

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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10月29日から 令和 7年11月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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12月 3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11月17日 午前 9時10分から 令和 7年11月21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10月14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	5,670,000 4,536,000	一括	1,134,000	105,866	0
1	2,070,000				
2	3,600,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽生市大字中手子林字八幡前 |
| | 地 番 | 1002番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 485.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字中手子林字八幡前 1002番地3 |
| | 家屋 番号 | 1002番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 66.24平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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B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(地番999番)の一部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 | 羽生市大字中手子林字八幡前 |
| | 地 番 | 1002番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 485.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字中手子林字八幡前 1002番地3 |
| | 家屋 番号 | 1002番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 66.24平方メートル |



令和6年(ケ)第111号
令和7年3月25日受理
令和7年6月9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 田 尻 伸 行

(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 | 羽生市大字中手子林字八幡前 |
| | 地 番 | 1002番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 485.42平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字中手子林字八幡前 1002番地3 |
| | 家屋 番号 | 1002番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 66.24平方メートル |
| | 所有者 | B |



(土地・建物用)

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼物件2所有者B ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年12月13日	
最初の	契約日	平成24年12月ころ	
契約等	期間	平成24年12月13日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者C ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎金 円 () ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件土地の西側に隣接する999番の土地は、羽生市所有の用悪水路である。
- 2 上記水路敷の南側部分が、本件土地と一体利用されている(写真⑩)。
- 3 本件土地上のカーポート(写真①)については、土地の定着物と認めた。
- 4 上記カーポート北側の簡易物置(写真①、⑩)については、土地に対する定着性が無いことから、動産と認めた。

(物件2 関係)

- 1 壁に損傷あり(写真⑧、⑨)。
- 2 屋根裏収納あり(高さ1.40メートル)。
- 3 屋内で猫が1匹飼われていた。
- 4 屋根にソーラーパネルが設置されている(写真①)。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件2の所有者)	本件建物（物件2）には、私と家族が住んでいます。 ソーラーパネルは、本件建物を建てたときから付いていました。 本件土地（物件1）は、Aの被相続人であるCから無償で借りています。それについて、Cとの間で文書も作っていますが、その文書を探しているところです。Cは親戚です。 Cを相続したAと会ったことはありません。本件土地を借りていることについて、Aから何か言われたこともありません。 水道管を隣の1002番2（C所有、未だ相続登記はされていない。）から引いています。 なお、同土地については、Cは私の母に相続させる旨の公正証書遺言を作っています。 1002番1の土地について、Cから贈与を受けているのは、私の母です。 999番の土地の西側（1000番の土地）は、私の実家です。 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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月1日(火) 14:20-14:35	物件所在地	臨場・物件確認・不在連絡文書投函
令和7年5月24日(土) 16:40-18:00	物件所在地	臨場・屋内等調査・Bと面談(評価人同行)
令和7年5月28日(火) 11:10-11:30	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

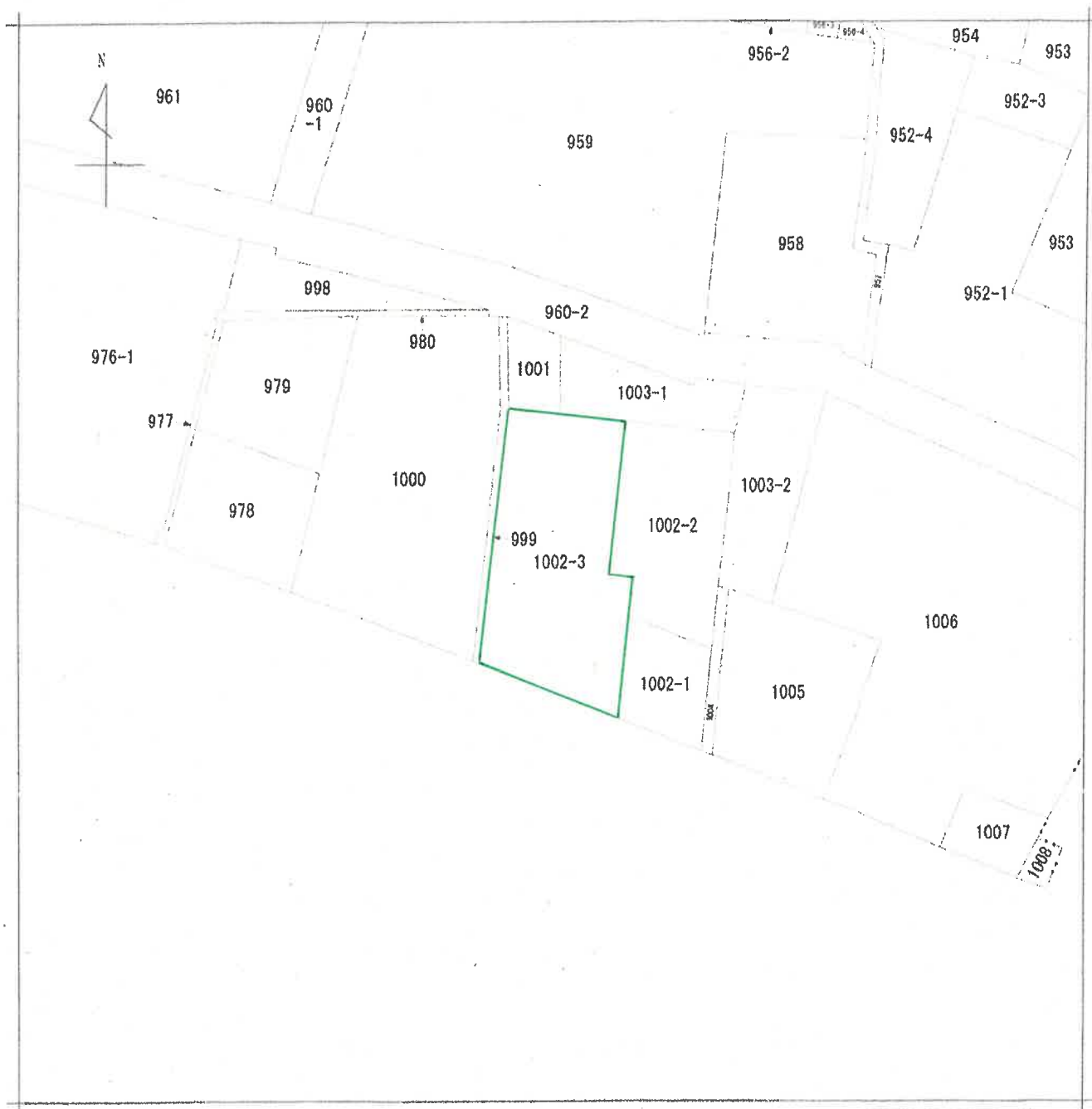
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
大字中手子林

請求 部分	所在	羽生市大字中手子林字八幡前				地番	1002番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日	平成9年7月22日			備付 年月日 (原図)		補記 事項				

これは地図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久喜支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成23年12月2日

地積測量図

地番 1002-2
1002-3

土地の所在 羽生市大字中手子林字八幡前

求積表

地番	① 1002-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_{n+1} \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
5253		17410.496	-22809.037	9.314	-	162161.359744
5252		17406.626	-22799.278	10.491		182612.913666
3403		17414.032	-22798.546	2.161		37631.723152
3402		17426.743	-22797.117	1.817		31664.392031
3119		17431.896	-22796.729	-12.555		-218667.454280
K04		17433.422	-22809.672	-14.848		-258851.449656
K02		17415.271	-22811.577	1.080		18808.402690
K01		17414.974	-22808.592	2.540		44234.019640
				合計		-595.962033
				合計面積		297.9946015
				畝積		297 坪

地番	① 1002-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO						
5250		17398.608	-22810.219	17.382		302422.604256
5253		17410.496	-22809.037	1.627		28328.878992
K01		17414.974	-22808.592	-2.540		-44234.019640
K02		17415.271	-22811.577	-1.080		-18808.492680
K04		17433.422	-22809.672	-5.632		-98185.032704
5123		17434.367	-22817.209	-13.496		-235793.497272
3112		17435.009	-22823.166	-9.210		-160576.432890
5125		17404.978	-22826.419	12.949		226377.060122
			合計	-970.858156		
			合計面積	485.4250880		485 m

基準点座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
A10	17372.096	-22752.355	3級基準点
B047	17421.173	-22874.866	4級基準点
TF1	17395.019	-22830.774	2級基点

採用した測法・座標系	日本測法・JIS
測尺長さ	0.999905
測量年月日	平成23年11月21日

※ 地積測定の基本三角点及び測線成果簿に基づき測成

凡例	① 石杭	② 金釘	③ 金釘	④ 金釘	⑤ 金釘	⑥ 金釘	⑦ 金釘	⑧ 金釘	⑨ 金釘	⑩ 金釘
例	コンクリート杭	金釘	金釘	金釘	金釘	金釘	金釘	金釘	金釘	金釘

作成者 土地家屋調査士 (平成23年11月25日作成)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人 縮尺 1/500

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。
(さいたま市地方税務局・国土・建設局管轄)
令和6年11月20日 東京法律事務所 新堀 出雲 所

登記官

登記年月日：平成25年1月4日

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。
(さいたま地方裁判所久喜支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局新宿出張所

登記官

(10 枚目)

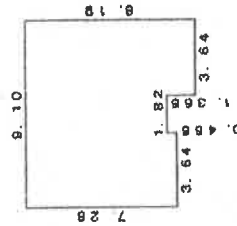
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1002番3

建物の所在 羽生市大字中手子林字八幡前1002番地3

1階

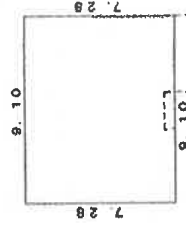


求積表

9.10 x 6.825 = 62.1075
3.64 x 0.456 = 1.65984
3.64 x 1.365 = 4.9686
計 68.7321

床面積 68.73 m²

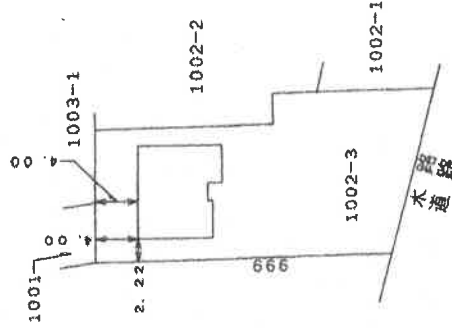
2階



求積表

9.10 x 7.28 = 66.248

床面積 66.24 m²



作成者

土地調査士
家屋

(平成27年12月13日付)

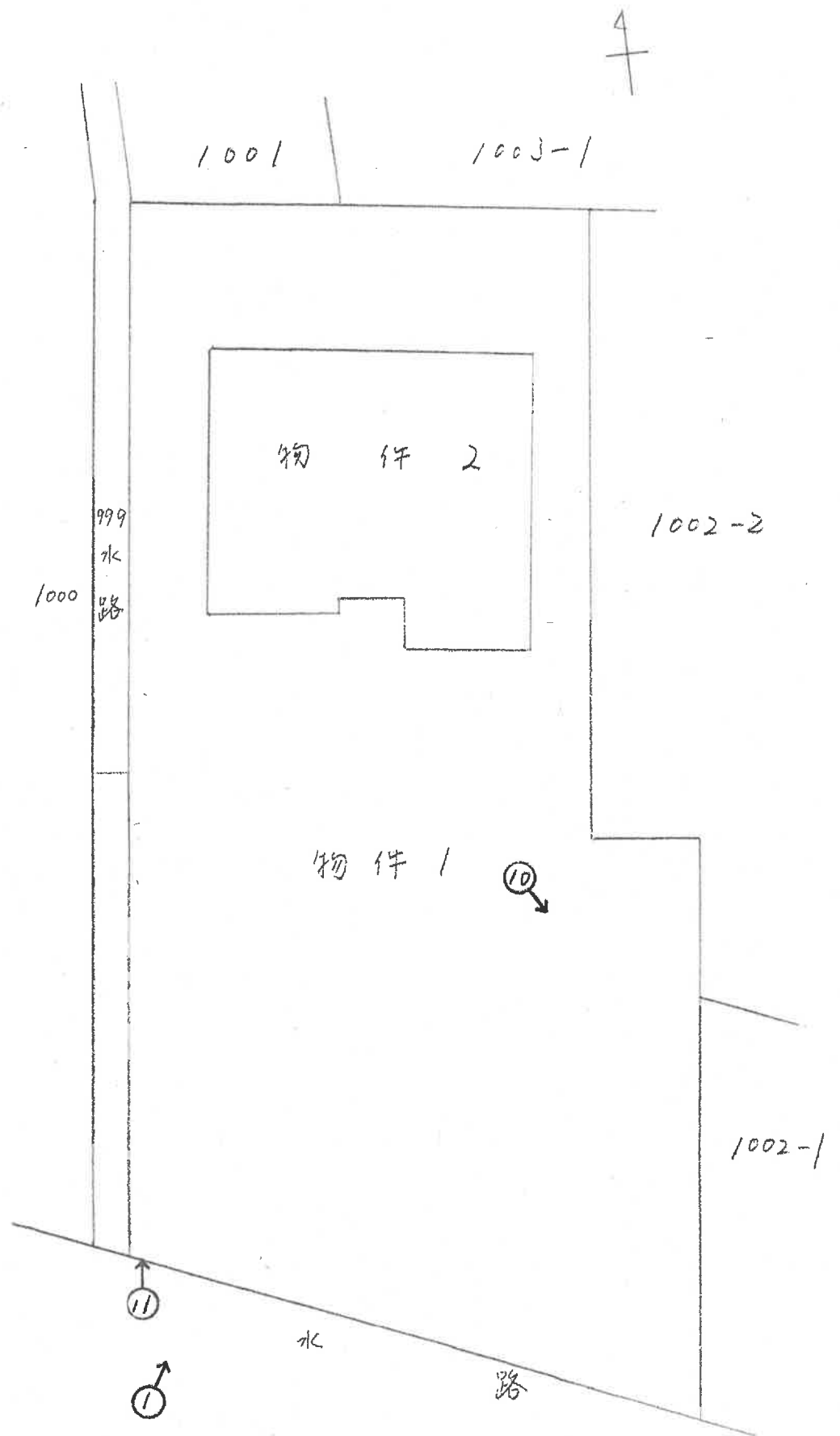
1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

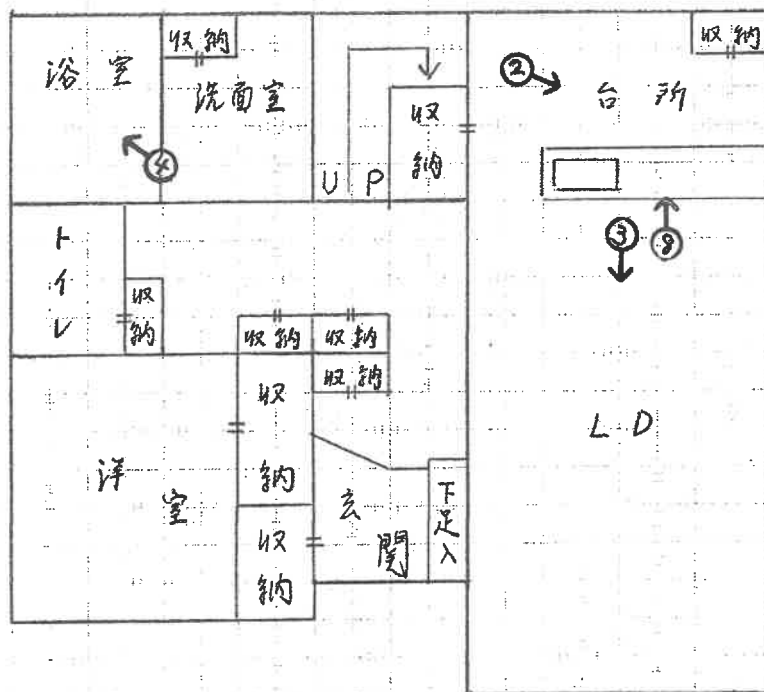
土地建物位置関係図



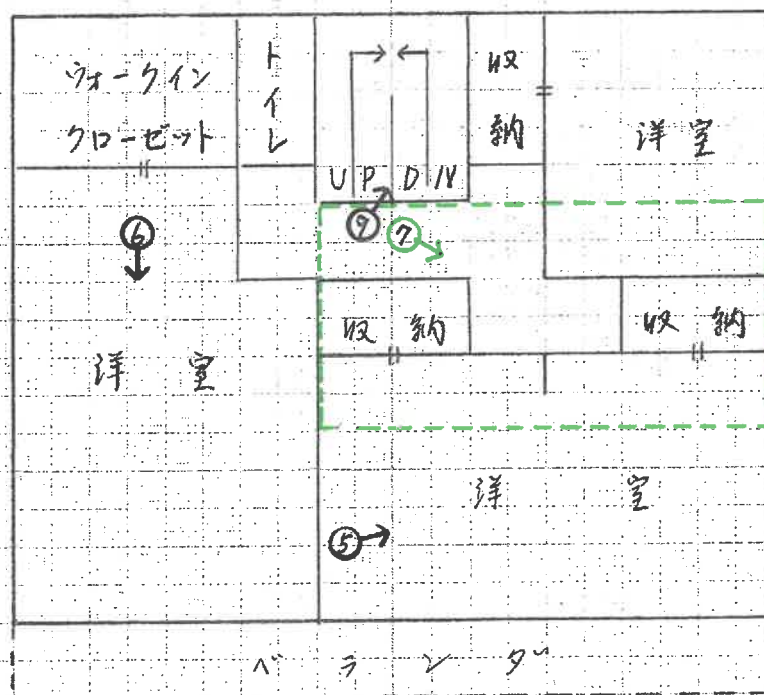
写真撮影位置

(11 枚目)

建物見取図



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(12 枚目)



1



2



3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11

令和6年（ケ）第 111号
令和7年5月24日 現地調査
令和7年5月26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 | 羽生市大字中手子林字八幡前 |
| | 地 番 | 1002番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 485.42平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字中手子林字八幡前 1002番地3 |
| | 家屋番号 | 1002番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル |
| | | 2階 66.24平方メートル |
| | 所有者 | B |

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,070,000円
物件2（建物）	金3,600,000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 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	東武伊勢崎線「南羽生」駅の北東方約2500m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	一般住宅や農家住宅等が建つ中に農地等もみられる地域で、主な便益施設は次のとおりである。 手子林小学校 …………… 南方約1000m 東中学校 …………… 北方約1600m	
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% 200% — 地上建物の建替えについては、表末特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	485.42平方メートル 概ね整形地 盛土造成地で、南部は造成がやや荒く、法地（地山法）や法下地を伴う（面積比約7%）。 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側が台帳幅員5.8mの舗装市道（第9326号線、建築基準法42条1項1号道路）に、幅2.1mの水路敷を介して、接面する。 ・ 本表特記事項記載の開発許可では、上記水路上に、幅4mの市道との出入通路（砂利敷、葛西用水路土地改良区の使用許可済）を設けることとされていたが、現況は、本件土地の間口箇所全体に砂利敷が施されている。	
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、カーポート（工作物）1基が存し、件外建物はない。 ・ 西隣の水路敷（地番999）の一部を、庭として事実上使用している。 （隣地の状況等） 住宅等である。	

(前ページから続く)

供給処理施設	上水道：あり（ただし、給水管（個人管）は東側隣地（１００２番１・２）を經由している模様であるので、競落人においては、東側隣地所有者との協議を要する。 下水道：なし 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 本件土地の区域につき、平成２４年４月２７日付・第１１１０７５０号で、都市計画法３４条１２号の区域であることに拠り、専用住宅を目的とする開発許可がなされた。ただし、当該許可は「属人的許可」であり、「申請者の自己の居住用又は自己の業務用の建築物等として許可したもので、申請者以外の者が当該建築物等を建築（建設）し、又は使用することはできない」とされる。当該開発行為に対し、平成２４年９月２８日付第４５－５２号で検査済証が交付され、１０月５日付で完了公告がなされた。 ② 物件２の建物は、平成２４年９月２７日付・第１２ＵＤＩ３Ｓ建０２０９１号で、本件土地の範囲を敷地として建築確認を取得済で、当該建築行為に対し平成２４年１２月２２日付第１２ＵＤＩ３Ｓ建０２０９１号で検査済証が交付された。 B 建替えの可能性（当職照会に対する、羽生市まちづくり政策課の教示は以下のとおり） ・（競落人を含む）第三者がこの建物の使用や建替えを行うには、都市計画法第４２条１項但書の用途変更（この場合「使用者を特定しない住宅用地への変更」となる）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、競落人に対し、当該許可を行いうる可能性がある。くわしくは市に相談されたい。 ・ 上記用途変更許可の要件として、以下アイのいずれかが必要となる。 - ア 開発行為の完了（本件では完了公告日）後、２０年を経過している場合 - イ 開発行為の完了後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扱われる場合 ・ 競売が実行され、かつ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、生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされるので、上記「その他やむを得ない事由」に該当すると認められるので、本件の完了公告後の経年（１２年７か月）からして、変更許可の可能性が生じる。

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） 平成24年12月13日築 経済的全耐用年数 20年程度 経過年数 12年程度 経済的残存耐用年数 8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： クロス貼等 床 ： フローリング等 設 備： 電気・太陽光発電設備一式で、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	維持管理は普通程度以下で、屋内では飼猫によるとみられる臭気も強く感じられる。また、本件建物所有者の陳述では「台所の水道栓から水が漏れることがあります」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	① 本件建物所有者の陳述では「太陽光発電設備は、本件建物の建築時に建物の設備として取り付けました。容量は不明です。自分が電気代の支払いを行わなかったことにより、現状において電気の買取りは停止されています」とのこと。 ② 内装の施された小屋裏収納がある。 ③ 土地と名義が異なるが、地代の授受はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	10,300	0.810	485.42	0.90	3,645,000

ア 標準画地価格

公示地 羽生－13

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 15,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/147.4 \div 10,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 駅接近等 +7%
街路条件 -5%
熟成度 +45%

$$(100+7)\% \times (100-5)\% \times (100+45)\% \div 147.4\%$$

イ 個 別 格 差 : 属人的許可による宅地 -10%
造成がやや荒い箇所、法地（地山法）や法下地を伴う -10%
 $(100-10)\% \times (100-10)\% = 81.0\%$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物の現状・経年等を考慮 -10%

本葉以下余白

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	134.97	0.220	5,345,000

ウ 現価率

経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 8 年、残価率 0 % とした定額法（現価率 0.400）と観察減価法（建物の現状、設置後 10 年を越えた太陽光発電設備を伴うこと、中古建物物件の市場性等を考慮し、－45 % と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.400 \times (1 - 0.45) = 0.220$$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,645,000	0.10	使用借権	365,000

（注）使用借権の割合を 10 % と査定した。

本葉以下余白

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	3,645,000	-365,000		0.90	0.70	2,070,000
2	5,345,000	+365,000	1.0	0.90	0.70	3,600,000
一括価格 (合計)						5,670,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 水路敷の使用につき、適法性を欠くところがあることや、水道管が隣地を經由すること等、やや独立性を欠くこと等を考慮 -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 羽生ー13 (添付図面参照)

所在地番等： 羽生市大字秀安字下郷192番2

価 格： 15,200円/㎡

位 置： 「南羽生」駅から約1.7km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 495㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南3.4m市道

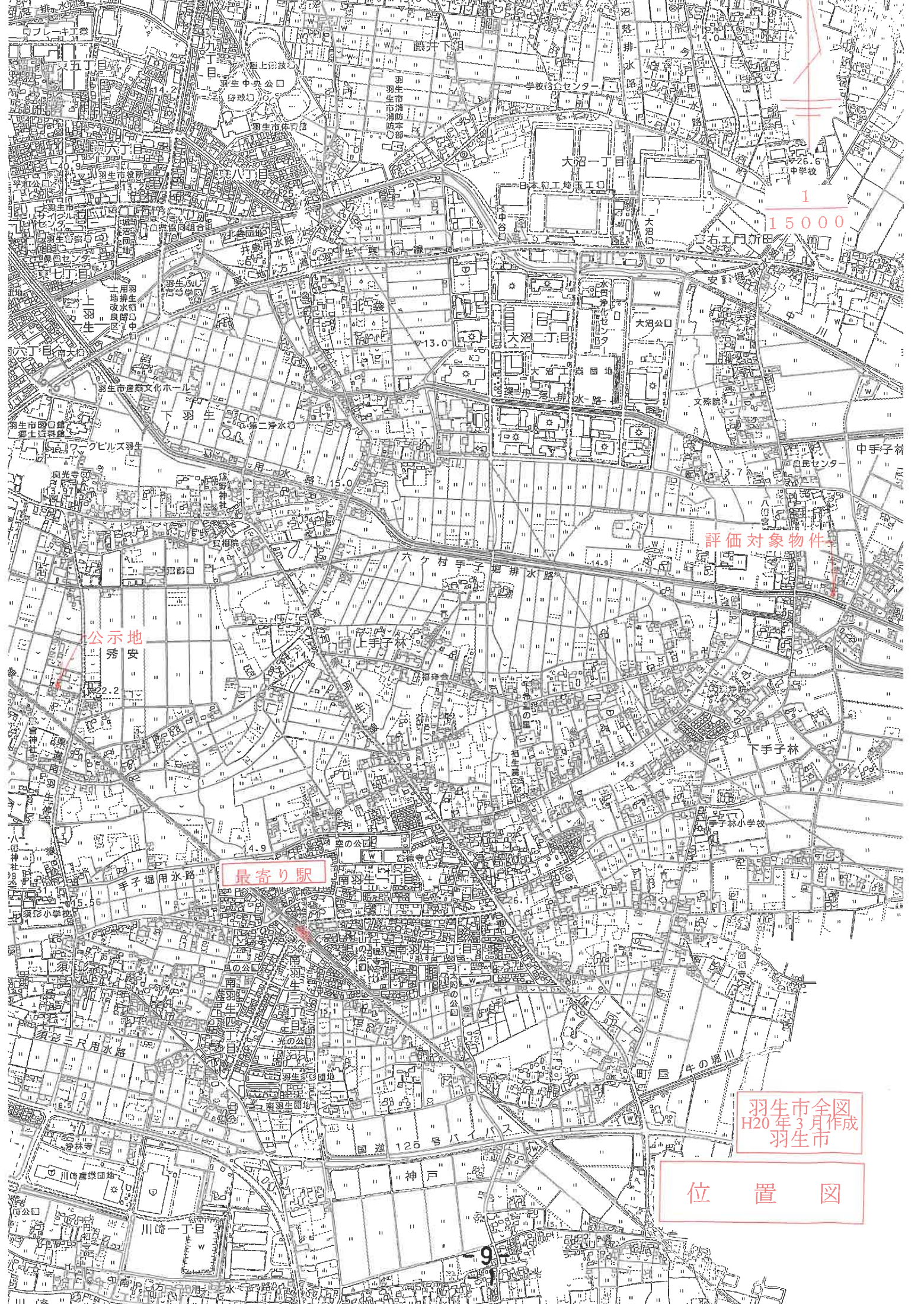
用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要： 一般住宅や農家住宅が混在する農地の多い地域

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



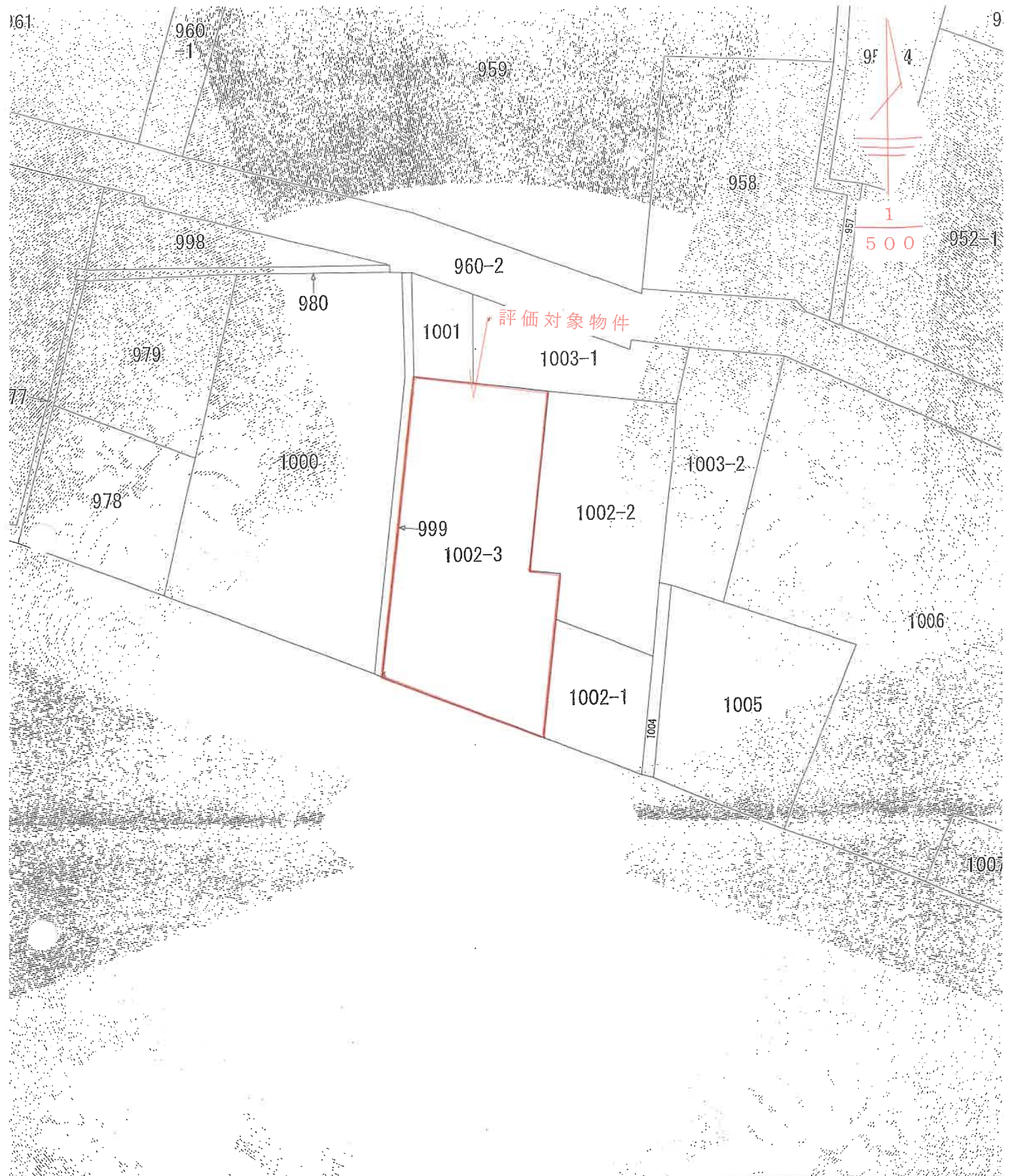
評価対象物件

公示地

最寄り駅

羽生市全図
H20年3月作成
羽生市

位置図



地番区域

大字中手子

公 図 写

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久喜支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局新宿出張所

登記官

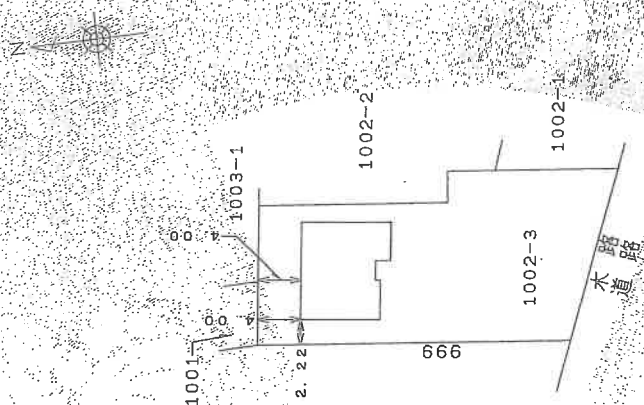
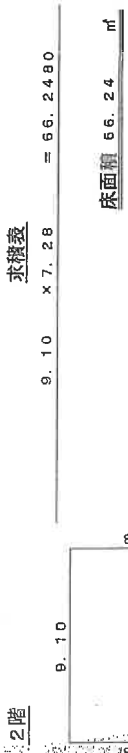
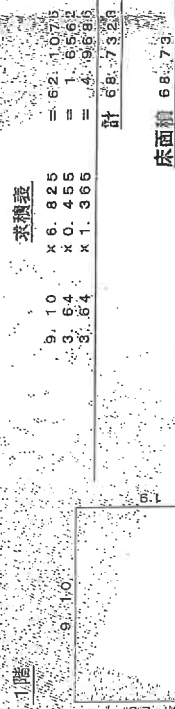
A 3判を縮小した
建物図面・各階平面図写

建物図面

各階平面図

家屋番号 1.002番3

建築物所在 羽生市大字中手子林字八幡前1.0.0.2番地3



作成者 土田誠士

平成28年2月3日作成

申請人

縮尺 1/500

(第五土地家屋調査士会印紙)