

(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。

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。	

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。

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和7年（ケ）第9号

このファイルは、

物件番号5、6、8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 場 所 令和 8年 9月16日 午前10時00分 前橋地方裁判所沼田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月 5日 午後 1時00分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6, 8	1,960,000 1,568,000	一括	392,000	49,871	0
5	1,280,000				
6	280,000				
8	400,000				



物 件 目 録

5 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞
 地 番 4 1 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 4 0 . 2 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞
 地 番 4 1 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 2 6 平方メートル

所有者 A

8 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞 4 1 3 番地 3、4 1 3
 番地 7

家屋 番号 4 1 3 番 3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 4 7 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 8 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社田村物産

(工場抵当法第2条による機械器具等は別紙目録のとおり)



機械器具等目録

物件 8 主である建物

所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞413番地3、413番地7

家屋番号 413番3 主である建物
(上記の建物内外に備付)

番号	種 類 等	概 要	現 況
あ	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	タイヤ交換機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
い	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	洗車機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
う	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
え	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
お	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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5, 6, 8】

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5, 6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

有限会社田村物産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号8】

本件所有者有限会社田村物産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5, 6】

道路を除く隣接地との境界が不明確である。

《 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

5 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞
地 番 4 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 4 4 0 . 2 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞
地 番 4 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 9 6 . 2 6 平方メートル

所有者 A

8 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞 4 1 3 番地 3、4 1 3
番地 7

家屋 番号 4 1 3 番 3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 4 7 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 8 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社田村物産

(工場抵当法第 2 条による機械器具等は別紙目録のとおり)

機械器具等目録

物件 8 主である建物

所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞413番地3、413番地7

家屋番号 413番3 主である建物
(上記の建物内外に備付)

番号	種 類 等	概 要	現 況
あ	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	タイヤ交換機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
い	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	洗車機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
う	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
え	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
お	種 類 種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

令和7年(ケ)第 9号
令和8年 2月26日受理
令和8年 4月 8日提出

現況調査報告書

(物件5、6、8)

前橋地方裁判所沼田支部

執行官 三 井 誠 印

(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

5 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞

地 番 4 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 4 4 0 . 2 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞

地 番 4 1 3 番 7

地 目 宅地

地 積 9 6 . 2 6 平方メートル

所有者 A

8 所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞 4 1 3 番地 3、4 1 3
番地 7

家屋 番号 4 1 3 番 3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 4 7 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 8 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者、有限会社田村物産

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	利根郡みなかみ町相俣413番地3付近（住居表示未実施）			
土地	物件5、6			
現況地目	■宅地（物件5、6）			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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	☒ 建物所有者（有限会社田村物産） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 占有権原は使用借権			
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	■道路を除く隣接地との境界が不明確である。			
建物	物件8			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（有限会社田村物産） 上記の者が本建物を不使用の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	■主である建物の屋根の一部が損傷している。			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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
 （ 3 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
☒ A (所有者)	1 本件建物は、私が代表者を務めている有限会社田村物産が自動車の修理の仕事をしていたが二十年くらい前に廃業しました。 2 本件建物で二十年間くらい作業をしており、塗装はしませんが、機械油等は使用していました。 3 本件土地建物の機械はすべて当社のものです。 4 当社が私個人に地代を支払っているということはありません。

執行官の意見

- 1 本件土地建物に存在する機械器具目録記載の機械は、工場抵当法2条の機械・器具に該当し、本件建物と一体となって本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。
- 2 本件土地の南東側隣接地（413番1、物件4）は山林である。買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月4日 12:55ー13:00	前橋地方法務局	■建物登記調査
令和8年3月11日 9:25ー9:35	みなかみ町役場	■土地家屋現況図、公課証明書、各交付
令和8年3月11日 13:00ー13:10	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年3月18日 10:10ー10:25	みなかみ町役場	■家屋見取図交付
令和8年3月25日 10:55ー11:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、所有者Aと面談
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と予想されたので、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8年3月25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
(6 枚目)

2 機械器具等目録

物件 8 主である建物

所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞413番地3、413番地7

家屋番号 413番3 主である建物
(上記の建物内外に備付)

番号	種 類 等	概 要	現 況
あ	種 類 種 造 構 数 筒 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	タイヤ交換機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
い	種 類 種 造 構 数 筒 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	洗車機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
う	種 類 種 造 構 数 筒 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
え	種 類 種 造 構 数 筒 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
お	種 類 種 造 構 数 筒 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

登記年月日：昭和61年1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。

(前橋地方務局沼田支局書體)

令和7年11月25日

前橋地方務局

登記官

(9 枚目)

建築物図面図
各階平面図

家屋番号
413-7

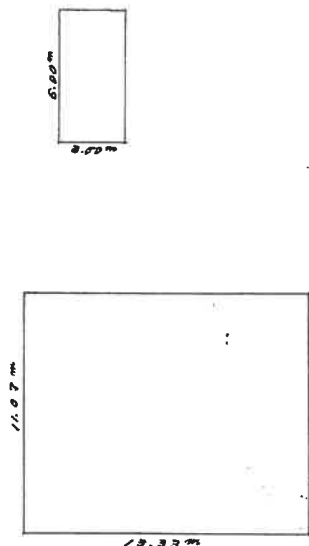
建築物の所在
利根郡みなかみ町
利根郡新治村大字相俣字大洞 413番地3、413番地7

各階平面図

2400320

主

①



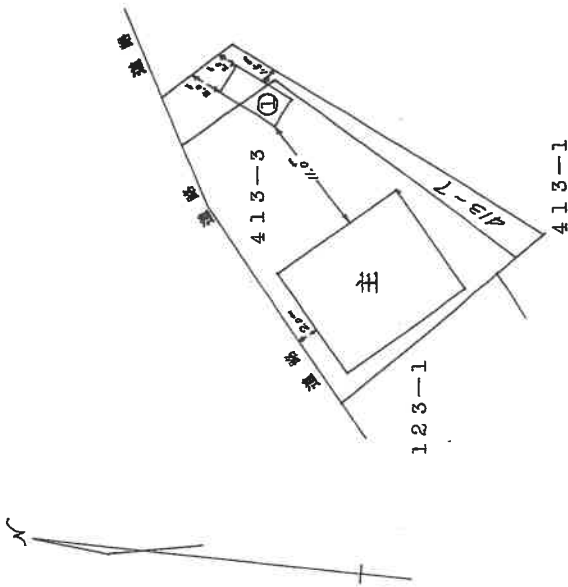
求積計算書

主 $11.07 \times 13.33 = 147.5631$

$147.56m^2$

① $6.00 \times 3.00 = 18.0000$

$18.00m^2$



作製者
作年 月 日

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

請求番号：7-1

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

①↓

道路

物件5

オ
カ
お

③

物件8 附属
建物符号1

物件8
主である建物

物件6

413-1
(物件4)

123-1

②→

キ

④

オ：鋼製看板（土地の定着物）

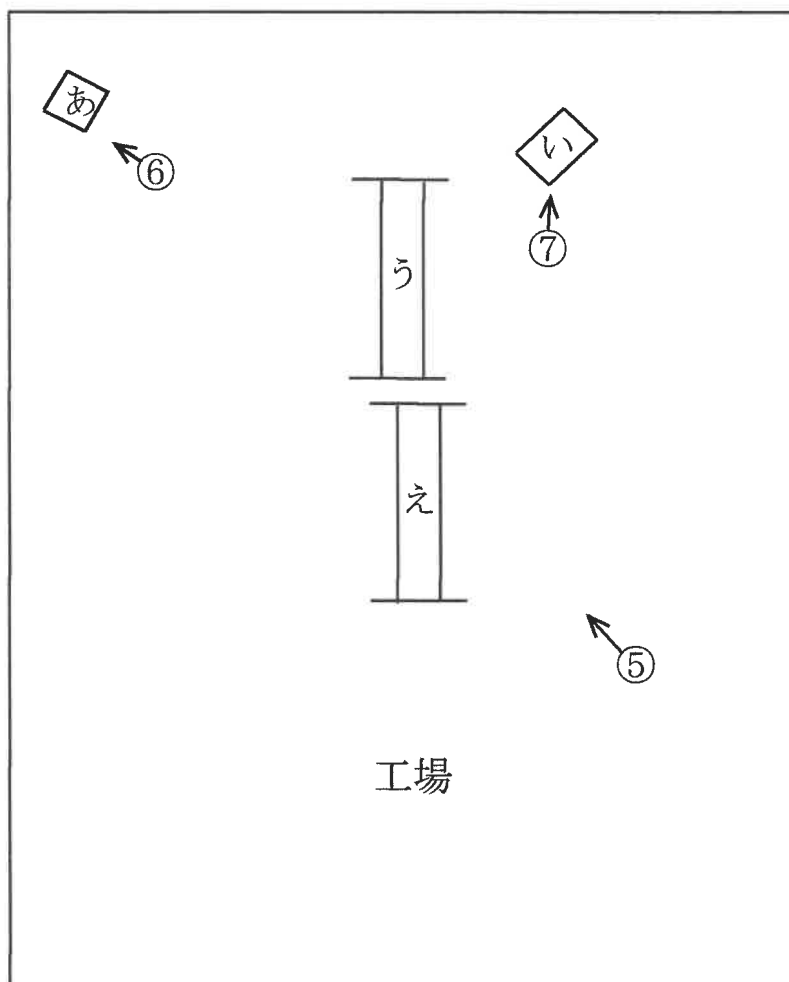
カ：鋼製看板（土地の定着物）

キ：鋼製便所（土地の定着物）

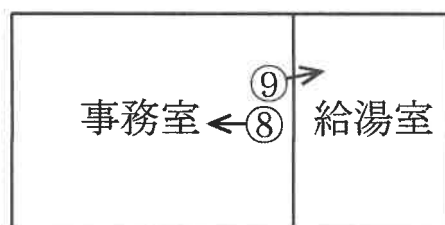
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 8 主である建物



物件 8 附属建物符号 1





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 16 日 評 価
評価書番号 第 3827-3 号

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

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 1,960,000 円		
内 訳 価 格		
物件 5	(土地)	金 1,280,000 円
物件 6	(土地)	金 280,000 円
物件 8	(建物)	金 400,000 円

- 1 一括価格は、物件5、6及び8 の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には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
1 物件目録

番号	所在等	登記	現況
5	所在 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町相俣字大洞 413番3 宅地 440.27 m ²	同左
6	所在 地番 地目 地積	利根郡みなかみ町相俣字大洞 413番7 宅地 96.26 m ²	同左
8	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	利根郡みなかみ町相俣字大洞 413番地3、413番地7 413番3 工場 鉄骨造スレート葺平家建 147.56 m ² 1 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 18.00 m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

2 機械器具等目録

物件 8 主である建物

所 在 利根郡みなかみ町相俣字大洞413番地3、413番地7

家屋番号 413番3 主である建物
(上記の建物内外に備付)

番号	種 類 等	概 要	現 況
あ	種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	タイヤ交換機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
い	種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	洗車機 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
う	種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
え	種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
お	種 類 構 造 箇 数 製作者氏名 製造年月 記号番号 そ の 他	リフト 不明 1台 不明 不明 不明 工場抵当法第3条の目録の記載なし	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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5及び6）

位置・交通	J R 上越線後閑駅の北西方道路距離約13.5 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅等が点在する山間部傾斜地勢の地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は北西向き傾斜で起伏も大きい。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 - - - - みなかみ町景観条例（田園居住ゾーン） ハザードマップ該当なし 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、K3756）			
画地条件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	536.53 m ² 北西 側間口約 33 m、奥行約 9～19 m ほぼ台形地 中間画地 画地内は西側はほぼ平坦、東側は北向きに微傾斜している。北西側道路は南西向きに傾斜している。			
接面道路の状況	北西側幅員約8.3～8.8m舗装県道とほぼ等高～約0.8m高く接面する中間画地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件5南西側	約 410.27 m ²	物件8主である建物敷地	建物所有者	使用借権
	物件5北東側	約 30.00 m ²	物件8附属建物1敷地	建物所有者	使用借権
	物件6	96.26 m ²	物件8附属建物1敷地	建物所有者	使用借権
	目的外建物	なし			
供給処理施設	水 道：	あり			
	ガス配管：	なし			
	下 水 道：	なし			
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の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、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。				

次のとおり使用借権がある。

範 囲：物件5及び6土地

貸 主：物件5及び6土地所有者

借 主：物件8建物所有者

期間等：昭和60年12月15日より期間の定めなし

上記は買受人の引受ではない。

地図が整備されているものの、道路を除く隣接地との境界が判然とし
ない。買受人は留意する必要がある。

次のとおり土地の定着物が所在している。

定着物オ	……	物件5北西側	鋼製 看板	約0.34㎡
------	----	--------	-------	--------

定着物カ	……	物件5北西側	鋼製 看板	約0.18㎡
------	----	--------	-------	--------

定着物キ	……	物件5南側	鋼製 便所	約1.26㎡
------	----	-------	-------	--------

画地北西側の西寄り境界付近及び北東側境界付近にコンクリート擁壁が設
置されている。

画地内に雑草及び雑木が繁茂している。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出
はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は畑と山林
であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

特 記 事 項

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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60年12月15日 新築 経 過 年 数： 約 30 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年 （ほぼ満了している。）
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： スレート葺 外 壁： カラートタン 等 内 壁： トタン板あらわし 等 天 井： スレートあらわし 等 床： 土間コンクリート 等 設 備： 電気、シャッター 等 その他：
床面積（現況）	延 147.56 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 工場 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が不使用の工場として占有している。
特 記 事 項	当該建物は新築時には建築確認を受けており（昭和60年12月5日、第S60沼土007053号）、検査済証の交付（昭和60年12月12日、第67号）もある。 屋根の一部が損傷している。

(物件8)

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60年12月15日 新築 経 過 年 数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 金属系サイディング 等 内 壁： 板張 等 天 井： 化粧石膏ボード 等 床： 土間コンクリート 等 設 備： 電気、LPガス 等 その他：
床面積（現況）	延 18.00 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 事務所 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が不使用の事務所として占有している。
特 記 事 項	当該建物は新築時には建築確認を受けており（昭和60年12月5日、第S60沼土007053号）、検査済証の交付（昭和60年12月12日、第67号）もある。

3 機械器具等の概況及び利用状況等

番 号	あ
種 類	タイヤ交換機
区 分	6-あ
設置時期及び 経済的残存耐 用年数	設 置 年 月 : 不明 経 過 年 数 : 約 8 年以上 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 (ほぼ満了している。)
そ の 他	物件8建物内の北西側 工場抵当法第3条の目録の記載なし
管理及び利用 状況等	動作状態は不明である。長期間未使用であること、経済的残存耐用年数が満了していることから、無価値と判断した。

番 号	い
種 類	洗車機
区 分	6-い
設置時期及び 経済的残存耐 用年数	設 置 年 月 : 不明 経 過 年 数 : 約 8 年以上 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 (ほぼ満了している。)
そ の 他	物件8建物内の北東側 工場抵当法第3条の目録の記載なし
管理及び利用 状況等	動作状態は不明である。長期間未使用であること、経済的残存耐用年数が満了していることから、無価値と判断した。

番 号	う
種 類	リフト
区 分	6-う
設置時期及び 経済的残存耐 用年数	設 置 年 月 : 不明 経 過 年 数 : 約 8 年以上 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 (ほぼ満了している。)
そ の 他	物件8建物内の中央 工場抵当法第3条の目録の記載なし
管理及び利用 状況等	動作状態は不明である。長期間未使用であること、経済的残存耐用年数が満了していることから、無価値と判断した。

番 号	え
種 類	リフト
区 分	6-え
設置時期及び 経済的残存耐 用年数	設 置 年 月 : 不明 経 過 年 数 : 約 8 年以上 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 (ほぼ満了している。)
そ の 他	物件8建物内の南東側 工場抵当法第3条の目録の記載なし
管理及び利用 状況等	動作状態は不明である。長期間未使用であること、経済的残存耐用年数が満了していることから、無価値と判断した。

番 号	お
種 類	リフト
区 分	6-お
設置時期及び 経済的残存耐 用年数	設 置 年 月 : 不明 経 過 年 数 : 約 8 年以上 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 (ほぼ満了している。)
そ の 他	物件8建物外の北側 (物件5土地の北西側中央) 工場抵当法第3条の目録の記載なし
管理及び利用 状況等	動作状態は不明である。長期間未使用であること、経済的残存耐用年数が満了していることから、無価値と判断した。

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5及び6）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
5	6,900	0.96	物件8主である建物敷地	約 410.27	0.90	2,446,000
			物件8附属建物1敷地	約 30.00	0.90	179,000
						計 2,625,000
6	6,900	0.96	物件8附属建物1敷地	96.26	0.90	574,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 みなかみ(県) -7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,600 \text{ 円/㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 180 = 6,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位北西向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

5及び6 : 0.96 形状やや劣る、地勢の状態劣る、方位北西向き、樹木等含む

ウ 地 積 : 登記数量に土地利用権等範囲を考慮した。

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8）

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
8 (主)	85,000	147.56	0.030	(主である建物) 376,000
8 1	65,000	18.00	0.035	(附属建物) 41,000
8-あ ～ 8-お				(機械器具等) 0
8 計				417,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
 (定額法) (定率法)
 8 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{30 / (30 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{30 / (30 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.40) = 0.030$
 8 1 : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
5	物件8主である建物敷地	2,446,000	0.10	使用借権	245,000
	物件8附属建物1敷地	179,000	0.10	使用借権	18,000
					計 263,000
6	物件8附属建物1敷地	574,000	0.10	使用借権	57,000
物件8 土地利用権等価格 (合計)					320,000

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、その割合をそれぞれ査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
5	2,625,000	-263,000		0.90	0.60	1,280,000
6	574,000	-57,000		0.90	0.60	280,000
8	417,000	+320,000	-	0.90	0.60	400,000
一括価格 (合計)						1,960,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 農山村部における事業用土地建物の流通性低下を考慮して上記の通り査定

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

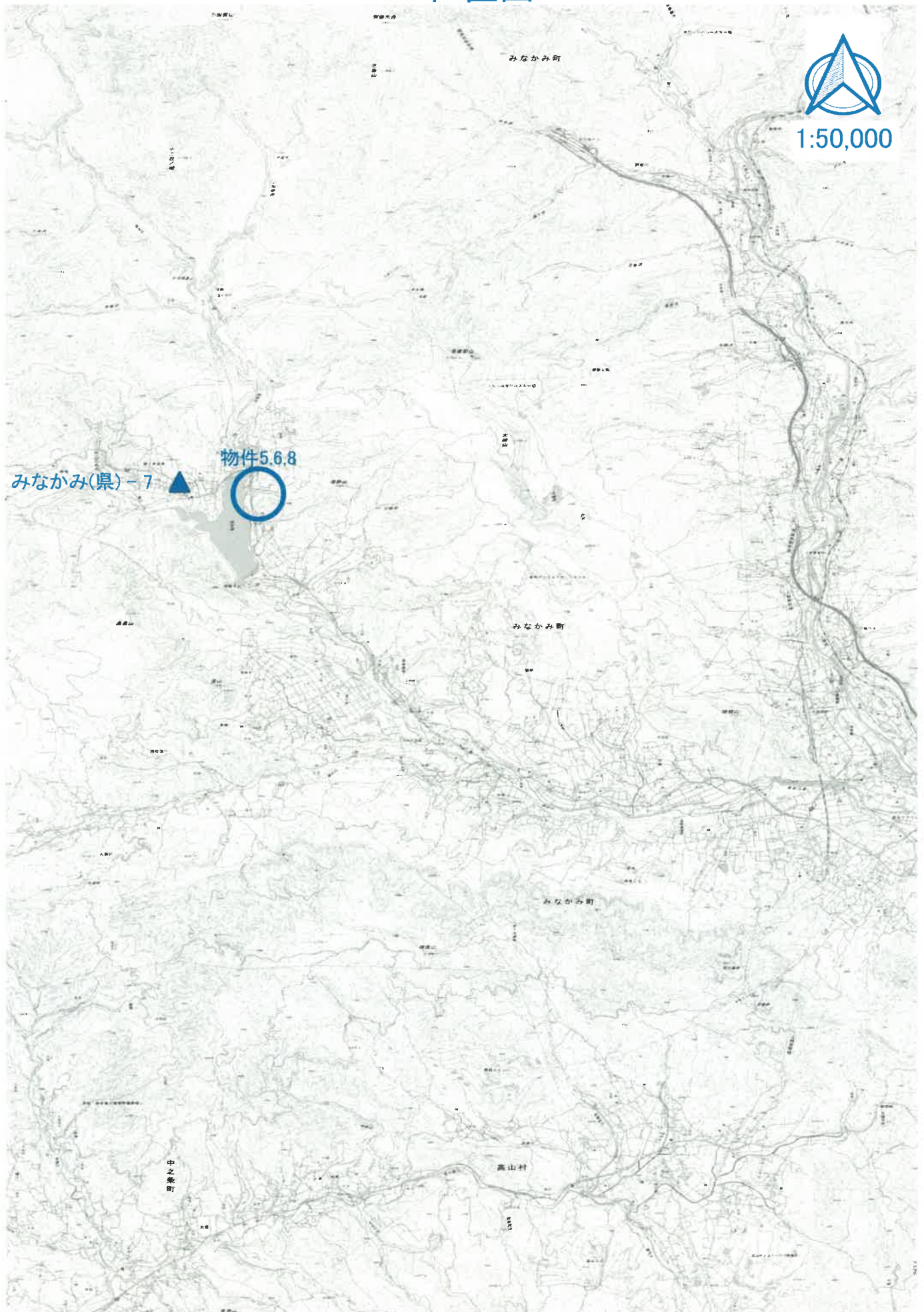
第6 参考価格資料

地価調査価格 : みなかみ(県) - 7
所在 : 利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏1005番4
価格 : 12,600 円/㎡
位置 : J R 上越線後閑駅の北西方道路距離約15.0 k m
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 272 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西 4.0 m 町道
用途指定等 : 都市計画区域外、
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅が混在し未利用地も多い地域

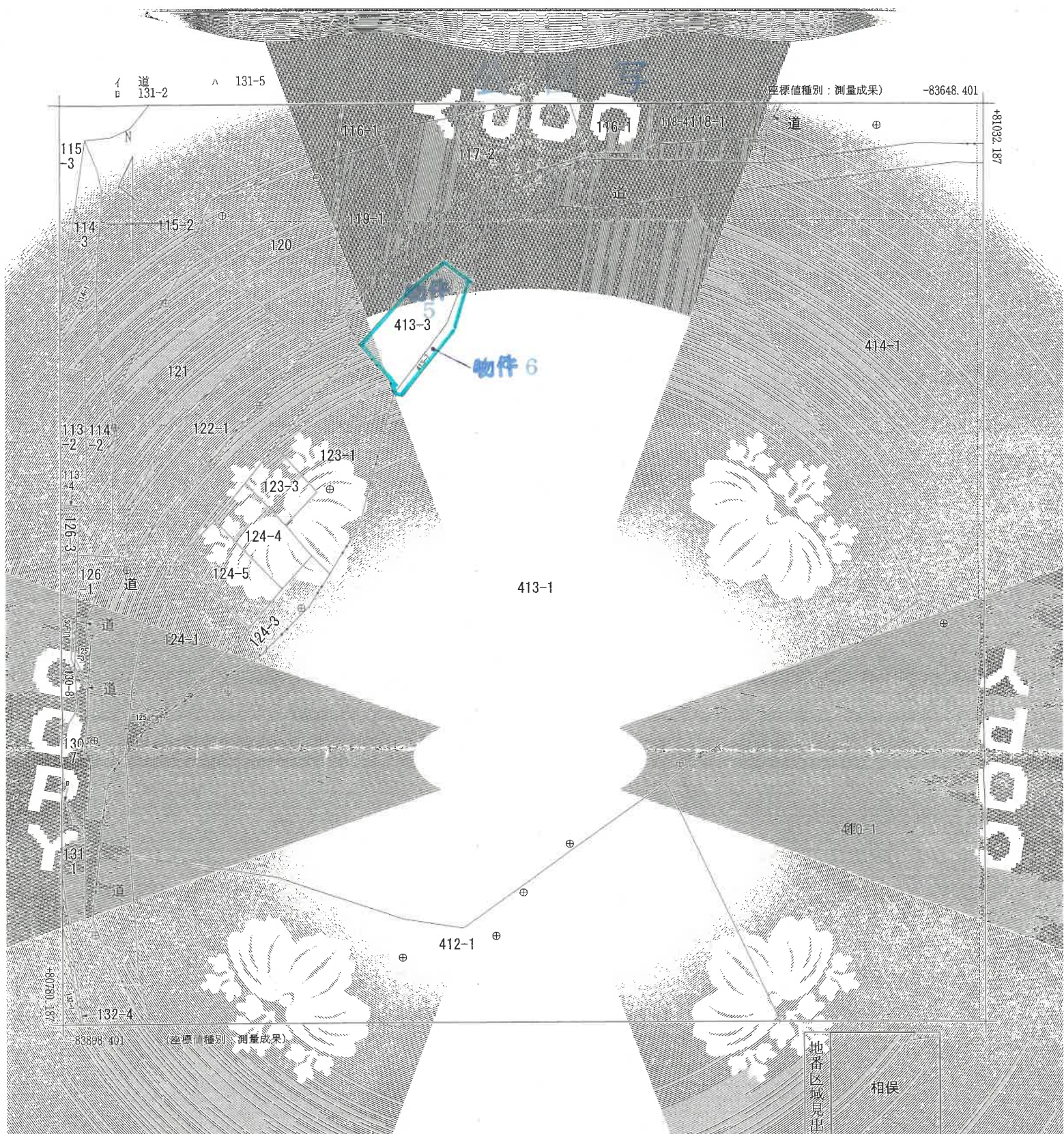
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図・機械器具等位置関係図
- 4 間取図

位置図



出典： 国土地理院 (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記



請求部	所在	利根郡みなかみ町相俣字大洞				地番	413番1		
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和5年11月8日				備付年月日(原図)	令和6年3月14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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和7年11月26日

前橋地方法務局

登記官

請求番号：17-2

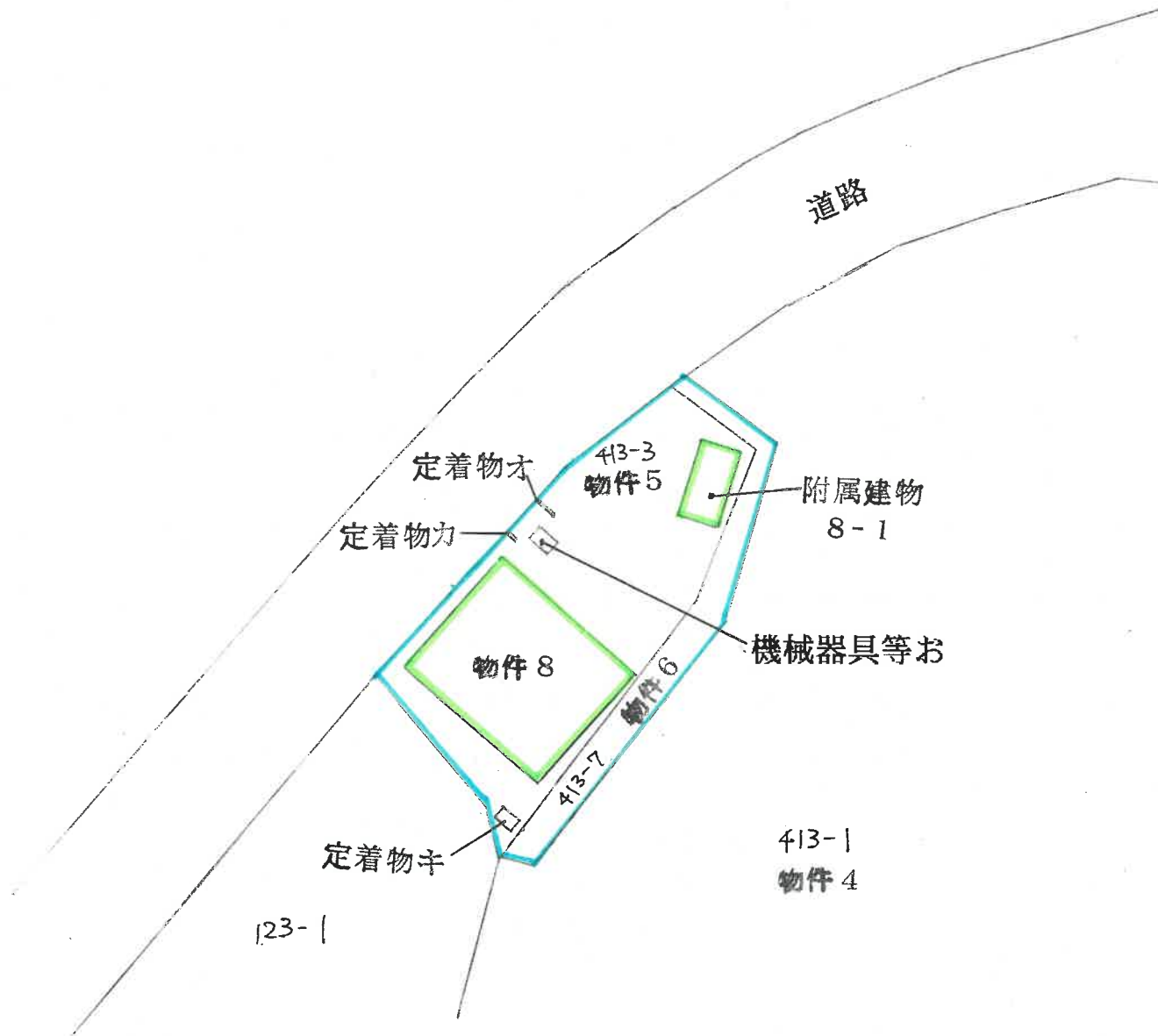
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



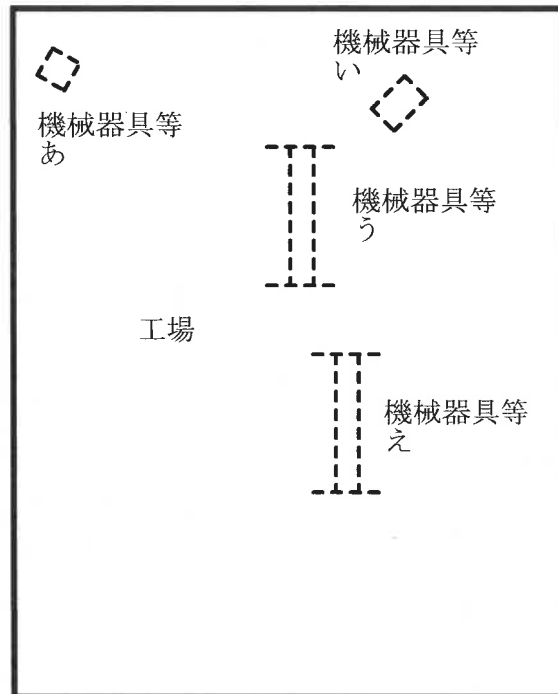
S = 1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図

機械器具等位置関係図



物件8
主である建物



物件8
附属建物1