

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 9 月 2 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 7 年 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 2 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	14,780,000 11,824,000	一括	2,956,000	108,678	0
1	440,000				
2	2,050,000				
3	12,290,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 1 3 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 4 平方メートル
2 階 6 8 . 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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

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1～3】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番137番6)を通行のため利用している。

《 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 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 1 3 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 4 平方メートル
2 階 6 8 . 3 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第356号
令和7年1月21日受理
令和7年5月 7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋
 地 番 137番5
 地 目 宅地
 地 積 86.19平方メートル

- 2 所 在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋
 地 番 138番1
 地 目 宅地
 地 積 405.27平方メートル

- 3 所 在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 138番地1
 家屋 番号 138番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 75.74平方メートル
 2階 68.30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, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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 上記の者が物件 2 の土地に下記建物を所有し、物件 1 の土地を同土地と一体の敷地として、それぞれ占有している。 ☐ 「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 3			
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:			
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	屋根の上に太陽光発電パネルが設置されていた。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

■ 本件土地（物件１，２）について

- １ 本件土地は、ブロック積等によって隣接地と区画されている。
- ２ 物件１の土地に接面する地番１３７番６の土地は、債務者兼所有者所有の公衆用道路であり、同土地に接面する地番１０２番２の土地は、国土交通省所有の公衆用道路である。
- ３ 物件２の土地に接面する南埼玉郡宮代町大字須賀字砂河原所在の地番１４７０番１の土地は、国土交通省所有の公衆用道路であるが、評価人の調査によると、同土地は、建築基準法上の道路ではない。
なお、債務者兼所有者は、上記土地を利用して公道に行き来している。
- ４ 土地建物位置関係図に表示した付近に、電柱及びその支線が存在した（写真①参照）。

(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	1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 3 本件建物は、オール電化住宅です。 4 屋根の上に太陽光発電パネルを設置しています。所有権留保は付いていません。 5 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。

(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（物件³）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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
7年 1月24日 (金) 13:30-13:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 1月27日 (月) 14:00-14:10	法務局(春日部出張所)	全部事項証明書等交付申請
7年 4月14日 (月) 15:20-15:50	目的物件所在地	物件立入調査(評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 4月14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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

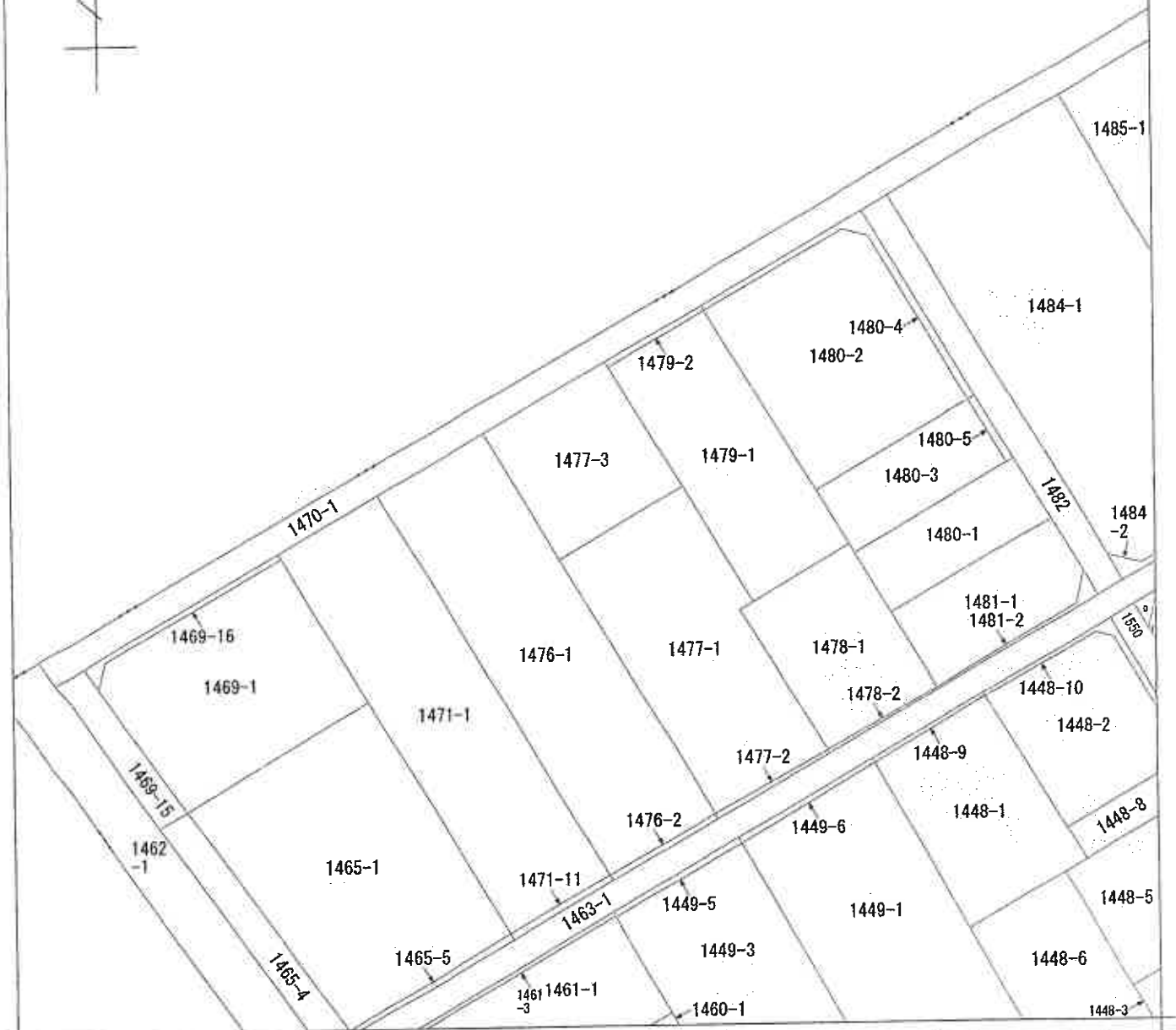
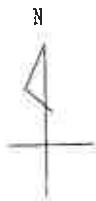
大字国納

請 求 部 分	所 在	南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋				地 番	138番1	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面	
種 類	土地改良所在図				補 記 事 項			
作 成 年 月 日	昭和55年3月24日				備 付 年 月 日 (原 図)			

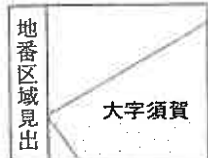
(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 1446-1
ロ 1446-2



(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	南埼玉郡宮代町大字須賀字砂河原				地番	1477番3			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年3月24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7年1月27日
さいたま地方務局春日部出張所
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

8 (枚目)

公用

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 春日部出張所 管轄)
令和6年11月20日 東京法務局 台東出張所

登記官

9 枚目

地積測量図

地番 137-1、-5、-6

土地の所在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋

車積表

地番	137-1	底辺	高さ	倍面積
21.31	0.501	10.676310		
34.08	17.210	581.328600		
34.38	17.333	596.661880		
合計		1192.573780		
合計面積		596.706880		m

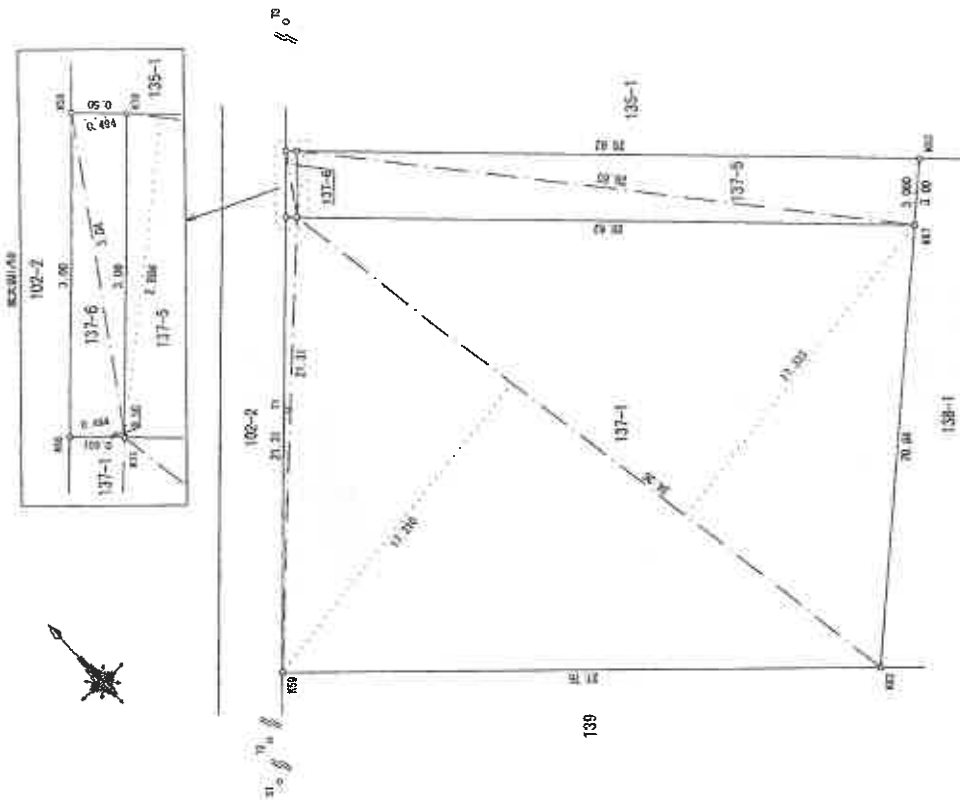
地番	137-5	底辺	高さ	倍面積
28.80	2.984	86.938200		
28.82	3.000	86.460000		
合計		172.398200		
合計面積		86.199000		m

地番	137-6	底辺	高さ	倍面積
3.04	0.494	1.501760		
3.04	0.494	1.501760		
合計		3.003520		
合計面積		1.501760		m

座標一覧表

点名	X 座標	Y 座標	備考
K58	507.220	609.559	計測点
K59	492.781	489.957	2号プレート
K62	483.656	626.875	2号プレート
K63	470.694	500.797	2号プレート
K66	505.443	607.144	コンクリート杭
K67	481.882	624.344	コンクリート杭
K70	506.821	609.866	コンクリート杭
K71	506.038	607.440	コンクリート杭
T1	500.000	500.000	トラバース点
T2	484.374	447.846	トラバース点
T3	525.381	633.900	トラバース点
T4	467.686	626.074	トラバース点
S1	461.886	446.986	マンホール (新設)
S2	422.390	481.535	マンホール (新設)

測量系	任意座標系
測量年月日	令和元年8月3日



作成者

(令和元年6月18日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和14年6月25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。
(さいたま市地方事務局長日部出産所管轄)
令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

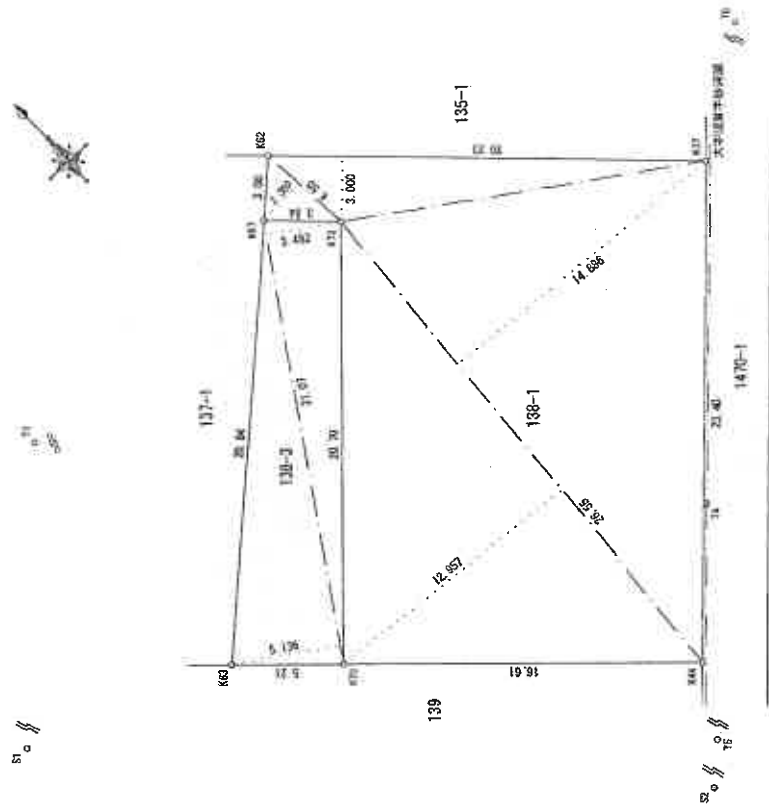
登記官

10枚目

地積測量図

番 138-1、-3

土地の所在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋



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。

(さいたま地方支務局春日部出張所管轄)

令和6年11月20日

東京支務局台東出張所

登記官

11 (被田)

地図整理番号：M07337

建築物平面図

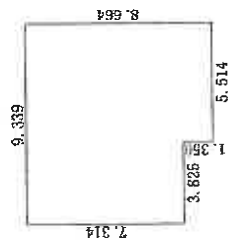
家屋番号 138-1

建築物の所在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋133番地1

各階平面図

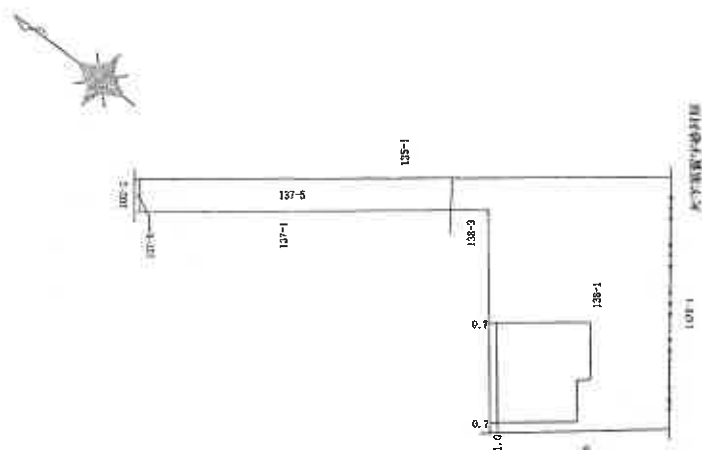
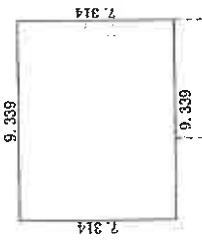
1階

求積表			
5.514 ×	1.350	=	7.443900
9.339 ×	7.314	=	68.305446
合計		床面積	75.744 m ²



2階

求積表			
9.339 ×	7.314	=	68.305446
合計		床面積	68.30 m ²



作成者

(令和元年12月9日作成)

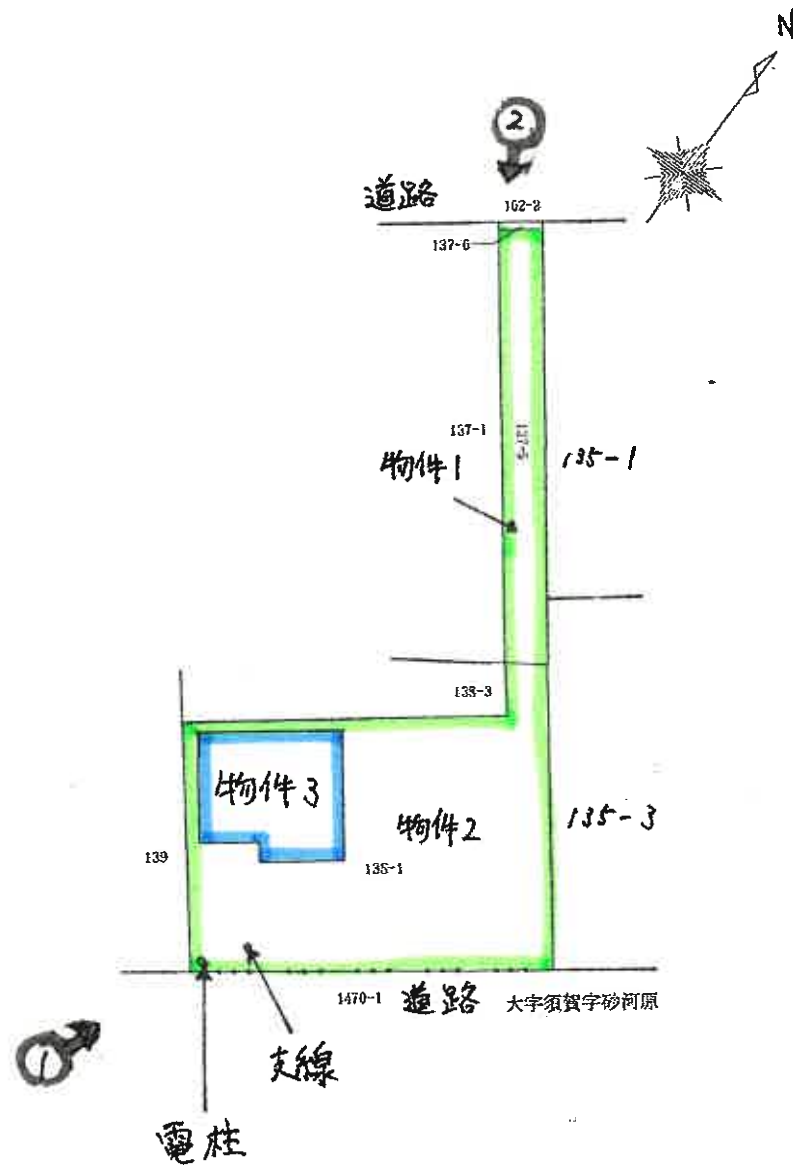
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

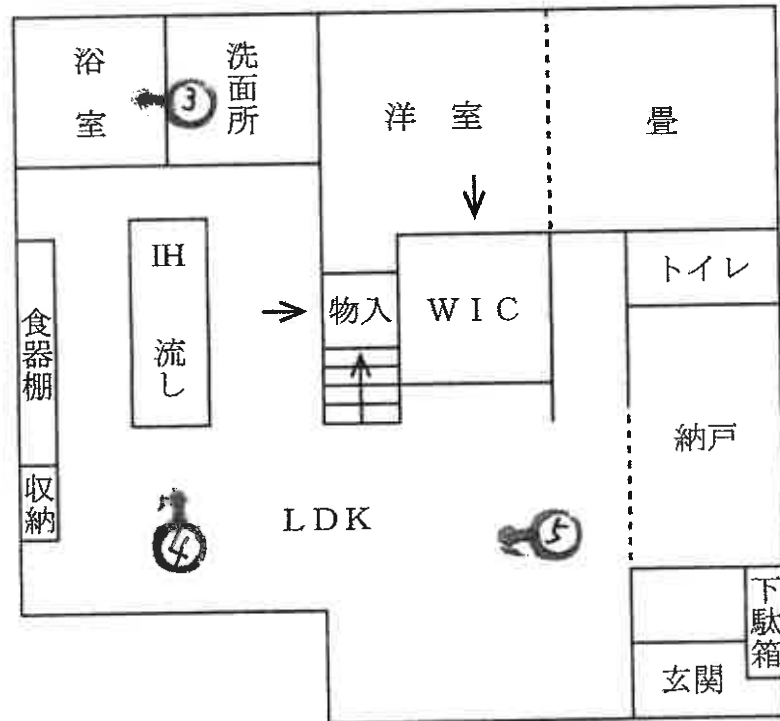


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

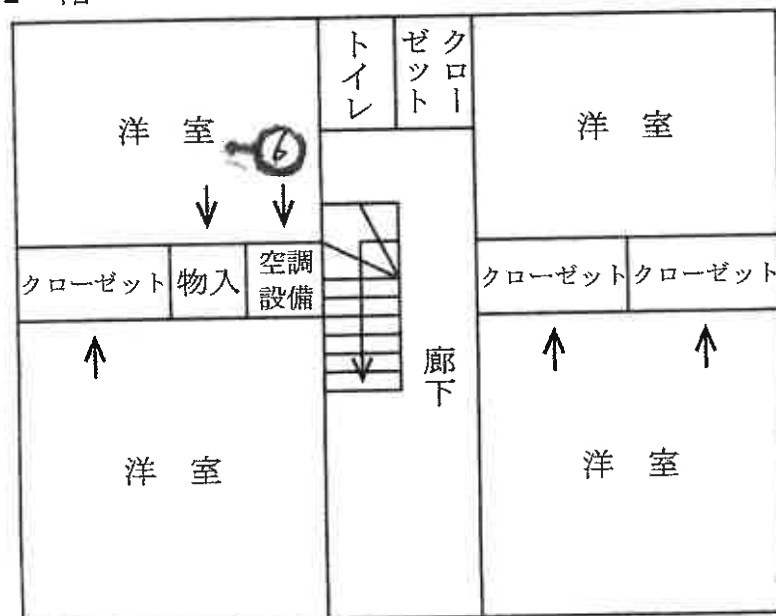
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階

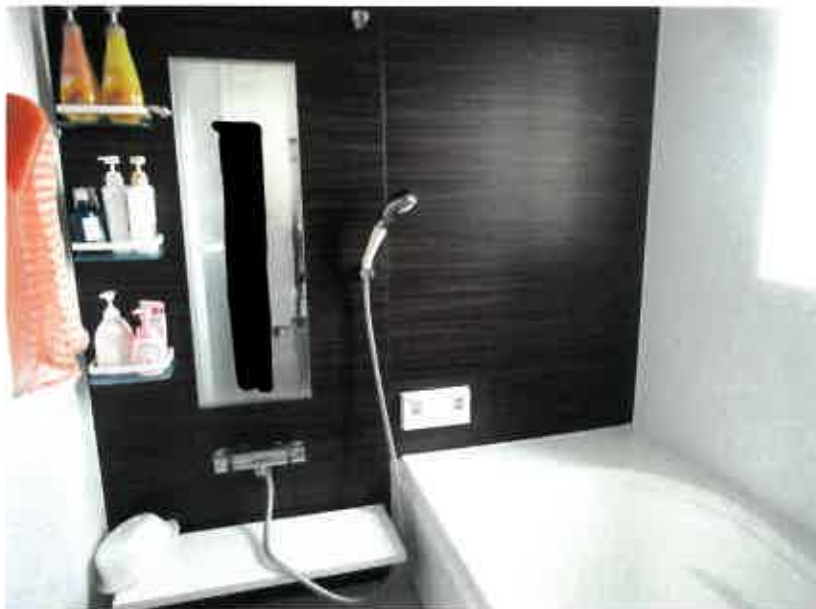




1



2



3



4



5



6

令和 6 年（ケ）第 356 号
令和 7 年 4 月 14 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 |
| | 地 番 | 137番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 86.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 |
| | 地 番 | 138番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 405.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋 138番地1 |
| | 家屋 番号 | 138番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.74平方メートル
2階 68.30平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 14,780,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 440,000円
物件2 (土地)	金 2,050,000円
物件3 (建物)	金 12,290,000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・2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 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	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	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
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・2(宅地)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「和戸」駅南西方190m(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農家集落地域	
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12号
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	491.46㎡(登記数量) 不整形 台地 ほぼ平坦 間口：約3m、奥行：約49m、中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北西約3m未舗装町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 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	・ 開発許可の履歴は、許可日：令和元年8月23日、開発許可番号010170で面積491.47㎡、開発区域の名称は、地番137-5、138-1、用途：専用住宅、1区画で開発許可を得た土地である。都市計画法第34条該当号は、法第34条第12号、県条例第6条第1項第2号イ/線引き前所有地における自己用住宅、該当許可に付した条件として「本許可は、申請者の居住用又は自己の業務用のための建築物などとして許可したものであり、申請者以外の者が当該建築物等を建築し、又は使用することはできない。ただし、申請者の相続人その他の一般承継人については、この限りではない。…」との記載がある。目的物件の利用・建替えについて開発許可担当に確認したところ、『本件許可は属人性があり該当許可に付した条件のとおり申請者以外の者が当該建築物等を建築し、又は使用することはできない。「宮代町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第7条(4)には、①現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は②建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない理由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更ができる緩和規定がある。本件の場合は、②に該当する可能性があるが、宮代町役場での取扱い、単に競売になったという事実だけでは、この条項は適用できず、町が要求する許可権者の経済状態を証明する書類などの提出が必要である。以上のとおり、許可を受けた者の協力が必要であり、協力を得られない場合は、建築後5年の経過では、第三者の居住・建替えはできない。よって、目的土地建物は、新たに都市計画法第34条第12号の要件を満たすもののみが取得の見込みがある。』との回答であった。 ・ また、都市計画法第33条の技術基準への適合がもとめられる。現在の排水先は、南東側町道の私設管を經由し排水しているが、私設管所有者の実印同意書、印鑑証明の添付が要求される。 ・ 北西側町道は建築基準法第42条第2項で地番137-6は、本件債務者兼所有者が所有する道路後退予定地である。また、南東側町道は、建築基準法外の道路で、通常の出入りは、こちらが使用されている。南隅付近に電柱、支線がある。	

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1年12月9日新築 経過年数： 約5年 経済的残存耐用年数： 約25年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： ステンレス鋼板葺 外 壁： 板張り 内 壁： ビニールクロス、板張り等 天 井： ビニールクロス、板張り等 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、衛生設備等 そ の 他： オール電化・太陽光発電設備 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 75.74㎡ 2階 68.30㎡ 延 144.04㎡
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
保守管理の状況	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・2(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	21, 200	0. 90	86. 19	0. 90	1, 480, 000
2	21, 200		405. 27	0. 90	6, 960, 000
			491. 46	合 計	8, 440, 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(宮代-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & \div & 21,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

街路条件:103 交通・接近条件:97 環境条件:91 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.03 \times 0.97 \times 0.91 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.91$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・不整形-10.0%

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	226,000	144.04	0.667	21,710,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数:約5年

経済的残存耐用年数:約25年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年}}{(\text{経過年数:約5年} + \text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年})} \times (1 - 0.2) \div 0.667$$

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	1,480,000	0.40	法定地上権	590,000
2	6,960,000	0.40	法定地上権	2,780,000
合 計				3,370,000

②土地利用権等価格の配分割合の査定

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	1,480,000	－ 590,000		0.70	0.70	440,000
2	6,960,000	－ 2,780,000		0.70	0.70	2,050,000
3	21,710,000	＋ 3,370,000	1.0	0.70	0.70	12,290,000
一 括 価 格 (合 計)						14,780,000

ウ. 占有減価修正： なし

オ. 市場性修正： 利用者が限定及び排水先の確保等を考慮。

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

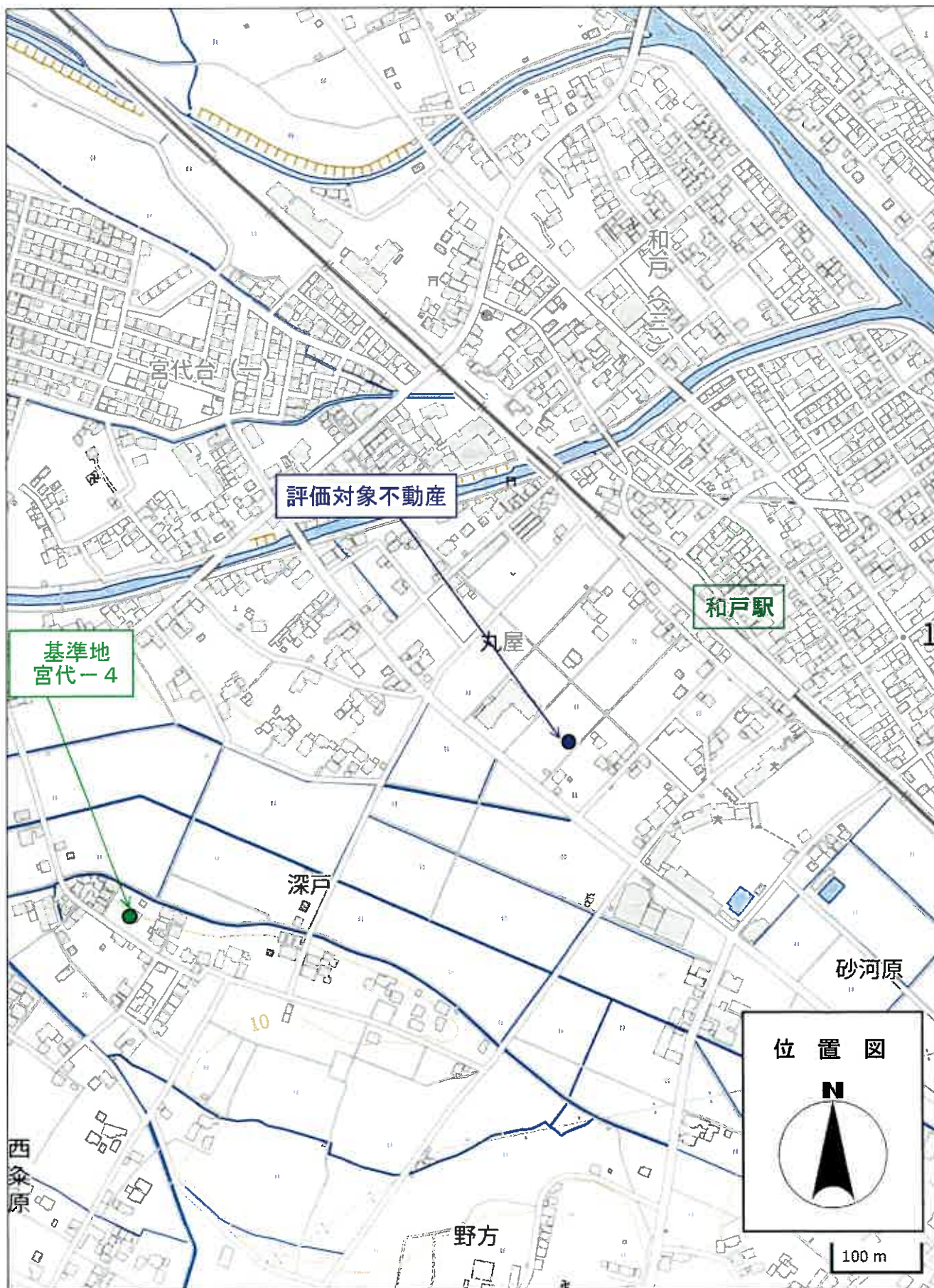
基 準 地 価	格	： (宮代-4)
基 所	在	： 埼玉県南埼玉郡宮代町大字西条原字深戸 1 3 6 0 番 1
価	格	： 19,300円/㎡
位	置	： 東武伊勢崎線「和戸」駅約1100m (道路距離)
価 格 時	点	： 令和6年7月1日
地	積	： 447㎡
供 給 処 理 施 設	： 上水道・公共下水道	
接 面 街 路	： 南西4.0m町道	
用 途 指 定 等	： 市街化調整区域	
		(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	： 農家住宅や一般住宅のほか、作業所も見られる住宅地域	

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 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物間取図

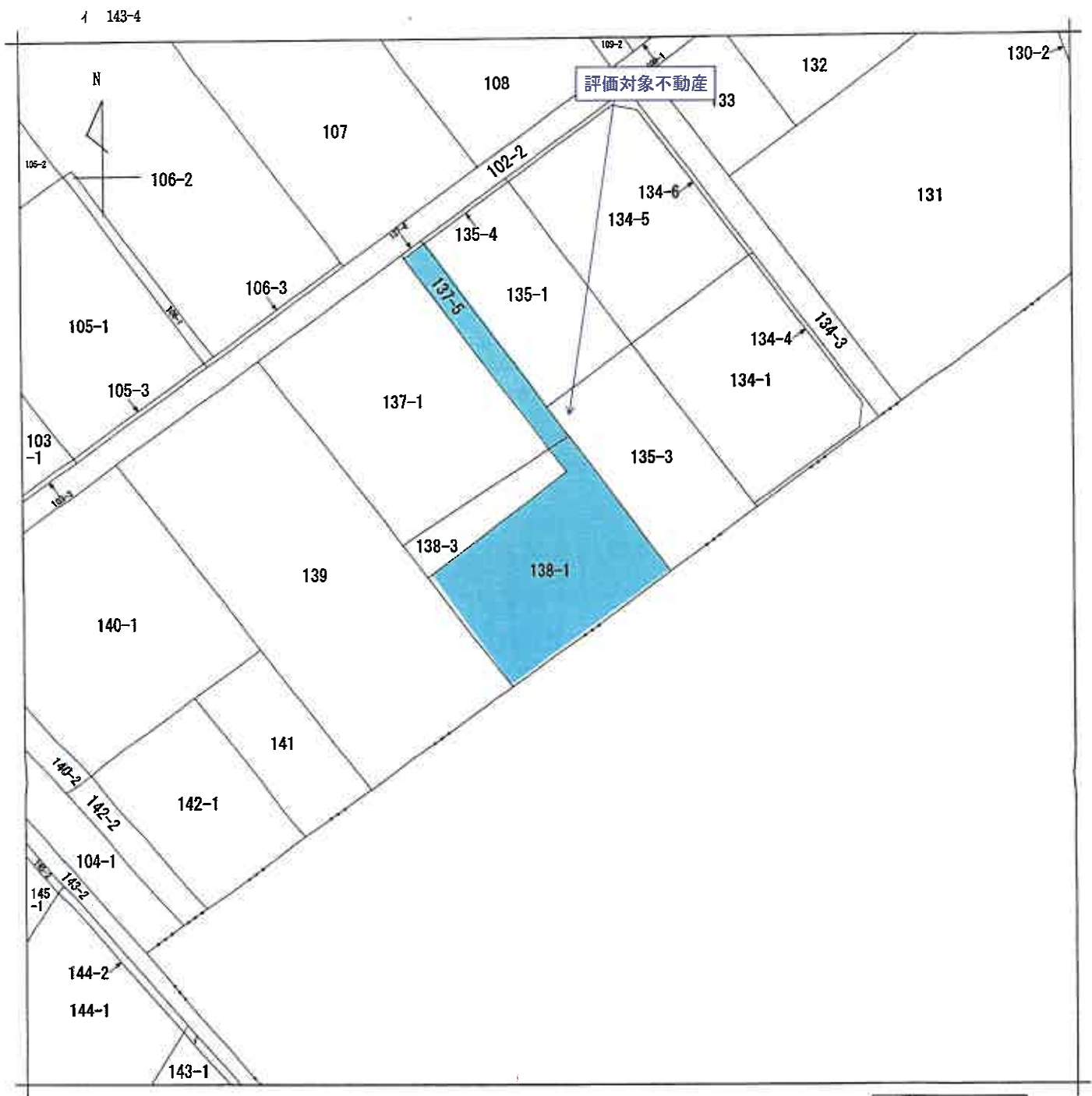
以下余白

地理院地図 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、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	南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋				地 番	138番1			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年月日	昭和55年3月24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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法律局春日部出張所管轄)

令和6年11月20日

東京法務局台東出張所

地図整理番号: M07335

登記官

(1/1)

登記年月日：令和1年6月25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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

登記官

地積測量図

地番 137-1、-5、-6
土地の所在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸壁

求積表

地番	137-1	底辺	高さ	積算面積
底辺	21.31	0.501		10.676310
高さ	34.36	17.210		591.305500
積算		17.210		595.861880
合計				1197.873790
合計面積				598.7889950
合計地積				598.78

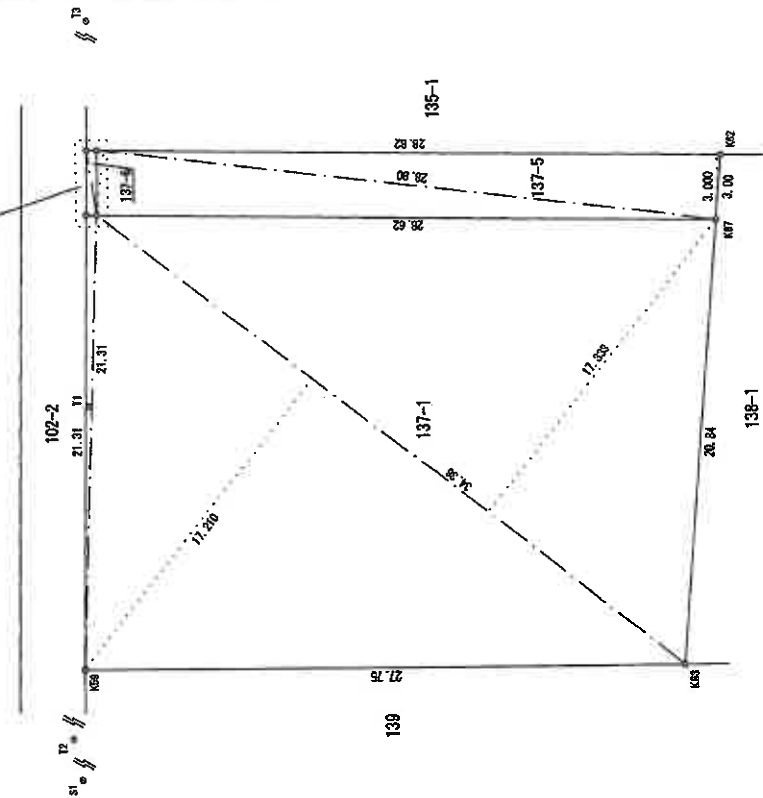
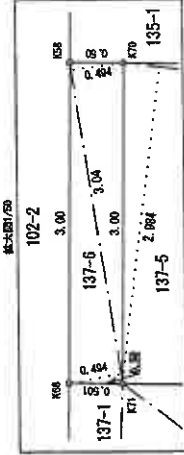
地番	137-5	底辺	高さ	積算面積
底辺	28.80	2.884		84.999300
高さ	28.82	3.000		86.460000
積算				172.339300
合計				86.19
合計面積				86.19

地番	137-6	底辺	高さ	積算面積
底辺	3.04	0.494		1.501700
高さ		0.494		1.501700
積算				3.003400
合計				1.5017000
合計地積				1.50

座差一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
K58	507.226	508.558	計算点
K59	492.781	498.997	金属プレート
K62	483.555	526.875	金属プレート
K63	470.884	506.797	金属プレート
K65	505.443	507.144	コンクリート杭
K67	481.922	524.344	コンクリート杭
K70	506.821	506.855	コンクリート杭
K71	505.038	507.440	コンクリート杭
T1	500.000	500.000	トラバース線
T2	484.874	447.848	トラバース線
T3	525.381	523.800	トラバース線
T4	457.525	526.074	トラバース線
S1	451.888	446.968	マンホール(掘削)
S2	422.390	481.535	マンホール

測量年月日	令和元年6月3日
測量者	佐藤 隆雄



作成者 埼玉県土木部
測量年月日 令和元年6月3日

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和1年0月25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。
(さいたま市地方自治局 登記部 出所管理課)
令和6年11月20日 東京法務局 台東出張所 登記官

地積測量図

地番 138-1、-3

土地の所在 南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋

求積表

地番	138-1	地積
地積	4.50	10.620000
20.23	3.000	60.890000
26.55	14.886	395.223300
26.55	14.887	344.008850
合計	810.541650	
合計地積	405.2708250	m ²
合計地積	405.27	m ²

地番	138-3	地積
地積	21.07	0.135
21.07	3.482	75.365740
合計	181.551200	
合計地積	90.7905300	m ²
合計地積	90.79	m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
K37	457.225	636.822	コンクリート杭
K44	458.314	520.000	コンクリート杭
K62	483.555	626.875	金属プレート
K63	470.884	506.797	金属プレート
K67	481.532	524.344	コンクリート杭
K72	476.071	625.435	コンクリート杭
K73	466.536	606.561	コンクリート杭
T1	509.000	600.000	トラバース線
T4	457.625	626.074	トラバース線
T5	423.105	484.010	トラバース線
T6	484.773	557.254	トラバース線
S1	461.888	445.986	マンホール (測印)
S2	422.390	461.535	マンホール (測印)

測量年月日	任意座標系
	令和元年6月3日

作成者

埼玉県
土地家屋
調査課

(令和元年6月18日作成)

申請人

縮尺 1/250

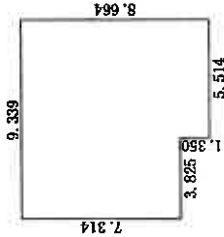
登記年月日：令和1年12月11日

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。
(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)
令和6年11月20日 東京法務局合算出張所

登記官

各 階 平 面 図

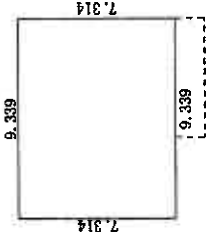
1 階



求 積 表

5.514×1.350	$=$	7.443900
9.339×7.314	$=$	68.305446
合 計		75.749346
床面積		75.74 m ²

2 階



求 積 表

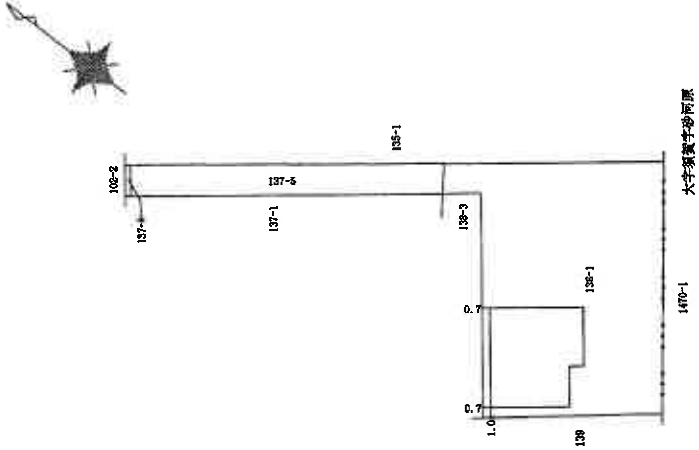
9.339×7.314	$=$	68.305446
合 計		68.305446
床面積		68.30 m ²

建 物 図 面 図

138-1

南埼玉郡宮代町大字国納字丸屋138番地1

建物の所在



大字国納字丸屋

作成者

埼玉県
土地建物
登記部

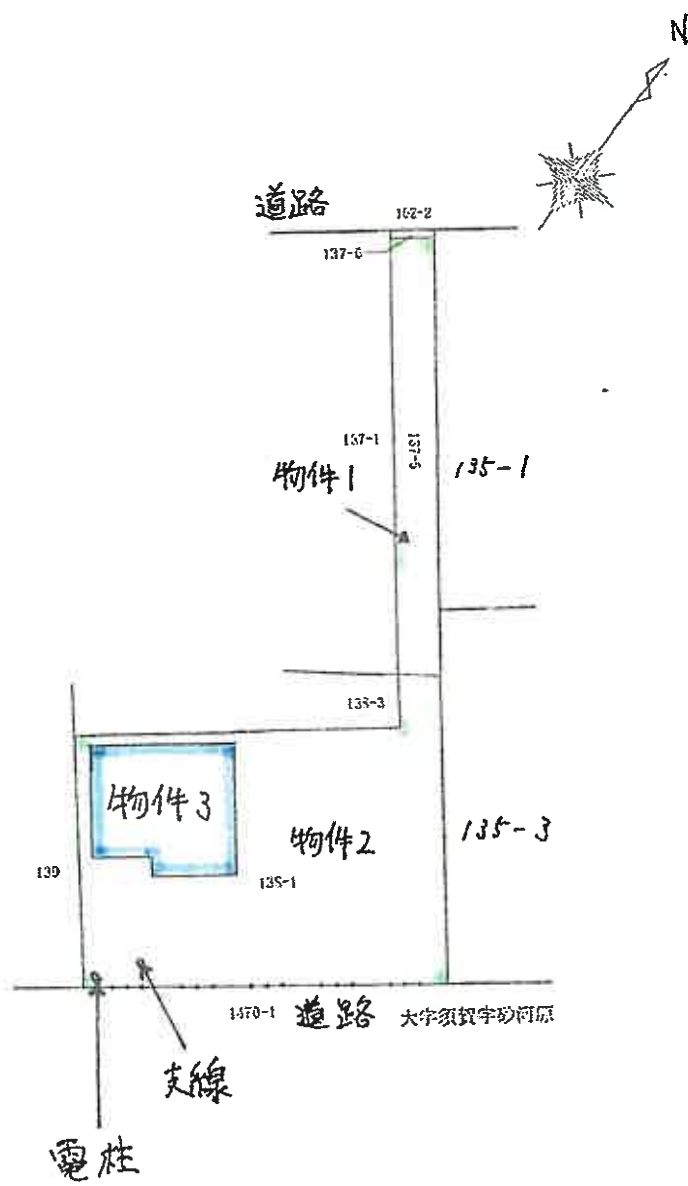
縮尺 1/250

(令和元年11月9日作成)

申請人

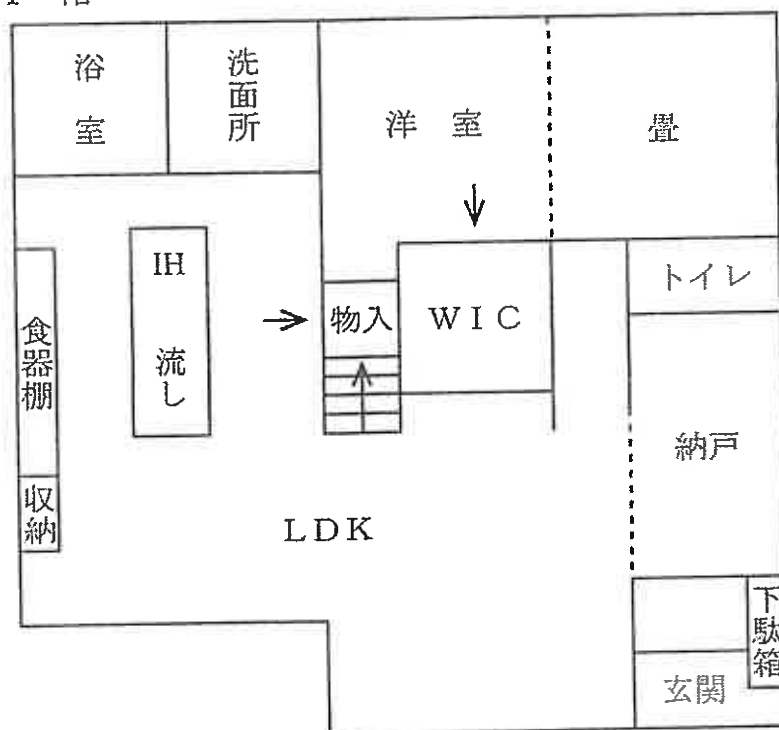
縮尺 1/500

土地建物位置關係圖



建 物 見 取 図

1 階



2 階

