

令和6年（ケ）第58号

注意書

前橋地方裁判所民事部執行係

現況調査報告書の5枚目及び評価書の7枚目「機械等一覧表」に記載の機械等は全て破産管財人によって売却されて搬出が完了し、建物内には存在しないため、売却の対象外であることに留意されたい。売却基準価額は上記機械等の価値を除いた上で定められている。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻野和泉

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 8年 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月23日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 5日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 8年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市関根町字赤城
地 番 55番
地 目 宅地
地 積 739.37平方メートル
- 2 所 在 前橋市関根町字赤城 55番地
家屋 番号 55番
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 568.12平方メートル
2階 71.28平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約590平方メートル
2階 71.28平方メートル



- 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 前橋市関根町字赤城
地 番 55番
地 目 宅地
地 積 739.37平方メートル
- 2 所 在 前橋市関根町字赤城 55番地
家屋 番号 55番
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 568.12平方メートル
2階 71.28平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約590平方メートル
2階 71.28平方メートル



令和6年(ケ)第58号
令和6年6月27日受理
令和6年10月7日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公秀 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市関根町字赤城 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 739.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市関根町字赤城 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 568.12平方メートル
2階 71.28平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市関根町 55番地 (住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約590㎡ 2階 71.28㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 工場・事務所 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物内には工場抵当法適用対象の機械等が多数ある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者元代表者)</p>	<p>1 昨年の7月ころまではこの工場で作業をしながら営業していました。</p> <p>2 工場閉鎖後も書類の整理などで2階の事務所には1日おきくらいで来ています。</p> <p>3 機械や材料が置いてありますが、廃棄や搬出の予定があるものはありません</p> <p>4 道側の電柱は東電のものですが、特に使用料等を受領した覚えはありません。もう一本の電柱は自家用です。</p> <p>5 2階は雨漏り等ありません。1階は屋根の継ぎ目に雨漏りがあるかもしれません</p> <p>6 境界トラブルや異臭騒音はありません。</p> <p>7 これまではほとんど車両の通行はありませんでしたが、近隣に道の駅ができた影響で、この建物の前の道を通る車が増えました。</p>
<p>B (破産管財人)</p>	<p>1 当職は、破産者株式会社三共クリエイトの破産管財人として、本件物件を管理占有しています。</p> <p>2 建物の鍵は私が保管していますが、Aにも合鍵を渡して私物の持ち出し等を進めてもらっています。</p> <p>3 建物内に残っている動産については、機械類も含めて、換価可能なものは売却を進める予定です。</p>

(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

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 西側隣地（52番の土地）との境界が不明確な状況である。

2 破産管財人

本件債務者であり本件土地建物の所有者である株式会社三共クリエイトについては、令和6年7月19日に破産手続が開始し、弁護士Bが破産管財人に選任されている。

3 工場抵当法適用対象の機械

- (1) 本件建物について、登記上の種類は「工場、事務所」であり、建物内には別紙機械等一覧表のとおり機械が設置されて農業用機械の製造がおこなわれていたことから、本件建物は工場抵当法第1条の「工場」に該当する。
- (2) そうすると、上記機械等は工場抵当法第2条の「工場の用に供する物」として抵当権の効力が及ぶことになるため、売却の対象となる。
- (3) 売却の対象となる機械類は別紙機械等一覧表のとおりである。
- (4) ただし、上記機械等については工場抵当権者の対抗要件である3条目録が作成されておらず、破産管財人の売却処理が優先されるため、競売の売却実施の際には上記機械等が残っていない可能性がある。

4 目的外動産の状況等

本件建物内に複数の物置が設置されている（間取図ア～ク）。これらは工場抵当法の供用物件には該当しないため売却対象外の動産となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

機械等一覧表

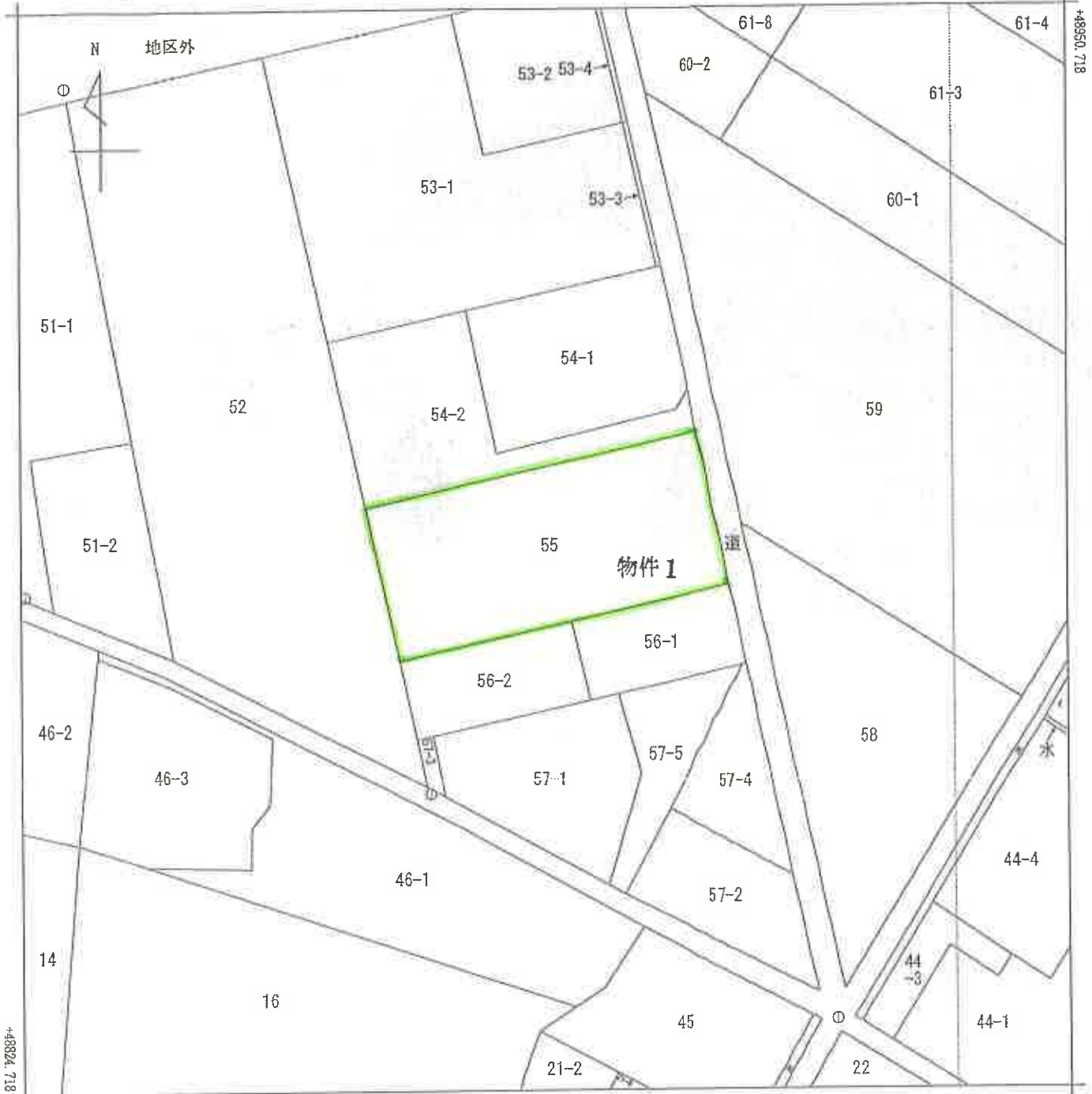
符号A～Iにつき、物件2主である建物内に存在する(位置につき附属資料間取図参照)。

符号	種類	名称	個数	製作者名	型式	製造番号	製造年月日	備考
A	機械	プレス機	1					
B	機械	プラズマ切断機	1	DAIDEN	SC-30			
C	機械	シャーリングマシン	1	(株)相澤鉄工所	A520			
D	機械	プレスブレーキ	1	タケダ機械(株)	UB-35A	35257	1992年	
E	機械	ユニットプレス	1	タケダ機械(株)	UW-45	45405	1992年	
F	機械	切断機	1	HITACHI				
G	機械	バンドソー	1	(株)アマダ	HA-250			
H	機械	エンジン溶接機	1	デンヨー(株)	DCI240SS			
I	機械	エンジン溶接機	1	デンヨー(株)				

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月3日(水) 9:40-9:50	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和6年7月3日(水) 10:30-10:40	前橋市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和6年7月9日(火) 10:50-11:05	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■事務連絡発送 ■写真撮影 (切手84円使用)
令和6年7月23日(火) 10:00-12:20	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■評価人同行 ■写真撮影 ■Aから聴取
令和6年10月7日(月) 13:30-13:35	執行官室	■Bから電話聴取
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年7月23日 評価人同行</p>		

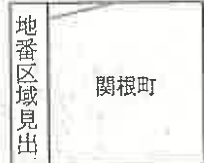
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



-70202.727 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	前橋市関根町字赤城			地番	55番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は 番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	地籍図
作成年月日				冊付年月日 (原図)				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14日
前橋地方務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年10月29日

建物図面

各階平面図

家屋番号 55番
建物の所在 前橋市関根町字赤城55番地

2160031



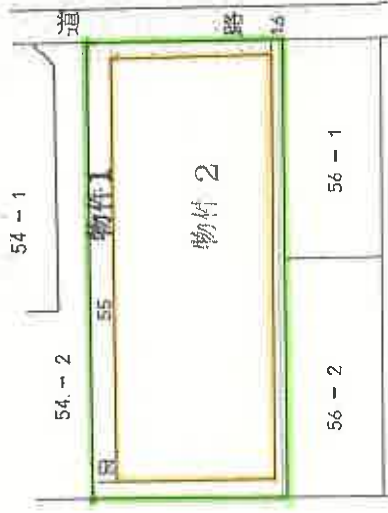
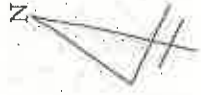
求積 1515 × 3750 = 5681250

1階床面積 568.12 m²



求積 360 × 630 = 226800
 900 × 540 = 484000
 計 712800

2階床面積 71.28 m²



単位はメートル

昭和五九年拾月廿九日

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14日 前橋地工務局

登記証

A3をA4に縮小

(8 枚目)

申請人

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士
 年月日 昭和59年10月25日

縮尺 1/500

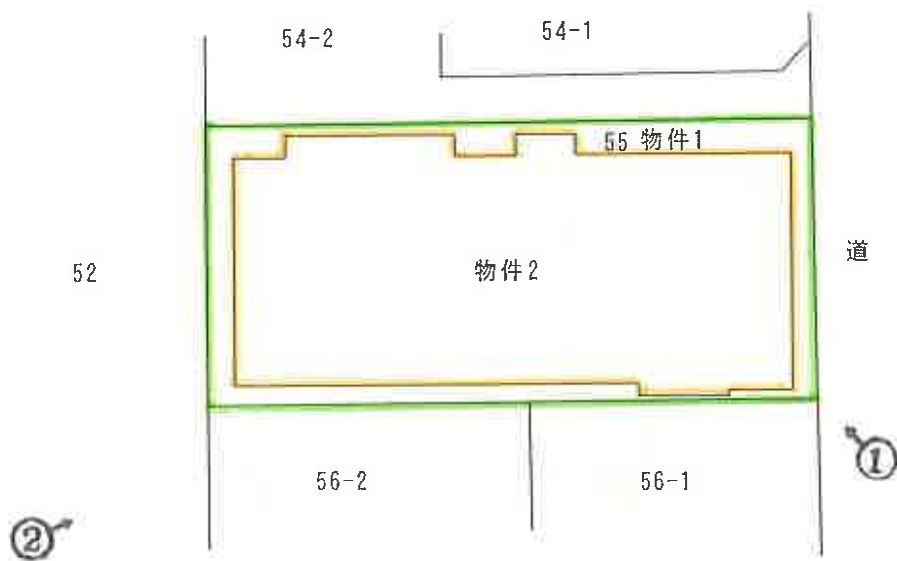
(群馬土地家屋調査士会用紙)

請求番号：15-2

建物配置図



s = 1/500

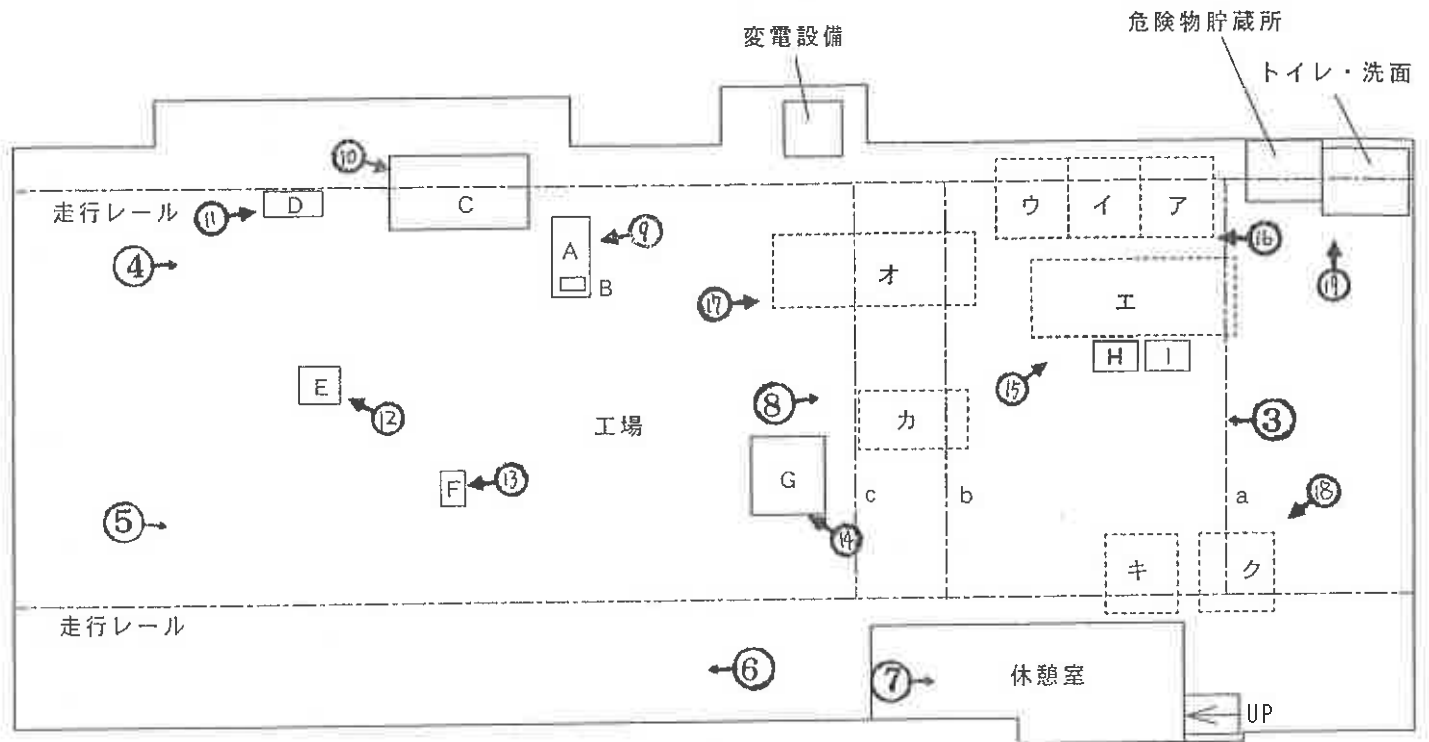


←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

間取図

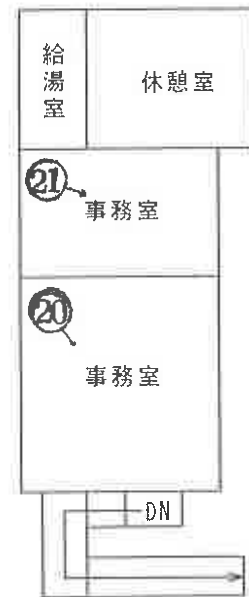
物件2



符号 A ~ I は機械

符号 a ~ c は天井走行クレーン

符号 ア ~ ク は売却対象外の動産 (物置)



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



①



②



③

(11 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧天井走行クレーン

c

b

a



⑨

機械 A

機械 B

(13 枚目)



⑩

機械 C



⑪

機械 D



⑫

機械 E

(1 4 枚目)



⑬

機械 F



⑭

機械 G



⑮

物置エ

機械 H

機械 I

(15 枚目)



①⑥

物置ア



①⑦

物置オ



①⑧

物置キ、ク

(16枚目)



⑲

トイレ・洗面



⑳



㉑

(17 枚目)

評価書 (補充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和8年2月3日
評価人 武井清

令和6年10月21日付評価、武鑑評第0960号<事件番号：令和6年(ケ)第58号>に係る評価書7頁「機械等一覧表」記載の機械等が全て破産管財人によって売却されて搬出が完了し、建物内に存在しないこととなったため(令和7年7月17日付け事務連絡による)、本件評価額を【評価額算出の過程】の通り求め、評価額を下記のとおり補充致します。

1. 評価額

一括価格	
金 5,770,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,720,000円
物件 2 (建物)	金 3,050,000円

2. 評価額算出の過程

2頁乃至3頁のとおり

【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	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,400	0.80	739.37	0.70	11,760,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-44

公示価格等 34,900円/m² 時点修正 ×99.5/100 標準化補正 ×100/102.0 地域格差 ×100/120.0 標準画地価格 = 28,400円/m²

◇ 時点修正 : 公示価格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 : +2% (方位等)

◇ 地域格差 : +20% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲20% (方位、規模、間口奥行関係、要セットバック、境界不判然等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定した。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	60,000	661.28	0.05	1,980,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,760,000	0.45	法定地上権	5,290,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその価値割合を上記の通り査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	11,760,000	-5,290,000	-	0.7	0.6	2,720,000円
2	1,980,000	+5,290,000	-	0.7	0.6	3,050,000円
一括価格 (合計)						5,770,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 物件1・2については買主が限定される工場等及びその敷地として利用されている土地建物であること、土壌汚染の可能性が不明であること等による市場性の減退を考慮して▲30%とした。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

武鑑評 第 0960 号
令和6年(ケ)58号
令和6年7月23日 現地調査
令和6年10月21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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,720,000円
物件2 (建物)	金 3,050,000円
機 械 器 具	金 60,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産及び機械器具について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地積	前橋市関根町字赤城 55番 宅地 739.37平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市関根町字赤城 55番地 55番 工場 事務所 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 568.12平方メートル 2階 71.28平方メートル	床面積 1階 約590平方メートル 2階 71.28平方メートル その他の項目ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物内に機械が存在する（詳細は7頁参照）。		

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	JR両毛線「前橋駅」の北西方道路距離約6.8km	
付近の状況	前橋市の北方郊外に位置する混在地域であり、住宅、工場、農地等が見られる。市街化調整区域にあるため開発に係る規制が強く、当面は現状のまま推移してゆくものと思われる。	
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 その他の規制	市街化調整区域 (特記事項※1参照) 無指定 70% (特記事項※2参照) 200% — 文化財保護法93条等 (特記事項※3参照)
画地条件	間口約18m、奥行約40m、登記地積739.37㎡のほぼ長方形地で、東側市道に概ね等高にて接面する中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側…認定幅員約3m舗装市道 (建築基準法42条2項の道路特記事項※4参照)。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件土地に対する土地利用権原は所有権である (法定地上権が成立するものと判断した)。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
供給処理施設	<p>水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (特記事項※5参照)</p> <p>(注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>	
特記事項	<p>※1 市街化調整区域において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となる。本件土地の線引き時 (昭和46年3月31日) における登記地目は宅地である。建築等に係る具体的事項については前橋市建築指導課に問い合わせることが必要である。</p>	

特 記 事 項
(続 き)

- ※2 本件土地上の建物（物件2）は増築を重ねており、調査時において建ぺい率（70％）を超えている。
- ※3 周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0008遺跡）に該当する。
- ※4 道路の中心線より2mの道路後退（セットバック）を要する。なお本件土地上の建物（物件2）の一部が僅かに道路後退線を越えている可能性がある。
- ※5 調査時において浄化槽を利用している模様である。
 - ・西側隣接土地との境界が判然としない。
 - ・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3m未満）に該当する。
 - ・水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない（前橋市環境政策課にて調査）。土壤汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等

(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	<p>建築年月日： 昭和42年10月21日新築(登記記載) 昭和52年12月15日変更、増築(登記記載)</p> <p>経過年数： 約 57 年(新築時より査定)</p> <p>経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数をほぼ満了している</p>
仕 様	<p>構造： 鉄骨・軽量鉄骨造</p> <p>屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁： 鋼板張り・サイディング等</p> <p>内壁： あらわし・合板等</p> <p>天井： あらわし・石膏ボード等</p> <p>床： モルタル・長尺シート等</p> <p>設備： 電気・給排水等</p> <p>その他： -</p>
床面積(現況)	<p>1階 約590m²(現況概測面積)</p> <p>2階 71.28m²(登記記載に同じ)</p> <p>延 約661.28m²</p>
現況用途等	<p>現況用途： 工場 事務所</p> <p>間取り： (附属資料「間取図」参照)</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が工場・事務所として占有している(現況調査報告書記載の通り)。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物は昭和42年に新築された鉄骨・軽量鉄骨造の工場・事務所であり、その後、数度の増築を経ている(一部につき建築確認を受けていないものと思われる)。建築時期、構造、種類等に照らして、吹付けアスベスト等の使用可能性を否定することはできないが、目視において吹付けアスベスト等の存在に係る端緒はなかった。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 変電設備(附属資料間取図参照)については附属設備として建物価格に含めて評価する。

特記事項
(続 き)

- ・下記の天井走行クレーンについては建物と一体化しているため、建物価格に含めて評価する（附属資料間取図参照）。
符号 a 天井走行クレーン（日本ホイスト製のホイスト含む）
符号 b 天井走行クレーン（日本ホイスト製のホイスト含む）
符号 c 天井走行クレーン（KITO製のチェーンブロック含む）
- ・本件建物内に7頁記載の売却対象となる機械（符号A～I）が存在する（附属資料間取図参照）。
- ・売却対象の機械については3条目録が作成されていないことから破産管財人の売却処理が優先されるため、競売の売却実施の際には当該機械が残っていない可能性があることに買受人は留意されたい（現況調査報告書参照）。なお建物価格に含めて評価する変電設備及び走行クレーンについても優先的に売却される可能性があることに留意されたい。
- ・本件建物に係る機械・設備については動作確認を行っていないため、その使用可能性については不明である。
- ・本件建物が建ぺい率（70％）を超えていること、本件建物の一部が道路後退線を僅かに越えている可能性があることについては前記、「1. 土地の概況及び利用状況等」の特記事項欄※2、※4を参照されたい。
- ・本件建物内の床の一部に油染みの見られる箇所があった。
- ・本件建物内には売却対象外の物置が存在する（附属資料間取図における符号ア～ク参照）

機械等一覧表

符号A～Iにつき、物件2主である建物内に存在する(位置につき附属資料間取図参照)。

符号	種類	名称	個数	製作者名	型式	製造番号	製造年月日	備考
A	機械	プレス機	1					
B	機械	プラズマ切断機	1	DAIDEN	SC-30			
C	機械	シャーリングマシン	1	(株)相澤鉄工所	A520			
D	機械	プレスブレーキ	1	タケダ機械(株)	UB-35A	35257	1992年	
E	機械	ユニットプレス	1	タケダ機械(株)	UW-45	45405	1992年	
F	機械	切断機	1	HITACHI				
G	機械	バンドソー	1	(株)アマダ	HA-250			
H	機械	エンジン溶接機	1	デンヨー(株)	DCI240SS			
I	機械	エンジン溶接機	1	デンヨー(株)				

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	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,400	0.80	739.37	0.70	11,760,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-44

公示価格等 34,900円/m² 時点修正 ×99.5/100 標準化補正 ×100/102.0 地域格差 ×100/120.0 標準画地価格 = 28,400円/m²

◇ 時点修正 : 公示価格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 : +2% (方位等)

◇ 地域格差 : +20% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲20% (方位、規模、間口奥行関係、要セットバック、境界不判然等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定した。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	60,000	661.28	0.05	1,980,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して上記の通り査定した。

③ 機械器具

7頁記載の機械器具について、下記の通り査定した。

符号	再調達原価 (円/m ²) a	数量 b	現価率 c	積算価格(円) d	備考	存在している場所
A	—	—	—	10,000	プレス機	物件2主である建物
B	—	—	—	10,000	プラズマ切断機	同上
C	—	—	—	50,000	シャーリングマシン	同上

D	—	—	—	30,000	プレスブレーキ	同上
E	—	—	—	0	ユニットプレス	同上
F	—	—	—	10,000	切断機	同上
G	—	—	—	300,000	バンドソー	同上
H	—	—	—	30,000	エンジン溶接機	同上
I	—	—	—	30,000	エンジン溶接機	同上
				470,000		

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,760,000	0.45	法定地上権	5,290,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその価値割合を上記の通り査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	11,760,000	-5,290,000	-	0.7	0.6	2,720,000円
2	1,980,000	+5,290,000	-	0.7	0.6	3,050,000円
機械器具	470,000	—	-	0.2	0.6	60,000円
一括価格 (合計)						5,830,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 物件1・2については買主が限定される工場等及びその敷地として利用されている土地建物であること、土壤汚染の可能性が不明であること等による市場性の減退を考慮して▲30%とした。機械器具については、買主が限定される工場等及びその敷地と一体的に売却されること、その使用可能性が不明であること、破産管財人による売却が優先されること等を考慮して▲80%とした。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋-44)
所 在 : 前橋市日輪寺町字伊勢前151番
価 格 : 34,900円/m²
位 置 : JR両毛線「前橋駅」の北方道路距離約6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 199m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4.1m市道
用途指定等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 住宅のほかに農地等も混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

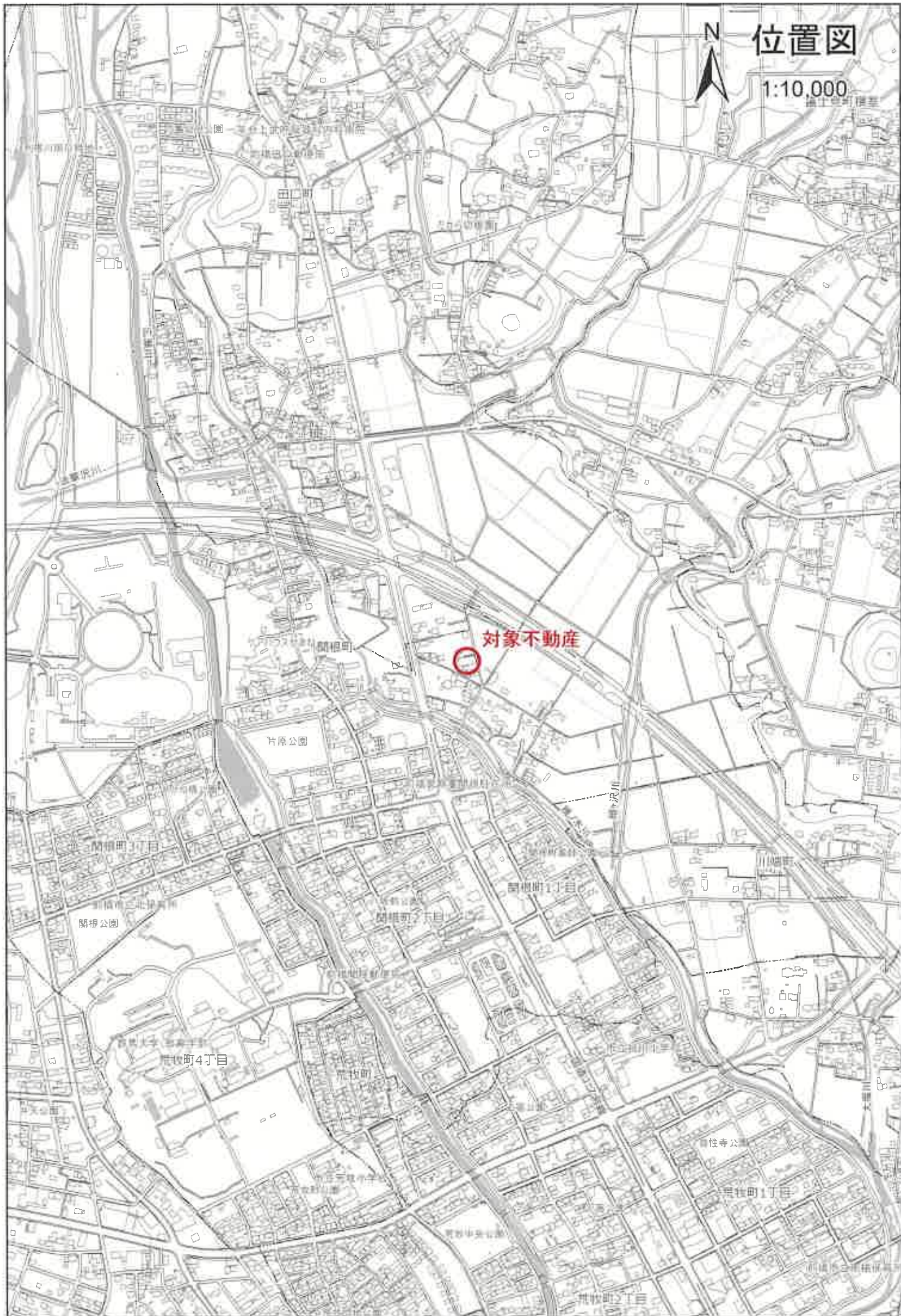
以 上

位置図

1:10,000



対象不動産

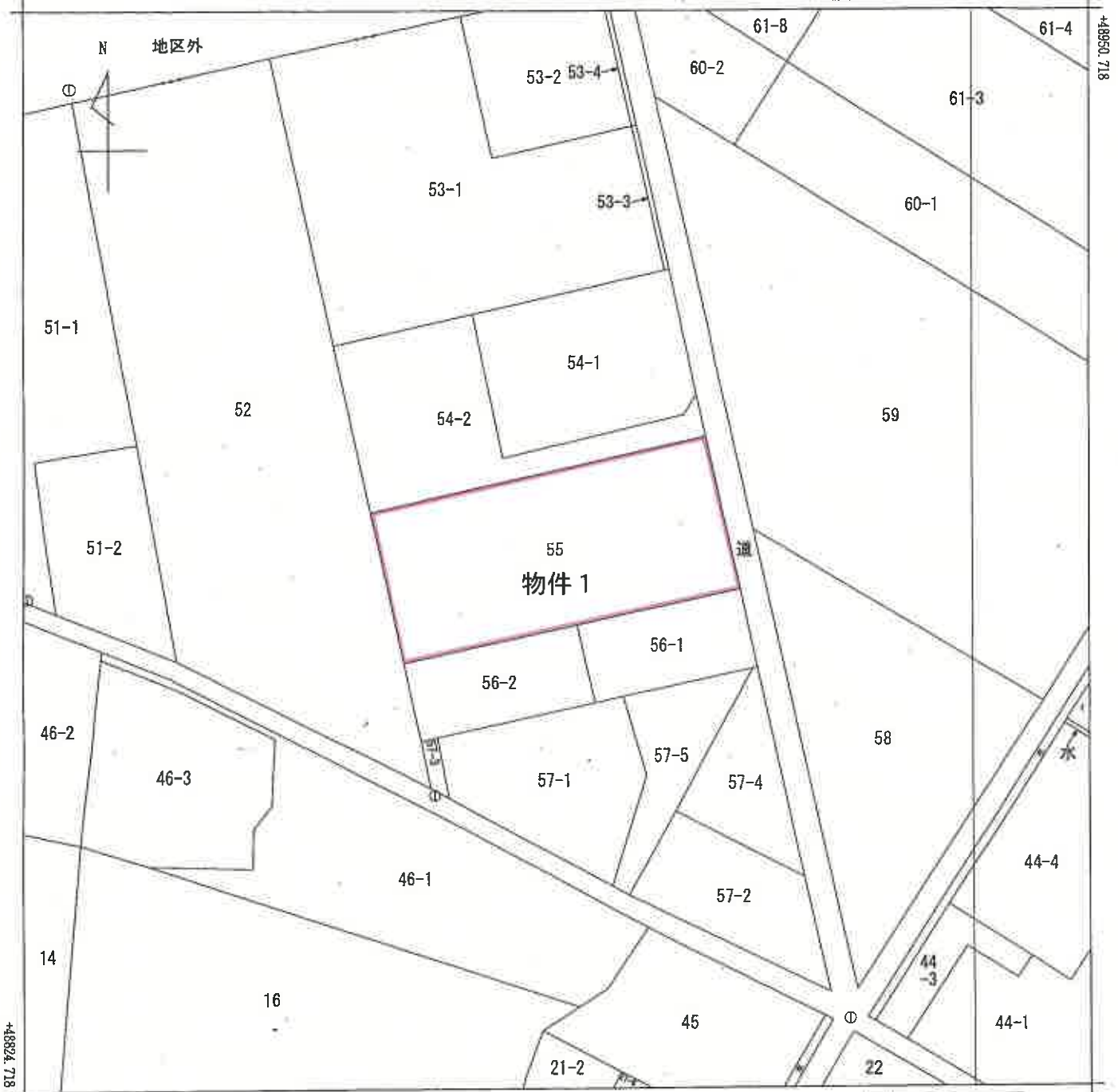


公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

4 62-1

(座標値種別：図上測定)

-70077.727



-70202.727 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

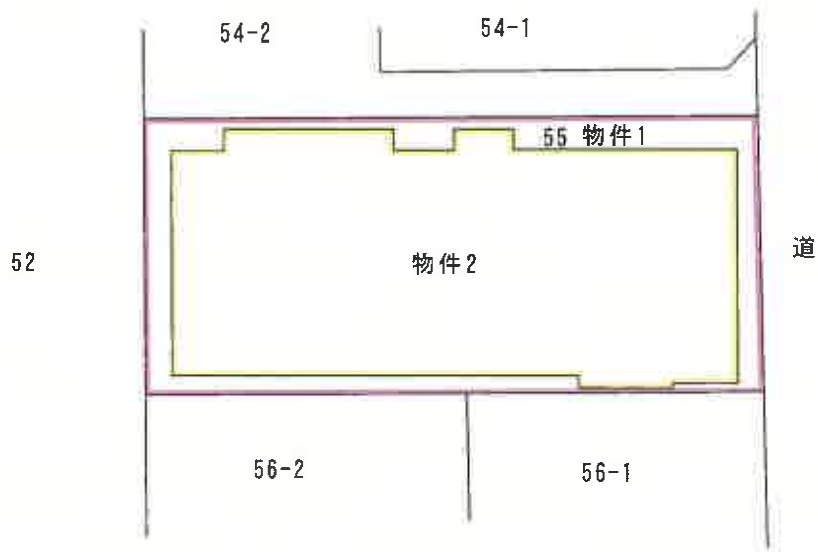
地番区域見出し
関根町

請求部	所在	前橋市関根町字赤城				地番	55番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

建物配置図

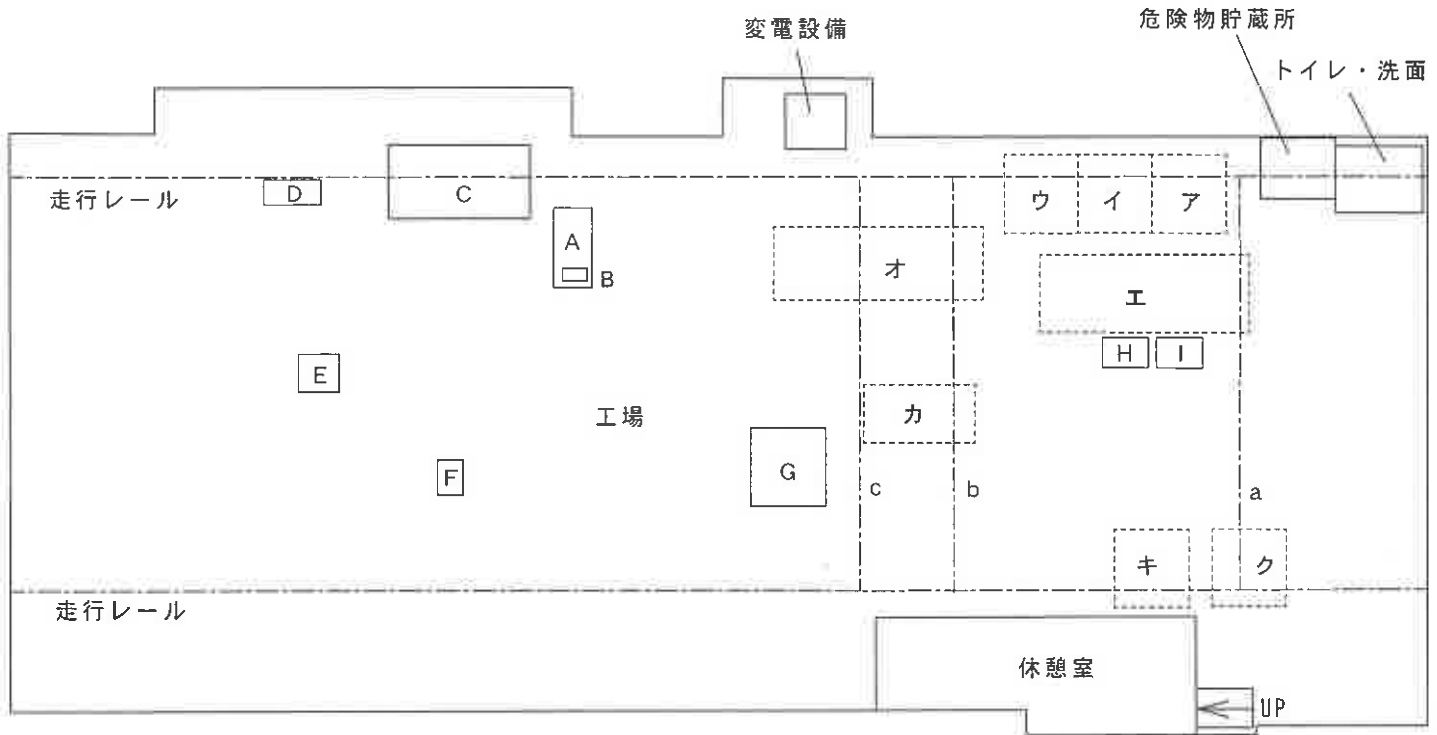


s = 1/500



間取図

物件2



符号A～Iは機械
符号a～cは天井走行クレーン
符号ア～クは売却対象外の動産（物置）

