

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 8年 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 1月 6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）
1～3	16,700,000 13,360,000	一括	3,340,000	38,773	15,483
1	11,130,000				
2	2,000,000				
3	3,570,000				



物 件 目 録

1 所 在 蕨市北町二丁目
地 番 3938番2
地 目 宅地
地 積 89.24平方メートル
所有者 A

2 所 在 蕨市北町二丁目
地 番 3935番3
地 目 畑
地 積 16平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

3 所 在 蕨市北町二丁目 3938番地2
家屋 番号 3938番2
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 55.94平方メートル
所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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】

本件所有者及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 蕨市北町二丁目
地 番 3938番2
地 目 宅地
地 積 89.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 蕨市北町二丁目
地 番 3935番3
地 目 畑
地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 蕨市北町二丁目 3938番地2
家屋 番号 3938番2
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 55.94平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 206号
令和 7年 9月26日受理
令和 7年10月27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 蕨市北町二丁目
地 番 3938番2
地 目 宅地
地 積 89.24平方メートル
所有者 A

2 所 在 蕨市北町二丁目
地 番 3935番3
地 目 畑
地 積 16平方メートル
所有者 A

3 所 在 蕨市北町二丁目 3938番地2
家屋 番号 3938番2
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 55.94平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県蕨市北町二丁目19番2号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、物件2の土地を同建物の敷地と一体として使用し、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3		
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 上記建物所有者が本建物に動産類を置いて、上記その他の者が同建物を住居として、それぞれ共同して使用している ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B (建物所有者)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(債務者兼土地所有者) ■C(建物占有者))の陳述 / □提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成28年ころ	
最初の	契約日	平成28年ころ	
契約等	期間	平成28年ころから □ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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		本件建物は別の土地から物件1の土地に曳家した建物である。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年4月ころ	
最初の	契約日	平成22年4月ころ	
契約等	期間	平成22年4月ころから ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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			
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

その他の事項

■次のとおり

- 1 物件2の土地に隣接する地番3935番2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。
- 2 物件1の土地と隣接する地番3933番1，3938番3の各目的外土地との境界付近には写真①④⑤のとおり多数の草木が存在するが、その草木の殆どは同各目的外土地上のものであり、同各目的外土地上の草木の枝葉が物件1の土地にはみ出ていると認められた。
- 3 本件各土地には土地建物位置関係図に示したとおり下屋と雨除けがある。同雨除けは金属製の支柱がコンクリート面に埋め込まれており、土地との定着性が認められ、工作物と認めた。
- 4 本件建物の台所の床は歩くと軋む状態である。
- 5 同建物内の床に置いたビー玉が南東側に転がるので、同建物は傾斜していると思料される。

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 (債務者兼土地所有者)	本件建物は私の兄であるCが居住しており、同建物には私の母親であるBが居住していた時に使用していた動産類が置かれています。 同Bは認知症で施設に入っています。
■ C (占有者)	本件建物は私が母親Bの面倒を見るために同Bと同居したので、私と同Bと2世帯で使用していることになります。 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

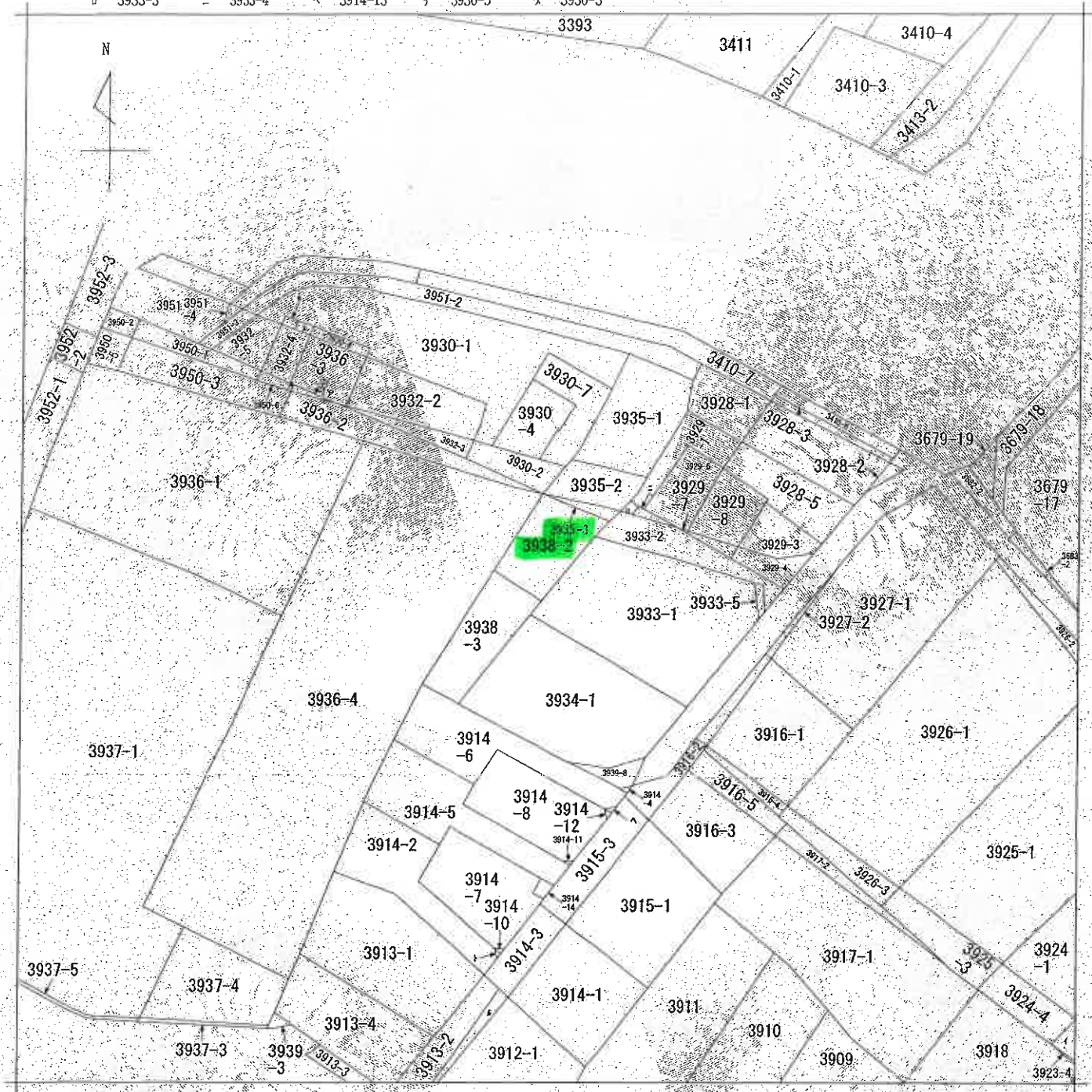
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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9月29日(月) 9:10-9:25	目的物件所在地	目的物件特定, C(占有者)と面会, 現況調査協力依頼
7年10月7日(火) 16:15-16:30	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10月8日(水) 9:05-9:15	電話	A(債務者兼所有者)から聴取
7年10月14日(火) 14:50-15:33	目的物件所在地	上記C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 () : - :		
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 3923-5 ハ 3919-2 ヘ 3410-16 ト 3914-9 ナ 3950-7 ニ 3912-2
ロ 3933-3 ヒ 3933-4 セ 3914-13 チ 3930-5 ネ 3930-3



(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	蕨市北町二丁目			地 番	3938番2			
出 力 縮 尺	1/500	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 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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年7月14日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(9 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。
(さいたま地方裁判所管轄)

令和7年7月14日

東京法務局書寫出張所

(10 枚目)

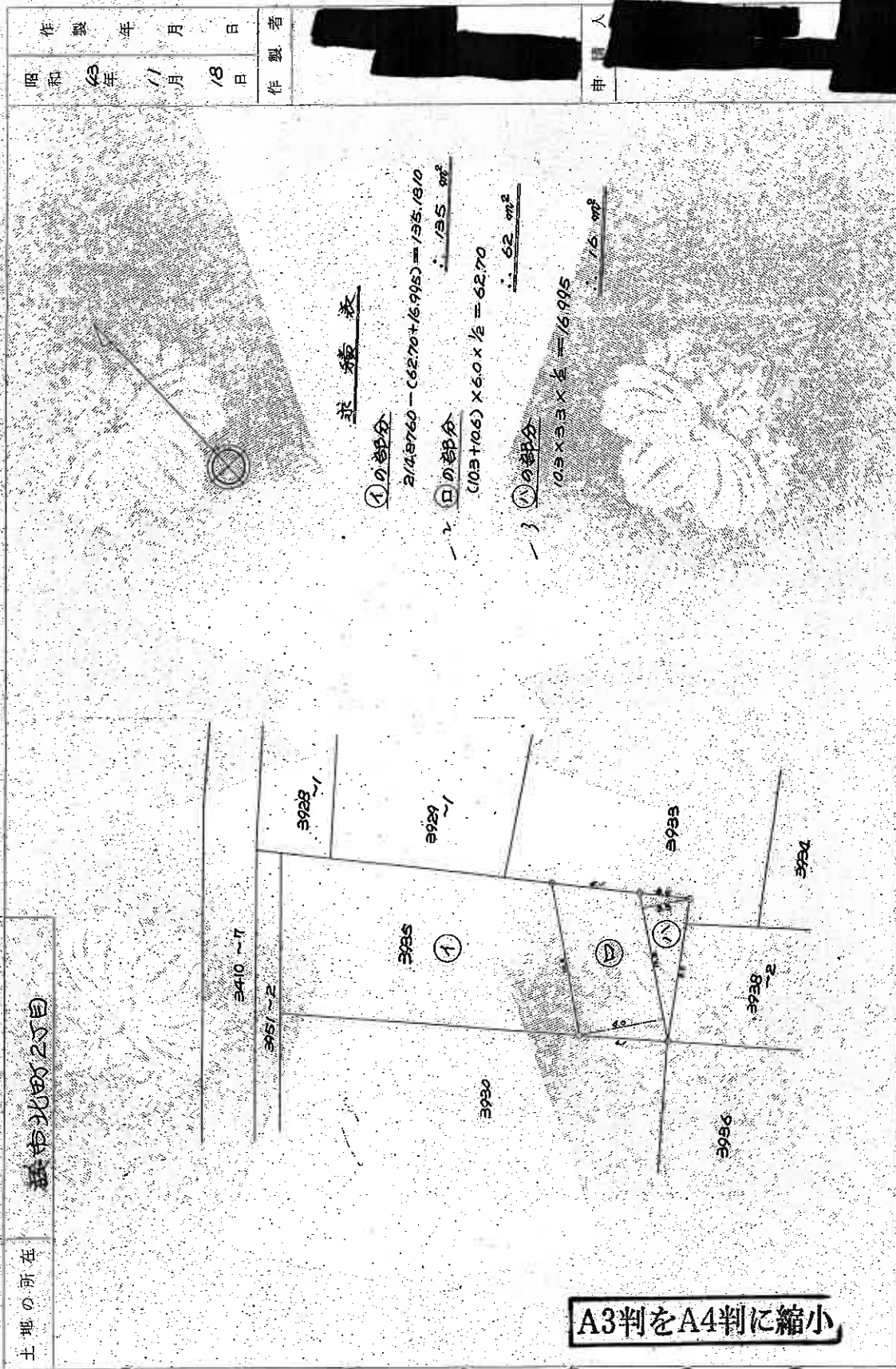
登記官

0004788 前 3935

S 43.12.9

地番	3935-2-3, -1
土地の所在	埼玉県北埼玉郡

地積測量図



面積表

- ①の部分
 $214.5760 - (62.70 + 15.995) = 135.8810$
 $\therefore 135.88 \text{ m}^2$
- ②の部分
 $(103 + 10.6) \times 6.0 \times \frac{1}{2} = 62.70$
 $\therefore 62.70 \text{ m}^2$
- ③の部分
 $103 \times 33.3 \times \frac{1}{2} = 16.995$
 $\therefore 16.99 \text{ m}^2$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

(市)

作製者
昭和43年11月18日
申請人

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。

(ちくたまた地方法務局管轄)

余采7年7月14日

東京法務局豊島出張所

產品圖

(11 枚目)

請求番号: 10-2

0004798

22

393891

四、 α 由 $\frac{1}{H}$ 在 $\frac{1}{H}$ 处

地積測量區

548,218

作 製 年 月 日

和 48 年 1 月 7 日

製作

A3判をA4判に縮小

只 燈

1/300

（附）玉士地家屋調查士會用紙）

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。

(さいたま地方裁判所)

令和7年7月14日

東京法務局登記所

登記官

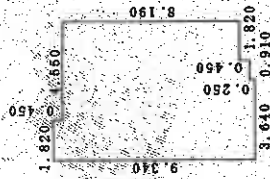
(12 枚目)

建物図面

家屋番号 3938番2

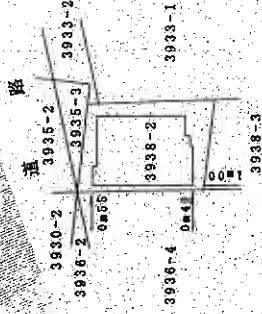
建物の所在 茨城市北町二丁目3938番地2

各階平面図



求積表

1.820 x 0.450 =	0.819000
6.370 x 8.190 =	52.170300
4.550 x 0.450 =	2.047500
3.640 x 0.350 =	0.127400
合計	55.166800
床面積	55.1668㎡



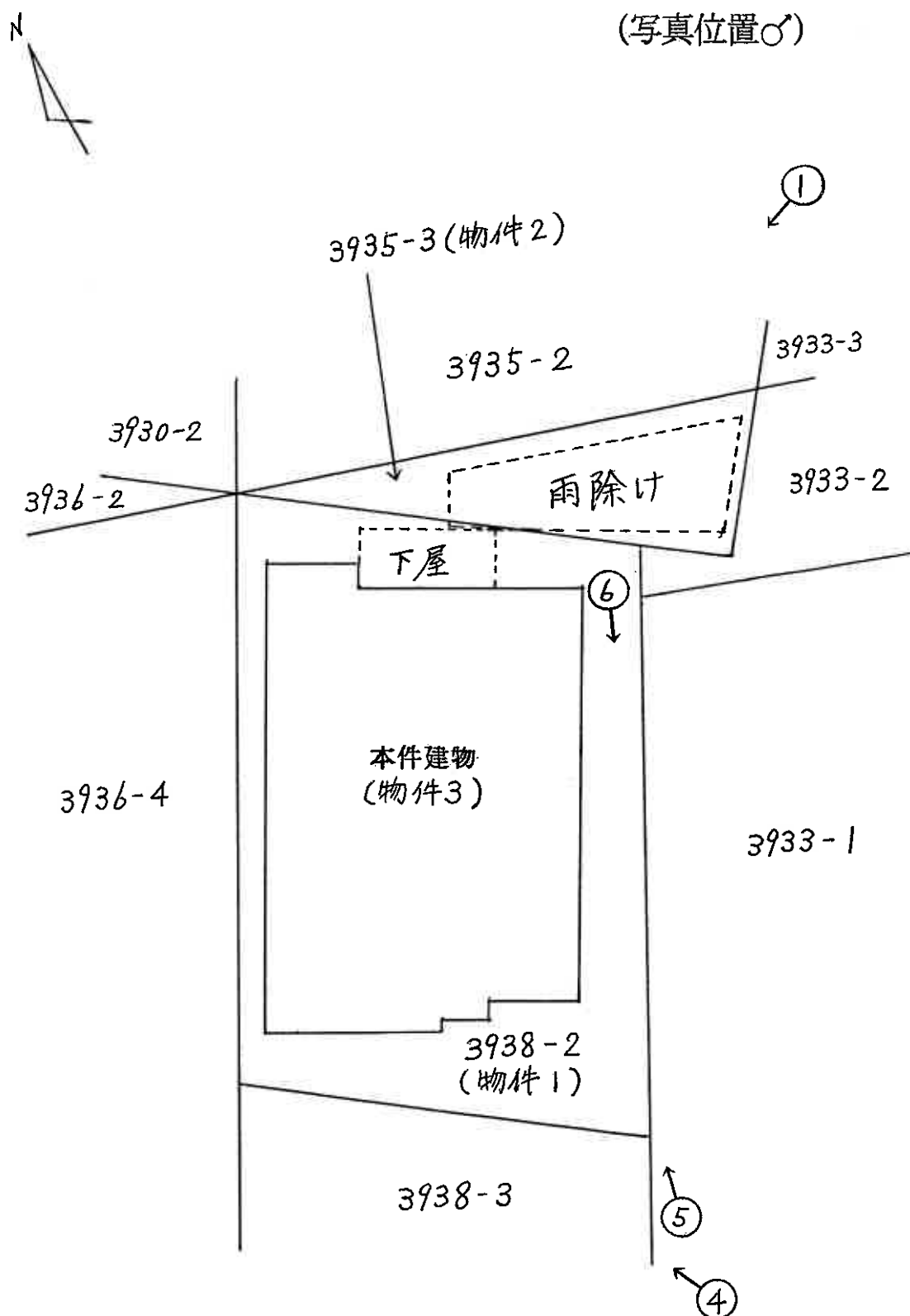
A3判をA4判に縮小

作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
土曜実業家士	1/250	1/500		

(平成28年 1月23日作成)

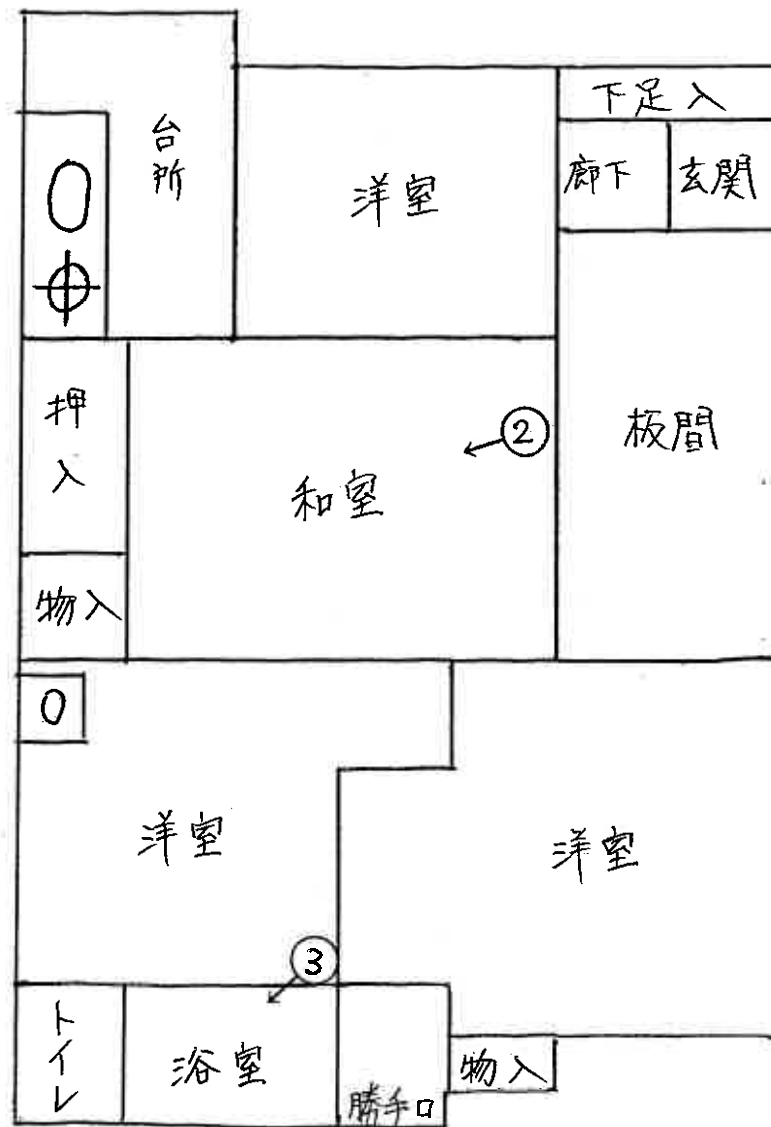
土地建物位置関係図

(写真位置○)



建物見取図

(写真位置♂)





①



②



③



④



⑤



⑥

(16 枚目)

令和 7 年（ケ）第 2 0 6 号

令和 7 年 1 0 月 1 4 日 現地調査

令和 7 年 1 1 月 4 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 | 蕨市北町二丁目 |
| | 地 番 | 3938番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.24平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 蕨市北町二丁目 |
| | 地 番 | 3935番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 16平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 蕨市北町二丁目 3938番地2 |
| | 家屋 番号 | 3938番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 55.94平方メートル |
| | 所有者 | B |

第1 評価額

一括価格	
金 1 6,7 0 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1 1,1 3 0,0 0 0円
物件 2 (土地)	金 2,0 0 0,0 0 0円
物件 3 (建物)	金 3,5 7 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び物件 2 の土地の内訳価格は、物件 3 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 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 5 8 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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は宅地
3	所 家 種 構 床 面 在 番 目 積 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	○底地（使用借権価格控除後） ※一体で、物件3建物の敷地として利用されている。		
3	○使用借権付建物 ※物件1及び2に係る使用借権付建物		

※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及び物件2（何れも宅地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、蕨市のほぼ中央部西寄りに存し、最寄りのJR京浜東北線「蕨」駅から西方へ約1.1km（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、戸建住宅・アパート・マンション等が建ち並ぶ住宅地域で、その周辺には市立病院・小学校・寺院も見られる。	
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1及び2	地 積	105.24㎡ [(物件1)89.24㎡+(物件2)16㎡]
	形 状	やや不整形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北 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第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況	物件1と物件2は、一体となって（物件3）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：なし 「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)目的土地周辺の公図表記が乱れており、やや判然としない部分もあるが、物件1の土地は元々上記市道に接面しておらず、物件2の土地と一体となることにより当該市道との接道義務が満たされているものと見られる。 (b)債務者兼土地所有者のAが、物件3建物所有者であるBに、当該建物の敷地として使用させている。BはAの母親であり、当該利用も平成28年頃を契約の始期とする期間の定めのない使用貸借契約によりなされているものと認められる。 (c)ほぼ物件2の土地上に雨避けが設けられており、土地に定着していることから工作物と認められた。 (d)目的土地周辺には草木が繁茂しているが、これらは何れも隣接地内に植生するものと見受けた。	

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		建築年月日（登記記載）： 新築時期不詳 昭和50年月日不詳変更、増築
		経 過 年 数： 約50年以上
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディング、その他
	内 壁	塗り壁、合板、その他
	天 井	木板張り、ボード張り、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 55.94㎡（公簿数量とほぼ同じ） 延べ 55.94㎡（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Bが動産類を置いた状態で、またBの息子であるC（Aの弟）が、平成22年4月頃を契約の始期とする期間の定めのない使用貸借契約に基づいて、住宅として共同利用している。
特 記 事 項		(a)物件3建物の北側に下屋が設けられている。 (b)物件3建物は全体的に老朽化しており、床面を球体（ビー玉）が転ずる状況から、同建物は傾斜しているものと思われる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び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
1	255,000	0.97	89.24	0.90	19,870,000
2	255,000	0.97	16	0.90	3,560,000

※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：蕨－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 276,000\text{円/㎡} & \times 101/100 & \times 100/103 & \times 100/106 & = 255,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、対象地域に比し接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～特になし（工作物の存在は増価に至らない）
減価要因～形状不整

ウ 地 積 : 登記上の数量を採用した。

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	150,000	55.94	0.05	420,000

ウ 物件3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。

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
1	19,870,000	0.2	使 用 借 権	3,970,000
2	3,560,000	0.2	使 用 借 権	710,000
合 計 額				4,680,000

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	(19,870,000－	3,970,000)		1.0	0.7	11,130,000
2	(3,560,000－	710,000)		1.0	0.7	2,000,000
3	(420,000＋	4,680,000)	1.0	1.0	0.7	3,570,000
一 括 価 格 (合 計)						16,700,000

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

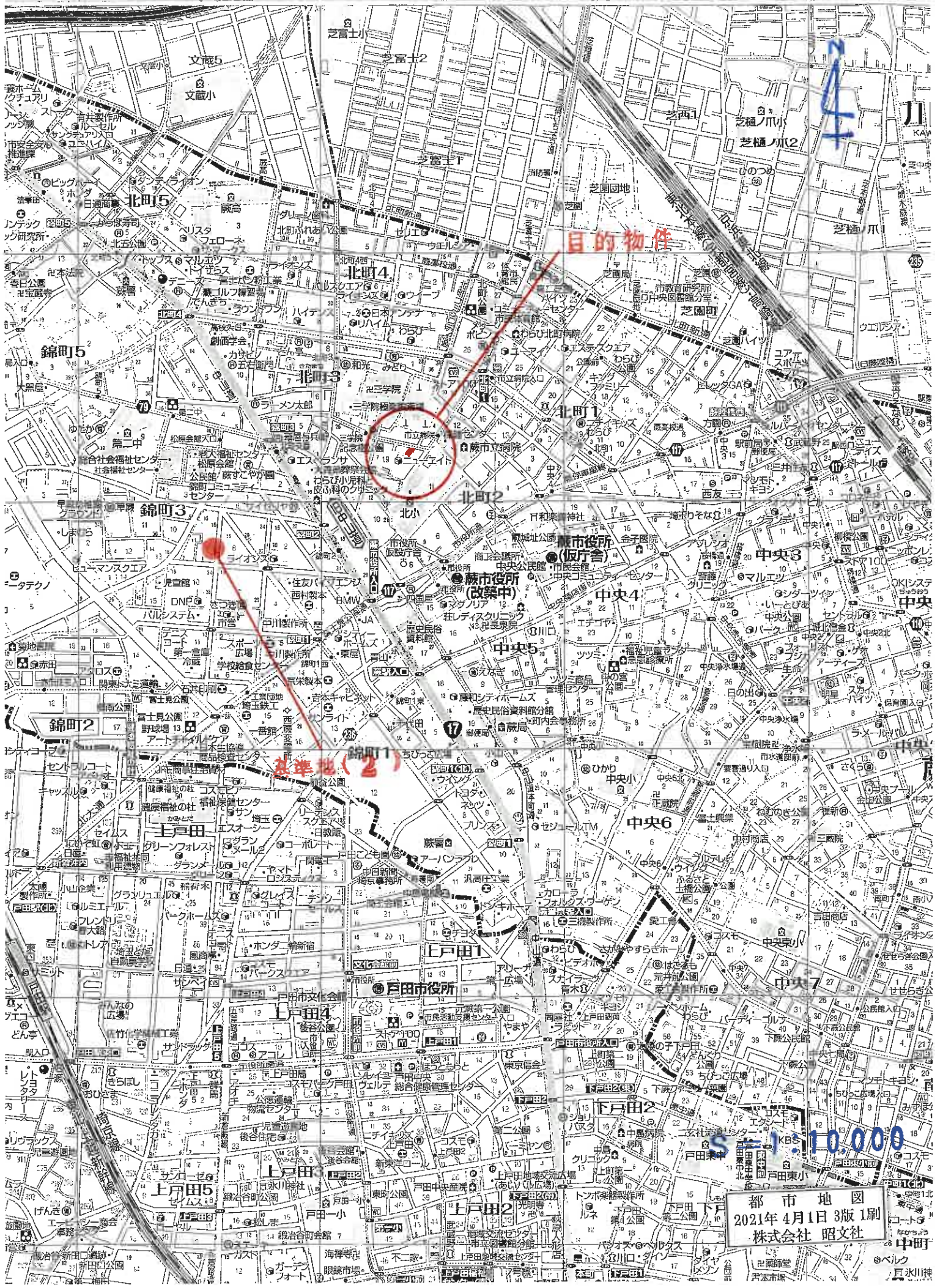
基準地価格（蕨－2）

所	在	蕨市錦町2丁目543番2「錦町2－9－23」
価	格	276,000円／㎡
位	置	J R 埼京線「戸田」駅約 1.2km（道路距離）
価	時	令和7年7月1日
地	点	165㎡
地	積	
供給処理施設	設	水道、ガス、下水
接面街路	路	東 7m市道に接面
用途指定等	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		中小規模の一般住宅、アパート等の混在する住宅地域

第7 附属資料

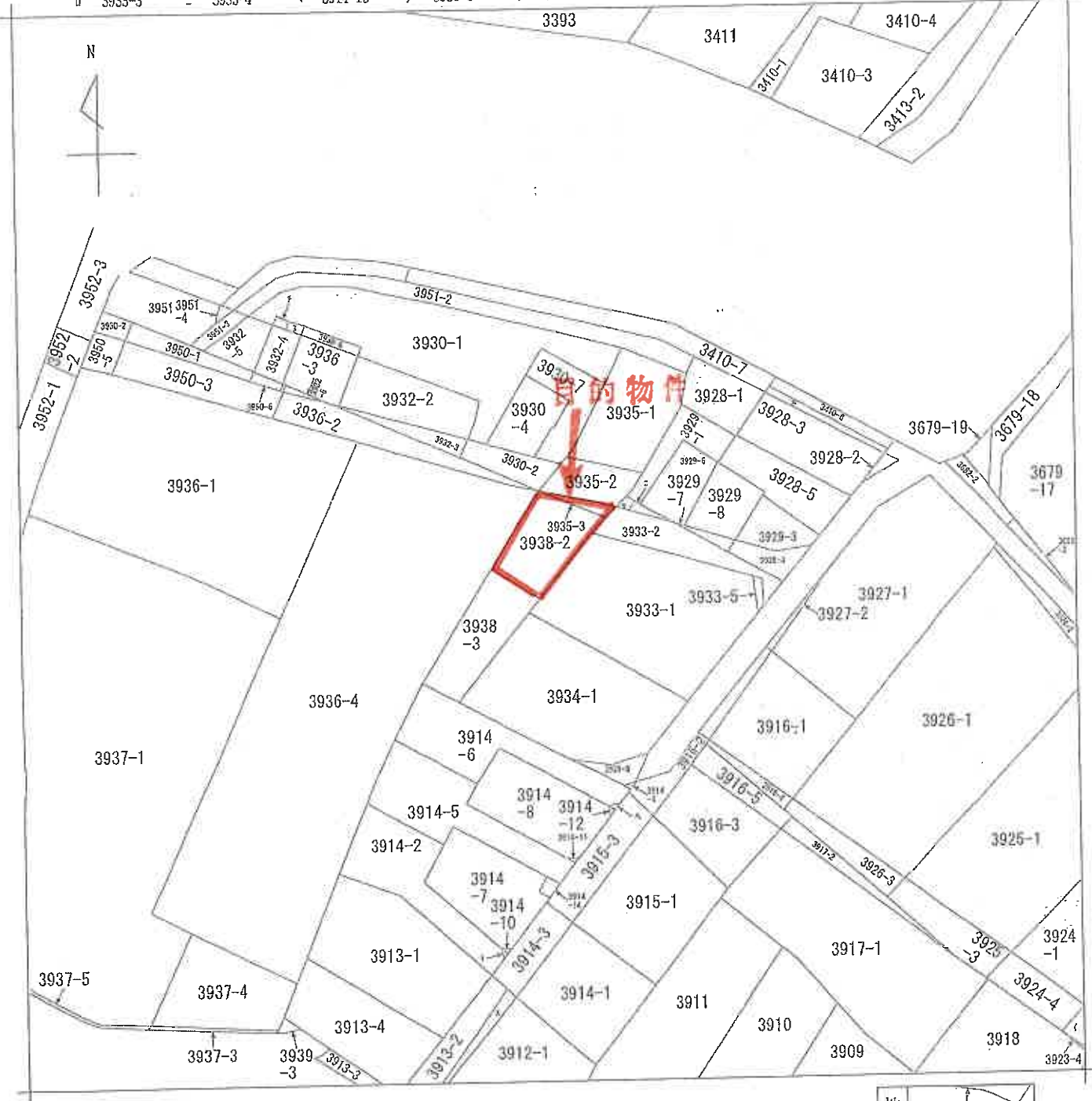
1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上

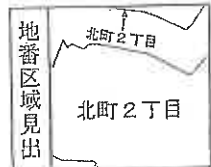


都市地図
2021年4月1日 3版1刷
株式会社 昭文社

イ 3923-5 ハ 3919-2 ヘ 3410-16 ト 3914-9 リ 3950-7 ル 3912-2
ロ 3933-3 ニ 3933-4 ホ 3914-13 チ 3930-5 ス 3930-3



(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	横浜市北町二丁目			地番	3938番2		
出力 縮尺	1/500	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。

(さいたま地方事務局管轄)

令和7年7月14日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和48年2月8日

0004798

地番	393891-92
土地の所在	藤本市町丁目

地積測量図

548.2.8

物件1



求積表

$$\begin{aligned} 13.12 \times 6.85 &= 90.86 \\ 12.12 \times 6.85 &= 83.02 \\ \hline 173.88 & \end{aligned}$$

昭和48年1月17日	作製年 月 日
作製者	土地調査士
申請人	土地調査士

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和43年12月9日

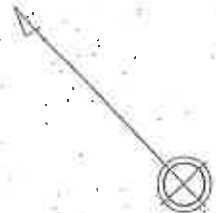
これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
(さいたま地方裁判所管轄)
令和7年7月14日 東京法務局豊島出張所

0004788 前 3935

地番	3935-2-3, -1
土地の所在	横浜市北區25丁目

地積測量図

物件2



求積表

- ①の部分
 $2(4.9760 - (62.70 \div 16.995)) = 135.1810$
 $\therefore 135.18 \text{ m}^2$
- ②の部分
 $(10.3 + 10.6) \times 6.0 \times \frac{1}{2} = 62.70$
 $\therefore 62.70 \text{ m}^2$
- ③の部分
 $10.3 \times 3.3 \times \frac{1}{2} = 16.995$
 $\therefore 17.00 \text{ m}^2$

昭和43年11月18日	作製年 月 日
作製者	

申請人	
-----	--

縮尺 1/500

(町 市)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成28年2月23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。
(さいたま地方裁判所 登録部)

令和7年7月14日

東京法務局登録部出願所

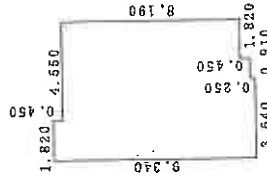
登記官

建物図面

家屋番号 3938番2

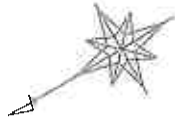
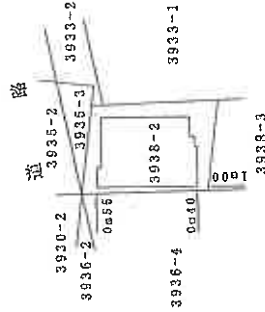
建物の所在 藤市北町二丁目3938番地2

各階平面図



求積表

1.820 X 0.190 =	0.345800
6.370 X 0.190 =	1.230300
4.550 X 0.450 =	2.047500
3.640 X 0.250 =	0.910000
合 計	55.940000
床面積	55.94㎡



作成者

土地家屋調査士

(平成28年 1月23日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

蕨農委 071125 号

令和 7年 11月25日

回答書

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判官 中島 朋宏 様

蕨市農業委員会
会長

令和7年9月26日付けでご提出いただきました照会書につきまして下記の通り回答いたします。

記

事件番号：令和7年（ケ）第206号

- 1 照会の土地の現況が農地であるかどうか
⇒ （地番）蕨市北町二丁目3935番3について、現況農地としての登録はありません。
- 2 転用許可がなされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所および氏名。
⇒ 蕨市は全域が市街化区域に該当するため、農地法第五条第一項第六号に基づき、届出の受理のみで転用許可は行っておりません。
- 3 転用許可がされていないときは、その旨
⇒ 2に同じ
- 4 3の場合において、転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更しているときは、原状回復命令が発せられる見込みの有無
⇒ 2の理由から原状回復命令の見込み無し
- 5 その他参考資料
⇒ 特になし