

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 11 月 4 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 12 月 12 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 11 月 4 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	1,460,000 1,168,000		292,000	32,334	4,619
			</		



物 件 目 録

1 所 在 加須市東栄一丁目 1260 番地 1

家屋 番号 1260 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 76.02 平方メートル
2 階 72.42 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

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

【物件番号1】

・本件建物のために、その敷地（地番1260番1，地積591.20平方メートルのうち約280.5平方メートル，所有者C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり。

・地代代払いの許可あり。

《 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 加須市東栄一丁目 1260番地1

家屋 番号 1260番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 76.02平方メートル
2階 72.42平方メートル



令和6年(ケ)第 241号
令和6年10月28日受理
令和6年12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 加須市東栄一丁目 1260番地1

家屋 番号 1260番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 76.02平方メートル
2階 72.42平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	加須市東栄1丁目4番20号					
建物	物件1					
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 ☐					
その他の事項						
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					
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり					
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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	加須市東栄一丁目		
地 番	1 2 6 0 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	5 9 1 . 2 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 2 8 0 . 5 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (亡 B 相続人)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 8 年 5 月 1 日		
最 初 の 契 約 日	平成 8 年 5 月 1 日		
契 約 等 期 間	平成 8 年 5 月 1 日から ☒ 平成 2 8 年 4 月 3 0 日まで 2 0 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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金 3 1 4 , 1 6 0 円 (毎年 6 月末日と 1 2 月末日限り 当期分金 1 5 7 , 0 8 0 円ずつ支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()]		
そ の 他	C からの回答書に、「昨年から三菱 H C キャピタル債権回収 (株) が立て替え払いしている。」との記載がある。		
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

■ 目的外土地について

- 1 目的外土地は、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、アの各点を順次直線で結んだ範囲である。
- 2 目的外土地は、北側及び東側で無番地の公道に接面している。
- 3 関係図に表示した付近に、A所有の未登記建物が存在した。
なお、目的外土地の地番1260番1と地番1260番2の各土地に跨がって、家屋番号1260番2の建物が存在した。
- 4 関係図に表示した付近に、目的外土地に支柱をコンクリートで固定したカーポート（工作物）が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的外土地は、賃借しています。 3 地代は、現在1年間で314,160円です。これを6月末日と12月末日の2回に分けて当期分157,080円を支払うことになっています。 4 地代は、去年(令和5年)から支払っていません。 5 目的外土地上に別の建物(以下「未登記建物」という。)がありますが未登記建物は、本件建物を建てる前に住んでいました。 6 未登記建物は、水道も引いており、生活することができます。 7 目的外土地にあるカーポートも私の物です。
☒ C (目的外土地所有者亡 B相続人)	1 私は、目的外土地所有者Bの息子です。 2 Bは、今年(令和6年)の11月4日に亡くなりました。 3 執行官から照会の件は、私が回答書を作成して送ります。

(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１）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から、本報告書のとおり認めた。
- 目的外土地賃貸借契約期間について
上記契約期間は、借地借家法第３条により令和８年４月３０日までの３０年間と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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31日（木） 16：15－16：25	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
6年11月 1日（金） 8：45－ 8：50	法務局（久喜支局）	全部事項証明書交付申請
6年11月 8日（金） 16：00－16：10	目的物件所在地	Aに面談（立入調査期日打合せ）
6年11月18日（月） 13：30－13：40	さいたま地方裁判所	Bに対し，目的外土地使用に関する照会書・回答書作成送付
6年11月21日（木） 13：45－14：50	目的物件所在地	物件立入調査（評価人同行），写真撮影，Aに面談
6年11月22日（金） 10：20－10：25	さいたま地方裁判所	Cから電話聴取
6年11月25日（月） 8：35－ 8：45	法務局（久喜支局）	未登記建物の建物登記確認（登記なし）

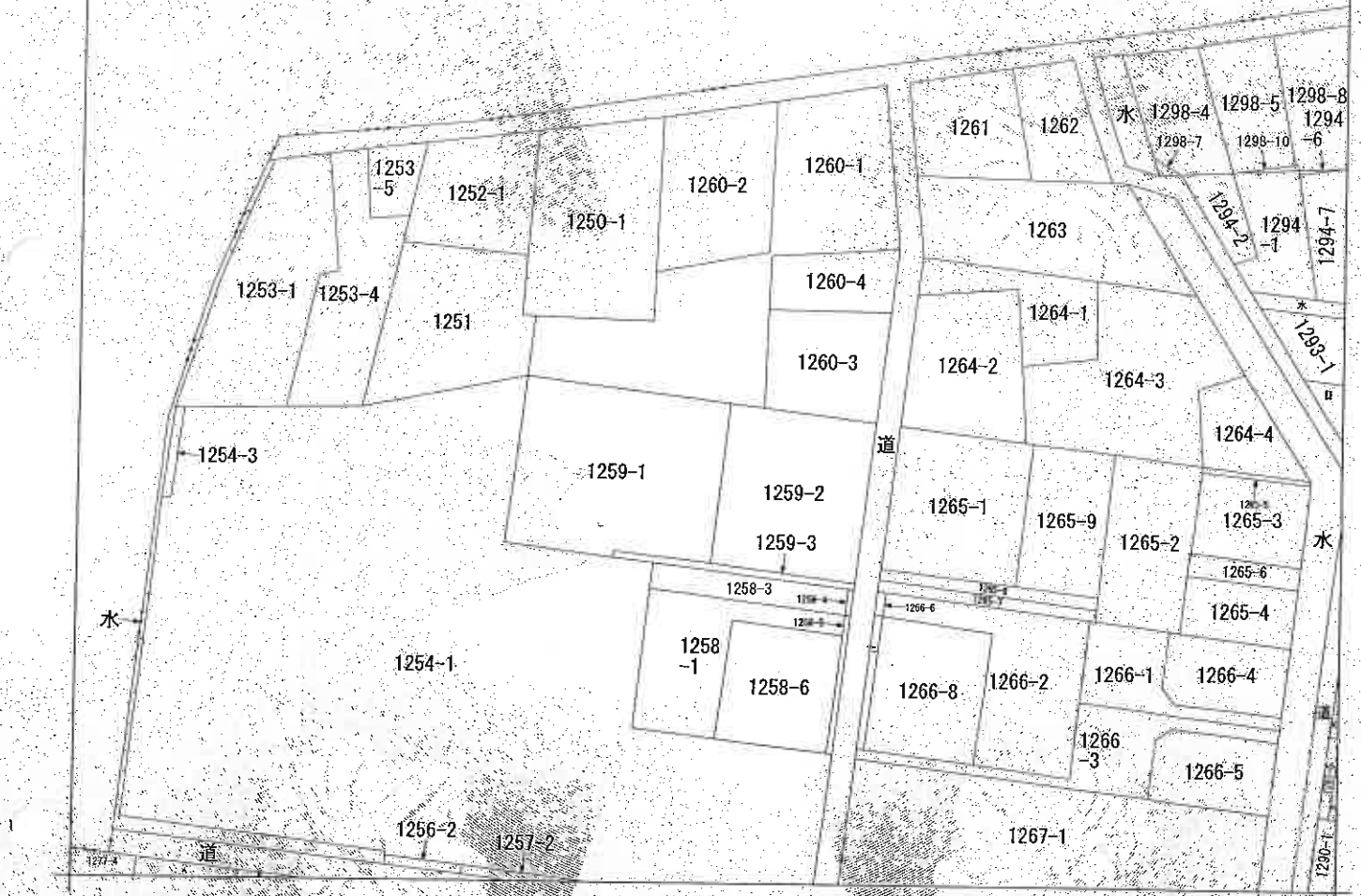
(特記事項)

- ☐ 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 を立ち合わせ、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。
- ☐

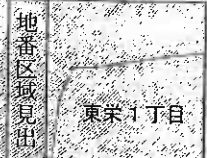
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5日 (木) 12:50-13:00	加須市役所 市民課	Bの住民票(除票)写し交付申請
年 月 日 () : - :		
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



(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。



請求部分	所在 加須市東栄一丁目				地番 1260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。

A3判をA4判に縮小

令和6年7月19日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

請求番号：32-1

(1/1)

(9 (枚目))



登記年月日：平成9年1月7日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年7月19日 さいたま市地方税務局 欠徴支局

登記官

(10枚目)

請求番号：32-3

2035407

各階平面図

49/17

建物図面
各階平面図

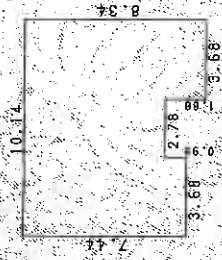
家屋番号

1260-1

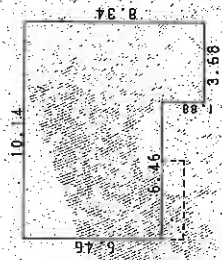
建物の所在

加須市東米一丁目1260番地1

1 階



2 階



作製者

4日作製

縮尺 1/250

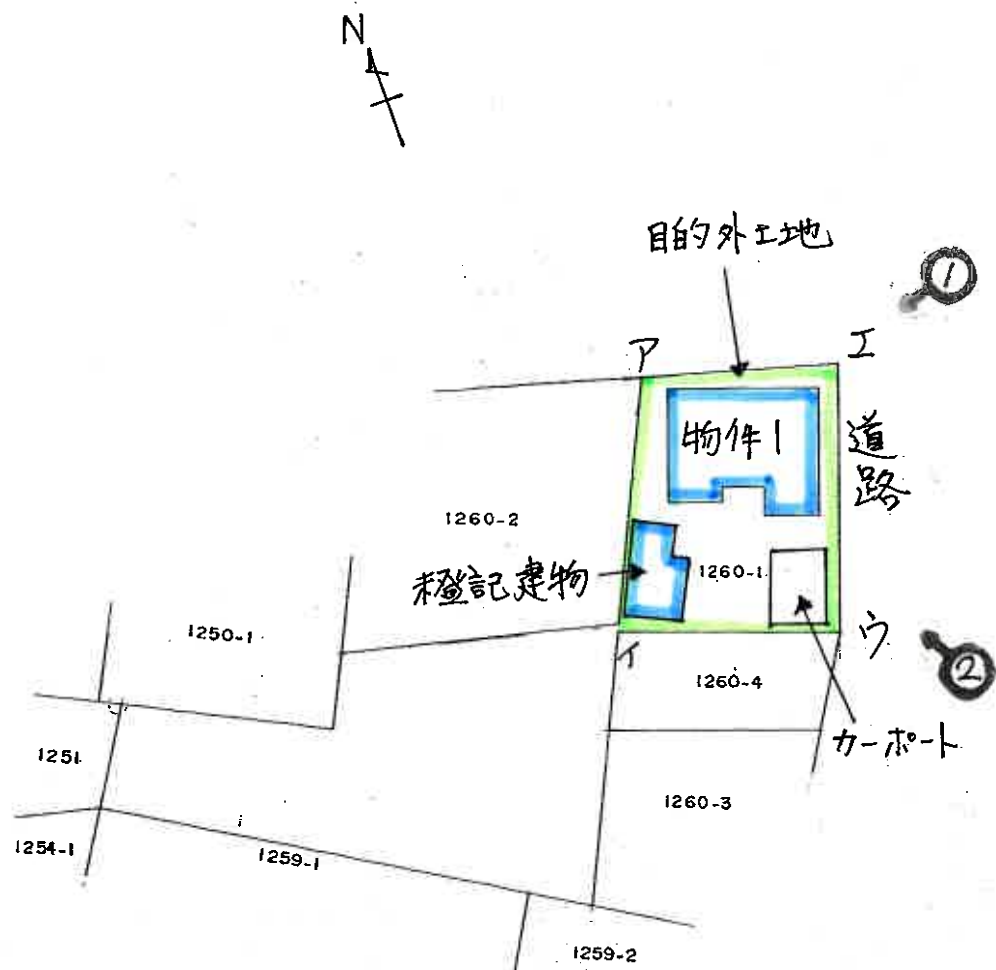
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉県地家屋調査士登録証)

土地建物位置関係図

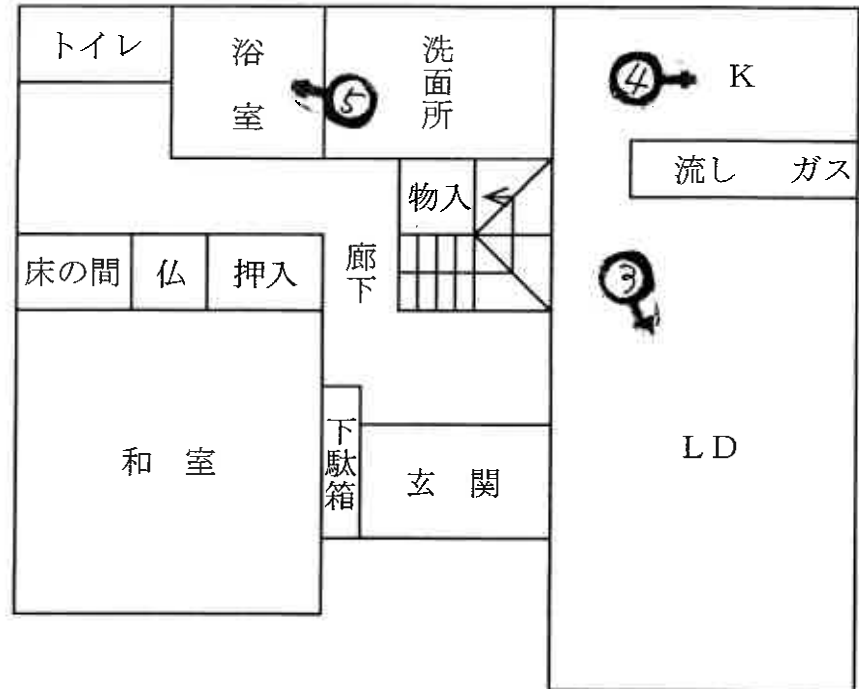


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

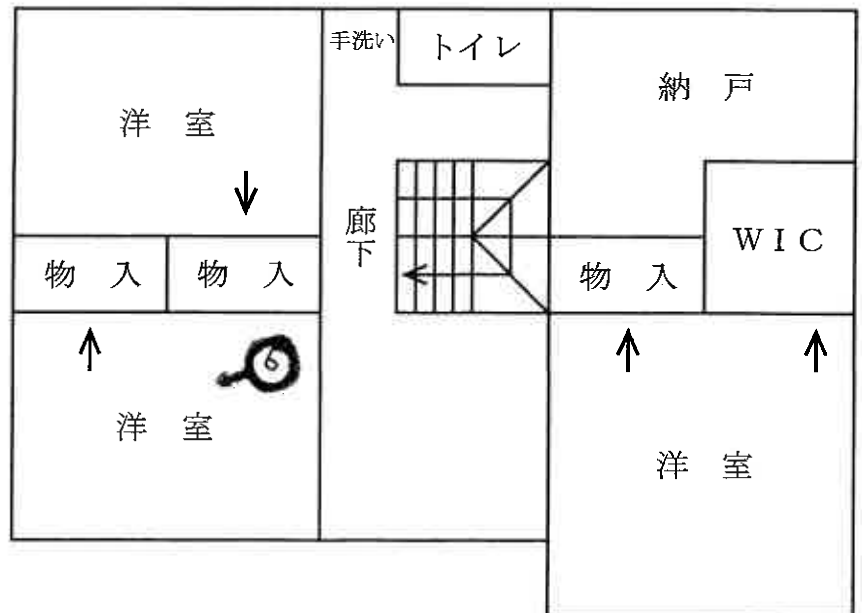
建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5



6

求 意 見 書

石 井 依 子 殿

令和 7年 6月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 6月 5日

評価人

石井依子



物 件 目 録

1 所 在	加須市東栄一丁目 1260番地1
家屋 番号	1260番1
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 76.02平方メートル 2階 72.42平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6 年（ケ）第 241 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1	所 在	加須市東栄一丁目 1260番地1
	家屋 番号	1260番1
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 76.02平方メートル 2階 72.42平方メートル



第1 評価額

評 価 額
金 2,080,000 円

上記は、土地利用権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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	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	
番号	特 記 事 項		
1	本件建物は、下記の目的外土地を敷地とする。土地利用権は、借地権（賃借権）である。また、目的外土地上には、下記の目的外建物が存する。 〈目的外土地1〉 所 在 加須市東栄一丁目 地 番 1260番1 地 目 宅地 地 積 公簿591.20㎡うち、契約280.5㎡ 所 有 者 亡B 〈目的外建物1〉 登 記 無 種 類 物置・居宅 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階部分の建築面積約32㎡ 建築時期 不詳 所 有 者 A		

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 物件1（建物）の敷地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「加須」駅の東方約750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする住宅地域。市立加須小学校前に存する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	280.5㎡ (現借地契約面積) 但し、目的外土地には、物件1建物のほ か目的外建物等が存する。詳細は4頁特記 事項参照。 ほぼ整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	東約3m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北約5.5m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件1)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり ※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

① 物件1建物の敷地利用権は、普通建物の所有を目的とする土地賃借権であり、平成8年5月1日付土地賃貸借契約書、債務者兼物件1建物の所有者A、目的外土地所有者亡Bの相続人Cの陳述によれば、その契約概要は下記のとおりである。

【現借地契約の概要】

賃 貸 人：亡B

賃 借 人：A

契約面積：280.5㎡※

※ 目的外土地には、物件1建物のほかに、下記の目的外建物と、支柱が土地に固定されたカーポート（工作物）が存する。

〈目的外建物1〉

登 記	無
種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階部分の建築面積約32㎡
建築時期	不詳
所 有 者	A

よって、物件1建物に付随する土地賃借権（物件1建物につき借地権の及ぶ範囲）は、現借地契約面積280.5㎡のうち、物件1建物の敷地として通常必要な範囲のみと考えられるが、本件においては、現借地契約面積280.5㎡を、物件1建物と目的外建物1の建築面積比で按分計算し、これを197.4㎡と算定した。

目的外 土地1	物件1 建物	物件1 建物	目的外 建物1
280.5㎡	×	{76.02㎡ ÷ (76.02㎡ + 32㎡)}	≒197.4㎡

契約期間：平成8年5月1日から平成28年4月30日までの20年間と約定しているが、借地借家法第3条により、令和8年4月30日までの30年間となる。

地 代：年額314,160円（6月末日と12月末日の年2回払い）

一 時 金：無し

そ の 他：賃借権の譲渡、建物の増改築等については賃貸人の書面による承諾を要する。

② 画地の東側市道部分の幅員は約3mであり、目的外土地1は、東側敷地境界から0.5m程度のセットバックが必要と思われる。なお、現況は、セットバックが必要と思われる部分も、市道と一体で道路状に舗装されている模様である。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物						
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：平成9年1月4日新築 経 過 年 数：約28年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約2年						
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>76.02 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>72.42 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>148.44 m²</td></tr> </table>	1階	76.02 m ²	2階	72.42 m ²	延	148.44 m ²
1階	76.02 m ²						
2階	72.42 m ²						
延	148.44 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
品 等	使用資材：普通 施 工：普通						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。						
特 記 事 項	特になし。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的建物の敷地利用権等の基礎となる土地（建付地）価格

目的外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
目的 外 1	41,400	1.01	197.4	0.90	7,430,000

※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（公示地価格等からの規準）

公示地 加須-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,400\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \div & 41,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地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（接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：増価要因として、角地による敷地の利用効率の効用増、接面方位（東）による居住の快適性を、減価要因として、セットバック部分を含むこと等を考慮した。

ウ 地積：目的外土地には、物件1建物のほか目的外建物が存することから、本件においては、目的外土地280.5㎡を両建物の建築面積比で按分計算して算定した197.4㎡を、物件1建物につき借地権の及ぶ範囲とし、これを採用した。

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（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、建物価格を次のとおり求めた。

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
1	200,000	148.44	0.05	1,480,000

ウ 現価率：

経過年数約28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・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $2 / (28 + 2) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算し、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	敷地利用権割合 イ		譲渡承諾 料控除 ウ	敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
目的 外 1	7,430,000	借地権割合 (0.45 × 0.95)	減価率 借地権	0.90	2,860,000

イ 敷地利用権割合：相続税路線価の借地権割合を参考にし、本件建物の現況及び敷地の利用状況等を考慮した。なお、減価率については、現行借地契約の残存期間（令和8年4月30日まで）等を考慮した。

ウ 譲渡承諾料控除：名義書換料相当額を考慮した。

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	1,480,000	+2,860,000	1.0	0.6	0.8	2,080,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：敷地利用権が借地権の建物のみ売却であること、現借地上には目的外建物が存するため、物件1建物につき借地権の及ぶ範囲は現借地の一部と考えられることを考慮し、△40%と査定。

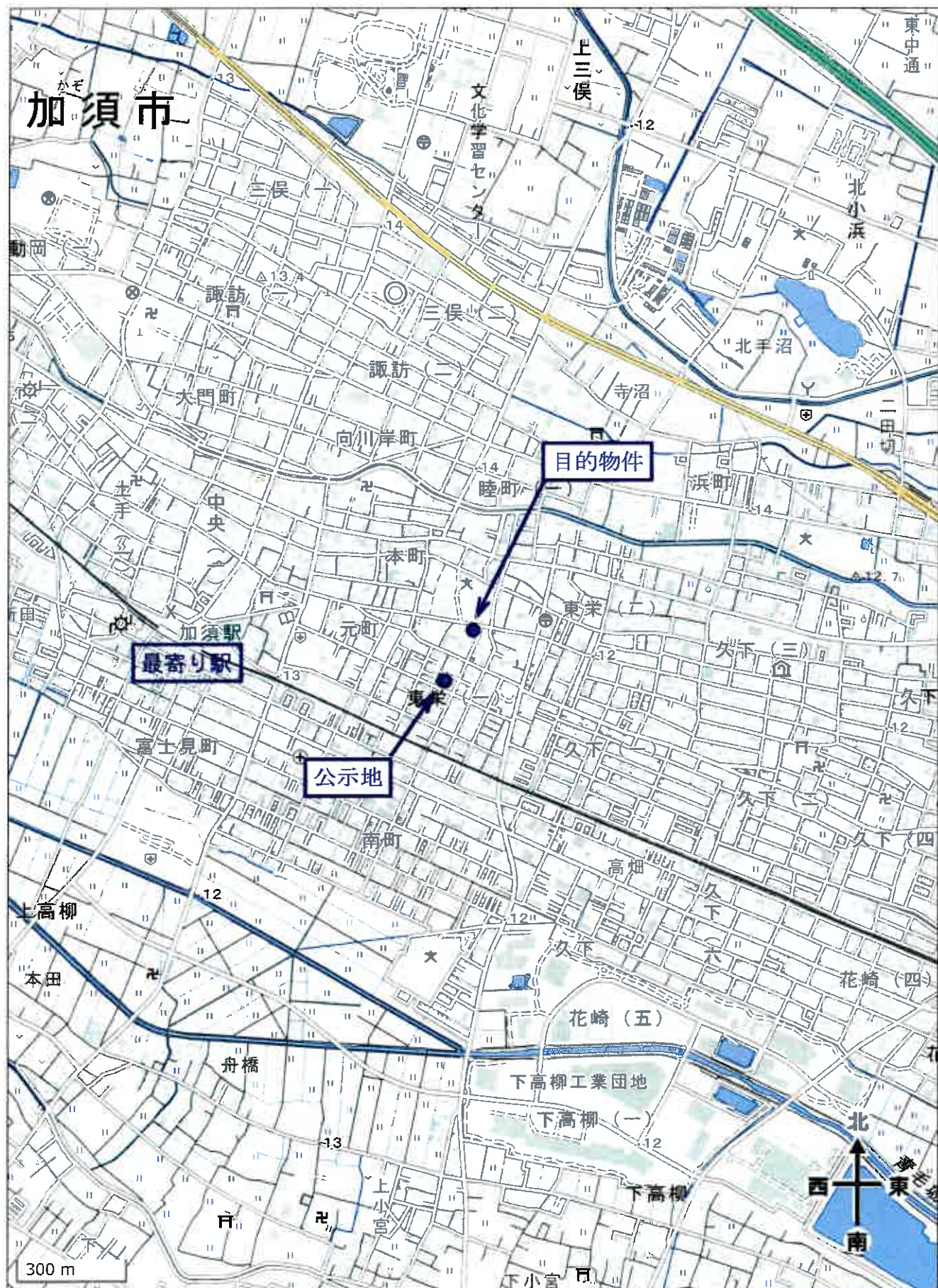
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格（加須-5）
所在：加須市東栄1丁目1282番4外「東栄1-3-32」
価格：43,400円/㎡
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約900m（道路距離）
価格時点：令和6年1月1日
地積：198㎡
供給処理施設：水道・下水
接面道路：南西4.4m市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



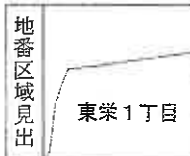
イ 1291-4 ハ 1291-3 ホ 1277-1
ロ 1293-2 ニ 1286-7 ヘ 1277-2



目的外土地
(物件1建物及び
目的外建物1が所在)



(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	加須市東栄一丁目				地番	1260番1		
出縮	方尺	1/600	精度区	座標系又は記号	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					備考 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7月19日

さいたま方法務局久喜支局

登記官

請求番号：32-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

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7月19日 さいたま地方法務局久喜支局

請求番号: 32-3

2035407

各階平面圖

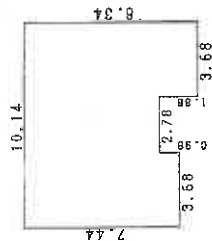
49.1.7.

各階平面圖

1260-1

建物の所在
加須市東栄一丁目1260番地1

→

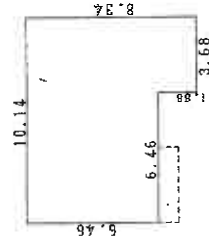


求積表

7.44 X	3.68	=	27.3792
6.46 X	2.78	=	17.9588
8.34 X	3.58	=	30.6912

合計	76.0292
床面積	76.02 m ²

20



求積表

$$\begin{array}{rcl} 6.46 \times 6.46 & = & 41.7316 \\ 8.34 \times 3.68 & = & 30.6912 \end{array}$$

合計	72.4228
床面積	72.42 m ²

製作

4 (製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
繼
世

縮尺 $\frac{1}{500}$

（荷）玉地土家調養士余（紙）用