

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 杉 本 光 芳

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 場 所	令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	12,781,000 10,224,800	一括	2,556,200	107,697	0
1	2,200,000				
2	1,000				
3	10,580,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番11  
地 目 宅地  
地 積 303.29平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番12  
地 目 雑種地  
地 積 4.28平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中 644番地11  
家屋 番号 644番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 48.02平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 6年 3月25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1～3】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者A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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、共用のゴミ置場として利用されている。

### 《 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 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番11  
地 目 宅地  
地 積 303.29平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番12  
地 目 雑種地  
地 積 4.28平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中 644番地11  
家屋 番号 644番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 48.02平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第 210号  
令和5年10月26日受理  
令和5年12月14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 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番11  
地 目 宅地  
地 積 303.29平方メートル  
所有者 A

2 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番12  
地 目 雑種地  
地 積 4.28平方メートル  
共有者 A  
持分9分の1

3 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中 644番地11  
家屋 番号 644番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
所有者 A





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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件2)
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
<b>建物</b>	物件3
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が異なる(□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 □ある { 種類: 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住居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	室内の床や壁に、犬の尿による腐食の痕が散見された(写真⑦参照)。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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

## その他の事項

■ 本件土地（物件1，2）について

- 1 物件1の土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 物件1の土地に接面する地番650番2の土地は、幸手市所有の畑（現況 公衆用道路）である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、支柱をコンクリートで固定したカーポート（工作物）が存在した（写真①参照）。  
なお、カーポートの屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていた。
- 4 物件2の土地は、他の共有者持分と共にゴミ置場として利用されている。
- 5 物件2の土地に接面する地番647番2の土地は、埼玉県所有の宅地（現況 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

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 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。</li><li>2 本件建物内で、犬（小型犬）を3匹飼っています。</li><li>3 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。</li><li>4 物件1の土地の境界について、近隣との間で争いはありません。</li><li>5 物件1の土地にあるカーポートは、私の物です。カーポートは、本件建物を建てた1年後くらいに作りました。</li><li>6 カーポートの屋根の上に、太陽光発電パネルを設置しました。所有権留保は付いていないと思います。</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

- 本件建物（物件3）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。

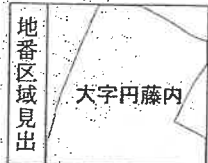
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月30日(月) 8:30-8:35	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
5年11月2日(木) 16:30-16:35	法務局(久喜支局)	全部事項証明書交付申請
5年11月9日(木) 16:10-16:15	目的物件所在地	不在, 通知書差し置き
5年12月11日(月) 14:50-15:20	同上	物件立入調査(評価人同行), 写真撮影, Aに面談
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。



( 〇 写真撮影位置 )

請求部分	所在	幸手市大字円藤内字上谷中			地番	644番11		
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。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和5年9月7日

福岡法務局

地図整理番号：M50769

登記官

(1/1)

( 7 枚目 )

A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成30年10月19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。

(さいたま市地方務局(登記課))

令和5年9月7日 福岡法務局

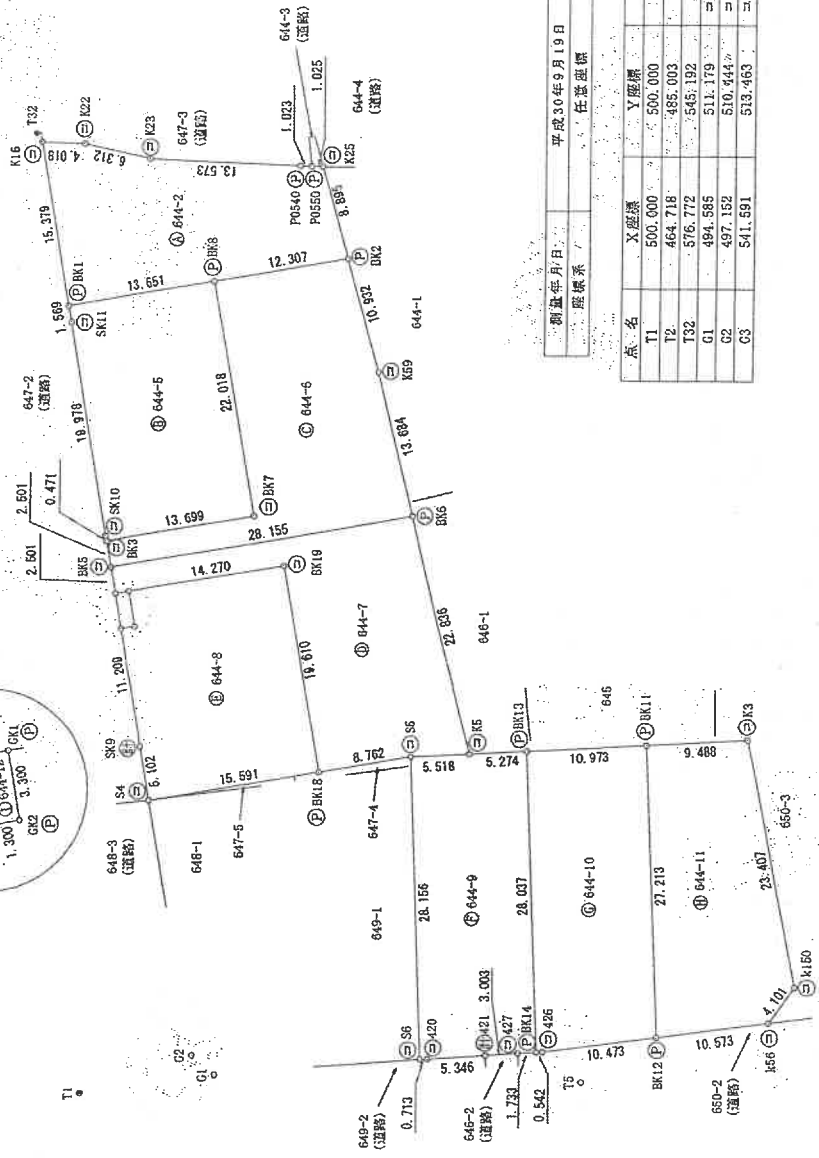
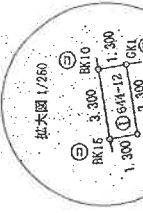
登記官

地積測量図

地番 644-2、644-5  
ないし 644-12

土地の所在 幸手市大字円藤内字上谷中

1/2



測量年月日：平成30年9月19日  
測量業：任意選定

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	金属板
T2	464.718	485.003	金属板
T3	576.772	545.192	金属板
G1	494.585	511.179	コンクリート杭
G2	497.152	510.444	コンクリート杭
G3	541.591	513.463	コンクリート杭

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⊕	杭	⊙	金属板	⊗	刻印
⊖	コンクリート杭	⊚	金属板	⊘	計算点
⊙	プラスチック杭	⊛	金属プレート		

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成30年10月15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。  
(さいたま地方法務局入事支局管轄)  
令和5年9月7日 福岡法務局

地積測量図

地番 644-2、644-5  
ないし 644-12

土地の所在 幸手市大字田藤内字上谷中

求積表

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ① 644-2 and ② 644-5.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ③ 644-6 and ④ 644-7.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑤ 644-8 and ⑥ 644-9.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑦ 644-10 and ⑧ 644-11.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑨ 644-12 and ⑩ 644-13.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑪ 644-14 and ⑫ 644-15.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑬ 644-16 and ⑭ 644-17.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑮ 644-18 and ⑯ 644-19.

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Includes sub-table ⑰ 644-20 and ⑱ 644-21.

2/2

作成者

申請人

(平成 30 年 10 月 15 日作成)

縮尺



登記年月日：平成30年12月11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。  
(さいたま地方支務局久喜支局管轄)  
令和5年9月7日 福岡支務局

登記号

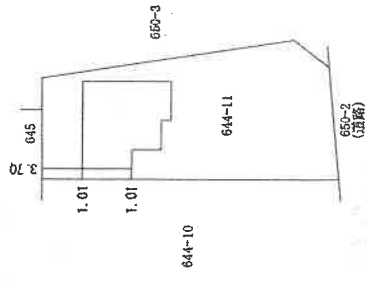
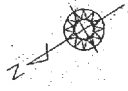
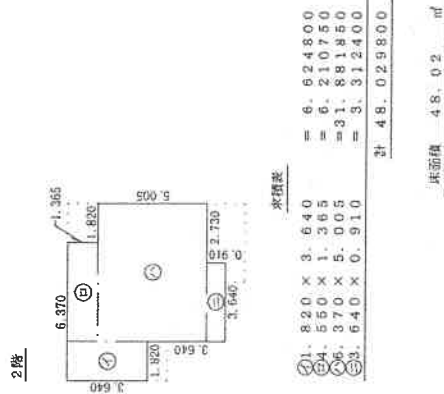
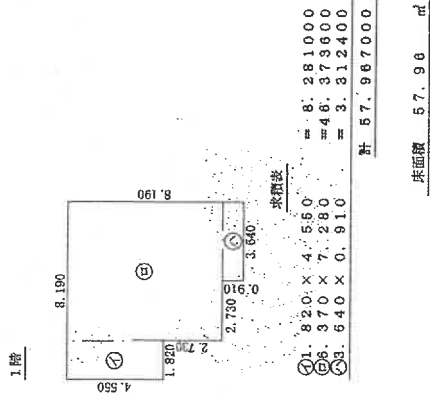
(10 枚目)

# 建物図面

家屋番号 644番11

建物の所在 幸手市大字田藤内字上谷中644番地11

# 各階平面図



作成者

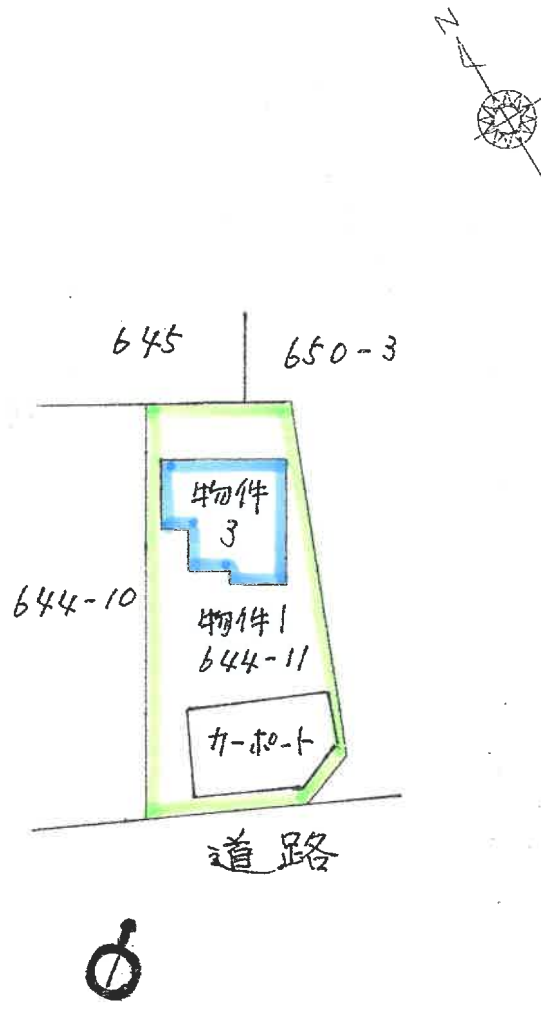
(平成30年12月5日 作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

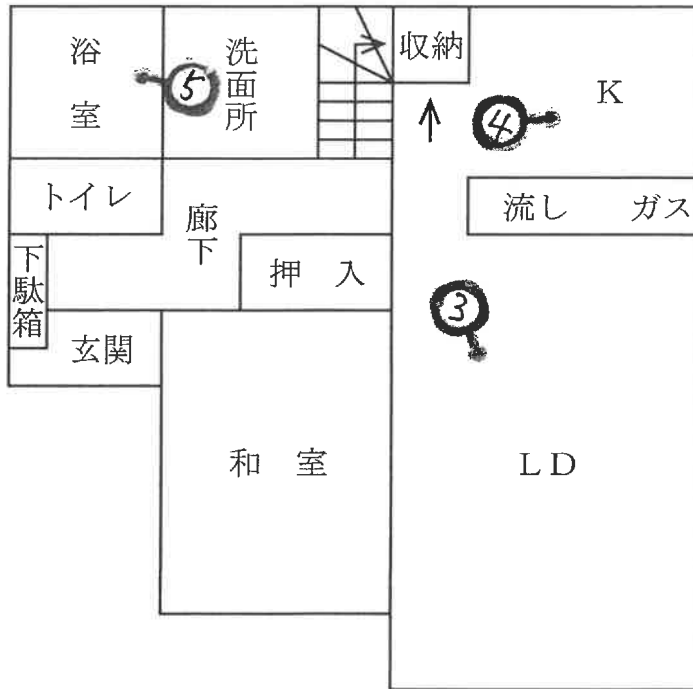


( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

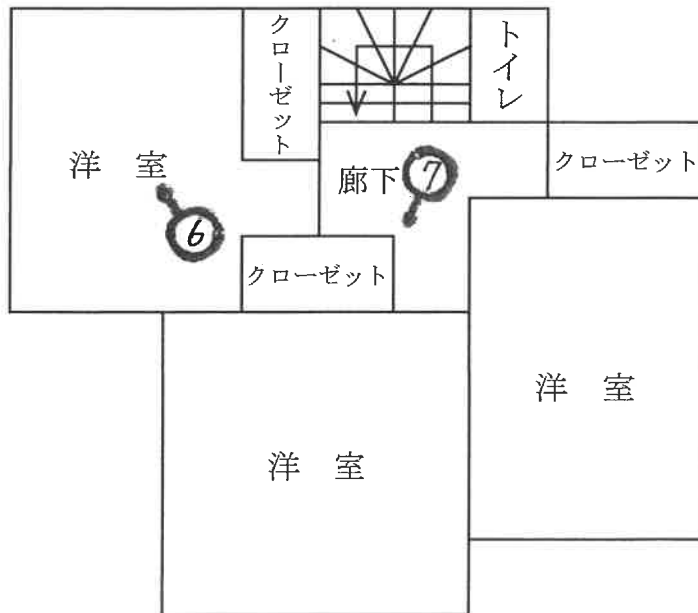
# 建物見取図

( ←○ 写真撮影位置及び方向を示す。 )

## 1 階



## 2 階





1



2



3



4



5



6



7

令和5年(ケ)第210号  
令和5年12月11日 現地調査  
令和5年12月27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 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番11  
地 目 宅地  
地 積 303.29平方メートル

所有者 A

2 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中  
地 番 644番12  
地 目 雑種地  
地 積 4.28平方メートル

共有者 A  
持分9分の1

3 所 在 幸手市大字円藤内字上谷中 644番地11  
家屋 番号 644番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 48.02平方メートル

所有者 A



4224



## 第1 評価額

一括価格	
金 12,781,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,200,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 10,580,000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1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 地 目 地 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 地 地 目 地 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	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(宅地)、物件2(雑種地)

位置・交通	東武日光線「幸手」駅北方2,300m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	農地が広がるなか一般住宅・農家住宅等が散見される市街化調整区域内の農家集落地域	
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号区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	303.29㎡(登記数量) ほぼ整形 自然堤防 ほぼ平坦 間口:約11m、奥行:約23m、中間画地
接面道路の状況	南西約4.1m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 あり 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>目的土地は、平成30年4月13日 第2900540号(面積:2519.10㎡、用途:専用住宅(分譲8棟)、画地数:8画地、法第34条第11号)により許可を得て開発された8区画の分譲地の1画地である。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。</li> <li>排水先は、開発登録簿備え付け図面によると接面する南西側の市道のU字溝に流されている。</li> <li>敷地内に段差がある。市道沿い駐車場部分より宅地部分は約0.8m高い。</li> <li>物件2は、ゴミ置場の共有持分である。</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30年10月19日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約25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、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 57.96㎡ 2階 48.02㎡ 延 105.98㎡
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 経年相応の老朽化・損耗がある。
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。</li> <li>・ペットの室内飼いあり</li> <li>・市道沿いにカーポートがあり、太陽光発電パネルが設置されている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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
1	16,000	1.05	303.29	0.90	4,590,000

※ 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)

地価公示価格(幸手-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 18,600 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99.1}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & \div & 16,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:103 交通・接近条件:102 環境条件:109 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 1.03 \times 1.02 \times 1.09 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.15 \end{array}$$

イ. 個別格差: 画地条件等を考慮した。・規模+5.0%

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2 (雑種地)

物件2はゴミ集積場用地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
2	16,000	0.05	4.28	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	161,000	105.98	0.667	11,380,000

イ. 現況延床面積: 登記数量。

ウ. 現価率:

経過年数: 約5年

経済的残存耐用年数: 約25年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮): 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年}}{(\text{経過年数: 約5年} + \text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年})} \times (1 - 0.2) \div 0.667$$

## 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	4,590,000	0.40	法定地上権	1,840,000

### 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	4,590,000	－ 1,840,000		1.00	0.80	2,200,000
2	1,000			1.00	0.80	1,000
3	11,380,000	+ 1,840,000	1.0	1.00	0.80	10,580,000
一括価格(合計)						12,781,000

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

地価公示価格	格	：(幸手-5)		
所在地	在	：埼玉県幸手市大字中川崎字屋敷前251番2外		
価	格	：18,600円/m <sup>2</sup>		
位	置	：東武日光線「幸手」駅約2100m(道路距離)		
価	格	時	点	：令和5年1月1日
地	積	：499m <sup>2</sup>		
供給処理施設	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	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 仮名一覧表

以下余白

# 地理院地図

Vector

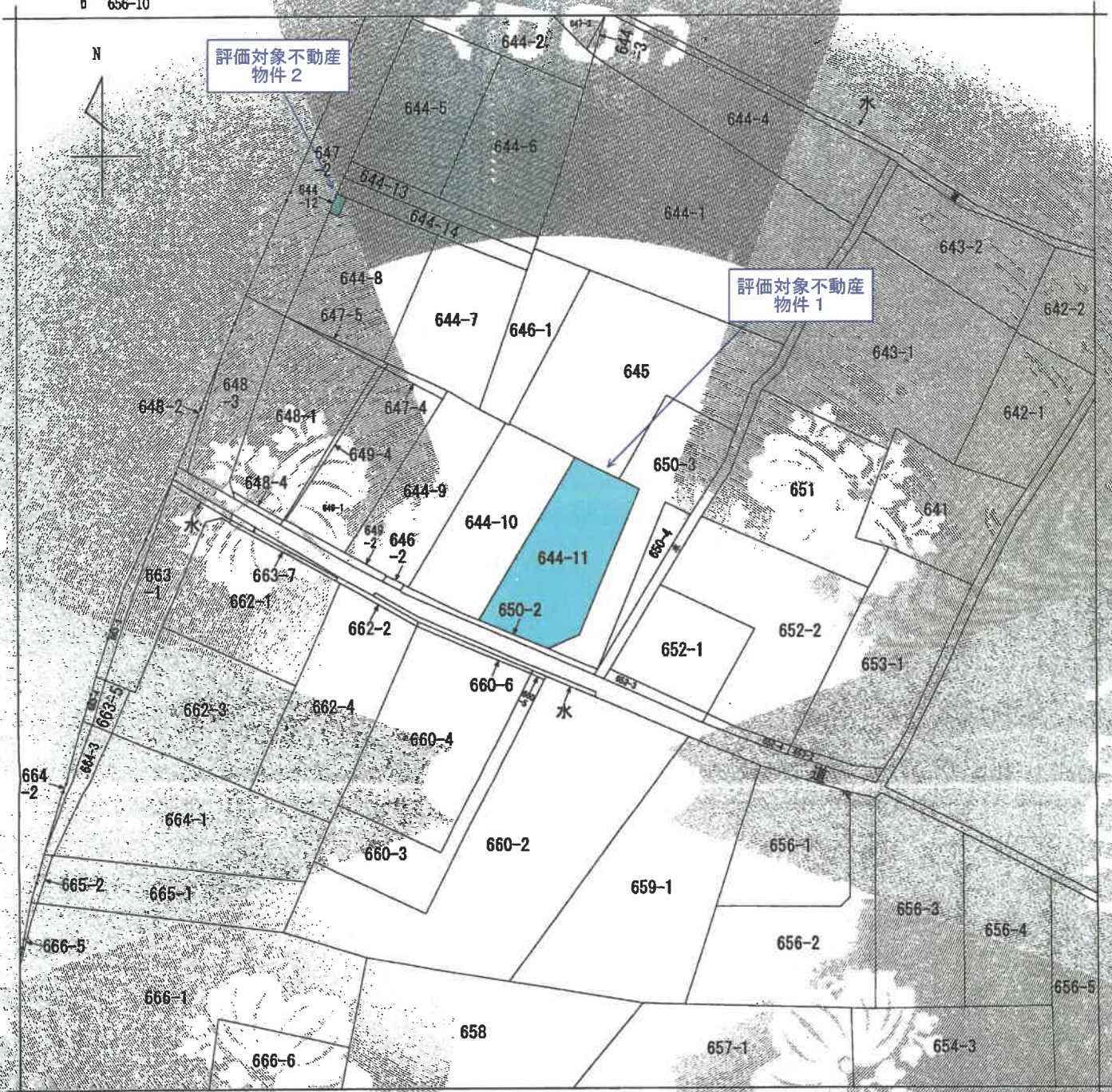




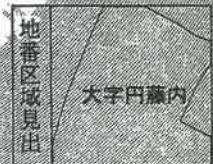
地理院地図  
Vector







(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。



請求部分	所在	幸手市大字門藤内字上谷中		地番	644番11	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(さいたま地方法律局久喜支局管轄)

令和5年9月7日

福岡法務局

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)



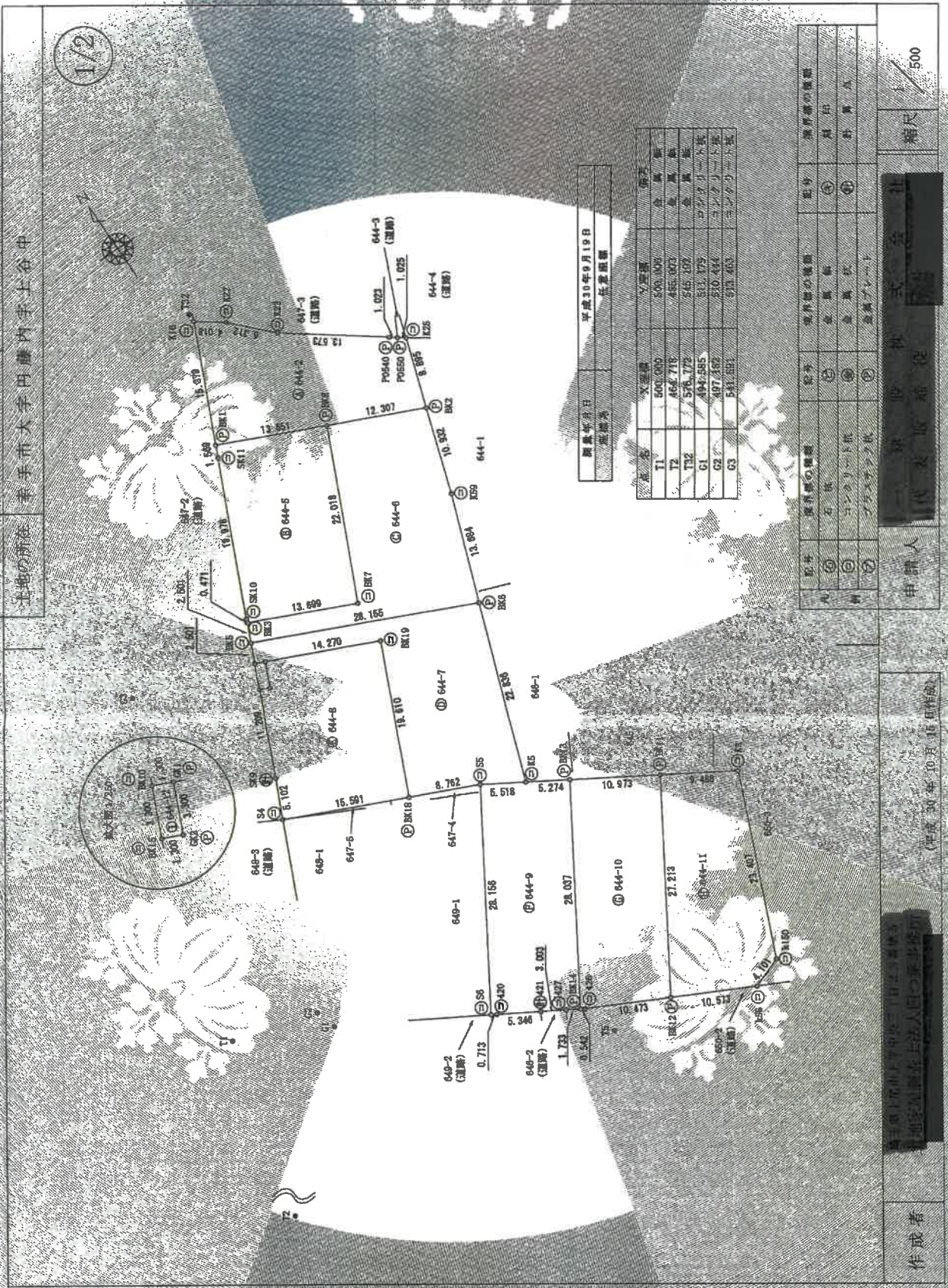
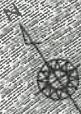
登記年月日：平成30年10月19日

地積測量図

地番 644-2, 644-5  
ないし 644-12

土地の所在 香手市大字内藤内字上谷中

1/2



測量年月日 平成30年9月19日  
測量者 長瀬誠樹

地番	面積	面積	面積
T1	500.000	500.000	500.000
T2	464.715	464.715	464.715
T3	516.772	516.772	516.772
C1	494.595	494.595	494.595
C2	497.467	497.467	497.467
C3	541.531	541.531	541.531

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	⑤	鉄筋コンクリート
②	コンクリート杭	⑥	鉄筋コンクリート
③	プレキャストコンクリート	⑦	鉄筋コンクリート

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑧	鉄筋コンクリート	⑨	鉄筋コンクリート
⑩	鉄筋コンクリート	⑪	鉄筋コンクリート
⑫	鉄筋コンクリート	⑬	鉄筋コンクリート

申請人 株式会社 大坂建設

作成者 (平成30年10月15日作成)

縮尺 1/500

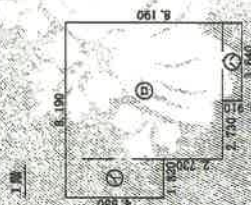
これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
(さいたま地方裁判所 民事部 令和5年9月7日 福岡法務局)



登記年月日：平成30年12月11日

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。  
(さいたま地方税務局久喜支局管轄)  
令和5年9月7日 福岡法務局 登記官

### 各階平面図

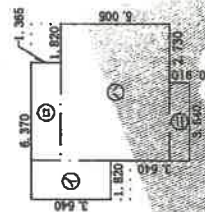


床面積

①	8.20 × 4.850	= 8.281000
②	3.70 × 7.280	= 46.373600
③	3.640 × 0.910	= 3.312400
計		57.967000

床面積 57.96 m<sup>2</sup>

### 2階



床面積

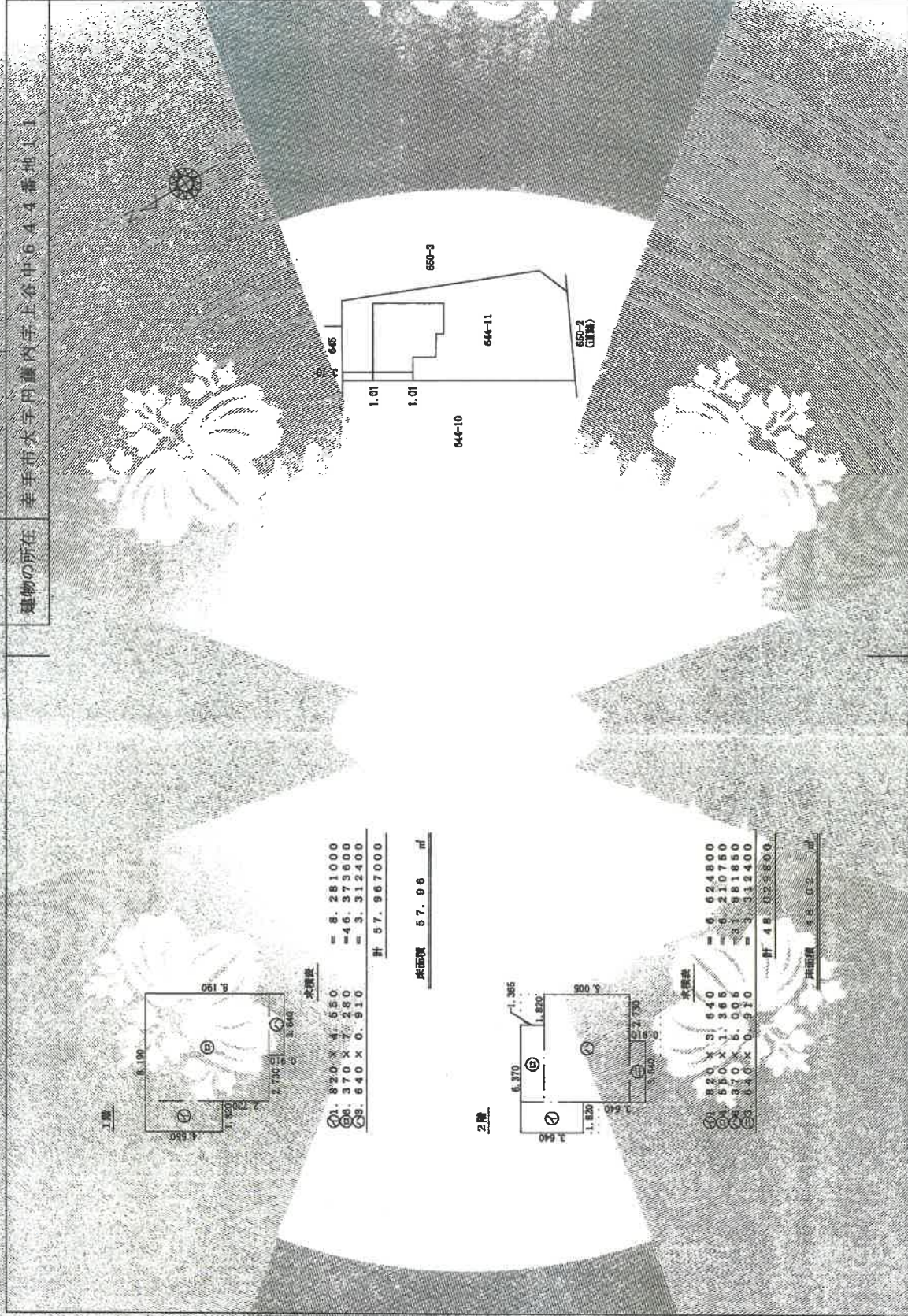
④	8.20 × 3.640	= 6.248800
⑤	5.50 × 1.365	= 6.210750
⑥	3.70 × 5.005	= 31.881650
⑦	3.40 × 0.970	= 3.314000
計		48.029800

床面積 48.02 m<sup>2</sup>

### 建物図面

家屋番号 644番11

建物の所在 幸手市大字円藤内字上谷中644番地11



作成者

平成30年12月5日 作成

縮尺 1/350

申請人

縮尺 1/500