

## 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。
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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	10,840,000 8,672,000	一括	2,168,000	171,088	0
1	140,000				
2	2,110,000				
3	8,590,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
 地 番 547番3  
 地 目 宅地  
 地 積 83.49平方メートル  
 (現況)  
 地 積 約83.44平方メートル
- 2 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
 地 番 548番  
 地 目 宅地  
 地 積 630.71平方メートル  
 (現況)  
 地 積 約676.73平方メートル
- 3 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場 548番地  
 家屋 番号 548番  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 76.11平方メートル  
 2階 63.80平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置



## 物件目録

構造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 65.99平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床面積 約23.18平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 1月10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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

公道を除く隣地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 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
 地 番 547番3  
 地 目 宅地  
 地 積 83.49平方メートル  
 (現況)  
 地 積 約83.44平方メートル
- 2 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
 地 番 548番  
 地 目 宅地  
 地 積 630.71平方メートル  
 (現況)  
 地 積 約676.73平方メートル
- 3 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場 548番地  
 家屋 番号 548番  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 76.11平方メートル  
 2階 63.80平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 65.99平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床 面 積 約23.18平方メートル



令和 6年(ケ)第 78号  
令和 6年 9月25日受理  
令和 6年11月15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 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
 地 番 547番3  
 地 目 宅地  
 地 積 83.49平方メートル
- 2 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
 地 番 548番  
 地 目 宅地  
 地 積 630.71平方メートル
- 3 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場 548番地  
 家屋 番号 548番  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 76.11平方メートル  
 2階 63.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 65.99平方メートル





## その他の事項

### ■ 物件1、2関係

#### 1 本各土地と隣接地との境界について

道路に面している部分については、ほぼ明確と思われるが、その他の部分については、境界付近に雑草が繁茂しており、判然としない。

なお、隣接地である543番1、544番、546番1、547番1及び549番の各土地は、本土地所有者所有の土地である。

#### 2 地積について

物件2の土地の地積については、建築確認概要書記載の地積(676.73平方メートル)によれば、公簿上の地積(630.71平方メートル)より若干の縄延びが推測される。

#### 3 物件2の土地上に、構築物(未登記附属建物・物置)が存在する。

#### 4 物件2の土地上に、簡易物置(動産)が存在する。

### ■ 物件3関係

#### 1 本建物には、太陽光発電システムが施されている。

#### 2 本建物内で、猫が飼われており、クロス張りの損傷箇所(引っ掻き傷)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
<p>■ 所有者の妻</p>	<p>■ 物件3関係</p> <p>1 本建物には、私の夫である所有者が家族と共に居住している。</p> <p>2 本建物には、太陽光発電システムが備えられている。ただし、オール電化ではなく、台所はガスを使用している。</p> <p>なお、太陽光発電システムの設置費用は支払い済みである。</p> <p>■ その他</p> <p>物件3の建物（主たる建物）北側にある建物は、物置である。</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

## 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。
- 物件2の土地上に存在する構築物（物置）について
  - 1 本構築物は、物件3の建物北方向に構築されているものである。
  - 2 本構築物は、物件3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、物置として、本建物の常用に供されている。
  - 3 本構築物の構造は、コンクリートの基礎上に木製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

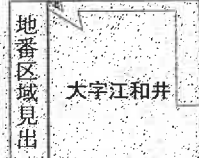
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月26日(木) 10:00-10:10	物件所在地	外観調査
6年11月10日(日) 15:25-16:20	同上	立入調査、所有者の妻から事情聴取 [評価人同行]
6年11月13日(水) 15:10-15:20	法務局(東松山)	建物登記に関する調査等
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 11 月 10 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

イ 803-2  
ロ 803-4



(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。



A 大字江和井  
B 大字江和井

請求部	所在	比企郡吉見町大字江和井字橋場		地番	548番	
出力縮尺	縮尺不明	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。

(さいたま地方務局東松山支局管轄)

令和6年7月18日

東京法務局台東出張所

地図整理番号: M05977

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成27年7月28日

地積測量図

地番 547-1-3

土地の所在 比企郡吉見町大字江和井学橋場

求積表

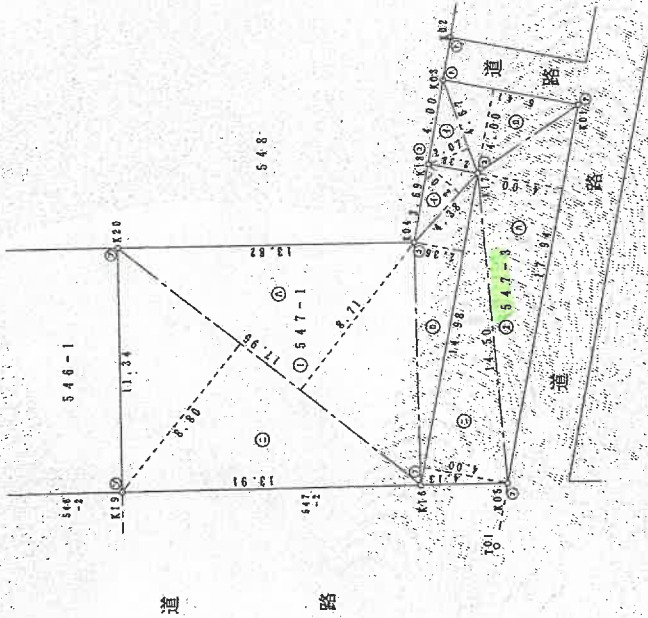
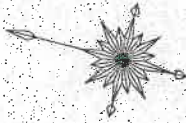
測量 符号	① 547-1	高さ	積面積
底面積	2.01		8,803.8
①	3.38	2.01	34,810.0
②	1.75	2.36	136,344.5
③	17.85	8.71	157,960.0
④	17.95	8.80	157,918.2
合計			178,559.5
合計面積			178,559.5

測量 符号	① 547-3	高さ	積面積
底面積	3.07		9,665.9
①	6.53	4.00	25,940.0
②	17.94	4.20	71,760.0
③	17.93	4.20	59,920.0
合計			166,985.9
合計面積			33,493.45
合計面積			33.49

合計面積 262,452,600.0 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 547-1	178,559.5 m <sup>2</sup>
② 547-3	83,493.45 m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標	備考
T01	100.000	300.000	任意トランス点(ピコウ)
T02	234.783	288.407	任意トランス点(ピコウ)
K01	101.513	320.734	
K02	208.975	322.314	
K03	207.312	320.323	
K04	207.299	312.650	
K05	200.215	302.896	
K16	264.147	301.288	
K17	265.215	315.509	
K18	207.593	315.334	
K19	237.541	288.074	
K20	240.619	308.938	



測量年月日 平成26年9月1日  
測量係 任意座標

図章	測量者の種類	測量者の種類	測量者の種類	測量者の種類
⑤	②	③	④	⑥
石	金	金	金	金
コンクリート	属	属	属	属
ガラス	カ	カ	カ	カ
ガラス	カ	カ	カ	カ

作成者 土地家屋調査士 (株)江和井学橋場  
平成27年7月10日作成

申請人 [Redacted]  
縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(8枚目)



登記年月日：平成28年2月16日

各階平面図

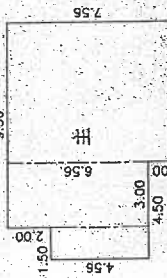
家屋番号 548番

建物図面

建物の所在 比企郡吉見町大字江和井字橋場548番地

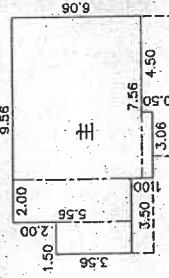
1階

1階床積算	
4.56 x 1.50 =	6.8400
6.66 x 3.00 =	19.9800
7.56 x 6.56 =	49.8336
床面積	76.6536



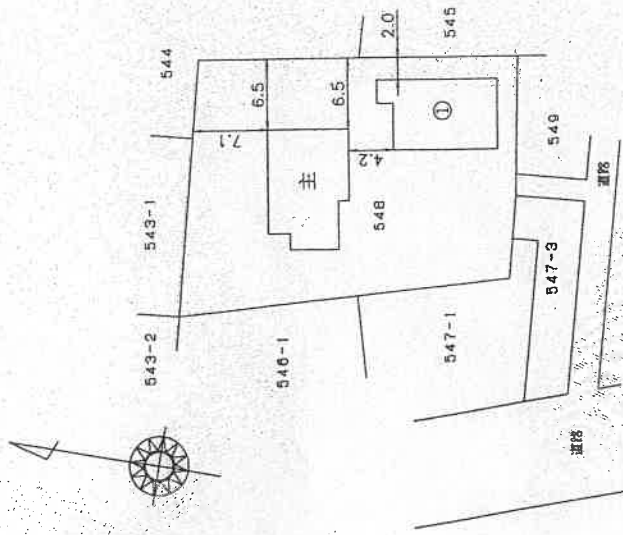
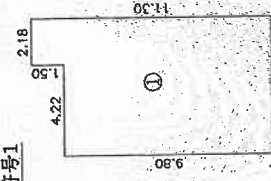
2階

2階床積算	
3.56 x 1.50 =	5.3400
5.56 x 2.00 =	11.1200
6.06 x 7.56 =	45.8136
0.50 x 3.06 =	1.5300
床面積	63.8036



附属建物①

附属建物 符号①床積算	
1.50 x 2.18 =	3.2700
9.80 x 6.40 =	62.7200
床面積	65.9900



作成者

土地調査士  
家屋

平成30年11月(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

(さいたま地方支務局東松山支局発行)

令和6年7月18日

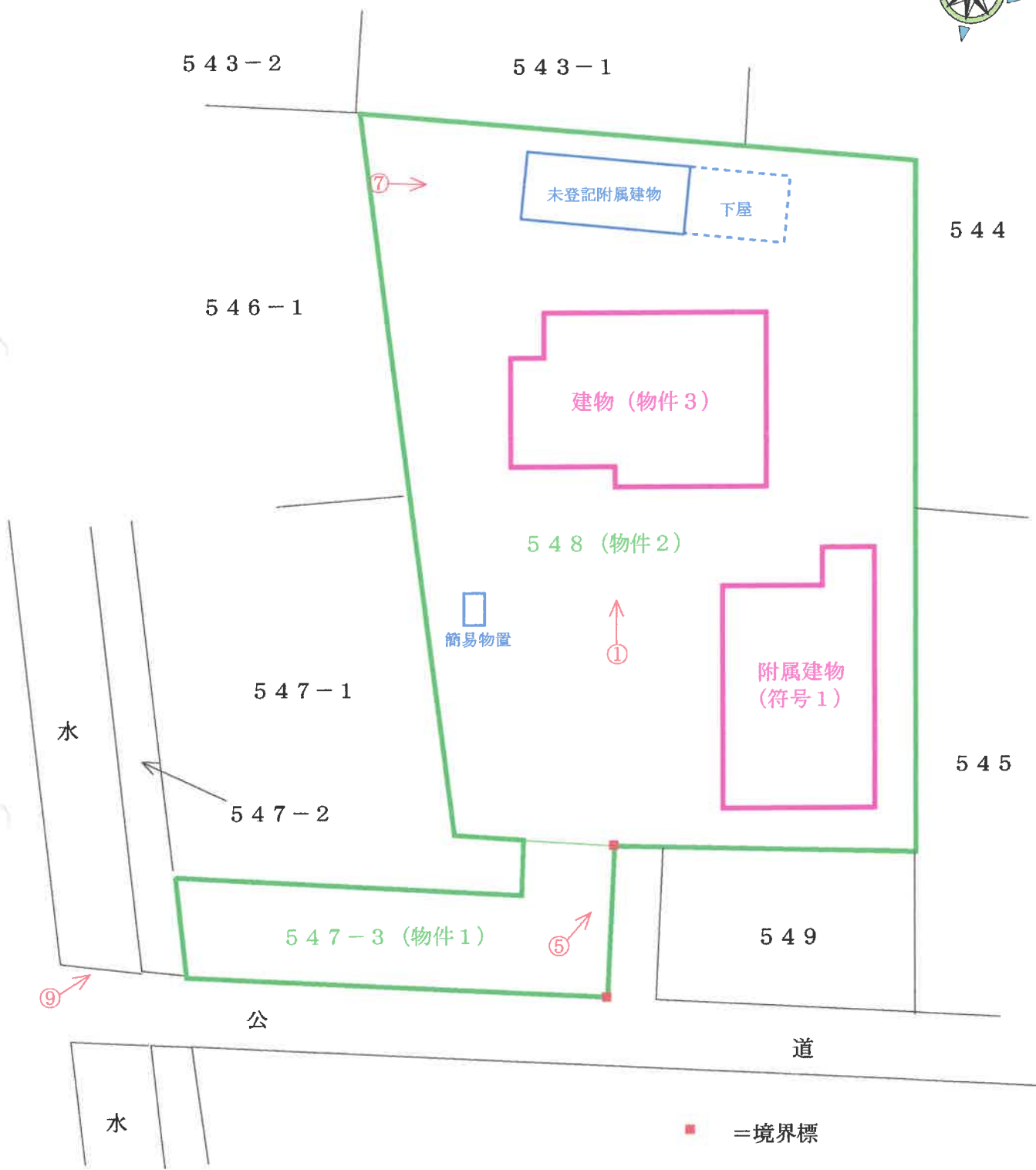
東京支務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



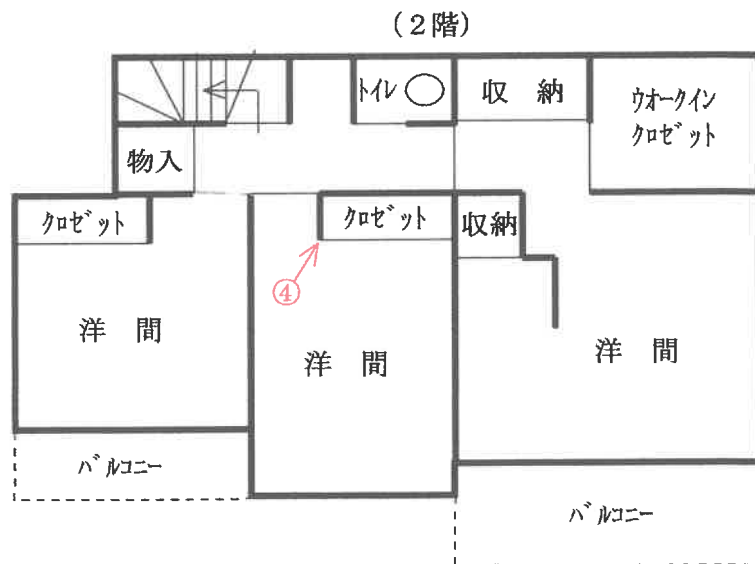
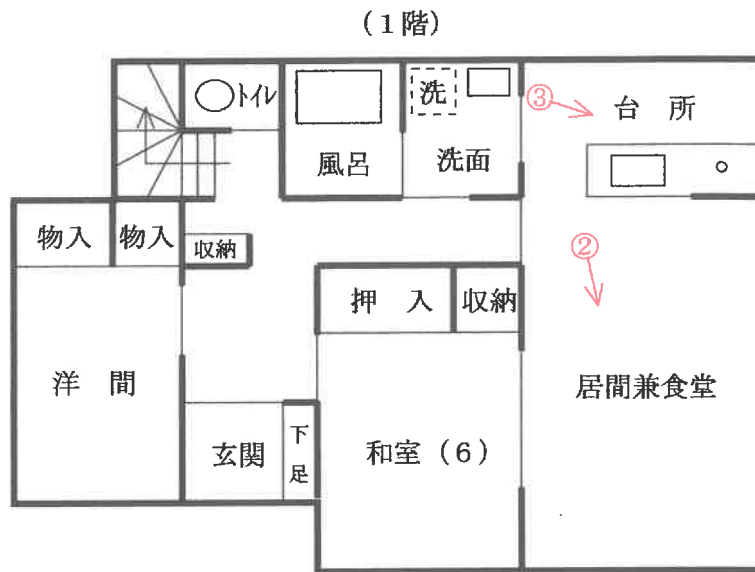
■ =境界標

○➔ =写真撮影位置・方向

# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[主たる建物]



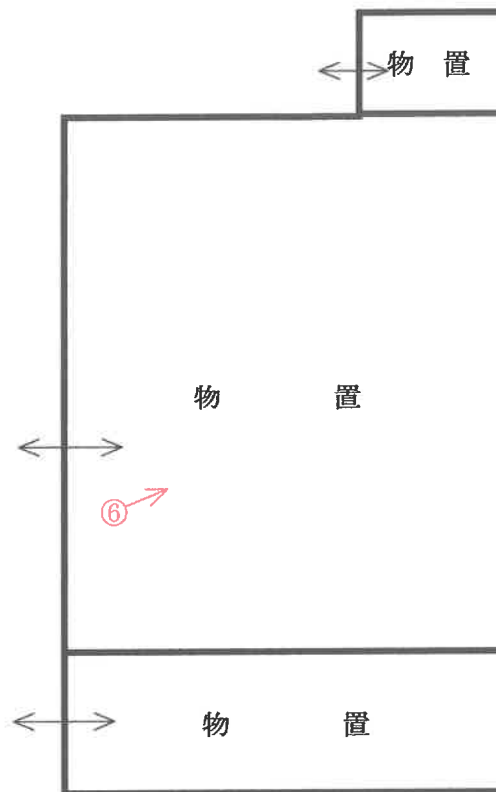
○→ = 写真撮影位置・方向

( // 枚目)

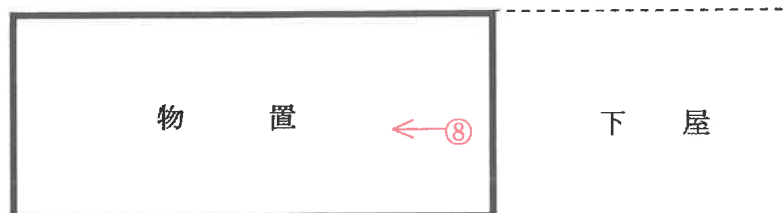
# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[符号1の附属建物]



[未登記附属建物]



○→ = 写真撮影位置・方向

( 12 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

令和6年(ケ)第 78号  
令和6年11月10日 現地調査  
令和6年11月12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 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
地 番 547番3  
地 目 宅地  
地 積 83.49平方メートル
- 2 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場  
地 番 548番  
地 目 宅地  
地 積 630.71平方メートル
- 3 所 在 比企郡吉見町大字江和井字橋場 548番地  
家屋 番号 548番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 76.11平方メートル  
2階 63.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 65.99平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金140,000円
物件2 (土地)	金2,110,000円
物件3 (建物)	金8,590,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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83.44平方メートル
2	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676.73平方メートル
3	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・2	地積は、物件3主である建物の建築計画概要書記載の求積図・求積表により求められた地積を採用する。		
3	<p>下記の未登記附属建物1棟がある。</p> <p>種 類 物置            構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建            床面積 約23.18平方メートル</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。

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・2）

位置・交通	J R高崎線「北本」駅の南西方約4200m（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、農地等が混在する地域で、主な便益施設は次のとおり。 東第二小学校 …………… 北方約600m 吉見中学校 …………… 北西方約6200m	
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% — 本件建物の建替の可能性については、表末の特記事項参照
画地条件	地形 地勢 その他	積状 約760.17㎡ 屈折した路地状部分（物件1、幅約4.1m）を伴う袋地で、有効宅地部分（物件2）は、ほぼ長方形地である。 平坦地、浸水ハザード（想定最大浸水深4.74m） ない
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>路地状部分（物件1）の西端部が、暗渠水路敷を含む認定幅員約10mの舗装町道（105号線、建築基準法42条1項1号道路）に、概ね等高に接面する。</li> <li>路地状部分（物件1）の南側に、台帳幅員約2.7mの舗装町道（5344号線、建築基準法外道路）が並行する。</li> <li>路地状部分（物件1）の東側に、台帳幅員約2mの舗装町道（5345号線、前記5344号線から北に入る行止り道路で、建築基準法外道路）が並行する。 従って、有効宅地部分（物件2）は、当該5345号線の北端部にも接面する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	（利用状況） ・ 地上には物件3の建物（附属建物を含む）及び簡易物置（動産）1基等、が存し、件外建物はない。	

(前ページから続く)

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物件3・主である建物の周囲は、数十cm程度の盛土造成が行われている。</li><li>・ 雑草・蔓草等が著しく繁茂し、相応の草刈り・片付けを要する。</li></ul> <p>(隣地の状況等) 未利用地等である。</p>
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり（農業集落排水。本件居住者の陳述では「北西側隣家との共同管を使用していると思います」とのことで、競落人が当該集落排水管の使用を継続する場合、相使用者との協議が必要となる可能性がある） ガス配管：なし
特記事項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地につき開発許可の記録はないが、物件3の主である建物は、平成27年10月23日付・(株)東日本住宅評価センター第東日本-15-04-2191号で、本件土地2筆範囲を敷地として、農家住宅の増築を目的とする建築確認を取得。同年11月9日付・第東日本-15-04-2191-01号で変更確認を取得。平成28年1月29日付・第東日本-15-04-2191-01号で検査済証が交付された。 ② 上記の後、本件土地の分合筆等はない。 B 建替の可能性（当職照会に対する、吉見町まち整備課の教示） <ul style="list-style-type: none"><li>・ （競落人を含む）一般第三者がこの建物の建替を行うには、都市計画法第43条1項の建物用途変更許可（この場合「農家住宅」から「一般住宅」へ許可）の取得が必要であるが、競売が実行され、本件所有者が建物からの立ち退きを余儀なくされた場合であるならば、本件建物の経年（検査済証交付から6年9か月）等から、「吉見町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第7条（4）に該当（注）するものとして、当該許可を行いうる可能性がある。詳しくは町に相談されたい。</li></ul> <p>(注) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載） 平成28年1月30日築</p> <p>経済的全耐用年数 24年程度（経過年数＋残存耐用年数）</p> <p>経過年数 9年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 15年程度（現況を考慮）</p>
仕 様	<p>構 造： 軽量鉄骨造</p> <p>屋 根： スレート葺</p> <p>外 壁： 非金属サイディング等</p> <p>内 壁： クロス貼等</p> <p>天 井： クロス貼、目透天井等</p> <p>床 : フローリング、畳等</p> <p>設 備： 電気・給排水設備、太陽光発電設備(注)等で、便所は水洗。 アスベストの存否は不明。</p> <p>(注) 太陽光発電設備について、関係者の陳述によると「3～4年前に、借入れなく設置し、費用は240万円程度でした」とのこと。</p>
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	<p>使用資材： 中位の上</p> <p>施 工： やや入念</p>
保守管理の状態	概ね良好であるが、壁クロスの傷も見られ、関係者の陳述には「飼猫によるものです」とのこと。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	周辺の住環境等を考慮すると、やや過剰投資気味の建物である。

本葉以下余白

区 分	附属建物符号 1	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） 平成 5 年 8 月日不詳築 平成 6 年月日不詳増築 経過年数 3 1 年程度 （当初より） 経済的残存耐用年数 概ね満了	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造： 軽量鉄骨・木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 外壁裏現し等 天 井： 内壁裏現し等 床 : コンクリート等 設 備： 電気設備等 アスベストの存否は不明。	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 外壁裏現し等 天 井： 内壁裏現し等 床 : 敷物等があり不詳であ るが、下部は土間と推定 される。 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。	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。	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	使用資材： 並位 施 工： 簡易
保守管理の状態	概ね普通程度。	保守管理は普通程度以下で、老朽化 が著しい。
特記事項	ない	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・2（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	10,800	0.383	約83.44	0.90	311,000
2	10,800	0.689	約676.73	0.90	4,532,000

ア 標準画地価格（町道1055号線に接面する規模500㎡程度の整形地）

公示地 吉見-5

公示地価格 12,600円/㎡ × 時点修正 99.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/115 ≒ 標準画地価格 10,800円/㎡

◇ 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：ない

◇ 地域格差：駅接近や道路事情は公示地が劣るが、地域の熟成度や地勢を考慮 +15%

イ 個別格差：物件1・2共通

やや規模が大きい -15%

農家住宅地 -10%

物件1：上記に加え、袋地の路地状部分 -50%

$(100-15)\% \times (100-10)\% \times (100-50)\% \approx 38.3\%$

物件2：上記に加え、位置が劣る -10%

$(100-15)\% \times (100-10)\% \times (100-10)\% \approx 68.9\%$

ウ 地 積：前記第3目的物件欄に記載した建築計画概要書記載数量を採用

エ 建付減価：地上建物の現状等を考慮 -10%

本葉以下余白



② 物件3（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（主である建物については太陽光発電設備を含む）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。

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	235,000	139.91	0.344	11,310,000
附属建物符号1	45,000	65.99	0.050	148,000
未登記附属建物	35,000	約23.18	0.010	8,000
				計 11,466,000

ウ 現価率

（主である建物）

経過年数9年、経済的残存耐用年数15年、残価率0%とした定額法（現価率0.625）と観察減価法（建物の現状、中古建物物件の市場性（本件はやや過剰投資の感を否めないこと）等を考慮し、-45%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.625 \times (1 - 0.45) \doteq 0.344$$

（附属建物符号1、未登記附属建物）

建物は、経済的耐用年数を満了しているので、現状等を考慮し、それぞれ査定した。

本葉以下余白

## 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
		イ		
1	311,000	0.30	法定地上権	93,000
2	4,532,000	0.30	法定地上権	1,360,000
計				1,453,000

(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	311,000	- 93,000	/	0.95	0.70	140,000
2	4,532,000	-1,360,000		0.95	0.70	2,110,000
3	11,466,000	+1,453,000	1.0	0.95	0.70	8,590,000
一括価格 (合計)						10,840,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ①排水が他人との共用施設で独立性に若干欠けること、②雑草・蔓草等の除去・片付けを要すること、等を考慮。－5%

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

公示地価格 吉見ー5 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡吉見町大字下銀谷字宅地前通424番1

価格 : 12,600円/㎡

位置 : 「鴻巣」駅から約5.8km

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 554㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接面街路 : 北5m町道、東側道

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 : 農家住宅が見られる周囲に農地の多い住宅地域

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

以上

公示地

1  
10000

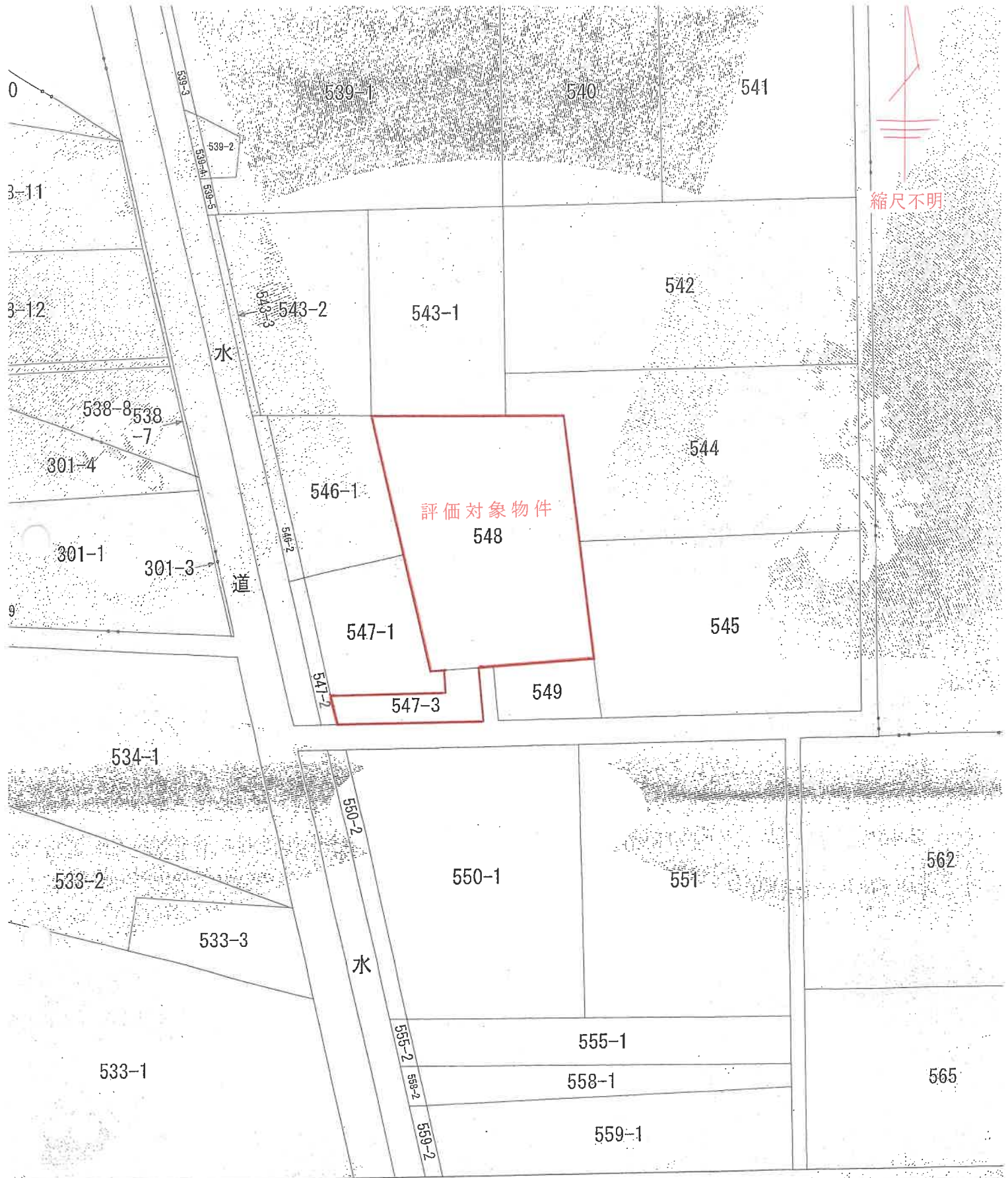
吉見町全図  
H22年3月作成  
吉見町

位置図

評価対象物件

北本駅方面





縮尺不明

評価対象物件  
548

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。

地番  
区域  
番号

大字江和町

公 図 写

全郡吉見町大字江和井字橋場

地番 548番

求積表

物件2

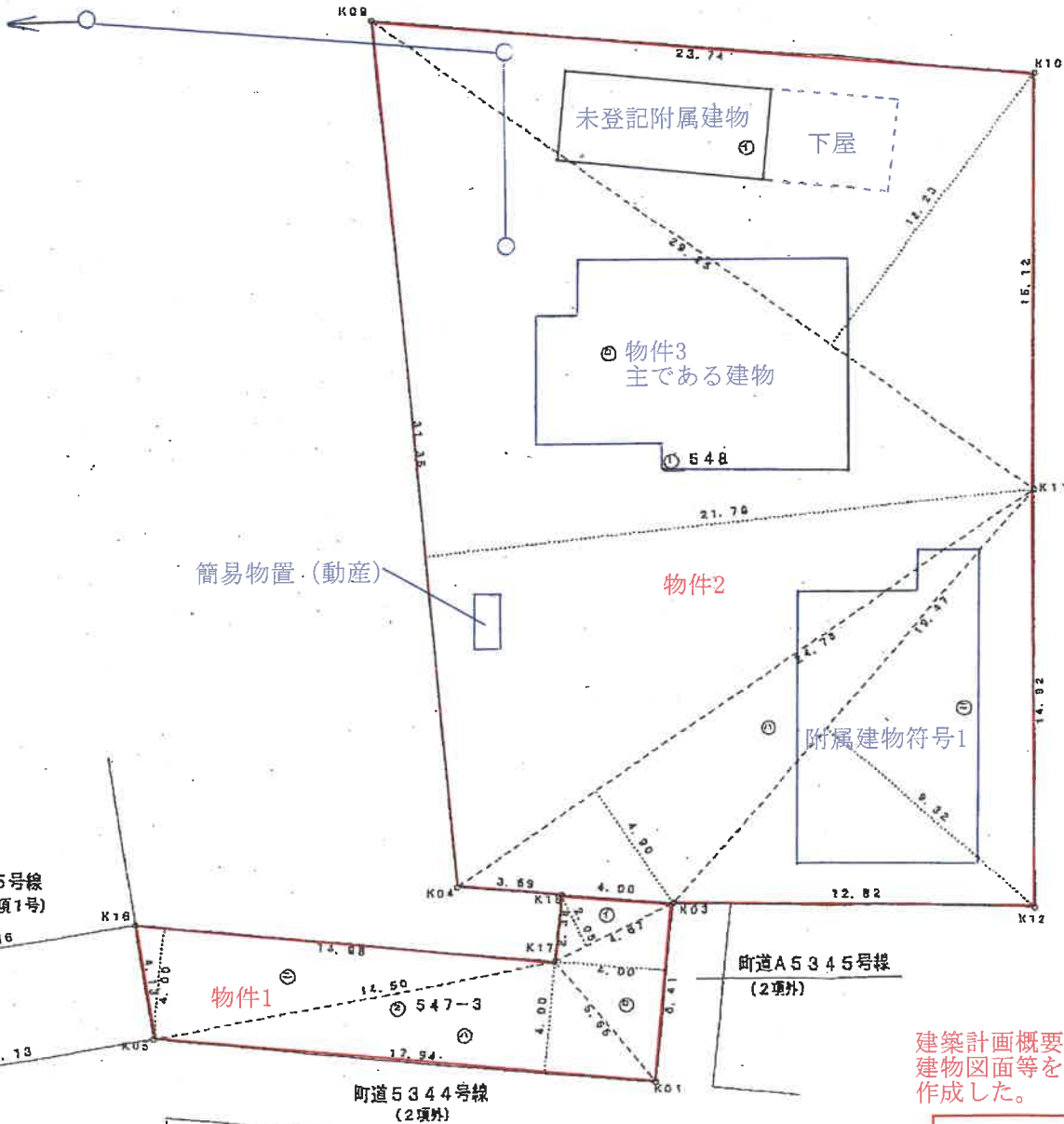
地番	⑤ 548		
符号	底辺	高さ	積面積
イ	29.25	12.23	357.7275
ロ	31.35	21.79	683.1165
ハ	24.78	4.90	121.4220
ニ	19.47	9.82	191.1854
	合計		1353.4614
	合計面積		676.73070
	地積		676.73 ㎡

物件1

地番	④ 547-3		
符号	底辺	高さ	積面積
イ	4.87	2.05	9.9735
ロ	6.41	4.00	25.6400
ハ	17.94	4.00	71.7600
ニ	14.98	4.00	59.9200
	合計		166.8935
	合計面積		83.44675
	地積		83.44 ㎡

合計面積 760.1774500 ㎡

建築計画概要書による  
農業集落排水の経路



建築計画概要書の求積図と  
建物図面等を重ね合わせて  
作成した。

概略現況図

変更後

登記年月日：平成28年3月16日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(さいたま市地方事務局長松山支店管轄)

令和6年7月18日

東京法務局倉庫出張所

登記簿

14-

建築物図面

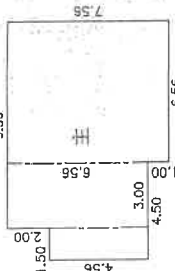
家屋番号 548番

建築物の所在 比企郡吉見町大字江和井字橋場548番地

各階平面図

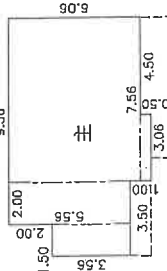
1階

1階求積表	1.50 × 1.50 =	6.8400
	4.56 × 3.00 =	19.6800
	6.56 × 6.56 =	49.5936
	7.56 × 7.56 =	76.1136
床面積	計	76.11 m <sup>2</sup>



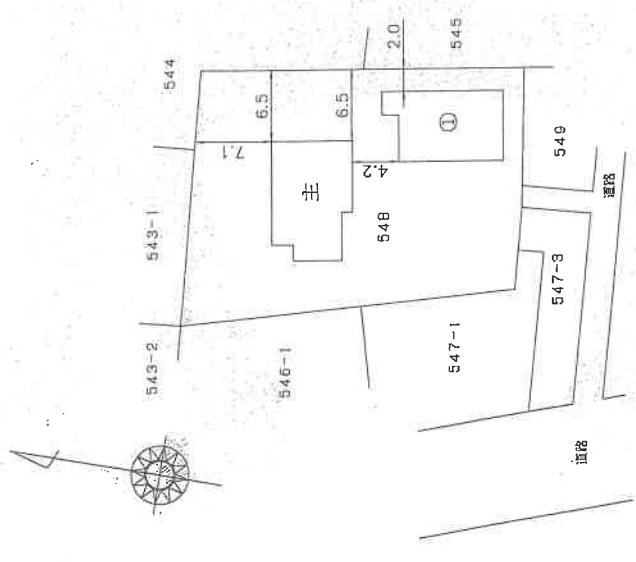
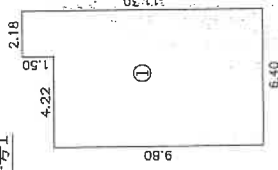
2階

2階求積表	1.50 × 1.50 =	5.3400
	3.56 × 2.00 =	11.1200
	5.56 × 7.56 =	45.8136
	6.06 × 3.06 =	1.5300
床面積	計	63.8036 m <sup>2</sup>



附属建築物符号1

附属建築物 符号①求積表	1.50 × 2.18 =	3.2700
	3.30 × 6.40 =	62.7200
床面積	計	65.9900 m <sup>2</sup>



作成者 土地調査士 藤盛

縮尺 1/250  
年 3月 11日 作成

申請人

縮尺 1/500

建築物図面・各階平面図写

A3判を縮小した