

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22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 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月11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 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30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 4月22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	12,360,000 9,888,000		2,472,000	100,380	21,510
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市新堀字諏訪前 715番地1 (換地 同所予
定地番39-1街区10画地)

建物の名称 コンフォート籠原駅前ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀 715番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市新堀字諏訪前715番1

地 目 宅地

地 積 796.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 279810分の7565



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市新堀字諏訪前 715番地1 (換地 同所予
定地番39-1街区10画地)

建物の名称 コンフォート籠原駅前ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀 715番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市新堀字諏訪前715番1

地 目 宅地

地 積 796.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 279810分の7565



令和 6年(ケ)第 108号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 2月18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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市新堀字諏訪前 715番地1 (換地 同所予
定地番39-1街区10画地)

建物の名称 コンフォート籠原駅前ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀 715番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市新堀字諏訪前715番1

地 目 宅地

地 積 796.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 279810分の7565



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)	
建 物	物件 1	
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 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 (空き家) 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	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 13,800円 修繕積立金 29,700円 町会費 300円 円 円	令和7年2月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年1月分～7年2月分 計87,600円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計543円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社 電話 ()	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 仮換地の指定あり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]	
敷地権以外の土地 (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)	
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(建物)

調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されていないことが窺えたので、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、一切の家財道具が存在しない空き家の状態であった。

なお、所有者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。

(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>■ 区画整理事務所職員</p>	<p>■ 土地区画整理事業について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本土地は、「熊谷都市計画事業籠原中央第一土地区画整理事業」の区画整理対象区域内に存在する。 2 本土地は、昭和63年5月20日に「39-1街区10画地」に仮換地指定がなされている。 なお、使用収益開始日は平成2年4月1日である。 3 従前地については、「39-1街区9画地」及び本土地の仮換地先である「39-1街区10画地」に指定され、建物敷地として利用されている。 4 清算金については、不確定ではあるが、交付の予定である。 5 本区画整理事業の完了予定年度は、令和8年度の予定である。

(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。
- その他
符号1の土地については、関係人の陳述及び仮換地に関する証明書から、土地区画整理事業の区域内に存在し、「39-1街区10画地」(729㎡)に仮換地されていることが認められる。

(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
7年1月16日(木) 16:25-16:40	物件所在地	外観調査、帰庁後管理費等の額調査依頼
7年2月6日(木) 12:00-12:30	同上	立入調査 [評価人同行]
7年2月14日(金) 10:35-10:45	区画整理事務所	仮換地証明等の交付申請
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 7 年 2 月 6 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	熊谷市新堀字諏訪前	地番	715番1			
出方 縮尺	1/600	精度 区分	係 標 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。

令和6年11月5日
さいたま地方務局熊谷支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

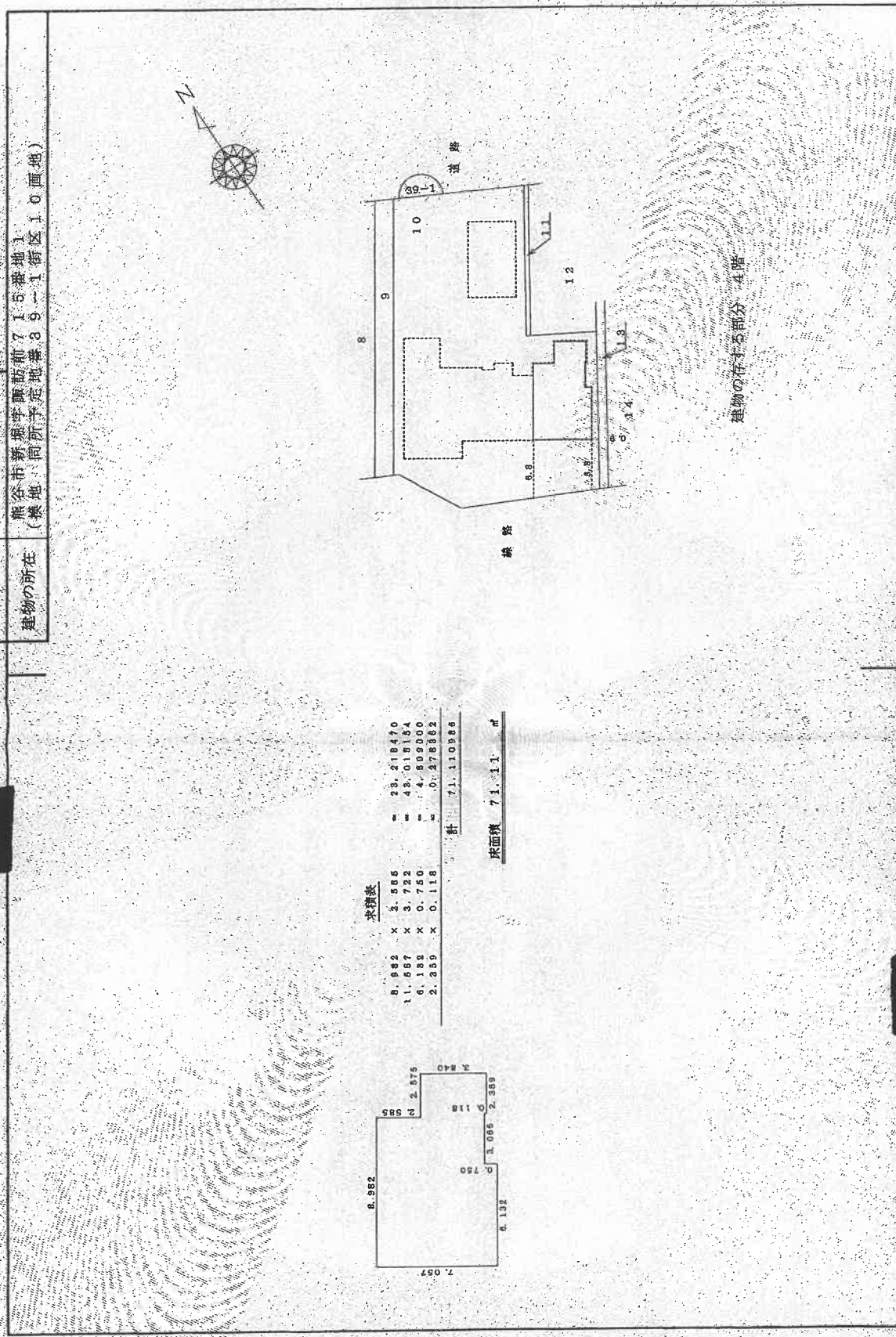
登記年月日：平成19年5月11日

2287885

図 5-11

各階平面図
建物各階平面図

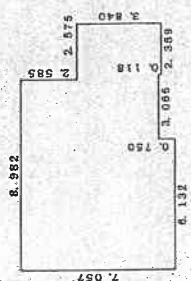
家屋番号 新規715番1の403
 建物の所在 熊谷市新郷学園駅前715番地1
 (換地 同所予定地番89-1街区10画地)



求積表

8.982 x 2.586	=	23.216470
11.657 x 3.722	=	43.015184
6.182 x 0.750	=	4.599000
2.359 x 0.118	=	0.278382
計		71.110986

床面積 71.11 m²



作成者 熊谷調基士
 申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250
 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
 令和6年11月5日 さいたま地方支務局熊谷支局 登記官

(9 枚目)

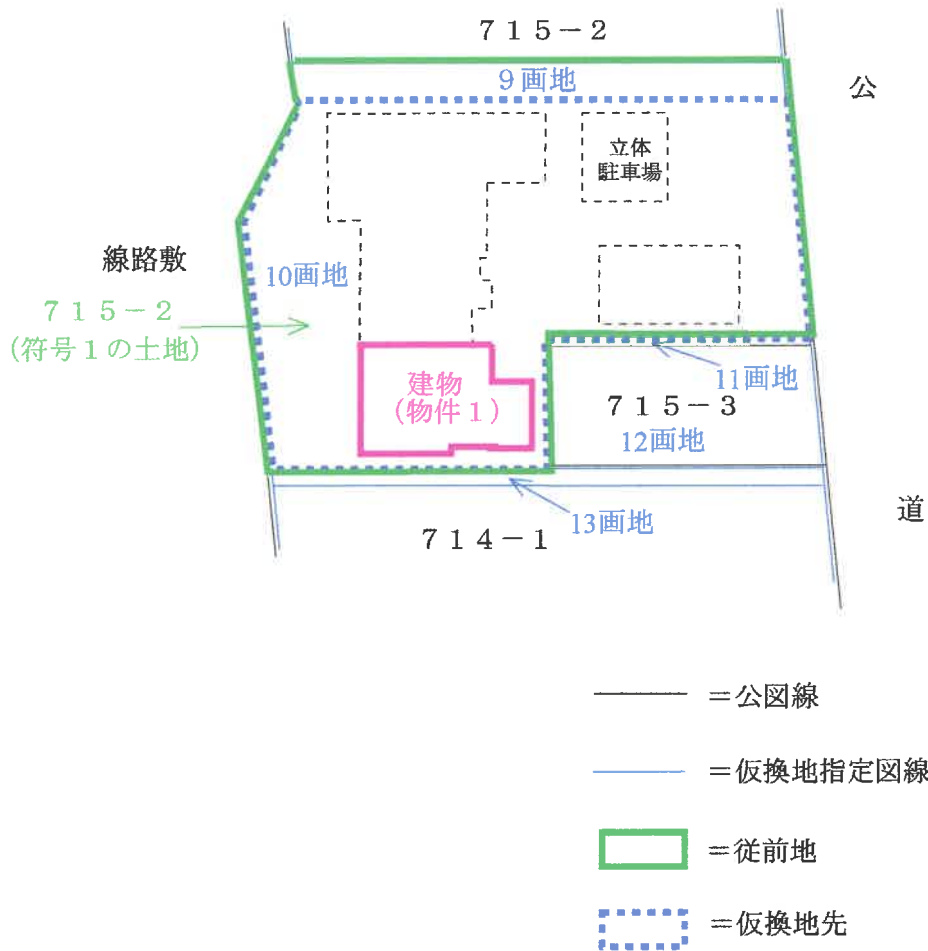
土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



[39-1 街区]

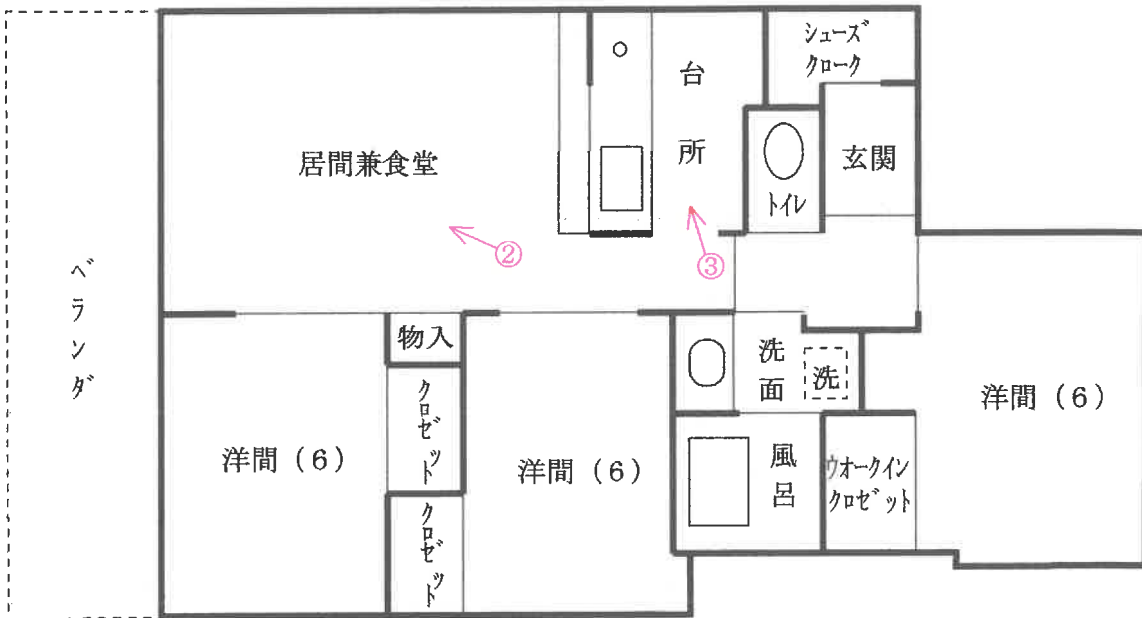
※ 建物の存する部分4階 403



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和6年(ケ)第108号
令和7年2月6日外現地調査
令和7年2月28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
新 井 寛 久

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市新堀字諏訪前 715番地1 (換地 同所予
定地番39-1街区10画地)

建物の名称 コンフォート籠原駅前ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀 715番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 熊谷市新堀字諏訪前715番1

地 目 宅地

地 積 796.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 279810分の7565

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金12,360,000円

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	<p>(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である 土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	<p>熊谷都市計画事業籠原中央第一土地区画整理事業施行地区内にあり、次の仮換地が指定され、既に使用収益が開始されている。</p> <p>仮換地：39-1街区10画地</p> <p>仮換地地積：約729㎡</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・利用状況等

位置・交通	J R高崎線「籠原」駅の北西方 約150m (道路距離) に位置する。	
付近の状況	営業所、店舗、駐車場等が混在する駅前の商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画地条件	地積 形状 地勢 その他	796.69㎡ (登記数量) 約729㎡ (仮換地地積) やや不整形 平坦 J R高崎線鉄軌道に隣接
接面道路の状況	北東側約14m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路) に等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし (オール電化) 下水道：あり	
特記事項	①本件土地は熊谷都市計画事業籠原中央第一土地区画整理事業内にあり、本件土地は昭和63年5月20日に39-1街区10画地として仮換地指定を受けている。使用収益開始は平成2年4月1日であり、同土地区画整理事業の完了は令和8年度を予定している。なお、清算金については調査時点現在では不確定であるが、交付の予定とのことである。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の隣接地に指定されている。 (詳しくは熊谷市教育委員会に問い合わせのこと。)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンフォート籠原駅前ソレイユ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 38 戸)
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19年5月1日新築 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 約22年
構造	鉄筋コンクリート造、地下1階付13階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 磁器質タイル貼り、吹き付けタイル その他: シート防水
設備等	エレベーター 駐車場(エレベーター式タワーパーキング)、駐輪場、受水槽、 管理事務室 ゴミステーション、宅配ボックス等
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: コンフォート籠原駅前ソレイユ管理組合 管理会社: 大和ライフネクスト株式会社 管理形態: 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：4階部分 (403号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー あり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 他 天 井：ビニールクロス貼り 他 床 : フローリング、畳 他 設 備：電気、給排水 他 その他：IHクッキングヒーター、エコキュート
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：13,800円 (月額) 修繕積立金：29,700円 (月額) 町 会 費：300円 (月額) 滞 納 額：87,600円 (令和7年2月6日現在) 遅延損害金：543円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居 (空き家) として使用している。
特 記 事 項	な し

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	71.11	0.55	12,910,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数：18年、経済的残存耐用年数：22年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：0%
(計算式) $22 / (18 + 22) \times (1 - 0.00)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
131,000	0.96	729	1.00	7565/279810	2,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊谷-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/m}^2 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/82 \approx 131,000 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路-5%・交通接近条件-4%・環境条件-5%・行政的条件-5%と判定した。（相乗積： $0.95 \times 0.96 \times 0.95 \times 0.95 \approx 0.82$ ）

イ 個別格差：形状-2%、鉄軌道隣接-2%（相乗積： $0.98 \times 0.98 \approx 0.96$ ）

ウ 地積：仮換地地積を採用した。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
12,910,000	2,480,000	1.15	1.05	18,580,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別(4階)・位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
2,026,625 (16.8%)	660,261	5.5	11,644,603 ≒11,644,600	0.8638	10,058,605 (83.2%)	12,085,230 ≒12,090,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては自らが居住することを目的として取引されることが多いファミリータイプのマンションであることを考慮し、周辺の売買事例、売り希望事例等を参照のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	18,580,000	1.00	18,580,000
② 収益価格	—		12,090,000
③ 調整後の価格	18,580,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
18,580,000	1.00	0.70	0.95		12,360,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (熊谷-13)

所 在：熊谷市籠原南2丁目175番

価 格：102,000円/m²

位 置：J R高崎線「籠原」駅約550m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：128m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 仮換地図写
- 5 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

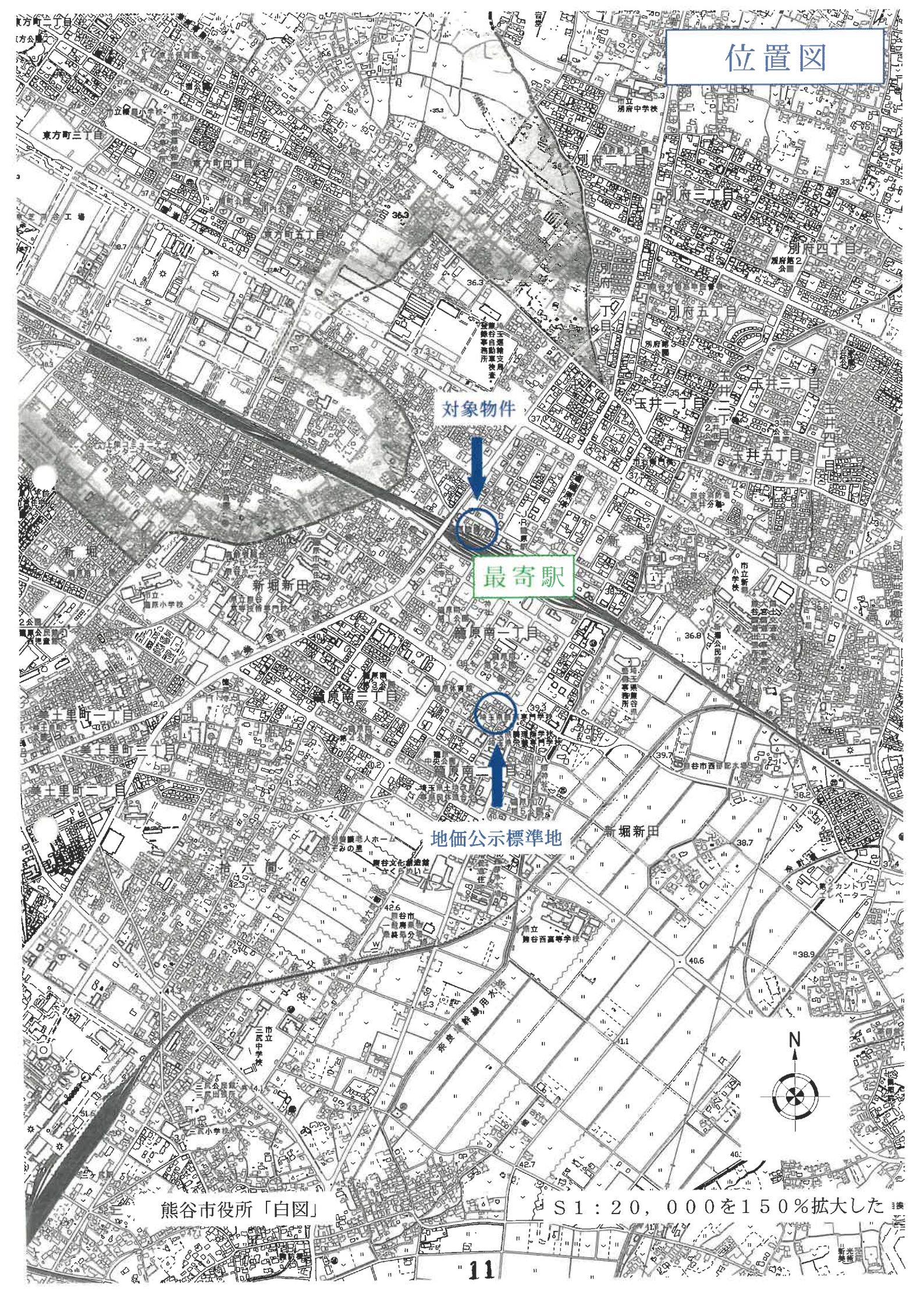
対象物件

最寄駅

地価公示標準地

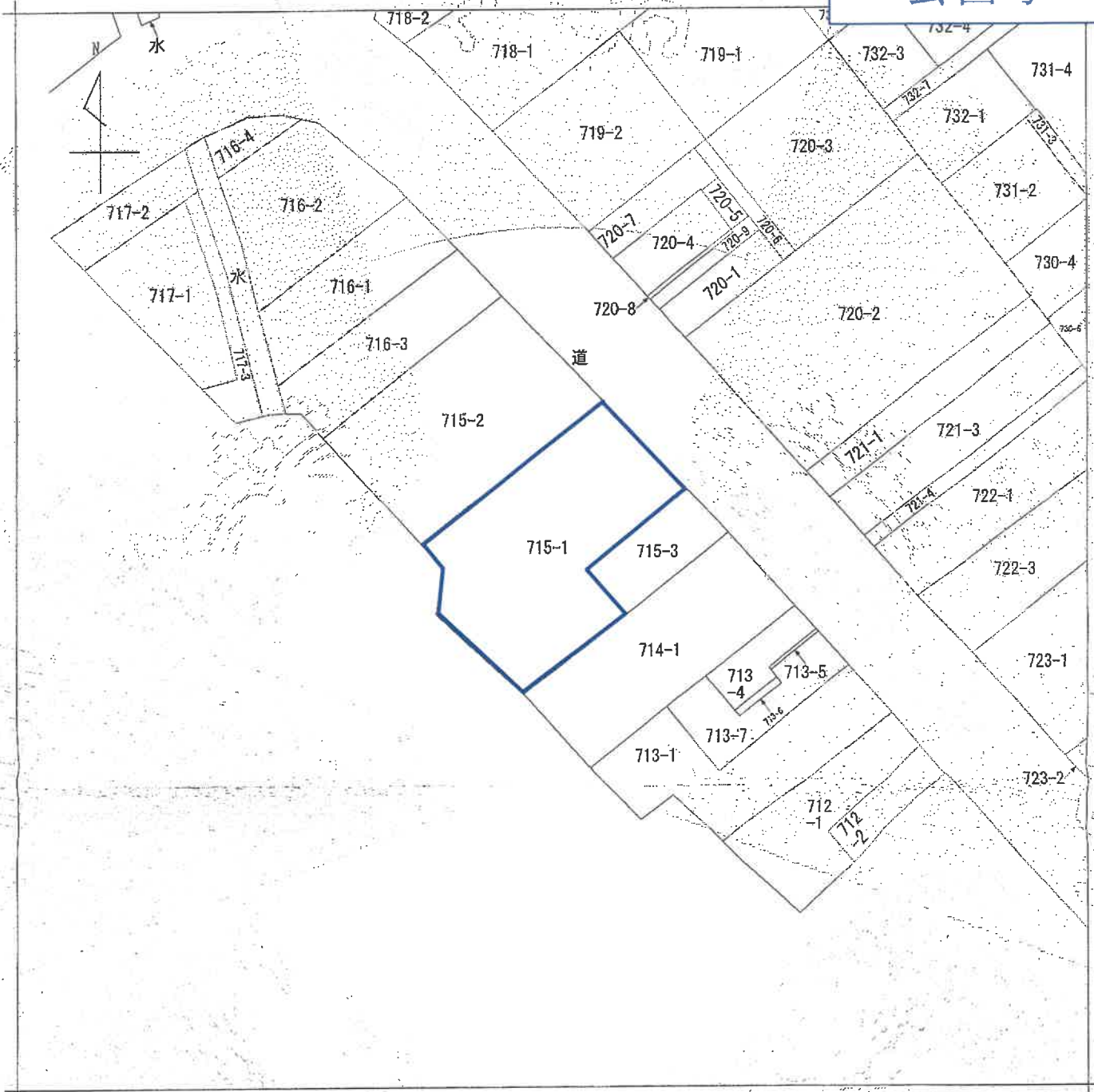
熊谷市役所「白図」

S1:20,000を150%拡大した



公図写

4 732-5



(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。



A3版をA4版に縮小したものです

請求部	所在	熊谷市新堀字諏訪前			地番	715番1	
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系文 番号は記号	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		

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。

令和6年11月5日
さいたま地方務局熊谷支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

