

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 2月10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 8年 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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	1,460,000 1,168,000		292,000	30,417	4,345
		</			



物 件 目 録

1 所 在 久喜市南栗橋九丁目 6番地21

家屋 番号 6番21

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69.27平方メートル
2階 50.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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

【物件番号1】

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】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番6番26・地積56.94平方メートル、地番6番21・地積217.95平方メートル、所有者いずれも東武不動産株式会社)につき定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代の滞納あり。

《 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 久喜市南栗橋九丁目 6番地21

家屋 番号 6番21

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69.27平方メートル
2階 50.20平方メートル



令和7年(ケ)第163号
令和7年7月29日受理
令和7年10月**31**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	久喜市南栗橋九丁目 6番地21
家屋 番号	6番21
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 69.27平方メートル 2階 50.20平方メートル



(建物用〈単独〉)

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)	
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 ☐	
その他の事項	2階中央に屋根裏収納あり。	
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	
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)			
1	所 在	久喜市南栗橋九丁目	
	地 番	6番21番	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	217.95平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (東武不動産株式会社)	
	そ の 他 の 事 項		
2	所 在	久喜市南栗橋九丁目	
	地 番	6番26	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	56.94平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (東武不動産株式会社)	
	そ の 他 の 事 項		
3	所 在		
	地 番	番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	そ の 他 の 事 項		
4	所 在		
	地 番	番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■A(目的外土地の賃貸人会社の担当者))の陳述／■提示文書(一般定期借地権設定契約書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権（一般定期借地権） ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成10年9月30日			
最初の	契約日	平成10年8月22日			
契約等	期間	平成10年9月30日から ☒ 令和30年9月29日まで50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			
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎月金34,900円（毎年3月25日までに当年4月1日から9月30日までの分、9月25日までに10月1日から翌年3月31日までの分を支払う）			
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3,740,000円）			
特約等		借地借家法第22条の特約			
地代滞納		☐ ない ☒ ある（令和7年10月27日現在 金448,340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 平成 年（ ）第 号 ☐ 保属中 ☐ 終局（ ）			
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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、物件の現況（表札、屋内の状況、郵便物その他占有者に関する書類、第三者の占有徴表無し、電気、ガス、水道の供給停止）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8月6日(水) 10:15-10:30	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和7年9月10日(水) 14:45-15:30	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年9月17日(水) 10:35-10:45	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地の登記事項証明書取得
令和7年10月27日(月) 14:00-14:10	当庁(電話)	地代滞納等について賃貸人会社の社員から聴取

(特記事項)

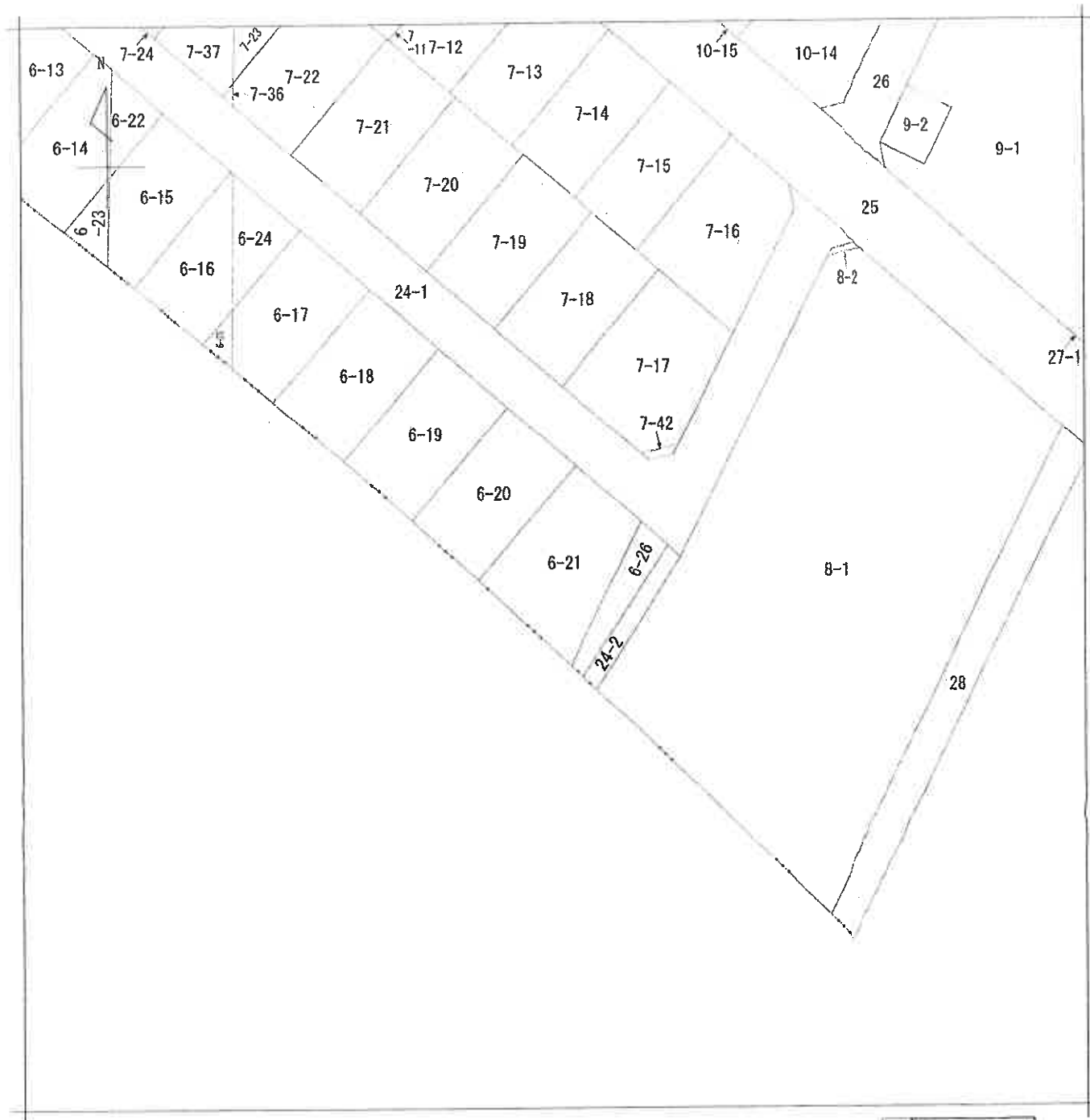
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月10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



地番区域見出
南栗橋
9丁目

請求部	所在	久喜市南栗橋九丁目				地番	6番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年6月5日			備付年月日(原図)	平成11年6月7日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和7年5月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成11年9月30日

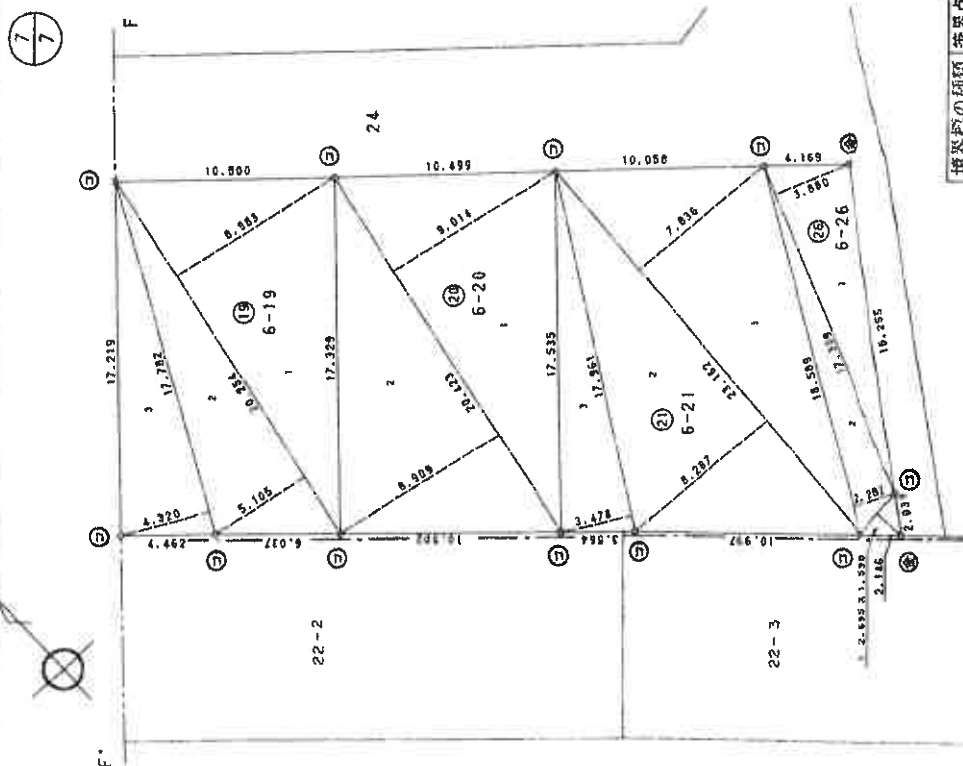
4092017

6-1 - 5-28

番地

地積測量

土地の所在
北葛飾郡栗橋町南栗橋九丁目
久喜市南栗橋九丁目



境界線の種類	筆界点
コンクリート杭	コ
金屋煙	金

人 讀 母

土地家屋調査士 製作者

(平成11年9月6日作製)

縮尺 1/250

代製廠總發

(栃木県土地家屋調査士会)

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。
(さいたま地方方法務局久喜支局管轄)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所

令和7年5月21日

東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号・10-2 (4/6)

(8 枚目)

11.9.30 机理

(4/6)

登記年月日：平成11年9月30日

4092019

45.13.95

6-1 ~ 6-28

地積測量図

土地の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋九丁目 久喜市南栗橋九丁目

地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.309	3.880	67.158920
2	18.589	2.282	42.420098
3	2.695	1.598	4.306610
		合計	113.885628
		面積	56.942814
		地積	56.94m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.423	9.014	184.093922
2	20.423	8.909	181.948507
		合計	366.041429
		面積	183.020714
		地積	183.02m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	2.599	1.177	3.059023
2	2.207	1.684	3.716588
3	2.084	1.618	3.371912
		合計	10.147523
		面積	5.077615
		地積	5.07m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	23.162	7.836	181.497432
2	23.162	8.287	191.943494
3	17.961	3.478	62.468358
		合計	435.909284
		面積	217.954642
		地積	217.95m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	2.207	0.860	1.898070
		合計	1.898070
		面積	0.949010
		地積	0.94m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	12.750	6.260	79.815000
		合計	79.815000
		面積	39.907500
		地積	39.90m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	10.081	5.058	50.989698
		合計	50.989698
		面積	25.494849
		地積	25.49m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.056	7.899	126.826344
		合計	126.826344
		面積	63.413172
		地積	63.41m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
1	6.375	3.198	20.336250
		合計	20.336250
		面積	10.168125
		地積	10.16m ²

11.9.30
処理

A3判をA4判に縮小

製作者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(平成11年9月6日作成)

(栃木県土地家屋調査士会利用)

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。
(さいたま地方裁判所久喜支部官認)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所 登記官

登記年月日：平成12年4月19日

4038683

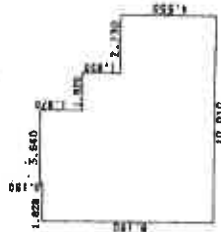
各階平面図

家屋番号 6番21

建物の所在 北葛飾郡東橋町南栗橋一丁目6番地21

久喜市南栗橋九丁目

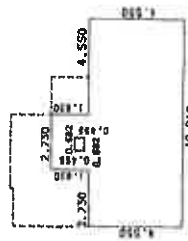
1 階



求積表

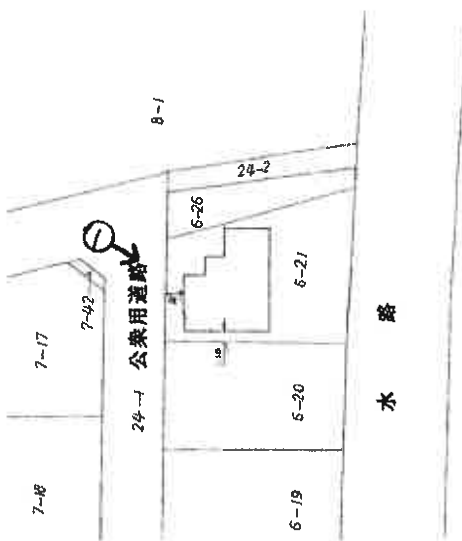
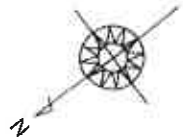
8.190 X 1.820	=	14.905800
8.340 X 3.640	=	30.357600
6.370 X 1.820	=	11.593400
4.550 X 2.730	=	12.421500
合計		69.278300
床面積		69.27 m ²

2 階



求積表

1.820 X 2.730	=	4.968600
4.550 X 10.010	=	45.545500
0.455 X 0.682	=	0.310310
合計		50.824410
床面積		50.82 m ²



写真撮影位置

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月19日(作製)

作製者 土屋調査士 家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

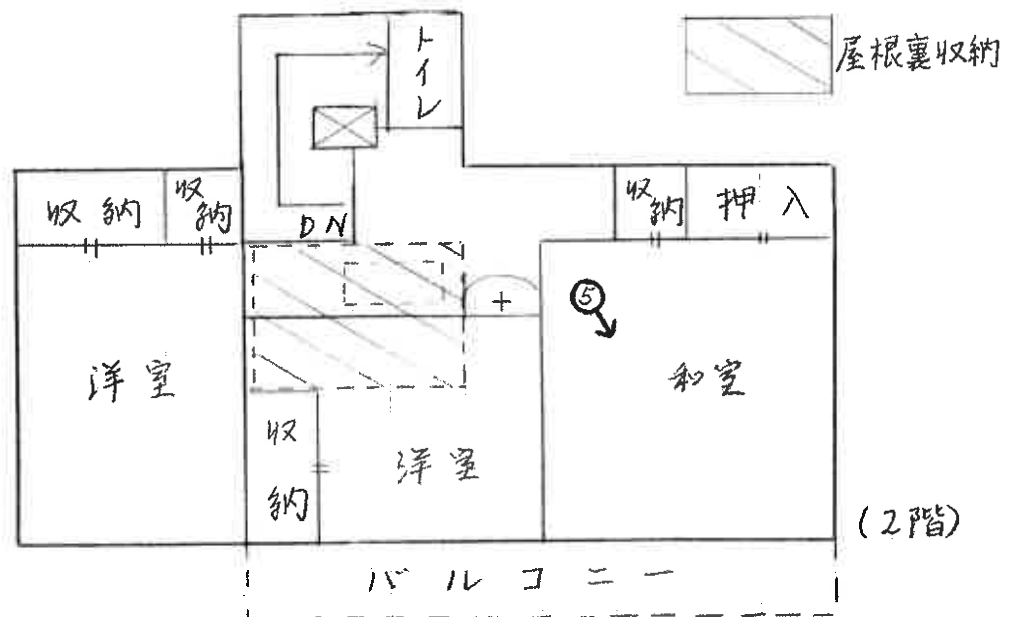
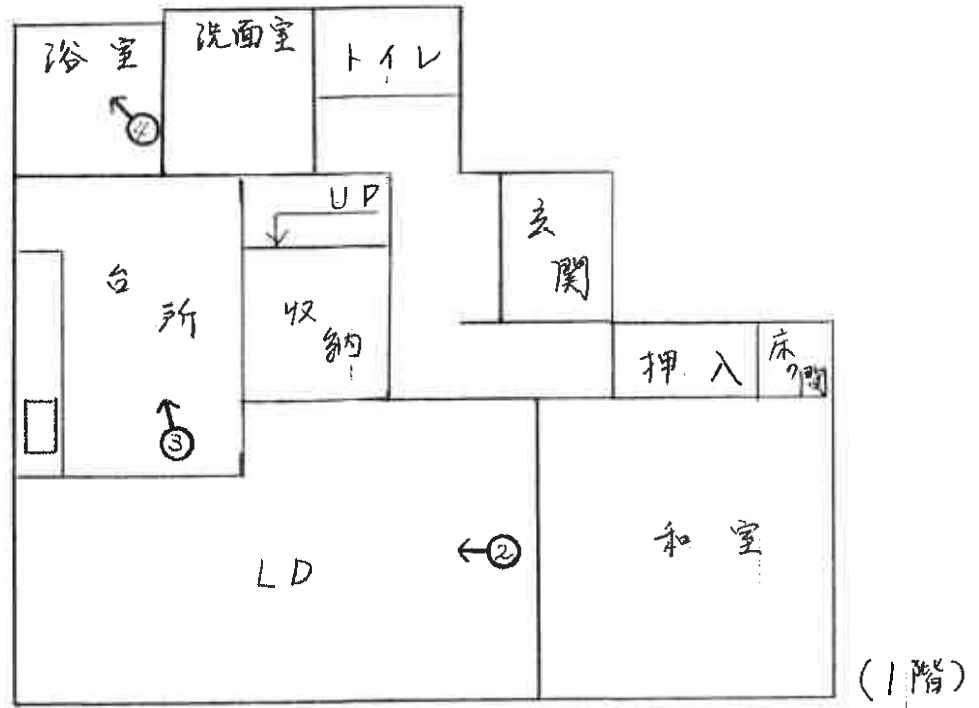
これは図面に記載されている内容を逐次した図面である。
(さいたま市地方自治局久喜支局管轄)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：10-3

建物見取図



♂ 写真撮影位置

(// 枚目)



①



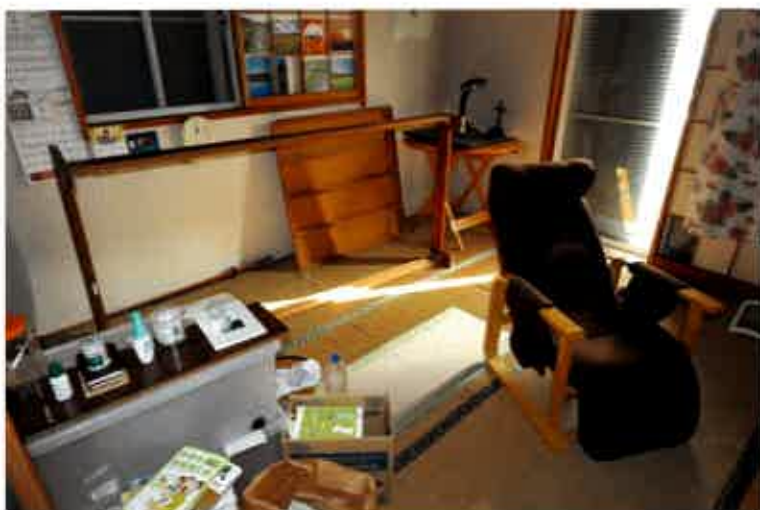
②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 20 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	久喜市南栗橋九丁目 6 番地 2 1
	家屋 番号	6 番 2 1
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 69.27 平方メートル 2 階 50.20 平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金 1,460,000円

- 1 物件1の価格は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 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		
1	・一般定期借地権付き建物の評価である。		

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 目的外土地1・2(宅地)

位 置 交 通	東武日光線「南栗橋」駅南西方610m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした大規模分譲団地		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域	第 1 種住居地域
	建 蔽 率	60%	60%
	容 積 率	150%	200%
	防 火 規 制	指定なし	
	その他の規制	なし	
画 地 条 件	地 積	符号1: 217.95㎡ 符号2: 56.94㎡ 計 274.89㎡(登記数量)	
	形 状 地 勢	ほぼ台形 後背低地 ほぼ平坦	
	そ の 他	間口：約14.2m、奥行：約17.5m、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北東約6m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 （建物）の敷地である。		
供 給 処 理 施 設	水 道	あり	
	ガ ス	あり	
	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	・ 都市計画法上の用途地域は、目的外土地 1、2 を境界として 2 用途地域またがっている。 ・ 南東側の道路状の土地は建築基準法外の通路である。		

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成8年11月19日新築 経 過 年 数： 約29年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約6年
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： 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： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 69.27㎡ 2階 50.20㎡ 延 119.47㎡
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	普通 経年相応の老朽化・損耗がある。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・（目的建物の土地利用権である一般定期借地権契約の概要） ・借地借家法第22条の定期借地権設定契約である。 ・所在地番・契約数量：久喜市南栗橋9丁目6番21、26 宅地2筆 合計 277.89㎡（契約数量） ・占有権原：賃借権（一般定期借地権） ・目的：居住用一戸建建物所有目的 ・期間：平成10年9月30日から令和30年9月29日まで50年間 ・地代：月額34,900円（毎年3月25日までに当年4月1日から9月30日までの分、毎年9月25日までに当年10月1日から翌年3月31日までの分を支払う） ・契約当事者：貸し主：土地所有者 借地人：建物所有者 ・地代前払：ない ・地代の滞納：ある（令和7年10月27日現在 金448,340円） ・契約の解除：ない ・訴訟提起等：ない ・一時金の授受：保証金3,740,000円） ・2階に屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地(宅地)

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 土地1	40,800	1.00	217.95	1.00	8,890,000
目的外 土地 2	40,800		56.94	1.00	2,320,000
			274.89	合計	11,210,000

※ 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-17)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{93} & \div & 40,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。 ・方位 +4.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100 交通・接近条件:98 環境条件:95 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.93 \end{array}$$

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
1	197,000	119.47	0.137	3,220,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約29年

経済的残存耐用年数：約6年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 6年}}{(\text{経過年数:約29年} + \text{経済的残存耐用年数 6年})} \times (1 - 0.2) \div 0.137$$

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求め、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場性修正等を施し、下記のとおり積算価格を求めた。なお、借地権付建物への需要は、自用目的が中心で収益性は重視されないので収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格(一般定期借地権)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	既存 借地権 割合 イ	定借減価 修正 ウ	名義書換 減価修正 エ	保証金相当額 (円) オ	定期借地権価格 (円) (ア×イ×ウ×エ)-オ
目的外 土地1	8,890,000	0.5	0.46	0.9	1,778,000	60,000
目的外 土地2	2,320,000	0.5	0.46	0.9	464,000	20,000
合計					2,242,000	80,000

イ.既存借地権割合:令和7年財産評価基準では、前面路線価借地権割合は50%である。

ウ・定借減価:(1-定借減価率)約27年経過した一般定期借地権の減価率を54%と査定。

エ・名義書換減価修正:: (1-名義書換料相当率)名義書換料相当率を借地権価格の10%と査定。

オ・保証金相当額:保証金相当額を建付地価格の20%として査定した。

② 評価額

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	3,220,000	+80,000	1.0	0.63	0.7	1,460,000

エ. 市場性修正:地代の滞納がある。▲10%、建物のみの売却である。▲30%

$$0.9 \times 0.7 = 0.63$$

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

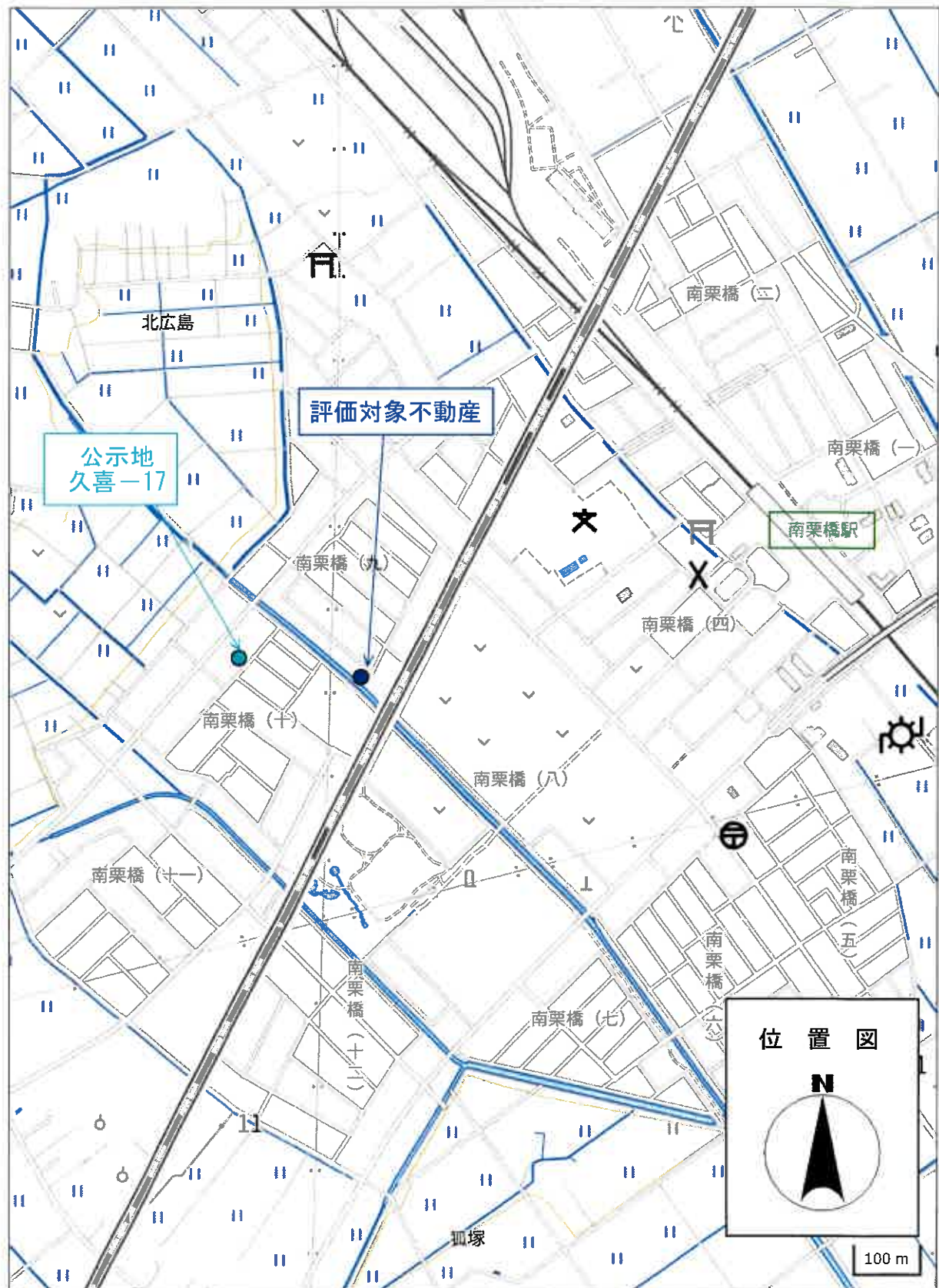
公 示 地 価	格：久喜-17
所	在：埼玉県久喜市南栗橋10丁目7番8
価	格：39,700円/㎡
位	置：東武日光線「南栗橋」駅約1100m(道路距離)
価 格 時	点：令和7年1月1日
地	積：218㎡
供 給 処 理 施	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街	路：南東6.0m市道
用 途 指 定	等：第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概	要：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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 建物見取図

以下余白

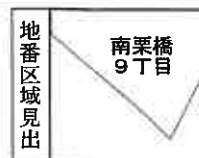
地理院地図 Vector



地理院地図

Vector





請求部	所在	久喜市南栗橋九丁目				地番	6番21			
出力縮	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年6月5日			備付年月日(原図)	平成11年6月7日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年5月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)



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。
(さいたま地方法務局久喜支局管轄)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

請求番号: 10-2

(9/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

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。
(さいたま地方法務局久喜支局管轄)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

請求番号：10-2

(9/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成11年9月30日

4092016

新地方事務所

11.9.30

処理

地積測量図

地番 6-1-6-28

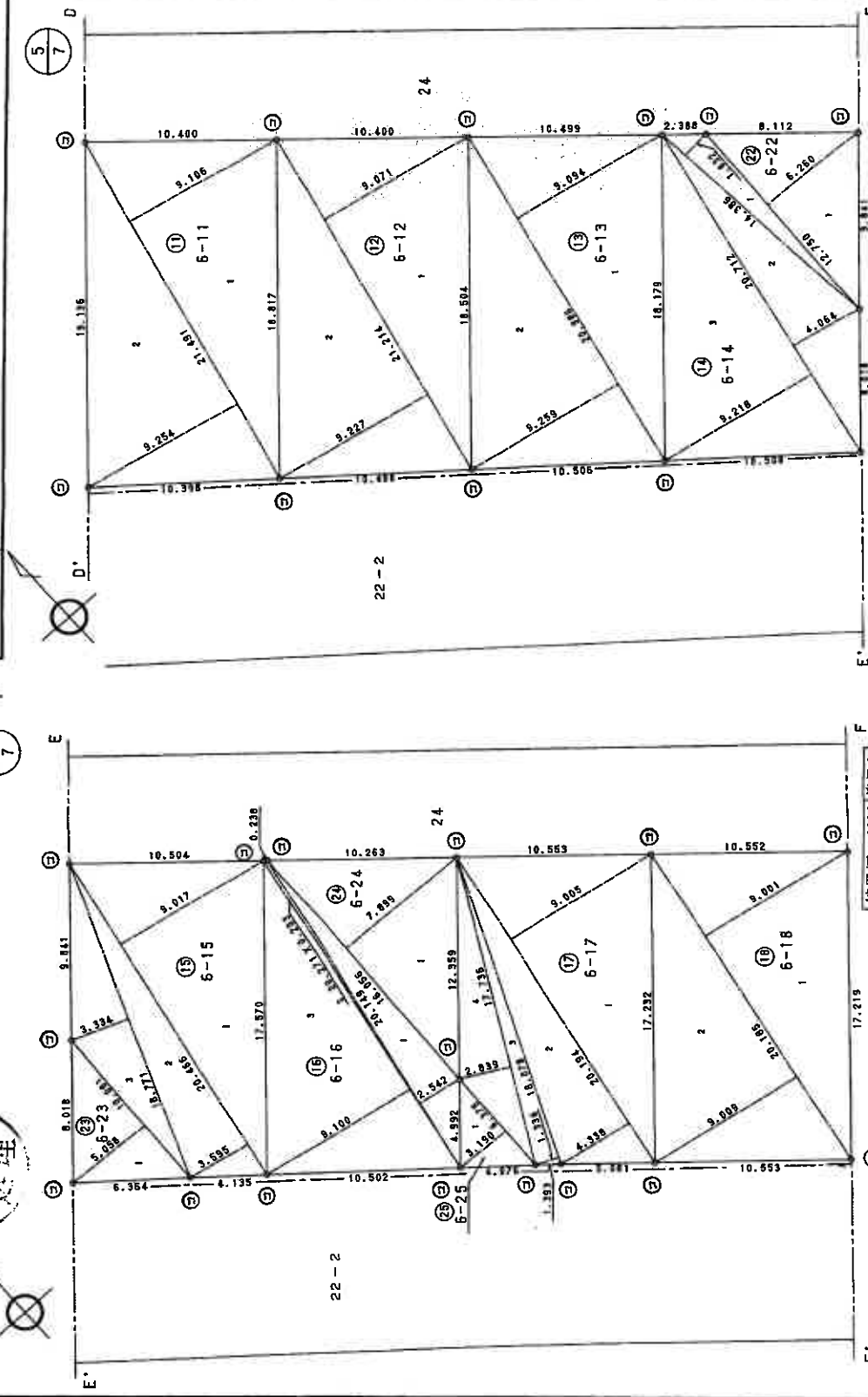
土地の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋九丁目 久喜市南栗橋九丁目

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。
(さいたま地方事務所久喜支局蔵)

令和7年5月21日

東京支務局中野出張所

登記官



申請人 (平成11年9月6日作製)

作製者 土地家屋調査士 (栃木県士)

縮尺 1/250

登記年月日：平成11年9月30日

4092017

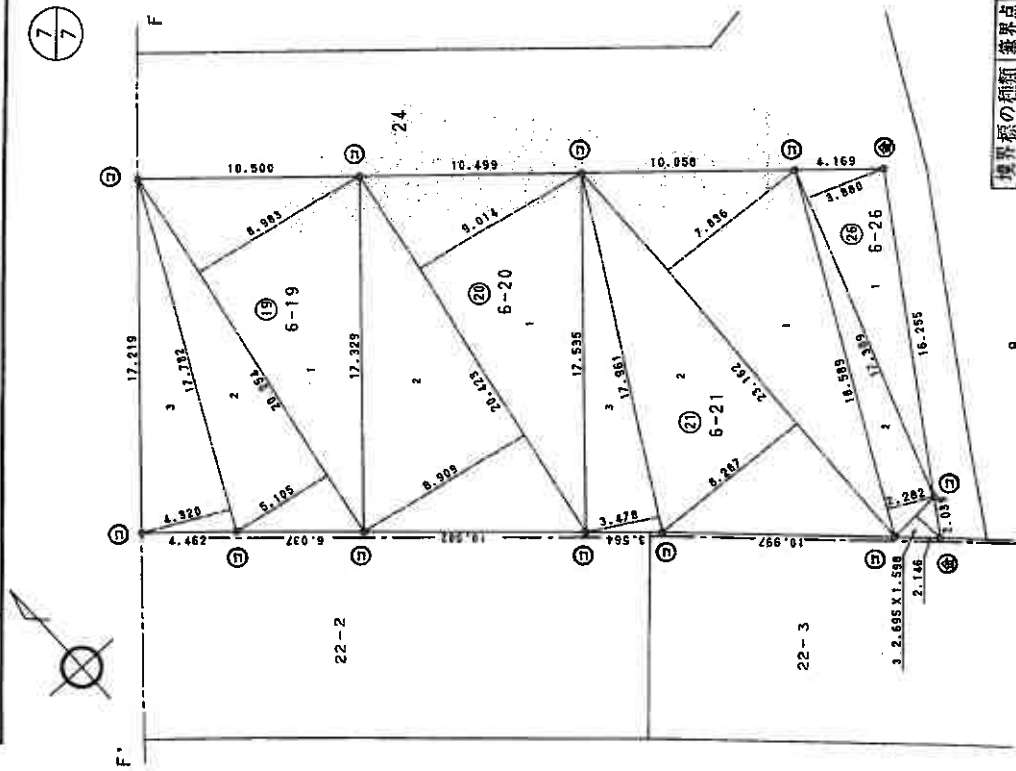
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局久喜支局管轄)
令和7年5月21日 東京地方法務局中野出張所 登記官

(4/6)

地 番 6-1 ~ 6-28

地 積 測 量 図

土地の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋九丁目 久喜市南栗橋九丁目



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	①
金属標	②

申請人

(平成11年9月6日作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会館蔵)

縮尺 1/250

請求番号：10-2

(4/6)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成11年9月30日

4092018
251-54
11.9.30
処理

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。
(さいたま地方支務局久喜支局管轄)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所 登記官

地積測量図

6-1 ~ 6-28

地番

土地の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋九丁目 久喜市南栗橋九丁目

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.466	9.017	184.541922
2	20.466	3.595	73.575270
3	18.771	3.334	62.582514
	合計		320.69906
	面積		160.349853
	地積		160.34㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.149	2.542	51.218758
2	20.271	0.203	4.115013
3	20.271	9.100	184.466100
	合計		239.799871
	面積		119.8999355
	地積		119.89㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.194	9.005	181.846970
2	20.194	4.338	87.601572
3	18.078	1.336	24.152208
4	17.736	2.839	50.352504
	合計		343.953254
	面積		171.976627
	地積		171.97㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.185	9.001	181.685185
2	20.185	9.009	181.846665
	合計		363.531850
	面積		181.765925
	地積		181.76㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.254	8.983	181.941682
2	20.254	5.105	103.396670
3	17.782	4.320	76.818240
	合計		362.156592
	面積		181.078296
	地積		181.07㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	21.774	9.143	199.079682
2	21.774	9.296	202.411104
	合計		401.490786
	面積		200.745393
	地積		200.74㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	21.491	9.106	195.697046
2	21.491	9.254	198.877714
	合計		394.574760
	面積		197.287380
	地積		197.28㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	21.214	9.071	192.432194
2	21.214	9.227	195.741578
	合計		388.173772
	面積		194.086886
	地積		194.08㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.986	9.094	190.846684
2	20.986	9.259	194.309374
	合計		385.156058
	面積		192.578029
	地積		192.57㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	14.386	1.632	23.477952
2	20.712	4.064	84.173568
3	20.712	9.218	190.923216
	合計		298.574736
	面積		149.287368
	地積		149.28㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	9.011	2.828	25.483108
2	20.738	3.014	62.504332
3	21.146	8.229	174.010434
4	21.146	7.787	164.663902
5	15.367	1.700	26.123900
6	11.092	1.621	17.980132
	合計		470.765808
	面積		235.382904
	地積		235.38㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	22.909	9.272	212.412248
2	22.909	9.414	215.665326
	合計		428.077574
	面積		214.038787
	地積		214.03㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	22.623	9.238	208.991274
2	22.623	9.383	212.271609
	合計		421.262883
	面積		210.6314415
	地積		210.63㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	22.342	9.205	205.658110
2	22.342	9.360	209.121120
	合計		414.779230
	面積		207.389615
	地積		207.38㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	22.062	9.174	202.396788
2	22.062	9.320	205.617840
	合計		408.014628
	面積		204.007314
	地積		204.00㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	13.666	1.767	24.147822
2	17.998	7.339	132.087322
3	18.082	2.969	53.685458
4	18.082	8.874	160.459668
	合計		370.380270
	面積		185.190135
	地積		185.19㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	18.502	9.133	168.978766
2	18.502	9.164	169.52328
	合計		338.50204
	面積		169.255547
	地積		169.26㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	18.529	9.149	169.521821
2	18.529	9.174	169.985046
	合計		339.506867
	面積		169.753435
	地積		169.75㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	14.592	3.407	49.714944
2	18.560	6.482	120.395920
3	18.560	9.190	170.566400
	合計		340.587264
	面積		170.293632
	地積		170.29㎡

作製者 土地家屋調査士

(平成11年9月6日作製)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成11年9月30日

4092019
25.1295

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。
(さいたま市地方務局久喜支局管理)
令和7年5月21日 東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

6-1 ~ 6-28

久喜市南栗橋九丁目

北葛飾郡栗橋町南栗橋九丁目

土地の所在

地番 6-26			地番 6-20		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	17.309	3.880	1	20.423	9.014
2	18.589	2.282	2	20.423	8.909
3	2.695	1.598	合計		181.948507
		4.306610	面積		366.041429
		113.885628	地積		183.0207145
		56.942814			183.02m ²
		56.94m ²			

地番 6-27			地番 6-21		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	2.599	1.177	1	23.162	7.836
2	2.207	1.684	2	23.162	8.187
3	2.084	1.618	3	17.961	3.478
		3.371912	合計		435.909284
		10.147523	面積		217.954642
		5.0737615	地積		217.95m ²
		5.07m ²			

地番 6-28			地番 6-22		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	2.207	0.860	1	12.750	6.260
		1.898020	合計		79.815000
		1.898020	面積		79.815000
		0.949010	地積		39.907500
		0.94m ²			39.90m ²

地番 6-23			地番 6-24		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	10.081	5.058	1	16.056	7.899
		50.989698	合計		126.826344
		50.989698	面積		126.826344
		25.494849	地積		63.413172
		25.49m ²			63.41m ²

地番 6-25			地番 6-21		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	6.375	3.190	1	23.162	7.836
		20.336250	合計		181.948507
		20.336250	面積		366.041429
		10.168125	地積		183.0207145
		10.16m ²			183.02m ²



作製者 土地家屋調査士

(平成11年9月6日作製)

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成12年4月19日

4038683

各階平面図

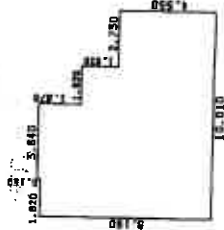
家屋番号 6番21

12.4.19 図面図面
建物各階平面図

建物の所在 北葛飾郡 栗橋町南栗橋一丁目6番地21

久喜市南栗橋九丁目

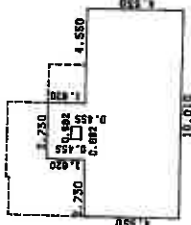
1 階



求積表

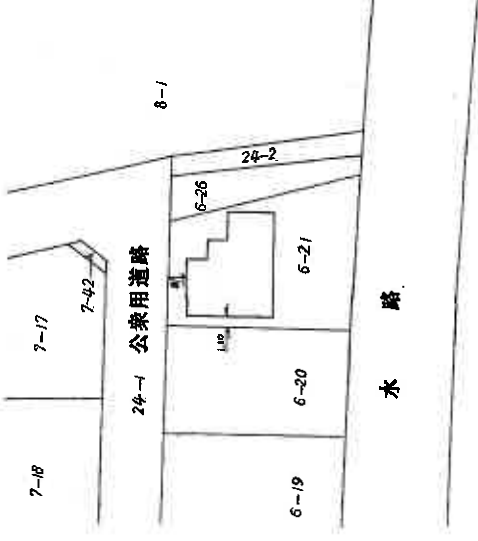
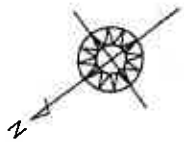
8.190 X 1.820	=	14.905800
8.340 X 3.640	=	30.352600
6.370 X 1.820	=	11.593400
4.550 X 2.730	=	12.421500
合計		69.278300
床面積		69.27 m ²

2 階



求積表

1.820 X 2.730	=	4.968600
4.550 X 10.010	=	45.545500
- 0.455 X 0.682	=	-0.310310
合計		50.203790
床面積		50.20 m ²



作製者

東京都市計画士会

2号

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

(東京土地審判調査士会用紙)

請求番号：10-3

70%縮小コピー (原本サイズA3)

建物見取図

