

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「口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 11 月 4 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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 12 月 12 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 11 月 4 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）
1～4	3,120,000 2,496,000	一括	624,000	61,218	13,546
1	1,420,000				
2	1,090,000				
3	200,000				
4	410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市人形三丁目
 地 番 2583 番 5
 地 目 宅地
 地 積 168.72 平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市人形三丁目
 地 番 2583 番 6
 地 目 宅地
 地 積 128.92 平方メートル
- 3 所 在 鴻巣市人形三丁目
 地 番 2583 番 8
 地 目 宅地
 地 積 24.00 平方メートル
- 4 所 在 鴻巣市人形三丁目 2583 番地 5
 家屋 番号 2583 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 90.23 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 90.64 平方メートル
 2 階 約 36.42 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月15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1～4】

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4】

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

【物件番号4】

売却対象外の土地（地番2584番12、2584番4）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 鴻巣市人形三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 8 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 7 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市人形三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 8 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 9 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市人形三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 8 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4. 0 0平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鴻巣市人形三丁目 2 5 8 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 3平方メートル
2 階 3 5. 6 0平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 9 0. 6 4平方メートル
2 階 約 3 6. 4 2平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 49.68 平方メートル



令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年 6月 4日受理
令和 6年 7月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 鴻巣市人形三丁目
 地 番 2 5 8 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市人形三丁目
 地 番 2 5 8 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル
- 3 所 在 鴻巣市人形三丁目
 地 番 2 5 8 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 4 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 鴻巣市人形三丁目 2 5 8 3 番地 5
 家屋 番号 2 5 8 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 0 . 2 3 平方メートル
 2 階 3 5 . 6 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鴻巣市人形三丁目1番48号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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：1階 約90.64平方メートル 2階 約36.42平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約49.68平方メートル }		
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	☒ 「その他の事項」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

■ 物件1ないし3関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地（物件2）上に、構築物（未登記附属建物・倉庫）が存在する
- 3 本土地（物件2、3）上に、構築物（工作物）が存在する
- 4 本土地（物件3）東方向隣接地である2584番12の土地（前面道路）は、第三者名義の土地であるところ、隣接する2584番4の土地と一体となり、東方向に通る公道へ至るための道路として利用されている。

■ 物件4関係

本建物については、極めて老朽化が激しく、随所で雨漏りがしており、天井及び屋根が抜け落ちている部分が存在する。

(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
■ 所有者	■ 物件4関係 1 本建物には、私が居住している。 2 本建物南側の建物は、私が所有するものである。 以前は、私が経営する「株式会社興熔社」の作業場として使用していたものである。 3 東方向の公道へ至るために、2584番12及び2584番4の土地を利用しているが、通行料は払っていない。

(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

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。
- その他
 - 1 本土地（物件2）上に存在する構築物（倉庫）について
 - (1) 本構築物は、物件4の建物南西側に構築されているものである。
 - (2) 本構築物は、物件4の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、倉庫として、物件4の建物の常用に供されているものである。
 - (3) 本構築物の構造は、コンクリートの基礎上に鉄骨の骨組みに周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
 - (4) 本構築物の所有者は、物件4の建物所有者である。
 - (5) 本構築物は、未登記である。
 - (6) 以上の状況から、附属建物と認定した。
 - 2 本土地（物件2）上に存在する構築物について
本構築物については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから、非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月6日 (木) 16 : 40 - 16 : 50	物件所在地	外観調査
6年6月14日 (金) 11 : 40 - 11 : 45	法務局 (鴻巣)	登記事項要約書交付申請
6年6月28日 (金) 10 : 50 - 11 : 30	物件所在地	立入調査、所有者から事情聴取 〔評価人同行〕
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 6 年 6 月 28 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ところ、所有者が在宅していた。

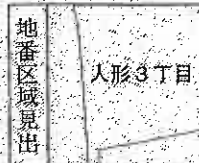
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



〔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	鴻巣市人形三丁目				地番	2583番5		
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。

令和6年5月2日

さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

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5月2日 さいたま地方建設局建築出発所

登記官

(8 枚目)

2278129
建築物
各階平面図

551.7.22

家屋番号 2588番

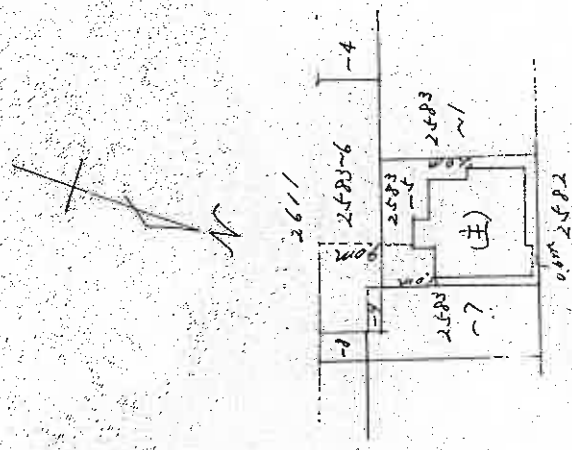
建物の所在 埼玉県八潮市上野台一丁目1番1号

作製年月日
昭和51年7月22日

作製者
土地家屋調査士

土地家屋調査士

申請人



面積1階

- (1) $8.79 \times 2.73 = 23.9967$
- (2) $10.51 \times 2.73 = 28.8923$
- (3) $9.10 \times 5.64 = 51.3240$
- (4) $5.46 \times 0.91 = 4.9686$

90.2356

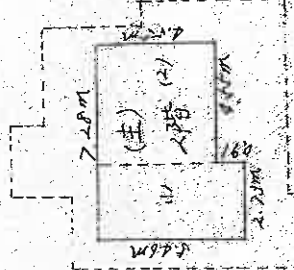
90.23m²

面積2階

- (1) $5.46 \times 2.73 = 14.9058$
- (2) $4.44 \times 4.44 = 19.7024$

34.6082

34.60m²



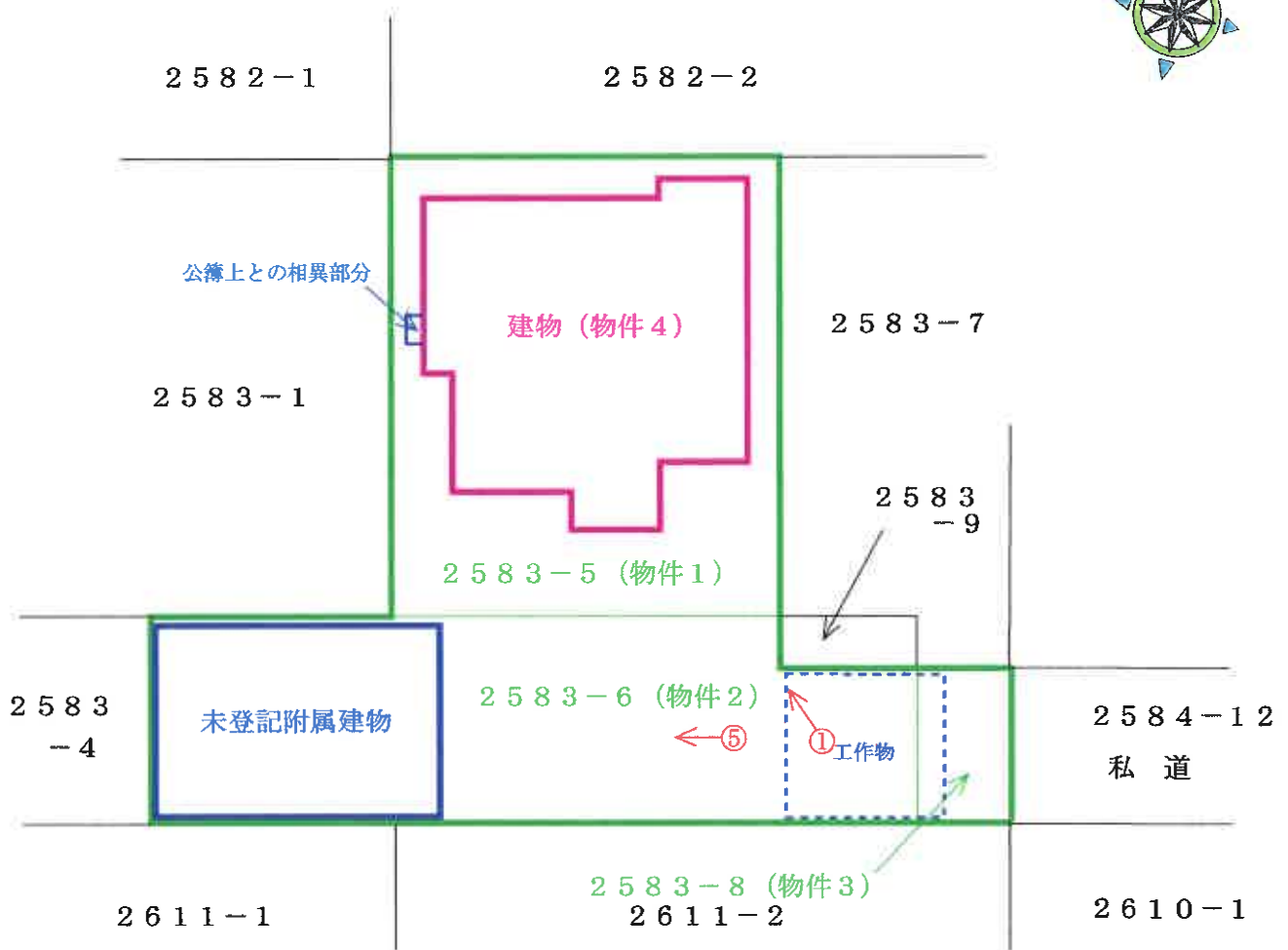
A3判をA4判に縮小

(単位：m)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(写真撮影位置図)

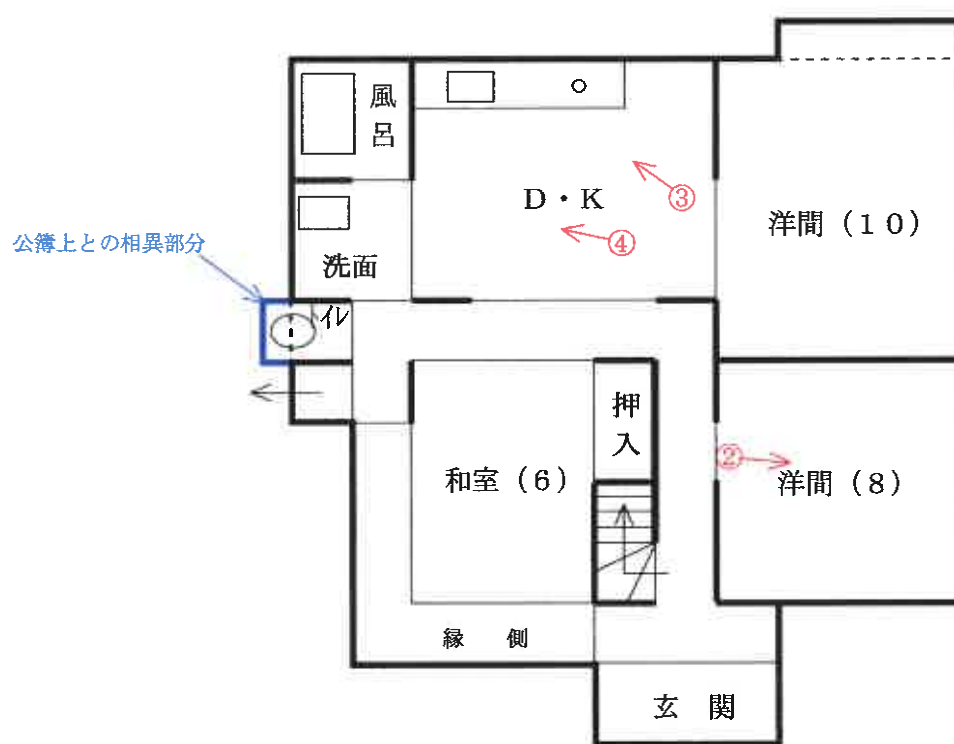


(9 枚目)

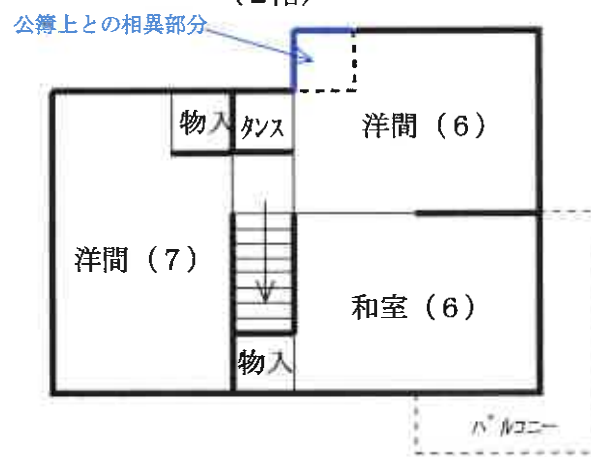
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔未登記附属建物〕



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年 (ケ) 第123号
令和7年 5月12日 現地調査
令和7年 5月19日 評価

さいたま地方裁判所

(再) 評価書

評価人 不動産鑑定士
石井 依子

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市人形三丁目

地 番 2583番5

地 目 宅地

地 積 168.72平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市人形三丁目

地 番 2583番6

地 目 宅地

地 積 128.92平方メートル
- 3 所 在 鴻巣市人形三丁目

地 番 2583番8

地 目 宅地

地 積 24.00平方メートル
- 4 所 在 鴻巣市人形三丁目 2583番地5

家屋 番号 2583番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 90.23平方メートル
2階 35.60平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約49.68平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	1階：約90.64㎡ (未登記増築部分を含む) 2階：約36.42㎡ (未登記増築部分を含む)
物件 番号	特 記 事 項		
	物件4建物には、下記、未登記附属建物が存在した。 【附属建物】 登 記：無 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約49.68㎡ 建築時期：不詳		

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	J R 高崎線「鴻巣」駅の南東方約1,200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、個人経営の飲食店舗やクリニック、県営団地等が混在して見られる住宅地域。	
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 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種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	321.64㎡ (物件1～3) 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約4m未舗装私道に等高接面	
土地の利用状況等	(物件4)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	① 本件土地への出入り及び上下水道埋設管への接続・引き込みは、地番2584番4及び2584番12の私道が利用されているものの、当該私道について本件土地所有者の持分はない。現在、当該私道利用に係る通行料等の支払いはなされていないが、本件土地所有者は、私道利用について私道所有者の承諾を得る等の必要が生じる可能性を有する。 ② 鴻巣市役所担当課への聴取によると、地番2584番4と、2584番12の一部（2584番4との筆界から6m）は建築基準法第42条1項3号の道路に該当するが、当該指定は本件土地が接続する部分まで届いていないことから、本件土地は、建築基準法上の接道義務を満たせず、現状では建築物の建築が困難と思われる。 本件土地が同法上の接道義務を満たすためには、地番2584番12の土地所有者の承諾等を得て、その一部を本件土地の敷地延長部分として接道義務を満たすことが考えられるが、本件土地の東側隣接地（地番2583番7、2584番9）での建物建築の際に、既に地番2584番12の土地一部が敷地延長として設定されている模様であり、残りの部分で本件土地の接道義務を満たせるか等の不確定要素がある。 なお、物件4建物は、建築基準法上の建築確認の履歴が確認できなかったことから、当該手続きを経していない可能性を有する。 ③ 上水道は接面する私道に埋設された3軒共用の私設管から宅内に引込まれている。 ④ 本件土地は、公図（1/600）に歪みがあり、縄縮みの可能性も否めず、地積を確定するためには測量が必要である。 ⑤ 物件2・3土地には鉄骨の骨組みのみ残ったカーポートらしき構築物があったほか、敷地内には竹等の庭木が生い茂っていた。 ⑥ 本件土地は、土地所有者が営む鋸金及び溶接、機械加工の作業場として利用されていた模様であるが、汚染リスクは不明である。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和49年6月18日新築 経 過 年 数：約51年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—																																	
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：漆喰、その他 内 壁：京壁、その他 天 井：化粧ボード、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>登記</td><td>90.23</td><td>m²</td><td>+</td><td>未登記</td><td>0.41</td><td>m²</td><td>=</td><td>90.64</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>登記</td><td>35.60</td><td>m²</td><td>+</td><td>未登記</td><td>0.82</td><td>m²</td><td>=</td><td>36.42</td><td>m²</td></tr><tr><td>延</td><td>登記</td><td>125.83</td><td>m²</td><td>+</td><td>未登記</td><td>1.23</td><td>m²</td><td>=</td><td>127.06</td><td>m²</td></tr></table>	1階	登記	90.23	m ²	+	未登記	0.41	m ²	=	90.64	m ²	2階	登記	35.60	m ²	+	未登記	0.82	m ²	=	36.42	m ²	延	登記	125.83	m ²	+	未登記	1.23	m ²	=	127.06	m ²
1階	登記	90.23	m ²	+	未登記	0.41	m ²	=	90.64	m ²																								
2階	登記	35.60	m ²	+	未登記	0.82	m ²	=	36.42	m ²																								
延	登記	125.83	m ²	+	未登記	1.23	m ²	=	127.06	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	劣る																																	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。																																	
特 記 事 項	① 本件建物は、極めて老朽化が激しく、随所で雨漏りがあり、屋根及び天井が抜け落ちている部分がある。 ② 前記「第3目的物件」記載の附属建物は、鉄骨の骨組みを鋼板で被った簡易な造りで、老朽化しており、外壁材が一部無くなっている部分がある。																																	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	69,600	0.56	168.72	0.80	5,260,000
2	69,600	0.56	128.92	0.80	4,020,000
3	69,600	0.56	24.00	0.80	750,000

※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 鴻巣-4

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
 $79,800\text{円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/104.5 \times 100/110 \div 69,600\text{円/㎡}$

◇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（道路接面方位）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、街路条件（道路の構造・系統・連続性）等が優る。

イ 個別格差：私道について持分を有せず、また建築基準法上の接道義務を満たさないこと、縄縮みの可能性を有すること、形状、地域標準的な画地に比して規模が大きいこと等を考慮した。

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4（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
4	主たる建物 120,000	127.06	0.02	300,000
	附属建物 50,000	49.68	0.02	50,000
	合計			350,000

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	5,260,000	0.10	場所的利益	530,000
2	4,020,000	0.10	場所的利益	400,000
3	750,000	0.10	場所的利益	80,000

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	5,260,000	-530,000		1.0	0.3	1,420,000
2	4,020,000	-400,000		1.0	0.3	1,090,000
3	750,000	-80,000		1.0	0.3	200,000
4	350,000	+1,010,000	1.0	1.0	0.3	410,000
一括価格 (合計)						3,120,000

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のほか、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮して△70%と判定した。

第6 参考価格資料

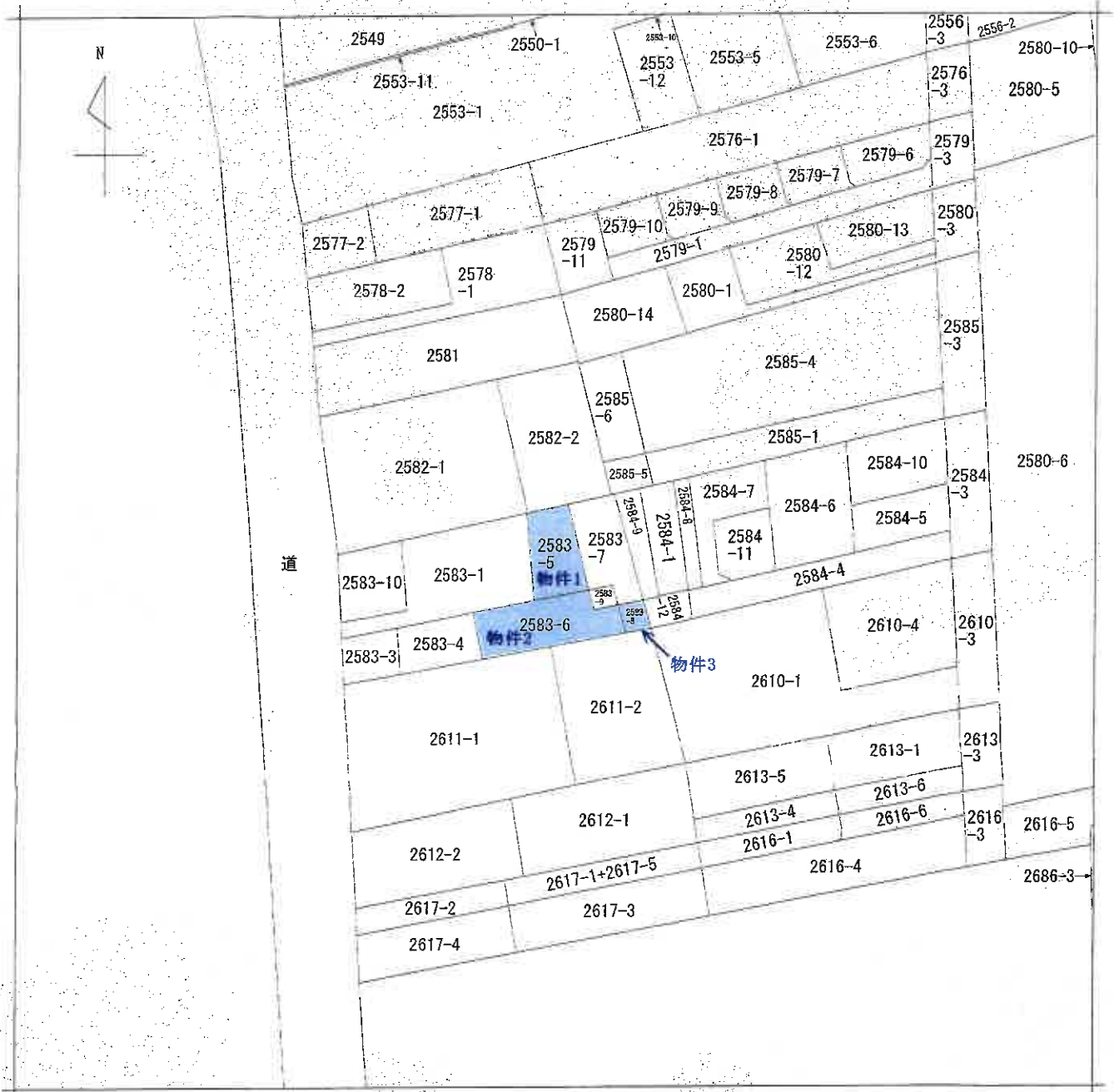
基準地価格（ 鴻巣-4 ）
所 在 ： 鴻巣市人形1丁目3157番4「人形1-2-44」
価 格 ： 79,800円/㎡
位 置 ： J R 高崎線「鴻巣」駅約1,500m（道路距離）
価 格 時 点 ： 令和6年7月1日
地 積 ： 127㎡
供給処理施設 ： ガス・水道・下水
接 面 道 路 ： 南西4.2m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 中小規模の一般住宅が多い、旧市街部の住宅地域

第7 附属資料

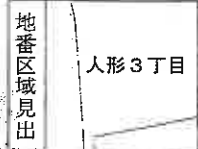
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

GSI Maps





(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	鴻巣市人形三丁目				地番	2583番5	
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5月2日
さいたま地方務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和51年7月22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5月2日 さいたま地方裁判所 鶴見出張所

登記官

請求番号：23-3

2278129
建物

S51.7.22

家屋番号

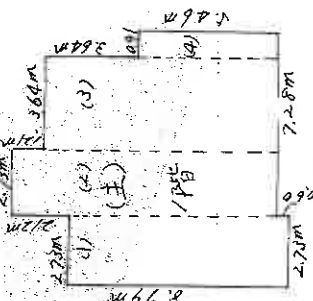
2580番付

建物の所在

埼玉県市人形町一丁目一丁目番地付

図面
図面
平面

作 業 年 月 日	作 業 者	申 請 人
昭和51年7月8日		



床積1階

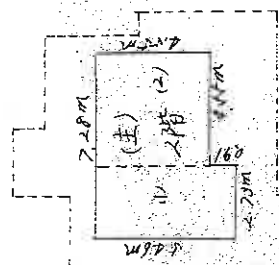
- (1) $8.79 \times 2.75 = 24.1725$
- (2) $1.79 \times 2.75 = 4.9225$
- (3) $1.79 \times 2.75 = 4.9225$
- (4) $5.46 \times 0.91 = 4.9686$

$\therefore 90.23 \text{ m}^2$

床積2階

- (1) $5.46 \times 2.75 = 14.9058$
- (2) $4.44 \times 4.44 = 19.7024$

$\therefore 34.60 \text{ m}^2$



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(東 廣 新)

A3版をA4版に縮小