

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 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 白岡市小久喜字西山6番地5
家屋 番号 6番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 81.98平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月 8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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者（相続財産清算人）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】

本件建物のために、その敷地（地番6番5、地積167平方メートル、所有者久伊豆社）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 白岡市小久喜字西山6番地5
- 家屋 番号 6番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 81.98平方メートル



令和7年(ケ)第 140号
令和7年 7月 4日受理
令和7年11月21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 白岡市小久喜字西山6番地5
- 家屋 番号 6番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 81.98平方メートル



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)
建 物	物件1
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 [種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」は、建物所有者の相続財産清算人Bである。 2 室内に、犬の臭気と損傷が見られた(写真③参照)。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所 在	白岡市吉久喜字西山
地 番	6 番 5
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1 6 7 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (久伊豆社)
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
■関係人(■B (建物所有者の相続財産清算人) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書等)の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	昭和43年10月 1日
最 初 の 契 約 日	昭和43年10月 1日
契 約 等 期 間	昭和43年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和63年 9月30日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	平成21年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 12 2年 3月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金 7 4 , 8 1 3 円 (4 月 分 から 9 月 分 を 9 月 2 5 日 限 り , 1 0 月 分 から 翌 年 3 月 分 を 3 月 2 5 日 限 り)
地 代 前 払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (「その他の事項」のとおり)
契 約 解 除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [<input checked="" type="checkbox"/> さいたま地方裁判所 令和5年(ワ)第2390号 <input checked="" type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■ 目的外土地について

- 1 目的外土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 目的外土地に接面する地番6番1及び地番3番2の各土地は、白岡市所有の公衆用道路である。
- 3 Cの陳述によると、土地建物位置関係図に表示した付近に井戸が存在するとのことであるが、その付近には切除された雑木の枝が積まれていたため確認できなかった。
- 4 目的外土地使用に関する久伊豆社からの回答書（回答者は、Eである。）に下記のとおり記載があった。

記

(1) 地代の滞納について

令和4年1月分より（固定資産税＋都市計画税）×130%を（固定資産税＋都市計画税）×300%に地代増額請求を行って居ります。激変緩和として令和4年度より200%、令和6年より250%、令和8年より300%としております。現在系争中です。旧地代を入金しておりますが、差額分が滞納であります。

(2) その他（参考迄に）

- ① 契約解除については、土地賃貸借契約書第5条を基本とします。
- ② 本物件の競売に於いて、物件所有は個人として、法人は認めません。神社としては、氏子個人との借地権を契約することを基本としております。
- ③ 新たな入居者の地代は（固定資産税＋都市計画税）×300%であります。
- ④ 神社は誰も社中に居りません。連絡は私にお願いします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (債務者兼所有者の相続財産清算人)	1 本件建物は、空き家の状態で、私が管理しています。 2 この付近の土地（約50戸）は、目的外土地所有者と同じ、久伊豆社が所有しています。 3 目的外土地も含め、借地人の所有者との間で地代について争いがあり、裁判が継続中です。
<input checked="" type="checkbox"/> C (Aの息子)	1 本件建物内で、以前、犬を飼っていました。 2 目的外土地に井戸があります。

(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1）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。

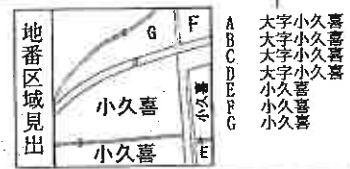
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9日 (水) 16:20-16:30	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 7月 14日 (月) 16:25-16:35	さいたま地方法務局久喜支局	全部事項証明書交付申請
7年 8月 14日 (水) 13:40-14:05	目的物件所在地	物件立入調査, 写真撮影, B及びCに面談
7年 8月 18日 (月) 16:25-16:30	さいたま地方法務局久喜支局	履歴事項全部証明書交付申請
7年 9月 17日 (水) 11:00-11:10	裁判所	久伊豆社に対し, 目的外土地使用に関する照会書・回答書作成送付
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	白岡市小久喜字西山		地番	6番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		座標系又は番号は記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		備付年月日(原図)		補記事項		

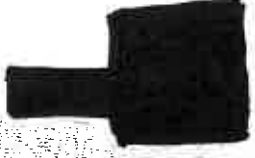
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月2日
 さいたま地方法務局久喜支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/1)

8枚目



5166207

前. 6

地番	6-1, 6-2 ~ 3 ~ 4 ~ 5
土地の所在	南清玉郡白岡町大字小入善寺面山

地積測量図 25.42.4.21



求積表

- ~2. $15.70 \times (5.65 + 5.95) \div 2 = 91.08$
- ~3. $14.10 \times (5.15 + 4.25) \div 2 = 83.895$
- ~4. $20.70 \times (7.80 + 8.80) \div 2 = 172.845$
- ~5. $19.10 \times (8.10 + 8.80) \div 2 = 167.889$

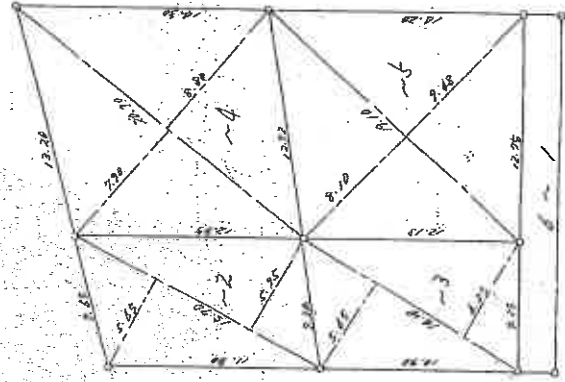
計算前の土地

6. 545.37

$555.87 - 91.08 - 83.895 - 172.845 - 167.889 = 39.681$

計算後の土地

- 6. 39.681
- ~2. 91.06
- ~3. 83.895
- ~4. 172.845
- ~5. 167.889



作製年月日	昭和42年4月11日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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書面である。
 令和7年5月2日 さいたま地方裁判所 民事部

登記官

9. 枚田

(1) 平成24年10月4日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

平成5年8月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

5023404

各階

図

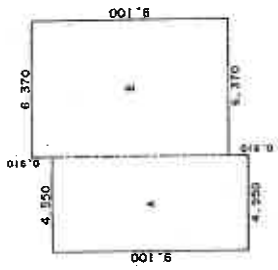
H5.8.25.

家屋番号 6番5

建築物の所在 南埼玉郡白岡町大字小久喜字西山6番地5

図面

1 階



求積表

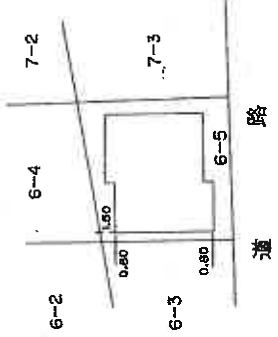
A	9.100	X	4.950	=	41,405,000
B	9.100	X	6.370	=	57,967,000
合計					99,372,000
床面積					99.37 ㎡

2 階



求積表

A	7.280	X	4.550	=	33,124,000
B	6.370	X	1.820	=	11,593,400
C	8.190	X	4.550	=	37,264,500
合計					81,981,900
床面積					81.98 ㎡



製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成5年8月20日作成 (埼玉地家産調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を基にした概算であり、令和7年5月2日、さいたま市建築局に提出された。

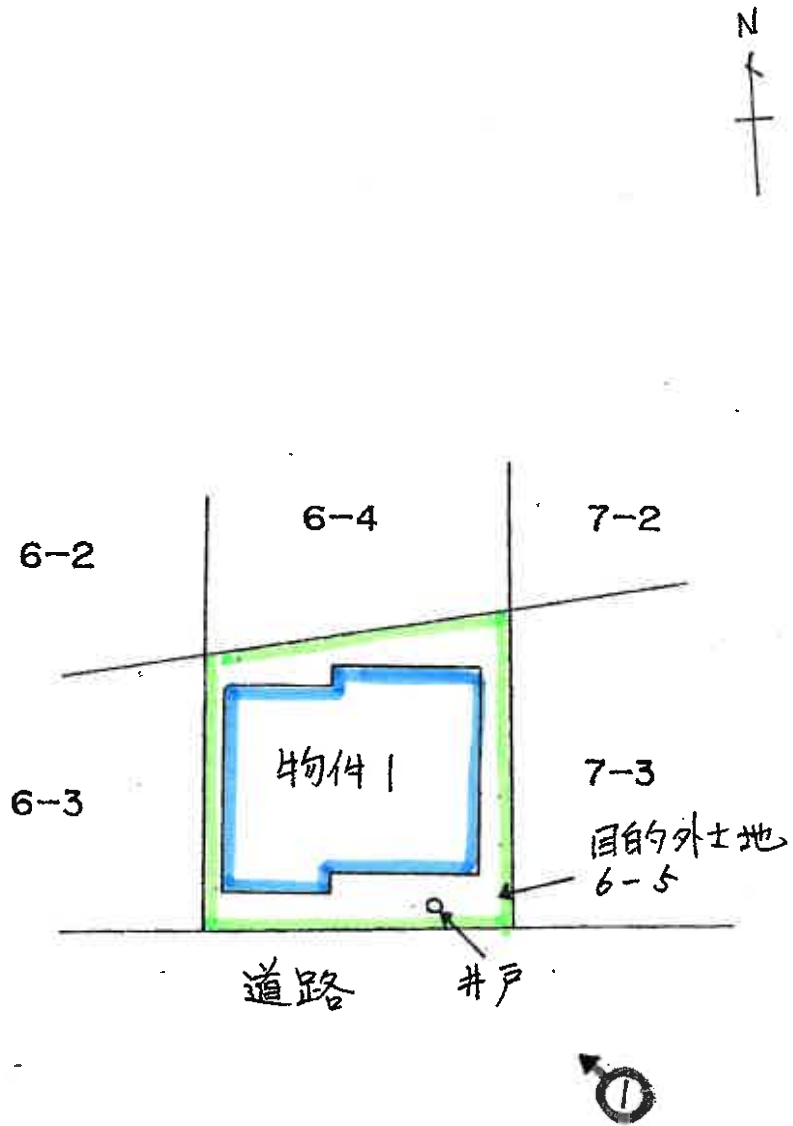
(11枚目)

(1) 平成24年10月4日
この図面に記載されている建物の全額又は一部に
ついてその所在又は築年数が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(12枚目)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

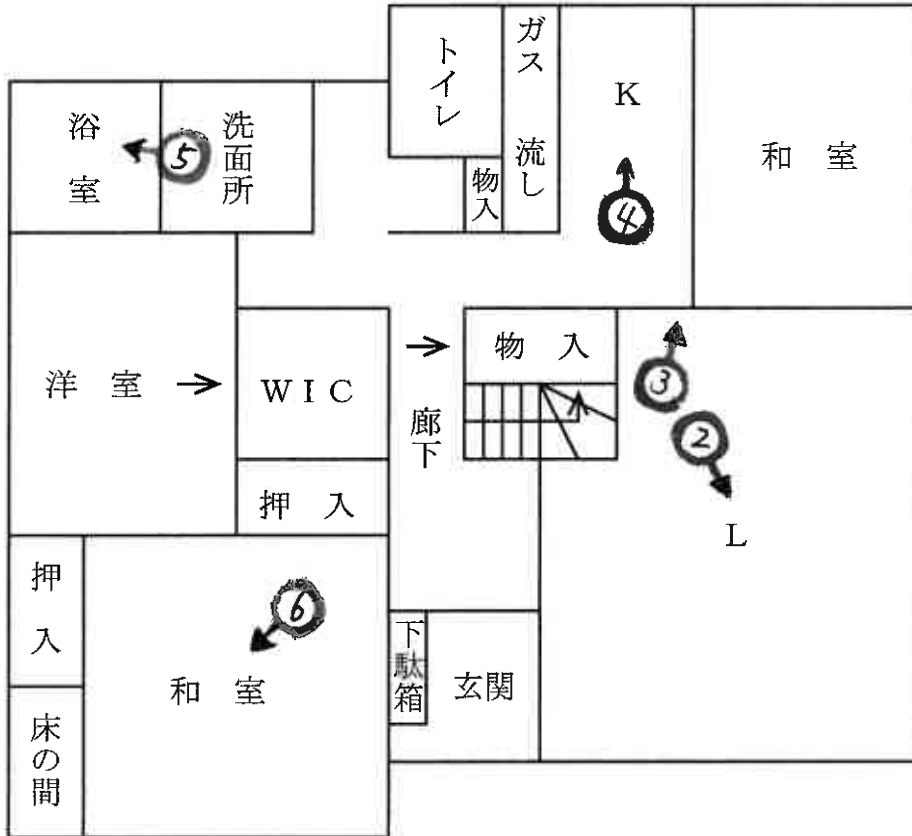


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

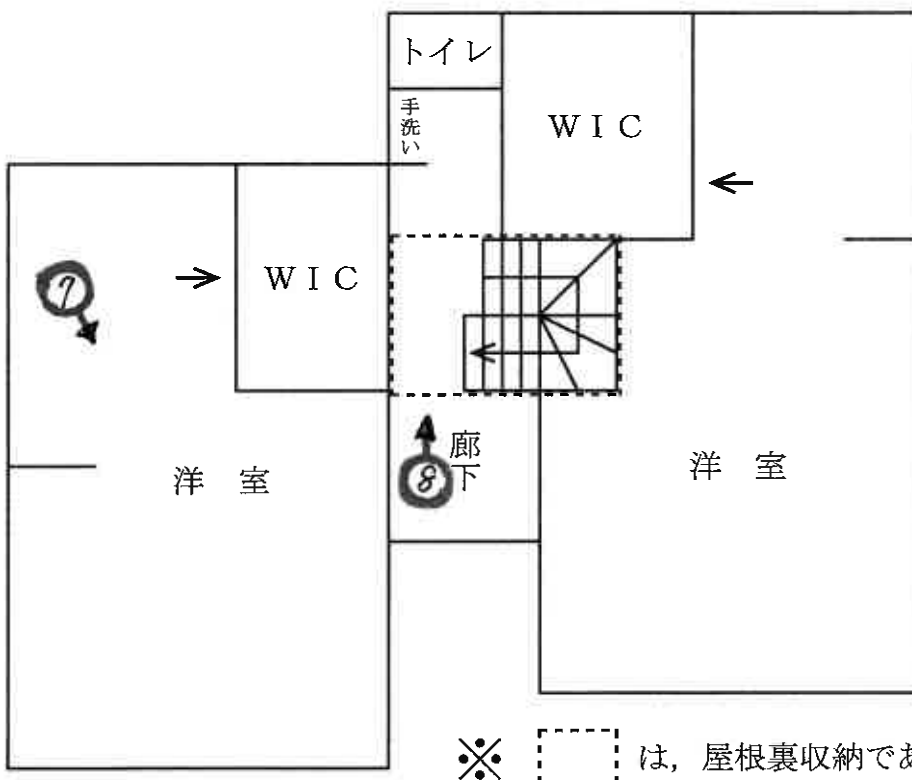
建物見取図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



本件建物



①



②



③



4



5



6



7



8

求 意 見 書

清 岡 明 殿

令和 8年 3月23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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 3月28日
評価人

清岡 明



物 件 目 録

- 1 所 在 白岡市小久喜字西山6番地5
- 家屋 番号 6番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 81.98平方メートル



令和7年(ケ)第140号
令和7年9月6日 現地調査
令和7年12月10日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清岡 明

物 件 目 録

1	所 在	白岡市小久喜字西山6番地5
	家屋 番号	6番5
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 99.37平方メートル 2階 81.98平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件1 (建物)	金 5,640,000円

- 1 物件1の価格は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 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	・借地権付き建物の評価である。		

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 目的外土地1(宅地)

位置・交通	JR東北線「白岡」駅南西方460m(直線距離)に位置する。		
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域		
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	市街化区域	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%	60%
	容積率	200%	200%
	防火規制	指定なし	
その他の規制	なし		
画地条件	地積 形状 地勢 その他	符号1: 167.00㎡ ほぼ台形 台地 ほぼ平坦 間口: 約12.8m、奥行: 約14.2m、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1(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 ※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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法上の用途地域は、2つの用途地域にまたがっている。 ・ 井戸があるとの陳述あり 		

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）：平成5年8月20日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
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）	1階 99.37㎡ 2階 81.98㎡ 延 181.35㎡
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	普通 経年相応の老朽化・損耗がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<p>（目的建物の土地利用権である借地権契約の概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地番・契約数量：白岡市小久喜字西山6番5 167㎡（契約数量） 占有権原：賃借権（普通借地権） 目的：居住用一戸建建物所有目的 最初の契約期間：昭和43年10月1日から昭和63年9月30日まで20年間 更新の種類：合意更新 現在の契約期間：平成21年4月1日から令和11年3月31日まで20年間 地代：月額74,813円（4月分から9月分を9月25日までに当年10月分から翌年3月分を翌年3月25日限り） <ul style="list-style-type: none"> 契約等当事者 貸主：土地所有者、借主：D 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代の滞納：ある 契約の解除：ない 訴訟提起等：ある（係属中（地代増額請求）） <p>（貸主の回答）</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸主は、現在の契約を「解除」する意向を示しつつ、競売で建物を取得する新しい所有者（買受人）に対しては、「条件付きで新たな賃貸借契約を結ぶ」という方針を示している。 現在の地代： <ul style="list-style-type: none"> 計算式：（固定資産税＋都市計画税）×250% 金額：年額74,813円（令和6年分～） 地代の滞納：ある <ul style="list-style-type: none"> 令和4年（2022年）6月分までは支払い済みですが、令和4年度から（固定資産税＋都市計画税）×200%、令和6年度から（固定資産税＋都市計画税）×250%としており、旧地代との差額が滞納額となる。借地人死亡・相続放棄等により、それ以降の地代が未払いとなっている。

特 記 事 項

- ・新しい契約の相手方について
 - 本物件を購入する新所有者は「個人のみ」とし、法人や転貸目的は認めていない。
- ・地代（値上げ）について
 - 新たな入居者との地代は、以下の計算式に改定することを求めている。
 - 新地代：（固定資産税 + 都市計画税）× 300%
 - ※現在は「250%」のため、実質的な大幅値上げとなる。
- ・これに関連して賃料増額の裁判もすでに提訴されている。
- ・2階に屋根裏収納がある。
- ・以前、室内で犬を飼育があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地(宅地)

目的外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
目的外土地1	102,000	1.06	167.00	1.00	18,060,000

※ 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)

公示地価格(白岡-7)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 99,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{106} & \times & \frac{100}{92} & \div & 102,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +6.0

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:101 交通・接近条件:97 環境条件:94 行政的条件:100 その他条件:100} \\ 1.01 \times 0.97 \times 0.94 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.92 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+6.0%

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1(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
1	197,000	181.35	0.069	2,470,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約32年

経済的残存耐用年数：約3年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3年}}{(\text{経過年数:約32年} + \text{経済的残存耐用年数 3年})} \times (1 - 0.2) \div 0.069$$

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
目的外土地1	18,060,000	0.50	借地権	9,030,000

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	2,470,000	+ 9,030,000	1.0	0.70	0.70	5,640,000

ウ. 占有減価修正： なし

オ. 市場性修正： 借地権付き建物の売却であることを考慮。

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

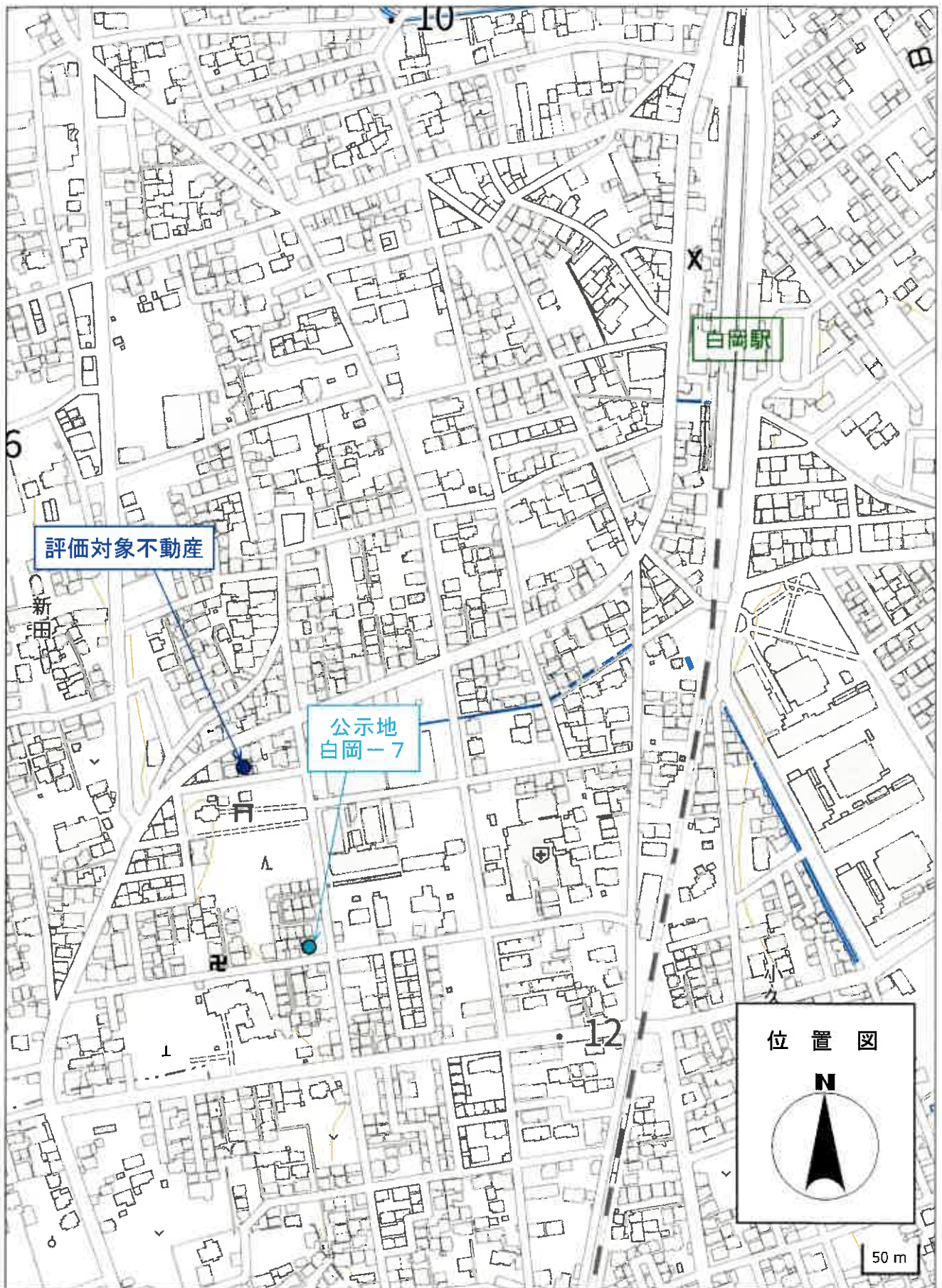
公 示 地 価 格 : 白岡-7
所 在 : 埼玉県白岡市小久喜字西山26番25外
価 格 : 99,500円/m²
位 置 : JR東北線「白岡」駅約800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 185m²
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 南4.4m市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域

第7 附属資料

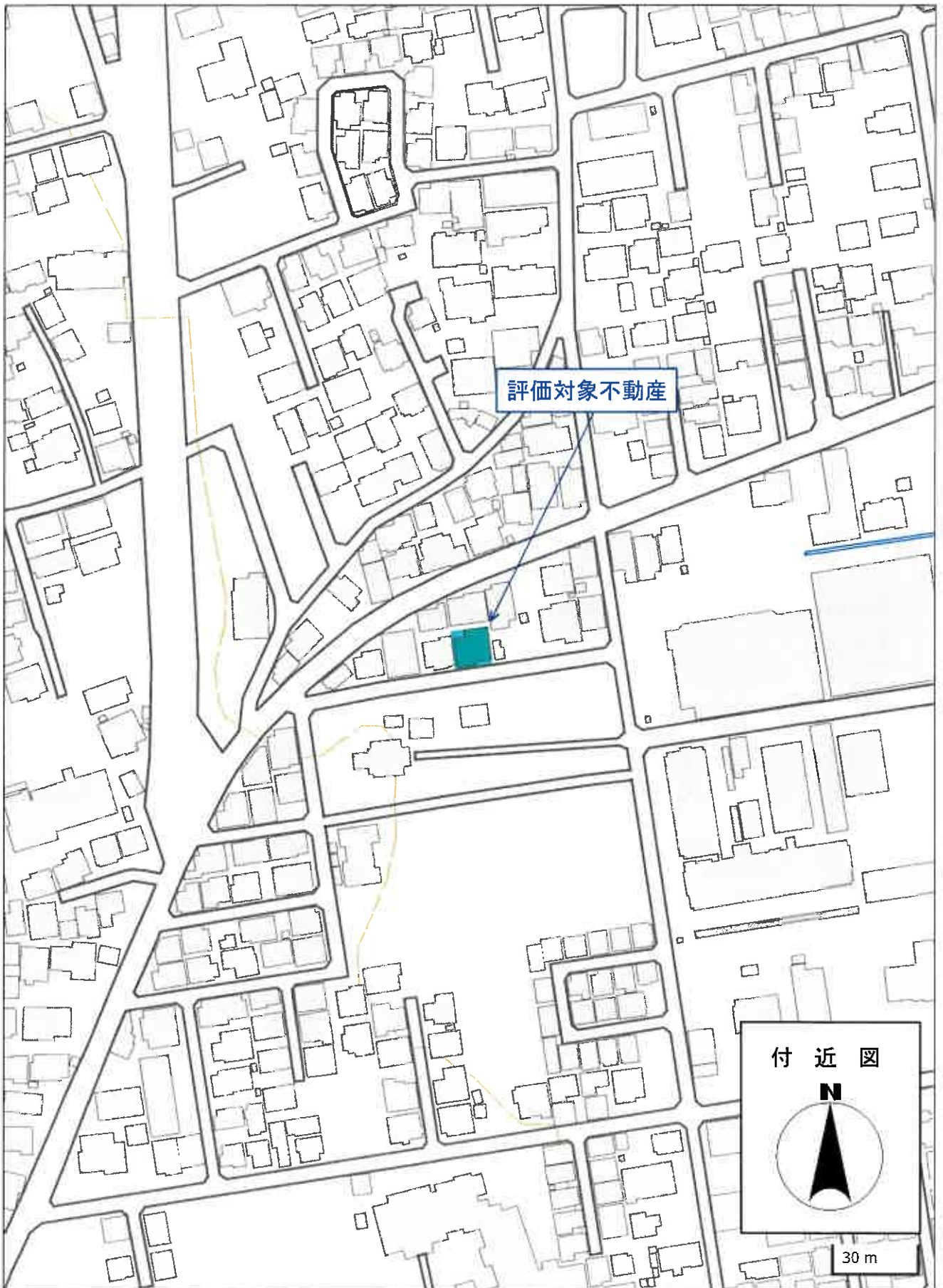
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 仮名一覧表

以下余白

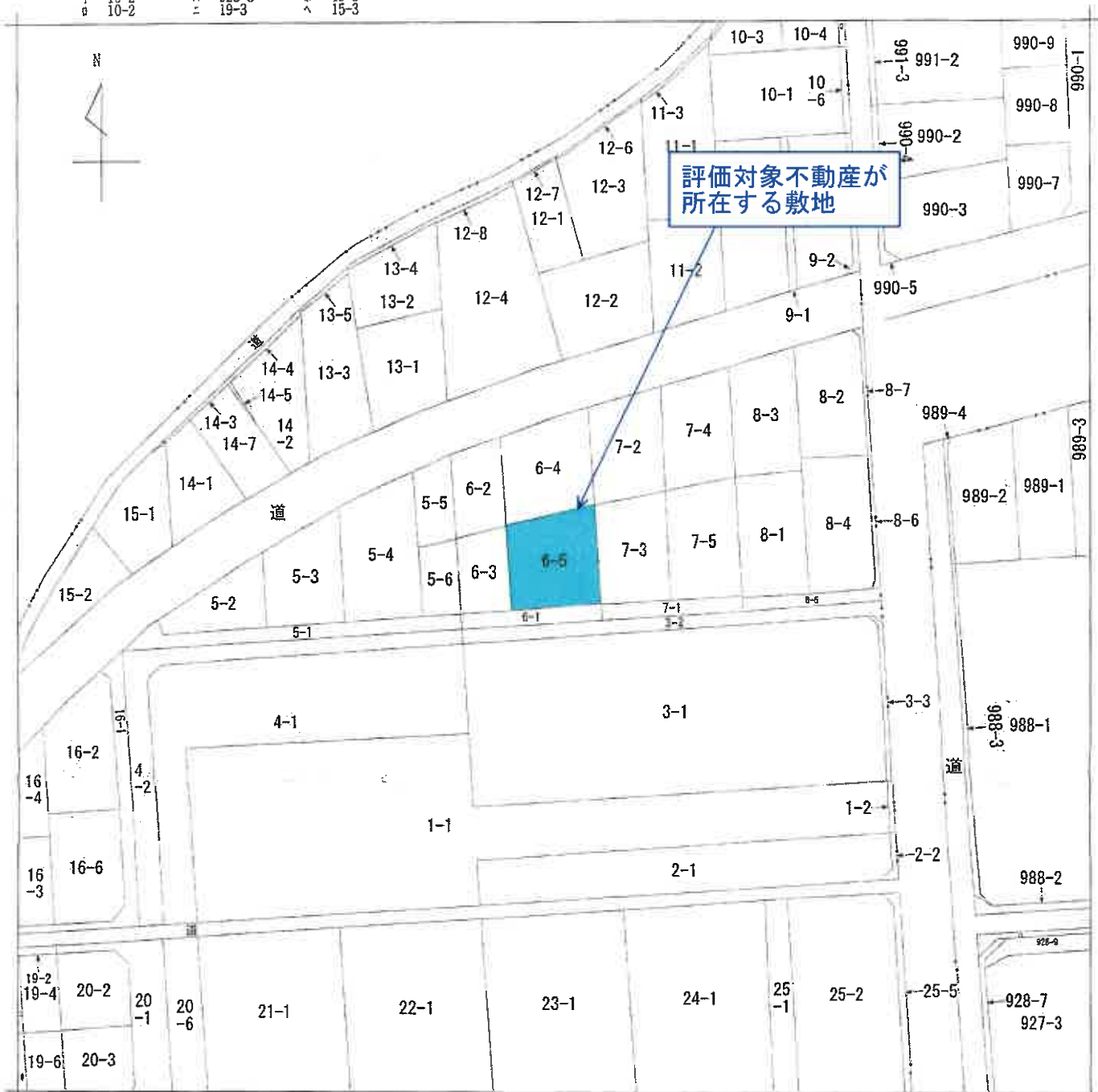
地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



イ 10-2 ハ 928-3 ホ 19-5
 ロ 10-2 ニ 19-3 ヘ 15-3



(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。



請求部分	所在	白岡市小久喜字西山	地番	6番5			
出力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年5月2日
 さいたま方法務局久喜支局
 登記官

請求番号: 14-1
 (1/1)



登記年月日：昭和42年4月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

5166207

前 6

地 番	6-1 6-2 ~ 3 ~ 4 ~ 5
土地の所在	南畑工部町阿久保小久喜彦面山

地 積 測 量 図

5166207



求 積 表

~2. $3.70 \times (5.45 + 6.25) \div 2 = 9.106$

~3. $14.10 \times (5.65 + 6.25) \div 2 = 83.895$

~4. $20.70 \times (9.90 + 8.80) \div 2 = 172.845$

~5. $12.10 \times (8.10 + 9.48) \div 2 = 167.889$

分筆前の土地

6. 555.37

$555.37 - (9.106 + 83.895 + 172.845 + 167.889) = 39.681$

分筆後の土地

6-1. 59.681

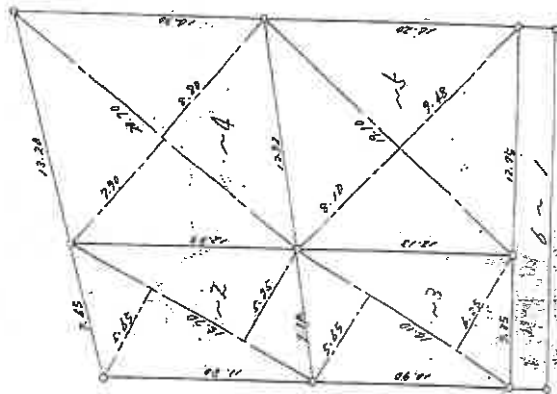
~2. 91.06

~3. 83.895

~4. 172.845

~5. 167.889

縮 尺 1/300



昭和 42 年 4 月 11 日	作 製 年 月 日
主 理 人 阿 久 保 小 久 喜 彦	作 製 者
代 表 役 員	申 請 人
	宗 教 法 人 久 保 屋 社

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 7 年 5 月 2 日 さいたま地方務局久喜支局

登記官

(阿久保土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成5年8月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

5023404

各階

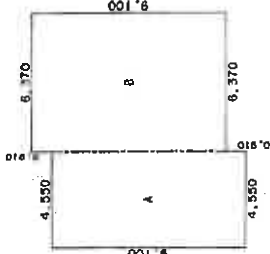
H15.8.25

家屋番号 6番5

建者 図面図

建物の所在 南埼玉郡白岡町大字小久喜字西山6番地5

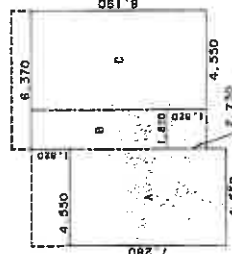
1. 階



求積表

A	9.100 X 4.550	=	41.405000
B	9.100 X 6.370	=	57.967000
合計			99.372000
床面積			99.37 ㎡

2. 階



求積表

A	7.280 X 4.550	=	33.124000
B	6.370 X 4.550	=	28.983500
C	8.190 X 4.550	=	37.264500
合計			81.981900
床面積			81.98 ㎡



作製者

平成5年8月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

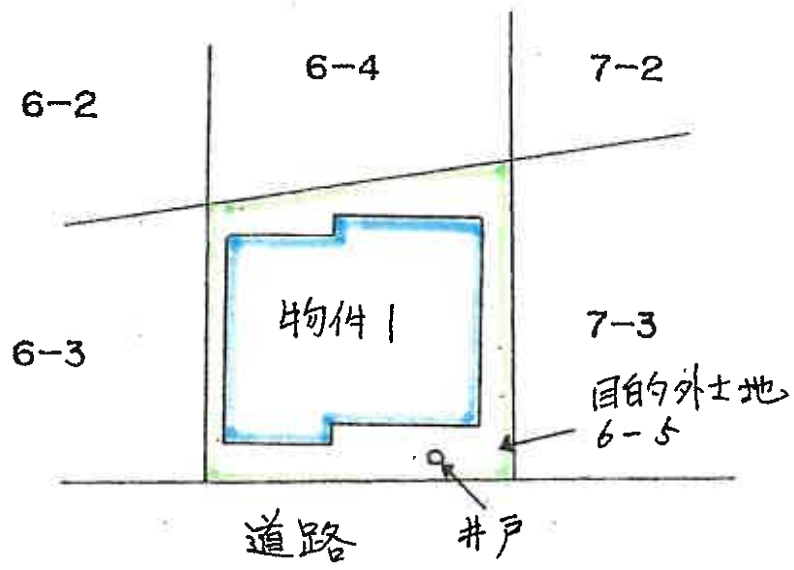
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月2日 さいたま地方事務所 登記官

登記官

(1) 平成24年10月4日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

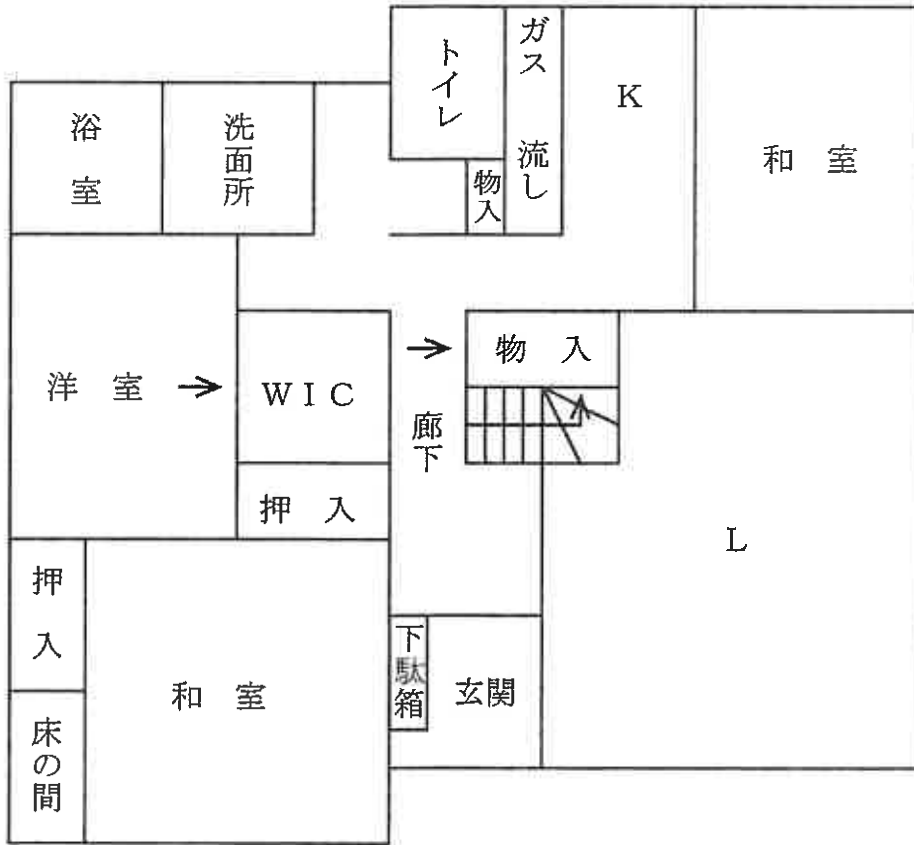
70%縮小コピー(原本サイズA3)

土地建物位置關係圖



建物見取図

1 階



2 階

