

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 7 年 4 月 15 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	25,940,000 20,752,000	一括	.5,188,000	319,631	45,660
1	9,340,000				
2	16,600,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 新座市野火止七丁目
地 番 395 番 12
地 目 宅地
地 積 293.54 平方メートル

2 所 在 新座市野火止七丁目 395 番地 1
家屋 番号 395 番 1 の 6
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 201.36 平方メートル
2 階 201.36 平方メートル

(現況)

種 類 工場 事務所 倉庫
床 面 積 1 階 約 203.42 (増築部分約 2.06 平方メ
ートル含む) 平方メートル
2 階 201.36 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械器具等目録（工場抵当法第3条適用）

所 在 新座市野火止七丁目395番地1

家屋番号 395番1の6

（上記建物備付）

機械①

種 類	P型ホイールトラッキング試験機
製造年月日	1995年10月
製 造 元	ニッケン株式会社

機械②

種 類	熱風循環乾燥機
製造年月日	不詳
製 造 元	ニッケン株式会社

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 5 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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

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 新座市野火止七丁目
地 番 395 番 12
地 目 宅地
地 積 293.54 平方メートル

2 所 在 新座市野火止七丁目 395 番地 1
家屋 番号 395 番 1 の 6
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 201.36 平方メートル
2 階 201.36 平方メートル

(現況)

種 類 工場 事務所 倉庫
床 面 積 1 階 約 203.42 (増築部分約 2.06 平方メ
ートル含む) 平方メートル
2 階 201.36 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械器具等目録（工場抵当法第3条適用）

所 在 新座市野火止七丁目395番地1

家屋番号 395番1の6

（上記建物備付）

機械①

種 類	P型ホイールトラッキング試験機
製造年月日	1995年10月
製 造 元	ニッケン株式会社

機械②

種 類	熱風循環乾燥機
製造年月日	不詳
製 造 元	ニッケン株式会社

令和 6 年(ケ)第 166 号
令和 6 年 7 月 24 日受理
令和 6 年 9 月 13 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 | 新座市野火止七丁目 |
| | 地 番 | 395番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新座市野火止七丁目 395番地1 |
| | 家屋 番号 | 395番1の6 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 201.36平方メートル
2階 201.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県新座市野火止七丁目13番14号		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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	別紙その他の事項記載のとおり		
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 ☒ 種類:工場 事務所 倉庫 ☐ 構造: ☒ 床面積:1階約203.42㎡(増築部分約2.06㎡含む) 2階は公簿上のとおり		
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動産類を置いた状態で占有している ☐ 「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	別紙その他の事項記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番395番4の目的外土地は、新座市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 2 本件土地に隣接する地番395番8、同番11の各土地にはそれぞれクリーニング工場が存在し、本件土地には同各工場の影響に因る土壌汚染の可能性があると思料される。
また同各工場のダクトが本件建物に近接して存在し、土地の境界付近では工場の音がする。
- 3 本件建物1階の出入口（建物見取図斜線部分）は壁やシャッターなどで4面が遮断され、天井を有しており、増築部分と認めた。
- 4 同建物内1階には建物見取図に示したとおり各機械（機械①、機械②）が存在し、その周囲に大量のボルトなどが存在し、何かを製造している場所と窺われ、工場と認めた。
同各機械については次のとおりである。
なお、同各機械は錆が認められるなど古いものであり、いずれも汎用性が無い機械と認められ、換価性は無いものと認めた。

機械①		
種 類	P型ホイールトラッキング試験機	
製造年月日	1995年10月	
製 造 元	ニッケン株式会社	
機械②		
種 類	熱風循環乾燥機	
製造年月日	不詳	
製 造 元	ニッケン株式会社	
- 5 同建物2階には屋上が存在し、2階外廊下から外階段を通じて出入りできる構造になっており、同屋上にはスチール製の物置とエアコンの室外機が置かれている。
- 6 同建物2階の天井の一部は写真⑤のとおり天井板が剥がされており、その上に見える吹付はアスベストの疑いがあると思料されるが、正確には調査を要する。
- 7 同建物2階事務所の一部には写真⑥のとおりクロスなどの剥がれが認められた。

以上

(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
■A (債務者兼所有者特別代理人)	本件建物は債務者兼所有者が機械や動産類を置いた状態で占有しています。本件土地東側角地付近にある看板に表示されている地図マネジメント株式会社、及びニッケン工業株式会社が所有する動産類は同建物内に存在しません。同各社は同建物を使用していません。 同建物内1階に存在する二つの機械（建物見取図に示した機械①及び機械②）は、汎用性の無い機械だと思います。 同建物にアスベストが使用されているかどうかについては分かりません。 以上

(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

- 本件建物は関係人の陳述のとおり状況が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

なお法務局で調査した結果、本件土地上の看板に表示されている地圏マネジメント株式会社、及びニッケン工業株式会社は、それぞれ本件建物所在地を本店所在地とする法人登記が存在したが、同建物内には同各社の占有を示すものは存在せず、現況及び関係人の陳述から同各社の同建物の占有は無いものと認めた。

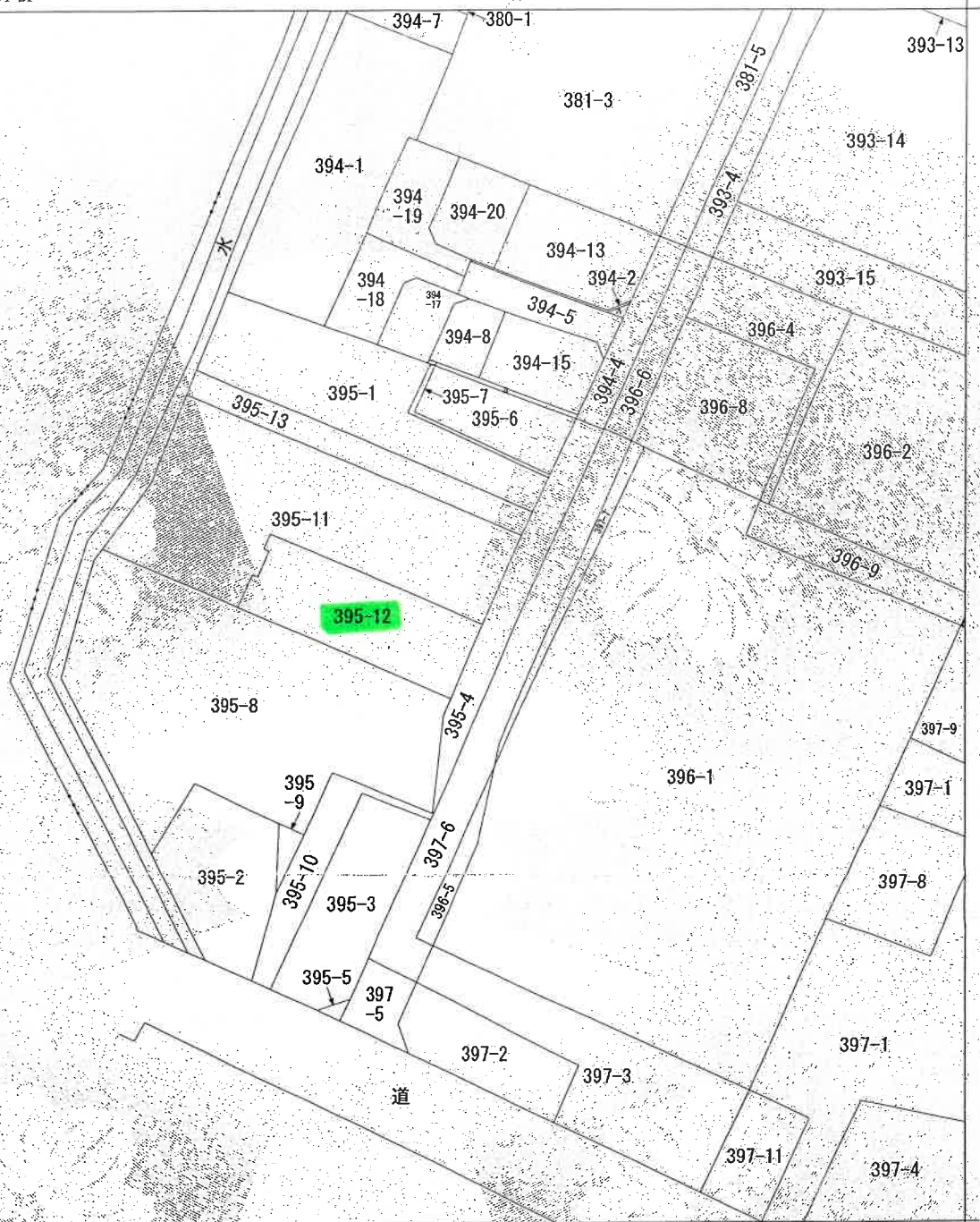
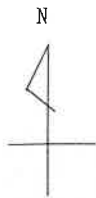
以上

(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
6 年 7 月 25 日 (木) 13 : 00 - 13 : 10	目的物件所在地	目的物件特定
6 年 7 月 25 日 (木) 13 : 40 - 13 : 47	電話	A (債務者兼所有者特別代理人) から聴取, 現況調査協力依頼
6 年 7 月 30 日 (火) 12 : 13 - 12 : 30	法務局 (志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書等取得
6 年 8 月 5 日 (月) 9 : 48 - 9 : 53	電話	上記 A と現況調査日時調整
6 年 8 月 29 日 (木) 13 : 45 - 14 : 50	目的物件所在地	上記 A 立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(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 397-12 ハ 394-6
ロ 394-3 ニ 394-21



(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 新座市野火止七丁目				地 番 395番12		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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	昭和50年7月			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和6年5月9日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

(7 枚目)

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。
(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和6年5月9日
せんだい地方法務局

炎時品也

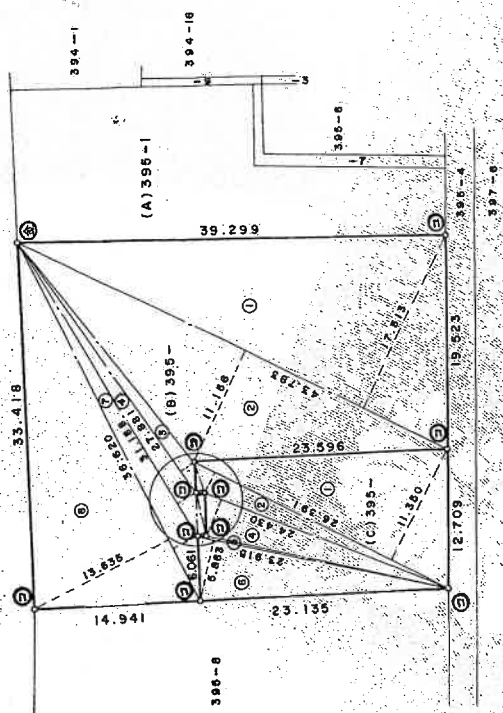
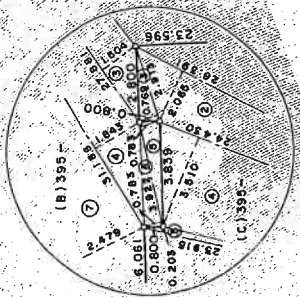
(8 枚目)

0736144

地 番 395-1, -11, -12

土地の所在 新座市野火止7丁目

地積測量図 S59.5.9

$$S = \frac{1}{200}$$


紙重	環境の保護
(一)	上
(二)	金
(三)	コンクリート杭
(四)	期ミ()

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和59年 4月 26日(作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

請求番号: 24-2

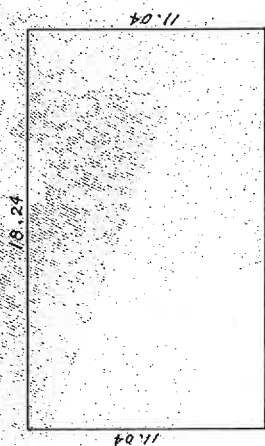
1172754

53.2.9
建各階

図面
図面
平面
図面

家屋番号	395-1-6
建物の所在	新座市野上7丁目395-1

各階平面図
一階二階(各階同型)



$$18.24 \times 11.04 = 201.3696$$

1階床面積 201.36 m²
2階床面積 201.36 m²

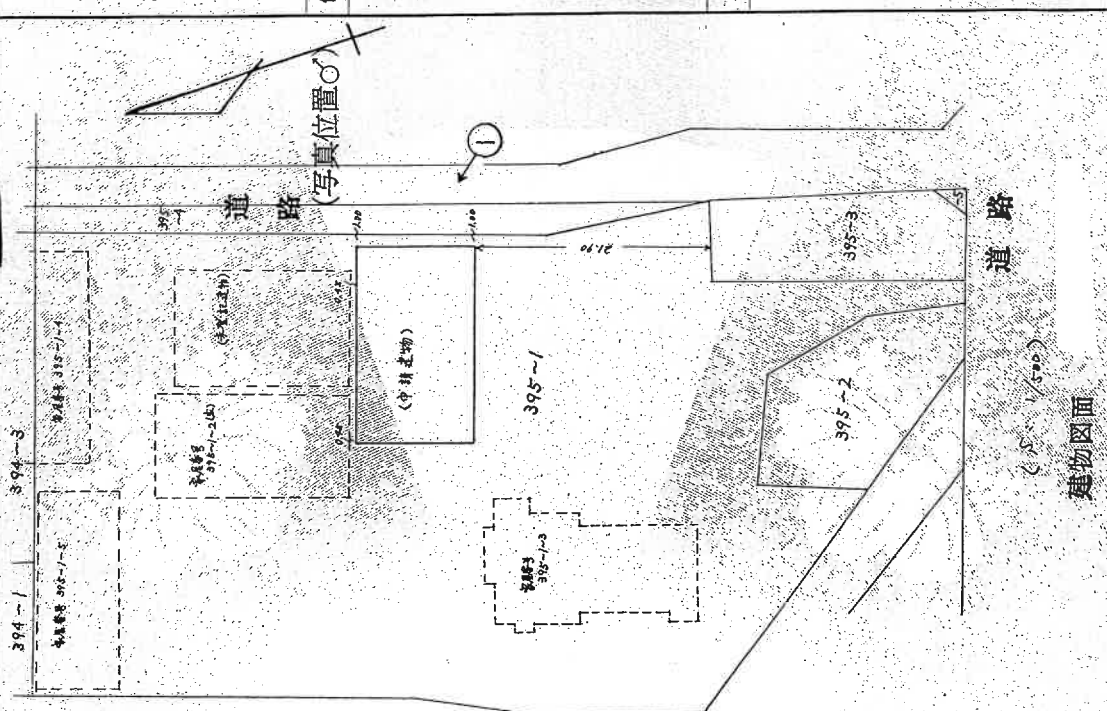
(5.1/50)

求積表 単位：メートル

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

(東京土地家屋調査士会用紙)

作製年月日	昭和五十五年五月十八日
作製者	土地家屋調査士
申請人	



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。

(さいたま地方務局土木出張所管轄)

令和6年5月9日

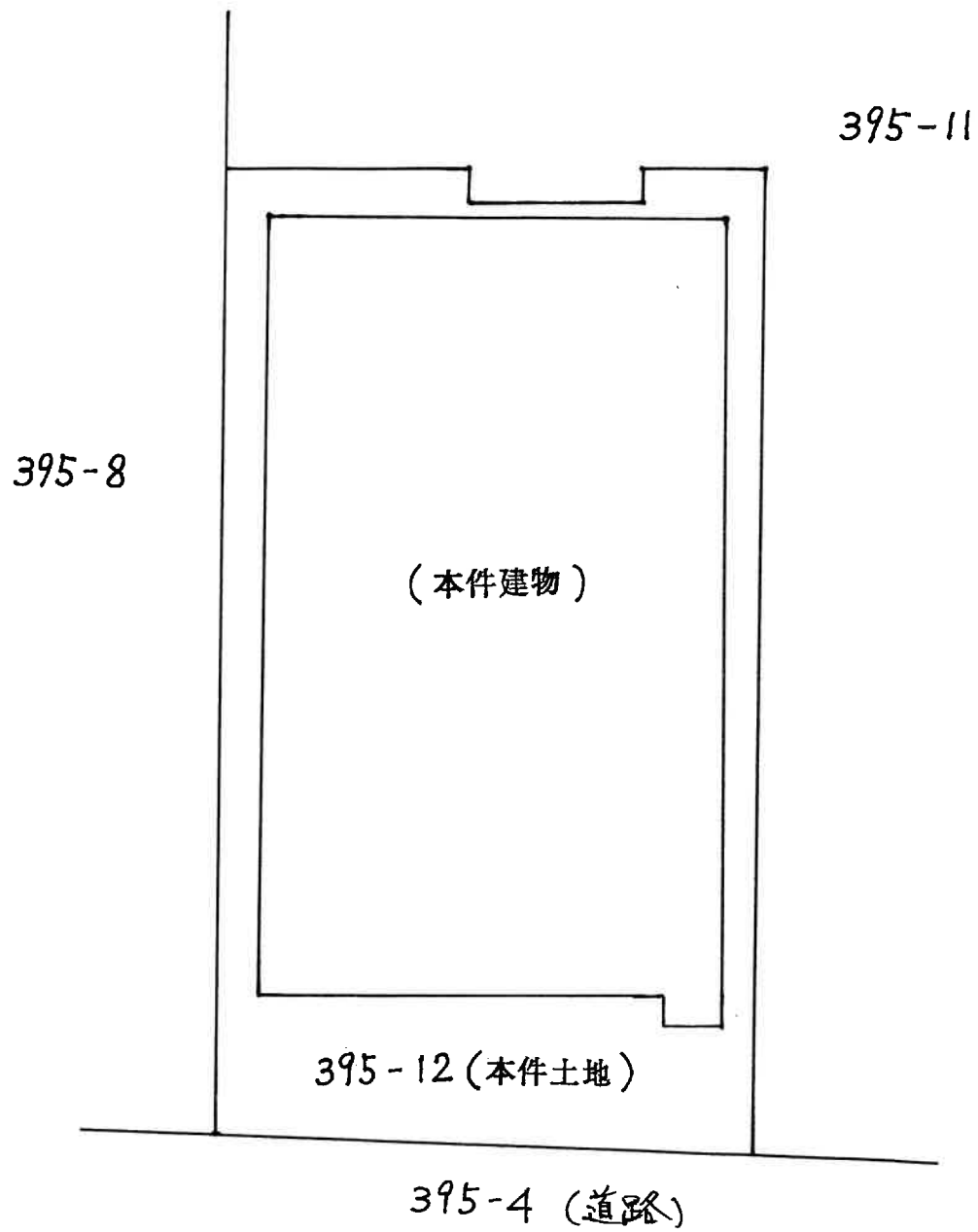
さいたま地方務局

登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

(写真位置○)



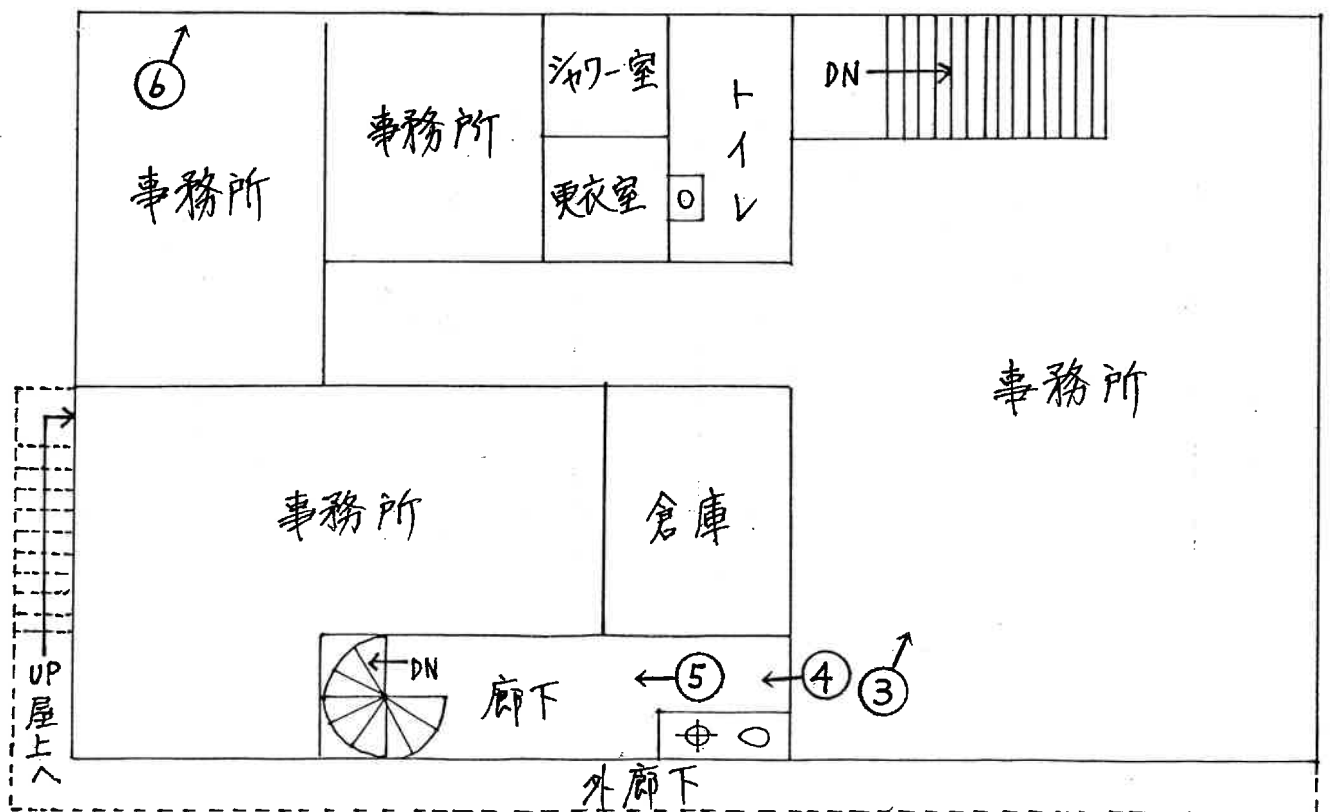
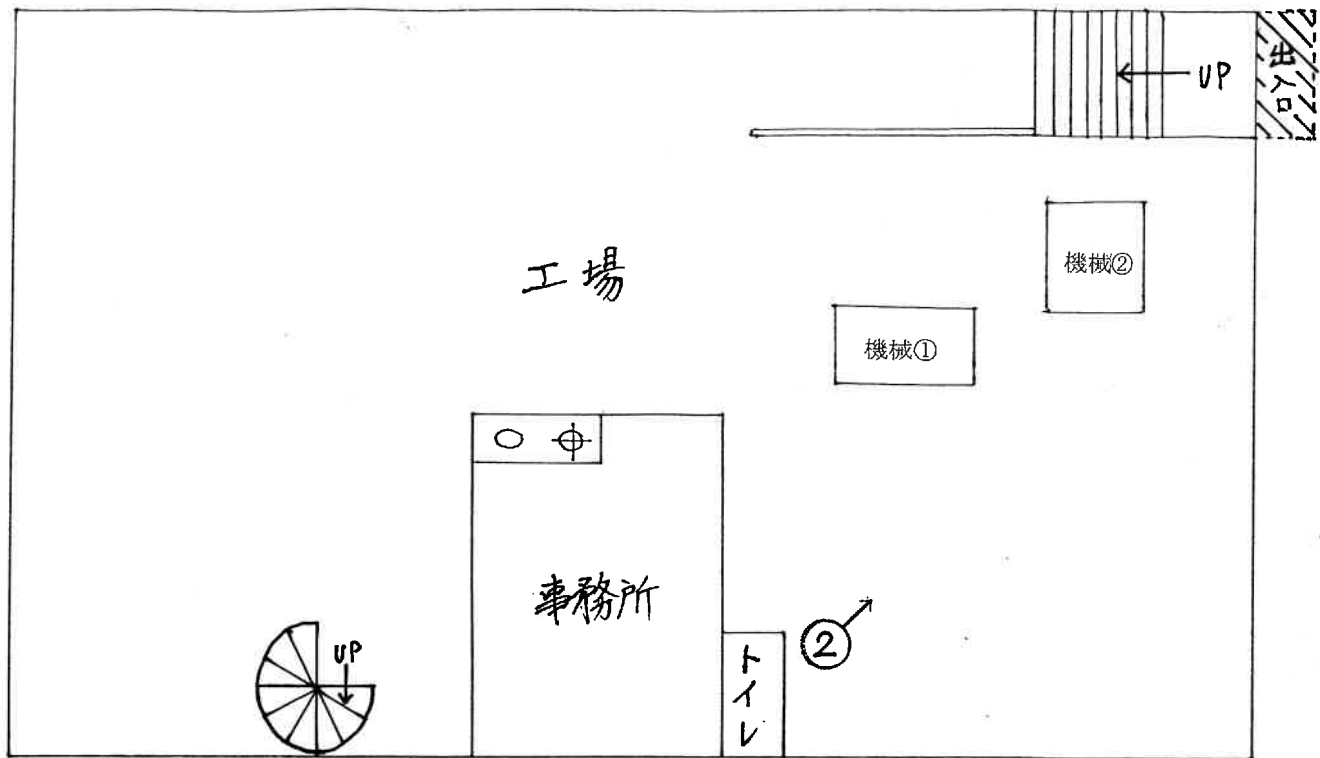
(10 枚目)



建物見取図

(写真位置♂)

(斜線部分は増築部分を示す)





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年（ケ）第 1 6 6 号

令和 6 年 8 月 2 9 日 現地調査

令和 6 年 1 0 月 7 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新座市野火止七丁目 |
| | 地 番 | 395番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新座市野火止七丁目 395番地1 |
| | 家屋 番号 | 395番1の6 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 201.36平方メートル
2階 201.36平方メートル |

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2 5,9 4 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 9,3 4 0,0 0 0円
物 件 2 （ 建 物 ）	金 1 6,6 0 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び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の建物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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況は工場・事務所・倉庫
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※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	目的物件は、新座市のほぼ北東部にある野火止7丁目地内に存し、最寄りのJR武蔵野線「新座」駅から東方へ約800m（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、工場・倉庫・事業所等の工業系建物が建ち並ぶ中に戸建住宅・マンション・有料老人ホーム等の住居系建物も見られる地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・ 高度地区（25m高度地区） ・ 新座市景観計画・景観条例
画 地 条 件	地 積	293.54㎡
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	南東側：幅員約6m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件1土地の南西側隣接地上にはクリーニング関係の工場があり、また北西側乃至北東側には業務用レンタルマット等のクリーニングを行うと見られる施設がある。両施設は何れも水質汚濁防止法に基づく特定施設に該当するが、有害物質の取り扱いについては、前者は使用、後者は不使用との届け出がなされている。（埼玉県西部環境管理事務所による） (b)上記により、物件1土地内において土壌が汚染されている可能性を否定できないが、専門的な調査を行わなければ判断はできない。 (c)新座市の内水氾濫履歴によれば、目的物件の周辺で過去に道路冠水が生じた旨が記されている。	

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）： 平成52年11月10日新築
		経 過 年 数： 約47年
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹き付けタイル、一部タイル貼り
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	鉄骨現し、クロス貼り、その他
	床	コンクリート、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明（次頁特記事項参照）
現 況 床 面 積		1階 203.42㎡（公簿数量は201.36㎡～約2.06㎡の増築） 2階 201.36㎡（公簿数量は201.36㎡） 延べ 404.78㎡（公簿数量は402.72㎡～約2.06㎡の増築）
現 況 用 途 等		1階～工場 2階～事務所・倉庫
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保 守 管 理 の 状 態		劣る
建 物 の 利 用 状 況		◇建物所有者が、動産類を置いた状態で、主に1階を工場、2階を事務所として利用している。

特 記 事 項	(a)物件 2 建物の建築面積は203.42㎡程度と認められるが、これはその敷地である物件 1 土地の地積293.54㎡の約69%にあたり、基準建蔽率の60%を超えるものである。よって、物件 2 建物は違法状態にある可能性が高いが、取壊しが相当と認められる程に老朽化していることから、当該事由による減価は不要と判断した。 (b)物件 2 建物の登記上の種類は事務所・倉庫であるが、同建物の 1 階には僅かながらも機械類が存在しており、その状況は工場然としている。 (c)上記機械類については下記のとおりであるが、何れも製造後相当年を経過しており、また汎用性もないやや特殊なものと見られたので、市場価値は有しないものと判断した。 ①種 類：P 型ホイールトラッキング試験機 製造年月日：1995 年 10 月 製 造 元：ニッケン株式会社 ②種 類：熱風循環乾燥機 製造年月日：不詳 製 造 元：ニッケン株式会社 (d)物件 2 建物は全体的に老朽化しており、2 階事務所の内壁クロスが一部剥離している。また建物の南西部にある螺旋階段付近の 2 階天井が大きく剥がされており、天井裏にアスベスト様の物質が吹き付けられていることが確認されたが、アスベストに該当するか否かの判断には、専門的な調査が必要である。 (e)物件 2 建物の屋上には小規模な物置があるが、建物に固定されていない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～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	185,000	0.84	293.54	0.80	36,490,000

※試算表における試算結果である総額（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：新座－11

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 251,000\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/101.5 & \times 100/134 & = 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 基準地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～規模過大

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	200,000	404.78	0.05	4,050,000

ウ 物件2 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。
なお、建物内に存する機械類は無価値と判断した。

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て、下記のとおり評価額を求めた。
 なお、目的建物は建築後約47年を経過しており、建物の現況からも賃貸を想定することはやや合理性に欠けるので、収益還元法の適用は行わなかった。

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	36,490,000	0.6	法 定 地 上 権	21,890,000

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 イ (円)	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	(36,490,000 -	21,890,000)		0.8	0.8	9,340,000
2	(4,050,000 +	21,890,000)	1.0	0.8	0.8	16,600,000
一 括 価 格 (合 計)						25,940,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壌汚染及びアスベストの存在を否定できないため、上記のとおり市場性修正を施した。

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

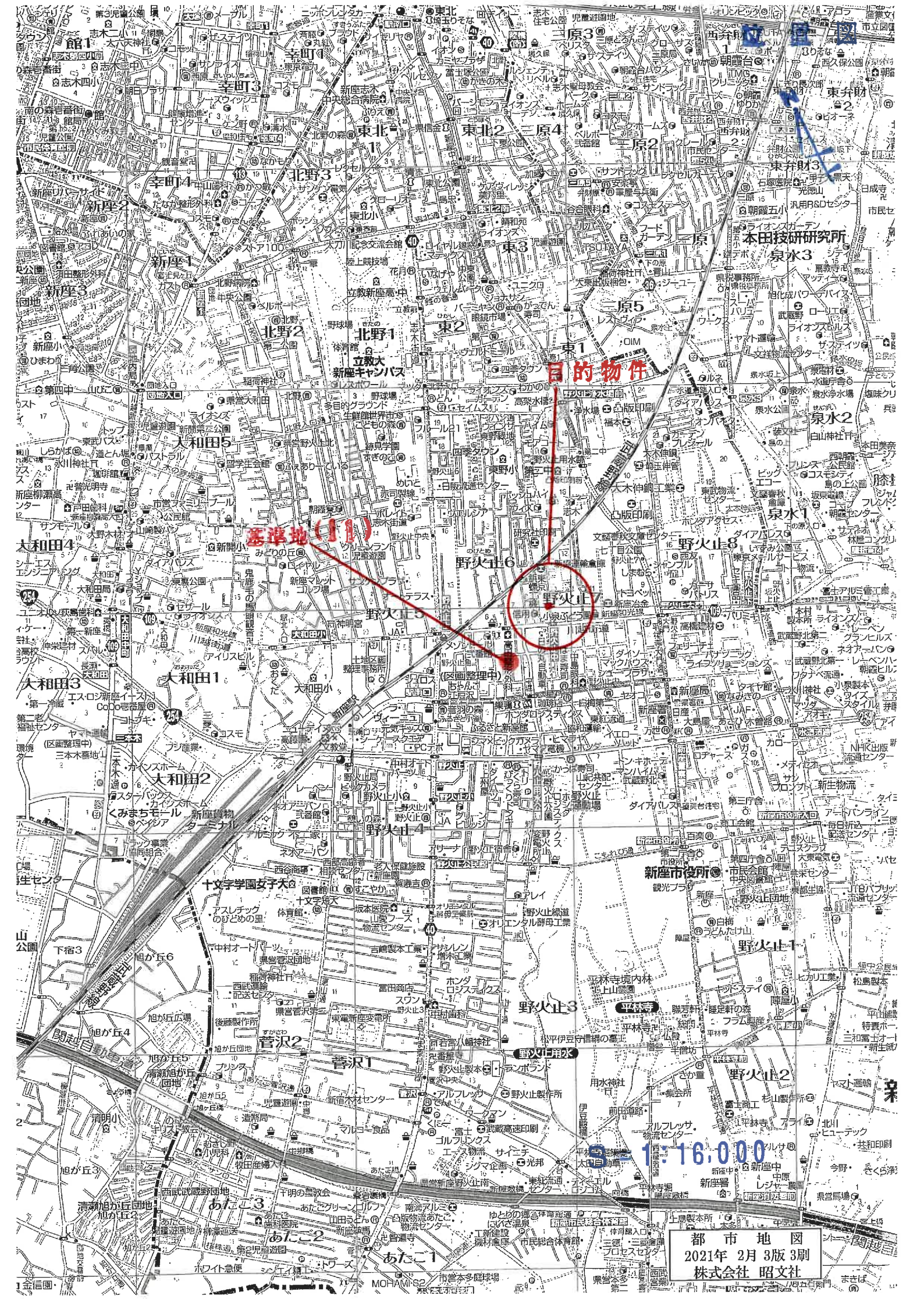
基準地価格（新座－11）

所	在	新座市野火止 6 丁目1278番 「野火止 6 － 5－10」
価 位	格 置	251,000円／㎡ J R 武蔵野線「新座」駅約 770m（道路距離）
価 地 格 時 点	積 令和 6 年 7 月 1 日 120㎡	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
接 面 街 路	北西 6m市道	
用 途 指 定 等	第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 150%）	
地 域 の 概 要	一般住宅のほか空地等も見られる住宅地域	

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

以 上



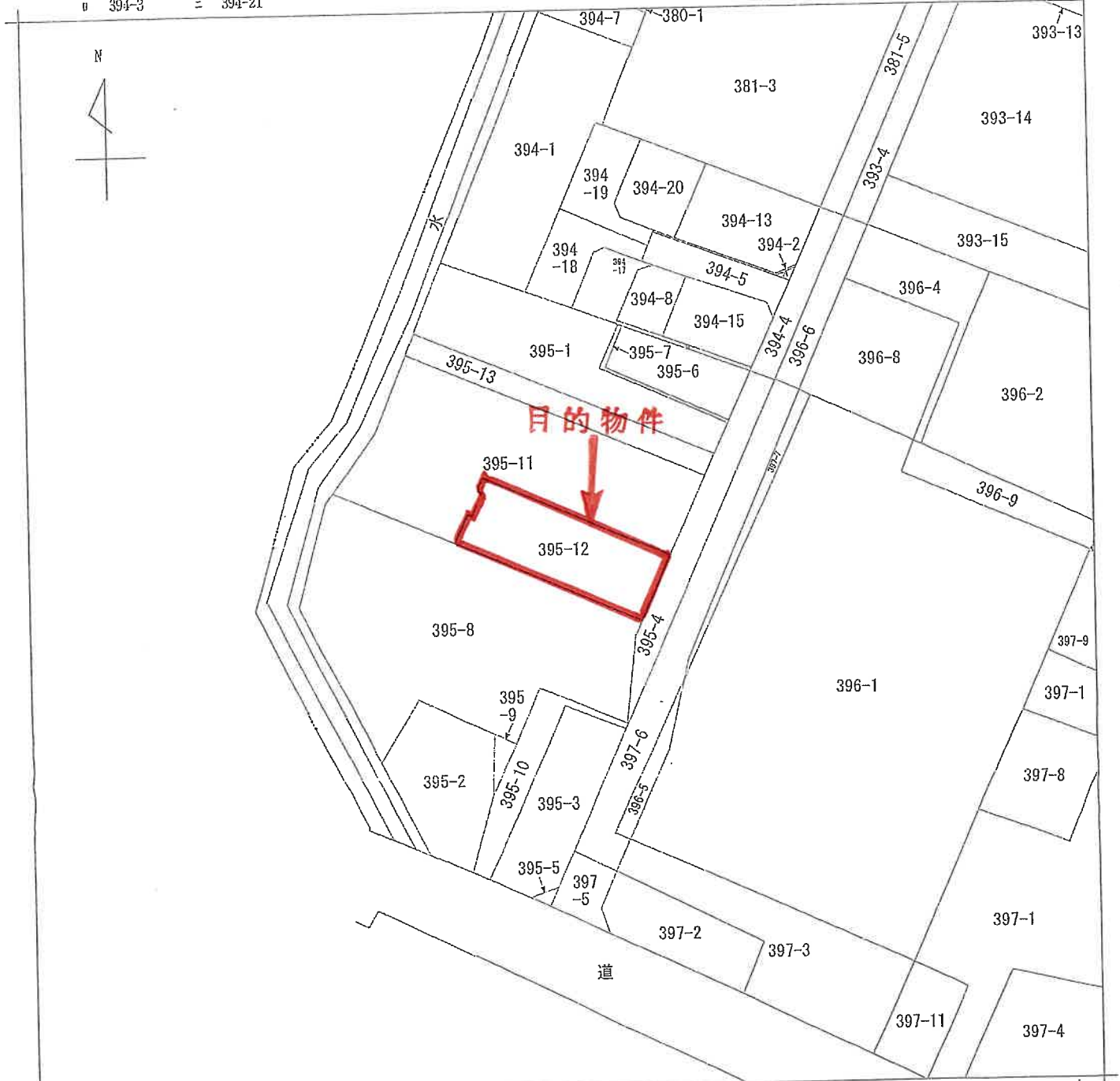
目的物件

基準地(11)

1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社

イ 397-12 ハ 394-6
ロ 394-3 ニ 394-21



(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	新座市野火止七丁目			地番	395番12		
出力尺	1/500	精度区分	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	昭和50年7月			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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和6年5月9日

さいたま地方務局
登記官

請求番号：24-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

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。
(さいたま地方裁判所意木出張所管轄)
令和6年5月9日 さいたま地方裁判所

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。
(さいたま地方裁判所意木出張所電轄)

令和6年5月9日 さいたま地方裁判所

製品紹介

A3をA4に縮小コピー

(北京市土地家屋調査士会 用紙)

電話 03 (267) 8118代

1959年4月26日作製)

作者

人中

縮尺

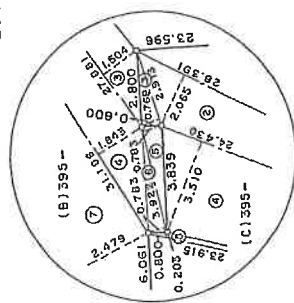
$$\frac{1}{500}$$

036144

區訓禮地

地 番 395-1, -11, -12

土地の所在
新座市野火止7丁目

$$S = \frac{1}{200}$$


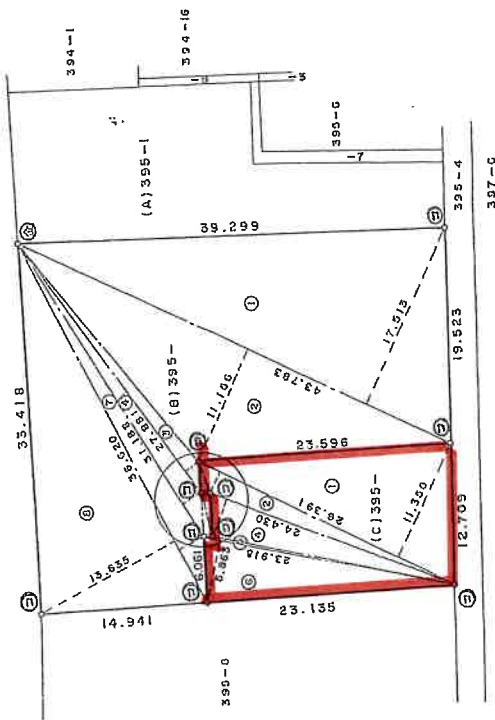
(B) 395 - 11

(1)	43.783	X	7.513	=	766.771679
(2)	43.783	X	1.156	=	488.443148
(3)	27.881	X	1.504	=	41.933024
(4)	31.188	X	1.843	=	57.479484
(5)	3.922	X	0.783	=	3.070926
(6)	3.922	X	0.783	=	3.070926
(7)	36.620	X	2.479	=	90.780980
(8)	36.620	X	13.535	=	499.313700
				=	1950.863867
				=	975.4319335 ²

(C) 395 - 12

$$\begin{aligned} (1) \quad 26.391 \times 11.350 &= 299.537650 \\ (2) \quad 26.391 \times 2.065 &= 54.497415 \\ (3) \quad 2.913 \times 0.769 &= 2.240097 \\ (4) \quad 24.430 \times 3.510 &= 85.749300 \\ (5) \quad 23.915 \times 0.203 &= 4.854745 \\ (6) \quad 23.915 \times 5.863 &= 140.213645 \\ &= 587.093052 \\ &= 293.546526 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(A) 395 - 1

$$1684.463640 - (B + C) = 415.4851805 \text{ m}^2$$


重刊品	標記簿の図式
(4)	抗
(5)	標
(6)	金
(7)	コノタリ
(8)	一ト
(9)	刻ミ

