

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 11 月 4 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 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 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 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, 2	2, 400, 000 1, 920, 000	一括	480, 000	60, 228	0
1	1, 220, 000				
2	1, 180, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市寺谷字中耕地 |
| | 地 番 | 363番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 826.87平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 鴻巣市寺谷字中耕地 363番地 |
| | 家屋 番号 | 363番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.27平方メートル
2階 29.81平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------------------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約26.49平方メートル
2階 約23.18平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月12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, 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
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 | 鴻巣市寺谷字中耕地 |
| | 地 番 | 363番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 826.87平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 鴻巣市寺谷字中耕地 363番地 |
| | 家屋 番号 | 363番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.27平方メートル
2階 29.81平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------------------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約26.49平方メートル
2階 約23.18平方メートル |



令和6年(ヌ)第 136号
令和7年 1月17日受理
令和7年 2月28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 | 鴻巣市寺谷字中耕地 |
| | 地 番 | 363番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 826.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市寺谷字中耕地 363番地 |
| | 家屋 番号 | 363番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.27平方メートル
2階 29.81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		
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 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: 物置 構造: 木造瓦葺 2 階建 床面積: 1 階 約 26.49 平方メートル 2 階 約 23.18 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 居宅 (空き家) 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 目的土地を所在地とする，建物登記の有無を調査したところ，該当無しであった（本件目的建物を除く）。

目的土地上に所在する未登記建物は，以下の理由から，本件目的建物の附属建物と認めた。

- (1) 本件目的建物（主たる建物）に附属すると認められる程度の場所的關係にあること。
- (2) 物置として，本件目的建物（主たる建物）の常用に供されていること。
- (3) 関係人の陳述から，本件目的建物（主たる建物）と同一所有者に属すると認められること。

なお，附属建物は朽廃している。目的建物周囲及び1階建物内には雑多な動産が散乱している。
2階へ昇る階段は崩れかかっている。

(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
■債務者の代表者	1 目的建物は空き家です。人が住まなくなっかなりになります。 2 目的土地について、境界問題はありません。 3 上下水をどうしていたのかは知りません。下水は宅内処理をしていたのですが、今は認められないはずです。 4 目的建物は老朽化が進んでいます。取り壊す予定でいました。 5 目的建物の隣に建つ古い木造家屋は物置です。登記はありません。目的土地建物を購入する際に、一体の物として購入しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

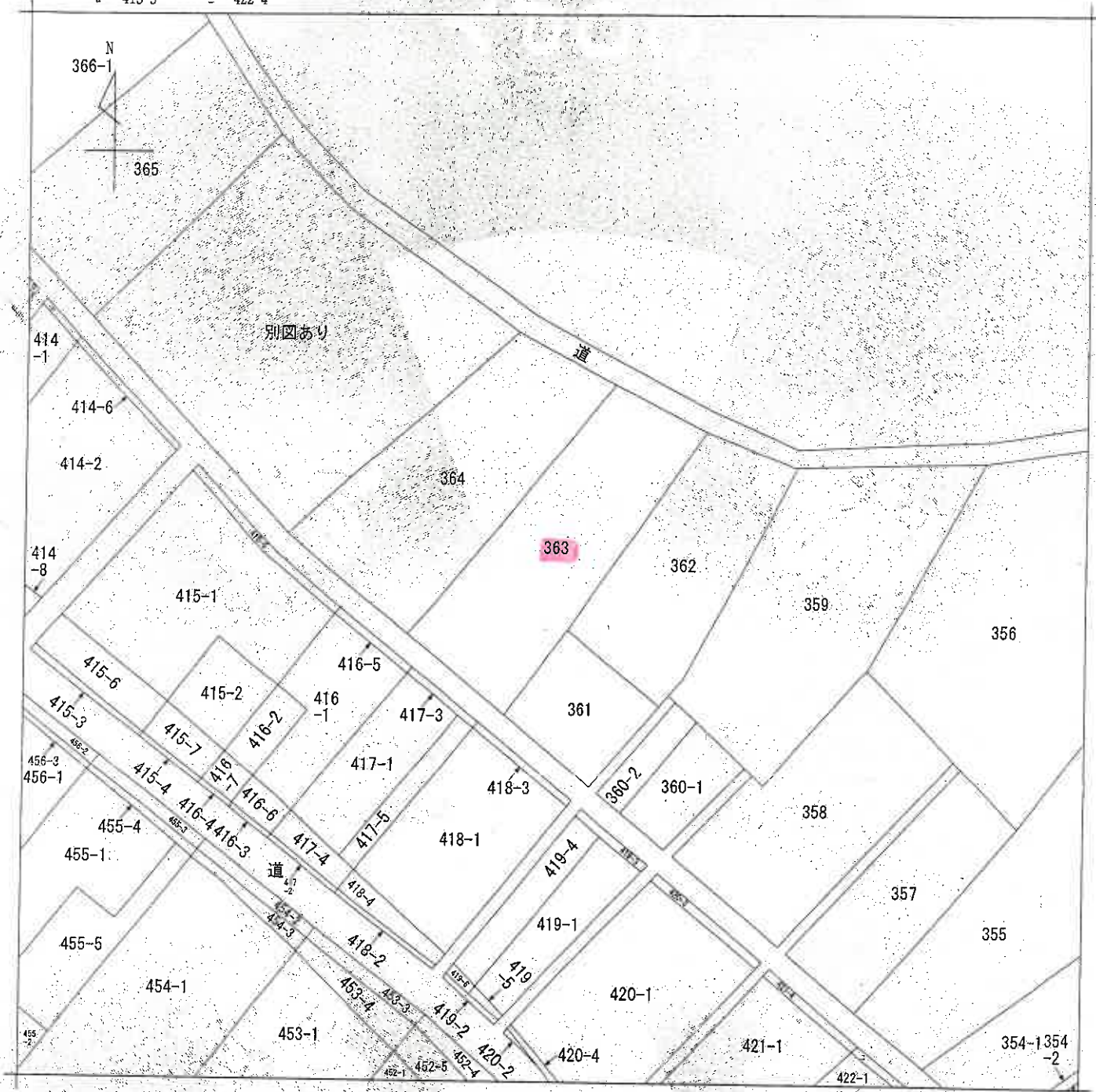
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、目的物件に表札は掲げられておらず、郵便ポストも設けられていなかった。
- 2 債務者に対して占有照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。
 - 建物の使用者 : 所有者(空き家)
 - 目的建物における不具合の有無 : 不明
 - 目的建物内における事件・事故等の有無 : 不明
 - 境界問題の有無 : 無
 - 土壌汚染・地盤沈下・その他土地利用に支障を来す事情の有無 : 不明
 - 地中埋設物の有無 : 不明
- 3 目的建物は朽廃が進んでいる。人が生活を営んでいる様子は窺えない。
- 4 目的物件近隣にて、債務者代表者と面談し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 5 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1月21日 (火) 10:45-10:55	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を差し置き
R7年1月29日 (水) 9:00-9:05	郵便	債務者に対し, 占有照会書を郵送
R7年2月13日 (木) 11:00-11:05	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を差し置き
R7年2月13日 (木) 11:30-11:40	法務局 (鴻巣)	目的土地を所在地とする建物登記の有無を調査 (本件目的建物を除く)
R7年2月25日 (火) 16:00-16:30	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)
R7年2月25日 (火) 16:35-16:45	債務者代表者居宅 (物件所在地近隣)	債務者代表者と面談 (評価人同行)
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2月25日 目的物件は不在であったが, 解錠の必要がなかったため, 立会人を立ち会わ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	所在	鴻巣市寺谷字中耕地			地番	363番		
出力	1/600	精度	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
縮尺		区分			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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年12月6日
さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(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12月6日 さいたま地方支務局鴻巣出張所

登記官

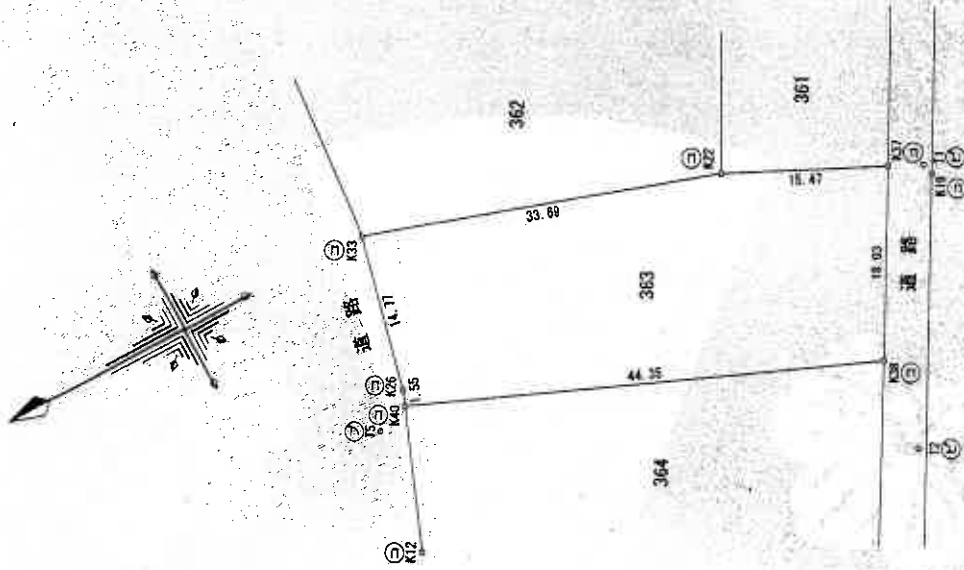
(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 363

土地の所在 鴻巣市寺谷字中耕地



地番	363	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K13		148.793	119.104	3.611	537.291523
K22		116.871	106.327	-17.612	-2058.332052
K37		102.985	101.492	-22.475	-2314.97876
K38		111.960	85.852	1.789	200.296440
K40		152.748	103.281	18.864	2681.438272
K26		152.161	104.716	15.023	2407.643503
				合計	1653.748811
				合計面積	826.87 m ²

参照点	X	Y	備考
K12	157.887	90.714	ツクリ杭
K19	99.732	98.914	ツクリ杭
T1	100.000	100.000	金属板 (調整点)
T2	113.104	77.108	金属板 (調整点)
T5	155.948	102.352	プラスチック杭 (調整点)

測量年月日	平成28年10月27日
測量系	任意座標
測量者	任意
境界線の種類	境界線の種類
① 石杭	② 金属板
③ コンクリート杭	④ 金属杭
⑤ プラスチック杭	⑥ 金属プレート

作成者

申請人

縮尺 1/500

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12月6日
 さいたま市地方支務局鴻巣出張所

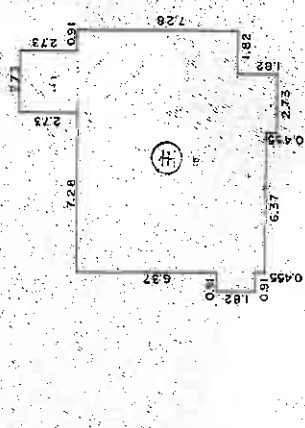
登記官

(9 枚目)

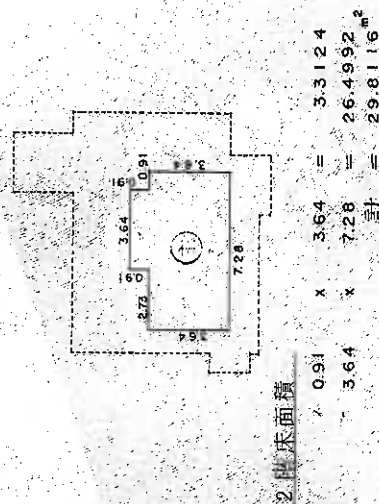
請求番号：9-3

各階平面図

1 階平面図



2 階平面図



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

家屋番号

363番

建物の所在

鴻巣市大字寺谷字中耕地363番地
 鴻巣市

2346036

申請人

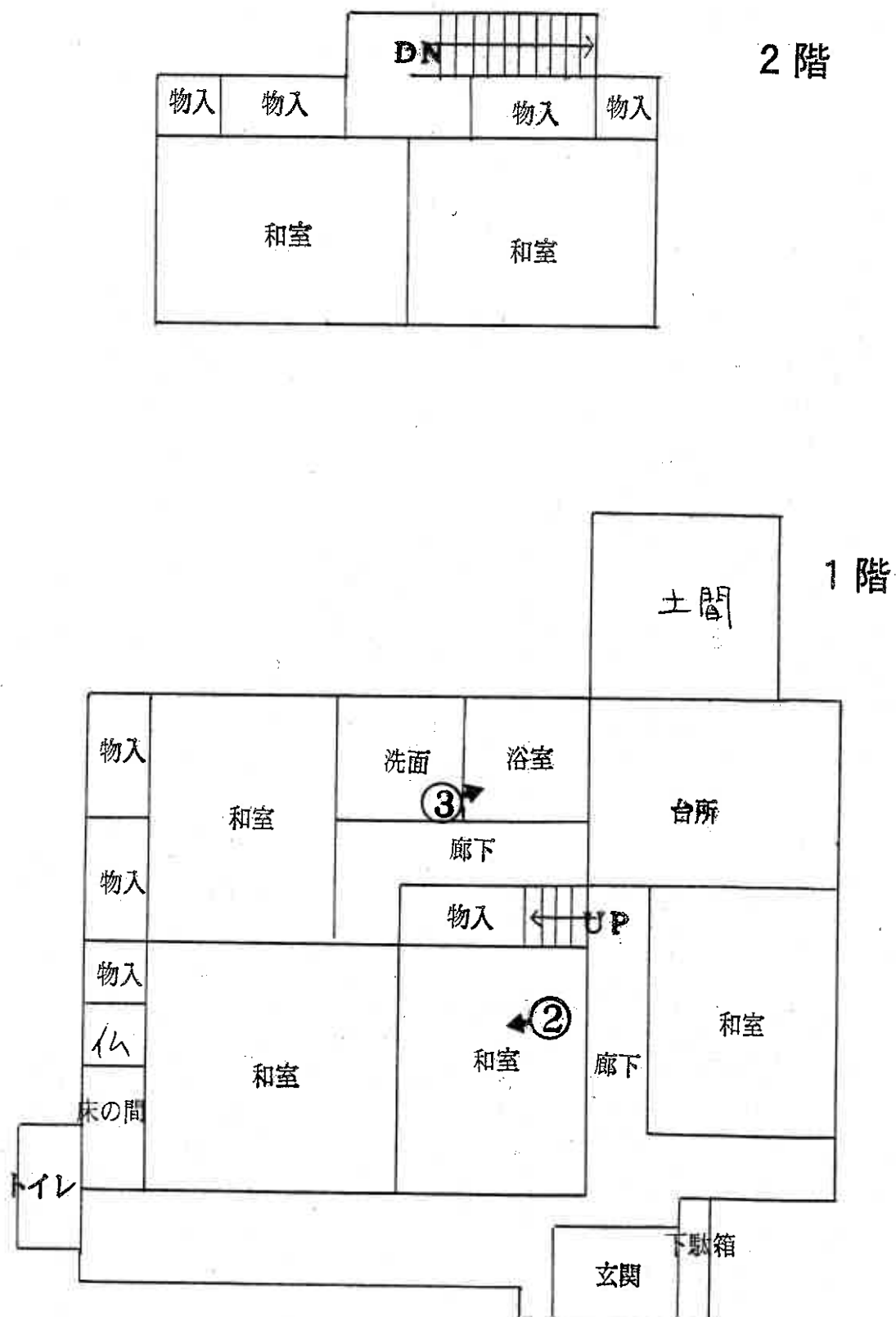
縮尺 1/250

製作者

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(10枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

附属建物

1 階

2 階

物置

物置

UP

④

(11枚目)



①



②



③

(12枚目)



4

求 意 見 書

清 岡 明 殿

令和 7年 9月17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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 9 月 17 日

評価人

清 岡 明



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市寺谷字中耕地 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 6 . 8 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 鴻巣市寺谷字中耕地 3 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 2 7 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 6 . 4 9 平方メートル
2 階 約 2 3 . 1 8 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和6年(ヌ)第136号
令和7年2月25日 現地調査
令和7年4月18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 鴻巣市寺谷字中耕地
- 地 番 363番
- 地 目 宅地
- 地 積 826.87平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市寺谷字中耕地 363番地
- 家屋 番号 363番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 29.81平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,740,000円
物件2（建物）	金 1,690,000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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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		
2	未登記の附属建物がある。		

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(宅地)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ高崎線「北鴻巣」駅東方1,800m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか農家住宅、一般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	市街化調整区域
	用途地域	---
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	都市計画法第34条第12号
画 地 条 件	地 積	826.87㎡(登記数量)
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	自然堤防 ほぼ平坦
	そ の 他	間口：約18m、奥行：約44.4m、中間画地
接面道路の状況	南西約4.1m舗装市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1は、物件2建物の敷地である。	
供給処理施設	水 道	なし
	ガ ス	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	- 開発の履歴はない。建築後20年以上を経ているので、都市計画法第43条の手続きをすれば、利用者変更は、可能で競落人が現在の土地建物利用することは可能である。ただ、都市計画法第34条第12号内に存するので、許可を受ける者は、第34条第12号内で集落内分家等宅地利用可能な要件を備える者である必要がある。 - 排水は、汚水を浸透させ宅内処理していた可能性が高いが、現在は排水先を確保しないと開発許可等は許可されない。本件土地は、排水先が見当たらず、技術基準には適合していないため、開発許可、建替え等現状を変更する行為は、排水先を確保しないとできない。 - 上水道の引き込みはなく、井戸も確認できなかった。詳細は不明。 - 北側に市道があるが市道を含めて元荒川河川敷で建築基準法外の道路である。	

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 昭和58年12月28日 経 過 年 数： 約41年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： モルタル 内 壁： 京壁、合板等 天 井： 板張り、合板、ビニールクロス等 床： 板張り、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 102.27㎡ 2階 29.81㎡ 延 132.08㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。（空家）
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 空き家で管理状態が悪く老朽化している。 ・ 多くの家財などの動産が残置されている。 ・ 未登記附属建物がある。木造2階建、物置、1階：約26.49㎡、2階：約23.18㎡、延床：49.67㎡、建築時期は、課税もなく不明。老朽化が著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	11,900	0.60	826.87	0.70	4,130,000

※ 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)

公示地価格(鴻巣-21)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & \div & 11,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:103} \quad \text{交通・接近条件:96} \quad \text{環境条件:140} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.03 \times 0.96 \times 1.40 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.38 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・排水先がなく建替え不能-40.0%

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 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、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	182,000	132.08	0.03	720,000
附属建物	80,000	49.67	0.01	40,000
物件2合計				760,000

イ. 現況延床面積：登記数量。附属建物は、概測数量。

ウ. 現価率： ・経済的残存耐用年数を超過しているので観察原価法を適用し現価率を3%と査定した。

・附属建物は、廃墟同然なので1%と査定した。

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) ウ(ア×イ)
1	4,130,000	0.40	法定地上権	1,650,000

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	4,130,000	－ 1,650,000		1.00	0.70	1,740,000
2	760,000	＋ 1,650,000	1.0	1.00	0.70	1,690,000
一括価格(合計)						3,430,000

ア. 基礎となる価格：物件2価格は、附属建物の価格を加算した。

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

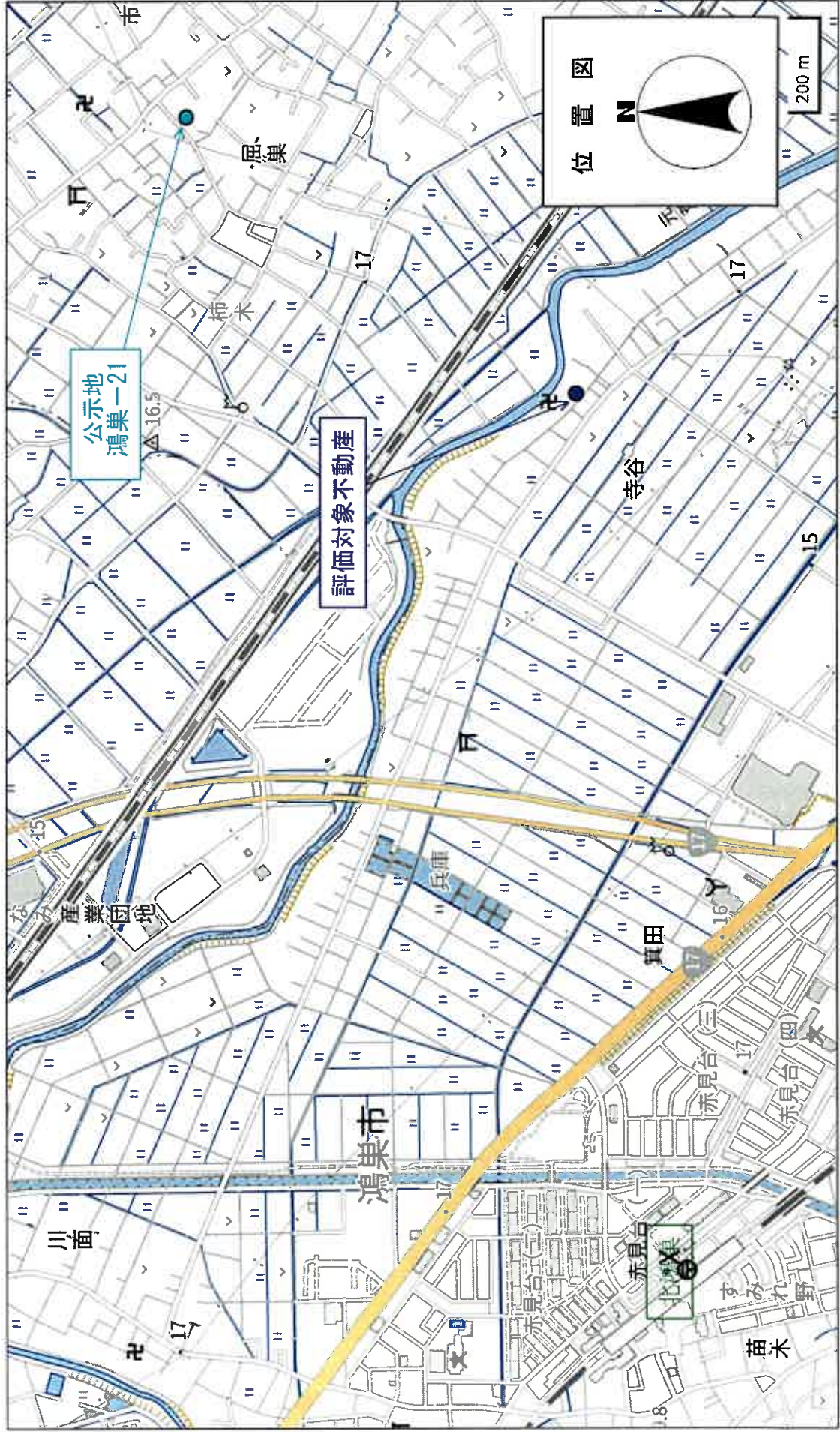
標準地番号	： 鴻巣-21
所在地	： 埼玉県鴻巣市屈巣字市場 2 7 4 8 番 1
価格	： 16,400円/㎡
位置	： J R 高崎線「北鴻巣」駅約3800m(道路距離)
価格時点	： 令和7年1月1日
地積	： 321㎡
供給処理施設	： 上水道
接面街路	： 北西5.7m市道
用途指定等	： 市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	： 農家住宅と一般住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料

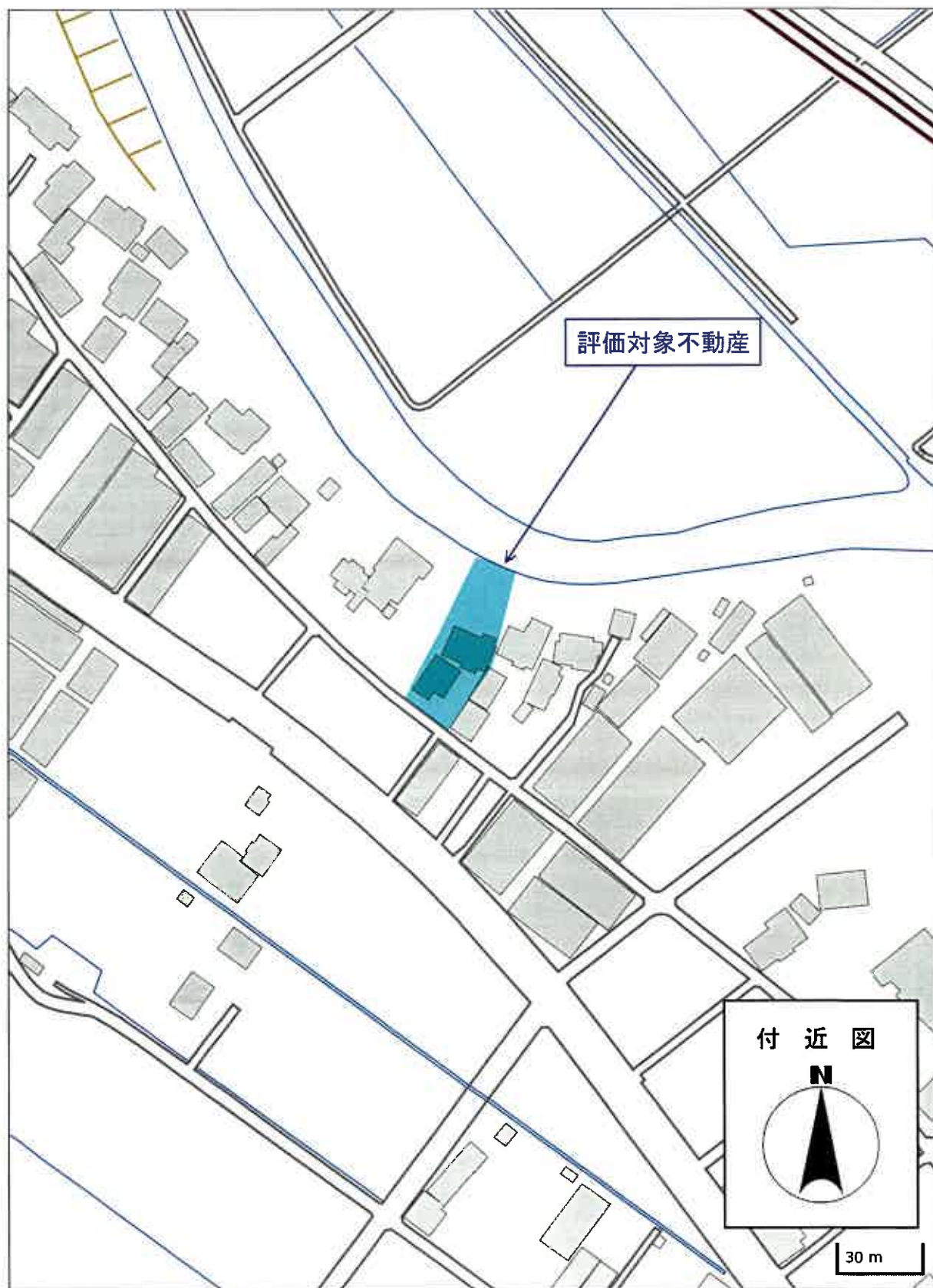
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

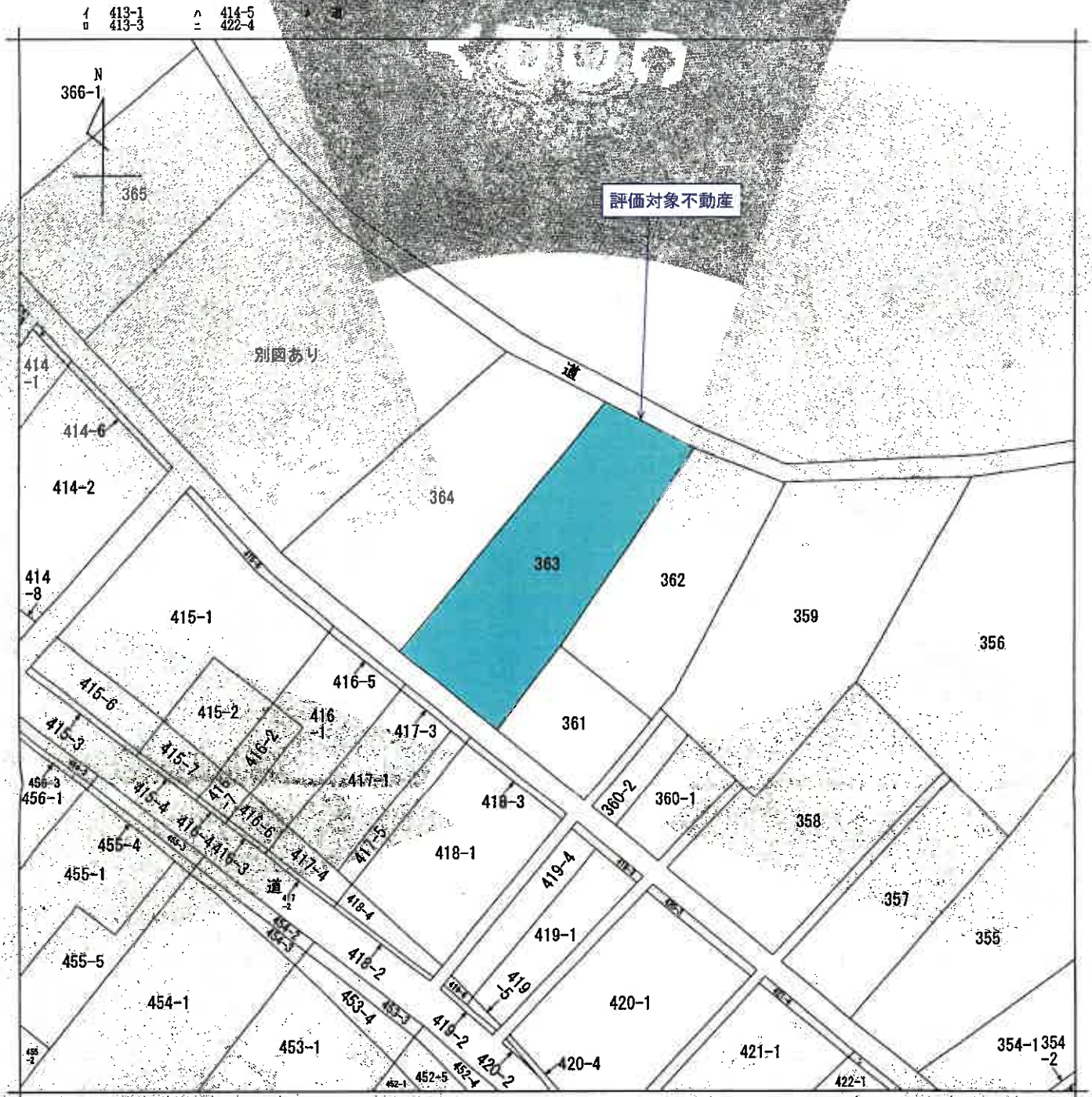
以下余白

地理院地図 Vector

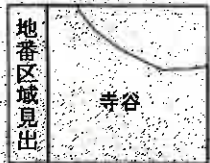


地理院地図 Vector





(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	鴻巣市寺谷字中耕地				地 番	363番		
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年12月6日

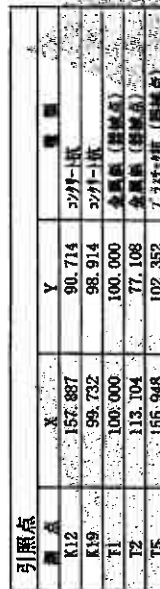
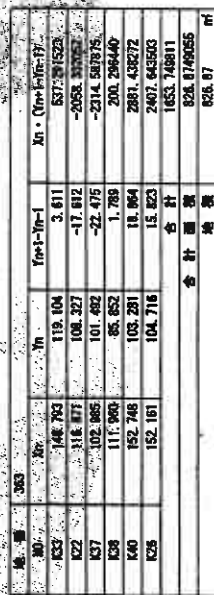
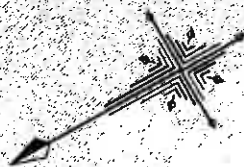
さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

請求番号: 9-1

(1/1)

土地の所在 鴻巣市 寺谷字 中耕地区



測量年月日	平成28年10月27日
測地系	任意座標
座標系	任意座標
記号	境界線の種類
⑦	石杭
⑤	金
⑦	金
⑦	金
⑦	金

品名	数量	単位	材料費	労務費	材料費の積算	労務費の積算	合計
① 石	10	kg	100	100	200	200	400
② コンクリート	10	m ³	1000	1000	2000	2000	4000
③ プラスチック	10	m ²	100	100	200	200	400
④ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑤ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑥ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑦ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑧ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑨ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑩ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑪ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑫ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑬ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑭ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑮ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑯ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑰ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑱ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑲ 金具	10	個	100	100	200	200	400
⑳ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉑ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉒ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉓ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉔ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉕ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉖ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉗ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉘ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉙ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉚ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉛ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉜ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉝ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉞ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㉟ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊱ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊲ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊳ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊴ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊵ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊶ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊷ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊸ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊹ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊺ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊻ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊼ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊽ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊾ 金具	10	個	100	100	200	200	400
㊿ 金具	10	個	100	100	200	200	400

作成者

玉璫 十娘家傳

(庚申年十月間) 庚申年十月間

1929年11月18日作成

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年9月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月6日 さいたま市地方法務局測量出資所

登記官

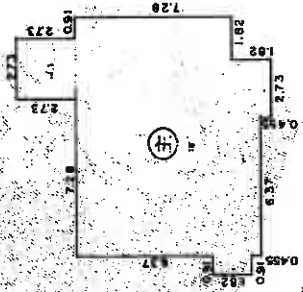
各階平面図

2346036

家屋番号 363番

建築物の所在 鴻巣市大字寺谷字中耕池363番地
鴻巣市

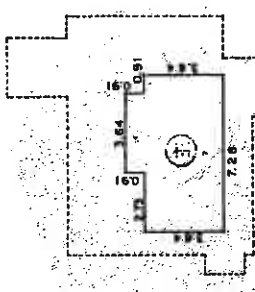
1階平面図



1階床面積

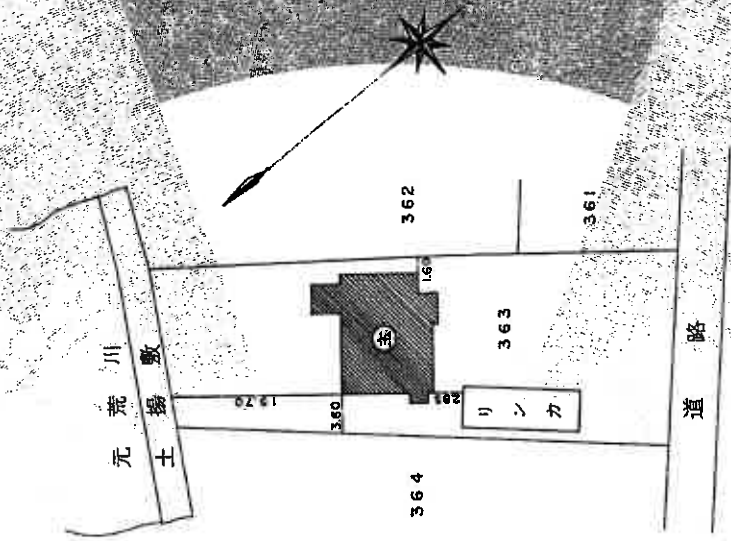
2,730 × 2,730 = 7,452.9
7,280 × 1,092 = 7,952
1,820 × 910 = 1,656
9,100 × 1,365 = 12,421.5
0,455 × 2,730 = 1,242.15
計 = 102,270.35

2階平面図



2階床面積

7,280 × 2,730 = 19,974
7,280 × 1,092 = 7,952
1,820 × 910 = 1,656
9,100 × 1,365 = 12,421.5
0,455 × 2,730 = 1,242.15
計 = 102,270.35



道路

作製者 北本 土地調査士小

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

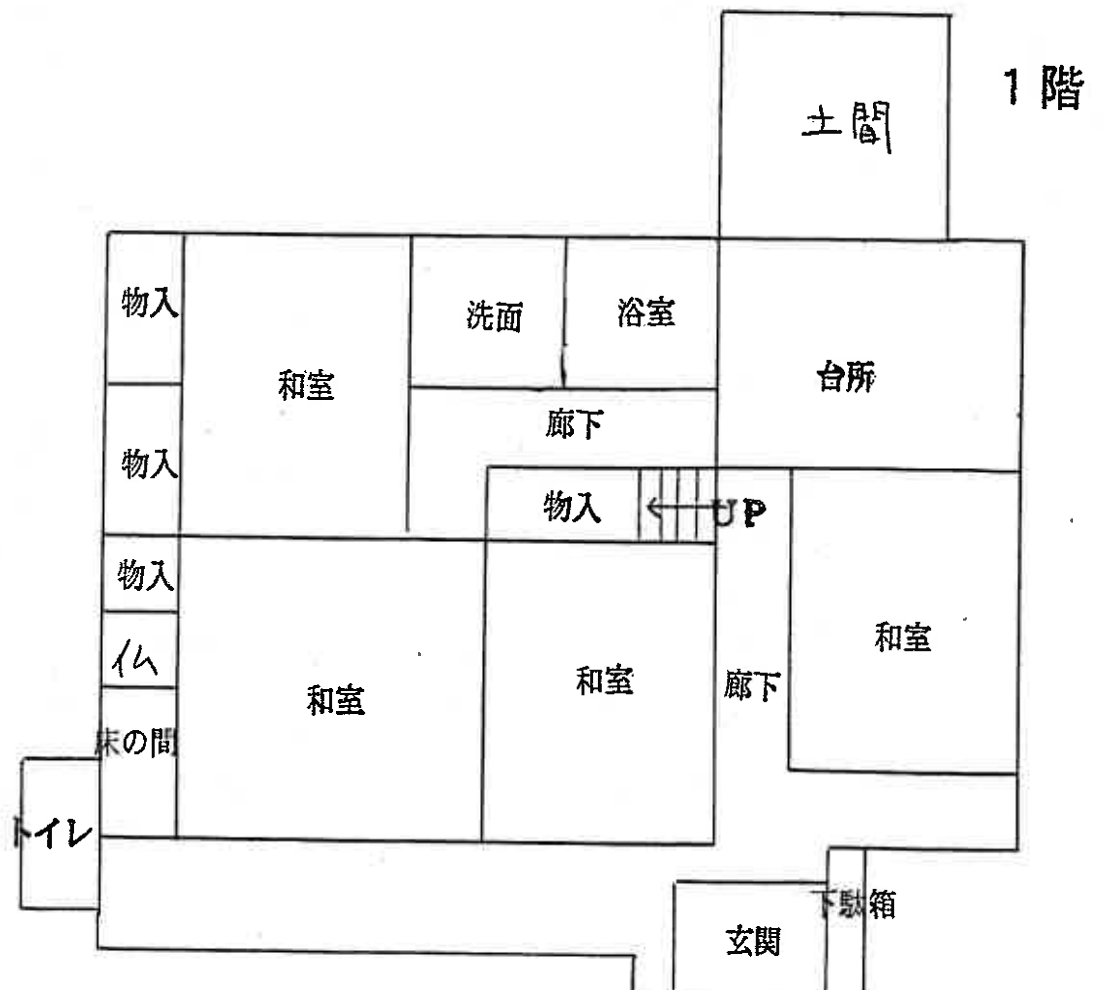
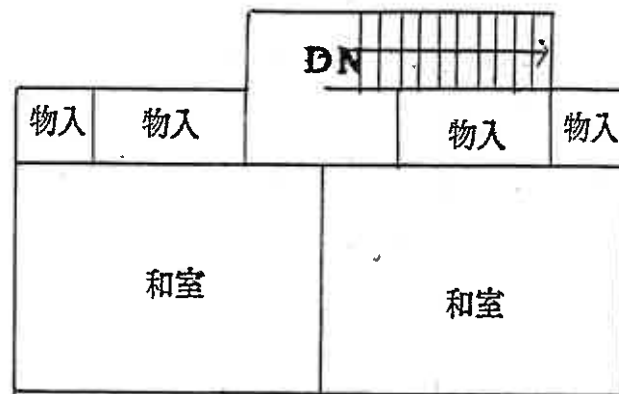
縮尺 1/500

(埼玉県地家量調査士会用紙)

請求番号：9-3

70%縮小コピー (原サイズA3)

建物見取図



建物見取図

附属建物

1 階

2 階

物置

物置

UP

