

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 5月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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3.3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 5月26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 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 1 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分8分の1 |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 3 8 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分8分の1 |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 共 有 者 | A 持分2分の1 |
| 4 | 所 在 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 106.70平方メートル
所 有 者 A

5 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 3398番地20
家屋 番号 3398番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 41.40平方メートル
所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

-
- 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 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 1 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分8分の1 |
| 2 | 所 在 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 3 8 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分8分の1 |
| 3 | 所 在 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 共 有 者 | A 持分2分の1 |
| 4 | 所 在 | 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 3 9 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 106.70平方メートル
所 有 者 A

5 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 3398番地20
家屋 番号 3398番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 41.40平方メートル
所 有 者 A



令和8年(ケ)第 3号
令和8年 2月13日受理
令和8年 3月23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 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3398番1
地 目 公衆用道路
地 積 111平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3398番8
地 目 公衆用道路
地 積 1.38平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 3 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3398番9
地 目 宅地
地 積 0.57平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3398番20
地 目 宅地
地 積 106.70平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 3398番地20
家屋 番号 3398番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 41.40平方メートル
所有者 A



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)	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物は、私が居宅として使用し、一人で居住しています。2 目的土地について、境界問題はありません。3 目的建物について、特に不具合はありません。4 以前、目的建物内で犬と猫を飼っていたことがあります。飼育に伴う床や壁の傷みがあります。5 2階の洋室2に屋根裏収納があります。

(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

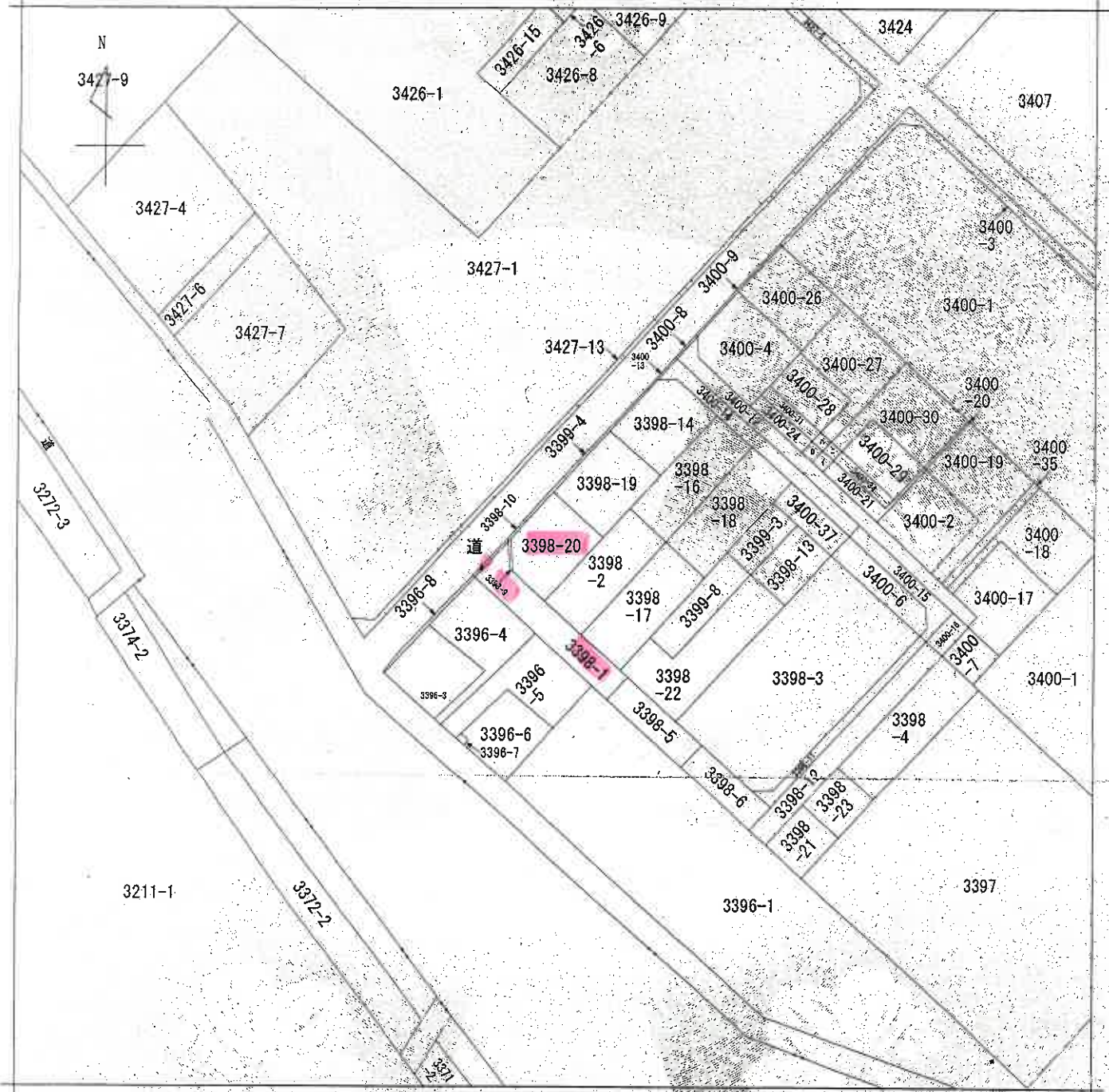
- 目的物件の外観調査及び内部調査においても、債務者兼所有者の陳述に反するような状況は見られなかったため、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

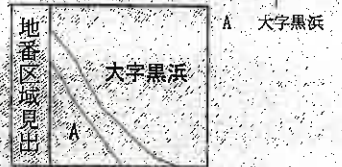
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年2月18日(水) 9:00-9:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年3月5日(木) 11:30-11:40	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R8年3月17日(火) 16:45-17:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者兼所有者と面談(評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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 3400-22 ハ 3400-32 ※ 3398-8
 ロ 3400-23 ニ 3400-33



(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	蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘			地番	3398番20		
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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年12月23日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M94963

(7枚目)

(1/1)

3150714



地積測量図

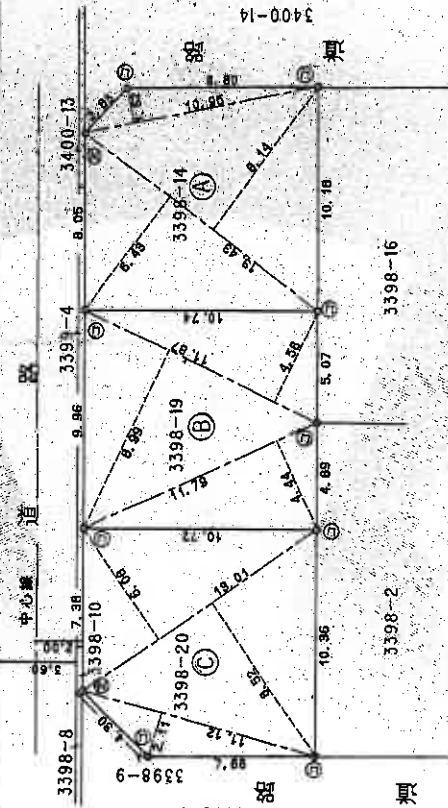
地番 3398-14, -19, -20

土地の所在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘

地番	底辺	高さ	倍面積
3398-14	13.43	6.43	86.3549
	13.43	8.44	109.3202
	10.95	1.62	17.7390
合計			213.4141
1/2			106.70705
地積			106.70㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
3398-19	11.87	4.58	54.3646
	11.87	6.99	106.7113
	11.79	4.44	52.3476
合計			213.4235
1/2			106.71175
地積			106.71㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
3398-20	13.01	6.08	79.1008
	13.01	8.52	110.8452
	11.12	2.11	23.4632
合計			213.4092
1/2			106.7046
地積			106.70㎡



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石杭	①	アラスチック杭	②	鉄釘	③
コンクリート杭	④	金属プレート	⑤		

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(埼玉土地審判調査士会用紙)

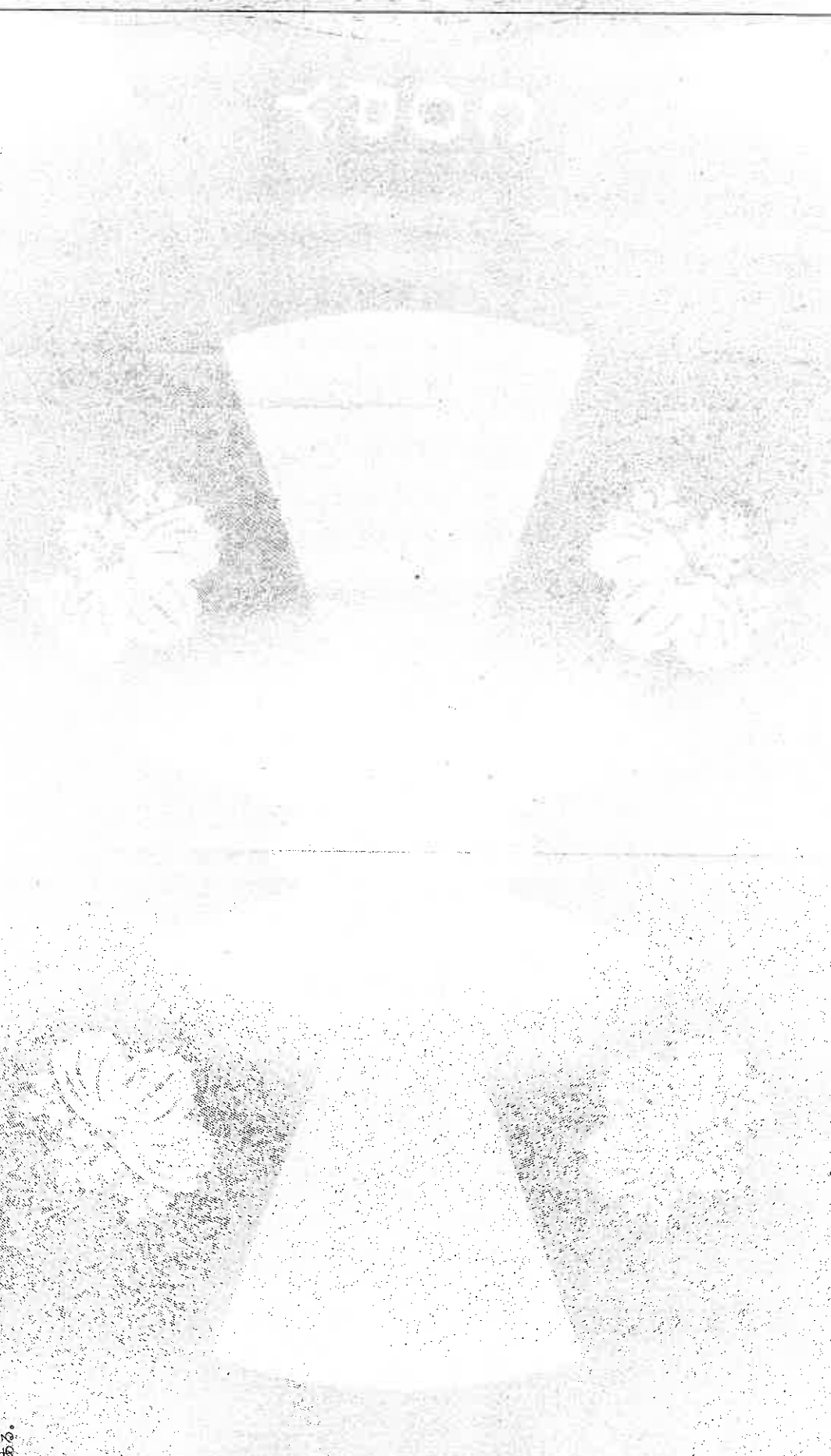
(本図は原本を70%に縮小)

(8 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。
(さいたま地方方法務局久喜支局管理)

令和7年12月23日 さいたま地方方法務局 登記官

(1) 平成28年1月27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。



(本図は原本を70%に縮小)

(9 枚目)

登記年月日：昭和57年2月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

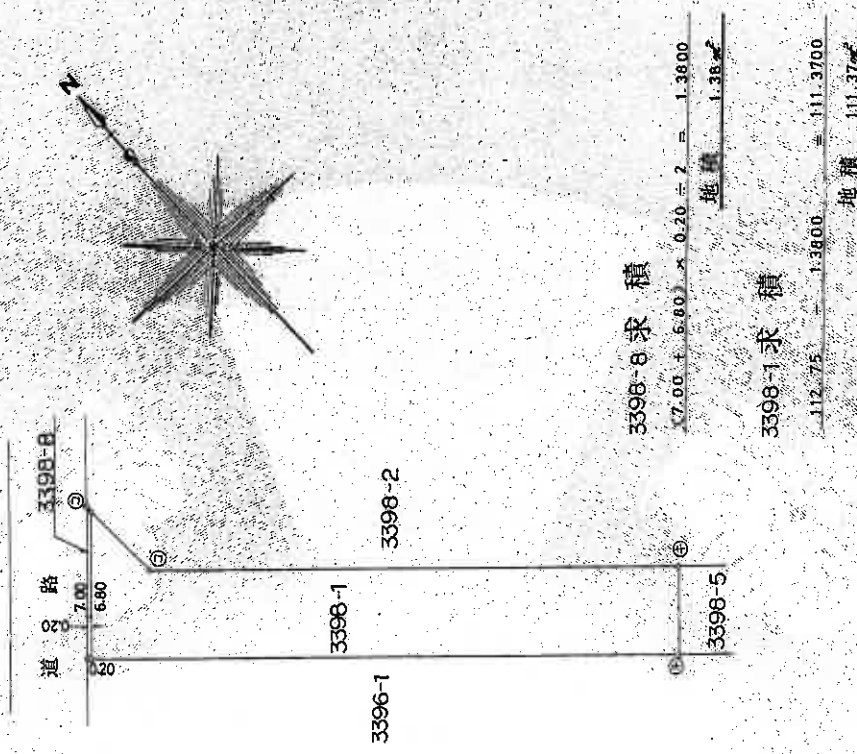
3150707

地積測量図

577225

地番 3398-8

土地の所在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘



記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	境界線の種類
②	コンクリート	③	境界線の種類
③	金網	④	境界線の種類
④	金網	⑤	境界線の種類
⑤	金網	⑥	境界線の種類

申請人

縮尺 1/250

製作者

(本図は原本を70%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。

(さいたま地方務局(支庁管轄))

令和7年12月23日 さいたま地方務局

登記簿

(10枚目)

(1) 平成23年11月27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
上記の旨付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(本図は原本を70%に縮小)

(11枚目)

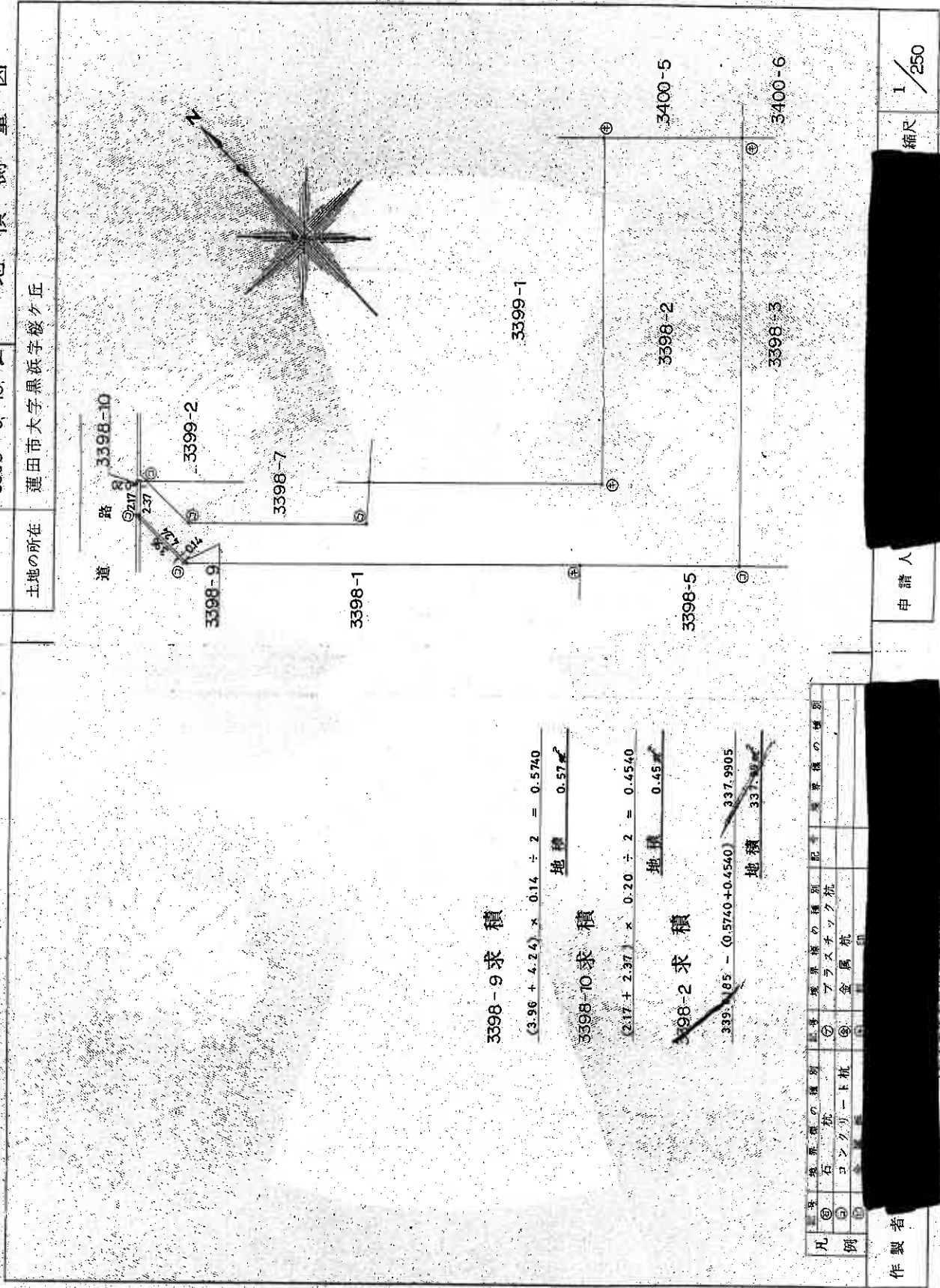
3150708

557.2.25

地積測量図

地番 3398-9-10、2

土地の所在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘



3398-9 求積

$(3.96 + 4.24) \times 0.14 \div 2 = 0.5740$

地積 0.57

3398-10 求積

$(2.17 + 2.37) \times 0.20 \div 2 = 0.4540$

地積 0.45

3398-2 求積

$339.185 - (0.5740 + 0.4540) = 337.9905$

地積 337.99

凡例	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	金属杭	③	境界線の種別
④	境界線の種別	④	境界線の種別
⑤	境界線の種別	⑤	境界線の種別
⑥	境界線の種別	⑥	境界線の種別
⑦	境界線の種別	⑦	境界線の種別

作製者

申請人

縮尺 1/250

(本図は図本を70%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。
(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和7年12月23日

さいたま地方務局

登記官

(12枚目)

(1) 平成23年1月27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。

(本図は原本を70%に縮小)

(13枚目)

登記年月日：平成7年11月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

5131444

各階平面図

家屋番号
3398-20

建物の所在
蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘3398番地20

H7-11-28

建物各階平面図



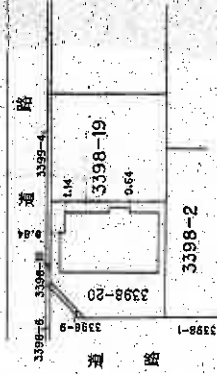
求積表

0.455 × 3.640 =	1.656200
4.095 × 5.460 =	22.568700
1.920 × 5.915 =	11.357700
2.730 × 5.460 =	14.905800
合 計	49.688600
床面積	49.68 ㎡



求積表

0.910 × 3.640 =	3.312400
1.820 × 4.950 =	9.009000
1.820 × 5.460 =	9.957200
3.640 × 4.950 =	18.018000
0.910 × 3.640 =	3.312400
合 計	41.405000
床面積	41.40 ㎡



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方務局久喜支局管轄)
令和7年12月23日 さいたま地方務局

登記官

(14枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M94965

(1/2)

A

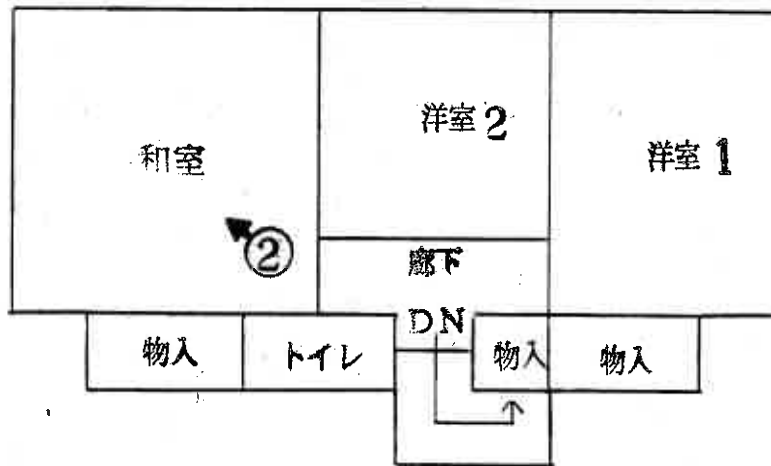
(1) 平成23年1月28日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(本図は原本を70%に縮小)

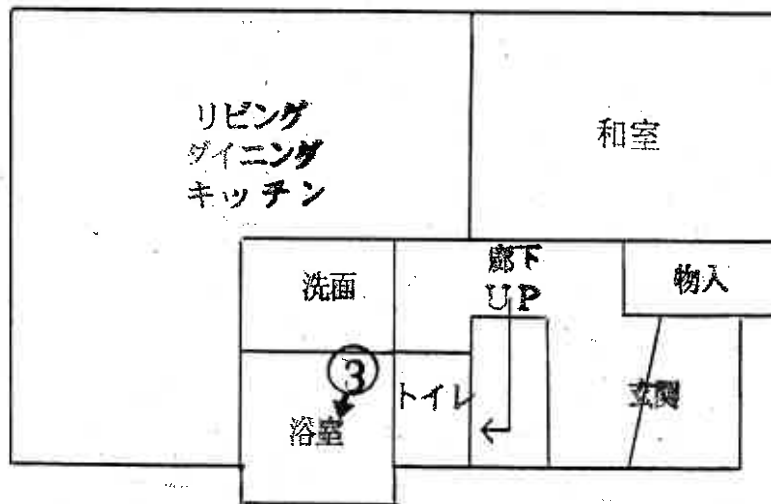
(15枚目)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(16枚目)



①



②



③

(17枚目)

令和8年 (ケ) 第 3号
令和8年 3月 17日 現地調査
令和8年 4月 13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 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3 3 9 8 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 1 平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3 3 9 8 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 3 8 平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 3 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3 3 9 8 番 9
地 目 宅地
地 積 0 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘
地 番 3 3 9 8 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 7 0 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘 3398番地20
家屋 番号 3398番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 41.40平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 1 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 6 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 1 9 0, 0 0 0 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
1～4	所 在 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	物件3の地目：公衆用道路
5	所 在 在 家 屋 番 種 号 構 類 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1～4）

位置・交通	JR宇都宮線「白岡」駅の南方約2,300m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	東京セキスイハイム工業(株)本社・東京事業所に近接して、近隣周辺も倉庫や駐車場等が多く見られる中に、戸建住宅が纏まる住宅地域。	
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 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 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	106.70㎡ ほぼ長方形 近隣地域の西方は緩傾斜地であるが、目的物件は概ね平坦地 特になし
接面道路の状況	北西約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南西約4m未舗装私道（建築基準法上の道路）とほぼ等高～約0.3m高く接面	
土地の利用状況等	(物件5)建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1・3土地は上記私道（位置指定道路）として、物件2は上記市道（建築基準法第42条第2項道路）に係るセットバック部分として利用されており、いずれも非課税地。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 ・上水道は24軒共用の連合給水管（私設管）による。 	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成7年10月24日新築 経過年数：約30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、京壁、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 49.68 m ² 2階 41.40 m ² 延 91.08 m ²
現況用途等	居宅
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使用している。
特記事項	・フローリングの床材の一部に表面剥がれや、内壁クロスの一部に引っ掻き傷が見られた。以前飼っていたペットの影響と思われる。 ・2階の洋室に収納式はしごによる屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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
4	55,000	1.03	106.70	0.80	4,840,000

※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 蓮田-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/121 & \div & 55,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件・環境条件等が優る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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1～3（土地）

物件1～3は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	55,000	0.05	111	1 / 8	40,000
2	55,000	0.05	1.38	1 / 8	1,000
3	55,000	0.05	0.57	1 / 2	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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て、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	155,000	91.08	0.05	710,000

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
4	4,840,000	0.50	法定地上権	2,420,000

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	40,000			1.0	0.7	30,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	1,000			1.0	0.7	1,000
4	4,840,000	-2,420,000		1.0	0.7	1,690,000
5	710,000	+2,420,000	1.0	1.0	0.7	2,190,000
一括価格 (合計)						3,912,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

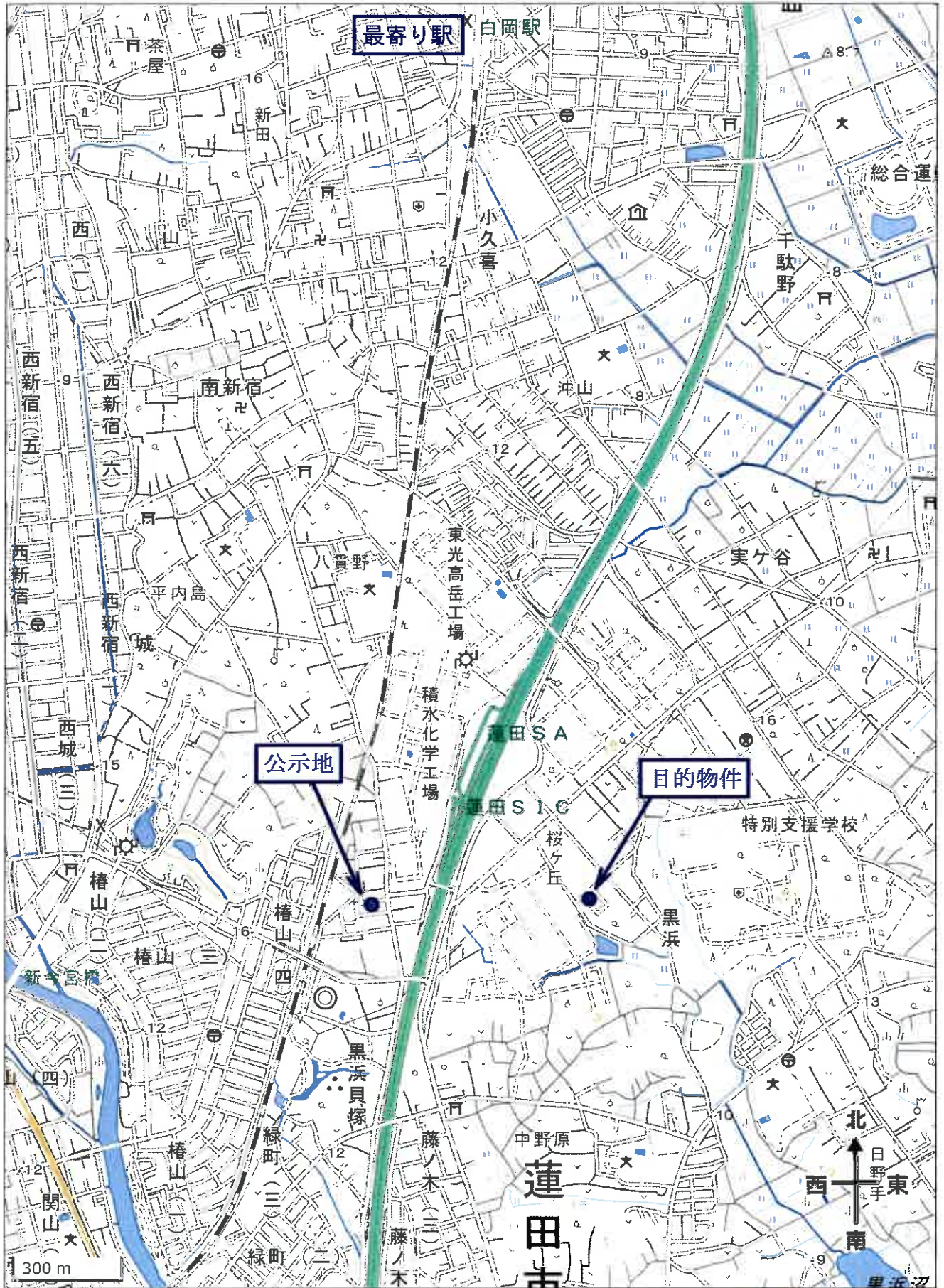
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (蓮田-11)
所 在 : 蓮田市大字黒浜字椿山2798番79
価 格 : 66,600円/m²
位 置 : JR宇都宮線「蓮田」駅約2,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 168m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多いスーパー近くの住宅地域

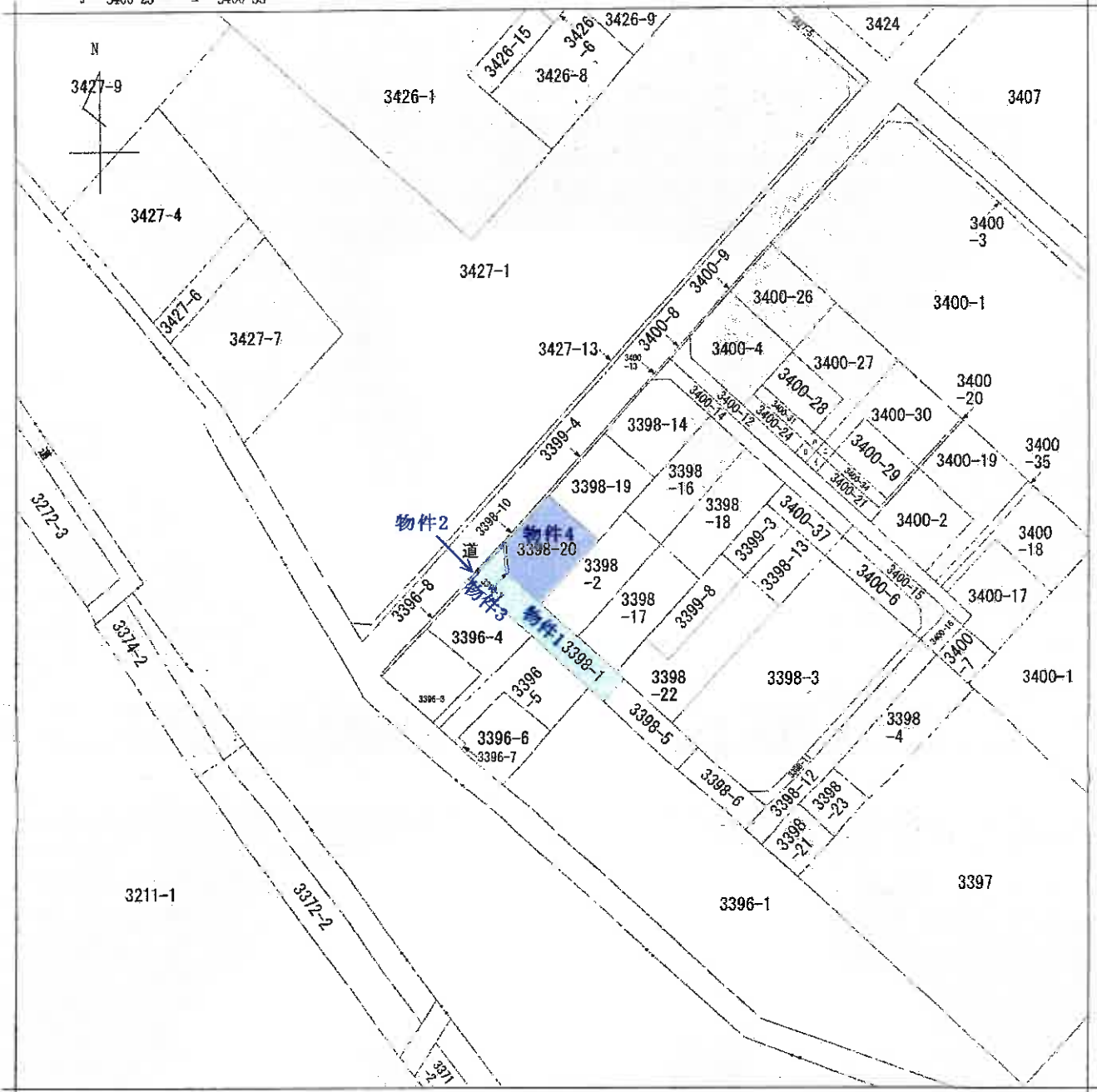
第7 附属資料

- 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

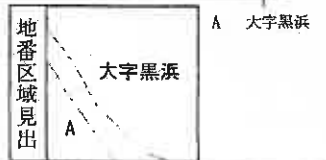


位置図

イ 3400-22 △ 3400-32 ※ 3398-8
 ウ 3400-23 ニ 3400-33



(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。



請求部分	所在	蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘		地番	3398番20		
出縮	力尺	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)

令和7年12月23日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M94963

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和57年2月25日

次回に図面に関する変更内容を示す。

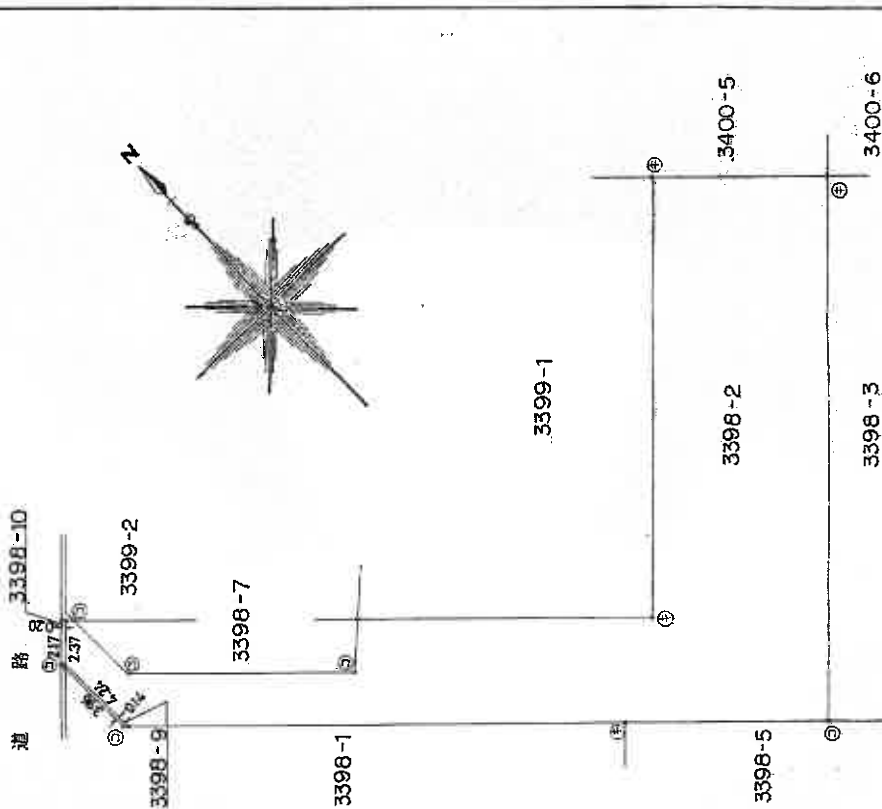
3150708

地積測量図

地番 3398-9、-10、-2

土地の所在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘

557.2.25



3398-9 求積

$$(3.96 + 4.24) \times 0.14 \div 2 = 0.5740$$

地積 0.5740

3398-10 求積

$$(2.17 + 2.37) \times 0.20 \div 2 = 0.4540$$

地積 0.4540

3398-2 求積

$$339.185 - (0.5740 + 0.4540) = 337.9905$$

地積 337.9905

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	杭	アラスチック杭	
②	コンクリート杭	③	金属杭	
④	金属杭	⑤	銅杭	

製作者 土地家屋調査士

昭和57年 2月 18日 作製

申請人

縮尺 1/250

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。
 (さいたま地方事務局長 兼 登録官)
 令和7年12月23日 さいたま地方事務所

登記官

(1) 平成23年1月27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：昭和57年2月25日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

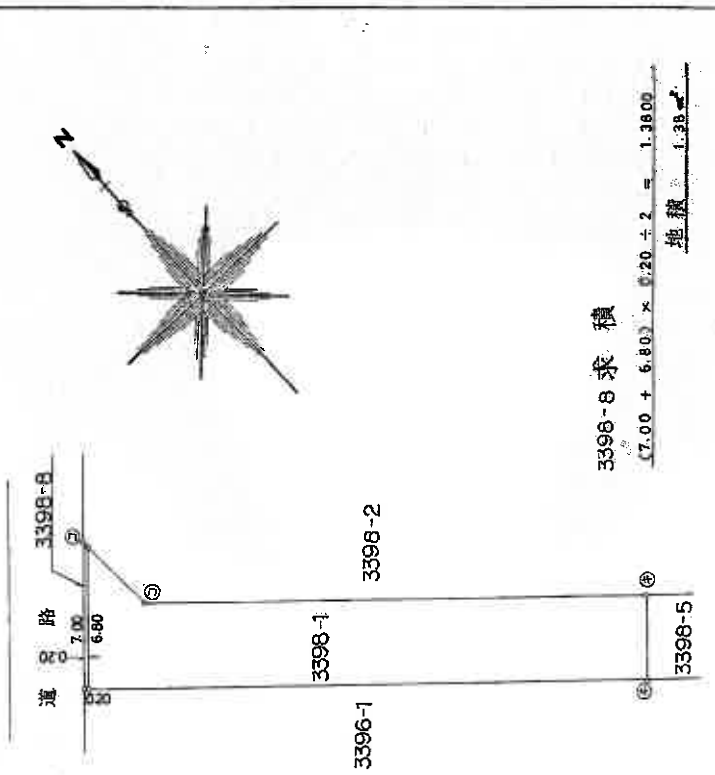
地積測量図

577225

3150707

地番 3398-8 - /

土地の所在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘



3398-8 求積

$$(7.00 + 6.80) \times 0.20 + 2 = 1.3800$$

地積 1.38 m²

3398-1 求積

$$112.75 - 1.3800 = 111.3700$$

地積 111.37 m²

凡例	① 境界の種別	② 境界の種別	③ 境界の種別	④ 境界の種別	⑤ 境界の種別
右	コンクリート杭	プラスチック杭	金属杭	現	現
左	金属杭	プラスチック杭	コンクリート杭	現	現

製作者 [Redacted] 昭和57年 2月 19日(作製)

(埼玉土地家屋調査士)

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図面である。
 (さいたま地方方法務局久喜支局管轄)
 令和7年12月23日 さいたま地方方法務局 登記官

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：194961 (1/2)

(1) 平成29年1月27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盤が変更された
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7年1月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

3150714



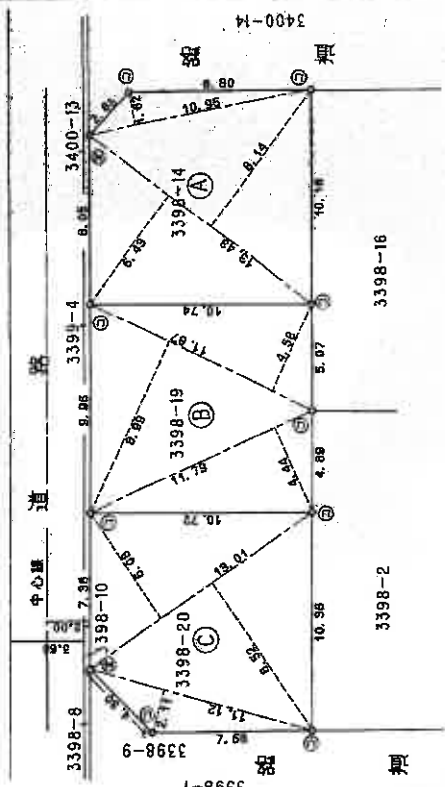
地番 3398-14,-19,-20
土地の所在 蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘

地積測量図

地番	面積	倍面積
3398-14	13.43	86.9549
	8.14	109.3202
	1.52	17.7990
合計	21.09	213.4141
1/2	10.545	106.70705
地積		106.70m ²

地番	面積	倍面積
3398-19	11.87	54.9646
	8.99	106.7113
	4.44	52.3476
合計	25.30	213.4235
1/2	12.65	106.71175
地積		106.71m ²

地番	面積	倍面積
3398-20	13.01	79.1008
	8.52	110.8452
	2.11	23.4692
合計	23.64	213.4092
1/2	11.82	106.7046
地積		106.70m ²



製作者 [Redacted] 7年1月6日作製

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

凡例
 ① 境界線
 ② コナリ
 ③ 金庫
 ④ 金庫
 ⑤ 金庫
 ⑥ アラステツツ
 ⑦ 金庫
 ⑧ 金庫
 ⑨ 金庫
 ⑩ 金庫

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。
さいたま地方方法務局(管轄)
令和7年12月23日 さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M04964 (1/2)

A3版をA4版に縮小

A

(1) 平成23年1月27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。

5131444

各階平面図

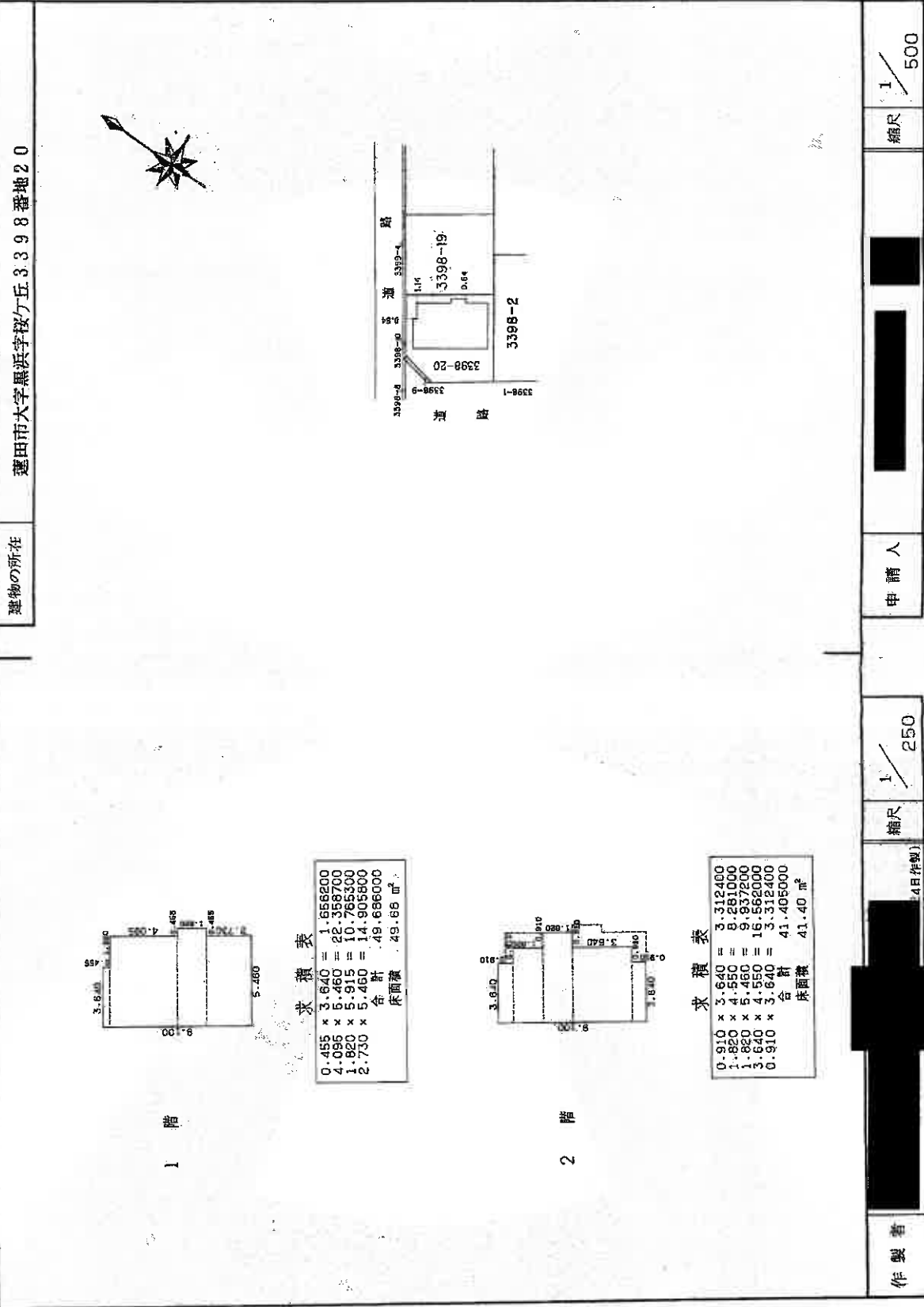
H7.11.28

建物平面図

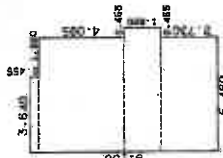
3398-20

家屋番号

建物の所在
蓮田市大字黒浜字桜ヶ丘3398番地20



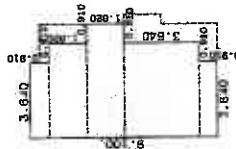
1 階



求積表

0.455 × 3.640 =	1.656200
4.096 × 5.460 =	22.368700
1.820 × 5.915 =	10.765300
2.730 × 5.460 =	14.905800
合計	49.696000
床面積	49.66 m ²

2 階



求積表

0.910 × 3.640 =	3.312400
1.820 × 4.550 =	8.281000
1.820 × 5.460 =	9.937200
3.640 × 4.550 =	16.562000
0.910 × 3.640 =	3.312400
合計	41.405000
床面積	41.40 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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。

(さいたま地方支務局久喜支局管轄)

令和7年12月23日

さいたま地方支務局

登記簿

(1) 平成23年1月28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築年が変更された
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。