

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 30 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 7 月 4 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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番3
地 目 宅地
地 積 22.39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分12分の4

- 2 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番4
地 目 宅地
地 積 4.90平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

- 3 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番5
地 目 宅地
地 積 455.04平方メートル

- 4 所 在 熊谷市村岡字上出口 657番地5

家屋 番号 657番5

種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 49.50平方メートル
	2階 46.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者B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

- 1 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番3
地 目 宅地
地 積 22.39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者A 持分12分の1

共有者B 持分12分の3

- 2 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番4
地 目 宅地
地 積 4.90平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分4分の1

共有者B 持分4分の3

- 3 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番5
地 目 宅地
地 積 455.04平方メートル

共有者A 持分4分の1

共有者B 持分4分の3



物 件 目 録

4 所 在 熊谷市村岡字上出口 657番地5

家屋 番号 657番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.50平方メートル
2階 46.75平方メートル

所有者B



令和 6年(ケ)第 112号
令和 7年 1月20日受理
令和 7年 2月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(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 熊谷市村岡字上出口
地 番 6 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2. 3 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 2 分の 1
共有者 B 持分 1 2 分の 3

2 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 6 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 4. 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3

3 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 6 5 7 番 5
地 目 宅地
地 積 4 5. 5. 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3

4 所 在 熊谷市村岡字上出口 6 5 7 番地 5
家屋 番号 6 5 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建

(/ 枚目)



物 件 目 録

床 面 積	1階	49.50平方メートル
	2階	46.75平方メートル

所有者 **B**



(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1関係

本土地は、隣接する土地所有者らが共有する土地であり、下水管が埋設されている。

■ 物件2関係

隣接する公道と一体となり、道路として利用されている。

なお、公道として利用されている3543番の土地は、公図上土地番の記載はあるが登記簿が存在しない。

■ 物件3関係

1 本土地と隣接地との境界については、フェンス堀により区分されており、ほぼ明確である。

なお、土地建物位置関係図に表示したア、イ、ウの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。

2 本土地上に、構築物（工作物・カーポート）が存在する。

3 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。

4 本土地上に、電柱が存在する。

■ 物件4関係

本建物内で、犬が飼われている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	■ 物件3関係 1 隣接地との間に、境界の争いはない。 2 本土地は、私が単独所有の物件4の建物敷地として利用しているが、相共有者である妻(A)との間に、特別な約束はない。 ■ 物件4関係 1 本建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物内で、以前猫を飼っていたことがある。現在は、犬を1匹飼っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地上に存在する構築物（カーポート）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月21日 (火) 11:35-11:50	物件所在地	外観調査、立入調査日打合せ
7年2月5日 (水) 13:00-13:05	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年2月20日 (木) 9:50-10:15	物件所在地	立入調査、B (所有者) から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

☐ 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 を立ち合わせ、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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

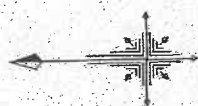
ア
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ゾ
ウ
ネ
オ
ラ
ム
リ
ノ
オ
ク
キ
マ
ダ
フ
ロ
エ
テ
ア
サ
キ
モ
ミ
ア

630-4
647-5
647-6
647-7
647-8
654-2
636-2
559-4
560-3
563-1
563-2
574-2
573-3
584-2
584-3
1902-2
1902-3
3509
3510
3512
575-4
657-4
657-6
662
701-3
3529
709-3
710-4
724-3
724-7

A3判をA4判に縮小

口 丑 斗 申 酉 戌 亥

在寅の親升



	上巻	中巻	下巻	備考	印
凡例	(5) 石杭	(6) 金箔紙	(7) 金箔紙	(8) 刻	(9) 印
作成者	田村孝題詞家士				

(續五十四家)

縮尺 1/500

005

A3判をA4判に縮小

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。

(といたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和6年12月2日 東京法務局

與時俱進

(10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。

(ふいたま地方方法務局総合支庁管轄)

登記官

(// 枚田)

1520112

前657

地番 657番1165番 地積測量図 2/2

土地の所在 能谷市村岡字上出口

地番 657-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q369	53.251	246.123	-19.341	-1029.927591
Q370	30.384	243.709	17.728	534.103552
Q350	30.240	263.851	23.110	698.846400
Q338	58.462	266.819	0.538	37.298756
Q340	65.130	264.489	-3.769	-245.747870
Q349	51.450	263.050	-18.366	-944.930700
			倍面積	-910.684553
			地積	455.0422765
			地積	455.04

地番 657-6				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q337	56.081	266.989	-2.501	-150.262581
Q338	55.452	266.819	2.161	126.336382
Q333	51.796	269.150	2.601	139.541796
Q313	59.412	269.320	-2.161	-115.423332
			倍面積	-9.807735
			地積	4.9038875
			地積	4.90

地番 657-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q370	32.384	243.709	-21.982	-711.865098
Q372	16.484	241.869	21.467	353.862028
Q336	14.005	265.176	27.281	382.070405
Q333	51.796	269.150	1.643	85.100828
Q338	58.462	266.819	-5.289	-309.790138
Q350	30.240	263.851	-23.110	-698.846400
			倍面積	-899.468356
			地積	449.7341925
			地積	449.73

地番	面積
657-1	406.49
657-2	25.02
657-3	22.38
657-4	4.90
657-5	455.04
657-6	4.90
657-7	449.73

測地系：任意座標

点名	X座標	Y座標	引張点の種類
T3	79.446	168.123	トランス点 金網
T5	81.537	190.872	トランス点 金網
T3-2	24.761	175.786	トランス点 木杭
T14	60.950	251.353	トランス点 金網

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
例	石	杭	金網	金網	金網	金網	金網	金網	金網	金網
	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点	トランス点

作成者 土地家屋調査士 (平成18年 8月 5日作成)

(埼玉土地)

地番 657-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q366	77.536	248.323	-14.706	-1140.244418
Q369	53.315	248.521	-2.200	-117.293000
Q369	53.251	246.123	17.529	933.436779
Q349	51.450	263.050	18.366	944.930700
Q340	65.130	264.489	-2.923	-183.861990
Q367	77.320	260.227	-16.166	-1249.86120
			倍面積	-812.987047
			地積	406.4935235
			地積	406.49

地番 657-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q365	78.939	248.486	-10.864	-857.593296
Q366	77.536	248.323	11.741	910.350176
Q367	77.320	260.227	16.166	1249.955120
Q340	66.130	264.489	4.432	288.653160
Q339	66.751	264.659	-3.632	-242.439632
B6	77.635	260.857	-6.472	-424.818720
Q301	78.745	259.167	-12.371	-974.154395
			倍面積	-50.044587
			地積	25.0222935
			地積	25.02

地番 657-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q368	53.315	248.521	-4.855	-258.844325
Q364	16.549	241.268	-3.652	-60.436948
Q372	16.484	241.869	2.441	40.297444
Q370	32.384	243.709	4.264	137.751536
Q369	53.251	246.123	1.812	96.490312
			倍面積	-44.751181
			地積	22.3857405
			地積	22.38

地番 657-4				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
Q339	66.751	264.659	-2.500	-166.877500
Q340	65.130	264.489	2.160	140.806800
Q338	58.462	266.819	2.500	146.155000
Q337	60.081	268.989	-2.160	-129.774860
			倍面積	-59.816660
			地積	4.9083300
			地積	4.90

申請人

枚田

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年6月1日

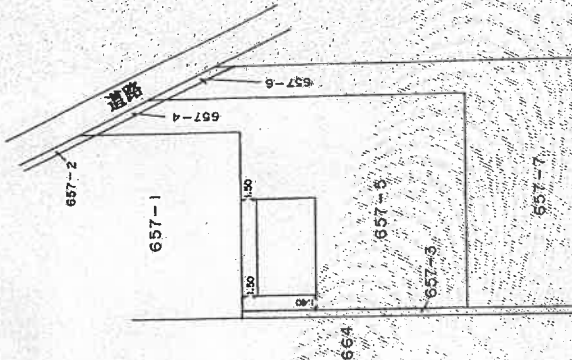
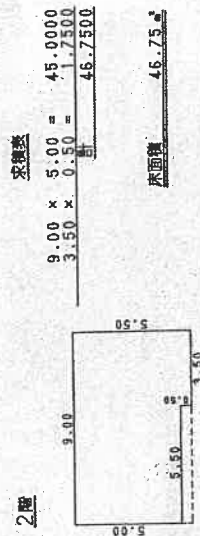
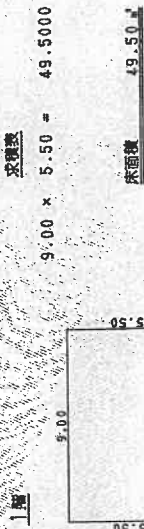
2356848

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 657番5

建物の所在 熊谷市村岡字上出口657番地5



A3判をA4判に縮小

作成者

5月31日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(さいたま市地方事務局熊谷支庁管轄)

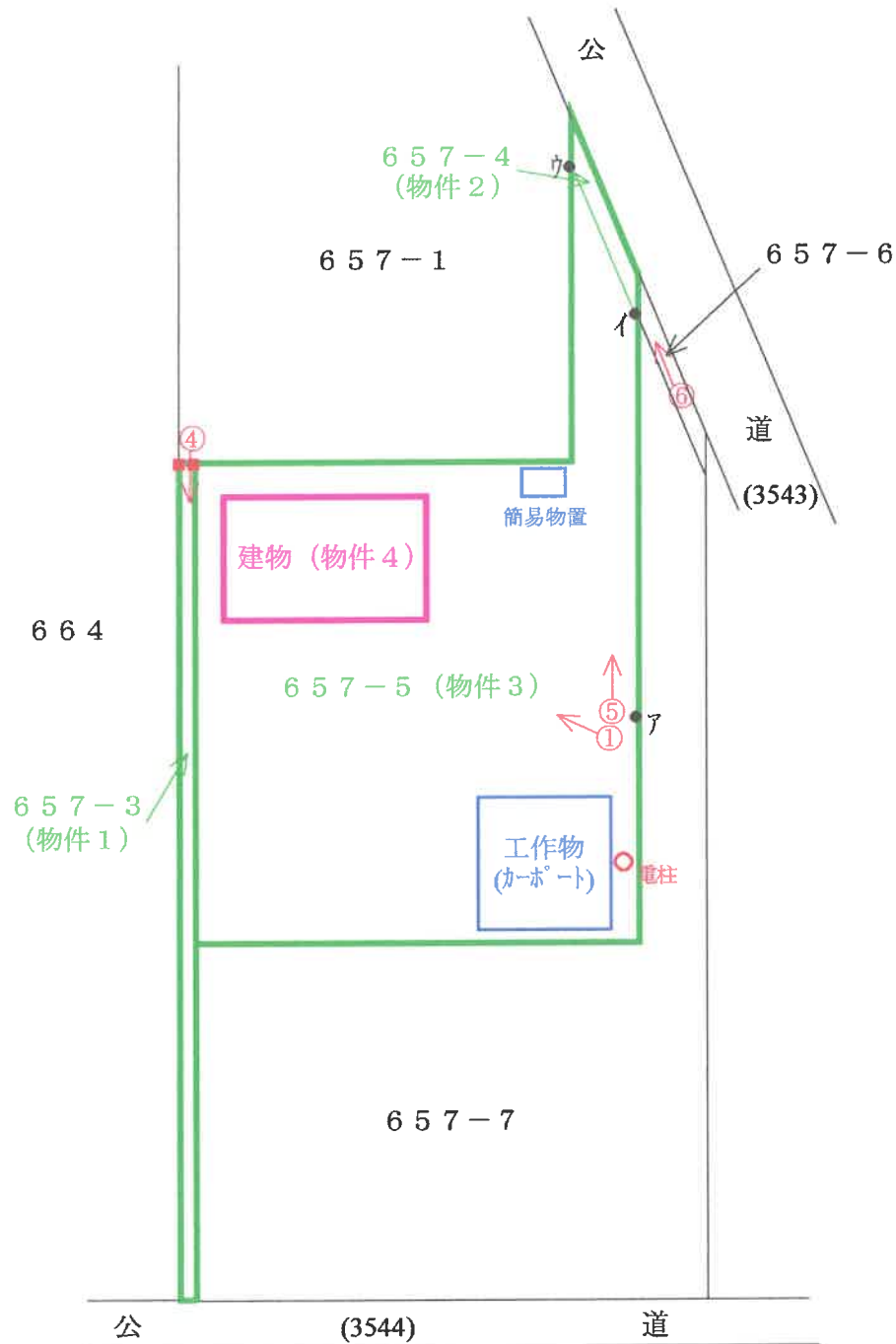
令和6年12月2日 東京法務局

登記官

(2枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



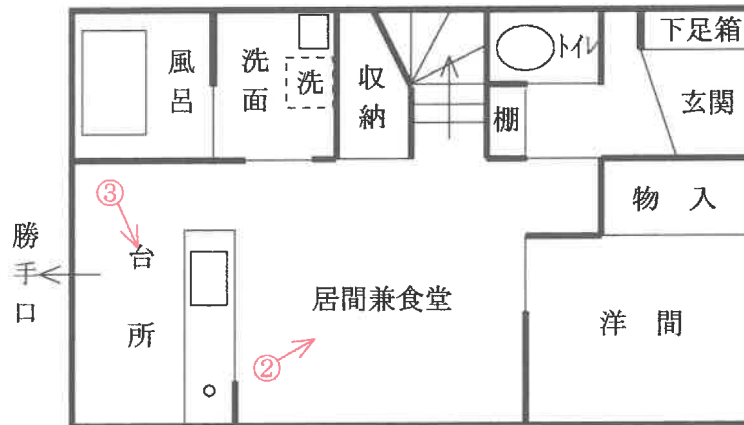
■ =境界杭 (標)

○→ =写真撮影位置・方向

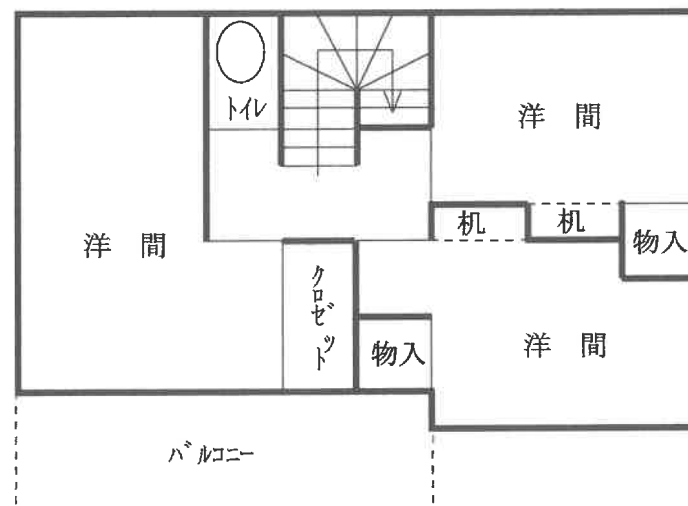
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年（ケ）第 112号
令和7年2月20日 現地調査
令和7年2月21日 評価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評価書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番3
地 目 宅地
地 積 22.39平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の3
- 2 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番4
地 目 宅地
地 積 4.90平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 3 所 在 熊谷市村岡字上出口
地 番 657番5
地 目 宅地
地 積 45.5.04平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 4 所 在 熊谷市村岡字上出口 657番地5
家屋 番号 657番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	49.50平方メートル
	2階	46.75平方メートル

所有者 **B**



第1 評価額

一 括 価 格	
金8,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金5,930,000円
物件4（建物）	金2,900,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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合計価格である。
- 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3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	雑種地（排水管敷）
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	公衆用道路（セットバック地）
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上 同 上	
物件番号	特 記 事 項		
—	な い		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

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1～3）

本件土地は、排水管敷（物件1）、セットバック地（物件2）、及び宅地（物件3）からなる。

（位置・交通等）

位 置・交 通	J R 高崎線・秩父鉄道線「熊谷」駅の南西方約2700m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等が建つ中に農地も少なからず見られる郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 吉岡小学校 …………… 南西方約1300m 吉岡中学校 …………… 南西方約1800m	
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	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 60% 200% － 本件建物の建替の可能性については、次葉表末の特記事項参照

（排水管敷：物件1、及びセットバック地：物件2）

（物件1）

物件3の西側から南方の水路に達する、幅0.6m・長さ37.01mの排水管敷。

（物件2）

物件3の路地状部分の北端部にあつて、後記市道90251号線に並行する、幅0.7m・長さ7.06mのセットバック地。

（宅地・物件3）

画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特 に ない	455.04㎡ 旗竿状地 概ね平坦地 特にない
---------	---------------------	--------------------	----------------------------------

(前ページから続く)

接 面 道 路 の 状 況	路地状部分の北端が、原道幅員 2.6 m の市道（第 9 0 2 5 1 号線、建築基準法 4 2 条 2 項道路）に、セットバック地（6 5 7 番 4 ・物件 2 該当）を介して接面する。
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件 4 の建物、カーポート（工作物）1 基、簡易物置（動産）1 基が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等である。
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：なし ガス配管：なし
特 記 事 項 地上建物建替 の可能性	A 現在までの経緯 ① 物件 2 ・ 3 の範囲につき、平成 1 9 年 3 月 2 日付・第 1 8 0 0 3 3 0 号で、都計法 3 4 条 8 号の 4（現 3 4 条 1 2 号）の基準により、専用住宅を目的とする開発許可が行われ、平成 1 9 年 3 月 7 日付・第 3 0 6 号で検査済証が交付された。ただし、当該許可は「属人的許可」であり、「申請者の自己の居住用又は自己の業務用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築物等を建築（建設）し、又は使用することはできない」とされる。 ② 本件建物については、平成 1 9 年 3 月 1 6 日付・第 0 6 U D I 3 S 0 2 2 1 6 号で、物件 2 の範囲をセットバック地とし、物件 3 の範囲を敷地とする、一戸建住宅の新築の建築確認が行われ、平成 1 9 年 6 月 2 1 日付・第 0 6 U D I 3 S 0 2 2 1 6 号で検査済証が交付された。 B 建替えの可能性（当職照会に対する、熊谷市開発審査課の教示） （競落人を含む）第三者がこの建物の使用や建替えを行うには、都計法 4 2 条 1 項但書の用途変更（この場合「使用者を特定しない住宅用地への変更」となる）許可の取得が必要であるが、本件競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされた場合であるならば、競落人において、当該許可の取得が可能である。 用途変更許可の条件としては、 ① 現に存する建築物が建築後 2 0 年を経過している場合 ② 又は、建築後 5 年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合

(前ページから続く)

特記事項 地上建物建替 の可能性	が定められるところ、競売開始決定がなされただけでは、上記②に該当といえないが、競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされた場合ならば、該当と認められることによる。
------------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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19年5月30日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 18年程度 経済的残存耐用年数 7年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 非金属サイディング等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼等 床 ： フローリング等 設 備： 電気・給排水設備で、便所は水洗。 アスベストの存否は不明。
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状態	比較的良好 ただし、室内犬・猫によるとみられる内装の傷みが若干見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	な い

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積等 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	24,200	0.095	22.39×4/12	—	17,000
2	24,200	0.095	4.90	—	11,000
3	24,200	0.855	455.04	1.00	9,415,000

ア 標準画地価格

公示地 熊谷－8

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 29,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/106 \times 100/112.2 \approx 24,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 日照等 +6%

◇ 地域格差 : 道路事情 +2%

公法上の規制 +10%

$$(100+2)\% \times (100+10)\% = 112.2\%$$

イ 個別格差 : 物件1・2 … 属人的許可による宅地 -5%
公共施設地に準ずる土地 -90%
 $(100-5)\% \times (100-90)\% = 9.5\%$

物件3 … 属人的許可による宅地 -5%
旗竿状地 -10%
 $(100-5)\% \times (100-10)\% = 85.5\%$

ウ 地 積 等 : 物件目録に記載した登記数量等を採用

エ 建 付 減 価 : 物件1・2 … 考慮しない
物件3 … ない

② 物件４（建物）

当該建物の再調達原価を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正等を行って、建物価格を判定した。

物 件 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
4	140,000	96.25	0.238	3,207,000

ウ 現価率

経過年数１８年、経済的残存耐用年数７年、残価率０％とした定額法（現価率0.280）と観察減価法（建物の現状等を考慮し－１５％と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.280 \times (1 - 0.15) = 0.238$$

２ 評価額の判定

前記１により求めた価格に、物件３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、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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
3	9,415,000	0.10	場所的利益	942,000

（注）売却により法定地上権は成立せず、場所的利益の割合を１０％と査定した。

本葉以下余白

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	17,000	—	/	1.00	0.70	10,000
2	11,000	—		1.00	0.70	10,000
3	9,415,000	-942,000		1.00	0.70	5,930,000
4	3,207,000	+942,000	1.00	1.00	0.70	2,900,000
一括価格 (合計)						8,850,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

オ 競売市場修正： 前記第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。

第6 参考価格資料

公示地価格 熊谷－8 (添付図面参照)

所在地番等： 熊谷市村岡字上出口710番1

価 格： 29,000円/㎡

位 置： 「熊谷」駅から約2.8km

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 425㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南4.4m市道

用途指定等： 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図 (裁判所限り)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写 (配置図を兼ねる)
- 5 現況写真 (裁判所限り)

以 上



1887-2
OK

03



000

8

1897

532

公 司 写

登記年月日：平成19年6月1日

2356848

各階平面図

家屋番号 657番5

建物図面

建物の所在 熊谷市内面子上出図657番地5

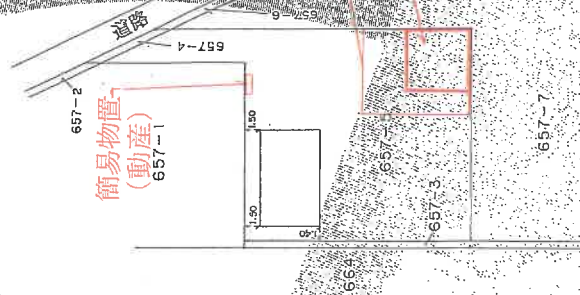
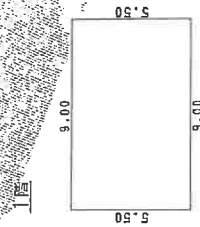


1階
求積室
 $9.00 \times 5.50 = 49.5000$

床面積 49.50 m^2

2階
求積室
 $9.00 \times 5.00 = 45.0000$
 $3.50 \times 0.50 = 1.7500$
計 46.7500

床面積 46.75 m^2



カーポート

コンクリート部分

屋根掛け

作成者 土地調査士 家屋調査士

平成 5月31日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

(配置図を兼ねる)

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

1/201605