

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 山 川 七 星

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 令和 7年10月 1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 7年10月15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 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	6,491,000 5,192,800	一括	1,298,200	56,173	0
1	2,300,000				
2	1,000				
3	4,190,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
 地 番 1 2 1 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 5 4 . 4 2 平方メートル
 所 有 者 A

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
 地 番 1 2 1 6 番 9
 地 目 雑種地
 地 積 3 . 0 9 平方メートル
 共 有 者 A 持分 7 分の 1

- 3 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組 1 2 1 6 番地 3
 家屋 番号 1 2 1 6 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 8 9 平方メートル
 2 階 3 9 . 3 3 平方メートル
 所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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2】

ゴミ置場として使用されている。

【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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
地 番 1 2 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 4 2 平方メートル
所 有 者 A

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
地 番 1 2 1 6 番 9
地 目 雑種地
地 積 3 . 0 9 平方メートル
共 有 者 A 持分7分の1

- 3 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組 1 2 1 6 番地 3
家屋 番号 1 2 1 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 4 9 . 8 9 平方メートル
 2階 3 9 . 3 3 平方メートル
所 有 者 A



令和7年(ケ)第 37号
令和7年3月21日受理
令和7年6月30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 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
地 番 1 2 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 4 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
地 番 1 2 1 6 番 9
地 目 雑種地
地 積 3 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組 1 2 1 6 番地 3
家屋 番号 1 2 1 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 4 9 . 8 9 平方メートル
2階 3 9 . 3 3 平方メートル

所有者 A



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) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)		
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、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(空き家) として占有している ☐ 「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			
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 物件１の土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
 - ２ 物件２の土地は、他の共有者持分と共にゴミ置場として利用されている。
 - ３ 本件土地に接面する地番１２１６番４の土地は、さいたま市所有の公衆用道路である。
 - 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①，②参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
電気・ガスの供給が停止されていること及び室内に動産類が存在しないこと等の状況から、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 3月24日 (月) 11:25-11:35	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 5月 7日 (水) 13:50-13:53	同 上	不在, 通知書差し置き
7年 6月19日 (木) 12:25-12:30	さいたま地方法務局	全部事項証明書交付申請
7年 6月25日 (水) 14:20-14:45	目的物件所在地	不在, 解錠により物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

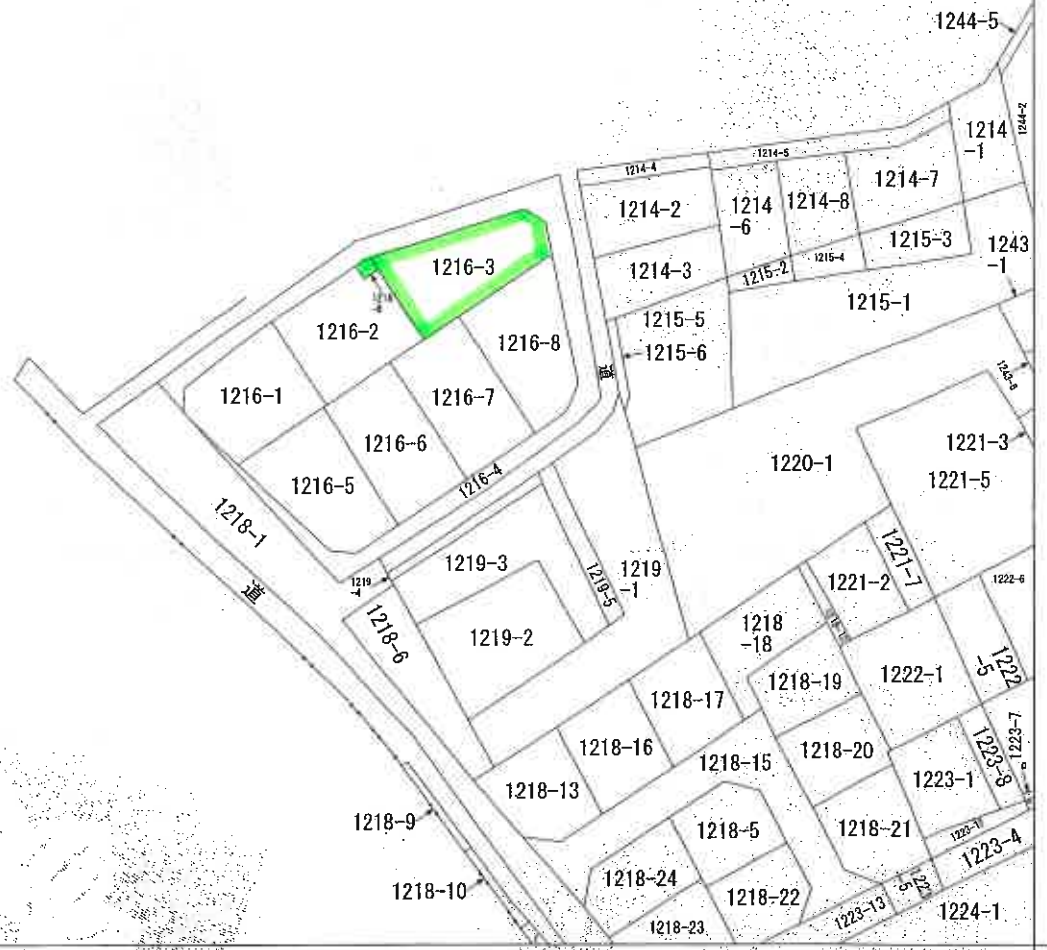
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 6月25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。

地番区域見出し

大字柏崎

請求部	所在	さいたま市岩槻区大字柏崎字上組				地番	1216番9			
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年2月6日
さいたま地方法務局

地図整理番号：M89716

登記官

(1/1)

(6 枚目)



1264911

前1216

地番 1216-1ないし-9

地積測量図

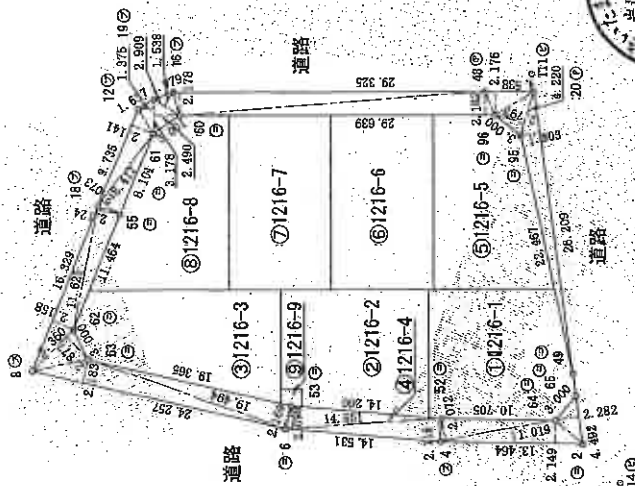
土地の所在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組

求積表

地番	1216-1	高さ	積面積
1	4.654	1.038	4.807582
2	13.071	3.574	46.715754
3	15.623	9.712	151.790576
4	15.623	5.852	91.425796
5	11.900	1.177	14.006300
合計			308.686008
合計		地積	154.340040

地番	1216-2	高さ	積面積
1	12.177	1.625	19.787625
2	14.922	9.338	139.341686
3	14.922	8.402	125.374644
4	9.256	1.952	18.067112
合計			302.571617
合計		地積	151.280085

地番	1216-3	高さ	積面積
1	19.047	9.811	186.870117
2	19.047	5.927	112.891569
3	6.382	1.435	9.086420
合計			308.848106
合計		地積	154.424050



凡例	境界線の種類	境界線の記号	境界線の種類	境界線の記号
① 石	境界線	①	境界線	①
② 石	境界線	②	境界線	②
③ 石	境界線	③	境界線	③
④ 石	境界線	④	境界線	④
⑤ 石	境界線	⑤	境界線	⑤
⑥ 石	境界線	⑥	境界線	⑥
⑦ 石	境界線	⑦	境界線	⑦
⑧ 石	境界線	⑧	境界線	⑧
⑨ 石	境界線	⑨	境界線	⑨
⑩ 石	境界線	⑩	境界線	⑩

作成者

6月9日作成

申請人

縮尺

1/500

測距系 任意座標

1264912

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2月6日 さいたま地方法務局

2014년 12월 10일

(8 枚目)

中国地图出版社：M89715

 $(2/3)$

(請至土地家屋調查會用紙)

者
成
作

年 6 月 9 日作成)

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
⑤	石	杭	⑦	金属板	⑧	金属杭	⑨	金属板
⑥	コンクリート	杭	⑧	金属杭	⑨	金属板	⑩	金属杭
⑦	アース	杭	⑨	金属板	⑩	金属杭	⑪	金属板
⑧	アース	杭	⑩	金属板	⑪	金属杭	⑫	金属板
⑨	アース	杭	⑪	金属板	⑫	金属杭	⑬	金属板
⑩	アース	杭	⑫	金属板	⑬	金属杭	⑭	金属板
⑪	アース	杭	⑬	金属板	⑭	金属杭	⑮	金属板
⑫	アース	杭	⑭	金属板	⑮	金属杭	⑯	金属板
⑬	アース	杭	⑮	金属板	⑯	金属杭	⑰	金属板
⑭	アース	杭	⑰	金属板	⑱	金属杭	⑲	金属板
⑮	アース	杭	⑱	金属板	⑲	金属杭	⑳	金属板
⑯	アース	杭	㉑	金属板	㉒	金属杭	㉓	金属板
⑰	アース	杭	㉒	金属板	㉓	金属杭	㉔	金属板
⑱	アース	杭	㉓	金属板	㉔	金属杭	㉕	金属板
㉑	アース	杭	㉔	金属板	㉕	金属杭	㉖	金属板
㉒	アース	杭	㉕	金属板	㉖	金属杭	㉗	金属板
㉓	アース	杭	㉖	金属板	㉗	金属杭	㉘	金属板
㉔	アース	杭	㉗	金属板	㉘	金属杭	㉙	金属板
㉕	アース	杭	㉘	金属板	㉙	金属杭	㉚	金属板
㉖	アース	杭	㉙	金属板	㉚	金属杭	㉛	金属板
㉗	アース	杭	㉚	金属板	㉛	金属杭	㉜	金属板
㉘	アース	杭	㉛	金属板	㉜	金属杭	㉝	金属板
㉙	アース	杭	㉜	金属板	㉝	金属杭	㉞	金属板
㉚	アース	杭	㉝	金属板	㉞	金属杭	㉟	金属板
㉛	アース	杭	㉞	金属板	㉟	金属杭	㊱	金属板
㉜	アース	杭	㉟	金属板	㊱	金属杭	㊲	金属板
㉝	アース	杭	㊱	金属板	㊲	金属杭	㊳	金属板
㉞	アース	杭	㊲	金属板	㊳	金属杭	㊴	金属板
㉟	アース	杭	㊳	金属板	㊴	金属杭	㊵	金属板
㊱	アース	杭	㊴	金属板	㊵	金属杭	㊶	金属板
㊲	アース	杭	㊵	金属板	㊶	金属杭	㊷	金属板
㊳	アース	杭	㊶	金属板	㊷	金属杭	㊸	金属板
㊴	アース	杭	㊷	金属板	㊸	金属杭	㊹	金属板
㊵	アース	杭	㊸	金属板	㊹	金属杭	㊺	金属板
㊶	アース	杭	㊹	金属板	㊺	金属杭	㊻	金属板
㊷	アース	杭	㊺	金属板	㊻	金属杭	㊼	金属板
㊸	アース	杭	㊻	金属板	㊼	金属杭	㊽	金属板
㊹	アース	杭	㊼	金属板	㊽	金属杭	㊾	金属板
㊺	アース	杭	㊽	金属板	㊾	金属杭	㊿	金属板
㊻	アース	杭	㊾	金属板	㊿	金属杭		
㊼	アース	杭	㊿	金属板				
㊽	アース	杭						
㊾	アース	杭						
㊿	アース	杭						

測地系	任意座標
-----	------

申請人

1 英尺

25

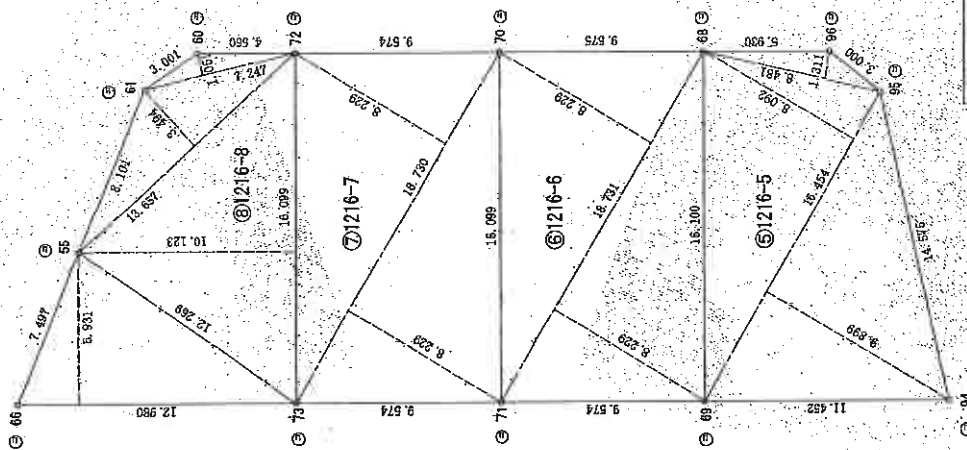
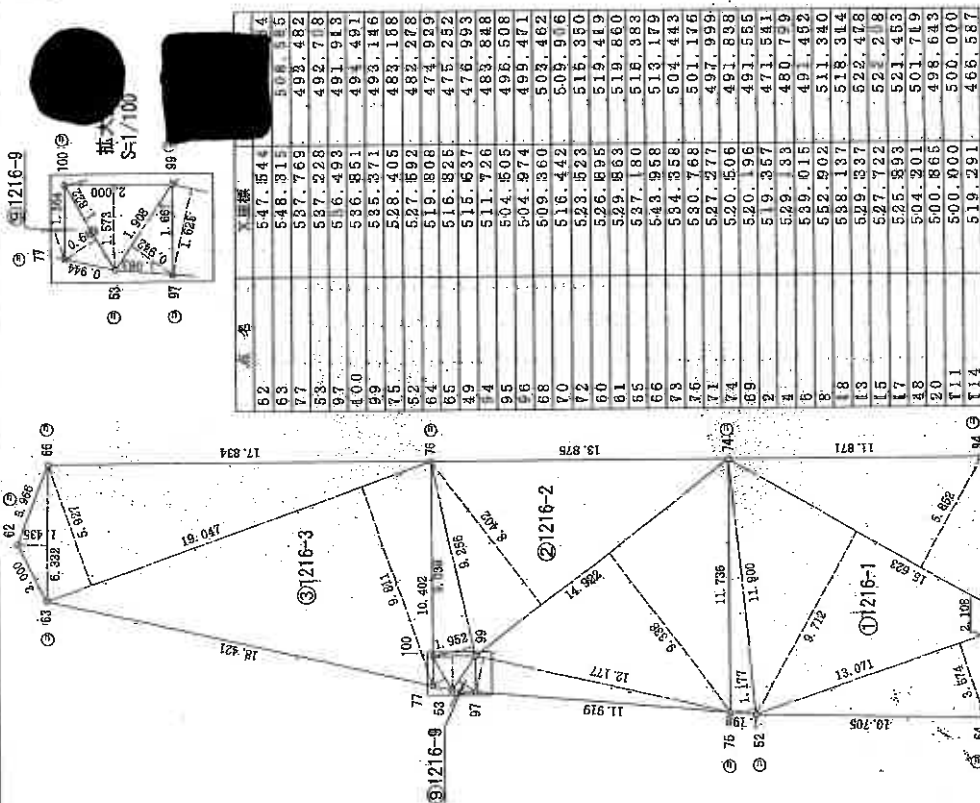
A3判をA4判に縮小

1216

地 番 1216-1ないし-9

地積測量圖

土地の所在



19, 6, 15
 登記

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2月6日 さいたま地方法務局

登記官

(9枚目)

1264913

地番 1216-1ないし-9

地積測量図

例(1216

3/3

土地の所在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組

地番 符号	⑩1216-4	底辺	高さ	倍面積
①	4.492	2.282		10.250744
②	13.464	2.149		28.984136
③	11.019	2.072		22.831368
④	14.651	2.118		31.090818
⑤	14.651	2.098		30.787798
⑥	19.494	2.169		42.282486
⑦	24.257	2.183		52.963681
⑧	5.360	2.877		15.420720
⑨	16.329	2.158		35.287982
⑪	11.625	2.124		24.691500
⑫	8.417	2.073		17.448441
⑬	9.735	2.141		20.842635
⑭	3.178	1.375		4.369750
⑮	3.178	2.490		7.913220
⑯	2.909	1.538		4.474042
⑰	29.325	2.178		63.869850
⑱	29.639	2.182		64.672298
⑲	4.538	2.176		9.874688
⑳	4.220	2.793		11.786460
㉑	26.209	1.803		47.254827
合計面積				546.876794
地積				273.438390

地番 符号	⑥1216-5	底辺	高さ	倍面積
1	18.731	8.229		154.187399
2	18.731	8.229		154.187399
合計面積				308.374798
地積				154.187399

地番 符号	⑦1216-7	底辺	高さ	倍面積
1	18.730	8.229		154.129170
2	18.730	8.229		154.129170
合計面積				308.258340
地積				154.129170

地番 符号	⑧1216-8	底辺	高さ	倍面積
1	12.980	6.981		89.864380
2	16.089	10.123		162.970177
3	13.657	8.494		47.717558
4	7.247	1.051		7.616597
合計面積				308.268712
地積				154.134356

地番 符号	⑨1216-9	底辺	高さ	倍面積
1	1.908	0.942		1.797336
2	2.000	1.573		3.146000
3	1.822	0.889		1.255358
合計面積				6.198694
地積				3.099347



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
⑤	石杭	②	金属杭	③	金属杭	④
⑥	コンクリート杭	④	金属杭	⑤	金属杭	⑥

作成者

年 6 月 9 日(作成)

申請人

縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年11月13日

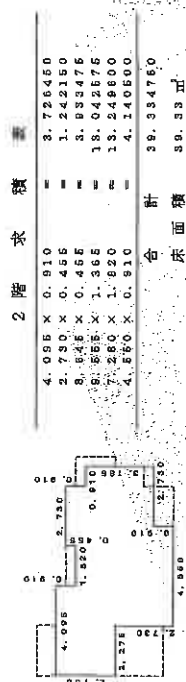
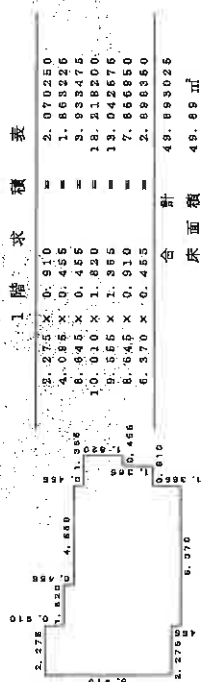
2241211

各階平面図

家屋番号 1216-3

建物図面

建物の所在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組1216番地3



作成者

平成19年11月12日作成

縮尺 1/250

申請人

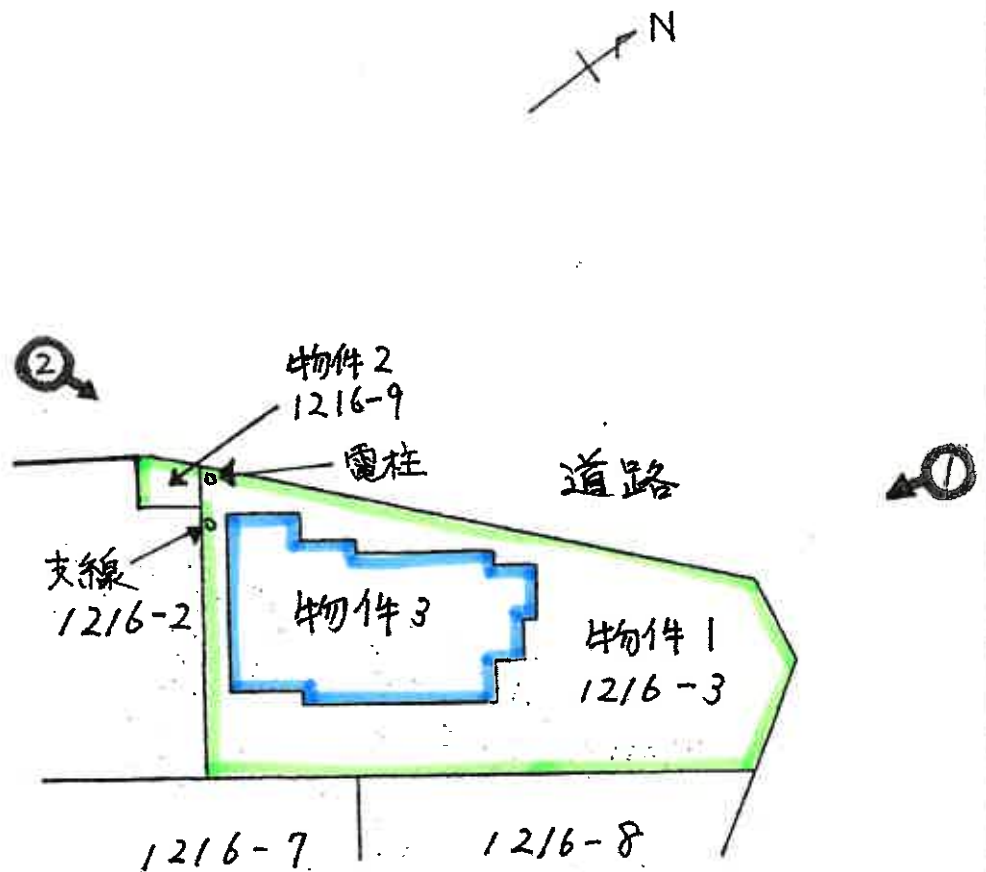
縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M89717

土地建物位置関係図

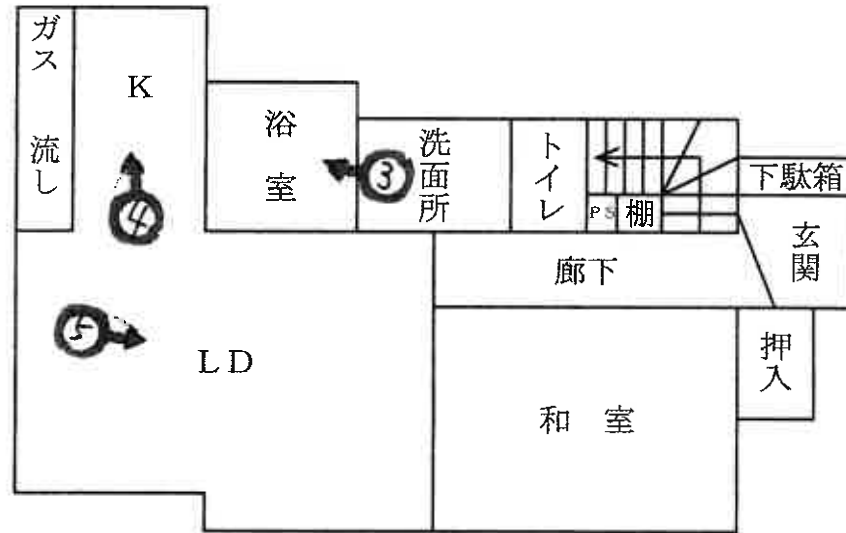


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

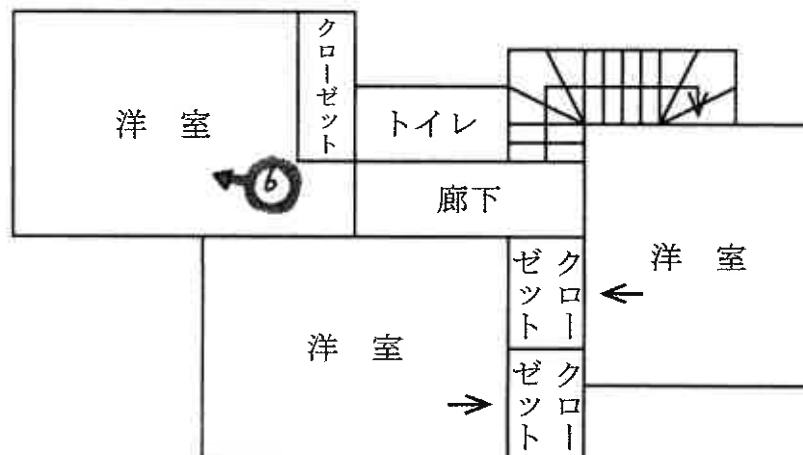
建 物 見 取 図

(←○ 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 7 年（ケ）第 37 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
地 番 1 2 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 4. 4 2平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組
地 番 1 2 1 6 番 9
地 目 雑種地
地 積 3. 0 9平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 さいたま市岩槻区大字柏崎字上組 1 2 1 6 番地 3
家屋 番号 1 2 1 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 4 9. 8 9平方メートル
2階 3 9. 3 3平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 4 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 4, 1 9 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 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・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		
	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）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「岩槻」駅の南方約1,450m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	低層一般住宅の外、農地も見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	154.42㎡ (物件1) ほぼ台形 (物件1) 北東側へ下り傾斜 特になし
接面道路の状況	北東約5m舗装市道等（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北西約4m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3)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり(私設管) ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : 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	1. 物件2土地（雑種地）はゴミ置場として使用されている。 2. 物件1土地上に電柱が存在するが、その位置を踏まえると価格に影響はないものと判断した。 3. 物件1土地は、平成18年12月に開発許可を受けた（平成19年5月変更許可）開発区域内の1区画である。市担当課によれば、物件1土地において、区画・形質の変更がない場合には、専用住宅1棟であれば、属人性を問わないで建築できる可能性が高いとのこと。詳細は市担当課に確認されたい。 4. 市担当課より入手した境界確定図では、物件1土地の北東市道幅員は4.0mとの記載があるが、現地で計測した道路幅は約5mあった。これは地番1214-2の土地が、その一部を現況道路として負担しているものによるものと推測される。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成19年9月26日新築 経 過 年 数：約18年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、ガス、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
建物の利用状況	空き家の状態である。
特 記 事 項	特になし

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	40,600	0.97	154.42	0.90	5,470,000

※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）

公示地 さいたま岩槻-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
 $31,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/77 \div 40,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

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

イ 個別格差：形状、角地、ゴミ置場近接等を考慮した。

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2（土地）

物件2は雑種地であるので、当該雑種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
2	40,600	0.05	3.09	1 / 7	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

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
3	170,000	89.22	0.25	3,790,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性も考慮)-10%

(計算式) $7 / (18 + 7) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については当該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。なお、雑種地は、前記により求めた土地価格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	5,470,000	0.40	法定地上権	2,190,000

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	5,470,000	-2,190,000		1.0	0.7	2,300,000
3	3,790,000	+2,190,000	1.0	1.0	0.7	4,190,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						6,491,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

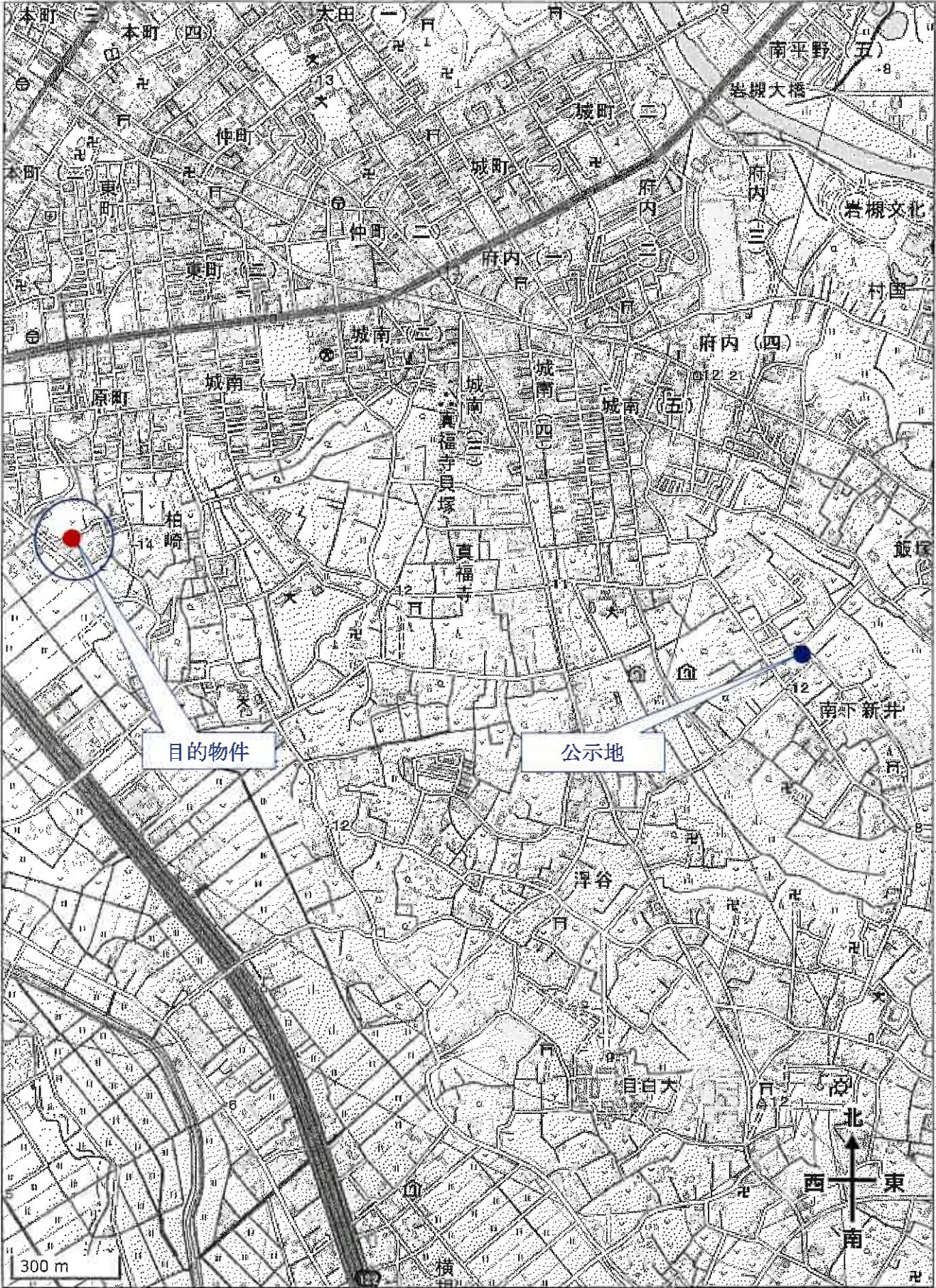
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

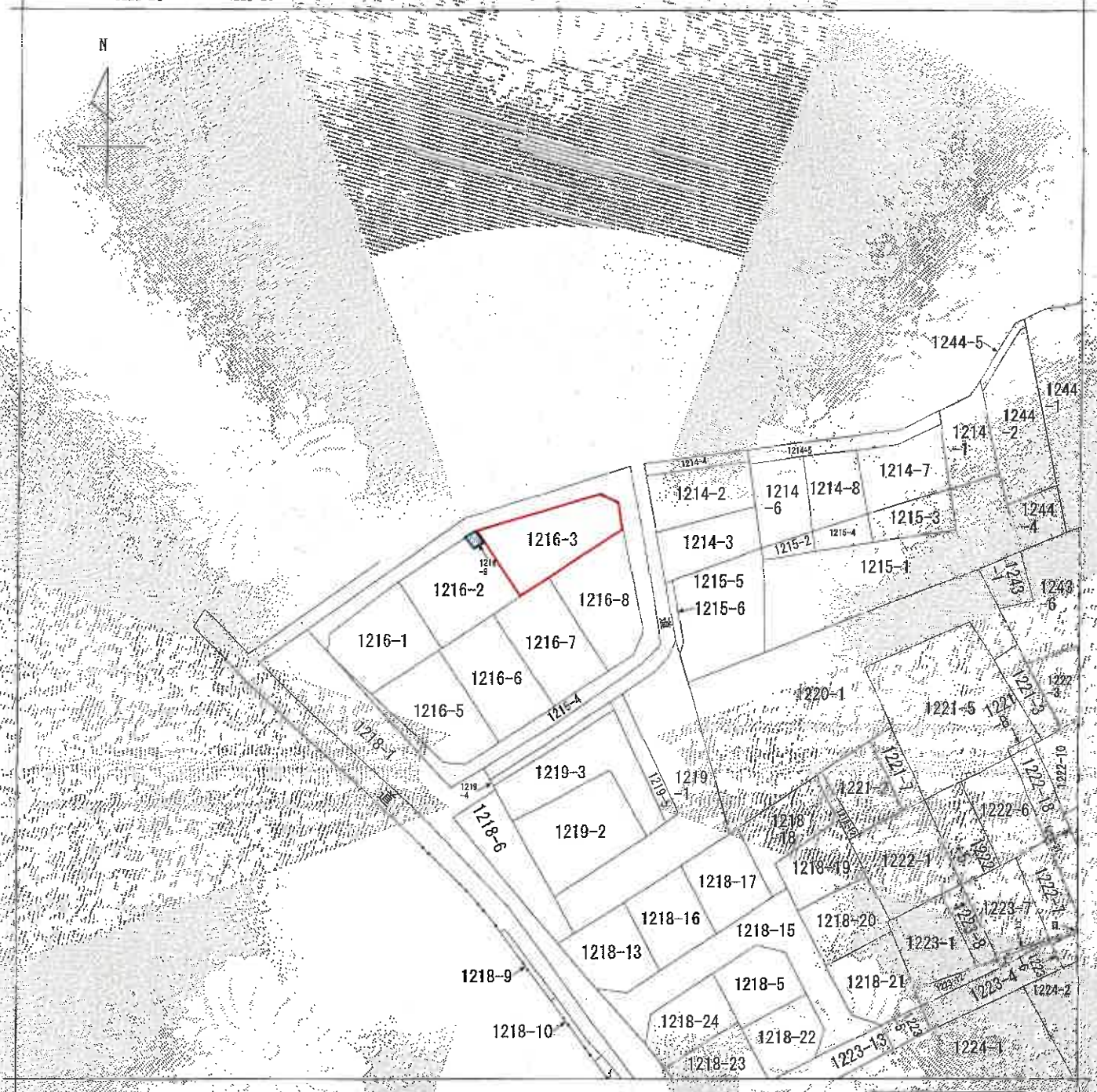
地価公示価格（さいたま岩槻-4）
所 在：さいたま市岩槻区大字南下新井字番場1079番2
価 格：31,300円/㎡
位 置：東武野田線「岩槻」駅約3,200m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：315㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：北東6.8m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅、農地、作業場などが混在する住宅地域

第7 附属資料

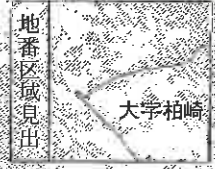
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



イ 1218-11 ハ 1222-8 ニ 1223-9
ロ 1222-24 ヒ 1223-10



(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	さいたま市岩槻区大字柏崎字上組				地番	1216番3			
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			補正 年月日 (空白)			補正 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7年2月6日
さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M89714

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年11月13日

これは図面に記載された内容を示すに過ぎず、
令和7年2月6日
といたすに注意

登記官

2241211

各階平面図

家屋番号 1216-3

建物図面

建物の所在
さいたま市岩槻区大字柏崎字上組1216番地3

1階求積表

2.215 X 0.910	=	2.070250
4.098 X 0.455	=	1.862235
3.993 X 0.455	=	1.816815
2.010 X 1.820	=	3.657800
2.535 X 1.365	=	3.456225
8.045 X 0.910	=	7.320950
6.370 X 0.455	=	2.898350
合計		49.893025
床面積		49.89㎡

2階求積表

4.085 X 0.910	=	3.716350
2.730 X 0.455	=	1.242150
3.945 X 0.455	=	1.794825
2.595 X 1.865	=	4.839075
7.480 X 1.820	=	13.613600
4.850 X 0.910	=	4.413500
合計		30.334750
床面積		30.33㎡



A3判をA4判に縮小

191113

登記

作成者

縮尺

申請人

縮尺

500