

## 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11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12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11月 4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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,670,000 6,936,000	一括	1,734,000	127,117	0
1	2,340,000				
2	6,330,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 幸手市大字木立字西田  
地 番 1351番  
地 目 宅地  
地 積 535.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 幸手市大字木立字西田 1351番地  
家屋 番号 1351番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 90.39平方メートル  
2階 66.07平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分16分の6

共有者 B 持分16分の1

共有者 C 持分16分の9



## 物件明細書

令和 7年10月 9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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

1 所 在 幸手市大字木立字西田  
地 番 1351番  
地 目 宅地  
地 積 535.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 幸手市大字木立字西田 1351番地  
家屋 番号 1351番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 90.39平方メートル  
2階 66.07平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分16分の6

共有者 B 持分16分の1

共有者 C 持分16分の9



令和7年(ケ)第124号  
令和7年6月30日受理  
令和7年8月28日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 幸手市大字木立字西田  
地 番 1351番  
地 目 宅地  
地 積 535.00平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 幸手市大字木立字西田 1351番地

家屋 番号 1351番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 90.39平方メートル  
2階 66.07平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分16分の6  
共有者 B 持分16分の1  
共有者 C 持分16分の9





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら 上記の者らが本土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 住居(空き家) として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、亡A相続財産の相続財産清算人Dである。 2 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり


(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B, C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> E(所有者亡Aの相続財産清算人Dの事務所事務員) <input type="checkbox"/> ( ))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年10月 5日(本件建物(物件2)の建物新築の日付)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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）について

- 1 本件土地は、地番1381番2の土地と隣接する部分を除いて、フェンス等によって隣接地と区画されている（写真②参照）。
- 2 本件土地に接面する地番447番1の土地は、西用水路土地改良区所有の用悪水路（現況 公衆用道路）であり、地番1381番2の土地は、幸手市所有の水路敷である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、電柱及び本件土地に支柱を固定した駐輪場（工作物）が存在した（写真①，③参照）。

■ 本件建物（物件2）について

- 1 室内の壁に、猫によると思われる引っかき傷が見られた（写真⑧参照）。
- 2 2階の各部屋や廊下の天井に、亀裂が見られた（写真⑨参照）。

(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
■ E (亡A相続財産 相続 財産清算人Dの事務 所事務員 )	1 本件建物には、誰も住んでいません。 2 本件建物は、B、CとDが管理しています。 3 B、CとAとの間で、本件土地の地代のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

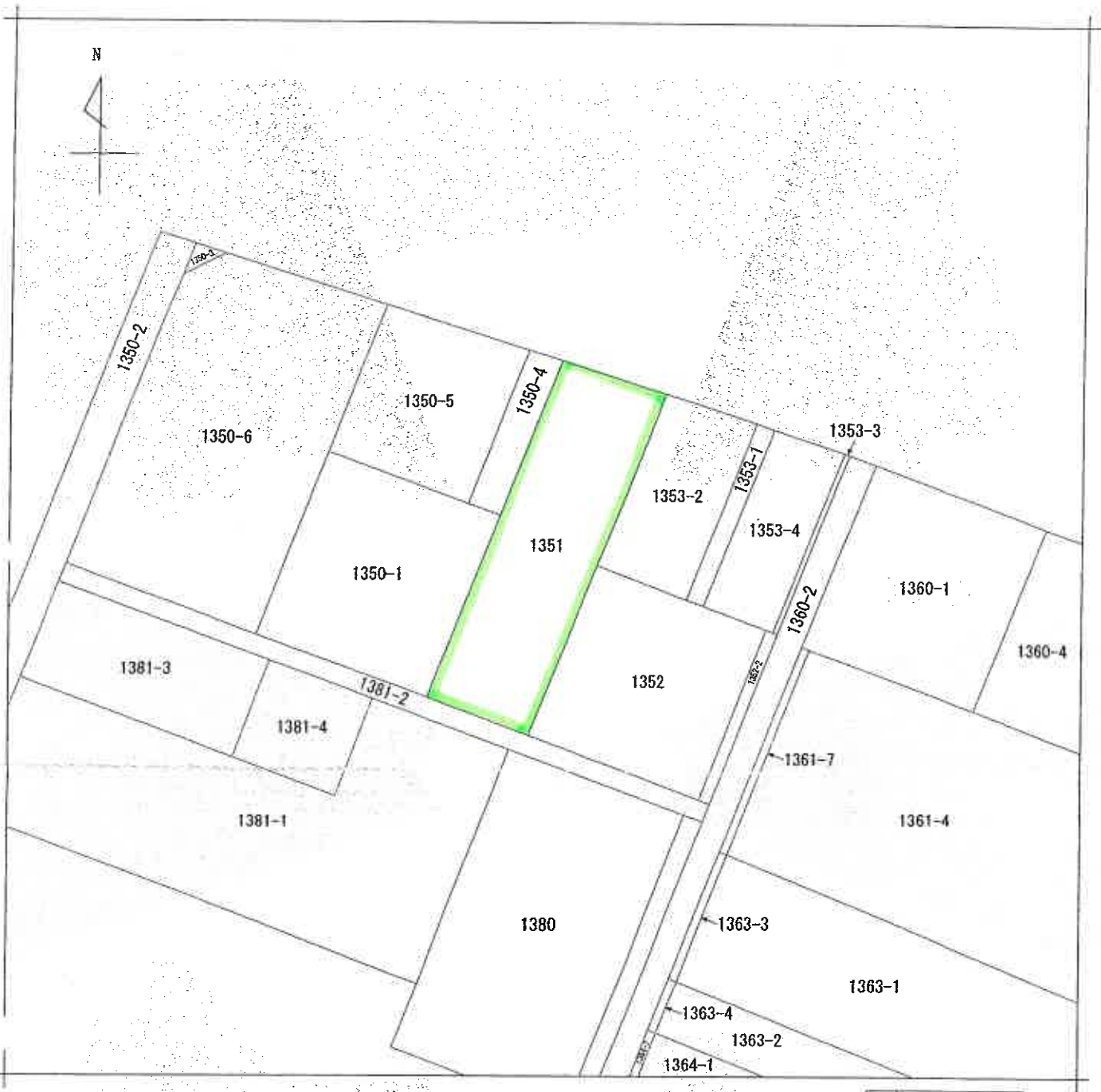
執行官の意見

- 本件建物（物件2）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。

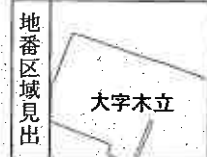
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 7日 (月) 11:05-11:15	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 7月 9日 (水) 11:25-11:28	さいたま地方裁判所	Eから電話聴取
7年 7月 15日 (火) 16:20-16:30	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書等交付申請
7年 7月 17日 (木) 16:30-17:05	目的物件所在地	不在, 物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 17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、Dから借用した鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	幸手市大字木立字西田		地番	1351番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年7月30日		備付年月日(原図)	昭和55年8月8日		補事項			

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。

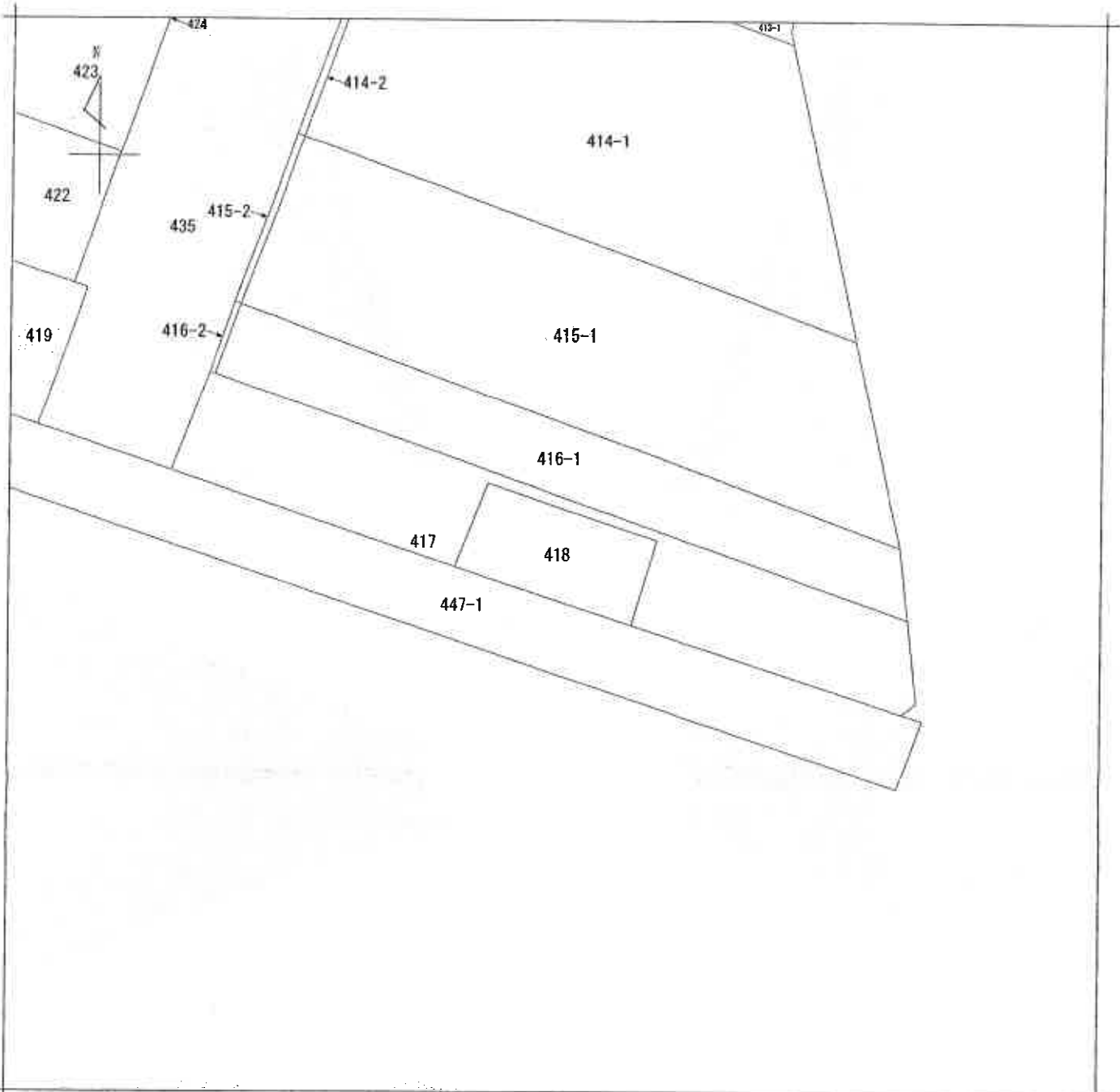
**A3判をA4判に縮小**

令和7年4月23日  
さいたま地方務局久喜支局  
登記官

地図整理番号：M25812  
(1/1)

8枚目





(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。

地番区域見出し  
大字木立

請求部	所在	幸手市大字木立字新切戸西			地番	418番		
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年8月23日			備付年月日(原図)	昭和56年5月18日		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7年7月15日  
さいたま地方法務局久喜支局  
登記官

請求番号: 3i-1  
(1/1)

(第 9 枚目)

公用



登記年月日：平成22年10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7年4月23日  
 さいたま地方建設局入庫受領

登記官

(10枚目)

建築物各階平面図

家屋番号 1351番

建築物の所在 幸手市大字木立字西田1351番地

各階平面図

1階

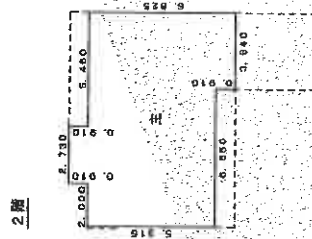
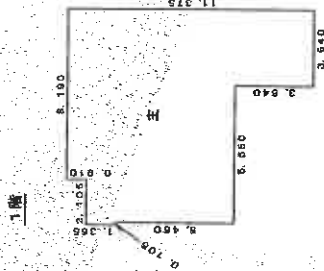
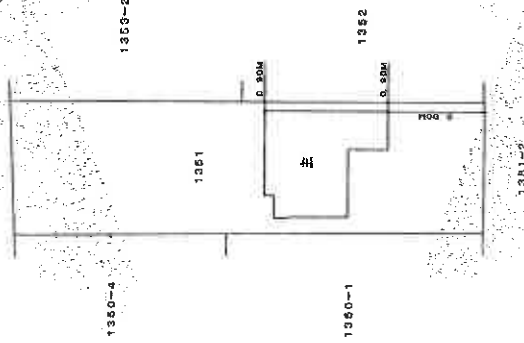
床面積	90.39 m <sup>2</sup>
床面積	90.39 m <sup>2</sup>

床面積	90.39 m <sup>2</sup>
床面積	90.39 m <sup>2</sup>

2階

床面積	66.07 m <sup>2</sup>
床面積	66.07 m <sup>2</sup>

床面積	66.07 m <sup>2</sup>
床面積	66.07 m <sup>2</sup>



作成者

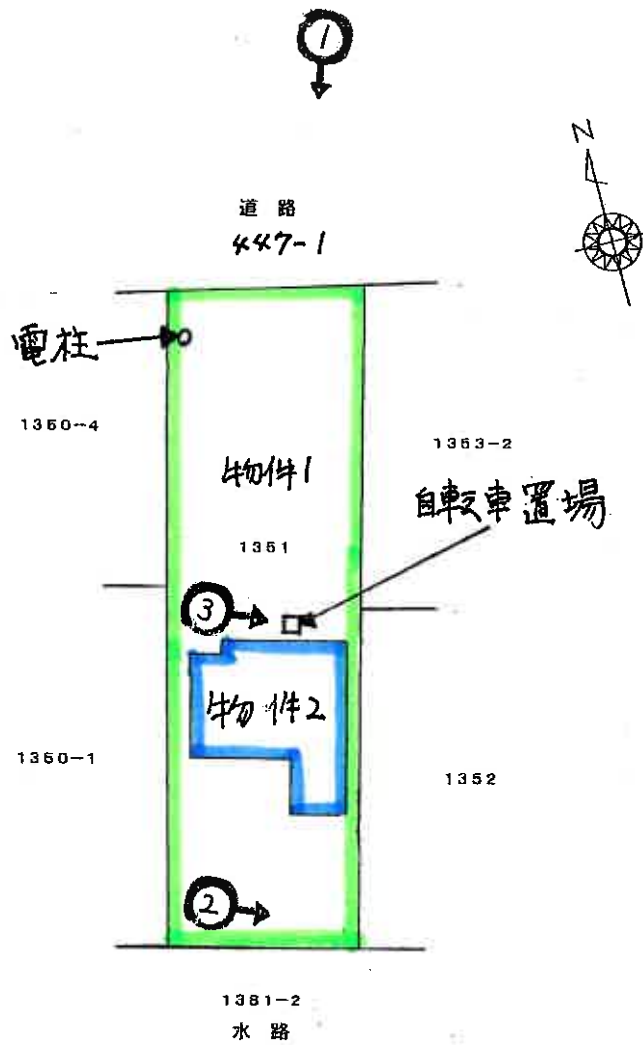
(平成22年10月6日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

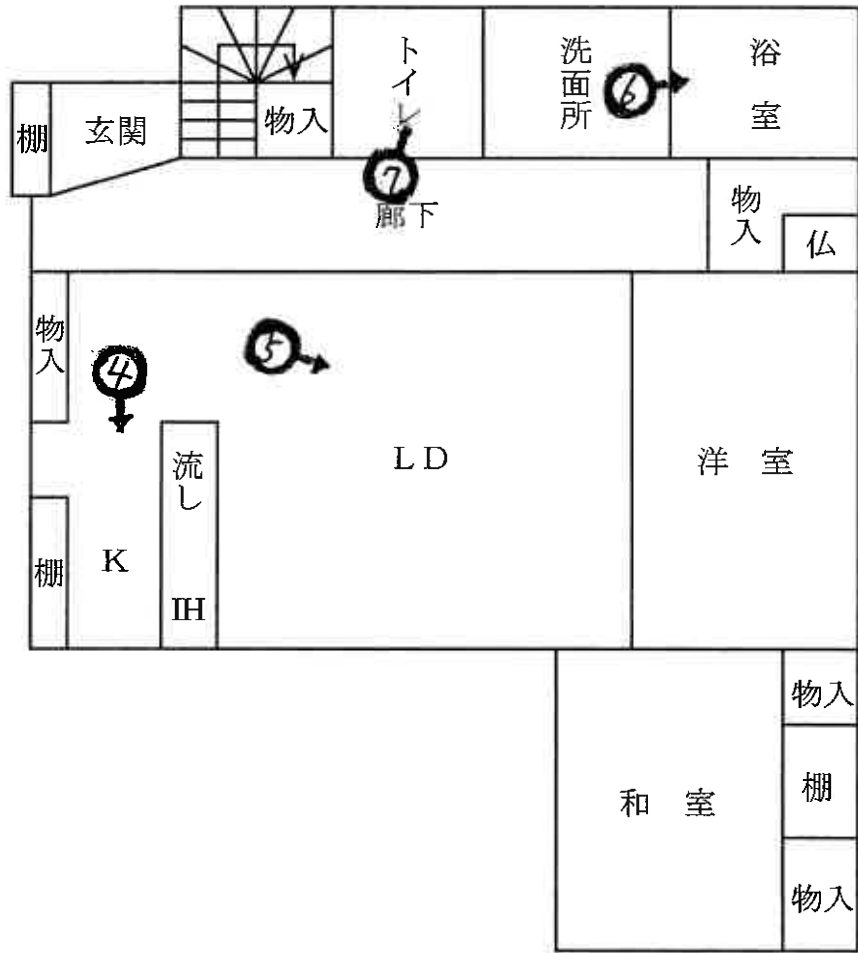


( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

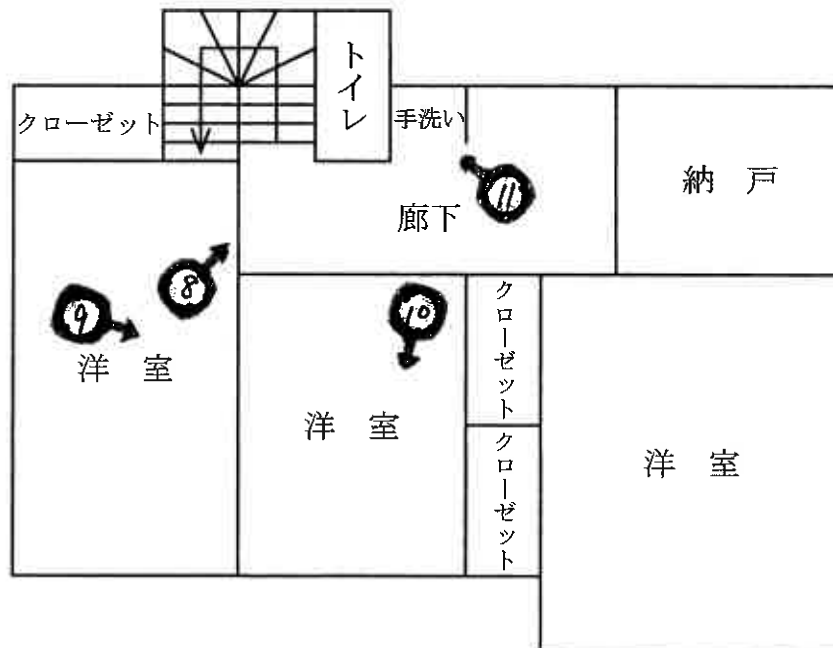
# 建物見取図

( ←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

## 1 階



## 2 階



本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9





10



11

令和7年 (ケ) 第124号  
令和7年 7月 17日 現地調査  
令和7年 9月 22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 幸手市大字木立字西田  
地 番 1351番  
地 目 宅地  
地 積 535.00平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 幸手市大字木立字西田 1351番地  
家屋 番号 1351番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 90.39平方メートル  
2階 66.07平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分16分の6  
共有者 B 持分16分の1  
共有者 C 持分16分の9



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金8,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,340,000円
物件2 (建物)	金6,330,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 在 家 屋 番 種 種 号 構 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	東武日光線「幸手」駅の東方約3,000m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	県道下吉羽幸手線沿いに一般住宅や作業所、工場、倉庫、農地等が混在して存する地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法第34条第12号区域(既存の集落)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	535.00㎡ (物件1) ほぼ長方形 概ね平坦 特にない
接面道路の状況	北約9.5m舗装県道(建築基準法上の道路)に等高乃至0.1m程度低く接面	
土地の利用状況等	(物件2)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：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	<p>① 幸手市役所での聴取によれば、本件土地は、昭和59年8月に個人の専用住宅のための開発許可を受けており、第三者の専用住宅の建替えにおいて、区画形質の変更がなく、規模・構造が著しく異ならず、申請者が自然人であれば(法人不可)、適合証明で改築可能。詳細は幸手市役所で確認のこと。</p> <p>② 画地の南側が、幅2m程度の幸手市管理の水路(開渠)に面している。</p> <p>③ 本件土地には、物件2建物のほか、駐輪場(工作物)、引込柱が存する。また、雑草や雑木・竹等の繁茂、砂石や陶磁器等のくずが見られる箇所があった。</p>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成22年10月5日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 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、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）	1階 90.39 m <sup>2</sup> 2階 66.07 m <sup>2</sup> 延 156.46 m <sup>2</sup>
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	普通
建物の利用状況	空き家であり、建物所有者らと相続財産清算人で管理している。
特記事項	① 室内クロスに猫等動物によるものと思われるひっかき傷が見られた。 ② 2階天井のクロスに亀裂が見られた。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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
1	13,300	0.87	535.00	0.90	5,570,000

※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 幸手-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.9/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/115 & \times & 13,300\text{円}/\text{㎡} \end{array} \quad \text{≒}$$

◇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（幅員）、交通接近条件（駅距離）が劣るが、行政的条件（都市計画法第34条11号区域）等が優る。

イ 個別格差：間口と奥行の関係、陶磁器等のくず等が見られ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。

#### ② 物件2（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
2	145,000	156.46	0.30	6,810,000

ウ 現価率：

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%  
(計算式)  $9 / (15 + 9) \times (1 - 0.2)$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	5,570,000	0.40	法定地上権	2,230,000

### 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	-2,230,000	/	1.0	0.7	2,340,000
2	6,810,000	+2,230,000	1.0	1.0	0.7	6,330,000
一括価格 (合計)						8,670,000

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。

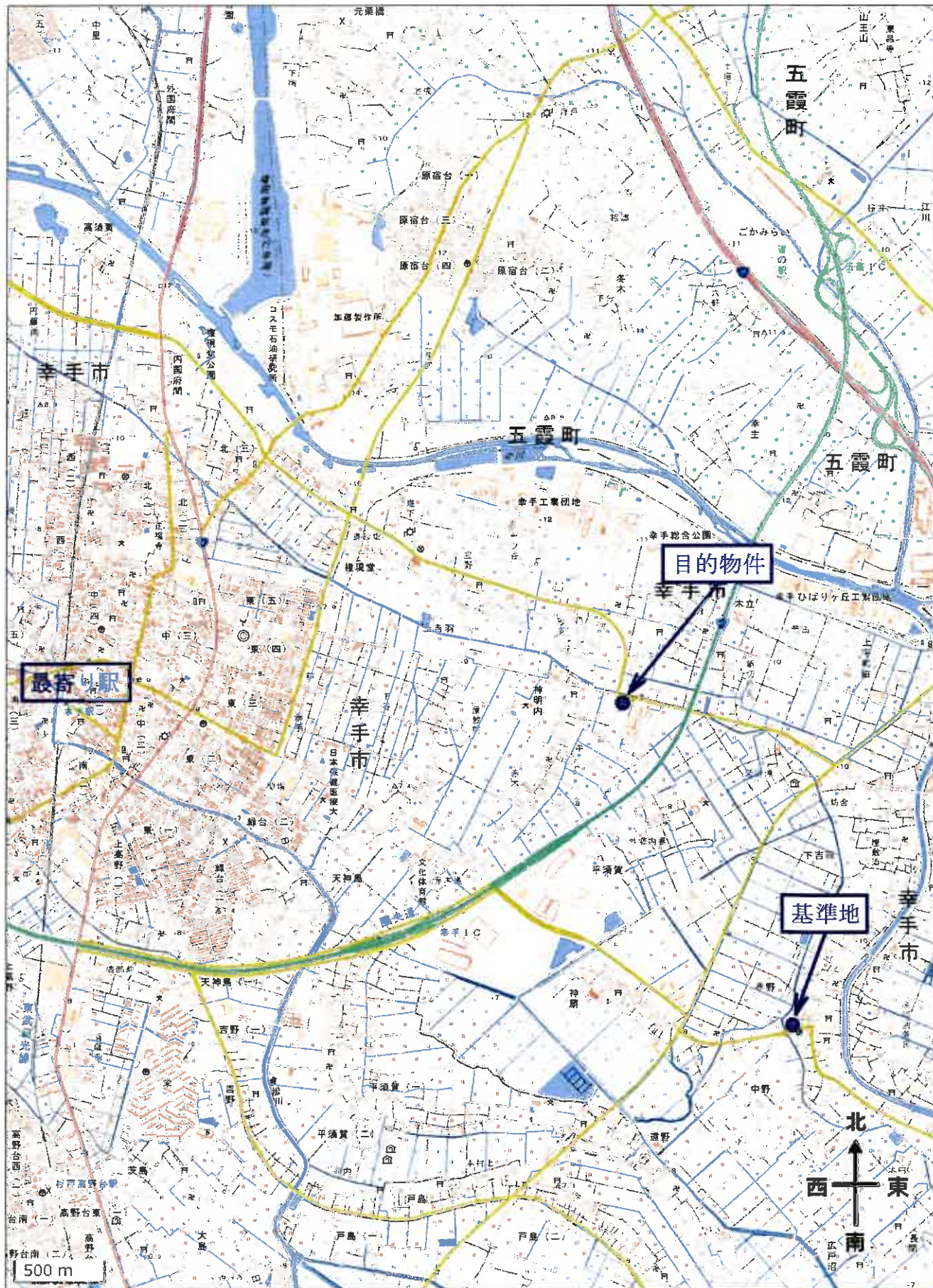
## 第6 参考価格資料

基準地価格 ( 幸手-4 )  
所在 : 幸手市大字平野字芝原70番外  
価格 : 15,300円/m<sup>2</sup>  
位置 : 東武日光線「幸手」駅約4,800m(道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 580m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接面道路 : 南6.9m都道府県道  
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率100%)  
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

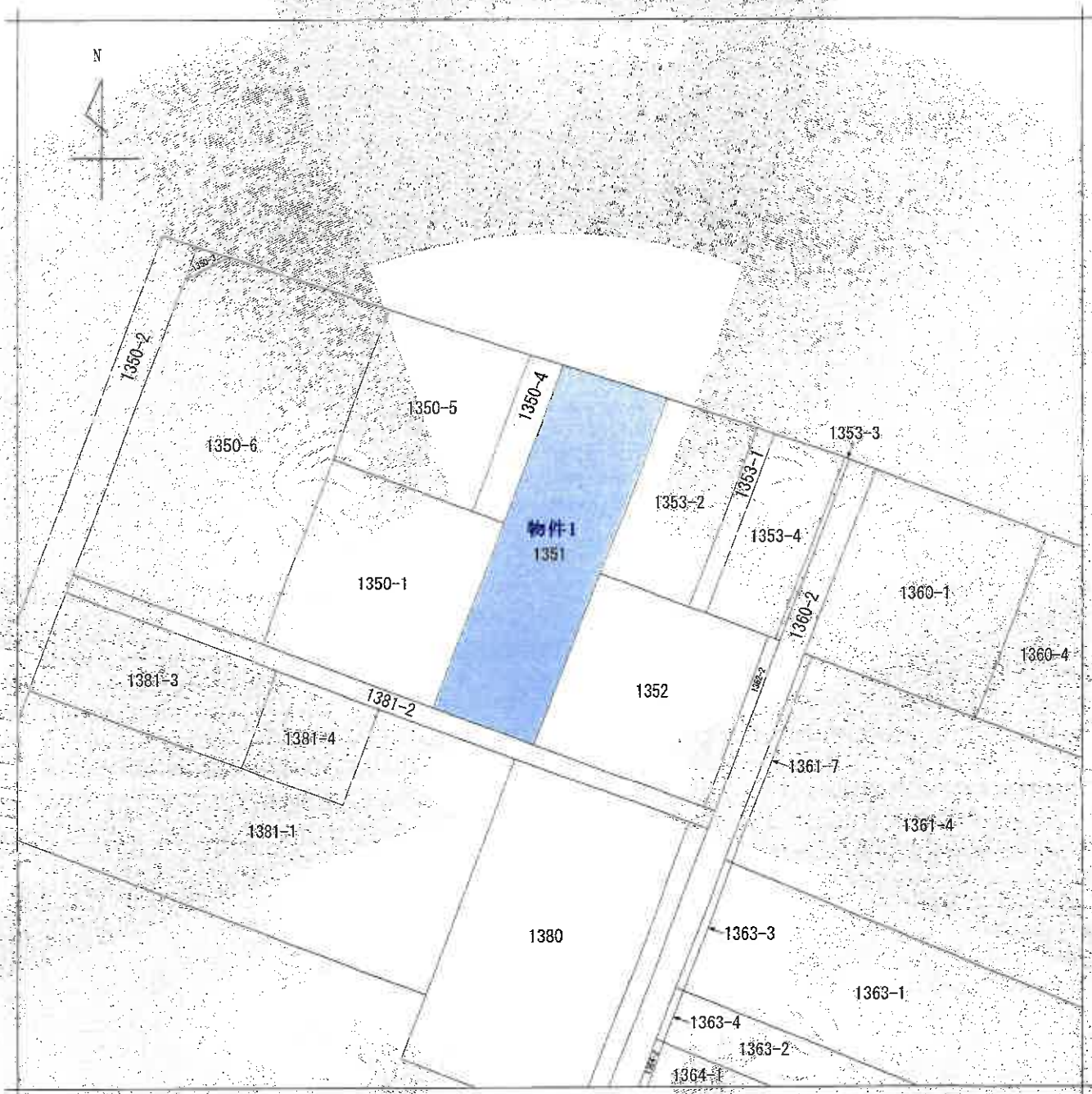
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



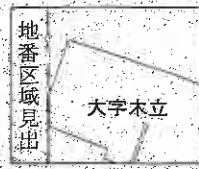


位置図





(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	幸手市大字木立字西田		地番	1351番	
出力尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和55年7月30日		備付年月日 (原図)	昭和55年8月8日		補記事項
						種類 土地改良所在図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月23日  
さいたま地方務局久喜支局  
登記官



A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成29年10月14日

建物階平面図

家屋番号 I 351番

建物の所在 幸手市大字木立字西田 I 351番地

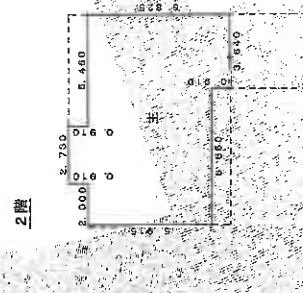
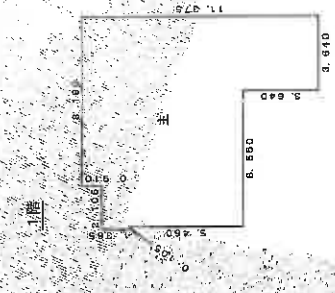
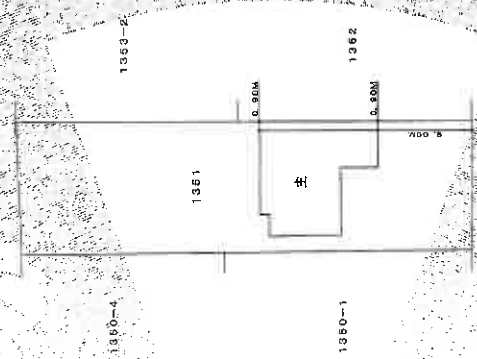
各階平面図

1階	8,190 x 0,910	=	7,4520
	10,295 x 1,366	=	14,0527
	10,190 x 5,460	=	55,6374
	3,640 x 3,640	=	13,2496
計			90,3926

床面積 90.39 m<sup>2</sup>

2階	2,730 x 0,910	=	2,4843
	10,190 x 5,815	=	60,2739
	3,640 x 0,910	=	3,3124
計			66,0706

床面積 66.07 m<sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 10月6日(作成)

登記号

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7年4月23日 さいたま市建設局 登記係

登記号