

## 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   | 羽生市大字上岩瀬字下悪土                     |
|   | 地 番   | 38番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 375.50平方メートル                     |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 積   | 約434.86平方メートル                    |
| 2 | 所 在   | 羽生市大字上岩瀬字下悪土 38番地1               |
|   | 家屋 番号 | 38番1の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 90.00平方メートル<br>2階 63.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月28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】  
B及びC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。

---

  - 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。





令和 5年(ケ)第 69号  
令和 5年10月23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 羽生市大字上岩瀬字下悪土  
地 番 38番1  
地 目 宅地  
地 積 375.50平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 羽生市大字上岩瀬字下悪土 38番地1  
家屋 番号 38番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 90.00平方メートル  
2階 63.00平方メートル

所有者 A

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
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 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



占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) ■ B (土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年 2月20日 (公簿上の建物新築年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (建物所有者) から、書面により同旨の回答あり。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B、C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B、C (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年10月ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者から、書面により同旨の回答あり。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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、ブロック塀及び側溝等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地上に、井戸が存在する。
- 4 本土地南方向隣接地である38番2の土地（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。

### ■ 物件2 関係

- 1 「占有状況」については、B及びCが住居として使用し、共同占有している。
- 2 本建物は、太陽光発電システムを備えたオール電化住宅である。
- 3 本建物内壁の損傷箇所（穴）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
■ B (土地所有者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物件1関係 本土地上に存在する物件2の建物は、娘の元夫の所有であり、建築以来本土地を建物敷地として無償で使用させている。</li> <li>■ 物件2関係 本建物は、娘の元夫の所有であり、建築以来無償で住居として使用している。</li> </ul>
■ C (建物占有者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物件2関係               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本建物所有者Aは、私の元夫である。</li> <li>2 離婚後、本建物を無償で住居として使用している。 なお、同居の父Bは世帯が別である。</li> <li>3 本建物には、太陽光発電システムが備えられている。 なお、設置費用は、既に完済している。</li> </ol> </li> </ul>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

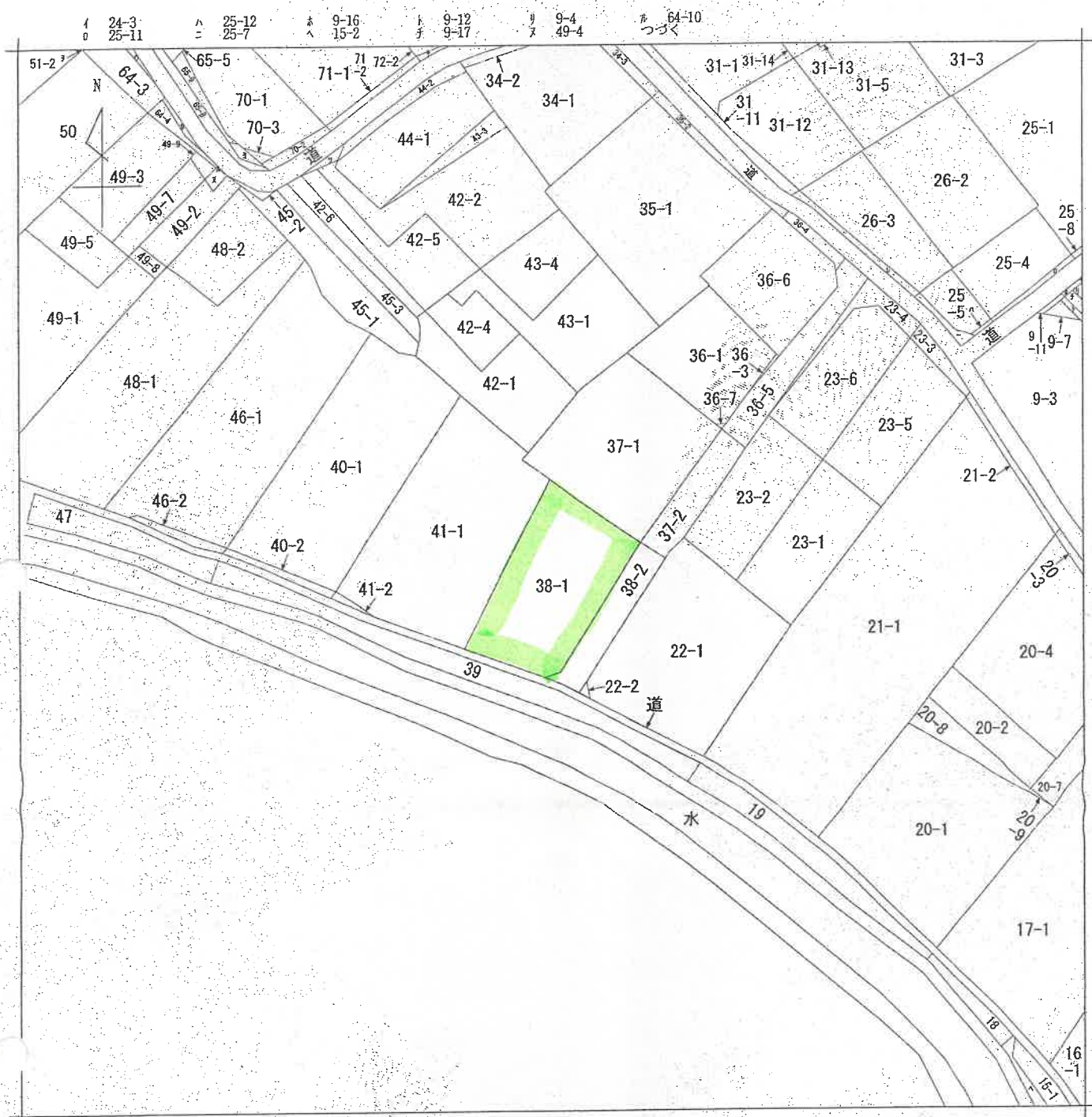
## 執行官の意見

- 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。  
なお、本土地の地積については、概測した結果、約2割弱程度の縄延びが存在するものと思われ、  
正確には測量を要すると思料する。

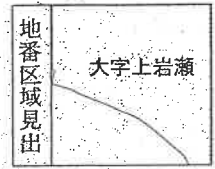
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月24日(火) 15:45-16:00	物件所在地	外観調査
5年11月1日(水) 9:30-9:35	法務局(久喜)	登記事項要約書交付申請
5年11月18日(土) 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、B、C(建物占有者、土地所有者)から 事情聴取、概測 [評価人同行]
年 月 日( ) : - :		
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 を立ち会わせ、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。



請求部	所在	羽生市大字上岩瀬字下悪土		地番	38番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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久喜支局管轄)  
 令和5年8月29日  
 さいたま地方法務局熊谷支局  
 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：67-1  
 (1/2)



ヲ  
ワ  
カ  
コ  
ク  
レ  
ソ  
ッ

64-6  
64-8  
64-9  
65-10  
72-4  
26-6  
31-4  
42-3

A3判をA4判に縮小

請求番号：67-1  
(2/2)

(10 枚目)



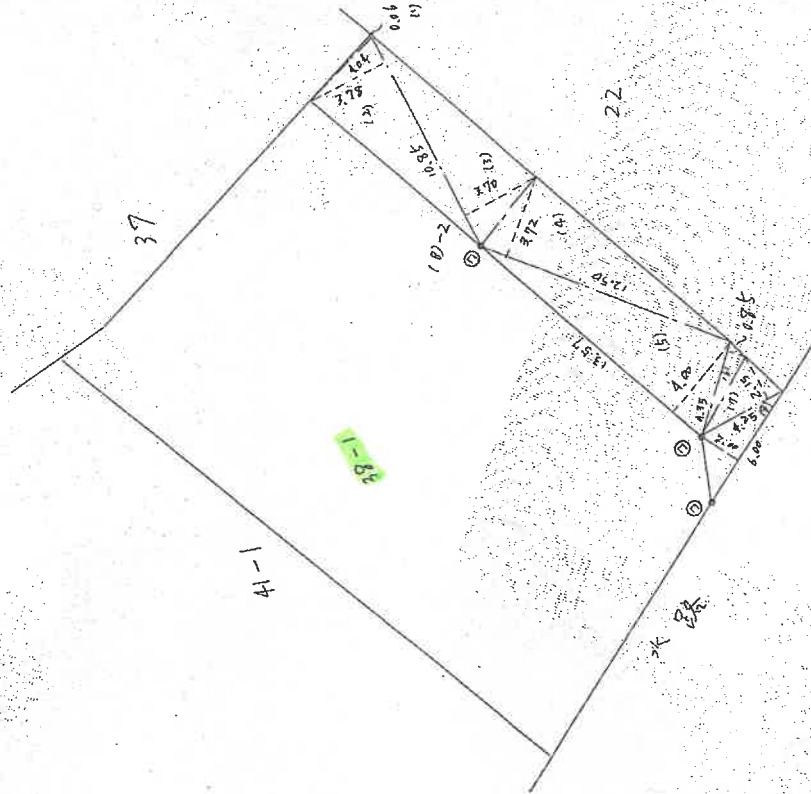
0090690

前 38  
地 番 38-2-1-1  
地 積 測 量 図

土地の所在 羽生市大字上岩瀬字下恵土

求積表

- (B)-2
- (1)  $4.04 \times 0.06 = 0.2424$
  - (2)  $10.85 \times 3.78 = 41.0130$
  - (3)  $10.85 \times 3.70 = 40.1450$
  - (4)  $12.50 \times 3.72 = 46.5000$
  - (5)  $13.57 \times 4.00 = 54.2800$
  - (6)  $4.35 \times 0.85 = 3.6975$
  - (7)  $4.25 \times 2.15 = 9.1375$
  - (8)  $6.00 \times 2.00 = 12.0000$
- = 207.0154
- $\frac{1}{2} = 103.5077$
- (A)-1
- $479 - 103.50 = 375.50$
- 地積 (A) 375.50 (B) 103.50



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	⑦	プラスチック		
②	コンクリート	⑧	金属		
③	金風	⑨	刻		

作製者 [Redacted]

(昭和55年11月 / 日作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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。  
 (さいたま地方事務所久喜支店(管轄))  
 令和5年8月29日 さいたま地方事務所熊谷支店

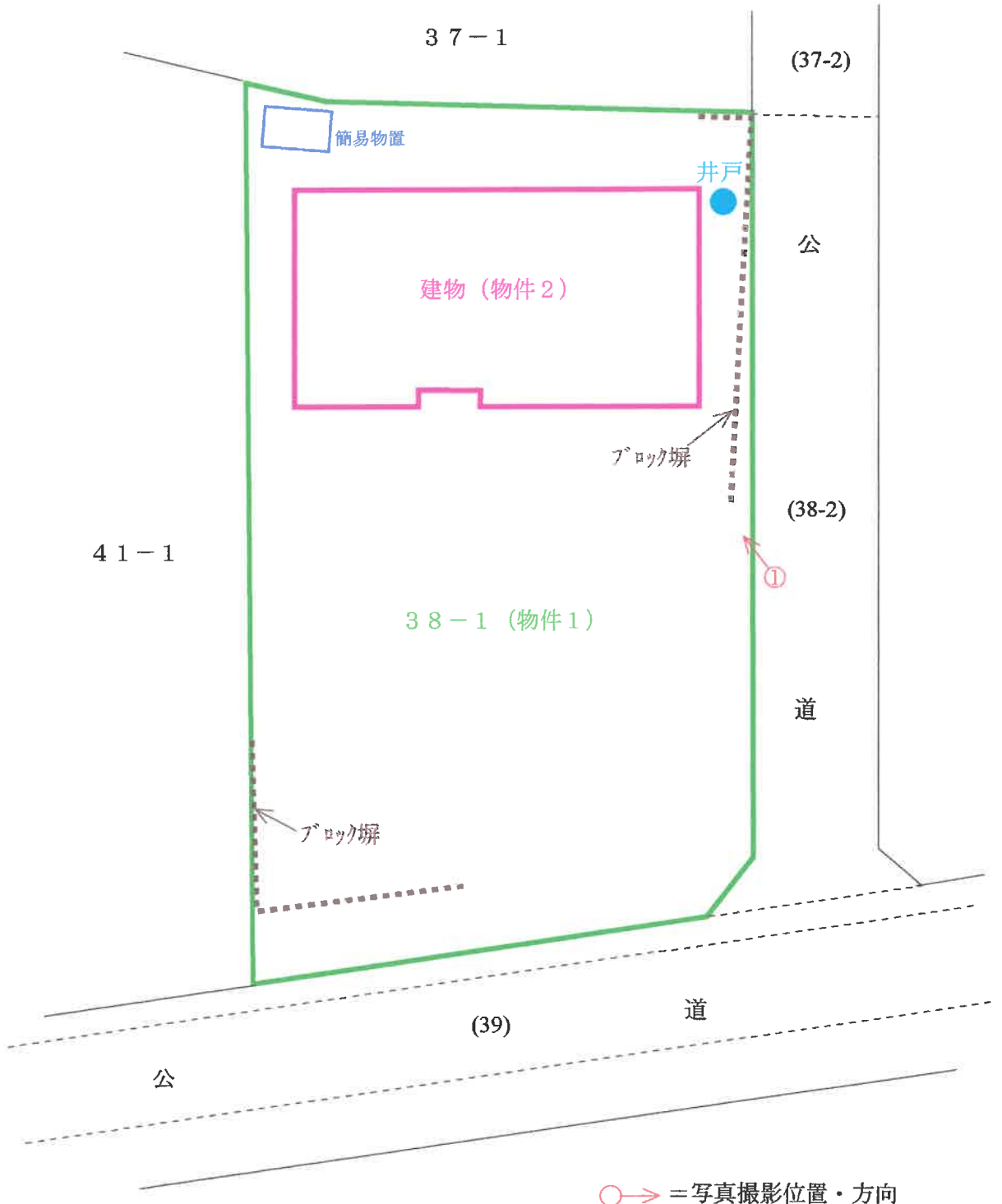
登記簿

(11 枚目)



# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



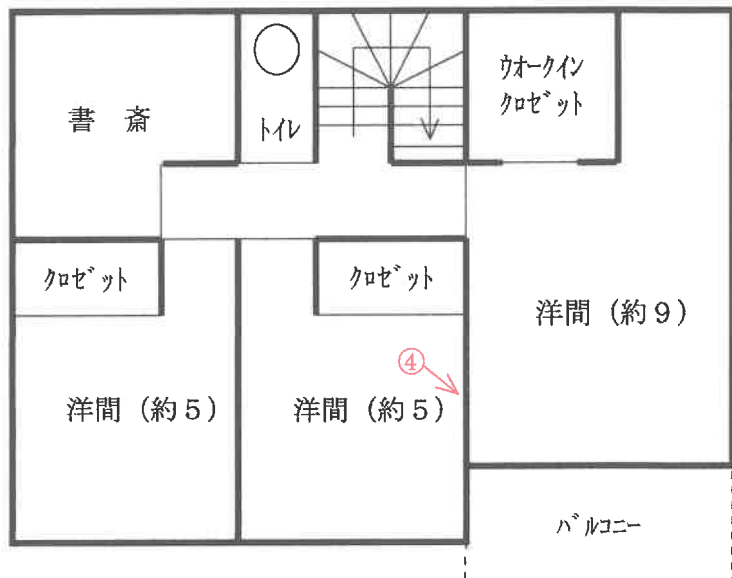
# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

( 14 枚目)



①



②



③



④

( 16 枚目)

令和5年(ケ)第 69号  
令和5年11月18日 現地調査  
令和5年11月21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 羽生市大字上岩瀬字下悪土  
地 番 38番1  
地 目 宅地  
地 積 375.50平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 羽生市大字上岩瀬字下悪土 38番地1  
家屋 番号 38番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 90.00平方メートル  
2階 63.00平方メートル

所有者 A



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金6,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,940,000円
物件2 (建物)	金3,810,000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	約434.86平方メートル (下記特記事項参照)
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		
1	<p>当職らの現地調査の結果、登記地積（昭和55年に、分筆が行われた際の残地地積）に対し、20%弱の縄延びが認められ、現況地積は物件2の建築確認（平成17年12月2日付第45042728号）の概要書に記載された434.86平方メートルにほぼ一致すると認められる。</p>		

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	東武伊勢崎線「羽生」駅の南西方約2200m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農地の中に一般住宅や農家住宅等がみられる地域で、主な便益施設は次のとおりである。 岩瀬小学校 …………… 北東方約1100m 南中学校 …………… 東方約2400m	
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	約434.86平方メートル 長方形地 平坦 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>南東側が、台帳幅員4mの舗装市道（第4140号線、建築基準法42条1項1号道路）に、等高～1m程度高く接面する。</li> <li>南西側が、台帳幅員4mの舗装市道（第4349号線、建築基準法42条1項1号道路）に、本件土地内の法面を介し、1～2m程度高く接面する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<p>（利用状況）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>土地と建物で名義が異なるが地代の授受はない。</li> <li>道路境界と擁壁の位置が異なるところがある（配置図のとおり）。また南側道路沿いは、地山斜面となっている。</li> </ul> <p>（隣地の状況等） 農地等である。</p>	
供給処理施設	上水道：あり	

(前ページから続く)

供給処理施設	下水道：なし ガス配管：なし
特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 本件土地について、昭和52年10月27日付第095200810号で分家住宅を目的とする開発許可がなされた。</p> <p>② 平成14年12月3日付け第140023号で、分家住宅から一般住宅への用途変更許可がなされた。</p> <p>③ 物件2の建物は、前記第3目的物件特記事項欄に記載のとおり、平成17年12月2日付・第45042728号で、本件土地の範囲を敷地として、一戸建住宅の建築確認を取得済。</p> <p>④ 上記の後、本件土地の区画の変更はない。</p> <p>B 建替えの可能性（当職照会に対する、羽生市まちづくり政策課の教示は以下のとおり）</p> <p>前記②の用途変更許可により、開発許可の属人性は外されたと認められるので、本件土地を敷地とする、一戸建住宅の建て替えであれば、適合証明（都市計画法施行規則第60条）によって行いうる可能性がある。</p>

本葉以下余白

## 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18年2月20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： 瓦葺 外 壁： ALC下地吹付タイル仕上等 内 壁： クロス貼等 天 井： クロス貼・網代天井等 床      ： フローリング・畳等 設 備： 電気・給排水設備・ソーラ発電設備で、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～中位の上 施 工： 普通
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理は普通程度。</li> <li>・ 内壁に複数の損傷が認められる。</li> </ul>
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	本件関係者の陳述では「ソーラ発電設備は、建物を建てて2年位後につけました。これにかかる借入金は完済済みです」とのこと。

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	12,400	0.960	約434.86	0.90	4,659,000

#### ア 標準画地価格

基準地 羽生(県) - 7

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/135.2 & \div & 12,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 駅接近等 +3%  
道路条件 +5%  
熟成度 +25%

$$(100+3)\% \times (100+5)\% \times (100+25)\% \div 135.2\%$$

イ 個別格差 : 角地 +1%

法地を含む -5%

$$(100+1)\% \times (100-5)\% \div 96.0\%$$

ウ 地積 : 第3目的物件欄に記載した数量を採用

エ 建付減価 : 建物の経年等を考慮 -10%

本葉以下余白

② 物件2（建物）

当該建物の太陽光発電設備を含む再調達原価を、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。

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	155,000	153.00	0.210	4,980,000

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0.280）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。

$$0.280 \times (1 - 0.25) = 0.210$$

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	4,659,000	0.10	使用借権	466,000

（注）使用借権の割合を10%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	4,659,000	-466,000	/	1.00	0.70	2,940,000
2	4,980,000	+466,000	1.0	1.00	0.70	3,810,000
一括価格 (合計)						6,750,000

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) - 7 (添付図面参照)

所在地番等： 羽生市大字小松字大門北317番7

価 格： 16,800円/m<sup>2</sup>

位 置： 「羽生」駅から約1.8km

価 格 時 点： 令和5年7月1日

地 積： 328m<sup>2</sup>

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南10m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： 農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域

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 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





評価対象物件

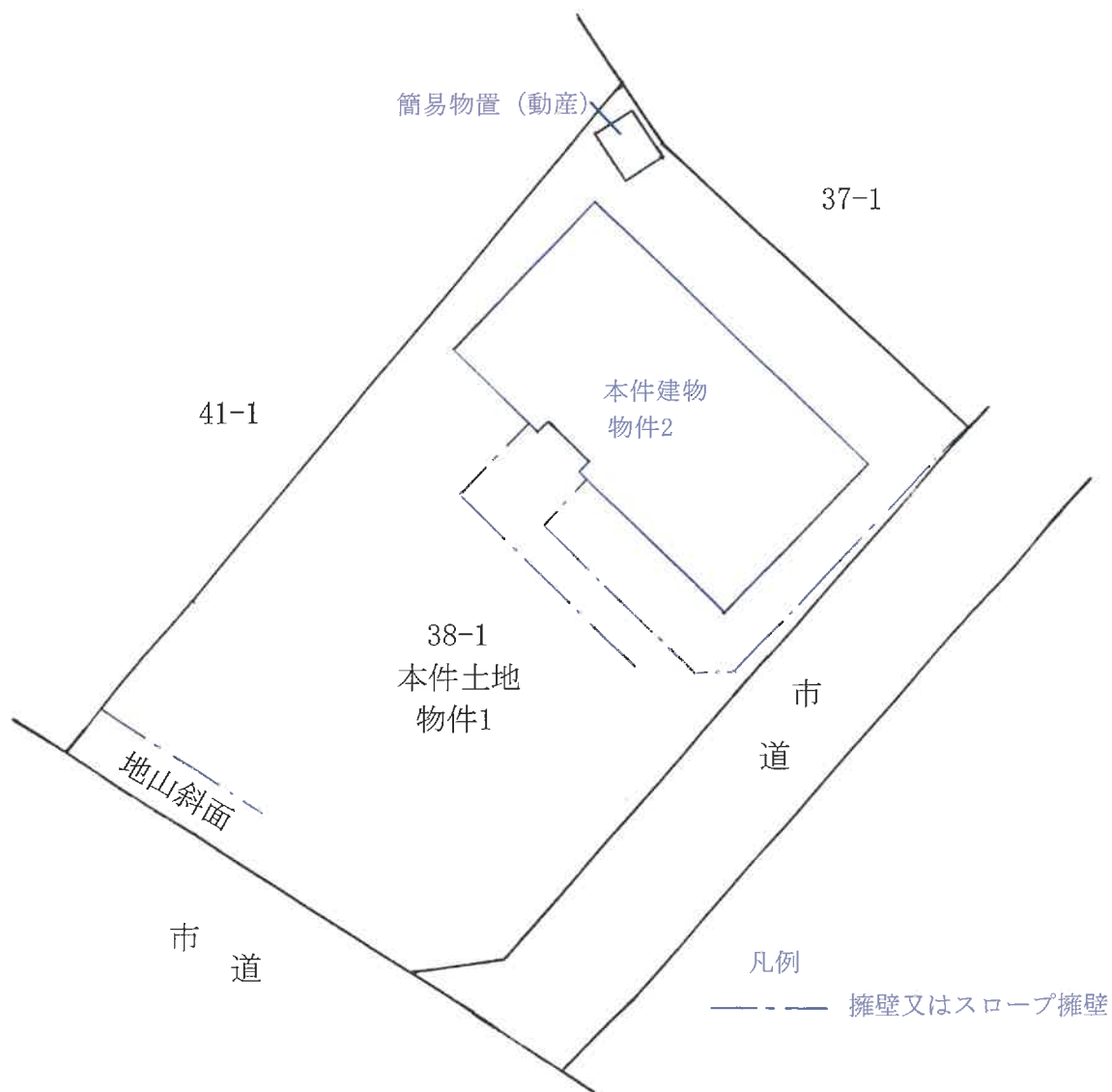
基準地

羽生市全図  
H20年3月作成  
羽生市

位置図

1  
15000





配置図

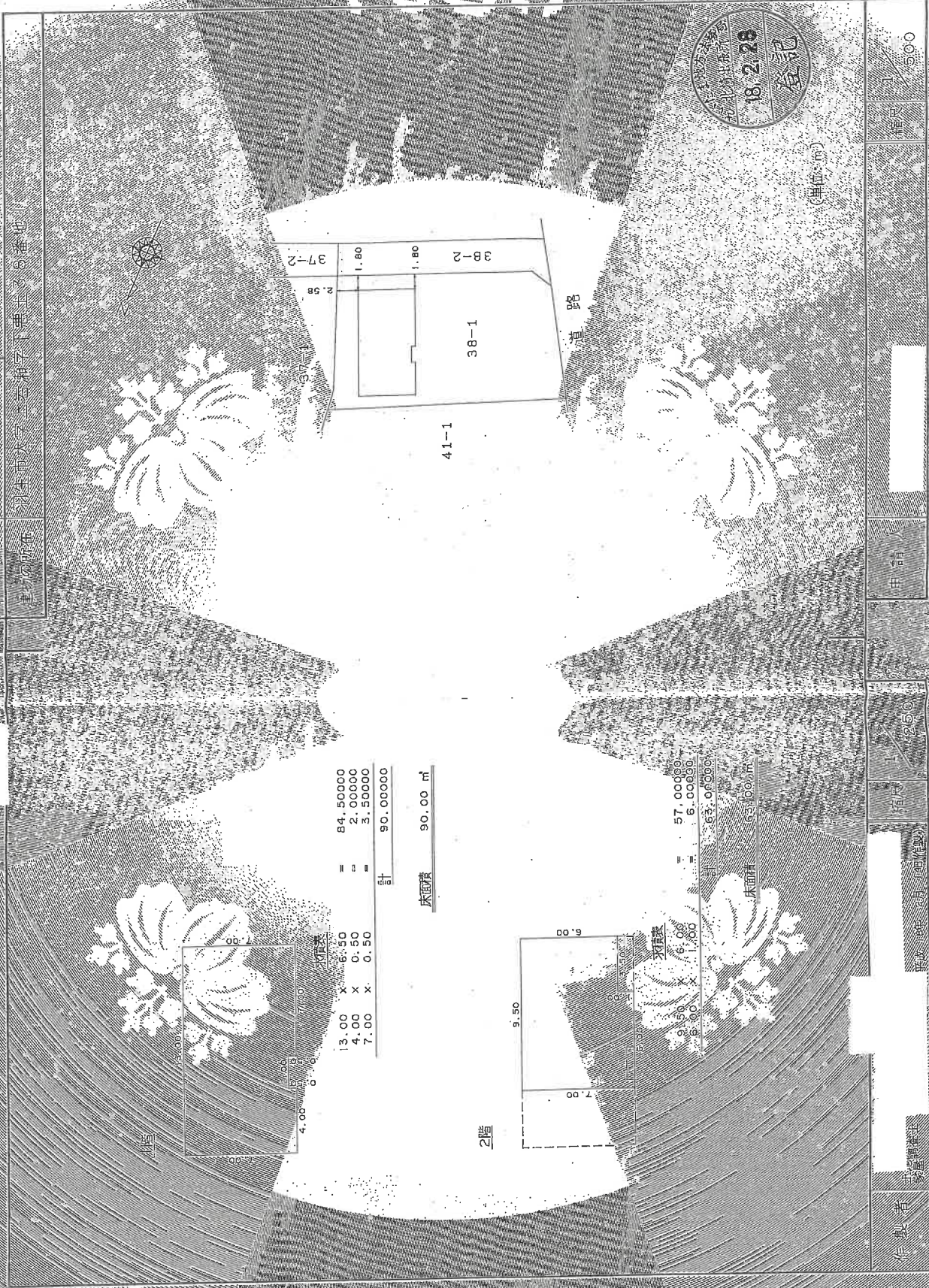
登記年月日：平成25年2月25日

0001027

建物図面  
各階平面図

登記番号：036192

所在地：神奈川県横浜市西区南幸区下善町3番地1



A3判を縮小した

建物図面・各階平面図写

これは図面に記載された内容が正確であることを保証するものではありません。  
(さいたま市地方技術員会 建築士会 建築士)

令和5年8月20日

さいたま市地方技術員会 建築士会

登記番号

-12-

内閣