

(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 3 ～ 3 3 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 3.3 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）
13～33	6,890,000 5,512,000	一括	1,378,000	648,286	92,604
13	80,000				
14	310,000				
15	90,000				
16	70,000				
17	10,000				
18	740,000				
19	60,000				
20	370,000				
21	160,000				
22	50,000				
23	200,000				
24	120,000				
25	1,560,000				
26	340,000				
27	20,000				
28	400,000				
29	680,000				
30	820,000				
31	480,000				
備考					



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)
32	250,000				
33	80,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|----------------------|
| 1 3 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 6 9 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 5 . 7 5 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 0 . 6 . 9 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 7 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 1 6 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 3 . 7 5 平方メートル |
| 1 7 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 6 |



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	10 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
18	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 1
	地	目	宅地
	地	積	792.07 平方メートル
19	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 2
	地	目	宅地
	地	積	61.76 平方メートル
20	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 3
	地	目	宅地
	地	積	396.49 平方メートル
21	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 4
	地	目	宅地
	地	積	170.78 平方メートル



物 件 目 録

2 2	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 5 番 5
	地 目	用悪水路
	地 積	3 9 平方メートル
2 3	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	2 1 0 . 3 5 平方メートル
2 4	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 6 番 4
	地 目	宅地
	地 積	1 9 8 . 9 1 平方メートル
2 5	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 7 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 3 4 8 . 8 9 平方メートル
2 6	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 7 番 6
	地 目	宅地



物 件 目 録

	地	積	5 3 8. 7 8 平方メートル
2 7	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	7 3 7 番 7
	地	目	宅地
	地	積	1 6. 1 1 平方メートル
2 8	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	7 2 8 番 1
	地	目	宅地
	地	積	3 4 1. 7 6 平方メートル
2 9	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 3 7 番地 6、6 9 9 番地 3、7 3 5 番地 3、7 3 7 番地 1
	家屋	番号	7 3 7 番 6
	種	類	工場
	構	造	鉄骨ブロック造スレート葺 2 階建
	床 面	積	1 階 4 5 9. 0 0 平方メートル 2 階 5 6 5. 2 5 平方メートル
	(現況)		
	床 面	積	1 階 約 5 6 0. 5 7 平方メートル 2 階 約 6 3 3. 9 5 平方メートル



物 件 目 録

30 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地3、736番地3、737番地1、735番地4、736番地4、737番地6

家屋 番号 735番3

種 類 工場

構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 505.60平方メートル
2階 545.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約697.01平方メートル
2階 約699.34平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録(1)のとおり)

31 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地1、703番地、731番地

家屋 番号 735番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 752.90平方メートル
2階 438.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約804.90平方メートル
2階 約438.20平方メートル



物 件 目 録

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録(2)のとおり)

32 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 703番地、707番地、709番地

家屋 番号 703番

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 564.25平方メートル

33 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 709番地

家屋 番号 709番

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 175.04平方メートル



(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

(1) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地3、736番地3、
737番地1、735番地4、736番地4、737番地6

家屋番号 735番3

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
熔解炉	角型レキュペラチーフポットハーネス 500ポンド 10本	1基	岩城硝子(株)	昭和40年12月
重油燃焼装置	硝子溶解用ハーナーコンプレッサー等	1式	同上	同上
ルツボ予熱炉	レキュペラチーフポットハーネス 付属予熱炉 600ポンド	1基	同上	同上
荷物エレベーター	日本ボイスト製 6300mm 荷箱 1200mm×1500mm	1基	沼田鉄工(株)	同上

および右に付属する物件一式
以上諸機械および器具は運転ならびに使用
状態における有形のまま。
順位1番以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

(現況) いずれも不存在

(2) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地1、703番地、
731番地

家屋番号 735番1

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
連続徐冷炉	800×25,000×300	1	アサヒ坩堝煉瓦製造(株)	47.3
同上	1,300×25,000×400	1	同上	47.3
同上	1,300×25,000×400	1	同上	47.5
ダイヤモンド切断機	MSM-502619	1	三和ダイヤモンド(株)	46.12
同上	HOM-265026	1	同上	47.2
同上	SHM-502819	1	同上	47.2

及び上記に附属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま
以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

(現況) いずれも不存在

物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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

1 不動産の表示

【物件番号13～33】

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14、15、22、27～33】

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27】

本件土地と売却対象外土地（地番737番9及び同737番13）は一体として利用されている。

【物件番号28】

本件土地と売却対象外土地（地番727番1及び同730番）は一体として利用されている。

【物件番号31】

- ・地代の滞納あり。
- ・本件建物のために、その敷地（地番703番1、同703番2、同703番4及び731番1、地積合計897.48平方メートル、所有者G）につき賃借権が存する。上記賃借権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

【物件番号32】



- ・地代の滞納あり。
- ・本件建物のために、その敷地（地番703番1、同707番1、同709番1及び709番4、地積合計1867.50平方メートル、所有者G）につき賃借権が存する。上記賃借権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

【物件番号33】

- ・地代の滞納あり。
- ・本件建物のために、その敷地（地番709番3、地積309.46平方メートル、所有者G）につき賃借権が存する。上記賃借権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

《 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 3 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 6 9 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 5. 7 5 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 0. 6 9 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 7 7 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 1 6 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 3. 7 5 平方メートル |
| 1 7 | 所 | 在 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原 |
| | 地 | 番 | 7 3 2 番 6 |



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	10 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
18	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 1
	地	目	宅地
	地	積	792.07 平方メートル
19	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 2
	地	目	宅地
	地	積	61.76 平方メートル
20	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 3
	地	目	宅地
	地	積	396.49 平方メートル
21	所	在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地	番	735 番 4
	地	目	宅地
	地	積	170.78 平方メートル



物 件 目 録

2 2	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 5 番 5
	地 目	用悪水路
	地 積	3 9 平方メートル
2 3	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	2 1 0 . 3 5 平方メートル
2 4	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 6 番 4
	地 目	宅地
	地 積	1 9 8 . 9 1 平方メートル
2 5	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 7 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 3 4 8 . 8 9 平方メートル
2 6	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 7 番 6
	地 目	宅地



物 件 目 録

	地 積	538.78 平方メートル
27	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	737 番 7
	地 目	宅地
	地 積	16.11 平方メートル
28	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	728 番 1
	地 目	宅地
	地 積	341.76 平方メートル
29	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原 737 番地 6、69 9 番地 3、735 番地 3、737 番地 1
	家屋 番号	737 番 6
	種 類	工場
	構 造	鉄骨ブロック造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 459.00 平方メートル 2 階 565.25 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1 階 約 560.57 平方メートル 2 階 約 633.95 平方メートル



物 件 目 録

30 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735 番地 3、736 番地 3、737 番地 1、735 番地 4、736 番地 4、737 番地 6

家屋 番号 735 番 3

種 類 工場

構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 505.60 平方メートル
2 階 545.40 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 697.01 平方メートル
2 階 約 699.34 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録 (1) のとおり)

31 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735 番地 1、703 番地、731 番地

家屋 番号 735 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 752.90 平方メートル
2 階 438.20 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 804.90 平方メートル
2 階 約 438.20 平方メートル



物 件 目 録

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録(2)のとおり)

32 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 703番地、707番地、709番地

家屋 番号 703番

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 564.25平方メートル

33 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 709番地

家屋 番号 709番

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 175.04平方メートル



(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

(1) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地3、736番地3、737番地1、735番地4、736番地4、737番地6

家屋番号 735番3

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
溶解炉	角型レキュヘラチーフホットハーネス 500ポンド 10本	1基	岩城硝子(株)	昭和40年12月
重油燃焼装置	硝子溶解用ハーナーコンプレッサー等	1式	同上	同上
ルツボ予熱炉	レキュヘラチーフホットハーネス 付属予熱炉 600ポンド	1基	同上	同上
荷物エレベーター	日本ホイスト製 6300mm 荷箱 1200mm×1500mm	1基	沼田鉄工(株)	同上

および右に付属する物件一式
以上諸機械および器具は運転ならびに使用
状態における有形のまま。

順位1番以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

(現況) いずれも不存在

(2) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地1、703番地、731番地

家屋番号 735番1

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
連続徐冷炉	800×25,000×300	1	アサヒ坩堝煉瓦製造(株)	47.3
同上	1,300×25,000×400	1	同上	47.3
同上	1,300×25,000×400	1	同上	47.5
ダイヤモンド切斷機	MSM-502619	1	三和ダイヤモンド(株)	46.12
同上	HOM-265026	1	同上	47.2
同上	SHM-502819	1	同上	47.2

及び上記に付属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま
以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

(現況) いずれも不存在

令和6年(ケ)第7号
令和6年6月19日受理
令和7年10月22日提出

現況調査報告書

(物件13～33)

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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
699番3
宅地
125.75平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 14 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
732番1
宅地
270.69平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 15 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
732番3
原野
77平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 16 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
732番4
宅地
73.75平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 17 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
732番6
原野
10平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 18 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
735番1
宅地
792.07平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 19 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
735番2
宅地
61.76平方メートル |
| | 所有者 | | 上越クリスタル硝子株式会社 |
| 20 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
735番3
宅地
396.49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

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

- 29 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原737番地6、699番地3、735番地3、737番地1
 家屋番号 737番6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨ブロック造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 459.00平方メートル
 2階 565.25平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 30 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原735番地3、736番地3、737番地1、735番地4、736番地4、737番地6
 家屋番号 735番3
 種 類 工場
 構 造 鉄筋コンクリート鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 505.60平方メートル
 2階 545.40平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
 (工場抵当法第3条による機械器具などの目録は、別紙目録(1)のとおり)
- 31 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原735番地1、703番地、731番地
 家屋番号 735番1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 752.90平方メートル
 2階 438.20平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
 (工場抵当法第3条による機械器具などの目録は、別紙目録(2)のとおり)
- 32 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原703番地、707番地、709番地
 家屋番号 703番
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 564.25平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 33 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原709番地
 家屋番号 709番
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 175.04平方メートル
 所有者 上越クリスタル硝子株式会社

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

(1) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地3、736番地3、
737番地1、735番地4、736番地4、737番地6

家屋番号 735番3

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
溶解炉	角型レキュペラチーフポットハーネス 500ポンド 10本	1基	岩城硝子(株)	昭和40年12月
重油燃焼装置	硝子溶解用バーナーコンプレッサー等	1式	同上	同上
ルツボ予熱炉	レキュペラチーフポットハーネス 付属予熱炉 600ポンド	1基	同上	同上
荷物エレベーター	日本ホイスト製 6300mm 荷箱 1200mm×1500mm	1基	沼田鉄工(株)	同上

および右に付属する物件一式
以上諸機械および器具は運転ならびに使用
状態における有形のまま。
順位1番以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

(2) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地1、703番地、
731番地

家屋番号 735番1

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
連続徐冷炉	800×25,000×300	1	アサヒ坩堝煉瓦製造(株)	47.3
同上	1,300×25,000×400	1	同上	47.3
同上	1,300×25,000×400	1	同上	47.5
ダイヤモンド切断機	MSM-502619	1	三和ダイヤモンド(株)	46.12
同上	HOM-265026	1	同上	47.2
同上	SHM-502819	1	同上	47.2

及び上記に付属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま
以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

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13、18～21、23～26		
現況地目	■宅地（物件13、18～21、23～26）		
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下に下記建物（物件29及び30）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	☒ 登記上の物件29の建物の底地は物件13、20、25及び26のみだが、他の土地と一体となって利用されている。 ☒ 物件25の土地上下に粉粒体用空気輸送装置（約9.00㎡、写真㊸）がある。		
建物	物件29		
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：1階 約560.57㎡（約101.57㎡増） 2階 約633.95㎡（約68.70㎡増）		
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元工場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30の建物と一体となっている。		
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		
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
 （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737番地1（住居表示未実施）		
土地	物件13、18～21、23～26		
現況地目	■宅地（物件13、18～21、23～26）		
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（物件29及び30）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	☒ 登記上の物件30の建物の底地は物件20、21、23～26のみだが、他の土地と一体となって利用されている。 ☒ 物件25の土地に粉粒体用空気輸送装置（約9.00㎡、写真㊸）がある。		
建物	物件30		
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：1階 約697.01㎡（約191.41㎡増） 2階 約699.34㎡（約153.94㎡増）		
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元工場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30の建物と一体となっている。		
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		
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737番地1（住居表示未実施）		
土地	物件 16～18		
現況地目	☒ 宅地（物件16～18） ☐ 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18の土地にキュービクル・キ（約5.40㎡、写真⑮）同ク（約2.99㎡、写真⑯）がある。		
建物	物件 31		
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：1階 約804.90㎡（約52.00㎡増） 2階 約438.20㎡		
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元工場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 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 ☒ 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）

(建物用〈複数〉)

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）				
建物	物件 32				
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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倉庫（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				
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				
敷地	「目的外土地の概況」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				
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）				
建物	物件 33				
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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倉庫（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				
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				
敷地	「目的外土地の概況」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
 （8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737番地1 付近		
土地	物件14、15、22、27、28		
現況地目	☒ 宅地(物件14、15、27、28) ☒ 用悪水路(物件22) ☐		
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 ☒ 上記の者が元駐車場として使用し、占有している(物件27)。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が工場関連の設備や物置を設置して占有している(物件14、15、22、28)。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 物件14、28及び件外土地(地番730番)上に倉庫ア(約85.68㎡、写真⑬)がある。 ☒ 物件28及び件外土地(地番730番)上に物置イ(約10.05㎡、写真⑭)及び物置ウ(約19.25㎡、写真⑮)がある。 ☒ 物件14及び28の土地上に残ガス容器充填置場エ(約12.54㎡、写真⑯)がある。 ☒ 物件14及び15の土地上にLPガス・オ・カ(写真⑰)がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年()第 号		
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
(9枚目)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件31関係)		
1	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	703番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	747.74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	
2	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	703番2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路
	地 積	68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	
3	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	703番4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	14.09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	
4	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	731番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	67.65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	

(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)

目的外土地の概況(その2) (物件31関係)

■提示文書(目的外土地所有者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	■不明(物件31の建物の登記上の建築年は昭和47年)		
最初の契約日	■不明		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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185万0448円(他の貸地代を含む。毎年3月末日限り翌年分支払)		
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2年10月分からの合計金925万2240円)		
契約解除	☐ ない ☒ ある(令和5年10月27日)		
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	■本件建物が競売で売却された場合、建物の買受人に対して土地を賃貸する気持はある。		
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 ■物件31の建物の敷地の目的外土地部分についての賃借権について、地主から賃貸借契約解除の意思表示があるので買受人は留意されたい。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件32関係)		
1	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	703番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	747.74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	
5	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	707番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	282.67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	
6	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	709番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	741.74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	
7	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	709番4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	95.35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	

(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)

目的外土地の概況(その2) (物件32関係)

■提示文書(目的外土地所有者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	■不明(物件32の建物の登記上の建築年は昭和46年)		
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185万0448円(他の貸地代を含む。毎年3月末日限り翌年分支払)		
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2年10月分からの合計金925万2240円)		
契約解除	☐ ない ☒ ある(令和5年10月27日)		
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	■本件建物が競売で売却された場合、建物の買受人に対して土地を賃貸する気持はある。		
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 ■物件32建物の敷地の目的外土地部分についての賃借権について、地主から賃貸借契約解除の意思表示があるので買受人は留意されたい。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件33関係)			
所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原		
地 番	709番3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	309.46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(目的外土地所有者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	☒ 不明 (物件33の建物の登記上の建築年は昭和46年)		
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	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185万0448円 (他の貸地代を含む。毎年3月末日限り翌年分支払)		
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2年10月分からの合計金925万2240円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ((令和5年10月27日)		
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 本件建物が競売で売却された場合、建物の買受人に対して土地を賃貸する気持はある。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 13枚目の「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
(14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 工場内の機械はオーダーメイドの機械が多く、また工夫して手作りでいろいろな物を作っていました。 2 私自身はこの工場に最初からいたわけではありませんので、古い機械については設置当初の事情はよくわかりません。 以 上

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 工場抵当法適用対象の機械

(1) 物件29～31の建物の登記上の種類は「工場」であり、製品が製造されていたことから工場抵当法1条にいう「工場」といえる。

工場内の機械器具等の所有者は建物所有者と同一である。

(2) そうすると、上記機械器具等は、工場抵当法2条により抵当権の効力が及ぶ供用物件（工場不動産に備え付けられた機械器具その他工場の用に供する物件）となることから、売却の対象となる。

(3) 工場抵当法2条の対象となる機械器具等は存在するが、いずれも特殊で古く、市場性がなく価値がほとんどないといえることから調査の対象とはしなかった。

(4) また物件30及び31の建物については、別紙目録のとおり工場抵当法3条による機械器具等があるとされるが、目録記載の機械器具等については存在を確認することができなかった。

4 売却対象範囲

(1) 建物附属設備

LPガス・オ・カ（写真⑦）、キュービクル・キ（約5.40㎡、写真⑧）同ク（約2.99㎡、写真⑨）、粉粒体用空気輸送装置（約9.00㎡、写真⑩）及びタンクは売却対象の建物の附属設備となる。

(2) 定着物

残ガス容器充填置場エ（約12.54㎡、写真⑪）は売却対象の土地の定着物となる。

(3) 動産

倉庫ア（約85.68㎡、写真⑬）、物置イ（約10.05㎡、写真⑭）及び物置ウ（約19.25㎡、写真⑮）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

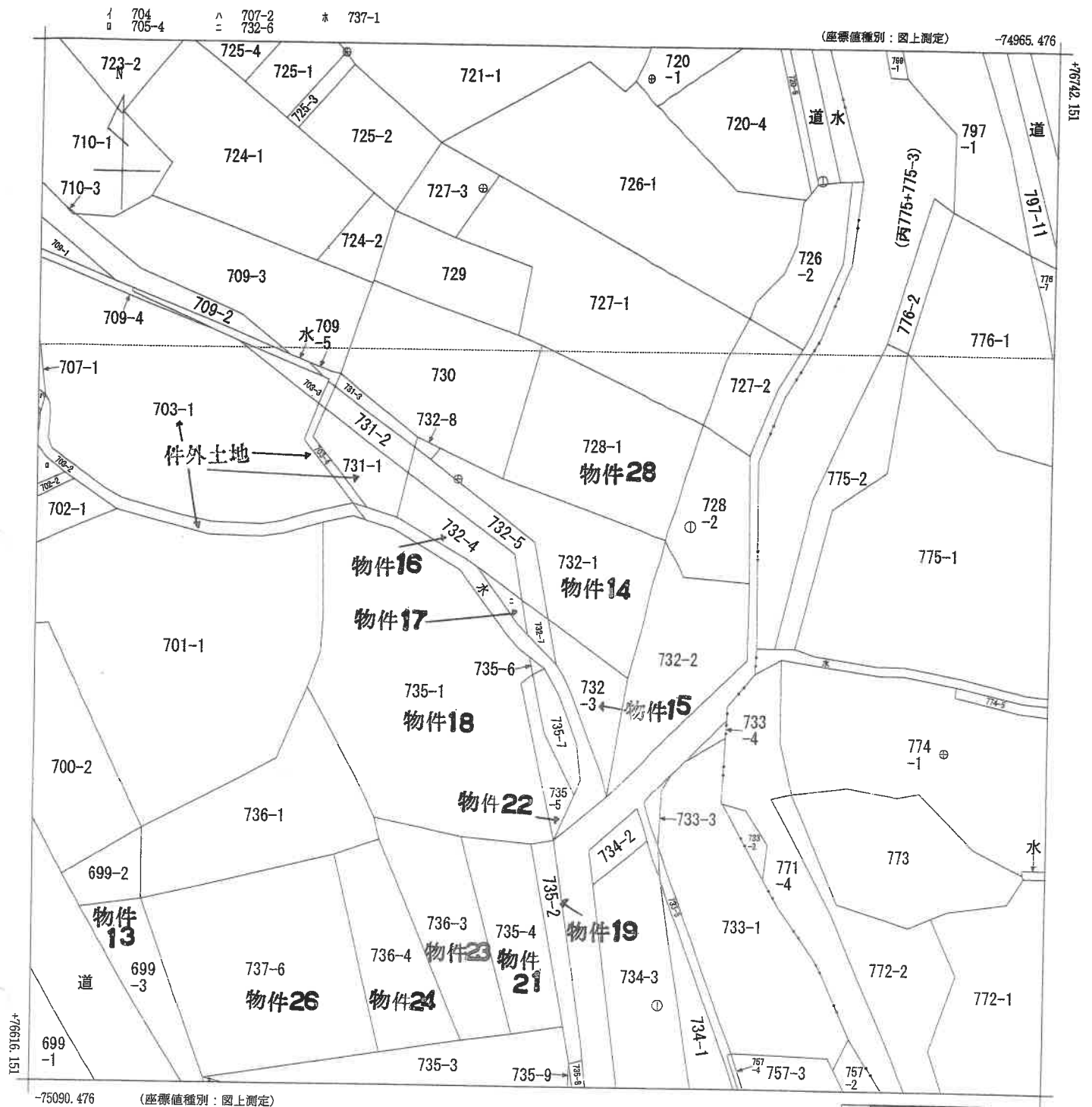
物件29及び物件30の建物の建物図面・各階平面図は法務局には備えつけられていない。

以上

(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13~33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	☒ 破産管財人に事務連絡発送(切手150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24日(木) 10:30 - 15:30	物件所在地(物件13~33外)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和7年9月18日(木) -	執行官室	☒ Gに照会書発送(切手180×2枚使用) ☒ (9月29日ファックスで回答書到着) ☐
-		☐ ☐ ☐
(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 を立ち合わせ、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
(17 枚目)



(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

請求部	所在	利根郡みなかみ町後閑字上河原				地番	732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1日
前橋地方法務局沼田支局
登記官

請求番号：9-2
(1/1)

(18枚目)

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1日 前橋地方方法務局沼田支局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

(20枚目)

請求番号：8-2

建物図面

家屋番号 735-1

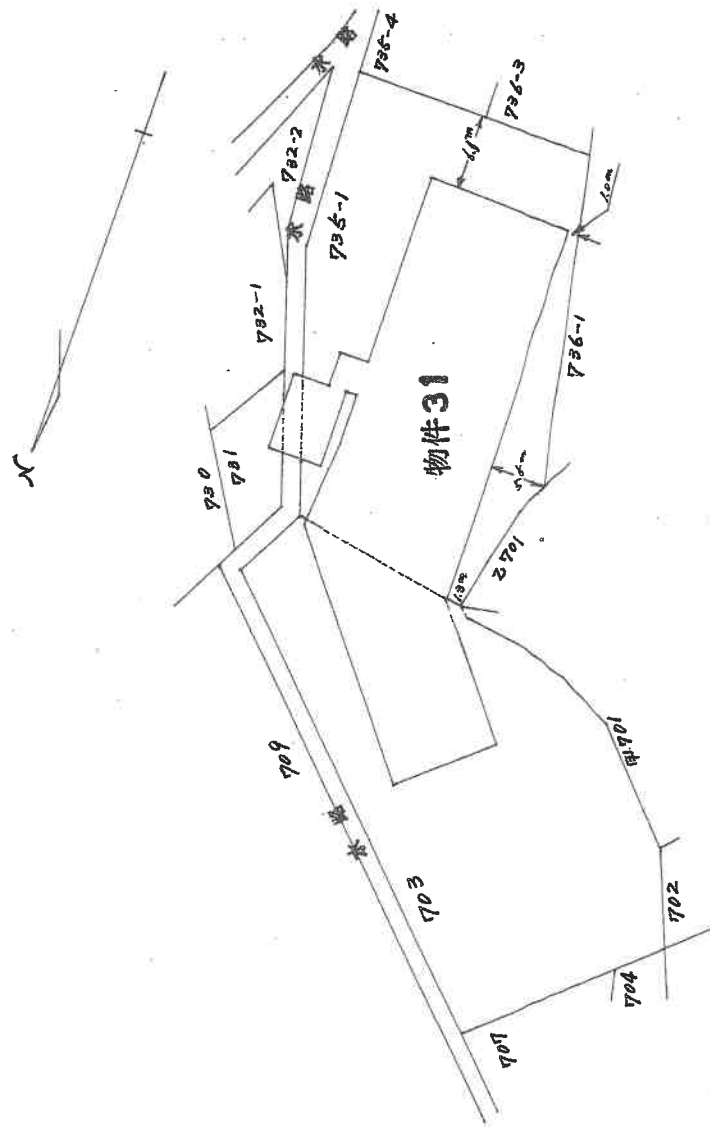
建物の所在 利根郡月夜野町大字後瀬多田地区
735-1、703、731

2303933 利根郡みなみ町

作製年月日
昭和47年4月20日

作製者
土地家屋調査士

申請人



(日測連 13)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/3)

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1日 前橋地方支務局沼田支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(21枚目)

請求番号：8-2

各階平面図

家屋番号	735-1
建物の所在	利根郡月夜野町大字後原(多田川) 735-1、703、731
2303934	利根郡みなかみ町

1階

作製年月日	昭和47年4月20日
作製者	土井家屋図

求積計算書
(単位 m)
$$\frac{(25.20 + 36.80) \times 14.00}{2} = 434.0000$$
$$\frac{18.20 \times 8.00}{2} = 72.8000$$
$$\frac{(14.00 + 25.20) \times 10.00}{2} = 197.0000$$
$$3.60 \times 2.70 = 9.7200$$
$$7.20 \times 5.40 = 38.8800$$
$$\text{計 } 752.4000$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(3/3)

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1日 前橋地方方法務局沼田支局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

(22枚目)

請求番号：8-2

各階平面図

家屋番号	735-1
建物の所在	利根郡月夜野町大字後原多田河原、 735-1、703、731、

2303935 利根郡みなかみ町

2階

求積計算書

$$31.30\text{m} \times 14.00\text{m} = 438.20\text{m}^2$$

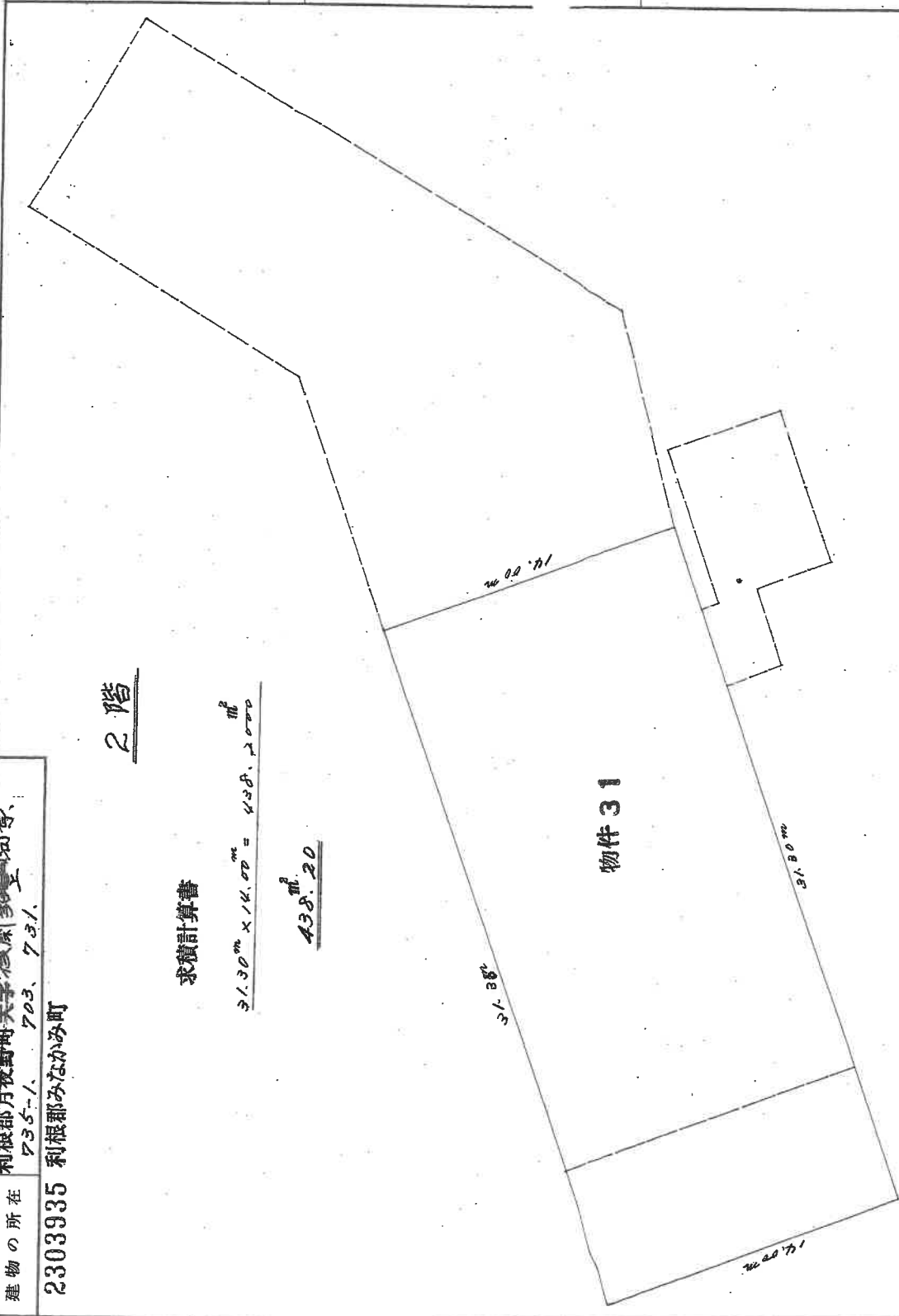
438.20

昭和47年4月20日
製作年月日

製作者

土地家屋調査士

申請人



縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/3)

登記年月日：昭和46年10月6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1日 前橋地方裁量沼田支局

登記書

A3をA4に縮小コピー

(23枚目)

請求番号：8-3

(1/2)

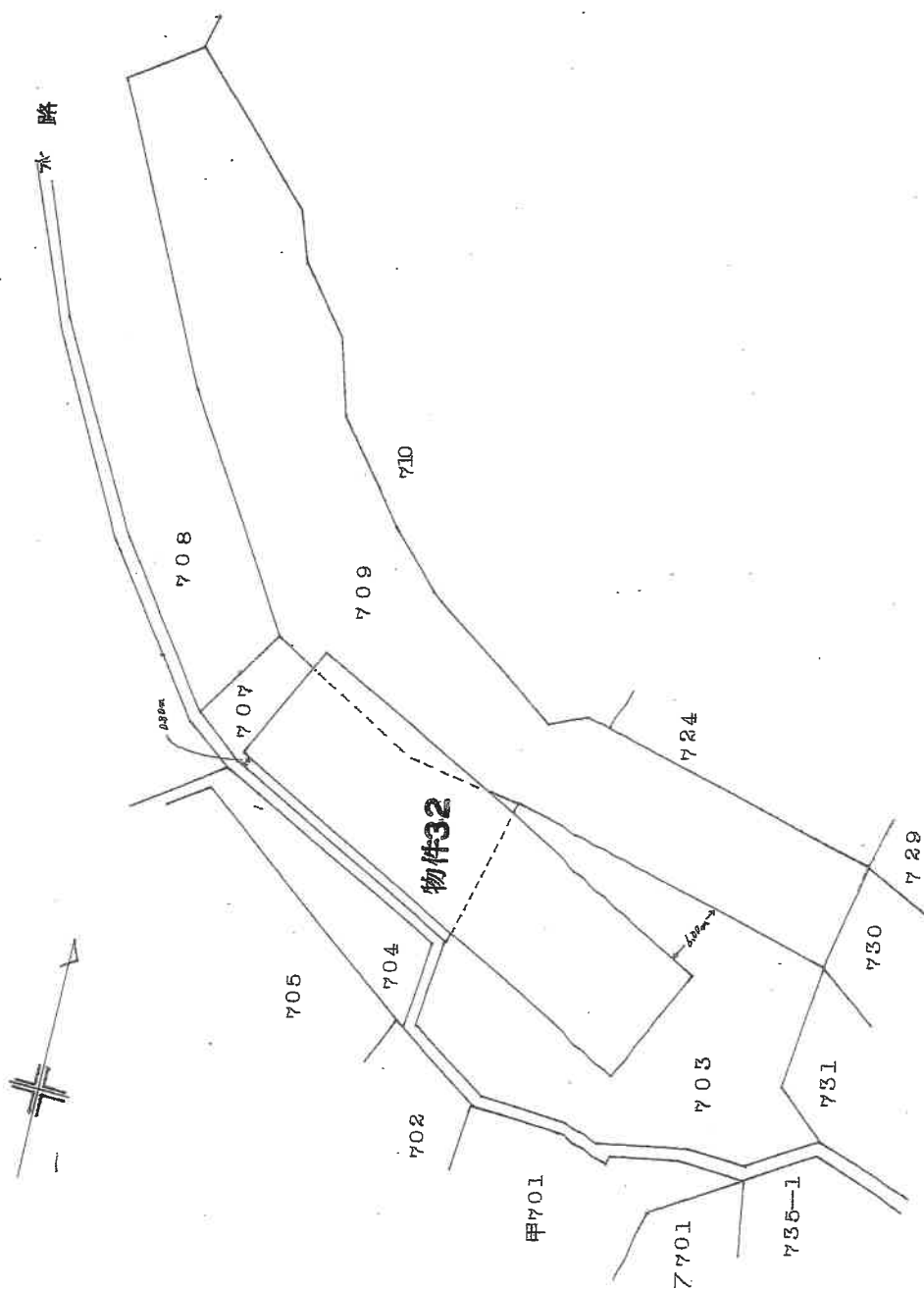
建物階平面図

家屋番号	703
建物の所在	利根郡月夜野町大字後閑字上河原703 707 709

2303911 利根郡みなみ町

5.46.10.6

製作年月日	昭和46年10月1日	製作者	土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--



(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/

登記年月日：昭和46年10月6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1日 前橋地方方法務局沼田支局

登記書

(24枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-3

(2/2)

建物各階平面図

家屋番号	703
建物の所在	利根郡月夜野町大字後開字上河原709
2303912 利根郡みなみ町	
縮尺	1/200
縮尺	1/

(日調通15)

床面積

12.20m × 46.25m = 564.25 m²

物件32

46.25m

作製年月日
昭和46年10月1日

作製者
土地家屋調査士

申請人

S.46.10.6

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和46年10月6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1日 前橋地方方法務局沼田支局

登記号

A3をA4に縮小コピー

(25枚目)

請求番号：8-4

(1/2)

建物平面図

S.46.10.6

家屋番号 709

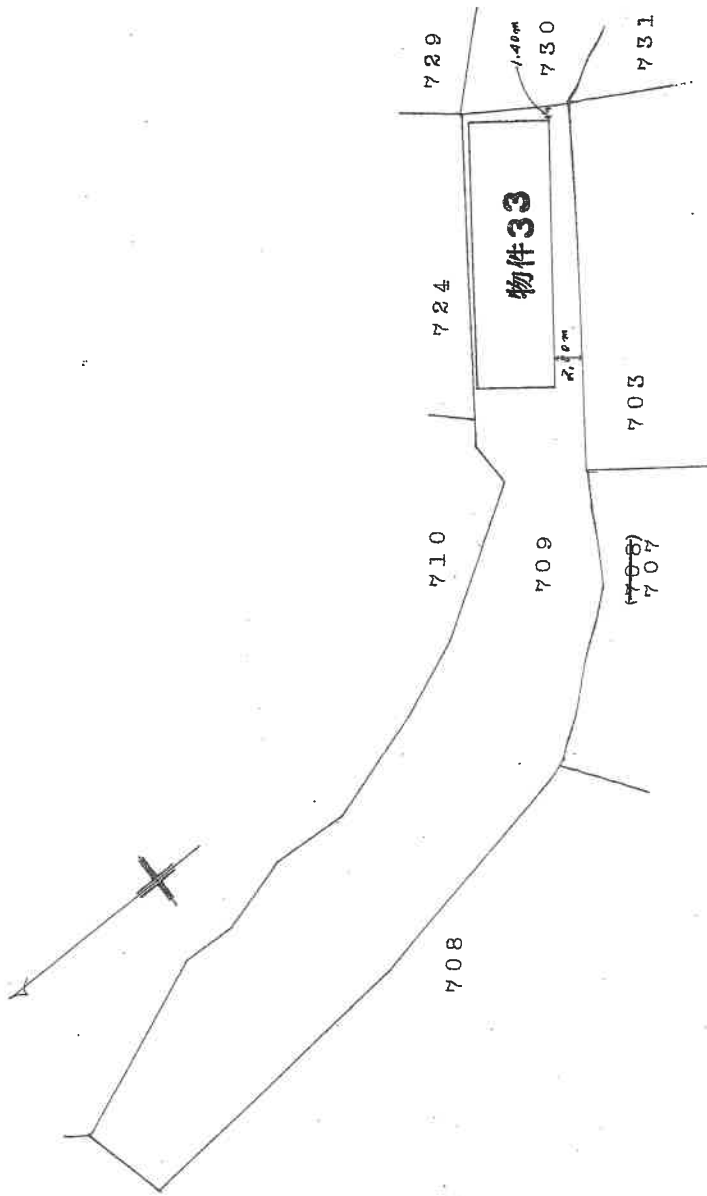
建物の所在 利根郡月夜野町大字後閑字上河原709

2303914 利根郡みなみ町

製作年月日
昭和46年10月2日

製作者
土地家屋調査士

申請人



(日調速15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/

登記年月日：昭和46年10月6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1日 前橋地方裁判所沼田支局

登記官

(26枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-4

(2/2)

建物各階平面図

709

建物の所在 利根郡月夜野町大字後閑字上河原709

2303915 利根郡みなかみ町

作製年月日
昭和46年10月2日

作製者

土地家屋調査士

申請人

24.38m

物件33

24.38m

床面積

7.18m × 24.38m = 175.0484㎡

(日調連15)

縮尺 1/200 1/

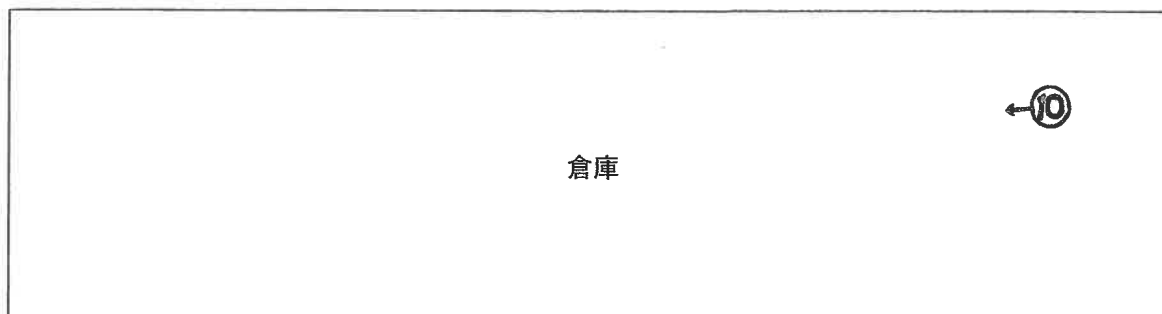
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

546.106

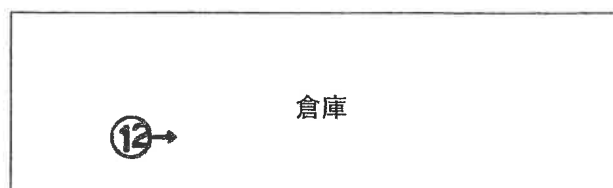
4



物件 3 2 主である建物 S=1/300

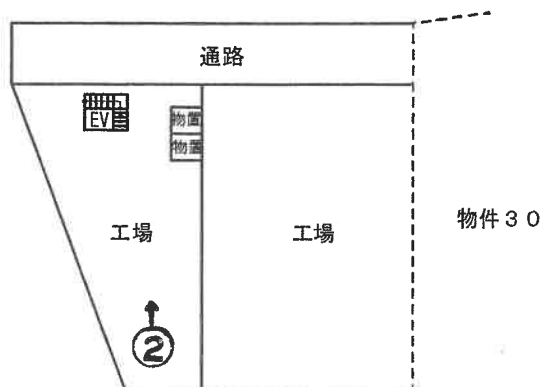


物件 3 3 主である建物 S=1/300



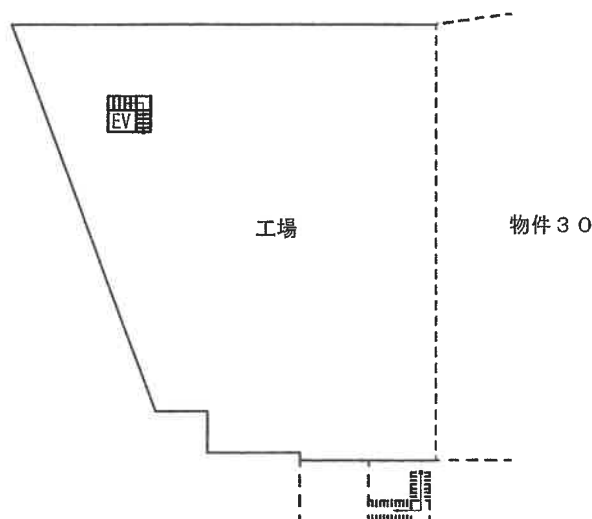
←○ 写真撮影位置・方向

物件 2 9 主である建物 S=1/500



1階

1階床面積 約560.57㎡



2階

2階床面積 約633.95㎡

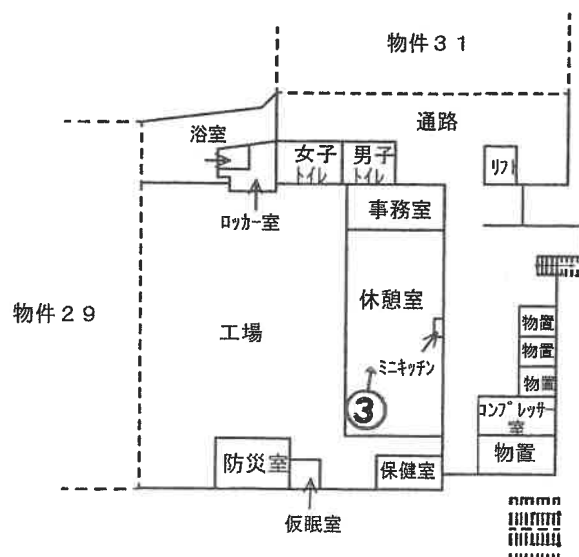
延床面積 約1,194.52㎡

←○ 写真撮影位置・方向

(29枚目)

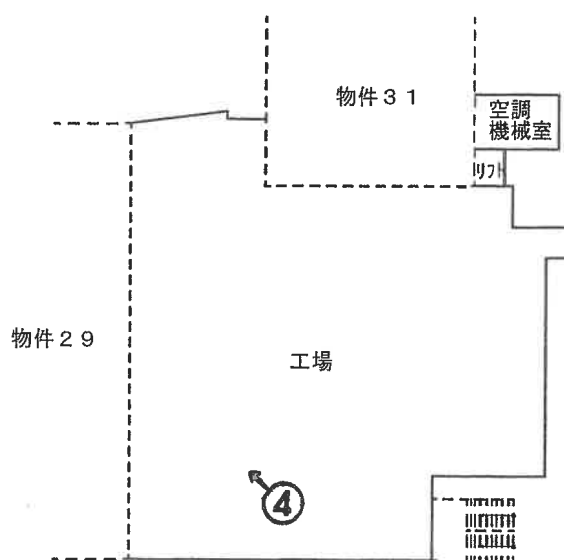
建物間取図

物件30 主である建物 S=1/500



1階

1階床面積 約697.01㎡



2階

2階床面積 約699.34㎡

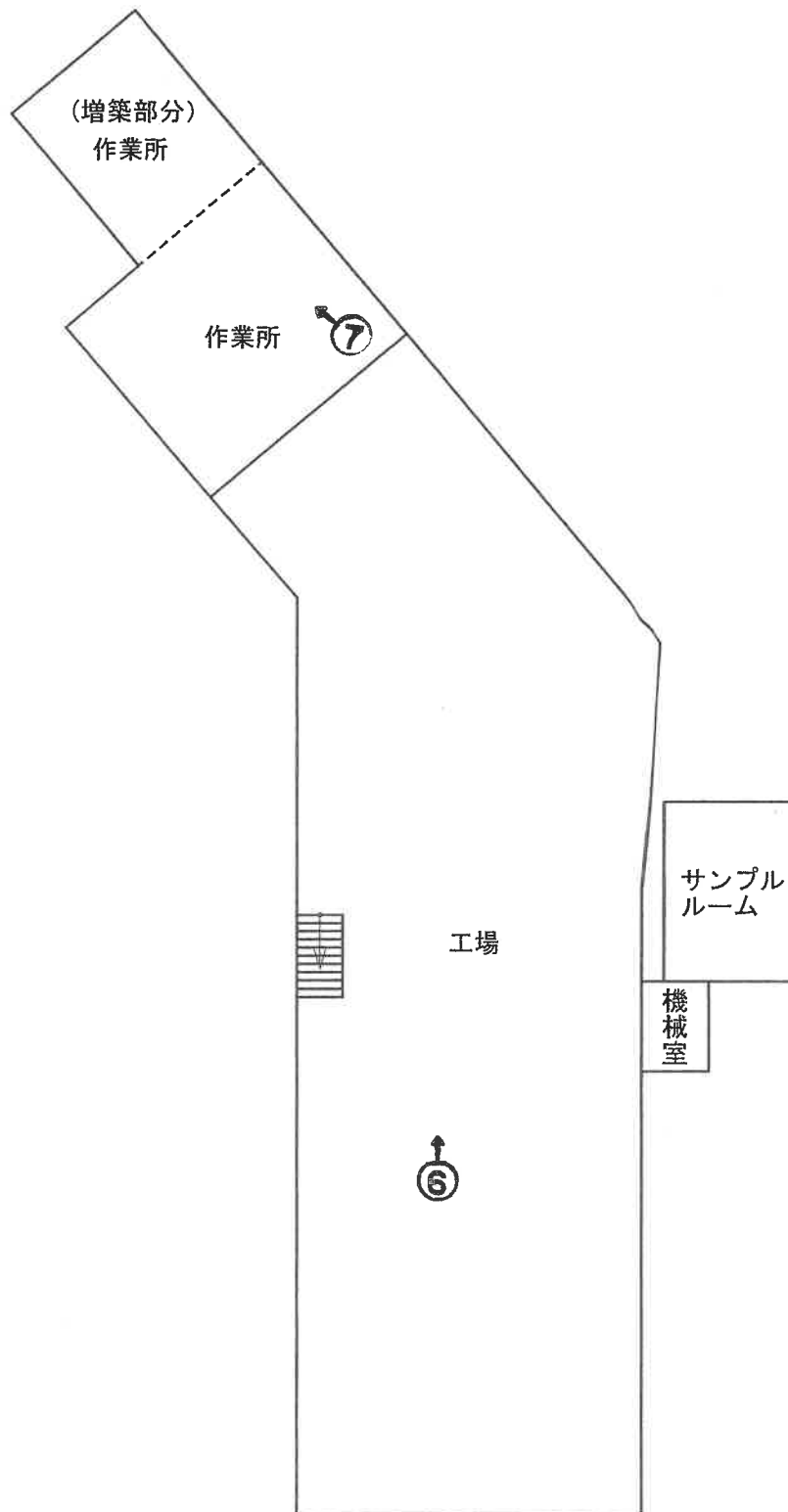
延床面積 約1,396.35㎡

←○ 写真撮影位置・方向

(30枚目)

建物間取図

物件 3 1 主である建物 S=1/300

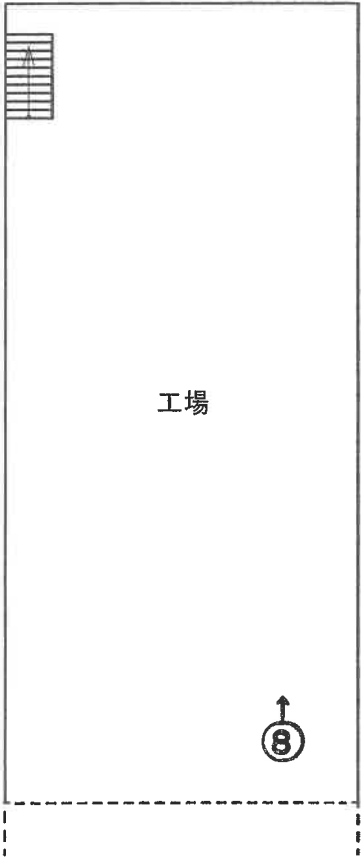


1階

増築部分 約52.0m²

←○ 写真撮影位置・方向

(3 1枚目)



2階



① 外観
(物件29・
30)



② 1階工場
(物件29)



③ 1階休憩室
(物件30)



④ 2階工場
(物件29・
30)



⑤ 外観
(物件31)



⑥ 1階工場
(物件31)



⑦ 1階作業所
(物件31)



⑧ 2階工場
(物件31)



⑨ 外観
(物件32)



⑩倉庫
(物件32)



⑪ 外観
(物件33)



⑫倉庫
(物件33)



⑬倉庫（ア）



⑭物置（イ）



⑮物置（ウ）



⑩残ガス容器
充填容器置場
(エ)



(カ)

⑪LPガス

(オ)



⑫キュービク
ル (キ)



①⑨キュービクル (ク)



②⑩粉粒体用空気輸送装置 (ケ)



②⑪駐車場
(物件20・25)

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 13～33

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,890,000円	
内 訳 価 格	
物件13（土地）	金 80,000円
物件14（土地）	金 310,000円
物件15（土地）	金 90,000円
物件16（土地）	金 70,000円
物件17（土地）	金 10,000円
物件18（土地）	金 740,000円
物件19（土地）	金 60,000円
物件20（土地）	金 370,000円
物件21（土地）	金 160,000円
物件22（土地）	金 50,000円
物件23（土地）	金 200,000円
物件24（土地）	金 120,000円
物件25（土地）	金 1,560,000円
物件26（土地）	金 340,000円
物件27（土地）	金 20,000円
物件28（土地）	金 400,000円
物件29（建物）	金 680,000円
物件30（建物）	金 820,000円
物件31（建物）	金 480,000円
物件32（建物）	金 250,000円
物件33（建物）	金 80,000円
機械器具等	金 0円

- 1 一括価格は、物件13～33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13・16～21・23～26の内訳価格は物件29～33のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件29～33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 3	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 699番3 宅地 125.75㎡	同 左
1 4	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 732番1 宅地 270.69㎡	同 左
1 5	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 732番3 原野 77㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
1 6	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 732番4 宅地 73.75㎡	同 左
1 7	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 732番6 原野 10㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
1 8	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番1 宅地 792.07㎡	同 左
1 9	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番2 宅地 61.76㎡	同 左
2 0	所在地 地目 地積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番3 宅地 396.49㎡	同 左

番号	所在等	登 記	現 況
2 1	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番4 宅地 170.78㎡	同 左
2 2	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番5 用悪水路 39㎡	同 左
2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 736番3 宅地 210.35㎡	同 左
2 4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 736番4 宅地 198.91㎡	同 左
2 5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 737番1 宅地 1,348.89㎡	同 左
2 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 737番6 宅地 538.78㎡	同 左
2 7	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 737番7 宅地 16.11㎡	同 左
2 8	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 728番1 宅地 341.76㎡	同 左

番号	所在等	登 記	現 況
29	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 737番地6、699番地3、735番地 3、737番地1 737番6 工場 鉄骨ブロック造スレート葺 2階建 1階 459.00㎡ 2階 565.25㎡ 延 1,024.25㎡	ほぼ同左 但し、床面積は1階約560.57 ㎡、2階約633.95㎡、延床面 積約1,194.52㎡である。
30	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地3、736番地3、737番地 1、735番地4、736番地4、737 番地6 735番3 工場 鉄筋コンクリート鉄骨造 スレート葺2階建 1階 505.60㎡ 2階 545.40㎡ 延 1,051.00㎡	ほぼ同左 但し、所在は735番地3、735 番地1、735番地2、736番地 3、735番地4、736番地4、737 番地6、床面積は1階約697.01 ㎡、2階約699.34㎡、延床面 積約1,396.35㎡である。
31	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 735番地1、703番地、731番地 735番1 工場 鉄骨造スレート葺2階建 1階 752.90㎡ 2階 438.20㎡ 延 1,191.10㎡	ほぼ同左 但し、所在は735番地1、703 番地1、703番地2、703番地 4、731番地1、732番地4、732 番地6、736番地3であり、床 面積は1階に約52.00㎡の未登 記部分があり、1階約804.90 ㎡、2階438.20㎡、延床面積 は約1,243.10㎡である。

番号	所在等	登 記	現 況
3 2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 703番地、707番地、709番地 703番 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 564.25㎡	ほぼ同左 但し、所在は703番地1、707番地1、709番地1、709番地4である。
3 3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 709番地 709番 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 175.04㎡	ほぼ同左 但し、所在は709番地3である。
番号	特 記 事 項		
1 3 ～ 3 3	上記建物のうち、下記の建物は件外土地に跨がって存する。 物件 3 1 : 件外土地地番 703番1、703番2、703番4、731番1 物件 3 2 : 件外土地地番 703番1、707番1、709番1、709番4 物件 3 3 : 件外土地地番 709番3		

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

(1) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

735番地3、736番地3、737番地1、735番地4、736番4、737番地6

家屋番号 735番3

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
熔解炉	角型レキューラチーブポットハーネス 500ポント 10本	1基	岩城硝子(株)	昭和40年12月
重油燃焼装置	硝子溶解用バーナーコンプレッサー等	1式	同上	同上
ルツボ予熱炉	レキューラチーブポットハーネス 付属予熱炉 600ポント	1基	同上	同上
荷物エレベーター	日本ホイス製 6300mm 荷箱 1200mm×1500mm	1基	沼田鉄工(株)	同上

および右に付属する物件一式

以上諸機械および器具は運転ならびに使用
状態における有形のまま。

順位1番以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

(2) 所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

735番地1、703番地、731番地

家屋番号 735番1

(上記建物備付)

種類・名称	構造記号番号その他特質	個数	製作所名	製造年月
連続徐冷炉	800×25,000×300	1	アサヒ坩堝煉瓦製造(株)	昭和47年3月
同上	1,300×25,000×400	1	同上	昭和47年3月
同上	1,300×25,000×400	1	同上	昭和47年5月
ダイヤモンド切断機	MSM-502619	1	三和ダイヤモンド(株)	昭和46年12月
同上	HOM-265026	1	同上	昭和47年2月
同上	SHM-502819	1	同上	昭和47年2月

及び上記に付属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま

以上 上越クリスタル硝子株式会社所有

上記記載の機械器具等は、いずれも現存していない。

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13～28）

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)	都 市 計 画 区 分	非線引き都市計画区域
	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	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	西側約71mが幅員約8.5mの片側歩道付舗装県道に概ね等高に接面する、奥行最大約60m、16筆及び下記件外土地1～8合計6,366.70㎡の不整形地である。地勢は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	西側：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)	

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 3	全部	物件 2 9 建物の敷地	法定地上権
1 4	全部	更地	—
1 5	全部	更地	—
1 6	全部	物件 3 1 建物の敷地	場所的利益
1 7	全部	物件 3 1 建物の敷地	場所的利益
1 8	南側部分約35㎡	物件 3 0 建物の敷地	法定地上権
	北側部分約757. 07㎡	物件 3 1 建物の敷地	場所的利益
1 9	全部	物件 3 0 建物の敷地	場所的利益
2 0	西側部分約60㎡	物件 2 9 建物の敷地	場所的利益
	東側部分約336. 49㎡	物件 3 0 建物の敷地	場所的利益
2 1	全部	物件 3 0 建物の敷地	場所的利益
2 2	全部	更地	—
2 3	下記以外約205. 35㎡	物件 3 0 建物の敷地	場所的利益
	北端部分約5㎡	物件 3 1 建物の敷地	場所的利益
2 4	全部	物件 3 0 建物の敷地	法定地上権
2 5	北西側部分約60㎡	物件 2 9 建物の敷地	場所的利益
	上記以外約1, 288. 89㎡	更地	—
2 6	西側部分約438. 78㎡	物件 2 9 建物の敷地	法定地上権
	東側部分約100㎡	物件 3 0 建物の敷地	法定地上権
2 7	全部	更地	—
2 8	全部	更地	—
件外土地1 (703番1)	東側部分約180㎡	物件 3 1 建物の敷地	賃借権(注)
	西側部分約567. 74㎡	物件 3 2 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地2 (703番2)	全部	物件 3 1 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地3 (703番4)	全部	物件 3 1 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地4 (707番1)	全部	物件 3 2 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地5 (709番1)	南東部分約160㎡ (注)	物件 3 2 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地6 (709番3)	全部	物件 3 3 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地7 (709番4)	南東部分約45㎡ (注)	物件 3 2 建物の敷地	賃借権(注)
件外土地8 (731番1)	全部	物件 3 1 建物の敷地	賃借権(注)

(注) 現況調査報告書記載のとおり地代滞納があり、令和5年10月27日に契約解除されている。なお、709番1、709番4については、物件 3 2 の建物の敷地として利用されている南東部分のみを評価対象とした。

・周辺は一般住宅等である。

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	・ 本件土地及び件外土地1～8を分断する地番709番2、703番3、731番2、732番5、732番7、735番6、735番7はみなかみ町所有の登記地目用悪水路の土地で、現況暗渠となっている。当該土地については、隣接する無地番の水路とともにみなかみ町より占用許可を受けており、当該水路の継続使用にはみなかみ町との協議が必要になると考えられるため、買受人は注意を要する。 ・ 物件28の北側及び西側で隣接する地番727番1、730番は、個人所有の登記地目宅地の土地で、現況倉庫、作業所等の敷地として一体利用されているが、売却対象外の件外土地である。同様に、物件27に隣接する地番737番9、737番13は現況駐車場として一体利用されているが、個人所有の登記地目宅地の土地で売却対象外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軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫ア約85.68㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置イ約10.05㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置ウ約19.25㎡、土地の定着物である鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建残ガス容器充填容器置場エ約12.54㎡及び看板、建物附属設備であるLPガス・オ、同カ、キュービクル・キ約5.40㎡、同ク約2.99㎡、粉粒体用空気輸送装置ケ約9㎡及びタンクが存する。 ・ 別添建物配置図のとおり、本件土地上に歩道橋、カーブミラー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。 ・ 物件29～31の現況は工場で、物件25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、県道と寺沢と間の範囲について有害物質の有害物質の使用・埋立の可能性が高いと記載されており、業種及び用途別土壤汚染発生率30%、土壤汚染の浄化を前提とした想定対策額57,000千円、汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用を前提とした遮水工封じ込め想定対策額14,000千円と記載されている。 ・ 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29～33）

区 分	主である建物（物件29）
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）：昭和41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59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 ： 鉄骨ブロック造2階建 屋 根 ： スレート、亜鉛メッキ鋼板ほか 外 壁 ： リシン吹付け、スレートほか 内 壁 ： あらわしほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： コンクリートほか 設 備 ： 電気設備、昇降設備ほか その他：－
床面積（現況）	延約1,194.52㎡
現 況 用 途 等	現況用途：工場 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、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元工場として占有している。
特記事項	・登記と現況で床面積が異なるが、法務局備え付けの建物図面・各階平面図が存在しないため、その内訳の詳細は不明である。 ・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。 ・別添建物間取図のとおり、物件29～31は、連結した一体の建物となっている。 ・別添建物配置図のとおり、本件建物の一部が北側隣接地である地番699番2、736番1（個人所有の登記地目宅地の土地）に越境している可能性がある。

区 分	主である建物（物件３０）
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）： 昭和41年頃新築 （公課証明書による） 昭和43年7月20日増築
及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数 ： 約59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・鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート、亜鉛メッキ鋼板ほか 外 壁 ： リシン吹付け・スレートほか 内 壁 ： あらわしほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： コンクリートほか 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1,396.35㎡
現 況 用 途 等	現況用途： 工場 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、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元工場として占有している。
特記事項	・登記と現況で床面積が異なるが、法務局備え付けの建物図面・各階平面図が存在しないため、その内訳の詳細は不明である。 ・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。 ・別添建物間取図のとおり、物件２９～３１は、連結された一体の建物となっている。

区 分	主である建物（物件３１）
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47年3月15日新築 経 過 年 数 ： 約54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 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： スレートほか 内 壁 ： あらわしほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： コンクリートほか 設 備 ： 電気設備ほか その他：－
床面積（現況）	延約1,243.10m ²
現 況 用 途 等	現況用途：工場 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、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元工場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。 ・別添建物間取図のとおり、物件２９～３１は、連結した一体の建物となっている。

区 分	主である建物（物件３２）
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46年3月20日新築 経 過 年 数 ： 約55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 ： 軽量鉄骨造平家建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： スレートほか 内 壁 ： あらわしほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： コンクリートほか 設 備 ： 電気設備ほか その他：－
床面積（現況）	564.25㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、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倉庫（空き家）として占有している。
特記事項	特になし

区 分	主である建物（物件３３）
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46年3月20日新築 経 過 年 数 ： 約55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 ： 軽量鉄骨造平家建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： スレートほか 内 壁 ： あらわしほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： コンクリートほか 設 備 ： 電気設備ほか その他：－
床面積（現況）	175.04㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、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倉庫（空き家）として占有している。
特記事項	特になし

3 機械器具等の概況及び利用状況

工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、前記のとおりであるが、いずれも現存していない。現況は、上記3条目録記載の機械器具とは別の、熔解炉、予熱炉、連続徐冷炉等が存するが、形式、構造番号、製造年月等の詳細は不明である。

取得後長期にわたり利用されていたものと認められ、未稼働のまま放置されている状況から、経済価値が認められるものではないと判断した。

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13～28、件外土地1～8)

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
13	物件29建物の敷地	17,000	0.57	125.75	0.90	1,100,000
14	更地	17,000	0.57	270.69	—	2,620,000
15	更地	17,000	0.57	77.00	—	750,000
16	物件31建物の敷地	17,000	0.57	73.75	0.90	640,000
17	物件31建物の敷地	17,000	0.57	10.00	0.90	90,000
18	物件30建物の敷地	17,000	0.57	35.00	0.90	310,000
	物件31建物の敷地	17,000	0.57	757.07	0.90	6,600,000
19	物件30建物の敷地	17,000	0.57	61.76	0.90	540,000
20	物件29建物の敷地	17,000	0.57	60.00	0.90	520,000
	物件30建物の敷地	17,000	0.57	336.49	0.90	2,930,000
21	物件30建物の敷地	17,000	0.57	170.78	0.90	1,490,000
22	更地	17,000	0.57	39.00	—	380,000
23	物件30建物の敷地	17,000	0.57	205.35	0.90	1,790,000
	物件31建物の敷地	17,000	0.57	5.00	0.90	40,000
24	物件30建物の敷地	17,000	0.57	198.91	0.90	1,730,000
25	物件29建物の敷地	17,000	0.57	60.00	0.90	520,000
	更地	17,000	0.57	1,288.89	—	12,490,000
26	物件29建物の敷地	17,000	0.57	438.78	0.90	3,830,000
	物件30建物の敷地	17,000	0.57	100.00	0.90	870,000

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
27	更地	17,000	0.57	16.11	—	160,000
28	更地	17,000	0.57	341.76	—	3,310,000
件外 土地1	物件3 1建物の敷地 (703番1)	17,000	0.57	180.00	0.90	1,570,000
	物件3 2建物の敷地 (703番1)	17,000	0.57	567.74	0.90	4,950,000
件外 土地2	物件3 1建物の敷地 (703番2)	17,000	0.57	68.00	0.90	590,000
件外 土地3	物件3 1建物の敷地 (703番4)	17,000	0.57	14.09	0.90	120,000
件外 土地4	物件3 2建物の敷地 (707番1)	17,000	0.57	282.67	0.90	2,470,000
件外 土地5	物件3 2建物の敷地 (709番1)	17,000	0.57	160.00	0.90	1,400,000
件外 土地6	物件3 3建物の敷地 (709番3)	17,000	0.57	309.46	0.90	2,700,000
件外 土地7	物件3 2建物の敷地 (709番4)	17,000	0.57	45.00	0.90	390,000
件外 土地8	物件3 1建物の敷地 (731番1)	17,000	0.57	67.65	0.90	590,000

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

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

◇ 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 : 規模大、形状等を検討して、-43%と査定した。

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。

なお、土地の定着物である残ガス容器充填容器置場、看板については市場価値はないものと判断した。

(2) 建物価格(物件29)

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
29	100,000	1,194.52	0.03	3,580,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(3) 建物価格(物件30)

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
30	120,000	1,396.35	0.03	5,030,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(4) 建物価格(物件31)

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
31	80,000	1,243.10	0.03	2,980,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(5) 建物価格(物件32)

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
32	70,000	564.25	0.03	1,180,000

ウ 現 価 率

それぞれ現価率のみ3%と査定した。

(6) 建物価格(物件33)

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
33	70,000	175.04	0.03	370,000

ウ 現 価 率

それぞれ現価率のみ3%と査定した。

(7) 機械器具等

機械器具等については、当該機械器具の状況を勘案のうえ、経済価値はないものと判断した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1 3	物件 2 9 建物の敷地	1, 100, 000	0. 4	法定地上権	440, 000
1 4	更地	2, 620, 000	—	—	—
1 5	更地	750, 000	—	—	—
1 6	物件 3 1 建物の敷地	640, 000	0. 1	場所的利益	60, 000
1 7	物件 3 1 建物の敷地	90, 000	0. 1	場所的利益	10, 000
1 8	物件 3 0 建物の敷地	310, 000	0. 4	法定地上権	120, 000
	物件 3 1 建物の敷地	6, 600, 000	0. 1	場所的利益	660, 000
	合計	6, 910, 000			780, 000
1 9	物件 3 0 建物の敷地	540, 000	0. 1	場所的利益	50, 000
2 0	物件 2 9 建物の敷地	520, 000	0. 1	場所的利益	50, 000
	物件 3 0 建物の敷地	2, 930, 000	0. 1	場所的利益	290, 000
	合計	3, 450, 000			340, 000
2 1	物件 3 0 建物の敷地	1, 490, 000	0. 1	場所的利益	150, 000
2 2	更地	380, 000	—	—	—
2 3	物件 3 0 建物の敷地	1, 790, 000	0. 1	場所的利益	180, 000
	物件 3 1 建物の敷地	40, 000	0. 1	場所的利益	0
	合計	1, 830, 000			180, 000
2 4	物件 3 0 建物の敷地	1, 730, 000	0. 4	法定地上権	690, 000
2 5	物件 2 9 建物の敷地	520, 000	0. 1	場所的利益	50, 000
	更地	12, 490, 000	—	—	—
	合計	13, 010, 000			50, 000
2 6	物件 2 9 建物の敷地	3, 830, 000	0. 4	法定地上権	1, 530, 000
	物件 3 0 建物の敷地	870, 000	0. 4	法定地上権	350, 000
	合計	4, 700, 000			1, 880, 000

番号	利用状況	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
27	更地	160,000	—	—	—
28	更地	3,310,000	—	—	—
件外 土地1	物件3 1建物の敷地 (703番1)	1,570,000	0.1	(注)	160,000
	物件3 2建物の敷地 (703番1)	4,950,000	0.1	(注)	500,000
	合計	6,520,000			660,000
件外 土地2	物件3 1建物の敷地 (703番2)	590,000	0.1	(注)	60,000
件外 土地3	物件3 1建物の敷地 (703番4)	120,000	0.1	(注)	10,000
件外 土地4	物件3 2建物の敷地 (707番1)	2,470,000	0.1	(注)	250,000
件外 土地5	物件3 2建物の敷地 (709番1)	1,400,000	0.1	(注)	140,000
件外 土地6	物件3 3建物の敷地 (709番3)	2,700,000	0.1	(注)	270,000
件外 土地7	物件3 2建物の敷地 (709番4)	390,000	0.1	(注)	40,000
件外 土地8	物件3 1建物の敷地 (731番1)	590,000	0.1	(注)	60,000

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

(注) 賃借権は令和5年10月27日に契約解除されていることから、権利割合を場所的利益相当の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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ× エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1 3	1,100,000	-440,000	—	0.20	0.60	80,000
1 4	2,620,000	—	—	0.20	0.60	310,000
1 5	750,000	—	—	0.20	0.60	90,000
1 6	640,000	-60,000	—	0.20	0.60	70,000
1 7	90,000	-10,000	—	0.20	0.60	10,000
1 8	6,910,000	-780,000	—	0.20	0.60	740,000
1 9	540,000	-50,000	—	0.20	0.60	60,000
2 0	3,450,000	-340,000	—	0.20	0.60	370,000
2 1	1,490,000	-150,000	—	0.20	0.60	160,000
2 2	380,000	—	—	0.20	0.60	50,000
2 3	1,830,000	-180,000	—	0.20	0.60	200,000
2 4	1,730,000	-690,000	—	0.20	0.60	120,000
2 5	13,010,000	-50,000	—	0.20	0.60	1,560,000
2 6	4,700,000	-1,880,000	—	0.20	0.60	340,000
2 7	160,000	—	—	0.20	0.60	20,000
2 8	3,310,000	—	—	0.20	0.60	400,000
2 9	3,580,000	+440,000 +50,000 +50,000 +1,530,000	1.00	0.20	0.60	680,000
3 0	5,030,000	+120,000 +50,000 +290,000 +150,000 +180,000 +690,000 +350,000	1.00	0.20	0.60	820,000

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ× エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
3 1	2, 980, 000	+60, 000 +10, 000 +660, 000 ±0 +160, 000 +60, 000 +10, 000 +60, 000	1. 00	0. 20	0. 60	480, 000
3 2	1, 180, 000	+500, 000 +250, 000 +140, 000 +40, 000	1. 00	0. 20	0. 60	250, 000
3 3	370, 000	+270, 000	1. 00	0. 20	0. 60	80, 000
機械 器具等	0	—	—	—	—	0
一 括 価 格 (合 計)						6, 890, 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、一部分外土地に跨がって建築されているほか、物件29について隣接地に越境している可能性があること、賃借権が契約解除されていること、土壤汚染の可能性が否定できない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」駅から道路距離で約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%）

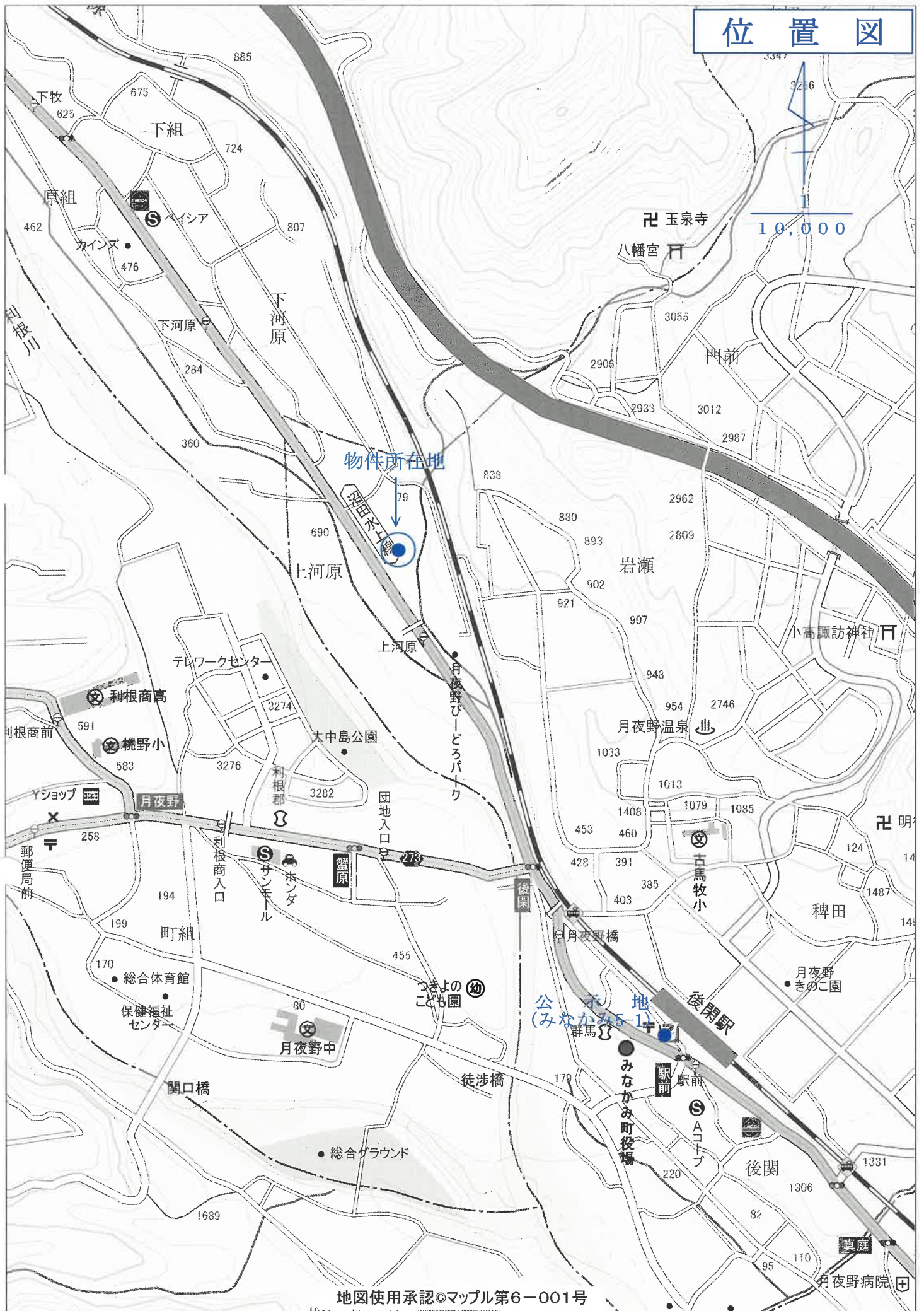
地 域 の 概 要：駅前に小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域

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
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

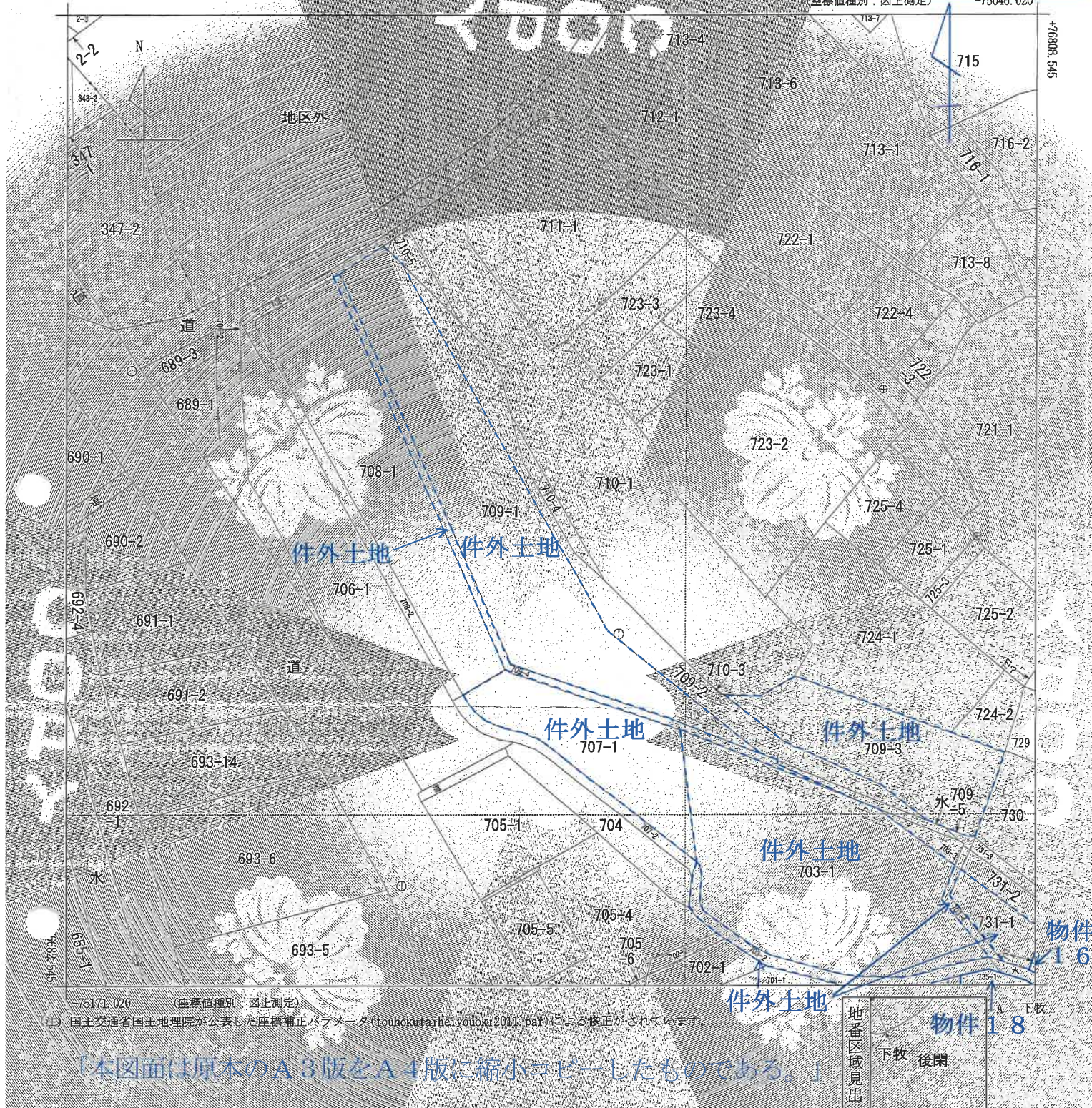
以 上

位置図



地図使用承認©マップル第6-001号

250m

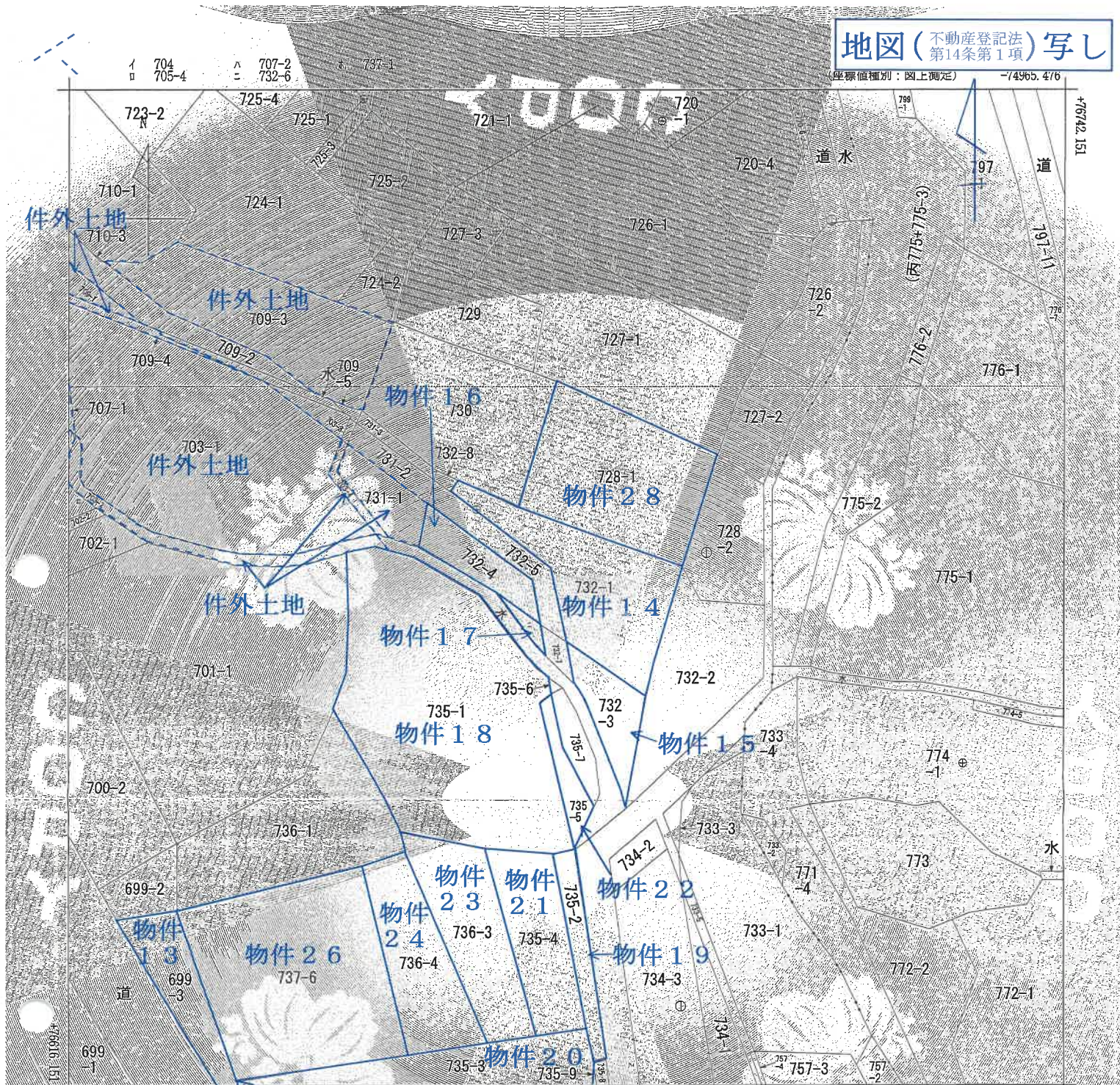


「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	利根郡みなかみ町後閑字上河原				地番	709番1		
出力	1/500	精度	甲三	座標系	区分	分類	地図（法第14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。

令和6年5月1日
前橋地方法務局沼田支局
登記官



75090.476 (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 (taihokutaiheijyouuki2011.par) による修正がされています。



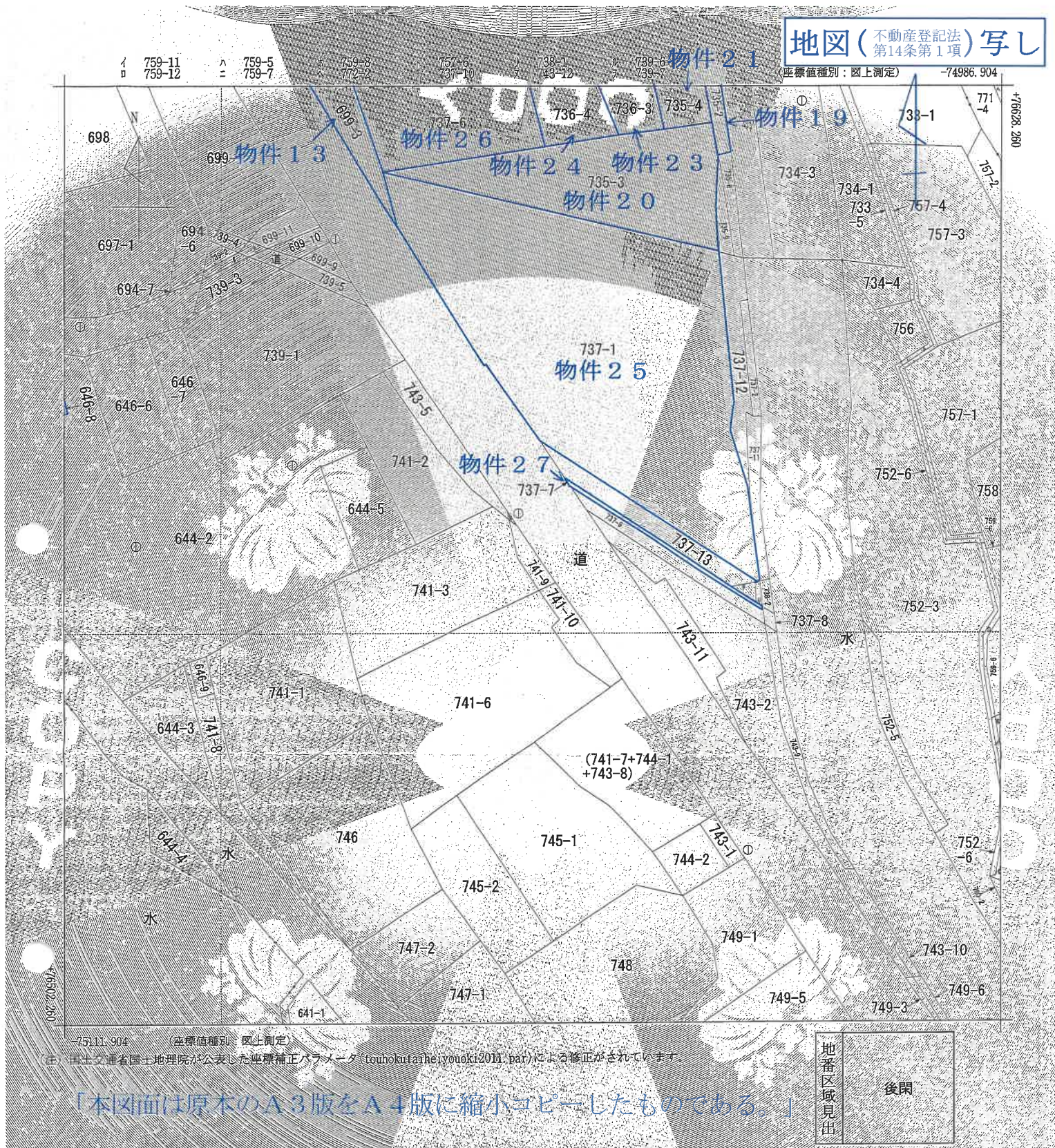
「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求 部分	所在	利根郡みなかみ町後閑字上河原				地番	732番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	中三	座標系 番号 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。

令和6年5月1日
前橋地方法務局沼田支局
登記官

地図（不動産登記法第14条第1項）写し



「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。」

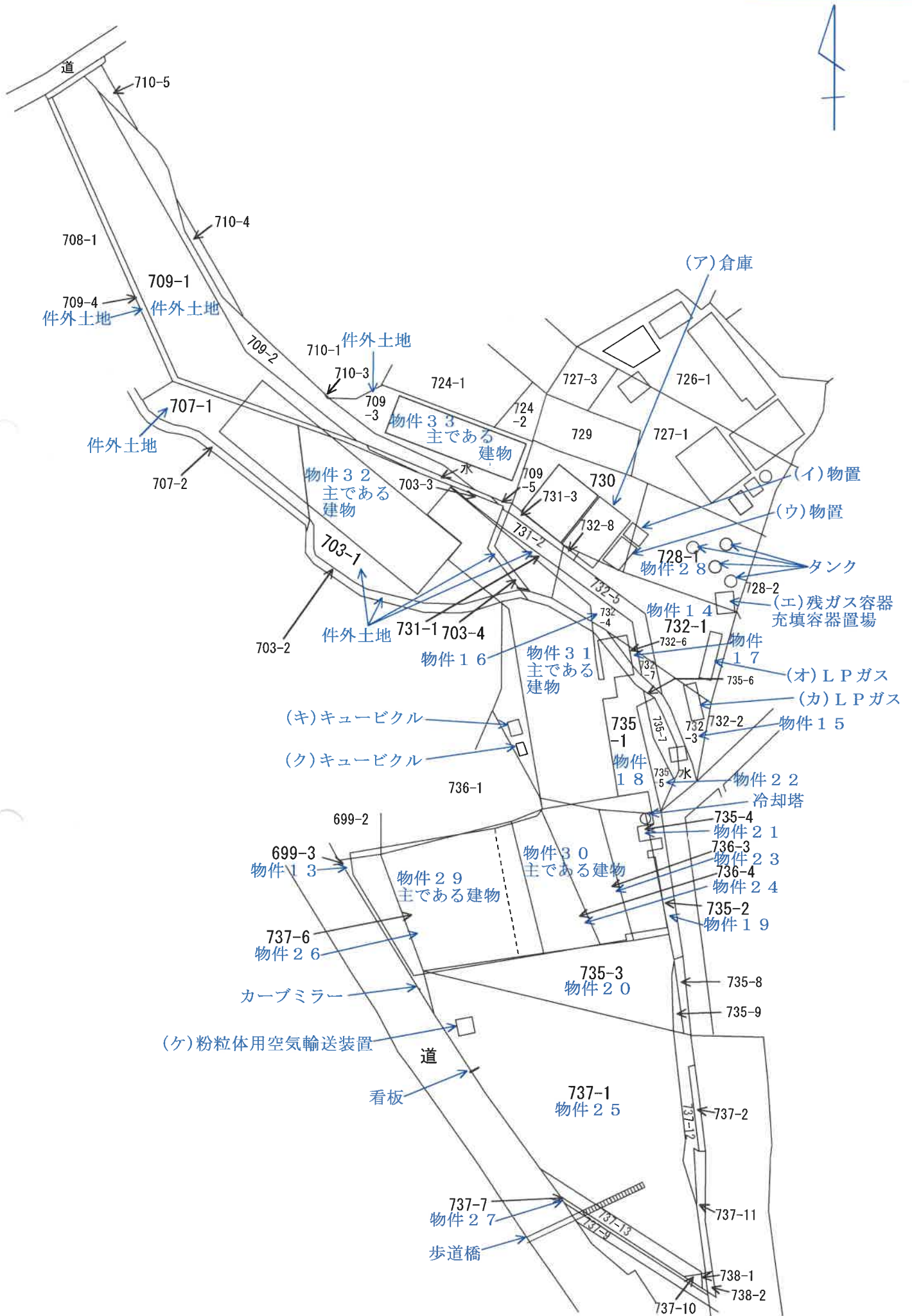
請 求 部 分	所 在	利根郡みなみ町後閑子上河原				地 番	741番9		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年2月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年8月1日		補 記 項 事		

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。

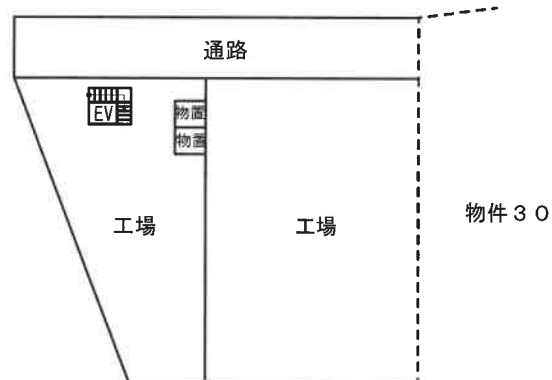
令和6年5月1日
前橋地方務局沼田支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

建物配置図

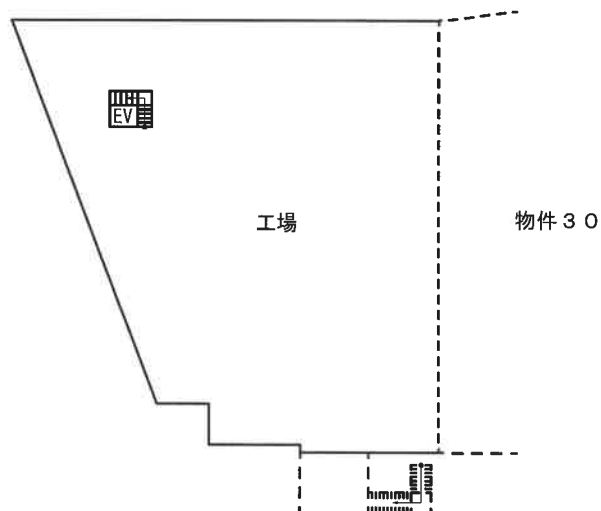


物件 29 主である建物 S=1/500



1階

1階床面積 約560.57㎡



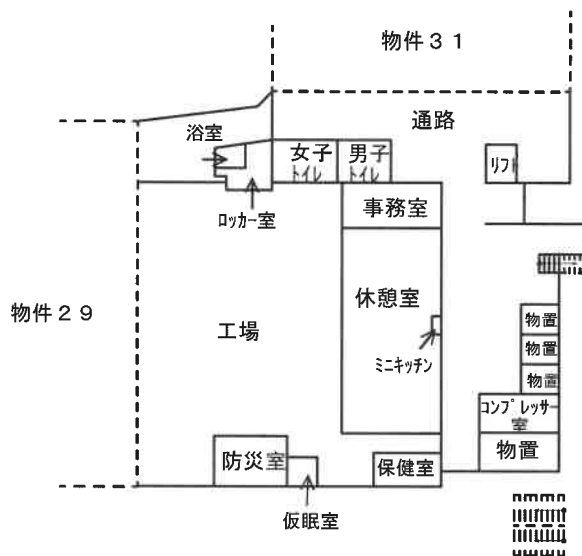
2階

2階床面積 約633.95㎡

延床面積 約1,194.52㎡

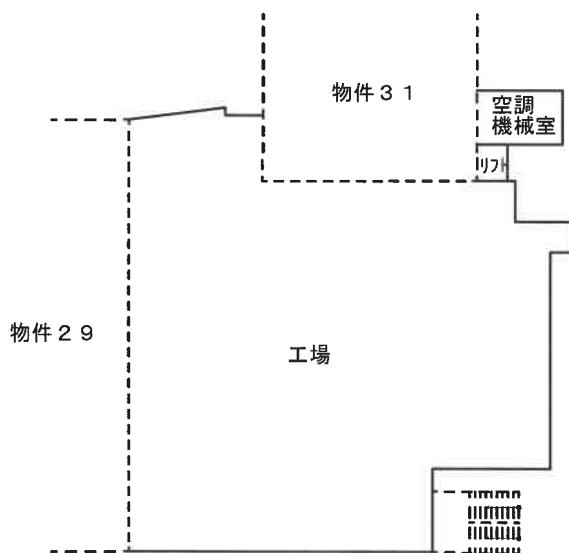
建物間取図

物件30 主である建物 S=1/500



1階

1階床面積 約697.01㎡

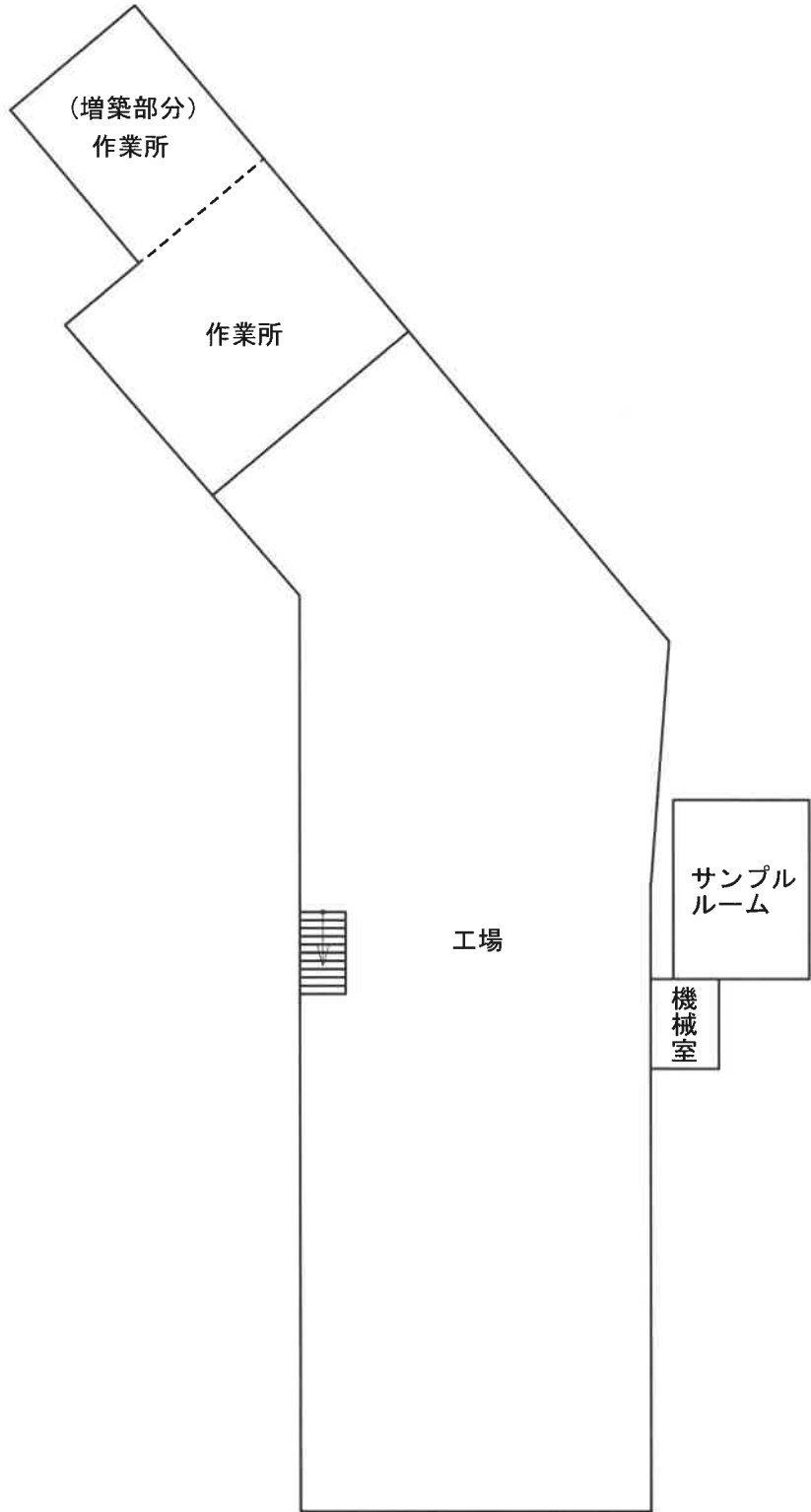


2階

2階床面積 約699.34㎡

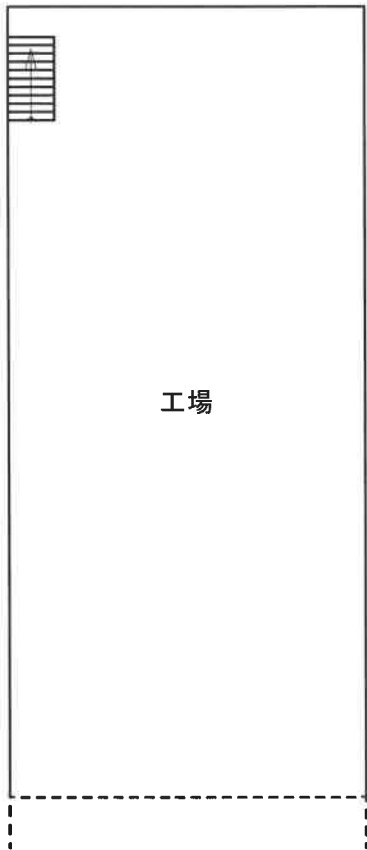
延床面積 約1,396.35㎡

物件 3 1 主である建物 S=1/300



1階

増築部分 約52.0㎡



2階

物件 3 2 主である建物 S=1/300



物件 3 3 主である建物 S=1/300

