

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 8年 4月 21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 5月 6日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月20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 6月 3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 5月25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月29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 4月 21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 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1 2 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 2. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1 2 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 1 2 6 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 2. 8 5 平方メートル
2階 6 4. 3 4 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤佳恵

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, 2】

隣地(地番1266番1、1267番2、1268番1、1269番2)との境界が不明確である。

《 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 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1267番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 622.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1268番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 1267番地1 |
| | 家屋 番号 | 1267番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 142.85平方メートル
2階 64.34平方メートル |



令和7年(ケ)第 272号
令和7年11月13日受理
令和8年 1月27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 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1267番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 622.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1268番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 1267番地1 |
| | 家屋 番号 | 1267番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 142.85平方メートル
2階 64.34平方メートル |



その他の事項

- 1 物件2の土地は、本件競売事件開始時においては、地目が畑であった。本年1月5日付けで、地目が宅地に変更されている。
- 2 債務者兼所有者から、目的土地は測量済であり、境界は明確との陳述があった。評価人と共に目的物件外周を確認したが、境界標は認められず、境界は判然としなかった。買受人において、測量が必要になる可能性がある。
- 3 上水道の引き込みについて、債務者兼所有者から「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。1268番2の土地（所有名義は北足立郡伊奈町）及び1268番1の土地（所有名義は債務者兼所有者）を介して、目的土地建物まで上水道管が敷設されているようである。
評価人と共に調査したが、水量メーターは確認できなかった。
- 4 下水（雨水及び生活雑排水）について、債務者兼所有者から「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。1266番1の土地（所有名義は債務者兼所有者）の東側から1266番8の土地（所有名義は北足立郡伊奈町）を介して、側溝へ排出されているようである。
- 5 下水（し尿）について、債務者兼所有者から「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。位置関係は判然としないが、1266番1（所有名義は債務者兼所有者）の土地の目的建物北側辺り、もしくは1267番2（所有名義は債務者兼所有者）の土地の目的建物北側の辺りに浄化槽が埋設されており、地下浸透させているようである。
- 6 目的建物は、登記上の種類は居宅であり、現実に債務者兼所有者により居宅使用されている。債務者兼所有者の陳述及び評価人の調査によれば、目的建物は、放課後等デイサービスへの用途変更がなされているようである。伊奈町役場としては、今後居宅使用するのであれば、居宅への用途変更を求めているようである。

(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
<p>■債務者兼所有者 (R7. 12. 16)</p>	<p>1 目的建物は、現在私が居宅として使用しています。目的建物は、伊奈町で放課後等デイサービスの施設としての許可を受けました。施設を運営するための許認可はおりていないため、現状は私が居宅として使用し、居住しています。</p> <p>2 目的土地の周囲を囲む土地は、ほぼ私の所有地です。近隣で電話会社が鉄塔を建てた際に、このあたりも測量を入れましたので、境界は明確なはずです。</p> <p>3 物件2の土地は、舗装して道路状にしてあります。農地転用の許可も下りているのですが、地目を畑のまま放置してありました。宅地へ変更する登記を申請しました。年明けには登記が終わると思います。</p> <p>4 目的建物について、特に不具合はありません。</p>
<p>■債務者兼所有者 (R7. 12. 22)</p>	<p>先日調査に来てもらった際に、上下水道の問題を話しておくのを忘れてしまいました。大事なことなのでお話しておきたいのですが、図面を見ながらでないと、電話では正確に説明できません。</p> <p>できたらもう一度調査に来てほしいです。</p>
<p>■債務者兼所有者 (R8. 1. 22)</p>	<p>1 上水道は、1268番2の土地と1268番1の土地を介して引き込んでいます。1268番1は私の所有地です。</p> <p>2 雨水と生活雑排水は、1266番1の土地を東側に向かって、1266番8の土地を介して、側溝へ排出しています。</p> <p>3 し尿は、目的建物の北側に浄化槽が埋設されており、浄化槽を通した後は地下浸透させています。</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

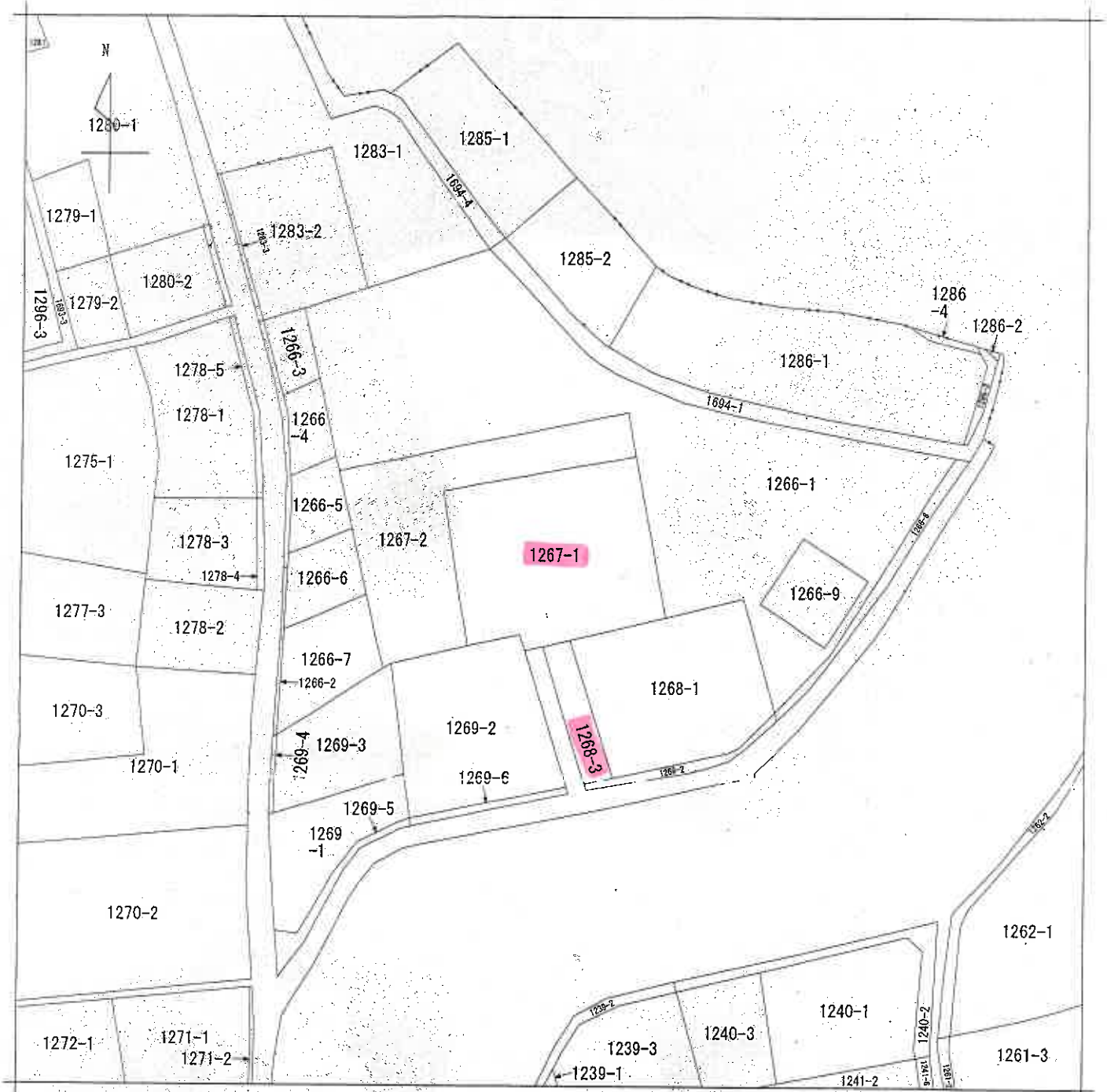
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、債務者兼所有者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
R7年11月17日 (月) 11:30-11:40	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
R7年12月16日 (火) 14:00-15:30	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
R7年12月22日 (月) 17:00-17:15	電話	債務者兼所有者から電話聴取
R8年1月22日 (木) 14:00-14:30	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
R8年1月26日 (月) 11:30-11:40	さいたま地方法務局	隣接地及び受命物件 (物件2) の土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月16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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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



(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	北足立郡伊奈町大字大針字大里		地番	1267番1	
出縮	力尺	1/600	精度	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。

(さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)

令和7年9月12日

さいたま地方方法務局

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M93307

(1/1)

(7枚目)

地積測量図

地番 1268-1, 1268-3

土地の所在 北足立郡伊奈町大字大針字大里

求積表

地番	NO.	X	Y	DX	DMD	倍面積
① 1268-1	P23	95.824	594.268	-23.830	1.392	-33.17136
	P24	71.994	505.660	1.126	21.984	24.75388
	K16	73.170	524.860	0.756	43.040	32.53824
	K15	73.876	526.716	3.642	48.812	177.77330
	K14	71.518	630.632	20.266	50.324	1018.01586
	K1	97.783	528.228	-0.984	37.178	-37.17960
	K2	96.788	518.083	-0.976	13.815	-13.46963
合計					1174.0679	595.534895
合計地積						595.53 ㎡

地番	NO.	X	Y	DX	DMD	倍面積
② 1268-3	P21	95.542	590.276	-23.781	1.389	-33.03181
	P19	71.761	501.865	0.233	1.9781	1.9781
	P24	71.994	505.660	23.830	9.376	223.03008
	P23	95.824	594.268	-0.282	3.982	-1.2574
	合計					190.3564
合計地積						95.32 ㎡

総合計面積 690.960215 ㎡

地番	面積
① 1268-1	595.534895 ㎡
② 1268-3	95.425320 ㎡

採用した測地・測量系	任意座標系
測地年月日	平成28年10月31日

点番	名	X座標	Y座標	備考
101	T1	100.000	500.000	トラバーサ
102	T2	67.814	500.566	トラバーサ
103	T3	71.163	530.430	トラバーサ

凡例	説明
①	境界線のうち、測量上の境界線
②	境界線のうち、地籍上の境界線
③	境界線のうち、地籍上の境界線
④	境界線のうち、地籍上の境界線
⑤	境界線のうち、地籍上の境界線
⑥	境界線のうち、地籍上の境界線
⑦	境界線のうち、地籍上の境界線
⑧	境界線のうち、地籍上の境界線
⑨	境界線のうち、地籍上の境界線
⑩	境界線のうち、地籍上の境界線
⑪	境界線のうち、地籍上の境界線
⑫	境界線のうち、地籍上の境界線
⑬	境界線のうち、地籍上の境界線
⑭	境界線のうち、地籍上の境界線
⑮	境界線のうち、地籍上の境界線
⑯	境界線のうち、地籍上の境界線
⑰	境界線のうち、地籍上の境界線
⑱	境界線のうち、地籍上の境界線
⑲	境界線のうち、地籍上の境界線
⑳	境界線のうち、地籍上の境界線
㉑	境界線のうち、地籍上の境界線
㉒	境界線のうち、地籍上の境界線
㉓	境界線のうち、地籍上の境界線
㉔	境界線のうち、地籍上の境界線
㉕	境界線のうち、地籍上の境界線
㉖	境界線のうち、地籍上の境界線
㉗	境界線のうち、地籍上の境界線
㉘	境界線のうち、地籍上の境界線
㉙	境界線のうち、地籍上の境界線
㉚	境界線のうち、地籍上の境界線
㉛	境界線のうち、地籍上の境界線
㉜	境界線のうち、地籍上の境界線
㉝	境界線のうち、地籍上の境界線
㉞	境界線のうち、地籍上の境界線
㉟	境界線のうち、地籍上の境界線
㊱	境界線のうち、地籍上の境界線
㊲	境界線のうち、地籍上の境界線
㊳	境界線のうち、地籍上の境界線
㊴	境界線のうち、地籍上の境界線
㊵	境界線のうち、地籍上の境界線
㊶	境界線のうち、地籍上の境界線
㊷	境界線のうち、地籍上の境界線
㊸	境界線のうち、地籍上の境界線
㊹	境界線のうち、地籍上の境界線
㊺	境界線のうち、地籍上の境界線
㊻	境界線のうち、地籍上の境界線
㊼	境界線のうち、地籍上の境界線
㊽	境界線のうち、地籍上の境界線
㊾	境界線のうち、地籍上の境界線
㊿	境界線のうち、地籍上の境界線

作成者

申請人

縮尺 1/250

境界線の標記のないものは計算点。

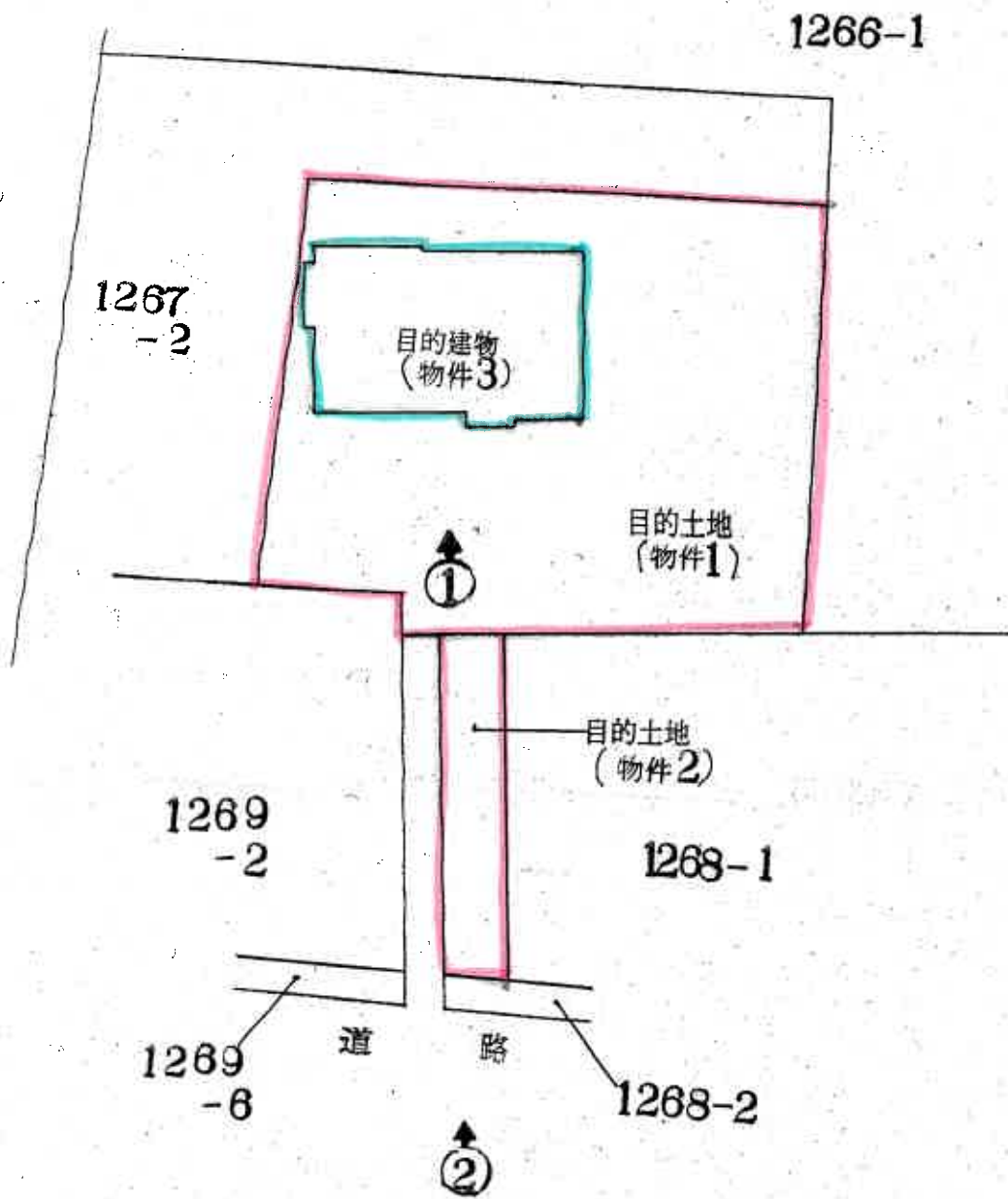
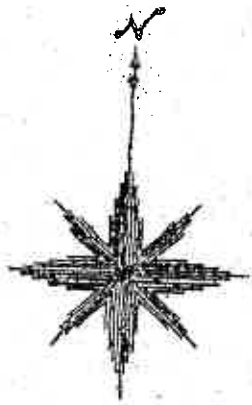
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方務局上尾出張所管轄)
 令和7年9月12日 さいたま地方務局

登記官

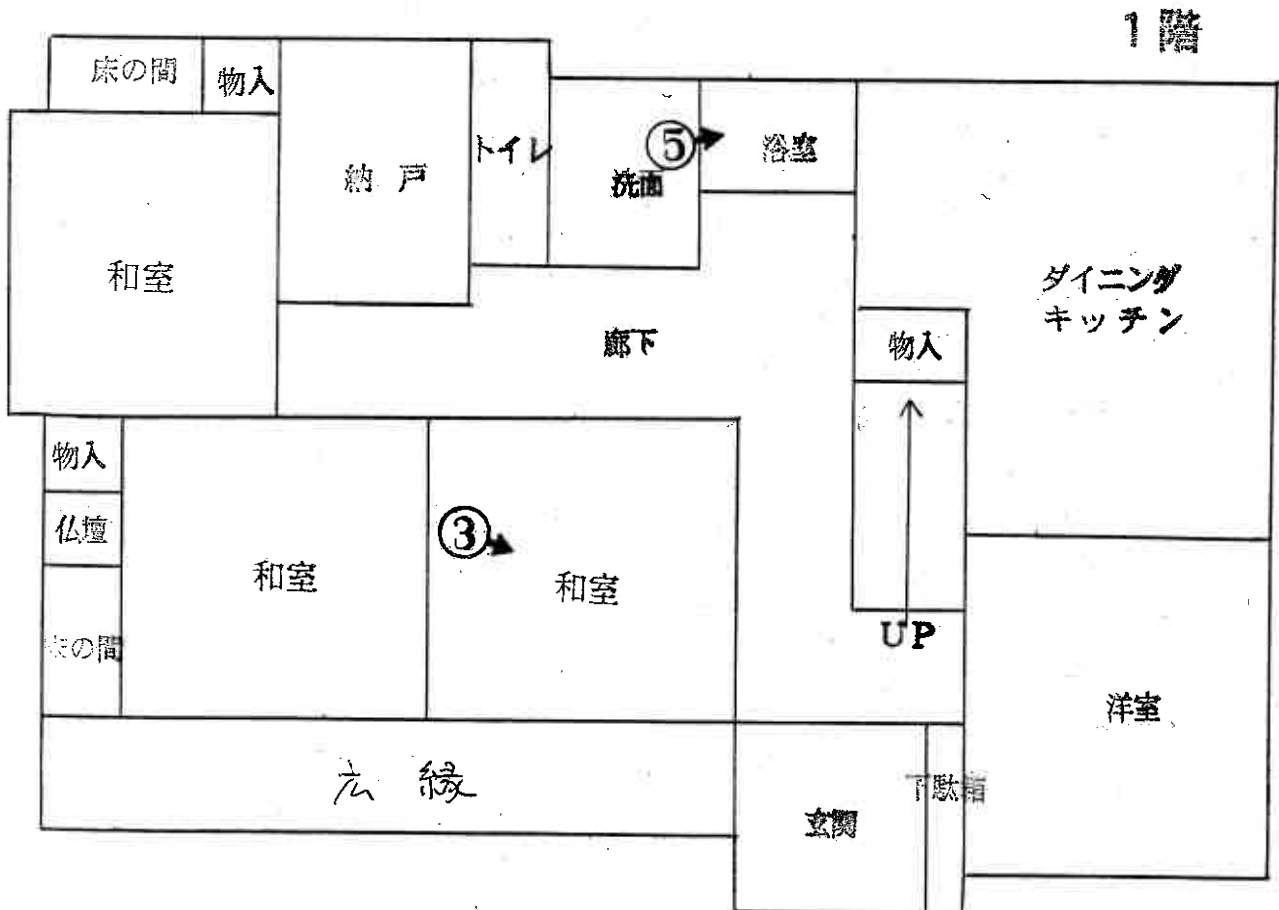
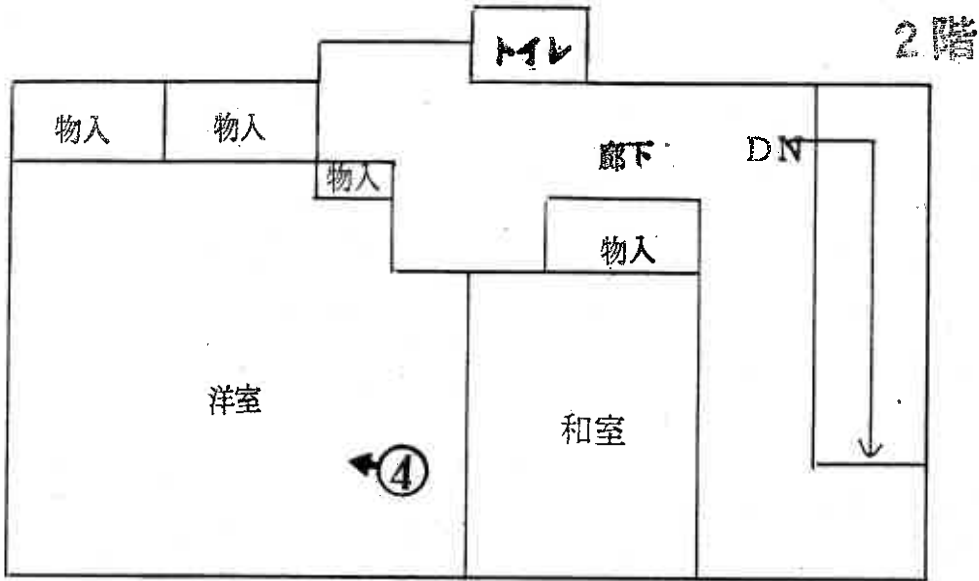
(8 枚目)

(本図は面積の70%に縮小)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す.)



建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(12枚目)



④



⑤

令和7年 (ケ) 第272号
令和8年 1月22日 現地調査
令和8年 2月17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 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1267番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 622.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 |
| | 地 番 | 1268番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北足立郡伊奈町大字大針字大里 1267番地1 |
| | 家屋 番号 | 1267番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 142.85平方メートル
2階 64.34平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金5,720,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,300,000円
物件2 (土地)	金350,000円
物件3 (建物)	金3,070,000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 等 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：宅地
3	所 在 等 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2土地の登記地目は、令和8年1月5日付けで宅地に変更されている。		

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	埼玉新都市交通伊奈線「伊奈中央」駅の北方約850m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	農家住宅、一般住宅、畑等農地が見られる農家集落地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法第34条第12号区域(既存の集落)
画地条件	地形 地勢 その他	717.24㎡ (物件1・2) 旗竿地 綾瀬川断層付近に存する。本件土地は台地面に位置するものの、近隣北東部は低地となっており、傾斜を有する。 特になし
接面道路の状況	物件2の南側で約6m舗装町道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 物件2の西側で約1.8m舗装町道(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：特記事項参照 ガス配管：なし 下水道：なし ※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 本件債務者兼所有者は、目的土地のほか、隣接する地番1266番1、1266番9、1267番2、1268番1、1269番2、1285番2の土地(いずれも登記地目は畑、現況は雑種地)も所有しており、現況は境界が判然としない。所有者の陳述では測量済とのことであるが、境界標は認められなかった。測量が必要となる可能性がある。	

特記事項

- ② 伊奈町役場での聴取によれば、本件土地に都市計画法上の開発許可の履歴はない。物件3建物は、市街化調整区域に指定される前からの建物を、平成3年に建築確認を取得し増改築（登記簿上は新築）し、平成29年には、指定障害児通所支援事業（放課後等デイサービス施設）として、都市計画法第43条建築許可（用途変更）を取得したものである。
- よって、物件3建物を、指定障害児通所支援事業（放課後等デイサービス施設以外の用途として利用または改築する場合は、同法第43条建築許可を要する。物件3建物は築後20年を経過しているため、専用住宅等、第2種低層住居専用地域相当の用途であれば許可される蓋然性を有する。
- ただし、分譲住宅の開発は不可。
- 改築が認められる建物規模は既存建物と同規模程度（既存床面積の50～150%程度）。
- 詳細は、町役場に確認のこと。
- なお、障害児通所支援事業（児童発達支援・放課後等デイサービス・保育所等訪問支援等）・障害児入所施設の開所に当たっては、伊奈町の開設に対する意見書を添付のうえ、埼玉県への申請手続きが必要であり、別途定められる指定基準を満たす必要がある。
- ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。
- ④ 物件2土地は、所有者により、西側の無地番地（町道認定されているが、建築基準法上の道路ではない）と一体でアスファルト舗装されている。当該無地番地について占用許可の手続きはない。
- ⑤ 下水について、所有者の陳述によると、生活雑排水は、件外の地番1266番1の土地を通過して、側溝に放流している。し尿は、物件3建物の北側に設置されている浄化層を利用し、放流水を地下浸透させている。浄化層については、件外の地番1267番2の土地に跨がっている可能性がある。
- ⑥ 上水道は、南側接面道路に埋設された配水管から、件外の地番1268番1の土地を介して、引き込まれている模様。

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）：平成4年5月7日新築 経過年数：約34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、その他 内壁：クロス貼り、京壁、その他 天井：クロス貼り、天井板、化粧ボード、その他 床：フローリング、畳、その他 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）	1階 142.85 m ² 2階 64.34 m ² 延 207.19 m ²
現況用途等	住居
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	建物所有者が住居として使用している。
特記事項	網戸の網が劣化し、破れている。

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	23,700	0.53	622.24	0.70	5,470,000
2	23,700	0.53	95.00	0.70	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-4

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
 $22,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/93 \approx 23,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、街路条件（幅員）が優るが、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：減価要因として、旗竿地で形状が劣ること、上水道の引込や下水排水処理に件外土地が利用されており、引き直しが必要となると思われること、測量を要する可能性があること等を考慮した。

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	180,000	207.19	0.05	1,860,000

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	5,470,000	0.40	法定地上権	2,190,000
2	840,000	0.40	法定地上権	340,000

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	5,470,000	-2,190,000		1.0	0.7	2,300,000
2	840,000	-340,000		1.0	0.7	350,000
3	1,860,000	+2,530,000	1.0	1.0	0.7	3,070,000
一括価格 (合計)						5,720,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

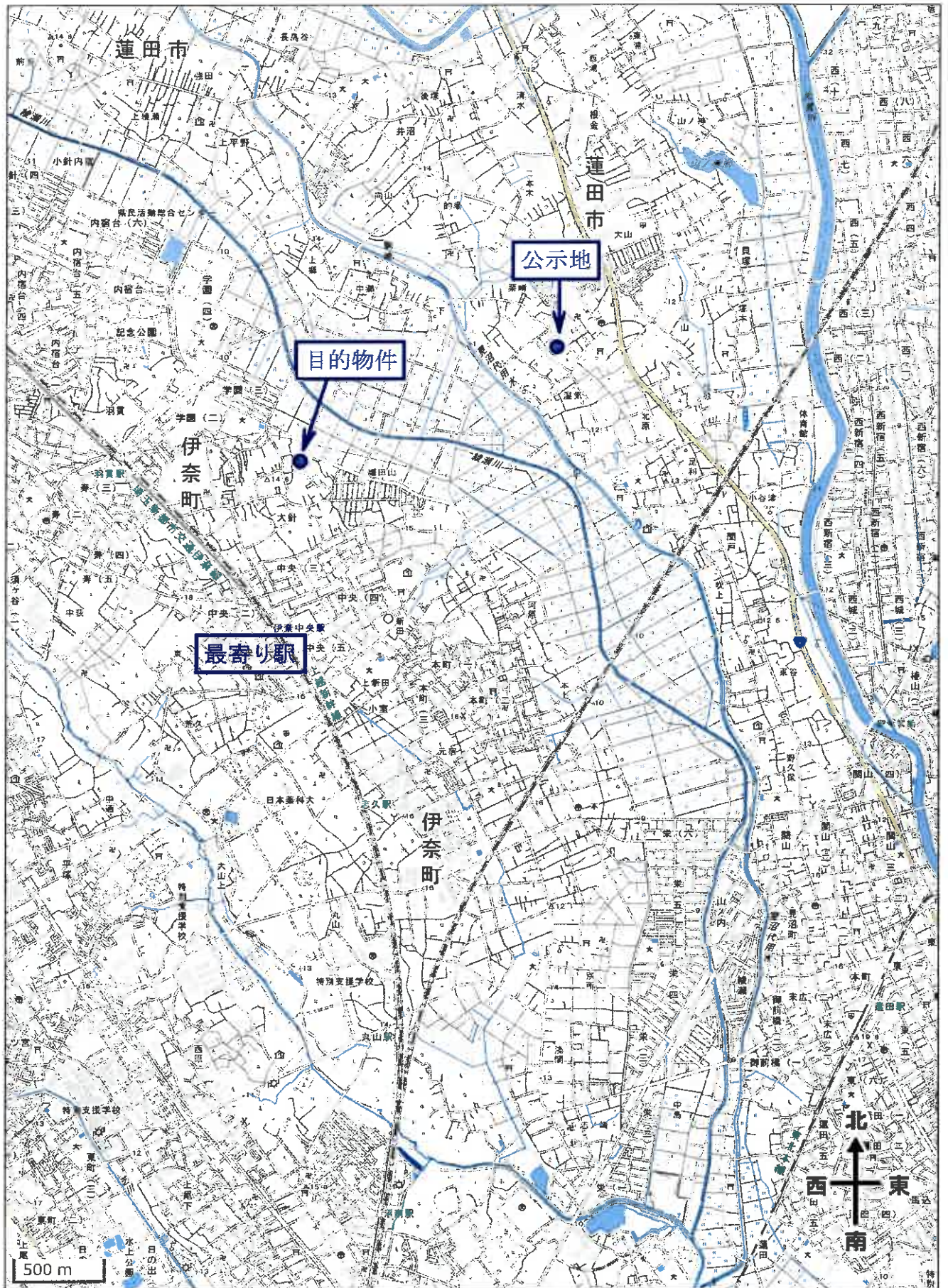
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (蓮田-4)
所 在 : 蓮田市大字閨戸字栗崎3864番5
価 格 : 22,000円/m²
位 置 : JR宇都宮線「蓮田」駅約4,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 426m²
供給処理施設 : 水道
接 面 道 路 : 北東7.8m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域

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



位置図

