

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。

令和6年（ケ）第114号

注 意

**本件は、現況調査報告書が「物件2、4、5関係」と「物件1、3、6関係」の2分冊になっておりますが、物件1～6の一括売却ですのでご注意ください。
なお、評価については補充評価書をご覧ください。**

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

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）
1～6	113,530,000 90,824,000	一括	22,706,000	1,199,387	189,653
1	19,950,000				
2	7,310,000				
3	16,080,000				
4	9,660,000				
5	48,310,000				
6	12,220,000				



物 件 目 録

1 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1392番1
 地 目 宅地
 地 積 893.82平方メートル

2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1392番2
 地 目 宅地
 地 積 497.90平方メートル

3 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1395番
 地 目 宅地
 地 積 720.66平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392番2の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 1階部分 60.86平方メートル
 2階部分 52.43平方メートル



物 件 目 録

3階部分 4. 16平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 1階部分 188.87平方メートル
2階部分 175.64平方メートル
3階部分 222.58平方メートル

6 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1395番地

家屋 番号 1395番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 170.30平方メートル
2階 104.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.76平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約63.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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1～6】

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, 6】

本件所有者(相続財産清算人)が占有している。

【物件番号5】

- ・ 1階及び3階部分(101～105号室, 301～305号室)を特定非営利活動法人輝が占有している。同法人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。
- ・ 上記以外の部分を本件所有者(相続財産清算人)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1, 2】

物件1と物件2との境界が不明確である。

《 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 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1392 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 893.82 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1392 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.90 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1395 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 720.66 平方メートル |

4 (一棟の建物の表示)

所 在	鴻巣市箕田字九右エ門 1392 番地 2
建物の名称	カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	箕田 1392 番 2 の 1
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 3 階建
床 面 積	1 階部分 60.86 平方メートル 2 階部分 52.43 平方メートル



物 件 目 録

3階部分 4. 16平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 1階部分 188.87平方メートル
2階部分 175.64平方メートル
3階部分 222.58平方メートル

6 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1395番地

家屋 番号 1395番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 170.30平方メートル
2階 104.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル



令和 6年(ケ)第 114号
令和 6年 6月 4日受理
令和 6年 8月19日提出

現況調査報告書

(2分冊の1「物件2、4、5関係」)

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1392 番 1
 地 目 宅地
 地 積 893.82 平方メートル

2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1392 番 2
 地 目 宅地
 地 積 497.90 平方メートル

3 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1395 番
 地 目 宅地
 地 積 720.66 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392 番地 2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建

床 面 積 1 階部分 60.86 平方メートル
 2 階部分 52.43 平方メートル



物 件 目 録

3階部分 4. 16平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 1階部分 188.87平方メートル
2階部分 175.64平方メートル
3階部分 222.58平方メートル

6 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1395番地

家屋 番号 1395番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 170.30平方メートル
2階 104.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル



物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	63.76 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)													
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 (相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) として管理し、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)													
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td rowspan="4">管理費 修繕積立金</td> <td>のとおり</td> <td>令和 年 月 日現在</td> </tr> <tr> <td>円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>円</td> <td>☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分</td> </tr> <tr> <td>円</td> <td>計 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>		管理費 修繕積立金	のとおり	令和 年 月 日現在	円	☐ 滞納はない	円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分	円	計 円			☐ 不明
管理費 修繕積立金	のとおり	令和 年 月 日現在												
	円	☐ 滞納はない												
	円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分												
	円	計 円												
		☐ 不明												
管理費等照会先	電話 ()													
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり													
土地	物件 2													
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (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 上記の者が本土地上に上記各区分建物を管理し、一棟の建物の敷地として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の建物 (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													
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

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)																	
建物	物件 5																	
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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:																	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (相続財産清算人) ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居等 として管理及び使用し、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)																	
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐ 管理費</td> <td>のとおり</td> <td>令和 年 月 日現在</td> </tr> <tr> <td>☐ 修繕積立金</td> <td>円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>			☐ 管理費	のとおり	令和 年 月 日現在	☐ 修繕積立金	円	☐ 滞納はない		円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分		円	計 円		円	☐ 不明
☐ 管理費	のとおり	令和 年 月 日現在																
☐ 修繕積立金	円	☐ 滞納はない																
	円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分																
	円	計 円																
	円	☐ 不明																
管理費等照会先	電話 ()																	
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり																	
土地	物件																	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (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	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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																		
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5 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階及び3階部分 (101~105, 301~305)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 特定非営利活動法人 輝	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者法人代表者 ■相続財産清算人)の陳述／■提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年 9月 1日	
最初の契約日	平成27年 9月 1日	
契約等期間	平成27年 9月 1日から ☒ 令和 2年 8月31日まで 5 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	
現在の契約等期間	令和 4年 1月 1日から ☒ 令和 6年12月31日まで 3 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450,000円 (毎月 末日 限り 翌月 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

■ 物件2 関係

1 本土地と隣接地との境界について

- (1) 本土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、アの各点を結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウの各点を結んだ線は、境界線付近に縁石が施されており、ほぼ明確であると思われる。
- (4) 関係図記載のウ、エ、オの各点を結んだ線は、本土地と隣接地である1392番1の土地が一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (5) 関係図記載のオ、アの各点を結んだ線は、フェンス堀により区分されており、明確である。

2 本土地上に電柱が存在する。

■ 物件4 関係

調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されていないことが判明したので、合鍵で解錠し建物内に立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が存在するものの空き家の状態であった。

なお、郵便受け及び建物内には所有者宛郵便物が存在し、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

■ 物件5 関係

「占有者及び占有状況」については、1階及び3階部分を「その他の者」が住居等として使用し、2階部分を「建物所有者（相続財産清算人）」が住居（空き室）として管理し、それぞれ占有している。

(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
■ 相続財産清算人	■ 物件4 関係 1 本建物は、所有者が住居として使用していた建物である。 2 現在は誰も居住してなく、私が相続財産清算人として管理している。 ■ 物件5 関係 1 本建物1階及び3階部分は、「NPO法人 輝」に賃貸している。 2 本建物2階部分は、全て空き室である。
■ 占有者法人代表者	■ 物件5 関係 1 本建物1階及び3階部分を、私が代表者を務めるNPO法人が賃借している。 なお、契約途中で名称変更をしたので、改めて契約書を交わした。その際、契約期間も3年間に改めた。 2 所謂グループホームの施設として、各部屋を施設利用者の居室として使用している。また、スタッフルームとして使用している部屋もある。 3 平成30年に、工事代金311万円を費やして本建物のリフォーム工事をした。費用については当法人が割賦払いの契約をし、毎月の支払額を家賃の一部と相殺することを約し、既に工事代金は完済している。ただし、本建物の家賃と相殺したのは、工事代金311万円分であり、支払った利息分は頂いていない。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日 (金) 11:20-11:40	物件所在地	外観調査
6年7月2日 (火) 14:20-14:25	執行官室 (電話)	相続財産清算人から事情聴取
6年7月8日 (月) 15:10-15:15	電 話	占有者法人代表者から事情聴取
6年7月23日 (火) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査 (物件4、物件5の1階及び3階部分、2階203号室)、占有者法人従業員から事情聴取 [評価人同行]
6年8月1日 (木) 15:00-15:30	同 上	立入調査 (物件5の201, 202, 205)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

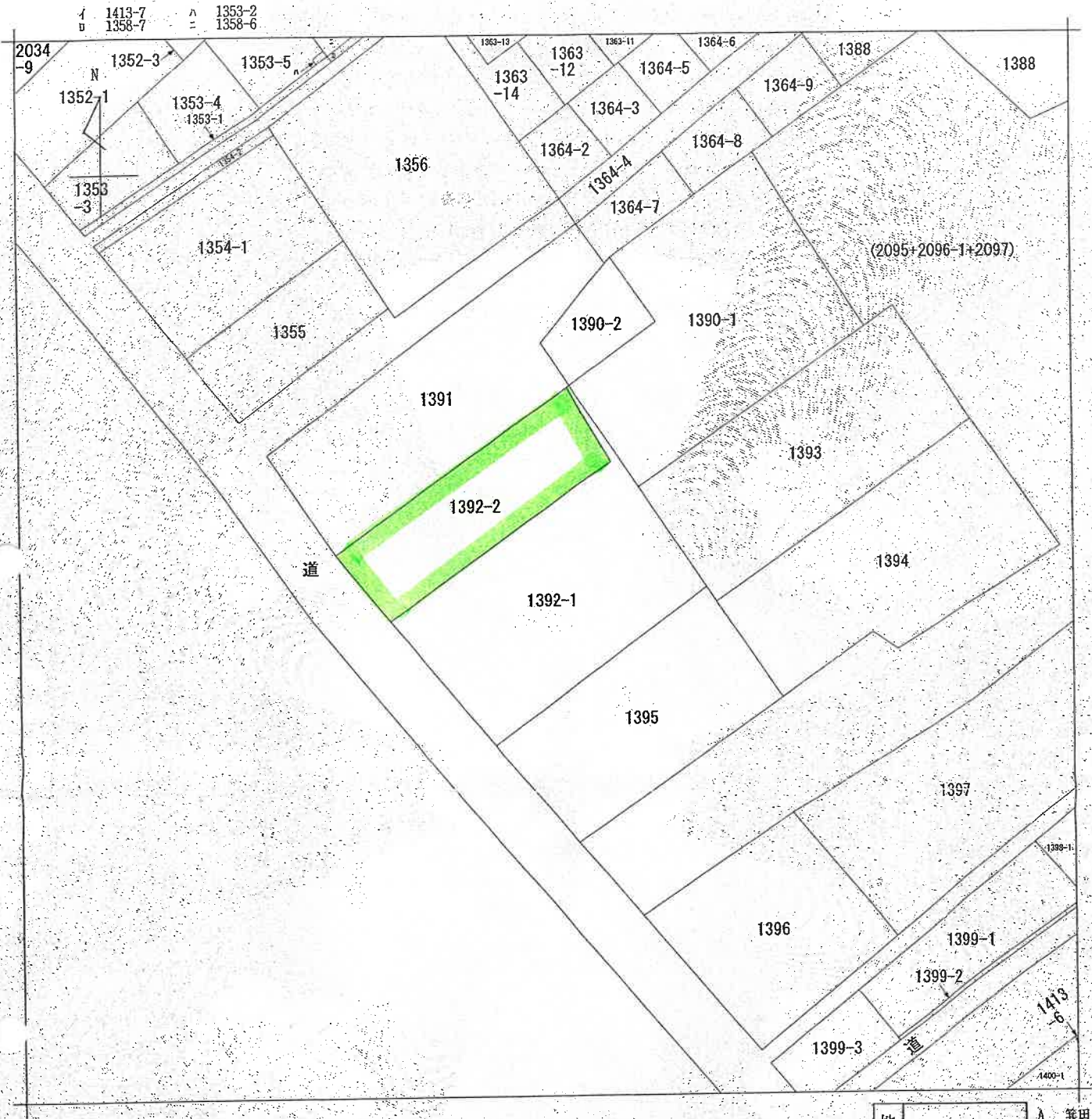
■ 令和 6 年 7 月 23 日 (物件4関係・物件5の2階203号室)
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、合鍵で解錠し建物内に立ち入った。

■ 令和 6 年 8 月 1 日 (物件5の2階201、202, 205号室)
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。

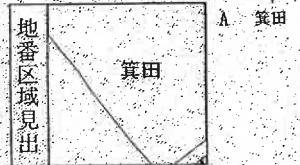
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1392番1		
出力縮	1/600	精度区	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。

A3判をA4判に縮小

令和6年4月16日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(1枚目)



登記年月日：平成11年2月15日

2253964

各階平面図

各階平面図

H11.2.15

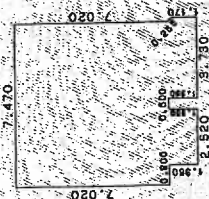
大字真田字九右門
1392番2の1

家屋番号

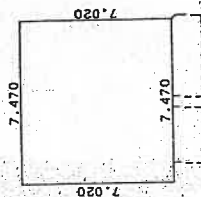
建物の所在
鴻巣市大字真田字九右門1392番地2

鴻巣市

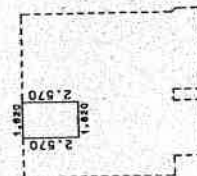
1階部分



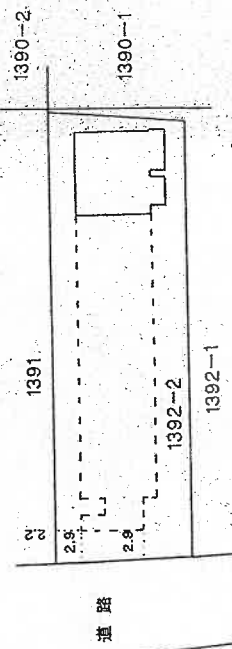
2階部分



3階部分



A3判をA4判に縮小



建物の存する部分 1階2階3階

作製者

土地調査士
家屋

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4月16日 さいたま地方事務局鴻巣出張所

登記官

(1/3 枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-2

登記年月日：平成11年2月15日

2353965

各 階 平 面 図

H.11.2.15

建 物 平 面 図

家屋番号
大寺寅田字九工門
1392番2の2

建物の所在
鴻巣市大字寅田字九工門1392番地2

鴻巣市

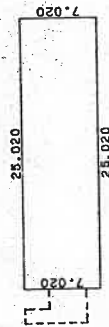
1階部分



求積表
1.320 x 2.250 = 2.970000
3.000 x 3.420 = 10.260000
25.020 x 7.020 = 175.640400
計 188.870400

床面積 188.87 ㎡

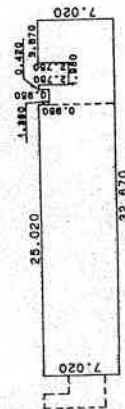
2階部分



求積表
25.020 x 7.020 = 175.640400

床面積 175.64 ㎡

3階部分



求積表
25.020 x 7.020 = 175.640400
1.800 x 6.070 = 10.926000
0.420 x 0.950 = 0.399000
5.850 x 4.270 = 24.878500
3.870 x 2.750 = 10.642500
計 222.587400

床面積 222.58 ㎡

作製者
土地調査士
家屋調査士

平成11年1月25日作製

縮尺 1/500

申請人



縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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4月16日
さいたま地方支庁局鴻巣出張所

登記官

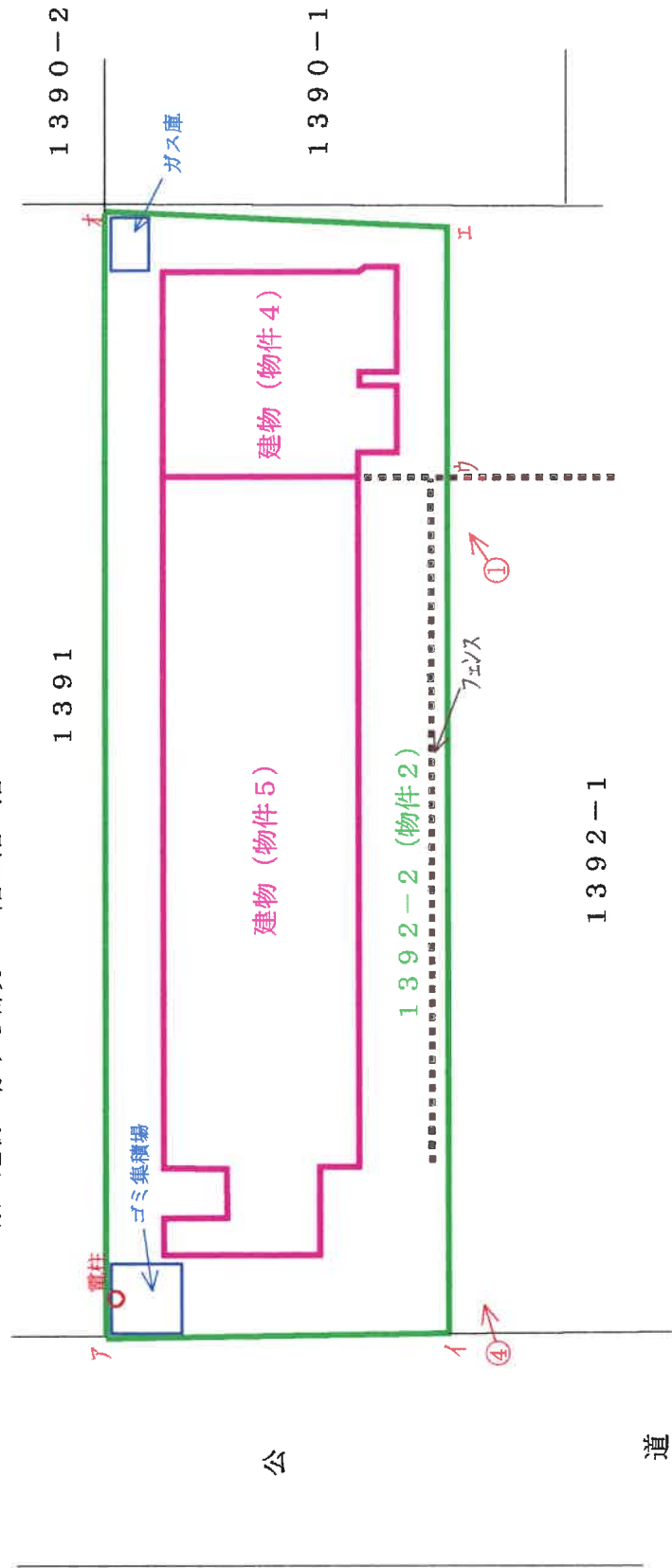
(1/4枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



※ 建物の存する部分 1階2階3階



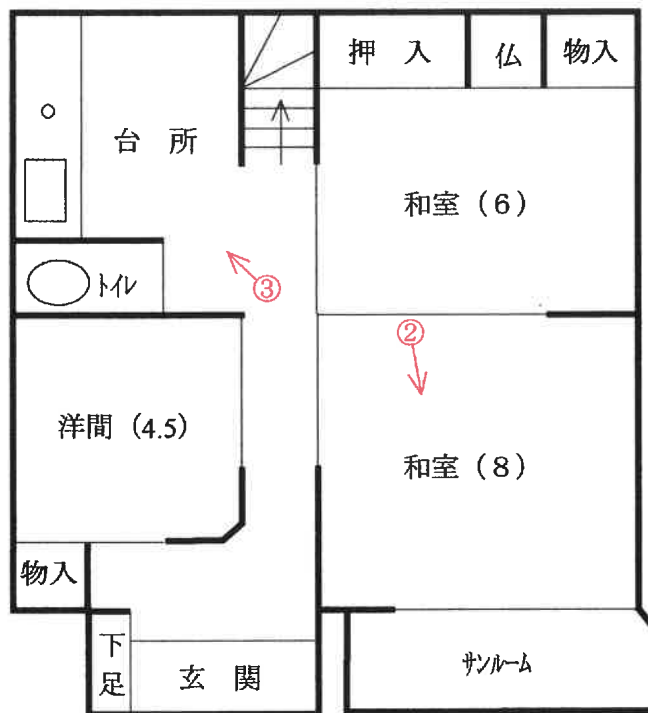
○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

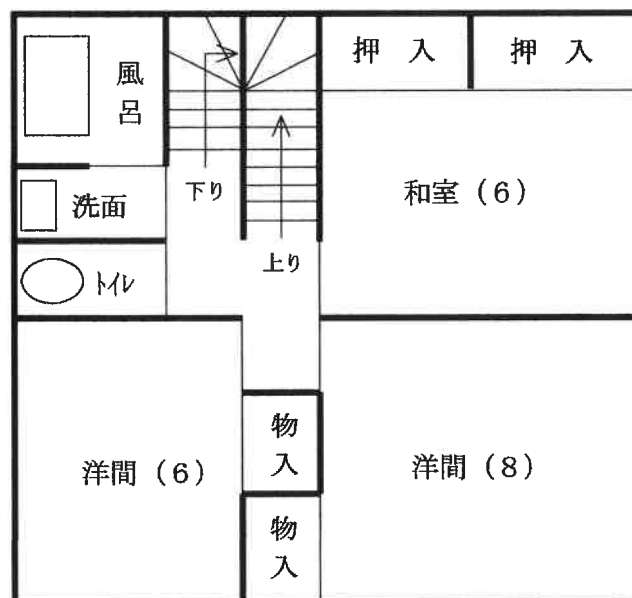
(写真撮影位置図)

[物件 4]

(1階)



(2階)

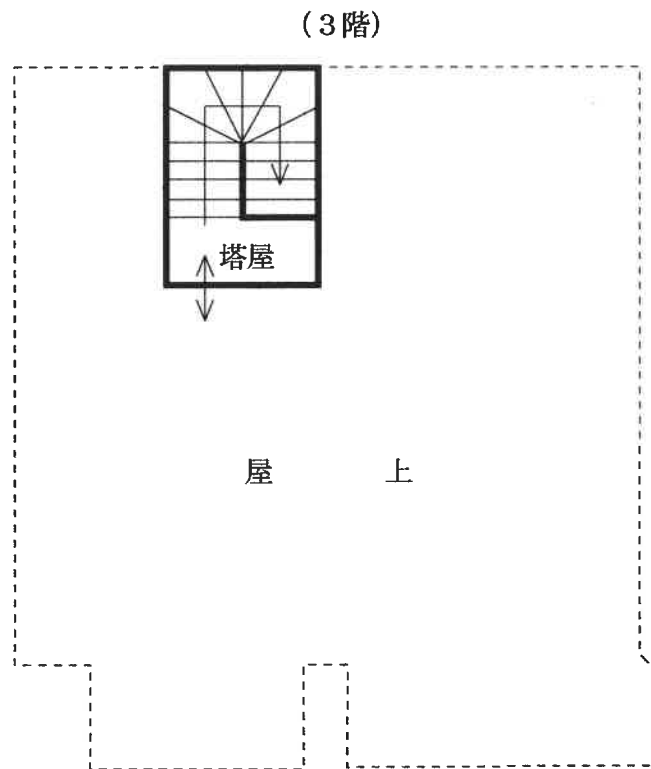


○→ = 写真撮影位置・方向

(16 枚目)

建 物 間 取 図

〔物件4〕

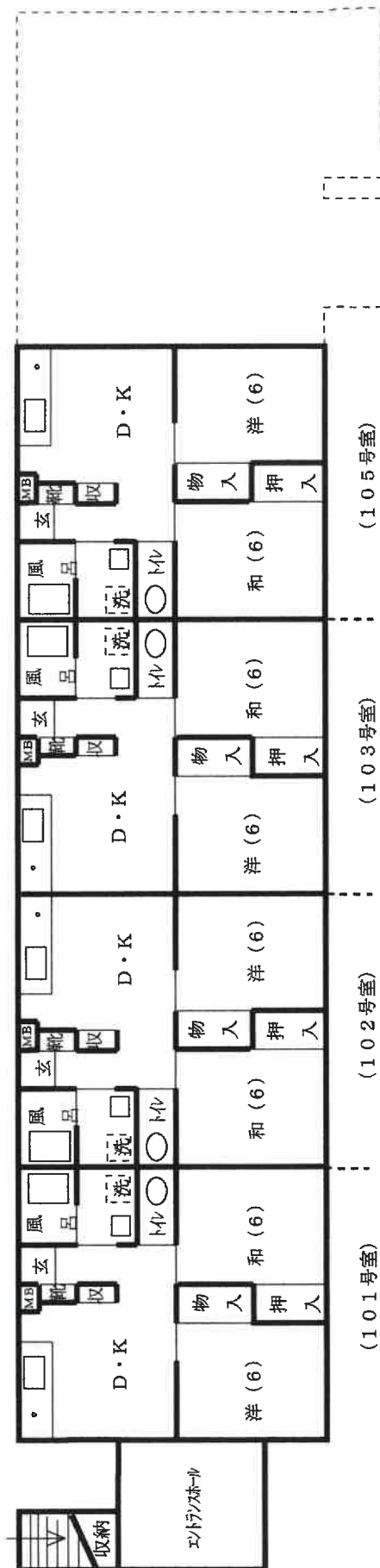


建物間取図

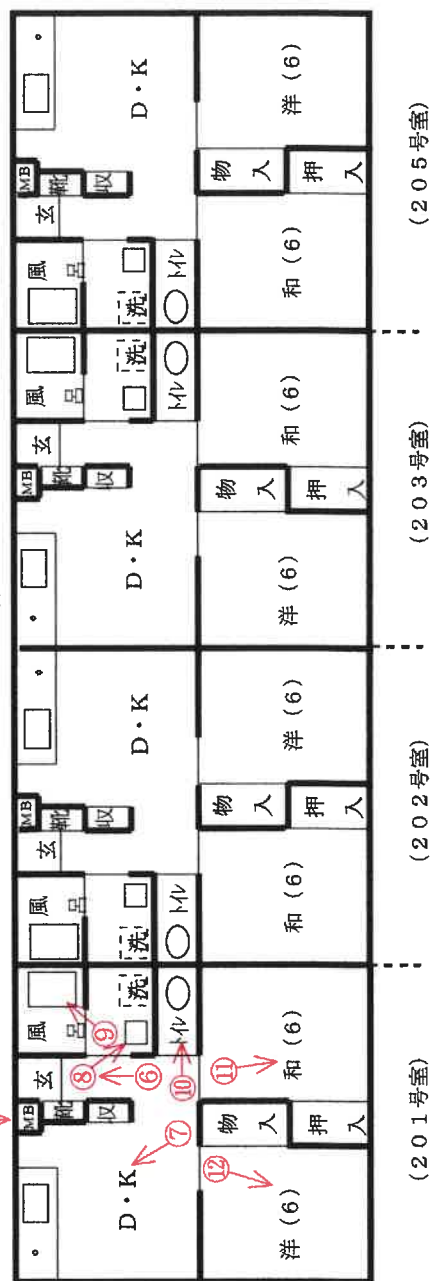
(写真撮影位置図)

[物件5]

[1階]



[2階]

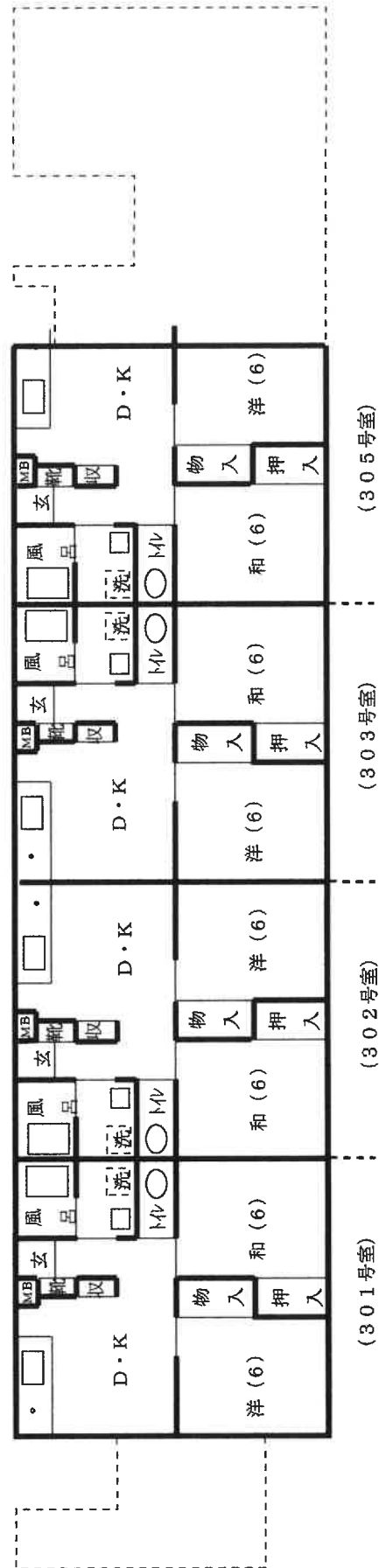


○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図

[物件 5]

(3階)





①



②



③

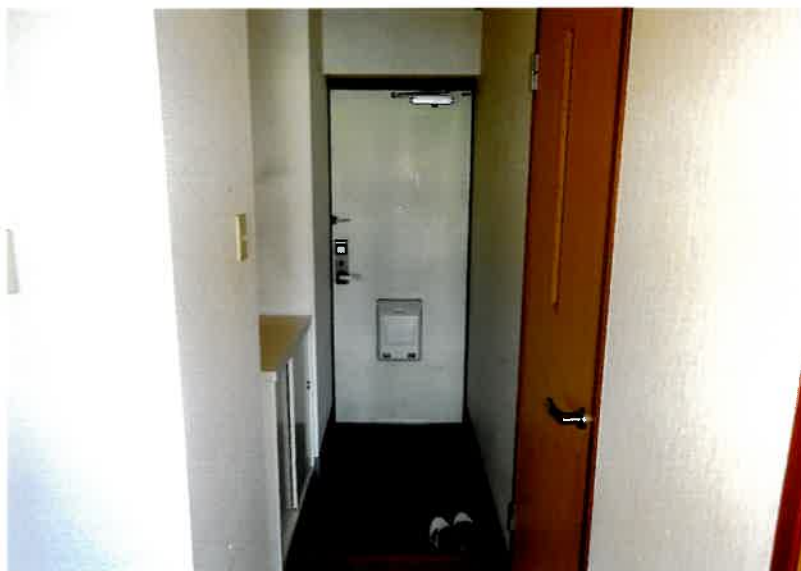
④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6年(ケ)第 114号
令和 6年 6月 4日受理
令和 6年 8月19日提出

現況調査報告書

(2分冊の2「物件1、3、6関係」)

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1392番1
 地 目 宅地
 地 積 893.82平方メートル

~~2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1392番2
 地 目 宅地
 地 積 497.90平方メートル~~

3 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
 地 番 1395番
 地 目 宅地
 地 積 720.66平方メートル

~~4 (一棟の建物の表示)~~

~~所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2
 建物の名称 カーサ・グレースⅡ~~

~~(専有部分の建物の表示)~~

~~家屋 番号 箕田 1392番2の1~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 鉄筋コンクリート造3階建~~

~~床 面 積 1階部分 60.86平方メートル
 2階部分 52.43平方メートル~~



物件目録

3階部分 4. 16平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 1階部分 188.87平方メートル
2階部分 175.64平方メートル
3階部分 222.58平方メートル

6 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1395番地

家屋 番号 1395番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 170.30平方メートル
2階 104.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル



物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	63.76平方メートル



(4 枚目)

その他の事項

■ 物件1、3関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、アの各点を結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、側溝により区分されており、明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、塀及びフェンス塀により区分されており、ほぼ明確であると思われる。
- (4) 関係図記載のオ、カ、キの各点を結んだ線は、本土地（物件1）と隣接地である1392番2の土地が一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (5) 関係図記載のキ、アの各点を結んだ線は、境界線付近に縁石が施されており、ほぼ明確であると思われる。

2 本土地（物件1）の一部は駐車場となっているが、月極駐車場として第三者に賃貸しているものではない。ただし、隣接する集合住宅占有者が、場所をを定めず無償で使用している。

3 本土地上に、構築物（未登記附属建物・倉庫）が存在する。

4 本各土地上に、構築物（工作物・屋根掛及び駐輪場）が存在する。

5 本土地（物件1）上に、移動式ハウス（動産）2戸が存在する。

6 本土地（物件1）上に、電柱2本が存在する。

■ 物件6関係

本建物の符号1及符号2の各附属建物は、滅失して存在しない。

(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
☒ 相続財産清算人	☒ 全物件関係 1 本各物件は、相続財産清算人である私が管理している。 2 本各土地上及び本建物内には、農機具等が存在するが、処分を考えている。

(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

■ 本各土地建物の占有関係について

関係人の陳述及び現況から、4枚目記載のとおり認定した。

なお、本各土地上に跨って存在する建物（倉庫）は、「種類・構造・床面積」は符号2の附属建物とほぼ合致するが、建物図面上の位置関係とは合致しない。場所的には極めて近接することから、曳家されたことも考えられるが、確定的な裏付けもないことから、符号2の附属建物とは別の建物と認定した。

■ その他

1 本土地上に存在する構築物（倉庫）について

- (1) 本構築物は、本建物北東方向に構築されているものである。
- (2) 本構築物は、本建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、倉庫として、本建物の常用に供されているものである。
- (3) 本構築物の構造は、コンクリートの基礎上に鉄製の骨組みにより周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
- (4) 本構築物の所有者は、本建物所有者である。
- (5) 本構築物は、未登記である。

なお、鴻巣市は符号2の附属建物として課税されているものと思われる。

- (6) 以上の状況から、附属建物と認定した。

2 本各土地上に存在する構築物（屋根掛及び駐輪場）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、それじれ非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日 (金) 11:20-11:30	物件所在地	外観調査
6年7月2日 (火) 14:15-14:20	執行官室 (電話)	相続財産清算人から事情聴取
6年7月23日 (火) 9:40-10:00	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
6年8月15日 (木) 12:35-12:45	法務局 (鴻巣)	建物登記に関する調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 6 年 7 月 23 日
目的物件は不在で無施錠であったことから、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



(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	所在	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1392番1			
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。

A3判をA4判に縮小

令和6年4月16日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(9 枚目)



登記年月日：平成10年5月13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4月16日 さいたま市地方法務局鴻巣出張所

登記官

(10枚目)

請求番号：18-5



1355171

70/1392

地積測量図

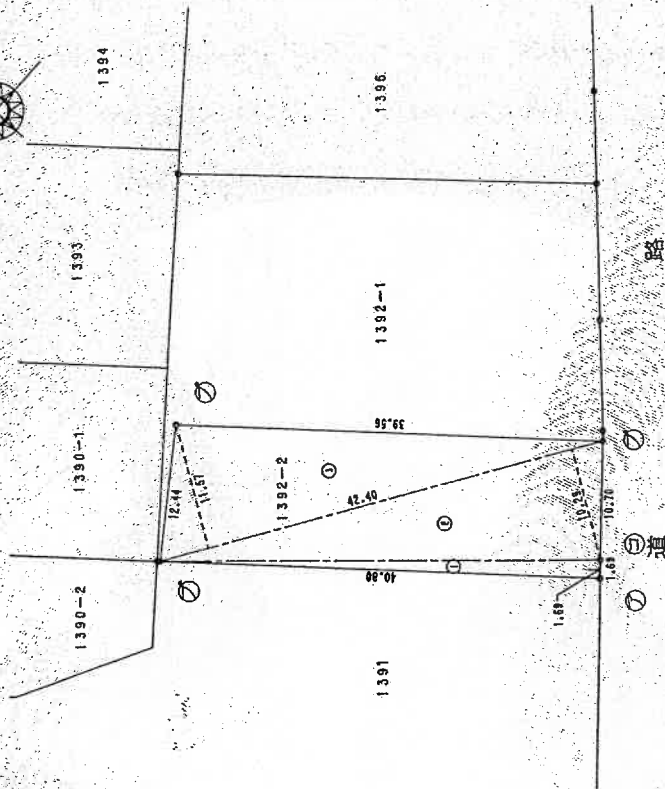
地番 1392-2

土地の所在 鴻巣市大字箕田字九右エ門

交通表

地番	1392-2	高さ	倍面積
①	40.80	1.55	68.9520
②	42.40	10.29	436.2960
③	42.40	11.57	490.6680
合計			995.9160
合計面積			497.9080 m ²

地番	1392-1	面積	積地
公積	497.90800		893.82200
1391.73000			893.82



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	①	境界線の種類	①	境界線の種類
②	コンクリート杭	②	境界線の種類	②	境界線の種類
③	金属杭	③	境界線の種類	③	境界線の種類
④	金属杭	④	境界線の種類	④	境界線の種類
⑤	金属杭	⑤	境界線の種類	⑤	境界線の種類

作製者

土地家産調査士

（土地家産調査士）

（平成10年4月16日作成）

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年6月28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。
令和6年4月16日 さいたま地方検察庁 鴻巣出張所

登記官

(1枚目)

2353966

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市大字横田等九丁目1395番地

鴻巣市



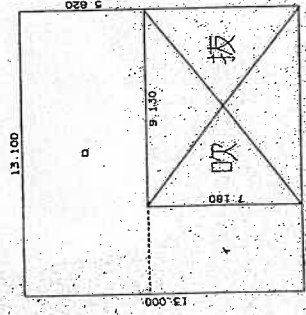
1階



求積表

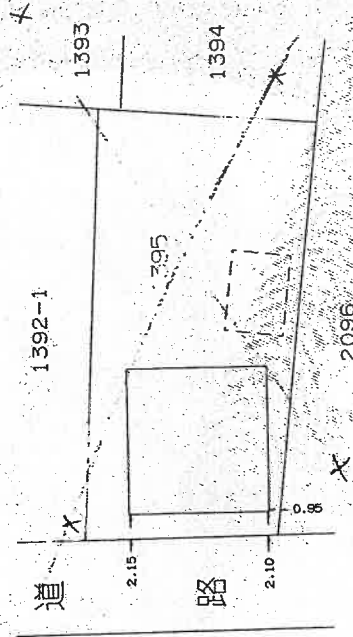
1	13.100 X 13.000	=	170.300000
計			170.300000
床面積			170.30 m ²

2階



求積表

1	7.180 X 3.970	=	28.504600
2	13.100 X 5.820	=	76.242000
計			104.746600
床面積			104.74 m ²



破相続人 藤野 嘉一郎

出資人

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者 土地調査士会

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日 平成14年10月8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4月16日 さいたま地方延務局鴻巣出張所

登記官

(1/2枚目)

A3判をA4判に縮小

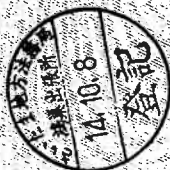
2353967
各階平面図

建物平面図

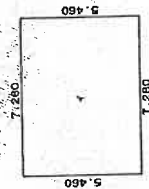
家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市大字貫田字九右門1395番地

鴻巣市

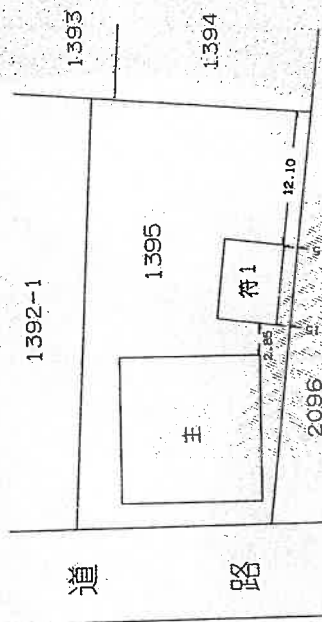


符1



求積表

1	7.280 X 5.460	=	39.748800
計			39.748800
求面積			39.74 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年10月8日作製

(埼玉県家屋調査士会印)

請求番号: 19-5

登記年月日：平成17年2月28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4月16日 さいたま市方法務局調業出張所

登記官

(1/3 枚目)

2353968
各 階 平 面 図

家屋番号 13995番

建物の所在 鴻巣市太宝箕田字九右門 13995番地

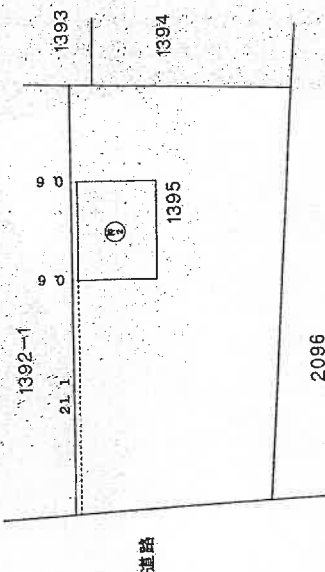
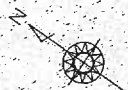
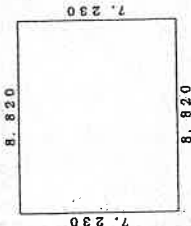
鴻巣市



附属建物 (符号2)

求積表
8.820 x 7.230 = 63.768600

床面積 63.76 m²



道路

A3判をA4判に縮小

作製者

調業出張所 矢野

縮尺 1/250

申請人

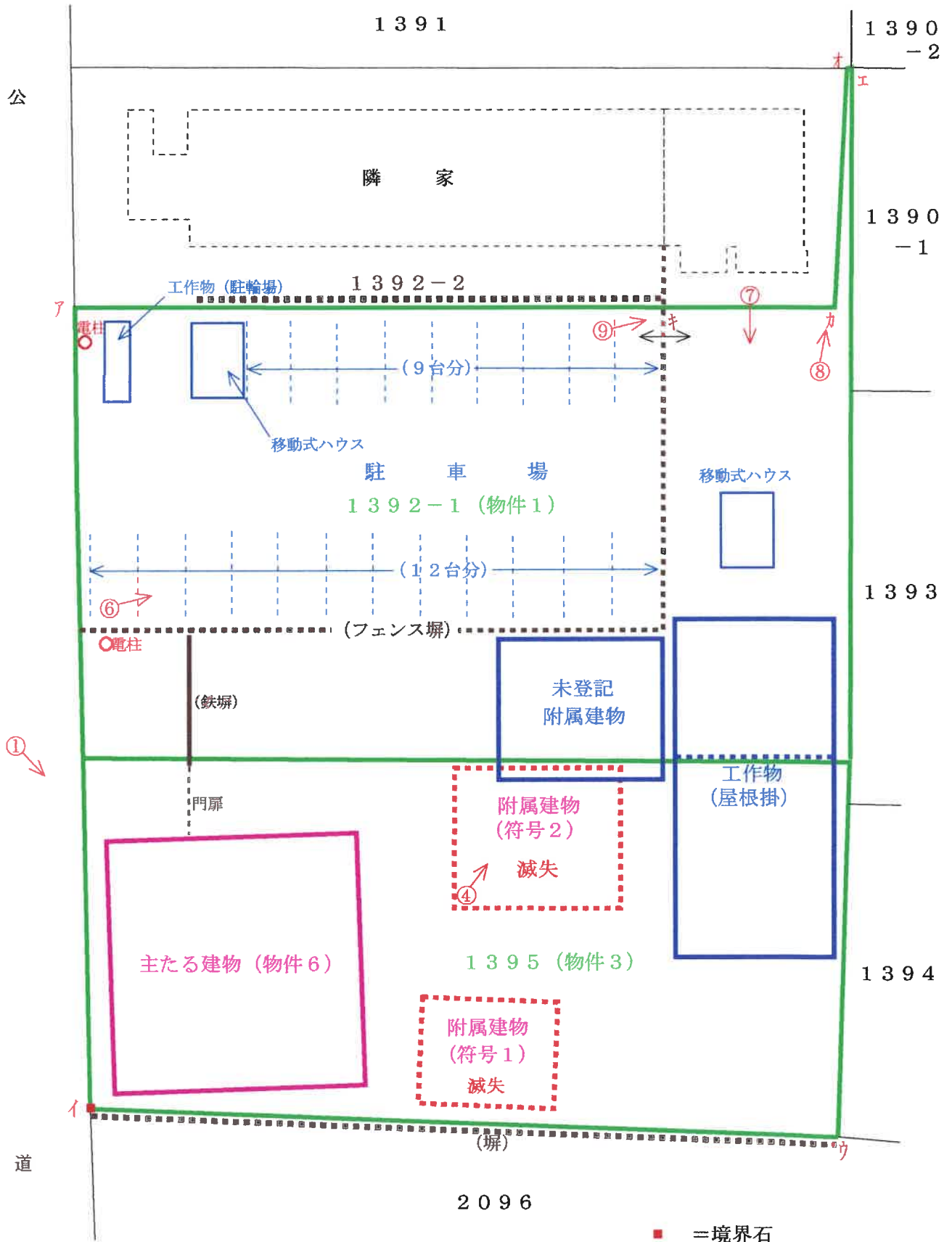
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-4

土地建物位置関係図

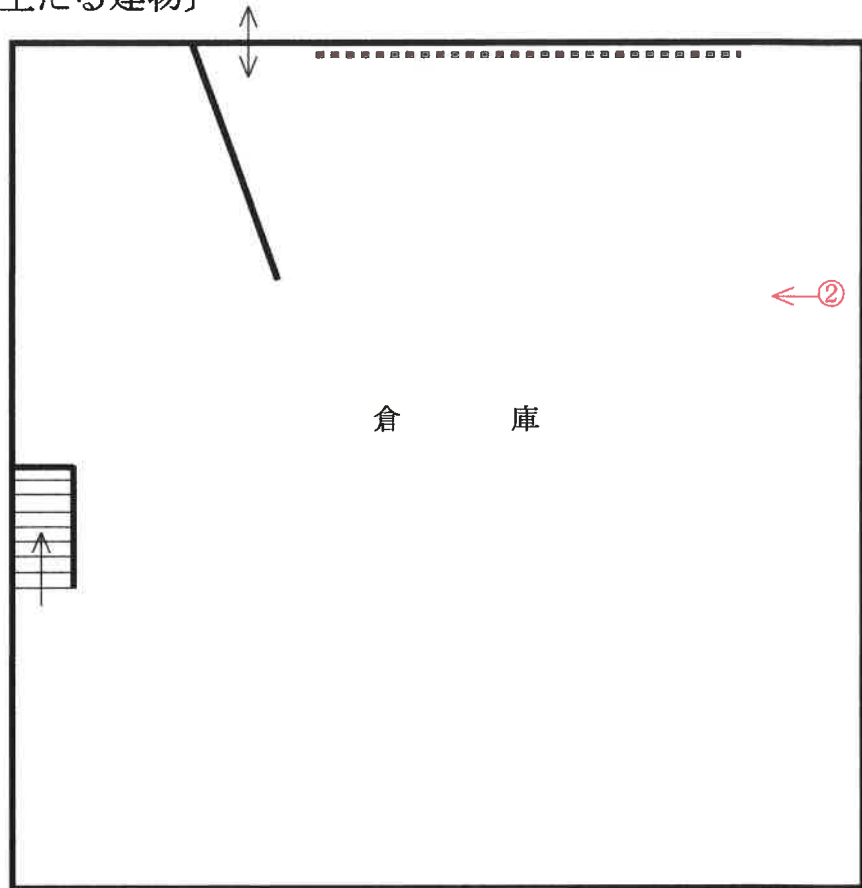
(写真撮影位置図)



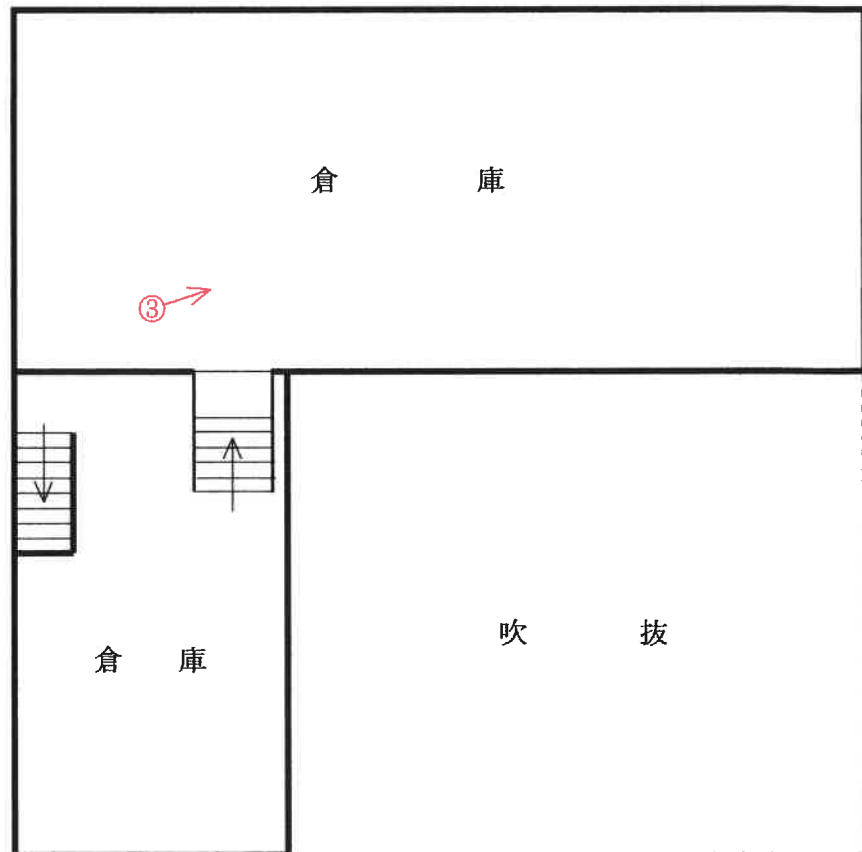
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 6 関係・主たる建物]



(1階)



(2階)

(15 枚目)

○→ = 写真撮影位置・方向

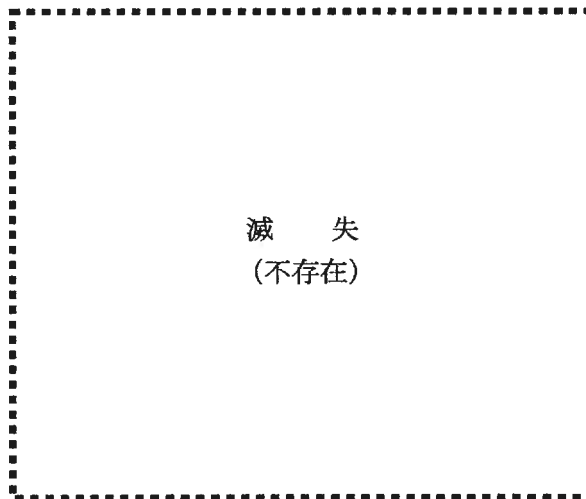
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

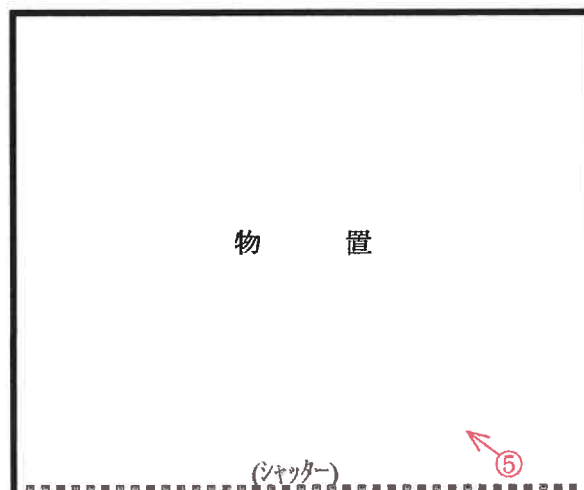
[符号 1 の附属建物]



[符号 2 の附属建物]



[未登記附属建物]



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



⑧



⑨



令和6年(ケ)第114号
令和6年7月23日現地調査
令和6年10月23日評価

さいたま地方裁判所

補充評価書

評価人 不動産鑑定士
清岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1392番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 893.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1392番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1395番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 720.66平方メートル |

4 (一棟の建物の表示)

所 在	鴻巣市箕田字九右エ門	1392番地2
建物の名称	カーサ・グレースⅡ	

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	箕田	1392番2の1
種 類	居宅	
構 造	鉄筋コンクリート造3階建	
床 面 積	1階部分	60.86平方メートル
	2階部分	52.43平方メートル



物 件 目 録

3階部分 4.16平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392番地2

建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392番2の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 1階部分 188.87平方メートル
2階部分 175.64平方メートル
3階部分 222.58平方メートル

6 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1395番地

家屋 番号 1395番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 170.30平方メートル
2階 104.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル



物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	6 3 . 7 6 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 113,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 19,950,000円
物件2（土地）	金 7,310,000円
物件3（土地）	金 16,080,000円
物件4（建物）	金 9,660,000円
物件5（建物）	金 48,310,000円
物件6（建物）	金 12,220,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件4～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～6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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	(一棟の建物の表示)		
	所 在 建 物 の 名 称	別紙物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	(一棟の建物の表示)		
	所 在 建 物 の 名 称	別紙物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	

6	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	
	(附属建物の表示)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1 ～ 6	・複数用途が混在しているので、評価単位としては、物件2・4・5と物件1・3・6に区分して評価した。物件2・4・5は、区分所有建物の敷地と区分所有建物である。物件2・4・5は、倉庫とその附属建物とそれに対応する敷地である。物件1の一部は、現況、区分所有建物の駐車場として利用されている。		
6	登記上附属建物が2つあるが、符号1及び2は、法務局備え付けの建物図面の示す位置には存在せず、滅失しているものと思われる。これ以外に未登記の附属建物が存在する。		

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 その1

1 土地の概況及び利用状況等 物件2(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北鴻巣」駅南東方920m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート・マンション、事業所等が見られる商住混在する地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	497.9㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 中間画地 間口：約12.2m、奥行：約39.5m、
接 面 道 路 の 状 況	南西約7.5m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4・5が所在する一棟の建物の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス なし 下水道 あり ※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	・ 土地建物位置関係図のウ・エ・オの境界は、隣地1392-1と一体利用されており区分が不明確である。 ・ 南西隅に電柱がある。	

2 建物の概況（物件４・５、物件２上の建物）

（１）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	カーサ・グレースⅡ
建 物 の 用 途	共同住宅
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11年1月6日 経過年数：約26年 残存耐用年数：約19年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル その他：特別なものはない
設 備 等	駐車場、駐輪場、ゴミ集積庫等
建 物 の 品 等	使用資材：普通 施 工：普通
管 理 の 形 態 等	管理形態：自主管理
管 理 の 状 況	劣る
特 記 事 項	なし

(2) 専有部分の概要(物件4)

構 造	鉄筋コンクリート造3階建
位 置	階層：1～3階 主要開口部の方位：南東向き角部屋
床 面 積	登記 1階：60.86㎡ 2階：52.43㎡ 3階：4.16㎡ 延べ117.45㎡
間 取 り	6 K 1階にサンルームあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 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： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・所有者が住所として使用していた建物である。3階は階段室のみで実質1・2階のメゾネットタイプの居宅。

(3) 専有部分の概要(物件5)

構 造	鉄筋コンクリート造3階建
位 置	階層：1～3階 主要開口部の方位：南東向き中間部屋
床 面 積	登記 1階：188.87㎡ 2階：175.64㎡ 3階：222.58㎡ 延べ 587.09㎡
間 取 り	各階2DK 4室
仕 様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 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： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	1階及び3階は賃借人により利用されているが、2階は空室で管理が行き届いていない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・1階及び3階は「NPO法人 輝」に賃貸されている。2階4室は、空室である。 ・2階部分の空室に関しては、前回の賃借人が退去したままの状態でありリフォームが必要。 ・【1及び3階の賃貸借契約の概要】 ・占有者：特定非営利活動法人 輝 ・占有権原：賃借権 ・占有開始時期：平成27年9月1日 ・最初の契約等：契約日：平成27年9月1日 ・契約期間：平成27年9月1日～令和2年8月31日までの5年間 ・更新の種別：合意更新 ・現在の契約：令和4年1月1日～令和6年12月31日までの3年間 ・契約の当事者：貸主 所有者、借主：占有者 ・月額支払賃料：450,000円 ・一時金の授受：ない

第4 目的物件の位置・環境等 その2

1 土地の概況及び利用状況等 物件1・3(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北鴻巣」駅南東方930m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート・マンション、事業所等見られる商住混在する地域	
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% 150% 指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1614.48㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 中間画地 間口：約20m、奥行：約38m、
接 面 道 路 の 状 況	南西約7.5m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6(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 なし ガ ス 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	・ 物件1の一部は、駐車場となっているが、物件2(地番1392-2)に所在する物件4・5の占有者が区画を定めず無償で使用している。 ・ 物件1 県道寄り西隅と県道寄り物件1と物件3ほぼ中央に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6、物件1・3に対応する建物）

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7月25日新築 増 築 年 月 日：平成11年1月6日 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：コンクリート等 設 備：電気設備等 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：170.30㎡ 2階：104.74㎡ 延 275.04㎡
現況用途等	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	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	・登記された付属建物符号1及び2は、滅失している。 ・【未登記附属建物の概要】 ・建築年月日：平成16年頃・種類：倉庫、・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積：63.76㎡

第5 評価額算出の過程(物件2・4・5)

目的物件は、賃貸借に供されているので、本件評価では積算価格に加え、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(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
2	62,700	0.95	497.90	0.65	19,280,000

※ 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)

基準地価格(鴻巣-6)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{94} & \div & 62,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。・方位 +1.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:98} \quad \text{交通・接近条件:98} \quad \text{環境条件:98} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.94 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・墓地隣接-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4・5(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、これに観測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
4	279,000	117.45	0.338	11,080,000
5	279,000	587.09	0.338	55,360,000

ウ. 現価率

経過年数:約26年

経済的残存耐用年数:約19年

観測減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19年}}{(\text{経過年数:約26年} + \text{経済的残存耐用年数 19年})} \times (1 - 0.2) \div 0.338 \end{array}$$

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	19,280,000	0.50	法定地上権	9,640,000

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	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
2	19,280,000	-9,640,000	1.00	1.00	9,640,000	11.2%
4	11,080,000	+1,609,880			12,690,000	14.8%
5	55,360,000	+8,030,120			63,390,000	74.0%
積算価格合計					85,720,000	100.0%

イ. 土地利用権等価格の控除及び加算： 物件4・5への土地利用権等価格の割振りは、下表のとおり占有面積比による。

	専有面積(m ²)	専有面積比	土地利用権等価格配分額
物件4	117.45	0.167	1,609,880
物件5	587.09	0.833	8,030,120
合計	704.54	1.000	9,640,000

ウ. 価格補正： 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個別格差： なし

Ⅱ-1 収益価格の試算(物件4)

総収益から総費用を控除した不動産に帰属する純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに建付地価格の復帰価格を加算して、収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 100,000 円×12ヶ月	1,200,000
総 費 用	総収益の30% 1,200,000円 × 0.3	360,000
純 収 益	総収益－総費用	840,000
還 元 利 回 り	6%、19年の均等償却率	8.9621%
期 間 収 益	純収益÷還元利回り	9,370,000
復 帰 価 格	建付地価格の現在価値(6%、19年) 3,219,760円 × 0.783526	2,520,000
合 計	期間収益＋復帰価格	11,890,000
リ フ ォ ー ム 費 用	賃貸可能な程度にリフォーム	1,000,000
収 益 価 格	(合計)－(リフォーム費用)	10,890,000

※支払賃料は、周辺類似地域の賃貸事例を基に、目的物件の状況を考慮した適正支払賃料を査定。

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、評価対象不動産の現状を踏まえ、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。

復 帰 価 格 : 本件の建付地価格は、物件2建付地価格に物件4占有面積比を乗じ求めた。

$$\begin{array}{ccccc} \text{本件の建付地価格} & & \text{物件4占有面積比} & & \text{建付地価格の配分額} \\ 19,280,000\text{円} & \times & 0.167 & = & 3,219,760\text{円} \end{array}$$

II-2 収益価格の試算(物件5)

総収益から総費用を控除した不動産に帰属する純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに建付地価格の復帰価格を加算して、収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 610,000 円×12ヶ月	7,320,000
総 費 用	総収益の30% 7,320,000円 × 0.3	2,196,000
純 収 益	総収益－総費用	5,124,000
還 元 利 回 り	6%、19年の均等償却率	8.9621%
期 間 収 益	純収益÷還元利回り	57,170,000
復 帰 価 格	建付地価格の現在価値(6%、19年) 16,060,240円 × 0.783526	12,580,000
合 計	期間収益＋復帰価格	69,750,000
リ フ ォ ー ム 費 用	賃貸可能な程度にリフォーム	3,200,000
収 益 価 格	(合計)－(リフォーム費用)	66,550,000

※支払賃料は、賃貸中のものは実際支払賃料、空室は、実際支払賃料と周辺類似地域の賃貸事例を基に、目的物件の状況を考慮した適正支払賃料を査定。

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、評価対象不動産の現状を踏まえ、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。

復 帰 価 格 : 本件の建付地価格は、物件2建付地価格に物件5占有面積比を乗じ求めた。

$$\begin{array}{rclcl} \text{本件の建付地価格} & & \text{物件5占有面積比} & & \text{建付地価格の配分額} \\ 19,280,000\text{円} & \times & 0.833 & = & 16,060,240\text{円} \end{array}$$

Ⅲ 評価額の判定(物件 2・4・5)

1 試算価格の調整

本件目的物件は主に収益物件であるので、積算価格と収益価格を比較考量して、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	試算価格(円)
①積算価格	85,720,000
②収益価格	77,440,000
③調整後の価格	81,610,000

②収益価格は、物件 4 収益価格と物件 5 収益価格の合計。

2 評価額の判定

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 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	81,610,000	11.2%	1.00	0.80		7,310,000
4		14.8%	1.00	0.80		9,660,000
5		74.0%	1.00	0.80	1.00	48,310,000
一括価格(合計)						65,280,000

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. その他の控除減価：なし

第5 評価額算出の過程(物件1・3・6)

1 基礎となる価格

① 物件1・3(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	62,700	0.618	893.82	0.90	31,170,000
3	62,700		720.66	0.90	25,130,000
			1,614.48	合計	56,300,000

※ 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)

基準地価格(鴻巣-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{94.0} & \div & 62,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。・方位 +1.5

◇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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件:98} & \text{交通・接近条件:98} & \text{環境条件:98} & \text{行政的条件:100} & \text{その他条件:100} \\ 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 & \div & 0.94 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・規模-35.0% ・墓地に隣接-5.0%

$$0.650 \times 0.950 \div 0.618$$

ウ. 地 積：登記数量

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6(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
6	136,000	275.04	0.08	2,990,000
未登記の 附属建物	60,000	63.76	0.267	1,020,000

イ・現況延床面積：物件6は登記数量、未登記附属建物は課税数量

ウ. 現価率

(物件6)

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%

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

(未登記附属建物)

経過年数：約20年

経済的残存耐用年数：約10年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数:約20年} + \text{経済的残存耐用年数 10年})} \times (1 - 0.2) \div 0.267$$

2 評価額の判定(物件1・3・6)

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	31,170,000	0.20	場所的利益	6,230,000
3	25,130,000	0.20	場所的利益	5,030,000
合 計				11,260,000

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	31,170,000	－ 6,230,000		1.00	0.80	19,950,000
3	25,130,000	－ 5,030,000		1.00	0.80	16,080,000
6	4,010,000	＋ 11,260,000	1.0	1.00	0.80	12,220,000
一 括 価 格 (合 計)						48,250,000

ア. 基礎となる価格： 物件6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： 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

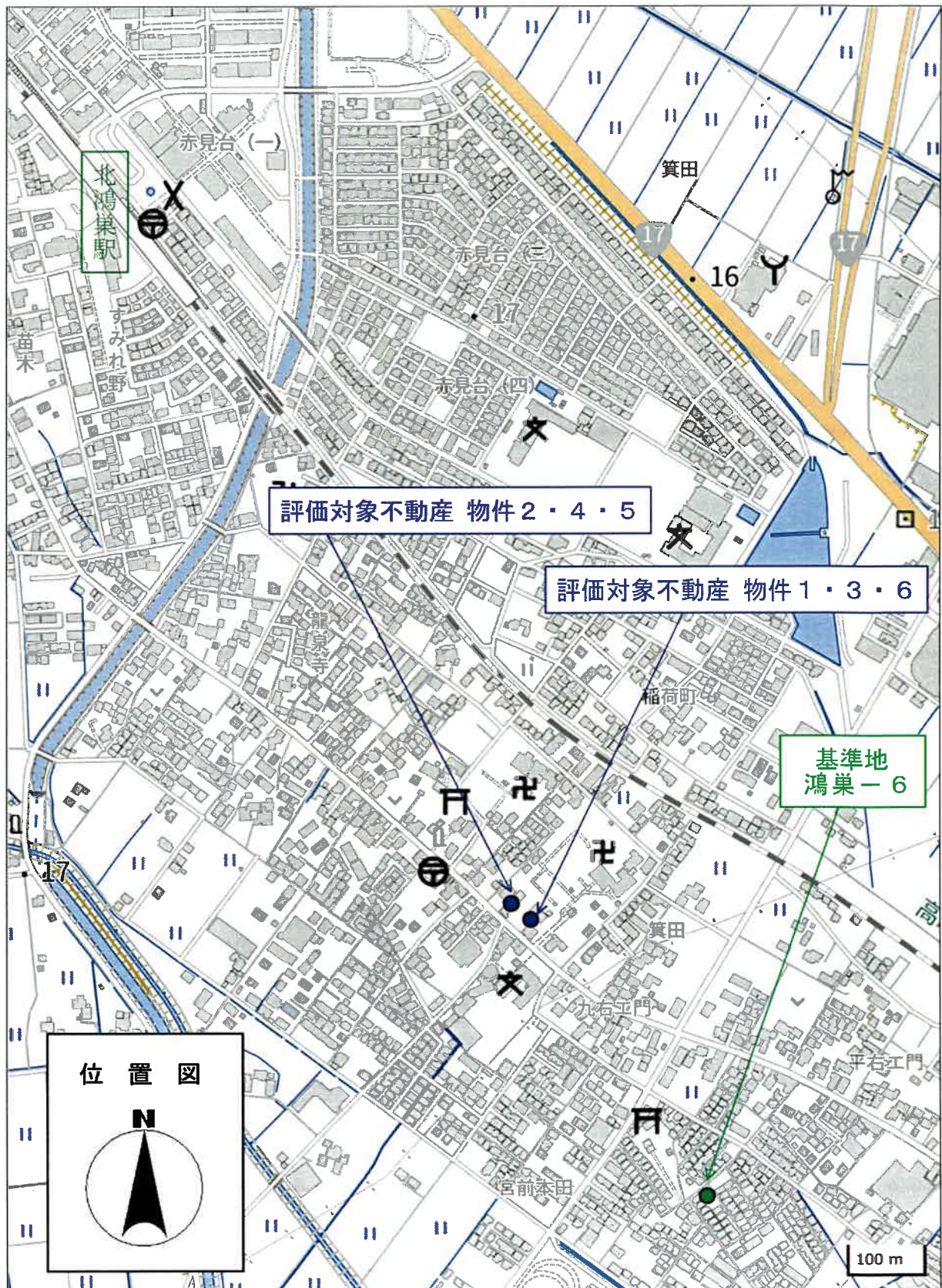
基 準 地 価	格 : (鴻巣-6)
基 所	在 : 埼玉県鴻巣市宮前字本田 1 2 5 番 8 7
価	格 : 59,800円/㎡
位	置 : J R 高崎線「北鴻巣」駅約1800m (道路距離)
価 格 時	点 : 令和6年7月1日
地	積 : 117㎡
供 給 処 理 施	設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街	路 : 北東5.0m市道
用 途 指 定	等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概	要 : 一般住宅が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域

第6 附属資料

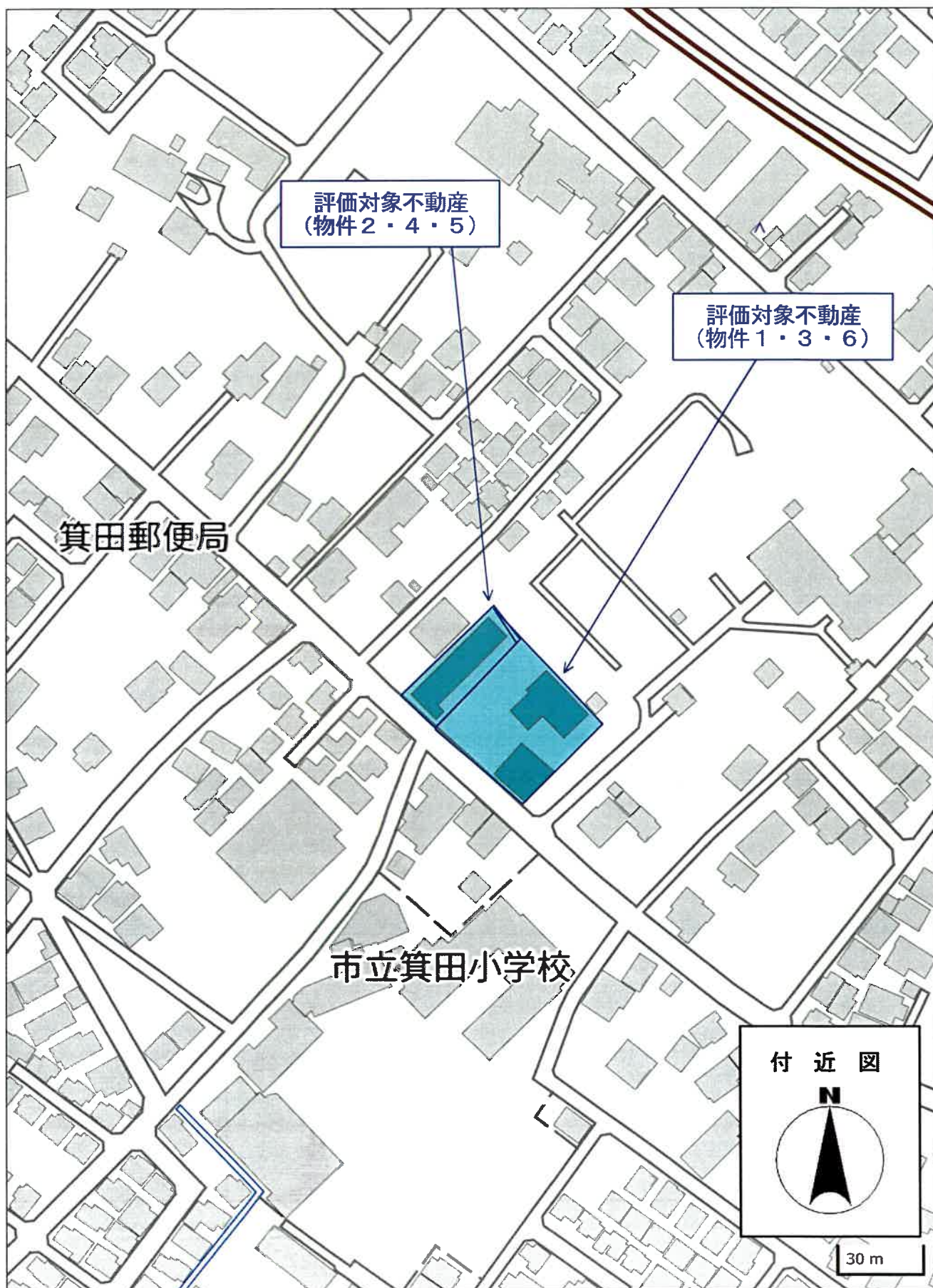
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 土地建物位置関係図
- ⑤ 建物間取図

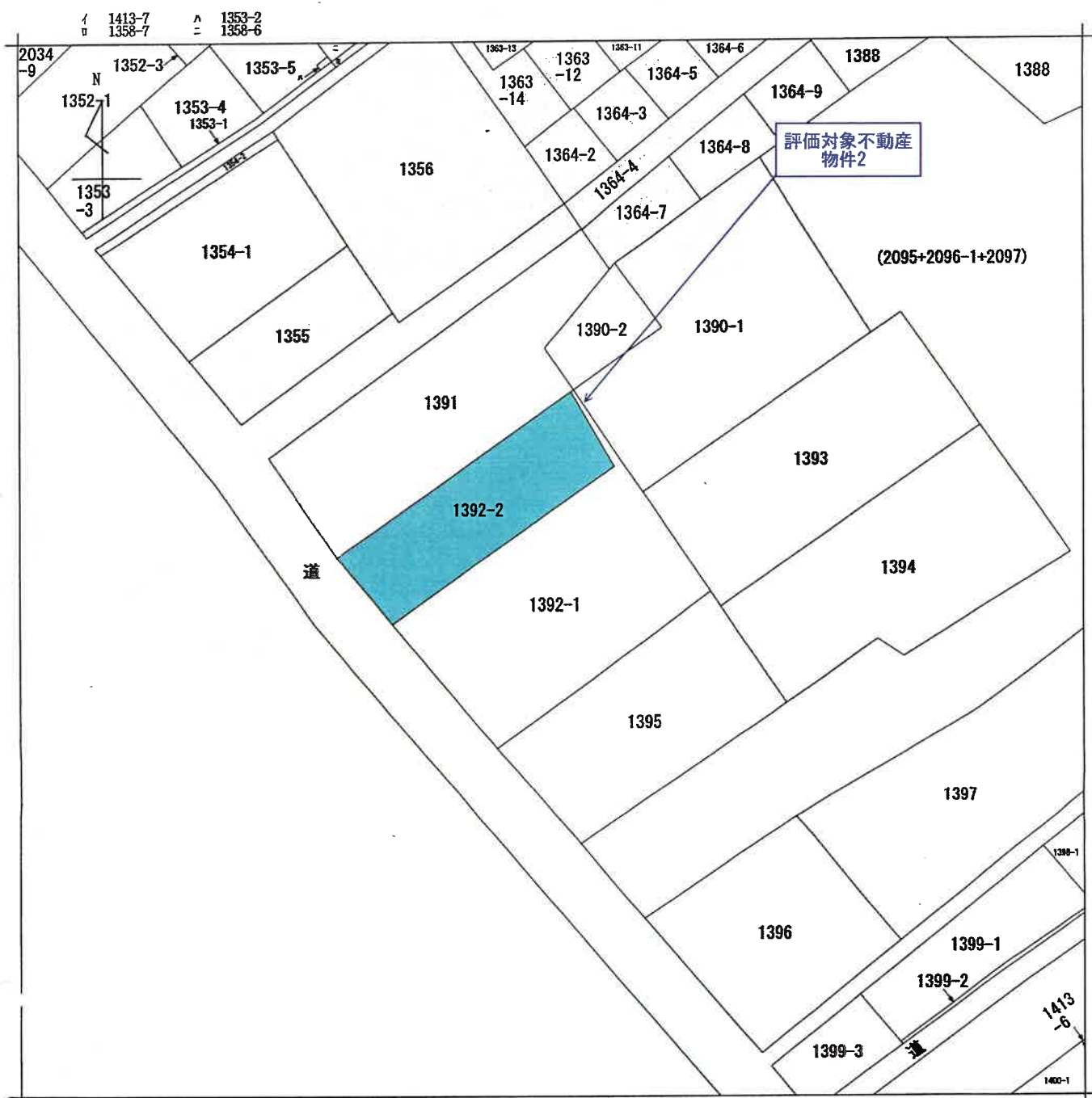
以下余白

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	所在	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1392番1			
出力尺	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

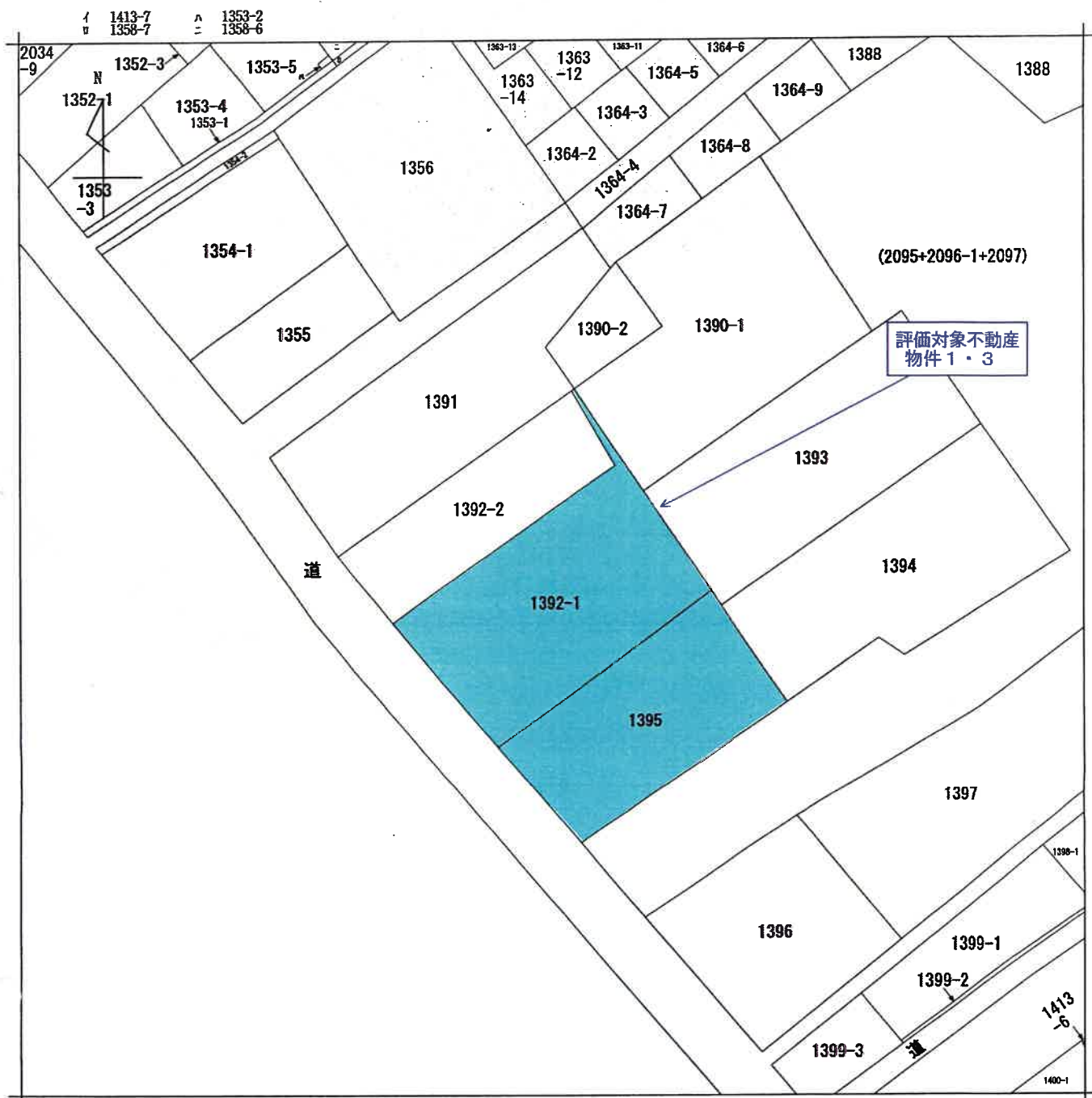
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

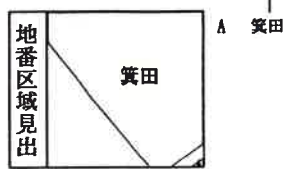
令和6年4月16日

さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号: 18-1
(1/1)



(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	所在	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1392番1			
出方尺	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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年4月16日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官



2353964

圖面階各

4.11.2.15. 建

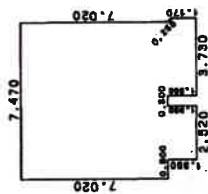
各建 隋物 平面 圖面

家屋番号
大字箕田字九エ門
1392番2の1

建物の所在
一 蒲集市大字箕田字九右エ門1392番地2

鴻巢市

1階部分

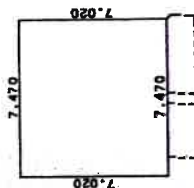


求值表

$(1,350 + 1,170) \times 0.180$	$\frac{1}{2} =$	60,860.700
$3,550 \times 1,350$	$=$	4,792,500
$2,520 \times 1,350$	$=$	3,402,000
$7,470 \times 7,020$	$=$	52,439,400

床面積 60.96㎡

2 附部分

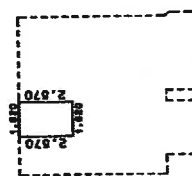


求積表

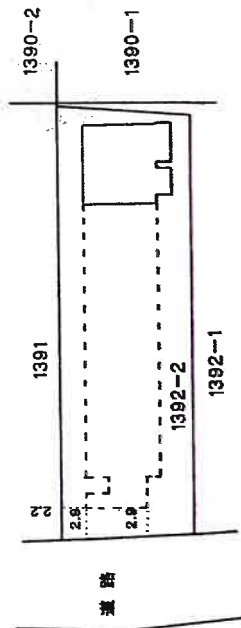
7.470 x 7.020 = 52.438400

床面積 52.43㎡

3 附部分



求理表

$$1.620 \times 2.570 = 4.163400$$
床面積 4.46 m²

建物の存する部分 1階2階3階

作者

東京地産調査士

城

(平成11年1月26日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

1122

縮尺

500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成11年2月15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4月16日
さいたま地方支務局鴻巣出張所

登記官

23533965

各階平面図

H.11.2.15

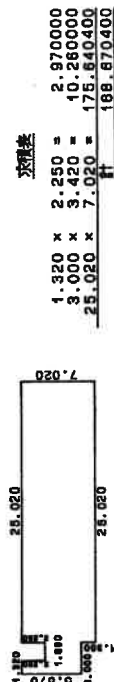
建物平面図

家屋番号
大字真田字カエ門
1392番202

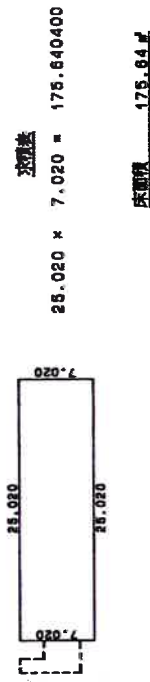
建物の所在
鴻巣市大字真田字九右門1392番地2

鴻巣市

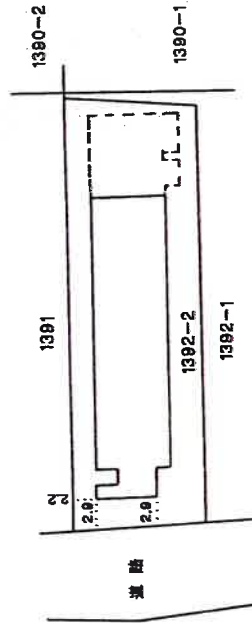
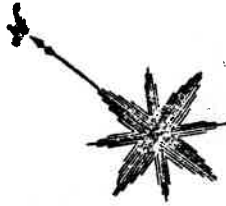
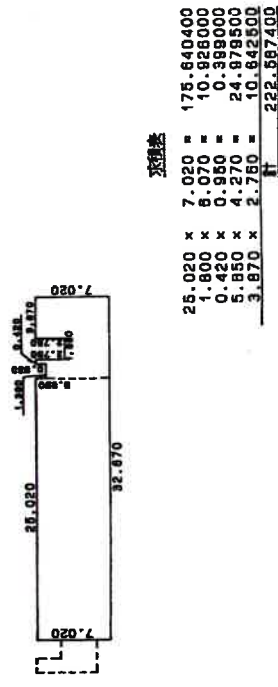
1階部分



2階部分



3階部分



作製者
埼玉県
土地調査士
真田

縮尺
1/500
(平成11年1月26日作製)

申請人

縮尺
1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

請求番号：19-3

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成14年6月28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4月16日 さいたま地方建設局鴻巣出張所

登記書

2353966

各階平面図

建物図面

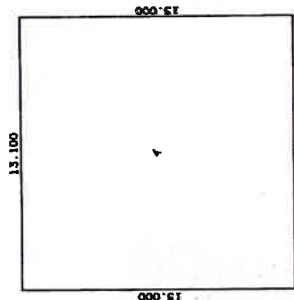
家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市大字真田字九右門1395番地

鴻巣市



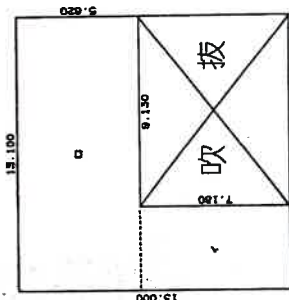
1階



求積表

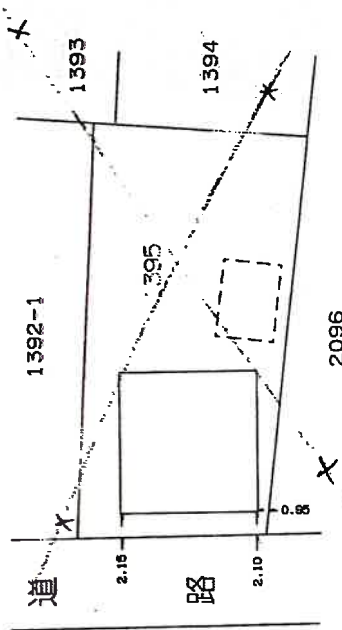
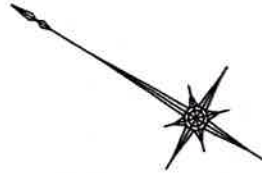
イ	13.100 X 13.000	=	170.300000
計			170.300000
戸面積			170.30 m ²

2階



求積表

イ	7.180 X 3.970	=	28.504600
ロ	13.100 X 5.820	=	76.242000
計			104.746600
戸面積			104.74 m ²



縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

製作者 鴻巣市地籍調査士会

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-6

70%縮小コピー (原サイズA3)

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4月16日 さいたま地方支庁局測量出張所

登記官



請求番号：19-5

2353967

各階平面図

建物図面図

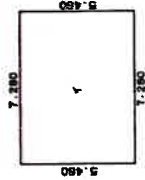
家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市大字箕田字九右門1395番地

鴻巣市

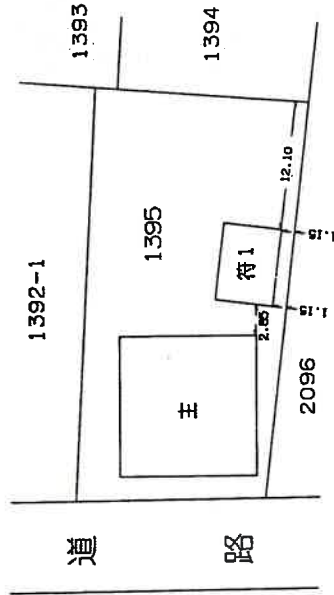


符1



求積表

イ	7.280 X 5.460	=	39.748800
計			39.748800
原面積			39.74 m ²



作製者

測量士
土地調査士
家屋

8月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成17年2月28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4月16日 さいたま地方裁判所鴻巣出張所

登記官

2353968
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市土室箕田字九右エ門1395番地

鴻巣市

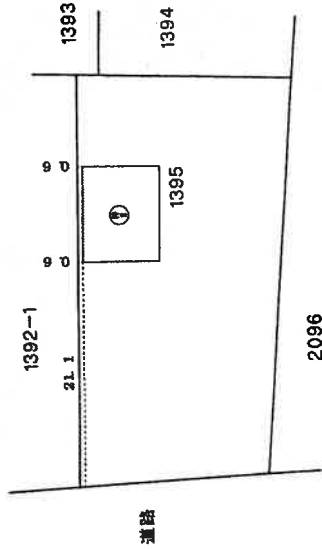
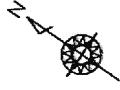


附属建物(符号2)

8.820 x 7.230 = 63.768600

求積式

床面積 63.76 m²



作製者

埼玉県北足
土地家屋調査士
会

平成17年2月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

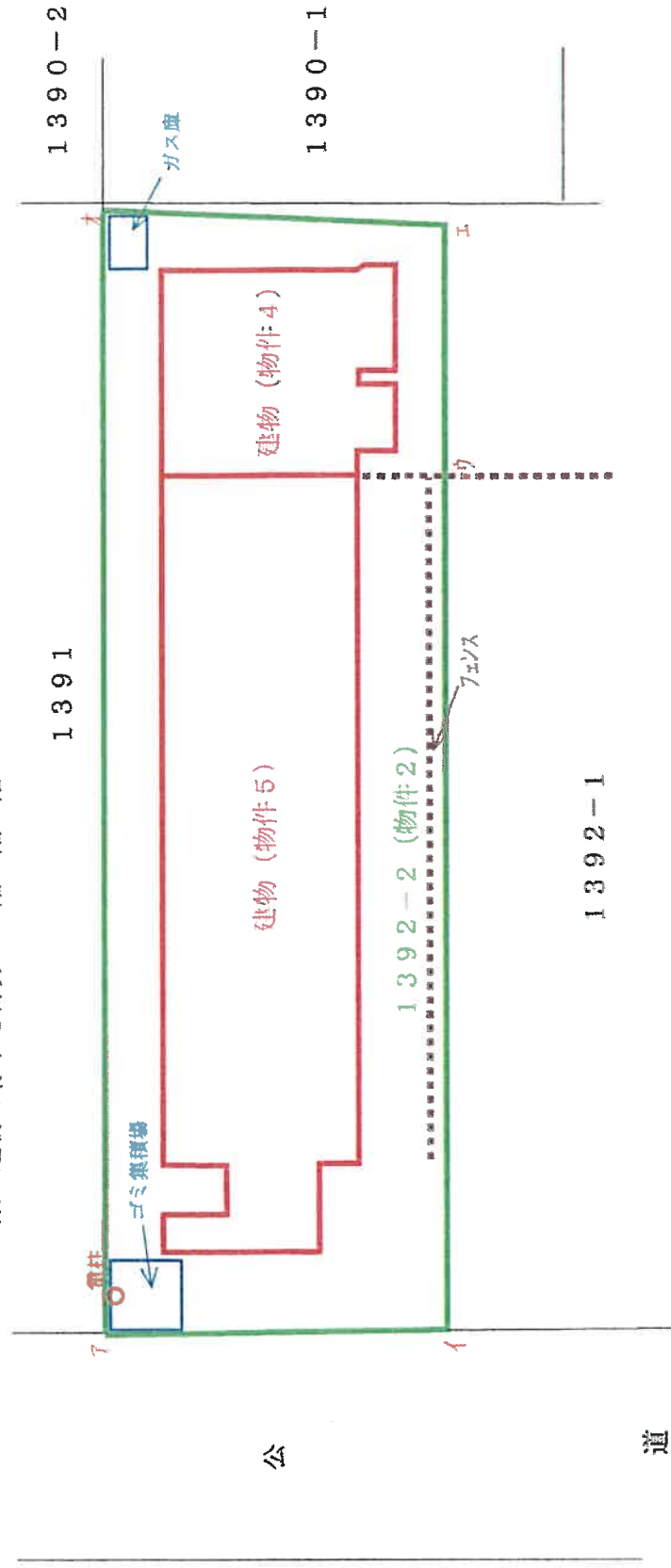
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

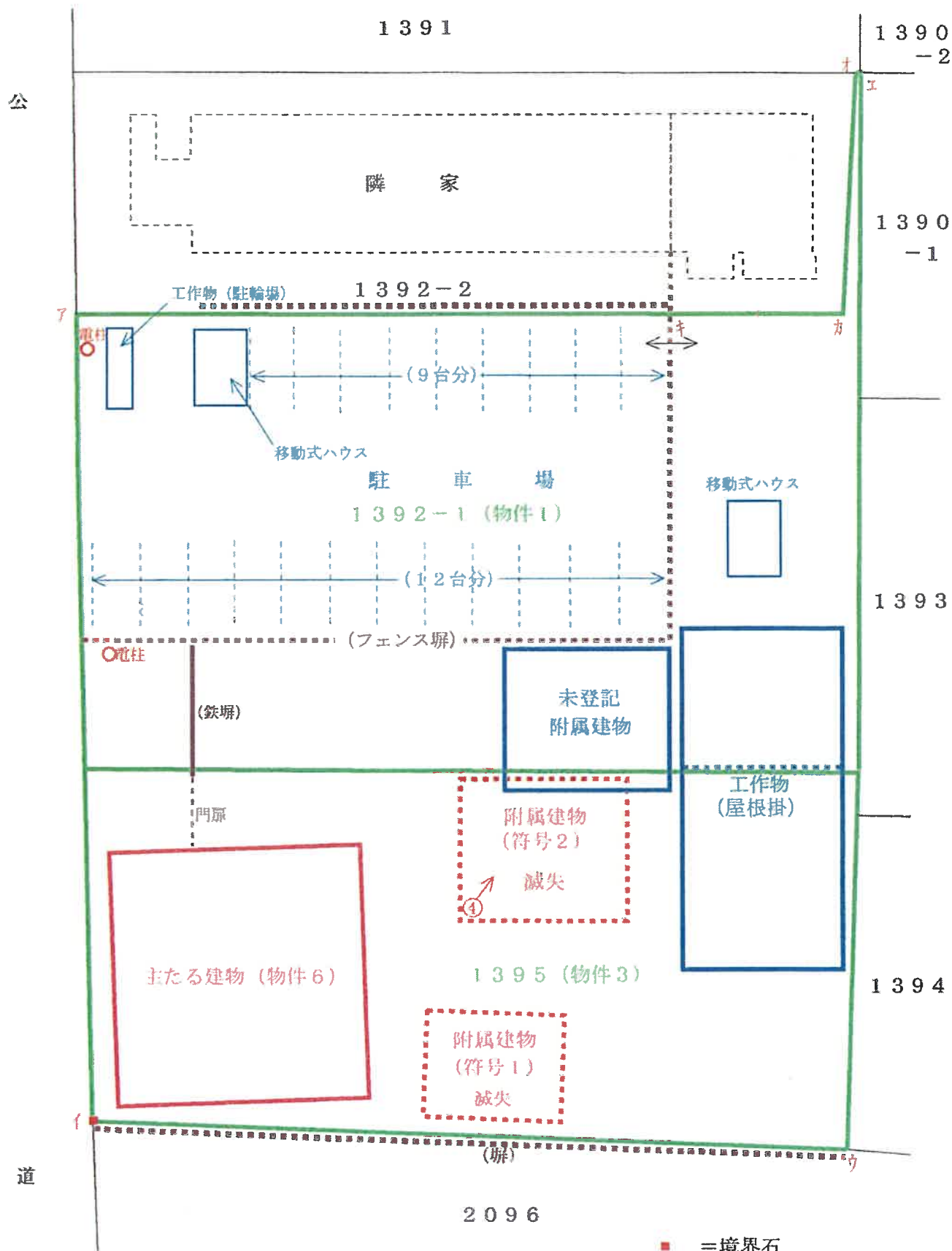
土地建物位置関係図



※ 建物の存する部分 1階2階3階



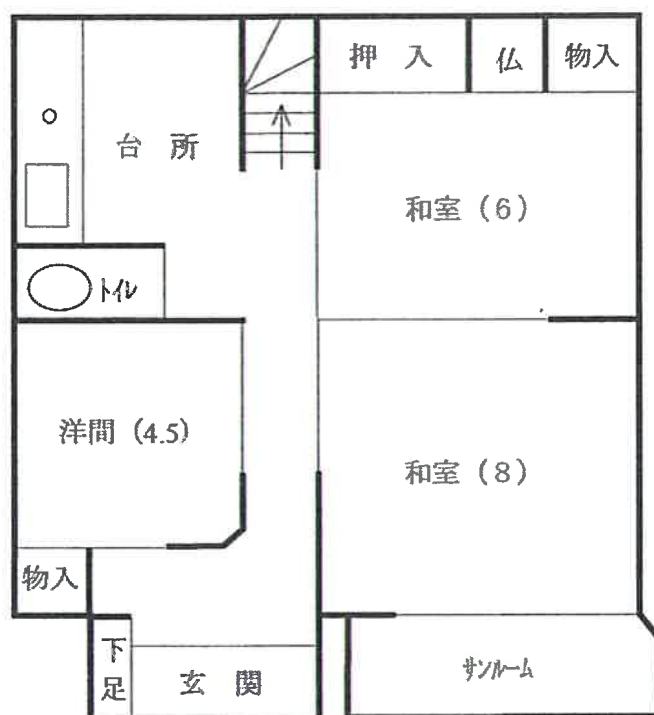
土地建物位置関係図



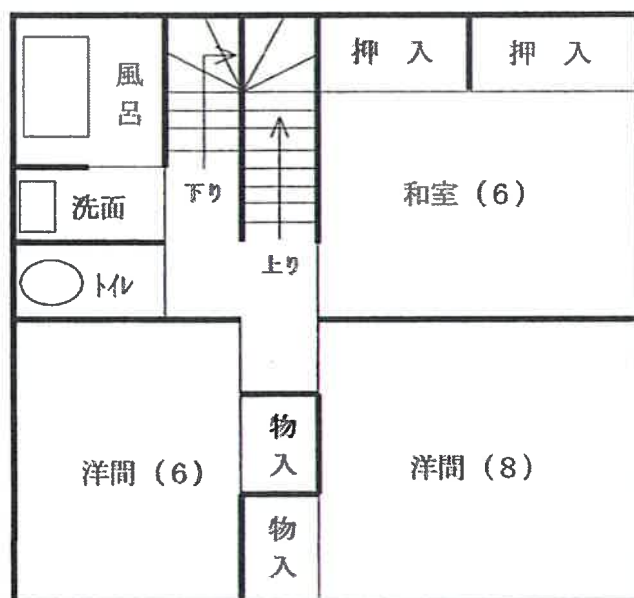
建 物 間 取 図

[物件 4]

(1階)



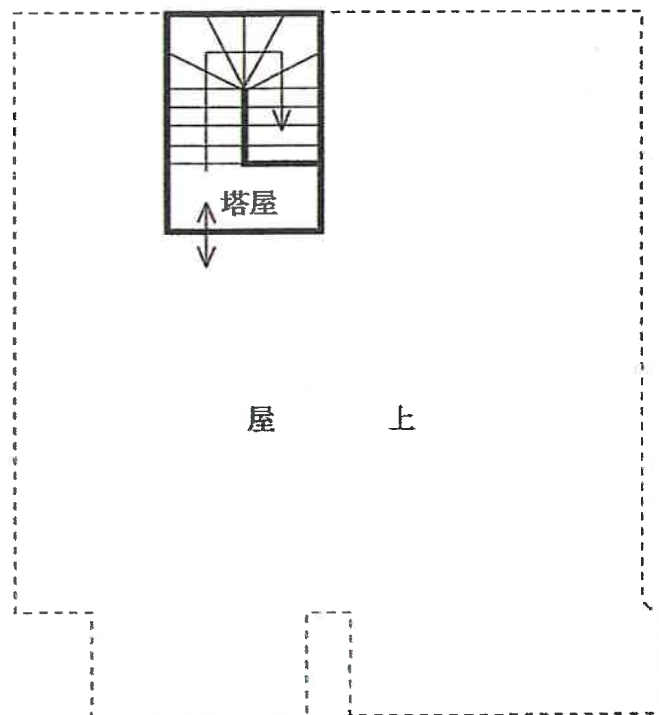
(2階)



建 物 間 取 図

[物件 4]

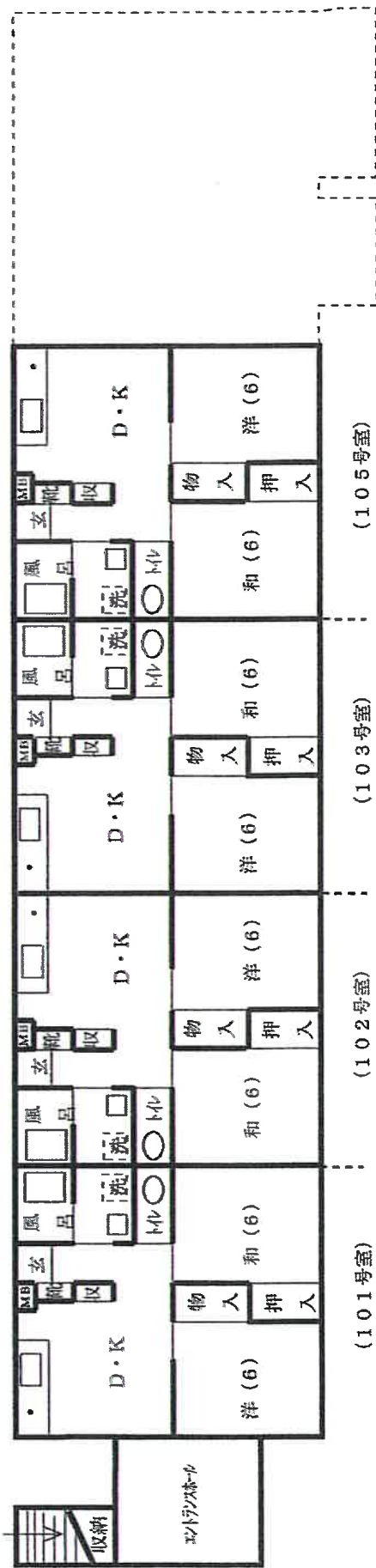
(3階)



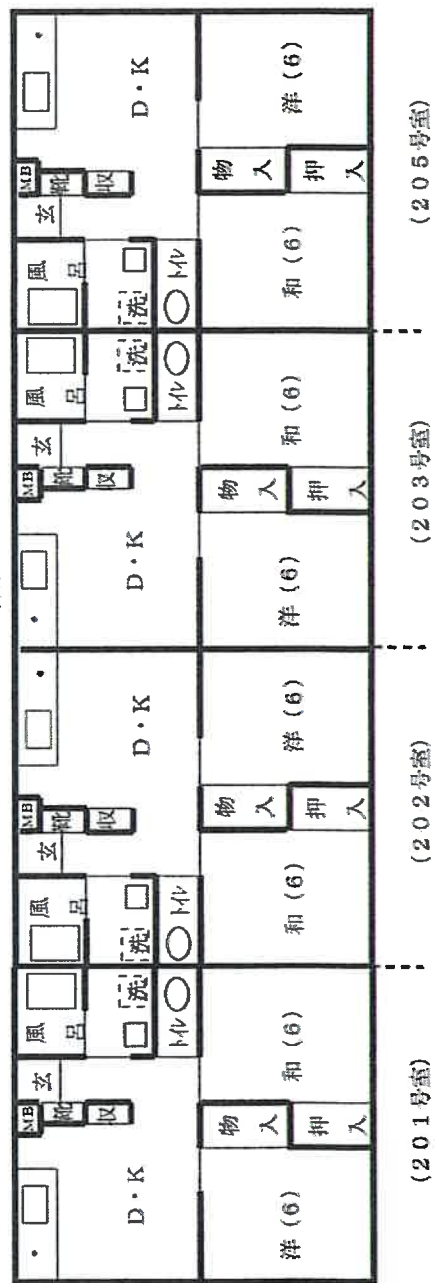
建物間取図

[物件5]

[1階]



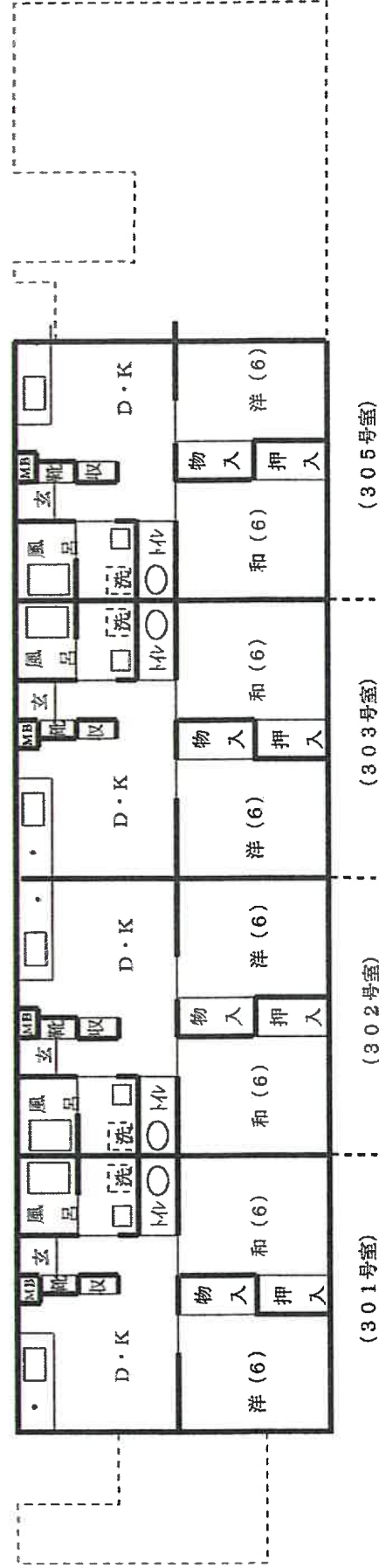
[2階]



建物間取図

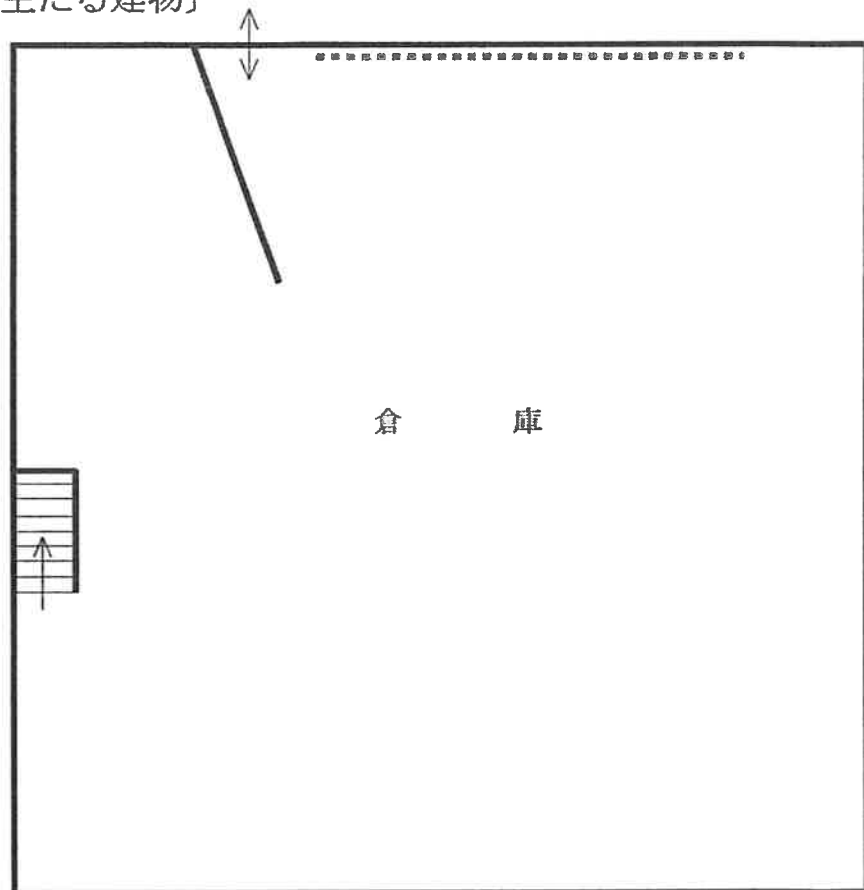
[物件5]

(3階)

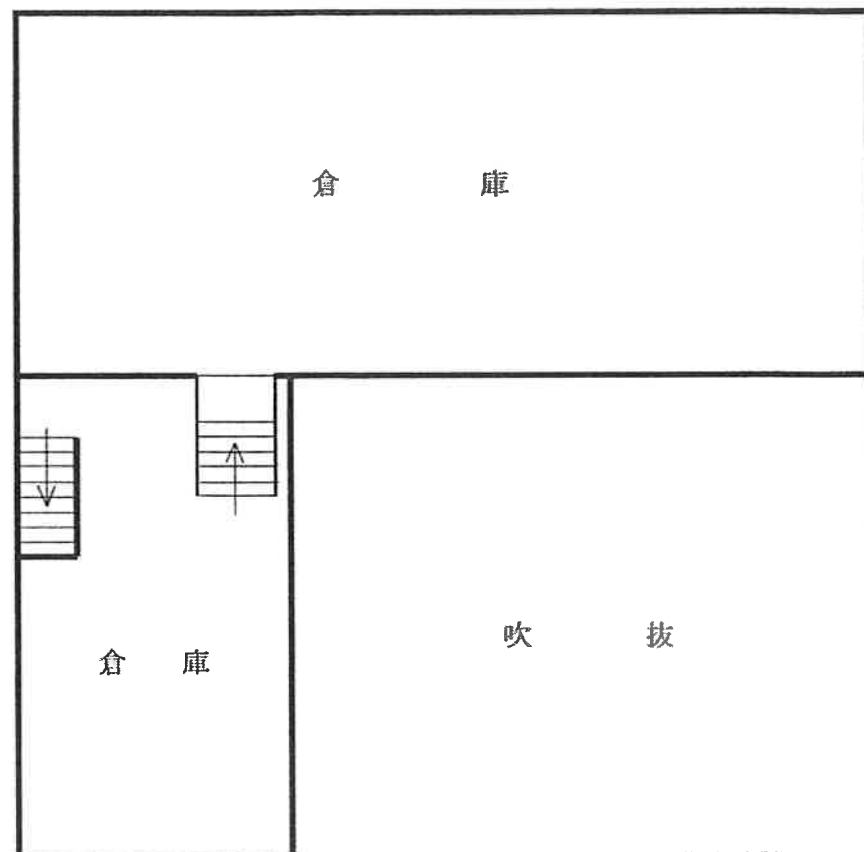


建 物 間 取 図

[物件6関係・主たる建物]



(1階)



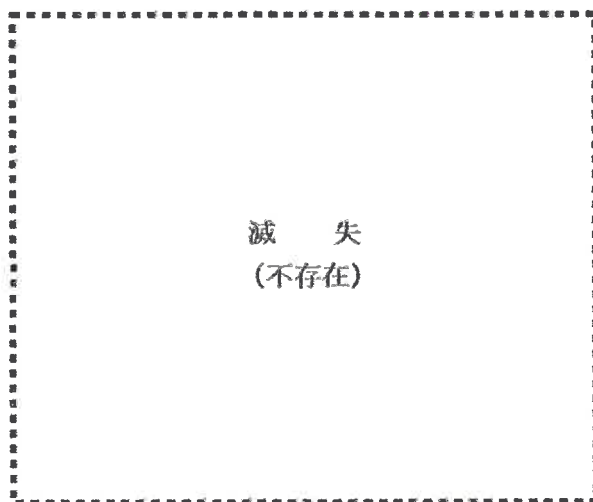
(2階)

建 物 間 取 図

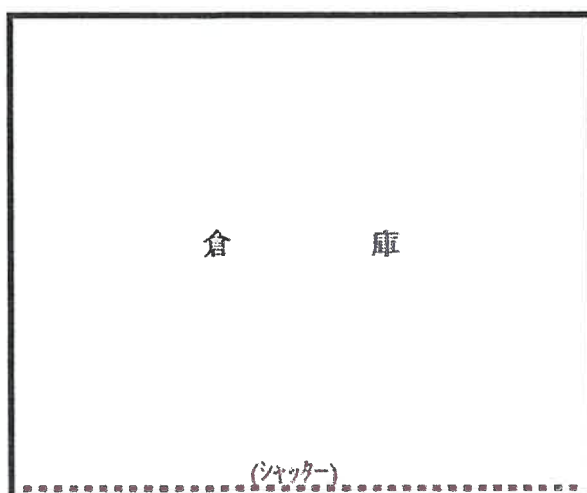
〔符号 1 の附属建物〕



〔符号 2 の附属建物〕



〔未登記附属建物〕



令和6年(ケ)第114号-①
令和6年7月23日現地調査
令和6年10月23日評価

さいたま地方裁判所

評価書

(物件2・4・5)

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
地 番 1392 番 2
地 目 宅地
地 積 497.90 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392 番地 2
建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建
床 面 積 1 階部分 60.86 平方メートル
2 階部分 52.43 平方メートル
3 階部分 4.16 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1392 番地 2
建物の名称 カーサ・グレースⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕田 1392 番 2 の 2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建
床 面 積 1 階部分 188.87 平方メートル
2 階部分 175.64 平方メートル
3 階部分 222.58 平方メートル



※22※

第1 評価額

一 括 価 格	
金 65,280,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 7,310,000円
物件4（建物）	金 9,660,000円
物件5（建物）	金 48,310,000円

- 1 一括価格は、物件2・4・5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の内訳価格は物件4・5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・5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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	(一棟の建物の表示)		
	所 在 建物の名称 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	(一棟の建物の表示)		
	所 在 建物の名称 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示)		
	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		
2・ 4・5	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2(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「北鴻巣」駅南東方920m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート・マンション等が、事業所等見られる商住混在する地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	497.9㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 中間画地 間口：約12.2m、奥行：約39.5m、
接面道路の状況	南西約7.5m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4・5が所在する一棟の建物の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス なし 下水道 あり ※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	・土地建物位置関係図のウ・エ・オの境界は、隣地1392-1と一体利用されており区分が不明確である。 ・南西隅に電柱がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カーサ・グレースⅡ
建物の用途	共同住宅
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11年1月6日 経過年数：約26年 残存耐用年数：約19年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル その他：特別なものはない
設備等	駐車場、駐輪場、ゴミ集積庫等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理形態：自主管理
管理の状況	劣る
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要(物件4)

構 造	鉄筋コンクリート造3階建
位 置	階層：1～3階建 主要開口部の方位：南東向き角部屋
床 面 積	登記 1階：60.86㎡ 2階：52.43㎡ <u>3階： 4.16㎡</u> 延べ117.45㎡
間 取 り	6 K 1階にサンルームあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 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： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・所有者が住所として使用していた建物である。3階は階段室のみで実質1・2階のメゾネットタイプの居宅。

(2) 専有部分の概要(物件5)

構 造	鉄筋コンクリート造3階建
位 置	階層：1～3階建 主要開口部の方位：南東向き中間部屋
床 面 積	登記 1階：188.87㎡ 2階：175.64㎡ <u>3階：222.58㎡</u> 延べ 587.09㎡
間 取 り	各階2DK 4室
仕 様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 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： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	1階及び3階は賃借人により利用されているが、2階は空室で管理が行き届いていない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・1階及び3階は「NPO法人 輝」に賃貸されている。2階4室は、空室である。 ・2階部分の空室に関しては、前回の賃借人が退去したままの状態でありフォームが必要。 ・【1及び3階の賃貸借契約の概要】 ・占有者：特定非営利活動法人 輝 ・占有権原：賃借権 ・占有開始時期：平成27年9月1日 ・最初の契約等：契約日：平成27年9月1日 ・契約期間：平成27年9月1日～令和2年8月31日までの5年間 ・更新の種別：合意更新 ・現在の契約：令和4年1月1日～令和6年12月31日までの3年間 ・契約の当事者：貸主 所有者、借主：占有者 ・月額支払賃料：450,000円 ・一時金の授受：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ので、本件評価では積算価格に加え、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 (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
2	62,700	0.95	497.90	0.65	19,280,000

※ 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)

基準地価格(鴻巣-6)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{94} & \div & 62,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。・方位 +1.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:98} \quad \text{交通・接近条件:98} \quad \text{環境条件:98} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.94 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・墓地隣接-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4・5 (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
4	279,000	117.45	0.338	11,080,000
5	279,000	587.09	0.338	55,360,000

ウ. 現価率

経過年数:約26年

経済的残存耐用年数:約19年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19年}}{(\text{経過年数:約26年} + \text{経済的残存耐用年数 19年})} \times (1 - 0.2) \div 0.338 \end{array}$$

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	19,280,000	0.50	法定地上権	9,640,000

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	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
2	19,280,000	-9,640,000	1.00	1.00	9,640,000	11.2%
4	11,080,000	+1,609,880			12,690,000	14.8%
5	55,360,000	+8,030,120			63,390,000	74.0%
積算価格合計					85,720,000	100.0%

イ. 土地利用権等価格の控除及び加算： 物件4・5への土地利用権等価格の割振りは、下表のとおり占有面積比による。

	専有面積(m ²)	専有面積比	土地利用権等価格配分額
物件4	117.45	0.167	1,609,880
物件5	587.09	0.833	8,030,120
合計	704.54	1.000	9,640,000

ウ. 価格補正： 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個別格差： なし

II-1 収益価格の試算(物件4)

総収益から総費用を控除した不動産に帰属する純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに建付地価格の復帰価格を加算して、収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 100,000 円×12ヶ月	1,200,000
総 費 用	総収益の30% 1,200,000円 × 0.3	360,000
純 収 益	総収益－総費用	840,000
還 元 利 回 り	6%、19年の均等償却率	8.9621%
期 間 収 益	純収益÷還元利回り	9,370,000
復 帰 価 格	建付地価格の現在価値(6%、19年) 3,219,760円 × 0.783526	2,520,000
合 計	期間収益＋復帰価格	11,890,000
リ フ ォ ー ム 費 用	賃貸可能な程度にリフォーム	1,000,000
収 益 価 格	(合計)－(リフォーム費用)	10,890,000

※支払賃料は、周辺類似地域の賃貸事例を基に、目的物件の状況を考慮した適正支払賃料を査定。

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、評価対象不動産の現状を踏まえ、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。

復 帰 価 格 : 本件の建付地価格は、物件2建付地価格に物件4占有面積比を乗じ求めた。

$$\begin{array}{ccccc} \text{本件の建付地価格} & & \text{物件4占有面積比} & & \text{建付地価格の配分額} \\ 19,280,000\text{円} & \times & 0.167 & = & 3,219,760\text{円} \end{array}$$

Ⅱ-2 収益価格の試算(物件5)

総収益から総費用を控除した不動産に帰属する純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに建付地価格の復帰価格を加算して、収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 610,000 円×12ヶ月	7,320,000
総 費 用	総収益の30% 7,320,000円 × 0.3	2,196,000
純 収 益	総収益－総費用	5,124,000
還 元 利 回 り	6%、19年の均等償却率	8.9621%
期 間 収 益	純収益÷還元利回り	57,170,000
復 帰 価 格	建付地価格の現在価値(6%、19年) 16,060,240円 × 0.783526	12,580,000
合 計	期間収益＋復帰価格	69,750,000
リ フ ォ ー ム 費 用	賃貸可能な程度にリフォーム	3,200,000
収 益 価 格	(合計)－(リフォーム費用)	66,550,000

※支払賃料は、賃貸中のものは実際支払賃料、空室は、実際支払賃料と周辺類似地域の賃貸事例を基に、目的物件の状況を考慮した適正支払賃料を査定。

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、評価対象不動産の現状を踏まえ、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。

復 帰 価 格 : 本件の建付地価格は、物件2建付地価格に物件5占有面積比を乗じ求めた。

$$\begin{array}{rcl} \text{本件の建付地価格} & \text{物件5占有面積比} & \text{建付地価格の配分額} \\ 19,280,000\text{円} & \times & 0.833 & = & 16,060,240\text{円} \end{array}$$

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

本件目的物件は主に収益物件であるので、積算価格と収益価格を比較考量して、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	試算価格(円)
①積算価格	85,720,000
②収益価格	77,440,000
③調整後の価格	81,610,000

②収益価格は、物件4収益価格と物件5収益価格の合計。

2 評価額の判定

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 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	81,610,000	11.2%	1.00	0.80		7,310,000
4		14.8%	1.00	0.80		9,660,000
5		74.0%	1.00	0.80	1.00	48,310,000
一括価格(合計)						65,280,000

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. その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

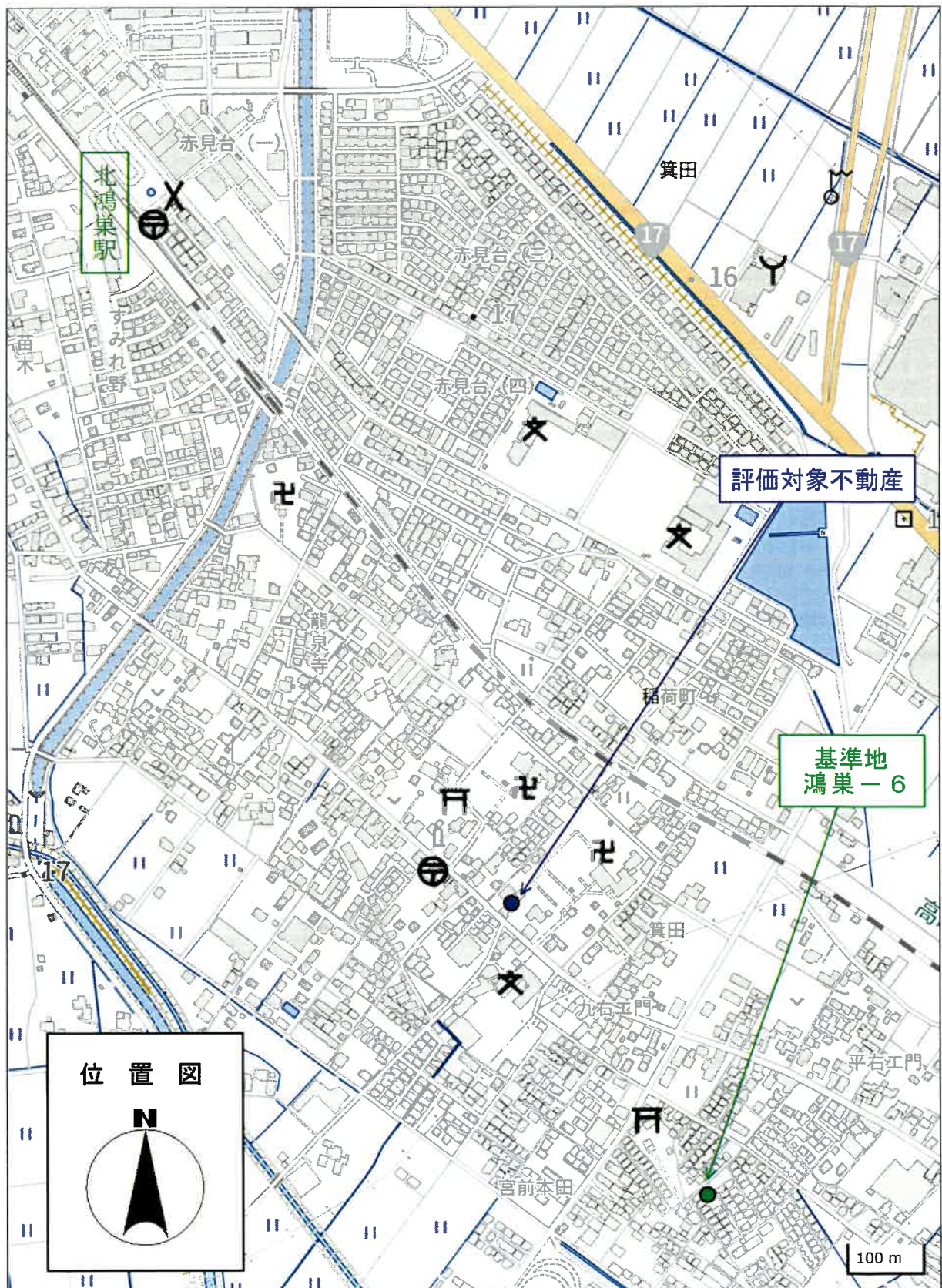
基 準 地 価	格 : (鴻巣-6)
所 在	在 : 埼玉県鴻巣市宮前字本田 1 2 5 番 8 7
価 格	格 : 59,800円/㎡
位 置	置 : J R 高崎線「北鴻巣」駅約1800m(道路距離)
価 格 時 点	点 : 令和6年7月1日
地 積	積 : 117㎡
供 給 処 理 施 設	設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路 : 北東5.0m市道
用 途 指 定 等	等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概 要	要 : 一般住宅が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域

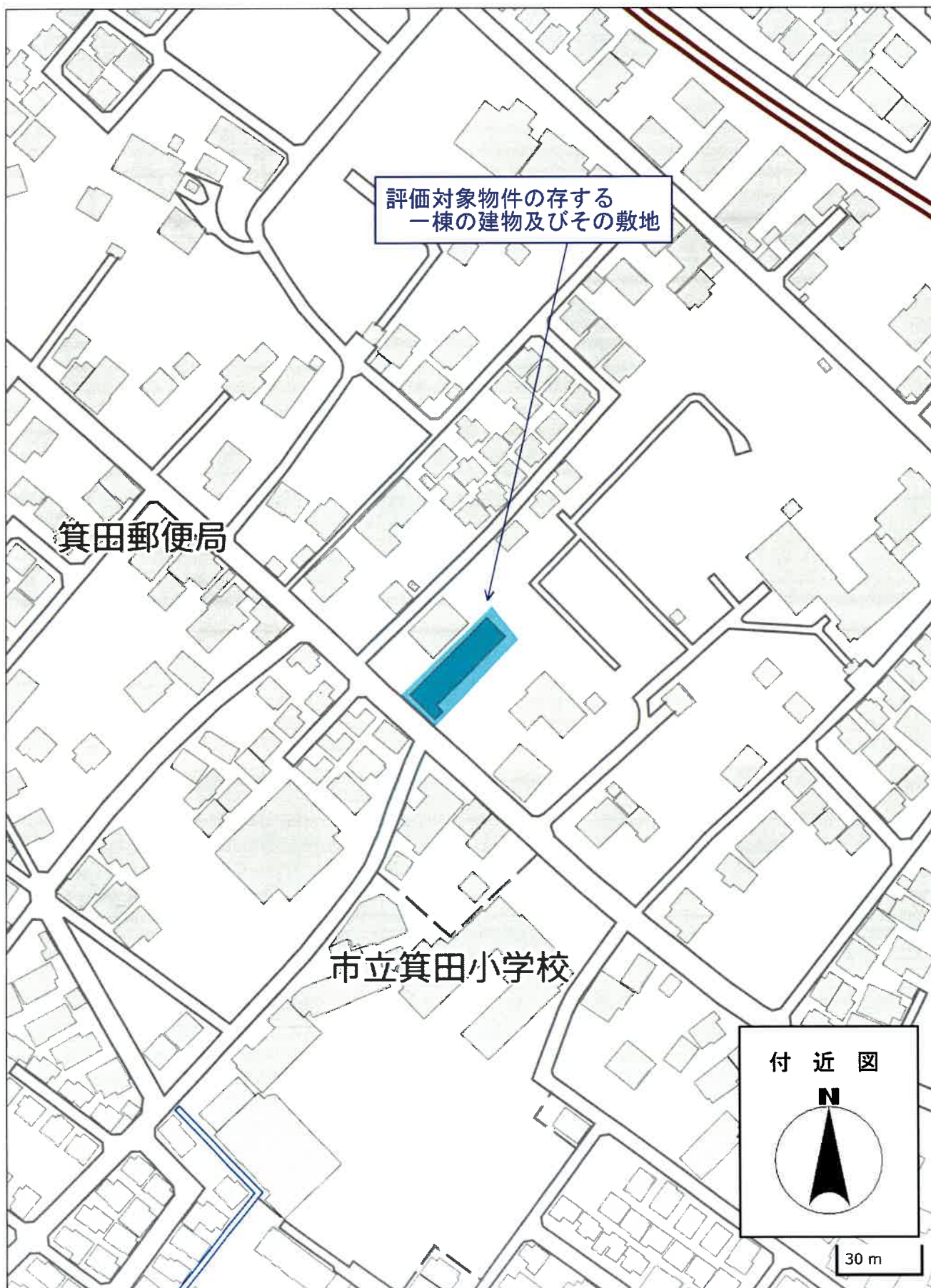
第6 附属資料

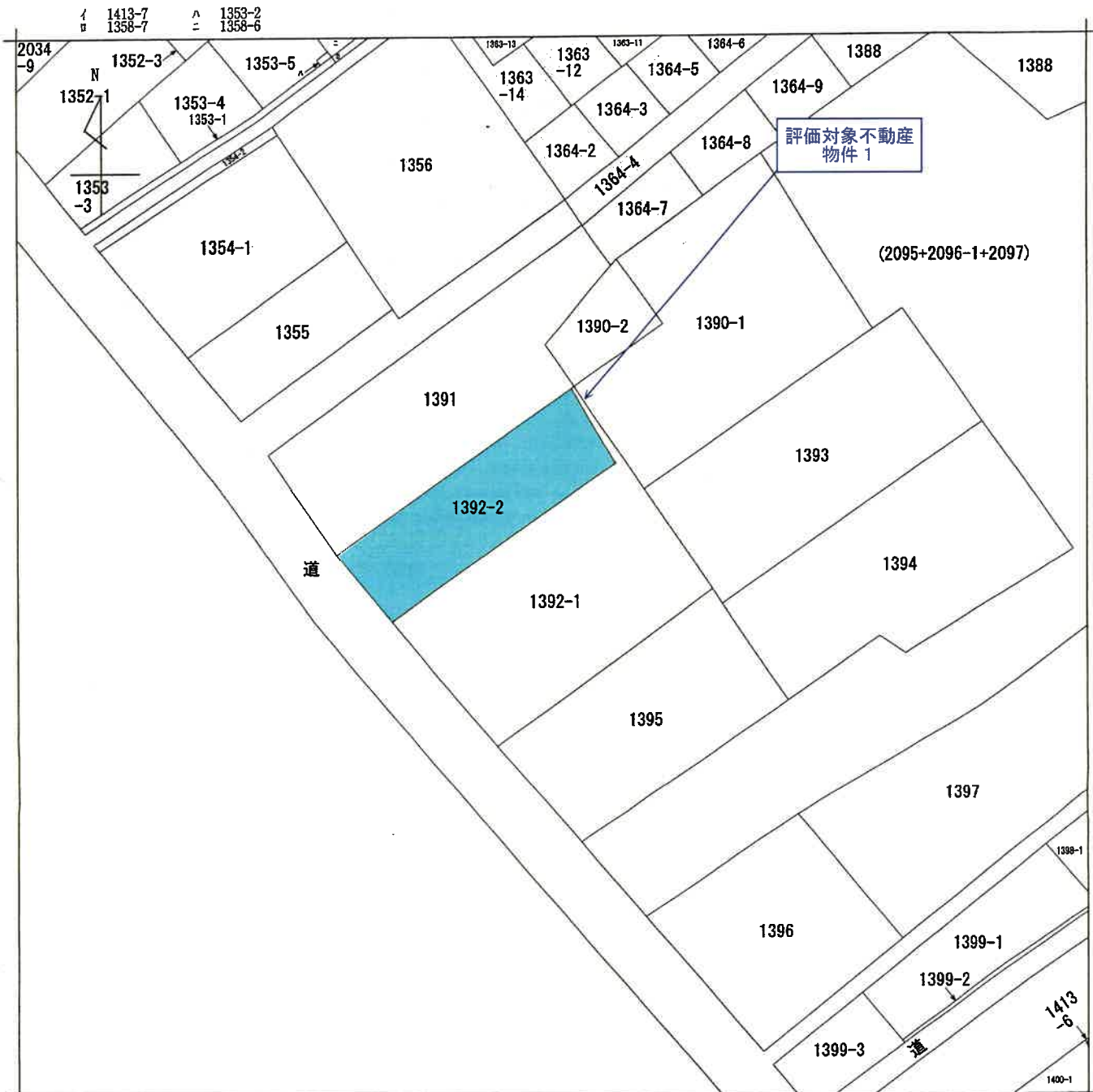
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 形状図

以下余白

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	所在	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1392番1			
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年4月16日

さいたま地方務局鴻巣出張所
登記官

請求番号: 18-1

(1/1)



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4月16日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

御品也

2253964

各階平面図

4.11.2.15. 建

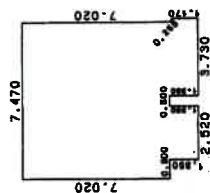
各建
階物
平面
圖面
圖面

家屋番号
大字箕田字九エ門
1392番2の1

建築物の所在
一 鴻巣市大字箕田字九右エ門1392番地2

鴻巢市

1階部分

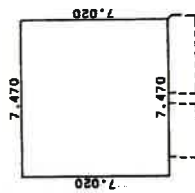


求積表

7.470 ×	7.020		=	52.439400
2.550 ×	1.350		=	3.402000
3.550 ×	1.350		=	4.792500
(1.350 + 1.470 ×	0.180 / 2		=	0.256800
			†	60.860700

床面積 60.86㎡

2階部分

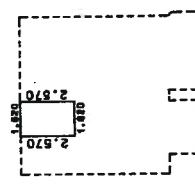


求積表

$$7.470 \times 7.020 = 52.439400$$

床面積 52.43㎡

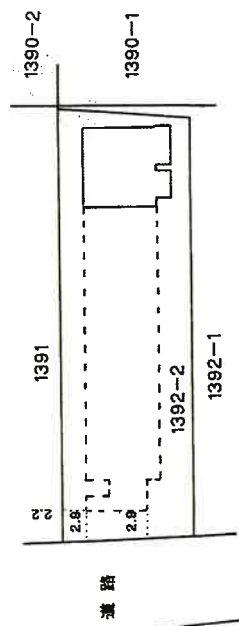
3 附部分



求值表

$$1.620 \times 2.570 = 4.163400$$

床面積 4.16㎡



建築物の存する部分 1階2階3階

作者

土地調查士

22

(平成11年1月26日作成)

申請人

100

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会紙)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

請求番号：19-2

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4月16日 さいたま地方支務局 鴻巣出張所

登記官

23533965

各 階 平 面 図

H.11.2.15

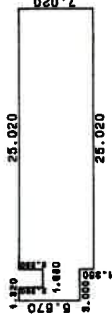
建 物 平 面 図

家屋番号

大字真田字九右門
1392番202

建物の所在
鴻巣市太字真田字九右門1392番地2

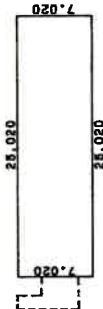
1階部分



床面積
1.320 x 2.250 = 2.970000
3.000 x 3.420 = 10.260000
25.020 x 7.020 = 175.640400
計 188.870400

床面積 188.87 ㎡

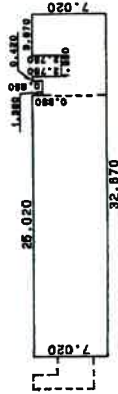
2階部分



床面積
25.020 x 7.020 = 175.640400

床面積 175.64 ㎡

3階部分



床面積
25.020 x 7.020 = 175.640400
1.600 x 6.070 = 9.712000
0.420 x 0.950 = 0.399000
5.650 x 4.270 = 24.079500
3.870 x 2.750 = 10.622500
計 222.587400

床面積 222.58 ㎡

作 製 者

埼玉
土地調査士
家屋

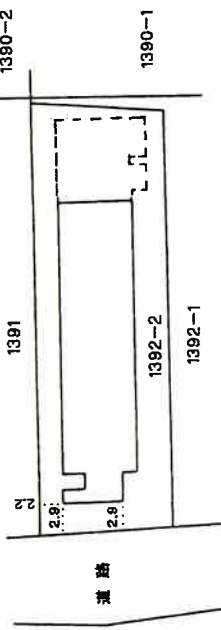
平成11年1月26日作製

縮尺 1/500

申 請 人

縮尺 1/500

鴻巣市



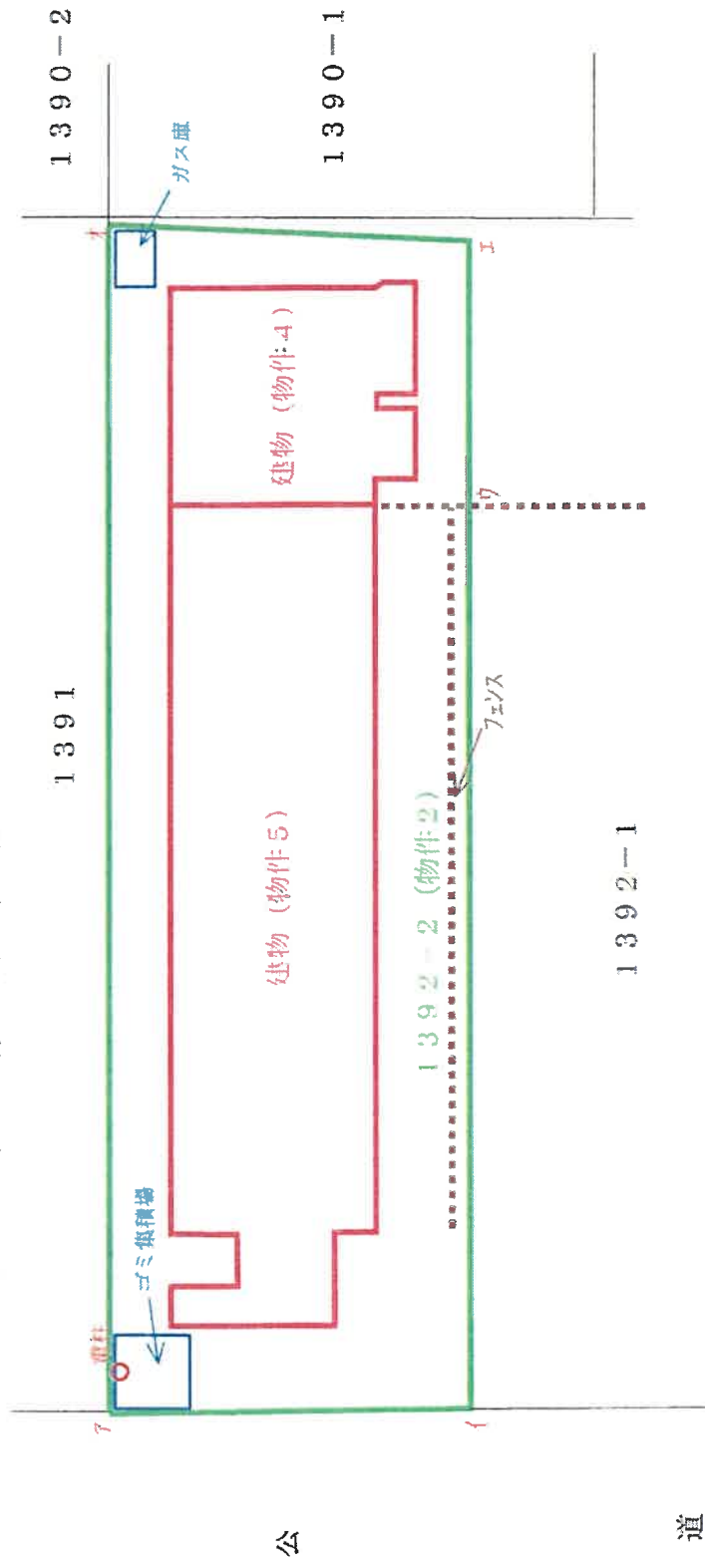
建物の存する部分 1階2階3階

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



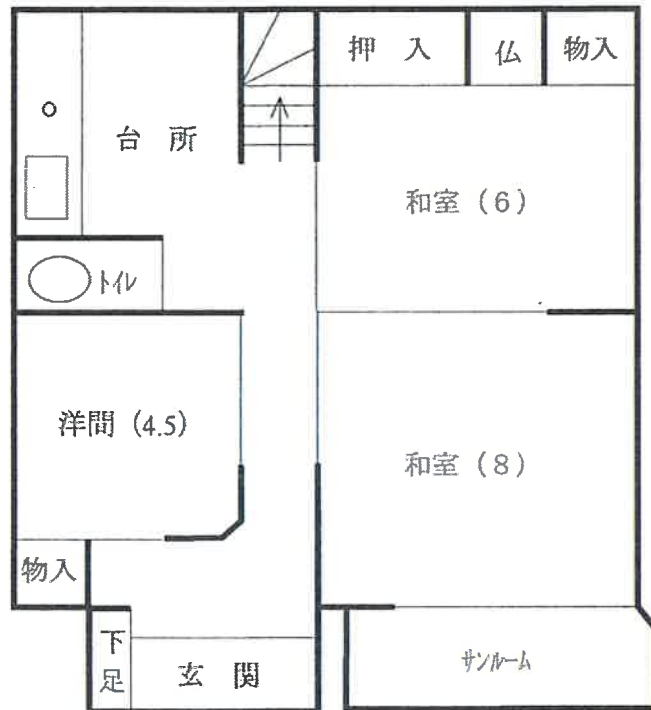
※ 建物の存する部分 1階2階3階



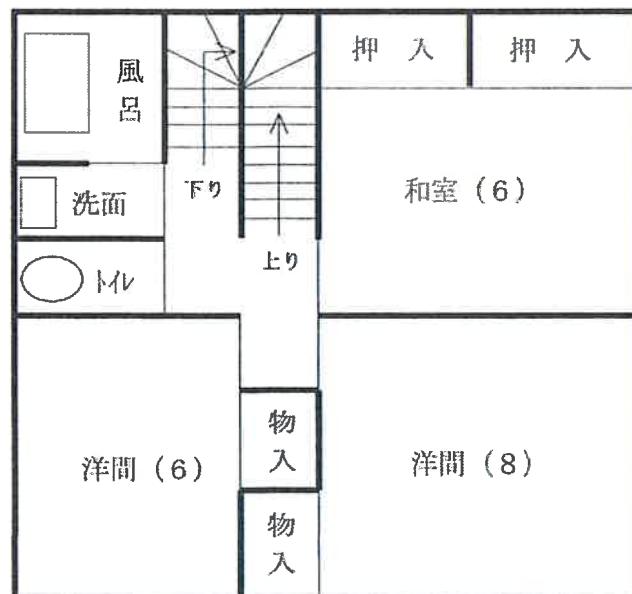
建 物 間 取 図

[物件 4]

(1階)



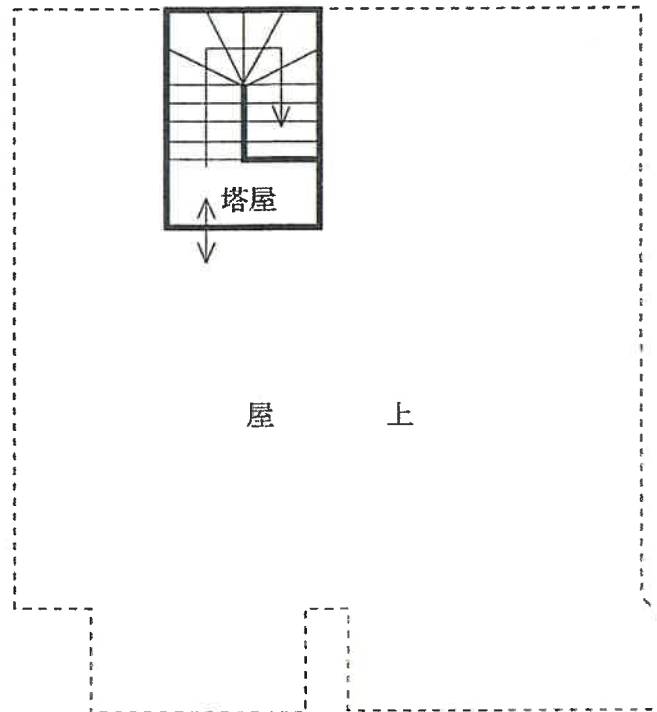
(2階)



建 物 間 取 図

[物件 4]

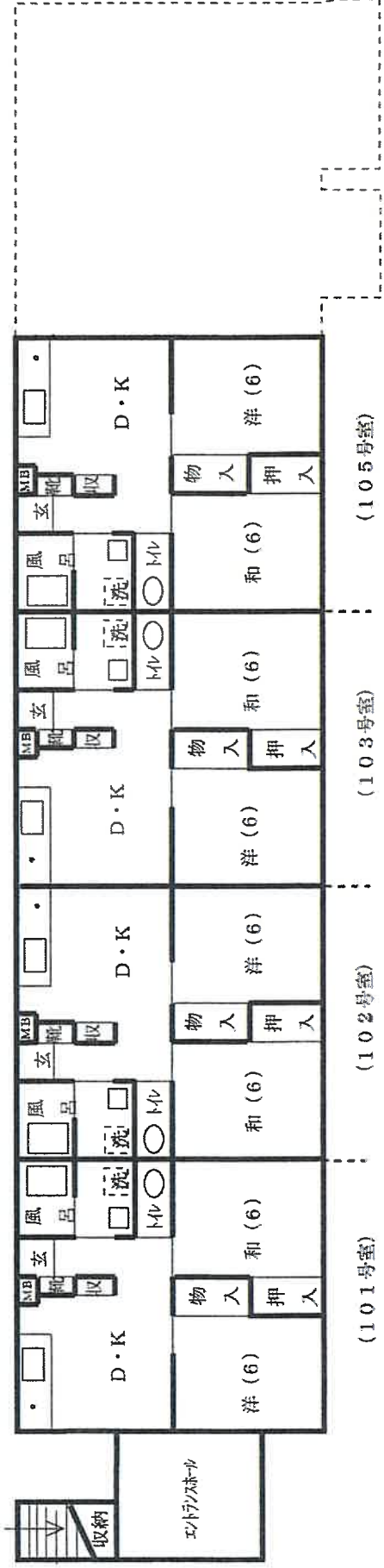
(3階)



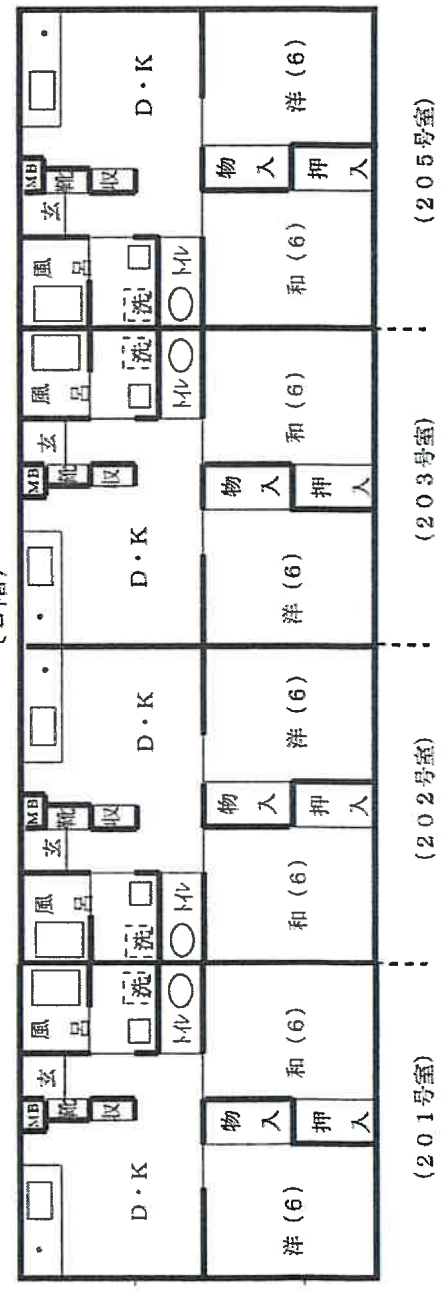
建物間取図

[物件5]

[1階]



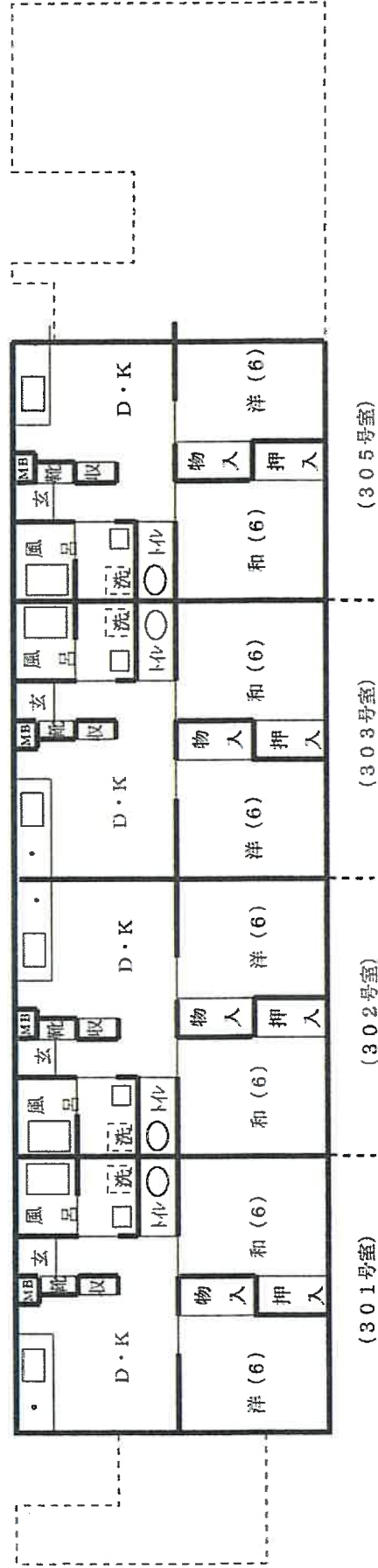
[2階]



建物間取図

[物件5]

(3階)



令和6年(ケ)第114号-②
令和6年7月23日 現地調査
令和6年10月24日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

(物件1・3・6)



不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|--------|------------------------------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 | | |
| | 地 番 | 1392番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 893.82平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 | | |
| | 地 番 | 1395番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 720.66平方メートル | | |
| 6 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 1395番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1395番 | | |
| | 種 類 | 倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 170.30平方メートル
2階 104.74平方メートル | | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 物置 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | |



物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.76平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 48,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,460,000円
物件3（土地）	金 10,050,000円
物件6（建物）	金 25,740,000円

- 1 一括価格は、物件1・3・6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・3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	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	
	(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	下記特記事項参照
物件 番号	特 記 事 項		
6	・登記上附属建物が2つあるが、符号1及び2は、法務局備え付けの建物図面の示す位置には存在せず、滅失しているものと思われる。これ以外に未登記の附属建物が存在する。		

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(宅地)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ高崎線「北鴻巣」駅南東方930m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート・マンション、事業所等見られる商住混在する地域	
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% 150% 指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1614.48㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 中間画地 間口：約20m、奥行：約38m、
接 面 道 路 の 状 況	南西約7.5m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6(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 なし ガ ス 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	・ 物件1の一部は、駐車場となっているが、地番1392-2に所在する隣家、共同住宅(本件所有者が所有)の占有者が区画を定めず無償で使用している。 ・ 物件1 県道寄り西隅と県道寄り物件1と物件3 ほぼ中央に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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7月25日新築 増 築 年 月 日：平成11年1月6日 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：コンクリート等 設 備：電気設備等 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：170.30㎡ 2階：104.74㎡ 延 275.04㎡
現況用途等	倉庫として利用されている。
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	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	・登記された付属建物符号1及び2は、滅失している。 ・【未登記附属建物の概要】 ・建築年月日：平成16年頃・種類：倉庫、・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積：63.76㎡

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3(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	62,700	0.618	893.82	0.90	31,170,000
3	62,700		720.66	0.90	25,130,000
			1,614.48	合計	56,300,000

※ 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)

基準地価格(鴻巣-6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$59,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{94} \div 62,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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。・方位 +1.5

◇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。

$$\text{街路条件:98 交通・接近条件:98 環境条件:98 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.94$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・規模-35.0% ・墓地に隣接-5.0%

$$0.650 \times 0.950 \div 0.618$$

ウ. 地 積：登記数量

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6(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
6	136,000	275.04	0.08	2,990,000
未登記の 附属建物	60,000	63.76	0.267	1,020,000

イ・現況延床面積：物件6は、登記数量。未登記附属建物は課税数量

ウ. 現価率

(物件6)

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%

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

(未登記附属建物)

経過年数：約20年

経済的残存耐用年数：約10年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数:約20年} + \text{経済的残存耐用年数 10年})} \times (1 - 0.2) \div 0.267$$

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	31,170,000	0.20	場所的利益	6,230,000
3	25,130,000	0.20	場所的利益	5,030,000
合 計				11,260,000

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	31,170,000	－ 6,230,000		1.00	0.80	19,950,000
3	25,130,000	－ 5,030,000		1.00	0.80	16,080,000
6	4,010,000	＋ 11,260,000	1.0	1.00	0.80	12,220,000
一 括 価 格 (合 計)						48,250,000

ア. 基礎となる価格：物件6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： 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

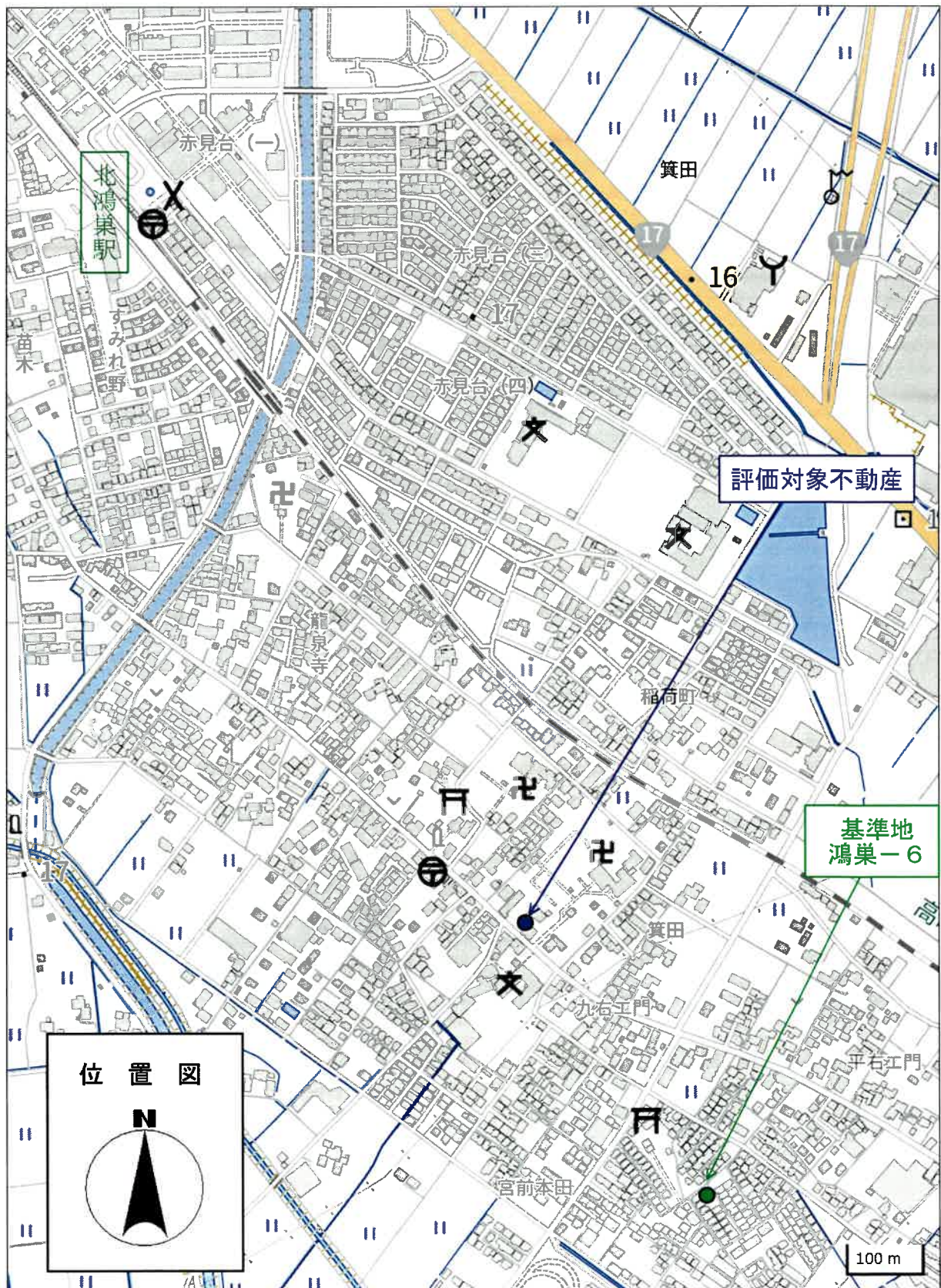
基準地価格	格：(鴻巣-6)
所在地	在：埼玉県鴻巣市宮前字本田 1 2 5 番 8 7
価格	格：59,800円/㎡
位置	置：J R 高崎線「北鴻巣」駅約1800m(道路距離)
価格時	点：令和6年7月1日
地積	積：117㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街	路：北東5.0m市道
用途指定	等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)
地域の概要	要：一般住宅が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域

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 建物間取図

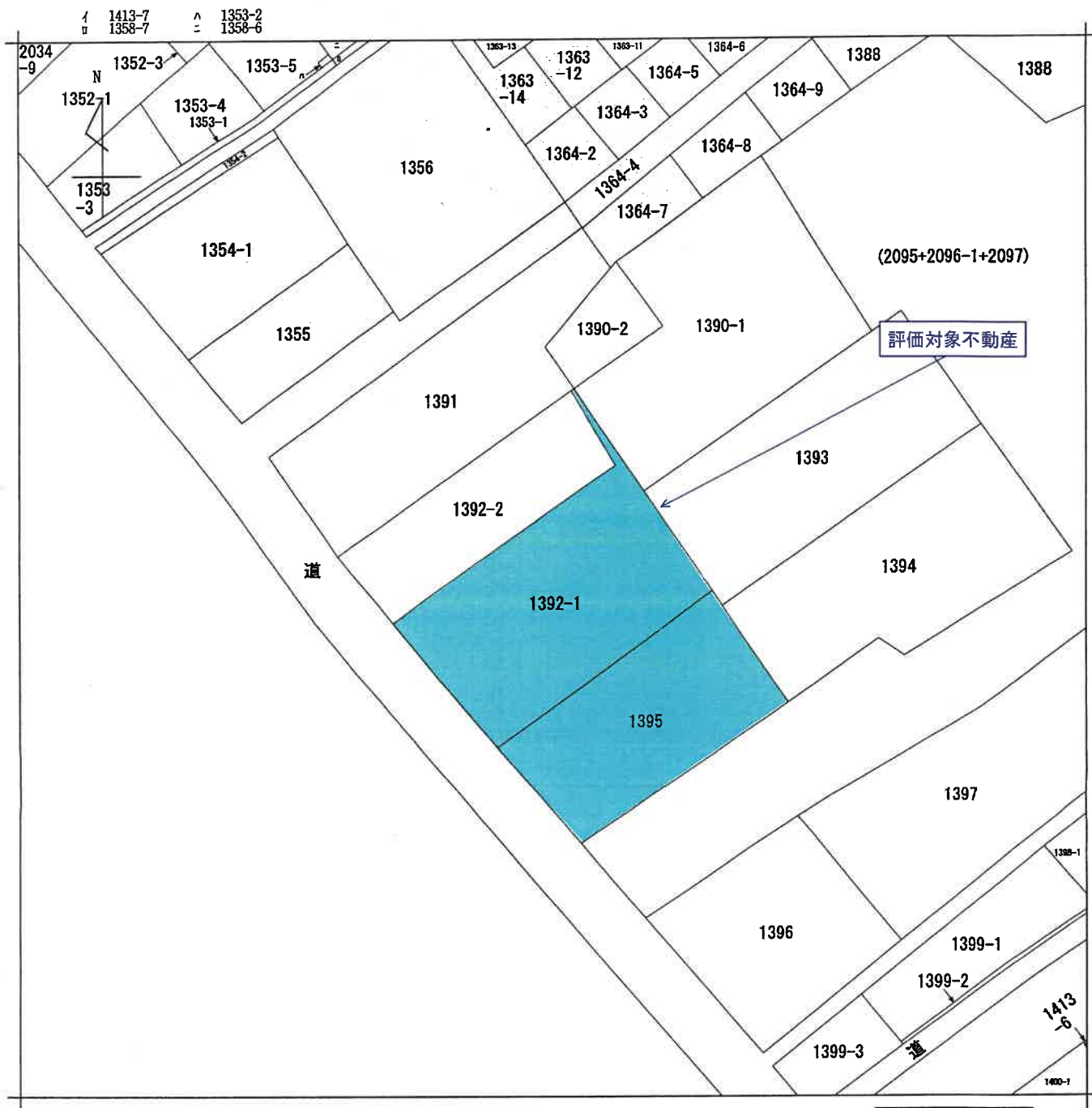
以下余白

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	所在	鴻巣市箕田字九右エ門				地番	1392番1			
出力	1/600	精度		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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年4月16日

さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

請求番号: 18-1

(1/1)



登記年月日：平成14年6月28日

令和6年4月16日
さいたま市方法務局鴻巣出張所

登記官

2353966

各階平面図

建物図面

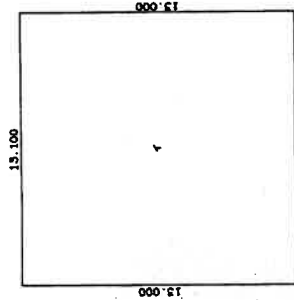
家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市大字横田字九右門1395番地

鴻巣市



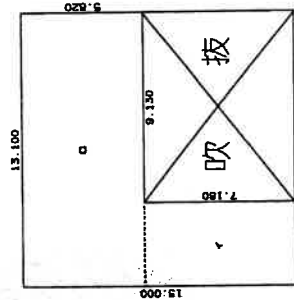
1階



求積表

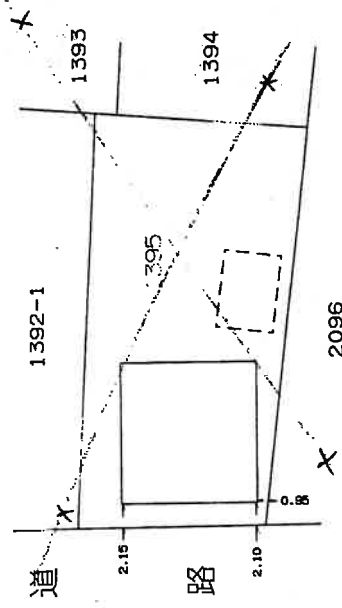
イ	13.100 X 13.000	=	170.300000
計			170.300000
床面積			170.30 m ²

2階



求積表

イ	7.180 X 3.970	=	28.504600
ロ	13.100 X 5.820	=	76.242000
計			104.746600
床面積			104.74 m ²



作製者

土地調査士
家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-6

70%縮小コピー (原サイズA3)

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4月16日 さいたま市地方法務局鴻巣出張所

登記官

2353967
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

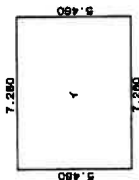
家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市大字箕田字九石I門1395番地

鴻巣市

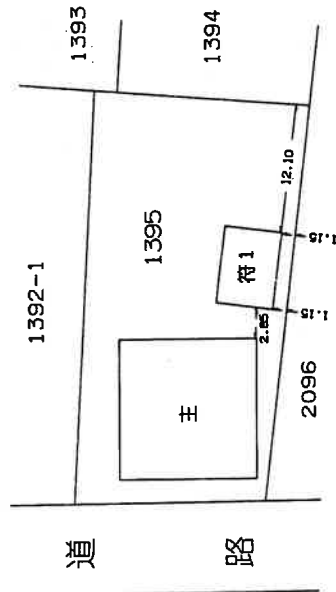


符1



求 積 表

イ	7.280 X 5.460	=	39.748800
計			39.748800
	原面積		39.74 m ²



作製者

土地調査士
家屋

6月20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品)

登記年月日：平成17年2月28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。
令和6年4月16日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

2353968
各階平面図

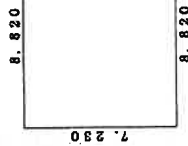
家屋番号 1395番

建物の所在 鴻巣市太室箕田字九右エ門1395番地

鴻巣市



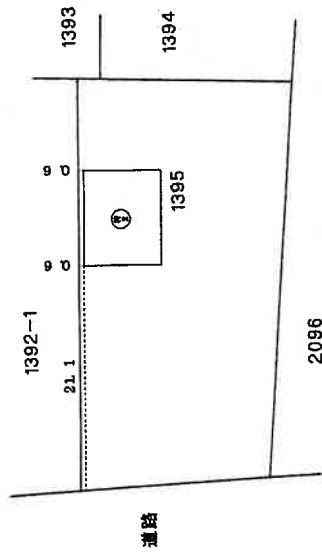
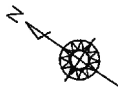
附属建物(符号2)



求積式

$$8.820 \times 7.230 = 63.768000$$

床面積 63.76 m²



作製者

埼玉県北足
土地調査士
家屋

平成17年2月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人



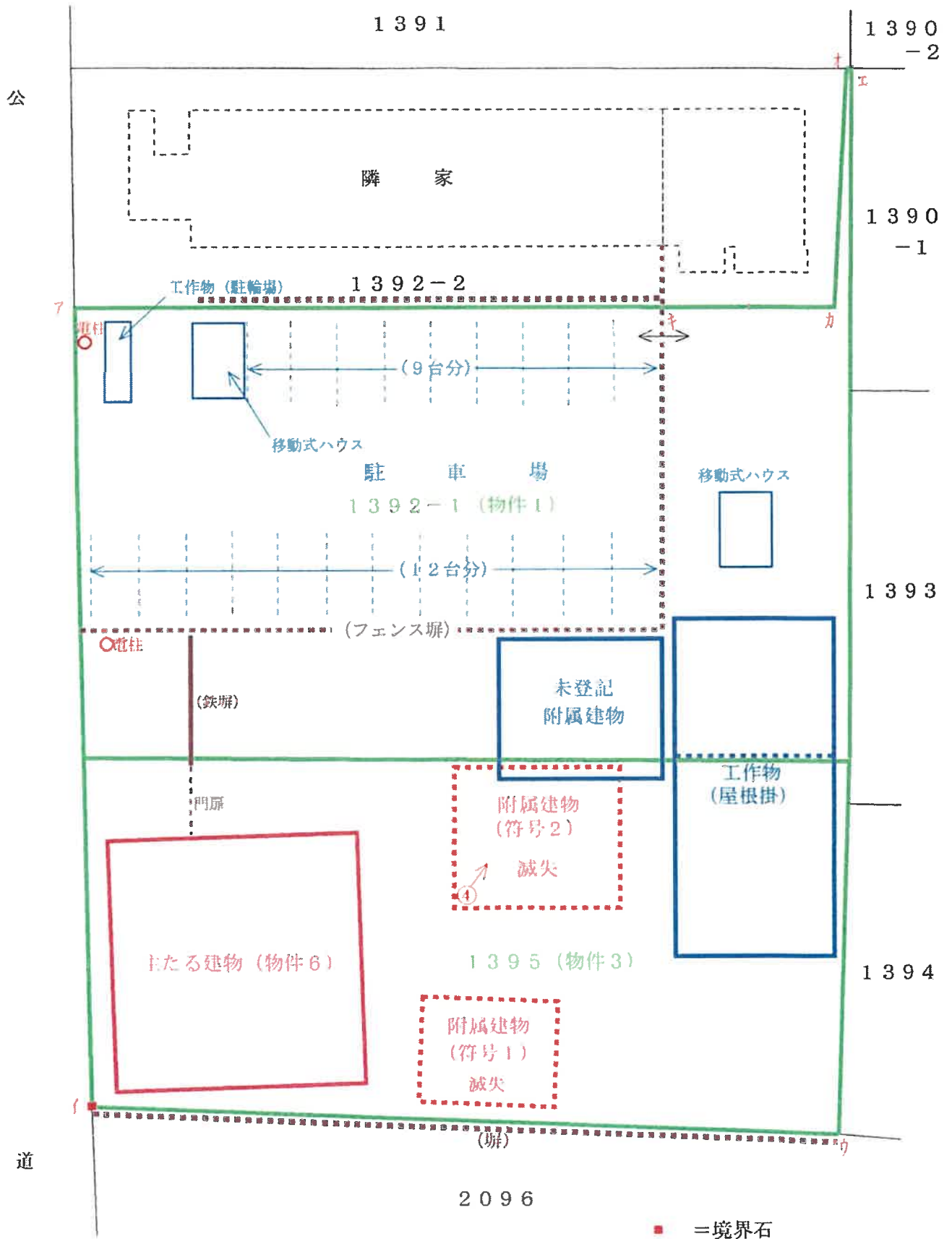
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

請求番号：19-4

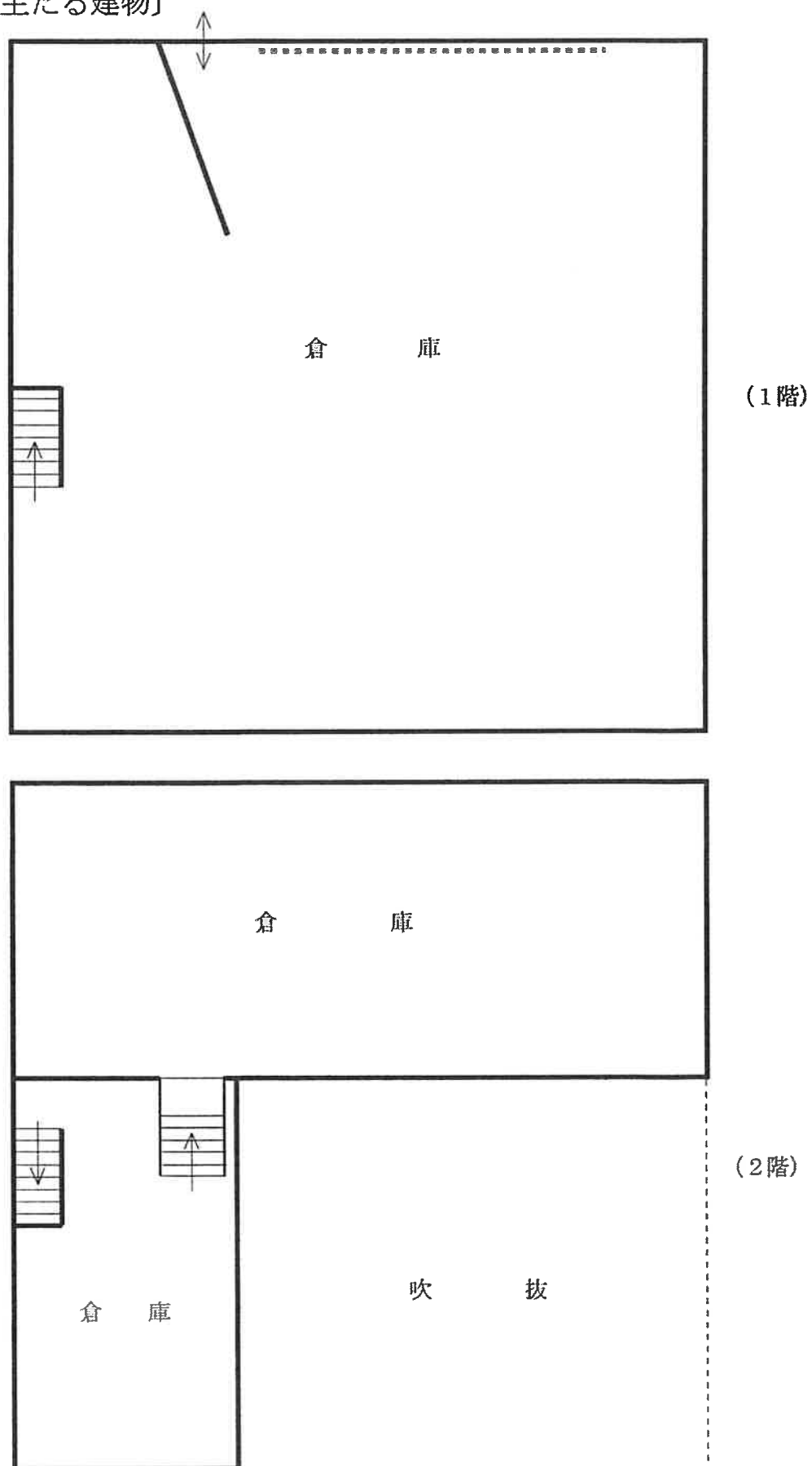
70%縮小コピー (原本サイズA3)

土地建物位置関係図



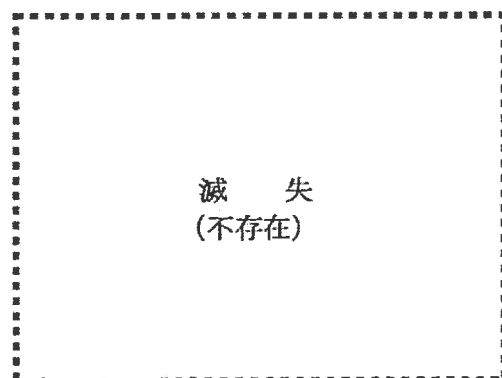
建 物 間 取 図

[物件6関係・主たる建物]

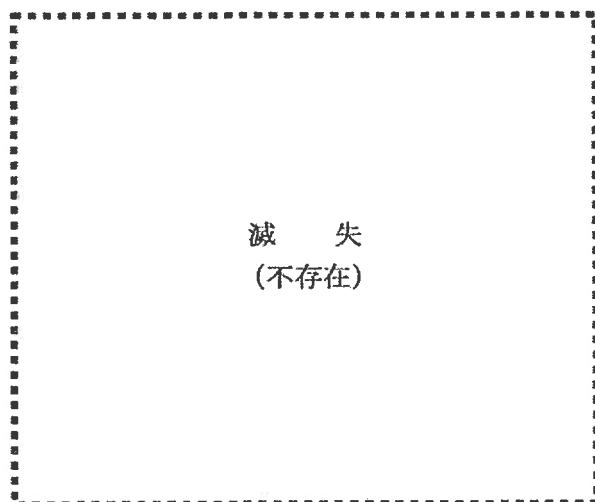


建 物 間 取 図

〔符号 1 の附属建物〕



〔符号 2 の附属建物〕



〔未登記附属建物〕

