

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4, 8	1, 240, 000 992, 000	一括	248, 000	26, 969	6, 620
3	470, 000				
4	70, 000				
8	700, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 |
| | 地 番 | 2742番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 |
| | 地 番 | 2742番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.37平方メートル |
| 8 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 2742番地5 |
| | 家屋 番号 | 2742番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 36.43平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3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3, 4, 8】

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3, 4, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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3, 4】

売却対象外の土地(地番2742番)を通行のため利用している。

《 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 |
| | 地 番 | 2742番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 |
| | 地 番 | 2742番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.37平方メートル |
| 8 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 2742番地5 |
| | 家屋 番号 | 2742番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 36.43平方メートル |



令和 6年(ケ)第 106号
令和 6年12月 9日受理
令和 7年 1月14日提出

現況調査報告書

(2分冊の2「物件3、4及び8関係」)

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町
 地 番 2742番1
 地 目 宅地
 地 積 46.37平方メートル
- 2 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町
 地 番 2742番3
 地 目 宅地
 地 積 66.52平方メートル
- 3 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町
 地 番 2742番5
 地 目 宅地
 地 積 179.35平方メートル
- 4 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町
 地 番 2742番8
 地 目 宅地
 地 積 25.37平方メートル
- 5 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町
 地 番 2742番11
 地 目 宅地
 地 積 21.35平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町
 地 番 2742番13
 地 目 宅地
 地 積 0.53平方メートル
- 7 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町 2742番地3、2742番地1
 家屋 番号 2742番3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 35.60平方メートル
- 8 所 在 行田市大字南河原字北二ノ町 2742番地5
 家屋 番号 2742番5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 36.43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 3、4				
現況地目	☒ 宅地(物件 3、4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 「その他の事項」のとおり				
建物	物件 8				
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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	☒ 「その他の事項」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

その他の事項

■ 物件3、4関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、フェンス塀により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 3 本土地（物件4）の北方向隣接地である2742番の土地は、行田市（旧 南河原村）名義の土地である水路敷であるところ、公道から本各土地に至るために水路上に橋梁を施し使用しているが利用については無償である。

なお、本手続における買受人は、市への占用許可申請を要する（評価人調べ）。

■ 物件8関係

本建物については、床のふかつく部分及び建具の破損箇所が存在した。また、その他に経年相当の老朽化が窺えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	■ 物件3、4関係 1 本各土地と隣接地との間に、境界の争いはない。 2 水路上の占用許可については、特に手続をした記憶がない。 ■ 物件8関係 1 本建物は、私が家族と共に居住している。 2 本建物については、特に雨漏りはしないが、床に不具合（ふかつき）や建具の破損箇所がある。 3 本建物内で、猫3匹を飼っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月11日 (水) 15:00-15:10	物件所在地	外観調査
7年1月7日 (火) 10:50-11:10	同 上	立入調査、所有者から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

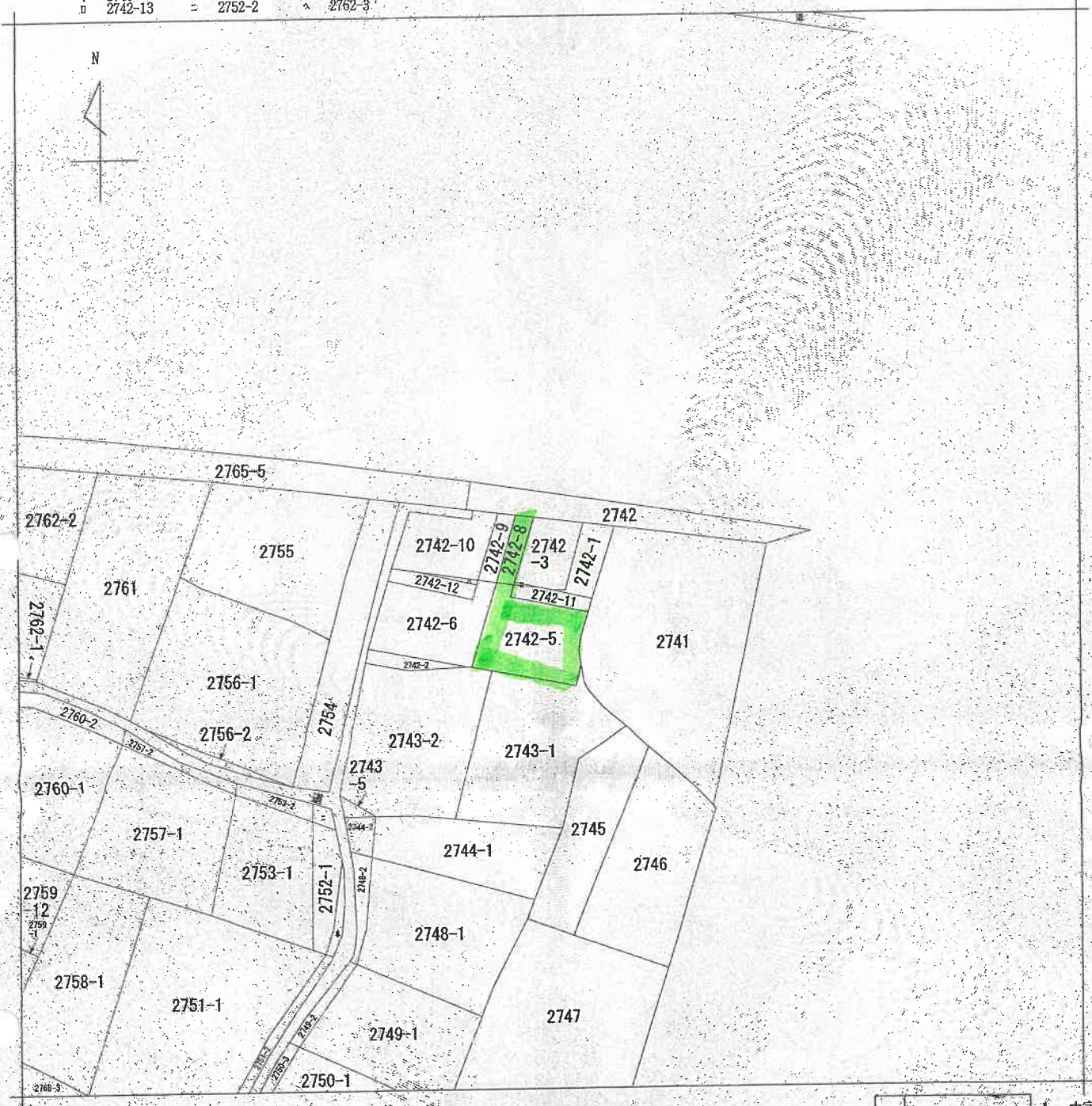
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

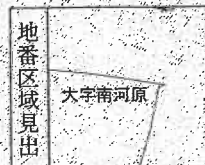
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2740- ハ 2742-7 ホ 2752-3
ロ 2742-13 ニ 2752-2 ヘ 2762-3



(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。



大字南河原

請求部	所 在	行田市大字南河原字北三ノ町				地 番	2742番3		
出力尺	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。
(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)
令和6年10月30日
東京法務局

地図整理番号: M79947

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成2年3月16日

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。
(さいたま地方裁判所 熊谷支部管轄)
令和6年10月30日 東京法務局

登記簿

(9 枚目)

地図整理番号：M79950

3198497

4123.16
地積測量図

地番 2742-1、-5、-6、-7

土地の所在 埼玉県熊谷市河原町大字南河原字北三ノ町

地番 NO.	2742-1	面 積	高 さ	倍 面 積
		11.338	4.018	45.556084
		11.338	4.070	46.145660
		6.836	0.152	1.039072
			倍 面 積	92.740818
			倍 面 積	46.3704080
			地 積	46.37 ㎡

地番 NO.	2742-5	面 積	高 さ	倍 面 積
		16.505	6.188	102.132940
		19.902	5.108	101.659418
		19.902	9.930	197.626860
			倍 面 積	401.419218
			倍 面 積	200.7096080
			地 積	200.70 ㎡

地番 NO.	2742-6	面 積	高 さ	倍 面 積
		18.445	8.745	161.301525
		20.863	1.065	22.218095
		20.863	10.426	217.517633
		2.670	0.728	1.943760
			倍 面 積	402.982018
			倍 面 積	201.4810080
			地 積	201.48 ㎡

地番 NO.	2742-7	面 積	高 さ	倍 面 積
		11.879	0.013	0.154427
		11.902	0.776	9.235952
			倍 面 積	9.390379
			倍 面 積	4.8951895
			地 積	4.89 ㎡

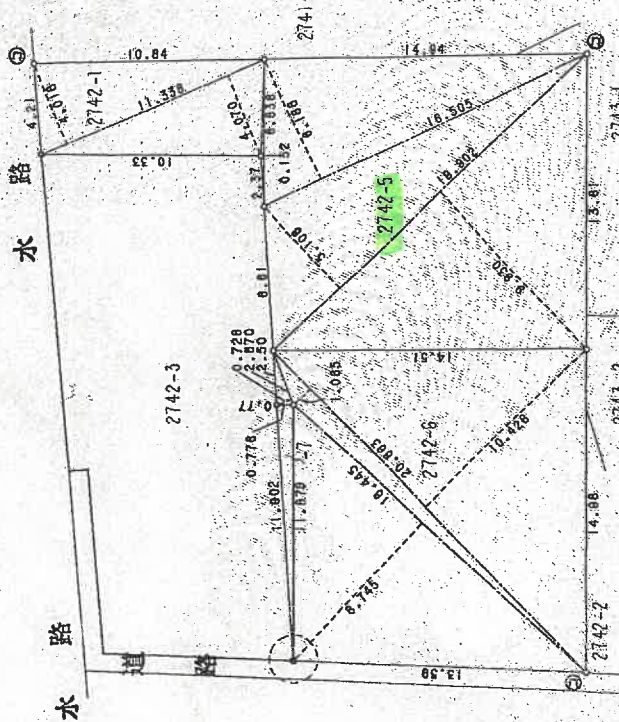
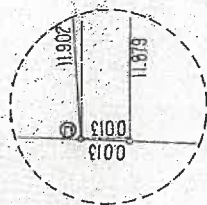
凡例	① 境界線の種類	② 境界線の位置	③ 境界線の種類	④ 境界線の位置
例	⑤ 石	⑥ プラスチック杭	⑦ 金	⑧ 銅
	⑨ コンクリート杭	⑩ 金	⑪ 銅	⑫ 鉄
	⑬ 金	⑭ 銅	⑮ 鉄	⑯ 鉛

作製者 土地家屋調査士 2 年 3 月 3 日 (作製)

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

拡大図



申請人

縮尺

1/250

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。
 (さいたま地方支局 熊谷支局管理)
 令和6年10月30日 東京法務局

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

3198498

地番 2742-3、-8、-9、-10

土地の所在 北埼玉郡南河原町大字南河原字北二ノ町

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	12.395	5.290	65.569550
	12.395	3.471	43.023045
	10.778	2.269	24.455282
		倍面積	133.047877
		倍面積	68.5239385
		地積	68.52 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	10.835	2.379	25.285907
	10.835	2.330	24.774890
	6.618	0.263	1.740534
		倍面積	51.811331
		倍面積	25.9056655
		地積	25.90 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	10.579	2.378	25.158862
	10.579	2.391	25.284389
		倍面積	50.451251
		倍面積	25.2256255
		地積	25.22 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	13.123	5.755	75.522865
	16.073	1.162	18.678828
	16.073	7.437	118.534901
	3.218	0.863	2.777134
		倍面積	218.511728
		倍面積	108.2558630
		地積	108.25 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積	地積
2742-3	12.395	5.290	65.569550	
2742-8	10.835	2.379	25.285907	
2742-9	10.579	2.378	25.158862	
2742-10	13.123	5.755	75.522865	
合計				108.25 m ²

作製者

2年3月3日(作製)

申請人

縮尺 1/250



登記年月日：平成2年7月6日

3198499

H2.7.6
地積測量図

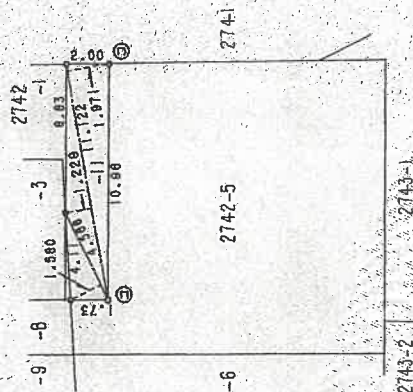
地番	2742-5
土地の所在	埼玉県川口市南河原字北二ツ町



三 斜 求 積 表

地番	2742-1	底 辺	高 さ	価 面 積
NO.		11.122	1.971	21.921462
		11.122	1.229	13.668938
		4.566	1.560	7.122960
			価 面 積	42.713360
			価 面 積	21.3566800
			地 積	21.35 m ²

残地番	2742-5	総 計	21.3566800
公 簿	200.709608	残 地 積	179.3529280
		地 積	179.35 m ²



A3判をA4判に縮小

凡 例	① 境界線の種類	② 境界線の位置	③ 境界線の長さ	④ 境界線の方向	⑤ 境界線の面積	
①	石 積	アラスチック杭	②	金 属 杭	③	金 属 杭
②	コンクリート杭	③	金 属 杭	④	金 属 杭	
③	金 属 杭	④	金 属 杭	⑤	金 属 杭	

土地家産部富士

作成者

平成 2 年 6 月 30 日(作製)

作製者
土地家産調査士

平成2年6月30日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方法務局 熊谷支局管理)
令和6年10月30日 東京法務局

登記簿

(//枚目)

登記年月日：平成27年7月6日

3198501

アセスメント
地積測量図

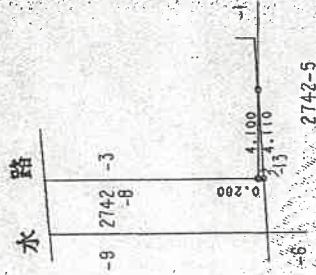
地番 2742-13

土地の所在 埼玉県熊谷市原村大字青河原字北二ノ町

三 算 求 積 表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	4.100	0.280	1.088000
		倍面積	1.088000
		面積	0.5330000
		地積	0.53 m ²

残地番 公簿	2742-8	総計	0.5330000
	25.9058855	残地積	25.3728855
		地積	25.37 m ²



凡例	① 石	② 砂	③ プラスチック板	④ 土	⑤ 水	⑥ 空気	⑦ 土	⑧ 土	⑨ 土	⑩ 土	⑪ 土	⑫ 土	⑬ 土	⑭ 土	⑮ 土	⑯ 土	⑰ 土	⑱ 土	⑲ 土	⑳ 土	㉑ 土	㉒ 土	㉓ 土	㉔ 土	㉕ 土	㉖ 土	㉗ 土	㉘ 土	㉙ 土	㉚ 土	㉛ 土	㉜ 土	㉝ 土	㉞ 土	㉟ 土	㊱ 土	㊲ 土	㊳ 土	㊴ 土	㊵ 土	㊶ 土	㊷ 土	㊸ 土	㊹ 土	㊺ 土	㊻ 土	㊼ 土	㊽ 土	㊾ 土	㊿ 土
製作者	土地家屋調査士 (昭和27年6月30日作製)																																																	

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年5月20日

4165463

各階平面図

建物平面図

H 3.5.20

家屋番号 2742番5

建物の所在 北埼玉郡市川原科大字南河原字北二ノ町 2742番地5

行田市

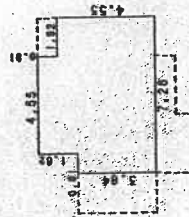
1階



求積表

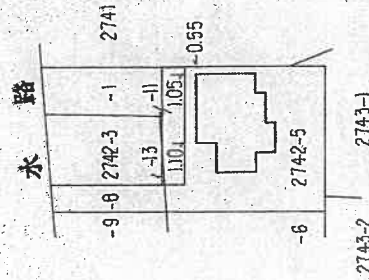
1.62 X 6.37	=	11.5834
3.64 X 9.10	=	33.1240
0.91 X 5.48	=	4.9888
0.91 X 2.73	=	2.4843
合計		52.1703
床面積		52.17 ㎡

2階



求積表

3.84 X 0.91	=	3.5124
5.48 X 4.55	=	24.8430
4.55 X 1.82	=	8.2810
合計		36.6384
床面積		36.63 ㎡



作製者

土地調査士
家屋調査士

昭和3年5月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

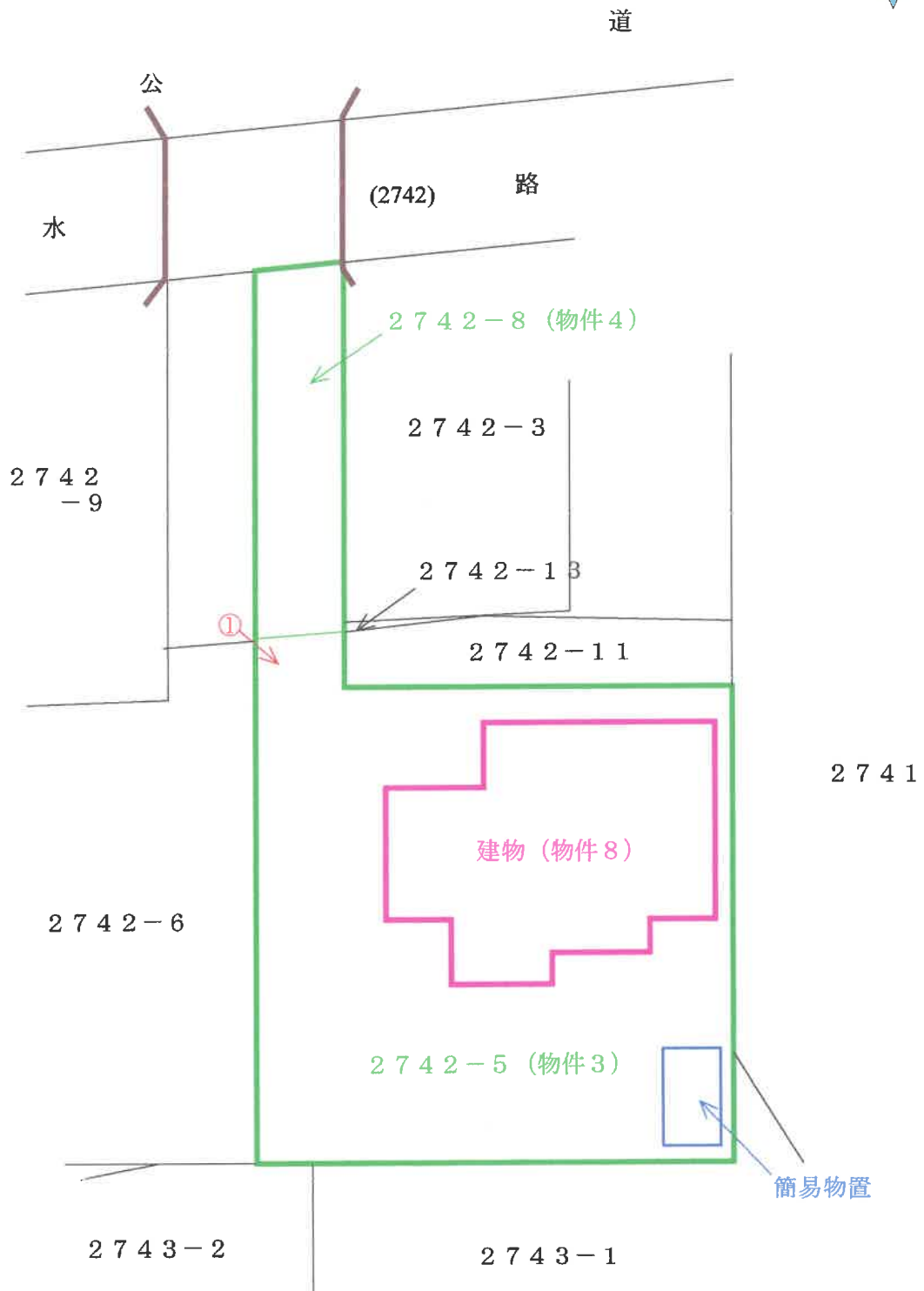
A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(さいたま地方支務局熊谷支局管理)
令和6年10月30日 東京法務局

登記官

(3枚目)

土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)

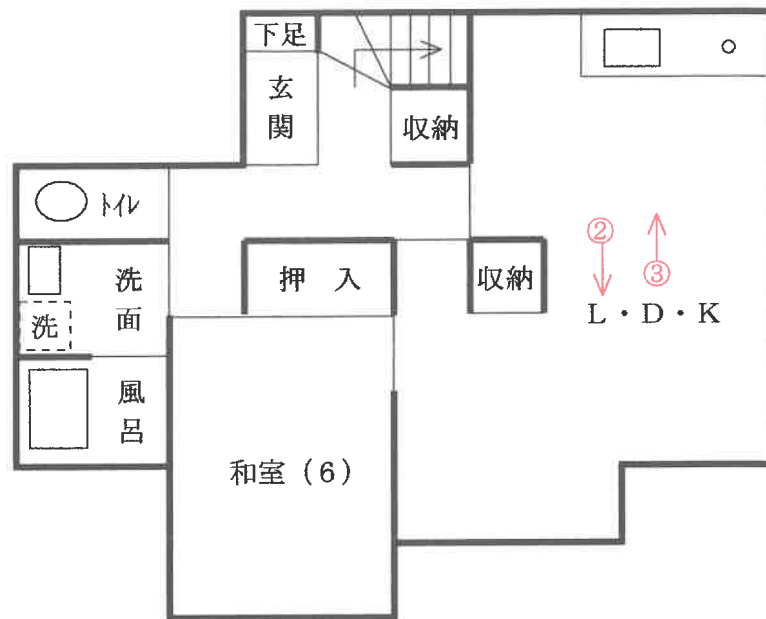


○→ = 写真撮影位置・方向

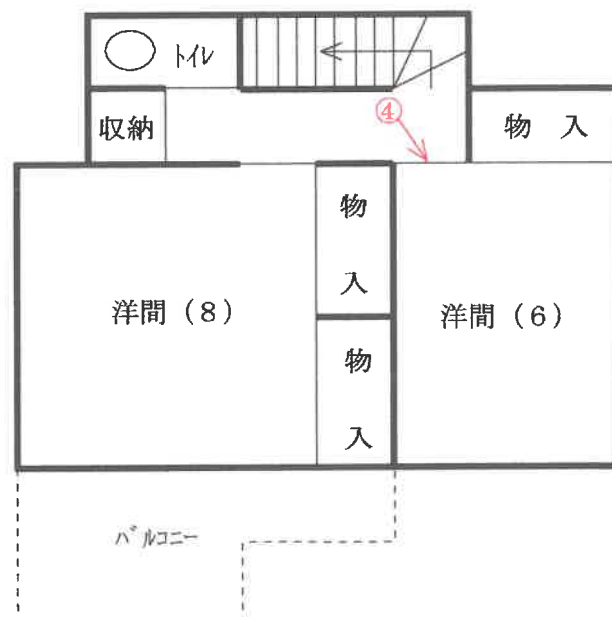
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(15 枚目)



①



②



③

④



(17 枚目)

令和6年（ケ）第 106号
令和7年1月7日 現地調査
令和7年1月8日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書
(その2 物件3・4・8)

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 3 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 |
| | 地 番 | 2 7 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 3 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 |
| | 地 番 | 2 7 4 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 3 7 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 行田市大字南河原字北二ノ町 2 7 4 2 番地 5 |
| | 家屋番号 | 2 7 4 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2 階 3 6 . 4 3 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,240,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金470,000円
物件4（土地）	金70,000円
物件8（建物）	金700,000円

- 1 一括価格は、物件3・4・8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3・4の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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き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
3	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	
4	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	
8	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 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件3・4）

位 置・交 通	秩父鉄道線「行田市」駅の北西方約5000m（道路距離、以下同様）に、JR高崎線「熊谷」駅の北東方約7500mに、国際十王交通「三区」バス停の北東方約270mに、位置している。	
付近の状況	小規模開発による住宅地域で、周辺には農家住宅や農地も広がり、主な便益施設は次のとおりである。 南河原小学校 …………… 西方約650m 南河原中学校 …………… 西方約1200m	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — な い
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 204.72㎡ 旗竿状地 平 坦 —
接 面 道 路 の 状 況	- 路地状部分の北端が、台帳幅員約4.5mの舗装市道（第10.3－112号線、建築基準法42条1項1号道路）に、幅約3mの開渠水路を介して接面する。 - 本件土地の接道部分は幅約2.5mの橋掛けに拠るが、現在有効な水路使用許可はない。	
土地の利用状況等	（利用状況） - 地上には、物件8の建物及び簡易物置（動産）1基が存し、件外建物はない。 - 地上に瓦礫や廃家電類等がやや多く見られ、買受者において片付けが必要となる可能性を否めない。 （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 下水道：なし ガス配管：なし
特記事項	ない

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年5月8日築 34年程度 ほぼ満了
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦 外壁：吹付タイル等 内壁：クロス貼、左官壁等 天井：クロス貼、目透天井等 床：フローリング、畳等 設備：電気・給排水設備で、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	保守管理は普通程度以下で、全般的な老朽化に加え、i 外壁のヒビ、ii 複数箇所での床の沈み、iii 建具の破損、iv 設備の汚れ等の事実が指摘される。	
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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・4（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
3	13,000	0.85	179.35	0.70	1,387,000
4	13,000	0.85	25.37	0.70	196,000

ア 標準画地価格

公示地 行田－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 13,900\text{円/㎡} & \times 98.5/100 & \times 100/103 & \times 100/102 & \div 13,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 二方路地 +3%

◇ 地 域 格 差 : 地域の熟成度 +2%

イ 個 別 格 差 : 旗竿状地 -15%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 地上建物の経年等を考慮 -30%

② 物件8（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 ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	138,000円/㎡	88.60	0.05	611,000

ウ 現価率

建物は経済的耐用年数をほぼ満了しているので、現状等を考慮し、5%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件3・4については土地利用権等価格を控除し、物件8の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
3	1,387,000	0.40	法定地上権	555,000
4	196,000	0.40	法定地上権	78,000
計				633,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を40%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
3	1,387,000	-555,000		0.80	0.70	470,000
4	196,000	-78,000		0.80	0.70	70,000
8	611,000	+633,000	1.0	0.80	0.70	700,000
一括価格 (合計)						1,240,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 買受人において片付けを要することとなる可能性等を考慮。-20%

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 行田－13 （添付図面参照）

所在地番等：行田市大字南河原字中新田830番13

価格：13,900円/㎡

位置：「熊谷」駅から約6.8km

価格時点：令和6年1月1日

地積：123㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：北東4.5m市道、背面道

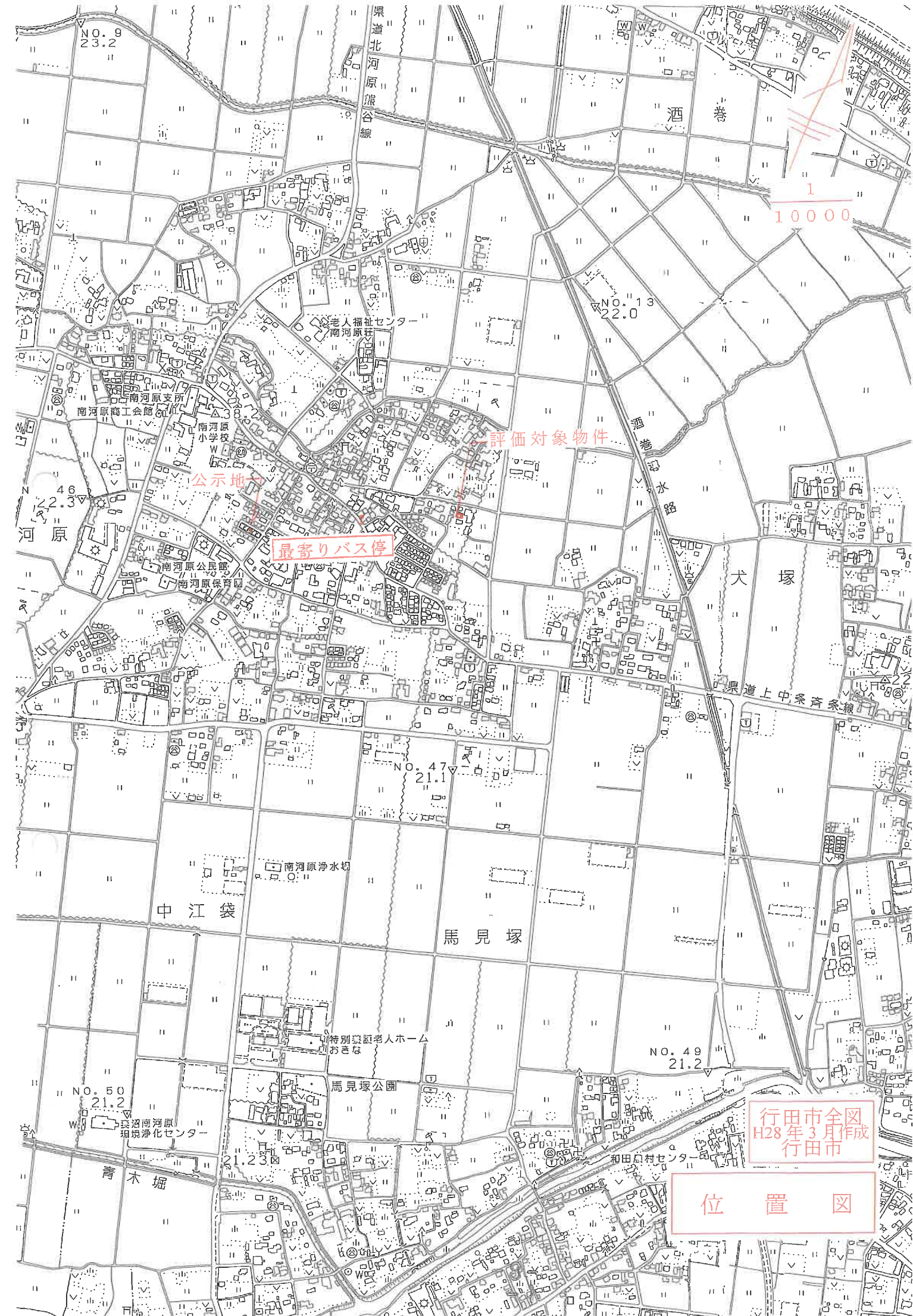
用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

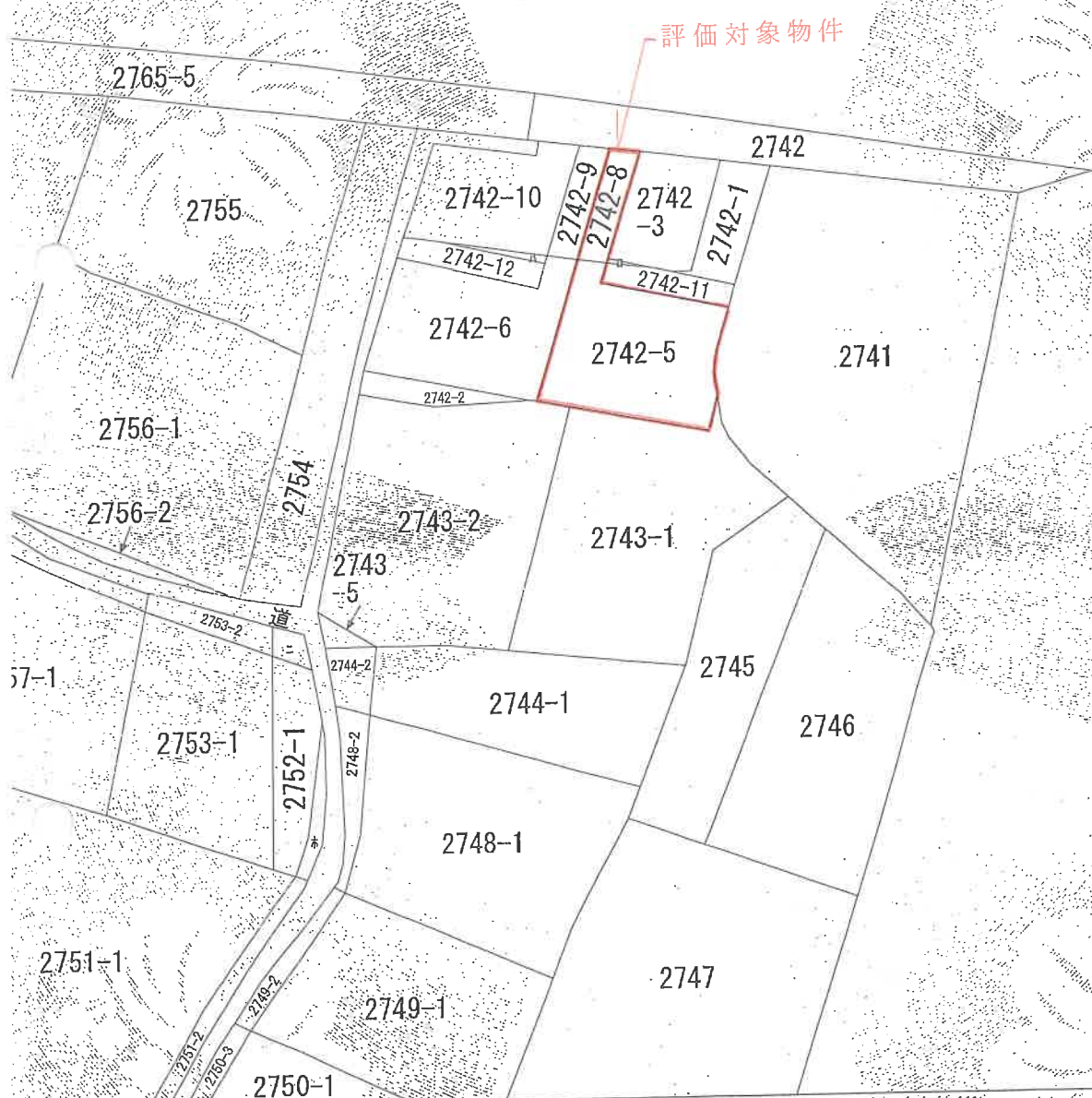
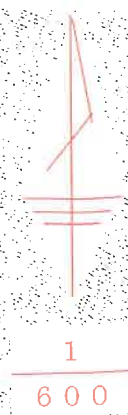
- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（正本のみ）

以 上



行田市全図
H28年3月作成
行田市

位置図



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
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

大字南河原

田市大字南河原字北二ノ町			地番	2742番3	公 図 写	
--------------	--	--	----	--------	-------	--

清 度	座標系 番号又	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
-----	------------	----	----------	----	-----------

登記年月日：平成3年5月20日

4165463

各階平面図

H 3.5.20

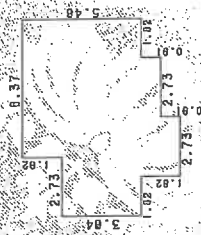
建物平面図

家屋番号 2742番5

建物の所在 北埼玉郡南河原町大字南河原字北三ノ町 2742番地5

行田市

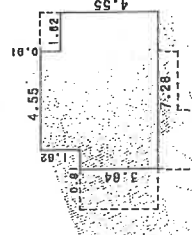
階



求積表

1.82 X 8.37	=	11.5934
3.84 X 9.10	=	33.1240
0.81 X 5.48	=	4.8668
0.91 X 2.73	=	2.4843
合計		52.1703
床面積		52.17 ㎡

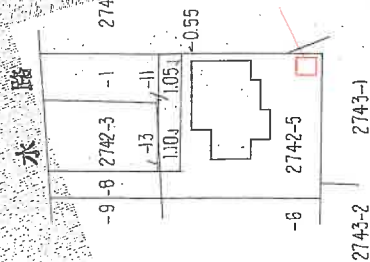
2 階



求積表

3.84 X 0.91	=	3.3124
5.48 X 4.55	=	24.8430
4.55 X 1.82	=	8.2810
合計		36.4364
床面積		36.43 ㎡

物件 8



簡易物置 (動産)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成3年5月17日作成

土地調査士

作成者

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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兼合庁官署)

令和6年10月30日

東京法務局

登記証

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)

A3判を縮小した

地図 国土院 9946