

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12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

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月14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 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番2
地 目 宅地
地 積 138.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番6
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル

共有者 A 持分16分の12

共有者 B 持分16分の4

3 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番8
地 目 宅地
地 積 156.91平方メートル

所有者 A

4 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添 575番地6、575番地
2

家屋 番号 575番6

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 208.68平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫・事務所

(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66.96平方メートル

共有者 A 持分24分の23

共有者 B 持分24分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社オリケン

期 限 令和9年5月31日まで

賃 料 月額12万円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番2
地 目 宅地
地 積 138.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番6
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル

共有者 A 持分16分の12

共有者 B 持分16分の4

3 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番8
地 目 宅地
地 積 156.91平方メートル

所有者 A

4 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添 575番地6、575番地
2

家屋 番号 575番6

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 208.68平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫・事務所
(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66.96平方メートル

共有者 A 持分24分の23

共有者 B 持分24分の1



令和7年(ケ)第137号
令和7年7月25日受理
令和7年9月22日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番2
地 目 宅地
地 積 138.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番6
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル

共有者 A 持分16分の12
共有者 B 持分16分の4

3 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番8
地 目 宅地
地 積 156.91平方メートル

所有者 A

4 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添 575番地6、575番地
2

家屋 番号 575番6

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 208.68平方メートル

共有者	A	持分24分の23
共有者	B	持分24分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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(共有者) A、B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記の建物を共有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 作業所 倉庫 事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 倉庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約66.96平方メートル		
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作業所、倉庫、事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

その他の事項

■ (物件1～3関係)

- 1 物件1～3は、物件4とその附属建物の敷地として一体利用されている。
- 2 物件3の南側に隣接する575番3の土地は、埼玉県所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 物件3上に電柱(通信会社の小型基地局)あり。

(物件4関係)

- 1 雨漏り跡が見られる(写真④、⑤、⑪)。
- 2 浄化槽が物件1の西側隣地にある。
- 3 独立した建物であること、所有者が同一であること、物件4の常用に供されていること及び物件4に近接した位置にあることから、物件3上のプレハブ倉庫は物件4の附属建物であると認めた。

以上

(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4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社オリケン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居室 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■作業所	
■関係人(■A(占有者会社代表者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年6月1日	
最初の	契約日	平成3年5月ころ	
契約等	期間	平成3年6月1日から ■平成5年5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年6月1日から ■令和9年5月31日まで2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120,000円(1日限り前月分支払) ☐ 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

(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
■ A (占有者会社代表者)	本件建物は、株式会社オリケンが賃借しています。 賃借の開始は、平成3年からです。家賃は当初から変わっていません。手元にある契約書を提示します。現在は、この次の期間の契約になっています。 物件4の南側のプレハブは、物件4を建てたすぐ後に物件4の当時の所有者Cが建てた物です。この建物も当社が賃借しています。 物件4が使用する浄化槽は、私の弟が住んでいる575番11にあります。 以 上

(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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月4日(月) 10:50-11:20	物件所在地	臨場・外観撮影・Aの弟と面談
令和7年8月28日(木) 14:20-15:40	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和7年9月8日(月) 14:25-14:40	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地の登記事項証明書等取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

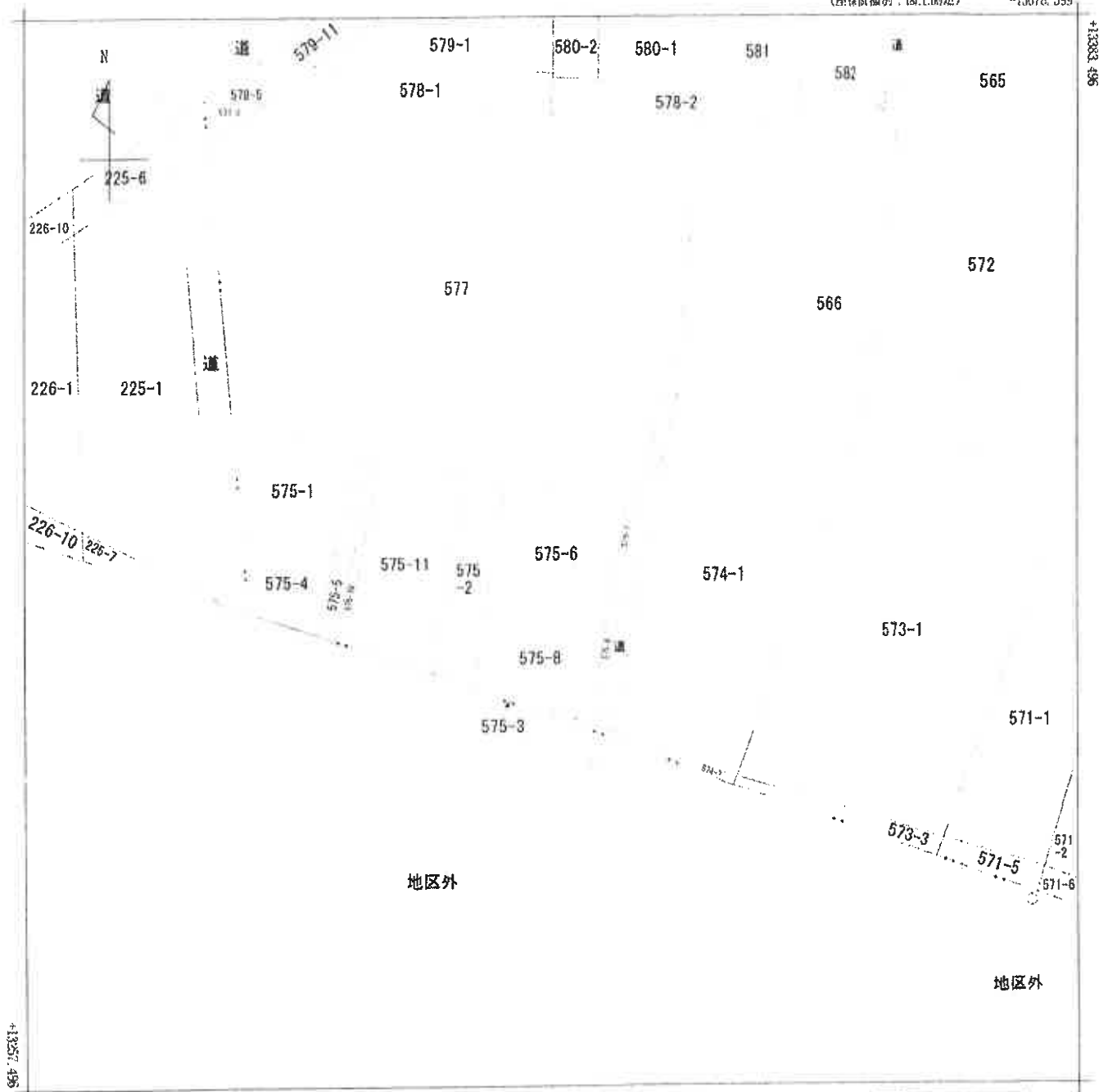
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

-13678.599

+13383.496



-13803.599

(座標値種別：図上測定)

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

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正バラスーク(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

佐間

請求部分	所 在	久喜市佐間字陣屋々敷添				地 番	575番6			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和47年3月				備 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方支務局久喜支局管轄)

令和7年5月20日

東京法務局

整理番号：H16151-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：昭和61年7月3日

4060572

145-2-6-4

561.9.3

地積測量図

地番 575-6, 575-7
575-8, 575-9

土地の所在 北高針郡 久慈市佐間 田大寺佐間 千原屋々敷

$14.20 \times 9.00 \div 2 = 38.00$
 $24.00 \times (9.00 + 6.10) \div 2 = 66.00$
(B) 小計 104.00
 $1.10 \times (5.25 + 5.30) \div 2 = 5.8025$
 $1.10 \times (8.70 + 8.70) \div 2 = 9.5700$
(C) 小計 15.3725
 $18.80 \times (9.30 + 9.60) \div 2 = 158.86$
 $26.0 \times 1.50 \div 2 = 1.95$
(D) 小計 156.91
 $1.10 \times (12.50 + 12.30) \div 2 = 13.64$
 $2.60 \times 1.50 \div 2 = 1.95$
(E) 小計 15.59
合計 385.8725
合算前 575-2 空地 778.36
(A) 778.36 - 385.87 = 392.49
分筆後
(A) 575-2 空地 392.49
(B) 575-6 空地 198.00
(C) 575-7 空地 15.37
(D) 575-8 空地 156.91
(E) 575-9 空地 15.59

凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の説明
①	石	①	境界線の種類
②	コンクリート杭	②	境界線の表示
③	金網	③	境界線の説明
④	金網	④	境界線の表示
⑤	金網	⑤	境界線の説明

作製者 土地家屋調査士 久慈市佐間 田大寺佐間 千原屋々敷
（昭和61年6月28日作製）

申請人

縮尺 1/250

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。
(さいたま市地方自治局久慈支局管轄)
令和7年5月20日 東京法務局

登記官

(// 枚目)

整理番号：H16152-1

登記年月日：昭和63年7月13日

4014137

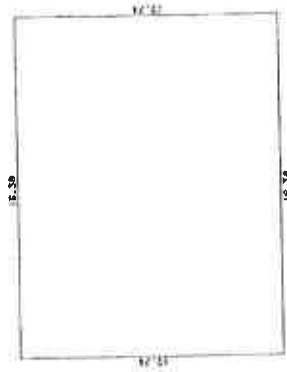
各階平面図

家屋番号 575番6

S 63.7.13
建物図面
各階平面図

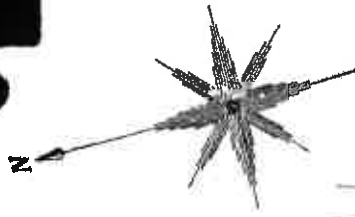
建築物の所在 北葛城郡栗橋町大字佐間字陣屋々敷添575番地6・575番地2

久喜市佐間



求積表

12.74 X 16.38 = 208.6812
208.6812
床面積 208.68 ㎡



577

575-6

575-11 -2

575-8

道路

道路

A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

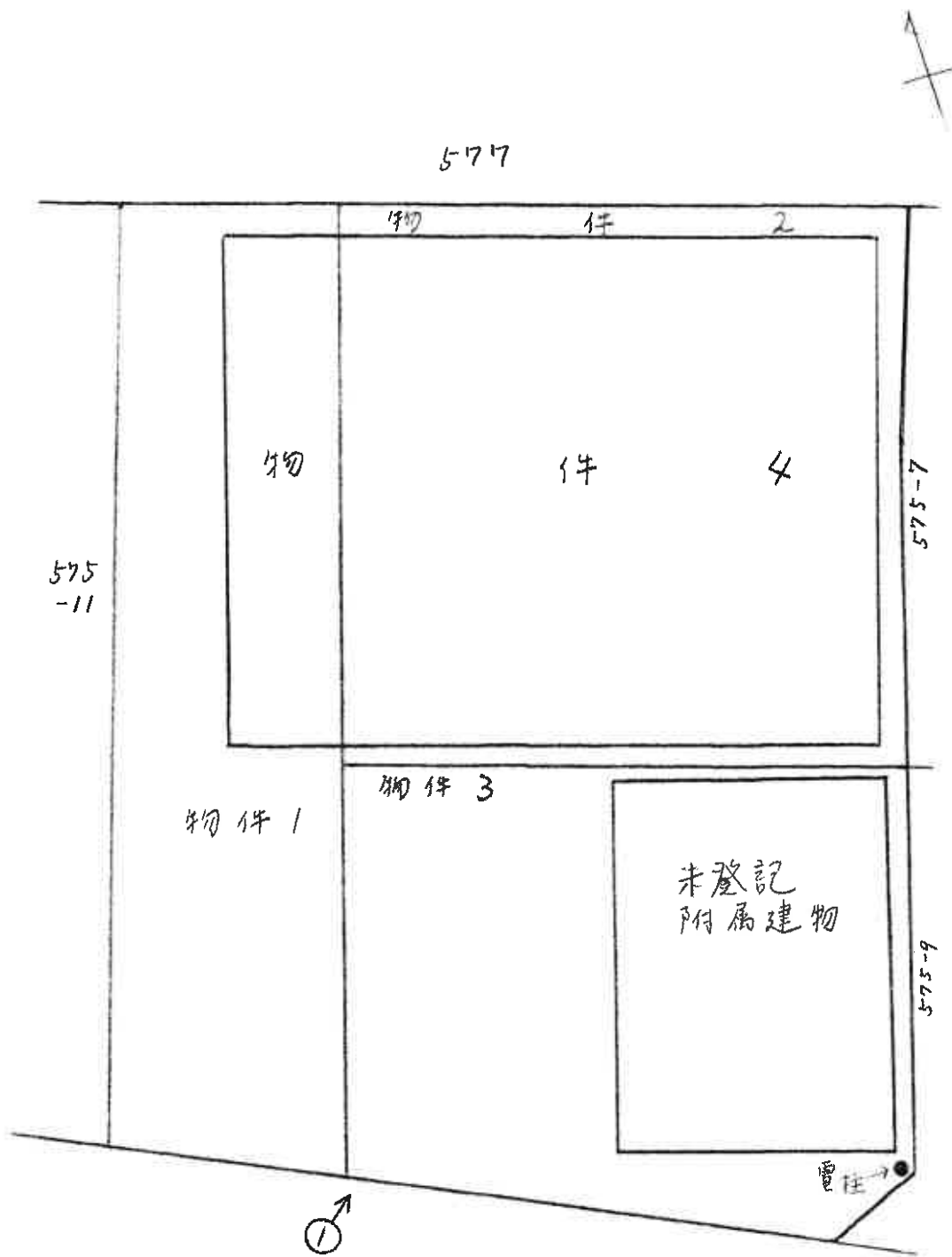
これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
(さいたま地方法務局久喜支局電報)
令和7年5月20日 東京法務局

登記官

(2 枚目)

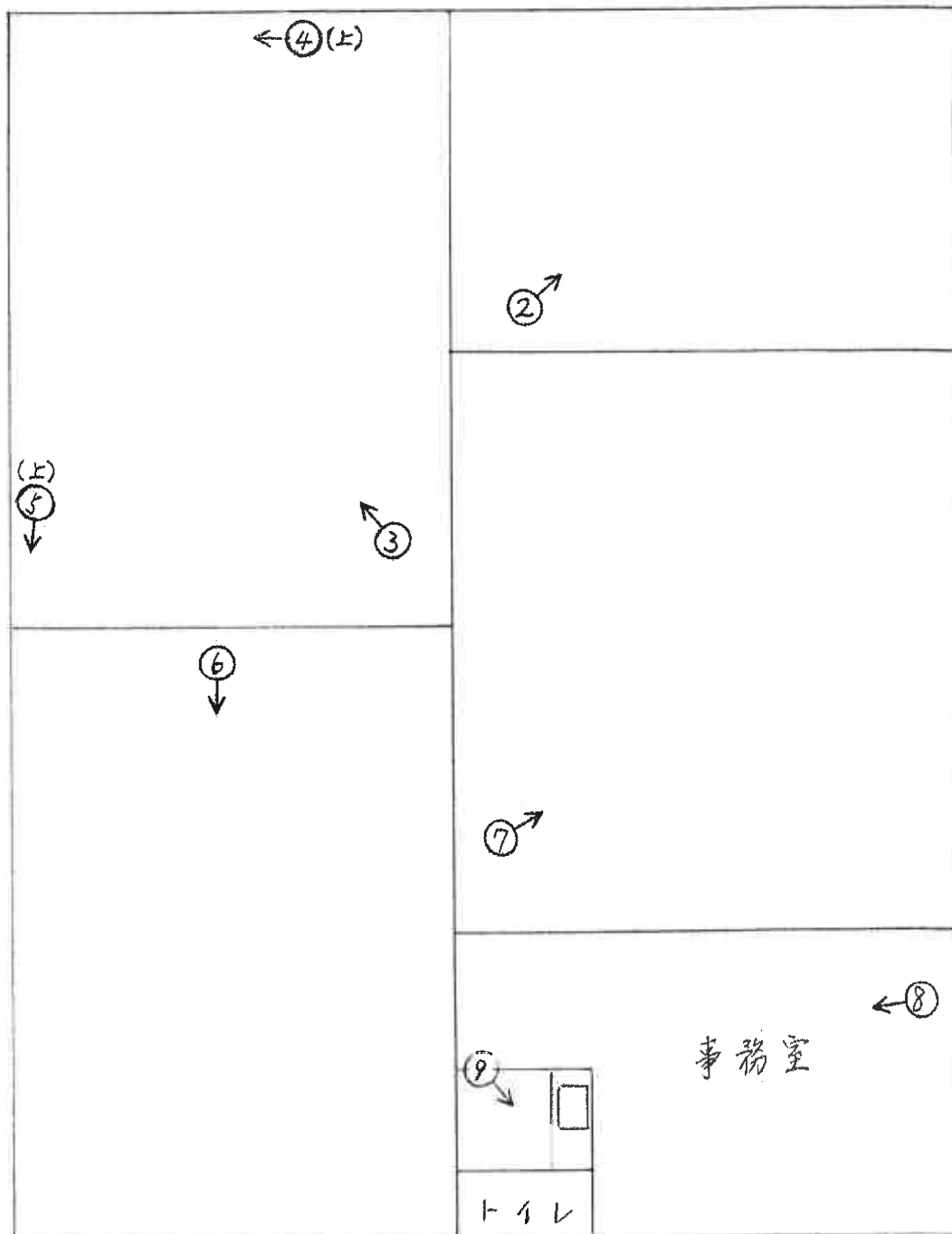
整理番号：R16154-1

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

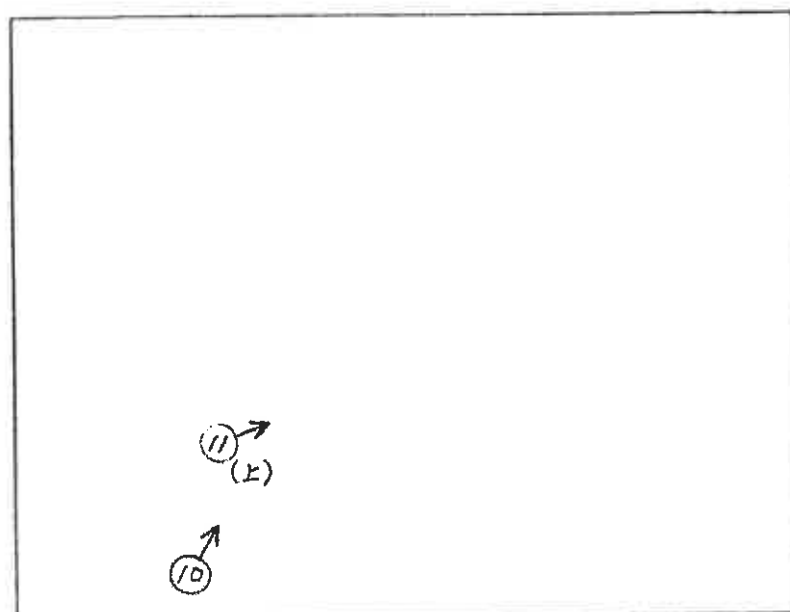
建物見取図 (物件 4)



♂ 写真撮影位置

建物見取図

(物件4の附属建物)



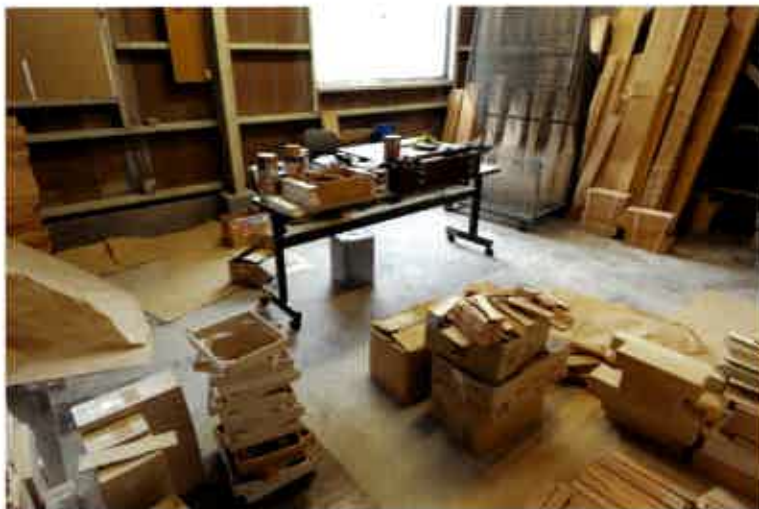
♂ 写真撮影位置

(15 枚目)

①



②



③





④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11

令和7年 (ケ) 第137号
令和7年 8月 28日 現地調査
令和7年 10月 10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 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番2
地 目 宅地
地 積 138.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番6
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル

共有者 A 持分16分の12
共有者 B 持分16分の4

3 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添
地 番 575番8
地 目 宅地
地 積 156.91平方メートル

所有者 A

4 所 在 久喜市佐間字陣屋々敷添 575番地6、575番地2

家屋 番号 575番6

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 208.68平方メートル

共有者	A	持分24分の23
共有者	B	持分24分の1



第1 評価額

一括価格	
金3,850,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金570,000円
物件2（土地）	金810,000円
物件3（土地）	金640,000円
物件4（建物）	金1,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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	作業所、倉庫、事務所
物件 番号	特 記 事 項		
	物件4建物の南方至近には、本件建物に係る下記の未登記の附属建物が存する。 【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66.96㎡		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「栗橋」駅の南西方約2,200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道阿佐間幸手線沿いに事業所、一般住宅、寺院等が見られる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 — 60% 100% なし 都市計画法第34条第11号区域（最低敷地面積 300㎡）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	493.48㎡ （物件1～3） 南東角にすみ切りを有する、ほぼ長方形地 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南約16m舗装県道（建築基準法上の道路）に0～0.5m程度高く接面 東約4m未舗装私道（建築基準法外）に0.5m程度高く接面	
土地の利用状況等	(物件4)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： 特記事項参照 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	・久喜市役所での聴取によれば、本件土地は昭和63年に既存宅地の確認を受けており、倉庫の建替えについては、区画を変えず、切土・盛土がないことを条件に、適合証明の申請により可能となる蓋然性を有する。但し、未登記の附属建物については、建築確認等の履歴がないため、除却等の対策を要する。 事務所の建替えは不可。 詳細は久喜市役所に確認のこと。 ・上水道は、前面道路（県道）に埋設された配水管から直接は引き込まれてはおらず、西側隣接地575番11の土地に引き込まれた給水管を利用しているものと推定される。なお、西側隣接地575番11上には、木造2階建の戸建住宅が存し、本件建物の賃借人(株式会社オリケン)の代表者の弟が居住している。 ・公共下水道は未整備であり、本件建物については、西側隣接地575番11の土地に埋設された浄化槽を利用している。 ・画地の南東端（物件3上）に電柱（通信会社の小型基地局）が存した。土地利用上、特段の支障はないと判定、賃借料の有無は不明。 ・画地の北西端に、現在は使用されていない、小規模な焼却炉が存した。 ・久喜市ハザードマップによると洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5m～3m未満の区域、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4）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：昭和63年6月10日新築 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：—
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、その他 内 壁：（事務室）クロス、（作業所・倉庫）鋼板現し、その他 天 井：（事務室）化粧石膏ボード、（作業所・倉庫）化粧石膏ボード、鋼板現し、その他 床：（事務室）長尺シート、（作業所・倉庫）コンクリート、フローリング、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）	208.68 m ²
現 況 用 途 等	作業所、倉庫、事務所
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	賃借人が木箱の製造、加工等の作業、製品・材料の保管、事務所として利用している。
特 記 事 項	・（株）オリケンが本件債務者から賃借し、木箱の製造、加工等を行っている。当該会社代表者の陳述によると、平成3年6月ころから占有を開始し、自動更新により、現在に至る。賃料は月額12万円で、敷金・保証金等一時金の授受はない。 ・壁沿いの天井に雨漏りの跡が認められた。 ・未登記の附属建物として、プレハブ（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約66.96m²）倉庫が存する。築年は不詳であるが、雨漏り跡が認められる等、老朽化している。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,900	0.85	138.57	0.70	1,310,000
2	15,900	0.85	198.00	0.70	1,870,000
3	15,900	0.85	156.91	0.70	1,480,000

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

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 久喜-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400\text{円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & \div & 15,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件（接面道路の幅員・系統・連続性）、行政的条件（34条11号区域ではなく、12号（既存の集落）に該当）等が劣る。

イ 個別格差：上水道給水管及び浄化槽について、西側隣接地と共用であ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4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	100,000	208.68	0.05	1,040,000
	80,000	66.96	0.05	270,000
	合計			1,310,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,310,000	0.40	法定地上権	520,000
2	1,870,000	0.40	法定地上権	750,000
3	1,480,000	0.40	法定地上権	590,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	1,310,000	-520,000		790,000	14.8%
2	1,870,000	-750,000		1,120,000	21.0%
3	1,480,000	-590,000		890,000	16.7%
4	1,310,000	+1,860,000	0.8	2,540,000	47.5%
積算価格 (合計)				5,340,000	100.0%

ウ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算

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

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イニウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,440,000	(1-0.25)	1,080,000	15.0%	7,200,000

総 収 益： 現行の賃貸条件を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

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

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

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格には開差が生じたが、本物件は本来賃貸需要の弱い地域に存し、元本と果実の相関関係が低いこと等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。本件においては、想定される需要者層等を考慮し、積算価格と収益価格を関連づけて、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	5,500,000	14.8%	1.00	0.7		570,000
2		21.0%	1.00	0.7		810,000
3		16.7%	1.00	0.7		640,000
4		47.5%	1.00	0.7		1,830,000
一括価格 (合計)						3,850,000

ウ 市場性修正：なし

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

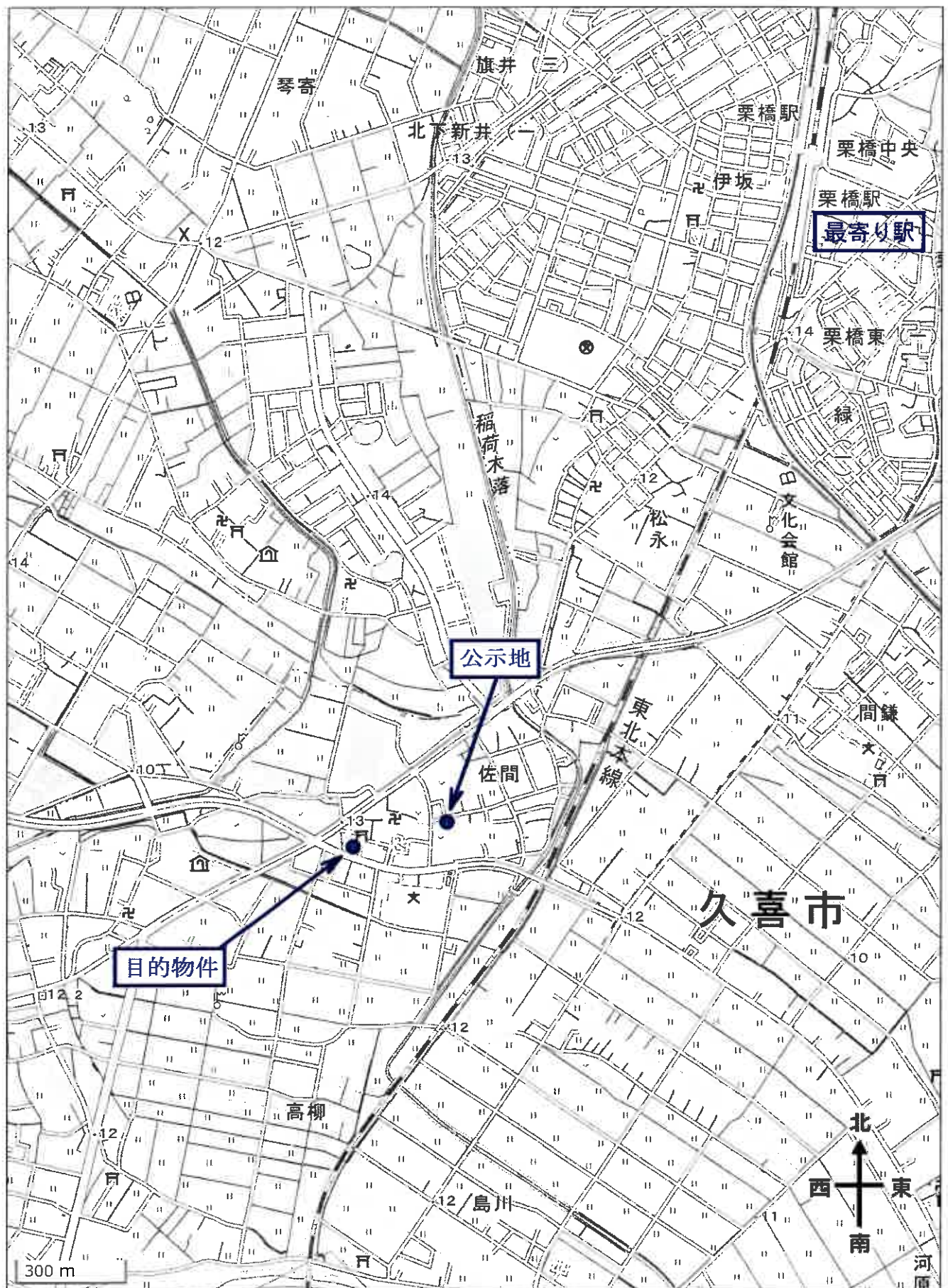
オ 引受債務相当額：1なし

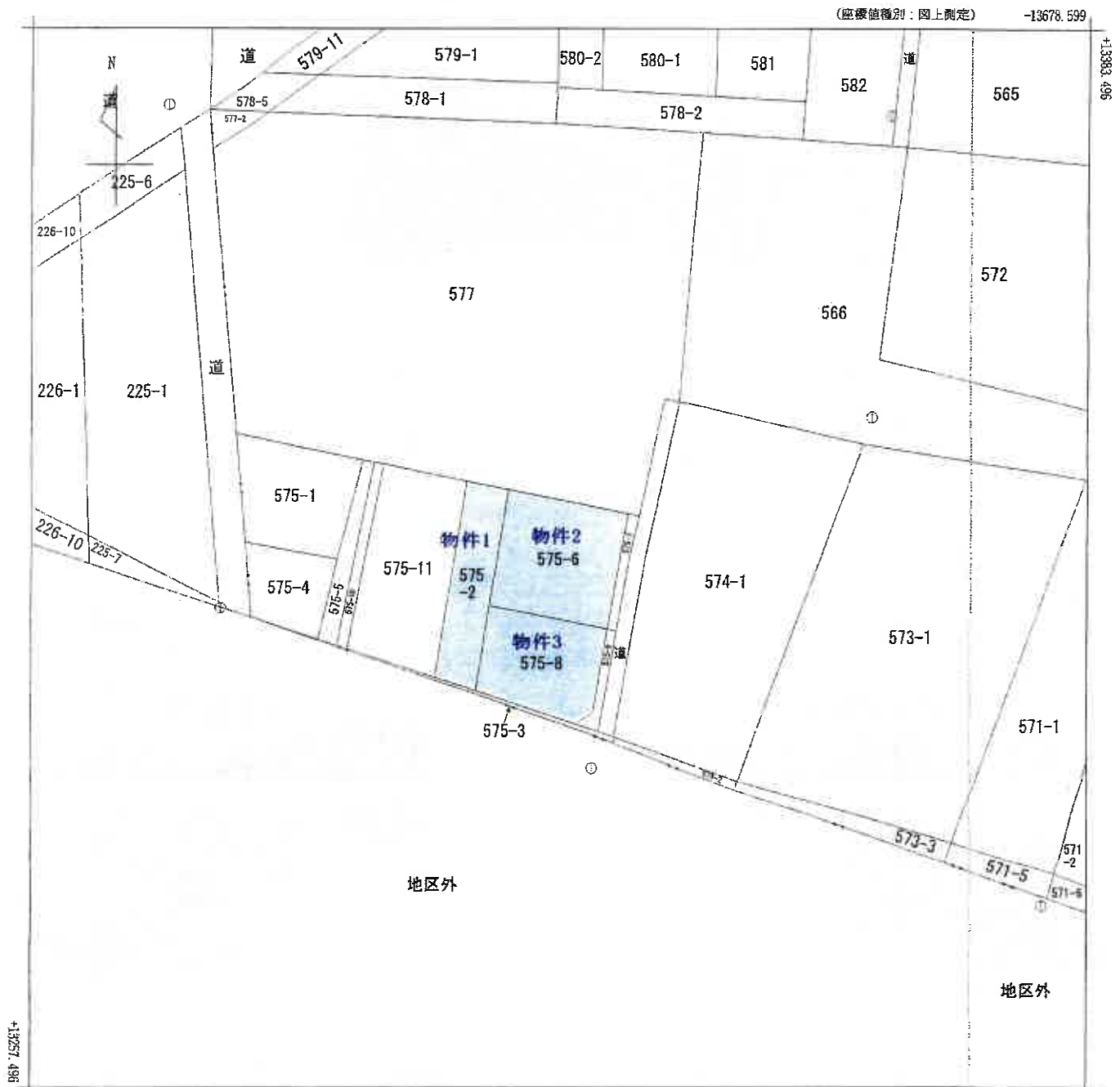
第6 参考価格資料

地価公示価格（久喜-13）
所 在：久喜市佐間字陣屋々敷添537番
価 格：14,400円/㎡
位 置：JR宇都宮線「栗橋」駅約2,200m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：734㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：北5.0m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農地の中に農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

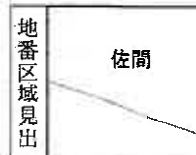
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写





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

(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	久喜市佐間字陣屋々敷添				地番	575番6			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年5月20日

東京法務局

整理番号：H16151-1

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日 昭和61年7月3日

4060572

575-2

地積測量図

575-6, 575-7
575-8, 575-9

土地の所在 久喜市佐間 新大塚佐間と隣接する敷地

15.20m x 9.00m + 2 = 38.00m²
24.00 x (9.00 + 6.10) ÷ 2 = 160.00
(B) 小計 198.00
1.10 x (5.25 + 5.30) + 2 = 5.8025
1.10 x (8.70 + 8.90) + 2 = 9.5700
(C) 小計 15.3725
1.80 x (9.30 + 7.60) + 2 = 15.8800
- 26.0 x 1.50 ÷ 2 = - 1.95
(D) 小計 156.91
1.10 x (12.50 + 12.30) ÷ 2 = 13.65
2.60 x 1.50 ÷ 2 = 1.95
(E) 小計 15.59
合計 385.8725
合算前 575-2 空地 778.36m²
(A) 778.36 - 385.87 = 392.49m²
分筆後
(A) 575-2 空地 392.49m²
(B) 575-6 空地 98.00m²
(C) 575-7 空地 15.37m²
(D) 575-8 空地 156.91m²
(E) 575-9 空地 15.59m²

凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	石積	②	プラスチック杭	③
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥
⑦	金属杭	⑧	期	⑨

作製者

(昭和61年7月28日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺

1/250

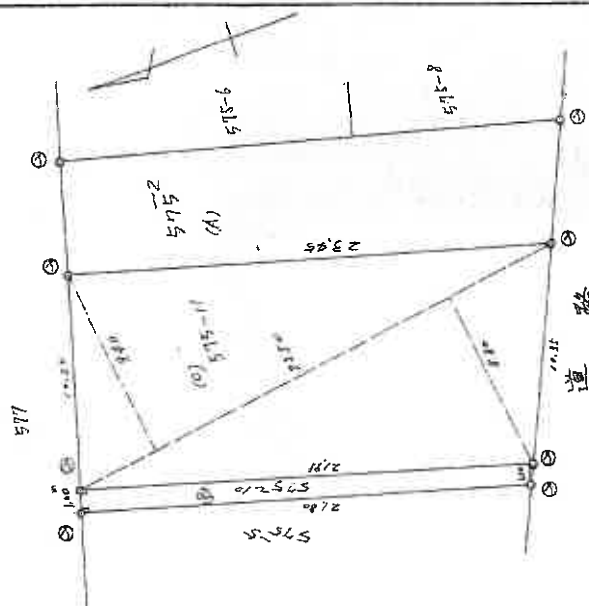
4060573

5/29, 28

地積測量圖

番	575-20.575-11
土地の所在	北海道 釧路市 佐田町 北新

北新書局發行



$$(B) 1.00 \times (21.80 + 21.95) \div 2 = 21.875^{mpt}$$

(c) $25.5 \times (9.40 + 8.80) + 2 = 232.05 \text{ m}^2$

253,925

分堆前 575~2号地 392.4p^m

$$(A) \quad 392.49 - 253.92 = 138.57^{MW}$$

分業後

(A) 575 m² 空地 13857 m²

(3) 575-10 荒地 21.87^m²

(c) 575-11 空地 232.05 m²

品名	数量	単位	計量	備考
凡例	(1)	枝	ゴラスナック杭	杭の通
	(2)	コシタリート板	金風板	
	(3)	金風板		
	(4)	金風板		

著作

昭和62年9月12日作製)

人讀中

縮尺 1/750

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

整理番号：H16153-1

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和63年7月13日

4014137

各階平面図

家屋番号

575番6

建物の所在 北葛飾郡栗橋町大字佐間字陣屋々敷添575番地6・575番地2

久喜市佐間

各階平面図

S 63. 7. 13

建物平面図



求積表

12.74 X 16.38	≒ 208.8812
16.38 X 12.74	≒ 208.6812
床面積	208.68 ㎡

577

575-11 -2

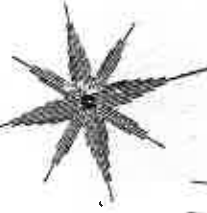
575-6

575-8

道路

道路

N



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

7月7日(複製)

(埼玉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所久喜支部書記)
令和7年5月20日 東京地方法院

登記官

登録番号：B16154-1

A3版をA4版に縮小