

## 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 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 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   | 加須市川口字下                            |
|   | 地 番   | 9番62                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 84.93平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 加須市川口字下川面                          |
|   | 地 番   | 1556番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 16.10平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 加須市川口字下 9番地62<br>加須市川口字下川面 1556番地4 |
|   | 家屋 番号 | 9番62                               |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル<br>2階 32.29平方メートル   |





物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 加須市川口字下                            |
|   | 地 番   | 9番62                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 84.93平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 加須市川口字下川面                          |
|   | 地 番   | 1556番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 16.10平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 加須市川口字下 9番地62<br>加須市川口字下川面 1556番地4 |
|   | 家屋 番号 | 9番62                               |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル<br>2階 32.29平方メートル   |



令和8年(ケ)第53号  
令和8年4月16日受理  
令和8年5月27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   | 加須市川口字下                            |
|   | 地 番   | 9番62                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 84.93平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 加須市川口字下川面                          |
|   | 地 番   | 1556番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 16.10平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 加須市川口字下 9番地62<br>加須市川口字下川面 1556番地4 |
|   | 家屋 番号 | 9番62                               |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル<br>2階 32.29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)														
<b>土地</b>	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" 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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、占有している <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
<b>建物</b>	物件3														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input checked="" 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

その他の事項

- 1 物件1に接面する9番49の土地は、加須市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 本件土地上のスチール製簡易物置について(写真⑥)は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 3 ナンバープレートの無い自動車が残置されている(写真①)。

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

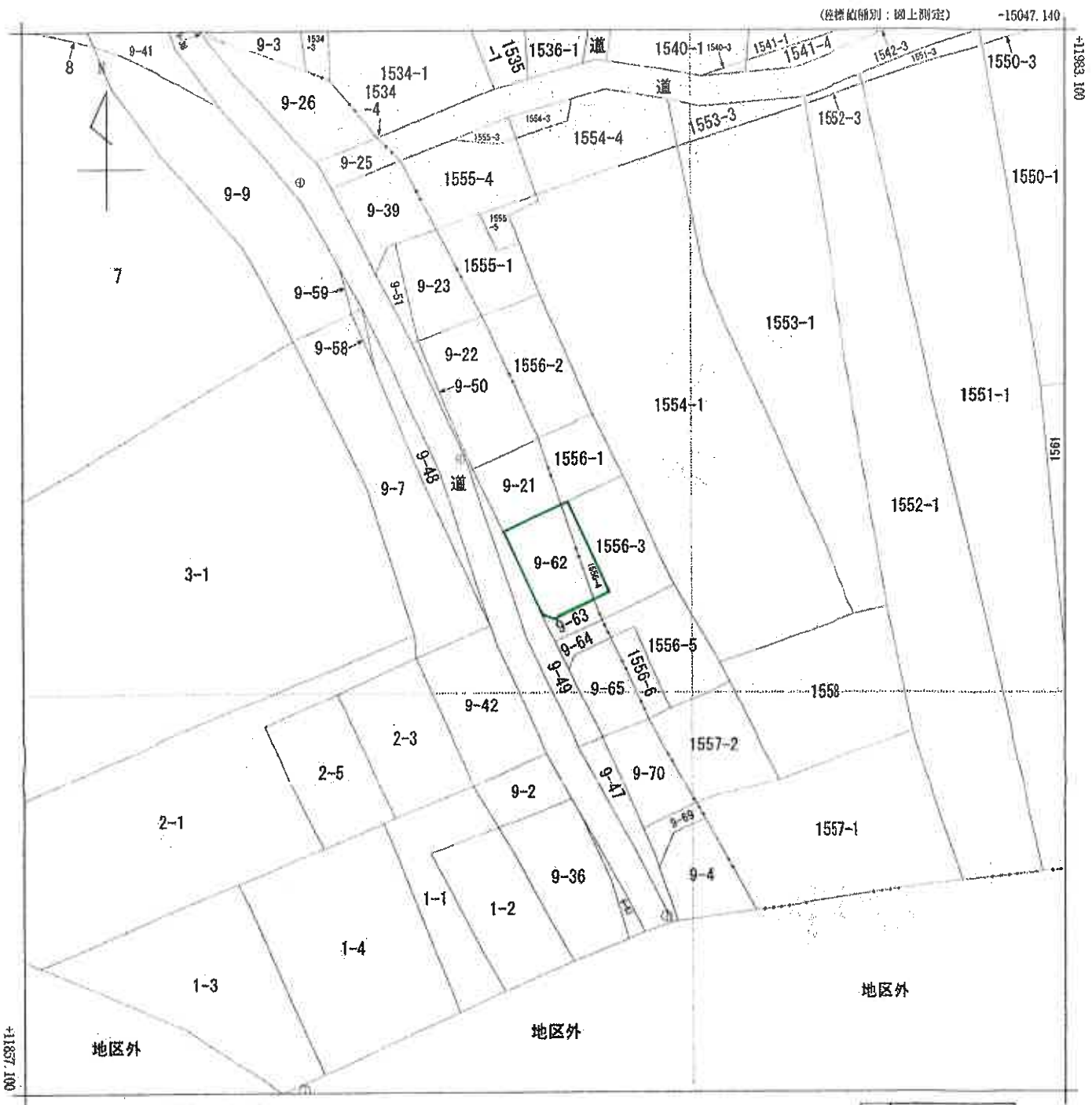
- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、郵便物、表札、ガス及び水道の供給停止）等から、本報告書記載のとおり認めた。

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8年4月21日(火) 15:15-15:30	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年5月25日(月) 15:30-16:10	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和8年5月26日(火) 15:55-16:00	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
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月25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"/> 令和 年 月 日</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



-15172.140 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	加須市川口字下			地番	9番62	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面
種別	地籍図		補記事項				
作成年月日	昭和42年3月			補付年月日(原図)			

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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

( 6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年2月9日

2148233

地積測量図

地番 9-62, -63, -64, -65  
土地の所在 埼玉県加須市栗平川口字下

求積表

地番	区画	長さ	積算積
9-62	イ	10.04	48.8548
	ロ	11.90	85.5610
	ハ	8.70	29.4060
	ニ	5.84	6.0152
合計			169.8170
合計面積			84.93850 m <sup>2</sup>

地番	区画	長さ	積算積
9-63	イ	5.50	12.9250
	ロ	6.32	15.8000
	ハ	3.91	5.5131
	合計		
合計面積			17.11905 m <sup>2</sup>

地番	区画	長さ	積算積
9-64	イ	5.50	12.2650
	ロ	6.32	15.8000
	ハ	3.91	5.5131
	合計		
合計面積			16.78905 m <sup>2</sup>

地番	区画	長さ	積算積
9-65	イ	6.47	6.9229
	ロ	11.28	50.0832
	ハ	11.28	68.9268
	ニ	6.51	9.4630
合計			134.3959
合計面積			67.19495 m <sup>2</sup>

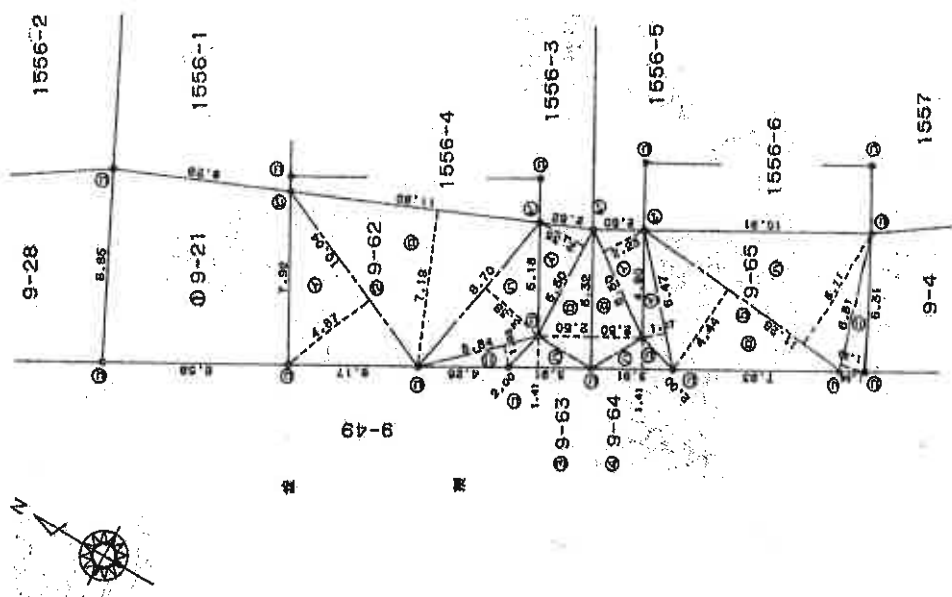
合計面積 186.04155 m<sup>2</sup>

地番	区画	長さ	積算積
9-21	イ	8.85	53.90845
	ロ	7.94	63.60

凡 ⑤ 石 ⑥ 鉄 ⑦ プラスチック杭 ⑧ 金属杭 ⑨ コンクリート杭 ⑩ 金属板 ⑪ 複 ⑫ 複 ⑬ 複 ⑭ 複 ⑮ 複 ⑯ 複 ⑰ 複 ⑱ 複 ⑲ 複 ⑳ 複 ㉑ 複 ㉒ 複 ㉓ 複 ㉔ 複 ㉕ 複 ㉖ 複 ㉗ 複 ㉘ 複 ㉙ 複 ㉚ 複 ㉛ 複 ㉜ 複 ㉝ 複 ㉞ 複 ㉟ 複 ㊱ 複 ㊲ 複 ㊳ 複 ㊴ 複 ㊵ 複 ㊶ 複 ㊷ 複 ㊸ 複 ㊹ 複 ㊺ 複

製作者 土地家屋調査士 (平成 6年 制作)

(埼玉土地家屋調査士会専用紙)



申請人 株式会社 [Redacted]

縮尺 1/250

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。  
 (さいたま地方法務局入善支局管轄)  
 令和8年2月12日 東谷法務局中野出張所 登記官

(7枚目)

請求番号：15-2

登記年月日：平成7年2月9日

2148560

地積測量図

地番 1556-3, -4, -5, -6  
土地の所在 加賀市栗原川下字下川面

求積表

地番	底辺	高さ	積算積
1556-3			
イ	14.00	6.33	88.6200
ロ	14.00	7.45	104.3000
ハ	6.35	0.98	8.1830
ニ	10.27	2.50	25.6750
ホ	3.40	1.49	5.0680
合計			231.8440
合計			115.92200 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積算積
1556-4			
イ	11.85	0.70	8.2950
ロ	11.80	2.01	23.9190
合計			32.2140
合計			16.10700 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積算積
1556-5			
イ	8.27	2.39	19.7853
ロ	11.38	7.49	85.2362
ハ	11.38	6.92	78.7496
ニ	10.27	2.50	25.6750
ホ	3.95	1.95	7.7610
合計			217.1871
合計			108.59356 m <sup>2</sup>

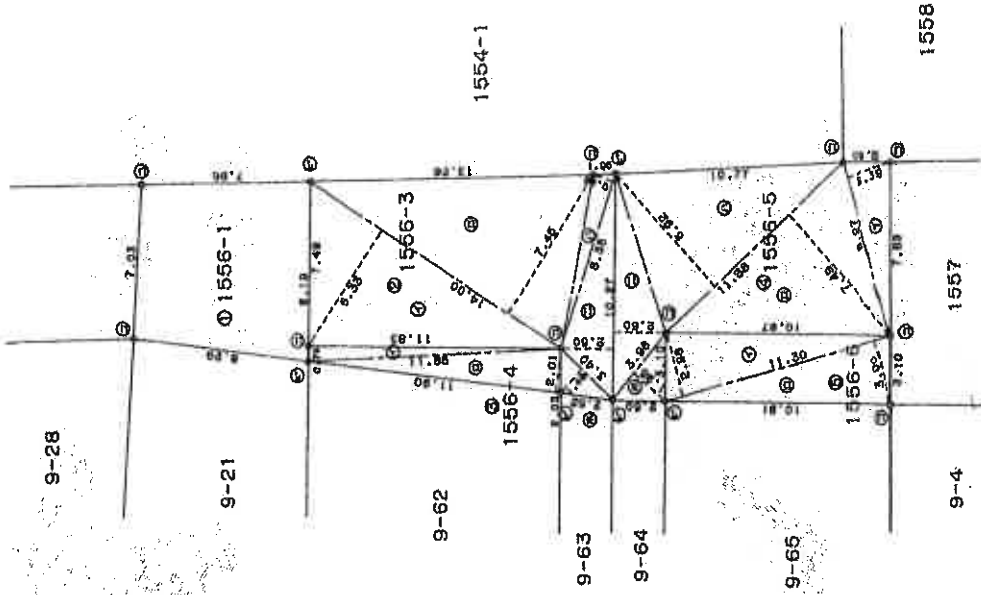
地番	底辺	高さ	積算積
1556-6			
イ	11.30	2.98	33.6740
ロ	11.30	3.00	33.9000
合計			67.5740
合計			33.78700 m <sup>2</sup>

合計面積 274.40866 m<sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積算積
1556-1			
イ	326.63	274.40866	65.22048
合計			65.22048 m <sup>2</sup>



A3判をA4判に縮小



作製者 [Redacted] (平成7年2月9日)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
(さいたま地方裁判所 民事部 登記課)  
令和8年2月12日 東京法律事務所 中野出雲所

登記簿

(8枚目)

登記年月日：平成8年11月14日

2030003

各階平面図

H8.11.14

家屋番号 1556-9-62

建築物の所在 加須市大字川口字下9番地62  
字下川面1556番地4

加須市川口

建築物各階平面図

1階



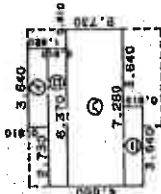
床面積

① 7.280 x 6.460 = 39.7488  
 ② 4.550 x 0.910 = 4.1405  
 ③ 43.8893

床面積

43.8893

2階

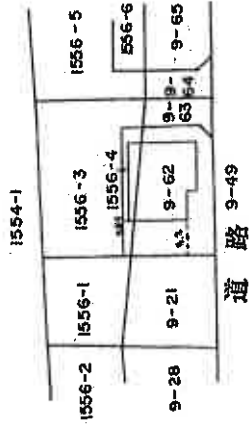


床面積

① 3.640 x 0.910 = 3.3124  
 ② 6.370 x 0.910 = 5.7967  
 ③ 7.280 x 2.730 = 19.8744  
 ④ 3.640 x 0.910 = 3.3124  
 ⑤ 32.2959

床面積

32.2959



A3判をA4判に縮小

作製者

士道地家士

11月6日作製

縮尺 1/250

申請人



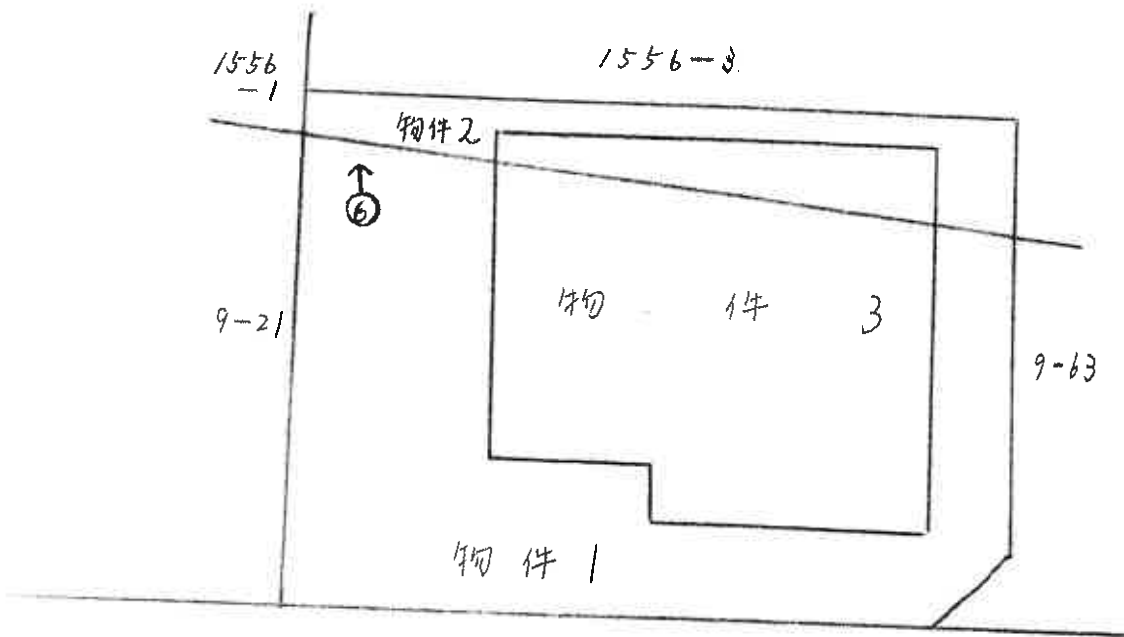
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

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。  
 (さいたま地方支務局久喜支局管理)  
 令和8年2月12日 東京支務局中野出張所

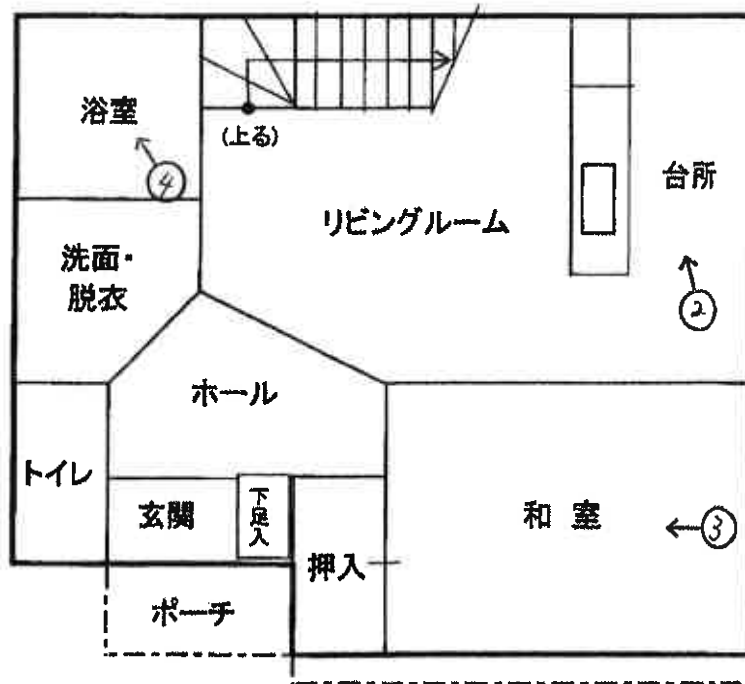
(9 枚目)

# 土地建物位置關係圖

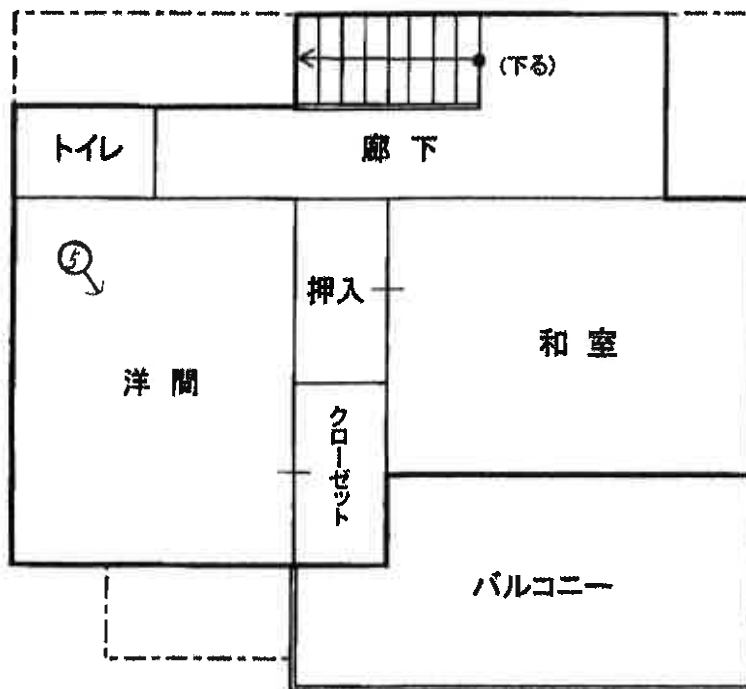


♂ 写真撮影位置

8(ケ)53 建物間取図(見取図)



1階



2階

( // 枚目)

♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6

副本

令和8年 (ケ) 第53号

令和8年5月25日 現地調査

令和8年5月28日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

三田 和巳

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 加須市川口字下                            |
|   | 地 番   | 9番62                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 84.93平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 加須市川口字下川面                          |
|   | 地 番   | 1556番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 16.10平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 加須市川口字下 9番地62<br>加須市川口字下川面 1556番地4 |
|   | 家屋 番号 | 9番62                               |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル<br>2階 32.29平方メートル   |

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金1,390,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金500,000円
物件2(土地)	金100,000円
物件3(建物)	金790,000円

①一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。

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及び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。

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	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
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及び2 )

位置・交通	東武伊勢崎線 鷺宮 駅の 北東 方約 1.8 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	分譲開発された市街化調整区域内の住宅地域である。接近条件としては、大桑小学校まで約2.8km、加須平成中学校まで約2.4km。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	都市計画法第34条11号区域、 その他次頁特記事項参照
面地条件 (規模、形状等)	地積	101.03㎡(1及び2)
	形状	ほぼ整形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南西側幅員約5.6m市道(建築基準法上の道路)に接面する。※道路幅員は巻尺による簡易計測により、接面道路より約30cm高位。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件3の敷地として利用されている。(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	なし

<p>特記事項</p>	<p>1. 物件1及び2については、</p> <p>①加須市建築開発課窓口にて調査したところ、1995年2月8日付090602890号にて、都市計画法第34条10号ロに該当する開発許可を得た記録が残されているとの事であった。</p> <p>②加須市農業委員会にて調査したところ、農地法上の転用許可を受けた記録は残されていないとの事であった。</p> <p>※物件1及び2について開発許可と農地転用許可の記録は以上であるが、地上建物の建替等の詳細については、加須市建築開発課等の関係部署と協議されたし。</p> <p>2. 隣接地との境界のブロック壁や利用状況、関係者の陳述を基に概測の結果、本件土地の形状は法務局備付の公図及び地積測量図のとおりと推定される。</p> <p>3. 本件土地上にスチール製の簡易物置(動産)が存在する。</p> <p>4. 本件土地上に、ナンバープレートの無い自動車が残置されている。</p> <p>5. 加須市ホームページ掲載の利根川洪水浸水想定区域図(2025年6月)によると、物件1及び2周辺は利根川の浸水想定区域として表示されている。</p>
-------------	--

## 2. 建物の概況・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	平成8年11月1日 新築(登記記載)
	経過年数	約 29.5 年
仕様	経済的残存耐用年数	_____
	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング貼
	内壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設備 その他	電気、給水等。 — ※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	普通
	施工	普通
保守管理の状態	全体的に経年程度の損傷、歪み、老朽化あり。雨漏りの有無は不明。	
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	物件3建物についての開発許可等については、前ページの特記事項記載の通り。	

# 第5 評価額算出の過程

## 1 基礎となる価格

【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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	16,400	0.99	84.93	0.95	1.0	1,310,000
2	16,400	0.99	16.10	0.95	1.0	250,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価調査基準地 加須(県)-5 32,000 円/㎡	99.7	100	100	
	×	×	×	=
	100	100	194	16,400 円/㎡

◇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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が街路条件、環境条件及び行政的条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +4%、公法上の規制(註) -5% の総和

(註)現況建物の立地基準が不明であり、今後の建替について事前調査を要する点を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 3 】( 建物 )

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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
3	190,000	76.17	0.03	430,000

ウ 現価率 経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して、残価率3%と査定した。

## 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、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。また、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

### 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	1,310,000	0.45	法定地上権	590,000
2	250,000	0.45	法定地上権	110,000
合 計				700,000

### 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 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円)
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,310,000	－ 590,000		1.0	0.7	500,000
2	250,000	－ 110,000		1.0	0.7	100,000
2	430,000	+ 700,000	1.0	1.0	0.7	790,000
一括価格(合計)						1,390,000

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市場の特殊性等を考慮した

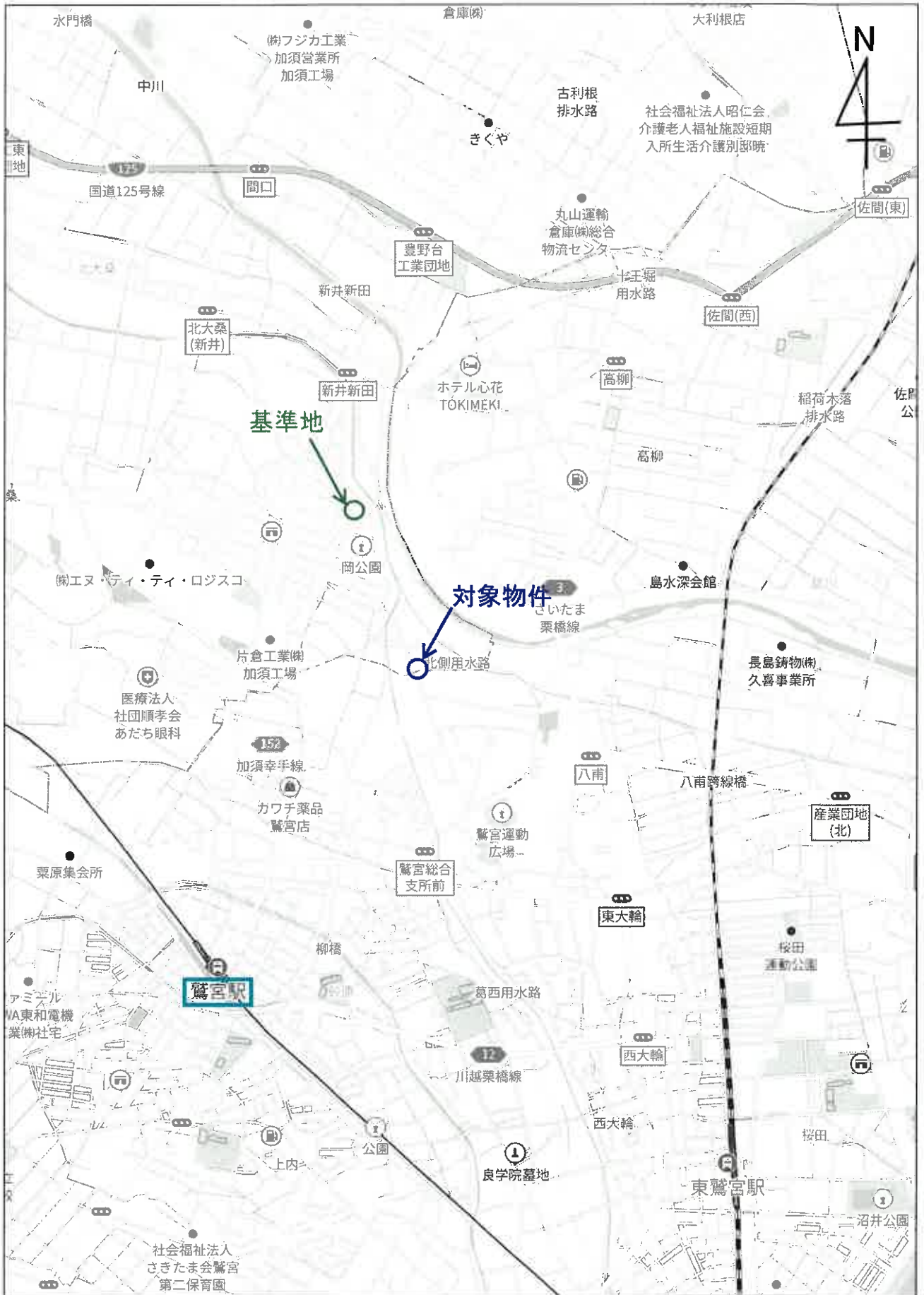
## 第6 参考とした価格資料

地価調査価格	( 加須(県) - 5 )
所 在	加須市川口1丁目14番17
価 格	32,000円/m <sup>2</sup>
位 置	東武伊勢崎線「鷺宮駅」 約2.2km
価格時点	令和7年7月1日
地 積	115 m <sup>2</sup>
供給処理施設	上下水道、ガス
接面街路	南西側幅員6m市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地域の概要	一般住宅のほかに空地が見られる区画整理済の住宅地域

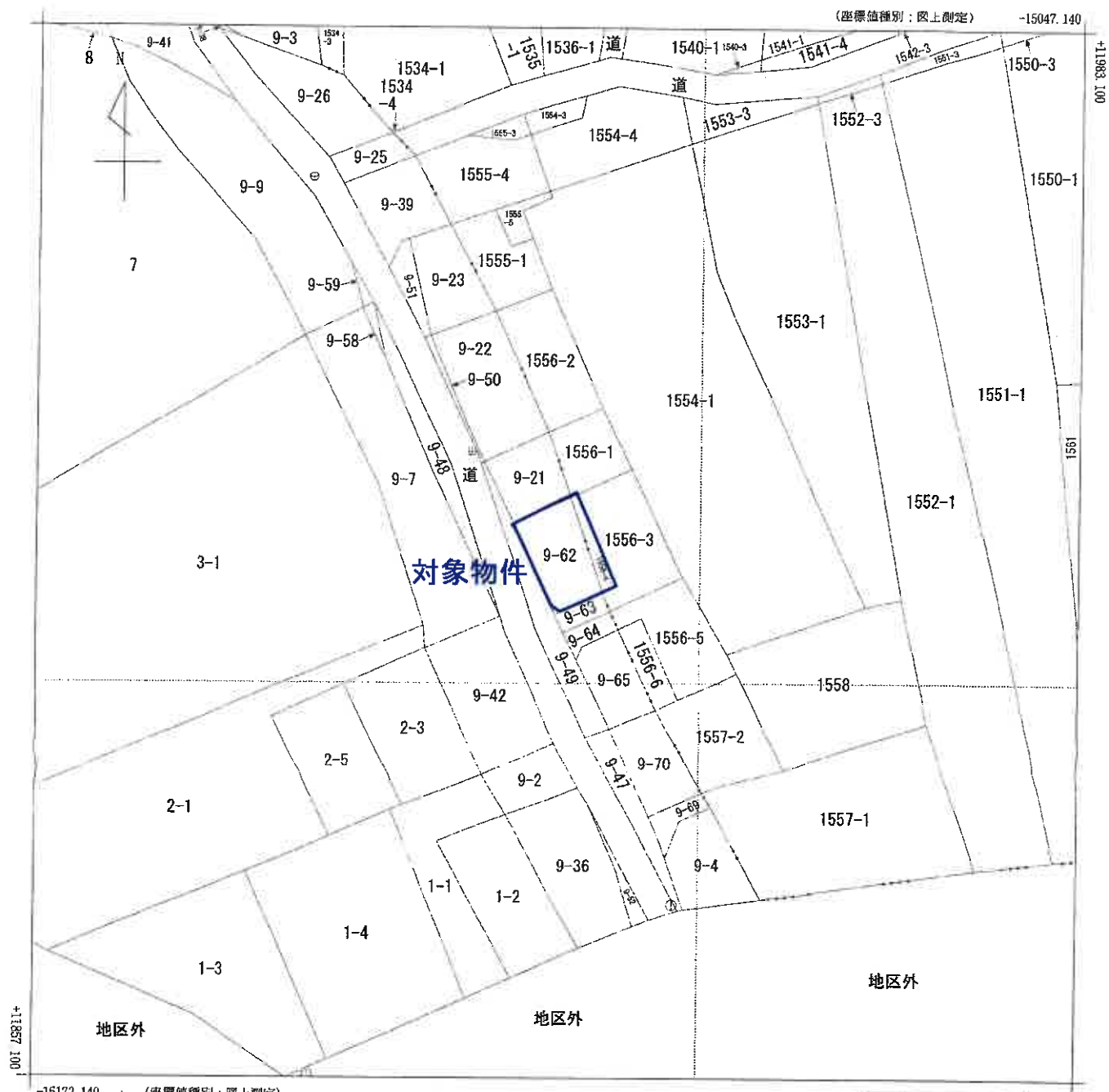
## 第7 第7 附属資料の表示

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

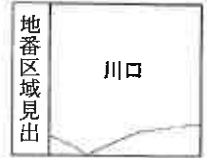
以 上



1.1km



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



**A3版をA4版に縮小したものです。**

請求部	所在	加須市川口字下				地番	9番62			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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42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。  
 (さいたま地方方法務局久喜支局管轄)

令和8年2月12日  
 東京法務局中野出張所  
 登記官

請求番号：15-1  
 (1/1)

※11頁はありません。

登記年月日：平成7年2月9日

2148233

地積測量図

地番 9-62,-63,-64,-65

土地の所在 千葉県美濃郡日下

求積表

地番	区画	長さ	幅	面積
9-62	イ	10.04	4.87	48.8948
	ロ	11.90	7.19	85.6610
	ハ	8.70	3.38	29.4080
	ニ	6.84	1.03	6.0152
合計				169.8770
合計				84.93850

地番	区画	長さ	幅	面積
9-63	イ	6.50	2.35	12.5250
	ロ	6.32	2.50	15.8000
	ハ	3.91	1.41	5.5131
	ニ			34.2381
合計				17.11905
合計				17.11

地番	区画	長さ	幅	面積
9-64	イ	6.50	2.23	12.5650
	ロ	6.32	2.50	15.8000
	ハ	3.91	1.41	5.5131
	ニ			35.5781
合計				16.76905
合計				16.78

地番	区画	長さ	幅	面積
9-65	イ	6.47	1.07	6.9229
	ロ	11.28	4.44	50.0832
	ハ	11.28	6.11	68.9208
	ニ	6.51	1.30	8.4630
合計				134.3899
合計				67.19495

合計面積 186.04155 ㎡

地番	区画	長さ	幅	面積
9-21	イ			63.60845
	ロ			63.80
合計				127.40845

凡例	境界線の種類	杭	石	コンクリート杭	金属杭	金属鉄	金	刻	印
①	アラスチック杭	②							
③		④							
⑤		⑥							

製作者

土地家屋調査士

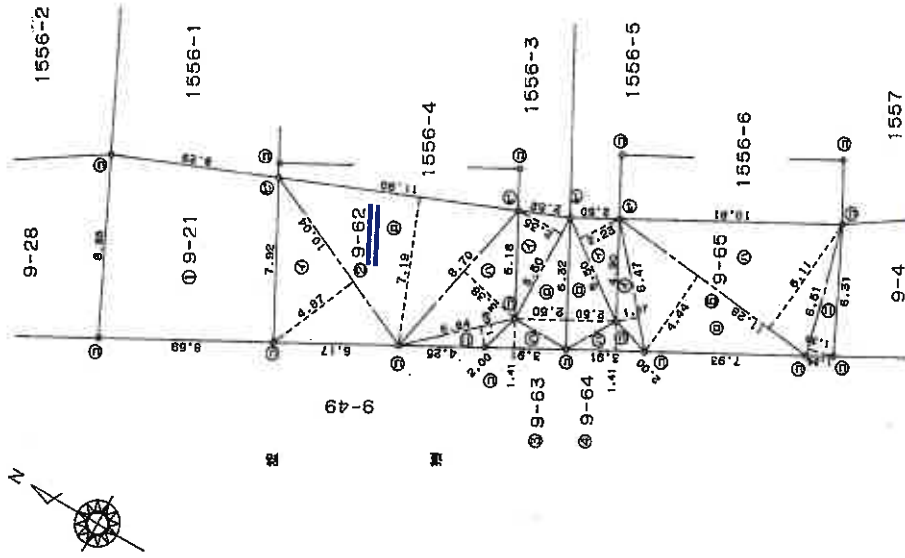
(平成 6)

(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250



A3版をA4版に縮小したものです。



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。

(さいたま地方事務所久喜支所管轄)

令和 8 年 2 月 12 日

東京事務所 野田 出雲

登記官

登記年月日：平成7年2月9日

2148560

地番 1556-3, -4, -5, 地積測量図

土地の所在 千葉県市川市大字下川面

求積表

地番	底辺	高さ	積面積
イ	14.00	6.33	88.8200
ロ	14.00	7.45	104.3000
ハ	8.36	0.98	8.1830
ニ	10.27	2.60	26.7150
ホ	3.40	1.48	5.0360
合計			231.8440
合計面積			115.92200 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
イ	11.85	0.70	8.2950
ロ	11.90	2.01	23.9190
合計			32.2140
合計面積			16.10 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
イ	8.27	2.39	19.7653
ロ	11.38	7.49	85.2362
ハ	11.38	6.92	78.7496
ニ	10.27	2.50	25.6750
ホ	3.98	1.95	7.7610
合計			217.1671
合計面積			108.59355 m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
イ	11.30	2.98	33.6740
ロ	11.30	3.00	33.9000
合計			67.5740
合計面積			33.78700 m <sup>2</sup>

合計面積 274.40955 m<sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	積面積
イ	11.30	2.98	33.6740
ロ	11.30	3.00	33.9000
合計			67.5740
合計面積			33.78700 m <sup>2</sup>

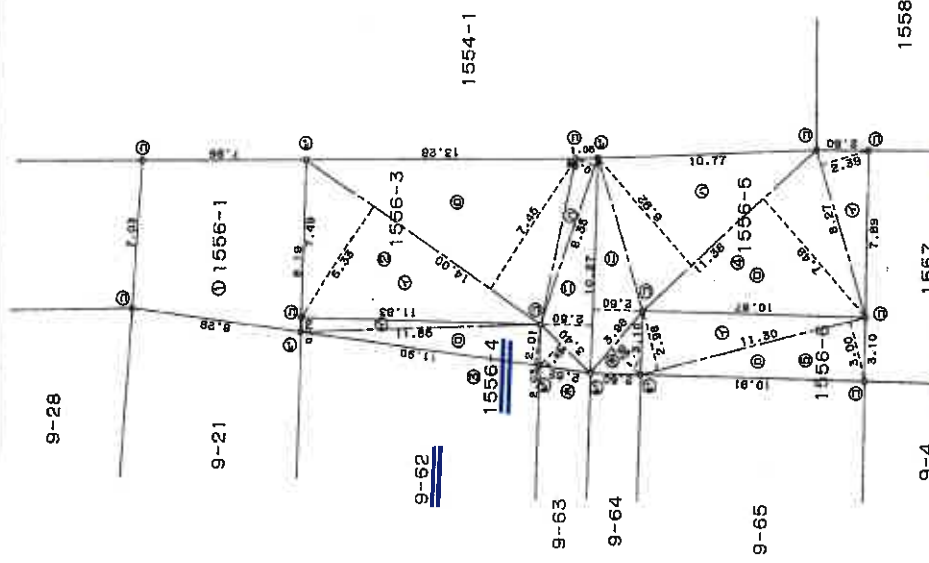
7.2.9 処理

凡例	境界線の種類	配号	境界線の種類
①	コンクリート杭	②	境界線の種類
③	金属杭	④	境界線の種類
⑤	金属板	⑥	境界線の種類

作製者 土地家屋調査士 〇〇〇〇〇〇〇〇 (平成7年〇月〇日製)

申請人 〇〇〇〇〇〇〇〇

縮尺 1/250



A3版をA4版に縮小したものです。

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。  
 (さいたま地方事務所久喜支店管轄)  
 令和8年2月12日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成8年11月14日

2030003

各階平面図

H8.11.14

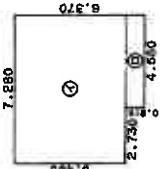
建物平面図

家屋番号 18-9-62

建物の所在 加須市大字川口字下9番地62、  
字下川面1556番地4

加須市川口

1階



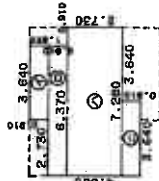
求積表

①	7.880 × 6.460 =	59.7488
②	4.550 × 0.910 =	4.1405
③		43.8893

床面積

43.88㎡

2階

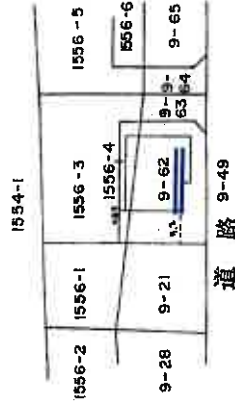


求積表

①	3.640 × 0.910 =	3.3124
②	6.370 × 0.910 =	5.7967
③	7.280 × 2.730 =	19.8744
④	3.640 × 0.910 =	3.3124
⑤		32.2959

床面積

32.29㎡



A3版をA4版に縮小したものです。

作製者

土地調査士  
家選

11月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。  
(さいたま地方裁判所 民事部 作成)

令和8年2月12日

東京法務局 申付出張所

登記官