

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 8年 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 4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 2月18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,850,000 4,680,000	一括	1,170,000	44,588	0
1	970,000				
2	2,290,000				
3	2,590,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 加須市芋茎字東原
 地 番 1478番1
 地 目 宅地
 地 積 154.00平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

- 2 所 在 加須市芋茎字東原
 地 番 1477番
 地 目 宅地
 地 積 364.00平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

- 3 所 在 加須市芋茎字東原 1477番地
 家屋 番号 1477番
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 82.81平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約22.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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1～3】

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3】

本件共有者らが占有している。

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 加須市芋茎字東原
 地 番 1478番1
 地 目 宅地
 地 積 154.00平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

- 2 所 在 加須市芋茎字東原
 地 番 1477番
 地 目 宅地
 地 積 364.00平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

- 3 所 在 加須市芋茎字東原 1477番地
 家屋 番号 1477番
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 82.81平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 52 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 22.8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 18 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

令和7年(ケ)第125号
令和7年8月6日受理
令和7年11月18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 加須市芋茎字東原
 地 番 1478番1
 地 目 宅地
 地 積 154.00平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

- 2 所 在 加須市芋茎字東原
 地 番 1477番
 地 目 宅地
 地 積 364.00平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

- 3 所 在 加須市芋茎字東原 1477番地
 家屋 番号 1477番
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 82.81平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1



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、2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記の建物を共有し、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 ☒ ある { 種類: 構造: 床面積: } 別紙「その他の事項」記載のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅 事務所(倉庫状態)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	1階は箱に入った衣装、机その他の雑品で埋め尽くされており、奥の間取りまで確認できない部分があった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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

- 1 物件1に接面する1478番4の土地は、埼玉県所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件1上に電柱あり（土地建物位置関係図のとおり）。
- 3 物件1、2上の下記の3棟の未登記倉庫は、独立した建物であること、物件3の常用に供されている（実質倉庫として使用されていた物件3の収容能力という効用を補うために使用されていたと見られる）こと、物件3と所有者が同一であること、物件3と近接した距離にあることから、物件3の附属建物であると認めた。

記

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約52㎡ |
| 2 | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約22.8㎡ |
| 3 | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約18㎡ |

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡E相続人、本件債務者会社及び株式会社みやま典礼の元代表取締役、本件土地建物共有者) B (亡E相続人、本件債務者会社及び株式会社みやま典礼の元取締役、本件土地建物共有者)	建物(物件3)は、亡Eが代表取締役として経営していた貸衣装業の株式会社TSM【旧商号 株式会社としま】(本件債務者会社)や株式会社みやま典礼という葬儀会社が同人より賃借して店舗ないし倉庫として使用していました 株式会社TSMは令和5年7月18日さいたま地方裁判所により破産手続開始決定を受けて令和6年2月19日破産手続の廃止(同年3月19日確定)により消滅しました 建物(物件3)の中の物は同社の所有物でしたが、同社が消滅した現在は所有者が存在していません (本件土地西側の3棟の倉庫について) 株式会社TSMが建てて使用していたものです (上記の倉庫を建てた時期について) わかりません (上記の倉庫内の物について) 株式会社TSMの物でした ■ D (亡E相続人、本件債務者会社及び株式会社みやま典礼の元取締役、本件土地建物共有者) (本件土地西側の3棟の倉庫について) Eが建てました (上記の倉庫を建てた時期について) わかりません (上記の倉庫内の物について) 株式会社TSMと株式会社みやま典礼の物でした 以上、当職の照会に対する回答書の記載内容と当職との電話での陳述内容を記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件3の占有について、建物内に残置されている物の所有者とされる株式会社T S M（本件債務者）や株式会社みやま典礼（株式会社T S Mと同じく令和6年3月19日さいたま地方裁判所の費用不足による破産手続廃止決定確定）が現在では存在しないことから、両会社の機関である代表取締役や取締役であった者でもあり、現時点で同建物を管理する本件所有者らが占有者であると認めた。
- 2 本件土地西側の3棟の未登記建物の所有者について、市役所の税務課に照会し、競売申立債権者に担保権設定時の資料がないか照会したが判明しなかった。
- 本件所有者らに照会した結果は、「関係人の陳述」に記載したとおり、これらの倉庫を建てたのは、本件所有者らの被相続人Eであるとの回答と、株式会社T S Mが建てたものであるとする回答があった。
- 以前から、代表者個人E所有の敷地に建つ代表者個人E所有の物件3を、代表者が経営する法人が賃借していた状況で、物件3と同じ敷地内に近接して建っている建物は法人が建てたというのは不自然であること、回答者全てが未登記建物の建築時期を知らないと答えていること、法人の建物だとしたら、敷地の使用権原は何だったかという当職の問いに対して、法人が建てたと答えた回答者が答えられなかったこと、いずれにしても株式会社T S Mは消滅しており、権利の帰属主体が存在しないことから、これらの倉庫を建てたのはEであり、同人の相続人である本件所有者らが所有するものであるとして、これらを物件3の附属建物と認めた。

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8月20日（水） 13：35－13：50	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影
令和7年9月18日（木） 15：00－16：35	物件所在地	臨場・屋内等調査（評価人同行）
令和7年11月2日（日） 11：56－12：10	（電話）	Aから占有関係、本件土地西側の倉庫について聴取
令和7年11月7日（金） 9：30－9：40	（電話）	Dから本件土地西側の倉庫について聴取
令和7年11月12日（水） 13：10－13：20	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）

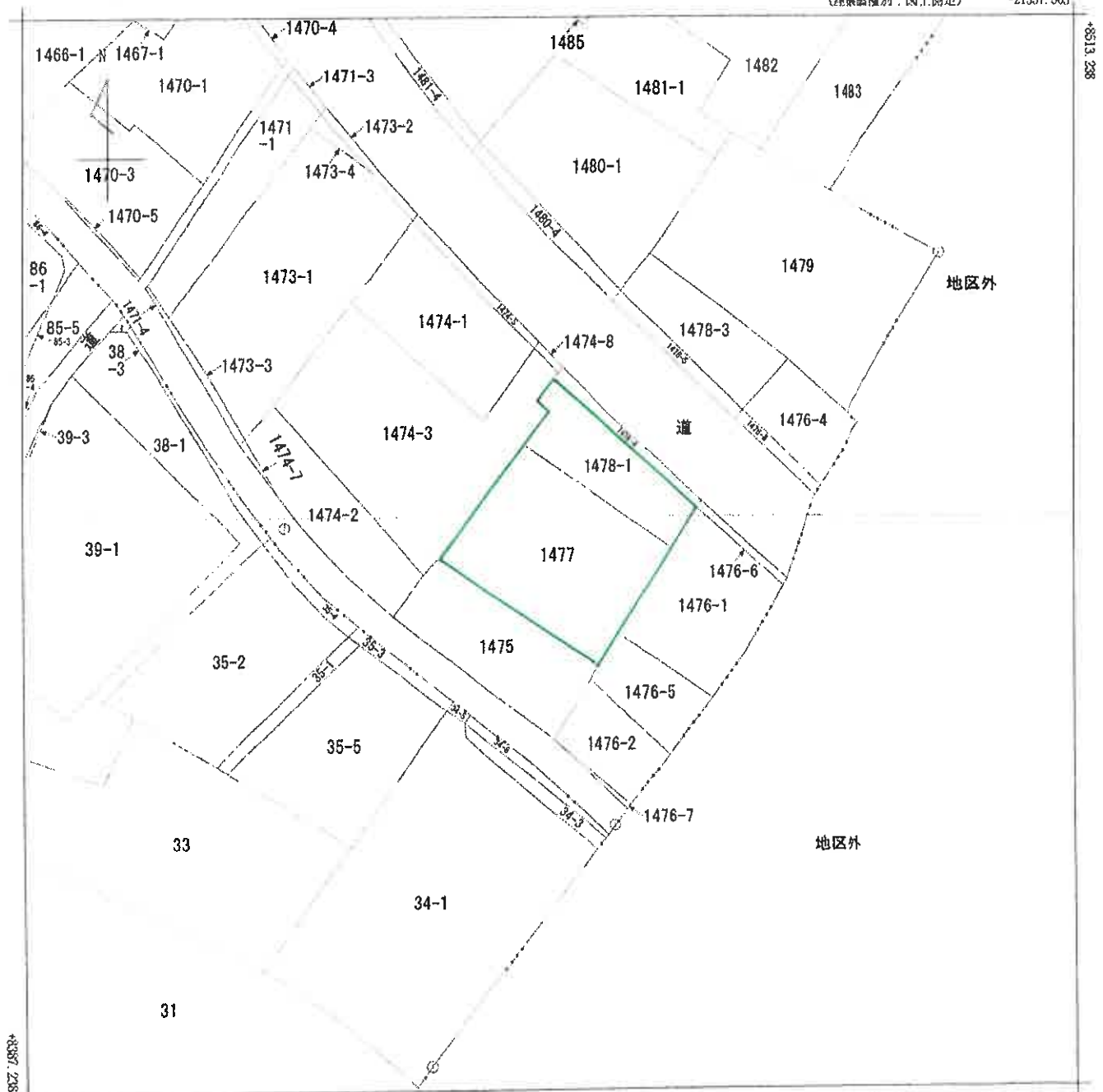
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月18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。（物件3、未登記附属建物1）
未登記附属建物2は、解錠したが内部の物が多過ぎて立ち入ることができなかった。

☐ 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



-21482.503

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

芋莖

A 大字芋莖

請 求 部	所 在	加須市芋莖字東原				地 番	1477番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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	2017年5月			備 付 年 月 日 (原図)					補 記 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7年4月14日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M25765

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和53年11月30日

6077549

積測量図

53.11.30

番

地

東条

土地の所在

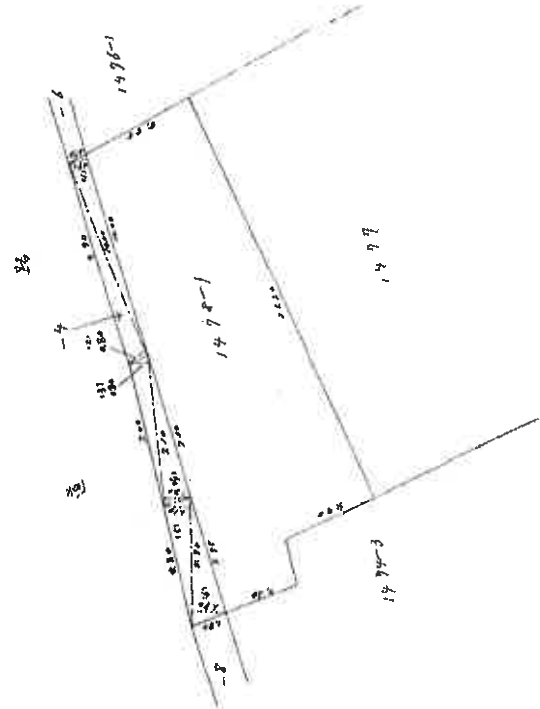
加須市主査

面積計算

No	底辺	高線	面積
(1)	10.00	0.70	7.0000
(2)	10.00	0.80	8.0000
(3)	2.10	0.80	1.6800
(4)	2.10	1.20	2.5200
(5)	2.90	1.10	3.1900
(6)	5.90	1.90	11.2100
(7)			
(8)			
計			37.7200
1/2			23.8600

17.800 - 23.860 = 15.9414

地番	面積 (㎡)
1478-1	15.94
1478-4	23.86



作製年月日
昭和53年11月28日

申請人

埼玉縣知事 左記登記嘱托受任者
行田土木事務所

縮尺
1/250

作製者
行田土木事務所

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。
令和7年4月14日

さいたま地方法務局文書室

登記官

登記年月日：昭和63年3月23日

6020582

各階平面図

家屋番号 1477

建物平面図

建物の所在 北埼玉郡新河内町大字芋基字東源1477番地
加須市芋基

一階床面積



$$\begin{aligned} 12.74 \times 9.91 &= 126.2534 \\ 0.91 \times 1.82 &= 1.6562 \\ \hline &= 127.9096 \end{aligned}$$

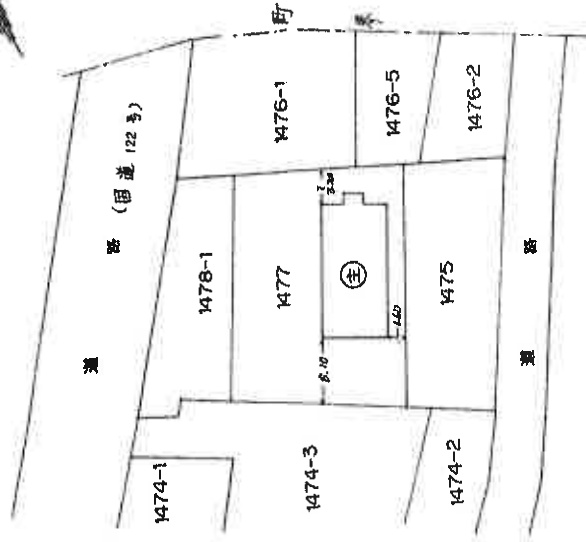
828.1

二階床面積



$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$

33.12



(縮尺)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2月17日作製

作製者 北埼玉建設士

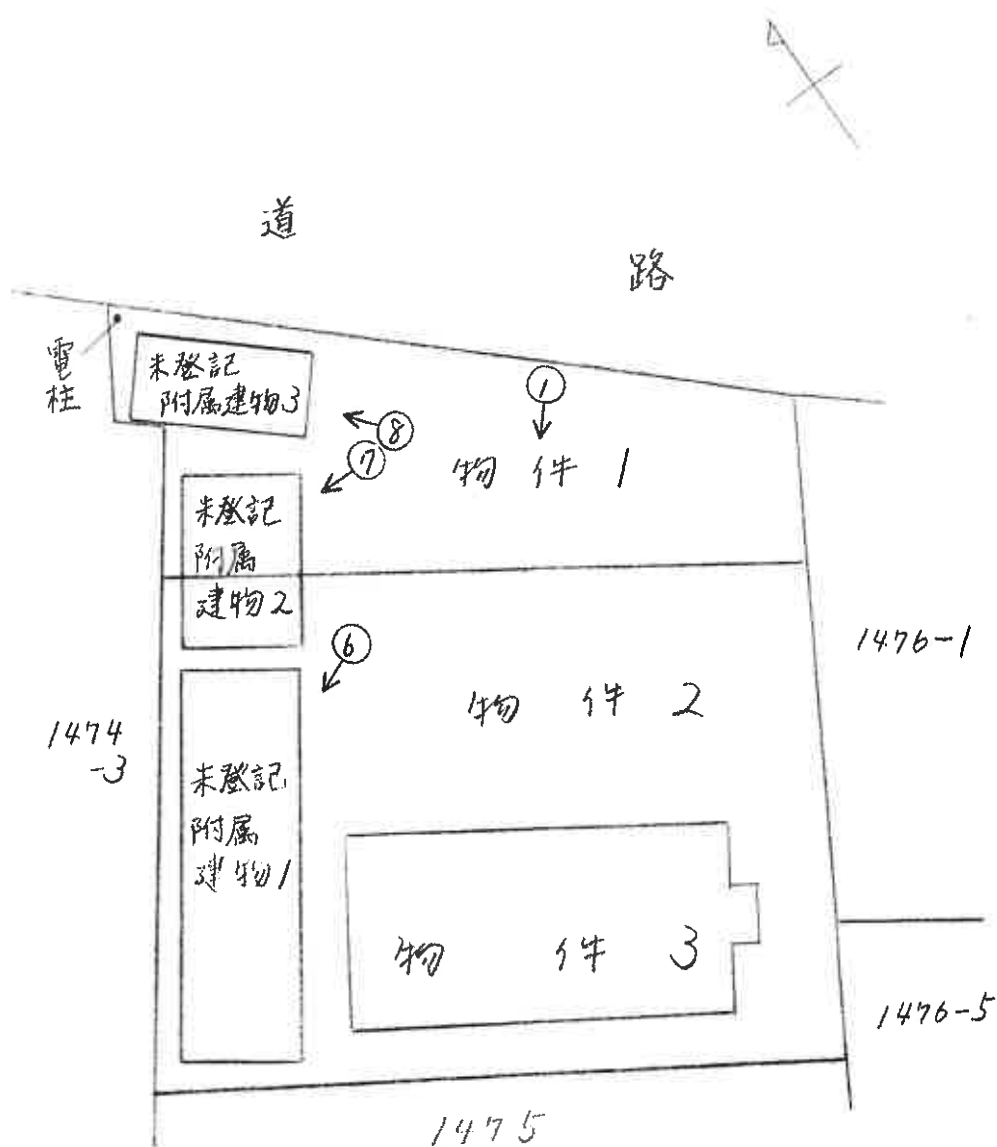
(縮尺)

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7年4月14日 さいたま地方建設局久喜支局

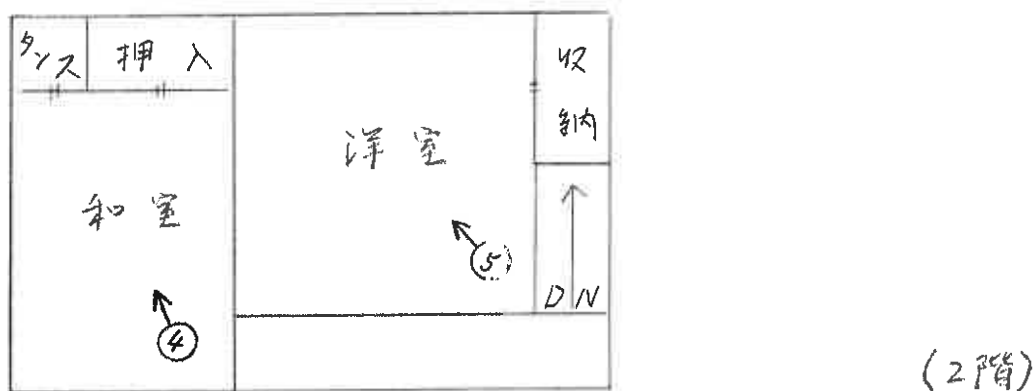
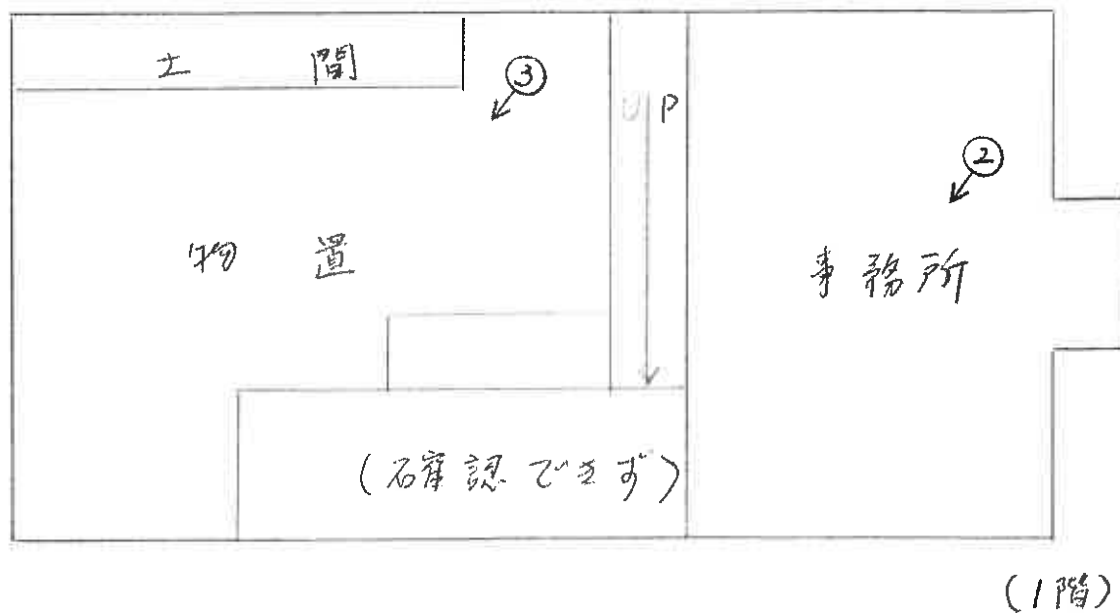
登記官

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

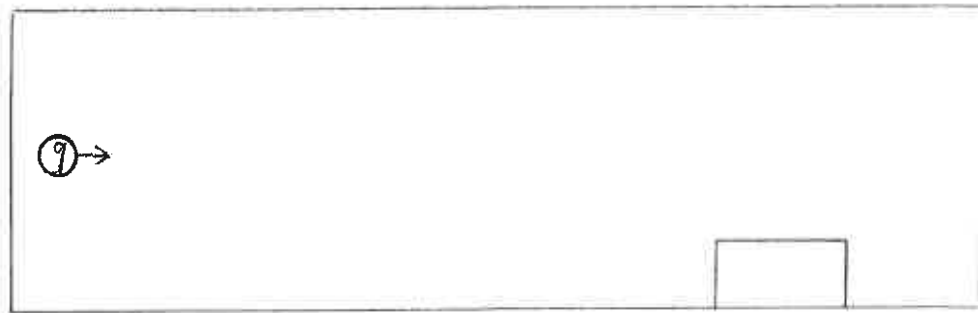
建物見取図



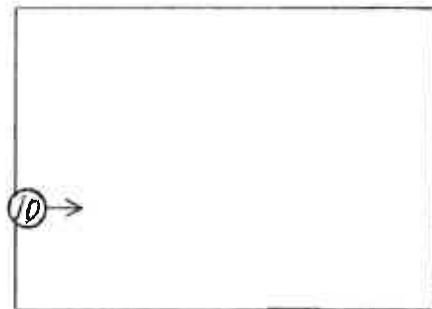
♂ 写真撮影位置

建物見取図

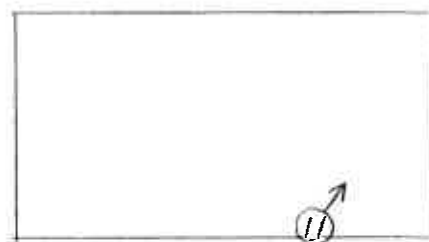
未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3



♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



7



8



9



10



11

令和 7 年（ケ）第 125 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 11 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
清 岡 明

物 件 目 録

1 所 在 加須市芋莖字東原

地 番 1478番1

地 目 宅地

地 積 154.00平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

2 所 在 加須市芋莖字東原

地 番 1477番

地 目 宅地

地 積 364.00平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

3 所 在 加須市芋莖字東原 1477番地

家屋 番号 1477番

種 類 居宅 事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 82.81平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1



第1 評価額

一括価格	
金 5,850,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 970,000円
物件2 (土地)	金 2,290,000円
物件3 (建物)	金 2,590,000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・2の内訳価格は物件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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
3	・物件3には、未登記の附属建物詳細がある。4 ページ記載の特記事項欄のとおりである。		

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1・2(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「鴻巣」駅北東方7,890m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか店舗、事業所等が点在する見られる市街化調整区域内の路線商業地域	
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 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% 指定なし 都市計画法第34条第12号
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	518.00㎡(登記数量) ほぼ長方形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口：約12.2m、奥行：約17.2m、中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東約12.3m舗装県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3(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし 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	・ 開発許可の履歴は、許可日：昭和61年5月27日、開発許可番号096002050で面積518㎡、開発区域の名称は、地番1477外1筆、用途：専用住宅、1区画、戸数1で開発許可を得た土地である。都市計画法第34条該当号は、法第34条第10号ロ、当該許可には、属人性があり申請者以外の者が当該建築物等を建築し、又は使用することはできない。ただし、申請者の相続人その他の一般承継人については、この限りではない。目的物件の利用・建替えについて開発許可担当に確認したところ、「加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準」第7条(4)に該当し、建物建築後20年を経過しているので当該建築物と同一の敷地において行う、第7条(4)ア、イ、ウに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更が可能となる蓋然性が高いとの回答であった。詳細については、加須市役所開発許可担当にて要確認。 ・ 北西隅に電柱がある。	

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）： 昭和63年2月17日新築 経 過 年 数： 約38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： 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： 合板、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備等 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 82.81㎡ 2階 33.12㎡ 延 115.93㎡
現 況 用 途 等	形式は、1階事務所、物置、2階居宅の形式であるが、水回りの設備はない。
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 3棟の未登記附属建物がある。用途は、いずれも倉庫である。 1. 種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約52㎡ 2. 種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約22.8㎡ 3. 種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約18㎡ ・ 物件3、および3棟の附属建物には、箱に入った貸衣装などが大量に残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	18,700	1.000	154.00	0.80	2,300,000
2	18,700		364.00	0.80	5,450,000
			518.00	合 計	7,750,000

※ 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-19)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{70} & \div & 18,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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:97 交通・接近条件:103 環境条件:70 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.97 \times 1.03 \times 0.70 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.70$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	120,000	115.93	0.03	420,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：経済的残存耐用年数を超過しているので観察原価法を適用し現価率を3%と査定した。

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
付属1	70,000	52.00	0.03	110,000
付属2	70,000	22.80	0.03	50,000
付属3	30,000	18.00	0.03	20,000

イ. 現況延床面積：概測数量。

ウ. 現価率：すでに耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により3%と査定

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) ア×イ
1	2,300,000	0.40	法定地上権	920,000
2	5,450,000	0.40	法定地上権	2,180,000
合 計				3,100,000

②土地利用権等価格の配分割合の査定

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 オ	競売 市場 修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,300,000	－ 920,000		1.00	0.70	970,000
2	5,450,000	－ 2,180,000		1.00	0.70	2,290,000
3	600,000	＋ 3,100,000	1.0	1.00	0.70	2,590,000
一 括 価 格 (合 計)						5,850,000

ア. 基礎となる価格：物件3は、附属建物の価格を加算。

ウ. 占有減価修正： なし

オ. 市場性修正： なし

カ. 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

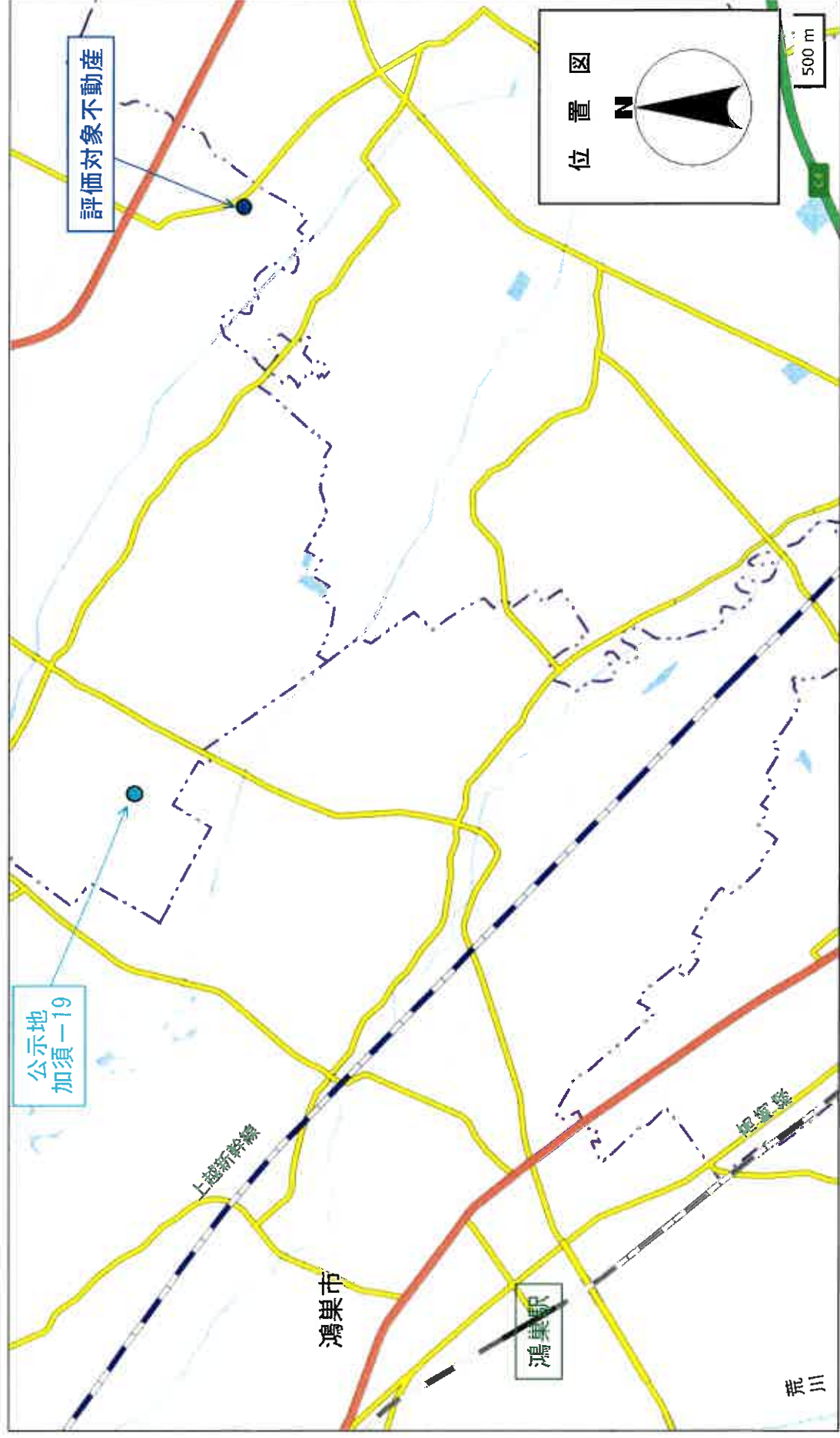
公 示 地 価	格：(加須-19)
所 在	在：埼玉県加須市上種足字六番1561番2
価 格	格：13,200円/㎡
位 置	置：JR高崎線「鴻巣」駅約6700m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和7年1月1日
地 積	積：440㎡
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道
接 面 街 路	路：南東6.0m市道
用 途 指 定 等	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料

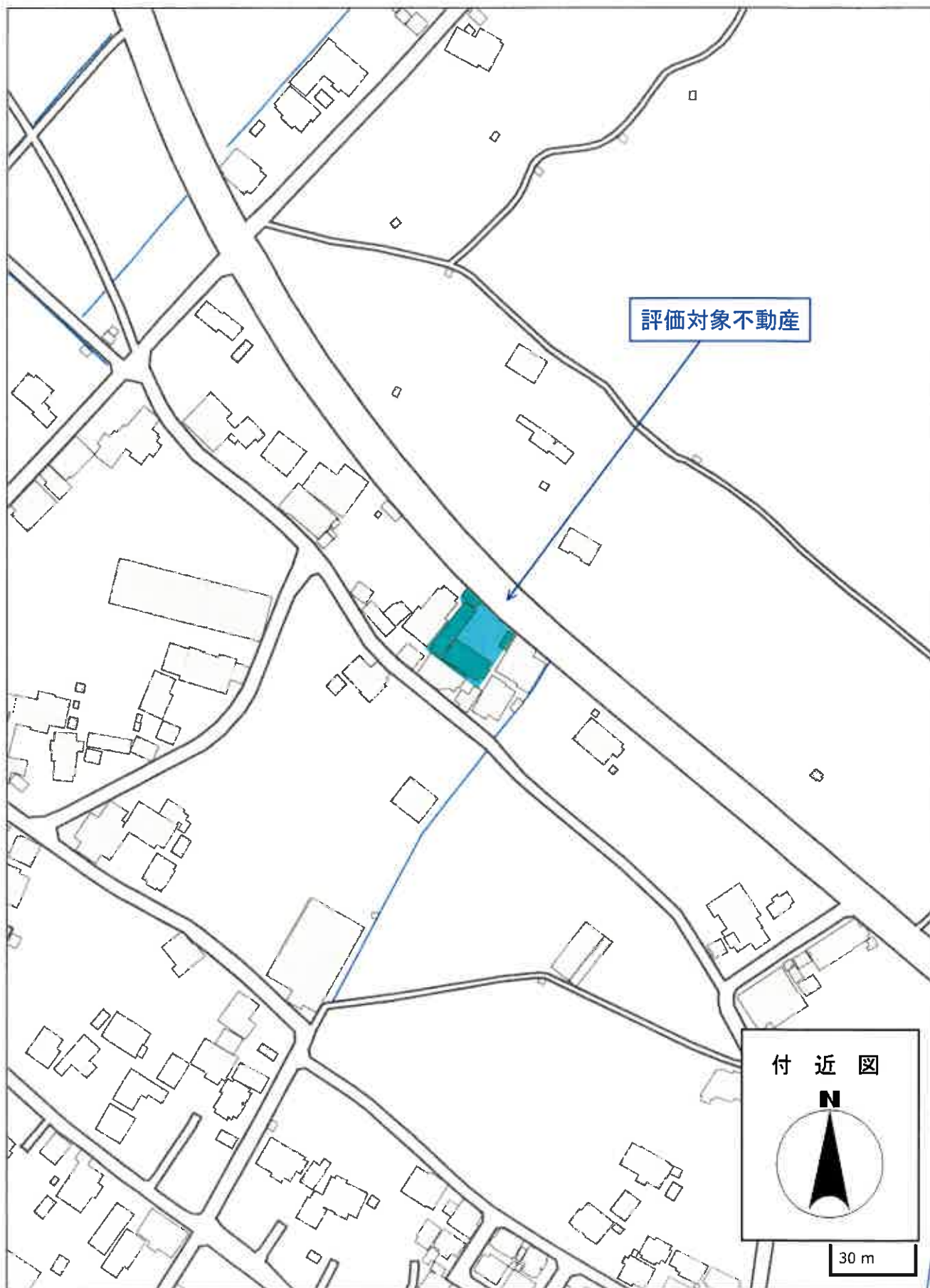
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 仮名一覧表

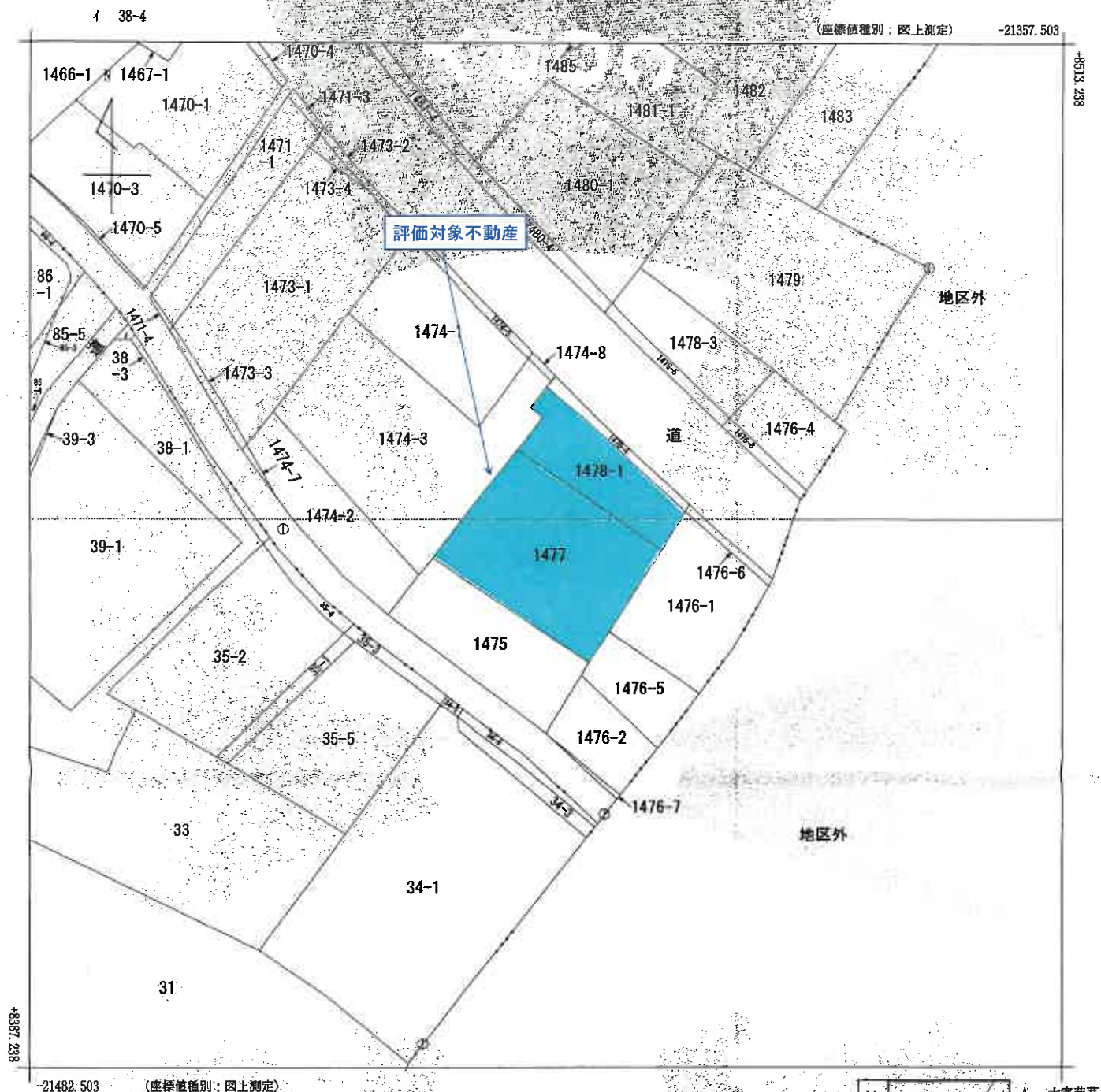
以下余白

地理院地図 Vector



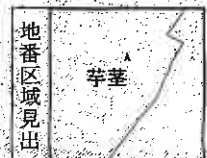
地理院地図 Vector





(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字芋茎

請求部	所在	加須市芋茎字東原				地番	1477番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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50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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年4月14日
さいたま地方方法務局久喜支局
登記官

地図整理番号：M25765
(1/1)



6077549

積測量図

53.11.30

1474-3

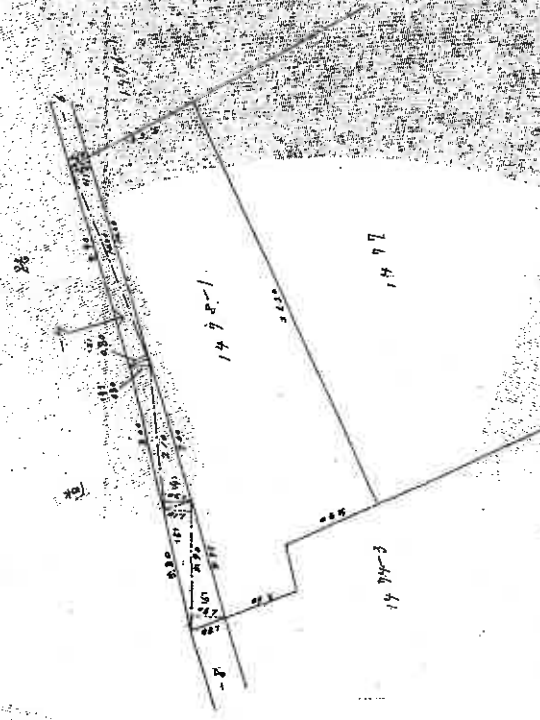
土地の所在

東京都

加計市

積計算 (1474-3)		
No	底辺	高さ
(1)	10.00	0.70
(2)	10.00	0.80
(3)	2.10	0.80
(4)	1.20	0.80
(5)	2.20	1.10
(6)	5.80	1.10
(7)		
(8)		
計		49.7200
		23.8600
17.200 - 23.860		1.5414

地番	面積 (㎡)
1474-3-1	15.414
1474-3-2	23.860



縮尺 1/250

埼玉県知事 左記登記簿託受任者
行田土木事務所

申請人

作製年 月 日
昭和53年 11月 2日

作製者 行田土木事務所

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7年4月14日 さいたま市地方法務局公署より

登記簿

登記年月日：昭和63年3月23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7年4月14日
さいたま市地方路線局へ提出

登記官

地図整理番号：M25766

70%縮小コピー（原本サイズA3）

6020582

各階平面図

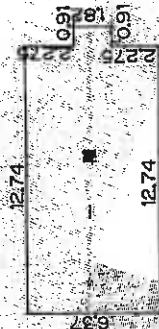
家屋番号 1477

S63.3.23

建物各階平面図

建物の所在 北埼玉郡新井町大字牛久保1477番地
加須市牛久保

一階床面積



$$12.74 \times 6.37 = 81.1538$$
$$0.91 \times 152 = 136.52$$
$$828.100$$

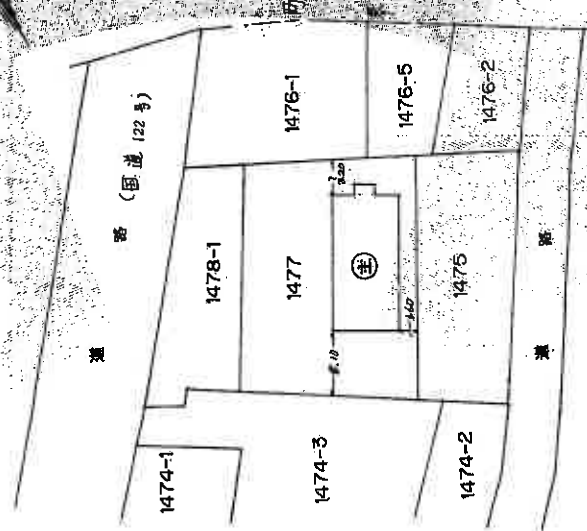
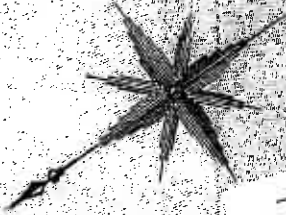
$$m^2$$
$$828.1$$

二階床面積



$$7.28 \times 4.56 = 33.1248$$

$$m^2$$
$$33.12$$



(東向き)

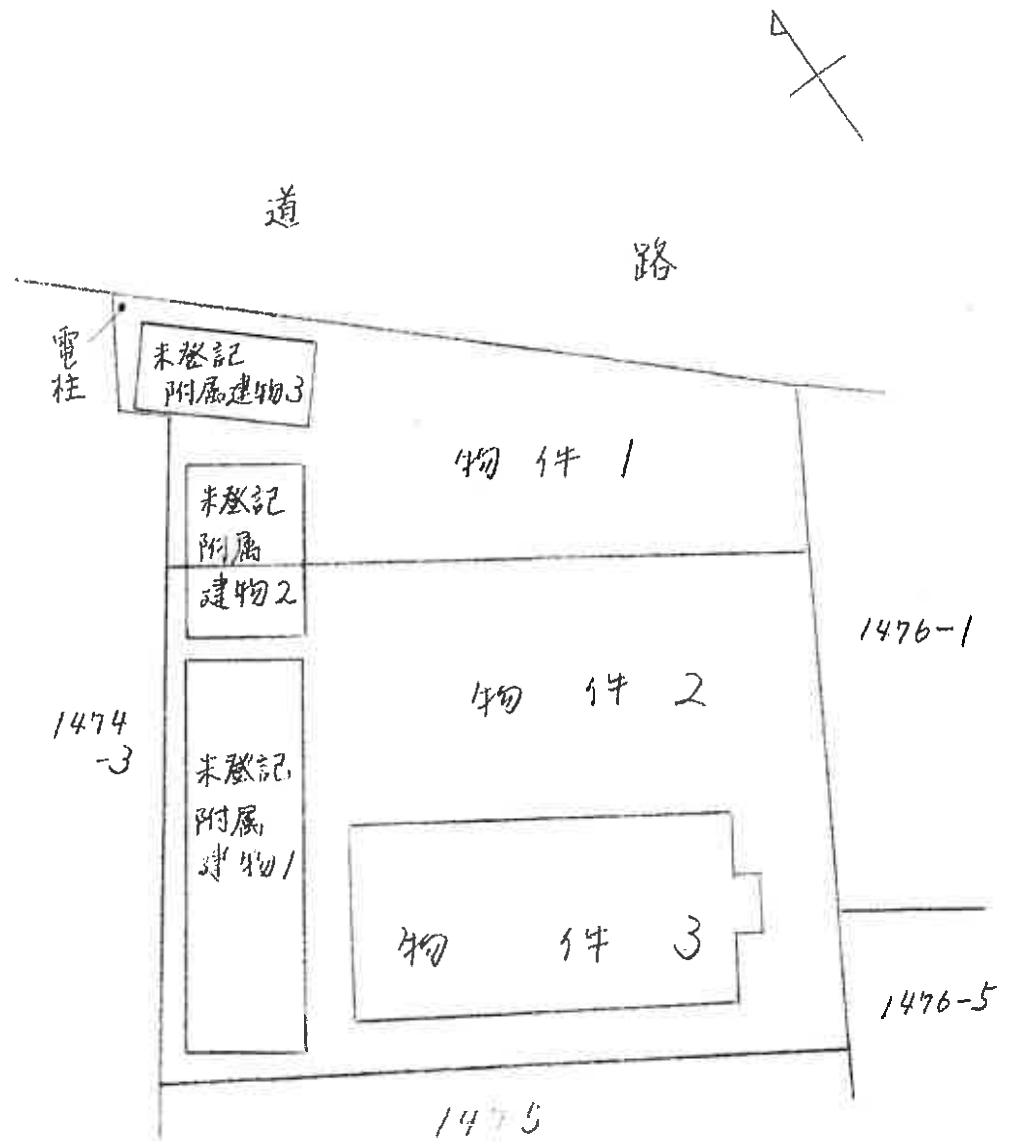
作製者 上尾市 建設課

縮尺 1/250
2月17日作製

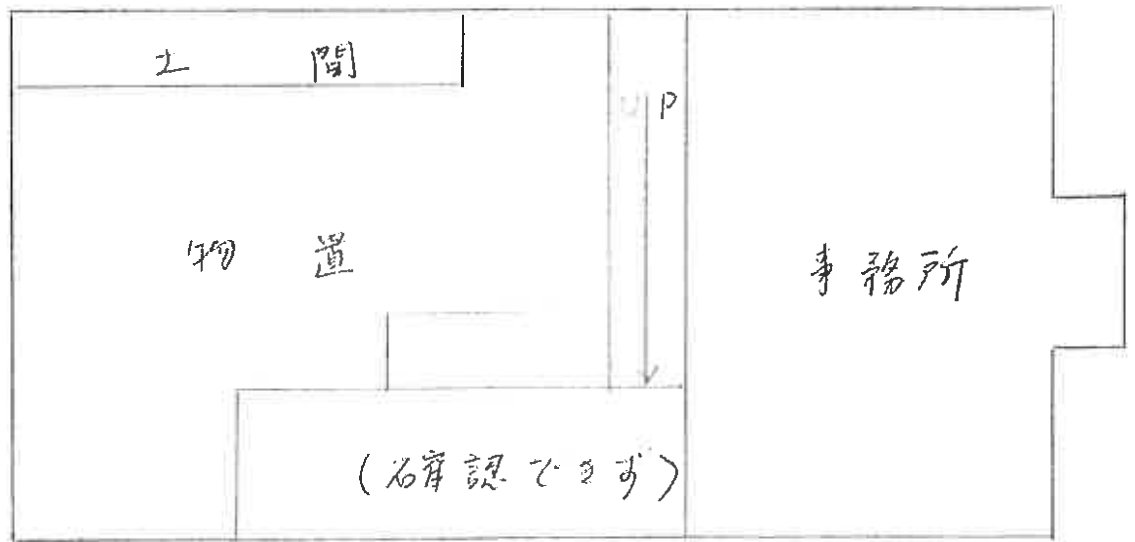
申請人

縮尺 1/500

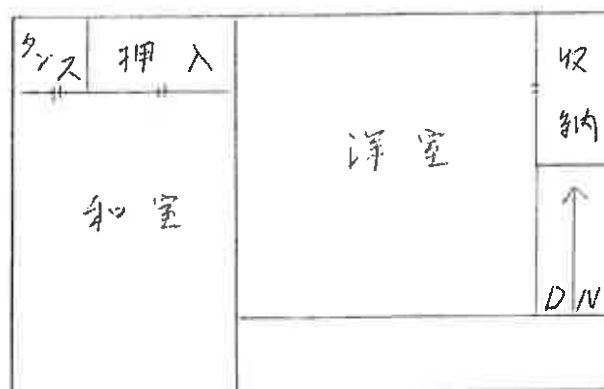
土地建物位置關係圖



建物見取図



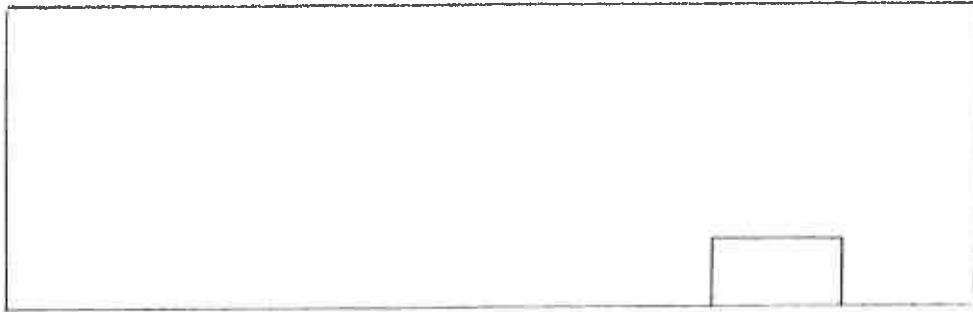
(1階)



(2階)

建物見取図

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3

