

(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。

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 目 録

- 1 所 在 利根郡みなかみ町下牧字松葉 303番地1
- 家屋 番号 303番1
- 種 類 養護所
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 168.74平方メートル
- 2 所 在 利根郡みなかみ町下牧字松葉 304番地1、303番地1
- 家屋 番号 304番1
- 種 類 老人ホーム
- 構 造 軽量鉄骨造セメント板ぶき平家建
- 床 面 積 190.79平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 渡 邊 早 紀

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(地番303番1, 地積489平方メートル, 所有者A)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番303番1, 地積489平方メートル, 所有者A, 地番304番1, 地積268平方メートル, 所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主らの承諾又は裁判等を要する。

【物件番号1, 2】

地代の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等、記録上表れている事実等を記載したもの



であり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がされる可能性もあります。）。

- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下牧字松葉 | 303番地1 |
| | 家屋 番号 | 303番1 | |
| | 種 類 | 養護所 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 168.74平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下牧字松葉 | 304番地1、303番地1 |
| | 家屋 番号 | 304番1 | |
| | 種 類 | 老人ホーム | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント板ぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 190.79平方メートル | |



令和7年(ケ)第 8号
令和7年10月29日受理
令和7年12月10日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所沼田支部

執行官 三 井 誠 ㊞

(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 利根郡みなかみ町下牧字松葉 303番地1

家屋 番号 303番1

種 類 養護所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 168.74平方メートル

2 所 在 利根郡みなかみ町下牧字松葉 304番地1、303番地1

家屋 番号 304番1

種 類 老人ホーム

構 造 軽量鉄骨造セメント板ぶき平家建

床 面 積 190.79平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	利根郡みなかみ町下牧303番地1付近（住居表示未実施）
建 物	物件1
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不使用のデイサービスセンター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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	利根郡みなかみ町下牧304番地1付近（住居表示未実施）
建 物	物件2
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不使用の老人ホーム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	☒ 附属設備としてタンクが存在する。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 〔保管開始日 平成 年 月 日 〕
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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

(3 枚目)

目的外土地の概況 (物件1、2関係)			
所 在	利根郡みなかみ町下牧字松葉		
地 番	303番1		
地 目	■宅地		
地 積	489.00平方メートル (■全部 □一部)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
□関係人(□)の陳述／■破産管財人の照会回答書、■Aの照会回答書、賃貸借契約書の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権		
占 有 開 始 時 期	平成28年3月1日		
最 初 の 契 約 日	不明		
契 約 等 期 間	平成28年3月1日から ■30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	平成28年3月1日から ■30年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	■土地所有者A □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	■建物所有者 (有限会社アイビス) □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金300,000円 (毎年7月末日限り 翌月8月1日から翌年7月31日までの分支払)		
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7年11月8日現在 金125,000円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他	■当初、地代は年払いだが、月払い (毎月20日限り翌月分支払) に変更した。		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	利根郡みなかみ町下牧字松葉		
地 番	3 0 4 番 1		
地 目	■宅地		
地 積	2 6 8 . 0 0 平方メートル (■全部 □一部)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
□関係人(□)の陳述／■破産管財人の照会回答書、■Bの照会回答書、賃貸借契約書の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権		
占 有 開 始 時 期	平成28年3月1日		
最 初 の 契 約 日	不明		
契 約 等 期 間	平成28年3月1日から ■30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	平成28年3月1日から ■30年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	■土地所有者B □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	■建物所有者 (有限会社アイビス) □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金200,000円 (毎年7月末日限り 翌月8月1日から翌年7月31日までの分支払)		
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7年11月10日現在 金600,000円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

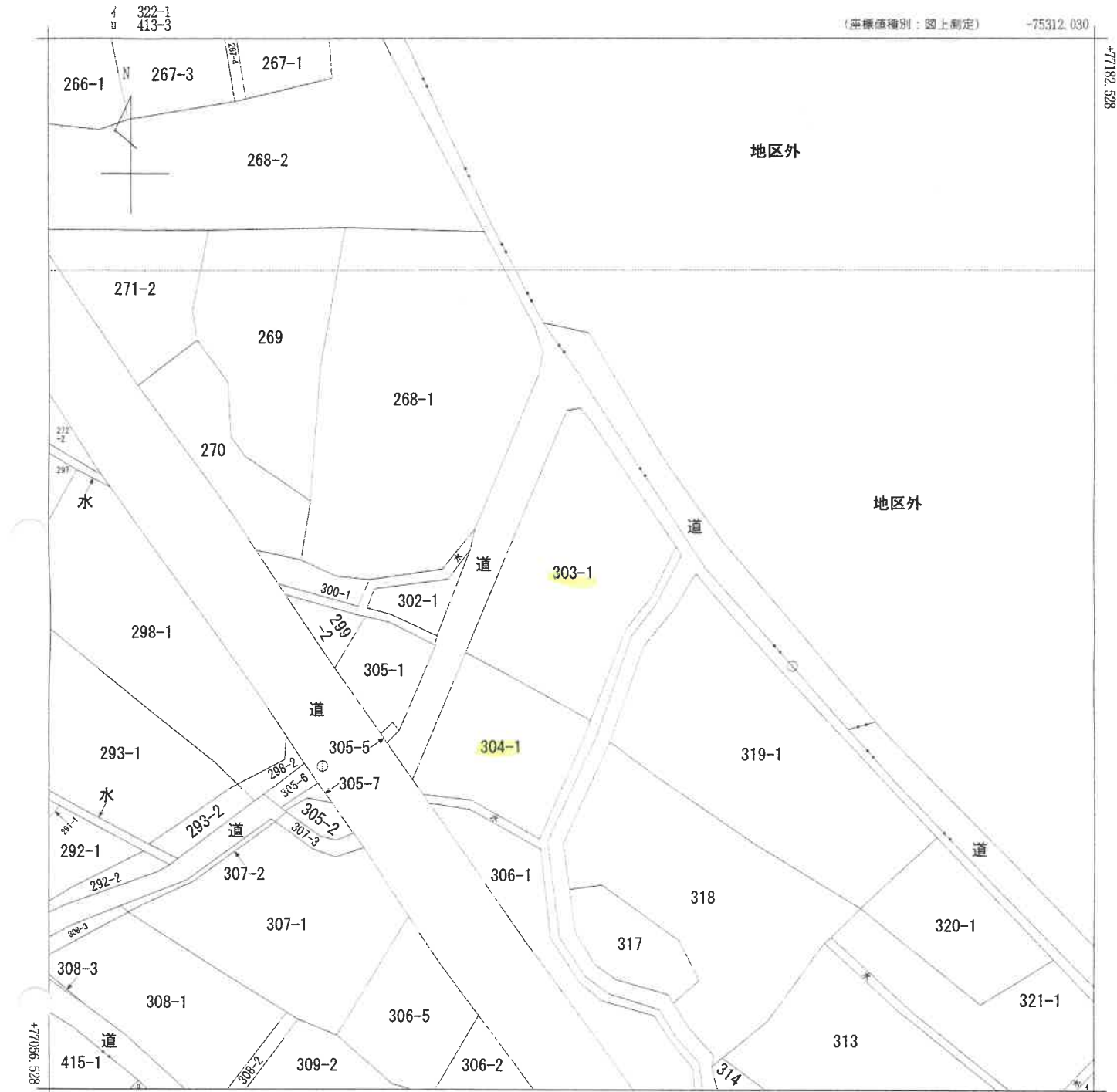
- 1 本件競売の売却対象は、物件1、2の2つの建物のみであり、敷地である303番1及び304番1の各土地はいずれも売却対象外である。
- 2 本件各建物の所有者有限会社アイビスは破産手続が開始して破産管財人が選任されている。
- 3 同社と303番1の土地所有者A及び304番1の土地所有者Bとの間でいずれも建物所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されており、借地権が存続しているが、地代滞納が続いているため、土地所有者から賃貸借契約が解除されるおそれがある。
- 4 物件1の建物に設置されている太陽光発電システムについて、破産管財人に照会したところ、ローン債権者等は不明との回答であるため、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。

調 査 の 経 過

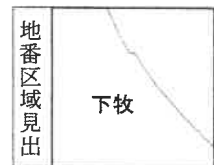
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月29日 9:15-9:25	沼田市役所	■家屋見取図交付
令和7年10月29日 15:05-15:25	執行官室	■破産管財人に照会書を作成・送付 ■A及びBに照会書を作成・送付
令和7年11月6日 10:50-10:55	前橋地方法務局	■建物登記調査
令和7年11月12日 12:30-12:40	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年11月20日 9:50-10:35	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影 ■破産管財人と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和7年11月20日 評価人同行



-75437.030 (座標値種別: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在 ・ 利根郡みなかみ町下牧字松葉					地 番		303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54年12月				備付年月日(原図)	昭和56年7月13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7年10月2日
前橋地方務局沼田支局
登記官

請求番号: 7-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)

登記年月日：平成24年2月29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7年10月8日 前橋地方方法務局沼田支局

登記簿

(9 枚目)

請求番号: 11-1

A3をA4に縮小コピー

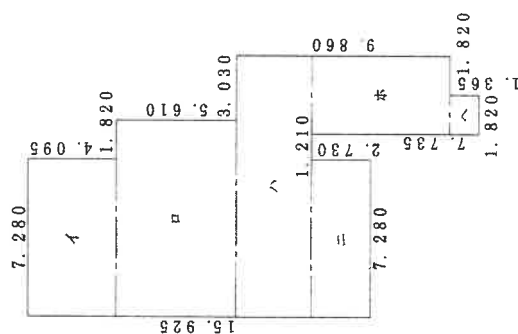
建 筑 物 各 階 平 面 圖

圖面階各

303番1

家屋番号

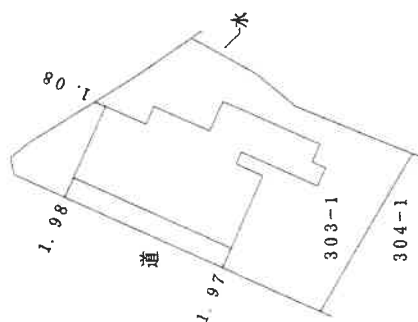
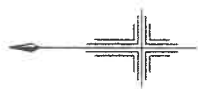
利根郡みなかみ町下牧字松葉303番地1

建物^の所在

求積表

イ	7.280	×	4.095	=	29.811600
ロ	9.100	×	5.610	=	51.051000
ハ	12.130	×	3.490	=	42.333700
ニ	7.280	×	2.730	=	19.874400
ホ	3.640	×	6.370	=	23.186800
本	1.820	×	1.365	=	2.484300
合 計					168.741800
床面積					168.74 m ²

合計	168.741800
床面積	168.74 m ²



作者	成
作年	日

縮尺 250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号: 11-1

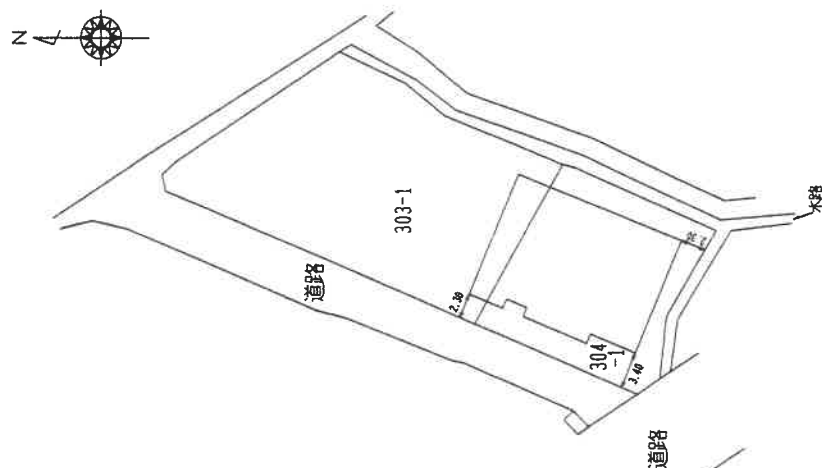
登記年月日：平成28年6月20日

建各階平面圖

圖面階各

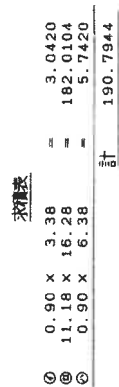
家屋番号 304-1

建物の所在
利根郡みなかみ町下牧字松葉304番地、303番地！

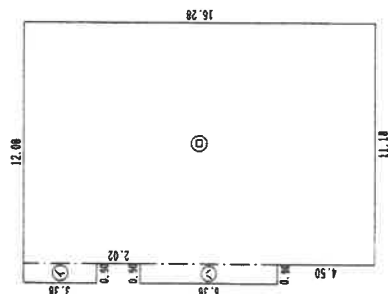


人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$



床面積	190.79 m
-----	----------



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

日作成)

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7年10月8日 前橋地方方法務局沼田支局

登記官

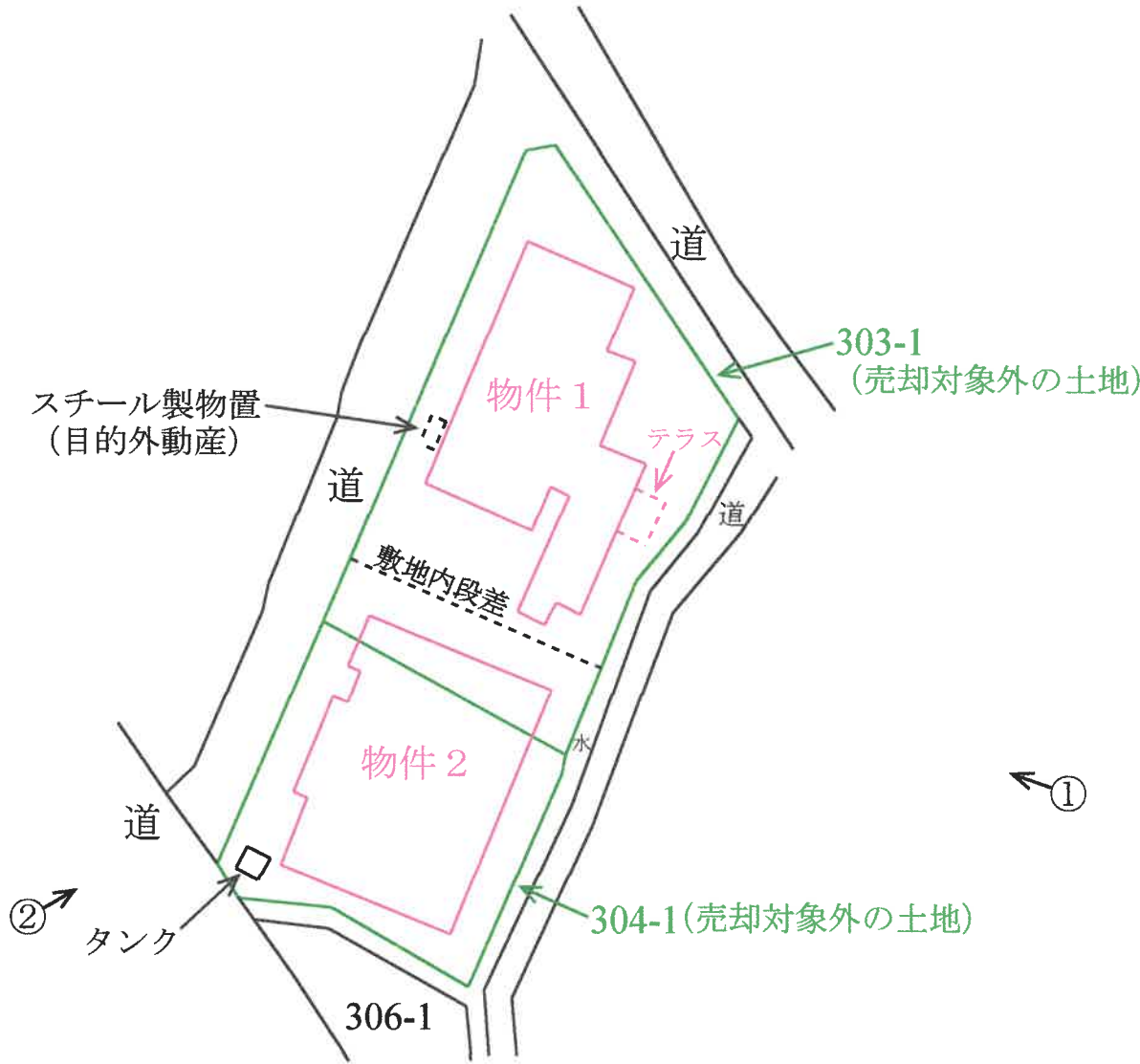
請求番号：11-2

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



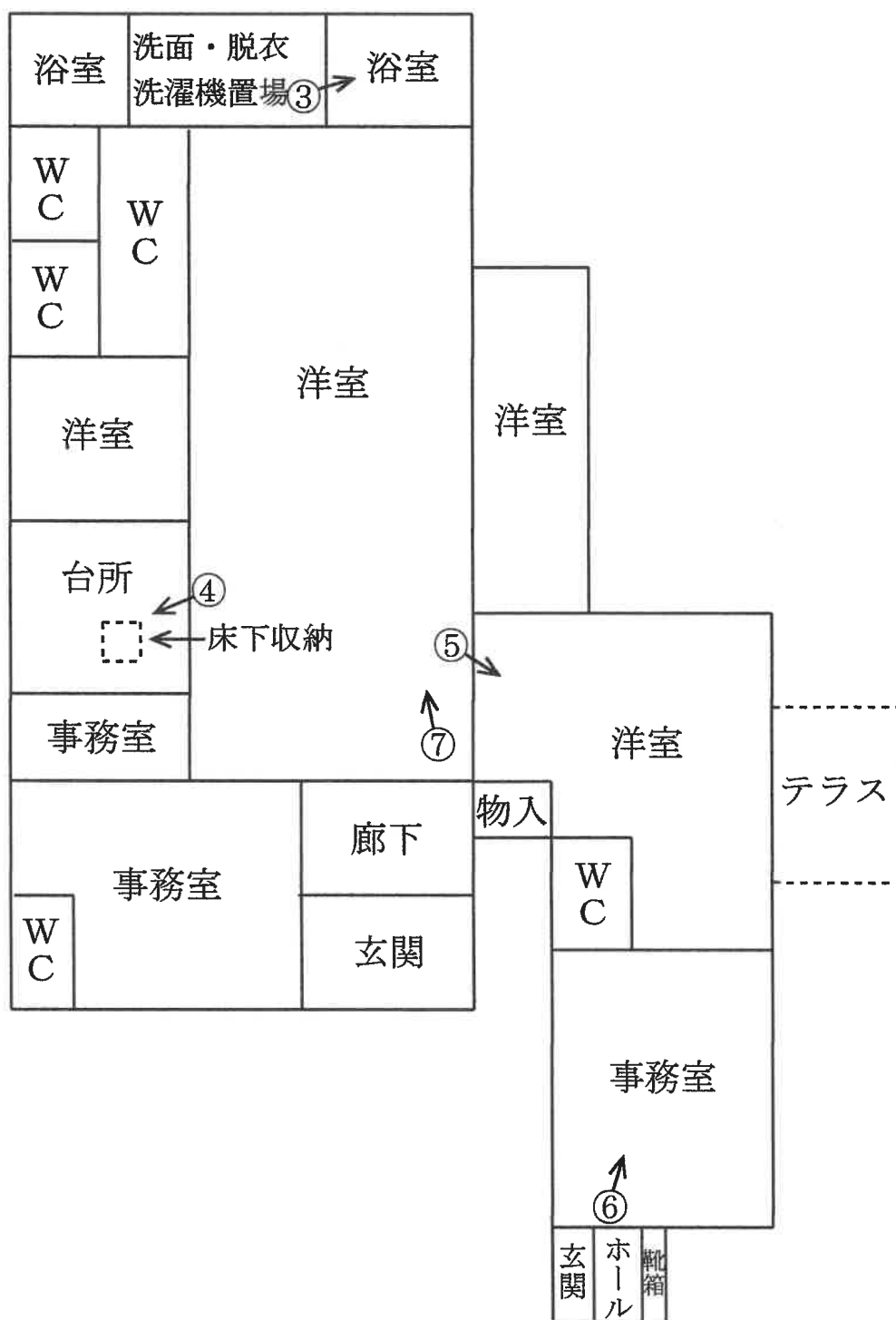
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

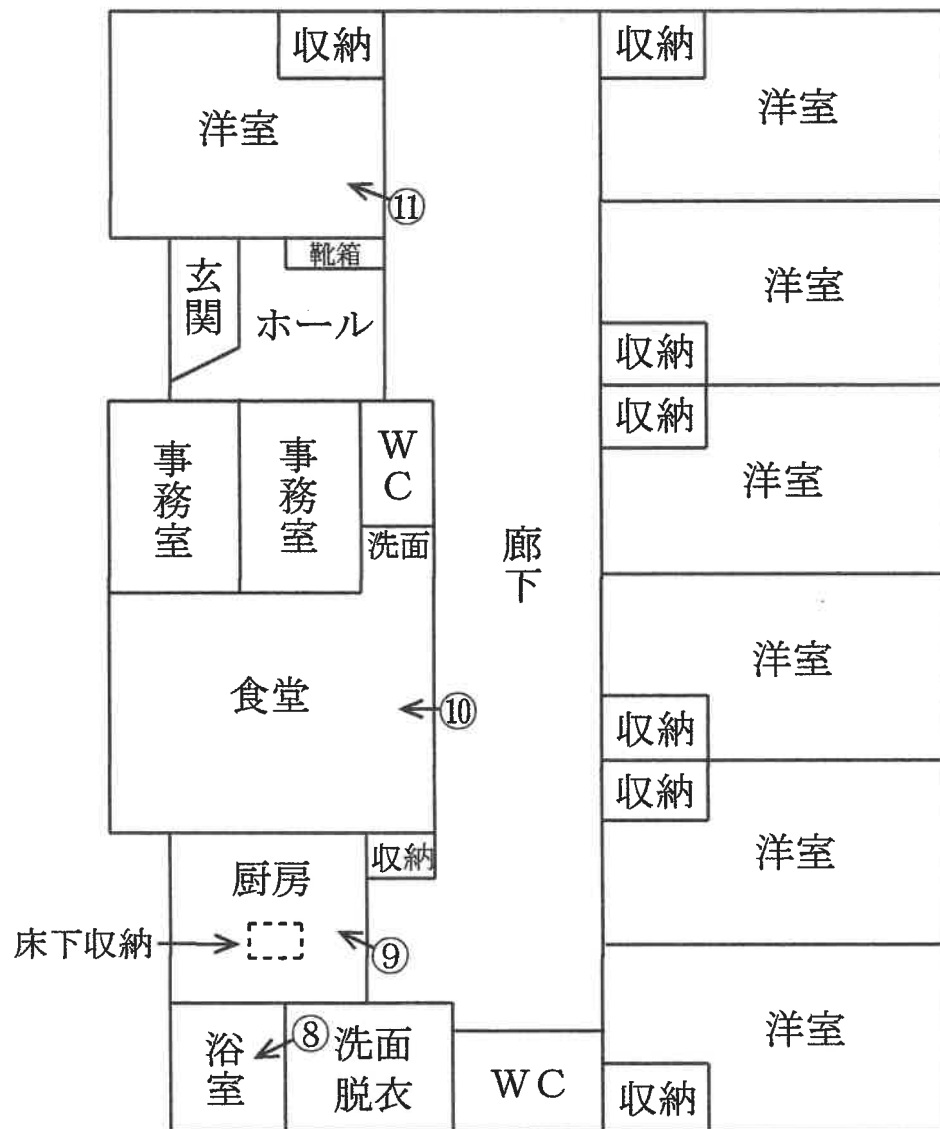
物件 1



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 2







③



④



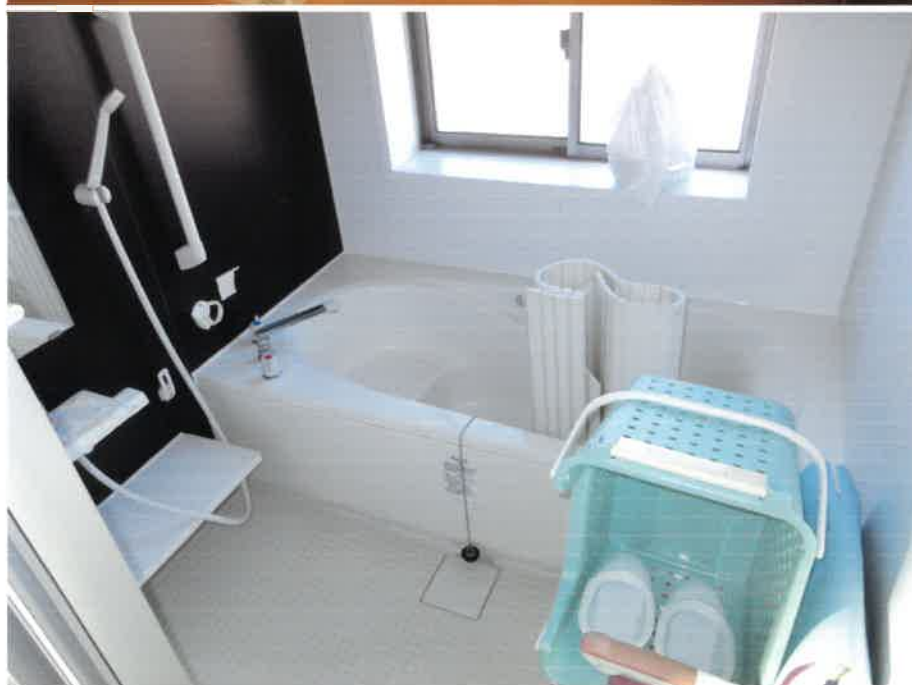
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

求 意 見 書

石川 直美 殿

令和 8年 7月 6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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、意見書に記入の上、提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月 6日
評価人

石川直美

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下牧字松葉 303 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 303 番 1 |
| | 種 類 | 養護所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 168.74 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 利根郡みなかみ町下牧字松葉 304 番地 1、303 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 304 番 1 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 190.79 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

鑑 評 第 7-31 号
令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 日 評 価

前橋地方裁判所 沼田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 2,220,000 円
物件 2 (建物)	金 6,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1，2の内訳価格は目的外土地の土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	利根郡みなかみ町下牧字松葉303番地1 303番1 養護所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 168.74㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	利根郡みなかみ町下牧字松葉304番地1、 303番地1 304番1 老人ホーム 軽量鉄骨造セメント板ぶき平家建 190.79㎡	同左
番号	特記事項		
	特に無		

第 4 目的物件の位置・環境等

1 付近の現況 (物件 1 , 2)

位置・交通	J R 上越線 「後閑」 駅の 北西方・道路距離 約1.8 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	中小規模の商業店舗と一般住宅、農地等が混在する主要地方道沼田・水上線沿いの混在地域。、	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区 無指定 70% 400% — ・景観条例有
特記事項	特に無	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 平成16年9月13日 新築 経 過 年 数： 約 21 年 経済的残存耐用年数： 約 3 年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：ALC版等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：—
床面積(現況)	168.74㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：養護所 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・本件建物の所有者有限会社アイビスは破産手続が開始して破産管財人が選任されている。 ・物件1の建物に設置されている太陽光発電システムについて、破産管財人に照会したところ、ローン債権者等は不明との回答である為、本件競売の売却対象外動産に該当するものと思料する。

(物件 2)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 平成28年6月17日 新築 経 過 年 数： 約 9 年 経済的残存耐用年数： 約 15 年
仕 様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： セメント板ぶき 外壁： A L C版等 内壁： クロス等 天井： クロス等 床： フローリング、C F等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：—
床面積(現況)	190.79m ²
現 況 用 途 等	階 層： 平家建 現 況 用 途： 老人ホーム 間 取 り： (別添「建物間取概略図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
附 属 物 件	・附属設備としてタンクが存在する。
特 記 事 項	・本件建物の所有者有限会社アイビスは破産手続が開始して破産管財人が選任されている。

3 目的外土地の利用概況及び利用状況等

所 在	利根郡みなかみ町下牧字松葉	
地 番	303番1、304番1	
地 目	宅地	
所有者	A (303番1の土地所有者) B (304番1の土地所有者)	
画地条件 (規模・形状等)	地 積	757.00m ²
	間口・奥行	間口約 2.0m 、奥行約 49.0m
	形 状	ほぼ整形地
	接道状況	四方路
	そ の 他	—
接面道路	南西側幅員約9.0mの舗装県道（主要地方道沼田・水上線、認定幅員9.3～10.0m、42条1項1号道路）、北西側幅員約3.8～4.0m（認定幅員3.6～4.0m、42条2項道路）の舗装町道、北東側幅員約4.9m（認定幅員4.2m、42条1項1号道路）の舗装町道、南東側幅員約2.8～4.0mの舗装道路（認定外）にほぼ等高に接している。※北東側町道、南東側道路の幅員は水路を含んだ幅員。南東側道路幅員は実測不能の為、公図幅による。	
土地の利用 状 況 等	・物件1、物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	無
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

※特記事項は次項

特 記 事 項	・ 本件競売の売却対象は、物件 1、2 の 2 つの建物のみであり、敷地である303番1及び304番1の各土地はいずれも売却対象外である。 ・ 本件各建物の所有者である有限会社アイビスと303番1の土地所有者 A 及び304番1の土地所有者 B との間で、いずれも建物所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されており、借地権が存続しているが、地代滞納が続いている為、土地所有者から賃貸借契約が解除されるおそれがある。 ・ 物件 1 の敷地として概測として件外土地303番1のうち406. 50㎡、物件2の敷地として件外土地303番1のうち82. 50㎡と件外土地304番1の268. 00㎡とする。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	140,000	168.74	0.12	2,835,000
2	150,000	190.79	0.45	12,878,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 21 年，経済的残存耐用年数 3 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.12$$

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 9 年，経済的残存耐用年数 15 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.45$$

※附属設備ロ：タンクは再調達原価に含まれる。

② 目的外土地

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
303-1の一部	17,100	0.95	406.50	0.90	5,943,000
303-1の一部	17,100	0.95	82.50	0.90	1,206,000
304-1	17,100	0.95	268.00	0.90	3,918,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査 （みなかみ（県）-3）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,300 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \div 17,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 北東 1%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 南西、四方路、一部セットバックが必要、県道の一部 -5%
のみ接道

ウ 地 積：登記数量による。（p7の通り）

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
303-1の一部	5,943,000	賃借権	0.30	1,782,900
303-1の一部	1,206,000	賃借権	0.30	361,800
304-1	3,918,000	賃借権	0.30	1,175,400

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を賃借権と判断し、その割合を30%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	2,835,000	+ 1,782,900	-	0.80	0.60	-	2,220,000
2	12,878,000	+ 1,537,200	-	0.80	0.60	-	6,920,000
一括価格(合計)							9,140,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 土地を借りており今後条件の話し合いが必要となる減価を▲20%とする。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（みなかみ（県）-3）

所 在 : 利根郡みなかみ町下牧字矢瀬575番6

価 格 : 17,300 円/㎡

位 置 : JR上越線 「後閑」駅の 北西方・道路距離 約2.5km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 273 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東側4.3m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% 容積率 400%)
無指定

地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

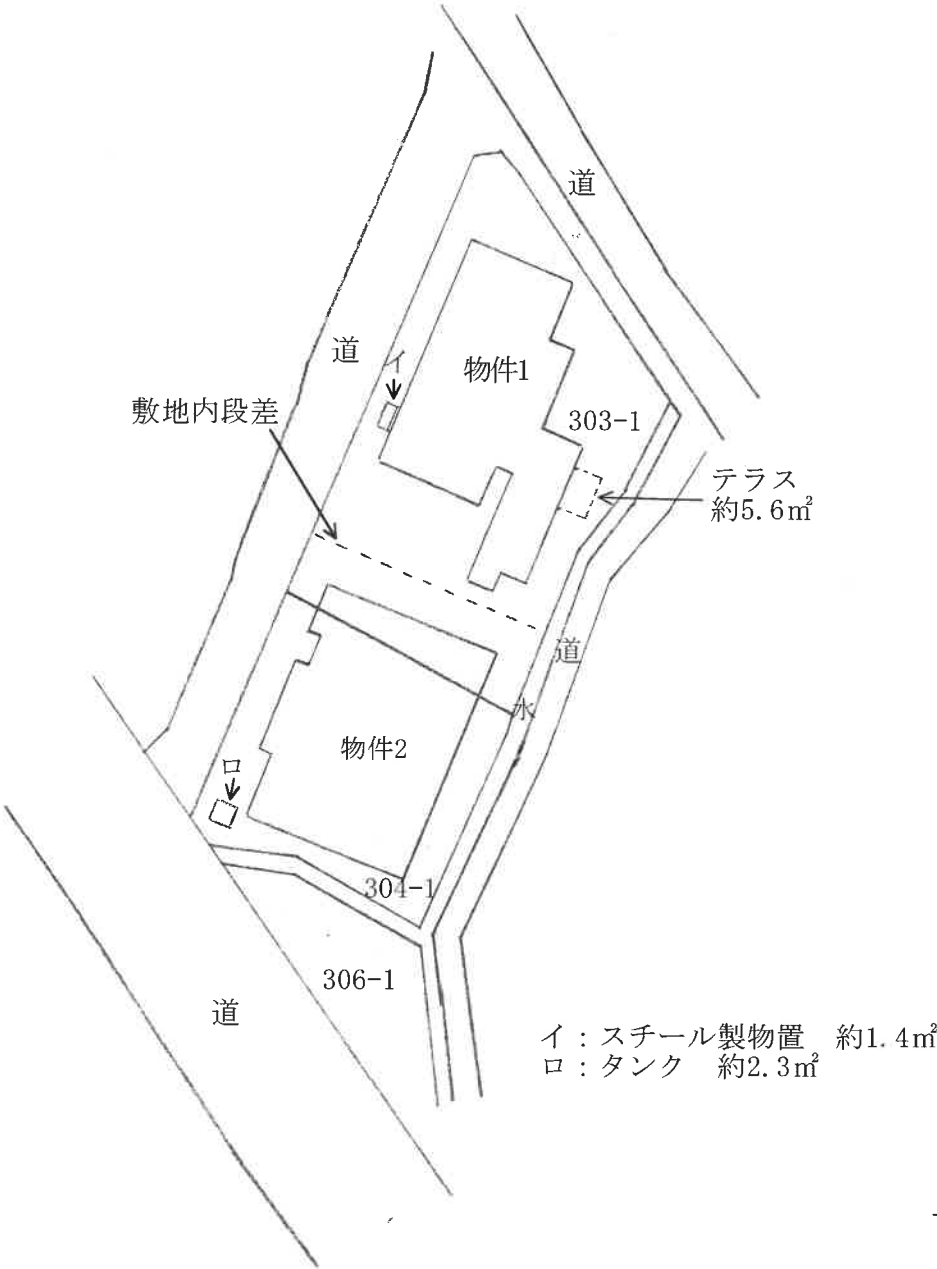
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図

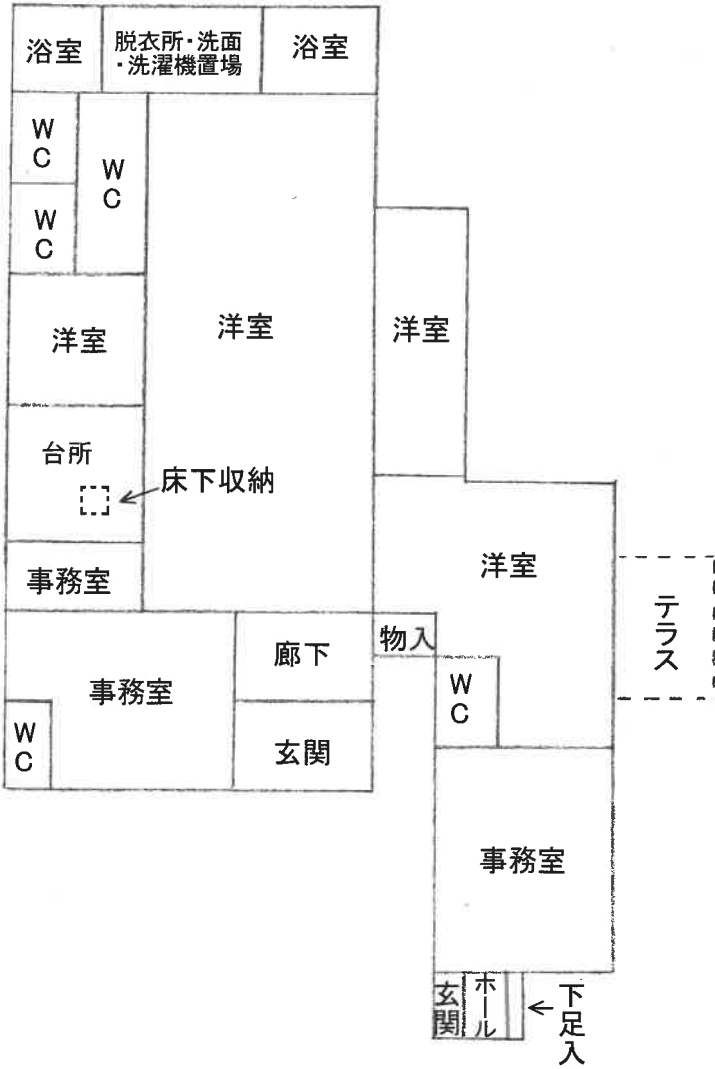


配置概略図



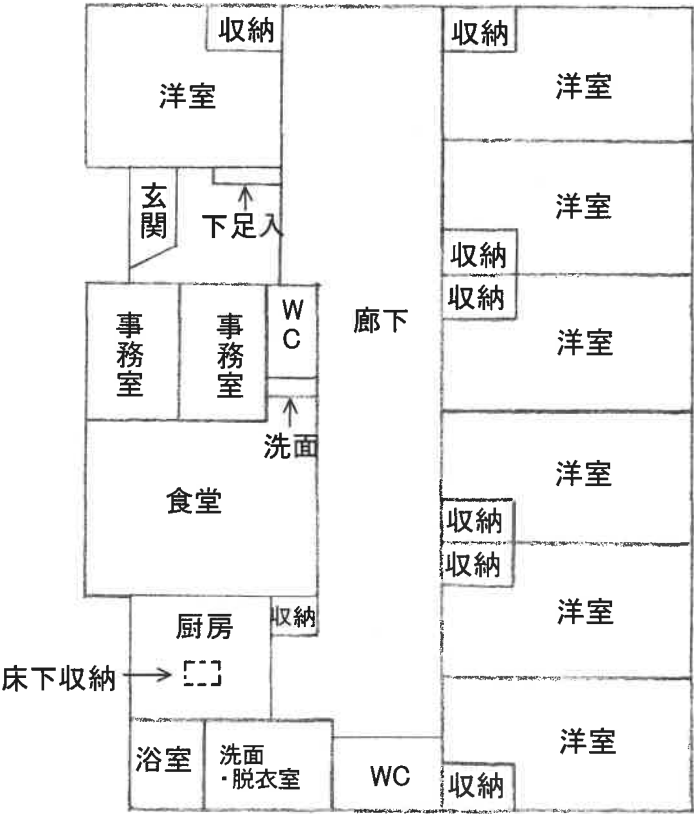
間 取 概 略 図

物件 1

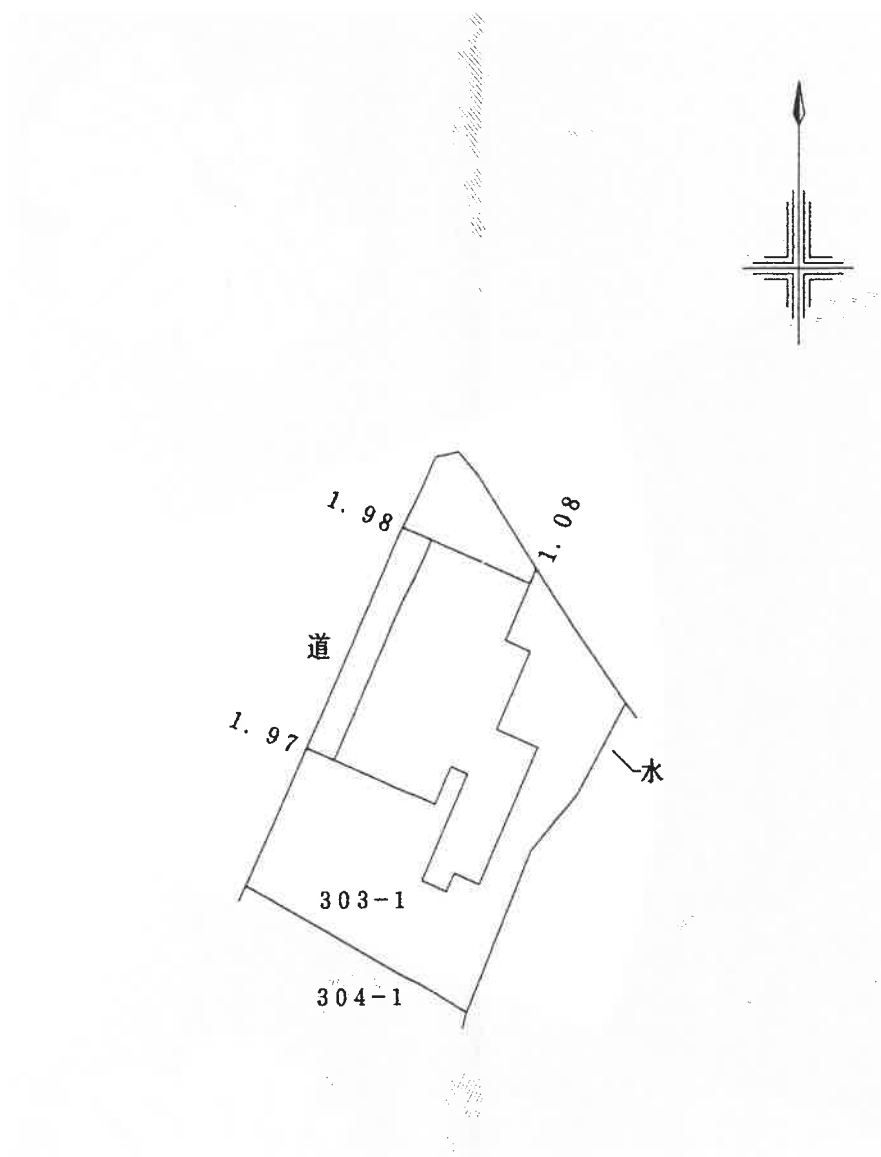


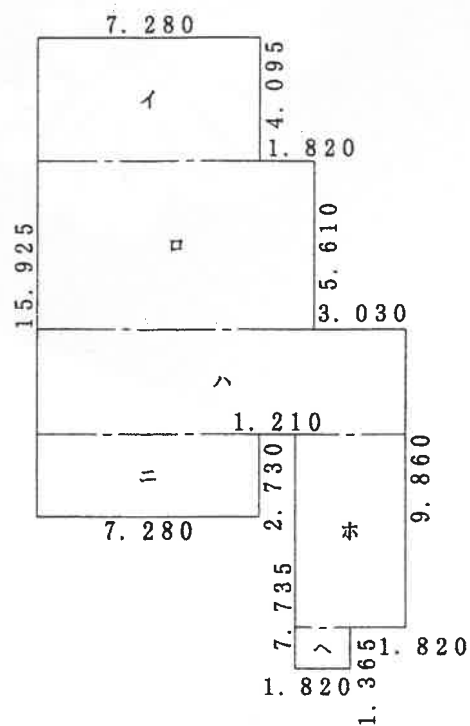
間 取 概 略 図

物件 2



物件 1





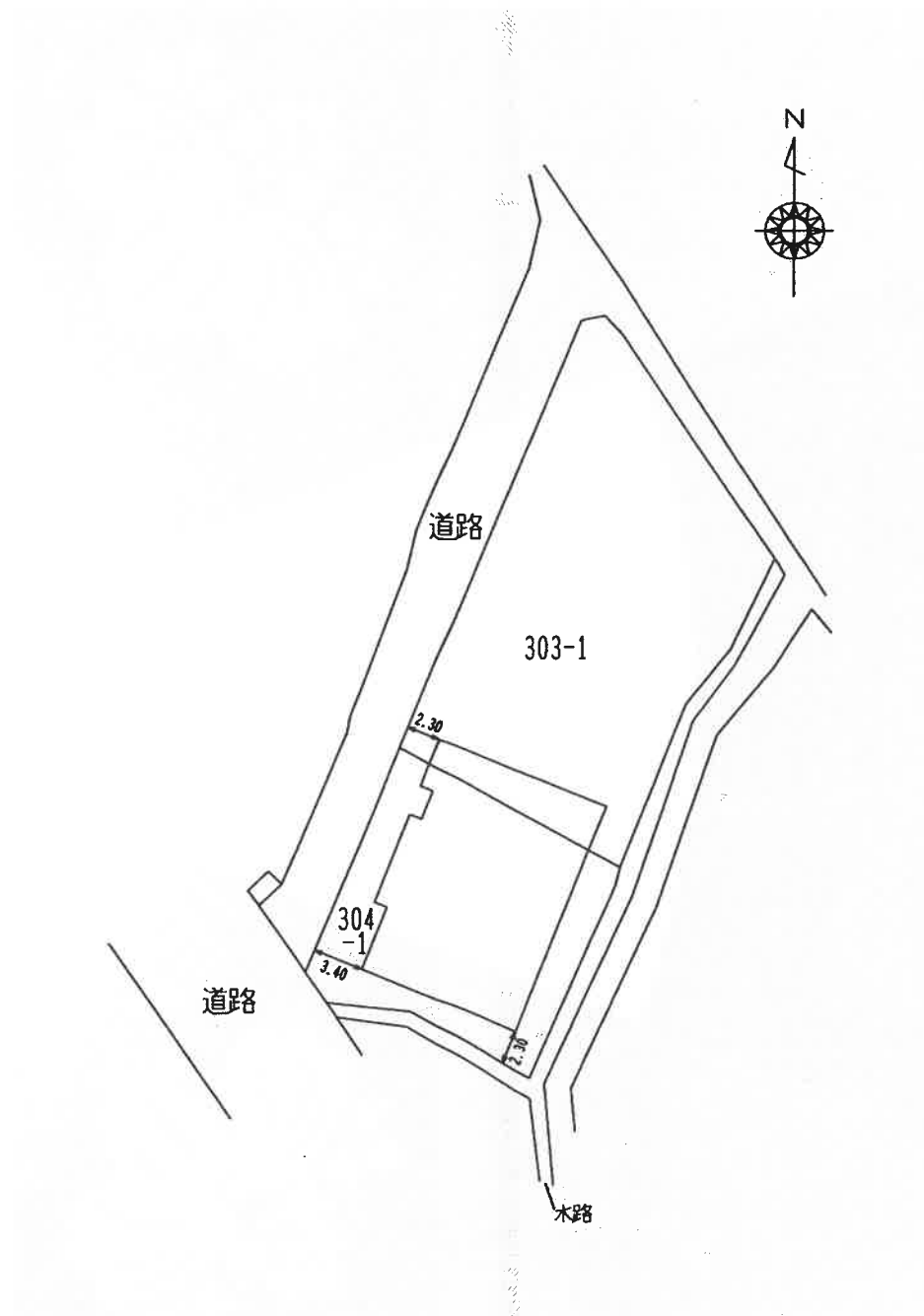
求 積 表

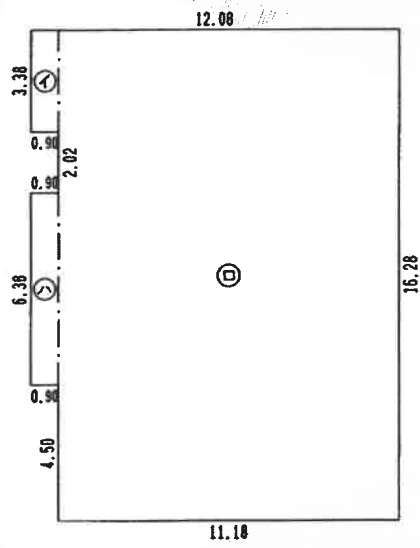
イ	7.280	×	4.095	=	29.811600
ロ	9.100	×	5.610	=	51.051000
ハ	12.130	×	3.490	=	42.333700
ニ	7.280	×	2.730	=	19.874400
ホ	3.640	×	6.370	=	23.186800
ヘ	1.820	×	1.365	=	2.484300

合 計 168.741800

床面積 168.74 m²

物件 2





求積表

①	0.90 ×	3.38	=	3.0420
②	11.18 ×	16.28	=	182.0104
③	0.90 ×	6.38	=	5.7420
<u>計</u>				<u>190.7944</u>

床面積 190.79 m²