

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 8年 4月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8年 5月 6日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月29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 8年 4月21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 | 久喜市砂原一丁目 |
| | 地 番 | 1576番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市砂原一丁目 1576番地1 |
| | 家屋 番号 | 1576番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.92平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本間 芙美子

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】

本件所有者及び株式会社彩ホールディングスが占有している。株式会社彩ホールディングスの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 久喜市砂原一丁目 |
| | 地 番 | 1576番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市砂原一丁目 1576番地1 |
| | 家屋 番号 | 1576番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.92平方メートル |



令和7年(ケ)第245号
令和7年11月11日受理
令和8年 1月29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 | 久喜市砂原一丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1 . 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市砂原一丁目 1 5 7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 6 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 8 . 9 2平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	久喜市砂原一丁目5番29号														
土地	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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記の建物を所有し、占有している <input 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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
建物	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;"> <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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社彩ホールディングス) 上記の者らが本建物を事務所(空き家)として占有している <input checked="" 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															
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" 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

その他の事項

■ (物件1関係)

- 1 本件土地の北東側に隣接する1576番3及び同番6の土地は、いずれも国の所有であり、現況は公衆用道路である。
 - 2 本件土地上に電柱、その支線及び隣地上の電柱の支柱あり(土地建物位置関係図のとおり)。
- 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2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"/> 株式会社彩ホールディングス
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <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 type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
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
更新の種類別	<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 (<input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有会社の本店所在地は、本件建物の「B館」となっているが、建物内部の状況を見ても「A館」と「B館」の占有範囲の区分は明らかでないことから、占有範囲は全体とした。</p> <p>本件建物の所有者会社の代表者であり、占有者会社の代表者でもあるAが亡くなっているため、占有権原は不明である。</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

執行官の意見

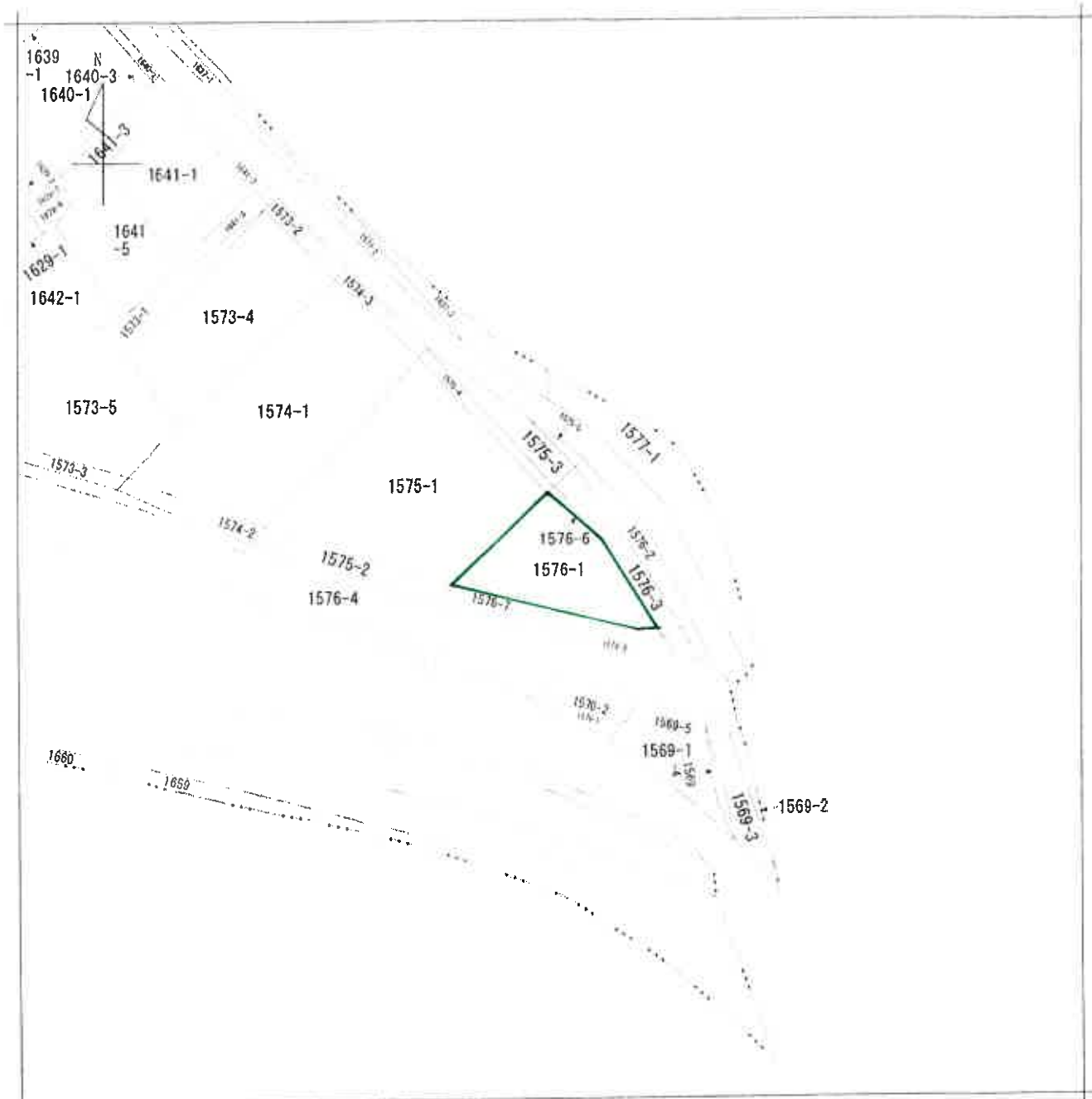
- 占有関係については、物件の現況（屋内外の状況、郵便物）等から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

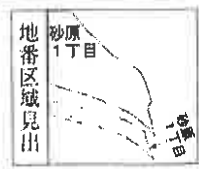
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月26日(水) 11:45-12:00	物件所在地	臨場・外観撮影等
令和7年12月25日(木) 14:40-15:45	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和8年1月6日(火) 16:30-16:50	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書等取得
<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12月25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。</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"/> 令和 年 月 日</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補え付けられている図面です。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 久喜市砂原一丁目		地番	1576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
作成年月日			備付年月日(原図)	補記項	
					種類 旧土地台帳附属地図

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謄面である。
 (さいたま地方法務局久喜支局管轄)
 令和7年9月4日
 さいたま地方法務局

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M93151
 (1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成23年3月18日

建物平面図

家屋番号	1576番1
建物の所在	久喜市砂原1丁目1576番地1

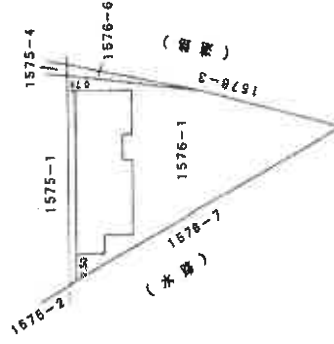
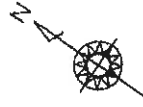
各階平面図



床面積

1.82 x 2.73	=	4.96860
7.28 x 0.91	=	6.62480
13.95 x 4.55	=	63.47250
4.34 x 0.91	=	3.95840
計		78.92430

床面積 78.92㎡



A3判をA4判に縮小

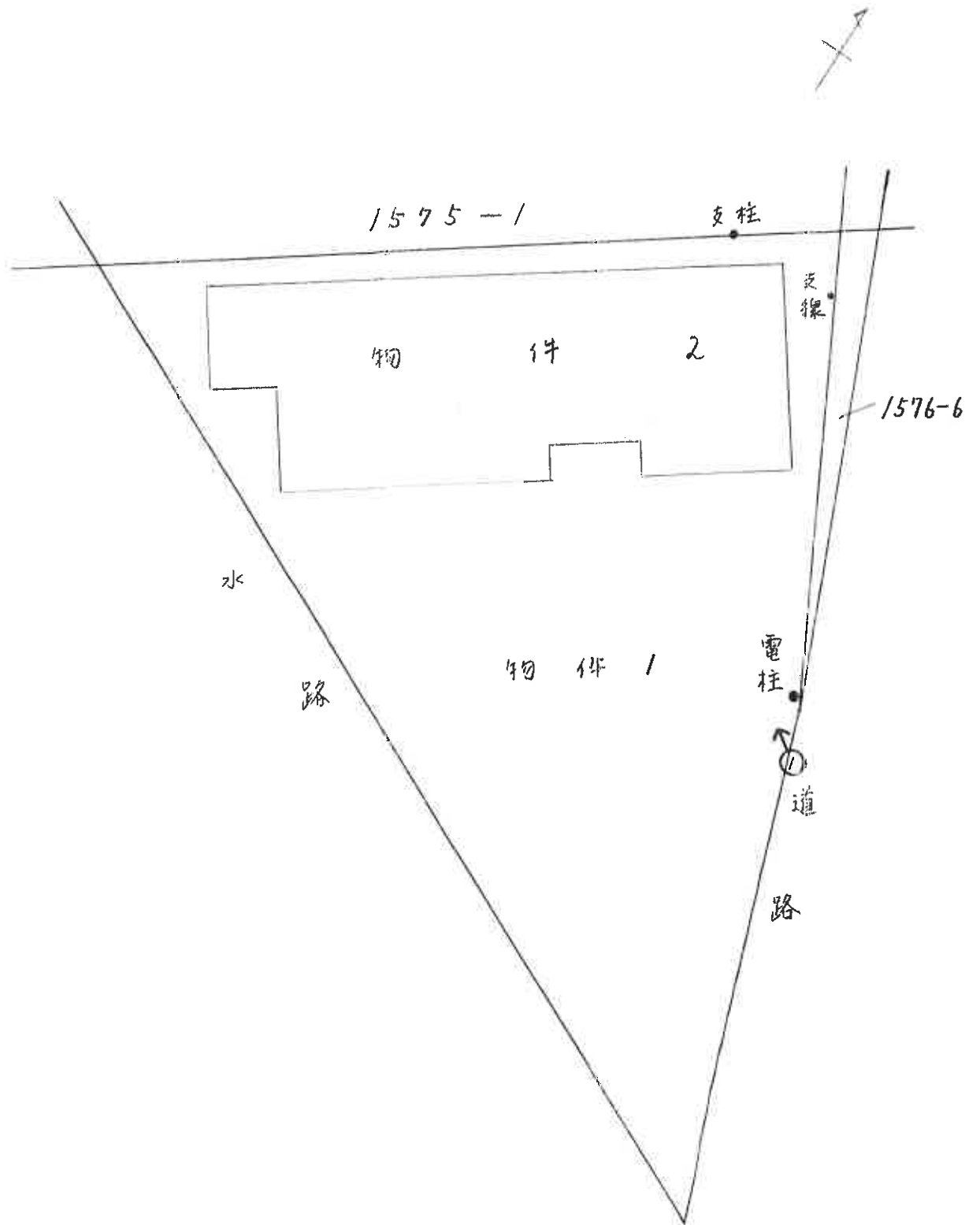
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方公務局久喜支庁管轄)
 令和7年9月4日 さいたま地方公務局

登記官

(8 枚目)

作成者	土地整理課長 土	縮尺	1/250
申請人	代表取締役	縮尺	1/500

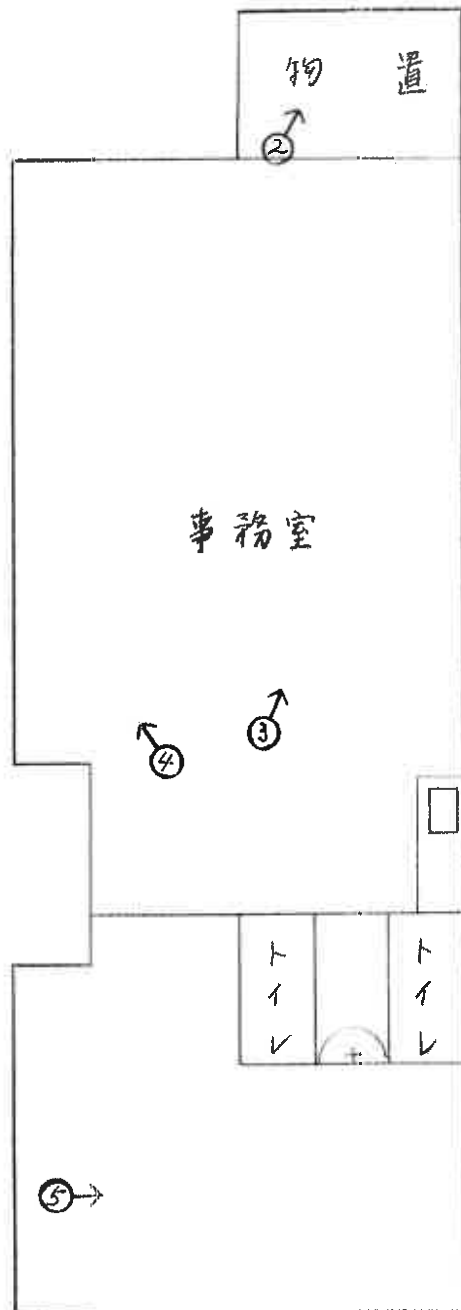
土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

(9 枚)

建物見取図

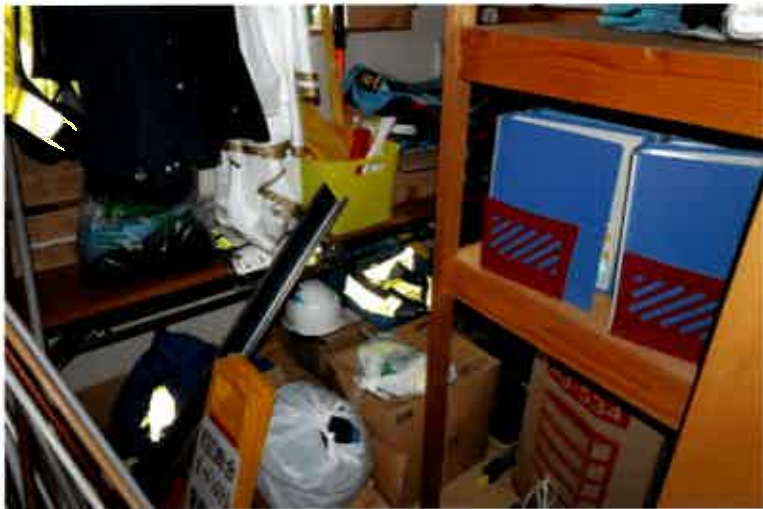


○➔ 写真撮影位置

(10 枚目)



①



②



③

(// 枚目)



4



5

令和7年 (ケ) 第245号
令和7年 12月 25日 現地調査
令和8年 2月 13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 | 久喜市砂原一丁目 |
| | 地 番 | 1576番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久喜市砂原一丁目 1576番地1 |
| | 家屋 番号 | 1576番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 78.92平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金6,330,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,620,000円
物件2 (建物)	金3,710,000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 在 等 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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）

位置・交通	東武伊勢崎線「鷲宮」駅の東方約700m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一級河川青毛堀川と、江川堀の合流部付近に所在し、近隣周辺には資材置場や一般住宅、畑等が混在して見られる。	
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% 200% なし 特になし
画地条件	地形 地勢 その他	251.00㎡ 不整形(三角形) 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東約7m舗装市道(建築基準法上の道路)に0~0.2m程度高く接面	
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：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	<ul style="list-style-type: none"> ・画地の南西側で、市管理の江川堀に隣接する。 ・画地の北東側間口の概ね中央部に電柱が1本存するが、画地への出入りに大きな支障はなく、価格に与える影響はないと判定した。 ・画地内はアスファルトで舗装され、乗用車4台程度の駐車スペースとなっている。 	

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 耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：平成17年8月27日新築 平成21年7月31日増築</p> <p>経 過 年 数：約20年</p> <p>経済的残存耐用年数：約5年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：スレートぶき</p> <p>外 壁：サイディング、その他</p> <p>内 壁：クロス貼り、その他</p> <p>天 井：クロス貼り、その他</p> <p>床：塩ビシート、その他</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：特になし</p> <p>※アスベストの存否は不明</p>
床面積（現況）	平家建 78.92 m ²
現況用途等	事務所
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施 工：普通</p>
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	<p>建物所有者と、建物所有者の代表者Aが代表者である株式会社彩ホールディングスが事務所として使用している。事務機器は残されているが、空き家の模様。</p>
特記事項	<p>① 市役所備付けの建築計画概要書及び建物の状況から、建物東部が平成21年頃に増築された部分と推定される。</p> <p>② 建物所有者の（株）ケイエスオー総合ガードシステムと、建物占有者の（株）彩ホールディングスの代表者はいずれもAである。執行官の調査によると、Aは既に亡くなっており、（株）彩ホールディングスの占有権原は不明。</p>

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、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（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	46,300	0.74	251.00	0.90	7,740,000

※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-24

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 50,300\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/104.5 & \times 100/104 & \approx & 46,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇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（道路の幅員）が劣るが、環境条件（画地の整然性）が優る。

イ 個別格差：河川隣接、三角形の形状等を考慮した。

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	120,000	78.92	0.17	1,610,000

ウ 現価率：

経過年数約20年、経済的残存耐用年数約5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) $5 / (20 + 5) \times (1 - 0.15)$

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	7,740,000	0.50	法定地上権	3,870,000

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	7,740,000	-3,870,000	/	3,870,000	41.4%
2	1,610,000	+3,870,000		1.0	5,480,000
積算価格 (合計)				9,350,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

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÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
996,000	(1-0.25)	747,000	9.0%	8,300,000

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、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

両試算価格にはやや開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。対象不動産の主たる需要者は、自己利用目的の事業者等と考えられることを考慮し、本件では、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格（物件1・2）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÷オ
1	9,040,000	41.4%	1.0	0.7	0	2,620,000
2		58.6%	1.0	0.7		3,710,000
一括価格（合計）						6,330,000

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：なし

第6 参考価格資料

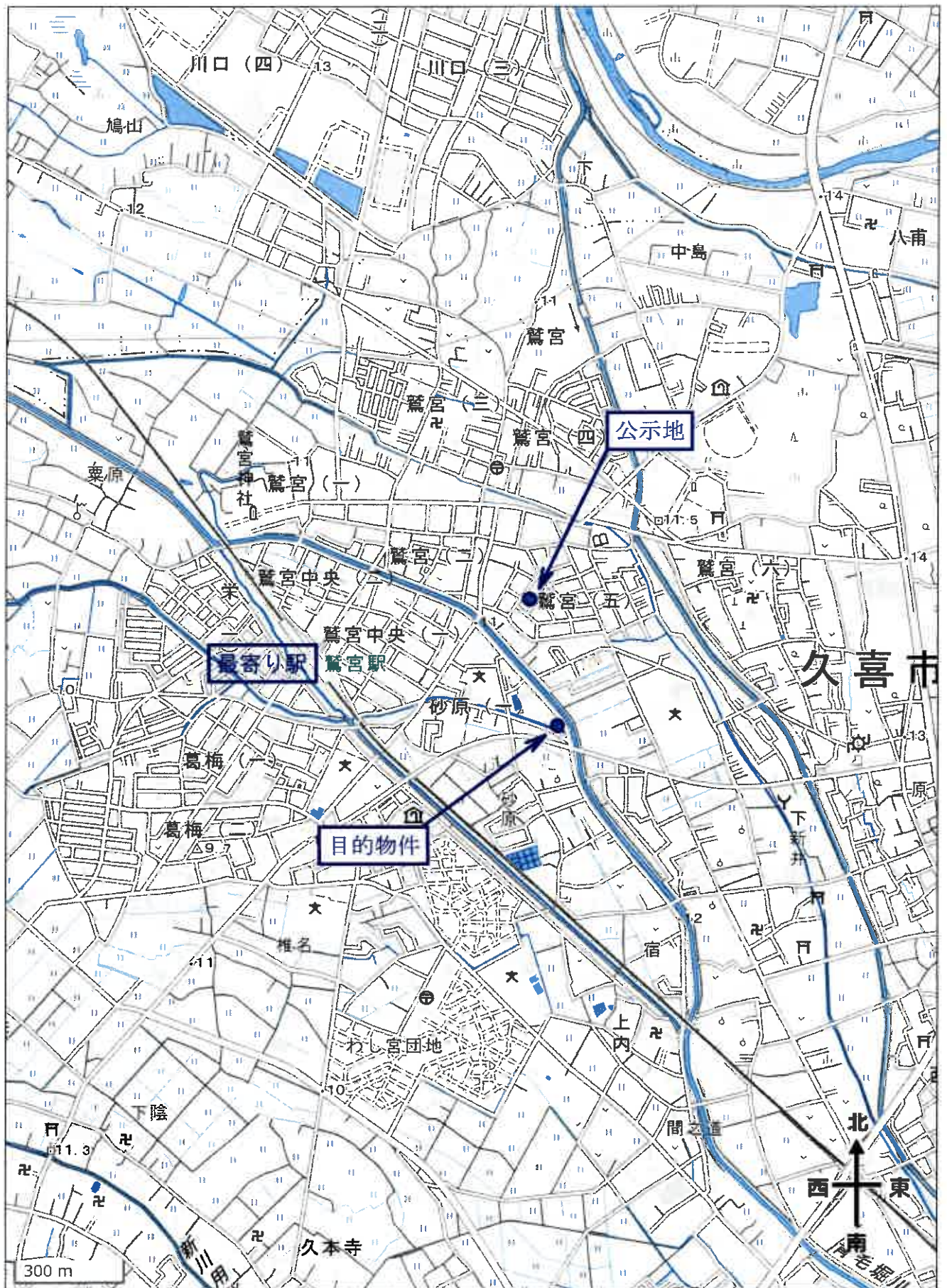
地価公示価格 (久喜-24)
所 在 : 久喜市鷺宮5丁目7番11「鷺宮5-7-20」
価 格 : 50,300円/m²
位 置 : 東武伊勢崎線「鷺宮」駅約800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東6.0m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整理済の新興住宅地域

第7 附属資料

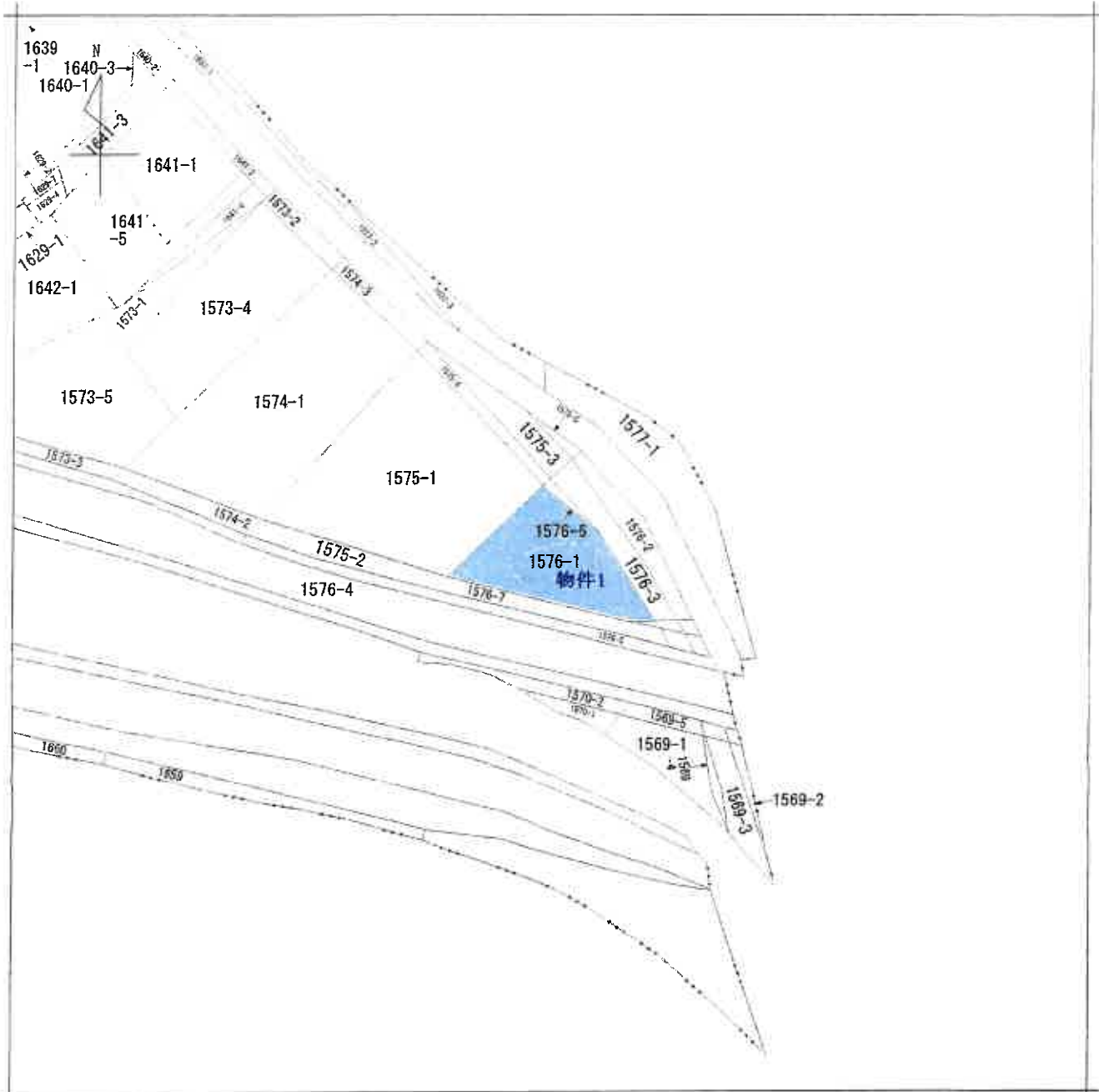
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

地理院地図

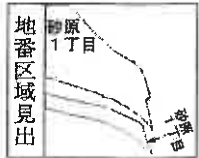
GSI Maps



位置図



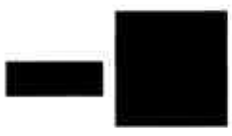
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	久喜市砂原一丁目		地番	1576番1		
出方尺	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。
 (さいたま地方法務局久喜支局管轄)
 令和7年9月4日

さいたま地方法務局
 登記官
 地図整理番号：M93151
 (1/1)



A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成23年3月18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。
(さいたま地方方法務局久喜支局管轄)
令和7年9月4日 さいたま地方方法務局

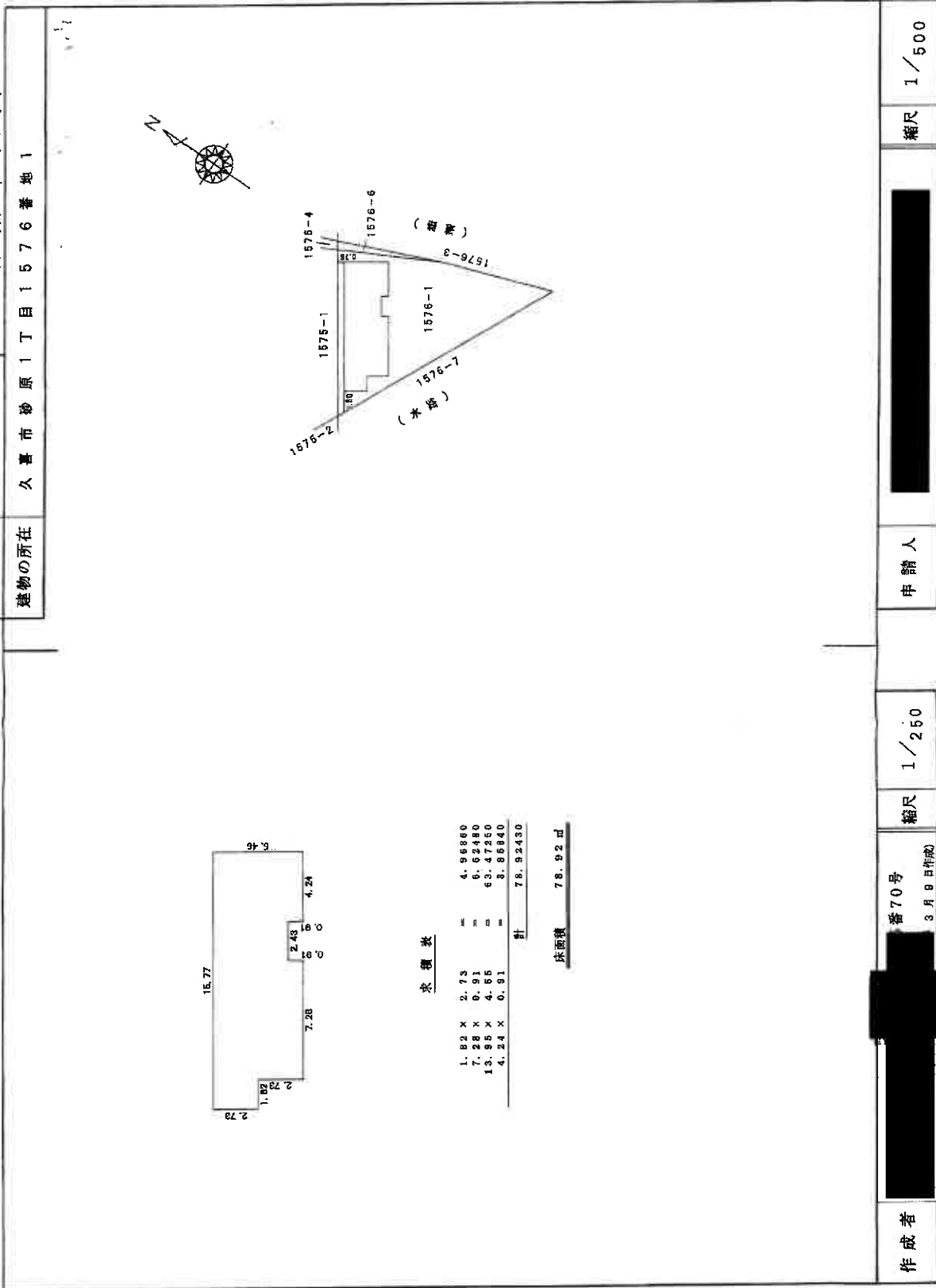
登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 1576番1

建物の所在 久喜市砂原1丁目1576番地1



作成者	番70号	縮尺 1/250	縮尺 1/500
	3月8日作成		
申請人			

A3版をA4版に縮小