

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」の口の
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。

令和6年(ケ)第338号

注 意

本件は物件1～5と物件6・7を分けて売却しています。

このファイルの売却対象物件は、物件1～5のみです。

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 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4181番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4122番383 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4122番393 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4181番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.51平方メートル |
| 5 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 4181番地1、4122番地383、4122番地393 |
| | 家屋 番号 | 4181番1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.62平方メートル
2階 66.24平方メートル

(現況)

種 類 居宅・診療所



物件明細書

令和 8年 2月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4181番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4122番383 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4122番393 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4181番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.51平方メートル |
| 5 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 4181番地1、4122番地383、4122番地393 |
| | 家屋 番号 | 4181番1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.62平方メートル
2階 66.24平方メートル

(現況)

種 類 居宅・診療所



令和6年(ケ)第 338号
令和6年12月24日受理
令和7年 7月31日提出

現況調査報告書

(物件番号1～5)

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 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4181番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4122番383 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4122番393 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 |
| | 地 番 | 4181番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.51平方メートル |
| 5 | 所 在 | 蓮田市大字閨戸字大山 4181番地1、4122番地383、4122番地393 |
| | 家屋 番号 | 4181番1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物件目録

構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 65.62平方メートル
2階 66.24平方メートル

6 所在 蓮田市大字閨戸字大山
地番 4117番76
地目 宅地
地積 80.66平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所在 蓮田市大字閨戸字大山 4117番地76、4117番地179
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大字閨戸 4117番76の1
種類 店舗 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 45.79平方メートル
2階 45.79平方メートル



その他の事項

- 本件土地（物件1～4）について
 - 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
 - 2 本件土地に接面する地番4181番3，同番9，地番4122番398，同番399の各土地はいずれも蓮田市所有であり，その現況地目は，公衆用道路である。
 - 3 建物図面に表示した付近に，土地に支柱を固定した駐輪場及び看板，カーブミラー，電柱が存在した。

- 本件建物（物件5）について
 - 1 屋根の上に，太陽光発電パネルが設置されていた（写真①参照）。
 - 2 2階に，屋根裏収納が存在した（写真⑥参照）。
なお，概測の結果，屋根裏収納の天井までの高さは，約1.3メートルである。

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は、オール電化住宅で、売電もしています。 2 本件建物の屋根の上に、太陽光発電パネルを設置しています。 3 本件建物の1階部分で、個人で動物病院を営んでいました。 4 現在は、別の場所に住んでいて、本件建物には荷物を置いているだけです。 5 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。 6 本件土地にある駐輪場や動物病院の看板は、私の物です。
■ B事務所事務員 (Aの破産管財人)	1 Bは、Aの破産管財人です。 2 本件建物は、Bが管理しています。

(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5）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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

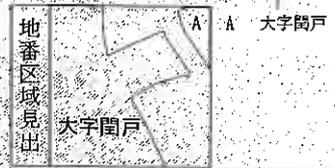
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月 6日 (月) 10:45-10:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 1月14日 (火) 10:35-11:30	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Aに面談
7年 2月 7日 (金) 16:20-16:30	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書交付申請
7年 7月29日 (火) 15:55-15:57	さいたま地方裁判所	破産管財人B事務所事務員から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 _____ を立ち会わせ, 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 4185-1 ハ 4122-513 ホ 4122-2 ト 4122-204 リ 4026-342 № 4026-160
 ロ 4122-153 ニ 4122-292 ヘ 4122-193 チ 4122-205 ス 4026-353 つづく



(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。



請求分	所在	蓮田市大字閑戸字大山			地番	4181番1		
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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和6年10月31日

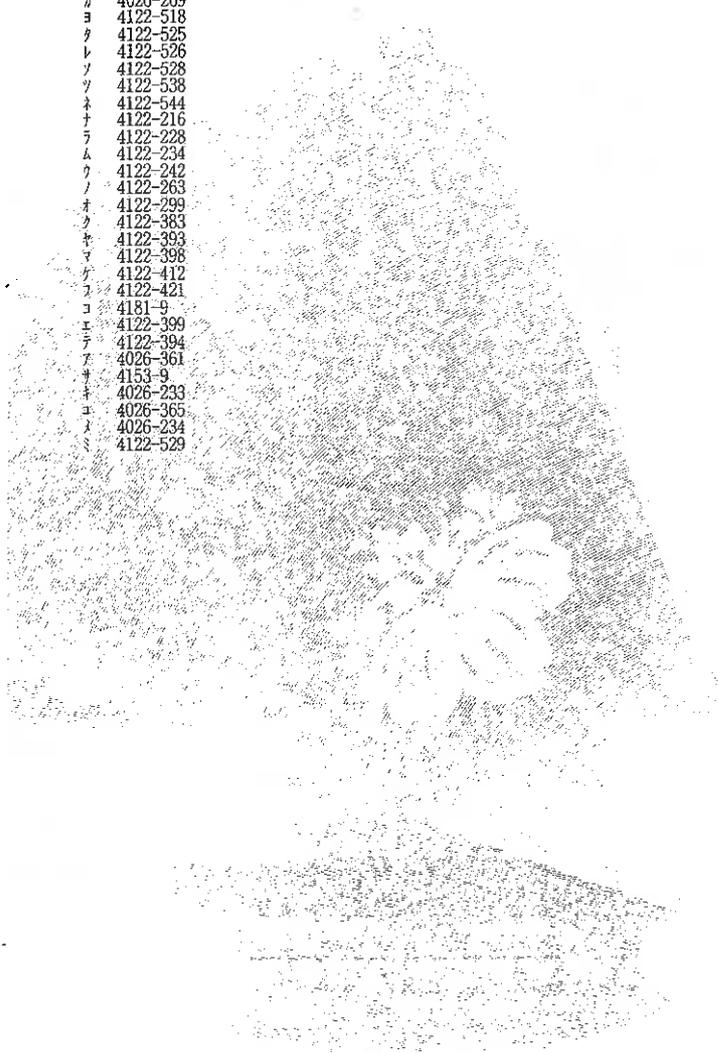
東京法務局台東出張所

地図整理番号：M07119

登記官

A3判をA4判に縮小

ヲ 4026-231
ヲ 4026-268
カ 4026-269
ヨ 4122-518
タ 4122-525
レ 4122-526
ゾ 4122-528
ツ 4122-538
ネ 4122-544
ナ 4122-216
ラ 4122-228
ム 4122-234
ウ 4122-242
ノ 4122-263
オ 4122-299
ク 4122-383
キ 4122-393
マ 4122-398
ゲ 4122-412
ス 4122-421
コ 4181-9
エ 4122-399
テ 4122-394
ア 4026-361
サ 4153-9
キ 4026-233
エ 4026-365
ト 4026-234
ミ 4122-529



A3判をA4判に縮小

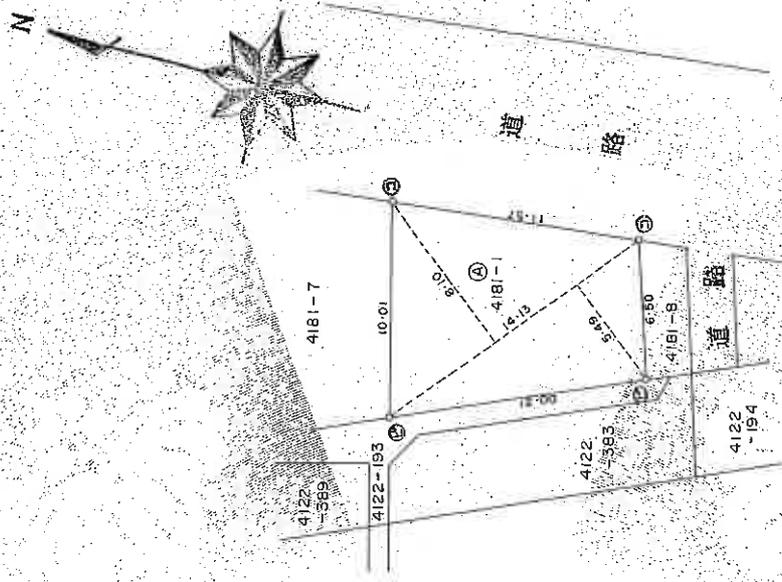
登記年月日：昭和58年5月10日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

3119907

58.5.10
地積測量

地番	4181-1
土地の所在	蓮田市大字関戸字大山



求積

$$\textcircled{4} 4181-1 = 14.15 \times 16.10 + 5.45 \times 7.74 = 96.01356$$

凡例	境界線の種別	境界線の種別記号	境界線の種別
①	石	①	境界線の種別
②	コンクリート杭	②	境界線の種別
③	木杭	③	境界線の種別
④	ステンレスボルト杭	④	境界線の種別
⑤	金目杭	⑤	境界線の種別

作製者 [Redacted]
 昭和58年5月14日(作製)
 (埼玉土地測量調査士会印)

申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

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。
 (さいたま地方事務局長(登記局長)印)
 令和6年10月31日 東京法務局台東出張所

登記官

(10・敏四)

(1) 平成29年1月21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。

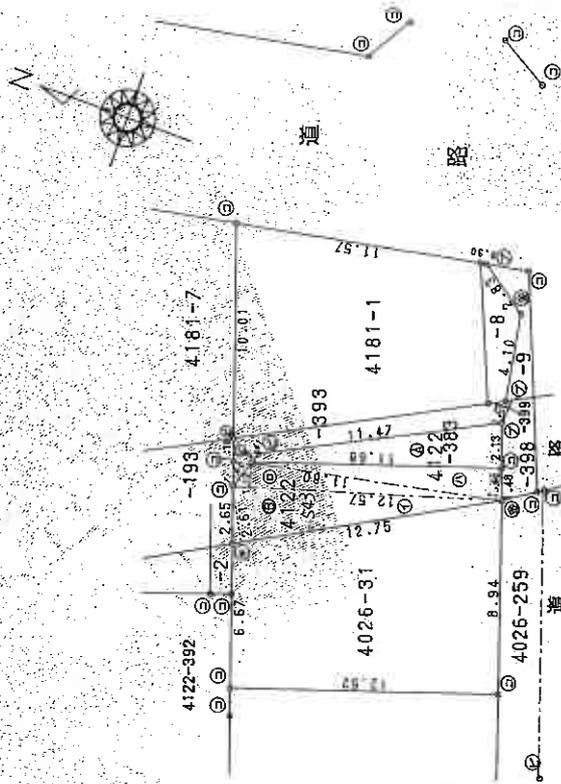
A3判をA4判に縮小

3119890



地番 ④4122-543 地積測量図

土地の所在 蓮田市大字間戸幸太山



地番	面積	積算	積算
④4122-543	12.75	2.61	39.2775
④4122-544	12.57	1.12	14.0784
④4122-545	11.80	1.46	17.2280
合計			64.5839
④4122-383			32.2919
合計			32.2919

残地計算

地番 ④4122-383	積算	12.8581
45.15	地積	12.85
	積算	

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	②	境界線の種類	境界線の種類
③	コンクリート	④	境界線の種類	境界線の種類
⑤	金	⑥	境界線の種類	境界線の種類
⑦	境界線の種類	⑧	境界線の種類	境界線の種類

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

平成11年4月21日作製

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。
 (さいたま地方務局長兼支局長 署名)
 令和6年10月31日 実務法務局台東出張所 登記官

(12/枚田)

A3判をA4判に縮小

(1) 平成28年1月21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載した日
付である。

13 教目

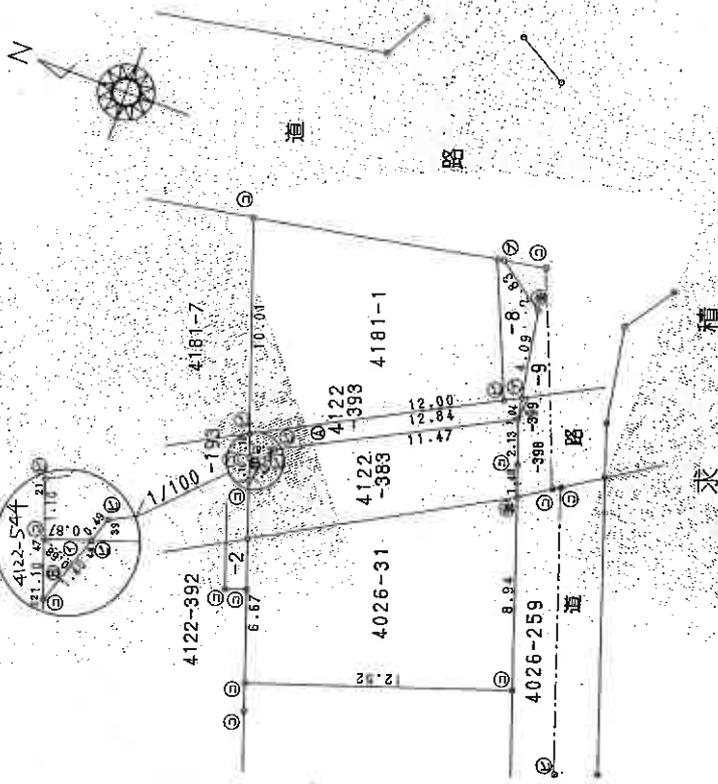
A3判をA4判に縮小

3119891

地積測量図

地番 4122-544-3

土地の所在 豊田市大寺間戸寺大山



積求

積求	0.477	-5.62
積求	1.40	0.9520
積求	0.68	0.9520
積求	0.4750	0.4750
積求	0.47	0.47

残地計算

地番 ④ 4122-393
 13.36 - 0.4750 = 12.8840
 12.88

凡例	記号	測量者の姓名	測量者の種別	記号	測量者の種別
①	石	石川	測量士	②	測量士
②	コンクリート	コンクリート	測量士	③	測量士
③	土	土	測量士	④	測量士

作製者 [Redacted]
 平成11年4月22日作製
 (株式会社豊田測量士会)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(14:教田)

登記官

東京法務局台東出張所

令和6年10月31日

(さいたま地方事務所 局長 菅野 隆)

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。

(1) 平成23年1月21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旨の登記の日付は、この図面に変更内容を記載した日付である。

A3判をA4判に縮小

(1) 平成23年1月21日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についでその所在又は地番が変更された。記録した日
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。

(17枚目)

A3判をA4判に縮小

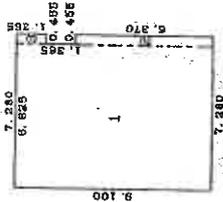
5116419 各階平面図

建物平面図

家屋番号	4181番1
建物の所在	瀬田市大字関戸字大山4181番地1、4122番地383 4122番地393



1階



求積表

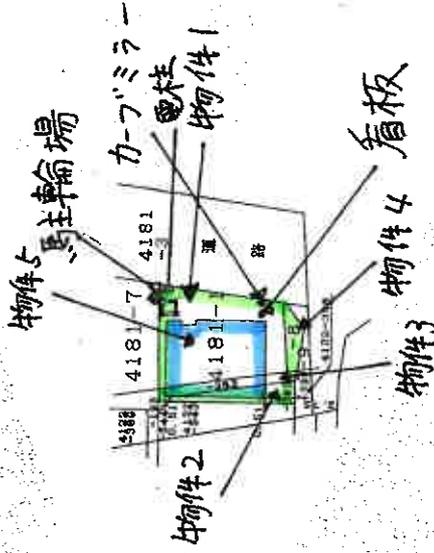
1	9.100 x 6.825 =	62.107500
2	6.370 x 0.455 =	2.898350
3	1.365 x 0.455 =	0.621075
	合計	65.626925
	床面積	65.62㎡

2階



求積表

1	9.100 x 7.280 =	66.248000
	床面積	66.24㎡



(←○写真撮影位置)

作製者

平成13年5月28日(製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した件面である。

(または地方自治体等から提供)

令和6年10月31日

東京法律事務所

登記

(1) 平成28年1月21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、この図面に変更内容を記録した日付である。

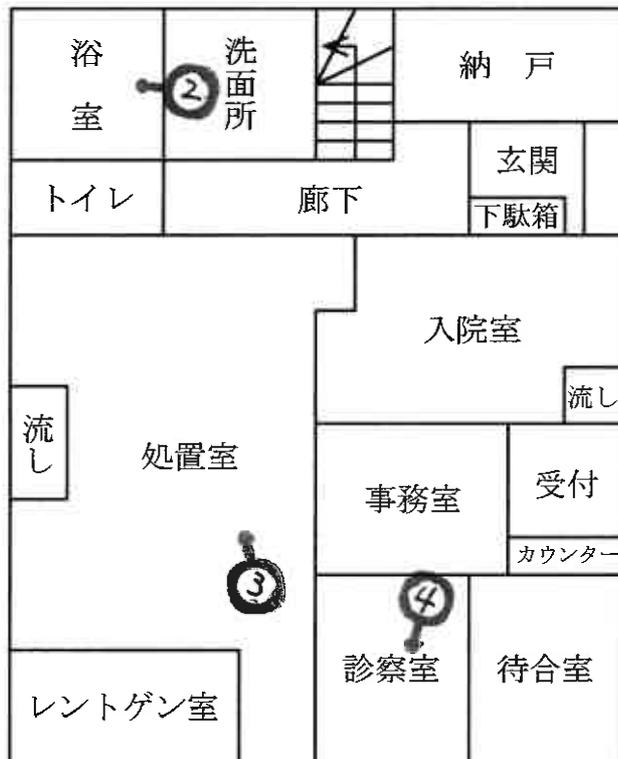


A3判をA4判に縮小

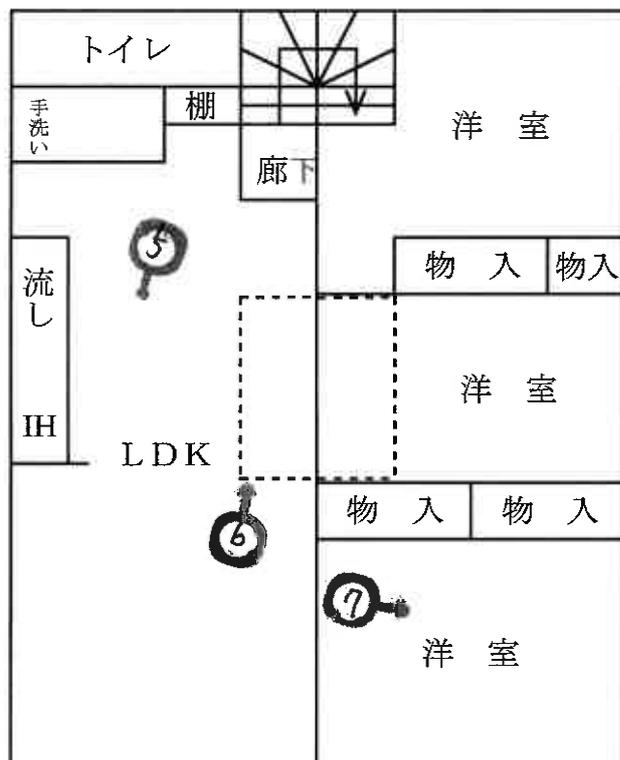
建物見取図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



✖ [] は、屋根裏収納である。

(20 枚目)



1



2



3

4



5



6





7

令和6年(ケ)第338号-①
令和7年1月29日 現地調査
令和7年8月19日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

(物件1・2・3・4・5)

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蓮田市大字閨戸字大山
4181番1
宅地
96.01平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蓮田市大字閨戸字大山
4122番383
宅地
12.85平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蓮田市大字閨戸字大山
4122番393
宅地
12.88平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蓮田市大字閨戸字大山
4181番8
宅地
7.51平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 蓮田市大字閨戸字大山 4181番地1、4122番
地383、4122番地393 |
| | 家屋
種 | 番号
類 | 4181番1
居宅 |



物件目録

構造	木造スレート葺2階建
床面積	1階 65.62平方メートル
	2階 66.24平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 5,520,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,260,000円
物件2 (土地)	金 170,000円
物件3 (土地)	金 170,000円
物件4 (土地)	金 100,000円
物件5 (建物)	金 3,820,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	種類；居宅・診療所
物件 番号	特 記 事 項		
1~5	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1～4(宅地)

位置・交通	JR東北本線「白岡」駅西方2,370m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	開発分譲された分譲住宅地域で準幹線道路沿いには、店舗、店舗併用住宅等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	市街化調整区域
	用途地域	---
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	都市計画法第34条第11号
画地条件	地積	129.25㎡(登記数量)
	形状	ほぼ台形
	地勢	台地 ほぼ平坦
	その他	間口:約11.6m、奥行:約11.1m、角地
接面道路の状況	東約8.5m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南約4m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5建物の敷地	
供給処理施設	水道	あり
	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	<ul style="list-style-type: none"> 許可日:平成12年5月30日、開発許可番号:1200440、面積:130.67㎡、用途:専用住宅、戸数:1戸、都市計画法第34条10号ロによる開発許可がある。地番は、4122-383、-393、4181-1、-8 利用に関する属人性はない。 現況の利用・用途は、動物病院兼住居で許可に違反している。建替えについては、用途専用住宅であれば、適合証明により建替え可能。用途については、都市計画法の第2種低層住宅専用地域で可能な用途の範囲内であれば都市計画法第42条の許可により変更可能。現況利用の動物病院は利用可能な用途に含まれておらず許可されない。 開発許可申請時点において既存の建物が現存する必要がある。詳細は、蓮田市開発許可担当にて要確認。 公図は、4181-1と4181-9の2筆と4122-383と4122-393の2筆の上下がずれているが、公図は不正確で現況は、地積測量図の通り上下高さがほぼ一致している。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：平成13年5月22日 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、土間コンクリート、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：太陽光発電設備があり、オール電化である。 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 65.62㎡ 2階 66.24㎡ 延 131.86㎡
現況用途等	種類は、居宅・診療所であるが、動物病院は稼働しておらず主に居宅として利用されている。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、債務者兼所有者Aの破産管財人Bが管理している。 ・2階に屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4 (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	37,900	1.03	96.01	0.80	3,000,000
2	37,900		12.85	0.80	400,000
3	37,900		12.88	0.80	400,000
4	37,900		7.51	0.80	230,000
			129.25	合計	4,030,000

※ 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(蓮田-4)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & & & \text{標準画地価格} \\ 22,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{58} & \approx & & & 37,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:96} \quad \text{環境条件:60} \quad \text{行政的條件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 0.96 \times 0.60 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.58 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・角地+3.0%

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5 (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
5	182,000	131.86	0.16	3,840,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約24年

経済的残存耐用年数：約6年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.160$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ (ア×イ)
1	3,000,000	0.40	法定地上権	1,200,000
2	400,000	0.40	法定地上権	160,000
3	400,000	0.40	法定地上権	160,000
4	230,000	0.40	法定地上権	90,000
合 計				1,610,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)		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					(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,000,000	－	1,200,000	/	1.00	0.70	1,260,000
2	400,000	－	160,000	/	1.00	0.70	170,000
3	400,000	－	160,000	/	1.00	0.70	170,000
4	230,000	－	90,000	/	1.00	0.70	100,000
5	3,840,000	+	1,610,000	1.0	1.00	0.70	3,820,000
一 括 価 格 (合 計)							5,520,000

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

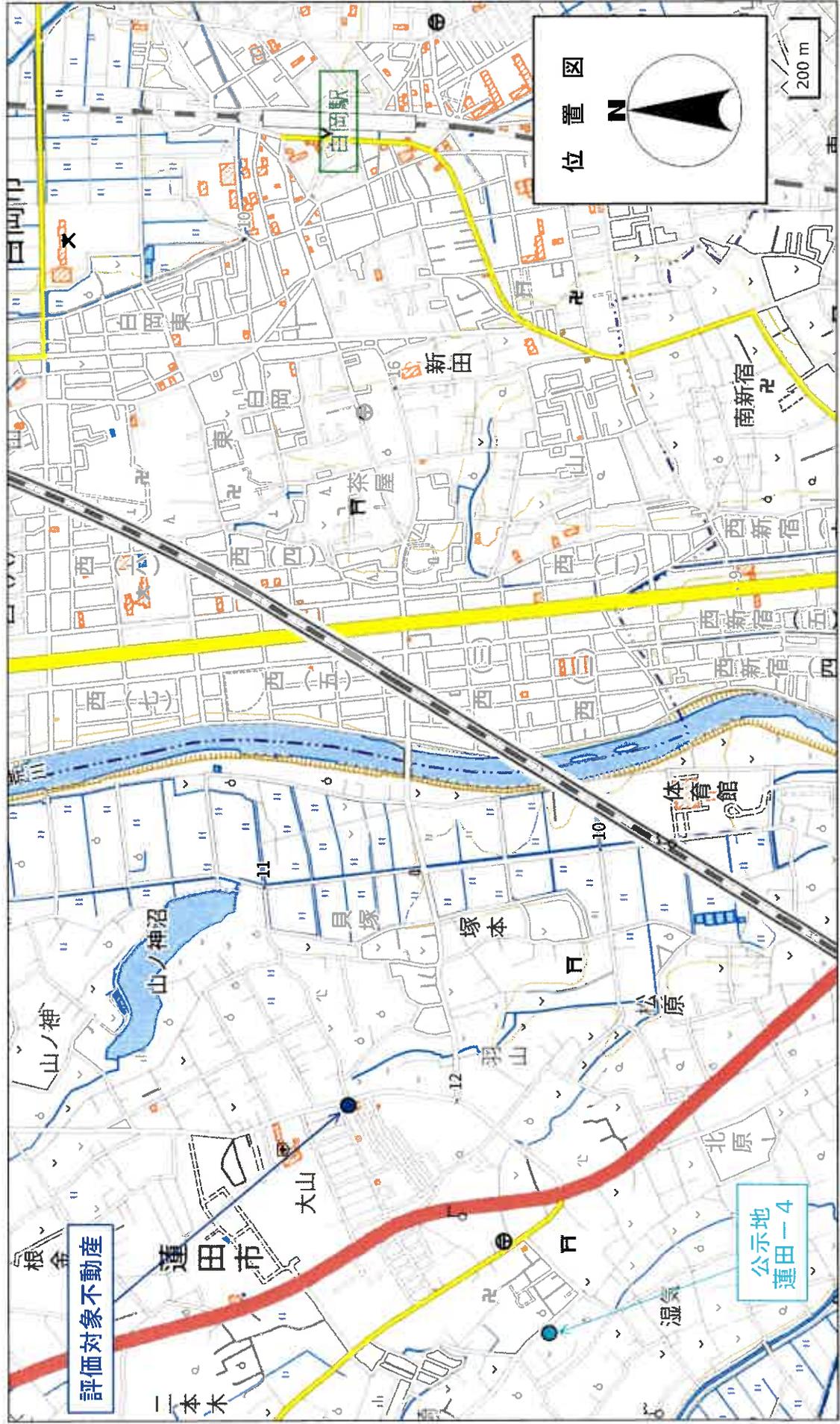
標準地番号	号：蓮田-4
所在地	在：埼玉県蓮田市大字閨戸字栗崎3864番5
価格	格：22,000円/m ²
位置	置：JR東北本線「蓮田」駅約4100m(道路距離)
価格時点	点：令和7年1月1日
地積	積：426m ²
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：北東7.8m市道
用途指定	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域

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
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



イ 4185-1 ハ 4122-513 ホ 4122-2 ト 4122-204 リ 4026-342 ル 4026-160
 ロ 4122-153 ニ 4122-292 ヘ 4122-193 チ 4122-205 レ 4026-353 ヲ つづく



(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	蓮田市大字閨戸字大山		地番	4181番1	
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	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

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)

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和6年10月31日

東京法務局台東出張所

地図整理番号: M07119

登記官



ヲ 4026-231
リ 4026-268
カ 4026-269
コ 4122-518
ヲ 4122-525
レ 4122-526
ソ 4122-528
ツ 4122-538
ネ 4122-544
チ 4122-216
テ 4122-228
ム 4122-234
リ 4122-242
ノ 4122-263
オ 4122-299
ク 4122-383
ヤ 4122-393
マ 4122-398
ケ 4122-412
フ 4122-421
コ 4181-9
エ 4122-399
テ 4122-394
ア 4026-361
サ 4153-9
キ 4026-233
コ 4026-365
ム 4026-234
ミ 4122-529

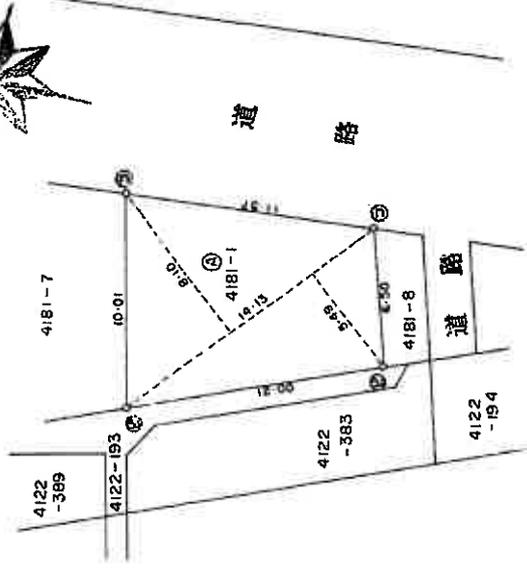
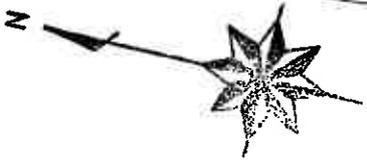
登記年月日：昭和58年5月10日

3119907

58.5.10
地積測量

地番 4181-1

土地の所在 蓮田市大字関戸字大山



求積

④ $4181 = 1 \dots 14.13 \times (8.10 + 5.43) \times 1/2 = 96.01356$

凡例	⑤	石杭	⑦	アラスチック杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩	金属杭
例	⑤	コンクリート杭	⑦	アラスチック杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩	金属杭
作製者	高崎玉穂 土地家屋調査士									
申請人	[Redacted]									
縮尺	1/250									

昭和58年5月14日作製

(埼玉土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。

(さいたま地方裁判所 久喜支庁管轄)

令和6年10月31日

東京法務局台東出張所

登記官



(1) 平成23年1月21日
この図面に記録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。

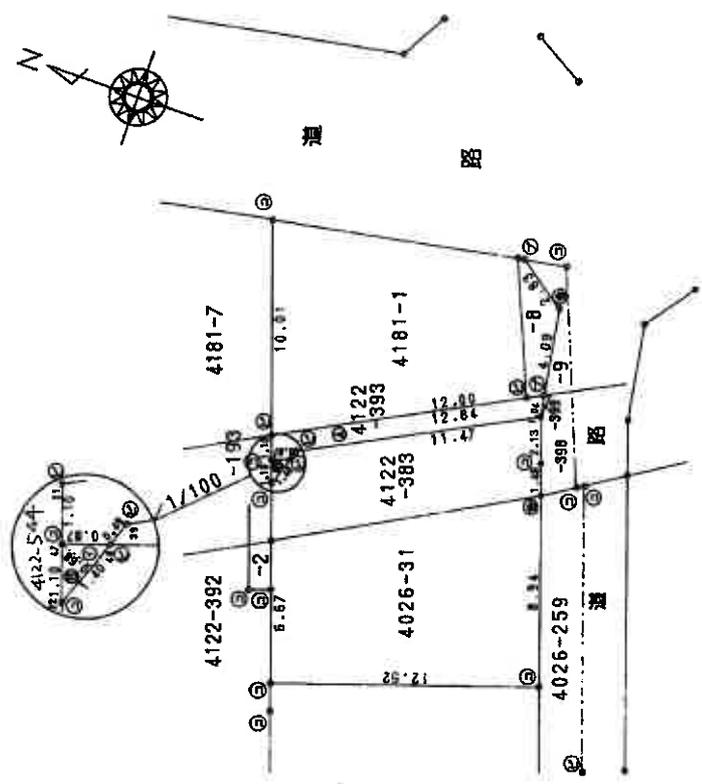
- (1) 平成23年1月21日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

3119891

地積測量図

地番 4122-544-393

土地の所在 鹽田市大字間戸字大山



求積

地番	4122-544	面積	0.9520
附号	1.40	面積	0.9520
合計		面積	0.4760
合計		面積	0.47

残地計算

地番 4122-393
 13.36 - 0.4760 = 12.8840
 面積

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	コンクリート	金網	アラスチック
②	金網	金網	金網	金網
③	金網	金網	金網	金網

作製者 大宮市 土地家屋調査士会
 (平成11年4月22日作製)

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250

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久喜支局管理)
 令和6年10月31日 東武法務局台算出張所 登記官

(1) 平成23年1月21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。

(1) 平成23年1月21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日
上記の日付は、この図面に変更内容を配線した日
付である。

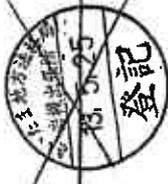
5116419

各階平面図

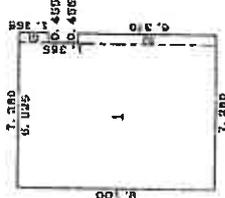
建物各階平面図

家屋番号 4181番1

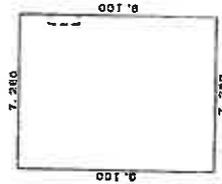
建物の所在 須田市大字野戸字大山4181番地1、4122番地383
4122番地393



1階



2階



求積表

1	9.100 X 6.825=	62.107500
2	6.370 X 0.455=	2.898350
3	1.365 X 0.455=	0.621075
	合計	65.626925
	床面積	65.62㎡

求積表

1	9.100 X 7.280=	66.248000
	床面積	66.24㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

平成13年5月22日作製

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

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。
(さいたま地方裁判所久喜支庁管轄)
令和6年10月31日 東京事務所 東出基所

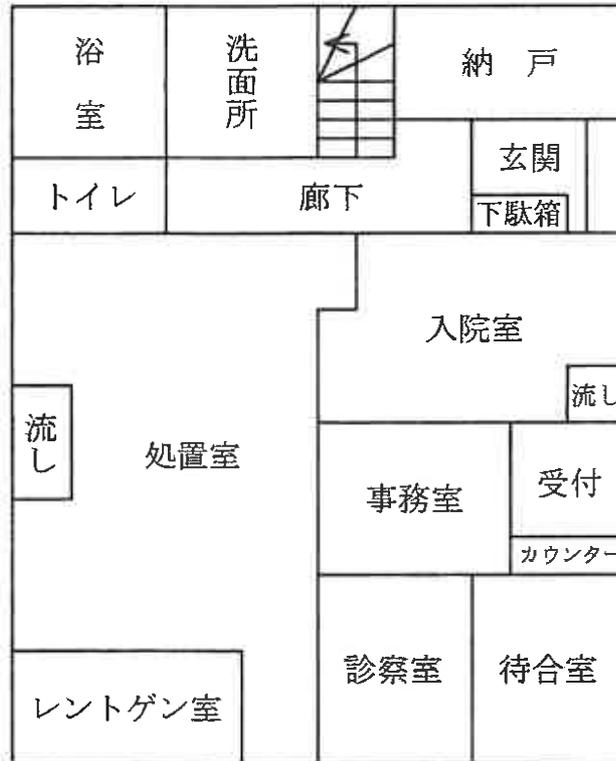
登記号

(1) 平成23年11月21日
この図面に記録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、この図面に変更内容を記録した日
付である。

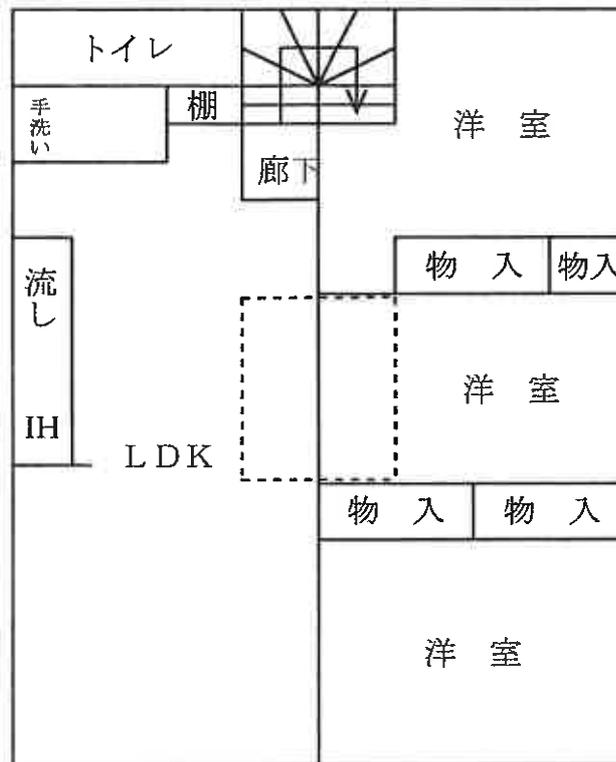


建 物 見 取 図

1 階



2 階



✖ □ は、屋根裏収納である。