

## 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 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 8年 4月30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 8年 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

- 1 所 在 白岡市岡泉字大山  
地 番 969番3  
地 目 宅地  
地 積 327.00平方メートル
- 2 所 在 白岡市岡泉字大山 969番地3  
家屋 番号 969番3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約52.99平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約18平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤佳恵

---

---

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番970番2)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 白岡市岡泉字大山  
地 番 969番3  
地 目 宅地  
地 積 327.00平方メートル
- 2 所 在 白岡市岡泉字大山 969番地3  
家屋 番号 969番3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約52.99平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約18平方メートル



令和7年(ケ)第200号  
令和7年9月 9日受理  
令和8年1月 5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   | 白岡市岡泉字大山                         |
|   | 地 番   | 969番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 327.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 白岡市岡泉字大山 969番地3                  |
|   | 家屋 番号 | 969番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 49.68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)														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約52.99平方メートル 2階 49.68平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約18平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約18平方メートル						
{	種類:物置														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約18平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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）について
  - 1 本件土地は、ブロックやフェンス等によって隣接地と区画されている。
  - 2 本件土地に接面する地番970番2の土地は、私人所有の山林（現況 公衆用道路）である。なお、評価人の調査によると、同土地は、建築基準法第42条第1項第3号の道路である。
  - 3 地番970番2の土地に接面する地番970番5の土地は、白岡市所有の公衆用道路である。
  - 4 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に、物件目録にない附属建物が存在した（写真②参照）。
  - 5 関係図に表示した付近に、本件土地に定着していない簡易物置（動産）2基が存在した（写真③参照）。
  - 6 関係図に表示した付近に、電柱及びその支線並びに井戸が存在した。
  
- 本件建物（物件2）について
  - 1 本件建物は、経年により老朽化している。
  - 2 本件建物のコンクリート基礎部分に、亀裂が見られた（写真④参照）。

(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
■ 債務者代表者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が住んでいます。</li><li>2 本件建物の玄関部分は、私が本件建物を買ったときには、今の状態でした。</li><li>3 隣の地番970番3の土地に植えてある樹木の葉っぱが飛んで来るので樋が詰まるのではないかと心配しています。</li><li>4 本件土地上にある物置（物件目録にない附属建物）は、私の物です。物置は、ボイラー室として課税されている建物で、増築しました。</li><li>5 本件土地上にある簡易物置2基も私の物です。</li><li>6 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。</li></ol>

(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

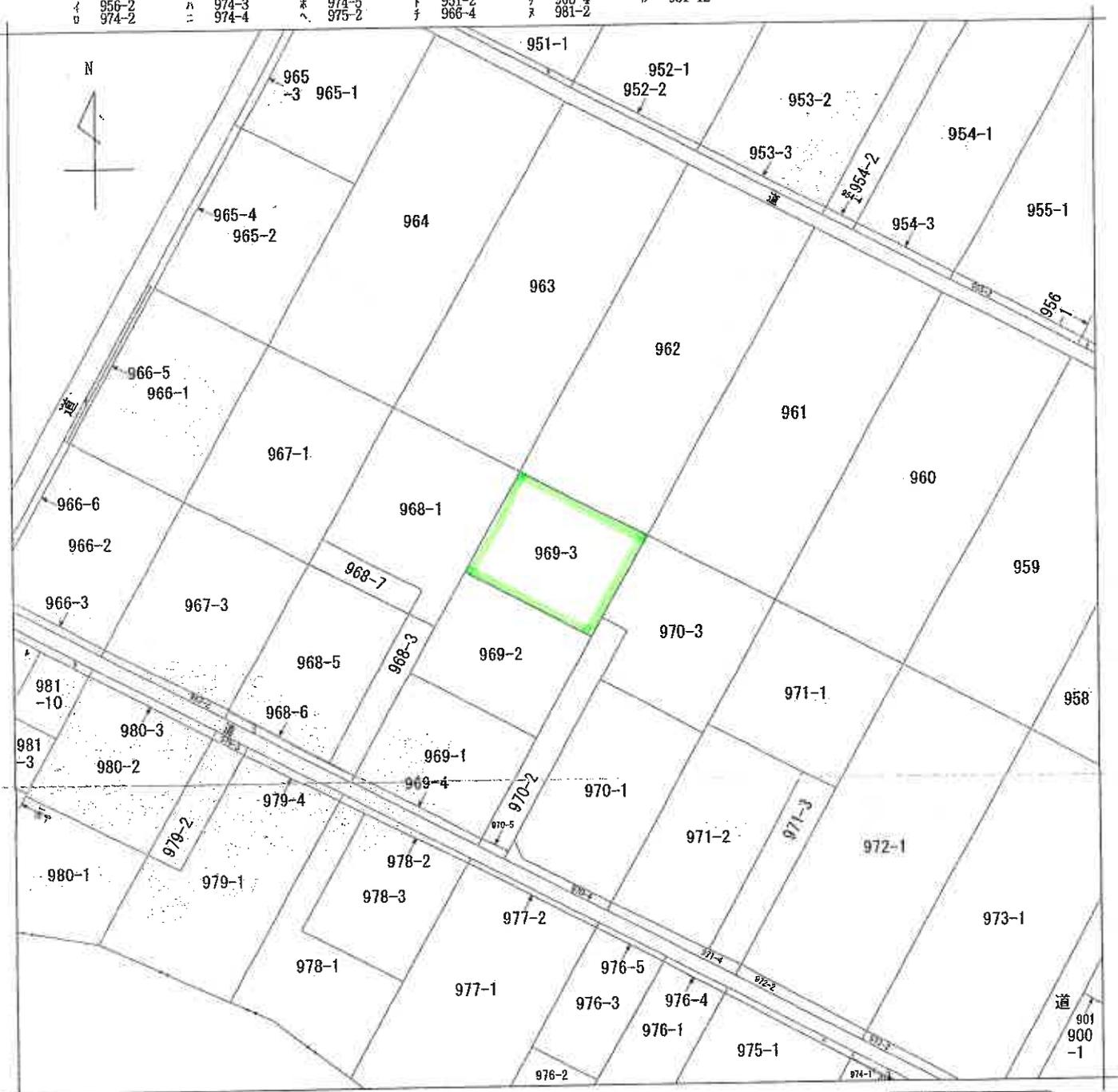
- 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について  
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。
- 物件目録にない附属建物について
  - 1 上記建物は、本件建物に近接した場所に構築された別個独立の建物であり、物置として本件建物の常用に供されている。
  - 2 上記建物は、未登記である。
  - 3 上記建物は、本件建物と同じ所有者の所有である。
  - 4 以上により、上記建物を本件建物の附属建物と認めた。

(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 9月11日 (木) 10:35-10:50	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 9月12日 (金) 13:00-13:45	同上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者代表者兼所有者に面談
7年 9月17日 (水) 11:05-11:20	さいたま地方法務局久喜支局	物件目録にない附属建物の建物登記確認 (登記なし) 全部事項証明書交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 956-2    ハ 974-3    ヘ 974-5    ト 951-2    リ 968-4    ル 981-12  
 ヨ 974-2    ニ 974-4    ヘ 975-2    テ 966-4    レ 981-2



(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	白岡市岡泉字大山		地番	969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		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6月25日  
 さいたま地方法務局久喜支局  
 登記官

請求番号：24-1  
 (1/1)

7枚目

次頁に図面に関する変更内容を示す。

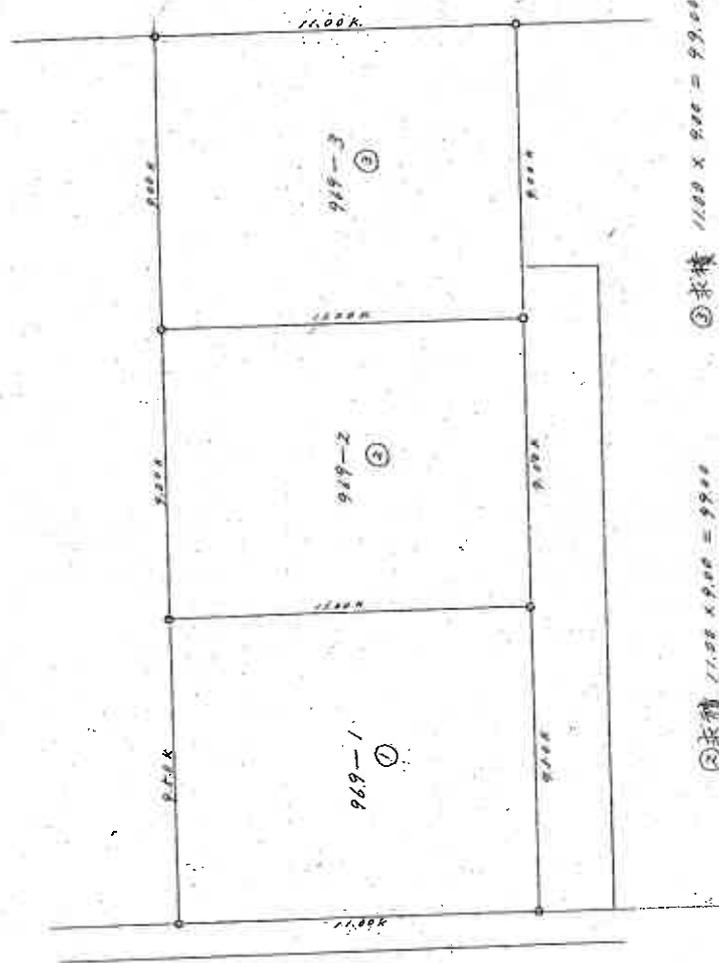
登記年月日：昭和39年12月22日

5155956 前 969

地積測量図

S. 39. 12. 22

地番	969-2, 969-3	-1
土地の所在	南埼玉郡白岡町伏字御泉字文山	



①求積  $11,000 \times 3,500 = 38,500$   
 地積 38,500 平方  
 ②求積  $11,000 \times 3,500 = 38,500$   
 地積 38,500 平方  
 ③求積  $11,000 \times 4,000 = 44,000$   
 地積 44,000 平方

昭和三十一年十二月二十二日  
 作製者 [Redacted]

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。  
 令和7年6月25日 さいたま市地方支務局久喜支所

68枚目

(1) 平成24年10月12日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

( 9 枚目 )

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和48年2月24日

5019272

家屋番号 969番

建物の所在 南埼玉郡白岡町大学岡泉字文小969番地

各階平面図 面図 面図 548.2.24



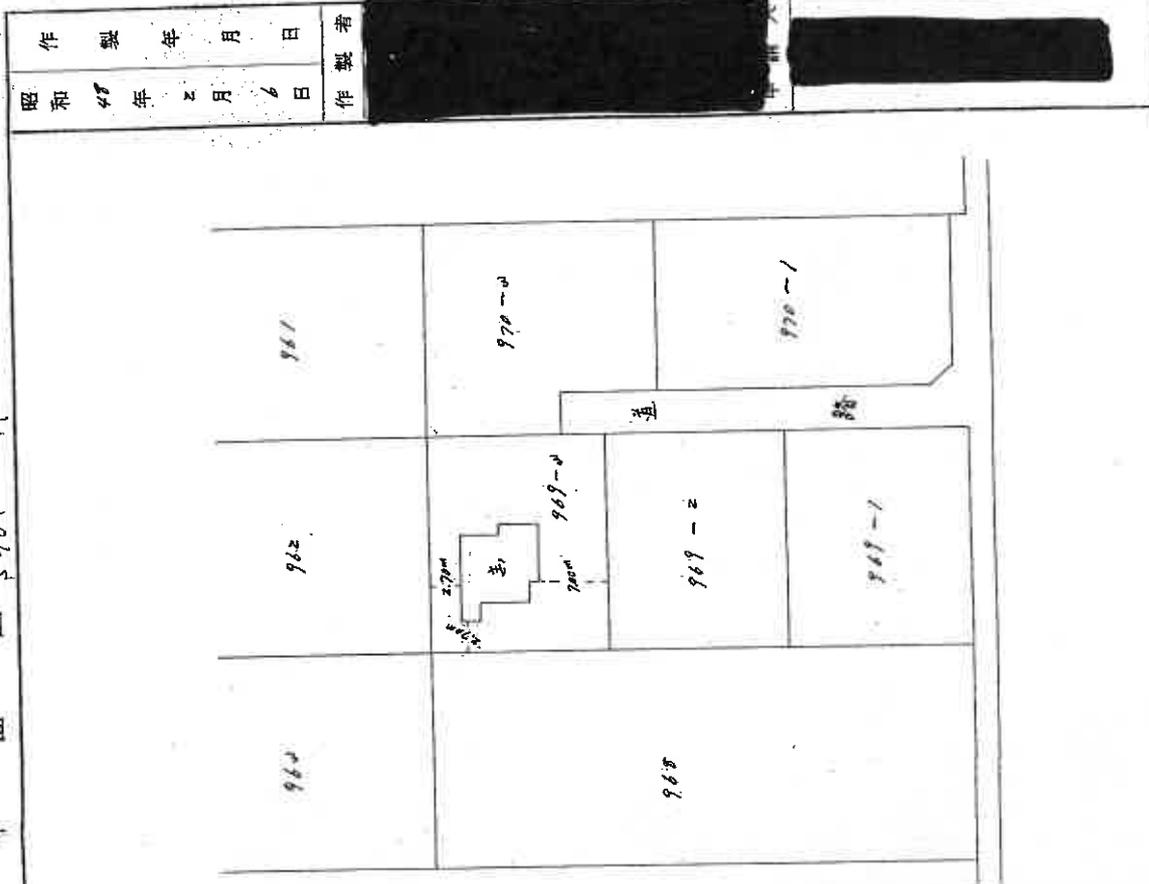
- 1階
- a. 1.82 x 4.46 = 8.18
- b. 6.07 x 6.07 = 36.85
- c. 4.46 x 4.91 = 22.09
- d. 2.70 x 4.91 = 13.26

床面積計 41.04222m<sup>2</sup>



- 2階
- a. 6.07 x 6.07 = 36.85
- b. 4.91 x 4.91 = 24.10

床面積計 49.656m<sup>2</sup>



昭和48年2月6日  
 作製年月日

作製者

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

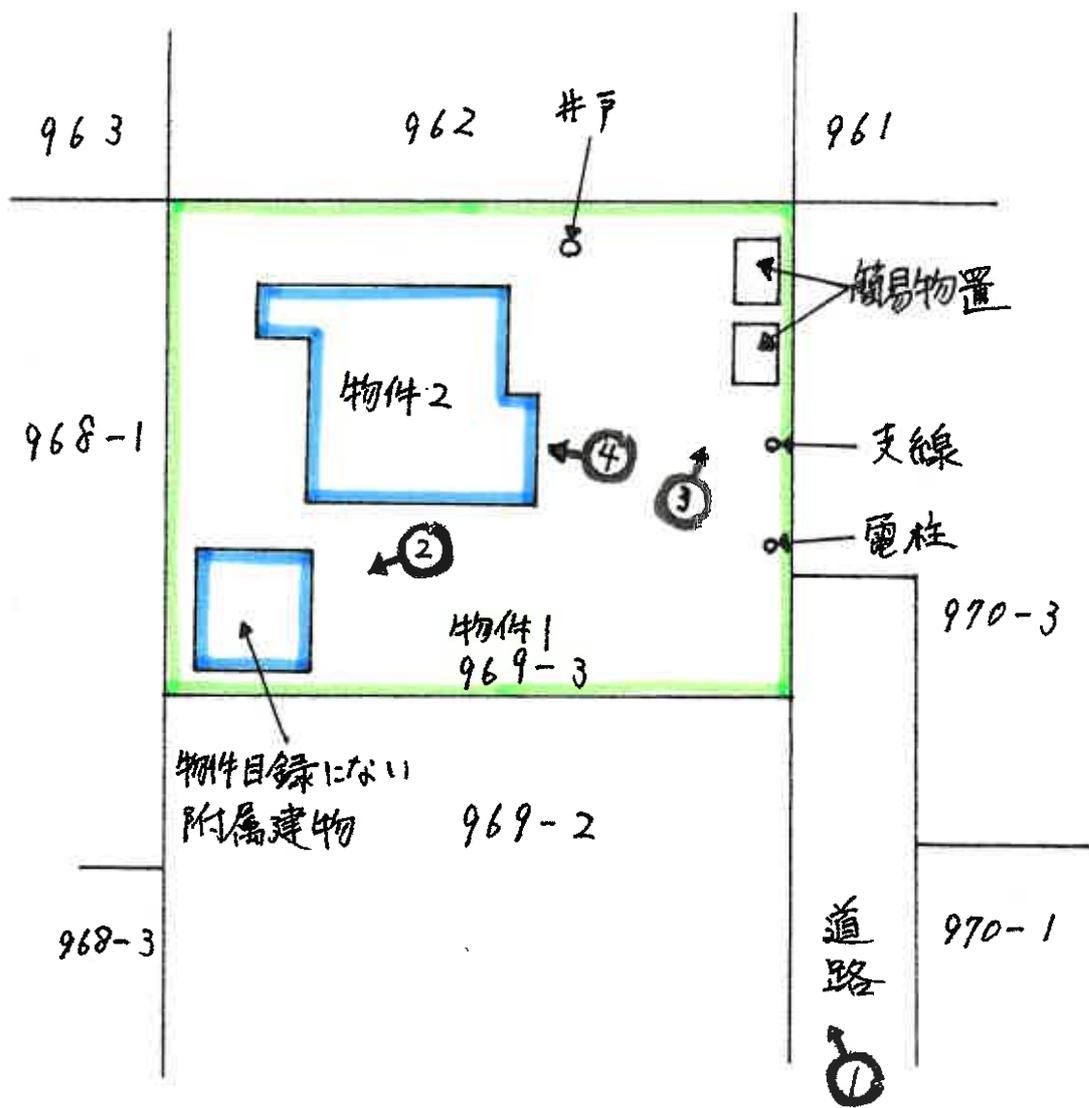
A3判をA4判に縮小

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。  
 令和7年6月25日 さいたま地方法務局 登記部

10枚目

- (1) 平成24年10月12日  
この図面に記載されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された  
上記の日付は、この図面に家賃内容を記録した日  
付である。

# 土地建物位置関係図

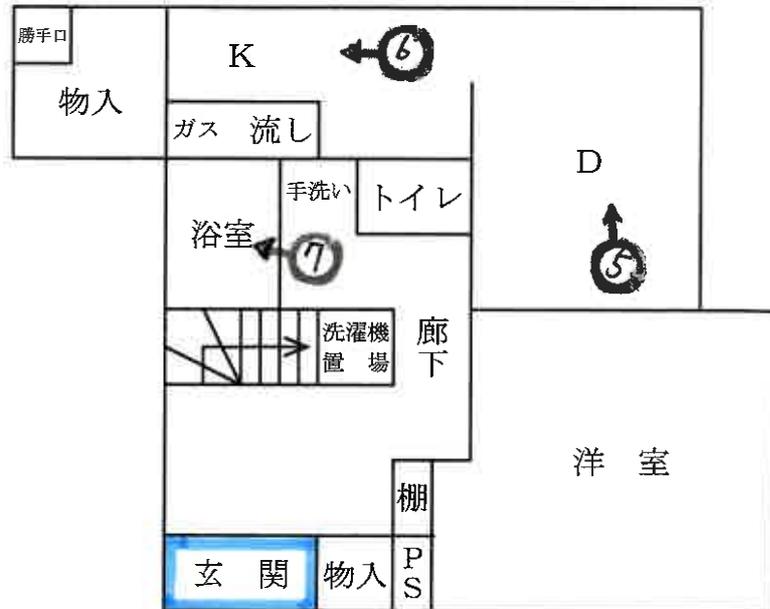


( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

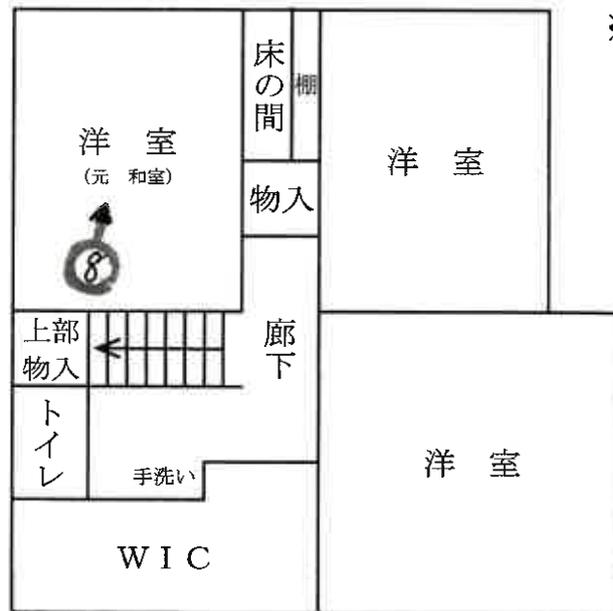
# 建物見取図

( ←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

## 1 階



## 2 階



※    は、増築部分である。

## 物件目録にない附属建物





1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和7年(ケ)第200号  
令和7年9月12日 現地調査  
令和8年1月8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   | 白岡市岡泉字大山                         |
|   | 地 番   | 969番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 327.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 白岡市岡泉字大山 969番地3                  |
|   | 家屋 番号 | 969番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格	
金2,950,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,460,000円
物件2 (建物)	金1,490,000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	1階 約52.99㎡
物件番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未登記附属建物（物置・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約18㎡）あり。</li> <li>・本件建物の1階床面積は約52.99㎡であるため、延床面積は約102.67㎡である。</li> </ul>		

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	JR宇都宮線「白岡」駅の南東方約2,900m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模の戸建住宅や付近には未利用地や農地も見られる市街化調整区域内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法34条12号区域(既存の集落区域)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	327.00㎡ ほぼ長方形(但し間口狭小(特記事項1.参照)) 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m未舗装私道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面(特記事項2.参照)	
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(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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 目的土地の間口は狭小であるが、法務局備付けの地積測量図に間口の距離に関する記載はない。白岡市担当課で入手した建築計画概要書によれば、目的土地の間口は2.00mの記載があるが、正確な間口の距離を把握するためには専門家による測量を実施する必要があり、仮に間口が2mに満たない場合には再建築できない可能性もあることに留意されたい。</p> <p>2. 目的土地が南東で接面する幅員約4m未舗装私道は建築基準法42条1項3号の道路である。当該未舗装私道は脇に草木が生い茂っている箇所もあり、現況幅が3m程度の箇所もあるが、白岡市建築課によれば、当該道路の区域は明確にして欲しいとのことである。</p> <p>3. 目的土地所有者は南東で接面する幅員約4m未舗装私道の持分を有しない。白岡市担当課によれば目的土地所有者が当該私道の掘削を行う場合には、掘削承諾書の提出は不要だが、私道の所有者から掘削の承諾を取ってほしいとのことであった。</p> <p>4. 目的土地は埋蔵文化財包蔵地内に該当するため、その取り扱いについては白岡市教育委員会より確認されたい。</p> <p>5. 目的土地は市街化調整区域内の土地である。白岡市担当課に当該土地において第三者が専用住宅を建て替える場合の建築の可能性を問い合わせたところ下記の回答を得た。</p> <p>第三者による専用住宅から専用住宅への改築又は新築で、区画形質の変更を伴わない場合、既存建築物が建築後20年を経過しており、現に存する建築物と同一用途の建築物の建て替えについては、都市計画法43条許可の見込みがある。なお、申請者については個人・法人を問わない。また手続きが完了するまで既存建築物は取り壊さないこと。また無確認の既存建築物を引き続き利用する場合には、必要な調査等を行うこと（相談先：指定確認検査機関）。</p> <p>その他の詳細については、白岡市担当課に確認されたい。</p> <p>6. 目的土地上には電柱及び井戸が存在した。</p> <p>7. 目的土地からの汚水・雑排水の排水方法及び排水経路は不明である。目的土地が南東で接面する幅員約4m未舗装私道沿いに側溝は見当たらなかった。なお、白岡市担当課によれば浄化槽を経由して970番5土地（市道）沿いの側溝へ接続することができれば排水は可能とのことである。</p>
----------------	--

## 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46年11月15日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、合板、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特記事項	1. 本件建物のコンクリート基礎部分に、亀裂が見られた。 2. 未登記附属建物（物置・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約18㎡）の建築年次は建築確認記録もなく、その詳細は不明である。当該建物の経済的残存耐用年数はないものと判断した。

## 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	20,400	0.80	327.00	0.65	3,470,000

※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 白岡-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/102 \quad \doteq \quad 20,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（目的物件の存する地域の標準的な街路条件を系統連続性が普通の幅員4m舗装市道と設定し、公示地等の所在する地域の街路条件と比較した）が優る。

イ 個別格差：間口狭小、行き止まりの未舗装私道（持分なし）への接面、井戸の存在等の減価要因を考慮した。

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	130,000	102.67	0.05	670,000
未登 記附 属	80,000	18.00	0.05	70,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性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。なお、目的物件は、建物が経済的耐用年数を経過しているため、収益還元法は適用しなかった。

### ① (物件2) 建物の土地利用権等価格

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	3,470,000	0.40	法定地上権	1,390,000
(合計)				1,390,000

### 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	3,470,000	-1,390,000	/	1.0	0.7	1,460,000
2	740,000	+1,390,000	1.0	1.0	0.7	1,490,000
一括価格 (合計)						2,950,000

ア 基礎となる価格：物件2は附属建物の価格を合算した。

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

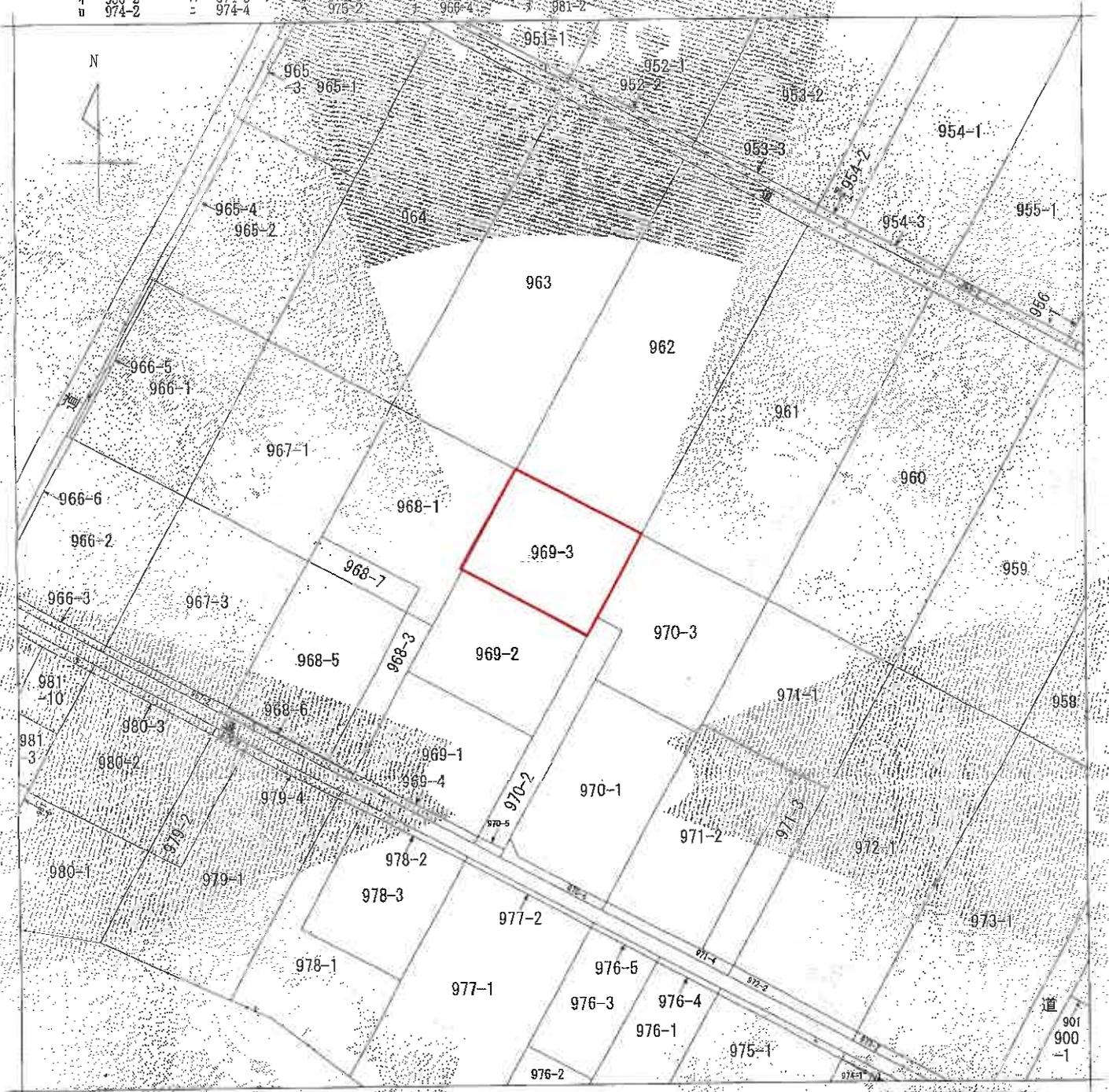
地価公示価格 ( 白岡-3 )  
所 在 : 白岡市彦兵衛字下北山9 1 番 2 6  
価 格 : 20,800円/㎡  
位 置 : J R宇都宮線「白岡」駅約3,900m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 499㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 道 路 : 北西6.0m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 畑地の中に農家住宅等が散在する住宅地域

## 第7 附属資料

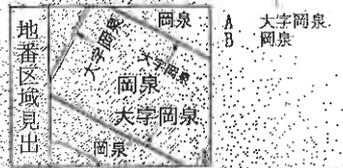
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



イ 956-2    ハ 974-3    ア 974-3    コ 951-2    ケ 968-4    ク 981-12  
 ロ 974-2    ニ 974-4    カ 975-2    ケ 966-4    コ 981-2



(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	白岡市岡泉字大山		地番	969番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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6月25日  
 さいたま地方支庁 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：24-1  
 (1/1)

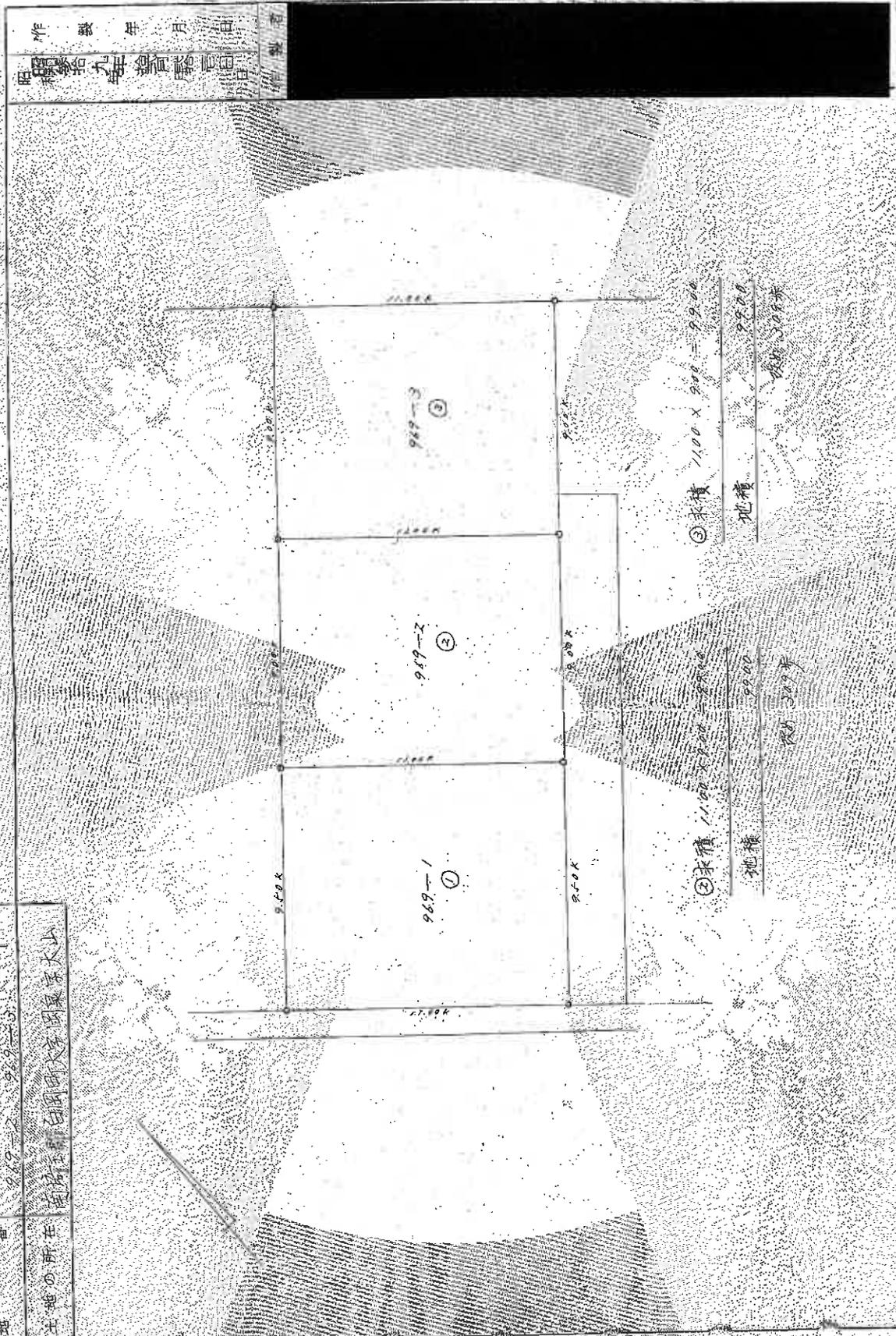
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和39年12月22日

5155956 969

地番	969-2
土地の所在	南砺市白岡町大字山

地積測量図 S 39 12 22



作製年月日	
測量年月日	
作製者	

これは図面に記載されている内容を証明する書面である  
令和7年6月25日 さいたま地方法院 登記部

(注) 平成24年10月12日、土地の全部又は一部にこの図面に記載されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された日、上記の日付は、この図面に記載内容を記録した日である。

YUDU

UDU

A3判をA4判に縮小



(1) 平成24年10月12日、  
この図面に記載された、  
ついでその所在は、  
上記の住所は、  
日である。

A3判をA4判に縮小