

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 長谷川 敦

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行田市谷郷一丁目 |
| | 地 番 | 188番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行田市谷郷一丁目 188番地3 |
| | 家屋 番号 | 188番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 6日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

-
- 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 行田市谷郷一丁目
地 番 188番3
地 目 宅地
地 積 105.33平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1
- 2 所 在 行田市谷郷一丁目 188番地3
家屋 番号 188番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 43.47平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 29号
令和 6年 5月31日受理
令和 6年 7月30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 行田市谷郷一丁目
地 番 188番3
地 目 宅地
地 積 105.33平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1
- 2 所 在 行田市谷郷一丁目 188番地3
家屋 番号 188番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 43.47平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	行田市谷郷一丁目20番43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 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 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地上に、隣地に跨って電柱が存在する。

■ 物件2関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、所有者（A）の陳述から現に居住の用に供されていることが判明したので、立入調査協力依頼を試みるも協力が得られなかったため、解錠の上調査を実施した。建物内には、家財道具が存在し、現に居住の用に供されていることが窺えた。

なお、建物内には所有者ら宛郵便物が存在し、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 本建物内壁の損傷箇所（穴）が存在した。
- 3 本建物内で、犬2匹が飼われている。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2関係 本建物には、息子である相共有者(B)と共に居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
6年6月3日(月) 10:20-10:30	物件所在地	外観調査
6年6月10日(月) 10:45-10:50	同上	占有確認等、立入調査日連絡依頼書投函
6年6月13日(木) 8:20-8:25	執行官室(電話)	所有者(A)から事情聴取
6年7月29日(月) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
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 6 年 7 月 2 9 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



(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。



請求部分	所在	行田市谷郷一丁目		地番	188番3		
出力尺	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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和6年2月26日

東京法務局港出張所

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

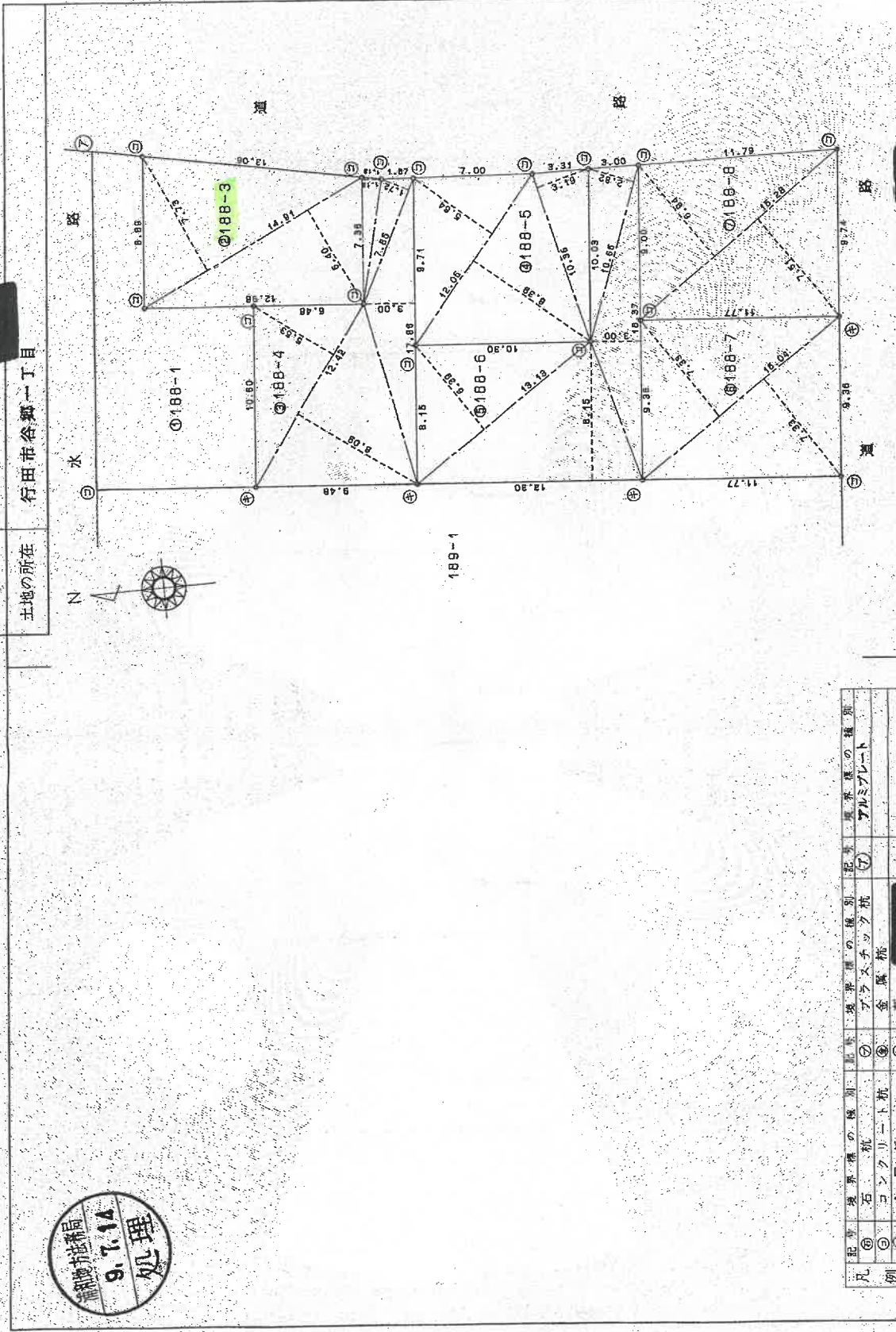
登記年月日：平成9年7月14日

3271896

地番 188-3ないし-8

土地の所在 行田市谷舞一丁目

面積測量図



行田市役所
 9.7.14
 処理

凡例	境界線の線別	測量線の線別	記号	境界線の種類
①	石	⑦	ア	ア
②	コンクリート	⑧	ブ	ブ
③	金	⑨	ク	ク
④	金	⑩	ケ	ケ
⑤	金	⑪	コ	コ
⑥	金	⑫	ク	ク

製作者 土地家屋調査士
 成 9年 6月 18日 (作製)
 (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

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 民事部 第10部)
 令和6年2月26日 東京法律事務所 提出

(8 枚目)

登記官

登記年月日：平成9年7月14日

3271897

地番 188-32いし-8

土地の所在 行田市谷郷一丁目

積測量図

地番 ① 188-8		
符号	底辺	高さ
イ	15.28	6.94
ロ	15.28	7.51
合計		220.7950
合計		110.39800
合計		110
合計		㎡

地番 ① 188-1		
公積	合計面積	地積
807.87	687.99745	119.87255
合計		119
合計		㎡

求積表

地番 ② 188-3		
符号	底辺	高さ
イ	14.91	7.79
ロ	14.91	6.40
合計		210.6785
合計		105.33915
合計		105
合計		㎡

地番 ③ 188-1		
符号	底辺	高さ
イ	7.36	1.72
ロ	7.85	1.72
ハ	17.86	3.00
ニ	12.42	8.08
ホ	12.42	6.53
合計		244.4856
合計		122.24280
合計		122
合計		㎡

地番 ④ 188-5		
符号	底辺	高さ
イ	12.06	5.64
ロ	12.05	8.39
ハ	10.36	3.19
合計		202.1099
合計		101.05495
合計		101
合計		㎡

地番 ⑤ 188-6		
符号	底辺	高さ
イ	10.68	2.82
ロ	18.37	3.00
ハ	13.30	8.15
ニ	13.13	6.39
合計		277.4387
合計		138.71935
合計		138
合計		㎡

地番 ⑥ 188-7		
符号	底辺	高さ
イ	15.04	7.33
ロ	15.04	7.33
合計		220.4654
合計		110.23270
合計		110
合計		㎡



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	杭	②	アラスチック杭	
③	コンクリート杭		④	金属杭	
⑤	金属板		⑥	刻	

製作者

土地家屋調査士

平成9年6月18日作製

申請人

縮尺 1/

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。

(さいたま地方方法務局(熊谷支庁管轄))

令和6年2月26日

東京法務局高松出張所

登記官

(9枚目)

(2/2)

請求番号：29-2

登記年月日：平成10年3月6日

4245510

各階平面図

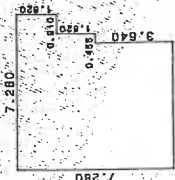
H.10.3.6

建物各階平面図

家屋番号 188-3

建物の所在 行田市谷郷一丁目188番地3

1階

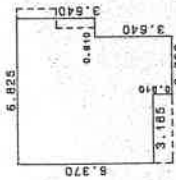


床面積

7.280 X 1.820 =	13.249600
6.370 X 1.820 =	11.593400
5.915 X 3.540 =	21.530600
計	46.373600

床面積 46.37 m²

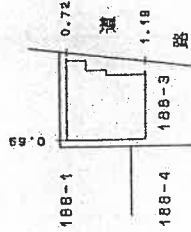
2階



床面積

6.825 X 3.540 =	24.843000
5.915 X 2.730 =	16.147950
2.730 X 0.910 =	2.484300
計	43.475250

床面積 43.47 m²



A3判をA4判に縮小

作製者

0年3月3日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。
(ざいまま地方法務局熊谷支庁管轄)

令和6年2月26日

東京法務局 熊谷出張所

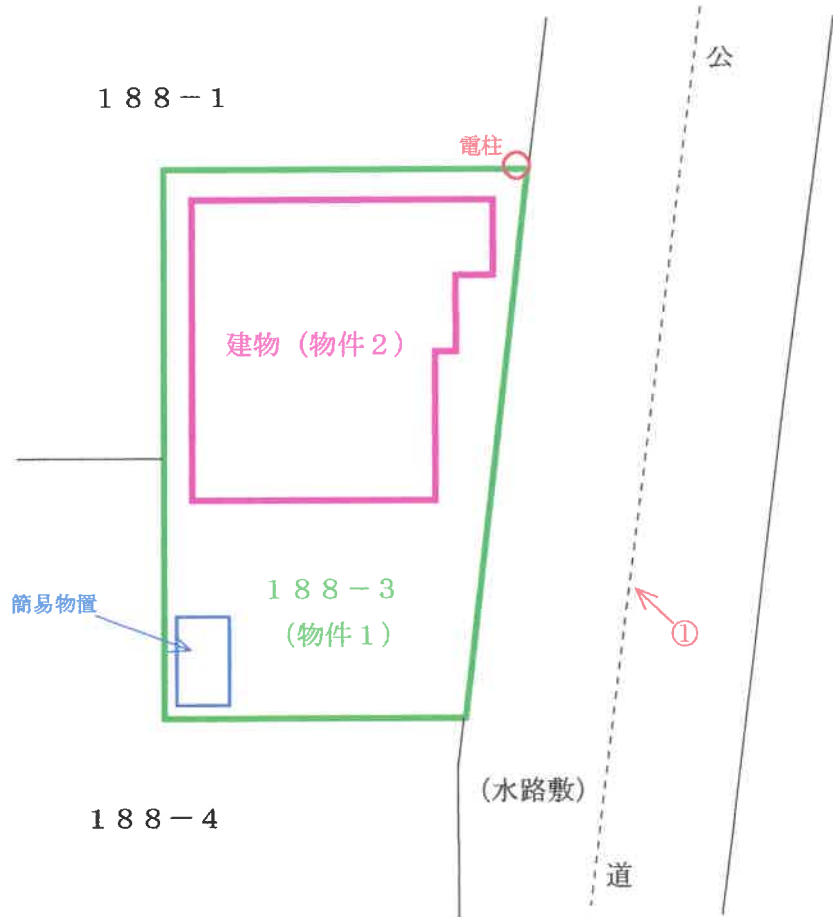
登記官

(10枚目)

請求番号：29-3

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

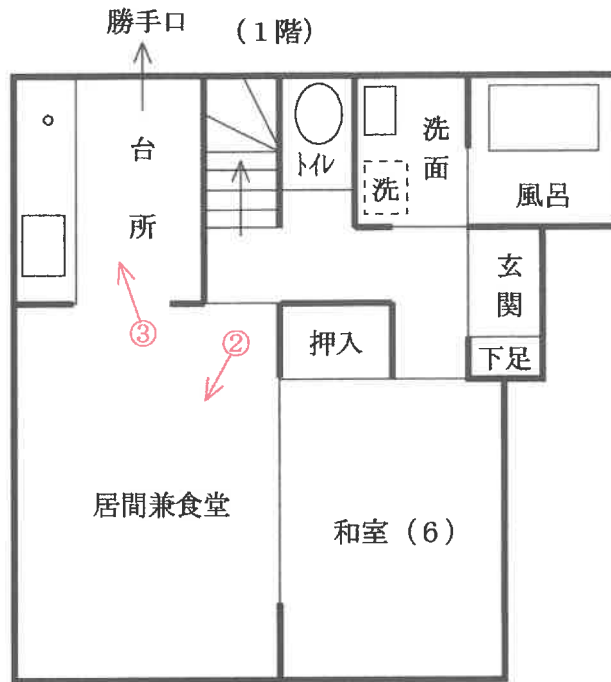


○→ = 写真撮影位置・方向

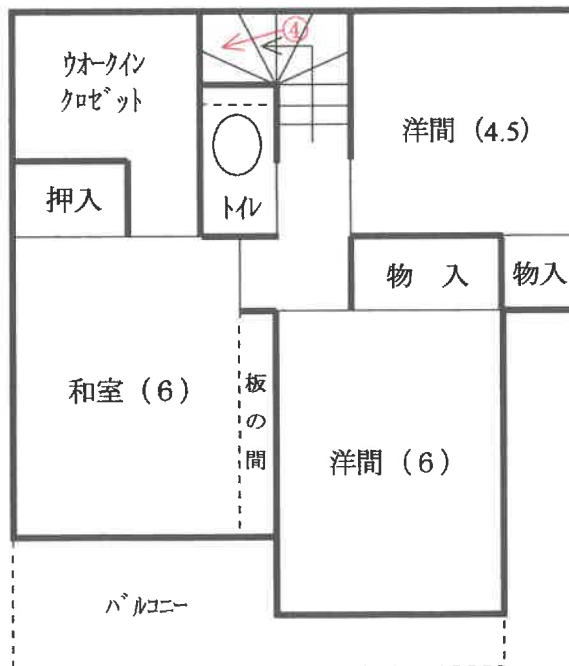
(// 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



①



②



③

④



(14 枚目)

令和6年(ケ)第 29号
令和6年7月29日 現地調査
令和6年7月30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 | 行田市谷郷一丁目 |
| | 地 番 | 188番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.33平方メートル |
| | 共有者 A | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | 行田市谷郷一丁目 188番地3 |
| | 家屋番号 | 188番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 46.37平方メートル |
| | | 2階 43.47平方メートル |
| | 共有者 A | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | 持分2分の1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,560,000円
物件2 (建物)	金2,680,000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 い		

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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	秩父鉄道線「東行田」駅の北西方約550m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 北小学校 …………… 北方約1400m 長野中学校 …………… 北東方約580m	
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 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	105.33㎡ ほぼ長方形地 ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	東側が、台帳幅員約5.5mの舗装市道（第5.3-327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。	
土地の利用状況等	（利用状況） 地上には、物件2の建物、簡易物置（動産）1基が存し、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	なし	

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） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年2月26日築 35年程度 26年程度 9年程度
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 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"> ・ 保守管理は普通程度。 ・ 内壁の損傷箇所が認められる 	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特記事項	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	32,000	1.10	105.33	1.00	3,708,000

ア 標準画地価格（規模200㎡程度の整形地）

公示地 行田-10

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

$$32,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/102 \times 100/99 \div 32,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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：道路方位 +2%

◇ 地域格差：駅接近等 -1%

イ 個別格差：画地規模105㎡程度で売買手頃 +10%

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

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を行って、建物価格を判定した。

物 件 番 号	再調達原価 ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	135,000円/㎡	89.84	0.193	2,341,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数9年、残価率0%とした定額法（現価率0.257）と観察減価法（建物の現状等を考慮し、-25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$0.257 \times (1 - 0.25) \div 0.193$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		0.40	イ 法定地上権	
1	3,708,000	0.40	法定地上権	1,483,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%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	3,708,000	-1,483,000	/	1.00	0.70	1,560,000
2	2,341,000	+1,483,000	1.0	1.00	0.70	2,680,000
一括価格 (合計)						4,240,000

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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

公示地価格 行田-10 (添付図面参照)

所在地番等 : 行田市谷郷2丁目271番3外「谷郷2-16-3」

価格 : 32,300円/㎡

位置 : 「行田市」駅から約1.2km

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 218㎡

供給処理施設 : ガス、上水道、下水道がある

接面街路 : 南6m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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図 (正本のみ)
- 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 (正本のみ)

以 上

1
10000

公示地

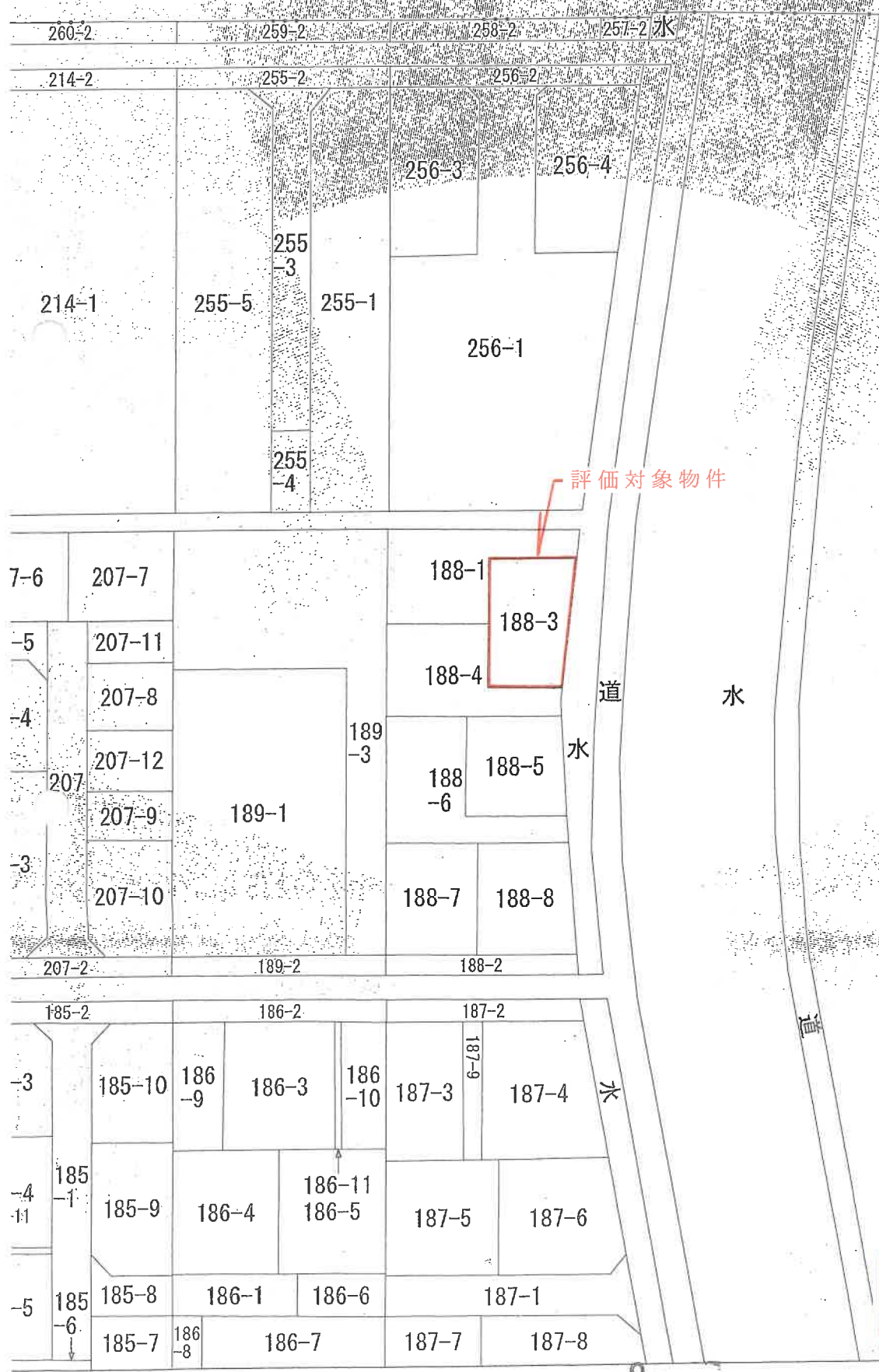
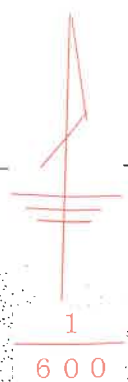
評価対象物件

最寄り駅

行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図





評価対象物件

公 図 写

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



登記年月日：平成10年3月6日

4245510

各階平面図

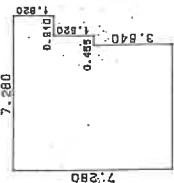
H.10.3.6

建物図面

家屋番号
188-3

建物の所在
行田市谷郷一丁目1-8-8番地3

1階

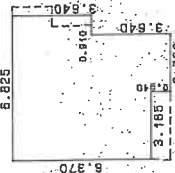


求積表

7.280 x 1.820 =	13.249600
6.370 x 1.820 =	11.593400
5.875 x 3.640 =	21.536000
計	46.379000

床面積 46.37 m²

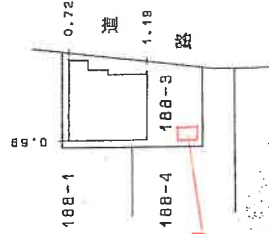
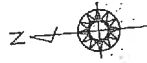
2階



求積表

6.825 x 3.640 =	24.843000
5.975 x 2.730 =	16.147950
2.730 x 0.910 =	2.484300
計	43.475250

床面積 43.47 m²



簡易物置 (動産)

作製者
土地調査士
家屋

縮尺 1/250
(平成10年3月3日作製)

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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。
(さいたま地方事務所熊谷支店管轄)
令和6年2月26日 東京地務局熊谷出張所

登記号

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した
(配置図を兼ねる)

令和6年(ケ)第 29号
令和6年 7月29日 現地調査
令和6年 7月30日 評価
令和6年12月12日 補充評価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

(補充評価)

令和6年7月30日に行った当該事件の評価(以下「原評価」という)につき、
その後判明した事実を踏まえ、補充評価しました。

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 行田市谷郷一丁目 |
| | 地 番 | 188番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.33平方メートル |
| | 共有者 A | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | 行田市谷郷一丁目 188番地3 |
| | 家屋番号 | 188番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 46.37平方メートル |
| | | 2階 43.47平方メートル |
| | 共有者 A | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | 持分2分の1 |

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,090,000円
物件2 (建物)	金1,870,000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

原評価に同じ

第3 目的物件

原評価に同じ

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)
原評価に同じ
- 2 建物の概況及び利用状況 (物件2)
特記事項 (下記) 以外原評価に同じ

特 記 事 項	令和4年5月25日に本件建物内で、人命に関わる不自然な事態が発生した。
---------	-------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

原評価に同じ

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

原評価に同じ

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	3,708,000	-1,483,000	/	0.70	0.70	1,090,000
2	2,341,000	+1,483,000	1.0	0.70	0.70	1,870,000
一括価格 (合計)						2,960,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 本件建物内で発生した事象を考慮。－30%

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。

以下原評価に同じ

以 上