

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 5 月 20 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 23 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
1～5	4,210,000 3,368,000	一括	842,000	53,411.	0
1	570,000				
2	1,610,000				
3	160,000				
4	40,000				
5	1,830,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番1
地 目 宅地
地 積 79.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番2
地 目 宅地
地 積 185.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番4
地 目 宅地
地 積 18.53平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

4 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 777番3
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 96 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 加須市南大桑字上谷那 776 番地 2

家屋 番号 776 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.28 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 7年 3月31日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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5】

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 加須市南大桑字上谷那
地 番 776 番 1
地 目 宅地
地 積 79.92 平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776 番 2
地 目 宅地
地 積 185.21 平方メートル

所有者 A

3 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776 番 4
地 目 宅地
地 積 18.53 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

4 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 777 番 3
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 96 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 加須市南大桑字上谷那 776 番地 2

家屋 番号 776 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.28 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第 269号
令和6年10月31日受理
令和6年12月10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 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番1
地 目 宅地
地 積 79.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番2
地 目 宅地
地 積 185.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番4
地 目 宅地
地 積 18.53平方メートル

所有者 A

4 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 777番3
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(1 枚目)



物 件 目 録

5 所 在 加須市南大桑字上谷那 776 番地 2

家屋 番号 776 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.28 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

所有者 A



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1～4		
現況地目	■宅地(物件1, 2) ■公衆用道路(物件4) ■雑種地(物件3)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1, 2の土地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5		
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 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1～4）について

- 1 物件1, 2の各土地は, 本件建物（物件5）の敷地として使用されており, ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 物件3の土地は通路として, 物件4の土地（公衆用道路）と共に使用されている。
- 3 物件4の土地は, 無番地の公道に接面している。
- 4 土地建物位置関係図に表示した付近に, 土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した。

■ 本件建物（物件5）について

- 1 屋根の上に, 太陽光発電パネルが設置されていた。
なお, Aによると「漏電か何かが原因で壊れている。」とのことである。
- 2 1階和室の天井付近に, 雨漏りと思われる跡が存在した（写真③参照）。

(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
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物の屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていますが、漏電か何かが原因で壊れています。直すのに「何百万か掛かる。」と言われました。 3 太陽光発電パネルに、所有権留保は付いていません。 4 本件建物内で、ガスも使っています。 5 敷地上にある簡易物置は、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

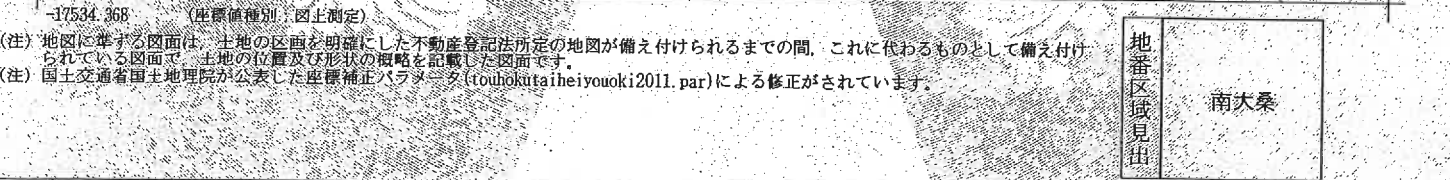
執行官の意見

- 本件建物（物件５）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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11月 1日 (金) 16:20-16:30	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年11月 8日 (金) 15:40-15:43	同 上	不在, 通知書差し置き
6年11月21日 (木) 15:15-15:18	同 上	不在, 通告書差し置き
6年12月 5日 (木) 13:45-14:15	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Aに面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 6年12月 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



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

登記年月日：平成13年6月5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。
令和6年8月29日 さいたま地方法務局 久喜支局

登記官

(9 枚目)

2131002

地積測量図

地番 776-1 ~ -5

土地の所在 加須市南大桑
加須市大字市大桑字上合那

求積表

地番	① 776-1	② 776-2	③ 776-3	④ 776-4	⑤ 776-5
地積	16.600	16.440	16.150	15.050	15.050
底積	0.280	4.890	4.520	0.120	0.120
面積	16.320	11.550	11.630	14.930	14.930
合計	73.92	73.92	73.92	73.92	73.92

地番	① 776-1	② 776-2	③ 776-3	④ 776-4	⑤ 776-5
地積	18.660	19.940	19.940	19.940	19.940
底積	7.050	5.060	5.060	5.060	5.060
面積	11.610	14.880	14.880	14.880	14.880
合計	56.02	56.02	56.02	56.02	56.02

地番	① 776-1	② 776-2	③ 776-3	④ 776-4	⑤ 776-5
地積	17.870	17.870	17.870	17.870	17.870
底積	14.590	10.990	10.990	10.990	10.990
面積	3.280	6.880	6.880	6.880	6.880
合計	89.22	89.22	89.22	89.22	89.22

地番	① 776-1	② 776-2	③ 776-3	④ 776-4	⑤ 776-5
地積	3.640	1.770	1.770	1.770	1.770
底積	6.265000	18.325000	18.325000	18.325000	18.325000
面積	2.625000	16.555000	16.555000	16.555000	16.555000
合計	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60

地番	① 776-1	② 776-2	③ 776-3	④ 776-4	⑤ 776-5
地積	7.660	2.360	18.075000	13.325000	4.984000
底積	1.740	0.680	36.395000	36.395000	18.185000
面積	5.920	1.680	54.470000	54.470000	36.370000
合計	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92

合計面積 596.3353000 m²

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類
①	石	杭	金	銀	鉄
②	コンクリート	杭	金	銀	鉄
③	ガラス	杭	金	銀	鉄
④	ガラス	杭	金	銀	鉄
⑤	ガラス	杭	金	銀	鉄

製作者 [redacted] (平成13年 5月 27日作製)

申請人

1/250

地図整理番号：M24601

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年6月5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。
令和6年8月29日 さいたま地方法務局入管支局

登記官

(10枚目)

2131003

地積測量図

地番	777-3-1
土地の所在	加須市南大桑 加須市本郷南大桑字上谷那

求積表

地番	底辺	高さ	積面積
イ	30.570	3.150	96.295500
ロ	30.570	2.490	76.119300
ハ	30.440	0.680	20.699200
合計			193.114000
合計面積			96.5570000
合計地積			96.5570000
合計地積			237.20

地番	777-1
公簿	474
合計面積	96.5570000
地積	377.44
地積	377.44

道路

④ 777-1

776

⑤ ④ ③ ② ①

109.2

2.490

0.678

0.680

30.286

30.570

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

30.440

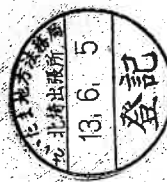
30.440

30.440

30.440

30.440

30.440



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	②	金	金	金
③	コンクリート杭		④	金	金	金
⑤	アスファルト杭		⑥	金	金	金
⑦	アスファルト杭		⑧	金	金	金
⑨	アスファルト杭		⑩	金	金	金
⑪	アスファルト杭		⑫	金	金	金
⑬	アスファルト杭		⑭	金	金	金
⑮	アスファルト杭		⑯	金	金	金
⑰	アスファルト杭		⑱	金	金	金
⑲	アスファルト杭		㉑	金	金	金
㉒	アスファルト杭		㉓	金	金	金
㉕	アスファルト杭		㉖	金	金	金
㉘	アスファルト杭		㉙	金	金	金
㉚	アスファルト杭		㉛	金	金	金
㉜	アスファルト杭		㉝	金	金	金
㉞	アスファルト杭		㉟	金	金	金
㊱	アスファルト杭		㊲	金	金	金
㊴	アスファルト杭		㊵	金	金	金
㊸	アスファルト杭		㊹	金	金	金
㊻	アスファルト杭		㊼	金	金	金
㊾	アスファルト杭		㊿	金	金	金

作製者

平成13年 5月27日(作製)

作製者

申請人

縮尺

1/250

地図整理番号：M24602

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8月29日 さいたま地方法務局久喜支局

(11 枚目)

圖面
圖面
物平
建階
各

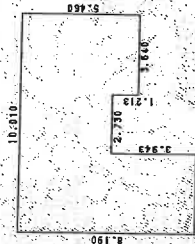
776-2

册須市夫字南大桑字上谷那776番地2

建物の所在

加須市南大桑

增



求積表

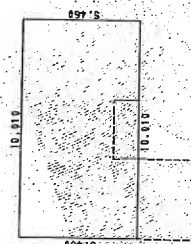
$$8.190 \times 3.640 = 29.811600$$
$$4.247 \times 2.730 = 11.594310$$

5.460	X	3.640	=	19.874.400
-------	---	-------	---	------------

合計	61.280310
----	-----------

床面積	61.28 m ²
-----	----------------------

2. 鹽



來續來

$$5.460 \times 10.010 = 54.654600$$

54 654600

床面積 34.554600 51.66 m²

者製作

(移動日) 日

縮尺 $\frac{1}{250}$

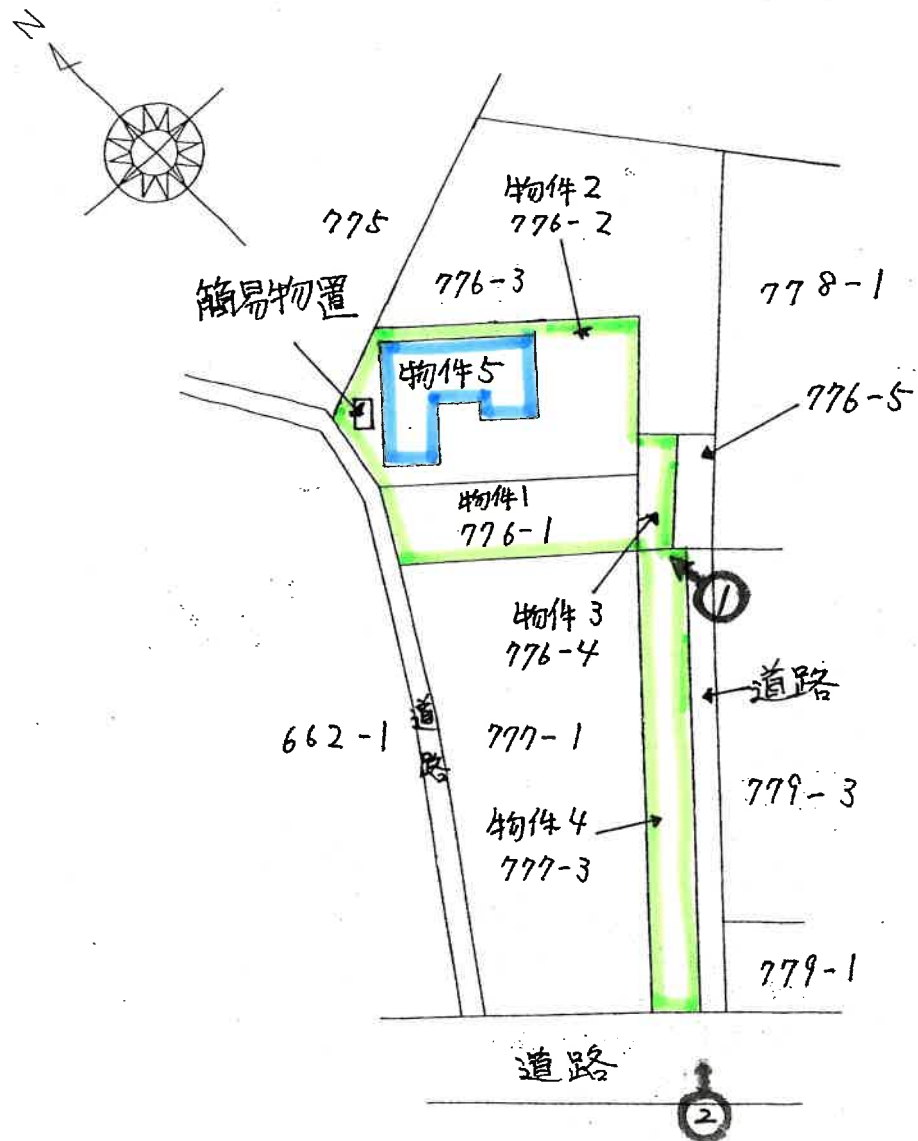
人 體 中 毒

縮尺	1/500
----	-------

（增）王士禛《香樹齋詩集》

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

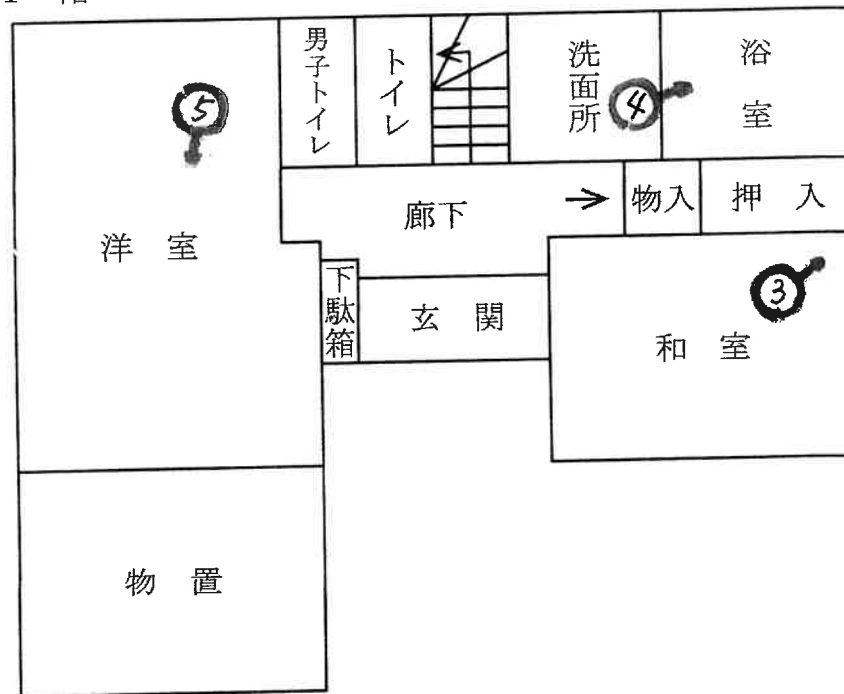


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

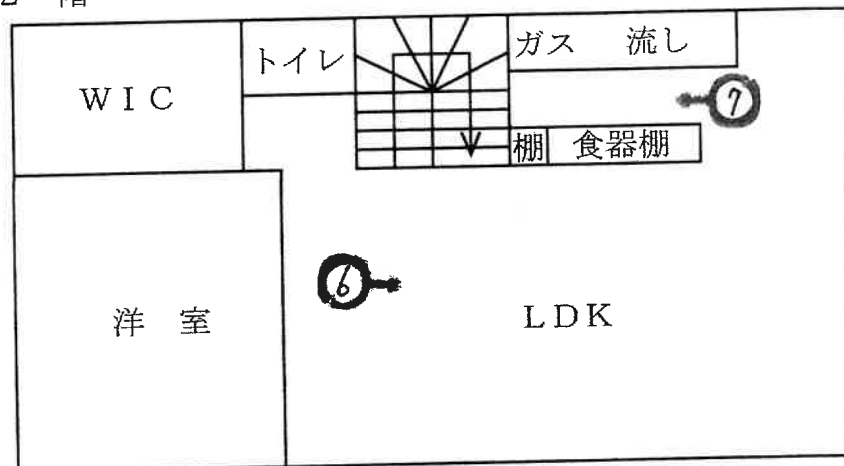
建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5



6



7

令和6年(ケ)第269号
令和6年12月5日 現地調査
令和6年12月25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 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番1
地 目 宅地
地 積 79.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番2
地 目 宅地
地 積 185.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 776番4
地 目 宅地
地 積 18.53平方メートル

所有者 A

4 所 在 加須市南大桑字上谷那
地 番 777番3
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 加須市南大桑字上谷那 776番地2

家屋 番号 776番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.28平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 570,000円
物件2（土地）	金 1,610,000円
物件3（土地）	金 160,000円
物件4（土地）	金 40,000円
物件5（建物）	金 1,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2・3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 番 地 目 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～5	物件5建築時の敷地設定は、物件2・3であり、物件1は、物件2・3と一体で宅地利 用されているが、評価上は物件1上には、建築できないので雑種地として評価する。ま た物件3は、現況雑種地であるが宅地を構成する部分であり宅地としての評価である。		

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 土地の概況及び利用状況等 物件2・3(宅地)、物件1(雑種地)、物件4(公衆用道路)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「花崎」駅東方440m(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、一般住宅等が散見される市街化調整区域内の農家集落地域	
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11号
画 地 条 件	地 積	雑種地(物件1): 79.92㎡(登記数量) 宅地(物件2・3): 203.74㎡(登記数量)
	形 状	不整形
	地 勢	台地 ほぼ平坦
	そ の 他	間口: 約2.5m、奥行: 約16m、無道路地
接面道路の状況	接面する道路はない	
土地の利用状況等	物件5(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり ※私設管で連合管で2軒分が引き込まれている。
	ガ ス	なし
	下水道	なし
	※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。	
特 記 事 項	- 目的土地には、開発許可取得の履歴はない。物件5建物は、詳細は不明であるが都市計画法第43条の建築許可により建てられている。属人性はなく第三者の利用も可能。建築計画概要書によると敷地の設定は、地番776-2、776-4であり、776-1は、これら二筆と一体利用されているが、敷地設定されておらず現状は、建物敷地として宅地利用できず雑種地である。建替は、区画形質の変更がなく技術基準に適合すれば建築できる蓋然性が高い。詳細は加須市役所開発許可担当に要確認。 - 目的土地西側と地番777-3東側無地番の所謂、赤道は、いずれも建築基準法外の道路で、目的土地1～3は、建築基準法上の道路に接していない。物件5建物は、接道義務の緩和規定である建築基準法第43条第2項第2号により、地番777-3、幅約3.18mの道路状地と地番777-3東側の建築基準法外の市道幅員1.82mと合わせた幅5mを建築基準法第43条第2項第2号の通路として建築が許可されている。建築基準法第43条第2項第2号は特定の条件を満たせば建築が認められる緩和規定であり、建築するたび状況の変化等審査され、特定行政庁の許可を取り直す必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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14年4月1日 経 過 年 数： 約23年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約2年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 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： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 太陽光発電設備 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 61.28㎡ 2階 54.65㎡ 延 115.93㎡
現 況 用 途 等	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 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	・ 太陽光発電パネルが設置されているが、Aによる「故障している」との陳述があった。 ・ 和室天井に雨漏りと思われる跡が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3(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
2	27,900	0.90	185.21	0.90	4,190,000
3	27,900		18.53	0.90	420,000

※ 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(加須-11)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$22,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{80} \rightleftharpoons 27,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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:101 交通・接近条件:88 環境条件:90 行政的条件:100 その他条件:100
 $1.01 \times 0.88 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \rightleftharpoons 0.80$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。

物件2・3：接道状況が劣る不整形地 -10%

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1・4(雑種地・公衆用道路)

物件1は雑種地、物件4は建築基準法第43条第2項第2号の通路で地目公衆道路の共有持分であるので次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	27,900	0.40	79.92	1 / 1	890,000
4	27,900	0.05	96.00	1 / 2	70,000

イ. 個別格差：物件1土地価値率 40%、物件4 土地価値率 5%

ウ. 地 積：登記数量

③ 物件5(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
5	136,000	115.93	0.064	1,010,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約23年

経済的残存耐用年数：約2年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 2年}}{(\text{経過年数23年} + \text{経済的残存耐用年数 2年})} \times (1 - 0.2) = 0.064$$

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)
2	4,190,000	0.40	法定地上権	1,680,000
3	420,000	0.40	法定地上権	170,000
合 計				1,850,000

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	890,000			0.80	0.80	570,000
2	4,190,000	－ 1,680,000		0.80	0.80	1,610,000
3	420,000	－ 170,000		0.80	0.80	160,000
4	70,000			0.80	0.80	40,000
5	1,010,000	＋ 1,850,000	1.0	0.80	0.80	1,830,000
一 括 価 格 (合 計)						4,210,000

ウ. 占有減価修正：なし

エ. 市場性修正：接道が建築基準法第43条第2項第2号の通路であることを考慮。-20%

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：加須-11
所在地	在：埼玉県加須市下高柳字下小宮 1 1 8 5 番 2
価格	格：22,300円/㎡
位置	置：東武伊勢崎線「加須」駅約2600m(道路距離)
価格時点	点：令和6年1月1日
地積	積：371㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：南4.5m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	要：農家住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域

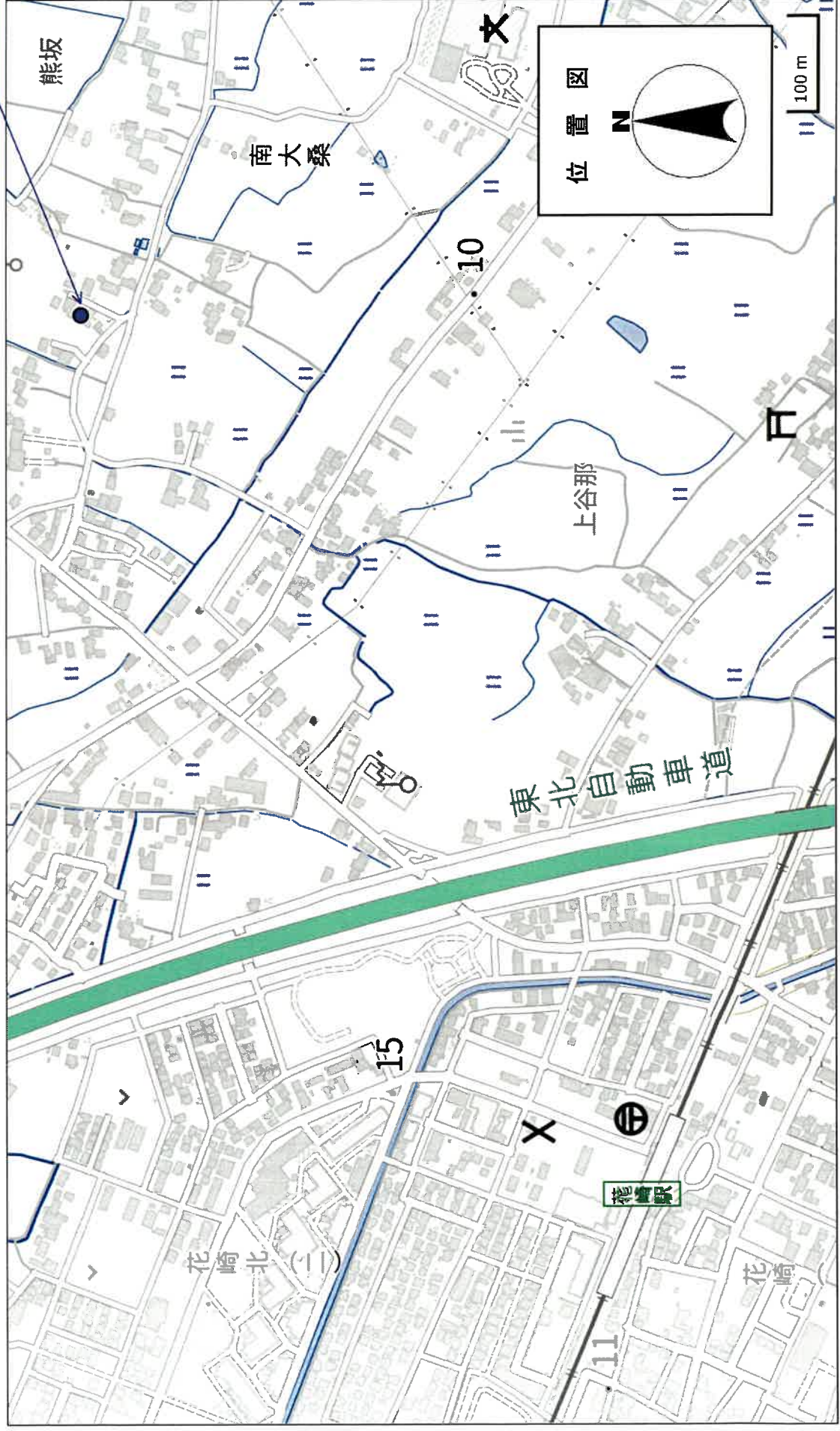
第7 附属資料

- 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 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

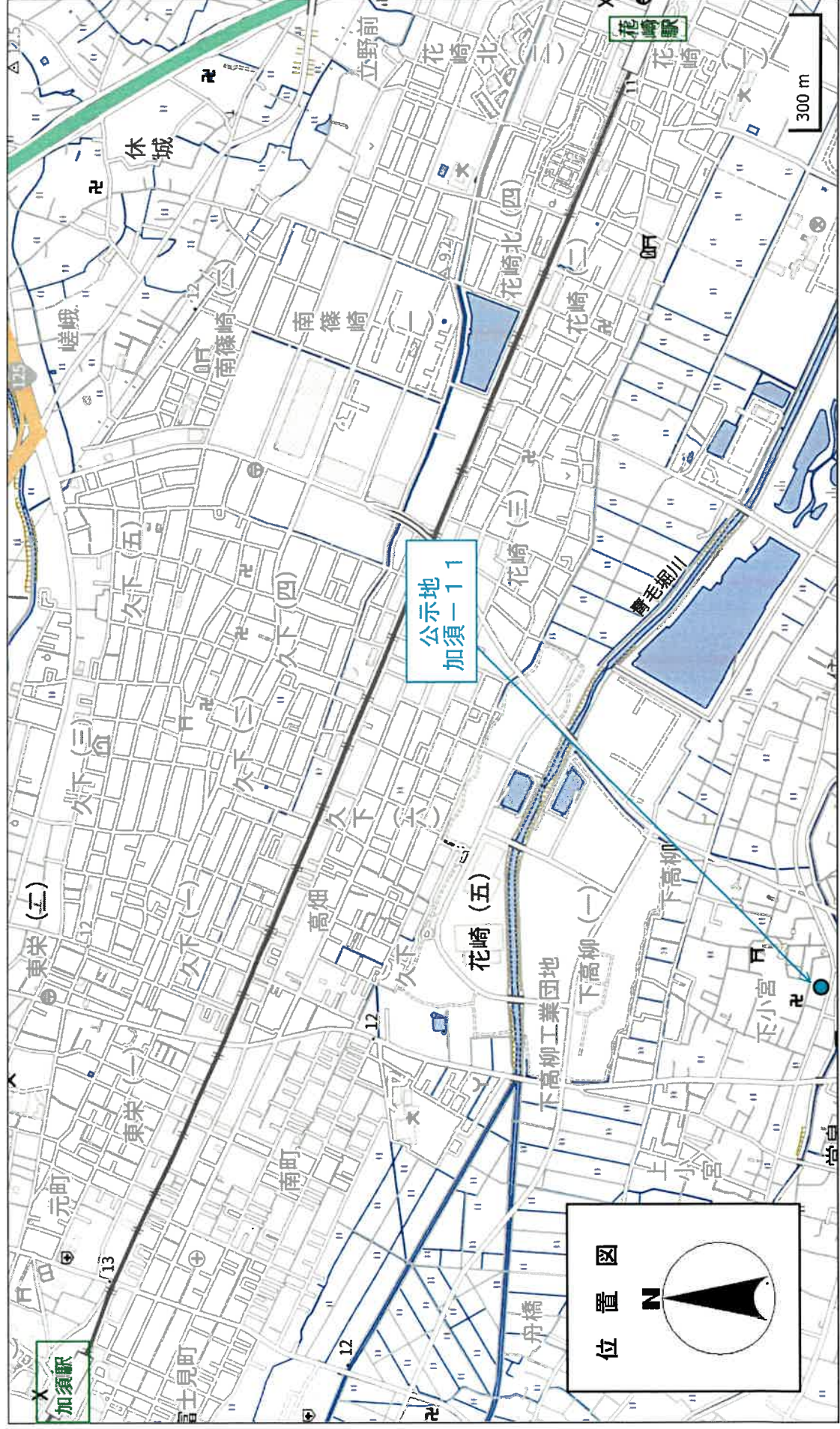
以下余白

地理院地図 Vector

評価対象不動産

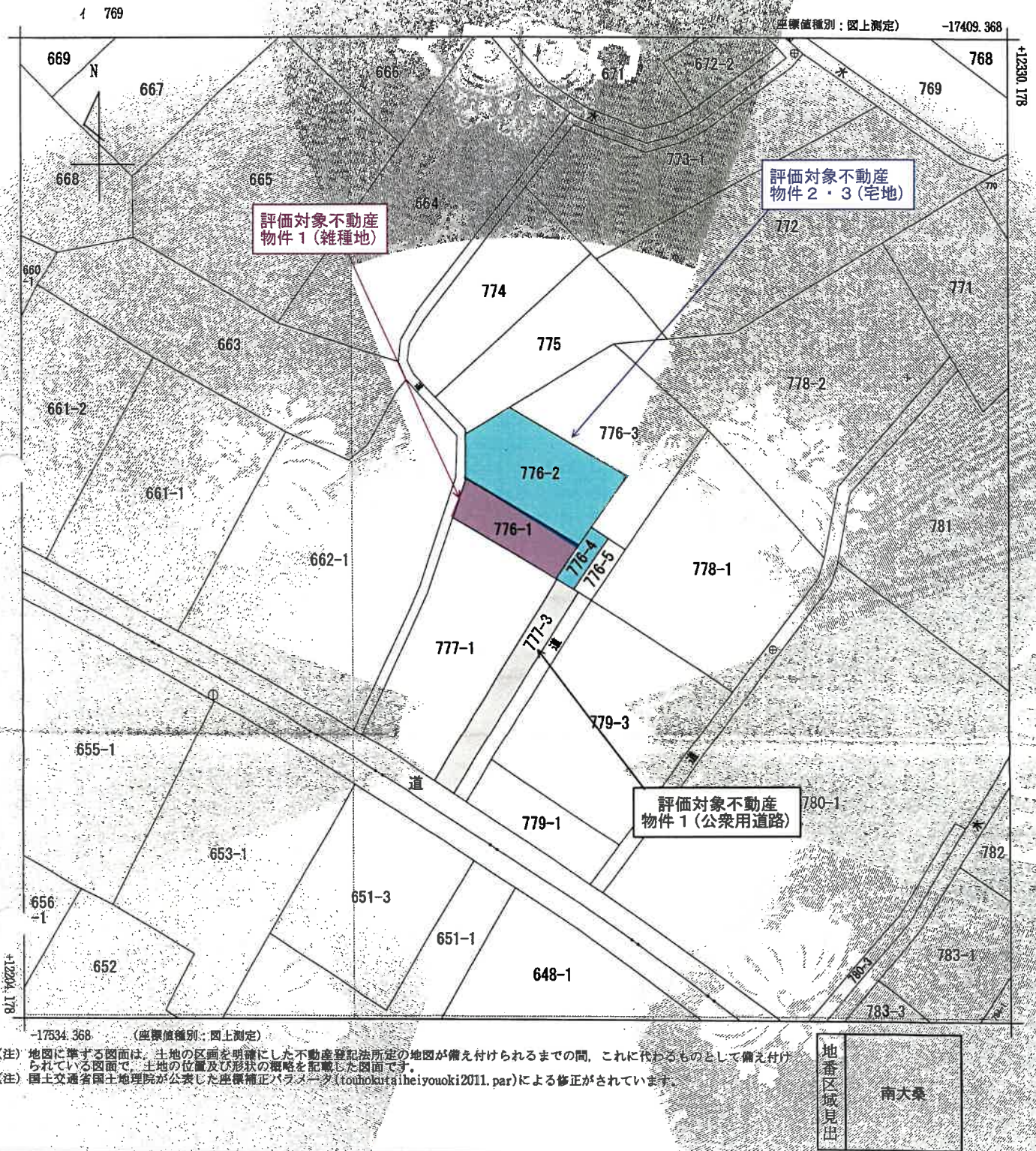


地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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。
(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(touhokutsu/heiyououki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	加須市南大桑字上谷那			地番	776番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	申三	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年2月	備考	年月日(原図)	補正事項				

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 (原サイズA3)

令和6年8月29日

さいたま地方法務局久喜支局
登記官

地図整理番号: M24600

(1/1)

登記年月日：平成13年6月5日

2131002

地積測量図

地番	776-1-5
土地の所在	加須市南大桑 加須市大字南大桑字上谷原

求積表

地積	776-1	高さ	積面積
イ	18.000	0.280	4.94000
ロ	18.440	4.880	80.391600
ハ	15.150	4.520	72.999000
ニ	15.050	0.120	1.806000
合計			159.843600
平均高さ			79.921800
積算数			24.17

地積	776-2	高さ	積面積
イ	18.860	7.050	132.963000
ロ	19.940	5.050	100.896400
ハ	19.340	4.770	95.113500
ニ	16.980	2.450	41.454000
合計			370.427200
平均高さ			185.213600
積算数			56.02

地積	776-3	高さ	積面積
イ	17.870	14.690	260.723300
ロ	17.870	10.990	196.391300
ハ	19.200	3.460	66.432000
ニ	7.920	2.370	18.770400
ホ	19.200	2.480	47.616000
合計			589.833000
平均高さ			294.9665000
積算数			294.96

地積	776-4	高さ	積面積
イ	3.640	1.770	6.466800
ロ	7.330	2.500	18.325000
ハ	5.440	2.240	12.185600
ニ	2.800	0.120	0.336000
合計			37.076400
平均高さ			18.5382000
積算数			18.53

地積	776-5	高さ	積面積
イ	7.660	2.360	18.077600
ロ	7.660	1.740	13.328400
ハ	3.330	0.680	2.264400
合計			33.670400
平均高さ			18.1852000
積算数			5.50

合計面積 596.8353000 ㎡

凡例	① 境界線	② 境界線の積算	③ 境界線の積算	④ 境界線の積算	⑤ 境界線の積算
例	コンクリート	鉄	金	金	金
	アスファルト	鉄	金	金	金

作製者 南郷五郎
土地管理調査士

(平成13年 5月 27日作製)

(埼玉県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250



これは図面に記載されている内容を証明し、真実であることを
令和6年8月29日

さいたま市土地家屋調査士会

登記官

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8月29日 さいたま地方法務局八景支局

さいたま地方裁判所久喜支局

御品酒

70%縮小コピー (原本サイズA3)

14. 4. 12

圖面
階
建各

建物の所在

—~~加須市大字南大桑字上谷那778番地2~~

加須市南大桑

表續

8.190	X	3.640	=	29.811600
4.247	X	2.730	=	11.594310
5.450	X	3.640	=	19.874400
合計				61.280310
床面積				61.28 m ²

2- 遊

來
種
又

5.460 X 10.010 =	54.654600
	54.654600
	54.654600

作者

...

縮尺 $\frac{1}{250}$

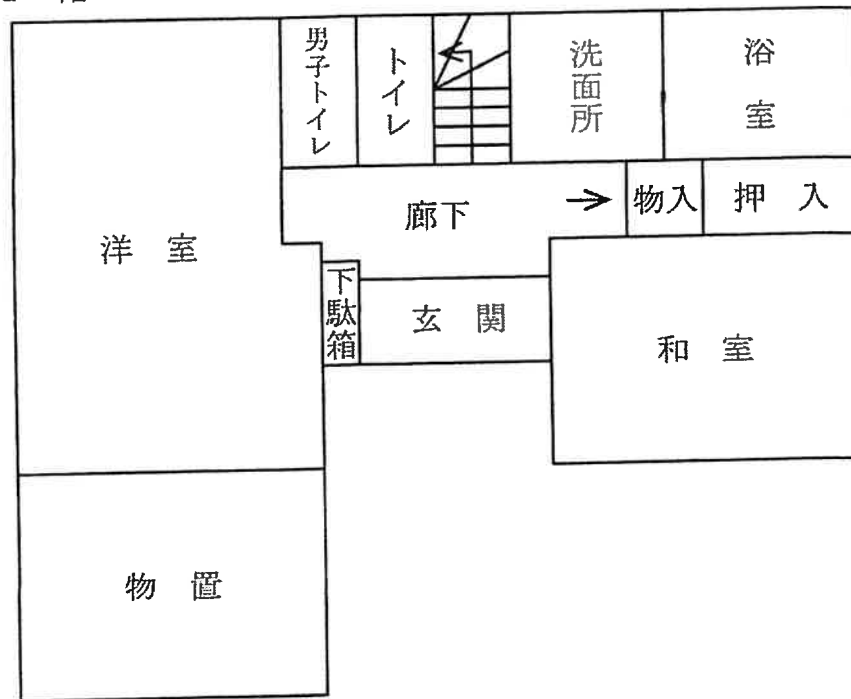
中

縮尺 1/500

(埼玉士地家屋調査士会 用紙)

建 物 見 取 図

1 階



2 階

