

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市上之字西方寺 |
| | 地 番 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 2. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 0 0 平方メートル
2 階 7 8. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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。株式会社常誠建設工業は本件所有者の占有補助者と認められる。

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 | 熊谷市上之字西方寺 |
| | 地 番 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 2. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 0 0 平方メートル
2 階 7 8. 0 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 6月 5日受理
令和 7年 7月 7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 | 熊谷市上之字西方寺 |
| | 地 番 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 2. 1 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2. 0 0平方メートル
2階 7 8. 0 0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) ☐ (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	☒ 「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・事務所(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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部分 (2階南西角の洋間部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社常誠建設工業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		令和 3年12月10日 (公簿上の会社成立年月日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 占有者会社代表者は、本建物所有者である。占有者会社は、本建物所有者の占有補助者と認められる。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本土土地と隣接地との境界について

- (1) 本土土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウの各点を結んだ線は、水路に面しているところ、木製の柵により区分されており、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のウ、エの各点を結んだ線は、ブロックにより区分されており、明確である。
- (4) 関係図記載のエ、オ、アの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確である。

2 本土土地南方向隣接地である 3 4 1 6 番 2 の土地は、熊谷市名義の土地であり、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、家財道具等の動産が存在するものの空き家の状況であった。

なお、郵便受け及び建物内には、所有者宛郵便物及び占有者会社代表者の名刺等が存在した。

2 「占有状況」について

本建物 2 階南西角の洋間部分には、コピー機及び事務机等の事務用品が存在し、関係書類等から「株式会社常誠建設工業」が占有している徴表が窺えたことから、同社が事務機器等を残置した状態で占有し、それ以外の部分を、所有者が家財道具等の動産を残置した状態で占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月9日 (月) 11:20-11:30	物件所在地	外観調査
7年6月18日 (水) 10:00-10:05	同 上	占有確認等
7年6月24日 (火) 10:35-10:40	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年7月2日 (水) 13:40-14:10	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
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 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



(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。



請求部	所 在	熊谷市上之字西方寺				地 番	3417番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

A3判をA4判に縮小

令和7年3月31日
さいたま地方方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和2年2月4日

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7年8月31日 さいたま市法務局熊谷支局

(8 枚目)

登記証

請求番号：13-2

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 3417-1-2

土地の所在 熊谷市上之字西万寺

求積表

地番	① 3417-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
NO	592.7507	476.794	-27.888	-16517.850180			
HQ19	555.788	474.237	-0.656	-370.855470			
HQ18	555.336	476.128	13.820	7563.576320			
HQ16	553.093	487.857	12.860	7112.775980			
KP15	552.877	488.988	3.085	1705.525545			
KP14	552.535	490.942	3.097	1711.203992			
HQ9	552.1341	492.085	7.969	4346.371329			
KP07	551.191	498.611	6.987	3651.171517			
KP18	550.723	499.072	3.292	1873.223716			
GO6	550.700	502.103	-22.278	-13159.614600			
			合計	-1884.241831			
			合計面積	942.1209155			
			合計地積	942.12	m ²		

地番	② 3417-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
NO	555.795	474.237	-1.988	-1095.772560			
HQ19	555.712	474.160	1.891	1050.851392			
HQ18	555.336	476.128	0.077	42.760872			
			合計	-2.160296			
			合計面積	1.0601480			
			合計地積	1.08	m ²		

総計面積 943.2010635 m²

地番	① 3417-1	② 3417-2	地積
			942.12 m ²
			1.08 m ²

測量年月日	令和2年1月29日
座標系	任意座標

観測点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	刻印
T3	536.411	502.007	金属杭
T3-1	553.902	480.008	金属杭

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	印
①	石杭	②	金属杭	③	刻印	
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭	
⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート			

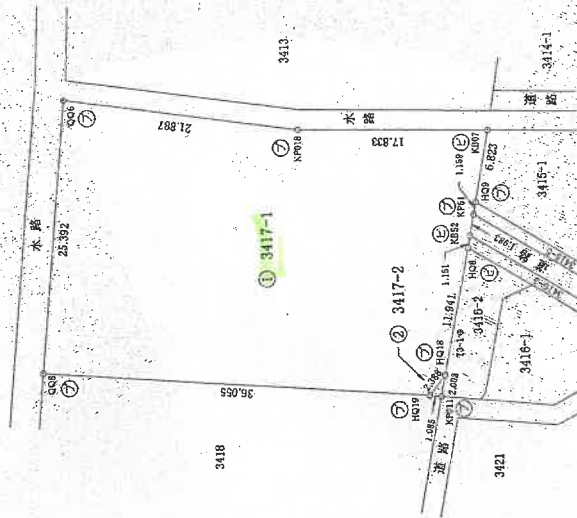
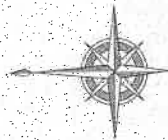
製作者

令和2年 月 29日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500



登記年月日：令和2年7月10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7年3月31日 さいたま地方延務局熊谷支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：13-3

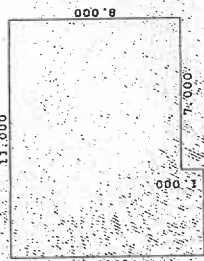
A3判をA4判に縮小

各階平面図

家屋番号 3417番1

建物の所在 熊谷市上之字西方寺3417番地1

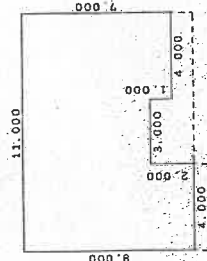
1階



求積表

11.000 X 8.000 =	88.000000
4.000 X 1.000 =	4.000000
計	92.000000
床面積	92.00㎡

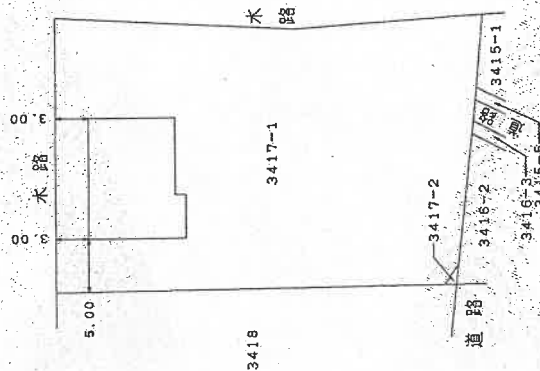
2階



求積表

11.000 X 5.000 =	55.000000
4.000 X 2.000 =	8.000000
4.000 X 1.000 =	4.000000
計	67.000000
床面積	67.00㎡

(単位：m)



作成者 土地調査士 家屋番号

(令和2年7月3日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

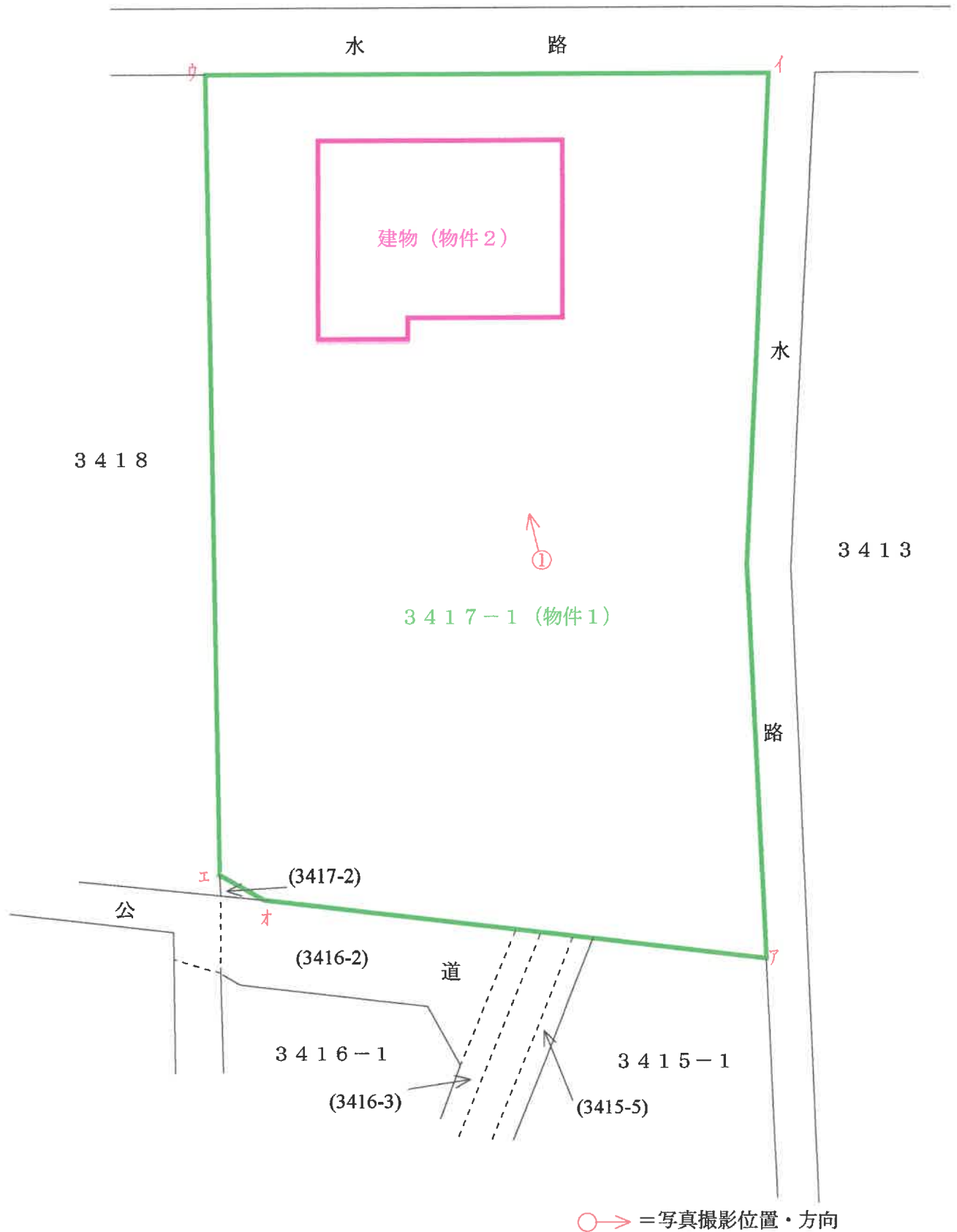
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



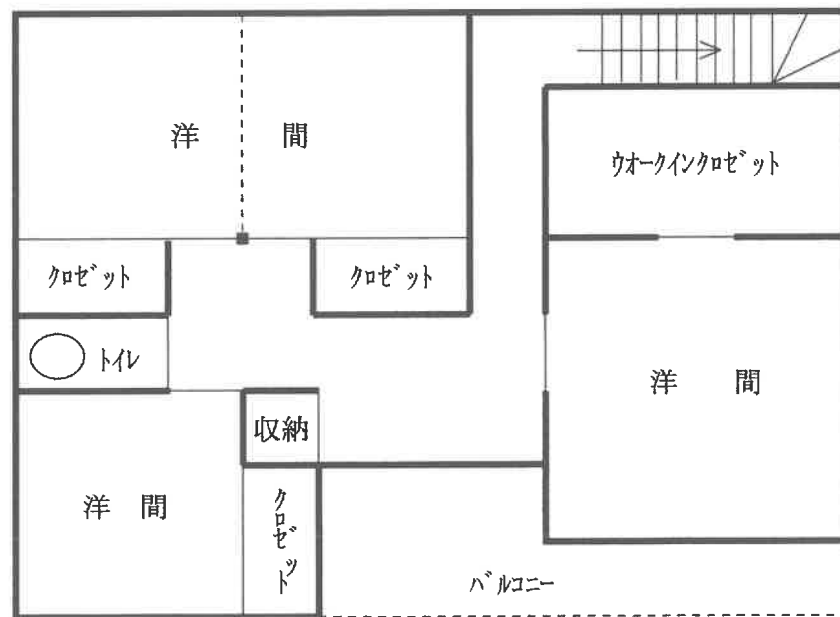
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ =写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③

令和7年（ケ）第30号
令和7年7月 2日外現地調査
令和7年7月16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 | 熊谷市上之字西方寺 |
| | 地 番 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 2 . 1 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 熊谷市上之字西方寺 3 4 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 0 0 平方メートル
2 階 7 8 . 0 0 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金15,020,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,640,000円
物件2（建物）	金10,380,000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	
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 高崎線「熊谷」駅 北東方約3.7k m（道路距離） 秩父鉄道「ソシオ流通センター」駅 北方約1.3k m（同） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅が小規模にまとまり、その周囲には農地が多く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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域（既存の集落） 無指定 60% 200% － 熊谷市開発許可等の基準に関する条例
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 942.12m ² （登記数量） ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約4m簡易舗装（一部未舗装）市道（60130号線、建築基準法第42条2項適用道路、本件土地側は敷地後退済み）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隣接地とは水路敷やコンクリートブロック等により概ね区分されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①本件土地は熊谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 （詳しくは熊谷市危機管理課に問い合わせのこと。） ②本件土地の範囲につき、令和2年2月3日付第19292340号で本件所有者申請に対して専用住宅を目的とする開発許可（都市計画法第34条第12号、市条例第4条第2号イ）がなされている。当該開発許可は属人的許可であり、申請者の自己用住宅として許可されたもので、競落人を含む申請者以外の者が当該建築物を使用又は再建築等を行う場合には都市計画法第42条第1項但書の用途変更等の許可が必要となる。（当該許可及び審査基準等に関しては熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。）	

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：令和2年7月3日新築（登記記載） 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 ALC吹付けタイル その他 内 壁 ビニールクロス その他 天 井 ビニールクロス その他 床 フローリング、畳 その他 設 備 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 そ の 他 特になし ※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	
建物の利用状況	本件建物の2階南西側角の洋間部分を株式会社常誠建設工業が事務所（空き家）として使用しているほかは、所有者が住居（空き家）として使用している。なお、株式会社常誠建設工業の占有権原は不明である。	
特記事項	建築確認済証：令和2年3月18日付第SJK-KX195848630号 完了検査済証：令和2年7月7日付第SJK-KZ205809110号	

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	15,300	0.81	942.12	0.90	10,510,000

※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（熊谷－19）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/149 \div 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇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+4%・交通接近条件+2%・環境条件等+40%と判定した。（相乗積： $1.04 \times 1.02 \times 1.40 \div 1.49$ ）

イ 個別格差：画地規模-15%、属人的許可による宅地-5%（相乗積： $0.85 \times 0.95 \div 0.81$ ）

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	170.00	0.56	13,330,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数5年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率（建物の現況中古建物の市場性等も考慮）-30%

（計算式） $20 / (5 + 20) \times (1 - 0.30) = 0.56$

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	10,510,000	0.30	法定地上権	3,150,000

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	10,510,000	-3,150,000		0.90	0.70	4,640,000
2	13,330,000	+3,150,000	1.00	0.90	0.70	10,380,000
一括価格 (合計)						15,020,000

ウ 占有減価修正：なし

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十分考慮したが、市場流通性が低い市街化調整区域内の売却物件であることを考慮して、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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（熊谷－19）

所在・地番：熊谷市肥塚字新里805番1

価 格：22,800円／ m^2

位 置：「熊谷」駅から約3.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：410 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6.5m舗装市道

用途指定等：市街化調整区域

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家と一般住宅が混在する住宅地域

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

対象物件



熊谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した

位置図

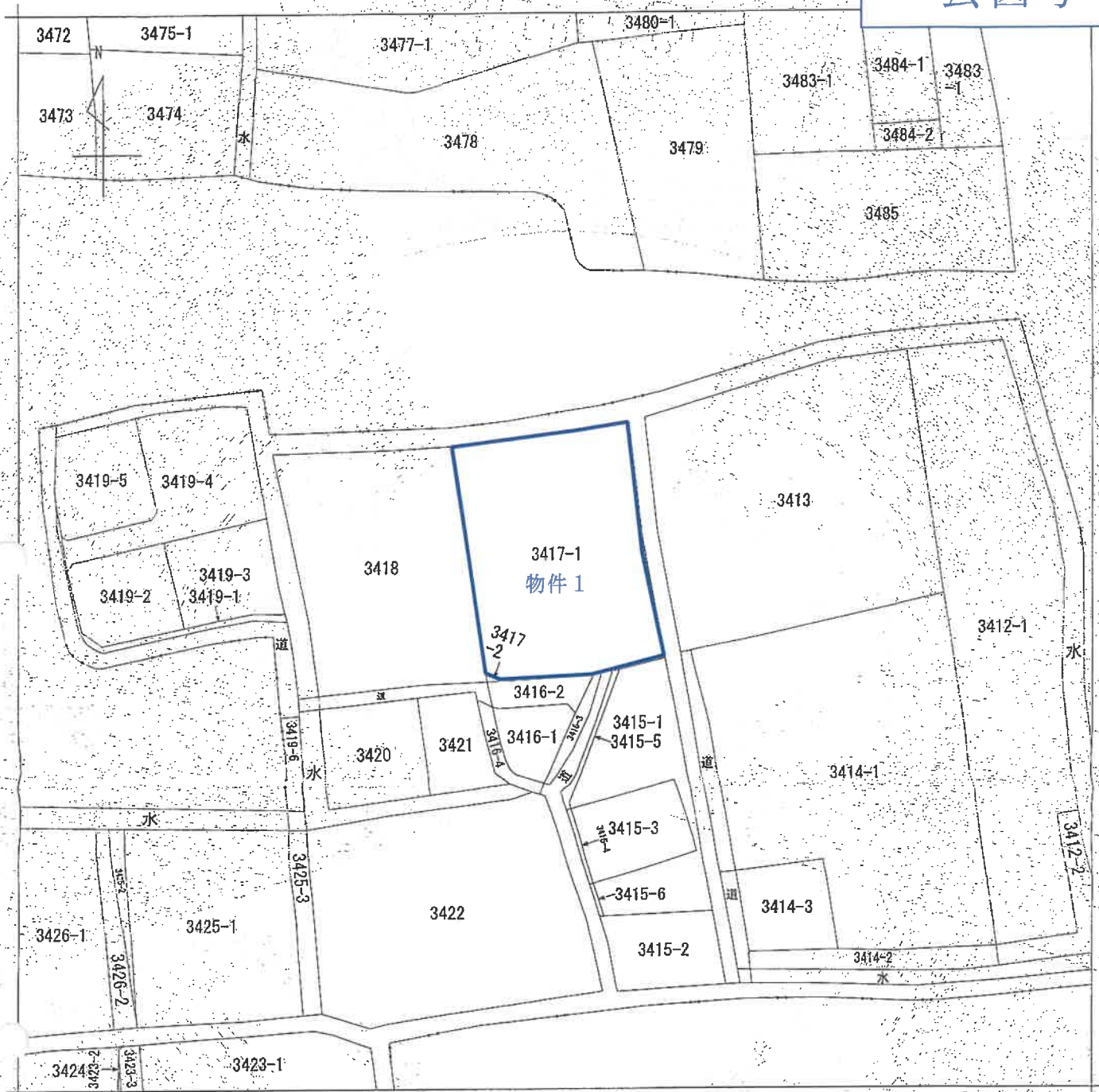
地価調査基準地



熊谷市役所「白図」

S1: 20,000を150%拡大した

公図写



(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。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



請求部	所在	熊谷市上之字西方寺				地番	3417番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

令和7年3月31日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

登記年月日：令和2年2月4日

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7年3月31日
さいたま地方裁判所第10支部

登記官

地積測量図

地番 3417-1-2

土地の所在 熊谷市上之字西芳寺

測量者

地番	① 3417-1	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
NO		502.960	476.794	-27.866	-16517.850180		
HQ19		556.785	474.237	-0.666	-370.625470		
KP011		555.336	476.128	13.620	7503.676320		
HQ18		553.093	487.857	12.860	7112.775980		
KP012		552.877	488.988	3.085	1705.625545		
KP013		552.536	490.942	3.097	1711.263992		
KP014		552.341	492.065	7.869	4346.371329		
KP015		551.191	498.811	6.987	3851.171517		
KP016		559.023	499.072	3.292	1873.223716		
合計		550.700	502.103	-22.278	-13159.614600		
合計面積						-1884.241831	942.1209155
合計面積							942.12 m ²

地番	② 3417-2	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
NO		556.795	474.237	-1.968	-1095.772550		
HQ19		555.712	474.160	1.891	1050.851392		
HQ18		555.336	476.128	0.077	42.760872		
合計						-2.160296	1.0801480
合計面積							1.08 m ²

総面積 943.2010635 m²

地番	① 3417-1	地積
① 3417-1		942.12 m ²
② 3417-2		1.08 m ²

測量年月日	令和2年1月29日
経緯度	在 愛 知 県

図面の名称及び用途

点名	X座標	Y座標	備考
11	500.000	500.000	国 庫
12	500.000	500.000	国 庫
13	500.000	500.000	国 庫
14	500.000	500.000	国 庫

凡例	図面の種類	図号	変更年月日	図別	記号	現 状	備考
①	国 庫	①		国 庫	①	国 庫	
②	国 庫	②		国 庫	②	国 庫	
③	国 庫	③		国 庫	③	国 庫	
④	国 庫	④		国 庫	④	国 庫	
⑤	国 庫	⑤		国 庫	⑤	国 庫	

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

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7年3月31日 さいたま地方法務局熊谷支局

さいたま地方方法務局熊谷支局

12

面圖
面圖
物階
建各

熊谷市上之字西方寺3417番地1



11.000x	8.000=	88.000000
4.000x	1.000=	4.000000

합계	92.000000
----	-----------

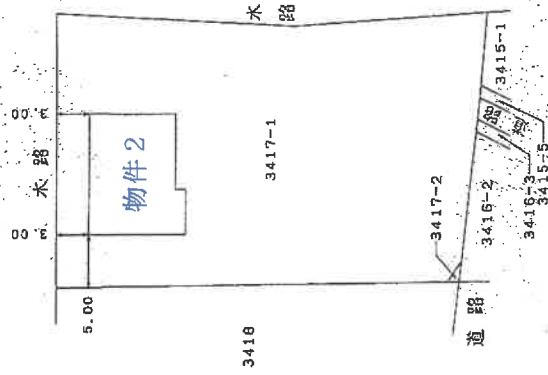
床面店	92.00m²
-----	---------

求積表

11.000 X	5.000 =	56.000000
4.000 X	2.000 =	8.000000

$$4,000 \times 4,000 = 16,000,000$$

計	78.0000
---	---------



(y : 171)

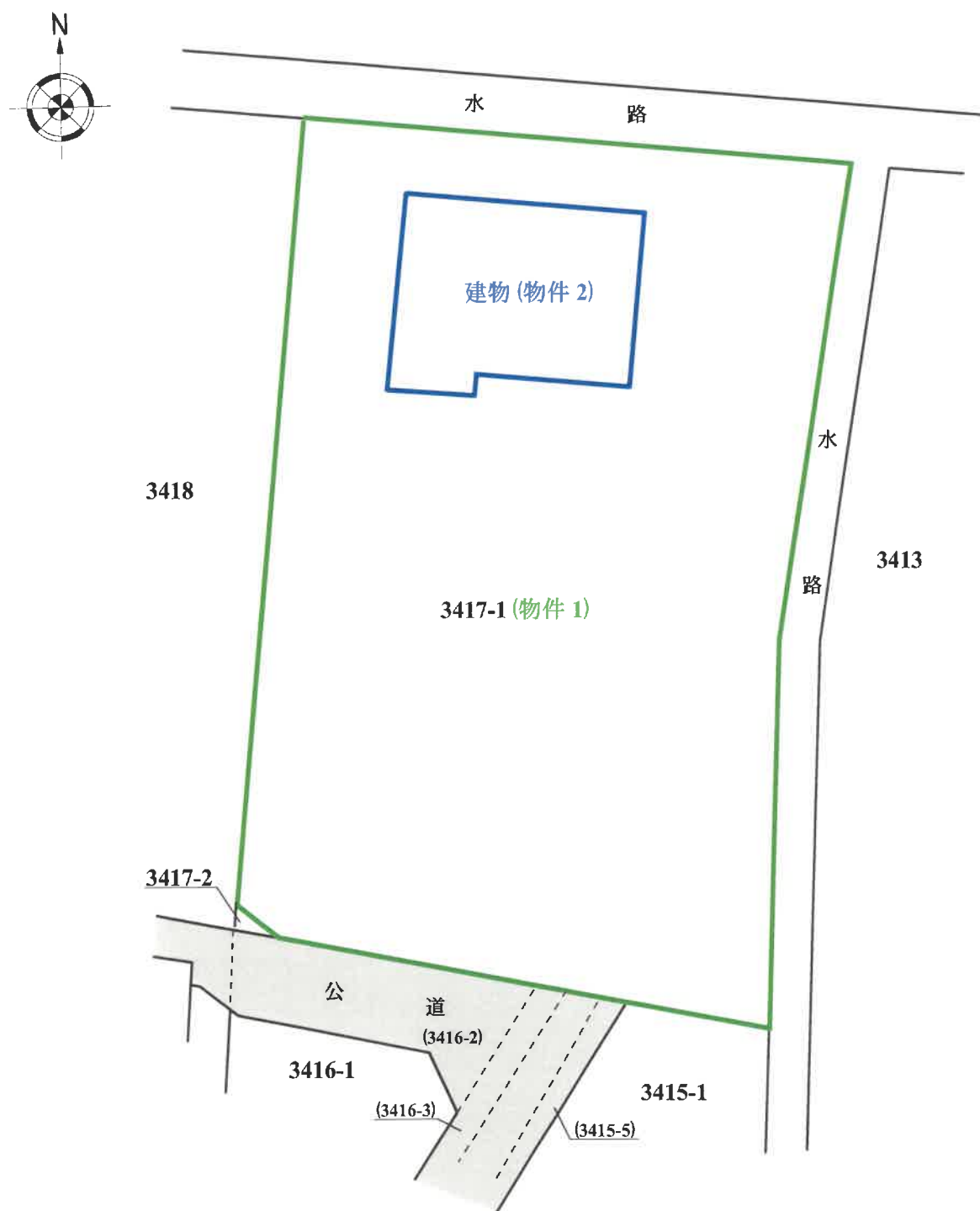
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。