

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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 行田市谷郷三丁目
地番 1569番
地目 宅地
地積 535.86平方メートル
- 2 所在 行田市谷郷三丁目 1569番地
家屋番号 1569番
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 97.96平方メートル
2階 39.33平方メートル
- (附属建物)
- 符号 1
種類 物置
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 69.56平方メートル
2階 29.81平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種類 車庫
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板(推定)・ビニル板葺平家建
床面積 約12平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月 7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, 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

【物件番号1】

隣地(地番1570番1)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 行田市谷郷三丁目
地 番 1569番
地 目 宅地
地 積 535.86平方メートル
- 2 所 在 行田市谷郷三丁目 1569番地
家屋 番号 1569番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.96平方メートル
2階 39.33平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 29.81平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板(推定)・ビニル板葺平家
建
床 面 積 約12平方メートル



令和 6年(又)第 35号
令和 6年10月 3日受理
令和 6年12月 9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 行田市谷郷三丁目
地 番 1569番
地 目 宅地
地 積 535.86平方メートル
- 2 所 在 行田市谷郷三丁目 1569番地
家屋 番号 1569番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.96平方メートル
2階 39.33平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 29.81平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	行田市谷郷三丁目13番7号				
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 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 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」について				
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板(推定)・ビニル板葺平家建 床面積:約12.00平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板(推定)・ビニル板葺平家建 床面積:約12.00平方メートル
{	種類:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板(推定)・ビニル板葺平家建 床面積:約12.00平方メートル				
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住居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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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

- (1) 本土地の範囲は、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、アの各点を結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、ブロック塀及びフェンス塀により区分されており明確である。
- (3) 関係図記載のオ、カの各点を結んだ線は、カ点に境界石が存在するものの、本土地と南側隣接地である1570番1の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、不明確である。
- (4) 関係図記載のカ、アの各点を結んだ線は、道路敷きに面しており、ほぼ明確である。

2 本土地上に、構築物（未登記附属建物・車庫）が存在する。

3 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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</p>	<p>■ 物件1関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本土地と隣接地との間に、境界の争いはない。 2 本建物東側にある建物は、車庫として使用している。 3 本土地南方向隣接地である1570番1の土地は、私が所有する土地である。 なお、1570番1の土地については、仮に本土地建物が裁判所の手続で売却された場合に、買受人に譲渡するか否かについては、現時点では何とも言えない。 <p>■ 物件2関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本建物は、私が住居等として使用している。 2 本建物については、特に雨漏り等の不具合はない。 3 符号1の附属建物については、5年前ころまでは仕事の事務所及び物置として使用していたが、現在は使用していない。

(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。
- 本土地上に存在する構築物（車庫）について
 - 1 本構築物は、物件2の建物東方向に構築されているものである。
 - 2 本構築物は、物件2の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、車庫として、本建物の常用に供されている。
 - 3 本構築物の構造は、ブロック及びコンクリートの基礎上に鉄骨の骨組みにより周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
 - 4 本構築物の所有者は、本建物所有者である。
 - 5 本構築物は、未登記である。
 - 6 以上の状況から、附属建物と認定した。

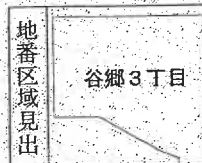
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月4日(金) 13:50-14:00	物件所在地	外観調査, 所有者から事情聴取
6年10月8日(火) 14:00-14:10	法務局(熊谷)	登記事項要約書交付申請
6年12月4日(水) 9:50-11:00	物件所在地	立入調査, 所有者から事情聴取 [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。



請求部	所在	行田市谷郷三丁目	地番	1569番			
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	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。

(さいたま地方務局熊谷支局管轄)

令和6年8月27日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号:M81901

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成15年12月4日

4248144

各階平面図



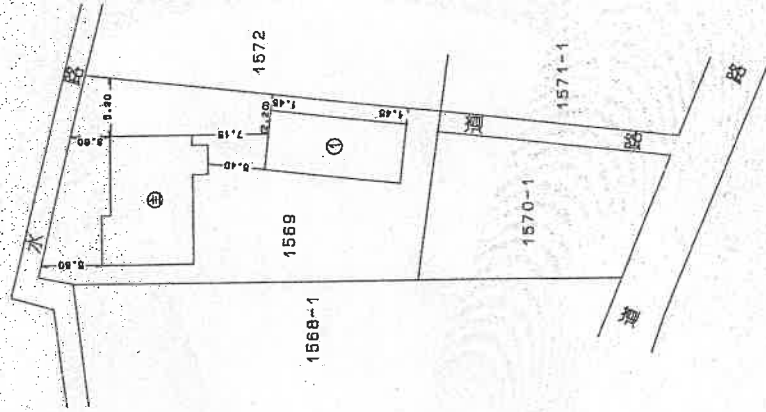
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局熊谷支局管轄)
令和6年8月27日 東京法務局品川出張所 登記係

(2枚目)

建物各階平面図

家屋番号 1569番

建物の所在 行田市谷郷3丁目1569番地



単位 m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

平成15年12月27日作成

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M81902

登記年月日：平成15年12月4日

4248145

各階平面図

家屋番号 1509番

建物の所在 行田市谷郷3丁目1569番地

建各階平面図

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

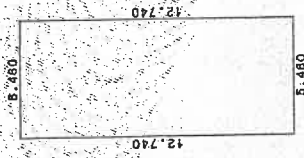
縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250



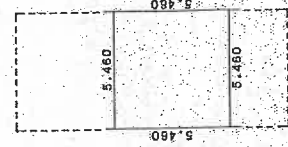
附属建物(符1) 1階



求積率
 $5.480 \times 12.740 = 69.560400$

床面積 69.56㎡

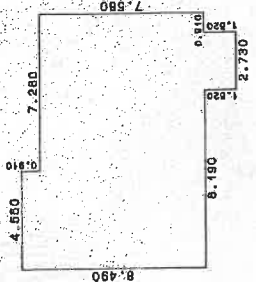
附属建物(符1) 2階



求積率
 $5.480 \times 5.480 = 29.816000$

床面積 29.81㎡

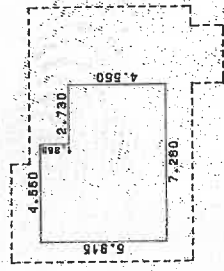
主たる建物 1階



求積率
 $4.560 \times 0.910 = 4.140600$
 $11.890 \times 7.580 = 89.714000$
 $2.730 \times 1.520 = 4.149600$
97.961500

床面積 97.96㎡

主たる建物 2階



求積率
 $4.550 \times 1.365 = 6.210800$
 $7.280 \times 4.550 = 33.124000$
39.334800

床面積 39.33㎡

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。
(ご自身または地方自治体等に提出)

令和6年8月27日

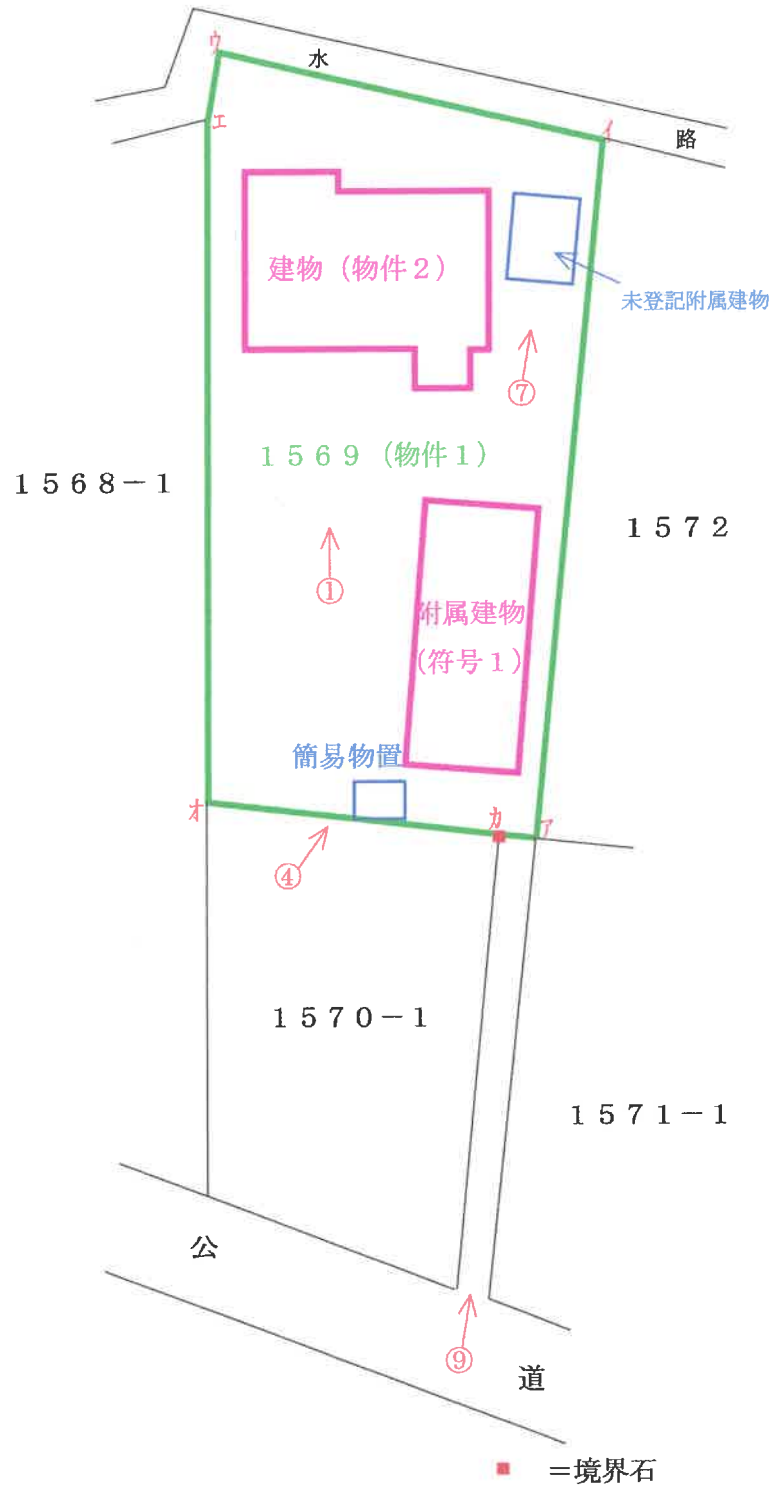
東京法務局品川出張所

登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



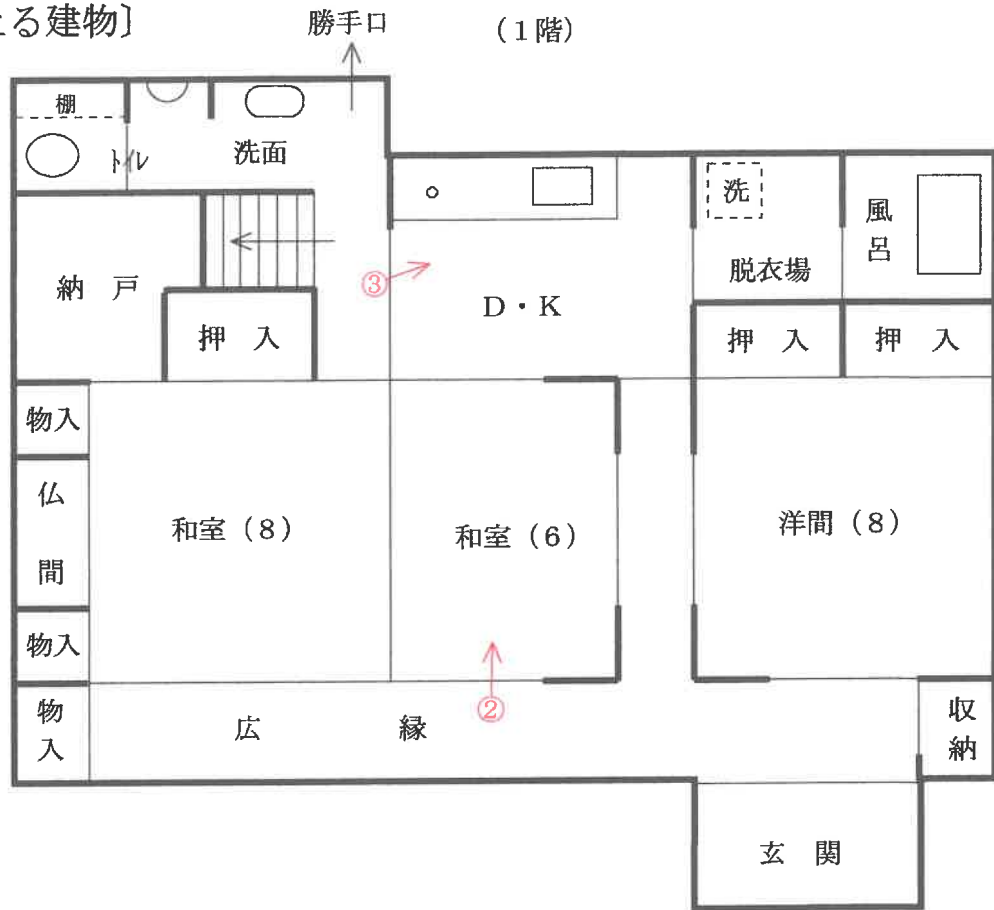
○→ =写真撮影位置・方向

(10 枚目)

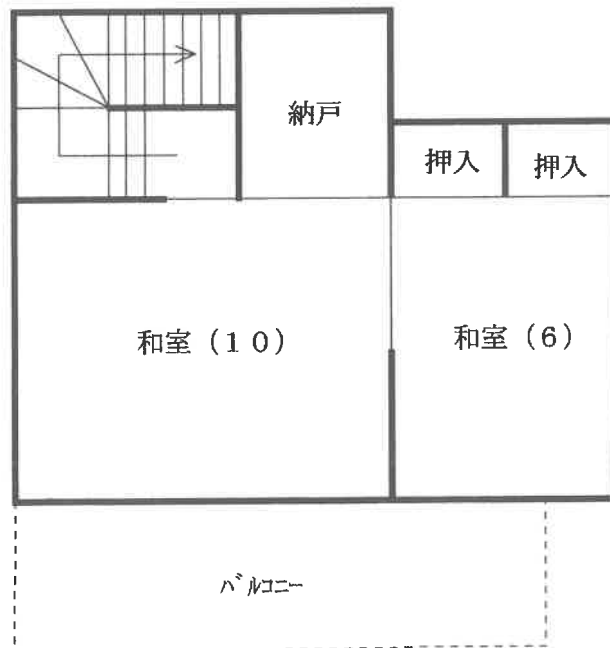
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[主たる建物]



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

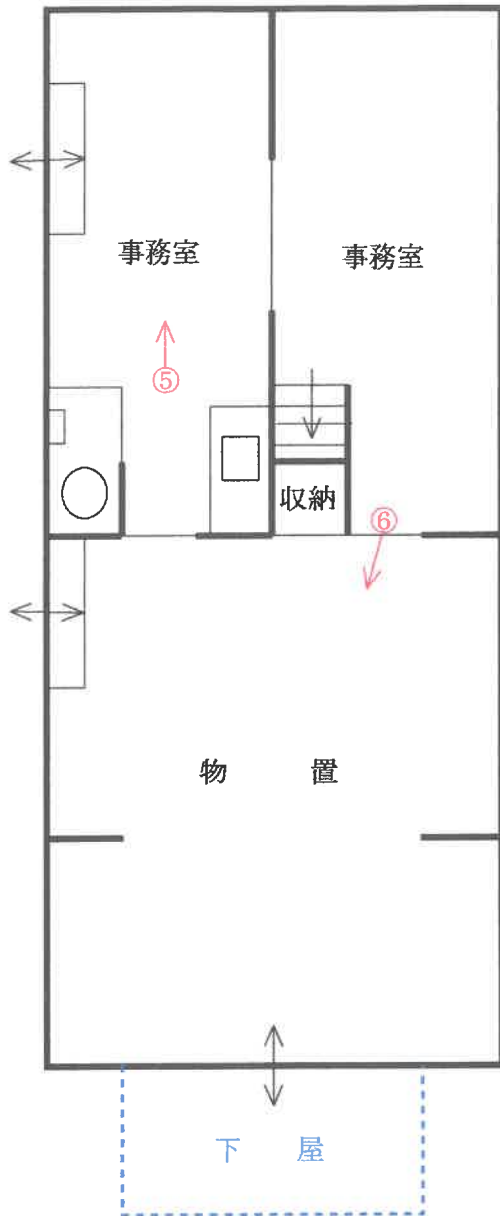
(// 枚目)

建 物 間 取 図

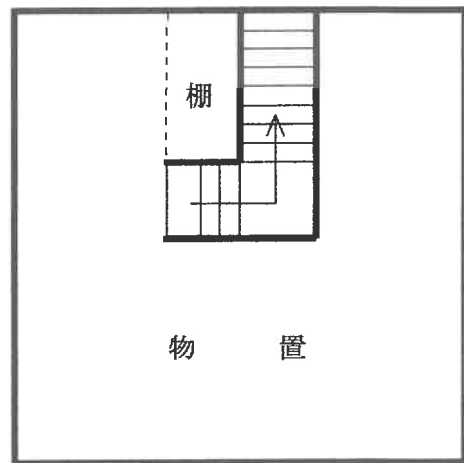
(写真撮影位置図)

[符号1の附属建物]

(1階)



(2階)



[未登記附属建物]



(12 枚目)

○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和6年(ヌ)第 35号
令和6年12月4日 現地調査
令和6年12月5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 | 行田市谷郷三丁目 |
| | 地 番 | 1569番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 535.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市谷郷三丁目 1569番地 |
| | 家屋 番号 | 1569番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.96平方メートル
2階 39.33平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 29.81平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,440,000円
物件2 (建物)	金4,190,000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き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		
2	下記の未登記附属建物1棟を伴う 種 類 車庫 構 造 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板(推定)・ビニル板葺 平家建 床面積 約12平方メートル		

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）

本件土地(物件1)は、現状本件所有者所有の下記南側件外隣地と一体利用されている。
(以下当該件外隣地を「南隣地」、本件土地と南隣地との一体利用地を「一体地」という)

(南隣地の表示)

地 番 1 5 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 3 2 m²

位置・交通	秩父鉄道線「行田市」駅の北西方約1200m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅・農家住宅・事業所等が建つ中に農地等も見られる郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 北小学校 …………… 北東方約2200m 長野中学校 …………… 東方約1700m	
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、都市計画法34条11号区域扱い 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	535.86m ² 整形地 平坦 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 一体地は、南西側が台帳幅員5.00mの市道(第5.3-234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。 上記市道から北に入る、台帳幅員1.82m・延長約20mの行止り市道(第5.4-41号線、建築基準法の道路に該当しない)が、一体地の南東端部に嵌め込まれる形で存する。 本件土地単独では、上記建築基準法外道路である行止り市道(第5.4-41号線)の終点部にのみ接面する。 	

(前ページから続く)

土地の利用状況等	<p>(利用状況)</p> <p>地上には、物件2の建物(附属建物符号1及び未登記附属建物を含む)、及び簡易物置(動産)1基が存し、件外建物はない。</p> <p>(隣地の状況等)</p> <p>住宅等である</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり(配管は南隣地を経由)</p> <p>下水道：なし</p> <p>ガス配管：なし</p>
特記事項	<p>地上建物建替の可能性</p> <hr/> <p>(本件土地単独の場合)</p> <p>建築基準法外道路である幅員1.82mの行止り市道の終点部にのみ接面する土地であるので、同法上の接道要件を満たさず、建物の建替え等は困難である。</p> <hr/> <p>(一体地の場合)</p> <p>A 現在までの経緯</p> <p>① 一体地の区域を対象に、平成13年8月28日付・指令行土第1300200号で、都市計画法43条1項の建築許可がなされた。</p> <p>② 物件2の建物のうち登記建物は、平成15年3月26日付・第250号で、一体地の範囲を敷地として、建築確認を取得済。</p> <p>③ 上記の後、一体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、行田市建築開発課の教示は以下のとおり)</p> <p>一体地を敷地とし、現況と同じ一棟の戸建住宅に建替えるのであれば、「適合証明」(都市計画法施行規則第60条)に拠って行いうる可能性がある。</p> <p>また、一体地であれば、都市計画法43条の建築許可や29条の開発許可を取得しうる可能性がある。詳しくは、市に相談されたい。</p> <hr/> <p>上記のとおり、本件土地単独では、道路が不十分で、建物の利用や、建替えに支障がある。本件土地建物を円滑・有効に利用するためには、競落者において、南隣地の所有者と協議を行い、現況どおりの一体地利用を可能にする対応が必要となる。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年10月31日築 26年程度（経過年数＋残存耐用年数） 21年程度 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： リシン搔落し等 内 壁： 左官壁等 天 井： 目透天井等 床 　　： 畳等 設 備： 電気・給排水設備等で、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： 中位の上～上位 施 工： 入念	
保守管理の状態	維持管理は普通程度。	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特記事項	ない。	

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年10月31日築 26年程度（経過年数＋残存耐用年数） 21年程度 5年程度（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 非金属サイディング等	

(前ページから続く)

仕 様	内 壁： 板貼、ケイカル板(推定)貼等 天 井： 吸音板貼等 床 ： 縁甲板貼、フローリング調ケミカル床材等 設 備： 電気・給排水設備等で、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： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状態	維持管理は普通程度。
特記事項	ない。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 5年程度(現況を考慮し登記建物と同じとした)
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板・ビニル板葺 外 壁： 金属パネル等 床 ： コンクリート貼 設 備： 電気設備。 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： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状態	維持管理は普通程度。
特記事項	電動シャッターが施工されているが現状作動しない。

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	16,600	0.70	535.86	1.00	6,227,000

ア 標準画地価格 (規模500㎡程度の整形地)

基準地 行田 (県) - 5

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$30,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/182.4 \div 16,600\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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・住環境等 +7%
画地規模 +55%
公法上の規制 +10%
 $(100+7)\% \times (100+55)\% \times (100+10)\% \div 182.4\%$

イ 個別格差 : 本件土地単独では建築基準法上の道路に接面しない等の利用障害がある -30%

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 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を行って、建物価格を判定した。

区 分	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
主である建物	210,000	137.29	0.134	3,863,000
附属建物符号 1	120,000	99.37	0.134	1,598,000
未登記附属建物	100,000	約12.00	0.134	161,000
				計 5,622,000

ウ 現価率

経過年数 21 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 0.192) 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、- 30 % と査定) を併用して、下記のとおり査定した。(未登記附属建物も同水準と判定した)

$$0.192 \times (1 - 0.30) \div 0.134$$

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	6,227,000	0.30	法定地上権	1,868,000

(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	6,227,000	-1,868,000	/	0.80	0.70	2,440,000
2	5,622,000	+1,868,000	1.0	0.80	0.70	4,190,000
一括価格 (合計)						6,630,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 本件土地建物のみでは利用の独立性をやや欠くことを考慮。－20%

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 行田 (県) - 5 (添付図面参照)

所在地番等： 行田市谷郷3丁目1198番6「谷郷3-4-48」

価 格： 30,300円/㎡

位 置： 「行田市」駅から約700m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 175㎡

供給処理施設： ガス、上水道、下水道がある

接面街路： 東4.2m市道

用途指定等： 市街化区域、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 中規模の一般住宅が多い既存の住宅地域

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 建物図面写 (配置図を兼ねる)
- 5 各階平面図写
- 6 現況写真 (裁判所限り)

以 上



NO. 22
20.1

19.5

1
10000

行田市総合公園

W
総合体育館
(行田グリーンアリーナ)

評価対象物件

標準地

皇宮小学校

NO. 27
19.1

19.2

最寄り駅

行田市全図
H28/年3月作成
行田市

位置図

尾

郷

中央

郷

郷

郷

和田

守池下

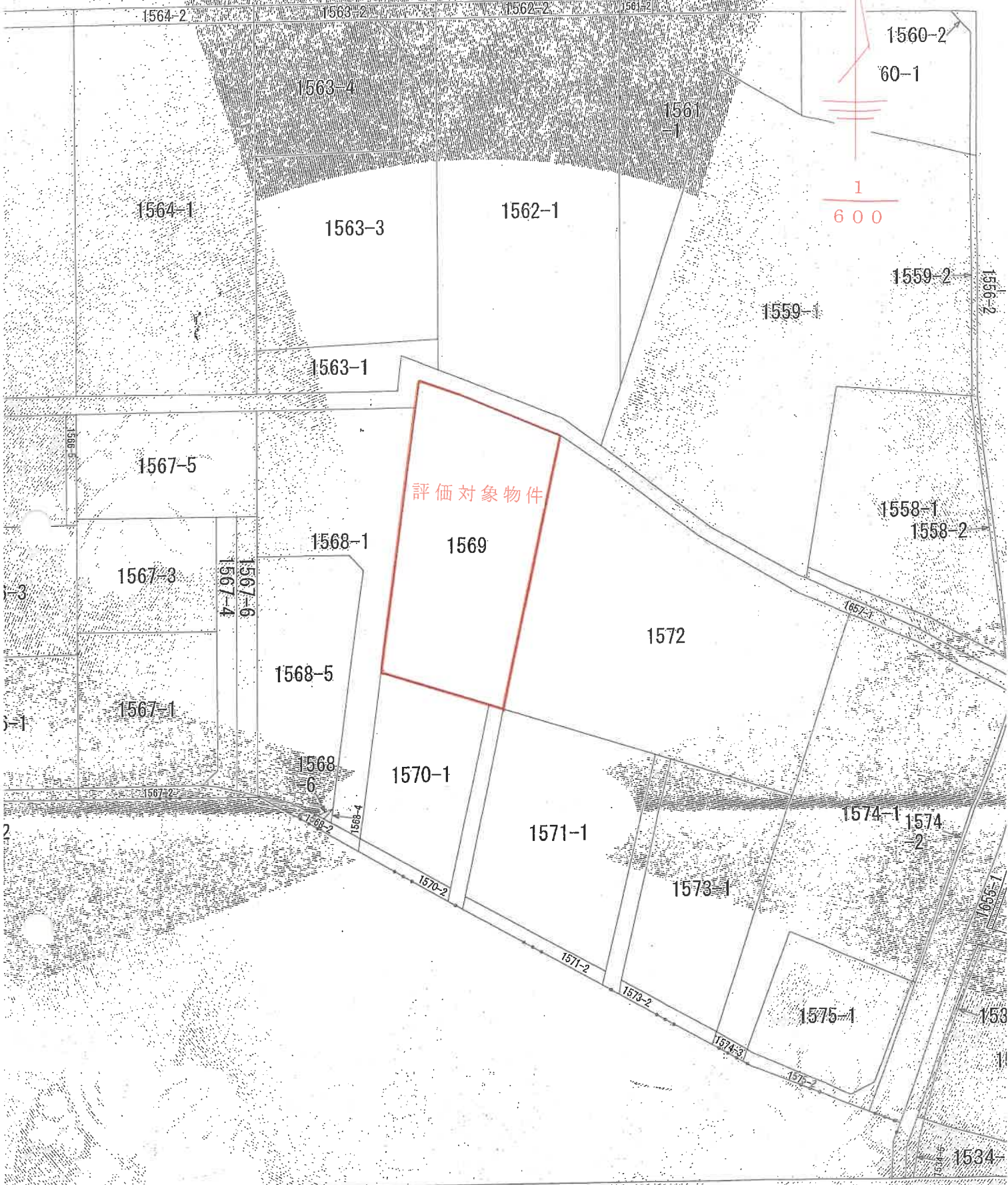
郷谷

天

天

19.6

19.6



1
600

評価対象物件

1569

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
 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
 区
 区
 地

谷郷3丁目

公 図 写

目市谷郷三丁目

地 番 1569番

登記年月日：平成15年12月4日

4248144

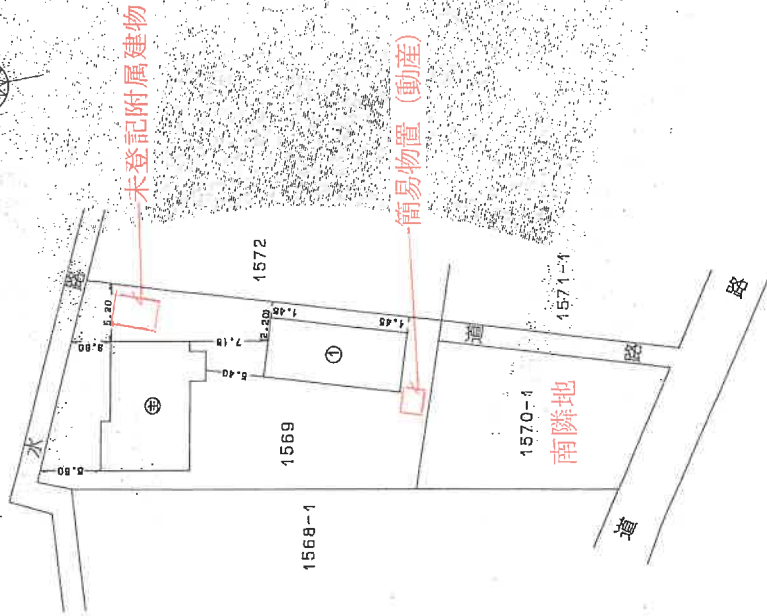
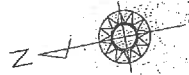
各階平面図

建物図面



家屋番号 1569番

建物の所在 行田市谷郷3丁目1569番地



単位 m

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

作製者 土地調査士 加藤谷文房

平成15年12月27日作製 (埼玉土地家屋調査士会用品)

(1/2)

A3判を縮小した

建物図面写

(配置図を兼ねる)

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。

(さいたま地方裁判所熊谷支部管轄)

令和6年8月27日

東京法務局出雲所

登記簿

