

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 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 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 令和 7 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 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, 2	3, 910, 000 3, 128, 000	一括	782, 000	28, 817	6, 938
1	1, 450, 000				
2	2, 460, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 幸手市南二丁目
 地 番 3 1 5 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 3 5 平方メートル
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 A 持分 1 0 分の 9

- 2 所 在 幸手市南二丁目 3 1 5 6 番地 5
 家屋 番号 3 1 5 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 A 持分 1 0 分の 9

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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

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】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 幸手市南二丁目
地 番 3 1 5 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 A 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 幸手市南二丁目 3 1 5 6 番地 5
家屋 番号 3 1 5 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 A 持分 1 0 分の 9

令和7年(ケ)第 88号
令和7年6月 6日受理
令和7年7月28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 幸手市南二丁目
地 番 3 1 5 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 A 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 幸手市南二丁目 3 1 5 6 番地 5
家屋 番号 3 1 5 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 A 持分 1 0 分の 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	幸手市南二丁目5番30号		
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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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：		
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	☒ 建物所有者らの内、A ☐ 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）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３１５６番３の土地は、幸手市所有の畑（現況 公衆用道路）である。
なお、地番３１６１番２の土地の登記事項証明書をさいたま地方法務局久喜支局に請求したところ、「公図上、地番の記載はありますが、登記簿は存在しません。」との回答であった。

■ 本件建物（物件２）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（写真②参照）。
- 2 ２階西側洋室の天井に、亀裂が見られた（写真⑦参照）。

(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、私が家族と一緒に住んでいます。 2 本件土地建物共有者Bは、私の元妻です。Bは、ここには住んでいません。 3 本件建物は、12年位前に太陽光発電パネルを設置して、オール電化住宅にしました。太陽光発電パネルに、所有権留保は付いていないと思います。 4 エコキュートが壊れていて、お湯が出ません。10年以上経ったので、部品は見つからないと思います。 5 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。

(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）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
7年 6月11日 (水) 16:15-16:20	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 6月27日 (金) 14:45-14:55	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書交付申請
7年 6月30日 (月) 15:45-16:20	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
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。

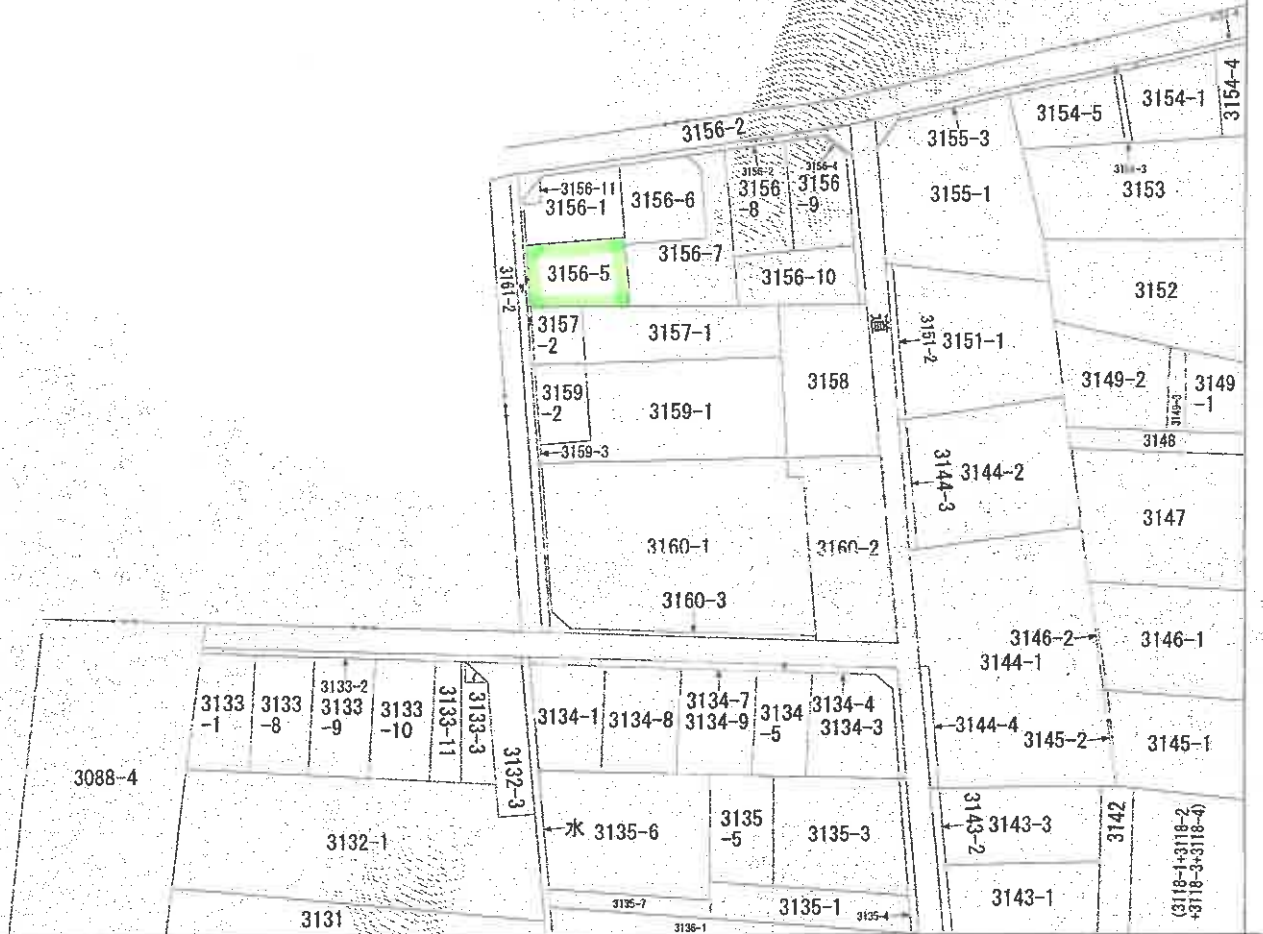
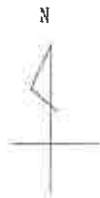
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 3133-5 ハ 3136-3 ニ 3154-7 ト 3156-3
ロ 3134-6 ヒ 3154-6 ヘ 3154-8 チ 3157-3



(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	幸手市南二丁目				地番	3156番5			
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			
作成年月日	昭和43年3月				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図		

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7年3月21日
さいたま地方支局久喜支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

7枚目

登記年月日：平成4年5月21日

9172475

地積測量図
4.5.2/

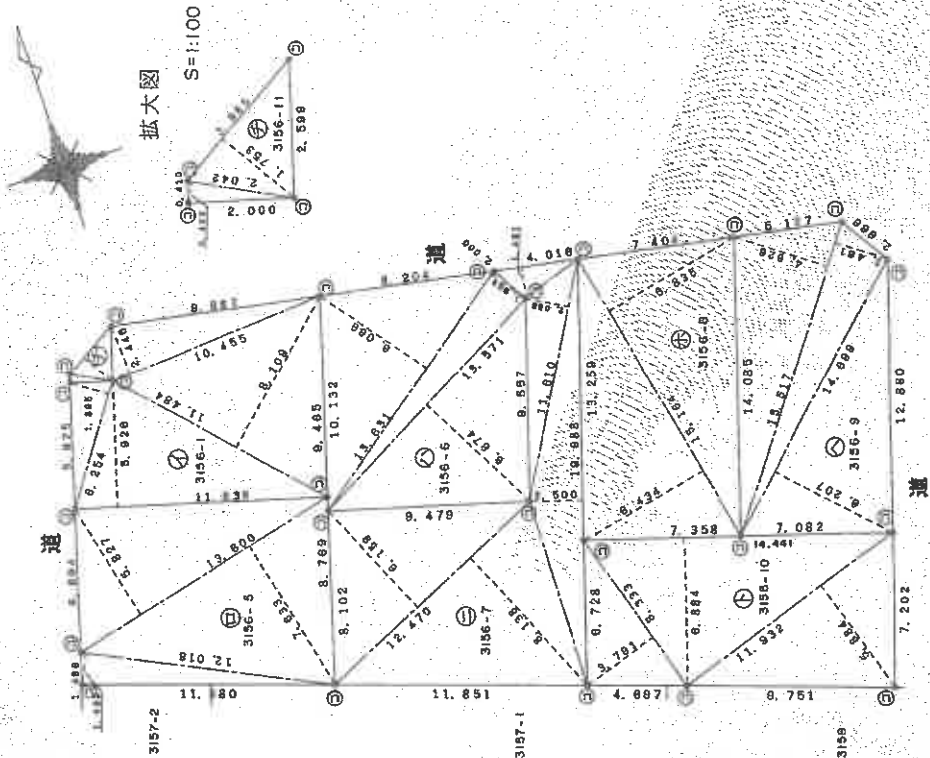
地番 3156-1
3156-5 ~ 3156-11
土地の所在 幸手市南二丁目

三級測量

測点	距離	方位	面積	備考
1	11.80	11.80	11.80	
2	11.851	11.851	11.851	
3	4.897	4.897	4.897	
4	0.751	0.751	0.751	
5	7.202	7.202	7.202	
6	12.880	12.880	12.880	
7	12.880	12.880	12.880	
8	12.880	12.880	12.880	
9	12.880	12.880	12.880	
10	12.880	12.880	12.880	
11	12.880	12.880	12.880	
12	12.880	12.880	12.880	
13	12.880	12.880	12.880	
14	12.880	12.880	12.880	
15	12.880	12.880	12.880	
16	12.880	12.880	12.880	
17	12.880	12.880	12.880	
18	12.880	12.880	12.880	
19	12.880	12.880	12.880	
20	12.880	12.880	12.880	
21	12.880	12.880	12.880	
22	12.880	12.880	12.880	
23	12.880	12.880	12.880	
24	12.880	12.880	12.880	
25	12.880	12.880	12.880	
26	12.880	12.880	12.880	
27	12.880	12.880	12.880	
28	12.880	12.880	12.880	
29	12.880	12.880	12.880	
30	12.880	12.880	12.880	
31	12.880	12.880	12.880	
32	12.880	12.880	12.880	
33	12.880	12.880	12.880	
34	12.880	12.880	12.880	
35	12.880	12.880	12.880	
36	12.880	12.880	12.880	
37	12.880	12.880	12.880	
38	12.880	12.880	12.880	
39	12.880	12.880	12.880	
40	12.880	12.880	12.880	
41	12.880	12.880	12.880	
42	12.880	12.880	12.880	
43	12.880	12.880	12.880	
44	12.880	12.880	12.880	
45	12.880	12.880	12.880	
46	12.880	12.880	12.880	
47	12.880	12.880	12.880	
48	12.880	12.880	12.880	
49	12.880	12.880	12.880	
50	12.880	12.880	12.880	
51	12.880	12.880	12.880	
52	12.880	12.880	12.880	
53	12.880	12.880	12.880	
54	12.880	12.880	12.880	
55	12.880	12.880	12.880	
56	12.880	12.880	12.880	
57	12.880	12.880	12.880	
58	12.880	12.880	12.880	
59	12.880	12.880	12.880	
60	12.880	12.880	12.880	
61	12.880	12.880	12.880	
62	12.880	12.880	12.880	
63	12.880	12.880	12.880	
64	12.880	12.880	12.880	
65	12.880	12.880	12.880	
66	12.880	12.880	12.880	
67	12.880	12.880	12.880	
68	12.880	12.880	12.880	
69	12.880	12.880	12.880	
70	12.880	12.880	12.880	
71	12.880	12.880	12.880	
72	12.880	12.880	12.880	
73	12.880	12.880	12.880	
74	12.880	12.880	12.880	
75	12.880	12.880	12.880	
76	12.880	12.880	12.880	
77	12.880	12.880	12.880	
78	12.880	12.880	12.880	
79	12.880	12.880	12.880	
80	12.880	12.880	12.880	
81	12.880	12.880	12.880	
82	12.880	12.880	12.880	
83	12.880	12.880	12.880	
84	12.880	12.880	12.880	
85	12.880	12.880	12.880	
86	12.880	12.880	12.880	
87	12.880	12.880	12.880	
88	12.880	12.880	12.880	
89	12.880	12.880	12.880	
90	12.880	12.880	12.880	
91	12.880	12.880	12.880	
92	12.880	12.880	12.880	
93	12.880	12.880	12.880	
94	12.880	12.880	12.880	
95	12.880	12.880	12.880	
96	12.880	12.880	12.880	
97	12.880	12.880	12.880	
98	12.880	12.880	12.880	
99	12.880	12.880	12.880	
100	12.880	12.880	12.880	

三級測量

測点	距離	方位	面積	備考
1	11.80	11.80	11.80	
2	11.851	11.851	11.851	
3	4.897	4.897	4.897	
4	0.751	0.751	0.751	
5	7.202	7.202	7.202	
6	12.880	12.880	12.880	
7	12.880	12.880	12.880	
8	12.880	12.880	12.880	
9	12.880	12.880	12.880	
10	12.880	12.880	12.880	
11	12.880	12.880	12.880	
12	12.880	12.880	12.880	
13	12.880	12.880	12.880	
14	12.880	12.880	12.880	
15	12.880	12.880	12.880	
16	12.880	12.880	12.880	
17	12.880	12.880	12.880	
18	12.880	12.880	12.880	
19	12.880	12.880	12.880	
20	12.880	12.880	12.880	
21	12.880	12.880	12.880	
22	12.880	12.880	12.880	
23	12.880	12.880	12.880	
24	12.880	12.880	12.880	
25	12.880	12.880	12.880	
26	12.880	12.880	12.880	
27	12.880	12.880	12.880	
28	12.880	12.880	12.880	
29	12.880	12.880	12.880	
30	12.880	12.880	12.880	
31	12.880	12.880	12.880	
32	12.880	12.880	12.880	
33	12.880	12.880	12.880	
34	12.880	12.880	12.880	
35	12.880	12.880	12.880	
36	12.880	12.880	12.880	
37	12.880	12.880	12.880	
38	12.880	12.880	12.880	
39	12.880	12.880	12.880	
40	12.880	12.880	12.880	
41	12.880	12.880	12.880	
42	12.880	12.880	12.880	
43	12.880	12.880	12.880	
44	12.880	12.880	12.880	
45	12.880	12.880	12.880	
46	12.880	12.880	12.880	
47	12.880	12.880	12.880	
48	12.880	12.880	12.880	
49	12.880	12.880	12.880	
50	12.880	12.880	12.880	
51	12.880	12.880	12.880	
52	12.880	12.880	12.880	
53	12.880	12.880	12.880	
54	12.880	12.880	12.880	
55	12.880	12.880	12.880	
56	12.880	12.880	12.880	
57	12.880	12.880	12.880	
58	12.880	12.880	12.880	
59	12.880	12.880	12.880	
60	12.880	12.880	12.880	
61	12.880	12.880	12.880	
62	12.880	12.880	12.880	
63	12.880	12.880	12.880	
64	12.880	12.880	12.880	
65	12.880	12.880	12.880	
66	12.880	12.880	12.880	
67	12.880	12.880	12.880	
68	12.880	12.880	12.880	
69	12.880	12.880	12.880	
70	12.880	12.880	12.880	
71	12.880	12.880	12.880	
72	12.880	12.880	12.880	
73	12.880	12.880	12.880	
74	12.880	12.880	12.880	
75	12.880	12.880	12.880	
76	12.880	12.880	12.880	
77	12.880	12.880	12.880	
78	12.880	12.880	12.880	
79	12.880	12.880	12.880	
80	12.880	12.880	12.880	
81	12.880	12.880	12.880	
82	12.880	12.880	12.880	
83	12.880	12.880	12.880	
84	12.880	12.880	12.880	
85	12.880	12.880	12.880	
86	12.880	12.880	12.880	
87	12.880	12.880	12.880	
88	12.880	12.880	12.880	
89	12.880	12.880	12.880	
90	12.880	12.880	12.880	
91	12.880	12.880	12.880	
92	12.880	12.880	12.880	
93	12.880	12.880	12.880	
94	12.880	12.880	12.880	
95	12.880	12.880	12.880	
96	12.880	12.880	12.880	
97	12.880	12.880	12.880	
98	12.880	12.880	12.880	
99	12.880	12.880	12.880	
100	12.880	12.880	12.880	



作製者 成4年5月18日(作製)

凡例	境界線の表示	測量の単位	測量の精度
①	コンクリート杭	メートル	±1/1000
②	石杭	メートル	±1/1000
③	プラスチック杭	メートル	±1/1000
④	金属杭	メートル	±1/1000

申請人 尺 1/250

A3判をA4判に縮小

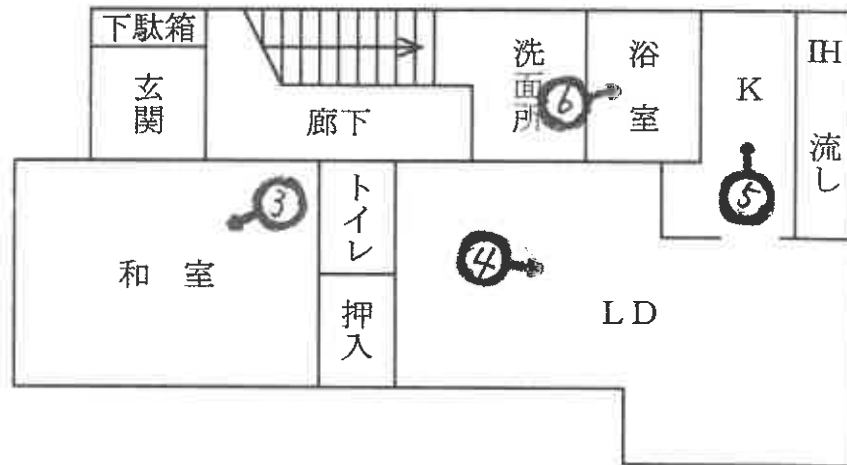
請求番号: 24-3

(♀) 写真撮影位置)

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 7 年（ケ）第 88 号
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- 1 所 在 幸手市南二丁目
地 番 3 1 5 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 A 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 幸手市南二丁目 3 1 5 6 番地 5
家屋 番号 3 1 5 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 A 持分 1 0 分の 9

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 4 6 0, 0 0 0 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 番 屋 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		

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	東武日光線「幸手」駅の南西方約610m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートが混在する住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.35㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約4m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2)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 : 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	共有者Aによれば目的土地は浄化槽を通じて排水しているとのことである。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成4年8月18日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル、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、IHクッキングヒーター、給排水等 その他：太陽光発電 ※アスベストの存否は不明
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：普通 施工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1. 共有者Aによれば本件建物はオール電化住宅であるとのこと。またエコキュートが壊れていてお湯が出ないとのことである。 2. 2階西側洋室の天井に、亀裂が見られた。

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	44,500	1.03	100.35	0.90	4,140,000

※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）

基準地 幸手-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/98 & \rightleftharpoons & 44,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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	170,000	85.29	0.10	1,450,000

ウ 現価率：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、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	4,140,000	0.50	法定地上権	2,070,000

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	4,140,000	-2,070,000		1.0	0.7	1,450,000
2	1,450,000	+2,070,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						3,910,000

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

基準地価格 (幸手-3)
所在 : 幸手市南2丁目944番12「南2-12-5」
価格 : 45,600円/㎡
位置 : 東武日光線「幸手」駅約960m(道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面道路 : 南東4.2m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



A3判をA4判に縮小

(平面図)

(平面図)

1141019
 建物平面図

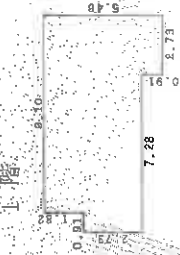
家屋番号 3156番5

建築物の所在 幸手市南1丁目3156番地5

各階平面図

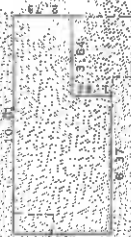
9075299

1階



求積表	
0.91 x 2.73 =	2.4843
6.97 x 4.55 =	28.9836
2.73 x 5.46 =	14.9058
合計	46.3736
床面積	46.37 m ²

2階



求積表	
6.37 x 4.55 =	28.9835
3.64 x 2.73 =	9.9372
合計	38.9207
床面積	38.92 m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500