

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 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 870, 000 3, 096, 000	一括	774, 000	62, 490	0
1	1, 160, 000				
2	2, 710, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市上新田字新田裏
地 番 4 0 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 5 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 熊谷市上新田字新田裏 4 0 4 番地 1
家屋 番号 4 0 4 番 1
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 3 . 7 0 平方メートル
2 階 3 4 . 2 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 2 9 . 1 3 平方メートル
2 階 3 4 . 2 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番402番)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 熊谷市上新田字新田裏
地 番 404番1
地 目 宅地
地 積 455.73平方メートル
- 2 所 在 熊谷市上新田字新田裏 404番地1
家屋 番号 404番1
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 203.70平方メートル
2階 34.23平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約229.13平方メートル
2階 34.23平方メートル



令和 5年(ケ)第 54号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 3月 5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 | 熊谷市上新田字新田裏 |
| | 地 番 | 4 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 5. 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市上新田字新田裏 4 0 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 0 4 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 3. 7 0 平方メートル
2 階 3 4. 2 3 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: 1階 約229.13平方メートル 2階 34.23平方メートル	
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 店舗・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	☒ 「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 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号	
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ■所有者)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		昭和53年10月 1日 (公簿上の新築年月日)	
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	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 ☐ 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 (毎 限り 分支払) ☐ 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 本土地と隣接地との境界について

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イ、ウ、エの各点を結んだ線は、ブロックにより区分されており、ほぼ明確である。
- (3) 関係図記載のエ、オの各点を結んだ線は、一部にはブロックが存在するものの、隣接地に跨って物置（動産）が存在するとともに、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (4) 関係図記載のオ、カ、キ、クの各点を結んだ線は、生垣及びブロックにより区分されており、ほぼ明確である。
- (5) 関係図記載のウ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。

2 本土地上に、物置（動産）が存在する。

3 本土地上に、電柱が存在する。

4 本土地南方向隣接地である404番2の土地（前面道路）は、埼玉県名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件 2 関係

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2関係 1 本建物は、Aに対し無償で使用させている。 2 A（占有者）は、本建物の元の所有者であり、親戚関係にあったことから、諸事情により私名義にただけである。
☒ A (占有者)	☒ 物件1関係 本土地と隣接地との間に、境界の争いはない。 ☒ 物件2関係 1 本建物は、私が寿司店及び住居として使用している。 2 本建物は、元々私が建築した建物であり、建築以来現在に至るまで私が使用している。諸事情により現所有者名義になっているが、使用するについて特に契約関係もなく無償で使用している。 3 本建物は、昭和53年に新築して以来増改築を重ねて現在に至っているが、本建物が隣接地にはみ出している部分はない。 ☒ その他 物件1の土地西側隣接地（403番1）は店舗駐車場として月1万円の賃料で賃借している。

(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、2枚目記載のとおり認定した。

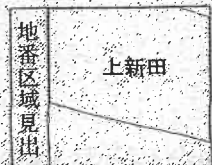
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月6日 (月) 14:30-14:45	物件所在地	外観調査
7年2月7日 (金) 10:45-10:55	法務局 (熊谷)	全部事項証明書等交付申請
7年2月7日 (金) 15:45-15:50	電 話	所有者から事情聴取
7年2月12日 (水) 11:30-11:35	物件所在地	占有確認等
7年2月25日 (火) 15:00-16:00	同 上	立入調査、A (占有者) から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 2 月 2 5 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



(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。



請求部	所在	熊谷市上新田字新田裏				地番	404番1			
出力尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年11月30日			備付年月日(原図)	昭和53年1月18日			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4年9月15日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日 平成30年8月9日

1210837

付28.8.9

測

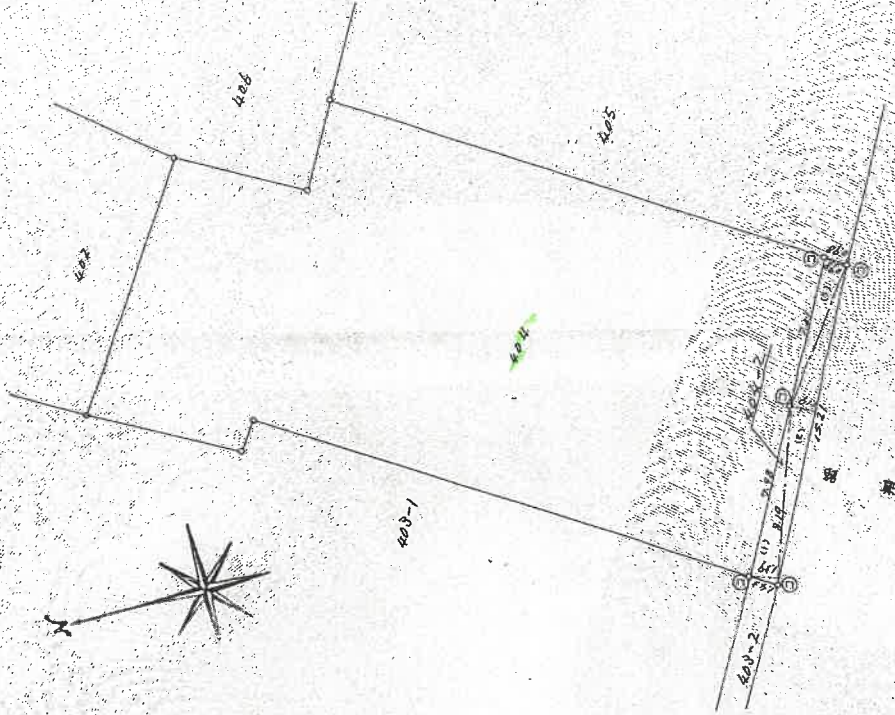
由 裏

前404
地番 404-2-1

土地の所在 文里郷三王南田大字上

熊谷市

求 積 表			
地番	底辺	重線	倍面積
404-2	11.314	1.19	11.3841
	20.1512	1.19	18.0999
	9.7271	0.98	7.0658
合 計			36.5498
二 除			18.2749
地 積			18.27 M ²
404-1	474.00-18.27		= 455.73 M ²



A3判をA4判に縮小

田舎重子

作製者

申請人

(平成30年8月9日作製)

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
(さいたま地方方法務局熊谷支局重子)
令和4年9月15日

さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

(9 枚目)

2168695

各階平面図

八

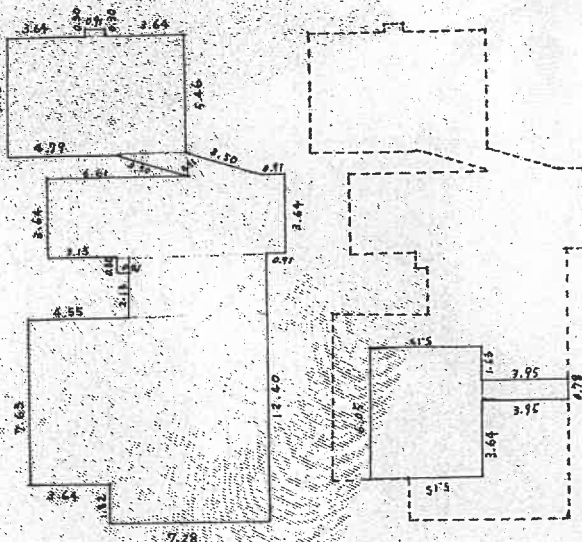
48.5.13

建物図面

家屋番号	建物の所在
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

宇田良 404番地1

熊谷市



求積

0.91	x	0.30	=	0.2730
8.19	x	5.46	=	44.7174
3.50	x	0.91	=	3.1850
0.92	x	3.64	=	3.3832
0.51	x	0.82	=	0.4182
3.55	x	6.37	=	18.7735
7.63	x	10.92	=	83.3196
1.92	x	7.28	=	13.2496
5.15	x	6.03	=	31.1575
8.95	x	0.78	=	3.0810

計 203,7031

582 DE 100

合計 203.79井 + 34.23井 = 237.94井³
床面積 237.94坪³

底面積 237.94 m²

作者

柳	250
---	-----

平成 8 年 5 月 1 日(作成)

人音

尺縮

5.00

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。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和4年9月15日

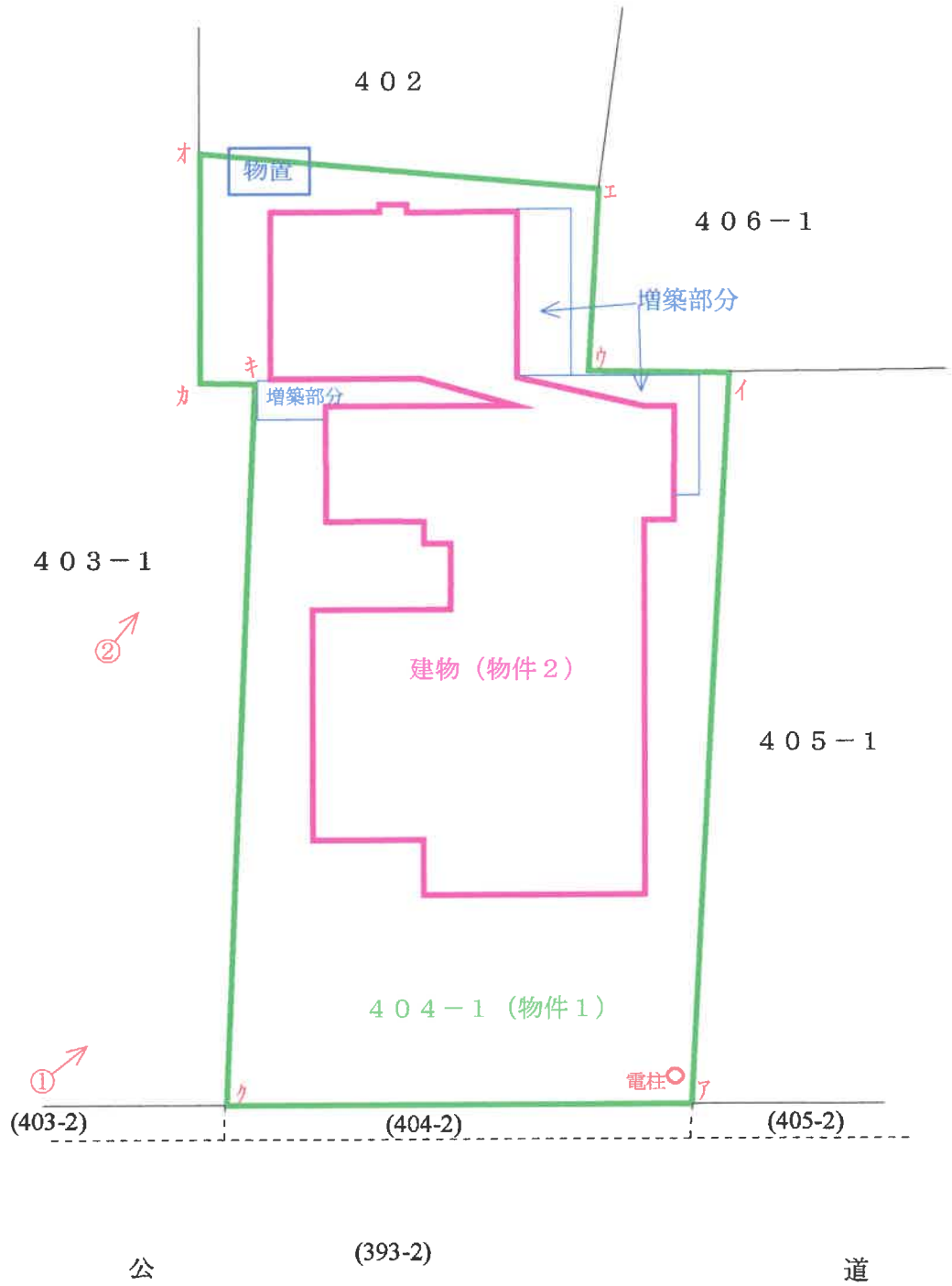
さいたま地方方法務局川口出張所

ଉତ୍କଳ ସମ୍ବନ୍ଧେ

(10 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

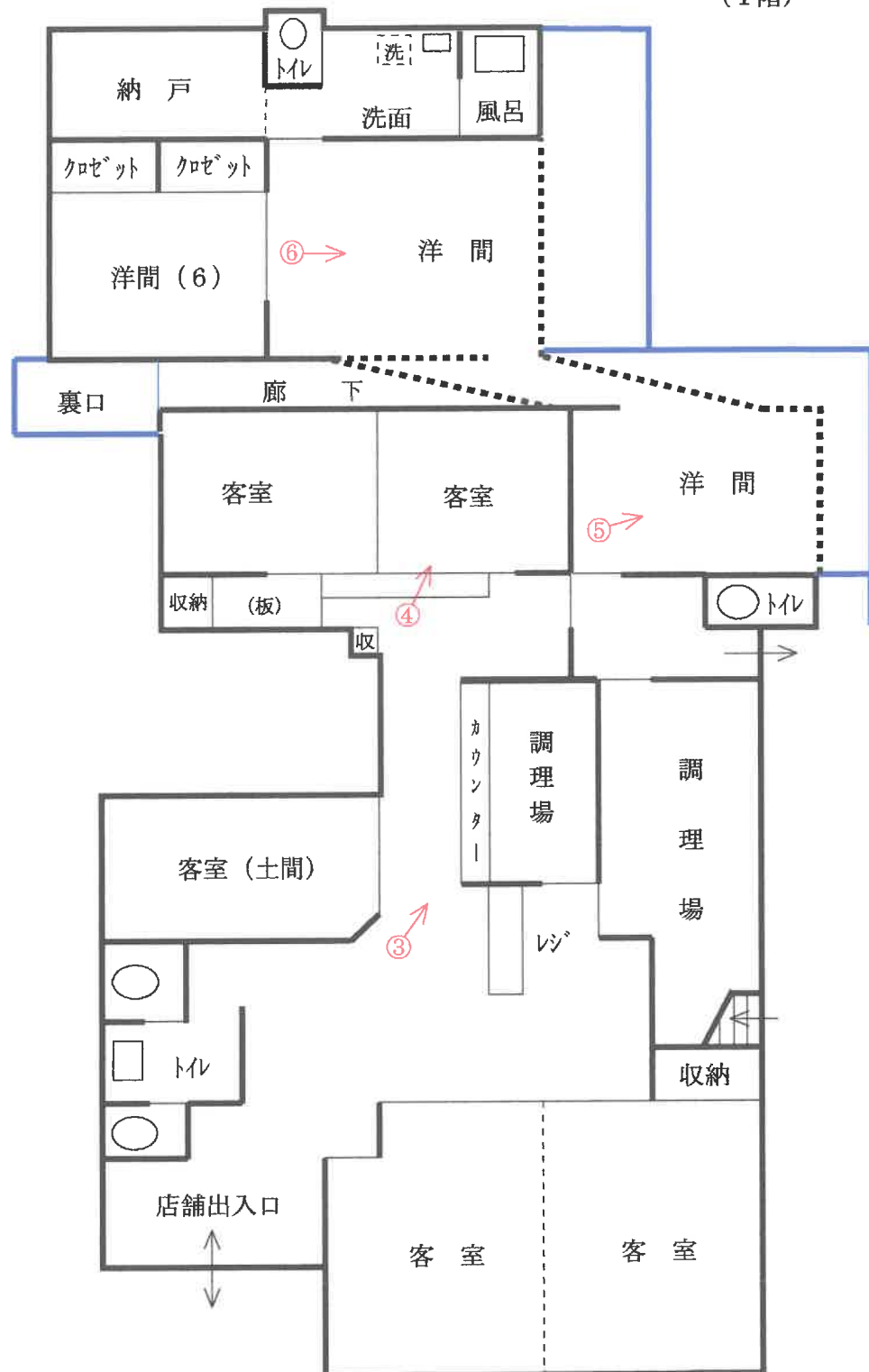


○→ = 写真撮影位置・方向

(写真撮影位置図)

(写真撮影位置図)

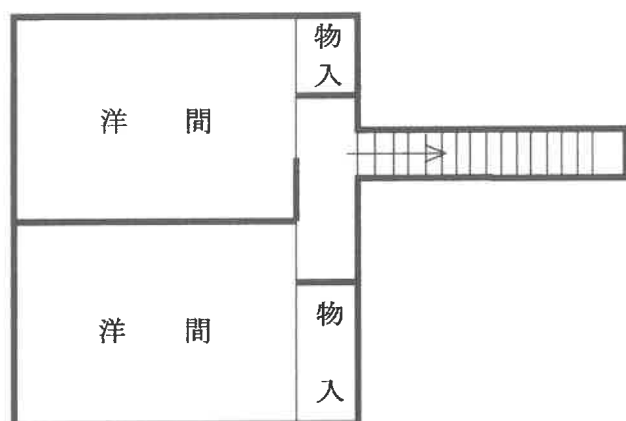
(1 階)



○→=写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(2階)



①



②



③





④



⑤



⑥

令和5年(ケ)第54号
令和7年2月25日外現地調査
令和7年3月10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
新 井 寛 久

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市上新田字新田裏
 地 番 404 番 1
 地 目 宅地
 地 積 455.73 平方メートル

- 2 所 在 熊谷市上新田字新田裏 404 番地 1
 家屋 番号 404 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 203.70 平方メートル
 2 階 34.23 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金3,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,160,000円
物件2（建物）	金2,710,000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の内訳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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	床面積：1階約229.13㎡ 2階 34.23㎡
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	秩父鉄道「大麻生」駅 南西方約3km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに戸建住宅や事業所等が混在し、その周囲には農地が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% － 熊谷市開発許可等の基準に関する条例 都市計画法第34条、同法第43条
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 455.73㎡（登記数量） やや不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西側現況幅員約12m舗装県道（熊谷寄居線、建築基準法第42条1項1号適用道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地として利用されているほか、北側隅に簡易物置が置かれている。なお、当該簡易物置は北側隣接地に跨がって設置されていると思われる。 ②隣接地とはコンクリートブロックや生垣等により概ね区分できるが、北側隣接地（402番）との土地境界については不明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 農業集落排水	
特 記 事 項	①本件土地は熊谷市ハザードマップによると浸水想定区域にある。 （詳しくは熊谷市危機管理課に問い合わせのこと。） ②本件土地の開発記録は確認できないが、昭和53年7月10日付第843号にて店舗新築を目的とした建築確認（主要用途：店舗）を取得し、その後、昭和56年5月30日付第644号にて増築（主要用途：店舗併用住宅〈スシ店〉）、平成6年11月17日付第1457号にて改築・増築（主要用途：店舗〈寿司〉付住宅）の建築確認を取得して物件2（建物）が建築された模様である。熊谷市開発審査課の教示によると、建て替えに当たっては現在の敷地範囲において同一用途の建築物であれば都市計画法第43条の建築許可を取得することにより建築が可能とのことであるが、再建築等に当たっては同課と十分な事前相談を行われたい。（詳しくは熊谷市開発審査課に問い合わせのこと。）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和53年10月1日新築（登記記載） 昭和56年12月1日増築（同） 平成8年2月12日増築（同） 経過年数：約46年（当初増築後約43年、最終増改築後約29年） 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 モルタル、サイディング その他 ビニールクロス、プリント合板 その他 ビニールクロス、化粧石膏ボード その他 畳、フローリング、磁器質タイル その他 電気・給排水等、厨房、浴室、空調（故障中） その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
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 施 工	普通（北側住居部分は劣る。） 普通（北側住居部分は劣る。）
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化が認められる。）	
建物の利用状況	占有者Aが店舗・居宅として無償使用している。	
特記事項	①建築確認済証：（新築時）昭和53年7月10日付第843号（建築台帳記載） （増築時）昭和56年5月30日付第644号（同） （改築・増築時）平成6年11月17日付第1457号（同） 完了検査済証：建築台帳記載なし ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	11,100	0.98	455.73	0.60	2,970,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（熊谷－20）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 11,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件-10%・環境条件等+10%と判定した。（相乗積： $0.90 \times 1.10 = 0.99$ ）

イ 個別格差：形状等-2%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物取り壊し費用等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	150,000	263.36	0.10	3,950,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数がほぼ満了しているため、建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記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	2,970,000	0.30	法定地上権	890,000

イ 個別売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、課税上の割合等を参考に、建物の性質・地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	2,970,000	-890,000		0.80	0.70	1,160,000
2	3,950,000	+890,000	1.00	0.80	0.70	2,710,000
一括価格 (合計)						3,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、市場流通性が低い市街化調整区域内の老朽化した特殊物件であることにより、なお、市場性に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：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。

(評価付記)

本物件は建物の老朽化等により物理的もしくは経済的残存耐用年数が少ない市街化調整区域内の特殊物件であることから評価額の算出に当り収益還元法は適用しない。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊谷－20）

所在・地番：熊谷市樋春字宮裏976番1

価 格：11,000円／m²

位 置：「熊谷」駅から約4.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1032m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4m舗装市道

用途 指定 等：市街化調整区域

無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：大中規模の農家住宅が多い中、一般住宅も見られる古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図

位置図

最寄駅

地価調査基準地

対象物件



熊谷市役所「白図」

S1:20,000

394-2



(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。



A 3 版をA 4 版に縮小したものです

請求部	所在	熊谷市上新田字新田裏				地番	404番1		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年11月30日			備付年月日(原図)	昭和53年1月18日		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4年9月15日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号: 2-1

(1/1)

登記年月日：平成3年8月9日

1210837

前404

地番
404-2-1

測

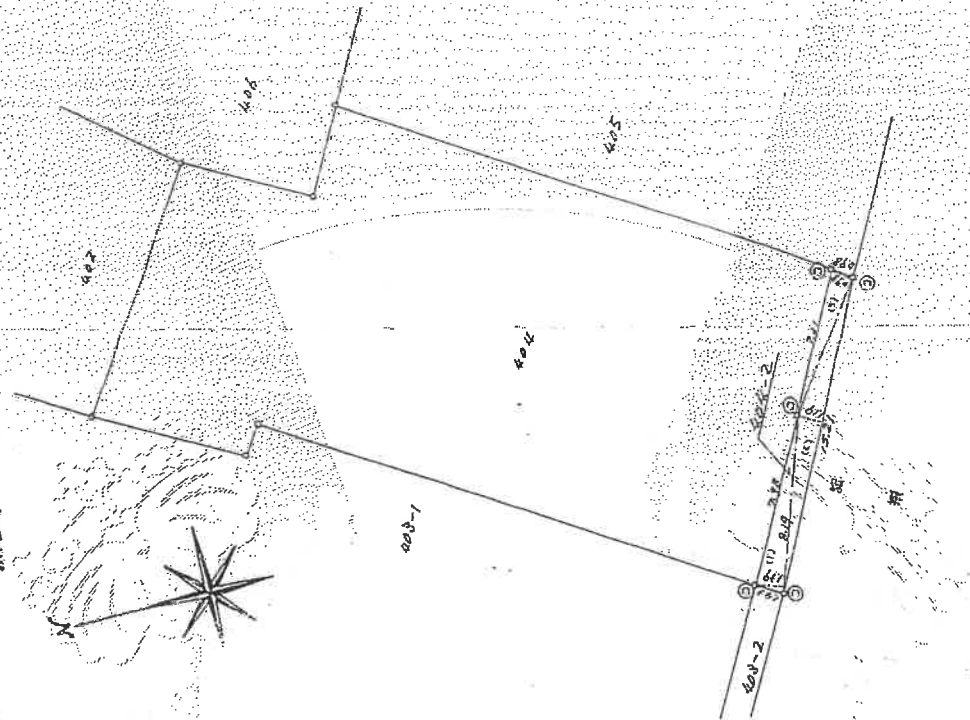
図

大里郡江崎町大字上新田裏

無谷市

土地の所在

求積表			
地番	底辺	垂直線	積面積
404-2	0.019	4.29	11.8841
	0.021	1.19	12.0999
	0.021	0.98	7.0658
合計			36.5498
一除			18.2749
地積			18.27 M ²
404-1	474.00-18.27		455.73 M ²



縮尺 1/250

申請人

(平成3年8月9日作成)

作製者

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。

(さいたま地方裁量官(県庁支庁管轄))

令和4年9月15日

さいたま地方裁量官川口出張所

登記年月日：平成8年5月13日

2168695

各階平面図

48.5.13

建物図面

404番1

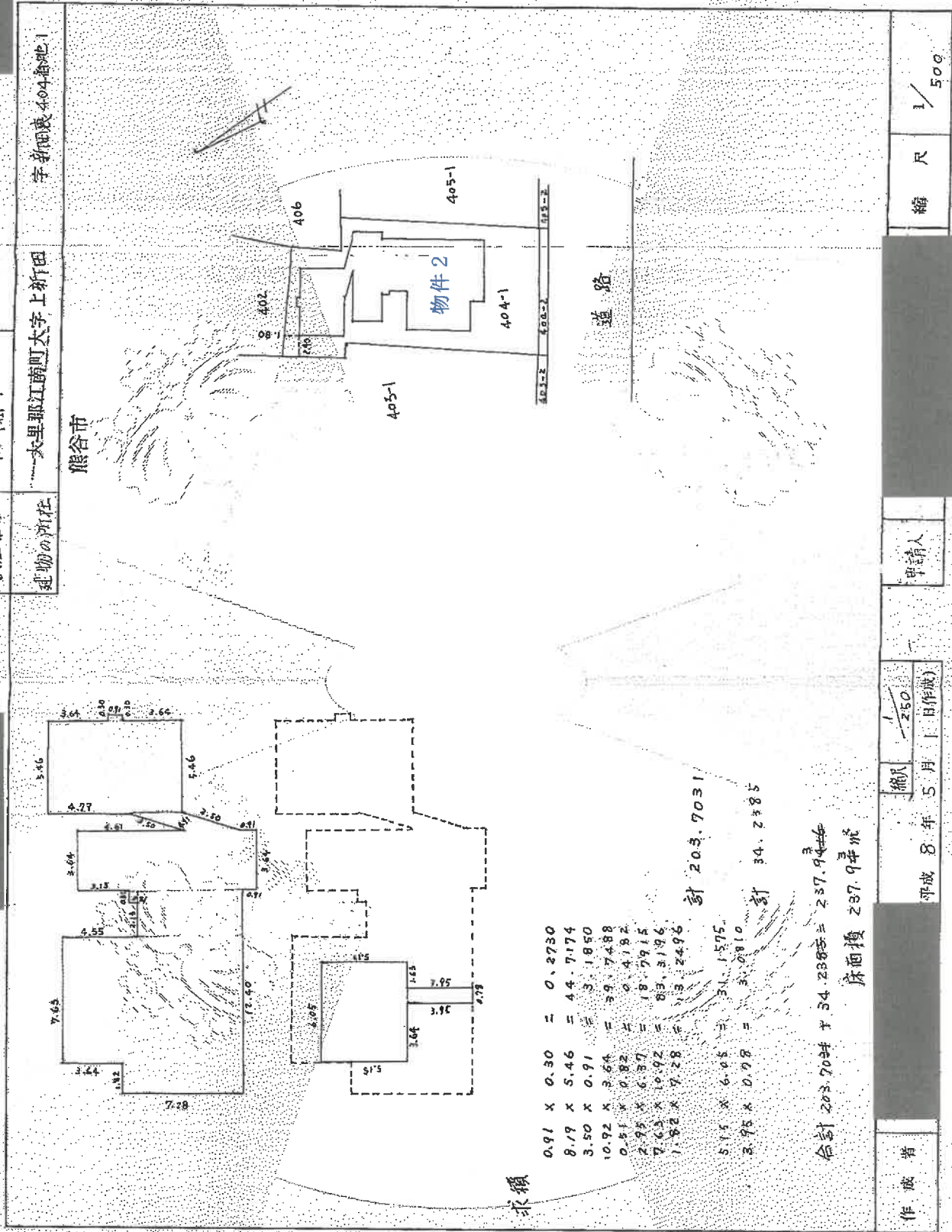
家屋番号

宇都宮市404番地1

大里郡江藤町大字上新田

建物の所在

熊谷市



これは図面に記載されている内容を説明した事項である。

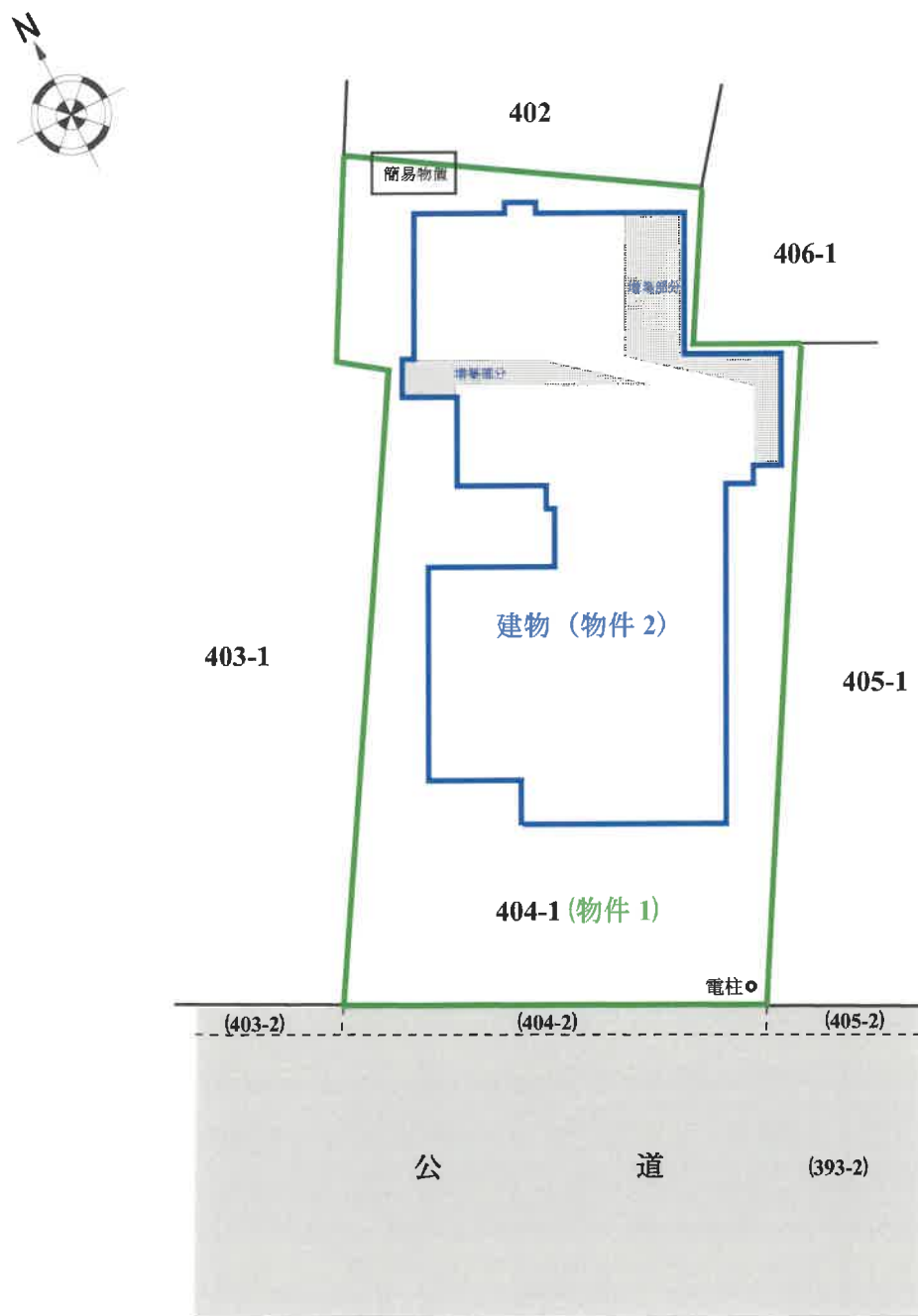
(さいたま地方事務局熊谷支局管理)

令和4年9月15日

さいたま地方事務所川口出張所

登記官

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面、現地概測を基礎として概略を明示した。