

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。

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 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 869番地14、869番地13 |
| | 家屋 番号 | 869番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.90平方メートル
2階 45.44平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月25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1～3】
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】
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 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 869番地14、869番地13 |
| | 家屋 番号 | 869番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.90平方メートル
2階 45.44平方メートル |



令和8年2月25日

さいたま地方裁判所第3民事部 裁判官 殿

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

現況調査報告書（訂正）

当庁令和7年（ケ）第239号担保不動産競売事件について、債務者兼所有者につき、令和7年12月11日に破産開始決定がなされ、破産管財人としてAが選任された。

Aの事務所事務員から、本件土地建物について、Aが破産管財人として管理している旨電話聴取したので、先に提出した現況調査報告書の2枚目を別紙1のとおりに訂正し、別紙2の仮名一覧表を追加する。

以 上

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目16番46号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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														
建物	物件3														
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が異なる(<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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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債務者兼所有者を居住させて管理している <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	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、債務者兼所有者の破産管財人である。 2 「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;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>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

令和7年(ケ)第 239号
令和7年10月31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 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 869番地14、869番地13 |
| | 家屋 番号 | 869番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.90平方メートル
2階 45.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目16番46号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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														
建物	物件3														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>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1，2）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869番6の土地は，宮代町所有の田（現況 公衆用道路）である。
- 3 本件土地に生えている樹木の枝が，東側の地番869番5の土地に越境している（写真②参照）。
- 4 北側地面部分のコンクリートに，亀裂が見られた（写真③参照）。

■ 本件建物（物件3）について

- 1 床が，全体的にやや平衡を保っていない。
- 2 天井や壁に，亀裂が見られた（写真⑤，⑥参照）。
- 3 2階洗面所の天井に，雨漏りの跡が見られた（写真⑩参照）。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私が住んでいます。2 この辺りは、地震による揺れが周りよりも大きくて、東日本大震災のときは、結構揺れました。天井や壁のひび割れは、その時できました。3 以前雨漏りがして、屋根の瓦は修理しましたが、洗面所の天井は、そのままになっています。4 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。5 本件土地に生えている木が大きくなって、枝が東隣（地番869番5の土地）に越境しています。

(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3）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。

23

(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11月11日(火) 14:35-14:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年12月9日(火) 15:55-16:35	同上	物件立入調査(評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
7年12月11日(木) 8:45-8:50	さいたま地方法務局春日部出張所	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

登記年月日：平成8年8月20日

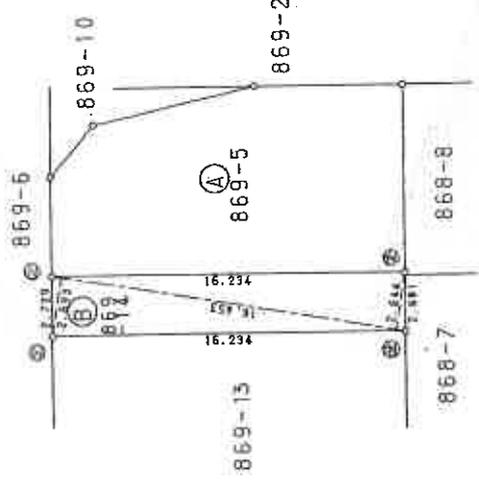
8152939



地積測量図

地番 869-14,-5

土地の所在 南埼玉郡高代町東畑西1丁目



三斜求積表

地番 NO.	④ 底辺	高さ	倍	面積
	16.453	2.693		44.307929
	16.453	2.644		43.501732
				87.809661
				43.9048305
				43.90
				13.28

地番 公簿	④ 底辺	高さ	倍	面積
	176.161686			43.9048305
				132.2566555
				132.25

凡例

①	測量の経緯
②	測量の距離
③	測量の面積
④	測量の体積

作製者 [Redacted]

(平成8年8月12日作製)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年5月15日

913454

各階平面図

869番14

家屋番号

建築物の所在 南埼玉郡宮代町東城宮1丁目869番地14・869番地13

24.10.5.15
建築物各階平面図

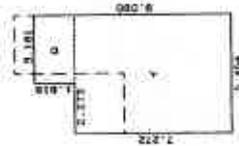
1階



求積表

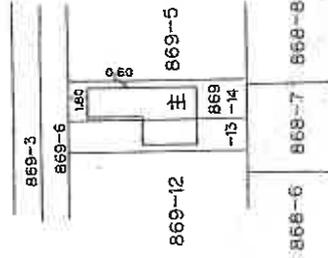
Y	5.404 X	5.000	=	27.270000
D	4.959 X	2.727	=	13.632273
			計	40.902273
			床面積	40.90 m ²

2階



求積表

Y	5.404 X	7.372	=	39.851488
D	1.918 X	3.101	=	5.948058
			計	45.799546
			床面積	45.80 m ²



製作者

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書面である。
 (さいたま市地方支務局(旧日部出張所)管理)
 令和7年8月25日 南埼玉郡宮代町東城宮1丁目869番地14・869番地13

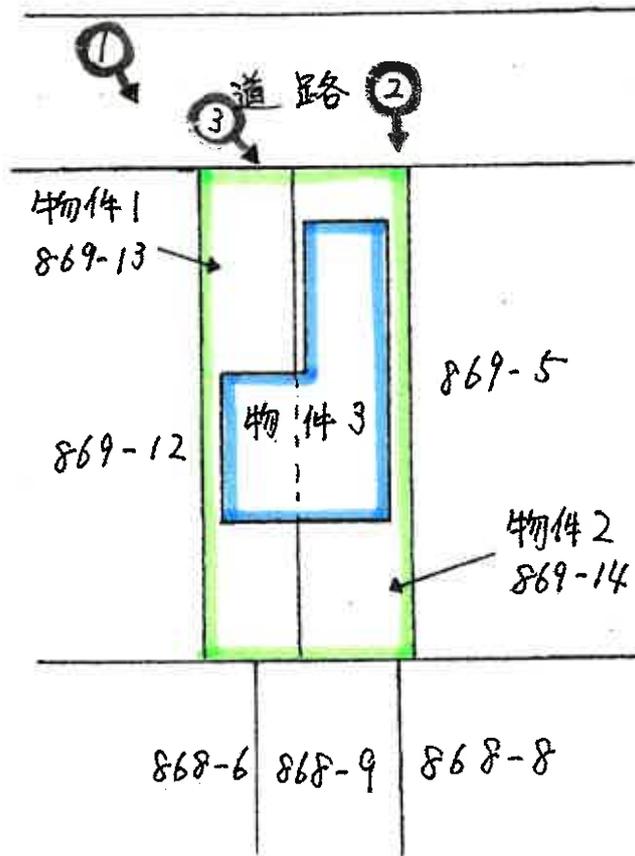
(10枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

請求番号：12-4

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

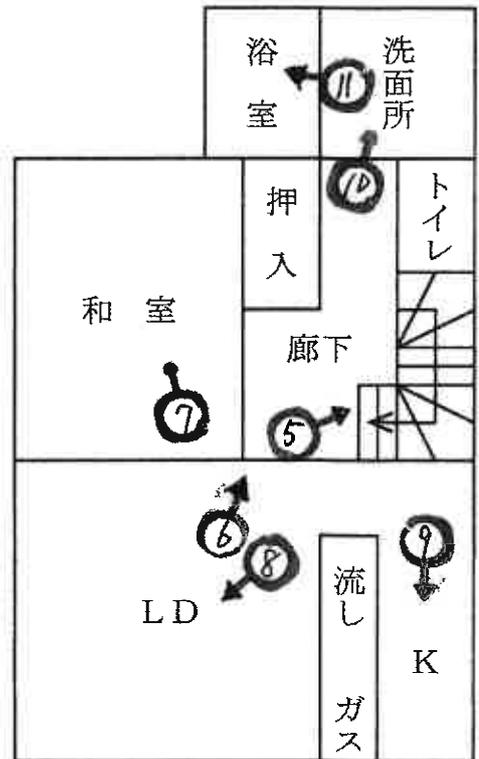
建物見取図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



本件建物



①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11

令和7年 (ケ) 第239号
令和7年 12月 9日 現地調査
令和8年 1月 23日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 |
| | 地 番 | 869番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目 869番地14、869番地13 |
| | 家屋 番号 | 869番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.90平方メートル
2階 45.44平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金4,080,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,090,000円
物件2 (土地)	金740,000円
物件3 (建物)	金2,250,000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・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・2	所 在 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 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		
	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・2）

位置・交通	東武伊勢崎線「姫宮」駅の南方約70m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等のほか、飲食店舗等も見られる、駅に近い地域。	
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 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種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地形 地勢 その他	108.76㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北約7.9m舗装町道（建築基準法上の道路）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：あり 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	・北側地面部分のコンクリートに亀裂が見られた。画地の東端に生えた樹木が隣地（地番869番5の土地）に越境している。	

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）：平成10年4月11日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、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）	1階 40.90 m ² 2階 45.44 m ² 延 86.34 m ²
現況用途等	住居
品 等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装に劣化が見られる。 ・床に置いたビー玉が転がった。全体的に平衡を保っていない。 ・天井や壁に亀裂が見られた。 ・2階洗面所の天井材について、雨漏りにより一部落ちたところが簡易に塞がれたままになっている。所有者の陳述によると、屋根の瓦は修理したが、屋根裏も含め内装はそのままになっているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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
1	60,200	1.00	64.86	0.80	3,120,000
2	60,200	1.00	43.90	0.80	2,110,000

※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 宮代-5

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
 $60,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103.0 \times 100/98 \approx 60,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路接面方位）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、環境条件は優るが、街路・交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：特になし

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	140,000	86.34	0.05	600,000

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、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) ア×イ
1	3,120,000	0.50	法定地上権	1,560,000
2	2,110,000	0.50	法定地上権	1,060,000

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	3,120,000	-1,560,000		1.0	0.7	1,090,000
2	2,110,000	-1,060,000		1.0	0.7	740,000
3	600,000	+2,620,000	1.0	1.0	0.7	2,250,000
一括価格 (合計)						4,080,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

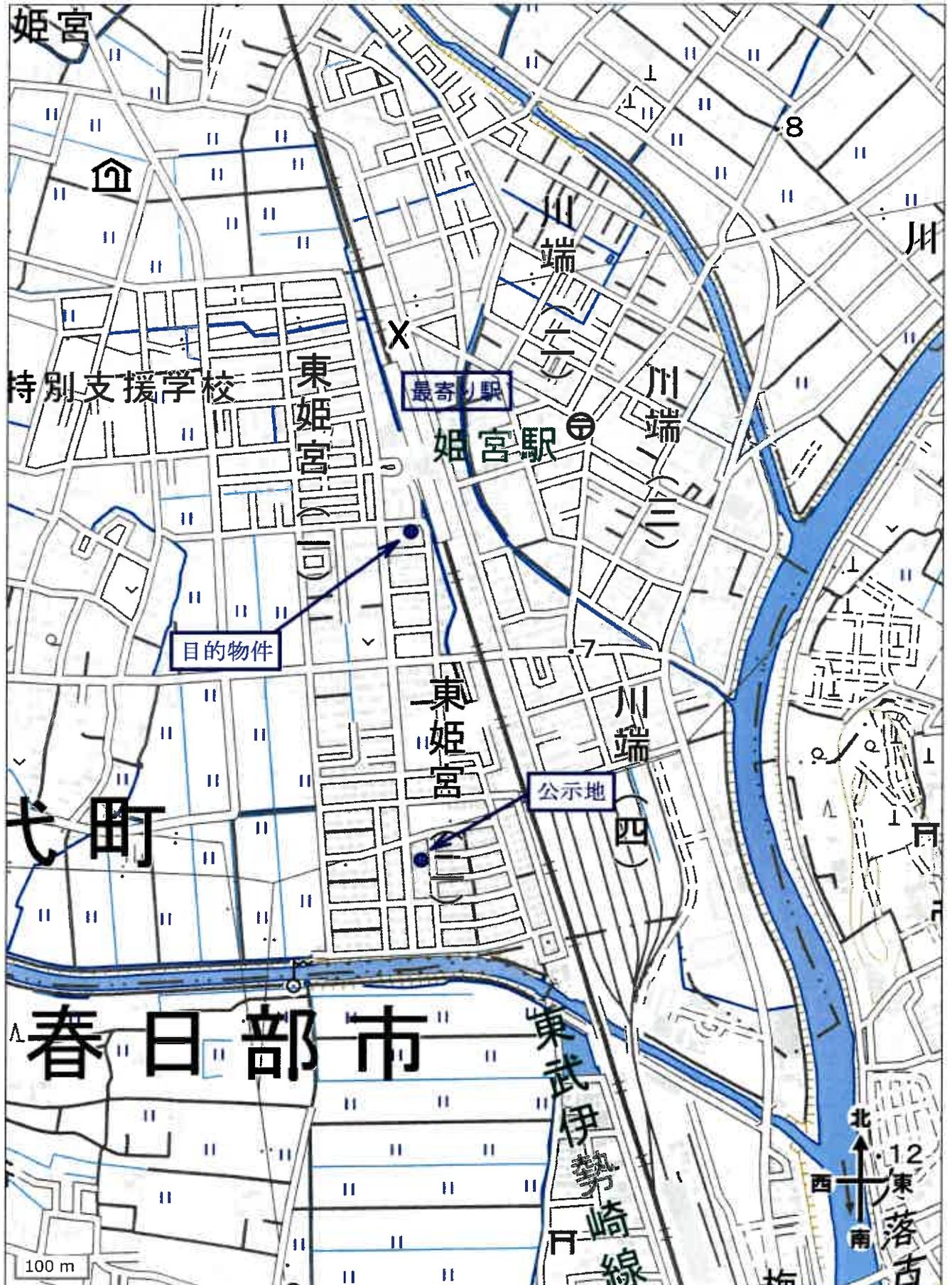
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (宮代-5)
所 在 : 南埼玉郡宮代町東姫宮2丁目904番22「東姫宮2-10-33」
価 格 : 60,800円/m²
位 置 : 東武伊勢崎線「姫宮」駅約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 東6.0m町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

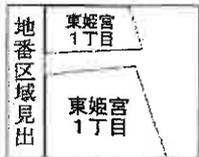


位置図

イ 784-4 ハ 784-6 ホ 688-24
 ロ 869-9 ニ 784-8 ヘ 785-2



(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	南埼玉郡宮代町東姫宮一丁目			地番	869番14		
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春日部出張所管轄)

令和7年8月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成10年5月15日

9134544

各階平面図

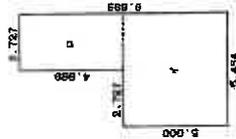
家屋番号 869番14

建築物平面図

建築物の所在 南埼玉郡宮代町東地蔵1丁目869番地14・869番地13



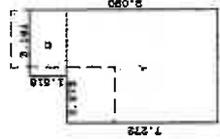
1階



求積表

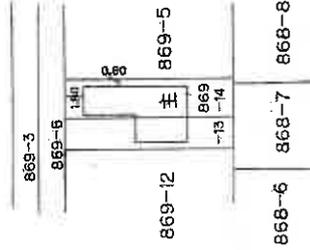
イ	5.454 X 5.000	=	27.270000
ロ	4.989 X 2.727	=	13.632273
計			40.902273
		床面積	40.90 m ²

2階



求積表

イ	5.454 X 7.272	=	39.661488
ロ	3.181 X 3.181	=	5.753058
計			45.414546
		床面積	45.41 m ²



作製者

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図面である。
(さいたま地方事務所 春日部出張所 管轄)
令和7年8月25日 東京事務所 野田出張所

登記官

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：12-4

A3版をA4版に縮小