

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

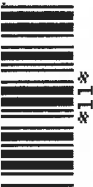
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 18 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 9 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 8 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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～7, 9～11	70,000 56,000	一括	14,000	252,617	0
4	10,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	10,000				
9	10,000				
10	10,000				
11	10,000				



物 件 目 録

4 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 3 9 2 . 0 3 平方メートル

所有者 A

5 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 8 4 3 . 2 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 8 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 7 9 . 0 6 平方メートル

所有者 A

7 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 8 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 0 6 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 6 7 番地 1

家屋 番号 1 3 6 7 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 3 8 . 2 5 平方メートル

(現況)

所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 6 7 番地 1, 1 3
6 5 番地 2

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 5 6 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建

床 面 積 約 4 9 . 6 0 平方メートル

所有者 有限会社浅香鍍金工業所

1 0 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 8 6 番地 3

家屋 番号 1 3 8 6 番 3

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 337.86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.45平方メートル

(現況)

種 類 便所・物置

床 面 積 約9.95平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7.45平方メートル

符 号 4

種 類 便所

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 2.48平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

（工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり）

1 1 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 8 6 番地 3

家屋 番号 1 3 8 6 番 3 の 2

種 類 事務所 休憩室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル

所有者 A



(別 紙)

工場抵当法第3条による機械器具目録

所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地の3
家屋番号 1386番3の内

1. 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板交葺平家建工場兼事務所
床面積 337.86㎡
に設備してある

種類 名称	数量	特 質	製作年月	製作所	(現況)
自動鍍金装置	1	9031	昭和45年11月	佐藤機械工業	不存在
整流器	1	10V 1000A	昭和45年12月	サンケン電気	不存在
同	1	10V 1500A	同	同	不存在
同	1	10V 3000A	同	同	不存在
乾燥機	1	460212	昭和46年2月	広瀬脱水機製作所	不存在
口力機	1	3F402289 F40L	昭和45年10月	三進製作所	不存在
排水処理装置	1	クロームフィル ター	昭和46年1月	日本フィルター	
中和処理装置	1		昭和46年1月	同	

右(上記)機械器具及び電機器具は運転又は使用状態における附属一式有形のまゝ担保の目的とする

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

1 不動産の表示

【物件番号4～7, 9～11】

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7】

本件所有者が占有している。

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号10, 11】

有限会社浅香鍍金工業所が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4～7, 9～11】

工場抵当法2条所定の機械器具等については、一部取下げにより売却対象外である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断が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。



11

物 件 目 録

4 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 3 9 2 . 0 3 平方メートル

所有者 A

5 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 8 4 3 . 2 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 8 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 7 9 . 0 6 平方メートル

所有者 A

7 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 8 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 0 6 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷1367番地1

家屋 番号 1367番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 138.25平方メートル

(現況)

所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷1367番地1, 1365番地2

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約56.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建

床 面 積 約49.60平方メートル

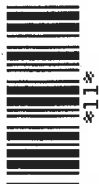
所有者 有限会社浅香鍍金工業所

10 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷1386番地3

家屋 番号 1386番3

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 337.86 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.12 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.45 平方メートル

(現況)

種 類 便所・物置

床 面 積 約9.95 平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7.45 平方メートル

符 号 4

種 類 便所

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 2.48 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

1 1 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 8 6 番地 3

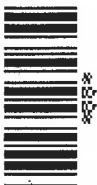
家屋 番号 1 3 8 6 番 3 の 2

種 類 事務所 休憩室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル

所有者 A



(別 紙)

工場抵当法第3条による機械器具目録

所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地の3
家屋番号 1386番3の内

1. 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板交葺平家建工場兼事務所
床面積 337.86㎡
に設備してある

種類 名称	数量	特 質	製作年月	製作所	(現況)
自動鍍金装置	1	9031	昭和45年11月	佐藤機械工業	不存在
整流器	1	10V 1000A	昭和45年12月	サンケン電気	不存在
同	1	10V 1500A	同	同	不存在
同	1	10V 3000A	同	同	不存在
乾燥機	1	460212	昭和46年2月	広瀬脱水機製作所	不存在
口力機	1	3F402289 F40L	昭和45年10月	三進製作所	不存在
排水処理装置	1	クロームフィル ター	昭和46年1月	日本フィルター	
中和処理装置	1		昭和46年1月	同	

右(上記)機械器具及び電機器具は運転又は使用状態における附属一式有形のまゝ担保の目的とする

現況調査報告書（補充）

（令和6年（ケ）第5号 物件4～7、9～11）

令和7年5月2日

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和

- 1 当庁令和6年（ケ）第5号事件について、下記のとおり補充調査を行った。
- 2 令和7年4月15日午前11時30分に物件9の所有者である破産者有限会社浅香鍍金工業所破産管財人代理人Dから次のとおり聴取した。

「工場抵当法第3条による機械器具目録のうち、残存しているものは「排水処理装置（クロームフィルター）昭和46年1月製作 日本フィルター製」と「中和処理装置 昭和46年1月製作 日本フィルター製」だけです。前記排水処理装置は別紙土地建物位置関係図aの物件です。別紙土地建物位置関係図cの工場抵当法2条による機械（排水処理装置）は、取下げにより売却対象外です。

物件5上にあるLPガス庫は物件9の所有者が所有しており、工場の操業中は物件9の常用に供されていました。

物件4及び5上の各未登記建物も物件9の所有者が所有しており、工場の操業中は物件9の常用に供されていました。

令和6年3月4日に物件所在地で執行官と面談したのはBとCです。」

- 3 以上の陳述をふまえ、令和7年4月18日午前11時40分に現地に赴いて調査し、下記4乃至6のとおり認定した。
- 4 工場抵当法第3条による別紙機械器具目録のうち、残存しているものは「排水処理装置（クロームフィルター）昭和46年1月製作 日本フィルター製」、別紙土地建物位置関係図a（添付写真1）と「中和処理装置 昭和46年1月製作 日本フィルター製」、別紙土地建物位置関係図b（添付写真2）の物件である。前記機械器具目録記載のその他の機械は存在しない。
土地建物位置関係図c（添付写真3）をはじめとする工場抵当法2条による機械は、取下げにより売却対象外である。
- 5 物件5上にあるLPガス庫（添付写真4）は、土地に強固に付着しているので、物件5の定着物と認定した。
- 6 物件5上の未登記建物ア（添付写真5）及び物件4上の未登記建物イ（添付写真6）は、次の理由により、物件9の附属建物と認定した。
①独立の建物である。

- ②所有者は物件9と同じ所有者である。
 - ③主である建物である物件9の常用に供せられていた。
 - ④主である建物である物件9に近接している。
- 7 Dの陳述によれば、令和6年3月4日に物件所在地で執行官と面談したのは、BとCである。Bは所有者Aの長男である。

以 上

(別 紙)

工場抵当法第3条による機械器具目録

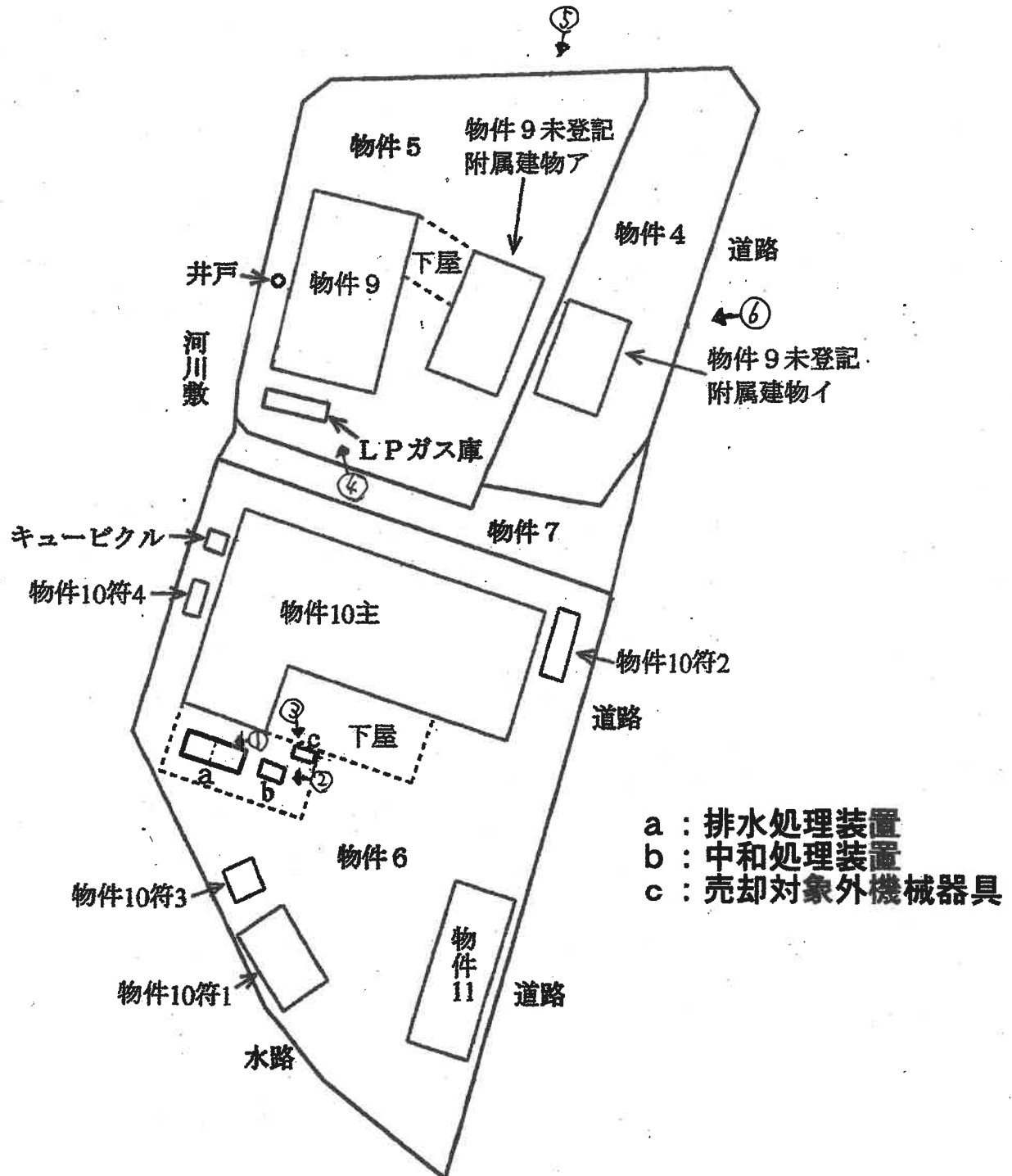
所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地の3
家屋番号 1386番3の内

1. 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板交葺平家建工場兼事務所
床面積 337.86㎡
に設備してある

種類 名称	数量	特 質	製作年月	製作所
自動鍍金装置	1	9031	昭和45年11月	佐藤機械工業
整流器	1	10V 1000A	昭和45年12月	サンケン電気
同	1	10V 1500A	同	同
同	1	10V 3000A	同	同
乾燥機	1	460212	昭和46年2月	広瀬脱水機製作所
口力機	1	3F402289 F40L	昭和45年10月	三進製作所
排水処理装置	1	クロームフィル ター	昭和46年1月	日本フィルター
中和処理装置	1		昭和46年1月	同

右(上記)機械器具及び電機器具は運転又は使用状態における附属一式有形のまゝ担保の目的とする

土地建物位置関係図





1



2



3



4

5



6



(7 枚目)

令和6年(ケ)第 5号
令和6年 2月13日受理
令和6年 3月25日提出

現況調査報告書

(物件4～7, 9～11)

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 三 井 誠 ㊟

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

4 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 3 9 2 . 0 3 平方メートル
所有者 A

5 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 8 4 3 . 2 2 平方メートル
所有者 A

6 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 8 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 7 9 . 0 6 平方メートル
所有者 A

7 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷
地 番 1 3 8 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 0 6 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 6 7 番地 1

家屋 番号 1 3 6 7 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 3 8 . 2 5 平方メートル

所有者 有限会社浅香鍍金工業所

1 0 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1 3 8 6 番地 3

家屋 番号 1 3 8 6 番 3

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 3 7 . 8 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 3 . 1 2 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 . 4 5 平方メートル

符 号 3

物 件 目 録

種 類	ポンプ室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	7.45平方メートル
符 号	4
種 類	便所
構 造	ブロック造陸屋根平家建
床 面 積	2.48平方メートル

所有者 A

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

11 所 在	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷1386番地3
家屋 番号	1386番3の2
種 類	事務所 休憩室
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 74.52平方メートル 2階 74.52平方メートル

所有者 A

(別 紙)

工場抵当法第3条による機械器具目録

所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地の3
家屋番号 1386番3の内

1. 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板交葺平家建工場兼事務所
床面積 337.86㎡
に設備してある

種類 名称	数量	特 質	製作年月	製作所
自動鍍金装置	1	9031	昭和45年11月	佐藤機械工業
整流器	1	10V 1000A	昭和45年12月	サンケン電気
同	1	10V 1500A	同	同
同	1	10V 3000A	同	同
乾燥機	1	460212	昭和46年2月	広瀬脱水機製作所
口力機	1	3F402289 F40L	昭和45年10月	三進製作所
排水処理装置	1	クロームフィル ター	昭和46年1月	日本フィルター
中和処理装置	1		昭和46年1月	同

右(上記)機械器具及び電機器具は運転又は使用状態における附属一式有形のまゝ担保の目的とする

(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 甘楽郡甘楽町大字小幡1386番地3付近(住居表示未実施)		
土地	物件6の一部		
現況地目	■宅地(物件6)		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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A ☐ 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10		
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 ■附属建物符号2) ☒ 種類: 便所・物置 ☐ 構造: ☒ 床面積: 約9.95平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社浅香鍍金工業所) 上記の者が本建物を不使用の工場として占有している ☒ 占有権原は使用借権		
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	■附属設備としてキュービクルが存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 甘楽郡甘楽町大字小幡1386番地3付近 (住居表示未実施)		
土地	物件6の一部		
現況地目	■宅地 (物件6)		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本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11		
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: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社浅香鍍金工業所) 上記の者が本建物を不使用の事務所・休憩室として占有している ☒ 占有権原は使用借権		
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり		

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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(地番) 甘楽郡甘楽町大字小幡1386番地3付近(住居表示未実施)				
土地	物件7				
現況地目	■宅地(物件7)				
形状	■概ね公図のとおり □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 □地積測量図のとおり				
占有者及び占有状況	■土地所有者A □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(写真③参照) □ □「占有者及び占有権原」のとおり □				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
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
(8 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	1 有限会社浅香鍍金工業所の破産する直前の代表者です。 2 所有者Aの次男です。 3 当社が本件土地建物で金属メッキの仕事をしていたが、令和5年5月31日に廃業しました。当社がAに地代や賃料を支払っているということはありません。 4 トリクロロエチレン等の有害物質を常時使用していました。 5 物件9, 10の建物には雨漏りするところが数か所あります。 6 物件9の西方(写真④)と物件10附属建物符号3の建物内(写真⑥)に井戸があります。 7 西方の雄川が増水して浸水しそうになったことがあります。 (物件目録の工場抵当法第3条による機械器具目録を示す) 8 排水処理装置がaとc(土地建物位置関係図参照)です。 9 中和処理装置がb(土地建物位置関係図参照)です。 10 機械器具目録のうち、上記の2つ以外の機械器具はありません。 11 本件土地建物にある機械器具のうち、上記の2つ以外の機械器具はすべて当社のものです。
■D	1 有限会社浅香鍍金工業所の破産管財人の代理人です。 2 物件9の東隣に存在する2つの建物は、附属建物として競売して構いません。 3 工場の動産のうち換価できるものはしますが、有害な物や水が残ってしまうかもしれません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本件土地建物は、有限会社浅香鍍金工業所が金属メッキの工場として有害物質を常時使用していたため、残置物等に有害なものが含まれているおそれがある。
- 2 同社の元代表者Cの陳述及び現地調査の結果から、土地建物位置関係図のa及びcが工場抵当法第3条の機械器具目録の排水処理装置に該当し、土地建物位置関係図のbが同目録の中和処理装置に該当するものと認められ、これらの機械器具は本件競売の売却対象に含まれるものと思料する。(写真⑬、⑭参照)
- 3 同目録に記載されている機械器具のうち、上記の排水処理装置及び中和処理装置以外のものは存在しないものと思料する。
- 4 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件各建物以外の登記は該当がなかった。
- 5 関係人の陳述及び現地調査の結果から、物件9の東隣の2つの建物をいずれも物件9の未登記附属建物と認定した。

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2月14日 8:35－8:45	執行官室	■破産管財人に照会書を作成・送付
令和6年2月14日 16:20－16:35	前橋地方法務局高崎支局	■地積測量図，登記事項要約書，各交付 ■建物登記調査
令和6年2月15日 8:20－8:40	物件所在地	■現地調査，写真撮影
令和6年2月15日 9:05－9:25	甘楽町役場	■家屋見取図，評価証明書，土地家屋現況図，各交付
令和6年3月4日 9:30－11:20	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影，Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年3月4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
(11 枚目)



-82275.182 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字小幡

請求部	所在	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷				地番	1386番3			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年2月				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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年1月25日
前橋地方法務局富岡支局

請求番号：5-2
(1/1)

登記官

(12枚目)

登記年月日：昭和58年6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1月25日 前橋地方支務局富岡支局

(13枚目)

登記官

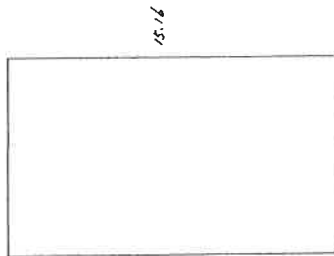
6003032 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1367~1

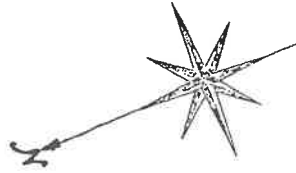
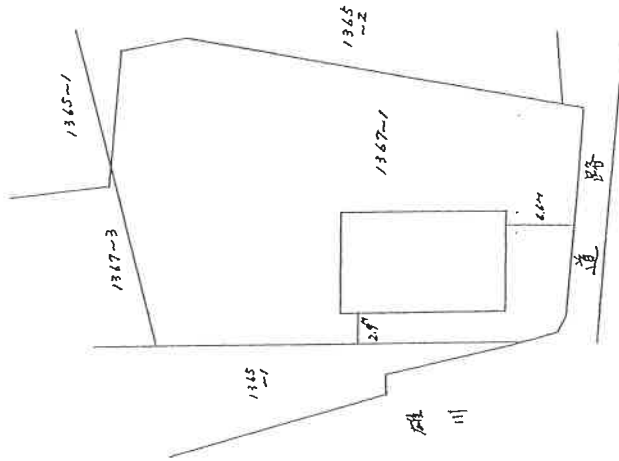
建築物の所在 甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷1367番地1

58.6.21



15.16 x 9.12 = 138.2592

床面積 138.25㎡



作製者 土地
作年 月 日 昭和58年6月15日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

請求番号：5-5

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和46年4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1月25日 前橋地方支務局富岡支局

登記官

(14枚目)

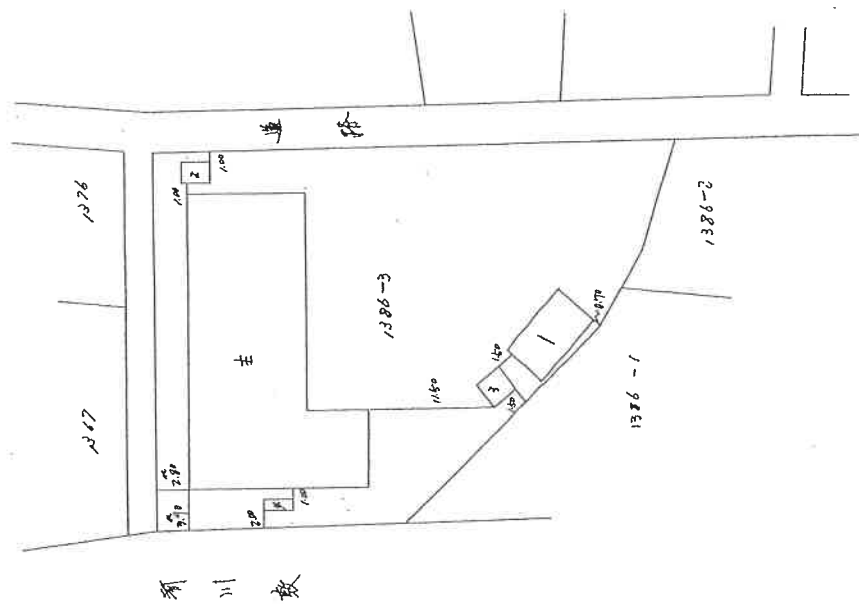
6003038

家屋番号 1386-3

建物の所在 甘楽郡甘楽町大字小幡寺町谷 1386-3

建物図面

昭和46年6月13日 作製者
作製年月日



(日測連13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

請求番号：5-3

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和46年4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1月25日 前橋地方裁判所書記官

(15枚目)

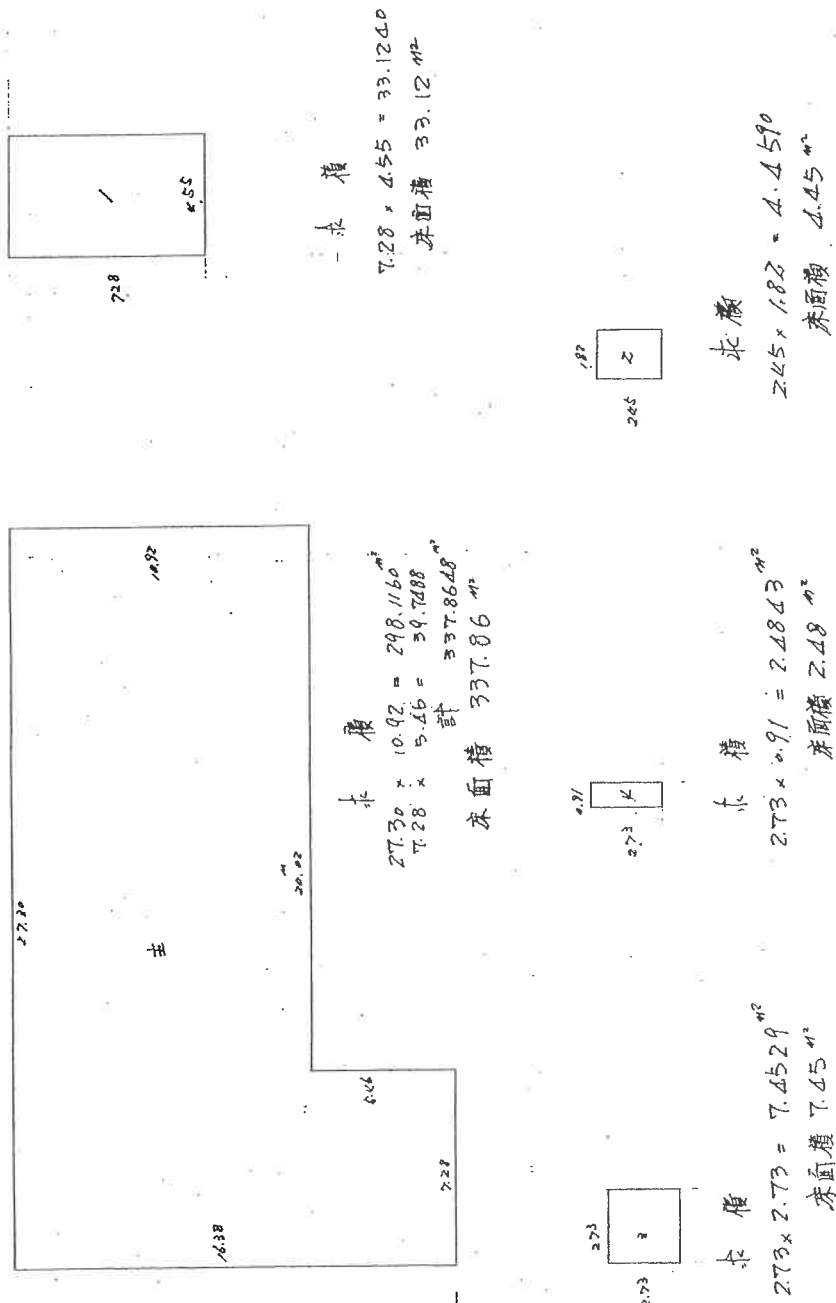
登記官

6903039

各階平面図

家屋番号	1386~3
建物の所在	群馬県甘楽郡大井町小幡寺町谷 1386~3

昭和46年之月24
作製年月日



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

請求番号：5-3

(2/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和52年6月15日

6003040

家屋番号 1386-3-2

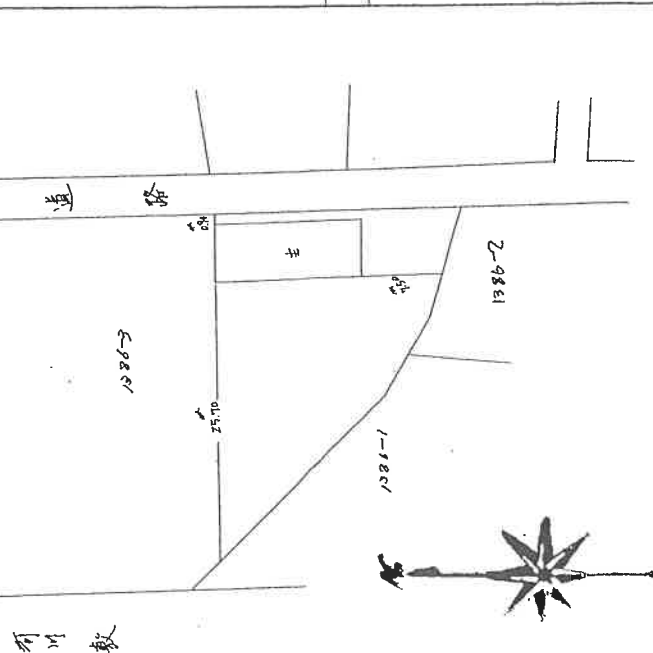
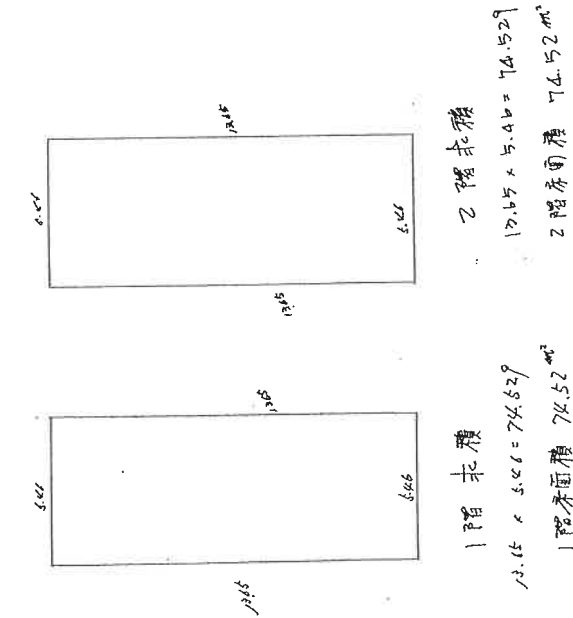
建物の所在 甘楽郡甘楽町大寺小幡寺町谷 1386-3

建物図面

昭和52年6月15日	製作年月日
製作者	

建物図面 1/500

各階平面図 1/200



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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1月25日 前橋地方延務局富岡支局

(16枚目)

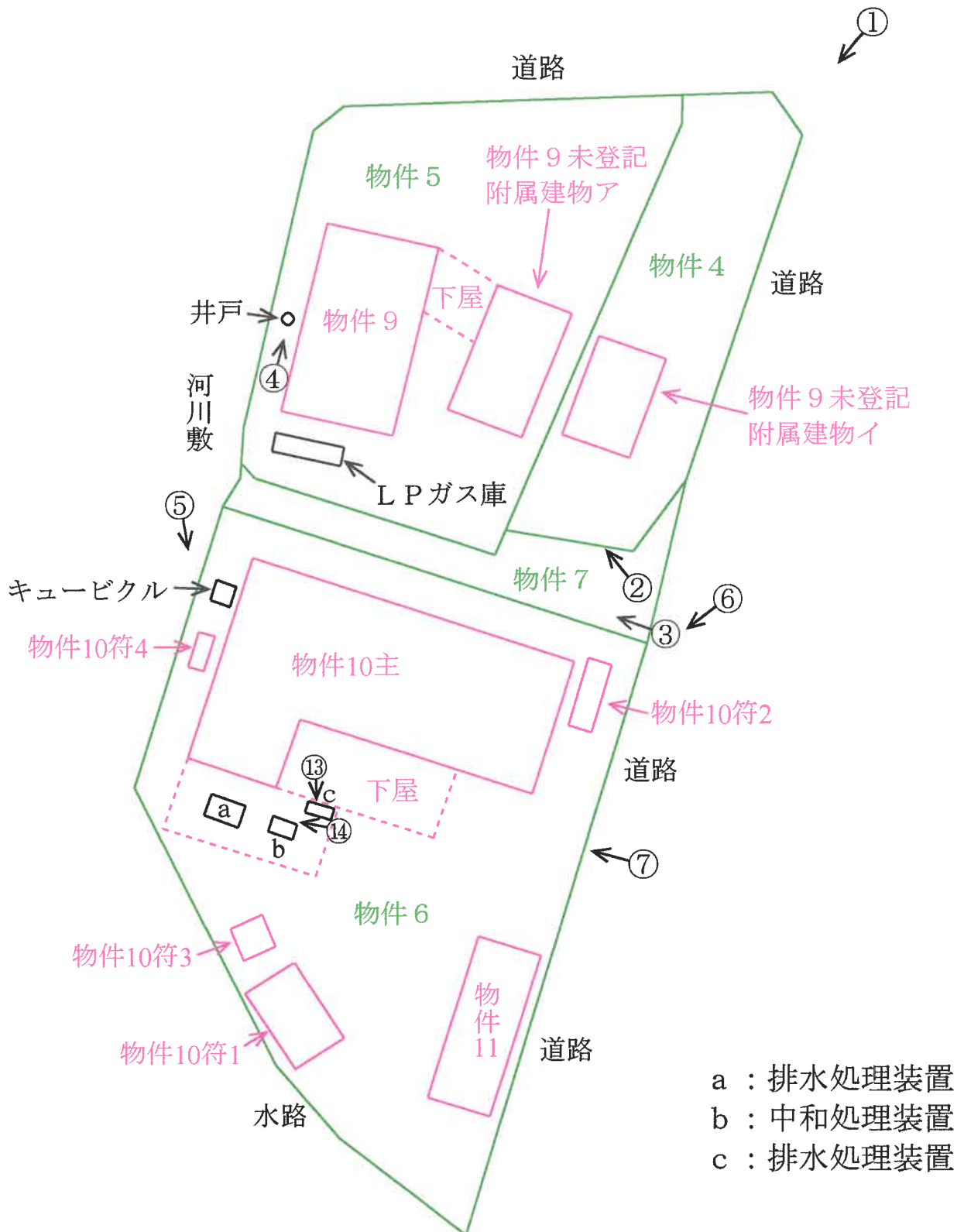
請求番号：5-4

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



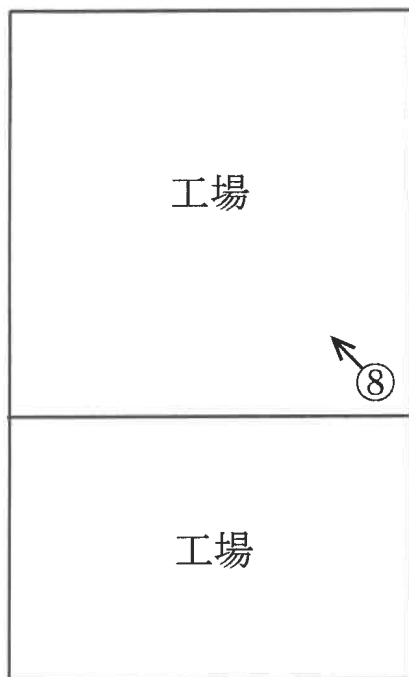
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 9



物件 9 未登記
附属建物ア

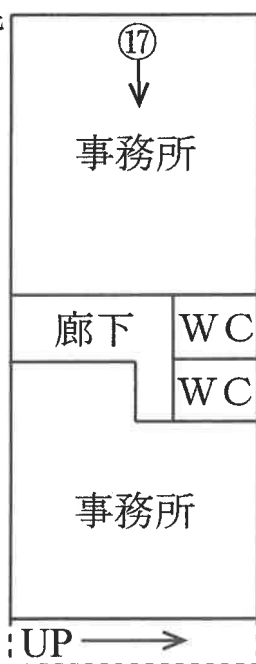


物件 9 未登記
附属建物イ



物件 1 1

1 階



2 階

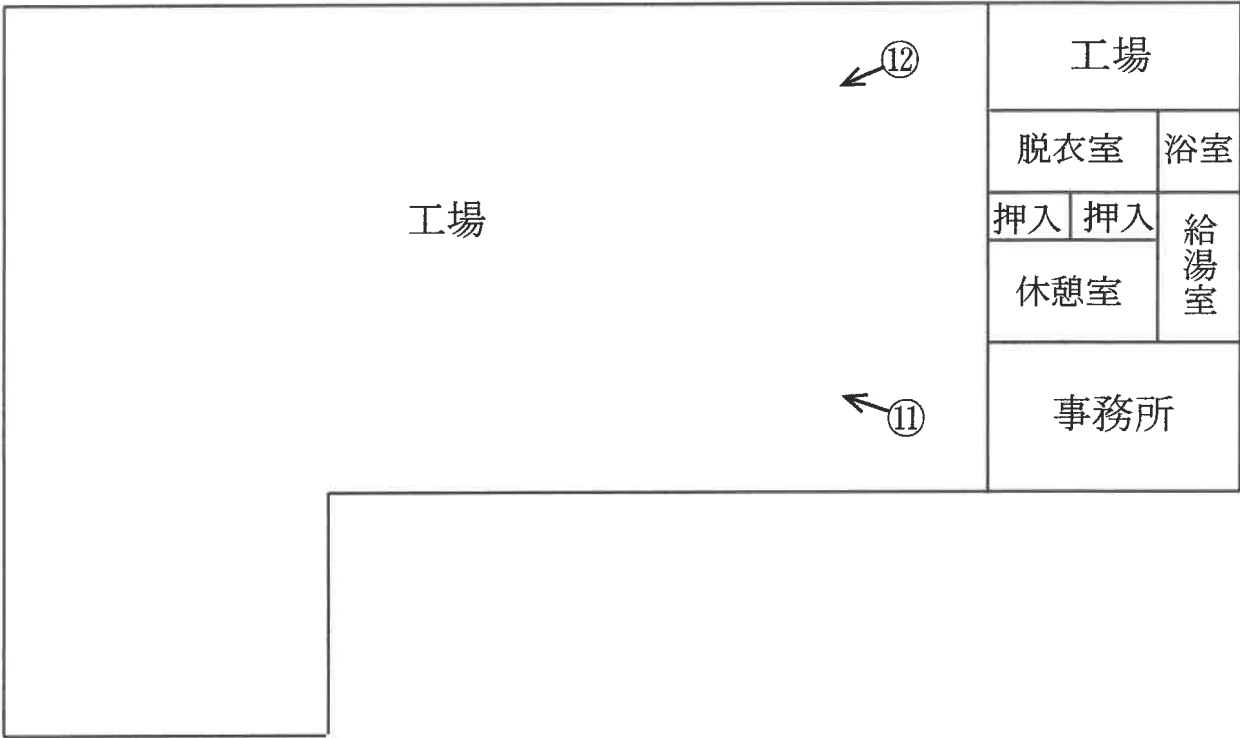


建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 1 0

主である建物



附属建物
符号 4



附属建物
符号 3



附属建物
符号 2



附属建物
符号 1







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨







令和 6 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 5 月 23 日 補 充
評価書番号 第 2024-001-004 号
物件4~7, 9~11

前橋地方裁判所高崎支部 御中

補充書

評価人 不動産鑑定士

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一括価格	
金 70,000 円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 10,000 円
物件6（土地）	金 10,000 円
物件7（土地）	金 10,000 円
物件9（建物）	金 10,000 円
物件10（建物）	金 10,000 円
機械器具等	金 0 円
物件11（建物）	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件4～7、9～11の各不動産及び機械器具等について、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4、5の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格。物件6の内訳価格は物件10、11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10、11内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には瑕疵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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1365番2 宅地 392.03 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1367番1 宅地 843.22 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番3 宅地 1,379.06 m ²	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番7 宅地 155.06 m ²	同左
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1367番地1 1367番1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 138.25 m ²	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1367番地1、1365番地2

番号	所在等	登 記	現 況
	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物（ア） 工場 鉄骨造スレート葺平家建 約 56.16 m ²
	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物（イ） 物置 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 約 49.60 m ²
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地3 1386番3 工場 事務所 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 337.86 m ²	同左 工場抵当法第3条による機械器 具は別紙「工場抵当法第3条に よる機械器具目録」の通り
	符号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 33.12 m ²	同左
	符号 種 類 構 造 床 面 積	2 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4.45 m ²	便所 物置 約 9.95 m ²

番号	所在等	登記	現況
	符号 種類 構造 床面積	3 ポンプ室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 7.45 m ²	同左
	符号 種類 構造 床面積	4 便所 ブロック造陸屋根平家建 2.48 m ²	同左
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地3 1386番3の2 事務所 休憩室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.52 m ² 2階 74.52 m ²	同左
特記事項			
	・ 物件4～7、10、11の所有者は個人、物件9の所有者は法人である。 ・ 物件5に物件9の未登記附属建物（ア）が存在する。 ・ 物件4に物件9の未登記附属建物（イ）が存在する。 ・ 物件9と10の中に存する工場抵当法第2条の機械器具等是一部取り下げにより売却対象外である。		

工場抵当法第3条による機械器具目録

No.	種類 名称	数量	製作所	製作年月	特質	配置場所	評価額
1	自動鍍金装置	1	佐藤機械工業	昭和45年11月	9031	処分済で存在しない。執行官作成「現況調査報告書」「現況調査報告書(補充)」参照	-
2	整流器	1	サンケン電気	昭和45年12月	10V 1000A		-
3	整流器	1	サンケン電気	昭和45年12月	10V 1500A		-
4	整流器	1	サンケン電気	昭和45年12月	10V 3000A		-
5	乾燥機	1	広瀬脱水機製作所	昭和46年2月	460212	執行官作成「現況調査報告書」「現況調査報告書(補充)」参照	-
6	口力機	1	三進製作所	昭和45年10月	3F402289 F40L		-
7	排水処理装置	1	日本フィルター	昭和46年1月	クローム フィルター		0
8	中和処理装置	1	日本フィルター	昭和46年1月			0

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4～7）

前回調査時から特段の変化はみられないが、特記事項に追記項目がある。

・現況調査報告書（補充）によると、物件9の未登記附属建物（ア）（イ）は、破産管財人代理人の陳述によれば、物件9の主である建物と同一所有者であると認定される。

・物件4～7は、令和7年1月10日に土壤汚染対策法の規定による形質変更時要届出区域に指定された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

（1）建付地価格（物件4～6）又は更地価格（物件7）

目的土地の建付地価格または更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	11,800	0.77	392.03	0.80	2,850,000
5	11,800	0.77	843.22	0.80	6,129,000
6-物件10 の敷地	11,800	0.77	1,158.23	0.80	8,419,000
6-物件11 の敷地	11,800	0.77	220.83	0.80	1,605,000
7	11,800	0.77	155.06	1.00	1,409,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甘楽 -1

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
4～7 9,960 円/㎡ × 98.8 / 100 × 100 / 102 × 100 / 82 = 11,800 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

4～7 : 0.77 規模、略三方路地、セットバック、形状、利用状況等

ウ 地 積 : 登記数量による。物件6には物件10と物件11が所在するため、建築面積、利用状況等を考慮して地積を按分査定した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。物件7は更地のためなし。

井戸、LPガス庫は土地の定着物として建付地価格に含めて査定。

(2) 建物価格(物件9～11)

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
9(主)	110,000	138.25	0.025	380,000
9(未附ア)	100,000	56.16	0.025	140,000
9(未附イ)	100,000	49.6	0.025	124,000
10(主)	110,000	337.86	0.025	929,000
10(附符1)	100,000	33.12	0.025	83,000
10(附符2)	100,000	9.95	0.025	25,000
10(附符3)	100,000	7.45	0.025	19,000
10(附符4)	100,000	2.48	0.025	6,000
11	130,000	149.04	0.025	484,000
計				2,190,000

ウ 現価率： 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

キュービクル、下屋は建物価格に含めて査定。

(3) 工場抵当法第3条の機械器具価格

物件10の南東側の下屋には、別紙「土地建物位置関係図」記載の機械器具 a、b が残置されている。関係者等の陳述によると、売却を検討したが、機能の陳腐化・経年劣化が著しく、用途の特殊性もあり、市場性は著しく低いと判断する。搬出に際しても別途、分解・移送費用等を考慮すると資産価値が乏しいとの事である。外部専門家への聴聞、現地調査、執行官作成の「現況評調査報告書」及び「現況調査報告書(補充)」の記載内容、同種・類似の中古機械市場における動向、需要等を参考に、上記残置された機械器具は資産価値ゼロと査定した。なお、工場抵当法第2条の機械器具等は一部取り下げにより売却対象外である。

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

① 土地利用権等価格				
番号	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
		ア	イ	ア×イ
4	2,850,000	0.10	使用借権	285,000
5	6,129,000	0.10	使用借権	613,000
6-物件10 の敷地	8,419,000	0.45	法定地上権	3,789,000
6-物件11 の敷地	1,605,000	0.10	場所的利益	161,000
7	1,409,000	0.00	所有権	0
				4,848,000

イ 土地利用権等割合：

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| ・ 物件4 | 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件5 | 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件6-物件10の敷地 | 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。 |
| ・ 物件6-物件11の敷地 | 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件7 | 土地利用権等を所有権と判定し、その割合を0%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
4	2,850,000	-285,000	-	0.001	0.60	10,000
5	6,129,000	-613,000	-	0.001	0.60	10,000
6	10,024,000	-3,950,000	-	0.001	0.60	10,000
7	1,409,000	0	-	0.001	0.60	10,000
9	644,000	+898,000	1.00	0.001	0.60	10,000
10	1,062,000	+3,789,000	1.00	0.001	0.60	10,000
機械器具等	—			0.001	0.60	0
11	484,000	+161,000	1.00	0.001	0.60	10,000
一括価格（合計）						70,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した。本件は長期間操業した鍍金加工・研磨工場の工場跡地で、土壤汚染対策法の規定による形質変更時要届出区域に指定された。専門機関による土壤汚染調査では想定汚染物質としてトリクロロエチレン、シアン化合物、鉛化合物、六価クロム化合物等があり、机上調査の土壤汚染浄化を前提とした掘削除去・原位置分解手法では土壤汚染の想定対策額が約1億5千万円との事であり想定するのは現実的ではない。よって、本件では低次の利用形態の汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用の土壤汚染対策手法である遮水工封じ込め並びに舗装を前提とした費用等を考慮して市場性修正を行って評価するが、想定対策工事の遮水工封じ込め並びに舗装費用等の合計額においても評価額を上回るなど、なお市場性が相当劣ると判断される。よって、本件では各物件毎に備忘価格として評価するという所要の修正を行った。

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。

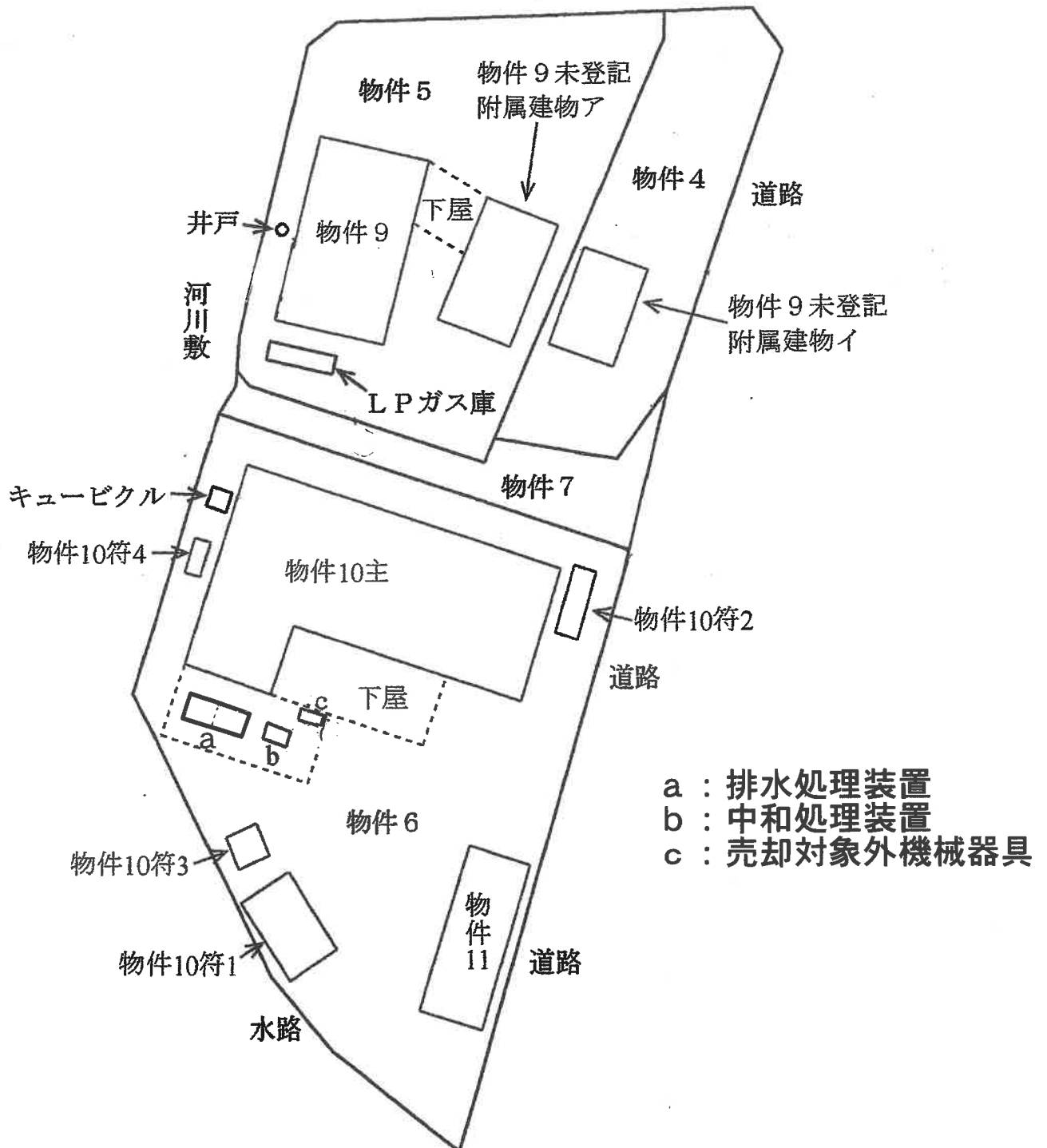
第 6 参考価格資料

1	地価調査価格	(甘楽 - 1)
所 在	:	群馬県甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間1199番
価 格	:	9,960 円/㎡
位 置	:	上信電鉄「上州福島」駅の南方道路距離約4,400m
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	751 ㎡
供給処理施設	:	水道、下水
接 面 街 路	:	東 5.0 m 町道 南 側道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	:	農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

第 7 附属資料

1 土地建物位置関係図

土地建物位置関係図



令和 6 年 (ケ) 第 5 号
令和 6 年 3 月 4 日 現 地 調 査
令和 6 年 10 月 29 日 評 価
評価書番号 第 2024-001-1 号
物件4~7, 9~11

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一括価格	
金 70,000 円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 10,000 円
物件6（土地）	金 10,000 円
物件7（土地）	金 10,000 円
物件9（建物）	金 10,000 円
物件10（建物）	金 10,000 円
機械器具等	金 0 円
物件11（建物）	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件4～7、9～11の各不動産及び機械器具等について、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4、5の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格。物件6の内訳価格は物件10、11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10、11内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には瑕疵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
4	所在地目地積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1365番2 宅地 392.03 m ²	同左
5	所在地目地積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1367番1 宅地 843.22 m ²	同左
6	所在地目地積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番3 宅地 1,379.06 m ²	同左
7	所在地目地積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番7 宅地 155.06 m ²	同左
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1367番地1 1367番1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 138.25 m ²	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1367番地1、1365番地2

番号	所 在 等	登 記	現 況
	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物（ア） 工場 鉄骨造スレート葺平家建 約 56.16 m ²
	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物（イ） 物置 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 約 49.60 m ²
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地3 1386番3 工場 事務所 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 337.86 m ²	同左 工場抵当法第3条による機械器 具は別紙「工場抵当法第3条に よる機械器具目録」の通り
	符号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 33.12 m ²	同左
	符号 種 類 構 造 床 面 積	2 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4.45 m ²	便所 物置 約 9.95 m ²

番号	所在等	登 記	現 況
	符号 種 類 構 造 床 面 積	3 ポンプ室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 7.45 m ²	同左
	符号 種 類 構 造 床 面 積	4 便所 ブロック造陸屋根平家建 2.48 m ²	同左
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	甘楽郡甘楽町大字小幡字寺町谷 1386番地3 1386番3の2 事務所 休憩室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.52 m ² 2階 74.52 m ²	同左
特 記 事 項			
	・ 物件4～7、10、11の所有者は個人、物件9の所有者は法人である。 ・ 物件5に物件9の未登記附属建物（ア）が存在する。 ・ 物件4に物件9の未登記附属建物（イ）が存在する。 ・ 物件9と10の中に存する工場抵当法第2条の機械器具等是一部取り下げにより売却対象外である。		

工場抵当法第3条による機械器具目録

No.	種類 名称	数量	製作所	製作年月	特質	配置場所	評価額
1	自動鍍金装置	1	佐藤機械工業	昭和45年11月	9031	処分済で存在しない。執行官作成「現況調査報告書」参照	-
2	整流器	1	サンケン電気	昭和45年12月	10V 1000A		-
3	整流器	1	サンケン電気	昭和45年12月	10V 1500A		-
4	整流器	1	サンケン電気	昭和45年12月	10V 3000A		-
5	乾燥機	1	広瀬脱水機製作所	昭和46年2月	460212		-
6	口力機	1	三進製作所	昭和45年10月	3F402289 F40L	執行官作成「現況調査報告書」参照	-
7	排水処理装置	1	日本フィルター	昭和46年1月	クローム フィルター		0
8	中和処理装置	1	日本フィルター	昭和46年1月			0

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4～7）

位置・交通	上信電鉄「上州福島」駅の南西方道路距離約4,100m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	県道46号線背後の一般住宅のほか工場、資材置場、倉庫等が混在する地域。地勢は南西方に下り傾斜で、対象地は県道より低い位置にあるが概ね平坦。西方に河川、南西方に水路がある。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移と見料される。
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 非線引都市計画区域 用途地域 指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 ー その他の規制 一部河川保全区域。
画地条件	南東側で間口約90～91m、奥行約34～37mの規模が2,769.37㎡の形状が不整形地の略三方路地。敷地内は概ね平坦。水路は対象地より低い が、接面道路地とは概ね等高である。
接面道路の状況	南東側で幅員約3.0～5.1mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路および建築基準法第42条2項道路）に、北側で幅員約6.1～7.6mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に、北西側一部で幅員約5.6～6.1mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれ接面する形状が不整形地の略三方路地。高崎土木事務所の建築係によれば南東側道路のうち現況幅員4m未満の箇所は建築基準法第42条2項道路に該当し、再建築の際には道路中心から2mセットバックを要する。
土地の利用状況等	物件5は物件9および未登記附属建物（ア）の敷地、物件4は物件9の未登記附属建物（イ）の敷地、物件6は物件10、11の敷地として、物件7は更地として一体利用されている。土地境界は概ね確定し、土地境界に関する紛争等はないとの陳述である。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は工場、資材置場、一般住宅、駐車場、河川等。占有者は現況調査報告書参照。
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり

供給処理施設	(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不明な場合をいう。
特 記 事 項	・ 未登記附属建物（ア）の概要は以下。所在：甘楽町大字小幡字寺町谷1367番地1、種類：工場、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約56.16㎡、築年：公課証明書から昭和52年。家屋として課税対象で所有者名義は評価証明書は個人だが、利用状況等から物件9の主である建物と同じ法人と思料される。未登記附属建物（イ）の概要は以下。所在：甘楽町大字小幡字寺町谷1365番地2、種類：物置、構造：軽量鉄骨造鉄板葺平家建、床面積：約49.6㎡、築年：現地立会から平成2年頃。利用状況等から物件9の主である建物の附属建物と思料される。課税対象外である。 ・ 物件4、5の最先根抵当権設定時に物件9の建物は存在せず、所有者も同一でないので建物の敷地利用権について法定地上権は成立しないと思料され、使用借権に留まる。物件6の最先根抵当権設定時に物件10の建物は存在し、所有者は同一であるので建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。物件6の最先根抵当権設定時に物件11の建物は存在せず、所有者は同一であるので建物の敷地利用権は場所的利益に留まる。 ・ 物件5の南西に土地定着物として井戸、LPガス庫が所在する。 ・ 物件4～7には、現時点では土壤汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。現地立会、履歴事項全部証明書から、かつて長期間操業した鍍金加工・研磨工場で、有害物質使用の可能性は高く土壤汚染の可能性は否定できない。破産管財人が依頼した専門機関による土壤汚染調査によると、トリクロロエチレン、カドミウム及びその化合物、六価クロム化合物、シアン化合物、鉛及びその化合物、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物、ベンゼンの使用を確認したとの事である。別の専門機関による机上の土壤汚染除去

特 記 事 項

調査も実施したが、想定汚染物質として、トリクロロエチレン、六価クロム化合物、シアン化合物、鉛、砒素、ほう素、油があり、有害物質の使用・埋立の可能性が高いと判定された。机上調査の土壤汚染浄化を前提とした掘削除去・原位置分解手法では土壤汚染の想定対策額が約1億5千万円との事である。よって、本件では低次の利用形態の汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用の土壤汚染対策手法である遮水工封じ込め並びに舗装を前提とした費用等を考慮して市場性修正を行って評価する。

・PCB廃棄物に関して、破産管財人が依頼した専門機関による絶縁油中のPCB含有検査において、単相変圧器、変圧器、高圧進相コンデンサ、セレン整流器は検出下限値未満である。SILICON整流器の絶縁油で低濃度PCB含有が判明したが、用途から絶縁油を取り出すこともなく、屋内に設置されており漏洩の跡もないことから土壤汚染のおそれはないと結論付けている。なお、試験結果を受けてSILICON整流器の搬出及び処理が実施されたとの事である。

・西部環境森林事務所保全係で、水質汚濁防止法特定施設の届出、および有害物質使用特定施設として利用履歴の記録はありと確認した。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和58年5月15日 新築	
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 41 年 約 0 年	※耐用年数満了
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 スレート葺 外 壁 鋼板等 内 壁 鋼板、ラワン合板等 天井 鋼板、ラワン合板等 床 コンクリート塗床、ビニル床シート等 設備 電気設備等 その他 未登記附属建物（ア）との間に下屋がある。		
床面積（現況）	延 138.25 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照		
特 記 事 項	・動産である機械、工具器具類等が残置されている。これらは一部取り下げにより売却対象外である。 ・工場の建築年から吹付アスベスト使用の有無または可能性を考慮し、目視による確認、現地聴聞から使用の可能性は低いと判断したが、詳細については専門機関による調査が必要になる事に留意する。		
区 分	附属建物 未登記（ア）		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	昭和52年 建築 ※建築年は公課証明書より査定。	
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 48 年 約 0 年	※耐用年数満了
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 スレート葺 外 壁 鋼板等 内 壁 鋼板、ラワン合板等 天井 鋼板、ラワン合板等 床 コンクリート塗床、ビニル床シート等 設備 電気設備等 その他 特になし		
床面積（現況）	延 約 56.16 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		

建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照
特記事項	・動産である機械、工具器具類等が残置されている。これらは一部取り下げにより売却対象外である。 ・工場の建築年から吹付アスベスト使用の有無または可能性を考慮し、目視による確認、現地聴聞から使用の可能性は低いと判断したが、詳細については専門機関による調査が必要になる事に留意する。
区分	附属建物 未登記(イ)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 平成2年頃 建築 ※建築年は現地確認、立会の陳述より査定。 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年 ※耐用年数満了
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 鉄板葺 外壁 鋼板、合板等 内壁 鋼板、合板等 天井 鉄板、合板等 床 合板等 設備 電気設備等 その他 特になし
床面積（現況）	延 約 49.60 m ²
現況用途等	現況用途 物置 間取り 執行官作成「現況調査報告書」参照
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照
特記事項	・特になし。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和46年2月14日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 54 年 約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鋼板等 内 壁 クロス、鋼板、ラワン合板等 天 井 クロス、鋼板、ラワン合板、せっこうボード等 床 コンクリート塗床、ビニル床シート等 設 備 電気設備、給排水設備等 その他 下屋がある。	
床面積（現況）	延 337.86 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 事務所 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	・動産である機械、工具器具類等が残置されている。これらは一部取り下げにより売却対象外である。 ・工場の建築年から吹付アスベスト使用の有無または可能性を考慮し、目視による確認、現地聴聞から使用の可能性は低いと判断したが、詳細については専門機関による調査が必要になる事に留意する。 ・キュービクルが存する。	

区 分	附属建物	符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	昭和46年2月14日 新築
	経過年数	約 54 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	鋼板等
	内壁	板・鋼板等
	天井	鋼板等
	床	コンクリート等
	設備	電気設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延	33.12 m ²
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	・特になし。	
区 分	附属建物	符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	昭和46年2月14日 新築
		※物置として増築あり
	経過年数	約 54 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	合板等
	内壁	合板等
	天井	鋼板等
	床	合板等
	設備	電気設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延	約 9.95 m ²
現況用途等	現況用途	便所 物置
	間取り	執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	・物置が増築（約5.5m ² ）されている。増築年不詳。	

区 分	附属建物	符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	昭和46年2月14日 新築
	経 過 年 数	約 54 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	板・鋼板等
	天 井	鋼板等
	床	コンクリート等
	設 備	電気設備等
	その他	井戸跡がある。
床面積（現況）	延	7.45 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	ポンプ室
	間 取 り	執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	・特になし。	
区 分	附属建物	符号4
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	昭和46年2月14日 新築
	経 過 年 数	約 54 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構 造	ブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート等
	内 壁	コンクリート等
	天 井	鋼板等
	床	コンクリート等
	設 備	なし
	その他	特になし
床面積（現況）	延	2.48 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	便所
	間 取 り	執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	・特になし。	

2-3 建物の概況及び利用状況（物件11）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和52年4月30日	新築
	経 過 年 数	約 48 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	※耐用年数満了
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	鋼板等	
	内 壁	クロス、鋼板、ラワン合板等	
	天 井	クロス、鋼板、ラワン合板、せっこうボード等	
	床	コンクリート塗床、畳、ビニル床シート等	
	設 備	電気設備、給排水設備等	
	その他	外階段1基あり。	
床面積（現況）	延 149.04 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所 休憩室 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照		
特 記 事 項	・ 特になし。		

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4～6）又は更地価格（物件7）

目的土地の建付地価格または更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	11,900	0.77	392.03	0.80	2,874,000
5	11,900	0.77	843.22	0.80	6,181,000
6-物件10 の敷地	11,900	0.77	1,158.23	0.80	8,490,000
6-物件11 の敷地	11,900	0.77	220.83	0.80	1,619,000
7	11,900	0.77	155.06	1.00	1,421,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 甘楽 -1

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
4～7 9,960 円/㎡ × 99.6 / 100 × 100 / 102 × 100 / 82 = 11,900 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

4～7 : 0.77 規模、略三方路地、セットバック、形状、利用状況等

ウ 地 積 : 登記数量による。物件6には物件10と物件11が所在するため、建築面積、利用状況等を考慮して地積を按分査定した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。物件7は更地のためなし。

井戸、LPガス庫は土地の定着物として建付地価格に含めて査定。

(2) 建物価格(物件9～11)

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
9(主)	110,000	138.25	0.025	380,000
9(未附ア)	100,000	56.16	0.025	140,000
9(未附イ)	100,000	49.6	0.025	124,000
10(主)	110,000	337.86	0.025	929,000
10(附符1)	100,000	33.12	0.025	83,000
10(附符2)	100,000	9.95	0.025	25,000
10(附符3)	100,000	7.45	0.025	19,000
10(附符4)	100,000	2.48	0.025	6,000
11	130,000	149.04	0.025	484,000
計				2,190,000

ウ 現価率： 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

キュービクル、下屋は建物価格に含めて査定。

(3) 工場抵当法第3条の機械器具価格

物件10の南東側の下屋には、機械器具が残置されている。関係者等の陳述によると、売却を検討したが、機能の陳腐化・経年劣化が著しく、用途の特殊性もあり、市場性は著しく低いと判断する。搬出に際しても別途、分解・移送費用等を考慮すると資産価値が乏しいとの事である。外部専門家への聴聞、現地調査、執行官作成の現況評調査報告書での陳述、同種・類似の中古機械市場における動向、需要等を参考にし、残置されている機械器具は資産価値ゼロと査定した。なお、工場抵当法第2条の機械器具等は一部取り下げにより売却対象外である。

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

① 土地利用権等価格				
番号	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
		ア	イ	ア×イ
4	2,874,000	0.10	使用借権	287,000
5	6,181,000	0.10	使用借権	618,000
6-物件10の敷地	8,490,000	0.45	法定地上権	3,821,000
6-物件11の敷地	1,619,000	0.10	場所的利益	162,000
7	1,421,000	0.00	所有権	0
				4,888,000

イ 土地利用権等割合：

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| ・ 物件4 | 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件5 | 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件6-物件10の敷地 | 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。 |
| ・ 物件6-物件11の敷地 | 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件7 | 土地利用権等を所有権と判定し、その割合を0%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
4	2,874,000	-287,000	-	0.001	0.60	10,000
5	6,181,000	-618,000	-	0.001	0.60	10,000
6	10,109,000	-3,983,000	-	0.001	0.60	10,000
7	1,421,000	0	-	0.001	0.60	10,000
9	644,000	+905,000	1.00	0.001	0.60	10,000
10	1,062,000	+3,821,000	1.00	0.001	0.60	10,000
機械器具等	—			0.001	0.60	0
11	484,000	+162,000	1.00	0.001	0.60	10,000
一括価格（合計）						70,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した。本件は長期間操業した鍍金加工・研磨工場で、専門機関による土壌汚染調査では想定汚染物質としてトリクロロエチレン、シアン化合物、鉛化合物、六価クロム化合物等があり、土壌汚染の可能性が高く、机上調査の土壌汚染浄化を前提とした掘削除去・原位置分解手法では土壌汚染の想定対策額が約1億5千万円との事であり想定するのは現実的ではない。よって、本件では低次の利用形態の汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用の土壌汚染対策手法である遮水工封じ込め並びに舗装を前提とした費用等を考慮して市場性修正を行って評価するが、想定対策工事の遮水工封じ込め並びに舗装費用等の合計額においても評価額を上回るなど、なお市場性が相当劣ると判断される。よって、本件では各物件毎に備忘価格として評価するという所要の修正を行った。

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

1	地価調査価格	(甘楽 - 1)
所	在	: 群馬県甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間1199番
価	格	: 9,960 円/m ²
位	置	: 上信電鉄「上州福島」駅の南方道路距離約4,400m
価	格	時 点
地	積	: 751 m ²
供給処理施設		: 水道、下水
接 面 街 路		: 東 5.0 m 町道 南 側道
用 途 指 定 等		: 非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要		: 農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



対象地



甘楽町全図 No.1より
縮尺 1/10000

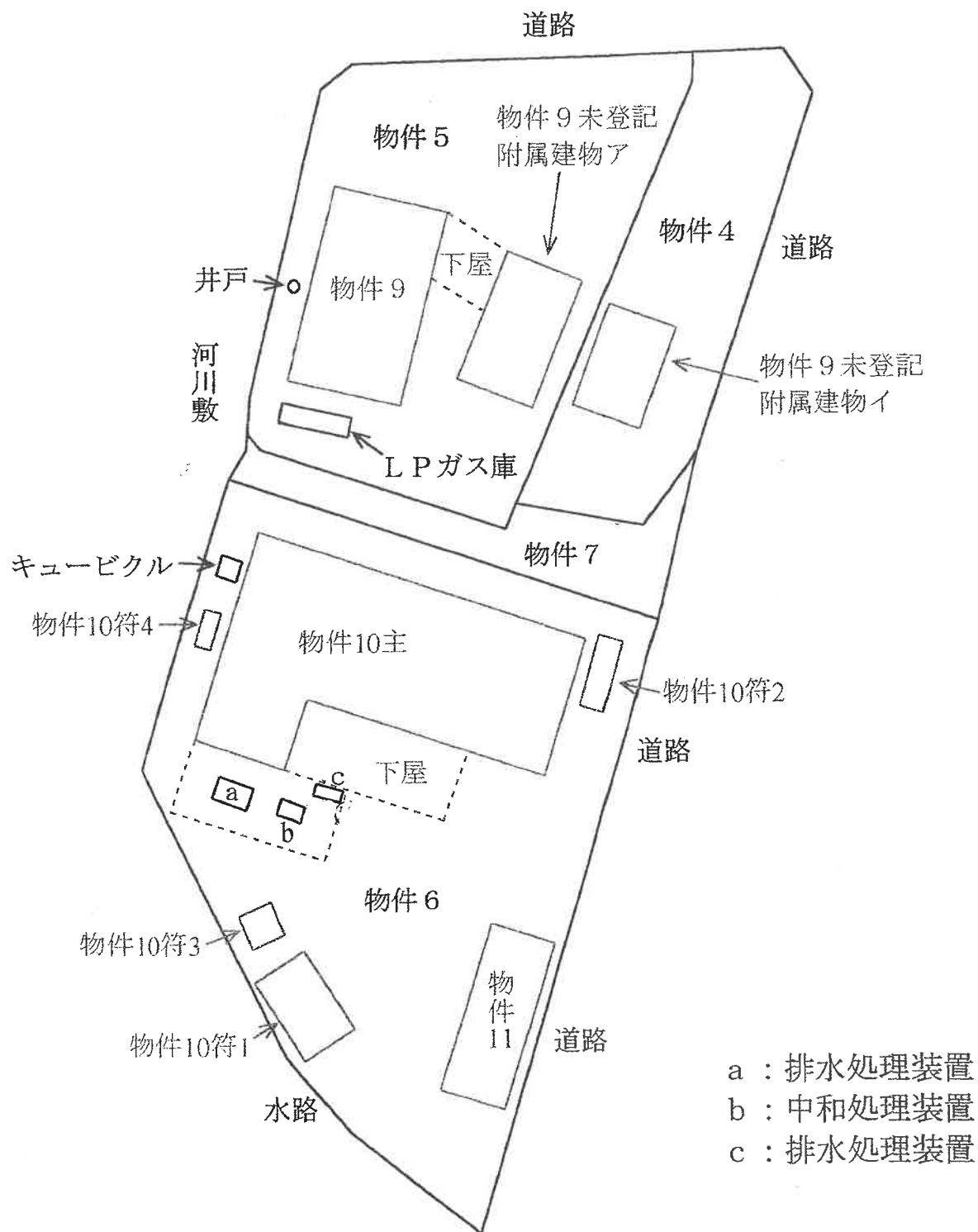
対象地

(座標値種別：図)

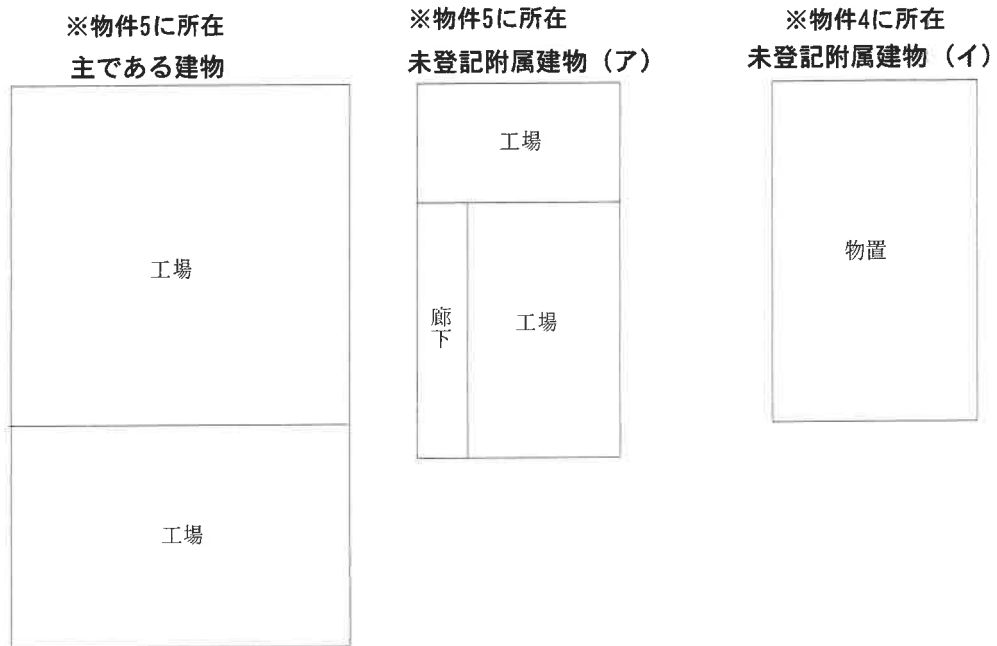


地籍図より
縮尺 略1/500

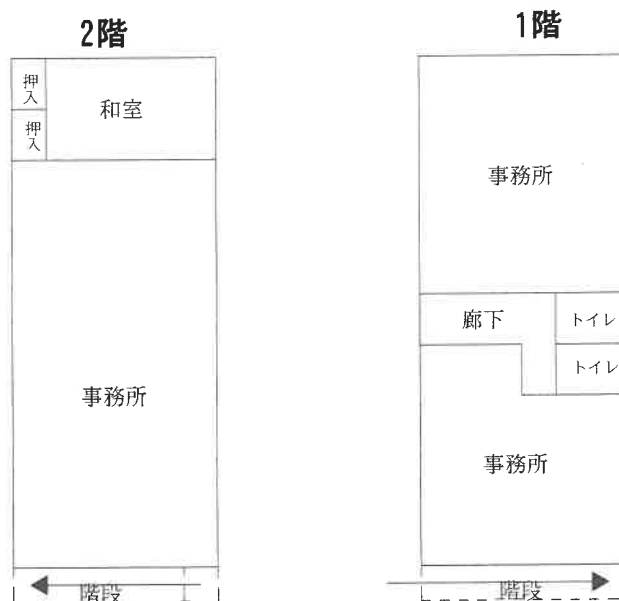
土地建物位置関係図



間取図（物件9）

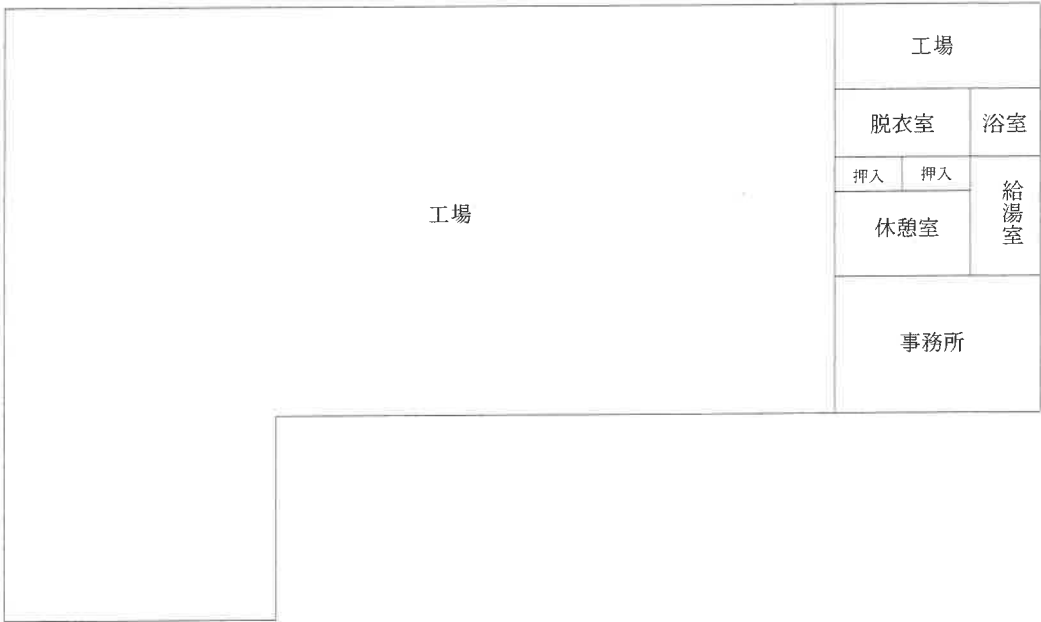


間取図（物件11）



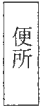
間取図（物件10）

主である建物



附属建物

符号4



符号3



符号2



符号1

