

## 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 合 田 みちる

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 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番4  
地 目 宅地  
地 積 212.10平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 12平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 久喜市栗橋東五丁目 3634番地4  
家屋 番号 3634番4  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.34平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



## 物件明細書

令和 8年 3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1～3】

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2】

地役権その1

範囲 全部

要役地 久喜市栗橋東五丁目3634番1

設定日 令和4年6月22日

目的 通行

地役権その2

範囲 全部

要役地 久喜市栗橋東五丁目3634番5

設定日 令和4年6月28日

目的 通行

地役権その3

範囲 全部

要役地 久喜市栗橋東五丁目3634番7

設定日 令和4年10月27日

目的 通行

地役権その4

範囲 全部

要役地 久喜市栗橋東五丁目3634番6



設定日 令和4年12月16日

目的 通行

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

地番3634番9、同番11、同番12及び同番13を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番4  
地 目 宅地  
地 積 212.10平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 12平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 久喜市栗橋東五丁目 3634番地4  
家屋 番号 3634番4  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.34平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



令和7年(ケ)第287号  
令和7年12月19日受理  
令和8年 2月 24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 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番4  
地 目 宅地  
地 積 212.10平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 12平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 久喜市栗橋東五丁目 3634番地4  
家屋 番号 3634番4  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.34平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	久喜市栗橋東五丁目30番27号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件1の土地に下記の建物を共有し、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"/> 建物共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家)として占有している <input 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 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

- 1 物件1の土地上に電柱あり(写真①)。
- 2 物件2の西側に隣接する3634番2の土地は久喜市の所有であり、現況は公衆用道路である。  
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

執行官の意見

- 占有関係については、物件の現況（表札、屋内の状況、郵便物等、電気、ガス、水道の供給停止状態）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12月25日(木) 10:40-10:55	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和8年2月5日(木) 9:15-9:45	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和8年2月16日(月) 11:25-11:35	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8年2月5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



(3626-1+3626-2+3626-5+3636-1+3636-2+3637+3638+3639+3640+3643+3644+3645+3646-1)

-11521.456 (座標値種別：国上測定)  
 (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パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 栗橋東3丁目  
 栗橋東5丁目

請求部	所在	久喜市栗橋東五丁目			地番	3634番4			
出力縮尺	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53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。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年10月6日  
 さいたま地方務局久喜支局  
 登記官

請求番号：16-1  
 (1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：令和3年9月3日

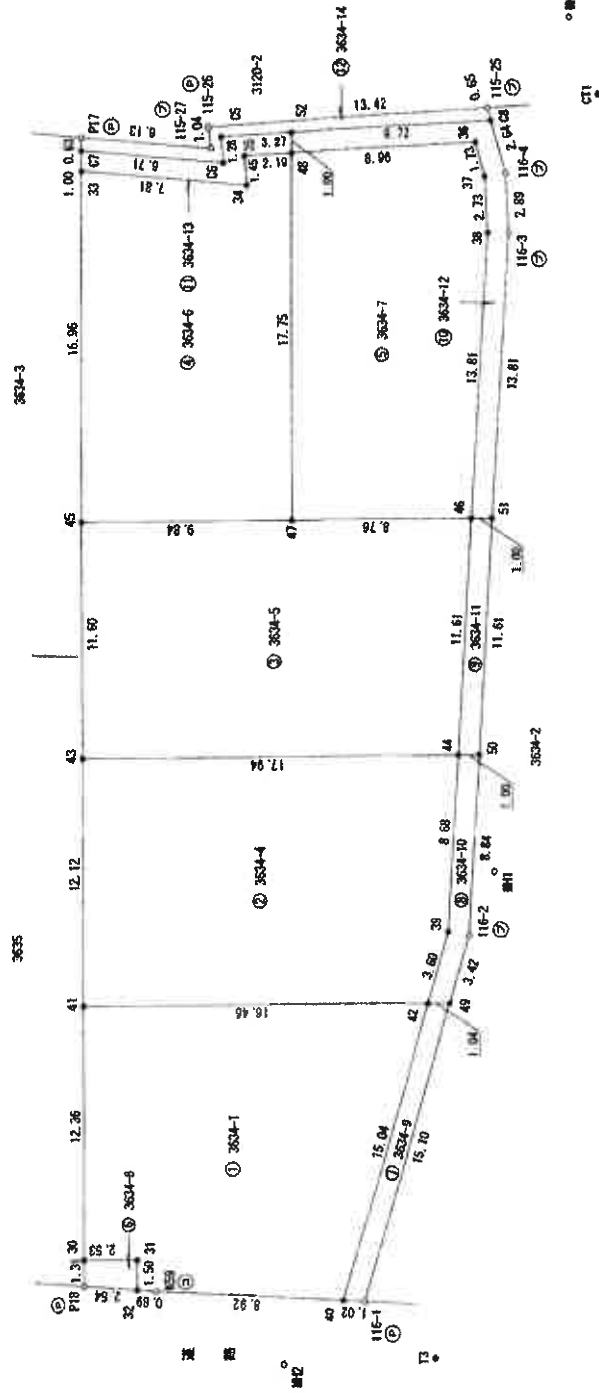
# 地積測量図

地番	3634-1 3634-4~3634-14
土地の所在	久喜市栗橋東五丁目

04-4-113A



(1/3)



凡例 境界線の種類  
● 計算点 (分界点)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	②	金属杭	③	銅印	
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	計算点	
⑦	プラスチック杭	⑧	金属杭	⑨	計算点	

作成者  
土地家屋調査士

(令和3年8月26日作成)

申請人

代表取締役

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。  
令和7年10月6日 さいたま地方事務所久喜支局

登記官

( 7 枚目)

請求番号：16-2

(1/3)

登記年月日：令和3年9月3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10月6日 さいたま地方事務所 久喜支局

登記官

( 8 枚目)

地積測量図

地番 3634-1  
3634-4-3634-14

土地の所在 久喜市栗橋東五丁目

2/3

求積表

地番	① 3634-1	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
40	1487.075	-11454.123	10.923	10.923	182717.29657	-21652.94159	
41	1487.925	-11454.564	-6.811	-6.811	-8040.30075	-8040.30075	
30	1485.768	-11454.564	-2.911	-2.911	76339.315889	76339.315889	
31	1485.274	-11454.564	-1.308	-1.308	31981.98196	31981.98196	
32	1485.871	-11454.564	-9.300	-9.300	136338.891481	136338.891481	
33	1485.830	-11454.564	-7.155	-7.155	26890.63768	26890.63768	
42	1485.846	-11454.414	16.712	16.712	-331.694982	-331.694982	
合計						165.74	165.74
合計面積						200.10	200.10
合計地積						200.10	200.10

地番	② 3634-4	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
43	1485.440	-11445.767	12.265	12.265	184556.02800	184556.02800	
41	1485.768	-11454.123	-18.720	-18.720	-793764.877480	-793764.877480	
42	1485.846	-11454.414	-15.042	-15.042	-223888.05532	-223888.05532	
39	1487.259	-11454.165	19.306	19.306	44209.271971	44209.271971	
44	1487.992	-11454.518	19.306	19.306	268622.686816	268622.686816	
合計						424.265425	424.265425
合計面積						212.1027125	212.10
合計地積						212.10	212.10

地番	③ 3634-5	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
45	14874.614	-11445.600	5.625	5.625	74744.555250	74744.555250	
43	14875.440	-11445.767	-20.918	-20.918	-311373.633920	-311373.633920	
44	14878.992	-11454.518	-13.209	-13.209	-196538.965328	-196538.965328	
46	14871.925	-11452.938	11.726	11.726	174341.288550	174341.288550	
47	14871.075	-11454.732	17.376	17.376	253399.789200	253399.789200	
合計						-424.216148	-424.216148
合計面積						272.1000740	272.10
合計地積						272.10	272.10

地番	④ 3634-6	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
45	14874.614	-11445.600	-15.287	-15.287	-227368.242218	-227368.242218	
47	14871.075	-11454.732	-2.814	-2.814	-41947.202650	-41947.202650	
48	14854.504	-11448.414	8.381	8.381	124465.598024	124465.598024	
25	14855.382	-11444.411	1.372	1.372	20241.927824	20241.927824	
34	14856.763	-11447.042	6.906	6.906	192990.399918	192990.399918	
33	14858.780	-11459.935	1.442	1.442	21426.360760	21426.360760	
合計						-331.481742	-331.481742
合計面積						165.7408710	165.74
合計地積						165.74	165.74

地番	⑤ 3634-7	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
47	14871.075	-11454.732	-14.962	-14.962	43401.612720	43401.612720	
46	14867.925	-11462.976	-3.971	-3.971	-28310.854104	-28310.854104	
38	14854.768	-11454.763	5.341	5.341	43365.291913	43365.291913	
37	14852.274	-11461.635	2.154	2.154	28311.786513	28311.786513	
36	14851.871	-11465.809	9.221	9.221	7.152216	7.152216	
48	14854.504	-11448.414	1.817	1.817	3.5760060	3.5760060	
合計						165.74	165.74
合計面積						165.74	165.74
合計地積						165.74	165.74

地番	⑥ 3634-8	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
49	14905.520	-11459.005	2.911	2.911	43401.612720	43401.612720	
30	14903.296	-11459.564	-1.889	-1.889	-28310.854104	-28310.854104	
31	14907.383	-11460.504	-2.911	-2.911	-43365.291913	-43365.291913	
32	14908.787	-11461.475	1.899	1.899	28311.786513	28311.786513	
合計						7.152216	7.152216
合計面積						3.5760060	3.57
合計地積						3.57	3.57

地番	⑦ 3634-9	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
116-1	14895.519	-11471.814	-0.214	-0.214	-5274.664166	-5274.664166	
40	14905.830	-11470.825	2.327	2.327	34885.868410	34885.868410	
42	14890.846	-11469.487	0.374	0.374	5588.176404	5588.176404	
48	14896.471	-11470.461	-2.377	-2.377	-34885.868410	-34885.868410	
合計						30.252681	30.252681
合計面積						15.1263465	15.12
合計地積						15.12	15.12

地番	⑧ 3634-10	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
49	14890.471	-11470.461	0.667	0.667	9931.944157	9931.944157	
42	14890.846	-11469.487	1.296	1.296	18298.526416	18298.526416	
29	14887.239	-11469.165	2.969	2.969	44280.271971	44280.271971	
44	14876.992	-11466.518	1.789	1.789	25428.197228	25428.197228	
50	14878.631	-11467.456	-3.498	-3.498	-54088.702218	-54088.702218	
116-2	14887.059	-11470.154	-3.095	-3.095	-44735.612295	-44735.612295	
合計						24.632981	24.632981
合計面積						12.3176305	12.31
合計地積						12.31	12.31

作成者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

縮尺

(令和3年8月26日作成)

A3判をA4判に縮小

(2/3)

請求番号：16-2

登記年月日：令和5年2月14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10月6日 さいたま地方法務局久慈支局 登記官

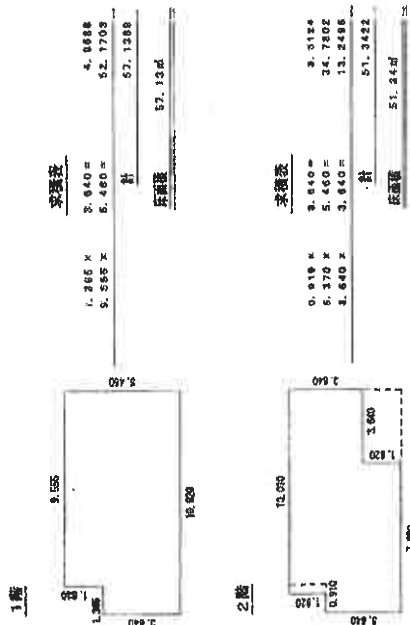
( 9 枚目)

建物図面図

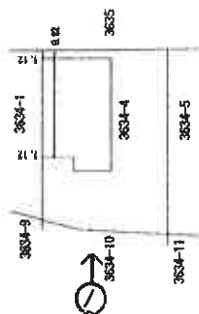
家屋番号 3634番4

建物の所在 久喜市桑橋東五丁目3634番地4

各階平面図



写真撮影位置



単位:m

縮尺 1/500

申請人

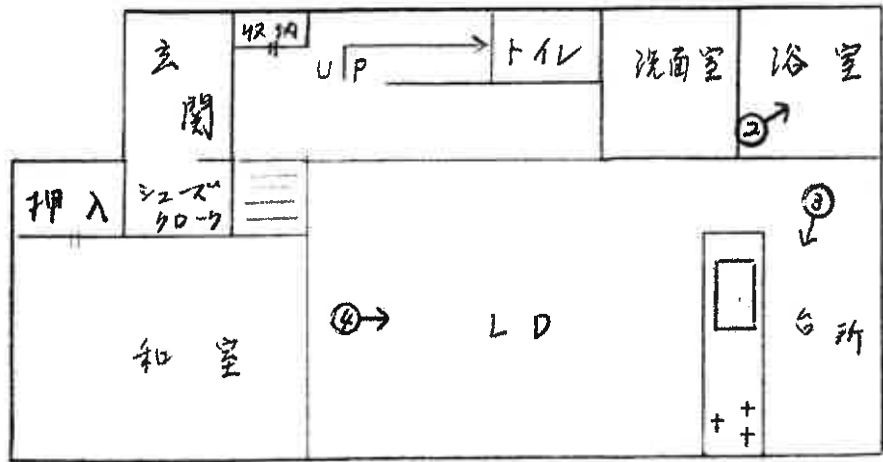
縮尺 1/250

作成者 士藤 家雄 調査士 佐藤

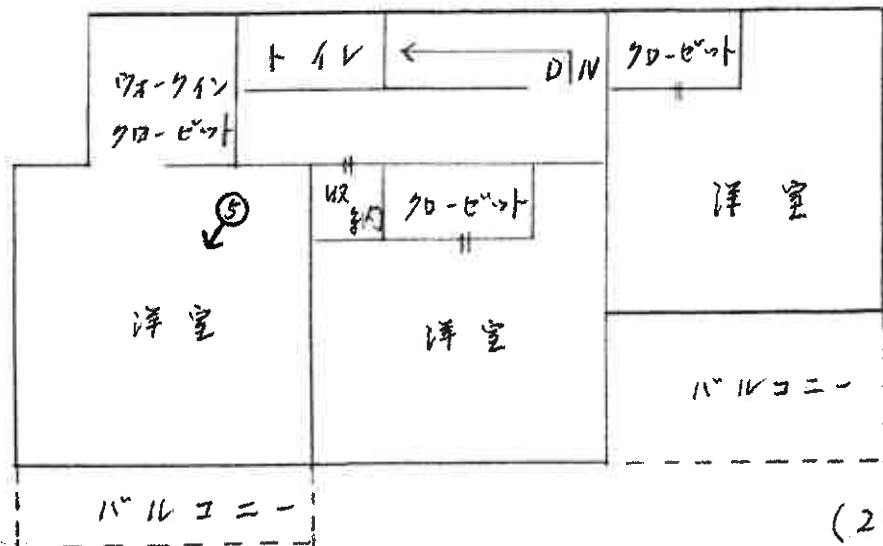
令和5年2月9日作成

A3判をA4判に縮小

# 建物見取図



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(10 枚目)



①



②



③

( // 枚目)



4



5

令和7年(ケ)第287号  
令和8年2月5日 現地調査  
令和8年3月6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 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番4  
地 目 宅地  
地 積 212.10平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 久喜市栗橋東五丁目  
地 番 3634番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 12平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 久喜市栗橋東五丁目 3634番地4  
家屋 番号 3634番4  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 51.34平方メートル  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



## 第1 評価額

一括価格	
金 13,000,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,260,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (建物)	金 10,730,000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	所在地番 地地積 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地地積 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	別紙物件目録記載のとおり	
1～3	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) 物件2(公衆用道路)

位置・交通	JR宇都宮線「栗橋」駅南東方1,090m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小の一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	
画地条件	地積形状地勢その他	212.10㎡(登記数量) ほぼ長方形 自然堤防 ほぼ平坦 間口:約12.3m、奥行:約17.9m、中間画地
接面道路の状況	西約4m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3(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 あり ガス 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"> <li>通行に関する権利(地役権)の状況 対象不動産(3634-4)および接する带状地(3634-10)は、同時に開発分譲された分譲地(地番3634-1, 5, 6, 7)全体の通行の利便・安全性を確保するため、相互に地役権を設定している。この带状地(幅員約1m)は市道の側溝外側に位置し、実態として歩道的な役割を担う空間である。対象所有者は、公道出入りのため隣接する他者所有の带状地(3634-9, 11, 12, 13)を通行する権利(要役地地役権)を有する一方、自所有の带状地(3634-10)を近隣地(3634-1, 5, 6, 7等)の通行に供する義務(承役地地役権)を負っている。これらの権利関係はすべて登記済みであり、分譲地内における相互通行の権利が客観的に保全された利用状況にある。</li> <li>地番3634-10は建築基準法上の道路区域外であり、かつ対象不動産所有者の単独所有地であることから、建築計画概要書の容積率算定の基礎となる「敷地面積」に算入されているが、当該地には近隣住民のための通行地役権が設定されており(承役地)、建築物の建築や工作物の設置といった実質的な占有使用は制限されりこと、加えて課税上も公衆用道路として非課税になっていることを考慮し、価値としては、公衆用道路と同等と判定した。</li> </ul>	

## 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	建築年月日（登記記載）： 令和4年7月25日新築 経過年数： 約4年 経済的残存耐用年数： 約21年
仕様	構造： 木造 屋根： ルーフイング葺 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 57.13㎡ 2階 51.34㎡ 延 108.47㎡
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	なし

## 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	38,900	0.824	212.10	0.95	6,460,000

※ 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 (久喜-9)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$40,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{102} \quad \div \quad 38,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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。 ・方位 +1.5

◇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。

街路条件:103 交通・接近条件:99 環境条件:100 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.03 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.02$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+3.0% ・規模-20.0%

$$1.030 \times 0.800 = 0.824$$

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 (公衆用道路)

物件2は、通行地役権が設定された通路 (公衆用道路) で次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2	38,900	0.05	12.00	20,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地積：登記数量

#### ③ 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
3	166,000	108.47	0.672	12,100,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約4年

経済的残存耐用年数：約21年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年}}{(\text{経過年数 } 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.672$$

## 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	6,460,000	0.50	法定地上権	3,230,000

### 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	6,460,000	- 3,230,000		1.00	0.70	2,260,000
2	20,000			1.00	0.70	10,000
3	12,100,000	+ 3,230,000	1.0	1.00	0.70	10,730,000
一括価格(合計)						13,000,000

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

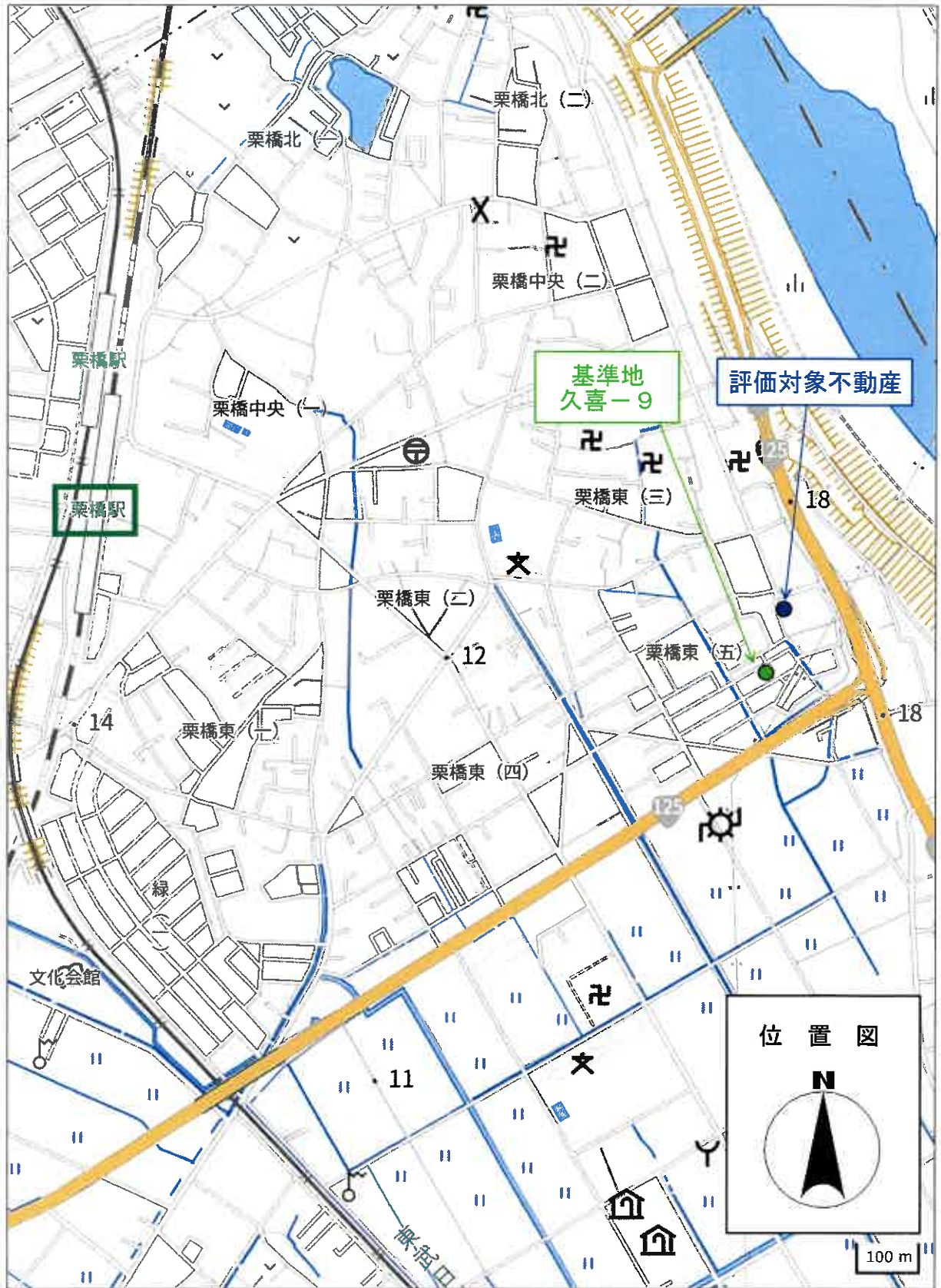
基 所	準 地 価 格	格 : 久喜-9 在 : 埼玉県久喜市栗橋東5丁目3081番10 「栗橋東5-23-6」
価 位	格	格 : 40,500円/m <sup>2</sup> 置 : JR宇都宮線「栗橋」駅約1300m(道路距離)
価 格 時 点	積	点 : 令和7年7月1日 積 : 156m <sup>2</sup>
地 域	供 給 処 理 施 設	設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路	路 : 北西6.3m市道
用 途 指 定	等	等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要	要 : 小規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

## 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
- ⑦ 仮名一覧表

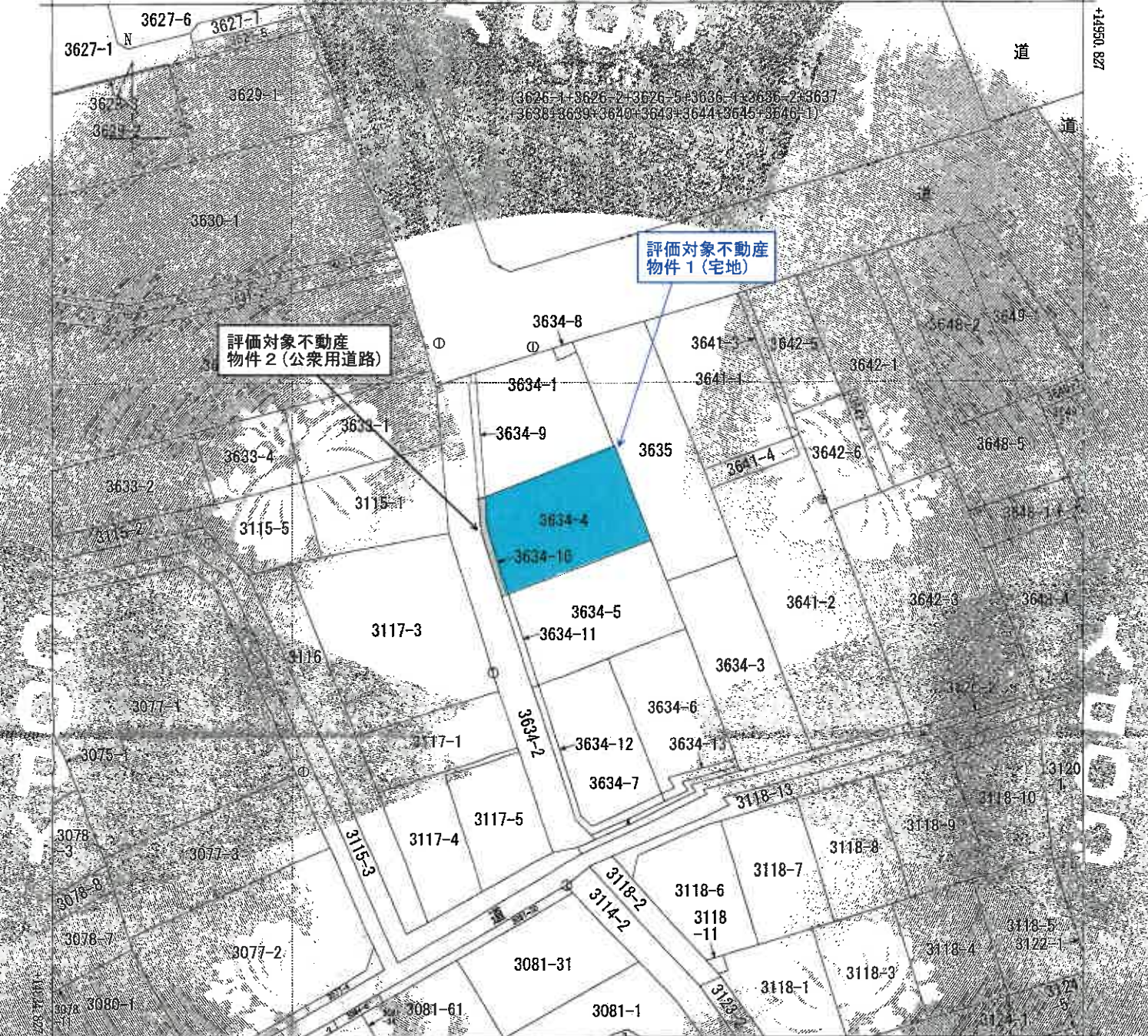
以下余白

# 地理院地図 Vector



地理院地図  
Vector





評価対象不動産  
物件1 (宅地)

評価対象不動産  
物件2 (公衆用道路)

115-1-46 (標準種別：図上測定)  
 (注) 地籍に準じて作成した土地の区画を基とした不動産登記法上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たもので、土地の位置及び形状の概略を示す図面です。  
 (注) 国土交通省国土地院が公表した標準地図(https://www.taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地籍  
図面  
標準種別  
宅地  
標準種別  
公衆用道路

請求番号	所在	地番
16-1	久喜市東橋東五丁目	3634番4
出方番	情文	甲種
	登記簿	登記簿
作成年月日	昭和63年9月	

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。 7.0%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年10月6日  
 さいたま地方支局久喜支局  
 登記官



登記年月日：令和3年9月13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7年10月6日

さいたま市  
さいたま地方建設局 測量課

登記官

# 地積測量図

地番 3634-1  
3634-4~3634-14

土地の所在 久喜市東横溝五丁目



凡例  
● 境界線の位置  
● 計算点(分界点)

作成者	さいたま市 土地測量課 測量士	作成日	令和3年8月26日(作成)
申請人	[Redacted]	検査員	[Redacted]
縮尺	1/250	単位	m

登記年月日：令和3年9月3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7年10月6日

さいたま地方建設局 国土部

登記簿

請求番号：16-2

# 地積測量図

地番 3634-1  
3634-4~3634-14

土地の所在 久喜市栗橋第五丁目

表積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
41	14396.750	-11484.123	10.923	-16270.29557
42	14398.294	-11458.564	-6.911	-101540.40056
43	14399.838	-11480.934	-2.911	-48396.391913
44	14398.787	-11481.475	-1.398	-20842.484226
45	14398.530	-11462.332	-9.360	-139543.849000
46	14395.930	-11470.835	-7.165	-106651.219550
47	14392.946	-11469.487	-16.712	-248655.819352
合計			-400.217256	200.1068990
合計面積			200.10	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
43	14895.440	-11448.767	12.395	184505.028900
41	14896.759	-11454.123	-19.720	-223764.037480
42	14890.846	-11469.487	-15.942	-223898.105532
39	14897.259	-11466.165	2.959	44200.271971
44	14878.992	-11466.518	19.396	286622.608916
合計			-424.208425	212.1027125
合計面積			212.10	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
45	14874.614	-11445.600	5.025	74744.435350
43	14885.440	-11448.767	-20.918	-311373.633920
44	14878.992	-11466.518	-13.269	-186536.606328
46	14887.925	-11462.976	11.726	174341.288550
47	14873.076	-11454.792	17.376	258399.789200
合計			-424.216168	212.1000740
合計面積			212.10	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
45	14876.614	-11445.600	-15.287	-227388.24218
47	14871.076	-11454.792	2.874	-184871.205050
46	14884.004	-11448.414	9.801	124465.586024
45	14885.440	-11446.414	13.722	20891.592724
44	14887.000	-11447.642	36.905	109500.269318
合計			-13442.300000	212.2600000
合計面積			212.26	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
47	14771.076	-11454.792	-14.562	-21655.564150
46	14857.925	-11462.976	-3.973	-59040.530735
38	14854.788	-11468.763	5.341	-78939.315888
37	14852.274	-11467.835	2.154	-13991.768196
36	14850.971	-11458.909	9.221	136939.881481
48	14854.904	-11448.414	1.117	-26900.553768
合計			-331.484472	165.74
合計面積			165.74	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
PI8	14899.520	-11469.005	2.911	43401.61277
30	14898.296	-11458.564	-1.899	-28310.31104
31	14897.983	-11460.934	-2.911	-43695.39191
32	14898.167	-11461.475	1.899	-28317.86516
合計			3.511	3.57
合計面積			3.57	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
116-1	14893.518	-11471.814	-0.374	-5574.8810
40	14893.830	-11470.835	2.327	34695.06910
42	14890.846	-11469.487	0.374	-5589.704001
49	14890.471	-11470.461	-2.327	-34680.12801
合計			0.020	15.1264653
合計面積			15.12	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
48	14890.471	-11470.461	0.457	-991.94417
42	14890.846	-11469.487	1.296	1976.538416
39	14897.259	-11469.165	2.959	4200.271971
44	14878.992	-11467.518	1.709	1541.187328
50	14878.463	-11467.453	-3.336	-50098.702316
116-2	14887.059	-11470.154	-3.005	-44735.817685
合計			12.31	24.581581
合計面積			12.31	㎡

作成者

さいたま市  
国土部測量課

申請人

代表取締役

船氏

令和3年8月 日作成

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：令和3年10月6日

これは図面に記載されている内容を確認した上でのものである。  
令和7年10月6日 さいたま地方建設局 測量課

登記番号

請求番号：16-2

70%縮小コピー (原本サイズA3)

# 地積測量図

地番 3634-4-352-14

地の所在 大宮市東区東五丁目

地番	Xr	Yr	Xn	Yn	Xn - Xr	Yn - Yr	Xn · Yn - Xr · Yr
50	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
51	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
52	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
53	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
54	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
55	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
56	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
57	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
58	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
59	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
合計							
合計面積							116.85

地番	Xr	Yr	Xn	Yn	Xn - Xr	Yn - Yr	Xn · Yn - Xr · Yr
50	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
51	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
52	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
53	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
54	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
55	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
56	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
57	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
58	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
59	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
合計							28.24
合計面積							28.24

地番	Xr	Yr	Xn	Yn	Xn - Xr	Yn - Yr	Xn · Yn - Xr · Yr
50	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
51	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
52	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
53	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
54	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
55	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
56	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
57	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
58	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
59	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
合計							28.24
合計面積							28.24

地番	Xr	Yr	Xn	Yn	Xn - Xr	Yn - Yr	Xn · Yn - Xr · Yr
C7	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
P17	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
115-27	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
115-28	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
115-29	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
C8	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
S2	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
C5	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
C6	14851.631	14847.456	14851.631	14847.456	0	0	0
合計							127.90
合計面積							127.90

点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
04-4110A	14851.773	-11417.865	14851.773	-11417.865
C11	14846.612	-11461.359	14846.612	-11461.359
T3	14808.792	-11475.928	14808.792	-11475.928
樹H	14883.714	-11470.178	14883.714	-11470.178
樹H2	14809.715	-11469.121	14809.715	-11469.121
樹H5	14843.705	-11458.678	14843.705	-11458.678

測量年月日 令和3年 8月24日  
 測地系 任意座標

作成者 [ ] 申請人 [ ] 縮尺 1/ [ ]

さいたま市東区東五丁目 [ ] 代表取締役 [ ]

令和3年 8月 26日

登記年月日：令和7年2月14日

これは図面に記載されている内容を確認して書面である  
令和7年10月6日  
さいたま地方建設局 建築課

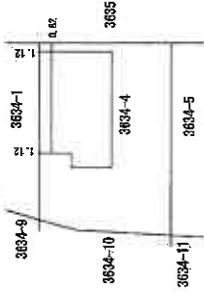
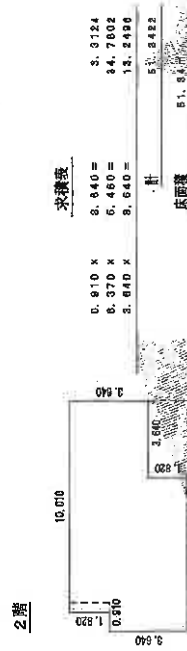
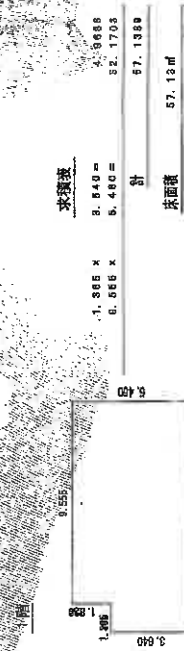
登記番

建築物図面

家屋番号 3634番4

建築物の所在地 久喜市長瀬東五丁目3634番地4

各階平面図



作成者  
さいたま市建設局  
建築課

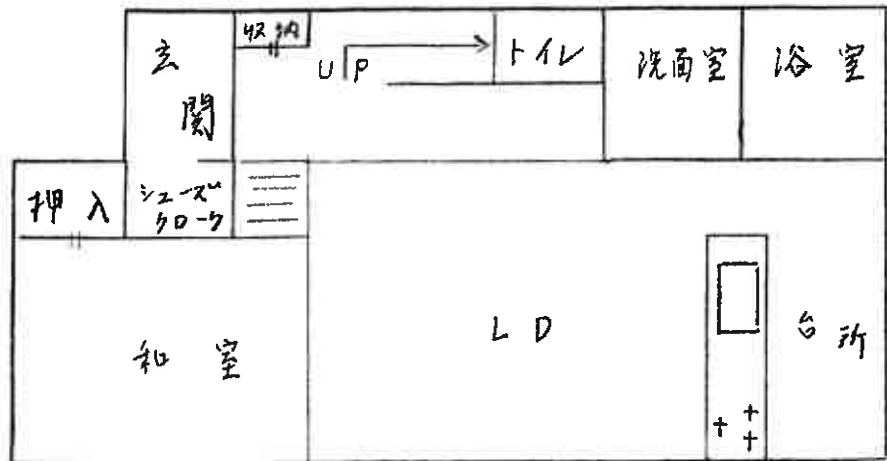
登録年月日  
令和7年2月14日

縮尺  
1/250

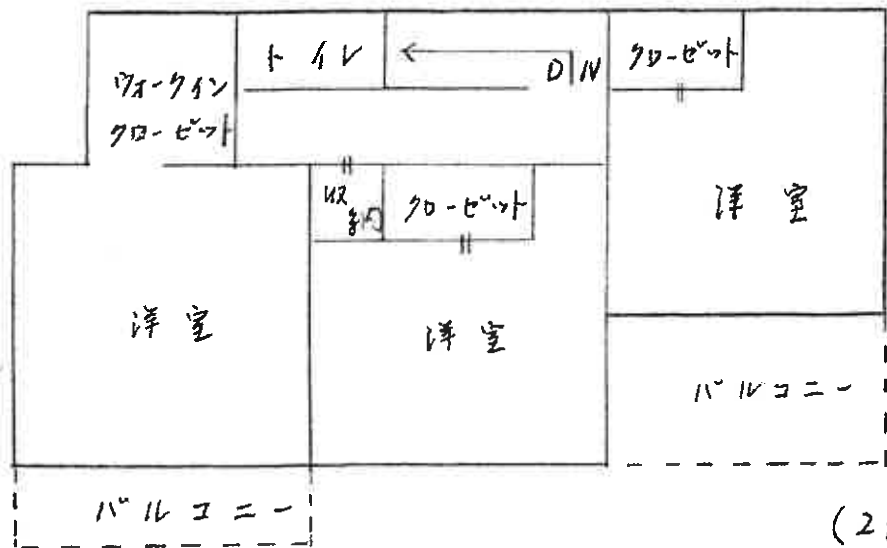
申請人

縮尺  
1/500

# 建物見取図



(1階)



(2階)