

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 6 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 9 月 24 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 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 8 年 8 月 18 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 060, 000 848, 000	一括	212, 000	80, 415	0
1	870, 000				
2	190, 000				



物 件 目 録

1 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前
 地 番 121 番
 地 目 宅地
 地 積 1111.96 平方メートル

2 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前 121 番地
 家屋 番号 121 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.41 平方メートル
 2 階 33.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 108.27 平方メートル
 2 階 33.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 54.58 平方メートル
 2 階 約 33.12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 49.58 平方メートル

持分 5 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 4 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

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 1】

後記売却対象外建物の敷地部分につき C の相続人らが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号 1 2 の附属建物符号 2）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する 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 1】

- 1 北東側公道との境界を除き隣地との境界が不明確である。
- 2 売却対象外の土地（地番 1 2 2 番 1）の一部を通行のため利用している。
- 3 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 2 番及び同番号附属建物符号 1）の登記が存在する。

【物件番号 2】

- 1 本件建物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。
- 2 審尋の結果によれば、本件建物共有者の相続人は B のみである。

《 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 比企郡滑川町大字水房字表之前
 地 番 1 2 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 1. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前 1 2 1 番地
 家屋 番号 1 2 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 6. 4 1 平方メートル
 2 階 3 3. 0 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 0 8. 2 7 平方メートル
 2 階 3 3. 0 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 5 4. 5 8 平方メートル
 2 階 約 3 3. 1 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 9. 5 8 平方メートル

持分 5 分の 2



令和 6年(ヌ)第 33号
令和 6年 8月27日受理
令和 6年11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 新井 直 樹

(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 | 比企郡滑川町大字水房字表之前 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1 1. 9 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町大字水房字表之前 1 2 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6. 4 1 平方メートル
2 階 3 3. 0 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 5 分の 2 |

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	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（本件建物の相共有者ら，目的外建物共有者ら） 上記の者らが本土地上に下記建物及び目的外建物を所有し，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	「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	☐ 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：1階 約108.27平方メートル 2階 33.00平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造：「その他の事項」記載のとおり 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ Cの相続人 (目的外建物共有者ら)		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A (土地所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無償使用		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
上記占有者の占有権原については、使用借権として扱うのが相当と思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	比企郡滑川町大字水房字表之前１２１番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ １２番
種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造草葺平家建
床面積（概略）	１４８．７６平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（Ｃの相続人ら） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	１ 附属建物 ① 符号１ 種 類：蚕室 構 造：木造瓦葺２階建 床面積：１階４１．３２平方メートル ２階４１．３２平方メートル ② 符号２ 種 類：倉庫 構 造：木造瓦葺２階建 床面積：１階１９．８３平方メートル ２階１９．８３平方メートル ２ 主である建物及び符号１の附属建物は、存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

■ 以下のとおり

- 1 本件土地とその北東側に接している公道との境界付近には石垣が敷設されており、その境界はおおむね明確と思われるが、その余の部分については、境界標識や境界を示すような構築物等は見当たらず、境界不明確である。
- 2 本件土地は滑川町大字水房字表之前120番1の土地（所有者はB）と一体利用されている。同土地と本件土地との境界は不明確である。
また、同所122番1の土地（所有者はB）の一部が東側町道から本件土地への進入路として利用されている。
- 3 本件土地には目的外建物が存在する（詳細は「目的外建物の概況」のとおり。）。
同目的外建物の所有名義人はCである。CはAの祖父であり既に死亡しているが、その相続登記はなされていない。
上記から同目的外建物の敷地相当部分の占有者はCの相続人らであると思料される。
- 4 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり居宅・車庫（土地建物位置関係図において「未登記附属建物1」と表示したもの。）及び倉庫（土地建物位置関係図において「未登記附属建物2」と表示したもの。）が存在する。いずれも基礎が認められ土地に定着し屋根及び四方に周壁を擁していることから建物と認めた（詳細は下記のとおり）。
また、同居宅・車庫及び同倉庫は本件土地上に存在し、Aが居宅・車庫及び倉庫として使用していることから、本件建物の従たる建物と認められ、附属建物と認めた。
法務局で調査した結果、本件土地上には本件建物及び上記目的外建物以外に登記された建物が存在しなかったことから、上記附属建物は未登記と認められた。
記
 - ① 未登記附属建物1
種類：居宅・車庫
構造：鉄骨・木造瓦葺2階建
床面積：1階 約54.58平方メートル
2階 約33.12平方メートル
 - ② 未登記附属建物2
種類：倉庫
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約49.58平方メートル
- 5 本件土地上には土地建物位置関係図に示したとおり簡易物置が存在する
同簡易物置は土地上に置かれたものであり、動産と認めた。
- 6 本件建物の所有名義人はA及びDである。DはAの祖母であり既に死亡しているが、その相続登記はなされていない。
- 7 本件建物の主である建物の2階の床は歩くと沈む箇所が複数箇所存在する。その他、経年相応の劣化が認められる。
- 8 未登記附属建物1において、過去に不自然死があった。

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

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)	本件建物は私と父 (B) が居宅として使用しています。 目的外建物と本件土地の関係についてはよく分かりません。 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

執 行 官 の 意 見

- 目的物件の占有関係については、関係人の陳述及び現況から本報告書記載のとおり認めた。

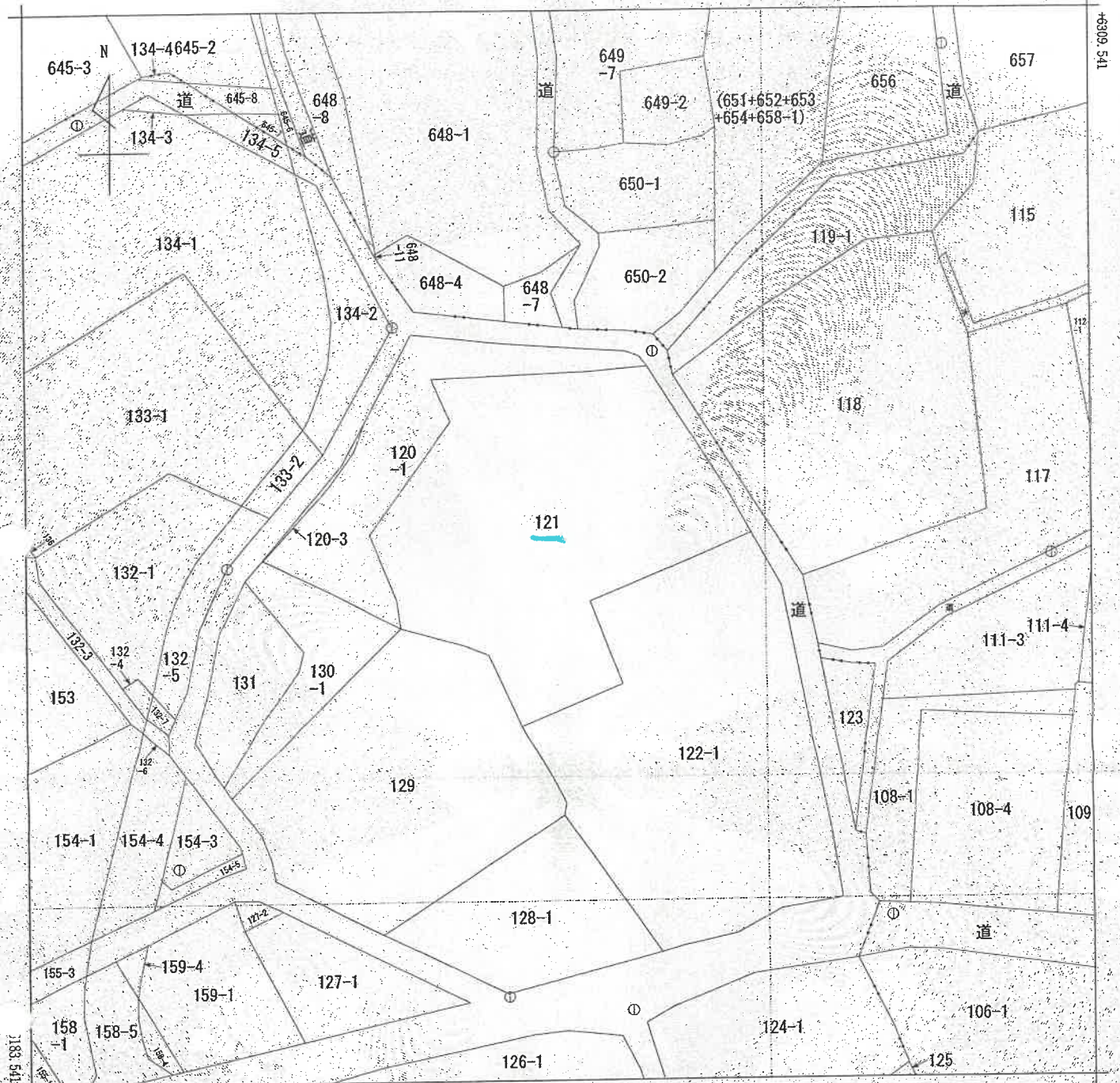
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 9 月 6 日 (金) 14 : 00 - 14 : 10	目的物件所在地	目的物件特定, 占有調査, 不在連絡票投函
6 年 9 月 18 日 (水) 15 : 30 - 15 : 35	目的物件所在地	外観写真撮影, 不在連絡票投函
6 年 9 月 27 日 (金) 12 : 40 - 12 : 45	法務局 (東松山支局)	目的外建物の全部事項証明書取得函
6 年 10 月 2 日 (水) 15 : 15 - 15 : 20	目的物件所在地	外観調査, 不在連絡票投函
6 年 11 月 6 日 (水) 14 : 35 - 15 : 05	目的物件所在地	A 立ち会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 6 年 11 月 6 日 目的物件は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) 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(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字水房

請 部 分	所 在	比企郡滑川町大字水房字表之前				地 番	121番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年7月				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東松山支局管轄)

令和6年7月4日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86171

登記官

(1/1)

(9枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和54年4月17日

2310018

各階平面図

5.64.4.17

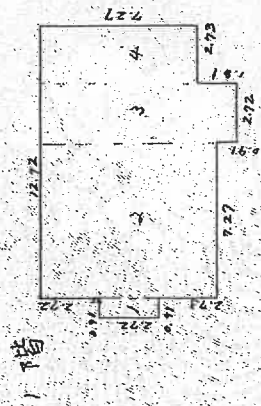
建物平面図

121番

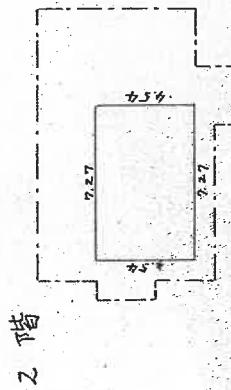
家屋番号

比企郡滑川町大字水房字表之前 121番

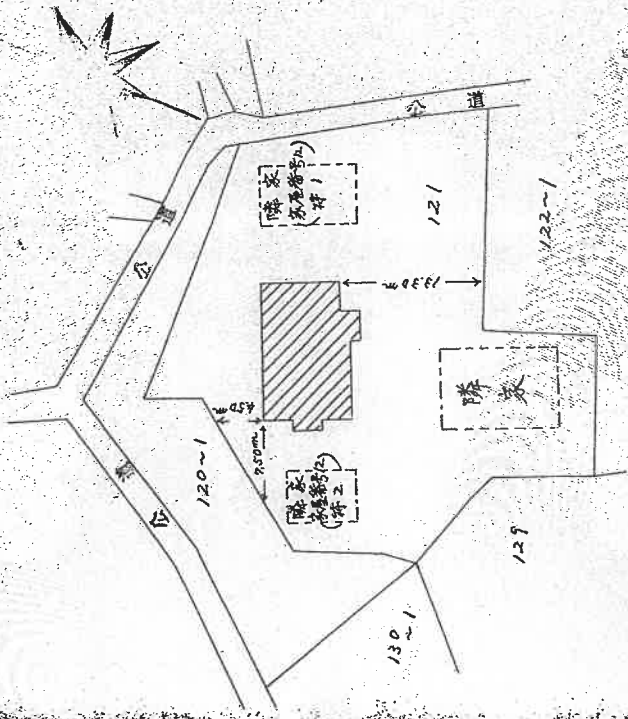
建物の所在



求積	
1. $0.91 \times 2.72 =$	2.4752
2. $7.27 \times 8.17 =$	59.3959
3. $2.72 \times 9.08 =$	24.6976
4. $2.73 \times 7.27 =$	19.8471
床面積	106.4158
	106.41m ²



求積	
$7.27 \times 4.54 =$	33.0058
床面積	33.00m ²



作製者

122日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(本図は原本を70%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。

(さいたま地方方法務局東松山支庁管轄)

令和6年7月4日

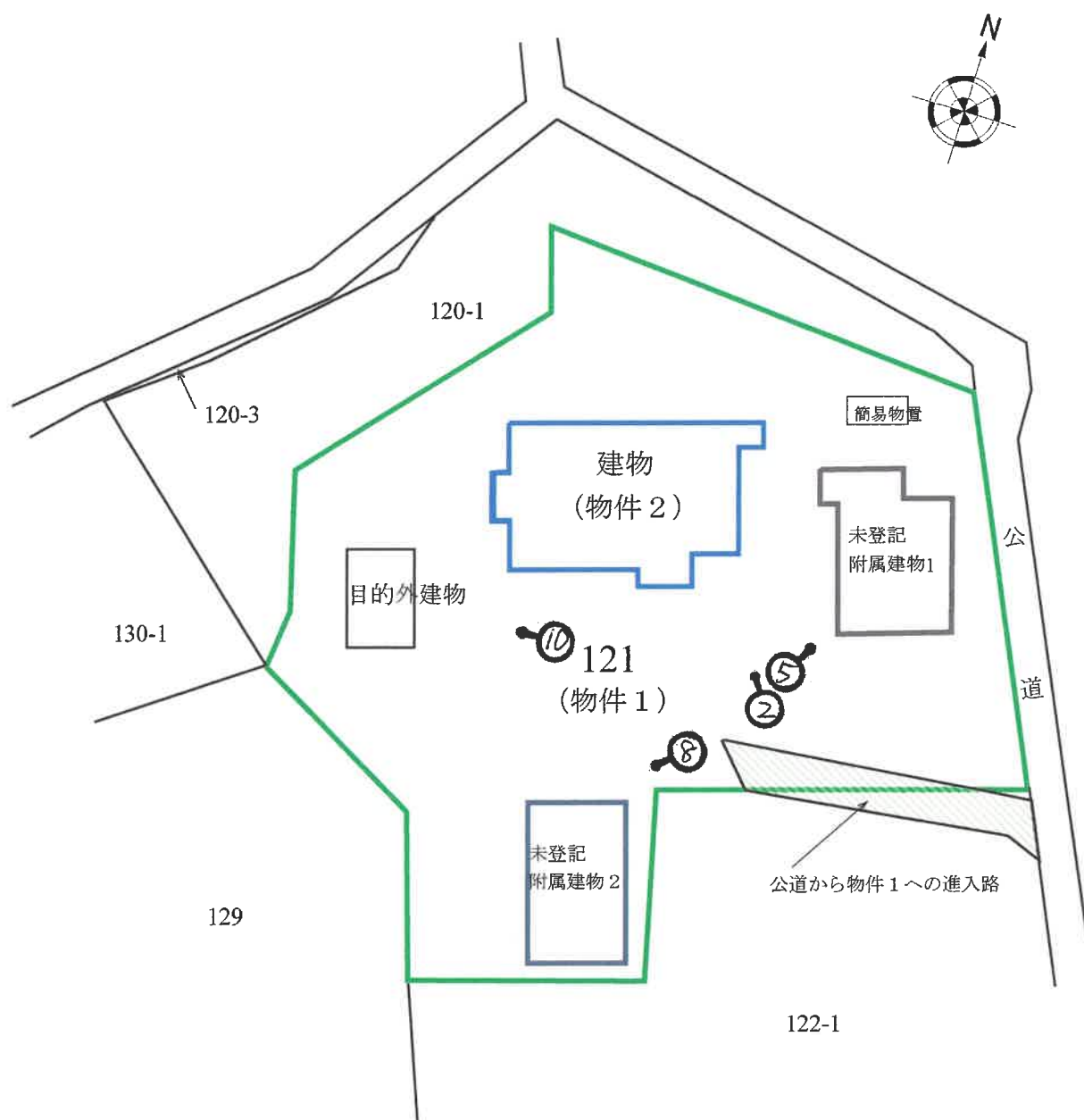
さいたま地方方法務局

登記官

(10枚目)

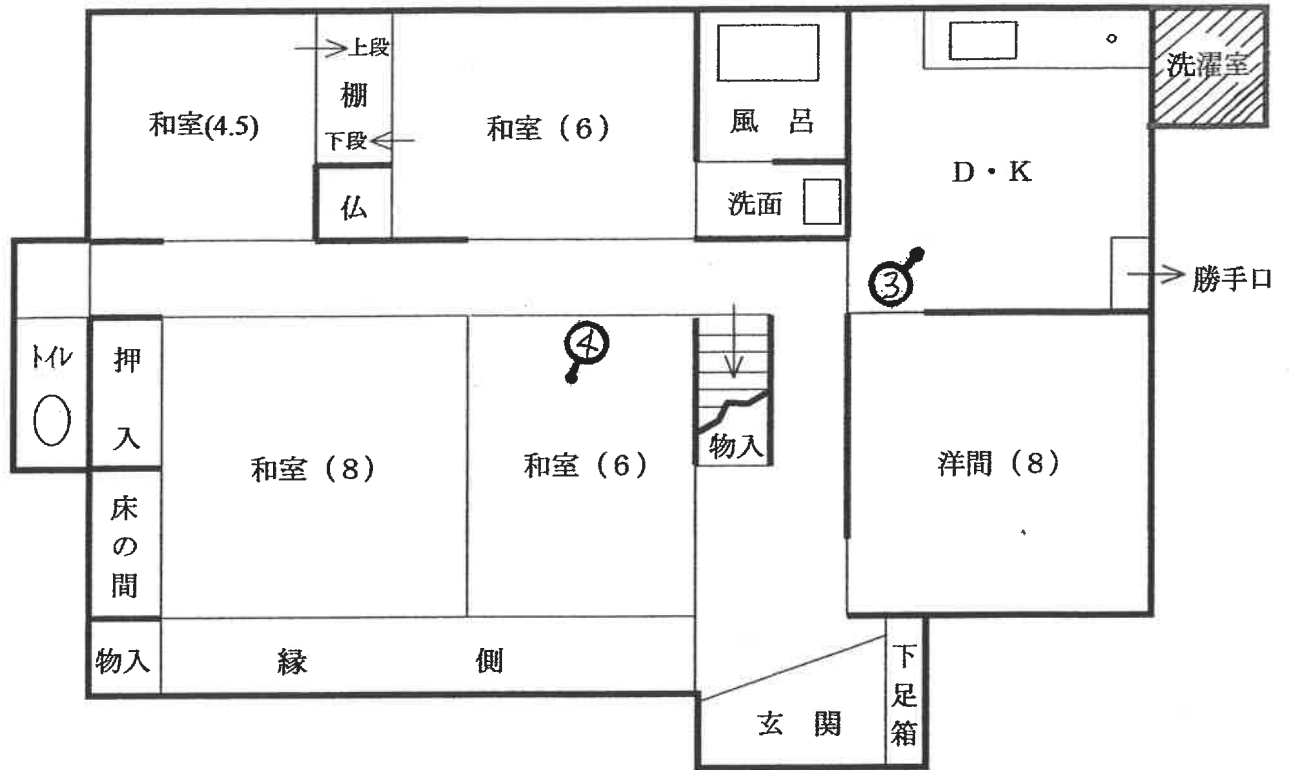
地図整理番号：M66172

土地建物位置関係図 (写真位置♂)

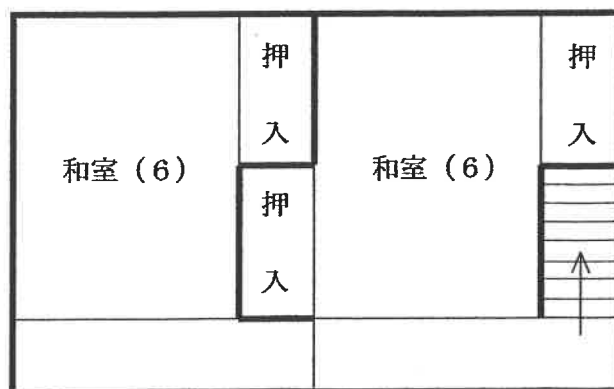


建 物 間 取 図 (写真位置♂)

(1階)



(2階)

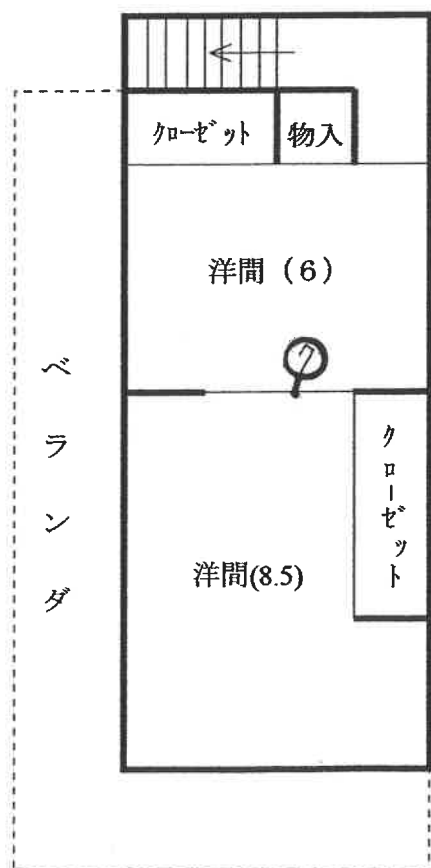
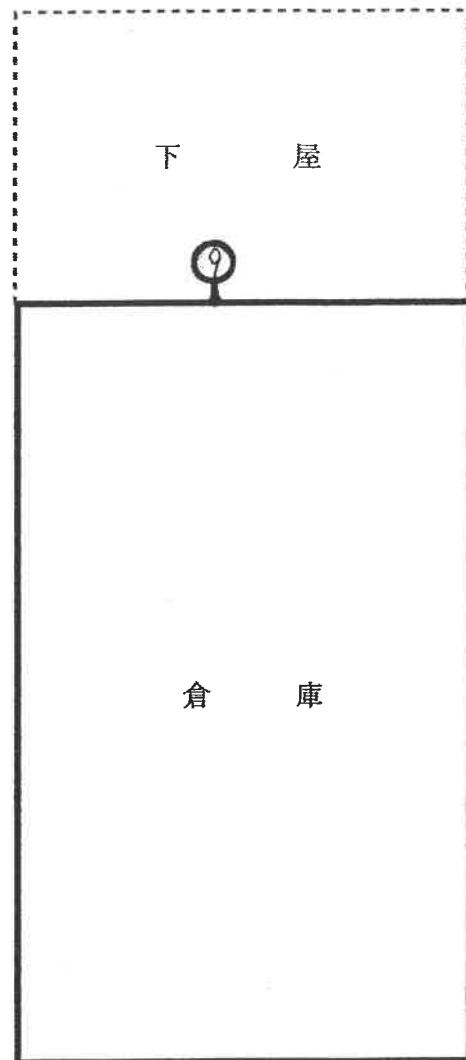
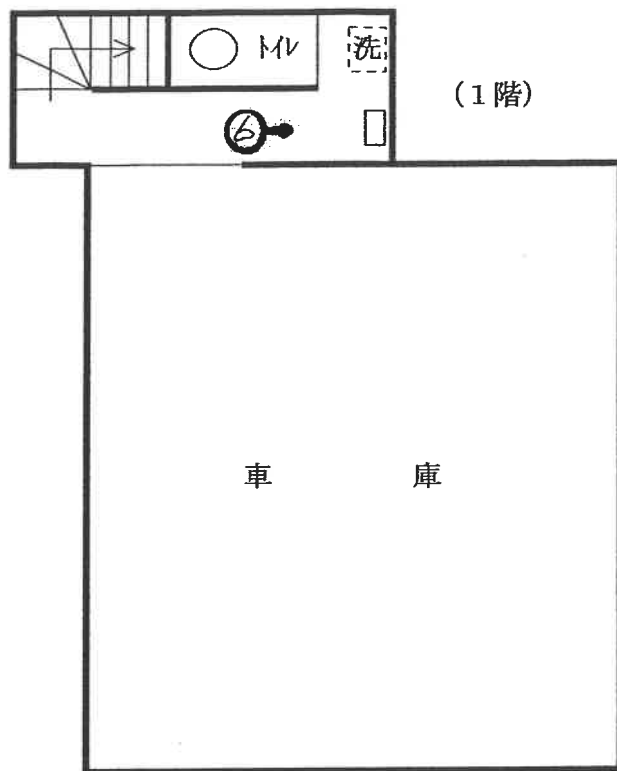


(1/2枚目)

建 物 間 取 図 (写 真 位 置 ♂)

未登記附属建物(1)

未登記附属建物(2)







4



5

未登記附属建物1
(写真7まで)



6

(15枚目)



7



8

未登記附属建物2
(写真9まで)



9

(1/6 枚目)

目的外建物

物件2の主である建物



10

令和6年(ヌ)第 33号
令和8年4月11日 現地調査
令和8年4月13日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前
 地 番 1 2 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 1.9 6 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前 1 2 1 番地
 家屋番号 1 2 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 6.4 1 平方メートル
 2 階 3 3.0 0 平方メートル

 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 5 4.5 8 平方メートル
 2 階 約 3 3.1 2 平方メートル

 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 9.5 8 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 2

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金870,000円
物件2（建物）	金190,000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き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、及び売却に付されたが競落者がいなかった等）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	1階 約108.27平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
1	下記件外建物1棟が存在する。 家屋番号 12番（附属建物符号2、当該建物以外の「主たる建物」及び「附属建物符号1」は、滅失して存在しない） 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 19.83平方メートル 2階 19.83平方メートル 所 有 者 （亡）個人		
2	未登記附属建物は、物件目録に先に記載される種類：居宅・車庫の建物に（1）後に記載される種類：倉庫の建物に（2）の符号を、それぞれ付する。		

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）

位 置・交 通	東武東上線「つきのわ」駅の北方約1600m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	丘陵の一角に位置し、一般住宅や農家住宅等が建つ中に、畑や山林等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。 宮前小学校 …………… 北東方約1700m 滑川中学校 …………… 北東方約2600m	
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、既存の集落 指定なし 60% 100% — 地上建物の建替え可能性については表末特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1111.96㎡ 不整形地 南東向傾斜地 ① 下記件外土地と一体利用されている。 当該件外土地は、本件土地と、いずれも本件土地より高い箇所を通る北側町道（7018号線）及び西側町道（7122号線）との間に、緩衝的に設置された、斜面林ないし法地となっており、本件土地との境界は不明瞭である。 (一体利用する件外土地) 地 番 120番1 地 目 山林 地 積 349平方メートル ② 下記件外土地の一部に、本件土地と東側町道（7018号線）とを連絡する通路が設けられている。 (通路のある件外土地) 地 番 122番1 地 目 畑 地 積 1140平方メートル

(前ページから続く)

接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側が、幅員約 2 m の町道 (7 0 1 8 号線) に、概ね等高～約 1 m 高く、接面する。 ・ 上記町道は、その南端部 (町道 7 0 1 4 号線との交差点) から、(末尾現況図 A 点までの) 約 4 9 m の区間は、舗装が施され、建築基準法 4 2 条 2 項道路とされるが、これ以北は未舗装で、建築基準法上の道路に該当しない。 ・ 本件土地の間口約 2 3 m のうち、南東端部約 3 m が、上記建築基準法 4 2 条 2 項道路の区間に、残り約 2 0 m が、建築基準法上法外道路の区間に、それぞれ該当する。
土地の利用状況等	(利用状況) 地上には、物件 2 の建物 (未登記附属建物 2 棟を含む)、標記件外建物 1 棟及び簡易物置 (動産) 1 基が存する。 (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 接面道路に側溝はなく、排水は、東側件外地 (1 1 5 番、1 1 8 番、1 1 9 番 1) を通る水路に依っている模様で、地縁のない第三者が使用 (排水) を継続する場合には、関係者との協議が必要となる可能性が高い。 ガス配管 : なし
遺 跡 等	N o. 3 9 - 3 1 6 下ノ前 VI 遺跡に該当。
特 記 事 項 (建物建替等の可能性)	(現在までの経緯) ① 本件土地につき、開発許可の記録はないが、標記した家屋番号 1 2 番の建物の登記記録等から、線引き (昭和 4 5 年 8 月 2 5 日告示) 前からの宅地であった可能性が高い。 ② 物件 2 の登記建物については、昭和 4 8 年 1 2 月 1 1 日付第 1 8 5 7 号で、本件地番 1 2 1 番の範囲を敷地とし、農家用住宅の新築を目的とする建築確認が行われた。 ③ 物件 2 の未登記附属建物 (1) については、平成 1 1 年 9 月 2 4 日付第 8 9 9 号で、本件地番 1 2 1 番の一部の範囲を敷地とし、農家用住宅の増築を目的

(前ページから続く)

特記事項 (建物建替等の可能性)	とする建築確認が行われた。 ④ ②の後分合筆等はない。 (建替えの可能性・埼玉県川越建築安全センター東松山駐在の教示) a 第三者が、本件建物を一般住宅として使用・建替えを行う場合、農家用住宅から一般住宅への用途変更許可が必要であるが、建物の建築後20年以上を経過していること等から、「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第7条四の基準により、当該用途変更許可の可能性はある。 詳しい可否等については、相談されたい。 b この物件については、排水についての技術基準に適合することが必要であり、基本的に、宅地内処理が求められることとなる。
---------------------	---

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	登記建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日等（登記記載） 昭和49年5月12日築 経過年数 52年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 左官壁、繊維壁、クロス貼等 天 井： 目透天井、装飾天井等 床 : 畳、フローリング等 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)	登記床面積は、1階106.41平方メートル、2階33.00平方メートルであるが、1階北東端部に、約1.86平方メートルの未登記部分があるので、現況は、1階約108.27平方メートル、延約141.27平方メートルである。
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	普通程度以下で、かなりの老朽化に加え、下記の事実が指摘される。 ・ 2階の廊下等に床が沈む箇所が複数みられる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	ない

区 分	未登記附属建物(1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（課税資料記載） 平成 1 1 年頃築 経過年数 2 7 年程度 経済的残存耐用年数 概ね満了
仕 様	構 造： 鉄骨・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： クロス貼等 床 ： フローリング、コンクリート等 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： 中位 施 工： 普通
保守管理の状態	普通程度以下
特 記 事 項	本件建物内部で、人命に関わる不自然な事態が発生した。

本葉以下余白

区 分	未登記附属建物(2)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板小波板 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板小波板等 内 壁： 外壁裏現し 天 井： 屋根裏現し 床： 土間 設 備： 電気(照明)設備 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： 並位 施 工： 簡易
保守管理の状態	普通程度以下で、老朽化が目立つ。
特記事項	特にない。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,400	0.81	1111.96	0.65	9,601,000

ア 標準画地価格

基準地 滑川(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/151 & \div & 16,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 日照等が優る三方路地 +5%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近 +5%

道路事情 +15%

熟成度等 +25%

$$(100+5)\% \times (100+15)\% \times (100+25)\% \div 151\%$$

イ 個 別 格 差 : 有効間口の小さい不整形地 -15%

農家住宅の敷地 -5%

$$(100-15)\% \times (100-5)\% \div 81\%$$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 本件建物と類似する状態の不動産の流通においては、一般的に建物の取壊しも考慮される蓋然性も否めないこと等を考慮 -35%

本葉以下余白

② 物件２（建物）

それぞれの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を行って、建物価格を判定した。

区 分	再調達原価 ア	現況延床面積等 (㎡) × (持分) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
登記建物	140,000円/㎡	約141.27 × 2/5	0.025	198,000
未登記附属建物(1)	135,000円/㎡	約 87.70 × 2/5	0.050	237,000
未登記附属建物(2)	45,000円/㎡	約 49.58 × 2/5	0.015	13,000
計				448,000

ウ 現価率

建物は経済的残存耐用年数を満了しているので、現況を考慮し、それぞれ査定した。

本葉以下余白

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

各々の建物に対する地積の配分比、敷地利用権の割合等を考慮し、下表のとおり査定した。

物件 番号	土地価格 (円) ア	物件 2 の利用権価格 イ				件外建物の利用権価格 ウ				土地物件から の控除額 イ c + ウ c
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	
			種類	割合			種類	割合		
1	9,601,000	0.915	(地)	0.3	2,635,000	0.085	(場)	0.1	82,000	計 2,717,000
建物物件への 加算額		上記 c × 2/5 (持分) =1,054,000円								

a 配分比

各々の建物の1階床面積で按分して、次のとおりとした。

建 物	1 階床面積		割 合
物件 2	登記建物	約108.27㎡	0.915
	未登記附属建物(1)	約54.58㎡	
	未登記附属建物(2)	約49.58㎡	
	計	約212.43㎡	
件 外	19.83 ㎡		0.085
合 計	約232.26㎡		1.000

b 利用権

種類の略号の意味は、次のとおりである

(地) 法定地上権 : 物件2には、売却による法定地上権が成立

(場) 場所的利益 : 件外建物には、売却による法定地上権は成立しない

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	9,601,000	-2,717,000		0.420	0.30	870,000
2	448,000	+1,054,000	1.0	0.420	0.30	190,000
一括価格 (合計)						1,060,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ① 件外土地との一体利用、件外建物の存在、排水の経路が第三者の私有地を経由する等、かなり独立性に欠けること。さらに今後、排水につき、宅地内処理が必要となる見込みであること。 -20%

② 物件2の未登記附属建物(1)内で発生した事態。 -25%

③ 建物は共有持分(2/5)であり、土地に関してもその利用権の過半を取得し得ない半ば底地である。 -30%

$$(100-20)\% \times (100-25)\% \times (100-30)\% = 42.0\%$$

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 滑川（県）－3 （添付図面参照）

所在地番等： 比企郡滑川町大字月輪字古屋敷270番1

価 格： 26,000円/㎡

位 置： 「つきのわ」駅から約1.2km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 971㎡

供給処理施設： 上水道がある

接 面 街 路： 南9.5m町道、三方路

用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率100%

地域の概要： 農家住宅、一般住宅、店舗等が見られる空地の多い住宅地域

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 現況図
- 5 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 6 現況写真（裁判所限り）

以 上



評価対象物件

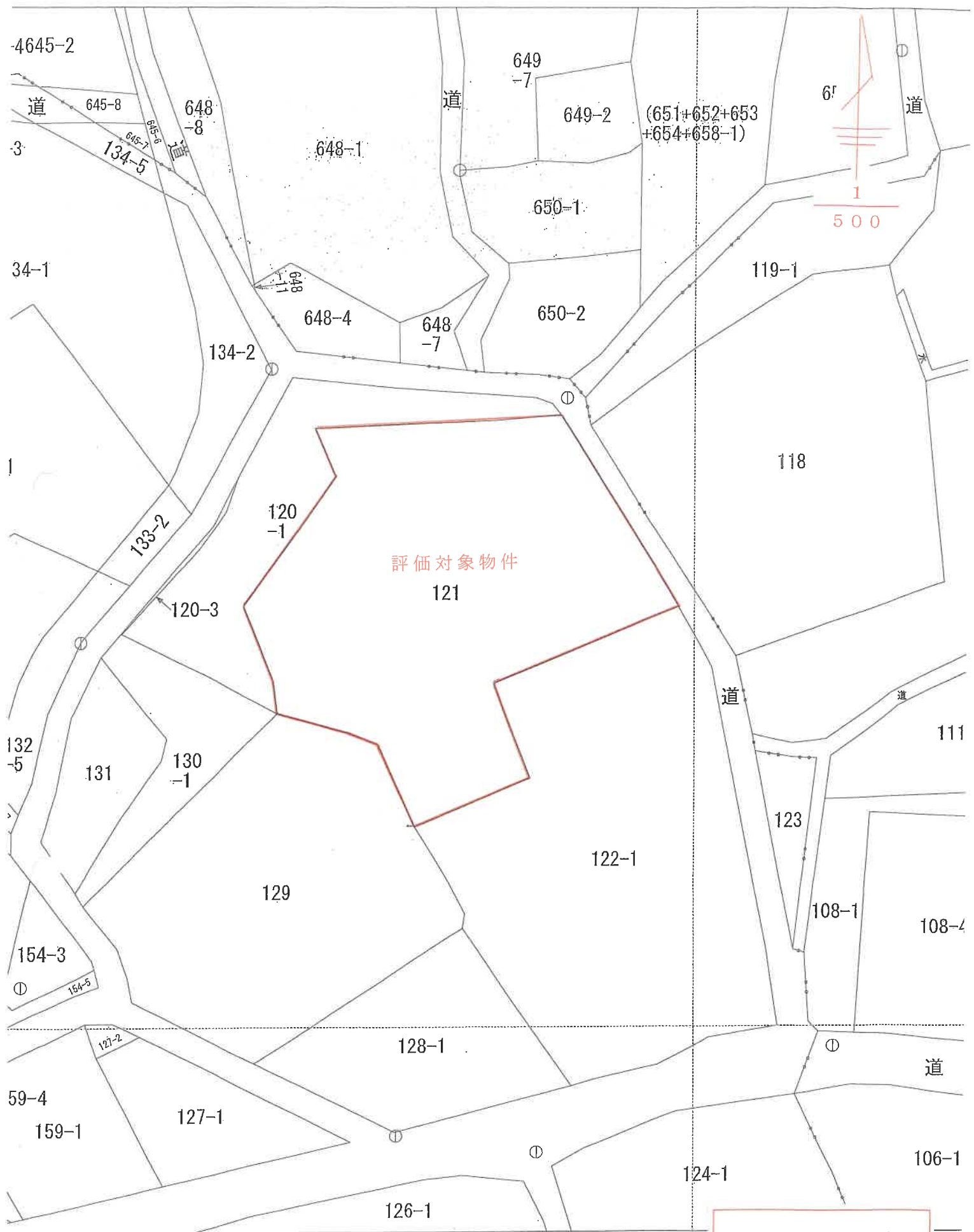
1
10000

最寄り駅

基準地

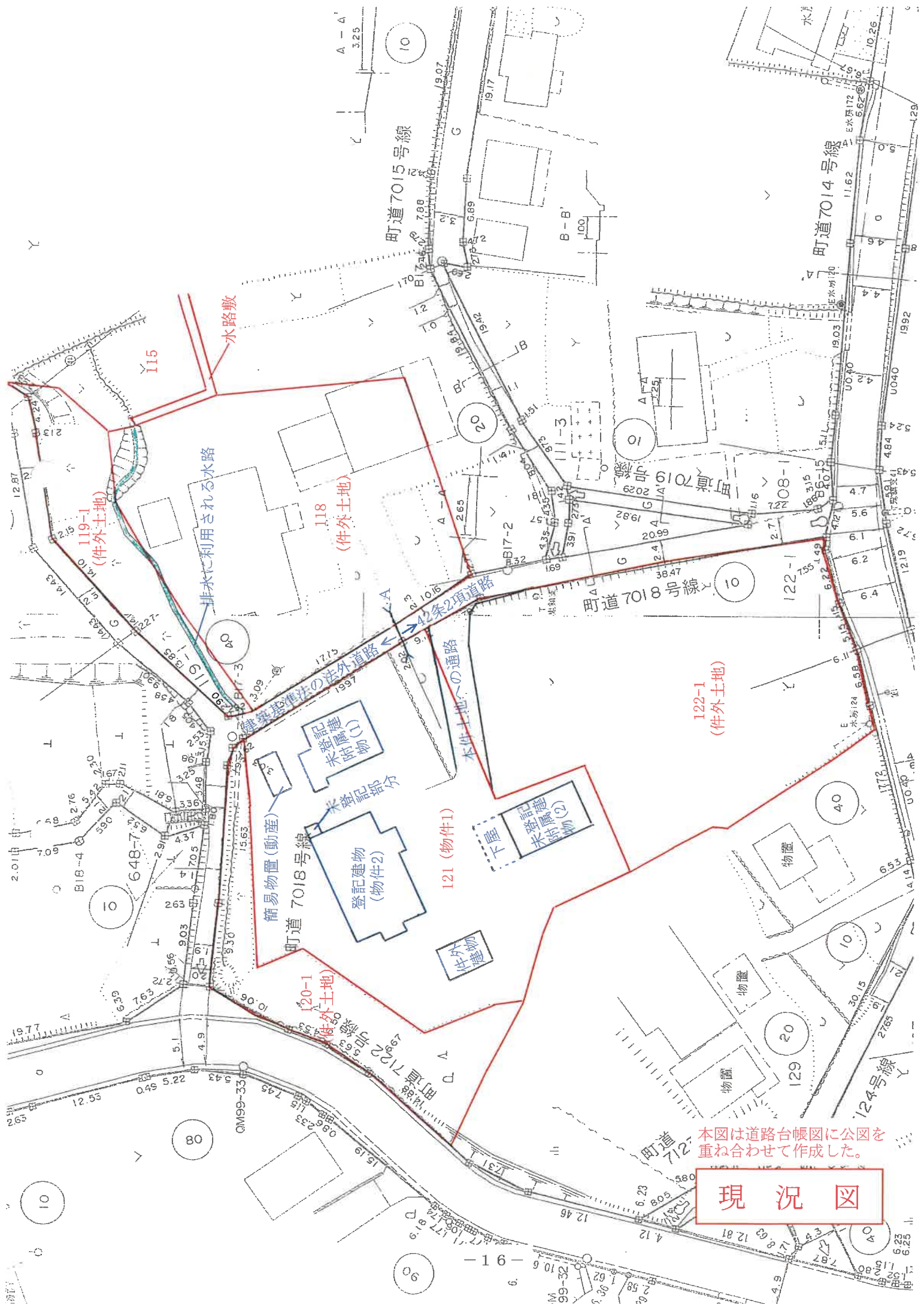
滑川町全図
H24年3月 作成

位置図



標値種別：図上測定)

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。
これが公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)を



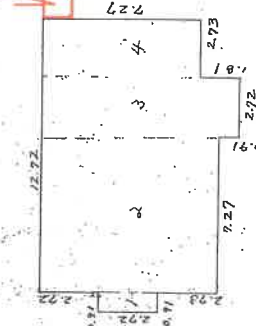
本図は道路台帳図に公図を重ね合わせて作成した。

現況図

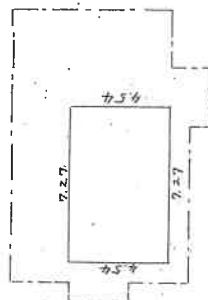
2310018

各階平面図

未登記部分



2階



床面積 33.0058

床面積

床面積 33.0058

作製者 土地調査士 家屋調査士

縮尺 1/250

縮尺 1/250

昭和54年12月22日作製
(埼玉土地家屋調査士会印)

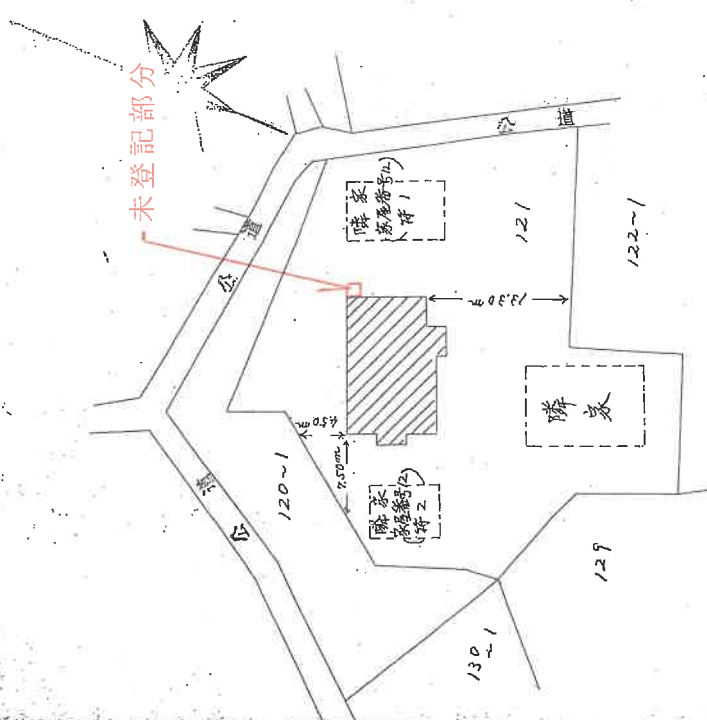
申請人

縮尺 1/500

5.5k.4.17
121番

建物図面

比企郡滑川村大字水房字表之前 121番地



建物図面・各階平面図写

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。

(さいたま地方建設局 豊松山支局 鑑印)
令和6年7月4日

登記官

求 意 見 書

齋 藤 雅 一 殿

令和 7年 7月 4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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 15日

評価人

齋 藤 雅 一 印

(別紙)

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前
 地 番 121 番
 地 目 宅地
 地 積 1111.96 平方メートル

- 2 所 在 比企郡滑川町大字水房字表之前 121 番地
 家屋 番号 121 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.41 平方メートル
 2 階 33.00 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 108.27 平方メートル
 2 階 33.00 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 54.58 平方メートル
 2 階 約 33.12 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 49.58 平方メートル

持分 5 分の 2



令和6年（又）第 33号
令和6年11月6日 現地調査
令和6年11月7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 | 比企郡滑川町大字水房字表之前 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1 1.9 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 比企郡滑川町大字水房字表之前 1 2 1 番地 |
| | 家屋番号 | 1 2 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6.4 1 平方メートル |
| | | 2 階 3 3.0 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 5 分の 2 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,310,000円
物件2（建物）	金560,000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	1階 約108.27平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
1	下記件外建物1棟が存在する。 家屋番号 12番（附属建物符号2、当該建物以外の「主たる建物」及び「附属建物符号1」は、滅失して存在しない） 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 19.83平方メートル 2階 19.83平方メートル 所 有 者 （亡）個人		
2	下記未登記附属建物2棟を伴う。 (1) 種 類 居宅・車庫 構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 約54.58平方メートル 2階 約33.12平方メートル 築年月日 平成11年頃 (2) 種 類 倉庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約49.58平方メートル 築年月日 不詳		

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）

位 置・交 通	東武東上線「つきのわ」駅の北方約1600m（道路距離、以下同様）に位置している。		
付近の状況	丘陵の一角に位置し、一般住宅や農家住宅等が建つ中に、畑や山林等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。 宮前小学校 …………… 北東方約1700m 滑川中学校 …………… 北東方約2600m		
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、既存の集落 指定なし 60% 100% － 地上建物の建替え可能性については表末特記事項参照	
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	1111.96㎡ 不整形地 南東向傾斜地 ① 下記件外土地と一体利用されている。 当該件外土地は、本件土地と、いずれも本件土地より高い箇所を通る北側町道（7018号線）及び西側町道（7122号線）との間に、緩衝的に設置された、斜面林ないし法地となっており、本件土地との境界は不明瞭である。 (一体利用する件外土地) 地 番 120番1 地 目 山林 地 積 349平方メートル ② 下記件外土地の一部に、本件土地と東側町道（7018号線）とを連絡する通路が設けられている。 (通路のある件外土地) 地 番 122番1 地 目 畑 地 積 1140平方メートル	

(前ページから続く)

接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側が、幅員約 2 m の町道 (7 0 1 8 号線) に、概ね等高～約 1 m 高く、 接面する。 ・ 上記町道は、その南端部 (町道 7 0 1 4 号線との交差点) から、(末尾現 況図 A 点までの) 約 4 9 m の区間は、舗装が施され、建築基準法 4 2 条 2 項 道路とされるが、これ以北は未舗装で、建築基準法上の道路に該当しない。 ・ 本件土地の間口約 2 3 m のうち、南東端部約 3 m が、上記建築基準法 4 2 条 2 項道路の区間に、残り約 2 0 m が、建築基準法上法外道路の区間に、そ れぞれ該当する。
土地の利用状 況等	(利用状況) 地上には、物件 2 の建物 (未登記附属建物 2 棟を含む)、標記件外建物 1 棟及び簡易物置 (動産) 1 基が存する。 (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 接面道路に側溝はなく、排水は、東側件外地 (1 1 5 番、1 1 8 番、 1 1 9 番 1) を通る水路に依っている模様で、地縁のない第三者が使用 (排水) を継続する場合には、関係者との協議が必要となる可能性が 高い。 ガス配管 : なし
遺 跡 等	N o. 3 9 - 3 1 6 下ノ前 VI 遺跡に該当。
特 記 事 項 (建物建替等 の可能性)	(現在までの経緯) ① 本件土地につき、開発許可の記録はないが、標記した家屋番号 1 2 番の建 物の登記記録等から、線引き (昭和 4 5 年 8 月 2 5 日告示) 前からの宅地で あった可能性が高い。 ② 物件 2 の登記建物については、昭和 4 8 年 1 2 月 1 1 日付第 1 8 5 7 号で、 本件地番 1 2 1 番の範囲を敷地とし、農家用住宅の新築を目的とする建築確 認が行われた。 ③ 物件 2 の未登記附属建物 (1) については、平成 1 1 年 9 月 2 4 日付第 8 9 9 号で、本件地番 1 2 1 番の一部の範囲を敷地とし、農家用住宅の増築を目的

(前ページから続く)

特記事項 (建物建替等の可能性)	とする建築確認が行われた。 ④ ②の後分合筆等はない。 (建替えの可能性・埼玉県川越建築安全センター東松山駐在の教示) a 第三者が、本件建物を一般住宅として使用・建替えを行う場合、農家用住宅から一般住宅への用途変更許可が必要であるが、建物の建築後20年以上を経過していること等から、「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第7条四の基準により、当該用途変更許可の可能性はある。 詳しい可否等については、相談されたい。 b この物件については、排水についての技術基準に適合することが必要であり、基本的に、宅地内処理が求められることとなる。
---------------------	---

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	登記建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日等（登記記載） 昭和49年5月12日築 経過年数 50年程度 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 左官壁、繊維壁、クロス貼等 天 井： 目透天井、装飾天井等 床 ： 畳、フローリング等 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)	登記床面積は、1階106.41平方メートル、2階33.00平方メートルであるが、1階北東端部に、約1.86平方メートルの未登記部分があるので、現況は、1階約108.27平方メートル、延約141.27平方メートルである。
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	普通程度以下で、かなりの老朽化に加え、下記の事実が指摘される。 ・ 2階の廊下等に床が沈む箇所が複数みられる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	ない

区 分	未登記附属建物(1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（課税資料記載） 平成 1 1 年頃築 経過年数 2 5 年程度 経済的残存耐用年数 概ね満了
仕 様	構 造： 鉄骨・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： クロス貼等 床： フローリング、コンクリート等 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 特記事項欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第 3 目的物件 特記事項欄のとおり
品 等	使用資材： 中位 施 工： 普通
保守管理の状態	普通程度以下
特 記 事 項	本件建物内部で、人命に関わる不自然な事態が発生した。

本葉以下余白

区 分	未登記附属建物(2)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板小波板 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板小波板等 内 壁： 外壁裏現し 天 井： 屋根裏現し 床： 土間 設 備： 電気(照明)設備 アスベストの存否は不明。
床面積(現況)	前記第3目的物件 特記事項欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件 特記事項欄のとおり
品 等	使用資材： 並位 施 工： 簡易
保守管理の状態	普通程度以下で、老朽化が目立つ。
特 記 事 項	特にない。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,400	0.81	1111.96	0.65	9,601,000

ア 標準画地価格

基準地 滑川(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/151 & \div & 16,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 日照等が優る三方路地 +5%

◇ 地 域 格 差 : 駅接近 +5%

道路事情 +15%

熟成度等 +25%

$$(100+5)\% \times (100+15)\% \times (100+25)\% \div 151\%$$

イ 個 別 格 差 : 有効間口の小さい不整形地 -15%

農家住宅の敷地 -5%

$$(100-15)\% \times (100-5)\% \div 81\%$$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 本件建物と類似する状態の不動産の流通においては、一般的に建物の取壊しも考慮される蓋然性も否めないこと等を考慮 -35%

本葉以下余白

② 物件 2（建物）

それぞれの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を行って、建物価格を判定した。

区 分	再調達原価 ア	現況延床面積等 (㎡) × (持分) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
登記建物	135,000円/㎡	約141.27 × 2/5	0.030	229,000
未登記附属建物(1)	130,000円/㎡	約 87.70 × 2/5	0.080	365,000
未登記附属建物(2)	40,000円/㎡	約 49.58 × 2/5	0.020	16,000
計				610,000

ウ 現価率

建物は経済的残存耐用年数を満了しているので、現況を考慮し、それぞれ査定した。

本葉以下余白

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

各々の建物に対する地積の配分比、敷土地利用権の割合等を考慮し、下表のとおり査定した。

物件 番号	土地価格 (円) ア	物件 2 の利用権価格 イ				件外建物の利用権価格 ウ				土地物件から の控除額 イ c + ウ c
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	
			種類	割合			種類	割合		
1	9,601,000	0.915	(地)	0.3	2,635,000	0.085	(場)	0.1	82,000	計 2,717,000
建物物件への 加算額		上記 c × 2/5 (持分) =1,054,000円								

a 配分比

各々の建物の 1 階床面積で按分して、次のとおりとした。

建 物	1 階床面積	割 合
物件 2	登記建物 約108.27㎡	0.915
	未登記附属建物(1) 約54.58㎡	
	未登記附属建物(2) 約49.58㎡	
	計 約212.43㎡	
件 外	19.83 ㎡	0.085
合 計	約232.26㎡	1.000

b 利用権

種類の略号の意味は、次のとおりである

(地) 法定地上権 : 物件 2 には、売却による法定地上権が成立

(場) 場所的利益 : 件外建物には、売却による法定地上権は成立しない

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	9,601,000	-2,717,000		0.48	0.70	2,310,000
2	610,000	+1,054,000	1.0	0.48	0.70	560,000
一括価格 (合計)						2,870,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ① 件外土地との一体利用、件外建物の存在、排水の経路が第三者の私有地を経由する等、かなり独立性に欠けること。さらに今後、排水につき、宅地内処理が必要となる見込みであること。 -20%

② 物件2の未登記附属建物(1)内で発生した事態。 -25%

③ 建物は共有持分(2/5)であり、土地に関してもその利用権の過半を取得し得ない半ば底地である。 -20%

$$(100-20)\% \times (100-25)\% \times (100-20)\% = 48.0\%$$

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 滑川(県)ー3 (添付図面参照)

所在地番等： 比企郡滑川町大字月輪字古屋敷270番1

価 格： 26,000円/㎡

位 置： 「つきのわ」駅から約1.2km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 971㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南9.5m町道、三方路

用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率100%

地域の概要： 農家住宅、一般住宅、店舗等が見られる空地の多い住宅地域

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 現況図
- 5 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 6 現況写真（裁判所限り）

以 上



評価対象物件

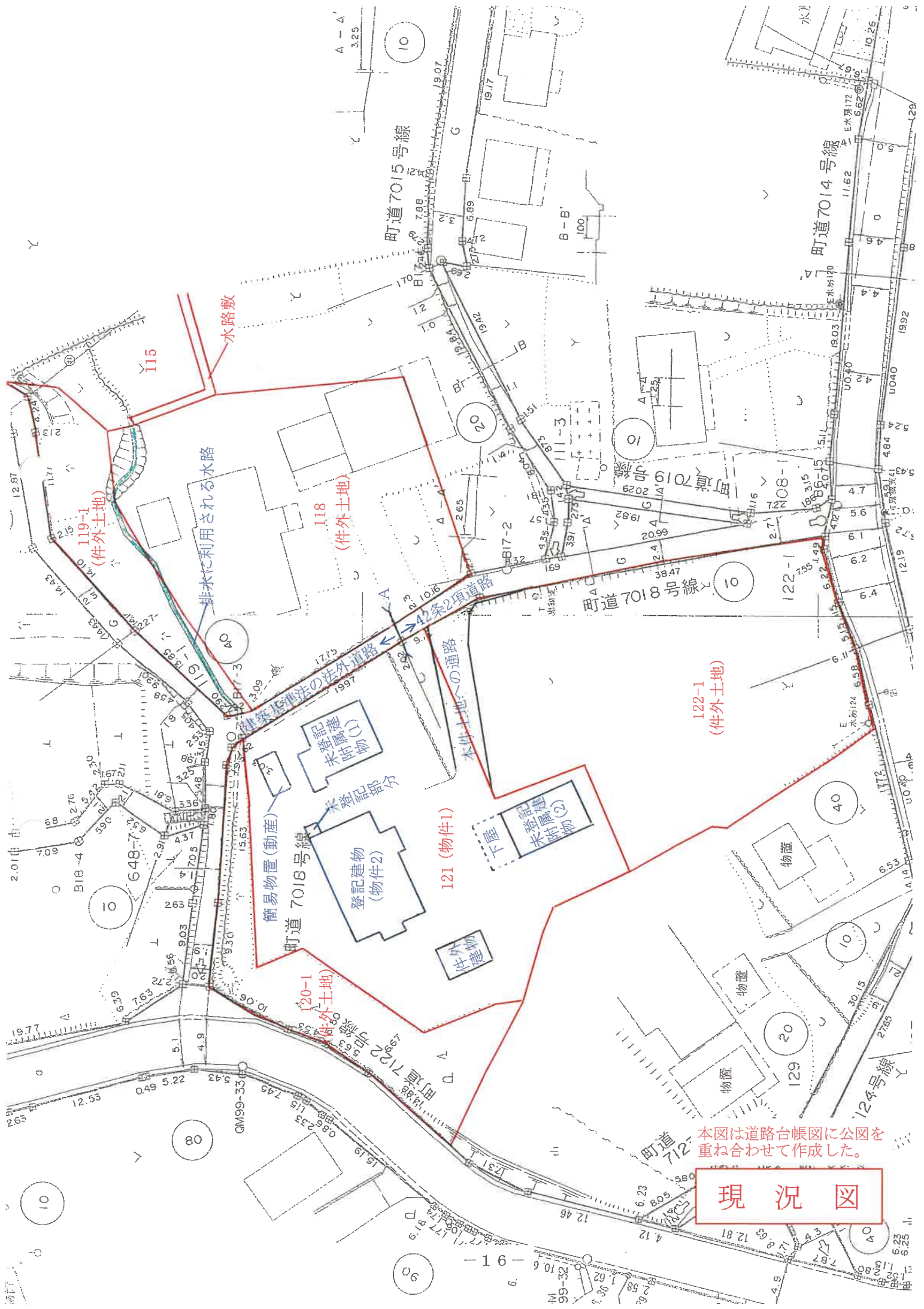
基準地

最寄り駅

滑川町全図
H24年3月作成

位置図

大字水房



本図は道路台帳図に公図を重ね合わせて作成した。

現況図

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。

(さいたま地方公務局宮城山支局管轄)

令和6年7月4日 さいたま地方公務局

登記号

- 17 -

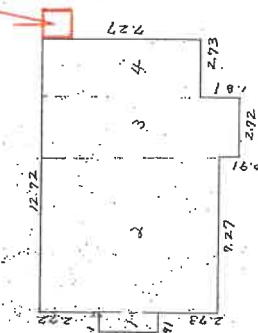
建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した
(配置図を兼ねる)地

2310018

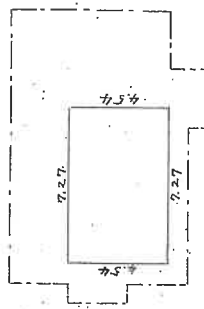
各階平面図

未登記部分



求積	
1.	$0.91 \times 2.72 = 2.4752$
2.	$7.27 \times 8.17 = 59.3959$
3.	$2.72 \times 9.08 = 24.6976$
4.	$2.73 \times 7.27 = 19.8471$
床面積	
106.4158	
106.41 m^2	

2階



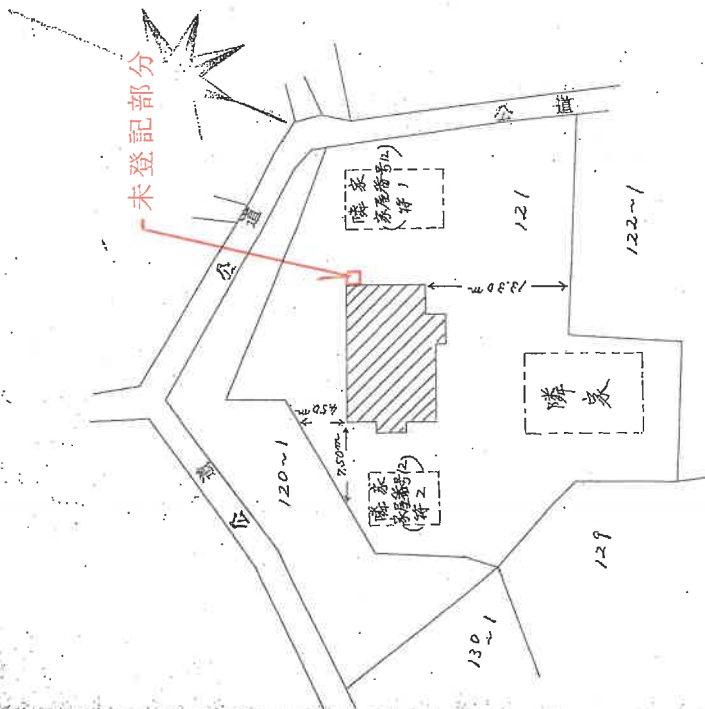
求積	
	$7.27 \times 4.54 = 33.0058$
床面積	
33.00 m^2	

5.5A.4.17
121番

建物図面

家屋番号

建物の所在
比企郡滑川町大字水尻字表之前 121番地



申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

年月日(作製)

作製者
土地調査士
家屋調査士

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)