

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月15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 5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 8年 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 8年 3月17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 明 細 書

令和 8年 1月 9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, 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 | 行田市大字持田字砂原 |
| | 地 番 | 1662番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市大字持田字砂原 1662番地12 |
| | 家屋 番号 | 1662番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル 2階 52.17平方メートル |



令和7年(ケ)第72号
令和7年10月10日受理
令和7年12月22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 田尻伸行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行田市大字持田字砂原 |
| | 地 番 | 1662番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市大字持田字砂原 1662番地12 |
| | 家屋 番号 | 1662番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル 2階 52.17平方メートル |



22

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | 本件土地の東側に隣接する1662番15の土地は、行田市所有の公衆用道路である。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

執行官の意見

■ 占有関係については、物件の現況（表札、屋内の状況、郵便物等）等から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

(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 |
| 令和7年10月23日(木) 14:15-14:25 | 物件所在地 | 臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函 |
| 令和7年12月1日(月) 13:45-14:20 | 物件所在地 | 臨場・屋内等調査(評価人同行) |
| 令和7年12月1日(月) 14:45-15:00 | さいたま地方法務局 熊谷支局 | 件外土地の登記事項証明書取得 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月1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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成24年12月12日

2/4

地積測量

1662-1, 1662-4
中心1662-25

土地の所在 行田市大字持田字砂原

地番

地番 ① 1662-7

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A01 | 14387.538 | -36072.774 | -1.008 | -14387.538906 | -157141.84510 | -157141.84510 |
| A36 | 14387.538 | -36072.774 | 0.007 | 180.798161 | -146200.35185 | -146200.35185 |
| A35 | 14387.538 | -36072.774 | 0.993 | 14387.5381 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| A33 | 14387.538 | -36072.774 | 0.993 | -0.500165 | 148138.64418 | 148138.64418 |
| 合計 | | | | 0.2506525 | -15110.54310 | -15110.54310 |
| 合計面積 | | | | 0.25 ㎡ | -2114.85926 | -2114.85926 |
| 合計地積 | | | | | -36105.390 | -36105.390 |
| 合計面積 | | | | | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ② 1662-8

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A05 | 14397.292 | -36072.914 | -16.409 | -294249.21761 | -157141.84510 | -157141.84510 |
| A31 | 14397.292 | -36089.183 | -16.111 | -31195.477182 | -146200.35185 | -146200.35185 |
| A32 | 14388.793 | -36089.425 | 15.418 | 211786.80088 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| A35 | 14387.023 | -36073.767 | 16.251 | 233802.510773 | 148138.64418 | 148138.64418 |
| A36 | 14387.538 | -36072.774 | 0.852 | 12275.569514 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| 合計 | | | | -341.107288 | -15110.54310 | -15110.54310 |
| 合計面積 | | | | 170.551410 | -36105.390 | -36105.390 |
| 合計地積 | | | | 170.55 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ③ 1662-9

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A31 | 14397.292 | -36089.183 | -16.415 | -343331.548180 | -157141.84510 | -157141.84510 |
| A01 | 14397.048 | -36105.399 | 1.148 | 185176.331083 | -146200.35185 | -146200.35185 |
| A34 | 14388.582 | -36104.292 | 16.275 | 234141.295558 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| A32 | 14388.793 | -36089.425 | 15.109 | 21738.055437 | 148138.64418 | 148138.64418 |
| 合計 | | | | -341.087765 | -15110.54310 | -15110.54310 |
| 合計面積 | | | | 170.548525 | -36105.390 | -36105.390 |
| 合計地積 | | | | 170.54 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ④ 1662-10

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A37 | 14387.048 | -36105.390 | -1.003 | -14407.432948 | -157141.84510 | -157141.84510 |
| A30 | 14386.548 | -36105.293 | 1.008 | 14501.640354 | -146200.35185 | -146200.35185 |
| A33 | 14388.561 | -36104.292 | -0.007 | -108.705354 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| 合計 | | | | -0.500598 | -15110.54310 | -15110.54310 |
| 合計面積 | | | | 0.250290 | -36105.390 | -36105.390 |
| 合計地積 | | | | 0.25 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ⑤ 1662-11

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A01 | 14387.048 | -36105.410 | -10.510 | -157141.84510 | -157141.84510 | -157141.84510 |
| P16 | 14386.491 | -36115.810 | -10.155 | -146200.35185 | -146200.35185 | -146200.35185 |
| A19 | 14379.604 | -36115.915 | 10.645 | 152069.33410 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| A22 | 14379.604 | -36105.415 | 10.302 | 148138.64418 | 148138.64418 | 148138.64418 |
| A30 | 14388.548 | -36105.293 | -8.105 | -15110.54310 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| A37 | 14387.048 | -36105.390 | -8.147 | -2114.85926 | -15110.54310 | -15110.54310 |
| 合計 | | | | -36105.390 | -36105.390 | -36105.390 |
| 合計面積 | | | | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ⑥ 1662-12

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A32 | 14379.604 | -36105.195 | -10.643 | -152069.33410 | -152069.33410 | -152069.33410 |
| A19 | 14379.604 | -36115.915 | -10.157 | -146200.35185 | -146200.35185 | -146200.35185 |
| A18 | 14387.025 | -36115.352 | 10.641 | 152069.33410 | 152069.33410 | 152069.33410 |
| A31 | 14387.171 | -36104.951 | 10.157 | 148138.64418 | 148138.64418 | 148138.64418 |
| 合計 | | | | -36105.390 | -36105.390 | -36105.390 |
| 合計面積 | | | | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ⑦ 1662-13

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A21 | 14389.171 | -36104.951 | -10.647 | -152911.09637 | -152911.09637 | -152911.09637 |
| A18 | 14382.025 | -36115.352 | -10.154 | -148432.00650 | -148432.00650 | -148432.00650 |
| A17 | 14344.592 | -36115.105 | 10.647 | 152726.10024 | 152726.10024 | 152726.10024 |
| A30 | 14344.739 | -36104.705 | 10.154 | 145656.28896 | 145656.28896 | 145656.28896 |
| 合計 | | | | -352.66657 | -352.66657 | -352.66657 |
| 合計面積 | | | | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

地番 ⑧ 1662-14

| NO | X | Y | $Y_{n+1} - Y_n$ | $Y_n - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ | $(Y_n - Y_{n-1}) \cdot X_{n-1}$ |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| A20 | 14341.739 | -36104.705 | -10.612 | -152726.10024 | -152726.10024 | -152726.10024 |
| A17 | 14341.592 | -36115.105 | -10.155 | -145656.28896 | -145656.28896 | -145656.28896 |
| P13 | 14326.952 | -36114.869 | 8.518 | 112100.24656 | 112100.24656 | 112100.24656 |
| A09 | 14327.976 | -36106.577 | 10.372 | 148600.42772 | 148600.42772 | 148600.42772 |
| A10 | 14329.233 | -36104.388 | 1.872 | 26823.87176 | 26823.87176 | 26823.87176 |
| 合計 | | | | -382.42419 | -382.42419 | -382.42419 |
| 合計面積 | | | | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ | 181.35 ㎡ |

作成者 土地家屋調査士 [署名] (平成24年11月27日作成)

凡例
 ① 石杭
 ② コンクリート杭
 ③ フラスチック杭
 ④ 金属板
 ⑤ 金属プレート

凡例
 ① 測量線の種類
 ② 測量線の種類
 ③ 測量線の種類
 ④ 測量線の種類
 ⑤ 測量線の種類

申請人 [署名] 代表取締役

縮尺 1/

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。
(さいたま地方支庁管轄)
令和7年8月13日 東京法務局総合出張所 登記官

(7 枚目)

請求番号：2-2

(2/4)

登記年月日：平成27年1月23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。
(さいたま地方裁判所 熊谷支局管轄)

令和7年8月13日 東京法務局熊谷出張所

登記官

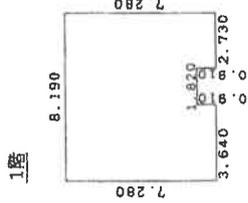
(80/枚目)

建物平面図

家屋番号 1662番12

建物の所在 行田市大字袴田字砂原1662番地12

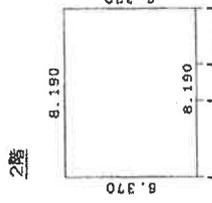
各階平面図



床面積

| | | |
|---------------|---|---------|
| 8.190 x 6.370 | = | 52.1703 |
| 3.640 x 0.910 | = | 3.3124 |
| 2.730 x 0.910 | = | 2.4843 |
| 計 | | 57.9670 |

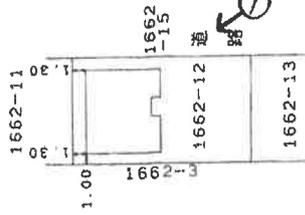
床面積 57.96 m²



床面積

8.190 x 6.370 = 52.1703

床面積 52.17 m²



(単位：m)

写真撮影位置

作成者

土地調査士
家屋調査士

7年 1月 20日(作成)

縮尺 1/250

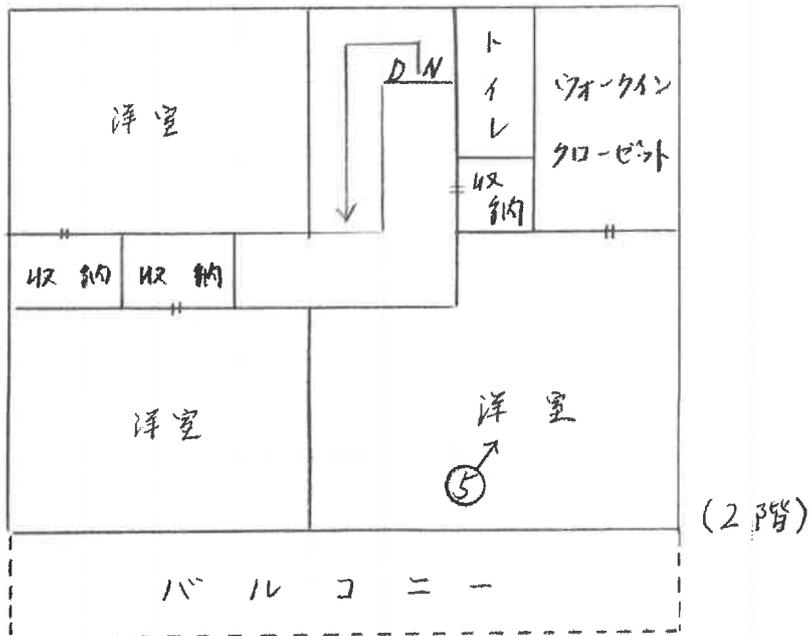
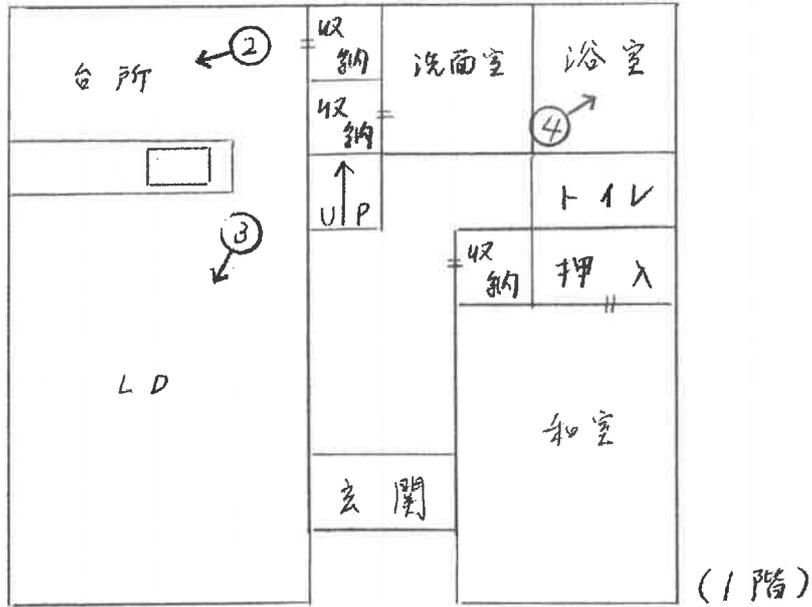
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用品)

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(802 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和7年(ケ)第 72号
令和7年12月1日 現地調査
令和7年12月2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 | 行田市大字持田字砂原 |
| | 地 番 | 1662番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市大字持田字砂原 1662番地12 |
| | 家屋 番号 | 1662番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル 2階 52.17平方メートル |



第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金8,440,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金2,920,000円 |
| 物件2 (建物) | 金5,520,000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 同 上 同 上 同 上 | |
| 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 同 上 同 上 同 上 同 上 | |
| 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 | 秩父鉄道線「ソシオ流通センター」駅の南東方約1700m（道路距離、以下同様）に、JR高崎線「行田」駅の北方約2100mに位置している。 | |
| 付近の状況 | 低層住宅等が建つ中に空地も見られる住宅地域で、主な便益施設は次のとおりである。 西小学校 …………… 東方約1100m 西中学校 …………… 東方約1300m | |
| 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 | 市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — ない |
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 181.34㎡ 長方形地 平坦地 特にない |
| 接面道路の状況 | 東側が、認定幅員4.5mの舗装市道（第6.3-636号線、建築基準法42条1項1号道路）に、概ね等高に接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | （利用状況） 地上には、物件2の建物が存し、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：あり ガス配管：あり | |
| 特記事項 | ない | |

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | |
|-----------------|--|
| 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26年4月7日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 12年程度 経済的残存耐用年数 8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、畳等 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： 普通 施 工： 普通 |
| 保守管理の状態 | 維持管理は普通程度。 |
| 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。 |

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

| 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 | 38,300 | 1.00 | 181.34 | 1.00 | 6,945,000 |

ア 標準画地価格

基準地 行田（県）－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 38,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.9/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \doteq & 38,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：基準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：ない

◇ 地域格差：ない

イ 個別格差：ない

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：ない

② 物件2（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 |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2 | 145,000 | 110.13 | 0.320 | 5,110,000 |

ウ 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数8年、残価率0%とした定額法（現価率0.400）と観察減価法（建物の現状、中古建物物件の市場性等を考慮し、-20%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.400 \times (1 - 0.20) = 0.320$$

2 評価額の判定

前記1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 | 6,945,000 | 0.40 | 法定地上権 | 2,778,000 |

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%と査定した。

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 | 6,945,000 | -2,778,000 | | 1.00 | 0.70 | 2,920,000 |
| 2 | 5,110,000 | +2,778,000 | 1.0 | 1.00 | 0.70 | 5,520,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 8,440,000 |

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 行田（県）－6 （添付図面参照）

所在地番等：行田市持田5丁目1746番85「持田5－15－21」

価格：38,300円/㎡

位置：「行田」駅から約2.2km

価格時点：令和7年7月1日

地積：172㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：北4m市道

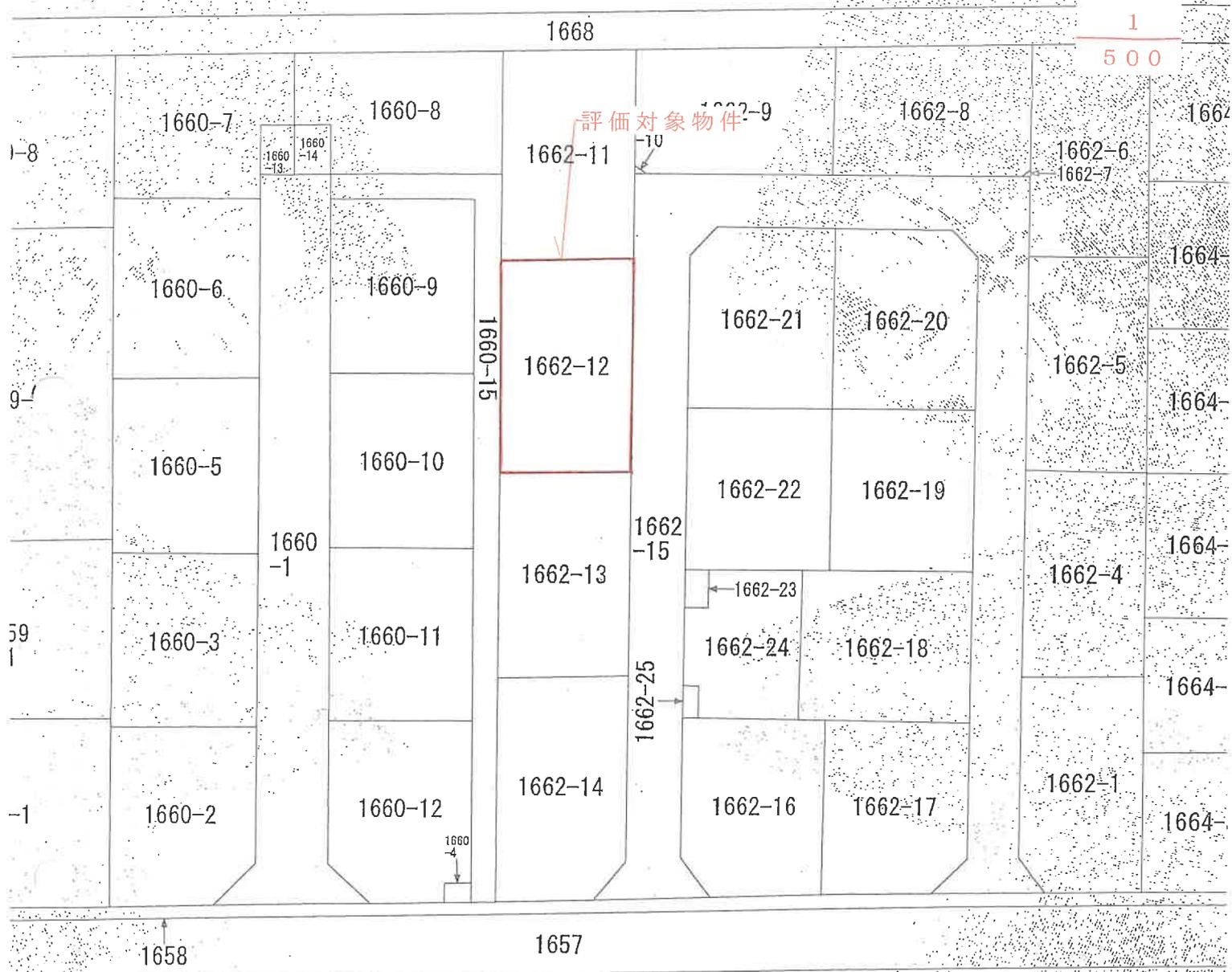
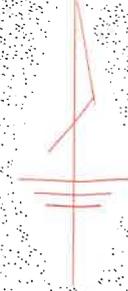
用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



直種別：図上測定)
 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の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 大字持田

市大字持田字砂原
 地番 1662番12
 -9-

公 図 写

度 座標系 Ⅳ

登記年月日：平成27年1月23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。

(さいたま地方広務局熊谷支局発行)

令和7年8月13日

東京地務局熊谷出張所

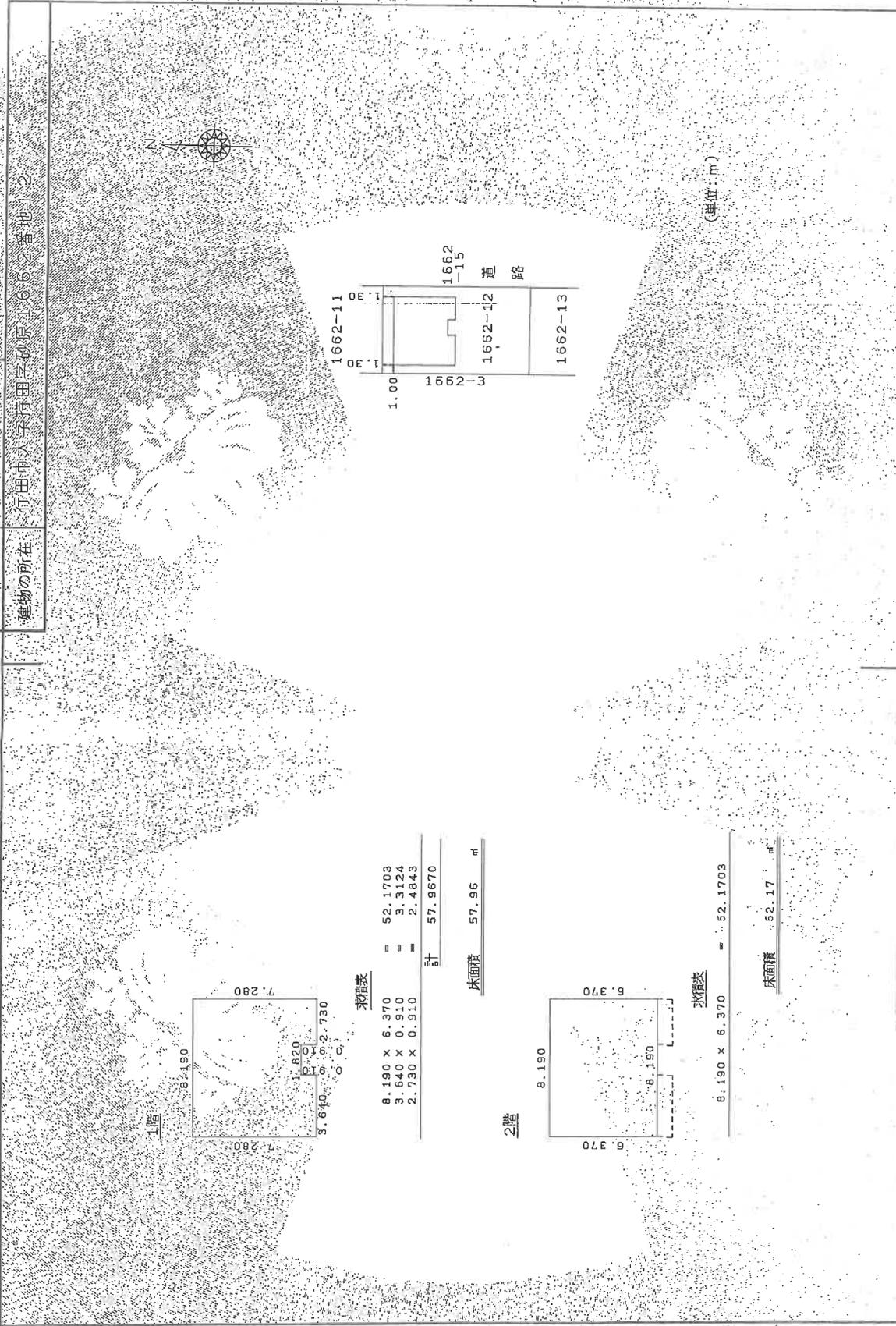
登記号

110-

建物平面図

家屋番号 1662-3

建物の所在 行田市大字持田字砂原1662番地1-2



(単位:m)

1階

| | |
|-------|-------|
| 8.190 | 7.280 |
| 3.640 | 0.910 |
| 0.910 | 2.730 |
| 0.910 | 0.910 |
| 1.820 | 0.910 |

求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 8.190 x 6.370 | = | 52.1703 |
| 3.640 x 0.910 | = | 3.3124 |
| 2.730 x 0.910 | = | 2.4843 |
| 計 | | 57.9670 |

床面積 57.96 m²

2階

| | |
|-------|-------|
| 8.190 | 6.370 |
| 8.190 | 6.370 |

求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 8.190 x 6.370 | = | 52.1703 |
|---------------|---|---------|

床面積 52.17 m²

各階平面図

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成27年1月20日作成

土地調査士 家屋

作成者

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

請求番号：2-3