

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 5月20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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月18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 7年 7月 2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 7年 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20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）
1～4	7,230,000 5,784,000	一括	1,446,000	83,303	16,065
1	40,000				
2	140,000				
3	3,000,000				
4	4,050,000				



物 件 目 録

1 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番5
地 目 宅地
地 積 150.96平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

(甲区順位番号2番で登記した持分)

2 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番9
地 目 宅地
地 積 10.27平方メートル

所有者 A

3 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番10
地 目 宅地
地 積 209.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 幸手市東四丁目 1518番地10
家屋 番号 1518番10



物 件 目 録

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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1～4】

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4】

(株)サクラプランニングが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地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 幸手市東四丁目
地 番 1518番5
地 目 宅地
地 積 150.96平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

(甲区順位番号2番で登記した持分)

2 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番9
地 目 宅地
地 積 10.27平方メートル

所有者 A

3 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番10
地 目 宅地
地 積 209.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 幸手市東四丁目 1518番地10
家屋 番号 1518番10



物 件 目 録

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A



令和6年(ケ)第 214号
令和6年 8月30日受理
令和6年10月10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 幸手市東四丁目
地 番 1518番5
地 目 宅地
地 積 150.96平方メートル

共有者 A 持分4分の1

(甲区順位番号2番で登記した持分)

2 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番9
地 目 宅地
地 積 10.27平方メートル

所有者 A

3 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番10
地 目 宅地
地 積 209.07平方メートル

所有者 A

4 所 在 幸手市東四丁目 1518番地10
家屋 番号 1518番10
種 類 居宅・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 1階 66.24平方メートル
 2階 66.24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	幸手市東四丁目13番13号	
土 地	物件1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2，3） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ （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2，3の土地上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4	
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：事務所 ☐ 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 事務所 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		
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

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社サクラプランニング	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(所有者兼占有者会社代表者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成 8年 1月ころ	
最初の	契約日	平成 8年 1月ころ	
契約等	期間	平成 8年 1月ころ から ■平成 9年 1月ころ まで 1年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 6年 3月 1日から ■令和 7年 2月28日まで 1年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金200,000円 (毎月月末限り 当月分支払 () □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

その他の事項

■ 本件土地（物件１～３）について

- １ 物件１の土地は、他の共有者持分と共に公衆用道路として利用されている。
なお、Ａは、物件１の土地の登記簿甲区９番で登記した売却対象外の持分３２分の１を所有している。
- ２ 物件１の土地に接面する地番１５２１番２の土地は、幸手市所有の用悪水路（現況 公衆用道路）であり、地番１５１８番４の土地は、私人所有の宅地である。
- ３ 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に、いずれも土地に定着していないスーパーハウス、コンテナ２基、簡易物置（いずれも動産）が存在した（各外観写真参照）。
- ４ 関係図に点線で表示した付近に、下屋が存在した（各外観写真参照）。

(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 (債務者兼所有者)	1 本件建物は、以前にも話したとおり、私が代表者の株式会社サクラプランニングが事務所として使用しています。 2 株式会社サクラプランニングは、建築コンサルタントや測量等の仕事をしています。 3 賃料は、月額20万円です。ここ半年くらい払っていませんが、それまでは払っていました。 4 賃貸借契約書がありますので、探して執行官に送ります。 5 土地にあるスーパーハウス、コンテナ2基、簡易物置は、株式会社サクラプランニングの物です。

(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４）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
6年 9月 6日 (金) 12:05-12:15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Aに面談
6年 9月30日 (月) 16:30-16:45	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書等交付申請
6年10月 1日 (火) 14:45-15:35	目的物件所在地	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 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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

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。

(さいたま市地方事務局長 署名)

令和6年7月10日 東京地務局

登記官

(10枚目)

9165673

地積測量図

地番 1518-4, 1518-6, 1518-7, 1518-8, 1518-9, 1518-10

土地の所在 幸手市東四丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	8.53	0.99	8.447
2	9.09	4.01	36.4509
3	9.09	3.08	27.9972
4	4.79	1.91	9.1489
5	13.44	3.40	45.6960
6	25.82	4.30	111.0260
7	13.77	3.00	41.3100
8	5.53	2.21	12.2213
9	4.00	2.41	9.6400
合計			301.9350
1/2			150.9675
地積			150.9675
坪数			45.66

地番	底辺	高さ	倍面積
1	14.27	5.85	83.4795
2	14.27	8.83	126.0041
3	12.63	2.27	28.6701
合計			238.1537
1/2			119.07685
地積			119.07685
坪数			36.01

地番	底辺	高さ	倍面積
1	14.77	7.38	109.0026
2	14.77	7.39	109.1503
合計			218.1529
1/2			109.07645
地積			109.07645
坪数			32.99

地番	底辺	高さ	倍面積
1	10.50	2.08	21.8400
2	13.32	8.18	108.9576
3	13.32	6.56	87.3792
合計			218.1768
1/2			109.0884
地積			109.0884
坪数			32.99

地番	底辺	高さ	倍面積
1	14.77	0.40	5.9080
2	14.37	0.40	5.7480
3	10.32	0.40	4.1280
4	10.92	0.40	4.3680
5	11.08	0.37	4.3996
合計			20.5516
1/2			10.2758
地積			10.2758
坪数			3.10

地番	底辺	高さ	倍面積
1	18.05	8.69	156.8845
2	18.05	11.53	208.1165
3	14.80	2.78	41.1440
4	4.39	2.30	10.0970
5	3.03	0.20	0.6060
6	3.32	0.40	1.3280
合計			418.1460
1/2			209.0730
地積			209.0730
坪数			63.24

地番	底辺	高さ	倍面積
1	18.05	8.69	156.8845
2	18.05	11.53	208.1165
3	14.80	2.78	41.1440
4	4.39	2.30	10.0970
5	3.03	0.20	0.6060
6	3.32	0.40	1.3280
合計			418.1460
1/2			209.0730
地積			209.0730
坪数			63.24

地番	底辺	高さ	倍面積
A 1518-4			6.93m²
B 1518-5			150.96m²
C 1518-6			119.07m²
D 1518-7			109.07m²
E 1518-8			109.08m²
F 1518-9			10.27m²
G 1518-10			209.07m²

7.2-8 処理

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	⑦	境界線の種類	記号
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号
③	金網	⑨	境界線の種類	記号
④	金網	⑩	境界線の種類	記号

作製者

(平成7年2月2日作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成8年1月16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理)

令和6年7月10日 東京法務局

登記官

(11枚目)

9064261

各階平面図

14.8.1.16

建物各階平面図

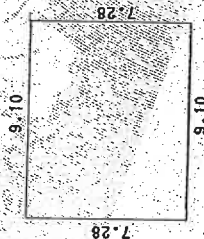
家屋番号

1518番10

建物の所在

幸手市東四丁目1518番地10

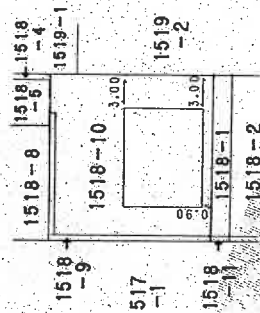
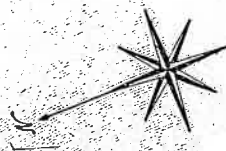
1階 2階(各階同型)



求積表

7.28×9.10=66.2480

床面積 66.24㎡



作製者

年12月21日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

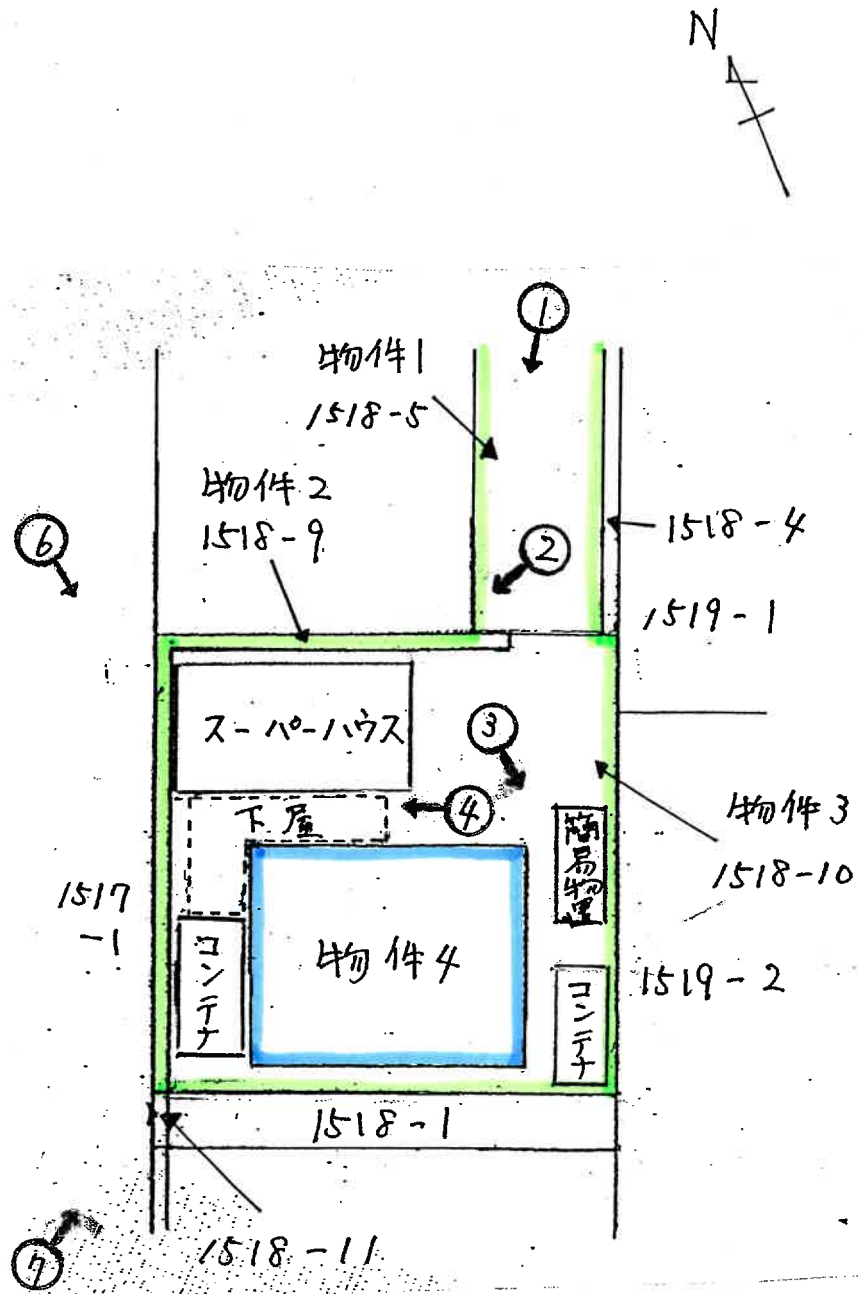
1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：N75078

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

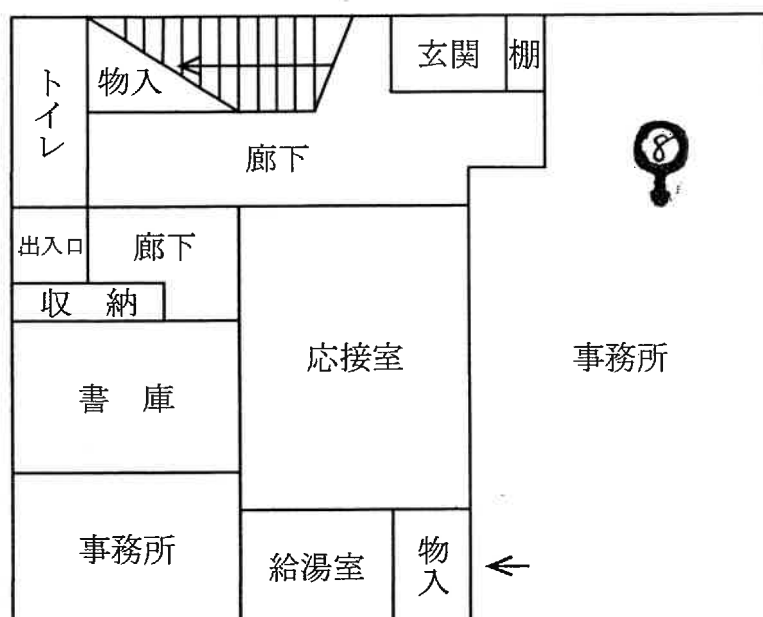


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

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



8



9



(17 枚目)

令和6年（ケ）第214号
令和6年10月1日 現地調査
令和6年10月31日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
石井 依子

物 件 目 録

1 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番5
地 目 宅地
地 積 150.96平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1

(甲区順位番号2番で登記した持分)

2 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番9
地 目 宅地
地 積 10.27平方メートル
所有者 **A**

3 所 在 幸手市東四丁目
地 番 1518番10
地 目 宅地
地 積 209.07平方メートル
所有者 **A**

4 所 在 幸手市東四丁目 1518番地10
家屋 番号 1518番10
種 類 居宅・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



令和 6年(ケ)第 214号

物 件 目 録

床 面 積	1階	66.24平方メートル
	2階	66.24平方メートル

所有者 **A**



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4, 0 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1の地目：公衆用道路
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	事務所
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的物件の所有者Aは、物件1（現況地目：公衆用道路）について、売却対象の持分4分の1のほか、登記簿甲区9番で登記した、売却対象外の持分32分1も所有している。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「幸手」駅の北東方約1,200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	市役所周辺に、一般住宅のほか、アパートや店舗等が混在して見られる地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	219.34㎡ (物件2・3) ほぼ正方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北約4.3m舗装私道(建築基準法上の道路)に概ね等高接面	
土地の利用状況等	(物件4)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：あり ※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	① 物件1は上記私道(位置指定道路)として利用されており、非課税地。 ② 本件土地上には、本物件の所有者Aが代表を務める(株)サクラプランニングが所有する、スーパーハウス、コンテナ2基、スチール製の簡易物置(いずれも動産)が所在する。また、物件4建物と、スーパーハウス、コンテナの間には下屋が設けられている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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8年1月9日新築 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付けタイル、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、その他 設 備：電気、給排水、空調設備等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td> <td>66.24 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>66.24 m²</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>132.48 m²</td> </tr> </table>	1階	66.24 m ²	2階	66.24 m ²	延	132.48 m ²
1階	66.24 m ²						
2階	66.24 m ²						
延	132.48 m ²						
現 況 用 途 等	事務所						
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	本物件の所有者Aが代表を務める(株)サクラプランニングが、事務所として使用している。						
特 記 事 項	本物件の所有者Aの口頭説明によると、Aが代表を務める(株)サクラプランニングが、平成8年1月頃から1年間の契約期間で賃借している。その後の自動更新により、現在の契約期間は、令和6年3月1日から令和7年2月28日までの1年間で、賃料は月額20万円とのことである。敷金・保証金等の一時金はない。						

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるが、借主は法人、貸主は当該法人の代表者の関係にあつて、賃料は標準的水準に補正すべきと認められるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件に補正を行って収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件2・3（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
2	47,500	0.95	10.27	0.80	370,000
3	47,500	0.95	209.07	0.80	7,550,000

※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）

公示地 幸手-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,500\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & \div & 47,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（駅距離）、街路条件（道路幅員、系統・連続性）等が優る。

イ 個別格差：間口狭小等を考慮した。

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1（土地）

物件1は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	47,500	0.03	150.96	1 / 4	50,000

個別格差：価値率を3%と査定

③ 物件4（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
4	170,000	132.48	0.05	1,130,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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
2	370,000	0.50	法定地上権	190,000
3	7,550,000	0.50	法定地上権	3,780,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
2	370,000	-190,000		180,000	2.0%
3	7,550,000	-3,780,000		3,770,000	41.7%
4	1,130,000	+3,970,000	1.0	5,100,000	56.3%
積算価格 (合計)				9,050,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,680,000	(1-0.25)	1,260,000	15.0%	8,400,000

総 収 益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

上記のとおり、積算価格と収益価格が求められたが、目的物件は自己利用を前提とした需要が主となると思われるので、本件評価では、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
2	8,990,000	2.0%	1.0	0.8		140,000
3		41.7%	1.0	0.8		3,000,000
4		56.3%	1.0	0.8	0	4,050,000
1	50,000		1.0	0.8		40,000
一括価格 (合計)						7,230,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 幸手-7 ）
所 在 ： 幸手市東4丁目1604番15「東4-16-12」
価 格 ： 50,500円/㎡
位 置 ： 東武日光線「幸手」駅約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和6年1月1日
地 積 ： 230㎡
供給処理施設 ： ガス・水道・下水
接 面 道 路 ： 北6.6m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

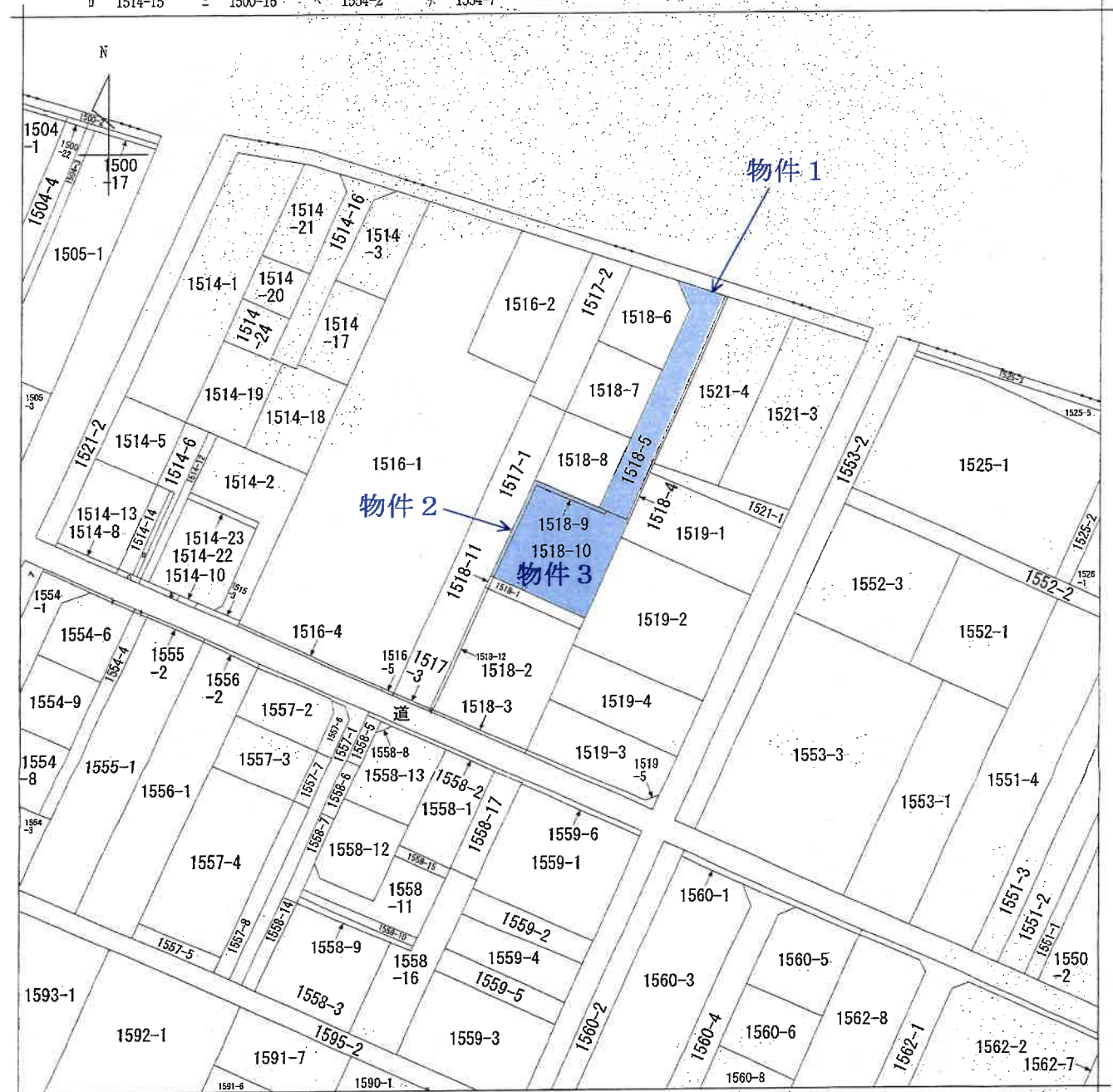
第7 附属資料

- 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

GSI Maps



イ 1518-13 ハ 1514-7 ヘ 1514-11 ト 1554-5 ニ 1514-15 ニ 1500-16 ヘ 1554-2 ト 1554-7 ニ 1587



(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。



A 東4丁目

請求部	所在	幸手市東四丁目				地番	1518番10		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	昭和42年12月5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6年7月10日
東京法務局

地図整理番号：M75077

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成7年2月8日

9165673

地積測量図

地番 1518-4, -5, -6, -7, -8, -9, -10
土地の所在 幸手市東四丁目

求積表

B 1518-5			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	8.53	0.99	8.4447
2	9.09	4.01	36.4509
3	9.09	3.08	27.9972
4	4.79	1.91	9.1489
5	13.44	3.40	45.6960
6	25.82	4.30	111.0260
7	13.77	3.00	41.3100
8	5.53	2.21	12.2213
9	4.00	2.41	9.6400
合計			301.9350
1/2			150.9675
地積			150.9675
坪数			43.66

C 1518-6			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.27	5.85	83.4795
2	14.27	8.83	126.0041
3	12.63	2.27	28.6701
合計			238.1537
1/2			119.07685
地積			119.07685
坪数			36.01

D 1518-7			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.77	7.38	109.0026
2	14.77	7.39	109.1503
合計			218.1529
1/2			109.07645
地積			109.07645
坪数			32.99

E 1518-8			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	10.50	2.08	21.8400
2	13.32	8.18	108.9576
3	13.32	6.56	87.3792
合計			218.1768
1/2			109.0884
地積			109.0884
坪数			32.99

F 1518-9			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.77	0.40	5.9080
2	14.37	0.40	5.7480
3	10.32	0.40	4.1280
4	10.92	0.40	4.3680
5	1.08	0.37	0.3996
合計			20.5516
1/2			10.2758
地積			10.2758
坪数			3.10

G 1518-10			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	18.05	8.69	156.8545
2	18.05	11.53	208.1165
3	14.80	2.78	41.1440
4	4.39	2.30	10.0970
5	3.03	0.20	0.6060
6	3.32	0.40	1.3280
合計			418.1460
1/2			209.0730
地積			209.0730
坪数			63.24

A 1518-4			
地番	底辺	高さ	倍面積
A 1518-4			6.93m ²
B 1518-5			150.96m ²
C 1518-6			119.07m ²
D 1518-7			109.07m ²
E 1518-8			109.08m ²
F 1518-9			10.27m ²
G 1518-10			209.07m ²



凡	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨		

作製者

(平成7年2月2日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

申請人

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6年7月10日

東京地方法務局

登記官

地図整理番号：M75076

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年1月16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。
(さいたま地方法律局入庫文庫管理)

令和6年7月10日 東京法務局

登記官

9064261

各階平面図

H8.1.16

建物図面

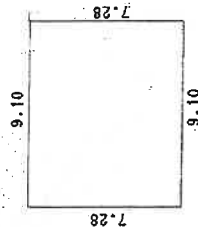
1518番10

幸手市東四丁目1518番地10

家屋番号

建物の所在

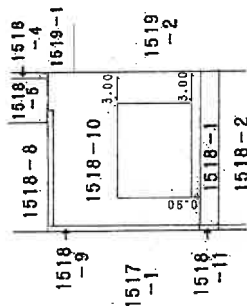
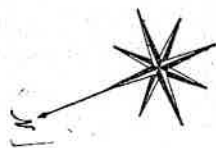
1階 2階(各階同型)



求積表

7.28X9.10=66.2480

床面積 66.24㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M75078

A3版をA4版に縮小