

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12月 9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）
1～4	13,197,000 10,557,600	一括	2,639,400	68,135	19,841
1	110,000				
2	4,900,000				
3	7,000				
4	8,180,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 |
| | 地 番 | 2 5 1 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 |
| | 地 番 | 2 5 1 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 |
| | 地 番 | 2 5 1 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 1 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 2 5 1 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	34.78平方メートル
	2階	42.64平方メートル
	3階	27.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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2】

売却対象外の土地（地番2511番5、2511番6、2511番8、
2511番15、2511番18）を通行のため利用している。

【物件番号3】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 蕨市北町五丁目
地 番 2511番10
地 目 宅地
地 積 12.24平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 蕨市北町五丁目
地 番 2511番11
地 目 宅地
地 積 79.73平方メートル

3 所 在 蕨市北町五丁目
地 番 2511番14
地 目 宅地
地 積 1.10平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 蕨市北町五丁目 2511番地11
家屋 番号 2511番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	34.78 平方メートル
	2 階	42.64 平方メートル
	3 階	27.32 平方メートル



令和 7年(ケ)第 172号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 9月29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 | 蕨市北町五丁目 |
| | 地 番 | 2511番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 |
| | 地 番 | 2511番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 |
| | 地 番 | 2511番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 蕨市北町五丁目 2511番地11 |
| | 家屋 番号 | 2511番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.78平方メートル
2階 42.64平方メートル
3階 27.32平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県蕨市北町五丁目7番9号			
土地	物件1, 2, 3			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1, 3) ☐ (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 上記の者が物件2の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	別紙その他の事項記載のとおり			
建物	物件4			
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	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 評価人の調査結果から公図に示したオレンジ色部分は建築基準法上の位置指定道路と認められ、物件1は同位置指定道路の一部である。
物件3の土地は位置指定道路ではないが、上記位置指定道路と一体として利用されている。
- 2 同オレンジ色部分の位置指定道路に隣接する地番2512番3の目的外土地は、蕨市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件建物の1階和室の壁の一部は、関係人の陳述のとおりクロスの剥がれ(写真④)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
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 同建物1階和室の壁のクロスの剥がれ(写真④)は、雨漏りに因る剥がれかもしれません。 3 同建物においてペットは飼っていません。 4 物件3の土地は、隣接する隣地(地番2511番4)への出入りに使用されていることについて、同隣地所有者との間で何らかの取決めがあるのか分かりません。 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

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、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。

以上

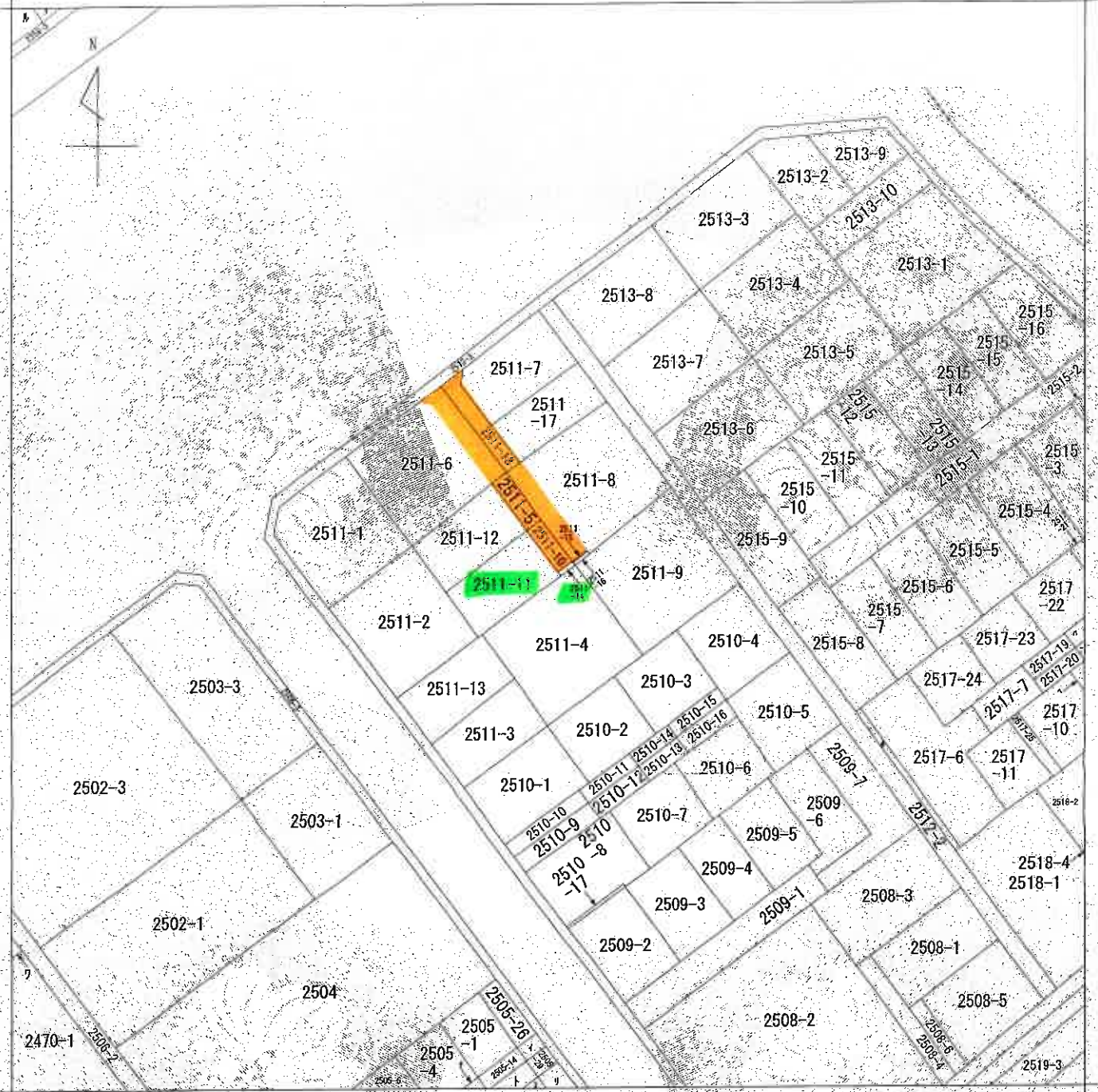
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月13日(水) 13:45-13:57	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年8月25日(月) 10:50-14:56	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
7年8月26日(火) 9:17-9:20	電話	債務者兼所有者と現況調査日時調整
7年8月28日(木) 13:50-14:06	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年9月11日(木) 17:15-18:02	目的物件所在地	債務者兼所有者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 2505-28 ハ 2517-17 ホ 2517-3 ト 2505-15 リ 2505-27 ル 2359-10
ロ 2515-1 ニ 2517-18 ヘ 2517-9 チ 2505-16 ス 2505-3 ヲ 2359-10



(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。

地番区域見出し

北町5丁目

北町5丁目

請 求 部 分	所 在 藤市北町五丁目				地 番 2511番10			
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				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管轄)

令和7年6月10日

福岡法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号: 48-1

登記官

(7 枚目)

(1/2)



A3判をA4判に縮小

0005334

地積測量區

地番	51-072511-12
土地の所在	廣市北町五丁目

宋禮喪

品名	数量	单价	金额
1. 1	6.96	1.92	13.3532
2. 2	6.96	1.91	13.2936
			26.6468
			13.3284
			15.32

種類	数量	金額	合計
1	6.97	1.99	13.3127
2	6.97	1.99	13.3127
			26.6254
			13.3127
			13.3127

行号	数量	单价	总价
1	13.70	5.82	79.7340
2	13.70	5.82	79.7340
			159.4680
			79.7340
			79.73

1	13.63	5.83	79.8127
2	13.63	5.82	79.6758
			159.4885
			79.7442
			79.74

186.1193

13-3284	13-3127	79-7340	79-7442
---------	---------	---------	---------

凡例	⑤ 石 赤	⑥ 金 属 杭	⑦ 金 属 枕	⑧ 金 属 枕	⑨ 金 属 枕	⑩ 金 属 枕	⑪ 金 属 枕	⑫ 金 属 枕	⑬ 金 属 枕	⑭ 金 属 枕	⑮ 金 属 枕	⑯ 金 属 枕	⑰ 金 属 枕	⑱ 金 属 枕	⑲ 金 属 枕	⑳ 金 属 枕	㉑ 金 属 枕	㉒ 金 属 枕	㉓ 金 属 枕	㉔ 金 属 枕	㉕ 金 属 枕	㉖ 金 属 枕	㉗ 金 属 枕	㉘ 金 属 枕	㉙ 金 属 枕	㉚ 金 属 枕	㉛ 金 属 枕	㉜ 金 属 枕	㉝ 金 属 枕	㉞ 金 属 枕	㉟ 金 属 枕	㊱ 金 属 枕	㊲ 金 属 枕	㊳ 金 属 枕	㊴ 金 属 枕	㊵ 金 属 枕	㊶ 金 属 枕	㊷ 金 属 枕	㊸ 金 属 枕	㊹ 金 属 枕	㊺ 金 属 枕	㊻ 金 属 枕	㊼ 金 属 枕	㊽ 金 属 枕	㊾ 金 属 枕	㊿ 金 属 枕
----	-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

作者

(平成15年10月21日作製)

(清王士禛家範圖章士堂用記)

申請人

只

250

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。

(なおたまたま地方方法務局管轄)

令和7年6月10日

烟因本路同

2010年10月

(9 枚目)

登記年月日：平成26年10月28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。

(さいたま地方検察庁)

令和7年6月10日

福岡地方検察庁

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 2511-10 2511-14

土地の所在 藤市北町五丁目

求積表

地番	(4) 2511-10	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1
P1	点	82.858	121.278	2.282	278.754832
P2	コンクリート杭	81.301	120.020	-6.395	-847.507800
P3	点	77.853	124.789	-2.282	-284.758428
P4	点	79.018	126.047	5.395	680.023665
併面積					24.423900
面積					12.249950
地積					12.24 m ²

地番	(4) 2511-14	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1
P1	点	77.453	124.789	1.901	237.223889
P2	点	78.019	126.047	1.211	152.642917
P3	点	78.074	126.476	-1.901	-240.430876
P4	点	77.118	126.218	-1.211	-181.638888
併面積					-2.203068
面積					1.1016340
地積					1.10 m ²

点	X座標	Y座標	面積	地番
S1	107.078	115.036	115.036	2511-10
S2	106.298	114.410	114.410	2511-10
S3	81.219	124.789	124.789	2511-10
S4	81.219	126.047	126.047	2511-10
S5	77.853	124.789	124.789	2511-10
S6	77.853	126.047	126.047	2511-10
S7	79.018	126.047	126.047	2511-10
S8	79.018	124.789	124.789	2511-10
S9	82.858	121.278	121.278	2511-10
S10	82.858	120.020	120.020	2511-10
S11	81.301	120.020	120.020	2511-10
S12	81.301	124.789	124.789	2511-10
T1	100.000	100.000	100.000	2511-10
T2	100.000	100.000	100.000	2511-10
T3	100.000	100.000	100.000	2511-10
T4	100.000	100.000	100.000	2511-10
T5	100.000	100.000	100.000	2511-10

報告書 No. 14000059

測量年月日 平成26年9月28日

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成26年10月15日(作製)

請求番号：48-2

登記年月日：平成15年12月17日

0032873

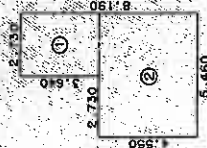
各階平面図

家屋番号 2511-11

建物平面図

建物の所在 東市北町五丁目2511-1番地1

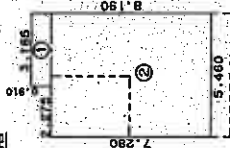
1階



床面積
① 2.730 × 3.185 = 8.6830
② 2.730 × 5.460 = 14.8430
計 34.7802

床面積 34.78 m²

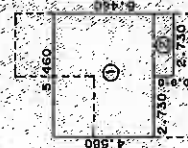
2階



床面積
① 3.185 × 0.910 = 2.8984
② 5.460 × 7.280 = 39.7488
計 42.6472

床面積 42.64 m²

3階



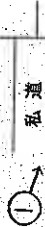
床面積
① 5.460 × 4.550 = 24.8430
② 2.730 × 0.910 = 2.4843
計 27.3273

床面積 27.32 m²



(写真位置○)

2511-9



2511-4

2511-3

2511-2



作製者

12月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会利用紙)

A3判をA4判に縮小

(Ⅱ 枚目)

登記官

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)

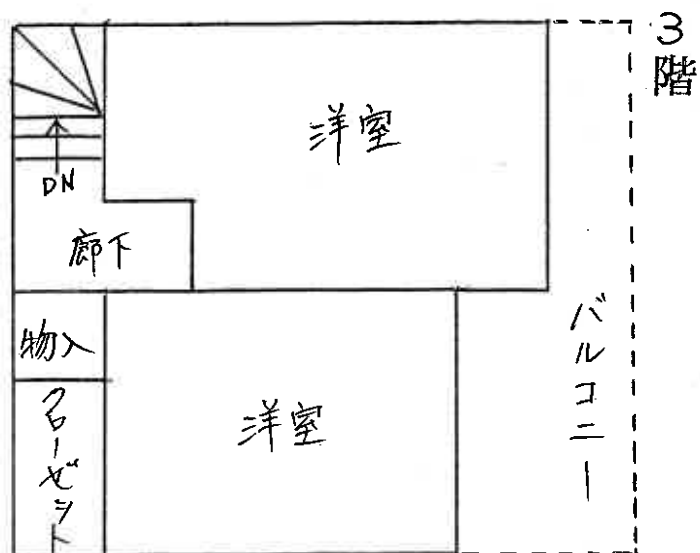
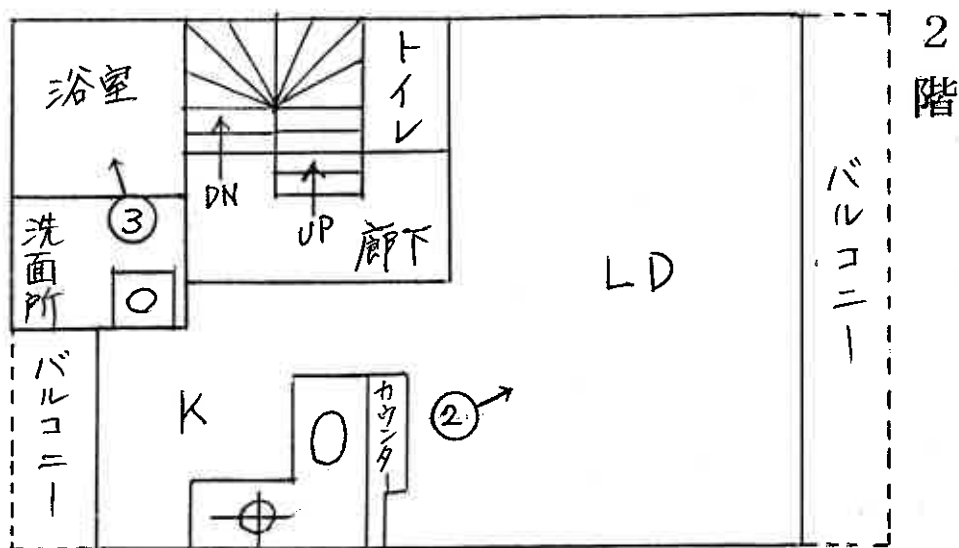
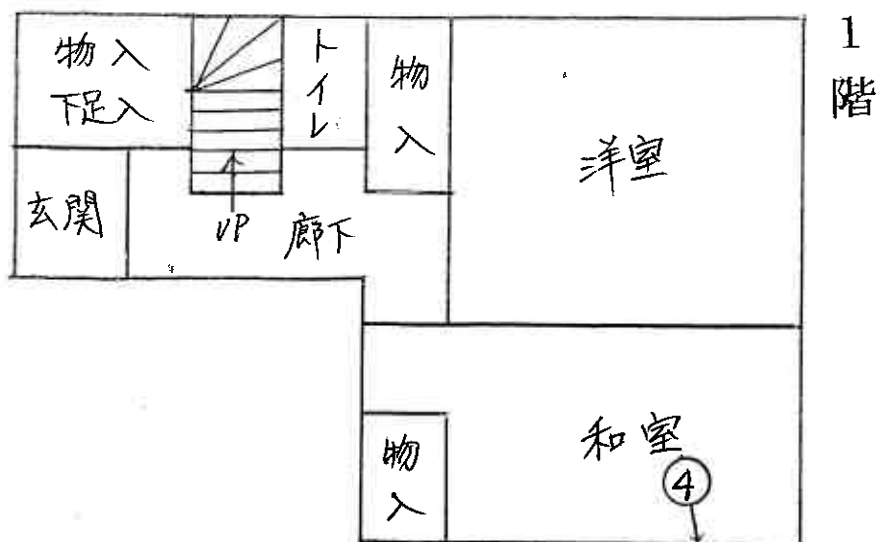
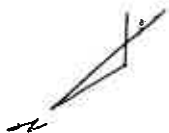
令和7年6月10日

福岡地務局

請求番号：48-4

建物見取図

(写真位置○)





①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 1 7 2 号

令和 7 年 9 月 1 1 日 現地調査

令和 7 年 1 0 月 1 6 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 蕨市北町五丁目
 地 番 2511番10
 地 目 宅地
 地 積 12.24平方メートル
- 2 所 在 蕨市北町五丁目
 地 番 2511番11
 地 目 宅地
 地 積 79.73平方メートル
- 3 所 在 蕨市北町五丁目
 地 番 2511番14
 地 目 宅地
 地 積 1.10平方メートル
- 4 所 在 蕨市北町五丁目 2511番地11
 家屋 番号 2511番11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 34.78平方メートル
 2階 42.64平方メートル
 3階 27.32平方メートル

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 3,1 9 7,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 1 1 0,0 0 0円
物 件 2 （ 土 地 ）	金 4,9 0 0,0 0 0円
物 件 3 （ 土 地 ）	金 7,0 0 0円
物 件 4 （ 建 物 ）	金 8,1 8 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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2の内訳価格は、物件4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4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	※現況地目は公衆用道路
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は公衆用道路
4	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○公衆用道路 ※宅地である物件2が接面する北東側私道の一部であり、建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）に該当する。		
2	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件4建物の敷地として利用されている。		
3	○公衆用道路 ※宅地である物件2が接面する北東側私道の一部であるが、建築基準法上の道路には該当しない。		
4	○法定地上権付建物 ※物件2に係る法定地上権付建物		

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2（宅地）、物件1及び3（道路）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は蕨市の北西部にある北町5丁目地内に存し、最寄りのJR埼京線「北戸田」駅から北東方へ約1.3km（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、小規模な戸建住宅が建ち並ぶ中にマンションやアパートも見られる住宅地域で、地域内の街路幅員はやや狭隘であり、また水路の介在により連続性が阻害されている。	
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	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	・ 蕨市景観計画・景観条例
画 地 条 件 ※物件2	地 積	79.73㎡
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北東側：幅員約4mの舗装私道とほぼ等高に接面する。 ※上記私道は、その大半（次頁特記事項参照）が建築基準法第42条第1項第5号該当のいわゆる位置指定道路であり、目的物件前面にて行き止まりとなる。	
土地の利用状況	（物件4）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 ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	

特 記 事 項	(a)物件 1 の土地は、宅地である物件 2 土地が北東側で接面する私道であり、上記位置指定道路の一部を構成するものである。 (b)物件 1 の南東側に連なる物件 3 の土地も、宅地である物件 2 が北東側で接面する私道の一部であるが、上記位置指定道路には含まれておらず、建築基準法上の道路には該当しない。 (c)上記により、物件 3 は物件 2 の南東側隣接地である目的外土地 2511 番 4 の土地と上記位置指定道路との間に介在していることになるが、その利用にあたっての取り決め等が存在するか否かは、本件所有者に尋ねても判然としない。 (d)蕨市における水道管の埋設調査によれば、目的物件への水道の引き込み管は北西側隣接地と共用された連合管とのことである。なお、下水道管については不明である。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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15年12月12日新築
		経 過 年 数 ： 約22年
		経済的残存耐用年数 ： 2年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	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、畳敷、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
現 況 床 面 積		1階 34.78㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 42.64㎡（ " ） 3階 27.32㎡（ " ） 延べ 104.74㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		居宅
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況		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		(a) 1階和室のクロスの一部に剥離が見られた。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（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
2	249,000	0.98	79.73	0.9	17,510,000

※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）

公示地：蕨－2

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 260,000\text{円/㎡} \times 103/100 \times 100/101.5 \times 100/106 = & 249,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 公示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～道路が行き止まりとなる点
水道管が共用であること

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及び3（土地～道路）

目的土地の価格を、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	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	249,000	0.05	12.24		150,000
3	249,000	0.05	1.10		10,000

イ 個 別 格 差 ： 道路としての性格を考慮し、上記のとおり査定した。

ウ 地 積 ： 公簿数量を妥当なものとして採用した。

③ 物件 4（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
4	160,000	104.74	0.07	1,170,000

ウ 物件 4 現価率：経過年数22年、経済的残存耐用年数 2年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{2} \times \frac{\text{(観察減価)}}{(1 - 0.10)} = 0.07 \\
 \text{(計算式)} \quad & \frac{22 + 2}{22 + 2} \times (1 - 0.10) = 0.07
 \end{aligned}$$

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。

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
2	17,510,000	0.6 法定地上権	10,510,000

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
2	(17,510,000－10,510,000)			1.0	0.7	4,900,000
4	(1,170,000＋10,510,000)		1.0	1.0	0.7	8,180,000
1	150,000			1.0	0.7	110,000
3	10,000			1.0	0.7	7,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						13,197,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない。

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

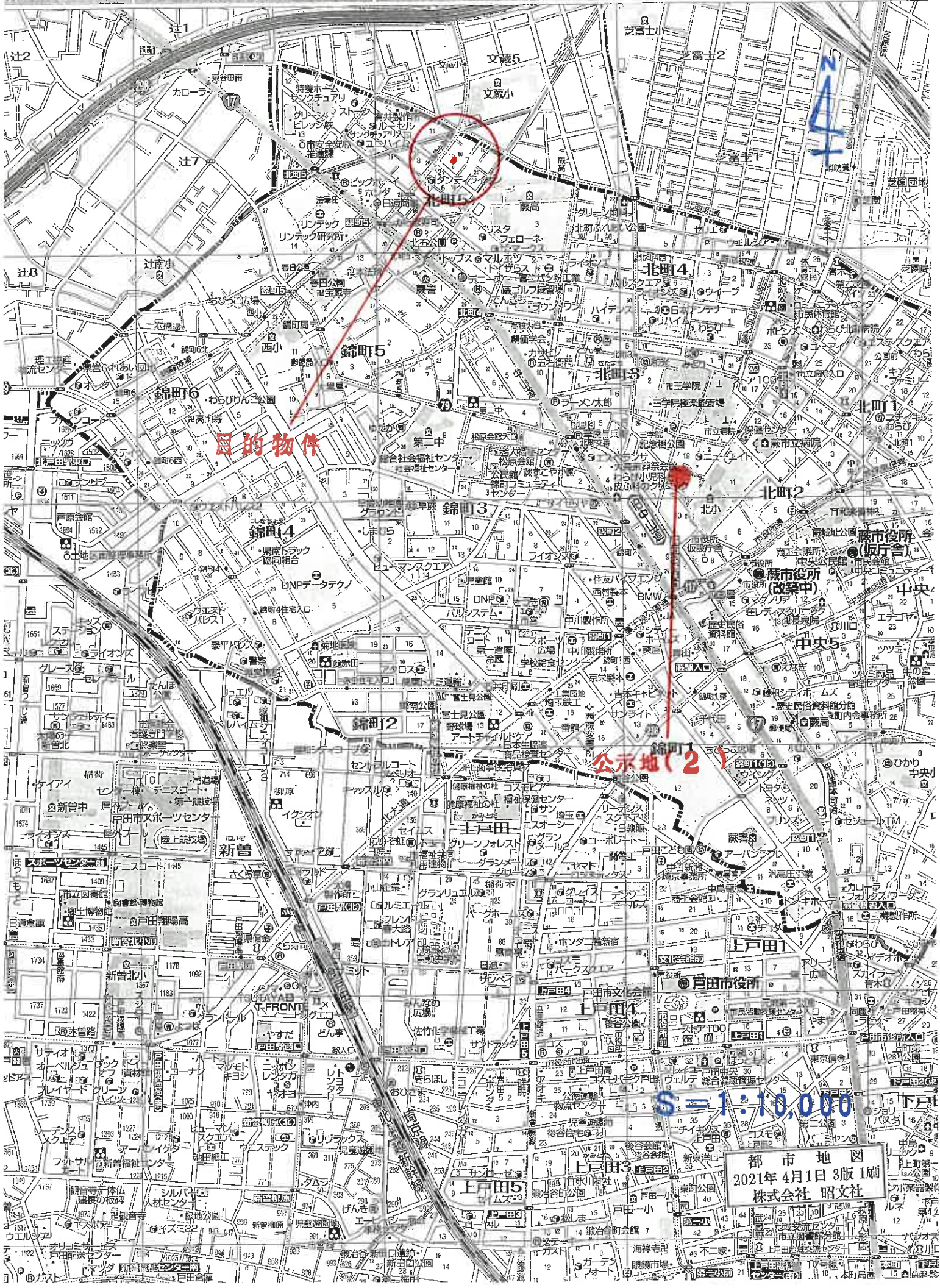
地価公示価格（蕨－2）

所	在	蕨市北町2丁目3954番4 「北町2－19－19」
価 位	格 置	260,000円／㎡ J R 京浜東北線「蕨」駅約 1.3km（道路距離）
価 格 時 点	地 積	令和7年1月1日 99㎡
供 給 処 理 施 設	接 面 街 路	水道、ガス、下水 北東 4m市道に接面
用 途 指 定 等		第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%） 準防火地域
地 域 の 概 要		小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

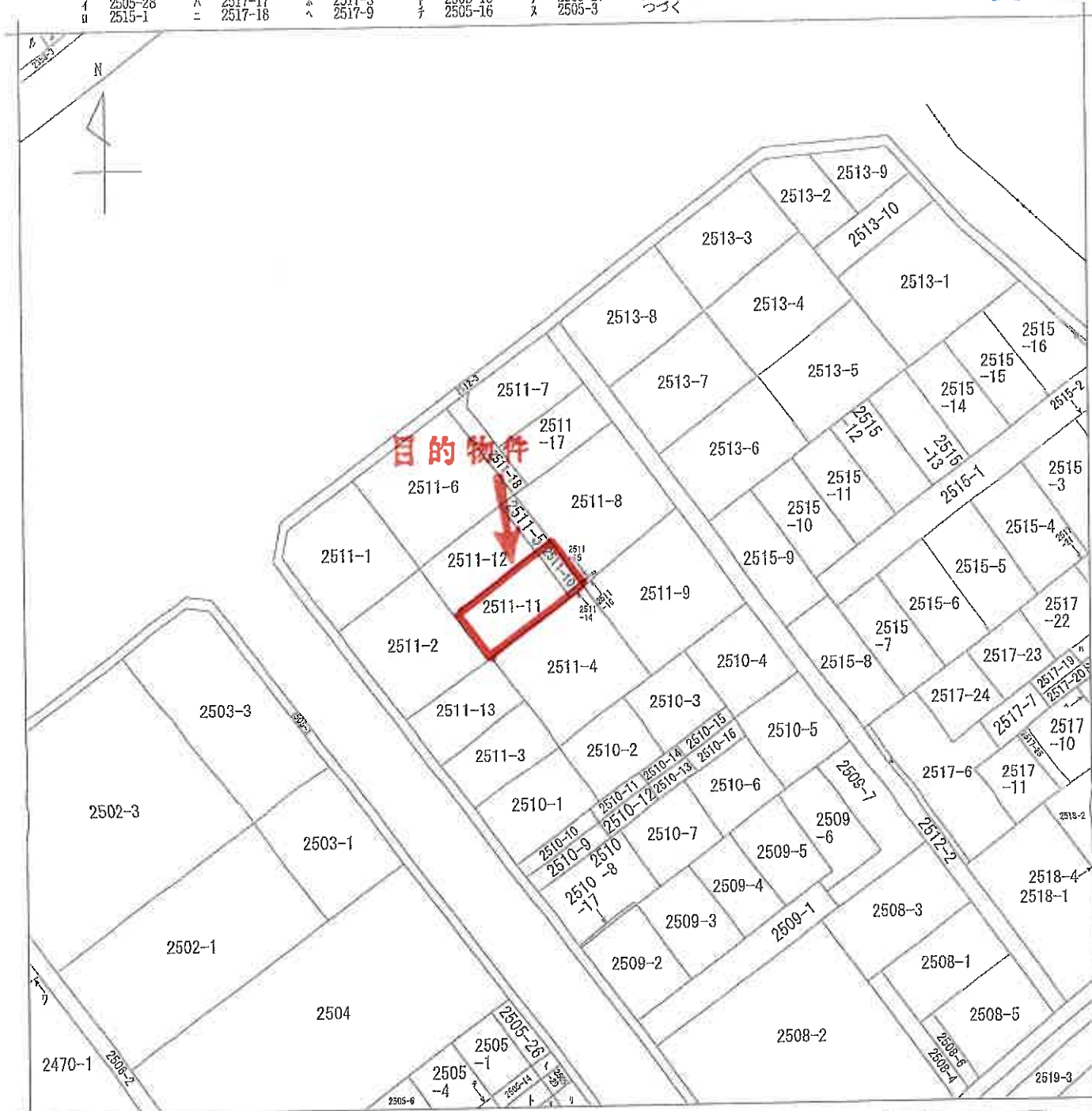


目的物件

公示地(2)

1:10,000

都市地図
2021年4月1日 3版1刷
株式会社 昭文社



地番区域見出

北町5丁目

A 北町5丁目

請求部	所在	蔵市北町五丁目				地番	2511番10		
出力縮	力尺	1/500	精度分	座標系又は 番号は記号	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					備考 付年月日 (原図)			補事項	

福岡法務局

 $(1/2)$

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成26年10月28日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(土地の所在)

令和7年6月10日

福岡法務局

登記官

請求番号：48-2

地積測量図

地番 2511-10、2511-14

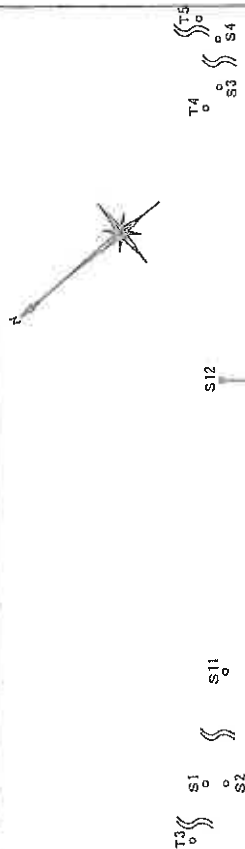
土地の所在 鹿市北町五丁目

求積表

地番	(1) 2511-10	(2) 2511-14	Y座標	X座標	X _{n+1} -X _n -1	Y(X _{n+1} -X _n -1)
P1	ペンチ	82.858	121.276	276.761932	2.282	276.761932
P2	コンクリート杭	81.301	120.020	-5.395	-5.395	-647.507900
P3	金目標	77.463	124.789	-2.282	-2.282	-284.766498
P4	杭	79.018	126.047	5.395	5.395	880.023505
合計						24.498989
面積						12.2494950
地積						12.24

地番	(1) 2511-10	(2) 2511-14	Y座標	X座標	X _{n+1} -X _n -1	Y(X _{n+1} -X _n -1)
P3	金目標	77.463	124.789	1.901	1.901	237.223869
P4	杭	79.018	126.047	1.211	1.211	152.642917
P5	杭	78.674	126.476	-1.901	-1.901	-240.430876
P6	金目標	77.118	129.218	-1.211	-1.211	-151.039988
合計						-2.203068
面積						1.1013340
地積						1.10

点	X座標	Y座標	備考
S1	107.078	116.036	杭
S2	108.298	114.410	コンクリート杭
S3	81.218	145.649	コンクリート杭
S4	86.750	161.212	コンクリート杭
S5	74.181	136.288	コンクリート杭
S6	70.318	136.829	金目標
S7	67.828	117.707	金目標
S8	71.931	112.512	金目標
S9	85.486	114.316	コンクリート杭
S10	95.473	106.604	杭
S11	97.939	124.818	金目標
S12	89.558	135.207	金目標
T1	100.000	100.000	杭
T2	78.784	127.144	杭
T3	112.336	109.534	杭
T4	82.337	145.331	杭
T5	61.159	172.079	杭



報告書 No. 14000069

測量年月日

測量係

平成26年9月28日

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成26年10月15日(作製)

A3をA4に縮小コピー

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。
(さいたま地方検察庁検印)

福州出版局

請求番号: 485

地積測量図

2511-1072511-12

十地の所在

物件 2

地盤	251	一	地盤
1	13.69	5.83	79.8127
2	13.69	5.82	79.6758
			169.4885
	合計		79.7442
		地盤	79.74

186.1193	2
----------	---

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	印刷
(6)	石	枠	(7)	金	属線	
(8)	コンクリート	枠	(9)	金	属線	
(9)	アライチ	クック				

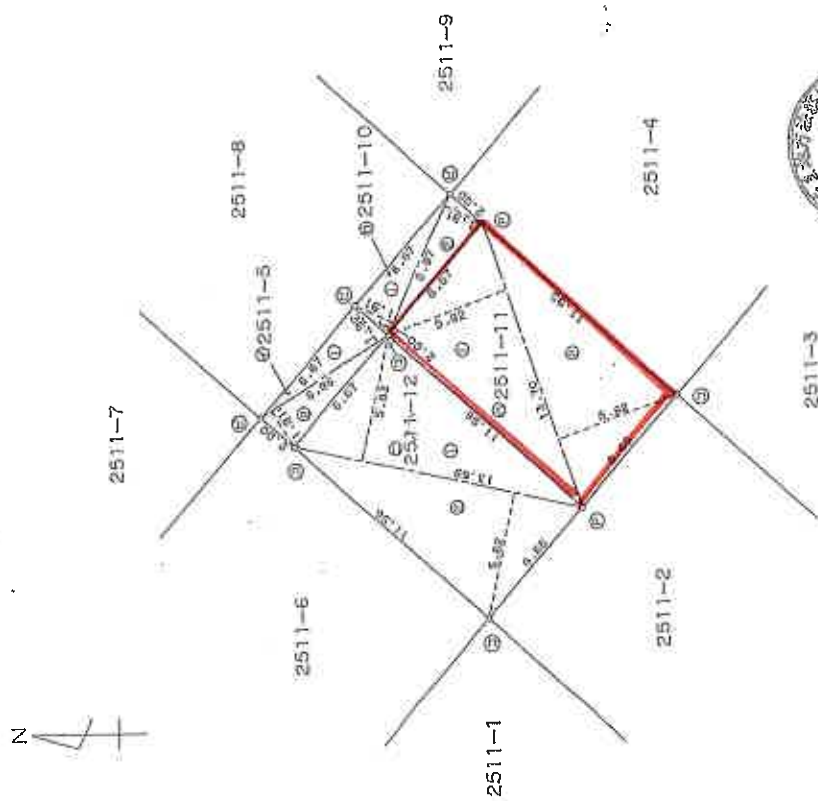
作者

(平成15年10月21日作製)

(埼玉土地家屋調査士会館)

人
審
中

縮尺

$$\frac{1}{250}$$


15.10.27
登記

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成15年12月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方建設局登録)

令和7年6月10日

福岡法務局

登記簿

図案番号：48-4

0032873

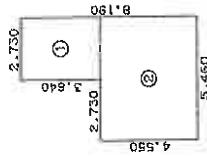
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 2511-11

建 物 階 面 図

建物の所在 蕨市北町五丁目2511番地11

1 階

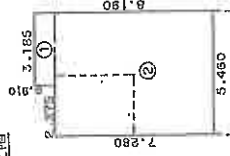


求積法

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 2.730 \times 3.640 = 9.9372 \\ \textcircled{2} & 5.460 \times 4.550 = 24.8430 \\ \hline & 34.7802 \end{aligned}$$

床面積 34.78 m²

2 階

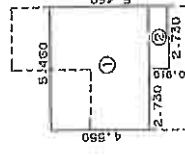


求積法

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 3.185 \times 0.910 = 2.8984 \\ \textcircled{2} & 5.460 \times 7.280 = 39.7488 \\ \hline & 42.6472 \end{aligned}$$

床面積 42.64 m²

3 階

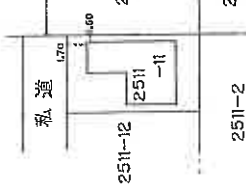


求積法

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 5.460 \times 4.550 = 24.8430 \\ \textcircled{2} & 2.730 \times 0.910 = 2.4843 \\ \hline & 27.3273 \end{aligned}$$

床面積 27.32 m²

2511-9



作 製 者

2月13日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー