

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川瀬 利美

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12日 午前10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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	5,480,000 4,384,000	一括	1,096,000	68,434	0
1	430,000				
2	2,330,000				
3	2,020,000				
4	700,000				

備考



物 件 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番1                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 162.24平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 85番                 |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 979平方メートル           |
| 3 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番2                |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 850平方メートル           |
| 4 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内 84番地 |
|   | 家屋 番号 | 84番                 |
|   | 種 類   | 倉庫                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建   |
|   | 床 面 積 | 76.61平方メートル         |
|   | (現況)  |                     |
|   | 種 類   | 事務所 倉庫              |



## 物件明細書

令和 6年 3月21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1～4】

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3】

隣地（北側公道）との境界が不明確である。

### 《 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   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番1                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 162.24平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 85番                 |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 979平方メートル           |
| 3 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番2                |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 850平方メートル           |
| 4 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内 84番地 |
|   | 家屋 番号 | 84番                 |
|   | 種 類   | 倉庫                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建   |
|   | 床 面 積 | 76.61平方メートル         |
|   | (現況)  |                     |
|   | 種 類   | 事務所 倉庫              |



令和 5年(ケ)第 83号  
令和 5年12月21日受理  
令和 6年 2月 6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 大 島 孝 次

(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   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番1                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 162.24平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 85番                 |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 979平方メートル           |
| 3 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番2                |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 850平方メートル           |
| 4 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内 84番地 |
|   | 家屋 番号 | 84番                 |
|   | 種 類   | 倉庫                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建   |
|   | 床 面 積 | 76.61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)														
<b>土地</b>	物件 1、2、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 2、3)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件 2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件 1、3) <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 <input type="checkbox"/>														
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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	物件 4														
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 checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</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 事務所・倉庫 として使用している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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ないし3関係

## 1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、物件1及び物件2の土地付近は、鉄板製の柵により区分されており、境界石も存在し明確であるが、物件3の土地付近は明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。
- (4) 関係図記載のウ、エ、オ、カの各点を結んだ線は、基礎コンクリートにより区分されており、明確である。
- (5) 関係図記載のカ、アの各点を結んだ線は、ブロック塀及び鉄板製の柵により区分されており、明確である。
- (6) 本各土地相互の境界については、各土地が一体利用されており、明確な区分がなされていないため、判然としない。

## 2 本土地上に、移動式ハウス（スーパーハウス）3戸（動産）、コンテナ2基（動産）、移動式簡易トイレ（動産）及び構築物（パイプ製・動産）並びに自動販売機及び電柱2本が存在する。

## 3 本各土地（物件1及び3）上に、給油タンク、廃油タンクが埋設されている。

## 4 本土地の一部に、産業廃棄物（廃機械等、廃タイヤ及びドラム缶等）が存在する。

## 5 本土地（物件3）西側に隣接する167番の土地及び本各土地北側に隣接する112番の土地はいずれも国（旧 建設省）所有の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者会社代表者</p>	<p>■ 物件1ないし3関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1の土地に廃油用のタンクが埋設されている。これは、ローリー車のタンクを使用している。</li> <li>2 物件3の土地には、給油用のタンク（軽油専用）2基が埋設されている。</li> <li>3 本各土地については、第三者に貸している部分はない。</li> </ol> <p>■ 物件4関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本建物は、当社の事務所等に使用している。第三者に貸している部分もない。</li> <li>2 当社は昨年（令和5年）4月限りで業務は終了した。現在は残務整理中である。</li> <li>3 本建物は、違法建築であることは承知している。町役場からも指摘を受けている。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

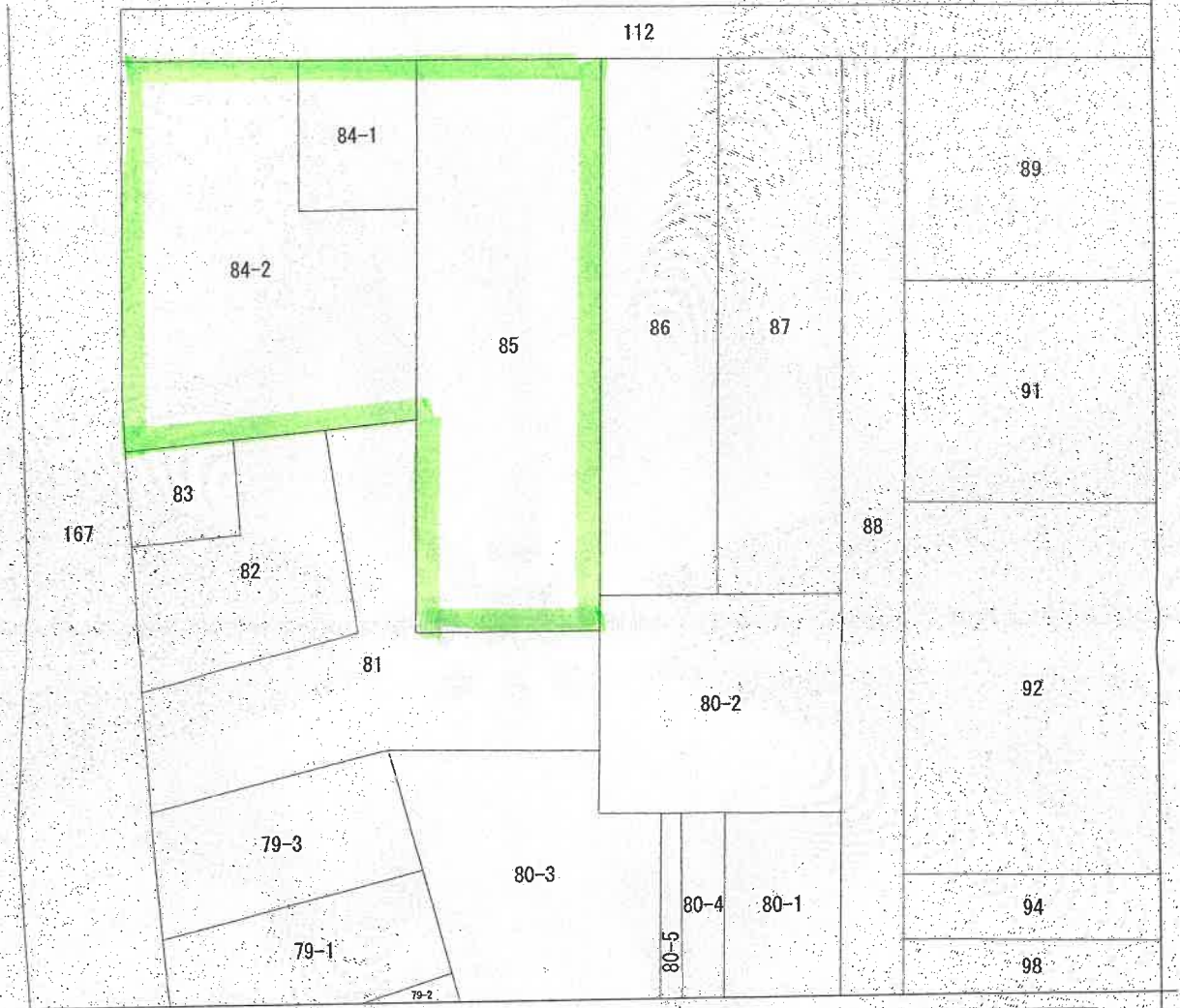
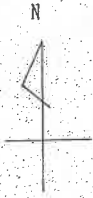
## 執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について  
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月26日(火) 14:35-14:40	法務局(東松山)	登記事項要約書交付申請
5年12月26日(火) 14:55-15:10	物件所在地	外観調査
6年1月15日(月) 13:40-13:50	同上	占有確認、所有者会社代表者から事情聴取
6年1月25日(木) 10:00-11:20	同上	立入調査、所有者会社代表者及び役員から事情聴取 概測等 [評価人同行]
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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  
大字松崎

請求部	所在	比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内		地番	85番		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年3月28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。

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和5年10月19日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M81479

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成24年12月20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。  
 (さいたま地方方法務局東松山支庁管轄)  
 令和5年10月19日 さいたま地方方法務局

登記官

(8 枚目)

地積測量

地番 84-1-2

土地の所在 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P112	8866.597	-34359.139	-9.229	-84312.627073
P111	8954.228	-34957.182	13.049	80745.885074
P110	8955.781	-34346.090	8.229	84194.902849
P108	8870.071	-34347.953	-13.048	-80852.458479
合計				-324.486528
合計	面積			182.24 m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P112	8868.537	-34359.139	-10.011	-132476.856907
P102	8906.198	-34376.193	-15.507	-108024.832386
130K	8954.376	-34374.846	4.619	32122.262744
140K	8834.893	-34377.574	4.021	27884.279923
P107	8928.515	-34370.625	26.078	194566.922170
K126	8935.892	-34343.498	24.535	170172.110220
P110	8955.781	-34346.090	-13.086	-95186.818799
P111	8854.228	-34357.182	-13.049	-90745.885074
合計	面積			850.3140380 m <sup>2</sup>

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標識	名称
B33-10	6880.153	-34301.818	金属杭	参照点
C116-1	6885.102	-34230.424	金属杭	参照点
T10	6871.105	-34377.478	金属杭	参照点
T14	6839.632	-34373.872	金属杭	参照点
T15	6869.896	-34355.791	金属杭	参照点

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
120K	8973.789	-34377.187	黒コンクリート杭
9754	8970.815	-34342.528	町コンクリート杭

測地系	任意座標
測量年月日	平成24年11月27日

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

作成者

(平成24年11月27日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

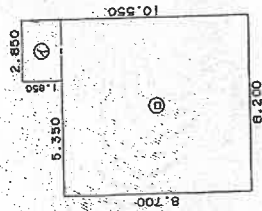
縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年6月11日

2236023 各階平面図



求積表

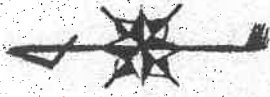
○	2.850 x 1.850	=	5.272500
◎	8.200 x 8.700	=	71.340000
計			76.612500

床面積 76.61㎡

建築物平面図

家屋番号 84番

建築物の所在 比企郡吉貝町大字和崎字堀ノ内84番地



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

4年4月24日(作製)

(埼玉工地区画調整基金用紙)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(さいたま地方事務局長松山支店(管轄))

令和5年10月19日

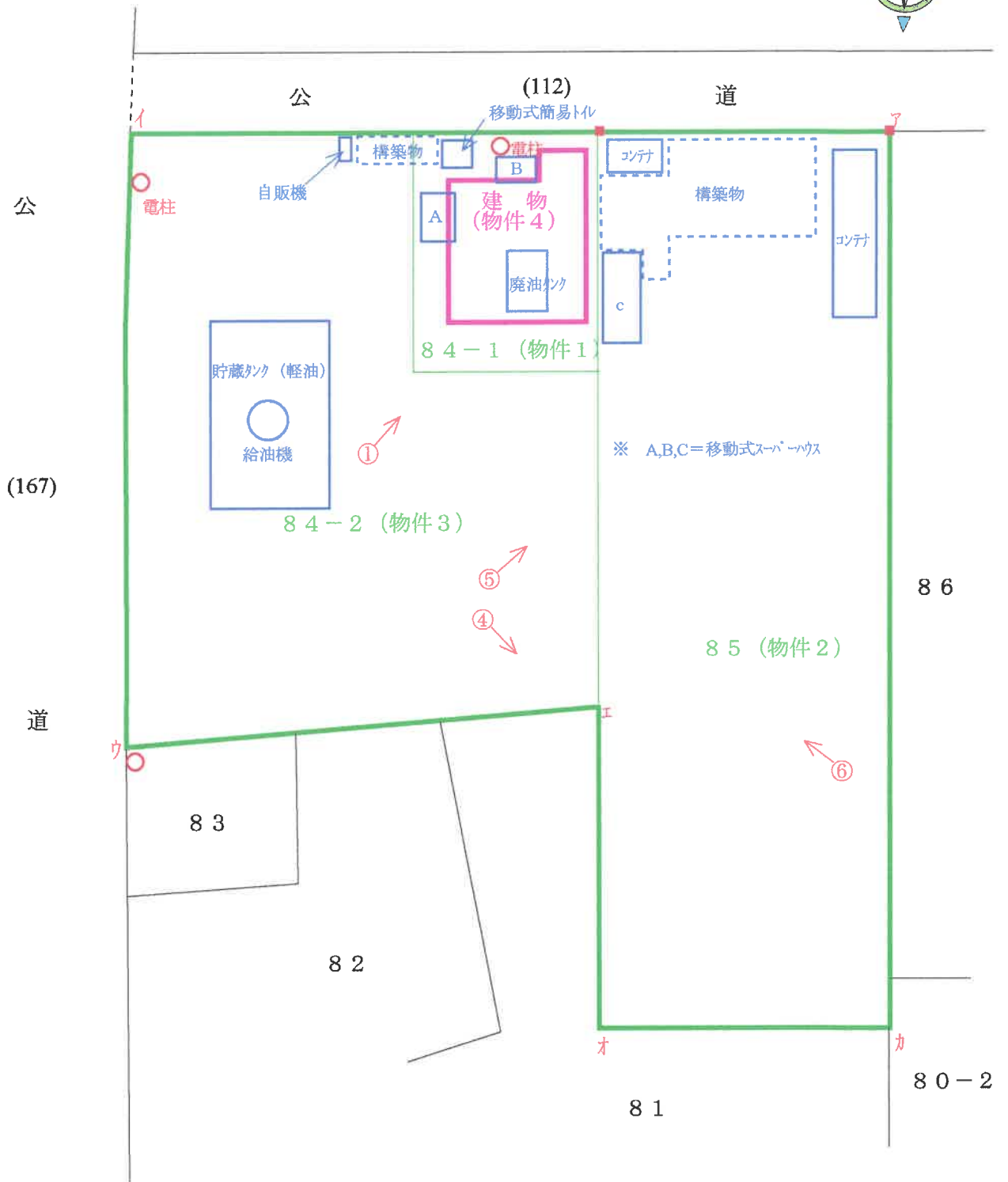
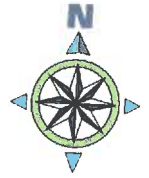
さいたま地方事務所

登記簿

(9枚目)

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



■ =境界石

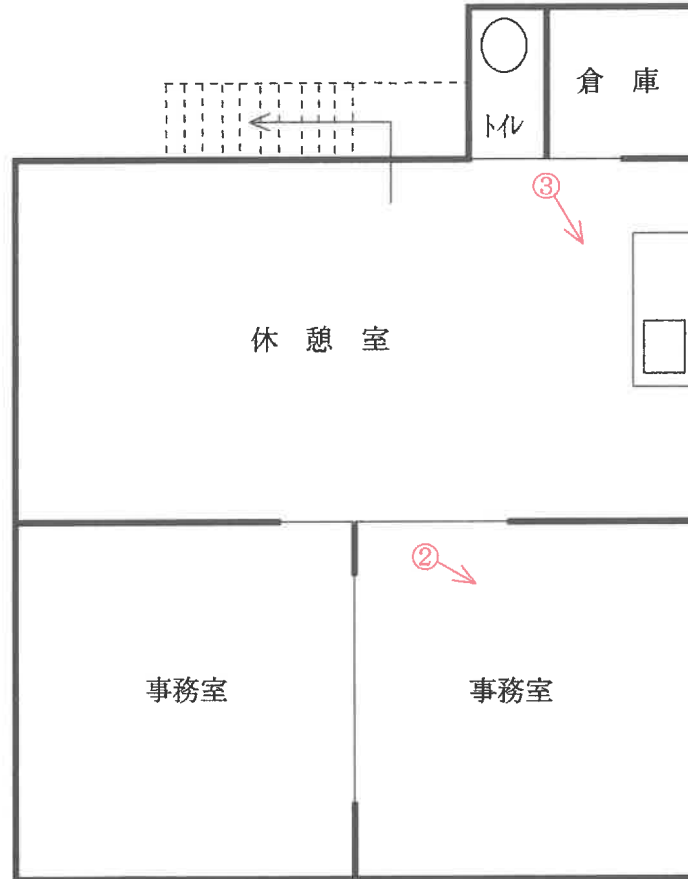
○➔ =写真撮影位置・方向

( 10 枚目)



# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

( // 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和5年(ケ)第 83号  
令和6年1月25日 現地調査  
令和6年1月29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   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番1                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 162.24平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 85番                 |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 979平方メートル           |
| 3 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内      |
|   | 地 番   | 84番2                |
|   | 地 目   | 雑種地                 |
|   | 地 積   | 850平方メートル           |
| 4 | 所 在   | 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内 84番地 |
|   | 家屋 番号 | 84番                 |
|   | 種 類   | 倉庫                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建   |
|   | 床 面 積 | 76.61平方メートル         |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金430,000円
物件2 (土地)	金2,330,000円
物件3 (土地)	金2,020,000円
物件4 (建物)	金700,000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	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・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	事務所 倉庫
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1～3）

位置・交通	東武東上線「東松山」駅の北東方約6600m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や事業所が建つ中に、農地等も見られる県道沿いの地域で、主な便益施設は次のとおりである。 北小学校 …………… 南東方約1000m 吉見中学校 …………… 南方約2100m	
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% — 表末の特記事項参照
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1991.24㎡ 概ね整形地 平坦地 ない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>西側が、幅員約10mの舗装県道（小八林久保田下青鳥線）に、ほぼ等高に接面する。</li> <li>北側が、台帳幅員4.97m（敷地幅と思われる）の舗装町道（1076号線、建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<p>（利用状況）</p> <p>① 地上には物件4の建物の外に、i 給油施設一式（工作物）、ii 廃油貯蔵施設一式（工作物）、iii コンテナ2基・スーパーハウス3基・簡易便所1基・パイプ式屋根掛等の動産類、などが存し、件外建物は無い。</p> <p>② 上記iの給油施設は、軽油のみ取扱いで、地下タンク2基（19kl）、ポンプ、計量器、プラットホーム、排水溝等があり、平成9年7月11日付・歴年指令比企広消収第444号で消防法第11条の設置許可取得済み。ただし、現状は、老朽化等により稼働していない。</p>	



(前ページから続く)

土地の利用状況等	<p>③ 前記 ii の廃油貯蔵施設につき、本件所有者の陳述では「ローリー車のタンクを埋めました」とのことで、地上部はピットが構築されている。</p> <p>④ 本件土地の東部に、廃機械等の廃棄物が野積みされている。この他、廃タイヤ・ドラム缶等が、集積されている箇所がある。</p> <p>(隣地の状況等) 住宅等である。</p>
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり（市街化調整区域であるが接続済） ガス配管：なし
遺跡等	堀ノ内遺跡（県番号 38-113）該当
特記事項	<p>1. 本件建物について 本件土地は、平成7年に農地転用されたところ、開発許可や地上建物の建築確認の記録はなく、本件建物は適法性を欠く可能性を否認しない。</p> <p>2. 土壌汚染について 給油施設は、軽油のみの扱いであり、土壌汚染対策法上の特定有害物質が問題となる可能性は、一般的にみて低いケースであるが、廃油タンクが存することや、廃棄物が野積みされていること等から、処理・処分に費用を要する物質が、地中に残留している可能性は否認しない。</p>

本葉以下余白

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14年4月30日築 経済的全耐用年数 27年程度 経過年数 22年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 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・給排水設備等で、便所は水洗。 ・ 鉄骨製の架台の上に、建物本体が乗る高床式建物で、高床の下は、スーパーハウス等が置かれ、大型貨物自動車の点検・整備・駐車用のスペースとなっている。当該スペースの利用の便の確保のため、軒の出が大きい。 ・ 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： 普通
保守管理の状態	概ね普通程度。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	本件建物が、適法性を欠く可能性を否認しないことについては、前述のとおり。

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	11,100	0.653	162.24	1.00	1,176,000
2	11,100	0.408	979.－	1.00	4,434,000
3	11,100	0.408	850.－	1.00	3,849,000

ア 標準画地価格（本件土地と同程度の規模の、県道のみ面に接面する整形宅地）

基準地 吉見－3

基準地価格 13,400円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/120 ≒ 11,100円/㎡

◇ 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：道路事情は基準地が劣るが、駅接近・東松山市街地との位置関係・熟成度を考量 +20%

イ 個別格差：各物件共通

・ 地目雑種地(物件1は宅地であるが、開発許可の記録がないこと等から、その基本的価格水準は雑種地の水準と判定) … -60%

・ 角地 … +2%

$(100-60)\% \times (100+2)\% = 40.8\%$

物件1 上記に加え

・ 上下水道がある … +60%

$(100-60)\% \times (100+2)\% \times (100+60)\% \approx 65.3\%$

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。(利用状況の現状による市場性への影響については、末尾の市場性減価で考慮する)

② 物件4（建物）

当該建物の、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
4	137,000	76.61	0.093	976,000

ウ 現価率

経過年数22年、経済的残存耐用年数5年、残価率0%とした定額法（現価率0.185）と観察減価法（建物の現状や適法性等を考慮し、-50%と査定）を併用し、下記のとおり査定した。

$$0.185 \times (1 - 0.50) \doteq 0.093$$

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

本件建物の敷地の範囲を、公簿が宅地である物件1の範囲と認め、以下のとおり求めた。

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	1,176,000	0.30	法定地上権	353,000

(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	1,176,000	-353,000	/	0.75	0.70	430,000
2	4,434,000	—		0.75	0.70	2,330,000
3	3,849,000	—		0.75	0.70	2,020,000
4	976,000	+353,000	1.0	0.75	0.70	700,000
一括価格 (合計)						5,480,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ①本件土地内に廃棄物が野積みされていること、②劣化状態で放置された給油施設があること、③買受人において動産類等の片付けを要することとなる可能性、等を考慮。－25%

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－3 (添付図面参照)

所在地番等： 比企郡吉見町大字久保田字北間ノ田421番1外

価 格： 13,400円/㎡

位 置： 「東松山」駅から約4.3km

価 格 時 点： 令和5年7月1日

地 積： 814㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 東6m町道

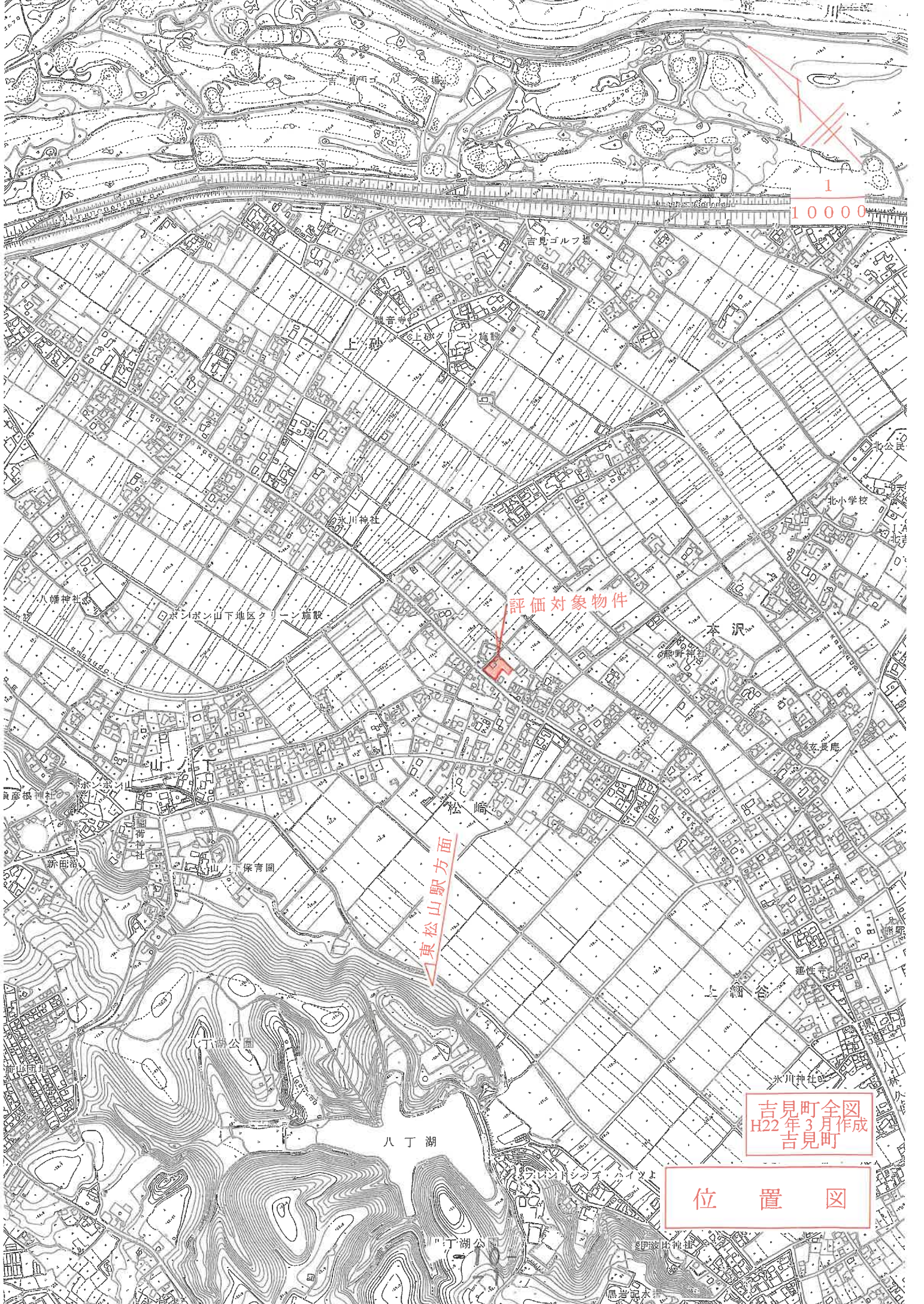
用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率100%

地域の概要： 農地が多く、農家住宅が散在する地域

## 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 配置図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況写真（裁判所限り）

以 上



1  
10000

評価対象物件

東松山駅方面

吉見町全図  
H22年3月作成  
吉見町

位置図



1  
10000

基準地

東松山駅方面

西吉見

吉見町全図  
H22年3月作成  
吉見町

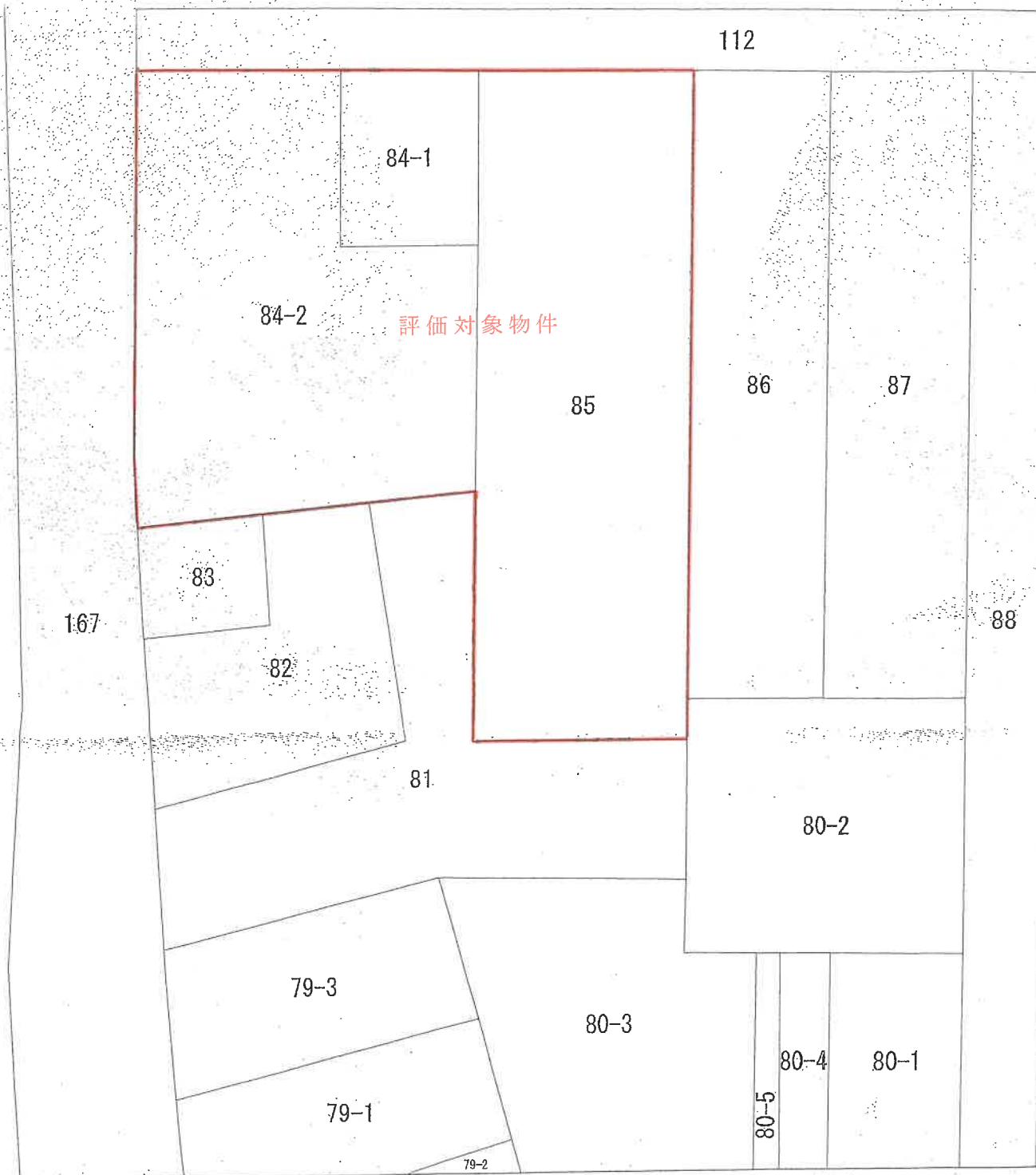
位置図



N



1  
500

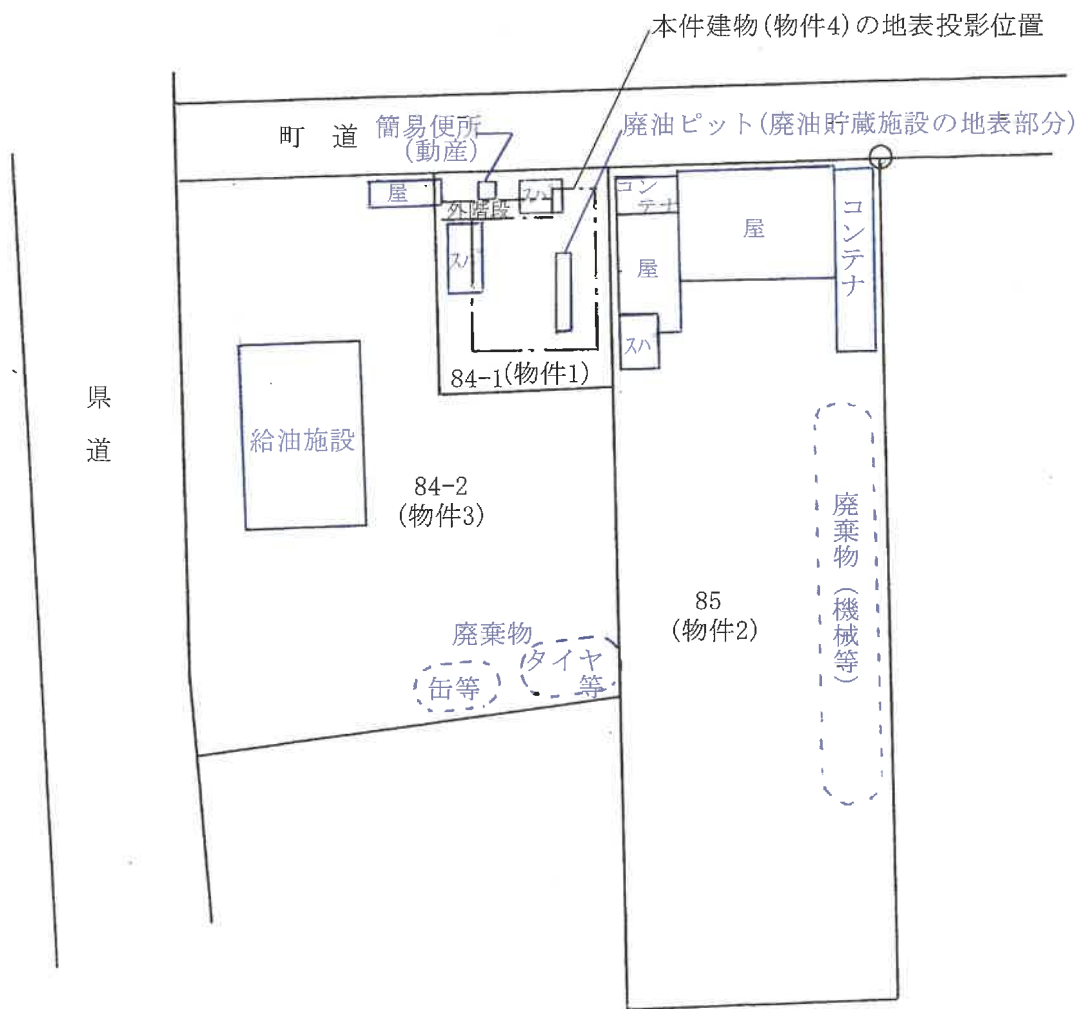


地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

所在 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内

地番 85番



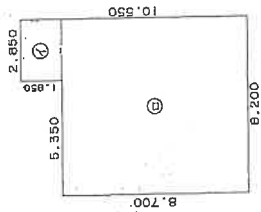
凡例

- 屋・・・パイプ式屋根掛 (動産)
- スハ・・・スーパーハウス (動産)
- ・・・界標

配置図

登記年月日：平成14年6月11日

2236023 各階平面図



求積表

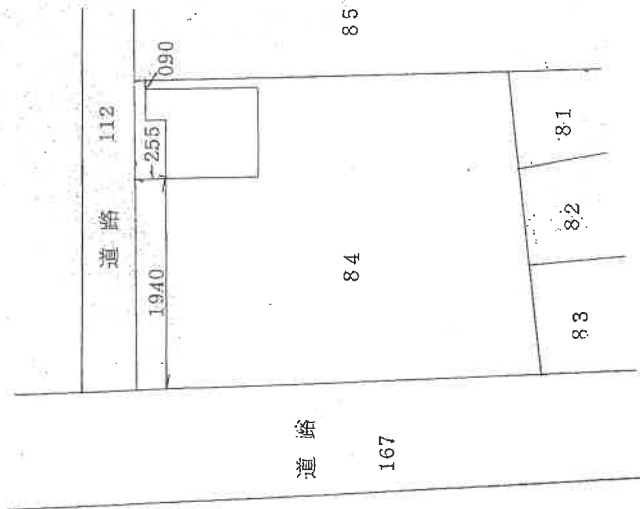
Q	2.850 x 1.850 =	5.272500
R	6.200 x 8.700 =	71.340000
計		76.612500

床面積 76.61㎡

H14.6.11  
建物各階平面図

家屋番号 84番

建物の所在 比企郡吉見町大字松崎字堀ノ内84番地



製作者 士地調査士  
家屋番号

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(14年4月24日作製)

(埼玉士地家屋調査士会 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。

(さいたま地方支務局 松山支局 管轄)

令和5年10月19日 さいたま地方支務局

登記官

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

1481