

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 8 年 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 8 年 11 月 4 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 8 年 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 8 年 9 月 15 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 120, 000 1, 696, 000	一括	424, 000	65, 697	0
1	1, 060, 000				
2	1, 060, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊谷市上須戸字道北 |
| | 地 番 | 9 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 9 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字道北 9 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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1】

有限会社笠原工務店が所有する下記2の売却対象外建物及び下記1の売却対象外建物(いづれも未登記)の一部が本件土地上に存在する。有限会社笠原工務店の占有権限は使用借権と認められる。

記

1 所 在 : 熊谷市上須戸字道北956番地

種 類 : 作業所

構 造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 : 約110.00平方メートル

2 所 在 : 熊谷市上須戸字道北955番地

種 類 : 事務所

構 造 : 木造スレート葺平家建

床面積 : 約64.00平方メートル

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

西側隣地(地番956番)と一体利用されており相互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 | 熊谷市上須戸字道北 |
| | 地 番 | 9 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 9 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字道北 9 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



令和8年(ヌ)第8号
令和8年3月23日受理
令和8年4月21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 岡 田 文 男

(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 | 熊谷市上須戸字道北 |
| | 地 番 | 9 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 9. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字道北 9 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 9 9 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 平方メートル |



(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	熊谷市上須戸字道北		
地 番	9 5 6 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐		
地 積	1 5 4 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約4平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	物件2建物の一部がはみ出ている。		
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和59年 6月30日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	熊谷市上須戸字道北956番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約110.00平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社笠原工務店) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成12年12月31日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (有限会社笠原工務店) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本件土地と956番 (目的外土地) 上にある。	
2	所 在	熊谷市上須戸字道北955番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約64.00平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社笠原工務店) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成5年12月31日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (有限会社笠原工務店) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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

■本件土地について

- 1 本件土地上に有限会社笠原工務店の所有する件外建物が2棟ある。
- 2 熊谷市役所の評価書では、事務所（件外建物2）については、債務者が納税義務者となっているが、同人の陳述や事務所入口ドアに「（有）笠原工務店」の表示があることなどから、同事務所の所有者は有限会社笠原工務店と認めた。
- 3 本件土地と債務者が所有する956番の件外土地は一体となっており、境界が不明確である。
- 4 本件土地が接する地番975番3の件外土地は熊谷市の所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の一部は、債務者が所有する件外土地（956番地）にはみ出ていると思われる。なお、境界が不明であり、はみ出ている部分の詳細な範囲等は不明確である。
- 2 本件建物の洗面所の床に傷みがある（写真⑩）。なお、洗面所にあるサウナは故障しているとのことである。
- 3 流し台の前の床に汚れ等がある。
- 4 本件建物の2階の各部屋は動産類が多く、部屋の隅まで立ち入って確認することができなかった。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 本件建物について、経年的な傷みはありますが、雨漏りや傾きは無いと思います。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 サウナは故障しています。 5 物件1について、よくわかりませんが、隣地との境界の争いは聞いたことはありません。 6 地番956番の件外土地と物件1上にまたがって建っている件外建物1（作業所）は有限会社笠原工務店の所有です。 7 物件1上にある件外建物2（事務所）も有限会社笠原工務店の所有です。 8 同社の代表者であった父が亡くなったため、私が代表者として登記してありますが、同社は営業していません。 9 件外建物1（作業所）、同2（事務所）は、いずれも未登記です。 10 件外建物1、同2の両建物が物件1土地を使用することについて、地代のやり取りはなく、無償で使用しています。 11 物件2の一部が956番の目的外土地にはみ出ているとのことですが、物件2の建築、956番の土地の登記等については、全て亡父がやったことであり、私には全く事情はわかりません。 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

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月2日 (木) 10:40-10:55	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年4月6日 (月) 16:00-16:05	執行官室	債務者から電話聴取
8年4月15日 (水) 15:45-16:40	目的物件所在地	債務者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年4月16日 (木) 12:55-13:05	さいたま地方法務局熊谷支局	件外土地, 占有会社等について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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, 立会人を立ち会わせ, 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-39192.580 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上須戸

請求部	所在	熊谷市上須戸字道北				地番	955番			
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40年3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。

A3判をA4判に縮小

令和8年2月5日
さいたま地方法務局熊谷支局

地図整理番号：M21610
(1/1)

登記官

(9 枚目)

登記年月日：昭和59年7月30日

2169348

各階平面図

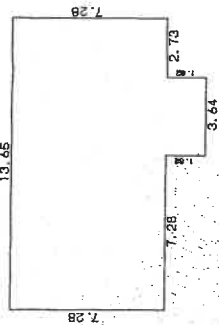
家屋番号 955番

建物各階平面図

建物の所在 大里郡妻沼町大字上須戸字道北955番地

熊谷市

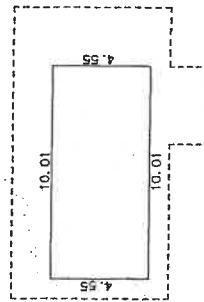
1 階



求積表

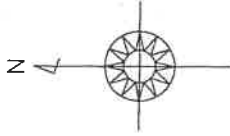
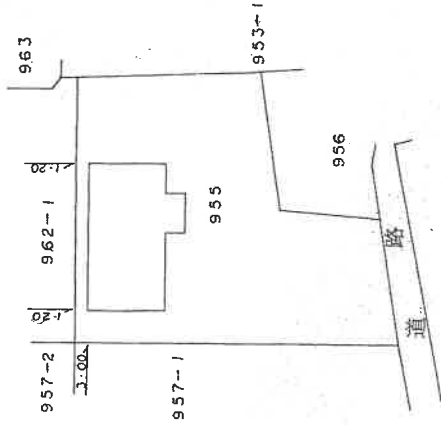
7.28 X 13.65 = 99.3720
1.82 X 3.64 = 6.6248
合計 105.9968
床面積 105.99 ㎡

2 階



求積表

10.01 X 4.55 = 45.5455
45.5455
床面積 45.54 ㎡



(日調連12)

作製者

2日作製)

縮尺 1/250

申請人

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8年2月5日 さいたま市地方法務局熊谷支局

登記簿

(10枚目)

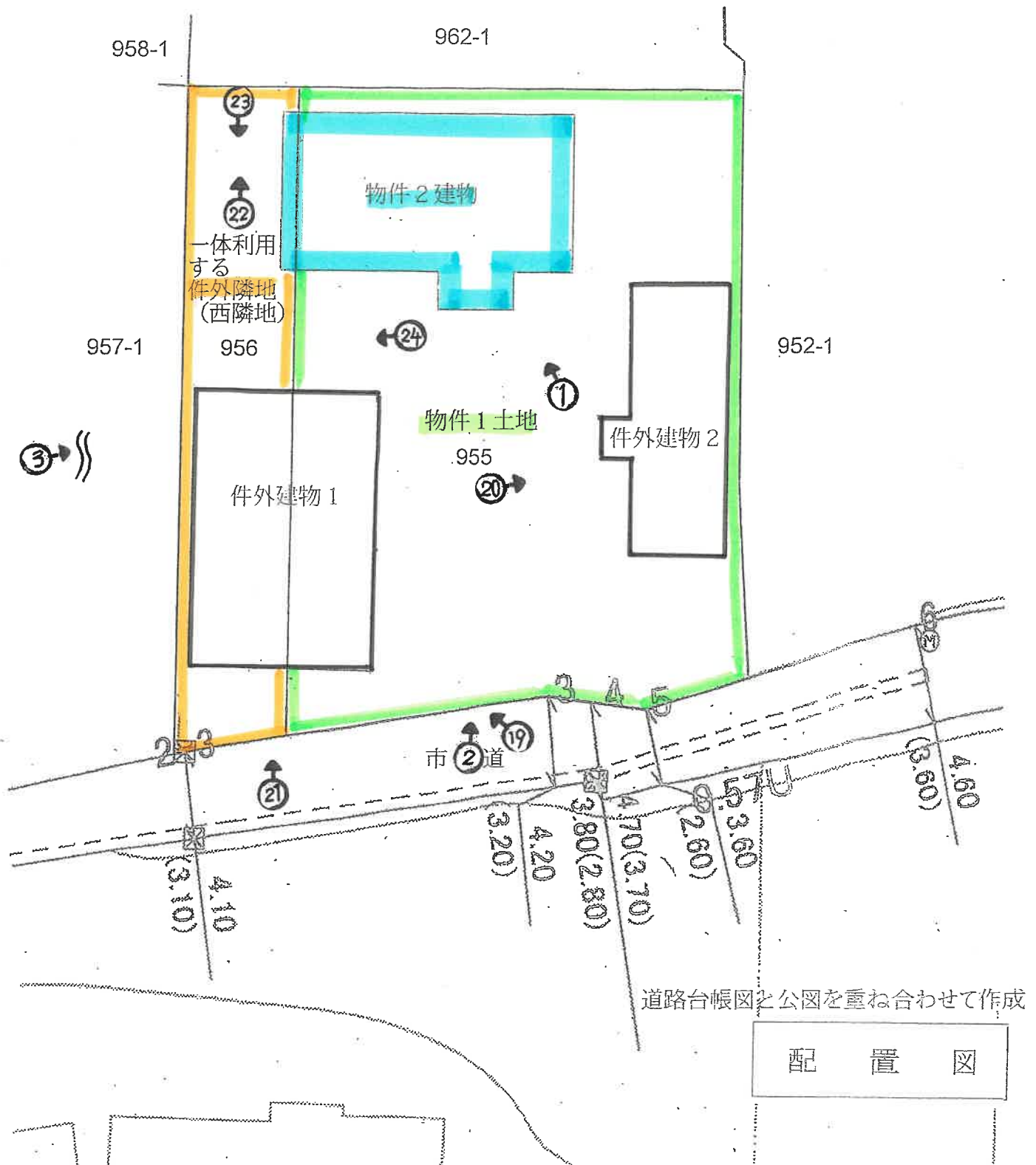
地図管理番号：M21611

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(長縮納)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

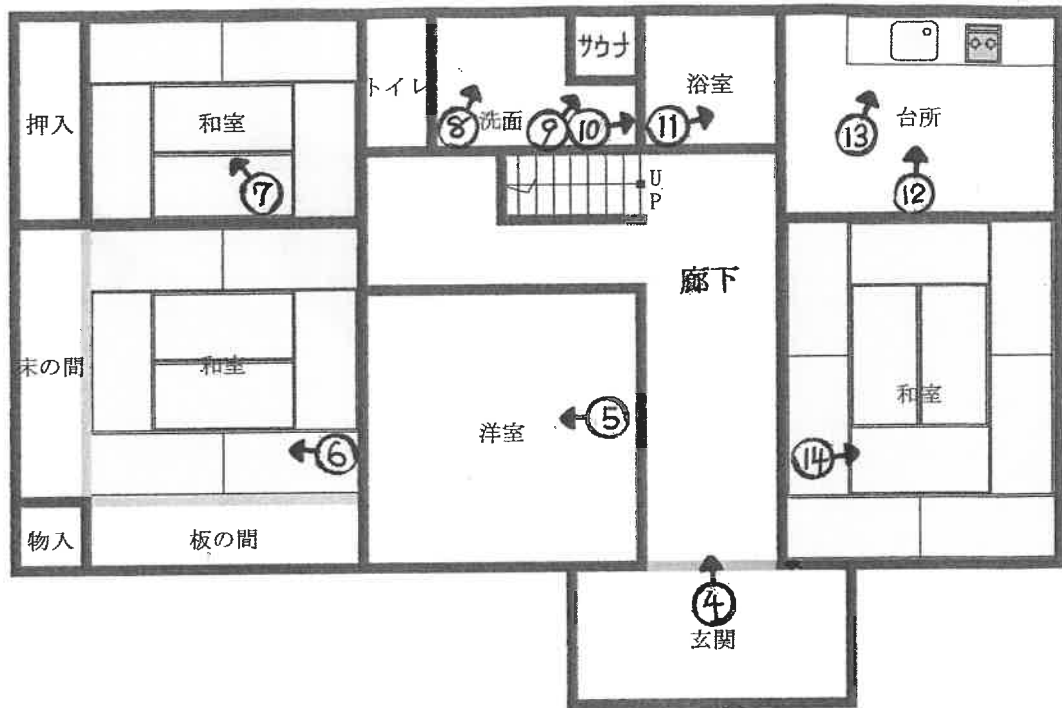


配置図

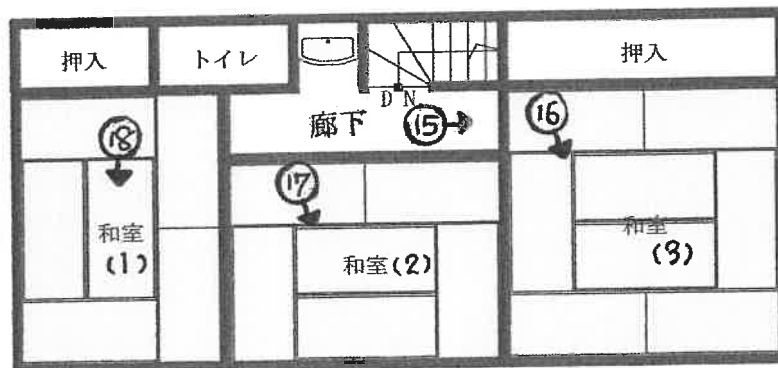
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1 階



2 階







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧

①9



目的外建物

②0



目的外建物

②1



目的外土地(956番地)

物件1土地

(19 枚目)



22

目的外土地(956番地)



23



24

令和8年（ヌ）第 8号
令和8年4月15日 現地調査
令和8年4月24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 | 熊谷市上須戸字道北 |
| | 地 番 | 9 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 9 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上須戸字道北 9 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金2,120,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,060,000円
物件2（建物）	金1,060,000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及び件外建物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、物件1及び件外土地の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	熊谷市上須戸字道北 9 5 5 番地、 9 5 6 番地
物件番号	特 記 事 項		
1	① 所有者を同じくする西隣の下記件外土地（以下「西隣地という」）と一体利用されている。 （西隣地の表示） 所 在 熊谷市上須戸字道北 地 番 9 5 6 番 地 目 田（転用許可済） 地 積 1 5 4 平方メートル ② 本件土地及び西隣地上に、下記の未登記件外建物2棟があり、所有はいずれも（有）笠原工務店で、地代の授受はない。 （件外建物の表示） 1 所 在 本件土地及び西隣地 種 類 作業所 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 1 1 0 平方メートル うち、西隣地にかかる部分は約 5 8 平方メートル（概測）		

(前ページから続く)

1	2 所 在 本件土地 種 類 事務所 構 造 木造スレート葺平家建 床面積 約 6 4 平方メートル
2	1 階西端部が当該西隣地に張り出している模様で、張り出し部分の床面積は、約 4 平方メートル（概測）である。

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第 4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位 置・交 通	J R 高崎線・秩父鉄道線「熊谷」駅の北方約 8 0 0 0 m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅や一般住宅等が見られる地域で、主な便益施設は次のとおりである。 長井小学校 北西方約 1 6 0 0 m 妻沼東中学校 北西方約 2 7 0 0 m	
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、既存の集落外 指定なし 6 0 % 2 0 0 % — 地上建物の建替え等については、表末特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	5 8 9 . 9 6 m ² 概ね長方形地 災害ハザード該当（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）、想定最大浸水深 3 . 8 m） 特にない

(前ページから続く)

接 面 道 路 の 状 況	南側が、現況幅員約 3.6 m～4.7 m の舗装市道（妻沼 4 4 5 8 号線、建築基準法 4 2 条 2 項道路）に接面する。
土地の利用状況等	(利用状況) 地上には、物件 2 の建物及び件外建物 2 棟が存する。 (隣地の状況等) 農地・公園等である。
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：なし ガス配管：なし
特 記 事 項	地上建物建替の可能性 下記のとおり、本件建物の建替えはかなり困難である。 A 現在までの経緯 ① 本件土地の開発許可の記録はない。 ② 本件建物については、昭和 5 8 年 1 1 月 2 1 日付・第 1 7 4 0 号で、 <u>本件土地のみの範囲を敷地とする</u> 、専用住宅新築の建築確認が行われた。 ③ 本件建物は上記②に反し、一部が西隣地に張り出している可能性が高い。 ④ 件外建物 2 件は、いずれも建築確認の記録がなく、かつ件外建物 1 は、過半が西隣地に張り出している可能性が高い。 B 建替えの可能性（当職照会に対する熊谷市開発審査課の教示） ア 現状の使用を適法としたいのであれば、本件土地と西隣地を合わせた範囲を対象区域とする開発許可が必要であるが、本件土地は、既存の集落外にあるので、開発許可を受けうる者は、「線引き」前からの所有者等に限られることとなる。（一般第三者は開発許可取得の対象外となる） イ 都市計画法 4 3 条の許可により建替えを行いたいのであれば、建物の敷地を、前記 A ②の範囲に是正することが必要である。 この場合の是正とは、本件建物及び件外建物 1 につき、西隣地に張り出している部分を取壊し・除却し、西隣地上に建物がない状態にすることをいう。

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） 昭和59年6月30日築 経過年数 42年程度 経済的残存耐用年数 概ね満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： ALC版下地(推定)吹付タイル仕上等 内 壁： クロス貼、左官壁等 天 井： クロス貼、化粧板貼、目透天井、格天井等 床 : ケミカル床材、畳、フローリング等 設 備： 電気・給排水設備、家庭用サウナ等で、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： 中位～中位の上（大黒柱あり） 施 工： 普通～やや入念
保守管理の状態	・ 保守管理は全般にわたり普通程度以下で、老朽化に加え、下記の事実が指摘される。 ・ 台所の床等に汚れがあり、洗面所の床に傷みがある。 ・ 家庭用サウナは故障している。 ・ 内部には、かなりの量の動産類が残置されている。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	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

① 物件1（土地）

物件 番号 等	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	7,800	0.65	589.96	1.00	2,991,000
西隣地	7,800	0.40	154.－	1.00	480,000

ア 標準画地価格

基準地 熊谷（県）－8

$$\text{基準地価格 } 10,300\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100/100 \times \text{標準化補正 } 100/100 \times \text{地域格差 } 100/132.0 \div 7,800\text{円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準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 : 熟成度 +20%

公法上の規制 +10%

$$(100+20)\% \times (100+10)\% = 132.0\%$$

イ 個 別 格 差 : 物件1… 建物の建て替えが困難 -35%

西隣地… 宅地性に乏しい -60%

ウ 地 積 : 物件目録・前記第3目的物件欄に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : ない

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	240,000	151.53	0.070	2,546,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数を概ね満了しているので、現状等を考慮し、7%と査定した。

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

各々の建物に対する地積の配分比に、各々の建物の敷土地利用権の割合を乗じて求めた積数により、下表のとおり査定した。

物件 番号 等	土地価格 (円) ア	物件 2 の利用権価格 イ				件外建物 2 棟の利用権価格 ウ				土地物件から の控除額 イ c + ウ c
		a 配分比 (注 1)	b 利用権(注 2)		c 利用権 価格	a 配分比 (注 1)	b 利用権(注 2)		c 利用権 価格	
			種類	割合			種類	割合		
1	2, 991, 000	0. 468	(場)	0. 1	140, 000	0. 532	(使)	0. 1	159, 000	299, 000
西隣地	480, 000	0. 333	(場)	0. 1	16, 000	0. 667	(使)	0. 1	32, 000	48, 000
建物物件への 加算額		計156, 000				計191, 000				計347, 000

(注1) 各建物への配分比

(物件1)

利用の現況から、各建物の物件1上の床面積比によることが妥当と判断し、以下のとおりとした。

$$\begin{array}{lcl}
 & \text{物件2} & \text{物件2} \quad \text{件外1} \quad \text{件外2} \\
 \text{物件2} & : & (105.99-4) \text{ m}^2 \div ((105.99-4) \text{ m}^2 + (110-58) \text{ m}^2 + 64 \text{ m}^2) \div 0.468 \\
 \text{件外建物2棟} & : & 1-0.468=0.532
 \end{array}$$

(西隣地)

利用の現況から、物件2に1、件外建物1に2、の割合で配分することが妥当と判断した(物件2への配分比0.333、件外建物への配分比0.667)。

(注2) 土地利用権

物件2については、売却により法定地上権が成立せず、場所的利益の割合を10%と査定した。

件外建物2棟については、使用借権の割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,991,000	-299,000		0.56	0.70	1,060,000
2	2,546,000	+156,000	1.0	0.56	0.70	1,060,000
一括価格(合計)						2,120,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 件外土地との一体利用や件外建物が存すること等、権利や利用の独立性を欠く。-30%

建物内外の状況等から、買受人において相応の片付けを負担することとなる蓋然性を否めない。-20%

$$(100-30)\% \times (100-20)\% = 56.0\%$$

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

基準地価格 熊谷(県) - 8 (添付図面参照)

所在地番等： 熊谷市上根字前田613番1

価 格： 10,300円/㎡

位 置： 「熊谷」駅から約8.5km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 597㎡

供給処理施設： 上水道がある

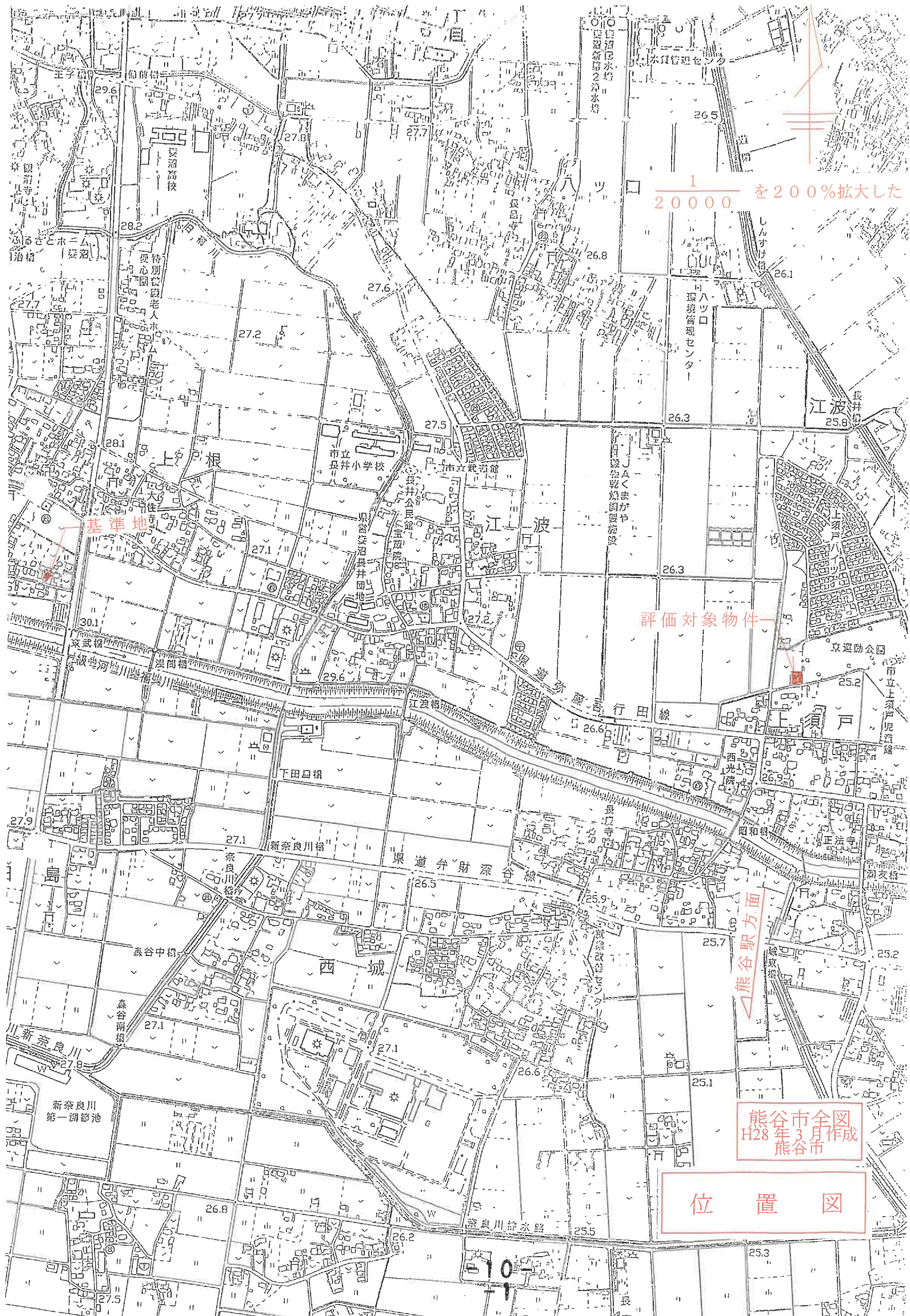
接面街路： 南4.1m市道

用途指定等： 市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

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 配置図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況写真（裁判所限り）

以 上



道

961

964-2

1

500

958-1

952-1

962-1

評価対象物件

956

955

957-1

975-3

道

947-2

948-2

948-1

948-3

947-1

道

946

945

944

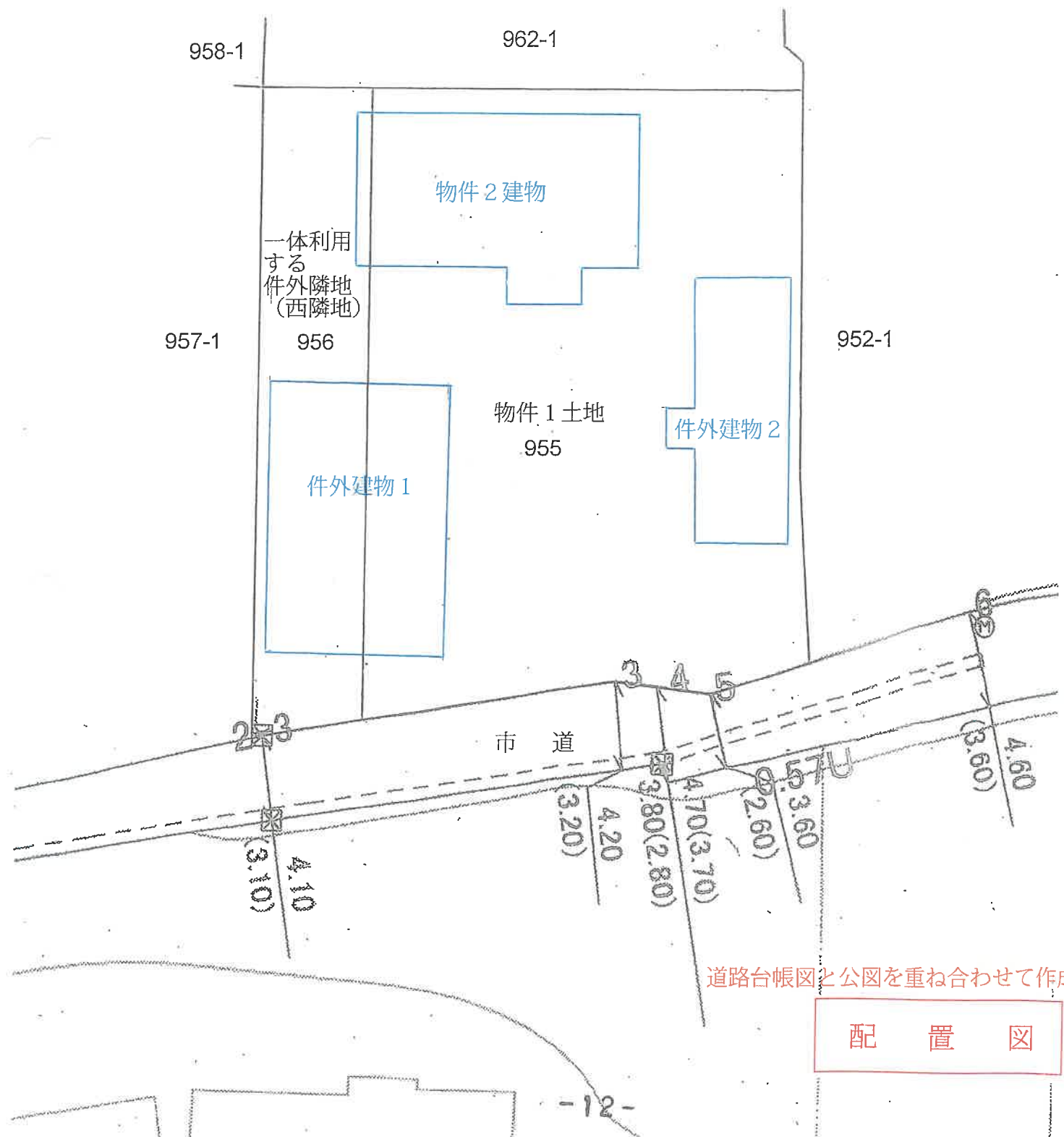
公 図 写

(座標値種別 図上測定)

本図は、土地の図面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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta-heiryouoku2011.par)による修正がなされています。

区域
見出

上須



配置図

登記年月日: 昭和39年7月30日

これは図面に記載されているものを証明し、その真実性を
令和8年2月5日 土地主及び関係者等が証明し、

登記証

建物図面・各階平面図写

2169348

各階平面図

建物図面

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

熊谷市

上須戸を道北9.5.5番地



1階



求積表

7.28 X 13.65 = 99.3720
1.82 X 3.24 = 5.9168
合計 105.2888
床面積 105.29㎡

2階



求積表

10.0 X 4.55 = 45.5000
4.55 X 10.0 = 45.5000
合計 91.0000
床面積 91.00㎡

(注) 縮小

作成者
土地調査士
熊谷市

(日本土地調査士会)

1/250

中

縮尺

500

(長縮)