

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月27日 午前10時00分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月16日 午後 1時00分 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 6月 1日 午前 9時10分から 令和 8年 6月 5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 4月28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 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地
地 番 3010番8
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル

2 所 在 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地 3010番地
8

家屋 番号 3010番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 88.19平方メートル
3階 44.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 88.19平方メートル
3階 約51.77平方メートル

物件明細書

令和 8年 3月26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 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地
地 番 3010番8
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル

2 所 在 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地 3010番地
8

家屋 番号 3010番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 88.19平方メートル
3階 44.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 88.19平方メートル
3階 約51.77平方メートル



令和7年(ケ)第17号
令和7年10月6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 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地
地 番 3010番8
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル
- 2 所 在 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地 3010番地
8
家屋 番号 3010番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 88.19平方メートル
3階 44.42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	<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 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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 119.24平方メートル 2階 88.19平方メートル 3階 約51.77平方メートル														
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(空き家)として占有している <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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
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

その他の事項

■ (物件1関係)

- 1 本件土地の北側に隣接する3010番2の土地は、第三者私法人の所有である。
- 2 本件土地上のスチール製簡易物置(写真⑱)は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 3 本件土地上のカーポートは、土地の定着物と認めた。

(物件2関係)

- 1 雨漏り跡あり(写真⑦、⑨、⑯、⑳)。
- 2 壁に疵あり(写真⑪、⑬、⑭)。
- 3 3階に約7.35㎡の増築部分あり。

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
■ A (債務者兼所有者の妻) ■ 債務者兼所有者	<p>本件建物は現在空き家です。</p> <p>屋根に乗っているソーラーパネルは2009年7月ころに付けました。その業者に屋根にシロアリが入っていると言われ、シロアリ駆除代とソーラーパネル代を合算して月3万6000円の15年ローンで払いました。今年の6月に払い終わる予定でしたが、3月ころに払えなくなりました。</p> <p>ソーラーパネルを付けて9年経ったころ、雨漏りが始まり、ソーラーパネルの施工が原因ではないかということで、その業者に連絡したのですが、うちの責任ではないと言われました。火災保険会社に連絡したのですが、そこにも無理だと言われました。雨漏りの修理は、足場を組んで、瓦もソーラーパネルも全部外してやらなくてはならないということで、500万円くらいかかると言われました。知り合いの大工に聞いても300万円は下らないと言われ、修理は諦めました。</p> <p>令和3年か4年ころ、ソーラーパネルを付けた業者から独立したという人に、蓄電池を付ければ住宅ローンの支払も安くなると言われ、更にソーラーパネル付きのカーポートも勧められ、蓄電池とカーポートで合わせて約750万円を15年ローンで払うことになりましたが、1、2年しか払っていません。他の業者には、カーポートは家の北側で意味が無い、西日が当たるかもしれないが、ソーラーパネル全体に満遍なく陽が当たらないと故障の原因にもなると言われました。</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

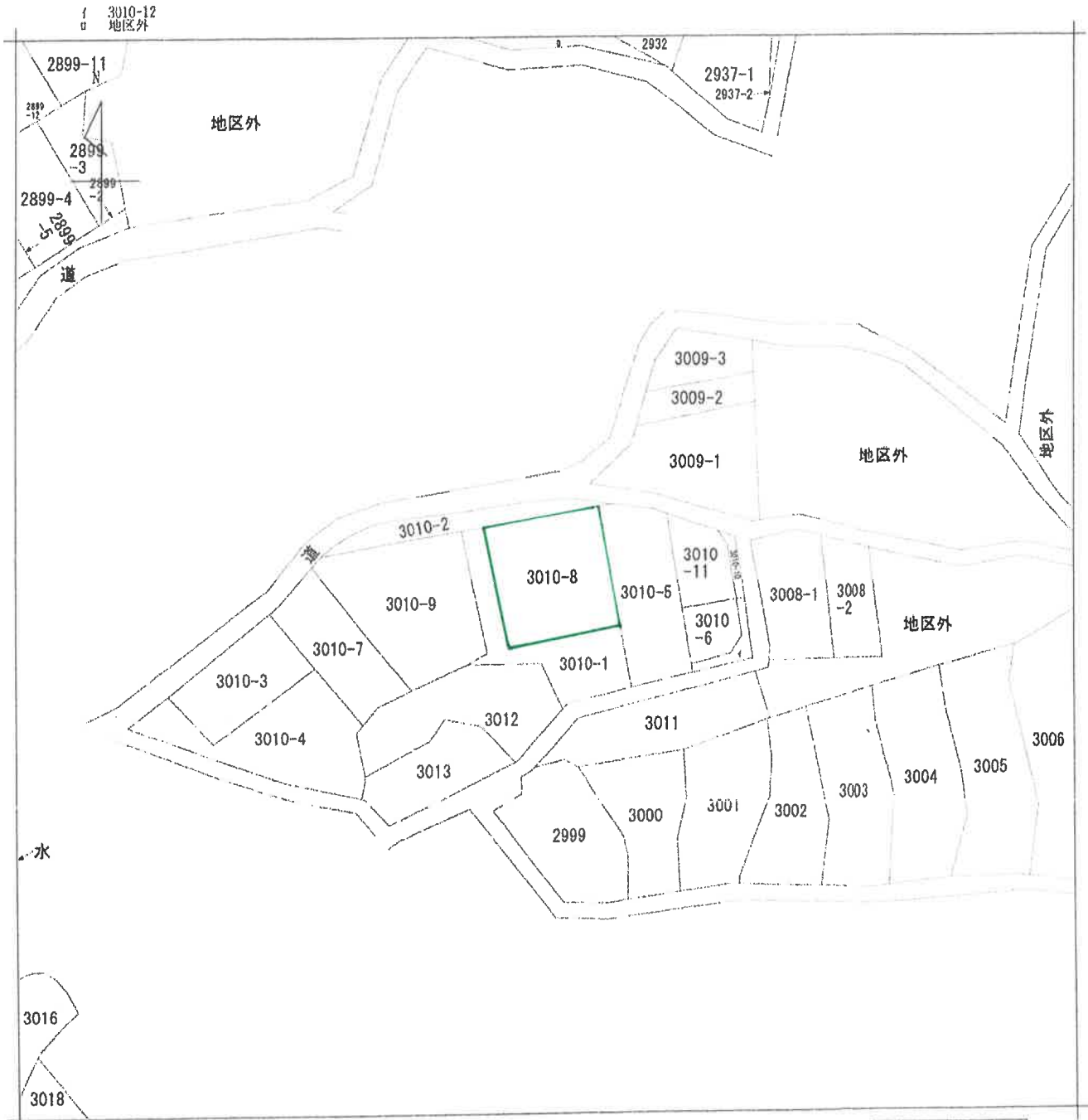
- 占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

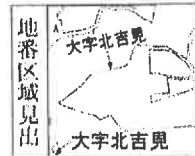
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月23日(木) 15:20-15:40	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和7年11月7日(金) 15:00-16:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談
令和7年12月5日(金) 16:15-16:30	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
令和7年12月20日(土) 18:10-18:25	(電話)	ソーラーパネル、雨漏り等について債務者兼所有者から聴取
<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



(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 大字北吉見
B 大字北吉見

請求部	所在	比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地				地番	3010番8		
出力縮尺	縮尺不明	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

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和7年2月12日
福岡法務局

地図整理番号：M68560

登記官



(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成9年2月24日

1214569

地積測量図

地番 3010-8, -9, -1

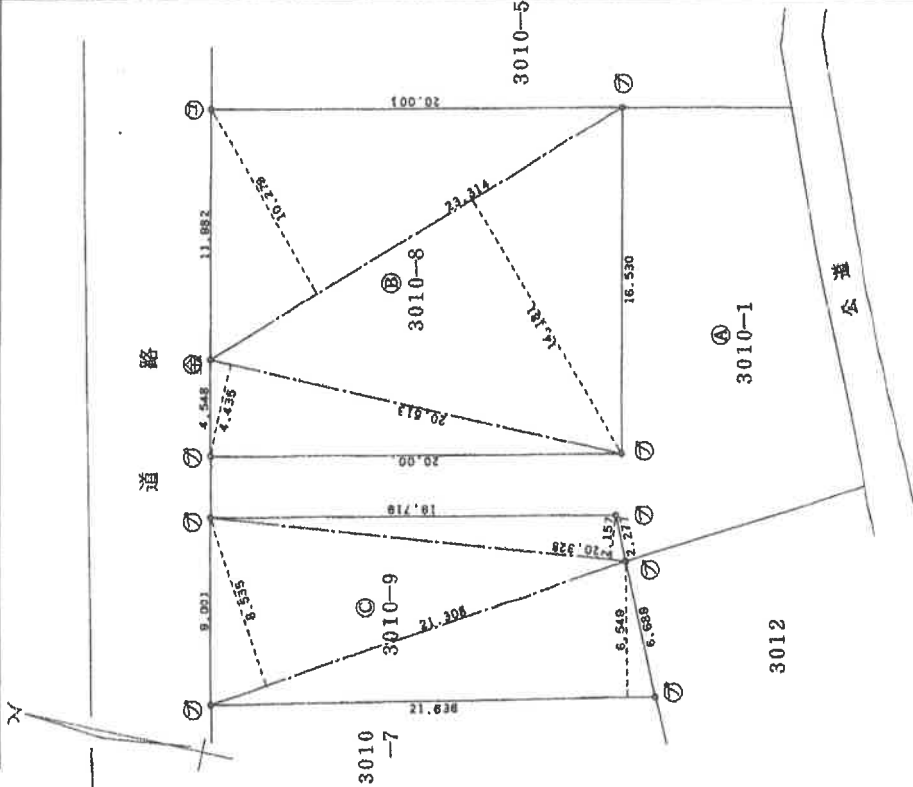
土地の所在 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地



地番	底辺	高さ	倍面積
⑧ 3010-8	23.314	10.279	239.644606
	23.314	14.181	330.615834
	20.513	4.435	90.975155
		倍面積	661.235595
		地積	330.6177975

地番	底辺	高さ	倍面積
⑨ 3010-9	21.636	6.549	141.694164
	21.302	8.535	181.863780
	20.322	2.157	43.847496
		倍面積	367.405440
		地積	183.7027200

地番	底辺	高さ	倍面積
⑩ 3010-1	777.604965		
合計面積	514.3205175		
地積	263.284475		



凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	②	境界線の種類	境界線の種類
②	コンクリート	③	境界線の種類	境界線の種類
③	金属	④	境界線の種類	境界線の種類

縮尺 1/250

申請人

9年 2月 19日(作成)

製作者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方事務所東松山支局管轄)
 令和7年2月12日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

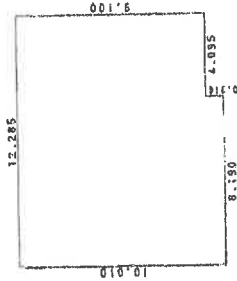
地図管理番号：M68561

登記年月日：平成9年12月4日

2212638

各階平面図

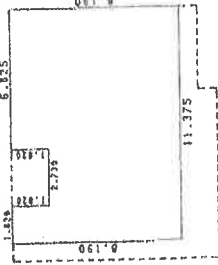
1階



求積率
 $12.285 \times 8.100 = 111.7935$
 $8.190 \times 0.910 = 7.4529$
 計 119.2464

床面積 119.24㎡

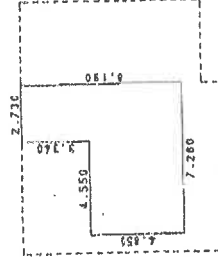
2階



求積率
 $1.820 \times 1.820 = 3.3124$
 $4.550 \times 6.370 = 28.9835$
 $6.825 \times 8.190 = 55.8968$
 計 88.1927

床面積 88.19㎡

3階



求積率
 $2.730 \times 3.340 = 9.1112$
 $7.280 \times 4.850 = 35.3080$
 計 44.4192

床面積 44.42㎡

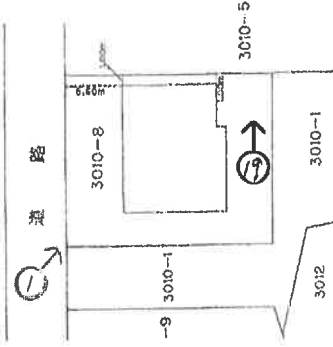
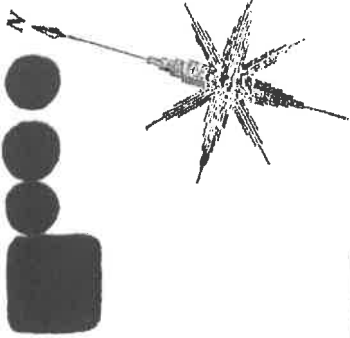
A3判をA4判に縮小

11.12.4

建物平面図

家屋番号 3010 番 8

建物の所在 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地3010番地8



写真撮影位置

製作者 土地調査士 家屋

9年11月29日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会専用紙)

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。

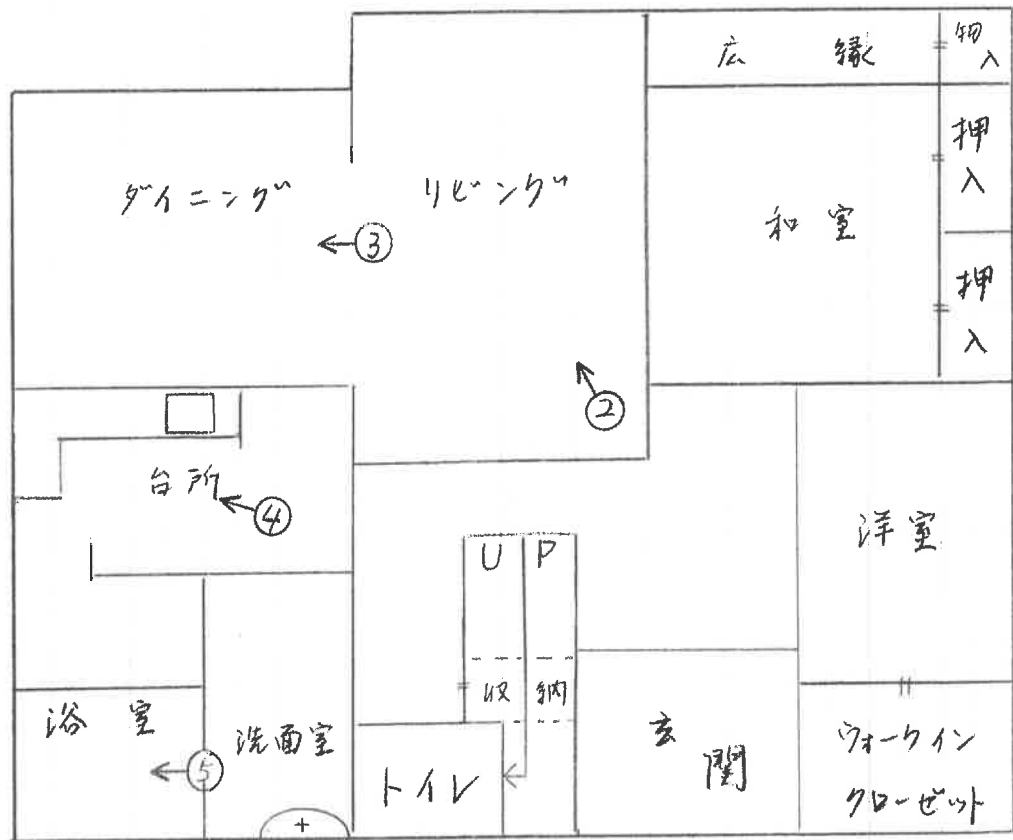
(さいたま地方事務局長(東松山支局管轄))

令和7年2月12日

福岡法務局

登記官

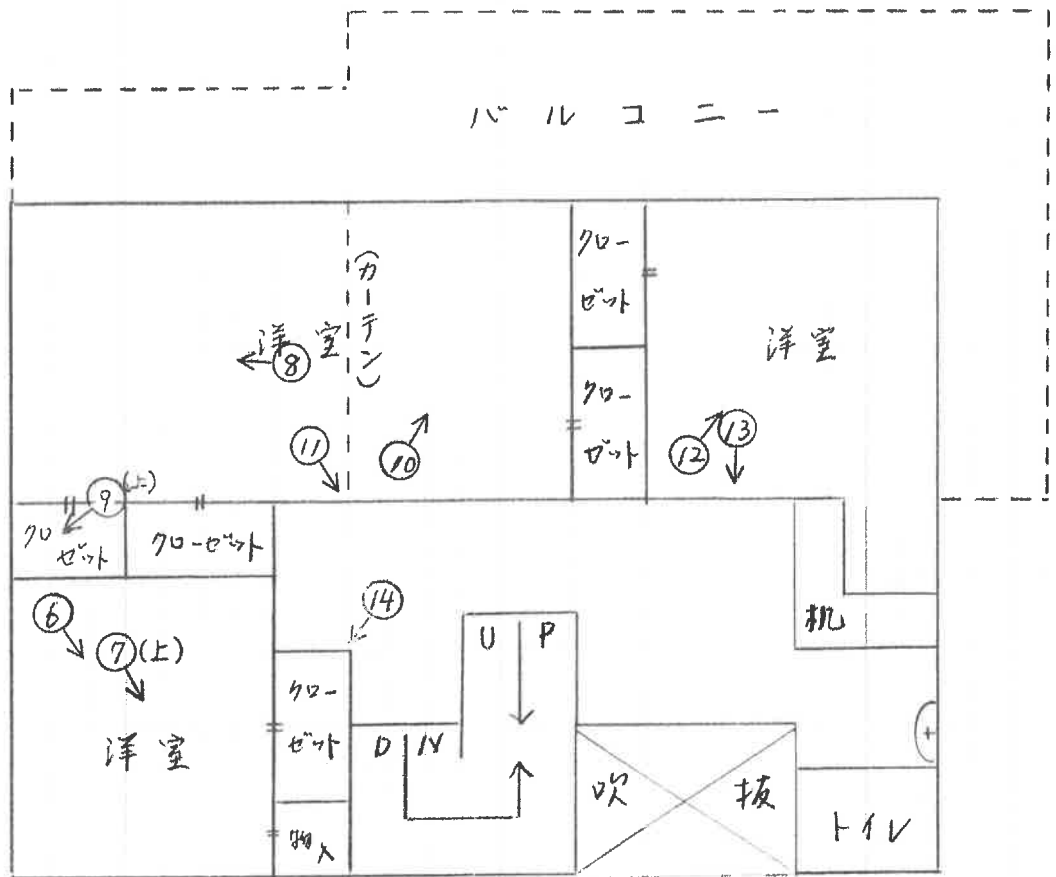
建物見取図(1階)



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)

建物見取図(2階)

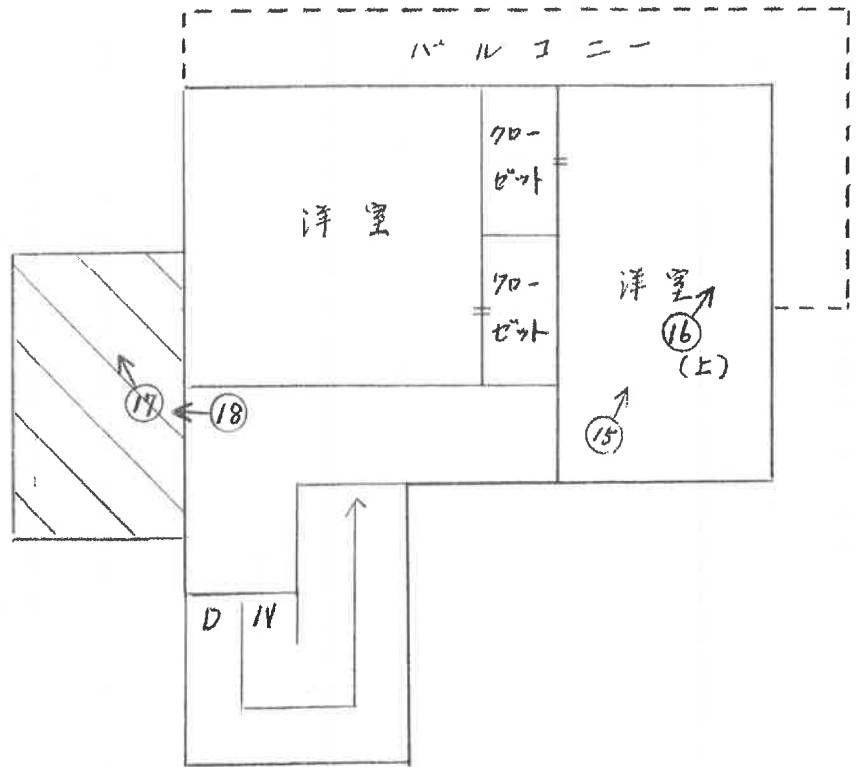


♂ 写真撮影位置

(// 枚目)

建物見取図(3階)

増築部分



♂ 写真撮影位置



1



2



3



4



5

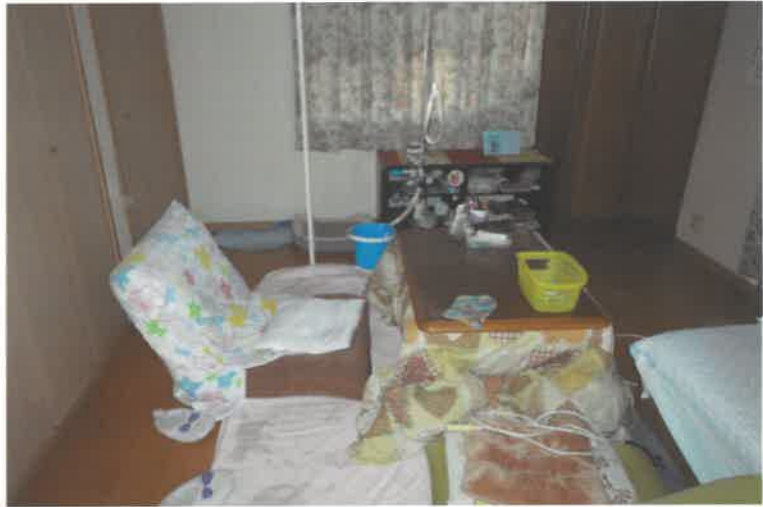


6

(14 枚目)



7



8



9



10



11



12

(16 枚目)



13



14



15



16



17



18

(18 枚目)



19

(19 枚目)

令和7年(ケ)第 17号
令和7年11月7日 現地調査
令和7年11月10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 | 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地 |
| | 地 番 | 3010番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡吉見町大字北吉見字四十八耕地 3010番地
8 |
| | 家屋 番号 | 3010番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 119.24平方メートル
2階 88.19平方メートル
3階 44.42平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金5,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,850,000円
物件2 (建物)	金4,050,000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 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	所在地 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。

本葉以下余白

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	東武東上線「東松山」駅の北東方約3900m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	山林を造成した既存住宅団地（日向山団地）内の空地も残る住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 西が丘小学校 …………… 南西方約860m 吉見中学校 …………… 東方約1600m	
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	市街化調整区域、都市計画法34条11号区域 指定なし 60% 200% — 本件建物の建替の可能性については、表末の特記事項参照
画地条件	地積 形状 地勢 その他	330.61㎡ ほぼ正方形地 北東向き傾斜地上の造成地 ない
接面道路の状況	北西側が、台帳幅員約6mの舗装町道（第8290号線、建築基準法42条1項1号道路）に、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）2基、簡易物置（動産）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（但し前面道路に配管あり） ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 物件1の区域につき、平成9年5月23日付・第050960100号で、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。</p> <p>② 物件2の建物は、平成9年6月13日付・H09認建東土000424号で、物件1の範囲を敷地として、建築確認を取得済み。</p> <p>③ 上記の後、本件土地の分合筆はない。</p> <p>B 建替えの可能性（当職照会に対する、吉見町まち整備課の教示）</p> <p>上記①の開発許可は属人性のない許可であるので、物件1の敷地を変えずに一戸建ての専用住宅に建替える場合、（競落人を含む）第三者であっても、適合証明（都市計画法施行規則第60条）によって行いうる可能性がある。くわしくは、町に相談されたい。</p>
------	---

本葉以下余白

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9年11月28日築 経済的全耐用年数 35年程度 経過年数 28年程度 経済的残存耐用年数 7年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 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、目透天井等 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～中位の上 施 工： 普通～やや入念
保守管理の状態	補修管理は概ね普通程度であるが、下記の事実等が指摘される。 ① 3階西側洋室の天井クロスに劣化・剥がれがみられ、下地材も変色・腐食している模様である。同様の天井クロスの劣化・剥がれは、2階・3階の他の複数箇所にも見られる。 本件関係者の陳述では、「雨漏りです。最初は屋根の瓦が剥がれたことが原因によると思われませんが、現在では複数箇所で生じています。補修・修繕は行っていません」とのこと。 ② 壁クロス等に飼い猫によるとみられる掻き傷がある。
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21年頃、本件建物の屋根に設置されたもの（コンディショナー容量4kw）。本件関係者の陳述では「15年のローン設定しました、返済

(前ページから続く)

特記事項	<p>はほとんど終わっていますが、最後の数ヶ月分が支払ってありません。所有権留保特約についてはわかりません」とのこと。</p> <p>② 平成30年頃、カーポートの屋根に設置されたもの（コンディショナー容量5.5kwが2基）。本件関係者の陳述では「15年のローン設定しました、返済は滞っています。所有権留保特約についてはわかりません。設置場所が家の北側の日の当たりにくい所なので、発電量がかなり少ないようです」とのこと。</p> <p>イ 蓄電池は、平成29年頃に設置され（株式会社エヌエフ回路設計ブロック LS3066HOSN、蓄電量7kwh）、本件関係者の陳述では「ローン設定しましたが、詳しくはわかりません。所有権留保特約についてはわかりません」とのこと。</p>
------	---

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	13,300	1.00	330.61	1.00	4,397,000

ア 標準画地価格

基準地 吉見(県)－4

基準地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/121.0 \div 13,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 特になし

◇ 地域格差 : 駅接近等 -1%

道路事情 -3%

住環境 +5%

画地規模 +20%

$(100-1)\% \times (100-3)\% \times (100+5)\% \times (100+20)\% \div 121.0\%$

イ 個別格差 : なし

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : なし

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	200,000	251.85	0.080	4,030,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.20）と観察減価法（建物の現状、殊に雨漏りの範囲・程度及びこれにかかる修繕費の程度、並びに太陽光発電設備の経年や現状等を考慮し、-60%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.20 \times (1 - 0.60) = 0.080$$

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	4,397,000	0.40	法定地上権	1,759,000

(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	4,397,000	-1,759,000	/	1.00	0.70	1,850,000
2	4,030,000	+1,759,000	1.0	1.00	0.70	4,050,000
一括価格 (合計)						5,900,000

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。

第6 参考価格資料

基準地価格 吉見（県）－4 （添付図面参照）

所在地番等：比企郡吉見町大字和名字境谷46番53

価格：16,100円/㎡

位置：「東松山」駅から約4.8km

価格時点：令和7年7月1日

地積：99㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：北西4m町道

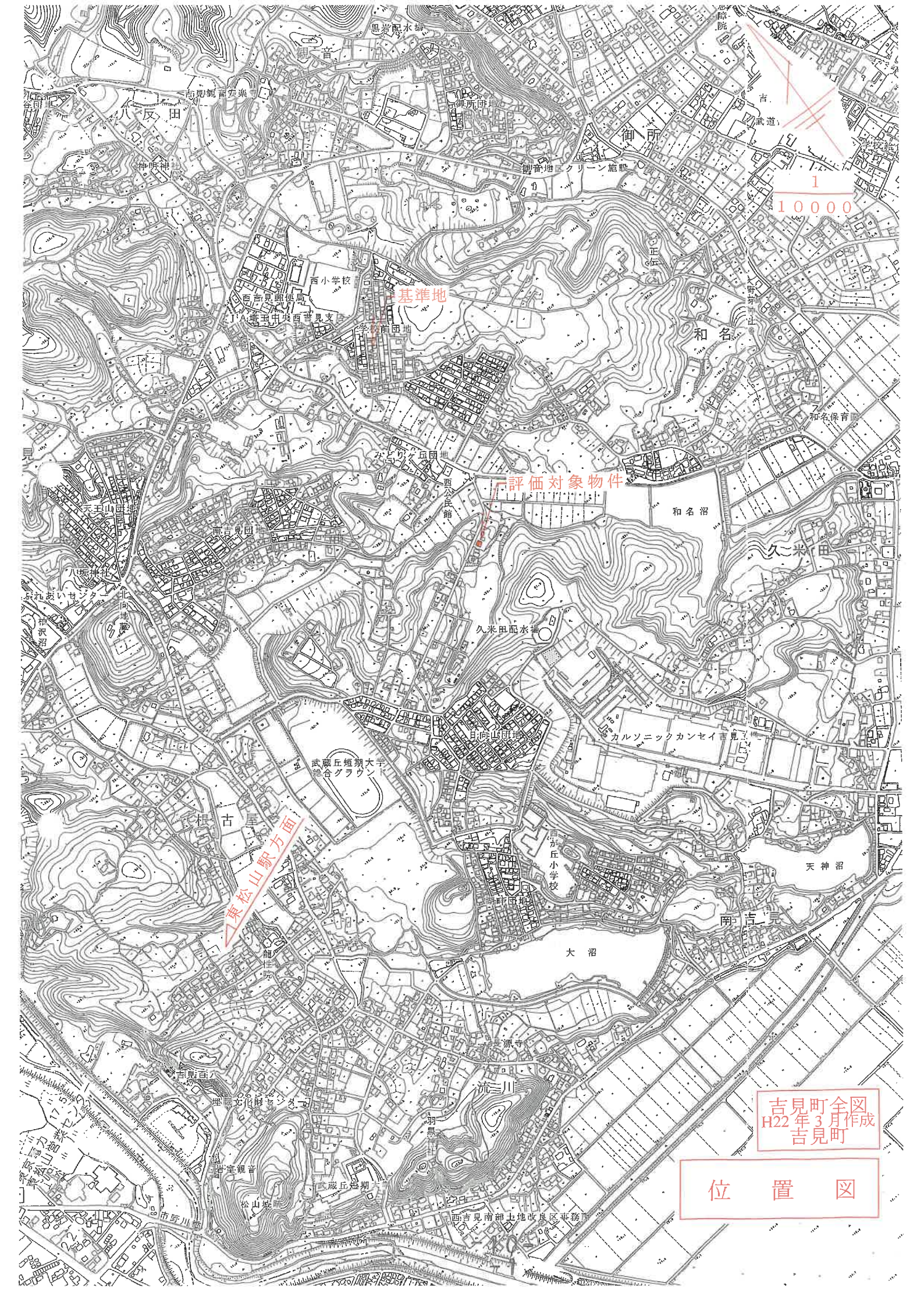
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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



1
10000

基準地

評価対象物件

東松山駅方面

吉見町全図作成
H22年3月
吉見町

位置図

西吉見南部土地改良区事務

地区外

縮尺不明

評価対象物件

地区外

地区外

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

大字北吉見

登記年月日：平成9年12月4日

2212638

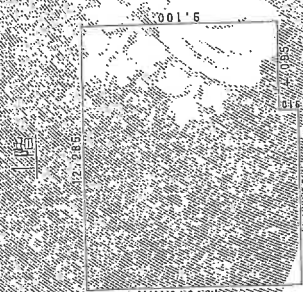
各階平面図

建物図面

2012、4

5010番8

所在地：此企部員町大塚北宮見字区 地番3010番地8



求積表

12.3853 x 9.1000 =	112.995
8.1900 x 0.9100 =	7.4529
6.8250 x 1.8200 =	12.4215
計	132.8694

床面積 132.8694㎡

求積表

1.820 x 1.820 =	3.3124
4.550 x 6.370 =	28.9835
6.825 x 8.190 =	55.8958
計	88.1927

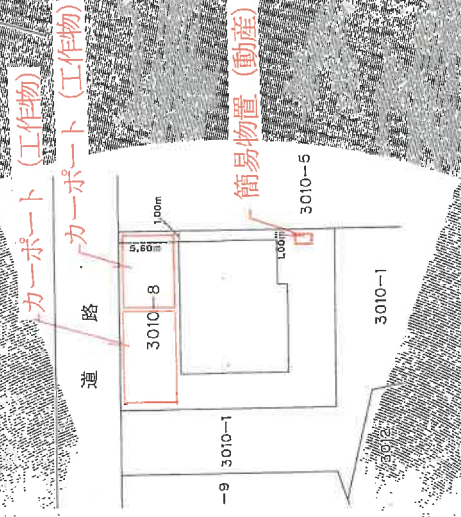
床面積 88.1927㎡



求積表

2.730 x 3.340 =	9.1182
2.280 x 4.850 =	11.0580
計	20.1762

床面積 20.1762㎡



500

作成者 株式会社 藤岡法務局

縮尺 1/250

(本図は土地台帳内図面を縮小して作成したものです)

2012、4

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した (配置図を兼ねる)