

(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。

令和6年（ケ）第7号、同第12号

このファイルは、

物件番号34、37～52、
61、62、64～67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。

本件は令和6年（ケ）第7号に令和6年（ケ）第12号を併合し一括売却するものです。

令和6年（ケ）第12号の各物件はそれぞれ以下のとおり読み替えてください。

読み替え前	読み替え後
1 2	6 1
1 3	6 2
3 4	6 4
4 0	6 5
4 6	6 6
5 2	6 7

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）
34, 37～52, 61, 62, 64外	10,450,000 8,360,000	一括	2,090,000	1,842,471	263,199
34	760,000				
37	230,000				
38	50,000				
39	550,000				
40	10,000				
41	460,000				
42	170,000				
43	370,000				
44	740,000				
45	560,000				
46	790,000				
47	220,000				
48	150,000				
49	240,000				
50	2,010,000				
51	230,000				
52	2,280,000				
61	90,000				
62	80,000				
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）
64	10,000				
65	80,000				
66	20,000				
67	350,000				



令和 6年(ケ) 第 7号

令和 6年(ケ) 第 12号

物 件 目 録

34 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 757番地3、73
3番地1

家屋 番号 757番3

種 類 事務所 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 224.40平方メートル
2階 224.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約253.80平方メートル
2階 約244.05平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

37 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番1

地 目 雑種地

地 積 119平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

38 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番2

地 目 雑種地

地 積 22平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

39 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番3

地 目 雑種地

地 積 323平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

40 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番4

地 目 雑種地

地 積 5.25平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

41 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番6

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 243平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

42 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番7

地 目 雑種地

地 積 70平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

43 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番8

地 目 雑種地

地 積 155平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

44 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番9



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 389平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

45 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 760番1

地 目 雑種地

地 積 293平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

46 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 761番1

地 目 雑種地

地 積 465平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

47 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原



物 件 目 録

地 番 7 6 1 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

4 8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 9 番地 1

家屋 番号 7 5 9 番 1

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建

床 面 積 5 1 . 1 8 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

4 9 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 6 0 番地

家屋 番号 7 6 0 番

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建

床 面 積 7 5 . 6 8 平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

5 0 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 9 番地 9、7 5
7 番地 1、7 5 8 番地、7 5 9 番地 6



令和 6年(ケ)第 7号
令和 6年(ケ)第 12号

物 件 目 録

家屋 番号 759番9

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 530.86平方メートル
2階 577.40平方メートル
3階 197.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約537.02平方メートル
2階 577.40平方メートル
3階 197.23平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

51 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番地6、759番地12、752番地6

家屋 番号 759番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 86.49平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

(民法389条による一括競売物件)

52 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 761番地1、759番地3、759番地4、761番地2

家屋 番号 761番1

種 類 店舗 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 648.71平方メートル

所有者 月夜野クラフトビール株式会社

(民法389条による一括競売物件)

(工場抵当法第2条により抵当権の効力の及ぶ物件は、別紙機械等目録記載のとおり)

61 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 734番4

地 目 雑種地

地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

62 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 756番

地 目 雑種地

地 積 32平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社



物 件 目 録

64 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 757番6

地 目 雑種地

地 積 6.39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

65 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番5

地 目 雑種地

地 積 32平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

66 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番12

地 目 雑種地

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 6年(ケ)第 7号
令和 6年(ケ)第 12号

物 件 目 録

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

67 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 733番地1、733番地2

家屋 番号 733番1

種 類 作業所

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 144.16平方メートル

(現況)

床 面 積 約169.82平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社



機 械 等 目 録

- 1 ステンレスタンク 9本
- 2 銅タンク 3本
- 3 その他設備(冷凍庫、コンプレッサー、制御盤他)

以 上

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 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34, 37~52, 61, 62, 64~67】

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34, 38, 42, 43, 48~52, 61, 62, 64, 65, 67】

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34】

・地代の滞納あり。

・本件建物のために、その敷地(地番733番1, 地積432平方メートルの一部), 所有者H)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・本件建物のために、その敷地(地番757番3, 地積339.47平方メートル, 所有者I)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号50】

・地代の滞納あり。

・本件建物のために、その敷地(地番757番1, 地積348平方メートル), 所有者I)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・本件建物のために、その敷地(地番758番, 地積116平方メートル)



，所有者J）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号51】

・地代の滞納あり。

・本件建物のために，その敷地（地番752番6，地積40平方メートル），所有者K）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号67】

・地代の滞納あり。

・本件建物のために，その敷地（地番733番1，地積432平方メートルの一部），所有者C）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

・本件建物のために，その敷地（地番733番2，地積18平方メートル，所有者C）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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

34 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 757 番地3、73
3 番地1

家屋 番号 757 番3

種 類 事務所 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 224.40平方メートル
2階 224.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約253.80平方メートル
2階 約244.05平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

37 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759 番1

地 目 雑種地

地 積 119平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

38 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759 番2

地 目 雑種地

地 積 22平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

39 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番3

地 目 雑種地

地 積 323平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

40 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番4

地 目 雑種地

地 積 5.25平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

41 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番6

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 243平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

42 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番7

地 目 雑種地

地 積 70平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

43 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番8

地 目 雑種地

地 積 155平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

44 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番9



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 389平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

45 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 760番1

地 目 雑種地

地 積 293平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

46 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 761番1

地 目 雑種地

地 積 465平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

47 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原



令和 6年(ケ)第 7号
令和 6年(ケ)第 12号

物 件 目 録

地 番 761番2

地 目 雑種地

地 積 129平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

48 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番地1

家屋 番号 759番1

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建

床 面 積 51.18平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

49 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 760番地

家屋 番号 760番

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建

床 面 積 75.68平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

50 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番地9、75
7番地1、758番地、759番地6



令和 6年(ケ)第 7号
令和 6年(ケ)第 12号

物 件 目 録

家屋 番号 759番9

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 530.86平方メートル
2階 577.40平方メートル
3階 197.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約537.02平方メートル
2階 577.40平方メートル
3階 197.23平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

51 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番地6、759番地12、752番地6

家屋 番号 759番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 86.49平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

(民法389条による一括競売物件)

52 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原761番地1、759番地3、759番地4、761番地2

家屋 番号 761番1

種 類 店舗 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 648.71平方メートル

所有者 月夜野クラフトビール株式会社

(民法389条による一括競売物件)

(工場抵当法第2条により抵当権の効力の及ぶ物件は、別紙機械等目録記載のとおり)

61 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 734番4

地 目 雑種地

地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

62 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 756番

地 目 雑種地

地 積 32平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社



物 件 目 録

64 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 757番6

地 目 雑種地

地 積 6.39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

65 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番5

地 目 雑種地

地 積 32平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

66 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原

地 番 759番12

地 目 雑種地

地 積 13平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 上越クリスタル硝子株式会社

67 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 733番地1、733番地2

家屋 番号 733番1

種 類 作業所

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 144.16平方メートル

(現況)

床 面 積 約169.82平方メートル

所有者 上越クリスタル硝子株式会社



機 械 等 目 録

- 1 ステンレスタンク 9本
- 2 銅タンク 3本
- 3 その他設備(冷凍庫、コンプレッサー、制御盤他)

以 上

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34、37～52)

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

- | | | |
|----|---|--|
| 34 | 所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原757番地3、733番地1
757番3
事務所 店舗
鉄骨造陸屋根2階建
1階 224.40平方メートル
2階 224.40平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 37 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番1
雑種地
119平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 38 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番2
雑種地
22平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 39 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番3
雑種地
323平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 40 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番4
雑種地
5.25平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 41 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番6
原野
243平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 42 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番7
雑種地
70平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 43 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番8
雑種地
155平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |

物 件 目 録

- | | | |
|----|---|--|
| 44 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
759番9
雑種地
389平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 45 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
760番1
雑種地
293平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 46 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
761番1
雑種地
465平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 47 | 所 在
地 番
地 目
地 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原
761番2
雑種地
129平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 48 | 所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原759番地1
759番1
便所
鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建
51.18平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 49 | 所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原760番地
760番
便所
鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建
75.68平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |
| 50 | 所 在
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積
所有者 | 利根郡みなかみ町後閑字上河原759番地9、757番地1、758番地、
759番地6
759番9
店舗
鉄骨造陸屋根3階建
1階 530.86平方メートル
2階 577.40平方メートル
3階 197.23平方メートル
上越クリスタル硝子株式会社 |

物 件 目 録

- 5 1 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 9 番地 6、7 5 9 番地 1 2、7 5 2 番地 6
家屋番号 7 5 9 番 6
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 6 . 4 9 平方メートル
所有者 上越クリスタル硝子株式会社
- 5 2 所 在 利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 6 1 番地 1、7 5 9 番地 3、7 5 9 番地 4、7 6 1 番
地 2
家屋番号 7 6 1 番 1
種 類 店舗 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6 4 8 . 7 1 平方メートル
所有者 月夜野クラフトビール株式会社

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
建 物	物件 34
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253.80㎡（約29.40㎡増） 2階 約244.05㎡（約19.65㎡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事務所・店舗（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)	「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
(4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 41、44		
現況地目	☒ 宅地（物件41、44） ☐ 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			
建物	物件 50		
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） ☒ 床面積：1階 約537.02㎡（約6.16㎡増） 2階 577.40㎡ 3階 197.23㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗（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50の建物には雨漏りか所がある（写真㊸）。		
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 4 1		
現況地目	☒ 宅地（物件41） ☐ 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			
建物	物件 5 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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761番地1（住居表示未実施）		
土地	物件 39、40、46、47		
現況地目	■宅地（物件39、40、46、47）		
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 ☒ 建物配置のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（月夜野クラフトビール株式会社） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 52		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・工場（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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）

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761番地1 付近		
土地	物件 37		
現況地目	☒ 宅地（物件37） ☐ 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			
建物	物件 48		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置（元便所）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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）

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761番地1 付近		
土地	物件 45		
現況地目	☒ 宅地（物件45） ☐ 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			
建物	物件 49		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置（元便所）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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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
(9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			
土 地	物件 38、42、43			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件38、42、43) ☐ 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 ☒ 上記の者が元駐車場として使用し、占有している(物件42、43)。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が店舗工場関連の設備や物置を設置して占有している(物件38)。 ☐ 「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
(10枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件39、40、46、47関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■月夜野クラフトビール株式会社	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■提示文書(占有者会社及び土地所有者会社の元代表者Cの回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年3月ころ (建物登記の1年くらい前)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	平成8年9月ころから ☐ 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	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47万円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■上記記載の地代の金額は正確ではありません。地代は上越クリスタル硝子株式会社が月夜野クラフトビール株式会社からのビール等の仕入れ代金と相殺していただきましたので地代の滞納はありません。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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34関係)		
1	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	733番1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	432平方メートル (■物件34の建物敷地部分)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ■その他の者(H)
	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	757番3
	地 目	■宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	339.47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(I)
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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()
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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()
	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34関係)

■提示文書(目的外土地所有者Hの回答書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■不明 (物件34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	
	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()	
契約当事者	借主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	地代・支払時期等		
地代前払		毎年金238万1893円 (他の貸地代を含む。)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで) ☐ 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年から令和5年分まで 現在金833万5679円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件34関係)

■提示文書(目的外土地所有者I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34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	■毎年払い (金額欄記載なし)		
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 (滞納金額記載なし)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他	■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		

(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)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件50関係)		
3	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 5 7 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 4 8 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 (I)
	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	7 5 8 番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 1 6 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 (J)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	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
(15枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件50関係)

■提示文書(目的外土地所有者I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50の建物の登記上の建築年は平成2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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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		☒ 毎年払い (金額欄記載なし)	
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 (滞納金額記載なし)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		☒ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(16枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件50関係)

■提示文書(目的外土地所有者J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50の建物の登記上の建築年は平成2年)		
最初の契約日	平成16年5月1日		
契約等	期間	平成16年5月1日から ☒ 平成17年4月30日まで1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	令和5年5月1日から ☒ 令和6年4月30日まで1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	■毎年末日限り当年分支払い(金額欄記載なし)		
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	■ある(令和6年5月分から令和8年4月分までの2年分24万6620円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
その他	■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		

(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)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件51関係)		
5	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 5 2 番 6
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 0 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 (K)
	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	7 5 9 番 1 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	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
(18枚目)

目的外土地の概況(その2)(物件51関係)

■提示文書(目的外土地所有者K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51の建物の登記上の建築年は平成10年)		
最初の契約日	平成9年4月16日		
契約等	期間	平成9年4月16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	■(金額欄記載なし)		
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	■ある(滞納金額記載なし)		
契約解除	■ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局()		
その他	■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かどうかは買受人に会ってから。		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(19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 (月夜野クラフトビール株式会社元代表者)	(以下はCから提出された回答書の一部を当職において要約したものである。補足的に当職が()内部分を追加した。) 1 (物件52の)建物の完成の登記(登記上の建物新築日は平成9年3月31日)の1年ほど前に月夜野町、金融機関等と共同企業体として月夜野クラフトビール株式会社を設立しました(登記上の会社設立の日は平成8年9月30日)。 2 設立時の上記会社の代表取締役は月夜野町長でした。 3 会社設立関係やビールの製造免許等は町の協力で作業をしてきました。当時の記録はみなかみ町で保管されていると思いますので、賃貸借契約もその中にあると思います。 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及び本件建物所有者月夜野クラフトビー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各会社毎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52の建物の登記上の種類は「店舗工場」で、課税上も「店舗工場その他用」となっており、実際に地ビール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) 売却対象となる機械器具等（写真⑮⑯参照）は以下のとおりとなる。

①ステンレスタンク 9本

②銅タンク 3本

③その他設備（冷凍機、コンプレッサー、制御盤他）

(4) 専門家による査定によれば、製造ラインとして売却できる場合は、設備が相当古いこと等から評価額は0円となっている。ただし、部品としてまたはマテリアルとして売却する場合は評価額（100万円～400万円）が発生するとなっている。

4 売却対象範囲（位置については建物配置図参照）

(1) 建物附属設備

キュービクル・オ（約6.08㎡、写真⑭）は売却対象の建物の附属設備となる。

(2) 定着物

東屋ケ（約10.08㎡、写真⑳）、東屋コ（約20.25㎡、写真㉑）、東屋サ（約20.25㎡、写真㉒）、東屋シ（約40.5㎡、写真㉓）及びLPガス置場ク（約5.00㎡、写真㉔）は売却対象の土地の定着物となる。

(3) 動産

倉庫ア（約19.71㎡、写真㉕）、物置イ（約5.95㎡、写真㉖）、物置ウ（約62.10㎡、写真㉗）、物置エ（約9.45㎡、写真㉘）物置カ（約10.64㎡、写真㉙）及び物置キ（約7.14㎡、写真㉚）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。

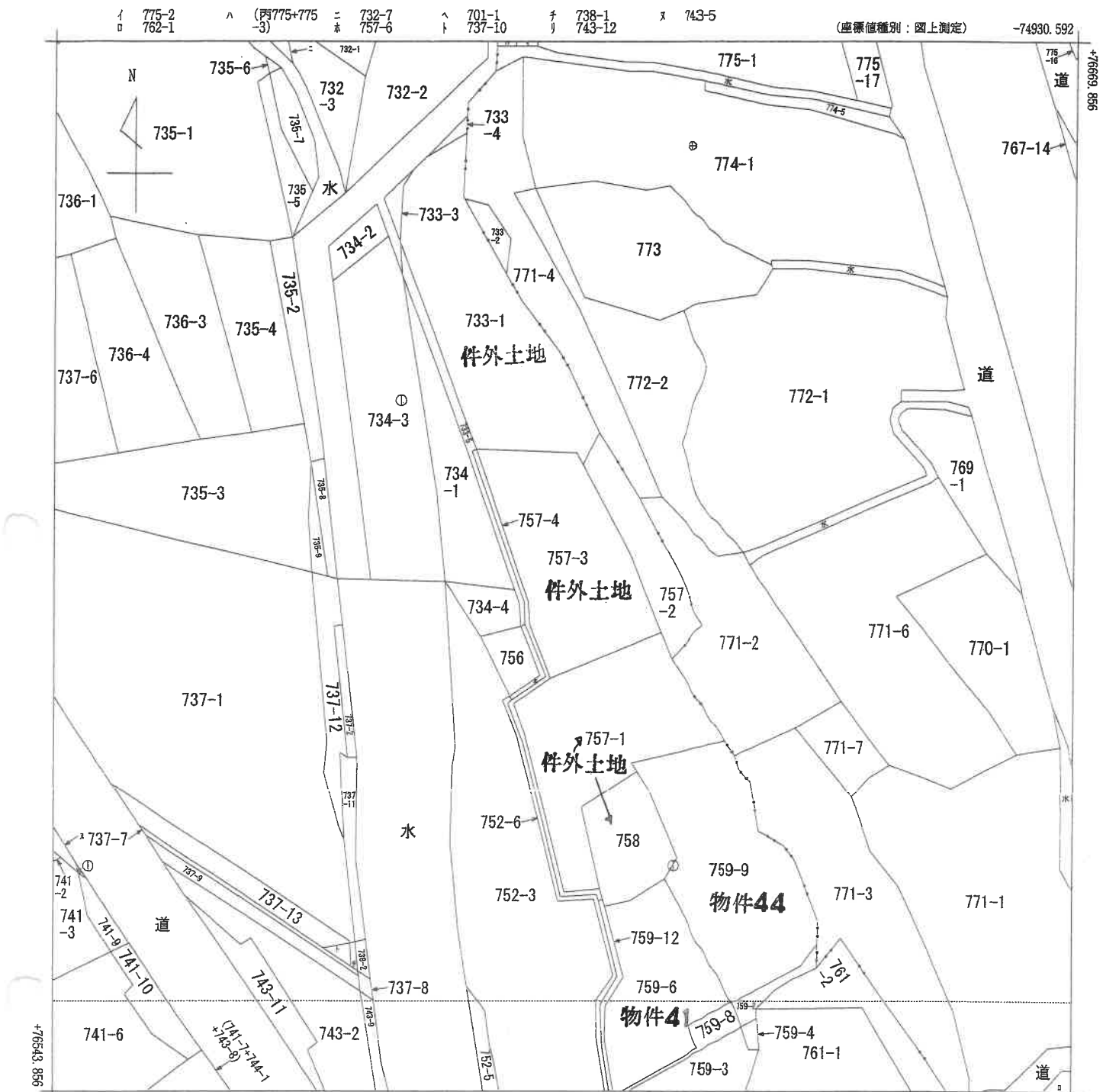
以 上

(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34、37～52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34、37～52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6年10月2日(水) 11:50 - 12:52	物件所在地(物件52)	☒ 機械調査 ☐ ☐
令和7年9月16日(火) 令和7年9月18日(木)	執行官室	☒ CHIJKに照会書発送(切手110円×10枚使用) ☒ (令和7年9月24日～29日間に回答書到着) ☐
(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 ☒ 令和6年10月2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

(2 2 枚目)



-75055.592 (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(touhokutaiheiyouki2011.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	757番3			
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7日
前橋地方税務局沼田支局
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

(23枚目)

(24枚目)

登記年月日：平成5年11月30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

前橋地方法務局沼田支局

登記書

(25枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-8

建物図面

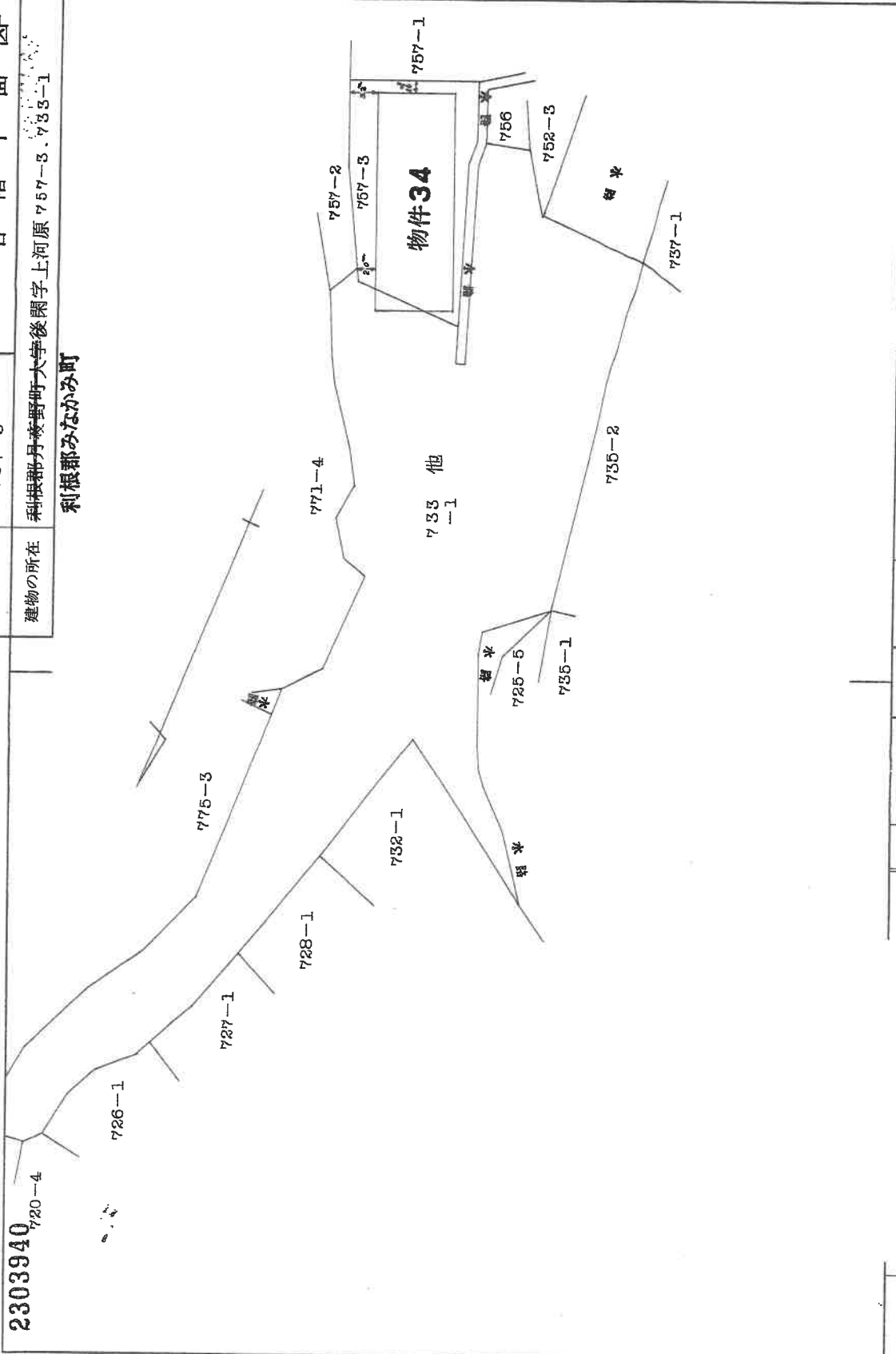
各階平面図

家屋番号	757-3
建物の所在	利根郡月夜野町大字後閑字上河原757-3、733-1

2303940

720-4

利根郡みなかみ町



作製者
土地家屋調査士

作製年月日
平成5年11月29日

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成5年暮月参拾日

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部

登記官

(26枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

家屋番号 757-3

建物の所在 利根郡月夜野町大字後深寺河原757-3

2303941 利根郡みなみ町

作製年月日 昭和46年6月4日

作製者 土地調査

申請人

求積計算書

1階

$$25.50 \times 8.80 = 224.4000$$

224.40

2階

$$25.50 \times 8.80 = 224.4000$$

224.40

2階

25.50m

1階

25.50m

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成10年7月21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

登記官

(27枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-7

(1/4)

(群馬土地家屋調査士会)

各階平面図

2303944

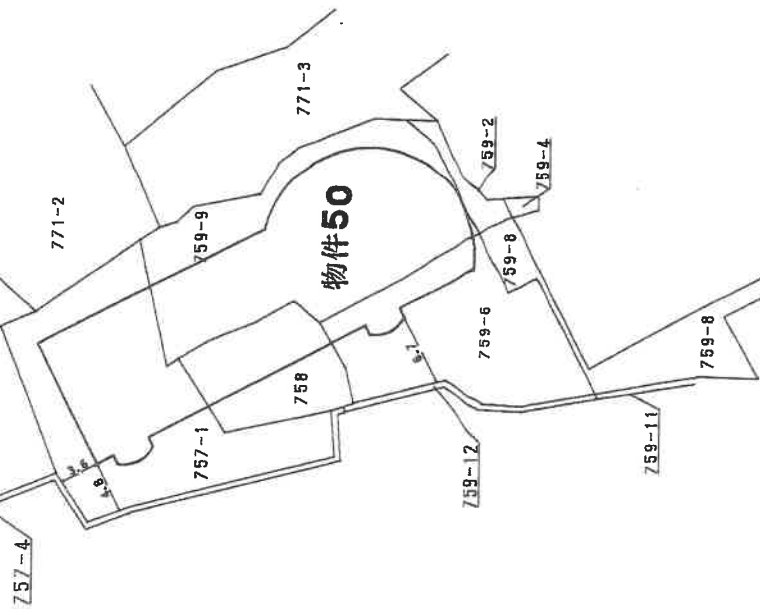
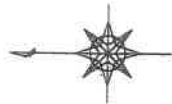
家屋番号 759-9

建物の所在

利根郡みなかみ町

利根郡みなかみ町

建物平面図



作製者 土地家屋調査士

作製年 平成10年7月17日

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

平成拾年七月貳拾日

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 前橋地方法務局沼田支局

獎品

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 8-7

圖面階各

2303945

家屋番号 759-9

759-9

建物の所在

一、明倫彙編月令典
明倫彙編月令典
759-1、758、759-6

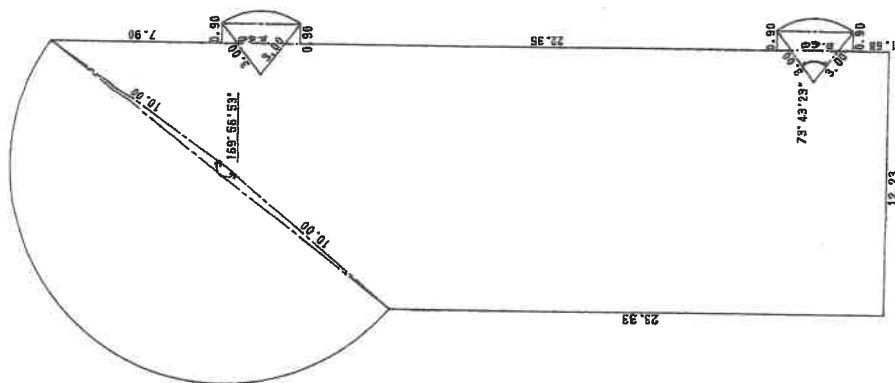
利根郡みなかみ町

图 1 平面示意图

面圖
圖面
物平
階
建各

平成拾年 七月廿五日

(25.33 + 39.13) x 12.23	42 =	381.9429
3.60 x 0.90	=	3.2400
3.60 x 0.90	=	3.2400
3.14 x 3.00 x 73.44	23 x 360	
- 3.00 x xSIN(73.44 23)	42 =	1.4685
3.14 x 3.00 x 73.44	23 x 360	
- 3.00 x xSIN(73.44 23)	42 =	1.4685
3.14 x 10.00 x 169.56	53 x 360	
- 10.00 x xSIN(169.56 53)	42 =	139.5054
合計		530.8653
床面積		530.86 m ²



作者

製日	平成 10 年 7 月 17 日
作年月	

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年7月21日

令和6年5月1日

前橋地方法務局沼田支局

登記書

A3をA4に縮小コピー

(29枚目)

請求番号：8-7

(3/4)

(群馬土地家屋調査士会)

各 階 平 面 図

2303946

家 屋 番 号
759-9

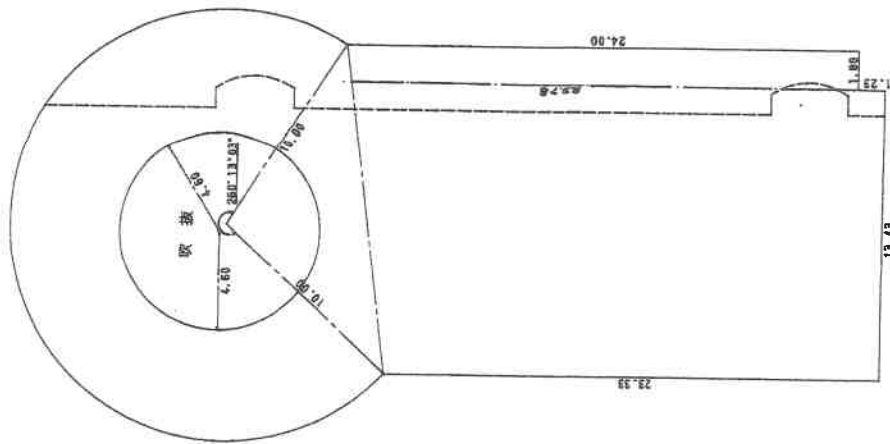
建 物 の 所 在

利根郡みなかみ町
利根郡月夜野町大字横瀬字上河原759-9、757-1、758、759-6

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図
2/3

2階平面図

2階平面図



求 積 表

$(23.33 + 25.01) \times 13.43 \div 2 = 324.6031$
 $(24.00 + 23.78) \times 1.80 \div 2 = 43.0020$

$3.14 \times 10.00 \times 260 \div 13.03 \div 360 = 276.2404$

$-10.00 \times \sin(260 \div 13.03) \div 2 = -66.4424$

$-4.60 \times 3.14 = 14.4504$

合 計
床面積

577.4031
577.40m²

吹抜

作 製 者
土地家屋調査士

作 製 年 月 日
平成 10 年 7 月 17 日

縮尺
1/250

申 請 人

縮尺
1/250

平成 10 年 7 月 21 日

令和6年5月1日

前橋地方法務局沼田支局

类制品(四)

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 8-7

 $(A/4)$

各階平面圖

2303947

家臣番号

759-9

建築物の所在

鄂城縣月夜野明大字號開字上原原759-9、757-1、758、759-6

利根郡みなかみ町

3 階平面図

求積表

13.46	×	2.88	=	38.7648
12.71	×	10.35	=	131.5485
13.46	×	2.00	=	26.9200
合 計				197.2333
床面積				197.23m ²

197.23m²

作製者

作年	製日	平成 10 年 7 月 17 日
----	----	------------------

縮尺

$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 250 \end{array}$$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(群馬土地家屋調査士会)

早成拾年 七月武備田

建各 物階 平面 圖面 $\frac{3}{3}$

登記年月日：平成11年7月23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

登記官

A3をA4に縮小コピー

(31枚目)

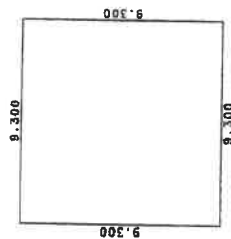
請求番号：8-10

建物図面
各階平面図

家屋番号	759-6
建物の所在	利根郡みなかみ町 利根郡民校豊田大字豊田寺上河原759番地6、759番地12、752番地6

2303943

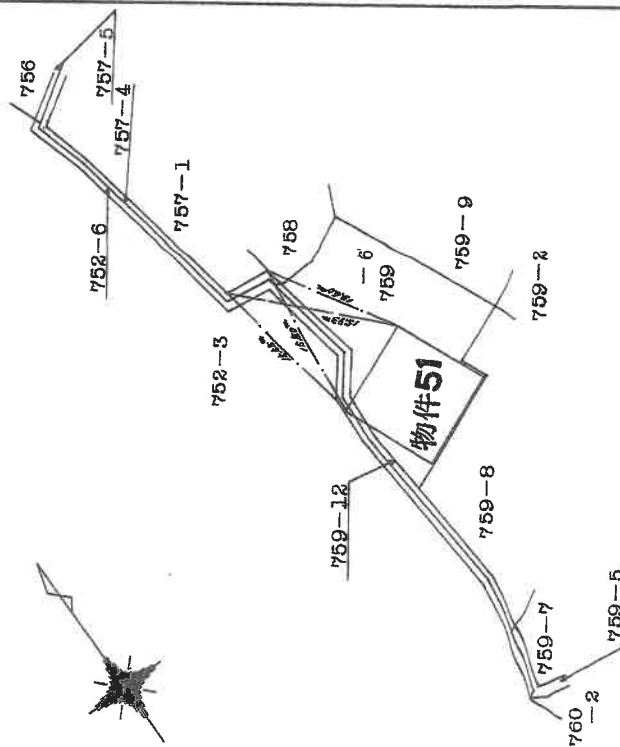
利根郡みなかみ町



求 積 表

9.300 x 9.300 = 86.490000

所屬積 86.49 m²



作製者
土地家屋調査士

作製年月日
平成11年7月15日

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成拾壹年七月貳拾日

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

令和6年5月1日

前橋地方法務局沼田支局

海品園

A3をA4に縮小コピー

需求番号: 8-11

建 物 面 函

各 階 平 面 函

761-1

家屋番号

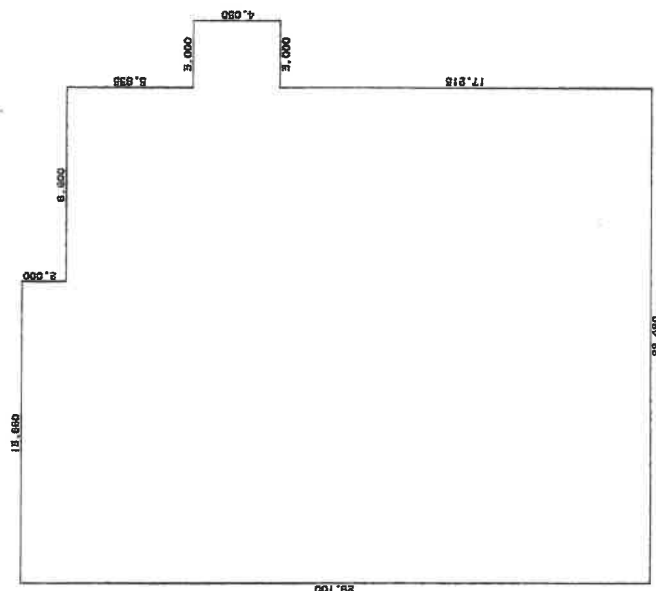
建物の所在

利根郡月夜野町大字後閑字上河原 761番地1、759番地3
759番地4、761番地2

利根郡みなかみ町

圖面平階各

2303949



表續次

$$\begin{array}{r} 29.100 \times 13.680 \\ 27.100 \times 8.800 \\ 4.050 \times 3.000 \\ \hline = 398.088000 \\ = 238.480000 \\ = 12.150000 \end{array}$$

計	648.718000
床面積	648.71 m ²

土理家屋調查士
作製者

製日 平成 9 年 4 月 9 日

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(群馬土地家屋調査士会)

平成九年四月十八日

(32枚目)

登記年月日：平成1年7月27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 前橋地方支務局沼田支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-5

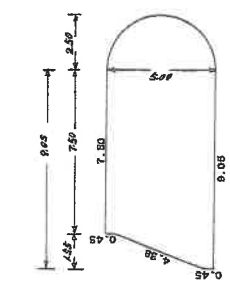
建物図面

各階平面図

2303942

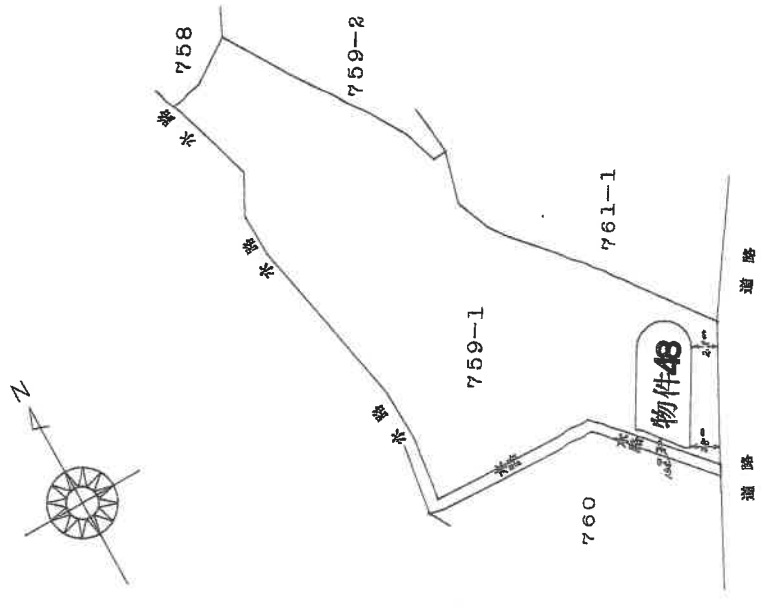
家屋番号	759-1
建物の所在	利根郡月夜野町大字後閑字上河原759番地1

利根郡みなかみ町



求積表

(0.45 + 4.50) × 1.55 × 1/2 =	3.8750
5.00 × 7.50 =	37.5000
2.50 × 2.50 × 3.14 × 1/2 =	9.8125
合計	51.1875
床面積	51.18 m ²



作製者	土地家屋調査士
作製年月日	平成1年7月25日

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

(群馬土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年7月27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

登記官

(34枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-6

建物図面図

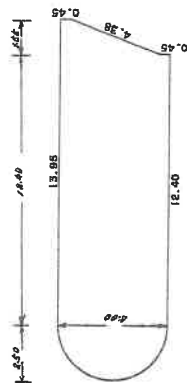
各階平面図

2303948

家屋番号 760

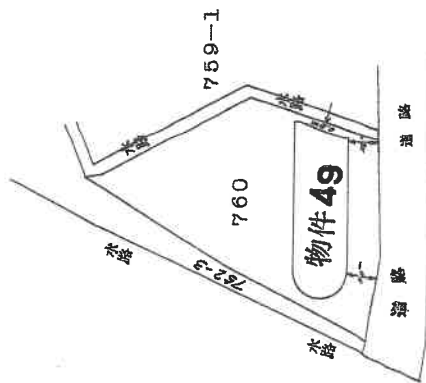
建物の所在 利根郡目夜野町大字後閑字上河原760

利根郡みなかみ町



求積表

5.00	X	12.40	=	62.0000
{ 4.55	+ 0.45	X 1.55	X 1/2	= 3.8750
2.50	X 2.50	X 3.14	X 1/2	= 9.8125
合計				75.6875
床面積				75.68 m ²



作製者 土地家屋調査士 平成 昭和

作製年月日 年 7 月 25 日

縮尺 1/250

申請人

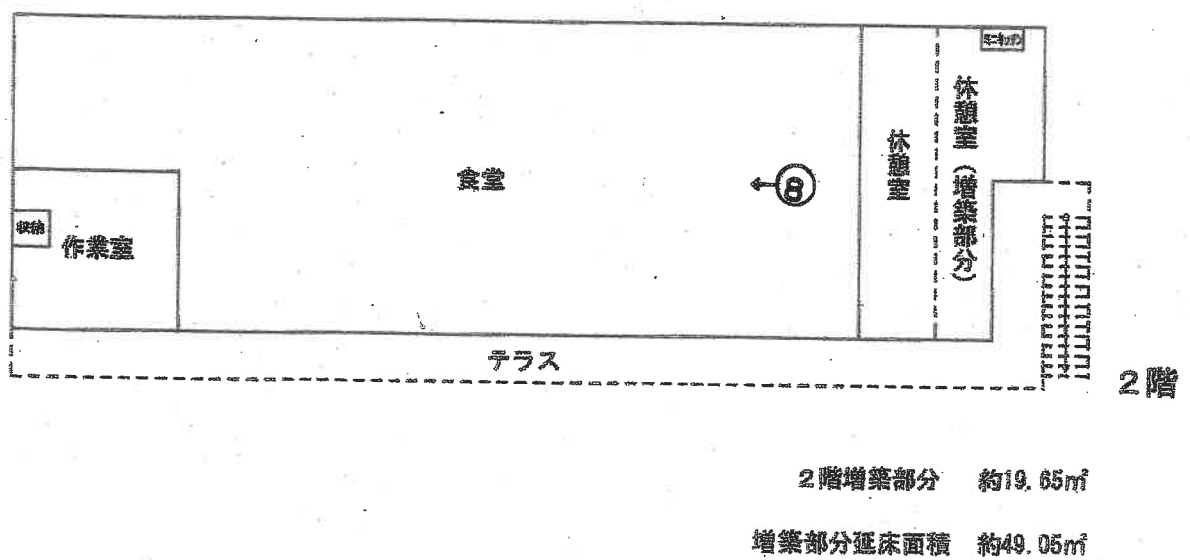
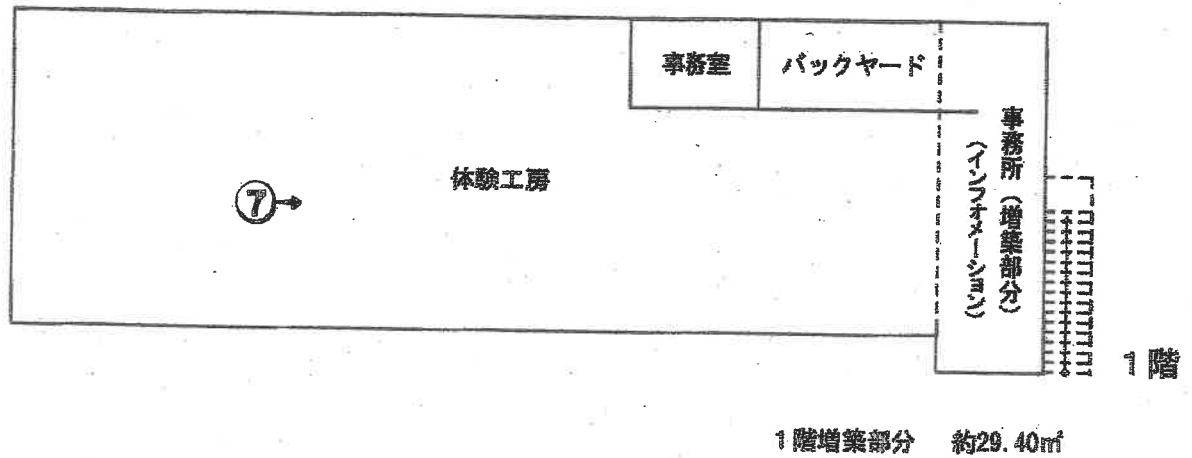
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品)



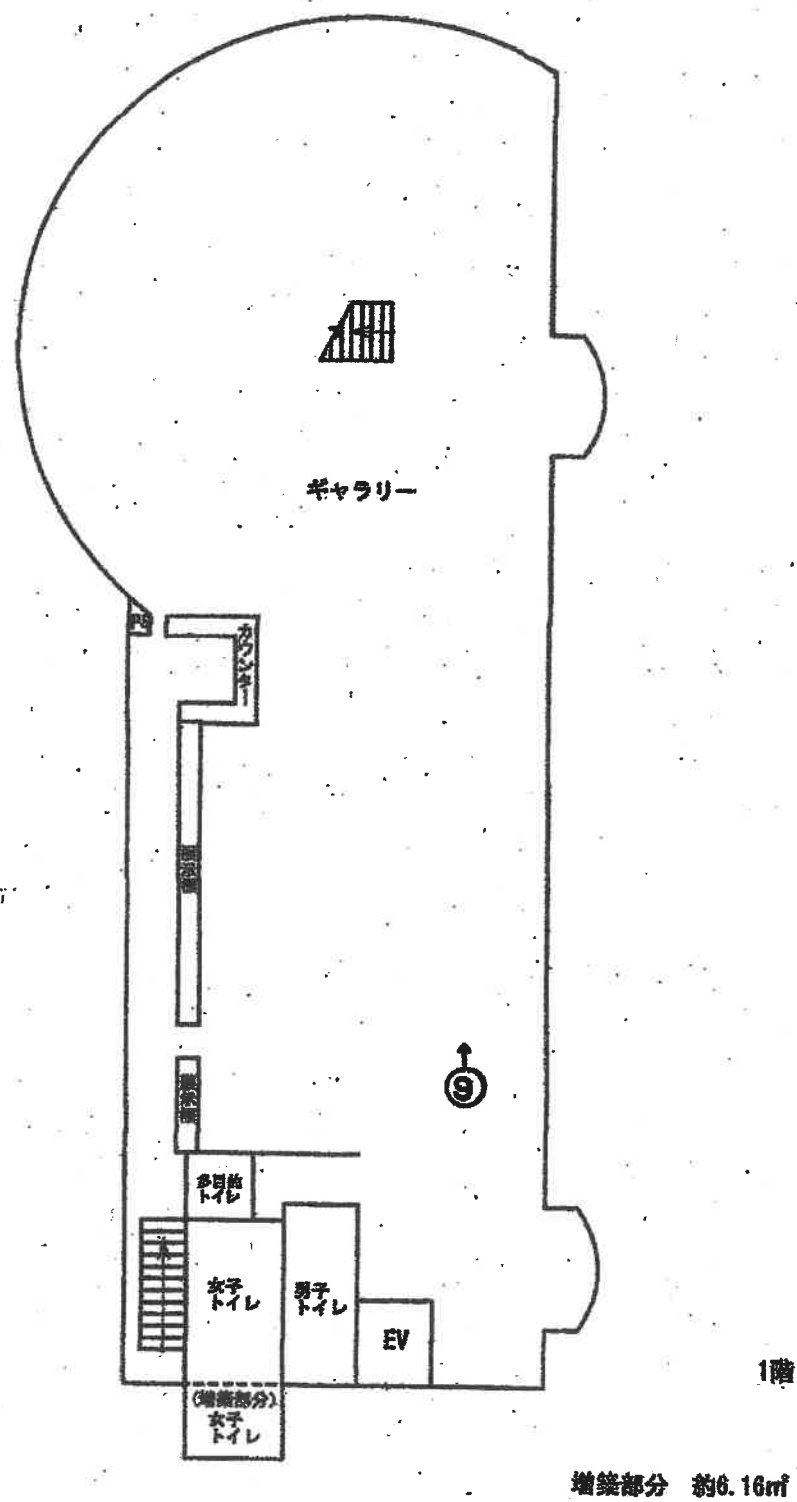
建物間取図

物件34 主である建物 S=1/200



建物間取図

物件50 主である建物 S=1/200

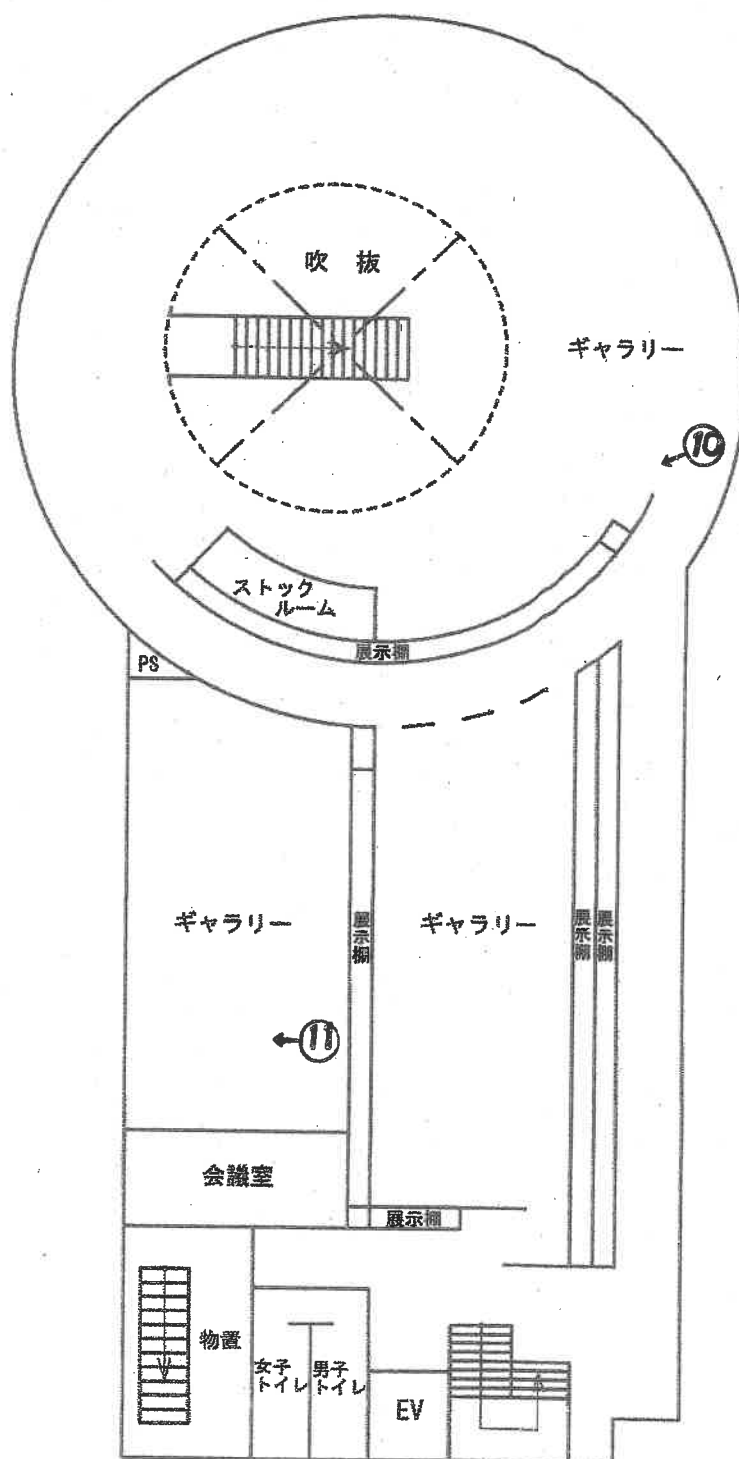


←○写真撮影位置・方向

(37枚目)

建物間取図

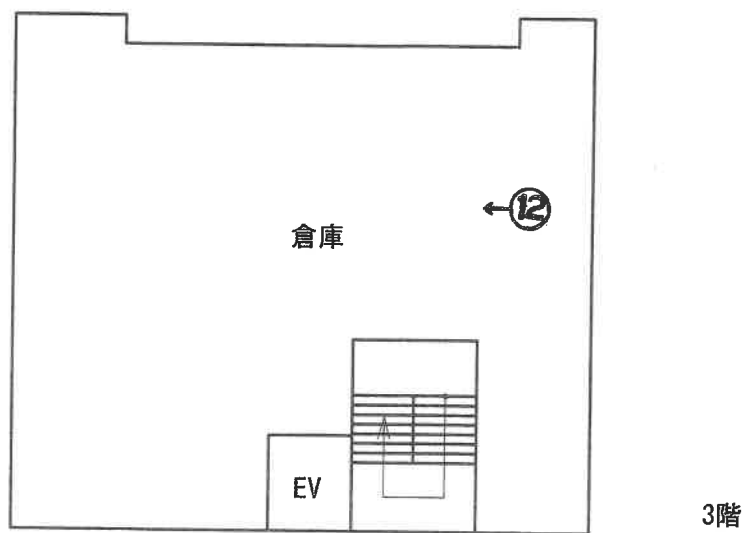
物件50 主である建物 S=1/200



←○ 写真撮影位置・方向

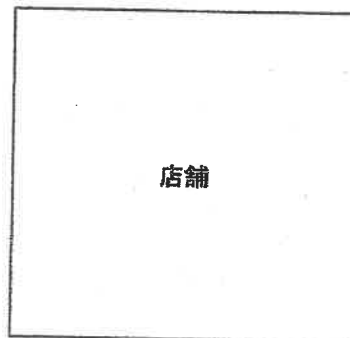
(38枚目)

物件50 主である建物 S=1/200

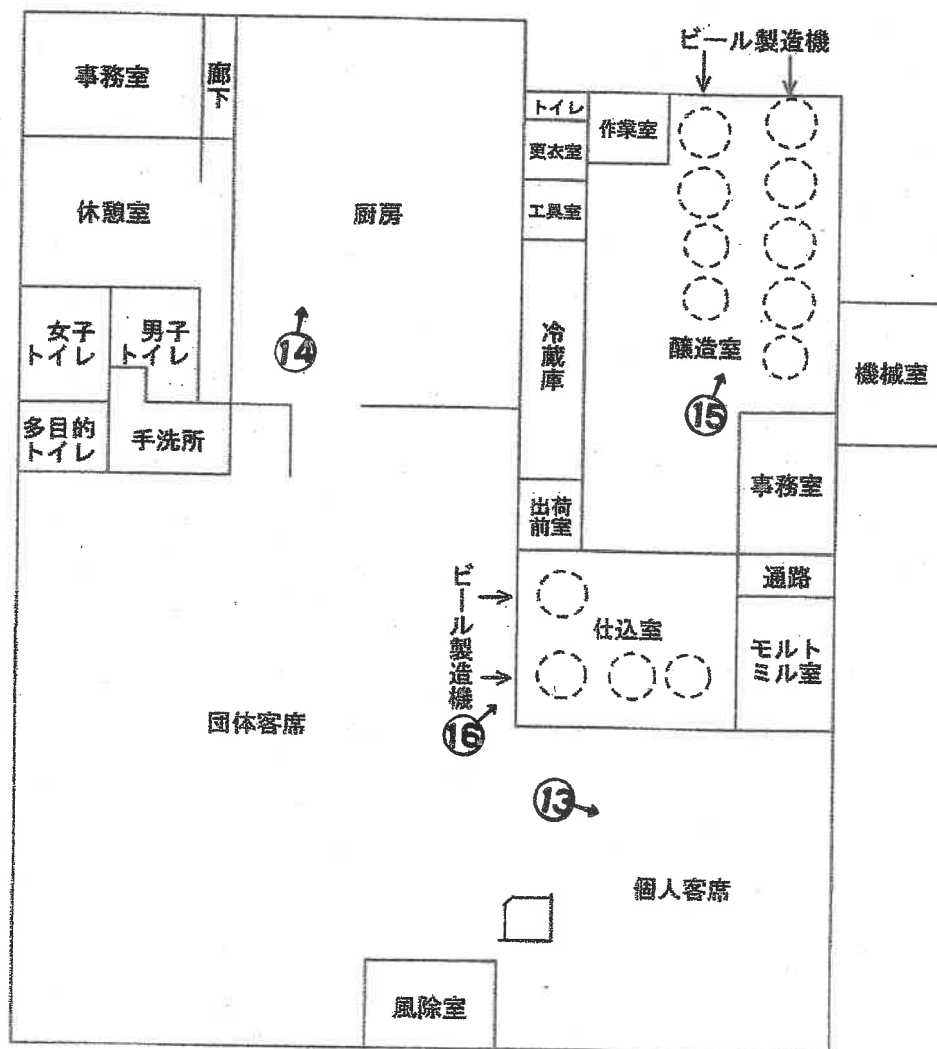


建物間取図

物件51 主である建物 S=1/200



物件52 主である建物 S=1/200

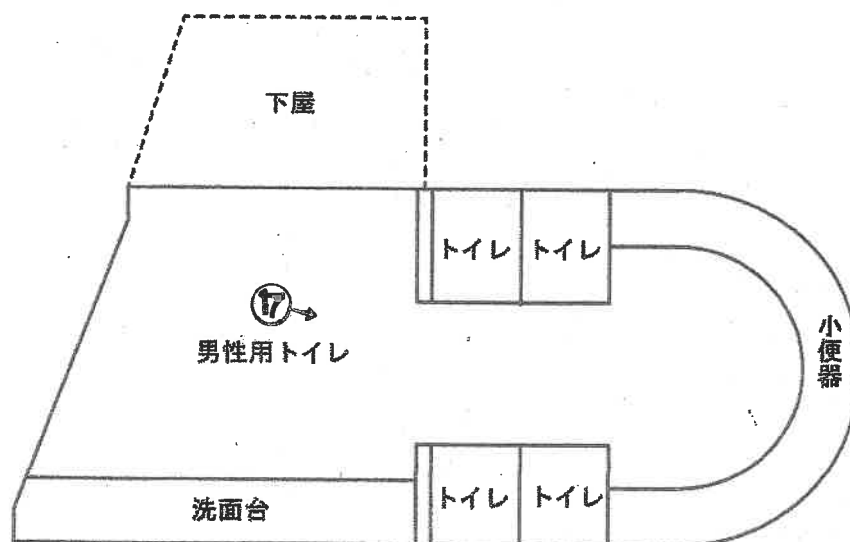


←○ 写真撮影位置・方向

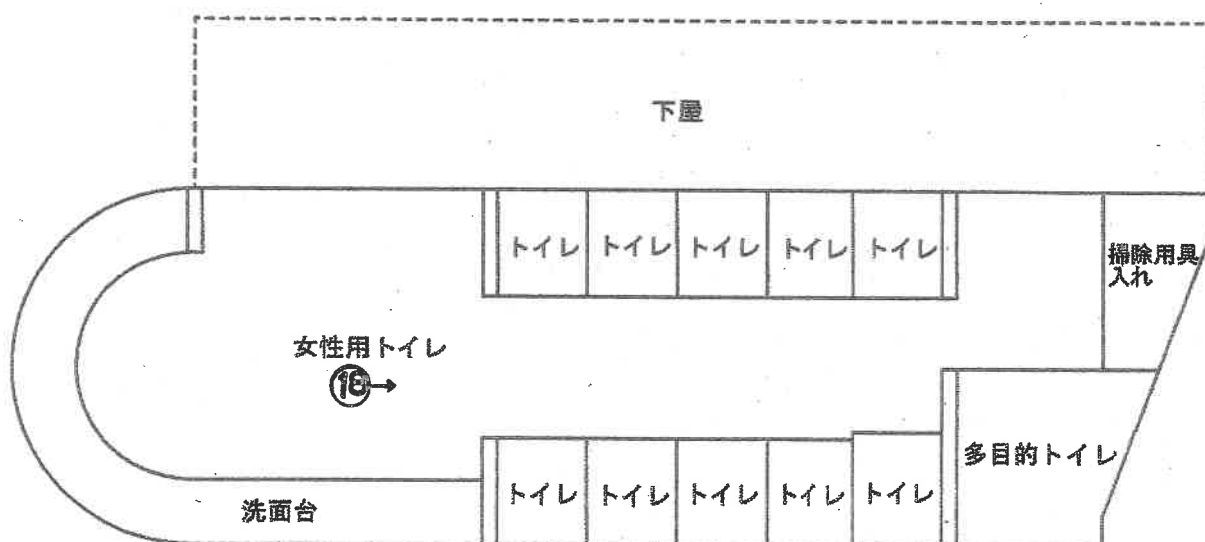
(40枚目)

建物間取図

物件48 主である建物 S=1/100



物件49 主である建物 S=1/100





① 外観
(物件 3 4)



② 外観
(物件 5 0)



③ 外観
(物件 5 1)



④ 外観
(物件 5 2)



⑤ 外観
(物件 4 8)



⑥ 外観
(物件 4 9)



⑦ 1階体験工
房
(物件34)



⑧ 2階食堂
(物件34)



⑨ 1階ギャラ
リー
(物件50)



⑩ 2階ギャラリー
(物件50)



⑪ 2階雨漏り
箇所
(物件50)



⑫ 3階倉庫
(物件50)



⑬客席
(物件 5 2)



⑭厨房
(物件 5 2)



⑮醸造室
(物件 5 2)



⑩仕込室
(物件 5 2)



⑪男性用トイレ
(物件 4 8)



⑫女性用トイレ
(物件 4 9)



⑱物置 (ア)



⑳物置 (イ)



㉑物置 (ウ)



②②物置 (ウ)
内部



②③物置 (エ)



②④キュービク
ル (オ)



②⑤物置（カ）



②⑥物置（キ）



②⑦L P ガス置
場（ク）



㊸東屋（ケ）



東屋（サ）

㊸東屋（コ）



㊸東屋（シ）

令和6年(ケ)第12号
令和6年10月9日受理
令和7年10月29日提出

現況調査報告書

(物件12、13、34、40、46、52)

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 2	所 地 地 地	在 番 目 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 3 4 番 4 雑種地 3 7 平方メートル
1 3	所 地 地 地	在 番 目 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 6 番 雑種地 3 2 平方メートル
3 4	所 地 地 地	在 番 目 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 7 番 6 雑種地 6 . 3 9 平方メートル
4 0	所 地 地 地	在 番 目 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 9 番 5 雑種地 3 2 平方メートル
4 6	所 地 地 地	在 番 目 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 5 9 番 1 2 雑種地 1 3 平方メートル
5 2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 7 3 3 番地 1、7 3 3 番地 2 7 3 3 番 1 作業所 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 4 4 . 1 6 平方メートル

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 52			
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：約169.82㎡ (約25,66㎡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作業所(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)	「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
(2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 46					
現況地目	☒ 宅地（物件46） ☐ 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]						
建築物（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
(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県利根郡みなかみ町後閑737番地1 付近		
土地	物件 12、13、34、40		
現況地目	■宅地（物件12、13、34、40）		
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（物件13、34、40）。 ☒ 上記の者が東屋アを設置して占有している（物件12）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	■物件12の土地にある東屋ア（約8.42㎡、写真④）は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。		
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
(4枚目)

目的外土地の概況(その1) (物件52関係)		
1	所 在	利根郡みなかみ町後閑字上河原
	地 番	7 3 3 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 3 2 平方メートル (☐ 全部 ☒ 物件52の建物敷地部分)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	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	7 3 3 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 8 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 (C)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	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
(5枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件52関係)

■提示文書(目的外土地所有者C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52の建物の登記上の建築年は平成6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238万1893円(他の貸地代を含む。)		
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年から令和5年分まで 現在金833万5679円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
その他	■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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

目的外建物の概況 (物件46関係)	
所在地	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番地6、759番地12、752番地6
家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 759番6
種類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	86.49㎡
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建築時期	☒ 平成10年8月26日 (登記記録上の新築日) ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	☒ この建物は先行事件である沼田支部令和6年(ケ)第7号の物件51の建物であり、後行事件である本件においても差押えの対象となっている。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況
建物配置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
本件各物件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 その他
前橋地方法務局で確認したところ、物件12、13、34及び40の土地には登記建物はなく、物件46の土地にある登記建物は家屋番号759番6の建物のみであった。

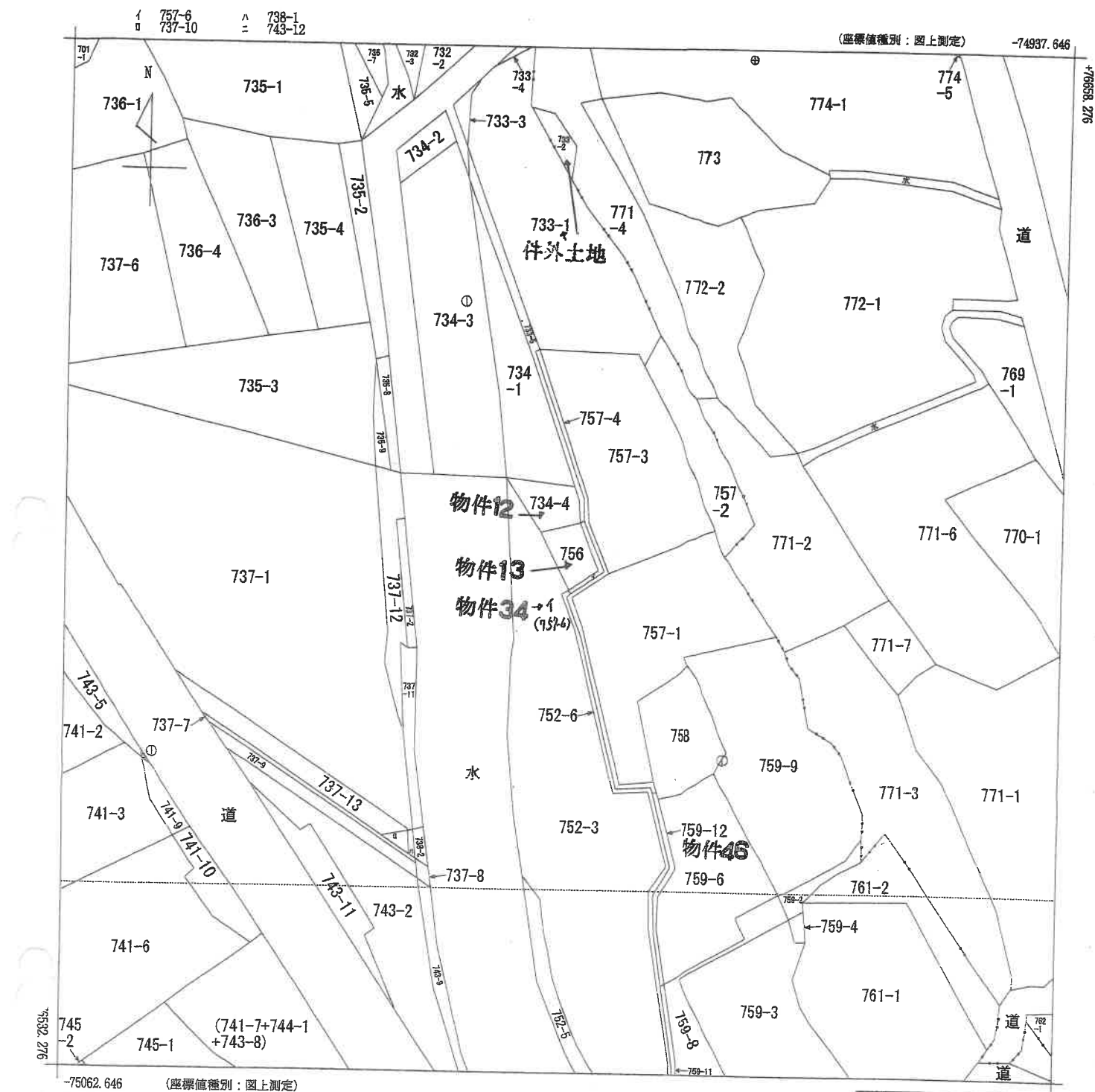
以上

(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10月11日(金) -	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110円×2枚使用。上記書類10月23日到着。) ☐
令和6年10月16日(水) 12:40 - 13:05	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年10月21日(月) 11:20 - 11:28	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査
令和6年10月30日(水) 9:40 - 10:50	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 所有者会社元代表者Bから聴取 ☐
令和7年9月16日(火) -	執行官室	☒ 件外土地所有者C宛に照会書発送 ☒ (先行事件に同封。9月29日回答。) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年10月30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

(9 枚目)



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	756番			
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。

(前橋地方務局沼田支局管轄)

令和6年10月21日

前橋地方務局

請求番号: 4-1

(1/1)

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

公用

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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和6年8月30日

九〇九市地方方法務局

(12枚目)

(群馬土地家屋調査士会)

平成 六年八月参拾日

建 物 面 圖

各階平面圖

2303932

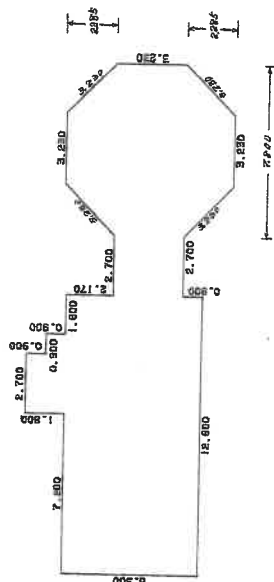
号番屋家

733-1

科根郡月夜野町大字後閑字上河原73番地1,733番地2

建物の所在

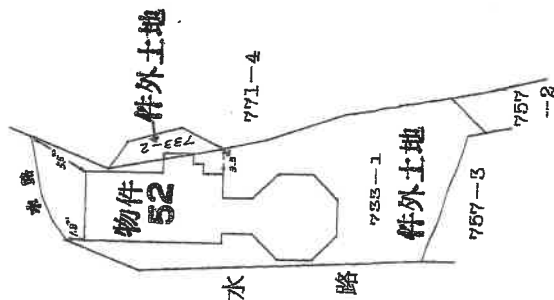
利根郡みなかみ町



求積表

0.900	X	2.700	=	2.430000
0.900	X	3.600	=	3.240000
6.300	X	12.600	=	79.380000
(3.230 + 7.800)	X	2.285 X 1/2	=	12.601775
3.230	X	10.500	=	33.915000
(3.230 + 7.800)	X	2.285 X 1/2	=	12.601775

合計	144,168,550
床面積	144,16 m ²



著者

製日
作年月

縮尺

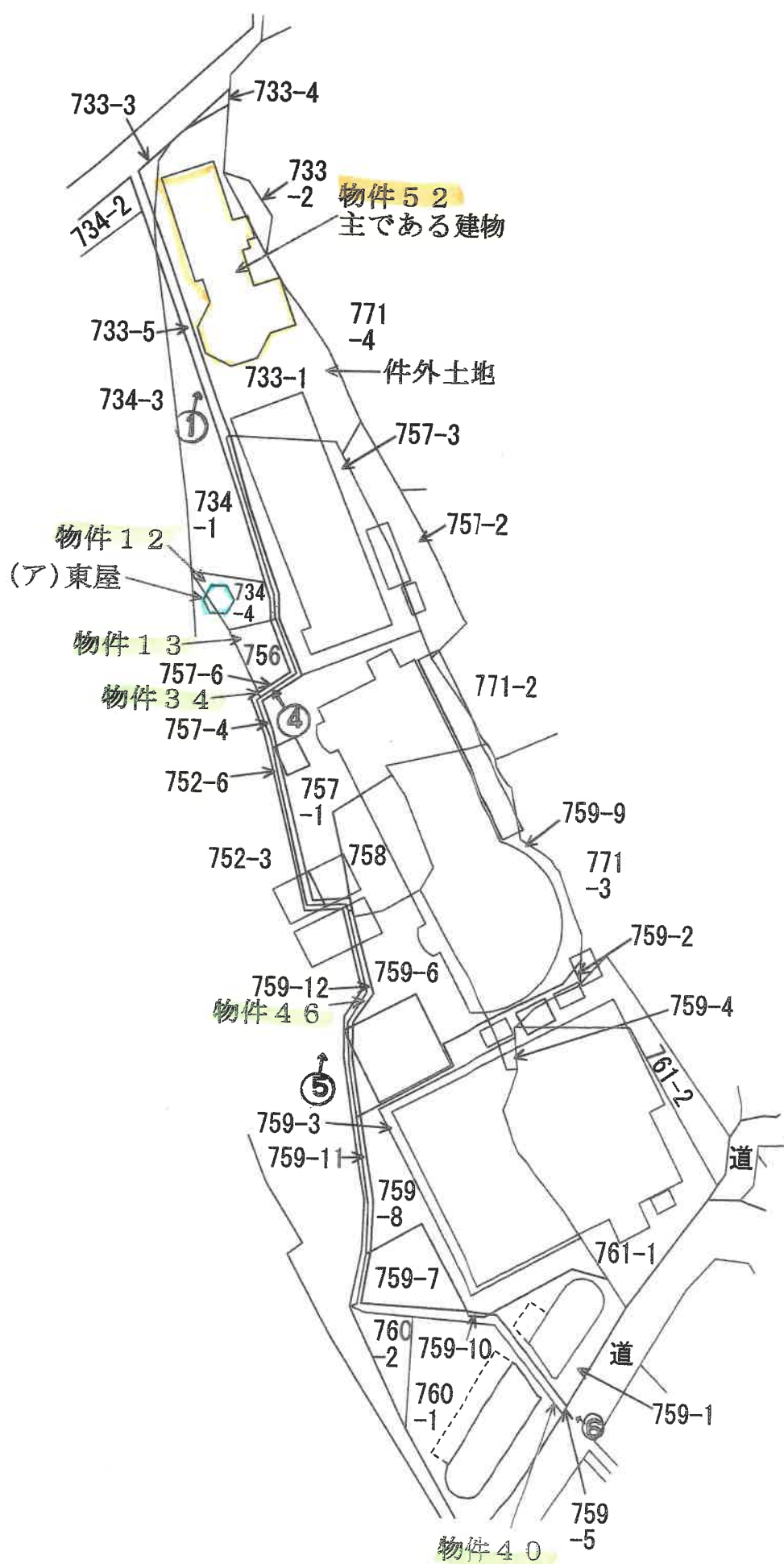
$$\frac{1}{250}$$

人讀中

縮尺

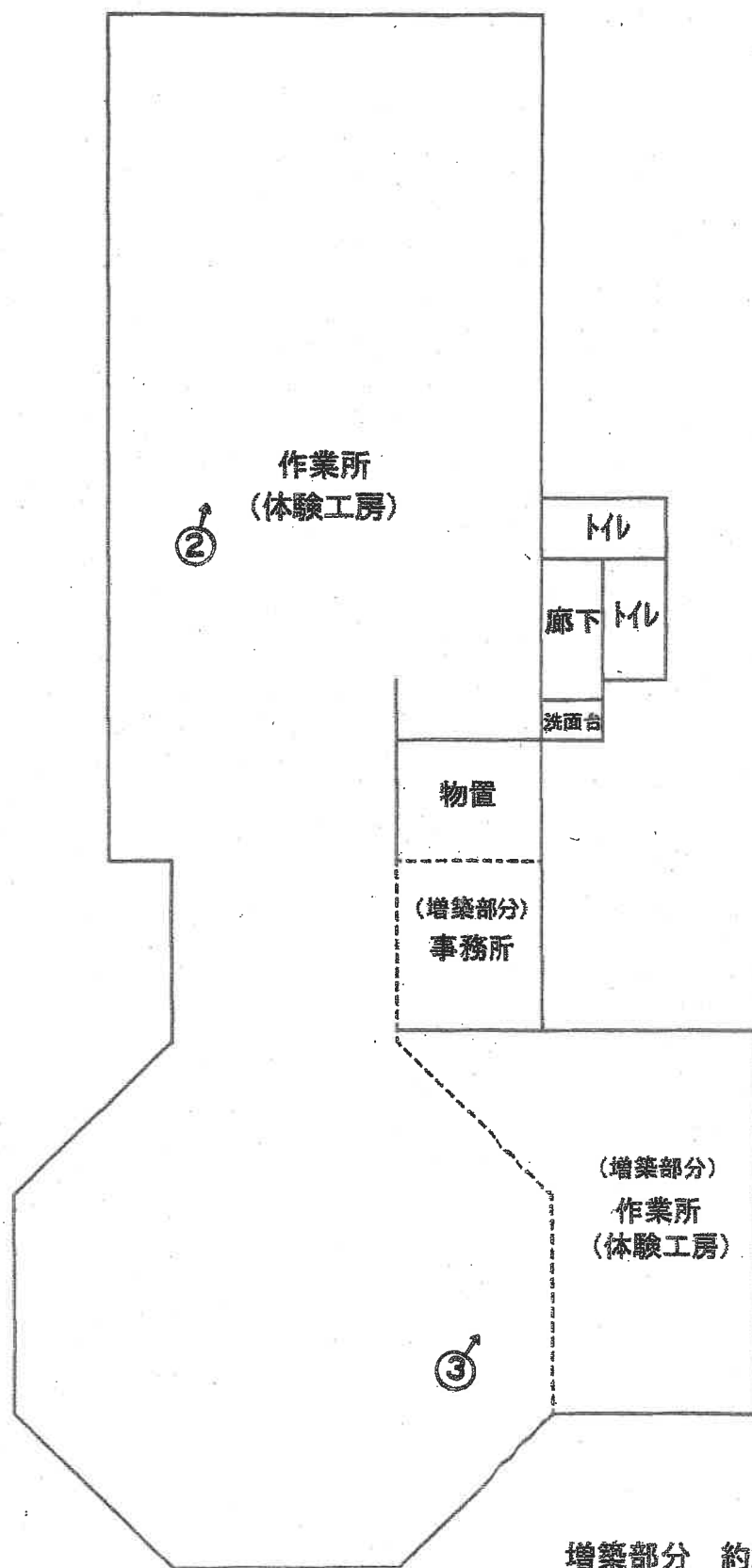
500

建物配置図



建物間取図

物件52 主である建物 S=1/100



(14枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観
(物件 5 2)



②作業所
(物件 5 2)



③作業所増築
部分 (物件 5
2)



④東屋 (ア)

物件12～14の
土地



⑤物件46の
土地

隣地 (地番752番
3)



⑥物件40の
土地

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8年2月17日 評価

前橋地方裁判所 沼田支部 御中

評 価 書
(補 充 書)

物件 34・37～52・61・62・64～67

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,450,000円	
内 訳 価 格	
物件34（建物）	金 760,000円
物件37（土地）	金 230,000円
物件38（土地）	金 50,000円
物件39（土地）	金 550,000円
物件40（土地）	金 10,000円
物件41（土地）	金 460,000円
物件42（土地）	金 170,000円
物件43（土地）	金 370,000円
物件44（土地）	金 740,000円
物件45（土地）	金 560,000円
物件46（土地）	金 790,000円
物件47（土地）	金 220,000円
物件48（建物）	金 150,000円
物件49（建物）	金 240,000円
物件50（建物）	金 2,010,000円
物件51（建物）	金 230,000円
物件52（建物）	金 1,800,000円
物件61（土地）	金 90,000円
物件62（土地）	金 80,000円
物件64（土地）	金 10,000円
物件65（土地）	金 80,000円
物件66（土地）	金 20,000円
物件67（建物）	金 350,000円
機械器具等	金 480,000円

- 1 一括価格は、物件34・37～52・61・62・64～67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37・39～41・44～47・66の内訳価格は物件34・48～52・67のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件34・48～52・67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
34	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 757番地3、733番地1 757番3 事務所・店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 224.40㎡ 2階 224.40㎡ 延 448.80㎡	ほぼ同左 但し、1階に約29.40㎡、2階に約19.65㎡の未登記部分があり、1階約253.80㎡、2階約244.05㎡、延床面積約497.85㎡である。
37	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番1 雑種地 119㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
38	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番2 雑種地 22㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
39	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番3 雑種地 323㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
40	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番4 雑種地 5.25㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
41	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番6 雑種地 243㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
42	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番7 雑種地 70㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。

番号	所在等	登 記	現 況
4 3	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番8 雑種地 155㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番9 雑種地 389㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 760番1 雑種地 293㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 761番1 雑種地 465㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 7	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 761番2 雑種地 129㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 8	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 759番地1 759番1 便所 鉄筋コンクリート造ビニール 板葺平家建 51.18㎡	同 左
4 9	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 760番地 760番 便所 鉄筋コンクリート造ビニール 板葺平家建 75.68㎡	ほぼ同左 但し、所在は760番地1である。

番号	所在等	登 記	現 況
5 0	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 759番地9、757番地1、758番地、 759番地6 759番9 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 530.86㎡ 2階 577.40㎡ 3階 197.23㎡ 延 1,305.49㎡	ほぼ同左 但し、1階に約6.16㎡の未登 記部分があり、1階約537.02 ㎡、延床面積は約1,311.65㎡ である。
5 1	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 759番地6、759番地12、752番地6 759番6 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 86.49㎡	同 左
5 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 761番地1、759番地3、759番地 4、761番地2 761番1 店舗・工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 648.71㎡	同 左
6 1	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 734番4 雑種地 37㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
6 2	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 756番 雑種地 32㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
6 4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 757番6 雑種地 6.39㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。

番号	所在等	登 記	現 況
6 5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番5 雑種地 32㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
6 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番12 雑種地 13㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
6 7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 733番地1、733番地2 733番1 作業所 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 144.16㎡	ほぼ同左 但し、約25.66㎡の未登記部分があり、床面積は約169.82㎡である。
番号	特 記 事 項		
3 4 ・ 3 7 ～ 5 2 ・ 6 1 ・ 6 2 ・ 6 4 ～ 6 7	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 4 : 件外土地地番 733番1、757番3 物件 5 0 : 件外土地地番 757番1、758番 物件 5 1 : 件外土地地番 752番6 物件 6 7 : 件外土地地番 733番1、733番2		

機械器具等目録

所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原761番地1、759番地3、759番地4、761番地2

家屋番号761番1（物件52）

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 種類・名称 | ステンレスタンク |
| | 個数 | 9本 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 2 | 種類・名称 | 銅タンク |
| | 個数 | 3本 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 3 | 種類・名称 | その他設備（冷凍機、コンプレッサー、制御盤他） |
| | 個数 | — |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |

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37～47・61・62・64～66）

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	南東側約55mが幅員約4～5mの舗装町道に、南西側約15mが幅員約2mの舗装町道にそれぞれ概ね等高に接面する、16筆及び下記件外土地1～6合計3,600.11㎡の不整形の角地である。地勢は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約4～5mの舗装町道 (建築基準法第42条第1項第1号) 南西側：幅員約2mの舗装町道 (建築基準法上の道路に該当しない)	

土地の利用状況	・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	
	37	全部	物件48建物の敷地	場所的利益	
	38	全部	店舗工場関連の設備や物置	—	
	39	全部	物件52建物の敷地	賃借権	
	40	全部	物件52建物の敷地	賃借権	
	41	北側部分約113㎡	物件50建物の敷地	場所的利益	
		南側部分約130㎡	物件51建物の敷地	場所的利益	
	42	全部	更地	—	
	43	全部	更地	—	
	44	全部	物件50建物の敷地	場所的利益	
	45	全部	物件49建物の敷地	場所的利益	
	46	全部	物件52建物の敷地	賃借権	
	47	全部	物件52建物の敷地	賃借権	
	61	全部	更地	—	
	62	全部	更地	—	
	64	全部	更地	—	
	65	全部	更地	—	
	66	全部	物件51建物の敷地	法定地上権	
	件外土地1 (733番1)	南側部分約100㎡	物件34建物の敷地	賃借権	
		北側部分約332㎡	物件67建物の敷地	賃借権	
	件外土地2 (752番6)	南側部分約13㎡(注)	物件51建物の敷地	賃借権	
	件外土地3 (757番1)	全部	物件50建物の敷地	賃借権	
	件外土地4 (757番3)	全部	物件34建物の敷地	賃借権	
	件外土地5 (758番)	全部	物件50建物の敷地	賃借権	
	件外土地6 (733番2)	全部	物件67建物の敷地	賃借権	
	(注) 752番6に設定されている賃借権については、物件51の建物の敷地として利用されている759番12に隣接する部分のみを評価対象とした。				
	・周辺は工場、農地等である。				
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、通常のコスト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	・ 本件土地の西側に存する地番752番3は個人所有の登記地目雑種地の土地で、現況駐車場等として利用されている。本件土地は当該752番3と一体利用されており、当該件外土地を経由しないと西側の県道に接面しないことになるため、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19.71㎡、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置イ約5.95㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置ウ約62.10㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置エ約9.45㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置カ約10.64㎡、スチール製簡易物置き約7.14㎡、土地の定着物である東屋ア約8.42㎡、東屋ケ約10.08㎡、東屋コ約20.25㎡、東屋サ約20.25㎡、東屋シ約40.5㎡、LPガス置場ク約5.00㎡、建物附属設備であるキュービクルオ約6.08㎡が存する。 ・ 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、寺沢の東側の範囲について有害物質の使用・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8,000千円、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2,000千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34・48～52・67）

区分	主である建物（物件34）
建築時期	建築年月日（登記記載）：昭和46年5月20日新築 平成5年7月5日変更
及び経済的 残存耐用年数	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：鉄骨造2階建 屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイルほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気設備、給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	延約497.85㎡（うち、未登記部分約49.05㎡）
現況用途等	現況用途：事務所・店舗 間取り：（別添「建物間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・店舗（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。

区 分	主である建物（物件４８）
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1年6月22日新築 経 過 年 数 ： 約37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平家建 屋 根 ： ビニール板葺 外 壁 ： タイルほか 内 壁 ： タイルほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： タイルほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	51.18㎡
現 況 用 途 等	現況用途：便所 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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置（元便所）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４９）
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1年6月22日新築 経 過 年 数 ： 約37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平家建 屋 根 ： ビニール板葺 外 壁 ： タイルほか 内 壁 ： タイルほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： タイルほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	75.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途：便所 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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置（元便所）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５０）
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2年10月27日新築 経 過 年 数 ：約35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3階建 屋 根 ：シート防水ほか 外 壁 ：タイル、吹付けタイルほか 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：化粧石膏ボードほか 床 ：塩ビ系シートほか 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1,311.65㎡（内、未登記部分約6.16㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 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、雨漏りも見受けられ、 保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗（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。

区 分	主である建物（物件５１）
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10年8月26日新築 経 過 年 数 ：約27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 ：鉄骨造平家建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：サイディングほか 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：塩ビ系シートほか 設 備 ：電気設備、給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	86.49㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗（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５２）
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9年3月31日新築 経 過 年 数 ：約29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 ：鉄骨造平家建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：レンガ貼、鋼板ほか 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか 設 備 ：電気設備、給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	648.71㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・工場（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６７）
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6年8月8日新築 経 過 年 数 ：約32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・鉄骨造平家建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：吹付けタイルほか 内 壁 ：合板ほか 天 井 ：合板ほか 床 ：塩ビ系シートほか 設 備 ：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	約169.82㎡（うち、未登記部分約25.66㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：作業所 間 取 り ：（別添「建物間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業所（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。

3 機械器具等の概況及び利用状況

機械器具等の目録は、前記のとおりである。

なお、機械専門家による査定書によると、仕込み室のタンクには緑青が発生しており、現状で再稼働させる場合、相当なメンテナンスが必要であり、当該設備を製造ラインとしてする場合の評価額は0円、個別に切り離して部品として売却した場合の評価額は2,000,000円～4,000,000円と記載されている。ただし、部品搬出には建物の一部解体が必要で、別途運搬費用を要するため、買受人は注意を要する。

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37～47・61・62・64～66、件外土地1～6)
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
37	物件48建物の敷地	17,000	0.58	119.00	0.90	1,060,000
38	店舗工場関連の設備や物置	17,000	0.58	22.00	—	220,000
39	物件52建物の敷地	17,000	0.58	323.00	0.90	2,870,000
40	物件52建物の敷地	17,000	0.58	5.25	0.90	50,000
41	物件50建物の敷地	17,000	0.58	113.00	0.90	1,000,000
	物件51建物の敷地	17,000	0.58	130.00	0.90	1,150,000
42	更地	17,000	0.58	70.00	—	690,000
43	更地	17,000	0.58	155.00	—	1,530,000
44	物件50建物の敷地	17,000	0.58	389.00	0.90	3,450,000
45	物件49建物の敷地	17,000	0.58	293.00	0.90	2,600,000
46	物件52建物の敷地	17,000	0.58	465.00	0.90	4,130,000
47	物件52建物の敷地	17,000	0.58	129.00	0.90	1,140,000
61	更地	17,000	0.58	37.00	—	360,000
62	更地	17,000	0.58	32.00	—	320,000
64	更地	17,000	0.58	6.39	—	60,000
65	更地	17,000	0.58	32.00	—	320,000
66	物件51建物の敷地	17,000	0.58	13.00	0.90	120,000
件外 土地1	物件34建物の敷地 (733番1)	17,000	0.58	100.00	0.90	890,000
	物件67建物の敷地 (733番1)	17,000	0.58	332.00	0.90	2,950,000
件外 土地2	物件51建物の敷地 (752番6)	17,000	0.58	13.00	0.90	120,000
件外 土地3	物件50建物の敷地 (757番1)	17,000	0.58	348.00	0.90	3,090,000
件外 土地4	物件34建物の敷地 (757番3)	17,000	0.58	339.47	0.90	3,010,000
件外 土地5	物件50建物の敷地 (758番)	17,000	0.58	116.00	0.90	1,030,000
件外 土地6	物件67建物の敷地 (733番2)	17,000	0.58	18.00	0.90	160,000

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、道路幅員等を検討して、-42%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。

(2) 建物価格(物件34)

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
34	160,000	497.85	0.03	2,390,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(3) 建物価格(物件48)

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
48	200,000	51.18	0.05	510,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(4) 建物価格(物件49)

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
49	200,000	75.68	0.05	760,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(5) 建物価格(物件50)

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
50	180,000	1,311.65	0.03	7,080,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(6) 建物価格(物件51)

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
51	180,000	86.49	0.05	780,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(7) 建物価格(物件52)

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
52	180,000	648.71	0.05	5,840,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(8) 建物価格(物件67)

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
67	160,000	169.82	0.03	820,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(9) 機械器具等

機械器具等については、機械器具等の専門評価人による意見を考慮のうえ、以下のとおりと判断した。

番号	種類	名称	製作所	型式	製造 番号	製造 年月日	評定価格
1	機械	ステンレスタンク9本、銅タンク3本、その他設備	不明	不明	不明	不明	2,000,000

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
3 7	物件 4 8 建物の敷地	1, 060, 000	0. 1	場所的利益	110, 000
3 8	店舗工場関連の設備や物置	220, 000	—	—	—
3 9	物件 5 2 建物の敷地	2, 870, 000	0. 2	賃借権	570, 000
4 0	物件 5 2 建物の敷地	50, 000	0. 2	賃借権	10, 000
4 1	物件 5 0 建物の敷地	1, 000, 000	0. 1	場所的利益	100, 000
	物件 5 1 建物の敷地	1, 150, 000	0. 1	場所的利益	120, 000
	合計	2, 150, 000			220, 000
4 2	更地	690, 000	—	—	—
4 3	更地	1, 530, 000	—	—	—
4 4	物件 5 0 建物の敷地	3, 450, 000	0. 1	場所的利益	350, 000
4 5	物件 4 9 建物の敷地	2, 600, 000	0. 1	場所的利益	260, 000
4 6	物件 5 2 建物の敷地	4, 130, 000	0. 2	賃借権	830, 000
4 7	物件 5 2 建物の敷地	1, 140, 000	0. 2	賃借権	230, 000
6 1	更地	360, 000	—	—	—
6 2	更地	320, 000	—	—	—
6 4	更地	60, 000	—	—	—
6 5	更地	320, 000	—	—	—
6 6	物件 5 1 建物の敷地	120, 000	0. 4	法定地上権	50, 000
件外 土地1	物件 3 4 建物の敷地 (733番1)	890, 000	0. 2	賃借権	180, 000
	物件 6 7 建物の敷地 (733番1)	2, 950, 000	0. 2	賃借権	590, 000
	合計	3, 840, 000			770, 000
件外 土地2	物件 5 1 建物の敷地 (752番6)	120, 000	0. 2	賃借権	20, 000
件外 土地3	物件 5 0 建物の敷地 (757番1)	3, 090, 000	0. 2	賃借権	620, 000
件外 土地4	物件 3 4 建物の敷地 (757番3)	3, 010, 000	0. 2	賃借権	600, 000
件外 土地5	物件 5 0 建物の敷地 (758番)	1, 030, 000	0. 2	賃借権	210, 000
件外 土地6	物件 6 7 建物の敷地 (733番2)	160, 000	0. 2	賃借権	30, 000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	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 4	2, 390, 000	+180, 000 +600, 000	1. 00	0. 40	0. 60	760, 000
3 7	1, 060, 000	-110, 000	—	0. 40	0. 60	230, 000
3 8	220, 000	—	—	0. 40	0. 60	50, 000
3 9	2, 870, 000	-570, 000	—	0. 40	0. 60	550, 000
4 0	50, 000	-10, 000	—	0. 40	0. 60	10, 000
4 1	2, 150, 000	-220, 000	—	0. 40	0. 60	460, 000
4 2	690, 000	—	—	0. 40	0. 60	170, 000
4 3	1, 530, 000	—	—	0. 40	0. 60	370, 000
4 4	3, 450, 000	-350, 000	—	0. 40	0. 60	740, 000
4 5	2, 600, 000	-260, 000	—	0. 40	0. 60	560, 000
4 6	4, 130, 000	-830, 000	—	0. 40	0. 60	790, 000
4 7	1, 140, 000	-230, 000	—	0. 40	0. 60	220, 000
4 8	510, 000	+110, 000	1. 00	0. 40	0. 60	150, 000
4 9	760, 000	+260, 000	1. 00	0. 40	0. 60	240, 000
5 0	7, 080, 000	+100, 000 +350, 000 +620, 000 +210, 000	1. 00	0. 40	0. 60	2, 010, 000
5 1	780, 000	+120, 000 +50, 000 +20, 000	1. 00	0. 40	0. 60	230, 000
5 2	5, 840, 000	+570, 000 +10, 000 +830, 000 +230, 000	1. 00	0. 40	0. 60	1, 800, 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	
6 1	360,000	—	—	0.40	0.60	90,000
6 2	320,000	—	—	0.40	0.60	80,000
6 4	60,000	—	—	0.40	0.60	10,000
6 5	320,000	—	—	0.40	0.60	80,000
6 6	120,000	-50,000	1.00	0.40	0.60	20,000
6 7	820,000	+590,000 +30,000	1.00	0.40	0.60	350,000
機械 器具等	2,000,000	—	—	0.40	0.60	480,000
一 括 価 格 (合 計)						10,450,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 西側隣接地が件外土地となるため県道から直接出入りができないこと、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、一部件外土地に跨がって建築されていること、賃借権に地代滞納があること、土壌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

以 上

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34・37～52

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,820,000円	
内 訳 価 格	
物件34（建物）	金 760,000円
物件37（土地）	金 230,000円
物件38（土地）	金 50,000円
物件39（土地）	金 550,000円
物件40（土地）	金 10,000円
物件41（土地）	金 460,000円
物件42（土地）	金 170,000円
物件43（土地）	金 370,000円
物件44（土地）	金 740,000円
物件45（土地）	金 560,000円
物件46（土地）	金 790,000円
物件47（土地）	金 220,000円
物件48（建物）	金 150,000円
物件49（建物）	金 240,000円
物件50（建物）	金 2,010,000円
物件51（建物）	金 230,000円
物件52（建物）	金 1,800,000円
機械器具等	金 480,000円

- 1 一括価格は、物件34・37～52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37・39～41・44～47の内訳価格は物件34・48～52のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件34・48～52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
34	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 757番地3、733番地1 757番3 事務所・店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 224.40㎡ 2階 224.40㎡ 延 448.80㎡	ほぼ同左 但し、1階に約29.40㎡、2階に約19.65㎡の未登記部分があり、1階約253.80㎡、2階約244.05㎡、延床面積約497.85㎡である。
37	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番1 雑種地 119㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
38	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番2 雑種地 22㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
39	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番3 雑種地 323㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
40	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番4 雑種地 5.25㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
41	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番6 雑種地 243㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
42	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番7 雑種地 70㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。

番号	所在等	登 記	現 況
4 3	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番8 雑種地 155㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番9 雑種地 389㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 5	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 760番1 雑種地 293㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 761番1 雑種地 465㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 7	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 761番2 雑種地 129㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 8	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 759番地1 759番1 便所 鉄筋コンクリート造ビニール 板葺平家建 51.18㎡	同 左
4 9	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 760番地 760番 便所 鉄筋コンクリート造ビニール 板葺平家建 75.68㎡	ほぼ同左 但し、所在は760番地1である。

番号	所在等	登 記	現 況
5 0	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 759番地9、757番地1、758番地、 759番地6 759番9 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 530.86㎡ 2階 577.40㎡ 3階 197.23㎡ 延 1,305.49㎡	ほぼ同左 但し、1階に約6.16㎡の未登 記部分があり、1階約537.02 ㎡、延床面積は約1,311.65㎡ である。
5 1	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 759番地6、759番地12、752番地6 759番6 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 86.49㎡	同 左
5 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 761番地1、759番地3、759番地 4、761番地2 761番1 店舗・工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 648.71㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
3 4 ・ 3 7 ～ 5 2	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 4 : 件外土地地番 733番1、757番3 物件 5 0 : 件外土地地番 757番1、758番 物件 5 1 : 件外土地地番 752番6、759番12		

機械器具等目録

所在 利根郡みなかみ町後閑字上河原761番地1、759番地3、759番地4、761番地2

家屋番号761番1（物件52）

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 種類・名称 | ステンレスタンク |
| | 個数 | 9本 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 2 | 種類・名称 | 銅タンク |
| | 個数 | 3本 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 3 | 種類・名称 | その他設備（冷凍機、コンプレッサー、制御盤他） |
| | 個数 | — |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |

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37～47）

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	南東側約55mが幅員約4～5mの舗装町道に、南西側約15mが幅員約2mの舗装町道にそれぞれ概ね等高に接面する、11筆及び下記件外土地1～6合計3,142.72㎡の不整形の角地である。地勢は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約4～5mの舗装町道 (建築基準法第42条第1項第1号) 南西側：幅員約2mの舗装町道 (建築基準法上の道路に該当しない)	

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
37	全部	物件48建物の敷地	場所的利益
38	全部	店舗工場関連の設備や物置	—
39	全部	物件52建物の敷地	賃借権
40	全部	物件52建物の敷地	賃借権
41	北側部分約113㎡	物件50建物の敷地	場所的利益
	南側部分約130㎡	物件51建物の敷地	場所的利益
42	全部	更地	—
43	全部	更地	—
44	全部	物件50建物の敷地	場所的利益
45	全部	物件49建物の敷地	場所的利益
46	全部	物件52建物の敷地	賃借権
47	全部	物件52建物の敷地	賃借権
件外土地1 (733番1)	南側部分約100㎡	物件34建物の敷地	賃借権
件外土地2 (752番6)	南側部分約13㎡(注)	物件51建物の敷地	賃借権
件外土地3 (757番1)	全部	物件50建物の敷地	賃借権
件外土地4 (757番3)	全部	物件34建物の敷地	賃借権
件外土地5 (758番)	全部	物件50建物の敷地	賃借権
件外土地6 (759番12)	全部	物件51建物の敷地	法定地上権

(注) 752番6に設定されている賃借権については、物件51の建物の敷地として利用されている759番12に隣接する部分のみを評価対象とした。

・周辺は工場、農地等である。

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	・ 本件土地の西側に存する地番752番3は個人所有の登記地目雑種地の土地で、現況駐車場等として利用されている。本件土地は当該752番3と一体利用されており、当該件外土地を経由しないと西側の県道に接面しないことになるため、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19.71㎡、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置イ約5.95㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置ウ約62.10㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置エ約9.45㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置カ約10.64㎡、スチール製簡易物置き約7.14㎡、土地の定着物である東屋ケ約10.08㎡、東屋コ約20.25㎡、東屋サ約20.25㎡、東屋シ約40.5㎡、LPガス置場ク約5.00㎡、建物附属設備であるキュービクルオ約6.08㎡が存する。 ・ 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、寺沢の東側の範囲について有害物質の使用・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8,000千円、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2,000千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３４・４８～５２）

区 分	主である建物（物件３４）
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）：昭和46年5月20日新築 平成5年7月5日変更
及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	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 ： 陸屋根 外 壁 ： 吹付けタイルほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリングほか 設 備 ： 電気設備、給排水設備ほか その他：－
床 面 積（現 況）	延約497.85㎡（うち、未登記部分約49.05㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・店舗 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・店舗（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。

区 分	主である建物（物件４８）
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1年6月22日新築 経 過 年 数 ： 約36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平家建 屋 根 ： ビニール板葺 外 壁 ： タイルほか 内 壁 ： タイルほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： タイルほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	51.18㎡
現 況 用 途 等	現況用途：便所 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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置（元便所）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４９）
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1年6月22日新築 経 過 年 数 ：約36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平家建 屋 根 ：ビニール板葺 外 壁 ：タイルほか 内 壁 ：タイルほか 天 井 ：あらわしほか 床 ：タイルほか 設 備 ：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	75.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途：便所 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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置（元便所）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５０）
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2年10月27日新築 経 過 年 数 ： 約35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3階建 屋 根 ： シート防水ほか 外 壁 ： タイル、吹付けタイルほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： 化粧石膏ボードほか 床 ： 塩ビ系シートほか 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1,311.65㎡（内、未登記部分約6.16㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 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、雨漏りも見受けられ、 保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗（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。

区 分	主である建物（物件５１）
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10年8月26日新築 経 過 年 数 ：約27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 ：鉄骨造平家建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：サイディングほか 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：塩ビ系シートほか 設 備 ：電気設備、給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	86.49㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗（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５２）
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9年3月31日新築 経 過 年 数 ：約29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 ：鉄骨造平家建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：レンガ貼、鋼板ほか 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか 設 備 ：電気設備、給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	648.71㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・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、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・工場（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

機械器具等の目録は、前記のとおりである。

なお、機械専門家による査定書によると、仕込み室のタンクには緑青が発生しており、現状で再稼働させる場合、相当なメンテナンスが必要であり、当該設備を製造ラインとしてする場合の評価額は0円、個別に切り離して部品として売却した場合の評価額は2,000,000円～4,000,000円と記載されている。ただし、部品搬出には建物の一部解体が必要で、別途運搬費用を要するため、買受人は注意を要する。

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37～47、件外土地1～6)

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
37	物件48建物の敷地	17,000	0.58	119.00	0.90	1,060,000
38	店舗工場関連の設備や物置	17,000	0.58	22.00	—	220,000
39	物件52建物の敷地	17,000	0.58	323.00	0.90	2,870,000
40	物件52建物の敷地	17,000	0.58	5.25	0.90	50,000
41	物件50建物の敷地	17,000	0.58	113.00	0.90	1,000,000
	物件51建物の敷地	17,000	0.58	130.00	0.90	1,150,000
42	更地	17,000	0.58	70.00	—	690,000
43	更地	17,000	0.58	155.00	—	1,530,000
44	物件50建物の敷地	17,000	0.58	389.00	0.90	3,450,000
45	物件49建物の敷地	17,000	0.58	293.00	0.90	2,600,000
46	物件52建物の敷地	17,000	0.58	465.00	0.90	4,130,000
47	物件52建物の敷地	17,000	0.58	129.00	0.90	1,140,000
件外 土地1	物件34建物の敷地 (733番1)	17,000	0.58	100.00	0.90	890,000
件外 土地2	物件51建物の敷地 (752番6)	17,000	0.58	13.00	0.90	120,000
件外 土地3	物件50建物の敷地 (757番1)	17,000	0.58	348.00	0.90	3,090,000
件外 土地4	物件34建物の敷地 (757番3)	17,000	0.58	339.47	0.90	3,010,000
件外 土地5	物件50建物の敷地 (758番)	17,000	0.58	116.00	0.90	1,030,000
件外 土地6	物件51建物の敷地 (759番12)	17,000	0.58	13.00	0.90	120,000

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

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

◇ 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 : 規模大、形状、道路幅員等を検討して、-42%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。

(2) 建物価格(物件34)

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
34	160,000	497.85	0.03	2,390,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(3) 建物価格(物件48)

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
48	200,000	51.18	0.05	510,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(4) 建物価格(物件49)

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
49	200,000	75.68	0.05	760,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(5) 建物価格(物件50)

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
50	180,000	1,311.65	0.03	7,080,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(6) 建物価格(物件51)

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
51	180,000	86.49	0.05	780,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(7) 建物価格(物件52)

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
52	180,000	648.71	0.05	5,840,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(8) 機械器具等

機械器具等については、機械器具等の専門評価人による意見を考慮のうえ、以下のとおりと判断した。

番号	種類	名称	製作所	型式	製造 番号	製造 年月日	評価価格
1	機械	ステンレスタンク9 本、銅タンク3本、 その他設備	不明	不明	不明	不明	2,000,000

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
3 7	物件 4 8 建物の敷地	1,060,000	0.1	場所的利益	110,000
3 8	店舗工場関連の設備や物置	220,000	—	—	—
3 9	物件 5 2 建物の敷地	2,870,000	0.2	賃借権	570,000
4 0	物件 5 2 建物の敷地	50,000	0.2	賃借権	10,000
4 1	物件 5 0 建物の敷地	1,000,000	0.1	場所的利益	100,000
	物件 5 1 建物の敷地	1,150,000	0.1	場所的利益	120,000
	合計	2,150,000			220,000
4 2	更地	690,000	—	—	—
4 3	更地	1,530,000	—	—	—
4 4	物件 5 0 建物の敷地	3,450,000	0.1	場所的利益	350,000
4 5	物件 4 9 建物の敷地	2,600,000	0.1	場所的利益	260,000
4 6	物件 5 2 建物の敷地	4,130,000	0.2	賃借権	830,000
4 7	物件 5 2 建物の敷地	1,140,000	0.2	賃借権	230,000
件外 土地1	物件 3 4 建物の敷地 (733番1)	890,000	0.2	賃借権	180,000
件外 土地2	物件 5 1 建物の敷地 (752番6)	120,000	0.2	賃借権	20,000
件外 土地3	物件 5 0 建物の敷地 (757番1)	3,090,000	0.2	賃借権	620,000
件外 土地4	物件 3 4 建物の敷地 (757番3)	3,010,000	0.2	賃借権	600,000
件外 土地5	物件 5 0 建物の敷地 (758番)	1,030,000	0.2	賃借権	210,000
件外 土地6	物件 5 1 建物の敷地 (759番12)	120,000	0.4	法定地上権	50,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	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 4	2,390,000	+180,000 +600,000	1.00	0.40	0.60	760,000
3 7	1,060,000	-110,000	—	0.40	0.60	230,000
3 8	220,000	—	—	0.40	0.60	50,000
3 9	2,870,000	-570,000	—	0.40	0.60	550,000
4 0	50,000	-10,000	—	0.40	0.60	10,000
4 1	2,150,000	-220,000	—	0.40	0.60	460,000
4 2	690,000	—	—	0.40	0.60	170,000
4 3	1,530,000	—	—	0.40	0.60	370,000
4 4	3,450,000	-350,000	—	0.40	0.60	740,000
4 5	2,600,000	-260,000	—	0.40	0.60	560,000
4 6	4,130,000	-830,000	—	0.40	0.60	790,000
4 7	1,140,000	-230,000	—	0.40	0.60	220,000
4 8	510,000	+110,000	1.00	0.40	0.60	150,000
4 9	760,000	+260,000	1.00	0.40	0.60	240,000
5 0	7,080,000	+100,000 +350,000 +620,000 +210,000	1.00	0.40	0.60	2,010,000
5 1	780,000	+120,000 +20,000 +50,000	1.00	0.40	0.60	230,000
5 2	5,840,000	+570,000 +10,000 +830,000 +230,000	1.00	0.40	0.60	1,800,000
機械 器具等	2,000,000	—	—	0.40	0.60	480,000
一 括 価 格 (合 計)						9,820,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 西側隣接地が件外土地となるため県道から直接出入りができないこと、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、一部件外土地に跨がって建築されていること、賃借権に地代滞納があること、土壌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／㎡

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：502㎡

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%）

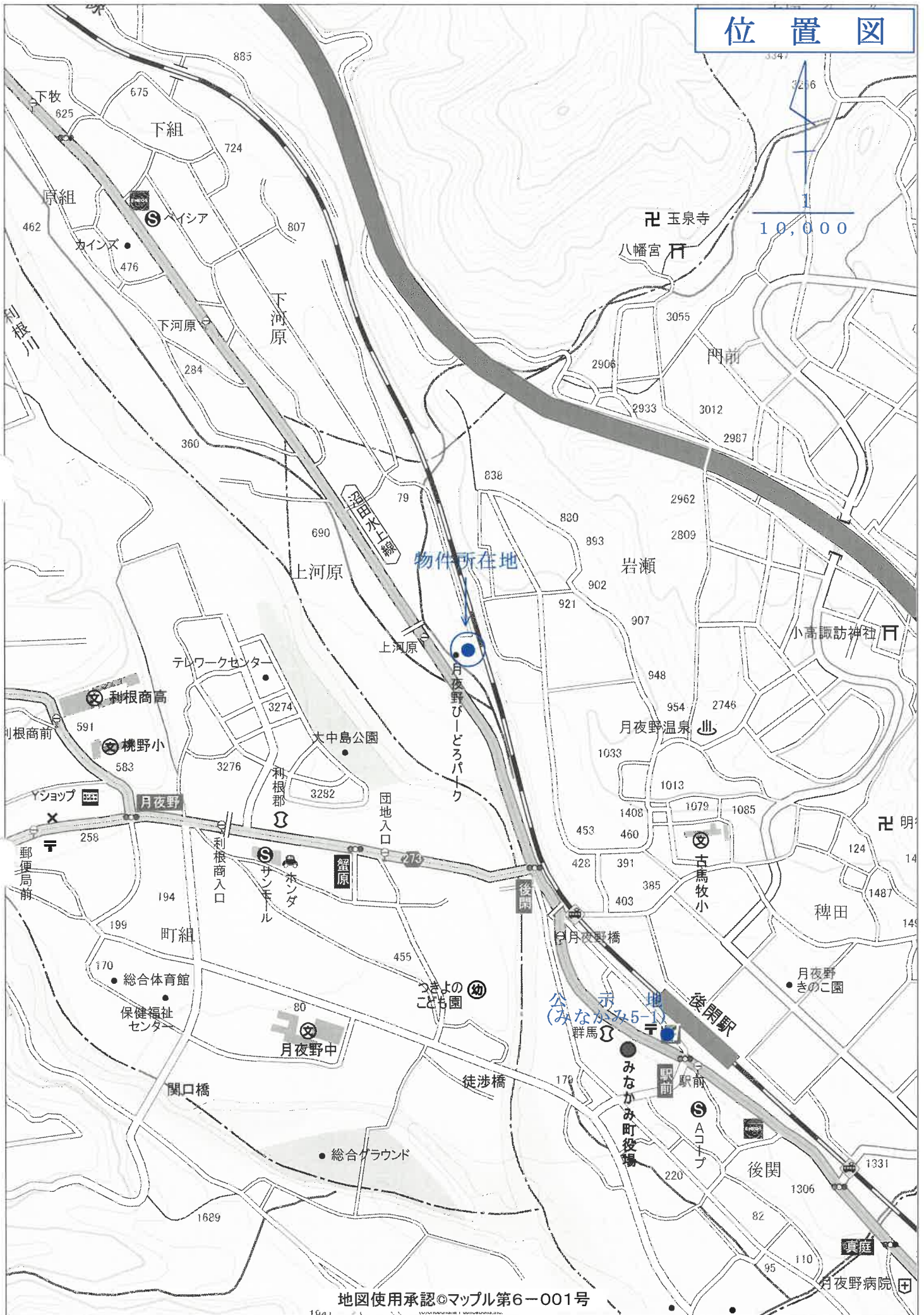
地 域 の 概 要：駅前に小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域

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

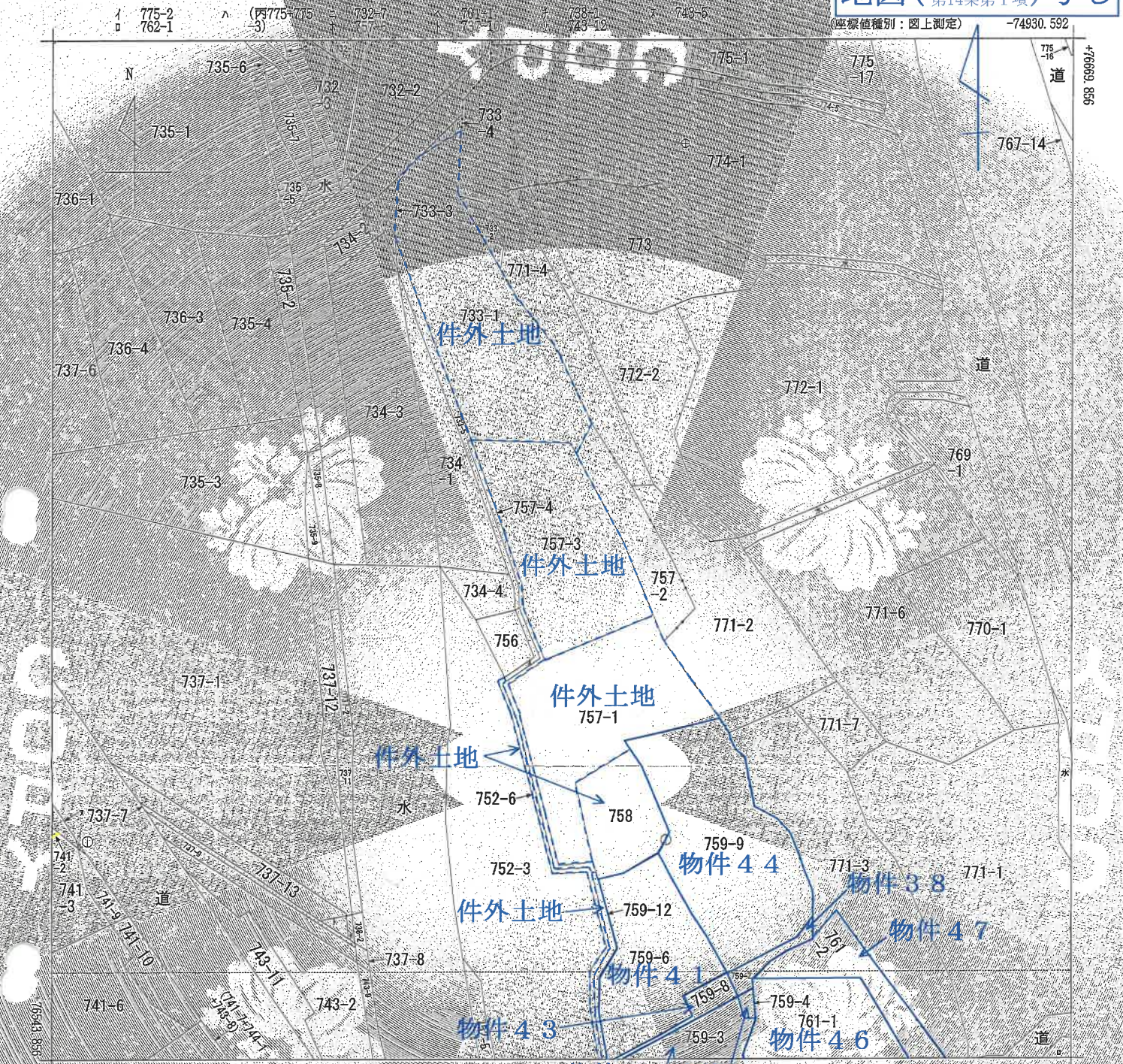
以 上

位置図



地図使用承認©マップル第6-001号

250m



（座標値補正：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（<http://groudoku.kortis.go.jp/2011/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	利根郡みなみ町後閑字上河原				地番	757番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	区	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7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

イ 759-10
ロ 759-11

ハ 570-4
ニ 757-6

ホ 733-5
ヘ 737-10

ト 737-1
チ 738-1

(座標値種別：図上測定)

-74911.062

+76600.276

N

737-12

737-1

737-13

737-8

743-2

744-2

745-1

749-1

748

749-5

749-3

749-6

750-5

750-1

-75036.062

(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(touhokutaiseiyououki2011.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

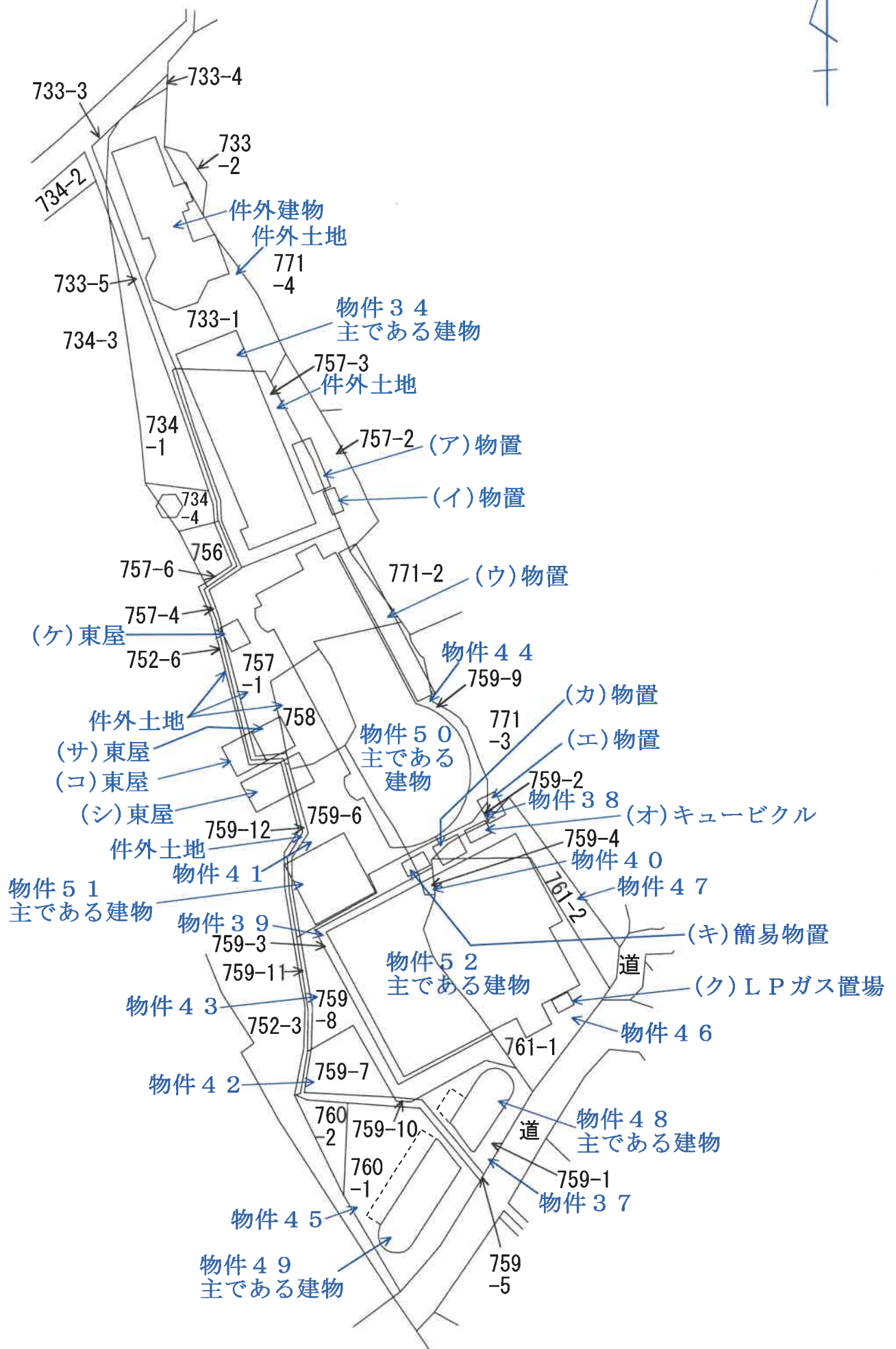
後閉

請求部	所在	利根郡みなかみ町後閑子上河原				地番	759番3		
出力縮	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
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	地籍図	

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
前橋地方法律局沼田支局
登記官

請求番号：11-3
(1/1)



物件 3 4 主である建物 S=1/200



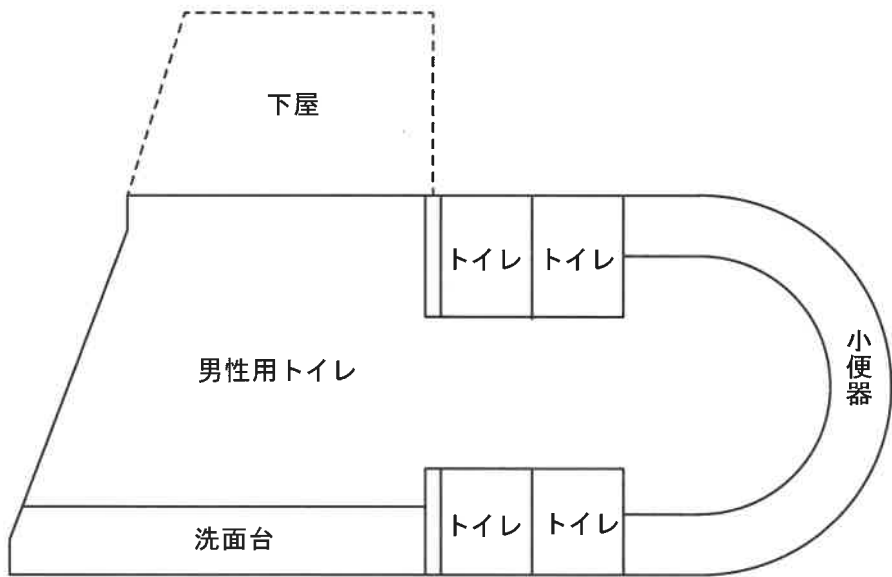
1 階増築部分 約29.40㎡



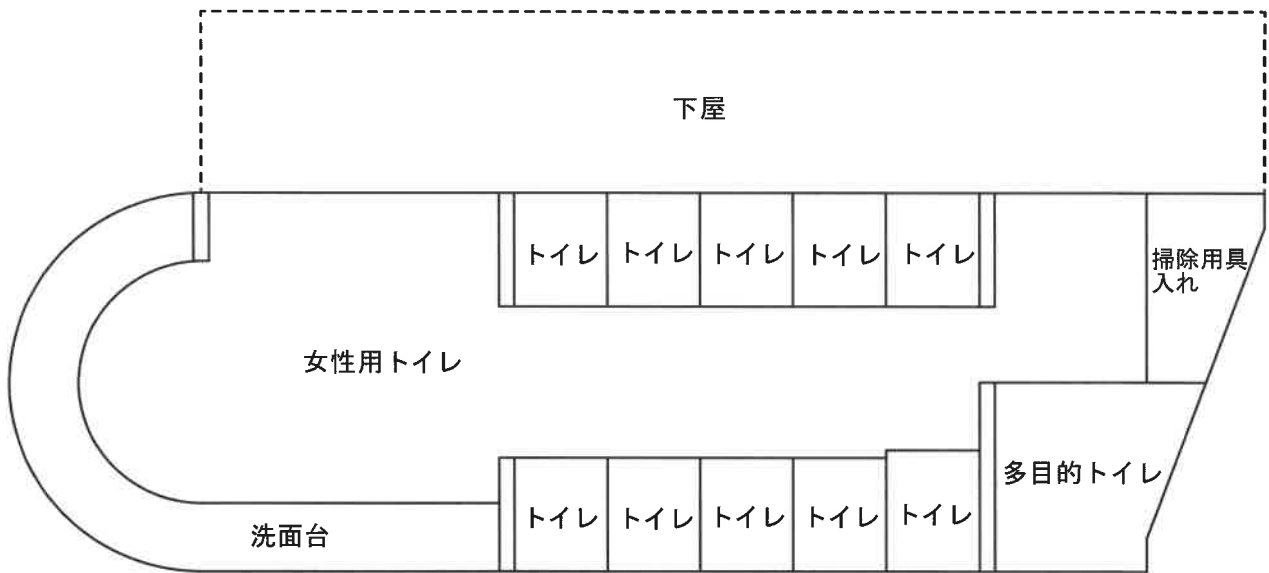
2 階増築部分 約19.65㎡

増築部分延床面積 約49.05㎡

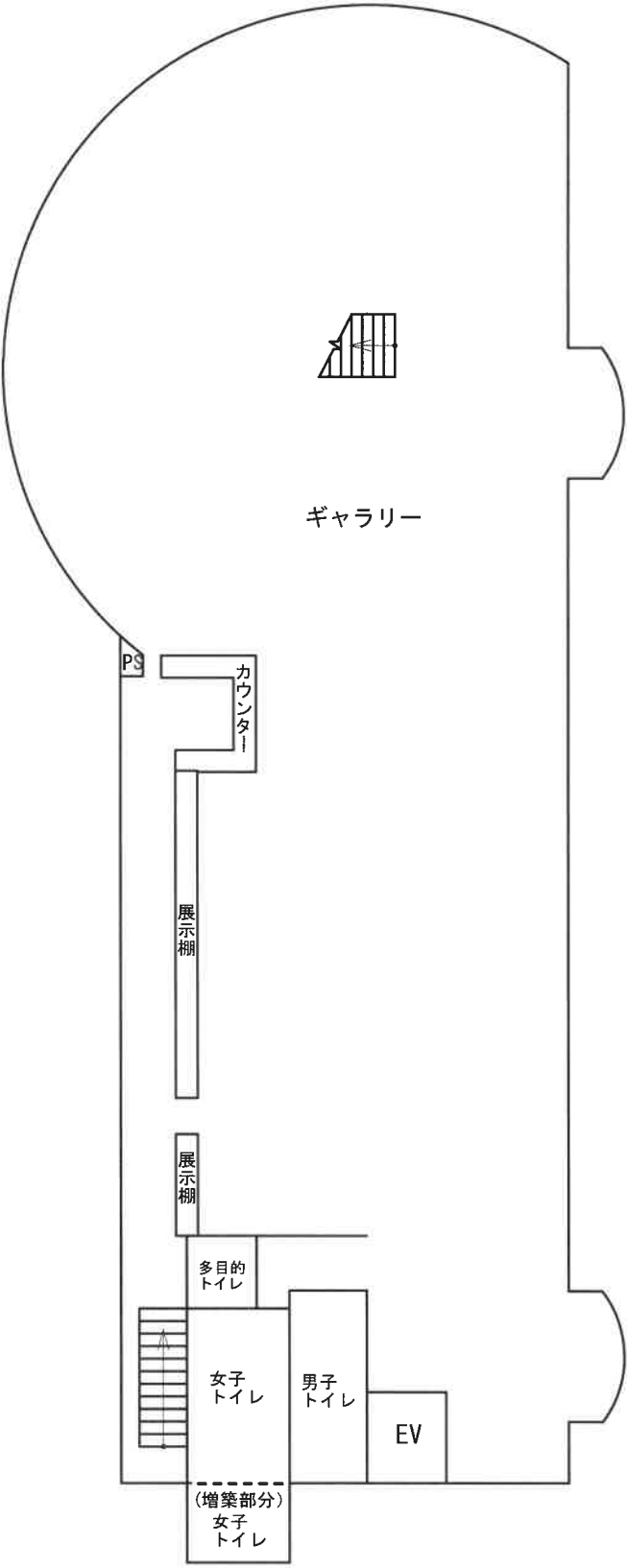
物件 4 8 主である建物 S=1/100



物件 4 9 主である建物 S=1/100



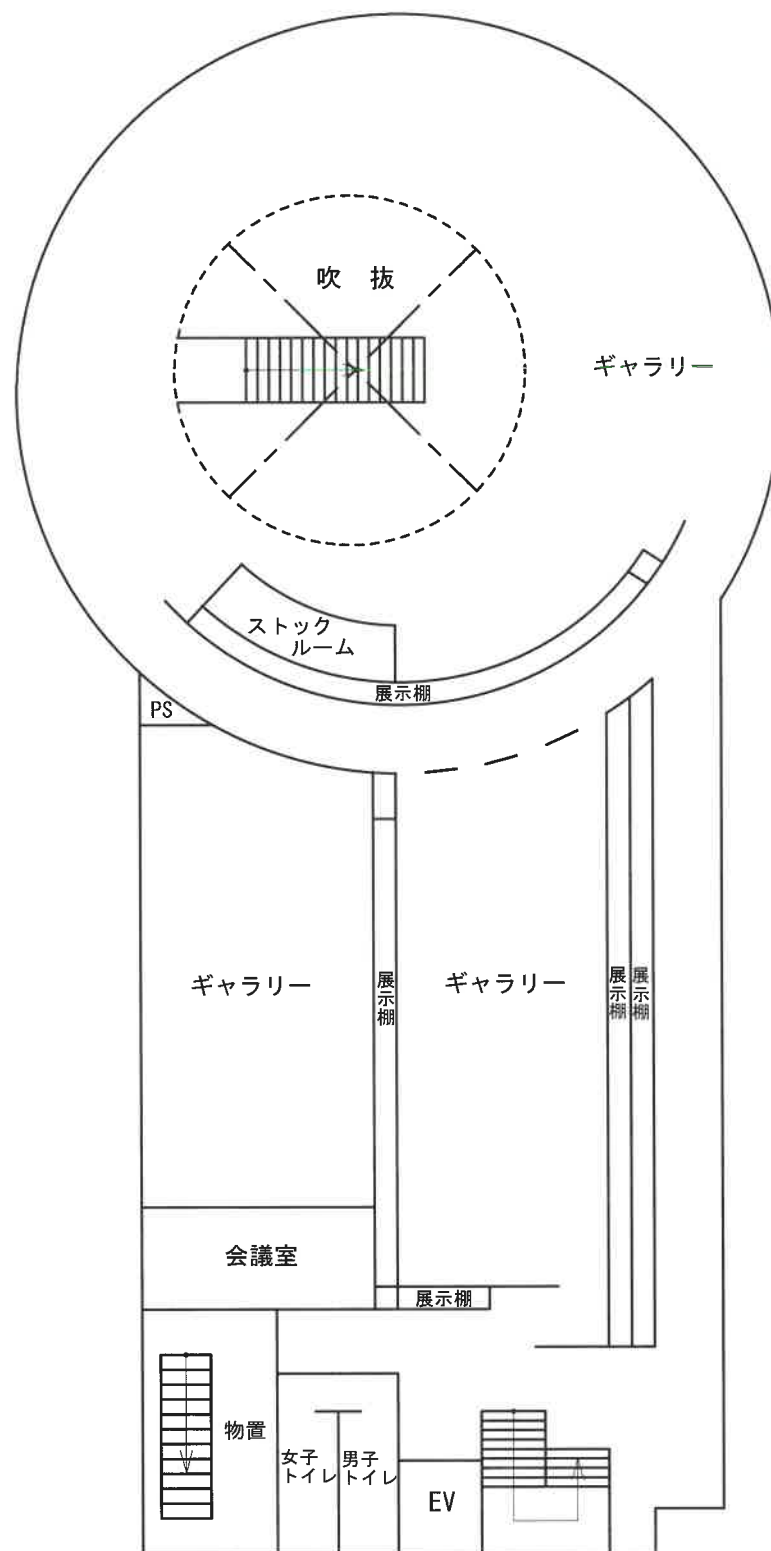
物件 50 主である建物 S=1/200



1階

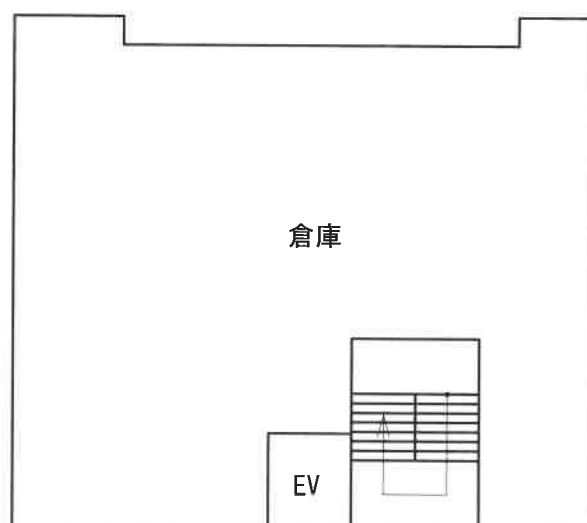
増築部分 約6.16㎡

物件50 主である建物 S=1/200



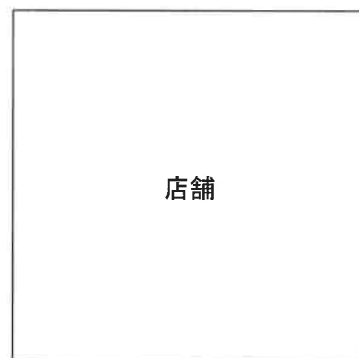
2階

物件 50 主である建物 S=1/200

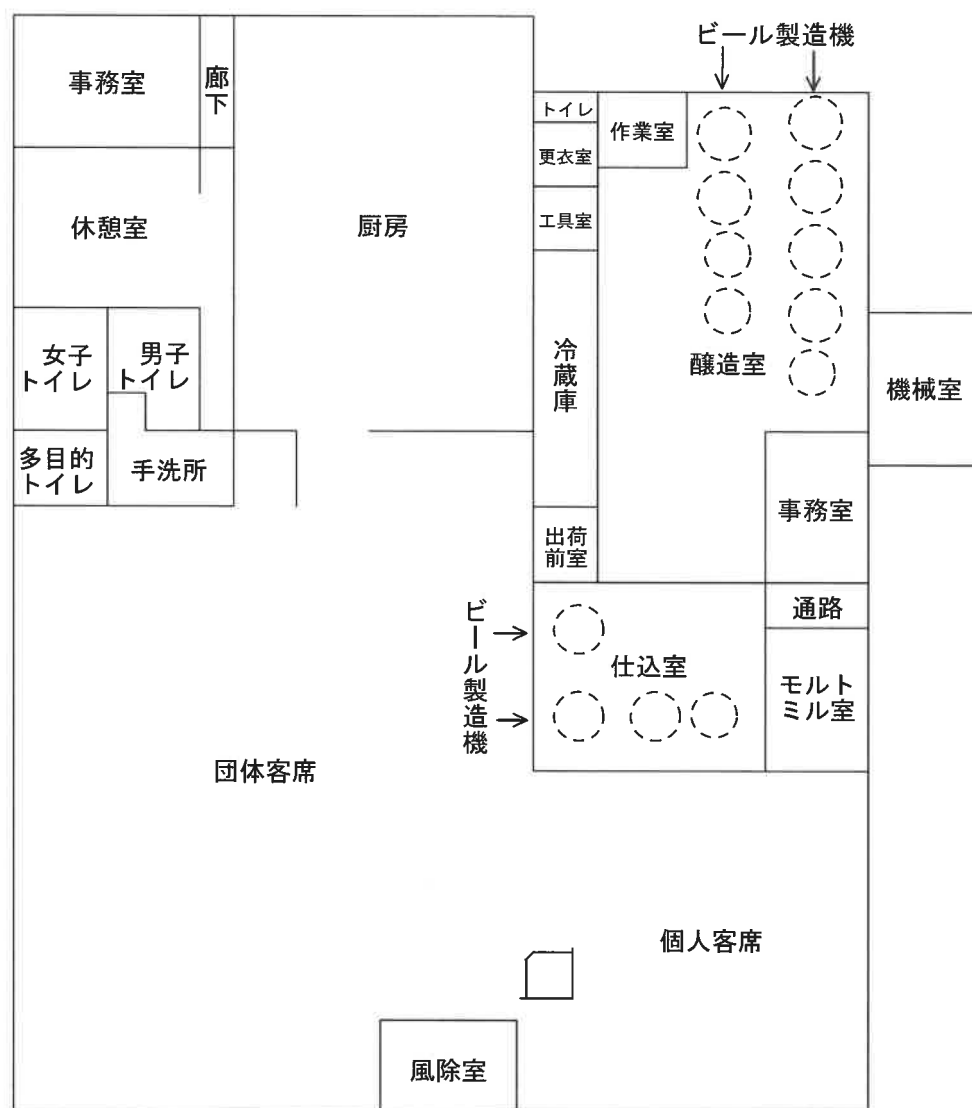


3階

物件 5 1 主である建物 S=1/200



物件 5 2 主である建物 S=1/200



令和6年（ケ）第12号
令和6年10月30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 2 ・ 1 3 ・ 3 4 ・ 4 0 ・ 4 6 ・ 5 2

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 322,000円	
内 訳 価 格	
物件12（土地）	金 40,000円
物件13（土地）	金 40,000円
物件34（土地）	金 10,000円
物件40（土地）	金 10,000円
物件46（土地）	金 2,000円
物件52（建物）	金 220,000円

- 1 一括価格は、物件12・13・34・40・46・52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46の内訳価格は件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件52の内訳価格は件外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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 734番4 雑種地 37㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
1 3	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 756番 雑種地 32㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
3 4	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 757番6 雑種地 6.39㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 0	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番5 雑種地 32㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
4 6	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字上河原 759番12 雑種地 13㎡	ほぼ同左 但し、地目は宅地である。
5 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 733番地1、733番地2 733番1 作業所 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 144.16㎡	ほぼ同左 但し、約25.66㎡の未登記部分があり、床面積は約169.82㎡である。

番号	特 記 事 項
1 2 ・ 1 3 ・ 3 4 ・ 4 0 ・ 4 6 ・ 5 2	物件 5 2 建物は件外土地である地番733番1、733番2上に存する。

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12・13・34・40・46）

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	○物件12・13・34 ・幅約5～6m、奥行約11～16m、3筆合計75.39㎡の略台形地であり、接面道路はない。 ○物件40 ・南東側約1mが幅員約4～5mの舗装町道に概ね等高に接面する、奥行最大約30m、規模32㎡の带状地である。 ○物件46 ・幅約0.5m、奥行約23m、規模13㎡の带状地であり、接面道路はない。 ○件外土地733番1（北側部分）・733番2 ・幅約10～14m、奥行約32～40m、2筆合計約350㎡の不整形地であり、接面道路はない。			
接 面 道 路 の 状 況 (物件40)	南東側：幅員約4～5m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
	12	全部	更地	－
	13	全部	更地	－
	34	全部	更地	－
	40	全部	更地	－
	46	全部	件外建物（※）の敷地	法定地上権
	件外土地1 (733番1)	北側部分約332㎡	物件52建物の敷地	賃借権
	件外土地2 (733番2)	全部	物件52建物の敷地	賃借権
	(※) 件外建物の概要 家屋番号：759番6 種 類：店舗 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：86.49㎡ 建築年月日：平成10年8月26日 ・周辺は工場、店舗、農地等である。			

供給処理施設	水道 なし 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、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	・別添建物配置図のとおり、物件12上に土地の定着物である東屋ア約8.42㎡が存する。 ・本件土地の北西側至近は工場で、地番737番1の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、寺沢の東側の範囲について有害物質の使用・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8,000千円、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2,000千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５２）

区 分	主である建物（物件５２）
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6年8月8日新築 経 過 年 数 ：約31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・鉄骨造平家建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：吹付けタイルほか 内 壁 ：合板ほか 天 井 ：合板ほか 床 ：塩ビ系シートほか 設 備 ：電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	約169.82㎡（うち、未登記部分約25.66㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：作業所 間 取 り ：（別添「建物間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	操業停止後相当期間が経過しており、保守管理の状況が劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業所（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。

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12・13・34・40・46、件外土地1・2)

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
12	更地	17,000	0.38	37.00	—	240,000
13	更地	17,000	0.38	32.00	—	210,000
34	更地	17,000	0.38	6.39	—	40,000
40	更地	17,000	0.10	32.00	—	50,000
46	件外建物の敷地	17,000	0.10	13.00	0.90	20,000
件外 土地1	物件52建物の敷地 (733番1)	17,000	0.38	332.00	0.90	1,930,000
件外 土地2	物件52建物の敷地 (733番2)	17,000	0.38	18.00	0.90	100,000

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 : ○物件12・13・34、件外土地1・2

・形状、無道路地等を検討して、△62%と査定した。

○物件40・46

・形状等を検討して△90%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東屋については市場価値はないと判断した。

(2) 建物価格(物件52)

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
52	160,000	169.82	0.03	820,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1 2	更地	240,000	—	—	—
1 3	更地	210,000	—	—	—
3 4	更地	40,000	—	—	—
4 0	更地	50,000	—	—	—
4 6	件外建物の敷地	20,000	0.4	法定地上権	10,000
件外 土地1	物件5 2建物の敷地 (733番1)	1,930,000	0.2	賃借権	390,000
件外 土地2	物件5 2建物の敷地 (733番2)	100,000	0.2	賃借権	20,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	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 2	240,000	—	—	0.30	0.60	40,000
1 3	210,000	—	—	0.30	0.60	40,000
3 4	40,000	—	—	0.30	0.60	10,000
4 0	50,000	—	—	0.30	0.60	10,000
4 6	20,000	-10,000	—	0.30	0.60	2,000
5 2	820,000	+390,000 +20,000	1.00	0.30	0.60	220,000
一 括 価 格 (合 計)						322,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：県道から直接出入りができず、物件40以外は接面道路がないこと、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、物件52建物は件外土地上に建築されていること、賃借権に地代滞納があること、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／㎡

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：502㎡

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%）

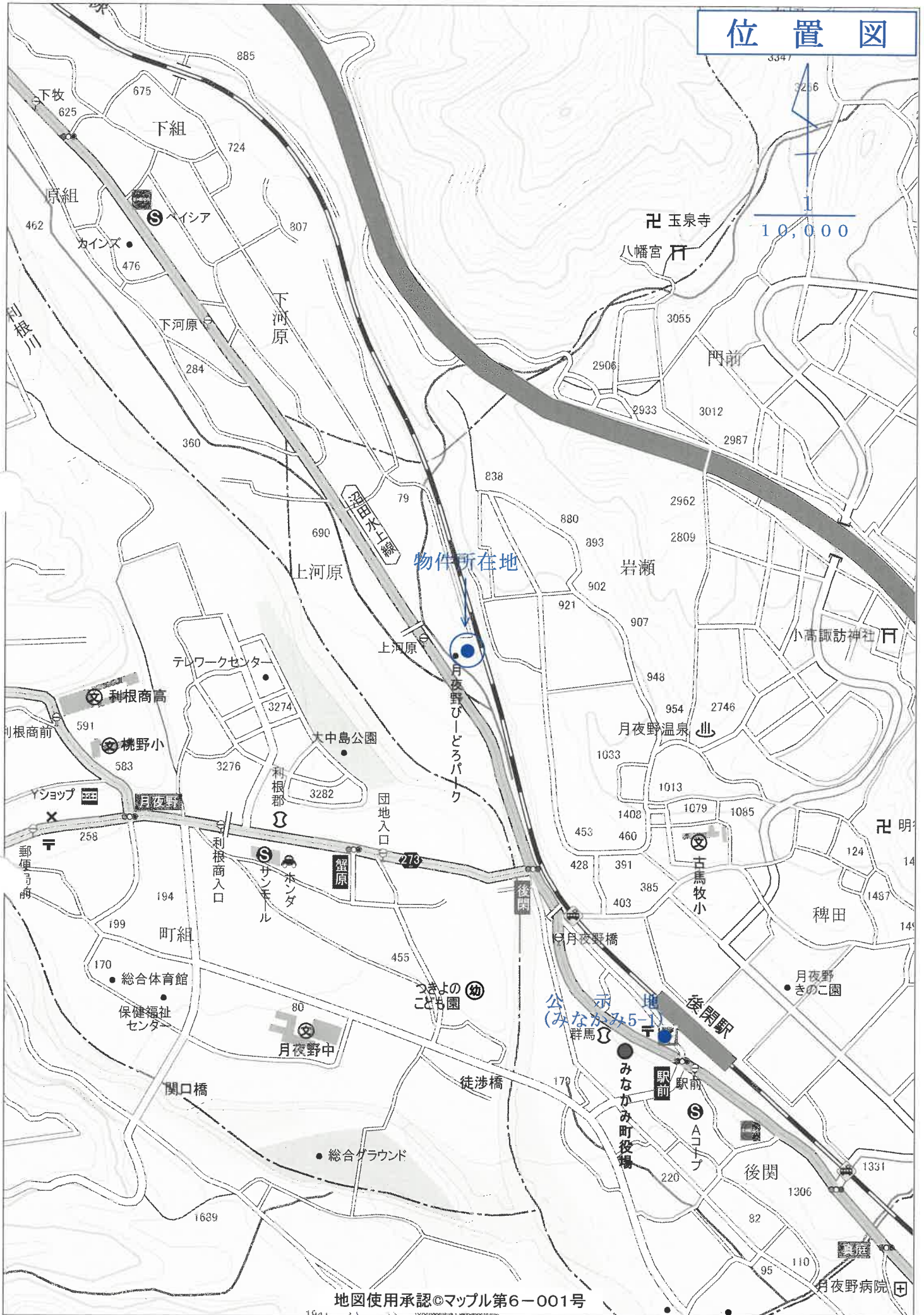
地 域 の 概 要：駅前に小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域

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

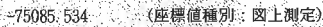
以 上

位置図

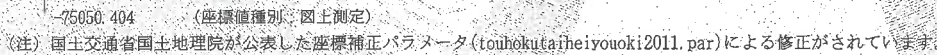


地図使用承認©マッフル第6-001号

250m



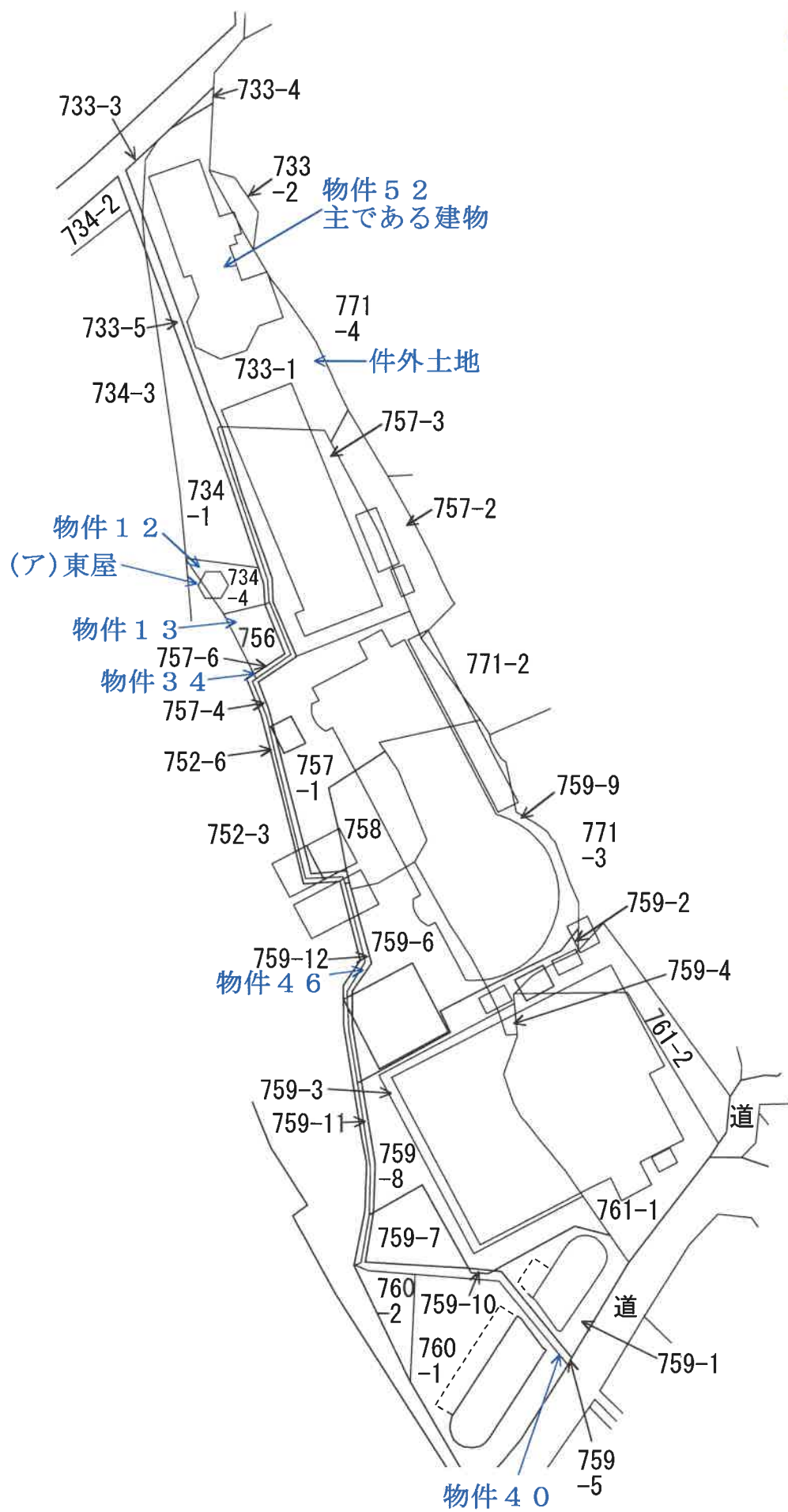
(1/1)



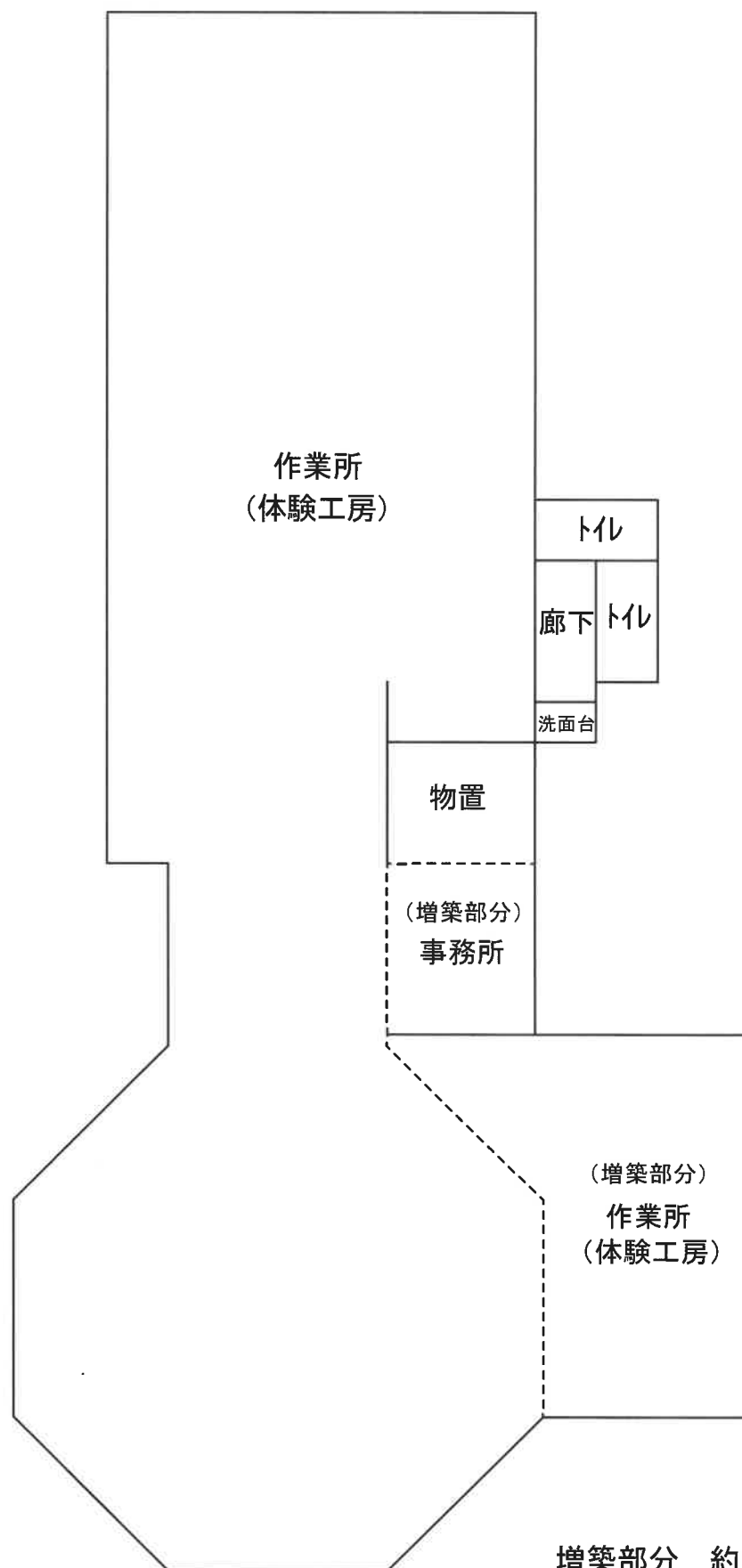
後閑

公用

建物配置図



物件 5 2 主である建物 S=1/100



増築部分 約25.66㎡