

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 7月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 3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 9月17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 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7月29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	5,640,000 4,512,000	一括	1,128,000	57,758	10,068
1	3,160,000				
2	730,000				
3	1,750,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 久喜市伊坂南一丁目
地 番 25番8
地 目 宅地
地 積 1317.13平方メートル
共有者 A 持分 16200分の1567
- 2 所 在 久喜市伊坂南一丁目
地 番 24番1
地 目 宅地
地 積 304.02平方メートル
共有者 A 持分 16200分の1567
- 3 所 在 久喜市伊坂南一丁目 25番地8
家屋 番号 25番8の3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 28 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

・ 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。

・ 買受人は、換地処分後の共有の状態を解消するには、共有者立会いのもと境界確定と測量を行い、分筆登記等を行う必要がある。

【物件番号 2】

本件土地上に売却対象外の建物（家屋番号 2 4 番 1）が存在する。

《 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 久喜市伊坂南一丁目

地 番 25番8

地 目 宅地

地 積 1317.13平方メートル

共有者 A 持分 16200分の1567

2 所 在 久喜市伊坂南一丁目

地 番 24番1

地 目 宅地

地 積 304.02平方メートル

共有者 A 持分 16200分の1567

3 所 在 久喜市伊坂南一丁目 25番地8

家屋 番号 25番8の3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第 327号
令和6年12月 3日受理
令和7年 1月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 久喜市伊坂南一丁目
地 番 25番8
地 目 宅地
地 積 1317.13平方メートル

共有者 A

持分16200分の1567

2 所 在 久喜市伊坂南一丁目
地 番 24番1
地 目 宅地
地 積 304.02平方メートル

共有者 A

持分16200分の1567

3 所 在 久喜市伊坂南一丁目 25番地8
家屋 番号 25番8の3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 1
現 況 地 目	■宅地(物件 1) □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 ☒ その他の者ら 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 ☒ 「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	1 上記「 ☒ その他の者ら」は、売却対象外の共有持分権者 C, E である。 2 「その他の事項」のとおり
建 物	物件 3
種類、構造及び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) 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	「その他の事項」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ その他の者ら ☒ 上記の者らが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 上記「 ☒ その他の者ら」は、売却対象外の共有持分権者F、Gである。 2 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号
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）
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

(3 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	久喜市伊坂南一丁目25番地8
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 25番8
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 206.49平方メートル 2階 203.34平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成15年 8月27日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本報告書に「目的外建物1」と表示した。	
2	所 在	久喜市伊坂南一丁目25番地8
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 25番8の2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート葺3階建
	床面積 (概略)	1階 48.81平方メートル 2階 44.71平方メートル 3階 24.84平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (E) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成16年11月19日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本報告書に「目的外建物2」と表示した。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	久喜市伊坂南一丁目 2 4 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 2 4 番 1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 7 0 . 1 8 平方メートル 2 階 5 8 . 3 8 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者ら (F , G) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 1 年 1 1 月 1 8 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本報告書に「目的外建物 3」と表示した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件土地（物件１，２）について

- 1 本件土地は，土地区画整理事業は終了しているが，分筆登記が行われていない土地である。
- 2 Aは，物件１の土地の内，土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に点線で区画した本件建物（物件３）の敷地相当部分を占有している。
なお，Aの占有部分は，本件土地の持分割合に相当する。
- 3 本件土地に接面する地番２６番２４及び同番２５の各土地は，いずれも久喜市所有の公衆用道路であり，同番３３の土地は，埼玉県所有の用悪水路である。
- 4 関係図に表示した付近に，電柱及びその支線が存在した（写真①，②参照）。

■ 本件建物（物件３）について

- 1 １階和室の畳が損傷していた（写真④，⑤参照）。
- 2 リビングの窓ガラスが割れていた（写真⑦参照）。
- 3 システムキッチンの扉が損傷していた（写真⑨参照）。
- 4 ２階に屋根裏収納が存在した（写真⑩参照）。
なお，概測の結果，屋根裏収納の天井までの高さは，約１．３メートルである。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者Aの息子)	1 本件建物には、Aと家族で住んでいましたが、今は、荷物は残っていますが、本件建物には住んでいません。 2 本件建物内で、以前は、大型犬を飼っていました。 3 キッチンで給湯機のスイッチを入れると、床下に水が漏れます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

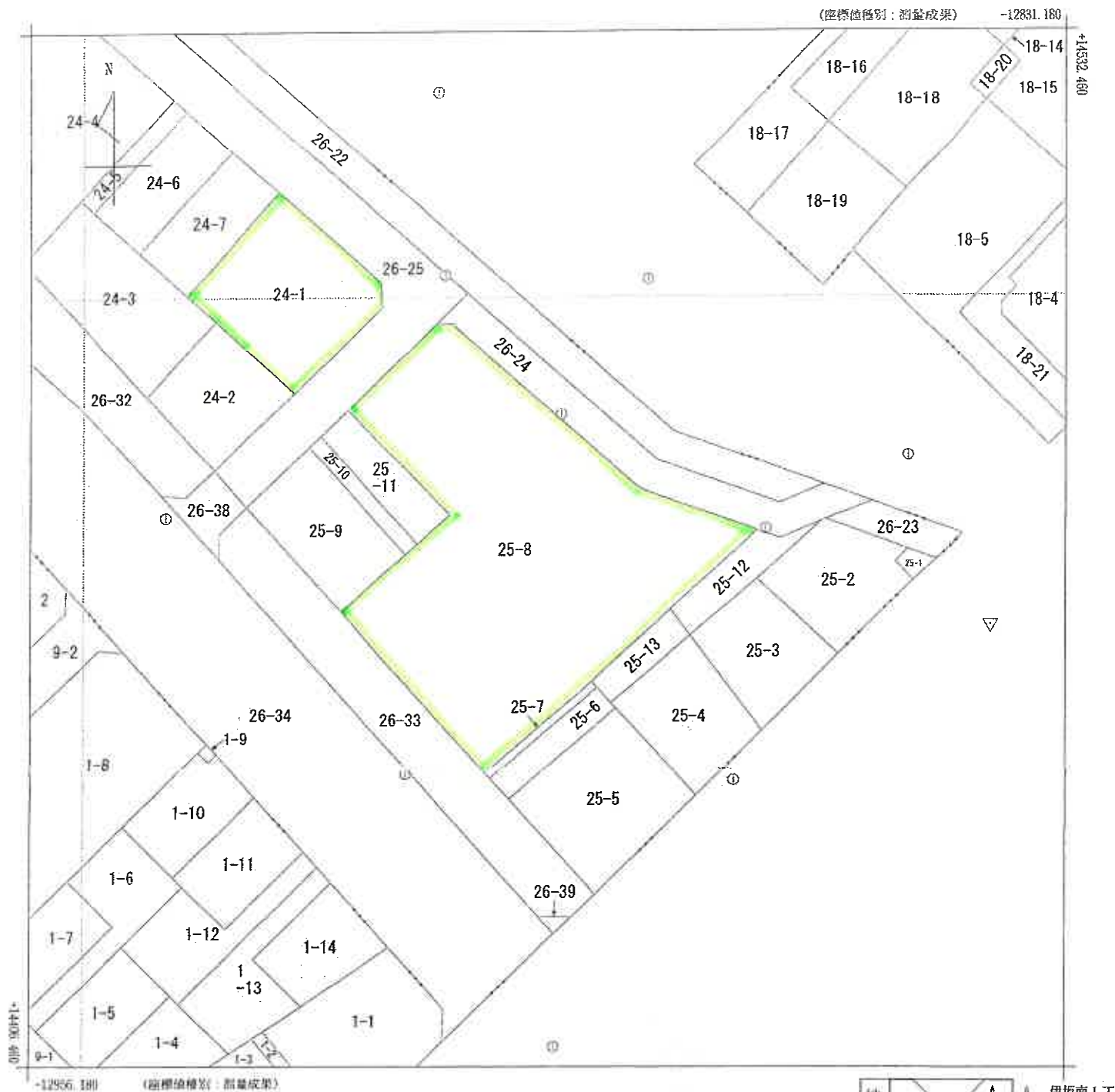
執 行 官 の 意 見

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 6日 (金) 8 : 45 - 8 : 55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年12月18日 (水) 15 : 55 - 15 : 58	同 上	不在, 通知書差し置き
6年12月26日 (木) 10 : 30 - 11 : 10	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
6年12月27日 (金) 9 : 00 - 9 : 20	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書等交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 6年12月26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



請求 部	所 在	久喜市伊坂南一丁目				地 番	25番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	令和4年1月24日				備 付 年 月 日 (原図)	令和4年3月22日		補 事 記 項		

これは地図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10月21日

さいたま地方務局久喜支局

地図整理番号：M24904

登記官

(1/1)

(10枚目)



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12月27日 さいたま地方法務局久喜支局

類品酒

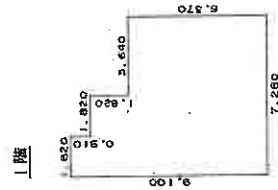
4001515

各階平面圖

家屋番号 1522番1の3

建 物 圖 面

北越前郡栗橋町大字伊坂字雨宮1番地1
(換地 同所予定地番145街区1画地)



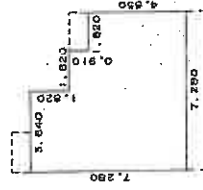
求值					
1.820	x	0.910	=	1.65620	
3.640	x	1.820	=	6.62480	
7.280	x	6.370	=	46.37360	
					計 54.65460

⚡

宋濂著 54. 85

7

總之

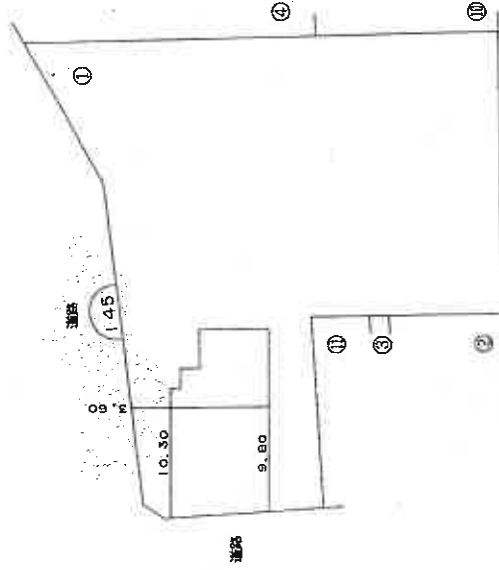
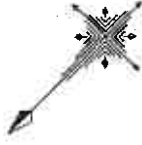


3.640	x	1.820	=	6.524800
5.460	x	5.460	=	29.811600
1.820	x	4.550	=	8.281000
				44.717400

古

床面積 44.71

22



著 製 作

1979年6月23日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

（蘇民領土）

A3判をA4判に縮小

(1) 令和4年6月14日
令和4年3月19日
土地区画整理法の換地処分により、
所在 久喜市伊坂南一丁目25番地8
家屋番号 25番8の3に変更

(12枚目)

A3判をA4判に縮小

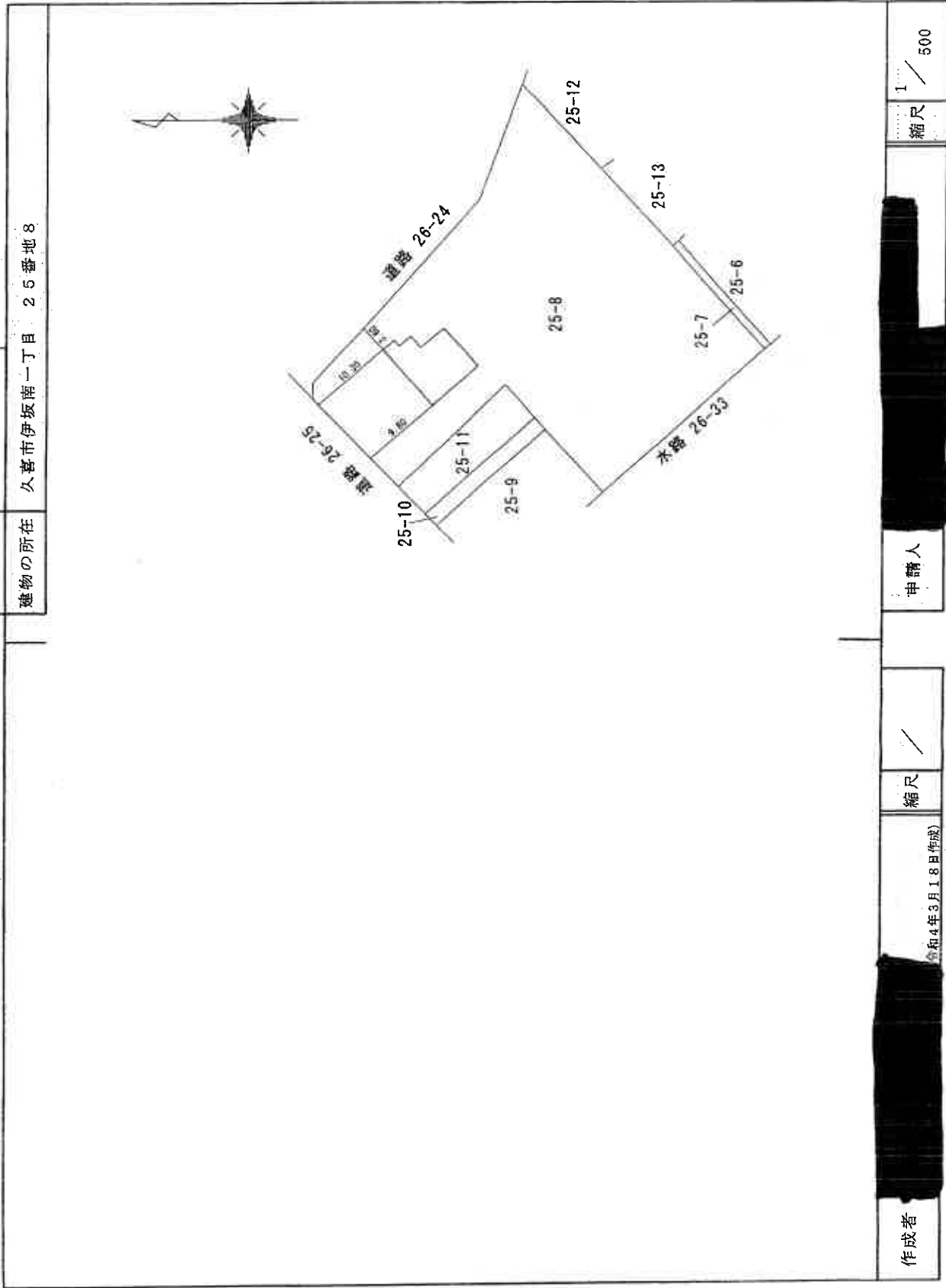
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月27日 さいたま地方法務局久喜支局

建物図面

家屋番号 25番8の3

建物の所在 久喜市伊坂南一丁目 25番地8

各階平面図



作成者

令和4年3月18日作成

縮尺

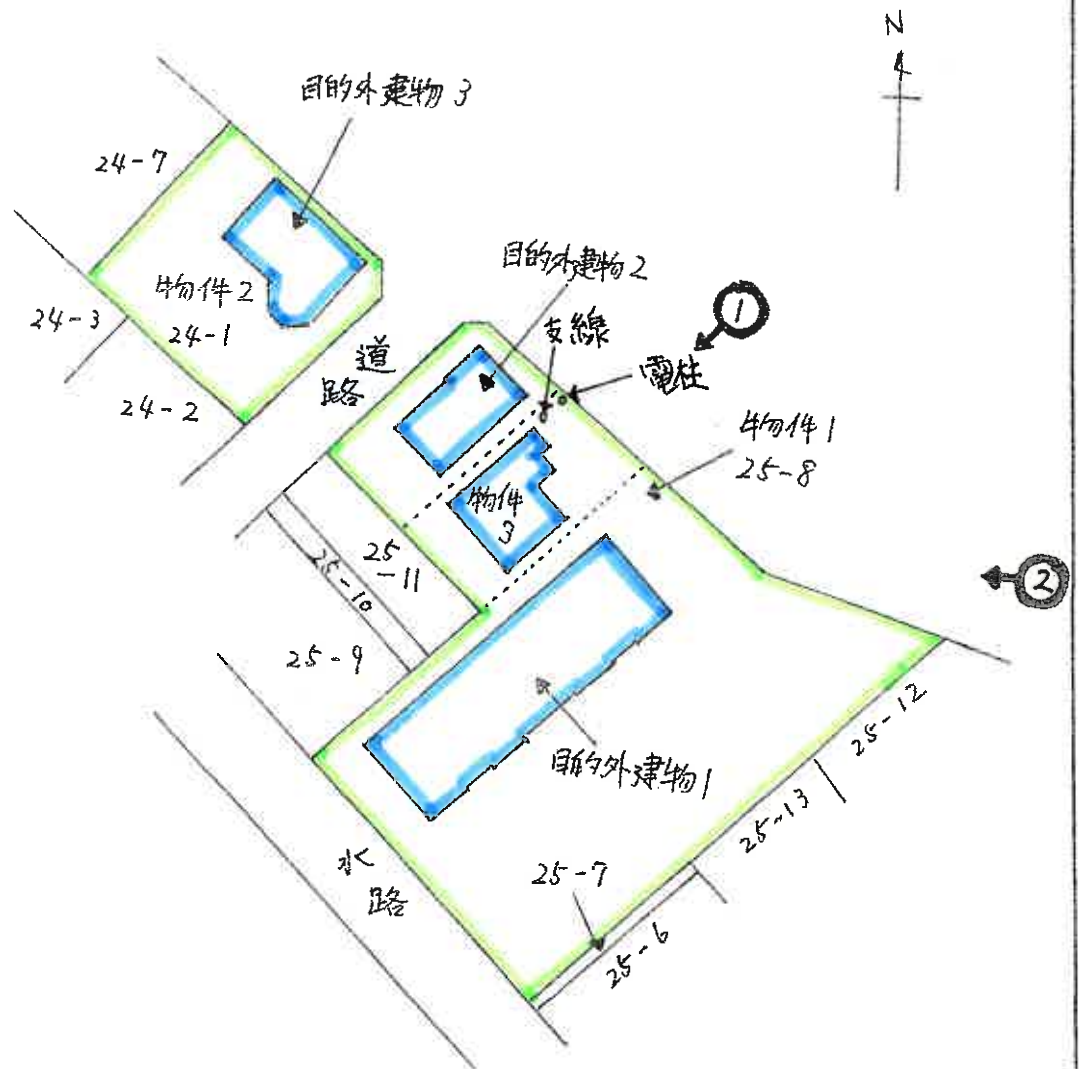
申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

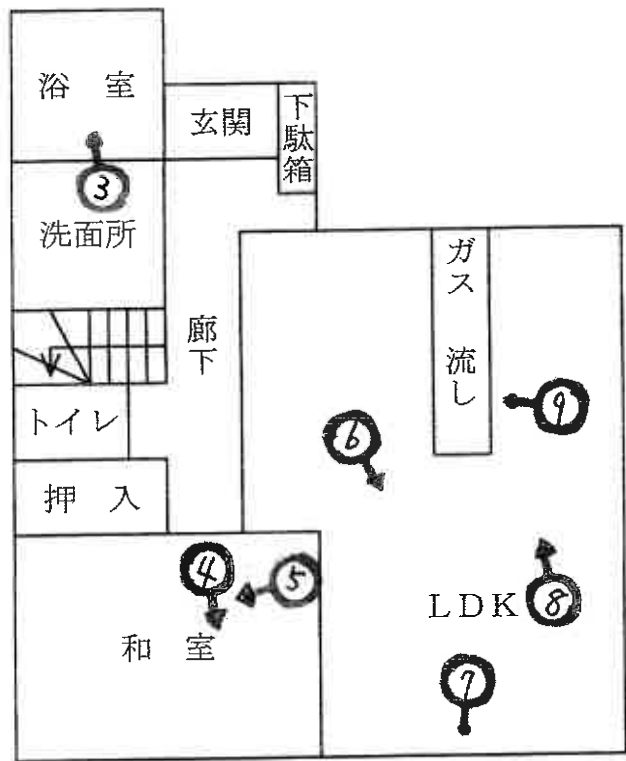
土地建物位置関係図



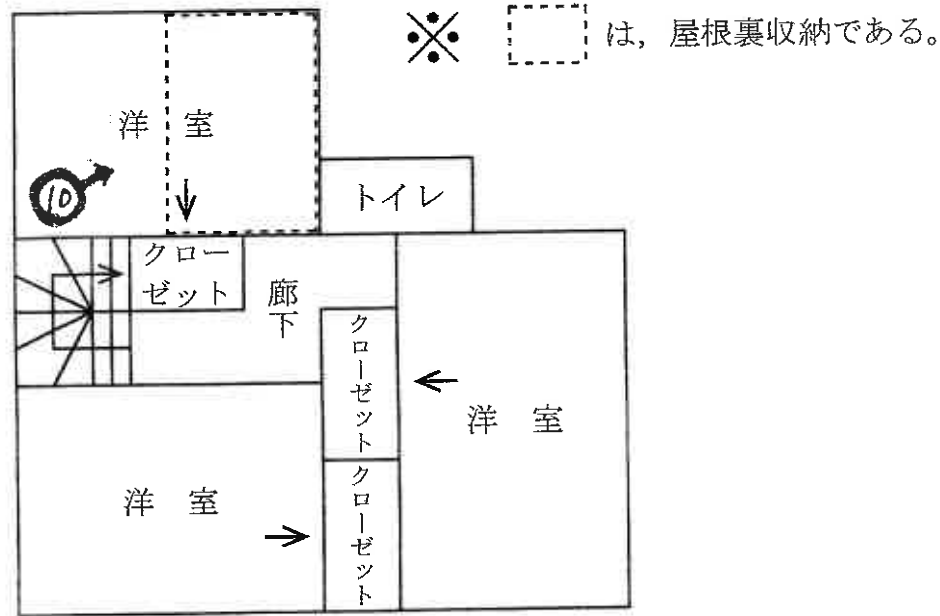
(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建 物 見 取 図 (←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



本件建物

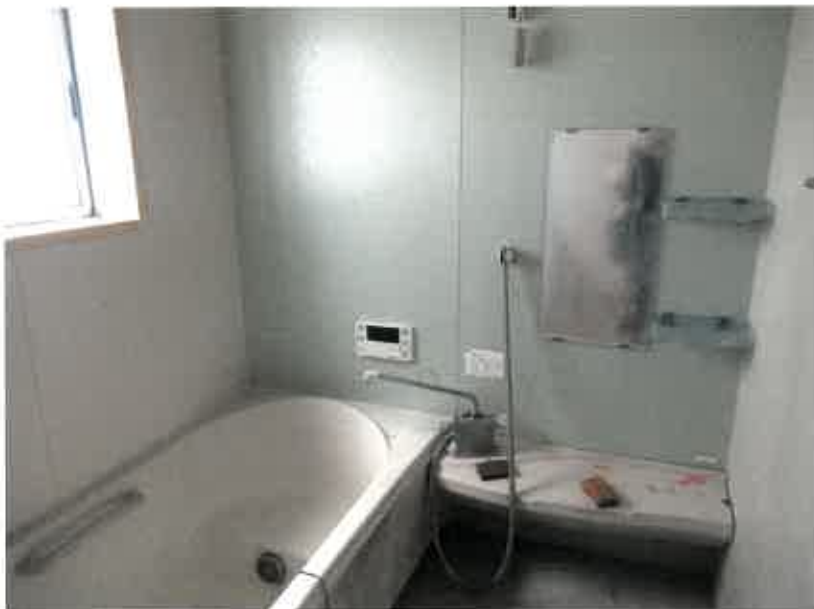


①

本件建物



②



③



4



5



6



7



8



9



10

令和6年（ケ）第327号
令和6年12月26日 現地調査
令和7年2月17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 | 久喜市伊坂南一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1 7. 1 3 平方メートル |
| | 共有者 | A
持分 1 6 2 0 0 分の 1 5 6 7 |
-
- | | | |
|---|-----|------------------------------|
| 2 | 所 在 | 久喜市伊坂南一丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4. 0 2 平方メートル |
| | 共有者 | A
持分 1 6 2 0 0 分の 1 5 6 7 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 久喜市伊坂南一丁目 2 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 8 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |
| | 所有者 | A |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 7 5 0, 0 0 0 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 番 家 屋 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・2	本物件は、土地区画整理事業が施行中であつたため、分割がなされず共有となっていた従前地について、換地処分後も、現況の占有に応じた分筆登記及び共有物分割登記がなされず、共有のままとなっている土地である。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ宇都宮線「栗橋」駅の南西方約740m(直線距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、一部アパートや畑等が見られる土地区画整理済の住宅地域。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画道路栗橋大利根加須 線道路端から25m以内	同左 25m超
		市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 特になし
画 地 条 件	地 積	1,621.15㎡ (物件1・2) のうち持分16200分の1567	
	形 状	物件1はほぼ整形、物件2はほぼ正方形。物件3建物の敷地としてAが占有している画地はほぼ長方形の地形を呈する。	
	地 勢 そ の 他	概ね平坦 特になし	
接面道路の状況	物件3建物の敷地としてAが占有している画地については、北東約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面する。なお、幅約3.5mの暗渠が当該市道に併走している。		
土地の利用状況等	物件1には、物件3建物のほか、本件目的外の、木造2階建共同住宅（家屋番号25番8）、木造3階建居宅（家屋番号25番8の2）が存する。また、物件2には、本件目的外の、木造2階建居宅（家屋番号24番1）が存する。Aは、物件3建物の敷地として、物件1の一部を占有している。		
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」。そうでない場合を「なし」としている。		

特 記 事 項	・本物件は、土地区画整理事業が施行中であったため、分割がなされず共有となっていた従前地「伊坂字雨宮1522番1」について、換地処分（令和4年3月19日）により、従前地が物件1・2に換地された後も、現況の占有に応じた分筆登記及び共有物分割登記がなされず、共有のままとなっていると考えられる土地である。 ・現況は、地番25番8土地のうち、ブロック塀により区画割された1区画を、物件3建物の敷地として占有している。 ・本件土地の登記簿地積に係る共有持分相当（$1,621.15\text{m}^2 \times 1567/16200 \approx 156.81\text{m}^2$）は、現地概測、及び、建築計画概要書記載の敷地面積157.23m^2に概ね一致するが、共有の状態を解消するには、共有者立会いのもと境界確定・測量を行い、分筆登記等を行う必要がある。 ・下水道は、下水道処理区域であり、宅内への引込はあるが、接続されておらず、浄化槽利用の可能性を有する。 ・占有している区画上には電柱及びその支線が1本ずつ存するが、その位置等から価格に与える影響は特段ないと判断した。 ・3m～5mの洪水浸水想定区域（想定最大規模）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に該当する。
----------------	---

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 等	建築年月日（登記記載）：平成17年6月1日新築 経 過 年 数：約20年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約4年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>54.65 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>44.71 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>99.36 m²</td></tr> </table>	1階	54.65 m ²	2階	44.71 m ²	延	99.36 m ²
1階	54.65 m ²						
2階	44.71 m ²						
延	99.36 m ²						
現 況 用 途 等	住居						
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	建物所有者が住居（空き家）として占有している。						
特 記 事 項	・建物内では以前大型犬が飼われおり、1階和室の床が一部剥がされるなど、傷んでいた。 ・給湯器の止水栓を開けると、キッチンの床下に水が漏れるため、閉めているとのことである。 ・リビングの窓のペアガラスが1枚割れていた。 ・キッチン1階台所の壁クロスが黄ばんでいる。システムキッチンの収納扉が損傷していた。 ・2階に収納はしごによる屋根裏収納が設けられていた。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	48,100	1.01	1,317.13	0.90	$\frac{1,567}{16,200}$	5,570,000
2	48,100	1.01	304.02	0.90	$\frac{1,567}{16,200}$	1,290,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 久喜-8

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/102 \div 48,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件、交通接近条件等が優る。

イ 個別格差：Aが占有している区画は、近隣地域の標準画地（北側4m市道接面）と比較し接面方位がやや優ること等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持分：物件1・2（土地）の登記簿地積に係る共有持分相当（ $1,621.15\text{㎡} \times 1.567/16,200 \div 156.81\text{㎡}$ ）は、Aが占有している区画の現地概測、及び、建築計画概要書記載の敷地面積 157.23㎡ に概ね一致する。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに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
3	150,000	99.36	0.14	2,090,000

ウ 現価率：

経過年数約20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・前記特記事項等も考慮）-15%
 （計算式） $4 / (20 + 4) \times (1 - 0.15)$

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。なお、目的物件は、建物の老朽化が進み収益性からのアプローチが適さないので収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,570,000	0.10	場所的利益	560,000
2	1,290,000	0.10	場所的利益	130,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,570,000	-560,000		0.9	0.7	3,160,000
2	1,290,000	-130,000		0.9	0.7	730,000
3	2,090,000	+690,000	1.0	0.9	0.7	1,750,000
一括価格 (合計)						5,640,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：区画はブロック塀等で明確に区分され特定されており、現地概測によれば、その地積は概ね共有持分相当と推測されるが、共有の状態を解消するには、共有者立会いのもと境界確定・測量を行い、分筆登記等を行う必要があることを考慮した。

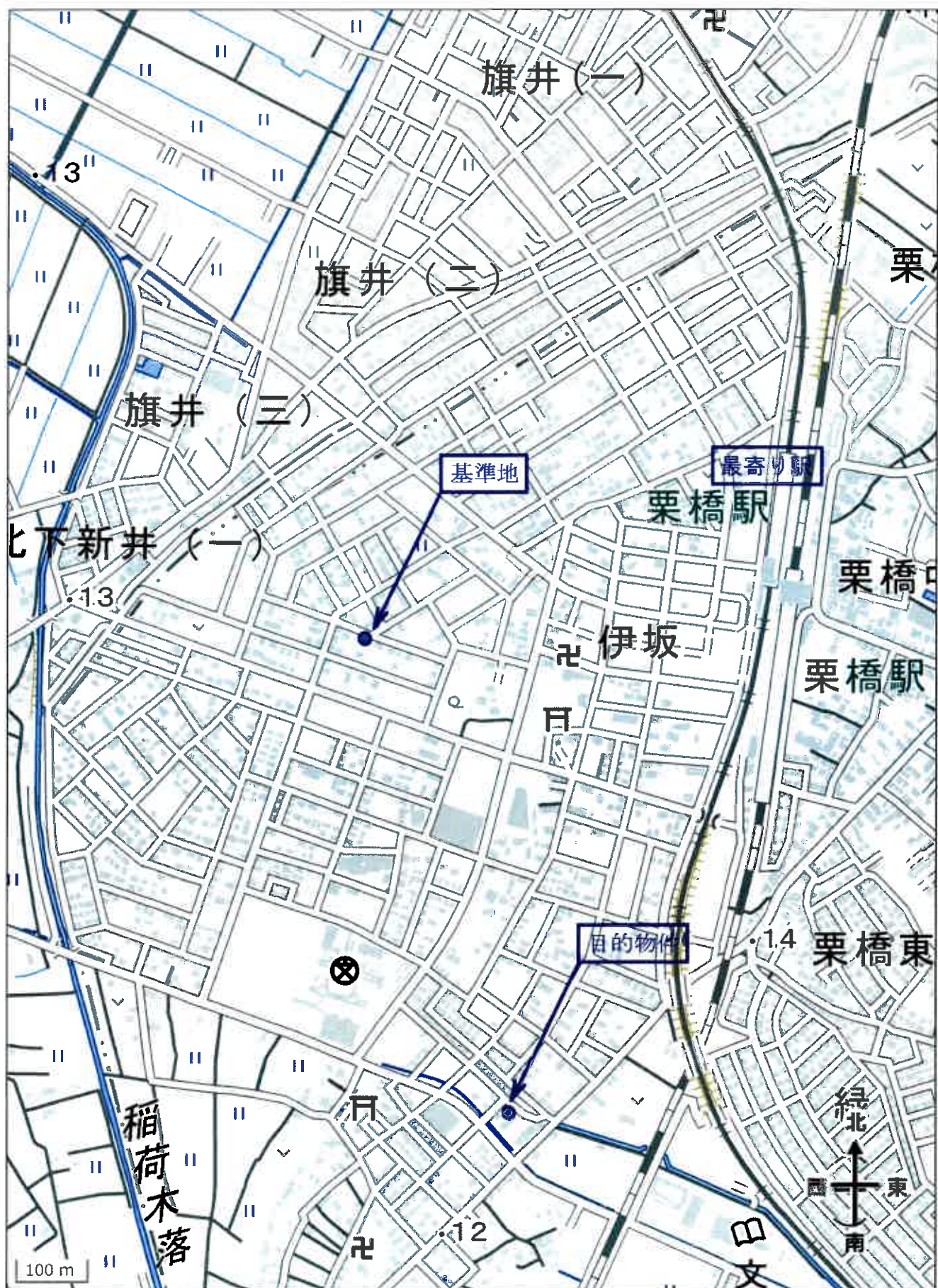
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

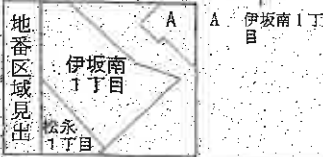
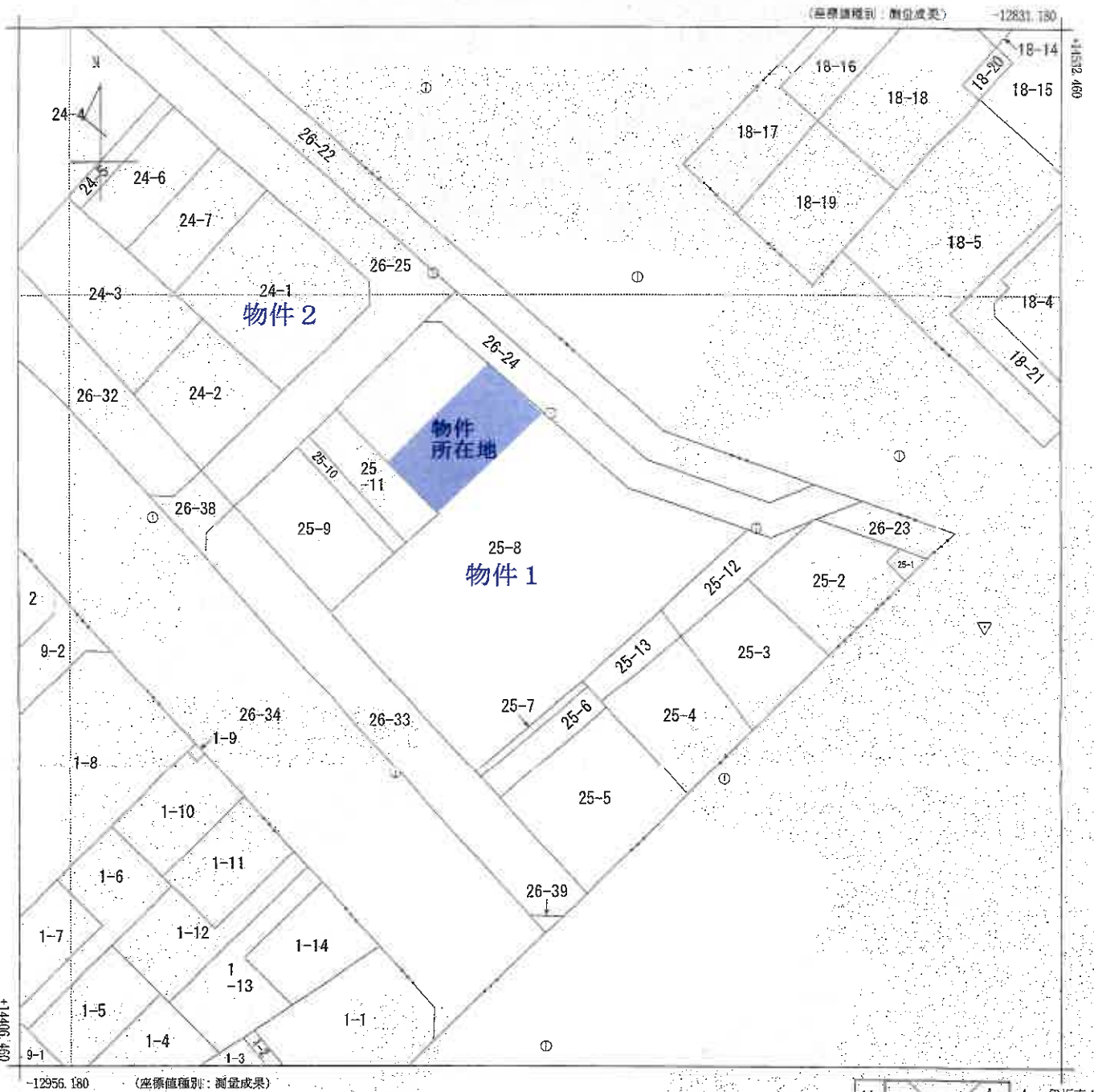
第6 参考価格資料

基準地価格（久喜-8）
所在：久喜市伊坂中央2丁目15番19
価格：49,100円/㎡
位置：JR宇都宮線「栗橋」駅約640m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：344㎡
供給処理施設：ガス・水道
接面道路：北6.0m市区町村道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地域の概要：一般住宅のほか空地が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写





請求部	所 在 久喜市伊坂南一丁目					地 番 25番8				
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和4年1月24日			備考付年月日(原図)	令和4年3月22日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：令和4年6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10月21日 さいたま地方裁判所久喜支庁

登記官

地図整理番号：M24905

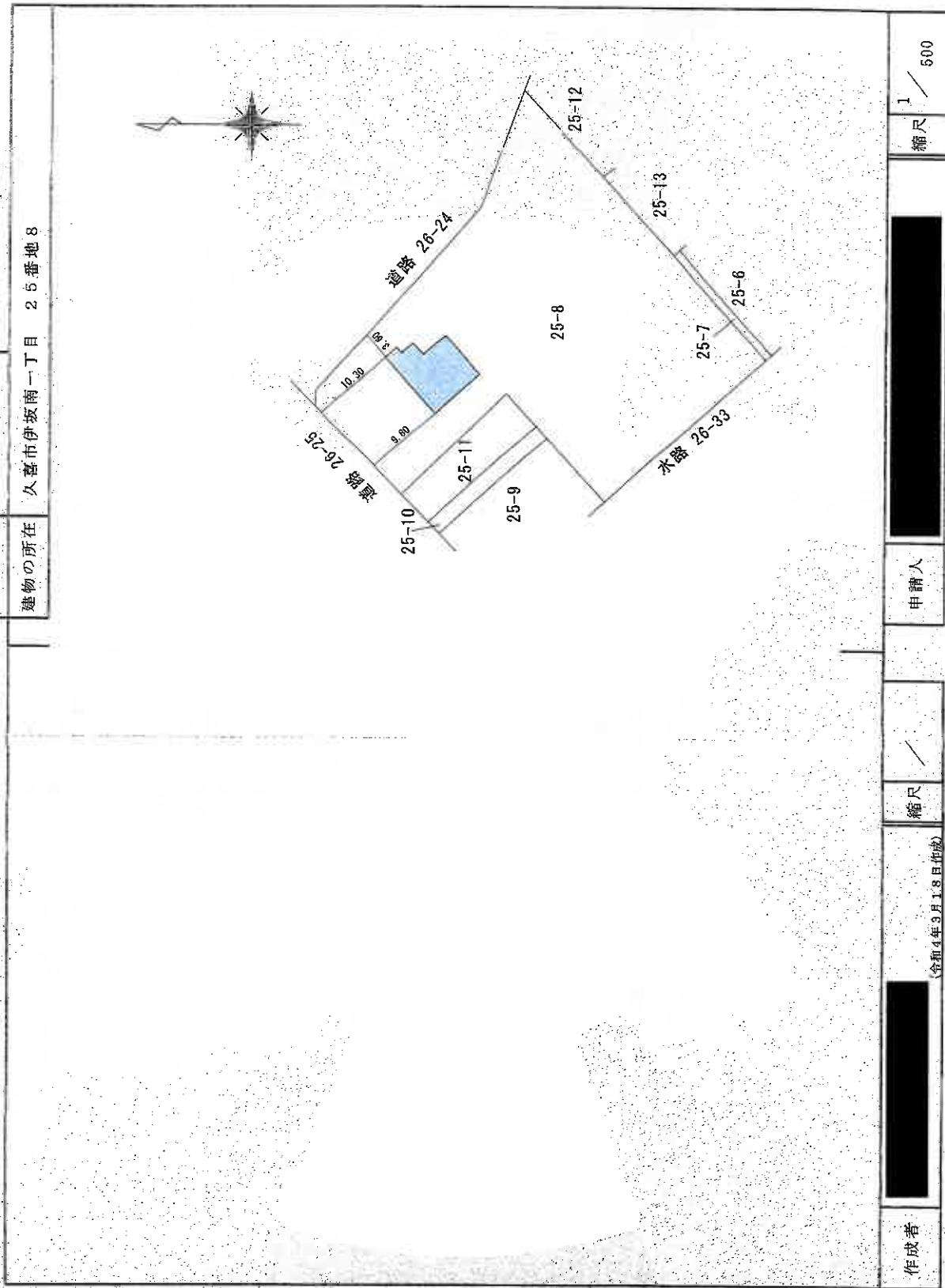
A3版をA4版に縮小

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 25番8の3

建物の所在 久喜市伊坂南一丁目 25番地8



作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500