

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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 8 月 25 日から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 年 7 月 29 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 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向

地 番 1 5 8 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 4 4 . 6 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1

2 所 在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向 1 5 8 6 番地 3

家屋 番号 1 5 8 6 番 3

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 8 8 . 0 1 平方メートル

2 階 8 2 . 8 2 平方メートル

3 階 7 9 . 7 8 平方メートル

所有者 B

物件明細書

令和 8年 6月12日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 1 階部分を破産者株式会社アヴェンシア破産管財人C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。
- ・ 2 階及び 3 階部分を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

【物件番号 1】

現況調査報告書及び評価書作成後に、所有者Aにつき相続が発生している。

《 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なされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向

地 番 1 5 8 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 4 4 . 6 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1

2 所 在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向 1 5 8 6 番地 3

家屋 番号 1 5 8 6 番 3

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 8 8 . 0 1 平方メートル

2 階 8 2 . 8 2 平方メートル

3 階 7 9 . 7 8 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第23号
令和7年5月30日受理
令和7年7月7日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

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

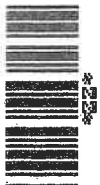
物 件 目 録

1 所 在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向
地 番 1 5 8 6 番 3
地 目 宅地
地 積 3 4 4 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向 1 5 8 6 番地 3
家屋 番号 1 5 8 6 番 3
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 0 1 平方メートル
2 階 8 2 . 8 2 平方メートル
3 階 7 9 . 7 8 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県甘楽郡甘楽町大字福島1586番地3（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 本件土地上に電柱がある（写真⑭参照）。 ☒ 本件土地は隣地（地番1586番1）と一体となって利用されている。同土地への通行権の負担が発生する可能性がある。		
建物	物件 2		
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		
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 上記の者が本建物2階及び3階部分を住居（空き家）として占有している ☒ その他の者 上記の者が本建物1階部分を事務所（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	☒ 本件建物の附属設備として電気温水器がある（写真⑪⑫）。 ☒ 隣地（地番1586番1）上の建物下屋部分が本件建物に接合している（写真⑬⑭参照）。		
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
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16年6月28日 (登記記録上の建物新築日)	
最初の契約等	契約日	平成16年6月ころ	
	期間	平成16年6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	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階部分	☐ 全部 ■2階及び3階部分
占有者		■破産者株式会社アヴェンシア破産管財人	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(株式会社アヴェンシア前代表者))	■陳述(■B(所有者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		■平成16年6月28日	年 月 日
最初の契約等	契約日	■平成16年6月ころ	年 月 日
	期間	■平成16年6月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 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()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■破産前は賃借権、破産後は使用借権で占有。	
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	☐ 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 (建物所有者)	1 本件建物の1階を使用していた株式会社アヴェンシアは、有限会社高橋製作所を商号変更したものです。 この会社には20名くらいの従業員がいました。プラスチック製品の開発設計をしていましたが、製造はしていませんでした。 2 本件建物2階には母Aが住む予定でしたが、結局施設に入りました。 3 本件建物3階には私たち夫婦が住んでいました。他に室内で犬一匹を飼っていました。破産後に転居しましたので、その後は空き家となっています。 4 本件土地や本件建物に不具合はありません。 5 隣地(地番1586番1)の所有者は私です。その隣地上にあるキュービクルは隣地上の工場(未登記)と本件建物に電力を供給していました。 この隣地については買受人に対して売ってもよいと考えています。 6 本件土地上にある電気温水器は2階にお湯を供給し、2階バルコニーにある電気温水器は3階にお湯を供給していました。 7 母は東京電力から電柱の地代をもらっていたと思います。 8 本件土地がこういう形状となったのは、両親が離婚したことが原因です。
☒ C (破産管財人)	1 本件建物1階に残っている動産類については処分する予定はありませんので、そのまま残ると思います。 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 破産管財人

- (1) 本件建物の所有者であり本件債務者でもあるBについては令和6年10月31日に破産手続開始となり破産管財人として弁護士Cが選任されている。ただしその後本件建物は破産財団(破産者の財産)から放棄されたことにより、本件建物の管理処分権はBに戻っている。
- (2) またBが代表者となっていた株式会社アヴェンシアについても上記年月日に破産手続開始となり、破産管財人として上記弁護士Cが選任されている。

3 隣地通行権の負担

- (1) 本件土地の西側と南側に広がる隣地(地番1586番1、写真⑭⑮)は、B所有の土地である。地目は宅地で、担保権は設定されていない。
- (2) 上記隣地については債権者が競売の対象としていない。
- (3) 上記隣地は公道に接面している部分に塀が設置されており(写真⑬参照)、同隣地から公道に出入りするためには塀を壊さない限り本件土地を通行する必要がある。
Bは上記隣地及び本件土地を一体利用していたことから、公道への出入りについてはこれまで不都合がなかった。
- (4) しかし、買受人が上記隣地をBから取得できない場合は以下のようなことになる可能性があると思われるので買受人は留意されたい。
上記隣地は、競売により本件土地が売却された場合に袋地とみなされ、Bが本件土地を通行できる権利(民法213条2項)が発生する可能性がある。
その場合は、本件土地の一部について、上記隣地への通行のため利用されるという負担が生じることとなる。

4 電気温水器(写真⑪⑫)

本件土地北側及び本件建物2階バルコニーに電気温水器が設置されているが、これらは主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

5 その他

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。

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7年6月3日(火) 9:35 - 9:43	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6月3日(火) -	執行官室	☒ 建物所有者B宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年6月4日(水) 10:20 - 10:25	甘楽町役場 住民課	☒ 家屋平面図交付申請(郵送で6月9日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請(郵送で6月9日受領) ☒ (切手110円使用)
令和7年6月4日(水) 10:00 - 10:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年6月4日(水) -	執行官室	☒ 土地所有者A宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年6月19日(木) 9:50 - 10:40	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 ☒ 建物所有者Bから聴取 ☐
令和7年7月4日(金) 16:10 - 16:11	執行官室	☒ 破産管財人C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7年6月19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)



-81518.487 (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
大字福島

請求部	所在	甘楽郡甘楽町大字福島字堀向				地番	1586番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年2月				備付年月日(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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和7年4月9日

富岡法務局

地図整理番号：M70730

登記官

(8 枚目)

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成7年7月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方法務局富岡支局管轄)
令和7年4月9日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M70731

5021576

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	②	合成杭
③	コンクリート杭		④	金属杭
⑤	刻ミ			

前 1586-1

地 番 ⑤ 1586-3, -1

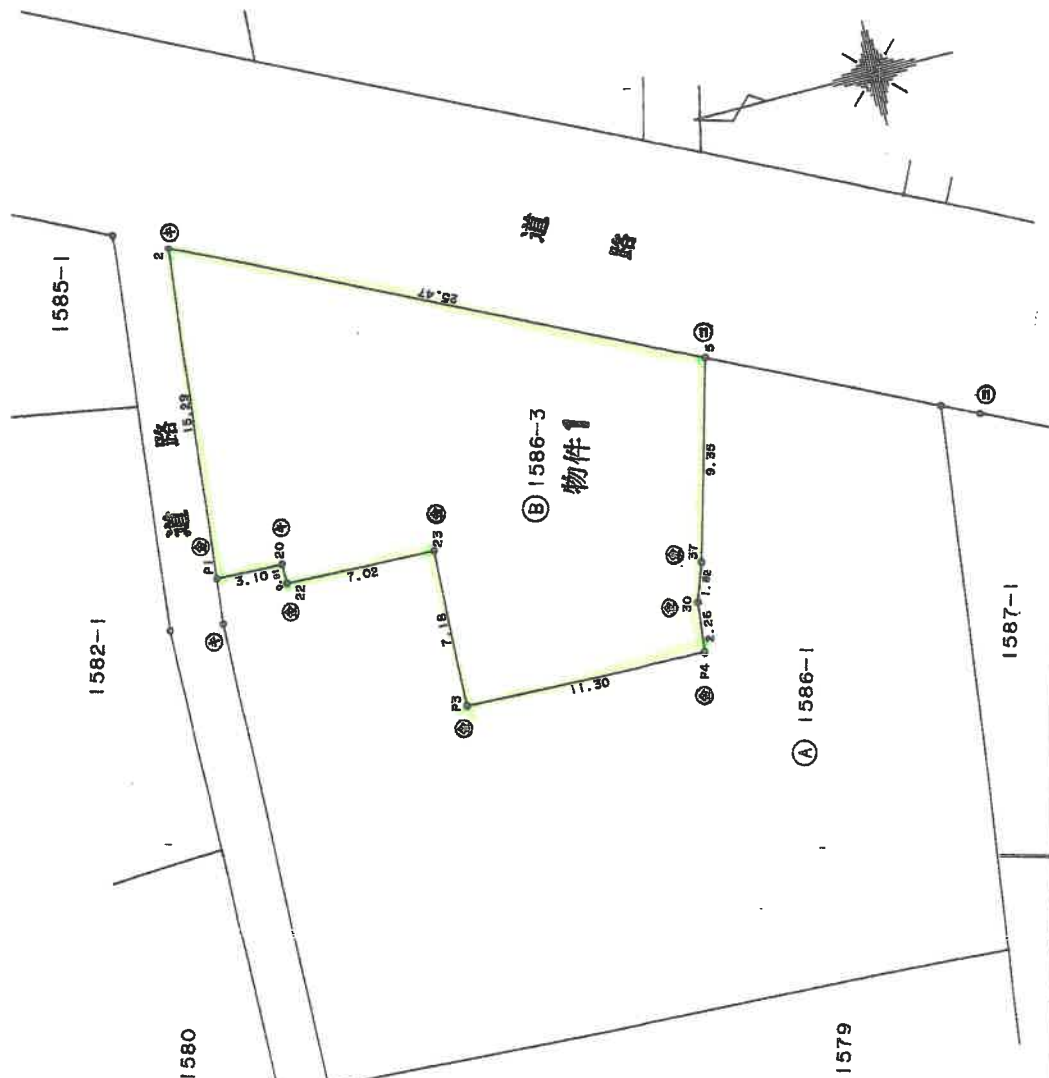
地 積 測 量 図

土地の所在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向

経度求積表

地番 ⑤ 1586-3	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n)Y_n$
P1	27732.800	-81167.759	126702.871799
20	27729.706	-81167.882	251782.769964
22	27728.698	-81168.788	570048.398124
23	27722.683	-81169.070	548297.067850
P3	27722.943	-81176.248	895861.072928
P4	27711.647	-81176.658	937915.106532
30	27711.389	-81174.410	68754.725270
37	27710.800	-81172.689	246359.111115
5	27708.354	-81163.667	-1661176.772489
2	27721.267	-81152.546	-1983855.139516
合 計			689.211577
面 積			344.6057885
地 積			344.60 m ²

地番 ⑤ 1586-1	公 積	地 積
公 積	1084.95	344.6057885
地 積		740.3442115
地 積		740.34 m ²



作製者 土地家屋調査士

平成7年7月14日作成

申請人

縮尺 1/250

平成七年七月二十五日

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成16年7月2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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和7年4月9日

富岡法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M70732

6008073

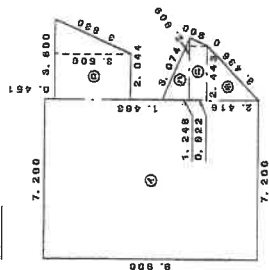
各階平面図

建物図面

家屋番号 1586番3

建物の所在 甘楽郡甘楽町大字福島字堀向1586番地3

1階

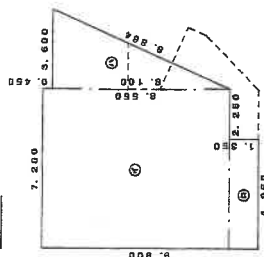


求積表

①	7.200×9.900	=	71.280000
②	$(3.600 + 2.044) \times 2.044$	=	9.877000
③	1.248×2.809	=	1.752816
④	$(2.809 + 2.443) \times 2.443$	=	2.168572
⑤	2.443×2.416	=	2.951144
合計			88.019532

床面積 88.01 m²

2階

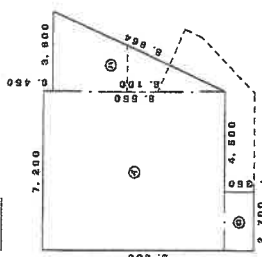


求積表

①	7.200×8.550	=	61.560000
②	4.950×1.350	=	6.682500
③	3.600×8.100	=	14.580000
合計			82.822500

床面積 82.82 m²

3階



求積表

①	7.200×8.550	=	61.560000
②	2.700×1.350	=	3.645000
③	3.600×8.100	=	14.580000
合計			79.785000

床面積 79.78 m²

作製者

(平成16年6月29日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

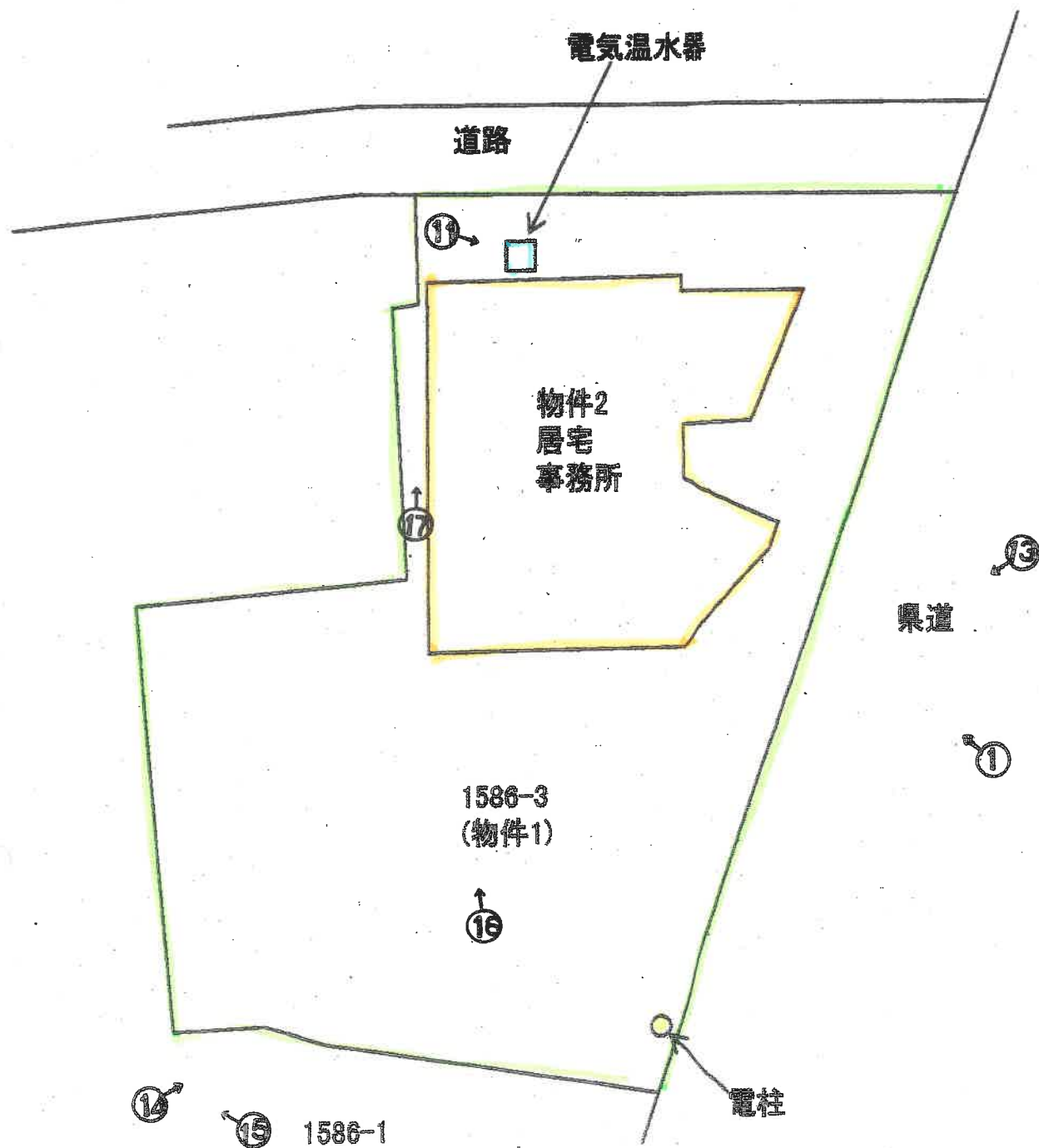
単位：m

平成16年7月2日 登記

土地建物位置関係図



令和7年(ㄱ)23号

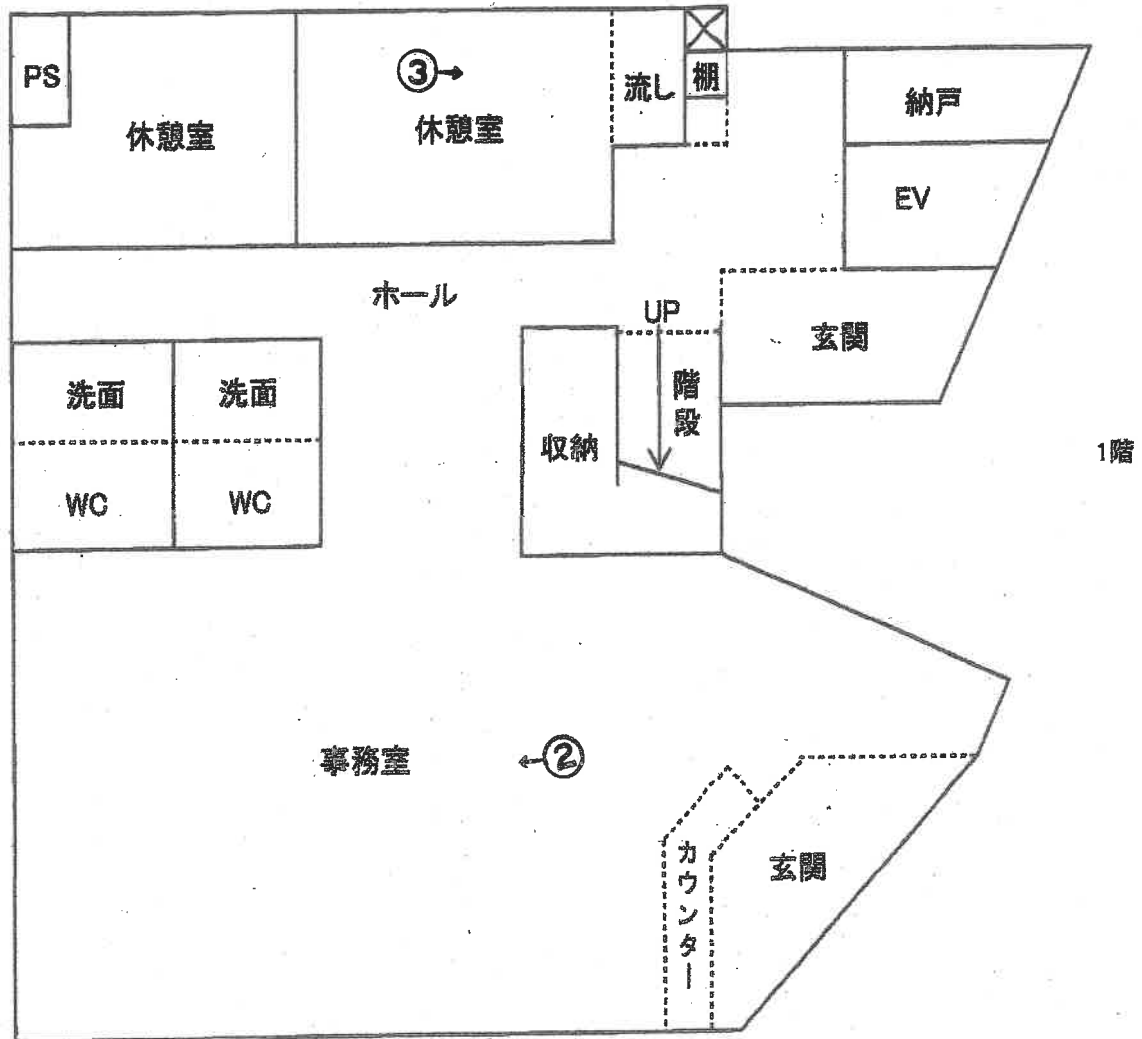


←○ 写真撮影位置・方向

(11枚目)

間取図

令和7年(ケ)23号

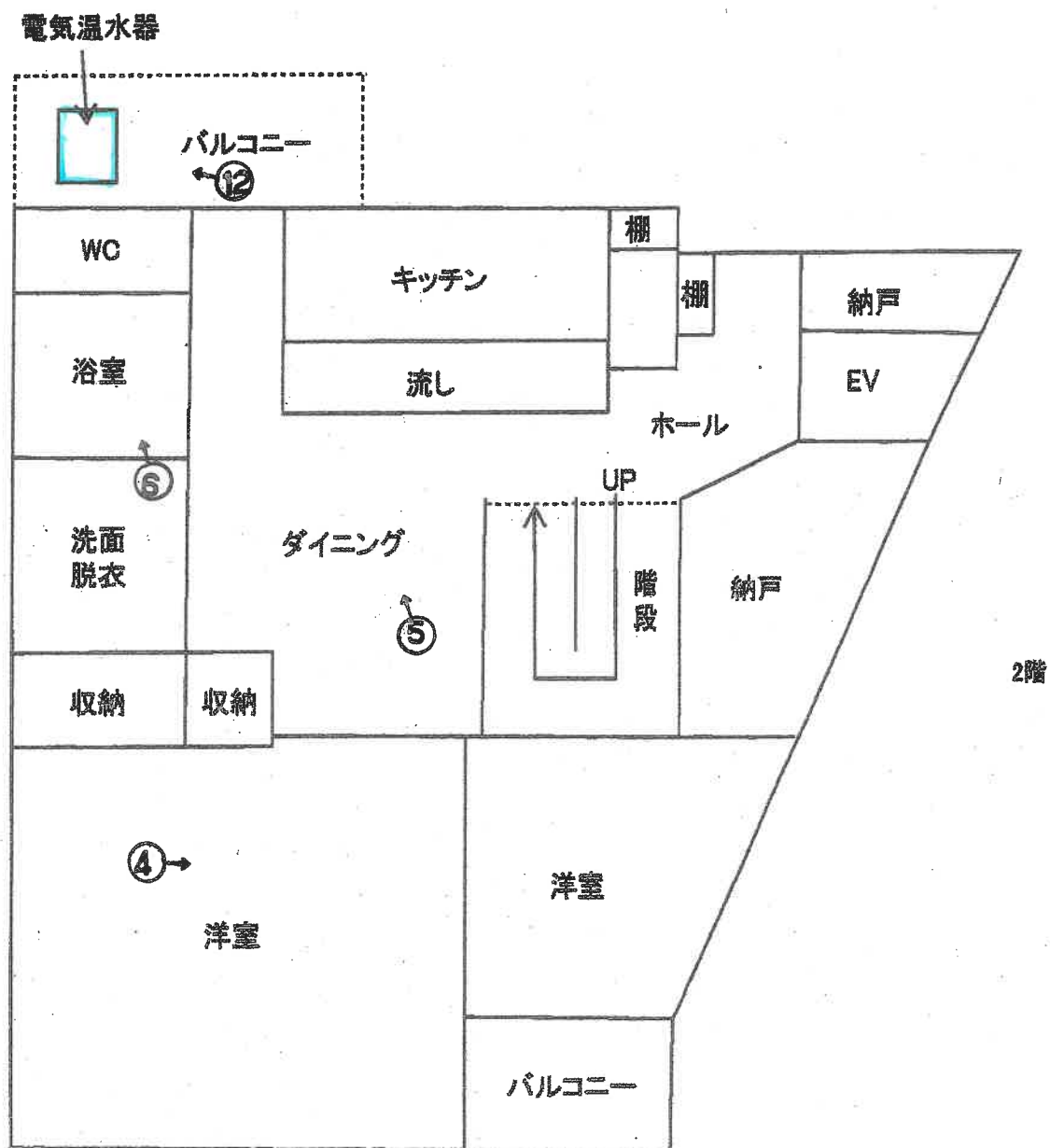


(12枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

間取図

令和7年(ケ)23号

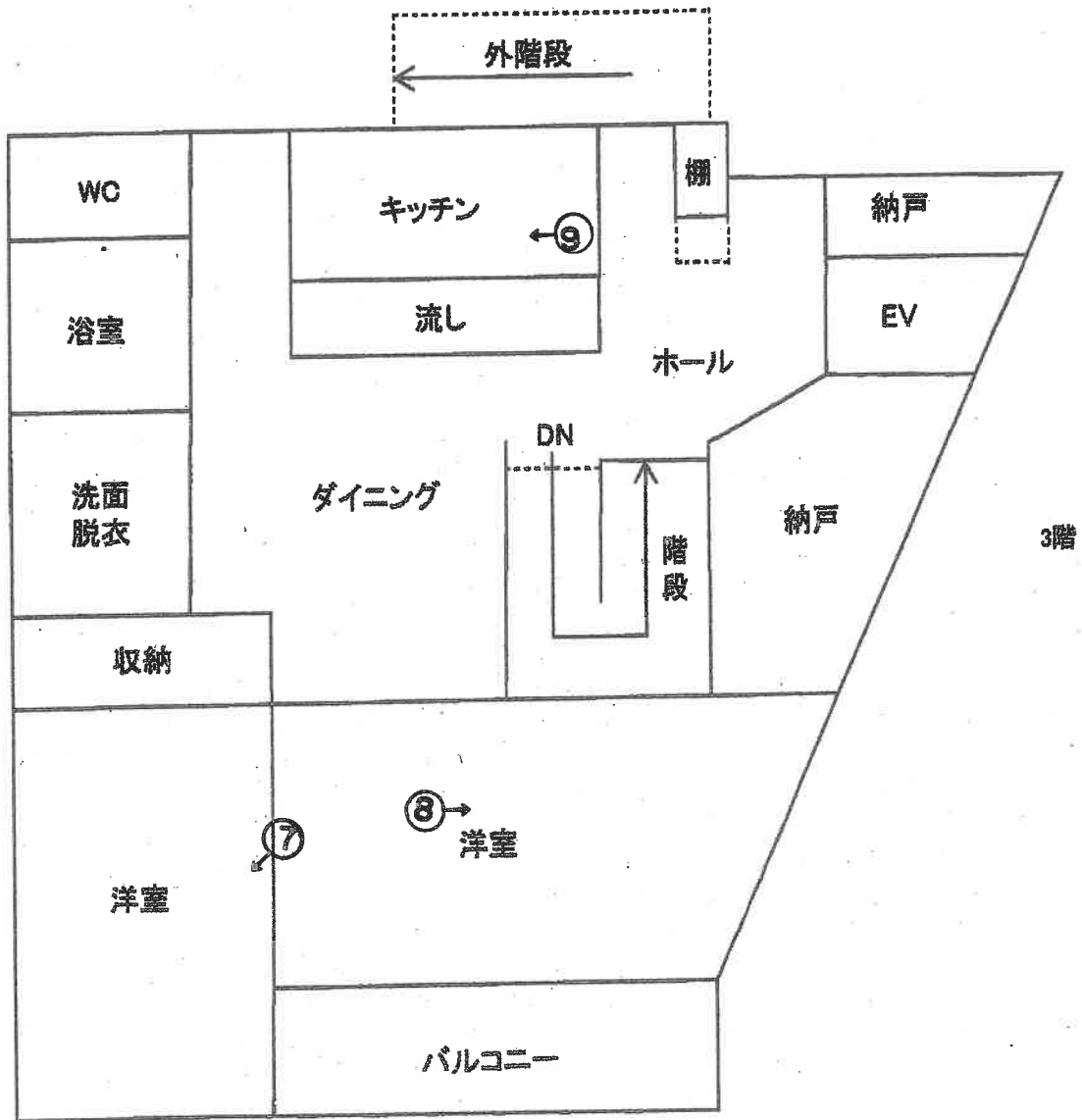


(13枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

間取図

令和7年(ケ)23号





① 外観



② 1階事務室



③ 1階休憩室



④ 2階洋室



⑤ 2階ダイニング



⑥ 2階浴室



⑦ 3階洋室



⑧ 3階洋室



⑨ 3階キッチン



⑩屋上



⑪電気温水器



⑫電気温水器
(2階バルコニー)



⑬敷地入口の
状況



電柱

⑭敷地南側

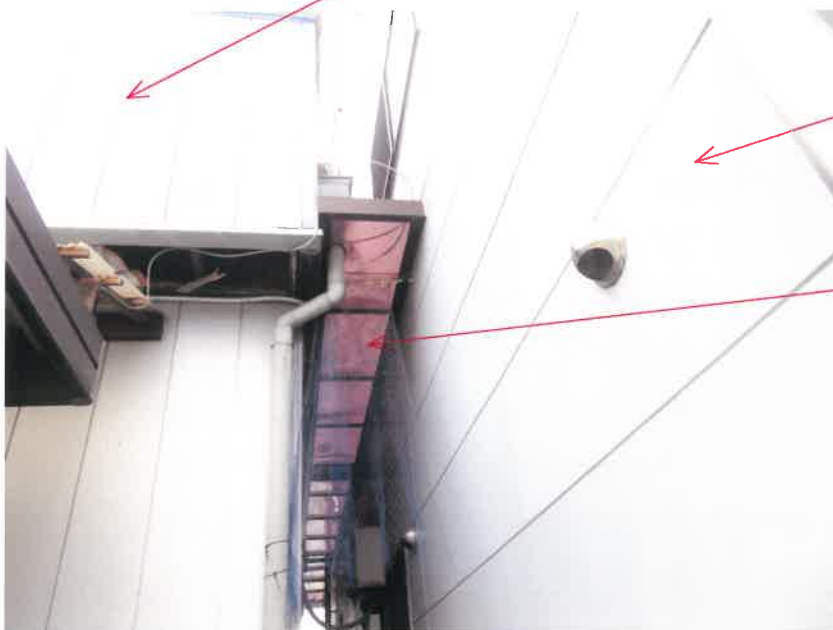


⑮隣地（地番
1 5 8 6 番
1）



本件建物

①⑥隣地（地番
1 5 8 6 番
1）上の建物



本件建物

①⑦隣地（地番
1 5 8 6 番
1）上の建物
下屋部分が本
件建物に接合

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 6 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 16 日 評 価
評価書番号 第 2512 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,080,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 2,870,000 円
物件2	(建物)	金 5,210,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	甘楽郡甘楽町大字福島字堀向 1586番3 宅地 344.60 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	甘楽郡甘楽町大字福島字堀向1586番地3 1586番3 居宅 事務所 鉄骨造陸屋根3階建 1階 88.01 m ² 2階 82.82 m ² 3階 79.78 m ²	同左
番号	特記事項		
1	物件2建物所有者であるBが物件1土地を使用借権により占有している。		
2	破産者株式会社アヴェンシア破産管財人が物件2建物の1階部分を使用借権により占有している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	上信電鉄線「上州福島」駅の南方約800m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	店舗、事業所、一般住宅等が混在する路線商業地域				
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	非線引都市計画区域			
	用途地域	準工業地域			
	建ぺい率	60 %			
	容積率	200 %			
	防火規制	－			
	その他の規制	都市計画道路（小幡通り線：S60. 4. 16. 群馬県告示第294号）			
画地条件	南東側間口約25.5m、奥行約14～20mの不整形の角地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	南東側で幅員約9.4m舗装県道（下高尾小幡線・建築基準法第42条1項1号）に0～0.2m高く接し、北側で幅員約2.5m未舗装道路（町道認定なし・法定外道路）に約0.2m高く接する。南東側県道は都市計画道路であるが、計画決定の段階であり、事業化は未定。計画幅員は約18～20mで、本件土地側に約3m程度掛かる予定とのこと。（甘楽町役場建設課）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	344.60 m ²	物件2建物の敷地	建物所有者	使用借権
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該当施設の本管（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込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。				
特記事項	①本件土地上に電柱がある。 ②本件土地は隣地（1586番1）と一体となって利用されており、同土地への通行権の負担が発生する可能性がある。 ③本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ④土壤汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係及び甘楽町役場水道課施設係で調査したところ、土壤汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法及び下水道法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も居宅・事務所であることから、土壤汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。				

2 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	建築年月日（登記記載）： 平成16年6月28日 新築 経過年数： 約 21 年 経済的残存耐用年数： 約 14 年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：ALC外壁、サイディング、ガルバリウム鋼板 等 内壁：ビニールクロス 等 天井：ビニールクロス 等 床：フローリング、長尺シート、フロアタイル 等 設備：電気、給排水設備、衛生設備 等 その他：
床面積（現況）	1階 88.01 m ² 2階 82.82 m ² 3階 79.78 m ² 延 250.61 m ²
現況用途等	階 層： 3 階 現況用途： 居宅 事務所 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①1階部分を破産者株式会社アヴェンシア破産管財人が事務所として使用借により占有している。 ②1階北側及び2階北側バルコニーに従物である電気温水器がある。 ③隣接する1586番1上の建物下屋部分が本件建物に接合している。 ④過去に室内犬1匹を飼っていたとのことであるが、動物臭等はなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,700	0.83	344.60	0.90	5,586,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甘楽5-1

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 24,000 円/㎡ × 99.6 / 100 × 100 / 100 × 100 / 110 = 21,700 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 特になし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.83 角地、不整形、都市計画道路、通行権負担の可能性 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
2	230,000	250.61	0.149	8,588,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、従物である電気温水器を含め、消費税をも考慮して査定。

ウ 現価率(減価修正)

耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
番号 残価率 経過 経過 残存
2 : (5.0%)²¹ / (21 + 14) × (1 - 0.10) = 0.149

観察減価 : 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,586,000	0.10	使用借権	559,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	5,586,000	-559,000	-	0.95	0.60	2,870,000
2	8,588,000	+559,000	1.00	0.95	0.60	5,210,000
一括価格 (合計)						8,080,000

ウ 占有減価： 特になし

エ 市場性修正： 隣接する1586番1上の建物の屋根の部分が物件2の壁に接合していることによる市場性の減退の程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

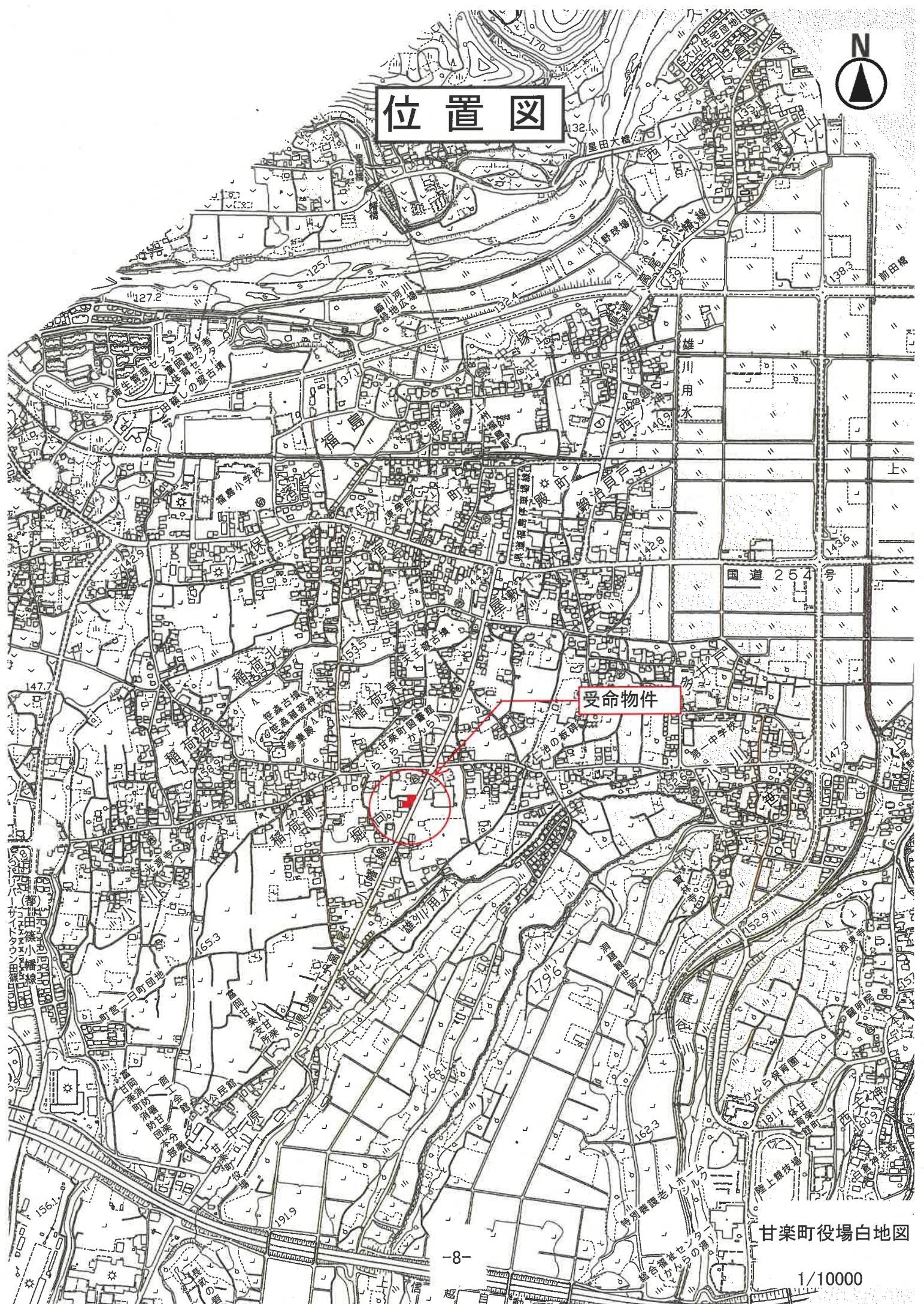
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 甘 楽 5 - 1
所 在 : 甘 楽 郡 甘 楽 町 大 字 福 島 字 中 町 7 2 5 番 1
価 格 : 24,000 円/m²
位 置 : 上 信 電 鉄 線 「 上 州 福 島 」 駅 の 南 方 道 路 距 離 約 280m
価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 183 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 西 11.0 m 国 道
用 途 指 定 等 : 非 線 引 都 市 計 画 区 域 、 近 隣 商 業 地 域
(建 ぺ い 率 80 % 、 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小 売 店 舗 、 併 用 住 宅 等 が 混 在 す る 近 隣 商 業 地 域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図



受命物件

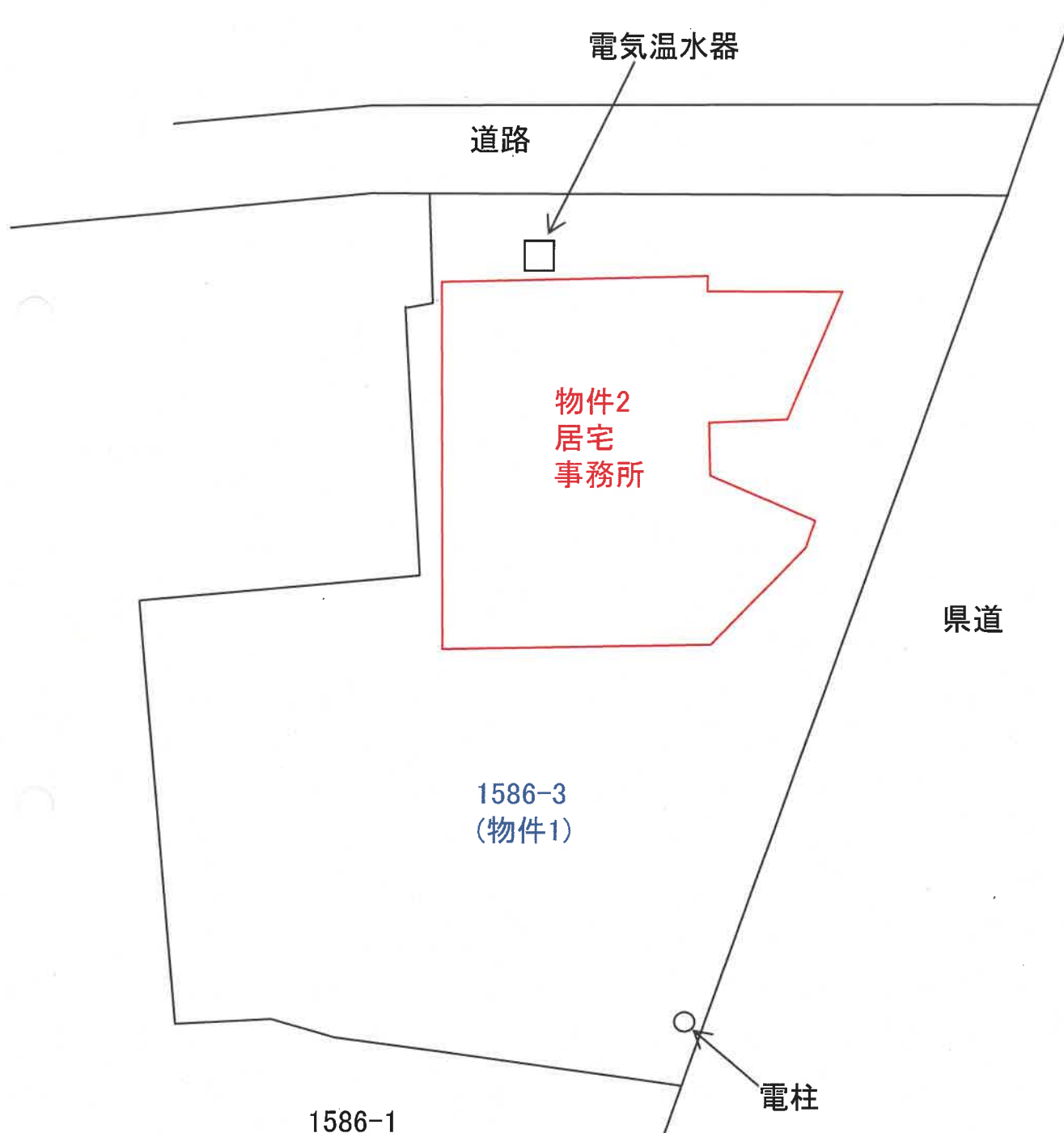
甘楽町役場白地図

1/10000

土地建物位置関係図

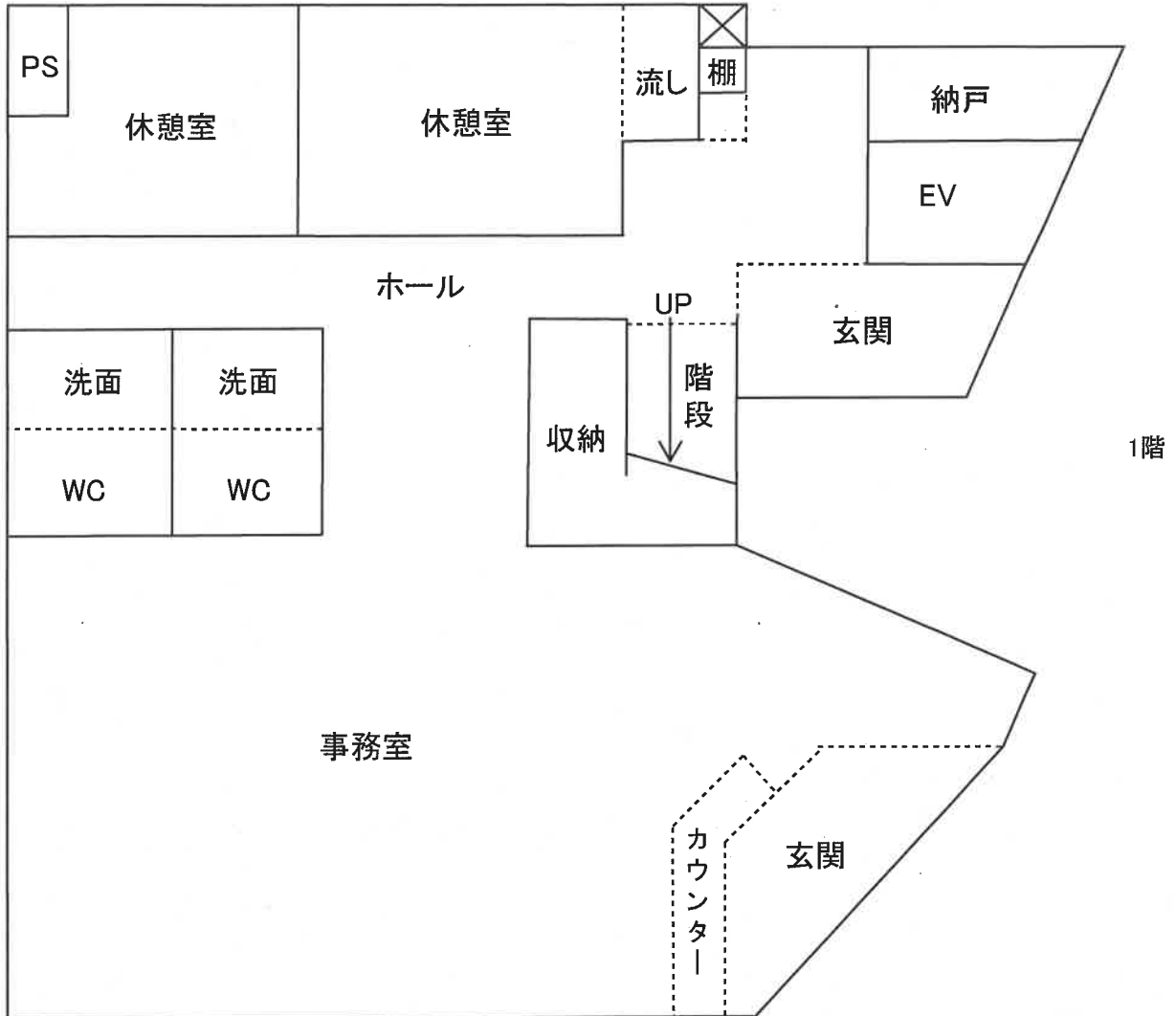


令和7年(ㄱ)23号



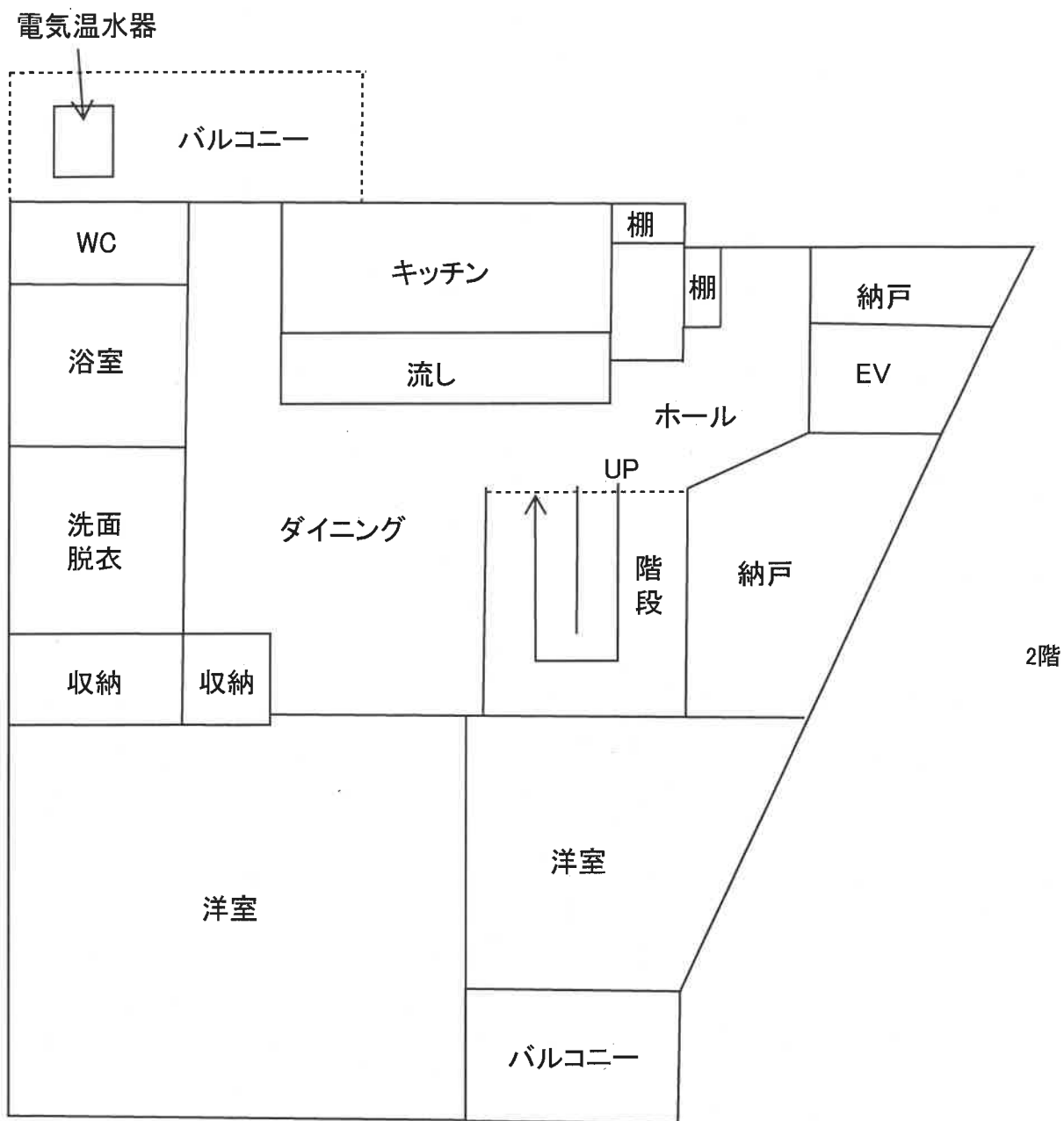
間取図

令和7年(ケ)23号



間取図

令和7年(ケ)23号



間取図

令和7年(ケ)23号

