
	物件7	6.21 m ²	物件10建物の敷地	土地所有者	場所的利益
	物件8	39.66 m ²	物件11建物の敷地	土地所有者	法定地上権
	物件9	175.17 m ²	物件11建物の敷地	土地所有者	法定地上権
	物件12	39 m ²	更地	土地所有者	所有権

供給処理施設	水 道： あり (特記事項参照) 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、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	① 件外建物の概要 (物件1及び2の土地上に存在) 家屋番号：未登記につきなし 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造平家建 床面積：約92㎡ 所有者：A 建築年月日：昭和39年頃 (Bのヒアリングによる) ② 物件5土地上に物件11の附属工作物 (物置) が存在する。 ③ 上水の引込の状況は、物件が古く役所に資料がないため詳細が不明であるが、物件11については利用はできている。なお、物件10及びその附属建物と件外建物については水道メーターの設置がないとのことである。 ④ 物件12は「農業振興地域内農用区域外」の農地で、転用許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。原状回復命令は行わないが、買受適格証明書は必要であるとのこと。(下仁田町農業委員会) ⑤ 本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ⑥ 土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係で調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことである。よって、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。

2-1 建物の概況及び利用状況等（物件10）

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55年9月10日 新築 経過年数：約 44 年 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している）
仕様	構造：コンクリートブロック造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：ブロック、モルタル塗り、亜鉛メッキ鋼板（波トタン）等 内壁：ブロック、モルタル塗り 等 天井：板張り 等 床：コンクリート 等 設備：なし その他：
床面積（現況）	延 約132.21㎡
現況用途等	階 層：1 階 現況用途：堆肥舎、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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	北側に増築部分（約8㎡）あり

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件10の附属建物符号1）

区分	附属建物
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58年11月20日 新築 経過年数： 約 41 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年 （ほぼ満了している）
仕様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： スレート葺 外壁： 亜鉛メッキ鋼板（波トタン）、サイディング 等 内壁： 亜鉛メッキ鋼板（波トタン）、板張り 等 天井： スレート 等 床： コンクリート 等 設備： 電気 等 その他：
床面積（現況）	1階 約 218.48 m ² 2階 38.88 m ² 延 約 257.36 m ²
現況用途等	階 層： 2 階 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①南側に増築部分（約68m ² ）があり、当該増築部分が南側隣接地2319-1（件外土地）に越境している。 ②下屋部分が東側隣接地2320-1（件外土地）上に越境している。 ③また物件10と結合していないもう一方の下屋が東側2320-3（件外土地）上に越境している。

2-3 建物の概況及び利用状況等（物件11）

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）： 年月日不詳 新築 経過年数： 不明 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・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング、ブロック、モルタル塗り 等 内壁：板張り、繊維壁、漆喰 等 天井：板張り、ジプトーン、クロス貼り 等 床：畳、フローリング、CF 等 設備： その他：
床面積（現況）	1階 約148.76 m ² 2階 約132.23 m ² 延 約280.99 m ²
現況用途等	階 層： 2 階 現況用途： 居宅 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①建築年月日が不明であるが、所有権移転の日が昭和30年であることから、それ以前の建築年月日であることを鑑みると耐用年数は超過しているものと思料する。建物価格の査定においては暫定的に昭和30年から約69年経過しているものとして査定した。 ②増改築が複数回行われているものと思料するが、年月日は不明である。 ③2階の北側物置部分の屋根にはブルーシートが被せられている部分があった。

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1～9及び12と件外土地)

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
1	4,000	0.58	282.81	0.90	591,000
2	4,000	0.58	290.22	0.90	606,000
3	4,000	0.58	420.04	0.90	877,000
件外 土地 2319-1	4,000	0.58	100	0.90	209,000
件外 土地 2320-1	4,000	0.58	50	0.90	104,000
件外 土地 2320-3	4,000	0.58	36	0.90	75,000
4	4,000	0.58	102.35	0.90	214,000
5	4,000	0.58	383.43	0.90	801,000
6	4,000	0.58	56.36	0.90	118,000
7	4,000	0.58	6.21	0.90	13,000
8	4,000	0.58	39.66	0.90	83,000
9	4,000	0.58	175.17	0.90	366,000
12	4,000	0.58	39	—	90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 下仁田（県）-3

物件 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 1～9, 12 7,950 円/㎡ × 97.6 / 100 × 100 / 101.5 × 100 / 190 = 4,000 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 : 南方位 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1～9, 12

(件外土地含む) : 0.58 方位、形状、規模、各画地の利用状況 等

ウ 地 積 : 登記数量による。なお、件外土地については建物等の利用面積による。

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10及び物件11)

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
10	120,000	132.21	0.009	143,000
附属建物 符号1	100,000	257.36	0.009	232,000
計				375,000
11	180,000	280.99	0.009	455,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定

ウ 現価率（減価修正）

番号	耐用年数に基づく方法（定率法）	観察減価法	現価率
	残価率 経過 経過 残存		
10	: $(3.0\%)^{\{ 44 / (44 + 0) \}} \times (1 - 0.70) = 0.009$		
附属建物 符号1	: $(3.0\%)^{\{ 41 / (41 + 0) \}} \times (1 - 0.70) = 0.009$		
11	: $(3.0\%)^{\{ 69 / (69 + 0) \}} \times (1 - 0.70) = 0.009$		

観察減価 : 物件10及びその附属建物、並びに物件11について物理的減価が見受けられ、観察減価をそれぞれ上記のとおり査定した。

※ 附属工作物等の価格 : 各下屋並びに物件11の附属工作物である物置については、経過年数、損傷の状態等を考慮した結果、無価値と判断した。

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	591,000	0.35	法定地上権	207,000
2	606,000	0.35	法定地上権	212,000
3	877,000	0.35	法定地上権	307,000
件外 土地 2319-1	209,000	0.35	法定地上権	73,000
件外 土地 2320-1	104,000	0.10	法定地上権	10,000
件外 土地 2320-3	75,000	0.10	法定地上権	8,000
4	214,000	0.10	場所的利益	21,000
5	801,000	0.10	場所的利益	80,000
6	118,000	0.10	場所的利益	12,000
7	13,000	0.10	場所的利益	1,000
8	83,000	0.35	法定地上権	29,000
9	366,000	0.35	法定地上権	128,000
12	90,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格（合計）				1,088,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。なお、物件1、2については利用権原が不明であるが、法定地上権が成立するものとして扱うものとした。また、件外土地2320-1と2320-3については、法定地上権が成立するが、土地抵当権者に対抗できないため、場所的利益が存するにすぎないものとして扱うものとした。

(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 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	591,000	-207,000	-	0.60	0.60	140,000
2	606,000	-212,000	-	0.60	0.60	140,000
3	877,000	-307,000	-	0.60	0.60	210,000
4	214,000	-21,000	-	0.60	0.60	70,000
5	801,000	-80,000	-	0.60	0.60	260,000
6	118,000	-12,000	-	0.60	0.60	40,000
7	13,000	-1,000	-	0.60	0.60	10,000
8	83,000	-29,000	-	0.60	0.60	20,000
9	366,000	-128,000	-	0.60	0.60	90,000
10	375,000	+420,000	1.00	0.60	0.60	290,000
11	455,000	+237,000	1.00	0.60	0.60	250,000
12	90,000	0	-	0.60	0.60	30,000
一括価格 (合計)						1,550,000

ウ 占有減価 : 特にない

エ 市場性修正 : 件外建物が存すること、物件10の下屋並びに附属建物の一部が件外土地にかかること、物件12は買受適格証明書が必要であること等による市場性の減退の程度を考慮した。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 下仁田 (県) - 3
所 在 : 甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿3781番1
価 格 : 7,950 円/m²
位 置 : 上信電鉄線「下仁田」駅の北西方 道路距離約8,800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 226 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 6.7 m 町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外、
()
地 域 の 概 要 : 住宅、店舗併用住宅等が混在する農村集落地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図

令和6年(ㄱ)第38号



受命物件



下仁田町役場白地図

1/10000

2319-2 (物件3)

物件10 主たる建物

物件10 附属建物

下屋

2319-1

2320-2 (物件4)

2320-3

2320-1

2321-6 (物件7)

2321-4 (物件5)

下屋

附属工作物

2321-1

2321-5 (物件6)

2321-3

2322

2318-1

件外建物

2315-2 (物件2)

2314-2 (物件1)

2315-1

2314-1

乙2321

2327-1 (物件9)

2328

物件11

2327-2

2326-1 (物件8)

2326-2

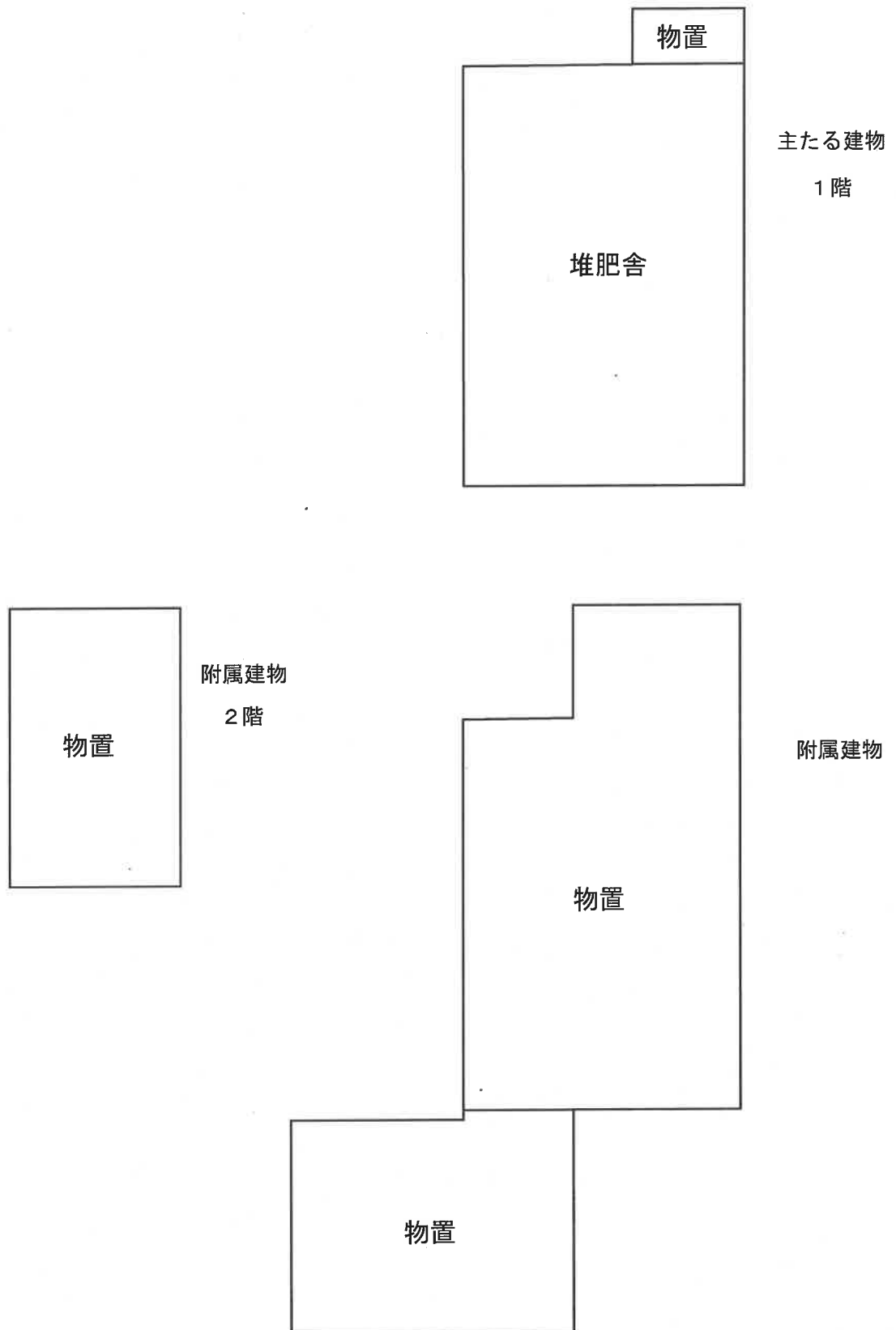
道路

2325-2 (物件12)

間取図

物件10

令和6年(ケ)第38号



間取図

物件11

令和6年(ケ)第38号

