

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 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 阿 南 友 子

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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 4 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 朝霞市宮戸四丁目
 地 番 6 2 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 2. 0 1 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市宮戸四丁目
 地 番 6 2 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 4. 6 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 朝霞市宮戸四丁目 6 2 6 番地 6
 家屋 番号 6 2 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3. 2 1 平方メートル
 2 階 2 2. 6 8 平方メートル



物件明細書

令和 8年 6月11日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 阿南友子

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

【物件番号1】

隣地（地番６２６番２４）との境界が不明確である。本件土地と同隣地は一体となつて、周辺の土地とはブロック塀等により仕切られている。

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番６２６番１８、同番１１、同番５、同番１３、同番１４、同番１５、地番６２５番４及び地番６２４番１）を通行のために利用している。

上記土地のうち地番626番18及び同番11の一部の通行に関しては、本件土地を含む所有者間における通路協定が存在する。

《 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。



IT

物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市宮戸四丁目
 地 番 6 2 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 2. 0 1 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市宮戸四丁目
 地 番 6 2 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 4. 6 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 朝霞市宮戸四丁目 6 2 6 番地 6
 家屋 番号 6 2 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3. 2 1 平方メートル
 2 階 2 2. 6 8 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 27 号
令和 8 年 3 月 10 日受理
令和 8 年 4 月 20 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 朝霞市宮戸四丁目
 地 番 6 2 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 2. 0 1 平方メートル
- 2 所 在 朝霞市宮戸四丁目
 地 番 6 2 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 4. 6 0 平方メートル
- 3 所 在 朝霞市宮戸四丁目 6 2 6 番地 6
 家屋 番号 6 2 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3. 2 1 平方メートル
 2 階 2 2. 6 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	埼玉県朝霞市宮戸四丁目5番17号				
土地	物件1, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり				
建物	物件3				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産類を置いて空家の状態で占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

■次のとおり

- 1 物件1の土地の北東側に隣接する地番626番24の目的外土地（所有者はD）は、本件建物の敷地（物件1）と一体となっており、物件1の土地と同目的外土地との境界を仕切るものは何も無い。

物件1の土地と同目的外土地は一体の敷地として、周囲の土地とはブロック塀等により仕切られている。

- 2 物件2の土地の現況は公衆用道路と認められ、同土地に隣接する地番626番5の目的外土地は私有地であるが、評価人の調査結果から建築基準法上の位置指定道路の一部と認められた。

同位置指定道路の一部である朝霞市宮戸四丁目624番1の目的外土地に隣接する地番624番12の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■隣家主婦	本件建物に住んでいたBさん及びCさんはご病気で亡くなっており、現在同建物には誰も住んでいません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 本件建物玄関には同建物前々所有者Bの表札があり、玄関前の郵便受投函口はテープで塞がれていた。

同建物内には同B宛ての郵便物や同建物前所有者C宛ての郵便物等が多数存在し、それ以外の第三者の占有を示すものは何も存在せず、目的物件の占有関係については現況から本報告書記載のとおり認めた。

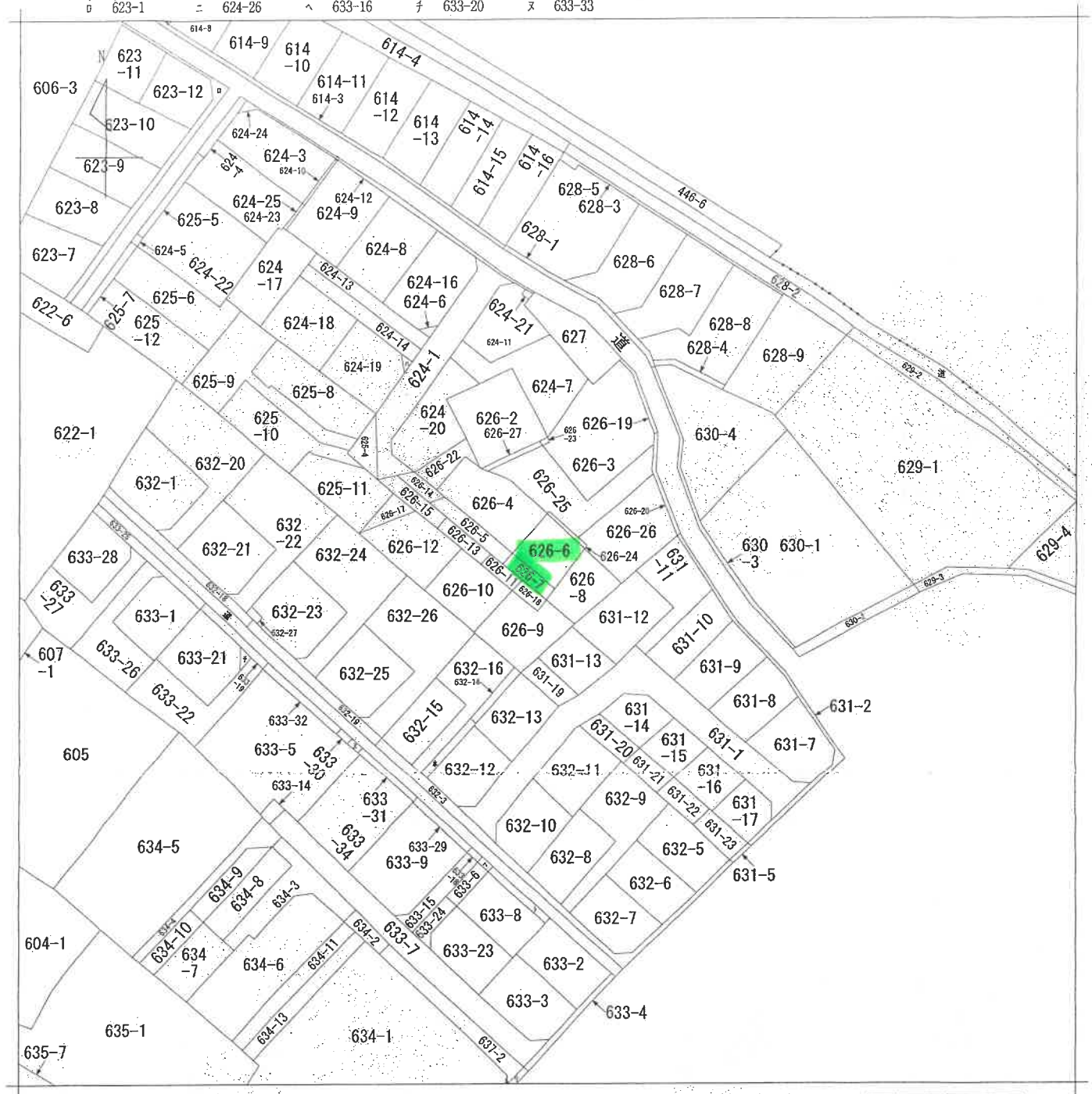
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

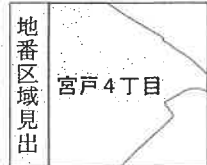
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 3 月 12 日 (木) 9 : 00 - 9 : 15	目的物件所在地	目的物件特定, 隣家主婦から聴取
8 年 3 月 26 日 (木) 16 : 30 - 16 : 40	法務局 (志木出張所)	物件 2 の土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書取得
8 年 4 月 1 日 (水) 14 : 45 - 15 : 33	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8 年 4 月 3 日 (金) 10 : 55 - 11 : 10	法務局 (志木出張所)	地番 6 2 6 番 2 4 (目的外土地) の全部事項証明書取得及び地積測量図取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 4 月 1 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, 立会人を立ち合わせ, 施錠されていない戸を開けて建物内に立ち入った。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

イ 614-7 623-1 ハ 624-15 624-26 ホ 632-4 633-16 ト 633-17 633-20 リ 637-4 633-33 ル 634-12



(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	朝霞市宮戸四丁目			地 番	626番6		
出 力 縮	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	昭和58年7月10日			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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8年1月26日
さいたま地方務局志木出張所

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和41年12月26日

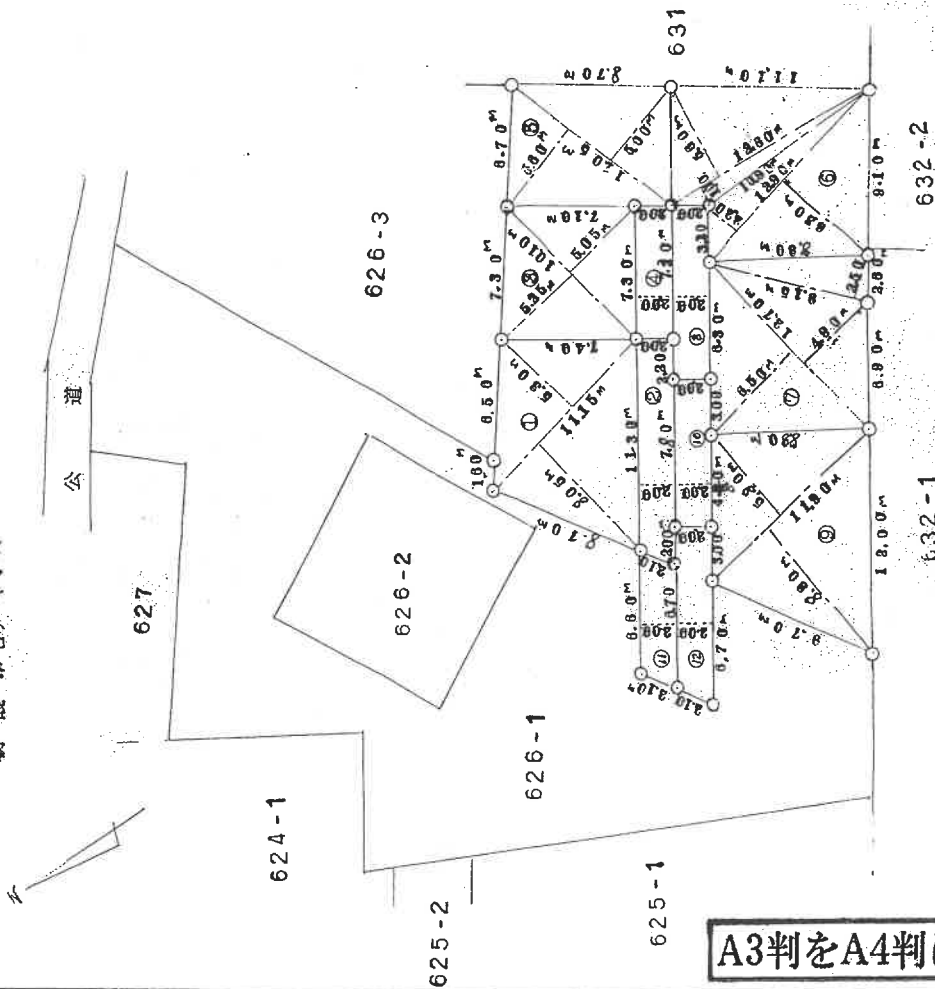
0158185

54.12.26

地積測量図

地番	626-4-15-1
土地の所在	埼玉県北足尾郡熊谷市大字宮戸本町

銅賃市宮戸4丁目



A3判をA4判に縮小

求積

- ① (8.05+5.30)X11.15X $\frac{1}{2}$ = 74.415 M2
- ② (11.30+12.00)X2.00X $\frac{1}{2}$ = 23.00 M2
- ③ (5.25+5.05)X10.10X $\frac{1}{2}$ = 52.015 M2
- ④ (7.30+7.30)X2.00X $\frac{1}{2}$ = 14.600 M2
- ⑤ (5.60+5.00)X11.05X $\frac{1}{2}$ = 58.565 M2
- ⑥ (5.60+1.00)X12.60X $\frac{1}{2}$ = 41.580 M2
- ⑦ (6.30+2.20)X12.90X $\frac{1}{2}$ = 54.825 M2
- 計 96.405 M2
- ⑧ (6.50+4.90)X12.70X $\frac{1}{2}$ = 72.390 M2
- ⑨ (2.50+9.15)X $\frac{1}{2}$ = 11.437 M2
- 計 83.827 M2
- ⑩ (9.40+9.40)X2.00X $\frac{1}{2}$ = 18.800 M2
- ⑪ (8.90+5.80)X11.90X $\frac{1}{2}$ = 87.465 M2
- ⑫ (7.80+7.80)X2.00X $\frac{1}{2}$ = 15.600 M2
- ⑬ (6.60+6.70)X2.00X $\frac{1}{2}$ = 13.300 M2
- ⑭ (8.70+9.70)X2.00X $\frac{1}{2}$ = 18.400 M2
- 合計 556.892 M2

昭和四十年〇月〇日	作製年月日
昭和四十年〇月〇日	作製者

土地家屋調査士

申請人

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8年1月26日
さいたま地方法務局若木出張所

登記官

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：令和5年11月13日

公用

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8年4月3日
さいたま地方裁判所 木田 昌典 書記官

(8枚目)の2

地積測量図

地番 626番3、626番24

土地の所在 朝霞市喜戸四丁目

求積表

地番	④ 626-3	⑤ 626-24	⑥ 626-24
測点	Xn	Yn	ΔX
K6-1	503.106	496.197	3.406
B2	500.413	490.965	-1.634
K31K7	501.472	490.326	-4.470
K11-1	495.943	483.346	-6.287
234	495.185	483.526	-4.240
235	491.703	473.832	-4.455
KK31	490.700	475.149	-6.900
WK1-1	484.803	480.461	-5.618
243	485.112	480.791	-5.116
242	479.687	485.849	-5.830
K267	479.282	485.410	-5.623
218	474.064	480.631	-2.059
K10-2	481.341	498.375	22.943
K7-1	497.007	496.807	-21.765
倍面積	379.9601305 m ²		坪数
面積	376.0695125 m ²		坪数
坪数	113.76		

地番	④ 626-3	⑤ 626-24	⑥ 626-24
測点	Xn	Yn	ΔX
WK1-1	484.803	480.461	-5.830
K267	479.282	485.410	-5.116
242	479.687	485.849	5.830
243	485.112	480.791	5.116
倍面積	7.781236		坪数
面積	3.8906180 m ²		坪数
坪数	1.17		

地番	④ 626-3	⑤ 626-24	⑥ 626-24
面積	376.0695125 m ²	7.781236 m ²	3.8906180 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	トラバース鉄
T2	481.993	501.730	トラバース鉄
T3	511.258	494.886	トラバース鉄
K2	504.477	500.108	コンクリート杭
K3-1	505.270	499.566	コンクリート杭
K4	508.786	492.345	コンクリート杭

測量年月日	令和5年11月10日
図籍系	任意

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	石杭	⑤	金目銀	⑥	金目銀
⑦	コンクリート杭	⑧	金目銀	⑨	金目銀
⑩	プラスチック杭	⑪	金目銀	⑫	金目銀

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年7月4日

1066119

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 626-6

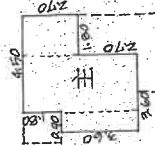
建物の所在 朝霞市大字宮戸字八ヶタ 626 番地 6

密戸4丁目



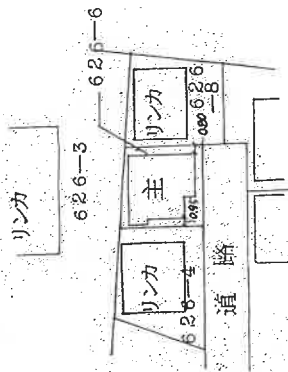
1 階

m	m	m ²
1.80	× 0.45	= 0.8100
5.40	× 5.40	= 29.1600
0.90	× 3.60	= 3.2400
		m ²
1階床面積		33.2100



2 階

m	m	m ²
3.60	× 0.90	= 3.2400
5.40	× 2.70	= 14.5800
2.70	× 1.80	= 4.8600
		m ²
2階床面積		22.6800



A3判をA4判に縮小

作製者

調査士

昭和55年7月1日作製

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。
令和8年1月26日

さいたま地方支務局 法務本出張所

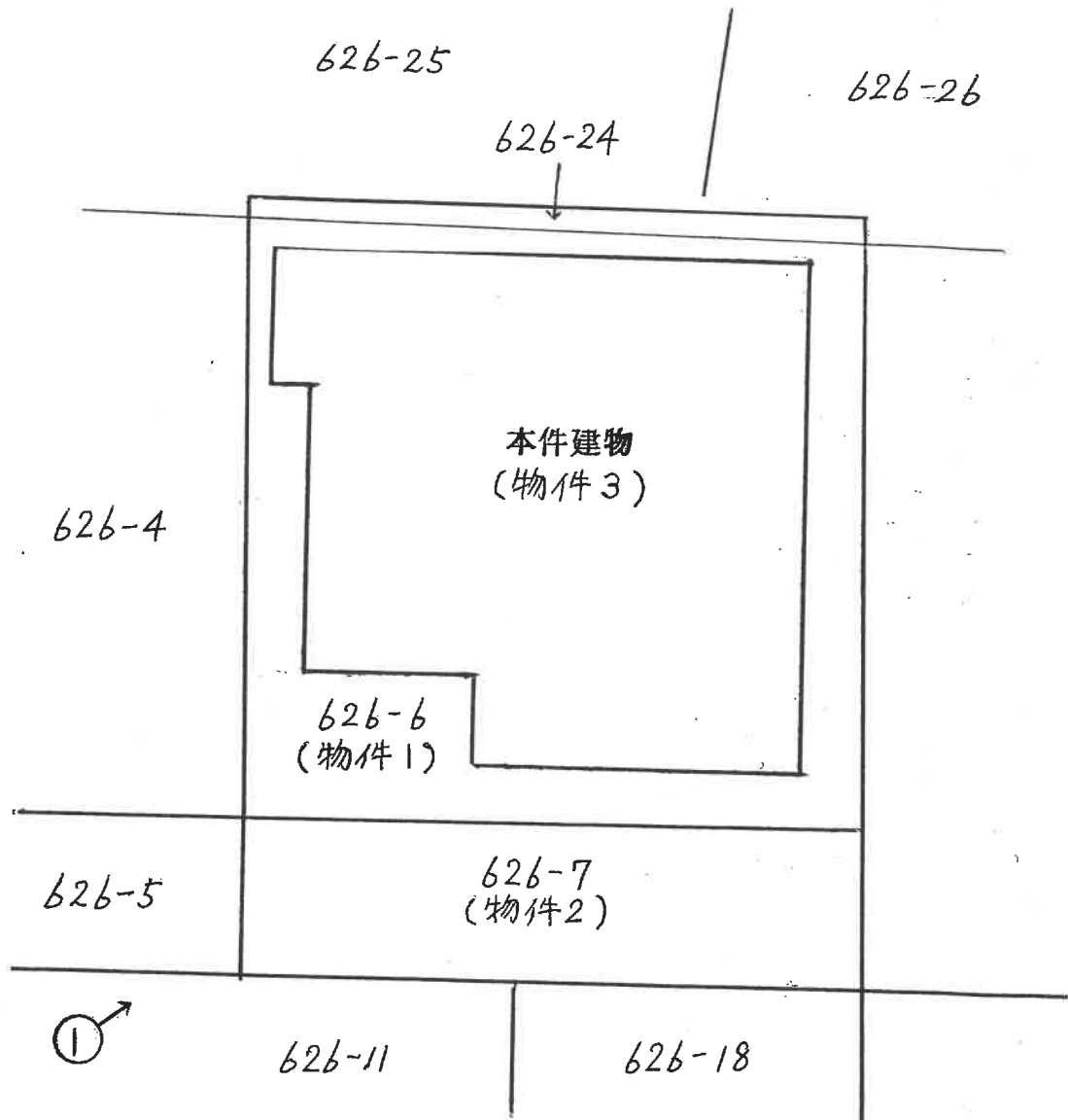
登記簿

(9 枚目)

土地建物位置関係図

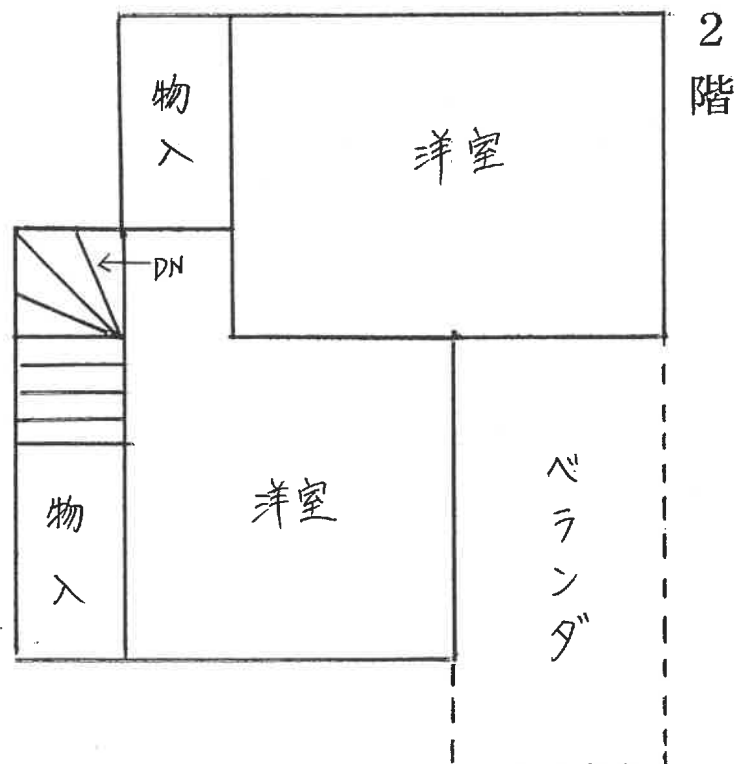
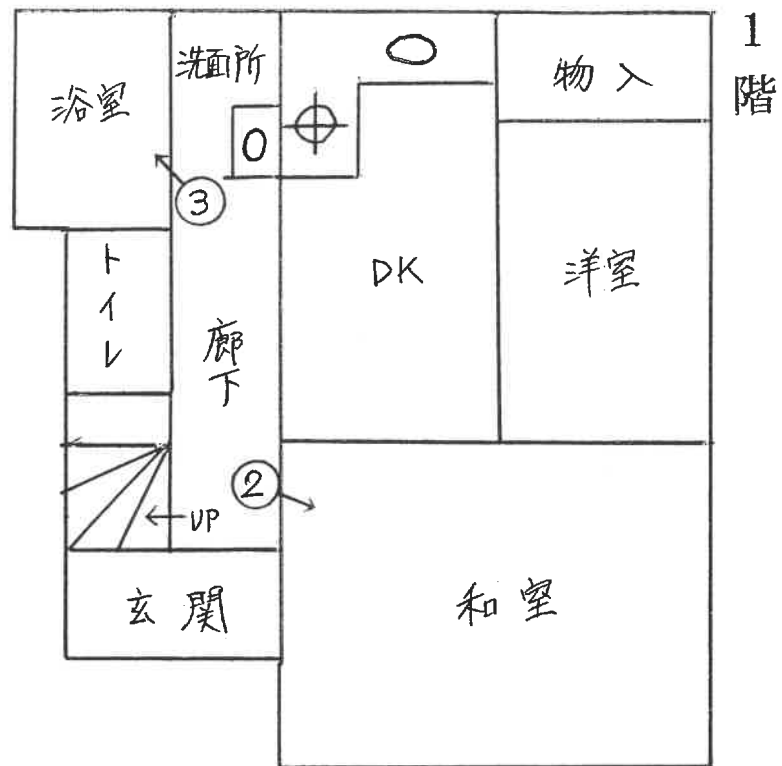


(写真位置○)



建物見取図

(写真位置♂)



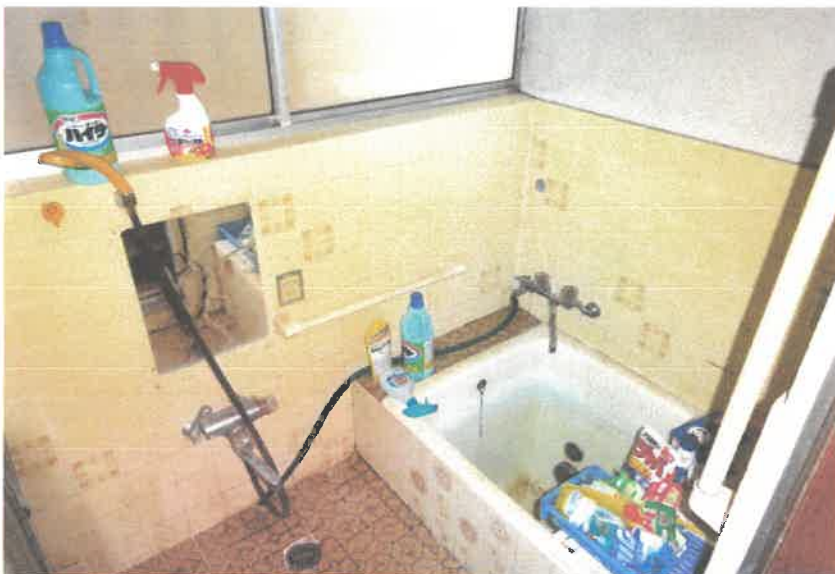
本件建物



①



②



③

(12 枚目)

令和 8 年（ケ）第 27 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 朝霞市宮戸四丁目 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市宮戸四丁目 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 朝霞市宮戸四丁目 6 2 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 3 . 2 1 平方メートル
2階 2 2 . 6 8 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 5 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2：公衆用道路
3	所 在 番 家 屋 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	東武東上線「朝霞台」駅の北東方約1,400m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ（10m）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	52.01㎡ （物件1） ほぼ長方形 （物件1） 平坦地 特になし
接面道路の状況	南西約4m舗装私道（建築基準法外）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 ： 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	①物件1の土地の北東側に隣接する地番626番24の目的外土地（所有者はD）は、本件建物の敷地（物件1）と一体となっており、物件1の土地と同目的外土地との境界を仕切るものは何も無い。 物件1の土地と同目的外土地は一体の敷地として、周囲の土地とはブロック塀等により仕切られている。 ②物件2土地は上記私道の一部として利用されている。朝霞市役所担当課によれば、同私道の内、物件1土地の前面部分は建築基準法上の道路には該当せず、協定通路「指定番号79」に該当し、同法43条2項2号の許可が必要となるとのことである。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる可能性がある。 ④朝霞市水道管網図によれば、南西側に隣接する地番626番8の水道給水管が、物件1土地の南端に埋設されている可能性がある。
----------------	--

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）：昭和55年7月1日新築 経 過 年 数：約46年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：一
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：スタッコ、その他 内 壁：化粧合板、その他 天 井：化粧ボード、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：やや劣る 施 工：やや劣る
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	所有者が動産類を置いて空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	なし

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	190,000	0.72	52.01	0.70	4,980,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(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 朝霞-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 211,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/106 & \div & 190,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：系統連続性、規模過小、方位、地下埋設管リスク等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2（土地）

物件2は雑種地であるので、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
2	190,000	0.05	14.60	/	140,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	150,000	55.89	0.03	250,000

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、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	4,980,000	0.60	法定地上権	2,990,000

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	4,980,000	-2,990,000		0.7	0.7	980,000
3	250,000	+2,990,000	1.0	0.7	0.7	1,590,000
2	140,000			0.7	0.7	70,000
一括価格（合計）						2,640,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：減価要因が重畳することによる市場性の減退等を考慮した。

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（朝霞-6）

所 在：朝霞市宮戸4丁目668番8「宮戸4-11-70」

価 格：211,000円/㎡

位 置：東武東上線「朝霞台」駅約1,500m（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：102㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南東4.0m市道

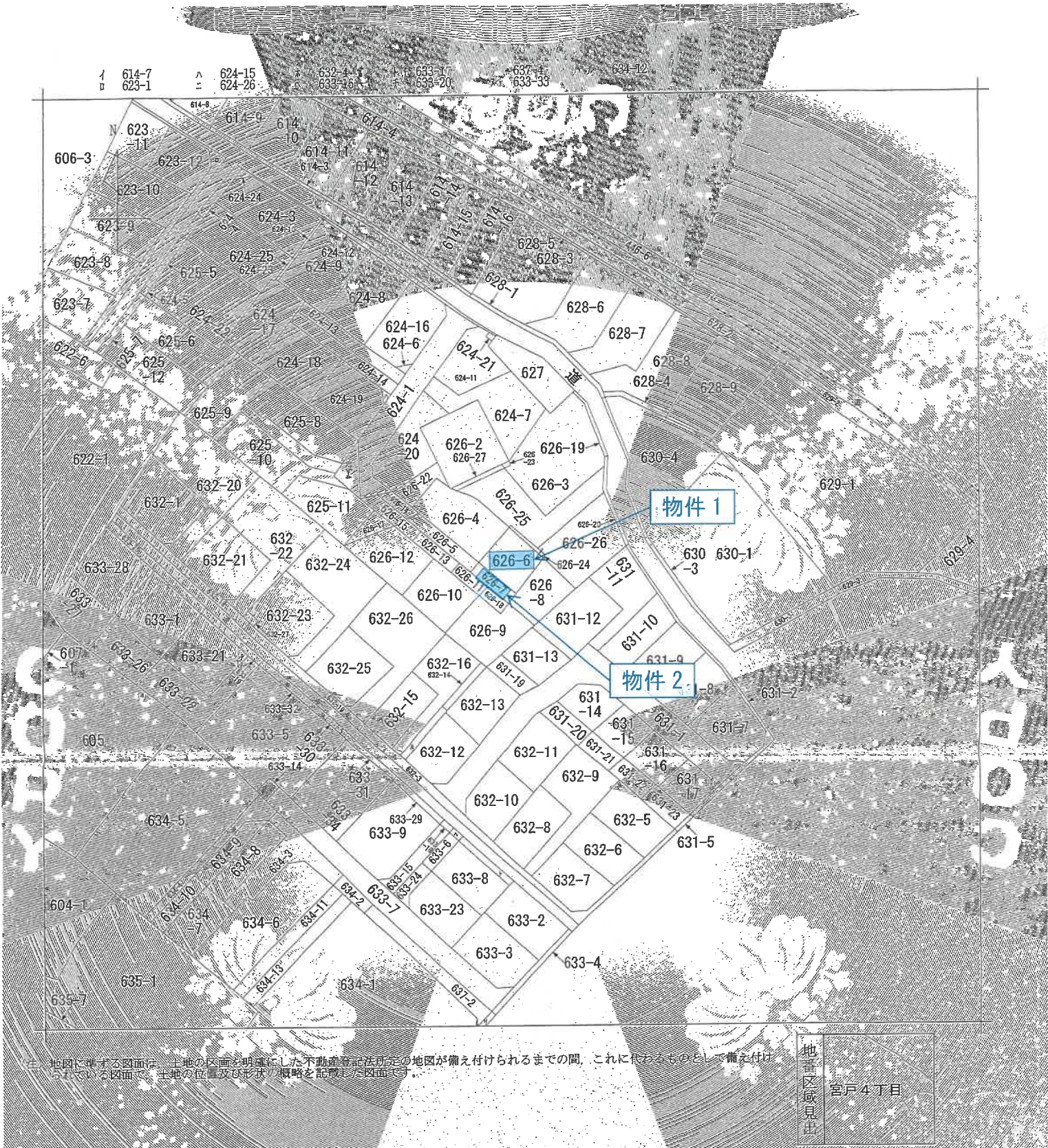
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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





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。

地番区域見出し
宮戸4丁目

請求 部分	所在	群馬県宮戸4丁目				地番	626番6
出力 縮尺	1/500	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	昭和8年7月10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。

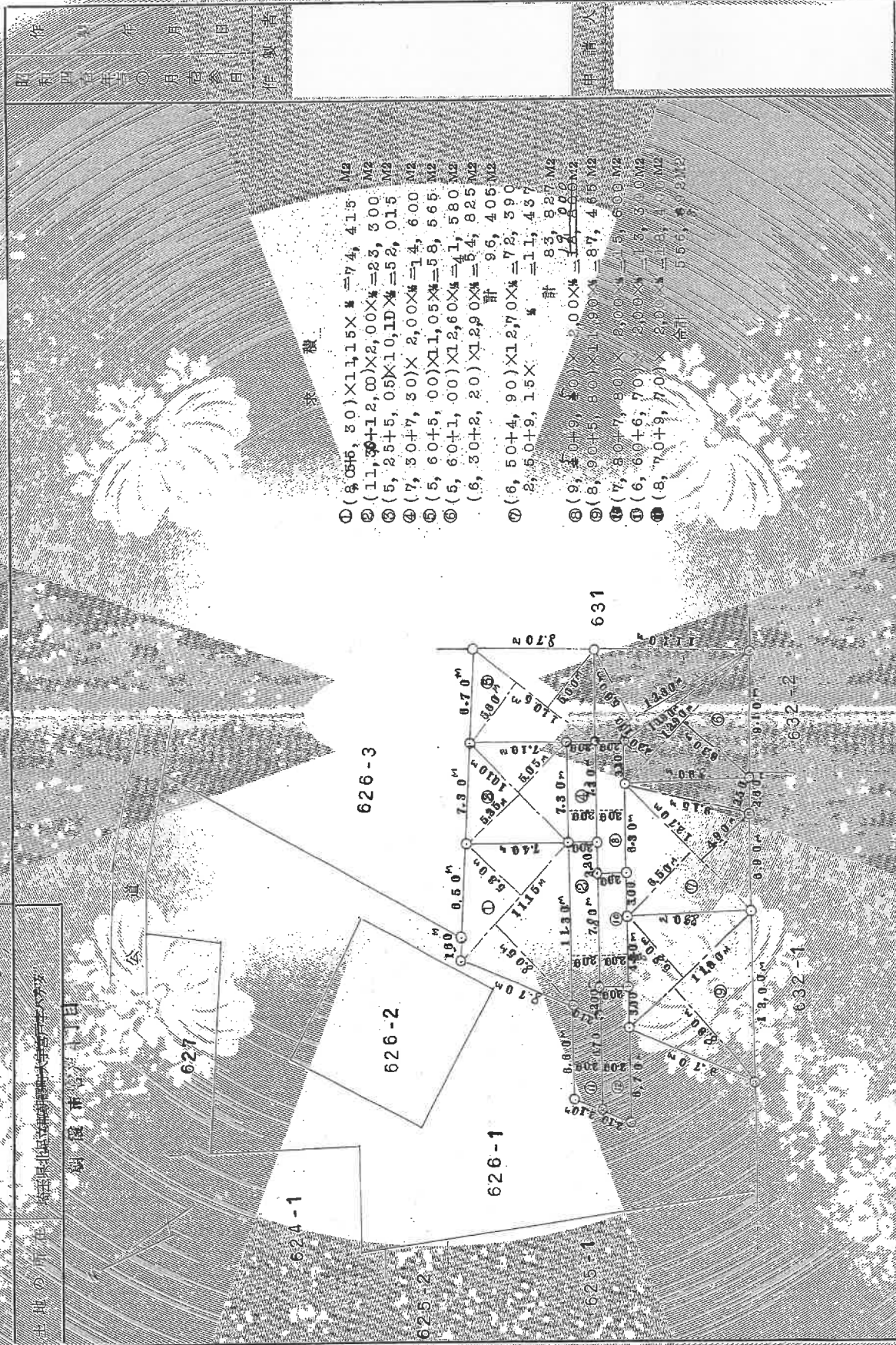
令和8年1月26日
さいたま地方法務局志木出張所
登記官

登記年月日：昭和44年12月28日

0158185

地番	626-4-5-1
土地の所在	埼玉県北埼玉郡熊谷市等々力

地積測量図



求積

- ① (8.05+5.30)X11.15X $\frac{1}{2}$ =74.415 M2
- ② (11.30+12.00)X2.00X $\frac{1}{2}$ =23.300 M2
- ③ (5.25+5.05)X10.10X $\frac{1}{2}$ =52.015 M2
- ④ (7.30+7.30)X2.00X $\frac{1}{2}$ =14.600 M2
- ⑤ (5.60+5.00)X1.05X $\frac{1}{2}$ =58.569 M2
- ⑥ (5.60+1.00)X12.60X $\frac{1}{2}$ =41.580 M2
- ⑦ (6.30+2.20)X12.90X $\frac{1}{2}$ =64.825 M2
- ⑧ (6.50+4.90)X12.70X $\frac{1}{2}$ =72.390 M2
- ⑨ (2.50+9.15)X $\frac{1}{2}$ =11.437 M2
- ⑩ (9.30+9.30)X9.00X $\frac{1}{2}$ =83.837 M2
- ⑪ (8.90+5.80)X11.90X $\frac{1}{2}$ =79.066 M2
- ⑫ (7.80+7.80)X8.00X $\frac{1}{2}$ =15.600 M2
- ⑬ (6.60+6.70)X2.00X $\frac{1}{2}$ =7.300 M2
- ⑭ (8.70+9.70)X2.00X $\frac{1}{2}$ =11.300 M2
- 合計 565.992 M2

(全国土地家屋調査士協会用紙)

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8年1月26日 埼玉県北埼玉郡熊谷市等々力

登記年月日：昭和55年7月4日

1066119 各階平面図

家屋番号 626-6

建物の所在 明設市大字宮戸字八ヶタ 626 地番

客戸4丁目



1階
主 $3.60 \times 3.60 = 12.96 \text{ m}^2$
1階床面積 12.96 m^2



2階
主 $2.70 \times 2.70 = 7.29 \text{ m}^2$
2階床面積 7.29 m^2



作製者

12.50

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記述された内容を示す図面である。
令和8年1月26日

登記簿