

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 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 場 所 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	13,520,000 10,816,000	一括	2,704,000	117,635	0
1	1,710,000				
2	10,000				
3	11,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐波郡玉村町大字樋越
 地 番 99 番 9
 地 目 宅地
 地 積 231.78 平方メートル

- 2 所 在 佐波郡玉村町大字樋越
 地 番 99 番 10
 地 目 宅地
 地 積 51.84 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 佐波郡玉村町大字樋越 99 番地 9
 家屋 番号 99 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造珣鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
 2 階 49.27 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24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

【物件番号2】

本件土地は隣地(地番99番11、99番12及び99番13)と一体となつて通路(私道)として利用されている。

《 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 佐波郡玉村町大字樋越
 地 番 99番9
 地 目 宅地
 地 積 231.78平方メートル

- 2 所 在 佐波郡玉村町大字樋越
 地 番 99番10
 地 目 宅地
 地 積 51.84平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 佐波郡玉村町大字樋越 99番地9
 家屋 番号 99番9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 71.63平方メートル
 2階 49.27平方メートル



令和6年(ケ)第112号
令和6年10月11日受理
令和6年12月10日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

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 所 在 佐波郡玉村町大字樋越
 地 番 99番9
 地 目 宅地
 地 積 231.78平方メートル

- 2 所 在 佐波郡玉村町大字樋越
 地 番 99番10
 地 目 宅地
 地 積 51.84平方メートル

- 3 所 在 佐波郡玉村町大字樋越 99番地9
 家屋 番号 99番9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 71.63平方メートル
 2階 49.27平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県佐波郡玉村町大字樋越99番地9（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐ 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	☒ 物件1の土地上に物置（約1.3㎡、写真⑩）がある。		
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住居として使用占有している ☐ 「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	☒ 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機がある（写真⑨）。		
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
（2枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県佐波郡玉村町大字樋越99番地9 付近		
土地	物件 2		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件 2)		
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	☒ 物件2の土地は隣地所有者の土地(地番99番11～99番13)と一体とな って舗装されており、公道に至る通路として使用されている。		
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		
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 として使用している ☐ 「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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件所有者の妻)	1 本件建物に住んでいるのは私と子供2人の合計3人です。 2 本件所有者である夫のAは令和5年1月に本件建物から出ていきまして、現在夫の実家にいます。それ以来別居中です。 3 夫宛の郵便物は数ヶ月に1度、家庭裁判所の事件での夫の代理人である弁護士に送っています。 4 現在本件建物内に夫の荷物はほとんど残っていません。 5 外にある車2台は夫名義で、鍵を持って行ったのでこちらは動かさせません。 6 本件土地や本件建物に不具合はありません。 7 本件土地の東側と西側の塀については、隣地所有者と互いに費用を出し合って設置しました。ですから塀は境界をまたいでいます。 北側の塀についてはこちら側の負担で境界の内側に設置しました。 8 ヒートポンプ給湯機と物置の所有者は夫です。 9 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 10 近隣から異臭騒音はありませんが、この辺は虫が多いです。また畑から土が飛んでくるので洗濯物は部屋干しにしています。 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 物件2の土地

- (1) 本件建物の敷地となっている物件1の土地は公道に接面していない。そのため公道に接面するために物件2の土地が敷地延長の土地となっている。
- (2) 物件2の土地は、本件分譲地の公道に接面していないその他の3区画の土地（地番99番2、同99番5及び同99番6）の各所有者が所有する土地（地番99番11～99番13）と一体となって舗装されている。
- (3) 物件2の土地の登記上の地目は「宅地」だが課税上は「公衆用道路」となっている。
- (4) 物件2の土地は本件分譲地内の所有者しか通行しないことから、3枚目記載のとおり現況地目を「雑種地」と認定した。
- (5) 以上のことから、物件2の土地については通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。

3 本件建物の占有認定及び調査経過等

- (1) 本件所有者は住民票を異動しておらず、また郵便物の転送届も出しておらず、本件所有者宛の郵便物はそのままAの代理人に送付されていたことから、本件建物への立入調査予告の事務連絡はBの目にふれることがなかったため、11月8日の立入調査は全戸不在のため実施できなかった。
- (2) その後近隣者から聴取した結果、本件建物にはAが居住していないことが判明したので、Aの妻であるBと連絡をとって、本件建物に立入調査を実施することができた。
- (3) 本件建物にAは居住していないことから、本来は占有補助者であるBが独立した占有を有するか問題となる。
まだAとBは離婚していないこと、別居期間が長期にわたるとはいえないこと、敷地上にAの車が置いたままであること及び住民票の異動がないこと等を総合考慮して、Bは独立した占有を取得したとはいえず、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

4 売却対象範囲

(1) ヒートポンプ給湯機（写真⑨）

本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) 物置（約1.3㎡、写真⑩）

本件土地にある物置は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。

5 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物は存在せず、物件2の土地には登記建物は存在しなかった。

以上

(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)

(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17日(木) 11:23 - 11:26	玉村町役場 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☐ ☐
令和6年10月17日(木) 11:44 - 11:53	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和6年10月17日(木) 12:38 - 12:48	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11月8日(金) 9:50 - 10:23	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 写真撮影 ☒ 全戸不在につき立入調査実施できず ☒ 近隣者から聴取
令和6年12月3日(火) 9:25 - 9:55	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 ☒ 本件所有者の妻から聴取 ☐
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11月8日 評価人同行 ☒ 令和6年12月3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)

登記年月日：平成30年3月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年10月17日

前橋地方方法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：17-1

地積測量図

地番 99-2, 99-5, ないし、99-13

土地の所在 佐波郡玉村町大字樋越

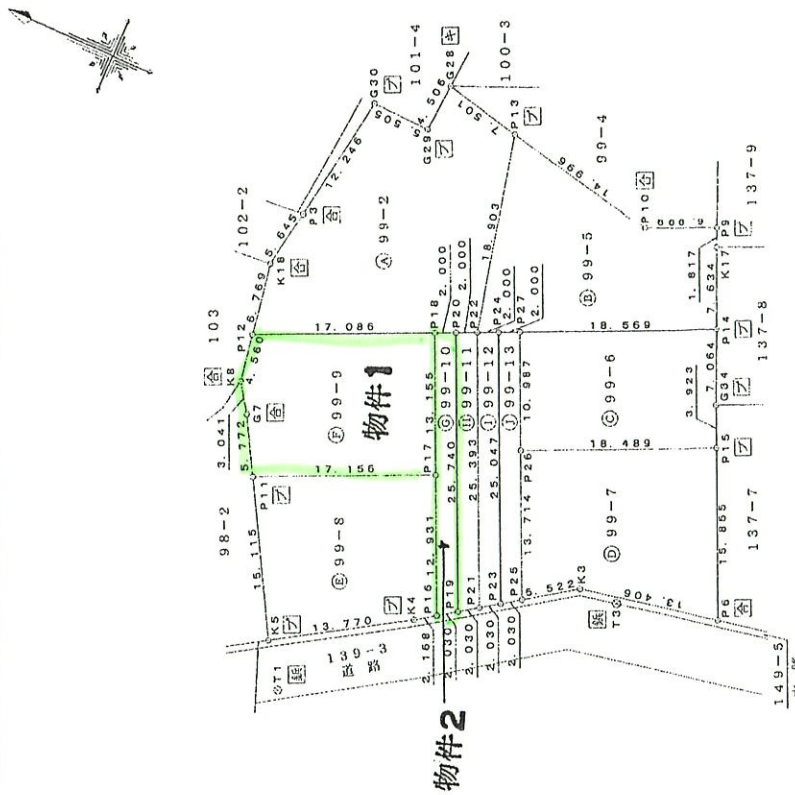
(1/2)

求積表

地番	(A) 99-2	(B) 99-5	(C) 99-6
NO	Xn	Xn	Xn
G30	13,574	53,356	11,944
G29	8,070	53,215	4,347
G28	7,661	57,703	2,858
P13	0,339	56,073	-20,053
P22	-3,897	37,650	-19,241
P20	-2,071	36,832	-1,636
P18	-0,245	36,014	-7,807
P12	15,347	29,025	-0,314
K18	16,474	35,700	12,246
P3	15,559	41,271	17,666
合計			
合計面積			382.10 m ²

地番	(B) 99-5	(C) 99-6
NO	Xn	Xn
P13	0,339	56,073
P10	-14,299	52,814
P9	-20,739	55,556
K17	-21,451	53,884
P14	-24,494	46,882
P27	-7,549	39,287
P24	-5,723	38,469
P22	-3,897	37,650
合計		
合計面積		269.11 m ²

地番	(C) 99-6
NO	Xn
P27	-7,549
P14	-24,494
G34	-27,310
P15	-28,915
P26	-12,043
合計	
合計面積	203.42 m ²



点名	X座標	Y座標	備考
T1	0.000	0.000	全周鉄
T3	-25.838	19.935	全周鉄

作成者

(作成 平成30年3月26日)

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年3月28日

令和6年10月17日

前橋地方支務局

登記号

(9枚目)

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。
(前橋地方支務局伊勢崎支局管理)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：17-1 (2/2)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	凡例
石	コンクリート	杭	金	金	境界線の種類
合	合	成	成	成	境界線の種類

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-7	P20	-12.043	29.251	-20.077	-241.787311
	P15	-28.915	36.823	-6.907	199.159055
	P6	-35.399	22.354	-16.993	601.535207
	K3	-22.232	19.830	-5.608	124.877055
	P25	-17.651	16.746	-9.431	-166.666587
	合計				517.674276
	合計面積				258.8371980
	地積				258.83

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-8	P11	10.031	16.953	20.197	202.596107
	P17	-5.625	24.009	-4.784	26.910000
	P16	-10.914	12.209	-13.011	142.002054
	K4	-9.115	10.998	-8.397	76.538655
	K5	2.6321	3.812	5.995	15.778840
	合計				463.825656
	合計面積				231.9128280
	地積				231.91

物件 1

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-9	P12	15.347	29.025	11.486	176.215642
	P18	-0.245	36.014	-5.015	1.229920
	P17	-5.625	24.009	-19.021	106.993125
	P11	10.031	16.993	-1.933	-19.891473
	G7	12.857	22.025	7.535	96.874495
	K8	14.587	24.528	6.995	102.094413
	合計				463.878122
	合計面積				231.7890510
	地積				231.78

物件 2

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-10	P18	-0.245	36.014	-5.015	-3.141635
	P30	-2.071	36.892	-22.871	45.951641
	P19	-12.598	13.343	-24.923	310.205554
	P16	-10.914	12.209	-10.666	-116.408724
	P17	-5.625	24.009	23.805	-133.903125
	合計				103.698711
	合計面積				51.8493555
	地積				51.84

作成者

(作成 平成30年3月26日)

申請人

縮尺

(群馬土地家屋調査士会)

地積測量図

99-2, 99-5, 99-13

土地の所在 佐波郡玉村町大字樋越

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-11	P20	-2.071	36.892	-22.871	45.951641
	P21	-14.282	14.477	-24.307	341.152574
	P19	-12.598	13.343	-22.855	-281.628280
	合計				102.301922
	合計面積				51.1509610
	地積				51.15

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-12	P22	-3.897	37.630	-23.992	-93.496824
	P24	-5.723	38.469	-22.039	126.123474
	P23	-15.967	15.612	-23.992	383.080264
	P21	-14.282	14.477	-22.038	-314.146716
	合計				100.560198
	合計面積				50.4800990
	地積				50.48

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
99-13	P24	-5.723	38.469	-22.039	126.123474
	P27	-7.549	39.287	-9.208	69.511192
	P26	-12.043	29.251	-22.541	271.461263
	P25	-17.651	16.746	-13.649	240.310469
	P23	-15.967	15.612	-21.723	-345.551141
	合計				99.547788
	合計面積				49.7738940
	地積				49.77

総合計面積 1780.4106320 m²

測量年月日	平成30年3月14日
図鑑票	佐 達

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月11日 前橋地方方法務局伊勢崎支局

登記号

A3をA4に縮小コピー

建物図面

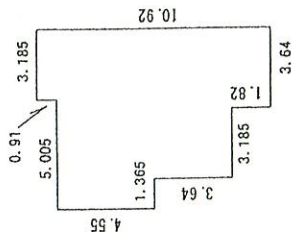
99番9

家屋番号

建物の所在 佐波郡玉村町大字樋越99番地9

各階平面図

1階

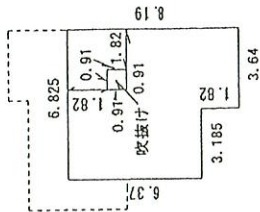


求積

$3.185 \times 0.91 = 2.89835$
 $8.19 \times 4.55 = 37.2645$
 $3.185 \times 3.64 = 11.5934$
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 計 71.63065

床面積 71.63㎡

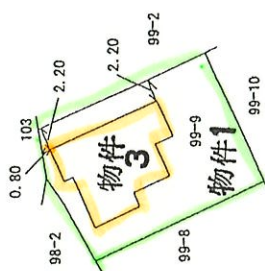
2階



求積

$3.185 \times 6.37 = 20.28845$
 $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
 $0.91 \times 0.91 = 0.8281$
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 計 49.27195

床面積 49.27㎡



作製者

作製年月日

平成30年12月17日

縮尺

1/250

申請人

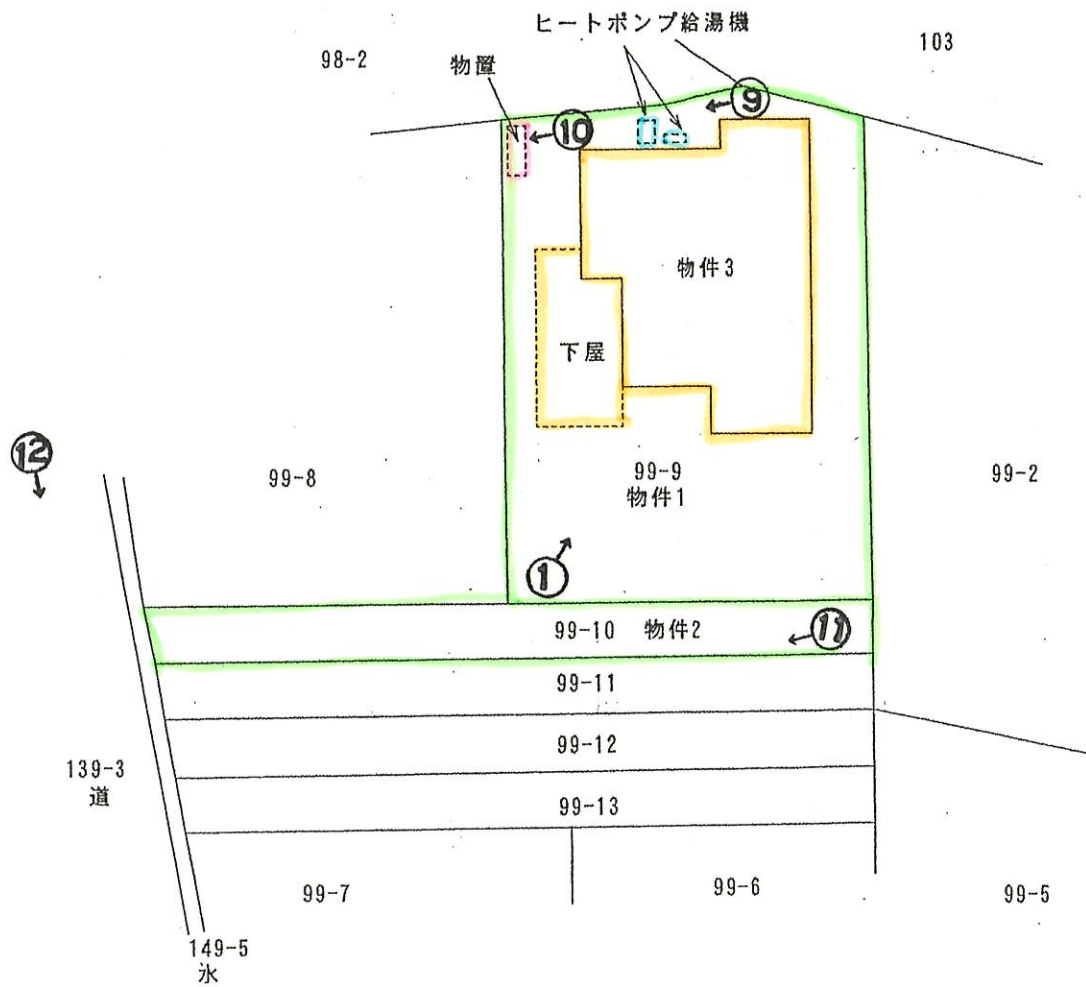
縮尺

1/500

建物配置図



s = 1/250

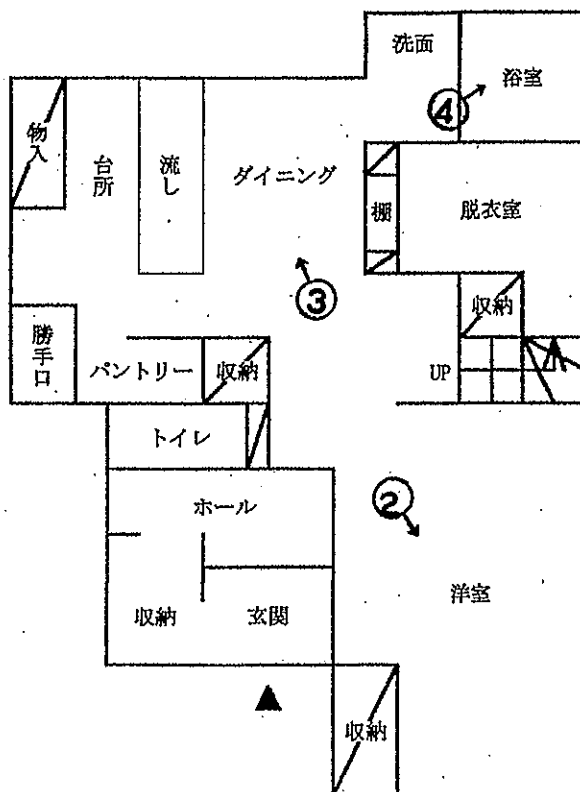


←○ 写真撮影位置・方向

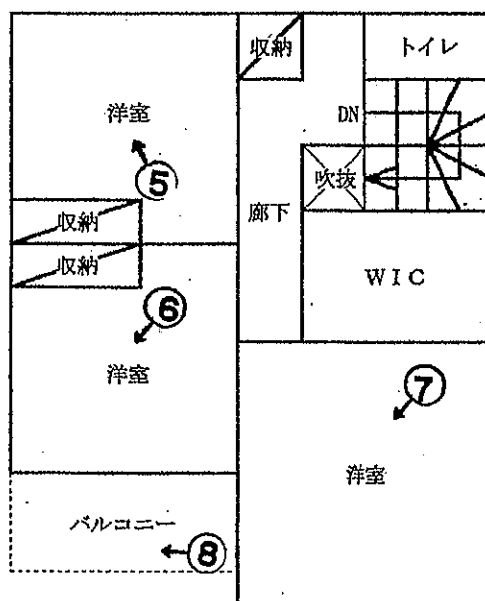
(11枚目)

間取図

物件 3



1階



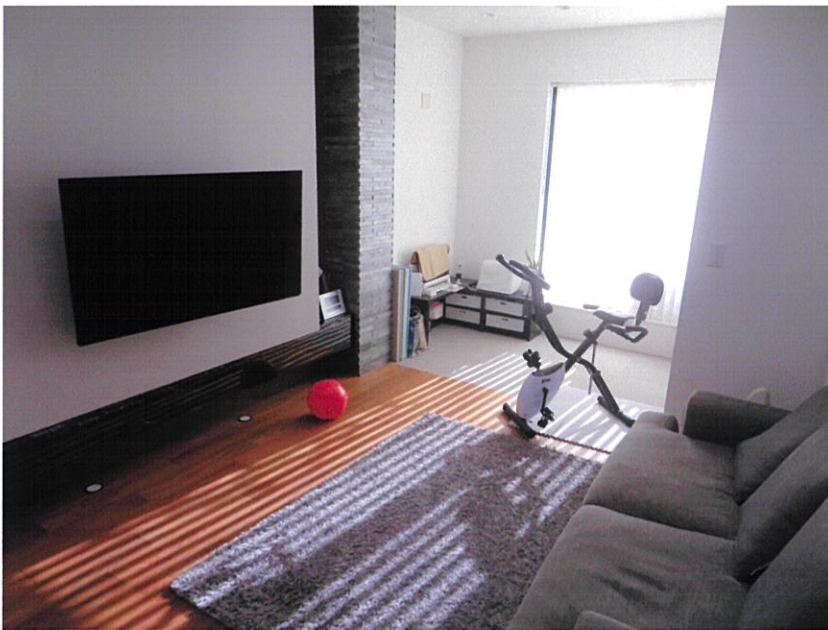
2階

(12枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



② 1階洋室



③ 1階ダイニング



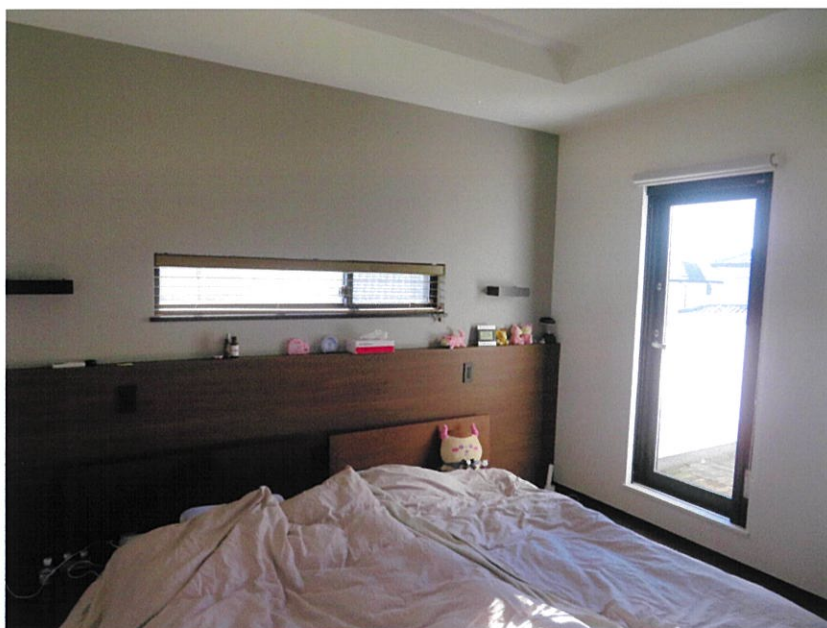
④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階バルコニー



貯湯ユニット

⑨ ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑩物置

ブロックの上に設置



⑪物件 2 の土地

隣地（地番 9 9 番 1
1、同番 1 2 及び同番
1 3



物件 2 の土地

⑫道

武鑑評 第 0975 号
令和6年（ケ）第112号
令和6年12月3日外 現地調査
令和6年12月23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
武 井 清 印

第1 評価額

一括価格	
金 13,520,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,710,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 11,800,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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 在番 地目 地積	佐波郡玉村町大字樋越 99番9 宅地 231.78平方メートル	同左
2	所在地 在番 地目 地積	佐波郡玉村町大字樋越 99番10 宅地 51.84平方メートル	地目 雑種地 その他の項目同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐波郡玉村町大字樋越 99番地9 99番9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.63平方メートル 2階 49.27平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
2	登記地目は宅地、課税地目は公衆用道路であるが、主に分譲地内所有者の通行の用に供されているため、現況地目を雑種地と認定した。		

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	JR両毛線「駒形駅」の南西方道路距離約4.6km	
付 近 の 状 況	玉村町内の北西方に位置しており、新旧の戸建住宅が混在し、アパート等も見られる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域(特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — 文化財保護法93条等(特記事項※2参照)
画 地 条 件	(物件1) 南東側間口約13m、奥行約17m、登記地積231.78㎡のほぼ整形地で、南東側私道(特記事項※3参照)に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。 (物件2) 南西側間口約2m、奥行約26m、登記地積51.84㎡の带状地で、南西側町道に幅約0.5mの用悪水路(暗渠)を介して概ね等高にて連絡している中間画地で、地勢は平坦である。なお、物件2自体が周辺土地と一体となって舗装私道の用に供されている(特記事項※3参照)。	
接面道路の状況	(物件1) 南東側幅員約8m舗装私道(建築基準法上の道路ではない、特記事項※3参照)。 (物件2) 南西側認定幅員約4.6m舗装町道(建築基準法42条1項1号)。物件2自体も舗装私道の用に供されていること、町道との間に存する水路に係る占用許可については特記事項※3を参照されたい。	
土地の利用状況等	(物件1) 物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件1土地に対する土地利用権原は所有権である(法定地上権が成立するものと判断した)。 (物件2) 舗装私道の用に供されている(特記事項※3参照)。	

供給処理施設	水道 あり（特記事項※4参照） ガス配管 なし 下水道 あり（特記事項※4参照） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	※1 市街化調整区域において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となる。物件1・3の線引き時（平成3年3月15日）における登記地目は宅地であり（いわゆる線引き前宅地）、開発等に係る具体的事項については玉村町役場都市建設課に問い合わせることが必要である。 ※2 周知の埋蔵文化財包蔵地（玉村町No.17遺跡）に該当する。 ※3 物件2と隣接土地等（99番11乃至99番13）は一体となって幅員約8m舗装私道の用に供されている（現況調査報告書参照）。なお物件3建物については物件2を敷地延長として建築確認を受けた経緯があり、また当該建築確認においては南西側町道との間に存する水路の使用について占用許可を受けている（平成30年4月9日許可）。当該占用許可に関する具体的な事項については玉村町役場都市建設課に問い合わせることが望ましい。 ※4 南西側町道に敷設された施設管から物件2土地に引き込まれている模様である。 - 物件2の南西先149番5土地、139番3土地の登記内容は下記のとおりである。 149番5 地目：用悪水路、所有者：国 139番3 地目：公衆用道路、所有者：国 - 物件1内の北西隅付近に売却対象外の動産たる物置（約1.3㎡）が存在する（附属資料建物配置図参照）。 - 洪水浸水想定区域（想定最大3.0m以上5.0m未満）に該当する。市街化調整区域内において、想定される水深が3m以上の場合には開発・建築行為は原則不可であるが、安

特 記 事 項 (続 き)	全上及び避難上の対策（垂直避難や水平避難）を講じることにより開発・建築行為の許可申請が可能となることがある（詳細については玉村町都市建設課に問い合わせることが必要である）。 ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。
----------------------------	---

2. 建物の概況及び利用状況等 (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： 平成30年12月13日新築（登記記載） 経過年数： 約 6 年 経済的残存耐用年数： 約 24 年
仕 様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： サイディング等 内壁： ビニールクロス等 天井： ビニールクロス等 床： フローリング・タイル等 設備： 電気・給排水等 その他： ー
床面積（現況）	1階 71.63㎡、2階 49.27㎡、延 120.90㎡
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： （附属資料「間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用して占有している（現況調査報告書参照）。
特記事項	・関係人の陳述によれば「この辺は虫が多く、また畑から土が飛んでくるので洗濯物は部屋干しにしている」とのことである。 ・本件建物の北側に存するヒートポンプ給湯機については建物価格に含めて評価する。また下屋についても建物価格に含めて評価する（附属資料建物配置図参照）。 ・元付けタイプ浄水器「Mizuhō」が設置されている。 ・設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

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1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,400	0.98	231.78	0.90	5,190,000円
2	25,400	0.01	51.84	1.00	10,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 玉村(県)-3

公示価格等 32,700円/㎡ 時点修正 ×100.0/100 標準化補正 ×100/103.0 地域格差 ×100/125.0 標準画地価格 = 25,400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 : +3% (方位)

◇ 地域格差 : +25% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : 物件1… ▲2% (方位、行止り私道等)

物件2… ▲99% (私道)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1につき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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	220,000	120.90	0.651	17,320,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 6年

経済的残存耐用年数 : 24年

観察減価率 : 20%

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{24}{30} \times (1 - 0.20) = 0.651$$

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,190,000	0.45	法定地上権	2,340,000円
2	10,000	-	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：物件1につき、土地利用権等を法定地上権と判定し、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) 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
1	5,190,000	-2,340,000	-	1.0	0.6	1,710,000円
2	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
3	17,320,000	+2,340,000	-	1.0	0.6	11,800,000円
一括価格 (合計)						13,520,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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

地価調査価格 (玉村(県)-3)
所 在 : 佐波郡玉村町大字上新田1770番11
価 格 : 32,700円/㎡
位 置 : JR上越線「新町駅」の北方道路距離約4.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 331㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南5.3m町道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅や共同住宅のほか農地も見られる
調区内の住宅地域

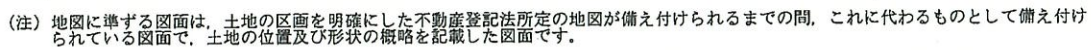
第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
間取図

以 上



1 109-3



大字樋越

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(1/1)

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。
(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)
令和6年10月17日 前橋地方法務局

令和6年10月17日 前橋地方法務局

判斷題

請求番号: 17-1

圖量測積地

99-2, 99-5,
99-13

佐波郡玉村町大字樋越

1/2

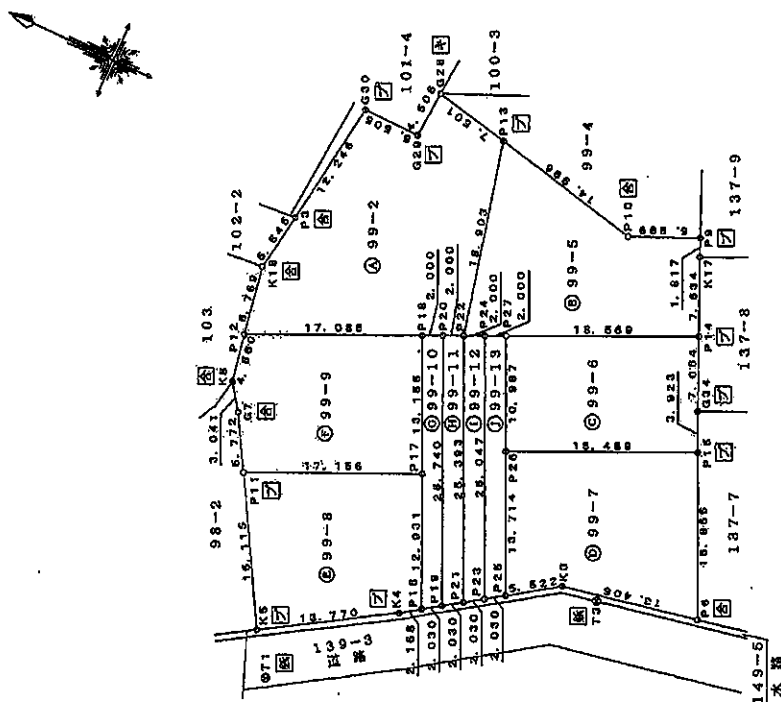
我知矣

凡例	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
石	石	杭	金	金	金	金
コ	コ	コンクリー	杭	ブ	ブ	ブ
合	合	成	杭	金	金	金
				属	属	属
				抗	抗	抗
				ネ	ネ	ネ
				翼	翼	翼
				刻	刻	刻
				真	真	真
				線	線	線
				鋼	鋼	鋼
				鋼	鋼	鋼

項 番	Q	99-2	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$\bar{X}_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
G-0			13.574	53.355	11.944	162.127856
G-9			8.070	53.215	4.347	35.062330
G-8			7.661	57.703	2.868	21.695138
P-1			0.339	56.073	-20.053	-2.197967
P-2			-3.897	37.650	-19.241	74.962177
P-2.9			-2.071	35.832	-1.635	3.383166
P-1.8			-0.245	36.014	-7.907	1.912715
P-1.2			15.347	29.026	-0.314	-4.819553
K-8			16.474	35.700	12.246	201.740604
P-3			15.559	41.271	17.656	274.769704
			合 計		17.656	764.219715
			合 計		17.656	382.1098675
			標準			392.10

地 番	④ 99-5	χ_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\chi_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P 13		0.339	56.073	15.164	5.140596
P 10		-14.299	52.814	-0.517	7.392363
P 9		-20.739	55.856	1.070	-22.190730
X 17		-21.451	53.884	8.674	186.965974
P 14		-24.494	46.882	-14.597	357.534918
P 7		-27.849	39.287	-8.413	63.509737
P 24		-5.723	38.469	-1.637	9.366551
P 22		-3.897	37.050	17.604	-68.502788
			合 計		538.222841
			合 計 面 積		269.114205
			係 數		2459.11 $\times 10^4$

地 區	② 9.9-8		③ 9.9-7		④ 9.9-6		⑤ 9.9-5		⑥ 9.9-4		⑦ 9.9-3		⑧ 9.9-2		⑨ 9.9-1		⑩ 9.9-0		⑪ 9.9-0		⑫ 9.9-0		⑬ 9.9-0		⑭ 9.9-0		⑮ 9.9-0		⑯ 9.9-0		⑰ 9.9-0		⑱ 9.9-0		㉑ 9.9-0		㉒ 9.9-0		㉓ 9.9-0		㉔ 9.9-0		㉕ 9.9-0		㉖ 9.9-0		㉗ 9.9-0		㉘ 9.9-0		㉙ 9.9-0		㉚ 9.9-0		㉛ 9.9-0		㉜ 9.9-0		㉝ 9.9-0		㉞ 9.9-0		㉟ 9.9-0		㊱ 9.9-0		㊲ 9.9-0		㊳ 9.9-0		㊴ 9.9-0		㊵ 9.9-0		㊶ 9.9-0		㊷ 9.9-0		㊸ 9.9-0		㊹ 9.9-0		㊺ 9.9-0		㊻ 9.9-0		㊼ 9.9-0		㊽ 9.9-0		㊾ 9.9-0		㊿ 9.9-0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	NO	X_{11}	X_{12}	X_{13}	X_{14}	X_{15}	X_{16}	X_{17}	X_{18}	X_{19}	X_{20}	X_{21}	X_{22}	X_{23}	X_{24}	X_{25}	X_{26}	X_{27}	X_{28}	X_{29}	X_{30}	X_{31}	X_{32}	X_{33}	X_{34}	X_{35}	X_{36}	X_{37}	X_{38}	X_{39}	X_{40}	X_{41}	X_{42}	X_{43}	X_{44}	X_{45}	X_{46}	X_{47}	X_{48}	X_{49}	X_{50}	X_{51}	X_{52}	X_{53}	X_{54}	X_{55}	X_{56}	X_{57}	X_{58}	X_{59}	X_{60}	X_{61}	X_{62}	X_{63}	X_{64}	X_{65}	X_{66}	X_{67}	X_{68}	X_{69}	X_{70}	X_{71}	X_{72}	X_{73}	X_{74}	X_{75}	X_{76}	X_{77}	X_{78}	X_{79}	X_{80}	X_{81}	X_{82}	X_{83}	X_{84}	X_{85}	X_{86}	X_{87}	X_{88}	X_{89}	X_{90}	X_{91}	X_{92}	X_{93}	X_{94}	X_{95}	X_{96}	X_{97}	X_{98}	X_{99}	X_{100}																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
P 27		-7.549	39.287	17.821																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														</



トランプース基準点

トラバース基準点			任意原標
点名	X座標	Y座標	備考
T1	0.000	0.000	金風峯
T3	-25.838	19.935	金風峯

作者

(作成 平成30年3月26日)

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査会)

(i/2)

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
(前橋地方事務局伊勢崎支局管理)

令和6年10月17日 前橋地方事務局

令和6年10月17日

前橋地方方法務局

烟品知

請求番号: 17-1

作成者

(作成 平成30年3月26日)

人請申

尺縮

(群馬土地家屋調査士会)

2/2

凡例	記号	境界線の種類	配身	境界線の類別	区号	境界線の電別
石	石	抗	金	金屬	キ	刻
コ	コ	コンクリート	ブ	プレート	真	真鍮
合	合	合成	銅	金屬		

地積測量圖

地番	99-2, 99-5, ないし、99-13
----	--------------------------

土地の所在 佐波郡玉村大字樋越

[illegible]

地 帶	②	9-8	$\bar{y}_n$	$y_{n+1}-y_n-1$	$\bar{x}_n \cdot (y_{n+1}-y_n-1)$
NO		$\bar{x}_n$			
P 1		10.031	16.993	20.197	202.596167
P 1		11.1	-4.754	-4.754	25.910090
P 17		-5.625	24.009	-4.754	142.002654
P 16		-10.914	12.209	-13.011	76.536555
K 4		-9.115	10.998	-8.397	15.778840
K 5		2.632	3.812	5.995	463.825556
			合計		231.912830
			合計	地 帯	231.912830

場 番	(F) 90-9	λ_n	Y_n	$Yn+1-Yn-1$	$\lambda_n \cdot (Yn+1-Yn-1)$
NO					
P 12		15.347	23.025	11.486	176.275642
P 18		0.245	36.014	-5.016	1.228920
P 17		-5.625	24.009	-19.021	106.993125
P 11		10.031	16.993	-1.983	-19.891473
G 7		12.857	22.026	7.535	95.877485
K 8		14.687	24.523	6.969	102.094413
				合 計	463.576122
				合 計 面 積	231.789610
				係 数	23.220

區 番	⑥ 9 8-1 0	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
P 1 8		-0.245	36.014	12.823	-3.141635
P 2 0		-2.071	36.432	-22.671	46.951641
P 1 9		-12.563	13.245	-24.623	310.200534
P 1 8		-10.314	12.269	10.566	-116.406724
P 1 7		-5.623	24.069	23.825	-133.903125
				合 計	103.680715
				合 計 面 積	51.849356
				備 注	51.84

[illegible]

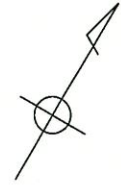
地 帯	① 99-12	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_n-1$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_n-1)$
P 2 2		-3.697	37.650	23.992	-93.49624
P 2 4		5.723	38.469	-22.038	126.123474
P 2 3		-15.967	15.612	-24.992	393.006254
P 2 1		-14.282	14.477	22.038	-314.746716
			合 計	合 計	100.960198
			合 計	合 計	-50.4800990
			場 所	場 所	50.48 ㎡

地 區		① 99-13		
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P 2 4	-5.723	38.469	23.675	-135.492025
P 2 7	-7.549	29.281	-9.208	69.511192
P 2 6	-12.043	39.263	-22.541	271.461263
P 2 5	-17.651	16.746	-13.649	240.912499
P 2 3	-15.967	15.612	21.723	-346.851141
		合 計		99.547788
		合 計 面 積		49.7738240
		總 量		49.77

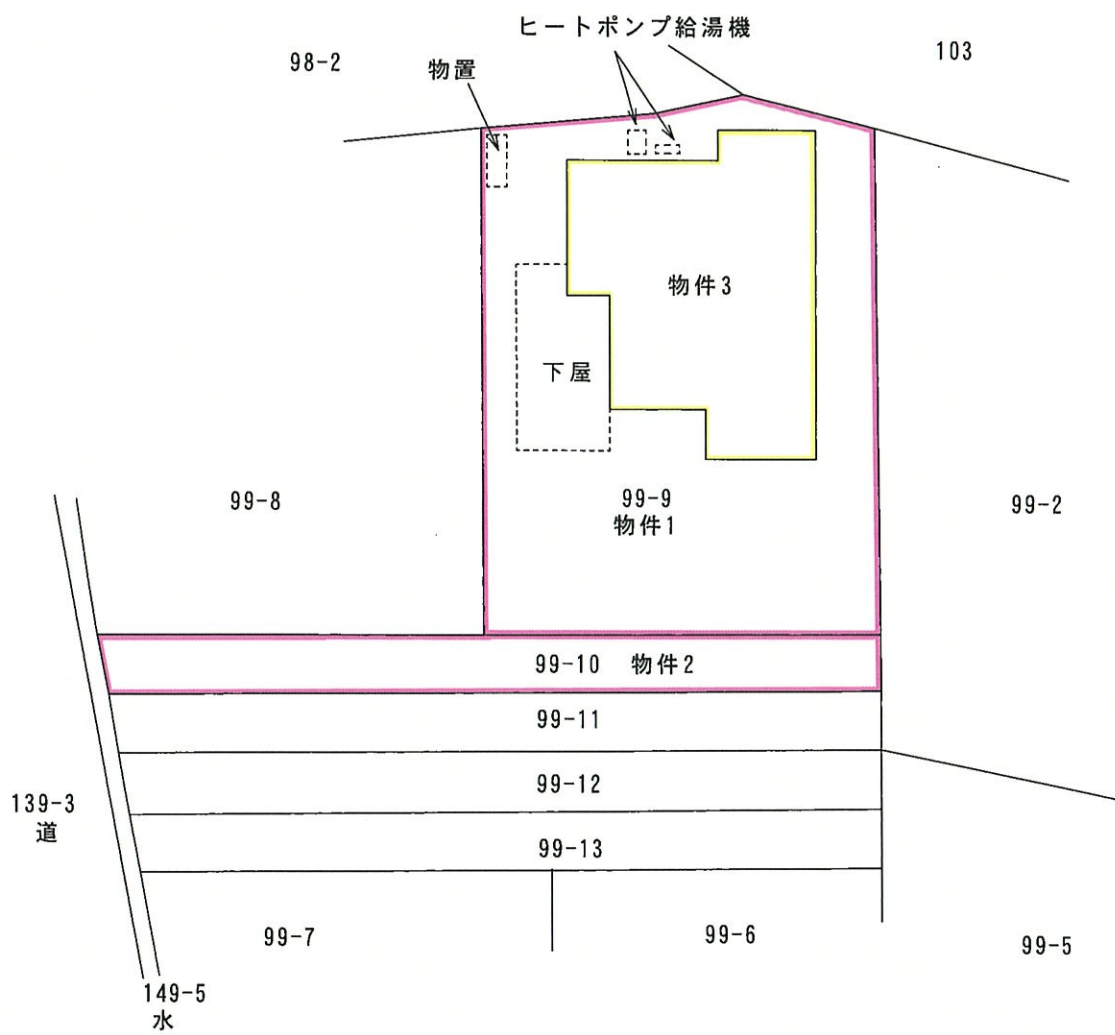
總合計面積	1780.4406320 m ²
-------	-----------------------------

測量年月日	平成30年 3月14日
座標系	任意

建物配置図

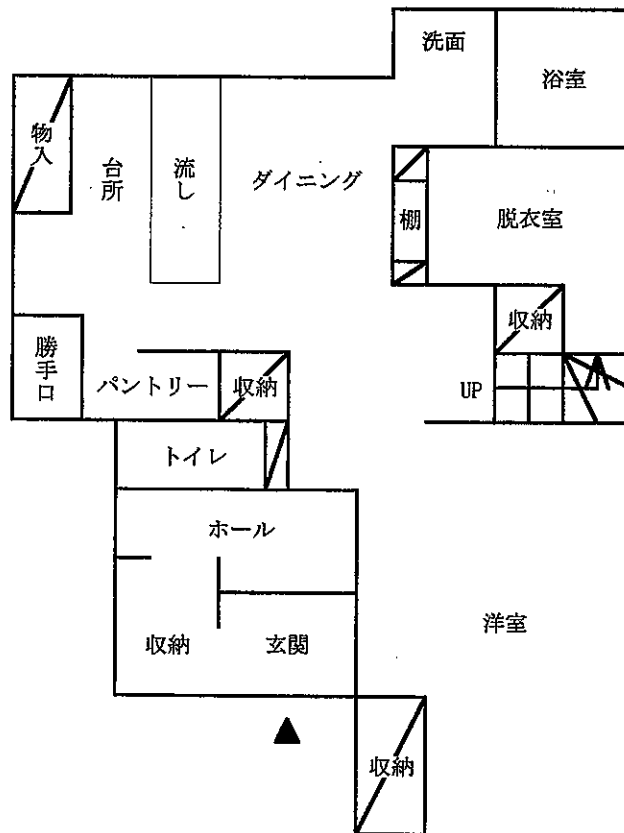


s = 1/250

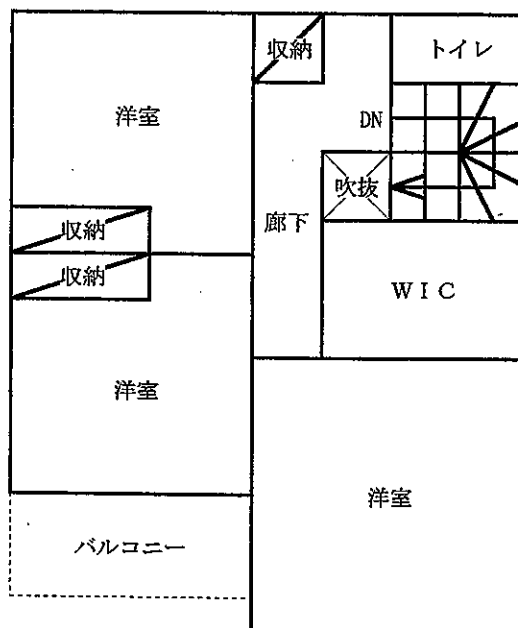


間取図

物件 3



1 階



2 階