

本件は、物件を下記の3つに分けて売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

① 物件1～3， 7

② 物件4， 5， 6

③ 物件8， 9

なお、このファイルは①のものです。

不動産執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 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 12 月 3 日から<br>令和 7 年 12 月 10 日まで                                                                                         |
| 開札期日                        | 日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 22 日 午前 9 時 10 分から<br>令和 7 年 12 月 26 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 11 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）<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） |
| 1～3, 7 | 1,120,000<br>896,000   | 一括       | 224,000    | 25,379   | 0        |
| 1      | 390,000                |          |            |          |          |
| 2      | 170,000                |          |            |          |          |
| 3      | 280,000                |          |            |          |          |
| 7      | 280,000                |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田  |
|   | 地 | 番 | 8 3 7 番 1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 6 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田  |
|   | 地 | 番 | 8 3 7 番 2    |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 2 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田  |
|   | 地 | 番 | 8 3 8 番 1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 4 8 2 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 羽生市大字下村君字西田  |
|   | 地 | 番 | 8 3 8 番 3    |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 4 9 6 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 30 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, 7】

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, 7】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～3, 7】

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

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 羽生市大字下村君字西田  
地 番 837番1  
地 目 雑種地  
地 積 687平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

- 2 所 在 羽生市大字下村君字西田  
地 番 837番2  
地 目 雑種地  
地 積 297平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

- 3 所 在 羽生市大字下村君字西田  
地 番 838番1  
地 目 雑種地  
地 積 482平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

- 7 所 在 羽生市大字下村君字西田  
地 番 838番3  
地 目 雑種地  
地 積 496平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業



令和7年(ケ)第24号  
令和7年5月7日受理  
令和7年7月22日提出

# 現況調査報告書

(物件1～3、7)

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 羽生市大字下村君字西田  
地 番 837番1  
地 目 雑種地  
地 積 687平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

2 所 在 羽生市大字下村君字西田  
地 番 837番2  
地 目 雑種地  
地 積 297平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

3 所 在 羽生市大字下村君字西田  
地 番 838番1  
地 目 雑種地  
地 積 482平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

7 所 在 羽生市大字下村君字西田  
地 番 838番3  
地 目 雑種地  
地 積 496平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業



(土地用)

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 付 近 |
| 上 地        | 物件 1 ～ 3、 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| 現 況 地 目    | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1 ～ 3、 7) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                  |     |
| 形 状        | <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、廃棄物等が残置された状態で占有している<br><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                          |     |
| その他の事項     | 1 物件 1 乃至 3 及び同 7 は、一体として使用されており、各土地間の境界は不明確である。<br>上記一体の土地 (以下「本件土地」という。) と、その周囲の土地との境界票は見当たらなかった。<br>2 物件 1、 3 及び 7 の西側に隣接する 8 3 7 番 3 及び 8 3 8 番 2 の土地は、いずれも羽生市の所有である。<br>3 物件 7 の北側に隣接する 8 3 9 番 3 と北東側に隣接する 8 3 8 番 5 の土地は、いずれも羽生市所有の所有であり、現況は公衆用道路である。<br>4 北東隅に電柱 (引き込み柱) あり (写真①)。<br>5 本件土地上のユニットハウス (スーパーハウス) (写真②) については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。<br>6 廃ガラス (写真②)、廃ゴム管、ポリタンク、コンクリートブロック (写真③、④)、簡易トイレ (写真⑤) 等が残置されている。<br>7 本件土地の北西隅では、何らかの廃棄物が堆積して小山状になっている (写真③) |     |
| 執行官保管の仮処分  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      [ 地方裁判所      支部      平成      年 ( ) 第      号<br>保管開始日      平成      年      月      日                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| 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 <del><input type="checkbox"/>土地建物位置関係図のとおり</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |

(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、物件の現況（第三者の占有徴表は見当たらない）等から、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5月7日(水)<br>15:30-15:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地             | 臨場・物件確認         |
| 令和7年6月6日(金)<br>11:40-12:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地             | 臨場・現地調査(評価人同行)  |
| 令和7年7月3日(木)<br>16:30-16:35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | さいたま地方法務局<br>熊谷支局 | 件外土地の登記事項証明書等取得 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                 |
| <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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日</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 856      ハ 748-3      ヘ 838-4      ト 水  
 D 736-2      ニ 749-3      ヨ 846-2



(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。

地番区域見出し  
 大字下村君  
 A 大字下村君

|       |       |             |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 羽生市大字下村君字西田 |  |           |           | 地番 | 837番1    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分        |  | 座標系番号又は記号 |           | 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。

(さいたま地方税務局久喜支局管轄)

令和7年3月4日

さいたま地方税務局

登記官

請求番号：37-5

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年8月3日

0145457

地積測量図 345.8.3.

638-3

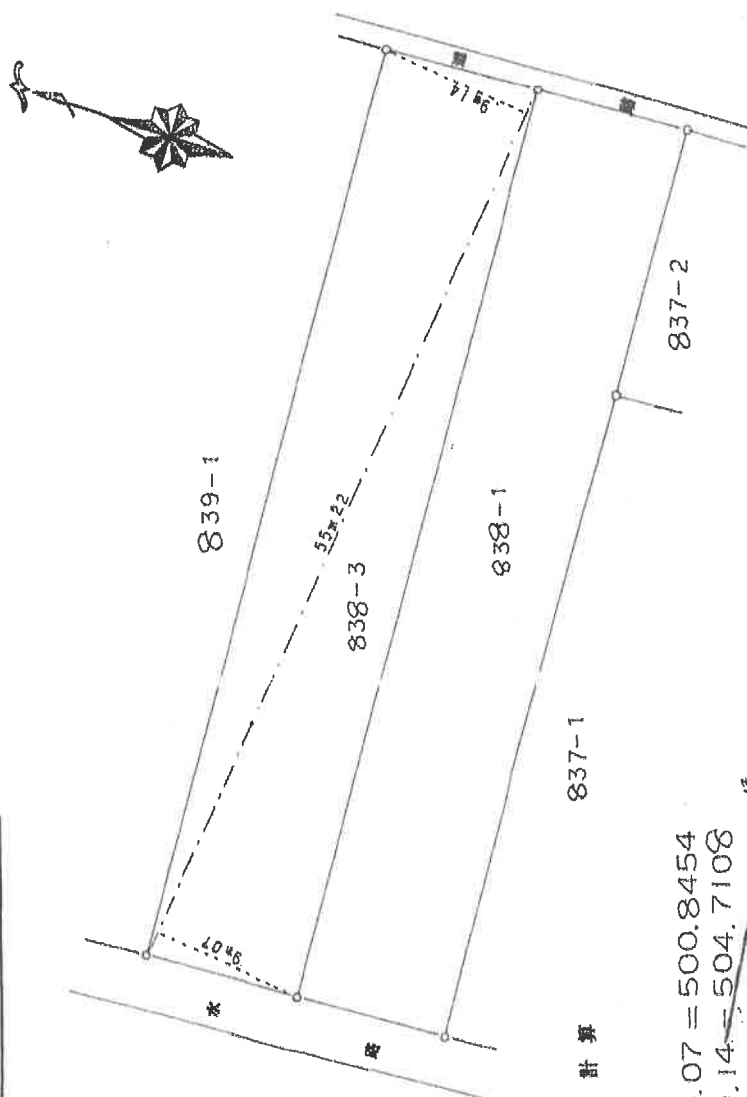
羽生市大字下村番字田

昭和五年八月一日

作者

士海家匯閣在士

申請人



# 算 計 積 函

$$\begin{aligned} & 55.22 \times 9.07 = 500.8454 \\ & 55.22 \times 9.14 = 504.7108 \\ & \$1005.5562 \div 2 = \underline{\underline{502.77 M}} \end{aligned}$$

$$985.12 - 502.77 = \underline{482.35 \text{ H}^2}$$

王士地家屋觀查士會用(紙)

箱 尺  $\frac{1}{300}$

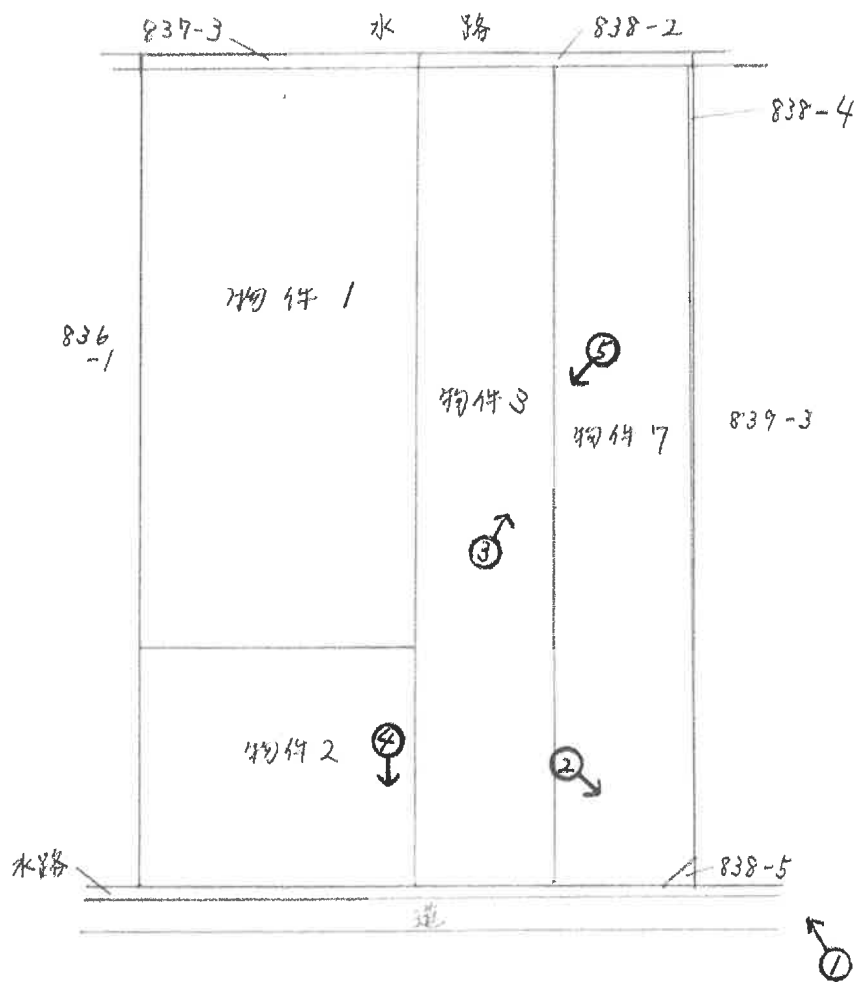
A3判をA4判に縮小

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。  
(さいたま地方方法務局久喜支局管轄)  
令和7年3月4日                      さいたま地方方法務局

ಪ್ರತಿ ಸಭೆ ಸಭೆ

請求番号: 37-3

# 土地概略図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



令和7年（ケ）第 24号  
令和7年6月6日外 現地調査  
令和7年6月11日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書  
(その1 物件1～3・7)

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

## 物 件 目 録

1 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 837番1

地 目 雑種地

地 積 687平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

2 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 837番2

地 目 雑種地

地 積 297平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

3 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 838番1

地 目 雑種地

地 積 482平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業

7 所 在 羽生市大字下村君字西田

地 番 838番3

地 目 雑種地

地 積 496平方メートル

所有者 有限会社秀栄興業



## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |           |
|-------------|-----------|
| 金1,120,000円 |           |
| 内 訳 価 格     |           |
| 物件1（土地）     | 金390,000円 |
| 物件2（土地）     | 金170,000円 |
| 物件3（土地）     | 金280,000円 |
| 物件7（土地）     | 金280,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～3・7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。

## 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 |
|-----------|--------------------------|---------------------------------|-----|
| 1～3<br>・7 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上 |     |
| 物件番号      | 特 記 事 項                  |                                 |     |
| —         | な い.                     |                                 |     |

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1～3・7）

|                                                          |                                                           |                                                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 位 置・交 通                                                  | 東武伊勢崎線「羽生」駅の北東方約6400m（道路距離、以下同様）に位置している。                  |                                                       |
| 付近の状況                                                    | 田が広がる中に資材置場等も見られる地域である。                                   |                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 | 市街化調整区域、既存の集落外<br>指定なし<br>60%<br>200%<br>—<br>—       |
| 画 地 条 件                                                  | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                | 1962㎡<br>整形地<br>平坦地、災害ハザード（浸水深3.27m）<br>砂田遺跡（70-58）該当 |

(前ページから続く)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 接 面 道 路<br>の 状 況 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 北側が、台帳幅員約 7.2 m の舗装市道（第 0 2 2 0 号線、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）に、ほぼ等高に接面する。</li><li>・ 東側が、台帳幅員 1.5 m の未舗装市道（第 3 1 6 8 号線、建築基準法上の道路に該当しない）に、幅約 1 m の水路敷を介して、1 m 弱高く、接面する。</li></ul>                                                                                                  |
| 土地の利用状<br>況等     | <p>（利用状況）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① 田を盛り土したとみられる資材置場で、盛土資材については不詳。</li><li>② 開発許可等の取得記録はない。</li><li>③ 北東端部にスーパーハウス及び簡易便所（動産）1 基がある。</li><li>④ 北西端部に、堆積物が小山状をなしており、雑草に覆われている。</li><li>⑤ 雑草が広範囲に繁茂しているが、目視可能な複数箇所に、ガラス片、コンクリート塊、廃ゴム管、廃ポリタンク等の廃棄物が、堆積・放置されている。</li></ul> <p>（隣地の状況等）</p> <p>田等である。</p> |
| 供給処理施設           | 上 水 道：なし<br>下 水 道：なし<br>ガス配管：なし                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項          | 上記現状から、可視範囲外（地中を含む）に廃棄物等が存する可能性も否めない。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

本葉以下余白

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

| 物件番号 | 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 | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------------|
| 1    | 6,700                | 0.245         | 687.ー           | ー         | 1,128,000              |
| 2    | 6,700                | 0.245         | 297.ー           | ー         | 488,000                |
| 3    | 6,700                | 0.245         | 482.ー           | ー         | 791,000                |
| 7    | 6,700                | 0.245         | 496.ー           | ー         | 814,000                |

ア 標準画地価格（規模500㎡程度の住宅地）

公示地 羽生ー8

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $9,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/141.8 \div 6,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 +5%  
 住環境(地勢・熟成度)等 +35%  
 $(100+5)\% \times (100+35)\% \div 141.8\%$

イ 個別格差 : 画地規模 -30%  
 非宅地(雑種地) -65%  
 $(100-30)\% \times (100-65)\% = 24.5\%$   
 角地であるが増価はない

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建付減価 : 考慮なし

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 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 (円)<br>イ | 占有減価<br>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         | 1,128,000           | —                        |                 | 0.50           | 0.70            | 390,000                     |
| 2         | 488,000             | —                        |                 | 0.50           | 0.70            | 170,000                     |
| 3         | 791,000             | —                        |                 | 0.50           | 0.70            | 280,000                     |
| 7         | 814,000             | —                        |                 | 0.50           | 0.70            | 280,000                     |
| 一括価格 (合計) |                     |                          |                 |                |                 | 1,120,000                   |

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ①堆積物の存在  
②廃棄物の存在  
等を考慮。－50%

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－8 (添付図面参照)

所在地番等： 羽生市大字弥勒字西村1148番

価 格： 9,600円/㎡

位 置： 「羽生」駅から約5.5km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 302㎡

供給処理施設： 上水道がある

接面街路： 南4.4m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等が見られる住宅地域

## 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 概略現況図（物件 1 ～ 7 共通）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



1  
15000

評価対象物件 1～3・7

評価対象物件 4～6

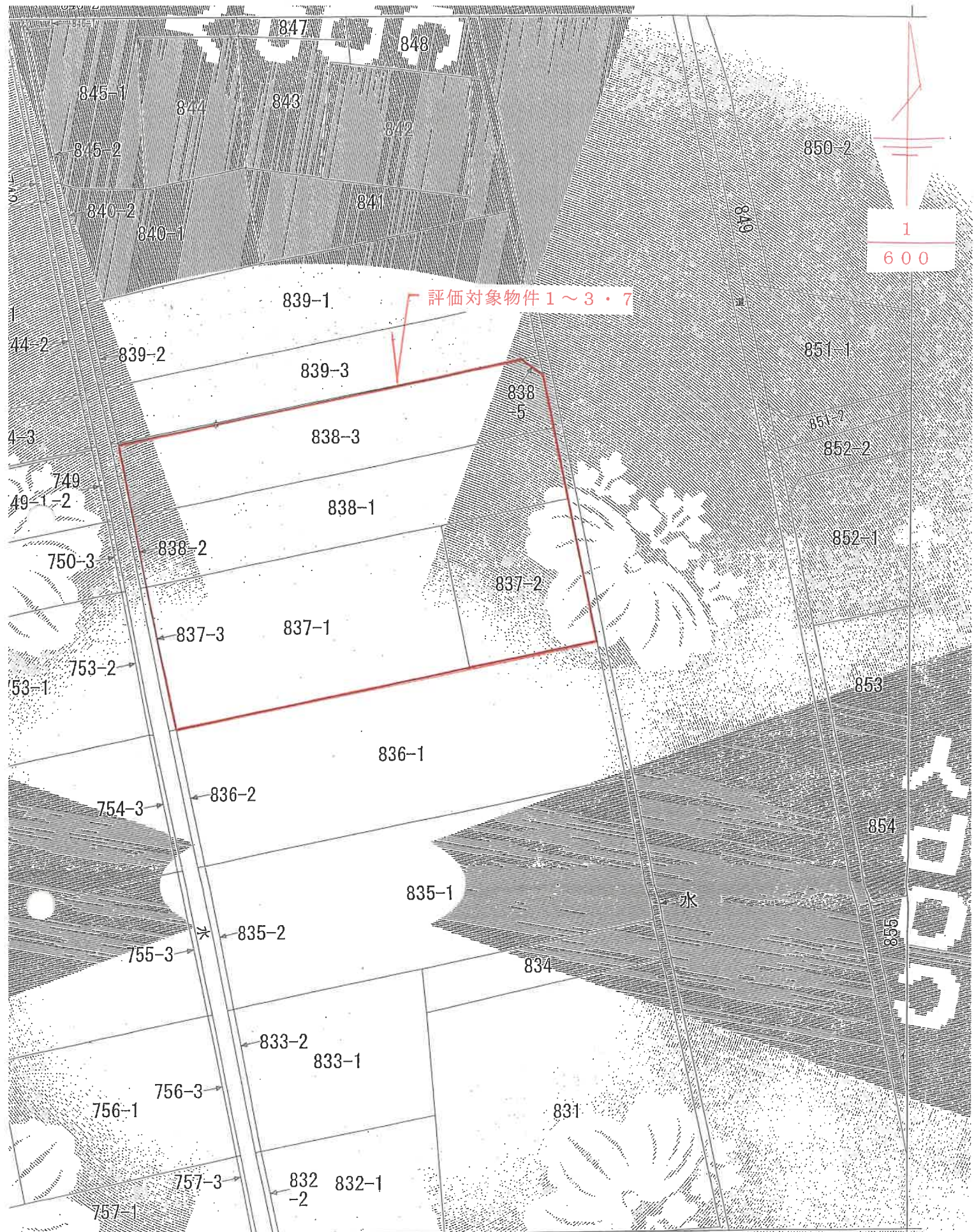
羽生駅方面

公示地

羽生市全図  
H20年3月作成  
羽生市

位置図





評価対象物件 1 ~ 3・7

1  
600

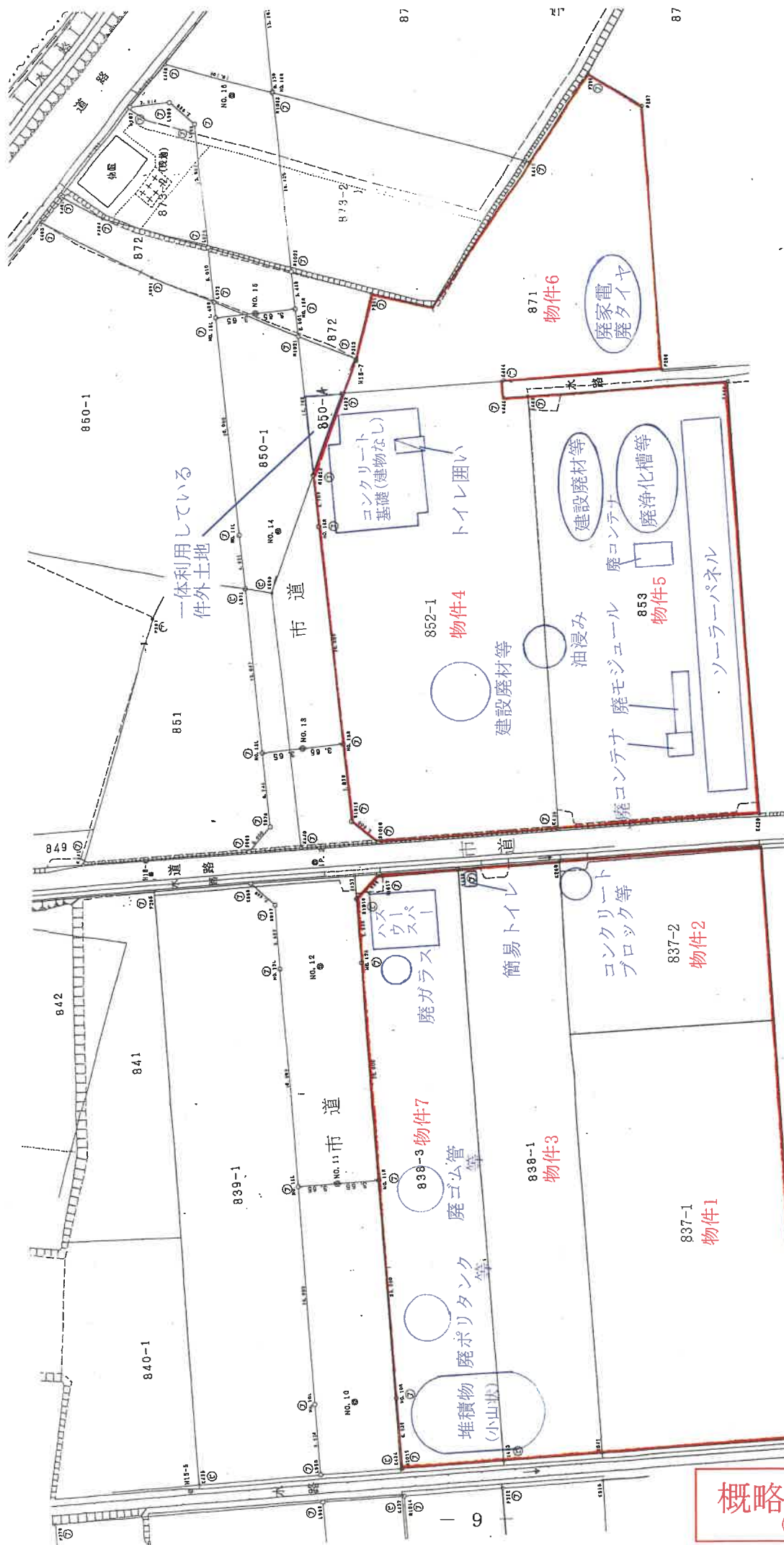
この図は、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面です。

地番区域見出し

A 大字下村君

公 図 写





(物件4～6は別冊)

概略現況図  
(物件1～7共通)