

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 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,590,000 6,872,000	一括	1,718,000	58,381	10,681
1	2,690,000				
2	5,880,000				
3	20,000				



令和 6年(ケ)第 248号
令和 6年(ヌ)第 92号

物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市根岸台七丁目
地 番 1415番10
地 目 宅地
地 積 48.51平方メートル
- 2 所 在 朝霞市根岸台七丁目 1415番地10
家屋 番号 1415番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 28.15平方メートル
(現況)
種 類 居宅, 車庫
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 約29.80平方メートル
3階 約12.42平方メートル
- 3 所 在 朝霞市根岸台七丁目
地 番 1030番5
地 目 溝渠敷
地 積 2.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

- 1 所 在 朝霞市根岸台七丁目
地 番 1415番10
地 目 宅地
地 積 48.51平方メートル
- 2 所 在 朝霞市根岸台七丁目 1415番地10
家屋 番号 1415番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 28.15平方メートル
(現況)
種 類 居宅, 車庫
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 約29.80平方メートル
3階 約12.42平方メートル
- 3 所 在 朝霞市根岸台七丁目
地 番 1030番5
地 目 溝渠敷
地 積 2.57平方メートル



令和 6年(ケ)第 248号
令和 6年(ヌ)第 92号
令和 6年10月 1日受理
令和 6年11月13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

令和 6年(ケ)第 248号
令和 6年(ヌ)第 92号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 朝霞市根岸台七丁目 |
| | 地 番 | 1415番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市根岸台七丁目 1415番地10 |
| | 家屋 番号 | 1415番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 29.81平方メートル
2階 28.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 朝霞市根岸台七丁目 |
| | 地 番 | 1030番5 |
| | 地 目 | 溝渠敷 |
| | 地 積 | 2.57平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県朝霞市根岸台七丁目23番40号			
土地	物件1. 3			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 溝渠敷（物件3）			
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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、物件3の土地を同建物の敷地と一体として使用し、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：居宅，車庫 ☒ 構造：木造スレートぶき3階建 ☒ 床面積：2階約29,80㎡（増築部分約1,65㎡含む） 3階約12,42㎡（増築部分）			
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	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 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

■次のとおり

- 1 本件建物の敷地の南東側に隣接する道路は、評価人の調査結果から公衆用道路（市道）と認められた。
- 2 同建物内の玄関付近の天井（2階浴室の下部付近）は、写真④のとおり天井板が剥がされ、排水の為と思料されるホースが設置されており、同ホースは同建物外（車庫）まで延びていた。
また、同建物2階の壁の一部には写真⑤のとおり損傷（穴）が認められた。
- 3 同建物3階部分は床から天井までの高さが2メートル以上あり、2階と3階を結ぶ階段などがしっかりとした造りであることから、当初から現在の構造（3階建）であったことが窺われるが、同3階部分及び2階の廊下の一部を増築部分と認めた。
なお、同3階部分はエアコン、ベッド、寝具類などが設置されており、居住空間として使用されている。
- 4 同建物内LDKの床にはペットシートが敷かれ、ドッグフード入りの袋が存在したことから、同建物内においては犬が飼われていると思料される。

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

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	本件建物は私が家族3人と共に住居として使用しています。 本件現況調査については、留守中に調査しても構いません。 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

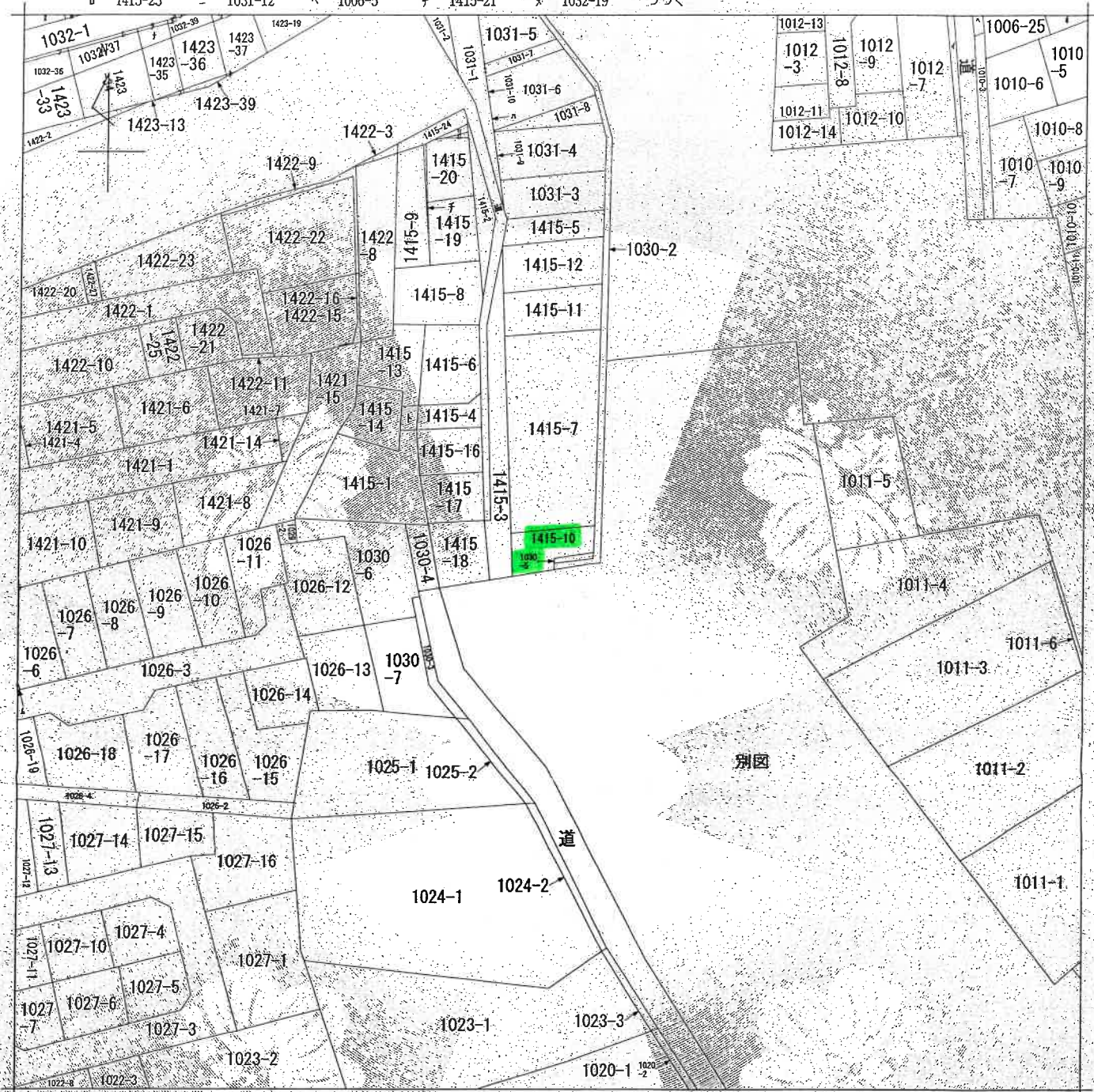
- 本件建物玄関表札には所有者の名字が表示されており，同建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ，目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。
以上

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

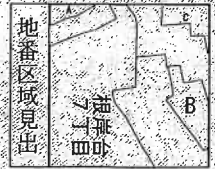
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月3日(木) 11:45-11:58	目的物件所在地	目的物件特定, 債務者兼所有者と面会, 現況調査協力依頼
6年10月10日(木) 16:45-16:47	電話	債務者兼所有者の携帯電話(留守電)に現況調査協力依頼伝言
6年10月11日(金) 14:03-14:05	電話	同上
6年10月15日(火) 9:15-9:20	電話	債務者兼所有者から聴取, 現況調査協力依頼
6年11月5日(火) 14:50-15:50	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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

イ 1012-4 ハ 1031-11 ホ 1006-24 ト 1415-15 ニ 1415-22 ヘ 1032-18
ロ 1415-23 ニ 1031-12 ヘ 1006-5 ト 1415-21 ニ 1032-19 ヘ 1032-18



(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略略を記載した図面です。



- A 根岸台7丁目
- B 根岸台7丁目
- C 根岸台7丁目

請求部	所 在	朝霞市根岸台七丁目				地 番	1415番10			
出力縮尺	1/600	精 度 区 分		座標系又は記号		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。

A3判をA4判に縮小

令和6年8月1日
さいたま地方務局志木出張所
登記官

地図整理番号：M18118
(1/2)

(7 枚目)

ヲ 1032-40
ワ 1032-40
カ 1032-48
ヨ 1032-47
タ 1032-46
レ 1032-45
ソ 1032-44
ツ 1423-38
ネ 1423-40
ナ 1032-38
ラム 1421-11
ム 1026-5



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和40年1月12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8月1日 さいたま地方延務局志不出張所 登記官

(9 枚目)

C387057

地積測量図
S 40 1.12

地番	1415-10-11-12-7
土地の所在	埼玉県新井町根高3X4限

朝霞市根高古丁目

製作年月日	昭和40年1月12日
製作者	士地家屋調査士
申請人	



1415-7	1415-12	1415-11
1415-7	1415-12	1415-11
1415-7	1415-12	1415-11

1415-12	1415-11	1415-7
1415-12	1415-11	1415-7
1415-12	1415-11	1415-7

縮尺 1/300

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M18119

登記年月日：平成19年7月20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8月1日 さいたま市地方法務局技術出張所

登記証

(10 枚目)

0086645

地積測量図

地番 1030-5-2

土地の所在 朝霞市根岸台七丁目

三 角 点 座 標 表

地番	① 1030-5	② 1030-5	③ 1030-5	④ 1030-5	⑤ 1030-5	⑥ 1030-5
N0	座標	高さ	座標	高さ	座標	高さ
①	6,37	0.46	2,930			
②	6,32	0.35	2,210			
③			5,142			
④			2,571			
⑤			2,57			

地番	① 1030-2	② 1030-2	③ 1030-2	④ 1030-2	⑤ 1030-2	⑥ 1030-2
N0	座標	高さ	座標	高さ	座標	高さ
①	102	2,571	110			
②		99,428	90			
③		99,42				

座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	境界線の種類
202	107,101	111,883	
K2	105,564	105,701	
P18	105,220	105,766	
P17-1	106,632	111,933	
K3	104,681	105,920	市道面プレート
30	104,665	104,665	コンクリート杭

A3判をA4判に縮小

19.7.20 登記

測量士 佐藤 隆 雄

作製者

申請人

縮尺

1/500

平成19年7月6日作成

地図整理番号：M18121

登記年月日：平成19年12月6日

1021935

各階平面図

建物平面図

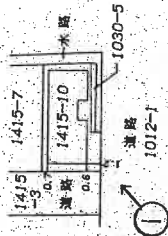
家屋番号
1415-10

建物の所在
朝霞市根岸台七丁目1415番地10

平成19年12月6日



(写真位置○)



単位はメートル

単位はメートル

A3判をA4判に縮小

作成者
土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

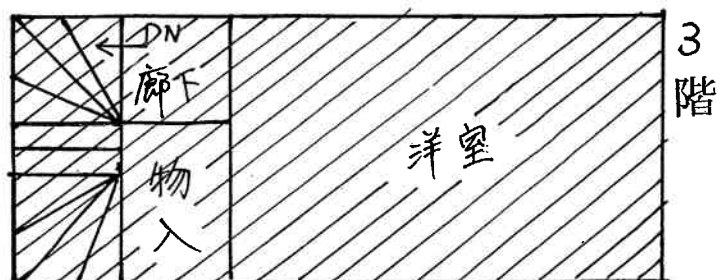
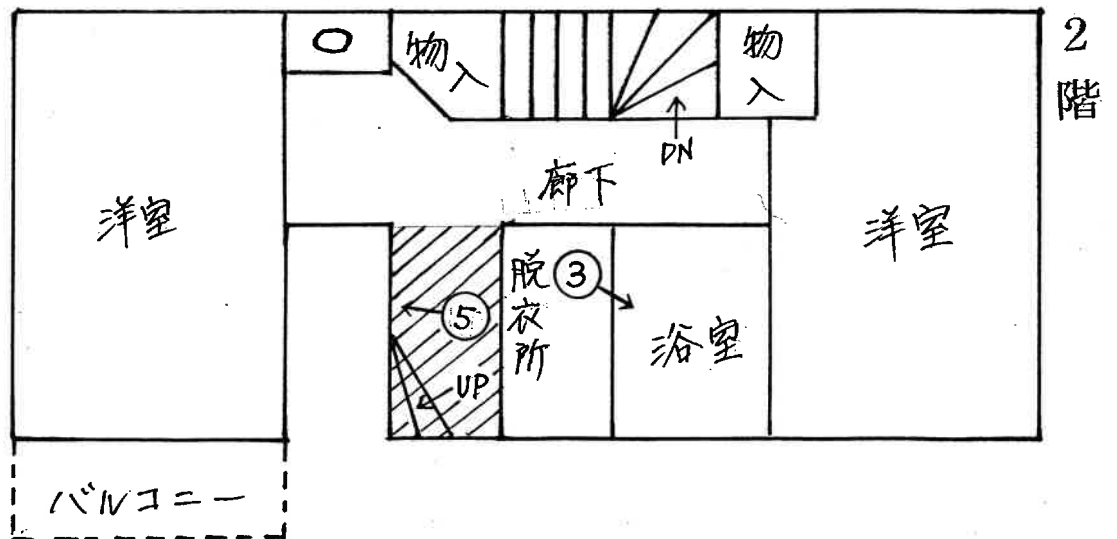
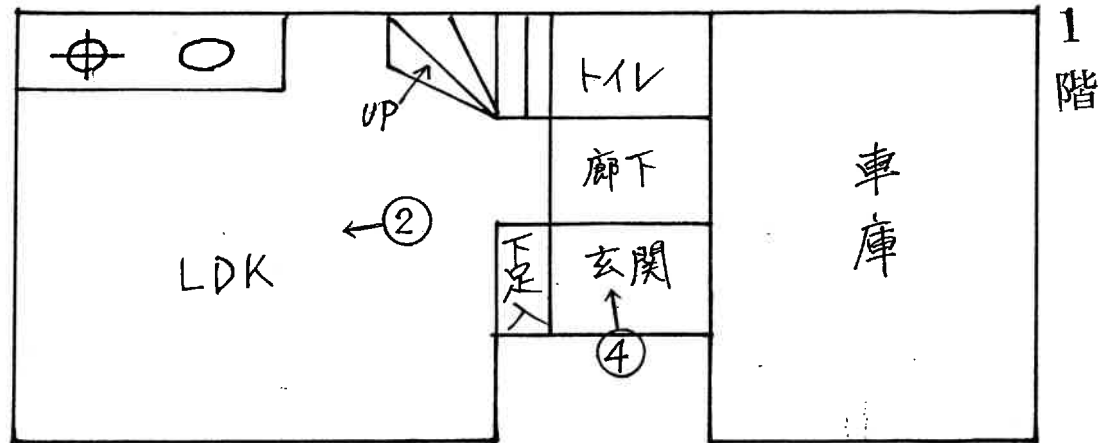
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

建物見取図



(写真位置○)

(斜線部分は増築部分を示す)



(12 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和6年（ケ）第248号
令和6年（ヌ）第92号
令和6年11月5日 現地調査
令和6年11月22日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

令和 6年(ケ)第 248号
令和 6年(ヌ)第 92号

物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市根岸台七丁目
地 番 1415番10
地 目 宅地
地 積 48.51平方メートル
- 2 所 在 朝霞市根岸台七丁目 1415番地10
家屋 番号 1415番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 28.15平方メートル
- 3 所 在 朝霞市根岸台七丁目
地 番 1030番5
地 目 溝渠敷
地 積 2.57平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 5 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 6 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 8 8 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	居 宅 ・ 車 庫 木造スレートぶき3階建 2階約29.80㎡ 3階約12.42㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「朝霞」駅の東方約730m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	蛇行した市道沿いに小規模一般住宅とアパートが建て込む地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ10m
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	48.51㎡ (物件1) ほぼ整形 (物件1) ほぼ平坦
接面道路の状況	南東約4.7m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南西約3.95m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	物件3土地は暗渠（但し、地中に水路が存在するかは不明で、一見すると物件1土地と一体として利用しているように見えるが、建築確認上は建物の敷地として扱われていない。）となっている。 目的外の1030番2土地は朝霞市所有の溝渠敷であり、現況は暗渠となっている。 上記南西側市道は建築基準法第42条2項の道路で、建物建築の際は現況道路の中心から2mのセットバックが必要である（物件2建物の敷地面積は建築計画概要書によれば48.19㎡である。）。南東側市道は物件3土地前面（目的外1030番2土地を介する）より北東側は階段状になっている。 本件土地上の建物は容積率を超過している可能性がある。 本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内・都市機能誘導区域外に設定されている。 付近を高圧送電線が通っているが、嫌悪感は小さく、土地の価格に大きな影響はないと判断した。	

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19年11月29日新築 経 過 年 数：約17年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、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）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第3目的物件欄のとおり
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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	玄関付近の天井の天井板が剥がされ、ホースが設置されている。 2階廊下の壁に穴が開いている。 車庫のサイズは幅約2.7m・全長約3.6mである。 未登記増築部分が2階約1.65㎡、3階約12.42㎡あり、増築に関する建築確認及び検査の記録はない。なお、新築時の検査の記録もない。 建物内LDKの床にペットシートが敷かれており、同室にドッグフードの袋が置かれていたことから、建物内で犬が飼われていると思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	202,000	1.01	48.51	0.85	8,410,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 朝霞-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 200,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/99 & \div & 202,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路及び環境条件は優るが、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位、角地、規模過小、セットバック等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度、容積率超過の可能性等を考慮した。

② 物件3（土地）

物件3は溝渠敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	202,000	0.05	2.57	/	30,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	72.03	0.20	2,300,000

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場・前記特記事項性等も考慮)-30%
(計算式) $7 / (17 + 7) \times (1 - 0.3)$

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、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	8,410,000	0.60	法定地上権	5,050,000

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 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,410,000	-5,050,000		1.0	0.8	2,690,000
2	2,300,000	+5,050,000	1.0	1.0	0.8	5,880,000
3	30,000			1.0	0.8	20,000
一括価格（合計）						8,590,000

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。

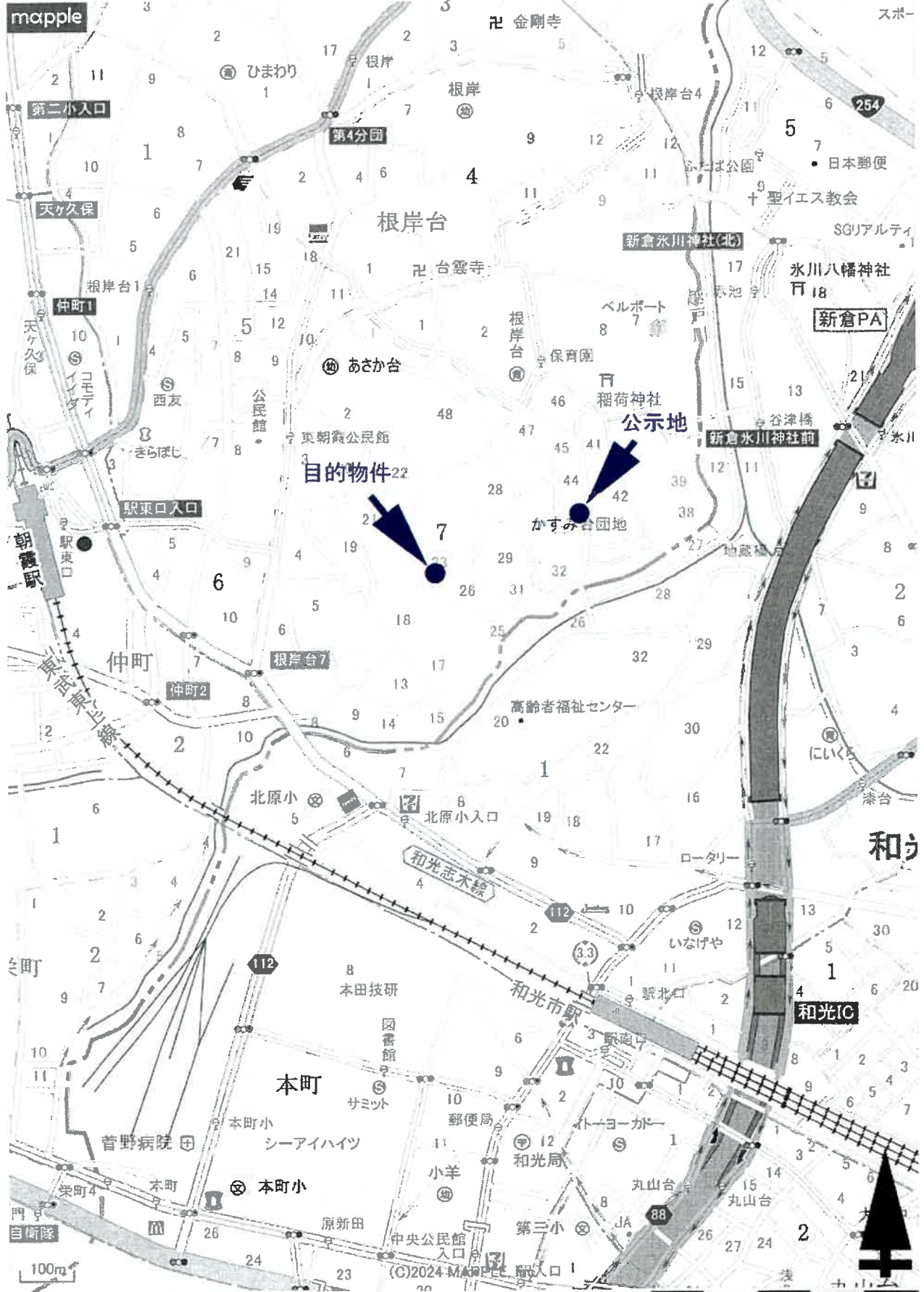
第6 参考価格資料

地価公示価格（朝霞-15）
所 在：朝霞市根岸台7丁目886番30「根岸台7-43-29」
価 格：200,000円/㎡
位 置：東武東上線「和光市」駅約1,300m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：148㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：東6m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに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

埼玉県朝霞市根岸台7丁目 付近



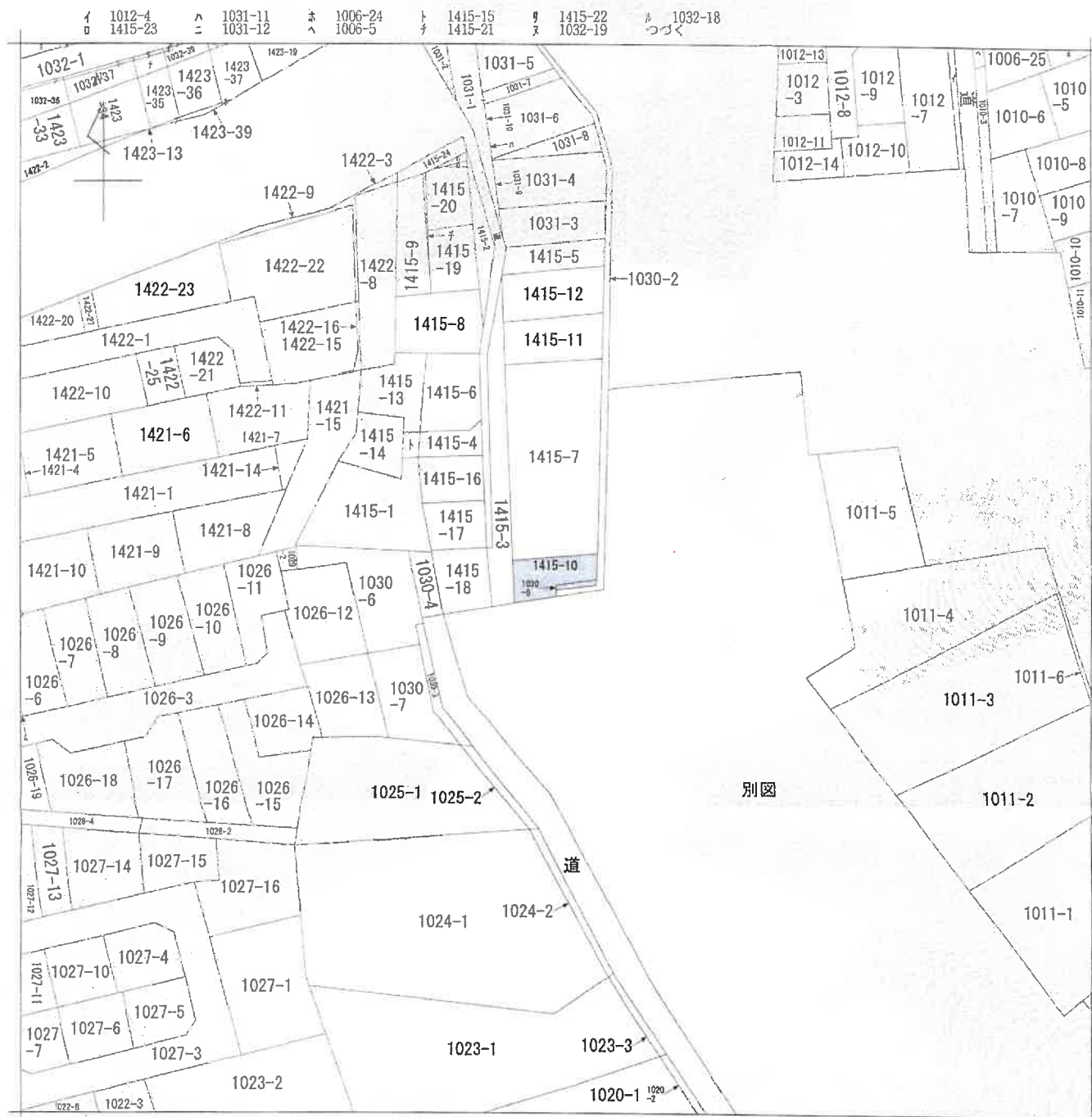
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 139度36分32秒 北緯 35度47分41秒

スーパーマッフルデジタル25

株式会社マッフル



(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	朝霞市根岸台七丁目				地 番	1415番10			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 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。

令和6年8月1日

さいたま地方法務局志木出張所

地図整理番号:M18118

登記官

(1/2)

A 3をA 4に縮小

ヲ 1032-40
ワ 1032-40
カ 1032-48
コ 1032-47
タ 1032-46
レ 1032-45
ソ 1032-44
ツ 1423-38
ネ 1423-40
ナ 1032-38
ラ 1421-11
ム 1026-5

登記年月日：昭和40年1月12日

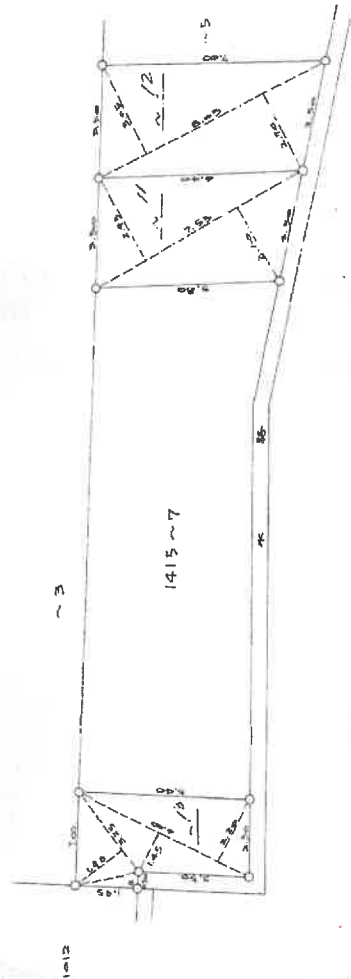
0387057

地積測量図

地番	1415 ~ 10-11-12-7
土地の所在	大正郡和泉町大字根岸台七丁目

朝霞市 根岸台七丁目

昭和40年11月12日	作製年月日
作製者	



1415 ~ 7 (295 + 240) × 725 ÷ 2 = 20,951.25[㎡]
1415 ~ 7 (295 + 240) × 725 ÷ 2 = 20,951.25[㎡]

1415 ~ 7 (295 + 240) × 725 ÷ 2 = 20,951.25[㎡]
1415 ~ 7 (295 + 240) × 725 ÷ 2 = 20,951.25[㎡]

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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8月1日 さいたま地方法務局 志木出張所

登記官

登記年月日：平成19年7月20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6年8月1日 さいたま地方方法務局志木出張所

登記官

地図整理番号：M18121

A3をA4に縮小

0386645

積測量図

地番 1030-5-2-

土地の所在 朝霞市根岸台七丁目

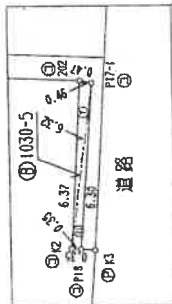
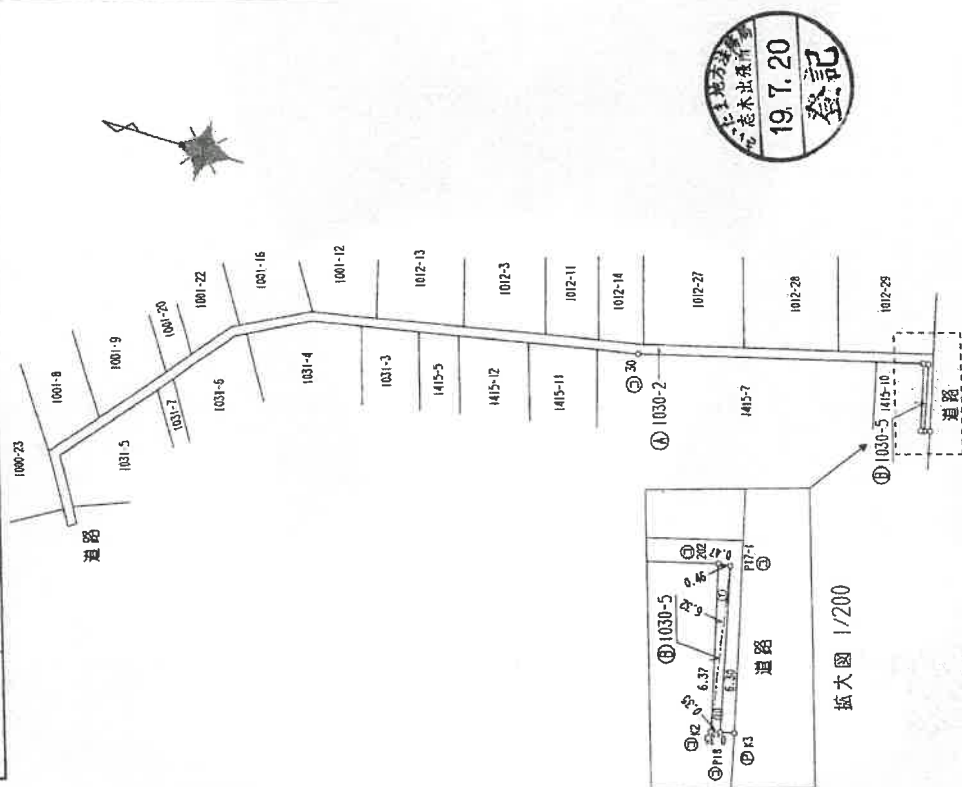
三 割 求 積 表

地番④ 1030-5			
NO.	辺 長	高 さ	面 積
①	6.37	0.46	2.9302
②	6.32	0.35	2.2120
合 計			5.1422
面 積			2.57110
地 積			2.57

地番④ 1030-2			
公 簿	面 積	地 積	面 積
	102	計	2.57110
		地 積	99.42890
		地 積	99.42

座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	境界線の種別
202	107.101	111.883	
K2	105.564	105.701	
P16	105.220	105.786	
P17-1	106.632	111.933	
K3	104.681	105.920	市道界プレート
30	133.511	104.665	コナクリート機



拡大図 1/200

測 地 系 任 意 座 標

縮尺 1/500

申請人

平成19年7月6日(作製)

作製者

登記年月日：平成19年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明した生面である。
令和6年8月1日 さいたま地方裁判所 志木出張所

登記官

地図整理番号：M18120

A3をA4に縮小

1021935

各階平面図

家屋番号 1415-10

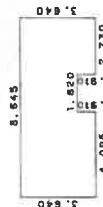
建物の所在 朝霞市根岸台七丁目1415番地10

建物平面図



1階

床面積
4.095 x 3.640 = 14.905800
1.820 x 2.730 = 4.968600
2.730 x 3.640 = 9.937200
計 29.811600



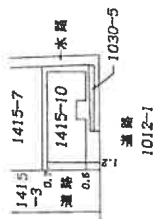
床面積 29.81㎡

2階

床面積
2.275 x 3.640 = 8.281000
1.820 x 1.820 = 3.312400
4.550 x 3.640 = 16.562000
計 28.155400



床面積 28.15㎡



単位はメートル

単位はメートル

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)