

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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30日から 令和 8年10月 7日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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11月 4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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10月23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 9月15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。



913

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 920, 000 7, 936, 000	一括	1, 984, 000	90, 546	22, 693
1	3, 320, 000				
2	6, 600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 行田市押上町 |
| | 地 番 | 2 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市押上町 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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】

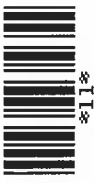
本件所有者が占有している。

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 | 行田市押上町 |
| | 地 番 | 2番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市押上町 2番地18 |
| | 家屋 番号 | 2番18 |
| | 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 53.82平方メートル |



令和8年(ケ)第21号
令和8年5月7日受理
令和8年7月21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 | 行田市押上町 |
| | 地 番 | 2 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市押上町 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 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	☒ 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 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				
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:				
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 上記の者が本建物を居宅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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 建物図面のとおり ☒ 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 本件土地の北東側に隣接する門井町一丁目93番の土地は、建設省所有名義の用悪水路であり、現況は公衆用道路である。
 - 2 本件土地上のスチール製簡易物置については、土地に対する定着性が無く、動産と認定した。
- 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	本件建物には、私と家族が住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 本件土地の境界について、争いごとはありません。 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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、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8年5月11日(月) 10:10-10:25	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年6月9日(火) 14:45-15:40	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8年7月21日(火) 9:10-9:25	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等取得

(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 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。

☐ 令和 年 月 日

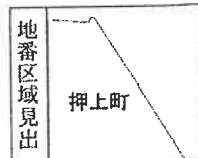
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-35876.975 (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簡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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	行田市押上町				地番	2番18			
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。

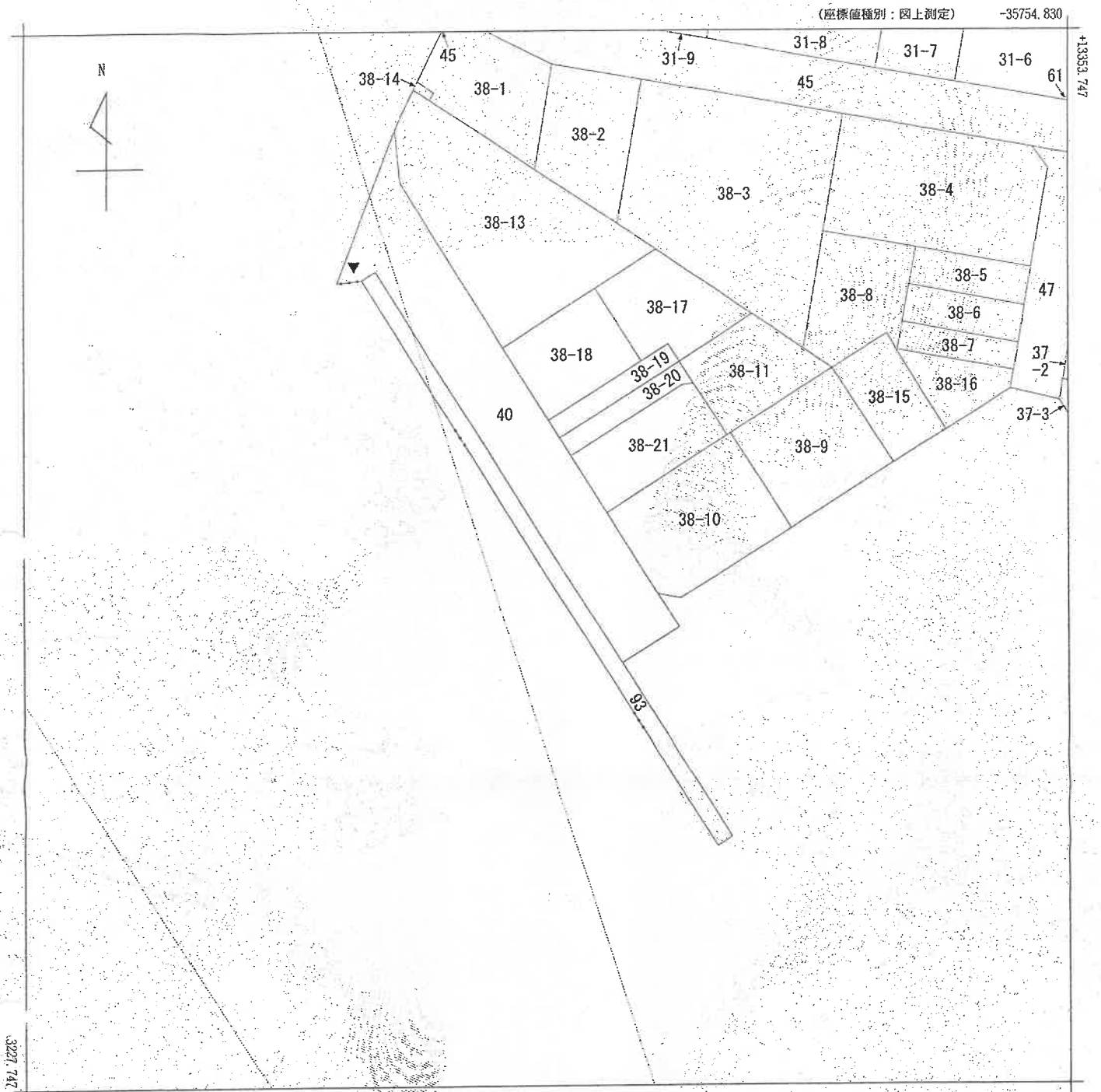
A3判をA4判に縮小

令和8年2月19日

さいたま地方方法務局熊谷支局

登記官

請求番号：16-1
(1/1)



(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(touhokufaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地 行田市門井町一丁目					地番	93番				
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。

A3判をA4判に縮小

令和8年7月21日
さいたま方法務局熊谷支局

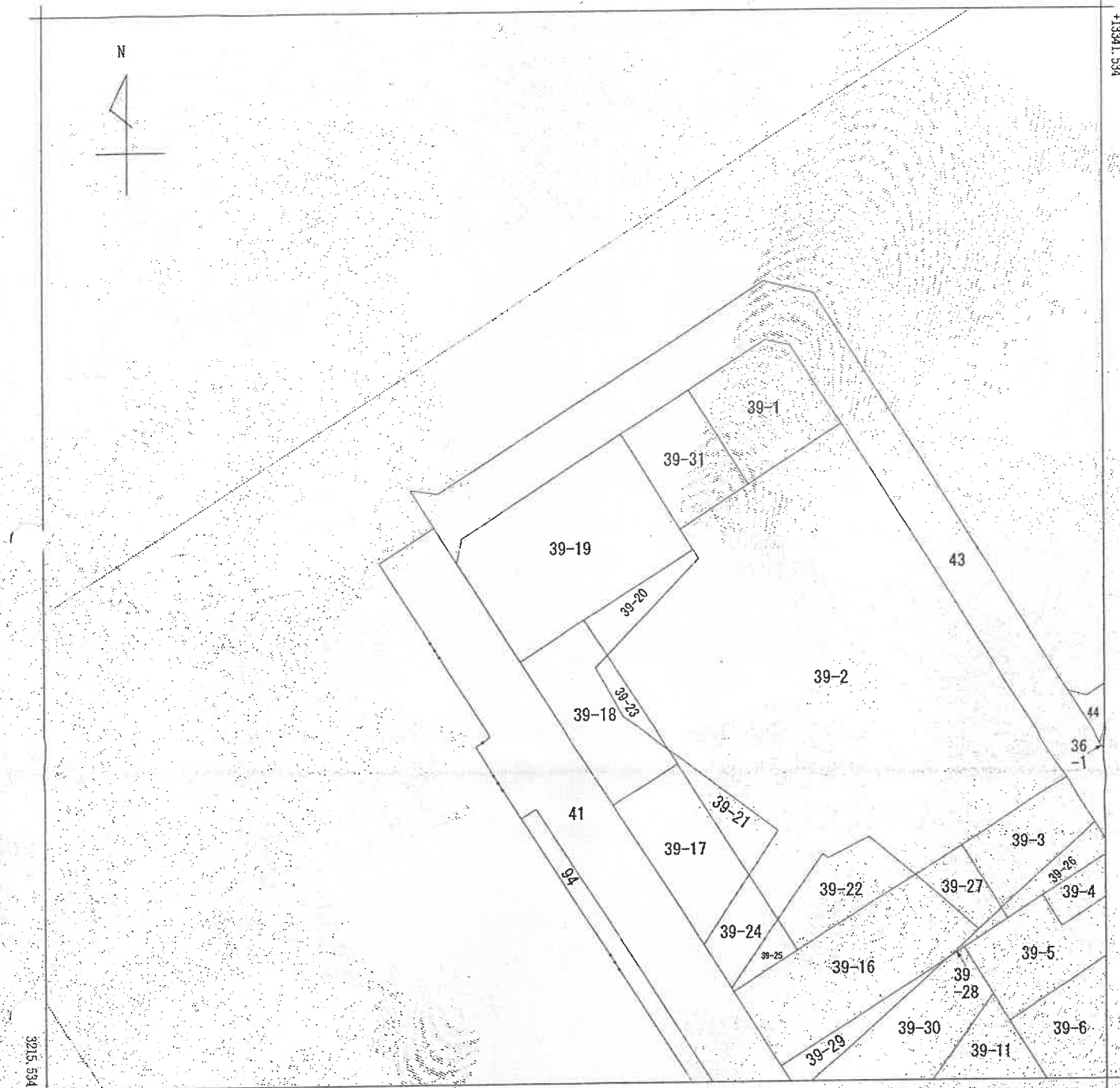
請求番号：3-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

N



-35845.507

(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す。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(touhoku_taiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

門井町
1丁目

請 求 部 分	所 在	行田市門井町一丁目				地 番	39番19		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	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。

A3判をA4判に縮小

令和8年7月17日
さいたま地方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：47-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

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。
令和8年2月19日 さいたま地方裁判所 熊谷支部

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測

地番	2-3, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19
土地の所在	行田市押上町

求積表 (世界測地系)

地番	④ 2-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n • (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n • (X _{n+1} -X _{n-1})
K15	13295.641	-35837.205	-10.148	-134924.164868	1.317
K14	13285.672	-35836.323	1.317	17497.230024	15.668
S2	13282.013	-35835.972	15.668	221384.592684	9.797
S1	13282.259	-35818.655	9.797	130224.261423	-231578.806692
K16	13302.643	-35826.175	-17.634	-231578.806692	-396.887398
			合計	198.4436995	198.44
			全	計	地

地番	NO	④ 2-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	S2	13282.013	-35835.972	-15.798	-209829.241374	
	K15	13276.606	-35835.453	0.993	11856.09158	
	K12	13272.778	-35835.079	0.908	12051.892424	
	S7	13267.312	-35834.545	10.745	12051.892424	
	C10	13273.731	-35824.334	4.889	84893.270859	
	C8	13282.199	-35820.656	6.382	84766.994018	
	C1	13289.548	-35817.952	10.001	12908.769548	
	S1	13292.289	-35819.655	-18.920	-239526.507180	
				合計	-319.755107	
				合計	159.8775535	159.87

地番	④ 2-16					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n • (Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _n • (X _{n+1} -X _{n-1})	
S5	13281.085	-35812.633	7.256	96367.52760	-5.319	
K18	13288.156	-35817.078	-5.319	-70679.701764	-167155.934744	
C1	13289.548	-35817.952	-12.578	-167155.934744	-84766.994018	
C8	13282.199	-35820.656	-8.362	-84766.994018	225956.722812	
C10	13273.731	-35824.334	17.023	225956.722812	-276.354953	
			合計	138.1774755	138.17	°

座標一覧表 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標	備考
K7	13289.647	-35805.444	市道境界杭
K18	13288.158	-35817.078	市道境界杭
K16	13302.643	-35826.175	市道境界杭
TU-1	13281.013	-35818.189	トラバース点(仮)
O8A5	13325.909	-35840.825	街区基準点
O8B6	13214.414	-35768.191	街区基準点
2A727	13277.572	-35807.134	街区基準点

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	杭	④	金属杭	④	割印
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭		
⑥	プラスチック杭	⑥	金属プレート		

作成者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士) (平成22年6月14日作成)

縮尺 1/250

代表取締役

申請人

(平成22年6月14日作成)

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。
令和8年2月19日 さいたま地方法務局熊谷支局

令和8年2月19日 さいたま地方法務局熊谷支局

2014年12月

(// 校目)

請求番号: 16-2

(2/2)

A3判をA4判に縮小

地積測

2-3, 2-15, 2-16,
2-17, 2-18, 2-19

町上界市田行

地 备

土地の所在

作者 成者

土地家屋調査士

(埼玉) 土地家屋調査士

(平成22年6月14日作成)

人請申

代表取締役	
-------	--

縮尺

1/

数
值
表

(五) 世界地圖

[illegible]

地	番	②	1-B	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_{n+1}-Y_{n-1}$
K8			13261.265	-35916.744	15.168	201146.913024	
K7			13269.647	-34805.424	9.007	1195178.710529	
B6			13276.437	-35804.737	-5.666	752824.519682	
C4			13275.515	-35911.110	-2.595	-34051.952475	
C4			13277.512	-35812.302	-13.115	-174134.569880	
C5			13270.019	-35824.225	-9.310	-110273.857890	
K3			13264.252	-35890.612	5.481	72701.565212	
				合 計	座 標		
				全	座 標	158.4550810	
						156.45	

地 帶	2-19	ΣX_n	ΣY_n	$\Sigma X_{n+1} - Y_{n-1}$	$\Sigma X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO	C3	13278.375	-35810.930	-2.565	-34053.01875
	C4	13272.515	-35612.302	-0.180	-2389.952160
	C5	13273.612	-35611.110	2.565	34053.982475
	C7	13275.477	-35606.737	0.180	2389.765860
	C6	13276.477	-35606.737		-7.265700
			合計		3.63
			合計		3.63
			合計		3.63

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
⑧	石杭	⑨	金属杭	⑩	金属杭
⑨	コンクリート杭	⑪	金属杭	⑫	金属杭
⑩	アラミヤシロク杭	⑬	金属杭	⑭	金属杭

作者 成者

土地家屋調査士

(埼玉) 土地家屋調査士

(平成22年6月14日作成)

人請申

代表取締役	
-------	--

縮尺

1/

登記年月日：平成23年12月8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。
令和8年2月19日 さいたま地方裁判所熊谷支部

登記官

請求番号：16-3

A3判をA4判に縮小

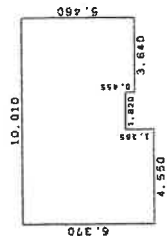
各階平面図

建物図面図

家屋番号 2番18

建物の所在 行田市押上町2番地18

1階

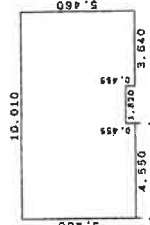


床面積

10.010 x 5.005 = 50.1001
4.550 x 1.365 = 6.2108
3.640 x 0.455 = 1.6562
計 57.9671

床面積 57.96 m²

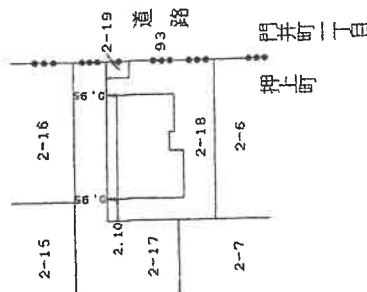
2階



床面積

10.010 x 5.005 = 50.1001
4.550 x 1.365 = 6.2108
3.640 x 0.455 = 1.6562
計 57.9671

床面積 53.82 m²



(単位：m)

作成者

土地調査士
登録番号

3年12月6日作成

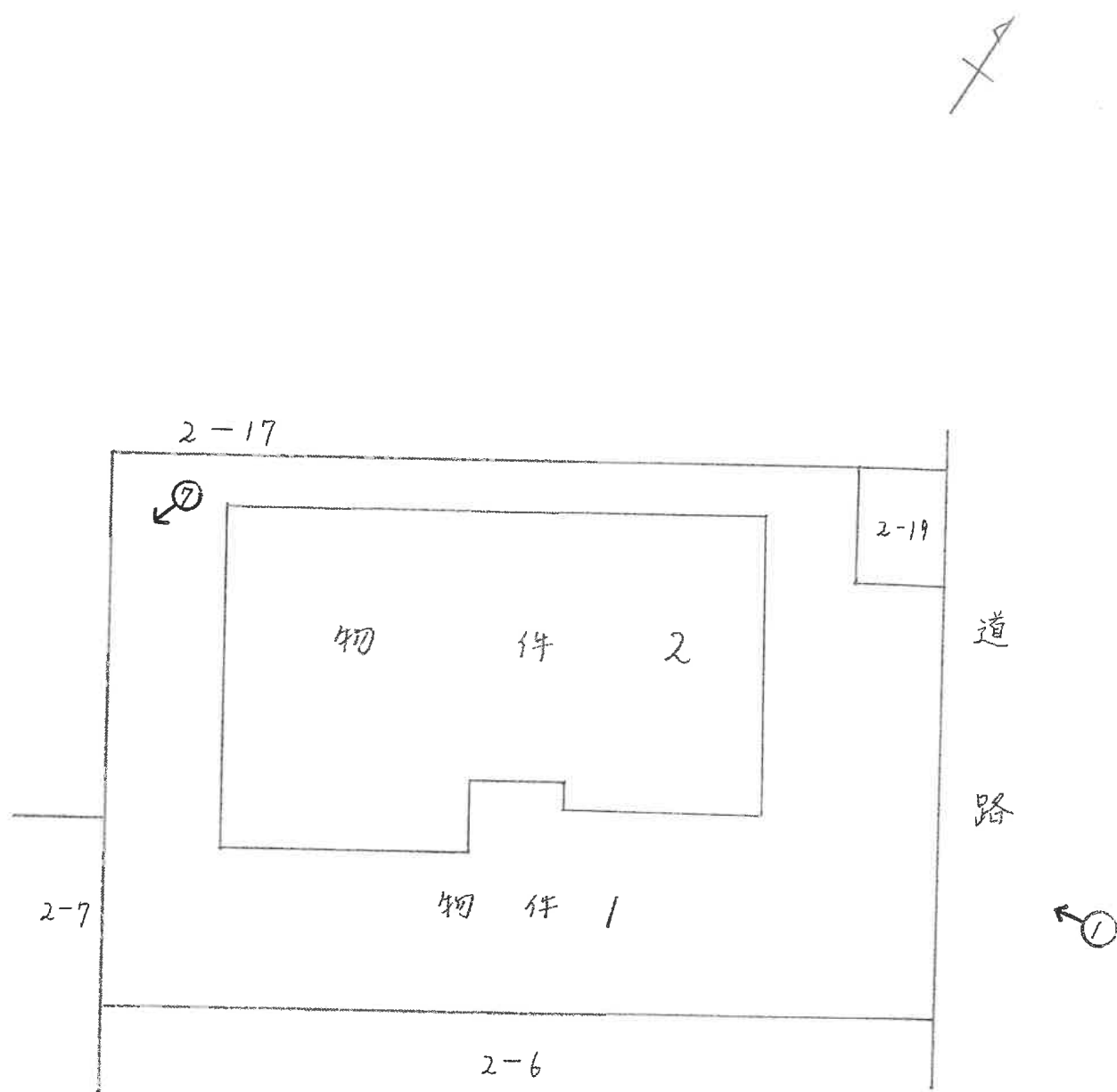
(埼玉) 埼玉士会用紙

縮尺 1/250

申請人

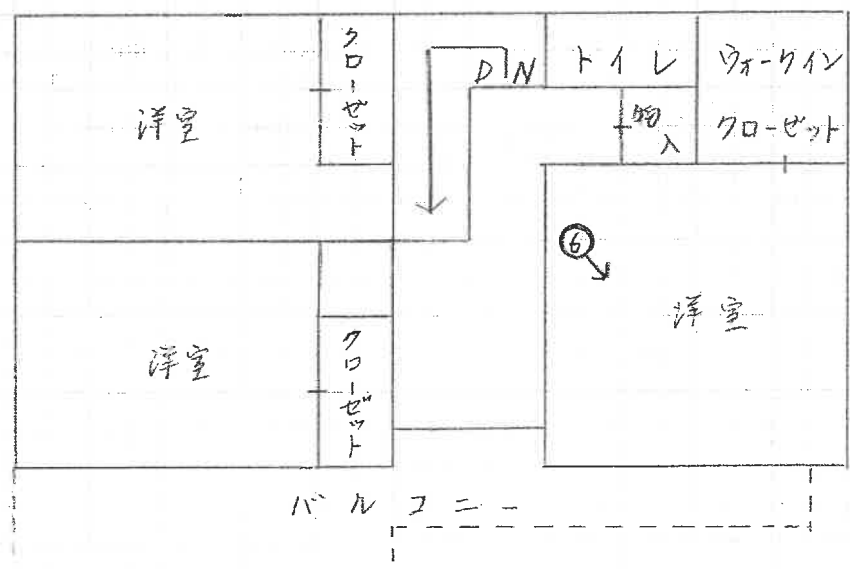
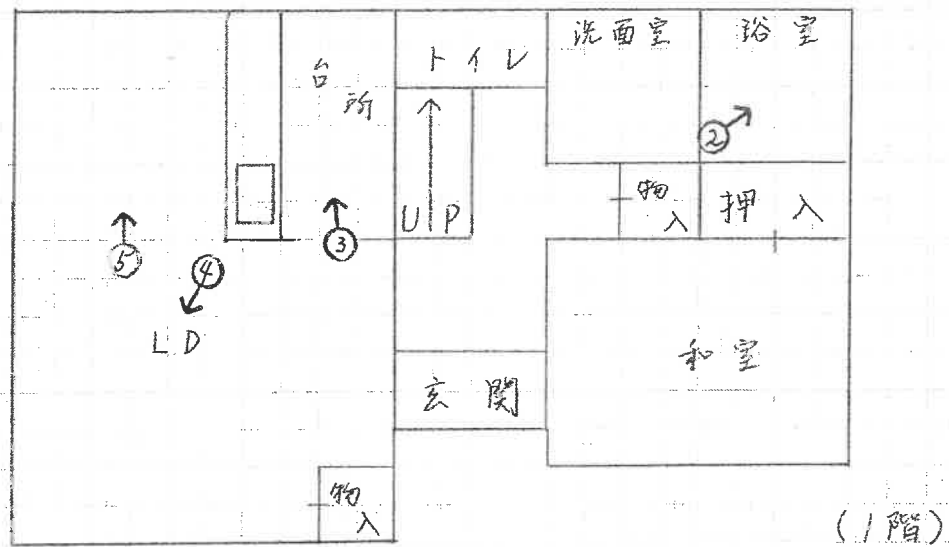
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



⑦

令和8年（ケ）第 21号
令和8年6月 9日 現地調査
令和8年6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 | 行田市押上町 |
| | 地 番 | 2 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市押上町 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金9,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,320,000円
物件2（建物）	金6,600,000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	ＪＲ高崎線「行田」駅の北東方約770m（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。 泉小学校 …………… 東方約1150m 西中学校 …………… 北東方約1500m	
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 第一種住居地域 60％ 200％ — な い
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	158.45㎡ 北東端部が欠けた略長方形地 平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	北東側が、認定幅員10mの舗装市道（第6.2－4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の建物及び簡易物置（動産）1基が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等で、本件土地の北東端隣接地（2番19）はゴミ集積場。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり 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23年5月30日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 15年程度 経済的残存耐用年数 10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
保守管理の状況	・ 維持管理は普通程度。 ・ 屋内にかなりの量の動産類が置かれている。
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。

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	61,000	0.98	158.45	1.00	9,472,000

ア 標準画地価格

基準地 行田（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 59,200\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97.0 & \div 61,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 駅接近等 -1%
道路条件 -2%
(100-1)%×(100-2)%÷97.0%

イ 個 別 格 差 : ゴミ集積場との位置関係 -2%

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	140,000	111.78	0.300	4,695,000

ウ 現価率

経過年数15年、経済的残存耐用年数10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、-25%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.400 \times (1 - 0.25) = 0.300$$

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	9,472,000	0.50	法定地上権	4,736,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を50%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	9,472,000	-4,736,000		1.00	0.70	3,320,000
2	4,695,000	+4,736,000	1.0	1.00	0.70	6,600,000
一括価格 (合計)						9,920,000

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）－1 （添付図面参照）

所在地番等：行田市門井町1丁目26番2外

価 格：59,200円／㎡

位 置：「行田」駅から約850m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接 面 街 路：北西6m市道

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：一般住宅、アパート等が混在する区画整理済の住宅地域

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

谷 市



評価対象物件

基準地

最寄り駅

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



1
500

評価対象物件

公 図 写

図見出

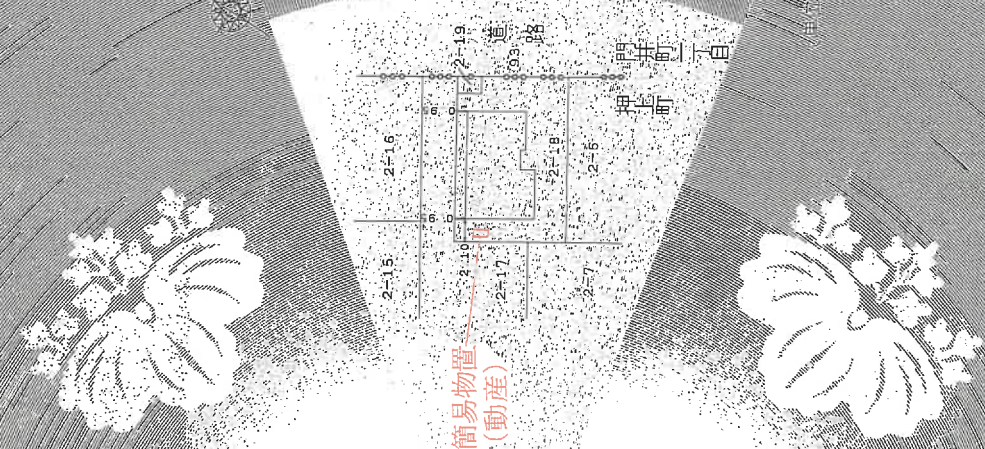
押上町

これは図面に記載する「図面」のうち「図面」である。
令和8年2月19日

建物図面
各階平面図

図面番号
2番18

図面内容
新田町上町2番地18



面積表

10.010 x 5.450 = 50.1001
4.850 x 1.365 = 6.2108
3.640 x 0.455 = 1.5552
計 57.9671

床面積 57.96 m²

2階

面積表

10.010 x 5.450 = 50.1001
4.850 x 1.365 = 6.2108
3.640 x 0.455 = 1.5552
計 57.9671

床面積

作成者
新田町上町2番地18

図面番号
2番18

図面内容
新田町上町2番地18

図面
1/500

A 3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)