

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	9,271,000 7,416,800	一括	1,854,200	87,731	0
1	1,430,000				
2	1,000				
3	1,370,000				
4	3,630,000				
5	2,840,000				



物 件 目 録

1 所 在 久喜市高柳字前通
 地 番 1943番2
 地 目 宅地
 地 積 255.74平方メートル
 所 有 者 A

2 所 在 久喜市高柳字前通
 地 番 1943番3
 地 目 宅地
 地 積 0.50平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 所 有 者 A

3 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地2
 家屋 番号 1943番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 48.44平方メートル
 所 有 者 B



物 件 目 録

- 4 所 在 久喜市高柳字前通
- 地 番 1943番1
- 地 目 宅地
- 地 積 825.42平方メートル
- 所 有 者 A
- 5 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地1
- 家屋 番号 1943番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 97.20平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 66.24平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 約33.12平方メートル
2階 約23.18平方メートル
- 所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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3】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号5】

本件所有者A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4】

隣地（地番1942番2）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 | 久喜市高柳字前通 |
| | 地 番 | 1943番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.74平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|------------|
| 2 | 所 在 | 久喜市高柳字前通 |
| | 地 番 | 1943番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.50平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 所 有 者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 久喜市高柳字前通 1943番地2 |
| | 家屋 番号 | 1943番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 48.44平方メートル |
| | 所 有 者 | B |



物 件 目 録

- 4 所 在 久喜市高柳字前通
- 地 番 1943番1
- 地 目 宅地
- 地 積 825.42平方メートル
- 所 有 者 A
-
- 5 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地1
- 家屋 番号 1943番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 97.20平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 66.24平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 約33.12平方メートル
2階 約23.18平方メートル
- 所 有 者 A



令和6年(ケ)第 279号
令和6年11月22日受理
令和6年12月12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 久喜市高柳字前通
地 番 1943番2
地 目 宅地
地 積 255.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 久喜市高柳字前通
地 番 1943番3
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地2
家屋 番号 1943番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 48.44平方メートル

所有者 B

4 所 在 久喜市高柳字前通
地 番 1943番1
地 目 宅地
地 積 825.42平方メートル



物 件 目 録

所有者 **A**

5 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地1

家屋 番号 1943番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 97.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 66.24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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (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 上記の者が物件 1 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 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 { 種類: ☐ ある { 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

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4	
現況地目	☒ 宅地(物件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:物置 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階 約33.12平方メートル 2階 約23.18平方メートル	
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	1 本件建物は、経年により老朽化している。 2 腐食により、玄関内の天井に穴が開いていた(写真⑫参照)。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ■A (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		平成15年 1月 5日 (物件3の建物の新築登記の日付)	
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

■ 本件土地（物件1，2，4）について

- 1 物件1及び物件4の各土地は、一体利用されている。
- 2 物件2の土地は、公衆用道路として利用されている。
- 3 物件2及び物件4の各土地は、南側で無番地の公道に接面している。
- 4 本件土地と西側の地番1942番2の土地との境界は、判然としない（写真⑦参照）。
- 5 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に、物件目録にない附属建物が存在した（写真③参照）。
なお、同建物は、老朽化が著しかったので、室内調査及び建物見取図の作成を行わなかった。
- 6 物件目録にない附属建物の建物登記を法務局で確認したところ、登記はなかったが、元地番の地番1943番の土地上に、いずれも草葺きの家屋番号32番の居宅と物置（附属建物）の登記が存在した。
- 7 久喜市役所で調査したところ、物件目録にない附属建物は課税されていなかった。
- 8 関係図に表示した付近に、井戸が存在した。
- 9 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及び祠3個（いずれも動産）が存在した。
- 10 本件土地に植栽されている樹木の枝が、北側隣接地にはみ出している（写真⑥参照）。

(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 (所有者)	1 私は、物件1, 2, 4の各土地と物件5の建物の所有者です。 2 物件3の建物所有者Bは、私の息子です。物件1の土地について、Bとの間で地代のやり取りはありません。 3 物件5の建物には、私が住んでいます。 4 物件5の建物を建てる前には、草葺きの建物がありました。その建物を取り壊して物件5の建物を建てました。 5 敷地の西側部分にある物置（物件目録にない附属建物）は、亡くなった私の夫が建てましたので、現在は、私の所有です。
■ B (債務者兼所有者)	1 物件3の建物には、私が住んでいます。 2 物件3の建物を物件1の土地上に建てるについて、Aとの間で地代のやり取りはありません。 3 物件3建物の洗面所で水を出すと、管から水漏れがします。 4 物件4の土地と隣接する地番1942番2の土地との境界は、よく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

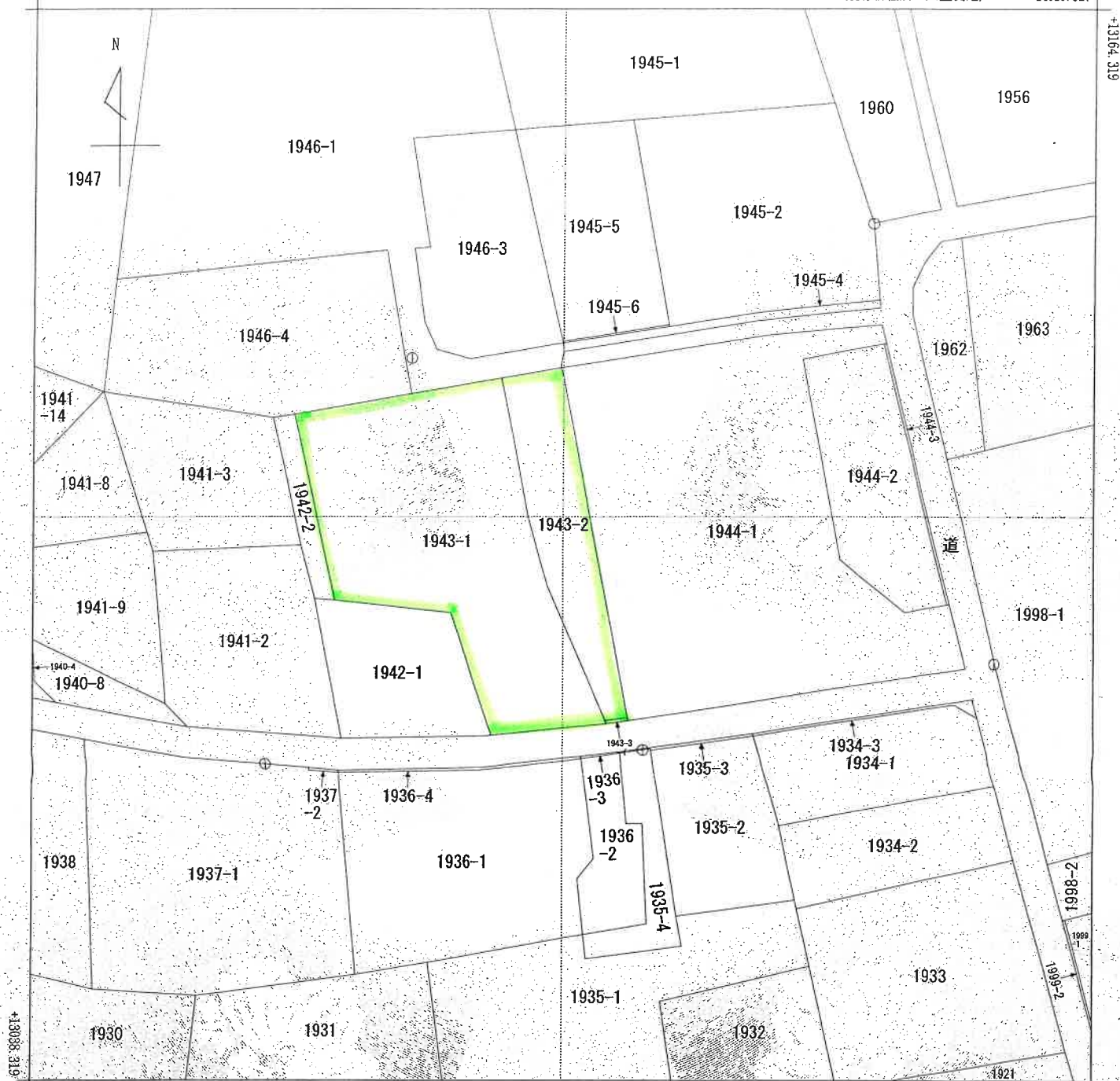
執行官の意見

- 本件各建物（物件 3， 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、いずれも本報告書のとおり認めた。
- 物件目録にない附属建物について
 - 1 上記建物は、物件 5 の建物に近接した場所に構築された別個独立の建物であり、物置として同建物の常用に供されている。
 - 2 上記建物は、未登記である。
 - 3 上記建物は、物件 5 の建物と同じ A の所有である。
 - 4 以上により、上記建物を物件 5 の建物の附属建物と認めた。

(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12月 6日 (金) 10:40-10:50	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年12月 9日 (月) 15:50-16:05	法務局 (久喜支局)	物件目録にない附属建物の建物登記確認 (登記なし) 等
6年12月10日 (火) 16:15-16:30	久喜市役所 資産税課	物件目録にない附属建物の課税確認 (課税なし)
6年12月11日 (水) 9:50-11:25	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, A及びBに面談
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



-14754.927 (座標値種別：図上測定)

(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す。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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
高柳

請求部	所在	久喜市高柳字前通				地番	1943番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月				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。

A3判をA4判に縮小

令和6年9月11日

さいたま地方務局久喜支局

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

(10枚目)

4063739

地積測

1943-2. -3. -1

土地の所在 北葛飾郡栗橋町大字高柳字前通

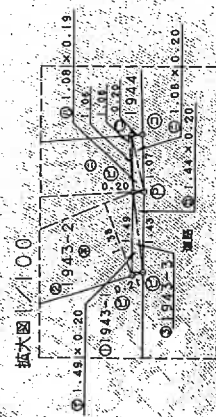
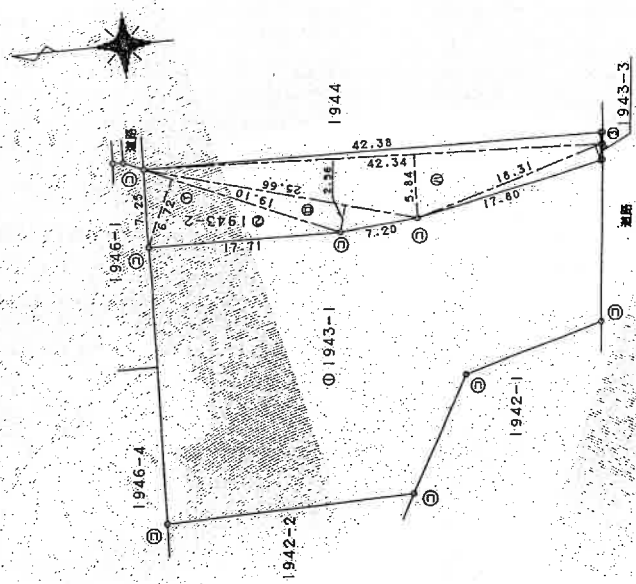
久誓市高柳

三、斜角體

地番②	1943-2	高	さ	延	面	積
NO.	1.	19.10	6.72		128.3520	
	口	25.66	2.56		65.6896	
	口	42.34	5.84		247.2656	
	二	42.58	1.06		44.9228	
	三	18.31	38		25.2678	
				空	面	積
					511.4978	
				延	面	積
					255.74890	
				地	積	255.74

地番	③	1943-3
NO.	底	辺
I	1.49	高さ
II	1.44	0.20
片	1.08	0.20
=	1.08	0.19
		0.20
		面積
		1.0072
		面積
		0.50360
		地価
		0.50 円

所在地番	① 1943-1	公簿	108	68	集計	
					256.25250	
					825.42750	
					825.42	円



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤	石	杭	⑫	金属板	⑤	印刷
⑥	コンクリート杭	④	金属板			
⑦	ガラスブロック	③				

作者

(平成14年 4月15日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人中請

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成15年1月29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9月11日 さいたま地方延務局久喜支局

登記官

(12枚目)

4016073

各階平面図

建物図面

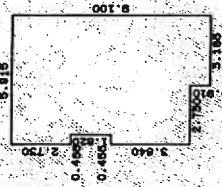
家屋番号 1943番2

北葛飾郡栗橋町大寺高柳字前通1943番地2

久喜市高柳



1階



求積表

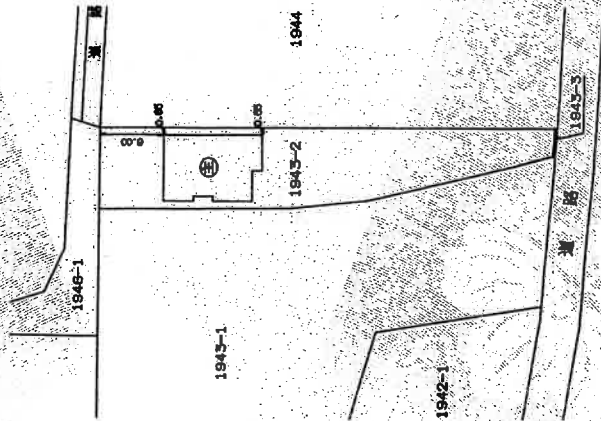
0.455 X 3.640	=	1.658200
0.455 X 2.730	=	1.242150
2.275 X 5.190	=	18.632250
3.185 X 9.100	=	28.984500
計		50.517100
所収面積		50.51 m ²

2階



求積表

5.915 X 8.190	=	48.448550
計		48.448550
所収面積		48.44 m ²



作製者

縮尺 1/250

1月15日(作製)

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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9月11日 さいたま地方法務局久喜支局

(13 枚目)

4016072

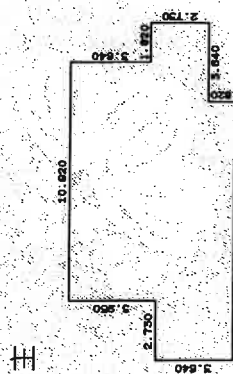
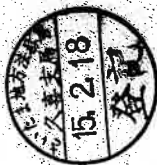
各階平面圖

家屋番号	1943番1
------	--------

建筑物平面图

北葛飾郡栗橋町大字高柳字前通1943番地1

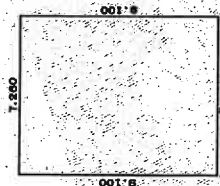
久喜市高柳



來積表

2,750 X 5,640	-	9,957,200
6,370 X 7,590	-	48,348,500
2,750 X 8,180	-	22,589,700
1,820 X 6,570	-	11,959,400
1,820 X 2,750	-	4,988,900
計		97,204,200
		97,204,200

符1



求積表

7.280 X 9.100	=	66.248.000
		66.248.000
		66.24 m²

作者製

15年 2月 5日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

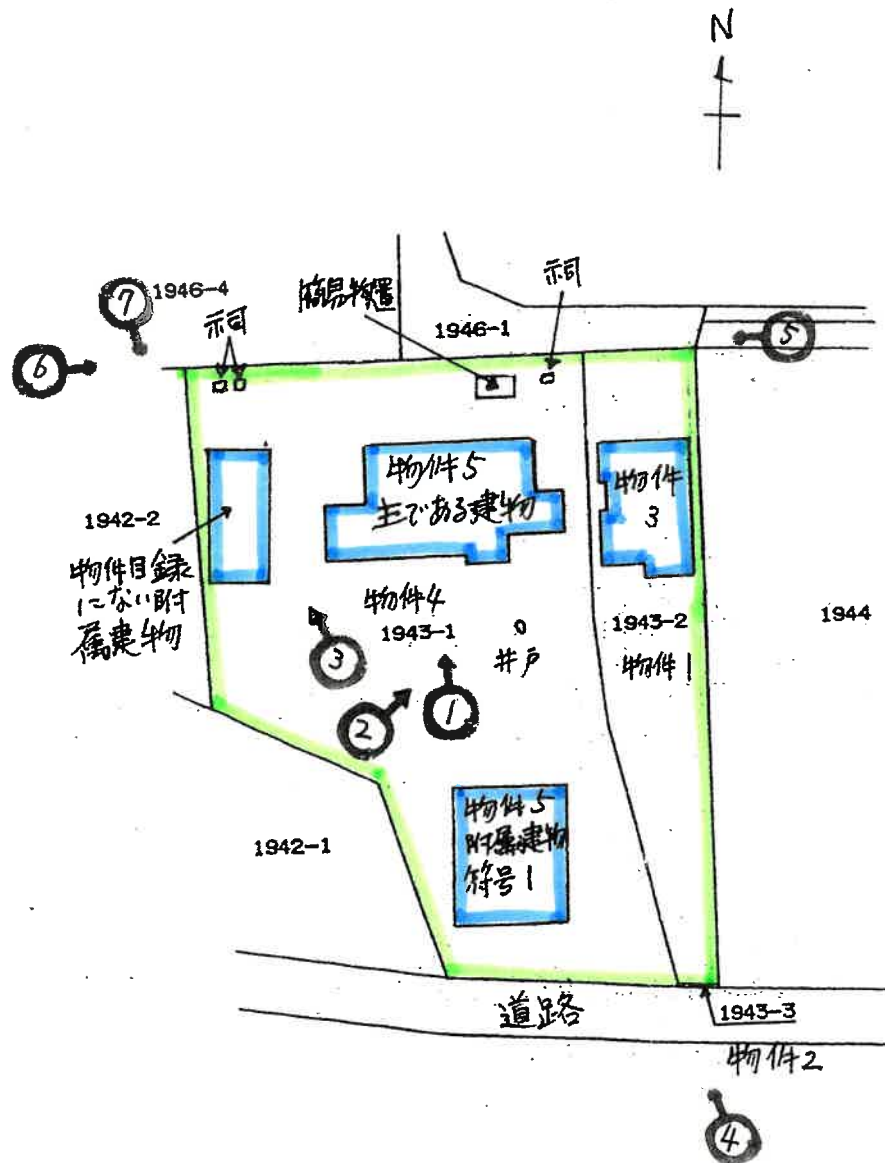
縮尺

500/

A3判をA4判に縮小

(紙) 用金士查屋家知士玉寄 (紙)

土地建物位置関係図

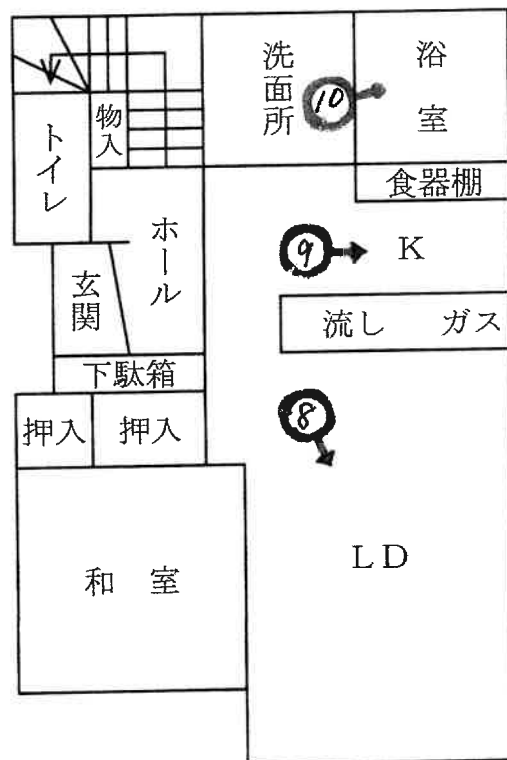


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

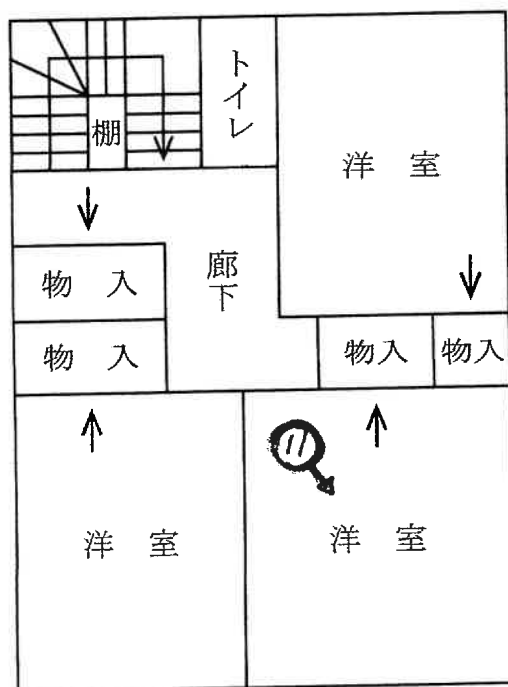
建 物 見 取 図 (物件 3)

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

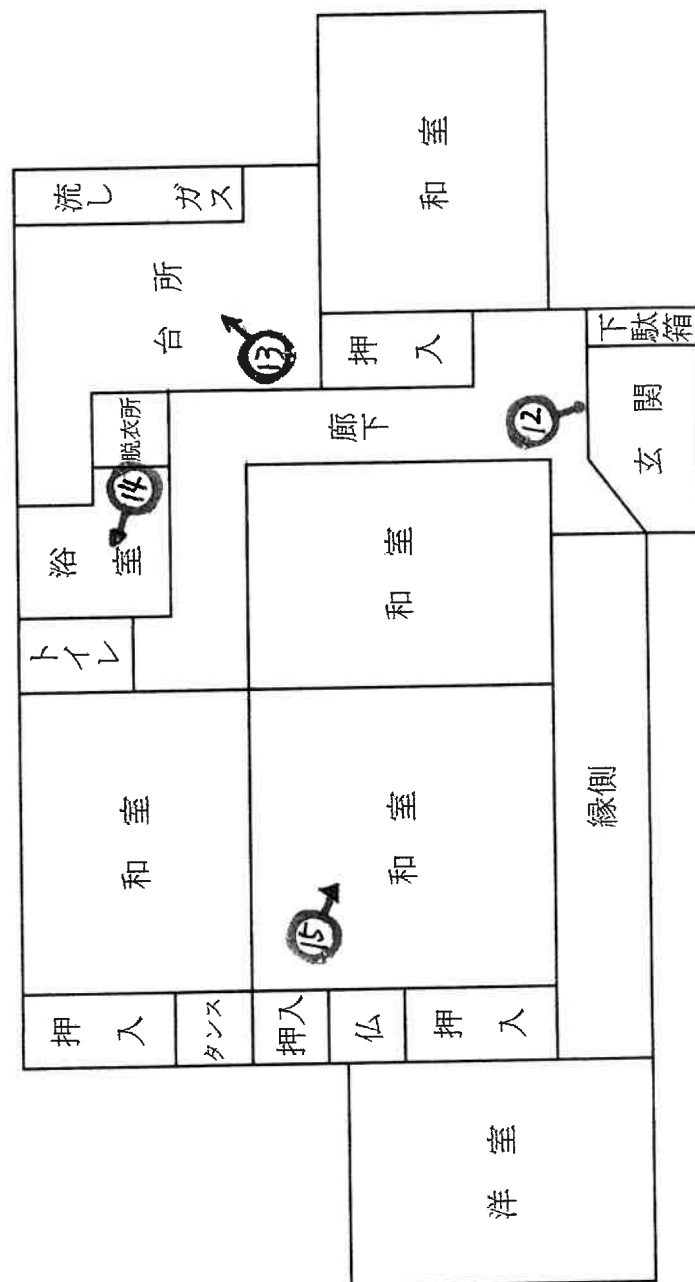
1 階



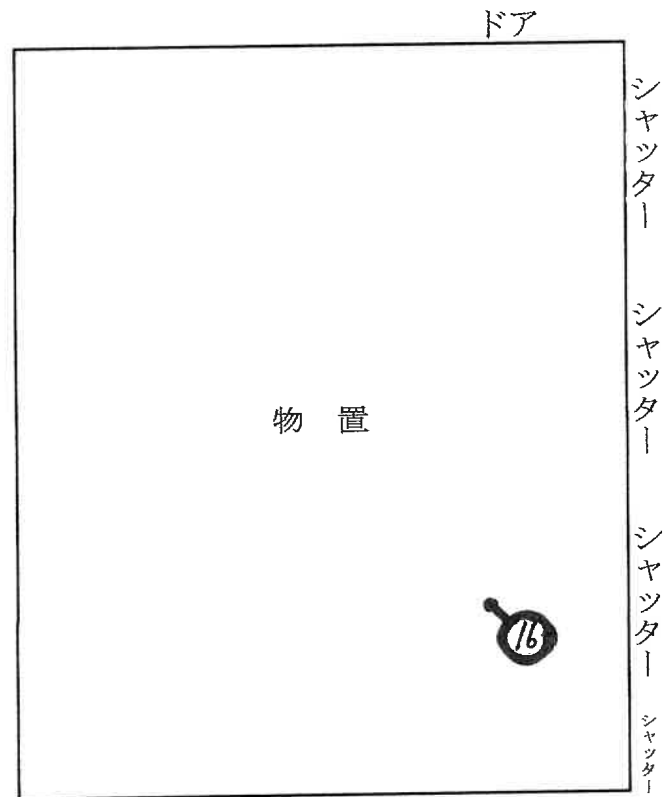
2 階



建物見取図（物件5 主である建物）
 （←○写真撮影位置及び方向を示す。）



建 物 見 取 図 (物件5 附属建物 符号1)
(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)





①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和6年(ケ)第279号
令和6年12月11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 久喜市高柳字前通
地 番 1943番2
地 目 宅地
地 積 255.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 久喜市高柳字前通
地 番 1943番3
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地2
家屋 番号 1943番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 48.44平方メートル

所有者 B

4 所 在 久喜市高柳字前通
地 番 1943番1
地 目 宅地
地 積 825.42平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 久喜市高柳字前通 1943番地1

家屋 番号 1943番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 97.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 66.24平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,271,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,430,000円
物件2（土地）	金 1,000円
物件3（建物）	金 1,370,000円
物件4（土地）	金 3,630,000円
物件5（建物）	金 2,840,000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1・4の内訳価格は物件3・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3・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 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
3	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	
4	所在地番 地目積者 地所有者	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		
2	道路後退部分で現況道路と一体になっている。		
5	・ 未登記附属建物がある。		

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1・4(宅地)、物件2(公衆用道路)

位 置 ・ 交 通	J R東北本線「栗橋」駅南西方2,790m(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、一般住宅等が見ら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12号
画 地 条 件	地 積	(宅地) 物件1 : 255.74㎡(登記数量) 物件4 : 825.42㎡(登記数量)
		(公衆用道路) 物件2 : 0.50㎡(登記数量)
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	砂州 ほぼ平坦
	そ の 他	間口 : 約17.1m、奥行 : 約42.36m、中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南約3.8m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1は、物件3建物の敷地、物件4は、物件5建物の敷地、物件2は、道路後退予定地で市道と一体になっている。	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	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	- 目的土地の開発の履歴は、地番1943-2に開発許可番号：第1400650号 許可年月日：平成14年7月1日、地積255.74㎡、用途：専用住宅1戸 法第34条10号のロ 分家住宅の許可を受け、物件3建物が建てられている。それ以外の許可の履歴はなく、物件4は、線引き前の宅地の可能性が高い。地番1943-2については、許可を受け建築されて20年以上経過しているので都市計画法第42条の建築許可により許可権者変更を行えば建替える可能性が高い。また、地番1943番1については、開発許可の履歴はなく、線引き前からの宅地である可能性が高く、都市計画法第43条の建築許可により利用者の変更が可能。また、都市計画法第43条の建築許可を得れば建替える可能性は高い。いずれも技術基準に適合し、区画形質を変更せず、同程度の同用途の専用住宅である必要がある。詳細は、加須市役所開発許可担当にて要確認。 - 水道は、2軒分引き込まれている。浄化槽は、2軒が1つの浄化槽を利用している。 - 土地建物位置関係図に示した付近に井戸、祠が3個がある。 - 北側隣地に本件土地の樹木の枝が越境している。 - 物件3建物の土地利用権は、A・B親子間の使用借権である。	

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15年1月5日 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 50.51㎡ 2階 48.44㎡ 延 98.95㎡
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	・洗面所で水を出すと管から水漏れする。

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）： 昭和45年9月1日 経 過 年 数： 約54年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 繊維壁、合板等 天 井： 板張り、ビニールクロス等 床： 土間コンクリート、板張り、畳等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備等 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	97.20㎡
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	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	・ 附属建物がある。 【附属建物符号1の概要】 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：66.24㎡、建築時期：平成4年12月 日不詳 ・ 目録にない附属建物がある。老朽化が著しく立ち入れない状態で課税もされていない。 【目録にない附属建物の概要】 種類：物置 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約33.12㎡ 2階 約23.18㎡ ・ 経年による老朽化、陳腐化が目立つ。玄関内の天井が腐食し穴が開いている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・4(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	13,100	0.95	255.74	0.80	2,550,000
4	13,100	1.00	825.42	0.80	8,650,000

※ 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-13)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$14,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{111} \div 13,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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:103 交通・接近条件:103 環境条件:105 行政的条件:100 その他条件:100

$1.03 \times 1.03 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.11$

イ. 個別格差: 画地条件等を考慮した。 ・物件1: ・形状-5.0% ・物件4: 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(公衆用道路)

物件2は道路後退予定地で土地価値率を5%と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	土地価格(円) ア×イ×ウ
2	13,100	0.05	0.50	1,000

イ. 個別格差: 土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積 : 登記数量

③ 物件3・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
3	153,000	98.95	0.096	1,450,000
5	136,000	97.20	0.03	400,000
附属 符号1	80,000	66.24	0.03	160,000
附属 未登記	60,000	56.30	0.01	30,000
物件5合計				590,000

イ. 現況延床面積: 登記数量。

ウ. 現価率:

i. 物件3

経過年数: 約22年

経済的残存耐用年数: 約3年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮): 20%

現価率 = $\frac{\text{経済的残存耐用年数 3年}}{(\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数 3年})} \times (1 - 0.2) = 0.096$

ii. 物件5: すでに一般的な木造戸建住宅の経済的耐用年数を超過しているので観察減価法を適用し対象建物の現価率を3%と査定した。

附属建物符号1は、同様に3%と査定した。

目録にない附属建物符号は、廃虚同然なので1%と査定した。

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) ウ (ア×イ)
1	2,550,000	0.20	使用借権	510,000
4	8,650,000	0.40	法定地上権	3,460,000

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	2,550,000	－ 510,000		1.00	0.70	1,430,000
2	1,000			1.00	0.70	1,000
3	1,450,000	＋ 510,000	1.0	1.00	0.70	1,370,000
4	8,650,000	－ 3,460,000		1.00	0.70	3,630,000
5	590,000	＋ 3,460,000	1.0	1.00	0.70	2,840,000
一 括 価 格 (合 計)						9,271,000

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

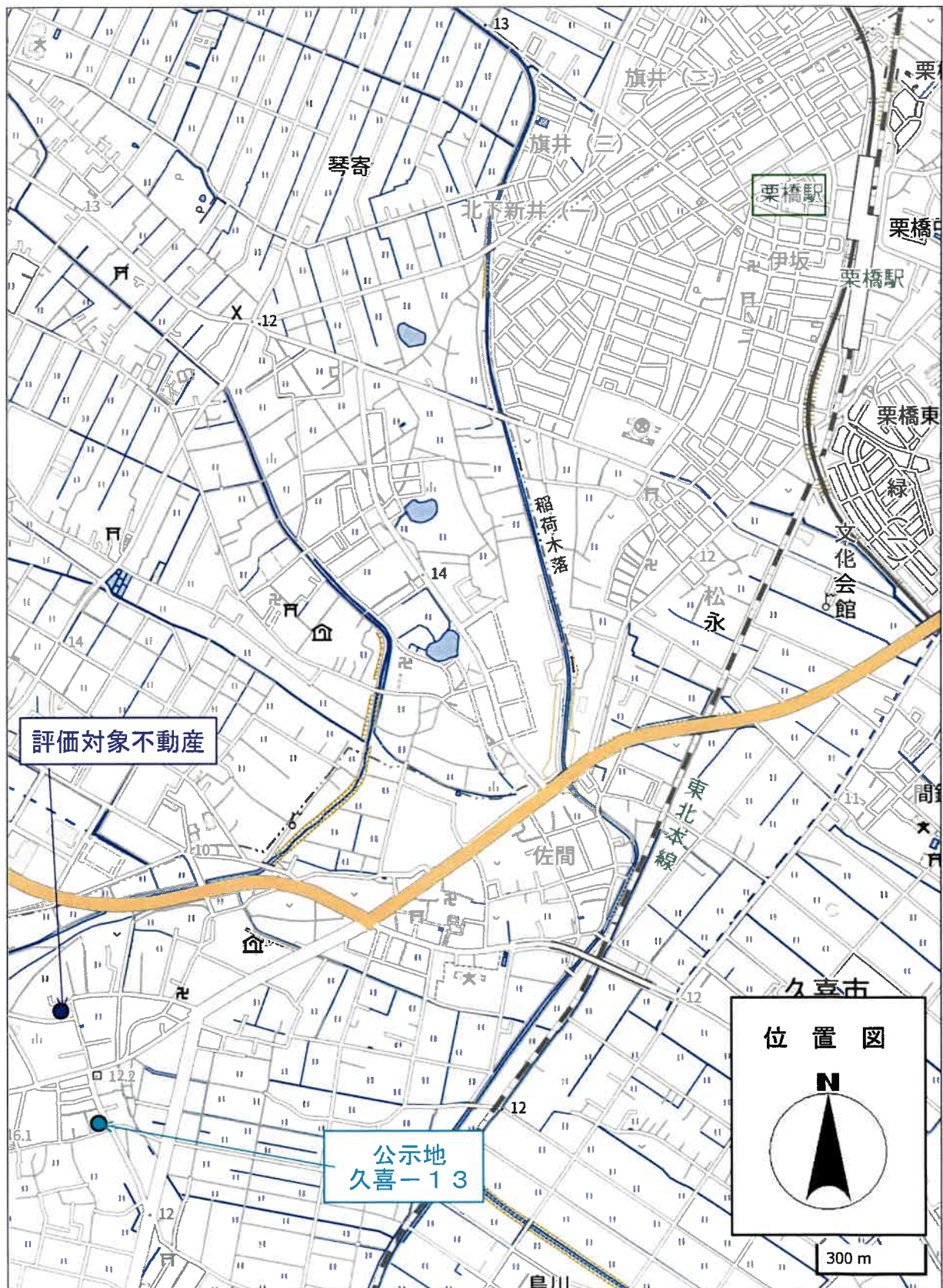
標準地番号	号：久喜-13
所在地	在：埼玉県久喜市佐間字陣屋々敷添537番
価格	格：14,500円/㎡
位置	置：JR宇都宮線「栗橋」駅約2200m(道路距離)
価格時点	点：令和6年1月1日
地積	積：734㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：北5.0m市道
用途指定	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：農地の中に農家住宅が見られる住宅地域

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
- ⑧ 仮名一覧表

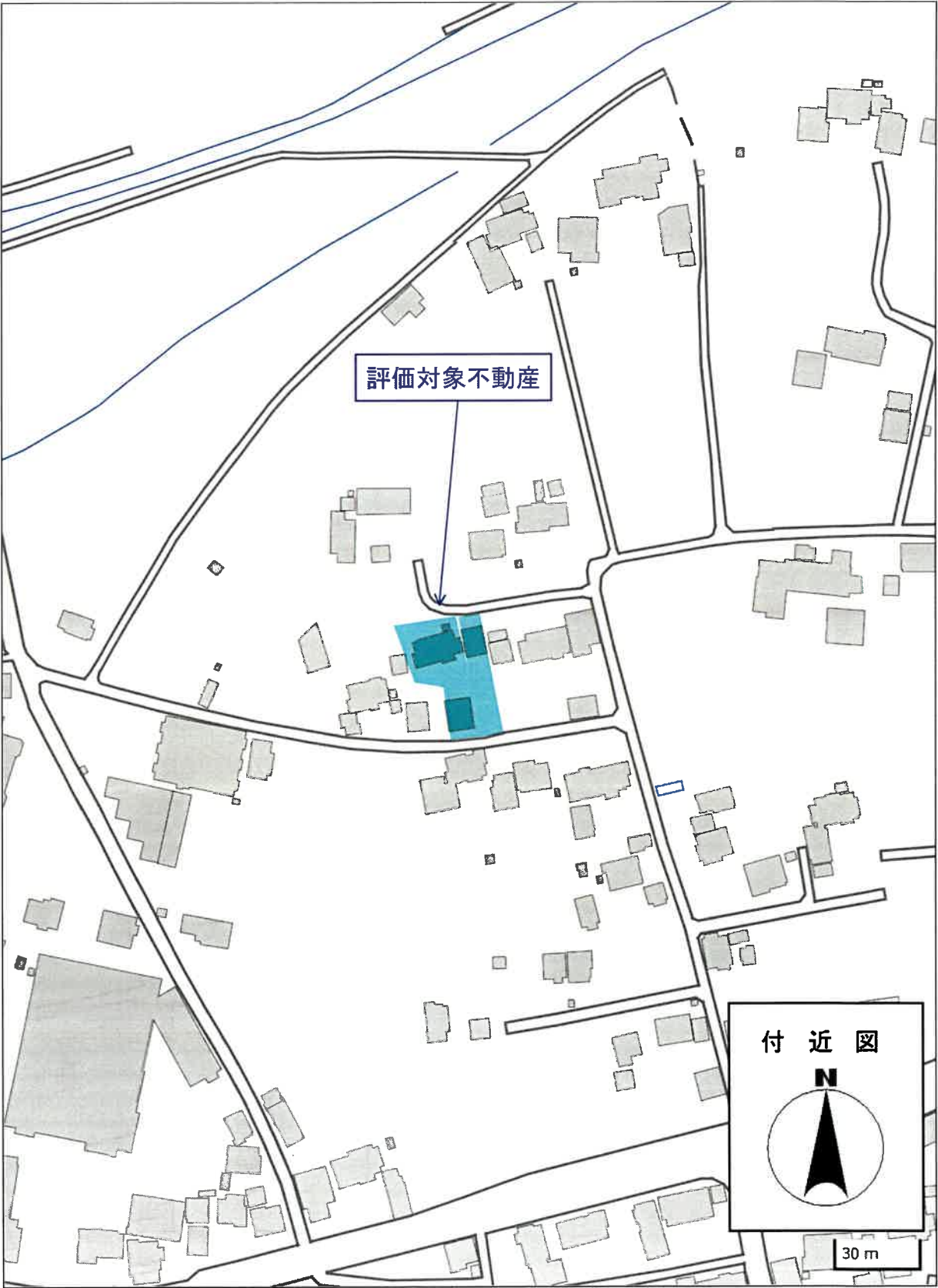
以下余白

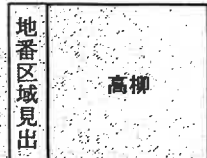
地理院地図 Vector



地理院地図

Vector





請求番号：38-1
(1/1)

4063739



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9月11日

さいたま市地籍部 久喜支所

登記官

1943-2-3-1

地積測

地番

北寄部郡栗原町大芝郷芋前通

土地の所在

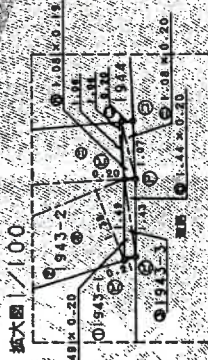
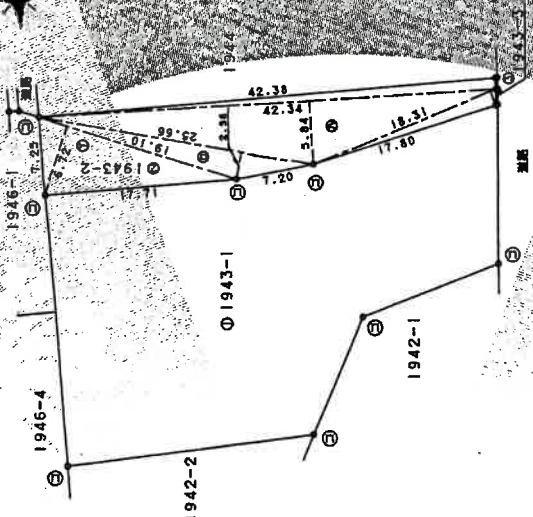
久喜市高柳

三 調査 測量

地番 ② 1943-2			
NO.	延 辺	高 さ	価 値
1	19.10	6.72	128.3520
2	25.66	2.56	65.6896
3	42.34	5.84	247.2656
4	42.38	1.06	44.9228
5	18.31	1.38	25.2678
6		価 値	511.4978
7		価 値	255.74890
8		地 積	255.74 m ²

地番 ① 1943-3			
NO.	延 辺	高 さ	価 値
1	1.49	0.20	0.2980
2	1.44	0.20	0.2880
3	1.08	0.19	0.2052
4	1.08	0.20	0.2160
5		価 値	1.0072
6		価 値	0.50360
7		地 積	0.50 m ²

地番 ① 1943-1			
公 積	延 辺	積 算	価 値
	1081.68		256.25250
		積 算	825.42750
		地 積	825.42 m ²



凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石	①	境界線	② 金 属 杭	②
② コ ン ク リ ー ト 杭	③	境界線	③ 金 属 杭	③
③ フ ラ ス チ ャ ッ ク 杭	④	境界線	④ 金 属 杭	④

作 製 者 埼玉県土木建築調査士会 (平成14年 4月15日作製)

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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9月11日 さいたま地方法務局久喜支局

卅

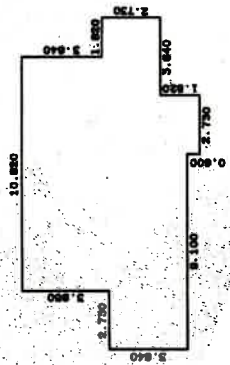
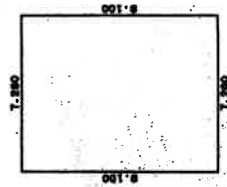


表	續	本
---	---	---

2.730 X 3.640	-	9.357.200
6.370 X 7.590	-	48.548.800
2.730 X 6.190	-	22.358.700
1.820 X 6.370	-	11.593.400
1.820 X 2.730	-	4.988.800
計		97.206.900
片面積		97.20 m ²

符1



表續

7.280 X 9.100	=	66.246000
	+	66.246000
	NEW	66.24 m²

作製者

第4章

二〇一三年 二月 五日(作雙)

(城田会士全圖國家親王)

人請申

縮尺

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号: 38-4

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成15年1月29日

4016073

各階平面図

建物図面
各階平面図

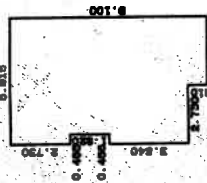
家屋番号 1943番2

建物の所在 北豊師部栗橋町大字西柳子前通1943番地2

久喜市高柳



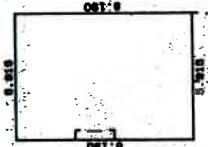
1階



求積表

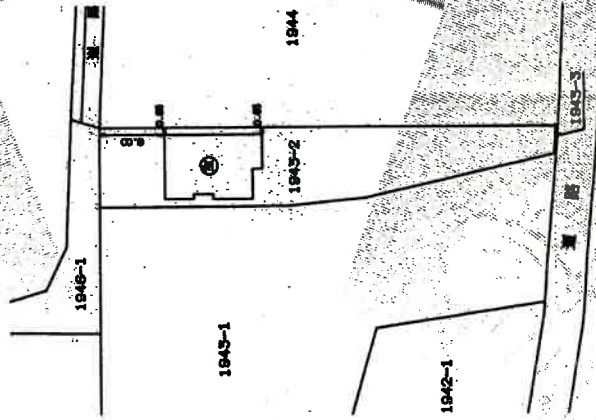
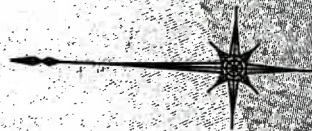
0.495 X 3.450	=	1.698000
0.495 X 2.750	=	1.361250
2.275 X 5.150	=	11.726250
5.155 X 5.100	=	26.292500
計		40.878000
原簿		50.51 m ²

2階



求積表

5.915 X 5.150	=	30.462250
計		30.462250
原簿		48.45 m ²



作製者 埼玉県
土地家屋調査士
栗橋士
[Redacted]

手 1月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

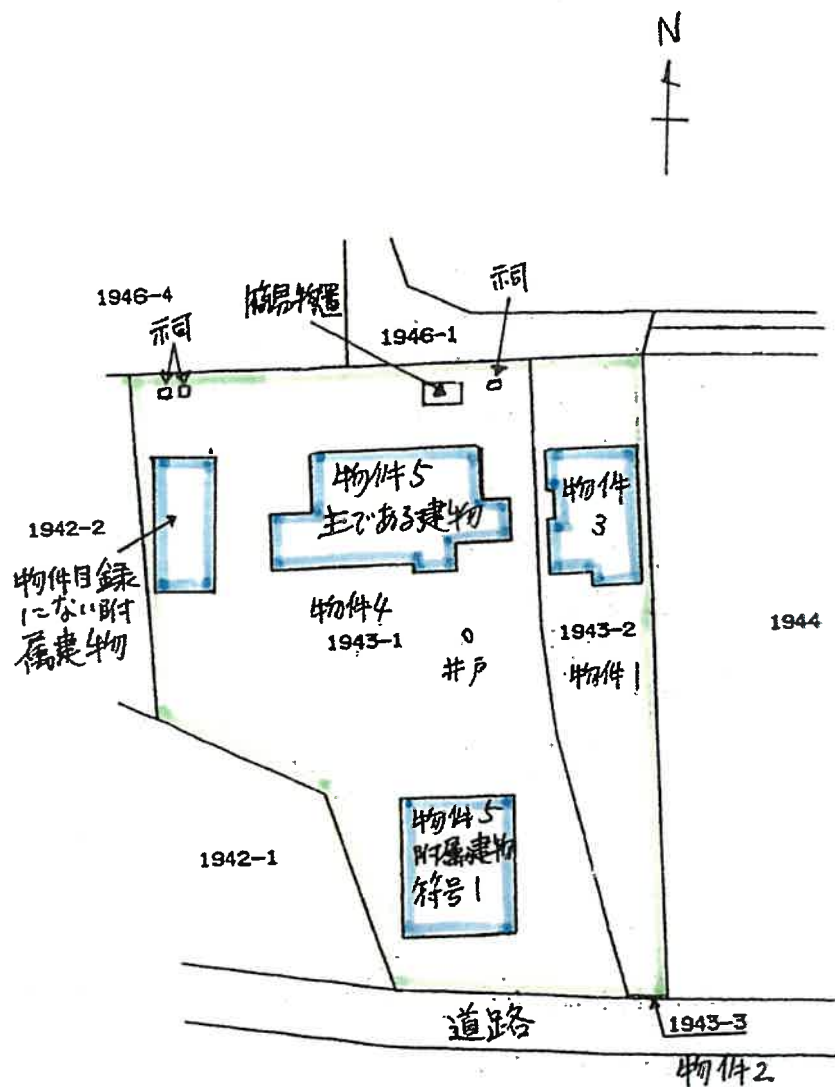
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月11日 さいたま市地方建設局久喜支局 登記係

登記係

(埼玉県土地家屋調査士会印)

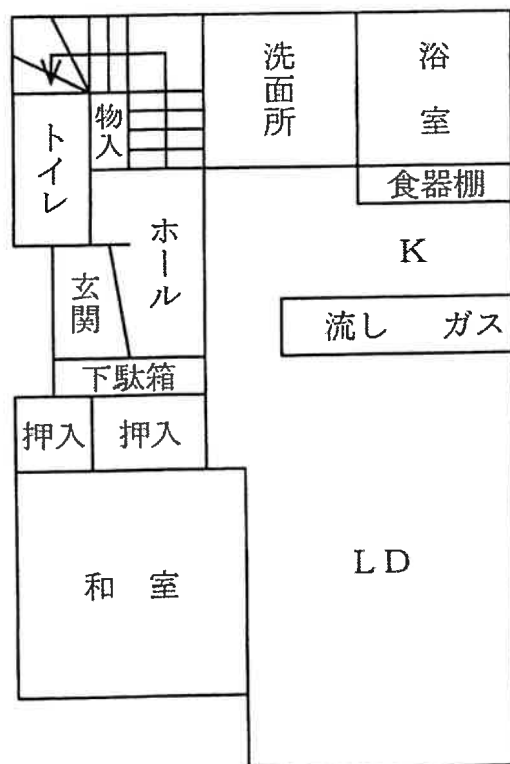
70%縮小コピー (原本サイズA3)

土地建物位置関係図

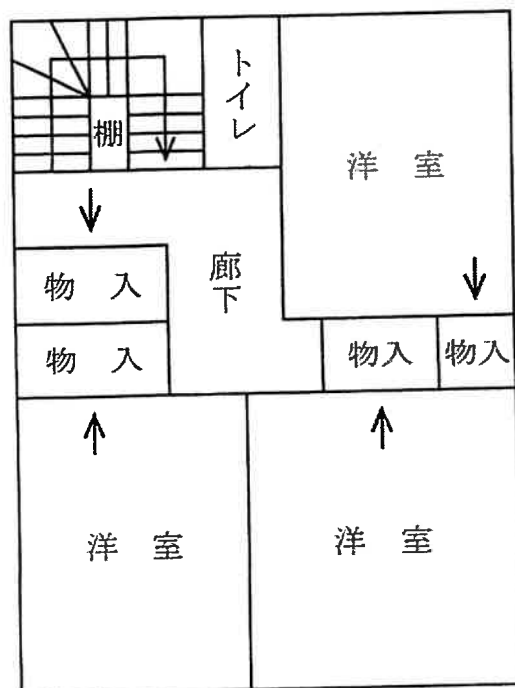


建 物 見 取 図 (物件 3)

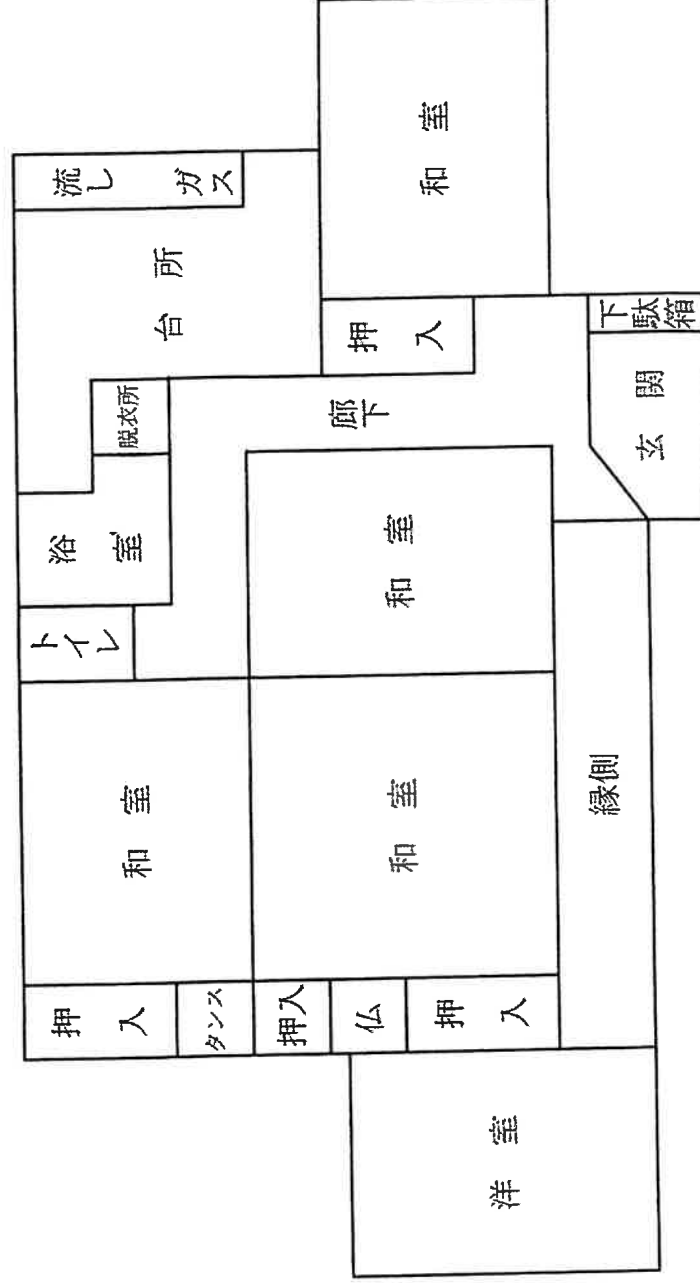
1 階



2 階



建物見取図（物件5 主である建物）



建 物 見 取 図 (物件 5 附属建物 符号 1)

