

## 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 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 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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 行田市持田一丁目                         |
|   | 地 番   | 2851番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 171.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 行田市持田一丁目2851番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 2851番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル<br>2階 48.60平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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, 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

---

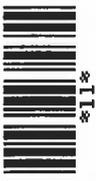
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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 行田市持田一丁目  
地 番 2851番1  
地 目 宅地  
地 積 171.00平方メートル
- 2 所 在 行田市持田一丁目2851番地1  
家屋 番号 2851番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 53.46平方メートル  
2階 48.60平方メートル



令和7年(ケ)第55号  
令和7年9月9日受理  
令和7年10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 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   | 行田市持田一丁目                         |
|   | 地 番   | 2851番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 171.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 行田市持田一丁目2851番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 2851番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル<br>2階 48.60平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	行田市持田1丁目15番32号		
<b>土地</b>	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(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の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
<b>建物</b>	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(債務者兼所有者の破産管財人A) 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している □「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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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 本件土地の西側に隣接する2850番の土地は、建設省所有名義の公衆用道路である。
- 2 本件土地上のカーポートについては、土地の定着物と認めた。
- 3 上記のカーポートの屋根には、太陽光パネルが設置されている。

(物件2関係)

- 1 本件建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている。
- 2 壁に疵あり (写真⑦、⑨)
- 3 玄関前ポーチの一部が陥没している (写真⑩)。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 先月本件建物から引っ越しました。</p> <p>2 本件建物の屋根の上の太陽光パネルは、平成27年に付けました。代金は、286万2,000円で、分割手数料が53万6,665円です。平成27年4月から180回の分割払です。 カーポートとその上の太陽光パネルは、代金388万8,714円と分割手数料64万8,714円で、平成30年10月から180回の分割払です。 蓄電池は、代金218万9,192円と分割手数料33万9,192円で、令和4年3月から180回の分割払です。 いずれも去年の11月ころから払っていません。所有権留保になっているのか、分かりません。</p> <p>3 本件土地の境界について、争いごとはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

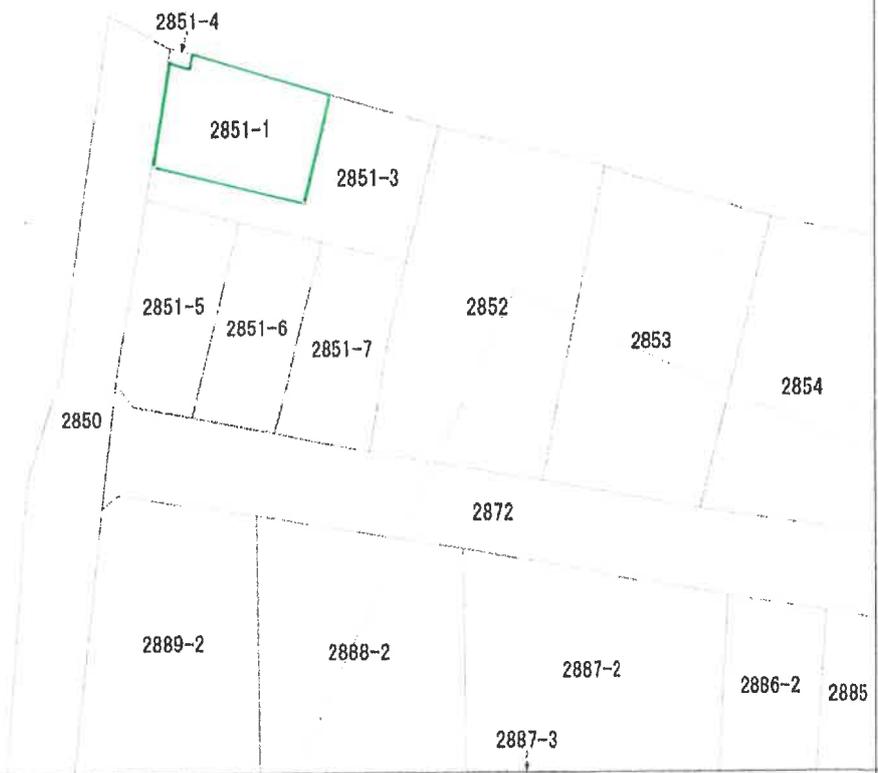
- 占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述から、本報告書記載のとおり認めた。

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9月18日(木) 10:30-10:40	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年10月4日(土) 8:50-9:50	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)
令和7年10月6日(月) 13:10-13:20	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 type="checkbox"/> 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。</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>		

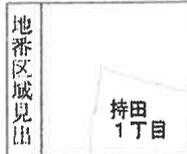
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-35912.278 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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。



請求部分	所在		行田市持田一丁目		地番	2851番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年6月30日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M58580

登記官

(1/1)

**A3判をA4判に縮小**

( 7 枚目)

登記年月日：平成26年5月19日

地積測量図 (1/2)

地番 2851-1  
2851-3(1)-7  
土地の所在 行田市持田一丁目

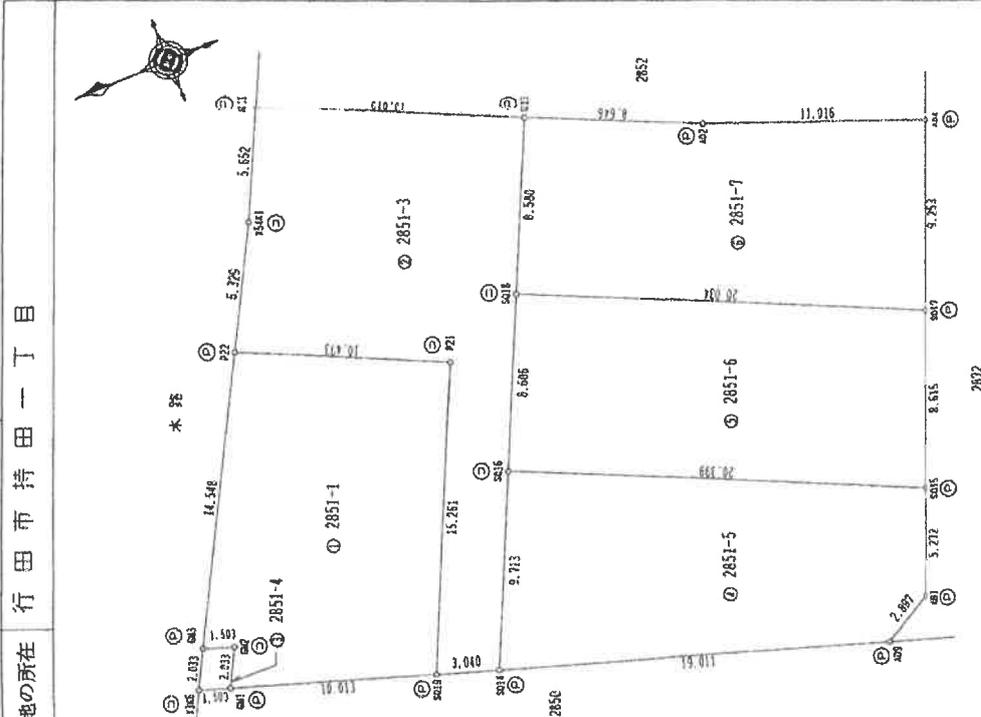
求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
① 2851-1	GW1	537.399	517.189	-4.966	-2668.723434	
	SO19	527.902	514.014	10.684	5628.546928	
	P21	521.469	527.853	18.234	9518.895126	
	P22	530.966	532.268	-8.396	-4457.950536	
	GM3	537.861	519.457	-13.288	-7147.096968	
	GM2	536.435	518.980	-2.268	-1216.634580	
	合計				-342.003454	
合計面積						171.0017320
合計地積						171.00

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
② 2851-3	SO19	527.902	514.014	-14.903	-7814.533306	
	SO14	525.618	513.050	7.847	4119.816246	
	SO16	520.930	521.861	16.618	8656.814740	
	SO18	517.308	529.668	15.591	8069.349028	
	SO13	513.697	537.452	13.253	6813.163311	
	AD11	525.508	542.931	0.389	204.422612	
	X54k1	527.966	537.841	-10.663	-5629.701458	
	P22	530.966	532.268	-9.988	-5303.288408	
	P21	521.469	527.853	-18.254	-9518.895126	
	合計				-406.852361	
	合計面積				203.4261805	
合計地積				203.42		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
③ 2851-4	X3K5	538.825	517.666	-2.268	-1222.055100	
	GM1	537.399	517.189	1.314	706.142286	
	GM2	536.435	516.980	2.268	1216.634580	
	GM3	537.861	519.457	-1.314	-706.749354	
合計				-6.027588		
合計面積				3.0137940		
合計地積				3.01		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
④ 2851-5	SO14	525.018	513.050	-14.839	-7790.742102	
	A09	506.997	507.022	-4.648	-2356.475576	
	AB1	504.439	508.402	6.253	3154.257067	
	SO15	502.425	513.275	13.459	6762.138075	
	SO16	520.930	521.861	-0.225	-117.209250	
	合計				-348.031786	
合計面積				174.0169230		
合計地積				174.01		



凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	抗	①	金属板
②	コンクリート杭		②	金属板
③	プラスチック杭		③	金属プレート

製作者 土地家産株式会社  
 平成26年4月  
 縮尺 1/250

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。  
 (さいたま地方支務局熊谷支局管轄)  
 令和7年6月30日 東京支務局立川出張所

登記官

( 8 枚目)

登記年月日：平成26年5月9日

地積測量図 (2/2)

地番 2851-1  
2851-11-1-7

土地の所在 行田市持田一丁目

地番 ⑤ 2851-6

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
SQ15	502.425	513.275	-0.524	-313.513200
SQ17	498.134	521.237	16.393	8182.303662
SQ18	517.308	529.568	0.624	322.800192
SQ16	520.930	521.861	-16.393	-8539.605493
合計				-348.014835
合計面積				174.00 m <sup>2</sup>

地番 ⑥ 2851-7

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
SQ17	495.434	521.237	0.121	60.395214
AD4	495.599	529.789	12.576	6232.653024
AD2	505.854	533.813	7.663	3876.359202
SQ13	513.697	537.452	-4.145	-2129.274065
SQ18	517.308	529.668	-16.215	-8386.149220
合計				-348.015845
合計面積				174.0079225 m <sup>2</sup>

合計面積 899.4729400 m<sup>2</sup>

地番	地積
① 2851-1	171.00 m <sup>2</sup>
② 2851-3	203.42 m <sup>2</sup>
③ 2851-4	3.01 m <sup>2</sup>
④ 2851-5	174.01 m <sup>2</sup>
⑤ 2851-6	174.00 m <sup>2</sup>
⑥ 2851-7	174.00 m <sup>2</sup>

測量年月日 平成26年4月11日  
座標系 任意座標

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	金属標
T2	489.394	526.989	金属標

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種別	境界線の種別
①	石	①	金属板	銅印
②	コンクリート杭	②	金属杭	
③	プラスチック杭	③	金属プレート	

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

(平成26年4月11日)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

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図面である。  
(さいたま地方事務所熊谷支局管轄)  
令和7年5月30日 東京法律局立川出張所 登記官

( 9 枚目)

登記年月日：平成26年11月21日

建物図面図

2851番1

行田市持田一丁目2851番地1

各階平面図

1階

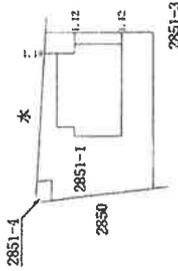


9.000 × 4.500	=	40.500000
7.200 × 1.800	=	12.960000
合計		53.460000
床面積		53.46 ㎡

2階



9.000 × 4.500	=	40.500000
4.500 × 1.800	=	8.100000
合計		48.600000
床面積		48.60 ㎡



作成者

平成 26 年 11 月

縮尺

250

申請人

縮尺

500

A3判をA4判に縮小

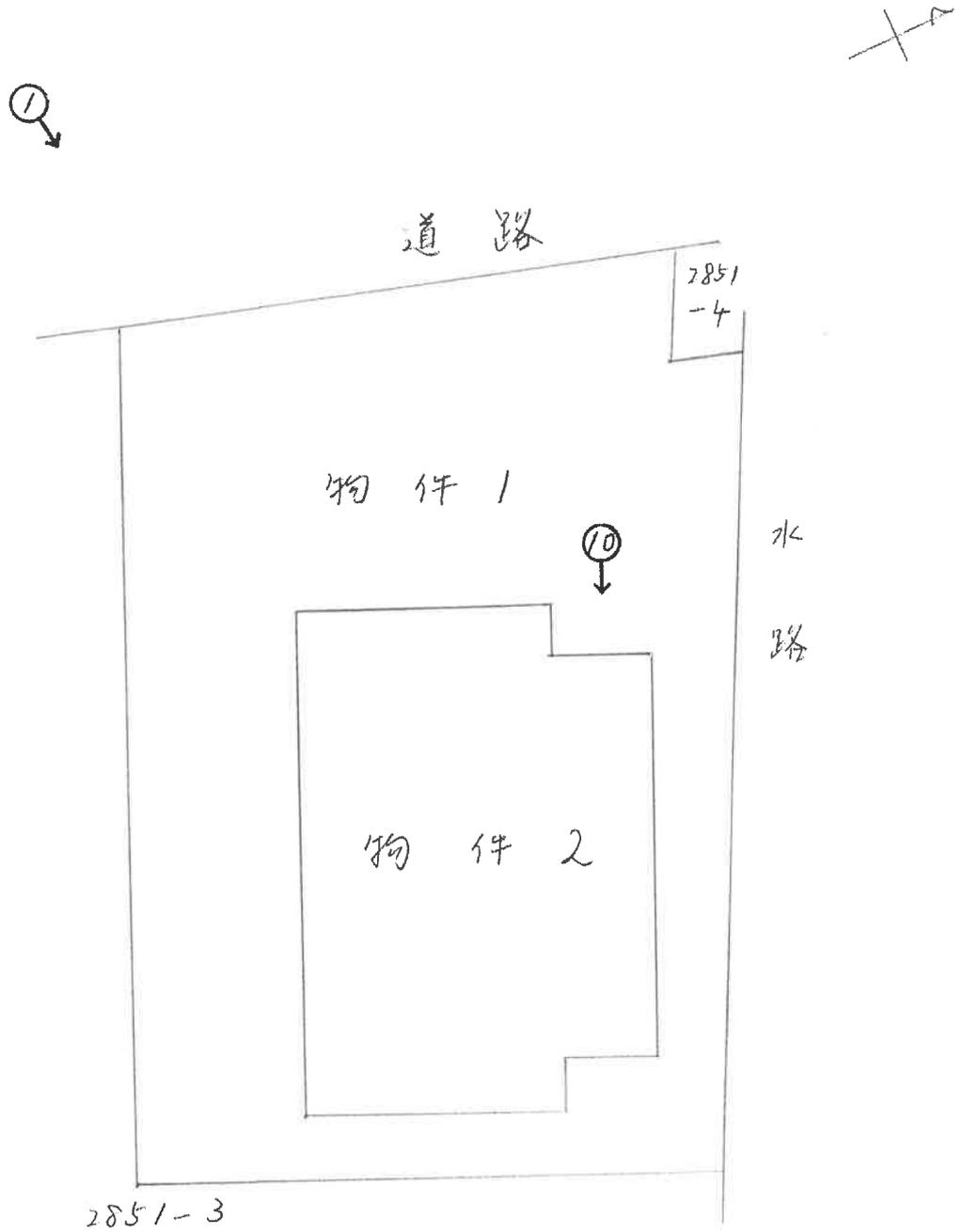
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

令和7年6月30日

東京法務局立川出張所

登記簿

# 土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

( // 枚目)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

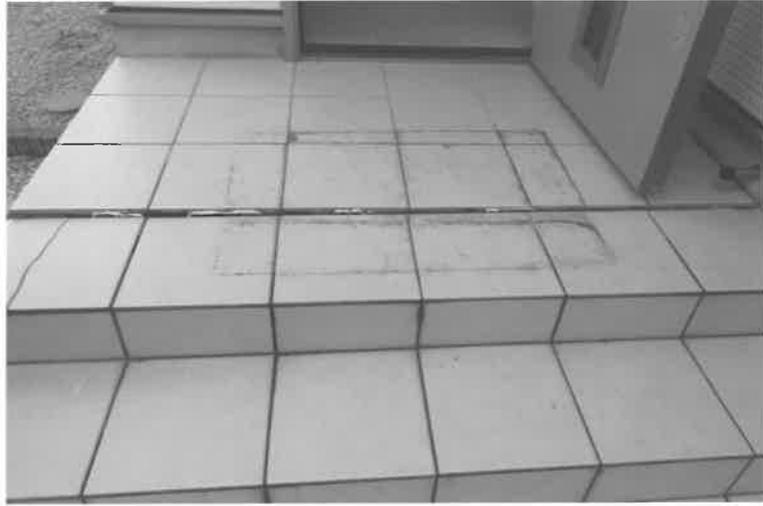


⑧



⑨

( 15 枚目)



10

令和7年(ケ)第 55号  
令和7年10月4日 現地調査  
令和7年10月6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   | 行田市持田一丁目                         |
|   | 地 番   | 2851番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 171.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 行田市持田一丁目2851番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 2851番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル<br>2階 48.60平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金8,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,060,000円
物件2（建物）	金6,310,000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「持田」駅の西方約850m（道路距離、以下同様）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 …………… 南東方約1400m 忍中学校 …………… 東方約2100m	
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 準工業地域 60% 200% — ない
画地条件	地積 形状 地勢 その他	171.00m <sup>2</sup> ほぼ長方形地 平坦地 外構工事がやや入念
接面道路の状況	西側が、有効幅員約5mの舗装市道（第5.3－78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、カーポート（工作物）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	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7月30日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 11年程度 経済的残存耐用年数 9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、及び蓄電池を伴う太陽光発電設備（下記特記事項参照）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	維持管理は比較的良好。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	ア 太陽光発電設備のモジュールは、以下2口ある。 ① 平成27年4月頃、本件建物の屋根に設置されたもの（4kw）。 (株)セディナのローンに依っており、令和6年11月時点の残債は、***** 1,134,690円。 ② 平成30年10月頃、カーポートの屋根に設置されたもの（4.4kw）。 イオンプロダクトファイナンス(株)のローンに依っており、令和6年11月時点の残債は、2,289,600円。 イ 蓄電池は、令和4年3月頃に設置されたもの（蓄電量9.8kwh）。 イオンプロダクトファイナンス(株)のローンに依っており、令和6年11月時点の残債は、1,778,700円。

(前ページから続く)

特記事項	<p>本件所有者の陳述は以下のとおり。</p> <p>① 前記3つのローンにかかる債権者への所有権留保については、はっきりとは答えられません。</p> <p>② 令和6年11月以降、いずれのローン返済も行ってしません。</p>
------	---

## 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	32,600	1.10	171.00	1.00	6,132,000

#### ア 標準画地価格

公示地 行田-14

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $32,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/99.0 \approx 32,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件 -1%

イ 個別格差 : 分譲地かつ外構工事がやや入念 +10%

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(太陽光発電設備・蓄電池を含む)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	240,000	102.06	0.360	8,818,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数9年、残価率0%とした定額法（現価率0.450）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。

$$0.450 \times (1 - 0.20) = 0.360$$

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	6,132,000	0.40	法定地上権	2,453,000

(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	6,132,000	-2,453,000	/	0.80	0.70	2,060,000
2	8,818,000	+2,453,000	1.0	0.80	0.70	6,310,000
一括価格 (合計)						8,370,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 太陽光発電設備等につき所有権留保の有無が不明であることや、残債への対応リスク等を考慮。-20%

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 行田-14 (添付図面参照)

所在地番等 : 行田市大字持田字油免2264番6

価格 : 32,300円/㎡

位置 : 「ソシオ流通センター」駅から約970m

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 166㎡

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 : 準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 一般住宅、工場、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



21.6

行田市飛地

19.9

1  
10000

NO. 2  
19.3  
評価対象物件

最寄り駅

公示地

谷市

行田市全図  
H28年3月作成  
行田市

位置図

18

4000

1  
500

評価対象物件

2851-4

2851-1

2851-3

2851-5

2851-6

2851-7

2852

2853

2850

2872

2889-2

2888-2

2887-2

2887-3

78 (座標値種別：図上測定)

本図面は、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。  
省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

公 図 写

登記年月日：平成25年10月31日

YD000

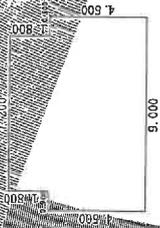
各階平面図

建物図面

案内番号：2851番1

住所：行田町時田一丁目285番1号 其他

1階



求積表

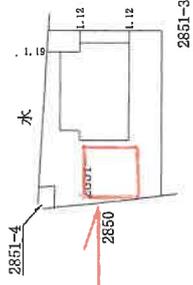
9,000 × 4,500	=	40,500,000
7,200 × 1,800	=	12,960,000
合計		53,460,000
床面積		53,460 m <sup>2</sup>

2階



求積表

9,000 × 4,500	=	40,500,000
4,500 × 1,800	=	8,100,000
合計		48,600,000
床面積		48,600 m <sup>2</sup>



カーポート (工作物) → 2850

作成者

申請人

面積

面積：265.11 m<sup>2</sup>

500

(配置図を兼ねる)

これは図面に記録されている図面を証明する旨の図面です。  
(さいたま地方務局熊谷支庁管轄)  
令和7年6月30日 東京法務局立川出張所

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

登記号

10-

2025