

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。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,990,000 7,992,000	一括	1,998,000	43,724	14,476
1	4,840,000				
2	20,000				
3	5,130,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1 9 9 3 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 7 . 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1 9 9 3 番 1 1

地 目 畑

地 積 0 . 7 5 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

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目 1 9 9 3 番地 6

家屋 番号 1 9 9 3 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 4 2 平方メートル
2 階 2 2 . 6 8 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 9.93 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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】

本件共有者 B 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 1 9 9 3 番 1）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番 1 9 9 6 番 3）を通行のため利用している。

【物件番号 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1 9 9 3 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 7 . 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1 9 9 3 番 1 1

地 目 畑

地 積 0 . 7 5 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

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目 1 9 9 3 番地 6

家屋 番号 1 9 9 3 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 4 2 平方メートル
2 階 2 2 . 6 8 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 9.93 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和8年(ケ)第 1号
令和8年 5月 7日受理
令和8年 6月 29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 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1993番6

地 目 宅地

地 積 177.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1993番11

地 目 畑

地 積 0.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目 1993番地6

家屋 番号 1993番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.42平方メートル

2階 22.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	さいたま市岩槻区仲町1丁目10番11号			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路(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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を共有し、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	「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 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:物置 構造:木造鋼板葺平家建 床面積:約9.93平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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

- 1 1996番3の土地は、個人の所有地である。目的物件の前面は舗装され、評価人の調査によれば道路の位置指定を受けている。
- 2 評価人と共に調査したところ、物件1の西側の一部が、舗装され道路として使用されていた。概測したところ、土地建物位置関係図の斜線部分、約15平方メートル程度と思われた。ただし、雑草が繁茂するなど概測自体も難しく、正確には測量を要する。
- 3 物件1と、北側隣地(1993番1)との境界に、問題がある旨の陳述があった。評価人と共に境界付近を確認したが、判然としなかった。測量を要する。
- 4 物件2に電柱がある。
- 5 目的土地に植栽された樹木が、隣地、前面道路へ越境している。
- 6 目的土地に所在する未登記建物は、以下の状況から主たる建物(目的建物)の附属建物と認めた。かなり老朽化している。
 - (1) 関係人の陳述から、主たる建物(目的建物)と同一所有者に属すると思われること。
 - (2) 物置として、主たる建物(目的建物)の常用に供されていること。
 - (3) 主たる建物(目的建物)に附属すると認められる程度の場所的關係にあること。
- 7 目的建物の内部調査により、以下が認められた。
 - (1) 老朽化が著しい。
 - (2) 物が多いため、床や壁面は目視による確認がほとんどできていない。傷みは著しいと思われる。
 - (3) 1階和室2室(建物見取図の斜線部分)は、物が多く入口の戸が開閉しなかった。立入調査ができていないため、関係人の陳述に基づき建物見取図を作成した。戸の隙間から内部を窺ったところ、かなりの荷物が置かれていた。傷みも著しいと思われる。
 - (4) 建物内で猫が多頭飼育されている。関係人の陳述、内部調査による目視においても、少なくとも20匹以上は飼育されているようである。飼育に伴う臭気・汚損・傷みが激しい。

(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
■ B (相手方)	1 申立人Aは私の姉です。目的物件は、もともとは私達姉妹の実家です。 2 目的建物は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 3 Aと私とは、目的物件を2分の1ずつの持ち分で共有しています。Aと私との間には、私が目的物件を使用していることについての取り決めや対価の授受などはありません。 4 目的土地について、父母は生前、物件1が北側で接する1993番1の土地との境界に問題があるような話をしていました。1993番1の土地は駐車場として使用されていますが、塀が目的土地側に越境しており、その分目的土地が狭くなっているとのことでした。 ただ父母は、境界問題を是正するための行動、例えば法的手続きなどは何もしていなかったように思います。私と姉の代になってからも、特に何もしていません。 5 物件1の一部が道路に使用されていることや、物件2の位置関係等については、今まであまり意識したことがありませんでした。詳細はわかりません。 6 目的土地に建つ物置は、父が生前に建てたものです。 7 目的建物は老朽化しています。あちこち傷んでいます。 8 1階の和室2室は、荷物が多く立ち入れません。室内は、建物見取図のとおりです。 9 建物内で猫をたくさん飼っています。だんだんと増えてきて、今正確に何匹いるのかわかりません。少なくとも20匹以上いるんじゃないでしょうか。

(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

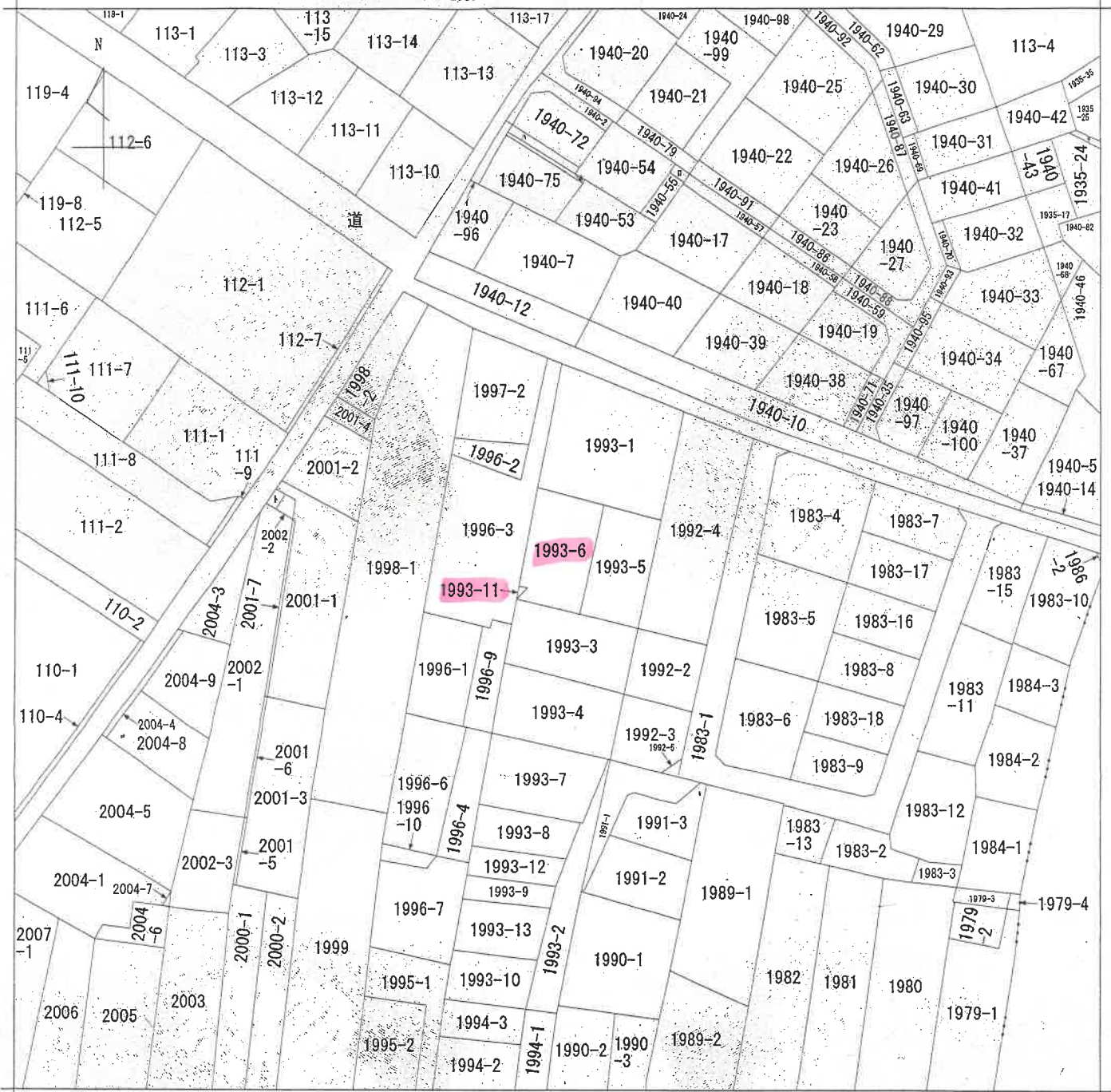
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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5月11日 (月) 11:15-11:25	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6月17日 (水) 14:00-14:30	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, 相手方Bと面談 (評価人同行)
R8年6月18日 (木) 17:30-17:35	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求, 目的土地上の建物登記の有無 (目的建物以外) を調査 (該当無し)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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 1940-52 ハ 1940-74 ホ 1940-78 ト 2002-4
ロ 1940-73 ニ 1940-77 ヘ 1940-80 チ 1935-31



(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
仲町1丁目

請求部	所在	さいたま市岩槻区仲町一丁目			地番	1993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				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)

令和8年2月26日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号: 11-1
(1/1)

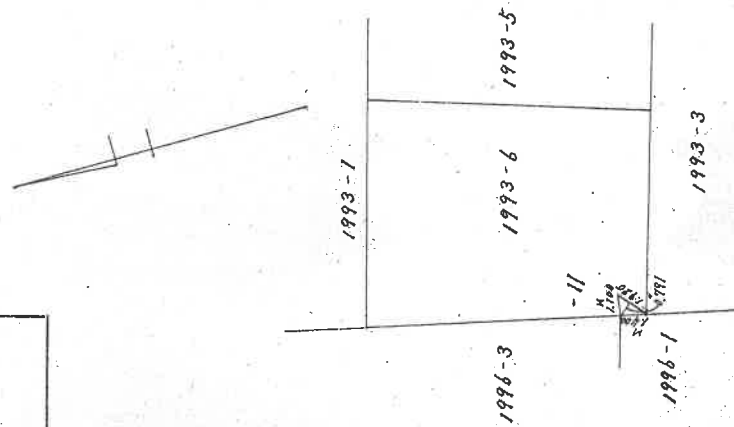
(7枚目)

1339151

地	番	1993-6	-11
---	---	--------	-----

土地の所在

区 整 頓 市 井 だ い め



地積計算

$$\begin{array}{r} 1993-11 \\ \hline 1920 \times M_{791} \div 2 = 0.75 \quad M^2 \\ \hline \hline 0.75 \quad M^2 \end{array}$$

(本図は原本を70%に縮小)

（鐵）田金士查調監家地士玉（崎）

縮 尺 $\frac{1}{300}$

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2月26日 さいたま地方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号: 11-2

2285766

建築物平面図

1993-6

家屋番号

建物所在地 岩槻市仲町1丁目1993-6

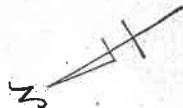
さいたま市岩槻区

S 49.93

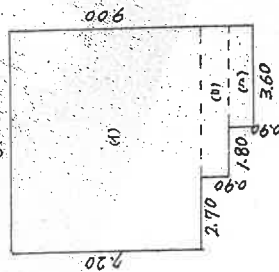
作製年月日
昭和49年8月28日

作製者

申請人



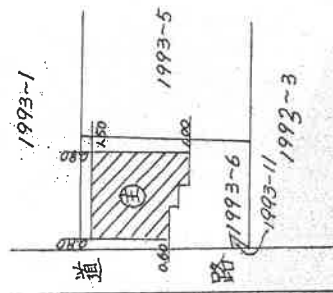
危険



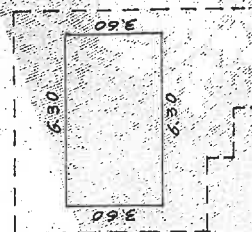
求積

- (a) $8.10 \times 9.00 = 58.32$
- (b) $5.40 \times 0.90 = 4.86$
- (c) $3.60 \times 0.90 = 3.24$

A 66.42 m²



式階求積



$6.30 \times 3.60 = 22.68$

A 22.68 m²

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

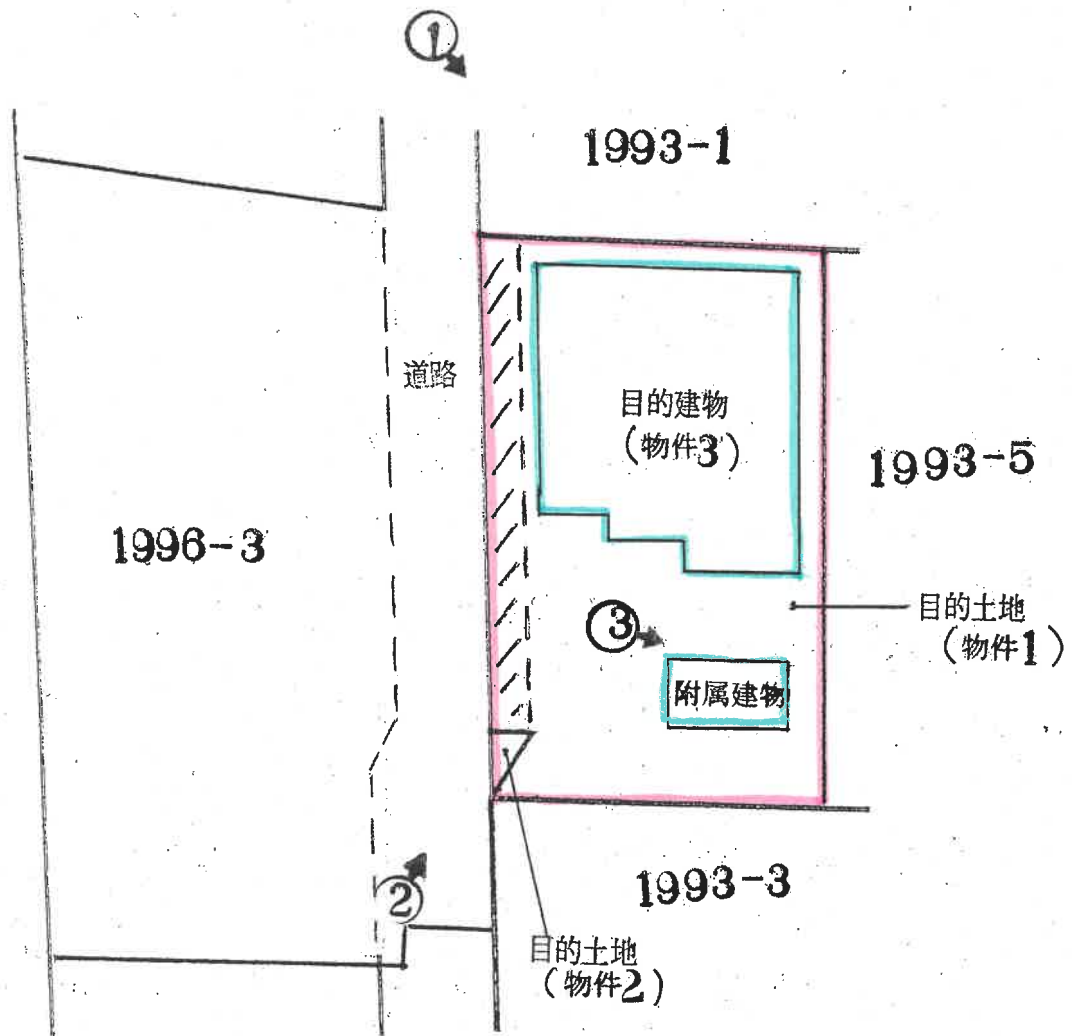
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月26日 さいたま地方法務局

登記簿

(9 枚目)

土地建物位置關係圖

○ 写真撮影位置

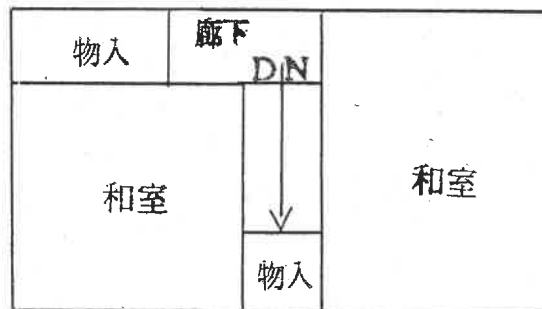


建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）

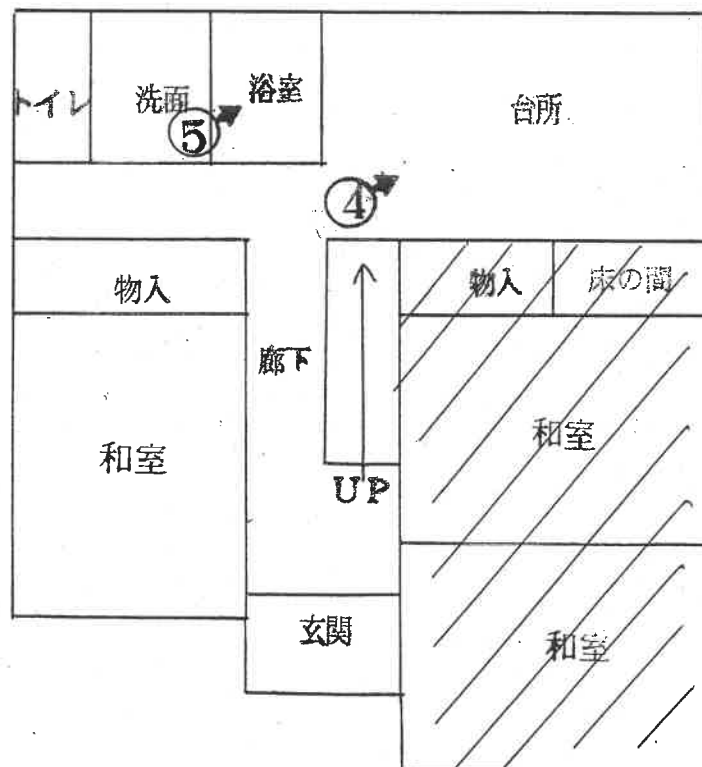
附属建物

物置

2階



1階



(11 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和8年 (ケ) 第 1 号
令和8年 6月 17日 現地調査
令和8年 6月 24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 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1993番6

地 目 宅地

地 積 177.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目

地 番 1993番11

地 目 畑

地 積 0.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 さいたま市岩槻区仲町一丁目 1993番地6

家屋 番号 1993番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.42平方メートル
2階 22.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 8 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 1 3 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 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件1の地目： 宅地（一部公衆用道路） 物件2の地目：公衆用道路
3	所 在 番 号 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		
1	画地の一部に建築基準法上の位置指定道路を含む。		
2	位置指定道路と一体として道路状にアスファルト舗装されている。		
	物件1土地には、物件3建物に係る未登記の附属建物が1棟存する。 附属建物 符 号：未登記 種 類：物置 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約9.93㎡		

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	東武野田線「岩槻」駅の南東方約1,000m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に中低層の共同住宅等も見られる住宅地域。	
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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区（15m）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	178.51㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 画地の一部（概ね15㎡程度、特記事項①②参照）に道路敷を含む
接面道路の状況	西約4m舗装私道（建築基準法上の道路、行き止まり）にほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	（物件3）建物の敷地、道路敷	
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 上記私道は、指定幅員4mの建築基準法上の位置指定道路であり、物件1土地は、その一部に当該位置指定道路を含む。なお、当該位置指定道路のうち、物件1土地の北側隣地（地番1993番1）が接面するあたりの現況幅員は約3.8m～3.9mと4mをやや欠いており、正確な道路の範囲は不明瞭である。 ② Bの陳述によれば、北側隣地（地番1993番1）上のブロック塀が物件1土地上に越境している可能性がある。測量を要する。 ③ 宅地内には樹木が繁茂し、接面道路に枝が越境している。 ④ 物件2土地は上記私道と一体として道路状にアスファルト舗装されている。物件2土地上に電柱が存する。 ⑤ 水道は上記私道に埋設された5軒共用の私設連合管による。	

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49年8月6日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：—						
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル、亜鉛メッキ鋼板、その他 内 壁：繊維壁、漆喰、その他 天 井：化粧合板、その他 床：荷物により目視不可 設 備：電気、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>66.42 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>22.68 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>89.10 m²</td></tr> </table>	1階	66.42 m ²	2階	22.68 m ²	延	89.10 m ²
1階	66.42 m ²						
2階	22.68 m ²						
延	89.10 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	劣る（全体的に老朽化している）						
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	① 建物は老朽化が著しく、また、建物内で猫が多頭飼育されており、飼育による臭気・汚損がある。建物内には荷物が床を覆っており、目視が困難な箇所が多かった。 ② 物件1土地には、物件3建物に係る未登記の附属建物（木造鋼板葺平家建の物置、床面積約9.93 m ² が1棟存する。築年は不明であるが、老朽化している。						

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	113,000	0.86	177.76	0.80	13,820,000
2	113,000	0.86	0.75	0.80	60,000

※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）

基準地 さいたま岩槻-6

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
 $115,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/101.5 \times 100/102 \approx 113,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路条件（道路幅員）等が優る。

イ 個別格差：（減価要因）接面道路の系統連続性（行き止まり）、私道負担があること、測量を要すること、（増価要因）接面方位を考量した。

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	主たる 建物 140,000	89.10	0.03	370,000
	未登記 附属建物 80,000	9.93	0.03	20,000
	計			390,000

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	13,820,000	0.50	法定地上権	6,910,000
2	60,000	0.50	法定地上権	30,000

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	13,820,000	-6,910,000		1.0	0.7	4,840,000
2	60,000	-30,000		1.0	0.7	20,000
3	390,000	+6,940,000	1.0	1.0	0.7	5,130,000
一括価格 (合計)						9,990,000

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

基準地価格（さいたま岩槻-6）

所在：さいたま市岩槻区本町6丁目148番8外

価格：115,000円/㎡

位置：東武野田線「岩槻」駅約1,100m（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地積：221㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

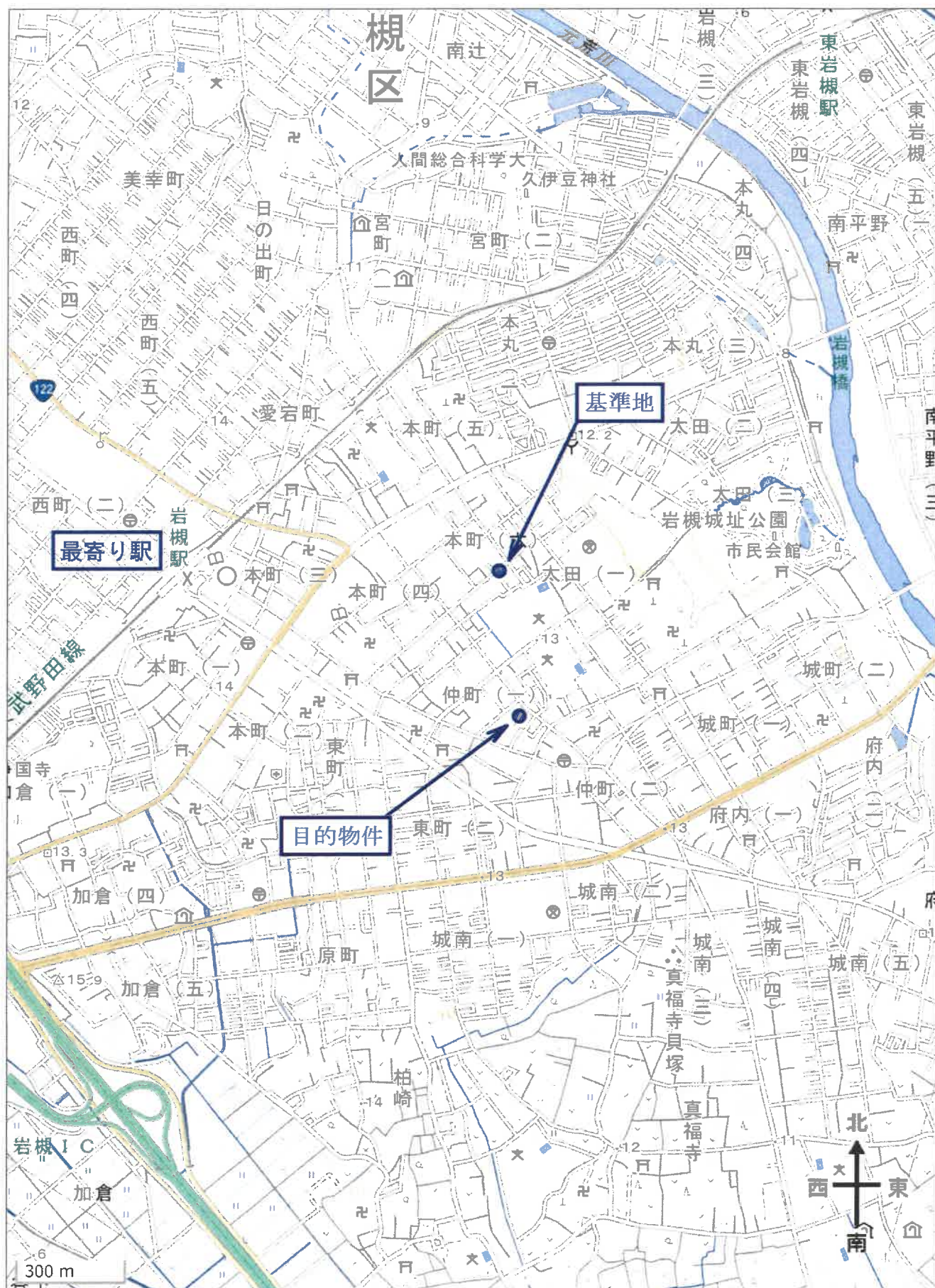
接面道路：北西5.5m市区町村道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか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



登記年月日：昭和45年6月5日

1339151

地番 1993-6. -11

土地の所在 岩手県市町村 1丁目

さいたま市岩槻区

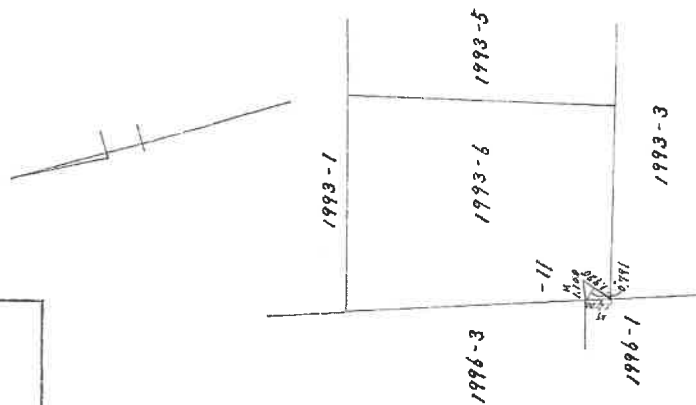
地積測量図

545-6.5

昭和四十五年五月廿七日

作製者

申請人



地積計算

$$\begin{aligned} 1993-11 &= 1920. \times 0.791 \div 2 = 0.75 \text{ } m^2 \\ 1993-6 &= 178.51 \text{ } m^2 - 0.75 = 177.76 \text{ } m^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。

令和8年2月26日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：11-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和49年9月3日

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2月26日 さいたま地方裁判所

登記官

請求番号：11-3

A3版をA4版に縮小

2285766

家屋番号

1993-6

建物の所在

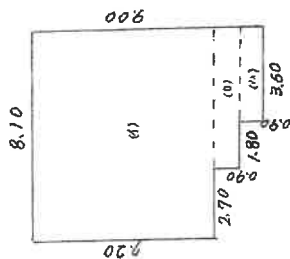
岩槻市仲町丁目 1993-6

さいたま市岩槻区

建物階平面図

S 49.93.

走階



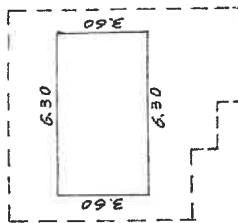
求積

- (1) 8.10 X 2.20 = 58.32
- (2) 5.40 X 0.90 = 4.86
- (3) 3.60 X 0.90 = 3.24

66.42

A 66.42 M²

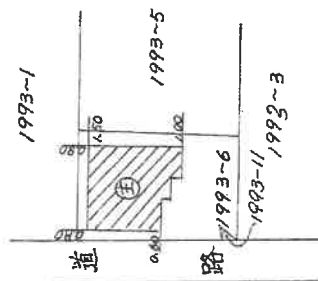
式階



求積

$$6.30 \times 3.60 = 22.68$$

A 22.68 M²



昭和49年8月28日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

縮尺

1/200

(埼玉県地家調査士会用紙)

縮尺

1/500