

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 伊 藤 美 保

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, 2	5,360,000 4,288,000	一括	1,072,000	39,790	10,092
1	2,070,000				
2	3,290,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 桶川市大字加納字大加納
地 番 1 2 2 番 7 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 1 平方メートル

共有者 **A** 持分 5 分の 1

共有者 **B** 持分 5 分の 4

2 所 在 桶川市大字加納字大加納 1 2 2 番地 7 0

家屋 番号 1 2 2 番 7 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 9 2 平方メートル
2 階 4 9 . 5 7 平方メートル

共有者 **A** 持分 5 分の 1

共有者 **B** 持分 5 分の 4

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 17 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 B 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 桶川市大字加納字大加納
地 番 1 2 2 番 7 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4

2 所 在 桶川市大字加納字大加納 1 2 2 番地 7 0
家屋 番号 1 2 2 番 7 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 7 . 9 2 平方メートル
2階 4 9 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4

令和7年(ケ)第 38号
令和7年 3月13日受理
令和7年 4月22日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 桶川市大字加納字大加納
地 番 1 2 2 番 7 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 桶川市大字加納字大加納 1 2 2 番地 7 0
家屋 番号 1 2 2 番 7 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 7 . 9 2 平方メートル
2階 4 9 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4



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		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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(☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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

- 1 122番1の土地は、桶川市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。
- 2 評価人と共に内部調査を実施したところ、建物内の床面が、水平ではないように感じられた。建物自体に傾きが生じているのか、床を張る際の施工不良によるものか、判然としない。
- 3 建物内に、猫の飼育用具があった。クロスに掻き傷も認められたため、建物内で猫を飼育していたものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 目的建物に、表札は掲げられていなかった。
 - (2) 郵便ポストは、投函口まで郵便物等が詰め込まれていた。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 表札その他、目的物件外周の様子は、第1回・第2回臨場の際と同様である。
 - (2) 郵便ポストに、債務者兼共有者B宛の郵便物が投函されていた。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。
 - (4) ガスの供給は停止していた。
 - (5) 水道の供給は停止していた。
 - (6) 建物内において、B宛の郵便物が多数認められた。B以外の占有者の存在を示す資料（郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等）は見当たらなかった。
 - (7) ある程度の家財は搬出された形跡があった。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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
R7年3月17日(月) 14:00-14:10	法務局(上尾)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年3月17日(月) 16:10-16:20	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年4月3日(木) 11:45-11:50	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年4月15日(火) 9:30-9:50	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

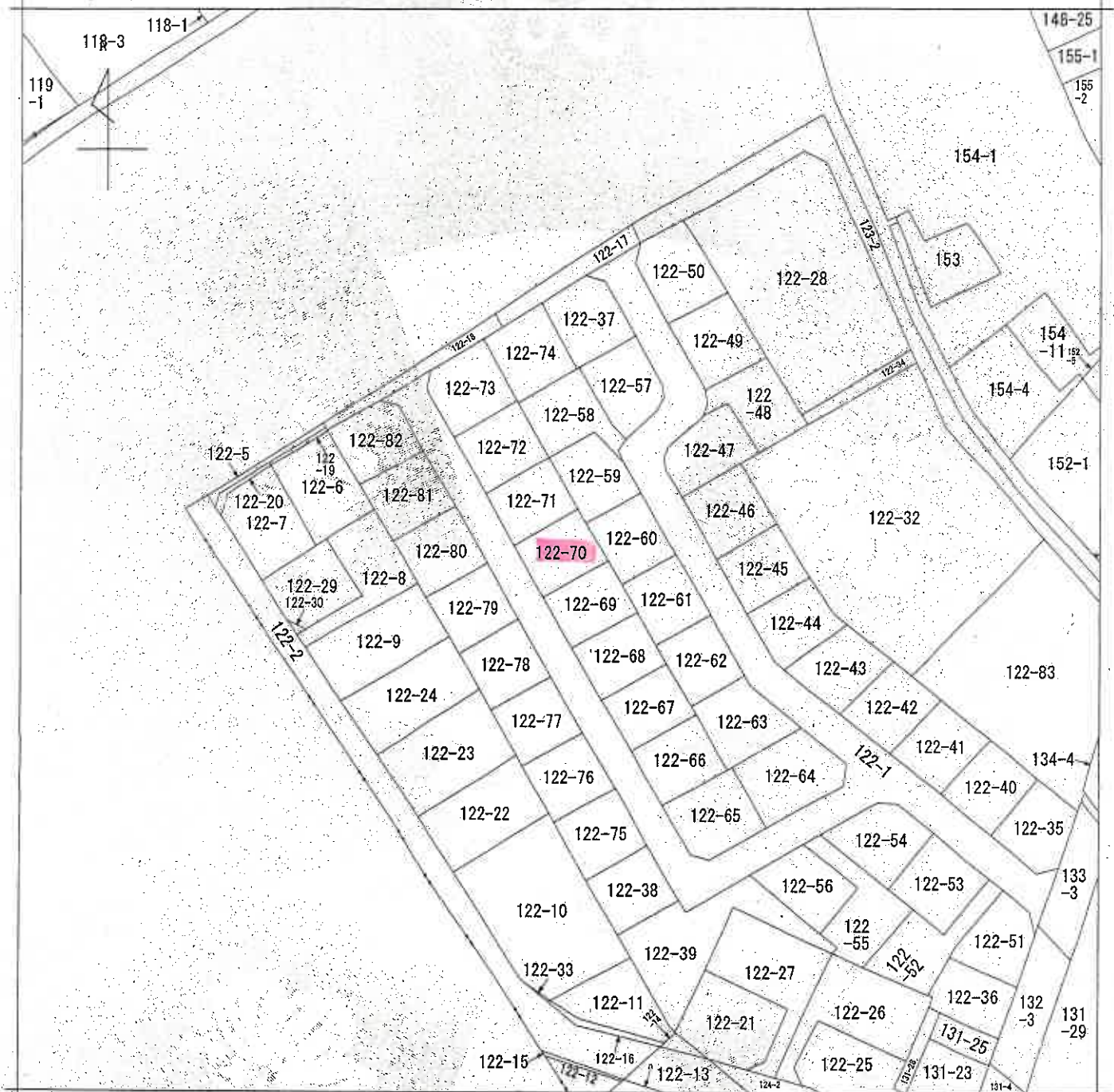
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年4月15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。

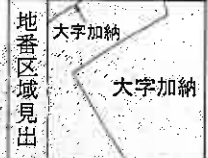
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



請 求 部 分	所 在 桶川市大字加納字大加納					地 番 122番70				
出 力 縮 尺	1/600	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	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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和7年1月29日

さいたま地方法務局志木出張所

地図整理番号：M18854

登記官

(6 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

3121687

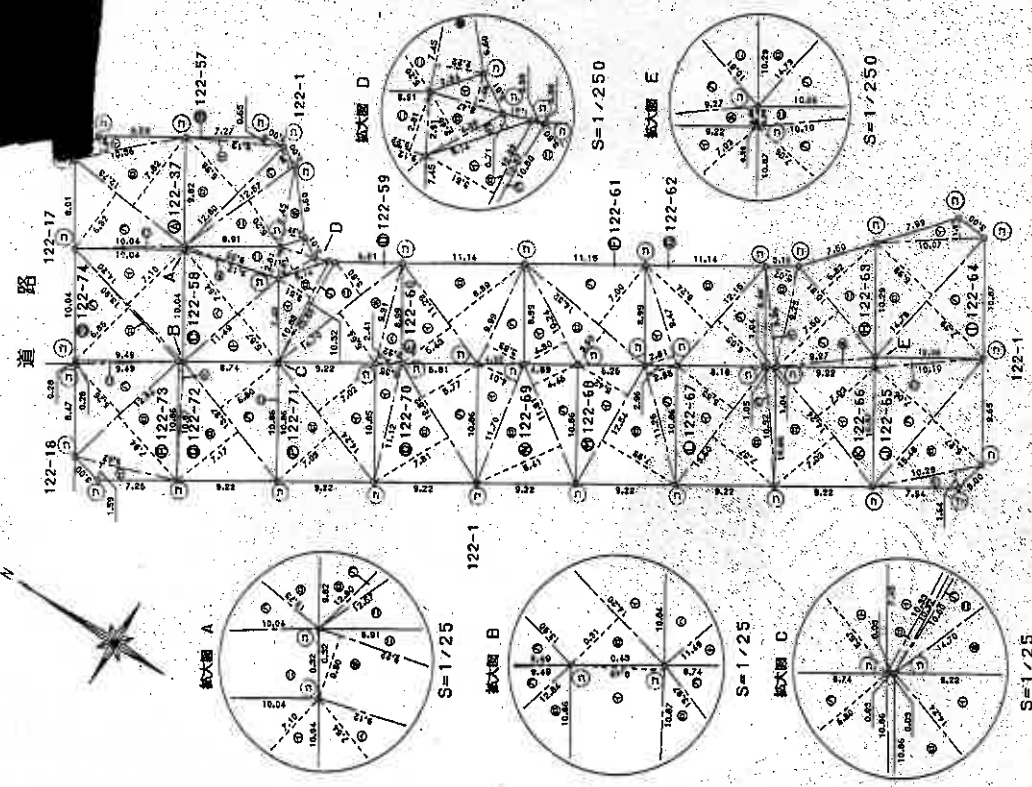
H9.5.2

(2/22.00)

地積測量図

地番

土地の所在 桶川市大字加納字大加納



縮尺 1/500

申請人

地番 122-50

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	10.36	1.66	17.1976
ロ	12.73	7.82	99.5486
ハ	12.73	6.32	80.4536
ニ	10.04	0.32	3.2128
ホ			200.4126
ヘ			100.20630
ヘ			100.20

地番 122-61

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	10.24	4.30	44.0320
ロ	14.32	3.93	56.2776
ハ	14.32	7.00	100.2400
ニ			200.5496
ホ			100.27480
ヘ			100.27

地番 122-62

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	9.47	2.81	26.6107
ロ	12.15	8.24	100.1160
ハ	12.15	6.05	73.5075
ニ			200.2342
ホ			100.11710
ヘ			100.11

地番 122-63

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	9.06	1.04	9.4224
ロ	9.23	3.02	27.8746
ハ	10.81	7.50	81.0750
ニ	10.81	6.82	73.7242
ホ			8.2503
ヘ			200.3465
ヘ			100.17325

地番 122-64

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	10.07	1.91	19.2337
ロ	14.79	5.99	103.3821
ハ	14.79	7.39	109.2981
ニ			231.9139
ホ			115.95695
ヘ			115.95

地番 122-37

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	10.36	1.66	17.1976
ロ	12.73	7.82	99.5486
ハ	12.73	6.32	80.4536
ニ	10.04	0.32	3.2128
ホ			200.4126
ヘ			100.20630
ヘ			100.20

地番 122-57

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	9.13	0.65	5.9345
ロ	12.80	6.98	89.3440
ハ	12.80	1.96	25.0880
ニ	12.57	5.20	65.3640
ホ			16.5390
ヘ			202.2695
ヘ			101.13475

地番 122-58

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	3.47	1.46	5.0662
ロ	4.00	2.45	9.8400
ハ	5.14	0.71	3.6494
ニ	9.22	2.81	25.9082
ホ			2.7660
ヘ			87.7836
ヘ			65.1483
ヘ			200.1617
ヘ			100.08085

地番 122-59

符号	底辺	高さ	積算面積
イ	10.33	3.51	36.2583
ロ	10.33	0.03	0.3099
ハ	10.50	0.55	5.7750
ニ	14.70	3.80	55.8600
ホ			82.9080
ヘ			21.5932
ヘ			202.7104
ヘ			101.35520
ヘ			101.35

凡例

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	金網	④	金網
⑤	金網	⑥	金網

作製者

(埼玉県測量士会)

(本図は原本を70%に縮小)

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上尾出張所)
令和7年1月29日

さいたま地方裁判所 木田 出所

登記官

(7 枚目)

3121688

H9.5.2

地積測量図

桶川市大字加納字大加納



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。
(さいたま地方方法務局上尾出張所書簡)
令和7年1月29日 さいたま地方方法務局志木出張所

登記官

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地番 ①122-65				地番 ②122-66				地番 ③122-67				地番 ④122-68			
符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積
イ	10.28	1.54	16.8592	イ	14.24	7.03	100.1072	イ	13.60	6.53	88.8080	イ	12.54	5.42	67.9668
ロ	15.48	6.27	97.0596	ロ	14.24	7.03	100.1072	ロ	13.60	7.37	100.2320	ロ	12.54	7.99	100.1946
ハ	15.48	7.06	109.2888	ハ	10.10	0.90	9.0900	ハ	10.92	1.04	11.3568	ハ	11.26	2.85	32.0910
ニ	10.10	0.90	9.0900	ニ	232.2976		232.2976	ニ	200.3968		200.3968	ニ	200.2524		200.2524
			116.1480		116.1480		116.1480		100.19640		100.19640		100.12620		100.12620
			116.14						100.19		100.19				
地番 ⑤122-69				地番 ⑥122-70				地番 ⑦122-71				地番 ⑧122-72			
符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積
イ	11.70	4.01	46.9170	イ	11.12	2.35	26.1320	イ	14.24	7.02	99.9648	イ	10.87	0.43	4.6741
ロ	11.91	8.41	100.1631	ロ	12.82	7.81	100.1242	ロ	14.24	7.03	100.1072	ロ	13.97	7.17	100.1649
ハ	11.91	4.46	53.1186	ハ	12.82	5.77	73.9714	ハ			200.0720	ハ	13.97	6.80	94.9960
			200.1987				200.2276				100.03600	ニ	10.86	0.03	0.3258
			100.09935				100.11380				100.03				200.1608
			100.09				100.11								100.0840
															100.08
地番 ⑨122-73				地番 ⑩122-74				地番 ⑪122-75				地番 ⑫122-76			
符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積	符号	底辺	高さ	積面積
イ	9.62	1.59	15.2958	イ	14.20	7.10	100.8200	イ	122-37			イ	122-62		100.20
ロ	12.84	7.94	101.9496	ロ	14.20	0.31	4.4020	ロ	122-57			ロ	122-63		101.13
ハ	12.84	6.26	80.3764	ハ	13.90	6.86	95.3540	ハ	122-58			ハ	122-64		100.08
ニ	9.49	0.28	2.6572				200.5760	ニ	122-59			ニ	122-65		101.35
			200.2810				100.28800		122-60			ハ	122-66		100.26
			100.14050				100.28		122-61			ニ	122-67		100.27
									122-62			ハ	122-68		100.11
									122-63			ニ	122-69		100.17
									122-64			ハ	122-70		115.95
									122-65			ニ	122-71		116.14
									122-66			ハ	122-72		100.10
									122-67			ニ	122-73		100.19
									122-68			ハ	122-74		100.12
									122-69			ニ	122-75		100.09
									122-70			ハ	122-76		100.11
									122-71			ニ	122-77		100.03
									122-72			ハ	122-78		100.08
									122-73			ニ	122-79		100.14
									122-74			ハ	122-80		100.28

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	境界線の種類
①	石コンクリート杭	②	アラスカ	③	境界線の種類	④	境界線の種類
⑤	境界線の種類	⑥	境界線の種類	⑦	境界線の種類	⑧	境界線の種類

作製者

申請人

縮尺

1/

110.9.21

各階平面圖

122番70

桶川市大字加納字大加納122番地70

各階平面圖

4122844

理、

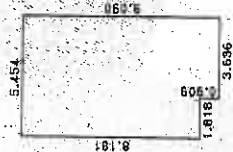


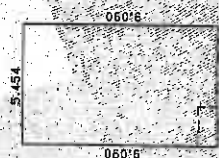
表 1

1.818 x	8.181	14.873058
3.536 x	9.090	33.051240

合計	47.924298
床面積	47.92 m ²

加 口

2



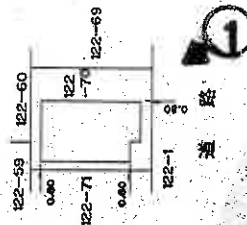
表槽灰

$$5.454 \times 9.090 = 49.576860$$

床面積 49.57 m²

床面積

總編



○ 写真撮影位置

者製作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀中

縮尺 $\frac{1}{500}$

(紙) 土會用土屋家十士(紙)

令和7年1月29日

さいたま地方法務局志木出張所

登記官

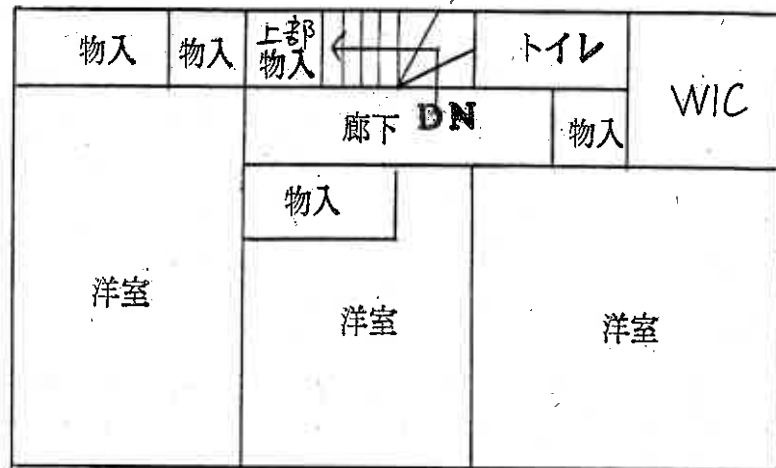
(9 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

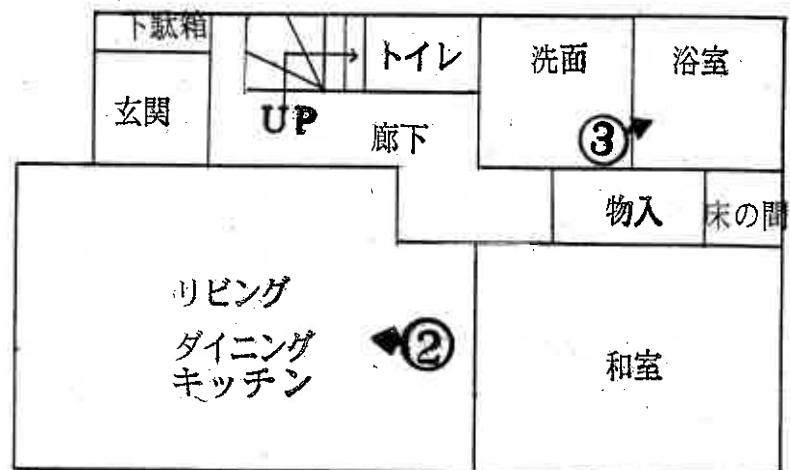
地圖整理番号: M18856

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(10枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 38 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 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 桶川市大字加納字大加納
地 番 1 2 2 番 7 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4
- 2 所 在 桶川市大字加納字大加納 1 2 2 番地 7 0
家屋 番号 1 2 2 番 7 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 9 2 平方メートル
2 階 4 9 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 0 7 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 2 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・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 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 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		

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	J R高崎線「桶川」駅の北西方約1,700m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	低層一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。	
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	100.11㎡ 長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4.7m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 ： あり 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	特になし	

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10年9月13日新築 経 過 年 数：約27年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
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、畳、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 建物内の床面が、水平でないように感じられた。建物自体に傾きが生じているのか、床を張る際の施工不良によるものか判断としない。 2. 建物内にクロスのひっかき傷が認められた。建物内で猫を飼育していたものと思われる。

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	78,300	1.05	100.11	0.90	7,410,000

※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 桶川-10

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
 $83,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/103 \div 78,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、交通接近条件及び街路条件等がやや優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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（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	97.49	0.05	780,000

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、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	7,410,000	0.60	法定地上権	4,450,000

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	7,410,000	-4,450,000		1.0	0.7	2,070,000
2	780,000	+4,450,000		1.0	0.9	0.7
一括価格 (合計)						5,360,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物内での傾きを考慮した。

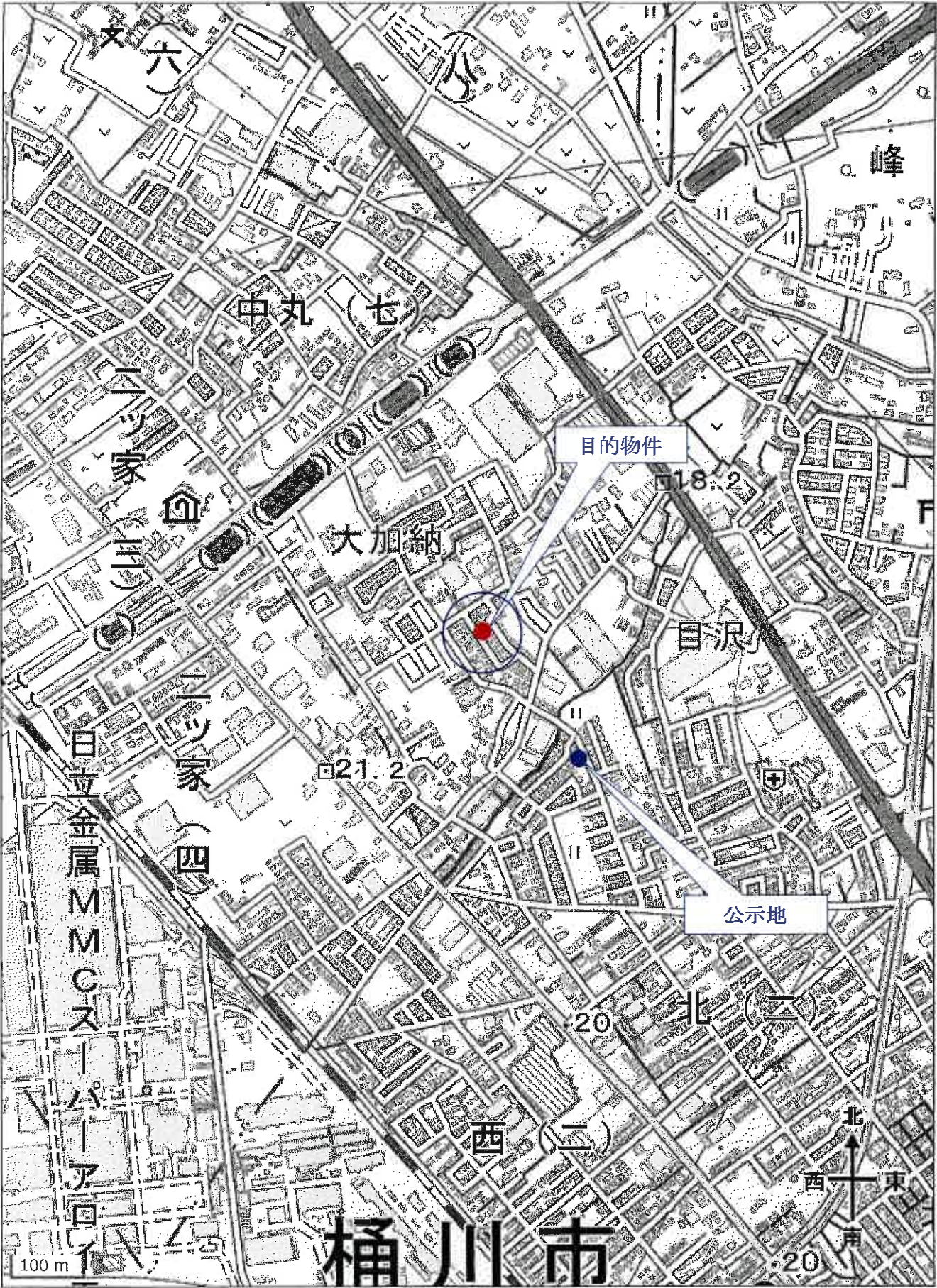
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 桶川-10 ）
所 在： 桶川市大字加納字堀切4番16外
価 格： 83,100円/㎡
位 置： J R 高崎線「桶川」 駅約1,800m(道路距離)
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 157㎡
供給処理施設： ガス・水道・下水
接 面 道 路： 東5.0m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： 一般住宅、農地等が混在する新興住宅地域

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





請 認	所 在	桶川市大字加納字大加納			地 番	122番70		
出 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図、地形、その他		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 考	備 考			

(1/1)

A3 判を A4 判に縮小

登記年月日：平成10年9月21日

これは図面に記録されている内容に基づいた平面図であり、
（さいたま地方方法務局上尾出張所管轄）
令和7年1月29日 さいたま地方方法務局より提出

4122814

各階平面図

10.9.24

家屋番号 122番70

建物の所在 桶川市大寺加納字大加納122番地70

建物平面図

求積表

1.818 x 8.181 =	14.879058
8.636 x 9.090 =	33.053240
合 計	47.932300
床面積	47.92 m ²

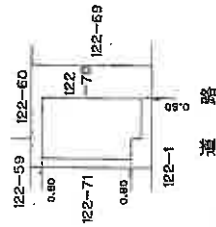


外 廊



求積表

5.454 x 9.090 =	49.576600
床面積	49.57 m ²



作成者

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：M18856