

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月10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10月 8日 午前 8時30分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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11月 6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10月29日 午前10時00分から 令和 7年10月29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 9月10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）
1～7	36,180,000 28,944,000	一括	7,236,000	1,110,124	158,584
1	7,040,000				
2	400,000				
3	180,000				
4	4,160,000				
5	7,630,000				
6	4,400,000				
7	12,370,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 327番1
地 目 宅地
地 積 1034.05平方メートル

所有者 亡B相続財産

2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 328番6
地 目 宅地
地 積 58.93平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 328番9
地 目 宅地
地 積 26.94平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 329番
地 目 宅地
地 積 475.35平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸

地 番 330番1

地 目 宅地

地 積 872.56平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番地1、336番地1

家屋 番号 327番1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 175.63平方メートル
2階 184.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約7.5平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸 336番地1、327番地1、329番地、330番地1、333番地4

家屋 番号 336番1の2

種 類 店舗 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板陸屋根2階建

床 面 積 1階 570.01平方メートル
2階 191.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 1041.60平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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1～7】

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6】

賃借権

範 囲 別紙間取概略図の2階事務所及び塾(教室)部分

賃借人 翠ゼミナールことK

期 限 令和7年9月30日まで

賃 料 月額7万1400円

敷 金 1万4300円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

- ・本件所有者が1階及び2階のうち翠ゼミナールことKの占有部分を除いた部分を占有している。
- ・翠ゼミナールことKが別紙間取概略図の2階事務所及び塾(教室)部分を占有している。

【物件番号7】

本件所有者が占有している。



5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号327番1の2及び327番1の3）の登記が存在する。

【物件番号6】

- ・本件建物のために、その敷地（地番336番1の一部、所有者G）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

【物件番号7】

主である建物

- ・主である建物のために、その敷地（地番336番1の一部、所有者G）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

附属建物符号1

- ・附属建物のために、その敷地（地番333番4の一部、所有者H）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

《 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 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 327番1
地 目 宅地
地 積 1034.05平方メートル

所有者 亡B相続財産

2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 328番6
地 目 宅地
地 積 58.93平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 328番9
地 目 宅地
地 積 26.94平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
地 番 329番
地 目 宅地
地 積 475.35平方メートル

所有者 有限会社ダイリン



物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸

地 番 330番1

地 目 宅地

地 積 872.56平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番地1、336番地1

家屋 番号 327番1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 175.63平方メートル
2階 184.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約7.5平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字舟戸 336番地1、327番地1、329番地、330番地1、333番地4

家屋 番号 336番1の2

種 類 店舗 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板陸屋根2階建

床 面 積 1階 570.01平方メートル
2階 191.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 1041.60平方メートル

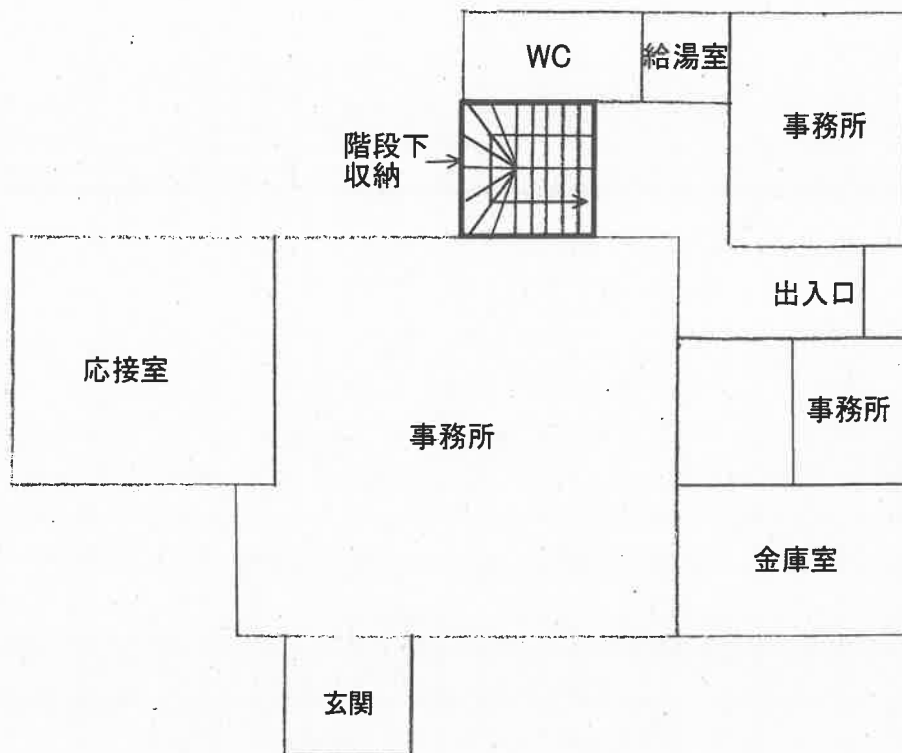
所有者 有限会社ダイリン



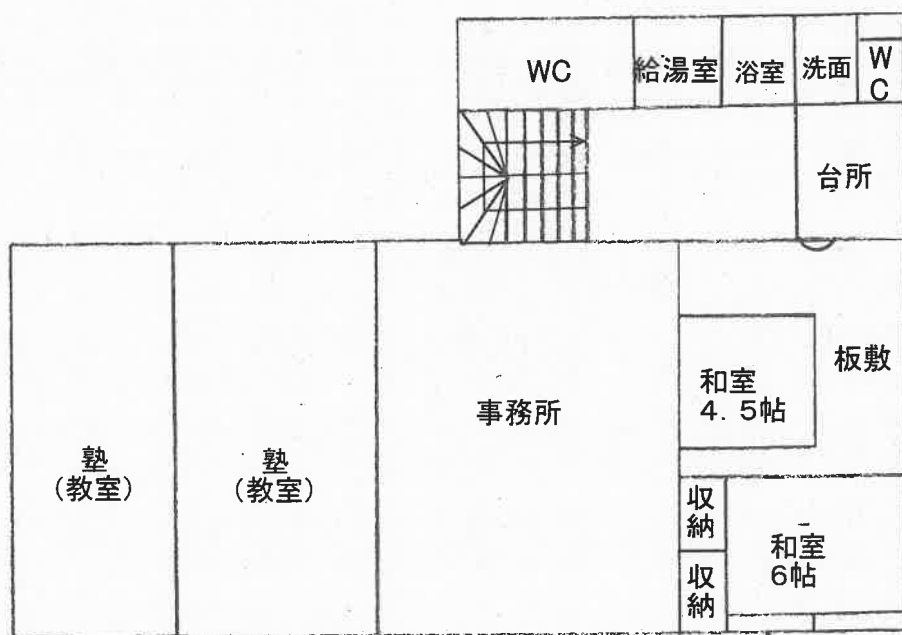
(別紙)

間 取 概 略 図

物件 6



1 F



2 F

板敷

$\frac{1}{150}$

←○ 写真撮影位置・方向

6A-J

令和 6 年（ケ）第 1 5 号
令和 7 年 5 月 2 8 日受理
令和 7 年 6 月 4 日提出

現況調査報告書（補充）

（物件 1 ～ 7）

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 間取概略図の2階事務所及び塾(教室)部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 翠ゼミナール	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 塾	
■関係人(■K(占有者代表者)の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年10月ころ	
最初の契約等	契約日	平成3年10月ころ	
	期間	平成3年10月1日から ☒ 平成5年9月30日まで2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5年10月1日から ☒ 令和7年9月30日まで2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		毎月金7万1400円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払()分 円) ☐ 相殺()分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(■敷金1万4300円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 家賃以外の負担として毎月消費税7140円及び水道光熱費1万6460円がある。 ☒ 令和6年10月から破産管財人の指示で家賃を内部でストックし、その中から電気代水道代を支払っている。3月12日現在のストック額は42万0673円。	
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	
■上記賃借権は平成16年4月1日以前の短期賃借権(民法旧395条)であり、更新後も引き受けとなつて保護されるが、差押え後に期限が経過する場合は保護されないので、令和7年9月30日経過後は引き受けとならない。またその場合明渡猶予(改正後の民法395条)の適用はない。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(1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
■ I (有限会社ダイリン元代表者)	1 物件6の1階に大型の金庫があるのは、この建物が群馬銀行の飯店舗として使われていたことがあるからです。 2 件外土地（地番336番1）上にあるボイラー室は会社のもので、以前はボイラーを使用していました。 この件外土地にはパチンコ店の両替所の建物が残っています。会社の建物ではありません。 3 物件6の2階にある住居スペースは、新居を建築中のお客さんの仮住まいとして提供していました。 4 建物の敷地の所有者には地代を払っていました。
■ K (翠ゼミナール代表者)	1 私は物件6の建物2階を賃借して塾として使用している翠ゼミナールの代表者です。翠ゼミナールは法人化していません。 2 賃貸借契約はずうっと2年更新できています。今後も引き続き賃借したいと思っています。 以 上

執行官の意見 2

■下記のとおり

6 滅失登記漏れの建物

- (1) 前橋地方法務局で物件1～5の土地上の登記建物の有無を確認したところ、物件1の土地を底地とする登記建物が2棟存在することが判明した。物件1の土地にはこの2棟の建物は存在しないので滅失登記漏れである。
- (2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。

① (主である建物の表示)

所在地：利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番地1

家屋番号：327番1の2

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：52.89㎡

② (主である建物の表示)

所在地：利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番地1

家屋番号：327番1の3

種類：事務所

構造：木造板葺平家建

床面積：102.47㎡

7 翠ゼミナールの法人登記の有無

- (1) 物件6の建物2階の占有者である翠ゼミナールについて法人登記があるかについては以下の(2)の方法で調査した。
- (2) 翠ゼミナールの前橋教室の住所「前橋市総社町1520」、みなかみ教室の住所「みなかみ町後閑329」及び「翠ゼミナール」の名称で「国税庁法人番号公表サイト」で検索したところ、いずれも該当がなかった。
- (3) 以上のこと及び関係人の陳述から、翠ゼミナールについては法人登記はされていないと判断した。

以上

執行官の意見

■下記のとおり

1 補充書提出の理由

令和7年3月26日提出の現況調査報告書について、物件6の建物の一部の占有者である翠ゼミナールの賃借権について契約期間等について問題があったことから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6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9枚目を補充書2枚目のとおり訂正する。
- (3) 上記現況調査報告書の11枚目を補充書3枚目のとおり訂正する。

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7年6月2日(月) 13:35 - 13:40	執行官室	☒ 翠ゼミナール代表者から電話聴取 ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(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。 ☐		

(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)

令和6年(ケ)第15号
令和7年2月12日受理
令和7年3月26日提出

現況調査報告書

(物件1～7)

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
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
3 2 7 番 1
宅地
1 0 3 4 . 0 5 平方メートル
亡B相続財産 |
| 2 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
3 2 8 番 6
宅地
5 8 . 9 3 平方メートル
亡B相続財産 |
| 3 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
3 2 8 番 9
宅地
2 6 . 9 4 平方メートル
亡B相続財産 |
| 4 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
3 2 9 番
宅地
4 7 5 . 3 5 平方メートル
有限会社ダイリン |
| 5 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字舟戸
3 3 0 番 1
宅地
8 7 2 . 5 6 平方メートル
有限会社ダイリン |
| 6 | 所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字舟戸 3 2 7 番地 1、3 3 6 番地 1
3 2 7 番 1
事務所
鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
1 階 1 7 5 . 6 3 平方メートル
2 階 1 8 4 . 5 0 平方メートル
有限会社ダイリン |

物 件 目 録

7 所 在	利根郡みなかみ町後閑字舟戸 336番地1、327番地1、 329番地、330番地1、333番地4
家屋番号	336番1の2
種 類	店舗 居宅
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板陸屋根2階建
床 面 積	1階 570.01平方メートル 2階 191.64平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	1041.60平方メートル

所有者 有限会社ダイリン

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後閑329番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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（物件4及び5）所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件6及び7）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2及び3の土地は登記上は物件6及び7の建物の底地ではないが、物件1、4及び5の土地と一体となって利用されている。 ☒ 物件1の土地上に看板（写真①参照）及び稲荷（約10㎡、写真③）がある。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。		
建物	物件 6		
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：ボイラー室 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約7.5㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が本建物の1階及び2階の一部を事務所（空き家）として占有し、その他の者が2階の一部を塾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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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）

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後閑329番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1～5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
建物	物件 7		
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店舗・住居（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
 （4枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社ダイリン	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■提示文書（破産管財人作成の賃借物件一覧）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和51年6月ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	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	毎年金78万3440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		■賃料は令和6年3月30日まで支払い済み	
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
(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 間取概略図の2階事務所及び塾(教室)部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ 翠ゼミナール		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 塾		
■関係人/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成3年10月ころ		
最初の契約日	平成3年10月ころ		
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3年10月1日から ☒ 令和5年9月30日まで2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	毎月金7万1400円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金1万4300円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	☒ 家賃以外の負担として毎月消費税7140円及び水道光熱費1万6460円がある。 ☒ 令和6年10月から破産管財人の指示で家賃を内部でストックし、その中から電気代水道代を支払っている。3月12日現在のストック額は42万0673円。		
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 ☒ 上記賃借権は最先の根抵当権(昭和61年7月設定)に後れる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件6、7関係）				
所	在	利根郡みなかみ町後閑字舟戸		
地	番	3 3 6 番 1		
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地	積	6 6 8 . 0 3 平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約		平方メートル）
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（G）	
その他の事項				
■提示文書（Gの回答書）の要旨				
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期		昭和51年1月1日		
最初の	契約日	昭和51年1月1日		
契約等	期間	昭和51年1月1日から ☒ 昭和61年12月31日まで10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	☒ 平成12年1月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 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		毎年金42万5040円（毎年末日限り当年分支払）		
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5年1月分から2年分 現在金85万円）		
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）		
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）		
その他		☒ 買受人に対して上記土地を賃貸する気持はある。		
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
(7枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件7 関係)

所	在	利根郡みなかみ町後閑字舟戸	
地	番	3 3 3 番 4	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	1 4 6 . 4 4 平方メートル	☒ 全部 ☐ 約 平方メートル
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（H）
そ の 他 の 事 項			

■提示文書(Hの回答書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		■不明（Hの親の代から貸している）			
最初の契約等	契約日	■不明			
	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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借主	■建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎年金5万7600円（毎年末日限り当年分支払）			
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5年1月分から 現在金11万5200円）			
契約解除		■ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他		■買受人に対して上記土地を賃貸する気持はある。			
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
■ I (有限会社ダイリン元代表者)	1 物件6の1階に大型の金庫があるのは、この建物が群馬銀行の仮店舗として使われていたことがあるからです。 2 件外土地（地番336番1）上にあるボイラー室は会社のもので、以前はボイラーを使用していました。 この件外土地上にはパチンコ店の両替所の建物が残っています。会社の建物ではありません。 3 物件6の2階にある住居スペースは、新居を建築中のお客さんの仮住まいとして提供していました。 4 建物の敷地の所有者には地代を払っていました。 以 上

執行官の意見 1

■下記のとおり

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 破産管財人及び特別代理人

(1) 本件債務者で、物件4～7の土地建物所有者でもある有限会社ダイリンについては令和5年11月に破産手続開始となり破産管財人として弁護士Aが選任され、同物件を管理占有していた。

(2) その後、上記物件が破産財団（破産者の財産）から放棄されたことにより、破産管財人から会社の占有に戻った。

ただし、会社については代表者が不在であることから、競売手続進行のため特別代理人として弁護士Fが選任されている。

3 相続財産清算人

物件1～3の土地については前所有者が令和6年3月に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となり（民法951条）、相続財産清算人として弁護士Cが令和6年11月に選任されている（民法952条1項）。

相続財産清算人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。

4 未登記附属建物

(1) 物件6の建物の敷地の件外土地（地番336番1）上にボイラー室（配置概略図上のイ、写真②）がある。

前橋地方法務局で確認したところ、上記外土地上には物件6及び7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) 上記未登記建物と物件6の建物の所有者は同一である。

(3) 上記未登記建物はボイラー室として物件6の建物の常用に供されていた。

(4) 以上のことから上記未登記建物は物件6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。

5 賃借権の譲渡

物件6及び7の各建物の敷地のうち、件外土地部分についての敷地利用権である賃借権について、買受人は以下の点に留意されたい。

(1) 買受人は土地の賃借権を建物の「従たる権利」として取得することができる（判例）。

(2) ただし、この賃借権の譲渡は賃貸人の承諾を得ていないので、買受人は賃貸人の承諾を得る必要がある（民法612条）。

(3) 賃貸人の承諾が得られないときには、買受人は、借地借家法20条1項の「承諾に代わる許可」を残代金納付時から2ヶ月以内に裁判所に申立てをする必要がある。

(4) なお、当職から各賃貸人に対し、買受人に賃貸する気持ちがあるかどうか照会したところ、「ある」との回答であった。

以上

執行官の意見 2

■下記のとおり

6 滅失登記漏れの建物

(1) 前橋地方法務局で物件1～5の土地上の登記建物の有無を確認したところ、物件1の土地を底地とする登記建物が2棟存在することが判明した。物件1の土地にはこの2棟の建物は存在しないので滅失登記漏れである。

(2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。

① (主である建物の表示)

所在地：利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番地1

家屋番号：327番1の2

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：52.89㎡

② (主である建物の表示)

所在地：利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番地1

家屋番号：327番1の3

種類：事務所

構造：木造板葺平家建

床面積：102.47㎡

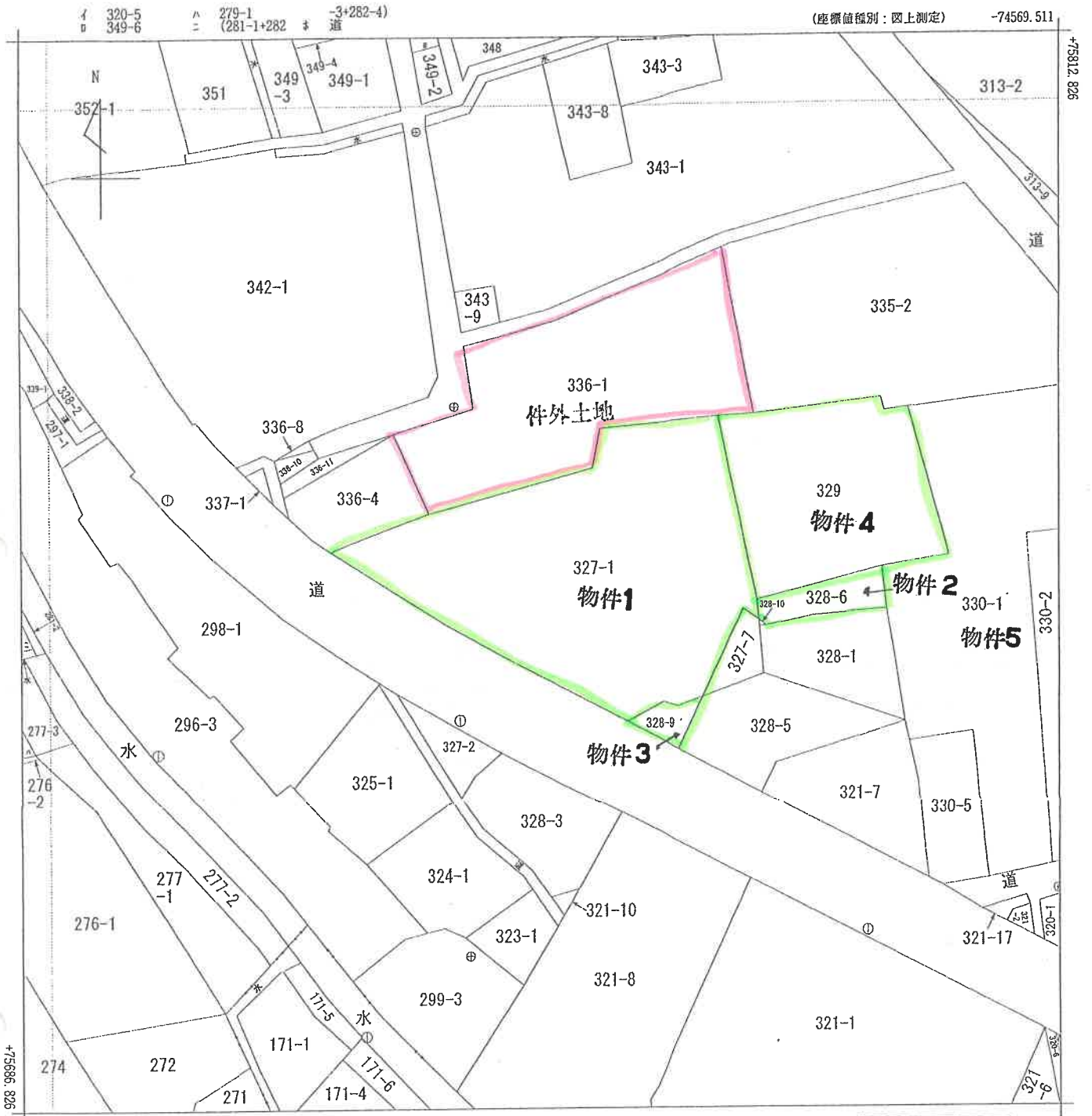
以上

(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7年2月12日(水) 14:02 - 14:04	前橋地方法務局沼田支局	☒ 閉鎖登記簿謄本交付申請 (切手180円添付) ☒ (上記書類を2月17日郵送で受領) ☐
令和7年2月12日(水) 14:23 - 14:25	みなかみ町役場 税務課	☒ 家屋平面図及び地番図交付申請 (切手180円添付) ☒ (上記書類を2月17日郵送で受領) ☐
令和7年2月12日(水) 14:27 - 14:40	物件所在地 (物件1～7)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 塾関係者から聴取 ☐
令和7年2月13日(木) 15:08 - 15:18	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2月13日(木) -	執行官室	☒ 建物所有者会社元代表者及び占有者宛に事務連絡発送 ☒ (切手110円×3枚使用) ☐
令和7年2月26日(水) 14:00 - 15:15	物件所在地 (物件1～7)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 会社元代表者から聴取 ☒ 塾関係者から聴取
令和7年3月5日(水) -	執行官室	☒ 件外土地所有者及び建物賃借人へ照会書発送 ☒ (切手110円×6枚使用) ☒ (上記回答書3月18日及び19日到着)
(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2月26日 目的物件は空き家で施錠されていたので、債務者破産管財人から借り受けた鍵で解錠して、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2月26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 2 枚目)



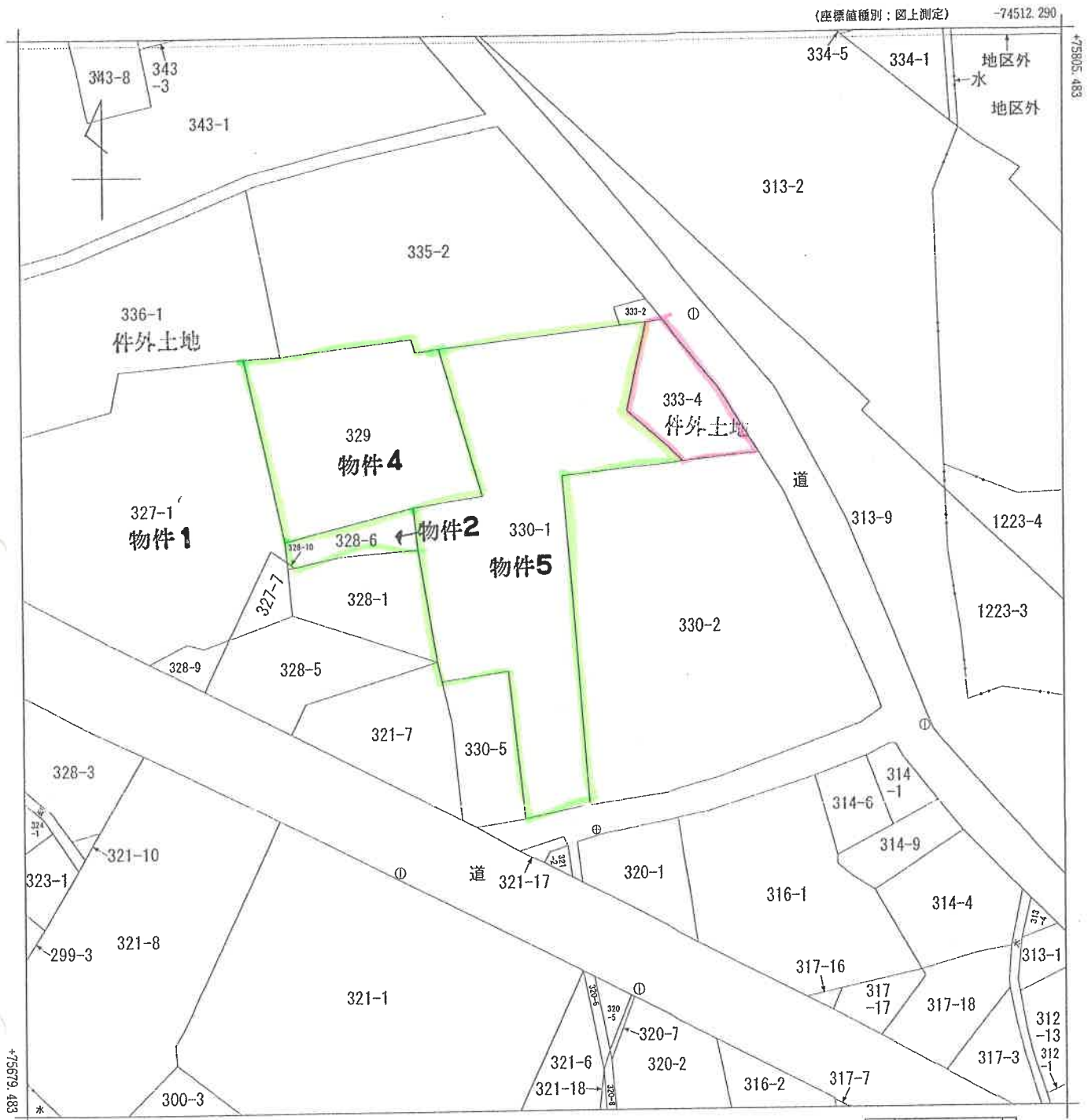
(座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
後閑

請求分	所在	利根郡みなかみ町後閑字舟戸				地番	327番1			
出力尺	1/500	精度区	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52年2月			備付年月日(原図)	昭和53年11月8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



地番区域見出
後閑

請求部	所在	利根郡みなかみ町後閑字舟戸				地番	330番1			
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52年2月			備付年月日(原図)	昭和53年11月8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：昭和61年6月13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3月7日 前橋地方支務局沼田支局

登記簿

(15枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：N02737

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑤	合成杭	
②	コンクリート杭	④	金属杭	
④	測ミ			

327-1

地番 ①327-7

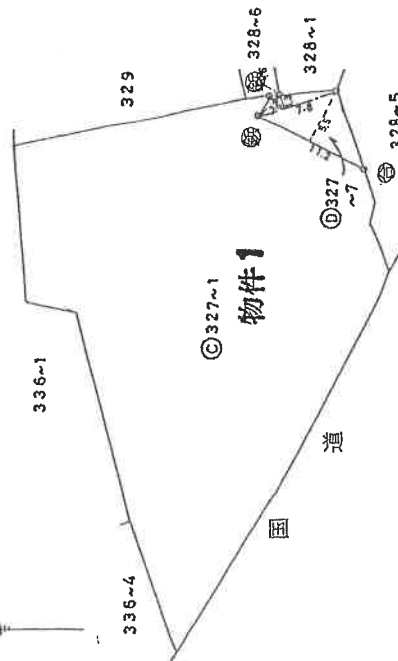
地積測量図

1309278

土地の所在 利根郡丹波野町大字後閑字丹戸

利根郡みなかみ町

昭和61年6月13日



①327番7求積 (単位=m)

1	1.20 × 5.50 =	61.60
7	80 × 1.30 =	10.14
2	60 × 0.60 =	1.56
計		73.30
1/2		36.65㎡

◎ - ◎ = 1034.05㎡

作製者

(昭和61年 4月21日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和61年6月13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3月7日 前橋地方建設局沼田支局

登記号

A3をA4に縮小コピー

(16枚目)

地図整理番号：M02738

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	①	石杭	③	合成杭
②	②	コンクリート杭	④	金属杭
⑤	⑤	和ミ()	⑥	鋳鉄

328-6

番 ③328-10

地 積 測 量 図

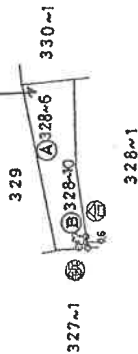
1309280

土地の所在 利根郡丹波野町大字後閑字舟戸

利根郡みなみ町



物件2



③328番10求 積 (単位=m)

$$1.30 \times 0.60 = 0.78$$
$$\frac{1}{2} \times 0.39 = 0.195$$

$$0.78 - 0.195 = 0.585$$

作製者

昭和61年 4月21日(作製)

申請人

縮尺 1/500

昭和61年6月参日

登記年月日：昭和61年6月9日

令和6年3月7日
前橋地方支務局沼田支局

登記号

A3をA4に縮小コピー

(17枚目)

地図整理番号：M02739

境界線の種類		境界線の種類	
凡例	記号	記号	記号
⑤	石杭	⑥	合成杭
⑦	コンクリート杭	⑧	金属杭
④	測ミ		

328-5
328-9

地積測量図

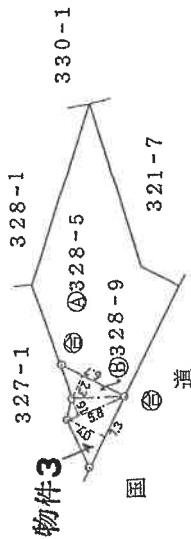
1309279

土地の所在
利根郡月夜野町大字後閑字市戸

利根郡みなみ町

求積計算 (単位=m)

⑤328-9
7.30 × 4.00 = 29.20
5.80 × 1.50 = 8.70
6.70 × 2.30 = 15.41
計 53.89
④ - ⑧ = 186.145㎡



作製者

(昭和61年4月21日作製)

申請人

縮尺 1/500

昭和61年6月9日

登記年月日：昭和51年12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。
令和6年3月7日 新橋地方支庁沼田支局

登記官

(18枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M02743

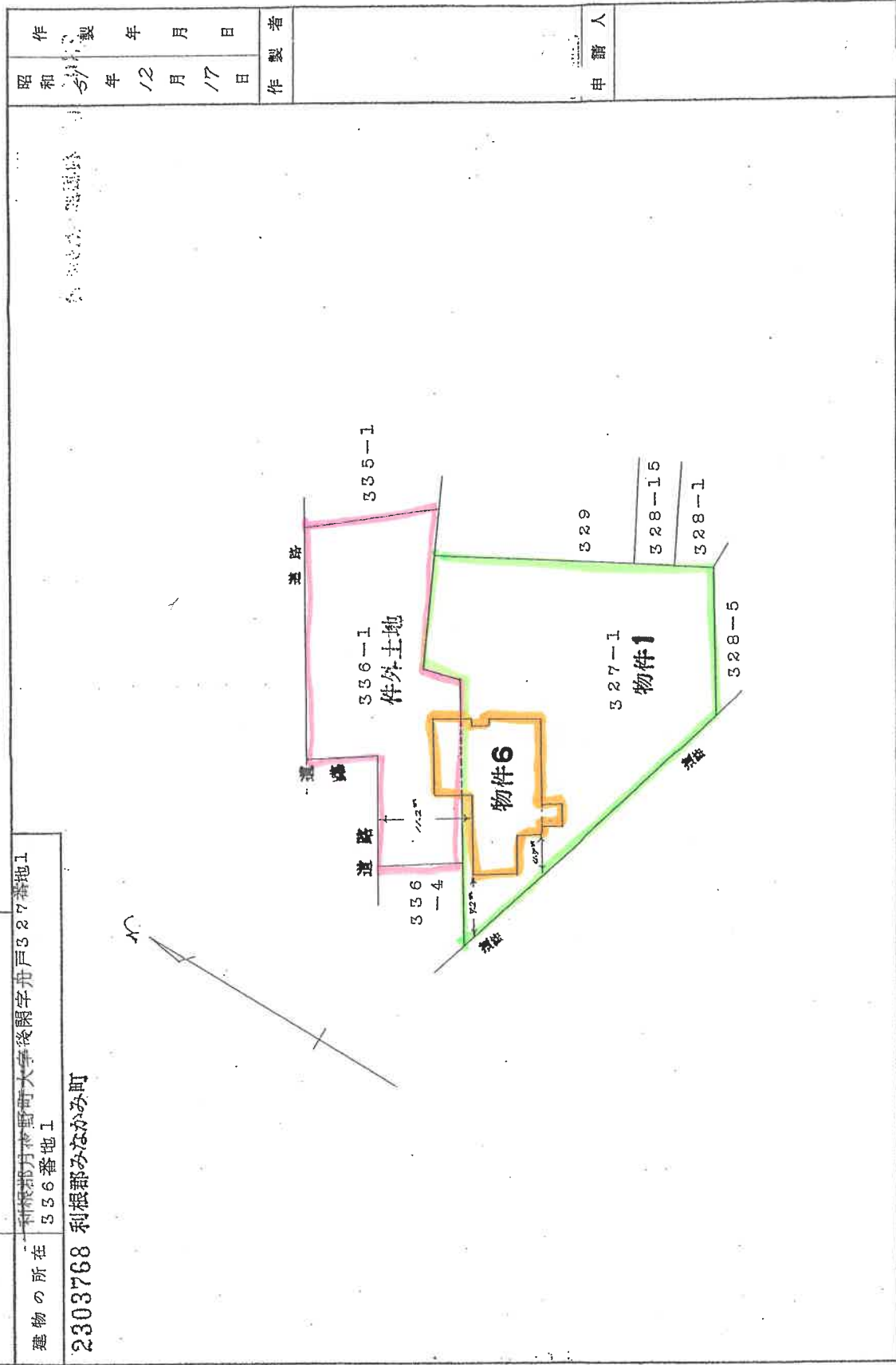
(1/2)

建物図面

家屋番号 327-1

建物の所在 利根郡みなかみ町 大字後閑字丹戸327番地1
536番地1

2303768 利根郡みなかみ町



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和51年12月20日

令和6年3月7日
前橋地方建設局沼田支局

登記書

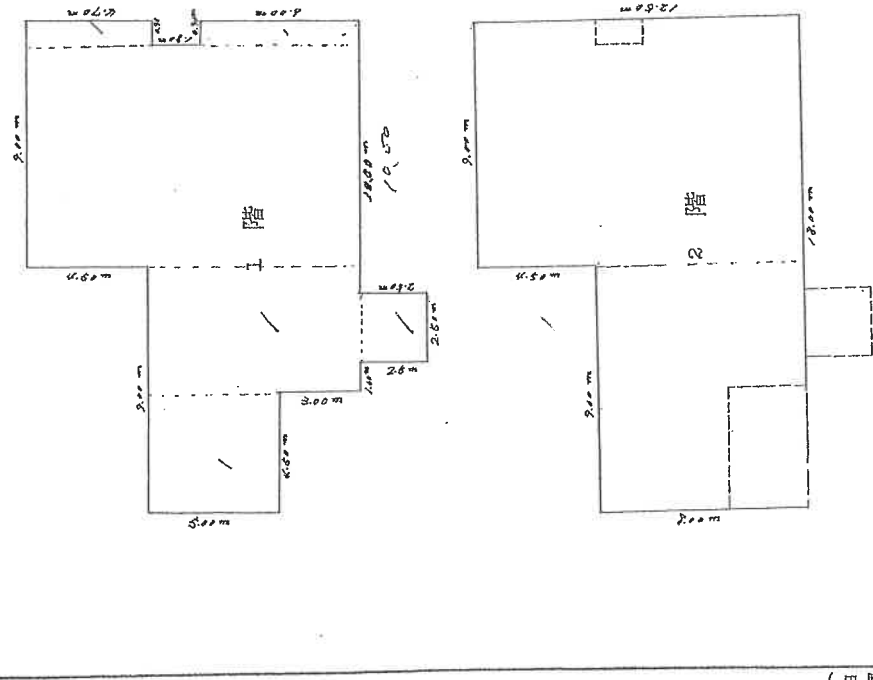
(19枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M02743

(2/2)

各階平面図

家屋番号	327-1
建物の所在	利根郡みなかみ町 利根郡丹波野町大字後閑字舟戸327番地1 336番地1
2303769 利根郡みなかみ町	
	
縮尺	1/200

(日調連14)

求積計算書(単位m)

1階 4.50X 5.00= 22.5000
4.50X 8.00= 36.0000
8.10X12.50=101.2500
0.90X 4.70= 4.2300
0.90X 6.00= 5.4000
2.50X 2.50= 6.2500
計 175.6300

175.63㎡

2階 9.00X 8.00=72.0000
9.00X12.50=112.5000
計 184.5000

184.50㎡

昭和51年12月17日
製作
製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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3月7日 前橋地方支務局沼田支高

登記号

A3をA4に縮小コピー

(20枚目)

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

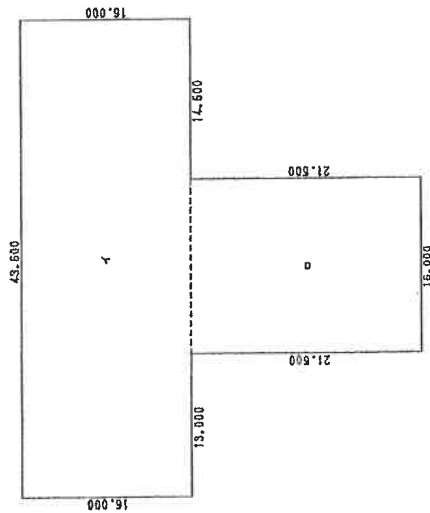
2303772

家屋番号 336-102

建物の所在 利根郡みなかみ町
利根郡みなかみ町大字後閑子舟戸336番地1、327番地1、329番地1、330番地1、333番地4

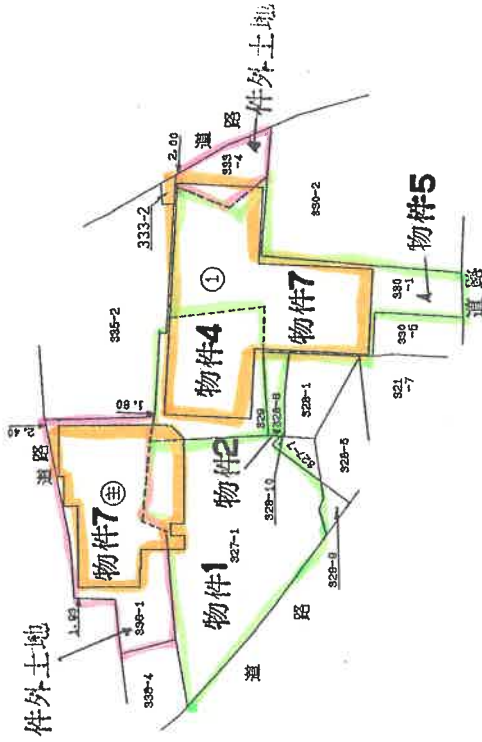
利根郡みなかみ町

附1 1階平面図



求積表

1	43,500 × 16,000	=	697,500,000
□	16,000 × 21,500	=	344,000,000
合計			1,041,500,000
床面積			1041.50㎡



作製者

作製年月日 平成13年7月24日

申請人

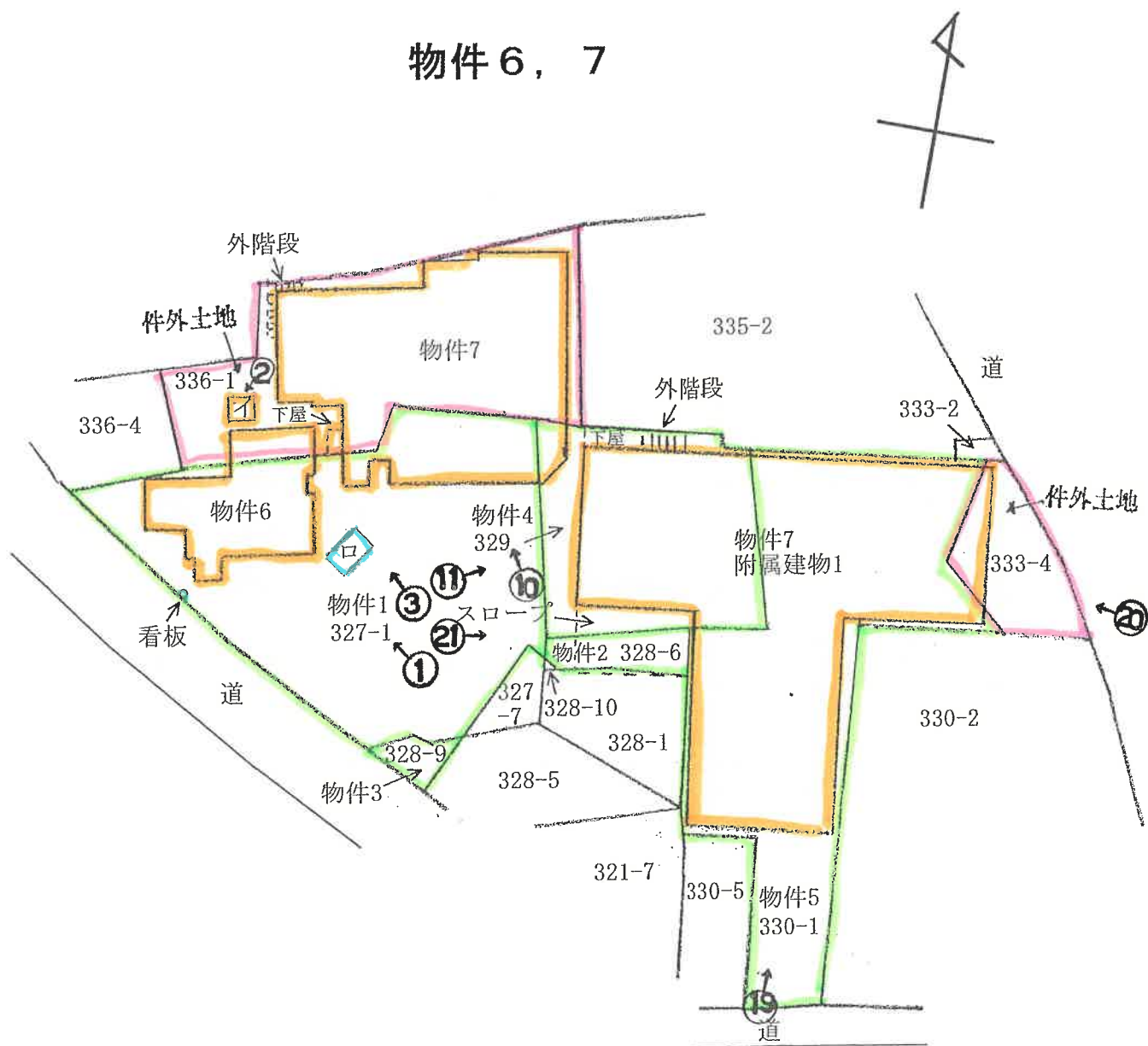
縮尺 1/500

縮尺 1/1000

(群馬土地家屋調査士会)

配置概略図

物件 6, 7



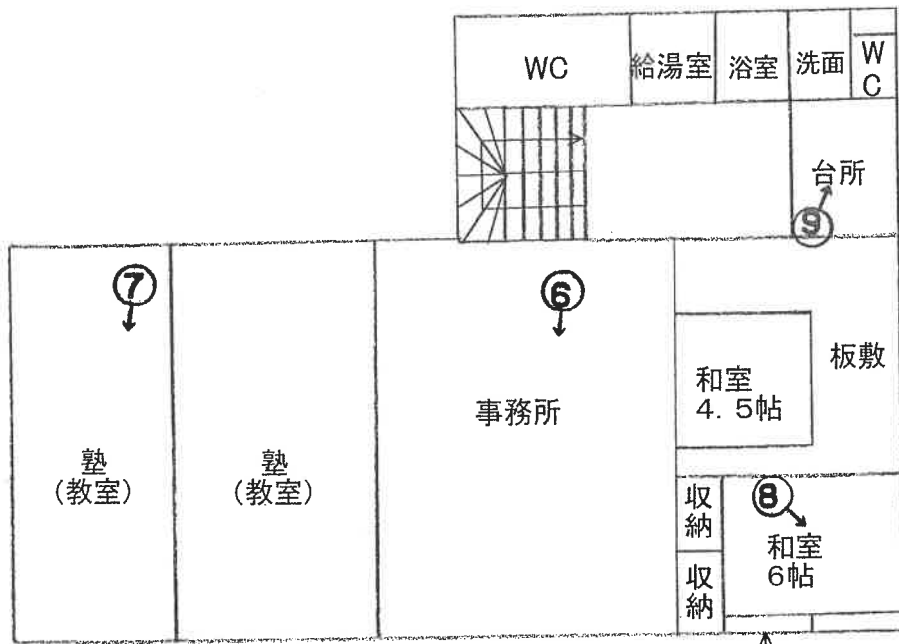
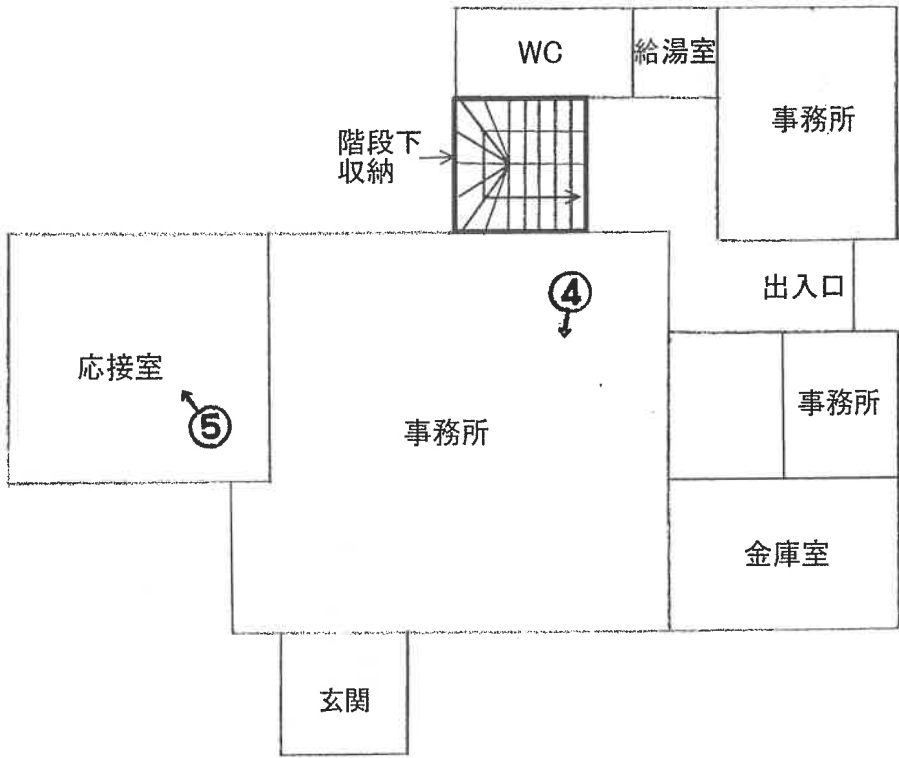
イ：ボイラー室 鉄骨造鋼板葺平家建 約7.5m²
 ロ：稲荷 約10m²

$\frac{1}{1000}$ を150%拡大

←○ 写真撮影位置・方向

間 取 概 略 図

物件 6

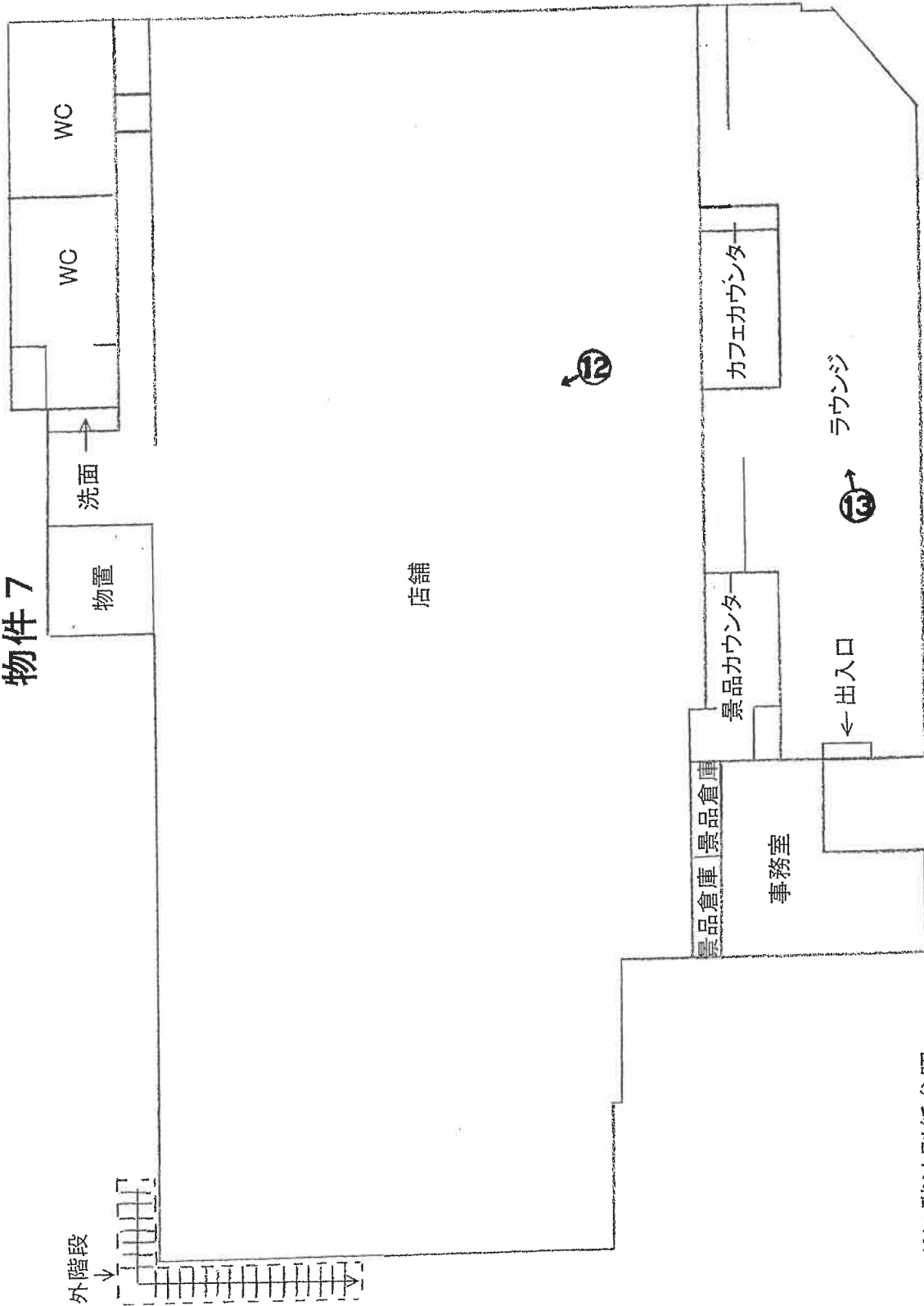


←○ 写真撮影位置・方向

1/150

間取概略図

物件7



1 F

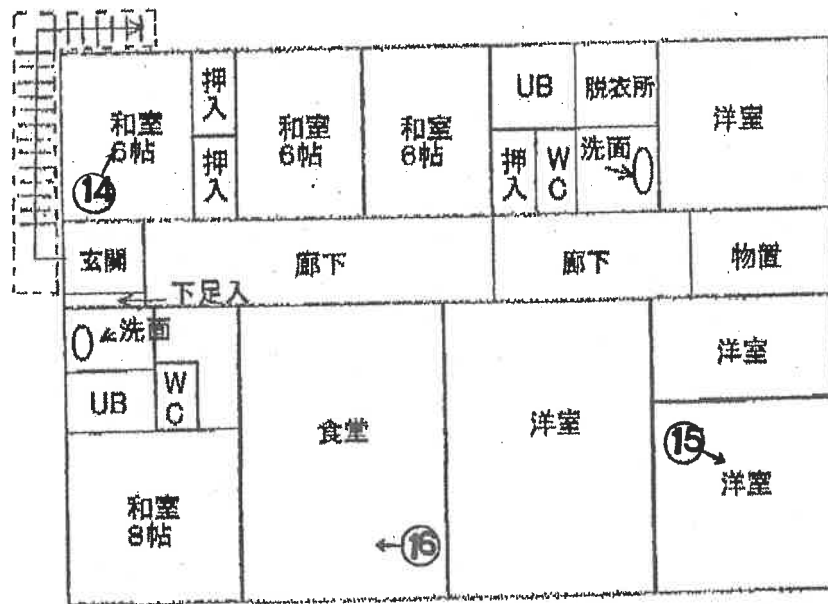
※2階は別紙参照

←○写真撮影位置・方向

(24枚目)

間 取 概 略 図

物件 7



2 F

$\frac{1}{150}$

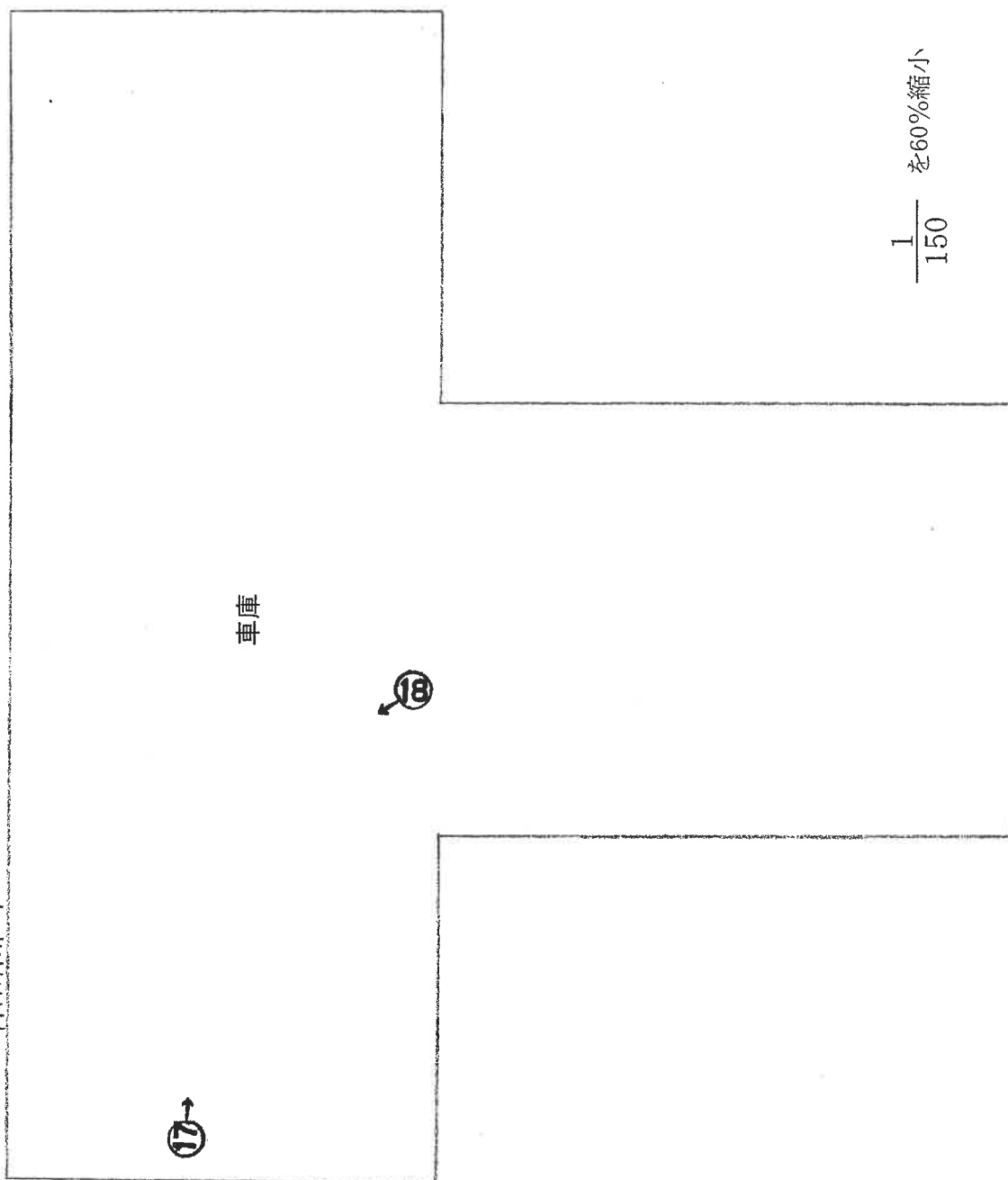
←○ 写真撮影位置・方向

(25枚目)

間取概略図

物件7 附属建物1

外階段



$\frac{1}{150}$ を60%縮小



① 外観
(物件 6 主)

看板

物件 1 の土地



② ボイラー室
(イ)

件外土地 (地番 3 3
6 番 1)



③ 稻荷
(口)



④ 1階事務所
(物件6主)



⑤ 1階応接室
(物件6主)



⑥ 2階事務所
(物件6主)



⑦ 2 階 教室
(物件 6 主)



⑧ 2 階 和 室
(物件 6 主)



⑨ 2 階 台 所
(物件 6 主)



⑩ 外観
(物件 7 主)



⑪車庫 (物件
7 附属)



⑫ 1 階店舗
(物件 7 主)



⑬ 1階ラウンジ
(物件7主)



⑭ 2階和室
(物件7主)



⑮ 2階洋室
(物件7主)



⑩ 2 階 食 堂
(物件 7 主)



⑪ 車 庫 1 階
(物件 7 附
属)



⑫ 車 庫 屋 上
(物件 7 附
属)



車庫（物件 7 附属）出入口

①⑨物件 5 の土地



車庫（物件 7 附属）出入口

②⑩ 件 外 土 地
(地 番 3 3 3 番 4)



車庫（物件 7 附属）屋上へのスロープ

②⑪物件 2 及び
4 の土地

鑑 評 第 7-9-1 号
令和 6 年 (夕) 第 15 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 日 評 価

前橋地方裁判所 沼田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金 36,180,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	7,040,000 円	
物件 2 (土地)	金	400,000 円	
物件 3 (土地)	金	180,000 円	
物件 4 (土地)	金	4,160,000 円	
物件 5 (土地)	金	7,630,000 円	
物件 6 (建物)	金	4,400,000 円	
物件 7 (建物)	金	12,370,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～7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1～5の内訳価格は物件6，7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6，7，件外土地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	利根郡みなかみ町後閑字舟戸 327番1 宅地 1,034.05㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字舟戸 328番6 宅地 58.93㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字舟戸 328番9 宅地 26.94㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字舟戸 329番 宅地 475.35㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字舟戸 330番1 宅地 872.56㎡	同左

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字舟戸327番地1、336番地1 327番1 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 175.63m² 2階 184.50m²	(未登記附属建物イ) 種類：ボイラー室 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約7.5m²
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字舟戸336番地1、327番地1、329番地、330番地1、333番地4 336番1の2 店舗 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板陸屋根2階建 1階 570.01m² 2階 191.64m²	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 鉄骨造陸屋根平家建 1,041.60m²	同左
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 ～ 5）

位置・交通	J R 上越線 「後閑」 駅の 西方・道路距離 約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R 後閑駅、みなかみ町役場至近で店舗、事業所等と住宅等も混在する商業地域。	
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 商業地域 80% 400% — 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	2,467.83㎡ 間口約 48.0m 、奥行約 75.0m 不整形地 二方路 —
接面道路	南西側幅員約10.0m (認定幅員9.5m) の舗装県道 ((主) 沼田・水上線・42条1項1号道路)、南側幅員約3.9m (認定幅員3.4～3.7m) の舗装町道 (42条2項道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用 状況等	・土地 (物件4及び5) 所有者とその他の者が本土地上に物件6及び7を所有し、占有している。 ・物件2及び3の土地は登記上は物件6及び7の建物の底地ではないが、物件1, 4及び5の土地と一体となって利用されている。 ・物件1の土地上に看板及び稲荷 (約10㎡) がある。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。 ・物件1～3の土地全部は有限会社ダイリンが賃借権に基づき建物敷地として占有している。占有開始時期は昭和51年6月頃であり、契約等の当事者がそれぞれ貸主が所有者、借主が占有者である。賃料・支払時期等については毎年金78万3,440円がある。(賃料は令和6年3月30日まで支払い済み)	

※次項へ続く

土地の利用 状況等	<目的外土地の概況①・物件6，7関係> 所在：利根郡みなかみ町後閑字舟戸 地番：336番1 地目：宅地 地積：668.03㎡（全部） 所有者：その他の者（G） ・上記目的外土地の占有権原は賃借権である。占有開始時期は昭和51年1月1日であり、最初の契約等は昭和61年12月31日までの10年間である。現在の契約等は平成12年1月1日から期間の定めはない。契約等の当事者がそれぞれ貸主が土地所有者、借主が建物所有者である。地代・支払時期等については毎年金42万5,040円がある。（毎年末日限り当年分支払）地代前払、敷金・保証金はなく、地代滞納がある。（令和5年1月分から2年分 現在金85万円）契約解除はない。買受人に対して上記土地を賃貸する気持はある。 <目的外土地の概況②・物件7関係> 所在：利根郡みなかみ町後閑字舟戸 地番：333番4 地目：宅地 地積：146.44㎡（全部） 所有者：その他の者（H） ・上記目的外土地の占有権原は賃借権である。占有開始時期、最初の契約等は不明である。（Hの親の代から貸している）現在の契約等は期間の定めはない。契約等の当事者がそれぞれ貸主が土地所有者、借主が建物所有者である。地代・支払時期等については毎年金5万7,600円がある。（毎年末日限り当年分支払）敷金・保証金はなく、地代滞納がある。（令和5年1月分から 現在金11万5,200円）契約解除はない。買受人に対して上記土地を賃貸する気持はある。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	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	・破産管財人及び特別代理人 (1) 本件債務者で、物件4～7の土地建物所有者でもある有限会社ダイリンについては令和5年11月に破産手続開始となり、破産管財人として弁護士Aが選任され、同物件を管理占有していた。 (2) その後、上記物件が破産財団（破産者の財産）から放棄されたことにより、破産管財人から会社の占有に戻った。但し、会社については代表者が不在であることから、競売手続進行のため特別代理人として弁護士Fが選任されている。 <相続財産清算人> ・物件1～3の土地については前所有者が令和6年3月に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となり（民法951条）、相続財産管理人として弁護士Cが令和6年11月に選任されている（民法952条1項）。相続財産管理人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。 <賃借権の譲渡> 物件6及び7の各建物のうち、件外土地部分についての敷地利用権である賃借権について、買受人は以下の点に留意されたい。 (1) 買受人は土地の賃借権を建物の「従たる権利」として取得することができる（判例）。 (2) 但し、この賃借権の譲渡は賃貸人の承諾を得ていないので、買受人は賃貸人の承諾を得る必要がある（民法612条）。 (3) 賃貸人の承諾が得られないときには、買受人は、借地借家法20条1項の「承諾に代わる許可」を残代金納付時から2ヶ月以内に裁判所に申立てをする必要がある。 (4) なお、各賃貸人に対し、買受人に賃貸する気持ちがあるかどうか照会したところ、「ある」との回答であった。 <滅失登記漏れの建物> (1) 前橋地方法務局で物件1～5の土地上の登記建物の有無を確認したところ、物件1の土地を底地とする登記建物が2棟存在することが判明した。物件1の土地にはこの2棟の建物は存在しないので、滅失登記漏れである。 (2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下の通りである。 ①（主である建物の表示） 所在地：利根郡みなかみ町後閑字舟戸327番地1 家屋番号：327番1の2 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：52.89㎡ ②（主である建物の表示） 所在地：利根郡みなかみ町後閑字舟戸327番地1 家屋番号：327番1の3 種類：事務所 構造：木造板葺平家建 床面積：102.47㎡
-------------	--

※次項へ続く

特記事項	・ 土壌汚染については下水道法上の特定事業所については資料が無い ため不明（みなかみ町役場上下水道課確認）であり、水質汚濁防 止法の届出事業所については届出は無い（利根沼田環境森林事務所 確認）との回答が得られた。 ・ 開発許可は3,000㎡以上から要する。（開発許可の履歴は無） 事前協議がS63年にされている。（用途：パチンコ店 地積： 2,742.76㎡）（みなかみ町役場地域整備課） ・ 321番7、327番7、328番1、同番5、同番10、330番2、同番5、333 番2、同番4、335番2、336番1、同番4は個人所有の宅地。 ・ 物件6の敷地は物件1の約1/3（概測により約345㎡）と件外土地 336-1の約1/3（概測により約223㎡）とする。 ・ 物件7の敷地は物件1の約2/3（689.05㎡）、物件2、物件3、物件 4、物件5と件外土地336-1の約2/3（445.03㎡）と件外土地333- 4（146.44㎡）とする。物件2、物件3は物件7の建築計画概要書に敷 地として記載があるため敷地とした。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 6)

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）： 昭和51年6月25日 新築 経 過 年 数： 約 49 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 内壁：クロス、化粧板等 天井：クロス、ジプトーン等 床：絨毯、フローリング、畳等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	175.63㎡
	2 階	184.50㎡
	計	360.13㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：事務所 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	

※次項へ続く

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。	
	占有範囲	間取概略図の2階事務所及び塾（教室）部分
	占有権原	現況調査報告書のとおり
	占有開始時期	平成3年10月頃
	最初の契約等、期間	契約日：平成3年10月頃
	更新の種類別	合意更新
	現在の契約等、期間	令和3年10月1日から令和5年9月30日まで2年間
	貸主	所有者
	借主	占有者
	賃料・支払時期等	毎月金7万1,400円（毎月末日限り翌月分支払）
	敷金・保証金	敷金：1万4,300円
	その他	・家賃以外の負担として毎月消費税7,140円及び水道光熱費1万6,460円がある。 ・令和6年10月から破産管財人の指示で家賃を内部でストックし、その中から電気代水道代を支払っている。3月12日現在のストック額は42万0,673円。 ・上記占有権原（賃借権）は最先の根抵当権（昭和61年7月設定）に後れる。
附属物件	本件土地には本件建物以外に以下の未登記附属建物がある。 ・未登記附属建物（配置概略図上のイ） 種類：ボイラー室 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約7.5㎡	
特記事項	・未登記附属建物 (1) 物件6の建物の敷地の件外土地（地番336番1）上にボイラー室（配置概略図上のイ）がある。前橋地方法務局で確認したところ、上記外土地には物件6及び7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) 上記未登記建物と物件6の建物の所有者は同一である。 (3) 上記未登記建物はボイラー室として物件6の建物の常用に供されていた。 (4) 以上のことから上記未登記建物は物件6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。	

(物件 7)

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）： 昭和63年12月20日 新築 平成11年7月30日 変更、増築 経 過 年 数：約 36 年 経済的残存耐用年数：約 0 年	
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板陸屋根 外壁：タイル貼り、ALC版吹付け等 内壁：クロス、化粧板等 天井：クロス、ジプトーン等 床：フローリング、CF、畳等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	570.01㎡
	2 階	191.64㎡
	計	761.65㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：店舗 居宅 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。	
特 記 事 項	特に無	

(物件 7)

区 分	附属建物 1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 昭和63年12月24日 新築 経 過 年 数：約 36 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：コンクリートブロック等 内壁：無 天井：無 床：コンクリ打ち放し 設備：無 その他：電気設備等
床面積(現況)	1,041.60㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：車庫 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。
特 記 事 項	特に無

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 ～ 5)

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=オ
1	25,000	0.80	345.00	0.90	6,210,000
1	25,000	0.80	689.05	0.90	12,403,000
2	25,000	0.80	58.93	0.90	1,061,000
3	25,000	0.80	26.94	0.90	485,000
4	25,000	0.80	475.35	0.90	8,556,000
5	25,000	0.80	872.56	0.90	15,706,000
336-1	25,000	0.80	223.00	0.90	4,014,000
336-1	25,000	0.80	445.03	0.90	8,011,000
333-4	25,000	0.80	146.44	0.90	2,636,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (みなかみ 5-1)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,400 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 \div 25,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価公示価格等の価格時点(令和7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 : 形状 -1% , 二方路 2% , セットバック -1%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 二方路、不整形、規模大 -20%

ウ 地 積 : 登記数量による。P 8 参照

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 6 ， 7）

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
6	280,000	360.13	0.05	5,042,000
未登記附属 建物イ	110,000	約7.50	0.05	41,000
7	180,000	761.65	0.05	6,855,000
附属建物1	120,000	1,041.60	0.05	6,250,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

※未登記附属建物イの現価率は0.05とする。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	6,210,000	賃借権	0.30	1,863,000
1	12,403,000	賃借権	0.30	3,720,900
2	1,061,000	賃借権	0.30	318,300
3	485,000	賃借権	0.30	145,500
4	8,556,000	場所的利益	0.10	855,600
5	15,706,000	場所的利益	0.10	1,570,600
336-1	4,014,000	賃借権	0.30	1,204,200
336-1	8,011,000	賃借権	0.30	2,403,300
333-4	2,636,000	賃借権	0.30	790,800

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権、場所的利益と判断し、その割合を30%、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) (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	18,613,000	- 5,583,900	-	0.90	0.60	-	7,040,000
2	1,061,000	- 318,300	-	0.90	0.60	-	400,000
3	485,000	- 145,500	-	0.90	0.60	-	180,000
4	8,556,000	- 855,600	-	0.90	0.60	-	4,160,000
5	15,706,000	- 1,570,600	-	0.90	0.60	-	7,630,000
6	5,083,000	+ 3,067,200	-	0.90	0.60	-	4,400,000
7	13,105,000	+ 9,805,200	-	0.90	0.60	-	12,370,000
一括価格(合計)							36,180,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 件外土地を敷地としている事等市場性が劣る減価を▲10%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（みなかみ 5-1）

所 在： 利根郡みなかみ町後閑字舟戸316番1外

価 格： 24,400 円／ m^2

位 置： JR上越線 「後閑」駅の 南西方・道路距離 約50m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 502 m^2

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南西側9m県道、背面道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)
商業地域

地 域 の 概 要： 駅前に小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域

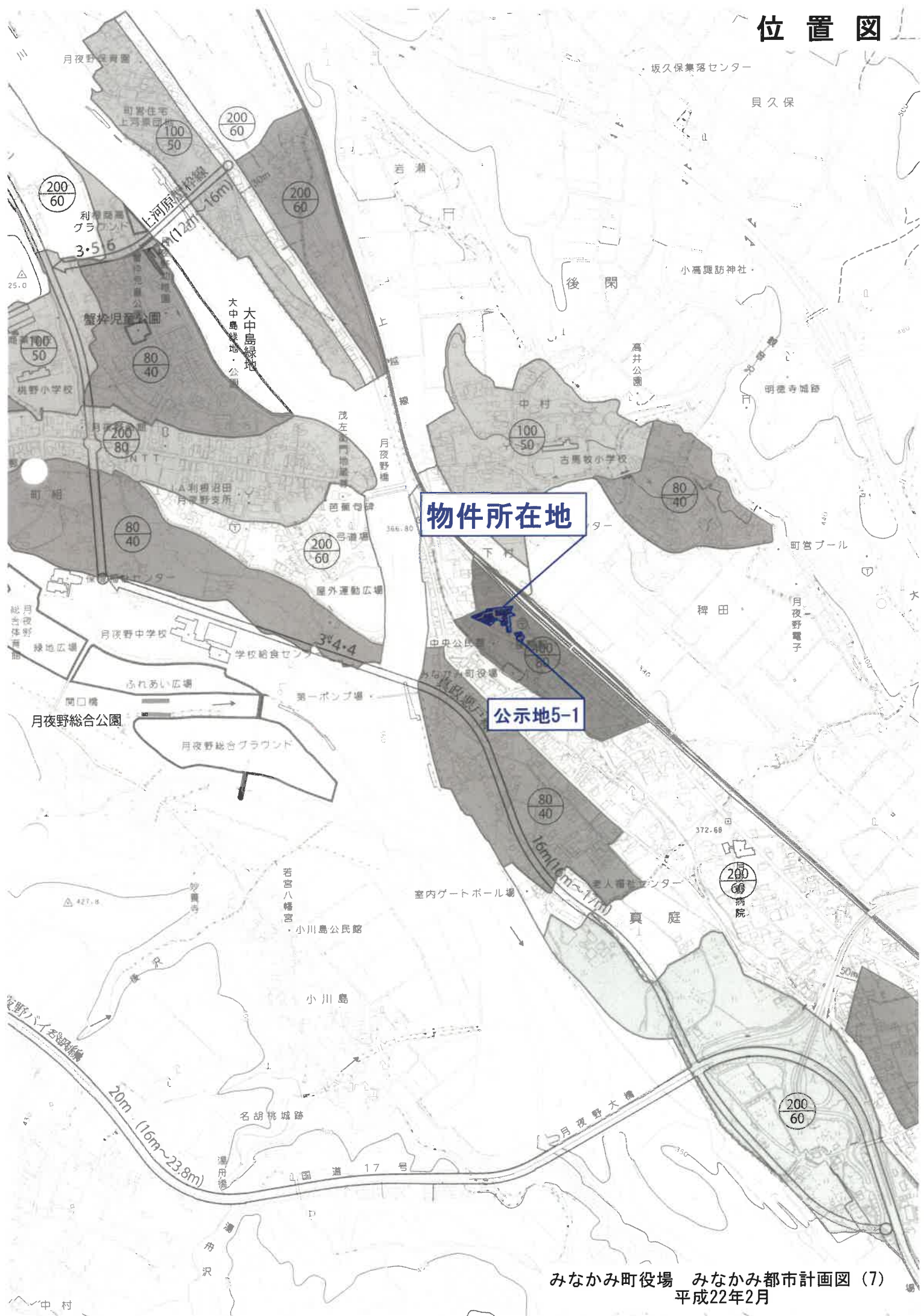
第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

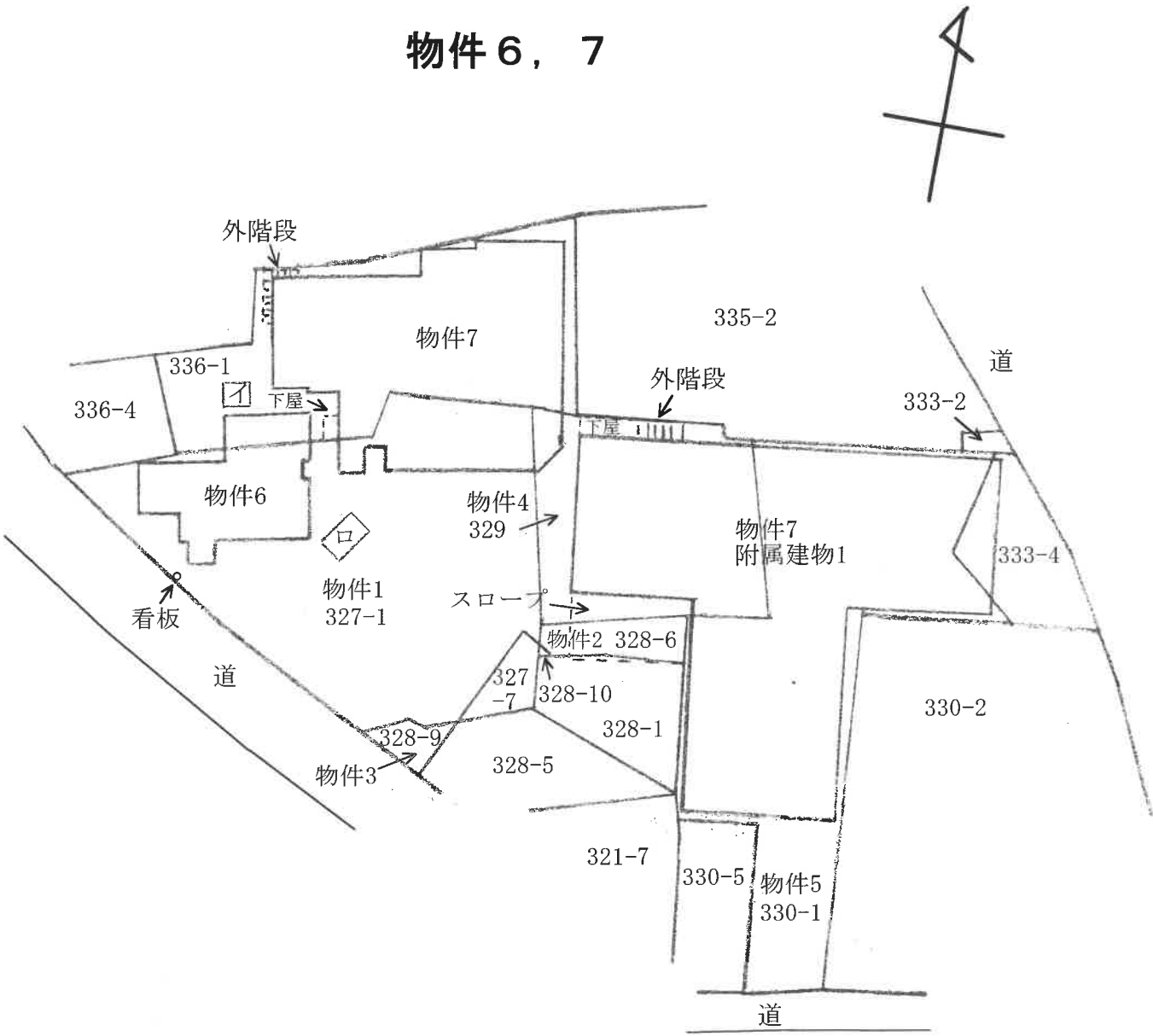
3 建物図面・各階平面図

位置図



配置概略図

物件 6, 7

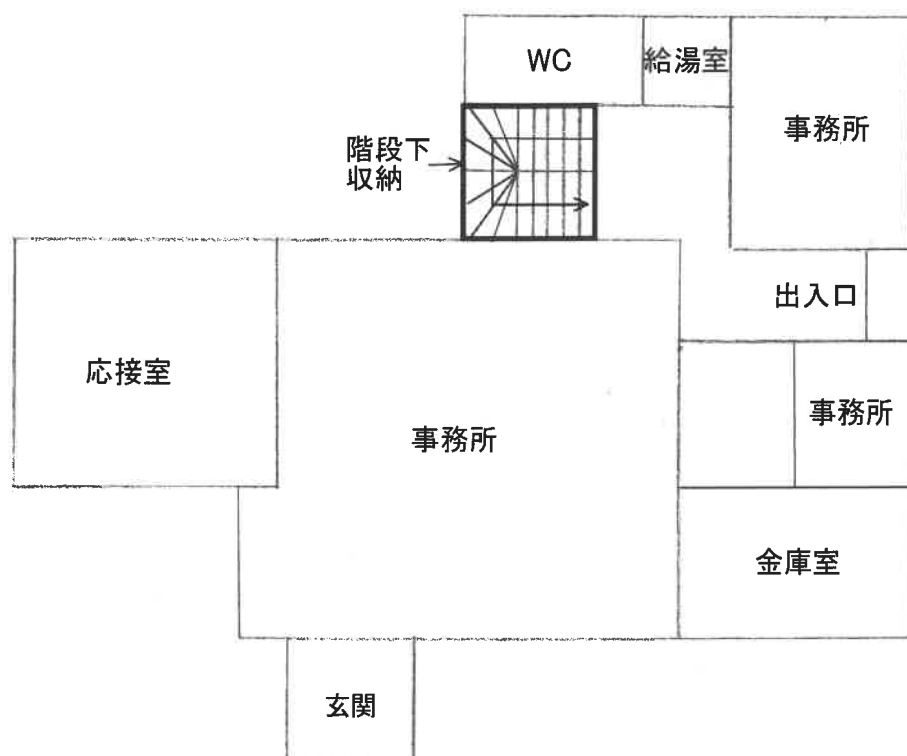


イ：ボイラー室 鉄骨造鋼板葺平家建 約7.5㎡
ロ：稲荷 約10㎡

$\frac{1}{1000}$ を150%拡大

間 取 概 略 図

物件 6



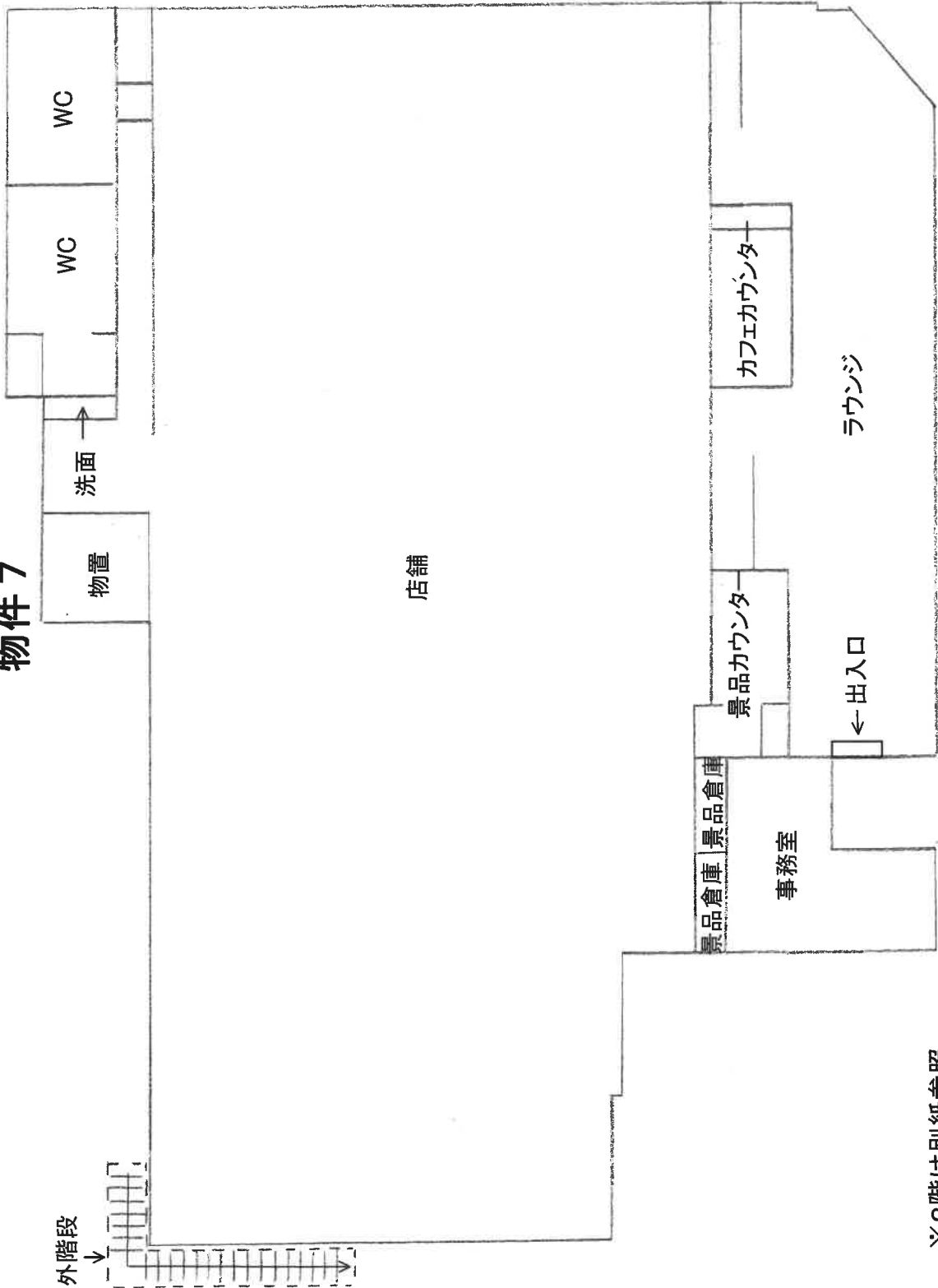
1 F



2 F

間 取 概 略 図

物件 7

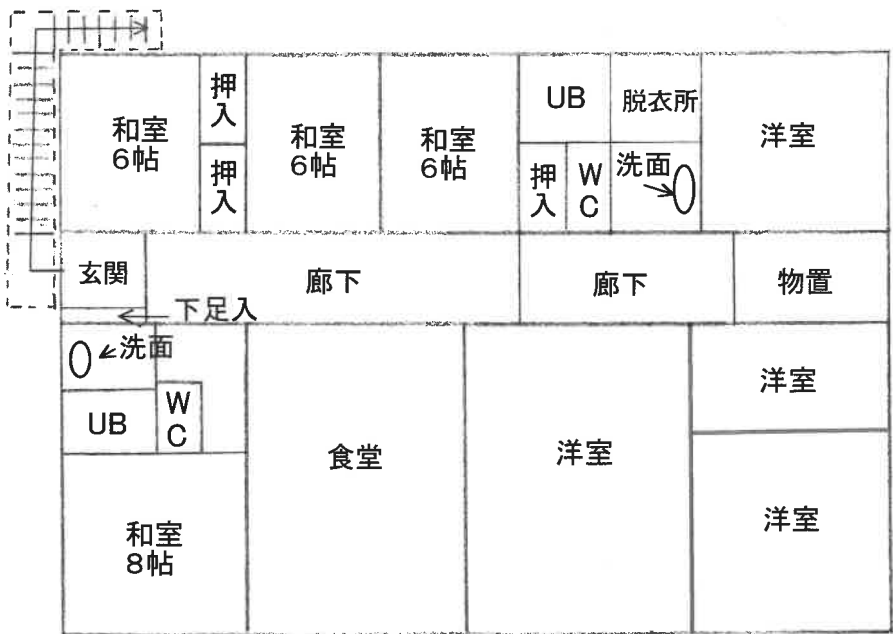


1 F

※2階は別紙参照

間 取 概 略 図

物件 7



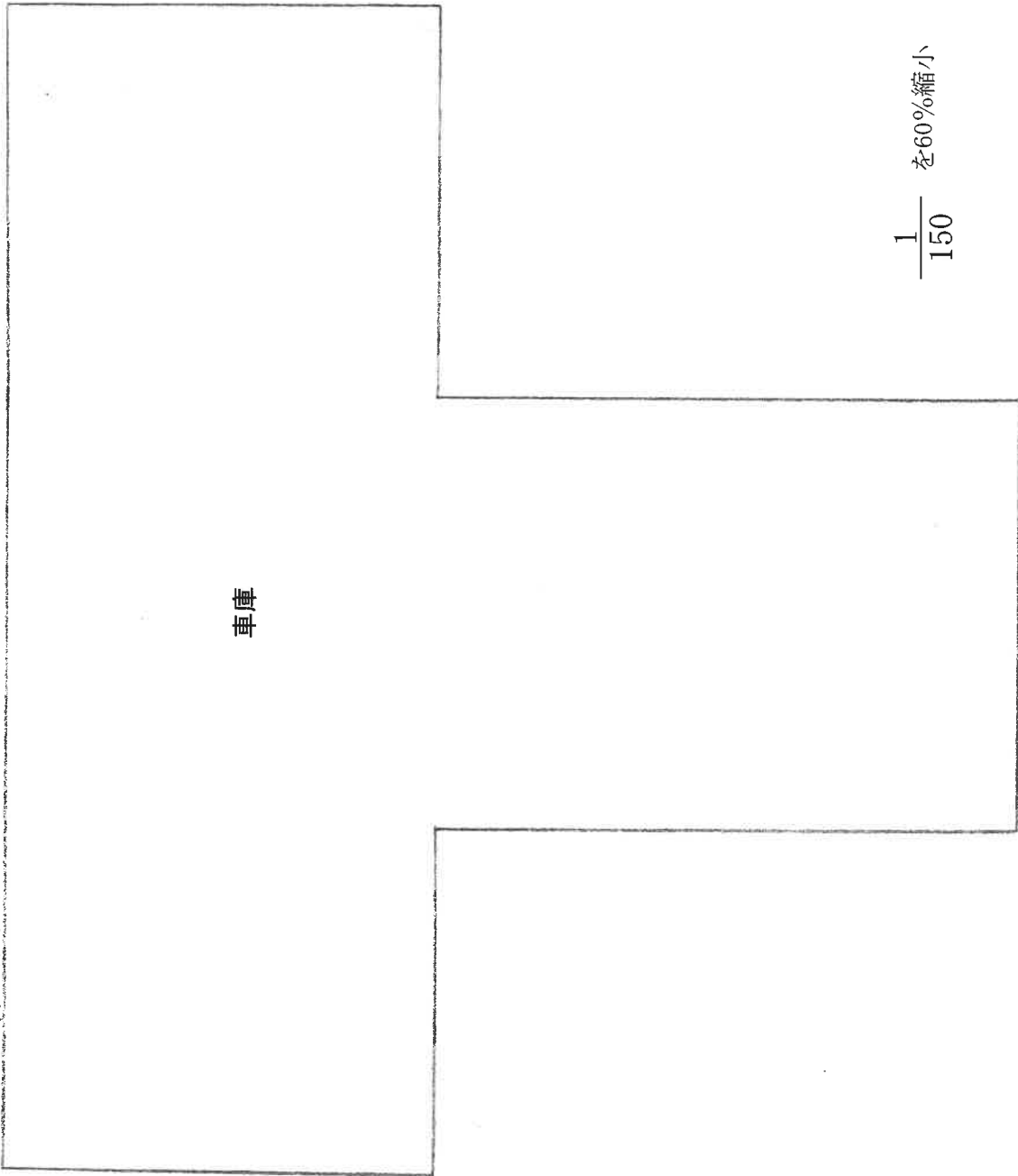
2 F

間取概略図

外階段



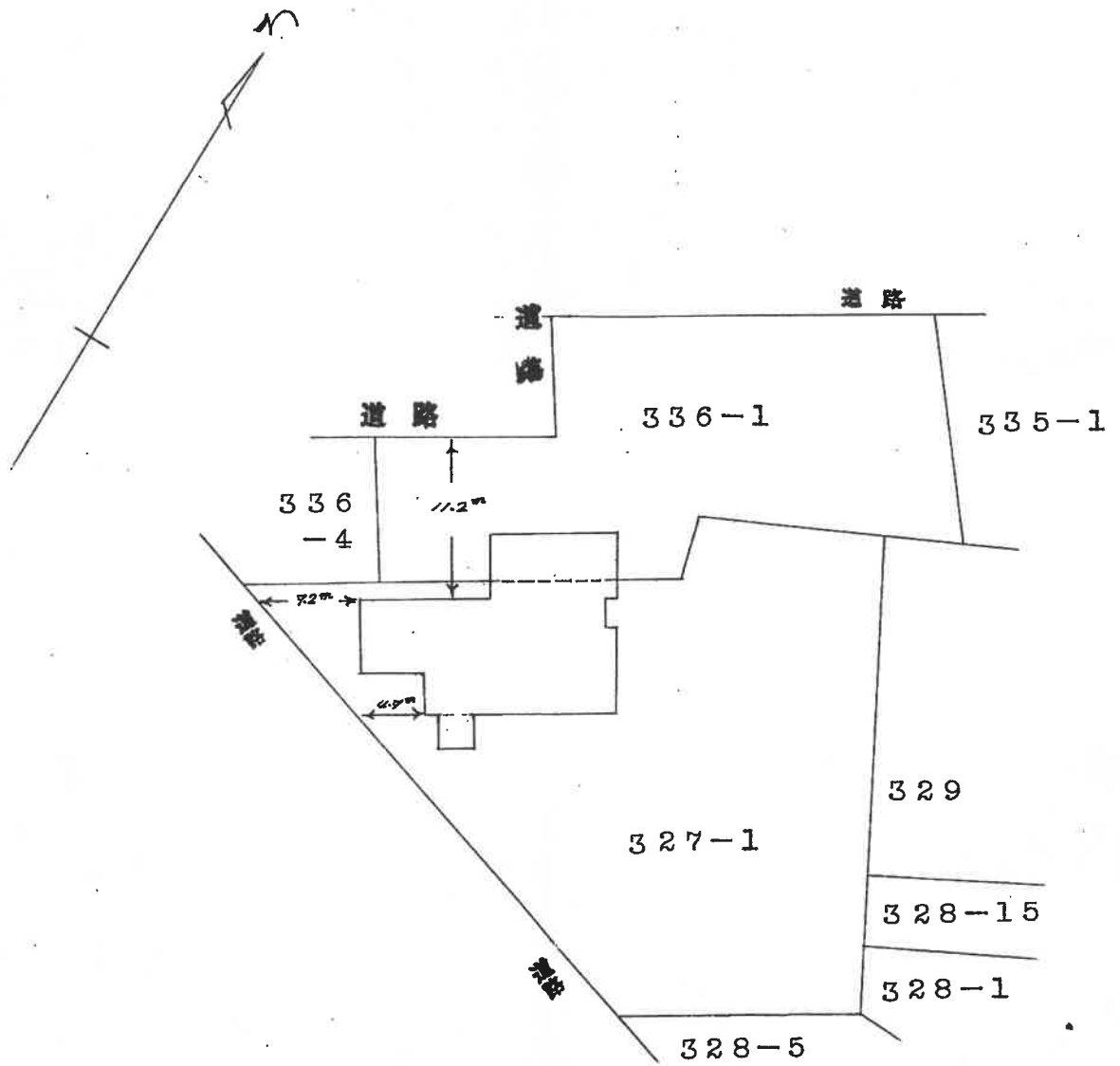
物件 7 附属建物 1

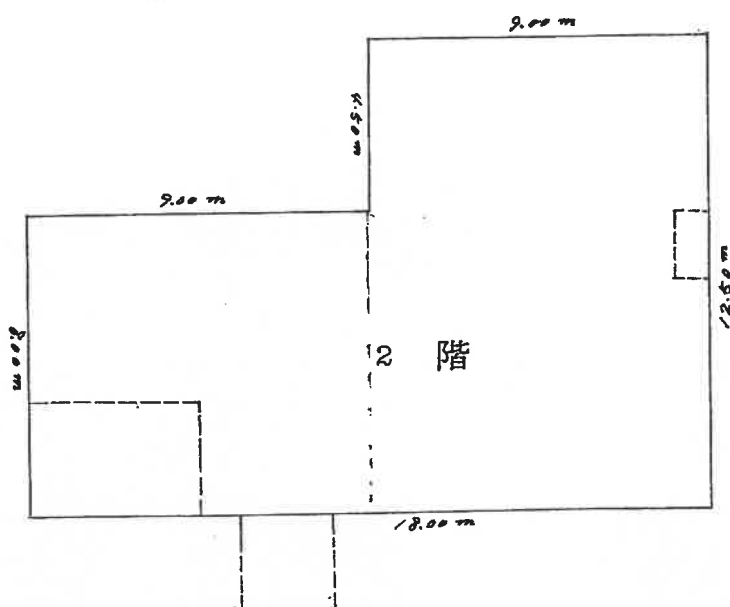
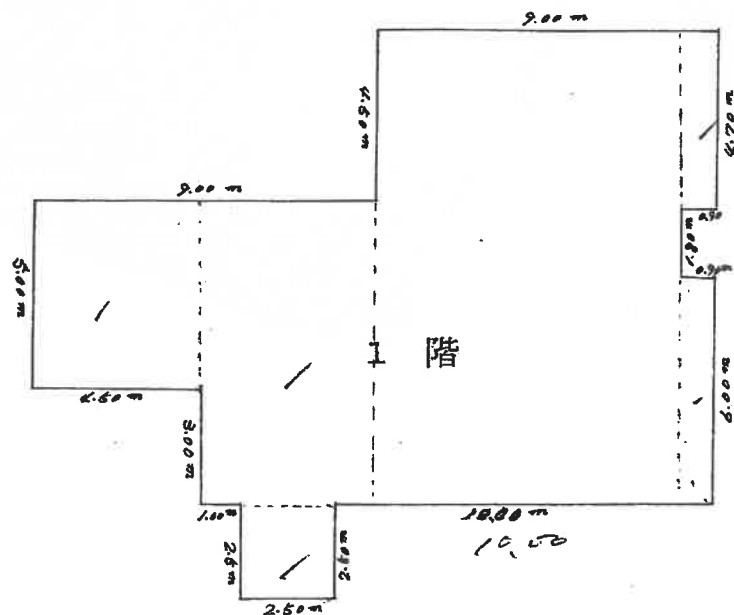


車庫

$\frac{1}{150}$ を60%縮小

物件6





求積計算書 (単位 m)

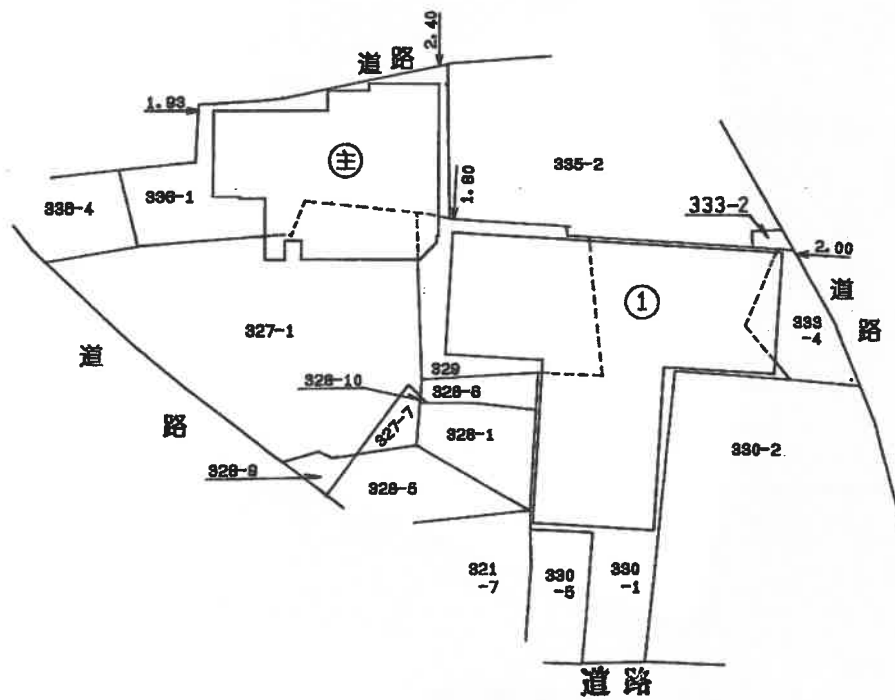
$$\begin{aligned}
 &1階 \quad 4.50 \times 5.00 = 22.5000 \\
 &\quad 4.50 \times 8.00 = 36.0000 \\
 &\quad 8.10 \times 12.50 = 101.2500 \\
 &\quad 0.90 \times 4.70 = 4.2300 \\
 &\quad 0.90 \times 6.00 = 5.4000 \\
 &\quad 2.50 \times 2.50 = 6.2500 \\
 &\quad \text{計 } 175.6300
 \end{aligned}$$

$$175.63 m^2$$

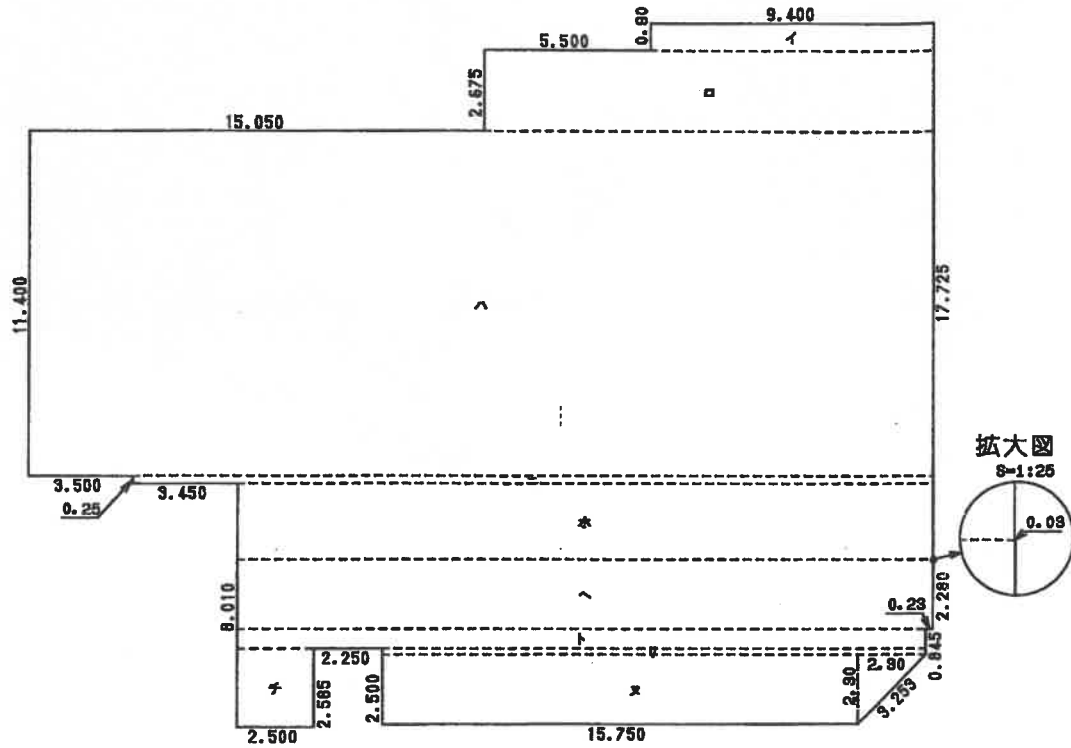
$$\begin{aligned}
 &2階 \quad 9.00 \times 8.00 = 72.0000 \\
 &\quad 9.00 \times 12.50 = 112.5000 \\
 &\quad \text{計 } 184.5000
 \end{aligned}$$

$$184.50 m^2$$

物件7



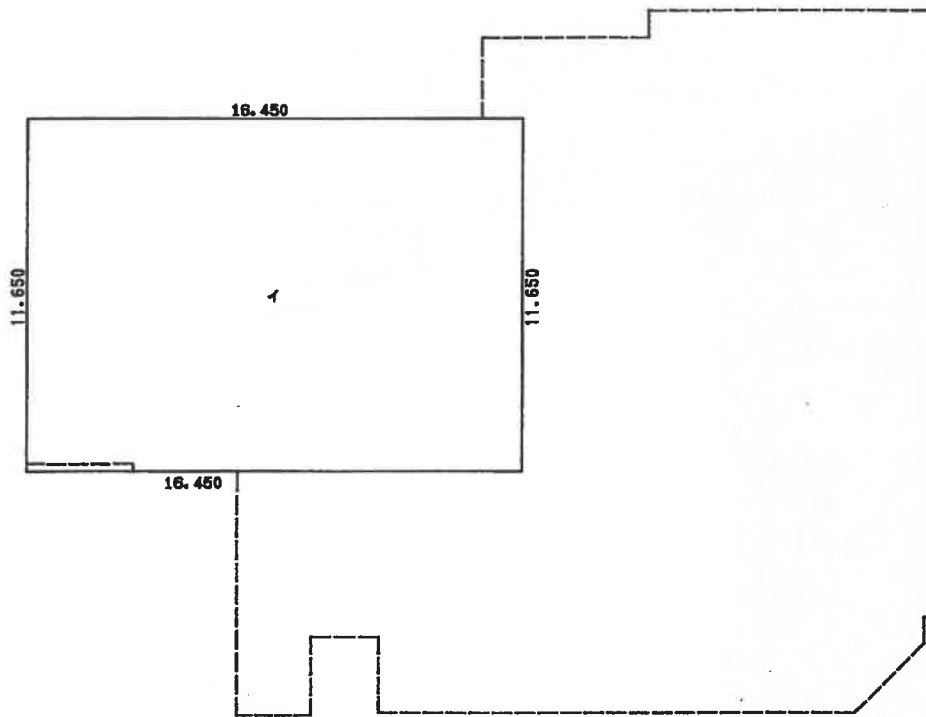
1階平面図



求積表

イ	9.400	×	0.900	=	8.460000
ロ	14.900	×	2.675	=	39.857500
ハ	29.950	×	11.400	=	341.430000
ニ	26.450	×	0.250	=	6.612500
ホ	23.000	×	2.500	=	57.500000
ヘ	23.030	×	2.280	=	52.508400
ト	22.800	×	0.645	=	14.706000
チ	2.500	×	2.585	=	6.462500
リ	18.050	×	0.200	=	3.610000
ヌ	(18.050 + 15.750)	×	2.300 ÷ 2	=	38.870000
合 計					570.016900
床面積					570.01m ²

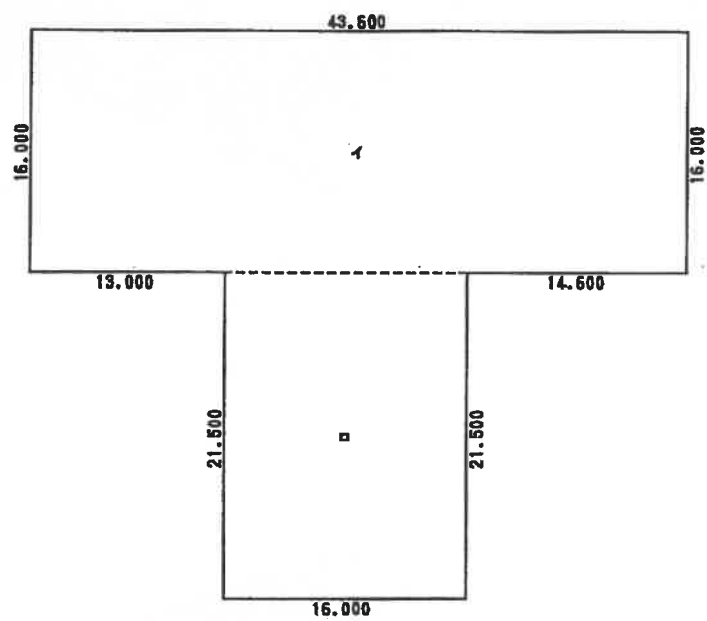
2階平面図



求 積 表

イ	11.650	×	16.450	=	191.6425
合 計					191.642500
床面積					191.64m ²

附1 1階平面図



求 積 表

イ	43.600	×	16.000	=	697.600000
ロ	16.000	×	21.500	=	344.000000
合 計					1041.600000
床面積					1041.60m ²