

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 7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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月18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 7年 7月 3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 7年 6月25日 午前10時00分から 令和 7年 6月25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 5月 7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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,409,000 1,927,200	一括	481,800	21,195	0
1	2,400,000				
2	2,000				
3	3,000				
4	4,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 1 番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 2 3 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 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

- ・ B が占有している。同人は所有権を主張している。
- ・ 売却対象外建物（家屋番号 3 5 9 6 番の 1）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2 ～ 4】

B が占有している。同人は所有権を主張している。

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 1 番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第9号
令和6年7月10日受理
令和6年9月12日提出

現況調査報告書

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 番 | 3 5 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 番 | 3 6 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 番 | 3 6 0 0 番 2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下津字大改戸 |
| | 地 番 | 3 6 0 1 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 8 1 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	群馬県利根郡みなかみ町下津甲 3 5 9 6 番地 付 近				
土 地	物件 1				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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（B） ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1 の土地上に電柱がある（写真④参照）。				
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]				
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
(2枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県利根郡みなかみ町下津甲3596番地 付近		
土地	物件 2～4		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 2～4） ☐		
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（B） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が原野の状態で占有している。 ☒ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (本件土地の登記記録上の前所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■原野	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		昭和53年9月11日 (登記記録上の相続開始日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
■本件所有者Aは賃貸借を主張しているが、件外建物所有者B及びその息子D、更に調査当日現場にいたBの妹の夫いずれもが賃貸借を否定し、不正な方法により所有権の移転登記がされた旨の主張をしている。当人が払っていないと主張している賃料をもらっているというAの陳述は不可解で賃貸借が成立しているとはいえず、本件土地をAが管理をしている状況もなく、使用貸借が成立している事情も伺えないことから、上記のとおり占有者の主張する占有権原は所有権と判断した。			

(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関係)	
所在地	利根郡みなかみ町下津字大改戸 甲3596番地
家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 3596番の1
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造草葺2階建 (現況 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建)
床面積 (概略)	1階 99.83㎡ (現況 約106.00㎡) 2階 52.89㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡C) ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	☒附属建物の表示 (現況 不存在) 符 号 1 種 類 居宅 構 造 木造草葺2階建 床面積 1階 44.62㎡ 2階 34.71㎡ ☒みなかみ町から交付を受けた固定資産税額評価証明書によれば、建築年は昭和50年とあるが、昭和50年以前の建築である旨の当事者の陳述、昭和33年に亡くなっているC名義であること等から、上記のとおり建築時期は不明と判断した。

(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 (占有者)	1 件外建物に住んでいるのは私と息子の合計2人です。 2 件外建物の登記上の所有者であるCは私の祖父で、昭和33年に亡くなりました。その息子が私の父になります。父は昭和53年に亡くなりました。 私の兄弟は3人で、私が長女で、妹と弟がいますが、弟は亡くなりました。 件外建物の所有者は私でいいと思います。 3 本件所有者に地代を払ったことは一度もありません。
☒ A (債務者兼所有者)	1 件外建物の敷地の地代は年2万円くらいです。現物のときもありました。支払時期は決まっています。 敷金保証金はありません。地代の滞納はありません。 2 東京電力からの地代はもらっていません。
☒ D (占有者の息子)	1 母所有の他の土地にAが家を建てる約束でしたが、守られていません。プレハブを設置しただけです。家を建てた後に本件土地の所有権を移転する話だと思っていたので所有権が移転していることは知りませんでした。結局Aに騙されました。 2 物件2～4の原野の一部を母が畑として使っています。Aは原野の草刈りもししていませんし、一切本件土地に関わっていません。 3 東京電力からの地代は母の口座に振り込まれていると思います。 4 近隣から異臭はありません。強いて言えば、近くのリンゴ園に農薬を散布するときくらいです。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

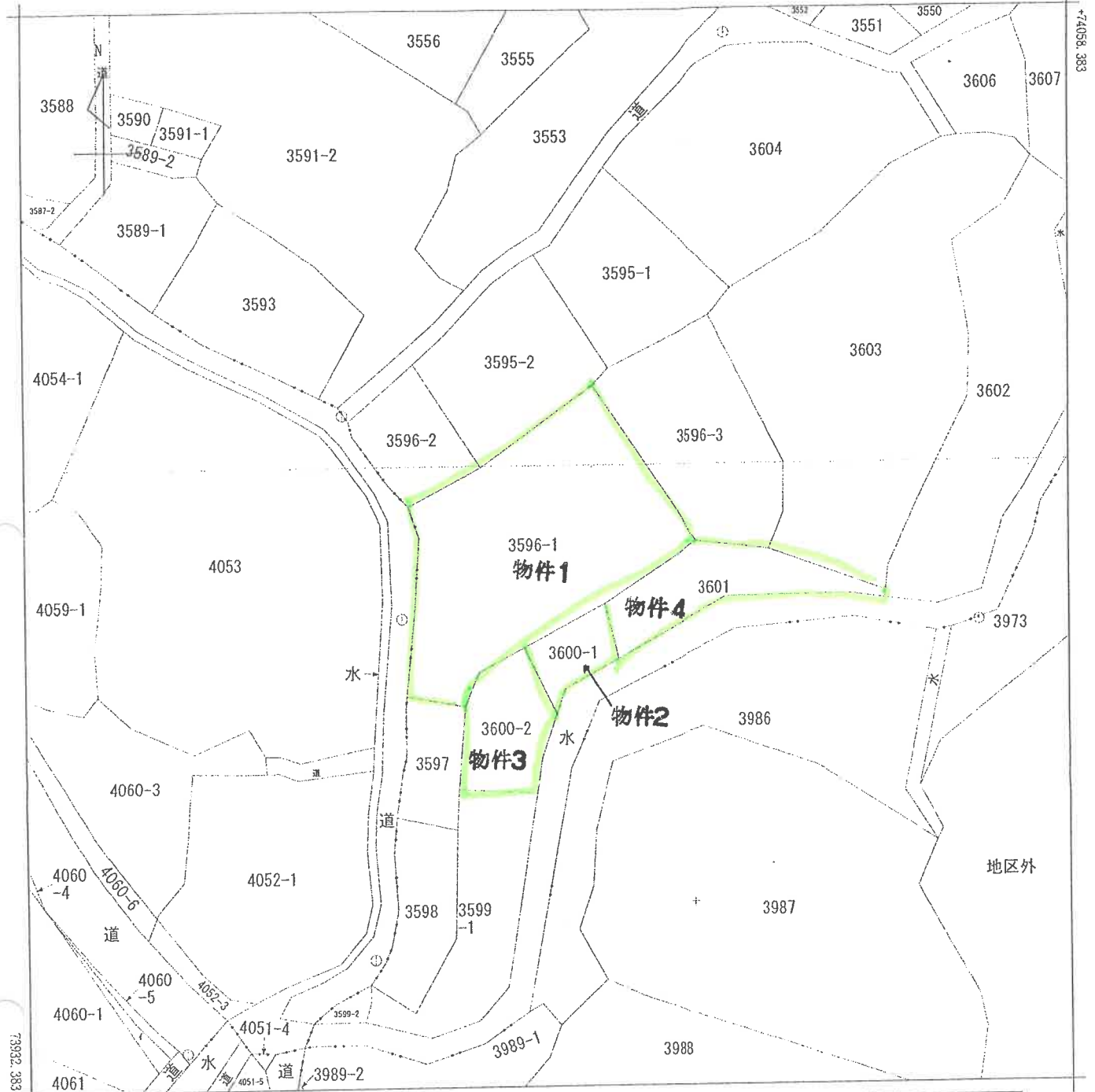
- 1 本件各物件の状況
公図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地上の目的外建物
 - (1) 前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には登記建物は存在しなかったが、物件1の分筆前の地番である「甲3596番」を底地とする登記建物(家屋番号3596番の1)は存在する。同建物の建物図面・各階平面図は法務局には備えつけられていない。
みなかみ町役場で地番図の交付を受けて確認したところ、上記建物は物件1の土地にあることが判明した。
 - (2) 土地の差押えの効力は土地上の建物には及ばないことから、上記建物は売却対象外となる。
 - (3) 上記建物の所有者等を確認するため、みなかみ町役場において、物件1の土地上の課税対象となっている建物の評価証明・公課証明書を交付申請したところ、上記建物の所有者がBであることが判明した。これは当事者の陳述と一致する。
 - (4) 次に上記建物について敷地利用権が問題となる。
占有者Bは所有権を主張するが、登記上は現所有者に移転していることから、買受人に対抗できない。賃貸借も使用貸借も成立しているとはいえないことから、敷地利用権は無権原となる。
 - (5) よって、物件1の土地について全部を利用するためには、上記建物を占有者Bから買い受けるか収去を求める必要があることを買受人は留意されたい。
- 3 物件2～4の土地の占有認定
占有者Bが所有権を主張していること、また一部畑として利用していること、本件所有者は本件土地を全く管理していないこと等を総合考慮して、3枚目記載のとおりBが占有していると認定した。

以 上

(調査の経過用)

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7月11日(木) 11:58 - 12:28	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請・ ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和6年7月11日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に郵送で地番図請求 ☒ (切手84円、94円各1枚使用。7月18日書類到着。) ☐
令和6年7月12日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手84円使用) ☐ ☐
令和6年7月24日(水) 9:40 - 9:41	みなかみ町役場 税務会計課	☒ 件外建物の公課証明書・評価証明書交付請求 ☒ (7月26日郵送で書類到着。切手94円使用。) ☐
令和6年7月26日(金) -	執行官室	☒ 件外建物所有者宛に事務連絡発送(切手84円使用) ☐ ☐
令和6年8月7日(水) 9:45 - 10:27	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☒ 件外建物所有者及びその息子から聴取
令和6年9月3日(火) 18:15 - 18:25	執行官室	☒ 件外建物所有者の息子から電話聴取 ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年8月7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)



-75476.131

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

下津

請求部	所在	利根郡みなかみ町下津字大改戸					地番	3596番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和48年2月				備付年月日(原図)	昭和50年5月26日			補記事項	

これは地図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6年6月7日

前橋地方務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

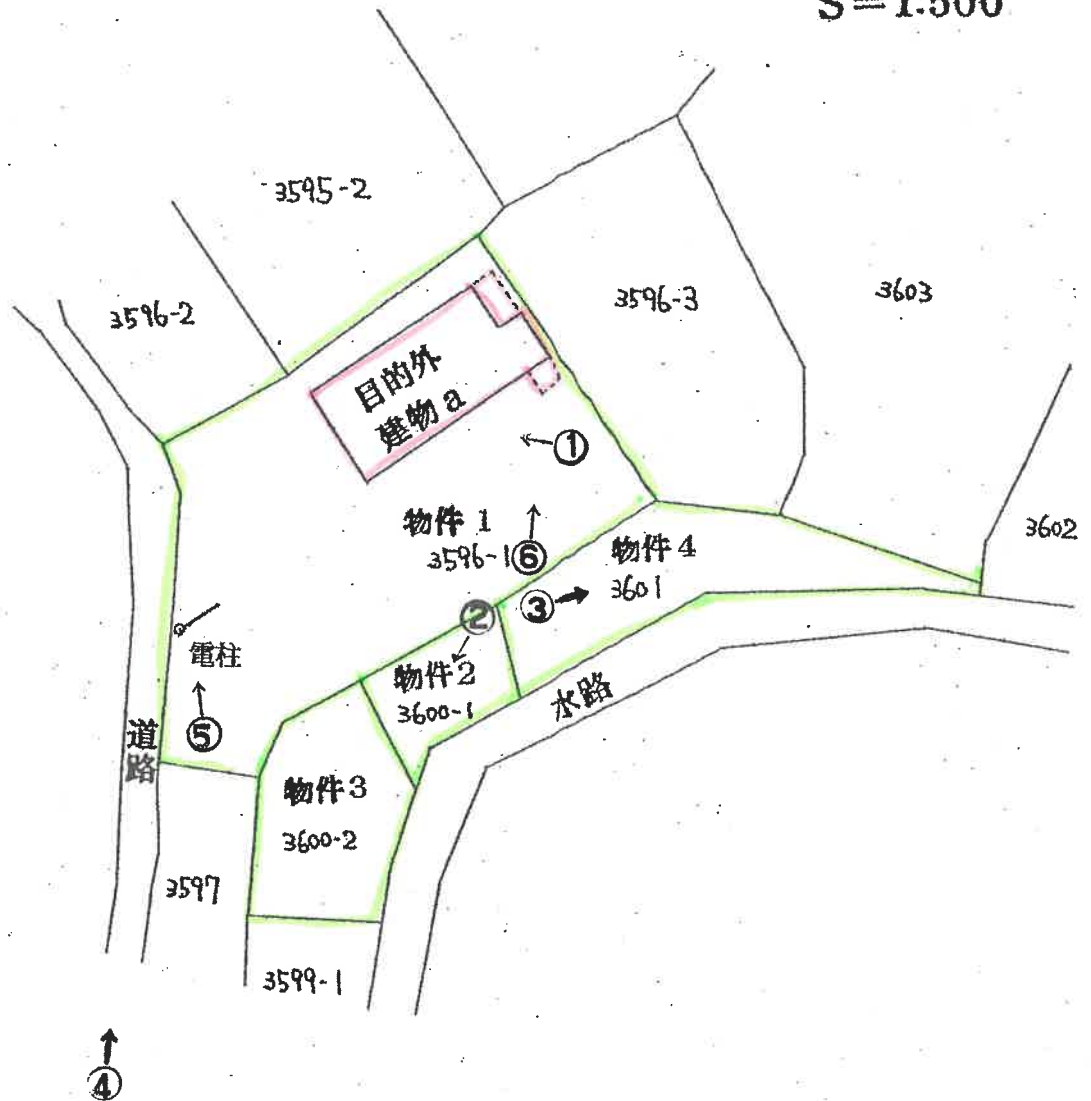
A3をA4に縮小コピー

(9 枚目)

土地建物位置関係図



S=1:500



←○ 写真撮影位置・方向

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。



目的外建物（a）

① 外観

物件1の土地



水路

②物件2及び
3の土地



③物件4の土
地



電柱

目的外建物 (a)

④道路



隣地 (地番 3 5 9
6 番 2) 上の建物

⑤物件 1 の土
地の西側



⑥物件 1 の土
地の南側

令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 6 年 8 月 7 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 18 日 評 価
評価書番号 第 3701 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 2,409,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 2,400,000 円
物件2	(土地)	金 2,000 円
物件3	(土地)	金 3,000 円
物件4	(土地)	金 4,000 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 土地の評価額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	所在地目積	利根郡みなかみ町下津字大改戸 3596番1 宅地 698.54 m ²	同左
2	所在地目積	利根郡みなかみ町下津字大改戸 3600番1 原野 67 m ²	同左
3	所在地目積	利根郡みなかみ町下津字大改戸 3600番2 原野 142 m ²	同左
4	所在地目積	利根郡みなかみ町下津字大改戸 3601番 原野 181 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1～4）

位置・交通	J R上越線後閑駅の南西方道路距離約3.6 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	農地、果樹園の中に農家住宅等が点在する傾斜地勢の山間部農家集落地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は北東向き傾斜で起伏も大きい。地域に特段の変動要因はなく、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	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 400 % — みなかみ町景観条例 ハザードマップ該当なし			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	1,088.54 m ² 西 側間口約 22 m、奥行約 7～57 m 不整形地 中間画地 物件1は東向きの微傾斜地、物件2～4は南側下方を流れる沢向きの急傾斜地。			
接面道路の状況	西側幅員約2.0～2.5m舗装町道（舗装部分は約2.0m、建築基準法第42条1項1号道路）に上方で接面する中間画地。				
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	698.54 m ²	目的外建物 a 敷地	その他の者（B）	無権原
	物件2	67 m ²	原野	その他の者（B）	無権原
	物件3	142 m ²	原野	その他の者（B）	無権原
	物件4	181 m ²	原野	その他の者（B）	無権原
	目的外建物	次のとおり目的外建物が所在している。 目的外建物 a …… 物件1北東側、登記あり 所 在：利根郡みなかみ町下津字大改戸 甲3596番地 家屋番号：3596番の1 種 類：居宅 構 造：木造草葺2階建 (現況 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建) 床 面 積：1階 99.83m ² 2階 52.89m ² (現況 1階 約106.00m ² 2階 52.89m ²) 建築時期：不明 なお、登記上は附属建物があるが、現況は不存在である。			

供給処理施設	水道：あり 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	次のとおり占有者がいる。 範囲：物件1～4全部 占有者：B（物件1～4土地の登記記録上の前所有者） 期間等：昭和59年3月9日から 現況調査報告書によると、Bは所有権を主張しているが、登記記録上は現所有者に移転しているため、占有権原は無権原である、とのことである。買受人の引受ではないものの、占有者との間で係争の可能性がある。買受人は留意する必要がある。 沼田土木事務所建築係にて調査したところ、目的外建物 a に係る開発許可申請の履歴は確認できなかった。 最先担保権設定時に目的外建物 a は登記上の建築時期は不明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。 北西側境界付近に石垣が設置されているが、調査時における目視では一部崩壊の危険性が認められる。修繕の必要がある可能性があるため、買受人は北西側隣接地3595番2及び3596番2の所有者と話し合う必要があるものと思料する。 物件1西側中央端部に電柱及びその支線が所在している。 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。 T0216 遺跡名なし 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従前の土地利用の状態は農地や原野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。

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1～4）

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	13,100	0.80	目的外建物 a 敷地	698.54	0.90	6,589,000
2	61	0.93	原野	67	1.00	4,000
3	61	0.93	原野	142	1.00	8,000
4	61	0.93	原野	181	1.00	10,000

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) -1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,600 \text{ 円/㎡} \times 98.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 = 13,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位東向き等を考慮した。

◇ 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。

地価調査 群馬(林) -3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $62 \text{ 円/㎡} \times 98.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 = 61 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.80 規模やや大、方位西向き、形状劣る、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、地勢の状態劣る

2～4 : 0.93 現況原野、地勢の状態劣る、水路隣接

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

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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
	利用状況				
1	目的外建物 a 敷地	6,589,000	0.05	場所的利益	329,000
2	原野	4,000	0.00	無権原	0
3	原野	8,000	0.00	無権原	0
4	原野	10,000	0.00	無権原	0

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	6,589,000	-329,000		0.64	0.60	2,400,000
2	4,000	0		0.64	0.60	2,000
3	8,000	0		0.64	0.60	3,000
4	10,000	0		0.64	0.60	4,000
一括価格 (合計)						2,409,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外建物所在による個別売却の流通性低下を0.80、占有者との係争の可能性を考慮した減価を0.80と査定し、相乗積により上記の通り査定した。

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

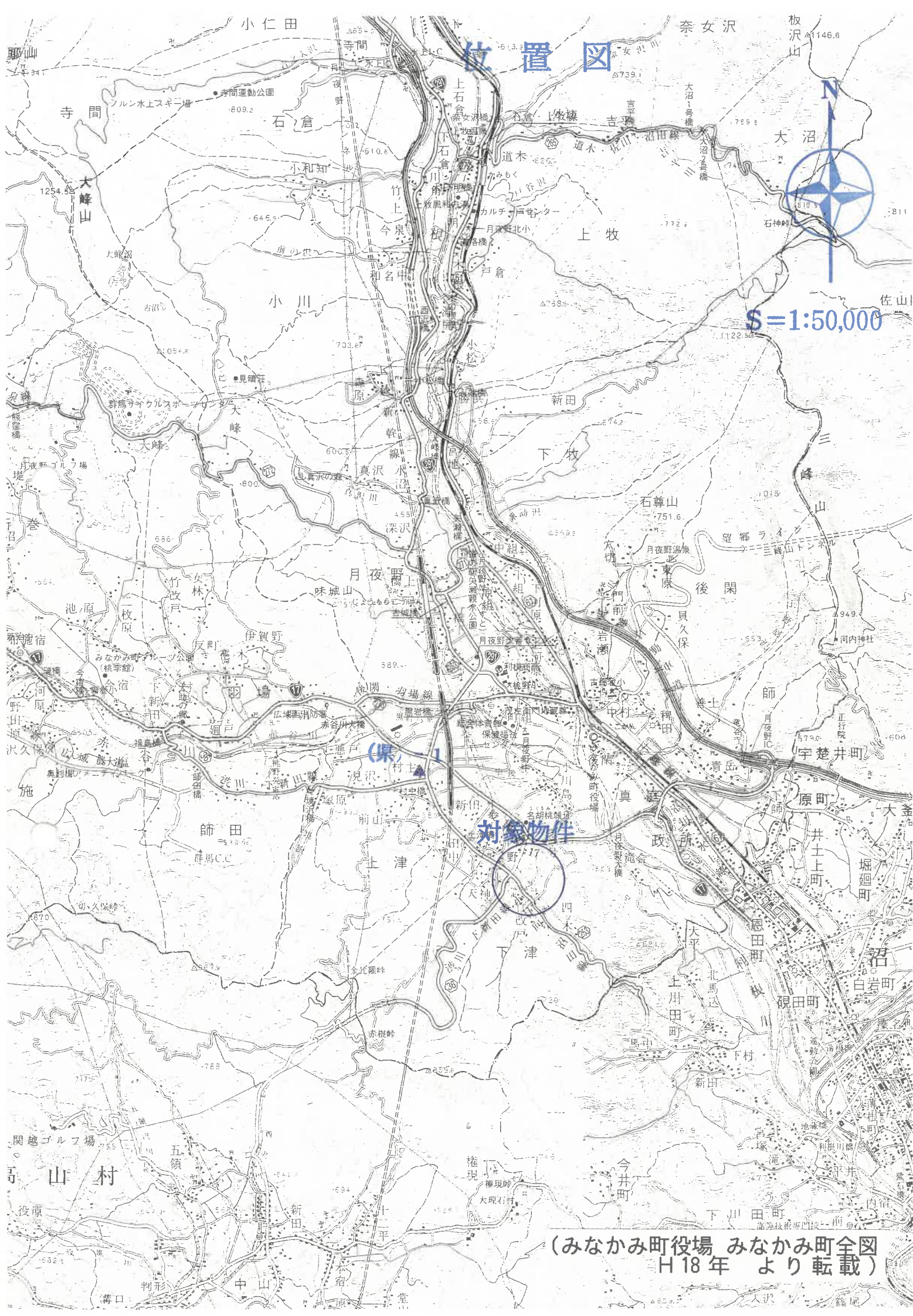
第6 参考価格資料

地価調査価格 : みなかみ(県) - 1
所 在 : 利根郡みなかみ町上津字村主1240番3外
価 格 : 13,600 円/㎡
位 置 : J R上越線後閑駅の西方道路距離約2.6km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 330 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 10.0 m 県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
(建ぺい率 70 %、容積率 400 %)
地 域 の 概 要 : 月夜野バイパスに近い郊外の一般住宅地域

地価調査価格 : 群馬(林) - 3
所 在 : 沼田市利根町大原字栗生732番1
価 格 : 62 円/㎡
位 置 : J R上越線沼田駅の北東方道路距離約17.2km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 5,147 ㎡
土地の利用状況 : 雑木林地(ナラ)
道 路 の 状 況 : 5.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外、地域森林計画対象民有林
地 域 の 概 要 : 標高約750m、農村集落に接近した約35度の雑木林と用材林の混在

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図



位置図

S=1:50,000

対象物件

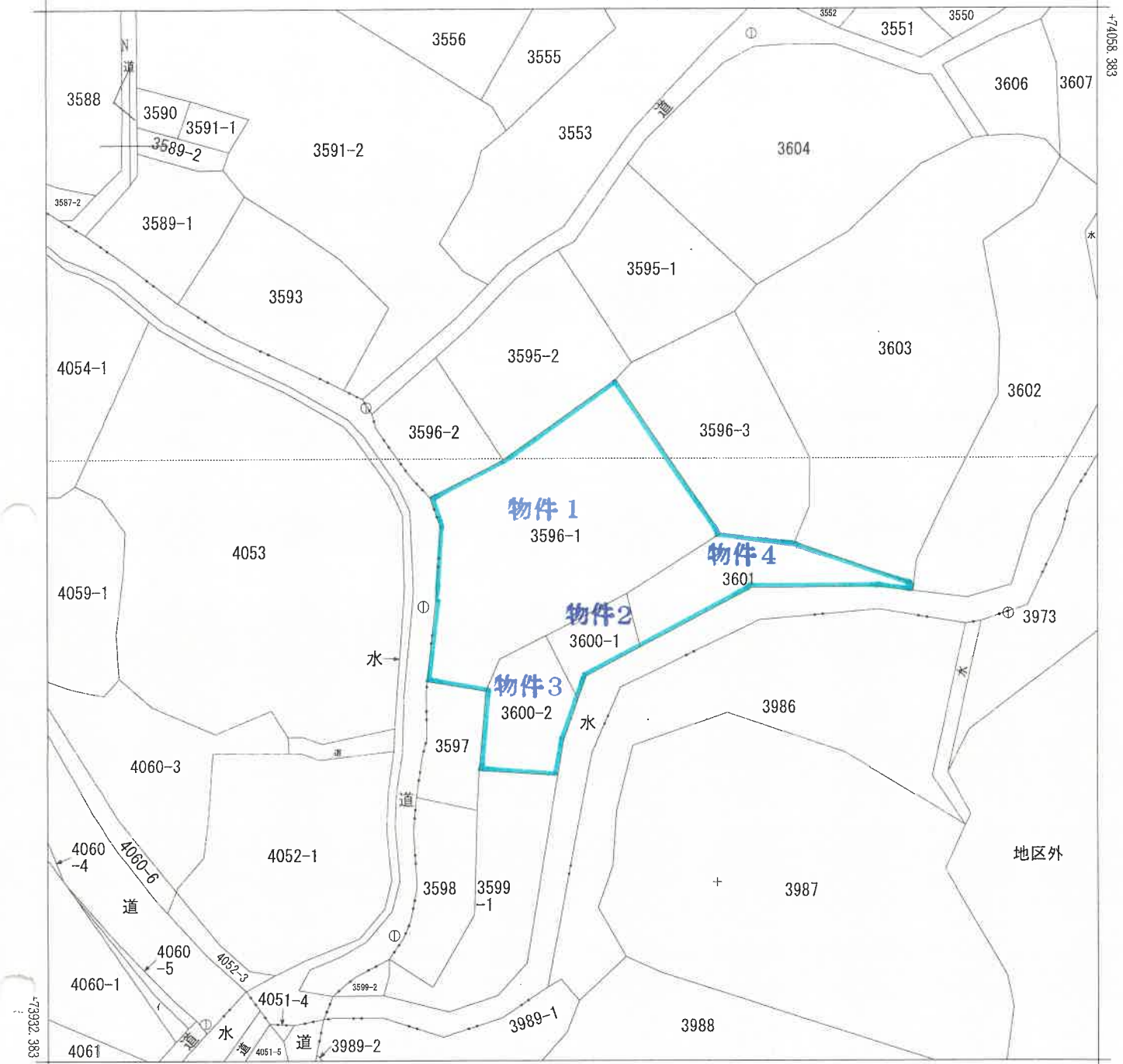
(みなかみ町役場 みなかみ町全図
H18年 より転載)

公 図 写

4 4060-7

(座標値種別：図上測定)

-75351.131



-75476.131 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	利根郡みなかみ町下津字大改戸				地番	3596番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和48年2月			備付年月日(原図)	昭和50年5月26日			補記事項	

これは地図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6月7日

前橋地方法務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500



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。