

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月14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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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 行田市大字馬見塚字宅地通
地 番 932番3
地 目 宅地
地 積 199.21平方メートル

2 所 在 行田市大字馬見塚字宅地通
地 番 932番4
地 目 宅地
地 積 4.31平方メートル

持分12分の2

3 所 在 行田市大字馬見塚字宅地通 932番地3
家屋 番号 932番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者B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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、関係者の中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 行田市大字馬見塚字宅地通
地 番 932番3
地 目 宅地
地 積 199.21平方メートル

2 所 在 行田市大字馬見塚字宅地通
地 番 932番4
地 目 宅地
地 積 4.31平方メートル

持分12分の2

3 所 在 行田市大字馬見塚字宅地通 932番地3
家屋 番号 932番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル



令和7年(ケ)第99号
令和8年 1月30日受理
令和8年 4月20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 行田市大字馬見塚字宅地通
地 番 932番3
地 目 宅地
地 積 199.21平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 行田市大字馬見塚字宅地通
地 番 932番4
地 目 宅地
地 積 4.31平方メートル
共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分12分の1
- 3 所 在 行田市大字馬見塚字宅地通 932番地3
家屋 番号 932番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



423x

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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	■土地共有者A及びB □その他の者 上記の者らが物件1の土地に下記の建物を共有し、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
建 物	物件3
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	■建物共有者B □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 □「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	床が北～北東側に向かって傾いている。
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

- 1 物件1に接面する932番1の土地は、行田市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件2はポンプ小屋(写真⑩)の敷地として使用されている。同土地は本件の共有者A及びBと申立外共有者(本件申立債権者)3名の共有である。

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
■ B (本件土地建物共有者)	<p>本件建物には、私と家族が住んでいます。 かつては物件2のポンプで汲み上げた水を近隣の六軒で使っていましたが、現在使用しているのは私の家だけです。 1階和室で雨漏りする所があります(写真⑥、⑦)。 本件土地建物は、A(姉)との共有です。同人との間で賃料の授受はありません。</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、関係人の陳述及び物件の現況から、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8年2月17日(火) 13:20-13:40	物件所在地	臨場・Bの妻と面談
令和8年3月28日(土) 8:50-10:10	物件所在地	臨場・屋内等調査・Bと面談(評価人同行)
令和8年4月14日(火) 13:40-13:45	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



(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。

地番区域見出し
大字馬見塚

請求部	所在	行田市大字馬見塚字宅地通		地番	932番3	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和8年1月30日

さいたま地方務局川越支局

地図整理番号：M18247

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和57年4月2日

3197028

*** 方位角 (アーク角) ***

NO	932-2	X	Y	X-X	Y-Y	方位角
46	167.993	103.114	1304.288886	3.299		
48	108.808	106.311	216.130263	1.257		
47	110.026	106.000	261.608000	7.124		
37	111.276	113.014	-1431.322310	14.360		
36	97.361	116.562	-1970.597172	12.101		
44	94.370	104.836	-235.251984	1.312		
45	95.117	103.757	185.621273	1.048		
17	96.159	103.642	1334.494392	11.845		
46	107.993	103.114				
1/2	167.514276		335.028552			
			167.51			

NO	932-3	X	Y	X-X	Y-Y	方位角
37	111.276	113.014	1771.381436	10.026		
2	113.035	122.885	-1704.537835	16.130		
28	97.405	126.871	-2327.829108	11.000		
34	94.687	116.212	-644.860388	11.453		
43	91.856	105.114	-428.024208	1.509		
42	90.615	104.255	339.975555	4.529		
45	95.117	103.757	389.607535	1.312		
44	94.370	104.836	235.251984	12.101		
36	97.361	116.562	1970.597172	14.360		
37	111.276	113.014				
1/2	199.2189285		398.437857			
			199.21			

NO	932-4	X	Y	X-X	Y-Y	方位角
16	109.500	103.047	209.494551	2.999		
47	110.026	106.000	-73.352000	1.257		
48	108.808	106.311	-216.130263	3.299		
46	107.993	103.114	71.354888	1.508		
16	109.500	103.047				
1/2	4.316412		8.632824			
			4.31			

A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石積	②	アラスチック杭	③	金網	④
⑤	コンクリート杭	⑥	金網	⑦	金網	⑧
⑨	金網	⑩	金網	⑪	金網	⑫

作製者 [Redacted]

昭和57年3月31日作製

(埼玉土地家屋調査士会)

前 932
地 番 932-2ないし
932-8
土地の所在 北埼玉郡南河原村大字馬見塚字宅地通
行田市



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方務局熊谷支局管轄)
令和8年1月30日

さいたま地方務局川越支局

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和57年4月2日

3197029

前9932

地番 932-2-1-8

57.4.2 地積測量

土地の所在 北埼玉郡南河原村大字馬見塚字宅地通

行田市

*** 土地の面積 (平方メートル) ***

NO	X	Y	X-X	Y	P	合計	面積
42	90.615	104.255	8.668		903.68340		1.509
43	91.856	105.114	4.072		428.024208		11.453
34	94.687	116.212	-8.792		-1021.735904		11.994
35	83.064	119.176	-14.660		-1747.120160		12.286
40	80.027	107.271	-2.343		-251.335953		1.480
41	80.721	105.963	3.161		334.949043		2.621
18	83.188	105.076	9.894		1039.621944		7.472
42	90.615	104.255				313.914482	
1/2	156.936362					156.93	M ²

NO	X	Y	X-X	Y	P	合計	面積
38	76.446	107.406	11.322		1216.050732		1.393
39	77.654	108.100	3.944		426.346400		11.069
32	80.390	118.826	-10.101		-1200.261426		13.247
33	67.553	122.100	-15.435		-1884.613500		9.731
21	64.955	112.722	-2.408		-271.434576		1.225
9	65.145	111.511	1.377		153.550647		1.696
20	66.332	110.299	11.301		1246.488999		10.519
38	76.446	107.406				313.872724	
1/2	156.936362					156.93	M ²

NO	X	Y	X-X	Y	P	合計	面積
34	94.687	116.212	14.341		1666.596292		11.000
28	97.405	126.871	-11.332		-1437.702172		14.499
24	83.355	130.454	-17.015		-2219.674810		12.000
32	80.390	118.826	-5.701		-677.427026		11.069
39	77.654	108.100	-3.944		-426.346400		1.393
38	76.446	107.406	0.105		11.277630		1.365
19	77.759	107.030	4.275		457.553250		3.148
41	80.721	105.963	2.268		240.324084		1.480
40	80.027	107.271	2.343		251.335953		12.286
35	83.064	119.176	14.660		1747.120160		11.994
34	94.687	116.212				386.943039	
1/2	193.4715195					193.47	M ²

NO	X	Y	X-X	Y	P	合計	面積
32	80.390	118.826	15.802		1877.688452		12.000
24	83.355	130.454	-9.632		-1256.522928		13.000
22	70.758	133.667	-15.802		-2112.205934		12.002
33	67.553	122.100	9.632		1176.067200		13.247
32	80.390	118.826				314.983210	
1/2	157.491605					157.49	M ²

地番 932-1

1130.97 - 167.51 - 199.21 - 4.31 - 156.95 = 193.47
- 156.93 = 157.49 = 94.70

地積 94.70 m²

A3判をA4判に縮小

凡	石	枕	アラスチック枕	境界線の種別	境界線の種別
例	金	金	金	金	金
	金	金	金	金	金

作製者 土地家屋調査士 昭和57年3月31日作成

縮尺 1/

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。
(さいたま地方務局熊谷支局管轄)
令和8年1月30日

さいたま地方務局熊谷支局

登記簿

(9 枚目)

登記年月日：平成4年5月26日

4164507

各階平面図

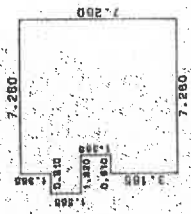
家屋番号 932番3

建築物各階平面図

建築物の所在 埼玉県南河原村大字馬見塚字宅地通932番地3

行田市

1階

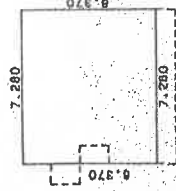


求積表

0.910 x 1.365 =	1.2422
0.910 x 2.790 =	2.4843
0.910 x 3.185 =	2.6954
6.370 x 7.280 =	46.3736
計	52.9985

床面積 52.99㎡

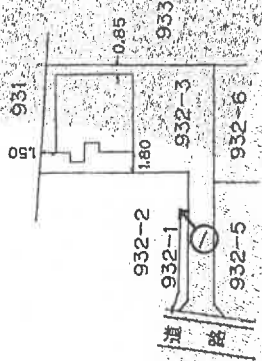
2階



求積表

7.280 x 6.370 =	46.3736
-----------------	---------

床面積 46.37㎡



写真撮影位置

単位 ㎡

単位 ㎡

製作者 土地調査士 家原 平成

日(作製)

縮尺 1/250

申請人

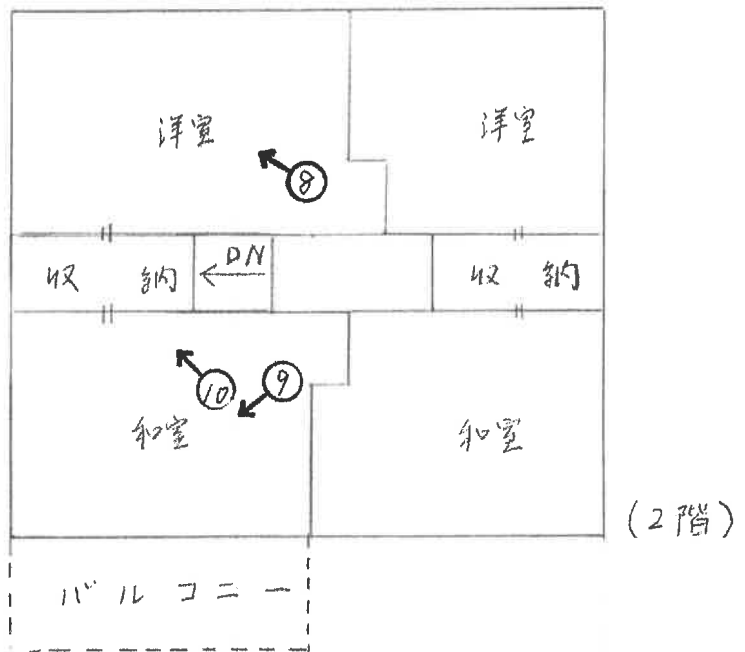
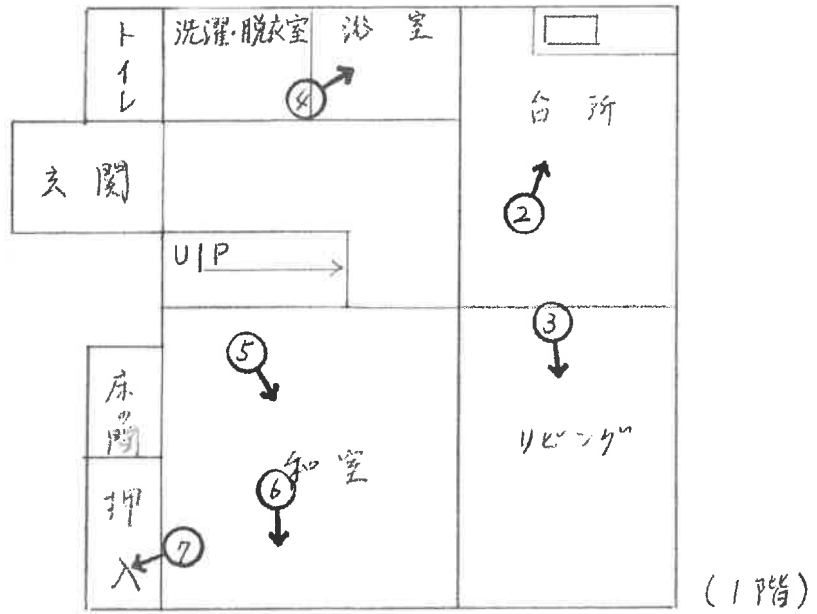
縮尺 1/500

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。
 (さいたま地方事務所兼合資局(管轄))
 令和8年1月30日 さいたま地方事務所川越支局 登記官

(10枚目)

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



1



2



3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11

令和7年(ケ)第 99号
令和8年3月28日 現地調査
令和8年3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

齋 藤 雅 一

物件目録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所在 | 行田市大字馬見塚字宅地通 |
| | 地番 | 932番3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 199.21平方メートル |
| | 共有者 A | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | 持分2分の1 |
| 2 | 所在 | 行田市大字馬見塚字宅地通 |
| | 地番 | 932番4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 4.31平方メートル |
| | 共有者 A | 持分12分の1 |
| | 共有者 B | 持分12分の1 |
| 3 | 所在 | 行田市大字馬見塚字宅地通 932番地3 |
| | 家屋番号 | 932番3 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 52.99平方メートル |
| | | 2階 46.37平方メートル |
| | 共有者 A | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | 持分2分の1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金671,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金280,000円
物件2 (土地)	金1,000円
物件3 (建物)	金390,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	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	
3	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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

本件土地は、宅地（物件1）と、井戸敷地（物件2）とからなる。

（位置・交通等）

位置・交通	秩父鉄道線「行田市」駅の北西方約3600m（道路距離、以下同様）に、位置している。	
付近の状況	一般住宅・農家住宅・農地等が見られる地域で、主な便益施設は次のとおりである。 南河原小学校 …………… 北西方約2200m 南河原中学校 …………… 北西方約2600m	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化調整区域、旧南河原村域集落（既存の集落）、都計法34条11号区域扱い
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他	地上建物の建替えについては表末特記事項参照

（宅地・物件1）

画地条件	地積	199.21㎡
	形状	旗竿地
	地勢	平坦地
	その他	特になし
接面道路の状況	路地状部分の西端が、台帳幅員3.9mの舗装市道（第10.3-222号線、建築基準法42条2項道路）に、接面する。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件3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。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：なし（給水は物件2にある井戸を利用） 下水道：なし ガス配管：なし
特記事項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地について開発許可の記録はない。 ② 物件3の建物は、平成1年2月23日付・第2945号で、本件土地の範囲を敷地として建築確認を取得済。 ③ 上記の後、本件土地の区画の変更はなく、建物も現存する。 B 建替の可能性（当職照会に対する、行田市建築開発課の教示は以下のとおり） 本件土地は都計法34条11号区域扱いであるので、新たに開発許可を取得することにより、戸建住宅としての建替は可能である。 適合証明（都計法施行規則第60条）による建替を行いうる可能性もあるが、事実確認や審査等を要する。

(井戸敷地・物件2)

市道第10.3-222号線に接面する規模4.31㎡の井戸敷である。

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年5月18日築 34年程度 概ね満了（現況を考慮）
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：吹付タイル等 内壁：クロス貼、左官壁等 天井：クロス貼、目透天井等 床：ケミカルフロア、畳等 設備：電気・給排水設備で、便所は水洗。 アスベストの存否については不明である	
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	
保守管理の状況	<p>普通程度の保守管理が行われているが、経年相応の老朽化に加え、以下の事実等が指摘される。</p> <p>① 各階の床に、概ね北向きの傾斜が見られ、建具の開閉に支障のある箇所もある。</p> <p>② バルコニー下の和室の天井廻りに雨漏り痕が見られる。</p> <p>③ 外壁に大きなヒビの痕（補修済）が複数見られる。本件所有者の陳述では「平成23年の地震によるものです」とのこと。</p> <p>④ 本件所有者の陳述では、台所の配管にも問題がある模様で、給水管からの漏水等が生じた模様である。</p>	
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・2（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積・持分 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,400	0.72	199.21	0.35	572,000
2	11,400	0.10	4.31×2/12	—	1,000

ア 標準画地価格

公示地 行田－13

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 13,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/103 \times 100/115.0 \doteq 11,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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：二方路地等 +3%

◇ 地域格差：道路事情、生活上の便益性、公法上の規制等を考慮 +15%

イ 個別格差：物件1… 旗竿状地 -10%

上水道がない -20%

$$(100-10)\% \times (100-20)\% = 72\%$$

物件2… 井戸敷地 -90%

ウ 地積・持分：物件目録に記載した登記数量・持分を採用

エ 建付減価：物件1… 建物は、一般に建替えが考慮される時期・状況にある一方、取壊し費用は土地価格の相当割合に上ること等を考慮。

-65%

物件2… 考慮しない

本葉以下余白

② 物件3（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
3	130,000	99.36	0.03	388,000

ウ 現価率

建物は、経済的耐用年数を概ね満了しているため、その現況等を考慮し、3%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の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	572,000	0.30	法定地上権	172,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を30%と査定した。

本葉以下余白

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	572,000	-172,000	/	1.00	0.70	280,000
2	1,000	—		1.00	0.70	1,000
3	388,000	+172,000	1.00	1.00	0.70	390,000
一括価格 (合計)						671,000

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

公示地価格 行田一13 (添付図面参照)

所在地番等： 行田市大字南河原字中新田830番13

価 格： 13,500円/㎡

位 置： 「熊谷」駅から約6.8km

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 123㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 北東4.5m市道、背面道

用途指定等： 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

本葉以下余白

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



公示地

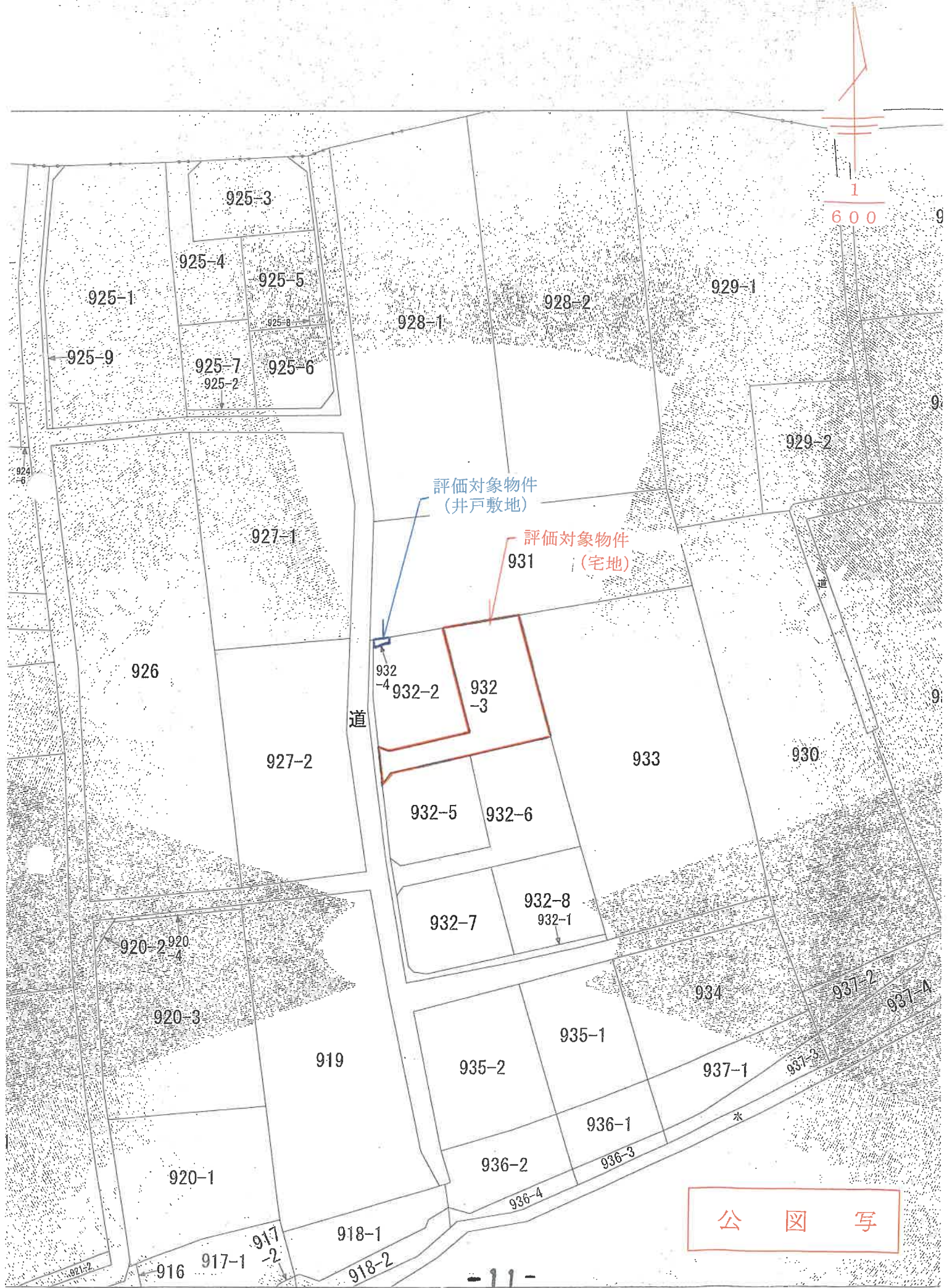
1
10000

評価対象物件

NO. 49
21.2

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



本、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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面添付

地
来

