

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。

令和6年（ケ）第222号

注 意

本件の売却対象物件は、物件2の建物のみです。現況調査報告書及び評価書には、物件1の土地に関する記載がありますが、同土地は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

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 場 所 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分 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

2 所 在 朝霞市溝沼六丁目 1538番地

家屋 番号 1538番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.04平方メートル
2階 48.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約64.58平方メートル
2階 約65.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(1538地2)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

2 所 在 朝霞市溝沼六丁目 1538番地

家屋 番号 1538番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.04平方メートル
2階 48.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約64.58平方メートル
2階 約65.30平方メートル



令和 6年(ケ)第 222号
令和 6年10月11日受理
令和 6年11月15日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 | 朝霞市溝沼六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 3 8 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市溝沼六丁目 1 5 3 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 0 4 平方メートル
2 階 4 8 . 2 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県朝霞市溝沼六丁目1番15号		
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 上記の者が本件土地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	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が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約64.58㎡ 2階約65.30㎡		
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空家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 土地建物の位置関係については建物図面のとおりとしたが、本件土地の北東側の隣地（1529番1）との境界線と同建物北東側の外壁間の距離は建物図面ほど現況は広くない。
- 2 写真①に写っている本件土地上の自動車は、ドアが破損して外れており、車体の一部に錆が認められることから長期間放置されているものと思料される。
- 3 本件土地に隣接する地番1538番3の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 4 本件土地の東側角地付近にはスチール製の物置1個が置かれている。
- 5 本件土地上に存在する建物は次のとおり改築されているが、1階及び2階の北東側において外壁等の寸法が建物図面と一致しており、築年数に見合った老朽化も認められることから、本件建物と認めた。
なお、同建物は建物見取図に示したとおり建物図面の平面図とは大きく異なっていた。登記簿を見ると、一部取毀、増築などを行っており、増改築されて現況に至るものと認めた。
2階南西部分は外から直接階段で出入りする構造で1階等には通じてなく、独立しているが、その余は建物内部の階段等で行き来できる構造になっている。
- 6 本件建物1階和室の一部の天井は、写真③のとおりの水漏れに因るものと思料される損傷（染みや腐食）が認められた。
また、同建物の建具には多数の汚れや傷みが見受けられ、経年相応の老朽化が認められた。

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に記載されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家主婦	本件土地に存在する自動車の中に居る男性を時々見ることもあり、数日前に同自動車に居た同男性が救急車で運ばれて行くところを見ました。 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

執行官の意見

■ 本件建物の門扉付近の塀の表札には債務者兼所有者の名字が表示されており、3個存在する郵便受けの1個には債務者兼所有者宛ての郵便物が多数存在し、他の2個の郵便受けには郵便物等は存在しなかった。同2個の郵便受けのうち、1個には第三者の名字が表記されていたが、同名字の人物の占有を示すものは同建物内外に何も存在しなかった。

同建物内には数点の動産類（椅子、テーブル、エアコン、照明器具など）は存在するが、生活用品類などは何も存在せず、占有を示すものも何も存在しなかった。

また、同建物に設置された電器メーター3個のうち、2個は停止しており、1個は断線されていた。

写真①に写っている自動車内には債務者兼所有者の所有者、使用者名義の車検証や、同人宛ての多数の郵便物が存在した。

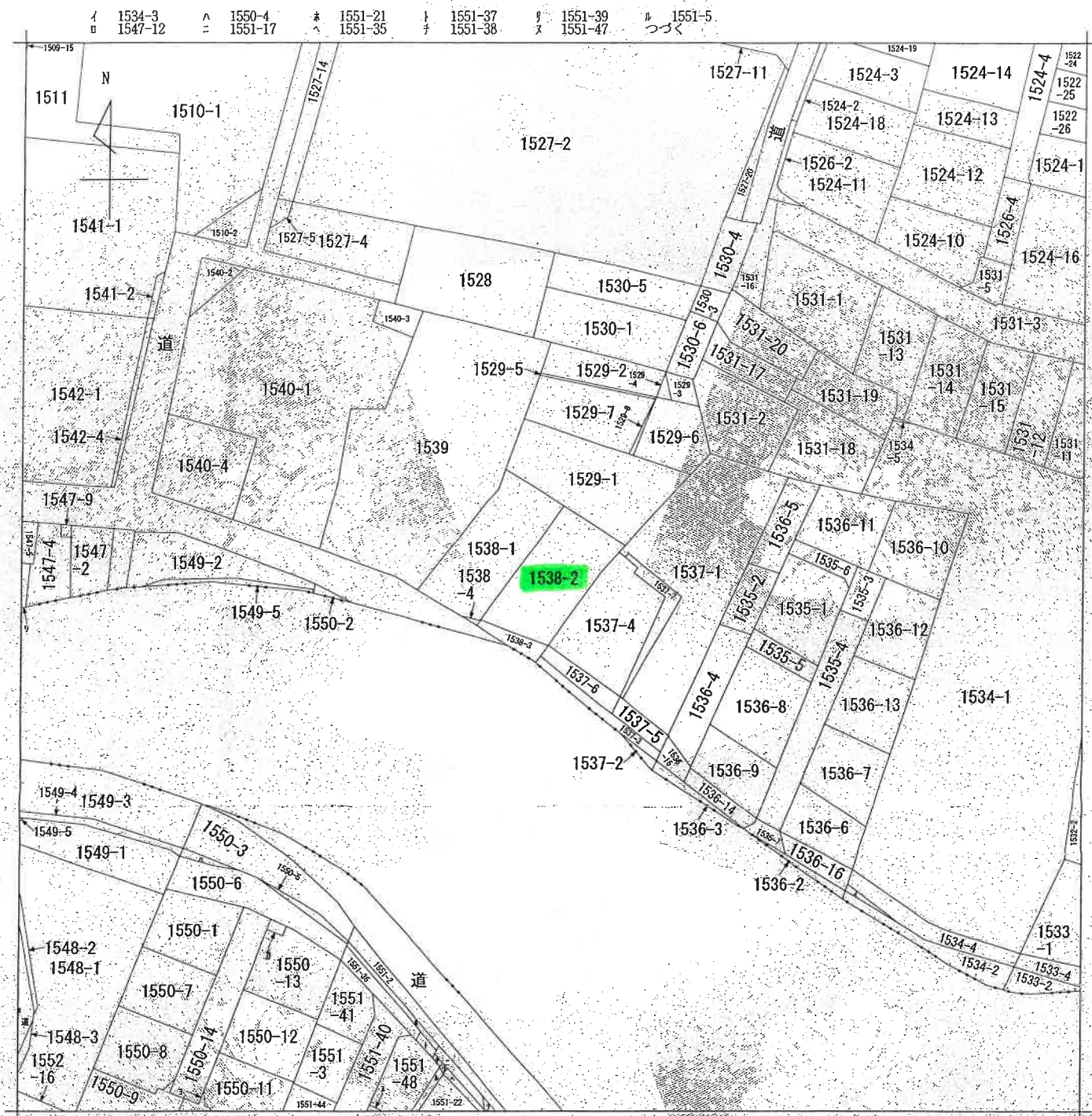
以上の現況から目的物件の占有関係については本報告書記載のとおり認めた。

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
6年10月15日(火) 11:22-11:44	法務局(志木出張所)	目的物件の公図、地積測量図、建物図面、本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
6年10月15日(火) 16:15-16:30	目的物件所在地	目的物件特定、不在のため現況調査協力依頼文書投函 隣家主婦から聴取
6年10月28日(月) 13:05-13:10	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
6年11月12日(火) 12:50-14:20	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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 6年11月12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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在	朝霞市溝沼六丁目			地番	1538番2		
出力縮尺	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)	補記事項	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書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月15日
さいたま地方法務局志木出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

ヲ 1551-6
ヲ 1547-10
カ 1550-15
エ 1550-10

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年9月17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10月15日 さいたま市地方発達局地木出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：12-2

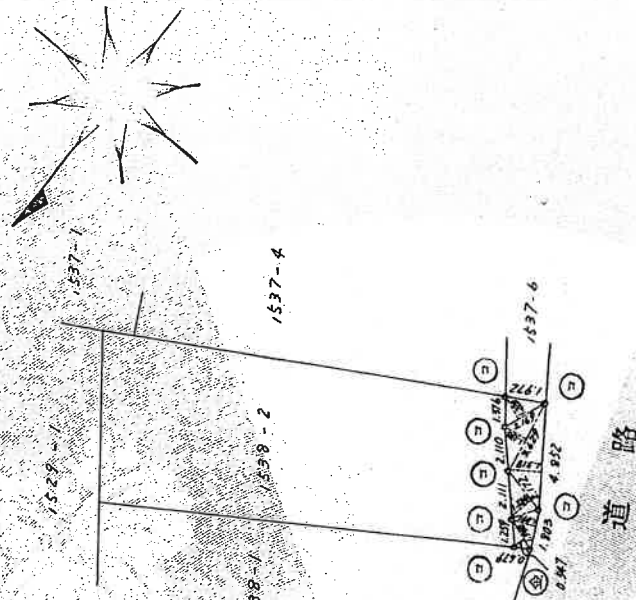
0136573

地積測量図

地番	番
土地の所在	埼玉県朝霞市 赤沼 6 丁目



1538-3	
1.540	x 0.547 = 0.842380
1.803	x 1.091 = 1.967073
2.172	x 1.224 = 2.658528
4.852	x 1.518 = 7.365336
3.629	x 1.135 = 4.118815
2.169	x 1.228 = 2.663532
To 19.615764	
1/2 9.8078820	
9.80 m ²	



1538 番 2

差引計算 150.68100 - 9.8078820 = 140.873118 m²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別
① 石	境界線	② 境界線	境界線
③ コンクリート	境界線	④ 境界線	境界線
⑤ 金	境界線	⑥ 境界線	境界線

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年12月3日

公用

(10枚目)

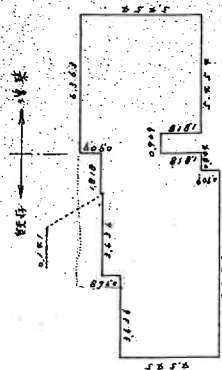
登記官

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10月15日
さいたま地方建築局 志木出張所

1051447 各階平面図
建物図面
S54.12.3

家屋番号	1538
建物の所在	新設市津沼6丁目1538

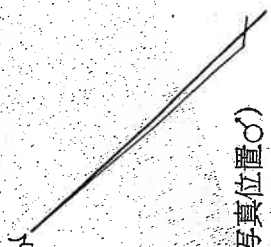
1 階



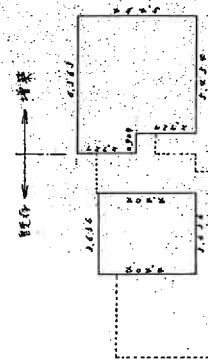
床面積

5.555	×	3.636	=	20.280
5.313	×	3.636	=	19.318
5.555	×	0.979	=	5.431
5.555	×	0.888	=	4.933
3.636	×	0.909	=	3.305
5.555	×	5.555	=	30.861
< 計 >				78.022

(写真位置○)

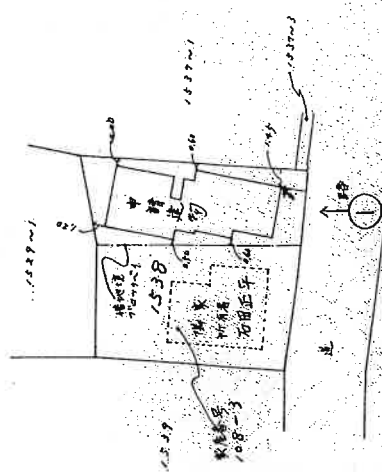


2 階



床面積

5.555	×	3.636	=	20.280
5.313	×	0.909	=	4.811
5.555	×	5.555	=	30.861
< 計 >				55.952



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

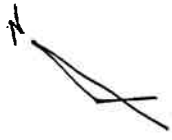
申請人

縮尺 1/500

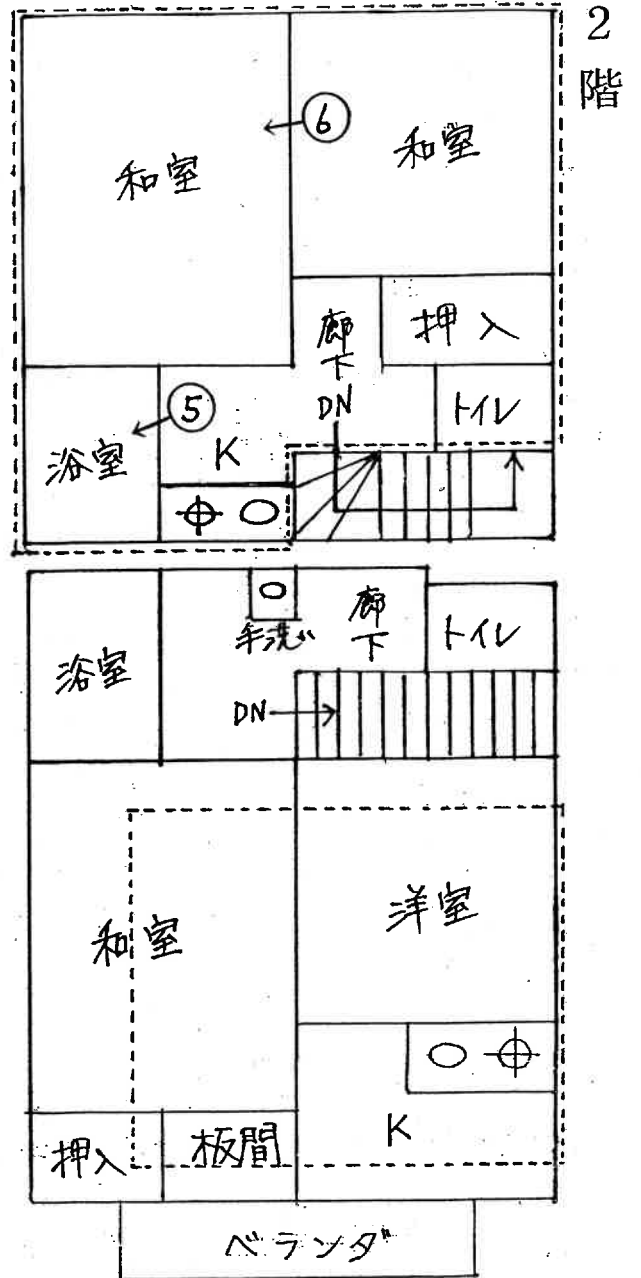
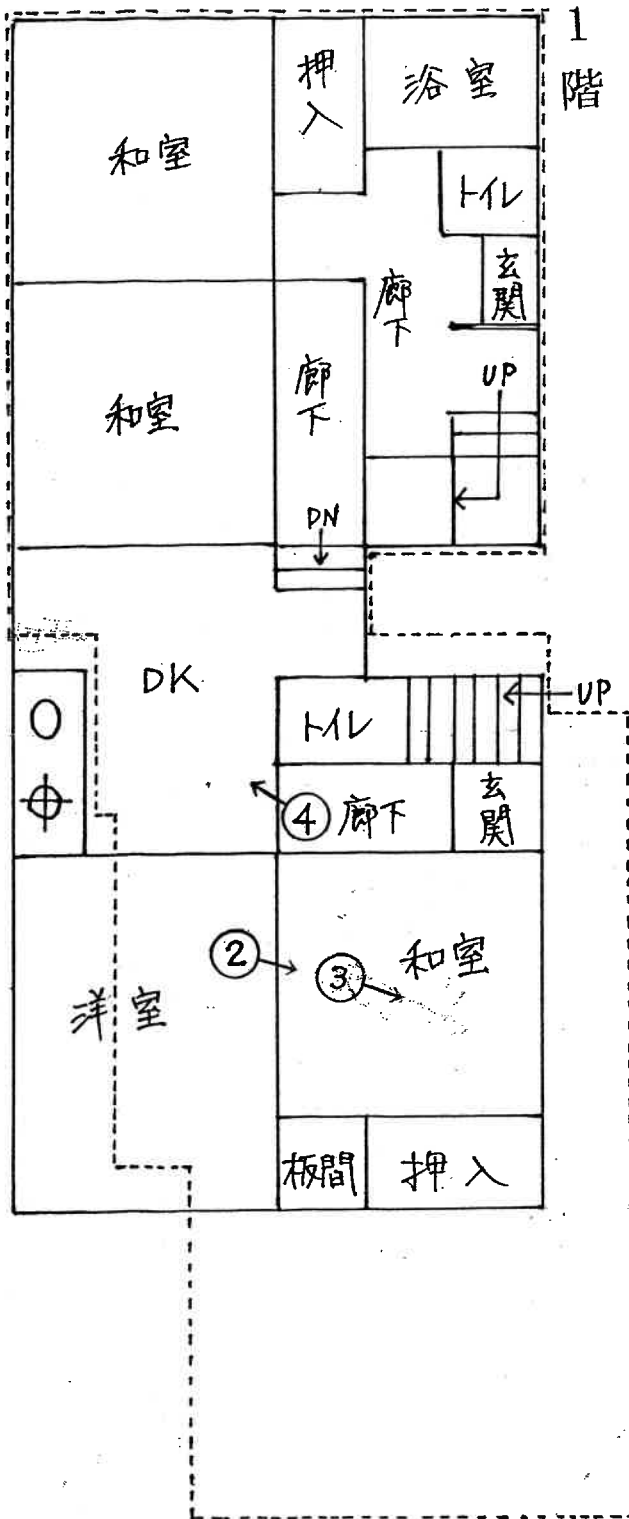
(東京土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：12-3

建物見取図



(写真位置○)



(実線は現在の平面図；点線は建物図面の平面図をそれぞれ示す)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 2 月 1 8 日

補 充 書

さいたま地方裁判所 第 3 民 事 部 御 中

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

令和 6 年（ケ）第 2 2 2 号事件において、令和 6 年 1 2 月 3 日付で評価しました
評価書につき、下記の内容を補充致します。

I. 補充による評価額

(合 計 額)	
金 1 8,0 3 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6,9 8 0,0 0 0円
物 件 2 (建物)	金 1 1,0 5 0,0 0 0円

II. 補充の理由

- (1) 前回評価においては、物件 1 及び物件 2 について一括売却することを前提とした
場合の各々の価格を査定したが、本件では物件 1 の土地と物件 2 の建物をそれぞれ
個別に売却することを前提とした場合の価格を求めるものである。

Ⅲ．評価

1. 基礎となる価格

① 物件 1（土地～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	240,000	1.03	140	0.90	31,150,000

※試算表における試算結果である総額（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）

公示地：朝霞－68

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 206,000\text{円/㎡} \times 103/100 & \times 100/101.5 & \times 100/87 & = & 240,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員と環境で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～形状やや不整

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	129.88	0.05	1,040,000

ウ 物件 2 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。

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	31,150,000	0.6	法 定 地 上 権	18,690,000

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 イ (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	(31,150,000	− 18,690,000)		0.7	0.8	6,980,000
2	(1,040,000	+ 18,690,000)		1.0	0.7	0.8
一 括 価 格 (合 計)						18,030,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：個別売却を前提とした場合、各物件は市場性が制約されることとなるため、当該事情を踏まえ、市場性修正率を−30%と査定した。

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

以 上

令和 6 年（ケ）第 2 2 2 号

令和 6 年 1 1 月 1 2 日 現地調査

令和 6 年 1 2 月 3 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 朝霞市溝沼六丁目 |
| | 地 番 | 1538番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 140平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市溝沼六丁目 1538番地 |
| | 家屋 番号 | 1538番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.04平方メートル
2階 48.23平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 2 5,7 5 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 9,9 7 0,0 0 0円
物 件 2 （ 建 物 ）	金 1 5,7 8 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び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の建物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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は宅地
2	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況床面積は下記のとおり 1 階約 64.58㎡ 2 階約 65.30㎡ 延べ 129.88㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件 2 建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件 1 に係る法定地上権付建物		

※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	目的物件は、朝霞市のほぼ中央部にある溝沼6丁目地内に存し最寄りの東武東上線「朝霞台」駅から南東方へ約1.1km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅・アパート・マンション等が建ち並ぶやや高低差のある住宅地域で、地域内を走る準幹線市道は車両の通行量が比較的多い。	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・高度地区（25m高度地区） ・朝霞市景観計画・景観条例
画 地 条 件	地 積	140㎡
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	南西側：幅員約11m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件1の東端角部に物置が存するが、土地には定着しておらず動産と認められる。 (b)物件1の南西部（道路沿い）に、ドアが破損した自動車が放置されている。	

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		建築年月日（登記記載）： 昭和43年4月1日一部取毀 昭和54年11月27日増築
		経 過 年 数： 56年以上
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	木造・2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・瓦葺
	外 壁	サイディング、モルタル、その他
	内 壁	塗り壁、クロス貼り、その他
	天 井	合板、その他
	床	畳敷、塩ビシート貼り、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 64.58㎡（増減築されており公簿より 13.46㎡少ない） 2階 65.30㎡（増築されており公簿より 17.07㎡多い） 延べ129.88㎡（増減築されており公簿より 3.61㎡多い）
現 況 用 途 等		居宅
品 等	使用資材：普通	
	施 工：普通	
保守管理の状態		劣る
建 物 の 利 用 状 況		◇建物所有者が、空き家の状態で居宅として使用している。
特 記 事 項		(a)物件2建物は、元々物件1土地の南西部と北西部にあった別々の建物について、1階部分のみを接続させたようにも見られたが、一部は増築され、また一部は取毀されているため原形が判然としない。 (b)建物のうち北東側2階部分は、その1階と直接往来が可能であるが、南西側2階部分へは1階から行くことができず外部から独立した階段を利用する構造となっている。 (c)物件2建物は全体的に老朽化しており、取壊し時期が到来しているものと判断される。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～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	240,000	1.03	140	0.90	31,150,000

※試算表における試算結果である総額（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）

公示地：朝霞－8

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 206,000\text{円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/101.5 & \times 100/87 & = & 240,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員と環境で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～形状やや不整

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	129.88	0.05	1,040,000

ウ 物件2 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。

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	31,150,000	0.6	法 定 地 上 権	18,690,000

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 イ (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	(31,150,000 -	18,690,000)		1.0	0.8	9,970,000
2	(1,040,000 +	18,690,000)	1.0	1.0	0.8	15,780,000
一 括 価 格 (合 計)						25,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

第6 参考価格資料

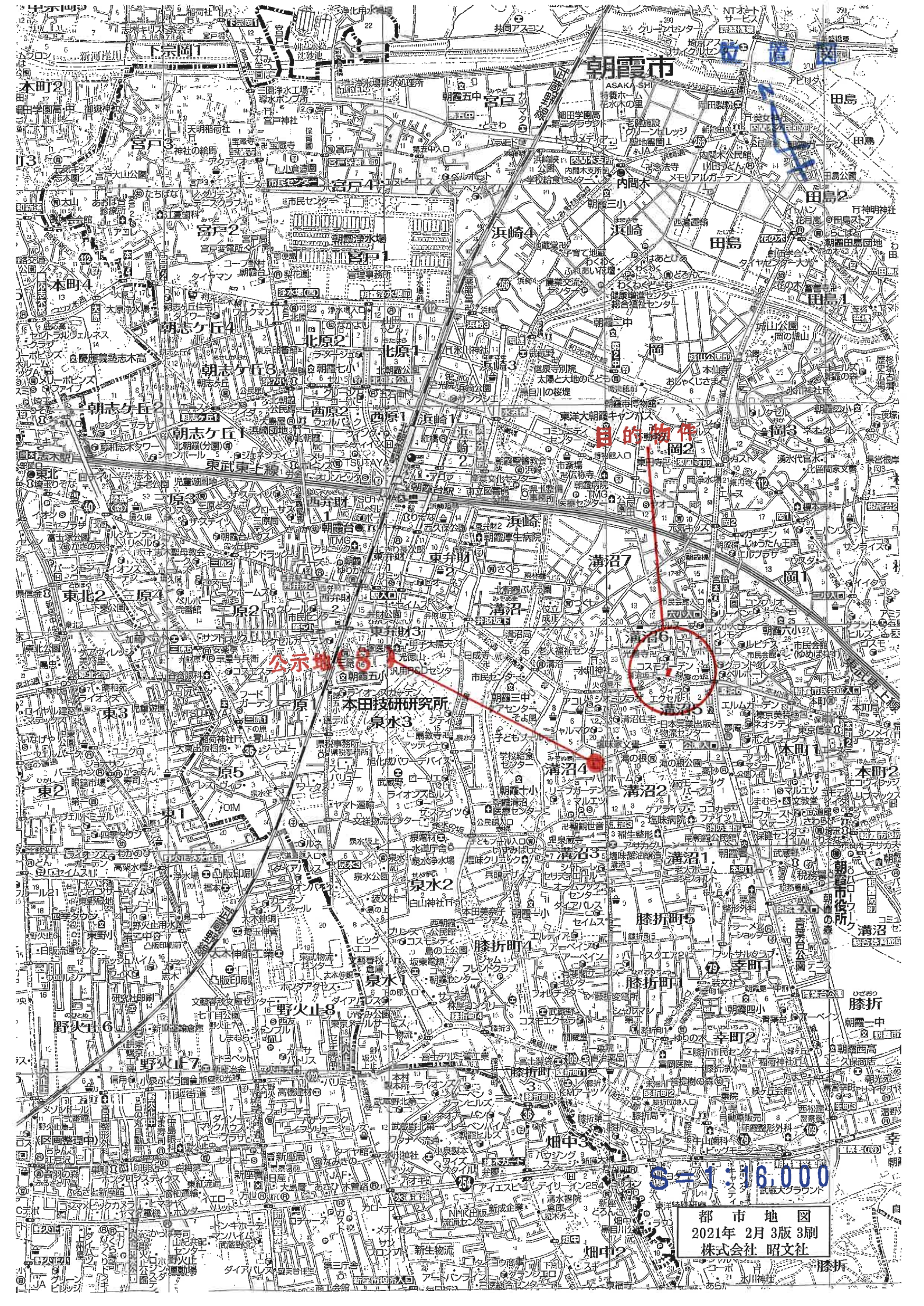
地価公示価格（朝霞－8）

所	在	朝霞市溝沼4丁目1005番19 「溝沼4－1－43」
価 位	格 置	206,000円／㎡ 東武東上線「朝霞台」駅約1.5km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 点	令和6年1月1日 110㎡
供 給 処 理 施 設	接 面 街 路	ガス、水道、下水 北東4m市道
用 途 指 定 等		第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要		一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

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

以 上



目的物件 図2

公示地 図3

縮尺 1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社



(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	朝霞市溝沼六丁目				地 番	1538番2			
出 力 縮 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				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。

令和6年7月18日
さいたま市方法務局志木出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

A3をA4に縮小コピー

7 1551-6
7 1547-10
カ 1550-15
3 1550-10

登記年月日：平成10年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年7月18日
さいたま市地籍課 課長 田中 浩二

登記簿

0136573

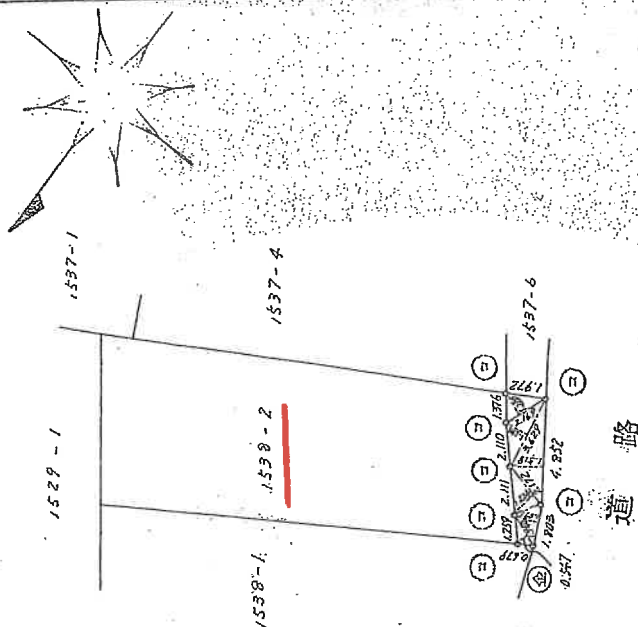
地積測量図

地番 1538 番 1538

土地の所在 埼玉県朝霞市 溝沼 6 丁目



1538 - 5	
1.540 x 0.547	= 0.842380
1.803 x 1.091	= 1.967073
2.172 x 1.224	= 2.658528
4.952 x 1.512	= 7.485336
5.629 x 1.135	= 6.389915
2.169 x 1.228	= 2.663532
To	19.615764
1/2	9.8078820
	9.80 m ²



1538 番 2

差引計算 150.63100 - 9.8078820 = 140.823118 m²

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	コンクリート杭
③	金	④	金

作製者

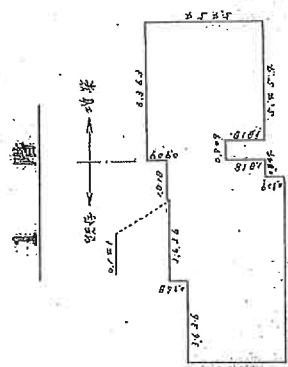
申請人

面積 1/250

1051447 各階平面図

8	8	153	哈爾濱
3	3	153	哈爾濱
5	5	153	哈爾濱
1	1	153	哈爾濱

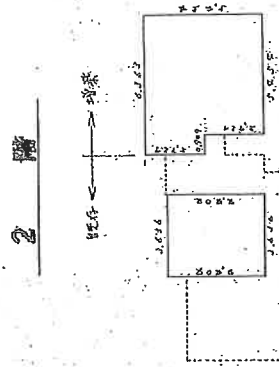
建築物の所在



床面襪

[illegible]

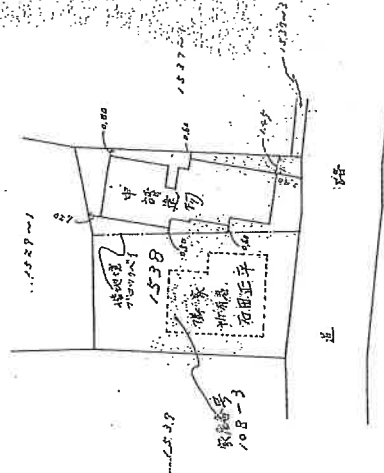
78.0420



禮

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

482378



作者

1/2

人語母

尺 1300

(草食土地家屋調査会用紙)

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18日 さいたま地方法務局 志不出葬所

ಪ್ರತಿಭಾವಂತರು

請求番号: 10-3

A3をA4に縮小コピー