

令和6年（ケ）第8号

注 意 書

本件の物件明細書及び評価書において、物件22の表示がありますが、同物件については、取下げられており、売却対象外となっています。

入札に際しては、ご注意ください。

前橋地方裁判所沼田支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 9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 8月 6日 午前 8時30分から 令和 7年 8月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月20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 9月 4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 8月27日 午前10時00分から 令和 7年 8月27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 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）	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）
1～21, 23	48,170,000 38,536,000	一括	9,634,000	1,036,474	0
1	810,000				
2	390,000				
3	420,000				
4	500,000				
5	180,000				
6	110,000				
7	4,250,000				
8	3,580,000				
9	4,990,000				
10	2,340,000				
11	1,630,000				
12	3,610,000				
13	16,670,000				
14	3,550,000				
15	480,000				
16	780,000				
17	1,270,000				
18	260,000				
19	30,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
地 番 1050番5
地 目 宅地
地 積 671.00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新田裏
地 番 1064番3
地 目 宅地
地 積 166.00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新田裏
地 番 1038番1
地 目 宅地
地 積 113.62平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
地 番 1038番3
地 目 宅地
地 積 135.57平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1038番地
3、1038番地1、1038番地4

家屋 番号 1038番3

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 131.25平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

6 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1038番4

地 目 宅地

地 積 29.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1045番2

地 目 宅地

地 積 930.14平方メートル

所有者 A

8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 782.00 平方メートル

所有者 A

9 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 4

地 目 宅地

地 積 1091.00 平方メートル

所有者 A

10 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 5

地 目 宅地

地 積 511.00 平方メートル

所有者 A

11 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1045 番 1

地 目 雑種地

地 積 1120 平方メートル

所有者 A

12 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1045 番地
2、1042 番地 1、1043 番地 1

家屋 番号 1045 番 2

物 件 目 録

種 類 浴室

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 223.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 24.01平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

13 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1042番地
3、1042番地4、1042番地2、1042番地
1、1042番地5

家屋 番号 1042番3

種 類 旅館

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1325.03平方メートル
2階 131.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1333平方メートル
2階 約120平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 機械室

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

14 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 3

地 目 宅地

地 積 776.00 平方メートル

所有者 A

15 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1046 番 2

地 目 宅地

地 積 205.00 平方メートル

所有者 A

16 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1046 番 3

地 目 宅地

地 積 333.00 平方メートル

所有者 A

17 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046 番地
2

物 件 目 録

家屋 番号 1046番2

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 212.88平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建

床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 212.88平方メートル
3階 約72平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

18 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1041番2

地 目 宅地

地 積 208.66平方メートル

所有者 A

19 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1040番3

地 目 宅地

地 積 18.63平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

20 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1041番地
2

家屋 番号 1041番2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 96.20平方メートル
2階 39.35平方メートル

所有者 A

21 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042番2

地 目 宅地

地 積 247.00平方メートル

所有者 A

23 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1065番1

地 目 雑種地

地 積 882平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

物 件 明 細 書

令和 7年 4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

1 不動産の表示

【物件番号1～21, 23】

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】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号1050番1）のために法定地上権が成立する。

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2】

本件債務者が占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。同法人所有の下記記載の売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

記

種 類	居 宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約23平方メートル

【物件番号5, 11～13, 20, 23】

本件所有者が占有している。

【物件番号17】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号11】

本件土地の舗装部分は、南東側の墓地への訪問者の駐車場として無償で利用されている。



【物件番号13】

売却基準価額は、温泉使用の権利を含めないで定められている。

《 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新田裏

地 番 1 0 5 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 7 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新田裏

地 番 1 0 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 0 0 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新田裏

地 番 1 0 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 6 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1 0 3 8 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 5 . 5 7 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1038 番地
3、1038 番地 1、1038 番地 4

家屋 番号 1038 番 3

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 131.25 平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

6 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1038 番 4

地 目 宅地

地 積 29.00 平方メートル

所有者 A

7 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1045 番 2

地 目 宅地

地 積 930.14 平方メートル

所有者 A

8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 782.00 平方メートル

所有者 A

9 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 4

地 目 宅地

地 積 1091.00 平方メートル

所有者 A

10 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 5

地 目 宅地

地 積 511.00 平方メートル

所有者 A

11 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1045 番 1

地 目 雑種地

地 積 1120 平方メートル

所有者 A

12 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1045 番地
2、1042 番地 1、1043 番地 1

家屋 番号 1045 番 2



11

物 件 目 録

種 類 浴室
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 223.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 機械室
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 24.01平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

13 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1042番地
 3、1042番地4、1042番地2、1042番地
 1、1042番地5

家屋 番号 1042番3

種 類 旅館
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 1325.03平方メートル
 2階 131.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1333平方メートル
 2階 約120平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 機械室



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

14 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 3

地 目 宅地

地 積 776.00 平方メートル

所有者 A

15 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1046 番 2

地 目 宅地

地 積 205.00 平方メートル

所有者 A

16 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1046 番 3

地 目 宅地

地 積 333.00 平方メートル

所有者 A

17 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046 番地
2

物 件 目 録

家屋 番号 1 0 4 6 番 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 2 1 2 . 8 8 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 2 1 2 . 8 8 平方メートル
3 階 約 7 2 平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

1 8 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
地 番 1 0 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 6 6 平方メートル

所有者 A

1 9 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
地 番 1 0 4 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 . 6 3 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

20 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1041 番地
2

家屋 番号 1041 番 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 96.20 平方メートル
2 階 39.35 平方メートル

所有者 A

21 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1042 番 2

地 目 宅地

地 積 247.00 平方メートル

所有者 A

23 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1065 番 1

地 目 雑種地

地 積 882 平方メートル

所有者 有限会社生寿苑



令和6年(ケ)第8号
令和6年6月19日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1 0 5 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 7 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

(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猿ヶ京温泉1055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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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、下記目的外建物（土地建物位置関係図上のア）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の土地の最先の担保設定時である平成9年に既に目的外建物は存在し、土地と目的外建物の所有者は同一であることから、目的外建物のために物件1の土地について法定地上権が成立する。
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
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1050番地1
家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 1050番1
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 81.79㎡ 2階 37.21㎡
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和36年3月15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	☒ 附属建物の物置 (構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 16.56㎡) は滅失して存在しない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者会社代表者)	1 物件1の土地には目的外建物アの北側に建物がありましたが、火事でなくなりました。 2 目的外建物アは元々は実家だったところです。平成21年ころから空き家となりました。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

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 その他

(1) 物件1の土地は昭和44年に1050番1から分筆された土地であることから、前橋地方法務局で1050番1及び物件1の土地上の登記建物の有無を確認したところ、登記建物が2つあることが判明した。

(2) 一つは目的外建物ア（家屋番号1050番1）であり、もう一つは新築年月日不詳の家屋番号1050番1の2の建物である。この建物の建物図面・各階平面図を確認すると明らかに隣地の1050番1の土地にあることから、物件1の土地にある登記建物はアのみとなる。

以上

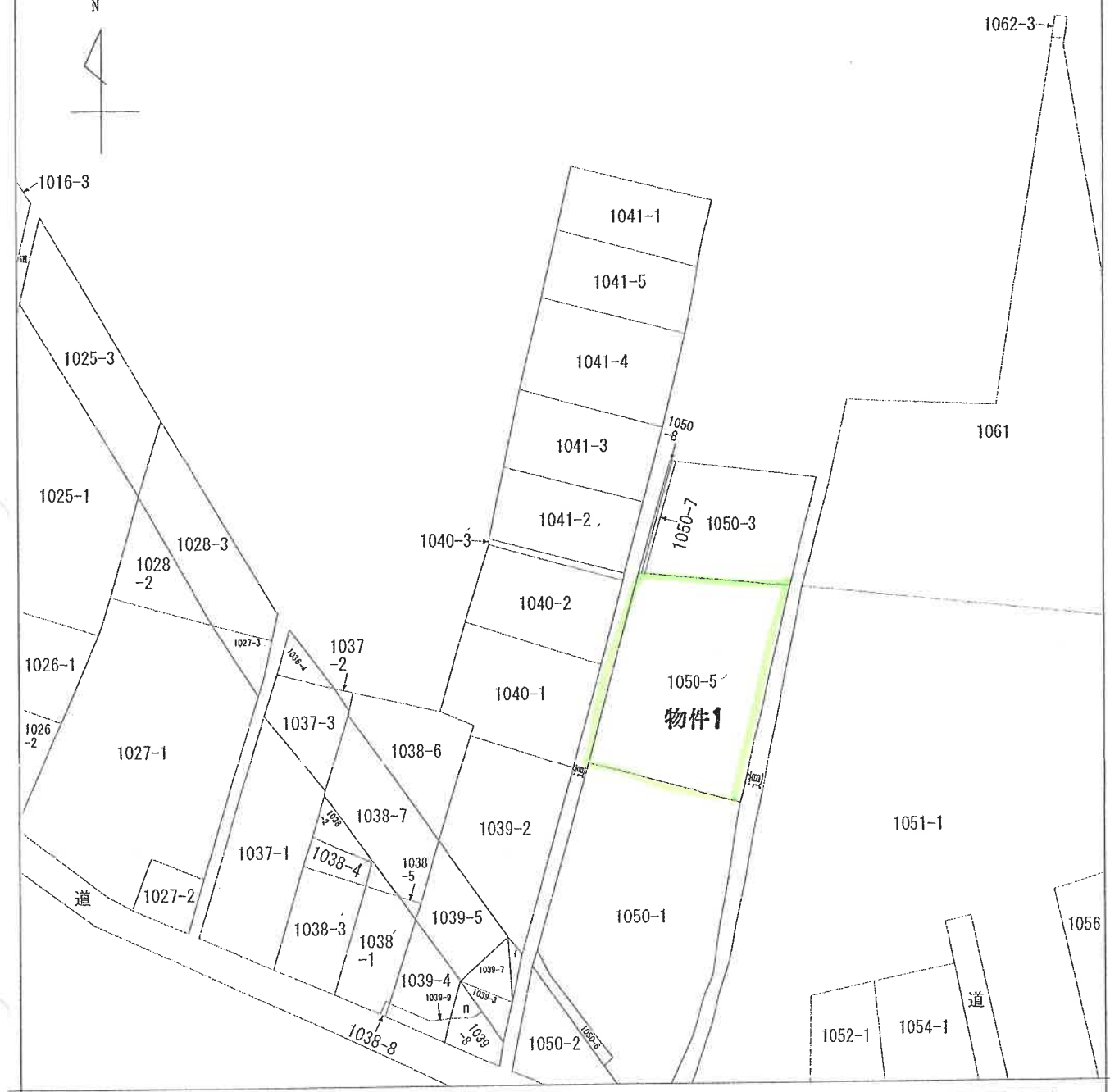
(調査の経過用)

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6月27日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に地番図郵送請求 ☒ (切手210円×1枚、370円×1枚使用) ☒ (上記書類7月2日到着)
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送(切手94円使用) ☐ ☐
令和6年6月28日(金) 8:36 - 9:03	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17日(水) 9:55 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年7月31日(水) 10:00 - 15:30	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 ☐ ☐
令和6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 債務者会社代表者宛に照会書発送 ☒ (切手180円×1枚、110円×1枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月10日到着)
令和6年11月12日(火) 10:43 - 10:53	執行官室	☒ 債務者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
(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7月31日 評価人同行		

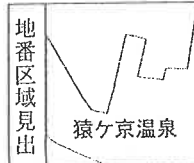
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

1039-6
1039-1

N



(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新田裏				地番	1041番2			
出力縮尺	1/600	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)			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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年5月2日

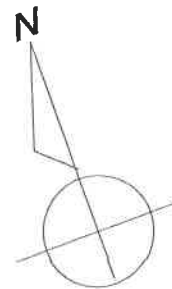
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02778

登記官

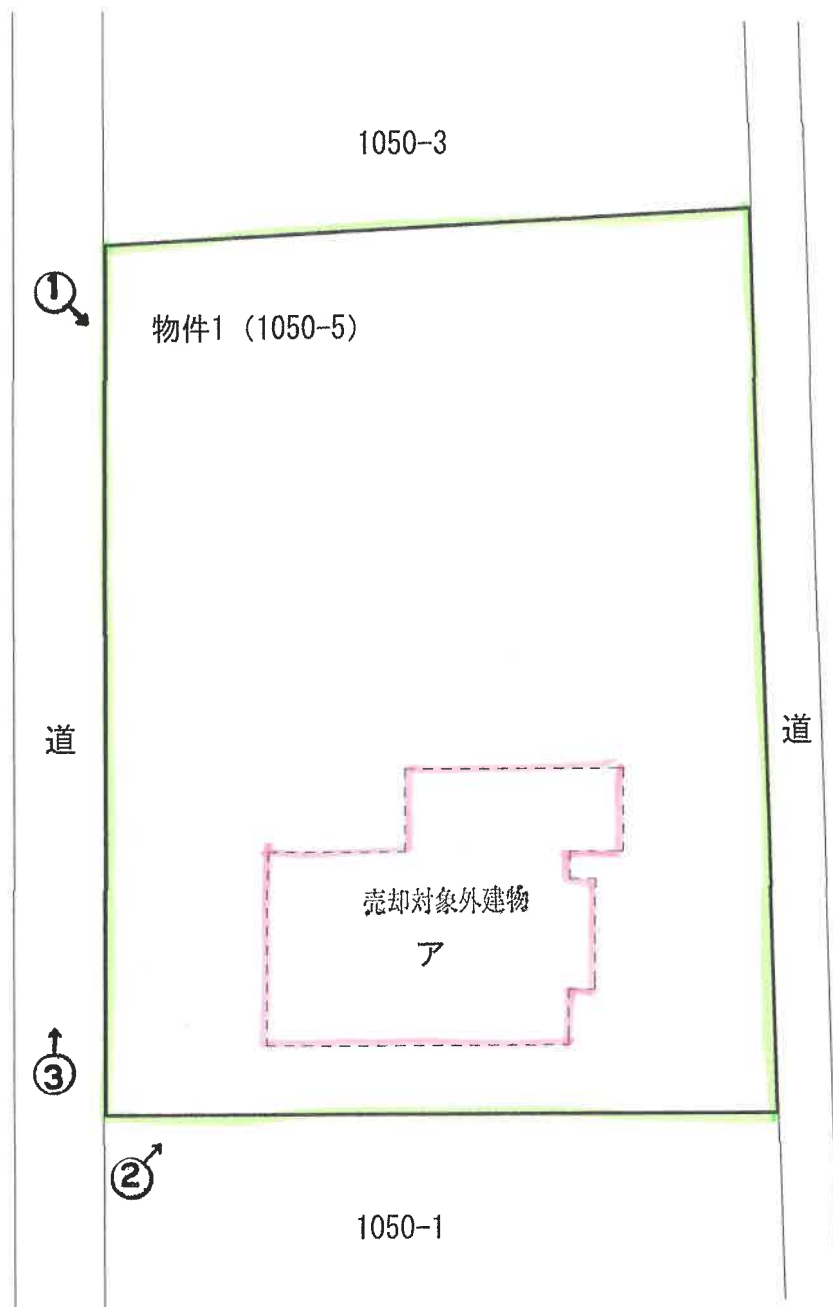
(7枚目)

(1/1)



土地建物位置関係図

1/250



ア 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 延119㎡

←○ 写真撮影位置・方向

(8枚目)



件外建物（ア）

① 外観

物件1の土地



② 件外建物（ア）

物件1の土地



件外建物（ア）

③ 西側道路

物件1の土地

令和6年(ケ)第8号
令和6年6月19日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1 0 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

(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猿ヶ京温泉１０４７番地 付近
土地	物件 ２
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 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（債務者） ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物（土地建物位置関係図上のイ）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２の土地上に、債務者会社所有の倉庫（木製、約１５６㎡、土地建物位置関係図上のウ、写真①）がある。
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]
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成2年ころ		
最初の契約等	契約日	平成2年ころ	
契約等	期間	平成2年ころから ☐ 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	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		

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1064番地3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約23㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成2年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
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
(4枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者会社代表者)	1 目的外建物イは社員寮となります。料理長が一人で住んでいます。 以 上

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

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 目的外建物（土地建物位置関係図上のイ、写真③参照）

（１）物件２の土地の東側に土地に定着している建物があるが、前橋地方法務局で物件２の土地上の登記建物の有無を確認したところ登記建物はなかった。よってこの建物は未登記建物となる。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、この未登記建物は売却対象外となる。

（２）みなかみ町役場で確認したところ、上記未登記建物は課税されていないことが判明した。

（３）物件２の土地全部を利用するためには、目的外建物イ及び売却対象外工作物ウを買い受けるか、収去を求める必要があることを買受人は留意されたい。

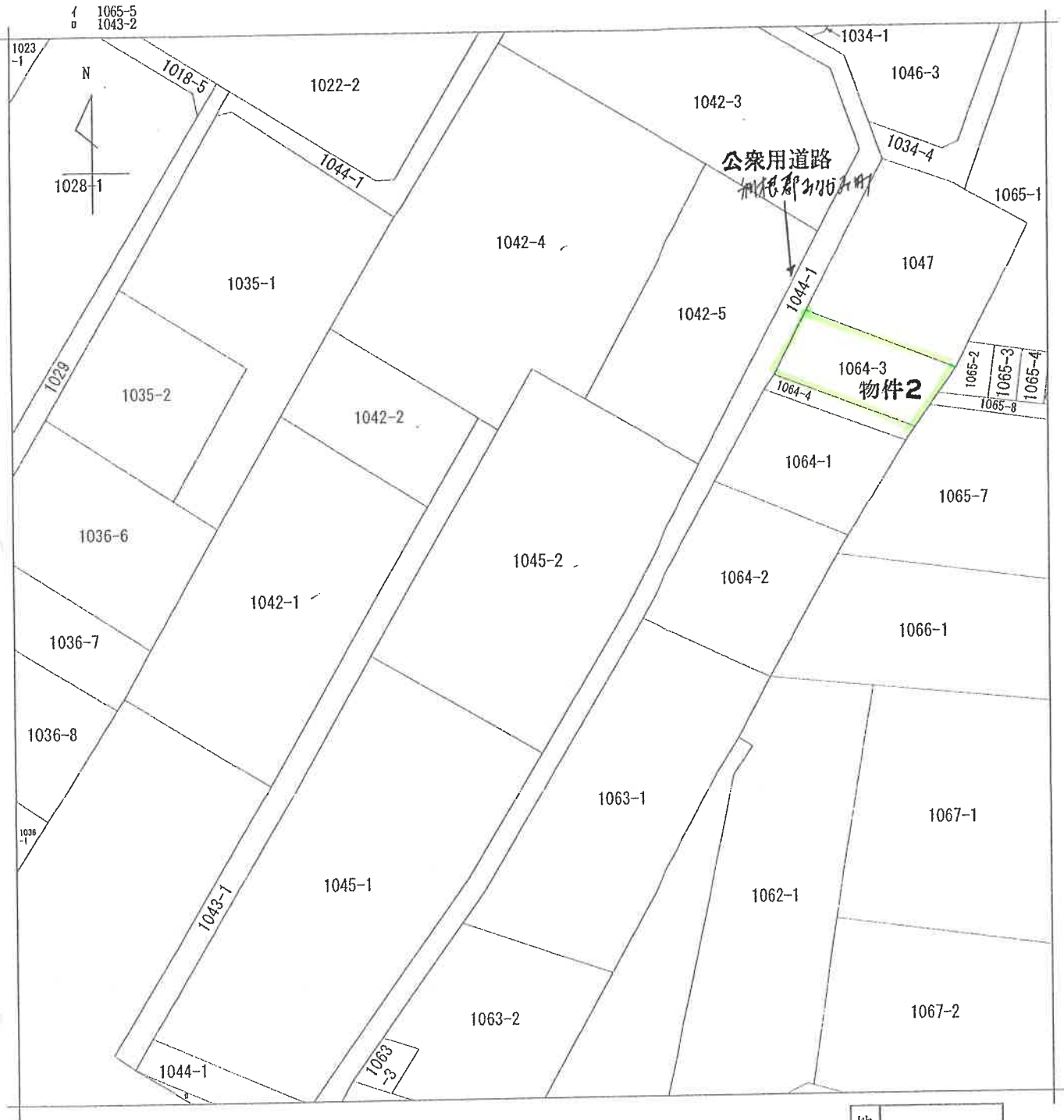
3 倉庫（木製、約１５６㎡、土地建物位置関係図上のウ、写真①）

物件２の土地上にある倉庫は、３面が壁で囲まれておらず、土地への定着性も弱いことから、建物とはいえず、売却対象外の工作物となる。

以 上

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6月27日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に地番図郵送請求 ☒ (切手210円×1枚、370円×1枚使用) ☒ (上記書類7月2日到着)
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送(切手94円使用) ☐ ☐
令和6年6月28日(金) 8:36 - 9:03	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17日(水) 9:55 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年7月31日(水) 10:00 - 15:30	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 ☐ ☐
令和6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 債務者会社代表者宛に照会書発送 ☒ (切手180円×1枚、110円×1枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月10日到着)
令和6年11月12日(火) 10:43 - 10:53	執行官室	☒ 債務者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
(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7月31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)



地番区域見出
猿ヶ京温泉
2 A

請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏					地番	1045番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日				備付年月日(原図)	昭和58年8月1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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年5月2日
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02779

登記官

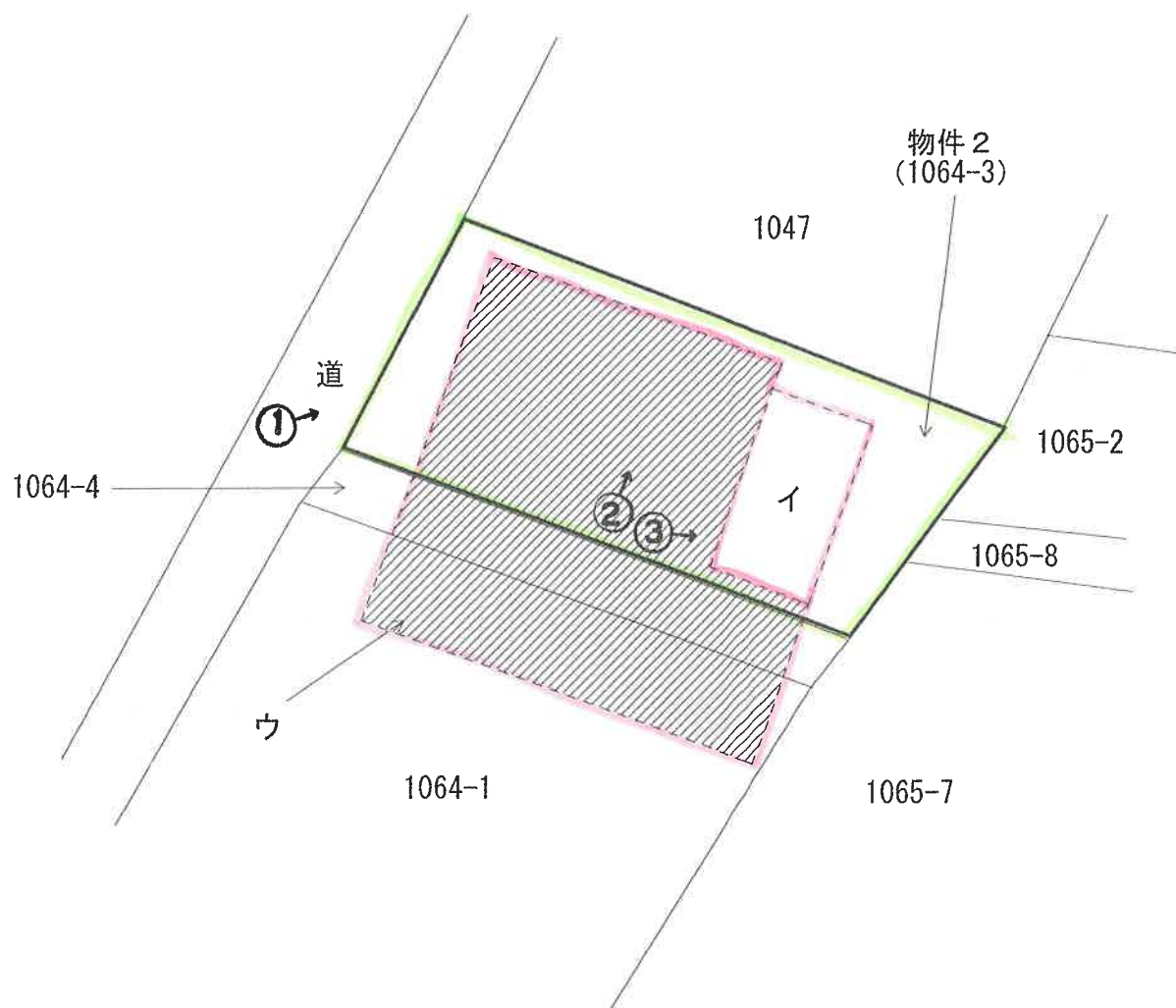
(8枚目)

(1/1)



土地建物位置関係図

1 / 2 5 0



イ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約23㎡
ウ 木製倉庫 約156㎡

←○ 写真撮影位置・方向



件外工作物（ウ）

① 外観

物件2の土地



② 倉庫内部



③ 件外建物 （イ）入口

令和6年(ケ)第8号
令和6年6月19日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

(物件3～6)

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

3 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1 0 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 6 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1 0 3 8 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 5 . 5 7 平方メートル

所有者 A

5 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 3 8 番地 3
1 0 3 8 番地 1、1 0 3 8 番地 4

家屋番号 1 0 3 8 番 3

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 3 1 . 2 5 平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

6 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1 0 3 8 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 . 0 0 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	群馬県利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉1038番地3（住居表示未実施）		
土 地	物件 3、4、6		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件3，4，6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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（債務者） 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 5		
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 ☐ 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 上記の者が本建物を元店舗（空き家）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			
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 ☒ 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）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4、6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年8月9日(登記記録上の新築日)	
最初の契約等	契約日	平成4年8月ころ	
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者会社代表者)	1 物件5の建物については25年くらい前までは第三者が食堂を営業していました。 その後七、八年前に選挙事務所で使用したのを最後に現在まで空き家のままです。 以上

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 その他

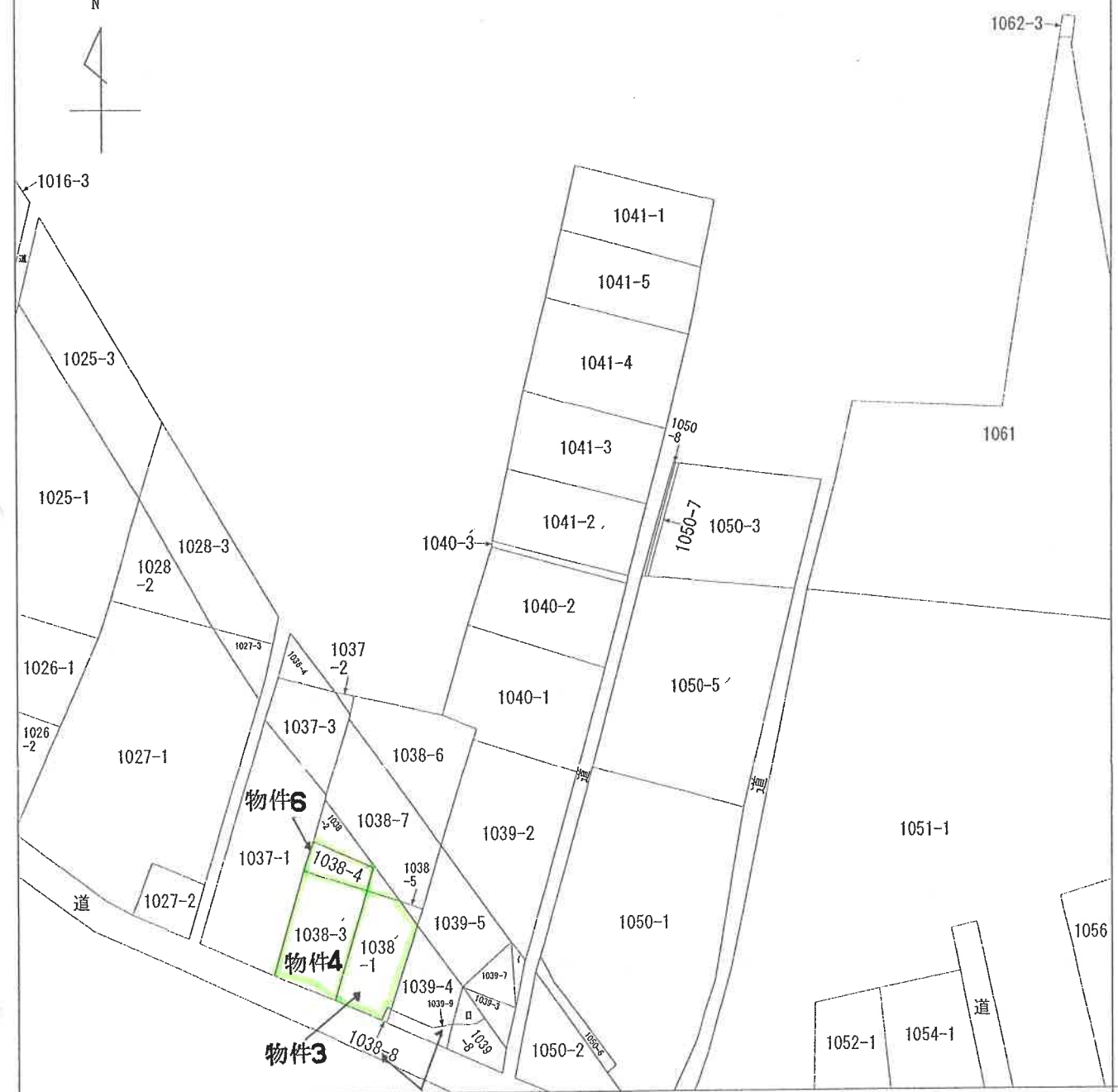
前橋地方法務局で確認したところ、物件3、4及び6の土地には物件5の建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

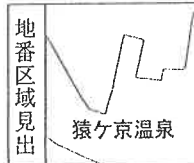
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に家屋平面図及び地番図郵送請求 ☒ (切手210円×1枚、370円×1枚使用) ☒ (上記書類7月2日到着)
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送(切手94円使用) ☐ ☐
令和6年6月28日(金) 8:36 - 9:03	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年7月17日(水) 9:55 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年7月31日(水) 10:00 - 15:30	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 ☐ ☐
令和6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 債務者会社代表者宛に照会書発送 ☒ (切手180円×1枚、110円×1枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月10日到着)
令和6年11月12日(火) 10:43 - 10:53	執行官室	☒ 債務者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
(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7月31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
(6 枚目)

N



(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	利根郡みなみ町猿ヶ京温泉字新田裏				地番	1041番2			
出力縮	1/600	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)			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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年5月2日

前橋地方務局沼田支局

地図整理番号：M02778

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成4年9月8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5月8日 前橋地方建設局沼田支局

登記号

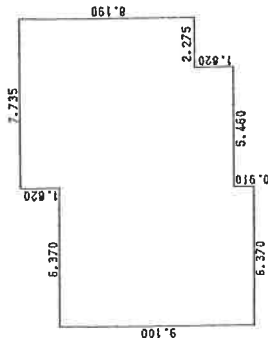
A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-1

各階平面図

2402716

主建物 1 階



9.100 × 6.370	=	57.967000
10.010 × 5.460	=	54.554600
8.190 × 2.275	=	18.632250
合計		131.253850
床面積		131.25㎡

建物各階平面図

家屋番号 1038番3

建物の所在

利根郡新治村大字森ヶ原寺新田裏1038番地3、1038番地1、1038番地4

利根郡みなみ町猿ヶ京温泉



平成四年九月八日



建物3

製作者 土地家屋調査士

製年 平成4年

製月 9月

製日 1日

申請人

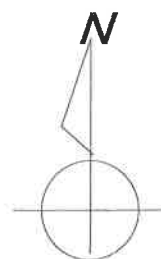
縮尺 1/250

縮尺

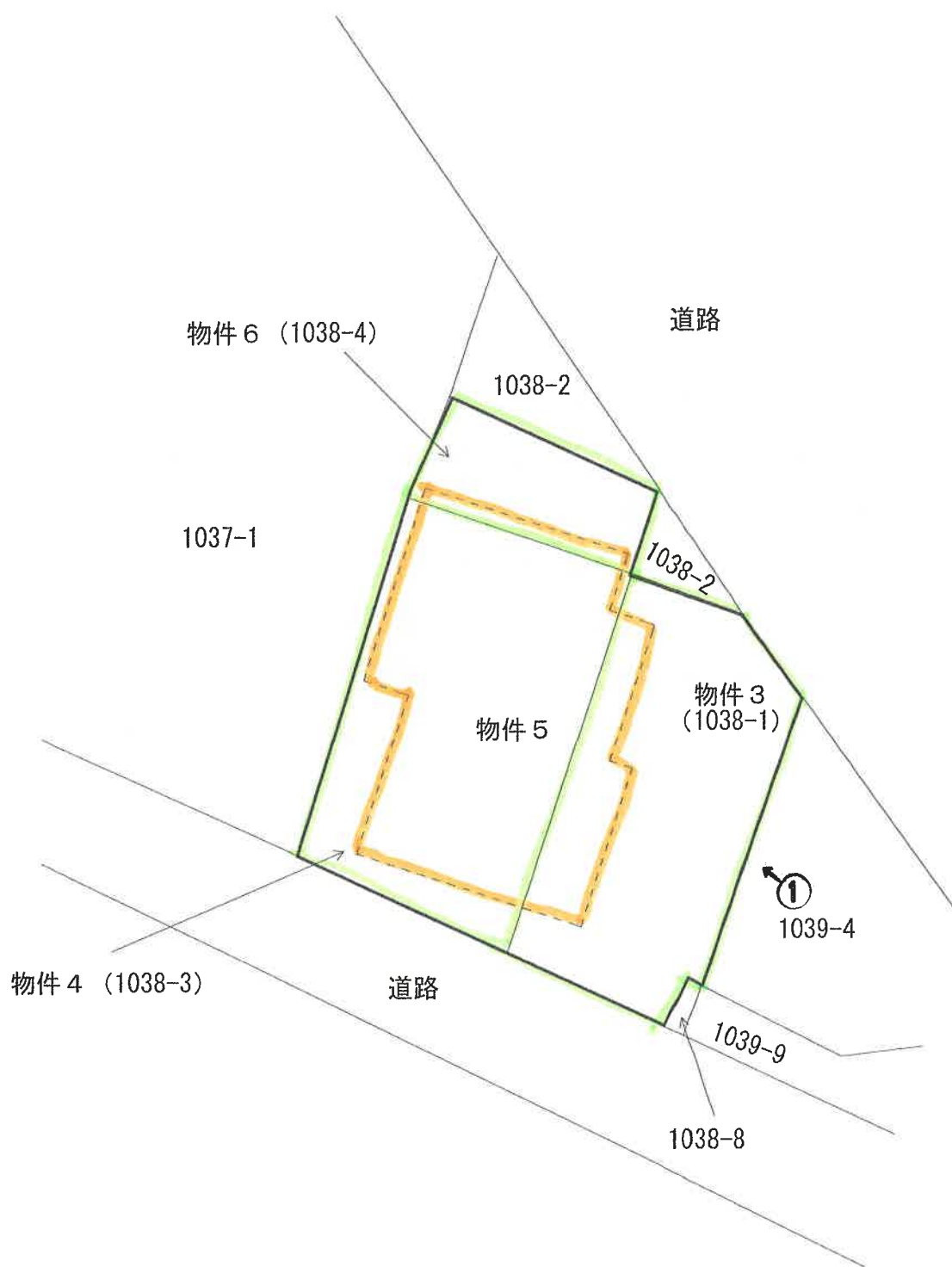
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

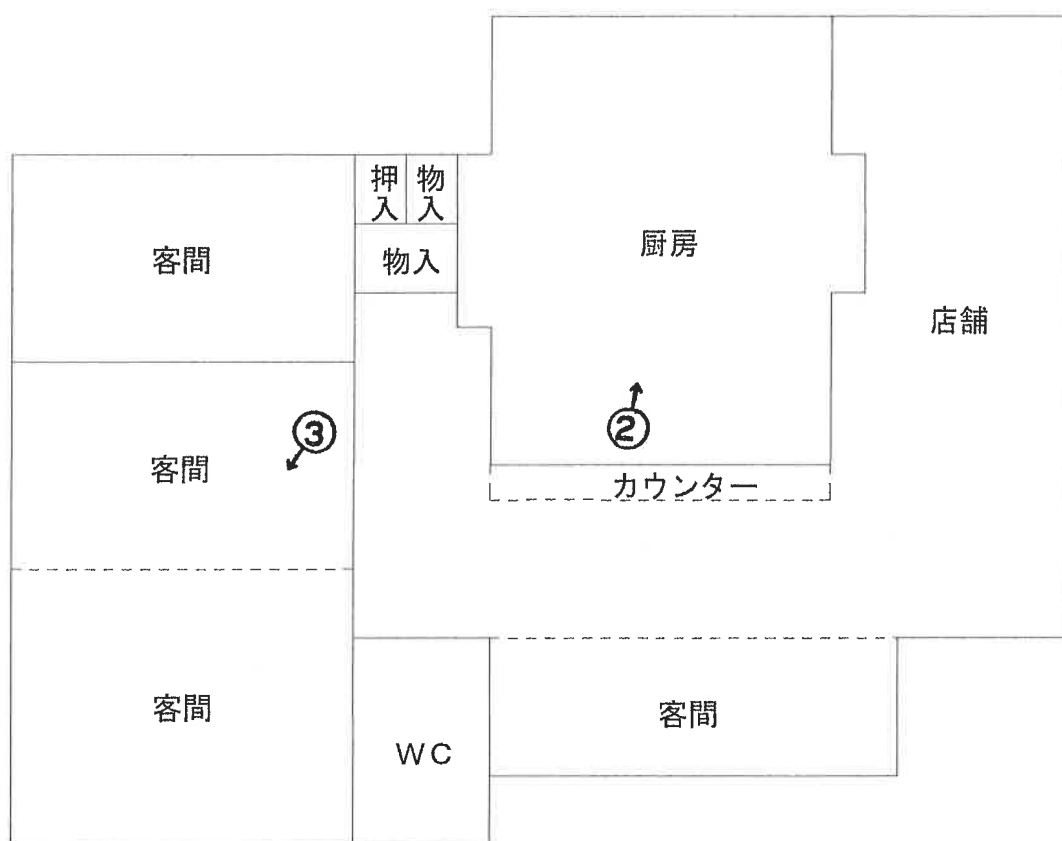


1 / 250



建物間取図

物件5





① 外観
(物件5)

物件3の土地



② 厨房
(物件5)



③ 客間
(物件5)

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 6 月 1 9 日受理
令和 6 年 1 1 月 2 0 日提出

現況調査報告書

(物件 7 ～ 1 4、2 1、2 3)

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

- | | | |
|-----|---|--|
| 7 | 所 在 地
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
1 0 4 5 番 2
宅地
9 3 0 . 1 4 平方メートル
A |
| 8 | 所 在 地
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
1 0 4 2 番 1
宅地
7 8 2 . 0 0 平方メートル
A |
| 9 | 所 在 地
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
1 0 4 2 番 4
宅地
1 0 9 1 . 0 0 平方メートル
A |
| 1 0 | 所 在 地
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
1 0 4 2 番 5
宅地
5 1 1 . 0 0 平方メートル
A |
| 1 1 | 所 在 地
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
1 0 4 5 番 1
雑種地
1 1 2 0 平方メートル
A |
| 1 2 | 所 在 地
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積
(附属建物)
符 号
種 類
構 造
床 面 積
所有者 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 4 5 番地 2
1 0 4 2 番地 1、1 0 4 3 番地 1
1 0 4 5 番 2
浴室
木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
2 2 3 . 9 9 平方メートル
1
機械室
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
2 4 . 0 1 平方メートル
有限会社生寿苑 |

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1 3 | 所 在 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 4 2 番地 3、1 0 4 2 番地 4、1 0 4 2 番地 2、1 0 4 2 番地 1、1 0 4 2 番地 5 |
| | 家屋番号 | 1 0 4 2 番 3 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 5. 0 3 平方メートル
2 階 1 3 1. 4 6 平方メートル |
| | 所有者 | 有限会社生寿苑 |
| | | |
| 1 4 | 所 在 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 6. 0 0 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| | | |
| 2 1 | 所 在 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 7. 0 0 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| | | |
| 2 3 | 所 在 | 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 |
| | 地 番 | 1 0 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 8 2 平方メートル |
| | 所有者 | 有限会社生寿苑 |

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猿ヶ京温泉1048番地（住居表示未実施）		
土地	物件 7、8		
現況地目	■宅地（物件7、8）		
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（債務者） 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 12		
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（ ☐ 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 ☐ 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 上記の者が本建物を浴室として使用占有している ☐ 「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	☒ 目的外土地（地番1043番1、公衆用道路）の上空を通過して物件13の旅館に接続されている（写真②参照）。		
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		
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）

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猿ヶ京温泉1048番地（住居表示未実施）								
土地	物件 8～10、14、21								
現況地目	■宅地（物件8～10、14、21）								
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（債務者） 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 13								
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約1333㎡（約7.97㎡増） 2階 約120㎡（約11.46㎡減）								
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：機械室</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約10㎡</td> </tr> </table>			{	種類：機械室		構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		床面積：約10㎡
{	種類：機械室								
	構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建								
	床面積：約10㎡								
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	■本件建物の附属設備としてキュービクル（変電設備）がある（写真⑮参照）。								
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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </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 ☒ 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）

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猿ヶ京温泉1048番地 付近		
土地	物件 11		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件11)		
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		
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	☒ 物件11の土地に屋敷稲荷、鳥居及び防火水槽がある(写真㊴参照)。 ☒ 物件11の土地の舗装部分については、南東側の墓地への訪問者の駐車場として無償で利用されている。		
建物	物件		
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(□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 ☐ 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 上記の者が本建物を 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 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 ☐ 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
(5枚目)

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7～10、14、21関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		■昭和52年9月ころ	
最初の	契約日	■昭和52年9月ころ	
契約等	期間	■昭和52年9月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■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	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	

(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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件12関係)			
所 在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏		
地 番	1043番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路		
地 積	246平方メートル (☐ 全部 ☒ 16.09平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (利根郡みなかみ町)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ B (建物所有者代表者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 道路占用許可		
占 有 開 始 時 期	平成2年4月16日 (登記記録上の建物新築日)		
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 契 約 等 期 間	令和6年4月1日から ☒ 令和11年3月31日までの5年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 道路の占用料の金額は年間約1万円。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(8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 (建物所有者会社代表者)	1 旅館については、雨漏りがあります。また下水の漏れがあるようで床下に水たまりがあります。他に耐電性についても問題があるようです。 2 本件土地と隣地との境界はあいまいです。 3 旅館は温泉を利用していますが、現在温泉口は4口あります。温泉権は譲渡できませんので、新たに町の許可が必要になります。 4 敷地内の池の水は、西空堀沢から1、2キロメートル程のパイプを設置して引いています。途中で会社かA所有の2㎡ほどの土地があつて貯水槽を設置しています。この池にはホタルがきます。 この山の水を利用している水利権はAにあります。この水利権は官公庁の許可を受けているものではなく、昔からの慣習上の権利です。 5 道路の占用料については年間約1万円くらい払っていると思います。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 未登記附属建物

(1) 物件9の土地上に建物があり中に機械が設置されている(写真⑭)。

前橋地方法務局で確認したところ、物件9の土地には物件13の建物以外の登記建物は存在しなかった。そうするとこの建物は未登記建物となる。

(2) 上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。

(3) 上記未登記建物は機械室として建築されたものであることから、物件13の建物の常用に供されているといえる。

(4) 以上のことから上記未登記建物は物件13の建物の従物といえるので、売却対象となる附属建物となる。

3 道路占用

(1) 物件12の建物は平家建てで、物件7の土地と物件8の土地に建物の基礎があり、この両土地と高低差がある町道(地番1043番1)については上空を渡り廊下が通過していることから(写真②参照)、この町道部分についても建物の所在地となっている。

(2) 道路の空間を独占的・継続的に使用していることから、道路管理者の占用許可が必要となる。

(3) みなかみ町においては道路占用規則や道路占用料徴収条例が定められており、本件においても占用許可を受けて使用料が払われている。

4 温泉使用权

(1) 本件旅館はみなかみ町の許可を受けて温泉を使用しており、温泉口が4口ある。

(2) みなかみ町においては、猿ヶ京温泉給湯施設の設置及び管理に関する条例が定められており、温泉使用权の譲渡が原則禁止されている。

よって、買受人が本件旅館において温泉を使用する場合には、みなかみ町の許可が必要となるので留意されたい。

5 水利権

(1) 本件旅館においては山の沢からの水を敷地内の池に使用している。

(2) 河川の流水を占有する「水利権」が成立しているかどうかは不明であるが、特定の者による排他継続的な事実上の水の支配をもとに社会的に承認された権利いわゆる「慣行水利権」(国土交通省のホームページより引用)が成立している可能性はある。

(3) なお慣行水利権が成立するとして、これが売却の対象となる従たる権利となるかは不明である。

6 その他

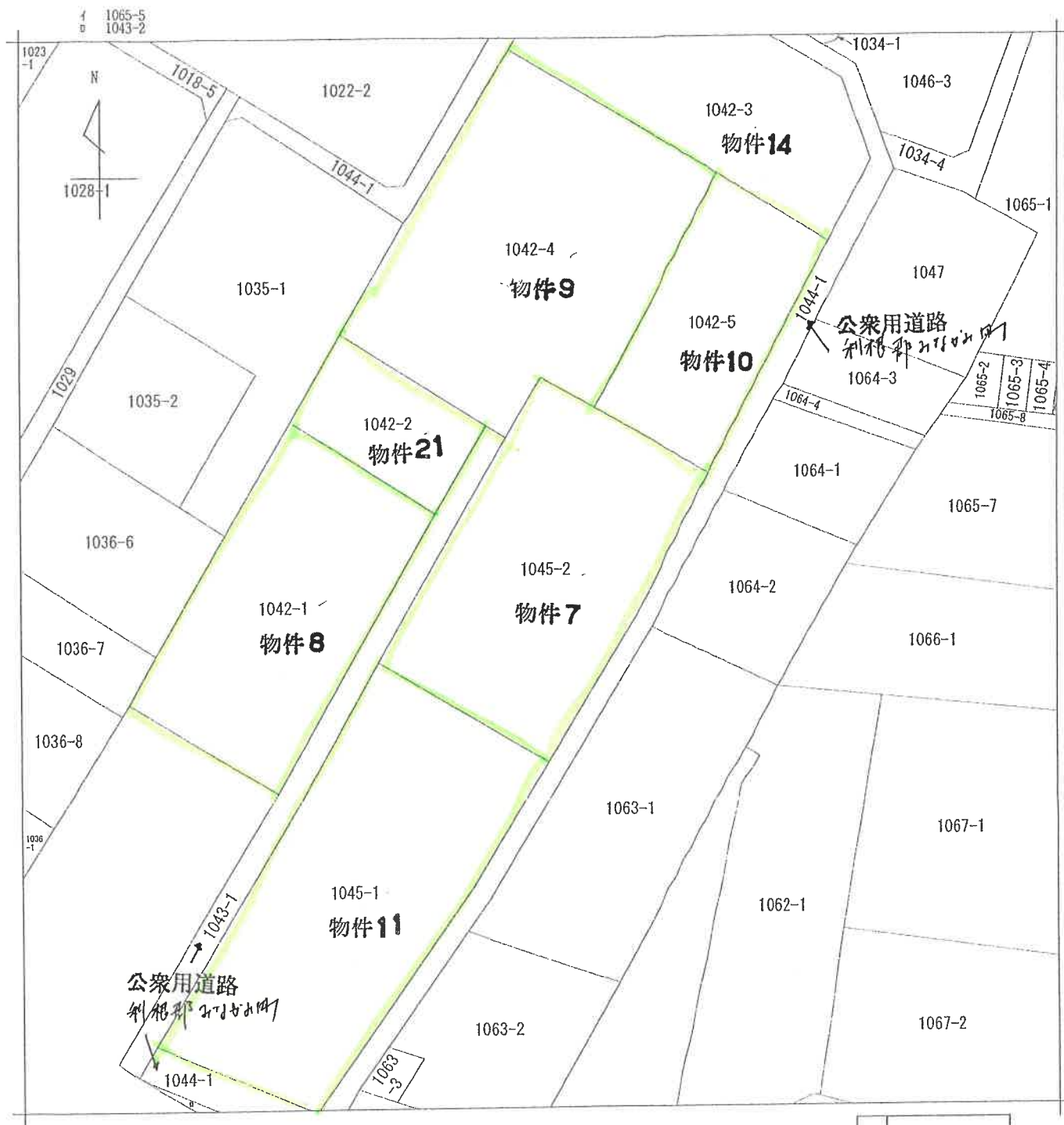
前橋地方法務局で確認したところ、物件7～10、14及び21の土地には物件12及び13の建物以外の登記建物は存在せず、物件11及び23の土地には登記建物は存在しなかった。

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6月27日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に家屋平面図及び地番図郵送請求 ☒ (切手210円×1枚、370円×1枚使用) ☒ (上記書類7月2日到着)
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送(切手94円使用) ☐ ☐
令和6年6月28日(金) 8:36 - 9:03	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年7月17日(水) 9:55 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年7月31日(水) 10:00 - 15:30	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 ☐ ☐
令和6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 債務者会社代表者宛に照会書発送 ☒ (切手180円×1枚、110円×1枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月10日到着)
令和6年11月12日(火) 10:43 - 10:53	執行官室	☒ 債務者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
(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7月31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
(1 1 枚目)



地番
区域見出
猿ヶ京温泉
7 1

請求 部分	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏					地番	1045番2		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又 は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和58年7月22日				備付 年月日 (原図)	昭和58年8月1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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年5月2日
前橋地方方法務局沼田支局

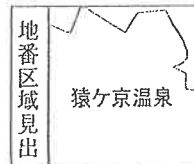
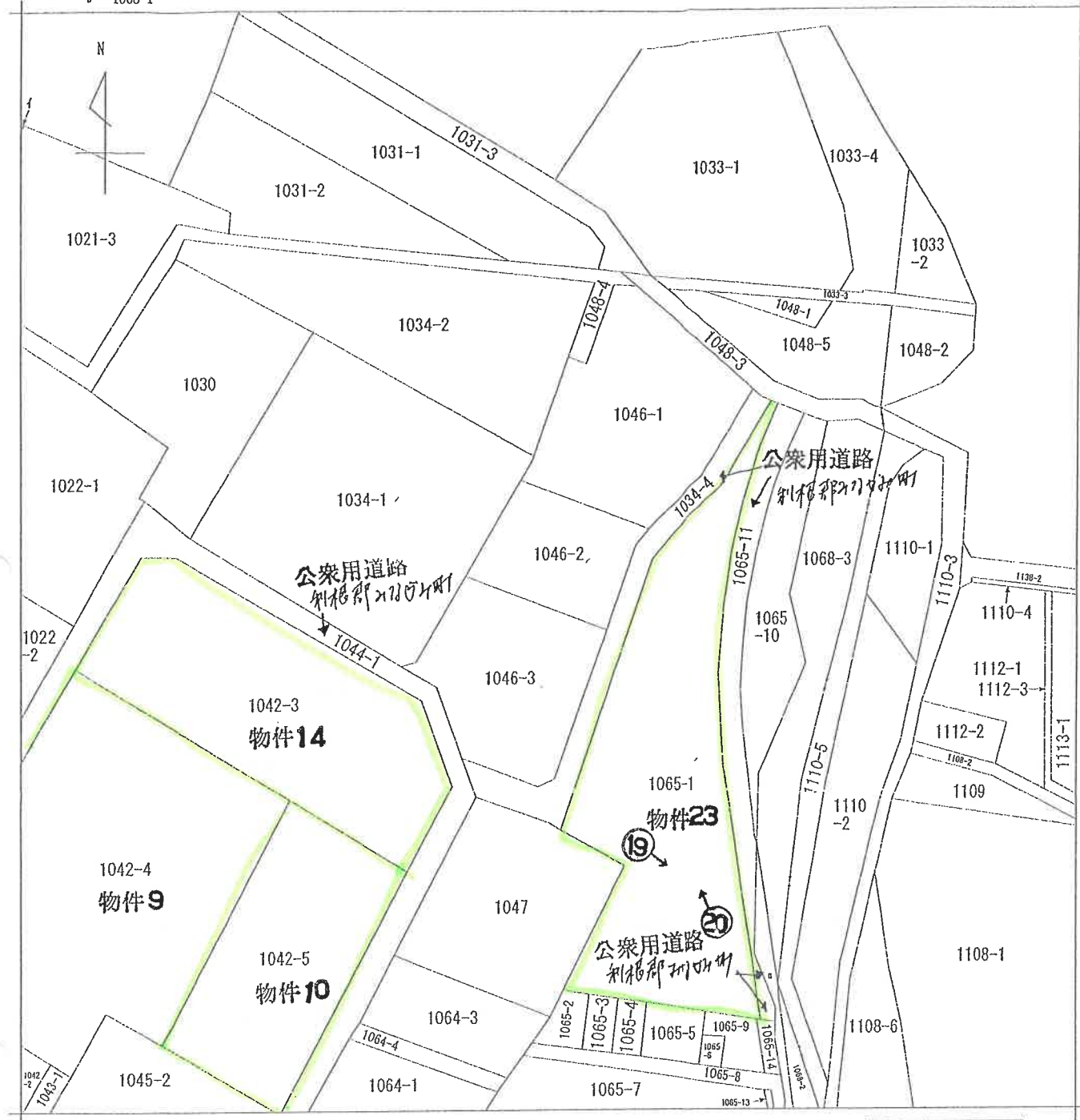
地図整理番号：M02779

登記官

(12枚目)

(1/1)

1021-1
1068-1



請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏					地番	1046番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日				備付年月日(原図)	昭和58年8月1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。

令和6年5月2日
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02780

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向

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5月8日 前橋地方法務局 沼田文局

အိမ်ပြန်ကြ

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 18-2

各名建築
階物平面
圖面圖

1045番2物件2

利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏
1045番地2、1042番地1、1043番地1

圖面平階各

25425

主たる建物

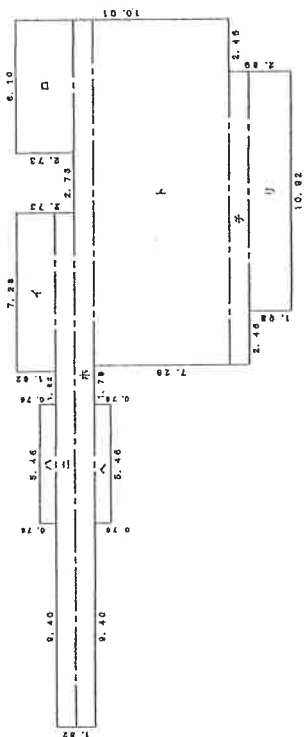
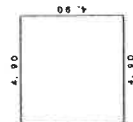


表
積
求

イ	7.	x	1.	82	=	13.	249.6
ロ	6.	x	2.	73	=	16.	653.0
ハ	5.	x	4.	76	=	4.	148.6
ニ	3.	x	0.	91	=	21.	530.6
ホ	23.	x	0.	91	=	28.	565.9
ヘ	32.	x	0.	91	=	4.	149.6
ト	5.	x	6.	37	=	100.	900.8
チ	15.	x	0.	91	=	12.	175.8
リ	13.	x	1.	98	=	21.	621.6
予	10.	x	1.	98	=		

合計	223.9965
床面積	223.99 m ²

一、听任其发展



表續

4.90 × 4.90 = 24.0100	合計 24.0100
	床面積 24.01 m ²

作成者	成田 月年
-----	-------

平成18年5月11日

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

1044-1 道
1043-
050-3

尺蠖

500
I

(群馬土地家屋調査士会)

平成 壹 八年 五月 貳 參 日 登記

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。

令和6年5月8日

前橋地方建設局沼田支局

登記書

A3をA4に縮小コピー

(15枚目)

各階平面図

2402720

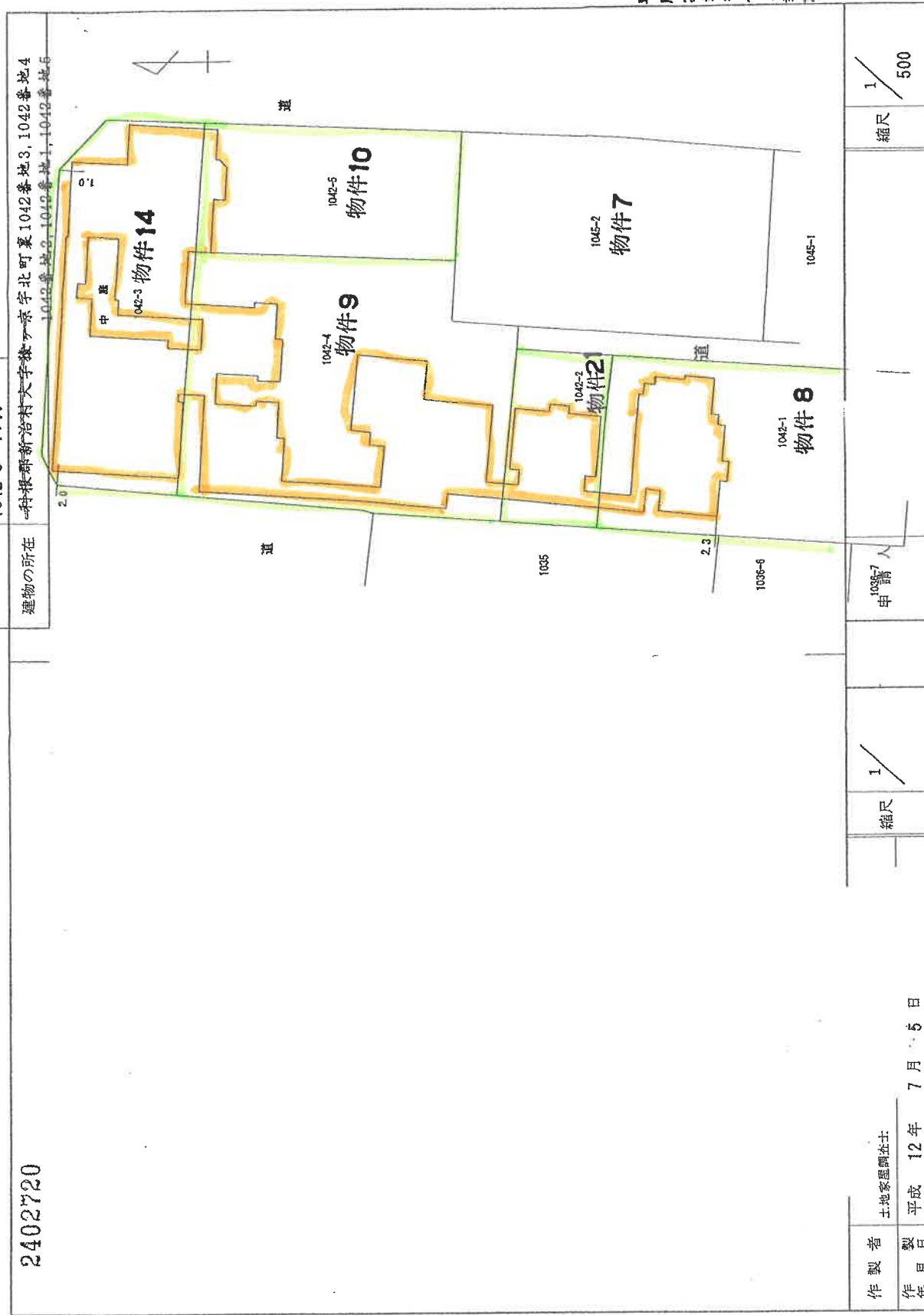
利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

家屋番号 1042-3 物件13

建物の所在

利根郡新治村大字猿ヶ京字北町裏1042番地3、1042番地4
1042番地2、1042番地1、1042番地5

建物平面図



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成12年7月5日

申請人 1036-7

縮尺 1/

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

各 階 平 面 図

家屋番号 1042-3 物件13

2402721

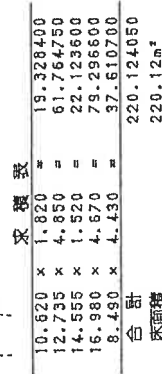
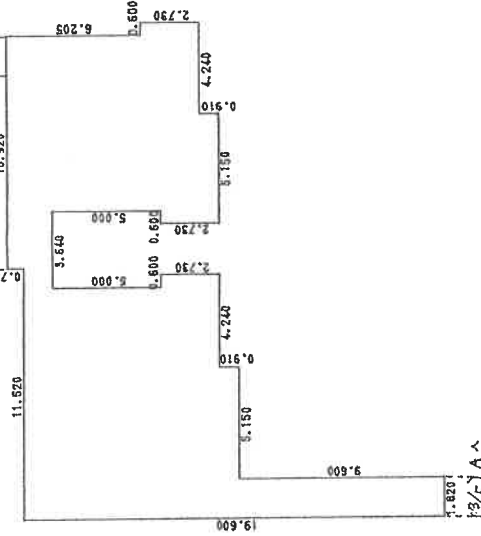
建物の所在

利根郡みなみ町猿ヶ京温泉
1042番地3, 1042番地4
1042番地2, 1042番地1, 1042番地5

1階平面図 (2/5)

1階平面図 (3/5)

1階平面図 (4/5)



作製者 土地家屋調査士

作製年 平成 12年 7月 5日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

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5月8日 前橋地下法務局沼田支局

登記書

(17枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-3

利根郡みなみ町猿ヶ京温泉

建築物図面図

2/4

家屋番号

1042-3

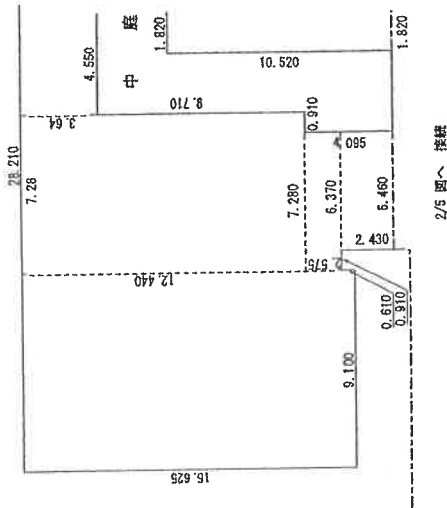
建築物の所在

物件13

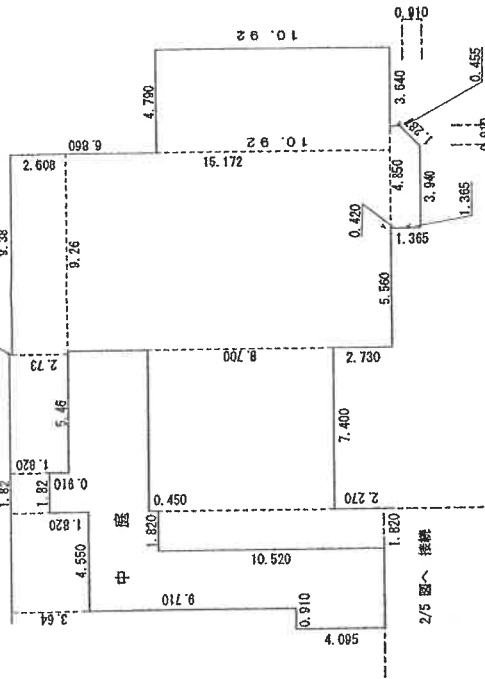
利根郡みなみ町猿ヶ京温泉1042番地1, 1042番地2, 1042番地3, 1042番地4, 1042番地5

2402722

一階平面図 (1/5) のうち 2



一階平面図 (1/5) のうち 1



求 積

15.625 x 9.100	=	142.187500
12.440 x 7.280	=	90.563200
6.370 x 2.575	=	16.402750
5.460 x 2.430	=	13.267800
4.550 x 3.600	=	16.380000
1.820 x 1.820	=	3.312400
5.460 x 2.730	=	14.906200
9.380 x 2.608	=	24.463040
1.820 x 10.520	=	19.146400
7.400 x 8.700	=	64.380000
9.260 x 15.172	=	140.492720
4.79 x 10.420	=	49.9118
4.85 x 0.455	=	2.20675
(4.850+3.940) x 0.91 ÷ 2	=	3.99450
601.801610		

5分の1部分床面積 601.80161㎡

作製者

土地家屋調査士

作製年

平成12年

7月5日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

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5月8日 前橋地方務務局沼田支局

改訂品目表

A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-3

登記年月日：平成12年7月26日

今日の世に於て

前橋地方法務局沼田支局

(18枚目)

$$(4/5)$$

各階平面圖

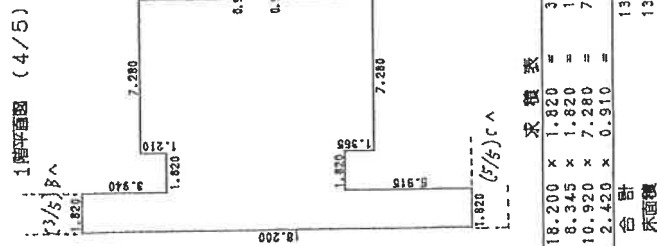
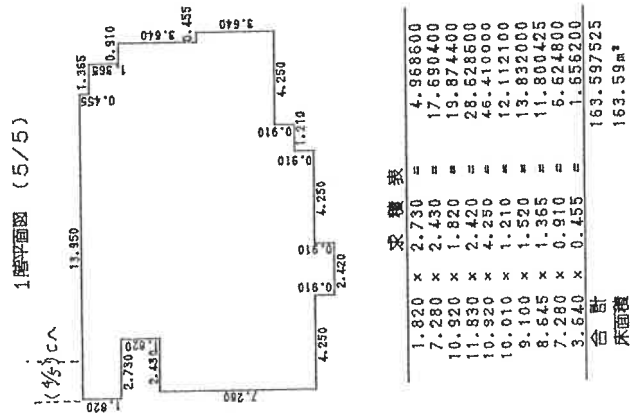
$\frac{3}{4}$

家屋番号 1042-3 物件13

2402723

和根郡新治村大字猿ヶ京字北町裏1042番地3, 1042番地4
1042番地2, 1042番地1, 1042番地5

利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉



作者 土地家屋調査士

製作	製日	平成	12	7	日
----	----	----	----	---	---

人請申

箱尺	I	250
----	---	-----

縮尺 $\frac{1}{250}$

(會士查閱家地土馬耕)

平成拾貳年七月廿六日

1042-3 物件13

号蕃屋家

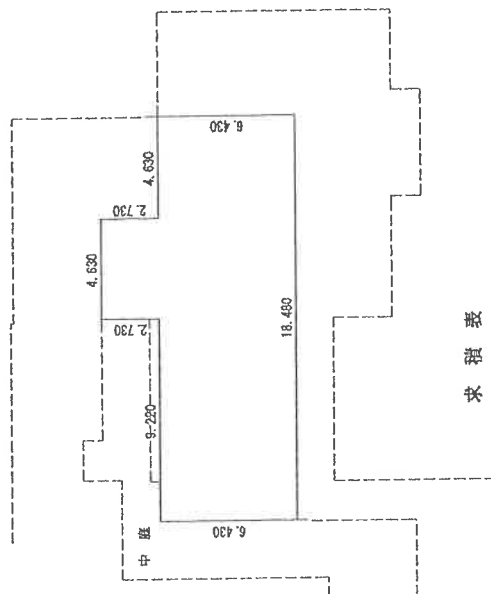
利根郡新治村大字横ヶ原字北町裏 1042番地3, 1042番地4
1042番地2, 1042番地1, 1042番地5

利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

圖
面
平
隨
各

2402724

二階床面積



校 刊

$6.43 \times$	18.48	$=$	118.8264
$2.73 \times$	4.63	$=$	12.6399
			131.4663
	合計		131.48 m^2

二階建物図面

人請由

縮尺 $1/250$

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地家屋調査士

作年	製日	平成	12年	7月	5日
----	----	----	-----	----	----

(會士在鹽運使司馬署)

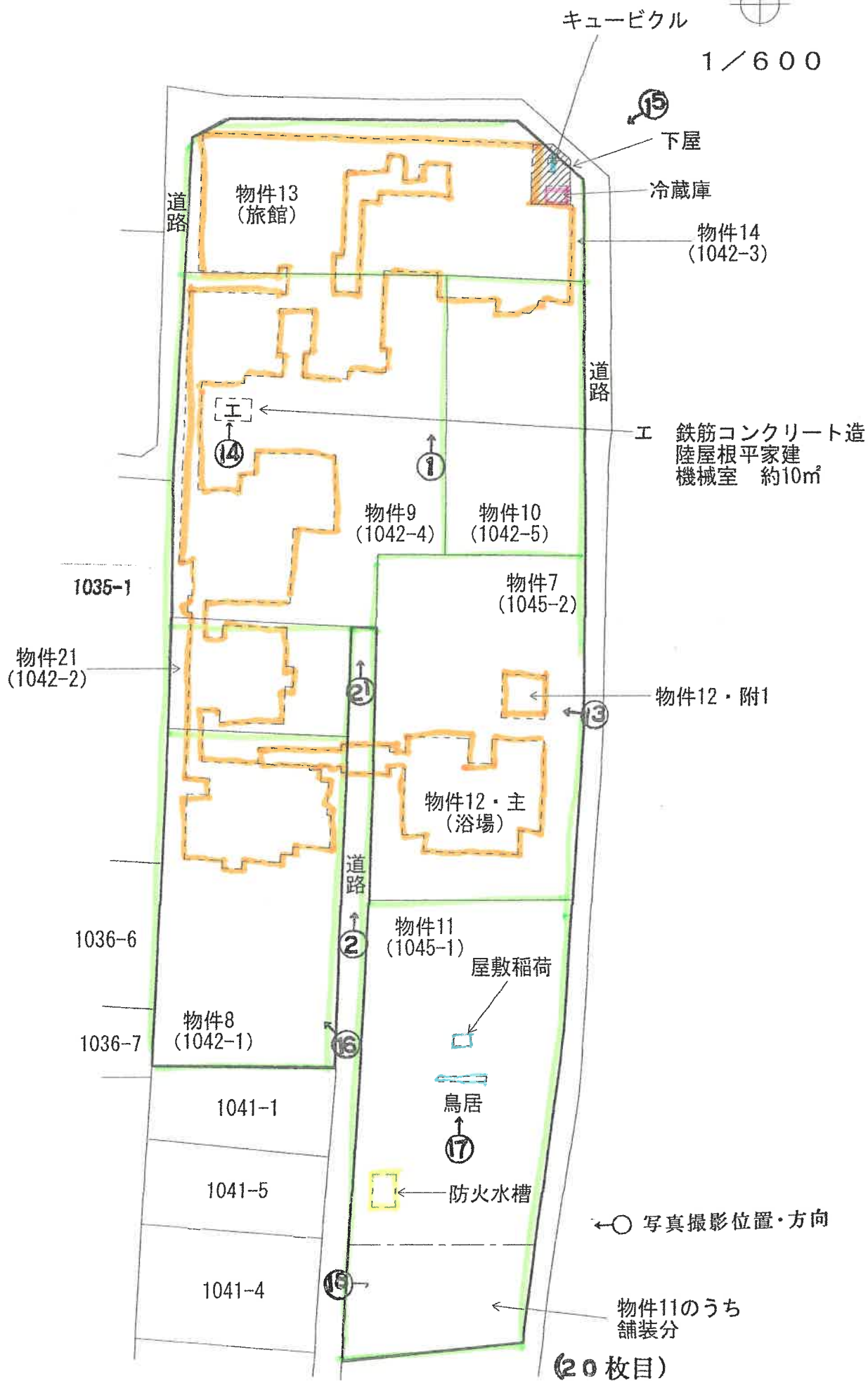
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年5月8日 前橋地方方法務局沼田支局

ଶିଖର ଲୁଗା

A3をA4に縮小コピー



1 / 6 0 0



建物間取図

物件12



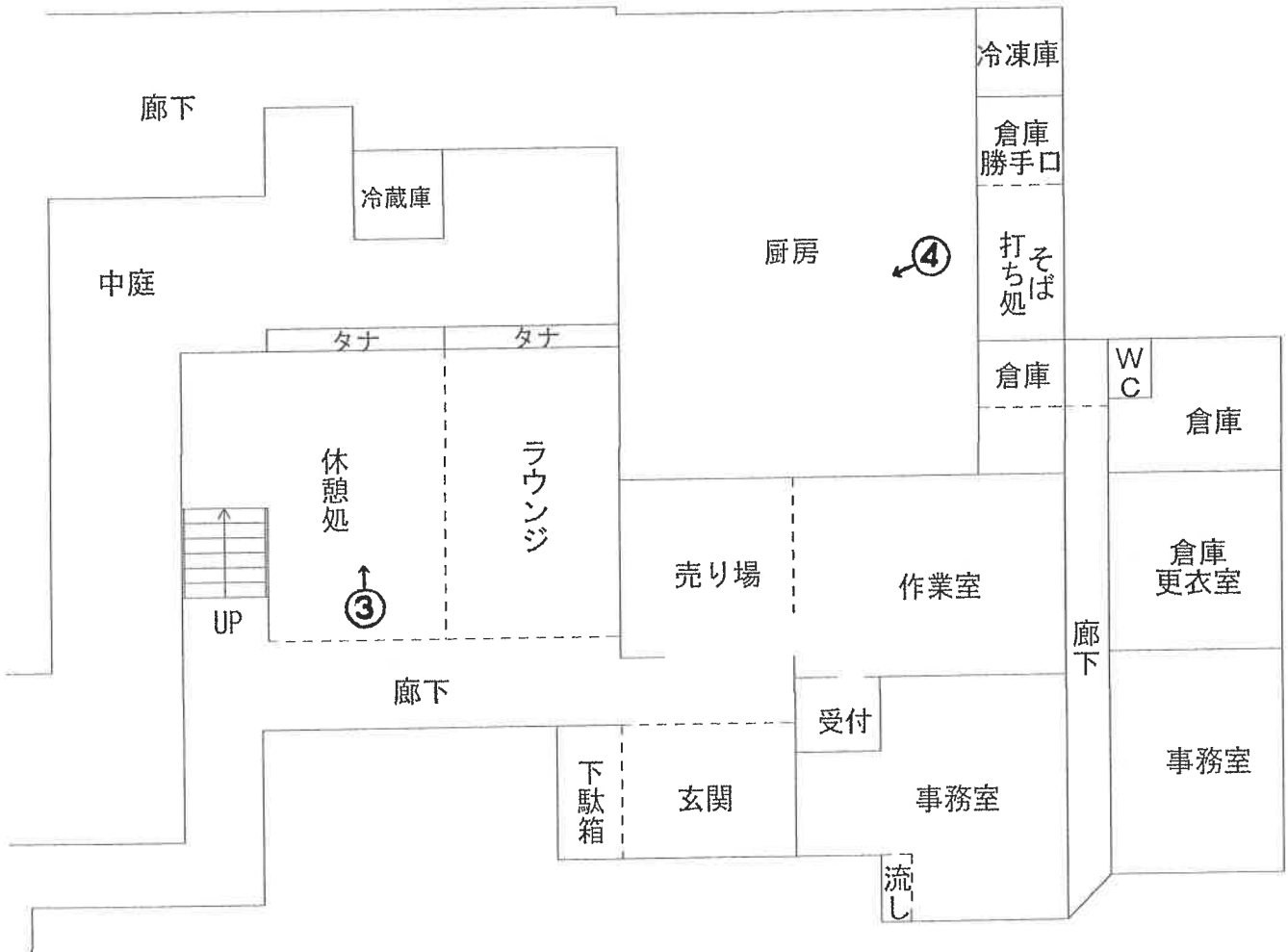
(21枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

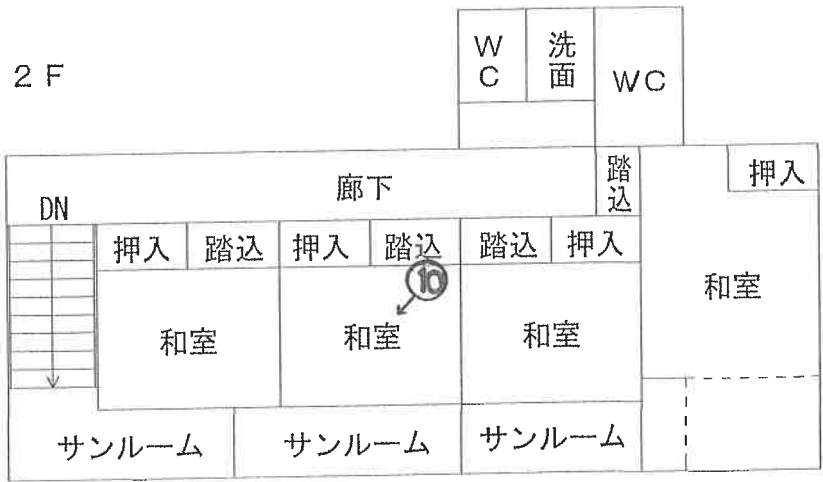
建物間取図

物件 13（その1）

1 F



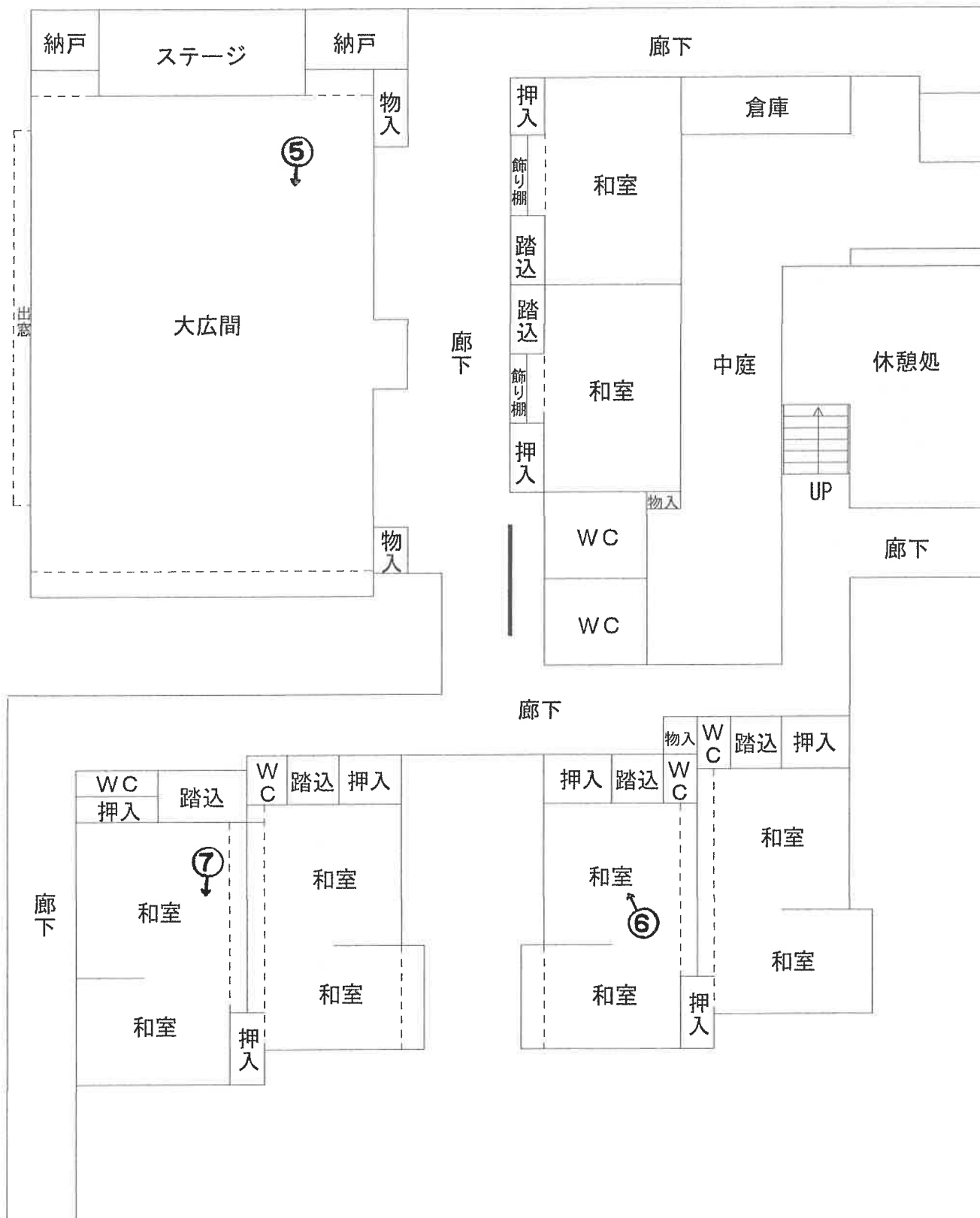
2 F



←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件13（その2）

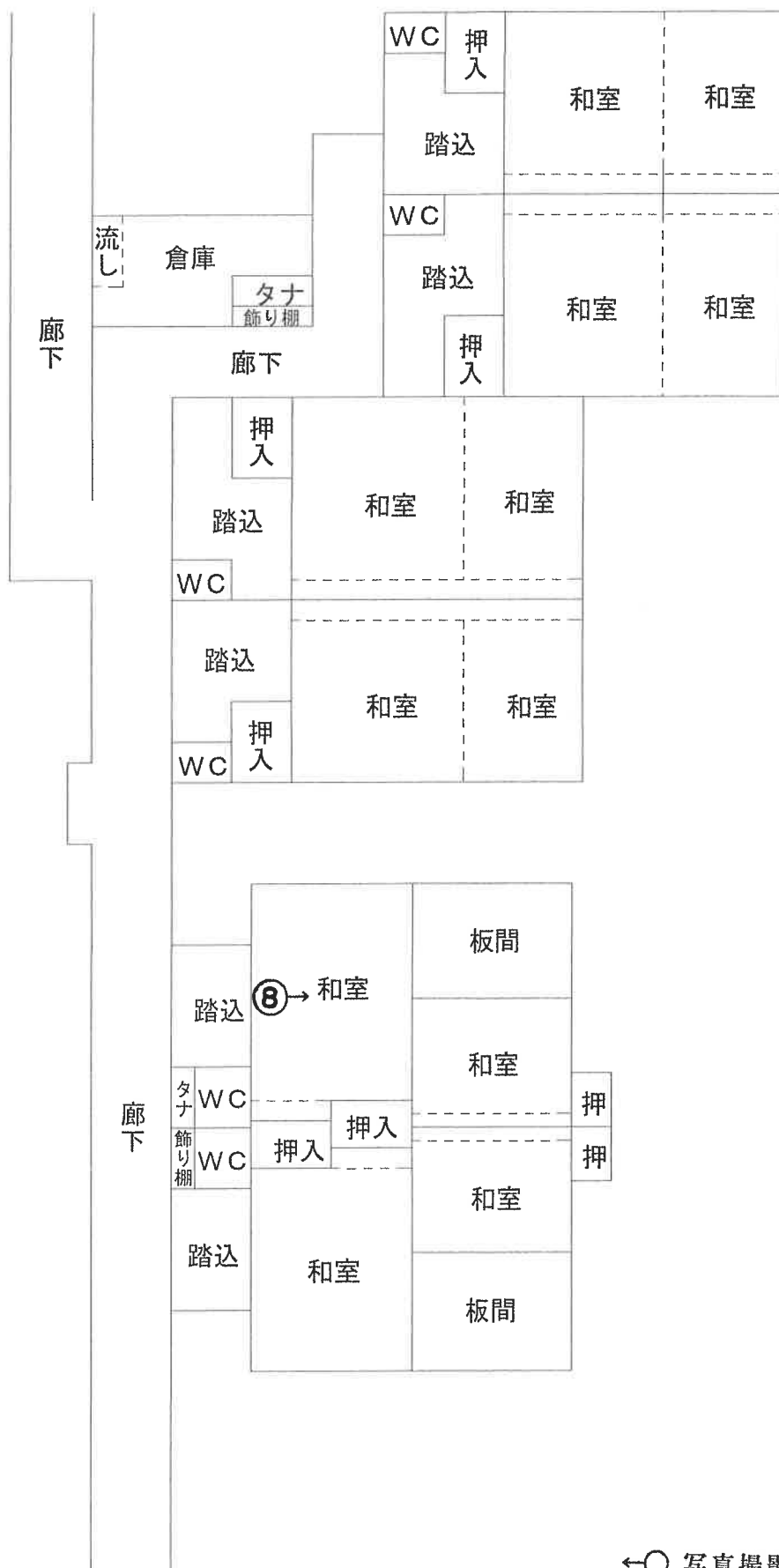


(23枚目)

←○写真撮影位置・方向

建物間取図

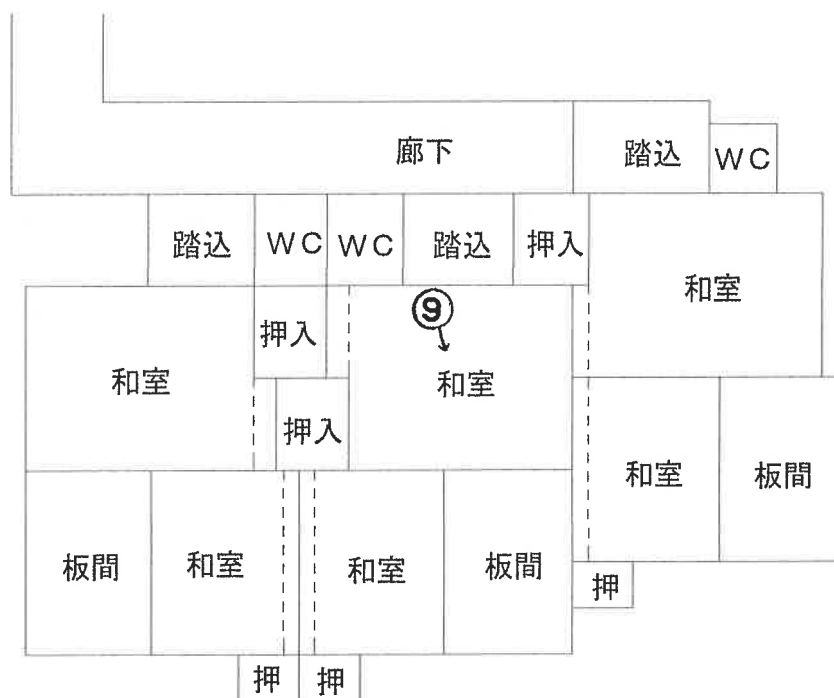
物件13(その3)



←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件13（その4）





① 外観
(物件 1 3)

物件 9 及び 1 0 の土地



② 外観
(物件 1 2)

道路



③ 1 階休憩処
(物件 1 3)



④ 1 階厨房
(物件 1 3)



⑤ 1 階大広間
(物件 1 3)



⑥ 1 階客室
(物件 1 3)



⑦ 1階客室
(物件13)



⑧ 1階客室
(物件13)



⑨ 1階客室
(物件13)



⑩ 2階和室
(物件 1 3)



⑪ 脱衣場
(物件 1 2)



⑫ 浴場
(物件 1 2)



⑬機械室（物
件 1 2 附 属
1）



⑭機械室
（エ）



物件 1 3 の建物

冷蔵庫

⑮キュービク
ル



物件13の建物

⑩物件8の土地



屋敷稲荷

⑪物件11の土地

鳥居



⑫物件11の土地の舗装部分



①⑨物件 2 3 の
土地



②⑩物件 2 3 の
土地



物件 1 3 の建物

②⑪旅館への道
路

令和6年(ケ)第8号
令和6年6月19日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

(物件15～17、22)

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

15 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1046番2

地 目 宅地

地 積 205.00平方メートル

所有者 A

16 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1046番3

地 目 宅地

地 積 333.00平方メートル

所有者 A

17 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046番地2

家屋番号 1046番2

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床面積 1階 70.38平方メートル
2階 212.88平方メートル

所有者 有限会社生寿苑

22 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1034番1

地 目 雑種地

地 積 839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	群馬県利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉1046番地2（住居表示未実施）		
土地	物件 15、16、22		
現況地目	■宅地（物件15、16） ■宅地・雑種地（物件22）		
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（債務者） 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	☒ 物件17の建物が物件15の土地に、同建物の2階部分が物件16及び22の土地にある。同建物の登記上の底地は物件15の土地のみだが、物件16及び物件22の土地と一体利用されている。 ☒ 物件16の土地にゴミ置場及び焼却炉（写真⑥）が、物件22の土地に農業用ハウスが2棟ある（写真⑦⑧）。		
建物	物件 17		
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 ☐ 附属建物） ☒ 構造：木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 ☒ 床面積：1階 70.38㎡ 2階 212.88㎡ 3階 約72㎡		
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（B） 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用占有している ☒ 「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			
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 ☒ 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）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件15、16、22関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		■平成4年7月ころ	
最初の	契約日	■平成4年7月ころ	
契約等	期間	■平成4年7月ころから ☐ 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	

(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17関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	□債務者 ■B (物件17の建物所有者会社代表者)		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■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 ☐		
占有開始時期	平成4年7月ころ		
最初の契約日	平成4年7月ころ		
契約等	期間	平成4年7月ころから ☐ 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	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		

(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
☒ B (債務者会社代表者兼建物占有者)	1 本件建物に住んでいるのは私、妻及び母の3人です。建物建築時から住んでいます。 2 物件16の土地にあるゴミ置場と焼却炉、物件22の土地にあるハウス2棟の所有者はいずれも債務者である有限会社生寿苑です。 以 上

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) アルミ製ゴミ置場(約9㎡、土地建物位置関係図上のオ、写真⑥)及び焼却炉(写真⑥)

いずれも土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

(2) パイプ製ハウス(約98㎡、土地建物位置関係図上のカ、写真⑦)及びビニールハウス(約20㎡、土地建物位置関係図上のキ、写真⑧)

いずれも土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

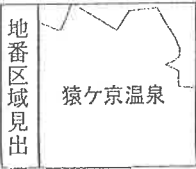
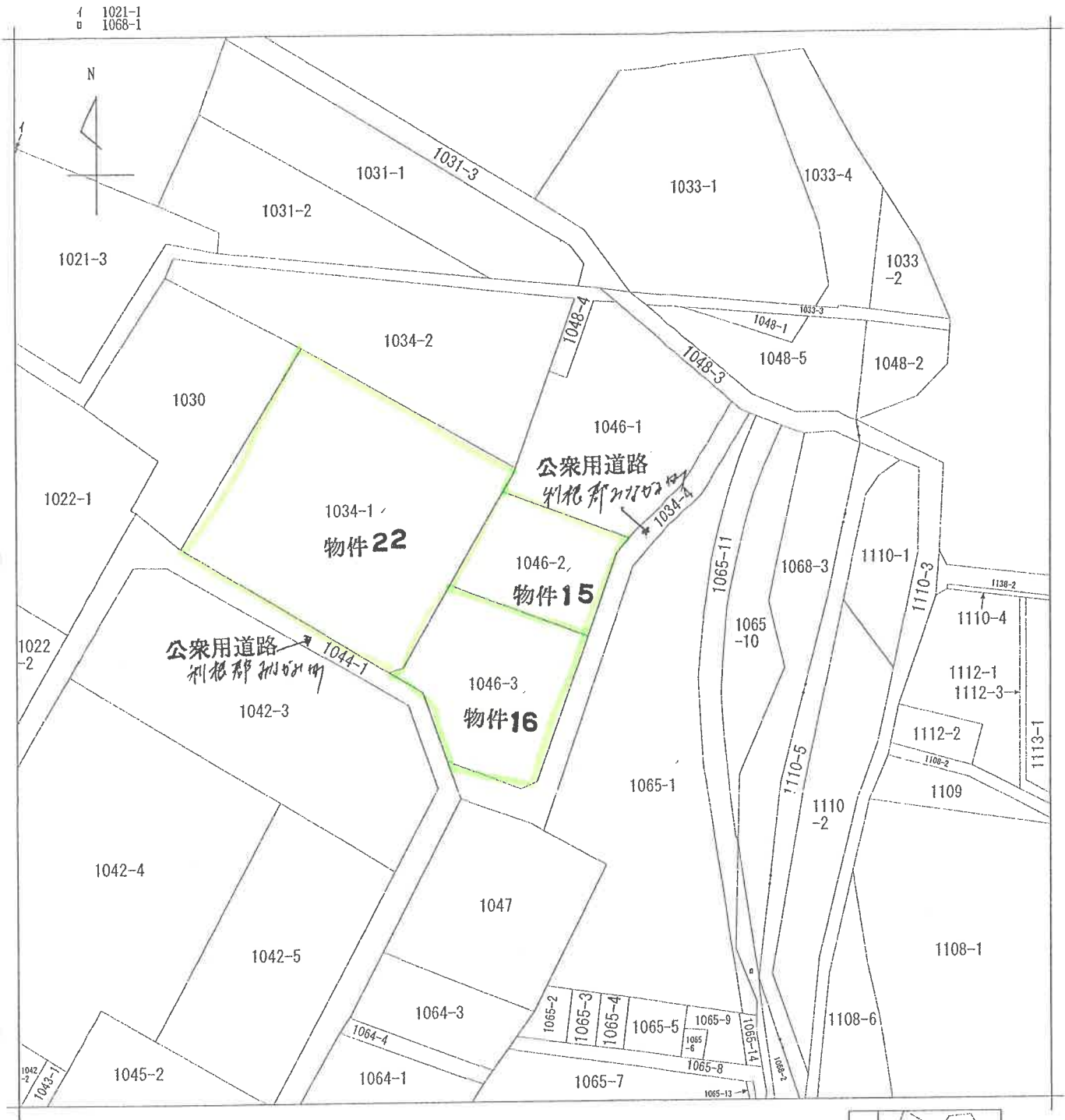
3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件15の土地には物件17の建物以外の登記建物は存在せず、物件16及び22の土地には登記建物は存在しなかった。

以 上

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6月27日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に家屋平面図及び地番図郵送請求 ☒ (切手210円×1枚、370円×1枚使用) ☒ (上記書類7月2日到着)
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送(切手94円使用) ☐ ☐
令和6年6月28日(金) 8:36 - 9:03	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年7月17日(水) 9:55 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年7月31日(水) 10:00 - 15:30	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 ☐ ☐
令和6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 債務者会社代表者宛に照会書発送 ☒ (切手180円×1枚、110円×1枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月10日到着)
令和6年11月12日(火) 10:43 - 10:53	執行官室	☒ 債務者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
(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7月31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)



請 求 部 分	所 在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏					地 番	1046番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和58年7月22日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和58年8月1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。

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成4年8月10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5月8日

前橋地方建設局沼田支局

登記簿

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-4

(1/2)

建物図面図

家屋番号	1046-2
建物の所在	和根郡新治町大字新田裏1046番地2

各階平面図

2402726



平成 四年八月拾日

製作者	土地家屋調査士
製作者年月日	平成4年8月5日

申請人	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

縮尺	1/500
----	-------

(群馬土地家屋調査士会)

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5月8日

前橋地方延務局沼田支局

登記簿

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：18-4

(2/2)

建物図面図

各階平面図

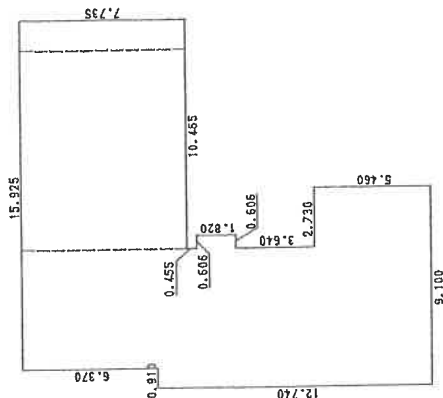
2402727

家屋番号 1046-2

建物の所在 利根郡新治村大字猿方京宇新田裏1046番地2

利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉

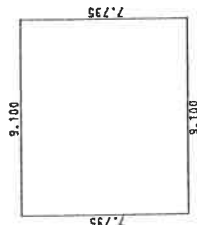
主建物2階



求積表

12.740 × 0.910 =	11.593400
19.110 × 5.460 =	104.340600
5.460 × 2.730 =	14.905800
1.820 × 0.606 =	1.102920
7.735 × 10.465 =	80.946775
合計	212.889495
床面積	212.89㎡

主建物1階



求積表

7.735 × 9.100 =	70.388500
合計	70.388500
床面積	70.38㎡

作製者 土地家屋調査士

作年月日 平成4年8月5日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

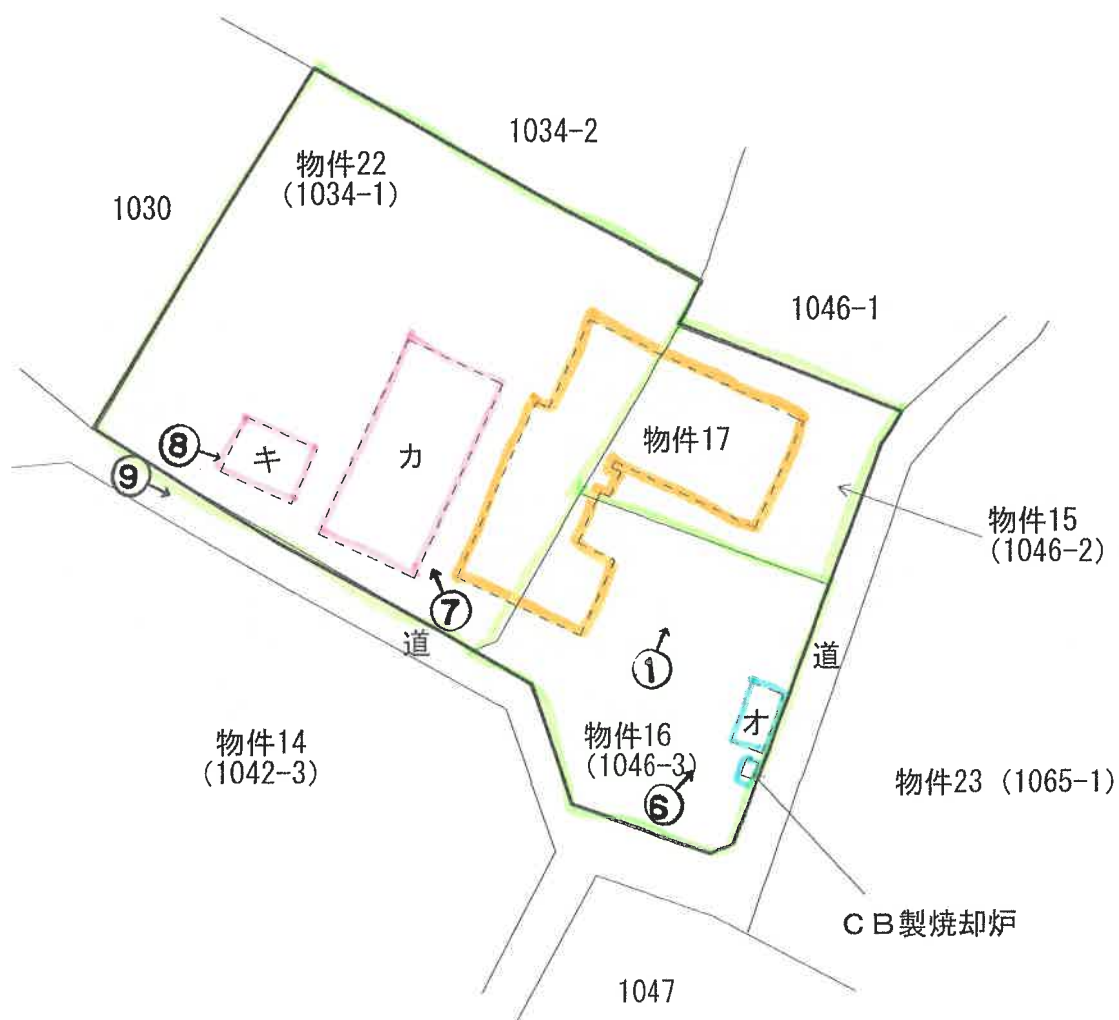
(群馬土地家屋調査士会)

平成4年8月10日



土地建物位置関係図

1/500



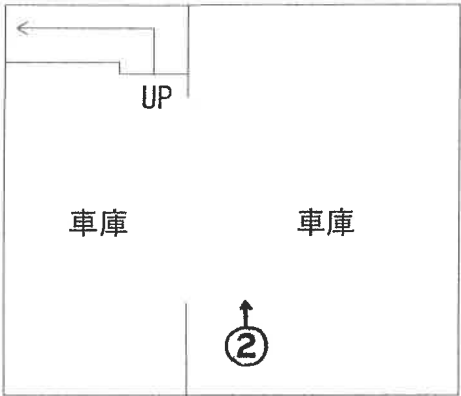
オ アルミ製ゴミ置場 (約9㎡)
カ パイプ製ハウス (約98㎡)
キ ビニールハウス (約20㎡)

←○ 写真撮影位置・方向

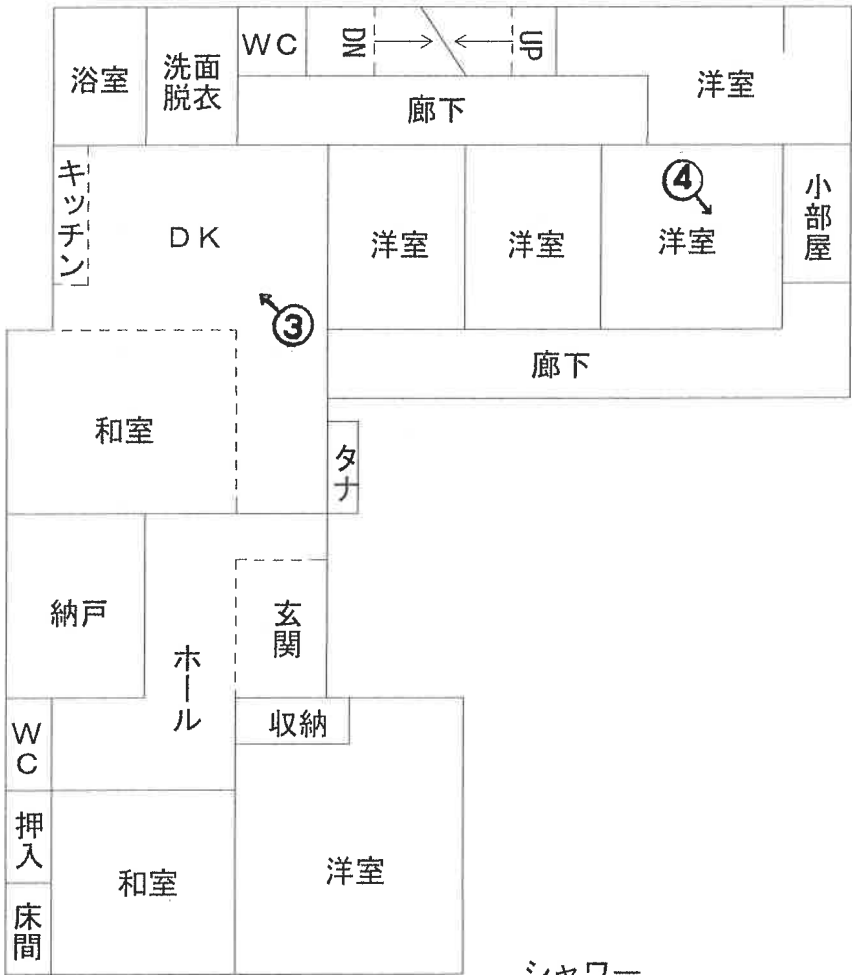
建物間取図

物件17

1 F



2 F



3 F



←○写真撮影位置・方向

(12枚目)



① 外観
(物件 1 7)

物件 1 6 の土地



② 1 階車庫
(物件 1 7)



③ 2 階DK
(物件 1 7)



④ 2階洋室
(物件17)



⑤ 3階洋室
(物件17)



⑥ ゴミ置場
(オ)

焼却炉



⑦パイプ製ハウス（カ）



⑧ビニールハウス（キ）



物件 1 7 の建物

⑨南西側の道

令和6年(ケ)第8号
令和6年6月19日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

(物件18～20)

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

18 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1041番2

地 目 宅地

地 積 208.66平方メートル

所有者 A

19 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏

地 番 1040番3

地 目 宅地

地 積 18.63平方メートル

所有者 A

20 所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1041番地2

家屋番号 1041番2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 96.20平方メートル
2階 39.35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	群馬県利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉1041番地3 付近		
土地	物件 18、19		
現況地目	☒ 宅地（物件18、19） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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	☒ 物件19の土地は登記上は物件20の建物の底地ではないが、物件18の土地と一体となって利用されている。		
建物	物件 20		
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 ☐ 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 上記の者が本建物を物置（空き家）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	☒ 天井、壁及び床が部分的に崩落しており、建物として使用不能な朽廃状態である。		
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 ☒ 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者会社代表者)	1 物件20の建物がいつから空き家となったかは不明です。 以 上

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

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 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件18及び19の土地には物件20の建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

(調査の経過用)

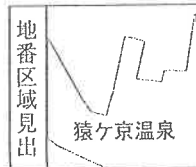
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に家屋平面図及び地番図郵送請求 ☒ (切手210円×1枚、370円×1枚使用) ☒ (上記書類7月2日到着)
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送(切手94円使用) ☐ ☐
令和6年6月28日(金) 8:36 - 9:03	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年7月17日(水) 9:55 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年7月31日(水) 10:00 - 15:30	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 ☐ ☐
令和6年10月31日(木) -	執行官室	☒ 債務者会社代表者宛に照会書発送 ☒ (切手180円×1枚、110円×1枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書11月10日到着)
令和6年11月12日(火) 10:43 - 10:53	執行官室	☒ 債務者会社代表者から電話聴取 ☐ ☐
(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7月31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
(5 枚目)

1039-6
1039-1



(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新田裏				地番	1041番2		
出力縮	1/600	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)			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6年5月2日
前橋地方務局沼田支局

地図整理番号：M02778

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和6年5月8日 群馬地方建設部沼田支局

(7枚目)

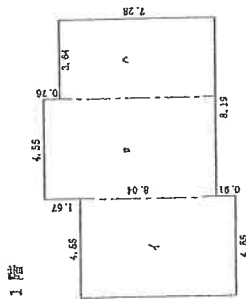
登記簿

A3をA4に縮小コピー

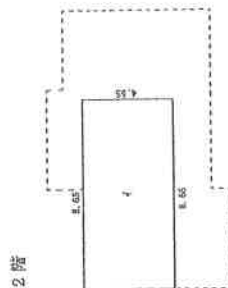
請求番号：18-5

各階平面図

2402717



求積
イ 4.55 X 7.28 = 33.1240
ロ 4.55 X 8.04 = 36.5820
ハ 3.64 X 7.28 = 26.4992
合計 96.2052㎡
床面積 96.20㎡

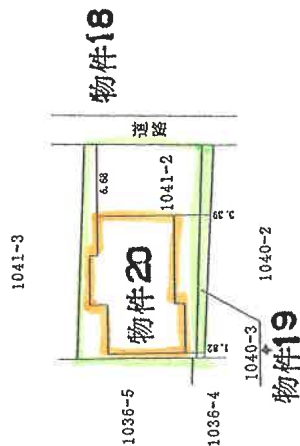
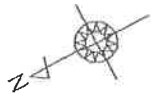


求積
イ 8.66 X 4.55 = 39.3875
床面積 39.35㎡

建物図面

家屋番号 1041番2

建物の所在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉宇新田裏1041番地2



作成者

作成年月日 平成20年4月9日作成

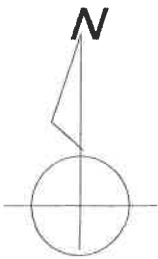
申請人

(群馬土地家屋調査士会)

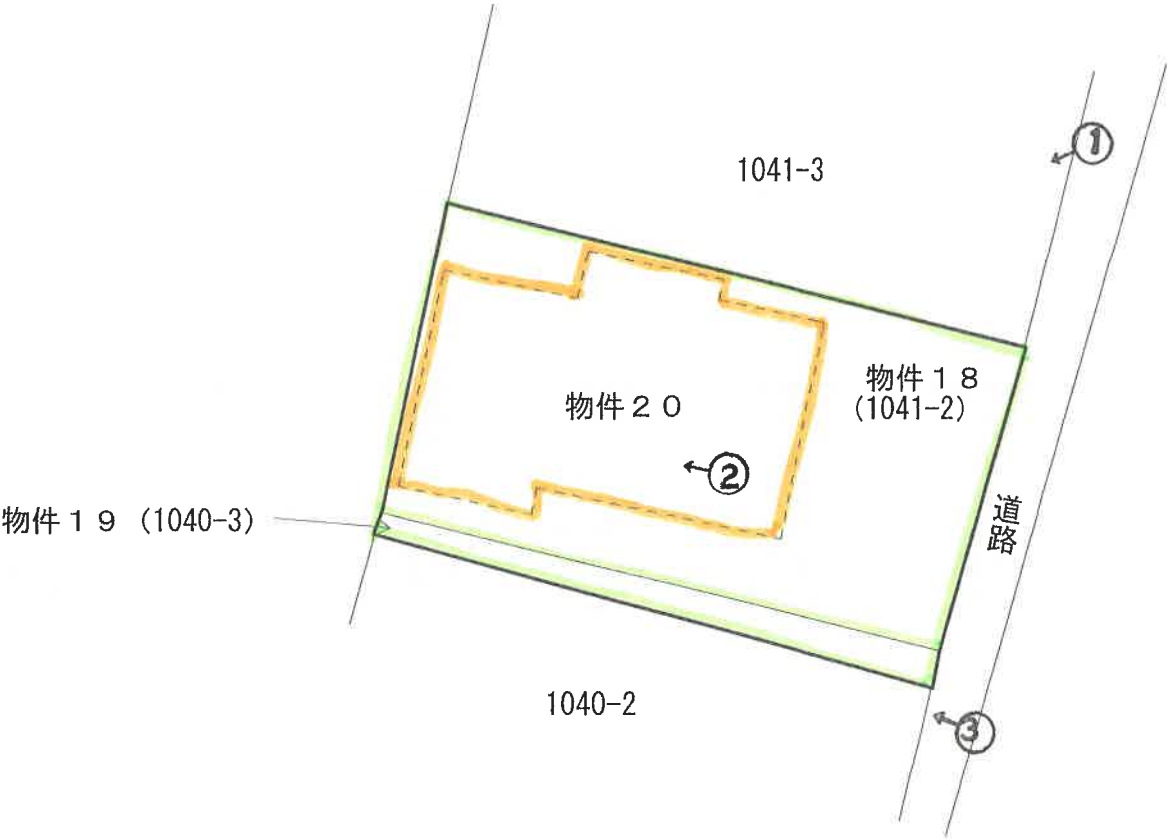
縮尺 250

縮尺 500

土地建物位置関係図



1 / 250





① 外観
(物件 20)



②建物内部
(物件 20)



隣地 (地番 1040 番 2)

③南側境界

物件 18 及び 19
の土地

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 6 月 1 9 日受理
令和 7 年 2 月 1 9 日提出

現況調査報告書（補充）

（物件 1 5 ～ 1 7、2 2）

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

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猿ヶ京温泉1046番地2（住居表示未実施）		
土地	物件 15、16、22		
現況地目	■宅地（物件15、16） ■畑（物件22）		
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（債務者） 上記の者が本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	☒ 物件17の建物が物件15の土地に、同建物の2階部分が物件16及び22の土地にある。同建物の登記上の底地は物件15の土地のみだが、物件16及び物件22の土地と一体利用されている。 ☒ 物件16の土地にゴミ置場及び焼却炉（写真⑥）が、物件22の土地に農業用ハウスが2棟ある（写真⑦⑧）。		
建物	物件 17		
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 ☐ 附属建物） ☒ 構造：木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 ☒ 床面積：1階 70.38㎡ 2階 212.88㎡ 3階 約72㎡		
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（B） 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用占有している ☒ 「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			
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 ☒ 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

(1枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件15、16、22関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 (物件15、16) ☐ 駐車場 ■畑 (物件22) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		■平成4年7月ころ	
最初の	契約日	■平成4年7月ころ	
契約等	期間	■平成4年7月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■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	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	

(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

■下記のとおり

1 補充書提出の理由

令和6年11月20日提出の現況調査報告書について、物件22の土地について買受適格証明書を要する農地であることが判明したため、以下のとおり訂正して補充する。

(1) 上記現況調査報告書の2枚目を補充書1枚目のとおり訂正する。

(2) 上記現況調査報告書の3枚目を補充書2枚目のとおり訂正する。

以 上

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 3 月 26 日 提 出

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書（再・補充）

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 補充評価の趣旨及び評価額

(1) 趣旨

令和7年1月16日提出の本件評価書（補充）について、物件22の土地が取り下げられたことにより、評価額を下記のとおり見直す。

(2) 評価額

後記の検討・修正を踏まえ、全ての物件について一括売却を前提とした場合の評価額は下記の通りである。

一 括 価 格	
金48,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金810,000円
物件2（土地）	金390,000円
物件3（土地）	金420,000円
物件4（土地）	金500,000円
物件5（建物）	金180,000円
物件6（土地）	金110,000円
物件7（土地）	金4,250,000円
物件8（土地）	金3,580,000円
物件9（土地）	金4,990,000円
物件10（土地）	金2,340,000円
物件11（土地）	金1,630,000円
物件12（建物）	金3,610,000円
物件13（建物）	金16,670,000円
物件14（土地）	金3,550,000円
物件15（土地）	金480,000円
物件16（土地）	金780,000円
物件17（建物）	金1,270,000円
物件18（土地）	金260,000円
物件19（土地）	金30,000円
物件20（建物）	金230,000円
物件21（土地）	金1,130,000円
物件23（土地）	金960,000円

第2 市場性修正の検討

本件においては、主に温泉旅館が売却の対象であり、温泉旅館との関係性が低いと判断される物件については取得の必要性が低いと考えられることから、市場性修正を個別評価の場合の市場性修正率から更に10%減算し、一括売却の場合の価格を求める。市場性修正を見直す物件は下記の通りである。

物件1	:	0.5→0.4	戸建住宅の敷地
物件2	:	0.5→0.4	戸建住宅等の敷地
物件3～6	:	0.7→0.6	国道沿いの店舗及びその敷地
物件15～17	:	0.6→0.5	件外土地を含む戸建住宅及びその敷地
物件18～20	:	0.7→0.6	戸建住宅及びその敷地

第3 評価額の変更

(1) 内訳価格及び一括価格

上記検討を踏まえ、下記の通り変更する。

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	6,140,000	-2,760,000	—	0.4	0.6	—	≒ 810,000
2	1,810,000	-180,000	—	0.4	0.6	—	≒ 390,000
3	1,300,000	-130,000	—	0.6	0.6	—	≒ 420,000
4	1,550,000	-160,000	—	0.6	0.6	—	≒ 500,000
5	190,000	+320,000	1.0	0.6	0.6	1.0	≒ 180,000
6	330,000	-30,000	—	0.6	0.6	—	≒ 110,000
7	7,880,000	-790,000	—	1.0	0.6	—	≒ 4,250,000
8	6,620,000	-660,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,580,000
9	9,240,000	-920,000	—	1.0	0.6	—	≒ 4,990,000
10	4,330,000	-430,000	—	1.0	0.6	—	= 2,340,000
11	2,710,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 1,630,000
12	5,430,000	+590,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 3,610,000
13	24,700,000	+3,080,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 16,670,000
14	6,570,000	-660,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,550,000
15	1,790,000	-180,000	—	0.5	0.6	—	≒ 480,000
16	2,900,000	-290,000	—	0.5	0.6	—	≒ 780,000
17	3,750,000	+480,000	—	0.5	0.6	—	≒ 1,270,000
18	1,320,000	-590,000	—	0.6	0.6	—	≒ 260,000
19	120,000	-50,000	—	0.6	0.6	—	≒ 30,000
20	10,000	+640,000	1.0	0.6	0.6	1.0	≒ 230,000
21	2,090,000	-210,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,130,000
23	1,600,000	±0	—	1.0	0.6	—	= 960,000
一括価格 (合計)							48,170,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向や温泉旅館等を含む一括売却による市場性の減退を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 1 月 16 日 提 出

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書（補充）

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 補充評価の趣旨及び評価額

(1) 趣旨

令和6年11月25日評価の本件評価書について、全ての物件について一括売却を前提とした場合評価額を求める。

(2) 評価額

後記の検討・修正を踏まえ、全ての物件について一括売却を前提とした場合の評価額は下記の通りである。

一 括 価 格	
金49,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金810,000円
物件2 (土地)	金390,000円
物件3 (土地)	金420,000円
物件4 (土地)	金500,000円
物件5 (建物)	金180,000円
物件6 (土地)	金110,000円
物件7 (土地)	金4,250,000円
物件8 (土地)	金3,580,000円
物件9 (土地)	金4,990,000円
物件10 (土地)	金2,340,000円
物件11 (土地)	金1,630,000円
物件12 (建物)	金3,610,000円
物件13 (建物)	金16,670,000円
物件14 (土地)	金3,550,000円
物件15 (土地)	金500,000円
物件16 (土地)	金820,000円
物件17 (建物)	金1,550,000円
物件18 (土地)	金260,000円
物件19 (土地)	金30,000円
物件20 (建物)	金230,000円
物件21 (土地)	金1,130,000円
物件22 (土地)	金1,020,000円
物件23 (土地)	金960,000円

第2 市場性修正の検討

本件においては、主に温泉旅館が売却の対象であり、温泉旅館との関係性が低いと判断される物件については取得の必要性が低いと考えられることから、市場性修正を個別評価の場合の市場性修正率から更に10%減算し、一括売却の場合の価格を求める。市場性修正を見直す物件は下記の通りである。

物件1	:	0.5→0.4	戸建住宅の敷地
物件2	:	0.5→0.4	戸建住宅等の敷地
物件3～6	:	0.7→0.6	国道沿いの店舗及びその敷地
物件15～17及び22	:	0.7→0.6	戸建住宅及びその敷地並びに雑種地
物件18～20	:	0.7→0.6	戸建住宅及びその敷地

第3 評価額の変更

(1) 内訳価格及び一括価格

上記検討を踏まえ、下記の通り変更する。

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	6,140,000	-2,760,000	—	0.4	0.6	—	≒ 810,000
2	1,810,000	-180,000	—	0.4	0.6	—	≒ 390,000
3	1,300,000	-130,000	—	0.6	0.6	—	≒ 420,000
4	1,550,000	-160,000	—	0.6	0.6	—	≒ 500,000
5	190,000	+320,000	1.0	0.6	0.6	1.0	≒ 180,000
6	330,000	-30,000	—	0.6	0.6	—	≒ 110,000
7	7,880,000	-790,000	—	1.0	0.6	—	≒ 4,250,000
8	6,620,000	-660,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,580,000
9	9,240,000	-920,000	—	1.0	0.6	—	≒ 4,990,000
10	4,330,000	-430,000	—	1.0	0.6	—	= 2,340,000
11	2,710,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 1,630,000
12	5,430,000	+590,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 3,610,000
13	24,700,000	+3,080,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 16,670,000
14	6,570,000	-660,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,550,000
15	1,560,000	-160,000	—	0.6	0.6	—	≒ 500,000
16	2,540,000	-250,000	—	0.6	0.6	—	≒ 820,000
17	3,750,000	+550,000	—	0.6	0.6	—	≒ 1,550,000
18	1,320,000	-590,000	—	0.6	0.6	—	≒ 260,000
19	120,000	-50,000	—	0.6	0.6	—	≒ 30,000
20	10,000	+640,000	1.0	0.6	0.6	1.0	≒ 230,000
21	2,090,000	-210,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,130,000
22	2,960,000	-140,000	—	0.6	0.6	—	≒ 1,020,000
23	1,600,000	±0	—	1.0	0.6	—	= 960,000
一括価格 (合計)							49,530,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向や温泉旅館等を含む一括売却による市場性の減退を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 日 評 価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件 1)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

価 格	
物件1（土地）	金1,010,000円

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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

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新田裏 1 0 5 0 番 5 宅地 671.00 平方メートル	同左
特 記 事 項			
件外建物あり。 ・家屋番号1050番1 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 延119.00㎡			

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）

位置・交通	J R上越線「後閑」駅 北西方 約14,500m（道路距離）	
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の西方約450m付近（道路距離）に位置し、国道北側背後に温泉旅館や戸建住宅、農地、雑種地等が混在する地域である。物件13である旅館が付近に存するものの、猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域（土石流）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	671.00㎡ 間口 約28m 奥行 約22m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢は南方へ緩やかに傾斜している
接面道路	西側が現況幅員3～3.2m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉26号線）にほぼ等高～0.5m程度低く接面し、東側が現況幅員1.8m程度の未舗装道路（猿ヶ京温泉23号線）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土地所有者が本件土地上に次ページ記載の件外建物を所有し、占有している。なお、建物については法定地上権が成立すると思料する。隣接地は雑種地などとなっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	本件土地上には下記の件外建物が存する。詳細は現況調査報告書を参照されたい。 家屋番号1050番1 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 延119.00㎡ 昭和36年3月15日新築（登記記載） 土地所有者と建物所有者は登記上同一人である。 登記では附属建物の物置が存するが、現地調査の限り現存しない。 北東方近隣に中規模墓地あり。 本件土地の中央付近で、0.5m程度の画地内段差が生じている。 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和52年頃の本件土地の周辺は現在のような集落が形成されている。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	--

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	12,700	0.80	671.00	0.90	≒ 6,140,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	みなかみ（県）－7
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 12,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域と比べほぼ同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 20% 規模大、二方路

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	6,140,000	0.45	法定地上権	≒ 2,760,000

イ 土地利用権等割合 : 件外建物における土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	6,140,000	-2,760,000	—	0.5	0.6	—	≒ 1,010,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 件外建物を含んだ状態での土地のみの売却であることや、近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【みなかみ（県）－7】

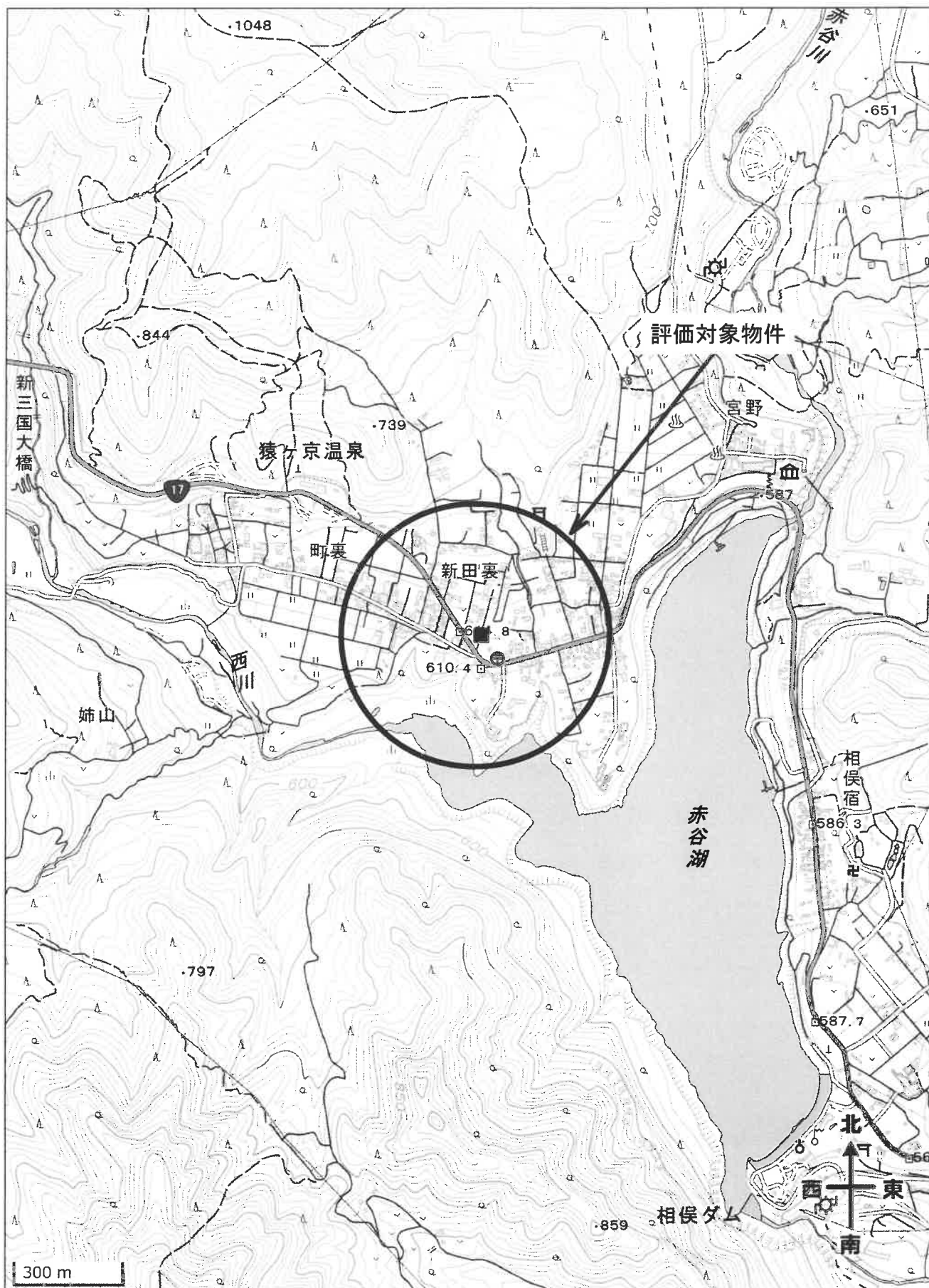
所 在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価 格 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域

第7 附属資料の表示

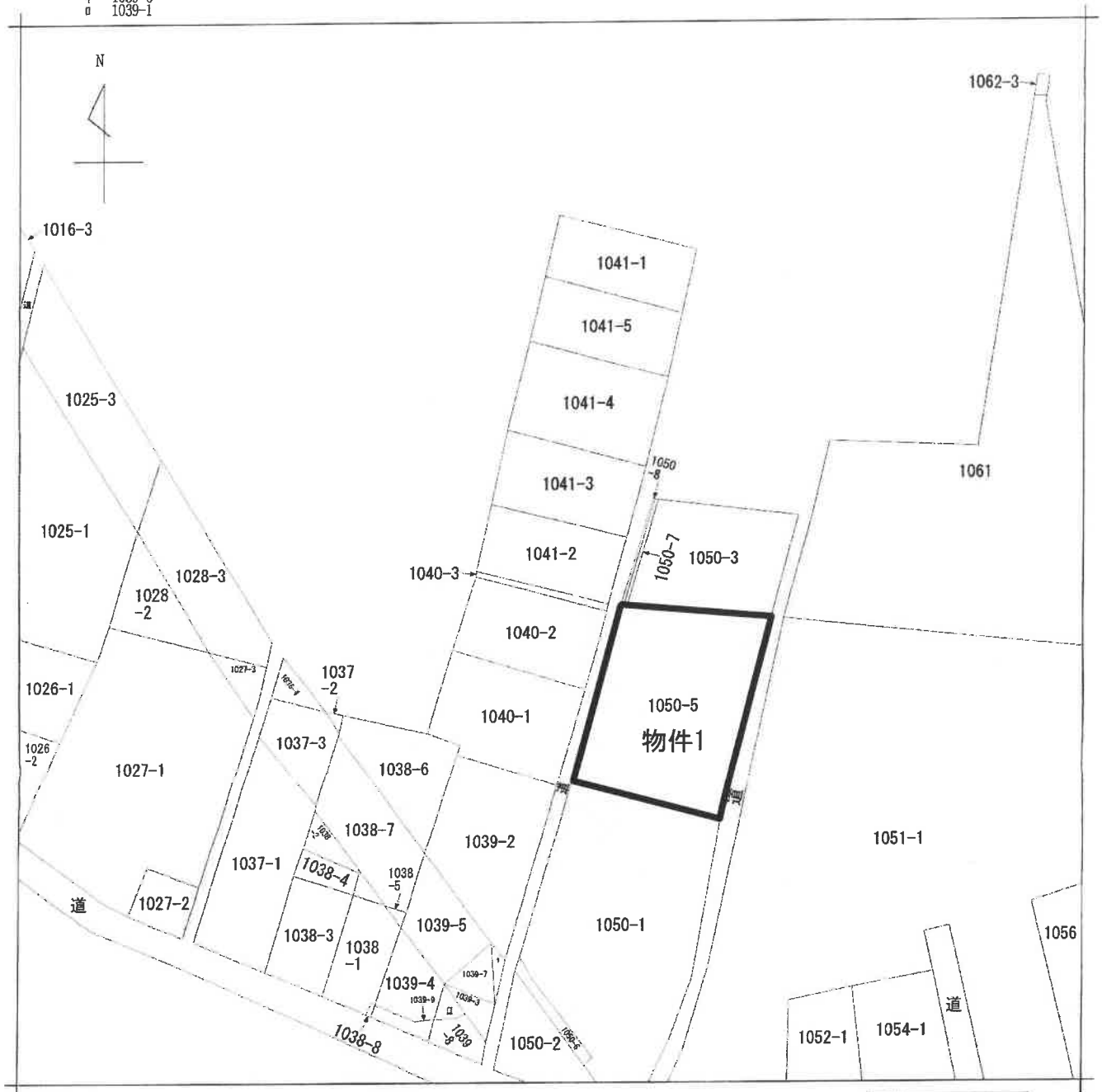
位置図

公図写

土地建物位置関係図



1 1039-6
0 1039-1



(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 分	所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏					地 番 1041番2				
出 力 縮 尺	1/600	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)			補 事 記 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。

A 3 を A 4 に縮小

令和6年5月2日

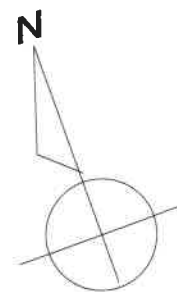
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02778

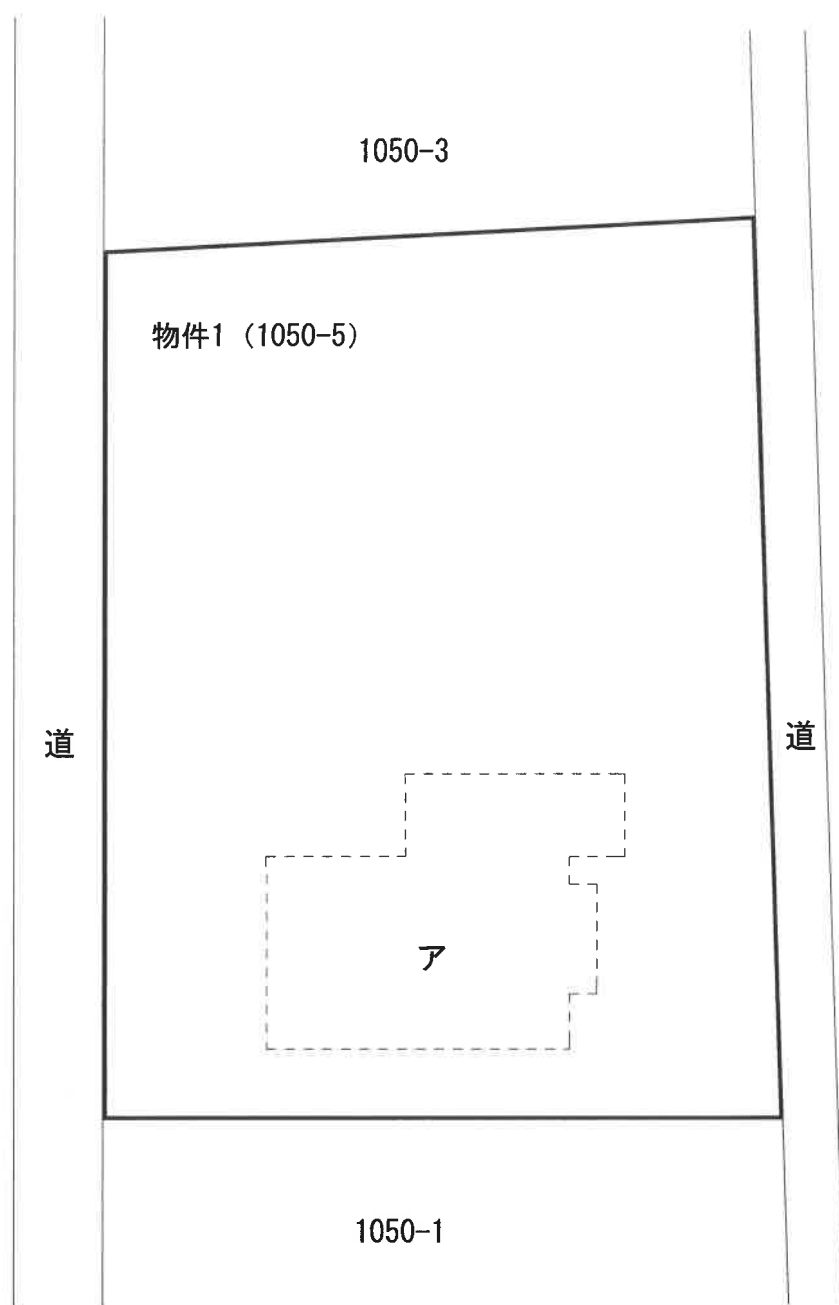
登記官

(1/1)

土地建物位置関係図



1 / 250



ア 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 延119㎡

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 日 評 価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

価 格	
物件2（土地）	金490,000円

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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 6 4 番 3 宅地 166.00 平方メートル	同左
特 記 事 項			
件外建物等あり。 ・建物 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約23㎡（未登記） ・工作物 木製倉庫 約156㎡			

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2）

位置・交通	J R 上越線「後閑」駅 北西方 約14,700m（道路距離）	
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の北西方約600m付近（道路距離）に位置し、国道北側背後に温泉旅館や戸建住宅、農地、雑種地等が混在する地域である。物件13である旅館が付近に存するものの、猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域（土石流）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	166.00㎡ 間口 約8.5m 奥行 約19m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢は南方へ緩やかに傾斜している
接面道路	北西側が現況幅員2.7～3.3m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉23号線）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	法人たる債務者が本件土地上に次ページ記載の件外建物を所有し、占有している。なお、占有権原は使用借権と思料する。隣接地は住宅地や駐車場となっている。	
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、対象物件の前面道路に当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	本件土地には下記の件外建物等が存する。詳細は現況調査報告書を参照されたい。 ・未登記 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約23㎡ 所有者の陳述では平成2年頃の建築としている。 本件土地には下記の売却対象外の工作物がある。 ・木製倉庫 約156㎡（本件土地のみならず、隣接する1064-1及び1064-4に跨っているものと思料する） 本件土地に係る占有者及び占有権原については、現況調査報告書記載のとおり。 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和52年頃の本件土地には建物の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	---

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2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	12,100	1.00	166.00	0.90	÷ 1,810,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	みなかみ（県）－7
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+5%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ±0% なし

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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
2	1,810,000	0.10	使用借権	≒ 180,000

イ 土地利用権等割合 : 件外建物における土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
2	1,810,000	-180,000	—	0.5	0.6	—	≒ 490,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 件外建物を含んだ状態での土地のみの売却であることや、近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【みなかみ（県）－7】

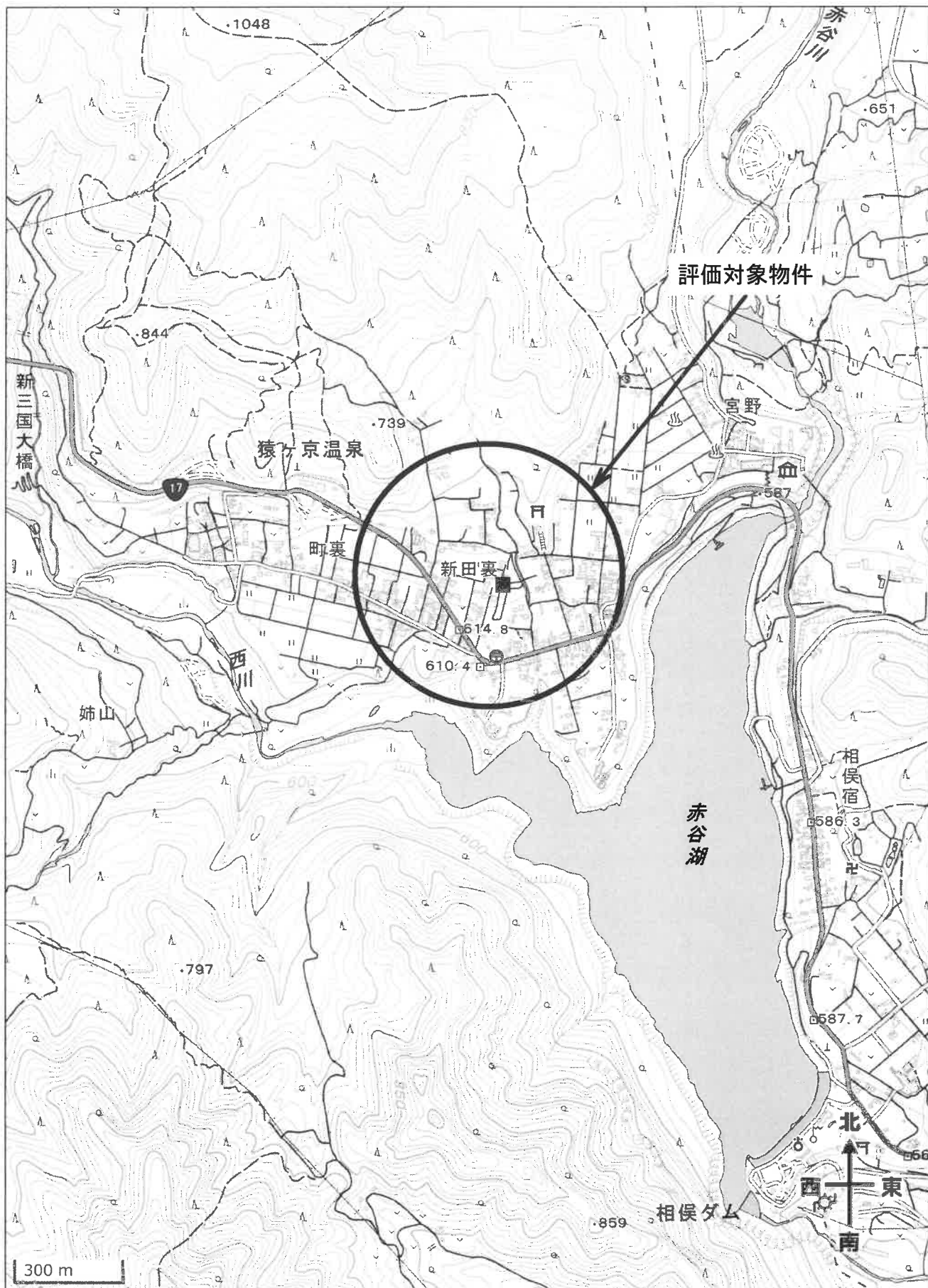
所 在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価 格 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域

第7 附属資料の表示

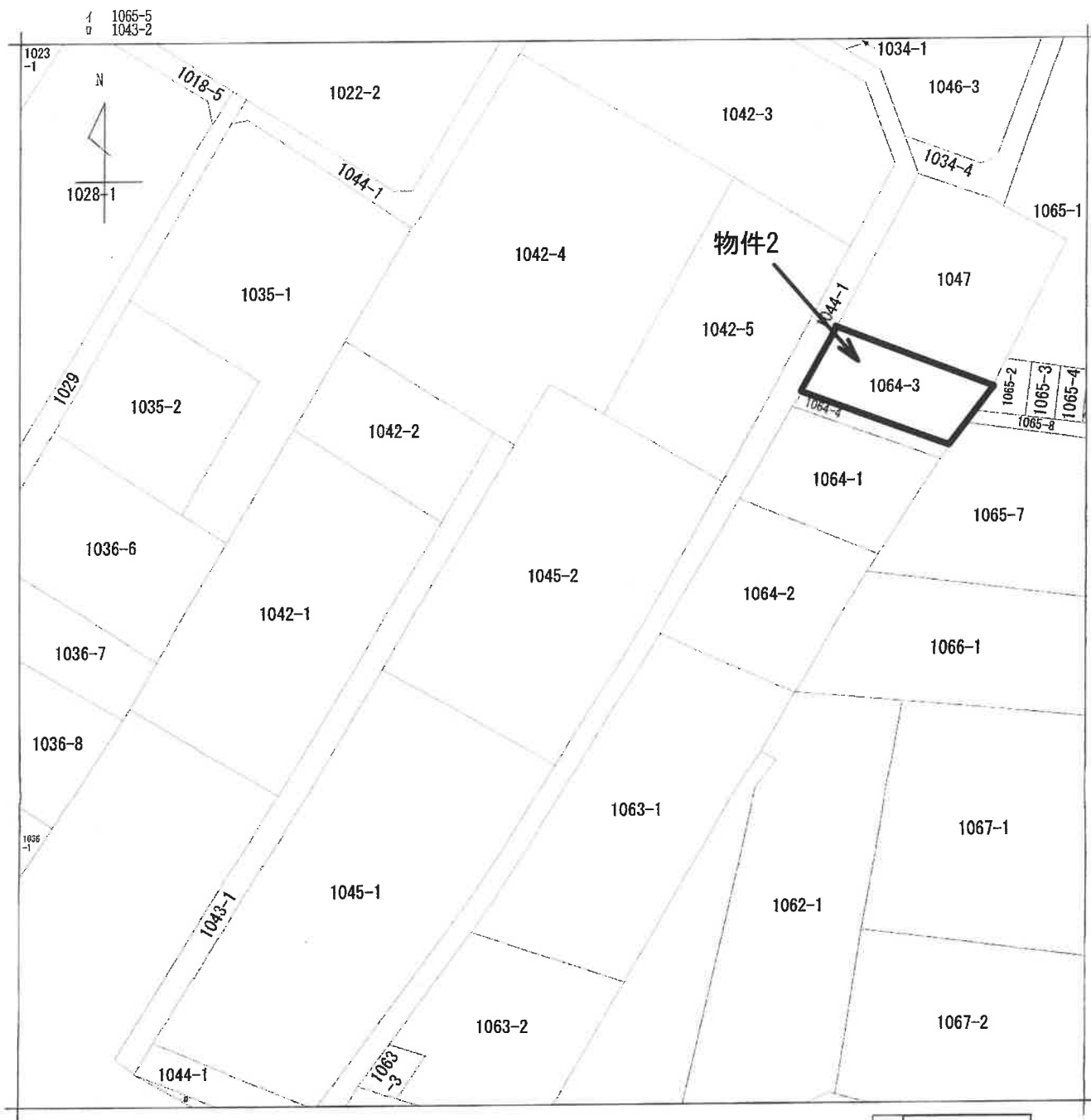
位置図

公図写

土地建物位置関係図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



地番区域見出
猿ヶ京温泉

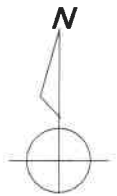
請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏				地番	1045番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日			備付年月日(原図)	昭和58年8月1日			補記事項		

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。

A 3 を A 4 に縮小

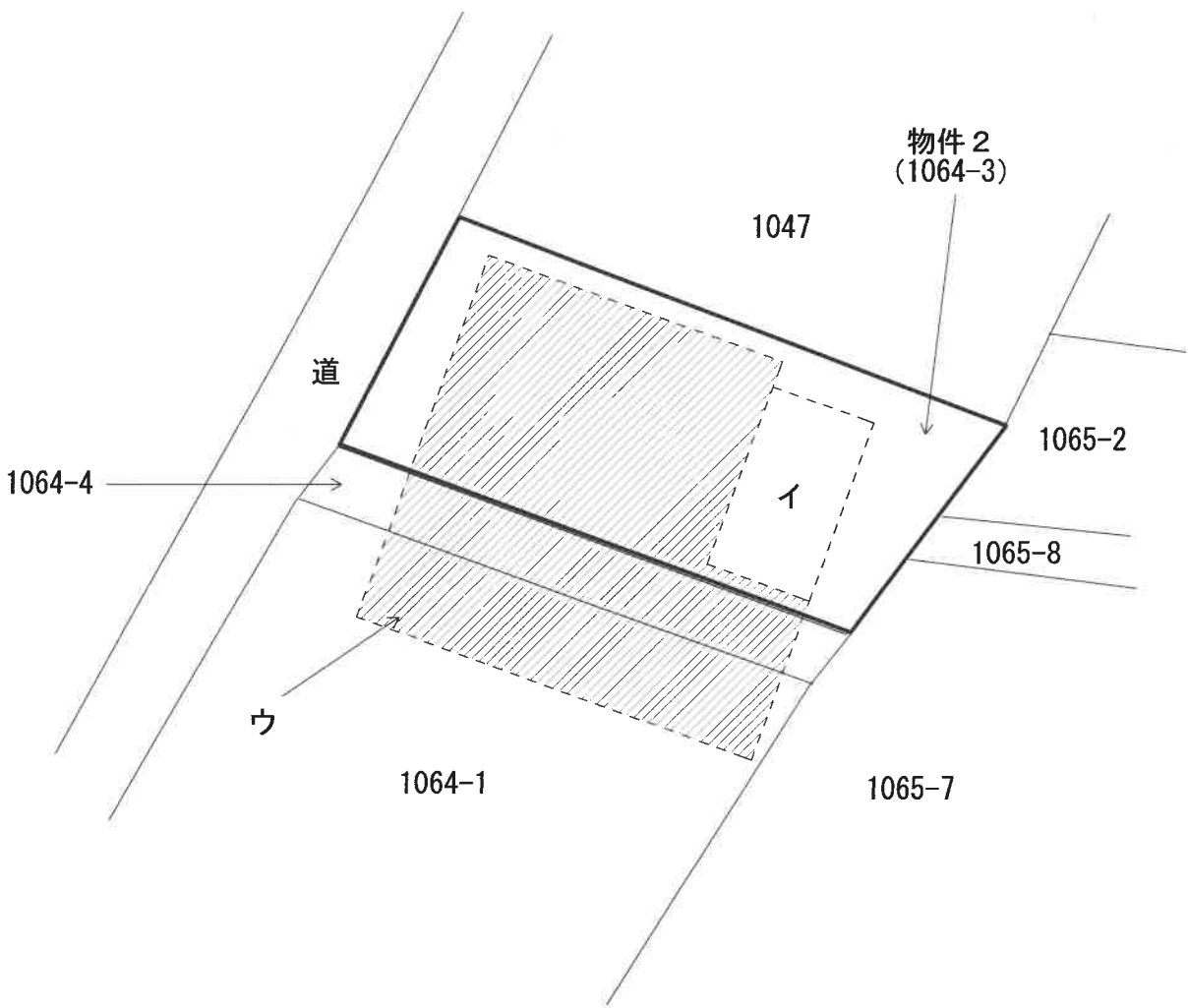
令和6年5月2日
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02779
登記官
(1/1)



土地建物位置関係図

1 / 2 5 0



イ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約23㎡
ウ 木製倉庫 約156㎡

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 日 評 価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件 3 ～ 6)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,410,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金490,000円
物件4（土地）	金580,000円
物件5（建物）	金210,000円
物件6（土地）	金130,000円

- ① 一括価格は、物件3乃至6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3、4、6の土地の内訳価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
3	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1038番1 宅地 113.62 平方メートル	同左
4	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1038番3 宅地 135.57 平方メートル	同左
5	所在地 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新田裏1038番地3、1038番地1、1038番地4 1038番3 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 131.25 平方メートル	同左
6	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1038番4 宅地 29.00 平方メートル	同左
特記事項			

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3、4、6）

位置・交通	J R 上越線「後閑」駅 北西方 約14,500m（道路距離）	
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の西方約400m付近（道路距離）に位置し、国道沿いに戸建住宅や事業所、農地等が散在する地域である。猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域（土石流）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件3、4、6合計） 278.19㎡ 間口 約4m 奥行 約15m やや不整形 二方路地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	北東側が現況幅員8.5m程度の舗装国道（国道17号線）に、南西側が幅員5m程度の舗装町道（永井猿ヶ京温泉線）に、それぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	法人たる債務者が本件土地上に物件5の建物を所有し、占有している。なお、占有権原は使用借権と思料する。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地や駐車場として利用されている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	本件土地に係る占有者及び占有権原については、現況調査報告書記載のとおり。 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壌汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、物件5の建物が建築される以前の昭和52年頃の本件土地には建物らしき物の存在は見られるが小規模であるほか、周辺地域において工場等の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成4年8月9日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約32年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り、杉板貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り、プリント合板等	
	床	長尺シート、畳等	
	設 備 そ の 他	厨房 特になし	
床面積（現況）	1 階		
	131.25 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	店舗	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本件建物を元店舗（空き家）として占有している。		
特記事項	しばらく使用していなかった模様であり、不使用に伴う老朽化が認められる。		

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3、4、6）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	14,100	0.90	113.62	0.90	≒ 1,300,000
4	14,100	0.90	135.57	0.90	≒ 1,550,000
6	14,100	0.90	29.00	0.90	≒ 330,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	みなかみ（県）－7
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & \div & 14,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－10%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 10% 二方路、形状等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を－10%と判定した。

(2) 建物価格（物件5）

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並びに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	符号	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
5	主	120,000	131.25	0.012	≒ 190,000

ウ 現価率 :

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法)による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
5	主	経済的耐用年数	30年	0.041	(1 － 70%)	0.012
		経過年数	32年			
		残価率	5%			

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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
3	1,300,000	0.10	使用借権	= 130,000
4	1,550,000	0.10	使用借権	≒ 160,000
6	330,000	0.10	使用借権	≒ 30,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
3	1,300,000	-130,000	—	0.7	0.6	—	≒ 490,000
4	1,550,000	-160,000	—	0.7	0.6	—	≒ 580,000
5	190,000	+320,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 210,000
6	330,000	-30,000	—	0.7	0.6	—	≒ 130,000
一括価格 (合計)							1,410,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【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 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m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

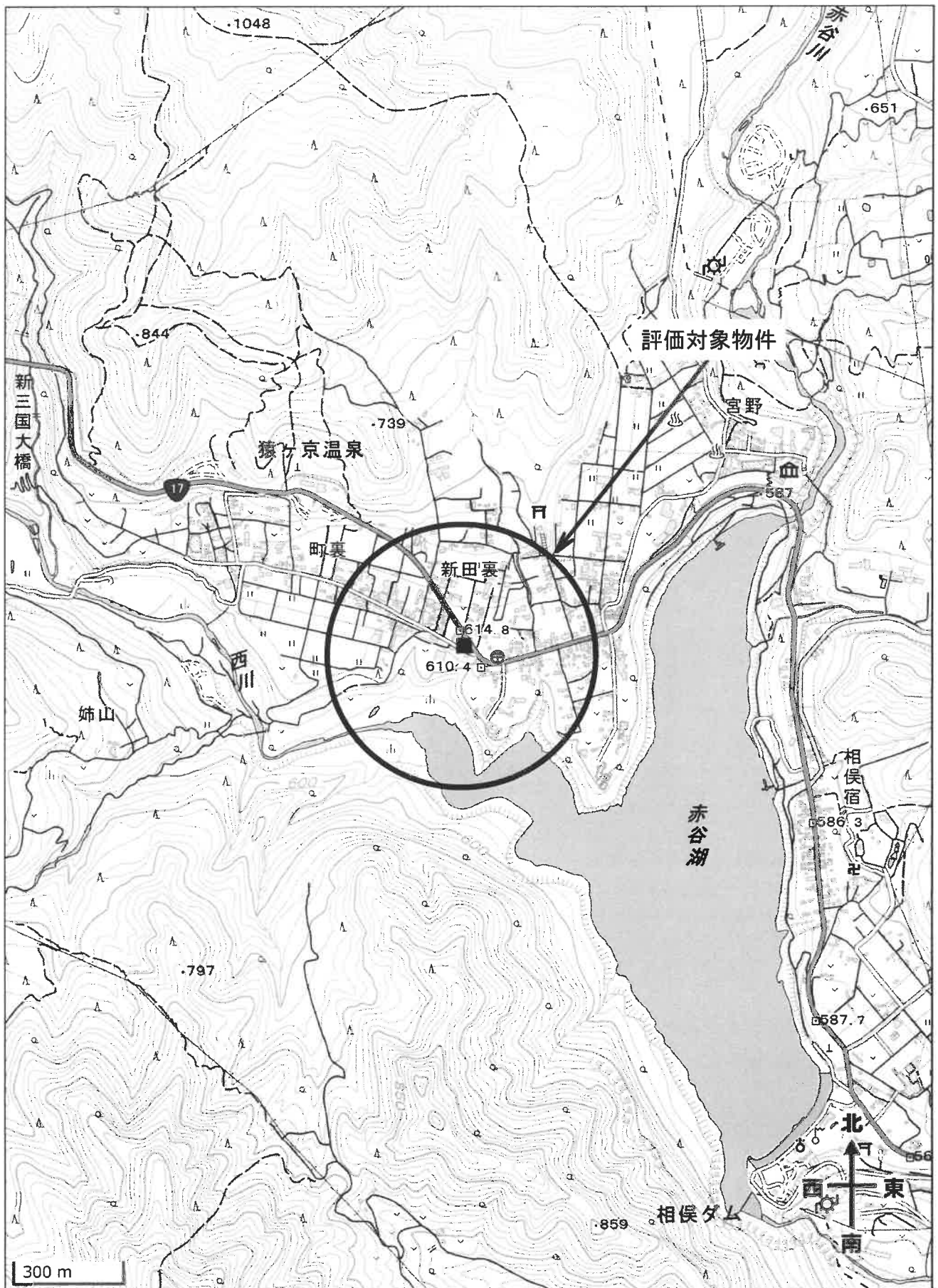
第7 附属資料の表示

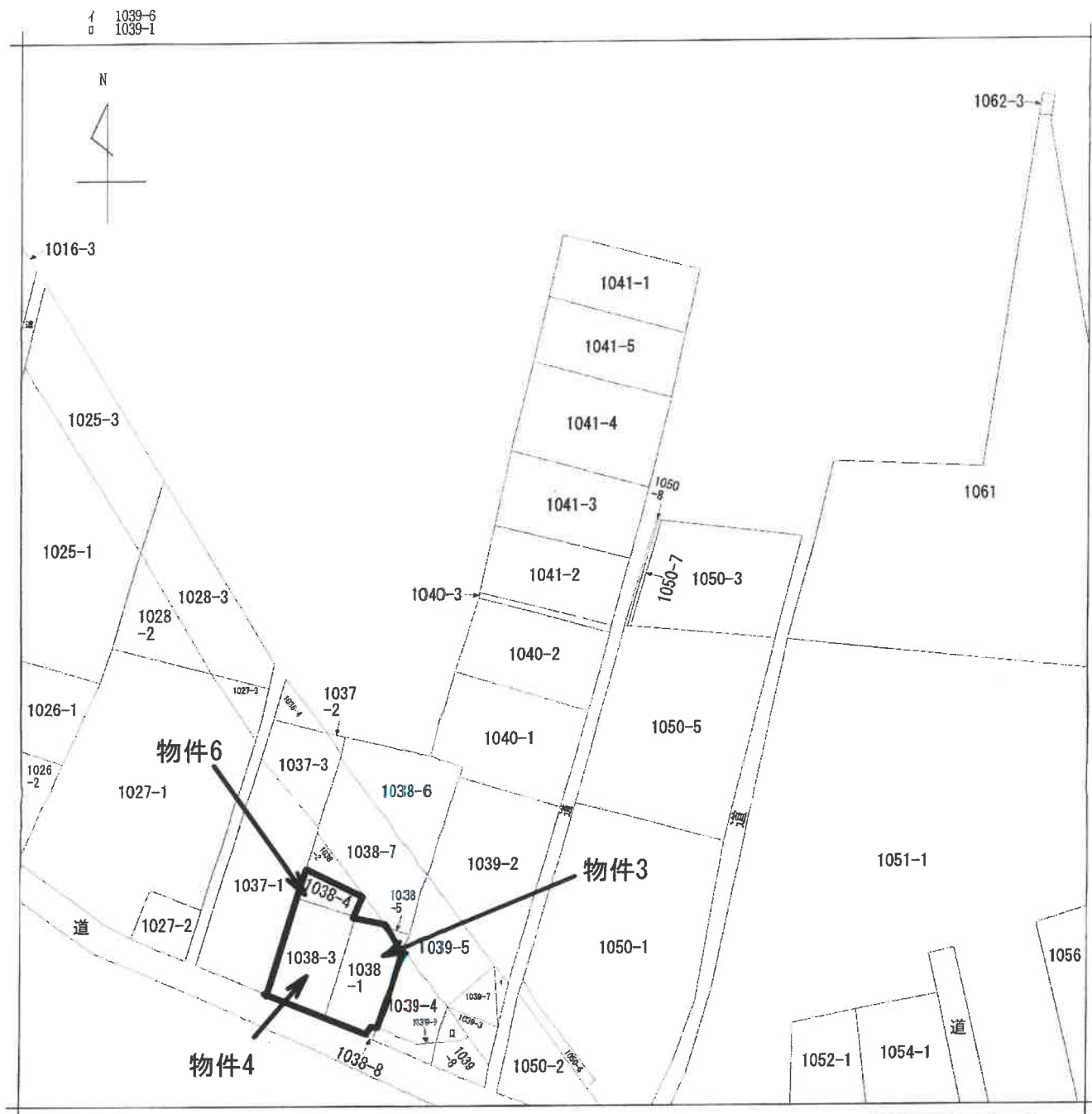
位置図

公図写

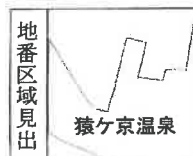
土地建物位置関係図

建物間取図





(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 分	所 在 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏					地 番 1041番2				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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。

A 3 を A 4 に縮小

令和6年5月2日

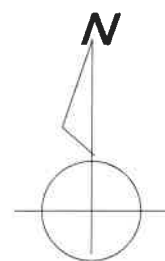
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02778

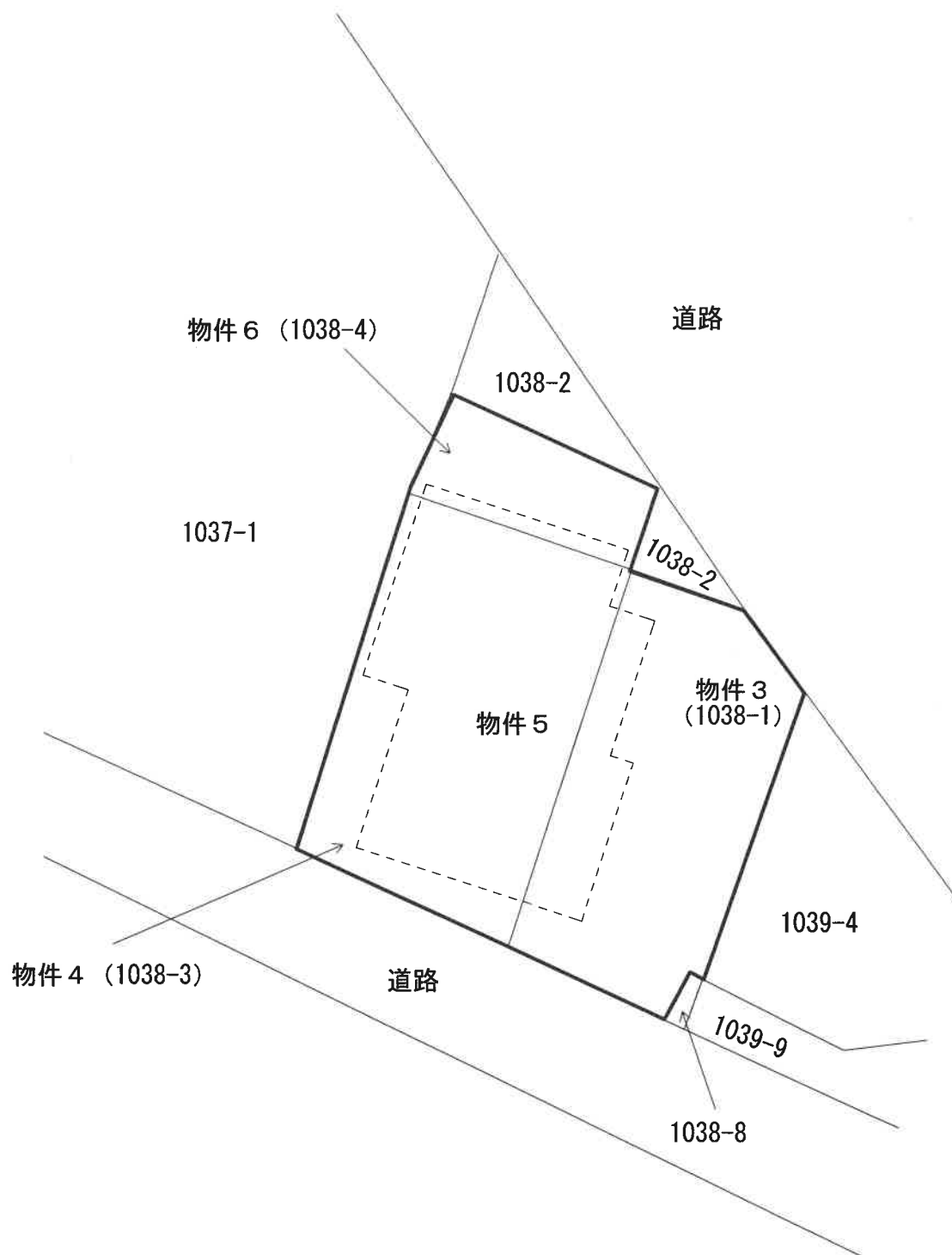
登記官

(1/1)

土地建物位置関係図

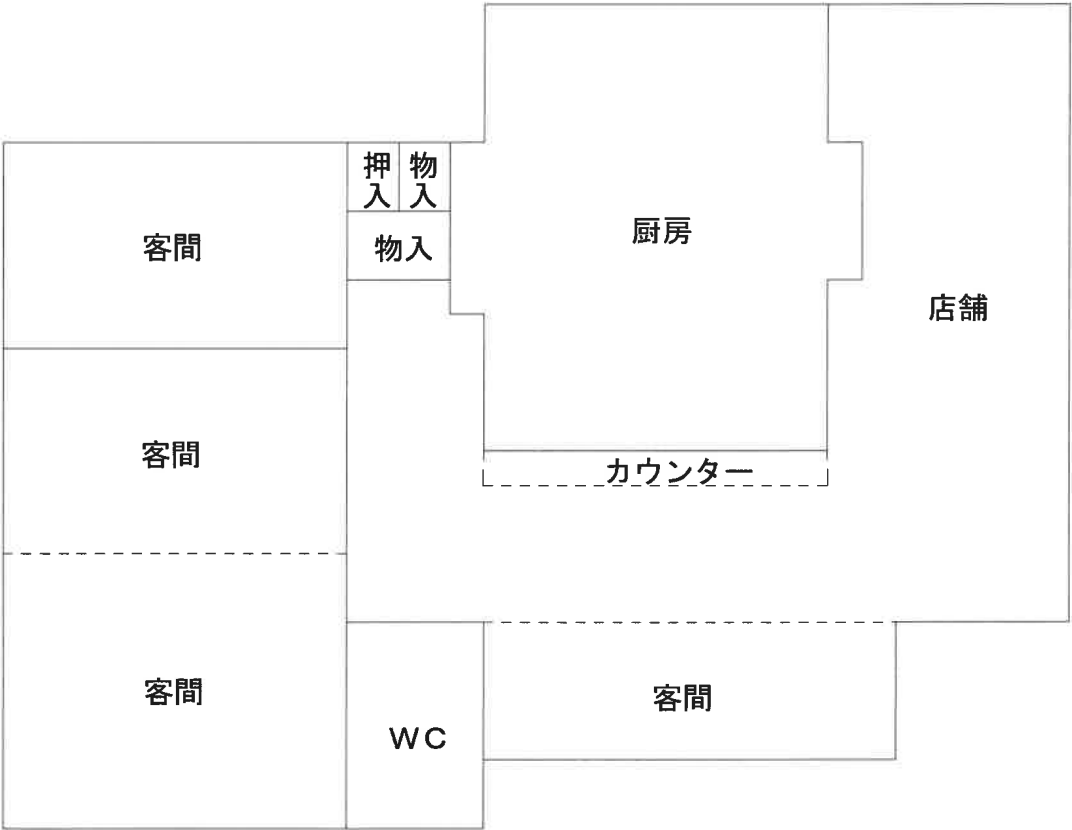


1 / 2 5 0



建物間取図

物件5



令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 日 評 価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件 7 ～ 1 4、2 1、2 3)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金42,710,000円	
内 訳 価 格	
物件7（土地）	金4,250,000円
物件8（土地）	金3,580,000円
物件9（土地）	金4,990,000円
物件10（土地）	金2,340,000円
物件11（土地）	金1,630,000円
物件12（建物）	金3,610,000円
物件13（建物）	金16,670,000円
物件14（土地）	金3,550,000円
物件21（土地）	金1,130,000円
物件23（土地）	金960,000円

- ① 一括価格は、物件7乃至14、21、23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7乃至10、14、21の土地の内訳価格は物件12及び13の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件12及び13の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
7	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1045番2 宅地 930.14 平方メートル	同左
8	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1042番1 宅地 782.00 平方メートル	同左
9	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1042番4 宅地 1,091.00 平方メートル	同左
10	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1042番5 宅地 511.00 平方メートル	同左
11	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1045番1 雑種地 1,120.00 平方メートル	同左
12	所在地 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新田裏1045番地2、1042番地1、1043番地1 1045番2 浴室 木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 223.99 平方メートル	同左
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 機械室 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 24.01 平方メートル	同左

1 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新田裏 1 0 4 2 番地 3、1 0 4 2 番地 4、1 0 4 2 番地 2、1 0 4 2 番地 1、1 0 4 2 番 地 5 1 0 4 2 番 3 旅館 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1,325.03 平方メートル 2 階 131.46 平方メートル	1 階 約1,333㎡ 2 階 約120㎡
1 4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 4 2 番 3 宅地 776.00 平方メートル	同左
2 1	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 4 2 番 2 宅地 247.00 平方メートル	同左
2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 6 5 番 1 雑種地 882 平方メートル	同左
特 記 事 項			
・ 物件 1 3 につき、未登記附属建物あり 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 機械室 約10㎡			

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7乃至10、14、21）

位置・交通	J R上越線「後閑」駅 北西方 約14,700m（道路距離）					
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の北西方約600m付近（道路距離）に位置し、国道北側背後に温泉旅館や戸建住宅、農地、雑種地等が混在する地域である。物件13である旅館が存するものの、猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。					
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	都市計画区域外				
	用途地域	—				
	建ぺい率	—				
	容積率	—				
	防火規制	—				
	その他の規制	土砂災害警戒区域（土石流）				
画地条件 （規模、形状等）	地積	（物件7乃至10、14、21合計） 4,337.14㎡				
	間口・奥行	南北 約105m 東西 約47m				
	形状	やや不整形				
	接道状況	変四方路地				
	その他	画地の地勢は南方へ緩やかに傾斜している				
接面道路	画地の中付近が現況幅員3～3.3m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉26号線）にほぼ等高に接面し、東側が現況幅員2.7～3.7m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉23号線）にほぼ等高に接面し、北側が現況幅員2.5～3m程度の未舗装道路（町道認定なし）にほぼ等高乃至1m程度低く接面し、西側が現況幅員2.5～3m程度の未舗装町道（猿ヶ京温泉44号線）に0.5～1m程度低く接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲		利用状況	占有者	占有権原
	7	概ね南側	約660.14㎡	物件12敷地	建物所有者	使用借権
		概ね北側	約270㎡	物件13敷地	建物所有者	使用借権
	8	北東側の一部	約40㎡	物件12敷地	建物所有者	使用借権
		その余	約742.00㎡	物件13敷地	建物所有者	使用借権
	9	全部	1,091.00㎡	物件13敷地	建物所有者	使用借権
	10	全部	511.00㎡	物件13敷地	建物所有者	使用借権
	14	全部	776.00㎡	物件13敷地	建物所有者	使用借権
	21	全部	247.00㎡	物件13敷地	建物所有者	使用借権
法人たる債務者が上記土地上に物件12及び13の各建物を所有し、占有している。なお、占有権原は使用借権と思料する。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地や雑種地などとして利用されている。						

供給処理施設	水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込み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、敷地内に引き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	本件においては、みなかみ町の町有温泉（1号源泉）を利用している。観光商工課での調査によれば、現在は温泉の利用権を4口利用しているが、現利用者個人に許可を出しているため、本件が売却された場合は買受人には承継されず当利用権は町に返還されるとしている。そのため、買受人が温泉を利用したい場合は改めて申請が必要としており、申請から許可が出るまでは数か月要する見込みである。なお、申請を出した場合は当然に許可が得られるものではなく、使用目的や使用者の属性などが審査されるので、買受人は注意されたい。ちなみに、温泉使用料は1口300万円（税抜き）であり、さらに温泉使用料、メーター使用料が月単位で掛かってくるとのことである。 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和52年頃には物件13の建物と見られるものが存するが、その周辺地域は農地等が広がっており工場等の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。

物件 1 1

画地条件 (規模、形状等)	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	1,120.00㎡ 間口 約51m 奥行 約22m ほぼ長方形 三方路地 画地の地勢はほぼ平坦。
接面道路	西側が現況幅員3～3.3m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉26号線）に、東側が現況幅員3.5m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉23号線）に、南側が現況幅員3m程度の舗装道路（町道認定なし）に、それぞれほぼ等高または0.7～0.8m程度高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1 1 の土地は屋敷稲荷や鳥居などの祭祀用の土地として利用されているほか、防火水槽もある。また、南側の一部はアスファルト舗装され、道路の一部または駐車スペースとして利用されている。土地利用の概要は、附属資料土地建物位置関係図のとおり。	

物件 2 3

画地条件 (規模、形状等)	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	882.00㎡ 間口 約70m 奥行 約20m（最深部） 不整形 実質二方路地 画地の地勢は南方へ緩やかに傾斜している。
接面道路	東側が現況幅員4.5～5.3m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉24号線）にほぼ等高に接面し、西側が現況幅員2.5m程度の未舗装道路（町道認定なし）にほぼ等高に接面する。なお、北側部分も公図上町道に接面しているが、僅かなため実質的に接面していないものとして扱った。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 2 3 の土地のうち南側半分程度は未舗装の駐車場として利用されており、北側半分程度は未利用の雑種地となっている。	
特記事項	上水道は東側町道に整備されているが、公共下水道は本件土地周辺には整備されていない。 南方近隣に小規模墓地あり。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件12）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成2年4月16日新築（登記記載） 平成18年4月7日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約35年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約45年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約10年	
仕 様	構 造	木、鉄筋コンクリート造	
	屋 根	瓦、カラー鉄板	
	外 壁	モルタル塗り壁	
	内 壁	ビニールクロス貼り、珪藻土等	
	天 井	ビニールクロス貼り、杉桎目合板等	
	床	フローリング、タイルカーペット等	
	設 備 そ の 他	水道、電気等 特になし	
床面積（現況）	1 階		
	223.99 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	浴室	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	概ね経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を浴室として使用している。		
特記事項	建築確認 H1.9.27 第H01沼土007044号 完了検査 H2.12.19		
	本件建物は物件13の建物と一体化し、旅館の浴場として利用されている。通常の浴場のほか、貸切風呂も設けている。なお、温泉利用権については5ページ特記事項を参照されたい。 本件建物のうち、渡り廊下部分は町道の上空を通過している。町道の占有については占有許可を得ており、概要は下記の通りである。 契約期間 R6.4.1～R11.3.31 占有面積 16.09m² 占用料 不明（役場担当窓口では未回答） 本件建物の附属建物として下記の建物がある。旅館代表者の陳述では、ボイラーの寿命が来ているとのことである。 ・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 機械室 24.01m²（建築年は不詳であるが、主である建物と同時期と推定される）		

建物の概況及び利用状況等（物件１３）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和52年9月1日新築（登記記載） 昭和62年10月27日増築（登記記載） 平成2年7月27日増築（登記記載） 平成10年12月5日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約47年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約57年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約10年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦、カラー鉄板	
	外 壁	モルタル塗り壁	
	内 壁	板貼りペイント仕上等	
	天 井	板貼り、ビニールクロス貼り等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備 そ の 他	水道、電気等 特になし	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	約1,333 m ²	約120 m ²	約1,453 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	旅館 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を旅館として使用している。		
特記事項	建築確認 S 62. 7. 20 第S62沼土003064号 完了検査 S 62. 10. 27		
	建築確認 H1. 9. 27 第H01沼土007044号 完了検査 H2. 12. 19		
	建築確認 H10. 6. 30 第H10認建沼土000164号 完了検査 H10. 12. 11 第H10証建沼土000049号		
	本件建物の附属建物（未登記）として下記の建物がある。 ・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 機械室 約10m ² （建築年は不詳であるが、築30年以上と推定される）		
	附属設備としてキュービクルあり。		
	現地調査の結果、本件建物1階は一部増築が見られるが、2階は登記面積よりもやや小さいと思料する（一部取壊しの経緯もないようである）。 調査日現在において営業中の旅館であり、1階部分の維持管理は良好である。2階はほぼ物置状態であり、維持管理の程度はやや劣る。 旅館代表者の陳述によると、一部で雨漏りがあるほか下水の漏れもあるとのことである。		

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7乃至11、14、21、23）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	12,100	0.70	物件12 敷地	約660.14	1.00	≒ 5,590,000
	12,100	0.70	物件13 敷地	約270	1.00	≒ 2,290,000
8	12,100	0.70	物件12 敷地	約40	1.00	≒ 340,000
	12,100	0.70	物件13 敷地	約742.00	1.00	≒ 6,280,000
9	12,100	0.70	物件13 敷地	1,091.00	1.00	≒ 9,240,000
10	12,100	0.70	物件13 敷地	511.00	1.00	≒ 4,330,000
11	12,100	0.20	—	1,120.00	1.00	≒ 2,710,000
14	12,100	0.70	物件13 敷地	776.00	1.00	≒ 6,570,000
21	12,100	0.70	物件13 敷地	247.00	1.00	≒ 2,090,000
23	12,100	0.15	—	882.00	1.00	≒ 1,600,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	みなかみ（県）－7
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+5%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件11及び23を除く各土地

▲30% 規模大、変四方路等

物件11 ▲80% 二方路、規模大、土地の利用状況

物件23 ▲85% 二方路、規模大、形状、土地の利用状況

ウ 地 積 : 登記数量及び登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 温泉地における温泉旅館の建物敷地として利用されているため、建付減価は不要と判断した。物件11及び23は更地のため、同様に不要と判断した。

(2) 建物価格 (物件 1 2 及び 1 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並びに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	符号	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
1 2	主	250,000	223.99	0.097	≒ 5,430,000
	1	150,000	24.01	0.000	= 0
	計				5,430,000
1 3	主	200,000	約1,453	0.085	≒ 24,700,000
	1	100,000	約10	0.000	= 0
	計				24,700,000

※物件13の附属設備は、主である建物に含めて評価した。

ウ 現価率

番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
1 2	主	経済的耐用年数	45年	0.097	(1 - 0%)	0.097
		経過年数	35年			
		残価率	5%			
	1	経済的耐用年数	25年	0.015	(1 - 100%)	0.000
		経過年数	35年			
		残価率	5%			
1 3	主	経済的耐用年数	57年	0.085	(1 - 0%)	0.085
		経過年数	47年			
		残価率	5%			
	1	経済的耐用年数	25年	0.027	(1 - 100%)	0.000
		経過年数	30年以上			
		残価率	5%			

※観察減価は専ら物理的、経済的減価を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	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
7	物件12 敷地	5,590,000	0.10	使用借権	≒ 560,000
	物件13 敷地	2,290,000	0.10	使用借権	≒ 230,000
8	物件12 敷地	340,000	0.10	使用借権	≒ 30,000
	物件13 敷地	6,280,000	0.10	使用借権	≒ 630,000
9	物件13 敷地	9,240,000	0.10	使用借権	≒ 920,000
10	物件13 敷地	4,330,000	0.10	使用借権	≒ 430,000
11	—	2,710,000	0.00	—	= 0
14	物件13 敷地	6,570,000	0.10	使用借権	≒ 660,000
21	物件13 敷地	2,090,000	0.10	使用借権	≒ 210,000
23	—	1,600,000	0.00	—	= 0

イ 土地利用権等割合 : 物件11及び23を除き、各土地の土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等の割合を10%と査定した。物件11及び23の土地は更地のため、土地利用権等はない。

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
7	7,880,000	-790,000	—	1.0	0.6	—	≒ 4,250,000
8	6,620,000	-660,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,580,000
9	9,240,000	-920,000	—	1.0	0.6	—	≒ 4,990,000
10	4,330,000	-430,000	—	1.0	0.6	—	= 2,340,000
11	2,710,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 1,630,000
12	5,430,000	+590,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 3,610,000
13	24,700,000	+3,080,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 16,670,000
14	6,570,000	-660,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,550,000
21	2,090,000	-210,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,130,000
23	1,600,000	±0	—	1.0	0.6	—	= 960,000
一括価格 (合計)							42,710,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【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 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m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

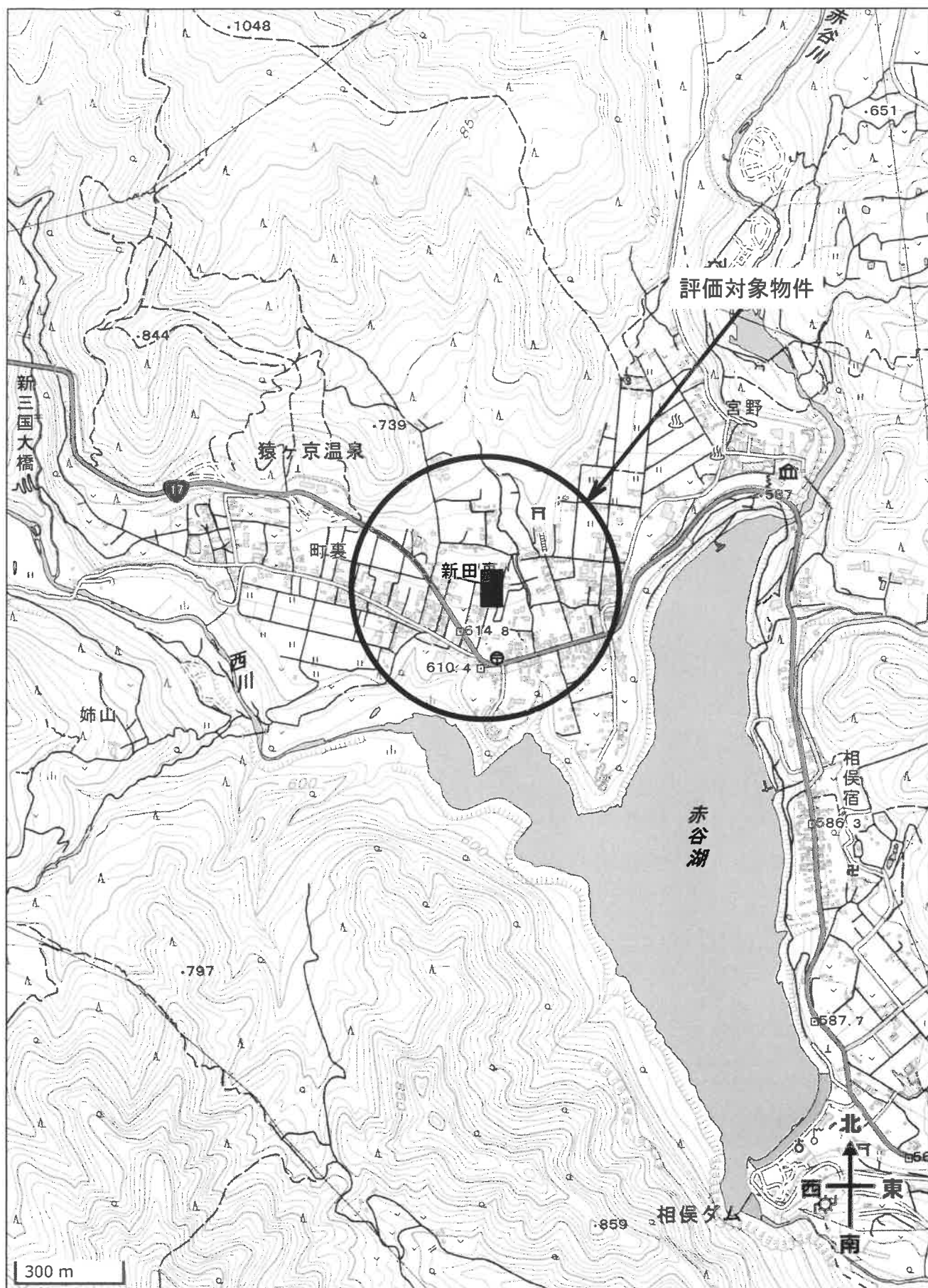
第7 附属資料の表示

位置図

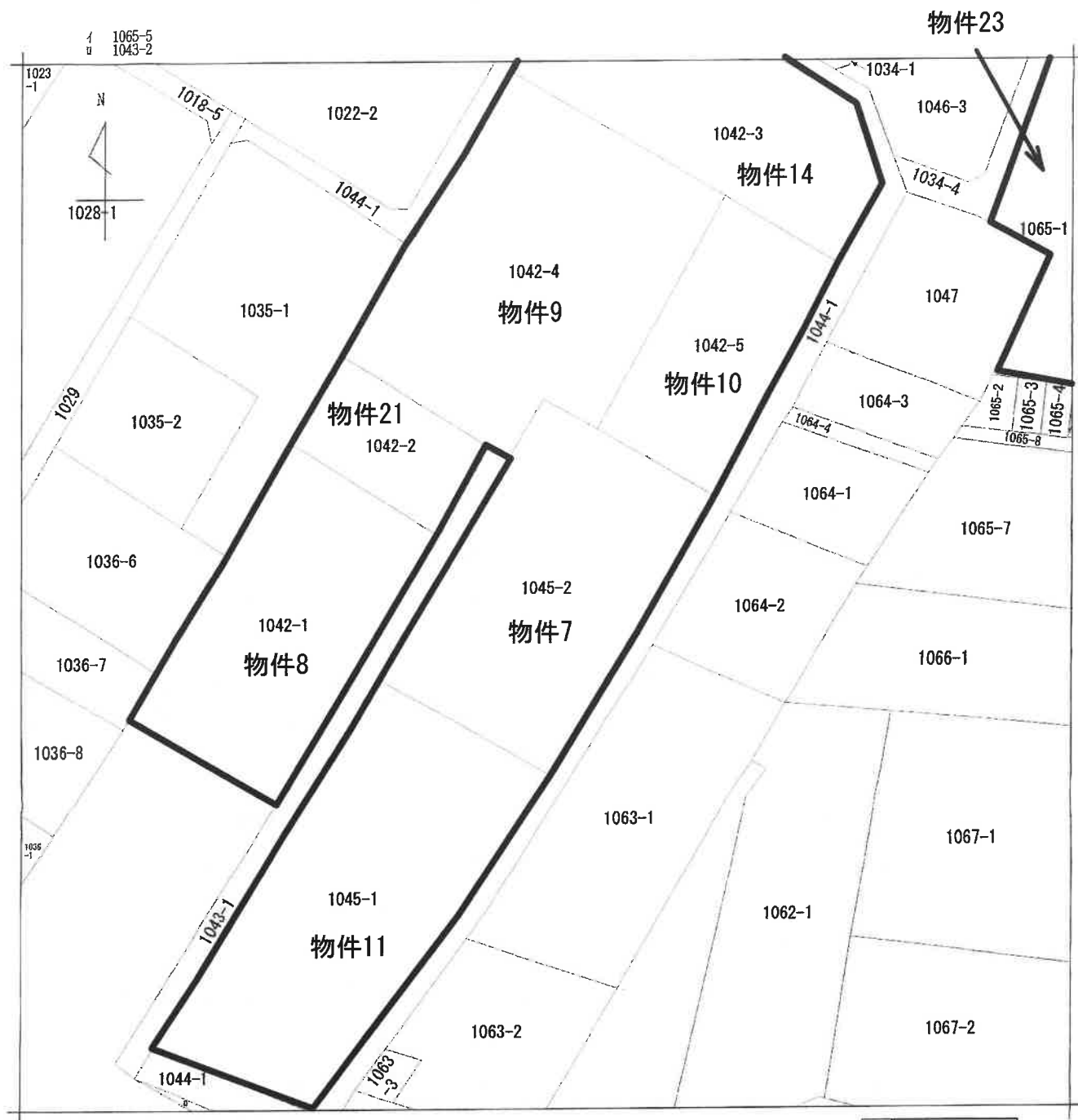
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



地番区域見出
猿ヶ京温泉

請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏				地番	1045番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日			備付年月日(原図)	昭和58年8月1日			補記事項		

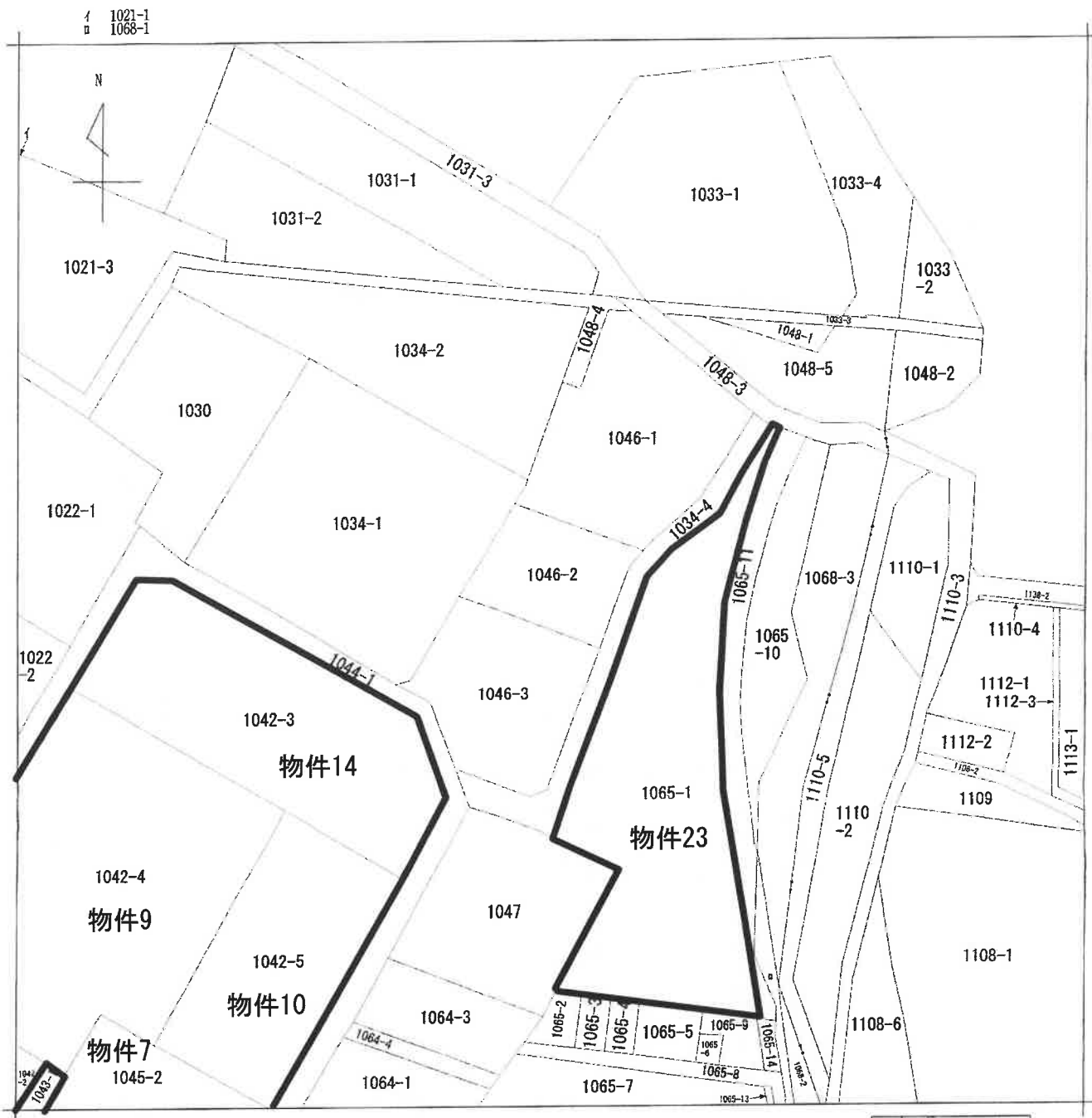
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 を A 4 に縮小

令和6年5月2日
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02779 登記官

(1/1)



地番区域見出
猿ヶ京温泉

請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏				地番	1046番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日			備付年月日(原図)	昭和58年8月1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。

A 3 を A 4 に縮小

土地建物位置関係図



キュービクル

1/600

下屋

冷蔵庫

物件14
(1042-3)

道路

物件13
(旅館)

道路

エ 鉄筋コンクリート造
陸屋根平家建
機械室 約10㎡

物件9
(1042-4)

物件10
(1042-5)

物件7
(1045-2)

1035-1

物件21
(1042-2)

物件12・附1

物件12・主
(浴場)

道路

1036-6

物件11
(1045-1)

屋敷稲荷

1036-7

物件8
(1042-1)

鳥居

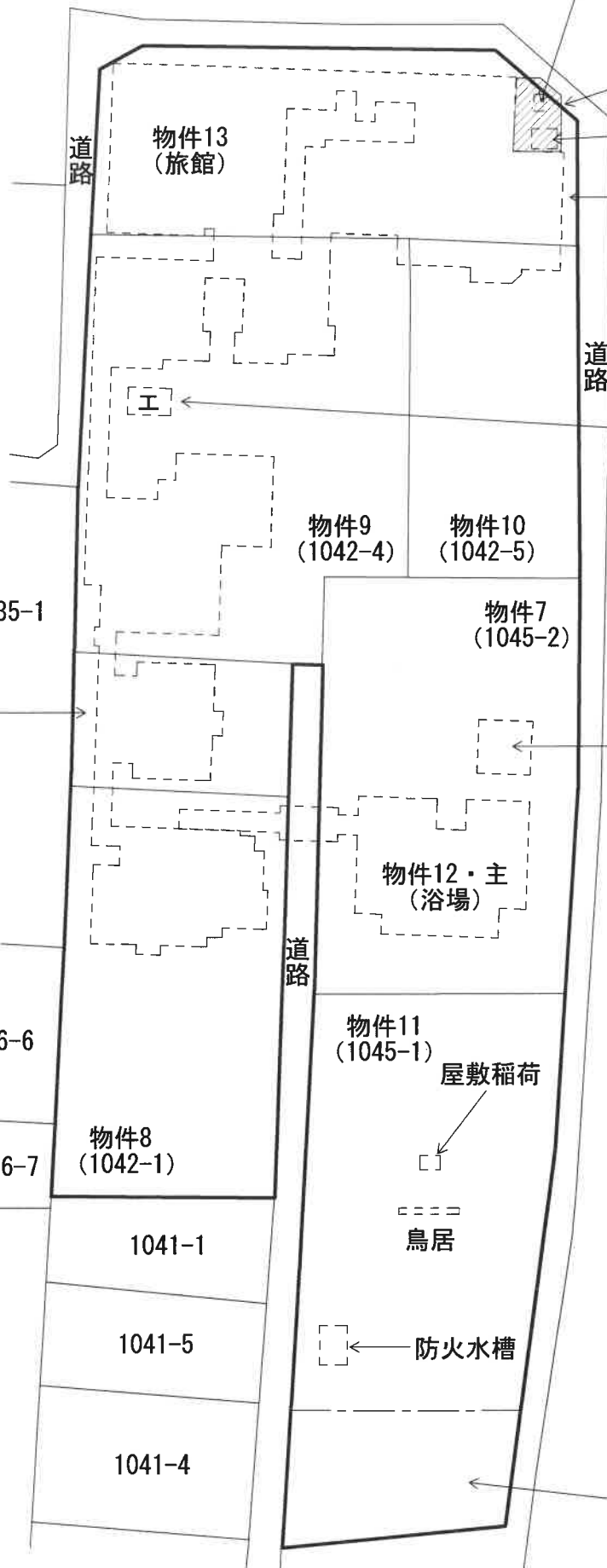
1041-1

1041-5

防火水槽

1041-4

物件11のうち
舗装分



建物間取図

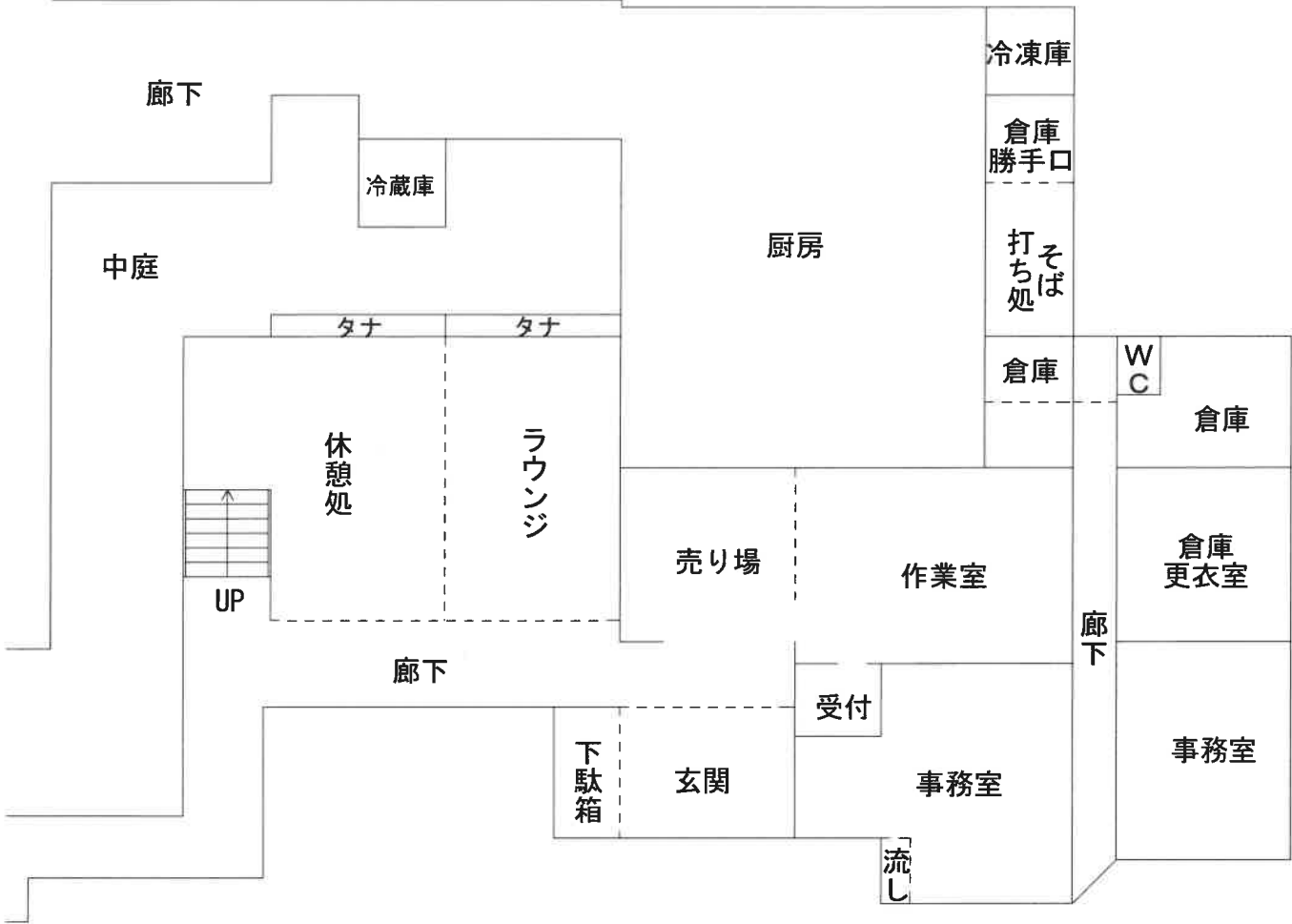
物件 1 2



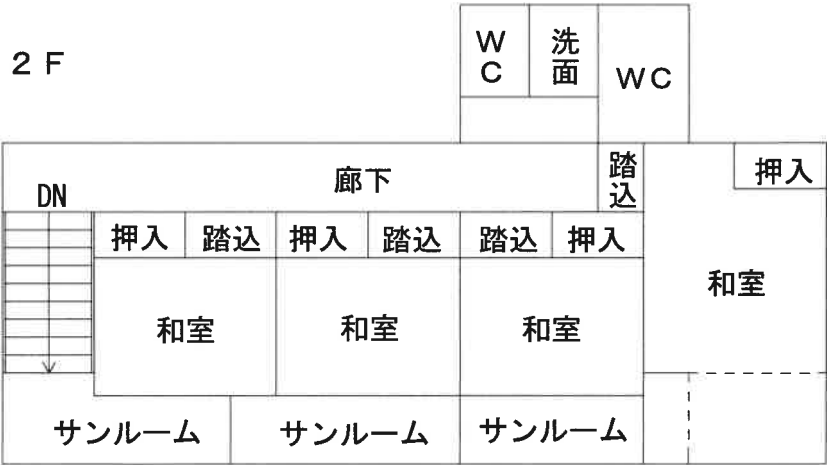
建物間取図

物件13（その1）

1 F

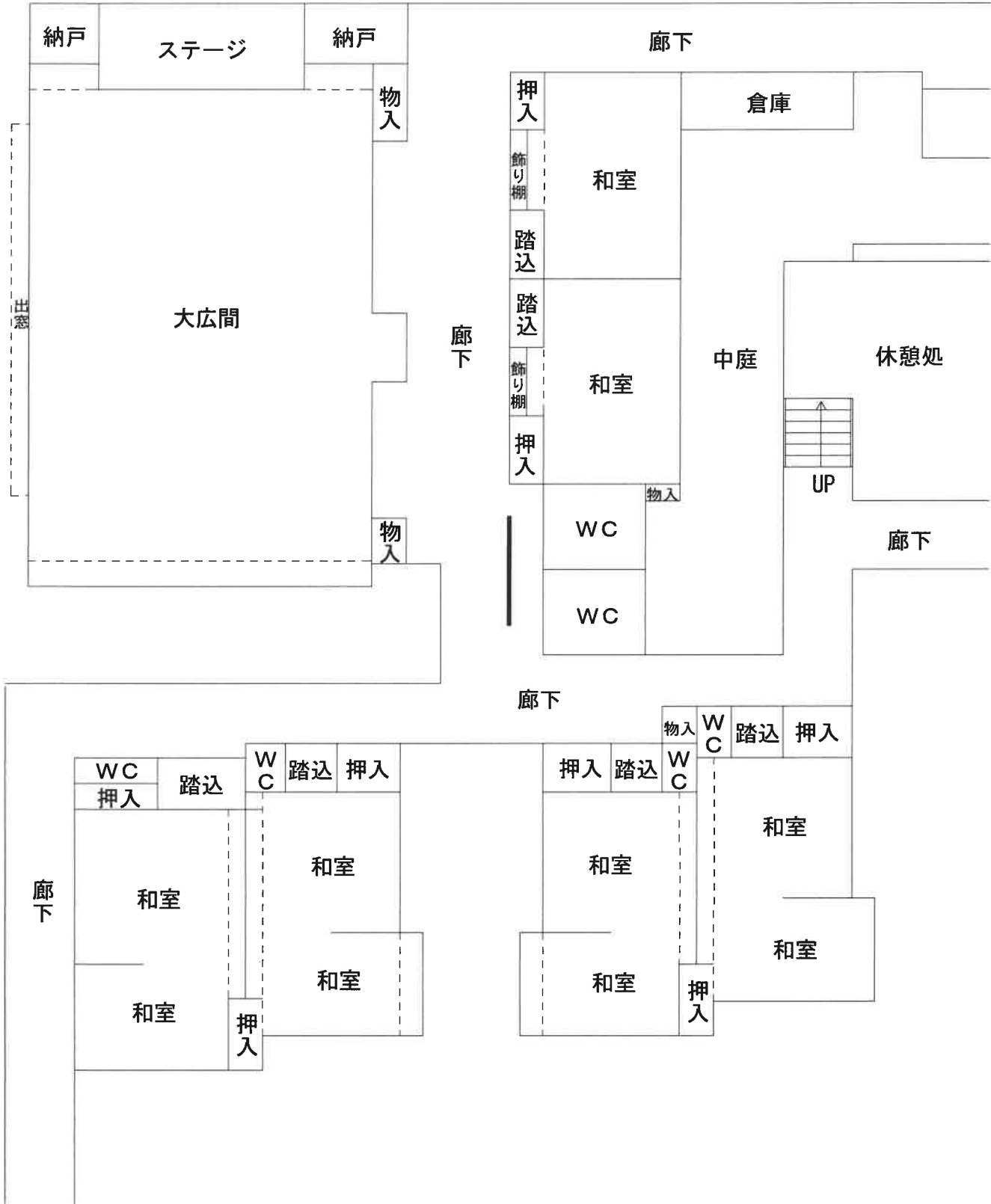


2 F



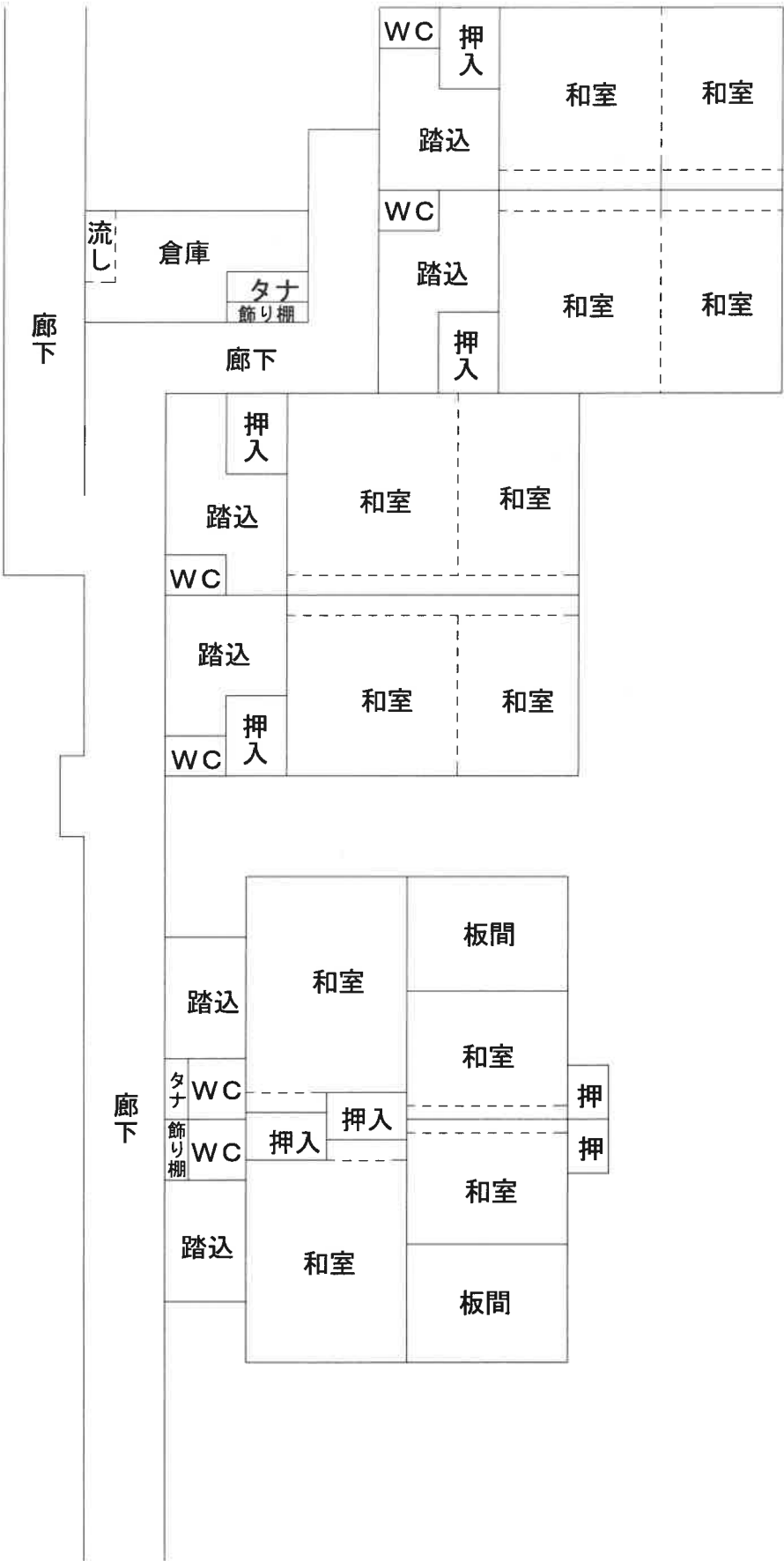
建物間取図

物件13（その2）



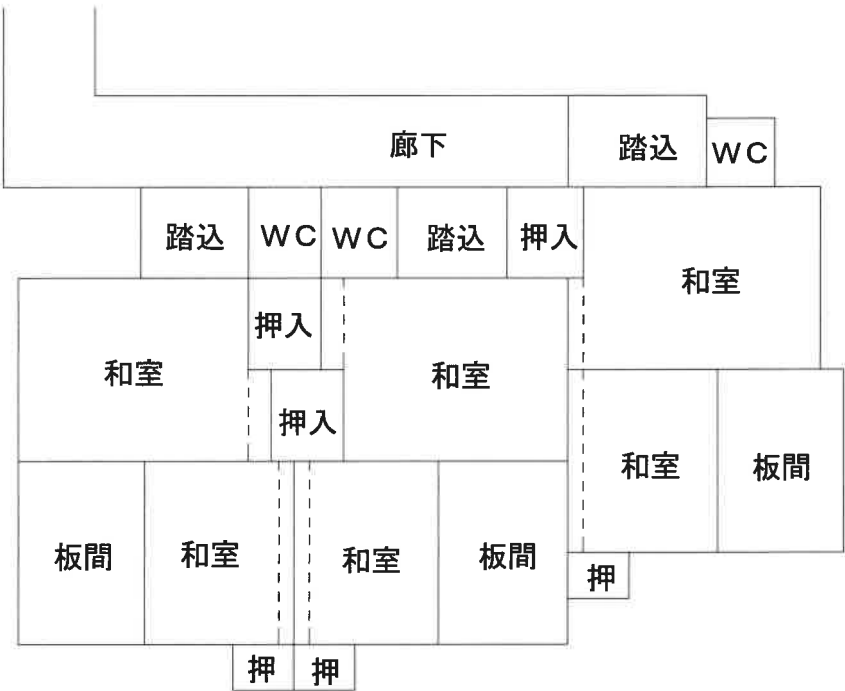
建物間取図

物件13（その3）



建物間取図

物件13（その4）



令和6年（ケ）第8号

令和6年11月25日 評価時点

令和7年3月26日 提出

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書（補充）

（物件15～17）

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 補充評価の趣旨及び評価額

(1) 趣旨

令和6年11月25日評価の本件評価書について、物件22の土地が取り下げられたことにより、評価額及びその他の項目を見直し、再度評価を行う。なお、評価時点は令和6年11月25日時点とする。

(2) 評価額

一 括 価 格	
金3,040,000円	
内 訳 価 格	
物件15 (土地)	金580,000円
物件16 (土地)	金940,000円
物件17 (建物)	金1,520,000円

- ① 一括価格は、物件15乃至17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15及び16の土地の内訳価格は物件17の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件17の価格は件外土地を含む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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
15	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046番2 宅地 205.00 平方メートル	同左
16	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046番3 宅地 333.00 平方メートル	同左
17	所在地 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新田裏 1046番地2 1046番2 居宅 車庫 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 1階 70.38 平方メートル 2階 212.88 平方メートル	木・鉄筋コンクリート造 瓦葺3階建 3階 約72㎡
特記事項			

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15及び16）

位置・交通	J R 上越線「後閑」駅 北西方 約14,700m（道路距離）					
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の北西方約600m付近（道路距離）に位置し、国道北側背後に温泉旅館や戸建住宅、農地、雑種地等が混在する地域である。物件13である旅館が付近に存するものの、猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。					
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	都市計画区域外				
	用途地域	—				
	建ぺい率	—				
	容積率	—				
	防火規制	—				
	その他の規制	土砂災害警戒区域（土石流）				
画地条件 （規模、形状等）	地積	（物件15及び16合計） 538.00㎡				
	間口・奥行	間口 約20m 奥行 約31m				
	形状	ほぼ整形				
	接道状況	角地				
	その他	地勢はほぼ平坦である。				
接面道路	南西側が現況幅員2.5～3m程度の未舗装道路（町道認定なし）にほぼ等高に接面し、南東側が幅員2.5m程度の未舗装道路（町道認定なし）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲		利用状況	占有者	占有権原
	15	全部	205.00㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
	16	全部	333.00㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
	件外土地	東側の一部	約180㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
	物件15及び16の土地並びに西側で隣接する件外土地（1034-1）の一部に、法人たる債務者が物件17の建物を所有し、占有している。なお、占有権原は使用借権と思料する。また、建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は畑地や雑種地、温泉旅館敷地などとして利用されている。					
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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	みなかみ町上下水道課での調査によれば、上水道本管が本件建物敷地の中央付近を通過している図面となっている。また、本件に係る上水道の利用状況も役場の資料では不明である。ただし、本件土地上の居宅は水道を利用をしていることから、何らかの形で上水道を引き込んでいるものと見込まれるが、隣接する旅館から分岐して引き込んでいる可能性もあるので注意されたい。 物件17の建物の一部は件外土地（1034-1）の一部に跨って建っている（建物敷地部分を約180㎡と査定した）が、当件外土地は登記地目が雑種地（地積839㎡）であるものの、みなかみ町役場の農地台帳に登載された農地（畑）となっている。そのため、現状では農地転用が必要な農地であるが、適切な手続きがなされていない。このことから、本件買受人は当件外土地の一部について、農地転用許可などの手続きが必要になると思料する。 物件16の土地の建物敷地部分は石垣を設けて高さを確保している。 物件16の土地上に下記の工作物あり。 ・コンクリートブロック製焼却炉 ・アルミ製ゴミ置場（約9㎡） 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和52年頃の本件土地には建物の存在は認められず、周辺地域は物件13の旅館や農地等が広がっており工場等の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件 17）

区 分	主である建物			
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成4年7月20日新築（登記記載）		
	経 過 年 数	約32年		
	経 済 的 耐 用 年 数	約40年		
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約8年		
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造		
	屋 根	瓦		
	外 壁	モルタル塗り壁		
	内 壁	ビニールクロス貼り、京壁等		
	天 井	ビニールクロス貼り、杉板目合板等		
	床	フローリング、畳等		
	設 備 そ の 他	水道、電気等 特になし		
床面積(現況)	1 階	2 階	3 階	延
	70.38 m ²	212.88 m ²	約72m ²	約355.26m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅 車 庫		
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり		
品 等	中品等上位			
保守管理の状態	経年相当である。			
建物の利用状況等	建物所有者である法人の代表者が本建物を家族と共に住居として使用占有している。			
特記事項	本件建物の1階は車庫であり、居宅部分は2階、3階にあたる。 現地調査の結果、本件建物は屋根裏部分を利用して3階に居室を設けている。			

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	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
15	全部	1,790,000	0.10	使用借権	≒ 180,000
16	全部	2,900,000	0.10	使用借権	= 290,000
件外土地 (1034-1)	物件17 敷地	100,000	0.10	使用借権	= 10,000

イ 土地利用権等割合 : 物件15及び16並びに件外の土地の土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等の割合を10%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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
15	1,790,000	-180,000	—	0.6	0.6	—	≒ 580,000
16	2,900,000	-290,000	—	0.6	0.6	—	≒ 940,000
17	3,750,000	+480,000	1.0	0.6	0.6	1.0	≒ 1,520,000
一括価格(合計)							3,040,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 農地法違反状態の件外土地を含んだ状態での売却であることや、近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

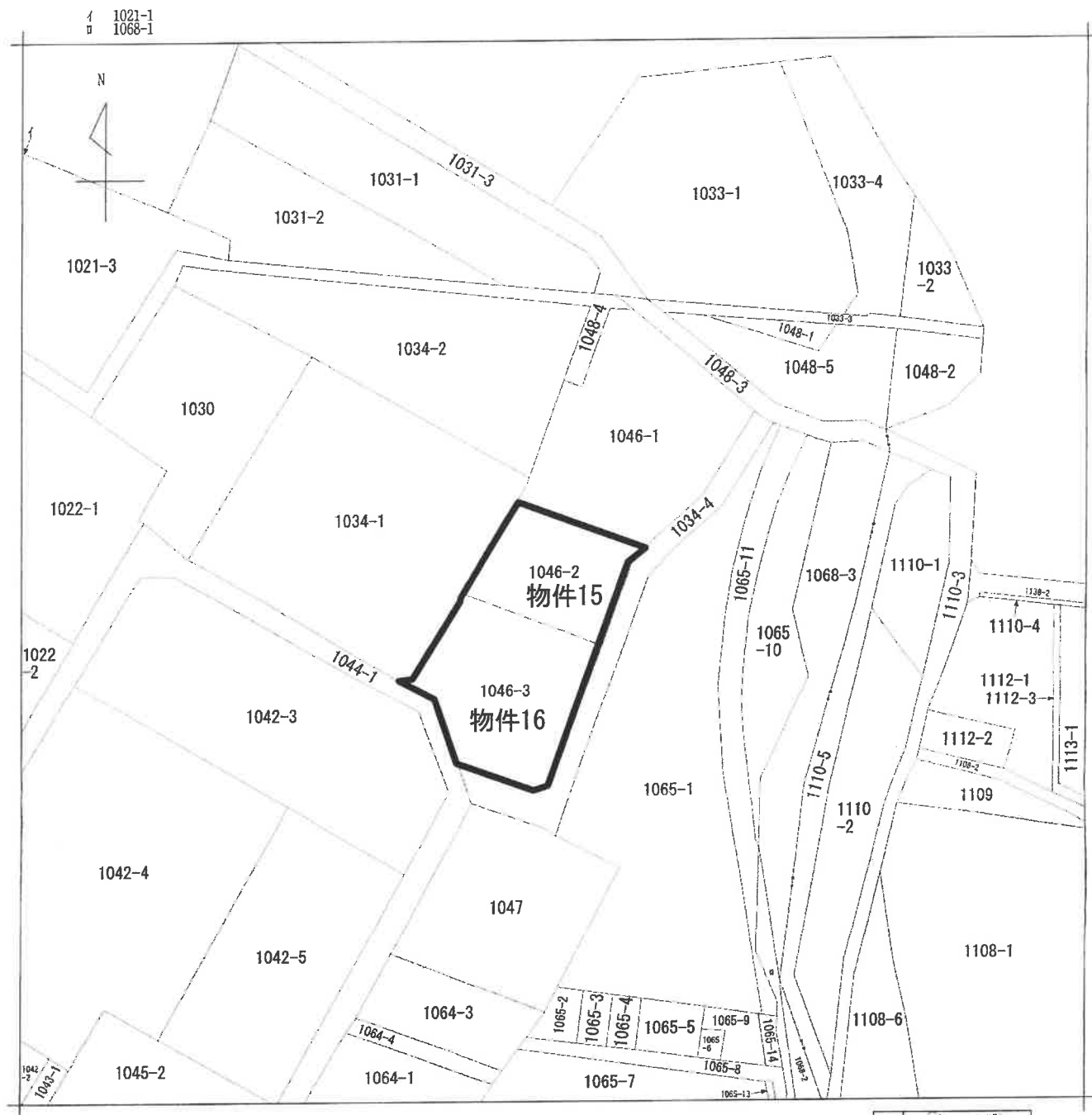
基準地価格 【みなかみ（県）－7】

所 在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価 格 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m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 附属資料の表示

公図写

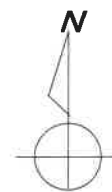
土地建物位置関係図



請求分	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏				地番	1046番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日			備付年月日(原図)	昭和58年8月1日			補記事項		

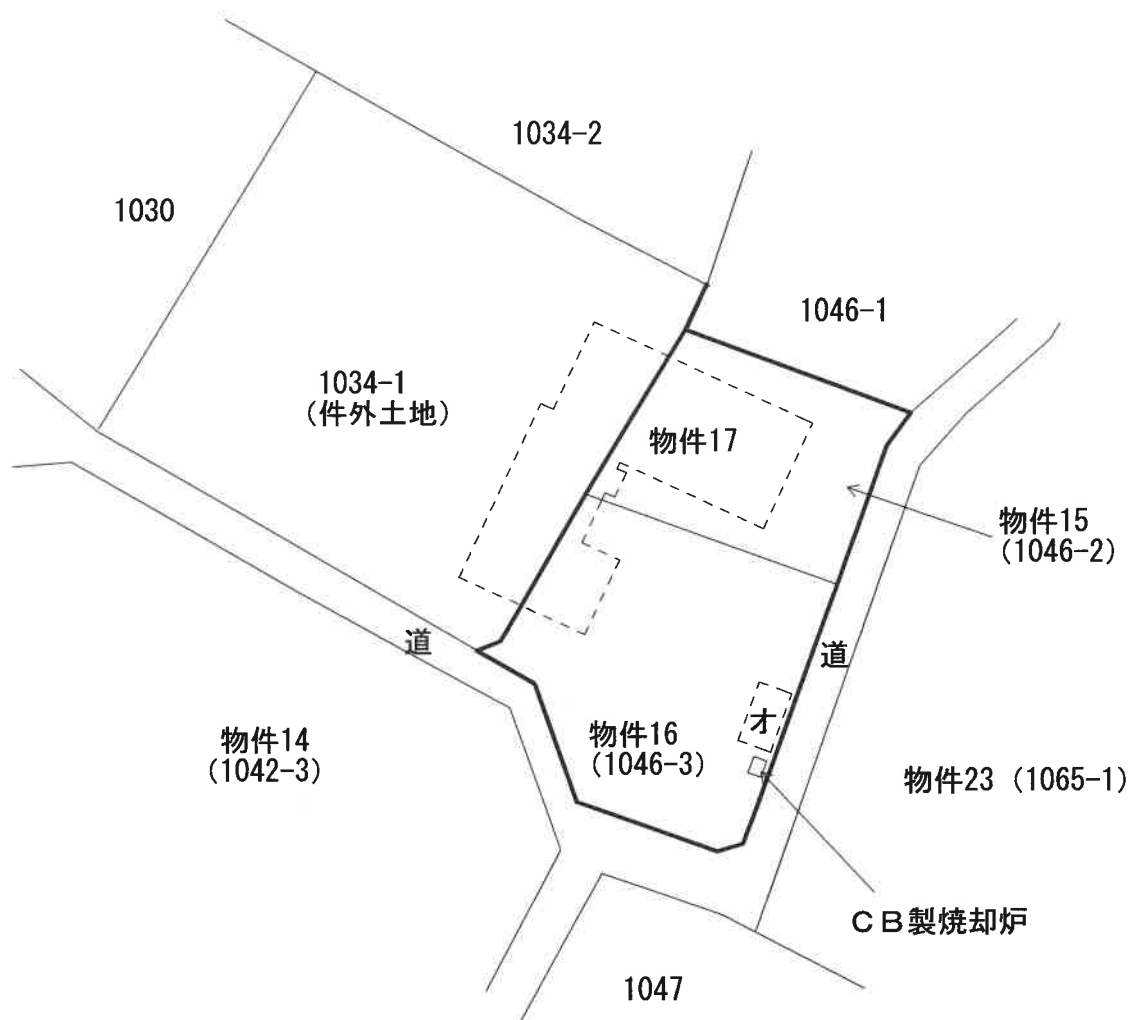
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 を A 4 に縮小



土地建物位置関係図

1 / 500



才 アルミ製ゴミ置場（約9㎡）

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 日 評 価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件 1 5 ～ 1 7、2 2)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,540,000円	
内 訳 価 格	
物件15（土地）	金590,000円
物件16（土地）	金960,000円
物件17（建物）	金1,810,000円
物件22（土地）	金1,180,000円

- ① 一括価格は、物件15乃至17及び22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15、16、22の土地の内訳価格は物件17の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件17の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
15	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046番2 宅地 205.00 平方メートル	同左
16	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1046番3 宅地 333.00 平方メートル	同左
17	所在地 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新田裏 1046番地2 1046番2 居宅 車庫 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 1階 70.38 平方メートル 2階 212.88 平方メートル	木・鉄筋コンクリート造 瓦葺3階建 3階 約72㎡
22	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1034番1 雑種地 839 平方メートル	雑種地、宅地
特記事項			

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15、16、22）

位置・交通	J R 上越線「後閑」駅 北西方 約14,700m（道路距離）					
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の北西方約600m付近（道路距離）に位置し、国道北側背後に温泉旅館や戸建住宅、農地、雑種地等が混在する地域である。物件13である旅館が付近に存するものの、猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。					
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	都市計画区域外				
	用途地域	—				
	建ぺい率	—				
	容積率	—				
	防火規制	—				
	その他の規制	土砂災害警戒区域（土石流）				
画地条件 （規模、形状等）	地積	（物件15、16、22合計） 1,377.00㎡				
	間口・奥行	間口 約50m 奥行 約28m				
	形状	やや不整形				
	接道状況	角地				
	その他	物件15、16と物件22には高低差が生じている。				
接面道路	南西側が現況幅員2.5～3m程度の未舗装道路（町道認定なし）にほぼ等高乃至1.5m程度高く接面し、南東側が幅員2.5m程度の未舗装道路（町道認定なし）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲		利用状況	占有者	占有権原
	15	全部	205.00㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
	16	全部	333.00㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
	22	東側の一部	約180㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
		その余	約659㎡	雑種地	債務者	使用借権
	物件15及び16の土地の全部並びに物件22の土地の一部は、法人たる債務者が当土地上に物件17の建物を所有し、占有している。なお、占有権原は使用借権と思料する。物件22の土地の残りの部分は当債務者が所有するビニールハウスなどが存するが、概ね雑種地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は雑種地や温泉旅館敷地などとして利用されている。					
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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	みなかみ町上下水道課での調査によれば、上水道本管が本件建物敷地の中央付近を通過している図面となっている。また、本件に係る上水道の利用状況も役場の資料では不明である。ただし、本件土地上の居宅は水道を利用をしていることから、何らかの形で上水道を引き込んでいるものと見込まれるが、隣接する旅館から分岐して引き込んでいる可能性もあるので注意されたい。 物件16及び17の土地と比べ、物件22の土地はやや小高くなっている。そのため、物件16の土地の建物敷地部分は石垣を設けて高さを確保している。 物件22の土地のうち、物件17の建物敷地以外の部分にはビニールハウス等の工作物が設けられてるが、全体的な使用状況から雑種地と判断した。 物件16の土地上に下記の工作物あり。 ・コンクリートブロック製焼却炉 ・アルミ製ゴミ置場（約9㎡） 物件22の土地上に下記の工作物あり。 ・パイプ製ハウス（約98㎡） ・ビニールハウス（約20㎡） 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和52年頃の本件土地には建物の存在は認められず、周辺地域は物件13の旅館や農地等が広がっており工場等の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件17）

区 分	主である建物			
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成4年7月20日新築（登記記載）		
	経 過 年 数	約32年		
	経 済 的 耐 用 年 数	約40年		
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約8年		
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造		
	屋 根	瓦		
	外 壁	モルタル塗り壁		
	内 壁	ビニールクロス貼り、京壁等		
	天 井	ビニールクロス貼り、杉板目合板等		
	床	フローリング、畳等		
	設 備 そ の 他	水道、電気等 特になし		
床面積（現況）	1 階	2 階	3 階	延
	70.38 ㎡	212.88 ㎡	約72㎡	約355.26㎡
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 車 庫 附属資料建物間取図のとおり		
品 等	中品等上位			
保守管理の状態	経年相当である。			
建物の利用状況等	建物所有者である法人の代表者が本建物を家族と共に住居として使用占有している。			
特記事項	本件建物の1階は車庫であり、居宅部分は2階、3階にあたる。 現地調査の結果、本件建物は屋根裏部分を利用して3階に居室を設けている。			

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15、16、22）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
15	12,100	0.70	全部	205.00	0.90	≒ 1,560,000
16	12,100	0.70	全部	333.00	0.90	≒ 2,540,000
22	12,100	0.70	物件17 敷地	約180	0.90	≒ 1,370,000
	12,100	0.20	その余	約659	1.00	≒ 1,590,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	みなかみ（県）－7
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+5%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件15、16及び22の一部

▲ 30% 角地、形状、規模大、高低差等

物件22の雑種地部分

▲ 80% 二方路、規模大、土地の利用状況

ウ 地 積 : 登記数量及び登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 物件22の雑種地部分を除き、建付減価率を-10%と判定した。

(2) 建物価格（物件17）

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並びに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	符号	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
17	主	165,000	約355.26	0.064	≒ 3,750,000

ウ 現価率 :

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
17	主	経済的耐用年数	40年	0.091	(1 - 30%)	0.064
		経過年数	32年			
		残価率	5%			

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	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 5	全部	1,560,000	0.10	使用借権	≒ 160,000
1 6	全部	2,540,000	0.10	使用借権	≒ 250,000
2 2	物件17 敷地	1,370,000	0.10	使用借権	≒ 140,000
	その余	1,590,000	0.00	使用借権	= 0

イ 土地利用権等割合 : 物件22の雑種地部分を除き、各土地の土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等の割合を10%と査定した。物件22の雑種地部分の土地利用権等は使用借権と認めるが、建物所有目的ではないため、土地利用権等の割合はゼロと判断した。

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 5	1,560,000	-160,000	—	0.7	0.6	—	≒ 590,000
1 6	2,540,000	-250,000	—	0.7	0.6	—	≒ 960,000
1 7	3,750,000	+550,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 1,810,000
2 2	2,960,000	-140,000	—	0.7	0.6	—	≒ 1,180,000
一括価格(合計)							4,540,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【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 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m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

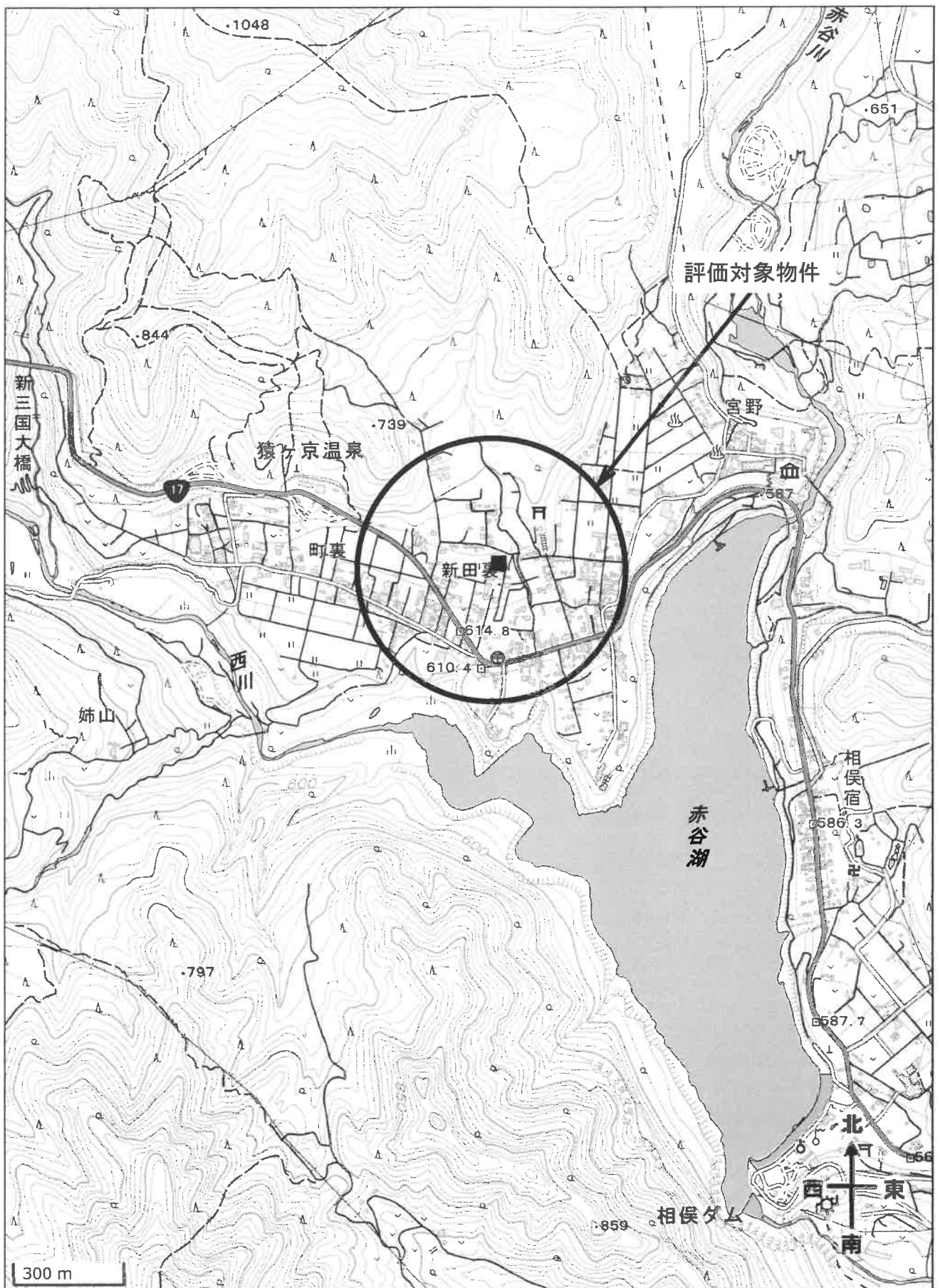
第7 附属資料の表示

位置図

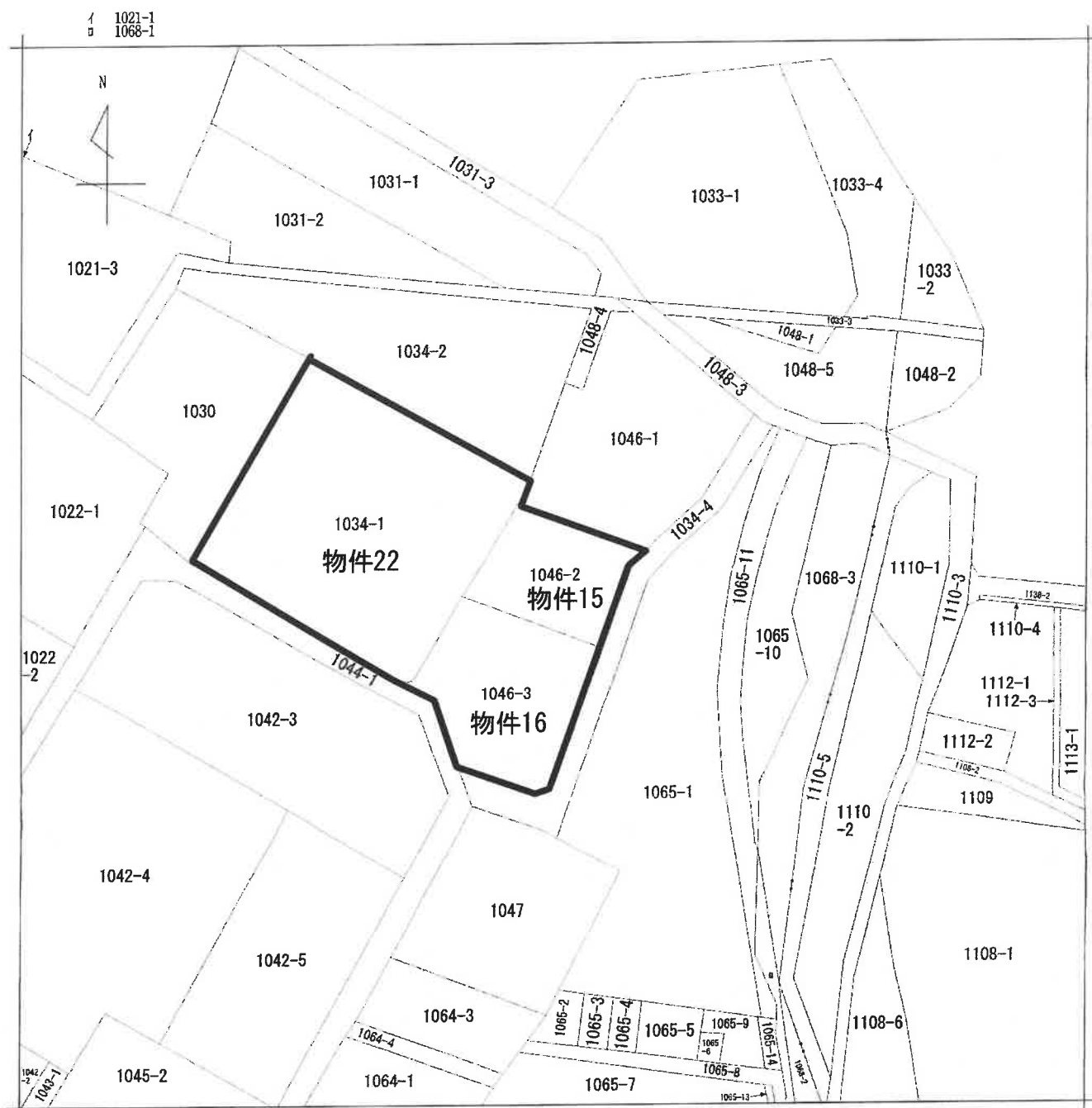
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



地番区域見出
猿ヶ京温泉

請求部	所在	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏				地番	1046番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年7月22日			備付年月日(原図)	昭和58年8月1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。

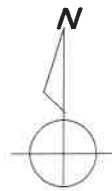
A 3 を A 4 に縮小

令和6年5月2日
前橋地方方法務局沼田支局

地図整理番号：M02780

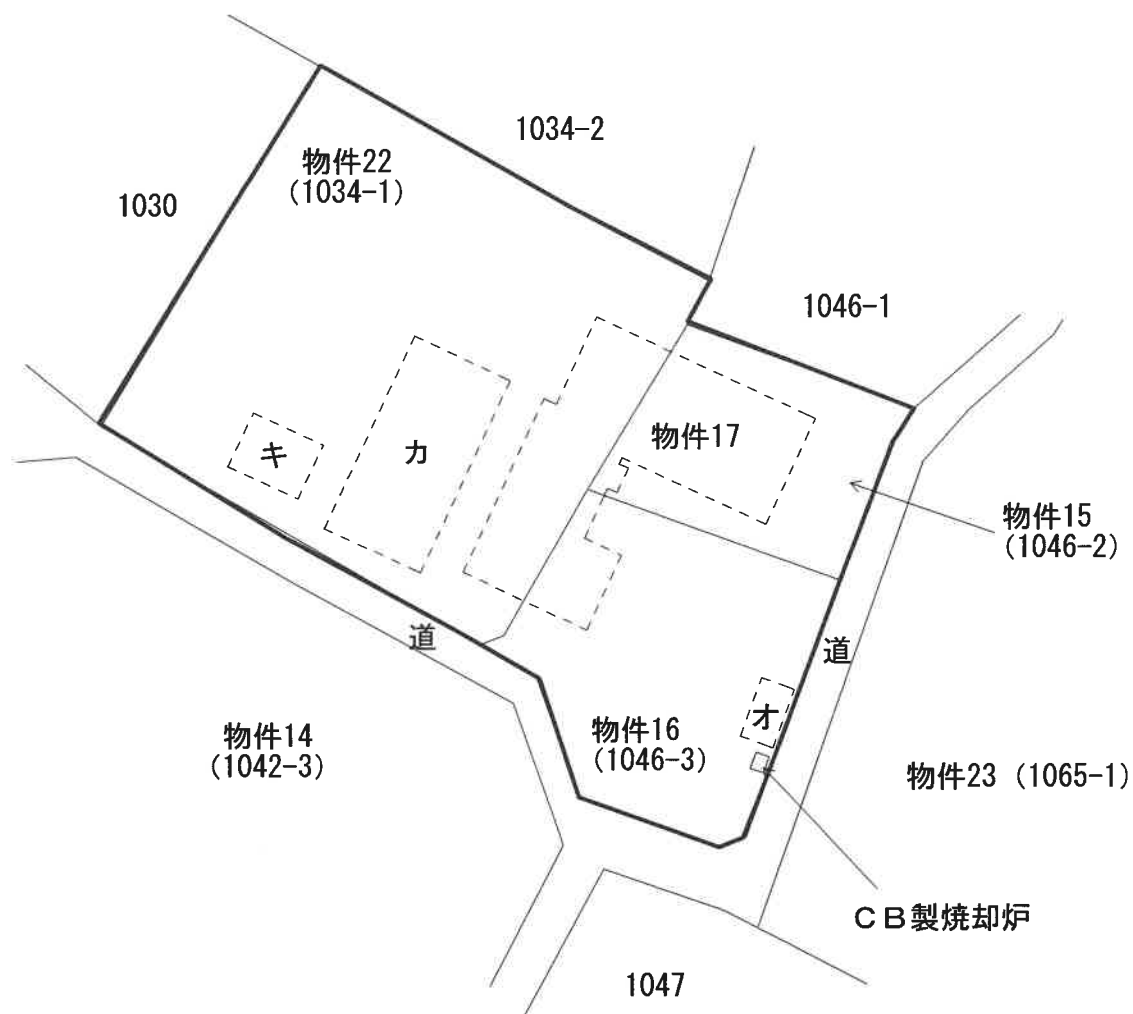
登記官

(1/1)



土地建物位置関係図

1/500

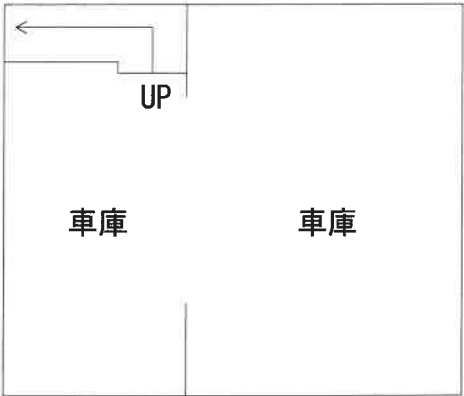


才 アルミ製ゴミ置場 (約9㎡)
力 パイプ製ハウス (約98㎡)
キ ビニールハウス (約20㎡)

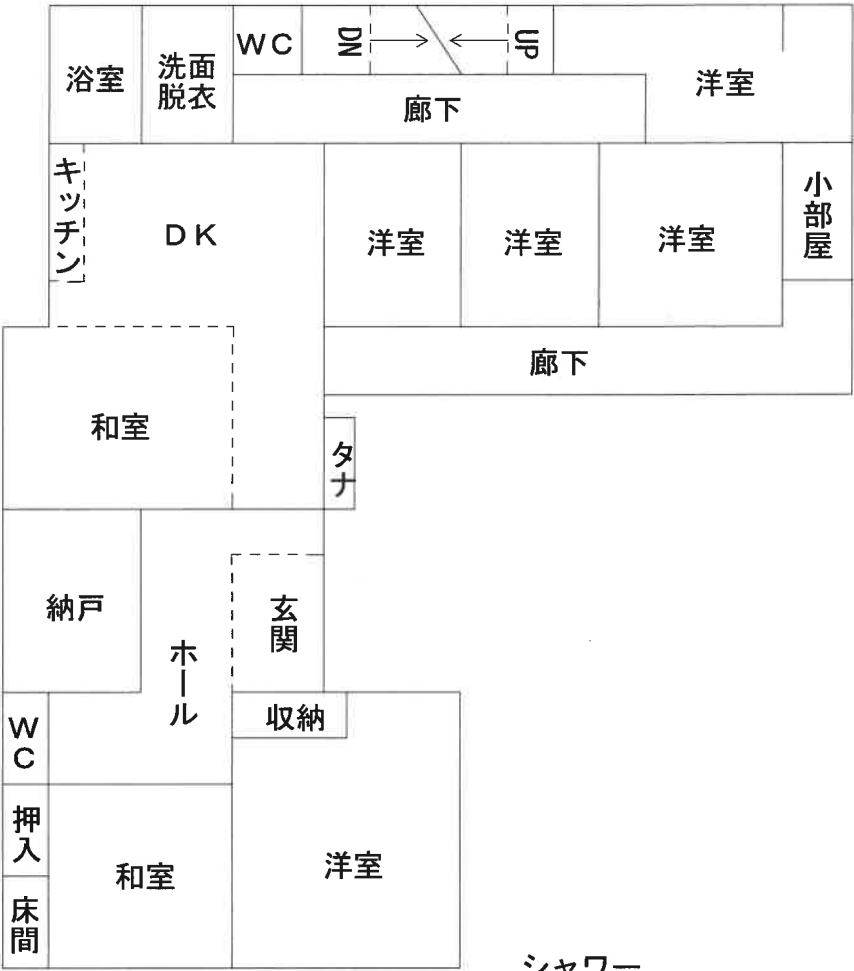
建物間取図

物件 17

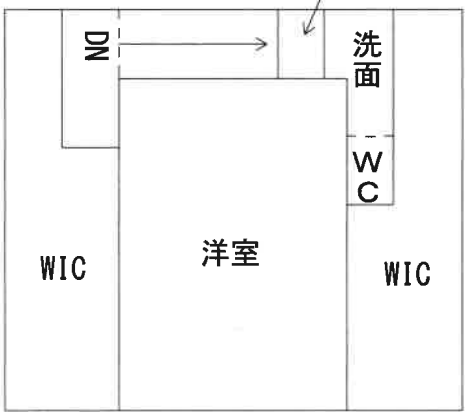
1 F



2 F



3 F



令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 日 評価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件 18～20)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

一 括 価 格	
金610,000円	
内 訳 価 格	
物件18（土地）	金310,000円
物件19（土地）	金30,000円
物件20（建物）	金270,000円

- ① 一括価格は、物件18乃至20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18及び19の土地の内訳価格は物件20の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件20の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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
18	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1041番2 宅地 208.66 平方メートル	同左
19	所在地目地積	利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1040番3 宅地 18.63 平方メートル	同左
20	所在地 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新田裏1041番地2 1041番2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 96.20 平方メートル 2階 39.35 平方メートル	同左
特記事項			

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18及び19）

位置・交通	JR上越線「後閑」駅 北西方 約14,500m（道路距離）	
付近の状況	国道17号線「猿ヶ京温泉」交差点の西方約340m付近（道路距離）に位置し、国道北側背後に温泉旅館や戸建住宅、農地、雑種地等が混在する地域である。物件13である旅館が付近に存するものの、猿ヶ京温泉中心部からはやや離れていることもあり、温泉街の風情はない。猿ヶ京温泉への観光客は中長期的に減少傾向にあると見込まれ、観光需要はやや厳しい状況が続くものと予測される。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域（土石流）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件18及び19合計） 227.29㎡ 間口 約12m 奥行 約19m 長方形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	東側が現況幅員3m程度の舗装町道（猿ヶ京温泉26号線）に、ほぼ等高～0.3m程度低く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件18及び19は物件20の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地などとして利用されている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	東方近隣に中規模墓地あり。 本件土地を含む周辺地域は土砂災害警戒区域に該当する。 現地調査における目視においては、直ちに土壌汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和52年頃の本件土地の周辺は現在のような集落が形成されている。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件20）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和37年月日不詳新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約63年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	モルタル塗り壁等	
	内 壁	－	
	天 井	－	
	床	－	
	設 備 そ の 他	－ －	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	96.20 m ²	39.35 m ²	135.55 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	物置 不明	
品 等	品等下位		
保守管理の状態	相当劣る		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を物置（空き家）として占有している。		
特記事項	一部の窓は開け放し状態で、永らく管理がされていない状況である。解放窓より観察するに、壁や天井などが崩落しているなど、室内は相当程度老朽化している。そのため立ち入り調査は危険と判断し、内部調査は行っていない。		

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18及び19）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
18	12,700	1.00	208.66	0.50	≒ 1,320,000
19	12,700	1.00	18.63	0.50	≒ 120,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	みなかみ（県）－7
-----	-----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 12,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域と比べほぼ同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : ±0% なし

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-50%と判定した。

(2) 建物価格（物件20）

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並びに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	符号	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
20	主	—	135.55	—	10,000

建物価格については、経過年数や現状を考慮し、上記の通り査定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 8	1,320,000	0.45	法定地上権	≒ 590,000
1 9	120,000	0.45	法定地上権	≒ 50,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 8	1,320,000	-590,000	—	0.7	0.6	—	≒ 310,000
1 9	120,000	-50,000	—	0.7	0.6	—	≒ 30,000
2 0	10,000	+640,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 270,000
一括価格(合計)							610,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 近年の猿ヶ京温泉地域の一般不動産の取引動向を考慮し、上記の通り査定した。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【みなかみ（県）－7】

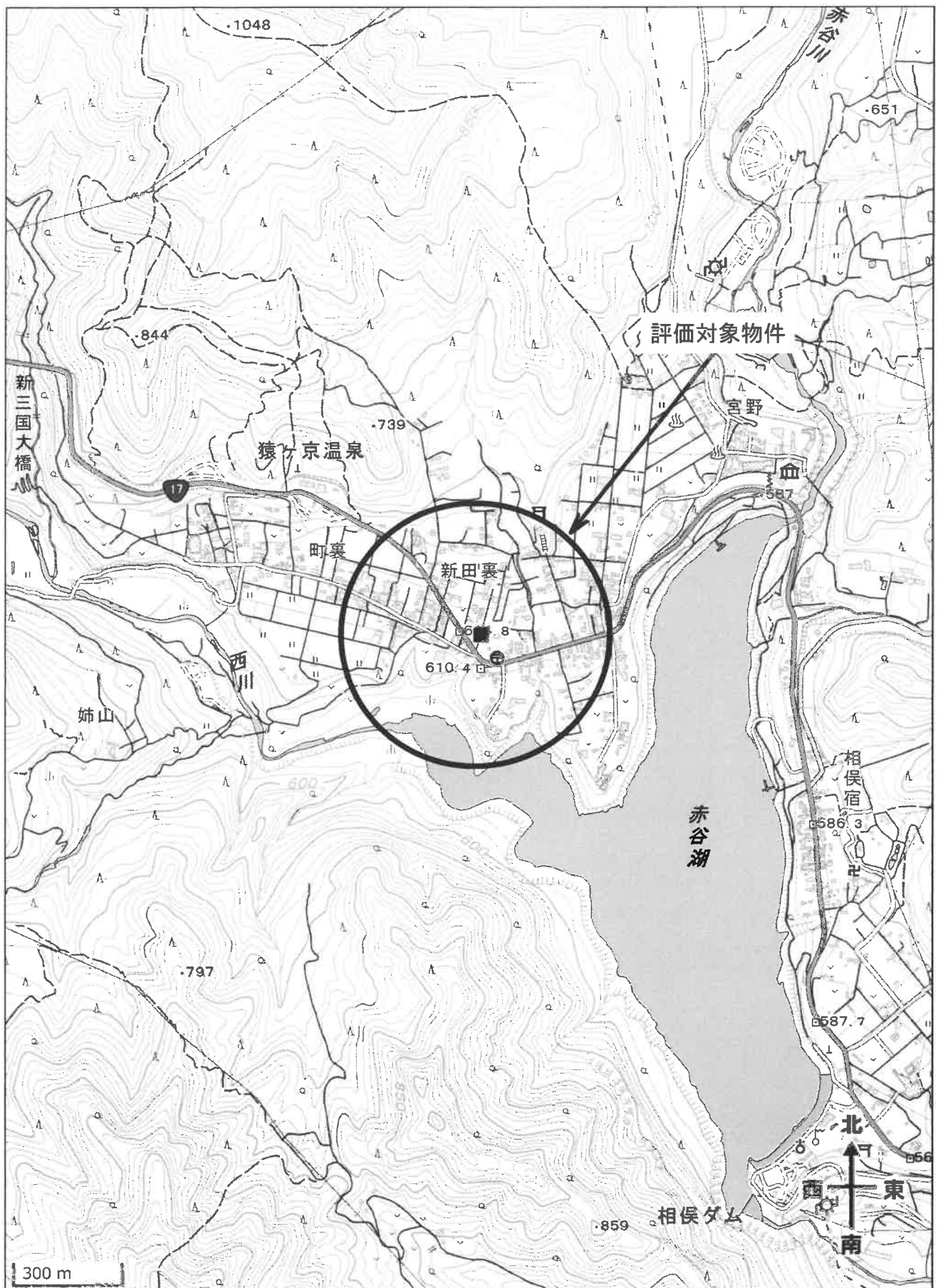
所 在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価 格 : 12,800 円/㎡
位 置 : JR上越線「後閑」駅の北西方約15,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域

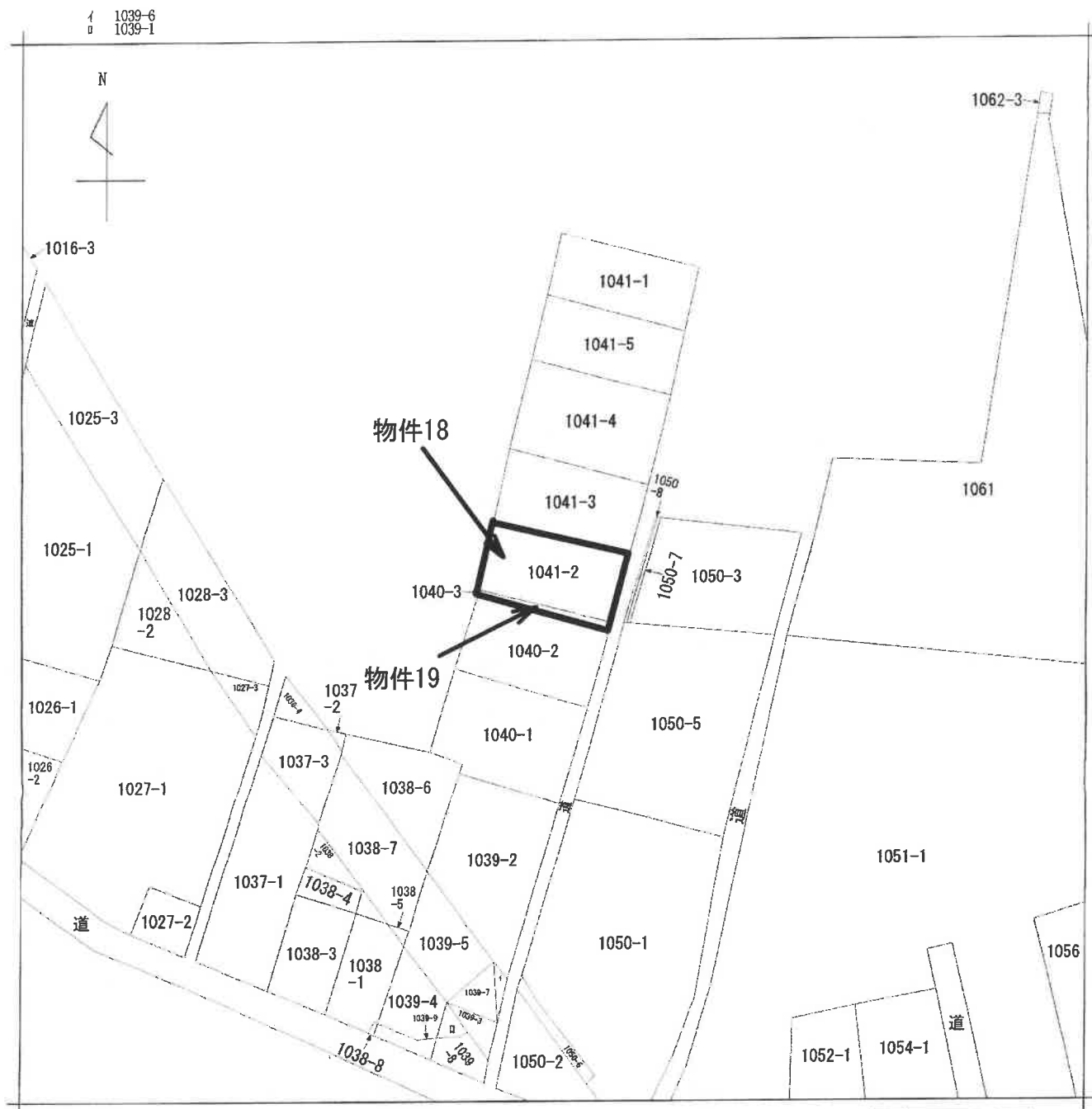
第7 附属資料の表示

位置図

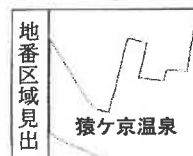
公図写

土地建物位置関係図





(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新田裏				地番	1041番2			
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。

A 3 を A 4 に縮小

令和6年5月2日

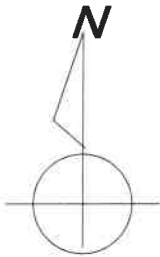
前橋地方法務局沼田支局

地図整理番号：M02778

登記官

(1/1)

土地建物位置関係図



1 / 250

