

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 星 野 瑞 花

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽生市西五丁目 |
| | 地 番 | 27番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市西五丁目 27番地6 |
| | 家屋 番号 | 27番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル
2階 44.55平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月26日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 齋藤 正興

-
- 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】
本件所有者ら(共有者ら)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 | 羽生市西五丁目 |
| | 地 番 | 27番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市西五丁目 27番地6 |
| | 家屋 番号 | 27番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和 5年(ケ)第 26号
令和 5年10月31日受理
令和 5年11月24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 羽生市西五丁目
地 番 27番6
地 目 宅地
地 積 115.02平方メートル
- 共有者 A 持分36分の12
共有者 B 持分36分の3
共有者 C 持分36分の4
共有者 D 持分36分の4
共有者 E 持分36分の4
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3
- 2 所 在 羽生市西五丁目 27番地6
家屋 番号 27番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.22平方メートル
2階 44.55平方メートル
- 共有者 A 持分36分の12
共有者 B 持分36分の3
共有者 C 持分36分の4
共有者 D 持分36分の4
共有者 E 持分36分の4
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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														
建 物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 住居(空き家) 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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地西方向及び北方向隣接地である27番8及び28番5の各土地（前面道路）は、羽生市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。
- 3 本土地北西方向に隣接する27番19の土地は、羽生市名義の土地であり、付近住民のゴミ集積場として利用されている。

■ 物件2 関係

- 1 調査時の実情
本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には若干の家財道具が存在した。また、所有者ら以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。
- 2 本建物については、地震が原因と思われる内壁の亀裂部分が散見された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 申立人代理人弁護士	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2関係 本建物内で、亡くなっている被相続人が発見されたと聞いているが、建物内のどの部屋かは聞いていない。また、死因の詳細については承知していないが、自殺であったとは聞いていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

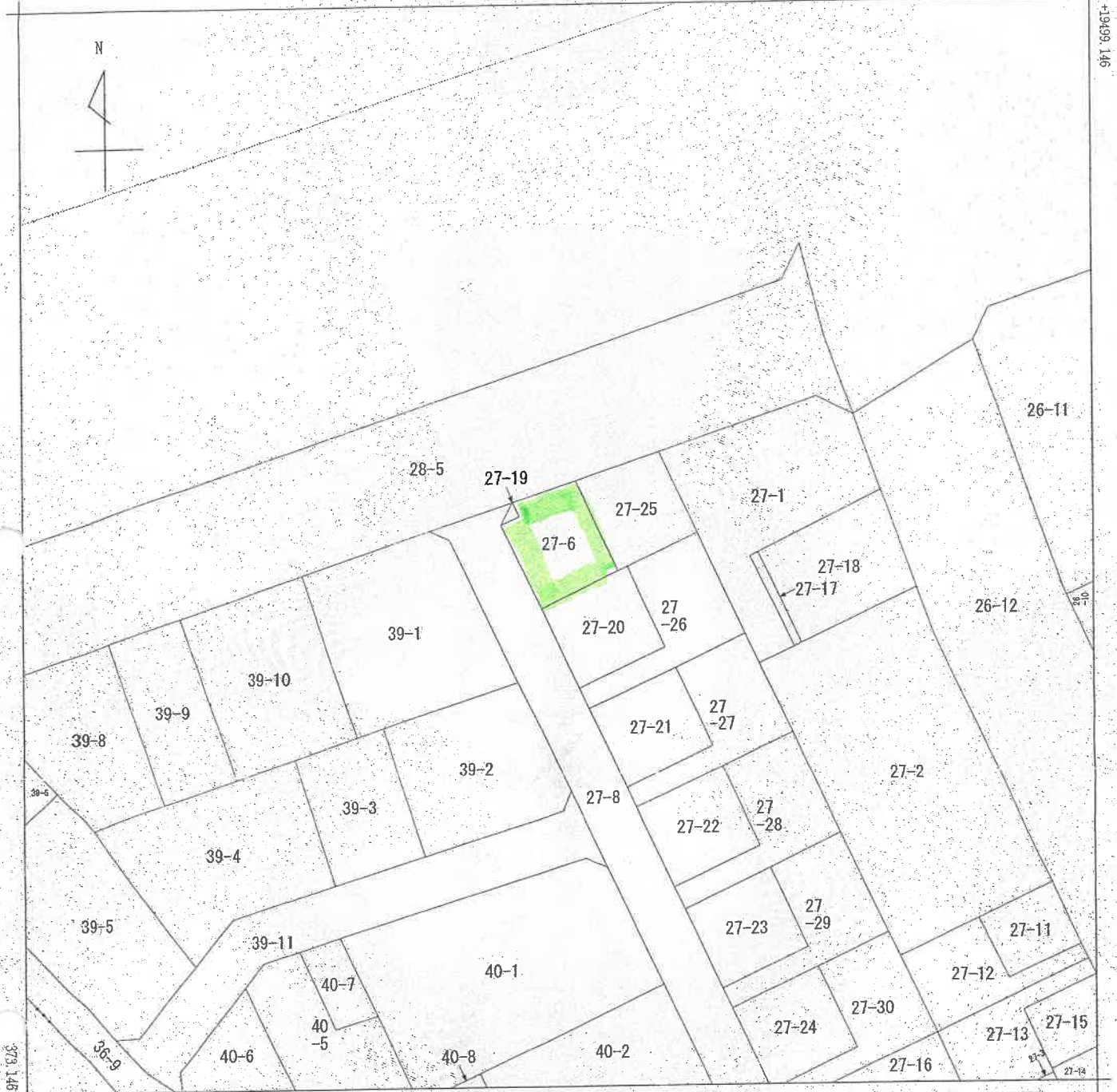
執行官の意見

- 本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11月1日(水) 10:20-10:30	物件所在地	外観調査
5年11月20日(月) 10:25-10:35	法務局(久喜)	登記事項要約書交付申請
5年11月20日(月) 12:40-13:10	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
5年11月21日(火) 16:50-16:55	執行官室(電話)	申立人代理人弁護士から事情聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5 年 11 月 20 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"/></p>		

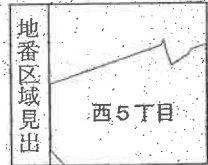
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27760.015 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	羽生市西5丁目		地番	27番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日 (原図)	種類	街区基本調査成果図	
				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5年3月27日
 さいたま地方法務局久喜支局
 登記官

請求番号：44-1
 (1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成17年5月26日

0208325

字新除
字加入

地積測量図

地番 27-6-20a~30

土地の所在 羽生市西五丁目

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	7.899	2.125	16.147876
2	12.809	6.892	87.511098
3	12.809	7.987	102.048309
4	10.840	2.287	24.338690
合計			230.041846
1/2			115.020973
地積			115.02 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.189	7.575	115.066875
2	15.189	7.573	115.026297
合計			230.093172
1/2			115.041486
地積			115.04 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.190	7.575	115.064250
2	15.190	7.575	115.064250
合計			230.128500
1/2			115.064250
地積			115.06 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.190	7.575	115.064250
2	15.190	7.575	115.064250
合計			230.128500
1/2			115.064250
地積			115.06 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.198	7.575	115.066875
2	15.198	7.575	115.066875
合計			230.133750
1/2			115.066875
地積			115.06 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.189	7.575	115.066875
2	15.189	7.575	115.066875
合計			230.133750
1/2			115.066875
地積			115.05 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.746	6.213	121.106908
2	14.746	7.986	108.813908
合計			230.022814
1/2			115.011407
地積			115.01 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.633	6.765	92.227245
2	13.633	6.553	116.609048
3	20.200	2.700	54.540000
4	11.528	2.625	30.261000
合計			289.631294
1/2			146.815847
地積			146.81 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.640	5.769	92.329160
2	13.640	2.557	34.877480
3	11.028	7.405	81.662340
4	20.190	2.700	54.513000
5	11.528	2.625	30.261000
合計			299.642980
1/2			146.821490
地積			146.82 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.631	6.769	92.186459
2	13.631	6.525	116.204275
3	20.170	2.700	54.359000
4	11.527	2.626	30.269902
合計			293.119300
1/2			146.559845
地積			146.56 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.616	6.754	91.986710
2	13.616	6.512	115.890660
3	20.150	2.700	54.405000
4	11.528	2.625	30.261000
合計			292.512590
1/2			146.256295
地積			146.25 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	9.389	2.747	25.791583
2	11.576	7.918	91.659768
3	11.576	7.768	89.922368
4	20.130	2.700	54.351000
5	11.528	2.625	30.261000
合計			291.984719
1/2			145.992359
地積			145.99 m ²

地積測量図
11.5.26
登記

凡例	地番	地積	備考
①	石	コンクリート	舗
②	ア	ガラス	舗
③	ア	ガラス	舗
④	ア	ガラス	舗
⑤	ア	ガラス	舗

作製者 土地家屋調査士
平成17年4月11日(作製)

申請人
縮尺 1/

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。
令和5年3月27日
さいたま市地方公務員会費支部

登記官

請求番号：44-2
(2/2)

登記年月日：平成17年9月29日

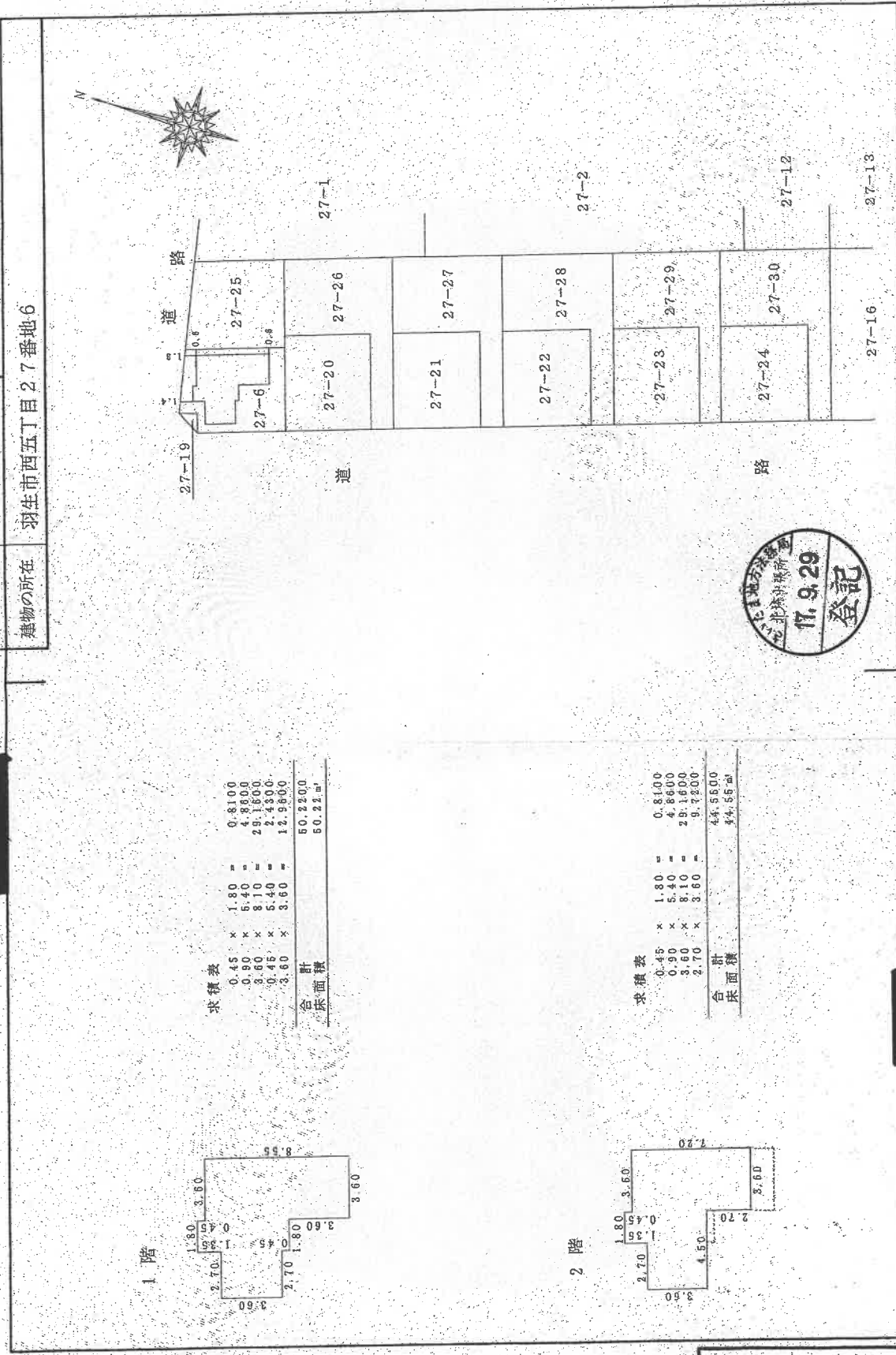
0058457

各階平面図

家屋番号 27番6

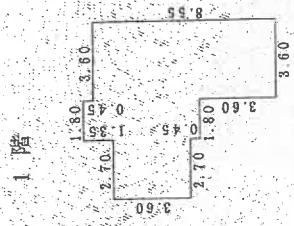
建築物の所在 羽生市西五丁目2.7番地6

建築物平面図



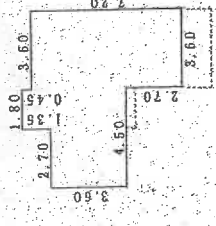
1階

0.45	×	1.80	=	0.8100
4.90	×	8.10	=	39.8100
3.90	×	8.10	=	31.5900
0.46	×	5.40	=	2.4840
3.60	×	3.60	=	12.9600
計				50.2200
床面積				50.22㎡



2階

0.45	×	1.80	=	0.8100
0.90	×	8.10	=	7.2900
3.60	×	8.10	=	29.1600
2.70	×	3.60	=	9.7200
計				46.9800
床面積				46.98㎡



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

9月12日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

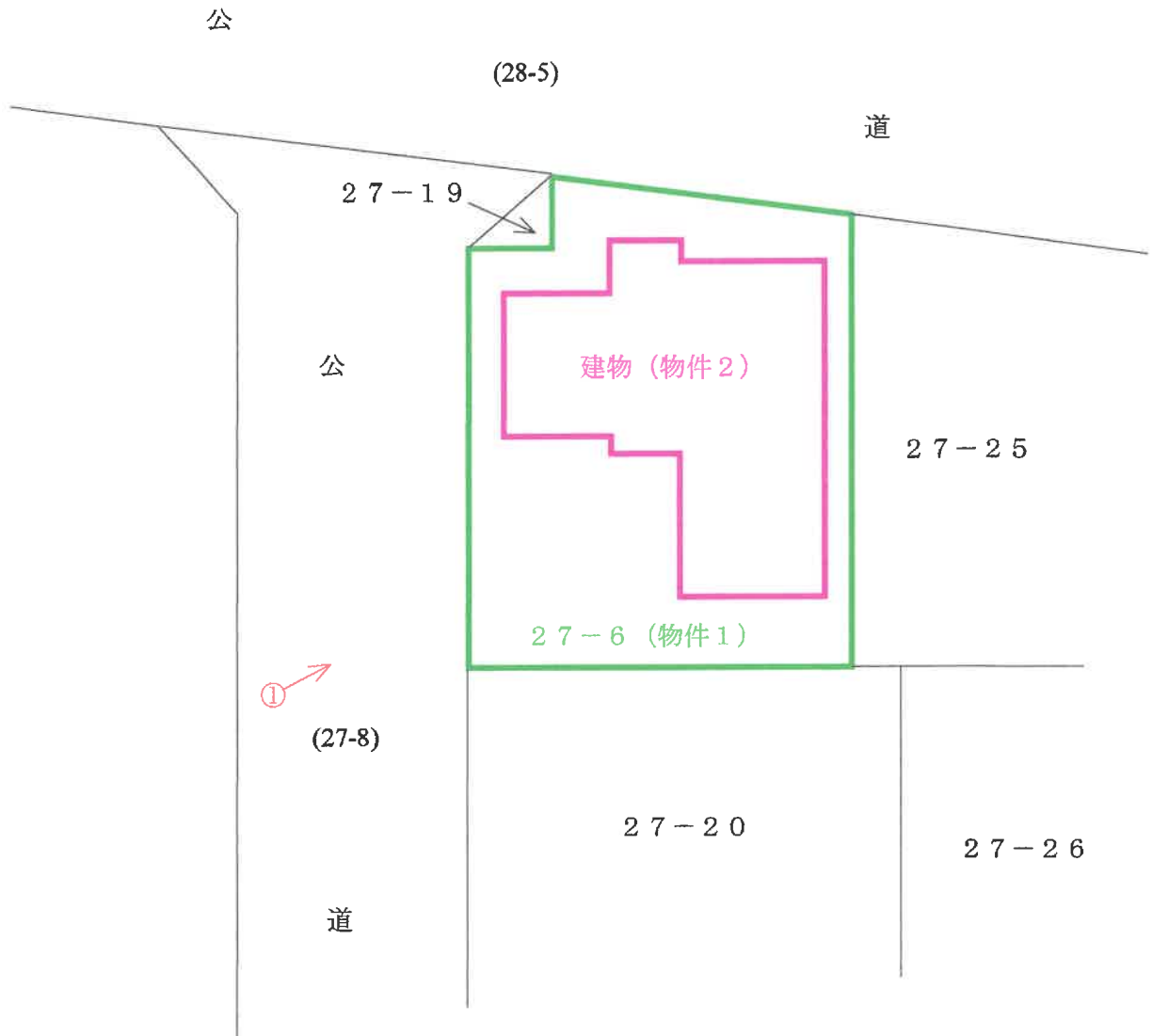
A3判をA4判に縮小

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5年3月27日 さいたま地方選務局 登記官

登記官

(10枚目)

土地建物位置関係図
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

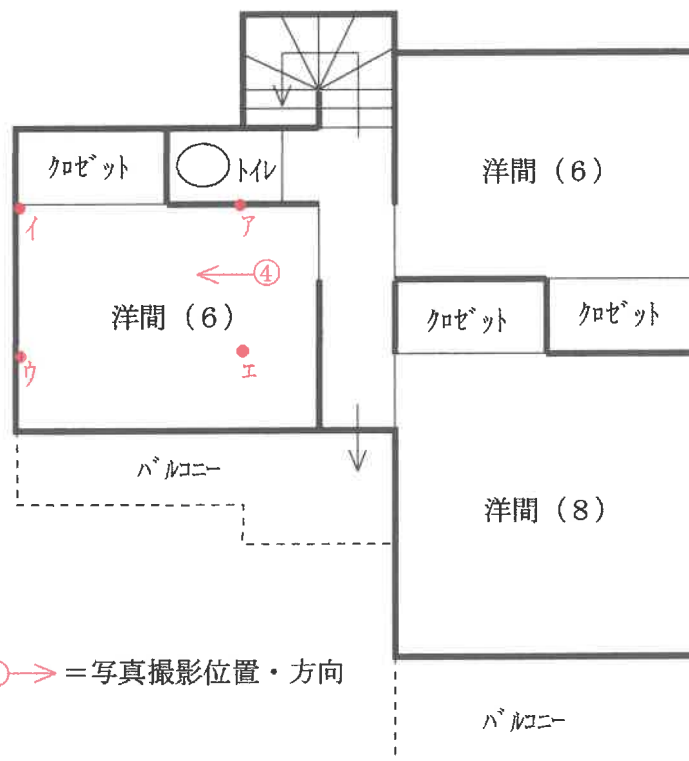
(写真撮影位置図)

(1階)



※ ア、イ、ウ、エ、アの各点を結んだ線の範囲内は、
屋根裏収納部分である。

(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③

④



(14 枚目)

令和5年(ケ)第 26号
令和5年11月20日 現地調査
令和5年11月22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 羽生市西五丁目
- 地 番 27番6
- 地 目 宅地
- 地 積 115.02平方メートル
- 共有者 A 持分36分の12
共有者 B 持分36分の3
共有者 C 持分36分の4
共有者 D 持分36分の4
共有者 E 持分36分の4
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3
- 2 所 在 羽生市西五丁目 27番地6
- 家屋 番号 27番6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 50.22平方メートル
2階 44.55平方メートル
- 共有者 A 持分36分の12
共有者 B 持分36分の3
共有者 C 持分36分の4
共有者 D 持分36分の4
共有者 E 持分36分の4
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,430,000円
物件2 (建物)	金3,440,000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	秩父鉄道線「西羽生」駅の南東方約210m（道路距離、以下同様）に、東武伊勢崎線「羽生」駅の北西方約1100mに位置している。	
付近の状況	一般住宅等が建つ中に、空地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。 北小学校 …………… 東方約1500m 西中学校 …………… 東方約500m	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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1種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	115.02㎡ 概ね正方形地 平坦 ない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 北側が台帳幅員約14mの市道（第5024号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 西側が台帳幅員約6mの市道（第5026号線、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） 地上には物件2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。	
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17年8月24日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 18年程度 経済的残存耐用年数 7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、目透天井等 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
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね普通程度。 ・ ただし、2階の天井に複数のヒビが散見される（地震に因る可能性あり）。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	登記記録に、「令和3年1月11日頃から20日頃までの間相続」と記載され、当時の居住者が、本件建物内にて死後発見された可能性を否認しない。

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	31,900	1.173	115.02	0.95	4,089,000

ア 標準画地価格（規模200㎡程度の整形地）

基準地 羽生（県）－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 31,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = & 31,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：ない

◇ 地域格差：ない

イ 個別格差：規模が小さい +15%
角地 +2%
(100+15)%×(100+2)%=117.3%

ウ 地 積：物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価：建物の経年等を考慮 -5%

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	135,000	94.77	0.224	2,866,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.28）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.28 \times (1 - 0.20) = 0.224$$

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	4,089,000	0.50	法定地上権	2,045,000

(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	4,089,000	-2,045,000	/	1.00	0.70	1,430,000
2	2,866,000	+2,045,000	1.00	1.00	0.70	3,440,000
一括価格 (合計)						4,870,000

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

基準地価格 羽生（県）－1 （添付図面参照）

所在地番等：羽生市西5丁目35番14

価格：31,900円/㎡

位置：「西羽生」駅から約150m

価格時点：令和5年7月1日

地積：215㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接面街路：西5.9m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：一般住宅の中に空地等が見られ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
- 5 現況写真（裁判所限り）

以上



1
15000

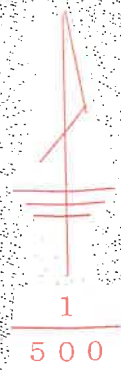
最寄り駅

評価対象物件

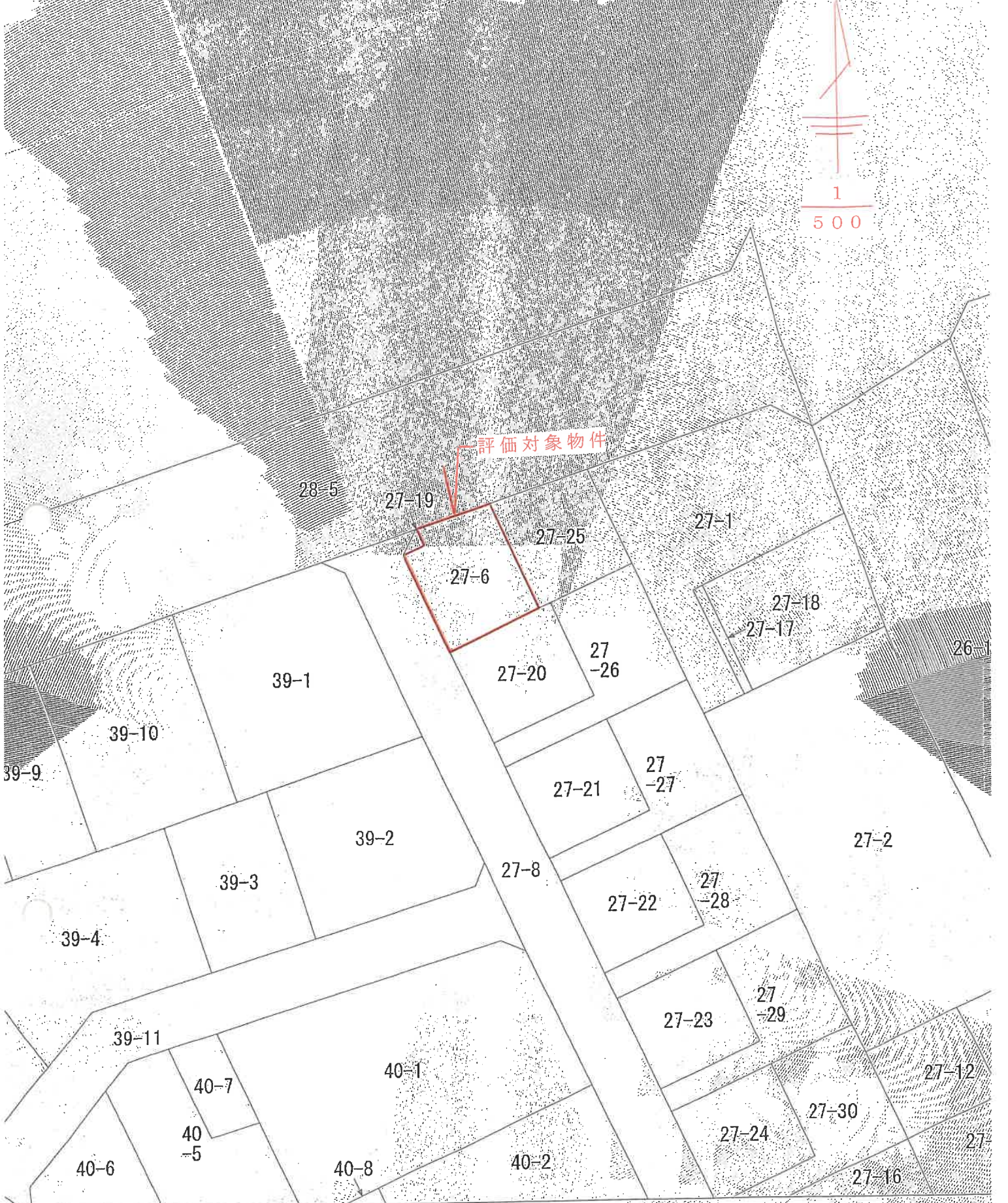
基準地

羽生市全図
H20年3月作成
羽生市

位置図



評価対象物件



区標値種別：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。

院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta/heiryouoki2011.par)による修正がされています。

地番

公 図 写

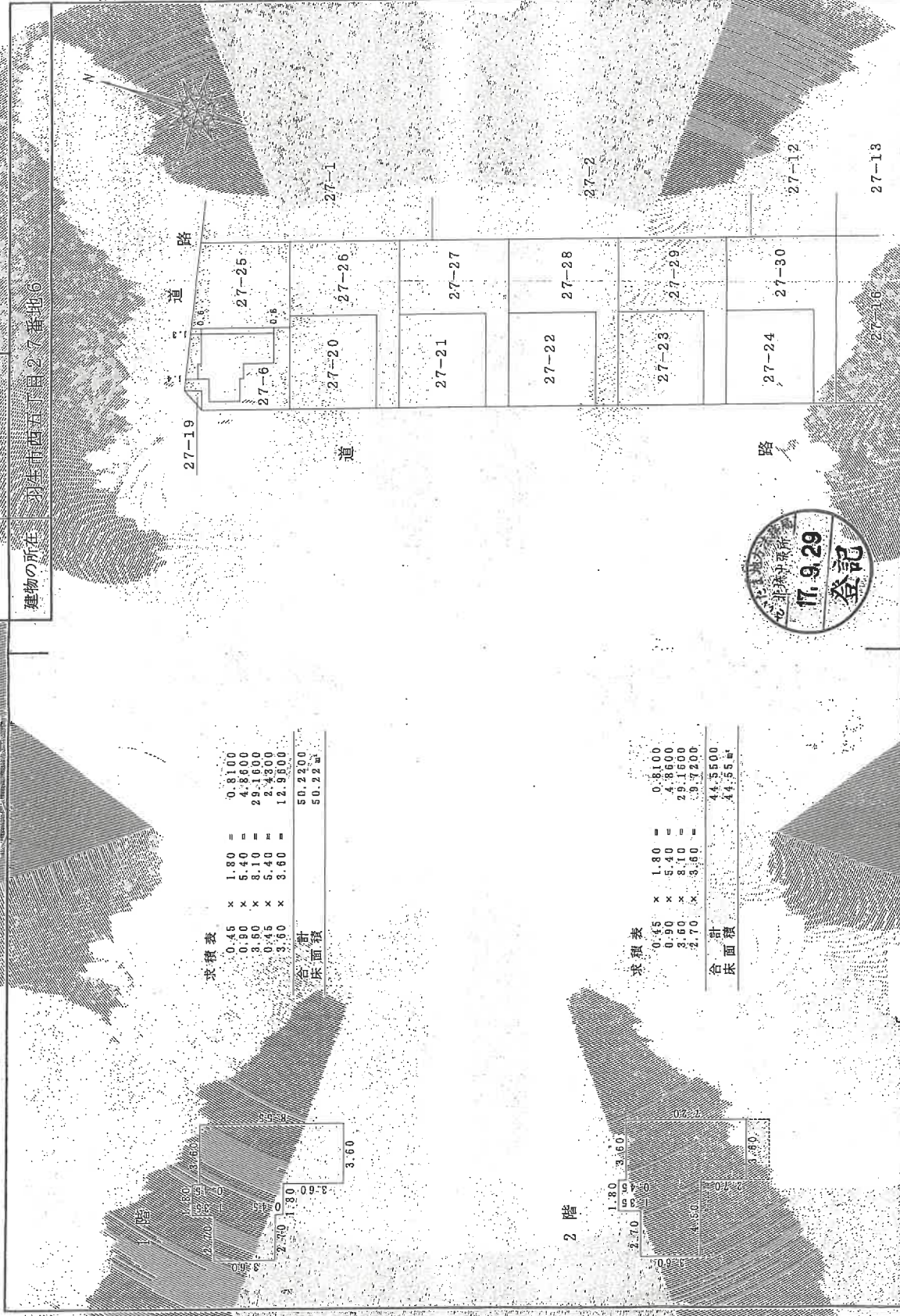
登記年月日：平成17年9月29日

0058457

各階平面図

家屋番号 27番6

建物の所在 羽生市西五丁目27番地6



求積表

0.45	×	1.80	=	0.8100
0.90	×	5.40	=	4.8600
3.60	×	8.10	=	29.1600
0.45	×	5.40	=	2.4300
3.60	×	3.60	=	12.9600
合計				50.2200
床面積				50.22㎡

求積表

0.45	×	1.80	=	0.8100
0.90	×	5.40	=	4.8600
3.60	×	8.10	=	29.1600
2.70	×	3.60	=	9.7200
合計				44.5500
床面積				44.55㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土師謙士 家屋

(埼玉土地家屋調査士会印)

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5年3月27日 さいたま地方支庁農人畜産支局

登記官

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

印