

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 8 年 1 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 23 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 熊谷市小島字武体 821番地1、822番地

家屋 番号 821番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 409.36平方メートル
2階 258.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番821番1(地積1182平方メートル, 所有者A), 地番822番(地積743平方メートル, 所有者B))につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。また、各借地権は事業用定期借地権であり(各契約期間満了日は令和10年9月30日), 契約の更新等がなく、建物の買取を請求することができない。

(2) 地代の滞納あり。

《 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なし、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 熊谷市小島字武体 821 番地1、822 番地

家屋 番号 821 番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 409.36 平方メートル
2階 258.52 平方メートル



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年10月15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	熊谷市小島字武体 821番地1、822番地
家屋 番号	821番1
種 類	店舗
構 造	鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 409.36平方メートル 2階 258.52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)
建 物	物件 1
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 店舗 (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 ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 調査時の実情 本建物に臨場したところ、現に店舗として利用されている様子が窺えなかったことから、建物内に立ち入って調査を実施した。建物内には、営業用備品等が残置された空き店舗の状態であった。 なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。 ☒ その他 1 北方向に存在する構築物は、鉄パイプで組み立てられたものであり、解体が容易であることから、動産と認定した。 2 目的外土地2の南側隣接地である823番1の土地は、駐車場として利用されている。
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	熊谷市小島字武体		
地 番	821番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐		
地 積	1182平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(☒ A (目的外土地1所有者))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成20年10月 1 日		
最 初 の 契 約 日	平成20年 5 月31日		
契 約 等 期 間	平成20年10月 1 日から ☒ 令和10年 9 月30日まで 20 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金128,380円 (毎月 28日 限り 翌月 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金158,264円 ☒ 保証金1,000,000円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 7 年10月14日現在 金2,375,460円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 占有権原につき、建物所有者会社代表者宛に書面照会をしたが、回答がない。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)

目的外土地の概況（物件１関係）		
所 在	熊谷市小島字武体	
地 番	８２２番	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ■田 ☐	
地 積	７４３平方メートル （■全部 ☐ 約 平方メートル）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ■その他の者（　Ｂ　）	
そ の 他 の 事 項		

■関係人(■ B (目的外土地2所有者))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成20年5月31日	
	期間	平成20年10月1日から ☒ 令和10年9月30日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月 金79,132円 (毎月 28 限り 翌月 分支払)	
地代前払		☐ ない ☒ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金158,264円 ☒ 保証金1,000,000円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある (令和7年10月14日現在 金1,186,980円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		☒ 占有権原につき、建物所有者会社代表者宛に書面照会をしたが、回答がない。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (目的外土地1所有者)	☒ 物件1関係 1 本土地の賃貸借関係は、送付した回答書のとおりである。 2 本日（令和7年10月14日）現在の地代の滞納状況については、令和6年6月17日（令和6年7月分）の支払を最後に、その後地代の支払は一切ない。 3 契約解除及び訴訟の提起はしていない。
☒ B (目的外土地2所有者)	☒ 物件1関係 1 本土地の賃貸借関係は、送付した回答書のとおりである。 2 本日（令和7年10月14日）現在の地代の滞納状況については、令和6年7月分の支払を最後に、その後地代の支払は一切ない。 3 契約解除及び訴訟の提起はしていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

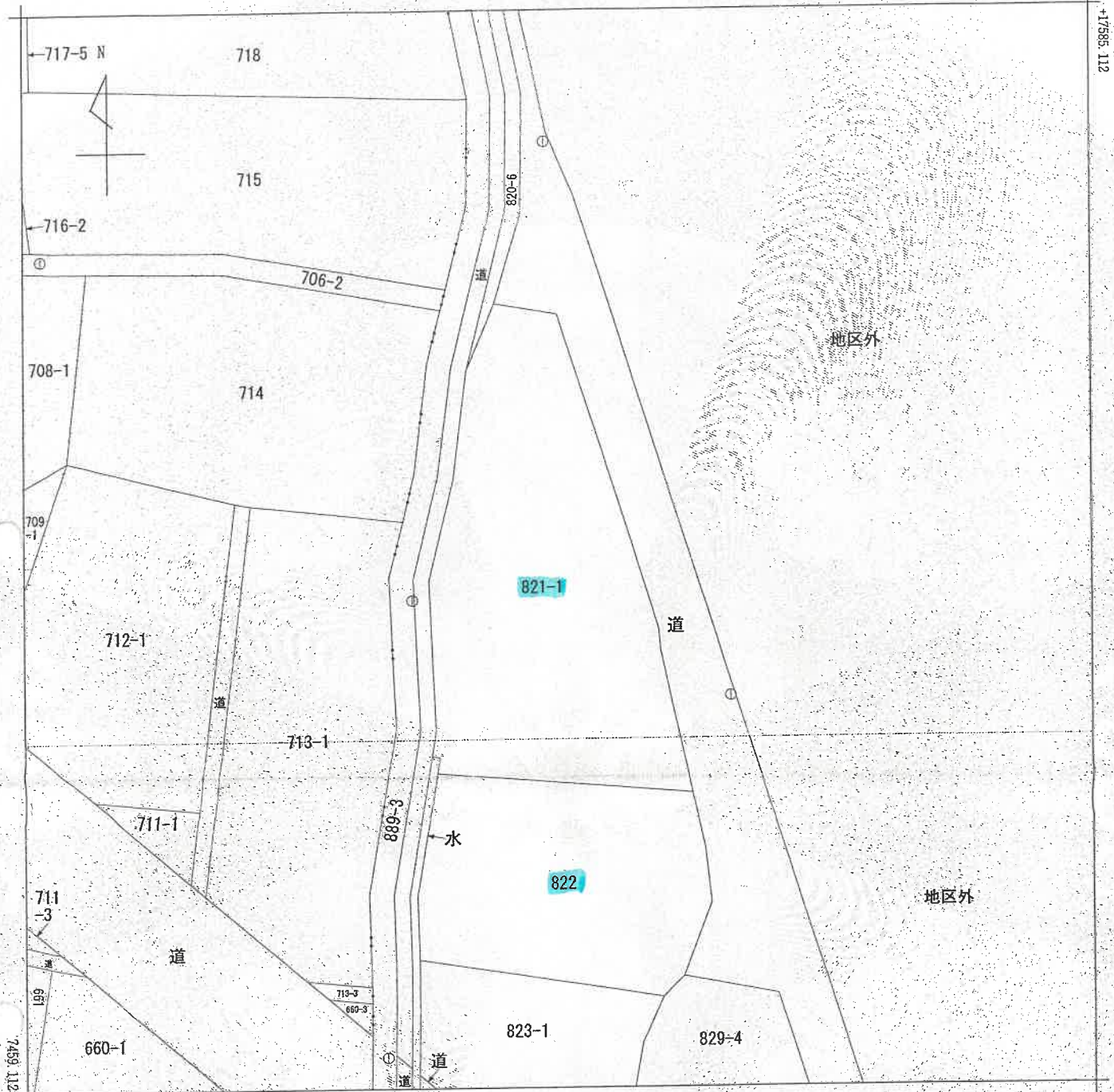
執行官の意見

- 本建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、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9月3日 (水) 14 : 35 - 14 : 50	物件所在地	外観調査
7年9月26日 (金) 13 : 30 - 14 : 30	同 上	立入調査 [評価人同行]
7年10月2日 (木) 9 : 15 - 9 : 20	法務局 (熊谷)	全部事項証明書交付申請
7年10月14日 (火) 13 : 30 - 13 : 35	執行官室 (電話)	A (目的外土地 1 所有者) から事情聴取
7年10月14日 (火) 15 : 15 - 15 : 20	熊谷市大字小島 6 5 6 番地	B (目的外土地 2 所有者) から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 2 6 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) 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。

請求部	所在	熊谷市小島字武体				地番	821番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年6月			備付年月日(原図)	平成21年12月8日			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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和7年7月10日

宇都宮地方務局

整理番号：H33640-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成21年11月2日

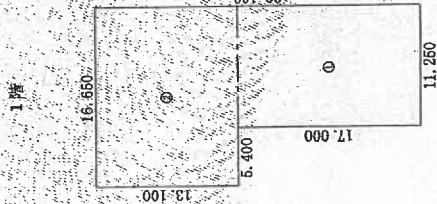
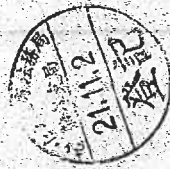
2223513

建築物図面

家屋番号 821番1

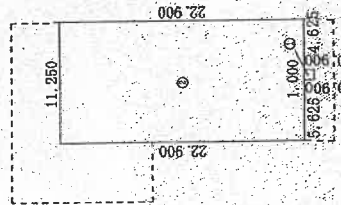
建物の所在 熊谷市小島字武体 821番地1・822番地

各階平面図

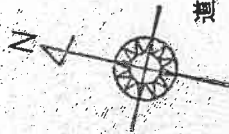
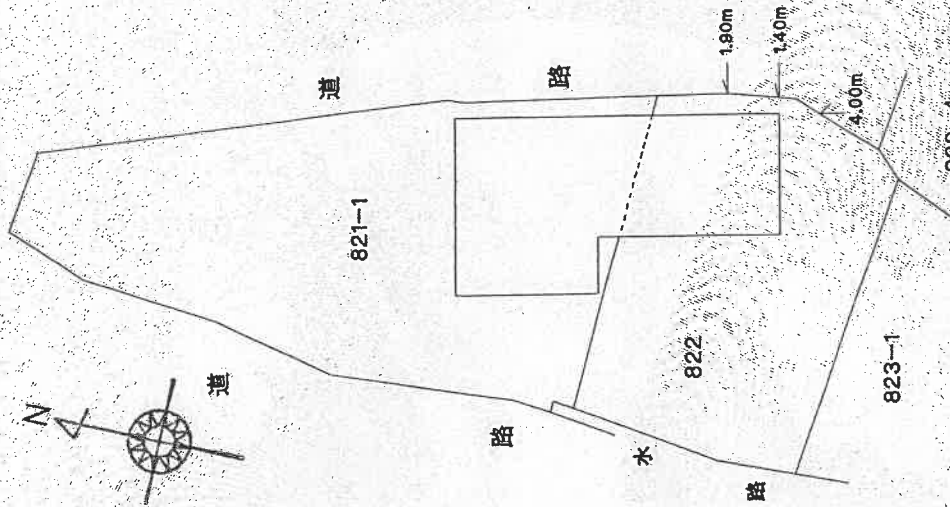


求積表	
①	$11.250 \times 17.000 = 191.250000$
②	$16.550 \times 13.100 = 218.115000$
合計	409.365000
床面積	409.36 m ²

2階



求積表	
①	$1.000 \times 0.900 = 0.900000$
②	$11.250 \times 22.900 = 257.625000$
合計	258.525000
床面積	258.52 m ²



A3判をA4判に縮小

作成者 土地家屋調査士
作成年月日 平成21年10月25日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

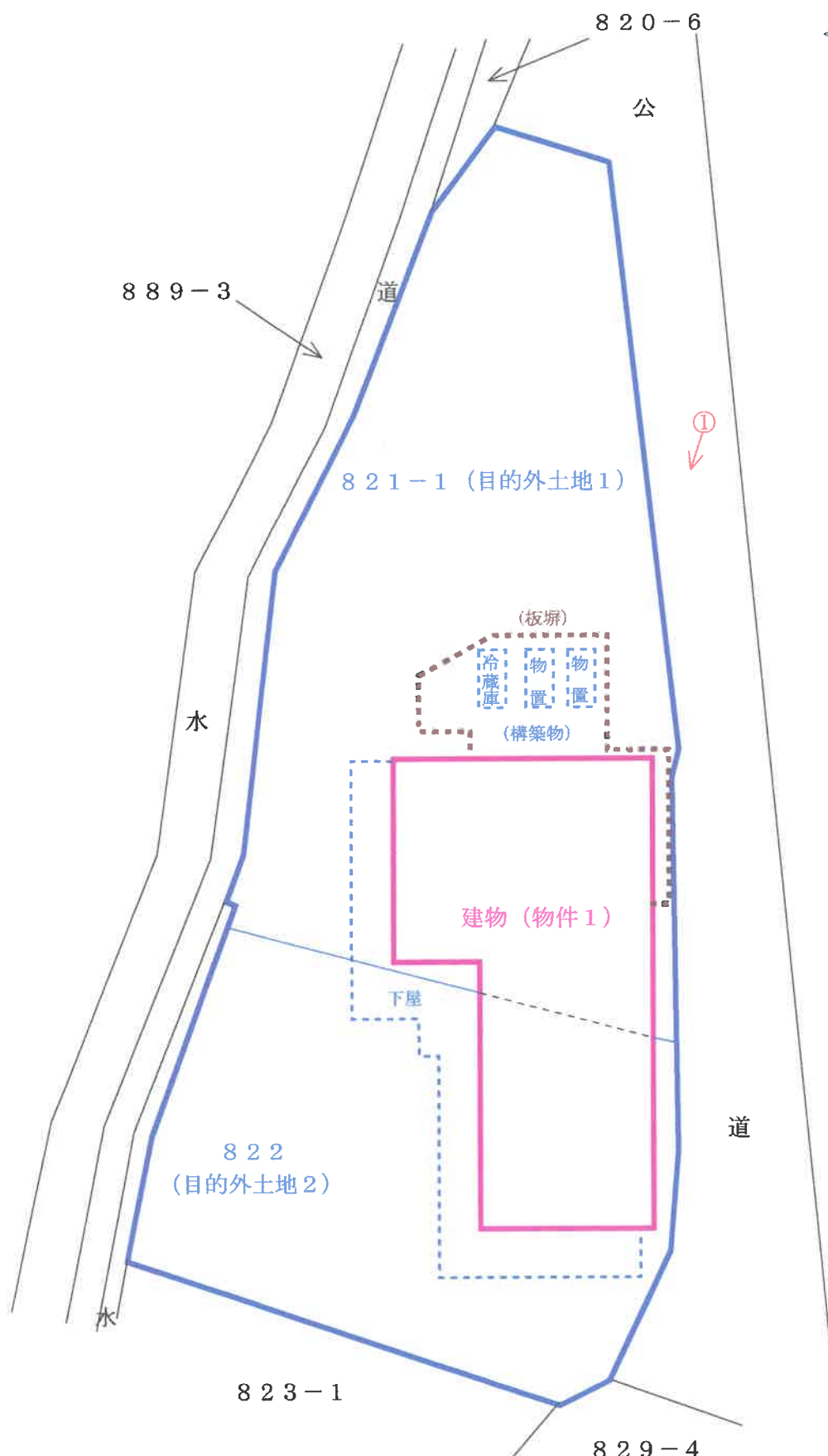
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方広務局熊谷支局管轄)
令和7年7月10日 宇都宮地方広務局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

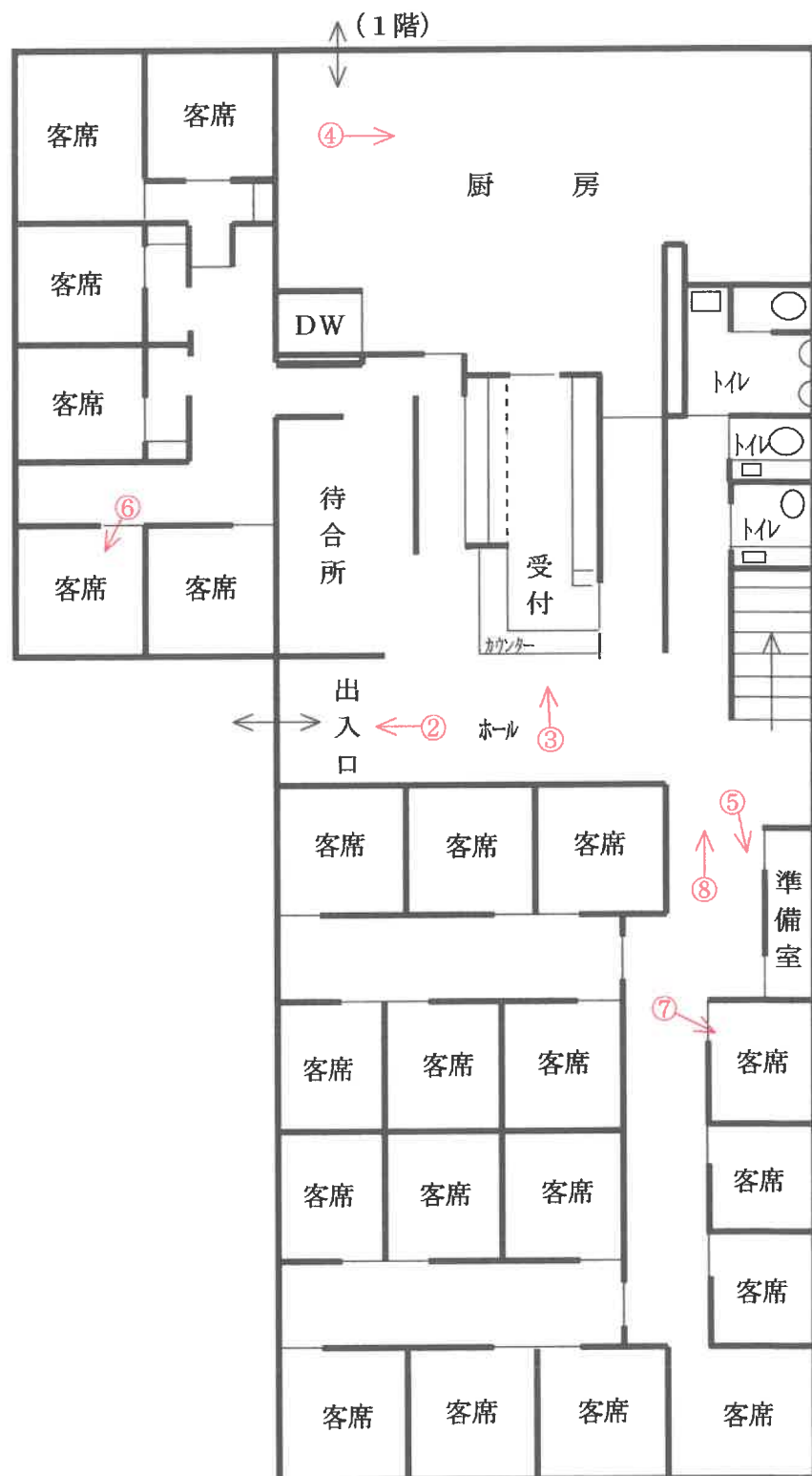


○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



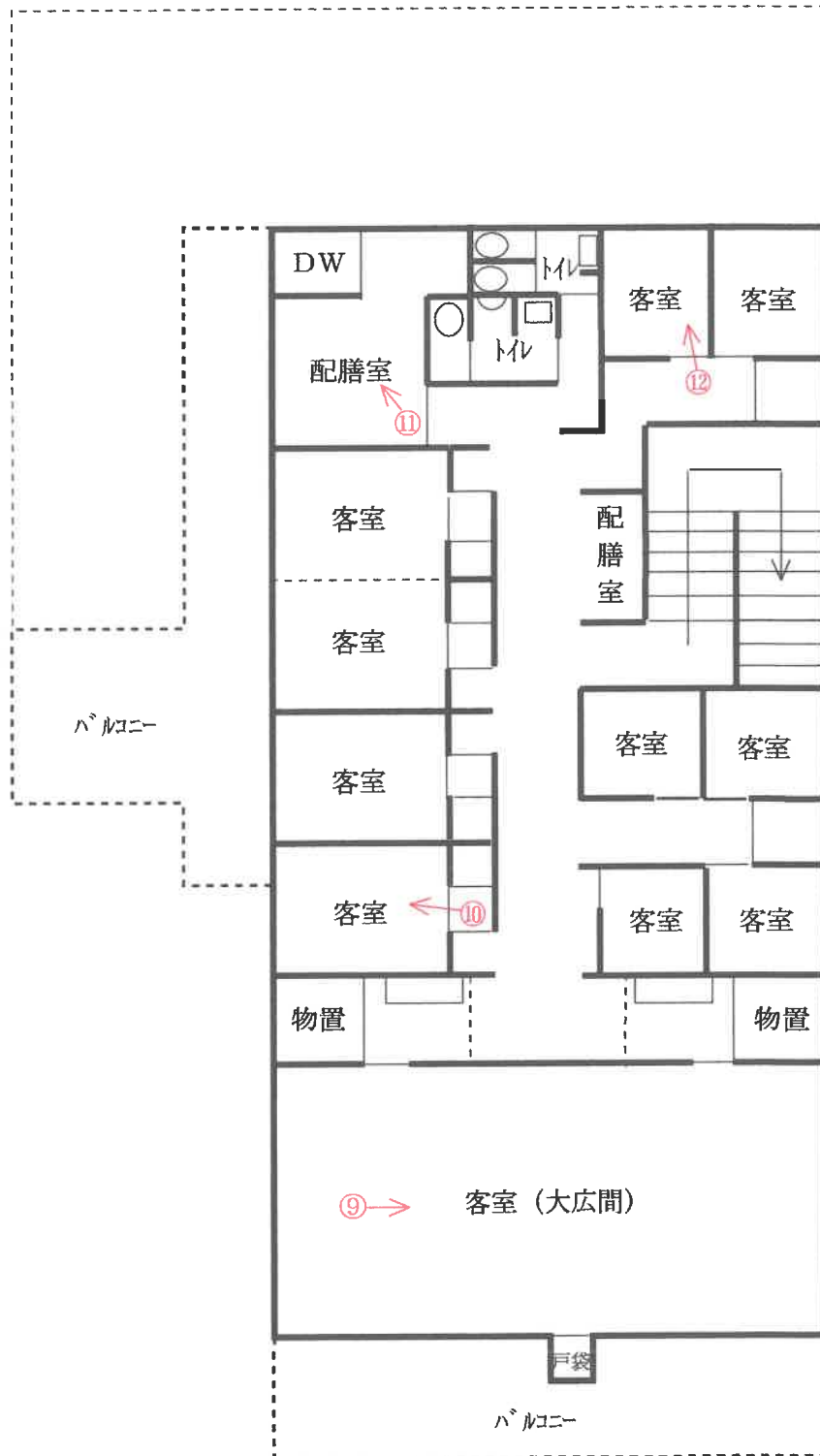
○→ = 写真撮影位置・方向

(1 / 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年（ケ）第57号
令和7年 9月26日外現地調査
令和7年10月30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 熊谷市小島字武体 821番地1、822番地
- 家屋 番号 821番1
- 種 類 店舗
- 構 造 鉄骨造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 409.36平方メートル
2階 258.52平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金1,280,000円

上記評価額は土地利用権（借地借家法第23条第2項の事業用定期借地権）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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	目的外土地あり
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的外土地1 所在地番：熊谷市小島字武体8 2 1 番1 地 目：田（現況宅地） 地 積：1182㎡ 所 有 者：A 目的外土地2 所在地番：熊谷市小島字武体8 2 2 番 地 目：田（現況宅地） 地 積：743㎡ 所 有 者：B		

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（目的外土地1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「籠原」駅 南東方約3.7km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	国道140号背後に戸建住宅を中心として高校や店舗等が見られ、その周囲には農地も多く残る市街化調整区域内の地域である。	
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 1925㎡（登記合計数量） やや不整形 ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	北東側現況幅員約5～6m舗装市道（40627号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面し、西側現況幅員約4m一部舗装（歩道用に舗装された状態）市道（40648号線、建築基準法第42条2項適用道路、敷地後退済み）に1m程度高く接面する。	
土地の利用状況等	①目的外土地1・2は一体として、物件1（建物）の敷地として利用されているほか、隣接土地（823番1）をも一体として駐車場等として利用されている。当該目的外土地の土地利用権原は次の借地借家法第23条2項の事業用定期借地権に基づく賃借権である。 （目的外土地1） 貸 主：土地所有者（A） 借 主：建物所有者 契約日：平成20年5月31日 目 的：居住の用に供せず、専ら飲食店経営の事業の用に供する店舗及びその附属施設の所有を目的とする。 期 間：平成20年10月1日から令和10年9月30日までの20年間 賃 料：月額128,380円 一時金：敷金158,264円 保証金1,000,000円（毎年50,000円を償却） （目的外土地2） 貸 主：土地所有者（B） 借 主：建物所有者 契約日：平成20年5月31日 目 的：本件建物を居住の用に供してはならない。 本件建物の敷地を除く空き地部分は駐車場として利用する。 期 間：平成20年10月1日から令和10年9月30日までの20年間	

	賃 料：月額79,132円 一時金：敷金158,264円 保証金1,000,000円(毎年50,000円を償却) ②隣接地とは道路及びコンクリート土止め等により概ね区分できる。 ③目的外土地の地中には雨水碎石貯留施設が設置されている。
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目的外土地1・2は南側隣接地(823番1の土地)と一体とした範囲(2322.14㎡)について、平成20年11月21日付第2000308号で本件建物所有者申請に対して、都市計画法第34条第9号の開発許可(ドライブインなどの沿道サービス施設)がなされている。当該開発許可は属人性はないが、用途変更を伴う再建築等の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敷地内には放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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21年9月18日新築（登記記載） 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約3年（事業用定期借地期間満了日を考慮）	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 瓦葺 サイディング その他 ビニールクロス、プリント合板 その他 ビニールクロス その他 フローリング、ビニル床シート、コンクリート その他 電気・給排水等、空調、厨房設備、消防設備、浄化槽及び油類分離槽 その他 配膳用簡易リフト1基 ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
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	劣る	
建物の利用状況	所有者が店舗（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	建築確認済証：平成21年2月17日付第SJK48042307号 平成21年3月27日付第SJK48042570号（変更） 平成21年9月1日付第SJK49041207号（変更） 完了検査済証：平成21年9月29日付第SJK69041078号 なお、南側隣接地を一体とした敷地にて建築確認を申請している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地1・2

目的外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
目的外土地1・2	17,500	0.76	1925	0.90	23,040,000

※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-10)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/83 \div 17,500 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近条件-2%・環境条件等-15%と判定した。(相乗積： $0.98 \times 0.85 \div 0.83$)

イ 個別格差：角地+2%、敷地後退-7%、規模形状等-20%
 (相乗積： $1.02 \times 0.93 \times 0.80 \div 0.76$)

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物経過年数及び借地契約上の阻害等を考慮した。

② 物件1 (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
1	230,000	667.88	0.09	13,830,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数16年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率(建物の規模・用途及び中古店舗の市場性等も考慮)-40%

(計算式) $3 / (16 + 3) \times (1 - 0.40) \div 0.09$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
目的外土地1・2	23,040,000	0.01	事業用定期借地権	230,000

イ 本件事業用定期借地権の権利割合を求めるに当たっては、近隣における課税上の借地権割合を基礎として、設定期間（20年）、残存期間（約3年）、地代等を考慮した定期借地権減価及び名義書換料の必要性等を勘案して判定した。

(借地権割合) (定借減価) (名義書換料相当減価)

$$\text{事業用定期借地権割合} = 0.30 \times (1 - 0.95) \times (1 - 0.10) \div 0.01$$

※なお、調査時点において保証金の未償却分は存在するが、契約上、滞納地代に充当されることから計上しない。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	13,830,000	+230,000	1.00	0.13	0.70	1,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：売却対象が事業用定期借地権付建物であること（-30%）及び本件事業用定期借地権の期間満了に伴う更地化費用負担の必要性等（-81%※）による有効需要の減退を考慮した。（相乗積：0.70×0.19÷0.13）

※事業用定期借地権の期間満了に伴う更地化費用を考慮した現価率の査定

(更地化査定費用の現在価値) (基礎となる建物価格) (土地利用権価格) (査定現価率)

$$11,340,000\text{円} / (13,830,000\text{円} + 230,000\text{円}) \div 0.81$$

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）

本件土地利用権である事業用定期借地権の残存期間が極めて短いことを考慮し、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－10）

所在・地番：熊谷市小島字大明神49番1

価 格：14,500円／㎡

位 置：「籠原」駅から約3.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：691㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西6m舗装市道

用途 指定 等：市街化調整区域

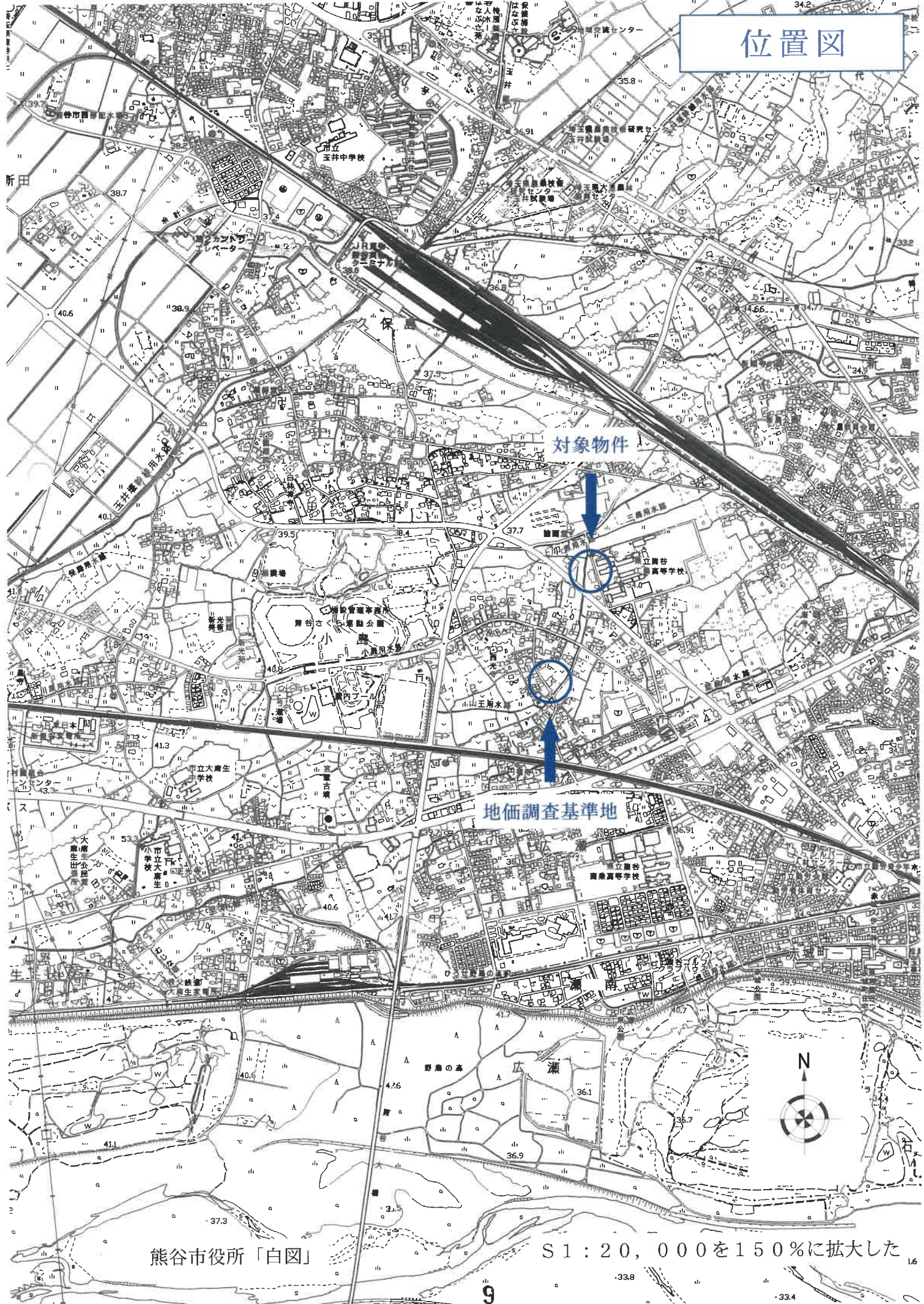
無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅を中心に一般住宅等も見られる周辺に農地の多い住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

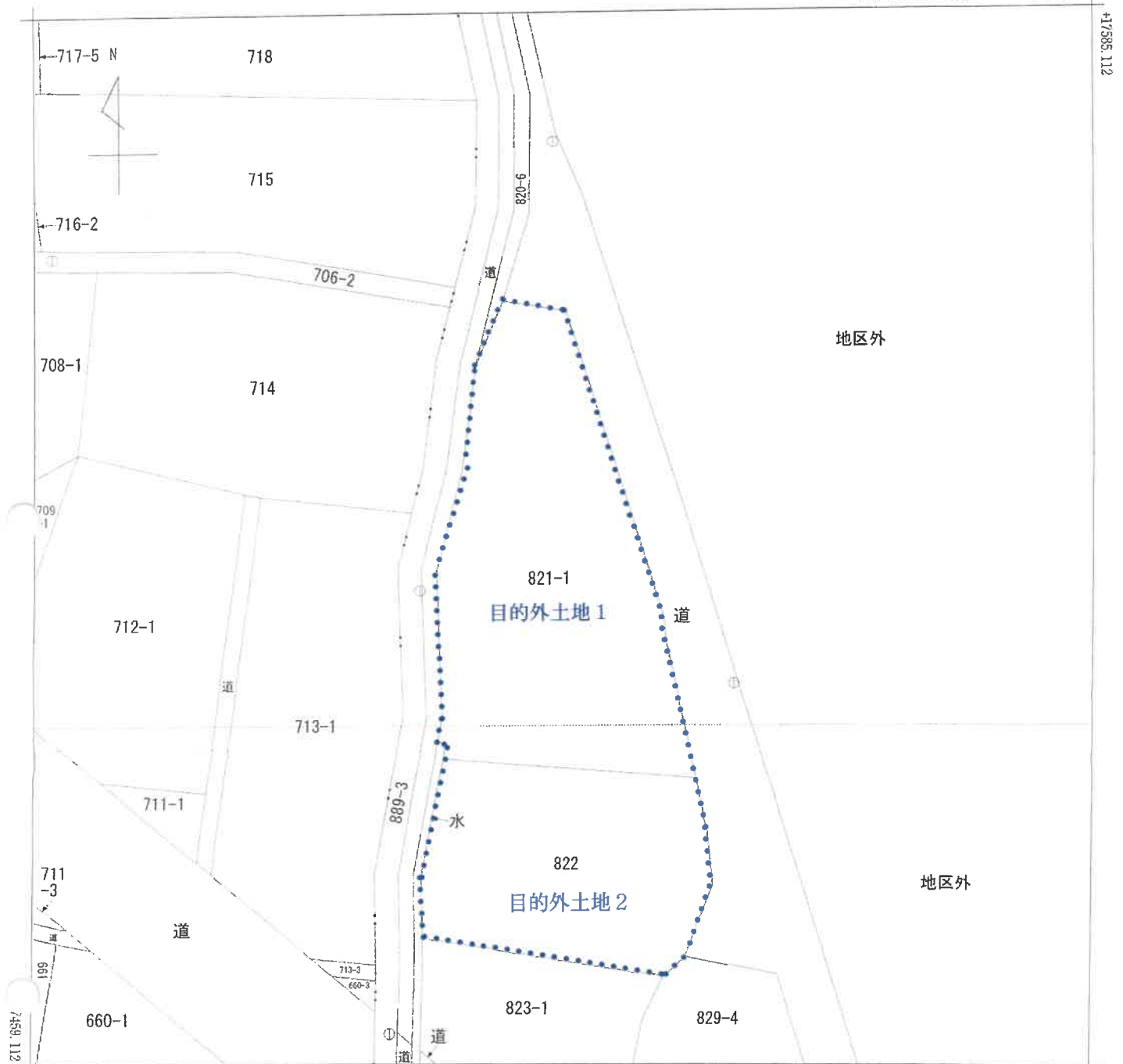


対象物件

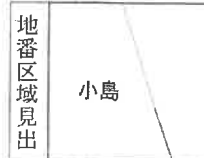
地価調査基準地

熊谷市役所「白図」

S1: 20,000を150%に拡大した



-43209.772 (座標値種別：測量成果)
(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。



A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所 在	熊谷市小島字武体				地 番	821番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年6月				備付年月日(原図)	平成21年12月8日			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熊谷支局管轄)

令和7年7月10日

宇都宮地方法務局

整理番号：H33640-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平

223513

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。

(さいたま市地方務局(熊谷支局管轄))

令和7年7月10日

宇都宮地方務局

登記官

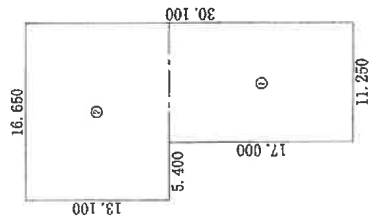
建築物図面

家屋番号	821番1
建物の所在	熊谷市小島字武体 821番地1・822番地

各階平面図



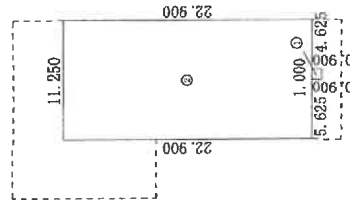
1階



求積表

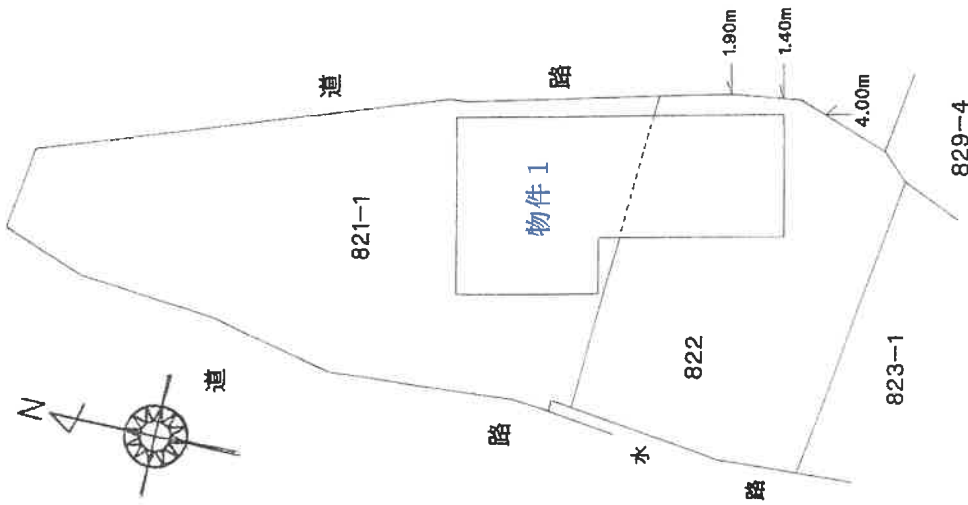
①	11.250×17.000	$=$	191.250000
②	16.650×13.100	$=$	218.115000
合計			409.365000
床面積			409.36 m ²

2階



求積表

①	1.000×0.900	$=$	0.900000
②	11.250×22.900	$=$	257.625000
合計			258.525000
床面積			258.52 m ²



作成者
作成年月日

縮尺 1/500

申請人

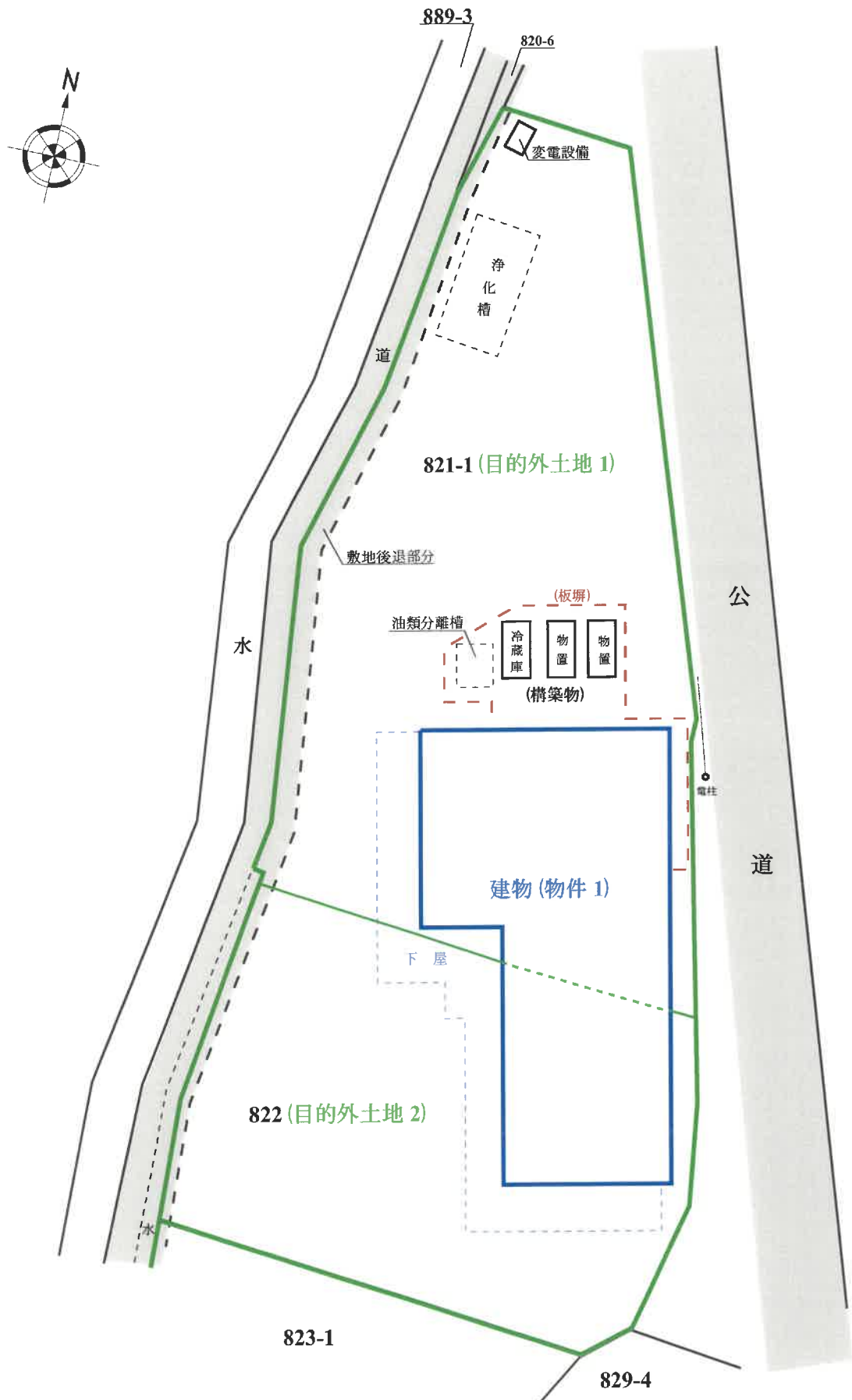
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

整理番号：H3639-1

A3版をA4版に縮小したものです

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。