

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 （個人の場合）

資格証明書 （法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 （買受申出人（個人）本人用） 前橋地方裁判所沼田支部 執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年（ ）第 号	物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。		
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。		
	☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで（注意書9参照） この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和6年（ケ）第7号

このファイルは、

物件番号 1 ～ 1 2、 3 5、
3 6、 5 6 ～ 6 0 に関する
ものです。

※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 志 賀 太 一

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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 8 年 10 月 5 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 8 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 12 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）
1～12, 35, 36, 56～60	13,860,000 11,088,000	一括	2,772,000	428,608	70,690
1	3,530,000				
2	320,000				
3	160,000				
4	520,000				
5	40,000				
6	70,000				
7	1,270,000				
8	1,090,000				
9	1,810,000				
10	270,000				
11	1,400,000				
12	760,000				
35	300,000				
36	510,000				
56	30,000				
57	780,000				
58	10,000				
59	40,000				
60	950,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 5 . 9 3 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 3
地 目 宅地
地 積 9 6 . 2 6 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

3 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 4
地 目 宅地
地 積 4 7 . 7 0 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

4 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 3 7 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社



物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 646番9
地 目 宅地
地 積 10.98平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 649番2
地 目 宅地
地 積 22.00平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 741番1
地 目 宅地
地 積 382.97平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 741番3
地 目 宅地
地 積 329.27平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社



物 件 目 録

9 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 741番6
地 目 宅地
地 積 544.49平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

10 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 741番8
地 目 宅地
地 積 82.35平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

11 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 746番
地 目 宅地
地 積 423.62平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

12 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 644番地2
家屋 番号 644番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 276.72平方メートル



物 件 目 録

2階 276.72平方メートル

(現況)

種 類 事務所・共同住宅

床 面 積 1階 約195.00平方メートル
2階 約195.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付2階建

床 面 積 1階 123.30平方メートル
2階 123.30平方メートル
屋階 23.40平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約37.26平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

35 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 644番5

地 目 宅地

地 積 111.05平方メートル



物 件 目 録

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

3 6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 2 6 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

5 6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 9 9 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 . 7 6 平方メートル

所有者 B

5 7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 6 . 4 6 平方メートル

所有者 B

5 8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 3 9 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

59 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 7 3 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 . 5 7 平方メートル

所有者 B

60 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 3 9 番地 1

家屋 番号 7 3 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 3 . 5 0 平方メートル
2 階 5 7 . 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 2 2 3 . 3 7 平方メートル
約 5 7 . 1 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 9 . 8 3 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約20.37平方メートル
2階 約20.37平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 1 5 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 ～ 1 2, 3 5, 3 6, 5 6 ～ 6 0】

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 2, 6 0】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3 5, 3 6】

・売却対象外建物（家屋番号 7 4 1 番 2, 登記上の所有者：亡 D 及び亡 E）が本件土地上に存在する。

・ D 及び E の相続人は不明であり、上記売却対象外建物の所有者、占有者は不明である。占有者らの賃借権は抵当権に後れる。

5. その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4, 6】

形状が不明確で、隣地との境界が不明確である。

【物件番号 8, 9】

売却対象外の北東側隣地（地番 7 4 1 番 9, 7 4 1 番 1 0, 7 4 3 番 1 2）と一体利用されている。

【物件番号 1 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 4 6 番の 2）の登記が存在する。



《 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 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 5 . 9 3 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 3
地 目 宅地
地 積 9 6 . 2 6 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

3 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 4
地 目 宅地
地 積 4 7 . 7 0 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

4 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 3 7 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社



物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 . 9 8 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 2 2 . 0 0 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 2 . 9 7 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 9 . 2 7 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社



物 件 目 録

9 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 6
地 目 宅地
地 積 5 4 4 . 4 9 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

1 0 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 8
地 目 宅地
地 積 8 2 . 3 5 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

1 1 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 6 番
地 目 宅地
地 積 4 2 3 . 6 2 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

1 2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 6 4 4 番地 2
家屋 番号 6 4 4 番 2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 7 6 . 7 2 平方メートル



物 件 目 録

2階 276.72平方メートル

(現況)

種 類 事務所・共同住宅

床 面 積 1階 約195.00平方メートル
2階 約195.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付2階建

床 面 積 1階 123.30平方メートル
2階 123.30平方メートル
屋階 23.40平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約37.26平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

35 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 644番5

地 目 宅地

地 積 111.05平方メートル



物 件 目 録

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

3 6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 2 6 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

5 6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 9 9 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 . 7 6 平方メートル

所有者 B

5 7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 6 . 4 6 平方メートル

所有者 B

5 8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 3 9 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

59 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 7 3 9 番 5

地 目 宅地

地 積 20. 57 平方メートル

所有者 B

60 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 3 9 番地 1

家屋 番号 7 3 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 123. 50 平方メートル
2 階 57. 85 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 223. 37 平方メートル
約 57. 13 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19. 83 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 約 20.37 平方メートル
2 階 約 20.37 平方メートル

所有者 B



令和 6 年（ケ）第 7 号
令和 6 年 6 月 1 9 日受理
令和 7 年 1 0 月 2 2 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 1 2、3 5、3 6、5 6 ～ 6 0)

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 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 5 . 9 3 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 3
地 目 宅地
地 積 9 6 . 2 6 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 3 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 4 番 4
地 目 宅地
地 積 4 7 . 7 0 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 4 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 3 7 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 5 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 . 9 8 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 6 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 2 2 . 0 0 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 7 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 2 . 9 7 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
地 番 7 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 9 . 2 7 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社

物 件 目 録

- 9 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
 地 番 7 4 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 4 4 . 4 9 平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 1 0 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
 地 番 7 4 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 8 2 . 3 5 平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 1 1 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
 地 番 7 4 6 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 3 . 6 2 平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 1 2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 6 4 4 番地 2
 家屋番号 6 4 4 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 2 7 6 . 7 2 平方メートル
 2 階 2 7 6 . 7 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 寄宿舎
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 3 . 3 0 平方メートル
 2 階 1 2 3 . 3 0 平方メートル
 屋階 2 3 . 4 0 平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 3 5 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
 地 番 6 4 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 . 0 5 平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 3 6 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原
 地 番 7 4 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 9 . 2 6 平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社

物 件 目 録

- | | | |
|----|---------|---|
| 56 | 所在地番地目積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
699番9
宅地
14.76平方メートル |
| | 所有者 | B |
| | | |
| 57 | 所在地番地目積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
739番1
宅地
436.46平方メートル |
| | 所有者 | B |
| | | |
| 58 | 所在地番地目積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
739番3
公衆用道路
34平方メートル |
| | 所有者 | B |
| | | |
| 59 | 所在地番地目積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
739番5
宅地
20.57平方メートル |
| | 所有者 | B |
| | | |
| 60 | 所在地番地目積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原739番地1 |
| | 家屋番号 | 739番1 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 123.50平方メートル
2階 57.85平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符号 | 1 |
| | 種類 | 車庫 |
| | 構造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 19.83平方メートル |
| | 所有者 | B |

(土地・建物用)

(土地・建物用)	
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後閑737番地1（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 ■建物配置図のとおり
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1の土地上に倉庫ア（約31.90㎡、写真⑩）、物置イ（約7.22㎡、写真⑪）及び自転車置場ウ（約40.00㎡、写真⑫）がある。 ■物件1の土地上に物件60の未登記附属建物（写真⑬）の一部がある。
建物	物件12
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） ■種類：事務所・共同住宅 ■床面積：1階 約195.00㎡（約81.72㎡減） 2階 約195.00㎡（約81.72㎡減） ■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：物置
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約37.26㎡
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事務所・共同住宅（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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 ■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
(4枚目)

(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後閑739番地1 付近			
土地	物件 2～11			
現況地目	☒ 宅地（物件2～11） ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が元駐車場として占有している ☐ 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の土地上に自転車置場ウ（約40.00㎡、写真⑱）がある。 ☒ 物件3の土地上に看板（写真㉓）がある。 ☒ 物件8の土地には歩道橋の一部がある。 ☒ 物件9の土地にはバス待合所オ（約2.85㎡）及び看板がある（写真㉔）。 ☒ 物件10の土地にはゴミ置場エ（約0.84㎡、写真⑲）がある。 ☒ 物件4及び物件6の土地については公図上は記載されていないが、旧公図上には記載されていたことから、建物配置図にはその位置を反映している。			
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
（5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739番地1 付近			
土地	物件 35、36			
現況地目	☒ 宅地（物件35、36） ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐			
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				
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 ☒ 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
（6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739番地1（住居表示未実施）								
土地	物件 1、56、57、59								
現況地目	☒ 宅地（物件56、57、59） ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり								
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（物件60）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56及び59の土地は登記上は本件建物の底地ではないが、物件57の土地と一体となって利用されている。物件60の未登記附属建物の一部は物件1の土地にある。								
建物	物件 60								
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） ☒ 床面積：1階 約223.37㎡（約99.87㎡増） 2階 約57.13㎡（約0.72㎡減） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物） （現況不存在） <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：19.83㎡</td> </tr> </table>			{	種類：車庫		構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：19.83㎡
{	種類：車庫								
	構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
	床面積：19.83㎡								
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：コンクリートブロック造陸屋根2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：1階 約20.37㎡ 2階 約20.37㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置		構造：コンクリートブロック造陸屋根2階建		床面積：1階 約20.37㎡ 2階 約20.37㎡
{	種類：物置								
	構造：コンクリートブロック造陸屋根2階建								
	床面積：1階 約20.37㎡ 2階 約20.37㎡								
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	☒ 物件60の建物図面・各階平面図は法務局に備えつけられていない。								
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: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日				
[	地方裁判所 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 ☒ 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
（7枚目）

(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後閑739番地1 付 近			
土 地		物件 5 8			
現 況 地 目		☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件58） ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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。 ☒ 道路の一部として地域の住民等が自由に通行している（写真⑤⑧） ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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
(8枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件35、36関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 亡D・亡E		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■提示文書 ((占有者亡E一の妻Fの回答書)) の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	☒ 不明 (課税上の最古の建築年は昭和41年)		
最初の契約日	☒ 不明		
契約等期間	☒ 不明		
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	毎月金1万3100円 (支払時期不明) ☐ 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	☒ 地代の滞納なし。		
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		
■上記賃借権は土地の昭和40年9月6日付け抵当権設定登記に後れる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件35、36関係)	
所 在	利根郡みなかみ町後閑 741番地2、644番地5、743番地5
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 741番2
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 171.59㎡ 2階 74.81㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡D・亡E) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 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	☒ 現在空き家である。 ☒ みなかみ町の (土地・家屋) 課税明細書によれば、建築年は昭和41年、昭和48年、昭和58年、昭和62年及び平成2年となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(10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
■C (所有者会社元代表者)	1 物件12の建物2階の一部については元々は会社従業員の寮でしたが、寮として使われたのは数年だけでした。 2 物件8の土地上に道路をまたいで歩道橋が設置されていますが、町から道路上空部分の撤去を求められています。 3 物件35及び36の土地上の件外建物については相続人として奥さんと娘さんがいますが、相続放棄の手段中と聞いています。
■B (物件56～60の土地建物の所有者)	(以下は令和7年6月3日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 物件60の建物から転居した時期は令和6年6月ころです。 2 物件60の建物南側にある未登記の2階建ての物置の所有者は私です。 3 上記未登記建物が物件1の土地にあるということですが、無償で敷地の一部として使用しているかどうかはわかりません。 4 物件60の建物及び未登記附属建物内に残っている動産類はゴミです。 5 物件60の建物1階台所天井部分に雨漏りがあります。 6 物件60の建物敷地に不具合はありません。 7 物件60の建物敷地と隣地とで境界の争いはありません。 8 近隣から異臭騒音はありません。 9 下水管の使用のため道路の占有料として年473円をみなかみ町に支払っています。 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

(11枚目)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 破産財団からの不動産放棄

本件土地建物の所有者上越クリスタル株式会社は破産者であり、破産管財人Aが管理占有していたが、競売手続開始後に破産財団（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、会社については破産手続開始により代表者が不在となったことから、競売手続進行のために特別代理人が選任されている。

3 滅失登記漏れの建物

(1) 前橋地方法務局で本件土地上の登記建物の有無を確認したところ、物件11の土地を底地とする建物登記が存在することが判明した。物件11の土地には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。

(主である建物の表示)

所在地：利根郡みなかみ町後閑字上河原 746番地

家屋番号：746番の2

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：59.50㎡

4 売却対象範囲

(1) 未登記附属建物

物件12の建物の北西側にある建物（写真③）及び物件60の建物の南西側にある建物（写真⑩）がある。

前橋地方法務局で確認したところ、物件12及び物件60の建物敷地上に同建物以外の登記建物はなかったことから、これらはいずれも未登記建物となる。

上記未登記建物と物件12及び物件60の建物の所有者は同一であり、いずれも主である建物の常用に供されているといえることから、従物となり、売却対象となる附属建物となる。

(2) 定着物

物件1及び2の土地にある自転車置場ウ（約40.00㎡、写真⑬）、物件3の土地にある看板（写真⑭）及び物件9の土地にある看板（写真⑯参照）は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。

(3) 動産

物件1の土地にある倉庫ア（約31.90㎡、写真⑮）及び物置イ（約7.22㎡、写真⑰）、物件10の土地にあるゴミ置場エ（約0.84㎡、写真⑱）は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。

5 その他

(1) 西側駐車場（物件3の土地を含む場所）入口付近に「この先利根歯科駐車場」との看板が設置されているが（写真⑲）、近隣で歯科医院を営業している「利根生活保健協同組合」に確認したところ、設置はしていなし、駐車場も借用していないとの回答があった。

(2) 物件12及び物件60の建物の建物図面・各階平面図は法務局には備えつけられていない。

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

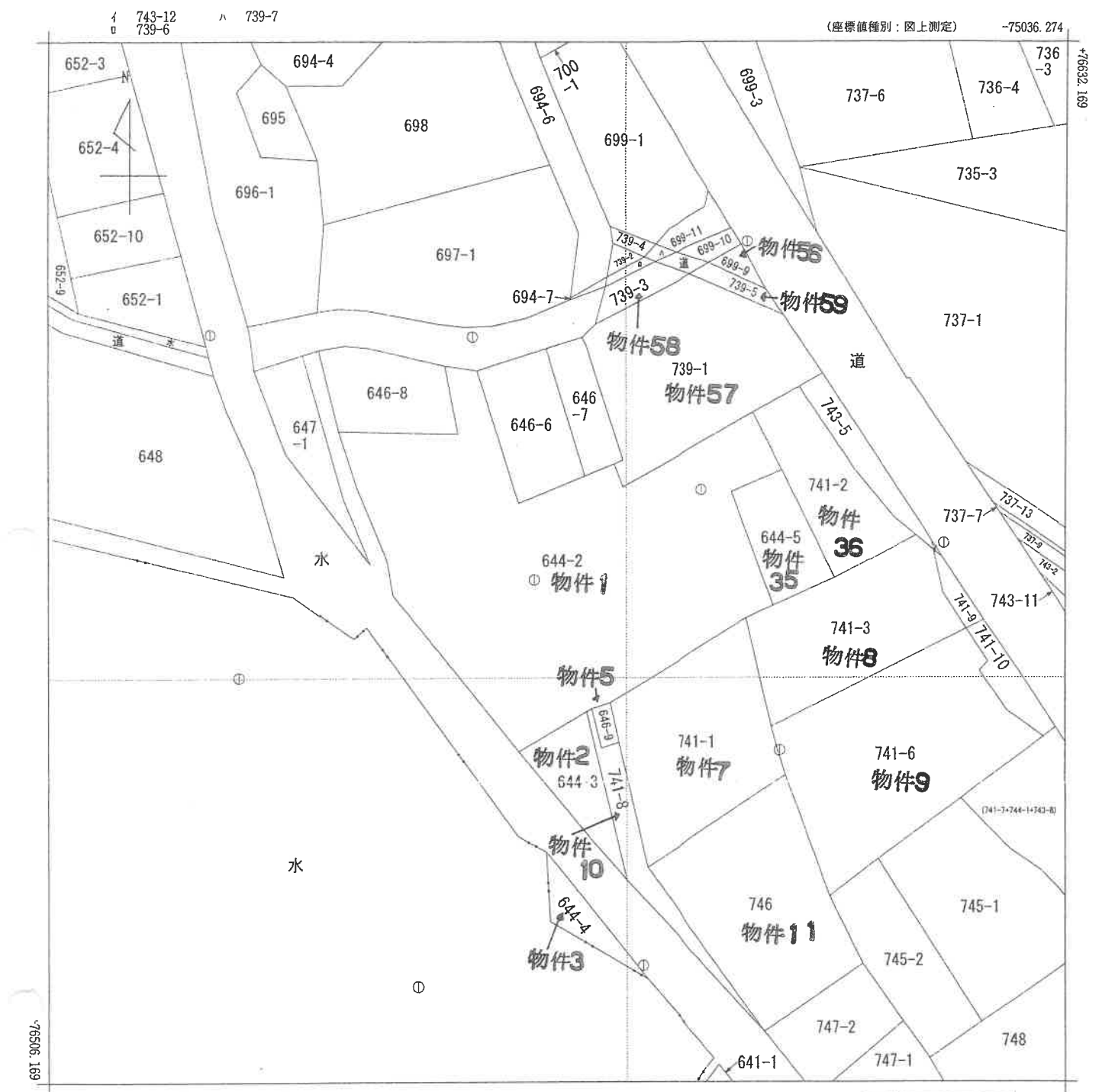
(12枚目)

(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6年6月24日(月) -	執行官室	☒ みなかみ町役場宛に建物間取図・地番図交付申請 ☒ (切手250円、370円使用。上記書類7月2日到着。) ☐
令和6年6月26日(水) 15:25 - 16:05	物件所在地 (物件1~12外)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年6月27日(木) -	執行官室	☒ 破産管財人及び所有者Bに事務連絡発送 ☒ (切手150円、84円使用) ☐
令和6年7月5日(金) 11:09 - 11:19	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) 11:47 - 11:48	前橋地方法務局沼田支局	☒ 旧公図交付申請 (切手94円使用。7月19日到着。) ☐ ☐
令和6年7月24日(水) 10:30 - 15:30	物件所在地 (物件1~12外)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ Cから聴取 ☐
令和7年5月28日(水) -	執行官室	☒ B、F、利根保健生活協同組合宛に照会書発送 ☒ (切手110円×6枚使用。6月3日~9日回答書到着。) ☐
(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。 ☐ 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24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 3 枚目)



-75161.274 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
後閑

請 求 部 分	所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原					地 番		644番2			
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年8月1日			補 記 事 項		

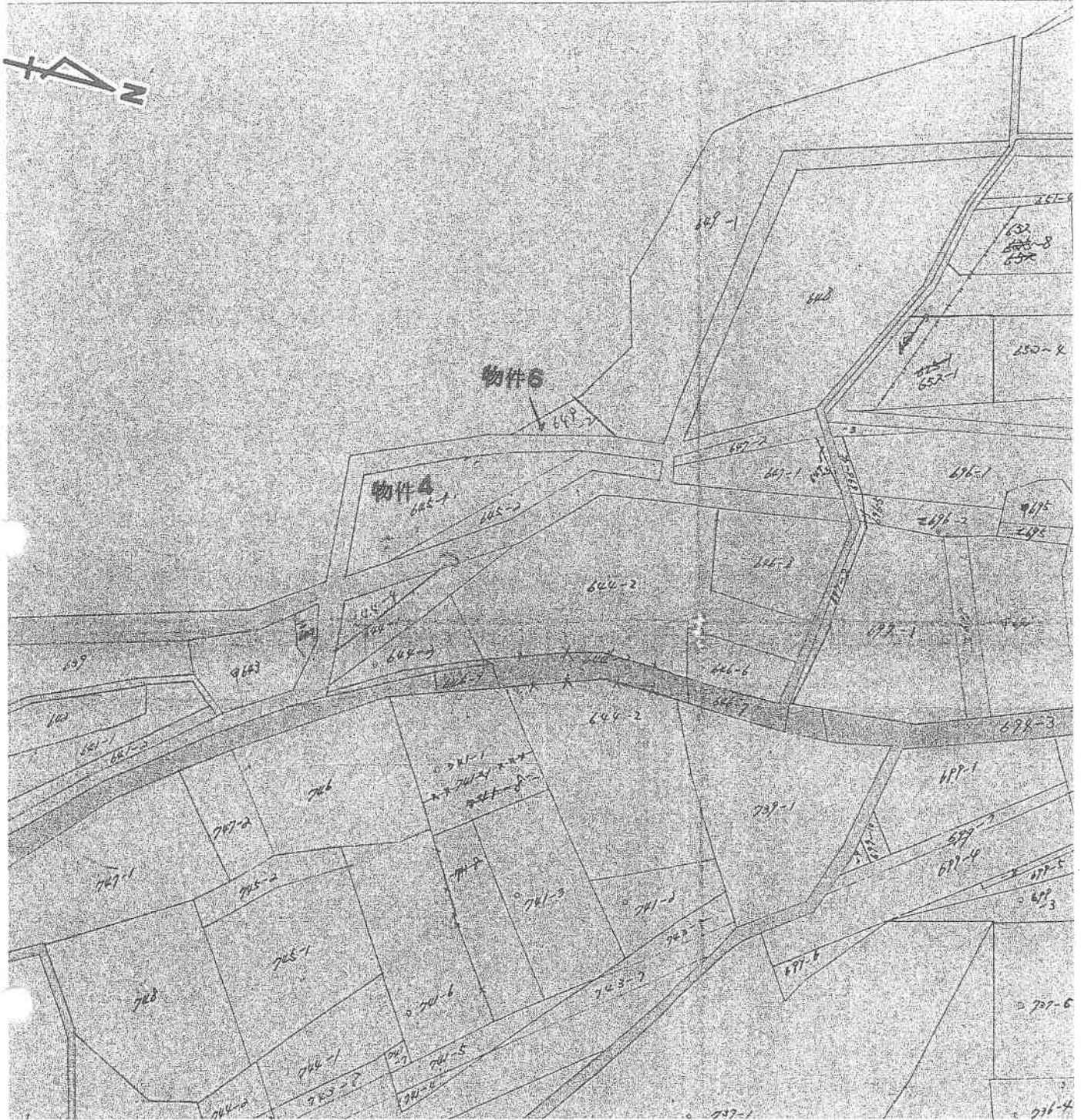
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小コピー

令和6年5月7日
前橋地方務局沼田支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(14枚目)



(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	群馬県 利根郡月夜野町 大字後閑 字上河原	地番	645番1	649番2		
縮尺		補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和6年7月17日

A3をA4に縮小コピー

前橋地方法務局沼田支局

(ア) 倉庫

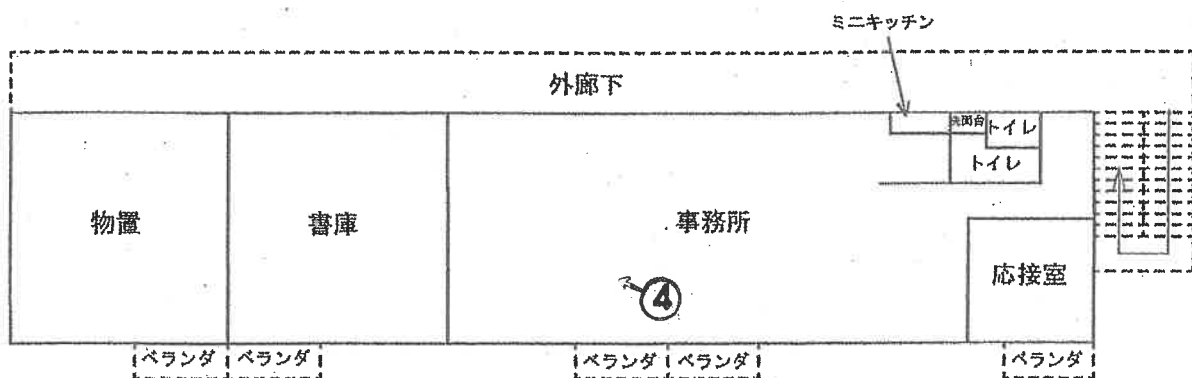
物件 1 2
未登記 附屬 建物
輕量鉄骨 造亜鉛
メツキ 鋼板 葺
平家 建 事務 所

←○ 写真撮影位置・方向

(16枚目)

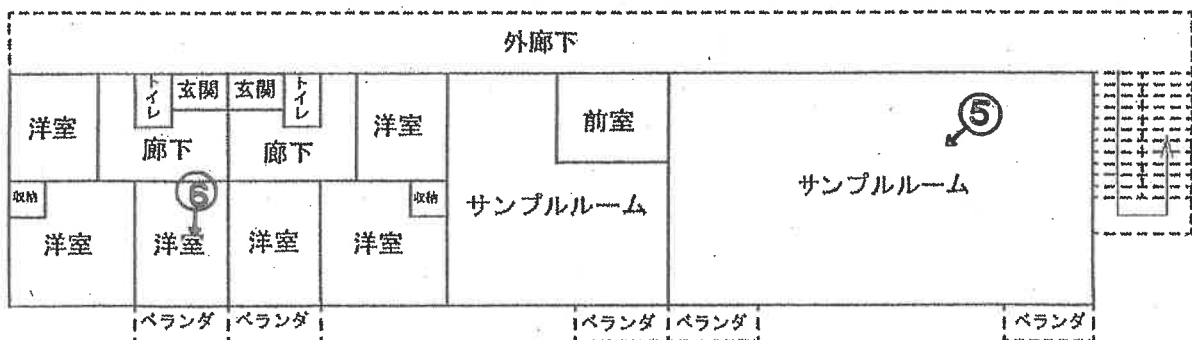
建物間取図

物件 1 2 主である建物 S=1/200



1階

1階床面積 約195.00㎡



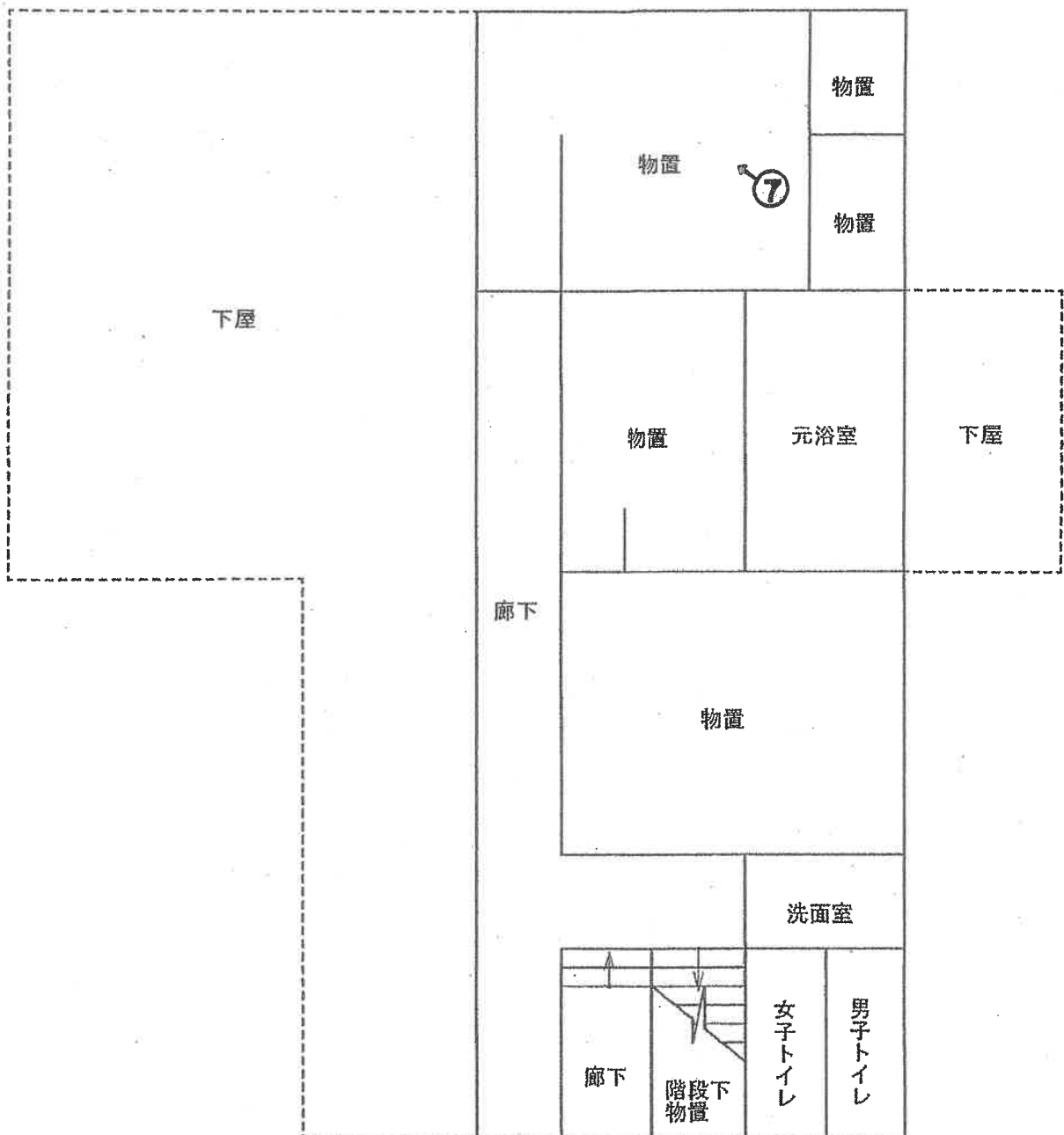
2階

2階床面積 約195.00㎡

延床面積 約390.00㎡

建物間取図

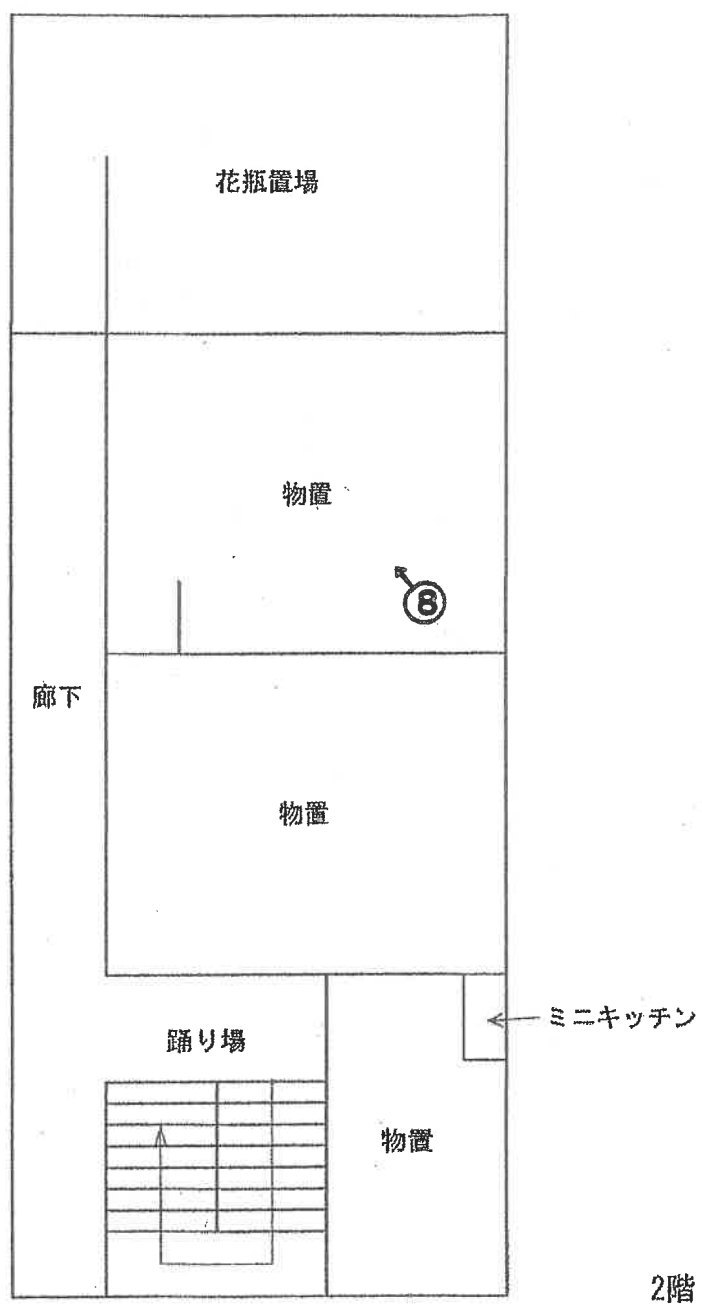
物件12 附属建物符号1 S=1/100



1階

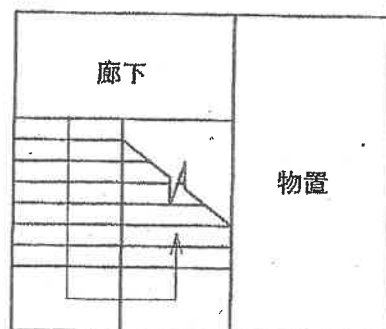
建物間取図

物件 1 2 附属建物符号 1 S=1/100



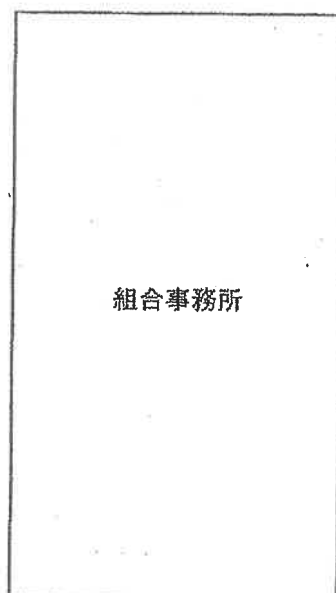
建物間取図

物件 1 2 附属建物符号 1 S=1/100



屋階

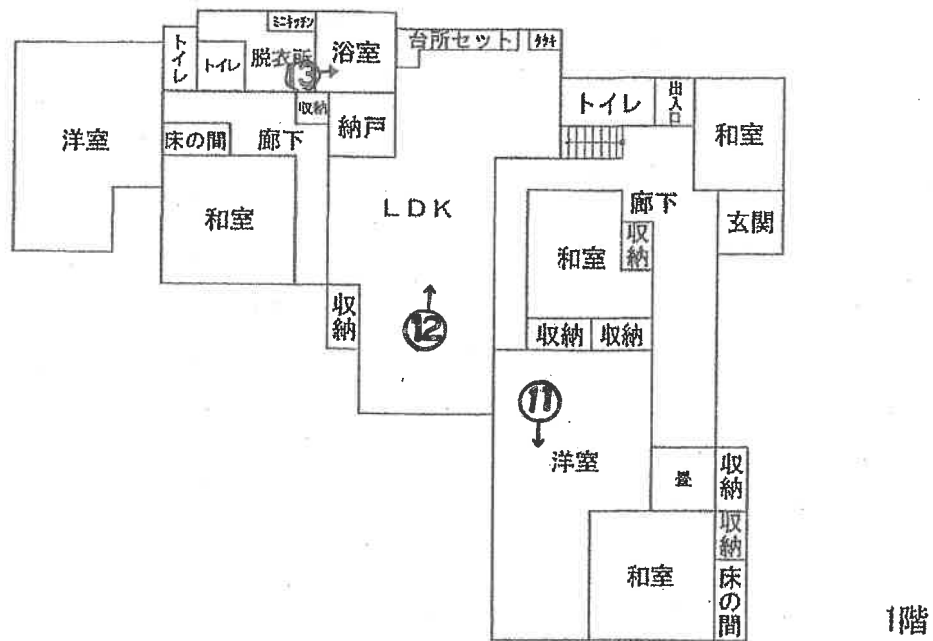
物件 1 2 未登記附属建物 S=1/100



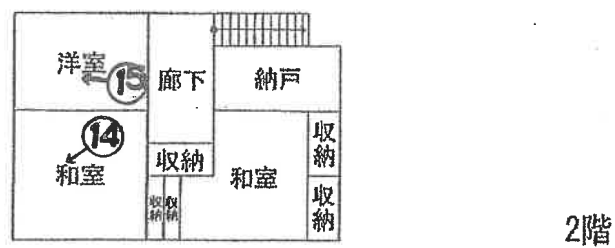
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約37.26㎡

建物間取図

物件60 主である建物 S=1/200



1階 約223.37㎡

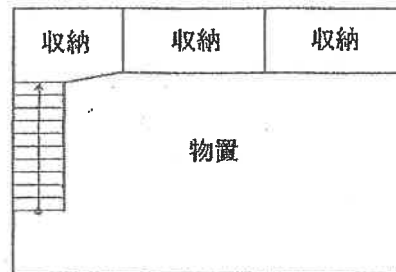


2階 約57.13㎡

延床面積 約280.50㎡

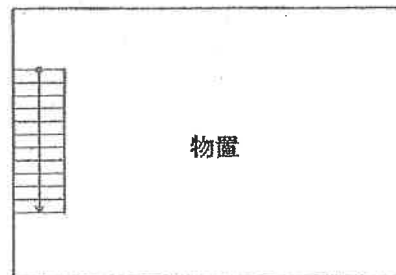
建物間取図

物件60 未登記附属建物 S=1/100



1階

1階 約20.37㎡



2階

2階 約20.37㎡

コンクリートブロック造陸屋根2階建物置
延床面積 約40.74㎡



主である建物

① 外観
(物件 1 2)



② 附属建物
(物件 1 2)



③ 未登記附属
建物
(物件 1 2)



④ 1階事務所
(物件1 2主)



⑤ 2階サンプル
ルーム (物
件1 2主)



⑥ 2階洋室
(物件1 2主)



⑦ 1 階物置
(物件 1 2 附
属)



⑧ 2 階物置
(物件 1 2 附
属)



主である建物

⑨ 外観
(物件 6 0
主)



⑩未登記附属
建物
(物件 6 0)



⑪ 1 階 洋 室
(物件 6 0
主)



⑫ 1 階 LDK
(物件 6 0
主)



⑬ 1階浴室
(物件 60
主)



⑭ 2階和室
(物件 60
主)



⑮ 2階洋室
(物件 60
主)



⑩倉庫（ア）



⑪物置（イ）



⑫自転車置場
（ウ）



⑭ ゴミ置場
(エ)



看板

⑮ バス待合所
(オ)



⑯ 件外建物
(家屋番号 7
4 1 番 2)



②② 駐車場



②③ 看板



②④ 物件 4 及び
6 を含む駐車
場の状況



物件60の主である建物

②⑤物件58の土地を含む道路



物件②⑥西側駐車場入口の看板



撮影後に道路上空部分は撤去されている。

②⑦横断歩道橋

令和6年（ケ）第7号
令和6年7月24日 現地調査
令和6年7月25日 現地調査
令和6年10月2日 現地調査
令和7年12月23日 評価

前橋地方裁判所 沼田支部 御中

評価書
物件1～12・35・36・56～60

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,530,000円
物件2 (土地)	金 320,000円
物件3 (土地)	金 160,000円
物件4 (土地)	金 520,000円
物件5 (土地)	金 40,000円
物件6 (土地)	金 70,000円
物件7 (土地)	金 1,270,000円
物件8 (土地)	金 1,090,000円
物件9 (土地)	金 1,810,000円
物件10 (土地)	金 270,000円
物件11 (土地)	金 1,400,000円
物件12 (建物)	金 760,000円
物件35 (土地)	金 300,000円
物件36 (土地)	金 510,000円
物件56 (土地)	金 30,000円
物件57 (土地)	金 780,000円
物件58 (土地)	金 10,000円
物件59 (土地)	金 40,000円
物件60 (建物)	金 950,000円

- 1 一括価格は、物件1～12・35・36・56～60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・35・36・56・57・59の内訳価格は物件12・60のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12・60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	利根郡みなかみ町後閑字上河原 644番2 宅地 1,315.93㎡	同 左
2	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 644番3 宅地 96.26㎡	同 左
3	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 644番4 宅地 47.70㎡	同 左
4	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 645番1 宅地 155.37㎡	同 左
5	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 646番9 宅地 10.98㎡	同 左
6	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 649番2 宅地 22.00㎡	同 左
7	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 741番1 宅地 382.97㎡	同 左
8	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 741番3 宅地 329.27㎡	同 左

番号	所在等	登 記	現 況
9	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 741番6 宅地 544.49㎡	同 左
10	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 741番8 宅地 82.35㎡	同 左
11	所在地 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 746番 宅地 423.62㎡	同 左
12	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	利根郡みなかみ町後閑字上河原 644番地2 644番2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建 1階 276.72㎡ 2階 276.72㎡ 延 553.44㎡ 1 寄宿舍 鉄筋コンクリート造陸屋根 屋階付2階建 1階 123.30㎡ 2階 123.30㎡ 屋階 23.40㎡ 延 270.00㎡	ほぼ同左 但し、主である建物の種類は事務所・共同住宅であり、床面積は1階・2階とも約195.00㎡、延床面積約390.00㎡である。 また、附属建物符号1の種類は物置である。 下記未登記附属建物が存する。 種類 事務所 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約37.26㎡

番号	所在等	登 記	現 況
3 5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 644番5 宅地 111.05m ²	同 左
3 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 741番2 宅地 189.26m ²	同 左
5 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 699番9 宅地 14.76m ²	同 左
5 7	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 739番1 宅地 436.46m ²	同 左
5 8	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 739番3 公衆用道路 34m ²	同 左
5 9	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 739番5 宅地 20.57m ²	同 左

番号	所在等	登 記	現 況
6 0	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 739番地1 739番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 123.50㎡ 2階 57.85㎡ 延 181.35㎡ 1 車庫 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 19.83㎡	ほぼ同左 但し、所在は739番地1、739 番地5、699番地9、644番地 2、床面積は1階約223.37㎡、 2階約57.13㎡、延床面積約 280.50㎡である。 また、左記附属建物符号1は 滅失しており、下記未登記附 属建物が存する。 種 類 物置 構 造 コンクリートブロッ ク造陸屋根2階建 床面積 1階 約20.37㎡ 2階 約20.37㎡ 延 約40.74㎡
番号	特 記 事 項		
1 ～ 1 2 ・ 3 5 ・ 3 6 ・ 5 6 ～ 6 0	・物件 3 5 ・ 3 6 の土地上に件外建物（家屋番号741番2：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅・店舗延床面積246.40㎡）が存する。		

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1～11・35・36・56～59）

位 置 ・ 交 通	JR上越線「後閑」駅の北西方・道路距離約1.1km
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗併用住宅、駐車場等の混在する県道沿いの地域。地勢は概ね平坦。中心施設となっていた上越クリスタル、月夜野びーどろパークが閉鎖され、地域は衰退傾向にある。
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)	〔県道沼田水上線の道路境界線から30mまでの部分〕 都市計画区分 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 第1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 — そ の 他 の 規 制 宅地造成等工事規制区域 〔県道沼田水上線の道路境界線から30mを超える部分〕 都市計画区分 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 第1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 100% 防 火 規 制 — そ の 他 の 規 制 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	東側約45mが幅員約8.5mの片側歩道付舗装県道に、北側約27mが幅員約4.5～6mの舗装町道に、それぞれ概ね等高に接面する、17筆合計4,217.04㎡の不整形の角地である。地勢は概ね平坦。
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約8.5mの片側歩道付舗装県道 (建築基準法第42条第1項第1号) 北側：幅員約4.5～6mの舗装町道 (建築基準法第42条第1項第1号)

土地の利用状況等

・各範囲に応じた利用状況、利用権原は以下のとおり。

番号	範囲等	利用状況	利用権原
1	下記以外1,285.93㎡	物件12建物の敷地	場所的利益
	北東部分約30㎡	物件60未登記附属建物の敷地	不明
2	全部	更地	—
3	全部	更地	—
4	全部	更地	—
5	全部	更地	—
6	全部	更地	—
7	全部	更地	—
8	全部	更地	—
9	全部	更地	—
10	全部	更地	—
11	全部	更地	—
35	全部	件外建物(※)の敷地	賃借権(注)
36	全部	件外建物(※)の敷地	賃借権(注)
56	全部	物件60建物の敷地	法定地上権
57	全部	物件60建物の敷地	法定地上権
58	全部	公衆用道路	—
59	全部	物件60建物の敷地	法定地上権

(※) 件外建物の概要
家屋番号：741番2
種類：居宅・店舗
構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：延246.40㎡
建築年月日：昭和41年頃（公課証明書による）
(注) 現況調査報告書記載のとおり当該賃借権は昭和40年9月6日付けの抵当権設定登記に後れる。
・周辺には一般住宅等が存する。

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	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	・ 物件 4、6 は地図（不動産登記法第14条第1項）上に記載がないが、閉鎖公図に記載されており、本件土地の西側水路を介した駐車場の一部が該当している。当該閉鎖公図の精度が低い ため、敷地形状が不明確で、敷地境界は判然としていない。 ・ 本件土地と東側県道との間に介在する地番741番9、741番10、743番12は群馬県所有地であるが、本件土地と一体利用されている。また、同様に介在する地番743番5も現況上記件外建物と一体利用されているが、個人所有の件外土地であるため、買受人は注意を要する。 ・ 別添建物配置図のとおり、売却対象外動産である鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫ア約31.90㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置イ約7.22㎡、土地の定着物である自転車置場ウ約40㎡、看板が存する。 ・ 別添建物配置図のとおり、本件土地上に歩道橋、ごみ置場エ、バス待合所オ等の公共施設が存する。なお、歩道橋については令和6年12月に代執行によりその主要部分は撤去されている。 ・ みなかみ町役場において入手した上水道配管図によると、本件土地の敷地内を上水道本管が縦断している。 ・ 物件 5 8 はみなかみ町道の認定範囲に含まれており、現況道路敷として不特定多数のための通行の用に供されている。 ・ 現況調査報告書記載のとおり本件土地上に滅失登記漏れの建物登記が存する。 ・ 物件 2 9 ～ 3 1 の現況は工場で、物件 2 5 土地について有害物質使用特定施設の届出があり、使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地の所有者等は土壤汚染状況調査をしなければならない（土壤汚染対策法第3条参照）。当該調査の結果土壤汚染が認められた場合、要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定され、土地の形質変更が制限されることになる。調査の範囲は工場、事業場であった敷地全体とされていることから、本件売却単位の土地全域がその調査範囲に含まれる可能性があり、買受人は利根沼田環境森林事務所と協議を要する。なお、土壤汚染の専門家による土壤汚染リスク簡易評価結果（机上調査）によると、県道の西側の範囲について土壤汚染のリスクは小さいと記載されているが、土壤汚染の可能性がないと断定している訳ではない点には注意を要する。 ・ マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件12・60）

区 分	主である建物（物件12）
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）：昭和38年頃新築 （公課証明書による）
及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数 ： 約63年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 ： シート防水 外 壁 ： リシン吹付けほか 内 壁 ： ペイントほか 天 井 ： ペイントほか 床 ： フローリングほか 設 備 ： 電気設備・給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延約390.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・共同住宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	屋根上のシート防水が剥離し、建物内部には雨漏りが多く見られ、保守管理の状態が著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・共同住宅（空き家）として占有している。
特記事項	・新築年月日からするとアスベスト含有建材の使用可能性が否定できない。 ・元々は共同住宅として設計された建物であるが、別添建物間取図のとおり、壁を一部取り払い、現況事務所、サンプルルーム等として利用されている。 ・下記附属建物符号1が存する。 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付2階建 床面積：延270.00㎡ 建築年月日：昭和38年頃新築（公課証明書による） ・下記未登記附属建物が存する。 種類：事務所（組合事務所） 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約37.26㎡ 建築年月日：平成4年頃新築（公課証明書による）

区 分	主である建物（物件60）
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）：明治元年頃新築、昭和44年頃増築 （公課証明書による）
及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数 ： 約157年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁 ： リシン吹付けほか 内 壁 ： ビニールクロス、塗壁ほか 天 井 ： 合板、ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備・給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延約280.50㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	1階台所天井に雨漏りがある等、保守管理の状態が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居（空き家）として占有している。
特記事項	・附属建物符号1については滅失しており、下記未登記附属建物が存する。 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造陸屋根2階建 床面積：1階 約20.37㎡ 2階 約20.37㎡ 延 約40.74㎡ 建築年月日：昭和49年頃新築（公課証明書による）

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1～11・35・36・56～59)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	利用状況	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	物件12建物の敷地	17,000	0.65	1,285.93	0.90	12,790,000
	物件60未登記 附属建物の敷地	17,000	0.65	30.00	0.90	300,000
2	更地	17,000	0.65	96.26	—	1,060,000
3	更地	17,000	0.65	47.70	—	530,000
4	更地	17,000	0.65	155.37	—	1,720,000
5	更地	17,000	0.65	10.98	—	120,000
6	更地	17,000	0.65	22.00	—	240,000
7	更地	17,000	0.65	382.97	—	4,230,000
8	更地	17,000	0.65	329.27	—	3,640,000
9	更地	17,000	0.65	544.49	—	6,020,000
10	更地	17,000	0.65	82.35	—	910,000
11	更地	17,000	0.65	423.62	—	4,680,000
35	件外建物の敷地	17,000	0.65	111.05	0.90	1,100,000
36	件外建物の敷地	17,000	0.65	189.26	0.90	1,880,000
56	物件60建物の敷地	17,000	0.65	14.76	0.90	150,000
57	物件60建物の敷地	17,000	0.65	436.46	0.90	4,340,000
58	公衆用道路	17,000	0.03	34.00	—	20,000
59	物件60建物の敷地	17,000	0.65	20.57	0.90	200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 みなかみ5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,400 \text{ 円/㎡} & \times & 98.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 141 & = & 17,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 形状△1%、二方路地+2%、セットバック△1%

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境等を検討して上記の通り査定した。

イ 個 別 格 差 : ○物件1～11・35・36・56・57・59
規模大、形状、角地、境界不判然の飛地（物件4・6）を含む、歩道橋、バス待合所、ごみ置場を含む等を検討して、-35%と査定した。
○物件58
道路価値率を3%と査定

ウ 地 積 : 登記数量・概測数量による。

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12）

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	現況延べ床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
物件12主である建物	180,000	390.00	0.01	700,000
物件12附属建物符号1	180,000	270.00	0.01	490,000
物件12未登記 附属建物	60,000	37.26	0.03	70,000
合 計				1,260,000

ウ 現 価 率

物件12主である建物及び附属建物符号1は現価率のみ1%、未登記附属建物符号1は現価率のみ3%と査定した。

(3) 建物価格(物件60)

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	現況延べ床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
物件60主である建物	140,000	280.50	0.03	1,180,000
物件60未登記 附属建物	70,000	40.74	0.03	90,000
合 計				1,270,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

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	利用状況	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
		ア	イ		ア×イ
1	物件12建物の敷地	12,790,000	0.1	場所的利益	1,280,000
	物件60未登記 附属建物の敷地	300,000	0.1	(注)	30,000
	合計	13,090,000			1,310,000
2	更地	1,060,000	—	—	—
3	更地	530,000	—	—	—
4	更地	1,720,000	—	—	—
5	更地	120,000	—	—	—
6	更地	240,000	—	—	—
7	更地	4,230,000	—	—	—
8	更地	3,640,000	—	—	—
9	更地	6,020,000	—	—	—
10	更地	910,000	—	—	—
11	更地	4,680,000	—	—	—
35	件外建物の敷地	1,100,000	0.1	(注)	110,000
36	件外建物の敷地	1,880,000	0.1	(注)	190,000
56	物件60建物の敷地	150,000	0.4	法定地上権	60,000
57	物件60建物の敷地	4,340,000	0.4	法定地上権	1,740,000
58	公衆用道路	20,000	—	—	—
59	物件60建物の敷地	200,000	0.4	法定地上権	80,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を上記のとおりと判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(注) 物件1のうち物件60未登記附属建物の敷地の利用権原は不明で、物件35・36の賃借権は抵当権設定登記に後れるため、権利割合をそれぞれ場所的利益相当の10%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	13,090,000	-1,310,000	—	0.50	0.60	3,530,000
2	1,060,000	—	—	0.50	0.60	320,000
3	530,000	—	—	0.50	0.60	160,000
4	1,720,000	—	—	0.50	0.60	520,000
5	120,000	—	—	0.50	0.60	40,000
6	240,000	—	—	0.50	0.60	70,000
7	4,230,000	—	—	0.50	0.60	1,270,000
8	3,640,000	—	—	0.50	0.60	1,090,000
9	6,020,000	—	—	0.50	0.60	1,810,000
10	910,000	—	—	0.50	0.60	270,000
11	4,680,000	—	—	0.50	0.60	1,400,000
12	1,260,000	+1,280,000	1.00	0.50	0.60	760,000
35	1,100,000	-110,000	—	0.50	0.60	300,000
36	1,880,000	-190,000	—	0.50	0.60	510,000
56	150,000	-60,000	—	0.50	0.60	30,000
57	4,340,000	-1,740,000	—	0.50	0.60	780,000
58	20,000	—	—	0.50	0.60	10,000
59	200,000	-80,000	—	0.50	0.60	40,000
60	1,270,000	+30,000 +60,000 +1,740,000 +80,000	1.00	0.50	0.60	950,000
一括価格 (合計)						13,860,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物は現所有者のために設計されているため汎用性に欠け市場参加者が限定されること、築後相当年数が経過した老朽化建物で維持管理の状態が劣り、営業再開には多額の追加投資が必要となること、アスベスト含有建材の使用可能性が否定できないこと、一部件外建物の敷地として利用されていること、物件4・6について敷地範囲が不明確であること等から市場性が劣るため、上記のとおり市場性修正を行った。

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（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／m²

位 置：JR上越線「後閑」駅から道路距離で50m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：502m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側9m舗装県道、背面道

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

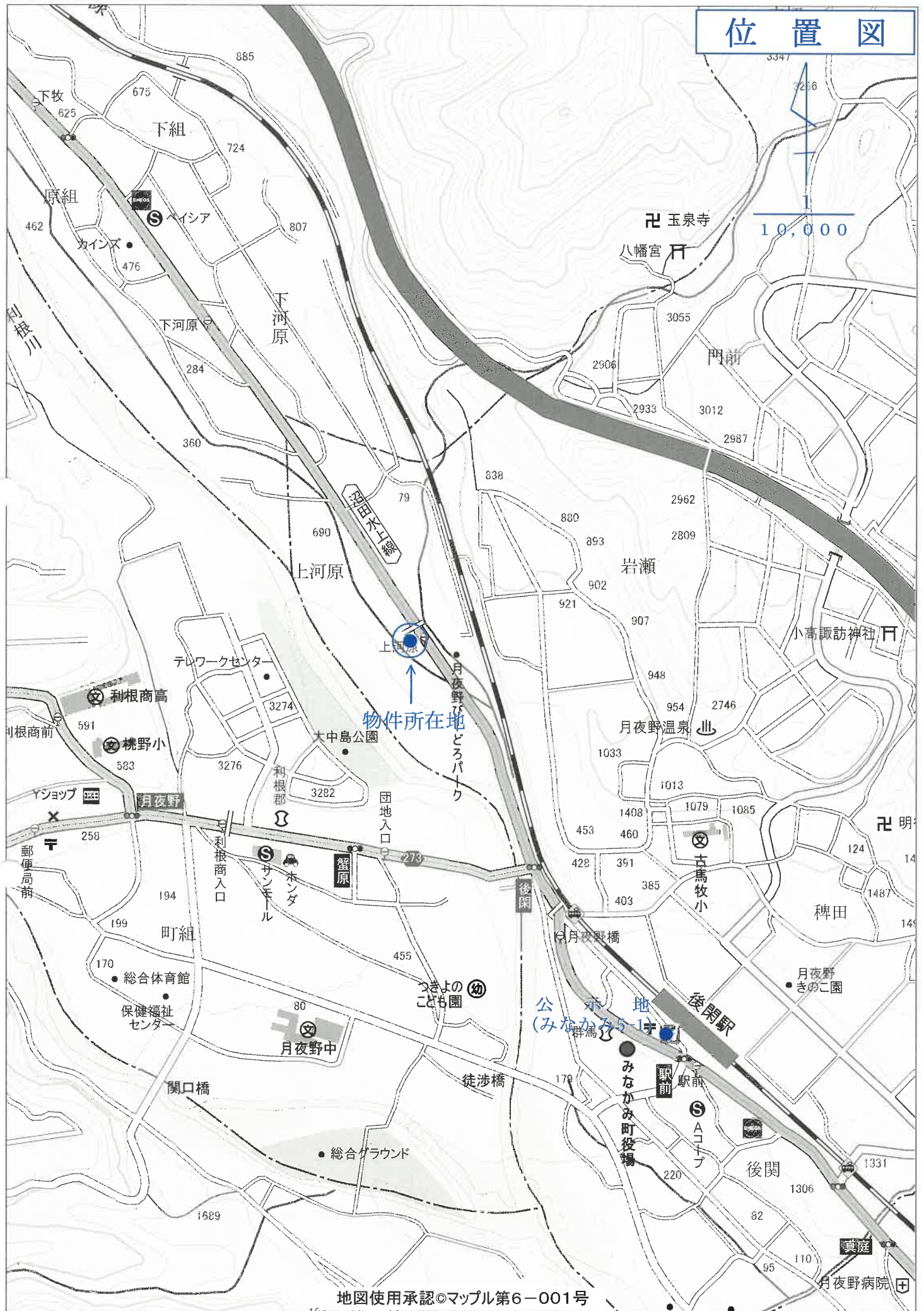
地 域 の 概 要：駅前に小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し・閉鎖公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

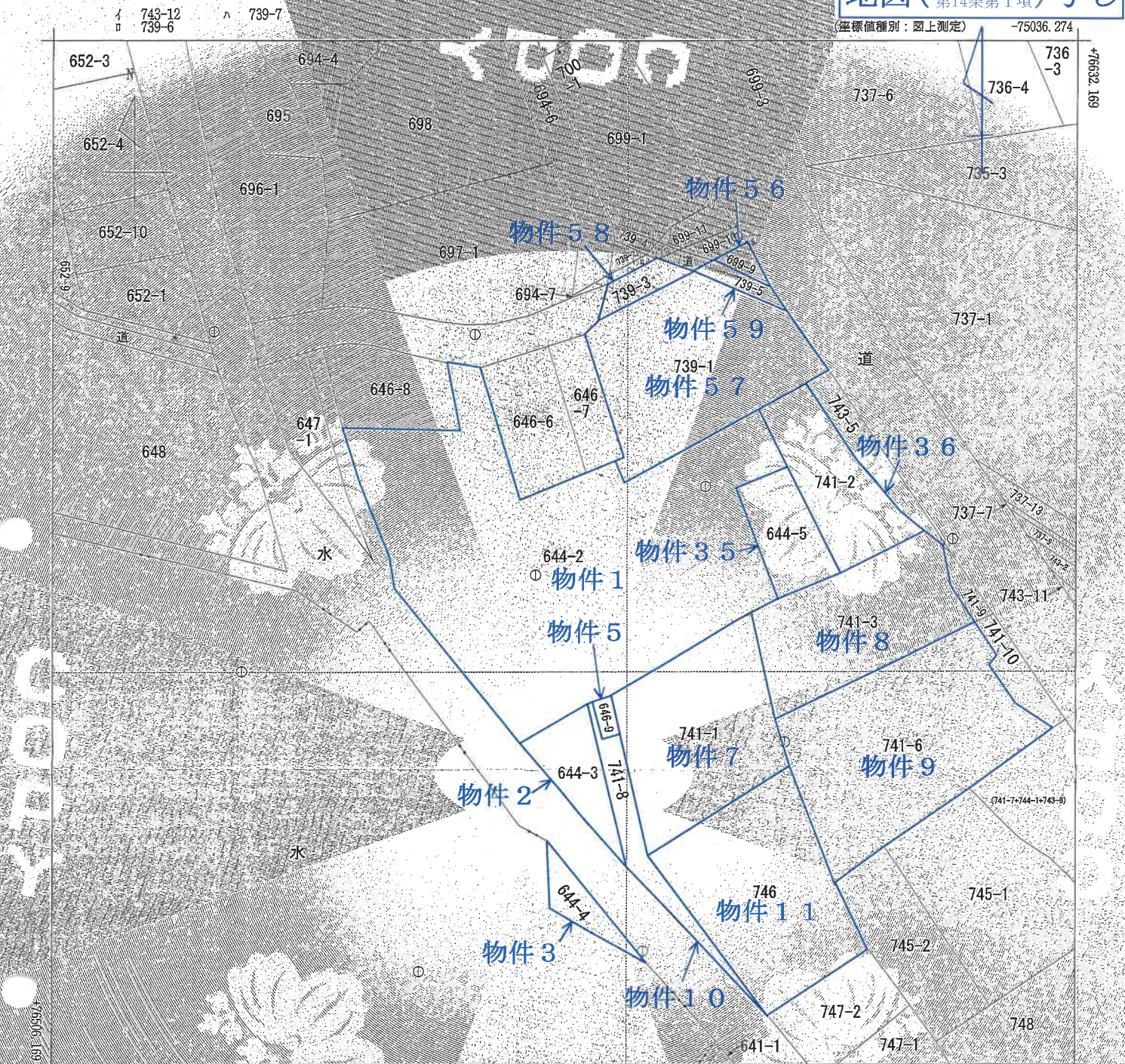
以 上

位置図



地図使用承認©マップル第6-001号

250m



-75161.274 (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(rouhokutanheiyonoki2011.par)による修正がされています。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

地番区域見出し	後閑
---------	----

請求部	所在	利根郡みなかみ町後閑字上河原				地番	644番2			
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)			
作成年月日	昭和53年2月				備付年月日(原)	昭和54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7日
前橋地方法務局沼田支局
登記官



(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。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部分	所在	群馬県 利根郡月夜野町 大字後閑 字上河原	地番	645番1.			
縮尺		補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和6年7月18日

前橋地方法務局沼田支局

登記官

建物配置図



物件 6 0
未登記附属建物
コンクリートブロック造陸屋根 2 階建物置

(ア) 倉庫

物件 5 8

699-10

物件 5 6

699-9

物件 5 9

(イ) 物置

739-5

物件 6 0
主である建物

物件 5 7
739-1

物件 3 6

647-1

646-8

646-6

646-7

物件 1 2
附属建物符号 1

件外建物

道

741-2

743-12

歩道橋

741-9

物件 1 2
主である建物

物件 3 5

644-5

物件 1
644-2

741-3
物件 8

(オ) バス待合所

看板 →

741-6
物件 9

(741-7
+ 744-1
+ 743-8)

(ウ) 自転車置場

物件 6

物件 5

741-1
物件 7

物件 2

(エ) ごみ置場

746
物件 1 1

745-1

745-2

747-2

645-1
物件 4

看板

物件 3

水

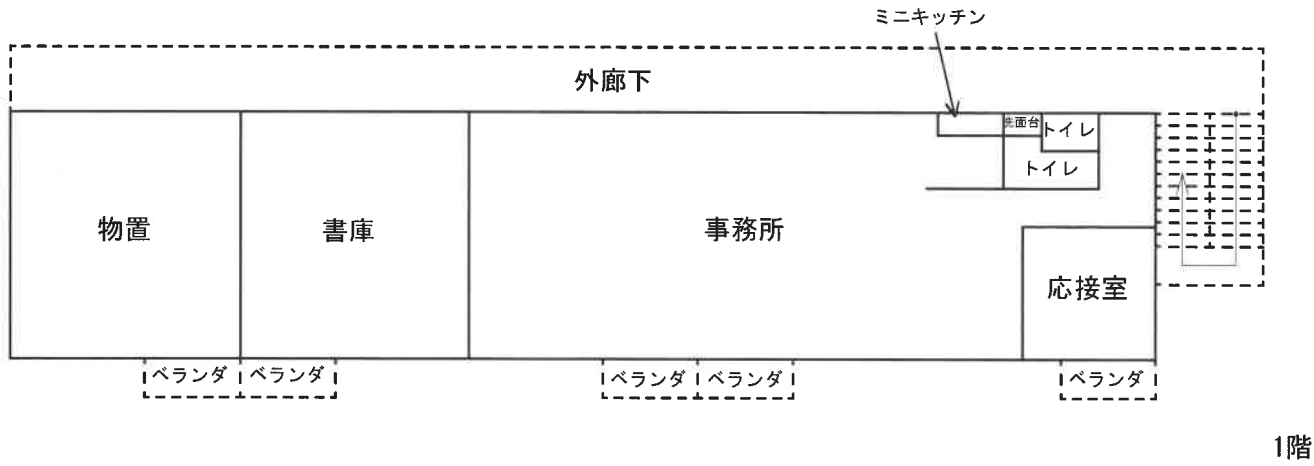
物件 1 2
未登記附属建物
軽量鉄骨造亜鉛
メッキ鋼板葺
平家建事務所

644-4

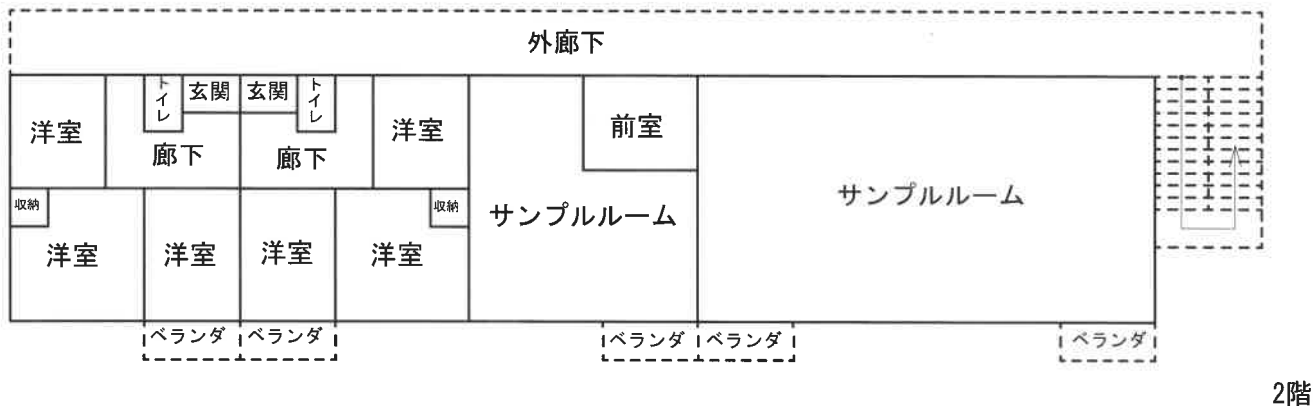
物件 1 0

建物間取図

物件 1 2 主である建物 S=1/200

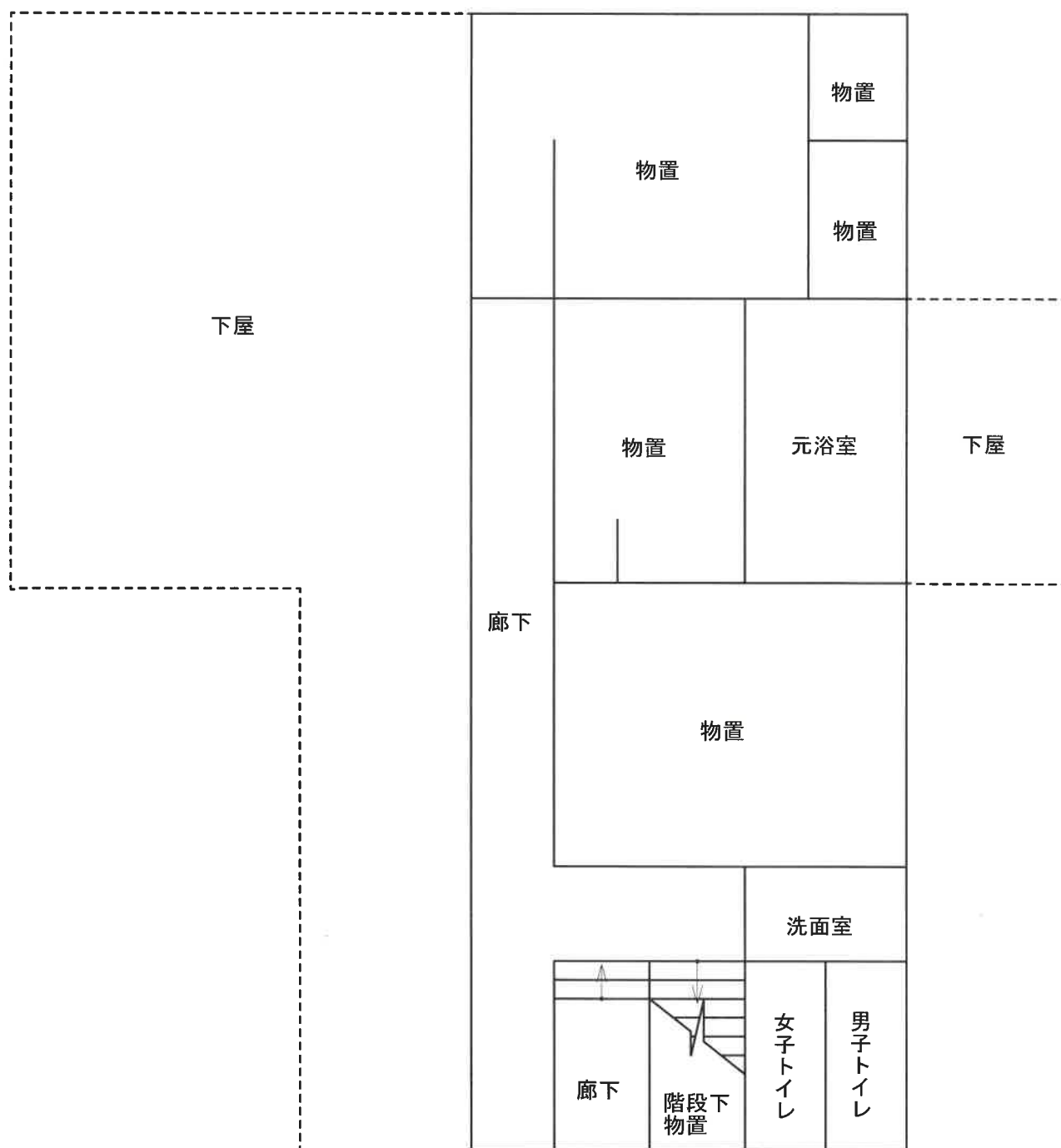


1 階床面積 約195.00㎡

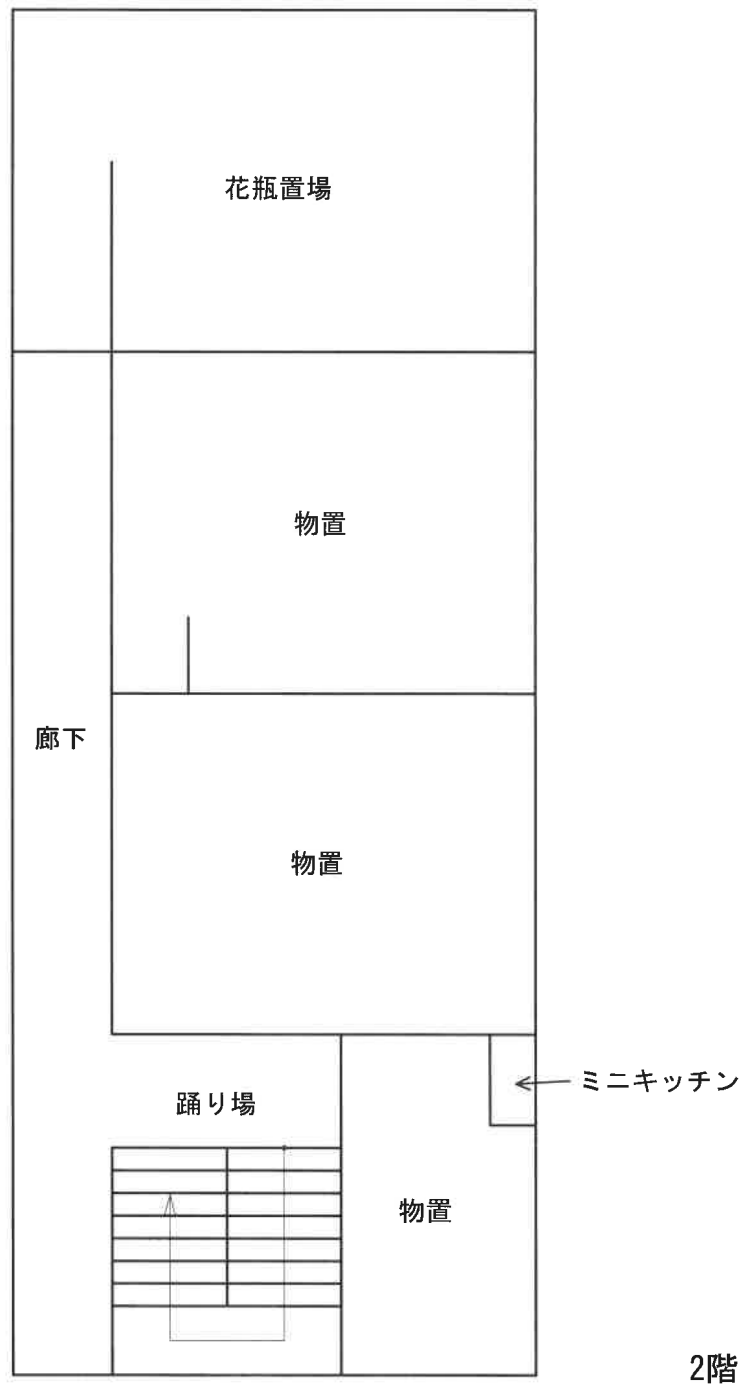


2 階床面積 約195.00㎡

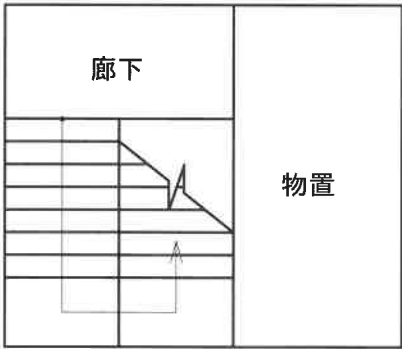
延床面積 約390.00㎡



物件 1 2 附属建物符号 1 S=1/100



物件 1 2 附属建物符号 1 S=1/100



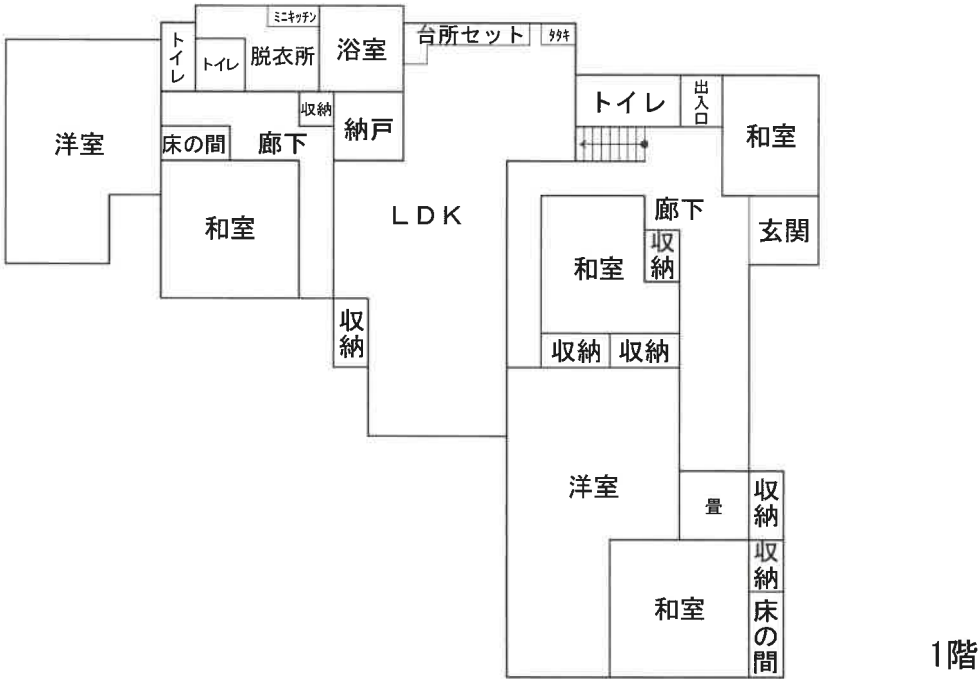
屋階

物件 1 2 未登記附属建物 S=1/100

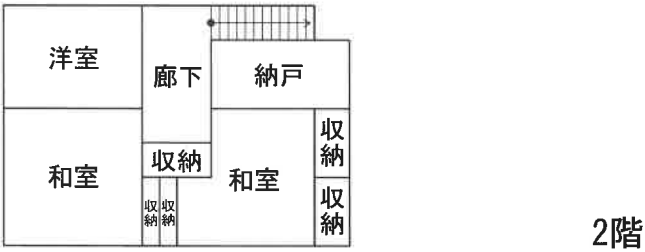


軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約37.26㎡

物件 6 0 主である建物 S=1/200



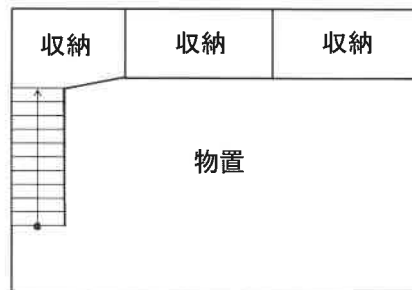
1階 約223.37㎡



2階 約57.13㎡

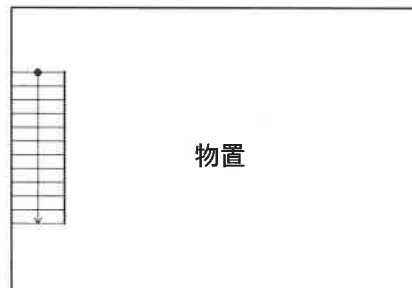
延床面積 約280.50㎡

物件 6 0 未登記附属建物 S=1/100



1階

1 階 約20.37㎡



2階

2 階 約20.37㎡

コンクリートブロック造陸屋根 2 階建物置
 延床面積 約40.74㎡