

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 1 0 月 2 8 日から 令和 8 年 1 1 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 日 午後 1 時 0 0 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 1 1 月 1 6 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 3 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,980,000 4,784,000	一括	1,196,000	108,158	0
1	1,800,000				
2	250,000				
3	320,000				
4	3,610,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3492番
 地 目 宅地
 地 積 499.17平方メートル

- 2 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3489番2
 地 目 宅地
 地 積 69.94平方メートル

- 3 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3491番2
 地 目 宅地
 地 積 90.20平方メートル

- 4 所 在 行田市大字埼玉字片原通 3492番地
 家屋 番号 3492番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 71.21平方メートル
 2階 31.46平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約77.83平方メートル
 2階 31.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1】

隣地(地番3493番2、4882番1及び4881番1)との境界がやや不明確である。

《 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 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3492番
 地 目 宅地
 地 積 499.17平方メートル
- 2 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3489番2
 地 目 宅地
 地 積 69.94平方メートル
- 3 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3491番2
 地 目 宅地
 地 積 90.20平方メートル
- 4 所 在 行田市大字埼玉字片原通 3492番地
 家屋 番号 3492番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 71.21平方メートル
 2階 31.46平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約77.83平方メートル
 2階 31.46平方メートル



令和8年(ケ)第26号
令和8年5月19日受理
令和8年8月4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 | 行田市大字埼玉字片原通 |
| | 地 番 | 3 4 9 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市大字埼玉字片原通 |
| | 地 番 | 3 4 8 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行田市大字埼玉字片原通 |
| | 地 番 | 3 4 9 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0. 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行田市大字埼玉字片原通 3 4 9 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 3 1. 4 6 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1～3			
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件) □ (物件)			
形状	■公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □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 上記の者が物件1の土地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4			
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約77.83㎡ 2階 31.46㎡			
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	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 □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

■ (物件1～3関係)

- 1 物件1上のスチール製簡易物置(写真⑧)については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 2 物件2に接面する3489番4の土地は、県の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 物件1に隣接する3493番2、4882番1及び4881番1の土地との境界が、やや不明確である。

(物件4関係)

- 1 1階に約6,62㎡の増築部分あり(写真⑦)。
- 2 1階和室で猫が飼われていた(写真⑤ LDとの間の引戸がレールから外されて動かない状態であったため、窓の外から撮影した。)。
- 3 屋根にソーラーパネルが設置されているが、詳細は不明である。

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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、郵便物その他の書類）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29日(金) 11:05-11:25	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年7月9(木) 10:50-11:50	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和8年7月24(金) 16:20-16:40	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。

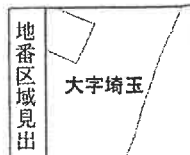
☒ 令和8年7月9日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、不在で施錠されていなかったため、立会人とともに屋内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 水 4888-2 ハ ニ 4890-2 4875-3 ホ 4878-4 4880-2 ト 4881-2 4882-2 リ 4883-3 4883-4 ル 4883-6 つづく



(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。



請求部	所在	行田市大字埼玉字百塚通			地番	4882番1		
出力縮	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

令和8年7月24日
さいたま方法務局熊谷支局
登記官

請求番号：14-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

ヲ 4892-2
ヲ 4893-2
カ 4898-2
ヨ 4899-4
ヲ 4902-2
レ 4903-2
ノ 4907-3

登記年月日：平成26年2月6日

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。
令和8年3月6日 さいたま地方裁判所 熊谷支部

登記官

(9 枚目)

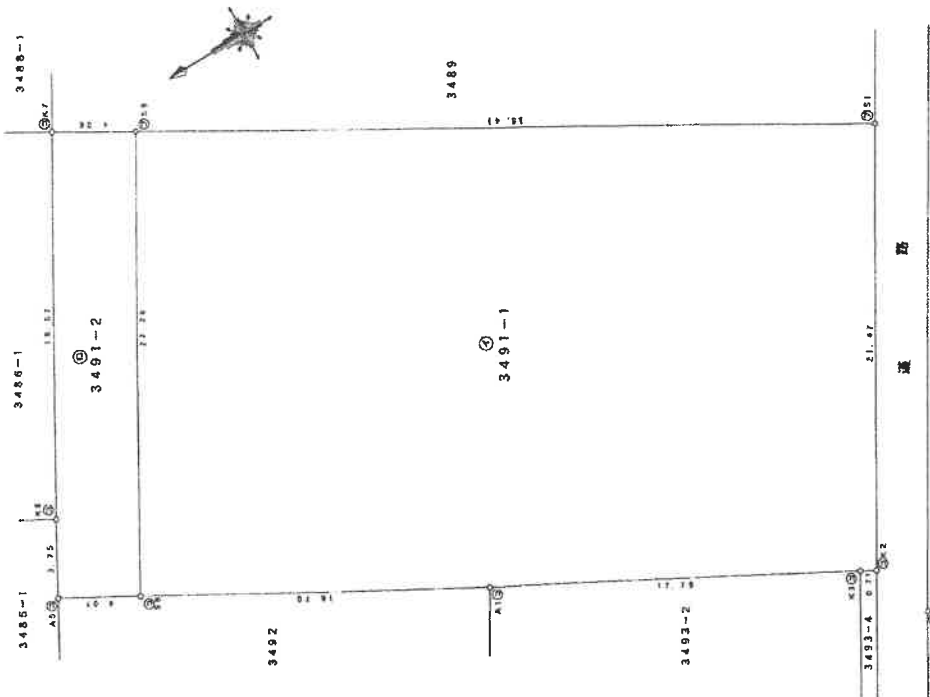
A3判をA4判に縮小

請求番号：18-3

地 積 測 量 図

地 番 3491-1, 3491-2

土地の所在 行田市大字埼玉片原通



求 積 表

地 番	① 3491-1	② 3491-2
NO	51	52
Y	98.783	104.616
X	129.005	123.065
Y	140.473	103.985
X	126.091	95.500
Y	110.641	86.876
X	109.989	86.292
Y		17.940
X		1572.84350
Y		-1549.40728
X		774.7203540
Y		774.72 92

地 番	① 3491-1	② 3491-2
NO	51	52
Y	132.466	125.178
X	142.026	109.255
Y	143.925	106.072
X	140.473	103.985
Y	126.091	123.065
X		21.193
Y		-180.405962
X		90.303810
Y		90.20 92

面積一覽

点 名	X座標	Y座標	備 考
K1	108.886	83.323	市道境界線
K2	109.989	86.292	市道境界線
T-1	100.000	100.000	トラバース点
T-2	126.999	98.416	トラバース点

測量年月日	平成26年 1月27日
測 地 系	任意座標・恒久的地物 (市道境界線)

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石 杭	① 境界線	①	② 金属杭	②	② 境界線
② コンクリート杭	② 境界線	②	③ 金属杭	③	③ 境界線
③ プラスチック杭	③ 境界線	③	④ 金属プレート	④	④ 境界線

作成者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会 所属)

26年 1 月 28 日作成

申請人

縮尺

1 / 250

登記年月日：令和2年2月10日

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。
令和8年3月6日 さいたま地方支局 登記官

地積測量図

地番 3489-2, 3489-4

土地の所在 行田市大字埼玉片原通

求積表

地番 ① 3489-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
CWR1	13258.562	-30705.046	-15.990	-212004.406380
1K177	13252.433	-30721.805	-17.704	-234788.113832
1K175	13256.484	-30722.750	15.990	212003.159160
CWR2	13254.602	-30705.615	17.704	234659.473808
		合計	-139.83244	69.9456220
合計面積				69.94 m ²

地番 ② 3489-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
CWR1	13258.562	-30705.046	-3.227	-42785.378574
CWR2	13254.602	-30705.815	-0.347	-4599.346894
1K175	13254.505	-30705.393	2.070	27435.825350
1K174	13252.048	-30703.745	2.060	27299.218880
25-380	13254.178	-30703.333	1.157	15335.069346
1K173	13251.994	-30702.598	-1.713	-22710.943722
		合計	-24.562014	12.2710070
合計面積				12.27 m ²

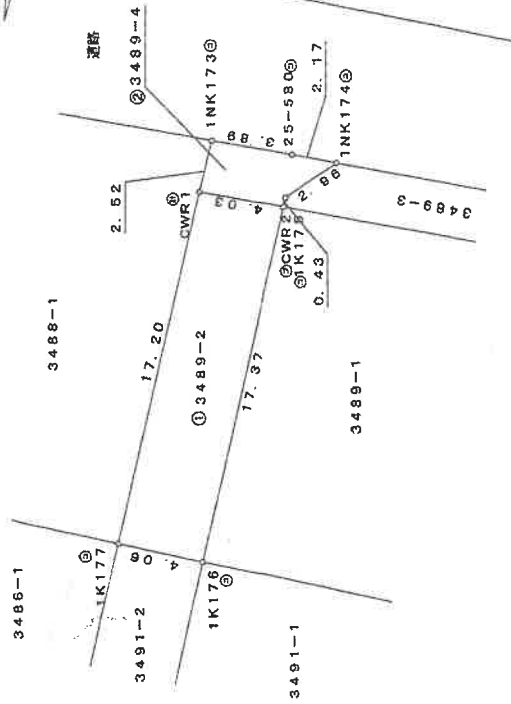
合計面積 82.2146290 m²

測量年月日 平成27年2月17日
座標系 世界測地系(測地成果2011) 政系

管理地の測量による

座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
185-10	13253.091	-30695.602	4級基準点
185-20	13207.055	-30703.725	4級基準点



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属板
③	プラスチック杭
④	計算点

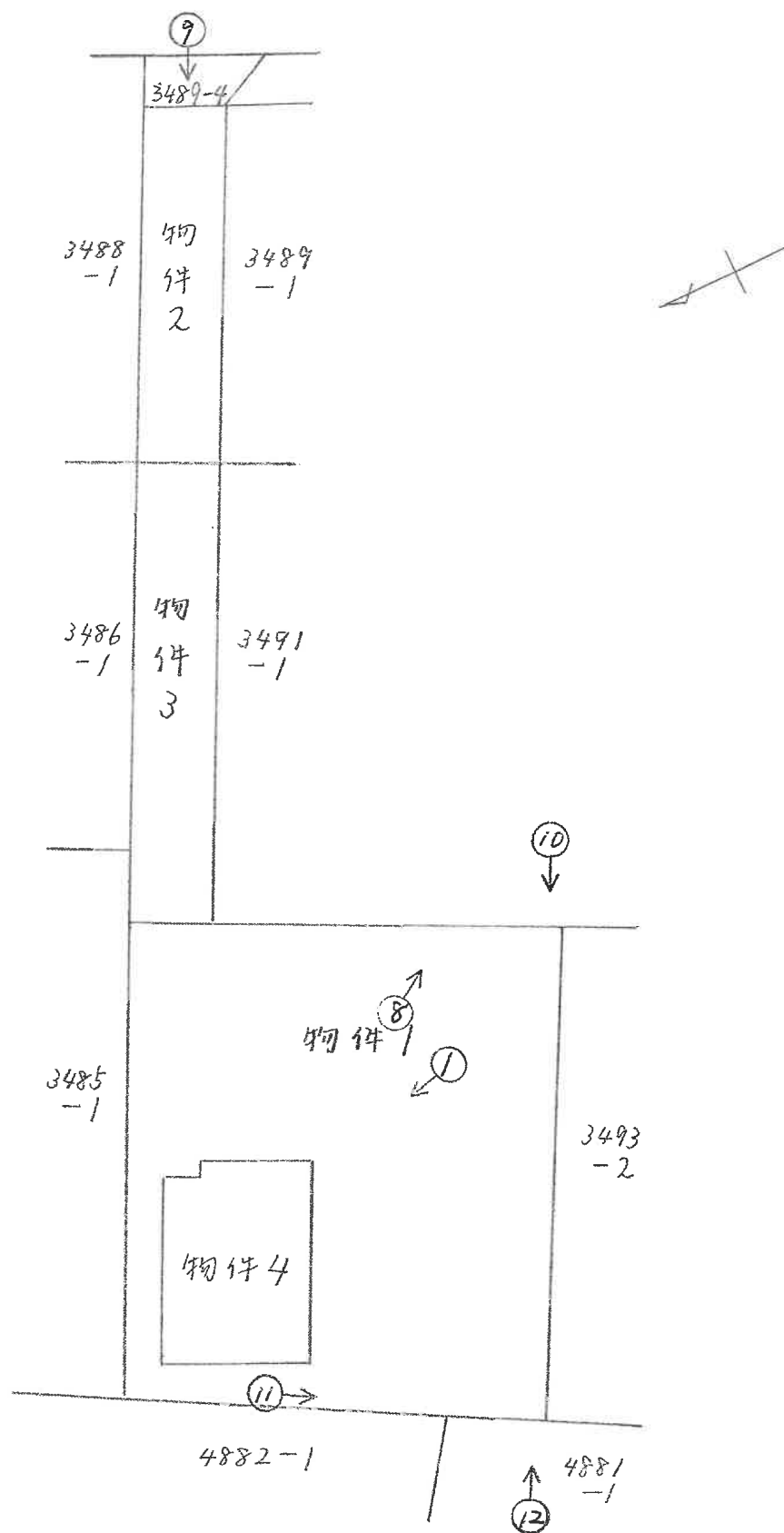
協定者 埼玉県知事 左記登記簿託受任者
埼玉県行田県土整備事務所長

申請人

作成者 土地家屋調査士 (令和2年2月3日作成)

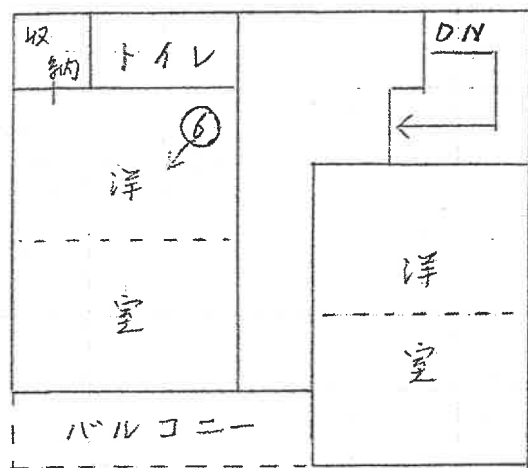
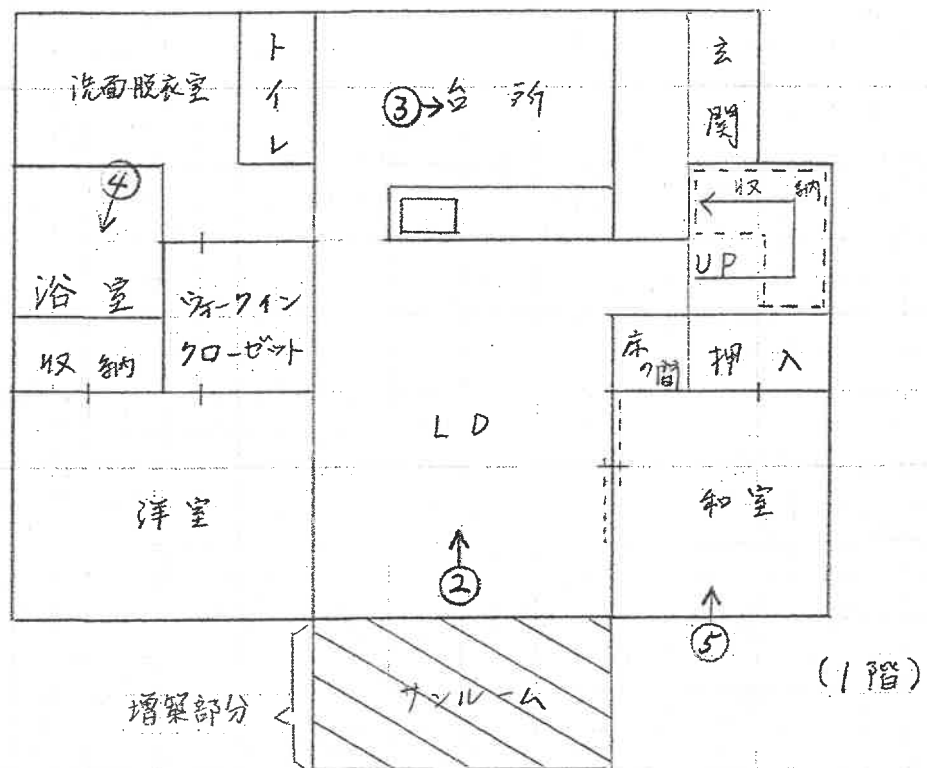
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



写真撮影位置

建築見取図



(2階)

♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12

令和8年（ケ）第 26号
令和8年7月 9日 現地調査
令和8年7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 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3492番
 地 目 宅地
 地 積 499.17平方メートル

- 2 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3489番2
 地 目 宅地
 地 積 69.94平方メートル

- 3 所 在 行田市大字埼玉字片原通
 地 番 3491番2
 地 目 宅地
 地 積 90.20平方メートル

- 4 所 在 行田市大字埼玉字片原通 3492番地
 家屋 番号 3492番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 71.21平方メートル
 2階 31.46平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金5,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,800,000円
物件2（土地）	金250,000円
物件3（土地）	金320,000円
物件4（建物）	金3,610,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	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	
4	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77.83平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
4	1階南部に約6.62平方メートルの未登記増築部分があるので、1階現況床面積は上記のとおり、現況延床面積は約109.29平方メートルとなる。		

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 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置・交 通	ＪＲ高崎線「吹上」駅の北東方約４４００ｍ（道路距離、以下同様）に、秩父鉄道線「行田市」駅の南東方約４５００ｍに、位置している。	
付近の状況	一般住宅や農家住宅が建つ中に農地等も見られる地域で、主な便益施設は次のとおりである。 埼玉小学校 …………… 南方約３５０ｍ 埼玉中学校 …………… 南方約４５０ｍ	
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％ ２００％ － 地上建物の建替え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	６５９.３１㎡ 旗竿状地 平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	路地状部分の東端が、全幅員約１２ｍの舗装県道（上新郷埼玉線、車道幅員約７ｍ、建築基準法４２条１項１号道路）に接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） ① 地上には、物件４の建物、簡易物置（動産）１基等が存し、件外建物はない。 ② 建物周囲に、腐食した木塀やウッドデッキ・動物ゲージ・家庭ゴミ・建具等の廃材、等が少なからず置かれており、買受人において片付けを要することとなる可能性を否めない。 （隣地の状況等） 農地等である。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：なし ガス配管：なし	

(前ページから続く)

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3筆の区域につき、平成26年3月20日付第062501210号で、専用住宅1棟を目的とする開発許可がなされた。 ただし、当該許可は「属人的許可」であり、「申請者の自己の居住用又は自己の業務用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築物等を建築(建設)し、又は使用することはできない」とされる。 当該開発行為については、同年6月13日付で完了公告がなされた。 ② 物件4の建物は、平成26年6月19日付第SJK-KX1411040773号で、本件土地3筆を敷地として、建築確認を取得済。 B 建替えの可能性(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) ア 見 解 (競落人を含む)第三者がこの建物の使用や建替えを行うには、都市計画法第42条1項但書の用途変更(この場合「使用者を特定しない住宅用地への変更」となる)許可の取得が必要であるが、競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされた場合であるならば、競落人において、当該許可取得の可能性はある。 イ 理 由 上記用途変更許可の要件について、「行田市開発行為許可等審査基準」第15条(4)に以下の規定がある。 ① 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合 ② 又は、開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者がいずれかに該当する場合 (ア) 破産手続開始の決定がされた場合 (イ) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合 (ウ) 略 抵当権の実行による競売開始決定がなされただけでは、上記②に該当しないが、競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされたならば、②の(イ)に該当と認められ、完了公告以降13年以上経過していることとも併せ、変更許可の対象となる。 実際の許可手続きに当たっては、事実確認や審査等を要するため、まず最初に、相談票を提出されたい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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8月28日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 12年程度 経済的残存耐用年数 8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、太陽光発電設備で、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以下で、屋内で複数の猫が飼われ、かなりの臭気がある。また、建具の傷みや設備の汚れ等も見受けられる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	太陽光発電設備の性能や、別ローンの有無及び所有権留保の有無は不明であるが、パワーコンディショナの概要は以下のとおり。 型式等：オムロン(株)製 IPV-PCS04008 出 力：4.0 k w 製 造：2014年9月 上記より、電気の定額買取期間（設置から10年間）は満了している可能性が高い。

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1～3（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	14,200	0.606	499.17	1.00	4,295,000
2	14,200	0.606	69.94	1.00	602,000
3	14,200	0.606	90.20	1.00	776,000

ア 標準画地価格(規模300㎡程度の整形地)

公示地 行田－2

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120.2 \div 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +10%
 道路事情 -5%
 熟成度 +15%
 $(100+10)\% \times (100-5)\% \times (100+15)\% \div 120.2\%$

イ 個 別 格 差 : 旗竿状地 -25%
 規模 -15%
 属人的許可による宅地 -5%
 $(100-25)\% \times (100-15)\% \times (100-5)\% \div 60.6\%$

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

本葉以下余白

② 物件４（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電設備を含む）を、類似建物の標準的な建築費等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
4	180,000	約109.29	0.220	4,328,000

ウ 現価率

経過年数１２年、経済的残存耐用年数８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、太陽光発電設備は電気の定額買取期間が満了している可能性が高いこと、中古建物市場の状況等を考慮し、－４５％と査定。）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.400 \times (1 - 0.45) = 0.220$$

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	4,295,000	0.30	法定地上権	1,289,000
2	602,000	0.30	法定地上権	181,000
3	776,000	0.30	法定地上権	233,000
				計 1,703,000

（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。

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	4,295,000	-1,289,000	—	0.855	0.70	1,800,000
2	602,000	-181,000	—	0.855	0.70	250,000
3	776,000	-233,000	—	0.855	0.70	320,000
4	4,328,000	+1,703,000	1.0	0.855	0.70	3,610,000
一括価格 (合計)						5,980,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ① 建物内外の状況から、買受人において片付け等を要することとなる可能性を否めないこと -10%
 ② 太陽光発電施設につき、別ローンの有無及び所有権留保の有無は不明であることのリスクを考慮 -5%
 $(100-10)\% \times (100-5)\% = 85.5\%$

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 行田ー2 (添付図面参照)

所在地番等： 行田市大字下忍字高畑1924番1

価 格： 17,100円/㎡

位 置： 「吹上」駅から約2.5km

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 370㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南4.5m市道

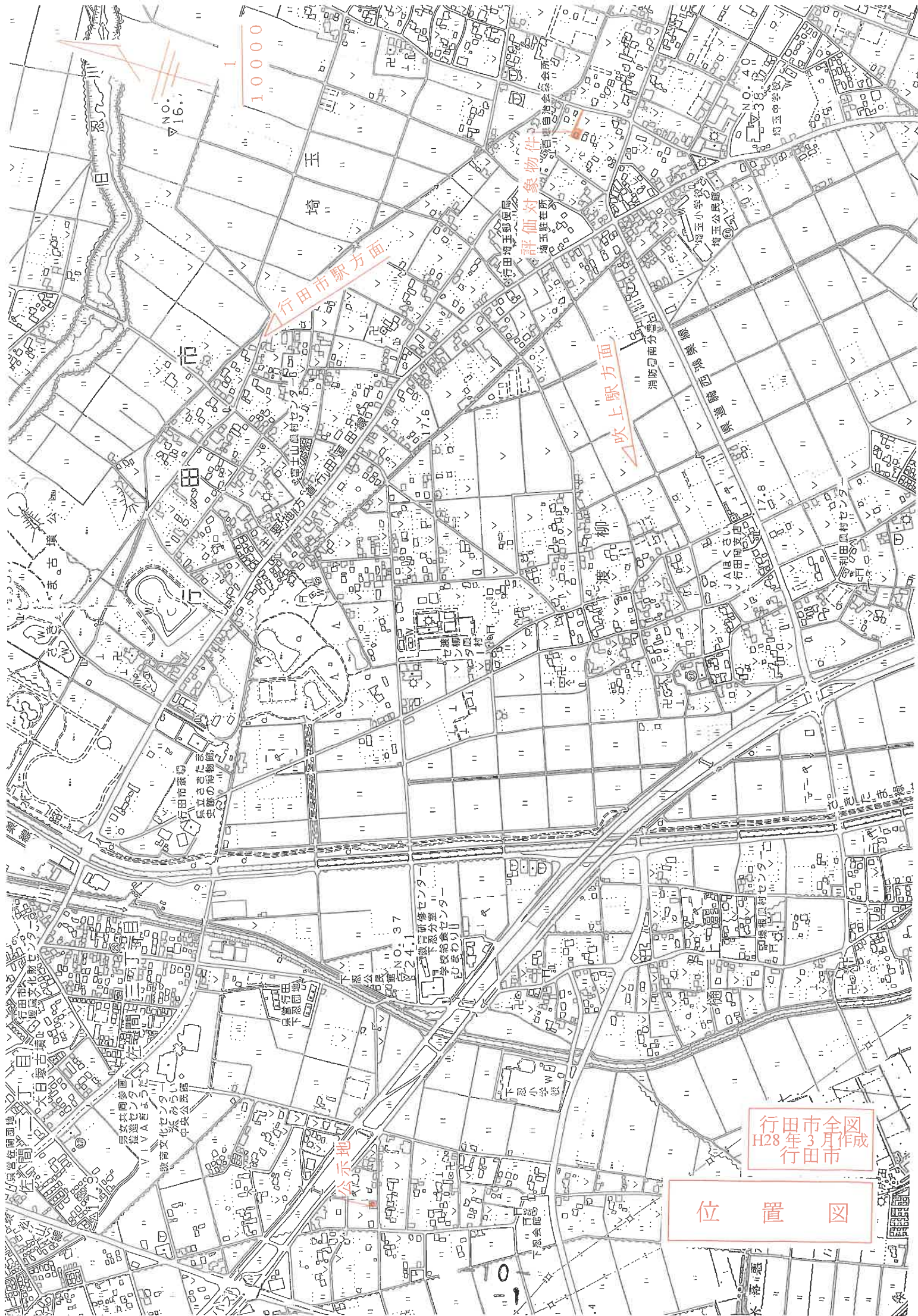
用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 農家住宅、一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

第 7 附属資料の表示

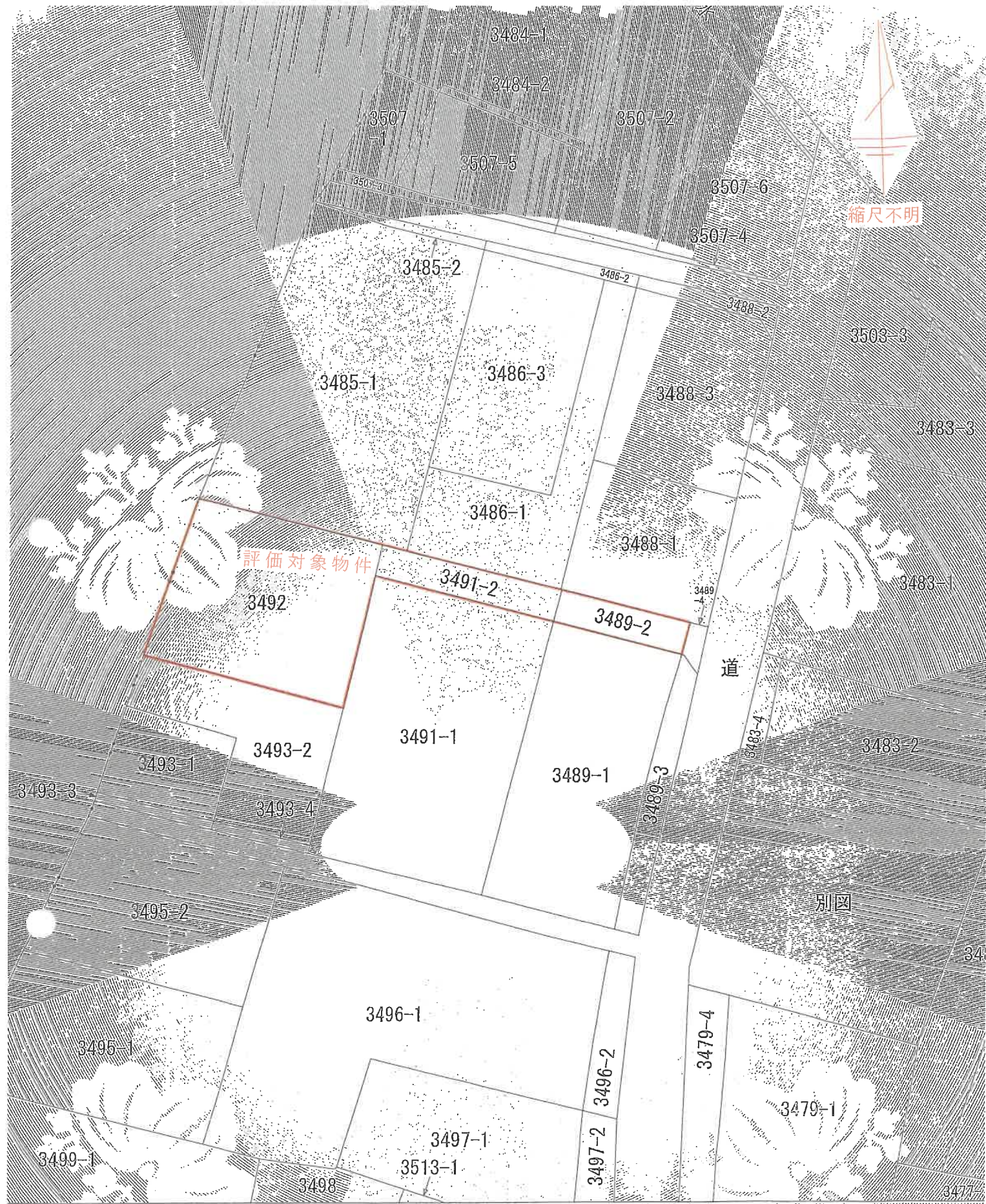
- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



縮尺不明

評価対象物件

道

別図

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です。

地番

公 図 写

建 物 図 面
各 階 平 面 図

7.17の所在地 行田町大字百蔵組 地目 雑種地 面積 9,182.25㎡

求積表

9.10 X	7.28	=	66.428
0.61 X	5.46	=	3.3246
計			71.21

床面積 71.21 ㎡

求積表

3.73 X	5.46	=	20.4658
3.64 X	4.56	=	16.5620
計			31.4578

床面積 31.46 ㎡



2階
未登記増築部分

大子組字百蔵組
〒342-0196

腐食した木堀

4862-1

動物ゲージ

未登記増築部分

4861-1

3483-2

ウッドデッキ

ハイク屋根掛 (家庭ゴミ置場)

簡易物置 (助産)

作成者 宇野 誠

図面作成者 宇野 誠

申請者 宇野 誠

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)