

## 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 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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   | 幸手市大字千塚字柴原        |
|   | 地 番   | 801番11            |
|   | 地 目   | 雑種地               |
|   | 地 積   | 5.01平方メートル        |
|   | 共 有 者 | A 持分9分の1          |
| 2 | 所 在   | 幸手市大字千塚字柴原        |
|   | 地 番   | 801番8             |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 301.21平方メートル      |
|   | 所 有 者 | A                 |
| 3 | 所 在   | 幸手市大字千塚字柴原 801番地8 |
|   | 家屋 番号 | 801番8             |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建       |
|   | 床 面 積 | 110.53平方メートル      |
|   | 所 有 者 | A                 |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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1】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

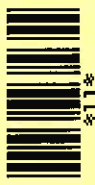
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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   | 幸手市大字千塚字柴原        |
|   | 地 番   | 801番11            |
|   | 地 目   | 雑種地               |
|   | 地 積   | 5.01平方メートル        |
|   | 共 有 者 | A 持分9分の1          |
| 2 | 所 在   | 幸手市大字千塚字柴原        |
|   | 地 番   | 801番8             |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 301.21平方メートル      |
|   | 所 有 者 | A                 |
| 3 | 所 在   | 幸手市大字千塚字柴原 801番地8 |
|   | 家屋 番号 | 801番8             |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建       |
|   | 床 面 積 | 110.53平方メートル      |
|   | 所 有 者 | A                 |



令和8年(ケ)第 29号  
令和8年 3月12日受理  
令和8年 5月11日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 暁彦

(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 幸手市大字千塚字柴原  
地 番 801番11  
地 目 雑種地  
地 積 5.01平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 2 所 在 幸手市大字千塚字柴原  
地 番 801番8  
地 目 宅地  
地 積 301.21平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 幸手市大字千塚字柴原 801番地8  
家屋 番号 801番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 110.53平方メートル  
所有者 A





その他の事項

- 1 物件1は、ゴミの集積所として使用されている。
- 2 801番10の土地は、所有名義を幸手市とする。現況は公衆用道路である。
- 3 目的建物に太陽光発電パネルが設置されている。導入時の契約の詳細は不明。
- 4 建物内の所々に、損傷箇所や傷みが見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物は私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。</li><li>2 目的土地につき、境界問題はありません。</li><li>3 目的建物につき、不具合はありません。</li><li>4 太陽光発電パネルを設置しました。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

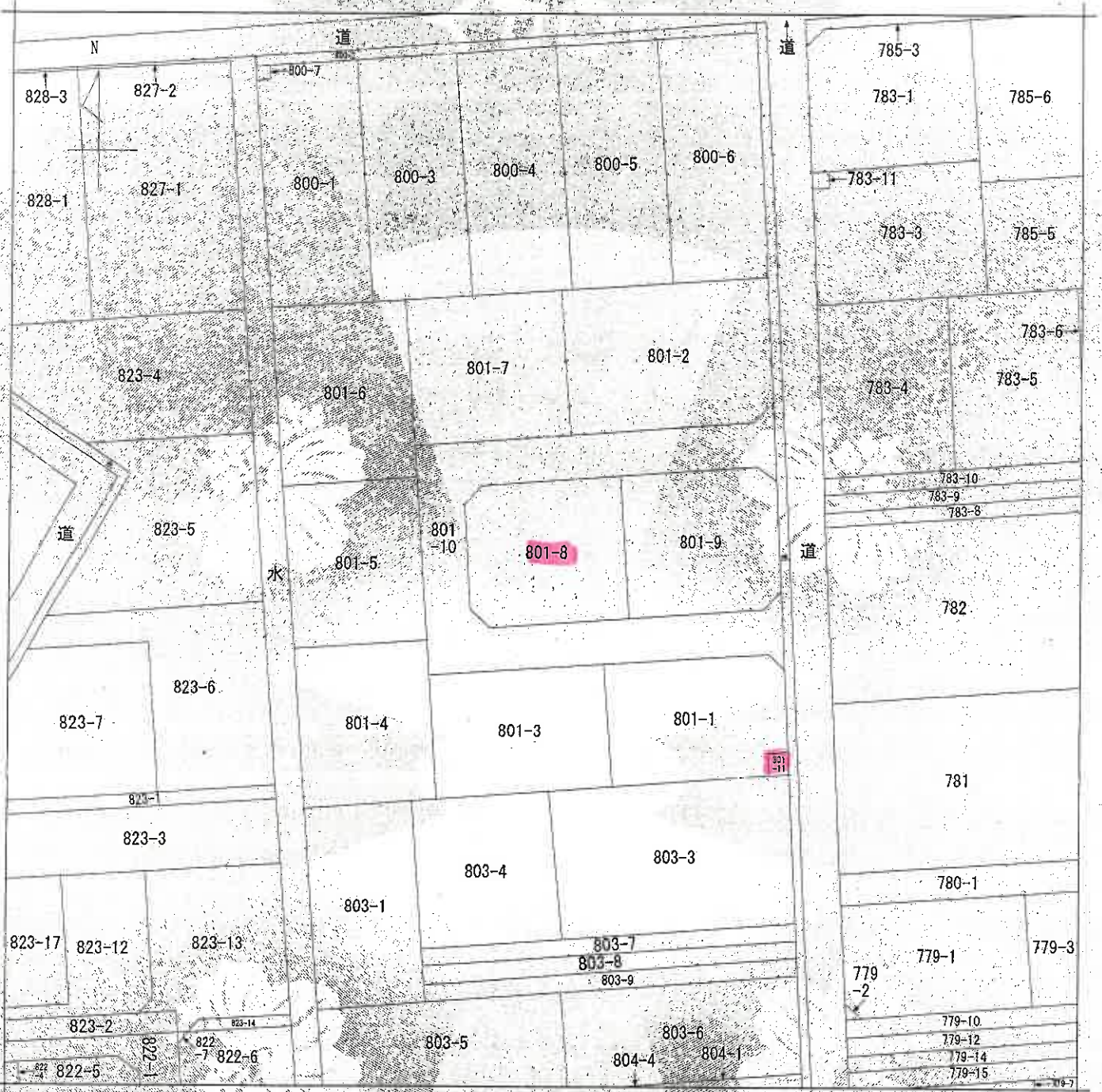
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のおり認めた。

(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
R8年3月23日(月) 8:15-8:25	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年4月9日(木) 19:30-19:35	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年4月22日(水) 13:40-14:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, Aと面談(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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 を立ち合わせ、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。

地番区域見出し  
大字千塚

請求分	所在	幸手市大字千塚字柴原		地番	801番8	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和47年1月22日		備付年月日(原図)	昭和47年3月27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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年1月16日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M27150

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成20年8月1日

9113337

地積測量図

地番 801-1,-3,-4,-6,-6,-6,-7  
-8,-9,-10,-11  
土地の所在 幸手市大字千塚字柴原

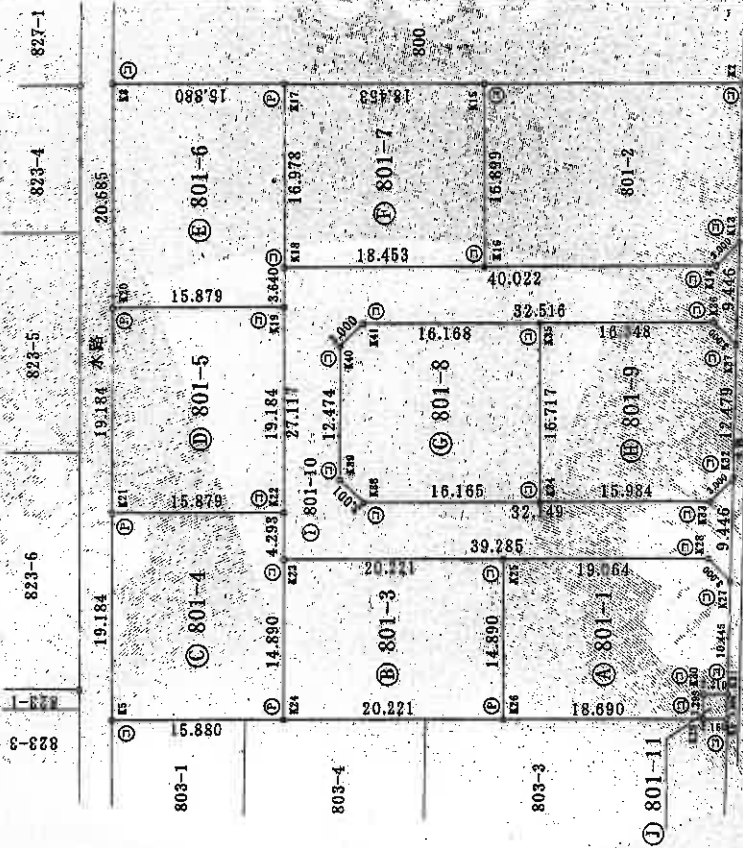
20.8.1-  
登記

符号	地番	地積	坪数
A	801-1	306.76㎡	92.49
B	801-3	301.10㎡	91.08
C	801-4	304.63㎡	92.16
D	801-5	304.62㎡	92.14
E	801-6	327.94㎡	99.20
F	801-7	312.57㎡	94.55
G	801-8	301.21㎡	91.11
H	801-9	301.21㎡	91.11
I	801-10	534.89㎡	161.80
J	801-11	5.01㎡	1.51
合計		2988.94㎡	907.14

標点名	X座標	Y座標	標識
P1	100.000	100.000	トラバース仮
P8	67.604	98.725	幸手市センター仮
P9	126.468	304.254	幸手市センター仮
K2	126.774	101.018	コンクリート杭

符号	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K26	69.622	74.697	-17.620	-1226.739640
K25	84.477	75.724	20.047	1693.510419
K28	83.185	94.744	20.963	1743.807156
K27	80.899	96.687	0.961	77.743939
K31	70.500	95.705	-3.187	-224.683500
K30	70.650	93.500	-2.361	-166.804650
K29	68.356	93.344	-18.803	-1285.297868
面積				611.535855
積算				305.7679275
面積				305.76㎡

符号	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K26	69.622	74.697	-17.620	-1476.125644
K24	70.922	5.522	-19.148	-1359.354816
K23	83.847	55.549	21.202	1820.128094
K25	83.477	76.724	19.148	1617.566596
面積				602.213230
積算				301.1066150
面積				301.10㎡



測地系 任意基準

申請人

縮尺 1/500

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8年1月16日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

(8枚目)

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

境界線の種類 ① 境界線の位置

② 境界線 ③ 刻印

④ 金風柱 ⑤ 金風柱

⑥ 金風柱 ⑦ 金風柱

⑧ 金風柱 ⑨ 金風柱

⑩ 金風柱 ⑪ 金風柱

作成者

9113338

地積測量図

地番 801-1-3-4-5-6-7  
-8-9-10-11

土地の所在 幸手市大字千塚字紫原

地番 801-4

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K24	70.992	54.522	-16.871	-1197.706032	-1546.664433
K5	72.068	38.578	-14.820	-1046.427360	-1638.737800
K21	91.206	40.002	37.167	1565.783402	-103.100800
K22	90.130	55.845	15.547	1401.251110	328.571768
K23	85.847	55.549	-1.823	-118.876581	1971.892280
		積面積	609.276539		
		面積	304.6377695		
		地積	304.63㎡		

地番 801-5

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K22	90.130	55.845	37.167	-1647.261710	1853.173560
K21	91.206	40.002	-14.519	-1324.219914	1916.802289
K20	110.344	41.326	17.367	1894.275448	79.099790
K19	109.268	57.189	14.519	1586.462092	-312.356077
		積面積	609.255916		
		面積	304.6279580		
		地積	304.62㎡		

地番 801-6

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K19	109.268	57.189	-16.094	-1758.559192	1611.067880
K20	110.344	41.326	-14.416	-1590.719104	-1323.219742
K3	130.980	42.753	17.266	2261.500680	1567.596608
K17	129.837	58.592	14.667	1904.319279	156.759138
K18	112.899	57.420	-1.423	-160.655277	-290.820137
		積面積	655.866386		
		面積	327.9431930		
		地積	327.94㎡		

地番 801-7

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K18	112.899	57.420	37.239	-1948.658661	-3610.766992
K17	111.549	58.492	19.574	-2541.818949	-3720.574930
K15	128.508	76.997	17.239	2215.349412	-328.571768
K16	111.549	75.831	-19.574	-2185.752473	103.100800
		積面積	628.150027		
		面積	312.5760135		
		地積	312.57㎡		

地番 801-8

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K34	89.443	79.342	-17.281	-1546.664433	-1546.664433
K38	90.538	63.214	-18.100	-1638.737800	-1638.737800
K39	92.800	61.242	-1.111	-103.100800	-103.100800
K40	105.244	62.103	3.122	328.571768	328.571768
K41	107.215	64.364	18.392	1971.892280	1971.892280
K35	106.120	80.495	14.978	1589.468360	1589.468360
		積面積	602.432325		
		面積	301.2161625		
		地積	301.21㎡		

地番 801-9

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K35	106.120	80.495	17.463	1853.173560	1853.173560
K36	105.013	95.805	18.253	1916.802289	1916.802289
K37	102.724	93.748	-0.770	79.099790	79.099790
K32	90.303	97.575	-3.459	-312.356077	-312.356077
K33	88.360	95.289	-18.233	-1611.067880	-1611.067880
K34	89.443	79.342	-14.794	-1323.219742	-1323.219742
		積面積	602.429940		
		面積	301.2149700		
		地積	301.21㎡		

地番 801-10

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K27	80.899	96.687	-2.831	-229.025069	-229.025069
K28	83.165	94.744	-41.138	-3422.064530	-3422.064530
K23	85.847	55.549	-37.324	-3204.153428	-3204.153428
K18	112.899	57.420	41.801	4719.291099	4719.291099
K14	110.188	97.350	42.216	4651.696608	4651.696608
K13	111.191	99.636	1.398	156.759138	156.759138
K37	102.727	98.748	-2.831	-290.820137	-290.820137
K36	105.013	95.805	-34.384	-3610.766992	-3610.766992
K41	107.215	64.364	-34.702	-3720.574930	-3720.574930
K40	105.244	62.103	-3.122	-328.571768	-328.571768
K39	92.800	61.242	1.111	103.100800	103.100800
K38	90.538	63.214	34.042	3082.547286	3082.547286
K33	88.360	95.289	34.361	3036.137960	3036.137960
K32	90.303	97.575	1.398	136.243594	136.243594
		積面積	1069.799681		
		面積	534.898155		
		地積	534.89㎡		

地番 801-11

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K29	68.356	93.244	-1.989	-135.960084	-135.960084
K30	70.650	93.600	2.361	166.304650	166.304650
K31	70.500	95.405	1.989	140.245000	140.245000
K6	68.210	95.489	-2.361	-161.043810	-161.043810
		積面積	10.025256		
		面積	5.0126280		
		地積	5.01㎡		

凡例  
 ① 境界線の種類  
 ② 境界線の種類  
 ③ 境界線の種類  
 ④ 境界線の種類  
 ⑤ 境界線の種類  
 ⑥ 境界線の種類  
 ⑦ 境界線の種類  
 ⑧ 境界線の種類  
 ⑨ 境界線の種類  
 ⑩ 境界線の種類  
 ⑪ 境界線の種類  
 ⑫ 境界線の種類  
 ⑬ 境界線の種類  
 ⑭ 境界線の種類  
 ⑮ 境界線の種類  
 ⑯ 境界線の種類  
 ⑰ 境界線の種類  
 ⑱ 境界線の種類  
 ⑲ 境界線の種類  
 ⑳ 境界線の種類  
 ㉑ 境界線の種類  
 ㉒ 境界線の種類  
 ㉓ 境界線の種類  
 ㉔ 境界線の種類  
 ㉕ 境界線の種類  
 ㉖ 境界線の種類  
 ㉗ 境界線の種類  
 ㉘ 境界線の種類  
 ㉙ 境界線の種類  
 ㉚ 境界線の種類  
 ㉛ 境界線の種類  
 ㉜ 境界線の種類  
 ㉝ 境界線の種類  
 ㉞ 境界線の種類  
 ㉟ 境界線の種類  
 ㊱ 境界線の種類  
 ㊲ 境界線の種類  
 ㊳ 境界線の種類  
 ㊴ 境界線の種類  
 ㊵ 境界線の種類  
 ㊶ 境界線の種類  
 ㊷ 境界線の種類  
 ㊸ 境界線の種類  
 ㊹ 境界線の種類  
 ㊺ 境界線の種類  
 ㊻ 境界線の種類  
 ㊼ 境界線の種類  
 ㊽ 境界線の種類  
 ㊾ 境界線の種類  
 ㊿ 境界線の種類

申請人  
 縮尺 1/

(埼玉県国土形成部寄附)

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8年1月16日 さいたま地方裁判所 久喜支部 登記官

(9枚目)

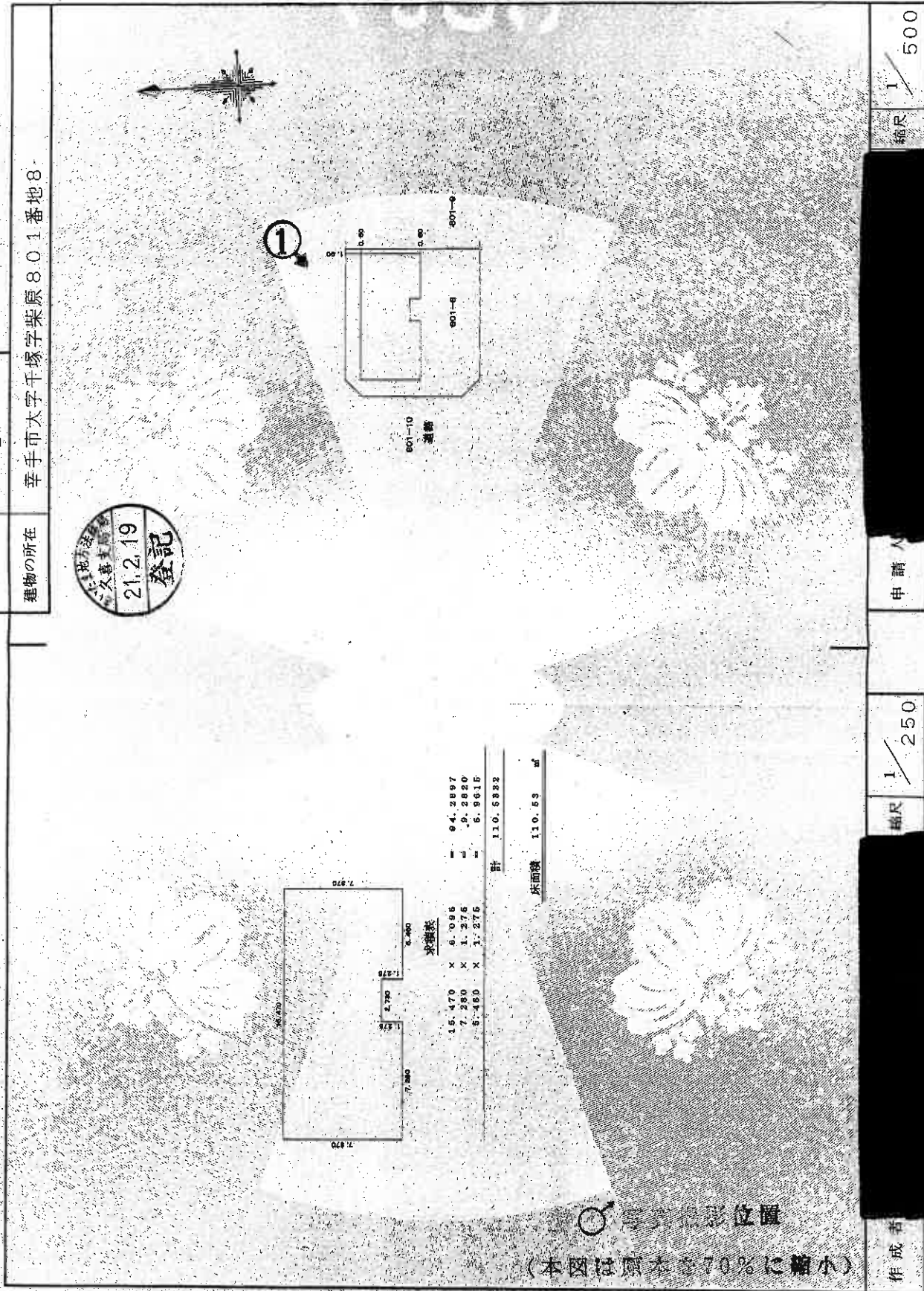
登記年月日：平成21年2月19日

9016592

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	801番8
建物の所在	辛手市大字千塚字柴原801番地8



写真撮影位置  
(本図は原本を70%に縮小)

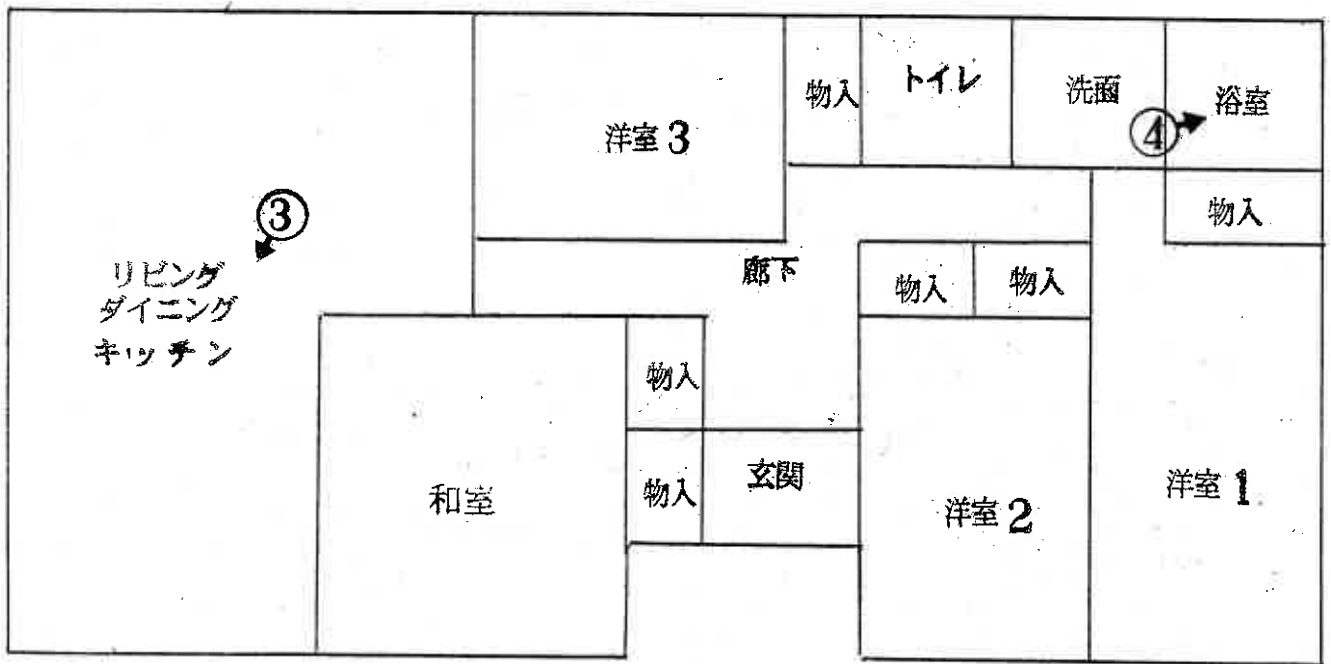
作成者	縮尺	1/250
申請人	縮尺	1/500

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8年1月16日 さいたま方法務局久喜支局

登記簿

(10枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(11枚目)



①



②



③

(12枚目)



4

(13枚目)

令和8年(ケ)第29号  
令和8年4月22日 現地調査  
令和8年6月1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 幸手市大字千塚字柴原  
地 番 801番11  
地 目 雑種地  
地 積 5.01平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 2 所 在 幸手市大字千塚字柴原  
地 番 801番8  
地 目 宅地  
地 積 301.21平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 幸手市大字千塚字柴原 801番地8  
家屋 番号 801番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 110.53平方メートル  
所有者 A



## 第1 評価額

一括価格	
金 6,711,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,000円
物件2 (土地)	金 2,050,000円
物件3 (建物)	金 4,660,000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き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 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家 在 屋 屋 番 種 種 号 構 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	・物件1は、ゴミ置き場、物件2は法定地上権を控除した底地。物件3は、法定地上権付き建物である。		

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(雑種地)、物件2(宅地)

位置・交通	東武日光線「幸手」駅北西方1,810m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	農地のなか市街化調整区域の都計法34条11号の区域で開発分譲された住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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% 指定なし 都市計画法第34条第11号
画地条件	地積 形状 地勢 その他	301.21㎡(登記数量) ほぼ正方形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口:約16.2m、奥行:約16.7m、三方路地
接面道路の状況	南約5.1m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 西約5.1m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北約5.1m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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件2目的土地は、平成20年5月8日 開発許可番号第2000070号(面積:2998.94㎡、用途:専用住宅(分譲8区画)、都市計画法第34条該当号:法第34条第11号により許可を得て開発された土地である。当該許可に属人性はない。同用途で区画形質変更がなく技術基準に適合していれば、適合証明を得て建て替えられる蓋然性が高い。詳細は、市役所が開発許可担当に要確認。</li> <li>物件1は、近隣のゴミ集積所として利用されている。</li> </ul>	

## 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）：平成20年11月23日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8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、衛生設備等 そ の 他：太陽光発電設備、オール電化 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	110.53㎡
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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備があるが、導入時の契約の詳細は不明である。</li> <li>・1階トイレ付近の壁に穴が開いている。壁に猫による引っかき傷がある。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件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
2	16,600	1.03	301.21	0.95	4,890,000

※ 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(幸手-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & & & \text{標準画地価格} \\ 18,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \div & & & 16,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100 交通・接近条件:100 環境条件:110 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.10 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・三方路+3.0%

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 (雑種地)

物件1はゴミ集積所の共有持分であるので次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	16,600	0.05	5.01	1/9	1,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地積：登記数量

#### ③ 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	166,000	110.53	0.256	4,700,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約17年

経済的残存耐用年数：約8年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{(\text{経過年数:約17年} + \text{経済的残存耐用年数8年})} \times (1 - 0.2) = 0.256$$

## 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
2	4,890,000	0.40	法定地上権	1,960,000

### 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 オ	競売 市場 修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,000			1.00	0.70	1,000
2	4,890,000	- 1,960,000		1.00	0.70	2,050,000
3	4,700,000	+ 1,960,000	1.0	1.00	0.70	4,660,000
一括価格(合計)						6,711,000

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 : (幸手-5)  
所 在 : 埼玉県幸手市大字中川崎字屋敷前251番2外  
価 格 : 18,300円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武日光線「幸手」駅約2000m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 499m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設 : 上水道  
接 面 街 路 : 東6.0m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域  
(建ぺい率60%、容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、農地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

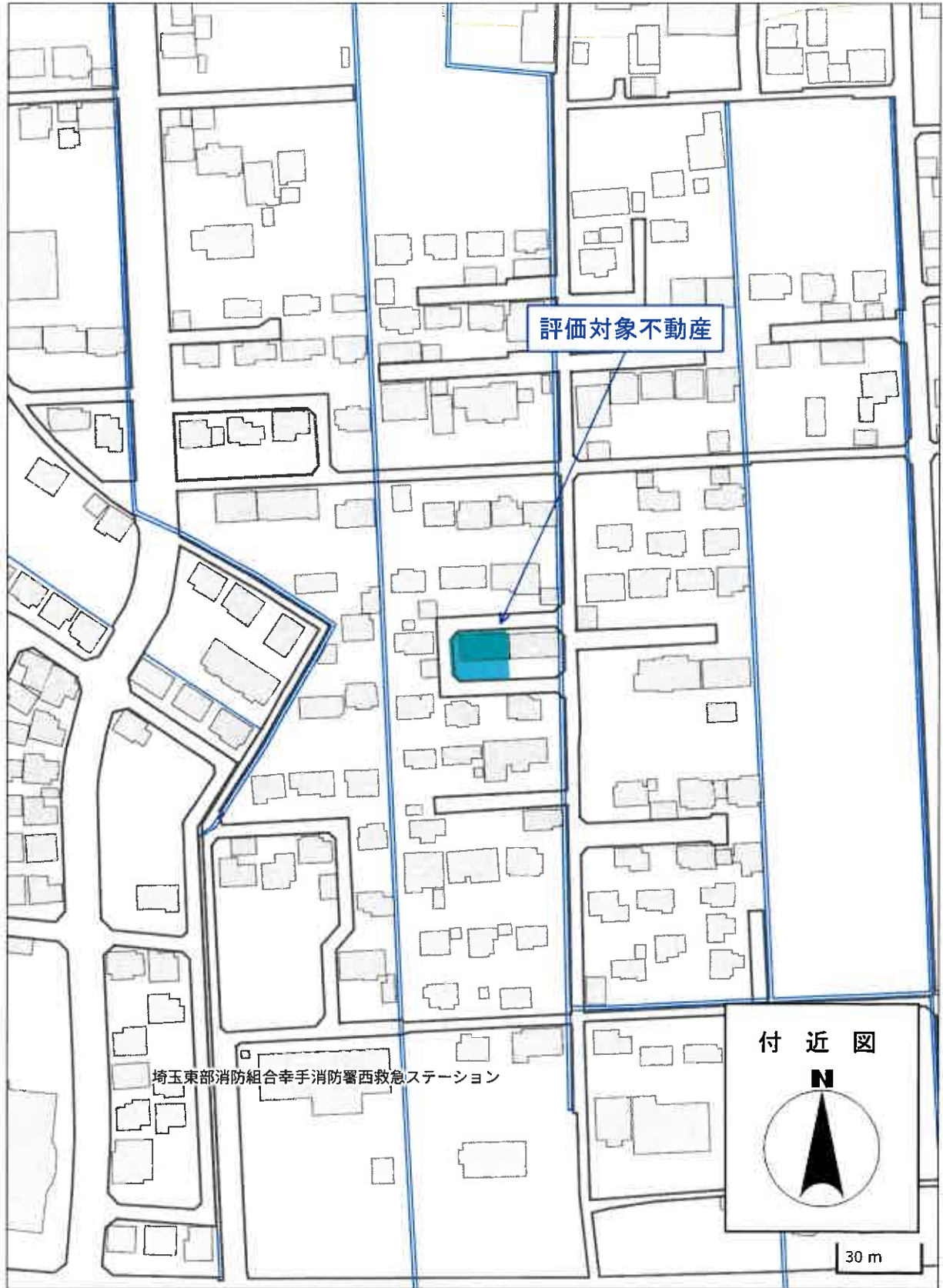
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

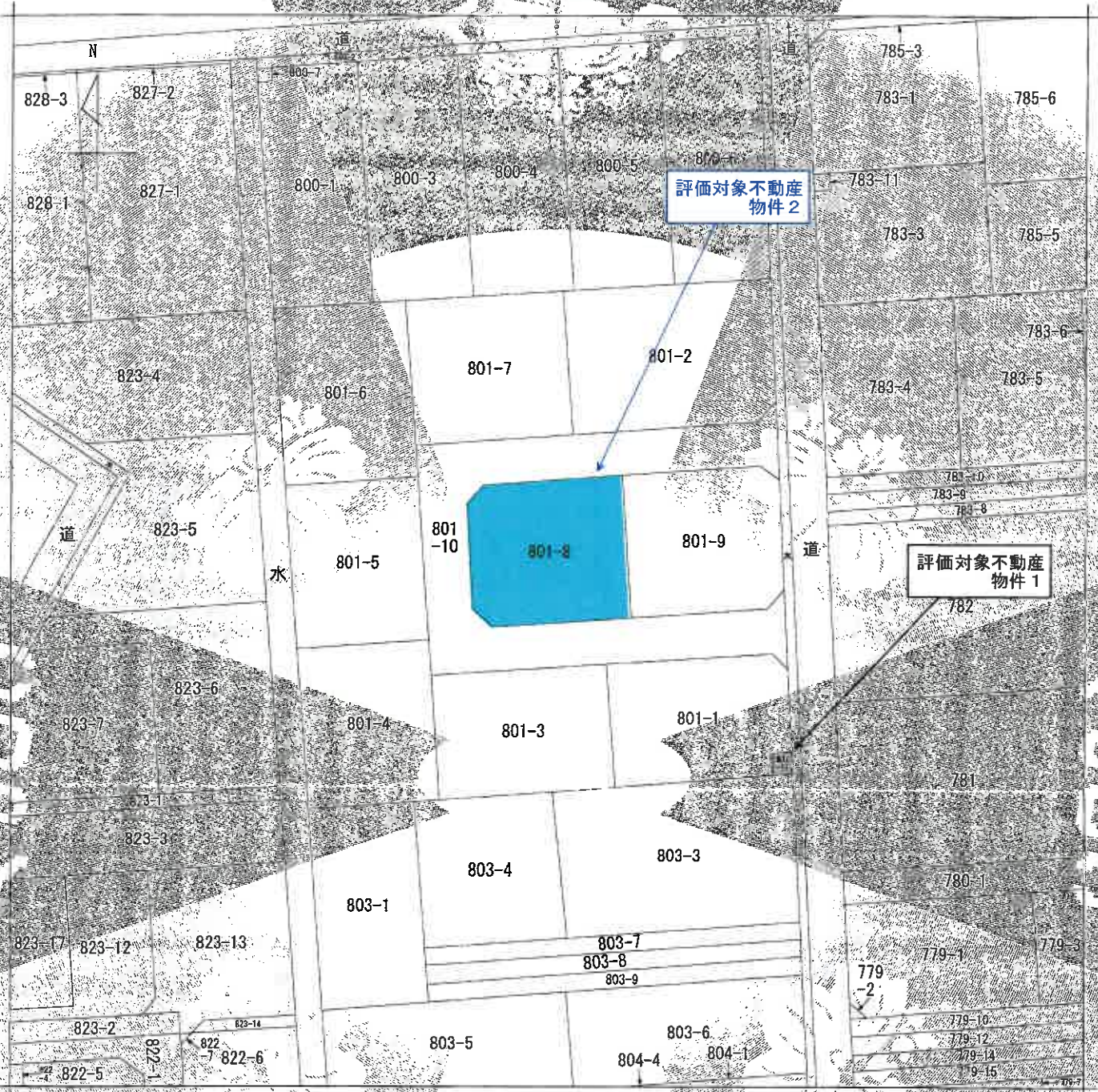
以下余白

# 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。

地番区域見出し  
大字千塚

請求部分	所在 幸手市大字千塚字柴原		地番 801番8		
出力縮尺	1/500	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 土地改良所在図
作成年月日	昭和47年1月22日		備付年月日(原図)	昭和47年3月27日	
			補償事項		

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8年1月16日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

地図整理番号：M27150

(1/1)

登記年月日 平成20年6月1日

9113337

地積測量図

幸手市大字千塚字株南

地番 801-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11  
上の所在

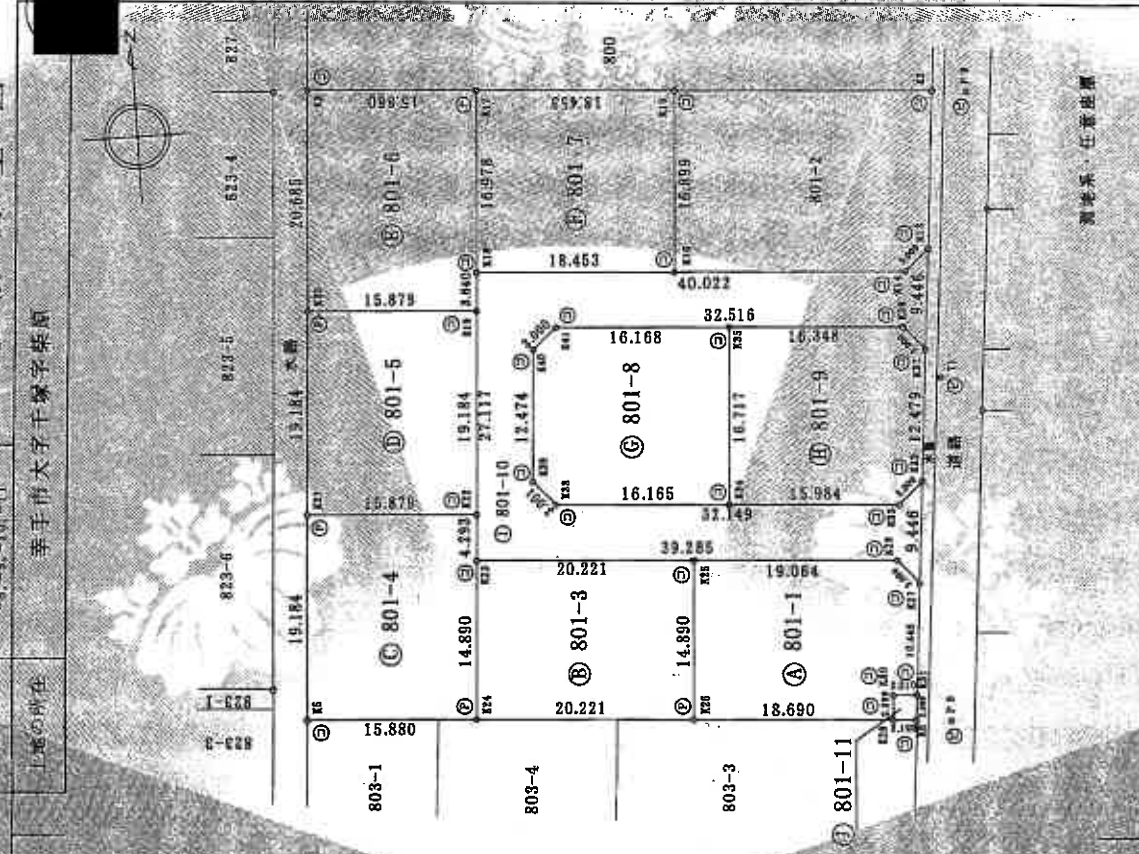
20.8.1  
登記

地番	地積	面積	原簿
A 801-1	309.76㎡	32.49	
B 801-3	301.10㎡	91.08	
C 801-1	304.83㎡	92.16	
D 801-5	304.62㎡	92.14	
E 801-6	337.94㎡	99.20	
F 801-7	312.37㎡	94.55	
G 801-8	301.31㎡	91.11	
H 801-10	534.89㎡	161.80	
I 801-11	5.01㎡	1.51	
合計	2998.94㎡	907.14	

測量名	X座標	Y座標	面積
T1	100.000	100.000	トラバース幅
P8	67.904	98.725	幸手市センター幅
P9	125.458	104.254	幸手市センター幅
K2	125.774	101.018	コンクリート板

地番	X座標	Y座標	Yn-1座標	Yn座標	Xn-1座標	Xn座標
801-1	69.622	74.697	-17.670	-1225.739640		
K26	84.477	75.724	20.047	1893.010419		
K28	83.186	94.744	20.863	1743.807155		
K27	80.899	95.687	0.961	77.743939		
K31	70.500	95.705	-3.187	-224.883500		
L50	70.650	95.500	-2.361	-166.804650		
K29	68.356	93.344	-18.803	-1285.297868		
			面積	611.535555		
			面積	305.7679275		
			面積	305.7679275		

地番	X座標	Y座標	Yn-1座標	Yn座標	Xn-1座標	Xn座標
801-1	69.622	74.697	-17.670	-1225.739640		
K26	84.477	75.724	20.047	1893.010419		
K28	83.186	94.744	20.863	1743.807155		
K27	80.899	95.687	0.961	77.743939		
K31	70.500	95.705	-3.187	-224.883500		
L50	70.650	95.500	-2.361	-166.804650		
K29	68.356	93.344	-18.803	-1285.297868		
			面積	611.535555		
			面積	305.7679275		
			面積	305.7679275		



作成者 [Redacted]

測量系 任意位置

取附図 1/500

申請人 [Redacted]

取附図 [Redacted]

20.8.1  
登記

幸手市大字千塚字株南

9113337

平成20年6月1日

地積測量図



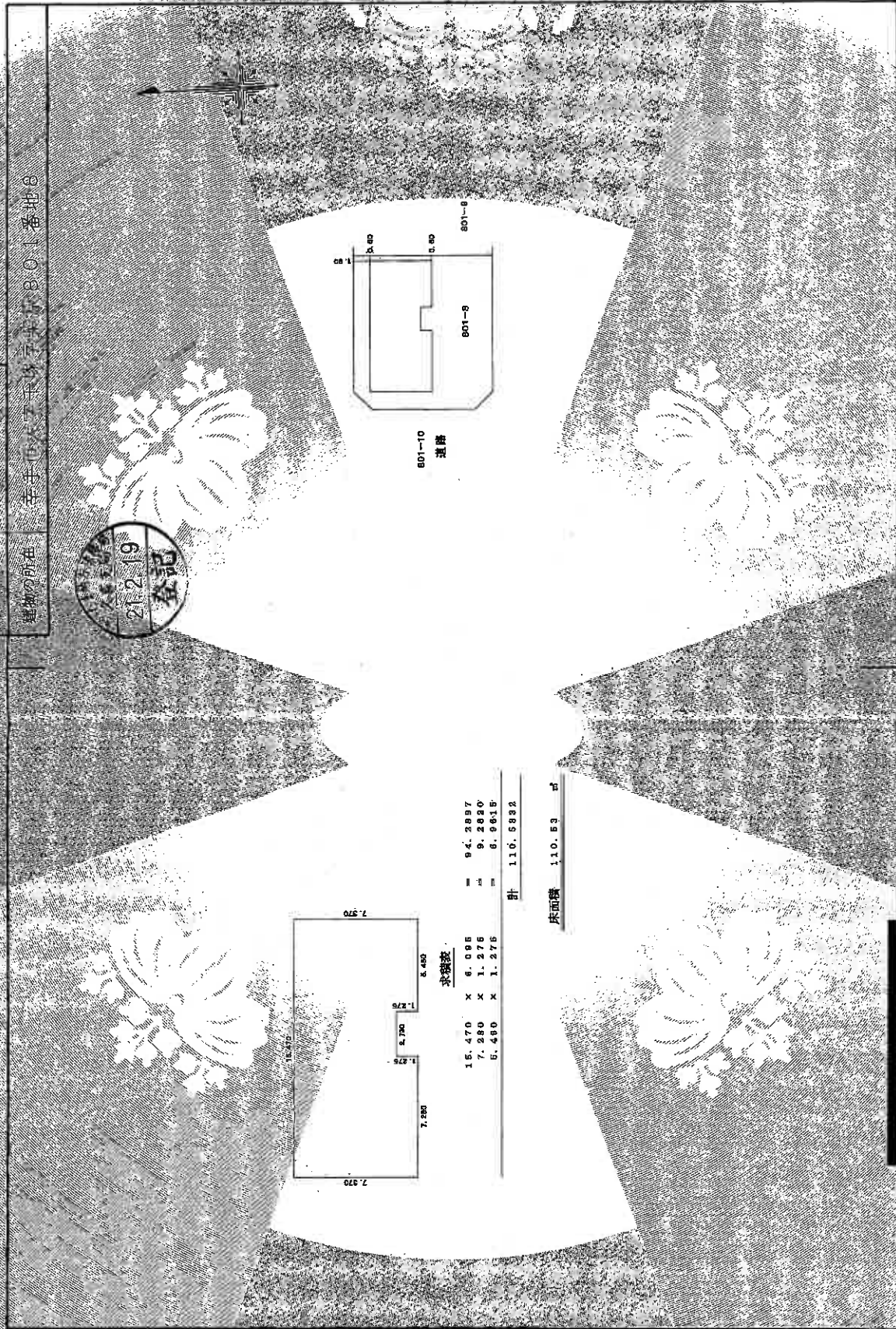
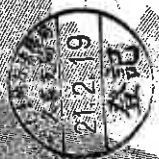
登記年月日 平成21年2月19日

9016592

各階平面図

家屋番号 801番8

建築物所在 幸手市大字町801番地8



床面積 110.53 ㎡

求積表	
15.470 x 6.095	= 94.2897
7.280 x 1.275	= 9.2830
5.480 x 1.275	= 6.9815
計 110.5532	

作成者 [Redacted]

申請者 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明する図面である  
令和8年1月16日

登記官

# 建物見取図

