

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において…ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 泰 行

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 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所第 3 民事部
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, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 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 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 久喜市江面字大原
 地 番 1704番4
 地 目 宅地
 地 積 330.66平方メートル

- 2 所 在 久喜市江面字大原 1704番地4
 家屋 番号 1704番4の1
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 49.68平方メートル

- 3 所 在 久喜市江面字大原 1704番地4
 家屋 番号 1704番4の2
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 41.40平方メートル
 2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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」を御覧ください。
- 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 久喜市江面字大原
 地 番 1704 番 4
 地 目 宅地
 地 積 330.66 平方メートル

- 2 所 在 久喜市江面字大原 1704 番地 4
 家屋 番号 1704 番 4 の 1
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 49.68 平方メートル

- 3 所 在 久喜市江面字大原 1704 番地 4
 家屋 番号 1704 番 4 の 2
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 41.40 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル



令和6年(ヌ)第 76号
令和6年10月 4日受理
令和6年11月13日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 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 久喜市江面字大原
地 番 1704番4
地 目 宅地
地 積 330.66平方メートル
2. 所 在 久喜市江面字大原 1704番地4
家屋 番号 1704番4の1
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 49.68平方メートル
3. 所 在 久喜市江面字大原 1704番地4
家屋 番号 1704番4の2
種 類 事務所・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 41.40平方メートル



(2 枚目)

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件3		
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 事務所・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	屋根の上に太陽光発電パネルが存在した(写真①参照)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

■ 本件土地(物件1)について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番1704番6の土地は、久喜市所有の公衆用道路である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に支柱をコンクリートで固定したカーポート及び駐輪場(いずれも工作物)並びに本件土地に定着していない物置及び鉄パイプ組み(いずれも動産)が存在した(写真①, ②参照)。

(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
■ 債務者	1 物件2の建物は、私が個人で仕事をしている事務所として使用しています。 2 物件3の建物は、私が個人で事務所として使用しているほか、住居として使用しています。 3 物件2、3の建物の屋根の上に、太陽光発電パネルを設置しています。同パネルについて、所有権留保は付いていません。 4 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。 5 本件土地にあるカーポート、駐輪場、物置、鉄パイプ組みは、全て私の物です。

(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

- 本件建物（物件 2， 3）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び各室内の状況等から，本報告書のとおり認定した。

(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10月 7日 (月) 11:45-11:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年11月 7日 (木) 8:50-9:00	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書等交付申請
6年11月 8日 (金) 13:50-14:30	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者に面談
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。

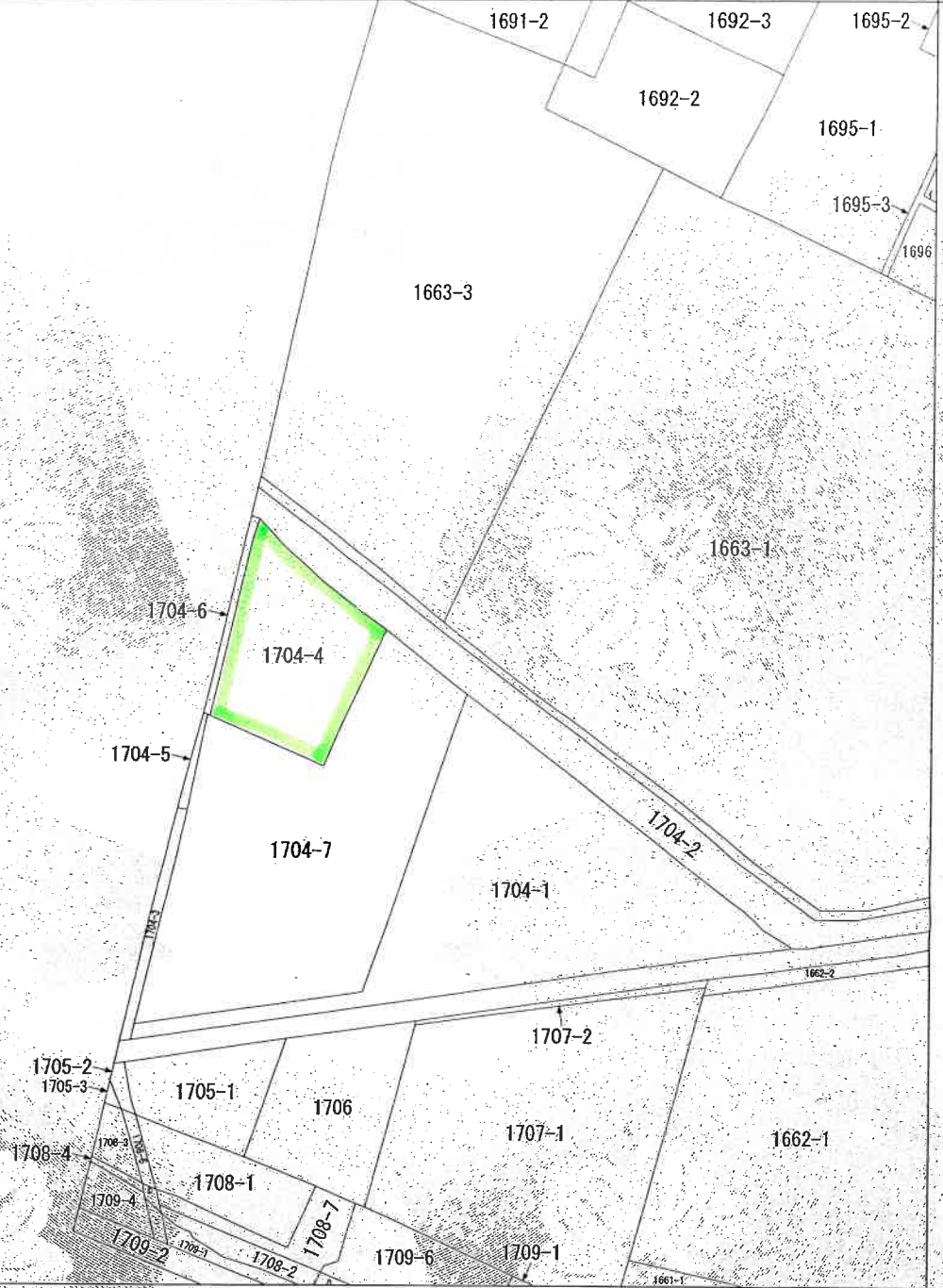
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 1680-1 ハ 1709-1
ロ 1708-6 ニ 1709-5



(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 大字江面

請求部	所在	久喜市江面字大原				地番	1704番4			
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久喜支局管轄)

令和6年7月8日

東京法務局

地図整理番号：M74888

登記官

(1/1)

(第 8 枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

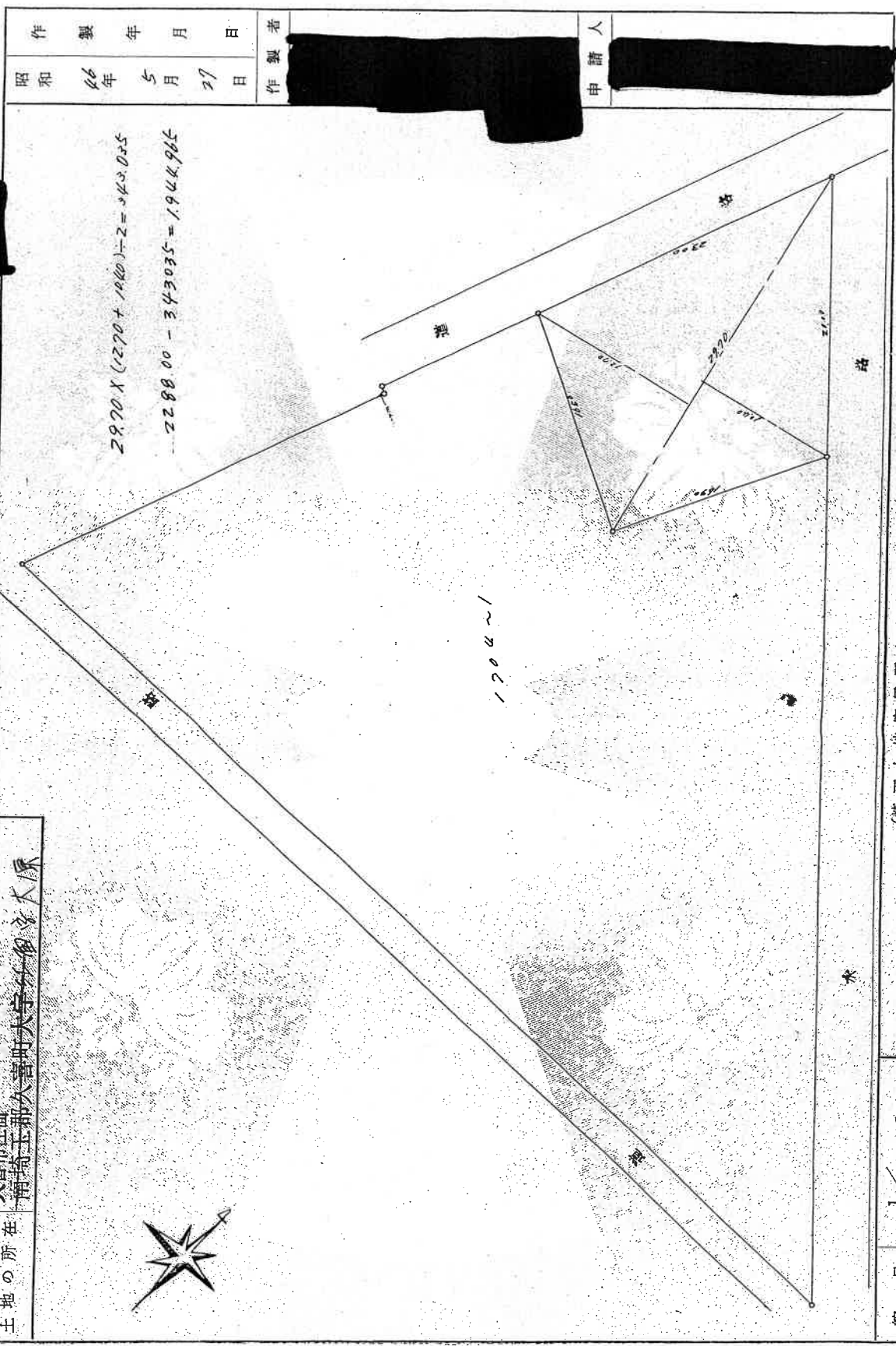
登記年月日：昭和46年6月2日

1119675

地番	1704~4-1
土地の所在	久喜市江面 南埼玉郡久喜町大字分田多太郎

地積測量図

546.6.2



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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6年11月7日 さいたま地方事務局久喜支局

登記官

登記年月日：昭和62年4月3日

1119677

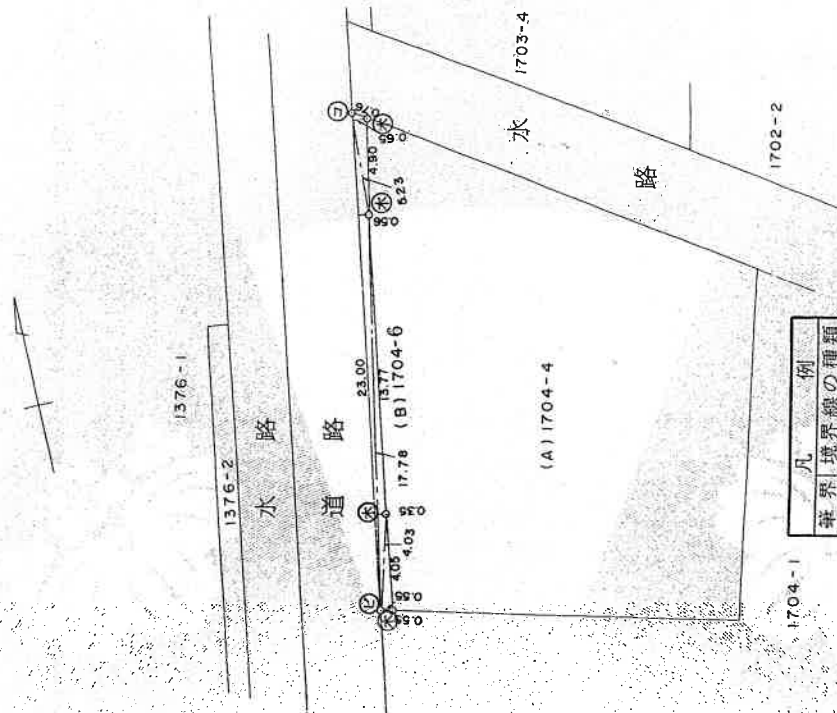
62.4.3
地積測量図

地番	1704-4 1704-6
土地の所在	久喜市江面

字大原

※※三斜求積表※※

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
(B) 1704-6	1	5.25	0.65	3.4125	
	2	23.00	0.66	12.8800	
	3	17.78	0.35	6.2230	
	4	4.05	0.65	2.2275	
	計			24.7430	
	1/2			12.3715	12.37
(A) 1704-4	公簿			343.0350	
	總計			12.3715	
	残地			330.6635	330.66



凡例	境界線の種類
①	石
②	ガラスチェック杭
③	コンクリート杭
④	金風
⑤	刻み
⑥	木

作製者

9月2日(作製)

申請人

1/250

登記年月日：平成31年1月7日

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。

(さいたま地方支務局久喜支局管轄)

令和6年7月8日

東京法務局

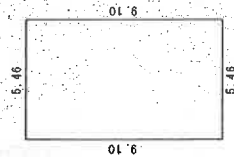
登記官

(12枚目)

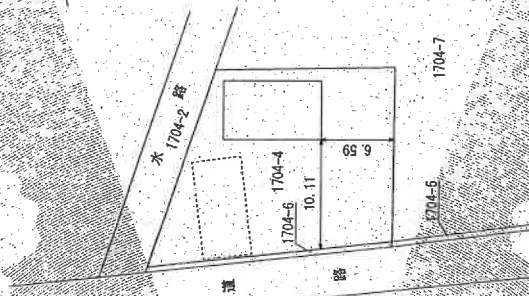
各階平面図 建物図面

家屋番号 1704番4の1

建物の所在地 久喜市江面字大原1704番地4



求積表	
$5.46 \times 9.10 =$	49.6860
合計	49.6860
床面積	49.68 m ²



作成者

(平成30年12月26日作成)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M74890

登記年月日：平成31年1月7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。

(そいまま地方務局久喜支局管理)

令和6年7月8日

東武法務局

登記官

(13 枚目)

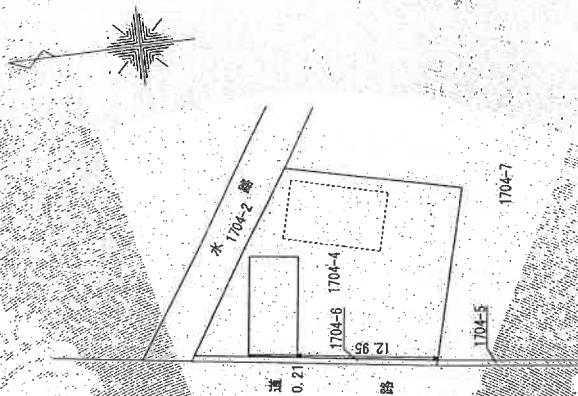
各階平面図 建物図面

家屋番号 1-7-0-4番地の2

建物の所在 久喜市江面字大原1-7-0-4番地4

1 階、2 階
(各階同型)

9.10	4.55	9.10	4.55	9.10 × 4.55 =	41.4050
合計					41.4050
床面積					41.40 m ²



作成者

(平成30年12月26日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

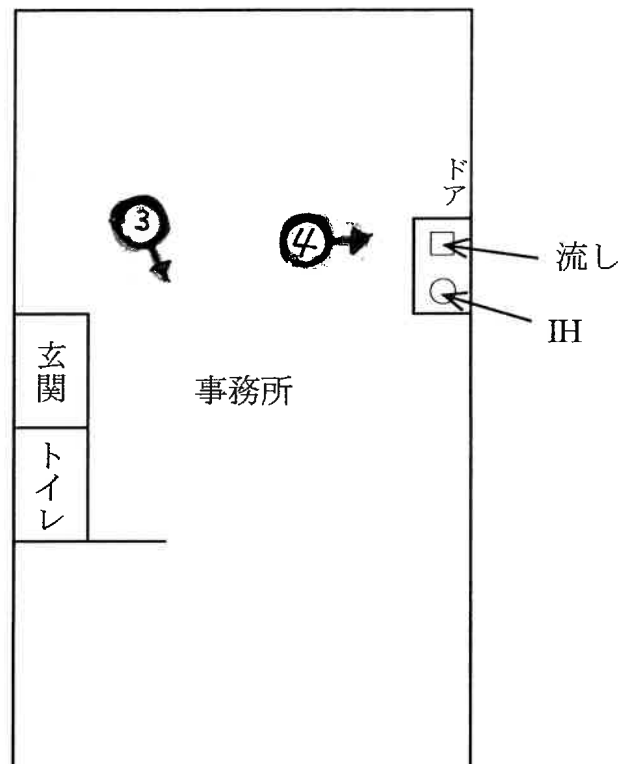
[A3判をA4判に縮小]

土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

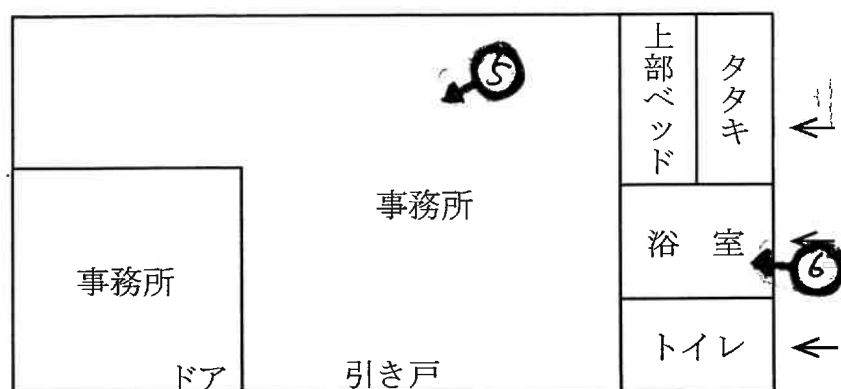
建 物 見 取 図 (物件 2)
(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)



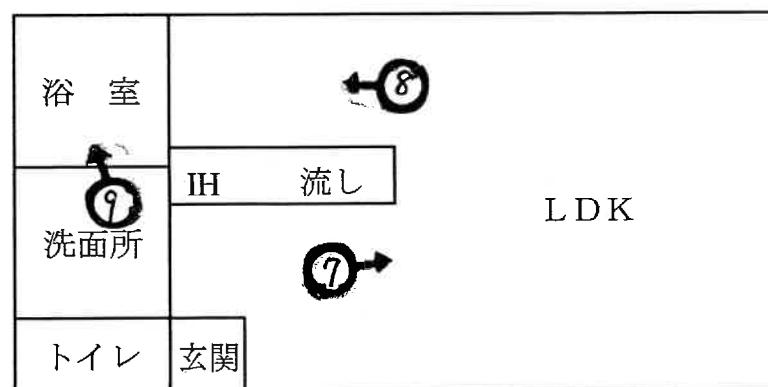
建 物 見 取 図 (物件3)

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



外 階 段



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和6年（又）第76号
令和6年11月8日 現地調査
令和6年11月26日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

1. 所 在 久喜市江面字大原
 地 番 1704番4
 地 目 宅地
 地 積 330.66平方メートル

2. 所 在 久喜市江面字大原 1704番地4
 家屋 番号 1704番4の1
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 49.68平方メートル

3. 所 在 久喜市江面字大原 1704番地4
 家屋 番号 1704番4の2
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 41.40平方メートル
 2階 41.40平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 7,470,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,070,000円
物件2 (建物)	金 2,000,000円
物件3 (建物)	金 3,400,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3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 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	
3	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	
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	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(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R東北本線「久喜」駅南西方3,120m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか農家住宅、一般住宅、事業所等が散見される市街化調整区域内の路線沿いの地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	---
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	都市計画法第34条第12号区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	330.66㎡(登記数量) ほぼ台形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口：約23m、奥行：約16m、中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西約4.7m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2・3(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし なし ※農業集落排水
特 記 事 項	※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
	- 目的土地は、開発許可番号：第805号 許可年月日：昭和47年1月13日、地積343㎡、用途：住宅 法第34条10号のロ 分家住宅の許可を受けた土地で、更に平成16年1月21日 都市計画法第42条第1項但し書きによる許可適合証明を取得して住宅で事務所、店舗その他を兼ねるものに建て替えられている。建築後20年経過しており前回と同様に都市計画法42条の許可を受けたものの変更許可により使用者の変更を行い、建替えできる可能性が高い。用途は、当初の開発許可に縛られるので建築可能なものは、基本的には、用途は、専用住宅で建物1戸の建築のみである。現在の建物物件2及び物件3は、建築計画概要書上では1つの建物(計画上は廊下でつないで1つの建物となっている)扱いで開発許可上では建物1棟のみ許可を得ていることとなるので、用途・区画の変更を伴う場合は新規に開発許可を取り直す必要がある。ただ、久喜市の開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、200㎡であり目的土地は、343㎡でこれ以上分割することはできない。詳細は久喜市役所開発許可担当に要確認。 - 排水は、北方の水路に放流可能。排水許可は、継続的に更新する必要がある。	

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（登 記 記 載）： 平成16年10月1日 経 過 年 数： 約20年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス、合板等 床： 合板、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 そ の 他： 太陽光発電設備、オール電化 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	49.68㎡
現 況 用 途 等	事務所として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）： 平成19年3月日不詳 経過年数： 約18年 経済的残存耐用年数： 約7年
仕 様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 亜鉛メッキ鋼板 内壁： ビニールクロス合板等 天井： ビニールクロス、合板等 床： 合板等 設備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他： 太陽光発電設備、オール電化 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 41.40㎡ 2階 41.40㎡ 延 82.80㎡
現況用途等	1階事務所・2階居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施工： 普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

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	19,600	1.00	330.66	0.80	5,180,000

※ 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）

公示地価格(久喜-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & \div & 19,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:99 交通・接近条件:110 環境条件:115 行政的條件:100 その他条件:100

$$0.99 \times 1.10 \times 1.15 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.25$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。なし

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（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、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	136,000	49.68	0.160	1,080,000
3	166,000	82.80	0.224	3,080,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

i. 物件2

経過年数：約20年

経済的残存耐用年数：約5年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数20年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.2) = 0.160$$

ii. 物件3

経過年数：約18年

経済的残存耐用年数：約7年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7年}}{(\text{経過年数18年} + \text{経済的残存耐用年数 7年})} \times (1 - 0.2) = 0.224$$

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) ウ (ア×イ)
1	5,180,000	0.50	法定地上権	2,590,000

i. 土地利用権等配分比の査定

物件1上には、建物が複数あるので建築面積比率により各物件毎の配分比を査定する。

物件番号	建築面積 (㎡)	建築面積比	物件毎の 土地利用権等価格 (円)
2	49.68	0.55	1,424,500
3	41.40	0.45	1,165,500
合計	91.08	1.00	2,590,000

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	5,180,000	－ 2,590,000	1.0	1.00	0.80	2,070,000
2	1,080,000	＋ 1,424,500	1.0	1.00	0.80	2,000,000
3	3,080,000	＋ 1,165,500	1.0	1.00	0.80	3,400,000
一 括 価 格 (合 計)						7,470,000

ウ. 占有減価修正：なし

エ. 市場性修正：なし

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。

第6 参考価格資料

標準地番号	号：久喜-5
所在地	在：埼玉県久喜市北青柳字本村443番4外
価格	格：24,600円/㎡
位置	置：JR東北本線「久喜」駅約1500m(道路距離)
価格時点	点：令和6年1月1日
地積	積：342㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：北4.5m市道
用途指定等	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：農家住宅と一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

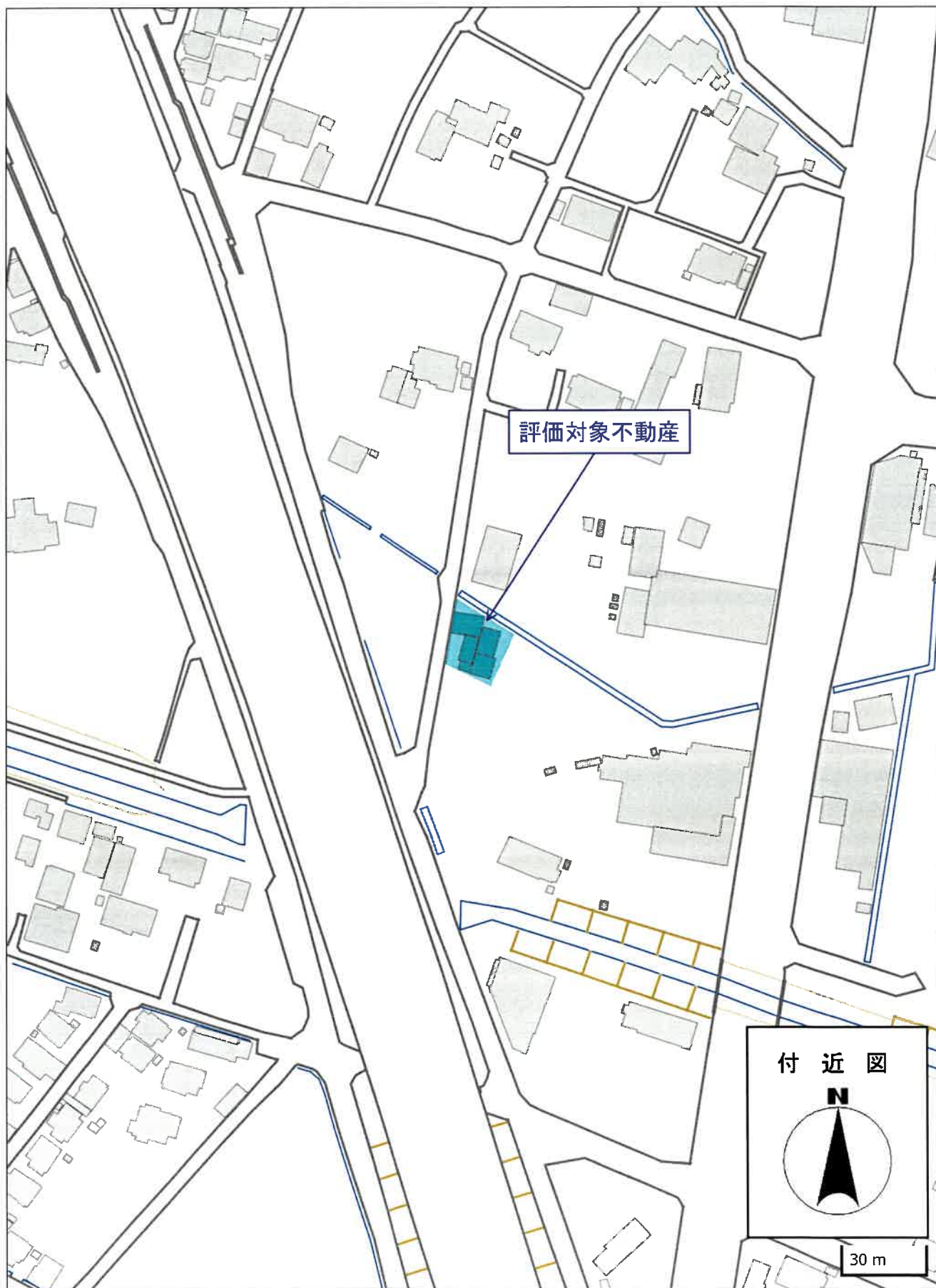
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図

以下余白

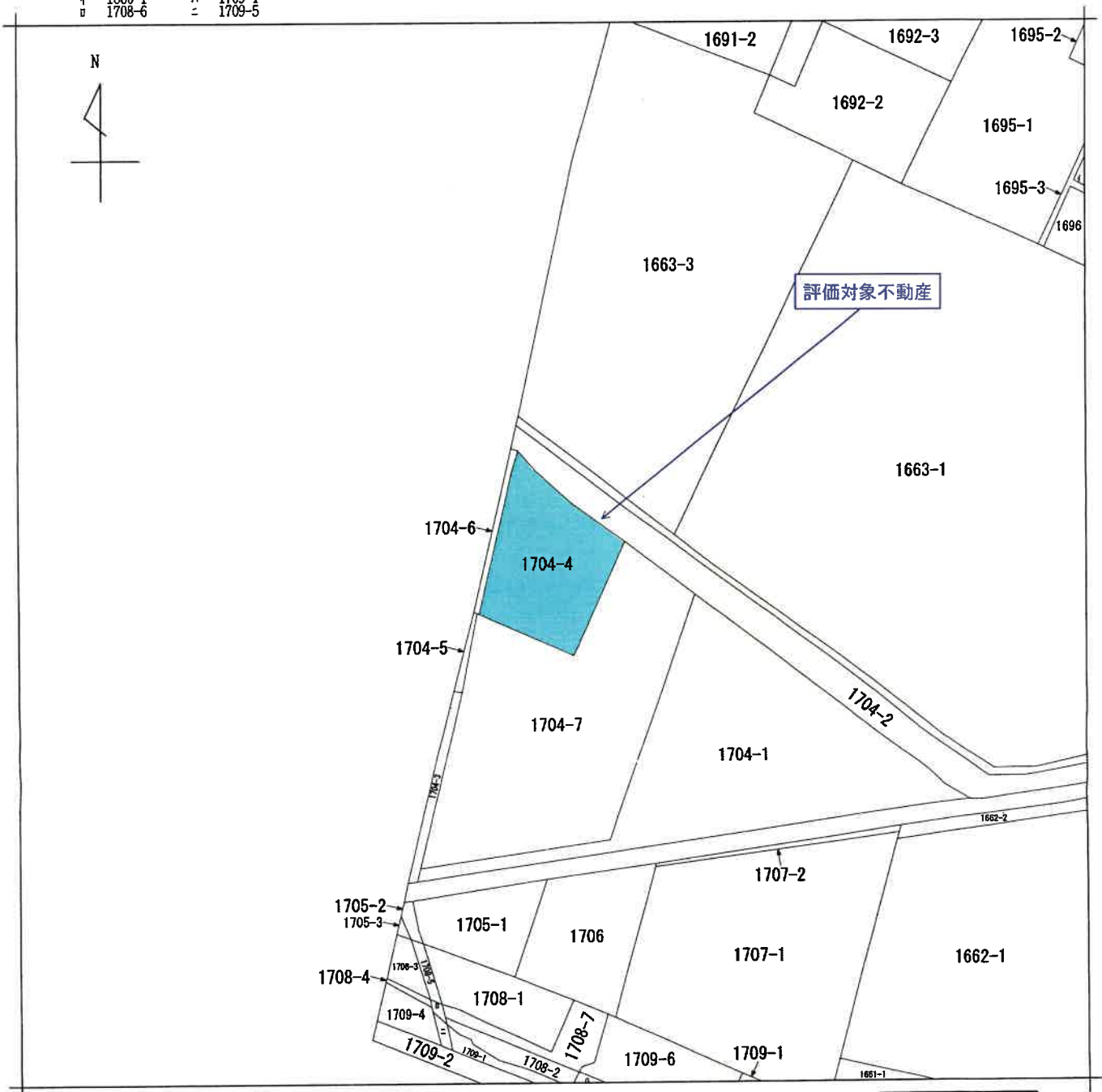
地理院地図 Vector



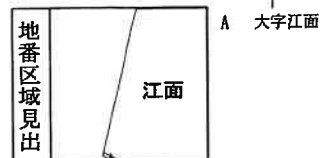
地理院地図 Vector



イ 1680-1 ハ 1709-1
ロ 1708-6 ニ 1709-5



(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	久喜市江面字大原				地番	1704番4			
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

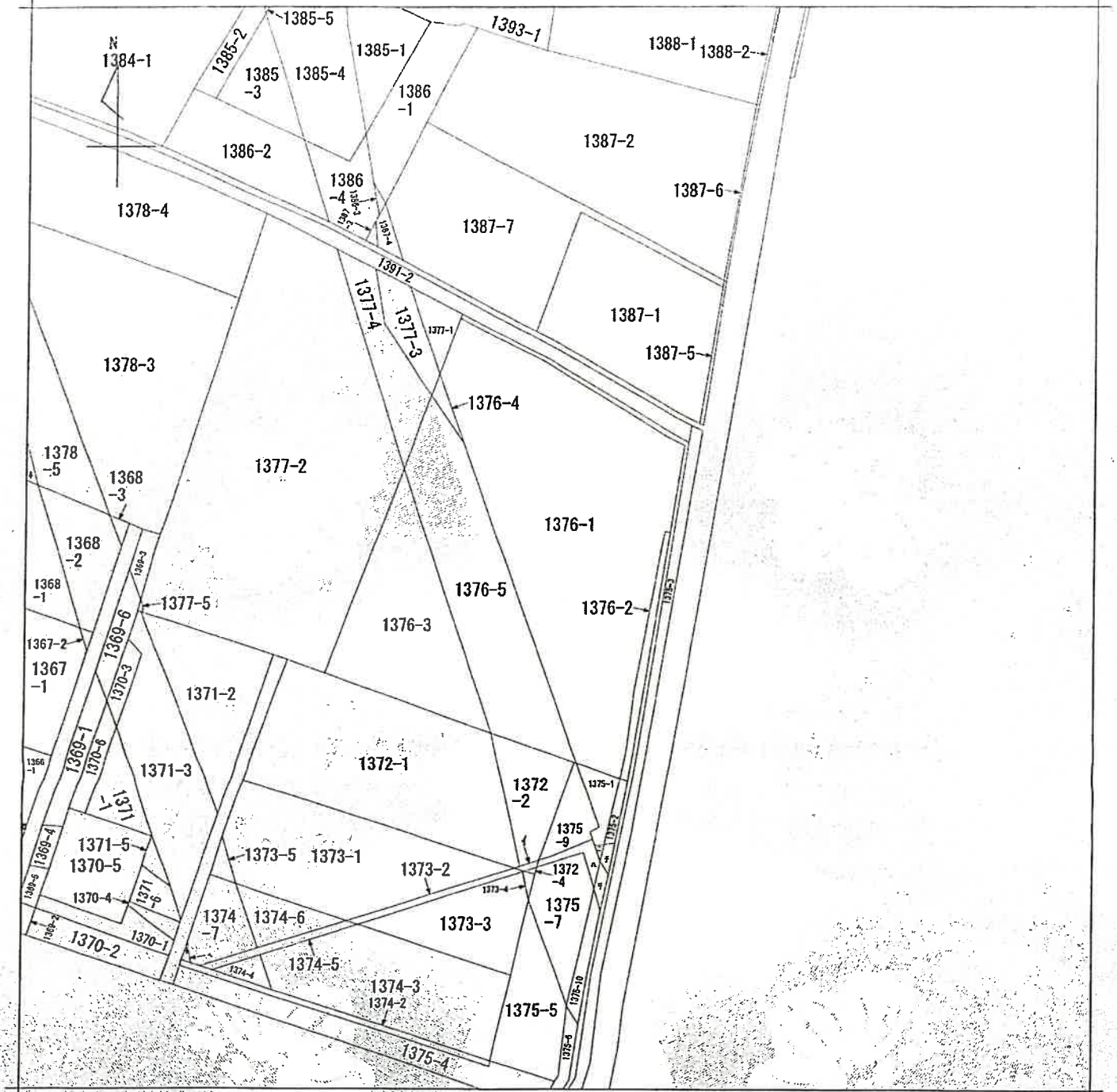
令和6年7月8日
東京法務局

地図整理番号：M74888

登記官



イ 1372-3 ハ 1375-8 ホ 1378-1 ト 1374-8 ナ 1375-11
ロ 1366-2 ニ 1375-12 ヘ 1374-1 テ 1375-13



(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	久喜市江面字宮前				地番	1376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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年11月7日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

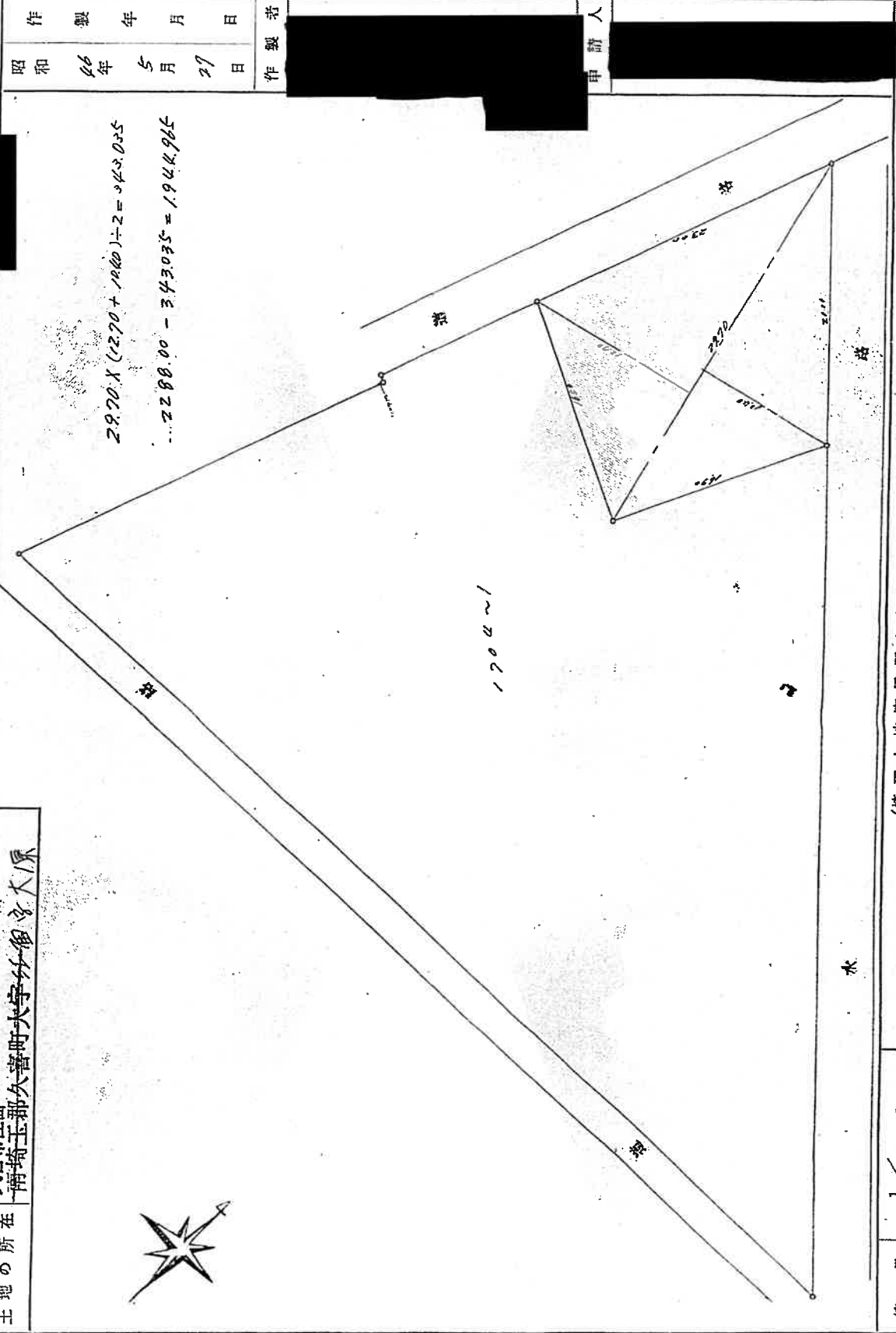
公用

登記年月日：昭和46年6月2日

1119675

地番	1704~4-1
土地の所在	久喜市江面 南埼玉郡久喜町大字分御堂大原

地積測量図 546.6.2



(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月7日 さいたま地方事務所 久喜支局

登記官

登記年月日：昭和62年4月3日

1119677

5 62.4.3
地積測量図

地番
1704-4
1704-6

土地の所在

久喜市江面大

宇大原

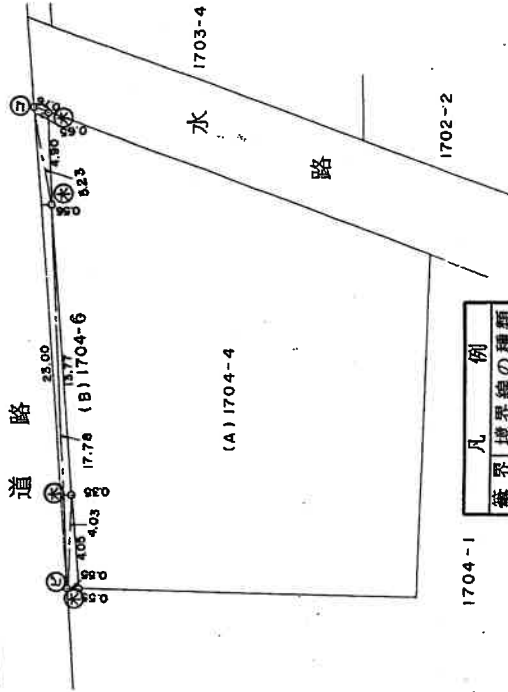
三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍積	地積
(B) 1704-6	1 5.25	0.85	3.4125	
	2 23.00	0.56	12.8800	
	3 17.78	0.35	6.2230	
	4 4.06	0.55	2.2276	
	計		24.7430	
	1/2		12.3715	12.37
(A) 1704-4	公簿		343.0350	
	總計		12.3715	
	残地		330.6635	330.66

1376-1

水路

道路



1704-1

凡例	境界線の種類
①	石杭
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金風標
⑤	刻み()
⑥	木杭

作製者
久喜市建設課長

申請人
被代位者
久喜市長

1/250

年 9 月 2 日 作製

登記年月日：平成31年1月7日

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。
(さいたま地方支務局久喜支局管理)
令和6年7月8日 東京支務局

登記目

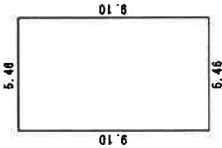


地図整理番号：M74890

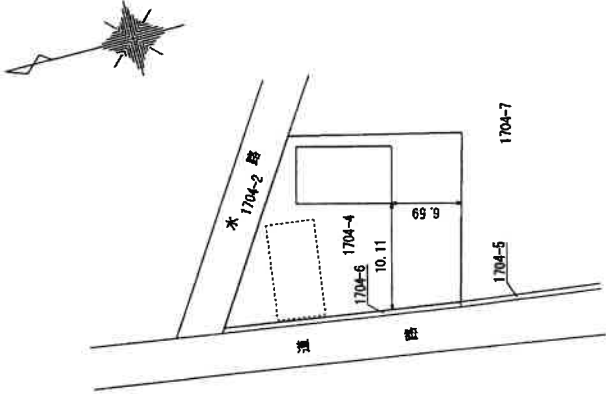
70%縮小コピー (原本サイズA3)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	1704番4の1
建物の所在	久喜市江面字大原1704番地4



求 積 表		
5.46 × 9.10	=	49.6860
合 計		49.6860
床面積		49.68 m ²



作成者	主税支店 (平成30年12月26日作成)	縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
-----	-------------------------	----	---------	-----	------------	----	---------

登記年月日：平成31年1月7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久喜支店管轄)
令和6年7月8日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M74891

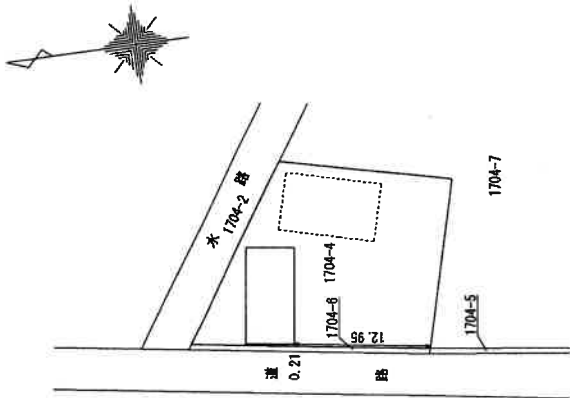
70%縮小コピー (原サイズA3)

各階平面図 建物図面

家屋番号	1704番4の2
建物の所在	久喜市江面字大原1704番地4

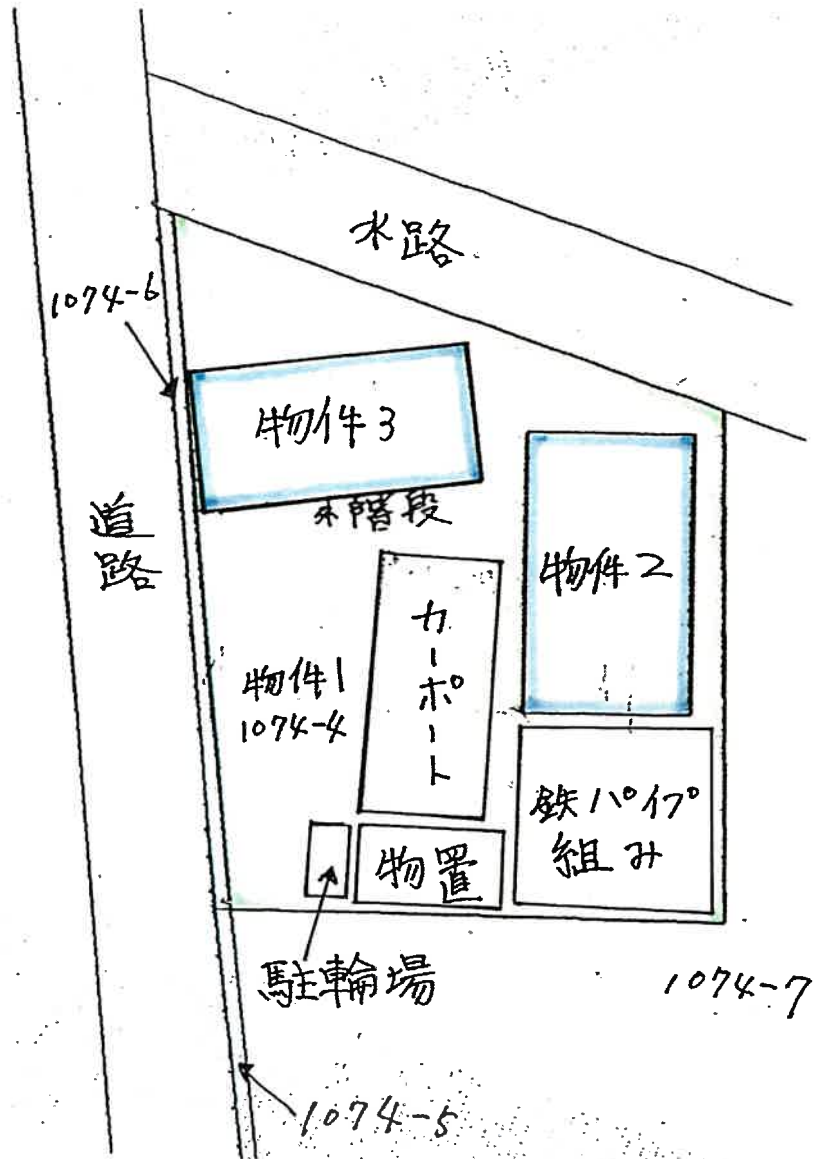
1 階、2 階
(各階同型)

9.10	4.55	9.10	4.55
求 積 表			
9.10 × 4.55		=	41.4050
合 計			41.4050
床面積			41.40 m ²

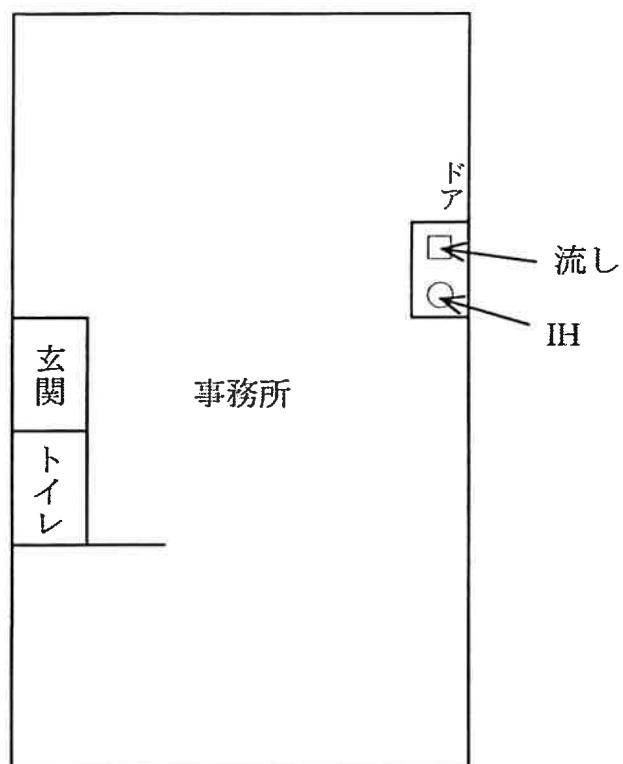


作成者	千葉県 土地家 (平成30年12月26日作成)	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
-----	-------------------------------	----	---------	-----	--	----	---------

土地建物位置関係図

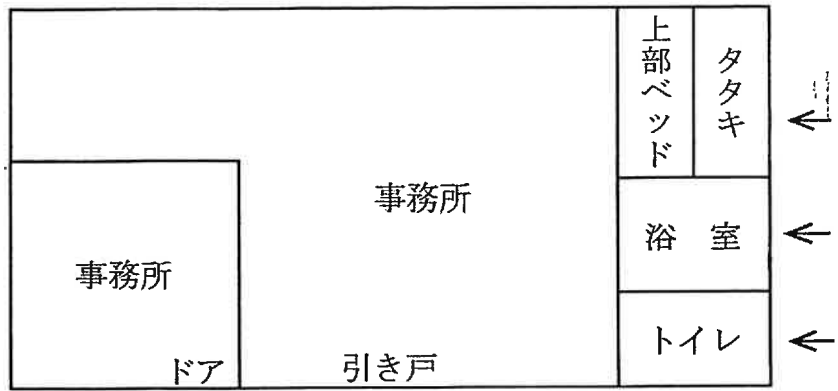


建 物 見 取 図 (物件 2)

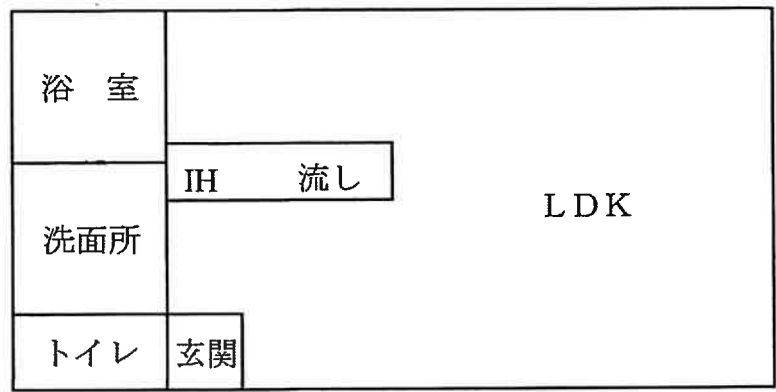


建 物 見 取 図 (物件3)

1 階



2 階



外 階 段