

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 9 月 15 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 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, 2	4, 900, 000 3, 920, 000	一括	980, 000	98, 415	0
1	1, 670, 000				
2	3, 230, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 幸手市大字天神島字丸曲輪
地 番 293番3
地 目 宅地
地 積 302.00平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 幸手市大字天神島字丸曲輪 293番地3
家屋 番号 293番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 52.58平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

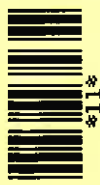
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番293番1，所有者A）を通行のため利用している。

《 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 幸手市大字天神島字丸曲輪
地 番 293 番 3
地 目 宅地
地 積 302.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字天神島字丸曲輪 293 番地 3
家屋 番号 293 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 80.32 平方メートル
2 階 52.58 平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第33号
令和8年3月23日受理
令和8年8月12日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 河内 剛

(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 幸手市大字天神島字丸曲輪

地 番 293 番 3

地 目 宅地

地 積 302.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字天神島字丸曲輪 293 番地 3

家屋 番号 293 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 80.32 平方メートル
2 階 52.58 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ (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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、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	「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	☒ 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 種類: ☐ ある 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 として使用している。 ☒ 「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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

(2枚目)

その他の事項

■物件1 関係

- 1 356番2及び347番2の各土地は、登記上の所有名義を北葛飾郡幸手町（現・幸手市）とする。現況は公衆用道路である。
- 2 294番1との境界付近のブロック塀は、実際の敷地境界線から約60cm内側に後退して設置されている。

■物件2 関係

- 1 リビング・ダイニング上部が吹抜となっている。
- 2 2階洋室D及び2階吹抜部分の壁に、ひび割れが数か所認められた。Cによれば、東日本大震災の際に生じたものとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(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	■全部 □	
占有者	■債務者 □	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ () □ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期	平成22年9月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者()
	借主	■占有者 □その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
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

(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ ()) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成22年9月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 私の子であるCと、本件建物の所有者（債務者B）との婚姻に伴い、両名が生活するための住宅を建てる目的で、私の土地を分筆して債務者Bに提供しました。地代の定めはなく、債務者Bには、無償で使用させています。Cからも何ももらっていません。 なお、本件土地の固定資産税は私が支払っています。 3 本件土地と、これに隣接する私所有の293番1の土地との境界には境界標が設置されていますが、境界上には塀その他の仕切りはありません。本件土地から車両で公道へ出入りするためには、本件土地と293番1の土地との境界を越えて両土地の一部を通行し、両土地にまたがって設けられている一つの出入口を使用する必要があります（写真⑥参照）。Cは私の子であるため、これまでは、公道へ出入りするための通路及び出入口を共用してきました。本件土地及び本件建物が第三者に売却された場合には、境界部分への塀の設置や、出入口を分ける工事が必要になると考えています。 4 近隣との関係は、問題ありません。
■ C (物件2占有者)	1 私は、本件建物に居住しています。本件建物には、私の他に私の3人の子が住んでいます。本件建物の所有者（債務者B）とは、令和8年4月に離婚しており、債務者Bは本件建物に住んでいません。現在、債務者Bとは連絡を取っていません。 2 債務者Bに対して、本件建物の賃料や使用料などは、これまで一度も支払ったことはありません。無償で使用しています。 3 Bと離婚後、電気及び水道の契約名義は、すべて私の名義に変更しています。これらの料金も私が継続して支払っています。 なお、本件建物はオール電化仕様となっています。 4 2階にある子供部屋（洋室D）とリビングの吹き抜け部分の壁に、東日本大震災の際に発生したひび割れがあります。生活に支障はありませんので、補修はせずそのままにしています。 5 本件建物は平成22年築ですが、建築してから現在まで、外壁塗装やバルコニーの防水工事などのメンテナンスは一切行っていません。本件建物玄関付近の芝刈りなどはAにやってもらっています。 6 ペットは飼っていません。本件建物に水漏れ、雨漏り等の不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

執行官の意見

- 1 各目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の郵便受け付近の表札には、占有者の姓が表示されていた。
- 3 本件土地は、本件建物の敷地として使用されており、本件建物は、Cの居宅として使用されていた。令和8年6月17日の調査時には、C及びその親である本件土地の所有者Aが在宅し、関係人の陳述に記載のとおり述べた。
- 4 債務者Bに対して、本件土地・建物についての占有関係の照会書を発送したが、現在まで回答はない。
- 5 債務者Bの回答はないものの、関係人の陳述等を総合すると、債務者Bの本件土地の占有権原及びCの本件建物の占有権原については、いずれも使用借権に基づくものと思料する。

以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

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

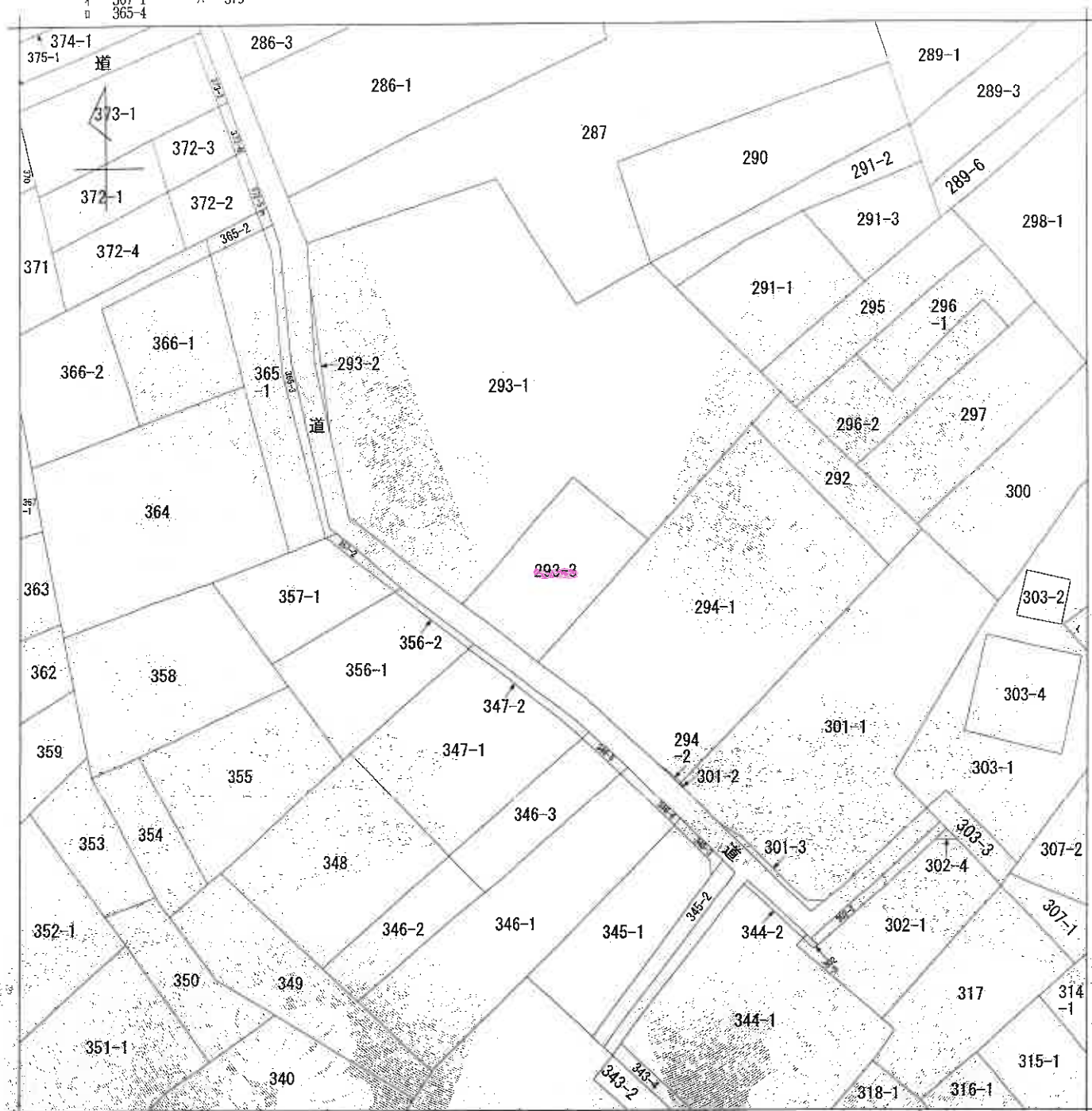
(7枚目)

(調査経過用)

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17日(金) 11:30-11:45	物件所在地	物件特定、占有確認、外観写真撮影、本件土地所有者Aから聴取、連絡文書を投函
令和8年5月25日(月) 17:00-17:15	幸手市役所	債務者の戸籍謄本及び戸籍附票を取得
令和8年6月17日(水) 13:00-14:10	物件所在地	物件調査、占有確認、内部調査実施、本件土地所有者A及びCから聴取、写真撮影(評価人同行)
令和8年6月19日(金)	執務室	債務者に照会書郵送
令和8年7月30日(木)	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
☐ 令和 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。
☐ 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
(8枚目)



(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

大字天神島

請求部	所在	幸手市大字天神島字丸曲輪				地番	293番3			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年1月29日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M27208

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成21年10月9日

9119506

地積測量図

地番 293-1、-3

土地の所在 幸手市大字天神島字丸曲輪

座標求積表

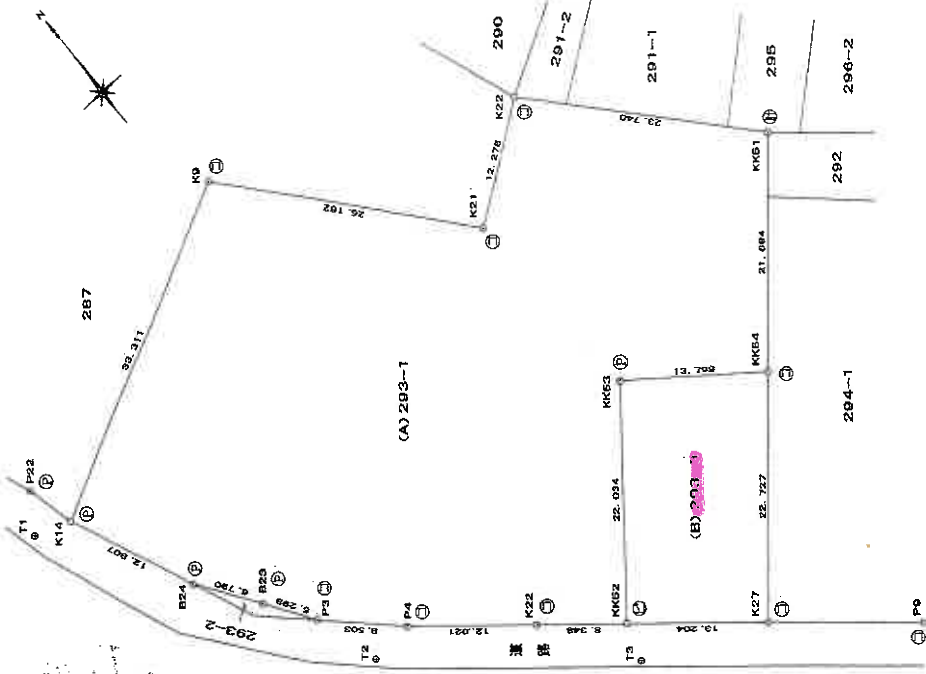
地番	点名	(A)293-1	座標	X	Y	辺長
K9				6892.883	-9084.819	
K14				6897.951	-9084.407	33.311
K24				6895.910	-9079.360	12.807
K26				6890.231	-9078.489	6.760
P3				6846.820	-9072.864	6.298
P4				6839.914	-9066.437	6.803
K22				6832.263	-9057.185	12.021
KK52				6826.941	-9050.793	6.346
KK53				6844.213	-9037.051	22.034
KK54				6835.045	-9028.988	13.799
KK51				6882.808	-9013.085	21.684
K22				6870.285	-9027.951	23.740
K21				6862.973	-9037.847	12.279
K9				6892.883	-9084.819	26.162
		積算面積		4213.478357		
		測量面積		2106.7391785		
		地積		2106.73		㎡

地番	点名	(B)293-2	座標	X	Y	辺長
KK53				6844.213	-9037.051	
KK52				6825.941	-9050.733	22.034
K27				6818.824	-9040.980	13.204
KK54				6835.045	-9028.988	22.727
KK53				6844.213	-9037.051	13.799
		積算面積		604.009099		
		測量面積		302.0048445		
		地積		302.00		㎡

(恒久的地物)座標一覧表

点名	X	Y	備考
T1	6886.845	-8087.775	トラバース線
T2	6899.438	-8070.632	トラバース線
T3	6823.457	-8051.950	トラバース線
P9	6809.101	-8029.442	市コンクリート杭
P22	6872.032	-8085.481	市金属プレート

⑨は測量点 (KK51)



測地系	日本測地系
座標系	区系

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石垣	②	金属杭	③	金属杭
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭
⑦	ガラスブロック	⑧	金属杭	⑨	測量点

作成者

(平成21年9月23日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/500

(本図は原本を70%に縮小)

(10枚目)

登記官

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29日

さいたま地方事務所久喜支所

地図整理番号：M27209

登記年月日：平成22年9月27日

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29日 さいたま市国土交通局 公庫文庫

(11枚目)

登記証

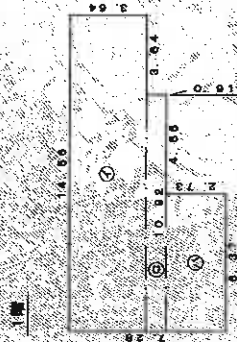
(○は写真撮影位置を示す。)
(本図は原本を70%に縮小)

建築物図面図

家屋番号 293番3

建築物の所在 幸手市大字天神島字丸曲輪293番地3

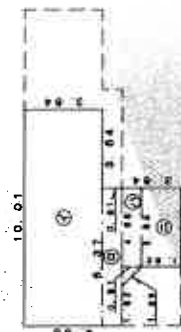
各階平面図



床面積	
①	52.9984
②	6.9572
③	17.3901
計	80.3257

床面積 80.32 m²

2階



床面積	
①	38.4204
②	6.7991
③	3.72245
計	52.94205

床面積 52.94 m²

作成者

平成22年9月14日作成

縮尺 1/250

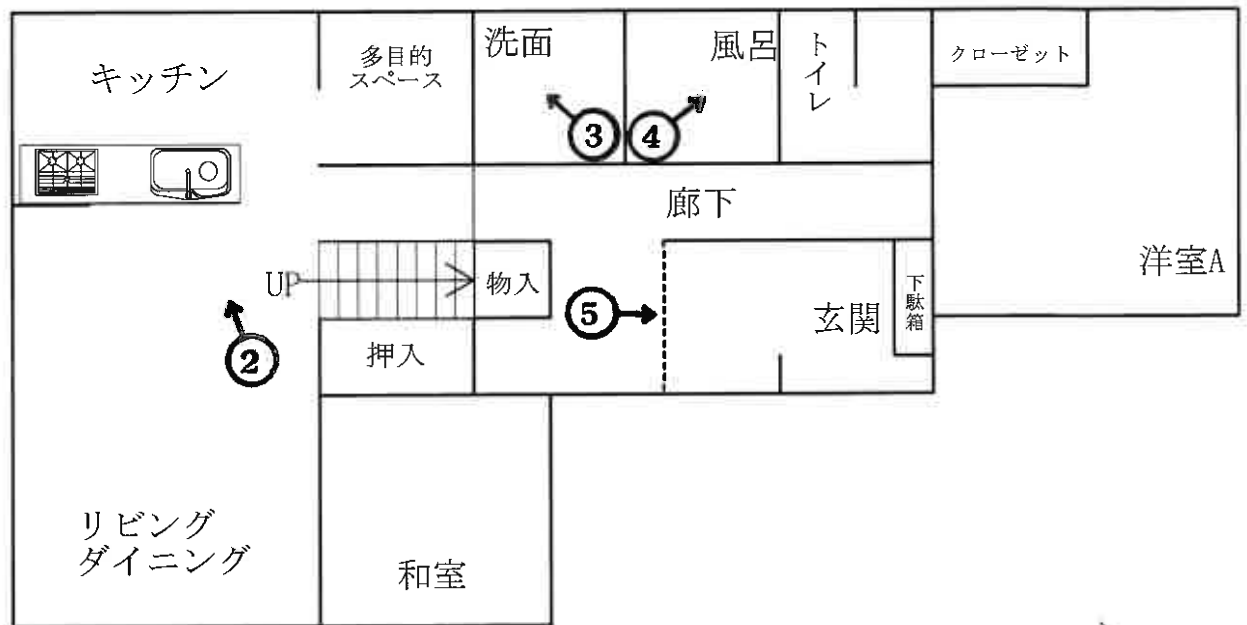
申請人

縮尺 1/500

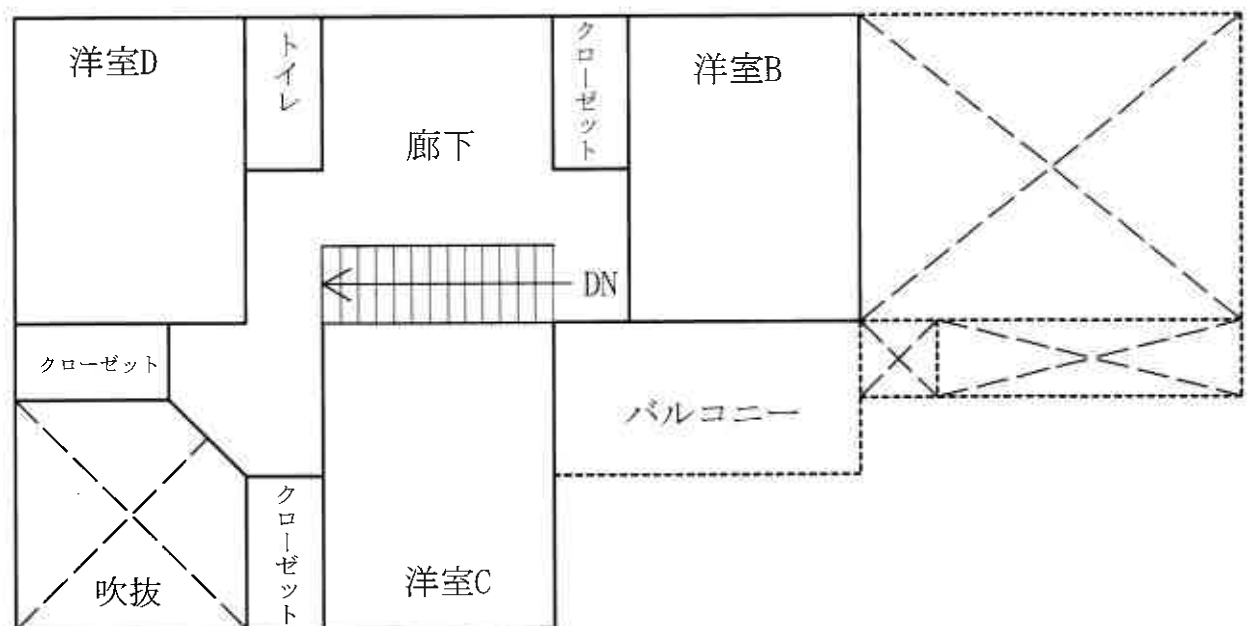
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



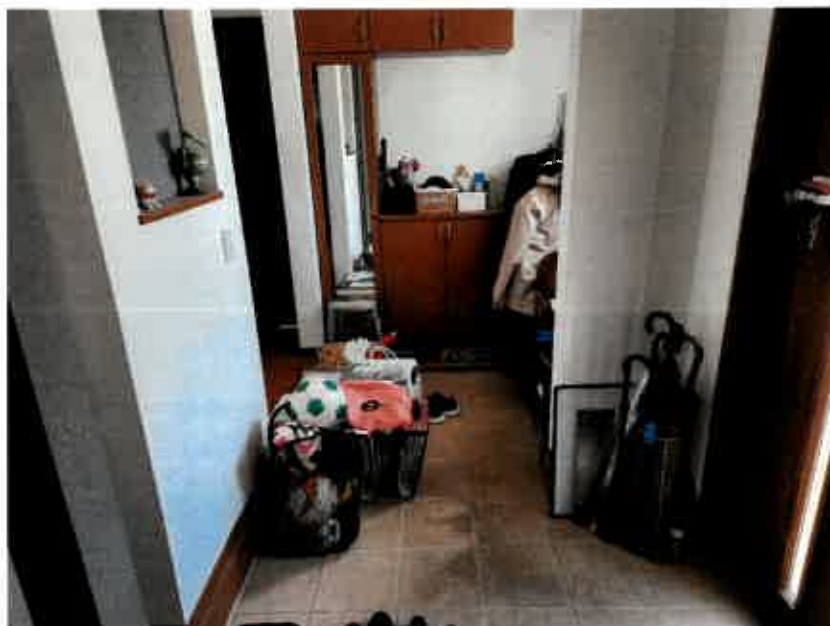
②



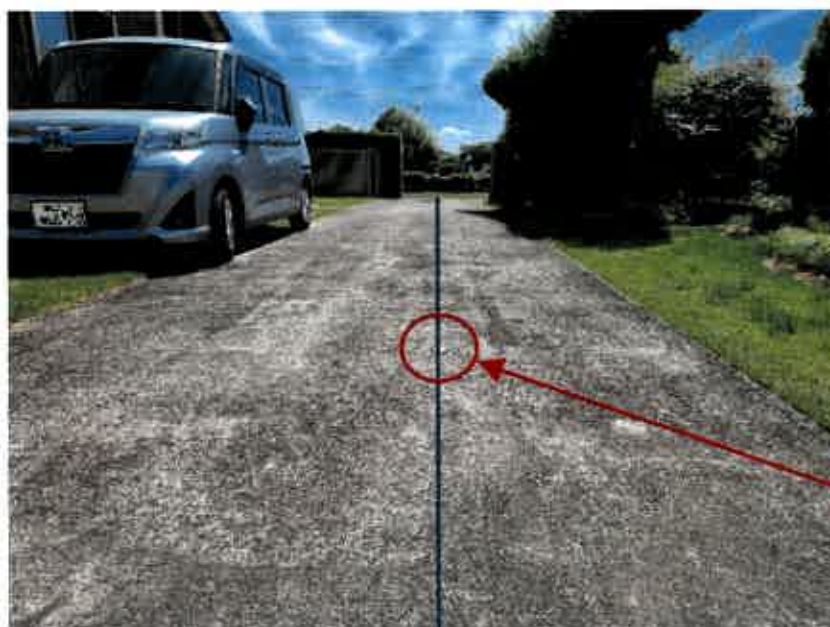
③



④



⑤



⑥

境界標

物件1 ← → 2 9 3 番1 の土地
(1 4 枚目)

※青線は、境界概略線
である。

令和 8 年（ケ）第 33 号
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 8 月 13 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 所 在 幸手市大字天神島字丸曲輪
地 番 2 9 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 0 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字天神島字丸曲輪 2 9 3 番地 3
家屋 番号 2 9 3 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 3 2 平方メートル
2 階 5 2 . 5 8 平方メートル

所有者 B



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 6 7 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 2 3 0, 0 0 0 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 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 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		
	な し		

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	東武日光線「幸手」駅の南東方約1,650m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農地と農家住宅が混在する地域である。	
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
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	302.00㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	南西約4.04m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	本件土地は都市計画法第34条12号の開発許可により開発された土地である。当該許可は属人性のある許可であるが、用途変更の手続きにより、買受人等第三者の利用及び建物の建替えは可能である。開発行為に関する工事完了後5年以上経過していることがわかる書類（開発登録簿の写し等）及び生活の困窮その生活環境の著しい変化のわかる書類（競売開始が記載された登記事項証明書等）の添付により、本件土地上建物が築後20年を経過する前においても用途変更の手続きは可能である。 本件土地上建物所有者の土地占有権原は使用借権である。 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

本件土地にはネットフェンス、塀、生垣等の工作物が存する。本件土地の入口通路は北西ないし北東隣地293番1の土地と共同の入口通路となっており、門扉は両土地をまたがって開閉するように設置されている。本件土地を単独で利用する場合にはこれら工作物の一部を撤去又は改築する必要があるものと思料される。また、同隣地との境界杭は存するが、塀やフェンス等で区切られてはいない。なお、同隣地は本件土地所有者が所有して居住している。

本件土地と南東側隣地294番1の土地との境界付近のブロック塀は約0.6m本件土地側に後退して設置されている。同隣地の生垣が本件土地に越境している。

接面道路の舗装された部分の幅は約3.5mである。

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）：平成22年9月5日新築 経 過 年 数：約16年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 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、畳、その他 設 備：オール電化、給排水等 その他：特になし ※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	普通
建物の利用状況	所有者の元妻とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件建物占有者の占有権原は使用借権である。 本件建物2階及び吹抜部分の壁にひび割れが見られる。建物占有者によれば、東日本大震災の際に生じたものであるとのことである。

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	17,600	1.00	302.00	0.80	4,250,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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 幸手-5

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100.0 \times 100/103 \div 17,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件が優る。

イ 個別格差：特になし

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度、塀等の撤去及び新設の必要性等を考慮

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	160,000	132.90	0.27	5,740,000

ウ 現価率：

経過年数約16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・前記特記事項等も考慮)-20%
 (計算式) $8/(16+8) \times (1-0.2)$

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、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	4,250,000	0.20	場所的利益	850,000

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	4,250,000	-850,000		0.7	0.7	1,670,000
2	5,740,000	+850,000	1.0	0.7	0.7	3,230,000
一括価格 (合計)						4,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本件土地の一部が隣地と共同利用の状態となっていること等を考慮した。

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。

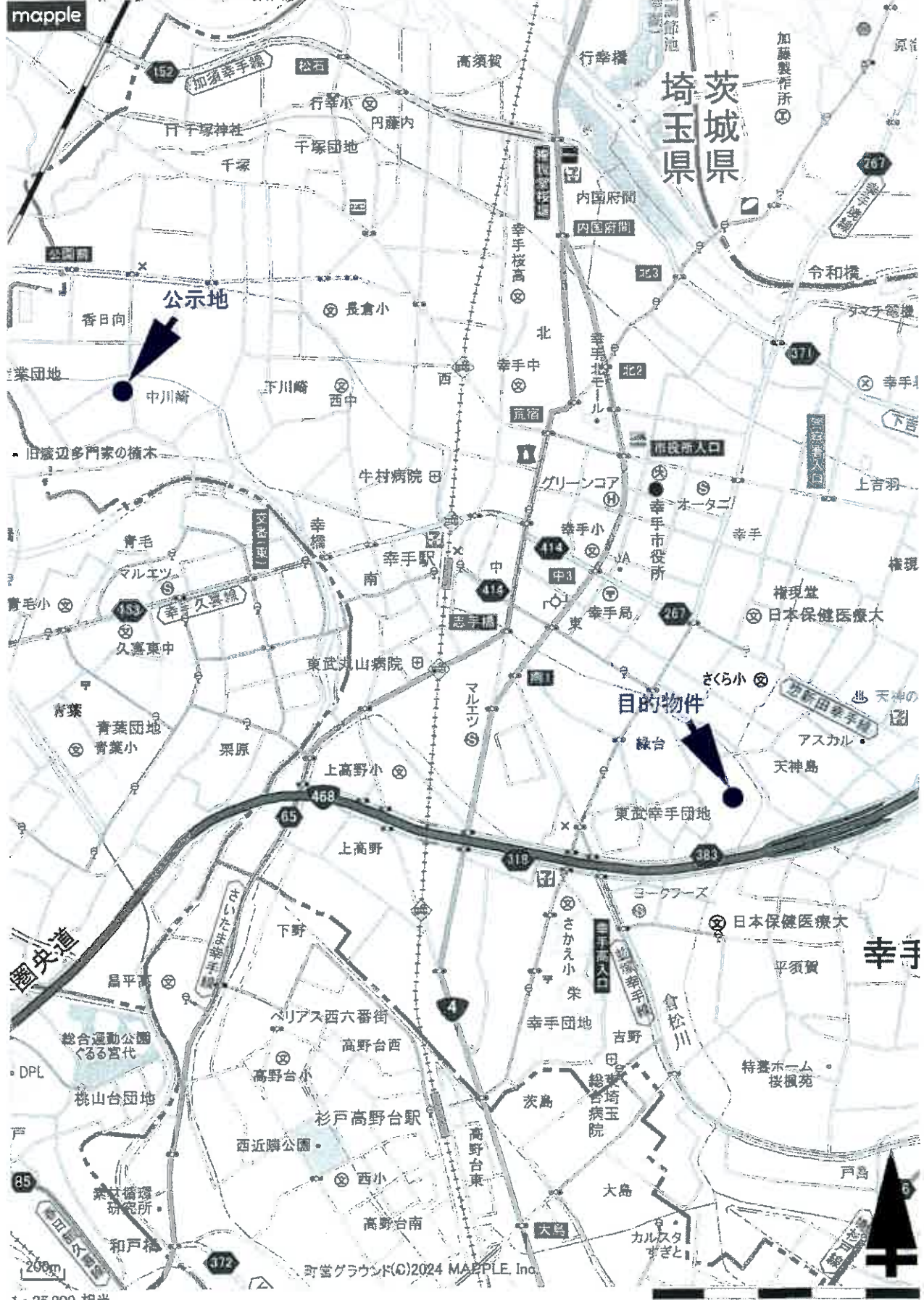
第6 参考価格資料

地価公示価格（ 幸手-5 ）
所 在 ： 幸手市大字中川崎字屋敷前251番2外
価 格 ： 18,300円/㎡
位 置 ： 東武日光線「幸手」駅約2,100m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地 積 ： 499㎡
供給処理施設 ： 水道
接 面 道 路 ： 東6.0m市道
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、一般住宅、農地等が見られる住宅地域

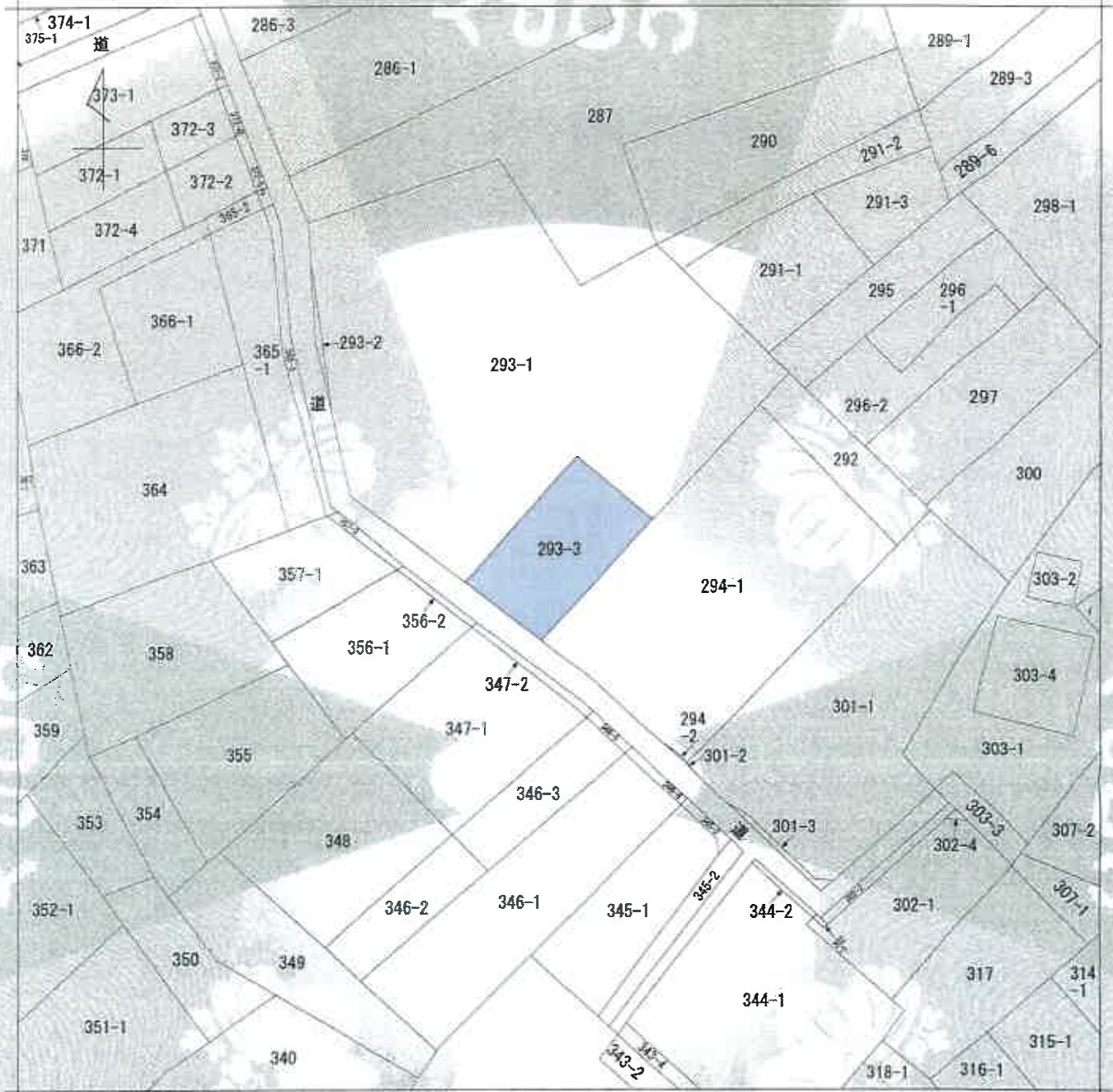
第7 附属資料

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

埼玉県幸手市南1丁目 付近



307-1
365-4
379



(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
大字天神島

請求部	所 在	幸手市大字天神島字丸曲輪				地 番	293番3			
出 力 縮 尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					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。

令和8年1月29日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M27208

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年10月9日

9119506

地積測量図

203-1、-3

土地の所在
香手市大字天神島字丸曲輪

座標求積表

地番	CA3 203-1	X	Y	面積
10	8082 889	-8084 819	83, 211	
11	8087 881	-8084 407	12, 097	
12	8086 010	-8079 800	6, 790	
13	8086 221	-8078 448	6, 888	
14	8086 430	-8072 864	8, 003	
15	8089 814	-8066 437	13, 021	
16	8082 203	-8067 188	8, 348	
17	8089 841	-8060 739	32, 782	
18	8044 213	-8057 053	21, 564	
19	8035 988	-8058 900	35, 740	
20	8032 098	-8012 088	56, 276	
21	8070 208	-8037 941	25, 192	
22	8025 478	-8037 847	25, 192	
23	8027 883	-8034 819	25, 192	
24	8218 47887			
25	8106 7391788			

地番	CA3 203-3	X	Y	面積
26	8046 813	-8037 023	38, 134	
27	8036 941	-8030 732	18, 262	
28	8018 884	-8020 890	38, 287	
29	8038 682	-8026 487	12, 749	
30	8044 213	-8019 091	304, 0381008	
31			304, 0381008	
32			208, 00	

(恒久的地物) 座標一覽表

点番	X	Y	備考
1	8088 845	-8087 778	トナリノ
2	8080 430	-8070 833	トナリノ
3	8082 407	-8081 880	トナリノ
4	8008 101	-8028 448	市道線(トナリノ)
5	8072 032	-8043 481	市道線(トナリノ)

計測者：田中 三郎

測地系	日本測地系
投影系	区画

申請人

縮尺 1/500

平成21年10月22日

作成者

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和8年1月29日

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29日 さいたま地方方法務局久喜支局

建各階平面圖

建築物の所在	茨城県大子町大字天神島字丸曲樋293番地3
--------	-----------------------



床面積



求謝價 0.2, 0.0 分

