

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 5月26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 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月24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 8年 7月 8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 8年 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 幸手市大字惣新田字一ツ谷 |
| | 地 番 | 308番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 300.17平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 幸手市大字惣新田字一ツ谷 308番地3 |
| | 家屋 番号 | 308番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 92.16平方メートル |
| | 所 有 者 | B |



物件明細書

令和 8年 4月28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, 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1】

本件土地所有者A所有の売却対象外建物(未登記)が以下のとおり本件土地上に存在する。

種類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約9.93平方メートル

【物件番号2】

本件建物所有者B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】

本件土地とA所有の売却対象外の土地(地番308番2)が一体として利用されているため2つの土地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 | 幸手市大字惣新田字一ツ谷 |
| | 地 番 | 308番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 300.17平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 幸手市大字惣新田字一ツ谷 308番地3 |
| | 家屋 番号 | 308番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 92.16平方メートル |
| | 所 有 者 | B |



令和7年(ケ)第 241号
令和7年11月 5日受理
令和8年 3月30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 幸手市大字惣新田字一ツ谷
地 番 308番3
地 目 宅地
地 積 300.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字惣新田字一ツ谷 308番地3
家屋 番号 308番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 92.16平方メートル

所有者 B



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 B 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物 (物件 2) の敷地相当部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) ■A (土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年 3月 11日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	幸手市大字惣新田字一ツ谷308番3
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 × 葺平家建
床面積(概略)	約9.93平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和 元年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
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

その他の事項

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、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、オ、カ、アの各点を順次直線で結んだ範囲である。
- 2 関係図に表示したア点付近の地面にプラスチック杭が、ブロックの上に金属プレートが、それぞれ存在した。同じくイ、ウ、カの各点付近にコンクリート杭が、エ点付近に金属プレートが、それぞれ存在した。
なお、関係図に表示したオ点付近に、境界を示すような標識は確認できなかった。
- 3 本件土地に接面する地番311番の土地は、国土交通省所有の公衆用道路であり、地番298番の土地は、同省所有の用悪水路である。
- 4 本件土地は、本件土地と同一所有者であるA所有の地番308番2の土地と一体の土地として利用されており、同土地に亡C名義の家屋番号308番2の建物が存在した。
- 5 関係図に表示した付近に、亡Cが建てた目的外建物及び同人が設置した土地に定着していないウッドデッキ、鉄パイプ組み（いずれも動産）が存在した（写真③、⑤参照）。
なお、鉄パイプ組みは、本件土地に若干跨っていると思われる。
- 6 関係図に表示した付近に、B所有の本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した（写真④参照）。
- 7 関係図に表示した付近に、電柱及びその支線2本が存在した（写真①参照）。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (債務者兼所有者)	<p>本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地の所有者です。本件建物所有者Bは、私の息子です。 2 本件土地は、Bが本件建物を建てるために、北側の私が所有する地番308番2の土地を分筆しました。「300平方メートルなければ家を建てられない。」ということで、この形になりました。 3 私とBとの間で、本件土地について、地代のやり取りはありません。 4 家屋番号308番2の建物は、私の夫Cが建てました。 5 目的外建物は、令和元年にCが建てました。 6 ウッドデッキやパイプ組みもCが設置しました。簡易物置は、Bの所有です。 7 Cは、令和4年8月18日に亡くなりました。 8 名義は変更していませんが、家屋番号308番2の建物は私が相続しました。目的外建物やウッドデッキ、パイプ組みも、私が相続したことになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

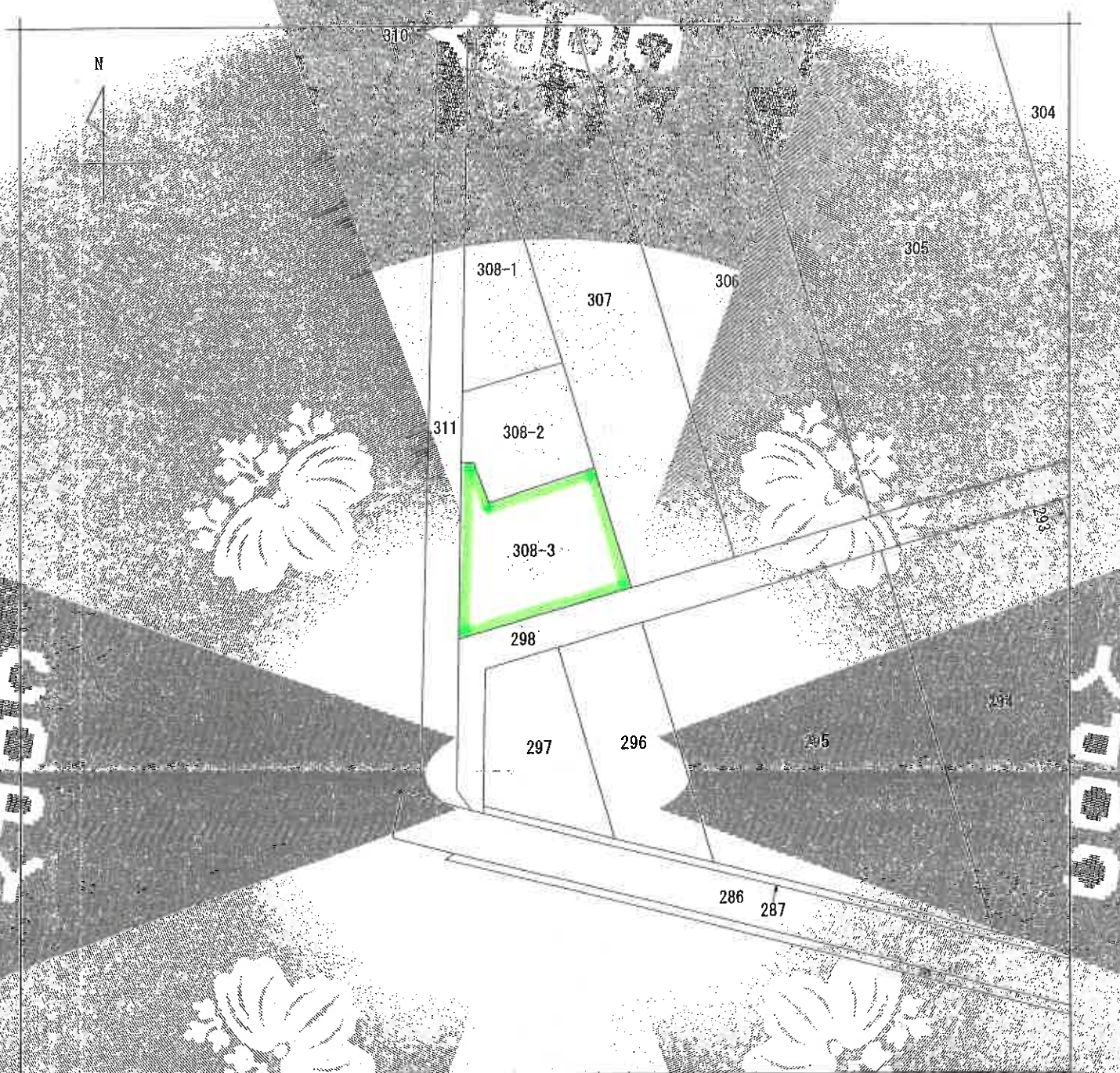
執行官の意見

- 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11月11日(火) 16:30-16:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年11月13日(木) 12:43-12:48	裁判所	Bから電話聴取
8年1月22日(木) 10:00-10:15	さいたま地方法務局久喜支局	目的外建物の登記確認(登記なし), 全部事項証明書交付申請
8年3月23日(月) 16:10-16:30	幸手市役所 税務課	目的外建物の家屋評価証明書交付申請
8年3月25日(水) 9:40-10:55	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
8年3月26日(木) 16:30-16:35	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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簿謄本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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
田原町大字

請求部分	所在	幸手町大字惣持田	地番	308番3	
出力縮	1/500	精度区分	地籍図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和59年2月10日	備考年月日	昭和59年7月18日	備考事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容に証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年8月18日
さいたま地方方法務局久喜支局
登記官

請求番号：33-1
(1/1)

(9 枚目)

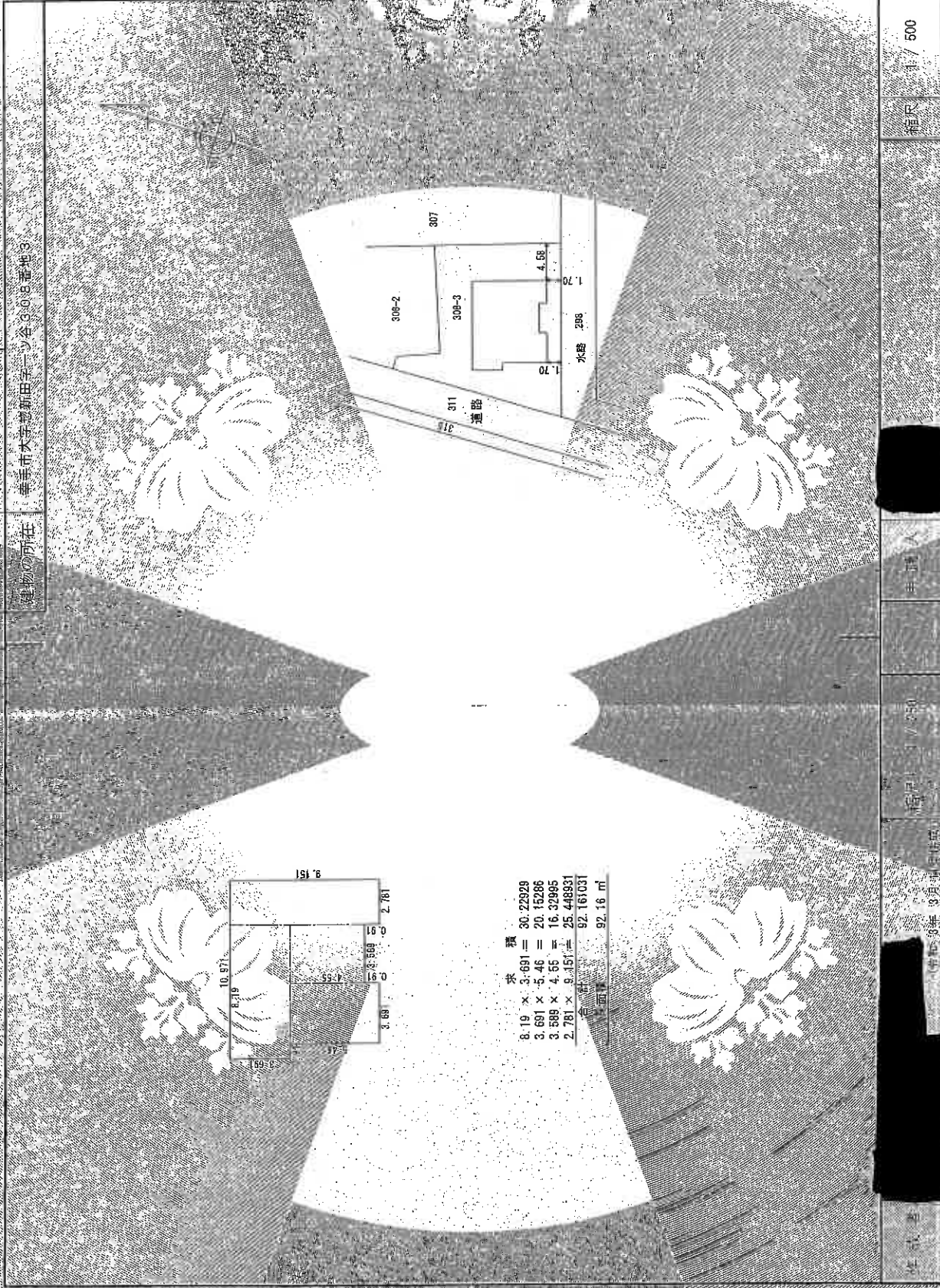
登記年月日：令和3年3月15日

各階平面図

家屋番号 3008番3

建物図面

建物の所在 香南市大平町新田字一ツ谷3008番地3

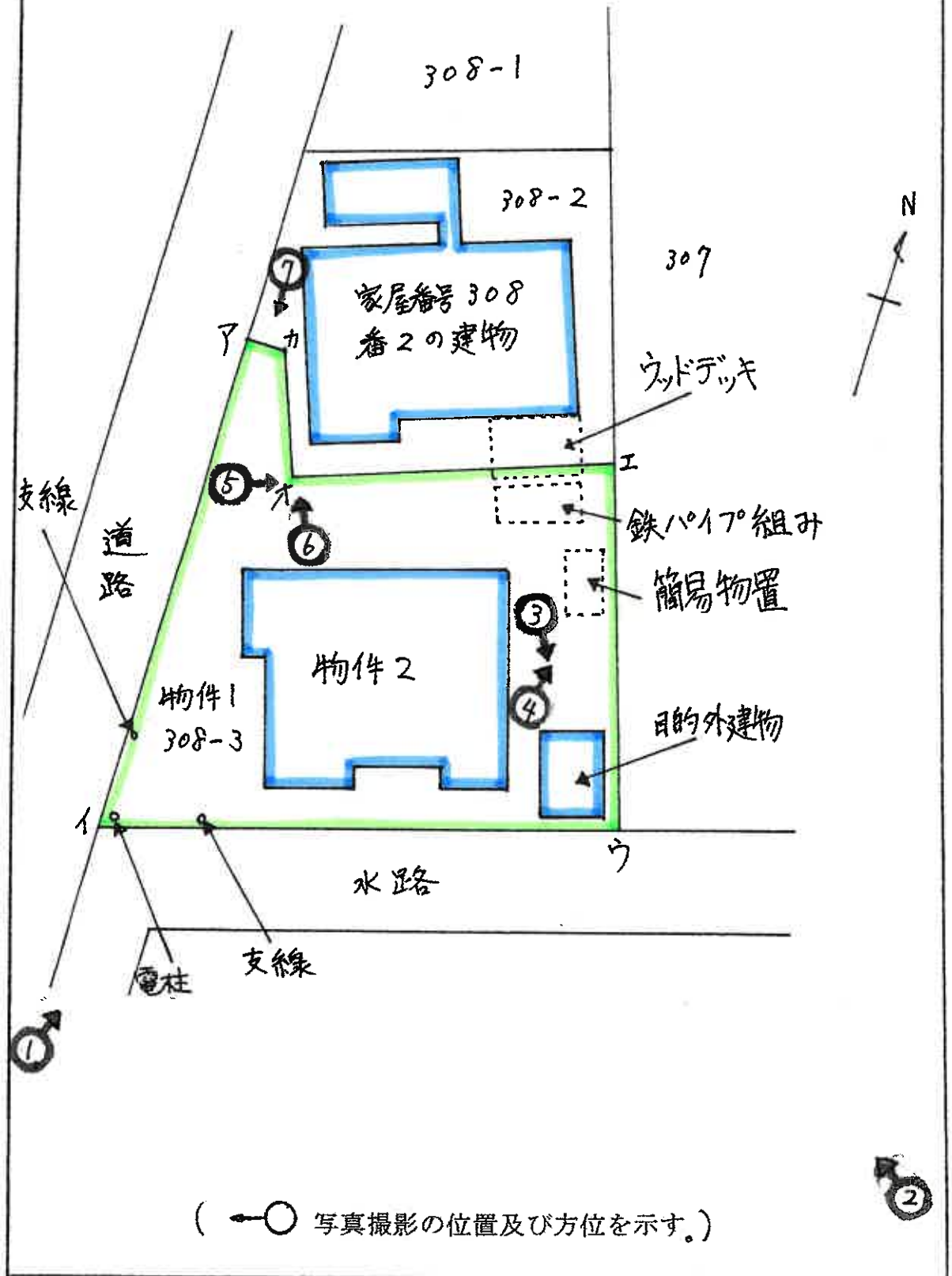


縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

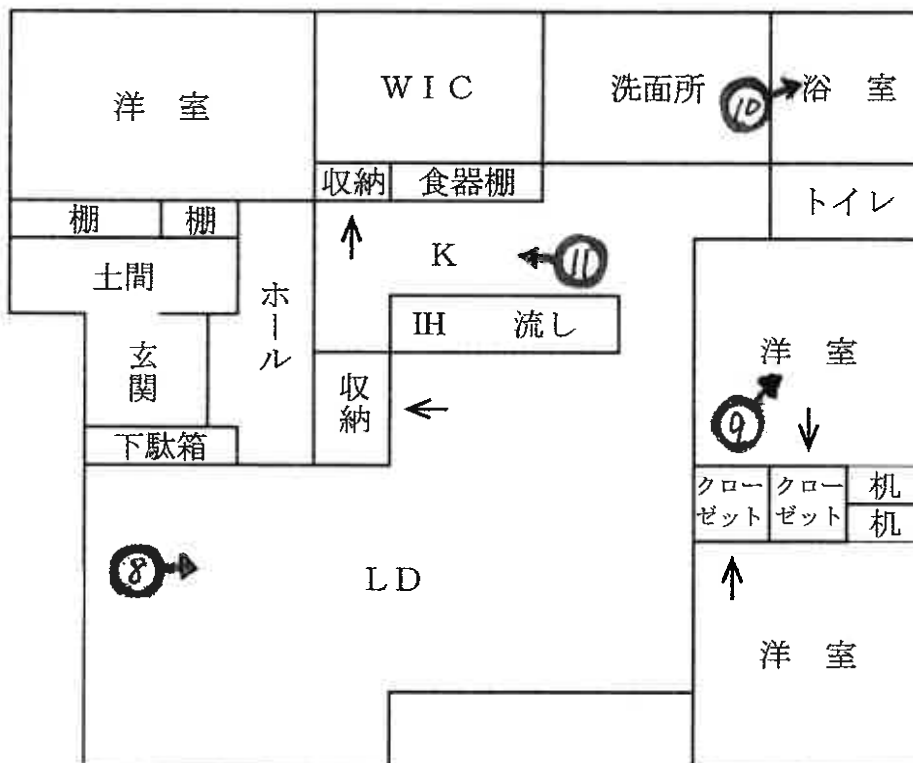
これは図面に記載されている内容を正確に複製した図面です。
令和7年8月18日 香南市建設部建築課

土地建物位置関係図



建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)





1



2



3



4



5



6





10



11

令和7年 (ケ) 第241号
令和8年 3月25日 現地調査
令和8年 4月17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 幸手市大字惣新田字一ツ谷
地 番 308番3
地 目 宅地
地 積 300.17平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 幸手市大字惣新田字一ツ谷 308番地3
家屋 番号 308番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 92.16平方メートル
所有者 B



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,600,000円
物件2（建物）	金8,830,000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、及び、未登記目的外建物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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	<p>物件1 土地には、物件2 建物のほか、下記の目的外建物が存する。土地所有者Aの夫の亡Cが令和元年頃建築したものと推定される。</p> <p>目的外建物<1> 家屋番号：未登記 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93㎡</p>		
2	<p>物件1 土地の所有者Aは、物件2 建物の所有者兼債務者Bの母親であり、物件2 建物の土地利用権は使用借権である。</p>		

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	東武スカイツリーライン「東武動物公園」駅の東方約4,800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	幸手市郊外部において、農地が広がる中に農家住宅等が散見して見られる農家集落地域。	
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% 100% なし 都市計画法第34条第12号区域外(集落外)
画地条件	地形 地勢 その他	300.17㎡ やや不整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	西約3.5m(未舗装面も含めた認定幅員は4.3m)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、及び、目的外建物<1>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

- ・ 幸手市役所での聴取によれば、本件土地は、市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅として開発許可を得たもの（完了公告：令和2年11月5日）である。よって、原則として本件土地を第三者の専用住宅地として使用することは困難であるが、都市計画法第42条第1項ただし書の適用（生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合等）により用途変更の手続きを行い、自己用（法人不可）の専用住宅として使用すること、また区画形質の変更がないこと前提とした建替えが認められる蓋然性を有する。詳細は幸手市役所で確認のこと。
- ・ 北側隣接の地番308番2の土地と、本件土地の所有者は共にAであり、両土地の境界付近には、両土地を区分する塀等はなく、地番308番2の土地上の建物の庭先として利用されている。競落により所有者が変われば北側隣地境界線について塀等で区切る必要が生じる可能性がある。なお、地積測量図上、K07の杭は確認できなかった。また、地番308番2の土地の排水は、本件土地を通過して水路に排水している可能性がある。
- ・ 本件土地の南東端には、土地所有者Aの夫の亡Cが令和元年頃に建築した未登記の目的外建物（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置、床面積約9.93㎡）が存した。
また、亡Cが設置したウッドデッキ（番308番2の土地と本件土地に跨がる）、簡易物置、鉄パイプ組みが存した。
- ・ 本件土地の南西端に電柱及び支柱が存するが、価格に与える影響はない。
- ・ 幸手市利根川洪水ハザードマップによると、浸水想定区域（想定最大規模）3.0m～5.0m未満の区域に該当する。

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）：令和3年3月11日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構造：木造 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、その他 設備：オール電化、給排水等 その他：浴室暖房乾燥機 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	平家 92.16 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	建物所有者が住居として使用している
特記事項	・トヨタウッドユーホーム株式会社の注文住宅である。

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	13,400	0.74	300.17	0.95	2,830,000

※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 杉戸-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/108 & \equiv & 13,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：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（幅員）、交通接近条件（駅距離）、環境条件（集落性）等が優る。

イ 個別格差：減価要因として、形状がやや劣ること、競落により所有者が変わることにより北側隣地境界線について塀等で区切る必要が生じる可能性等を考慮した。

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	210,000	92.16	0.71	13,740,000

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%
(計算式) $19 / (5 + 19) \times (1 - 0.1)$

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	物件2建物 の敷地	2,830,000 × 94%	0.10	使用借権	270,000	
1	目的外建物 <1>の敷地	2,830,000 × 6%	0.10	場所的利益	20,000	
計					290,000	

※ 物件1土地に占める、目的外建物<1>に係る敷地の割合を、下記のとおり算出した。

$$\frac{\text{目的外建物<1>に係る敷地の地積}}{\text{物件1土地の地積}} = \frac{\text{目的外建物の床面積約}9.93\text{m}^2 \div \text{指定遮蔽率}60\% \approx \text{約}16.55\text{m}^2}{300.17\text{m}^2} \approx 6\%$$

上記において算出した目的外建物<1>に係る敷地以外の部分について、物件2建物の敷地と判定し、物件1土地に占める、物件2建物に係る敷地の割合を、下記のとおり算出した。

$$100\% - 6\% = 94\%$$

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	2,830,000	-290,000	/	0.9	0.7	1,600,000
2	13,740,000	+270,000	1.0	0.9	0.7	8,830,000
一括価格 (合計)						10,430,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1土地には、物件2建物のほかに、目的外建物が存することによる市場性減退の程度を考慮した。

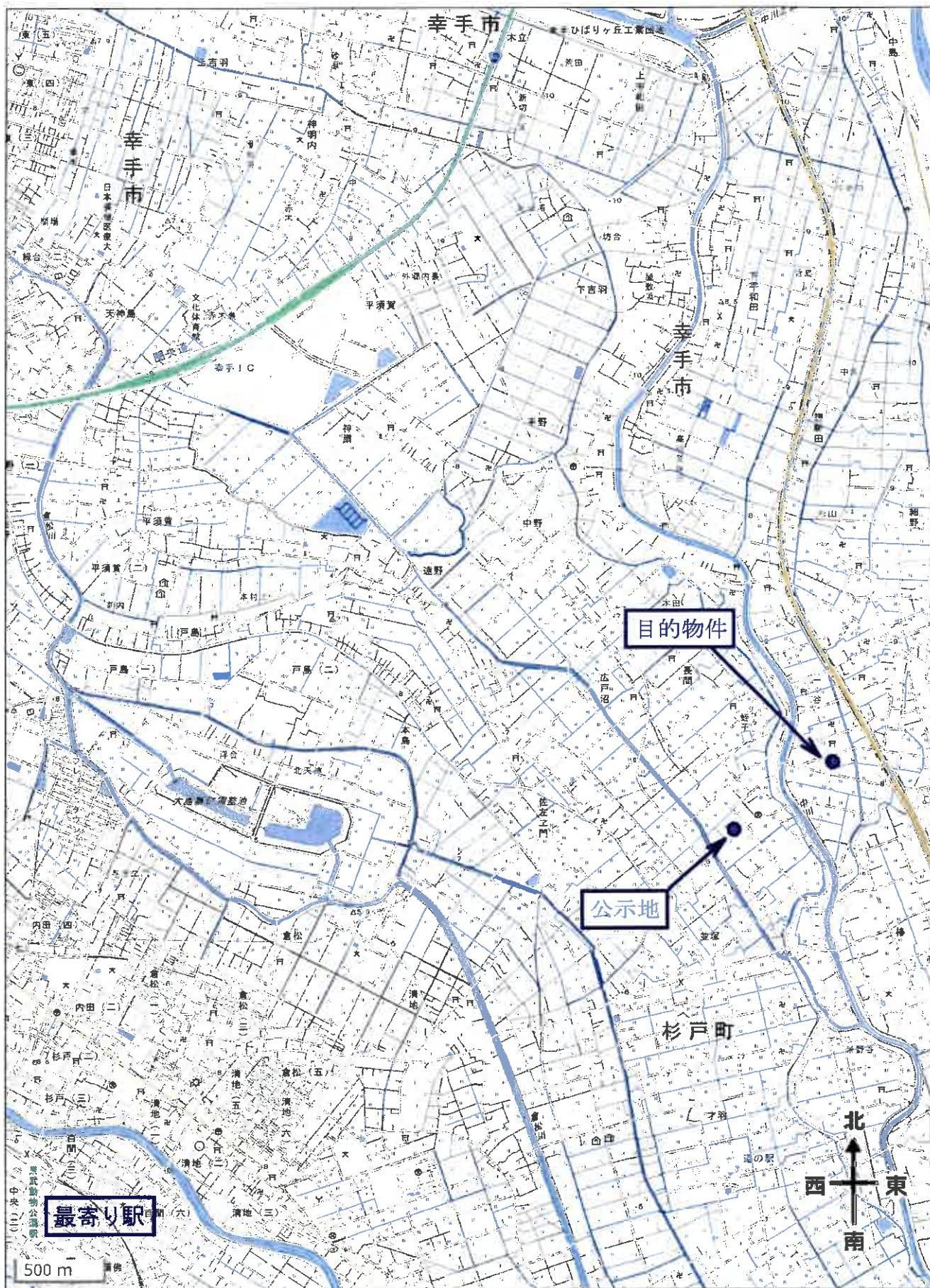
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

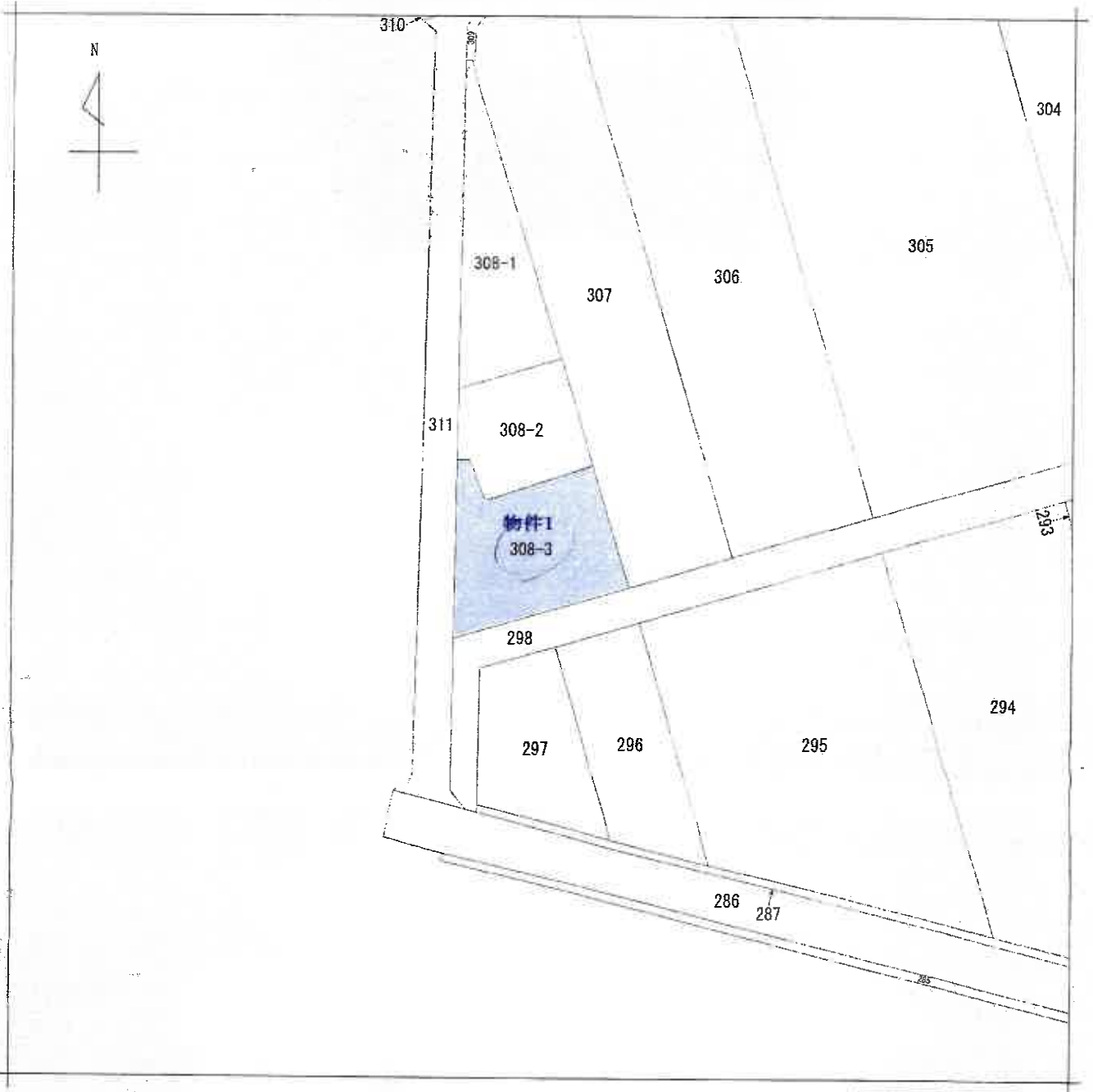
地価公示価格（杉戸-1）
所 在：北葛飾郡杉戸町大字並塚1836番2
価 格：14,500円/㎡
位 置：東武スカイツリーライン「東武動物公園」駅約4,900m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：500㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南東4.6m町道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率100%）
地域の概要：農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



位置図



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
 大字惣新田

請求部	所在	幸手市大字惣新田字一ツ谷		地番	308番3		
出方縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和59年2月10日		備付年月日(原図)	昭和59年6月18日		補記事項	
						種類	土地改良所在図

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。

令和7年8月18日
 さいたま地方法務局久喜支局
 登記官

請求番号：33-1
 (1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：令和2年8月21日

地積測量図

地番 308番2
308番3

土地の所在 幸手市大字惣新田字ツツ谷

境界求積表

地番	点名	X座標	Y座標	X座標差	Y座標差	X座標差 ²	Y座標差 ²
308番2	K03	541.723	-485.011	-423.281670			
	K04	537.863	-497.018	-607.386926			
	K05	529.616	-496.957	-4091.943938			
	K06	529.699	-495.914	2427.533914			
	K07	524.715	-493.497	223.551411			
308番3	K08	523.176	-480.997	-8180.969976			
	K09			366.950073			
面積				183.17	m ²		

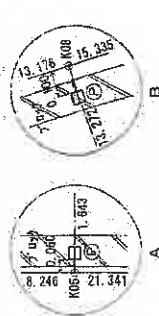
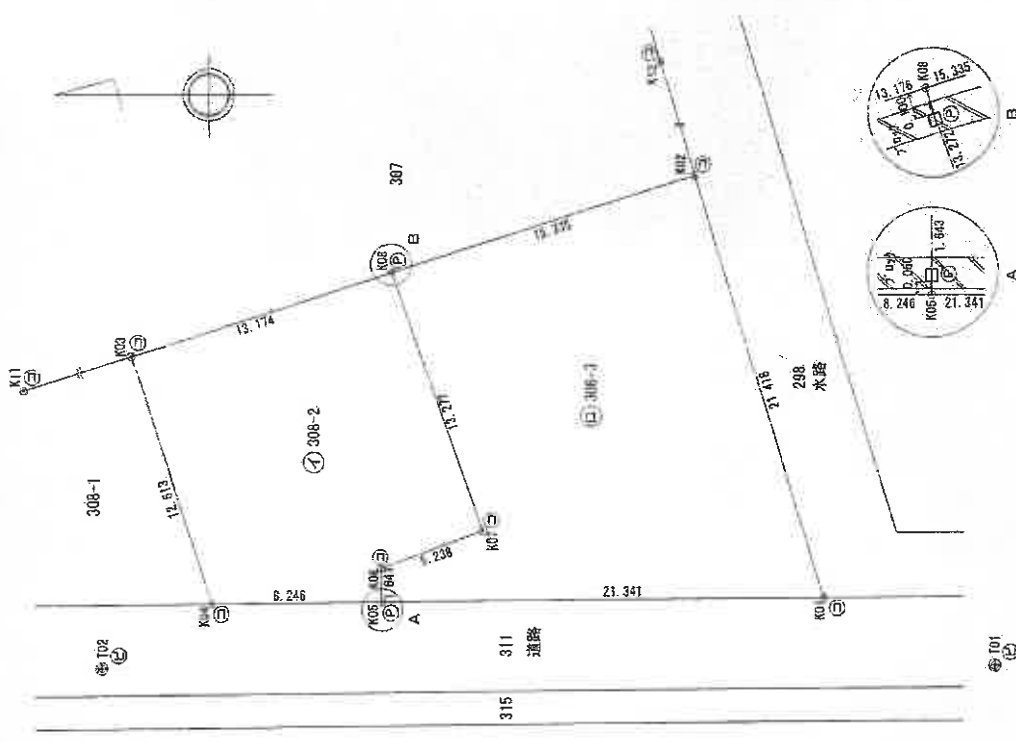
境界求積表

地番	点名	X座標	Y座標	X座標差	Y座標差	X座標差 ²	Y座標差 ²
308番3	K01	506.776	-486.788	7474.622708			
	K02	514.570	-476.326	-9955.192500			
	K08	529.178	-480.897	-4819.714655			
	K07	524.715	-493.497	-223.554141			
	K06	529.629	-485.314	-2427.633914			
面積			300.350409				
			300.175200				
面積				300.17	m ²		

固定地物

点名	X座標	Y座標	種類
K11	576.520	-496.127	コンクリート杭
K13	518.259	-464.173	コンクリート杭
T01	509.000	-500.000	測量柱
T02	543.195	-500.056	測量柱

測量年・測量者 任意測量
測量年月日 令和2年7月16日



凡例

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
○	石	○	金属杭	○	境界線の種類
○	コンクリート杭	○	金属杭	○	境界線の種類
○	プラスチック杭	○	金属杭	○	境界線の種類

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

作成者 [Redacted]
(令和2年8月17日作成)

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8月18日 さいたま地方裁判所民事部

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：33-2

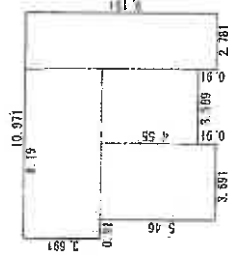
登記年月日：令和3年3月15日

各階平面図

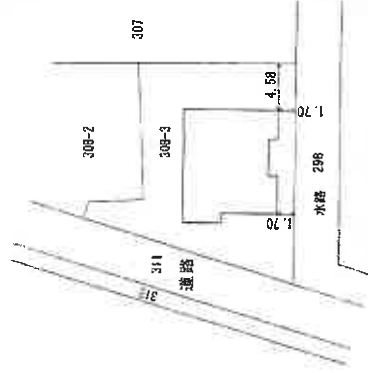
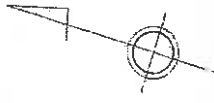
家屋番号 308番3

建物の所在
幸手市大字惣新田字一ツ谷308番地3

建物図面



床面積
 $8.19 \times 3.691 = 30.22929$
 $3.691 \times 5.46 = 20.15286$
 $3.569 \times 4.55 = 16.32895$
 $2.781 \times 9.151 = 25.448931$
 合計 92.161031
 床面積 92.16 m²



作成者

3年 3月 11日(作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

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8月18日 さいたま地方裁判所久喜支局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：33-3