

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12月 9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

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月14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 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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）
1～3	1,650,000 1,320,000	一括	330,000	30,665	0
1	1,020,000				
2	270,000				
3	360,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加須市大越字南八ツ田
 地 番 3002番2
 地 目 宅地
 地 積 520.73平方メートル

- 2 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
 家屋 番号 3002番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 49.68平方メートル

- 3 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
 家屋 番号 3002番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 37.41平方メートル
 2階 19.87平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 19.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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1～3】

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

【物件番号1～3】

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

【物件番号1】

隣地(地番3002番1)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 加須市大越字南八ツ田
 地 番 3002番2
 地 目 宅地
 地 積 520.73平方メートル

- 2 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
 家屋 番号 3002番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 49.68平方メートル

- 3 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
 家屋 番号 3002番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 37.41平方メートル
 2階 19.87平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 19.87平方メートル



令和7年(ヌ)第20号
令和7年4月3日受理
令和7年5月13日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 加須市大越字南八ツ田
 地 番 3 0 0 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 2 0 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 加須市大越字南八ツ田 3 0 0 2 番地 2
 家屋 番号 3 0 0 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 4 9 . 6 8 平方メートル

- 3 所 在 加須市大越字南八ツ田 3 0 0 2 番地 2
 家屋 番号 3 0 0 2 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 7 . 4 1 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル



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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	外壁や窓の一部、戸、襖等部屋を仕切る建具、畳が無い状態で放置されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 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				
土地	物件			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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 上記の者が主たる建物を居宅(空き家)、附属建物を物置として占有している ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

■ (物件1関係)

- 1 物件1 (以下「本件土地」という。)は、土地建物位置関係図中のA、B、C、D、Aの各点を順次直線で結んだ範囲内の土地である。

上記の内、境界標を確認できたのはC点付近のみであり、周囲の土地との境界がやや不明確である。

- 2 本件土地の北側に隣接する3002番3の土地は、加須市の所有であり、現況は公衆用道路である。

(物件2、3関係)

- 1 1階和室の天井に雨漏り跡あり (写真⑰)。
- 2 玄関の引き戸のガラスが割れている (写真⑱)
- 3 2階東側の和室の壁に穴が開いている (写真㉑)
- 4 附属建物の天井に雨漏り跡あり (写真㉓)

以 上

(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

- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、電気、ガス及び水道の供給無し、第三者の占有徴表無し）等から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

(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
令和7年4月8日(火) 15:30-15:50	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影等
令和7年4月23日(水) 16:00-17:15	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年4月28日(月) 13:10-13:25	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得

(特記事項)

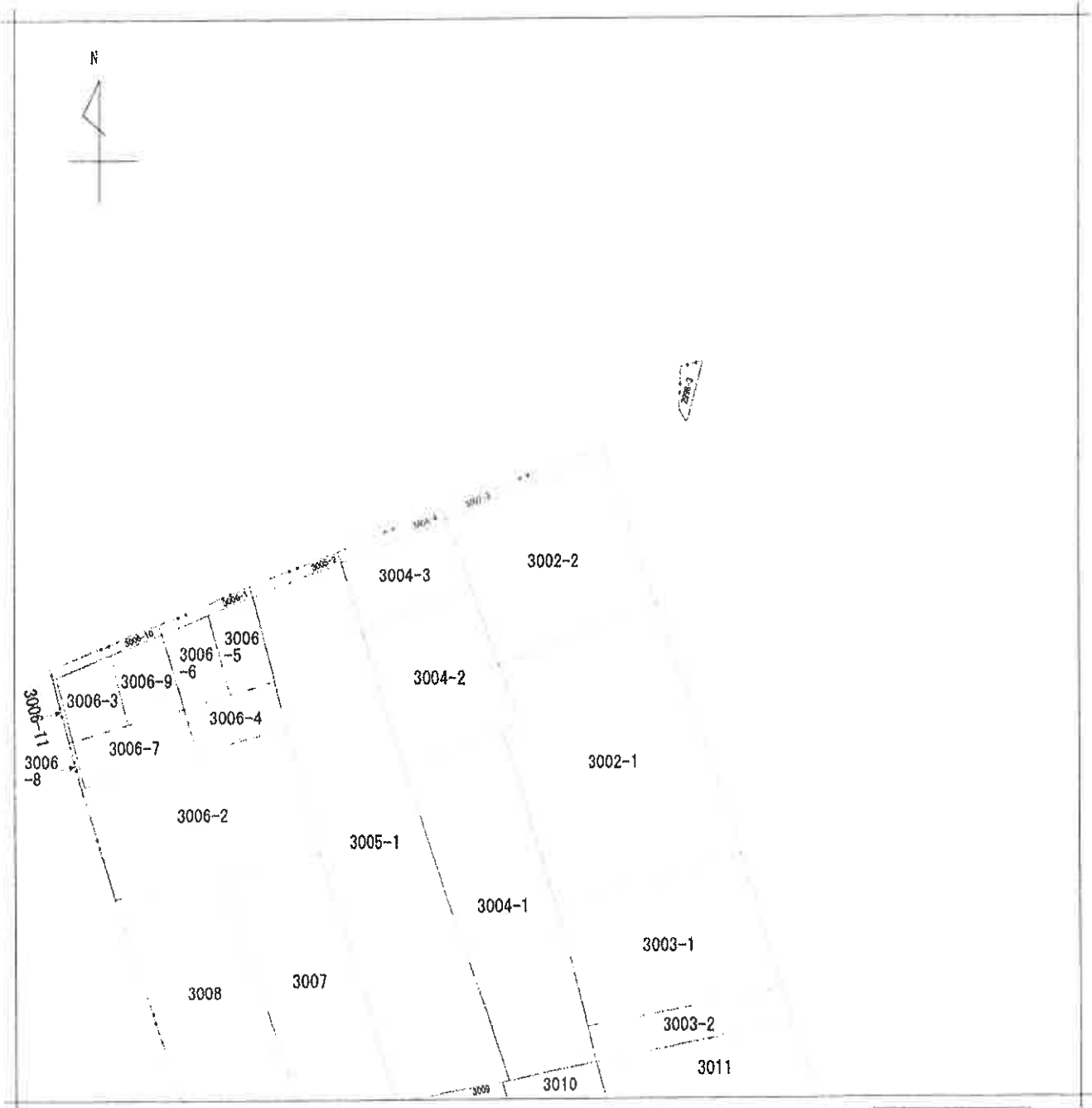
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年4月23日
目的物件はいずれも不在であったので、立会人を立ち会わ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。

☐ 令和 年 月 日

(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。

地番区域見出
大越

請求部	所在	加須市大越字南ハツ田				地番	3002番2			
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。

(さいたま地方裁判所久喜支局管轄)

令和7年2月25日

東京法務局

請求番号：21-1

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年7月29日

2144897

三斜求積表

地番		3002-3(B)		
符号	底辺	高さ	積	
1	23.97	1.30	31.1610	
2	23.97	1.59	38.1123	
		合計	69.2733	
		面積	34.6366	
		地積	34.63㎡	

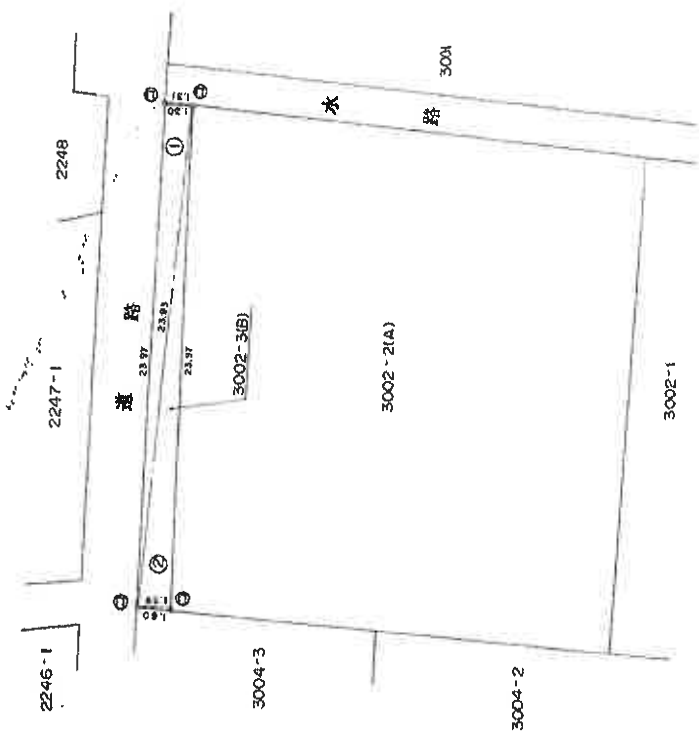
総合計 34.63665

地番	3002-2(A)	公積	555.37
		合計	34.63665
		外積	520.7333
		地積	520.73

144.7.29 地積測量図

地番 3002-2(A)-3(B)

土地の所在 加須市加須大字越字南八



作成者 加須市役所土木課 (平成2年4月8日作製)

申請人 被代位者 加須市長

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方法務局久喜支局管轄)
令和7年2月25日 東京法務局

登記年月日：平成29年12月13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。
(さいたま市地方裁判所登記部管轄)
令和7年2月25日 東京法務局

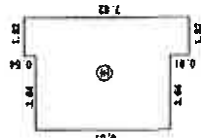
登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

各 階 平 面 図

主である建物1階

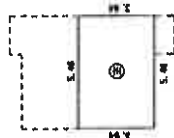


水廻り

1.82 × 7.82 = 14.2324
3.64 × 6.37 = 23.1868
計 37.4192

床面積 37.41 m²

主である建物2階

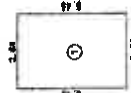


水廻り

5.46 × 3.64 = 19.8744

床面積 19.87 m²

附属建物 (符号1)



水廻り

2.84 × 3.64 = 10.3376

床面積 10.34 m²



家屋番号 3002番2の2

建物の所在 加須市大越字南入ツ田3002番地2

作成者

年11月30日作成

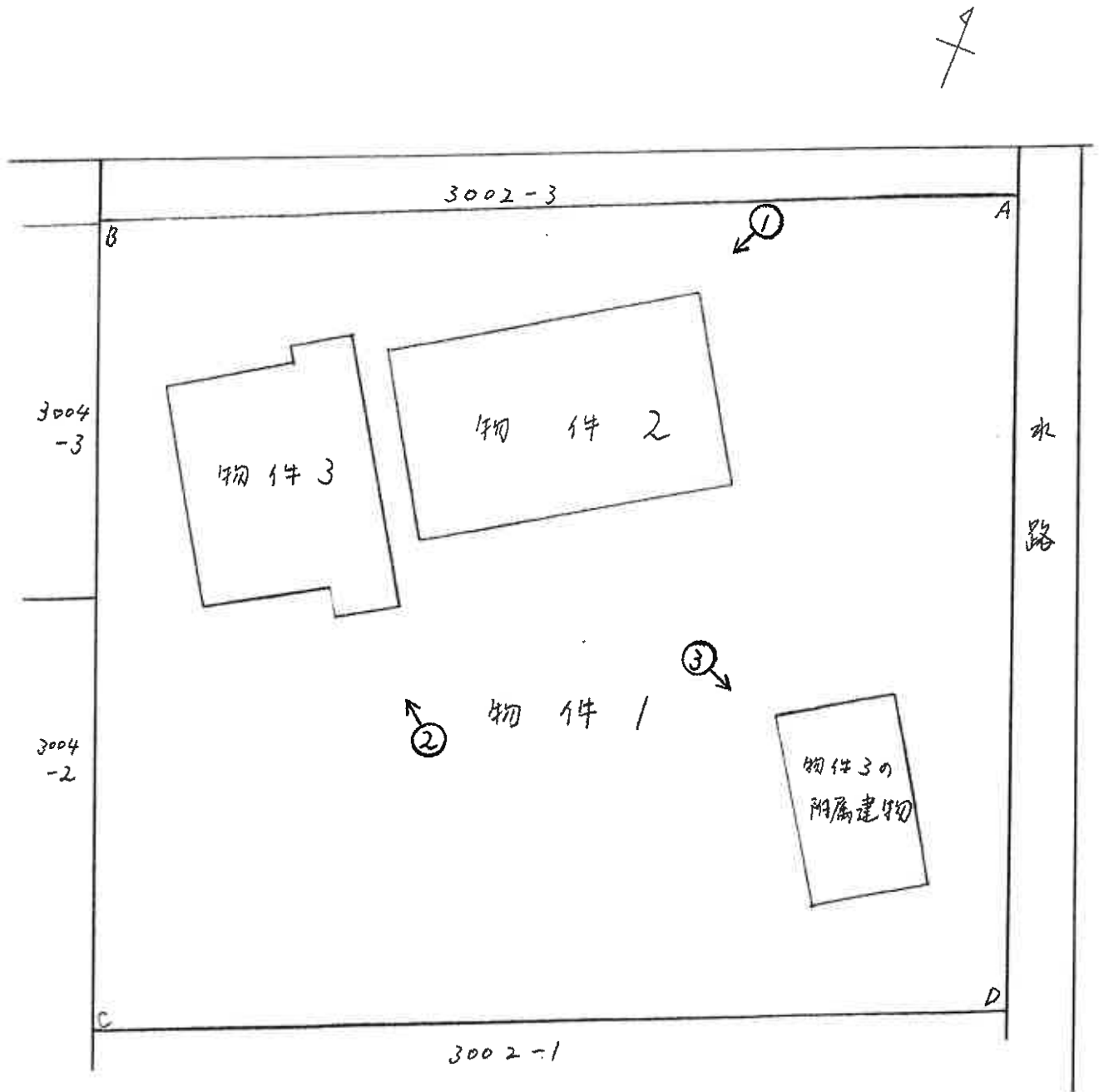
縮尺 1/250

申請人

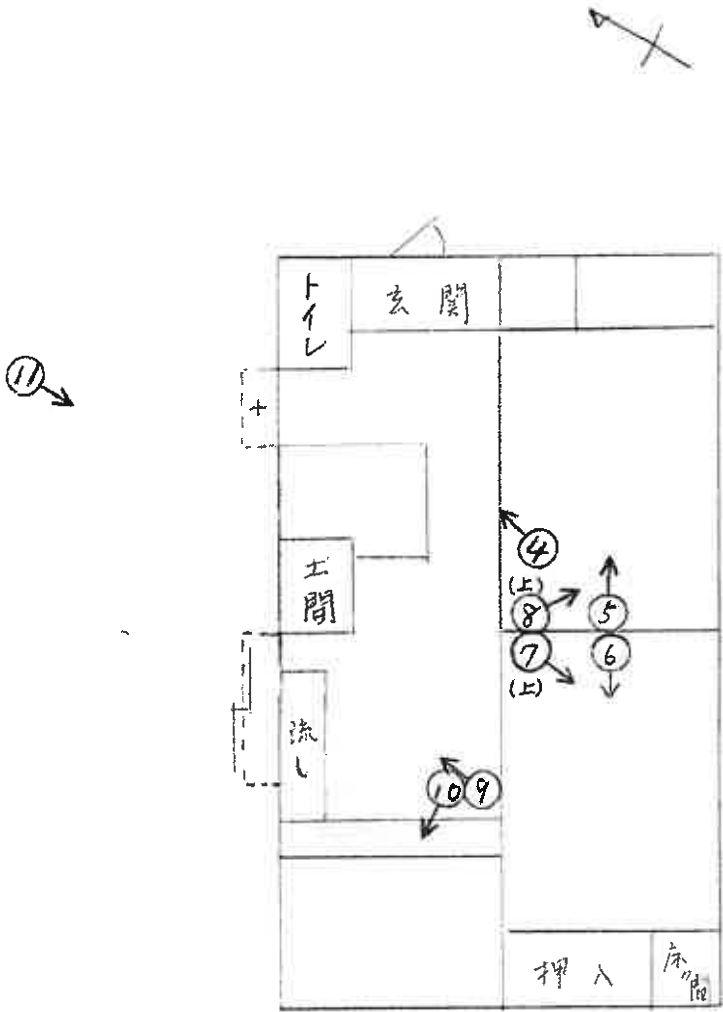
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

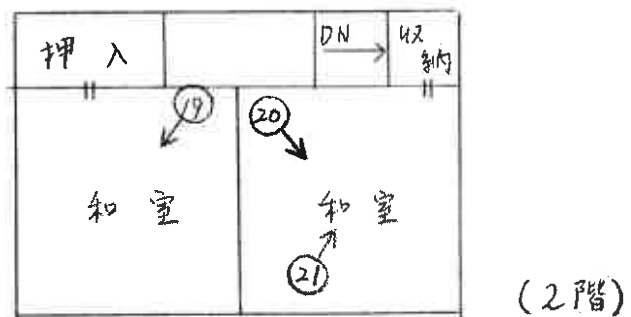
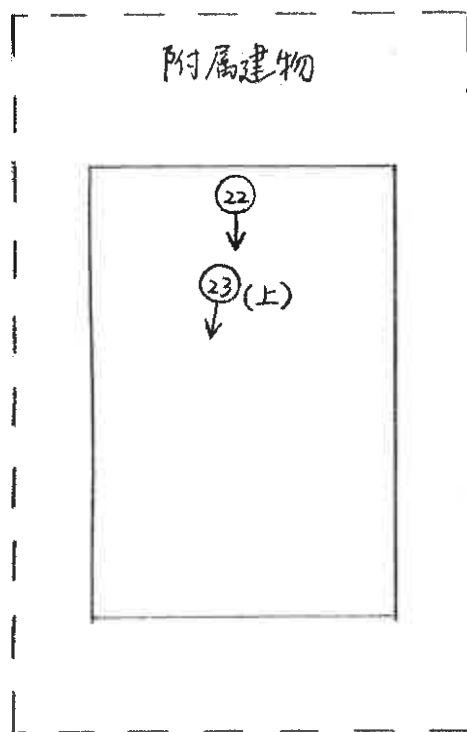
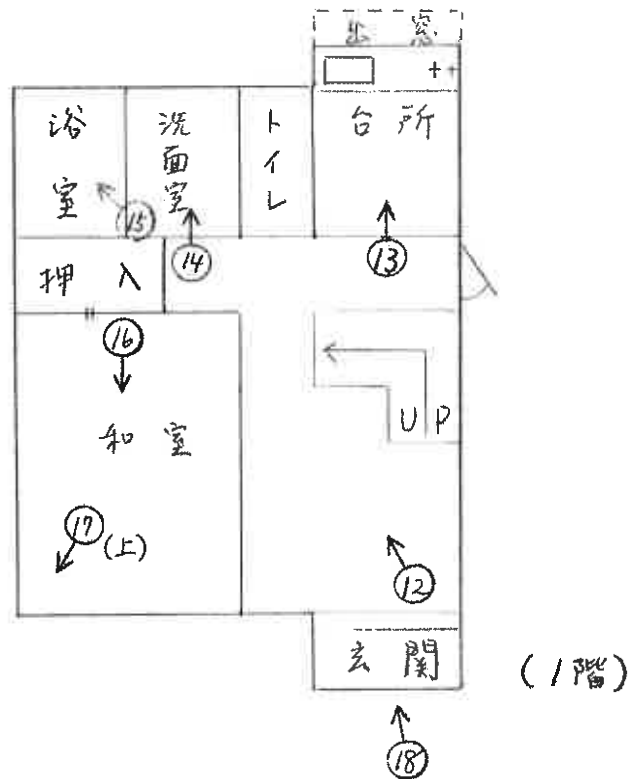


建物見取図 (物件2)



♂ 写真撮影位置

建物見取図 (物件3)



写真撮影位置



①



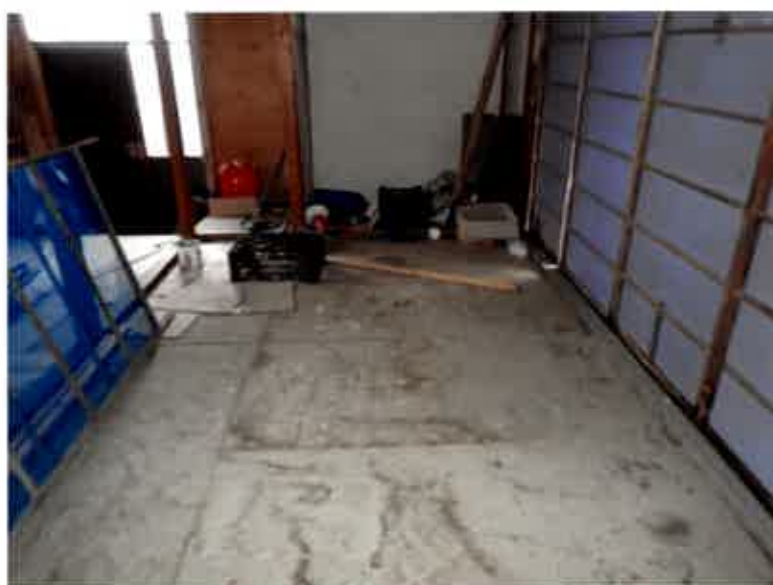
②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

求 意 見 書

儀 部 忠 司 殿

令和 7 年 10 月 14 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

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 10 月 15 日
評価人

儀部 忠司



物 件 目 録

- 1 所 在 加須市大越字南八ツ田
地 番 3002番2
地 目 宅地
地 積 520.73平方メートル
- 2 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
家屋 番号 3002番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 49.68平方メートル
- 3 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
家屋 番号 3002番2の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 37.41平方メートル
2階 19.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 19.87平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ヌ）第 20 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 5 月 21 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 加須市大越字南八ツ田
 地 番 3002番2
 地 目 宅地
 地 積 520.73平方メートル

- 2 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
 家屋 番号 3002番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 49.68平方メートル

- 3 所 在 加須市大越字南八ツ田 3002番地2
 家屋 番号 3002番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 37.41平方メートル
 2階 19.87平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 19.87平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 5 2 0, 0 0 0 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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2・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		

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	東武伊勢崎線「加須」駅の北東方約6,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅や畑が見られる住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	520.73㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約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2・3)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	1. 目的土地東側には幅約3m～4m程度の水路（水路脇の土手を含む）がある。過去に水路が氾濫したか否かは不明。 2. 加須市担当課によれば目的土地の前面に農業用集落排水があるが、勾配の関係で引き込みには多額の費用が発生し、現実的に目的土地への引き込みは困難ではないかとのことであった。なお、目的土地北側に側溝があり、占用許可をとれば浄化槽を通じて当該側溝への排水可能性はあるとのこと。詳細は加須市担当に確認にされたい。 3. 目的土地は都市計画法34条11号及び34条12号のいずれにも該当しない土地とのことである。開発履歴はないが、目的土地について区画、形質、用途の変更がなければ都市計画法43条に基づいて、属人性なく専用住宅1棟を建て替えることのできる可能性があるとのこと。許可前に既存建物を取壊さないことや、その他手続きについての詳細は加須市担当課に十分に確認にされたい。 4. 目的土地上に、瓦破片が多数あり。現地調査日において、雨が降っていたため、目的土地内の瓦破片がない南側部分がぬかるんでいたが、地盤の強度や地中埋設物の有無については不明であり、専門家による調査を要する。
----------------	---

2-1 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）：昭和41年10月20日 経過年数：約59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：トタン、その他 内壁：塗り壁、その他 天井：合板、その他 床：板の間、その他 設備：電気、給排水等 その他：汲み取り式トイレ ※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：劣る 施工：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家の状態である。
特記事項	1. 電気、給排水設備の作動状況は不明。 2. 外壁や窓の一部、戸、襖等部屋を仕切る建具、畳がない状態で放置されている。

2-2 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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和60年月日不詳 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：合板、その他 内壁：漆喰、その他 天井：合板、その他 床：板の間、畳、その他 設備：電気、ガス、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）	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：劣る 施工：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	主たる建物は空き家の状態。附属建物を物置として占有している。
特記事項	1. 物件3の主たる建物（居宅）は、以下の状態であった。 ・1階和室天井に雨漏り跡あり。 ・玄関の引き戸のガラスが割れている。 ・2階東側の和室の壁に穴が空いている。 ・床がふかふかしている箇所がある。 2. 物件3符号1の附属建物（物置）は昭和47年月日不詳新築である。経済的残存耐用年数は認められない。また天井に雨漏り跡あり。給排水・ガス設備等は見当たらない。

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	9,530	1.00	520.73	0.60	2,980,000

※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-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,100\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/106 & \div & 9,530\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件及び環境条件が優る。

イ 個別格差：特になし

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	90,000	49.68	0.03	130,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性並びに前記特記事項等を考慮して査定した。

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	130,000	57.28	0.03	220,000
符号 1・附 属	70,000	19.87	0.03	40,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性並びに前記特記事項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 (物件2) 建物の土地利用権等価格

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	2,980,000 × 0.464	0.30	法定地上権	410,000
(合計)				410,000

② (物件3) 建物の土地利用権等価格

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	2,980,000 × 0.536	0.30	法定地上権	480,000
(合計)				480,000

※敷地の範囲：建築面積比により物件2建物を46.4%、物件3建物（附属建物を含む）を53.6%と査定した。

③ 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	2,980,000	-890,000		1.0	0.7	1,460,000
2	130,000	+410,000	1.0	1.0	0.7	380,000
3	260,000	+480,000	1.0	1.0	0.7	520,000
一括価格 (合計)						2,360,000

ア 基礎となる価格：物件3は附属建物の価格も合算した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

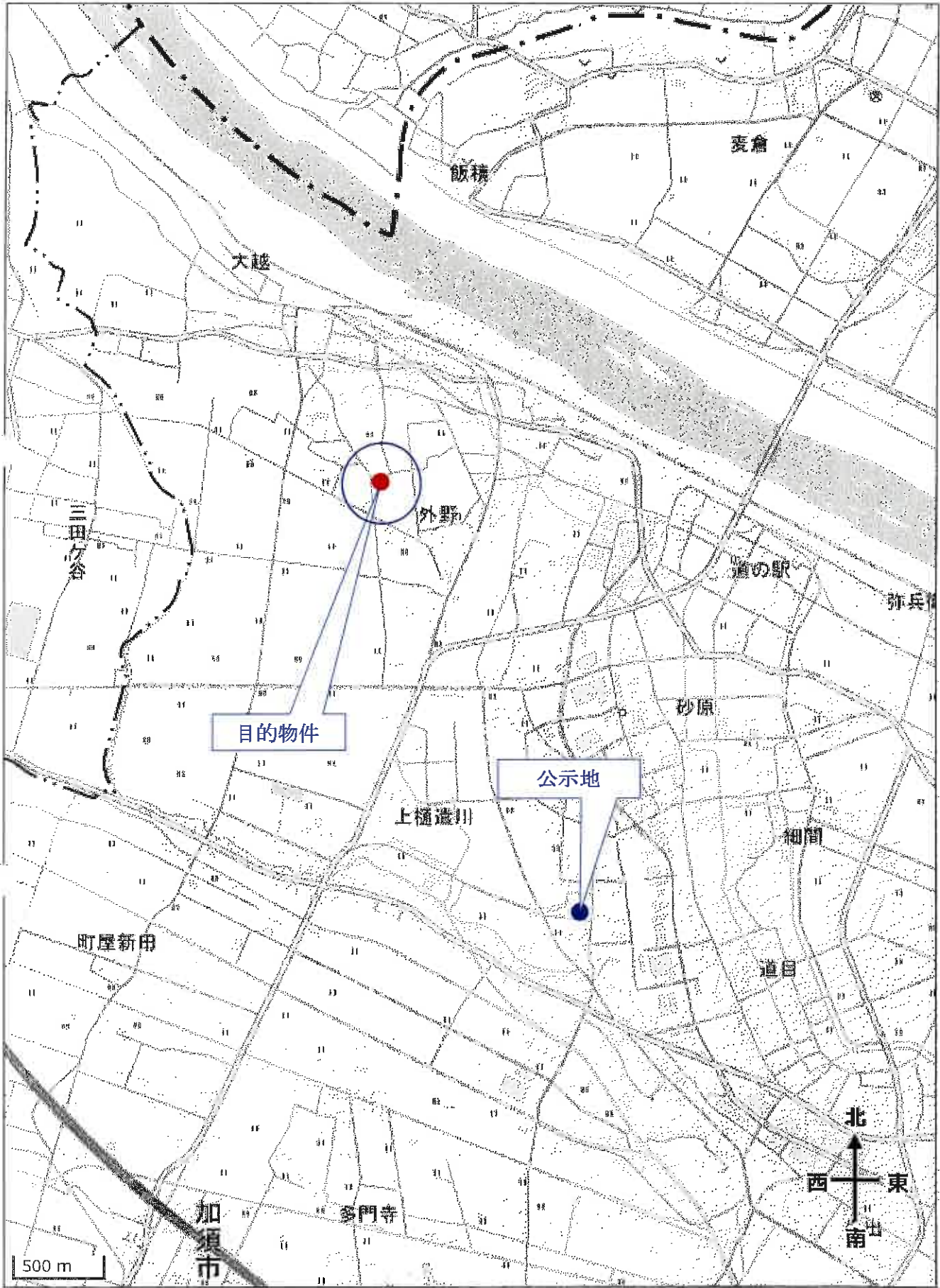
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

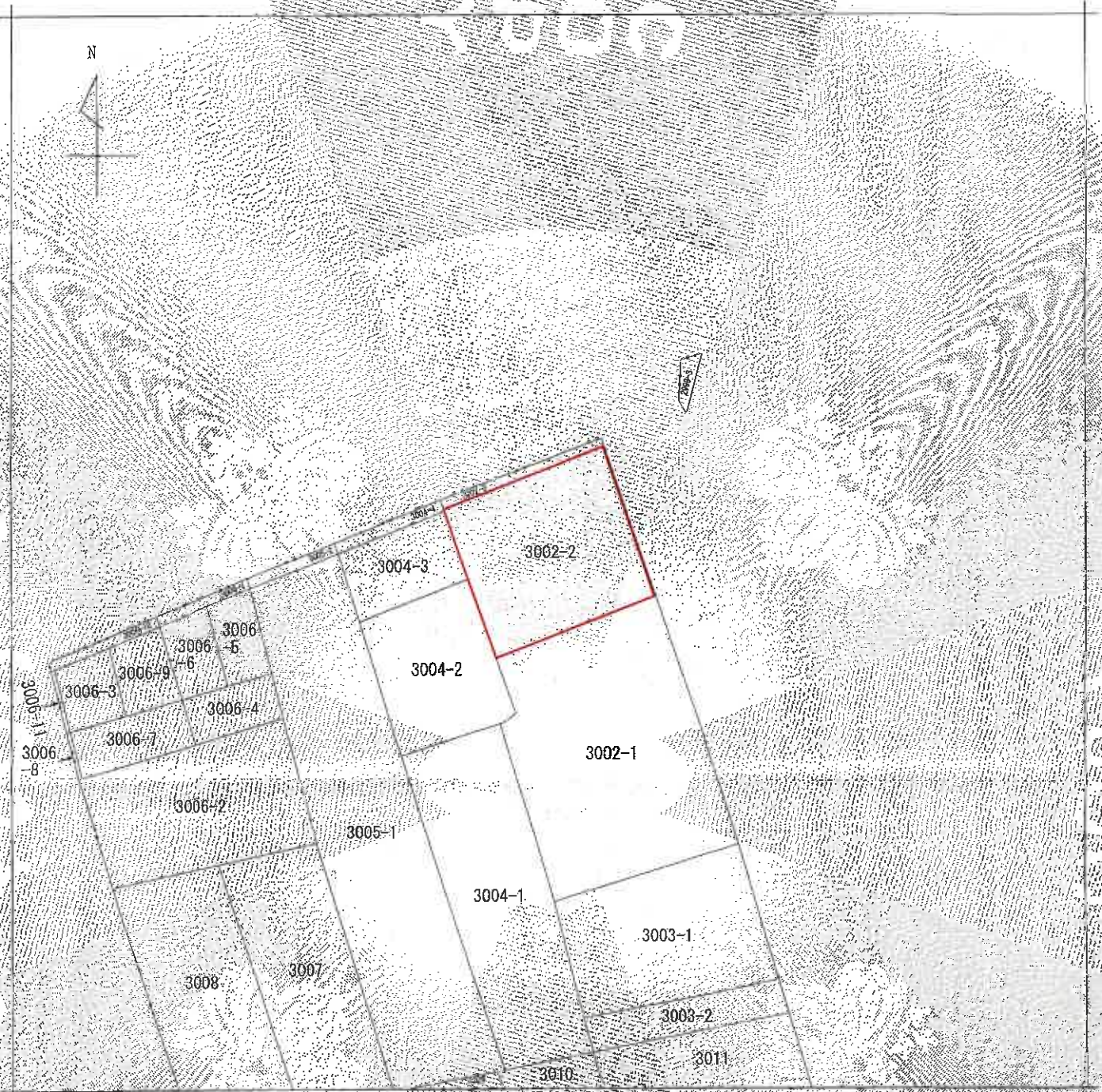
第6 参考価格資料

地価公示価格（加須-13）
所 在：加須市上樋遣川字稻荷台5287番9内
価 格：10,100円/㎡
位 置：東武伊勢崎線「加須」駅約6,000m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：474㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南6.0m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

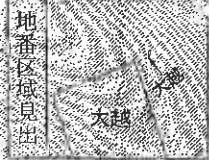
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写





(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	加須市大越字南八ツ田			地番	3002番2		
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)			備考	

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。

(さいたま地方法律局久喜支局発)

令和7年2月25日
東京法律局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年12月13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。
(さいたま地方方法務局(公章)印)
令和7年2月25日 東京法務局

登記官

請求番号：21-3

A3判をA4判に縮小

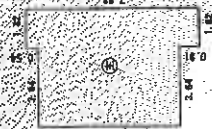
図面
階平面図

家屋番号 3002番2の2

建物の所在 加須市大越字南八ツ田3002番地2

各階
階平面図

主である建物1階

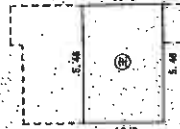


求積表

1.82	×	7.82	=	14.2324
3.64	×	1.82	=	6.6248
				計
				37.4192

床面積 37.41 m²

主である建物2階

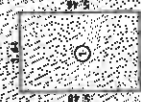


求積表

5.46	×	3.64	=	19.8744
------	---	------	---	---------

床面積 19.87 m²

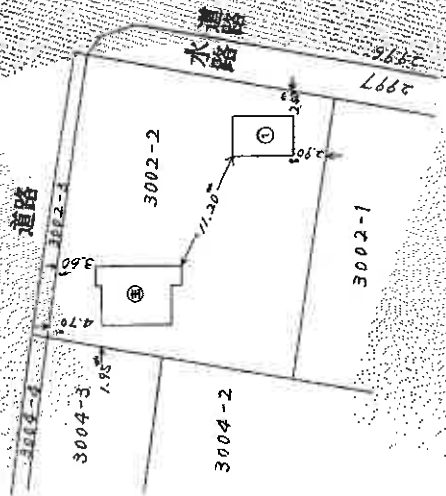
附属建物(符号1)



求積表

3.64	×	5.46	=	19.8744
------	---	------	---	---------

床面積 19.87 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500