

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等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, 2及び機 械器具等	3,080,000 2,464,000	一括	616,000	57,072	0
1	1,360,000				
2	1,580,000				
機械器具等	140,000				
備考	別紙機械器具等目録記載の各物件は、工場抵当法3条が要求する工場供用物件の目録に記載がない工場供用物件である。				



物 件 目 録

- 1 所 在 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ
地 番 989番1
地 目 宅地
地 積 336.66平方メートル
- 2 所 在 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ 989番地1
家屋 番号 989番1
種 類 工場・事務所
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 159.45平方メートル
2階 55.73平方メートル
- (現況)
- 種 類 工場・店舗
構 造 軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 159.45平方メートル
2階 約48.23平方メートル

(別紙機械器具等目録記載の工場供用物件あり)

機械器具の目録

工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具

機械器具 配置図記 号	品名	製造元	型式	製造時期
A	動力ドリル	(有)篠田鉄工所	SHA S55	不詳
B	卓上ボール盤	藤原産業(株)	SDP 300V	不詳
C	卓上木工旋盤	藤原産業(株)	YH 300	不詳
D	動力かんな盤	高木機工(株)	M型8-200mm	不詳
E	動力かんな盤	(株)鈴三鉄工所	GN40	不詳
F	集塵機	ムラコシ(株)	MY150X	不詳
G	動力丸のこぎり盤	横井工業(株)	不詳	不詳
H	手動木工長尺プレス	伊藤産業(株)	不詳	不詳
I	動力角のみ盤	(株)マキタ	不詳	不詳



物件明細書

令和 7年 2月 4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 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ
地 番 989番1
地 目 宅地
地 積 336.66平方メートル
- 2 所 在 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ 989番地1
家屋 番号 989番1
種 類 工場・事務所
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 159.45平方メートル
2階 55.73平方メートル
- (現況)
- 種 類 工場・店舗
構 造 軽量鉄骨造スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 159.45平方メートル
2階 約48.23平方メートル

(別紙機械器具等目録記載の工場供用物件あり)



機械器具の目録

工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具

機械器具 配置図記 号	品名	製造元	型式	製造時期
A	動力ドリル	(有)篠田鉄工所	SHA S55	不詳
B	卓上ボール盤	藤原産業(株)	SDP 300V	不詳
C	卓上木工旋盤	藤原産業(株)	YH 300	不詳
D	動力かんな盤	高木機工(株)	M型8ー200mm	不詳
E	動力かんな盤	(株)鈴三鉄工所	GN40	不詳
F	集塵機	ムラコシ(株)	MY150X	不詳
G	動力丸のこぎり盤	横井工業(株)	不詳	不詳
H	手動木工長尺プレス	伊藤産業(株)	不詳	不詳
I	動力角のみ盤	(株)マキタ	不詳	不詳



令和 6年(ケ)第 89号
令和 6年10月22日受理
令和 6年12月20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 新井直樹

(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 | 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ |
| | 地番 | 989番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 336.66平方メートル |
| 2 | 所在 | 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ 989番地1 |
| | 家屋番号 | 989番1 |
| | 種類 | 工場・事務所 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 159.45平方メートル
2階 55.73平方メートル |



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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <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	「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：工場・店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 159.45平方メートル 2階 約48.23平方メートル														
物件目録にない附属建物	<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;">{</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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物に機械類・動産類を置いて空き家の状態で占有している <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	「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" 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

■ 次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番988番2の土地はときがわ町所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地の境界については、上記公道に接する付近に数カ所、境界標識が存在するものの、同公道敷の一部が本件土地と一体利用されていると思われる部分もあり、公道との境界は不明確である。
その余の部分についても、境界標識や境界を示すような構築物等は見当たらず、境界不明確である。
- 3 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり看板柱が存在する。
- 4 本件建物には、機械器具配置図に示したとおり、機械器具が存在する。その詳細は機械器具の目録記載のとおりである。

以上

(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

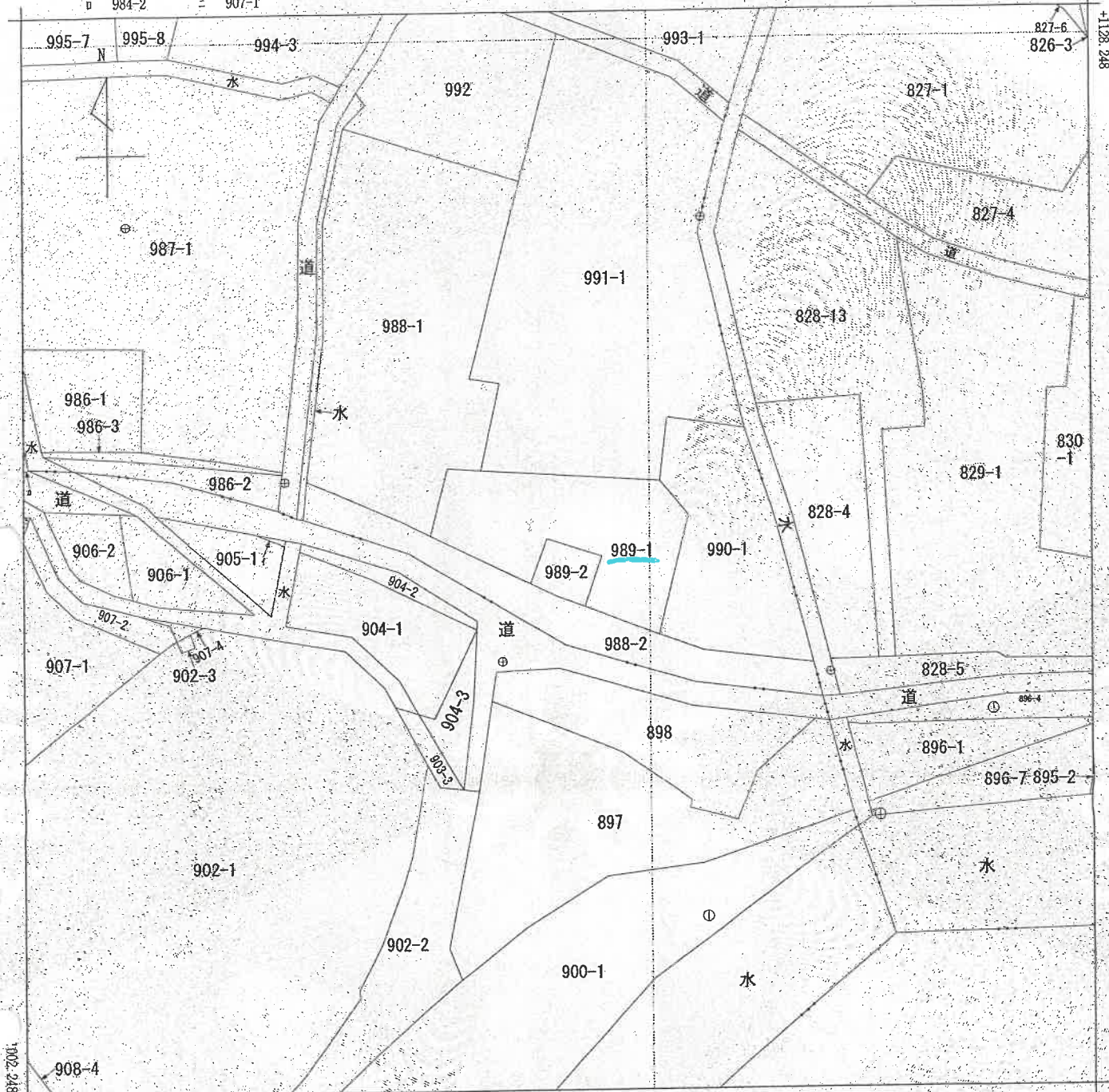
- 本件建物内には債務者兼所有者の宣伝用チラシ、債務者兼所有者代表者の名刺等が存在した。目的物件の占有関係については、上記現況から本報告書記載のとおり認めた。

以上

(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23日(水) 16:05-16:15	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影
6年11月19日(火) 12:10-13:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年11月21日(木) 12:40-12:45	法務局(東松山支局)	本件土地の隣接地の全部事項証明書取得
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月19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ところ, 解錠の必要がなかったため, 立会人を立ち会わ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



+1128.248

-50822.921 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 大字本郷

請求部	所在	比企郡ときがわ町大字本郷字上サ		地番	989番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成24年3月		備付年月日(原図)	平成26年10月1日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局東松山支局管轄)

令和6年8月29日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(6枚目)

(1/1)



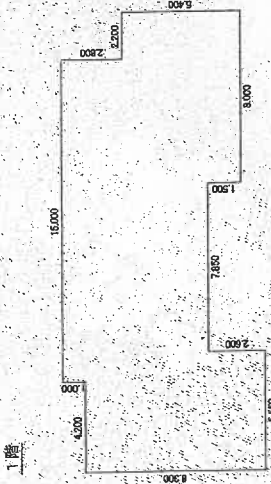
登記年月日：令和1年6月17日

建物図面図

家屋番号 989番1

建物の所在 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ989番地1

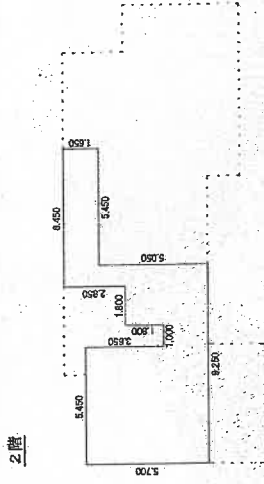
各階平面図



床面積

4.200 x 6.700	=	28.1400
3.960 x 6.600	=	26.1360
18.000 x 6.700	=	120.6000
5.800 x 1.600	=	9.2800
2.200 x 6.400	=	14.0800
計		159.4500

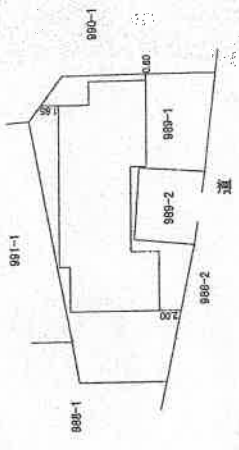
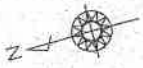
床面積 159.45 m²



床面積

6.450 x 6.700	=	43.1850
1.000 x 2.050	=	2.0500
2.800 x 3.850	=	10.7800
6.450 x 1.650	=	10.6425
1.000 x 1.200	=	1.2000
計		56.7975

床面積 56.79 m²



(本図は原本を70%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。

さいたま地方支務局 松山支局 管轄
令和6年8月21日 さいたま地方支務局

(7枚目)

登記官

作成者

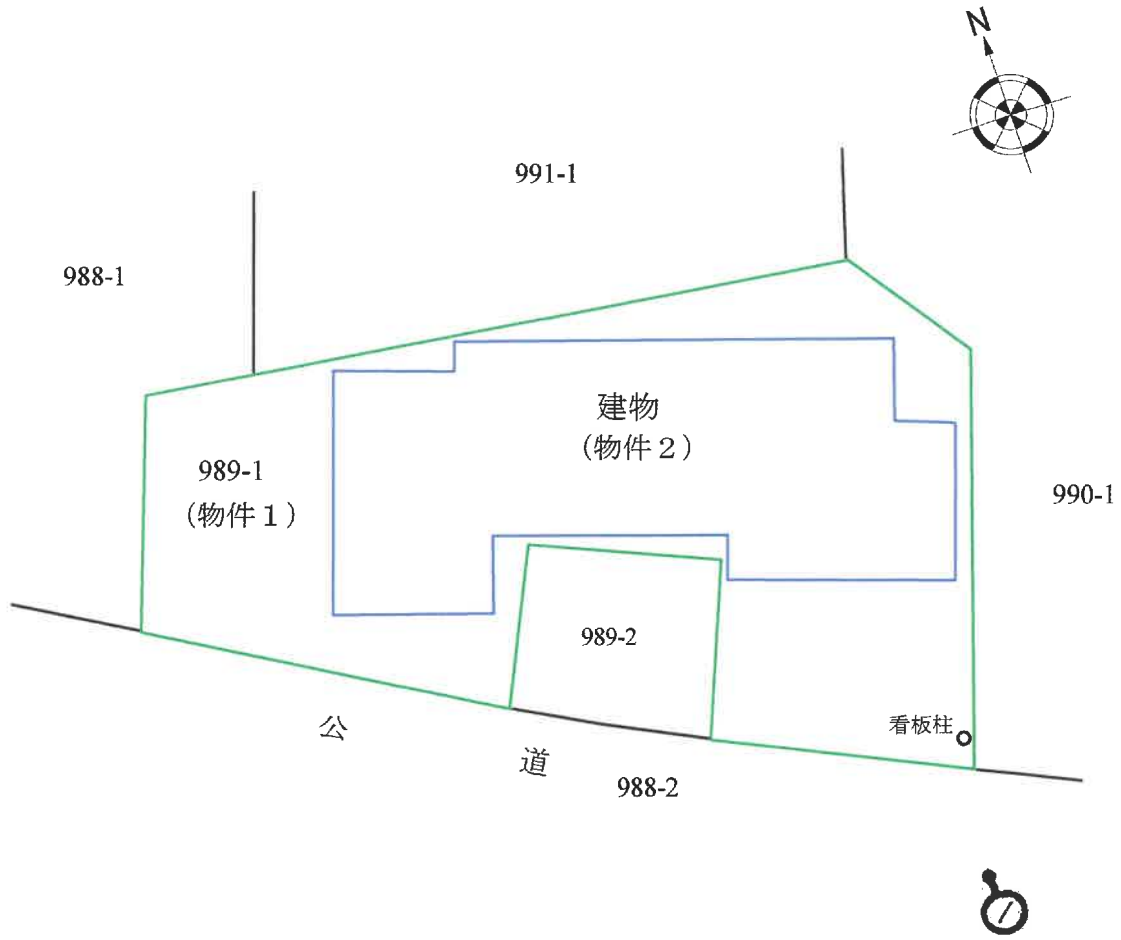
6月10日作成

縮尺 1/250

申請人

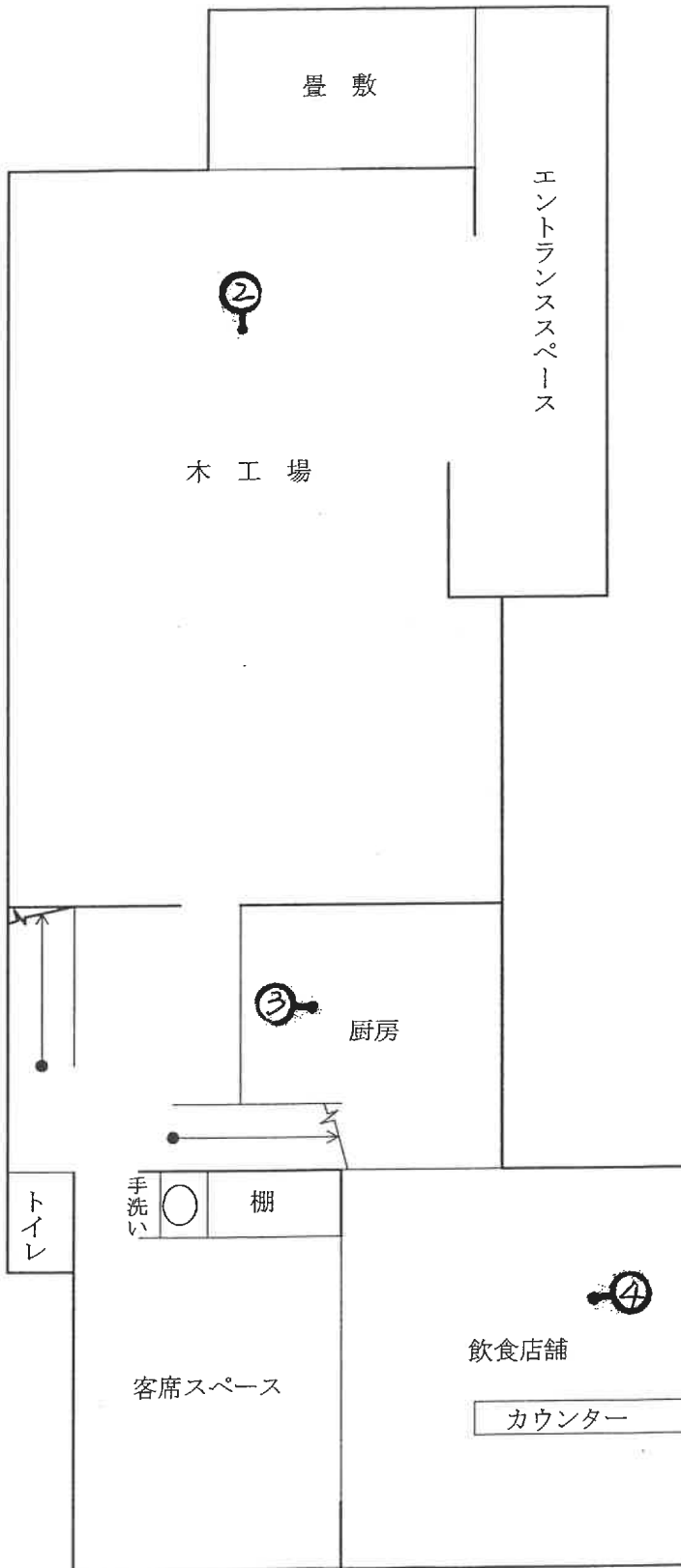
縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(写真位置♂)

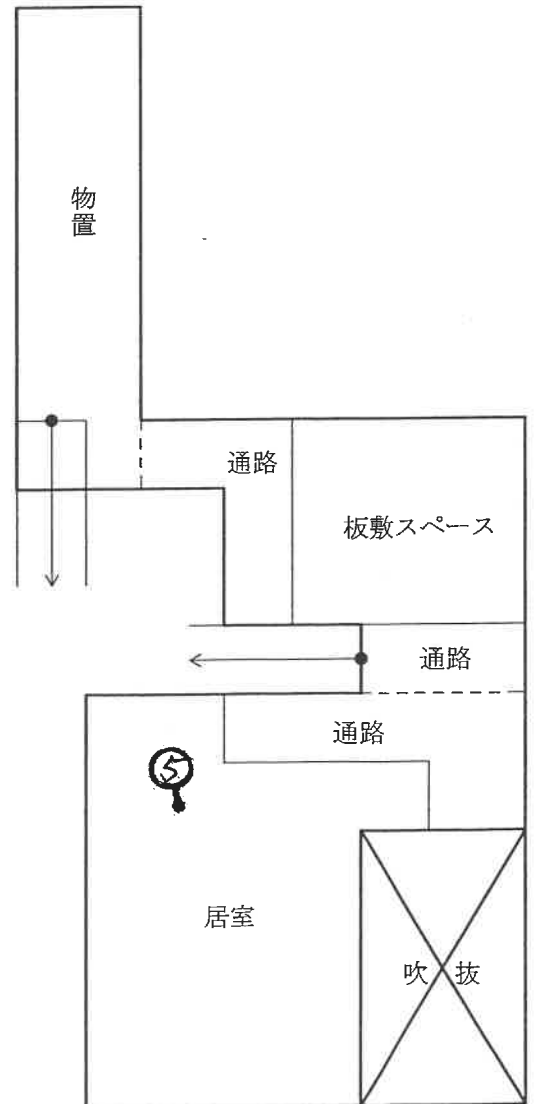


建物間取図 (写真位置♂)

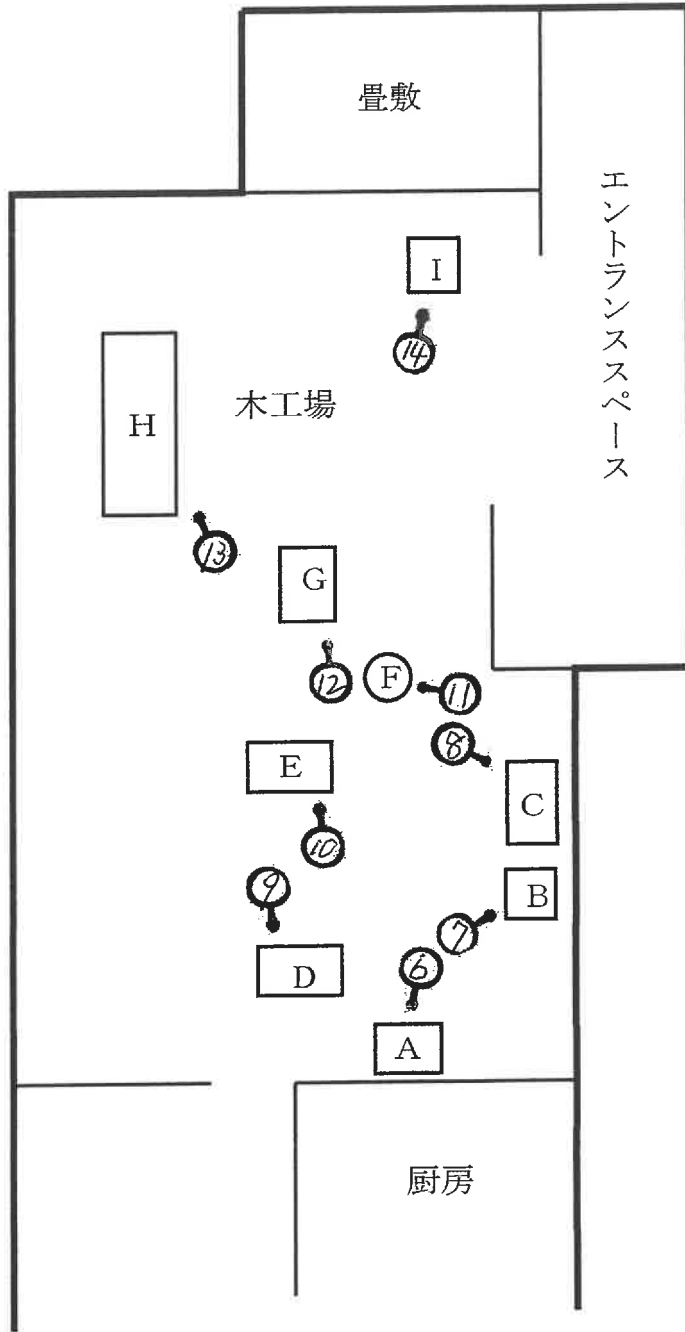
1階



2階



機械器具配置図 (写真位置♂)



機械器具の目録

工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具

機械器具 配置図記 号	品名	製造元	型式	製造時期
A	動力ドリル	(有)篠田鉄工所	SHA S55	不詳
B	卓上ボール盤	藤原産業(株)	SDP 300V	不詳
C	卓上木工旋盤	藤原産業(株)	YH 300	不詳
D	動力かんな盤	高木機工(株)	M型8-200mm	不詳
E	動力かんな盤	(株)鈴三鉄工所	GN40	不詳
F	集塵機	ムラコシ(株)	MY150X	不詳
G	動力丸のこぎり盤	横井工業(株)	不詳	不詳
H	手動木工長尺プレス	伊藤産業(株)	不詳	不詳
I	動力角のみ盤	(株)マキタ	不詳	不詳



1



2



3

(2枚目)



4



5



6

A

(3枚目)



7

B



8

C



9

D

(4枚目)



10

E



11

F



12

G

(15枚目)



13

H



14

I

令和6年(ケ)第 89号
令和6年11月19日 現地調査
令和6年11月25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 | 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ |
| | 地 番 | 989番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 336.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 比企郡ときがわ町大字本郷字上サ 989番地1 |
| | 家屋 番号 | 989番1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 159.45平方メートル
2階 55.73平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金3,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,360,000円
物件2 (建物)	金1,720,000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	工場 店舗 スレート 亜鉛メッキ鋼板葺 2階 約48.23平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
2	<p>① 2階床のうち、約7.5平方メートル分が取り除かれ、吹抜けとなっているので、2階の現況床面積は上記のとおり。現況延床面積は約207.68平方メートル。</p> <p>② 工場抵当法第2条の機械器具がある（種類・数量等は、第4・2に記載のとおり）</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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR八高線「明覚」駅の北西方約1900m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農家住宅等が建つ中に農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。 明覚小学校 …………… 南東方約950m 都幾川中学校 …………… 南方約700m	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% — 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	336.66㎡ 不整形地 概ね平坦地で、本件土地の西部は土砂災害警戒区域該当。 なし
接面道路の状況	南側が、台帳幅員約5.7m～6.1mの舗装町道（2-24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。 ・ 道路敷（地番988-2）の一部を一体利用している可能性がある。 （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：なし 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	建築年月日等 昭和53年月日不詳築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了（現況を考慮）
仕様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： スレート亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内壁： 外壁裏現し、ケイカル板（推定）貼等 天井： 屋根裏現し、合板貼等 床： コンクリート、板貼等 設備： 電気設備、給排水設備で、便所は水洗 軒高： 約5.3m アスベスト含有の可能性が経験的に高い部材（成型材）も見られるが、存否の詳細は不明。
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： 並位 施工： 比較的簡易
保守管理の状態	空家状態で放置されており、維持管理は普通程度以下。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内に、工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具がある。 ・ 建物内外に動産類や廃棄物等が少なからず放置されており、買受人において相応の対応・片付けが必要となる可能性がある。

本葉以下余白

工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具

記号	品名	製造元	型式	製造時期
A	動力ドリル	(有)篠田鉄工所	SHA S55	不詳
B	卓上ボール盤	藤原産業(株)	SDP 300V	〃
C	卓上木工旋盤	藤原産業(株)	YH 300	〃
D	動力かんな盤	高木機工(株)	M型8-200mm	〃
E	動力かんな盤	(株)鈴三鉄工所	GN40	〃
F	集塵機	ムラコシ(株)	MY150X	〃
G	動力丸のこぎり盤	横井工業(株)	不詳	〃
H	手動木工長尺プレス	伊藤産業(有)	不詳	〃
I	動力角のみ盤	(株)マキタ	不詳	〃

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	13,500	0.80	336.66	0.85	3,091,000

ア 標準画地価格

公示地 ときがわー1

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 13,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 道路条件は公示地が劣るが、駅等への接近や熟成度を考慮 +25%

イ 個別格差 : 不整形地 -20% (隣地989-2との位置関係等も考慮)

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・現況等を考慮 -15%

② 物件2（建物）

本件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	95,000	約207.68	0.08	1,578,000

ウ 現価率

建物は、経済的耐用年数をほぼ満了しているので、現状等を考慮し、8%と査定した。

物件 2 (機械器具)

機械器具の価格を下表のとおり査定した。

記号	品名	再調達原価 (円) ア	現価率 イ	査定価格 ア×イ=ウ	市場性 修正率 エ	機械器具の価格 (円) ウ×エ
A	動力ドリル	—	—	35,000	0.5	18,000
B	卓上ボール盤	—	—	12,000	0.5	6,000
C	卓上木工旋盤	—	—	30,000	0.5	15,000
D	動力かんな盤	—	—	35,000	0.5	18,000
E	動力かんな盤	—	—	50,000	0.5	25,000
F	集塵機	600,000	0.10	60,000	0.5	30,000
G	動力丸のこぎり盤	—	—	60,000	0.5	30,000
H	手動木工長尺プレス	—	—	70,000	0.5	35,000
I	動力角のみ盤	—	—	35,000	0.5	18,000
						計 195,000

ウ 査定価格

比較的新しいF以外の機械については、再調達原価の把握が難しいことや、今日においては、中古機械の独自市場にて取引されるケースが少なからず存在することから、公開市場における類似物件の落札価格等を参考に、査定価格を直接求めた。

エ 市場性修正率

再利用・移転設置・転売需要の可能性等を考慮し、－50%と査定した。

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
		0.30	イ 法定地上権	
1	3,091,000	0.30	法定地上権	927,000

(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	3,091,000	-927,000		0.90	0.70	1,360,000
2	1,578,000	+927,000	1.00	0.90	0.70	1,580,000
	機械器具 195,000	—	—	—	0.70	140,000
	—	—	—	—	—	計 1,720,000
一括価格 (合計)						3,080,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 土地と建物本体につき、①用途がやや特殊であること、②建物内外の状況等から買受人において相応の対応・片付けが必要となる可能性があること、等を考慮した。－10%

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 ときがわー1 (添付図面参照)

所在地番等 : 比企郡ときがわ町大字関堀字峯下181番10

価格 : 17,100円/㎡

位置 : 「明覚」駅から約1.6km

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 329㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接面街路 : 西5m町道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし、
建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要 : 中規模一般住宅、作業所等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 建物図面・各階平面図写
- 5 機械器具の配置図 (間取略図を兼ねる)
- 6 現況写真 (裁判所限り)

以上

1
10000

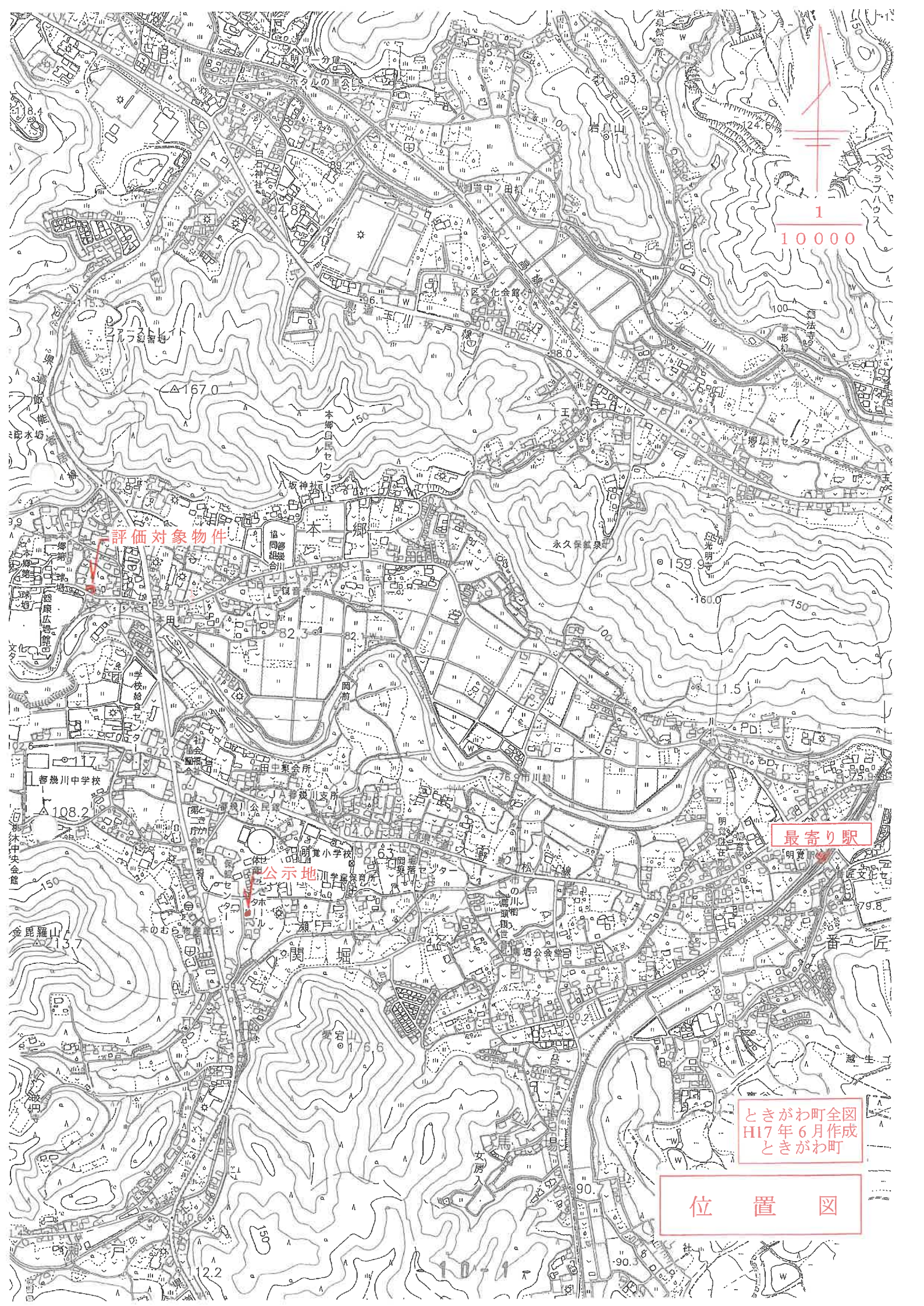
評価対象物件

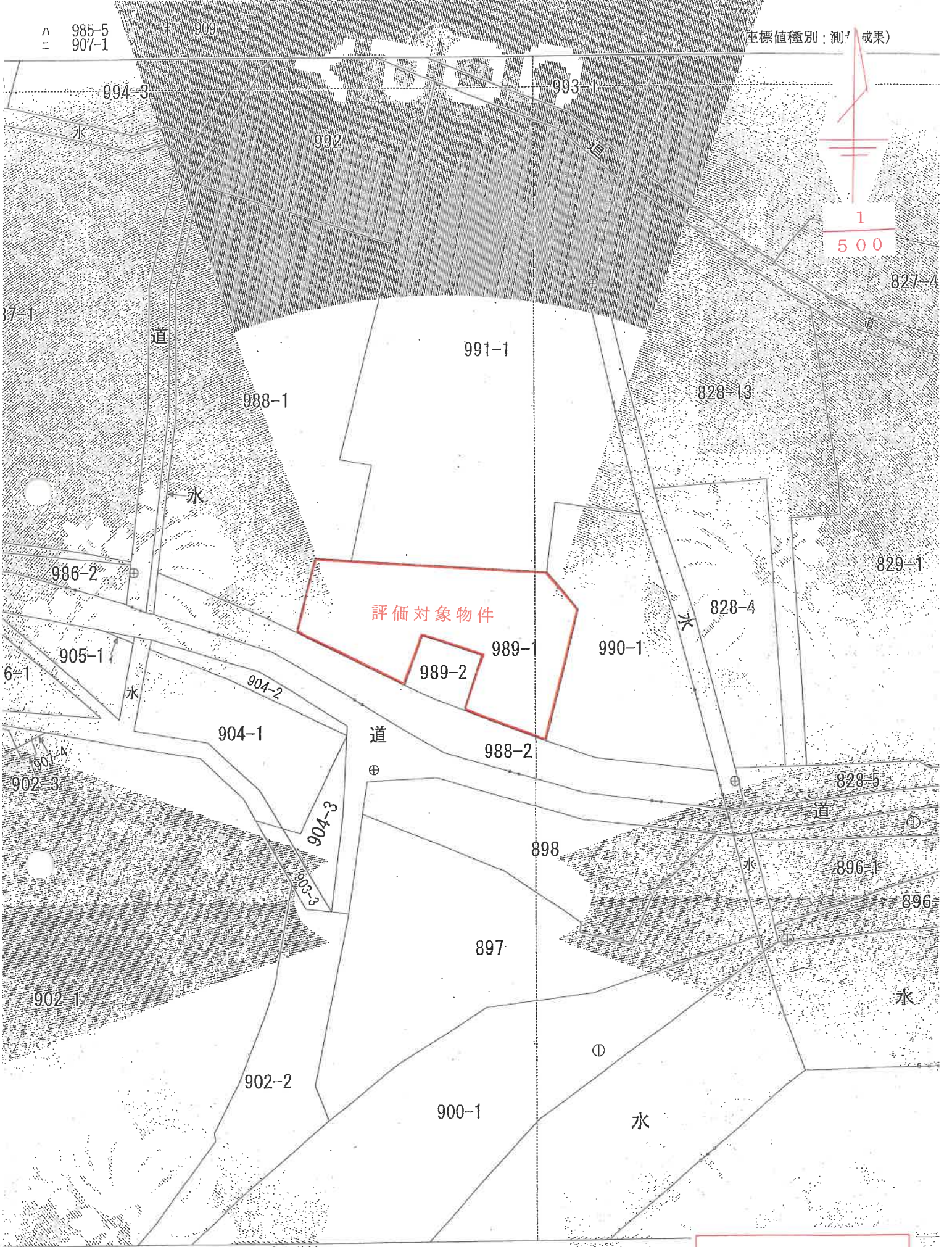
最寄り駅

公示地

ときがわ町全図
H17年6月作成
ときがわ町

位置図





評価対象物件

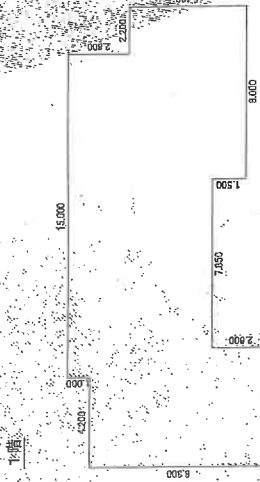
公 図 写

建物図面

各階平面図

家屋番号 989番1

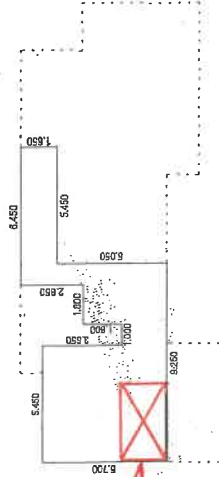
建物の所在 比企郡ときがわ町大字本郷字上平989番地1



求積表

床面積 159.45 m²

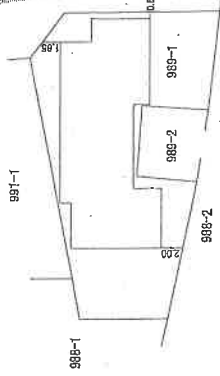
2階



求積表

床面積 55.70 m²

現況吹抜け部分



作成者

年 6月 10日(作成)

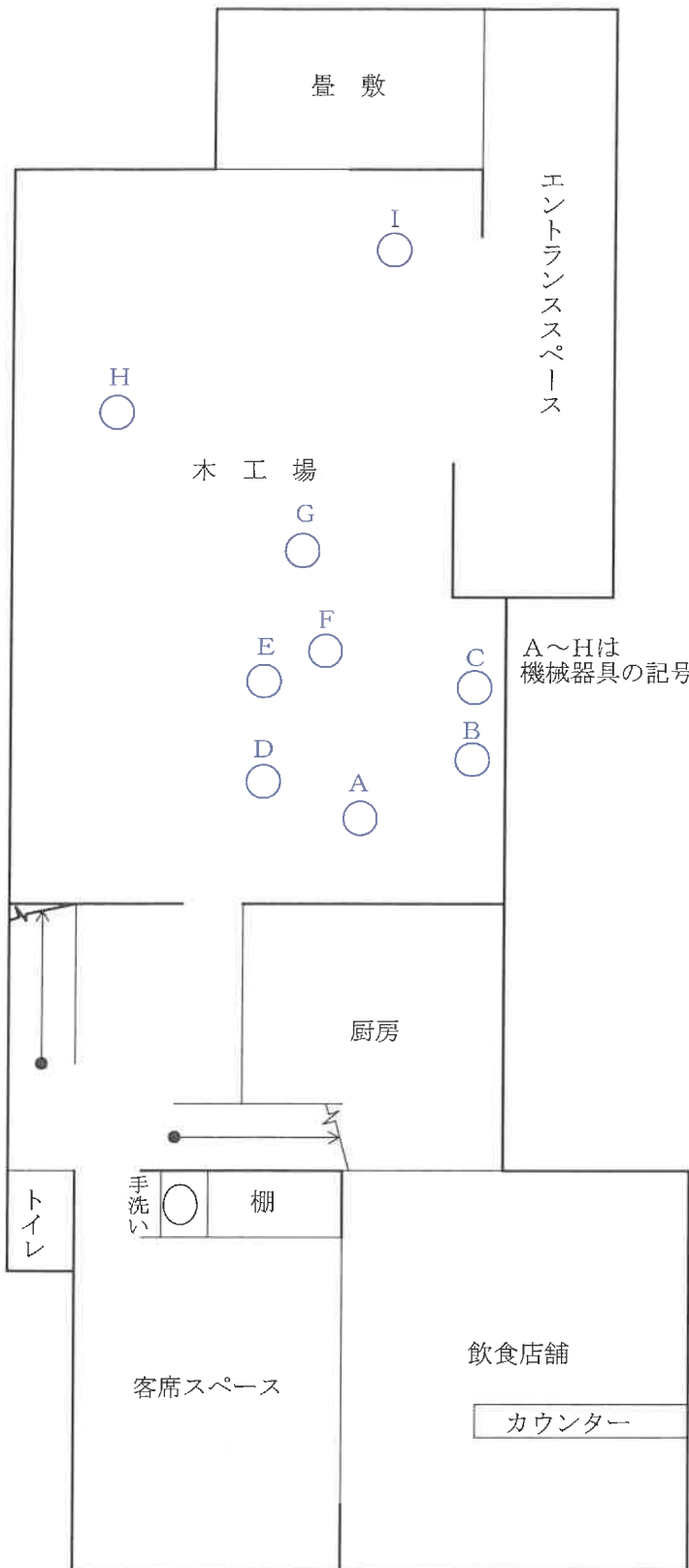
申請人

縮尺 1/500

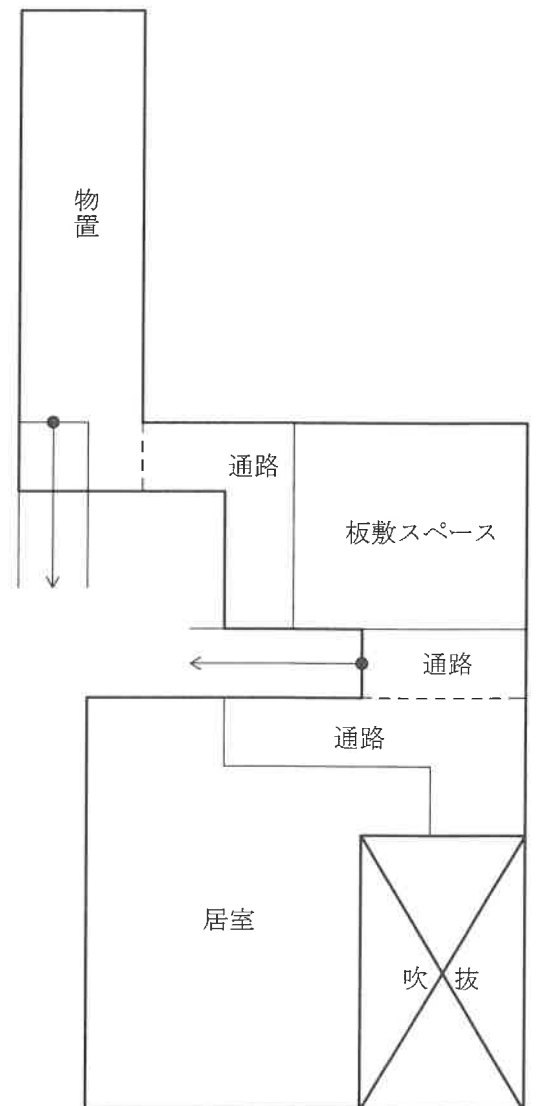
建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

1階



2階



機械器具の配置図

(間取略図を兼ねる)