

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 12 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	6,760,000 5,408,000	一括	1,352,000	57,311	0
1	2,650,000				
2	4,110,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽生市大字下新郷字藤木 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 5. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字下新郷字藤木 2 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 0 0 平方メートル
2 階 6 4. 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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 | 羽生市大字下新郷字藤木 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 5. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字下新郷字藤木 2 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 0 0 平方メートル
2 階 6 4. 5 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 2月20日受理
令和 7年 3月25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 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 | 羽生市大字下新郷字藤木 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 5 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字下新郷字藤木 2 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 5 0 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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 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 1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・駐輪場）が存在する。
- 3 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 4 本土地北方向隣接地である 2 4 2 番 1 の土地（前面道路）は、羽生市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件 2 関係

- 1 調査時の実情
本建物に臨場したところ、電力供給用メーターが作動してなく、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には家財道具等の動産が残置された空き家の状態であった。
なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。
- 2 本建物は、オール電化住宅である。

(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

- 本土地建物の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地上に存在する構築物（駐輪場）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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
7年2月21日 (金) 16:00-16:10	物件所在地	外観調査
7年3月19日 (水) 10:45-10:50	法務局 (久喜)	登記事項要約書交付申請
7年3月19日 (水) 15:30-16:15	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
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 7 年 3 月 1 9 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。

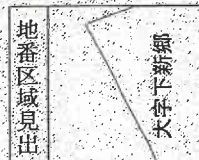
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請 部 分	所 在				羽生市大字下新郷字藤木		地 番		244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。

令和6年12月26日

さいたま地方事務局久喜支局

地図整理番号：M25231

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成18年11月16日

0134454

244-3
244-1-3-4

地積測

土地の所在 羽生市大字下新郷字藤木



地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	P10	948.331	1033.675	-15.286	-14496.678818
	PR342	946.722	1037.138	4.731	4450.555782
	PR343	943.458	1038.406	16.484	15565.170084
	PR345	947.806	1053.636	27.806	26354.693636
	Q408	951.397	1066.212	10.973	10436.679281
	PR117	957.255	1064.609	-13.788	-13197.804660
	PR116	953.712	1052.424	-30.934	-29502.127009
面積				面積	-386.509703
地積				面積	193.2548315
地積				面積	19.25

地番	244-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
PR342		940.722	1037.138	3.345	3146.715090
Q409		930.524	1041.751	20.012	18821.646288
Q407		935.123	1057.150	11.985	11113.936865
PR346		947.806	1053.636	-16.744	-17765.675864
PR343		943.458	1038.406	-16.488	-15565.170084
面積				積面	-448.547515
地積				地面積	224.2737575
地積				地積	224.27

地番	NO	24	-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	PR346			947.806	1053.636	-9.062	-8599.017972
	Q407			935.123	1057.150	16.047	15006.918784
	Q405			938.867	1089.683	9.062	8508.012754
	Q408			951.397	1066.212	-16.047	-15267.667659
						面積	-342.154096
						地積	171.0770480
						面積	17.07

測地系：任意座標

点名	X座標	Y座標	引換・換算の種別
T1	917.135	1037.025	トランス点 平面換
T7	1000.000	1000.000	トランス点 平面換
T1-11-2	958.112	1074.259	トランス点 平面換
T1-11-3	908.490	1087.178	トランス点 平面換

凡例	出号	気象情報の種類	記事	境界線の種類	記事	境界線の符号	地号	境界線の符号
①	⑤	石	⑤	金	⑤	⑤	⑤	⑤
②	⑥	コンクリート	⑥	金	⑥	⑥	⑥	⑥
③	⑦	ガラス	⑦	金	⑦	⑦	⑦	⑦
④	⑧	プラスチック	⑧	金	⑧	⑧	⑧	⑧
⑤	⑨	金属	⑨	金	⑨	⑨	⑨	⑨
⑥	⑩	金属	⑩	金	⑩	⑩	⑩	⑩
⑦	⑪	金属	⑪	金	⑪	⑪	⑪	⑪
⑧	⑫	金属	⑫	金	⑫	⑫	⑫	⑫
⑨	⑬	金属	⑬	金	⑬	⑬	⑬	⑬
⑩	⑭	金属	⑭	金	⑭	⑭	⑭	⑭
⑪	⑮	金属	⑮	金	⑮	⑮	⑮	⑮
⑫	⑯	金属	⑯	金	⑯	⑯	⑯	⑯
⑬	⑰	金属	⑰	金	⑰	⑰	⑰	⑰
⑭	⑱	金属	⑱	金	⑱	⑱	⑱	⑱
⑮	⑲	金属	⑲	金	⑲	⑲	⑲	⑲
⑯	⑳	金属	㉑	金	㉑	㉑	㉑	㉑
⑰	㉒	金属	㉒	金	㉒	㉒	㉒	㉒
⑱	㉓	金属	㉓	金	㉓	㉓	㉓	㉓
㉑	㉔	金属	㉔	金	㉔	㉔	㉔	㉔
㉒	㉕	金属	㉕	金	㉕	㉕	㉕	㉕
㉓	㉖	金属	㉖	金	㉖	㉖	㉖	㉖
㉔	㉗	金属	㉗	金	㉗	㉗	㉗	㉗
㉕	㉘	金属	㉘	金	㉘	㉘	㉘	㉘
㉖	㉙	金属	㉙	金	㉙	㉙	㉙	㉙
㉗	㉚	金属	㉚	金	㉚	㉚	㉚	㉚
㉘	㉛	金属	㉛	金	㉛	㉛	㉛	㉛
㉙	㉜	金属	㉜	金	㉜	㉜	㉜	㉜
㉚	㉝	金属	㉝	金	㉝	㉝	㉝	㉝
㉛	㉞	金属	㉞	金	㉞	㉞	㉞	㉞
㉜	㉟	金属	㉟	金	㉟	㉟	㉟	㉟
㉝	㊱	金属	㊱	金	㊱	㊱	㊱	㊱
㉞	㊲	金属	㊲	金	㊲	㊲	㊲	㊲
㉟	㊳	金属	㊳	金	㊳	㊳	㊳	㊳
㊱	㊴	金属	㊴	金	㊴	㊴	㊴	㊴
㊲	㊵	金属	㊵	金	㊵	㊵	㊵	㊵
㊳	㊶	金属	㊶	金	㊶	㊶	㊶	㊶
㊴	㊷	金属	㊷	金	㊷	㊷	㊷	㊷
㊵	㊸	金属	㊸	金	㊸	㊸	㊸	㊸
㊶	㊹	金属	㊹	金	㊹	㊹	㊹	㊹
㊷	㊺	金属	㊺	金	㊺	㊺	㊺	㊺
㊸	㊻	金属	㊻	金	㊻	㊻	㊻	㊻
㊹	㊼	金属	㊼	金	㊼	㊼	㊼	㊼
㊺	㊽	金属	㊽	金	㊽	㊽	㊽	㊽
㊻	㊾	金属	㊾	金	㊾	㊾	㊾	㊾
㊼	㊿	金属	㊿	金	㊿	㊿	㊿	㊿
㊽		金属		金				
㊾		金属		金				
㊿		金属		金				

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。
令和6年12月26日
さいたま地方延務局入事支局

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成19年2月14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。
令和6年12月26日 さいたま市地方法務局久喜支局

登記官

(8枚目)

0020427

各階平面図

家屋番号 244番3

建物図面

建物の所在 羽生市大字下新郷字藤木244番地3

1階



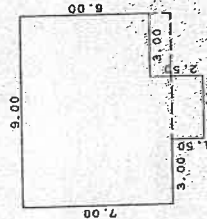
床面積

8.00 x 7.00 = 63.00000

床面積

63.00 m²

2階



床面積

8.00	x	6.00	=	54.00000
6.00	x	1.00	=	6.00000
3.00	x	1.50	=	4.50000
計				64.50000

床面積 64.50 m²

(単位:m)



作成者

士屋主

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

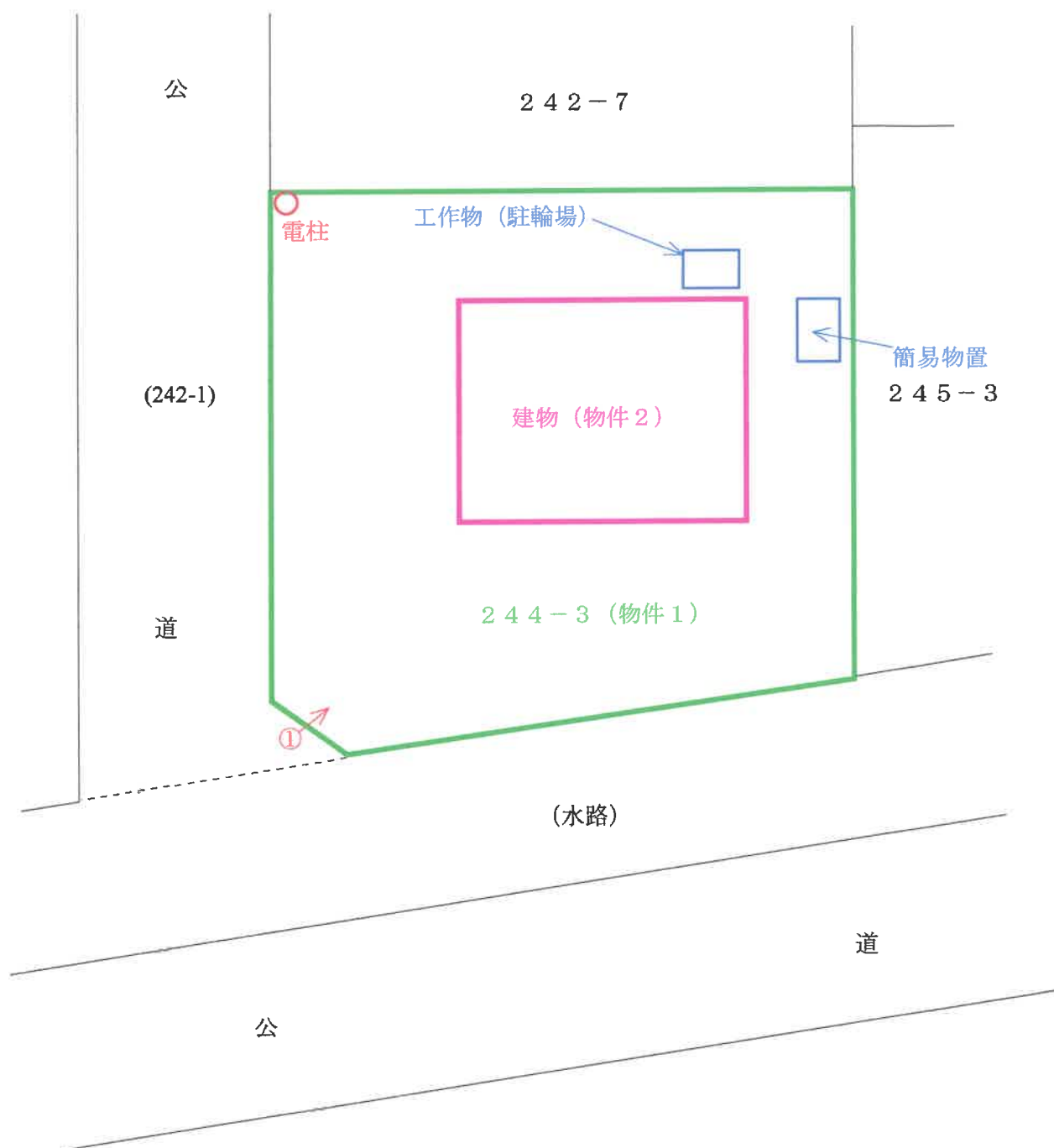
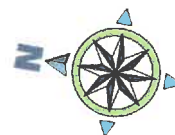
A3判をA4判に縮小

(埼玉建築士会)

地図整理番号：M25232

土地建物位置関係図

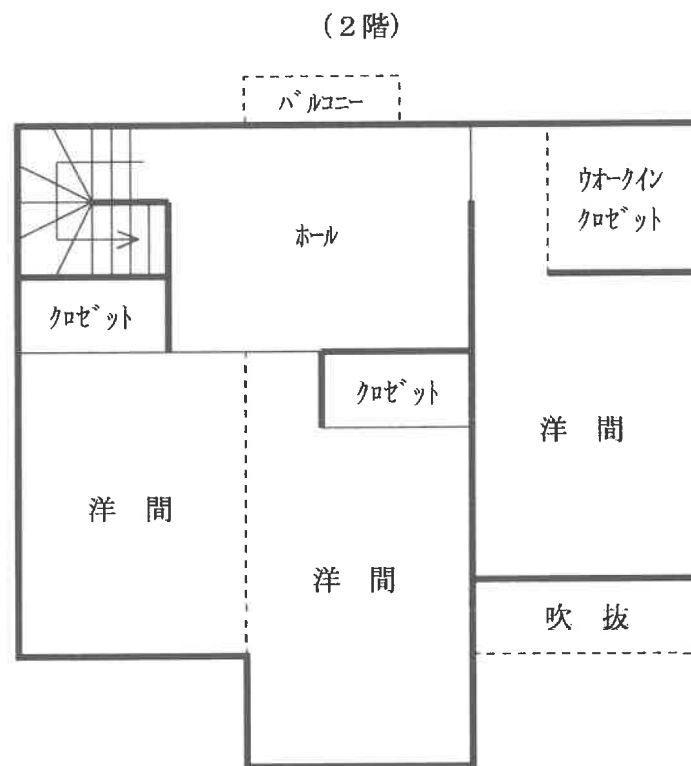
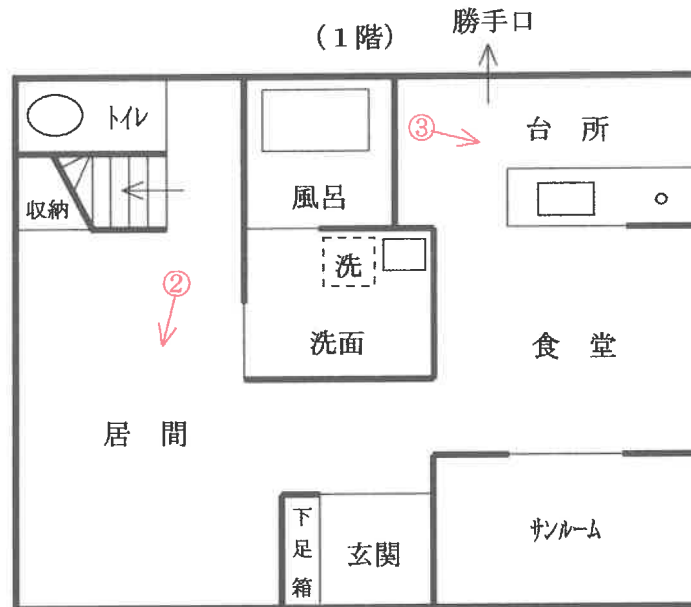
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ケ）第 7号
令和7年3月19日 現地調査
令和7年3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

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽生市大字下新郷字藤木 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 5 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽生市大字下新郷字藤木 2 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 5 0 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,650,000円
物件2（建物）	金 4,110,000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 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）

位 置・交 通	東武伊勢崎線「羽生」駅の南西方約4 1 0 0 m（道路距離、以下同様）に、「南羽生」駅の南西方約4 4 0 0 mに、位置している。	
付近の状況	民間開発により、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、主な便益施設は次のとおり。 新郷第二小学校 …………… 北東方約9 5 0 m 南中学校 …………… 北東方約3 4 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、都市計画法3 4 条1 1 号区域、既存の集落指定なし 6 0 % 2 0 0 % － 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	3 0 5.6 8 m² 長方形地 平坦 災害ハザード外、想定最大浸水深は2.8 1 m
接 面 道 路 の 状 況	北側が、台帳幅員6 mの舗装市道（第4 3 7 8 号線、建築基準法4 2 条1 項1 号道路）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、駐輪場（工作物）1 基、及び簡易物置（動産）1 基等が存し、件外建物はない。 （隣地の状況等） 住宅等で、西側は開渠水路。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：なし ガス配管：なし	

(前ページから続く)

特 記 事 項	地上建物建替の可能性 A 現在までの経緯 ① 本件土地を含む4278.71㎡の区域につき、平成18年8月21日付・第0610480号で、都市計画法34条8号の3（現 同条11号）の区域であることに拠り、分譲住宅10棟を目的とする開発許可がなされた。 当該開発行為に対し、平成18年11月2日付第68－77号で検査済証が交付され、11月9日に完了公告がなされた。 ② 本件土地の筆は、上記開発行為により、平成18年11月16日に新設された。 ③ 物件2の建物は、平成18年11月21日付・46042302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19年2月16日付第66042004号で検査済証が交付された。 ④ 上記の後、本件土地の区画の変更はない。 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） 上記①の開発許可には属人性がなく、区画の変更もないので、専用住宅としての建て替えであれば、（競落人を含む）第三者が行う場合であっても、適合証明（都市計画法施行規則第60条）によって行いうる可能性がある。詳しくは、市に相談されたい。
---------	---

本葉以下余白

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19年2月5日築 経済的全耐用年数 25年程度 経過年数 18年程度 経済的残存耐用年数 7年程度
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： ALC下地(推定)吹付タイル仕上等 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・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： 中 位 施 工： 普 通
保守管理の状態	維持管理は概ね良好。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特にない。

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	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	17,700	1.00	305.68	1.00	5,411,000

ア 標準画地価格

基準地 羽生（県）－7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 17,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 駅接近、道路事情、熟成度等は基準地が優るが、本件土地が開発地内であることを考慮し、-5%

イ 個 別 格 差 : 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 : 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等を行って、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	140,000	127.50	0.238	4,248,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法（現価率0.280）と観察減価法（建物の現状、中古建物物件の市場性等を考慮し、-15%と査定）を併用

して、下記のとおり査定した。

$$0.280 \times (1 - 0.15) = 0.238$$

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	5,411,000	0.30	法定地上権	1,623,000

(注) 売却により法定地上権が成立し、その割合を30%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	5,411,000	-1,623,000		1.00	0.70	2,650,000
2	4,248,000	+1,623,000	1.0	1.00	0.70	4,110,000
一括価格 (合計)						6,760,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ない。

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 羽生（県）－7 （添付図面参照）

所在地番等：羽生市大字小松字大門北317番7

価 格：16,800円／ m^2

位 置：「羽生」駅から約1.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：328 m^2

供給処理施設：上水道がある

接 面 街 路：南10m市道

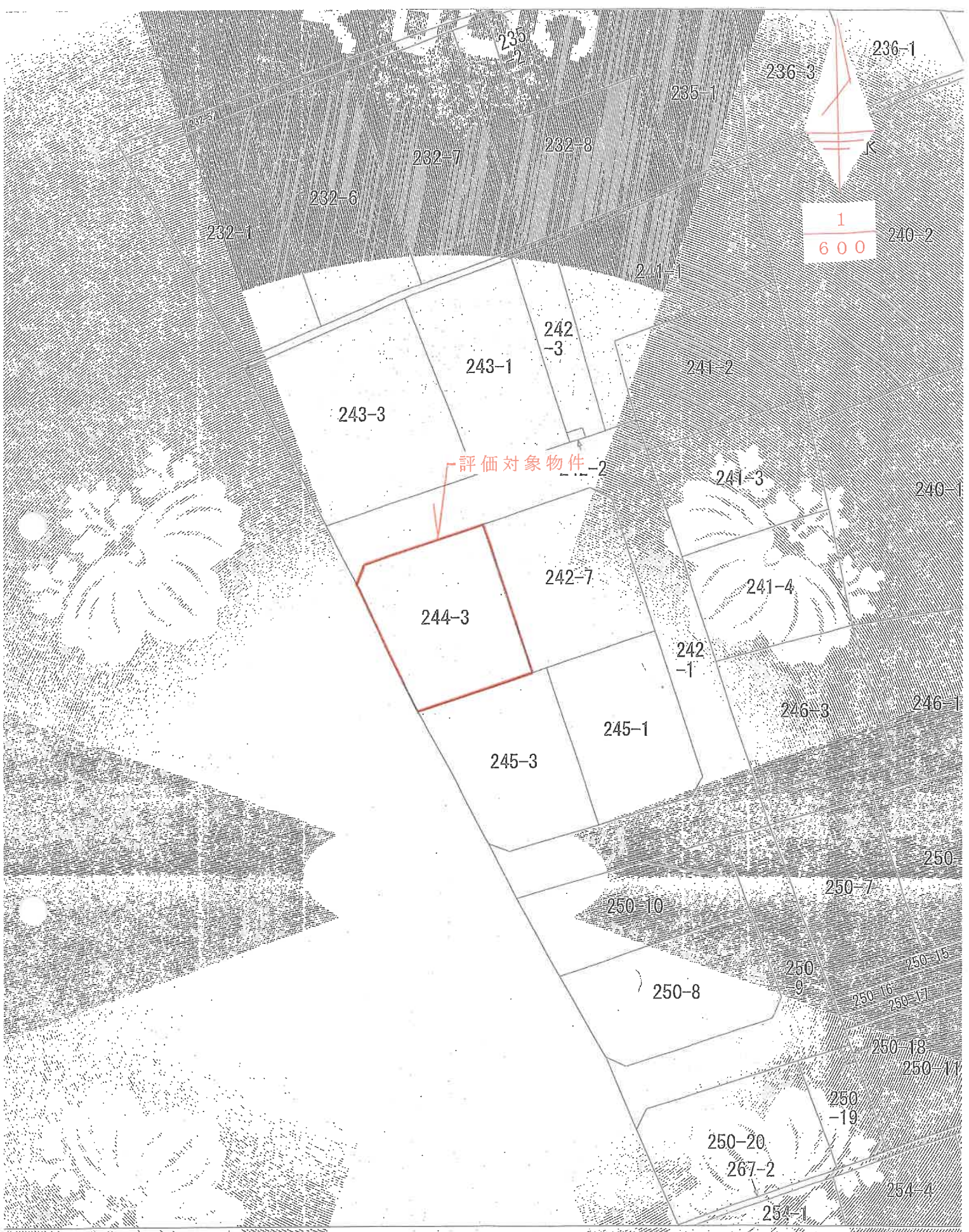
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域

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 建物図面・各階平面図写（配置図を兼ねる）
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

登記年月日：平成19年2月14日

0020427

各階平面図

建物図面

家屋番号 244番3

建物の所在 前生市大字下新田字番木244番地3



A 3判を縮小した

これは図面に記録されている内容と一致する旨を証明する旨の旨を
令和6年12月26日

それと土地建物と同一の旨を

建物図面・各階平面図写

(配置図を兼ねる)