

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 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 9 月 24 日から<br>令和 7 年 10 月 1 日まで                                                                                          |
| 開札期日                        | 日 時 令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時 令和 7 年 10 月 29 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                | 令和 7 年 10 月 14 日 午前 9 時 10 分から<br>令和 7 年 10 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 9 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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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 | 1, 230, 000<br>984, 000  | 一括       | 246, 000    | 24, 294   | 0         |
| 1    | 620, 000                 |          |             |           |           |
| 2    | 610, 000                 |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 熊谷市江波字道下                                   |
|   | 地 番   | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 4 . 5 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 熊谷市江波字道下 5 2 2 番地 3 2                      |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル<br>2階 2 6 . 4 9 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月13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】

本件債務者が占有している。

---

---

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、関係者の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   | 熊谷市江波字道下                                   |
|   | 地 番   | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 4 . 5 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 熊谷市江波字道下 5 2 2 番地 3 2                      |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル<br>2階 2 6 . 4 9 平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 32 号  
令和 6 年 8 月 27 日受理  
令和 6 年 10 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 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   | 熊谷市江波字道下                                   |
|   | 地 番   | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 4. 5 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 熊谷市江波字道下 5 2 2 番地 3 2                      |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 4 平方メートル<br>2 階 2 6. 4 9 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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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                              |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br><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         {         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 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 本件土地はコンクリートブロックフェンス，道路側溝でおおむね区画された土地である。
- 2 本件土地に隣接する地番522番9の土地は熊谷市所有のゴミ集積所である。
- 3 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり簡易物置が存在する。同簡易物置は土地上に置かれたものであり，動産と認めた。
- 4 本件建物1階の床がゆるくなっており，歩くと沈む部分が複数箇所ある。沈む部分は粘着テープで補修されている（写真5）。
- 5 内壁に損傷箇所が複数箇所認められる（写真4）。
- 6 軒天が損傷している（写真6）。

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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                        |
| ■債務者              | 本件建物は私と家族が居宅として使用しています。<br>以前、屋内で犬を飼っていました。<br><div>以上</div> |

(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

- 本件建物は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述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8月28日(水)<br>13:05-13:15                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | 目的物件特定, 外観写真撮影, 不在連絡票投函     |
| 6年9月12日(木)<br>10:20-10:25                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | 債務者から事情聴取                   |
| 6年10月1日(火)<br>12:30-13:00                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | 債務者立ち会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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



-39806.843

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



|       |         |          |    |           |                   |    |          |        |    |     |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------------|----|----------|--------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 熊谷市江波字道下 |    |           |                   |    | 地番       | 522番32 |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX                | 分類 | 地図に準ずる図面 |        | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和41年2月 |          |    |           | 備考<br>年月日<br>(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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年7月8日

さいたま地方事務局熊谷支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和55年7月16日

令和6年7月8日

埼玉県地方法務局熊谷支局

登記簿

(8枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

2134052

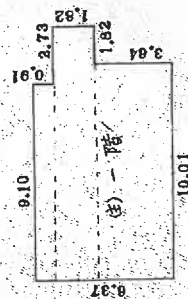
各階平面図

建物図面図

家屋番号 522-32

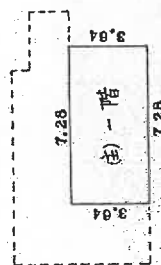
建物の所在 大里郡妻沼町大字江波字道下522番地32

熊谷市



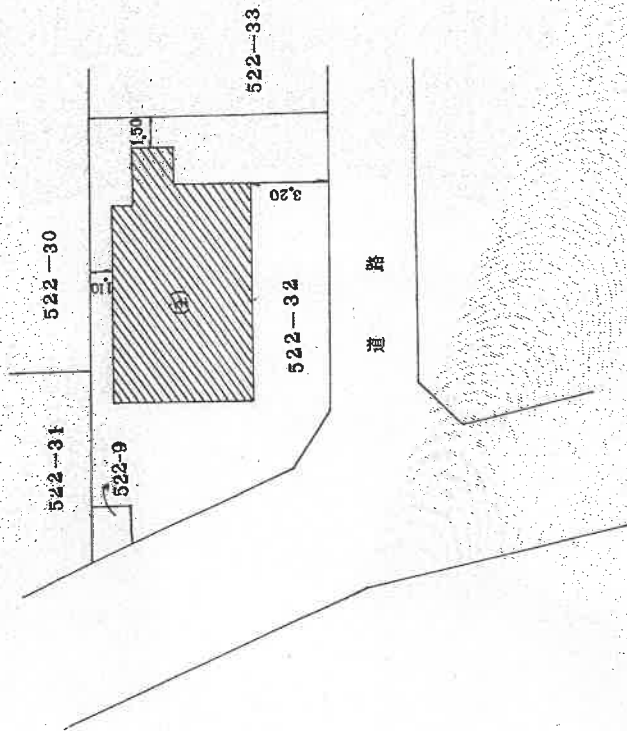
床面積

$$\begin{aligned} 0.91 \times 9.10 &= 8.2810 \\ 11.83 \times 1.82 &= 21.5306 \\ 3.64 \times 10.01 &= 36.4364 \\ \text{計} &= 60.2480 \end{aligned}$$



床面積

$$7.28 \times 3.64 = 20.4992 \approx 20.49$$



作製者

申請人

縮尺 1/250

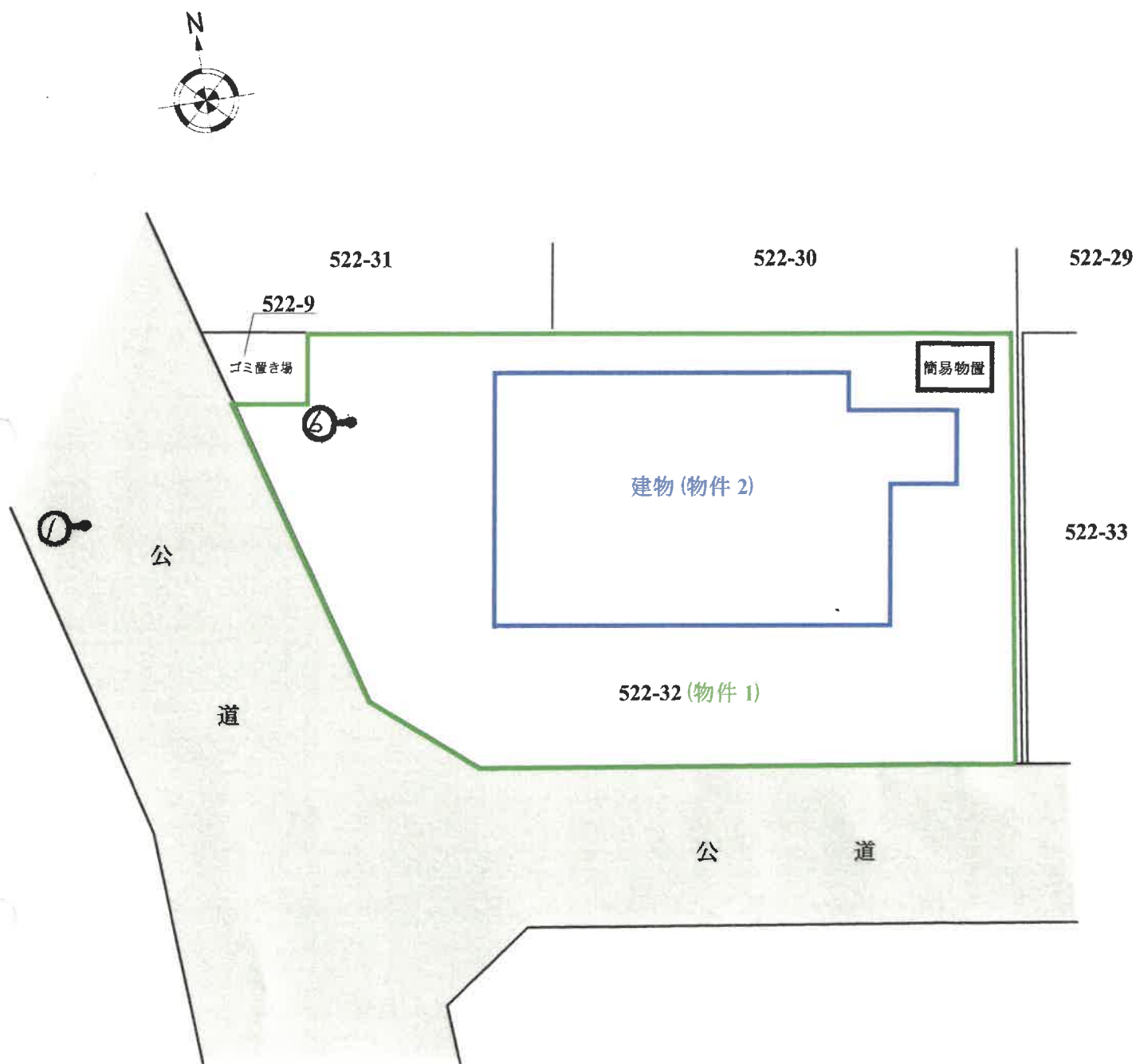
縮尺 1/250

昭和55年6月30日作成

(埼玉県地家屋調査士会印)

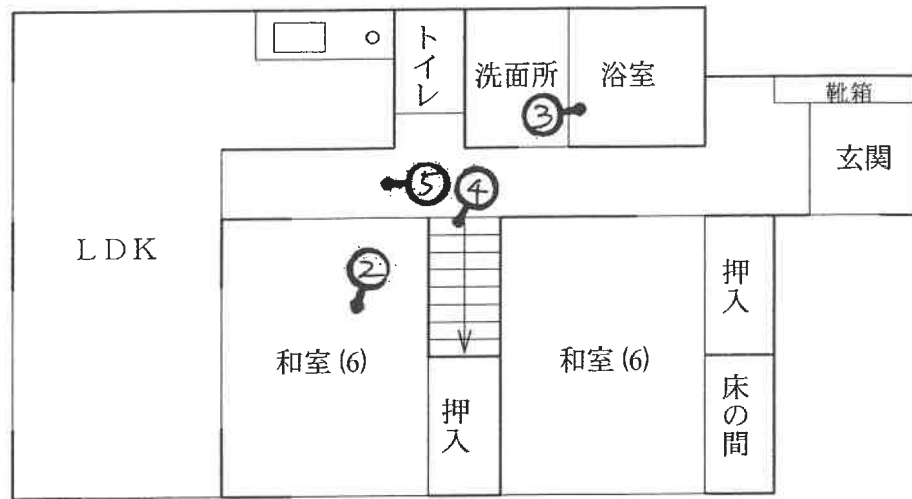
請求番号：20-2

# 土地建物位置関係図 (写真位置♂)

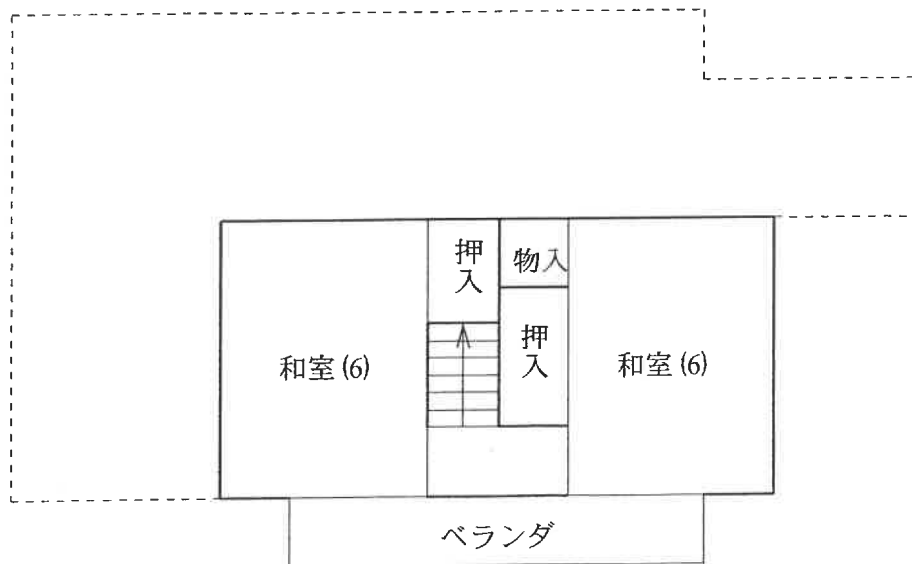


※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。

建 物 間 取 図  
(写真位置♂)



1 階



2 階

1



2



3



(//枚目)



4



5



6

(12枚目)

## 求 意 見 書

新 井 寛 久 殿

令和 7年 7月 8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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7 月 15 日  
評価人

新井寛久 印



物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 熊谷市江波字道下                                   |
|   | 地 番   | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 4 . 5 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 熊谷市江波字道下 5 2 2 番地 3 2                      |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル<br>2階 2 6 . 4 9 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第32号  
令和6年10月1日外現地調査  
令和6年10月21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 | 所 在   | 熊谷市江波字道下                                   |
|   | 地 番   | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 4 . 5 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 熊谷市江波字道下 5 2 2 番地 3 2                      |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 番 3 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル<br>2階 2 6 . 4 9 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一括価格        |           |
|-------------|-----------|
| 金1,750,000円 |           |
| 内訳価格        |           |
| 物件1（土地）     | 金880,000円 |
| 物件2（建物）     | 金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の内訳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<br>番号 | 所 在 等                              | 登 記          | 現 況 |
|----------|------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2        | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                            |              |     |
|          | な し                                |              |     |

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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 高崎線「熊谷」駅 北方約8.5km（道路距離）付近に位置する。                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道背後に戸建住宅が区画整然と建ち並び、その周囲には農地が広がる市街化調整区域内の住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                        |                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                 | 市街化調整区域<br>無指定<br>60%<br>200%<br>－<br>熊谷市開発許可等の基準に関する条例 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                               | 194.50㎡（登記数量）<br>ほぼ台形<br>ほぼ平坦<br>角地                     |
| 接面道路の状況                                                         | 西側現況幅員約6m舗装市道（4491号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）及び南側現況幅員約4.2m舗装市道（4495号線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。                                                                                                                                                                                        |                                                         |
| 土地の利用状況等                                                        | ①物件2（建物）の敷地として利用されているほか、北西側隅に簡易物置が置かれている。<br>②隣接地とはコンクリートブロックフェンス及び道路側溝により概ね区分されている。なお、北西側隣接地（522番9）は熊谷市所有のゴミ置き場となっている。                                                                                                                                                                  |                                                         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道    あり<br>ガス配管    集中プロパン方式<br>下 水 道    なし                                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |
| 特 記 事 項                                                         | ①本件敷地は熊谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。<br>（詳しくは熊谷市危機管理課に問い合わせのこと。）<br>②本件敷地内には放置状態にある荒れた庭木が複数本存在する。<br>③物件1を含む土地（8319㎡）につき、昭和54年9月27日付第5400790号で株式会社木下工務店に対し、分譲住宅を目的とした開発許可がなされた。本件土地はその後の区画変更がないので同一敷地の範囲で、かつ、同一用途の建築物であれば、適合証明（都市計画法施行規則第60条）を取得することにより、建替えが可能である。<br>（詳しくは熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。） |                                                         |

## 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：昭和55年6月25日新築（登記記載）<br>経過年数：約44年<br>経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。                                                               |                                                                                                                                                                |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                               | 木造<br>スレート葺<br>サイディング その他<br>ビニールクロス、セシイ壁 その他<br>ビニールクロス、目透天井板、プリント合板 その他<br>畳、合板、ビニル床シート その他<br>電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他<br>アスベストの存否は不明<br>※建物に附属する設備の作動状況は不明 |
| 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<br>施 工                                                                                                                        | 普通<br>普通                                                                                                                                                       |
| 保守管理の状況         | 劣る<br>※軒天の損傷が見られるほか、内壁の損傷や床のゆるみが複数箇所に<br>見られる。                                                                                     |                                                                                                                                                                |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居として使用している。                                                                                                                   |                                                                                                                                                                |
| 特 記 事 項         | ①建築確認済証：昭和55年2月22日付第3181号（建築台帳記載）<br>完了検査済証：昭和55年7月18日付第110号（同）<br>②建物内で犬が飼われていた模様である。<br>③アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。 |                                                                                                                                                                |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 15,400               | 1.00          | 194.50          | 0.60      | 1,800,000               |

※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)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地(熊谷-8)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $10,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/67 \div 15,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件-5%・環境条件等-30%と判定した。(相乗積： $0.95 \times 0.70 \div 0.67$ )

イ 個別格差：角地+2%、隣接地の利用状況等-2%(相乗積： $1.02 \times 0.98 \div 1.00$ )

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物取り壊し費用等を考慮した。

#### ② 物件2（建物）

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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 150,000             | 92.73              | 0.05     | 700,000              |

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数がほぼ満了しているため、建物の現況及び市場性等を考慮して5%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 1,800,000         | 0.30          | 法定地上権 | 540,000                |

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 1,800,000           | -540,000                     |                 | 1.00           | 0.70            | 880,000                     |
| 2         | 700,000             | +540,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 870,000                     |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                |                 | 1,750,000                   |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 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。

### (評価付記)

本件類似の不動産の需要は、自己用目的のもの、または自己用目的の者に転売することを目的とするものが一般的であることから、通常取引において、賃貸収益は重視されていないこと等を考慮し、収益還元法は採用しない。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（熊谷－8）

所在・地番：熊谷市上根字前田613番1

価 格：10,300円／m<sup>2</sup>

位 置：「熊谷」駅から約8.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：597m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.1m舗装市道

用途 指定 等：市街化調整区域

用途無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

# 位置図

地価調査基準地

対象物件



熊谷市役所「白図」

S1:20,000



-39806.843 (座標値補正: 図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

A 3 版を A 4 版に縮小したものです



|       |         |          |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|---------|----------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 熊谷市江波字道下 |    |           |           | 地番 | 522番32   |      |    |     |
| 出力縮   | 1/500   | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和41年2月 |          |    |           | 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7月8日  
さいたま地方法務局熊谷支局  
登記官

登記年月日：昭和55年7月16日

2134052

各階平面図

522-32

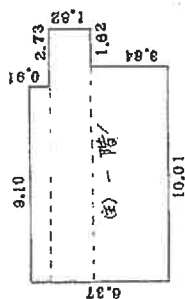
建物図面図

家屋番号

大里郡荻原町大字江波字道下522番地32

建物の所在

熊谷市



床面積

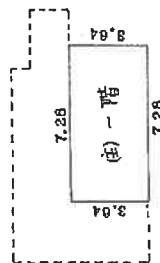
$$0.91 \times 9.10 = 8.2810$$

$$11.83 \times 1.82 = 21.5306$$

$$3.64 \times 10.01 = 36.4364$$

$$\text{計} = 66.2480$$

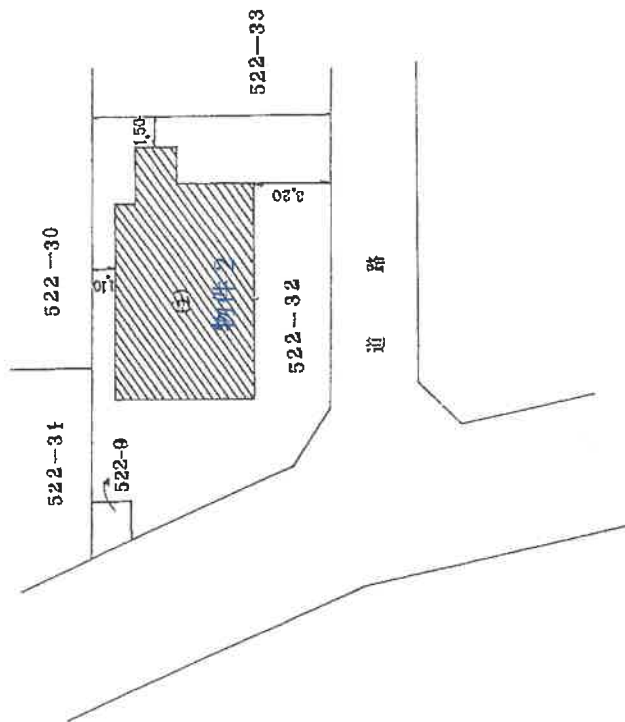
≒ 66.24



床面積

$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

≒ 26.49



作製者

昭和55年6月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和6年7月8日 さいたま市地方法務局熊谷支局

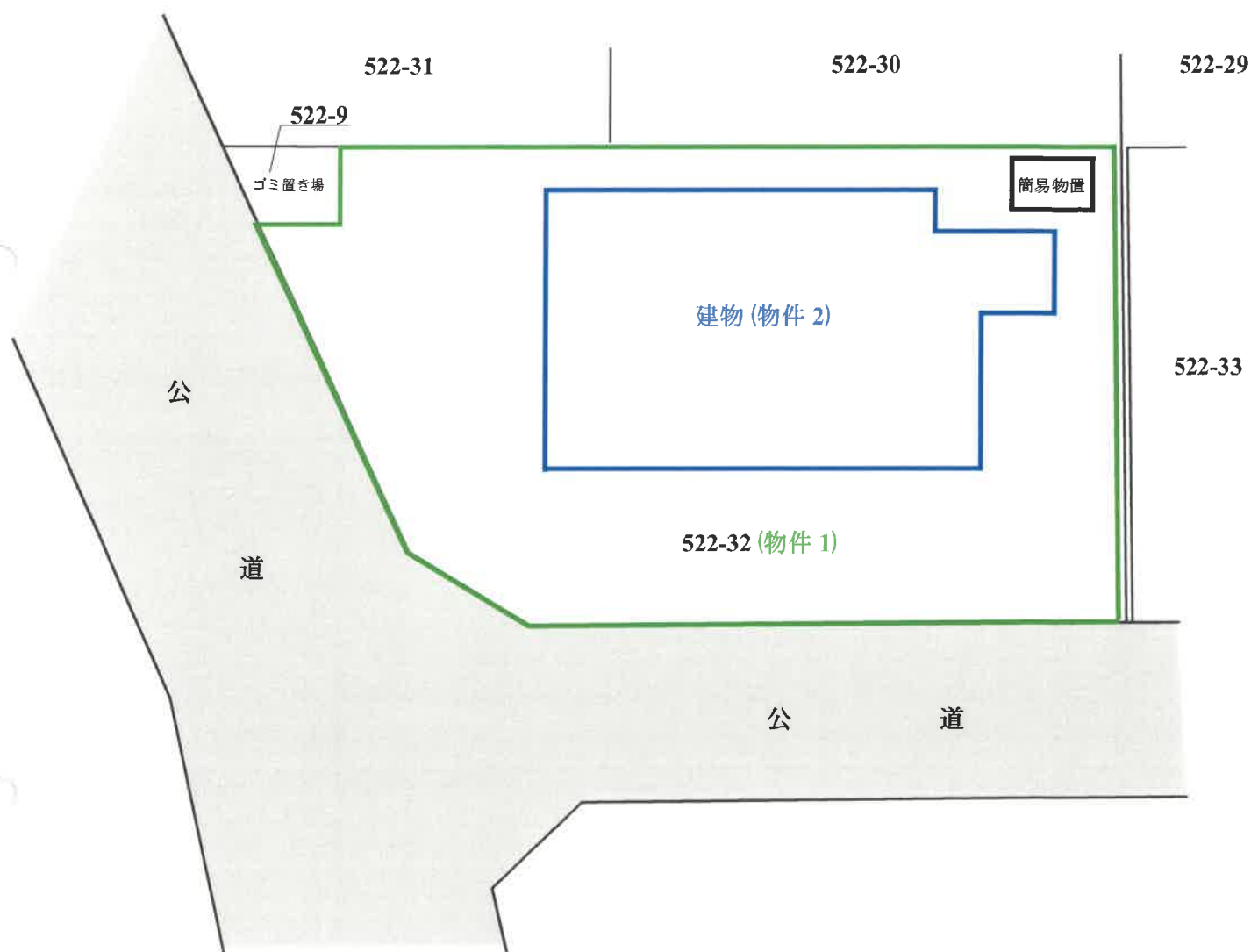
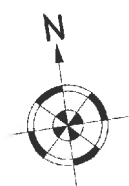
登記官

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

請求番号：20-2

A3版をA4版に縮小したものです

# 土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。