

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「口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 7年12月 9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 7年12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月14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 1月28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 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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 7年12月 9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）
1,2	8,560,000 6,848,000	一括	1,712,000	55,478	16,524
1	4,070,000				
2	4,490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川
 地 番 6874番2
 地 目 宅地
 地 積 260.53平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 江川土地区画整理事業施行地区内
 街区番号 20
 画地番号 9-1
 地 積 165平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川 6915番地4、
 6874番地2、6874番地1(換地 岩槻市大字
 岩槻予定地番20街区9-1画地)

家屋 番号 6915番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
 2階 45.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10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, 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

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川
地 番 6874番2
地 目 宅地
地 積 260.53平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 江川土地区画整理事業施行地区内
街区番号 20
画地番号 9-1
地 積 165平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川 6915番地4、
6874番地2、6874番地1 (換地 岩槻市大字
岩槻予定地番20街区9-1画地)
家屋 番号 6915番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 45.19平方メートル



令和7年(ケ)第 99号
令和7年6月12日受理
令和7年9月 9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 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川
 地 番 6874 番 2
 地 目 宅地
 地 積 260.53 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川 6915 番地 4、
 6874 番地 2、6874 番地 1 (換地 岩槻市大字
 岩槻予定地番 20 街区 9-1 画地)
 家屋 番号 6915 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 45.19 平方メートル



(土地・建物用)

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)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 仮換地の指定あり、仮換地図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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	「その他の事項」のとおり			
建物	物件2			
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 住居 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年12月23日	
最初の	契約日	令和 5年12月28日	
契約等	期間	令和 5年12月23日から ■令和 7年12月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金105,000円 (毎月27日限り 翌月分支払 () ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費 月額10,000円 24時間管理費 月額1,100円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

その他の事項

- 本件土地（物件１）について
- 1 本件土地は、さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業施行区域内に存在し、仮換地が指定されている。
 - 2 本件土地は、ブロックフェンス等によって隣接地と区画されている。
 - 3 岩槻区役所職員によると、本件土地の使用収益開始日は平成１２年５月１日であり、清算金は９ポイント交付の予定である。近隣の区画整理事業では、「１ポイントは７０円程度。」とのことである。
 - 4 土地建物位置関係図に表示した付近に、電柱が存在した（写真①参照）。

(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
☒ B (賃借人)	1 本件建物には、私が賃借して家族で住んでいます。 2 契約書がありますので、提示します。 3 家賃は、毎月27日限り翌月分を支払うことになっています。 4 本件建物は、オール電化住宅です。本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 5 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。 6 本件建物から、令和7年9月末で退去する予定です。

(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

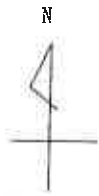
- 本件建物（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

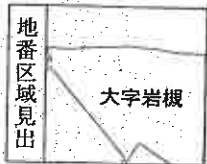
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 4日 (金) 10:05-10:15	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 7月30日 (水) 9:30-10:05	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
7年 8月 8日 (金) 9:00-9:25	岩槻区役所	仮換地証明書等交付申請, 職員に面談
7年 8月25日 (月) 11:05-11:15	さいたま地方裁判所	Aに対し, 本件建物使用に関する照会書・回答書作成 送付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

1 6914-3
0 6915-1



(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	さいたま市岩槻区大字岩槻字江川				地番	6874番2			
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。

令和7年4月11日
さいたま地方法務局
地図整理番号：M90800
登記官

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和7年4月11日 さいたま地方法務局

令和7年4月11日

ちいたま地方方法務局

ଉତ୍କଳ ସମ୍ମାନ

地图整理番号：M90801

地積測量圖

6874-2, 6874-3

三川野郷町大字郷町またいた土地の所在

謝長華

地 番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_{n+1} - Y_{n-1}$
P1		-4045.312	-11954.548	-1.004	4047.49248
P2		-4042.473	-11955.799	18.513	-74832.748749
P5		-4058.984	-11946.035	1.004	-4085.179616
P6		-4072.192	-11954.795	-18.513	75368.453470
			合 計	併 面 積	532.018353
				地 積	265.0001765
				地 積	785.00

解法一 聯立方程組

点 名	又座標	Y 座標	備 考
A4	-4027.898	-11923.833	公共墓路点
B66	-4100.280	-11948.999	公共墓路点
B67	-4085.207	-11910.780	公共墓路点

測量年月日	平成30年5月15日
測地、采	世界測地系(測地成果2011)
節、標、系	東京

この測量に使用した成果等は、管理者のパラメータ変動による。

凡例	⑤ 石 杭	⑥ 金 属 板	⑦ 全 刻 印
	コンクリート板	⑧ 金 属 板	

作者

(平成 30 年 5 月 16 日作成)

(埼玉土地家屋調査士会刊)

經母

縮尺 1/500

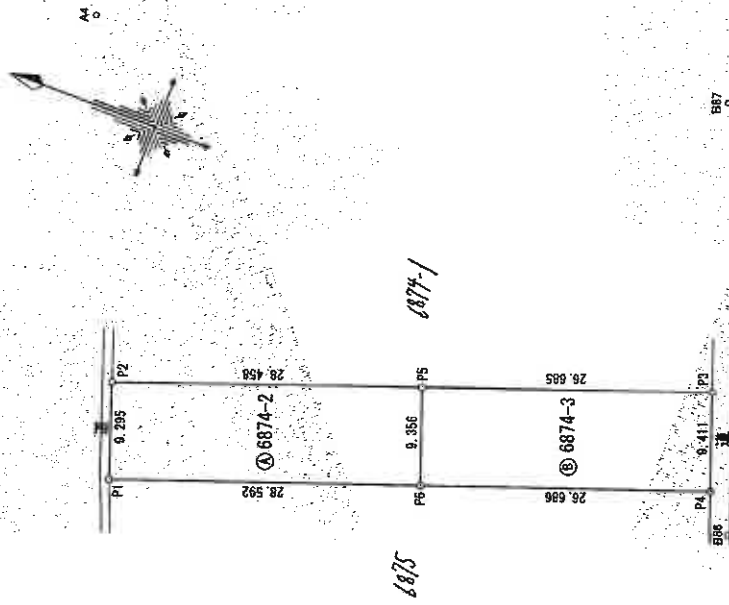
さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業

施行者

代襲者

本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図(公図調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。

平成30年5月22日



A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を正確に示した書面である。
令和7年4月11日 さいたま市地方法務局

登記号

(10・枚目)

2217073

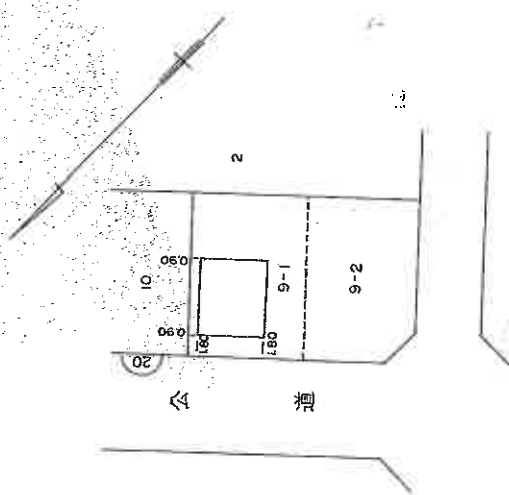
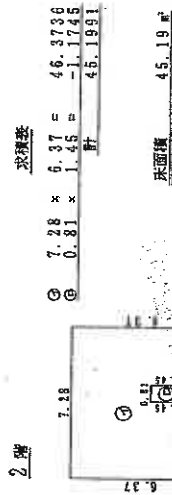
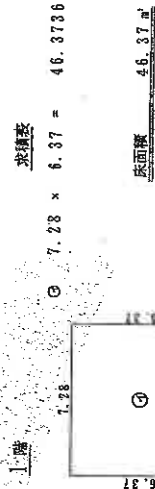
各 階 平 面 図

家屋番号 6915巻4

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

建築物の所在
岩槻市大字岩槻字江川6915番地4、6874番地2、
(換地同所予定地番20街区9-1画地)6874番地1

さいたま市岩槻区



作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(埼玉士地建物)

仮換地証明書

令和7年8月8日

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業

施行者 さいたま市

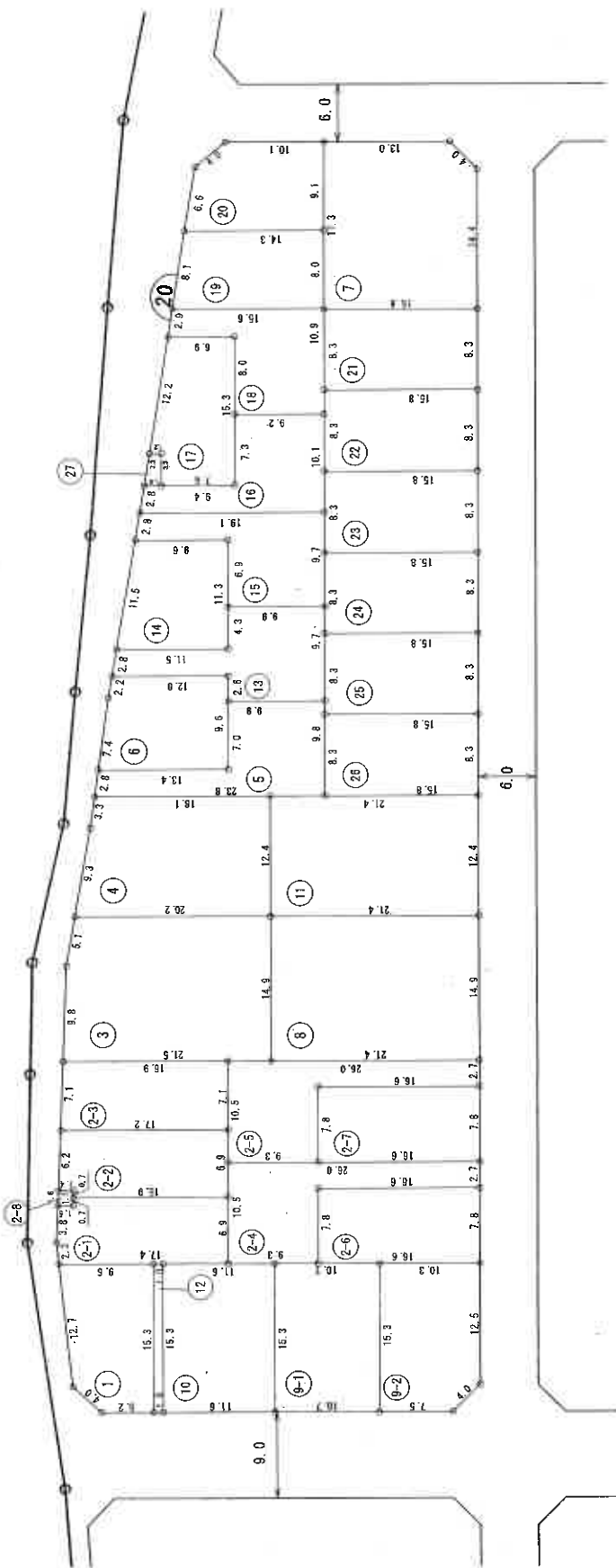
代表者 さいたま市長

次の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地指定した内容と相違ないことを証明します。

記

従前の土地				仮換地の土地			
さいたま市岩槻区				江川土地区画整理事業施行地区内 (事業施行中につき仮表示)			
町名	地番	地目	地積	街区番号	画地番号	地積	位置
大字岩槻 字江川	6874-2	宅地	260.53 ^m	20	9-1	165 ^m	別紙図面のとおり
以下余白							

(注) 仮換地の地積・周り間については、出来形確認測量により増減することがあります。



(12・枚目)

さいたま市

凡 例

街区番号

画地番号

仮換地指定位置

地区界

A3判をA4判に縮小

(注) 仮換地の地積・周りに関しては、出来形確認測量により増減することがあります。

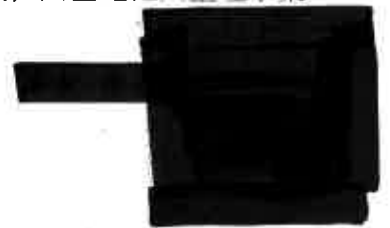
底 地 番 証 明 書

令和7年8月8日

さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業

施行者 さいたま市

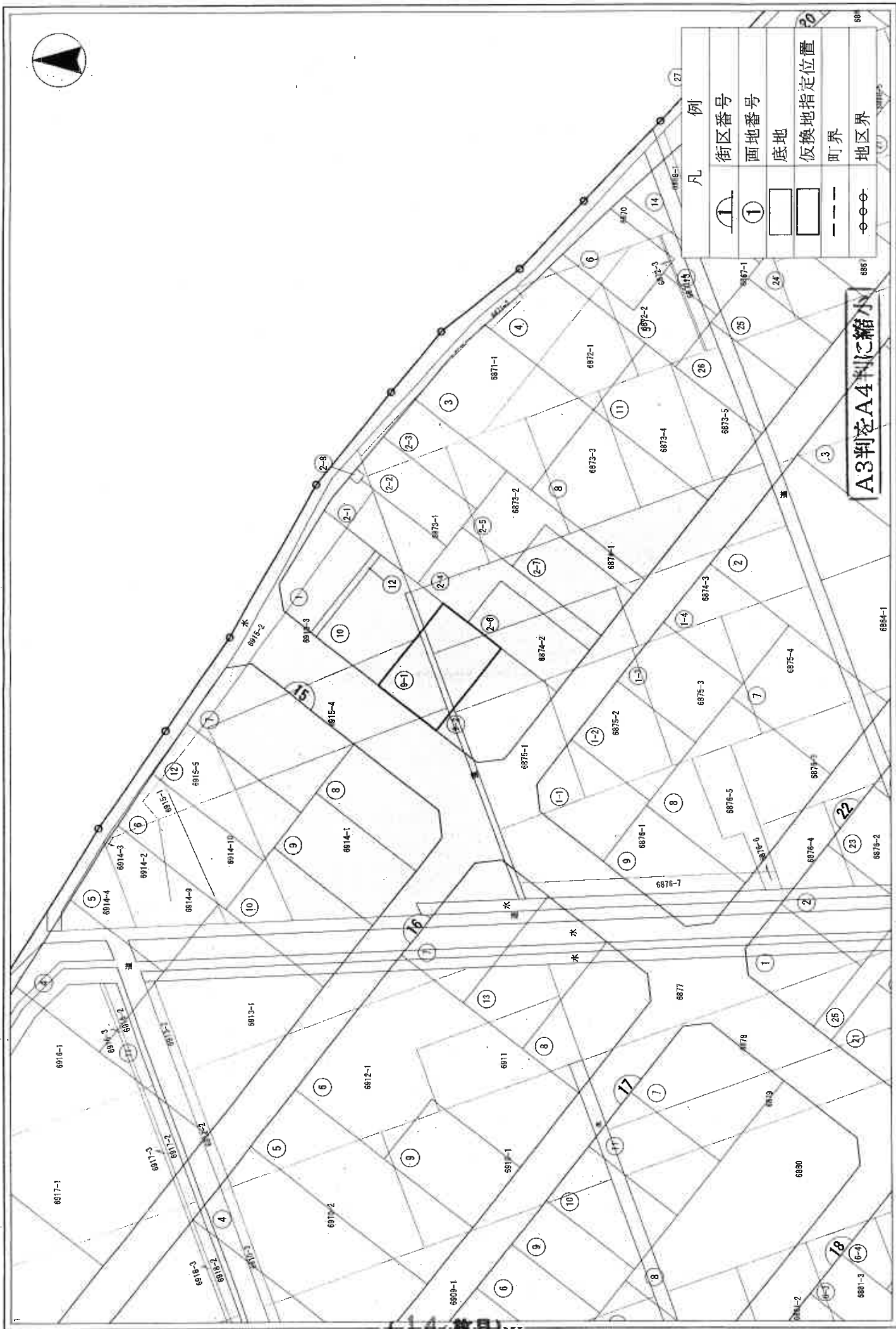
代表者 さいたま市長



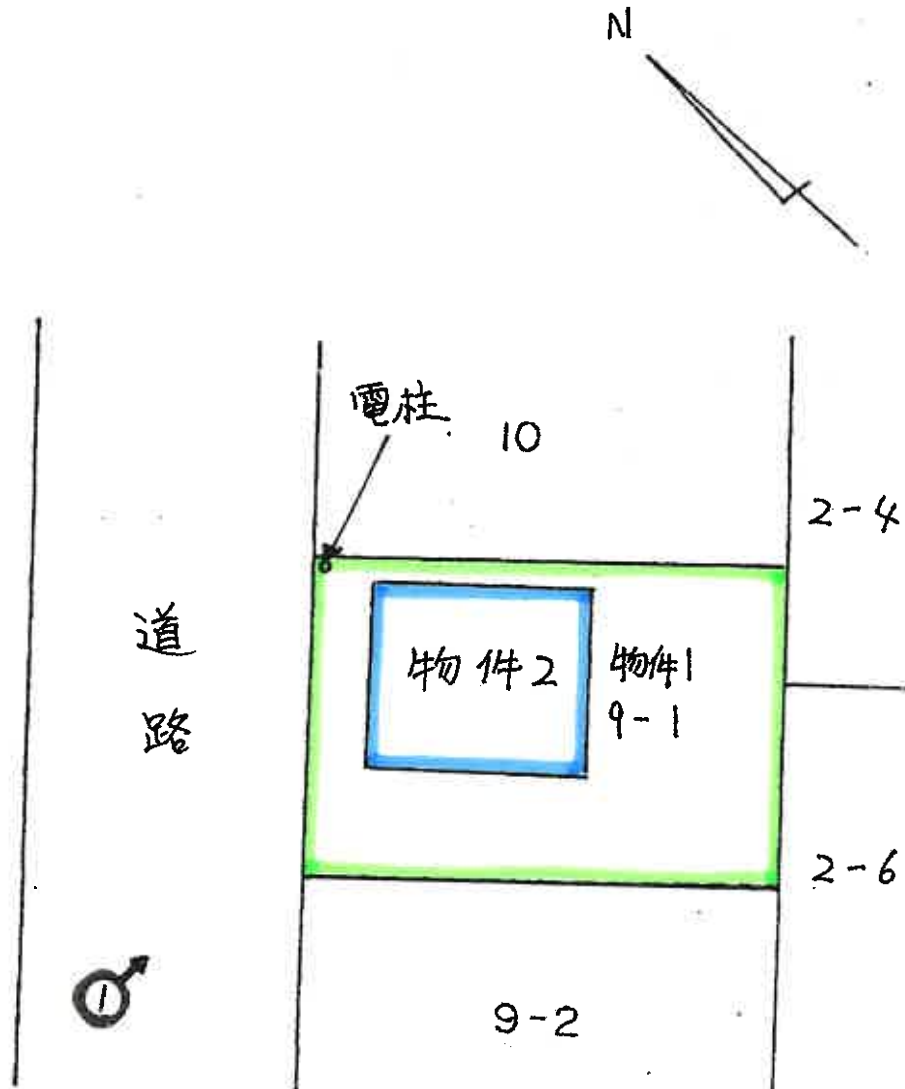
さいたま都市計画事業江川土地区画整理事業施行地区内の土地の底地について、下記のとおり相違ないことを証明します。

記

仮 換 地 (事業施行中につき仮表示)		底 地 の 土 地		
		さいたま市岩槻区		
街区番号	画地番号	町 名	地 番	土 地 の 範 囲
20	9-1	大字岩槻 字江川	6874-1	別紙図面の とおり
		大字岩槻 字江川	6874-2	
		大字岩槻 字江川	6914-1	
		大字岩槻 字江川	6915-3	
		大字岩槻 字江川	6915-4	
			道路	
以下余白				



土地建物位置関係図

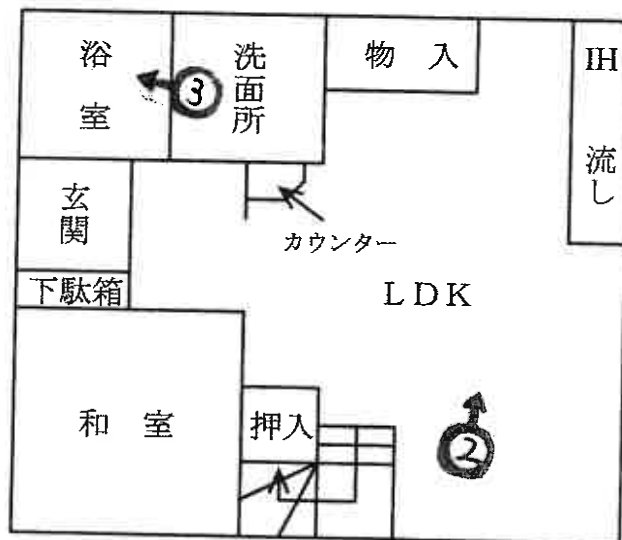


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

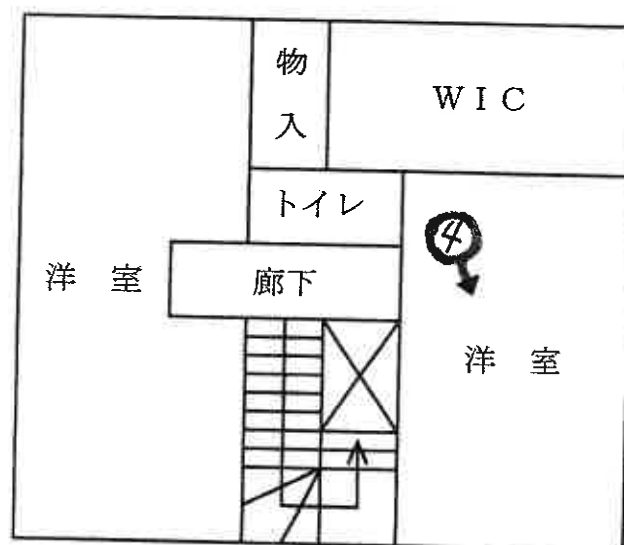
建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



令和 7 年（ケ）第 99 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 9 月 26 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川
地 番 6 8 7 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 0 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字岩槻字江川 6 9 1 5 番地 4、
6 8 7 4 番地 2、6 8 7 4 番地 1 (換地 岩槻市大字
岩槻予定地番 2 0 街区 9 - 1 画地)
家屋 番号 6 9 1 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 5 . 1 9 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 0 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 4 9 0, 0 0 0 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	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	別紙物件目録記載のとおり																									
物件 番号	特 記 事 項																										
	物件1はさいたま都市計画事業「江川土地区画整理事業」施行区域内に存し、下記の通り仮換地指定がなされ、使用収益が開始されていることから、本件評価は仮換地を対象として行う。 <table><tr><th colspan="5">従前の土地</th><th colspan="3">仮換地</th></tr><tr><th>物件 番号</th><th>土地の所在</th><th>地番</th><th>地目</th><th>地積(㎡)</th><th>街区 番号</th><th>画地 番号</th><th>地積(㎡)</th></tr><tr><td>1</td><td>大字岩槻字江川</td><td>6874番2</td><td>宅地</td><td>260.53</td><td>20</td><td>9-1</td><td>165</td></tr></table> 施行者：さいたま市 仮換地指定日：平成3年9月27日 換地処分の予定時期：令和16年3月31日 使用収益開始日：平成12年5月1日 清算金：交付予定9ポイント 本件建物は賃借権を占有権原とした占有が認められるが、占有開始時期が最先順位の抵当権の設定日より後であるため、本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとならないものとして行った。			従前の土地					仮換地			物件 番号	土地の所在	地番	地目	地積(㎡)	街区 番号	画地 番号	地積(㎡)	1	大字岩槻字江川	6874番2	宅地	260.53	20	9-1	165
従前の土地					仮換地																						
物件 番号	土地の所在	地番	地目	地積(㎡)	街区 番号	画地 番号	地積(㎡)																				
1	大字岩槻字江川	6874番2	宅地	260.53	20	9-1	165																				

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）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「岩槻」駅の北方約1,860m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が見られる区画整理中の地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60% 150% なし 高度地区(15m)、江川地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	165㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	北西約9m舗装区画街路（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2)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	本件土地上に電柱が1本存する。 本件土地の前面がごみ収集所となっている。 本件土地の底地の一部は工場の敷地として利用されていた可能性がある。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成14年10月20日新築 経 過 年 数：約23年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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：オール電化、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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件建物は賃借権を占有権原とした占有者が占有しており、その賃貸借契約の内容は下記のとおりである。本件評価は当該賃借権は買受人の引受けとならないものとして行った。なお、賃借人によれば、令和7年9月末で退去する予定であるとのことである。 占有開始時期：令和5年12月23日 契約の始期：令和5年12月23日 賃料：月額105,000円 敷金：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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	76,800	1.02	165	1.00	0.90	11,630,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま岩槻-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
 $83,500\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/104 \div 76,800\text{円/㎡}$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

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（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
2	160,000	91.56	0.04	590,000

ウ 現価率：

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)0%

(計算式) $1/(23+1) \times (1-0)$

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。また、道路敷（物件2）は、前記により求めた土地価格に、競売市場性修正等を施して、下記の通り求めた。

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	11,630,000	0.50	法定地上権	5,820,000

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	11,630,000	-5,820,000		1.0	0.7	4,070,000
2	590,000	5,820,000	1.0	1.0	0.7	4,490,000
一括価格（合計）						8,560,000

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-5）

所在地：さいたま市岩槻区大字岩槻字江川6791番内（江川44街区11内）

価格：83,500円/㎡

位置：東武野田線「岩槻」駅約1,900m（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地積：198㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面道路：南西6m区画街路

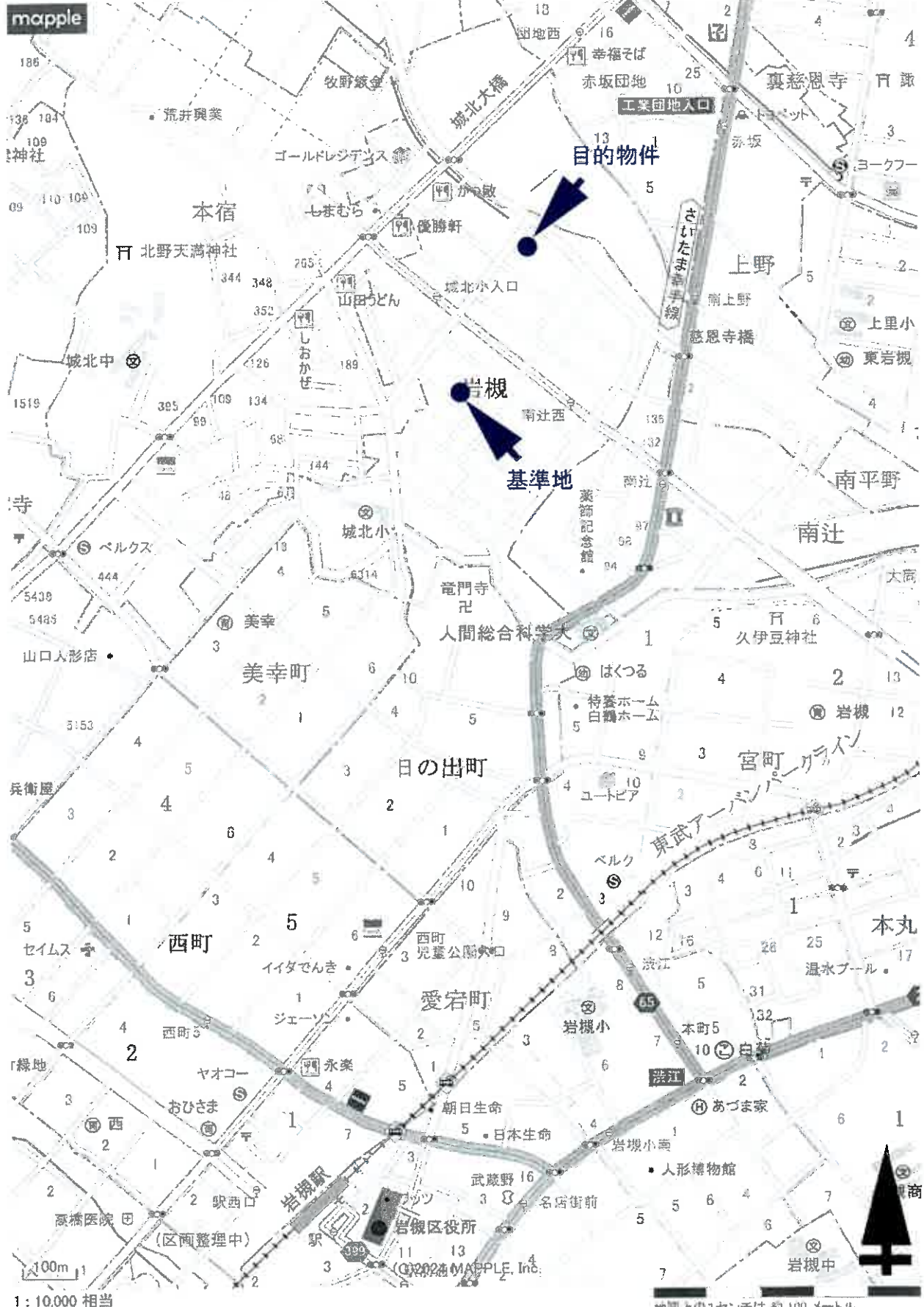
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

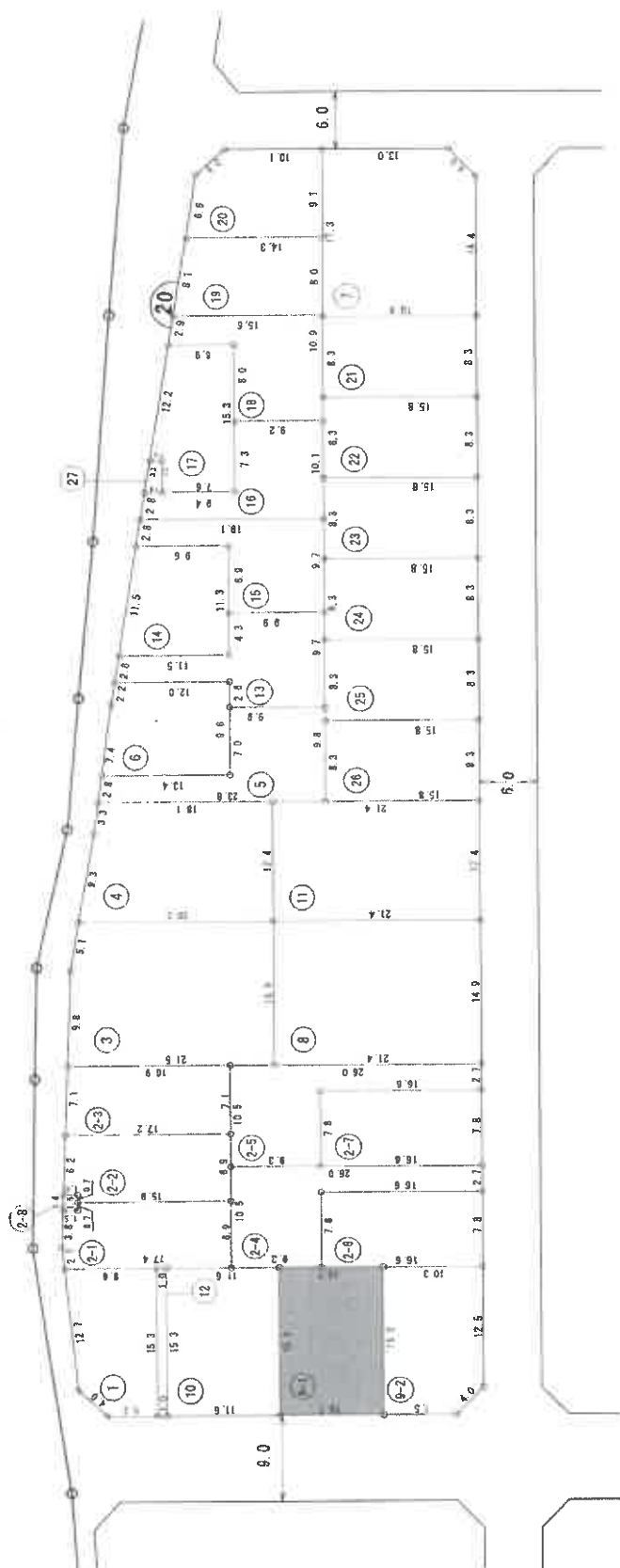
地域の概要：中規模一般住宅等が見られる区画整理中の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 仮換地図写
- 3 建物図面・各階平面図写

埼玉県さいたま市岩槻区日の出町 付近





凡	例
	街区番号
	画地番号
	仮換地指定位置
	地区界

(注) 仮換地の地積・図り間については、出来形確認測量により増減することがあります。

登記年月日：平成14年10月29日

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7年4月11日 さいたま地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M90802

2217073

各 階 平 面 図

家屋番号 6915巻4

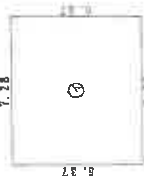
建 物 平 面 図

岩槻市大字岩槻字江川6915番地4、6874番地2、
(換地同所予定)地番20街区9-1画地6874番地1

さいたま市岩槻区

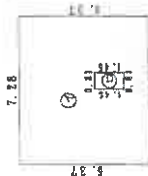


1 階 ③ 7.28 × 6.37 = 46.3736
求積差



床面積 46.37 m²

2 階 ④ 7.28 × 6.37 = 46.3736
⑤ 0.51 × 1.45 = 0.7395
求積差 45.1991
計



床面積 45.19 m²



作 製 者

(自作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500