

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 8 年 1 月 6 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 8 年 1 月 21 日から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 18 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 8 年 2 月 9 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 2 月 13 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 8 年 1 月 6 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	2,534,000 2,027,200	一括	506,800	41,634	8,821
1	44,000				
2	1,940,000				
3	550,000				



物 件 目 録

1 所 在 朝霞市根岸台三丁目

地 番 1 0 1 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 6 0 分の 1 9 3

2 所 在 朝霞市根岸台三丁目

地 番 1 0 1 3 番 2 1

地 目 宅地

地 積 9 6 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 朝霞市根岸台三丁目 1 0 1 3 番地 2 1

家屋 番号 1 0 1 3 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 . 9 1 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 7 . 4 0 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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】

1階部分を売却対象外共有者Bが占有し、2階部分をCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地及び建物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 朝霞市根岸台三丁目

地 番 1 0 1 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 6 0 分の 1 9 3

2 所 在 朝霞市根岸台三丁目

地 番 1 0 1 3 番 2 1

地 目 宅地

地 積 9 6 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 朝霞市根岸台三丁目 1 0 1 3 番地 2 1

家屋 番号 1 0 1 3 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 . 9 1 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 7 . 4 0 平方メートル
2 階 5 2 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和 7年(ヌ)第 32号
令和 7年 4月25日受理
令和 7年 6月 2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

物 件 目 録

1 所 在 朝霞市根岸台三丁目
 地 番 1 0 1 3 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 5 3 平方メートル
 共有者 A 持分 3 0 6 0 分の 1 9 3

2 所 在 朝霞市根岸台三丁目
 地 番 1 0 1 3 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 4 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 朝霞市根岸台三丁目 1 0 1 3 番地 2 1
 家屋 番号 1 0 1 3 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 2 . 9 1 平方メートル
 2 階 5 2 . 8 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1



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三丁目7番8号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☒ 公衆用道路 (物件1) ☐ (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A ☐ その他の者 上記の者が物件2の土地に他の共有者Bと共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	別紙その他の事項記載のとおり		
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約57.40㎡ (増築部分14.49㎡含む) 2階は公簿上のとおり		
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 上記建物共有者Bが1階部分を、上記その他の者が2階部分をそれぞれ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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 4月ころ	
最初の	契約日	平成29年 4月ころ	
契約等	期間	平成29年 4月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 物件1の土地の北側に順次隣接する地番1013番6, 同番7の各目的外土地は, いずれも私有地であるが, 評価人の調査結果から建築基準法上の位置指定道路と認められた。
- 2 物件2の土地の南側は数メートル高地であり, 北側は数メートル低地になっている。
- 3 本件建物内の床に置いたビー玉が南側から北側へ転がるので, 同建物は北側に下がって傾斜していると思料される。
- 4 同建物の壁や軒などには多数の損傷(穴や板の剥がれ)が認められ, その一部は写真⑤⑥⑦のとおりであり, 外壁には写真④のとおり落書きも認められた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (占有者)	1 本件建物の2階部分は、私が子供5人と共に住居として使用しています。 同使用について賃貸借契約はありません。 同建物の毎月の電気代とガス代は私が負担しています。 私はパキスタン (パキスタン・イスラム共和国) の出身です。 2 同建物1階部分は、Bさんが家族 (妻、子供6人) と共に住居として使用しています。 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

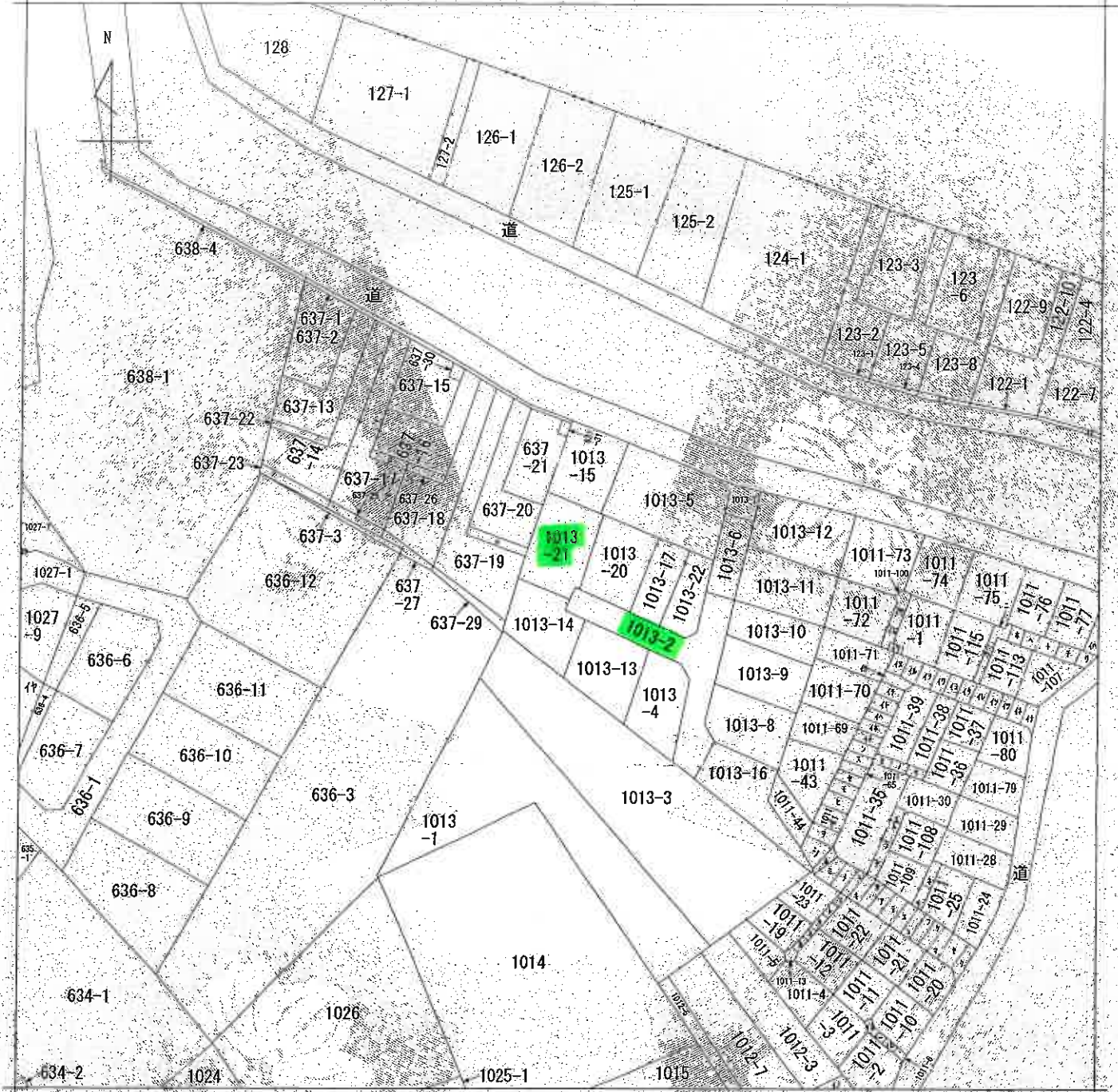
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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
7年4月28日(月) 9:10-9:30	目的物件所在地	目的物件特定, B(共有者)と面会, 現況調査協力依頼
7年5月1日(木) 16:25-16:35	法務局(志木出張所)	物件1の土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書取得
7年5月23日(金) 12:45-13:40	目的物件所在地	C(占有者)立会いのもと立入調査, 写真撮影, 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 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



(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	朝霞市根岸台三丁目			地番	1013番21		
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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年3月3日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51385

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

1011-112
 1011-114
 1011-14
 1011-15
 1011-16
 1011-17
 1011-18
 1011-26
 1011-27
 1011-31
 1011-32
 1011-33
 1011-40
 1011-41
 1011-42
 1011-45
 1011-46
 1011-47
 1011-48
 1011-49
 1011-50
 1011-51
 1011-52
 1011-53
 1011-54
 1011-55
 1011-56
 1011-57
 1011-58
 1011-59
 1011-62
 1011-63
 1011-64
 1011-66
 1011-67
 1011-68
 1011-7
 1011-78
 1011-8
 1011-81
 1011-82
 1011-83
 1011-84
 1011-85
 1011-86
 1011-87
 1011-88
 1011-89
 1011-9
 1011-90
 1011-91
 1011-92
 1011-93
 1011-94
 1011-95
 1011-96
 1011-97
 1011-98
 1011-99
 1012-8
 1027-8
 1027-6
 1027-8

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

登記年月日：昭和45年10月23日

0078199

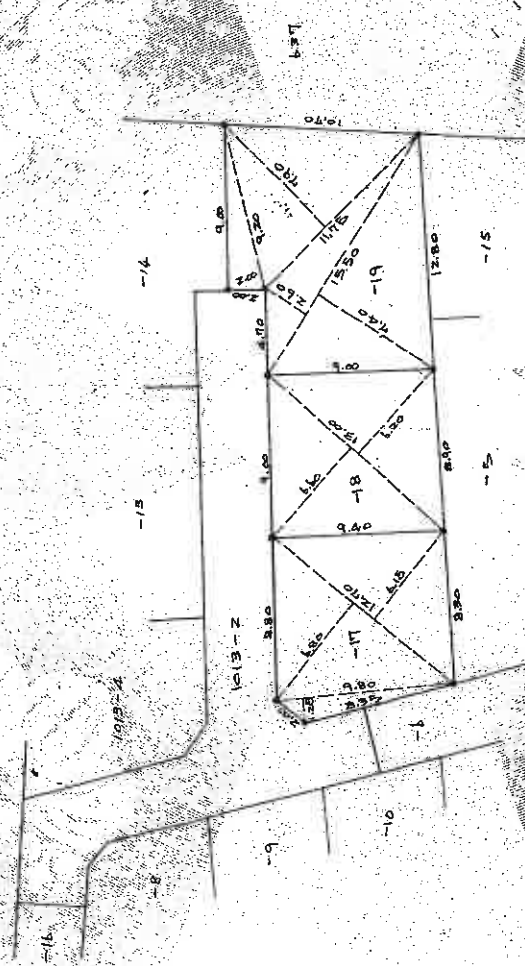
1013-17、1013-2 545 10-23

地番	1013-17、18、19、2
土地の所在	千葉県大宮市根岸三丁目

地積測量図

昭和45年10月23日	製作年月日
土地家屋調査士	製作者
[Redacted]	申請人

根岸三丁目



A3判をA4判に縮小

1013-17	$12.5 \times 9.80 = 122.50$
	$(6.80 + 6.15) \times 12.70 = 174.15$
	$70.175 \times 1.15 = 80.70$
	$71.28 \times 5.515 = 392.70$
-18-	$(6.60 + 5.10) \times 13.00 = 159.00$
-19-	$(7.40 + 2.60) \times 15.50 = 155.00$
	$7.70 \times 11.15 = 85.85$
	$2.00 \times 13.00 = 26.00$
	$74.311 \times 2.25 = 167.20$
	$74.311 \times 1.25 = 92.89$
	$1013-2 \times 4.41 = 4471.00$
	$(88.55 + 5.50 \times 1.13.11) = 456.56$

縮尺 1/700

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

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本出張所 管轄)

令和7年3月3日 東京法務局出張所

登記官

(10 枚目)

157

面圖
面圖
面圖

建
物
名

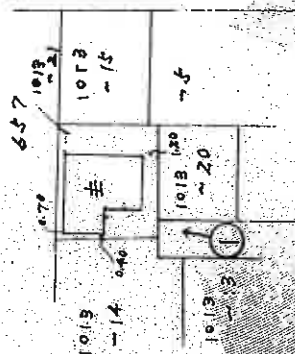
1013-21

朝霞市大字根岸字根岸通 10/13番地乙

55/312

昭和五十九年九月

(写真位置♂)



A3判をA4判に縮小

第 1-2

縮 尺 1/500

地圖整理番号: M51387

 $(1/2)$

(12 枚目)

2000

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志不出張所管轄)

令和7年3月3日 東京法務局港出張所

登記年月日：昭和51年3月12日

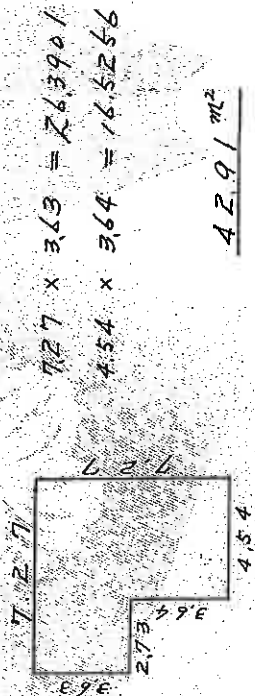
1317210

家屋番号 1013~21
建物の所在 朝霞市大字根岸3根岸通1013番地21
(建物) 各階平面図

家屋番号	1013~21
建物の所在	朝霞市大字根岸3根岸通1013番地21

昭和51年3月12日
製作年月日

土地家屋調査士
申請



2階



式階

A3判をA4判に縮小

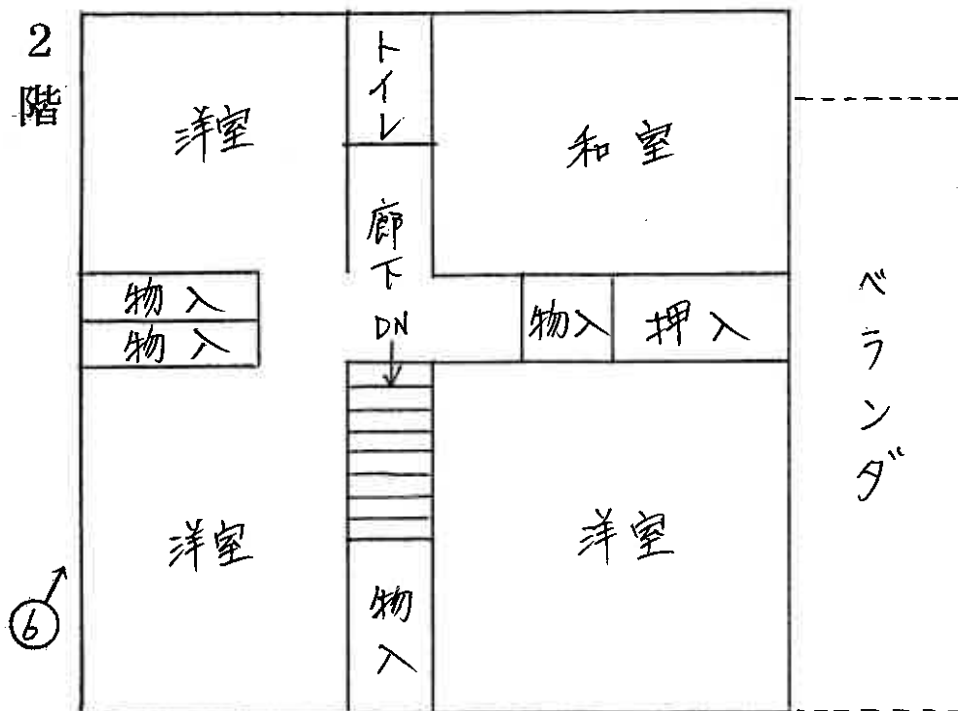
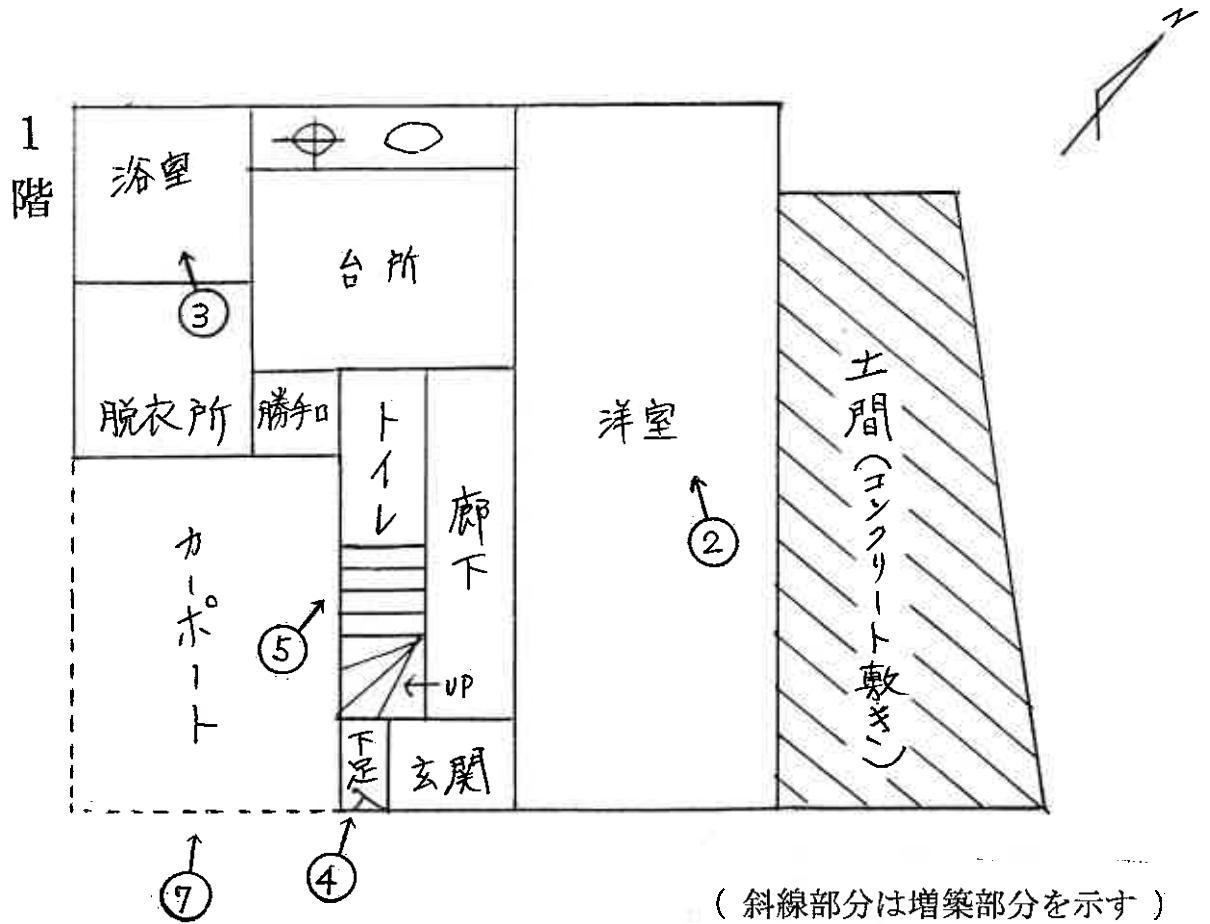
縮尺 1/200 (1/200)

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志木出張所管轄)
令和7年3月3日 東京法務局提出票

(1/3 枚目)

建物見取図

(写真位置○)



(14 枚目)

本件建物



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



(17 枚目)

令和 7 年（ 又 ） 第 32 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 11 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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 朝霞市根岸台三丁目 | |
| | 地 番 | 1013番2 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 153平方メートル | |
| | 共有者 | A | 持分3060分の193 |
| 2 | 所 在 | 朝霞市根岸台三丁目 | |
| | 地 番 | 1013番21 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 96.45平方メートル | |
| | 共有者 | A | 持分2分の1 |
| 3 | 所 在 | 朝霞市根岸台三丁目 | 1013番地21 |
| | 家屋 番号 | 1013番21 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造銅板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 42.91平方メートル
2階 52.85平方メートル | |
| | 共有者 | A | 持分2分の1 |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 3 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4 4, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 5 5 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 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	1階約57.40㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件2・3は土地と建物の共有持分（持分2分の1）である。		

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	東武東上線「朝霞」駅の北東方約1,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	傾斜地に小規模一般住宅が建て込む街路が入り組んだ地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	96.45㎡ (物件2) ほぼ長方形 (物件2) ほぼ平坦
接面道路の状況	南東約4m舗装私道(建築基準法外)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 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1土地は現況私道となっており、北東端から南西方の1013番8の土地の北西側前面辺りまで及び北西方に延びた部分の北東から南西の道路端から12.30mまでの部分が建築基準法第42条1項5号に指定されているが、それ以外の部分のうち物件2土地が接道している部分は建築基準法上の道路ではない。建築計画概要書によれば、物件3建物は物件2土地と建築基準法上の道路となっていない部分の半分の土地と併せて建築確認上の敷地(路地状敷地)として建築確認を取得している(敷地面積123.36㎡)。さらに、南東側隣接地1013番20の土地の西端部分を物件2土地と建築確認上の路地状部分との接点の隅切りとして建築確認を取得しており、現況も物件2土地と1013番20の土地の一部は一体となって利用されている。物件3建物の占有者(使用借人)Cによれば、1013番20に存する建物は空家であるとのことである。 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。 物件2土地はほぼ平坦地であるが、地域の地勢は北東方に下って傾斜している。 水道管は共有の私設管で、引込管の口径は13mmである。	

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 等	建築年月日（登記記載）：昭和51年2月10日新築 経 過 年 数：約49年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：銅板葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、京壁、その他 天 井：クロス貼り、合板、石膏ボード、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	共有者B及び使用借人Cが居宅として利用している。
特 記 事 項	物件3建物の占有者Cの占有権原は賃料の支払いがないため使用借権である。 物件3建物は外部及び内部ともに多数の損傷が見られるほか、外壁及び内壁に落書きがある。 物件3建物は全体的に北東方に下って緩やかに傾いている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（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
2	178,000	0.72	96.45	0.80	9,890,000

※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）

基準地 朝霞-6

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
 $191,000\text{円/㎡} \times 103/100 \times 100/101.5 \times 100/109 \div 178,000\text{円/㎡}$

◇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、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：接面道路の種類、画地の配置、間口狭小等を考慮した。

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等を考慮した。

② 物件1（土地）

物件1は私道敷であるので、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
1	178,000	0.05	153	193 / 3,060	90,000

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	160,000	110.25	0.03	530,000

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
2	9,890,000	0.20	場所的利益	1,980,000

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	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
2	9,890,000	-1,980,000		1/2	0.7	0.7	1,940,000
3	530,000	+1,980,000	0.9	1/2	0.7	0.7	550,000
1	90,000	+0			0.7	0.7	44,000
一括価格（合計）							2,534,000

ウ 占有減価修正：残余持分権者が占有していることを考慮した。

オ 市場性修正：共有持分の売却であることを考慮した。

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（朝霞-6）
所在：朝霞市根岸台3丁目636番10「根岸台3-9-3」
価格：191,000円/㎡
位置：東武東上線「朝霞」駅約1,500m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：155㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面道路：北西4m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅を中心とする既成住宅地域

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
- 5 建築計画概要書の配置図

埼玉県朝霞市根岸台4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28秒 北緯 35度48分13秒
スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

ヲ 1011-112
ワ 1011-114
カ 1011-14
ヨ 1011-15
タ 1011-16
レ 1011-17
ソ 1011-18
ツ 1011-26
ネ 1011-27
ナ 1011-31
ラ 1011-32
ム 1011-33
リ 1011-40
ノ 1011-41
イ 1011-42
ク 1011-45
サ 1011-46
マ 1011-47
ケ 1011-48
フ 1011-49
コ 1011-50
エ 1011-51
テ 1011-52
ア 1011-53
セ 1011-54
キ 1011-55
コ 1011-56
メ 1011-57
ミ 1011-58
シ 1011-59
ヒ 1011-62
モ 1011-63
セ 1011-64
ス 1011-66
ン 1011-67
イ 1011-68
ロ 1011-7
ハ 1011-78
ハ 1011-8
仁 1011-81
保 1011-82
ハ 1011-83
行 1011-84
行 1011-85
行 1011-86
行 1011-87
行 1011-88
行 1011-89
行 1011-9
行 1011-90
行 1011-91
ル 1011-92
行 1011-93
行 1011-94
行 1011-95
行 1011-96
行 1011-97
行 1011-98
行 1011-99
イ 1012-8
行 122-8
行 1027-6
行 1027-8

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志木出張所管轄)
令和7年3月3日 東京法務局港出張所

東京法務局港出張所

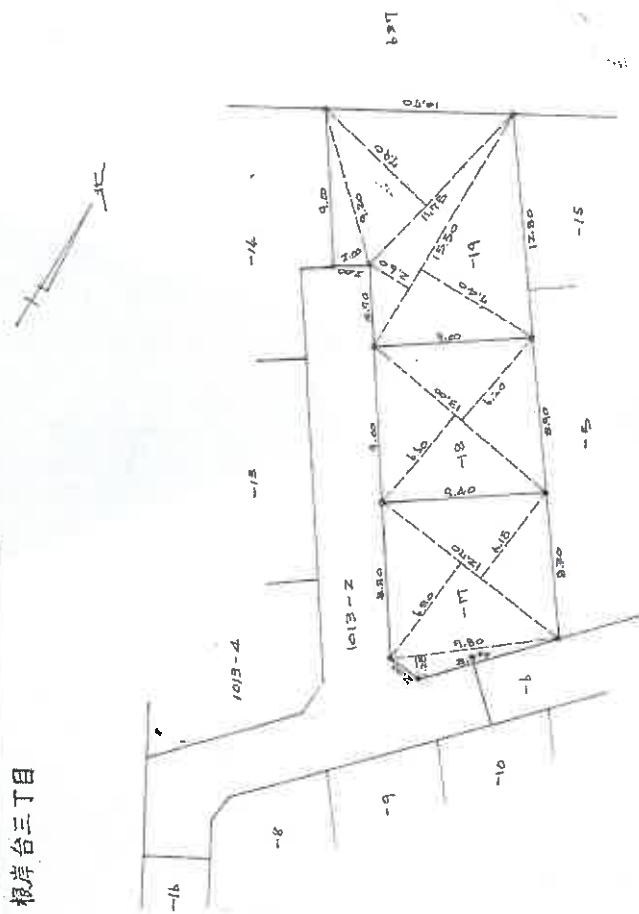


0078199 新 1013-17. 1013-2 945 10-23

地積測量區

地	番	1013-17.18.19.-2
土地の所在	都府市大字松岸学校南邊	

根岸台三丁目


$$\begin{array}{r} 1012 - 114 \\ \hline 898 \end{array}$$

$$1013 - 2 \text{ d.t.} = 761.00 - \{88.33 + 55.20 + 12.11\} = 456.34 \text{ m}^2$$

縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地圖整理番号: M51384

登記年月日：昭和45年12月8日

0078200

地番	1013~20、21、17
----	---------------

土地の所在

根岸台三丁目

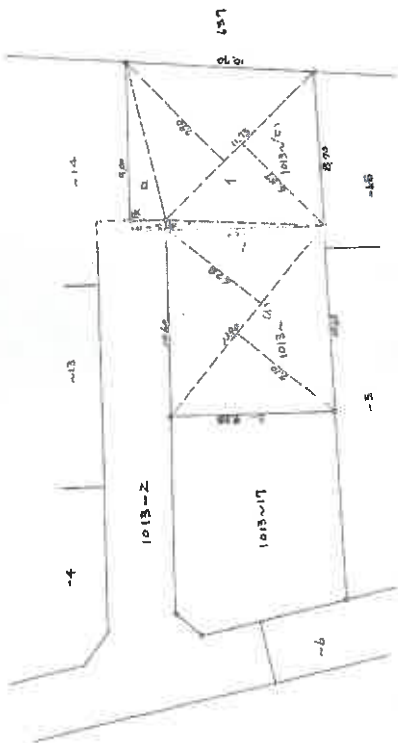
地積測量區圖

85128

昭和45年2月1日

作者

人請申



(1)	1013 ~	1710	4.27.10	13.10	192.932	96.268
(2)	1013 ~	1710	4.27.10	13.10	192.932	96.268

1013. 17 小. 林 300. 66 - 96 . 6. 96 4.5 = 111 74²

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

尺	1300
---	------

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である
(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年3月3日 東京法務局港出張所

陈品超

地圖整理番号:M51386

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和51年3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。
(さいたま地方裁判所 民事部 第1013号)
令和7年3月3日 東京法務局 提出所

登記官



A3をA4に縮小

1017210

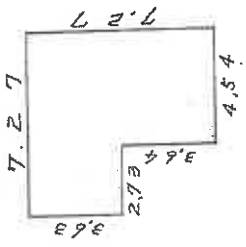
家屋番号 1013-21

建物の所在 朝霞市大字根岸多根岸通1013番地21

(建物) 平面図

55.3.12

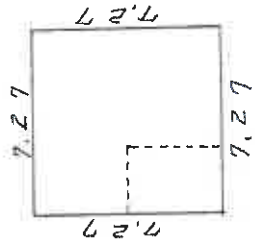
昭和五十五年三月十二日
作製年月日



$$7.27 \times 3.63 = 26.3901$$
$$4.54 \times 3.64 = 16.5256$$

$$42.91 \text{ m}^2$$

瓦 階



$$7.27 \times 7.27 = 52.8529$$

$$52.85 \text{ m}^2$$

式 階

縮尺 1/200 (1/200)

