

## 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 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16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 さいたま市西区大字内野本郷字本村

地 番 467番10

地 目 宅地

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

2 所 在 さいたま市西区大字内野本郷字本村 467番地10

家屋 番号 467番10

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 43.06平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4



## 物件明細書

令和 6年 3月13日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉本光芳

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 さいたま市西区大字内野本郷字本村

地 番 467番10

地 目 宅地

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

2 所 在 さいたま市西区大字内野本郷字本村 467番地10

家屋 番号 467番10

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 43.06平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4



令和5年(ケ)第 259号  
令和6年 1月 5日受理  
令和6年 1月15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 さいたま市西区大字内野本郷字本村  
地 番 467番10  
地 目 宅地  
地 積 125.00平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 さいたま市西区大字内野本郷字本村 467番地10  
家屋 番号 467番10  
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 43.06平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4





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)													
<b>土 地</b>	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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													
<b>建 物</b>	物件2													
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"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<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

その他の事項

- 1 470番2, 473番4の土地は、いずれもさいたま市の所有である。現況は公衆用道路である。
- 2 Bから、屋根が剥がれている旨の陳述があったが、目視での確認はできなかった。
- 3 建物内は、全体的に猫の掻き傷が酷い。
- 4 建物内は、ところどころ壁に穴が開き、破損している箇所がある。

(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 (債務者兼所有者)	<p>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。</p> <p>2 共有者のAは、私の元妻です。</p> <p>(1) 10年以上前に離婚しました。</p> <p>(2) Aは、目的建物を出る際、必要な物は全て持っていきました。</p> <p>(3) 離婚して以降、Aとは全く連絡を取っていませんし、Aが目的建物を訪れることもありません。</p> <p>(4) 私がAの持ち分を使用していることについて、私とAの間には、取り決めや対価の授受など何事ありません。持分の使用に関して、Aから何らかの請求・要求などを受けたこともありません。</p> <p>3 目的土地の、東側の土地は竹林です。目的土地にまで竹が生えてきてしまい、迷惑しています(写真②)。東側隣地との境界に位置するフェンスが崩れてしまったのは、竹が原因ではないかと思えます。</p> <p>4 下からは見えないかもしれませんが、目的建物の屋根が一部剥がれています。今のところ、雨漏りなどは生じていません。</p> <p>5 洗面所の床が抜けてしまいました(写真⑤)。洗面台からの水漏れがあるのかもしれませんが。</p> <p>6 1階和室で、コンセントから発火し、小火が起きました。天井が少し煤けている箇所です(写真⑥)。</p> <p>7 2階廊下のコンセントから、小火が起きました(写真⑧)。</p> <p>8 建物内で、以前猫を飼っていました。</p> <p>9 入札で売れるまでには、目的建物から引っ越す予定です。全ての家財を持っていくことは無理ですから、必要な物のみを持っていくこととなります。残した家財は全て不用品となりますので、捨ててもらって構いません。</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

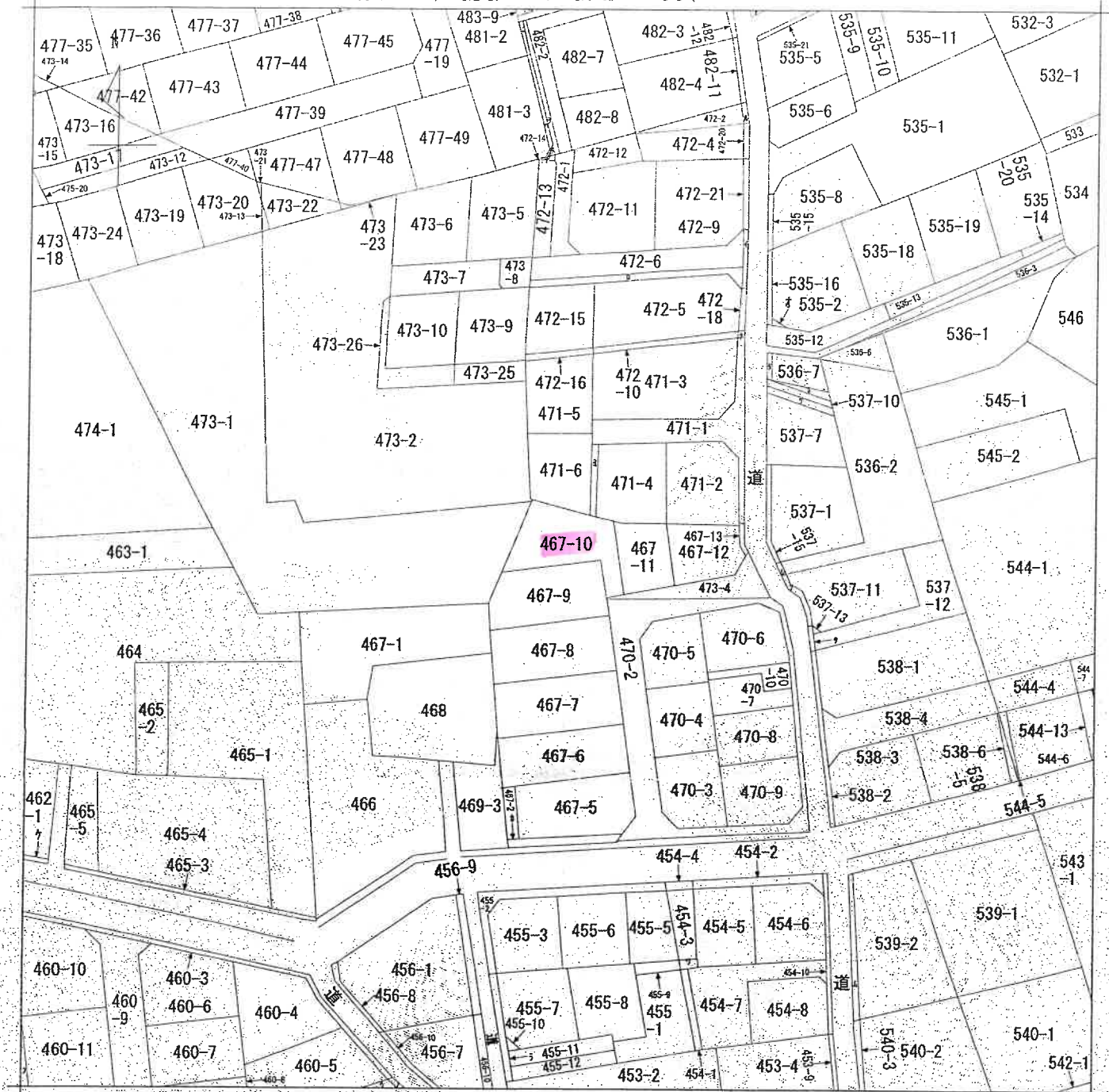
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況，Bの陳述等を総合勘案し，占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

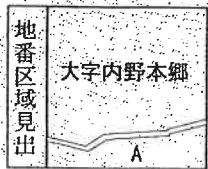
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月5日(金) 16:35-16:45	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年1月12日(金) 11:00-11:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R6年1月14日(日) 9:50-10:20	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, Bと面談(評個人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input 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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月12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 472-7    ハ 482-5    ホ 482-9    ト 486-3    リ 481-4    ル 472-3  
 ロ 472-8    ニ 482-6    ヘ 483-2    テ 472-17    レ 477-41    ヲ 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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A: 大字内野本郷

請求部	所在	さいたま市西区大字内野本郷字本村		地番	467番10	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和56年10月24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。

(さいたま地方務局管轄)  
 令和5年11月14日  
 福岡法務局

(本図は原本を70%に縮小)

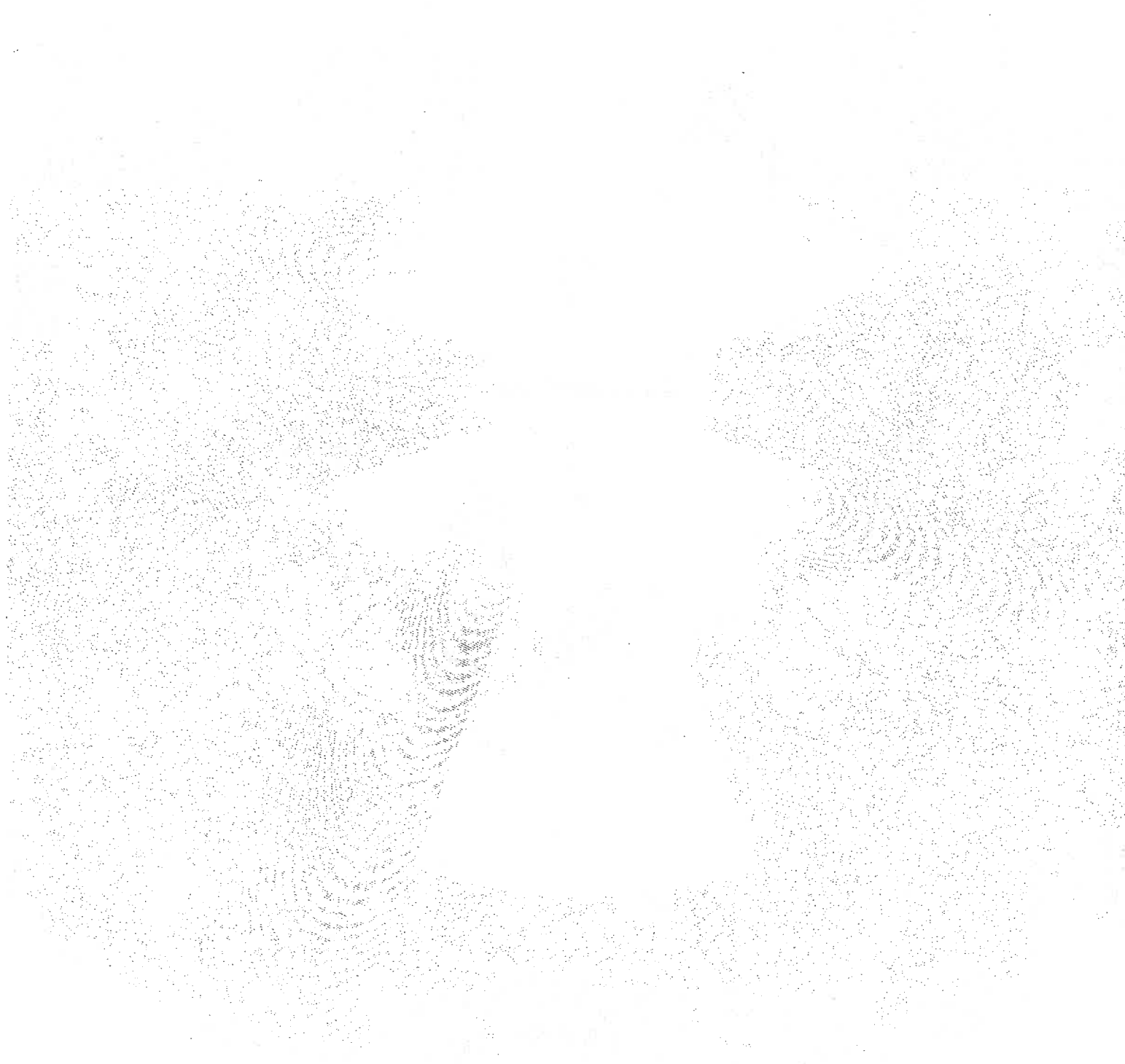
請求番号: 53-1  
 (1/2)

登記官

(7 枚目)



ヲ 482-1  
ワ 454-9  
カ 467-4  
ヨ 471-7  
タ 536-4  
レ 536-5  
ソ 537-14  
ツ 537-8  
ネ 537-9  
テ 472-19  
ラ 455-4  
ム 539-3  
リ 457-1  
ノ 457-4  
オ 535-17  
ク 537-3  
ヤ 544-8  
マ 473-11  
ケ 462-3  
フ 460-1



0819320

S.62.6.19

地積測量図

467-2-4~-13 等

大宮市大字内野本郷字本村

さいたま市西区

積算表

地番	区画	高さ	積算	地積	
467-4	1	1.077	14,788.001	16,882	
	2	0.996	13,695.574	16,882	
	3	28,454.475	13,139	13,139	
	4	14,227.275	13,339	13,339	
		地積	14.22	260,001.958	
		地積		122,002.790	
		地積		123.00	
467-5	1	7.008	13,354.400		
	2	16.173	5,350		
	3	14.098	24,899.700		
			地積	224,305.100	
		地積	112,152.500		
		地積	112.15		
467-6	1	5.258	82,024.800		
	2	1.187	19,344.539		
	3	6.359	103,143.713		
			地積	204,513.052	
		地積	102,256.526		
		地積	102.25		
467-7	1	6.817	112,499.598		
	2	16.494	111,878.802		
			地積	224,318.400	
			地積	112,159.200	
		地積	112.15		
467-8	1	6.797	112,422.380		
	2	6.765	111,893.100		
			地積	224,315.480	
			地積	112,157.400	
		地積	112.15		
467-9	1	2.825	42,875.028		
	2	4.068	68,265.040		
	3	4.834	81,114.520		
	4	2.464	36,858.976		
		地積	229,109.564		
		地積	114,554.780		
		地積	114.55		

地番	区画	高さ	積算	地積
467-10	1	6.343	110,488.926	
	2	5.580	93,188.640	
	3	14,112.86	14,112.86	
	4	32,243.106	2,454	
		地積	260,001.958	
		地積	122,002.790	
		地積	123.00	
467-11	1	7.639	122,232.751	
	2	4.142	66,302.278	
	3	2,270	23,921.260	
			地積	212,856.289
		地積	106,281.644	
		地積	106.28	
467-12	1	7.619	102,787.949	
	2	4.191	54,540.781	
	3	1,941	25,128.110	
	4	2,184	28,038.192	
		地積	212,856.280	
		地積	106,271.100	
		地積	106.27	
467-13	1	0.592	2,688.272	
	2	0.641	2,912.781	
	3	0.484	1,230.260	
	4	0.484	1,033.480	
		地積	7,924.833	
		地積	3,913.265	
		地積	3.91	

467-4~467-13 計 908.95 ㎡

467-2  
100.51 ㎡ - 908.95 ㎡  
= 92.56 ㎡

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	⑦	ガラスブロック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金風杭		
③	金風杭	⑨	金風杭		

製作者

申請人

縮尺 1/500

(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。  
(さいたま地方事務所管理)  
令和5年11月14日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)



登記年月日：昭和63年10月25日

0108470

各階平面図

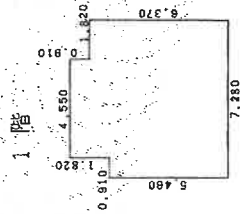
家屋番号 467番10

建築物各階平面図

S63.10.25

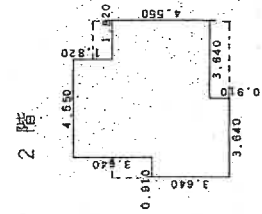
建設物の所在 大宮市大字内野本郷字本村467番地10

さいたま市西区



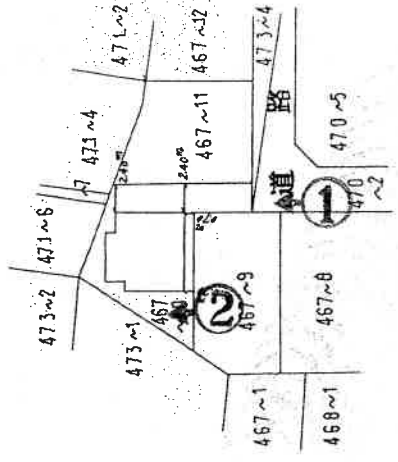
床積表

5.460x 7.280=	39.748800
0.910x 6.370=	5.786700
0.910x 4.550=	4.140500
合計	49.676000
床面積	49.68 m <sup>2</sup>



床積表

0.910x 3.640=	3.312400
2.730x 7.280=	19.874400
1.820x 6.370=	11.593400
1.820x 4.550=	8.281000
合計	43.061200
床面積	43.06 m <sup>2</sup>



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

製作者	縮尺 1/2.50	申請人	縮尺 1/600
-----	-----------	-----	----------

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。

(さいたま市地方事務局長印)

令和5年11月14日 福岡法務局

登記簿

(10枚目)

請求番号：53-3





①



②



③

(12枚目)



④



⑤



⑥

(13枚目)



⑦



⑧



⑨

(14枚目)

令和5年(ケ)第259号  
令和6年1月14日 現地調査  
令和6年1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  
清 岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市西区大字内野本郷字本村  
地 番 467番10  
地 目 宅地  
地 積 125.00平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4
- 2 所 在 さいたま市西区大字内野本郷字本村 467番地10  
家屋 番号 467番10  
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 43.06平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4



## 第1 評価額

一括価格	
金 7,490,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,750,000円
物件2 (建物)	金 4,740,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	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(宅地)

位置・交通	JR高崎線「宮原」駅南西方1,590m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 内野本郷地区地区計画、地区整備計画区域内(A-1地区)、高度地区(15m地区)、景観誘導区域(市街化区域)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	125.00㎡(登記数量) 旗竿地(竿状部分は約5.5m、幅約2.5m) 氾濫平野 ほぼ平坦 間口:約2.5m、奥行:約13m、中間画地
接面道路の状況	南約4m舗装市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2(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり なし あり ※引き込みはあるが、接続されておらず現況は、浄化槽利用。  ※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	・ 東側に竹林があり目的土地に竹が生えてきている。東側隣地の境界上のフェンスが崩れている。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）： 昭和63年8月28日新築 経 過 年 数： 約35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： スレート葺 外 壁： サイディングボード 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： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1階</td> <td style="text-align: right;">49.68㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: right;">43.06㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92.74㎡</td> </tr> </table>	1階	49.68㎡	2階	43.06㎡	延	92.74㎡
1階	49.68㎡						
2階	43.06㎡						
延	92.74㎡						
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 老朽化・損耗がめだつ。						
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"> <li>・過去にペットの室内飼育があり、屋内は、全体的に引っかき傷が多い。</li> <li>・洗面所の床が抜け、大きな穴が空いている。洗面台から水漏れの可能性がある。内壁にいくつか穴が開いている箇所がある。</li> <li>・1階和室、2階廊下のコンセントからボヤが発生した。</li> <li>・確認できなかったが「屋根材が剥がれている。」という共有者Bによる陳述があった。</li> </ul>						

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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
1	89,900	0.850	125.00	0.90	8,600,000

※ 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)

基準地価格(さいたま西-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{114} & \times & 89,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。 ・方位 +4.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:105} \quad \text{環境条件:109} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.05 \times 1.09 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.14 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・形状-15.0%

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2 (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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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
2	167,000	92.74	0.05	770,000

イ. 現況延床面積：登記数量

ウ. 現価率：すでに耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により5%と査定

## 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	8,600,000	0.60	法定地上権	5,160,000

### 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 オ	競売市場修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,600,000	－ 5,160,000		1.00	0.80	2,750,000
2	770,000	＋ 5,160,000	1.0	1.00	0.80	4,740,000
一括価格(合計)						7,490,000

ウ. 占有減価修正：なし

オ. 市場性修正：なし

カ. 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

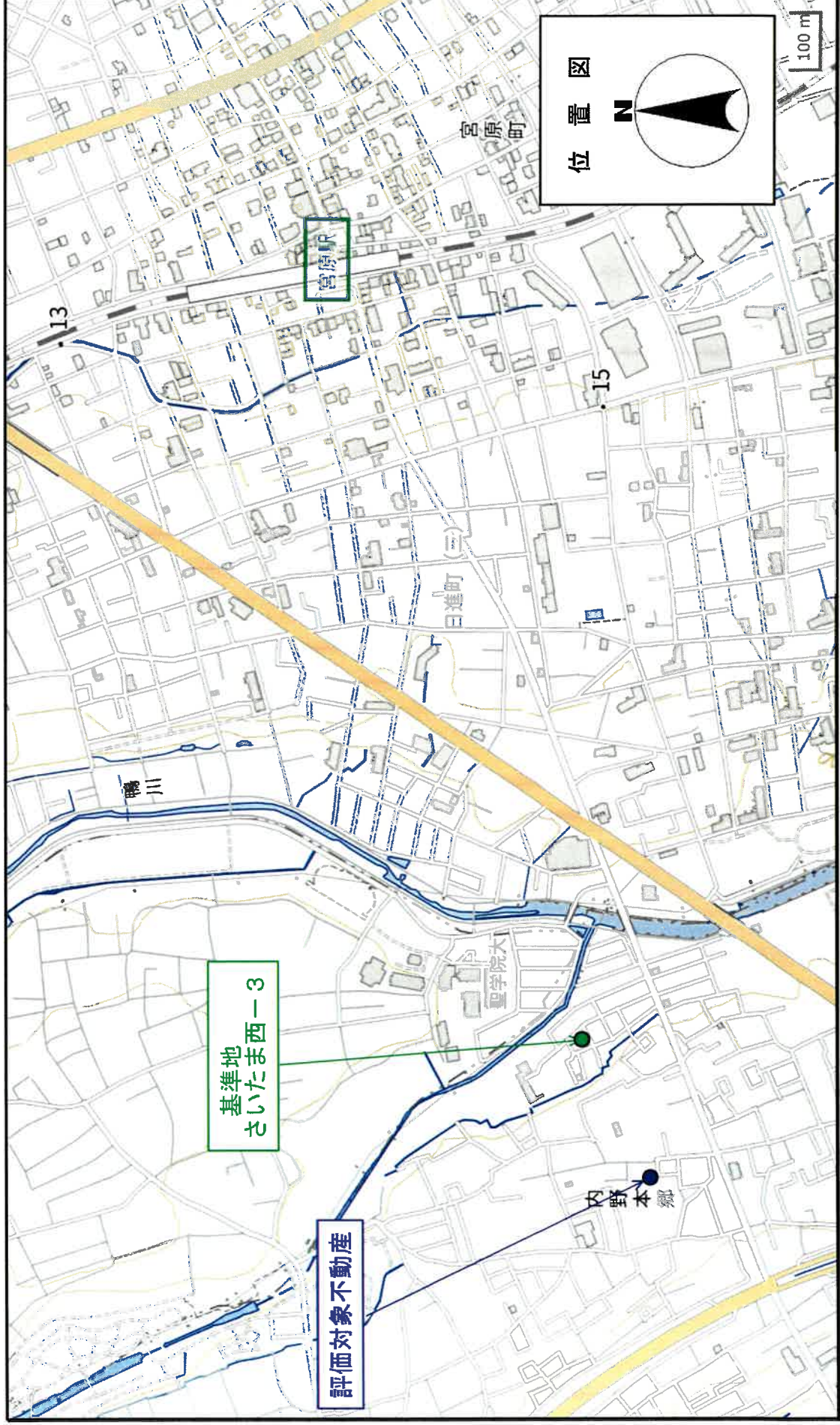
基 準 地 価	格：(さいたま西-3)
所 在	在：埼玉県さいたま市西区大字内野本郷字谷中696番106
価 格	格：106,000円/m <sup>2</sup>
位 置	置：JR高崎線「宮原」駅約1400m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和5年7月1日
地 積	積：158m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路：南東4.0m市道
用 途 指 定	等：第一種中高層住居専用地域、高度地区 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

## 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 仮名一覧表

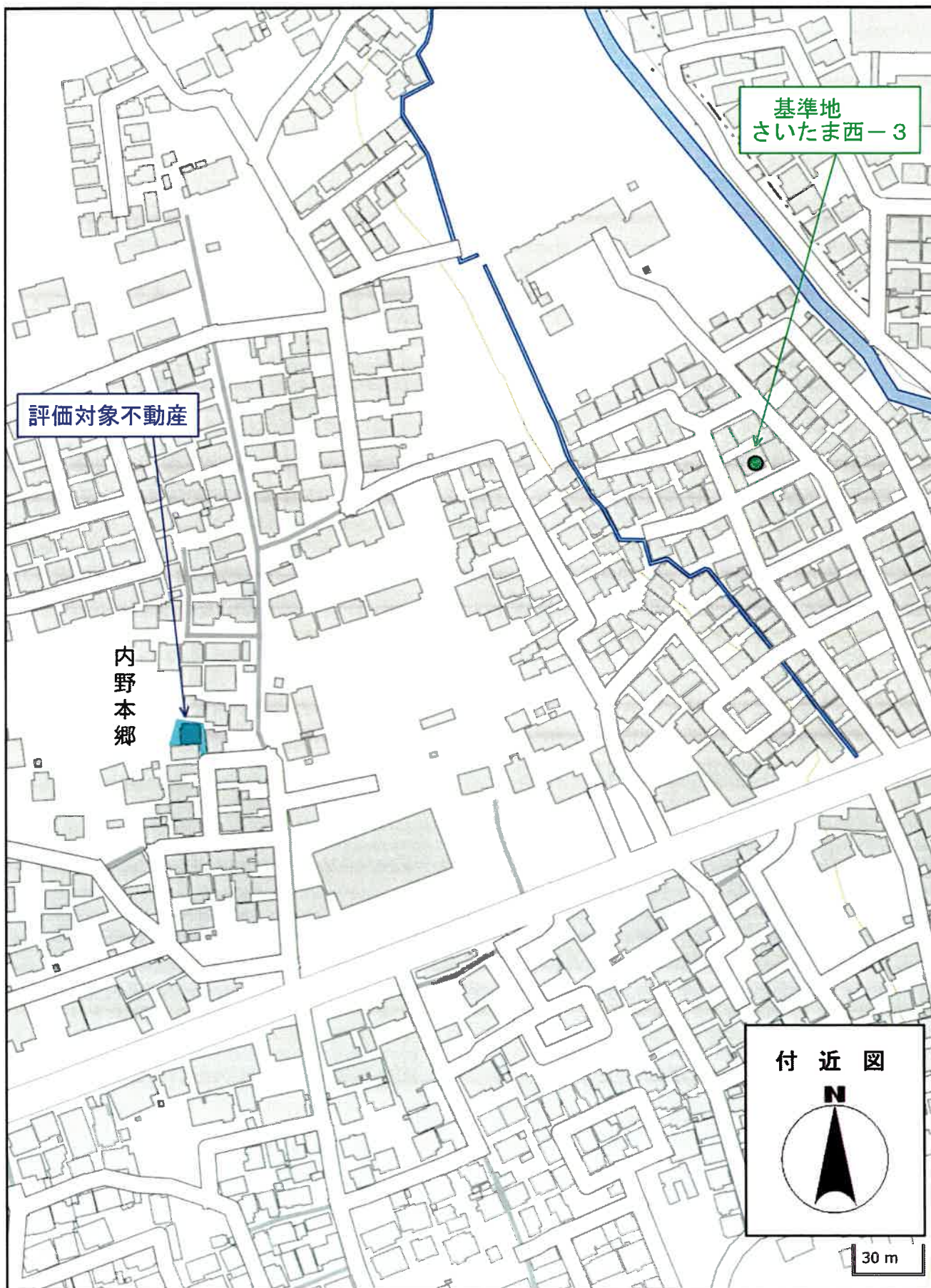
以下余白

地理院地図  
Vector



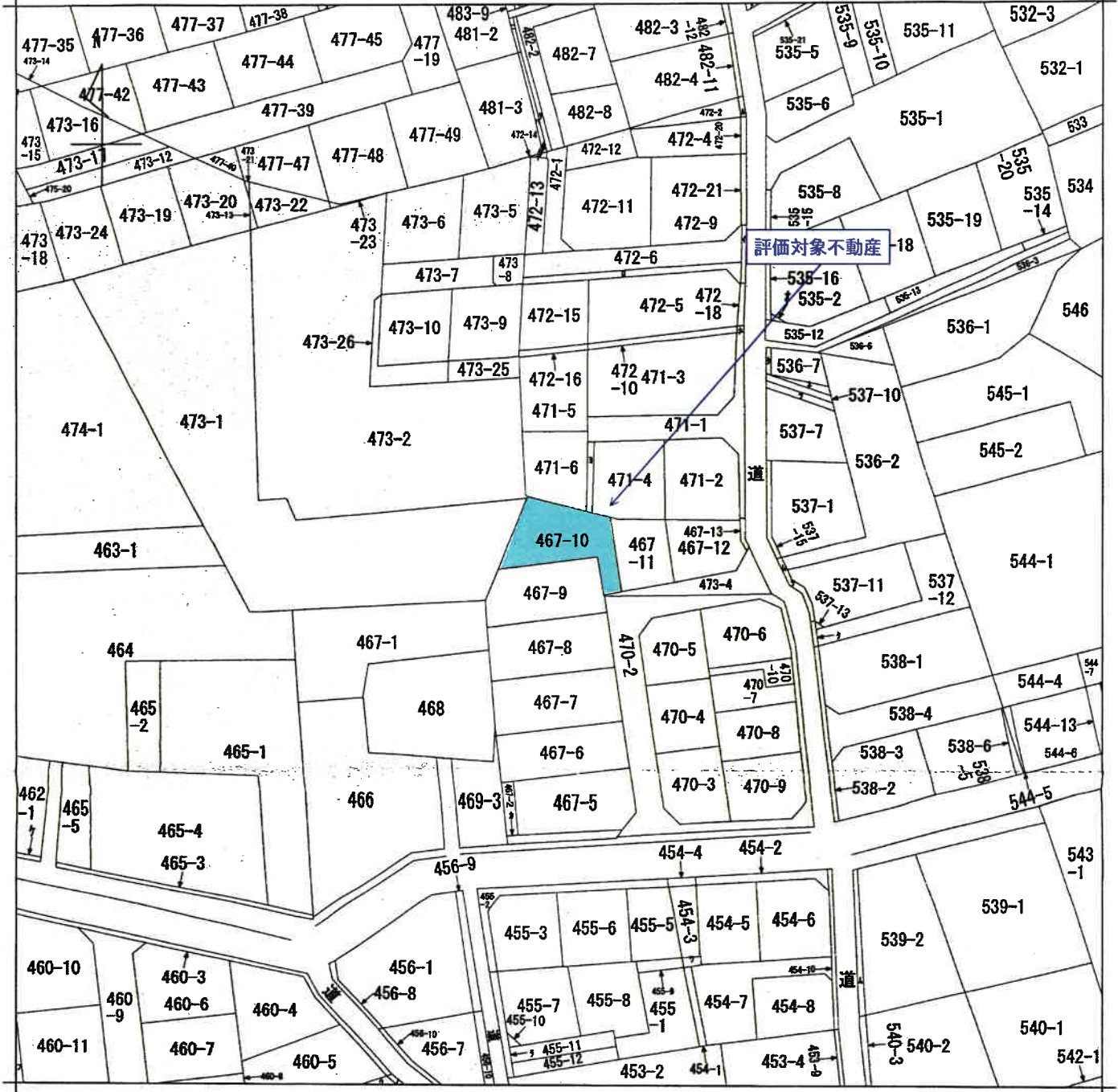
# 地理院地図

Vector





イ 472-7    ハ 482-5    \* 482-9    ト 486-3    ノ 481-4    \* 472-3  
 ロ 472-8    ニ 482-6    \* 483-2    テ 472-17    ハ 477-41    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、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	さいたま市西区大字内野本郷字本村		地番	467番10	
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	昭和56年10月24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管轄)  
 令和5年11月14日  
 福岡法務局

70%縮小コピー (原本サイズA3)



0819320

S.62.6.19

地積測量図

地番 467-2-4~13

土地の所在 大宮市大字内野本郷字本村  
さいたま市西区

求積表

地番 467-4		
NO.	底辺	高さ
1	13.713	1.077
2	13.713	0.998
3	13.713	0.929
4	13.713	0.860
5	13.713	0.791
6	13.713	0.722
7	13.713	0.653
8	13.713	0.584
9	13.713	0.515
10	13.713	0.446
11	13.713	0.377
12	13.713	0.308
13	13.713	0.239
14	13.713	0.170
15	13.713	0.101
16	13.713	0.032
17	13.713	0.003
18	13.713	0.000
19	13.713	0.000
20	13.713	0.000
21	13.713	0.000
22	13.713	0.000
23	13.713	0.000
24	13.713	0.000
25	13.713	0.000
26	13.713	0.000
27	13.713	0.000
28	13.713	0.000
29	13.713	0.000
30	13.713	0.000
31	13.713	0.000
32	13.713	0.000
33	13.713	0.000
34	13.713	0.000
35	13.713	0.000
36	13.713	0.000
37	13.713	0.000
38	13.713	0.000
39	13.713	0.000
40	13.713	0.000
41	13.713	0.000
42	13.713	0.000
43	13.713	0.000
44	13.713	0.000
45	13.713	0.000
46	13.713	0.000
47	13.713	0.000
48	13.713	0.000
49	13.713	0.000
50	13.713	0.000
51	13.713	0.000
52	13.713	0.000
53	13.713	0.000
54	13.713	0.000
55	13.713	0.000
56	13.713	0.000
57	13.713	0.000
58	13.713	0.000
59	13.713	0.000
60	13.713	0.000
61	13.713	0.000
62	13.713	0.000
63	13.713	0.000
64	13.713	0.000
65	13.713	0.000
66	13.713	0.000
67	13.713	0.000
68	13.713	0.000
69	13.713	0.000
70	13.713	0.000
71	13.713	0.000
72	13.713	0.000
73	13.713	0.000
74	13.713	0.000
75	13.713	0.000
76	13.713	0.000
77	13.713	0.000
78	13.713	0.000
79	13.713	0.000
80	13.713	0.000
81	13.713	0.000
82	13.713	0.000
83	13.713	0.000
84	13.713	0.000
85	13.713	0.000
86	13.713	0.000
87	13.713	0.000
88	13.713	0.000
89	13.713	0.000
90	13.713	0.000
91	13.713	0.000
92	13.713	0.000
93	13.713	0.000
94	13.713	0.000
95	13.713	0.000
96	13.713	0.000
97	13.713	0.000
98	13.713	0.000
99	13.713	0.000
100	13.713	0.000

地番 467-5		
NO.	底辺	高さ
1	16.175	7.008
2	16.175	5.320
3	16.175	3.632
4	16.175	1.944
5	16.175	0.256

地番 467-6		
NO.	底辺	高さ
1	15.400	5.258
2	16.227	1.187
3	16.227	6.322
4	16.227	11.456
5	16.227	16.590
6	16.227	21.724
7	16.227	26.858
8	16.227	31.992
9	16.227	37.126
10	16.227	42.260
11	16.227	47.394
12	16.227	52.528
13	16.227	57.662
14	16.227	62.796
15	16.227	67.930
16	16.227	73.064
17	16.227	78.198
18	16.227	83.332
19	16.227	88.466
20	16.227	93.600
21	16.227	98.734
22	16.227	103.868
23	16.227	109.002
24	16.227	114.136
25	16.227	119.270
26	16.227	124.404
27	16.227	129.538
28	16.227	134.672
29	16.227	139.806
30	16.227	144.940
31	16.227	150.074
32	16.227	155.208
33	16.227	160.342
34	16.227	165.476
35	16.227	170.610
36	16.227	175.744
37	16.227	180.878
38	16.227	186.012
39	16.227	191.146
40	16.227	196.280
41	16.227	201.414
42	16.227	206.548
43	16.227	211.682
44	16.227	216.816
45	16.227	221.950
46	16.227	227.084
47	16.227	232.218
48	16.227	237.352
49	16.227	242.486
50	16.227	247.620
51	16.227	252.754
52	16.227	257.888
53	16.227	263.022
54	16.227	268.156
55	16.227	273.290
56	16.227	278.424
57	16.227	283.558
58	16.227	288.692
59	16.227	293.826
60	16.227	298.960
61	16.227	304.094
62	16.227	309.228
63	16.227	314.362
64	16.227	319.496
65	16.227	324.630
66	16.227	329.764
67	16.227	334.898
68	16.227	340.032
69	16.227	345.166
70	16.227	350.300
71	16.227	355.434
72	16.227	360.568
73	16.227	365.702
74	16.227	370.836
75	16.227	375.970
76	16.227	381.104
77	16.227	386.238
78	16.227	391.372
79	16.227	396.506
80	16.227	401.640
81	16.227	406.774
82	16.227	411.908
83	16.227	417.042
84	16.227	422.176
85	16.227	427.310
86	16.227	432.444
87	16.227	437.578
88	16.227	442.712
89	16.227	447.846
90	16.227	452.980
91	16.227	458.114
92	16.227	463.248
93	16.227	468.382
94	16.227	473.516
95	16.227	478.650
96	16.227	483.784
97	16.227	488.918
98	16.227	494.052
99	16.227	499.186
100	16.227	504.320

地番 467-7		
NO.	底辺	高さ
1	16.494	6.817
2	16.494	6.783

地番 467-8		
NO.	底辺	高さ
1	16.840	6.727
2	16.840	6.745

地番 467-9		
NO.	底辺	高さ
1	18.177	2.823
2	16.780	4.068
3	16.780	4.894
4	14.922	2.464
5	14.922	2.464
6	14.922	2.464
7	14.922	2.464
8	14.922	2.464
9	14.922	2.464
10	14.922	2.464
11	14.922	2.464
12	14.922	2.464
13	14.922	2.464
14	14.922	2.464
15	14.922	2.464
16	14.922	2.464
17	14.922	2.464
18	14.922	2.464
19	14.922	2.464
20	14.922	2.464
21	14.922	2.464
22	14.922	2.464
23	14.922	2.464
24	14.922	2.464
25	14.922	2.464
26	14.922	2.464
27	14.922	2.464
28	14.922	2.464
29	14.922	2.464
30	14.922	2.464
31	14.922	2.464
32	14.922	2.464
33	14.922	2.464
34	14.922	2.464
35	14.922	2.464
36	14.922	2.464
37	14.922	2.464
38	14.922	2.464
39	14.922	2.464
40	14.922	2.464
41	14.922	2.464
42	14.922	2.464
43	14.922	2.464
44	14.922	2.464
45	14.922	2.464
46	14.922	2.464
47	14.922	2.464
48	14.922	2.464
49	14.922	2.464
50	14.922	2.464
51	14.922	2.464
52	14.922	2.464
53	14.922	2.464
54	14.922	2.464
55	14.922	2.464
56	14.922	2.464
57	14.922	2.464
58	14.922	2.464
59	14.922	2.464
60	14.922	2.464
61	14.922	2.464
62	14.922	2.464
63	14.922	2.464
64	14.922	2.464
65	14.922	2.464
66	14.922	2.464
67	14.922	2.464
68	14.922	2.464
69	14.922	2.464
70	14.922	2.464
71	14.922	2.464
72	14.922	2.464
73	14.922	2.464
74	14.922	2.464
75	14.922	2.464
76	14.922	2.464
77	14.922	2.464
78	14.922	2.464
79	14.922	2.464
80	14.922	2.464
81	14.922	2.464
82	14.922	2.464
83	14.922	2.464
84	14.922	2.464
85	14.922	2.464
86	14.922	2.464
87	14.922	2.464
88	14.922	2.464
8		

登記年月日：昭和63年10月25日

0108470

各階平面図

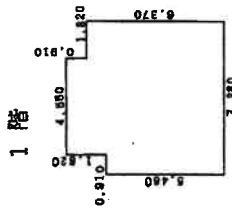
建築物平面図

S63.10.25

家屋番号  
467番10

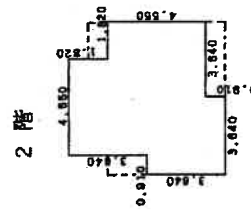
建築物の所在  
大宮市大字内野本郷字本村467番地10

さいたま市西区



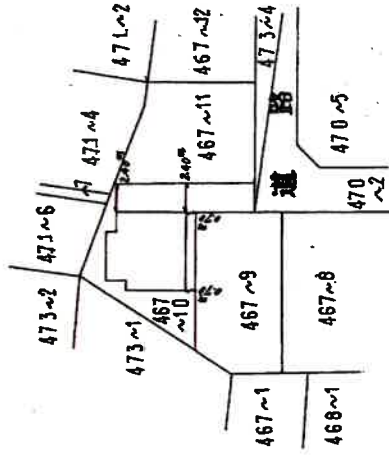
求積表

5.480 × 7.280 =	39.748800
0.910 × 6.370 =	5.786700
0.910 × 4.550 =	4.140500
合計	49.686000
床面積	49.68㎡



求積表

0.910 × 3.640 =	3.312400
2.730 × 7.280 =	19.874400
1.820 × 6.370 =	11.593400
1.820 × 4.550 =	8.281000
合計	43.061200
床面積	43.06㎡



製作者  
土地調査士  
家屋調査士

昭和63年10月19日作成

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

(埼玉県地家屋調査士会印)

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。  
(さいたま地方法律事務所)  
令和5年11月14日 福岡法律局 登記官