

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 7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 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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	2,620,000 2,096,000	一括	524,000	71,650	0
1	1,390,000				
2	1,130,000				
3	100,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 加須市牛重字下裏
 地 番 968番
 地 目 宅地
 地 積 454.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
 家屋 番号 968番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 77.01平方メートル
 2階 72.87平方メートル
 3階 35.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 60.00平方メートル
 2階 15.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
 家屋 番号 968番の2
 種 類 物置・車庫



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 21.53平方メートル
2階 21.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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2, 3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するBが共同で占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地建物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 加須市牛重字下裏
地 番 968番
地 目 宅地
地 積 454.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
家屋 番号 968番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 72.87平方メートル
3階 35.60平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 60.00平方メートル
2階 15.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
家屋 番号 968番の2
種 類 物置・車庫



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 21.53平方メートル
2階 21.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第 85号
令和6年9月 9日受理
令和6年9月30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 加須市牛重字下裏
地 番 968番
地 目 宅地
地 積 454.00平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
- 2 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
家屋 番号 968番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 72.87平方メートル
3階 35.60平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 60.00平方メートル
2階 15.90平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
- 3 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
家屋 番号 968番の2
種 類 物置・車庫



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 21.53平方メートル
2階 21.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、売却対象外の共有持分権者Bである。 2 「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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 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	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、売却対象外の共有持分権者Bである。 2 本件建物は、雨漏りがする等、老朽化している(写真⑩参照)。														
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input 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

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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 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 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															
建物	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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 物置・車庫 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	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、売却対象外の共有持分権者Bである。 2 本件建物は、経年により老朽化している。														
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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input 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

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、北西側で無番地の公道に接面している。
- 2 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、ウの各点付近に、コンクリート杭が存在したが、イ点付近に境界を示すような標識は存在しなかった（写真③、④参照）。
- 3 本件建物（物件2の主である建物）で使用している水道の量水器が、地番1120番2の土地上に存在したことから、水道管が他の土地に埋設されている可能性がある（写真⑤参照）。

(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)	1 本件土地建物の共有者Bは、私の兄です。 2 ここには、Bと私、私の家族が住んでいます。 3 本件土地は、元々、地番1102番1、同番2、地番1123番4の各土地と所有者が同じで、その人から本件土地を買いました。 4 現在、地番1120番2、地番1123番4の各土地の一部を使用していますが、特に契約とかはしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

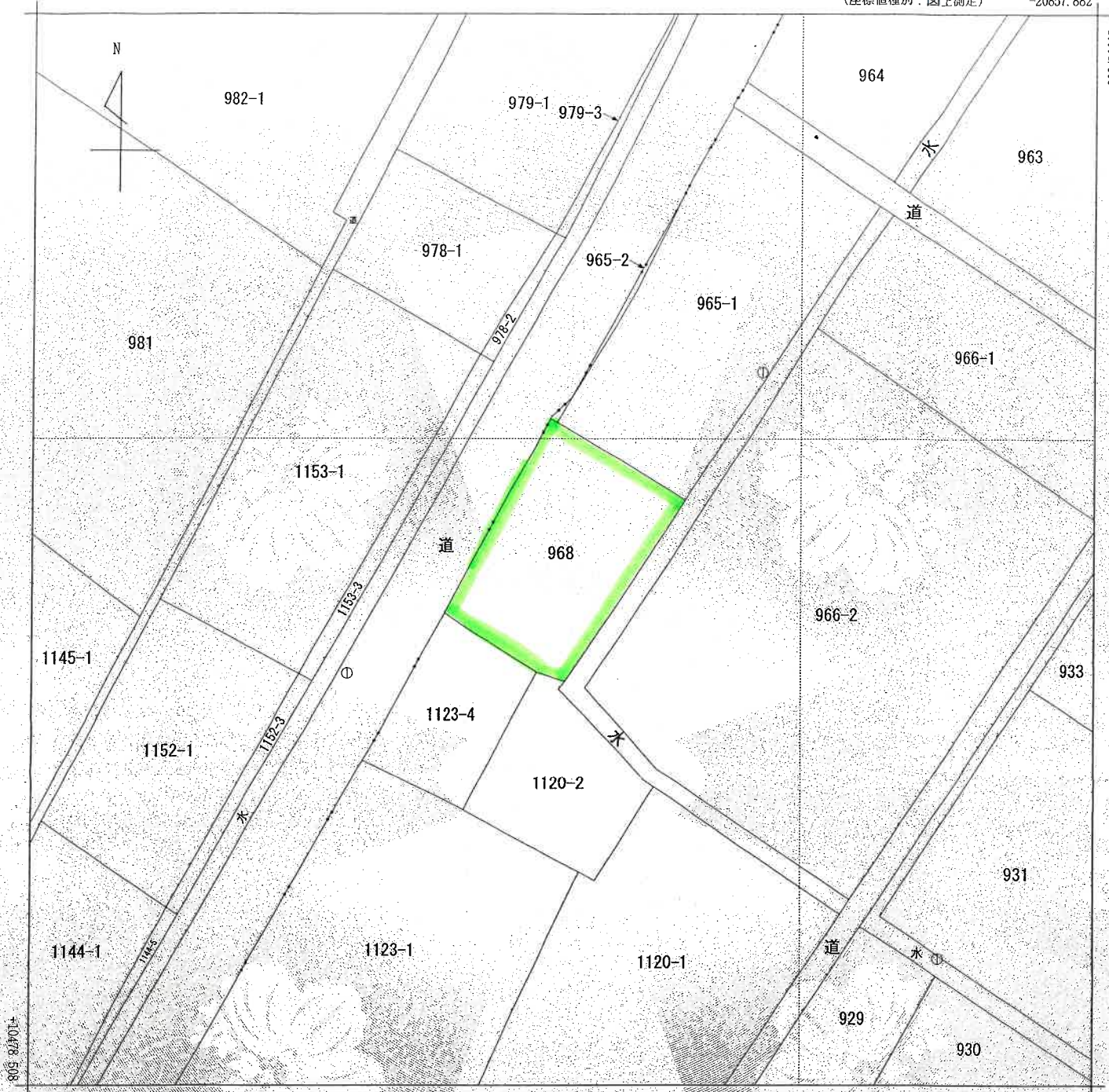
- 本件建物（物件 2， 3）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び各建物の室内の状況等から，本報告書のとおり認めた。

(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
6年 9月 9日 (月) 15:25-15:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年 9月27日 (金) 9:25-10:25	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 () : - :		
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



-20982.882 (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(touhokuta1heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	牛重
---------	----

請求部	所在	加須市牛重字下裏			地番	968番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は座番記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48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。

A3判をA4判に縮小

令和6年6月25日

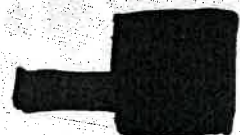
さいたま地方法務局久喜支局

登記官

地図整理番号：M24189

(1/1)

(9 枚目)



登記年月日：昭和63年6月3日

6021686

各階平面

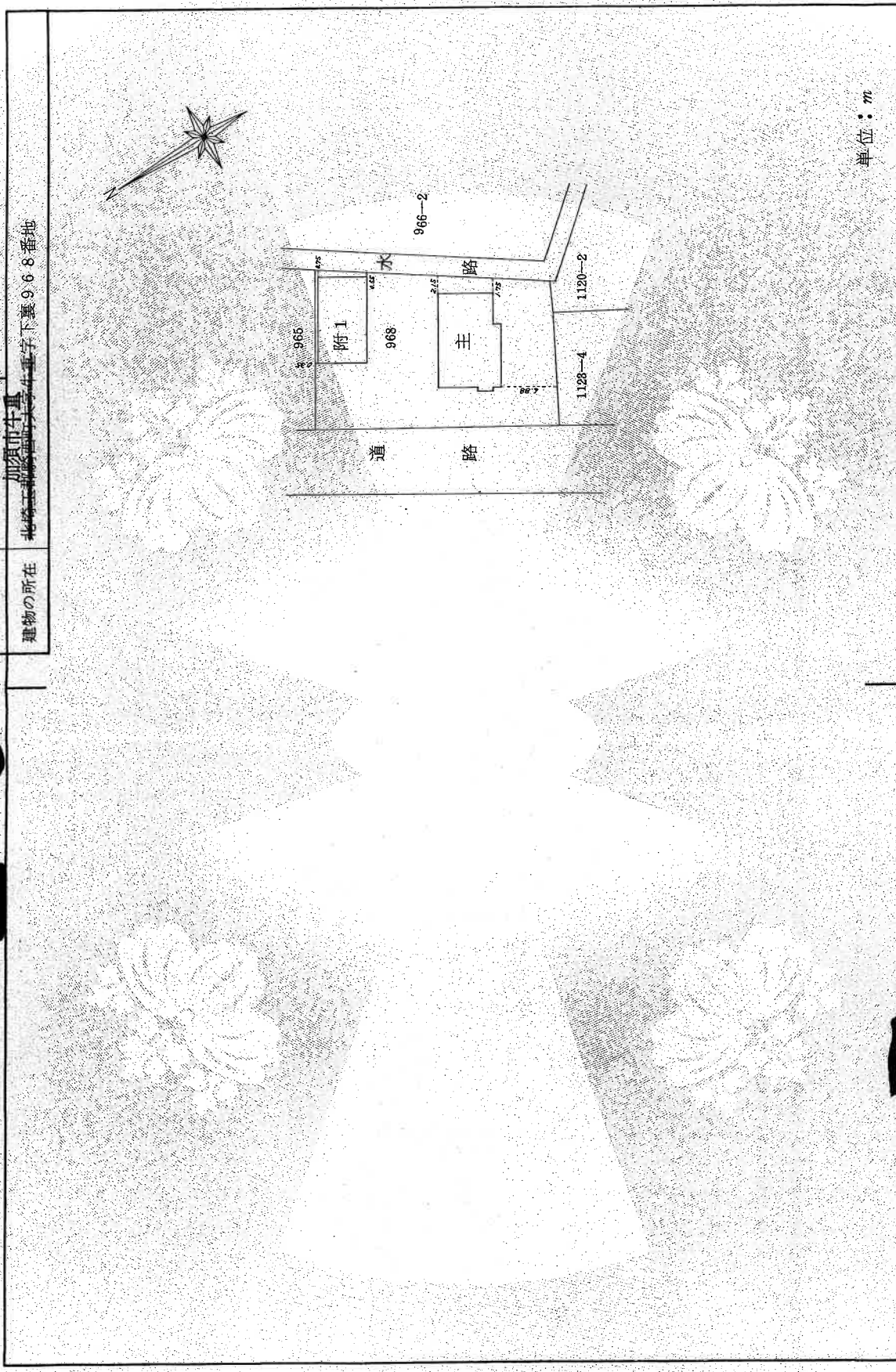
563.6.3

建築物各階平面図

家屋番号 968番

加須市牛車

建築物の所在 北埼玉郡加須市牛車下裏968番地



単位：m

製作者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

昭和63年5月19日作製

(埼玉土地家屋調査士会印)

(1/2)

地図整理番号：M24190

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。
令和6年6月25日 さいたま地方公務局 登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和63年6月3日

6021687

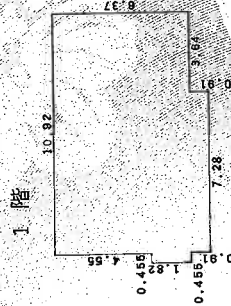
各階平面

家屋番号 968番

建物の所在 加須市牛重 北橋工業団地 牛重字下裏968番地

建築物平面図

主たる建物



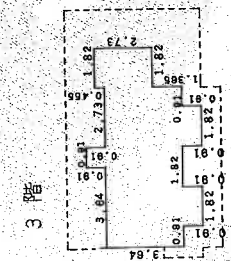
求積表

0.91 x 0.91 =	0.8248
1.82 x 1.82 =	3.3124
4.55 x 10.92 =	49.6860
合計	77.0130
床面積	77.01 m ²

0.91 x 1.82 =	1.6562
0.91 x 1.82 =	1.6562
1.365 x 7.28 =	9.93720
2.275 x 8.10 =	20.70250
0.91 x 0.91 =	0.8281
0.455 x 1.82 =	0.82810
合計	35.80830
床面積	35.80 m ²

求積表	6.00 x 10.00 =	60.0000
合計		60.0000
床面積		60.00 m ²

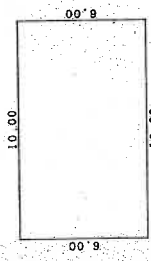
求積表	6.00 x 2.65 =	15.9000
合計		15.9000
床面積		15.90 m ²



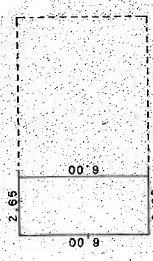
3階

附属建物1

1階



2階



求積表

1.82 x 7.28 =	13.2496
5.45 x 10.92 =	59.6232
合計	72.8728
床面積	72.87 m ²

単位：m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和63年 5月19日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M24190 (2/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年9月14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6年6月25日 さいたま地方支務局久喜支局

登記官

(12枚目)

地図整理番号：M24191

A3判をA4判に縮小

各階平面図

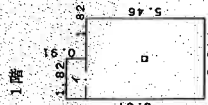
建物図面

966番の2

加須市牛重字下裏966番地

家屋番号

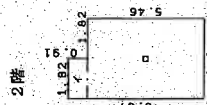
建物の所在



求積表

イ	1.82	×	0.91	=	1.6562
ロ	3.64	×	5.46	=	19.8744
計					21.5306

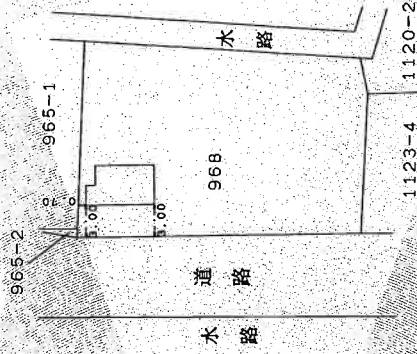
床面積 21.53 m²



求積表

イ	1.82	×	0.91	=	1.6562
ロ	3.64	×	5.46	=	19.8744
計					21.5306

床面積 21.53 m²



作成者

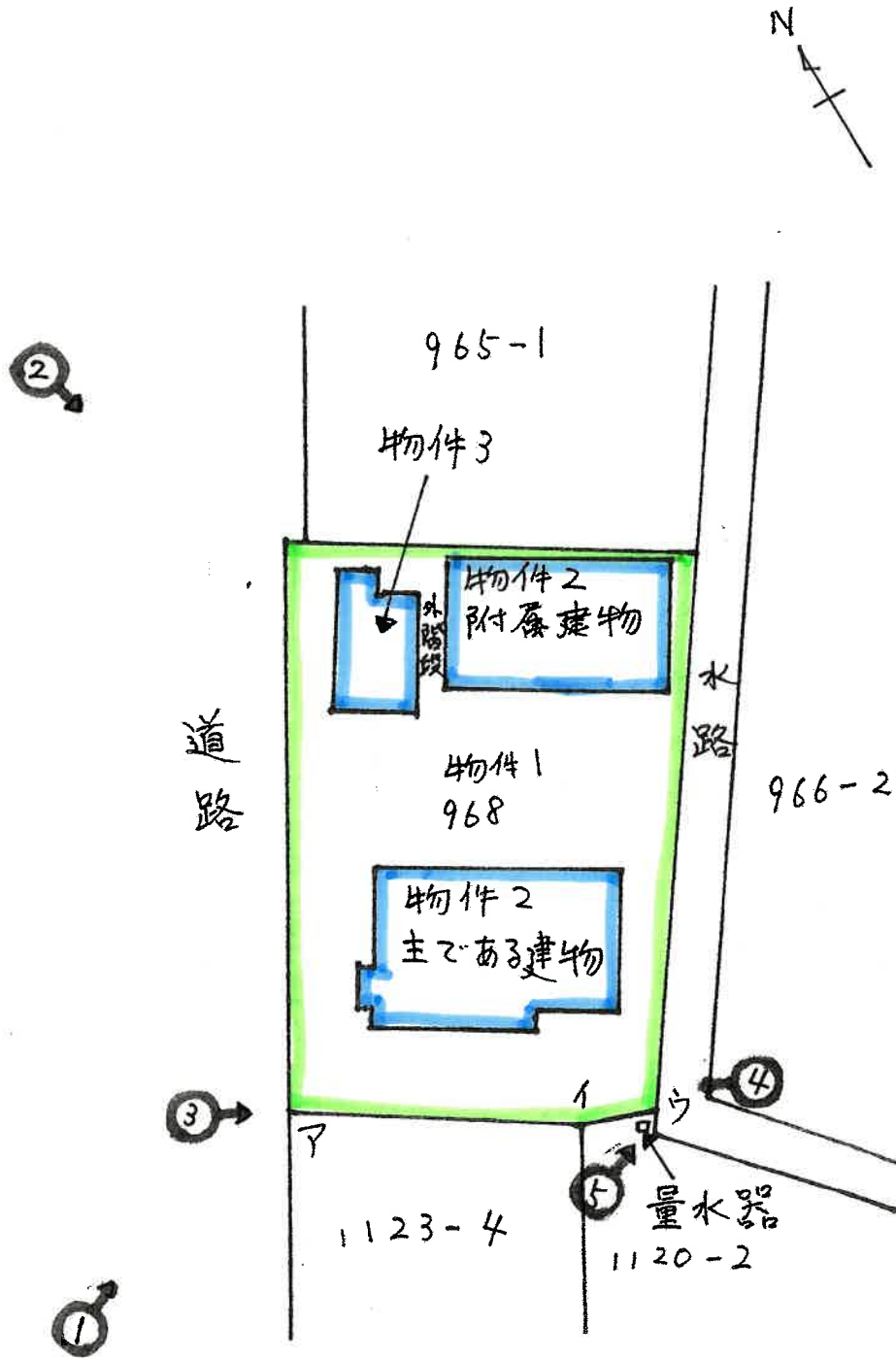
8月12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

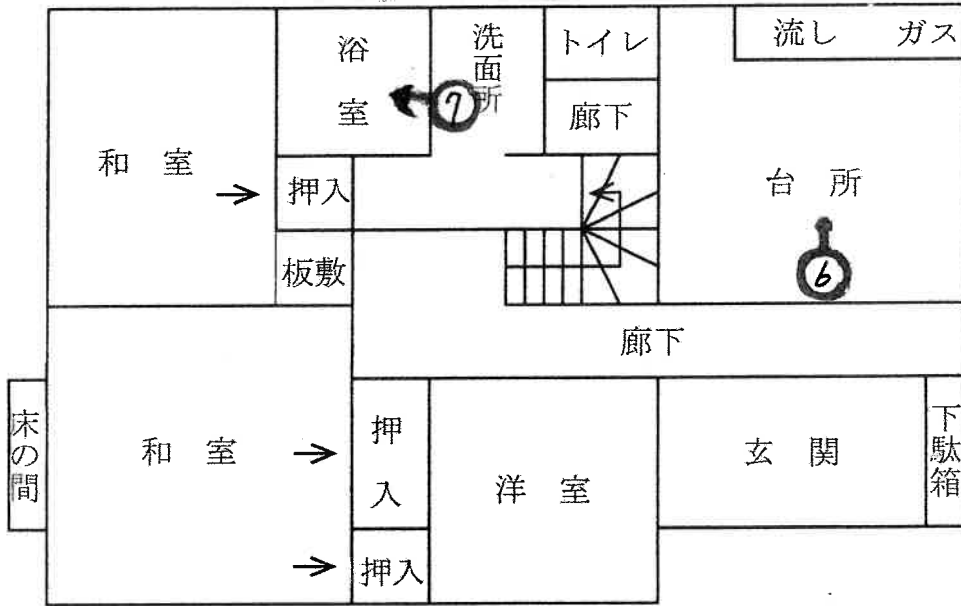


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

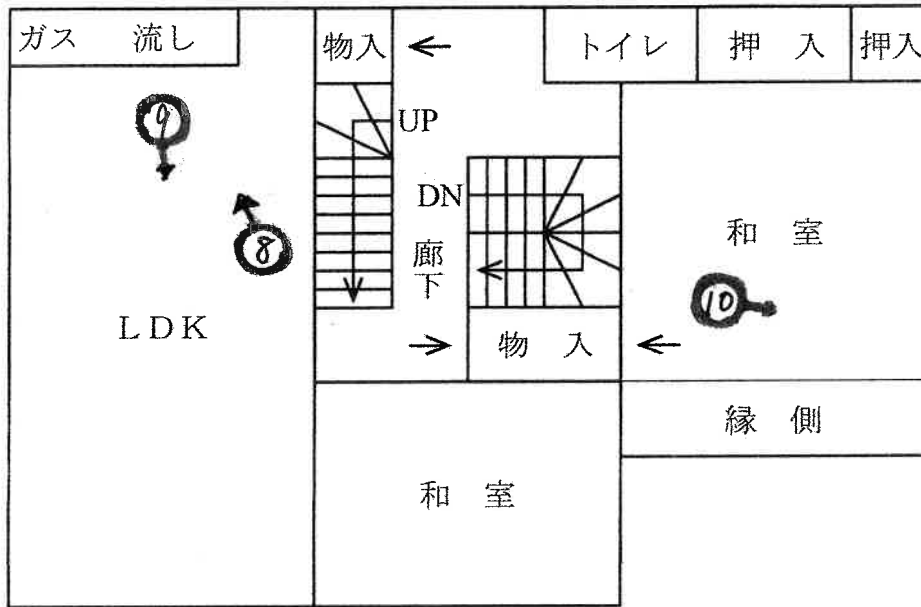
建物見取図 (物件2 主である建物)

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

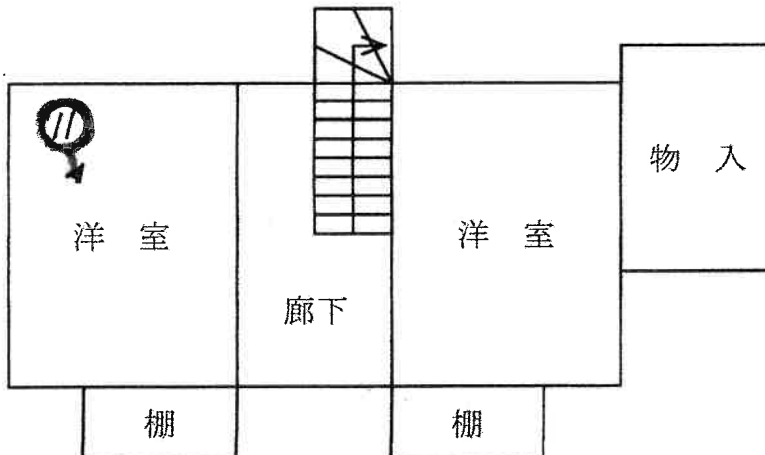
1 階



2 階



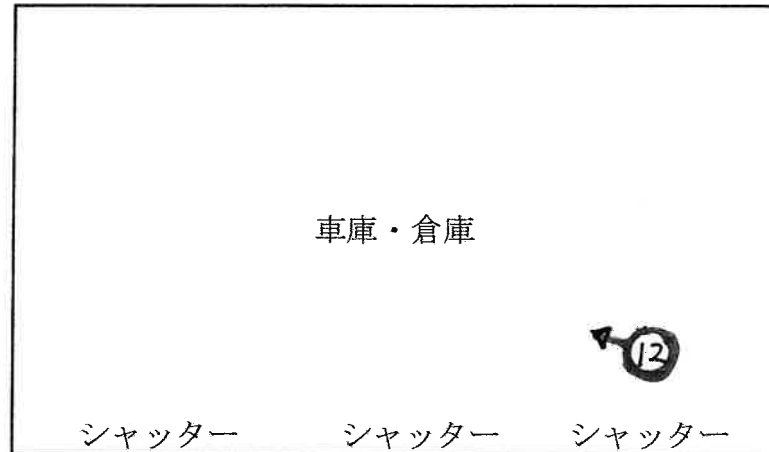
3 階



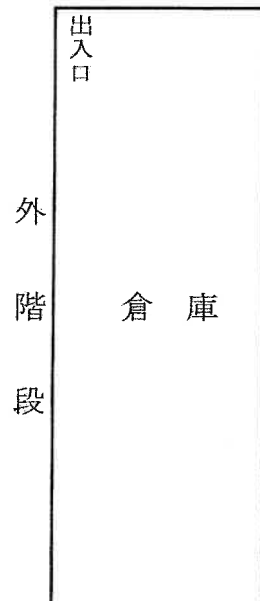
(14 枚目)

建 物 見 取 図 (物件2 附属建物)
(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



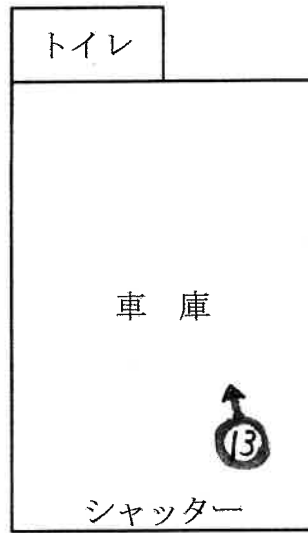
2 階



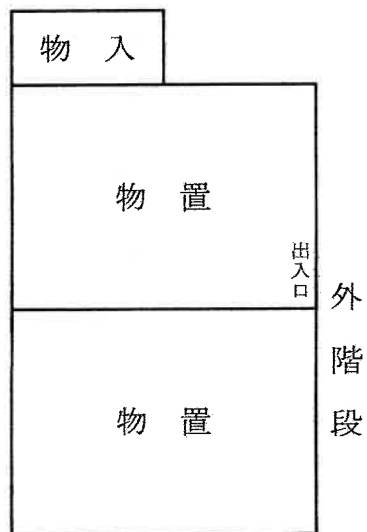
(15 枚目)

建 物 見 取 図 (物件3)
(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



(16 枚目)



1



2



3

17(数目) 了点



4

ウ*点



5

量水器



6



7



8



9



10



11



12



13

令和6年(又)第85号
令和6年9月27日 現地調査
令和6年11月11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 加須市牛重字下裏
 地 番 968番
 地 目 宅地
 地 積 454.00平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
 家屋 番号 968番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 77.01平方メートル
 2階 72.87平方メートル
 3階 35.60平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 60.00平方メートル
 2階 15.90平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 加須市牛重字下裏 968番地
 家屋 番号 968番の2
 種 類 物置・車庫



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 21.53平方メートル
2階 21.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



第1 評価額

一括価格	
金 2,620,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,390,000円
物件2 (建物)	金 1,130,000円
物件3 (建物)	金 100,000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2・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2・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 地 地 地 地 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
	(付属建物の表示)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	土地建物共に共有持分の売却である。		

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(宅地)

位置・交通	東武伊勢崎線「加須」駅南方3,120m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	農地が広がるなか農家住宅、一般住宅、事業所等が散見される市街化調整区域内の路線沿いの地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	---
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	都市計画法第34条第11号地区
画地条件	地積	454.00㎡(登記数量)
	形状	ほぼ長方形
	地勢	台地、物件2附属建物及び物件3以北は、氾濫平野 ほぼ平坦
	その他	間口：約24m、奥行：約18m、中間画地
接面道路の状況	北西約10m舗装県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2(建物)及び附属建物符号1、物件3(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道	あり
	ガス	なし
	下水道	あり ※農業集落排水
	※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"> 目的土地は、開発許可年月日：昭和62年4月20日、許可番号：096200070、地積：419㎡、用途：専用住宅。区画数：2、都市計画法第34条第10号ロ(分家の可能性が高い)による許可を得た土地である。属人性がある許可であるので都市計画法第42条により許可権者の変更が必要がある。また、前回許可のとおりに2宅地として利用する場合は第42条による変更で利用建替えが可能であるが、1宅地で利用する場合は、開発許可の取り直しが必要となる。当該地域は、都市計画法第34条第11号地区内にあり、調整区域内で利用用途は制約はされるが開発許可を取り直すことができる蓋然性は高い。詳細については市役所開発担当にて要確認。 物件2使用の水道の量水器が隣地地番1120-2の土地の上に設置されており水道管が隣地を經由埋設されている可能性がある。 	

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	建築年月日（登記記載）： 昭和63年5月17日 経過年数： 約36年 経済的残存耐用年数： 約4年
仕様	構造： 軽量鉄骨造 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： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 77.01㎡ 2階 72.87㎡ 3階 35.60㎡ 延 185.48㎡
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	やや劣る
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"> ・ 共有者A・Bが居宅として占有し利用している。 ・ 附属建物がある。 ・ 【附属建物の概要】 ・ 種類：車庫・倉庫、 ・ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、 ・ 床面積 1階：60.00㎡ 2階：15.90㎡

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）： 昭和55年月日不詳 経過年数： 約45年 経済的残存耐用年数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： 亜鉛メッキ鋼板 内壁： 合板、あらわし等 天井： ビニールクロス、合板等 床： 合板等 設備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 21.53㎡ 2階 21.53㎡ 延 43.06㎡
現況用途等	物置・倉庫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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・共有者A・Bが物置・車庫として占有し利用している。

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	19,600	1.00	454.00	0.70	6,230,000

※ 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(加須-11)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 22,300 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{114} & \div & 19,600 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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。 ・ +0.0

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:97 交通・接近条件:103 環境条件:114 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 0.97 \times 1.03 \times 1.14 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.14 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 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・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
2	183,000	185.48	0.08	2,720,000
附属建物	60,000	75.90	0.05	230,000
3	85,000	43.06	0.05	180,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

i. 物件2

経過年数：約36年

経済的残存耐用年数：約4年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

ii. 物件2附属建物・物件3

・ 経済的残存耐用年数を超過しているため観察原価法を適用し現価率を5%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。

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) ウ(ア×イ)
1	6,230,000	0.20	場所的利益	1,250,000

i. 土地利用権等配分比の査定

物件1上には、建物が複数あるので建築面積比率により各物件毎の配分比を査定する。

物件番号	建築面積(m ²)	建築面積比	物件毎の 土地利用権等価格(円)
2	77.01		
附属建物	60.00		
物件2合計	137.01	0.86	1,080,000
3	21.53	0.14	170,000
合計	158.54	1.00	1,250,000

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	持分 割合 エ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,230,000	－ 1,250,000		0.70	0.80	1 / 2	1,390,000
2	2,950,000	＋ 1,080,000	1.0	0.70	0.80	1 / 2	1,130,000
3	180,000	＋ 170,000	1.0	0.70	0.80	1 / 2	100,000
一括価格(合計)							2,620,000

ア. 基礎となる価格：物件2価格は、附属建物の価格を加算した。

ウ. 占有減価修正：なし

エ. 市場性修正：持分の売却であること及び水道配管の修正の可能性等を考慮。

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

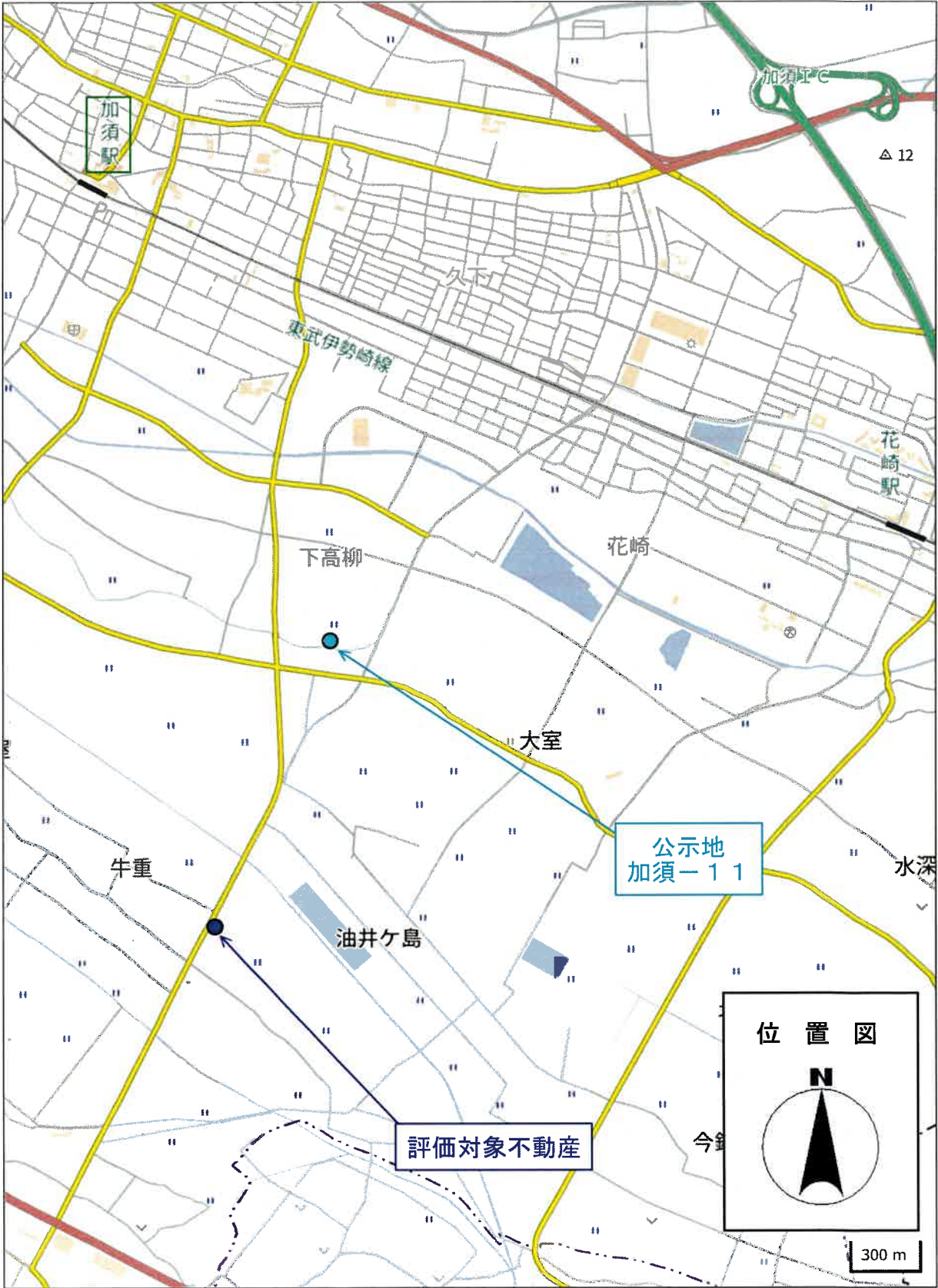
標準地番号	号：加須-11
所在地	在：埼玉県加須市下高柳字下小宮 1 1 8 5 番 2
価格	格：22,300円/㎡
位置	置：東武伊勢崎線「加須」駅約2600m(道路距離)
価格時点	点：令和6年1月1日
地積	積：371㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：南4.5m市道
用途指定等	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：農家住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 土地建物位置関係図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector



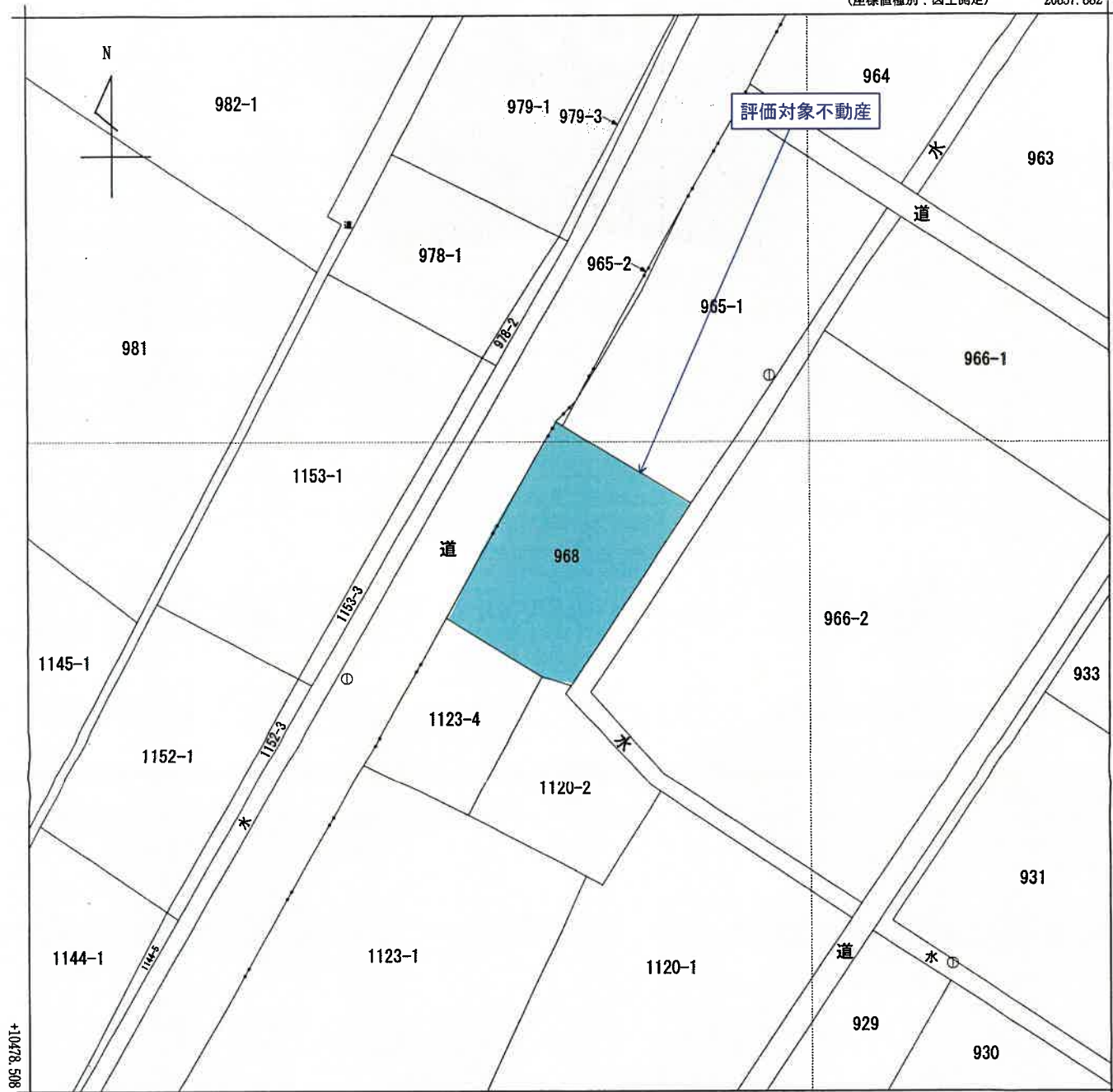
地理院地図
Vector



(座標値種別：図上測定)

-20857.882

+10604.508



-20982.882 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	牛重
--------	----

請求部	所在	加須市牛重字下裏				地番	968番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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48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。

70%縮小コピー(原本サイズA3)

令和6年6月25日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M24189

登記官



登記年月日：昭和63年6月3日

6021686

各階平面

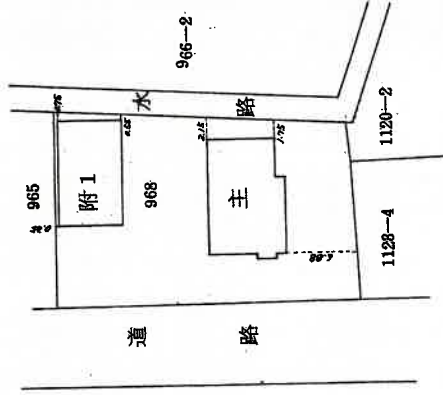
建築物各階平面図

7.63.6.3

家屋番号 968番

建築物の所在

加賀市牛車下裏968番地



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

77

8年5月19日作製

岩橋 土地調査士 家屋調査士

作製者

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
令和6年6月25日 さいたま地方裁判所久喜支局

登記官

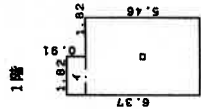
登記年月日：平成27年9月14日

各階平面図

家屋番号 968番の2

建物図面

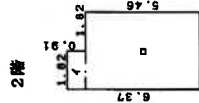
建物の所在 加須市牛重字下裏968番地



求積表

イ	1.82	X	0.91	=	1.6562
ロ	3.64	X	5.46	=	19.8744
計					21.5306

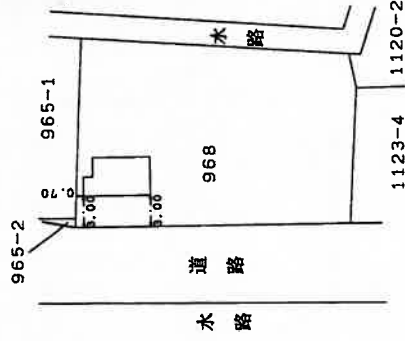
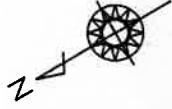
床面積 21.53 m²



求積表

イ	1.82	X	0.91	=	1.6562
ロ	3.64	X	5.46	=	19.8744
計					21.5306

床面積 21.53 m²



作成者

土地調査士
家屋

埼玉県
8月12日作成

縮尺 1/250

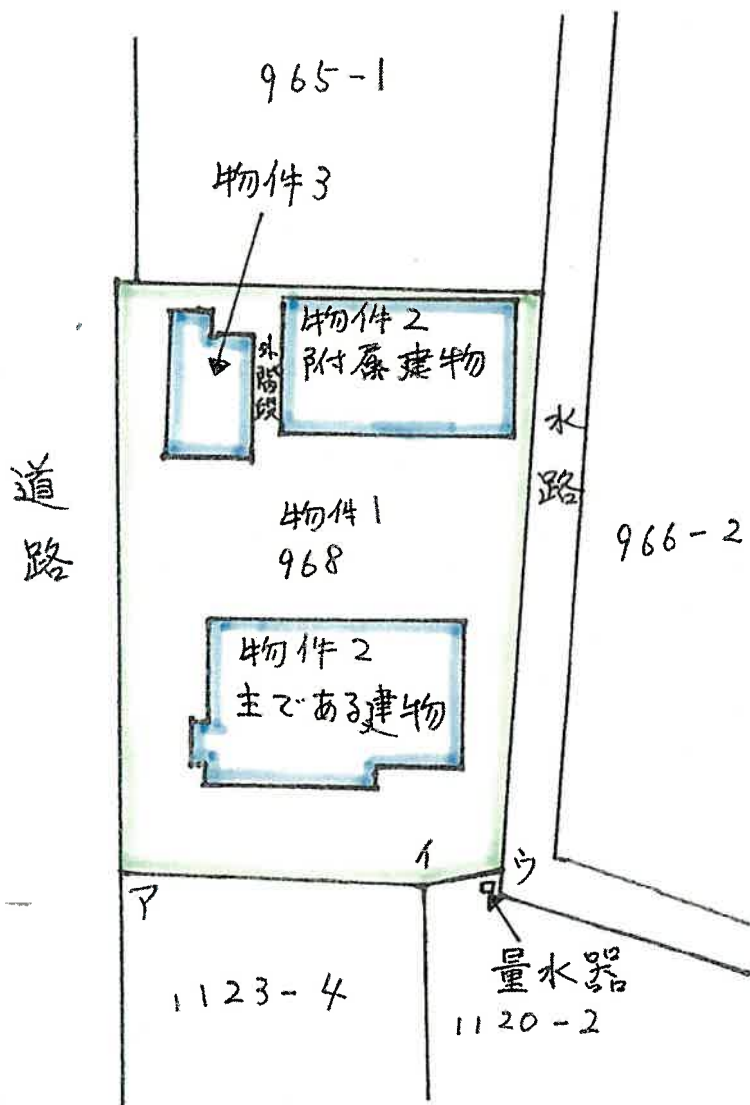
申請人

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6年6月25日 さいたま地方法務局久喜支局

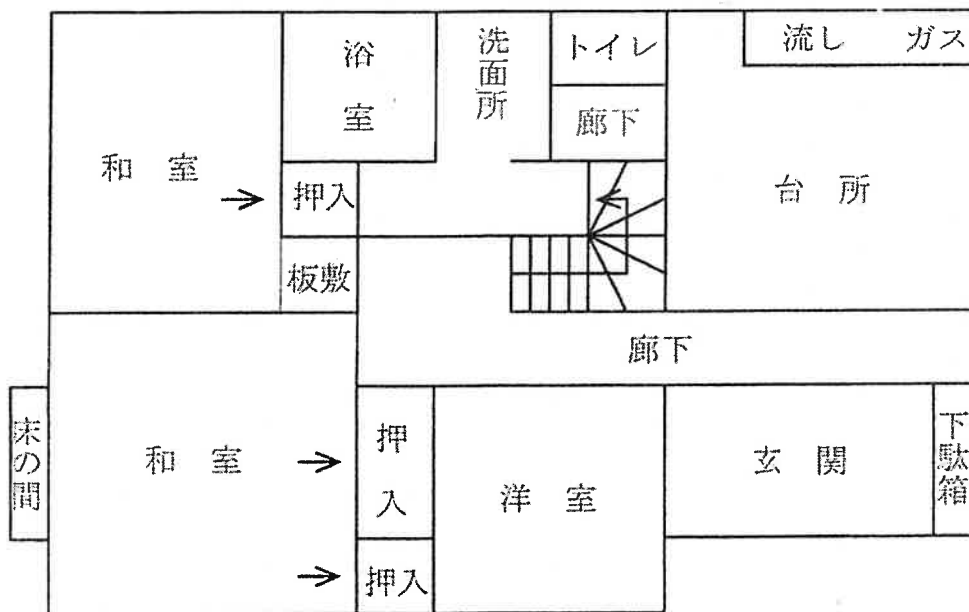
登記官

土地建物位置関係図

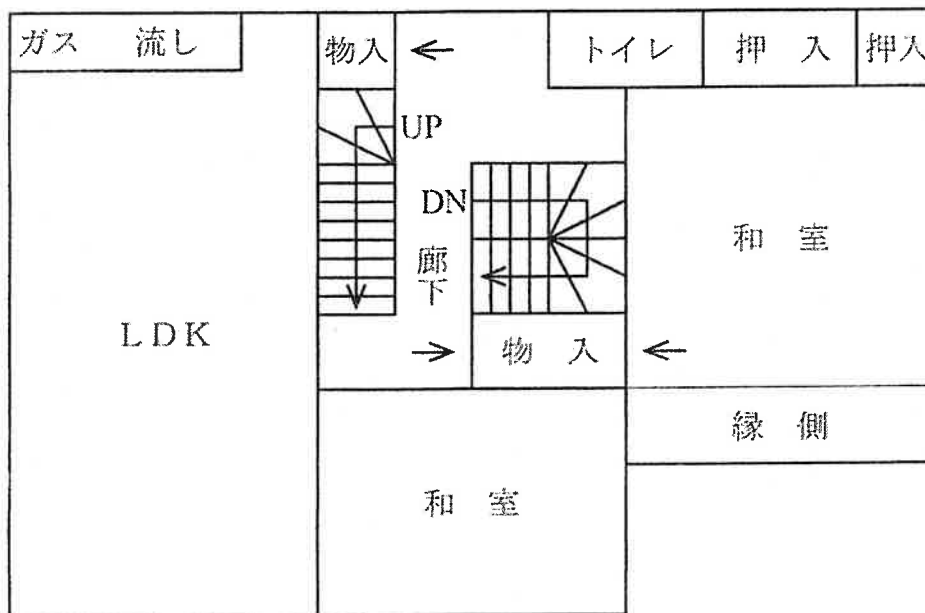


建物見取図 (物件2 主である建物)

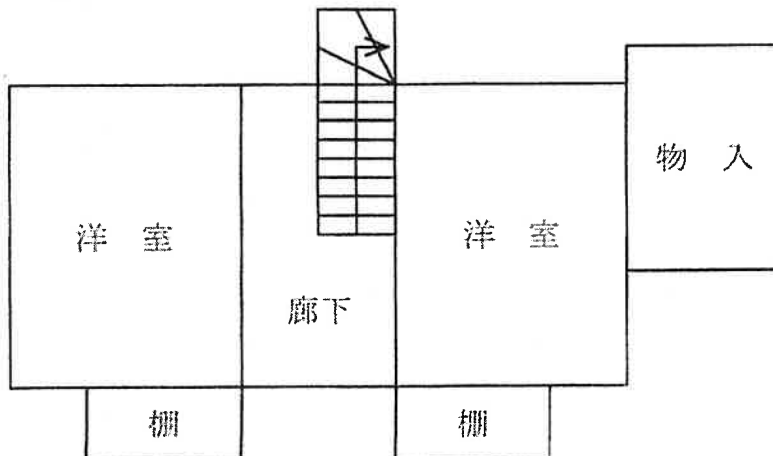
1 階



2 階



3 階

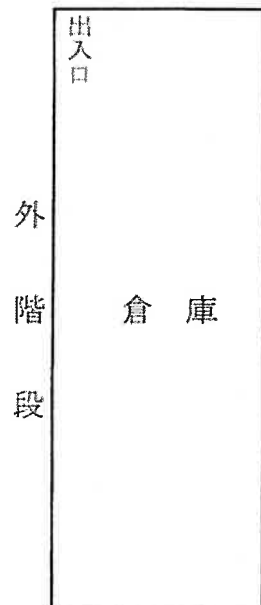


建 物 見 取 図 (物件 2 附属建物)

1 階



2 階



建 物 見 取 図 (物件 3)

1 階



2 階

