

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 28 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	6,840,000 5,472,000	一括	1,368,000	238,676	0
1	110,000				
2	440,000				
3	830,000				
4	50,000				
5	130,000				
6	280,000				
7	230,000				
8	440,000				
9	610,000				
10	670,000				
11	3,050,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 渋川市上白井字伊熊
 地 番 1991番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 50平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 渋川市上白井字伊熊
 地 番 1991番3
 地 目 雑種地
 地 積 398平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 渋川市上白井字伊熊
 地 番 1992番1
 地 目 宅地
 地 積 758.98平方メートル

- 4 所 在 渋川市上白井字伊熊
 地 番 1992番3
 地 目 宅地
 地 積 48.65平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1992 番 4
地 目 宅地
地 積 60.58 平方メートル

6 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1993 番
地 目 雑種地
地 積 125 平方メートル

(現況)

地 目 山林

7 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1994 番
地 目 雑種地
地 積 102 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1996 番
地 目 雑種地
地 積 197 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地	目	宅地
9 所	在	渋川市上白井字伊熊
地	番	1997 番
地	目	雑種地
地	積	309 平方メートル

(現況)

地	目	宅地
10 所	在	渋川市上白井字伊熊
地	番	1998 番
地	目	雑種地
地	積	301 平方メートル

(現況)

地	目	宅地
11 所	在	渋川市上白井字伊熊 1992 番地 1、1992 番地 3
家屋	番号	1992 番 1
種	類	工場
構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床	面	積
		302.00 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 392 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 41 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

物件明細書

令和 7年 3月27日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 渋川市上白井字伊熊 |
| | 地 | 番 | 1991番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 50平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 渋川市上白井字伊熊 |
| | 地 | 番 | 1991番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 398平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 渋川市上白井字伊熊 |
| | 地 | 番 | 1992番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 758.98平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 渋川市上白井字伊熊 |
| | 地 | 番 | 1992番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 48.65平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1992番4
地 目 宅地
地 積 60.58平方メートル

6 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1993番
地 目 雑種地
地 積 125平方メートル

(現況)

地 目 山林

7 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1994番
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1996番
地 目 雑種地
地 積 197平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 渋川市上白井字伊熊

地 番 1997 番

地 目 雑種地

地 積 309 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 渋川市上白井字伊熊

地 番 1998 番

地 目 雑種地

地 積 301 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 渋川市上白井字伊熊 1992 番地 1、1992 番地 3

家屋 番号 1992 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 302.00 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 392 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 41 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル



令和6年(ケ)第141号
令和6年12月27日受理
令和7年2月25日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1991番2
公衆用道路
50平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1991番3
雑種地
398平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1992番1
宅地
758.98平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1992番3
宅地
48.65平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1992番4
宅地
60.58平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1993番
雑種地
125平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1994番
雑種地
102平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1996番
雑種地
197平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|----------------------------------|-----------------------|---|
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1997番
雑種地
309平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 渋川市上白井字伊熊
1998番
雑種地
301平方メートル |
| 11 | 所
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 在
番
類
造
積 | 渋川市上白井字伊熊 1992番地1、1992番地3
1992番1
工場
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
302.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県渋川市上白井1992番地1（住居表示未実施）			
土地	物件1～10			
現況地目	■宅地（物件1～5、7～10） ■山林（物件6）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	☒ 本件建物の登記上の底地は物件3及び4のみだが、他の土地は物件3及び4の土地と一体となって利用されている。 ☒ 本件土地上にプール等がある（詳細は「執行官の意見」の「2売却対象範囲」記載のとおり）。			
建物	物件11			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：392㎡（約90㎡増）			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある（3棟。詳細は「執行官の意見」欄記載のとおり）			
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工場（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 ☒ 配置概略図のとおり			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（3枚目）

執行官の意見

■ 1 本件各物件の状況

配置概略図、間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) 本件土地上にある以下の設備や工作物は、いずれも土地に定着または建物の従物といえることから売却の対象となる。

- ・タンク（配置概略図上のロ、約5㎡、写真⑦）
- ・脱臭装置（配置概略図上のハ、約7㎡、写真⑧）
- ・オゾン室（配置概略図上のニ、約4㎡、写真⑨）
- ・汚水処理室（配置概略図上のチ、約8㎡、写真⑬）
- ・プール（配置概略図上のリ、約50㎡、写真⑭）、プール（配置概略図上のヌ、約70㎡）
- ・プール（配置概略図上のル、約70㎡）
- ・洗浄ポンプ（配置概略図上のヲ）

(2) 物件9の土地上にある物置（配置概略図上のト、約11㎡、写真⑫）は、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 未登記附属建物

(1) 本件土地上には本件建物以外に以下の3つの建物がある。

- ・配置概略図上のイ・種 類：物置
(写真⑥) 構 造：木造鋼板葺平家建
床面積：約9㎡
- ・配置概略図上のホ・種 類：物置
(写真⑩) 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積：約41㎡
- ・配置概略図上のヘ・種 類：物置
(写真⑪) 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積：約5㎡

(2) 前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。そうすると上記建物はいずれも未登記建物となる。

(3) 上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である（従前の利用状況から判断）。

(4) 以上のこと及び前所有者の利用状況等から上記未登記建物は本件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。

4 工場抵当法の適用の可否

(1) 本件建物の登記上の種類は「工場」であることから工場抵当法の適用される建物となるか問題となる。

(2) 工場抵当法は、営業のため物品の製造もしくは加工または印刷もしくは撮影の目的に使用する場所を工場と定義しているところ（1条1項）、本件建物は、本件所有者に所有権移転がされてから全く使用されていない（所有者会社債務整理代理人の陳述）。

本件土地建物上にある設備等はいずれも前所有者である株式会社ヨシヘイ（永井食堂）が使用していた当時のままと思われる。

(3) 本件建物内で物品の製造加工などが行われていなかったことから、本件建物は工場抵当法が適用される工場とはいえない。

5 その他

本件所有者会社代表者は亡夫の後を継いだだけで、会社の経営には関与してなかったことから陳述をえることはしなかった。なお、所有者会社は破産申立予定である。

以 上

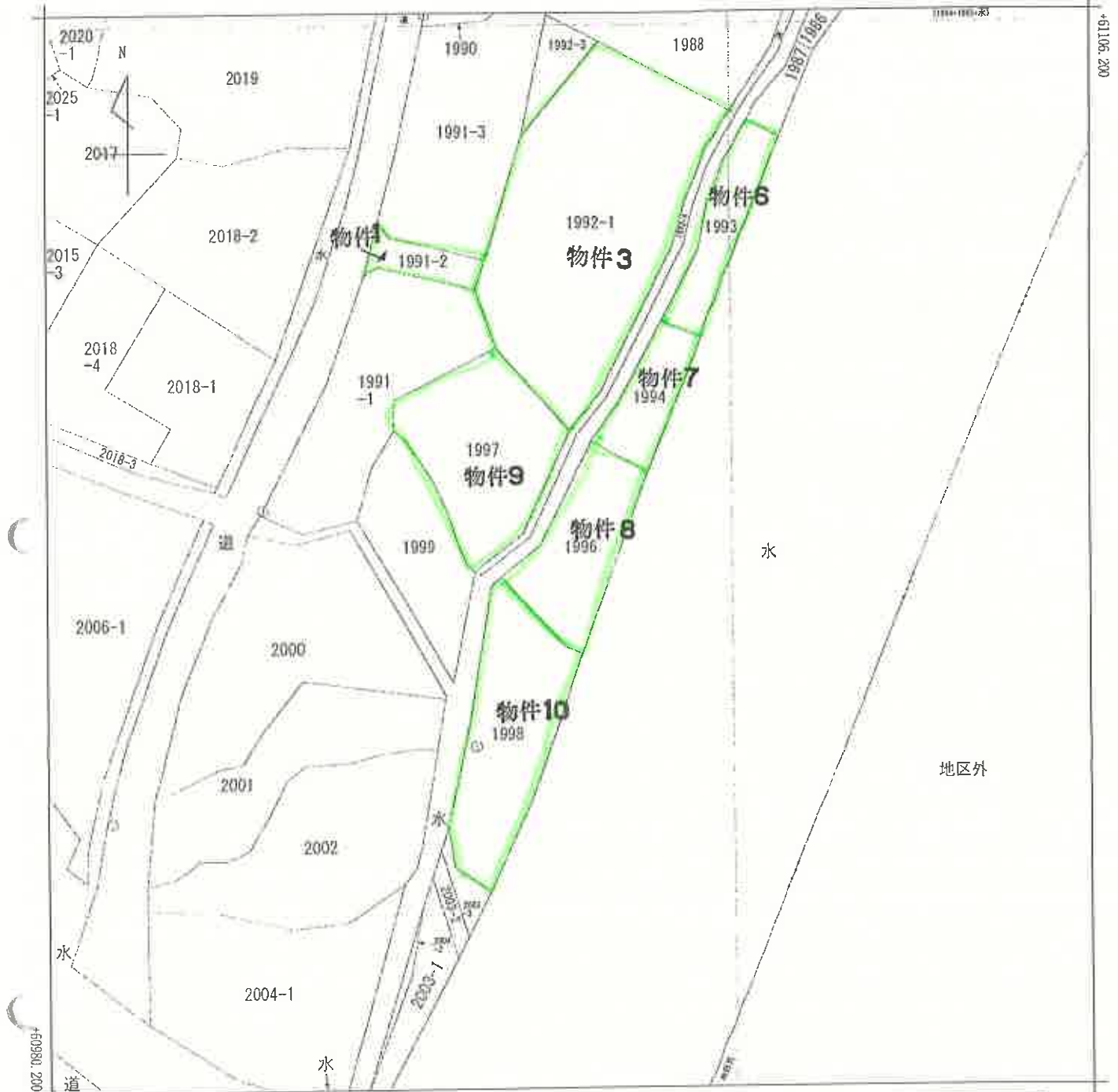
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(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7年1月8日(水) 14:18 - 14:25	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7年1月8日(水) -	執行官室	☒ 所有者会社宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年1月10日(金) 11:07 - 11:32	渋川市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請(備付けなし) ☒ 重ね図交付申請 ☐
令和7年1月10日(金) 11:55 - 12:03	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 写真撮影 ☐ ☐
令和7年1月10日(金) -	執行官室	☒ 所有者会社宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☒ 所有者会社任意整理代理人弁護士に事務連絡送信 ☐
令和7年1月21日(火) -	執行官室	☒ 所有者会社代表者へ事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年1月28日(火) 12:30 - 13:35	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 ☒ 所有者会社任意整理代理人弁護士から聴取 ☐
(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。 ☒ 令和7年1月28日 目的物件は空き家であったので、立会人を立ち会わせないで、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7年1月28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)



-71792.737 (座標値種別：図上測定)

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

地番区域見出
上白井

請求部	所在	茨川市上白井字伊熊				地番	1996番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和61年2月			備付 年月日 (原図)	昭和63年2月19日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方方法務局茨川出張所管轄)

令和6年11月25日

宇都宮地方方法務局

登記官

整理番号：H32248-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記年月日：平成5年7月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方広務局新川出張所管轄)
令和6年11月25日 宇都宮地方広務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

管理番号：H32249-1

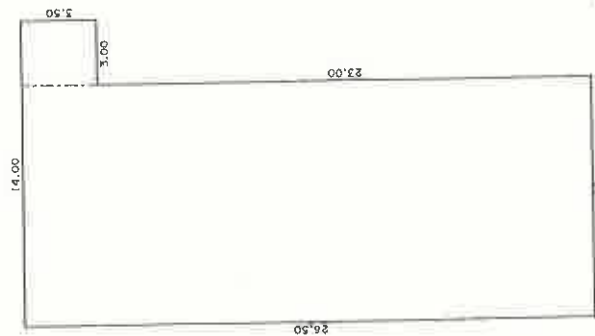
建物図面

各階平面図

家屋番号	1992-1
建物の所在	北群馬郡子持村大字上白井字伊原1992番地1.1992番地3

4025194

渡川市



求積表	
11.00 x 26.50 =	291.5000
3.00 x 3.50 =	10.5000
計	302.0000
床面積	302.00 m ²



作製者	平成5年7月17日
作製年月日	

申請人

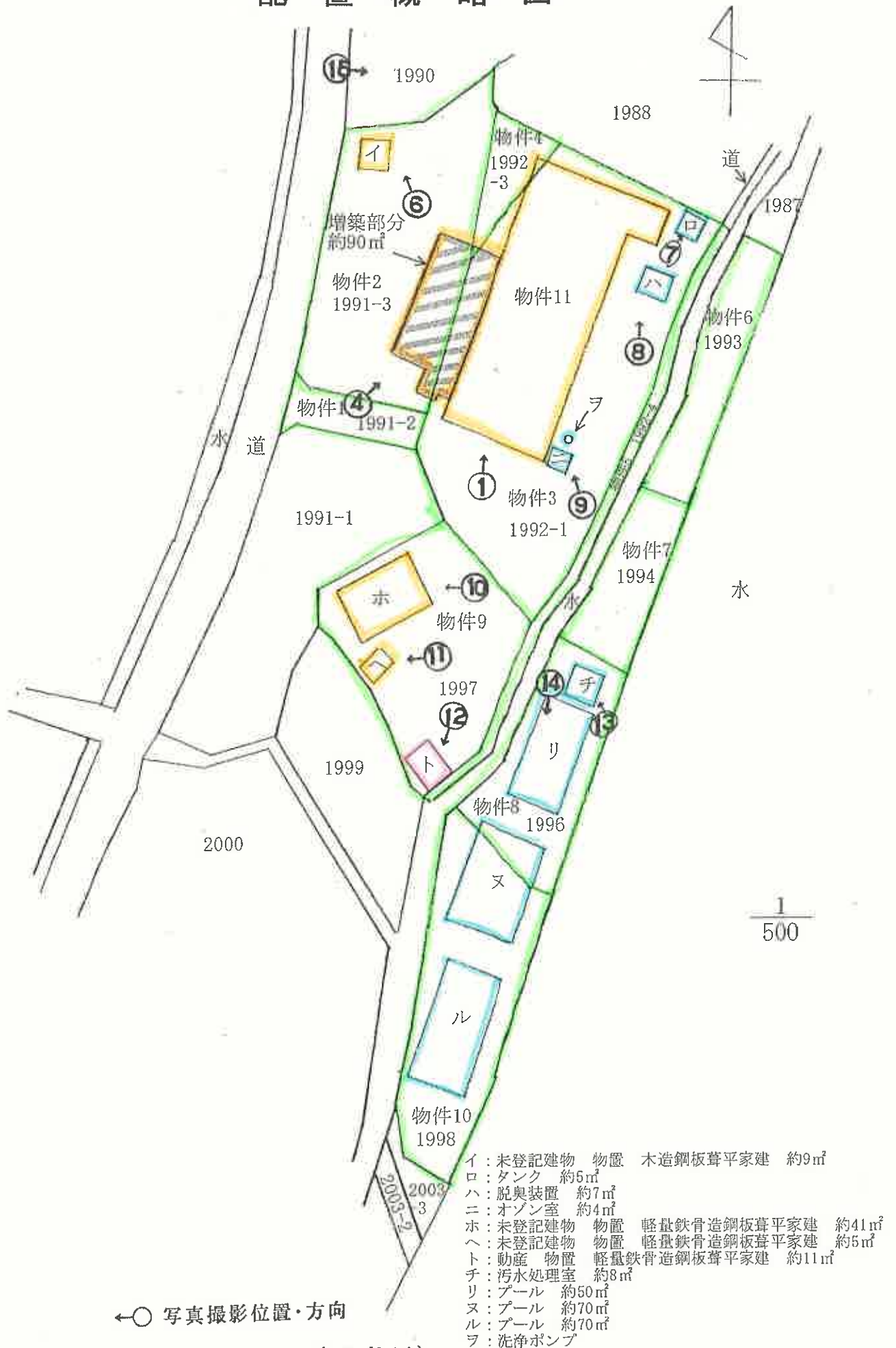
縮尺 1/250

縮尺 1/500

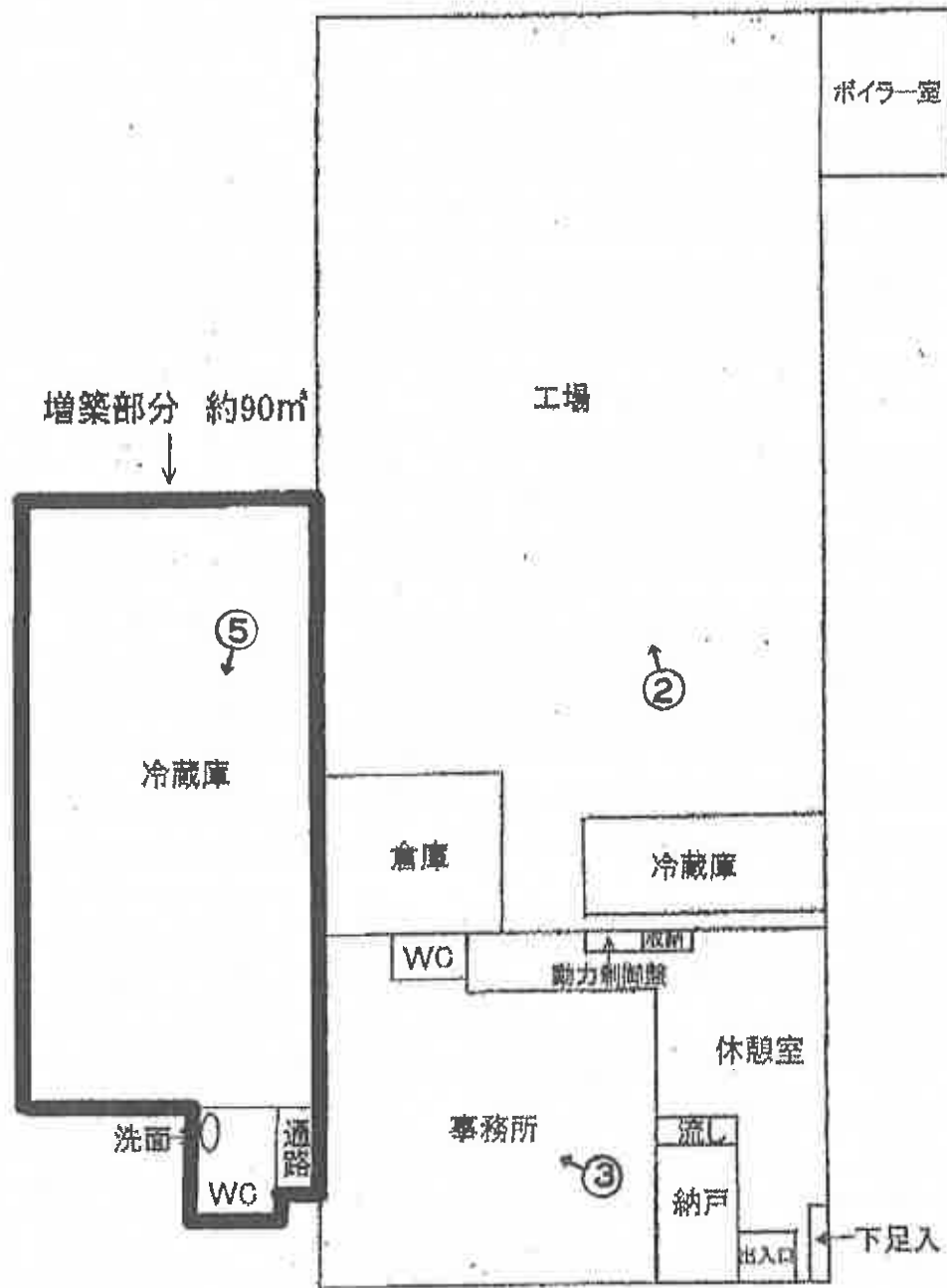
(群馬土地家屋調査士会)

平成五年七月二十日

配置概略図



間 取 概 略 図



$\frac{1}{150}$

←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



① 外観



②工場



③事務所



④増築部分外
観



⑤冷蔵庫
(増築部分)



⑥物置 (イ)



⑦タンク
(ロ)



⑧脱臭装置
(ハ)



⑨オゾン室
(ニ)



⑩物置 (ホ)



⑪物置 (ヘ)



⑫物置 (ト)



⑬汚水処理室
(チ)



⑭プール
(リ)



本件建物

⑮北側境界

隣地（地番1990番）

求 意 見 書

石 川 直 美 殿

令和 7年 7月15日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 篠

陽 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和7年7月15日
評価人

石川直美

物件目録

- 1 所在地 渋川市上白井字伊熊
地番 1991番2
地目 公衆用道路
地積 50平方メートル
(現況)
地目 宅地
- 2 所在地 渋川市上白井字伊熊
地番 1991番3
地目 雑種地
地積 398平方メートル
(現況)
地目 宅地
- 3 所在地 渋川市上白井字伊熊
地番 1992番1
地目 宅地
地積 758.98平方メートル
- 4 所在地 渋川市上白井字伊熊
地番 1992番3
地目 宅地
地積 48.65平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 波川市上白井字伊熊
地 番 1992番4
地 目 宅地
地 積 60.58平方メートル

6 所 在 波川市上白井字伊熊
地 番 1993番
地 目 雑種地
地 積 125平方メートル

(現況)

地 目 山林

7 所 在 波川市上白井字伊熊
地 番 1994番
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 波川市上白井字伊熊
地 番 1996番
地 目 雑種地
地 積 197平方メートル

物件目録

(現況)

地 目 宅地
9 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1997 番
地 目 雑種地
地 積 309 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
10 所 在 渋川市上白井字伊熊
地 番 1998 番
地 目 雑種地
地 積 301 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
11 所 在 渋川市上白井字伊熊 1992 番地 1、1992 番地
8
家屋 番号 1992 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家廻
床 面 積 302.00 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約392平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約41平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	180,000	110,000	0
2	730,000	440,000	0
3	1,390,000	830,000	0
4	90,000	50,000	0
5	220,000	130,000	0
6	460,000	280,000	0
7	380,000	230,000	0
8	730,000	440,000	0
9	1,020,000	610,000	0
10	1,110,000	670,000	0
11	5,090,000	3,050,000	0
1～11	11,400,000	6,840,000	一括
(備 考)			

鑑 評 第 7-4 号
令和 6 年 (夕) 第 141 号
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一括価格			
金		11,400,000 円	
内訳価格			
物件 1	(土地)	金	180,000 円
物件 2	(土地)	金	730,000 円
物件 3	(土地)	金	1,390,000 円
物件 4	(土地)	金	90,000 円
物件 5	(土地)	金	220,000 円
物件 6	(土地)	金	460,000 円
物件 7	(土地)	金	380,000 円
物件 8	(土地)	金	730,000 円
物件 9	(土地)	金	1,020,000 円
物件 10	(土地)	金	1,110,000 円
物件 11	(建物)	金	5,090,000 円

- 1 一括価格は、物件1～11の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2, 3, 4, 9内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	波川市上白井字伊熊 1991番2 公衆用道路 50㎡	現況地目：宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	波川市上白井字伊熊 1991番3 雜種地 398㎡	現況地目：宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	波川市上白井字伊熊 1992番1 宅地 758.98㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	波川市上白井字伊熊 1992番3 宅地 48.65㎡	同左

5	所在地 地目 地積	在 番 目 積 波川市上白井字伊熊 1992番4 宅地 60.58m ²	同左
6	所在地 地目 地積	在 番 目 積 波川市上白井字伊熊 1993番 雜種地 125m ²	現況地目：山林
7	所在地 地目 地積	在 番 目 積 波川市上白井字伊熊 1994番 雜種地 102m ²	現況地目：宅地
8	所在地 地目 地積	在 番 目 積 波川市上白井字伊熊 1996番 雜種地 197m ²	現況地目：宅地
9	所在地 地目 地積	在 番 目 積 波川市上白井字伊熊 1997番 雜種地 309m ²	現況地目：宅地

10	所在地 地番 地目 地積	渋川市上白井字伊熊 1998番 雑種地 301m ²	現況地目：宅地
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	渋川市上白井字伊熊1992番地1、1992番地3 1992番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 302.00m ²	現況床面積： 約392m ² (未登記附属建物イ) 種類：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約9m ² (未登記附属建物ホ) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約41m ² (未登記附属建物ヘ) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約5m ²
番号	特記事項		
	特に無		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1 ～ 10）

位置・交通	J R上越線 「渋川」 駅の 北東方・道路距離 約7.4 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所等が農地の中に点在する国道17号と利根川に挟まれた混在地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	2,350.21㎡ 間口約 30.0m 、奥行約 40.0m 不整形地 中間画地 —
接面道路	西側幅員約4.0～5.5m (認定幅員4.0～6.0m) の舗装市道 (42条1項1号道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件11を所有し、占有している。 ・本件建物の登記上の底地は物件3及び4のみだが、他の土地は物件3及び4の土地と一体となって利用されている。 ・本件土地上にプール等がある。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	無
	都市ガス	無
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常で敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

※特記事項は次項

特記事項	<売却対象範囲> (1) 本件土地上にある以下の設備や工作物は、いずれも土地に定着、または建物の従物といえることから、売却の対象となる。 ・タンク（配置概略図上のロ、約5㎡） ・脱臭装置（配置概略図上のハ、約7㎡） ・オゾン室（配置概略図上のニ、約4㎡） ・汚水処理室（配置概略図上のチ、約8㎡） ・プール（配置概略図上のリ、約50㎡）、プール（配置概略図上のヌ、約70㎡）、プール（配置概略図上のル、約70㎡） ・洗浄ポンプ（配置概略図上のヲ） (2) 物件9の土地上にある物置（配置概略図上のト、約11㎡）は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。 ・本件建物の登記上の敷地は物件3及び4のみだが、建築計画概要書によると、敷地は物件1，3，4と土地1977となっている。現況（増築部分、未登記附属建物を考慮して）物件2は約13㎡が未登記附属建物イの敷地、その他385㎡は物件11の敷地、物件3，4は物件11の敷地、物件9は約59㎡が未登記附属建物ホの敷地、約7㎡が未登記附属建物への敷地とする。各未登記附属建物の敷地面積は建築面積÷建蔽率で算出した。 ・本件所有者会社代表者は亡夫の後を継いだだけで、会社の経営には関与してなかったことから、陳述を得ることはしなかった。なお、所有者会社は破産申立予定である。 ・対象物件は水路が介在している為、一体利用する場合は払下げを要する。（渋川市役所土木管理課） ・開発許可の履歴は無い。3,000㎡以上から許可を要する。1,000㎡以上なので本来事前協議が必要であり、今後一体利用する場合は渋川市との事前協議が必要となる可能性がある。（渋川市役所都市政策課） ・渋川市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件全体は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（渋川市役所都市政策課） ・水質汚濁防止法の届出事業所として届出有。（（株）ヨシヘイ、2号（ハ））（中部環境事務所）
-------------	--

※次項へ続く

特記事項	・対象物件の東側には一級河川利根川が隣接している。河川区域から20m以内が河川保全区域に該当する。（渋川土木事務所施設管理係）対象物件は東側の一部が河川保全区域内に存している。 ・洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水一部0.5m未満、一部3.0～5.0m未満の区域に該当する。 ・1988番、1990番、1991番1、1999番は個人所有の田。1987番は個人所有の山林。2003番2は旧北群馬郡子持村所有の用悪水路。2003番3は個人所有の雑種地。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 11)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 平成5年7月10日 新築 経 過 年 数： 約 32 年 経済的残存耐用年数： 約 3 年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：折板鉄板等 内壁：クロス、板等 天井：ジプトーン等 床：CF、コンクリート等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－
床面積(現況)	約 392.00㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：工場 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。

※次項へ続く

附 属 物 件	<未登記附属建物> (1) 本件土地には本件建物以外に以下の3つの建物がある。 ①配置概略図上のイ 種類：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約9㎡ ②配置概略図上のホ 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約41㎡ ③配置概略図上のヘ 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約5㎡ (2) 前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。そうすると、上記建物はいずれも未登記建物となる。 (3) 上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。（従前の利用状況から判断） (4) 以上のこと及び前所有者の利用状況等から上記未登記建物は本件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。
特 記 事 項	<工場抵当法の適用の可否> (1) 本件建物の登記上の種類は「工場」であることから、工場抵当法の適用される建物となるか問題となる。 (2) 工場抵当法は、営業のため物品の製造もしくは加工または印刷もしくは撮影の目的に使用する場所を工場と定義しているところ（1条1項）、本件建物は、本件所有者に所有権移転がされてから全く使用されていない。（所有者会社債務整理代理人の陳述） 本件土地建物上にある設備等はいずれも前所有者である株式会社ヨシヘイ（永井食堂）が使用していた当時のままとされる。 (3) 本件建物内で物品の製造加工等が行われていなかったことから、本件建物は工場抵当法が適用される工場とはいえない。

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 ～ 10)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,600	0.61	50.00	1.00	384,000
2	12,600	0.61	約13.00	0.90	90,000
2	12,600	0.61	約385.00	0.90	2,663,000
3	12,600	0.61	758.98	0.90	5,250,000
4	12,600	0.61	48.65	0.90	337,000
5	12,600	0.61	60.58	1.00	466,000
6	12,600	0.61	125.00	1.00	961,000
7	12,600	0.61	102.00	1.00	784,000
8	12,600	0.61	197.00	1.00	1,514,000
9	12,600	0.61	約59.00	0.90	408,000
9	12,600	0.61	約7.00	0.90	48,000
9	12,600	0.61	約243.00	1.00	1,868,000
10	12,600	0.61	301.00	1.00	2,313,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 渋川-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,600 \text{ 円/㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \div 12,600 \text{ 円/㎡}$

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

◇標準化補正：方位 北西 0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 西、不整形、水路介在 -39%

ウ 地 積：登記数量による。物件2は未登記附属建物イの敷地(約13㎡)と物件11の敷地(約385㎡)に、物件9は未登記附属建物ホの敷地(約59㎡)、未登記附属建物への敷地(約7㎡)、その他残りの土地に分かれる。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物(プール(配置概略図上のリ、約50㎡)、プール(配置概略図上のヌ、約70㎡)、プール(配置概略図上のル、約70㎡)経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件1 1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1 1	180,000	約392.00	0.09	6,350,000
未登記附属 建物イ	110,000	約9.00	0.05	50,000
未登記附属 建物ホ	110,000	約41.00	0.05	226,000
未登記附属 建物ヘ	110,000	約5.00	0.05	28,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年，経過年数 32 年，経済的残存耐用年数 3 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.09$$

※未登記附属建物イ、ホ、ヘの現価率は5%と判断する。

※附属設備及び附属工作物：（タンク（配置概略図上のロ、約5㎡）、脱臭装置（配置概略図上のハ、約7㎡）、オゾン室（配置概略図上のニ、約4㎡）、汚水処理室（配置概略図上のチ、約8㎡）、洗浄ポンプ（配置概略図上のヲ））は再調達原価に含まれる。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア 円	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ 円
		種類		
2	90,000	法定地上権	0.45	40,500
2	2,663,000	法定地上権	0.45	1,198,350
3	5,250,000	法定地上権	0.45	2,362,500
4	337,000	法定地上権	0.45	151,650
9	408,000	法定地上権	0.45	183,600
9	48,000	法定地上権	0.45	21,600

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷カ
1	384,000	- 0	-	0.80	0.60	-	180,000
2	2,753,000	- 1,238,850	-	0.80	0.60	-	730,000
3	5,250,000	- 2,362,500	-	0.80	0.60	-	1,390,000
4	337,000	- 151,650	-	0.80	0.60	-	90,000
5	466,000	- 0	-	0.80	0.60	-	220,000
6	961,000	- 0	-	0.80	0.60	-	460,000
7	784,000	- 0	-	0.80	0.60	-	380,000
8	1,514,000	- 0	-	0.80	0.60	-	730,000
9	2,324,000	- 205,200	-	0.80	0.60	-	1,020,000
10	2,313,000	- 0	-	0.80	0.60	-	1,110,000
11	6,654,000	+ 3,958,200	-	0.80	0.60	-	5,090,000
一括価格(合計)							11,400,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 物件上にタンク、オゾン室、汚水処理室、プール等が多数存しており、土地の利用が制限される事、一部現況山林が存している事等、市場性が劣る減価を▲20%とする。

オ競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カその他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 渋川一7

所 在 : 渋川市上白井2525番50

価 格 : 16,600 円/㎡

位 置 : JR上越線 「渋川」駅の 北方・道路距離 約6.7km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 219 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西側5.6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% 容積率 400%)
無指定

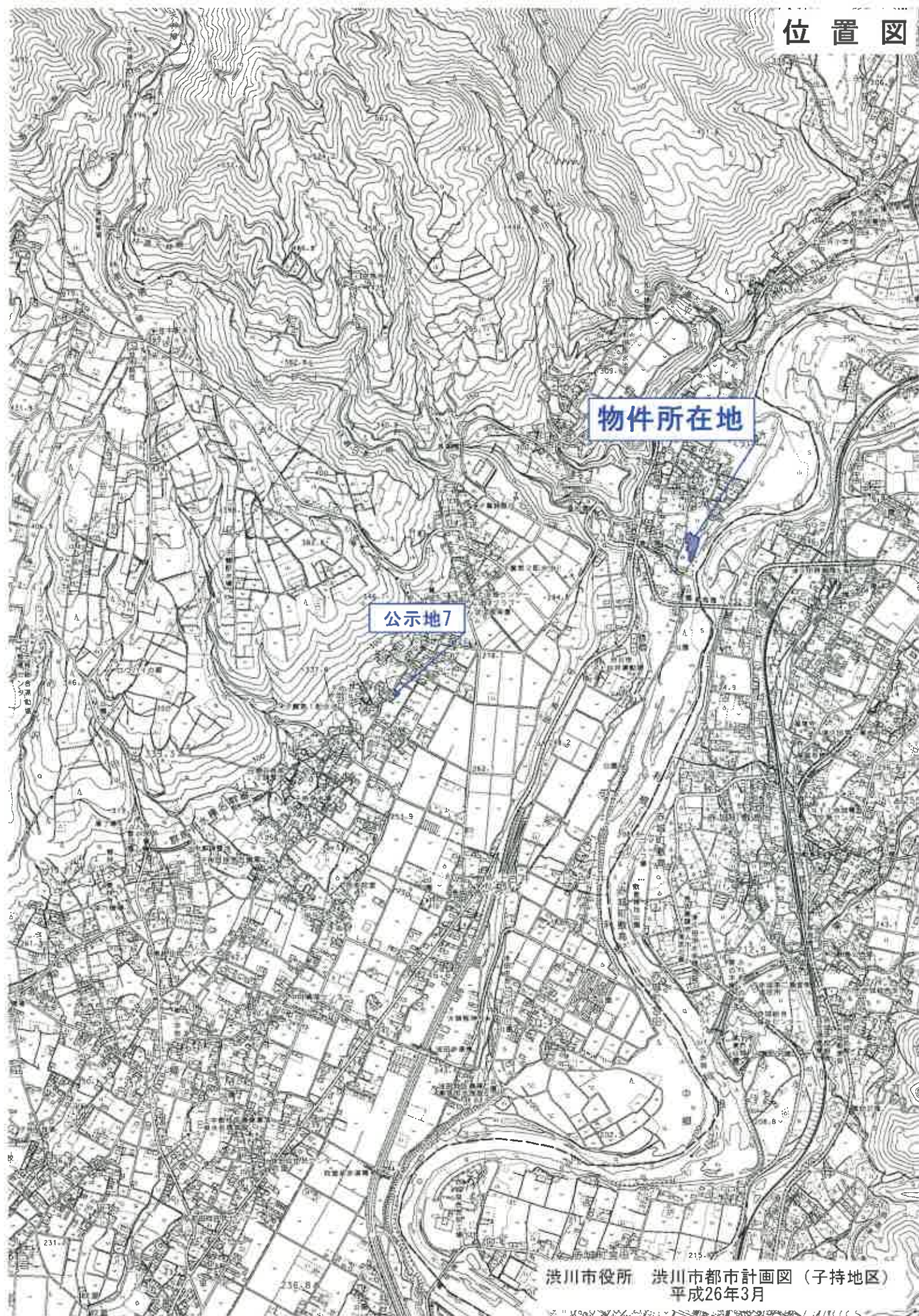
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が農地と混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

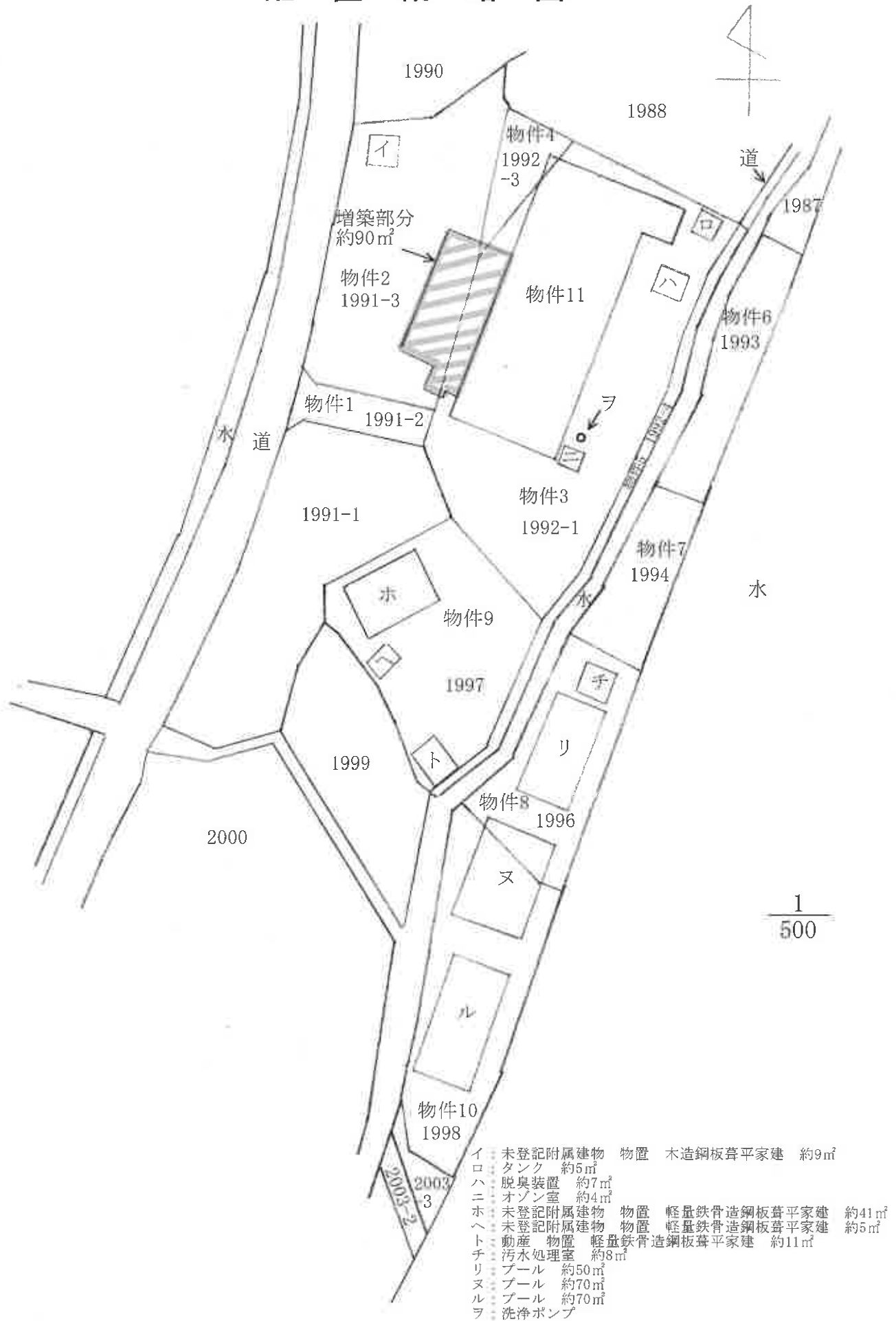
3 建物図面・各階平面図



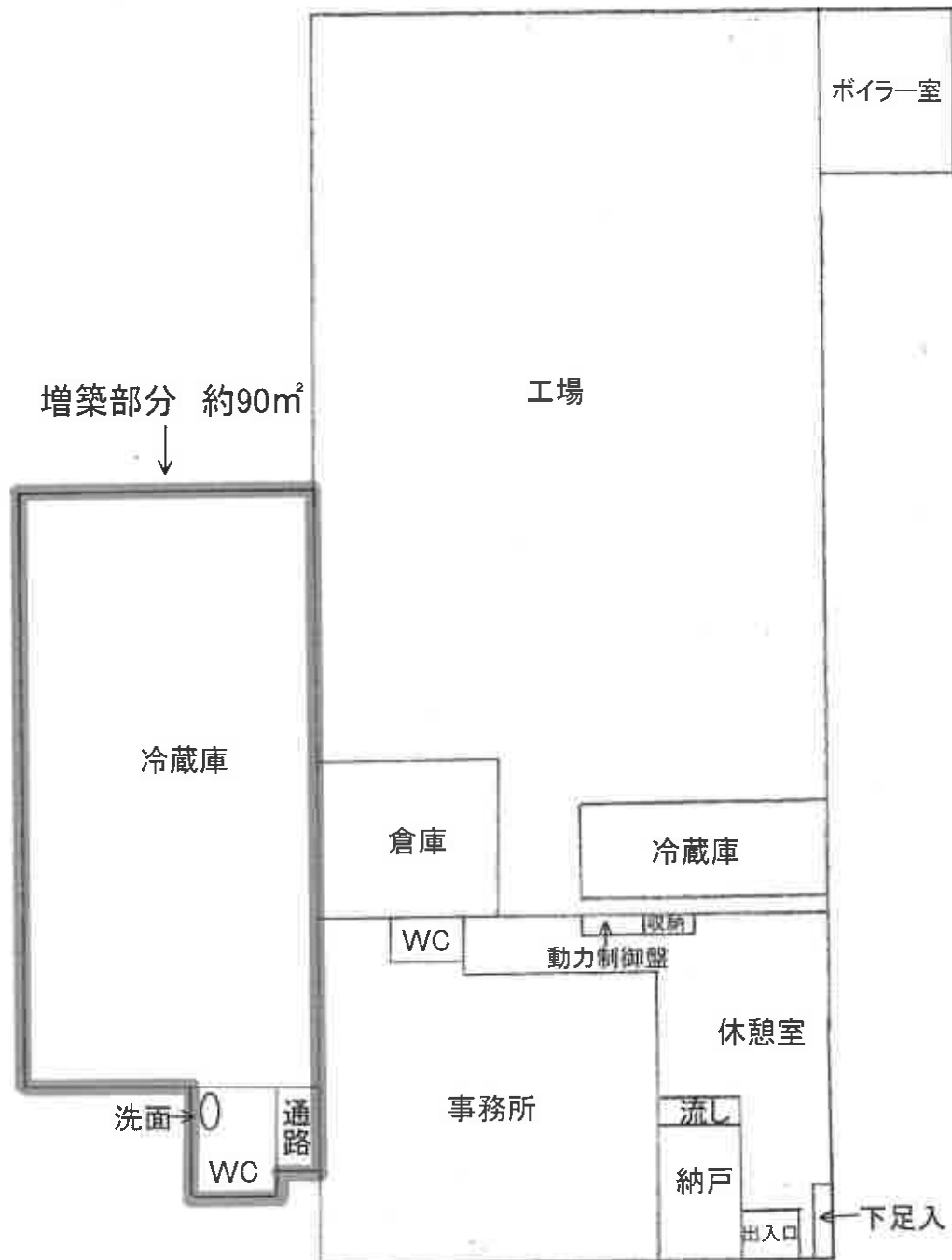
物件所在地

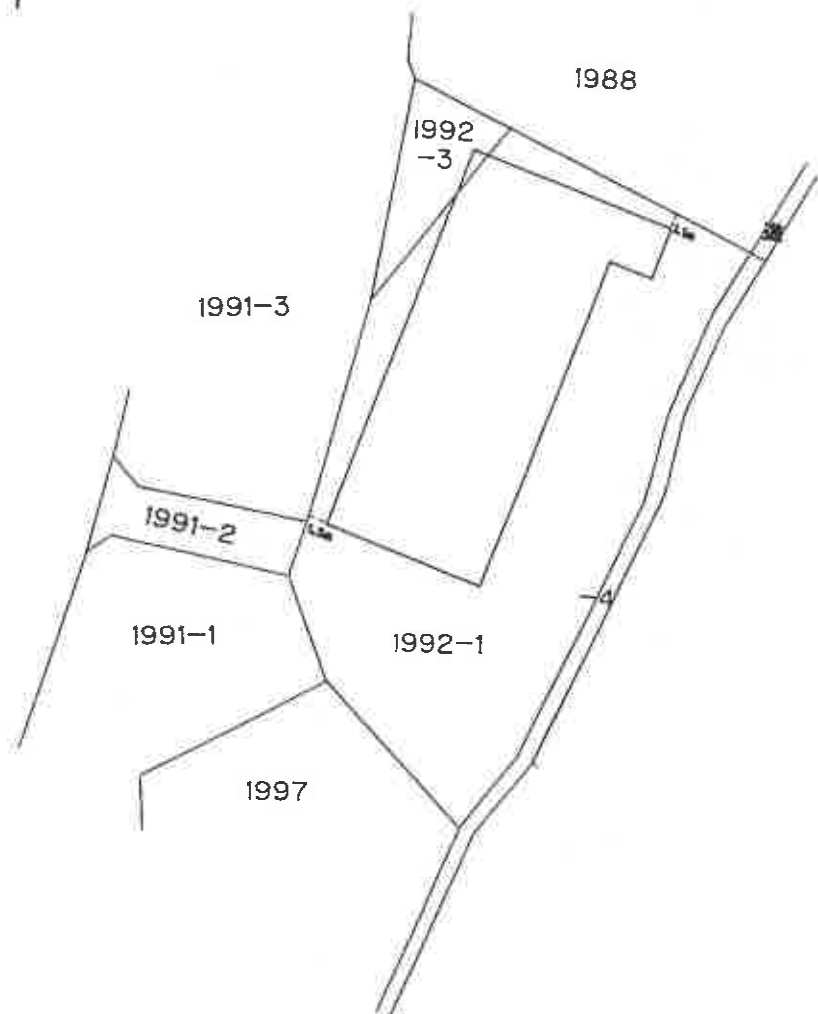
公示地7

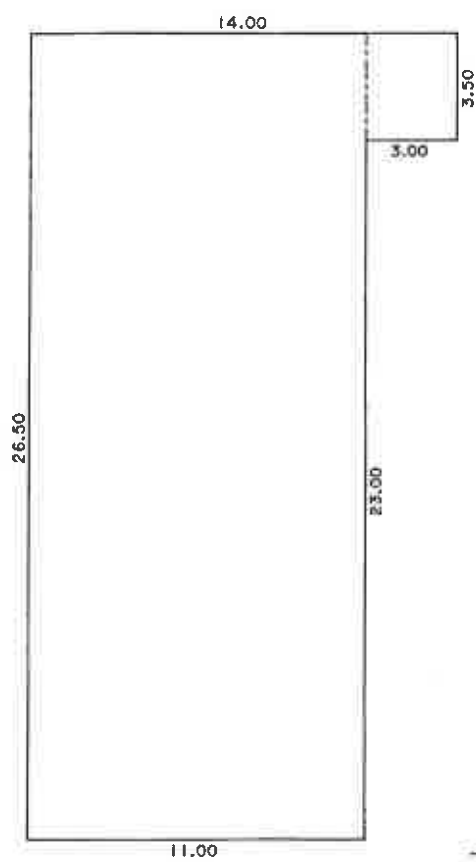
配置概略図



間 取 概 略 図







求 積 表

$$11.00 \times 26.50 = 291.5000$$

$$3.00 \times 3.50 = 10.5000$$

合 計	302.0000
床 面 積	302.00 m²