

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。

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6・7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

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



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

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



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6, 7)

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

~~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



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)	
建 物	物件7	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input 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 type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土 地	物件6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件6) <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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■C (占有者) ■A (所有者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成22年10月15日	
最初の契約日	平成22年10月15日	
契約等期間	平成22年10月15日から ■平成25年10月14日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和4年10月15日から ■令和7年10月14日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金40,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) ■相殺 (修繕費用, 令和4年9月分から 金40,000円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	令和4年9月の支払分から, 賃料は支払われていない。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

- 本件土地（物件6）について
本件土地に接面する地番4117番71の土地は、国土交通省所有の山林（現況 公衆用道路）である。
- 本件建物（物件7）について
 - 1 上記「■その他の者」は、建物所有者Aの破産管財人Bである。
 - 2 本件建物は、連棟式建物である。
 - 3 本件建物は、経年により老朽化している。
 - 4 室内の壁に、猫の引っ掻き傷が見られた（写真⑤参照）。

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件建物は、株式会社攻陽に賃貸しましたが、現在は、Cさんが住んでいます。</p> <p>2 「本件建物の修繕費用の内、200万円を負担してくれ。」と言われ、令和4年9月分以降の家賃と相殺になっています。</p>
<p>■ C (賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、株式会社攻陽が賃借していましたが、現在は、私が承継して住んでいます。</p> <p>2 家賃は4万円です。</p> <p>3 4年位前、雨漏りや室内の修繕費用、1階の内装費用として、500万円位私が負担しました。</p> <p>4 本件建物内で、以前は猫を飼っていました。</p>
<p>■ B事務所事務員 (Aの破産管財人)</p>	<p>1 Bは、Aの破産管財人です。</p> <p>2 本件建物は、Bが管理していますが、実際は、賃借人が住んでいます。</p>

(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

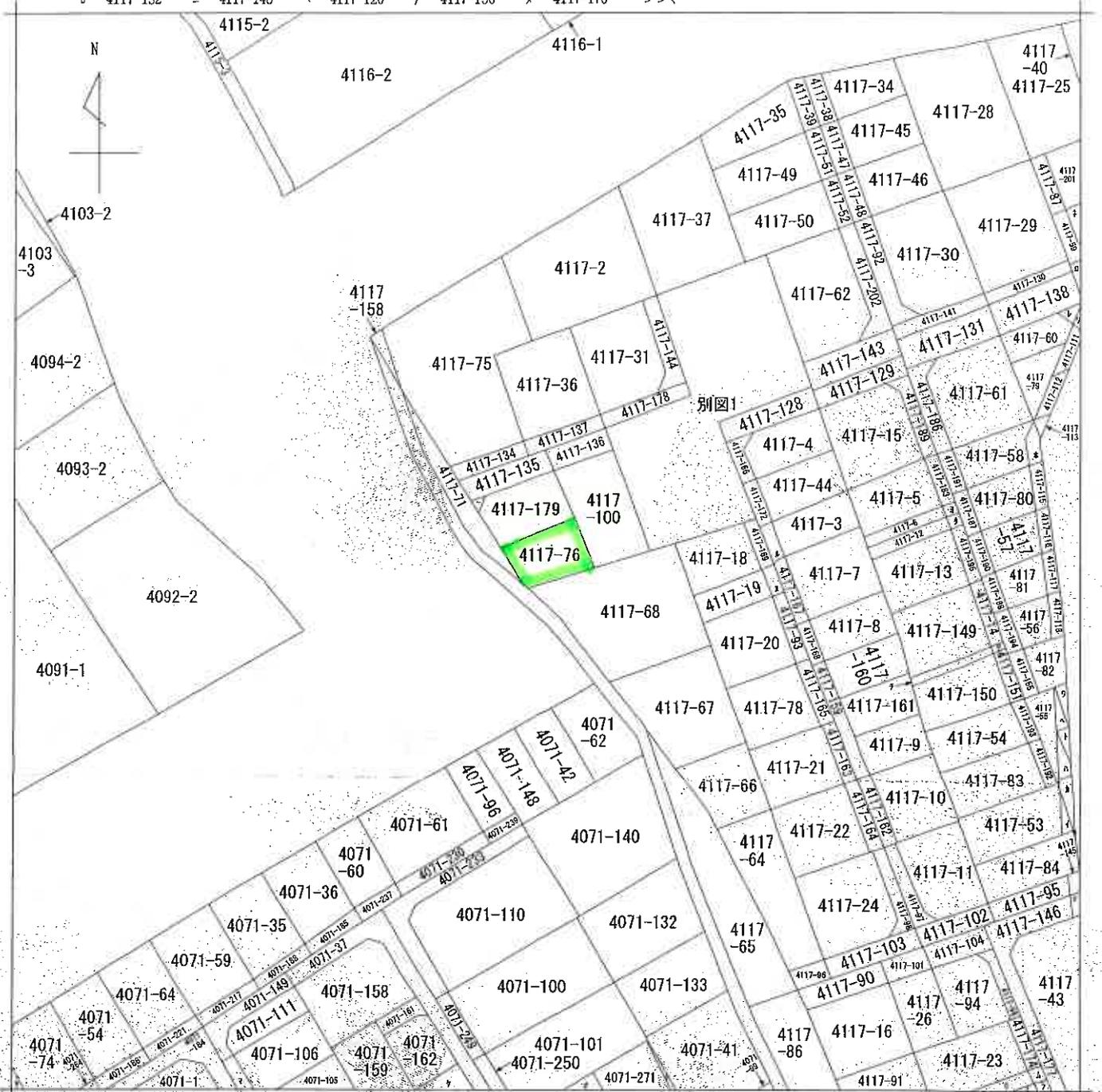
- 本件建物（物件7）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

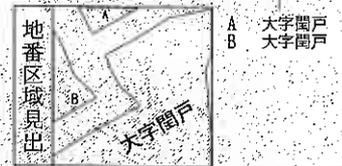
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月 6日 (月) 10:30-10:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 1月14日 (火) 11:30-11:40	Aの自宅 (本件競売事件の物件5の建物)	Aに面談
7年 1月29日 (水) 14:50-15:30	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Cに面談
7年 2月 7日 (金) 16:30-16:40	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書交付申請
7年 7月29日 (火) 15:57-15:59	さいたま地方裁判所	破産管財人B事務所事務員から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 4117-123 ハ 4117-122 さ 4117-114 ト 4117-121 リ 4117-157 # 4117-173
 ロ 4117-132 ニ 4117-148 へ 4117-120 チ 4117-156 ヌ 4117-170 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す。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	蓮田市大字閏戸字大山		地番	4117番76		
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	
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。
 (さいたま地方法務局久喜支局管轄)

A3判をA4判に縮小

令和6年10月31日
 東京法務局台東出張所

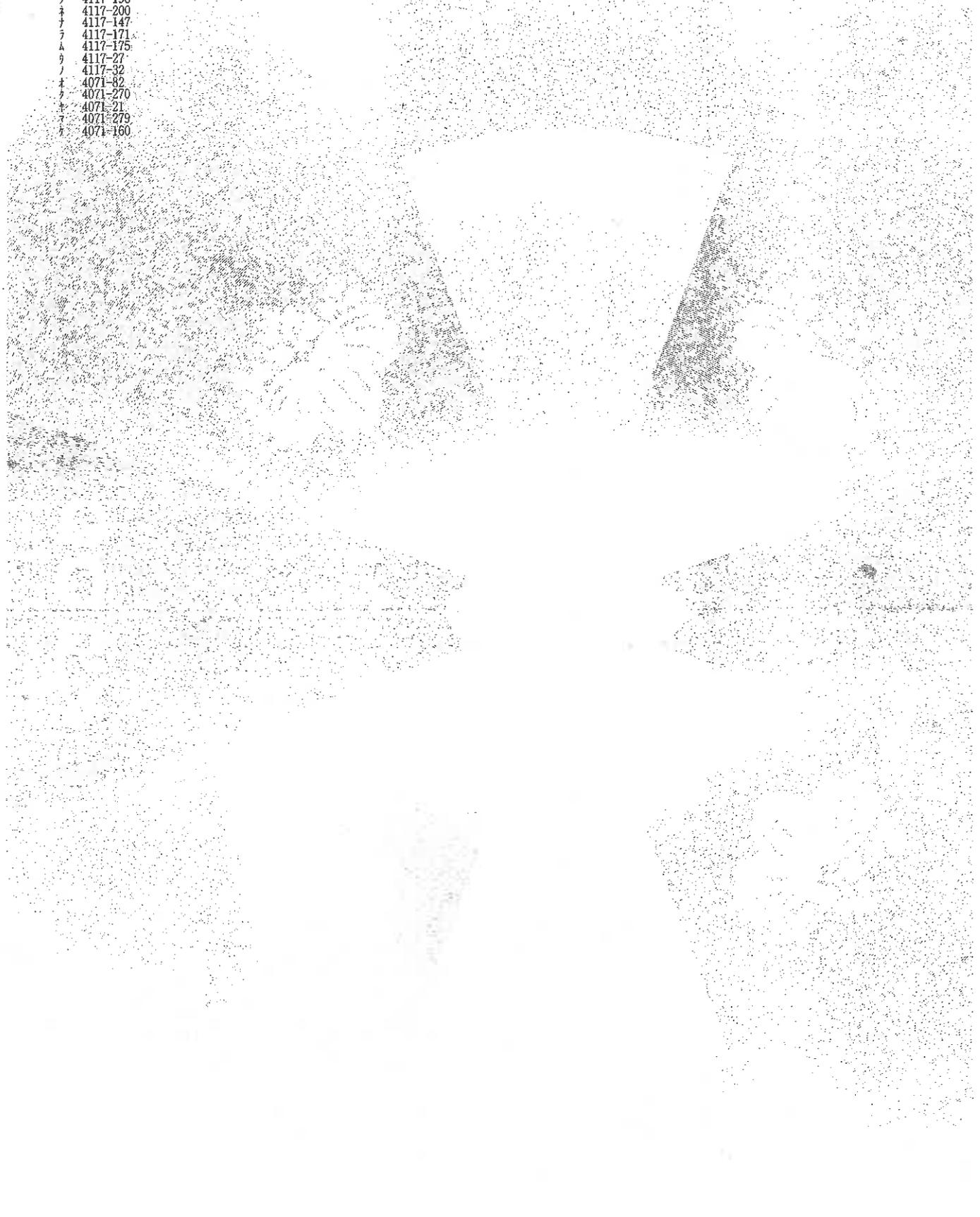
地図整理番号：M07125
 (1/2)

登記官

(8枚目)



フ 4117-180
ワ 4117-181
カ 4117-182
コ 4117-184
ク 4117-185
ケ 4117-196
コ 4117-197
ク 4117-198
ケ 4117-200
コ 4117-147
ク 4117-171
ケ 4117-175
コ 4117-27
ク 4117-32
ケ 4071-82
コ 4071-270
ク 4071-21
ケ 4071-279
コ 4071-180



A3判をA4判に縮小

3119438

地積測量図

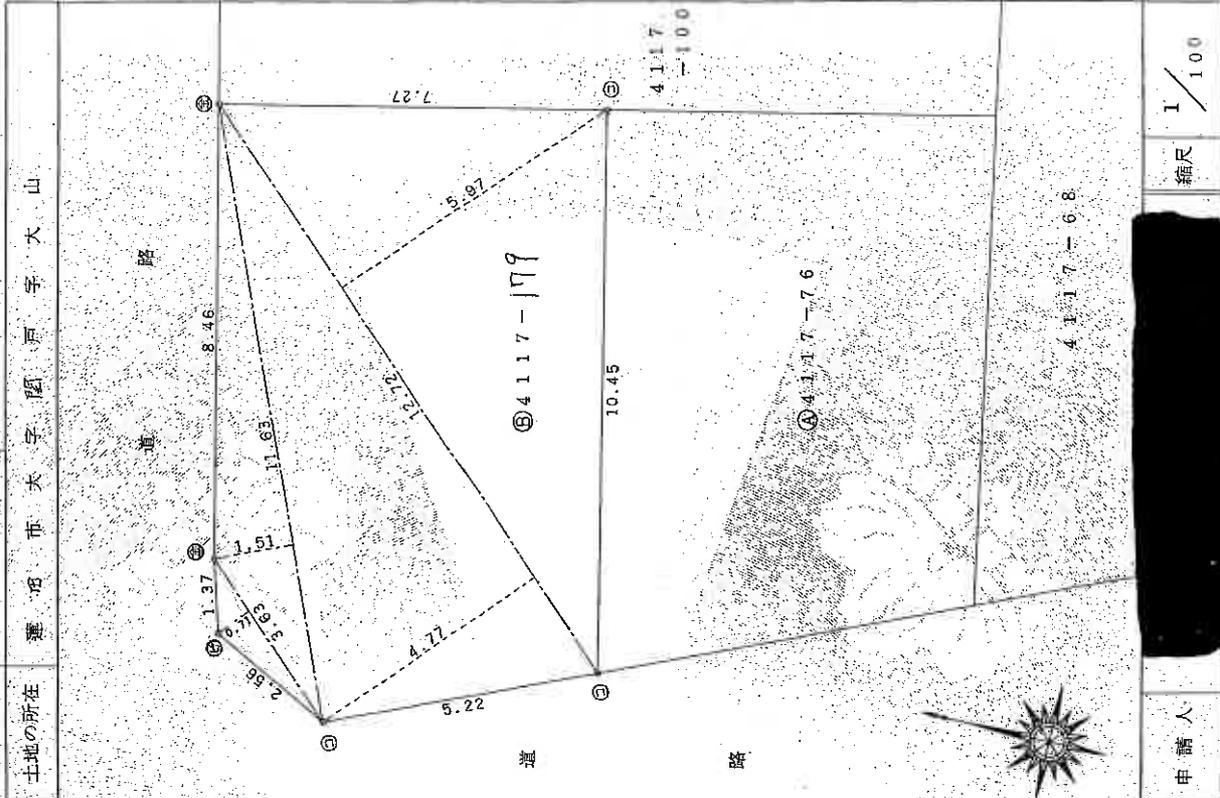
地番 4117-76-179

土地の所在 東京都大田区大森

地番 ⑤ 4117-179		
底辺	高さ	積面積
3.63	0.71	2.5773
11.63	1.51	17.5613
12.72	4.77	60.6744
12.72	5.97	75.9384
積面積		156.7514
地積		78.37570
坪数		23.70

地番 ④ 4117-76		
底辺	高さ	積面積
159.04		78.3757
積面積		80.6643
地積		80.66 m ²
坪数		24.40

地番	地積
4117-76	80.66 m ²
4117-179	78.37 m ²



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	①	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート杭	②	境界線の種別	記号	境界線の種別
③	境界線	③	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	境界線	④	境界線の種別	記号	境界線の種別

作成者 平成 元年 1月 27日(作製)

縮尺 1/100

A3判をA4判に縮小

(1) 平成29年1月20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載した日
付である。

A3判をA4判に縮小

各階平面図

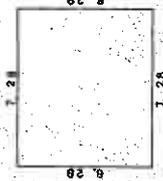
建物各階平面図

家屋番号 4117-76-1

建物の所在 澁田市大宇野戸字大山4117番地76・同番地179

5116235

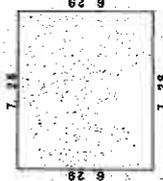
1 階



求積表

8.28 X 7.28	=	45.7912
床面積		45.79 ㎡

2 階

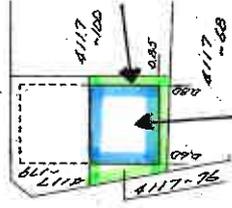


求積表

6.29 X 7.28	=	45.7912
床面積		45.79 ㎡

国道 1 2 2 号線

道路



物件6

物件7



建物の存する部分1階、2階
(←○写真撮影位置)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(特玉土地家屋買受士会印)

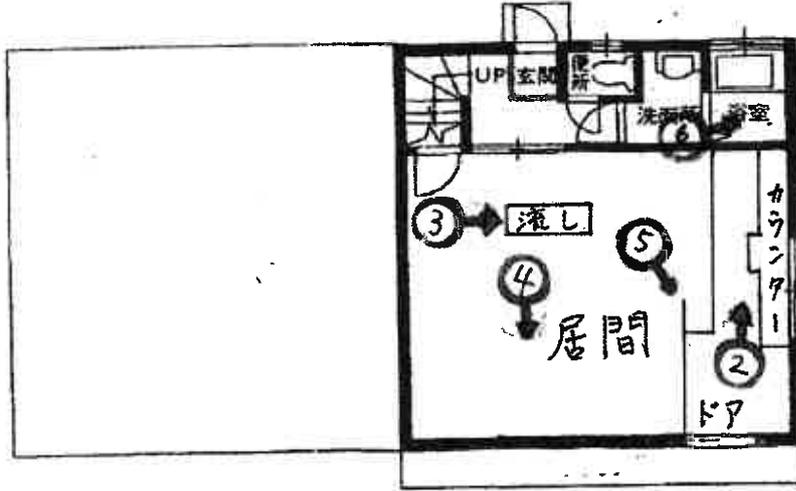
(1) 平成23年1月21日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

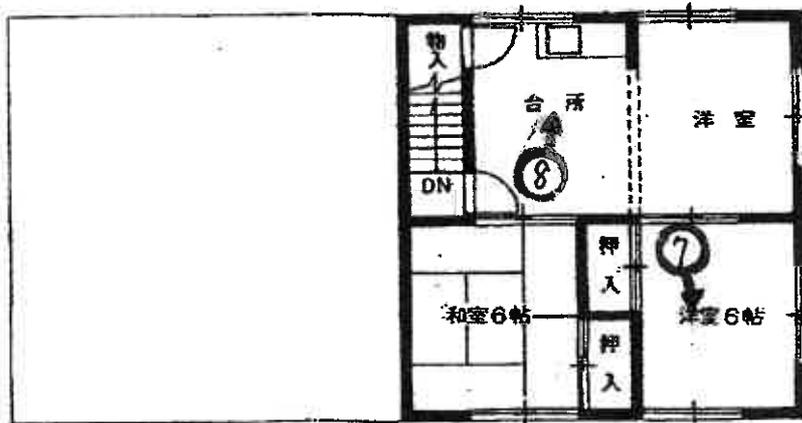
建物見取図

(← 写真撮影位置)

1階



2階



(14 枚目)



①



②



③



4



5



6



7



8

令和6年(ケ)第338号-②
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6・7)

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物件目録

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



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,680,000円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 990,000円
物件7 (建物)	金 690,000円

- 1 一括価格は、物件6・7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	(一棟の建物の表示)		
	所在 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示)		
	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		
7	物件7建物は、区分所有建物で木造連棟式建物の専有部分である。		

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6(宅地)

位置・交通	JR東北本線「白岡」駅西方2,690m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	国道122号沿いで店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が見られる市街化調整区域内の路線商業地域	
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 形状 地勢 その他	80.66㎡(登記数量) ほぼ台形 台地 ほぼ平坦 間口:約7.1m、奥行:約10.5m、中間画地
接面道路の状況	西約24m舗装国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7建物の敷地	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり なし 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"> 開発の履歴はない。利用に関する属人性はない。利用用途が同様であれば手続き不要。本件一棟の建物が地番4117-76(建築時に4117-76と4117-179に分筆)に平成元年3月頃新築された建築確認があり、地番179と一緒に建替える場合は、適合証明により建築可能。地番76のみで建替える場合は、開発許可を取り直す必要がある。都市計画法第34条第11号の区域にあり開発許可される蓋然性が高い。 用途についても都市計画法の用途地域の第2種低層住宅専用地域で示されている用途であれば可能である。詳細は市役所開発許可担当に要確認。 いずれの場合も、既存の建物は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。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：平成元年3月6日 経過年数：約36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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 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、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 45.79㎡ 2階 45.79㎡ 延 91.58㎡
現況用途等	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、破産管財人Bが管理しているが、賃貸契約があり賃借人Cが居宅として占有している。 【賃貸借契約の概況】・占有権原：賃借権、・占有開始時期：平成22年10月15日、・当初の契約期間：平成22年10月15日～平成25年10月14日まで3年間、・更新の種別：合意、現在の契約期間：令和4年10月15日～令和7年10月14日まで3年間、・契約当事者：貸主：所有者。借主：占有者。・賃料：月額金40,000円 ※令和4年9月より立替え修繕費用と相殺し支払われていない。・一時金の授受：ない ・管理の状態は劣り、経年による劣化が目立つ。過去にペットの室内飼育があり壁にひっかき傷が見られた。 ・賃借人Cによると4年位前、雨漏りや室内の修理費用、1階の内装費用として50万円位を負担したとの陳述がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6 (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
6	59,500	1.00	80.66	0.70	3,360,000

※ 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)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & & & \text{標準画地価格} \\ 22,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{37} & \div & & & 59,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:95 交通・接近条件:97 環境条件:40 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 0.95 \times 0.97 \times 0.40 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.37 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。なし

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7 (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
7	153,000	91.58	0.03	420,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：すでに一般的な木造戸建住宅の経済的耐用年数を超過しているため観察減価で対象建物の現価率を3%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	3,360,000	0.40	法定地上権	1,340,000

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	3,360,000	－ 1,340,000		0.70	0.70	990,000
2	420,000	＋ 1,340,000	0.80	0.70	0.70	690,000
一括価格(合計)						1,680,000

ウ. 占有減価修正：引き受けとなる賃借権を考慮。

エ. 市場性修正：連棟式の建物で建替え等に際し権利の調整等、建替えが困難で市場性が劣る。

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

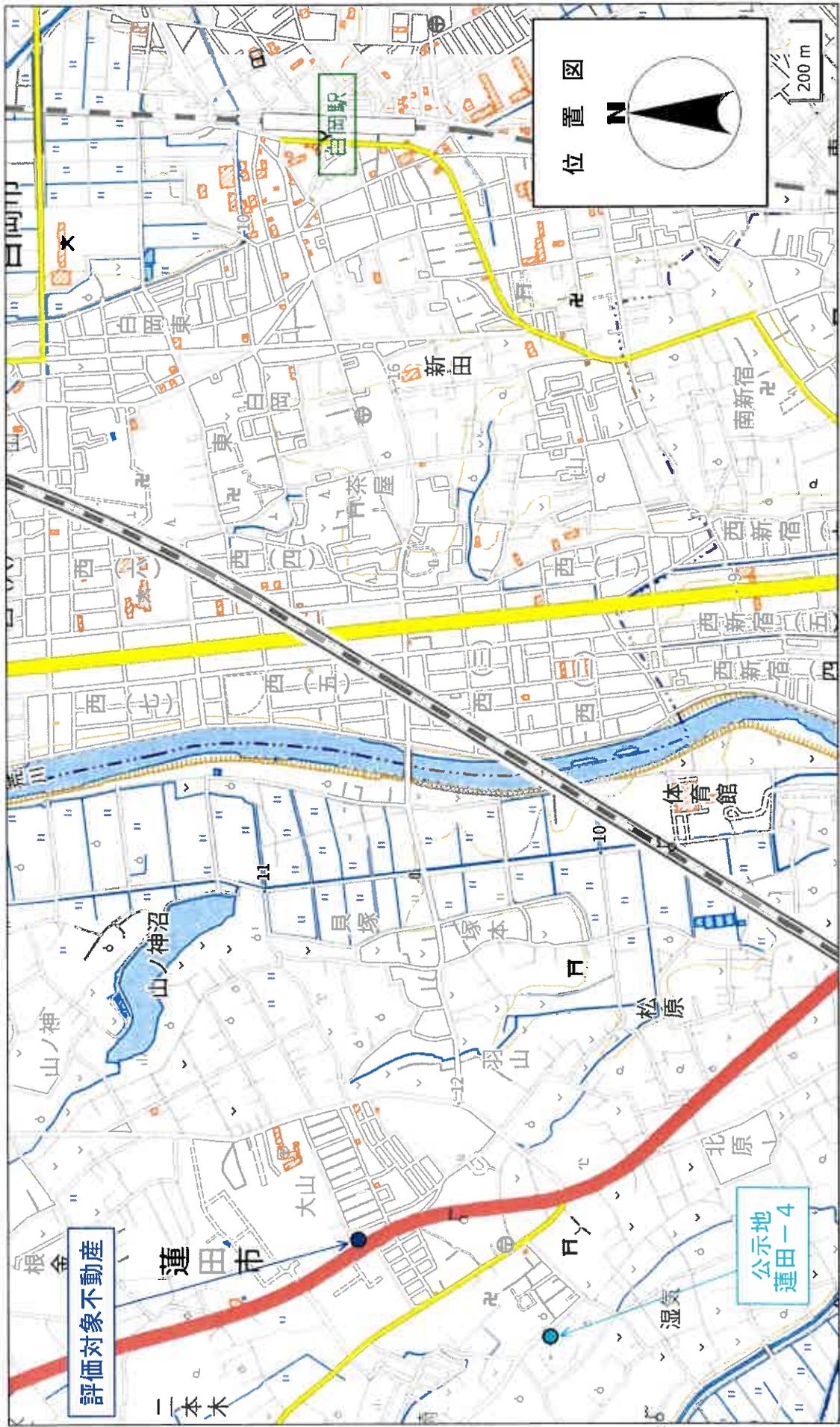
標準地番号	号：蓮田-4
所在地	在：埼玉県蓮田市大字閨戸字栗崎3864番5
価格	格：22,000円/㎡
位置	置：JR宇都宮線「蓮田」駅約4100m(道路距離)
価格時点	点：令和7年1月1日
地積	積：426㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：北東7.8m市道
用途指定等	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域

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



評価対象不動産



ヲ 4117-180
リ 4117-181
カ 4117-182
コ 4117-184
タ 4117-185
レ 4117-196
ソ 4117-197
ウ 4117-198
ネ 4117-200
ナ 4117-147
フ 4117-171
ム 4117-175
リ 4117-27
ノ 4117-32
オ 4071-82
ク 4071-270
キ 4071-21
マ 4071-279
ケ 4071-160

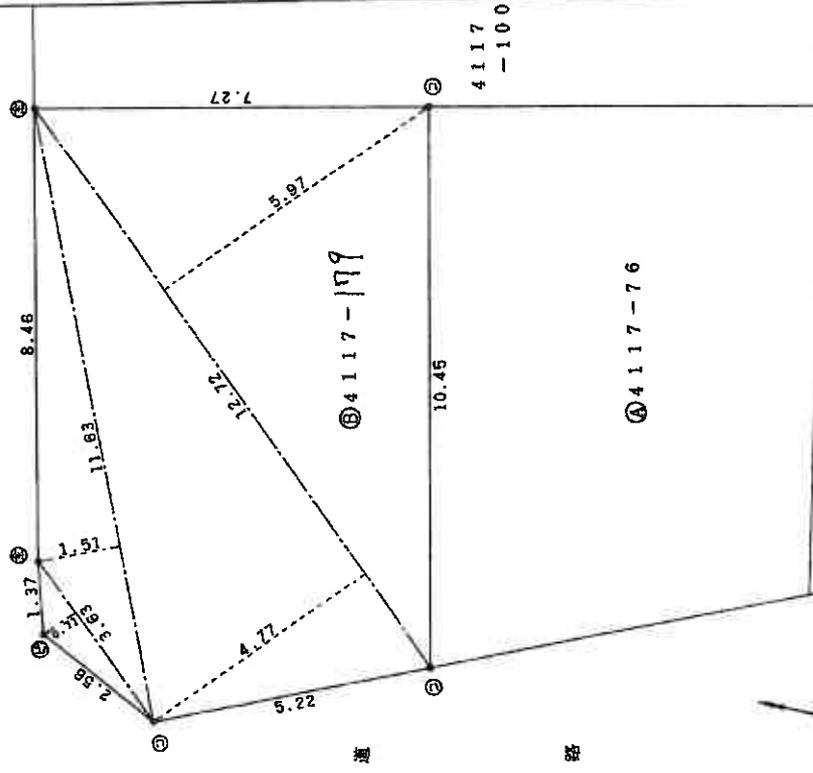
3119438

地積測量図

地番 4117-76-179

土地の所在 蓮沼市大字閉戸字大山

道 路



(1) 平成23年1月20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。

登記年月日：平成1年3月30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。
 (さいたま地方支務局久喜支局管轄)
 令和6年10月31日 東京支務局台東出張所 登記官

各階平面図

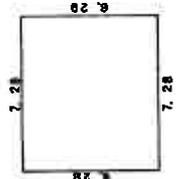
5116235

家屋番号 4117-76-1

建物平面図
 運田市大字野戸字大山4117番地76・同番地179



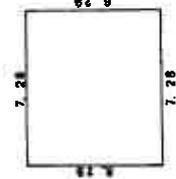
1階



求積表

6.28 X 7.28	=	45.7812
		45.7812
床面積		45.79㎡

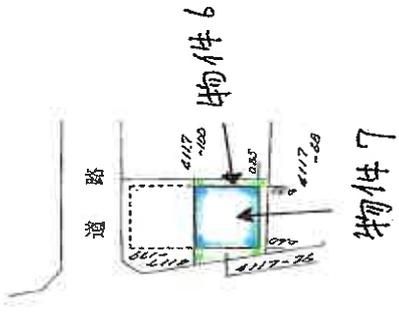
2階



求積表

6.28 X 7.28	=	45.7812
		45.7812
床面積		45.79㎡

国道 1 2 2 号線



寄

建築物の存する部分1階・2階

作製者

富士見市
 土地調査士
 家屋調査士

縮尺 1 / 250

申請人

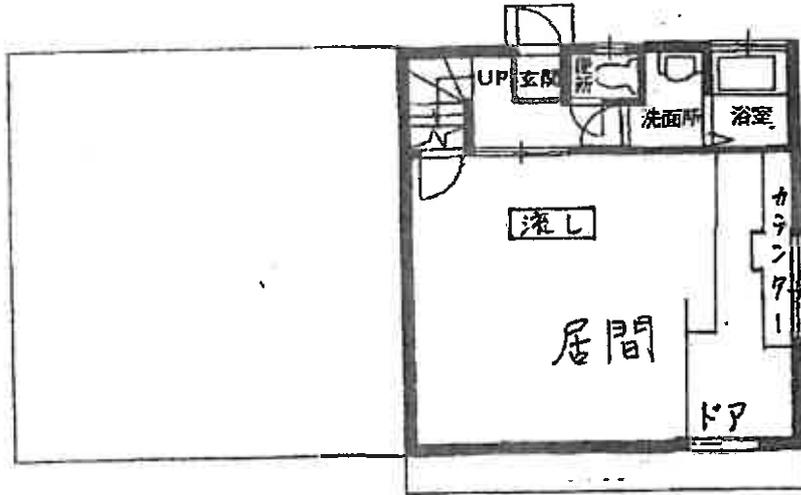
株式会社
 代表取締役

縮尺 1 / 500

- (1) 平成23年1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座標番号が変更された。
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

