

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 6年 4月16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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16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 | 加須市南篠崎字北 |
| | 地 番 | 962番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市南篠崎字北 962番地8 |
| | 家屋 番号 | 962番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.90平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 石 田 智 江

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 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 | 加須市南篠崎字北 |
| | 地 番 | 962番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市南篠崎字北 962番地8 |
| | 家屋 番号 | 962番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.90平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和5年(ケ)第 227号
令和5年11月20日受理
令和5年12月26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 加須市南篠崎字北
地 番 962番8
地 目 宅地
地 積 309.92平方メートル
- 2 所 在 加須市南篠崎字北 962番地8
家屋 番号 962番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 59.90平方メートル
2階 51.34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)													
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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"/> 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	2階西角洋室のゲージの中で、ウサギが1羽死んでいた。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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 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

- 本件土地（物件1）について
 - 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
 - 2 本件土地に接面する地番962番1の土地は、加須市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
 - 1 郵便受けに債務者兼所有者宛の郵便物が存在した。
 - 2 執行官が臨場の際、郵便受けに入れた書面が、次に臨場したときにはなくなっていた。
 - 3 近隣住民によると、債務者兼所有者は「昼間は、仕事に行っていると思います。」とのことであった。
 - 4 以上の状況等により、本件建物の占有者及び占有状況について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
5年11月21日(火) 13:00-13:05	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
5年11月30日(木) 8:50-8:53	同上	不在, 通知書差し置き
5年12月5日(火) 16:30-16:35	法務局(久喜支局)	全部事項証明書交付申請
5年12月7日(木) 11:50-11:53	目的物件所在地	不在, 通告書差し置き
5年12月25日(月) 14:55-15:25	同上	不在, 解錠により物件立入調査(評価人同行), 写真撮影, 近隣住民に面談
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12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"/></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



-18118.478 (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、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(touhoku/aiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



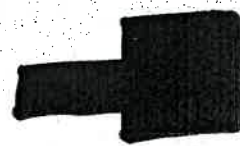
A 南篠崎
 B 大字南篠崎
 C 大字南篠崎

請求部	所在	加須市南篠崎字北			地番	962番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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40年2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。

A3判をA4判に縮小

令和5年10月13日
 さいたま地方法務局久喜支局
 登記官



登記年月日：平成30年12月21日

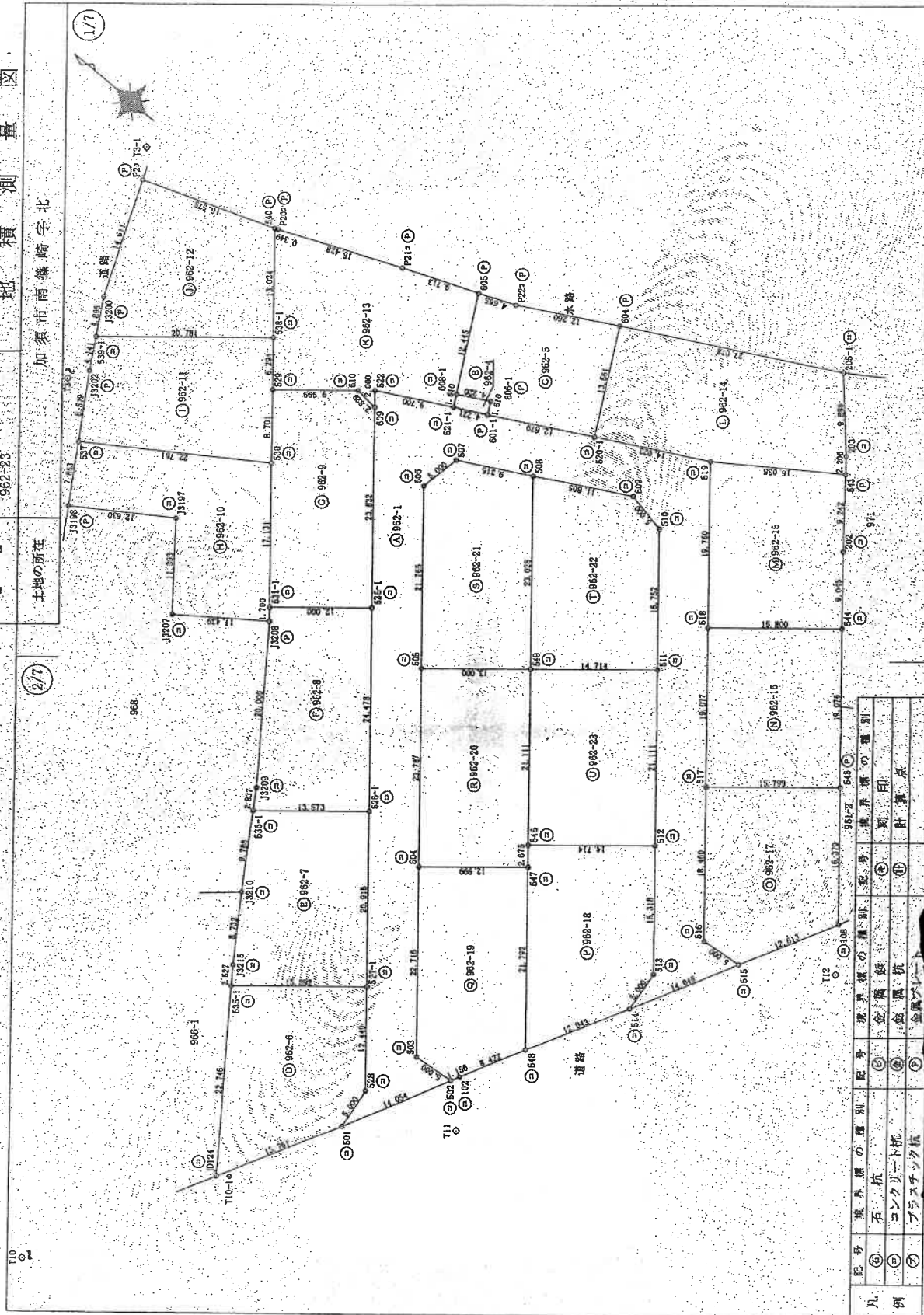
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年10月13日
さいたま地方支務局久喜支局

登記官

(7 封筒)

地積測量図

地番 962-1, 962-4ないし
962-23
土地の所在 加須市南篠崎字北



凡例	記号	境界線の種別	配号	境界線の種別	配号	境界線の種別	配号
石杭	⊙	金属板	⊙	刻印	⊙	計算点	⊙
コンクリート杭	⊙	金属板	⊙	刻印	⊙	計算点	⊙
プラスチック杭	⊙	金属板	⊙	刻印	⊙	計算点	⊙
金属プレート	⊙	金属板	⊙	刻印	⊙	計算点	⊙

作成者 [Redacted] 平成30年12月14日作成
(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人 [Redacted] 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5年10月18日

さいたま地方支務局 登記官

登記官

（封印）

地積測量図

加須市南篠崎字北

地番 962-1、962-4の1
962-23

土地の所在

3/7

地番 962-6

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2024	1.625	1.878	-38.962860
501	-5.541	18.916	-104.918272
528	-4.897	20.893	126.866273
517-1	3.072	30.388	613.013124
53F-1	15.203	20.125	-29.120976
併面積			519.580390
地積			309.941950
地積			309.94

地番 962-7

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1320	21.980	23.403	-300.704481
1321	15.718	22.152	-141.180848
535-1	15.209	20.125	-274.565375
527-1	3.072	30.388	41.092398
535-1	16.578	48.357	1105.541590
536-1	28.942	37.692	188.035184
併面積			619.802406
地積			309.902030
地積			309.90

地番 962-8

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1320	40.450	56.000	-730.912000
1328	28.495	39.968	-539.860728
539-1	26.942	37.592	-448.021455
529-1	16.578	48.357	262.321151
525-1	32.385	65.047	1824.228590
531-1	41.548	57.288	462.108370
併面積			619.869207
地積			309.923465
地積			309.92

地番 962-9

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
529	58.229	77.022	155.353374
530	52.011	70.378	-173.978418
531-1	41.548	57.288	-1168.809348
529-1	32.385	65.047	405.047609
509	47.775	83.244	1615.789995
510	60.594	83.479	872.689466
併面積			616.695739
地積			307.897693
地積			307.89

地番 962-10

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1318	67.231	50.981	-746.044313
1317	58.777	38.039	-1021.491779
1328	49.640	49.188	-803.992476
531-1	40.450	56.000	-453.162000
530	41.948	57.288	696.800978
537	52.611	70.378	2104.422856
併面積			342.185100
地積			617.648006
地積			308.824830
地積			308.82

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石杭	①	境界線	②	刻印	③	計算点
コンクリート杭	④	境界線	⑤	刻印	⑥	計算点
プラスチック杭	⑦	境界線	⑧	刻印	⑨	計算点

作成者

平成30年12月14日(作図)

(埼玉土地家屋調査士会市販)

地番 962-1

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
501	-6.541	15.916	-111.823108
502	-11.830	28.484	-46.493148
503	-6.993	47.43100	27.860
504	7.705	48.294	1357.426918
506	23.065	63.365	1653.974255
507	37.121	78.984	1850.349868
508	36.188	84.093	-773.420780
509	28.011	89.143	-1658.295428
510	17.637	94.977	-1452.043776
511	1.905	94.054	-1478.676258
512	-11.728	81.263	-1885.931513
513	-21.620	65.144	-1534.528900
514	-22.191	48.449	-559.228424
515	-28.982	60.998	-338.009530
516	-23.625	60.415	1020.288620
517	-11.704	74.510	1806.127400
518	0.615	88.076	223.402648
519	13.369	104.166	2811.920012
520-1	25.692	97.464	2286.992760
521-1	36.834	91.414	1357.589314
522	49.067	84.771	1031.630200
523	47.775	83.244	619.658712
524-1	32.385	65.047	-1886.676008
525-1	18.678	46.357	-2029.271259
527-1	3.072	30.388	-1858.862741
528	-4.897	20.893	-179.865279
併面積			2211.609183
地積			1105.804915
地積			1105.80

地番 962-4

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
521-1	40.543	89.400	-400.243800
501-1	36.834	91.414	-268.757160
500-1	27.605	92.829	415.596493
500-1	41.311	90.815	268.950100
併面積			13.939573
地積			6.792985
地積			6.79

地番 962-5

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
520-1	25.692	97.464	-486.284344
504	32.163	109.881	880.275345
222	42.937	103.530	1501.957110
505	47.250	101.751	-165.447126
508-1	41.311	90.815	-376.492305
505-1	37.603	92.829	-416.555433
501-1	36.834	91.414	-1058.802544
併面積			447.010033
地積			223.505965
地積			223.50

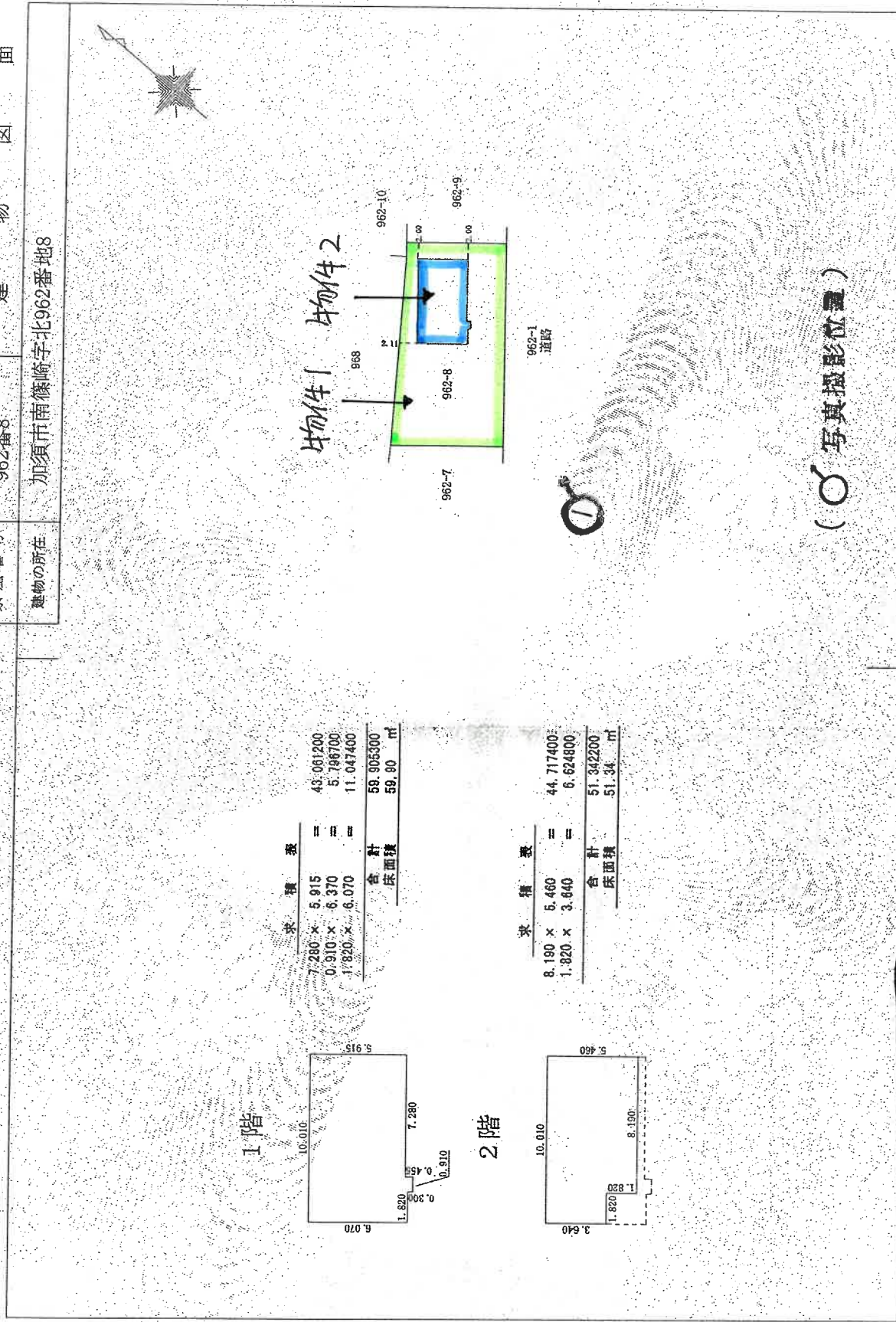
縮尺

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年2月25日

各階平面図 建物図面

家屋番号 962番8
建物の所在 加須市南篠崎字北962番地8



求積表

7.280 × 5.915	=	43.061200
0.910 × 6.370	=	5.798700
1.820 × 6.070	=	11.047400
合計		59.905300
床面積		59.90 m ²

求積表

8.190 × 5.460	=	44.717400
1.820 × 3.640	=	6.624800
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

縮尺 1/250

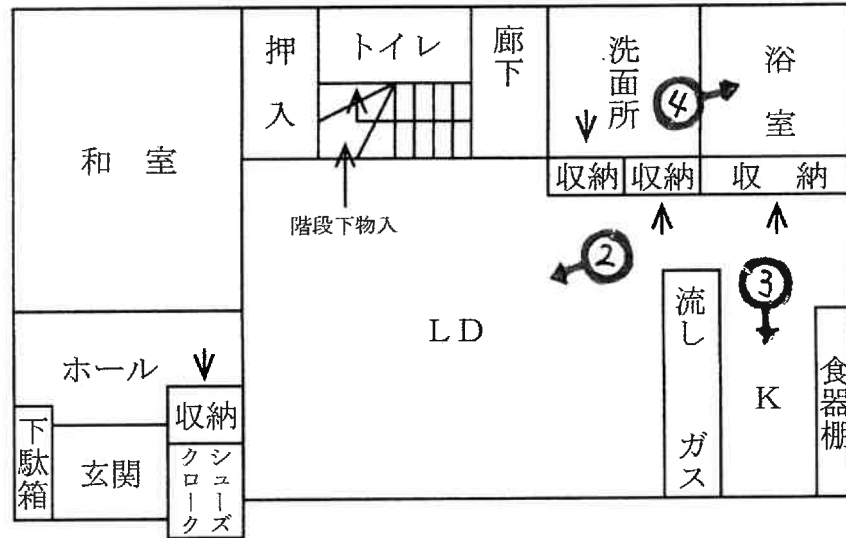
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年10月13日 さいたま地方裁判所 登記官

(印)

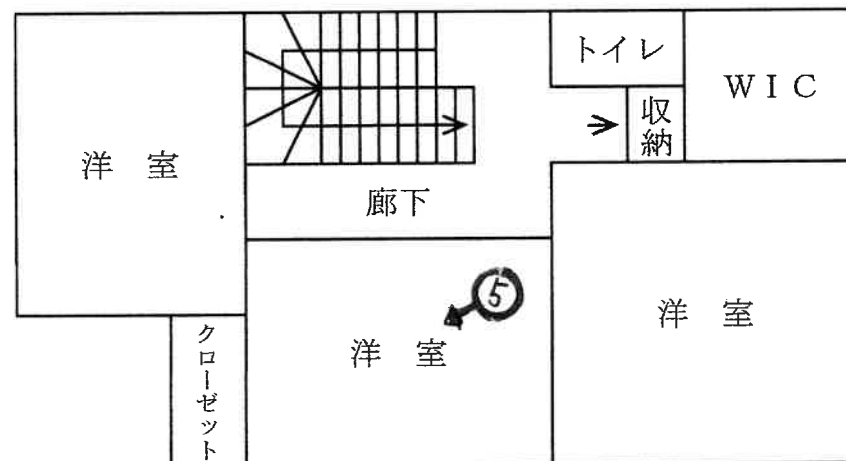
建物見取図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5

令和5年(ケ)第227号
令和5年12月25日 現地調査
令和5年12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
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加須市南篠崎字北 |
| | 地 番 | 962番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市南篠崎字北 962番地8 |
| | 家屋 番号 | 962番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.90平方メートル
2階 51.34平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金15,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,980,000円
物件2（建物）	金12,100,000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 番 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 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		
	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	東武伊勢崎線「花崎」駅の北方約1,400m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が整然と建ち並ぶ市街化調整区域の住宅地域	
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% 200% なし 都市計画法34条11号区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	309.92㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 埋蔵文化財包蔵地内
接面道路の状況	南東約6m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	<p>1. 物件1土地は平成30年6月に開発許可（平成30年11月変更許可）を受けた分譲地の一区画である。加須市担当課によれば、物件1土地について区画・形質の変更なく、切土・盛土がなければ、適合証明書に基づいて専用住宅1棟の建て替えは可能とのことである。</p> <p>2. 開発登録簿の土地利用計画平面図によれば物件1土地は浄化槽を通じて前面側溝へ排水する計画となっており、現況も物件1土地上に浄化槽の蓋が設置されていることを確認した。加須市担当課によれば専用住宅1棟の建て替えに当たっても、占用許可を取ることによって物件1土地の前面側溝への排水は可能とのことである。</p>	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和1年5月7日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 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：電気、ガス、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	所有者が居宅として利用している。
特記事項	2階西角洋室のゲージの中で、ウサギが1羽死んでいた。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,100	1.00	309.92	0.95	5,330,000

※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）

基準地 加須-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,700\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/98 & \approx & 18,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近条件等が劣る。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	111.24	0.76	13,530,000

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(中古建物の市場性及び前記特記事項等も考慮)-5%
(計算式) $20 / (5 + 20) \times (1 - 0.05)$

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	5,330,000	0.30	法定地上権	1,600,000

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	5,330,000	-1,600,000		1.0	0.8	2,980,000
2	13,530,000	+1,600,000	1.0	1.0	0.8	12,100,000
一括価格 (合計)						15,080,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

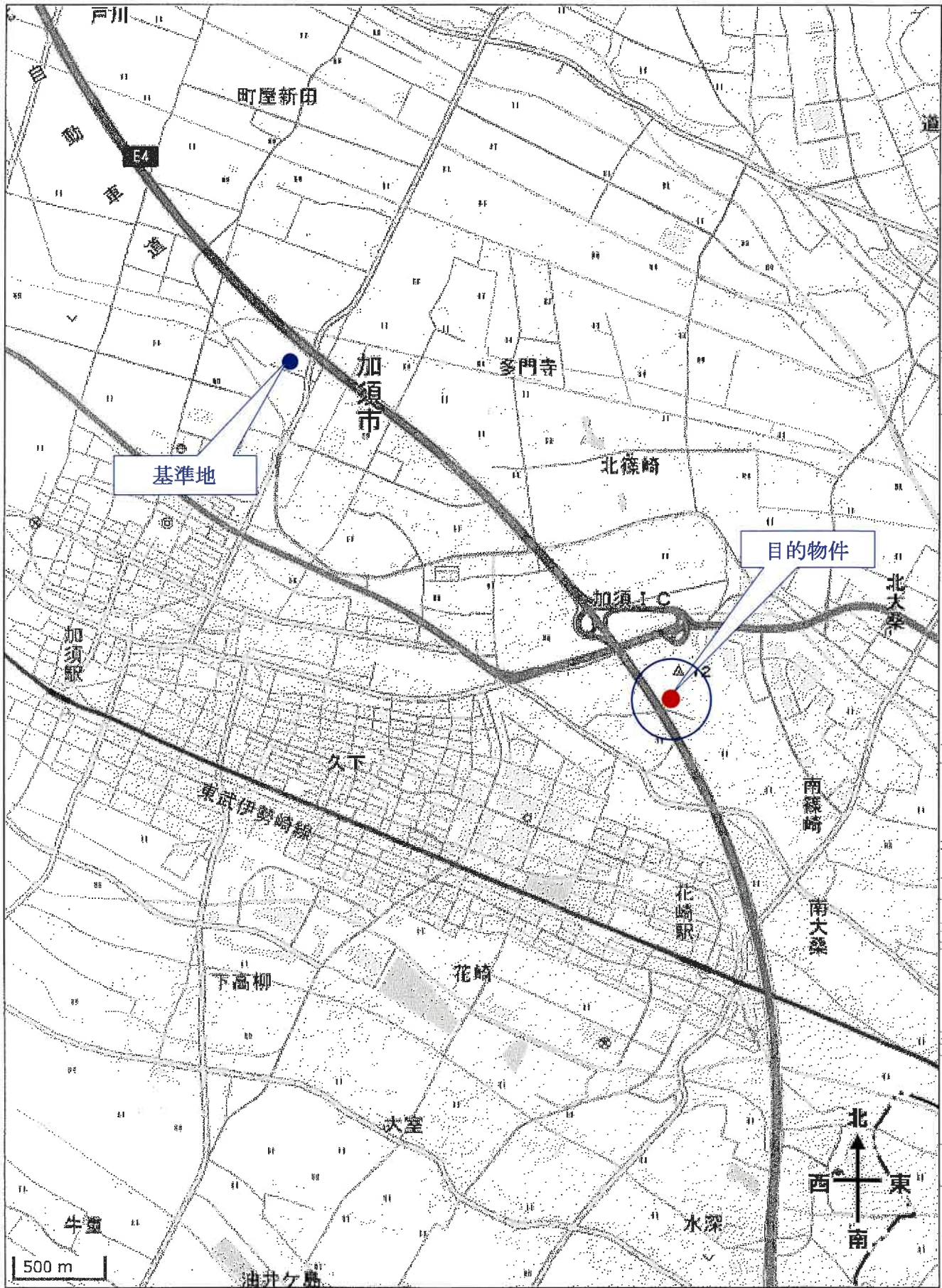
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（加須-11）
所在：加須市上三俣字中通1363番1
価格：17,700円/m²
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約2,600m（道路距離）
価格時点：令和5年7月1日
地積：470m²
供給処理施設：水道
接面道路：南西6.0m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農地の中に一般住宅、農家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 建物図面・各階平面図写

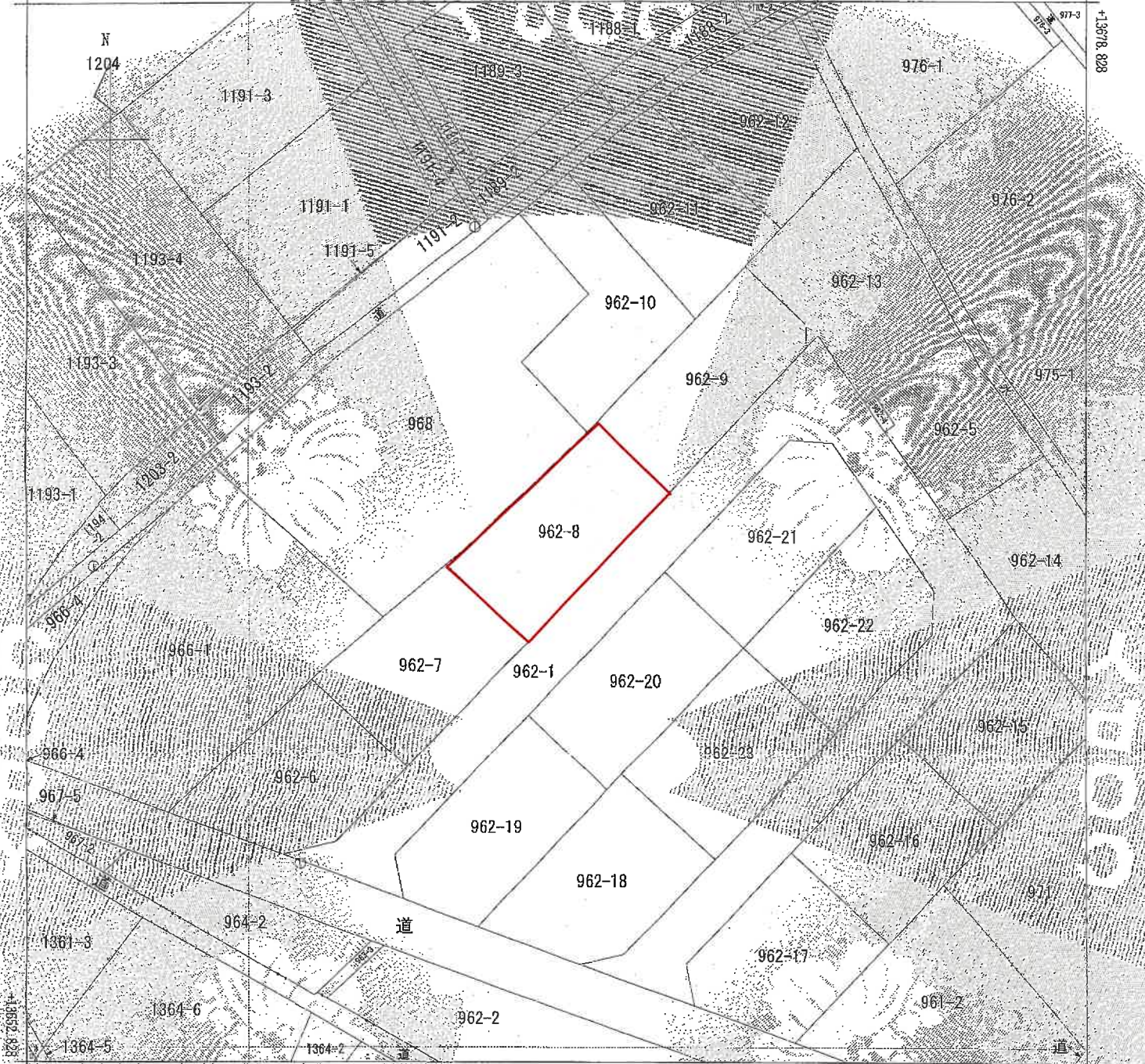


地理院地図(国土地理院)
を加工して作成

1 1189-4 1364-4
2 1361-6 1368-1

(基準種別：図上測定)

-17993.478



(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開した座標補正ファイル (townokurifaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	加須市南後崎字北		地番	962番8	
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和40年2月	備考	備考	備考	備考	備考

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5年10月13日
さいたま地方支務局久喜支局
登記行

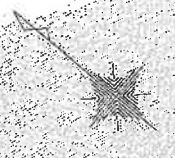
A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年2月25日

各階平面図 建物図面

家屋番号 962番8

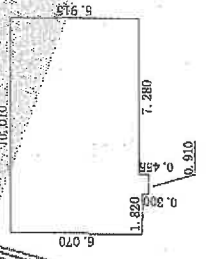
建物の所在地 那須市南條崎字北962番地8



1階

求積表

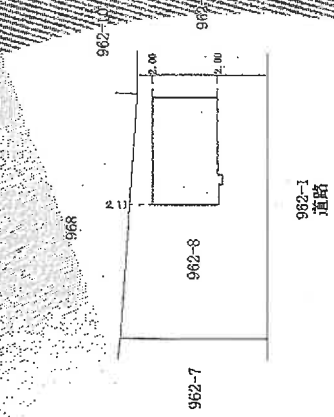
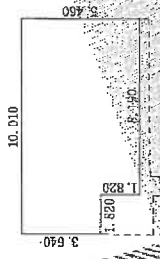
7.280 x 5.915	=	43.061200
0.910 x 6.370	=	5.796700
1.820 x 6.070	=	11.047400
合計		59.905300
床面積		59.90 m ²



2階

求積表

8.180 x 5.460	=	44.717400
1.820 x 3.640	=	6.624800
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²



作業者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
 令和5年10月13日
 さいたま地方法務局公印