

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 15 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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	5,560,000 4,448,000	一括	1,112,000	60,298	0
1	2,210,000				
2	3,030,000				
3	320,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 2 2 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 2 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 2 2 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 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 1】

売却対象外建物（種類 物置、構造 木造板葺平家建、床面積 約 10 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 1 ～ 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 1】

本件土地上に存在する売却対象外建物（種類 物置、構造 木造板葺平家建、床面積 約 10 平方メートル）は、破産者有限会社あさみ通商の破産財団から放棄されている。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 226番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 351平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 227番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 476平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 227番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 51平方メートル |



令和6年(ケ)第142号
令和6年12月13日受理
令和7年2月7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 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 2 2 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 2 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐波郡玉村町大字樋越 |
| | 地 | 番 | 2 2 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 1 平方メートル |

(土地用)

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 226 番地 4 (住居表示未実施)
土 地	物件 1～3
現 況 地 目	☐ 宅地 ☒ 雑種地 (物件 1～3) ☐ 公衆用道路
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 ☒ 上記の者が各土地に、下記目的外建物を含む物置等の工作物を設置し、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。 ☐ 公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1 の土地に、下記未登記建物のほか、建物とは認められない事務所及びトイレがある (写真③、⑥)。 ☒ 物件 2 の土地に、建物とは認められない物置がある (写真⑦)。 ☒ 物件 1・3 及び件外隣地にまたがって、建物とは認められない物置がある (写真⑧)。
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

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	群馬県佐波郡玉村町大字樋越 2 2 6 番地 4
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐ 番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 物置 ☐
構 造	木造板葺平家建
床面積 (概 略)	約 1 0 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 2 6 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 玉村町役場に照会し、この建物に固定資産税の課税はされていないことを確認した。

(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
■ A (債務者代表者)	1 私は、債務者兼所有者である会社の代表者です。現在、会社は破産手続中で営業を停止しています。 2 売却できるものや必要なものは全て撤去が完了していますので、工作物等は現状のままになると思います。 3 物件1の土地上に事務所として使用していた工作物があります。建物のように見えますが、クレーンで持ち上げられる簡易なものです。 4 その傍に、当初は応接室として使用していた未登記の建物があります。これは2014年頃に建築したもので、現在は物置になっています。 5 この未登記建物を含め、本件土地にある工作物は全て会社の所有ですが、固定資産税等の課税がされているものではありません。 6 隣地（226番5及び227番5の土地）の所有者は玉村町で、昨年まで会社で賃借して使用していました。現在は返還して賃料の支払いもしていません。
■ B (破産管財人)	1 私は、債務者兼所有者である会社の破産管財人です。 2 本件各土地及び土地上の工作物については、破産財団から放棄する手続が済んでいるので、私は管理をしていません。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件物件の状況

公図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。

2 本件物件の利用状況等

(1) 本件各土地には、未登記建物（物置）のほか、定着性がなく建物とは認められない物置（2 個）・事務所・仮設トイレがあるが、全体としては大部分が更地になっている。

(2) 本件各土地については令和 6 年 1 2 月 2 7 日に、土地上の工作物については令和 7 年 1 月 1 7 日に、全て破産財団から放棄されている。

3 売却対象範囲

本件土地には上記 2 (1)記載の工作物があるが、全て目的外の物件となる。

4 その他

玉村町から賃借していた隣地（2 2 6 番 5 及び 2 2 7 番 5 の土地）については、既に賃貸借関係は終了し返還したとのことであるが、現在も物置その他の動産が隣地に及んで置かれたままになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

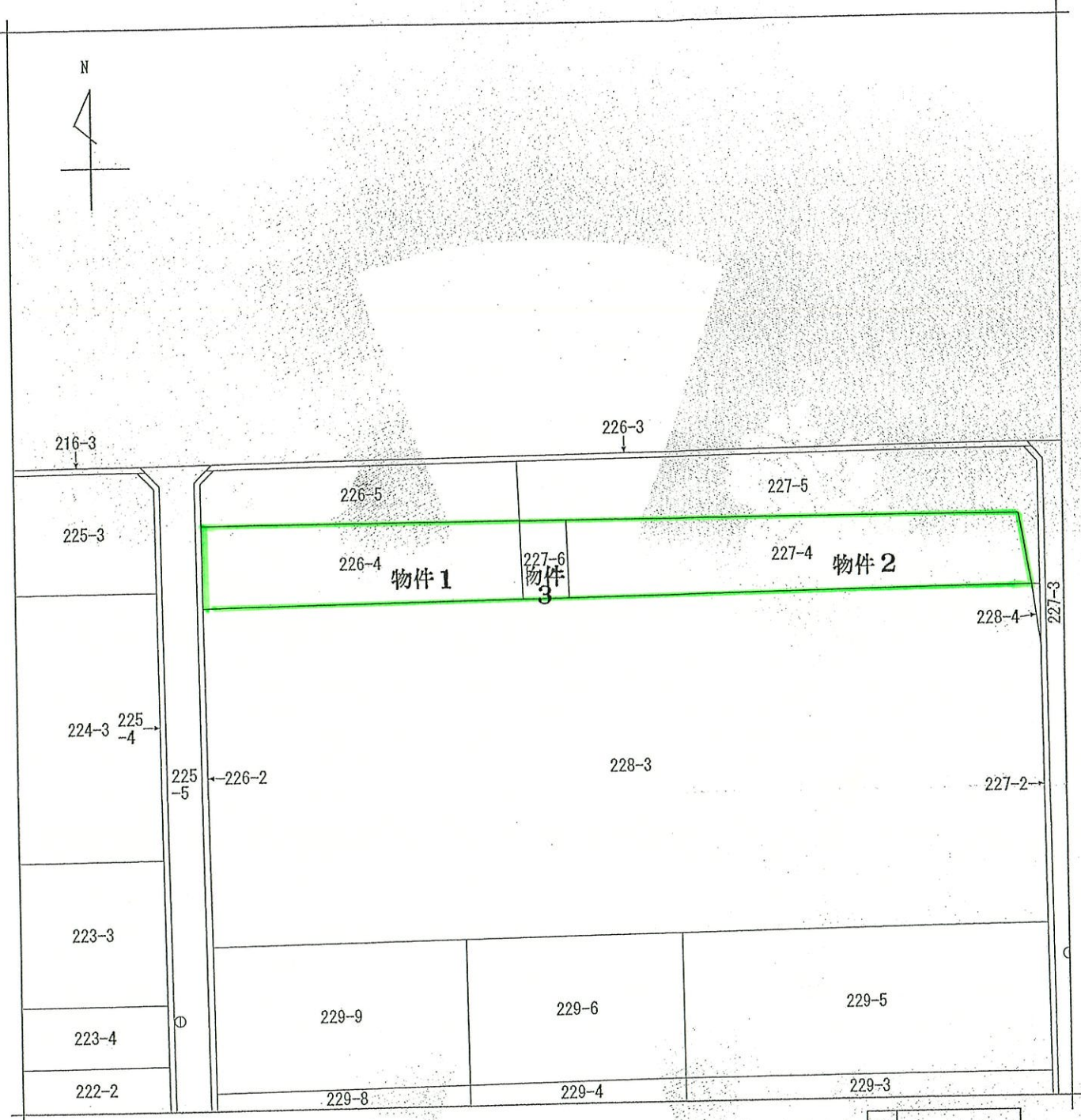
(5 枚目)

(調査経過用)

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12月16日(月) 13:50-14:00	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物不存在確認
令和6年12月17日(火) 14:20-14:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和6年12月20日(金) 12:10-12:20	玉村町役場	☒ 家屋平面図交付申請 (なし) ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☒ 本件土地上の工作物は全て非課税であることを確認
令和7年1月8日(水) 13:45-14:40	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 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7年1月8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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大字樋越

請求部	所在	佐波郡玉村町大字樋越				地番	227番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和49年3月15日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和6年11月12日

前橋地方務局沼田支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：16-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成7年4月10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。
(前橋地方方法務局伊勢崎支局管理)

令和6年12月16日 前橋地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：13-1

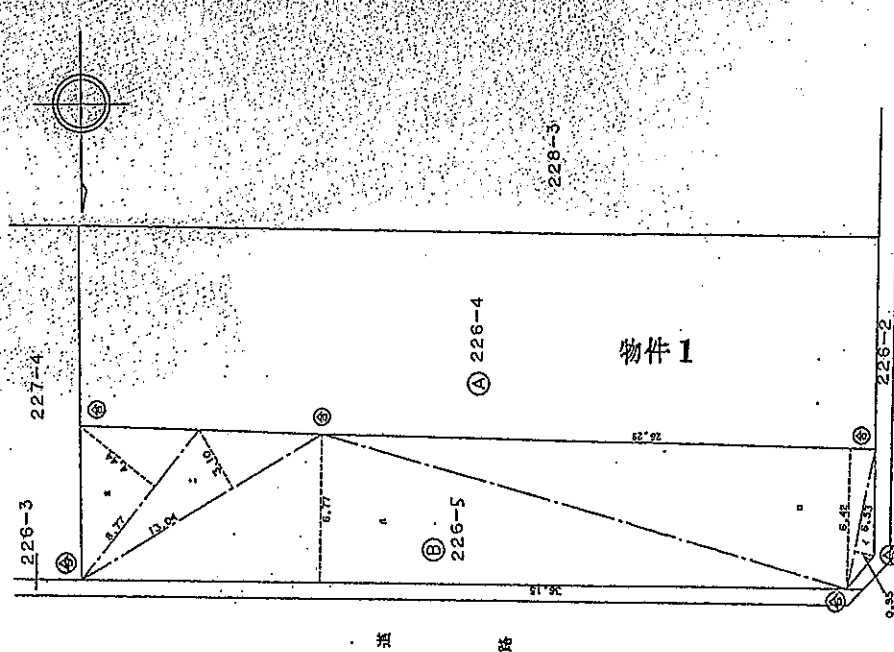
地番	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	合成杭
②	コンクリート杭	②	金属杭
③	銅ミ()		

226-4

地番 226-5 226-4

積測量図

土地の所在 佐波郡玉村町大字磯越



求積	② 226-5	
イ	6.53 × 0.95 =	6.2035
ロ	26.29 × 6.42 =	168.7818
ハ	36.15 × 6.77 =	244.7355
ニ	13.04 × 3.10 =	40.4240
ホ	8.77 × 4.44 =	38.9388
	計	499.0836
	1/2	249.54180

地積 249 m²

$$\text{① 226-4} \quad 601 - 249.54180 = 351.45820$$

地積 351 m²

平成 7 年 4 月 10 日

縮尺 1/250

申請人

平成 7 年 3 月 23 日 (作製)

土地家屋調査士

作製者

改訂品目(四)

(9 枚目)

A3をA4に縮小

圖 8 地積測量

227-4,227-6

佐波郡玉村町大字樋越	十州の所在
------------	-------

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	抗	金	金屬の抵抗	ギ	鋼鉄
コン	コンクリート	抵抗	ブ	ブレード	應	應力管理
合	合金	抵抗	鉄	金屬、鉄		

求箱数

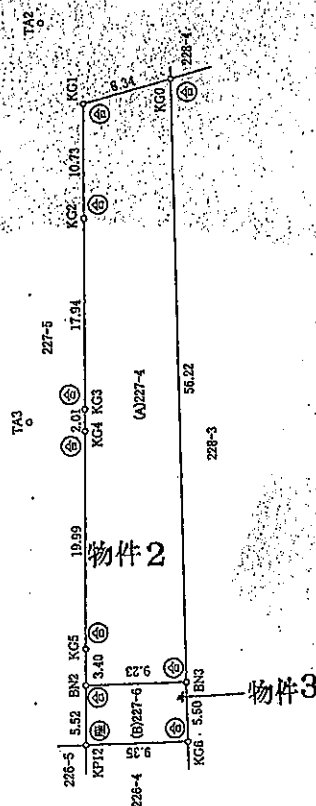
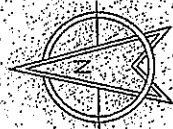
地 号	(A)227-1		bno				Σ
	NO	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Ym-Yn-1	Xn(Ym-Yn-1)	
KQ0	33802.652	-62800.619	54.006			1934638.563972	
KQ1	33802.701	-62802.840	-12.957			-464258.392857	
KQ2	33800.849	-62813.576	-28.684			-1027712.072716	
KQ3	33583.067	-62831.054	-19.953			-713295.590521	
KQ4	35831.095	-62833.539	-22.006			-788499.076570	
KQ5	35831.335	-62853.530	-23.492			-838165.617172	
BN2	35831.379	-62856.931	-3.316			-119816.852764	
BN3	35822.144	-62855.846	55.312			2078716.6572928	
			面 积			-583.340240	
			合 计		面 积	476.5701200	
			地 积			476.57 亩	

地 帶	②227-5		Yn		Yn+1-Yn-1	Yn-(Yn+1-Yn-1)
	No	Xn				
BQ	BQ	35831.379	-62856.931	-5.608		-203942.378432
BQ	BQ	35831.454	-62862.454	-5.419		-194170.627650
KP12	KP12	35822.093	-62862.350	5.608		-206890.297544
KG5	KG5	35822.144	-62856.846	5.419		194120.198336
BQ3	BQ3				併 面 積	-102.505102
					合 計 面 積	51.2525510
					面 積	51.25 卍

座標值一覽表

点 名	Y座標	抗 種
TA2	35834.517	紙
	50939.510	紙

測量年月日	令和元年10月18日
座標系	任意座標



(単位: m)

著
成
作

和元 年 10 月 18 日作成

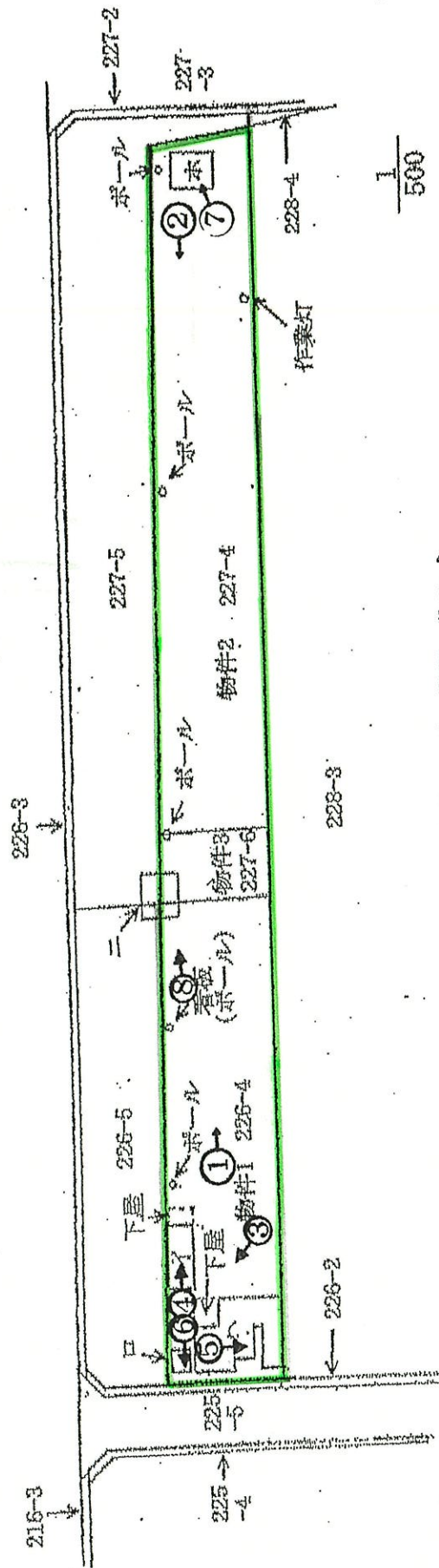
人譜

縮尺 1/500

（全）十種圖書家集十種（題）

配置概略図

⑨



イ：件外建物 本道振替平家建 物置 約10㎡
 ロ：勤産 事務所
 ハ：勤産 物置
 ニ：勤産 物置
 ホ：勤産 物置



①



②



③

事務室(動産、図八)

未登記建物(図イ)



④

未登記建物室内



⑤

事務室内



⑥

仮設トイレ(図口)



⑦

物置(動産、図木)



⑧

物置(動産、図二)

動産類が隣地にはみ出して
置かれている



⑨

鑑 評 第 7-2 号
令和 6 年 (ケ) 第 142 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 13 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 5,560,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,210,000 円
物件 2 (土地)	金 3,030,000 円
物件 3 (土地)	金 320,000 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 番 地 目 地 積	佐波郡玉村町大字樋越 226番4 雑種地 351m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	佐波郡玉村町大字樋越 227番4 雑種地 476m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	佐波郡玉村町大字樋越 227番6 雑種地 51m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特に無		

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 ～ 3）

位置・交通	J R 両毛線 「駒形」 駅の 南西方・道路距離 約4.6 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	中小工場、事業所と一般住宅、農家住宅と農地が混在する玉村町調整区域内の混在地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化調整区域 — 70% 200% — ・景観条例有 (田園居住ゾーン)
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	878.00㎡ 間口約 98.0m 、奥行約 9.0m ほぼ整形地 三方路 —
接面道路	北側幅員約13.5～14.6m (認定幅員12.5m) の舗装町道 (42条1項1号道路)、西側幅員約4.5m (認定幅員4.5～4.7m) の舗装町道 (42条1項1号道路)、東側幅員約3.5m (認定幅員3.0m) の舗装町道 (法定外道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者が各土地に、下記件外建物 (未登記建物) を含む物置等の工作物を設置し、占有している。 ・物件1の土地に、下記未登記建物のほか、建物とは認められない事務所及びトイレがある。 ・物件2の土地に、建物とは認められない物置がある。 ・物件1, 3及び件外隣地にまたがって、建物とは認められない物置がある。 ＜件外建物の概況＞ 所在：佐波郡玉村町大字樋越226番地4 家屋番号：ない (未登記) 種類：物置 構造：木造板葺平家建 床面積：約10㎡ 所有者：土地所有者 建築時期：平成26年ころ 建築者：現所有者 ※玉村町役場に照会し、この建物に固定資産税の課税はされていないことを確認した。	

※次項に続く

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	<本件物件の利用状況等> (1) 本件各土地には、未登記建物（物置）のほか、定着性がなく建物とは認められない物置（2個）、事務所、仮設トイレがあるが、全体としては大部分が更地となっている。 (2) 本件各土地については令和6年12月27日に、土地上の工作物については令和7年1月17日に、全て破産財団から放棄されている。 <売却対象範囲> ・本件土地には上記（1）記載の工作物があるが、全て目的外の物件となる。 <その他> ・玉村町から賃借していた隣地（226番5及び227番5の土地）については、既に賃貸借関係は終了し、返還したとのことであるが、現在も物置その他の動産が隣地に及んで置かれたままになっている。 ・物件1～3の一部は玉村町No.17遺跡地内に存しており、原浦Ⅱ遺跡にも隣接している。（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。 ・洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水0.5～3.0m、一部3.0～5.0m未満の区域に該当する。 ・物件1～3の以前の地目は田、畑であり、H10年に農振除外の履歴有。（内容は不明）また、H13年に露天資材置場及び露天駐車場の賃貸借として購入されている。 ・226番2、同番3、227番2は国所有の用悪水路。226番5、228番4は佐波郡玉村町所有の公衆用道路。227番3、225番5は国所有の公衆用道路。228番3は個人所有の畑。 ・物件1のうち、件外建物（床面積10㎡）の敷地部分を$10\text{㎡} \div 0.7$（建蔽率）$\approx 15\text{㎡}$とする。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件 1 ～ 3）

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

物件 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=オ
1	26,500	0.50	約15.00	0.90	179,000
1	26,500	0.50	約336.00	1.00	4,452,000
2	26,500	0.50	476.00	1.00	6,307,000
3	26,500	0.50	51.00	1.00	676,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査（玉村（県）-3）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 120 \div 26,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和6年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 南 3%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：三方路、奥行狭、地目雑種地 -50%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 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、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	179,000	場所的利益	0.10	17,900

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%と査定した。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷カ
1	4,631,000	－ 17,900	－	0.80	0.60	－	2,210,000
2	6,307,000	－ 0	－	0.80	0.60	－	3,030,000
3	676,000	－ 0	－	0.80	0.60	－	320,000
一括価格(合計)							5,560,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 未登記建物、物置、事務所、仮設トイレ等が物件1～3上に存していること、一部は玉村町所有の公衆用道路上に一部出ていること等、市場性が劣ることを▲20%とする。

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

カ その他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（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高崎線 「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：南側5.3m町道

用 途 指 定 等：市街化調整区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)

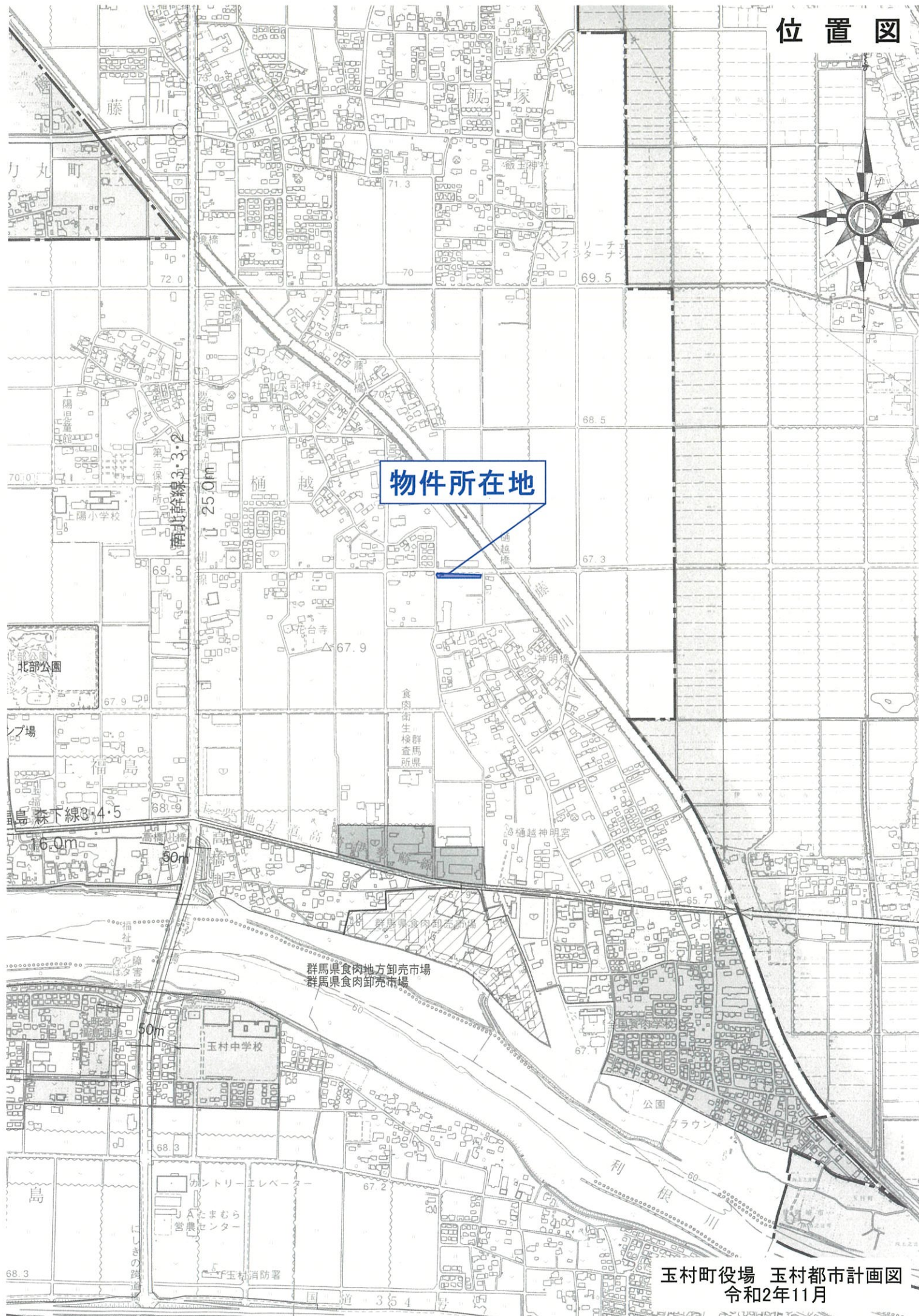
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅や共同住宅のほか農地も見られる調区内の住宅地域

第7 附属資料

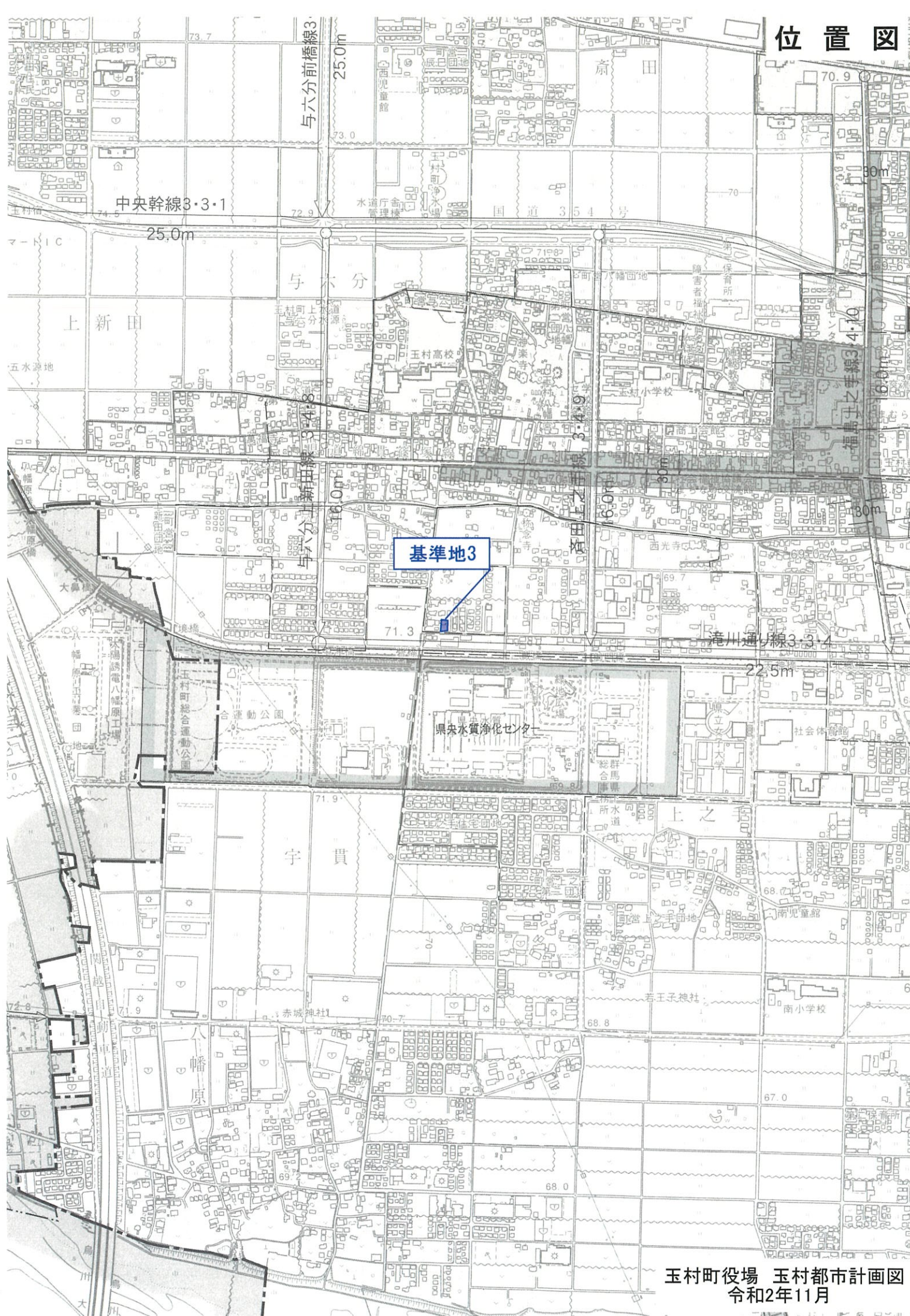
1 位置図

2 配置概略図

位置図

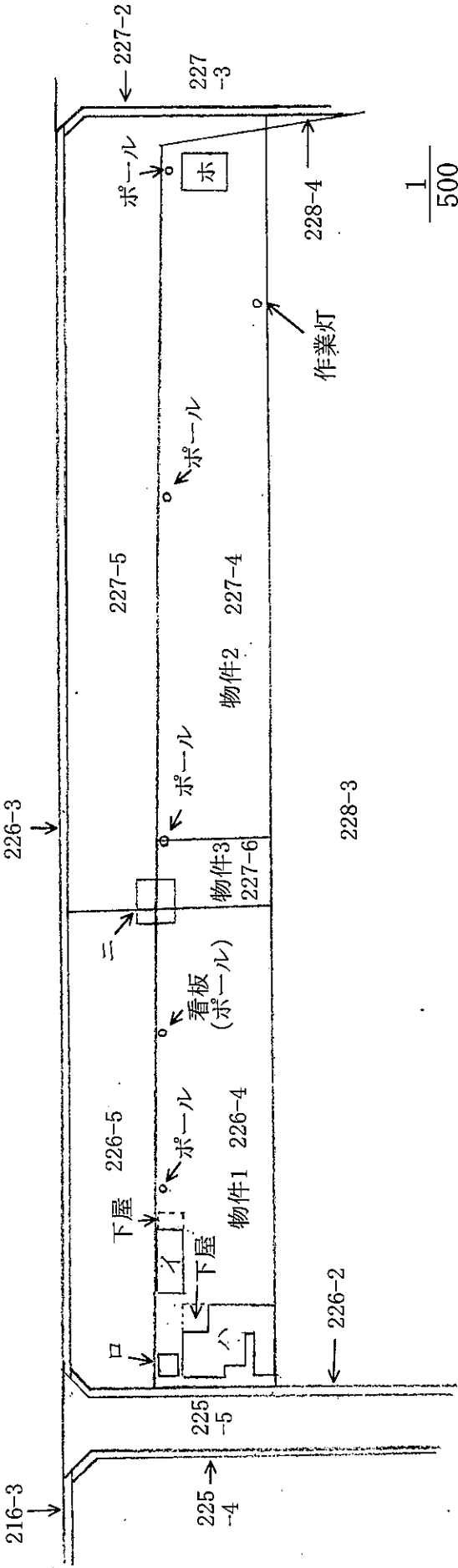
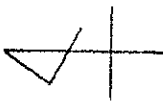


位置図



玉村町役場 玉村都市計画図
令和2年11月

配置概略図



イ：件外建物 木造板葺平家建 物置 約10㎡
ロ：動産 トイレ
ハ：動産 事務所
ニ：動産 物置
ホ：動産 物置