

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 4月15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 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月 4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 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30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 4月15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 加須市鴻基字東谷
地 番 2346番10
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル
共有者 A 持分6分の2
- 2 所 在 加須市鴻基字東谷 2346番地10
家屋 番号 2346番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.67平方メートル
2階 45.56平方メートル
共有者 A 持分6分の2



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 28 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 小 川 佳 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

売却対象外の共有持分を有する C 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】

本件土地建物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。

《 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 加須市鴻荃字東谷
地 番 2346番10
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル
共有者 A 持分6分の2
- 2 所 在 加須市鴻荃字東谷 2346番地10
家屋 番号 2346番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.67平方メートル
2階 45.56平方メートル
共有者 A 持分6分の2



令和6年(ケ)第 235号
令和6年10月 4日受理
令和6年10月10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 加須市鴻荃字東谷

地 番 2346番10

地 目 宅地

地 積 132.16平方メートル

共有者 A 持分6分の2

2 所 在 加須市鴻荃字東谷 2346番地10

家屋 番号 2346番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 54.67平方メートル

2階 45.56平方メートル

共有者 A 持分6分の2



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	☒ 土地所有者 ☒ 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、Dである。 2 「その他の事項」のとおり	
建物	物件 2	
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 上記の者が本建物を 住居 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	1 上記「その他の者」は、売却対象外の共有持分権者Cである。 2 1階廊下の床が、緩い感じがした。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 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

■ 本件土地（物件１）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番２３４６番１の土地は、加須市所有の公衆用道路である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した（写真②参照）。

(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
☒ C (債務者兼所有者Aの 母親)	1 本件建物には、現在、私が住んでいます。 2 本件土地建物は、私と私の夫B、長男Dの3人の共有でした。 3 Bが亡くなり、その持分を三男のAが相続しました。 4 Aは、今は別の場所に住んでいます。 5 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。

(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
6年10月 7日 (月) 14 : 45 - 15 : 00	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Cに面談
6年10月 8日 (火) 13 : 40 - 14 : 15	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Cに面談
6年10月 8日 (火) 16 : 40 - 16 : 45	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

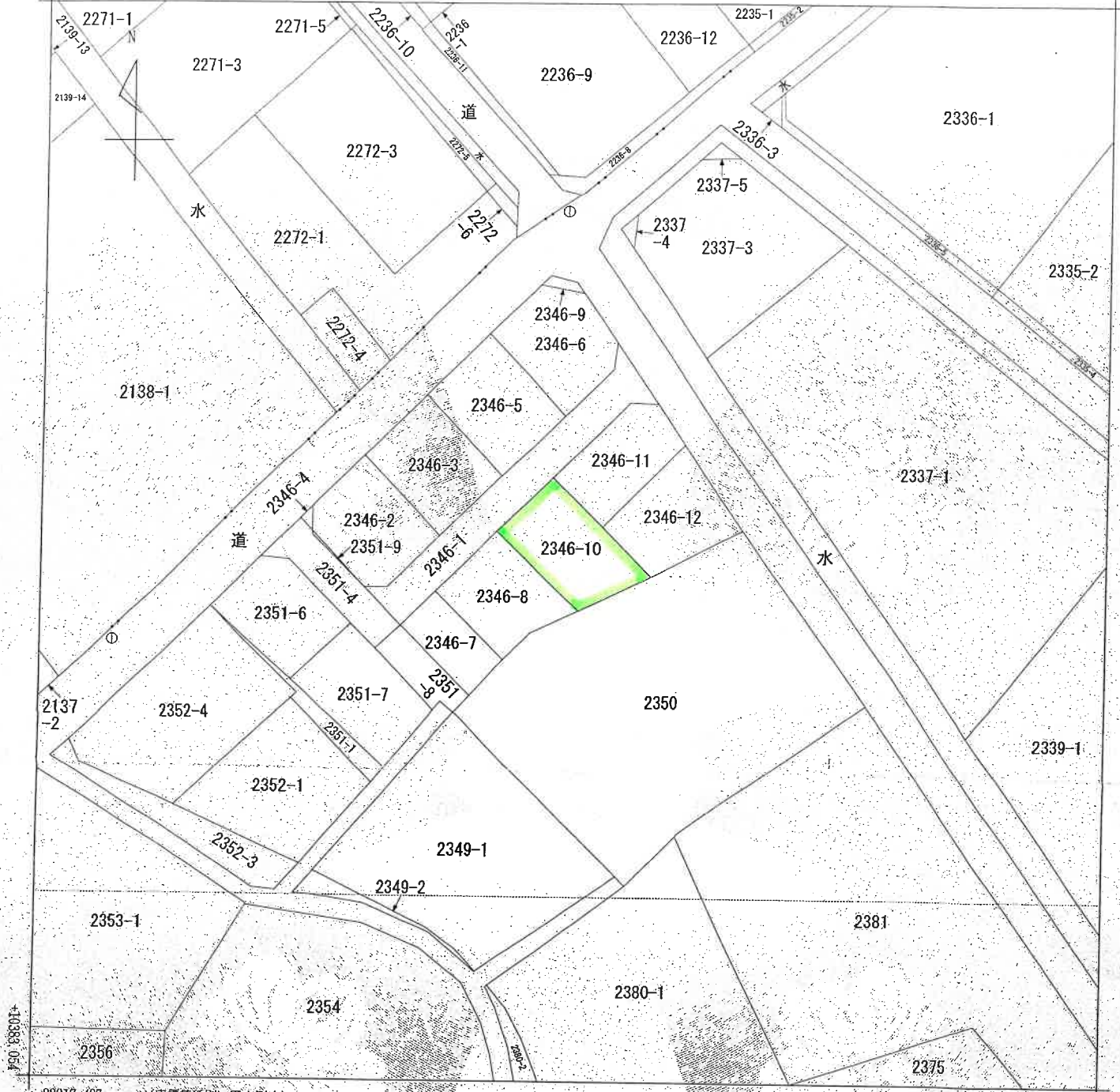
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

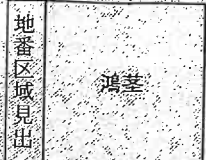
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-22017.487 (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す。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パラメータ (tounokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請 求 部 分	所 在		加須市鴻茅字東谷				地 番		2346番10		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	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49年3月				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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6年7月25日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和63年9月1日

6070551

(1/2と同心) 1/2

別2346

8.63.9.1

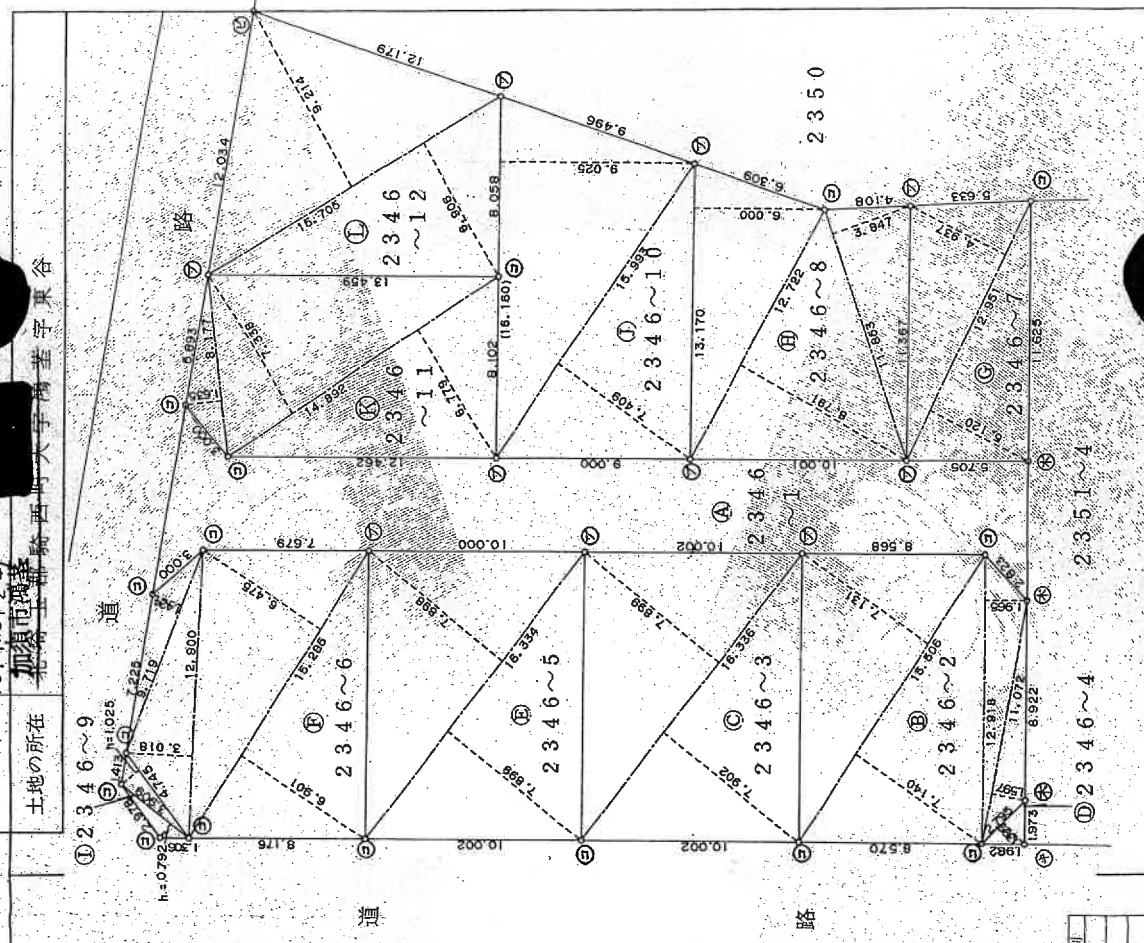
測量図

地番

2346~2347
2347~2348
2348~2349
2349~2350

土地の所在

加須市加須大字高差字東谷



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石	①	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
②	コンクリート杭	②	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
③	金属杭	③	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
④	金属杭	④	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑤	金属杭	⑤	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑥	金属杭	⑥	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑦	金属杭	⑦	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑧	金属杭	⑧	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑨	金属杭	⑨	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑩	金属杭	⑩	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑪	金属杭	⑪	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑫	金属杭	⑫	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑬	金属杭	⑬	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑭	金属杭	⑭	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑮	金属杭	⑮	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑯	金属杭	⑯	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑰	金属杭	⑰	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑱	金属杭	⑱	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑲	金属杭	⑲	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
⑳	金属杭	㉑	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉒	金属杭	㉓	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉔	金属杭	㉕	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉖	金属杭	㉗	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉘	金属杭	㉙	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉚	金属杭	㉛	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉜	金属杭	㉝	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㉞	金属杭	㉟	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊱	金属杭	㊲	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊳	金属杭	㊴	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊵	金属杭	㊶	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊷	金属杭	㊸	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊹	金属杭	㊺	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊻	金属杭	㊼	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊽	金属杭	㊾	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
㊿	金属杭	㊿	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号

作製者

昭和63年 8月 22日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：20-4

(8 枚目)

登記官

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6年7月25日 さいたま地方裁判所 久喜支部

6070552

 $\frac{2}{2}$

三

番地
23462234
2678910

加須市鴻基

土地の所在

三、综合积累表

站次	底面	告面
1	11,072	17,681,984
2	12,918	25,363,870
3	15,506	110,712,840
4	15,506	110,573,256
5		264,351,980
6		132,175,990
7		132,175,990

爐番	© 2346-3	底辺	高さ	借面積
		16.336	7.902	129.087072
		16.336	7.899	129.038064
			借面積	258.125136
			地積	129.0625680
				129.06 ㎡

地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積
② 2346-4	2.795	1.399	3.910205
		倍 面 積	3.910205
		面 積	1.9551025
		換 算	1.06

勘 査 区 画	延 辺	高 さ	借 入 積
② 2346-5	16.334	7.899	129.02266
	16.334	7.899	129.00532
		借 入 積	258.028198
		延 辺 積	129.0140990
			129.01

地番	底亩	高丈	倍面積
2346-6	15.285	6.901	105.481785
	15.285	6.475	98.970375
	12.900	3.018	38.932200
	9.719	1.424	13.839846
		倍面積	257.224216
		地積	128.6121080
		地積	128.6121080

地 号	② 2346-7	底 边	高 丈	估 面 積
		12.951	5.120	63.309120
		12.951	4.937	63.939087
			估 面 積	130.248207
			地 積	65.1241035
				65.12 町

地番	底辺	高さ	倍面積
④ 2346-8	11.853	3.847	45.598491
	12.722	8.791	111.839102
	13.170	6.000	79.020000
		倍面積	236.457593
		面積	118.2237935

地番	底辺	高さ	倍面積
① 2346-9	3,908	0.792	3.095928
	4,745	1.028	4.863525
		倍面積	7.959553
		面積	3.9797765

数量	② 2346-10								
	重量	高さ	倍面積						
	15.993	7.409	18.492137						
	16.150	9.025	145.844000						
		倍面積	264.336137						
		面積	132.1680685						
		地積	32.16						

地番	④ 2346	屋号	高さ	倍面積
		14, 892	6, 779	100, 952, 868
		14, 892	7, 338	109, 277, 496
		8, 177	1, 635	13, 369, 995
			倍面積	243, 599, 759
			面積	119, 799, 8795
			地積	111, 79 ㎡

地番	① 2346-12	座 辺	高 さ	倍 面 積
		15.705	6.906	109.458730
		15.705	9.214	144.705870
			倍 面 積	253.164600
				126.5823000
			傾 斜	126.58

② 2346-1

$$1269.80 - (\text{A} + \text{C} + \text{D} + \text{E} + \text{F} + \text{G} + \text{H} + \text{I} + \text{J} + \text{K} + \text{L}) = 191.092080$$

地 番	① 2346-9
-----	----------

底辺	高さ	側面積
3,908	0.792	3,095928
4,745	1.028	4,863525
	側面積	7,959553
	側面積	3,9797765

作者製

和63年8月22日作製)

申請人

1

(埼玉土地家屋調査士会会報)

$$\frac{(2/2)}{2}$$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年11月2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7月25日 さいたま地方裁判所民事部

登記官

(10枚目)

6017347

各階平面図

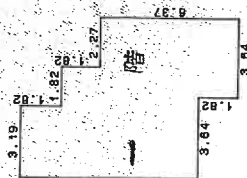
11.2

建物各階平面図

家屋番号 2346-10

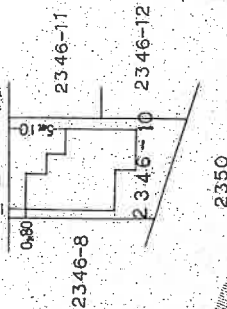
建物の所在 埼玉県東谷2346番地10

1階

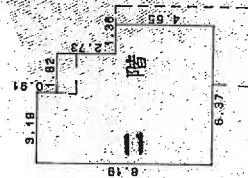


求積表	
1.82 x 3.19	= 5.8058
1.82 x 5.01	= 9.1182
4.55 x 7.28	= 33.1240
1.82 x 3.64	= 6.6248
計	54.6728
床面積	54.67 m ²

道路



2階



求積表	
0.91 x 3.19	= 2.9029
2.73 x 5.01	= 13.6773
4.56 x 6.37	= 28.9836
計	45.5637
床面積	45.56 m ²

作製者

昭和10月31日作成

縮尺 1/250

申請人

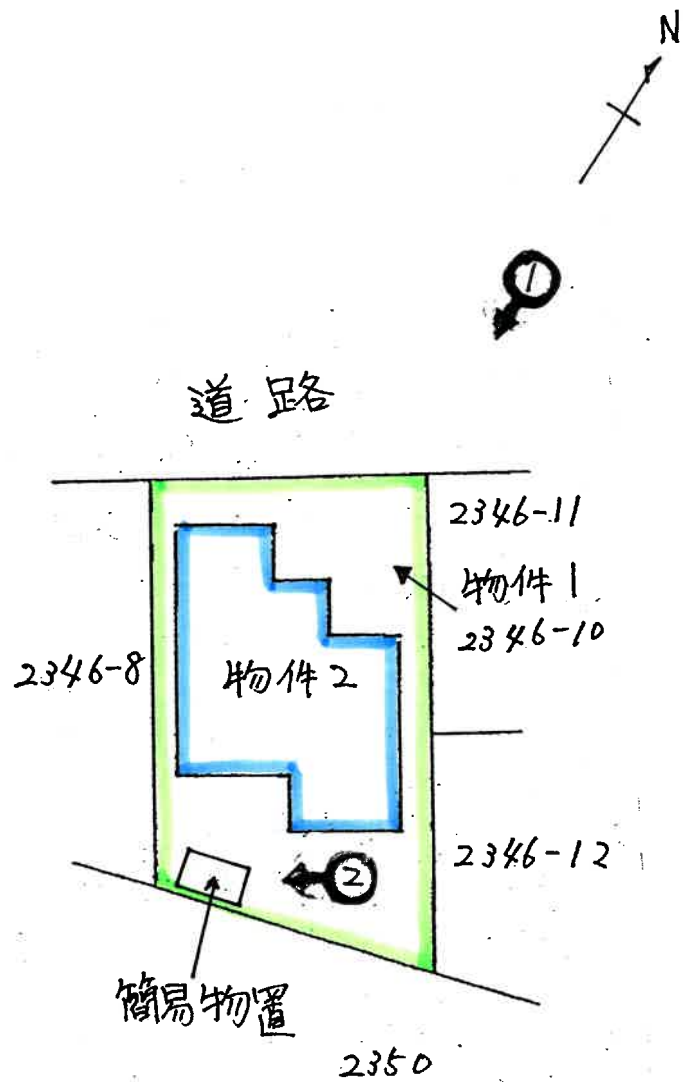
縮尺 1/500

(埼玉県地家理士会紙)

請求番号：20-3

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

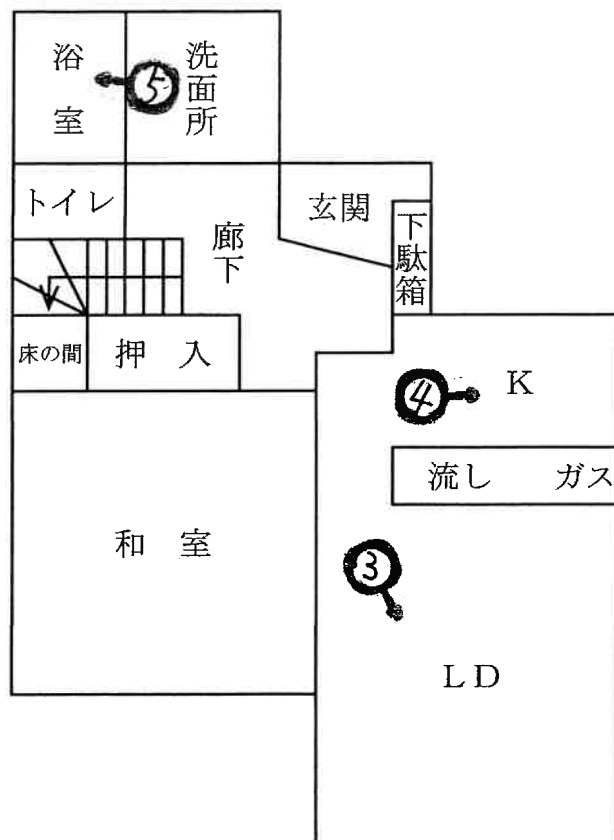


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

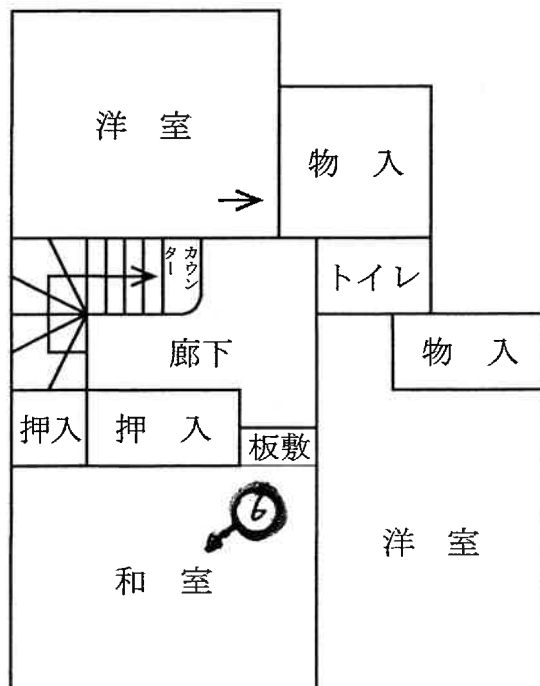
建 物 見 取 図

(≪○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



(12 枚目)



①



②



③



4



5



6

令和6年 (ケ) 第235号
令和6年 10月 8日 現地調査
令和6年 11月 1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 加須市鴻基字東谷
地 番 2346番10
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル
共有者 A 持分6分の2
- 2 所 在 加須市鴻基字東谷 2346番地10
家屋 番号 2346番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.67平方メートル
2階 45.56平方メートル
共有者 A 持分6分の2



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 3 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 1 7 0 , 0 0 0 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	所 在 地 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 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		
	本件は、土地・建物ともに、Aの共有持分についての売却である。		

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）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「加須」駅の南方約3,250m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅や畑等が見られる中に、戸建住宅が纏まる住宅地域。	
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	132.16㎡ ほぼ台形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北西約4.2m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高～約0.2m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 ： 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	① 本件土地は、昭和63年3月に分譲住宅建築のための開発許可を取得している。加須市役所での聴取によれば、利用上の属人性はないため、当該許可を受けた者以外であっても、区画形質の変更がなく、予定建築物が同一用途であれば、適合証明により建替え可能である。 ② 画地南端に、スチール製の物置（動産）が所在した。	

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	建築年月日（登記記載）：平成1年10月22日新築 経 過 年 数：約35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、その他 内 壁：クロス貼り、京壁、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>54.67 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>45.56 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>100.23 m²</td></tr> </table>	1階	54.67 m ²	2階	45.56 m ²	延	100.23 m ²
1階	54.67 m ²						
2階	45.56 m ²						
延	100.23 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（但し、全体的に老朽化している）						
建物の利用状況	本物件の所有者Aの母親であり、売却対象外の共有持分6分の1を有するCが、居住中である。						
特 記 事 項	1階廊下の床が歩くとやや撓む感があり、経年による老朽化が認められた。						

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	20,800	1.00	132.16	0.80	2,200,000

※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 加須-12

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
 $22,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108 \approx 20,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路幅員）、交通接近条件（駅距離）等が優る。

イ 個別格差：特になし

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	160,000	100.23	0.05	800,000

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	2,200,000	0.10	場所的利益	220,000

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	共有持分 割 合 ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,200,000	-220,000	2 / 6		0.7	0.8	370,000
2	800,000	+220,000	2 / 6	0.9	0.7	0.8	170,000
一括価格 (合計)							540,000

エ 占有減価修正：残余持分権者が居住中であることを考慮した。

オ 市場性修正：共有持分のみの売却であることを考慮した。

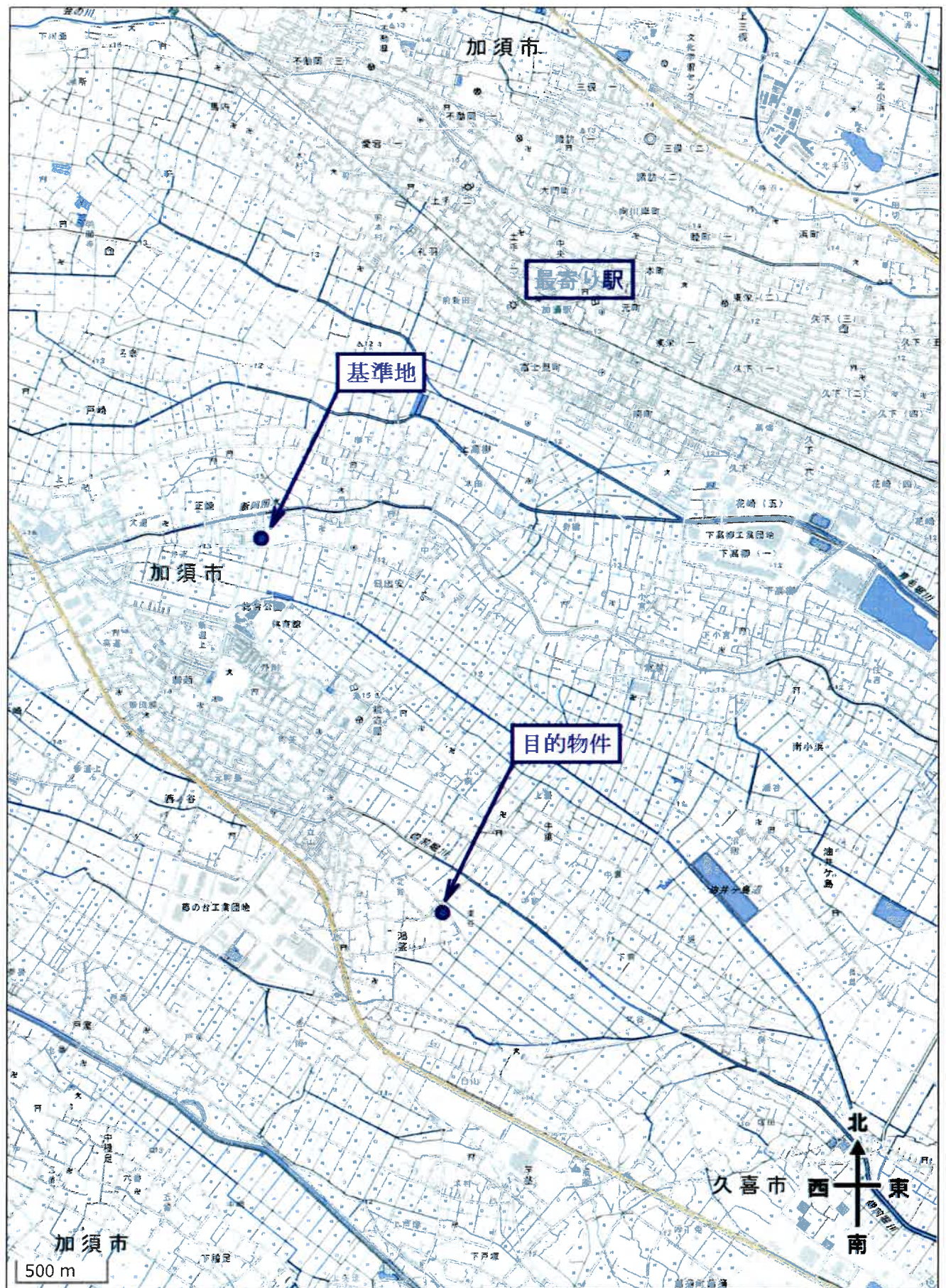
カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（加須-12）
所在：加須市正能字弁天394番1
価格：22,500円/㎡
位置：東武伊勢崎線「加須」駅約2,500m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：301㎡
供給処理施設：ガス・水道
接面道路：西5.9m市区町村道
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：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

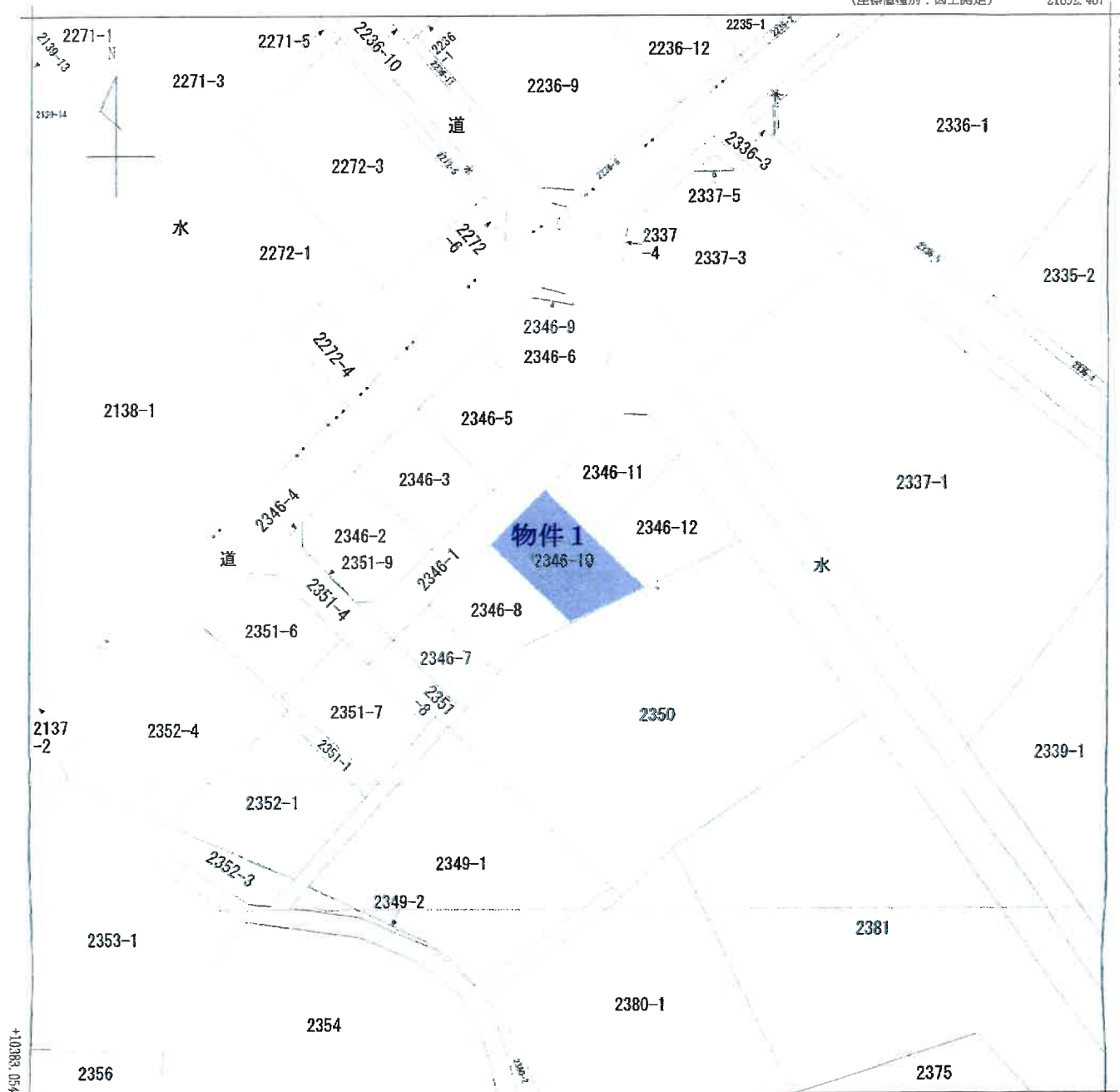
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



(座標値種別：図上測定)

-21892.487

+10509.054



-22017.487

(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あり、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パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

鴻基

請求部	所在	加須市鴻基字東谷				地番	2346番10			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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49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。

令和6年7月25日

さいたま地方裁判所久喜支局
登記官

請求番号：20-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和63年9月1日

6070551

(2/2と同心) 1/2

前2346

63.9.1

測量図

地番 2346~2347
2348~2349
2350~2351
2352~2353
2354~2355
2356~2357
2358~2359
2360~2361
2362~2363
2364~2365
2366~2367
2368~2369
2370~2371
2372~2373
2374~2375
2376~2377
2378~2379
2380~2381
2382~2383
2384~2385
2386~2387
2388~2389
2390~2391
2392~2393
2394~2395
2396~2397
2398~2399
2400~2401
2402~2403
2404~2405
2406~2407
2408~2409
2410~2411
2412~2413
2414~2415
2416~2417
2418~2419
2420~2421
2422~2423
2424~2425
2426~2427
2428~2429
2430~2431
2432~2433
2434~2435
2436~2437
2438~2439
2440~2441
2442~2443
2444~2445
2446~2447
2448~2449
2450~2451
2452~2453
2454~2455
2456~2457
2458~2459
2460~2461
2462~2463
2464~2465
2466~2467
2468~2469
2470~2471
2472~2473
2474~2475
2476~2477
2478~2479
2480~2481
2482~2483
2484~2485
2486~2487
2488~2489
2490~2491
2492~2493
2494~2495
2496~2497
2498~2499
2500~2501
2502~2503
2504~2505
2506~2507
2508~2509
2510~2511
2512~2513
2514~2515
2516~2517
2518~2519
2520~2521
2522~2523
2524~2525
2526~2527
2528~2529
2530~2531
2532~2533
2534~2535
2536~2537
2538~2539
2540~2541
2542~2543
2544~2545
2546~2547
2548~2549
2550~2551
2552~2553
2554~2555
2556~2557
2558~2559
2560~2561
2562~2563
2564~2565
2566~2567
2568~2569
2570~2571
2572~2573
2574~2575
2576~2577
2578~2579
2580~2581
2582~2583
2584~2585
2586~2587
2588~2589
2590~2591
2592~2593
2594~2595
2596~2597
2598~2599
2600~2601
2602~2603
2604~2605
2606~2607
2608~2609
2610~2611
2612~2613
2614~2615
2616~2617
2618~2619
2620~2621
2622~2623
2624~2625
2626~2627
2628~2629
2630~2631
2632~2633
2634~2635
2636~2637
2638~2639
2640~2641
2642~2643
2644~2645
2646~2647
2648~2649
2650~2651
2652~2653
2654~2655
2656~2657
2658~2659
2660~2661
2662~2663
2664~2665
2666~2667
2668~2669
2670~2671
2672~2673
2674~2675
2676~2677
2678~2679
2680~2681
2682~2683
2684~2685
2686~2687
2688~2689
2690~2691
2692~2693
2694~2695
2696~2697
2698~2699
2700~2701
2702~2703
2704~2705
2706~2707
2708~2709
2710~2711
2712~2713
2714~2715
2716~2717
2718~2719
2720~2721
2722~2723
2724~2725
2726~2727
2728~2729
2730~2731
2732~2733
2734~2735
2736~2737
2738~2739
2740~2741
2742~2743
2744~2745
2746~2747
2748~2749
2750~2751
2752~2753
2754~2755
2756~2757
2758~2759
2760~2761
2762~2763
2764~2765
2766~2767
2768~2769
2770~2771
2772~2773
2774~2775
2776~2777
2778~2779
2780~2781
2782~2783
2784~2785
2786~2787
2788~2789
2790~2791
2792~2793
2794~2795
2796~2797
2798~2799
2800~2801
2802~2803
2804~2805
2806~2807
2808~2809
2810~2811
2812~2813
2814~2815
2816~2817
2818~2819
2820~2821
2822~2823
2824~2825
2826~2827
2828~2829
2830~2831
2832~2833
2834~2835
2836~2837
2838~2839
2840~2841
2842~2843
2844~2845
2846~2847
2848~2849
2850~2851
2852~2853
2854~2855
2856~2857
2858~2859
2860~2861
2862~2863
2864~2865
2866~2867
2868~2869
2870~2871
2872~2873
2874~2875
2876~2877
2878~2879
2880~2881
2882~2883
2884~2885
2886~2887
2888~2889
2890~2891
2892~2893
2894~2895
2896~2897
2898~2899
2900~2901
2902~2903
2904~2905
2906~2907
2908~2909
2910~2911
2912~2913
2914~2915
2916~2917
2918~2919
2920~2921
2922~2923
2924~2925
2926~2927
2928~2929
2930~2931
2932~2933
2934~2935
2936~2937
2938~2939
2940~2941
2942~2943
2944~2945
2946~2947
2948~2949
2950~2951
2952~2953
2954~2955
2956~2957
2958~2959
2960~2961
2962~2963
2964~2965
2966~2967
2968~2969
2970~2971
2972~2973
2974~2975
2976~2977
2978~2979
2980~2981
2982~2983
2984~2985
2986~2987
2988~2989
2990~2991
2992~2993
2994~2995
2996~2997
2998~2999
3000~3001
3002~3003
3004~3005
3006~3007
3008~3009
3010~3011
3012~3013
3014~3015
3016~3017
3018~3019
3020~3021
3022~3023
3024~3025
3026~3027
3028~3029
3030~3031
3032~3033
3034~3035
3036~3037
3038~3039
3040~3041
3042~3043
3044~3045
3046~3047
3048~3049
3050~3051
3052~3053
3054~3055
3056~3057
3058~3059
3060~3061
3062~3063
3064~3065
3066~3067
3068~3069
3070~3071
3072~3073
3074~3075
3076~3077
3078~3079
3080~3081
3082~3083
3084~3085
3086~3087
3088~3089
3090~3091
3092~3093
3094~3095
3096~3097
3098~3099
3100~3101
3102~3103
3104~3105
3106~3107
3108~3109
3110~3111
3112~3113
3114~3115
3116~3117
3118~3119
3120~3121
3122~3123
3124~3125
3126~3127
3128~3129
3130~3131
3132~3133
3134~3135
3136~3137
3138~3139
3140~3141
3142~3143
3144~3145
3146~3147
3148~3149
3150~3151
3152~3153
3154~3155
3156~3157
3158~3159
3160~3161
3162~3163
3164~3165
3166~3167
3168~3169
3170~3171
3172~3173
3174~3175
3176~3177
3178~3179
3180~3181
3182~3183
3184~3185
3186~3187
3188~3189
3190~3191
3192~3193
3194~3195
3196~3197
3198~3199
3200~3201
3202~3203
3204~3205
3206~3207
3208~3209
3210~3211
3212~3213
3214~3215
3216~3217
3218~3219
3220~3221
3222~3223
3224~3225
3226~3227
3228~3229
3230~3231
3232~3233
3234~3235
3236~3237
3238~3239
3240~3241
3242~3243
3244~3245
3246~3247
3248~3249
3250~3251
3252~3253
3254~3255
3256~3257
3258~3259
3260~3261
3262~3263
3264~3265
3266~3267
3268~3269
3270~3271
3272~3273
3274~3275
3276~3277
3278~3279
3280~3281
3282~3283
3284~3285
3286~3287
3288~3289
3290~3291
3292~3293
3294~3295
3296~3297
3298~3299
3300~3301
3302~3303
3304~3305
3306~3307
3308~3309
3310~3311
3312~3313
3314~3315
3316~3317
3318~3319
3320~3321
3322~3323
3324~3325
3326~3327
3328~3329
3330~3331
3332~3333
3334~3335
3336~3337
3338~3339
3340~3341
3342~3343
3344~3345
3346~3347
3348~3349
3350~3351
3352~3353
3354~3355
3356~3357
3358~3359
3360~3361
3362~3363
3364~3365
3366~3367
3368~3369
3370~3371
3372~3373
3374~3375
3376~3377
3378~3379
3380~3381
3382~3383
3384~3385
3386~3387
3388~3389
3390~3391
3392~3393
3394~3395
3396~3397
3398~3399
3400~3401
3402~3403
3404~3405
3406~3407
3408~3409
3410~3411
3412~3413
3414~3415
3416~3417
3418~3419
3420~3421
3422~3423
3424~3425
3426~3427
3428~3429
3430~3431
3432~3433
3434~3435
3436~3437
3438~3439
3440~3441
3442~3443
3444~3445
3446~3447
3448~3449
3450~3451
3452~3453
3454~3455
3456~3457
3458~3459
3460~3461
3462~3463
3464~3465
3466~3467
3468~3469
3470~3471
3472~3473
3474~3475
3476~3477
3478~3479
3480~3481
3482~3483
3484~3485
3486~3487
3488~3489
3490~3491
3492~3493
3494~3495
3496~3497
3498~3499
3500~3501
3502~3503
3504~3505
3506~3507
3508~3509
3510~3511
3512~3513
3514~3515
3516~3517
3518~3519
3520~3521
3522~3523
3524~3525
3526~3527
3528~3529
3530~3531
3532~3533
3534~3535
3536~3537
3538~3539
3540~3541
3542~3543
3544~3545
3546~3547
3548~3549
3550~3551
3552~3553
3554~3555
3556~3557
3558~3559
3560~3561
3562~3563
3564~3565
3566~3567
3568~3569
3570~3571
3572~3573
3574~3575
3576~3577
3578~3579
3580~3581
3582~3583
3584~3585
3586~3587
3588~3589
3590~3591
3592~3593
3594~3595
3596~3597
3598~3599
3600~3601
3602~3603
3604~3605
3606~3607
3608~3609
3610~3611
3612~3613
3614~3615
3616~3617
3618~3619
3620~3621
3622~3623
3624~3625
3626~3627
3628~3629
3630~3631
3632~3633
3634~3635
3636~3637
3638~3639
3640~3641
3642~3643
3644~3645
3646~3647
3648~3649
3650~3651
3652~3653
3654~3655
3656~3657
3658~3659
3660~3661
3662~3663
3664~3665
3666~3667
3668~3669
3670~3671
3672~3673
3674~3675
3676~3677
3678~3679
3680~3681
3682~3683
3684~3685
3686~3687
3688~3689
3690~3691
3692~3693
3694~3695
3696~3697
3698~3699
3700~3701
3702~3703
3704~3705
3706~3707
3708~3709
3710~3711
3712~3713
3714~3715
3716~3717
3718~3719
3720~3721
3722~3723
3724~3725
3726~3727
3728~3729
3730~3731
3732~3733
3734~3735
3736~3737
3738~3739
3740~3741
3742~3743
3744~3745
3746~3747
3748~3749
3750~3751
3752~3753
3754~3755
3756~3757
3758~3759
3760~3761
3762~3763
3764~3765
3766~3767
3768~3769
3770~3771
3772~3773
3774~3775
3776~3777
3778~3779
3780~3781
3782~3783
3784~3785
3786~3787
3788~3789
3790~3791
3792~3793
3794~3795
3796~3797
3798~3799
3800~3801
3802~3803
3804~3805
3806~3807
3808~3809
3810~3811
3812~3813
3814~3815
3816~3817
3818~3819
3820~3821
3822~3823
3824~3825
3826~3827
3828~3829
3830~3831
3832~3833
3834~3835
3836~3837
3838~3839
3840~3841
3842~3843
3844~3845
3846~3847
3848~3849
3850~3851
3852~3853
3854~3855
3856~3857
3858~3859
3860~3861
3862~3863
3864~3865
3866~3867
3868~3869
3870~3871
3872~3873
3874~3875
3876~3877
3878~3879
3880~3881
3882~3883
3884~3885
3886~3887
3888~3889
3890~3891
3892~3893
3894~3895
3896~3897
3898~3899
3900~3901
3902~3903
3904~3905
3906~3907
3908~3909
3910~3911
3912~3913
3914~3915
3916~3917
3918~3919
3920~3921
3922~3923
3924~3925
3926~3927
3928~3929
3930~3931
3932~3933
3934~3935
3936~3937
3938~3939
3940~3941
3942~3943
3944~3945
3946~3947
3948~3949
3950~3951
3952~3953
3954~3955
3956~3957
3958~3959
3960~3961
3962~3963
3964~3965
3966~3967
3968~3969
3970~3971
3972~3973
3974~3975
3976~3977
3978~3979
3980~3981
3982~3983
3984~3985
3986~3987
3988~3989
3990~3991
3992~3993
3994~3995
3996~3997
3998~3999
4000~4001
4002~4003
4004~4005
4006~4007
4008~4009
4010~4011
4012~4013
4014~4015
4016~4017
4018~4019
4020~4021
4022~4023
4024~4025
4026~4027
4028~4029
4030~4031
4032~4033
4034~4035
4036~4037
4038~4039
4040~4041
4042~4043
4044~4045
4046~4047
4048~4049
4050~4051
4052~4053
4054~4055
4056~4057
4058~4059
4060~4061
4062~4063
4064~4065
4066~4067
4068~4069
4070~4071
4072~4073
4074~4075
4076~4077
4078~4079
4080~4081
4082~4083
4084~4085
4086~4087
4088~4089
4090~4091
4092~4093
4094~4095
4096~4097
4098~4099
4100~4101
4102~4103
4104~4105
4106~4107
4108~4109
4110~4111
4112~4113
4114~4115
4116~4117
4118~4119
4120~4121
4122~4123
4124~4125
4126~4127
4128~4129
4130~4131
4132~4133
4134~4135
4136~4137
4138~4139
4140~4141
4142~4143
4144~4145
4146~4147
4148~4149
4150~4151
4152~4153
4154~4155
4156~4157
4158~4159
4160~4161
4162~4163
4164~4165
4166~4167
4168~4169
4170~4171
4172~4173
4174~4175
4176~4177
4178~4179
4180~4181
4182~4183
4184~4185
4186~4187
4188~4189
4190~4191
4192~4193
4194~4195
4196~4197
4198~4199
4200~4201
4202~4203
4204~4205
4206~4207
4208~4209
4210~4211
4212~4213
4214~4215
4216~4217
4218~4219
4220~4221
4222~4223
4224~4225
4226~4227
4228~4229
4230~4231
4232~4233
4234~4235
4236~4237
4238~4239
4240~4241
4242~4243
4244~4245
4246~4247
4248~4249
4250~4251
4252~4253
4254~4255
4256~4257
4258~4259
4260~4261
4262~4263
4264~4265
4266~4267
4268~4269
4270~4271
4272~4273
4274~4275
4276~4277
4278~4279
4280~4281
4282~4283
4284~4285
4286~4287
4288~4289
4290~4291
4292~4293
4294~4295
4296~4297
4298~4299
4300~4301
4302~4303
4304~4305
4306~4307
4308~4309
4310~4311
4312~4313
4314~4315
4316~4317
4318~4319
4320~4321
4322~4323
4324~4325
4326~4327
4328~4329
4330~4331
4332~4333
4334~4335
4336~4337
4338~4339
4340~4341
4342~4343
4344~4345
4346~4347
4348~4349
4350~4351
4352~4353
4354~4355
4356~4357
4358~4359
4360~4361
4362~4363
4364~4365
4366~4367
4368~4369
4370~4371
4372~4373
4374~4375
4376~4377
4378~4379
4380~4381
4382~4383
4384~4385
4386~4387
4388~4389
4390~4391
4392~4393
4394~4395
4396~4397
4398~4399
4400~4401
4402~4403
4404~4405
4406~4407
4408~4409
4410~4411
4412~4413
4414~4415
4416~4417
4418~4419
4420~4421
4422~4423
4424~4425
4426~4427
4428~4429
4430~4431
4432~4433
4434~4435
4436~4437
4438~4439
4440~4441
4442~4443
4444~4445
4446~4447
4448~4449
4450~4451
4452~4453
4454~4455
4456~4457
4458~4459
4460~4461
4462~4463
4464~4465
4466~4467
4468~4469
4470~4471
4472~4473
4474~4475
4476~4477
4478~4479
4480~4481
4482~4483
4484~4485
4486~4487
4488~4489
4490~4491
4492~4493
4494~4495
4496~4497
4498~4499
4500~4501
4502~4503
4504~4505
4506~4507
4508~4509
4510~4511
4512~4513
4514~4515
4516~4517
4518~4519
4520~4521
4522~4523
4524~4525
4526~4527
4528~4529
4530~4531
4532~4533
4534~4535
4536~4537
4538~4539
4540~4541
4542~4543
4544~4545
4546~4547
4548~4

6070552

2/2

測量図

地番
土地の所在

2346-2-3-4
加須市河津
北埼玉郡加須市河津大字河津

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-2	11.072	1.597	17.681984
	12.918	1.955	25.383870
	15.506	7.140	110.712840
	15.506	7.131	110.573886
		倍面積	264.351980
		地積	132.1759900

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-3	16.336	7.902	129.087072
	16.336	7.899	129.038064
		倍面積	258.125136
		地積	129.0625680

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-4	2.785	1.399	3.910205
		倍面積	3.910205
		地積	1.9551025

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-5	16.334	7.899	129.022666
	16.334	7.898	129.005832
		倍面積	258.028498
		地積	129.0142490

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-6	15.285	6.901	105.481765
	15.285	6.475	98.970375
	12.900	3.018	38.932200
	9.719	1.424	13.839855
		倍面積	257.224216
		地積	128.6121080

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-7	12.951	5.120	66.309120
	12.951	4.937	63.939087
		倍面積	130.248207
		地積	65.1241035

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-8	11.853	3.847	45.588491
	12.722	8.791	111.839102
	13.170	6.000	79.020000
		倍面積	236.457593
		地積	118.2287965

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-9	3.909	0.792	3.085928
	4.745	1.025	4.853625
		倍面積	7.939553
		地積	3.9797755

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-10	15.993	7.409	118.492137
	16.160	9.025	145.844000
		倍面積	264.336137
		地積	132.1680685

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-11	14.892	6.779	100.952668
	14.892	7.338	109.277496
	8.177	1.635	13.369395
		倍面積	223.599759
		地積	111.7998795

地番	底辺	高さ	倍面積
2346-12	15.705	6.906	108.458730
	15.705	9.214	144.705870
		倍面積	253.164600
		地積	126.5823000

地番 2346-1
1269.80
④ + ① + ② + ③ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ = 191.0972080
地積 191.09

凡例	記号	境界線の種類	地番	境界線の種類	地番
①	石	境界線	②	境界線	③
④	コンクリート杭	境界線	⑤	境界線	⑥
⑦	金	境界線	⑧	境界線	⑨
⑩	金	境界線	⑪	境界線	⑫

作製者

63年8月22日作製

申請人

縮尺

1

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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6年7月25日
さいたま地方方法務局久喜支局

登記官

登記年月日：平成1年11月2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7月23日 さいたま市地方自治局 登記官

6017347

各階平面図

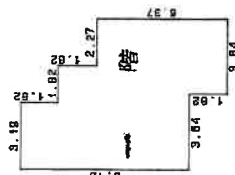
H1.11.2

建築物各階平面図

家屋番号 2346-10

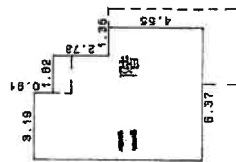
建築物の所在 埼玉県さいたま市大宮区大字東谷2346番地10
加須市清基

1階

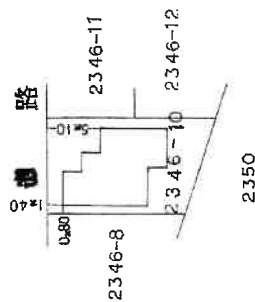


求積表			
1.82	x	3.19	= 5.8058
1.82	x	5.01	= 9.1182
4.55	x	7.28	= 33.1240
1.82	x	3.84	= 6.9248
計			54.6728
床面積			54.67 m ²

2階



求積表			
0.91	x	3.19	= 2.9029
2.73	x	5.01	= 13.6773
4.55	x	6.37	= 28.9835
計			45.5637
床面積			45.56 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

10月31日(作製)

(埼玉県地家屋調査士会印)

請求番号：20-3

A3版をA4版に縮小