

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 22 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 890, 000 1, 512, 000	一括	378, 000	21, 682	0
1	780, 000				
2	1, 110, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 |
| | 地 番 | 599番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 599番地7 |
| | 家屋 番号 | 599番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 |
| | 地 番 | 599番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 599番地7 |
| | 家屋 番号 | 599番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和 7年(ケ)第 37号
令和 7年 7月 1日受理
令和 7年 8月 6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 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 |
| | 地 番 | 599 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.37 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 599 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 599 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.96 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(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 1) □ (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	■ 「その他の事項」のとおり		
建 物	物件 2		
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 □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(空き家) 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	■ 「その他の事項」のとおり		
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 ■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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確であると思われる。

なお、本土地南西方向及び北西方向水路敷きとの境界線については、概測した結果、施されているフェンス塀及びブロック塀より約60センチメートル程度外側と思われる。

- 2 本土地南方向隣接地である599番2の土地（前面道路）は、国（旧 建設省）名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件2 関係

- 1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には若干の動産が存在するものの空き家の状況であった。

- 2 時期は不明であるが、リフォームの形跡が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地建物の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(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7月2日 (水) 16:15-16:30	物件所在地	外観調査
7年7月4日 (金) 16:35-16:40	法務局 (本庄)	登記事項要約書等交付申請
7年7月24日 (木) 13:30-13:50	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

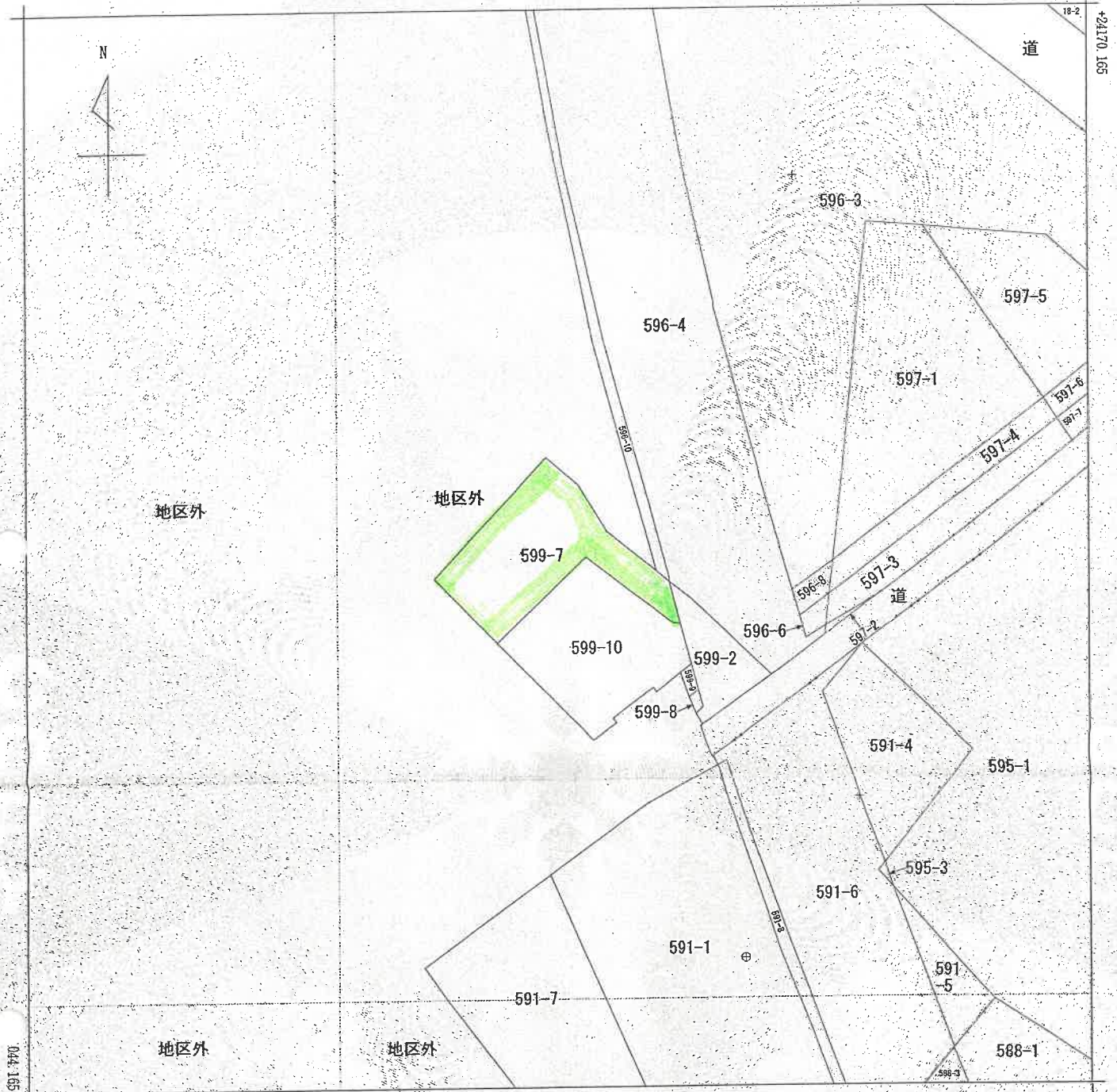
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 7 月 2 4 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-64928.279 (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(touhoku@iheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	児玉郡神川町大字八日市市社宮司				地番	599番7		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和39年12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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和7年5月9日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

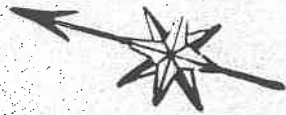
登記年月日：昭和60年2月4日

1220089

地積測量図

地番 599-10-7

土地の所在 児玉郡神川村大字八日市字社宮司



599-1

596-1

④ 599-7

国道

⑤ 599-10

599-1

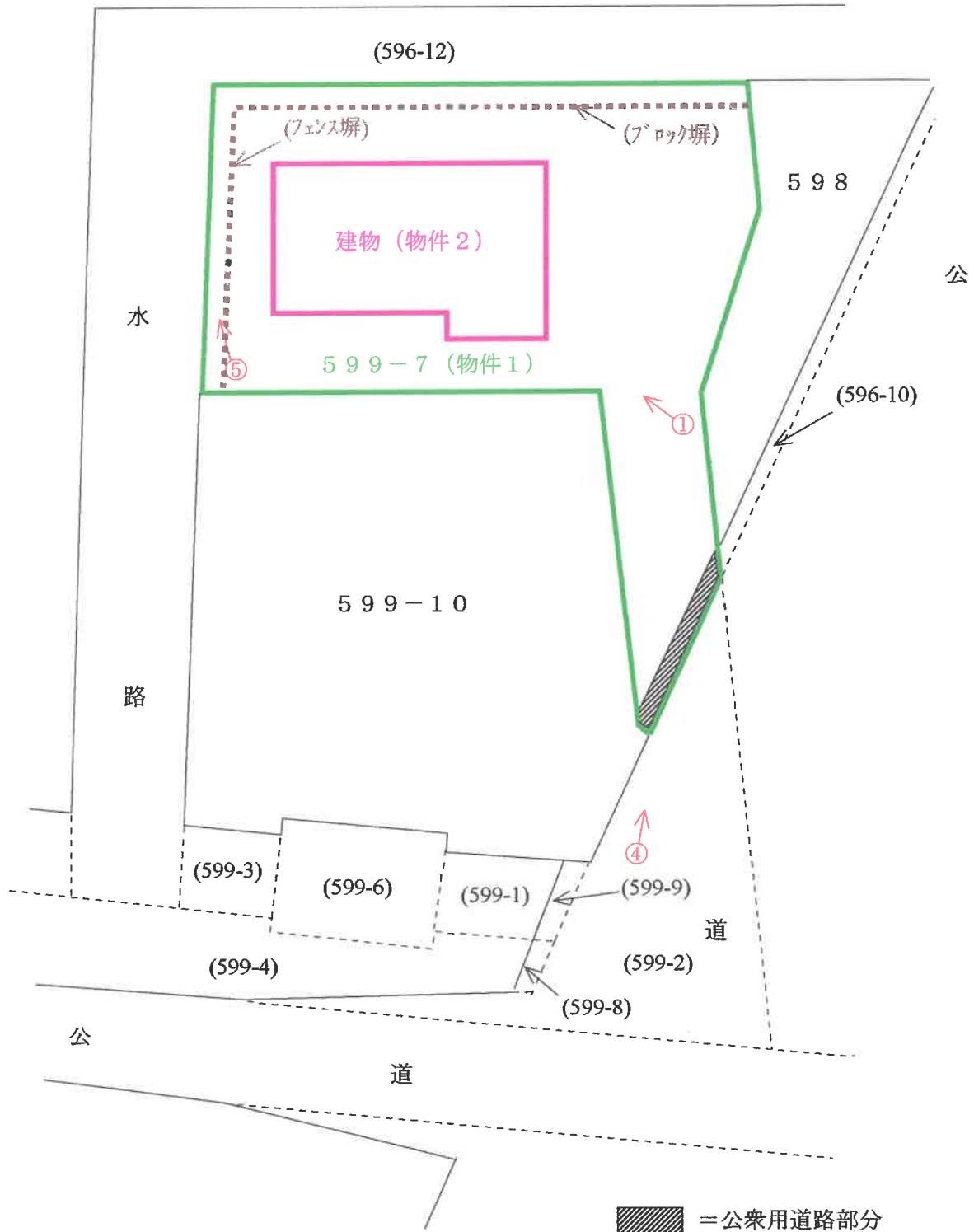
599-1 1.0 求 積
3.00 × 0.54 = 1.6200
15.90 × 2.98 = 47.3820
16.65 × 12.84 = 213.7860
16.65 × 6.05 = 100.7325
14.75 × 4.03 = 59.4425
11.12 × 3.44 = 38.2528
5.28 × 0.60 = 3.1680
7.85 × 3.64 = 28.5740
5.42 × 0.61 = 3.3062
倍面積 = 496.2640
面積 = 248.1320

599-7 求 積
496.50 - 248.13 = 248.37
面積 = 248.37

凡例	① 石	② 杭	③ 金	④ 金	⑤ 金	⑥ 金	⑦ 金	⑧ 金	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金	⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金	⑯ 金	⑰ 金	⑱ 金	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金	㉔ 金	㉕ 金	㉖ 金	㉗ 金	㉘ 金	㉙ 金	㉚ 金	㉛ 金	㉜ 金	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金	㊱ 金	㊲ 金	㊳ 金	㊴ 金	㊵ 金	㊶ 金	㊷ 金	㊸ 金	㊹ 金	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金	㊽ 金	㊾ 金	㊿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩ 金	㍪ 金	㍫ 金	㍬ 金	㍭ 金	㍮ 金	㍯ 金	㍰ 金	㍱ 金	㍲ 金	㍳ 金	㍴ 金	㍵ 金	㍶ 金	㍷ 金	㍸ 金	㍹ 金	㍺ 金	㍻ 金	㍼ 金	㍽ 金	㍾ 金	㍿ 金	㏀ 金	㏁ 金	㏂ 金	㏃ 金	㏄ 金	㏅ 金	㏆ 金	㏇ 金	㏈ 金	㏉ 金	㏊ 金	㏋ 金	㏌ 金	㏍ 金	㏎ 金	㏏ 金	㏐ 金	㏑ 金	㏒ 金	㏓ 金	㏔ 金	㏕ 金	㏖ 金	㏗ 金	㏘ 金	㏙ 金	㏚ 金	㏛ 金	㏜ 金	㏝ 金	㏞ 金	㏟ 金	㏠ 金	㏡ 金	㏢ 金	㏣ 金	㏤ 金	㏥ 金	㏦ 金	㏧ 金	㏨ 金	㏩ 金	㏪ 金	㏫ 金	㏬ 金	㏭ 金	㏮ 金	㏯ 金	㏰ 金	㏱ 金	㏲ 金	㏳ 金	㏴ 金	㏵ 金	㏶ 金	㏷ 金	㏸ 金	㏹ 金	㏺ 金	㏻ 金	㏼ 金	㏽ 金	㏾ 金	㏿ 金	㍀ 金	㍁ 金	㍂ 金	㍃ 金	㍄ 金	㍅ 金	㍆ 金	㍇ 金	㍈ 金	㍉ 金	㍊ 金	㍋ 金	㍌ 金	㍍ 金	㍎ 金	㍏ 金	㍐ 金	㍑ 金	㍒ 金	㍓ 金	㍔ 金	㍕ 金	㍖ 金	㍗ 金	㍘ 金	㍙ 金	㍚ 金	㍛ 金	㍜ 金	㍝ 金	㍞ 金	㍟ 金	㍠ 金	㍡ 金	㍢ 金	㍣ 金	㍤ 金	㍥ 金	㍦ 金	㍧ 金	㍨ 金	㍩
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



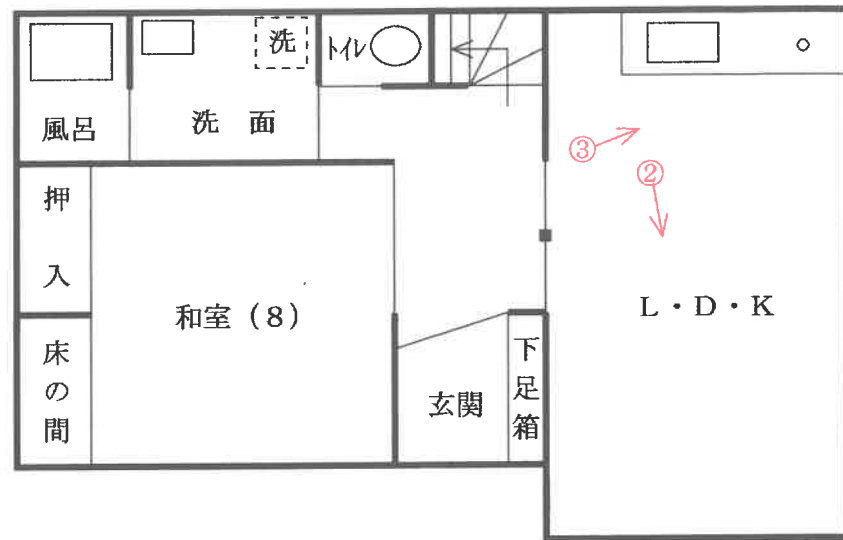
▨ = 公衆用道路部分

○→ = 写真撮影位置・方向

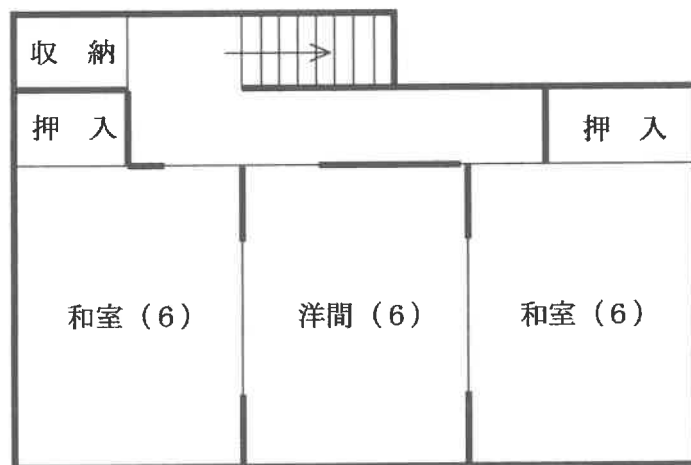
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 0 枚目)

①



②



③





④



⑤

令和7年（ケ）第37号
令和7年7月24日外現地調査
令和7年8月15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
新 井 寛 久

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 |
| | 地 番 | 599番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児玉郡神川町大字八日市字社宮司 599番地7 |
| | 家屋 番号 | 599番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 41.40平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金1,890,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金780,000円
物件2（建物）	金1,110,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

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	地目：宅地、一部公衆用道路
2	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	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「丹莊」駅 南東方約1k m（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道254号沿いに事業所や戸建住宅が点在し、その周囲には畑が多く見られる住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% － 埼玉県建築基準法施行条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	248.37㎡（登記数量） 不整形（路地状敷地） ほぼ平坦 有効宅地数量の制約あり
接面道路の状況	南東側現況幅員約13m舗装国道（254号、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されている。 ②隣接地とはブロック塀等により区分されているが、実際の土地境界は当該ブロック塀より外側にあることから有効宅地数量は登記数量に満たないことが予想される。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ※ただし、南側隣接地（600番1及び596番12）を経由した私設の共有管により引き込まれている。 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①本件土地は路地状敷地のため、埼玉県建築基準法施行条例第3条及び10条（路地状敷地）の適用を受ける。 ②本件土地の路地状部分と国道との接点付近の土地境界は判然としませんが、一部歩道状として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：昭和60年7月23日新築（登記記載） 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：約5年（現況を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス、目透天井板 その他 フローリング、畳、クッションフロア その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況は不明
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 施 工	普通 普通
保守管理の状態	普通 ただし、時期は不明であるが内壁・天井クロス、床フローリングのリフォームが行われている形跡が認められた。	
建物の利用状況	所有者が住居（空き家）として使用している。	
特記事項	①建築確認済証：昭和50年12月18日付第1352号（建築台帳記載） 完了検査済証：建築台帳記載なし ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	13,300	0.69	248.37	0.70	1,600,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（神川－4）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 13,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件-5%、交通接近条件-7%、環境条件等+10%と判定した。（相乗積： $0.95 \times 0.93 \times 1.10 \div 0.97$ ）

イ 個別格差：形状等（路地状敷地）-15%、有効宅地数量の減少等-10%、給水状況-10%
（相乗積： $0.85 \times 0.90 \times 0.90 \div 0.69$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

② 物件2（建物）

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。

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
2	140,000	99.36	0.08	1,110,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数40年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率（建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮）-30%

（計算式） $5 / (40 + 5) \times (1 - 0.30) \div 0.08$

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

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
1	1,600,000	0.30	法定地上権	480,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	1,600,000	-480,000		1.00	0.70	780,000
2	1,110,000	+480,000	1.00	1.00	0.70	1,110,000
一括価格（合計）						1,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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。

（評価付記）

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（神川－4）

所在・地番：神川町大字熊野堂字山向37番3

価 格：13,000円／㎡

位 置：「丹荘」駅から約2.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：261㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東5.7m舗装町道

用途指定等：都市計画区域（非線引き）

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：畑の中に一般住宅等が見られる地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

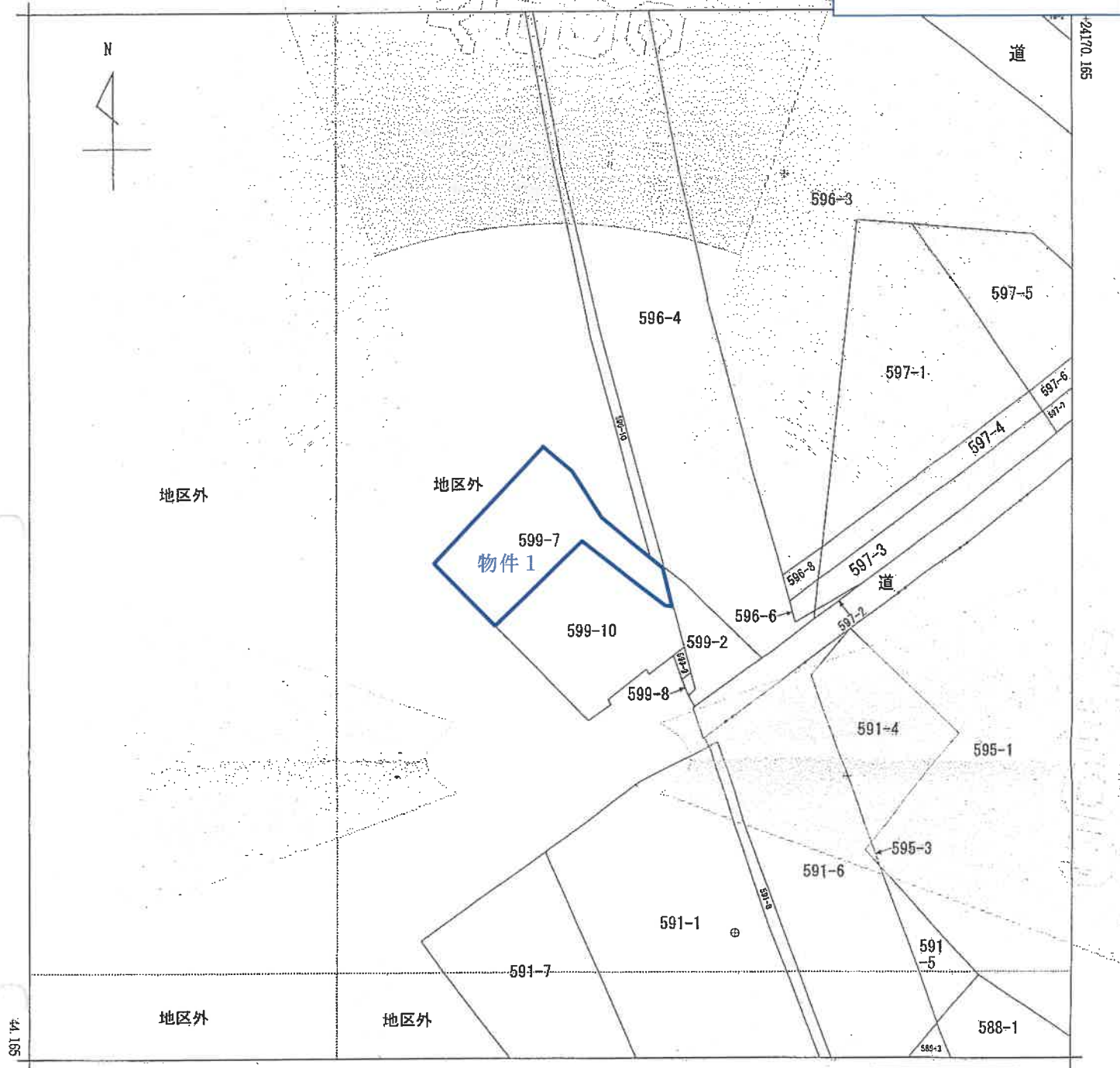
位置図



神川町役場「白図」

S1:10,000

公図写



-64928.279 (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。

A3版をA4版に縮小したものです



請求部	所在	児玉郡神川町大字八日市市社宮司			地番	599番7		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	昭和39年12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。

(さいたま地方務局本庄出張所管轄)

令和7年5月9日

さいたま地方務局

登記官

請求番号: 14-1

(1/1)

登記年月日：昭和60年2月4日

1220089

地積測量図

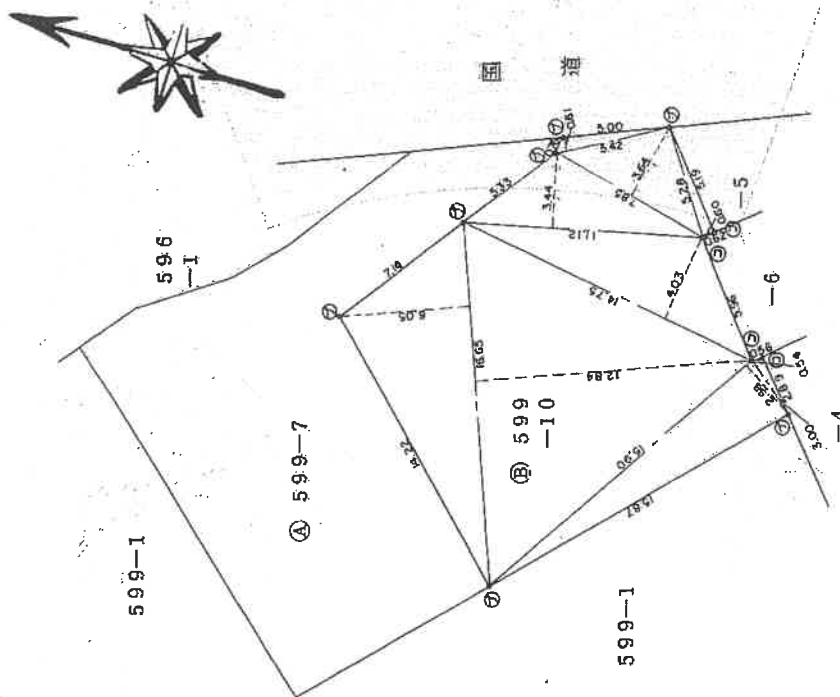
560.2.4
599-10, -7

地番

土地の所在
兄玉郡神川村大字八日市字社宮司

599-10 求積
3.00 × 0.54 = 1.6200
15.90 × 2.98 = 47.3820
16.65 × 12.84 = 213.7860
16.65 × 6.05 = 100.7325
14.75 × 4.03 = 59.4425
11.12 × 3.44 = 38.2528
5.28 × 0.60 = 3.1680
7.85 × 3.64 = 28.5740
5.42 × 0.61 = 3.3062
倍面積 = 496.2640
面積 = 248.1320

599-7 求積
496.50 - 248.13 = 248.37
面積 = 248.37



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石	境界線	①	境界線	②	境界線	③
② コンクリート杭	境界線	②	境界線	④	境界線	⑤
③ 金網杭	境界線	③	境界線	⑥	境界線	⑦

作製者

昭和60年1月30日作製

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和60年8月27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。
(さいたま地方建設局本庄出張所管理)
令和7年5月9日 さいたま地方建設局

登記官

請求番号：16-1

A3版をA4版に縮小したものです

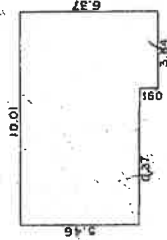
2113700 各階平面図

S60.8.27

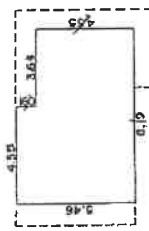
建物図面
各階平面図

家屋番号 599-7

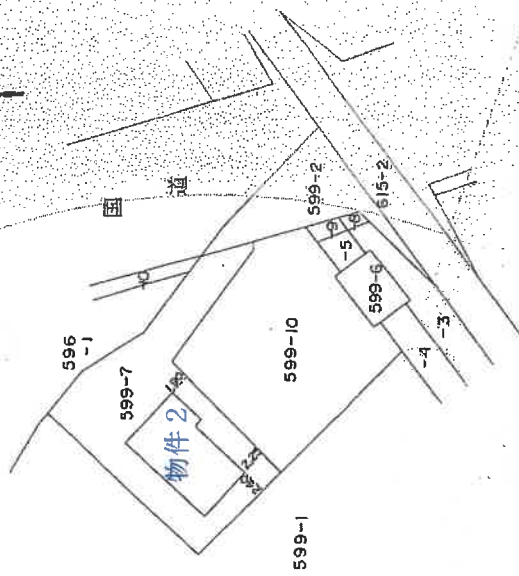
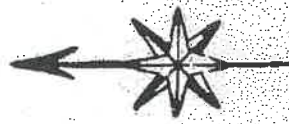
建物の所在 児玉郡神川村大字八日市字社宮司599番地7



1 階 求 積
 $6.37 \times 5.46 = 34.7802$
 $3.64 \times 6.37 = 23.1868$
床面積(㎡) = 57.9670



2 階 求 積
 $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$
床面積(㎡) = 41.4050



作製者

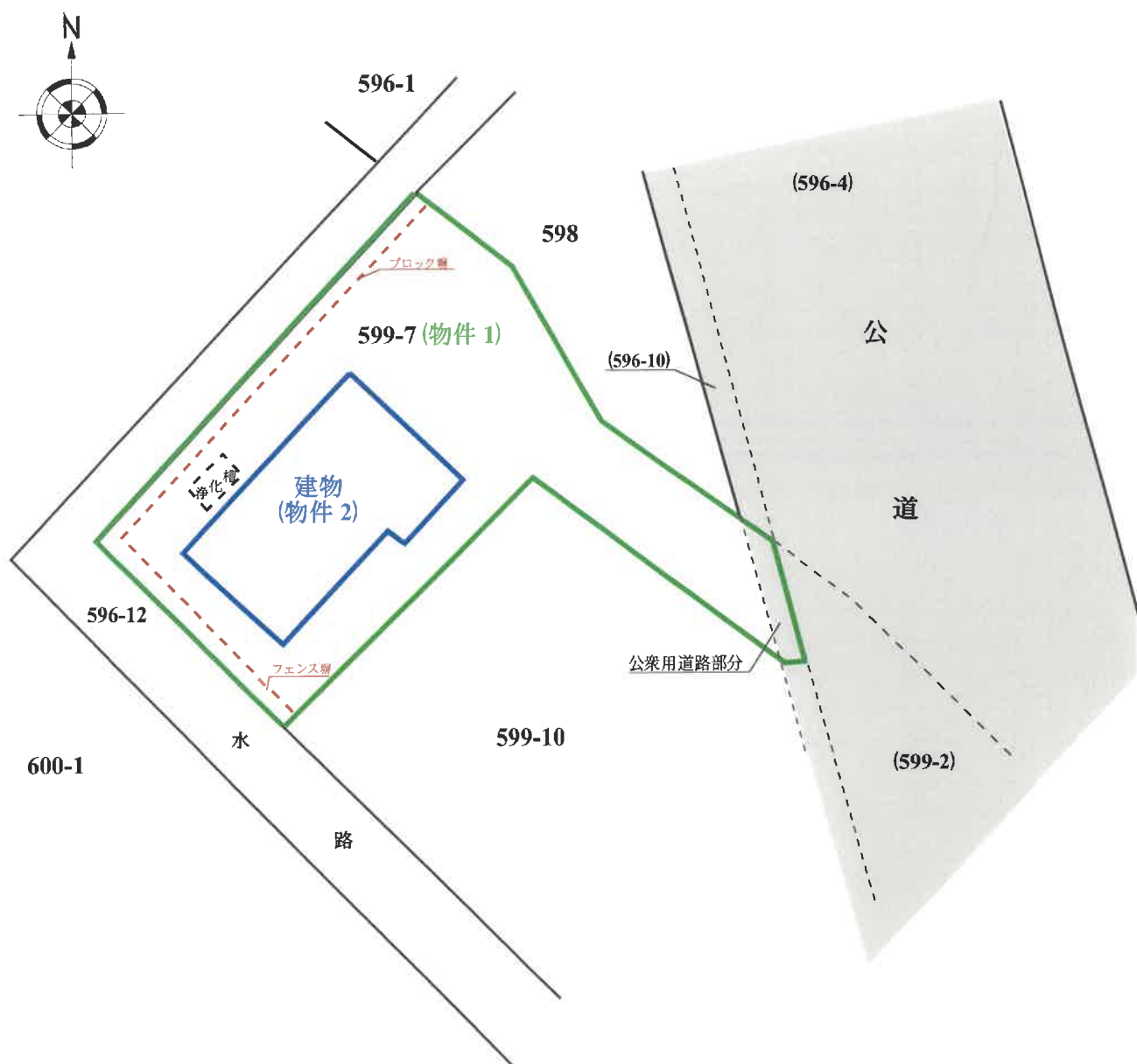
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査工賃用紙)

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。