

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,910,000 4,728,000	一括	1,182,000	97,463	0
1	860,000				
2	1,480,000				
3	3,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市亀泉町字西組
 地 番 330番5
 地 目 宅地
 地 積 117.99平方メートル

- 2 所 在 前橋市亀泉町字西組
 地 番 330番6
 地 目 宅地
 地 積 202.92平方メートル

- 3 所 在 前橋市亀泉町字西組 330番地6、330番地5
 家屋 番号 330番6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 183.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1.21平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約5.0平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙機械等一覧表のとおり)



(別紙) 機械等一覧表

機械等一覧表					
前橋市亀泉町字西組330番地6、330番地5 家屋番号330番6の建物					
No.	機械名	機種 (型式)	製造番号	製造年月	製造会社
1	コンプレッサー	SP145-37T11	141810258	平成26年頃	西芝電機 (株)
2	高圧洗浄機	AHW1108S	140416	平成26年頃	安全自動車 (株)
3	ホイールバラン シングマシーン	不明	1212614	平成26年頃	Star
4	カーリフト	不明	不明	平成26年頃	Star

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

なし

《 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なされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべ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を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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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」を御覧ください。

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 前橋市亀泉町字西組
 地 番 330番5
 地 目 宅地
 地 積 117.99平方メートル

- 2 所 在 前橋市亀泉町字西組
 地 番 330番6
 地 目 宅地
 地 積 202.92平方メートル

- 3 所 在 前橋市亀泉町字西組 330番地6、330番地5
 家屋 番号 330番6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 183.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1.21平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約5.0平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙機械等一覧表のとおり)



(別紙) 機械等一覧表

機械等一覧表					
前橋市亀泉町字西組330番地6、330番地5 家屋番号330番6の建物					
No.	機械名	機種 (型式)	製造番号	製造年月	製造会社
1	コンプレッサー	SP145-37T11	141810258	平成26年頃	西芝電機 (株)
2	高圧洗浄機	AHW1108S	140416	平成26年頃	安全自動車 (株)
3	ホイールバラン シングマシーン	不明	1212614	平成26年頃	Star
4	カーリフト	不明	不明	平成26年頃	Star

令和6年(ケ)第116号
令和6年10月30日受理
令和6年12月23日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公 秀 ㊞

(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 前橋市亀泉町字西組
 地 番 330番5
 地 目 宅地
 地 積 117.99平方メートル

- 2 所 在 前橋市亀泉町字西組
 地 番 330番6
 地 目 宅地
 地 積 202.92平方メートル

- 3 所 在 前橋市亀泉町字西組 330番地6、330番地5
 家屋 番号 330番6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 183.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1.21平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市亀泉町 330番地5付近 (住居表示未実施)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 () ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が土地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3	
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 種類:物置 ☒ ある 構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約5.0㎡	
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工場として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	☒ 本件建物内には工場抵当法適用対象の機械がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置概略図のとおり	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者取締役)	1 私は、債務者兼所有者である会社の取締役です。本件建物の鍵は私が保管しています。 2 会社としては既に営業を停止しており、工場は稼働していません。ここへは時折荷物の整理をしにくる程度です。 3 本件建物の鍵は、知り合いのBという人にも預けてあります。Bは、会社の承諾のもとで、趣味のために機械等を使用していましたが、最近はほとんど来ていないようです。Bからは特に使用料等は受領していません。 4 機械や資材が置いてありますが、廃棄や搬出の予定があるものではありません。機械類は全て当社の所有物です。 5 東側の未登記物置と2つの鉄骨製看板は当社の所有物です。 6 休憩室の屋根の継ぎ目から雨漏りすることがあります。 7 境界トラブル等はありません。 8 本件土地の東側が線路と接しているので、電車の音が響いてきます。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置概略図、建物間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 特別代理人

本件債務者兼所有者である会社の代表者は死亡しているため、特別代理人Cが選任されている。

3 工場抵当法適用対象の機械

(1) 本件建物について、登記上の種類は「工場」であり、建物内には別紙機械等一覧表のとおり機械が設置されて自動車の板金加工等が行われていたことから、本件建物は工場抵当法第1条の「工場」に該当する。

(2) そうすると、上記機械等は工場抵当法第2条の「工場の用に供する物」として抵当権の効力が及ぶことになるため、売却の対象となる。

(3) 売却の対象となる機械類は、別紙機械等一覧表のとおりである。

(4) ただし、上記機械等については工場抵当権者の対抗要件である3条目録は作成されていない。

4 未登記附属建物（写真⑩参照）

(1) 本件建物の東側に建物と認められる物置がある。

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

(2) Aの陳述から、上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。

(3) 上記未登記建物は物置として利用されており、本件建物の常用に供されているといえる。

(4) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

5 売却対象範囲

(1) 物件1及び2の土地に、それぞれ1つの鉄骨製看板がある。

これらは、支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる。

(2) 物件2の土地上に簡易物置がある（写真⑩）。

これは、定着性がなく建物とは認められないため売却対象外の動産となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

機械等一覧表

No.	機械名	機種（型式）	製造番号	製造年月	製造会社
1 (写真⑥)	コンプレッサー	SP145-37T11	141810258	平成 2 6 年頃	西芝電機(株)
2 (写真⑦)	高圧洗浄機	AHW1108S	140416	平成 2 6 年頃	安全自動車(株)
3 (写真⑧)	ホイールバランシングマシン	不明	1212614	平成 2 6 年頃	Star
4 (写真⑨)	カーリフト	不明	不明	平成 2 6 年頃	Star

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月11日(月) 8:50-9:00	前橋市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年11月11日(月) 15:10-15:20	前橋地方法務局 本局	☒ 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(本件建物以外) 不存在確認
令和6年11月15日(金) 14:35-14:50	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12月5日(木) 13:45-14:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Aから聴取 ☒ 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年12月5日 評価人同行		

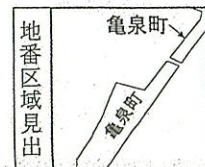
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



-64069.623 (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。



請求部	所在	前橋市亀泉町字西組				地番	330番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					備付年月日(原図)			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9月4日
前橋地方法務局

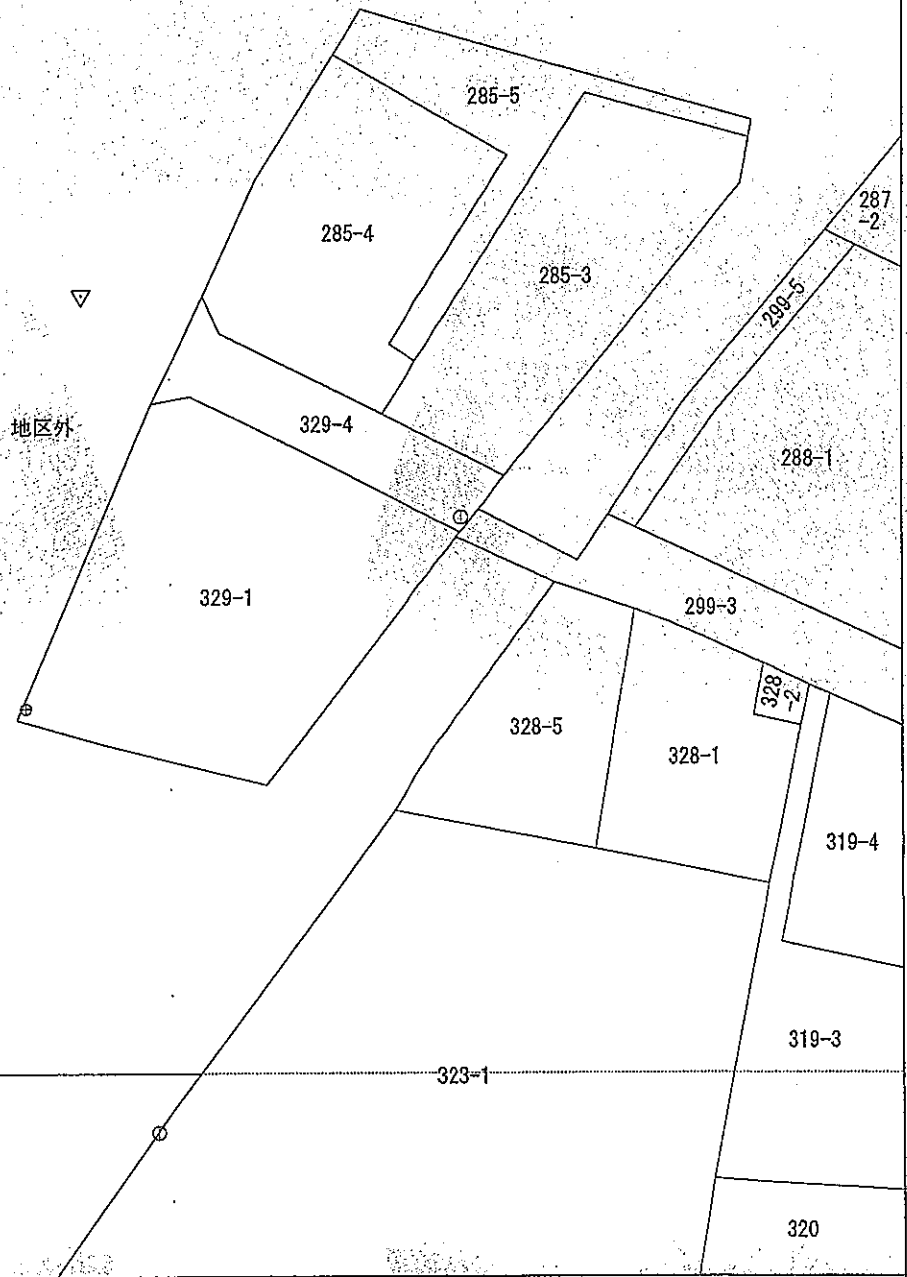
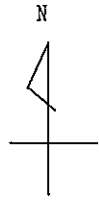
地図整理番号：M32024

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

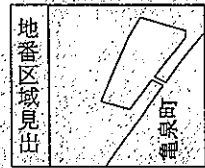
(7 枚目)



-64059.538

(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	前橋市亀泉町				地番	329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					備付年月日(原図)			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11月11日
前橋地方法務局

請求番号：37-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和59年11月22日

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。

令和6年11月11日

前橋地方発務局

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：37-2

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	石杭	④	合成杭	
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭	
⑥	刻ミ			

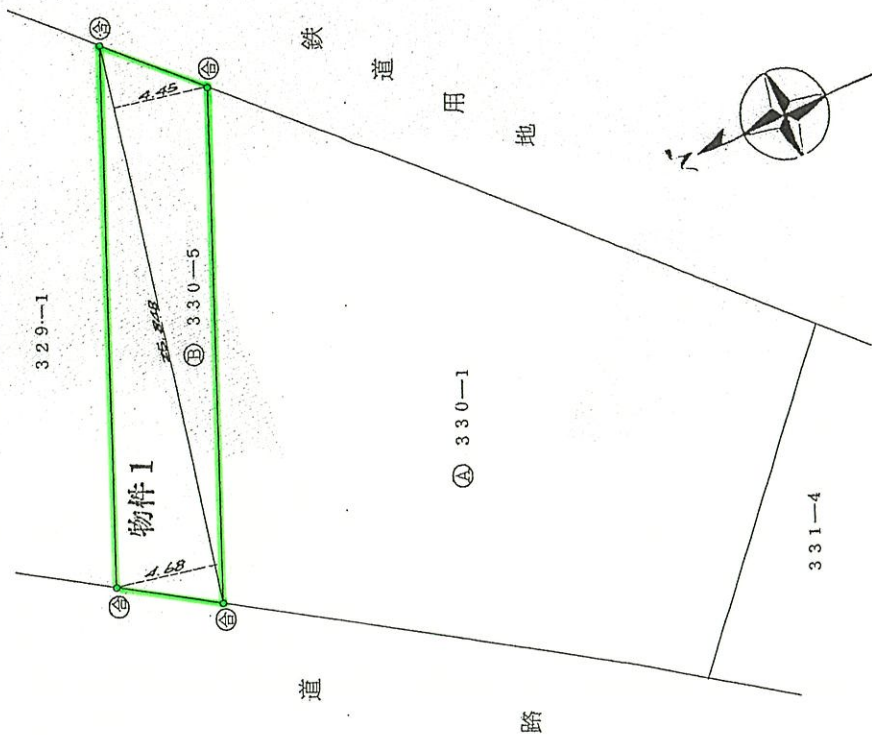
地番	330-5	330-1
----	-------	-------

地積測量図

土地の所在 前橋市亀泉町字西組

1100780

25.848



$$\begin{aligned} \text{求積 } \textcircled{B} 330-5 \\ 25.848 \times (4.68 + 4.45) &= 235.9924 \\ \frac{1}{2} &= 117.99612 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

土地家屋調査士

(昭和59年11月19日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会用品)

昭和五十九年拾月貳拾日

登記年月日：昭和60年6月19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11月11日

前橋地方法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：37-3

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石柱	⑤	合成杭	
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭	
⑦	刻ミ			

地積測量図

地番 330～6

330011

土地の所在 前橋市亀泉町字西組

1100781

求積表

330～6

$$26,10 \times \frac{(6,95 + 8,60)}{2} = 202,9275$$

(地積 202,92 m²)



昭和六〇年六月十九日

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
----------------	-----	-------------

(群馬土地家屋調査士会田経)

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9月4日 前橋地方方法務局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

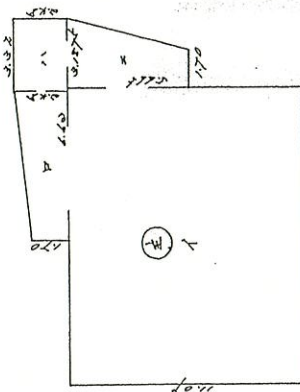
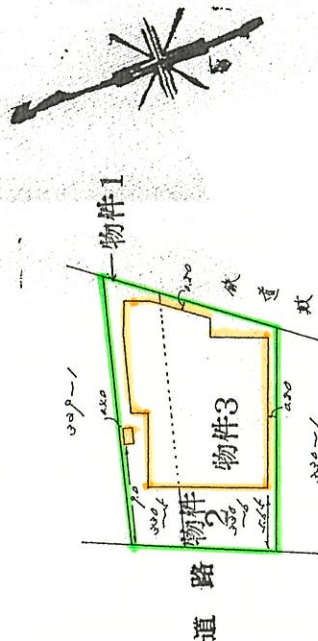
建物平面図

家屋番号 330-6

建物の所在 前橋市東町字西組330番地6. 330番地6

203424C

各階平面図



200
100

100 * 0.92 = 92.00
1.21 * 73.14 = 88.51

1. 10.000 * 1.09 = 10.900
2. (1.70 + 0.22) * 2.65 = 5.235
3. 0.30 * 0.85 = 0.255
4. (1.70 + 0.22) * 0.66 = 1.266
5. 12.000 * 0.97 = 11.640
6. 1.21 * 73.14 = 88.51

縮尺 1/500
250

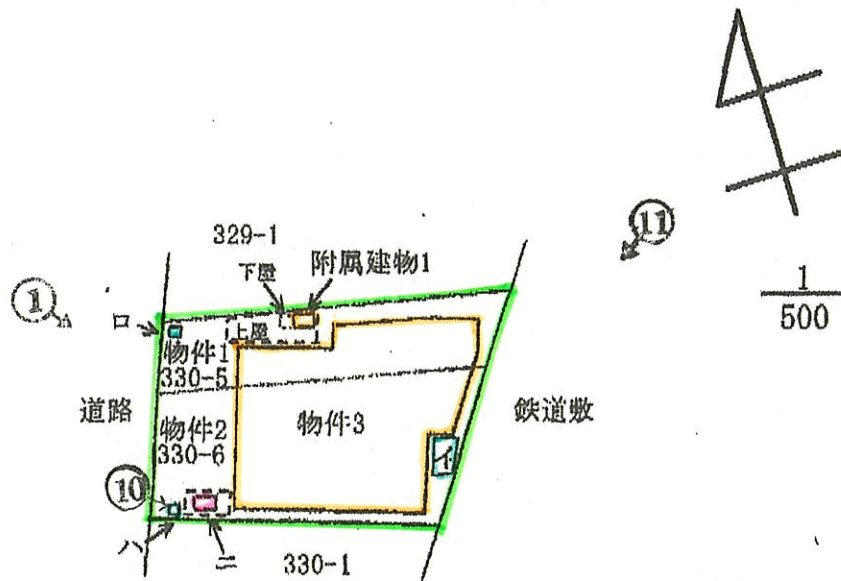
申請人

縮尺 1/500
250

作製者 土地家屋調査士
作製年月日 昭和63年6月6日

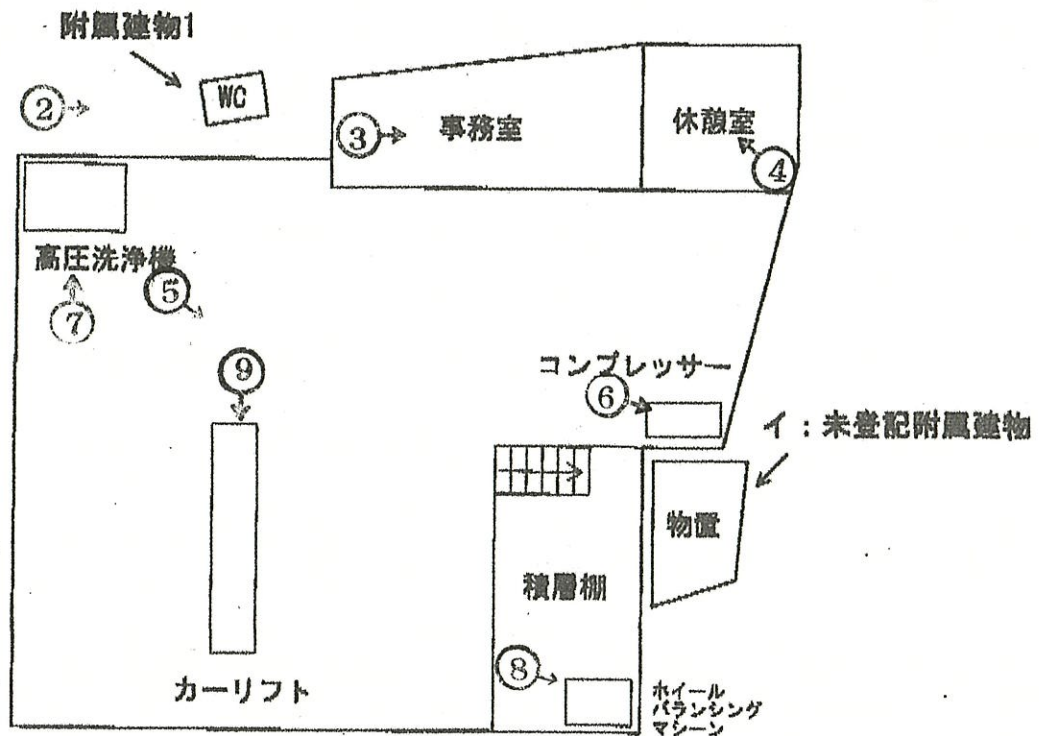
建物配置概略図
建物間取概略図

配置概略図



イ：未登記附属建物 物置 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 約5.0㎡
ロ・ハ：定着物 鉄骨製看板
ニ：スチール製物置

間取概略図



←○ 写真撮影位置・方向



①



②

(13 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

未登記付属建物（物置）

鑑 評 第 6-38 号
令和 6 年 (ケ) 第 116 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 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		5,910,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	860,000 円	
物件 2 (土地)	金	1,480,000 円	
物件 3 (建物)	金	3,570,000 円	
(機械等)	金	0 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	前橋市亀泉町字西組 330番5 宅地 117.99㎡	同左
2	所在地 地目 地積	前橋市亀泉町字西組 330番6 宅地 202.92㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市亀泉町字西組330番地6、330番地5 330番6 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 183.02㎡	(未登記附属建物イ) 種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約5.0㎡
附属建物	符号 種類 構造 床面積	1 便所 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1.21㎡	同左

番号	特 記 事 項
	特に無

(別紙) 機械等一覧表

機械等一覧表					
前橋市亀泉町字西組330番地6、330番地5 家屋番号330番6の建物					
No.	機械名	機種 (型式)	製造番号	製造年月	製造会社
1	コンプレッサー	SP145-37T11	141810258	平成26年頃	西芝電機 (株)
2	高圧洗浄機	AHW1108S	140416	平成26年頃	安全自動車 (株)
3	ホイールバラン シングマシーン	不明	1212614	平成26年頃	Star
4	カーリフト	不明	不明	平成26年頃	Star

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1 , 2）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線 「赤坂」駅の 北東方・道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	事業所、店舗、住宅等が混在する主要地方道前橋・大間々・桐生線 と上毛電鉄の線路（鉄道用地）に囲まれた地域。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	320.91㎡ 間口約 13.0m 、奥行約 22.0m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	北西側幅員約11.5m（認定幅員10.1～11.0m）の舗装県道（（主）前橋・大間々・桐生線、42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者が土地上に 物件3を所有し、占有している。	
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。	

※特記事項は次項

特記事項	<特別代理人> ・ 本件債務者兼所有者である会社の代表者は死亡しているため、特別代理人Cが選任されている。 <売却対象範囲> (1) 物件1及び2の土地に、それぞれ一つの鉄骨製看板（配置概略図上のロ、ハ）がある。これらは、支柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため、売却の対象となる。 (2) 物件2の土地上に簡易物置（配置概略図上のニ）がある。これは、定着性がなく建物とは認められないため売却対象外の動産となる。 ・ 計画道路の予定有。（3・4・13 前橋桐生線 予定幅員16m）計画決定段階の為、施工時期は未定だが、物件1，2にかかっている様子。 ・ 開発許可の履歴有。 許可：S63.1.21 第167号 所在：前橋市亀泉町字西組330番5、330番6 地積：320.91㎡ 34条1号（農機具修理場）から34条1号（自動車修理工場）へ許可を取り直した経緯有。この許可に属人性は無く、自動車修理工場以外の用途に変更する場合は、再度開発許可の取得を要する。（前橋市役所建築指導課） ・ 物件1，2は前橋市0092遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。 ・ 前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1，2は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。 ・ 330番1は個人所有の宅地、329番1は個人所有の畑。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 昭和63年5月26日 新築 経 過 年 数： 約 36 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：金属板サイディング等 内壁：クロス等 天井：ジプトーン等 床：フローリング等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－
床面積(現況)	183.02㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：工場 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。

※特記事項は次項

特記事項	・ 本件建物内には工場抵当法適用対象の機械がある。 <工場抵当法適用対象の機械> (1) 本件建物について、登記上の種類は「工場」であり、建物内にはP4の機械等一覧表のとおり機械が設置されて自動車の板金加工等が行われていたことから、本件建物は工場抵当法第1条「工場」に該当する。 (2) そうすると、上記機械等は工場抵当法第2条の「工場の用に供する物」として抵当権の効力が及ぶことになるため、売却の対象となる。 (3) 売却の対象となる機械類はP4の機械等一覧表のとおりである。 (4) ただし、上記機械等については、工場抵当権者の対抗要件である3条目録は作成されていない。 <未登記附属建物> (1) 本件建物の東側に建物と認められる物置（配置概略図上のイ）がある。前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。 (2) Aの陳述から、上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。 (3) 上記未登記建物は物置として利用されており、本件建物の常用に供されているといえる。 (4) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。
-------------	---

(物件 3)

区 分	附属建物 1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 昭和63年5月26日 新築 経 過 年 数： 約 36 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構造： コンクリートブロック造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 金属板サイディング等 内壁： 外観調査のため不明 天井： 外観調査のため不明 床： 外観調査のため不明 設備： 外観調査のため不明 その他：－
床面積(現況)	1.21m ²
現 況 用 途 等	階 層： 平家建 現 況 用 途： 便所 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	特に無

② 建物価格（物件 3）

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。

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
3	160,000	183.02	0.05	1,464,000
附属建物1	110,000	1.21	0.05	7,000
未登記 附属建物イ	110,000	約5.00	0.05	28,000

ウ 現価率

物件 3，附属建物 1，未登記附属建物イ（築年数不明）

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

③ 機械等の評価

物件 3 の建物に備付られた機械等の評価額は次の通りである。

存在 場所	No.	機械名	製作会社、機種（型式）、 製造番号、製造年月等	数量	評価額	
					円	
物件 3	1	コンプレッサー	西芝電機（株） SP145-37T11 141810258	平成26年 頃	1	0
物件 3	2	高圧洗浄機	安全自動車（株） AHW1108S 140416	平成26年 頃	1	0
物件 3	3	ホイールバラン シングマシーン	Star 不明 1212614	平成26年 頃	1	0
物件 3	4	カーリフト	Star 不明 不明	平成26年 頃	1	0

※No.1～4は現在壊れているか、修理が必要な為、評価額を0とした。

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	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
1	3,972,000	法定地上権	0.55	2,184,600
2	6,830,000	法定地上権	0.55	3,756,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②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	3,972,000	- 2,184,600	-	0.80	0.60	-	860,000
2	6,830,000	- 3,756,500	-	0.80	0.60	-	1,480,000
3	1,499,000	+ 5,941,100	-	0.80	0.60	-	3,570,000
機械	0		-	0.80	0.60	-	0
一括価格(合計)							5,910,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 上毛電鉄の線路用地に隣接しており、市場性が劣ることの減価を▲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 地価公示価格（前橋5-16）

所 在： 前橋市西片貝町1丁目215番3外

価 格： 47,000 円／㎡

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「片貝」駅の北東方・道路距離 約140m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 638 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北側16m県道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 （建ぺい率 70% 容積率 200%）

地 域 の 概 要： 量販店・外食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

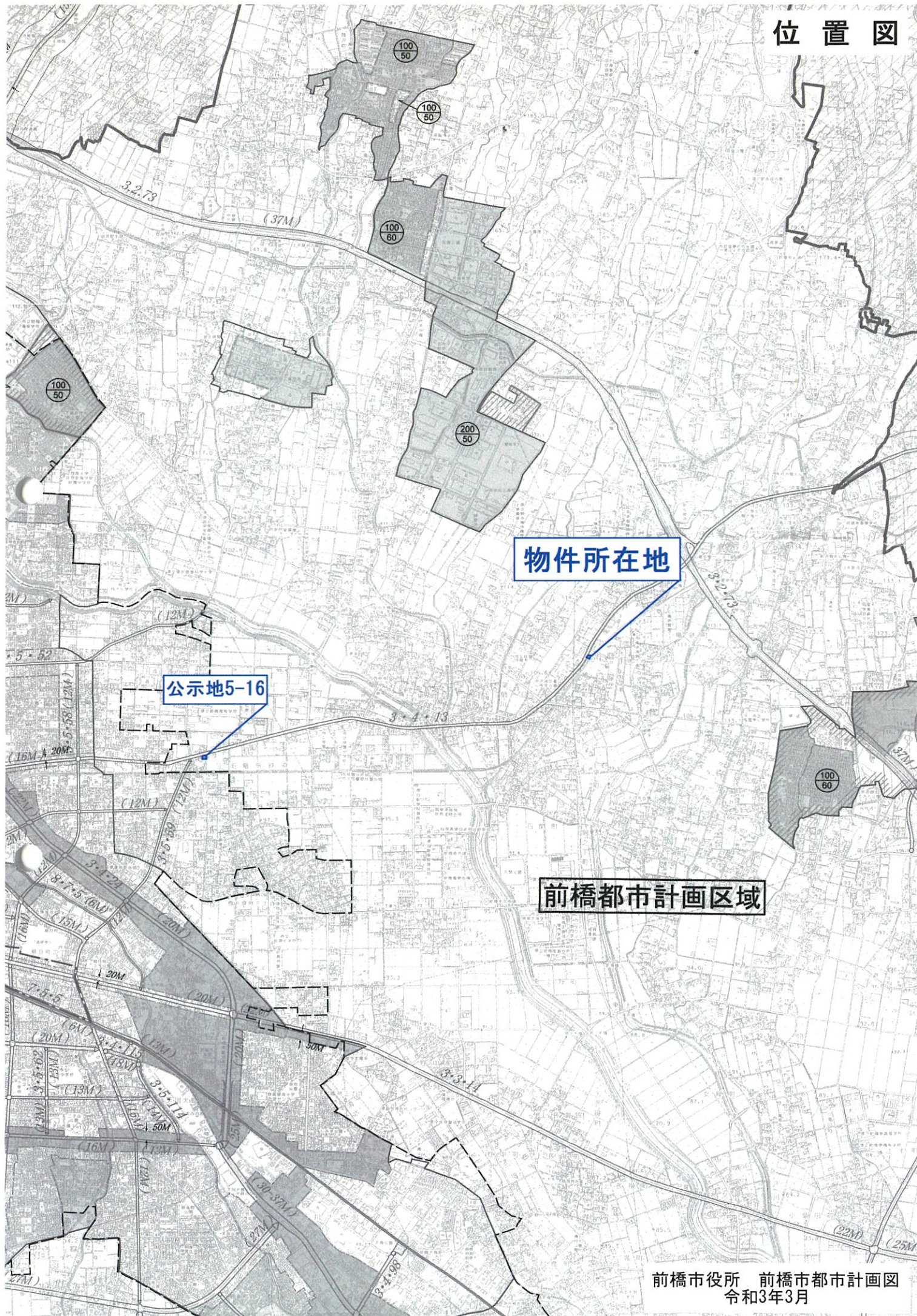
第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

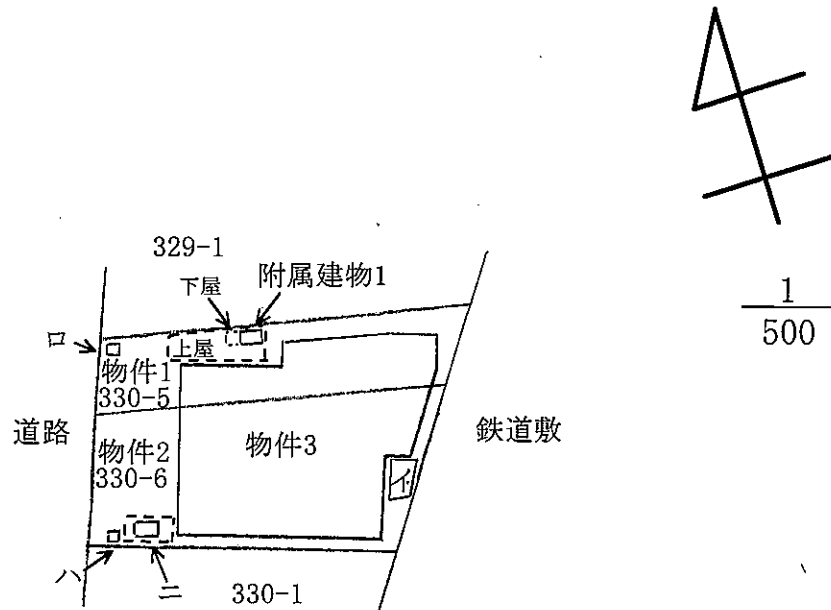
3 建物図面・各階平面図

位置図



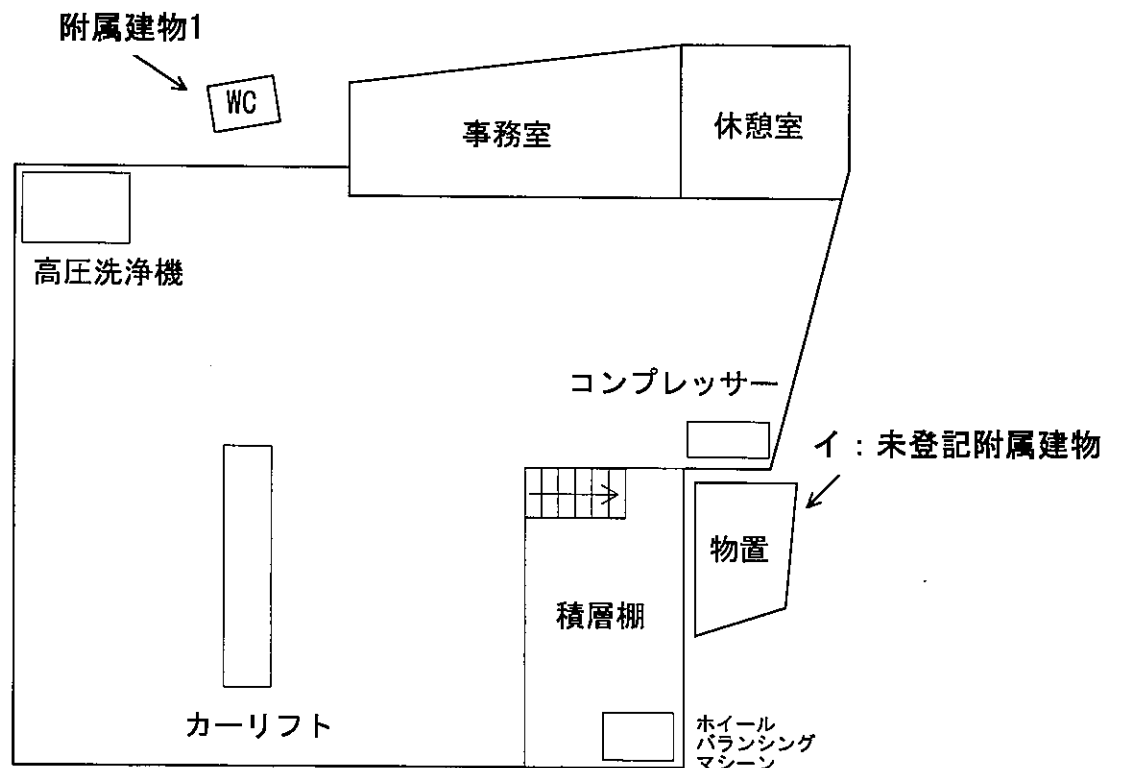
前橋市役所 前橋市都市計画図
令和3年3月

配置概略図

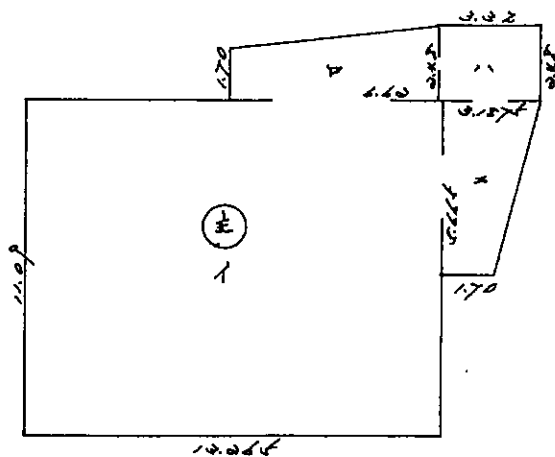
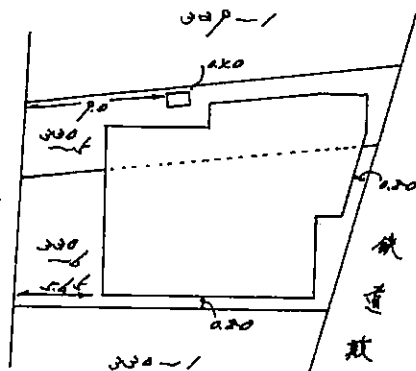


イ：未登記附属建物 物置 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約5.0㎡
ロ・ハ：定着物 鉄骨製看板
ニ：スチール製物置

間取概略図



道路



$$100 \times 0.90 = 12/22$$

1.2/ 平方ノ

$$\begin{aligned} \text{イ. } 13.065 \times 110p &= 147.10225 \\ \text{ロ. } (1.70 + 2.40) \times 1.40 \div 2 &= 13.85 \\ \text{ハ. } 2.40 \times 2.40 &= 5.76 \\ \text{ニ. } (1.70 + 3.15) \times 1.40 \div 2 &= 10.8225 \\ \hline &153.00225 \\ &153.00 \\ &\text{平方ノ} \end{aligned}$$