

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 3月 17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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 15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 4月 30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 4月 20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月 24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 3月 17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 新座市池田五丁目
地 番 3140番7
地 目 宅地
地 積 119.29平方メートル
- 2 所 在 新座市池田五丁目3140番地7
家屋 番号 3140番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 41.91平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 約28.54平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月30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, 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
【物件番号1, 2】
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 新座市池田五丁目
地 番 3 1 4 0 番 7
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 新座市池田五丁目 3 1 4 0 番地 7
家屋 番号 3 1 4 0 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 6 . 7 7 平方メートル
2階 4 1 . 9 1 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 4 6 . 7 7 平方メートル
2階 約 2 8 . 5 4 平方メートル



令和 7年(ケ)第 280号
令和 7年11月20日受理
令和 8年 1月 5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 新座市池田五丁目
地 番 3140番7
地 目 宅地
地 積 119.29平方メートル
- 2 所 在 新座市池田五丁目3140番地7
家屋 番号 3140番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 41.91平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	埼玉県新座市池田五丁目11番9号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、同土地の一部を上記その他の者が駐車場として使用し、それぞれ占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階約28.54㎡(天井の消失部分約13.37㎡減) 1階は公簿上のとおり														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産類を置いて空家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図の青色で示した部分約14.33㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者の妻) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 5月ころ
最初の契約日	令和 4年 5月ころ
契約等	令和 4年 5月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番3140番2の目的外土地は、新座市が所有する公衆用道路である。
- 2 本件土地の玄関に通じる部分は、写真⑧のとおり雑草が茂っており、通れない状態である。
- 3 本件建物は火災により2階の一部（建物見取図に斜線で示した洋室の屋根）が消失しており、同部分の室内は写真⑥のとおり焼けた木材などが散乱している状態である。
その他同建物1階の天井板などが写真④⑦のとおり抜け落ちており、壁などには広範囲に黴が認められ、各室内の多くは動産類が散乱した状態である。

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
■隣家主婦	本件建物は3年くらい前に火災になり、それ以降誰も住んでいません。
■C (占有者Bの妻)	私はB (占有者) の妻です。 本件土地の一部 (地積測量図の青色で示した部分) は、A (債務者兼所有者) さんから使用して良いと言われて使用しています。 <p style="text-align: right;">以上</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

- 本件建物内及び郵便受けにはA（債務者兼所有者）宛ての郵便物が多数存在し、郵便受けの表札には同A及びDの各名字がアルファベットで表示されていたが、Dの占有の実態を認めるような徴憑は存在しなかった。
また同Aに対して占有関係の照会書を送付したが回答は無く、目的物件の占有関係については現況から本報告書記載のとおり認めた。

以上

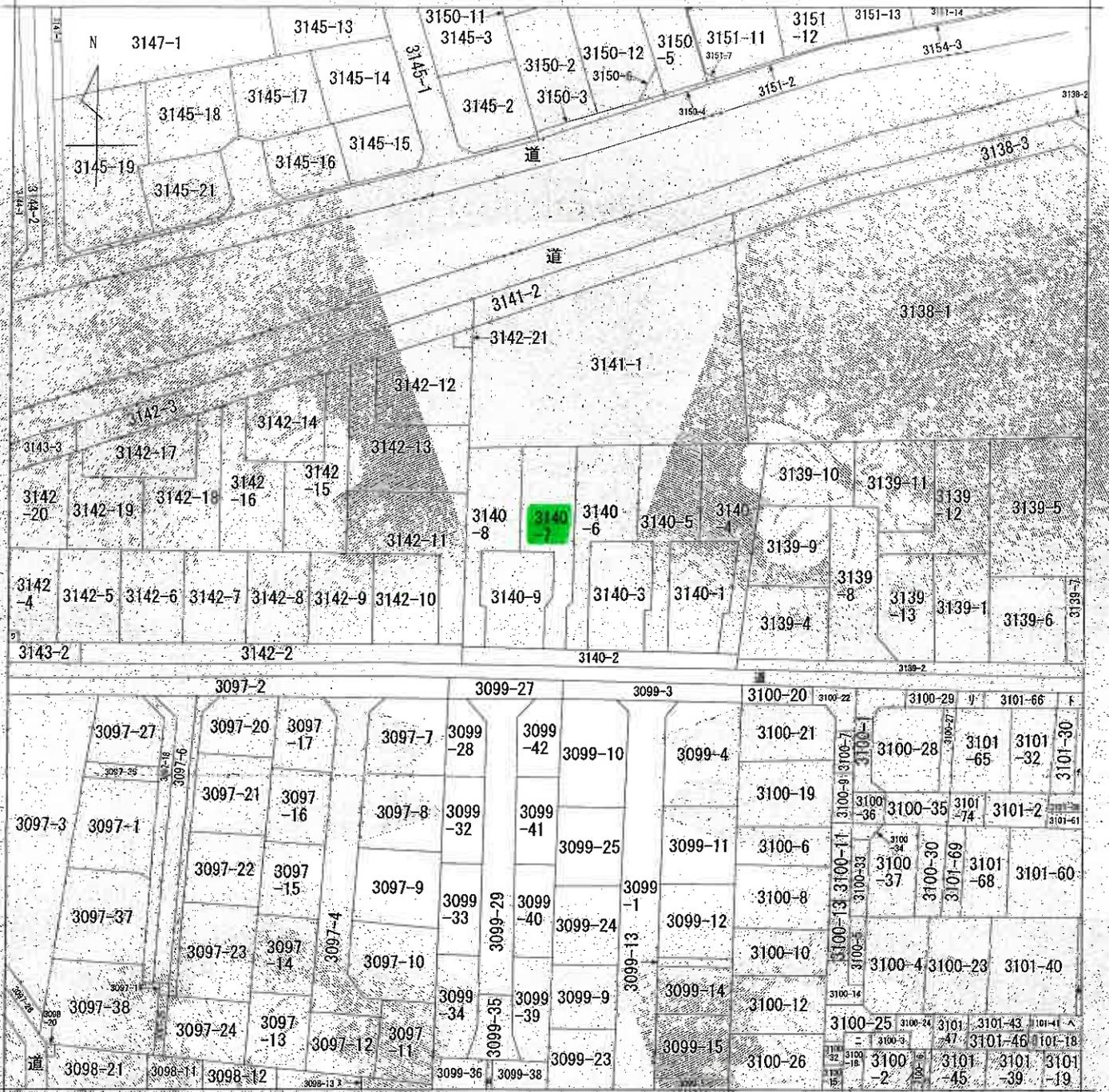
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

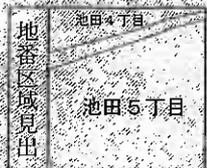
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月21日(金) 9:00-9:15	目的物件所在地	目的物件特定、隣家主婦から聴取
7年12月8日(月) 16:17-16:26	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年12月11日(木) 14:55-15:47	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行 C(占有者Bの妻)から聴取
7年12月12日(金) 14:00-14:10	郵便	A(債務者兼所有者)に対する占有関係照会書作成、送付
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月11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・夜間調査許可の提示をした。</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

イ 3097-5 ハ 3100-17 ホ 3101-22 ト 3101-35 ニ 3101-67 ノ 3151-23
 □ 3099-37 ニ 3100-31 ヘ 3101-23 テ 3101-5 ヌ 3098-14 ッ 3151-23



(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	新座市池田五丁目		地番	3140番7		
出方縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年9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。

(さいたま地方裁判所志木出張所管轄)

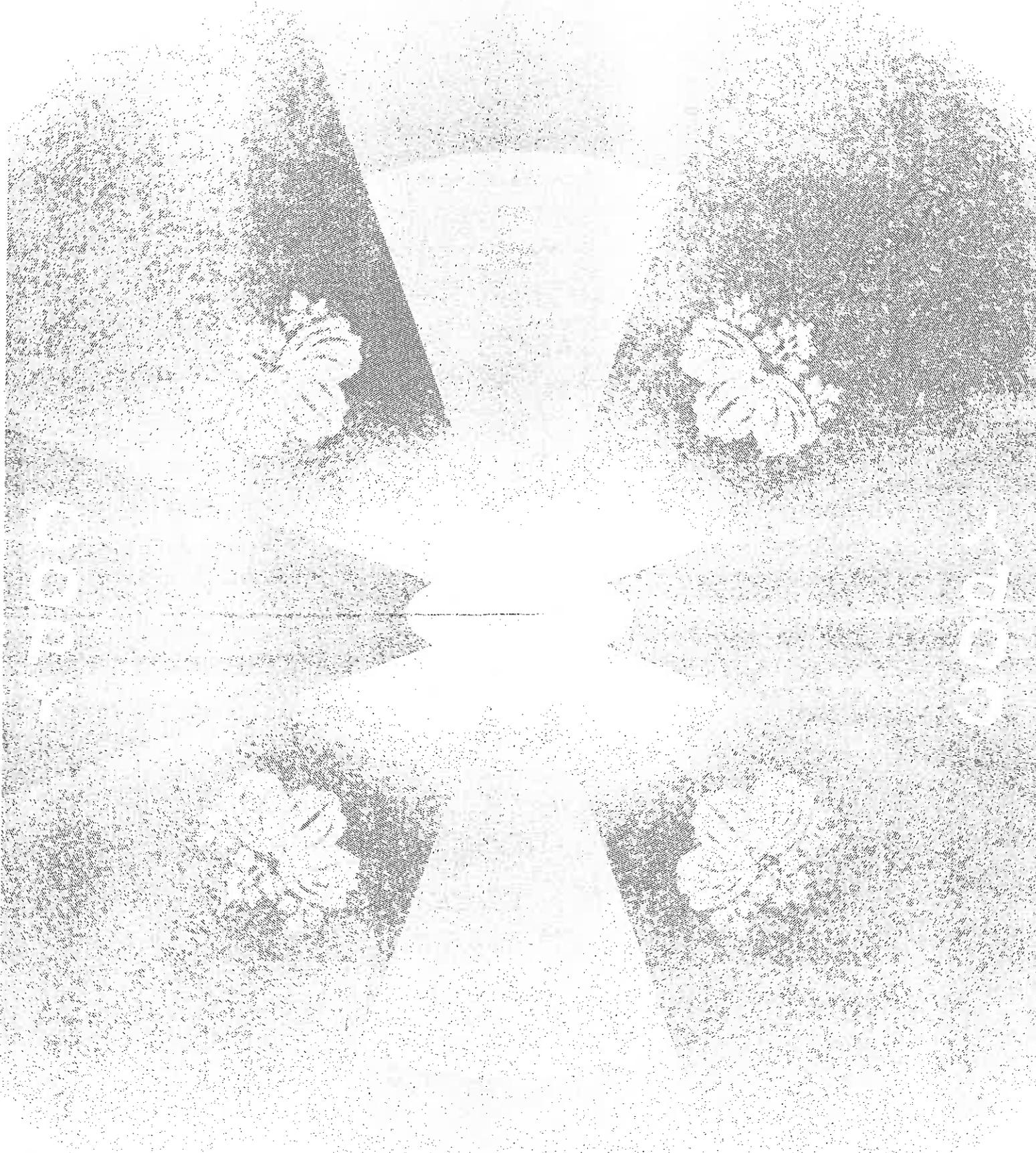
令和7年10月14日
 福岡法務局

請求番号：9-1
 (1/2)

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



A3判をA4判に縮小,

(9 枚目)

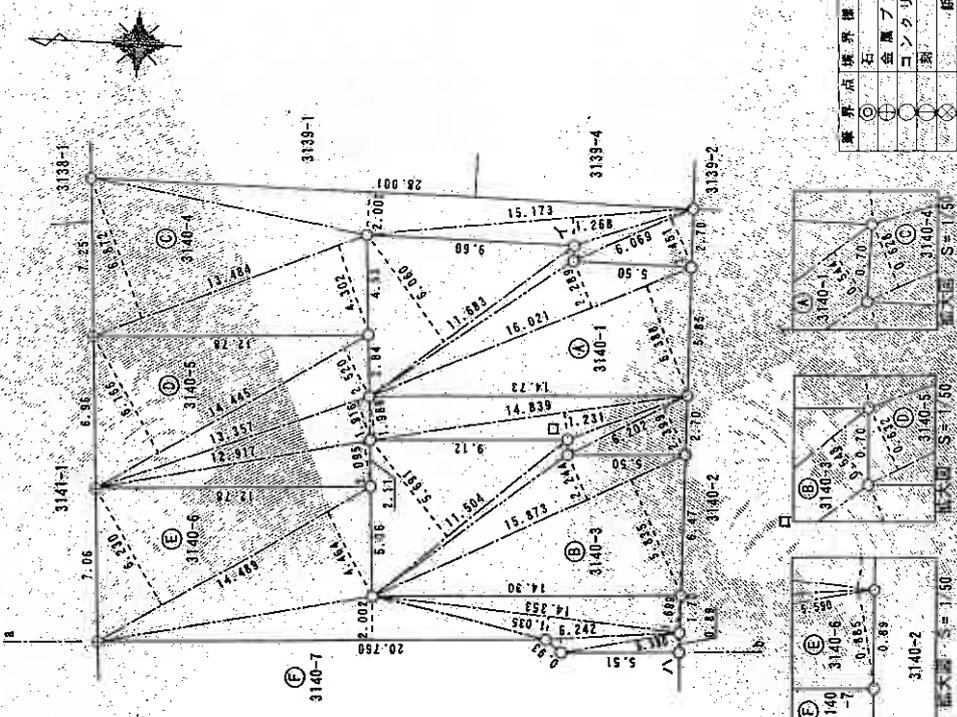
登記年月日：平成16年11月17日

C10206

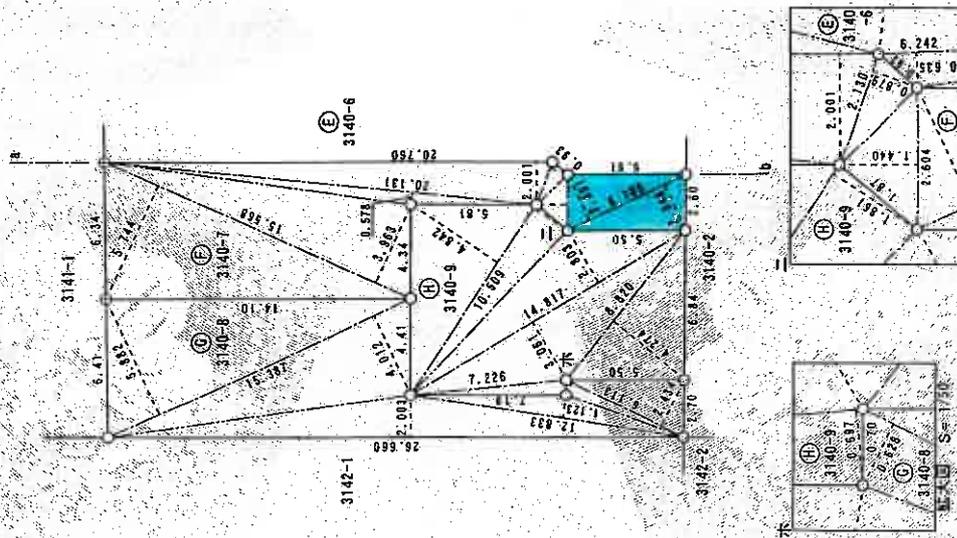
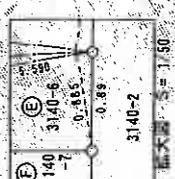
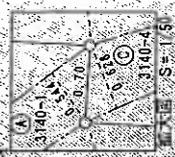


地番 3140-1, -3 ~ -9
土地の所在 新座市池田五丁目

1/2



境界点境界線の種類	
○	石
⊕	金属プレート
○	コンクリート杭
⊗	銅
○	鉄



縮尺 1/250

申請人

16年10月25日(作製)

作製者 土地家屋調査士

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。
(さいたま地方公務員志木出張所管轄)
令和7年10月14日 福岡法務局

登記書 (10枚目)

請求番号：9-2

登記年月日：平成16年11月17日

C102065



地番 3140-1-3~-9

土地の所在

新座市池田五丁目

2/2

2/2

三料求積表

地番	底辺	高さ	面積	面積	面積
㊦ 3140-7	5.105	2.346	14.322330		
	6.105	2.351	14.352855		
	2.604	1.440	3.749760		
	2.130	0.879	1.872270		
	20.260	2.001	41.540760		
	20.331	0.518	11.635718		
	15.568	3.311	51.155984		
15.568	5.744	89.422592			
		211.59269	119.2961345	119.29	㎡
㊧ 3140-8	15.387	5.882	90.506334		
	15.387	4.012	61.732644		
	26.660	2.003	53.399800		
	12.833	1.123	14.411459		
	6.113	0.628	3.838964		
6.113	2.434	14.879042			
		238.768423	119.3842115	119.38	㎡
㊨ 3140-9	10.509	4.542	50.864578		
	10.509	1.861	19.557249		
	14.817	2.803	41.532051		
	14.817	3.061	45.354837		
	8.820	4.274	37.596680		
7.226	0.697	5.036522			
		200.061917	100.0309585	100.03	㎡
総計			906.7984305		

三料求積表

地番	底辺	高さ	面積	面積	面積		
㊩ 3140-1	16.021	5.388	86.323148				
	16.021	2.289	36.672089				
	11.683	0.544	6.355552				
	11.683	6.060	70.798980				
	15.873	5.835	92.619855				
		200.14749	100.0738745	100.07	㎡		
㊪ 3140-3	15.873	2.244	35.619012				
	11.504	0.48	5.504192				
	11.504	5.693	65.469264				
			200.011423	100.0057195	100.00	㎡	
㊫ 3140-4	13.484	4.302	58.008168				
	13.484	6.872	92.662048				
	28.901	2.002	58.058002				
	15.173	1.268	19.239364				
	6.069	0.628	3.811332				
	6.069	2.451	14.875119				
		244.654033	122.3270165	122.32	㎡		
㊬ 3140-5	14.445	6.166	89.067870				
	14.445	2.520	36.401400				
	13.357	1.916	25.592012				
	12.917	2.095	27.061116				
	14.839	1.989	29.514771				
	14.839	1.231	18.266809				
		6.202	0.632	3.915664			
		2.119	14.878588				
		5.590	0.885	244.02239	122.3511195	122.35	㎡
㊭ 3140-6	6.24	0.115	3.963670				
	4.153	1.699	24.38747				
	14.353	1.035	14.855355				
	20.760	2.002	41.561510				
	14.489	4.464	44.71891				
		6.230	91.266470				
		244.658808	122.3294040	122.32	㎡		

作製者

申請人

縮尺

6年10月25日(作製)

請求番号：9-2

(2/2)

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。

(さいたま市地方務局志木出張所管轄)

令和7年10月14日

福岡法務局

登記官

(二枚田)

登記年月日：平成17年4月27日

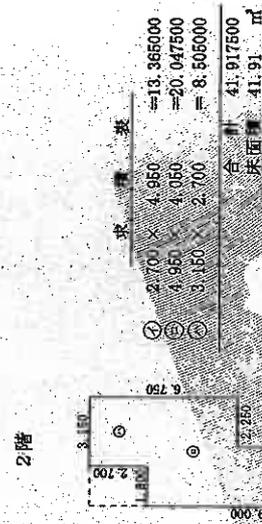
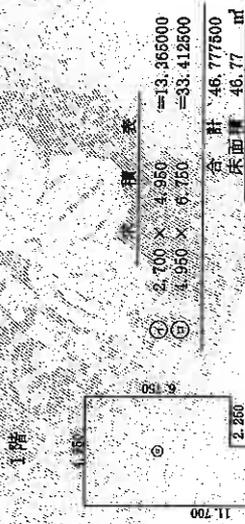
1101751

各階平面図

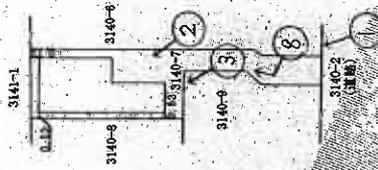
家屋番号 3140番7

建物区画

建物の所在 新座市池田五丁目3140番地7



(写真位置○)



A3判をA4判に縮小

作製者

士務所 池田五丁目

4月23日作成

縮尺 1/250

申請人

[Redacted Name]

縮尺

500

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。
 (さいたま地方法務局幸木出張所管轄)
 令和7年10月14日 榎岡法務局

登記簿

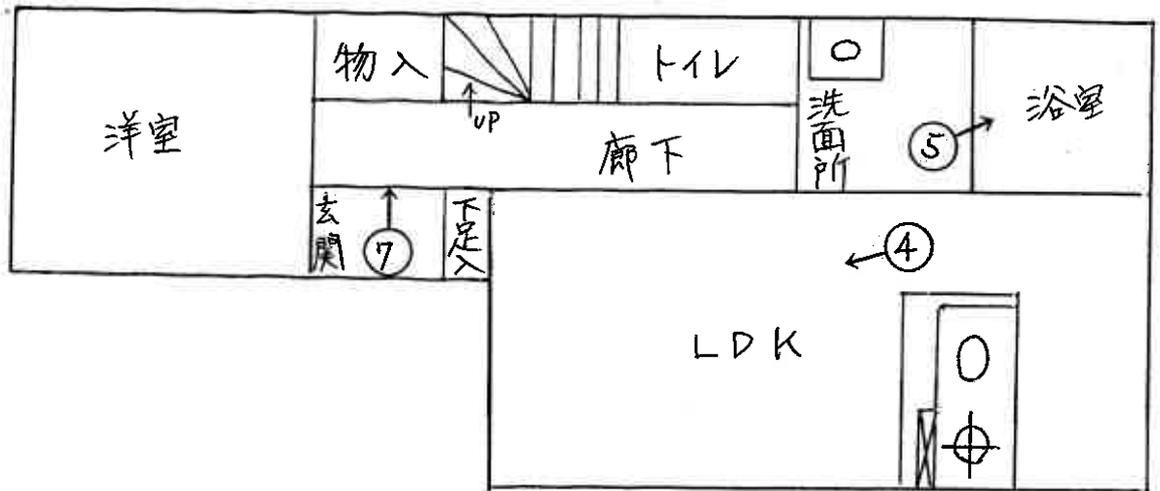
(12枚目)

建物見取図

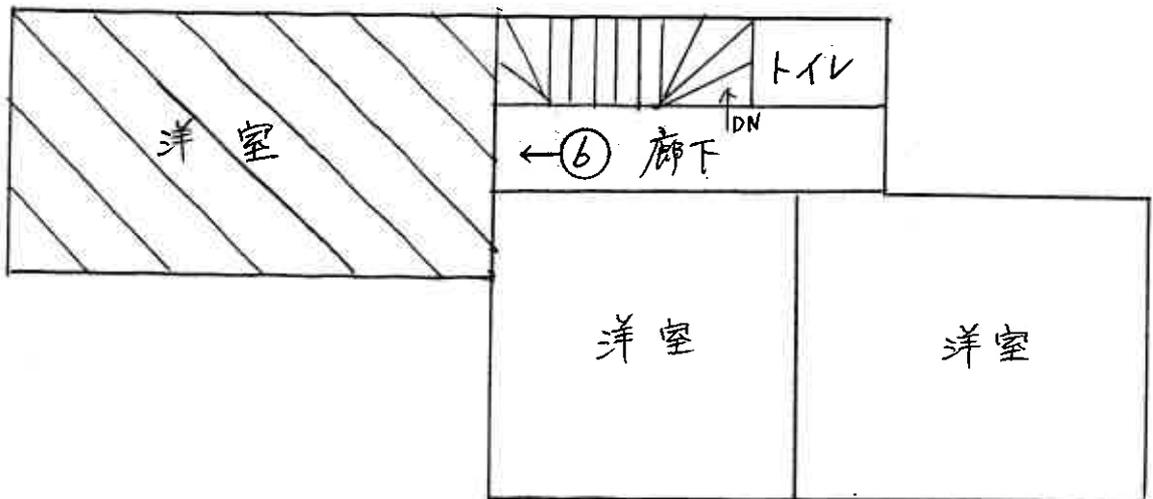


(写真位置♂)

1 階



2 階





本件建物





4



5



6



7



8

令和7年(ケ)第280号
令和7年12月11日 現地調査
令和8年1月8日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新座市池田五丁目 |
| | 地 番 | 3140番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新座市池田五丁目3140番地7 |
| | 家屋 番号 | 3140番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.77平方メートル
2階 41.91平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 4 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 4 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	2階約28.54㎡
物件番号	特記事項		
	建物は火災により消失している部分がある。		

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（物件1）

位置・交通	西武池袋線「大泉学園」駅の北西方約2,380m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ10m、片山・西堀地区地区計画
画地条件	地積 形状 地勢 その他	119.29㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	南約5.5m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
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	<p>本件土地の玄関に通じる部分は、雑草が茂っており通れない状態である。</p> <p>本件土地にはナンバープレートの付いていない原動機付バイクや梯子などの動産が存する。</p> <p>本件土地の駐車場部分はBが駐車場として占有している。Bの妻Cによれば当該部分は無償で借りているとのことである。</p>	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成17年3月4日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング、その他 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、その他 設備：電気、ガス、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）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
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	所有者が動産類を置いて空き家の状態で利用している。
特記事項	本件建物は火災により2階の一部が消失しているほか、天井板が抜け落ちていたり、壁などにかびが認められる。また、室内の多くは動産類が散乱した状態となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	163,000	0.85	119.29	0.75	12,400,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 新座-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 175,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/105 \quad \div \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	160,000	75.31	0.03	360,000

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、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	12,400,000	0.60	法定地上権	7,440,000

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	12,400,000	-7,440,000	/	1.0	0.7	3,470,000
2	360,000	+7,440,000	1.0	1.0	0.7	5,460,000
一括価格 (合計)						8,930,000

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。

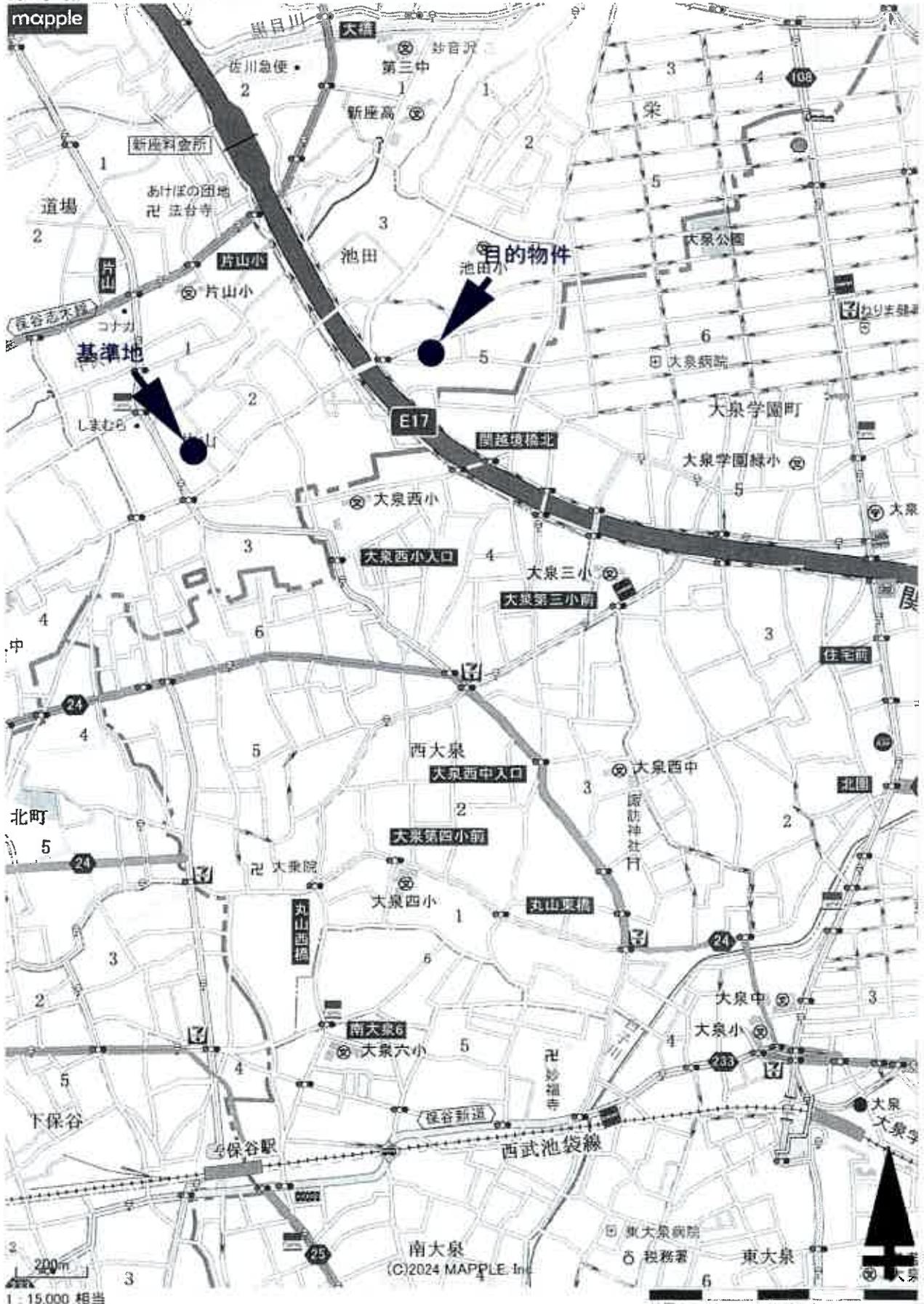
第6 参考価格資料

基準地価格 (新座-8)
所 在 : 新座市片山2丁目2834番5「片山2-11-16」
価 格 : 175,000円/m²
位 置 : 西武池袋線「大泉学園」駅約3,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 102m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南西6.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の環境の良い住宅地域

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

東京都練馬区西大泉4丁目 付近



1 : 15,000 相当

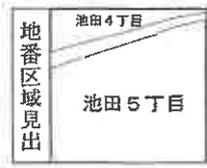
地図上の1センチは約150メートル
 印刷中心は 東経 139度34分30秒 北緯 35度45分41秒

スーパーマップルデジタル25
 株式会社マップル

イ 3097-5 ハ 3100-17 ネ 3101-22 ト 3101-35 リ 3101-67 ス 3151-23
 ロ 3099-37 ニ 3100-31 ヘ 3101-23 チ 3101-5 ヌ 3098-14 ツ 3151-23



(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	新座市池田五丁目		地番	3140番7				
出力縮尺	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48年9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7年10月14日
福岡法務局



請求番号：9-1
(1/2)

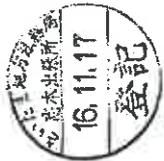
登記官

A 3 を A 4 に縮小

7 3151-15
7 3142-1

登記年月日：平成16年11月17日

0102062



これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
(さいたま地方方法務局課長 田中 隆典)

令和7年10月14日

福岡法務局

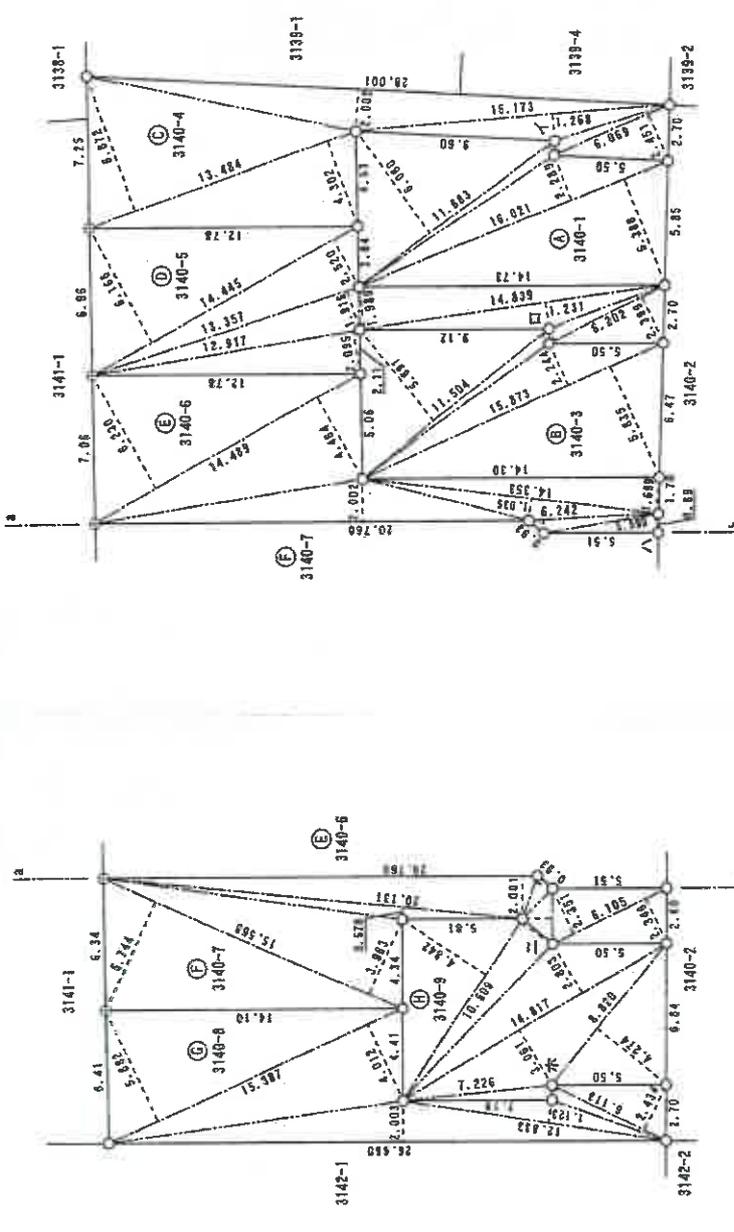
登記官

土地積測量図

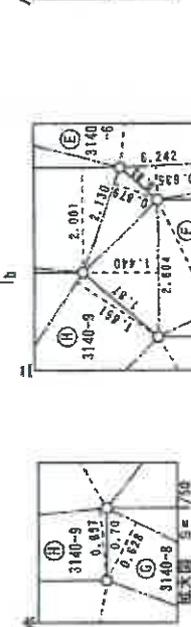
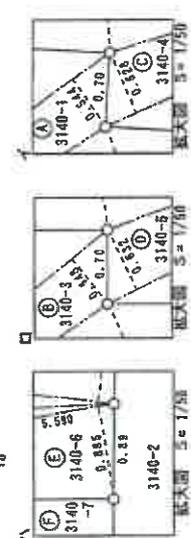
地番 3140-1, -3 ~ -9

土地の所在 新座市池田五丁目

1/2



境界点	境界線の種類
○	石
○	金属プレート
○	コンクリート
○	塀



縮尺 1/250

申請人

平成16年10月25日(作製)

作製者

(1/2)

請求番号：9-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年11月17日

0102063



これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
(さいたま地方方法務局長 田中 隆雄 印)
令和 7 年 10 月 14 日 福岡法務局

登記簿

2/2

地積測量図
新座市池田五丁目

地番 3140-1,-3~-9

土地の所在

三斜求積表

地番	底辺	高さ	借面積	面積	地積
㉔ 3140-1	6.105	2.346	14.322330		
	6.105	2.351	14.352855		
	2.604	1.440	3.748760		
	2.130	0.879	1.872270		
	20.760	2.001	41.540760		
㉕ 3140-3	20.131	0.678	11.635718		
	15.568	3.963	61.695964		
	15.568	5.744	89.422592		
	15.387	5.882	90.506334	119.2961345	119.29 m ²
㉖ 3140-4	15.387	4.012	61.732644		
	26.660	2.003	53.399980		
	12.833	1.123	14.411459		
	6.113	0.628	3.838964		
	6.113	2.434	14.878042		
	10.509	4.842	50.884578	119.3842115	119.38 m ²
㉗ 3140-5	10.509	1.861	19.567249		
	14.817	2.803	41.532051		
	14.817	3.061	45.354837		
	8.820	4.274	37.698660		
	7.226	0.697	5.036522	100.0309585	100.03 m ²
総計			905.7984305		

地番	底辺	高さ	借面積	面積	地積
㉘ 3140-1	16.021	5.388	86.321148		
	16.021	2.289	36.672069		
	11.683	0.544	6.355552		
	11.683	6.060	70.799980		
	15.873	5.835	92.618955	100.0738745	100.07 m ²
㉙ 3140-3	15.873	2.244	35.619012		
	11.504	0.548	6.304192		
	11.504	5.691	65.469264		
	13.484	4.302	58.008168	100.0057115	100.00 m ²
㉚ 3140-4	13.484	6.872	92.662048		
	28.001	2.002	56.058002		
	15.173	1.268	19.239364		
	6.069	0.628	3.811332		
	6.069	2.451	14.875119		
	14.445	6.166	89.067870	122.3270165	122.32 m ²
㉛ 3140-5	14.445	2.520	36.401400		
	13.357	1.916	25.592012		
	12.917	2.095	27.061115		
	14.839	1.989	29.514771		
	14.839	1.231	18.266809		
	6.202	0.632	3.919664		
㉜ 3140-5	6.202	2.399	14.876598		
	5.590	0.885	4.947160	244.702239	122.35 m ²
	6.242	0.635	3.963670		
	14.353	1.699	24.385747		
	14.353	1.036	14.855355		
㉝ 3140-5	20.760	2.002	41.561520		
	14.489	4.464	64.678896		
	14.489	6.230	90.266470		
	14.489	6.230	90.266470	122.3294040	122.32 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/

年 10 月 25 日(作製)

(2/2)

請求番号：9-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年4月27日

1101751

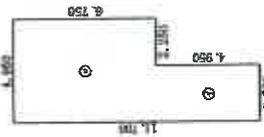
各階平面図

家屋番号 3140番7

建築物図面

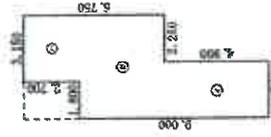
建築物の所在 新座市池田五丁目3140番地7

1階

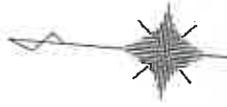
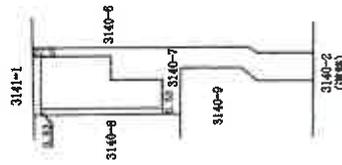


求積表	
①	2.700 × 4.950
②	4.950 × 6.750
合計 46.777500	
床面積 46.77 ㎡	

2階



求積表	
①	2.700 × 4.950
②	4.950 × 4.050
③	3.150 × 2.700
合計 41.917500	
床面積 41.91 ㎡	



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(さいたま市地方技術士会 建築士出張所 発行)
令和7年10月14日 福岡法務局

登記官

請求番号：9-3

A3をA4に縮小