

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）
1～3	7,030,000 5,624,000	一括	1,406,000	52,576	10,290
1	1,460,000				
2	1,660,000				
3	3,910,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 17番地22、17番地23 |
| | 家屋 番号 | 17番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 58.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～3】

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

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 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 17番地22、17番地23 |
| | 家屋 番号 | 17番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 58.16平方メートル |



令和7年(ケ)第161号
令和7年8月14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 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 17番地22、17番地23 |
| | 家屋 番号 | 17番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 58.16平方メートル |



(土地・建物用)

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1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
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が異なる(☐ 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(債務者兼所有者の破産管財人A) 上記の者が本建物を居宅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	2階の床がやや北側に傾いている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

- 1 物件 1 及び同 2 は、物件 3 の敷地として一体利用されている。
- 2 物件 2 上のカーポート（写真①）については、土地の定着物と認めた。
- 3 物件 1 上に電柱あり。
- 4 物件 1 及び同 2 に接面する 4 6 番の土地は、久喜市所有の公衆用道路である。

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

(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
■債務者兼所有者	本件建物に不具合な所はありません。 本件土地の境界で争いごとはありません。 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 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28日(木) 15:40-15:50	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影
令和7年8月29日(金) 13:30-13:35	(電話)	破産管財人事務所に本件土地建物の管理状況の確認、債務者兼所有者に屋内等調査時の立会を求めるため、本人への連絡取り次ぎを依頼
令和7年9月11日(木) 16:00-16:40	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)
令和7年9月17日(水) 10:25-10:35	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)

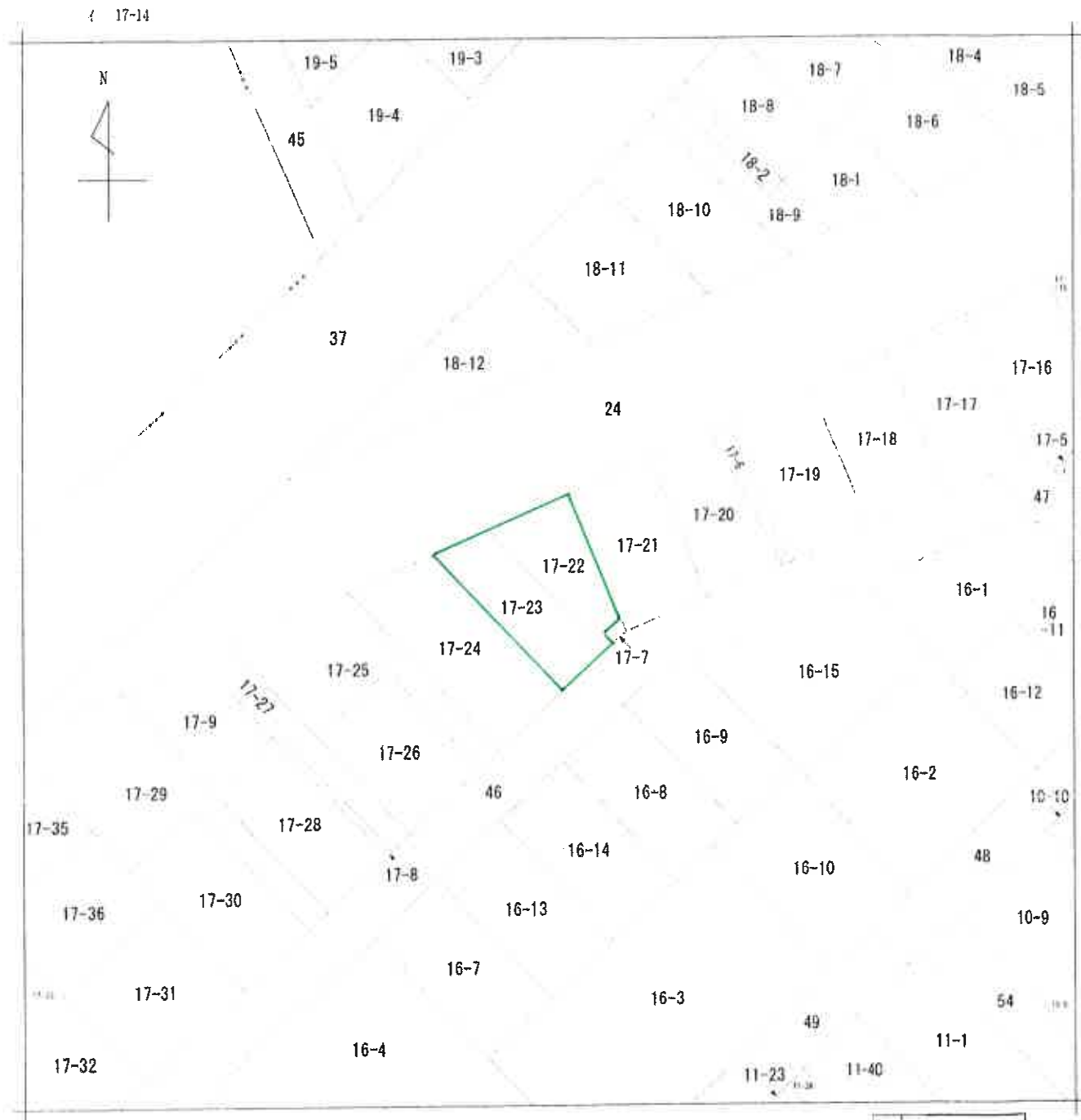
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



地番区域見出し
南栗橋
11丁目

請求部	所在	久喜市南栗橋十一丁目				地番	17番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		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	平成11年6月5日			備付年月日(原図)	平成11年6月7日			補記事項		

これは地図に記載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5月28日
さいたま地方法務局久喜支局
登記官

請求番号：35-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成11年9月14日

4093253

地積測量図

地番 17-7
17-20 ないし 17-22

土地の所在 北海道札幌市南區南条橋十丁目
久喜市南条橋十丁目

三 斜 求 積 表

地番 ① 17-7			
NO.	底辺	高さ	面積
1	2.501	1.201	3.003701
2	2.558	1.499	3.834442
		面積	6.838143
		面積	3.4190715
		地積	3.41 m ²

地番 ② 17-20			
NO.	底辺	高さ	面積
1	19.626	7.152	139.972632
2	19.626	8.973	176.104098
		面積	316.076730
		面積	158.0383650
		地積	158.03 m ²

地番 ③ 17-21			
NO.	底辺	高さ	面積
1	19.360	8.729	168.993440
2	19.360	9.688	187.559680
3	10.620	5.580	59.271600
		面積	373.332720
		面積	186.6663600
		地積	186.66 m ²

地番 ④ 17-22			
NO.	底辺	高さ	面積
1	19.026	8.808	167.581008
2	19.026	2.435	47.658870
3	20.055	1.648	33.050640
4	2.229	1.110	2.474190
		面積	250.575708
		面積	125.2878540
		地積	125.28 m ²



(日附)

A3判をA4判に縮小

作製者 土地家屋調査士

(平成 11 年 9 月 8 日作製)

申請人 代表取締役

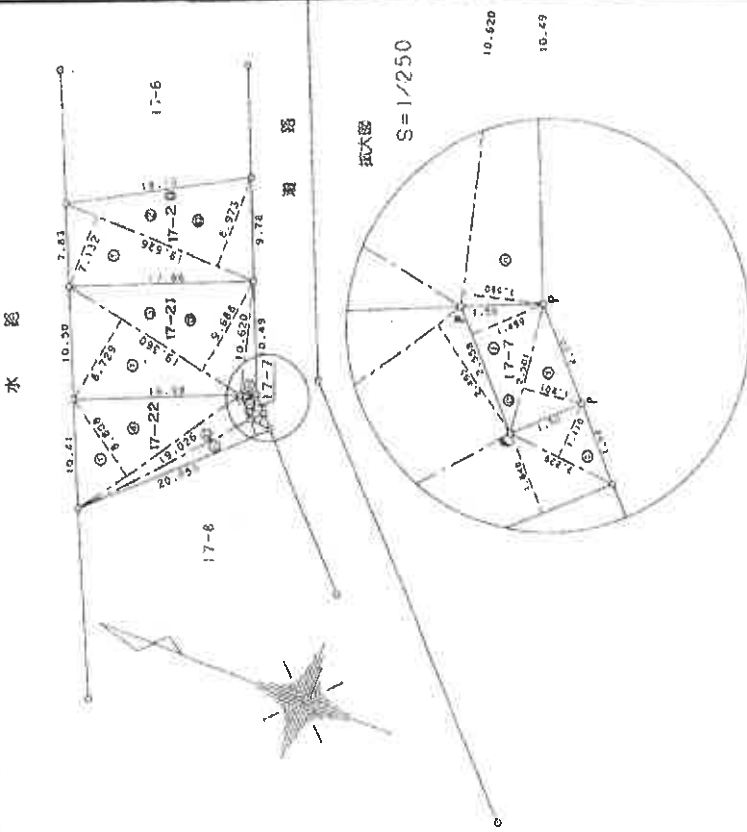
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：35-2

(8 枚目)

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5月28日 さいたま地方法務局久喜支局 登記官



境界線の内訳：金点コンクリート杭
P-5以外
P-7以外

持分 四七参〇百分の五式五式〇
持分 四七参〇百分の参八六参九
持分 四七参〇百分の参六参四式

(日附)

4093254

地積測量図

地番	17-8
	17-23 ないし 17-27

土地の所在	北葛飾郡栗橋町南栗橋廿丁目 久喜市南栗橋十一丁目
-------	-----------------------------

東坡先生集

№.	底	及	高	三	五	總	算
γ	19.570		0.920			18.004400	
α	19.570		0.913			17.867410	
			巴	酒	類	35.871810	
			亞	德	佛	17.9339650	
				尼	荷	17.93	巴

地番	区	段	高	延	坪
NO.	区	段	高	延	坪
1	22	408	6.35	150.917880	
2	21	150	6.351	134.973650	
3			延	坪	
4			延	坪	
5			延	坪	
6			延	坪	
7			延	坪	
8			延	坪	
9			延	坪	
10			延	坪	
11			延	坪	
12			延	坪	
13			延	坪	
14			延	坪	
15			延	坪	
16			延	坪	
17			延	坪	
18			延	坪	
19			延	坪	
20			延	坪	
21			延	坪	
22			延	坪	
23			延	坪	
24			延	坪	
25			延	坪	
26			延	坪	
27			延	坪	
28			延	坪	
29			延	坪	
30			延	坪	
31			延	坪	
32			延	坪	
33			延	坪	
34			延	坪	
35			延	坪	
36			延	坪	
37			延	坪	
38			延	坪	
39			延	坪	
40			延	坪	
41			延	坪	
42			延	坪	
43			延	坪	
44			延	坪	
45			延	坪	
46			延	坪	
47			延	坪	
48			延	坪	
49			延	坪	
50			延	坪	
51			延	坪	
52			延	坪	
53			延	坪	
54			延	坪	
55			延	坪	
56			延	坪	
57			延	坪	
58			延	坪	
59			延	坪	
60			延	坪	
61			延	坪	
62			延	坪	
63			延	坪	
64			延	坪	
65			延	坪	
66			延	坪	
67			延	坪	
68			延	坪	
69			延	坪	
70			延	坪	
71			延	坪	
72			延	坪	
73			延	坪	
74			延	坪	
75			延	坪	
76			延	坪	
77			延	坪	
78			延	坪	
79			延	坪	
80			延	坪	
81			延	坪	
82			延	坪	
83			延	坪	
84			延	坪	
85			延	坪	
86			延	坪	
87			延	坪	
88			延	坪	
89			延	坪	
90			延	坪	

日期	①	17-24
NQ.	區	坊
T	26.049	10.412
G	24.696	9.439
	區	區
	坊	坊
	252.1638660	504.327732
	252.16	行

日期 17-25			
NO.	座	边	号
1	18.881		9.057
2	18.881		8.436
3	28.049		3.000
4	16.282		2.949
			256.683713
			228.2428365
			228.24

平 差	17-26	高 子	高 子	高 子
NO.	19.598	9.285	181.575470	
Y	19.598	9.257	181.418686	
Q		18.058	362.994156	
		18.058	181.4970780	
			181.49	18

定額	①	②	③	④	⑤	⑥
NO.	延	正	迄	戻	己	出
T			12,925		0,918	11,865.50
D			12,925		3,816	45,321,800
H			13,069		3,000	45,270,000
E			13,553		3,000	50,850,000
A			16,273		2,932	43,037,896
				合計		213,561,046
						106,360,92.50
						106,54

電話 03-3433-5555

(四) 廣州の

著作

土地家聲調查士

(平成11年9月8日作製)

人 類

代表取締役

縮尺 1/500

（日本）聯合會用紙）

671

請求番号: 35-3

(9 枚目)

2014년 3월

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7年5月28日 さいたま地方法務局久喜支局

令和7年5月28日

をいたま地方方法務局久喜支局

境界線の内訳：全点コンクリート杭



第九卷四八六九式

持分 九式六式八分の壹八老四〇

五卷五〇

持分九或六或八分の卷四卷六

持分 九或六或八分の参五四

持分 九式六或八分の參參參七六

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5月28日 さいたま地方法務局久喜支局

အထွေထွေ နာမည်

(10 枚目)

编号: 35-4

4040559

各階平面図

家庭番号 17-22

H 12.1.3 / 建筑物各階平面図

建築物の所在 北馬郡松葉町南栗橋一丁目17番地22・17番地23

久喜市南栗橋十一丁目

迎



求機表

4,550 X	3,640	=	16,562,000
2,730 X	2,275	=	5,210,750
7,280 X	0,910	=	6,624,800
8,190 X	5,005	=	40,990,950
合計			70,388,500
原価積			70,38 ㎡

22



表積積求

4.550 X	3.640	=	16.562000
1.820 X	2.275	=	4.140500
7.280 X	1.000	=	7.280000
1.000 X	0.365	=	0.365000
4.550 X	1.275	=	5.801250
7.280 X	0.910	=	6.624800
6.370 X	2.730	=	17.390100

写真撮影位置

土產調查士
家藏

作製者

(平成11年12月20日作製)

箱尺	1	250
----	---	-----

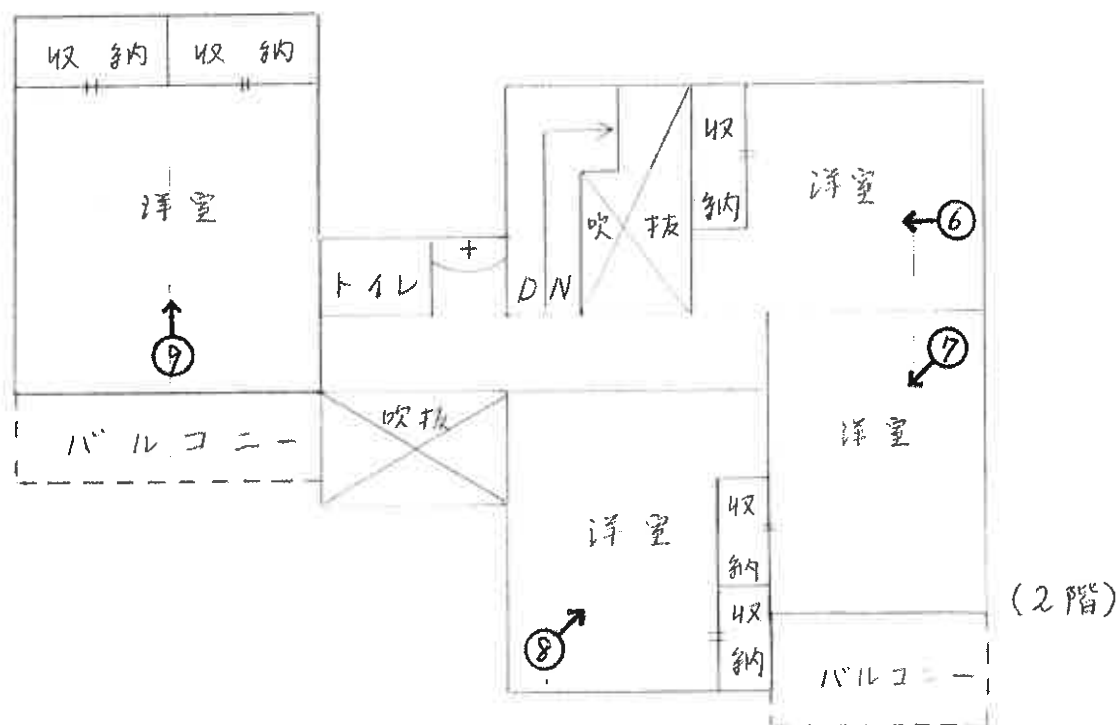
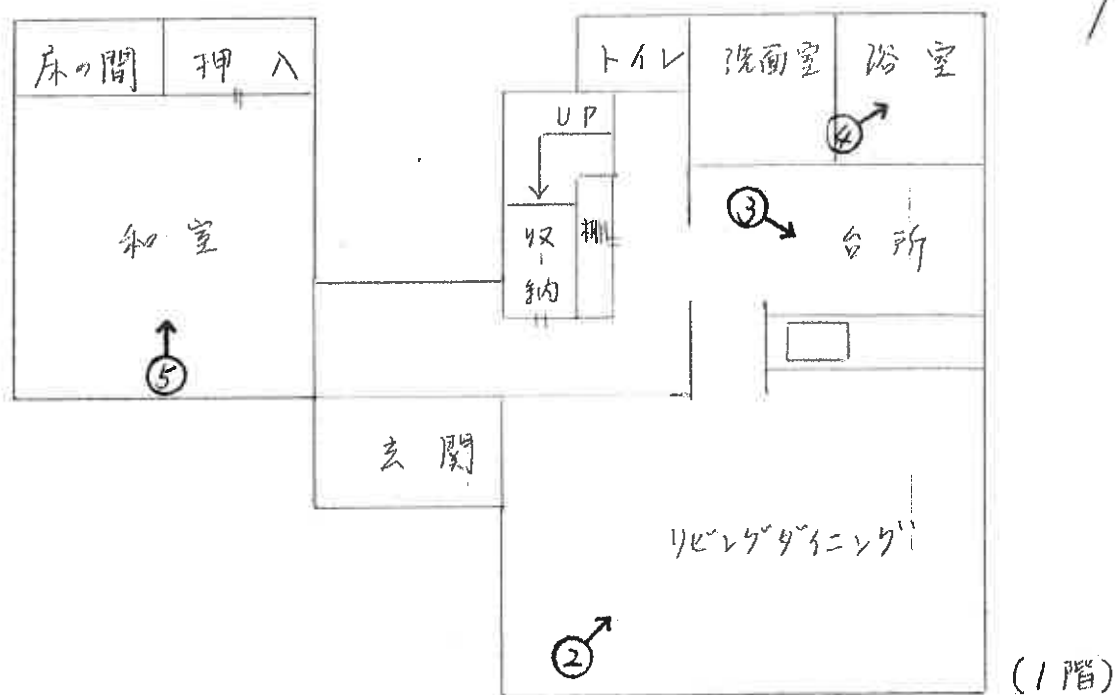
人壽母

500
—
1
500

1-8-65

A3判をA4判に縮小

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年 (ケ) 第161号
令和7年 9月 11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 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 |
| | 地 番 | 17番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久喜市南栗橋十一丁目 17番地22、17番地23 |
| | 家屋 番号 | 17番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 58.16平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 9 1 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・2	所 在 等 地 番 目 地 積 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 等 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		
	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・2）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「南栗橋」駅の南西方約1,100m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 豊田地区地区計画D地区
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	267.90㎡ （物件1・2） ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約6m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高接面	
土地の利用状況等	（物件3）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガス配管 ： あり 下 水 道 ： あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	① 豊田地区地区計画D地区（一般住宅地区）に該当する。当地区における建築物等の用途の制限はないが、地区整備計画により建築物の敷地面積の最低限度は150㎡、建築物等の高さの最高限度は15mと定められている。 ② 画地の南東端に、電柱と支線がある。また、近隣住民のためのゴミ置場（地番17番7の土地）に隣接している。 ③ 普通乗用車1台分のカーポート（工作物）が存する。 ④ 画地の北西側が市管理の水路に隣接している。	

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8年8月20日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：—						
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル、タイル貼り、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、ガス、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>70.38 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>58.16 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>128.54 m²</td></tr> </table>	1階	70.38 m ²	2階	58.16 m ²	延	128.54 m ²
1階	70.38 m ²						
2階	58.16 m ²						
延	128.54 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	普通						
建物の利用状況	建物所有者が住居（空き家）として利用している。						
特記事項	・2階洋室の床にやや傾きが感じられた。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	38,500	0.96	125.28	0.90	4,170,000
2	38,500	0.96	142.62	0.90	4,740,000

※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-17

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
 $39,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/103 \div 38,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通接近条件（駅距離）等が優る。

イ 個別格差：減価要因として、ゴミ置場隣接、水路隣接、形状（ほぼ台形）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	175,000	128.54	0.05	1,120,000

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 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	4,170,000	0.50	法定地上権	2,090,000
2	4,740,000	0.50	法定地上権	2,370,000

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	4,170,000	-2,090,000		1.0	0.7	1,460,000
2	4,740,000	-2,370,000		1.0	0.7	1,660,000
3	1,120,000	+4,460,000	1.0	1.0	0.7	3,910,000
一括価格 (合計)						7,030,000

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

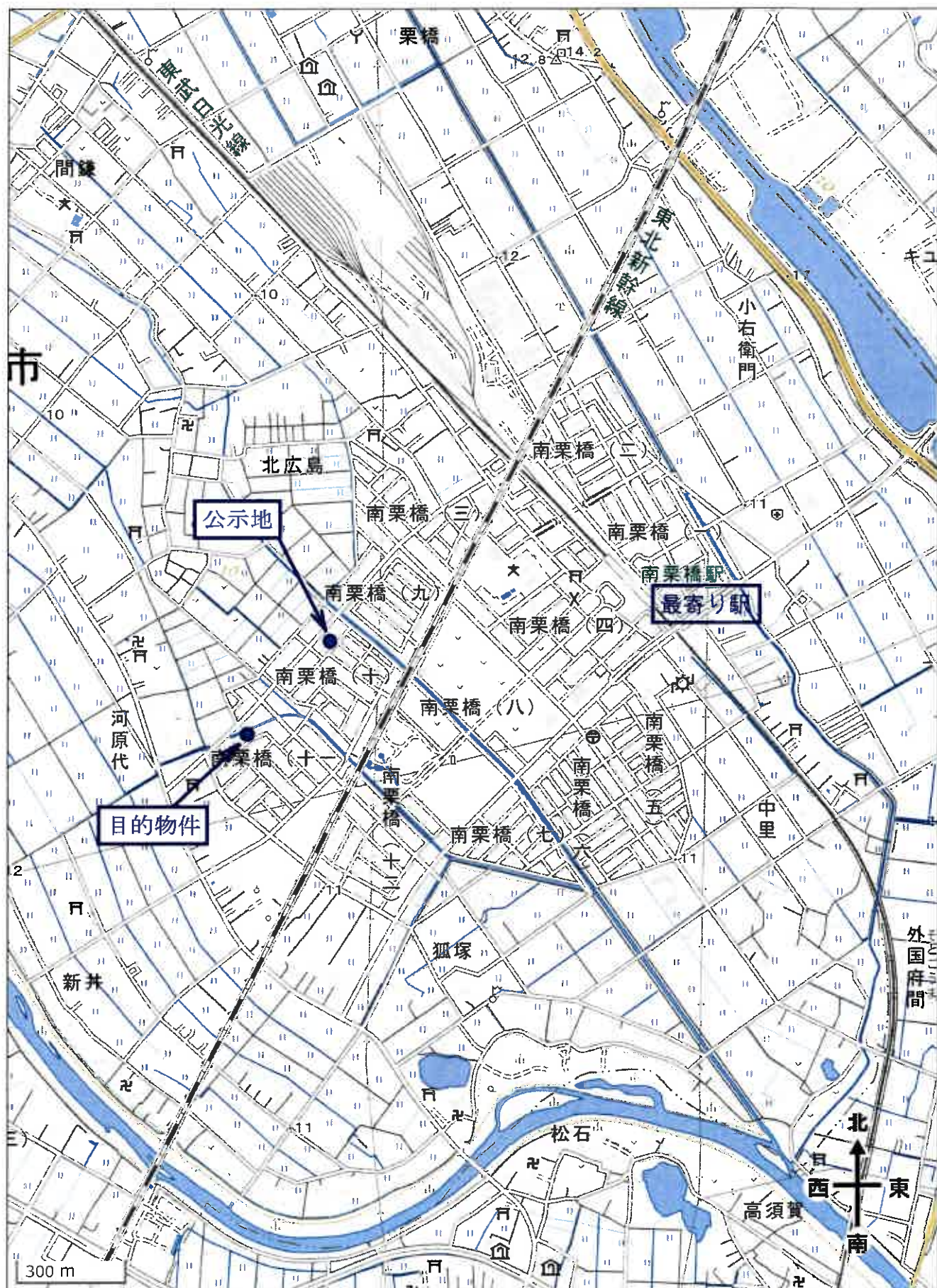
地価公示価格（久喜-17）
所在：久喜市南栗橋10丁目7番8
価格：39,700円/㎡
位置：東武日光線「南栗橋」駅約1,100m（道路距離）
価格時点：令和7年1月1日
地積：218㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南東6.0m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

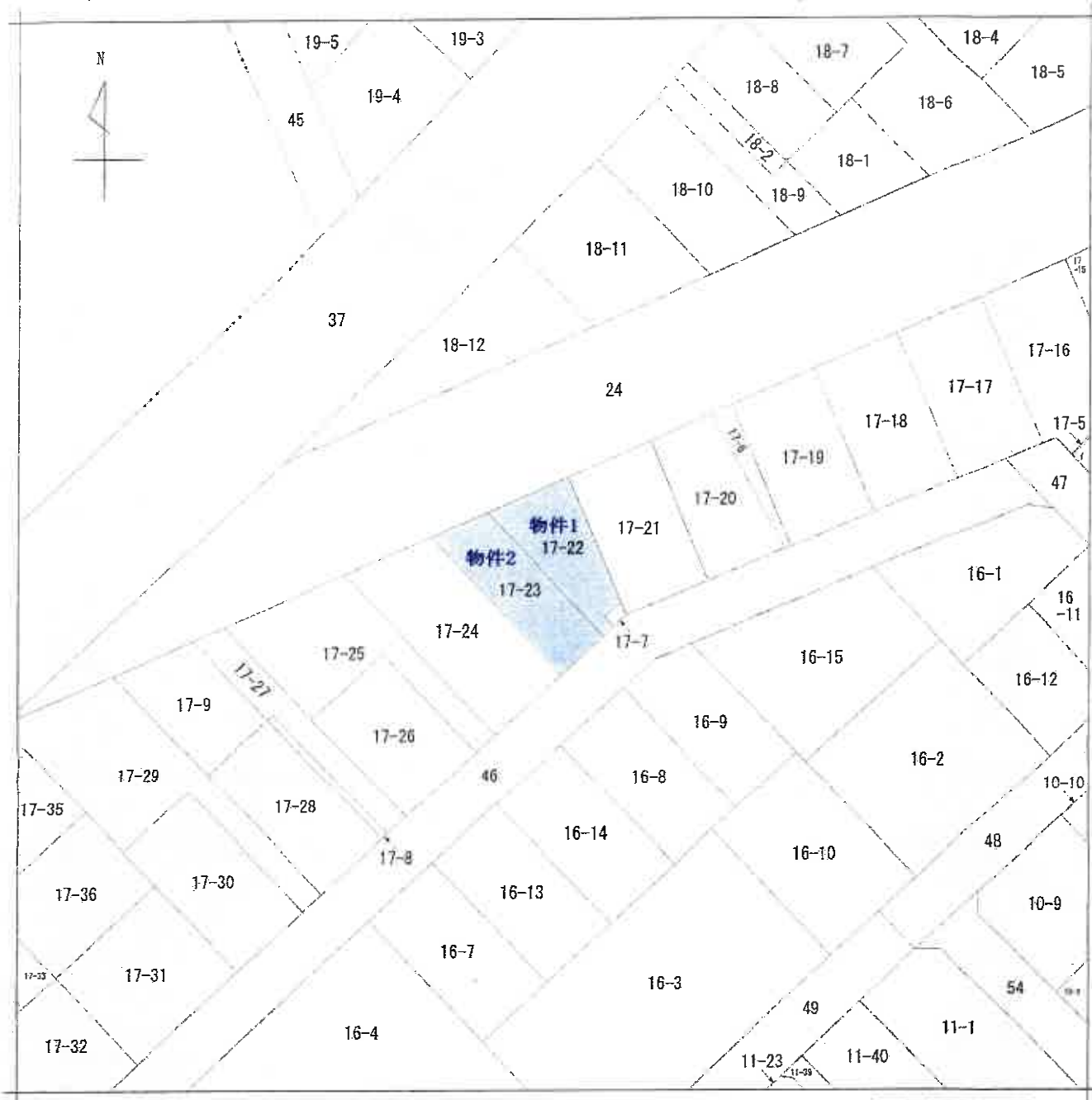
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



位置図



地番区域見出
南栗橋
11丁目

請求部	所在	久喜市南栗橋十一丁目				地番	17番22			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		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	平成11年6月5日			備付年月日(原図)	平成11年6月7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。

令和7年5月28日
さいたま地方務局久喜支局
登記官

請求番号: 35-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成11年9月14日

4093253

地積測量図

地番 17-7
17-20 ないし 17-22

土地の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋一丁目 久喜市南栗橋十一丁目

水路

三 新 求 積 表

地番 ① 17-7				
NO.	延 辺	高 さ	価 値	積
1	2.501	1.201	3.003701	
2	2.559	1.499	3.834442	
		価 値	6.838143	
		地 積	3.4190715	m ²

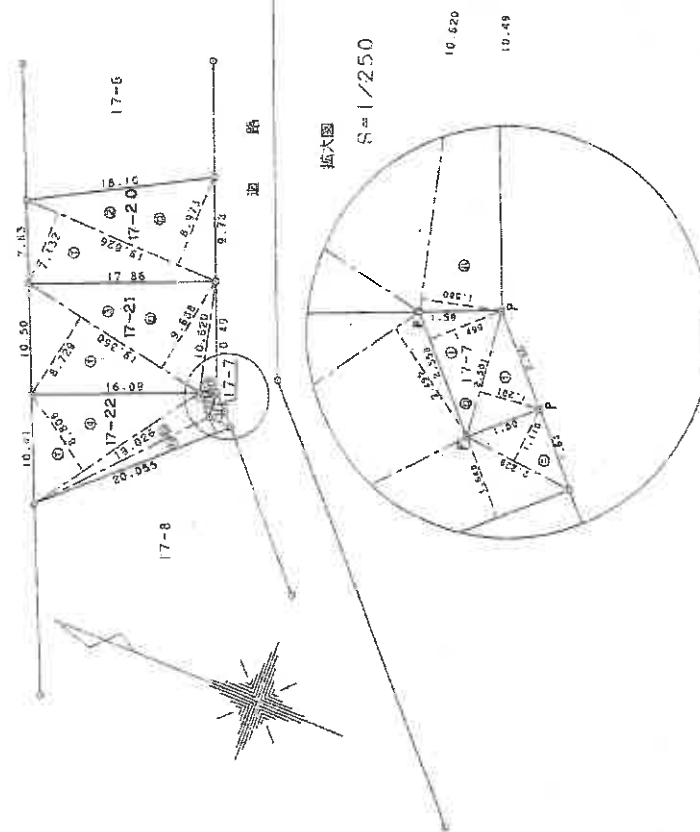
地番 ② 17-20				
NO.	延 辺	高 さ	価 値	積
1	19.626	7.132	139.972632	
2	19.626	8.973	176.104098	
		価 値	316.076730	
		地 積	158.0383650	m ²

地番 ③ 17-21				
NO.	延 辺	高 さ	価 値	積
1	19.350	8.729	168.993440	
2	19.350	9.688	187.559680	
3	10.520	1.580	16.779600	
		価 値	373.332720	
		地 積	186.6663600	m ²

地番 ④ 17-22				
NO.	延 辺	高 さ	価 値	積
1	19.026	8.808	167.581008	
2	19.026	2.495	47.459870	
3	20.035	1.648	33.050640	
4	2.229	2.110	2.474190	
		価 値	250.575708	
		地 積	125.2878540	m ²

11.9.14
処理

総 計 473.4116505



境界線の内訳：全点コンクリート杭
P・プレート標

持分 四七参〇百分の壹六参四式

申請人 縮尺 1/500

作製者 (平成 11 年 9 月 8 日作製)

(日本工建築測量士会連合会用紙)

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 5 月 28 日 さいたま地方裁判所久喜支部

登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成11年9月14日

4093254

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5月28日 さいたま市地方法務局久喜支局

登記証

請求番号：35-3

地積測量図

地番 17-8
17-23 ないし 17-27

土地の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋十一丁目 久喜市南栗橋十一丁目

地積 ① 17-8

NO.	積	辺	積	辺	積
1	19.570	0.920	16.004200		
2	19.570	0.913	17.87410		
3			35.871810		
4			17.9359050		
5			17.93		m

地積 ② 17-23

NO.	積	辺	積	辺	積
1	22.408	6.735	150.917860		
2	21.150	5.351	134.323650		
3			285.241930		
4			142.6207650		
5			142.62		m

地積 ③ 17-24

NO.	積	辺	積	辺	積
1	26.049	10.412	271.222185		
2	24.696	9.439	233.105944		
3			504.327732		
4			252.1638660		
5			252.16		m

地積 ④ 17-25

NO.	積	辺	積	辺	積
1	18.081	9.057	171.005217		
2	18.081	8.438	159.317878		
3	26.049	3.000	28.147000		
4	16.282	2.949	48.015618		
5			458.485713		
6			228.2426555		
7			228.24		m

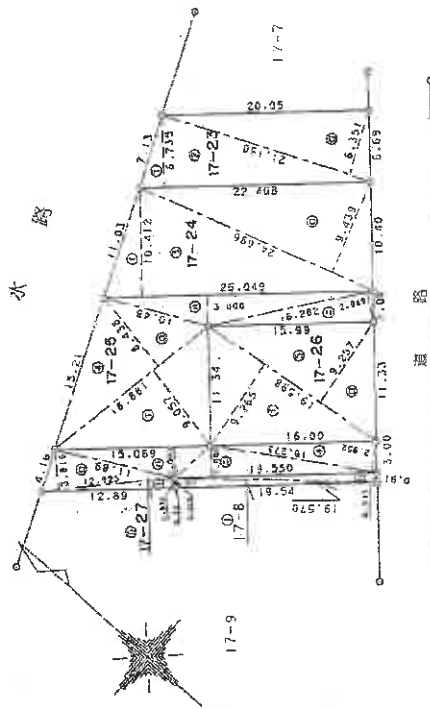
地積 ⑤ 17-26

NO.	積	辺	積	辺	積
1	19.598	9.265	181.575470		
2	19.598	9.257	181.418686		
3			362.934195		
4			181.450780		
5			181.49		m

地積 ⑥ 17-27

NO.	積	辺	積	辺	積
1	12.925	0.918	11.855150		
2	12.925	3.816	49.321600		
3	15.069	3.000	43.207000		
4	14.550	3.000	58.650000		
5	16.373	2.952	48.037855		
6			213.081846		
7			106.5409230		
8			106.54		m

地積 929.0013935



境界線の内訳：全点コンクリート杭

(百 9)

(日 加納)

持分 九式六式八分の参参参七六

作製者

(平成 11 年 9 月 8 日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

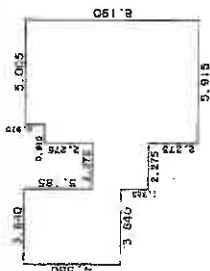
登記年月日：平成12年1月31日

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7年5月28日 さいたま地方法務局久喜支局 登記官

4040559

各階平面図

1 階



求積表

4.550 X 3.640	= 16.562000
2.730 X 2.275	= 6.210750
7.280 X 0.910	= 6.624800
6.190 X 5.005	= 40.990950
合計	70.388500
床面積	70.38 ㎡

2 階



求積表

4.550 X 3.640	= 16.562000
1.820 X 2.275	= 4.140500
7.280 X 1.000	= 7.280000
1.000 X 0.365	= 0.365000
4.550 X 1.275	= 5.801250
7.280 X 0.910	= 6.624800
6.370 X 2.730	= 17.390100
合計	58.163650
床面積	58.16 ㎡

H 12.1.3 / 建物図面
各階平面図

家屋番号 17-22

建物の所在 北葛飾郡栗橋町南栗橋十一丁目17番地22・17番地23

久喜市南栗橋十一丁目



水路 24



作製者

20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県土木家協同会)

149-8-1