

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」の口の
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 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 11 月 10 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 4 4 0 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 加須市多門寺字中通 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 4 4 0 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第74号
令和7年5月1日受理
令和7年5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 | 加須市多門寺字中通 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 4 4 0 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 2 平方メートル
2階 5 4 . 6 5 平方メートル |



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) ☐ 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居宅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			
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

- 1 本件土地の西側に隣接する440番13の土地は、加須市所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地上のスチール製簡易物置（写真⑩）については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

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

(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	本件建物には、私と母が住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 本件土地の境界について、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5月2日(金) 11:00-11:15	物件所在地	臨場・物件確認・債務者兼所有者の母と面談
令和7年5月13日(火) 13:15-13:50	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5月13日(火) 14:40-14:55	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

北小浜

多門寺

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

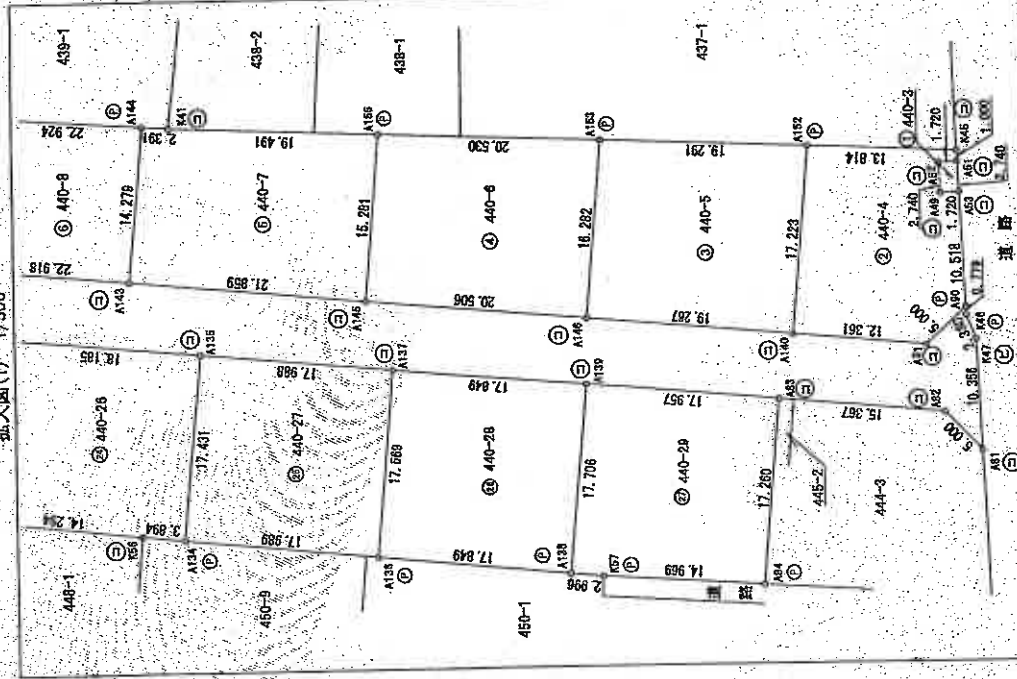
登記年月日：平成20年1月4日

2123950

測量図(1/5)
(5/320000)

土地の所在 加賀市大字中通

地番 440-3~440-29



作成者	土地調査士	5月21日作成
凡例	境界線の種類	
① 石積	① 金属線	② 刻印
③ コンクリート積	③ 金属材	
④ プラスチック積	④ 金属プレート	

申請人 代表取締役

縮尺 1/1000

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。
(さいたま地方法務局支店管理)
令和7年3月10日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M85417

(1/5)

2123951

測 量 $(\frac{7}{5})$

土地の所在
加須市多門寺 多門寺字中通

放大圖(2) 1/500

20, 1, 4-

謝長

地	NO.	X_N	Y_N	$Y_N + Y_{N-1}$	$X_N \cdot Y_{N-1} + Y_{N-1}$
A48		21.464	40.171	-2.854	-61.31836
A49		19.768	40.051	2.614	51.67352
A51		19.578	42.785	2.654	55.876612
A52		21.204	42.905	-2.614	-56.682516
				合計	-9.428688
				合計面	4.7143440

年 度	2,440-4%	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A140		36.594	28.093	-19.940	-707.727990
A91		24.451	26.531		13.831705
A90		20.601	29.558	13.520	277.173620
A63		19.768	40.061	10.813	209.797784
A49		21.484	40.171	2.854	61.315338
A52		21.294	42.906	2.614	55.662616
A51		19.578	42.785	0.878	17.189484
A46		19.508	43.783	3.086	60.201688
A152		33.163	45.871	-14.720	-490.480770
			合 計		-803.036637
			合 計		251.5183185
			合 計		261.51

地 带	③ 440-5	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$\bar{X}_n^*$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
NO						
A146		55.475	32.831	-19.794		-1095.672150
A147		36.594	28.993	13.040		477.185760
A148		33.171	38.971	19.794		656.428422
A152		33.163	31.163	-13.040		-681.106280
A153		52.232	48.787	-13.040		-645.563248
合 计				面 积		322.78
				品 重		322.78

NO	X _n	Y _n	Y _n + Y _{n-1}	X _n · (Y _n + Y _{n-1})
A146	76.570	36.315	-19.068	-1440.286830
A148	86.475	32.831	11.872	658.699200
A153	62.232	48.787	19.058	998.489688
A155	72.626	51.890	-11.872	-861.028672
				-647.228414
			合計	323.6142070
			平均	323.61

記号	世界の種別	品名	産地の国名	備考
凡	石炭	①	金風族	境界線の決定
例	コングレート杭	②	金風族	④ 印
	アラシスチス杭	③	金風族	⑤
	アラシスチス杭	④	金風族	⑥

士和製藥株式會社
士和製藥株式會社

作成者

牛 5月21日(作成)

（按）下十世家歷四世至五

申請人

痛足

A3判をA4判に縮小

2123954

地番 440-3~440-29

測量図 (5/5)

土地の所在 東京都文京区千石

土地の所在 東京都文京区千石

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _{n+1} ・Y _{n+1} -X _n ・Y _n
A138	149.122	28.776	-28.776	-20.255	-3022.106452
A139	130.697	24.705	-12.437	-18.321	-1635.478589
A131	127.342	41.213	20.266	18.321	2680.712972
A129	146.830	44.971	-12.437	-18.321	-1813.687710
合計					-629.602601
合計面積					314.80 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _{n+1} ・Y _{n+1} -X _n ・Y _n
A132	112.616	20.710	-19.899	-3.889	-2240.946784
A130	98.569	17.826	-3.889	-3.889	-383.834851
A134	94.849	16.821	16.277	16.277	1543.867173
A135	91.377	33.903	20.704	18.321	1891.869408
A133	109.198	37.525	-13.183	-14.40.949214	-629.563288
合計					314.77 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _{n+1} ・Y _{n+1} -X _n ・Y _n
A138	149.122	28.776	-28.776	-20.255	-3022.106452
A139	130.697	24.705	-12.437	-18.321	-1635.478589
A131	127.342	41.213	20.266	18.321	2680.712972
A129	146.830	44.971	-12.437	-18.321	-1813.687710
合計					-629.602601
合計面積					314.80 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _{n+1} ・Y _{n+1} -X _n ・Y _n
A132	112.616	20.710	-19.899	-3.889	-2240.946784
A130	98.569	17.826	-3.889	-3.889	-383.834851
A134	94.849	16.821	16.277	16.277	1543.867173
A135	91.377	33.903	20.704	18.321	1891.869408
A133	109.198	37.525	-13.183	-14.40.949214	-629.563288
合計					314.77 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _{n+1} ・Y _{n+1} -X _n ・Y _n
A138	149.122	28.776	-28.776	-20.255	-3022.106452
A139	130.697	24.705	-12.437	-18.321	-1635.478589
A131	127.342	41.213	20.266	18.321	2680.712972
A129	146.830	44.971	-12.437	-18.321	-1813.687710
合計					-629.602601
合計面積					314.80 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	X _{n+1} ・Y _{n+1} -X _n ・Y _n
A132	112.616	20.710	-19.899	-3.889	-2240.946784
A130	98.569	17.826	-3.889	-3.889	-383.834851
A134	94.849	16.821	16.277	16.277	1543.867173
A135	91.377	33.903	20.704	18.321	1891.869408
A133	109.198	37.525	-13.183	-14.40.949214	-629.563288
合計					314.77 ㎡

作成者 土地家屋調査士 (新玉土地家屋調査士)

19年 5月 21日作成

申請人 代表取締役

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

(をいたま地方法務局久喜支局管轄)

東京法務局

燈品加

(11 枚目)

地圖整理番号：M85418

(3/2)

A

A3判をA4判に縮小

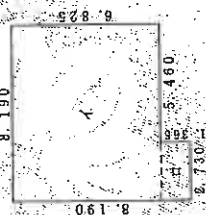
五
十
物
變

家屋番号 440-24

建築物の所在
加須市大字多門寺字中通440番地24

圖
面
平
階
各

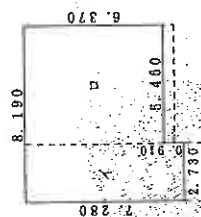
聖



我讀來

イ	$8.190 \times 6.825 =$	55.896750
ロ	$2.730 \times 1.365 =$	3.720450
	合計	59.623200
	床面積	59.62 m ²

階2



求積表

イ	$2,730 \times 7,280 =$	19,874,400
ロ	$5,460 \times 6,370 =$	34,780,200
	合計	54,654,600
	床面積	54,654 ㎡

♂ 写真撮影位置

成者

十

尺蠖

250

申請人

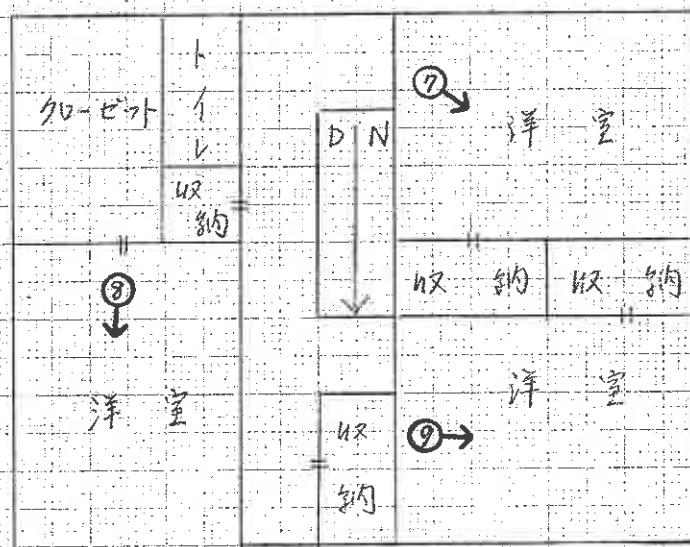
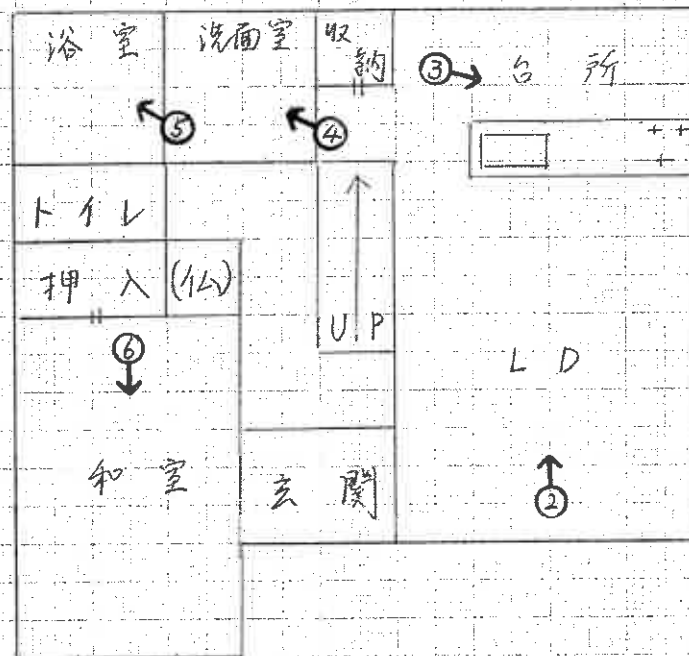
縮足

0000

(1) 平成22年4月26日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は築年数が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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



10

令和 7 年（ケ）第 74 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 4 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市多門寺字中通 4 4 0 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,110,000円
物件2（建物）	金 5,300,000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 在 地 地 目 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 在 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		
1・2	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(宅地)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「加須」駅北東方2,310m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか一般住宅・農家住宅等が見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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% 指定なし 都市計画法第34条第11号
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	314.80㎡(登記数量) 長方形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口：約18.9m、奥行：約16.8m、二方路地
接 面 道 路 の 状 況	東約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 西約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし 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	- 目的土地は、平成19年9月10日 第1900530号(面積：8175.17㎡、用途：専用住宅(分譲20戸)、画地数：20画地、開発当時は、法第34条第8号の3 現在の法第34条第11号)により許可を得て開発された20区画の分譲地の1画地である。許可に属人性はない。同用途で区画形質変更がなく技術基準に適合していれば、適合証明を得て建て替えられる蓋然性が高い。 - 西側には、出入り口は設けられていない。	

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成22年2月18日新築 経 過 年 数： 約15年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約10年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス、合板等 床： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 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 59.62㎡ 2階 54.65㎡ 延 114.27㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 不具合はなく経年相応。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	15,800	1.01	314.80	1.00	5,020,000

※ 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（公示価格等からの規準）

基準地価格(加須-11)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,600 \text{ 円/㎡} \times & \frac{99.5}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{111} & \div & 15,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100 交通・接近条件:101 環境条件:110 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.01 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.11 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・二方路地+1.0%

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	152,000	114.27	0.32	5,560,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数:約15年

経済的残存耐用年数:約10年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数:約15年} + \text{経済的残存耐用年数 10年})} \times (1 - 0.2) = 0.32$$

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	5,020,000	0.40	法定地上権	2,010,000

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 オ	競売 市場 修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,020,000	－ 2,010,000		1.00	0.70	2,110,000
2	5,560,000	＋ 2,010,000	1.0	1.00	0.70	5,300,000
一 括 価 格 (合 計)						7,410,000

ウ. 占有減価修正： なし

オ. 市場性修正： なし

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

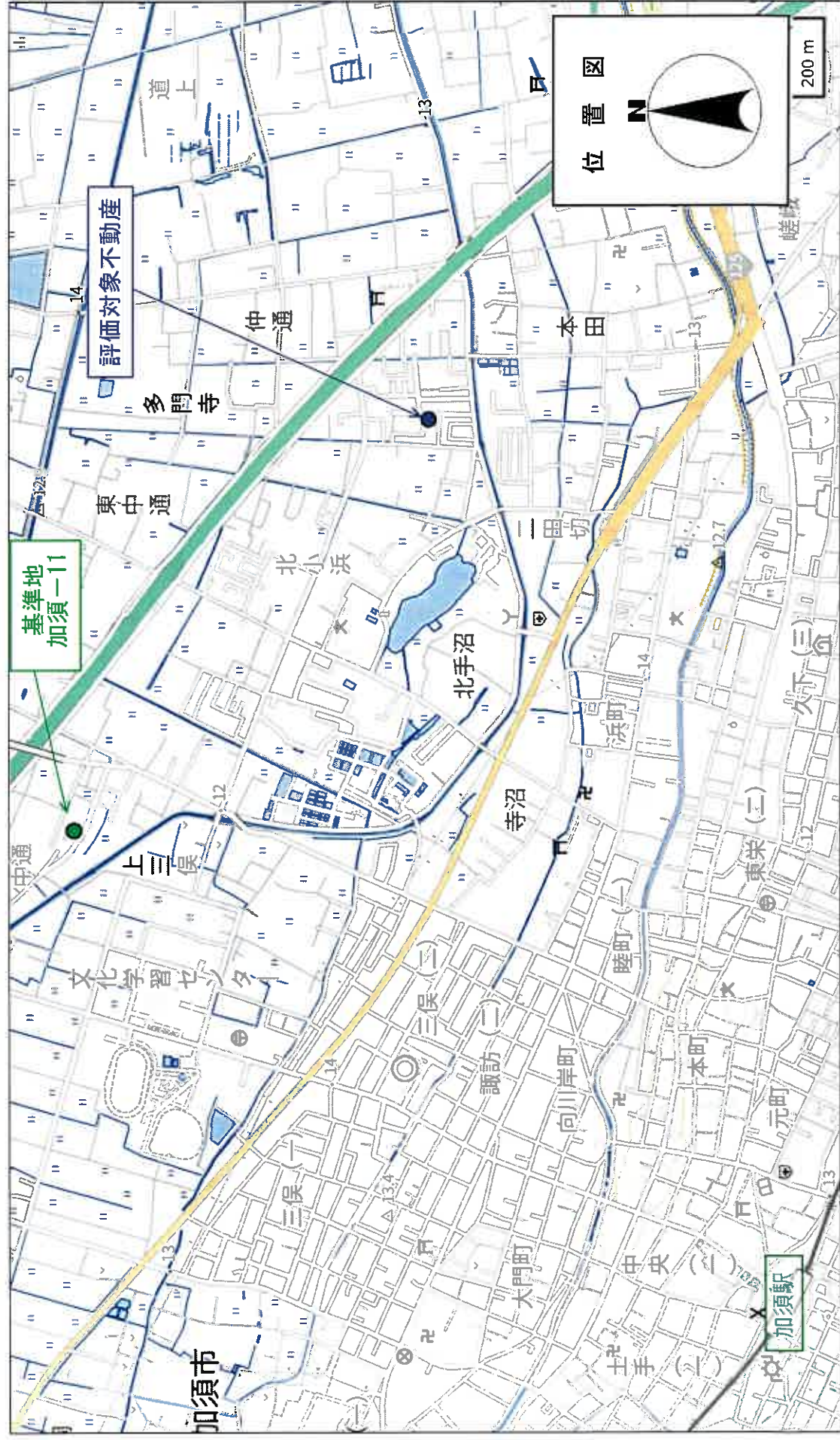
基 準 地 価	格：(加須-11)
所 在	在：埼玉県加須市上三俣字中通 1 3 6 3 番 1
価 格	格：17,600円/m ²
位 置	置：東武伊勢崎線「加須」駅約2600m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和6年7月1日
地 積	積： 470m ²
供 給 処 理 施 設	設：上水道
接 面 街 路	路：南西6.0m市道
用 途 指 定	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：農地の中に一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

以下余白

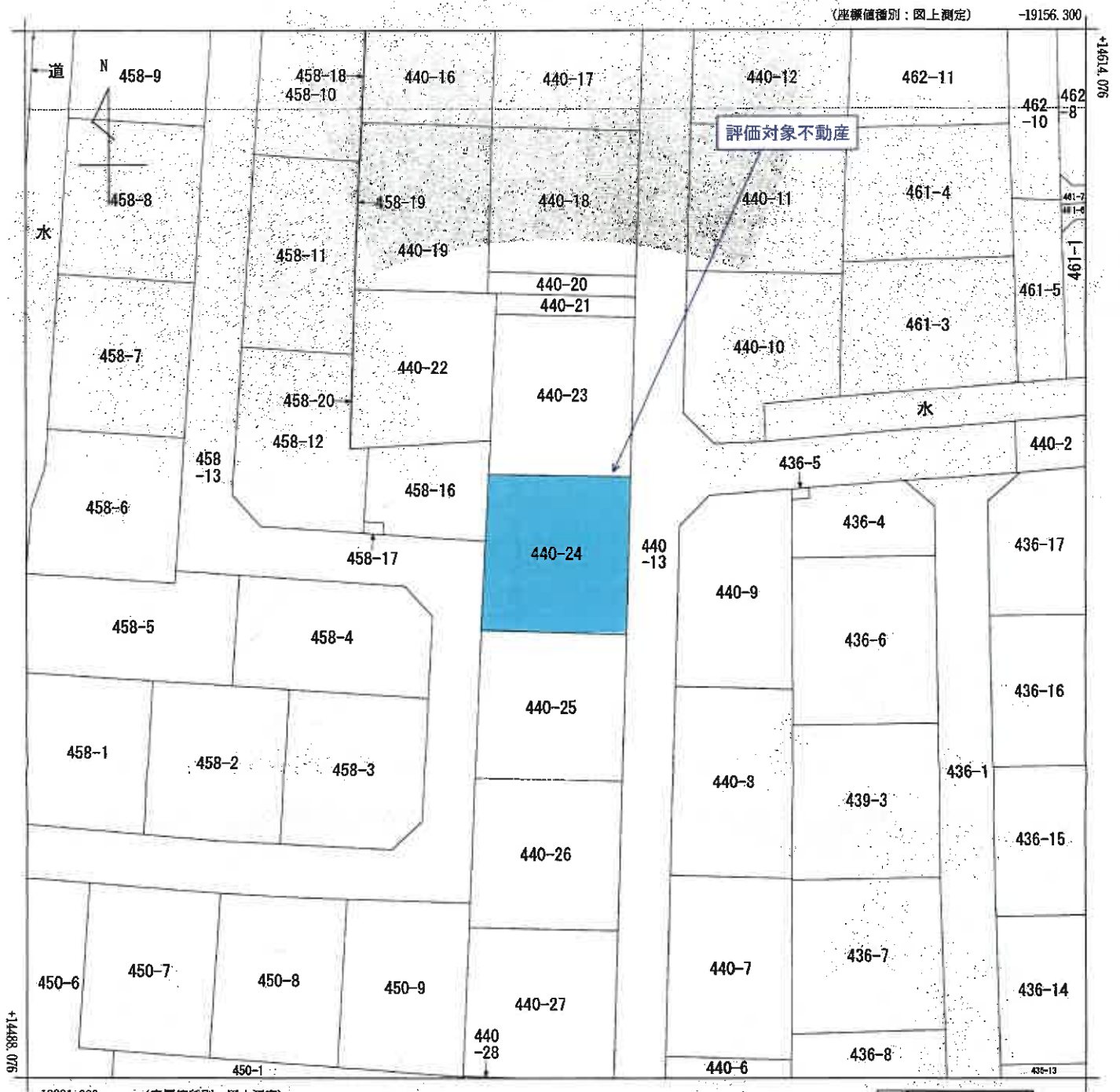
Vector



地理院地図

Vector





(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

北小浜
多門寺
地番区域見出

請 求 部	所 在 加須市多門寺字中通					地 番 440番24			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 文 字 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38年2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3月10日

東京法務局

地図整理番号：M85416

登記官

(1/1)

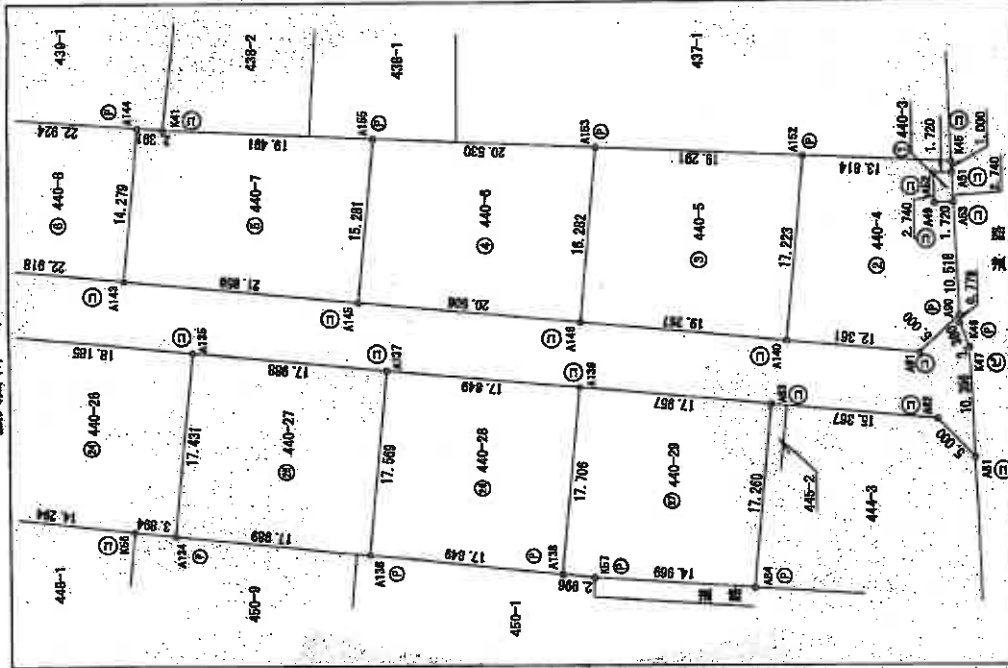
70%縮小コピー (原サイズA3)

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
(さいたま地方方法務局久喜支局管理)
令和7年3月10日 東京法務局

地 番 440-3~440-29

土地の所在

擴大圖(1) 1/500



母の愛は世界最大の愛

加須市

5月21日作成)

代表取締役

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

地圖整理番号: W85417

(1/5)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

2010年12月

2014-4-20 登記

擴大圖(1)參照

2123951

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。
(さいたま地方裁判所民事部)
令和7年3月10日 東京法務局

登記官

地番 440-3~440-29

土地の所在 加須市大字多門寺字中通

測量図(1/500)

縮大図(2) 1/500

求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
A149	21.484	40.171	-2.884	-61.515336
A150	19.768	40.051	2.614	51.875552
A151	19.578	42.785	2.854	55.875612
A152	21.294	42.905	-3.614	-76.962516
合計				-9.428688
合計面積				4.713440
				4.71 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
A140	36.694	28.993	-19.340	-707.727960
A141	24.481	28.531	0.565	13.831765
A142	20.501	29.558	13.520	277.173520
A143	19.768	40.051	10.613	209.797794
A144	21.484	40.171	2.854	61.515336
A145	21.294	42.905	2.614	55.662516
A146	19.578	42.785	0.878	17.189484
A147	19.508	43.783	8.088	158.201888
A148	33.183	45.871	-14.790	-490.480770
合計				-503.036537
合計面積				251.5183185
				251.51 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
A146	56.476	32.831	-19.794	-1098.072150
A147	36.694	28.993	13.040	477.165780
A148	33.183	45.871	19.794	656.428432
A149	52.232	48.787	-13.040	-681.105280
合計				-845.583248
合計面積				322.7819240
				322.78 ㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
A146	76.570	36.915	-19.059	-1440.286650
A147	56.476	32.831	11.872	658.599200
A148	52.232	48.787	19.059	995.489688
A149	72.526	51.890	-11.872	-861.028672
合計				-647.228414
合計面積				323.6142070
				323.61 ㎡

凡例	① 石	② 杭	③ 境界線の種類	④ 測量図の縮尺
例	コンクリート杭	金属杭	金属杭	金属杭
	プラスチック杭	金属杭	金属杭	金属杭

作成者 加須市大
土地家産調査士

平成20年5月21日作成

申請人 代表取締役

縮尺 1/

2014-
登記



2123953

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。
(さいたま市地方事務局長兼支局長印)
令和7年3月10日 東京法務局

登記官

地番 ① 440-19			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A122	193.089	21.114	-19.166
A128	173.571	17.032	-3700.743774
A121	170.483	32.227	11.113
A120	172.833	32.725	16.593
A124	190.023	36.198	2675.389719
			876.116943
			-2206.357053
			-616.099642
			308.04
合計面積 308.04 m ²			
地番 ② 440-20			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A120	172.933	32.725	-17.548
A121	170.483	32.227	-3034.628284
A126	170.295	33.152	0.427
A117	167.018	49.277	17.060
A119	169.468	49.775	2908.529750
			2776.340214
			-16.523
			-2806.034336
			-86.996415
			43.4982075
			43.49
合計面積 43.49 m ²			
地番 ③ 440-21			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A125	170.295	33.152	-10.523
A126	167.845	32.654	16.528
A127	164.568	48.780	2795.613864
A117	167.018	49.277	-16.528
			-82.275565
			-2610.157304
			-62.275565
			41.1377825
			41.13
合計面積 41.13 m ²			
地番 ④ 440-22			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A118	173.571	17.032	-19.094
K66	154.927	13.193	12.641
K68	153.180	29.673	19.521
A126	167.845	32.654	583.932755
A125	170.295	33.152	-0.427
A121	170.483	32.227	-16.120
			-2748.185960
			-802.474867
			301.2374285
			301.23
合計面積 301.23 m ²			
地番 ⑤ 440-23			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A116	167.845	32.654	-19.107
K68	153.180	29.673	-3.878
A128	149.122	28.776	15.298
A129	145.830	44.971	20.004
A127	144.568	48.780	-12.317
			-2026.984056
			-829.578835
			314.7694175
			314.78
合計面積 314.78 m ²			

凡 ⑤ 石 杭 ⑥ 金 属 鉄 ⑦ 金 属 杭 ⑧ 刻 印

例 ⑨ コ ン ク リ ー ト 杭 ⑩ 金 属 杭 ⑪ 金 属 杭

作成者 加須市大字 土地家屋調査士

19年 5月 21日作成

地 番 440-3~440-29

土地の所在 加須市大字 寺中通

地番 ⑥ 440-14			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
K66	213.887	25.455	-56.418
A126	212.820	14.646	-12067.075766
A116	209.284	40.111	29.776
A94	206.739	55.018	6231.840384
A96	203.345	65.086	5138.331526
A93	199.458	81.431	5370.951855
K62	200.524	81.660	-3305.818892
			-11222.526184
			-125.900944
			52.9504720
			82.95
合計面積 82.95 m ²			
地番 ⑦ 440-15			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A116	209.284	40.111	-15.305
A115	207.323	39.713	16.456
A111	203.315	56.587	15.305
A94	206.739	55.018	-16.456
			-3385.840984
			-65.289241
			32.648205
			32.44
合計面積 32.44 m ²			
地番 ⑧ 440-16			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A122	212.820	25.242	-18.997
A124	190.023	21.114	10.956
A124	190.023	36.198	18.589
A115	207.323	39.713	3.913
A118	209.284	40.111	-14.471
			-3028.548764
			-310.74934
			305.2172720
			305.26
合計面積 305.26 m ²			
地番 ⑨ 440-17			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A116	207.323	39.713	-20.369
A124	190.023	36.198	13.536
A123	186.558	53.249	20.438
A85	203.211	56.633	3.318
A111	203.315	56.567	-16.920
			-3440.069600
			-604.333831
			302.1669155
			302.16
合計面積 302.16 m ²			
地番 ⑩ 440-18			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A124	190.023	36.198	-20.524
A120	172.933	32.725	13.577
A119	169.468	49.775	20.524
A123	186.558	53.249	-13.577
			-2632.897968
			-506.857445
			303.4287225
			303.42
合計面積 303.42 m ²			

申請人 代表取締役

縮尺 1/

2123954

測量図(5/5)

土地の所在
加須市大字多門寺中通

地番
440-3~440-29

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A138	59.784	9.414	-17.970	-1074.318480
A57	59.363	8.795	-3.140	-178.518420
A84	42.998	6.274	14.393	605.916614
A83	38.661	23.188	20.491	792.202651
A139	56.258	28.765	-13.774	-774.897692
合計				-829.615627
合計面積				314.80 ㎡

総合計面積 8179.2419880 ㎡

地番	面積
440-3	4.7143440 ㎡
440-4	251.6183185 ㎡
440-5	322.7816240 ㎡
440-6	323.6142070 ㎡
440-7	322.4396235 ㎡
440-8	321.6803840 ㎡
440-9	321.6823745 ㎡
440-10	328.9583520 ㎡
440-11	328.9378895 ㎡
440-12	328.9477900 ㎡
440-13	1420.0221245 ㎡
440-14	82.9504720 ㎡
440-15	32.6448205 ㎡

地番	面積
440-16	305.2572720 ㎡
440-17	302.1699155 ㎡
440-18	303.4287225 ㎡
440-19	308.0496210 ㎡
440-20	43.4882075 ㎡
440-21	41.1377825 ㎡
440-22	301.2374285 ㎡
440-23	314.7894175 ㎡
440-24	314.8013005 ㎡
440-25	314.7906585 ㎡
440-26	314.7766340 ㎡
440-27	314.8039855 ㎡
440-28	314.8039850 ㎡
440-29	314.8077635 ㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A128	149.122	28.778	-20.266	-3022.106452
A130	130.897	24.705	12.437	1635.478589
A131	127.343	41.213	20.216	2580.712972
A129	145.830	44.971	-12.437	-1813.687710
合計				-699.602601
合計面積				314.80 ㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A130	130.897	24.705	-20.503	-2679.680591
A132	112.616	20.710	12.820	1443.717120
A133	109.198	37.625	20.503	2238.866594
A131	127.342	41.213	-12.820	-1632.524440
合計				-699.581317
合計面積				314.806665 ㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A132	112.616	20.710	-19.899	-2240.945784
K56	98.659	17.626	-3.889	-383.584851
A134	94.849	16.821	16.277	1543.85712
A135	91.377	33.903	20.704	1891.869408
A133	108.198	37.625	-13.193	-1440.642714
合計				-699.563208
合計面積				314.77 ㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A134	94.849	16.821	-20.800	-1972.652005
A136	77.248	13.103	13.499	1042.707162
A137	73.749	30.320	20.800	1533.872000
A135	91.377	33.903	-13.499	-1233.498123
合計				-629.607371
合計面積				314.8036855 ㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A136	77.248	13.103	-20.908	-1615.216188
A138	59.784	9.414	13.682	818.769008
A139	66.258	26.765	20.900	1396.22748
A137	73.749	30.320	-13.662	-1007.558338
合計				-629.608770
合計面積				314.80 ㎡



凡例	① 境界線の位置	② 境界線の種類	③ 地番	④ 印
例	石杭	金属杭		
	コンクリート杭	金属杭		
	プラスチック杭	金属プレート		

作成者
加須市大字
土地家屋調査士

19年 5月 21日(作成)

申請人
代表取締役

縮尺
1/

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管轄)
令和7年3月10日 東京法務局

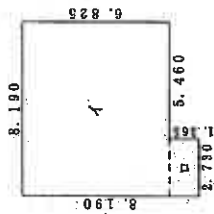
登記官

各階平面図

建物図面

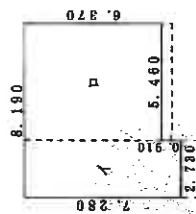
家屋番号	440-24
建物の所在	加須市大字多門寺中通440番地24

1階

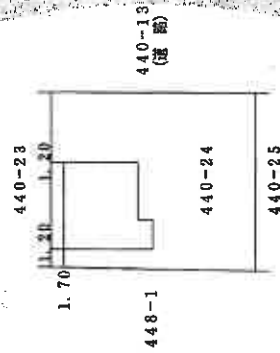
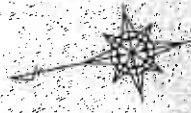


求積表
 $イ 8.190 \times 6.825 = 55.890750$
 $ロ 2.730 \times 1.365 = 3.720450$
合計 59.623200
床面積 59.62 m²

2階



求積表
 $イ 2.730 \times 7.280 = 19.874400$
 $ロ 5.460 \times 6.370 = 34.780200$
合計 54.654600
床面積 54.65 m²

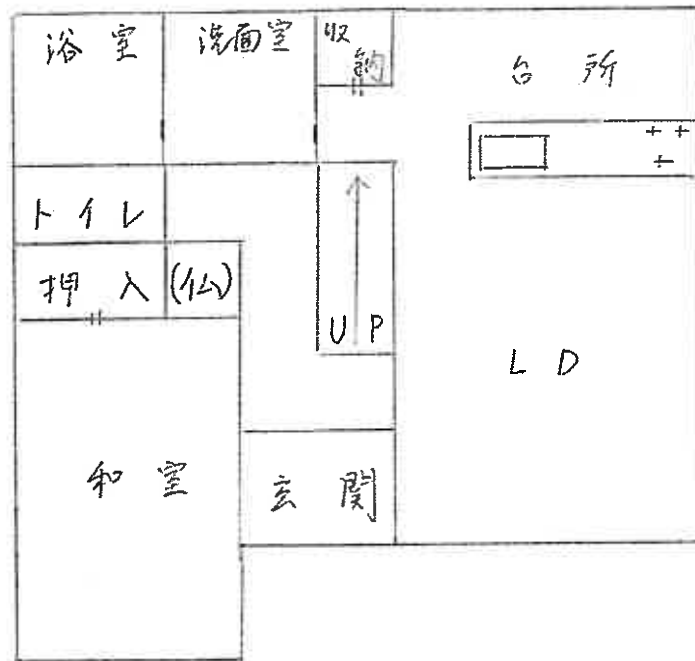


作成者	館林市 土
縮尺	1/250

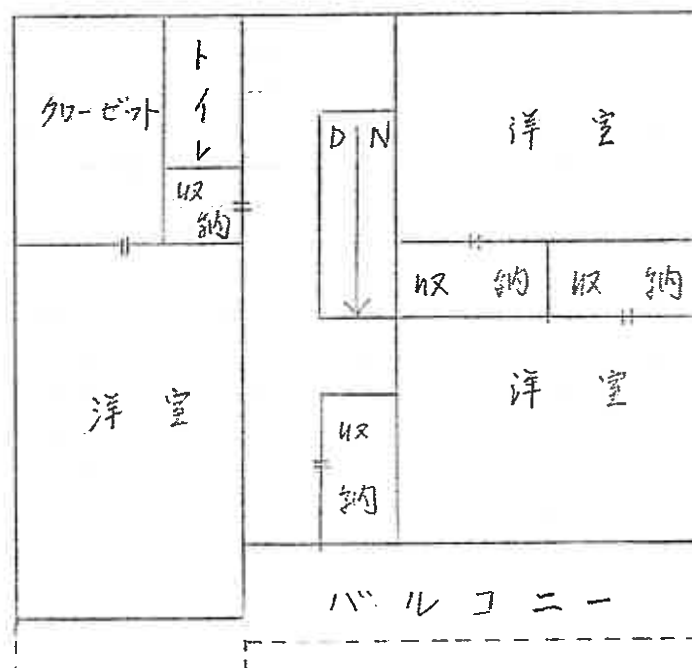
申請人	
縮尺	1/500

- (1) 平成22年4月26日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物見取図



(1階)



(2階)