

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 9月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月28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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10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 8年 9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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	17,704,000 14,163,200	一括	3,540,800	127,479	21,534
1	4,390,000				
2	20,000				
3	4,000				
4	60,000				
5	13,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1676番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.77平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1676番10 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分6126分の1469 |
| 3 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1675番14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.88平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分6126分の1469 |
| 4 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1676番4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 42平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分6126分の1469 |



物 件 目 録

5 所 在	新座市石神五丁目 1676番地8
家屋 番号	1676番8
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 51.53平方メートル 2階 47.38平方メートル
所 有 者	A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～4】

売却対象外の土地（地番1675番2、同番3、同番13、同番19、同番18及び同番31）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 7 7 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 5 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分 6 1 2 6 分の 1 4 6 9 |
| 3 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 . 8 8 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分 6 1 2 6 分の 1 4 6 9 |
| 4 | 所 在 | 新座市石神五丁目 |
| | 地 番 | 1 6 7 6 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 2 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分 6 1 2 6 分の 1 4 6 9 |



物 件 目 録

5 所 在 新座市石神五丁目 1676番地8
家屋 番号 1676番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.53平方メートル
2階 47.38平方メートル
所 有 者 A



令和 8年(ケ)第 104号
令和 8年 6月10日受理
令和 8年 7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 新座市石神五丁目
地 番 1676番8
地 目 宅地
地 積 100.77平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1676番10
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル
共有者 A 持分6126分の1469
- 3 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1675番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.88平方メートル
共有者 A 持分6126分の1469
- 4 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1676番4
地 目 公衆用道路
地 積 42平方メートル
共有者 A 持分6126分の1469



物 件 目 録

5 所 在 新座市石神五丁目 1676番地8

家屋 番号 1676番8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.53平方メートル
2階 47.38平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	埼玉県新座市石神五丁目1番26―17号				
土地	物件1, 2, 3, 4				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2, 3, 4) ☐ (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、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5				
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 本件各土地に隣接または近接する公図上の地番1675番13, 同番19, 同番18, 同番31の各目的外土地は, 私有地であるが公簿上及び現況は公衆用道路であり, 同番17の目的外土地は新座市が所有する土地(現況は公衆用道路)である。
- 2 本件建物のドアや壁の一部には写真④⑤⑥のとおり損傷(穴, 凹み)が認められ, また和室の畳表の一部が写真⑦のとおり剥がれていた。
- 3 同建物内において小型犬1匹が飼われているが, 同小型犬による汚れなどの損傷は見受けられなかった。
- 4 同建物2階洋室2には建物見取図に点線で示した折り畳み式の梯子により出入りする屋根裏収納がある。同屋根裏収納内の床から天井までの高さは約140.3センチメートルである。

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
☒ B (債務者兼所有者A の妻)	1 私はA (債務者兼所有者) の妻です。 2 本件建物は私たち夫婦が子供と共に住居として使用しています。 3 同建物内において小型犬1匹を飼っています。同小型犬はトイレは外で済ませているので、同建物内の床などは同小型犬による尿などに因る損傷はありません。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月11日(木) 14:20-15:05	目的物件所在地	目的物件特定, B(債務者兼所有者の妻)と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
8年6月12日(金) 11:35-11:45	法務局(志木出張所)	本件各土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書取得
8年7月1日(水) 12:50-13:45	目的物件所在地	上記B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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

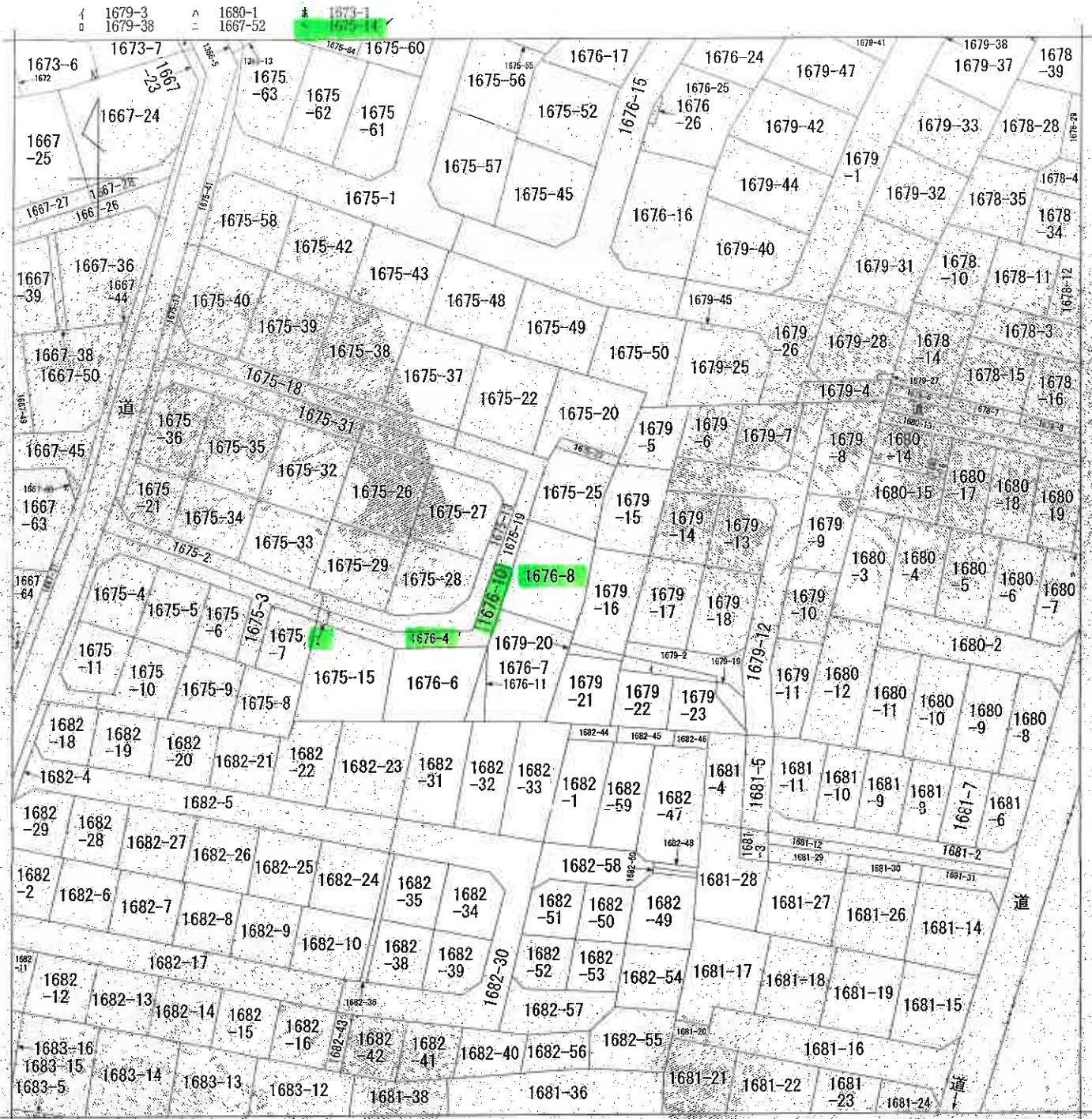
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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
石神5丁目

請 求 部 分	所 在 新座市石神五丁目				地 番 1676番8	
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	昭和48年9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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和8年4月30日
東京法務局

地図整理番号：M00616

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

0112359

面積計算表

地番	求積方法	倍積	積 M ²
3	210 x (825 + 715)	33,8000	61,0500
	210 x (965 + 520)	31,1850	
	490 x 135	6,6150	
	390 x (790 + 510)	50,7000	
4	210 x (875 + 825)	35,7000	58,3800
	210 x (1150 + 765)	44,4150	
	210 x (955 + 790)	36,6450	
		112,7600	
5	935 x 100	93,500	105,3080
	905 x 162	14,6610	
	1430 x (585 + 525)	167,3100	
	1135 x 170	19,2950	
6	1265 x (350 + 195)	65,6725	106,6625
	1380 x (430 + 640)	147,6600	
	1110 x 550	61,0500	
	1420 x (290 + 700)	140,5800	
7	1430 x (705 + 545)	178,7500	100,8150
	950 x 240	22,8000	
		201,5500	
		201,5500	

1676~1 1216.00 - 532.77 = 683.03

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	②	コンクリート杭
③	金属杭	④	金属杭
⑤	金属杭	⑥	金属杭
⑦	金属杭	⑧	金属杭
⑨	金属杭	⑩	金属杭
⑪	金属杭	⑫	金属杭
⑬	金属杭	⑭	金属杭
⑮	金属杭	⑯	金属杭
⑰	金属杭	⑱	金属杭
⑲	金属杭	⑳	金属杭
㉑	金属杭	㉒	金属杭
㉓	金属杭	㉔	金属杭
㉕	金属杭	㉖	金属杭
㉗	金属杭	㉘	金属杭
㉙	金属杭	㉚	金属杭
㉛	金属杭	㉜	金属杭
㉝	金属杭	㉞	金属杭
㉟	金属杭	㊱	金属杭
㊲	金属杭	㊳	金属杭
㊴	金属杭	㊵	金属杭
㊶	金属杭	㊷	金属杭
㊸	金属杭	㊹	金属杭
㊺	金属杭	㊻	金属杭
㊼	金属杭	㊽	金属杭
㊾	金属杭	㊿	金属杭

昭和53年07月25日作成

土地家屋調査士

作製者

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

(1) 平成25年8月29日
16.76番5は16.75番1.5に合筆

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

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志木出張所管轄)
令和8年4月30日 東京法務局

令和8年4月30日 東京法務局

令和8年4月30日 東京法務局

제품 소개

(10 枚目)

ms. 53 v. 20

地積測量圖

地 番

1876 ~ 7 ~ 0

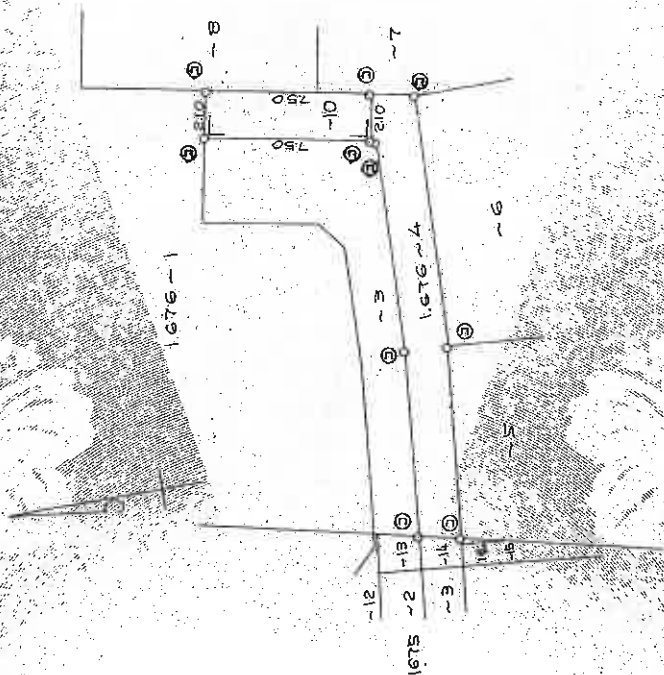
四上冊

土地の所在

五、運轉面

Time	Temperature	Pressure	Humidity	Wind	Clouds	Visibility	Remarks
06.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
07.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
08.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
09.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
10.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
11.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
12.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
13.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
14.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
15.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
16.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
17.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
18.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
19.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
20.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
21.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
22.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
23.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear
24.00	15.7	1015	75	0	0	10	Clear

69.27-51.51-33.85 7-9291

[illegible]

作者

和五三年十二月乙 日作製

(康玉土地家屋調查委員會製)

申請人

縮尺

~~1/250~~

地区整理番号：K00619

登記年月日：令和2年5月21日

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。

(といたま地方法務局志木出張所管轄)

令和8年4月30日

東京法務局

登記簿

(目 枚目)

A3判をA4判に縮小

圖
面
平
地
各

1676番8

建物の所在 新座市石神五丁目1676番地8

建築物平面圖

烟感作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀由

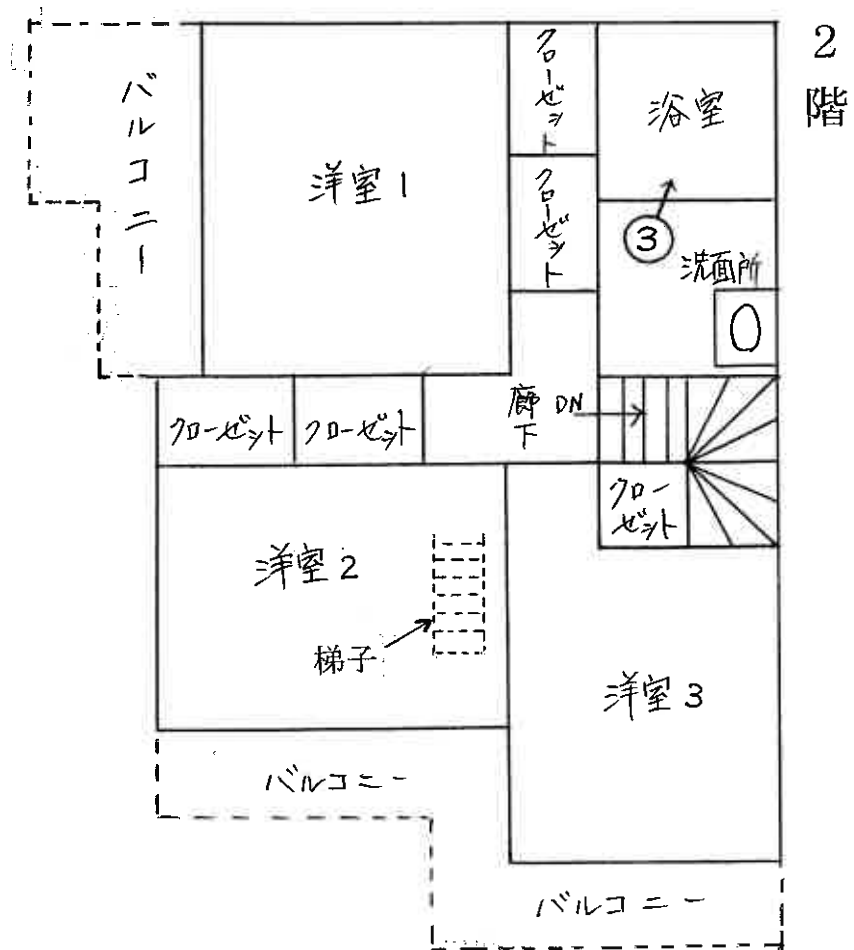
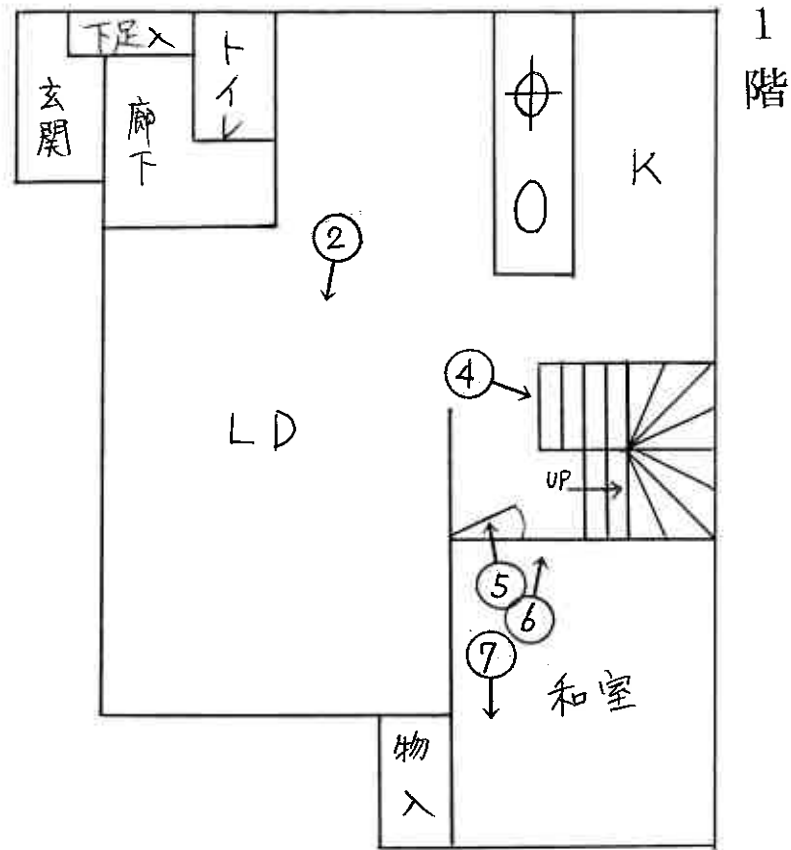
縮尺 $\frac{1}{500}$

月19日作成)

地区整理番号：M00622

建物見取図

(写真位置♂)



(12 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



(15 枚目)

令和 8 年（ケ）第 104 号
令和 8 年 7 月 1 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 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 新座市石神五丁目
地 番 1676番8
地 目 宅地
地 積 100.77平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1676番10
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル
共有者 A 持分6126分の1469
- 3 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1675番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.88平方メートル
共有者 A 持分6126分の1469
- 4 所 在 新座市石神五丁目
地 番 1676番4
地 目 公衆用道路
地 積 42平方メートル
共有者 A 持分6126分の1469



物 件 目 録

5 所 在	新座市石神五丁目 1676番地8
家屋 番号	1676番8
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 51.53平方メートル 2階 47.38平方メートル
所有者	A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,704,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,390,000円
物件2（土地）	金 20,000円
物件3（土地）	金 4,000円
物件4（土地）	金 60,000円
物件5（建物）	金 13,230,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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		
	な し		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「東久留米」駅の北東方約2,040m（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	100.77㎡（物件1） ほぼ長方形（物件1） ほぼ平坦
接面道路の状況	西約4.2m舗装私道（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5）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	物件2、3、4土地は上記私道（建築基準法第42条1項5号）の一部として利用されている。 本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内・都市機能誘導区域外に設定されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）： 令和2年3月10日新築 経 過 年 数： 約6年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約18年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 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、畳、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	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	内壁のクロスや扉に穴が開いている箇所があるほか、和室の床の畳の一部が剥がれている。 内壁のクロスが汚れている。 本件建物内で小型犬が飼育されているが、同小型犬によるものと思われる汚れや損傷は見受けられない。 本件建物2階の洋室から折り畳み式の梯子で出入りする天井高約1.403m、床面積約4.36㎡（約1.684m×約2.590m）の屋根裏収納がある。新座市建築審査課に備え付けの建築計画概要書には当該部分の記載がない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	151,000	1.03	100.77	1.00	15,670,000

※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）

公示地 新座-10

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $162,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/106.0 \times 100/102 \div 151,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路及び交通接近条件が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2～4（土地）

物件2～4は私道敷であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	151,000	0.05	15	1,469 / 6,126	30,000
3	151,000	0.05	2.88	1,469 / 6,126	5,000
4	151,000	0.05	42	1,469 / 6,126	80,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件5（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
5	160,000	98.91	0.60	9,500,000

ウ 現価率：

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率（中古建物の市場・前記特記事項性等も考慮）-20%
 （計算式） $18 / (6 + 18) \times (1 - 0.2)$

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	15,670,000	0.60	法定地上権	9,400,000

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	15,670,000	-9,400,000		1.0	0.7	4,390,000
5	9,500,000	+9,400,000	1.0	1.0	0.7	13,230,000
2	30,000			1.0	0.7	20,000
3	5,000			1.0	0.7	4,000
4	80,000			1.0	0.7	60,000
一括価格（合計）						17,704,000

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。

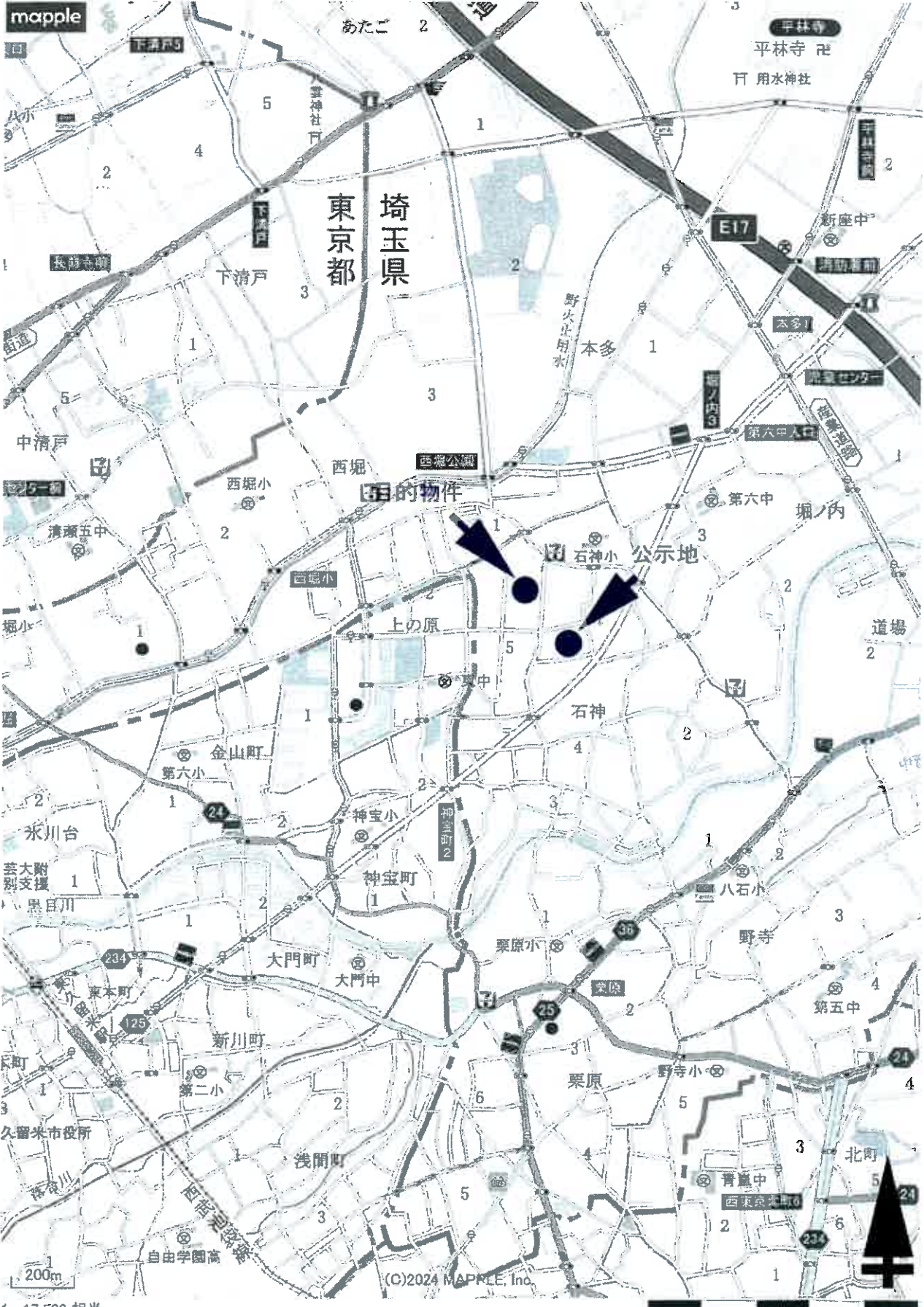
第6 参考価格資料

地価公示価格（新座-10）
所 在：新座市石神1丁目1691番62「石神1-7-11」
価 格：162,000円/㎡
位 置：西武池袋線「東久留米」駅約2,200m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：105㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：南5m私道
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：一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域

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

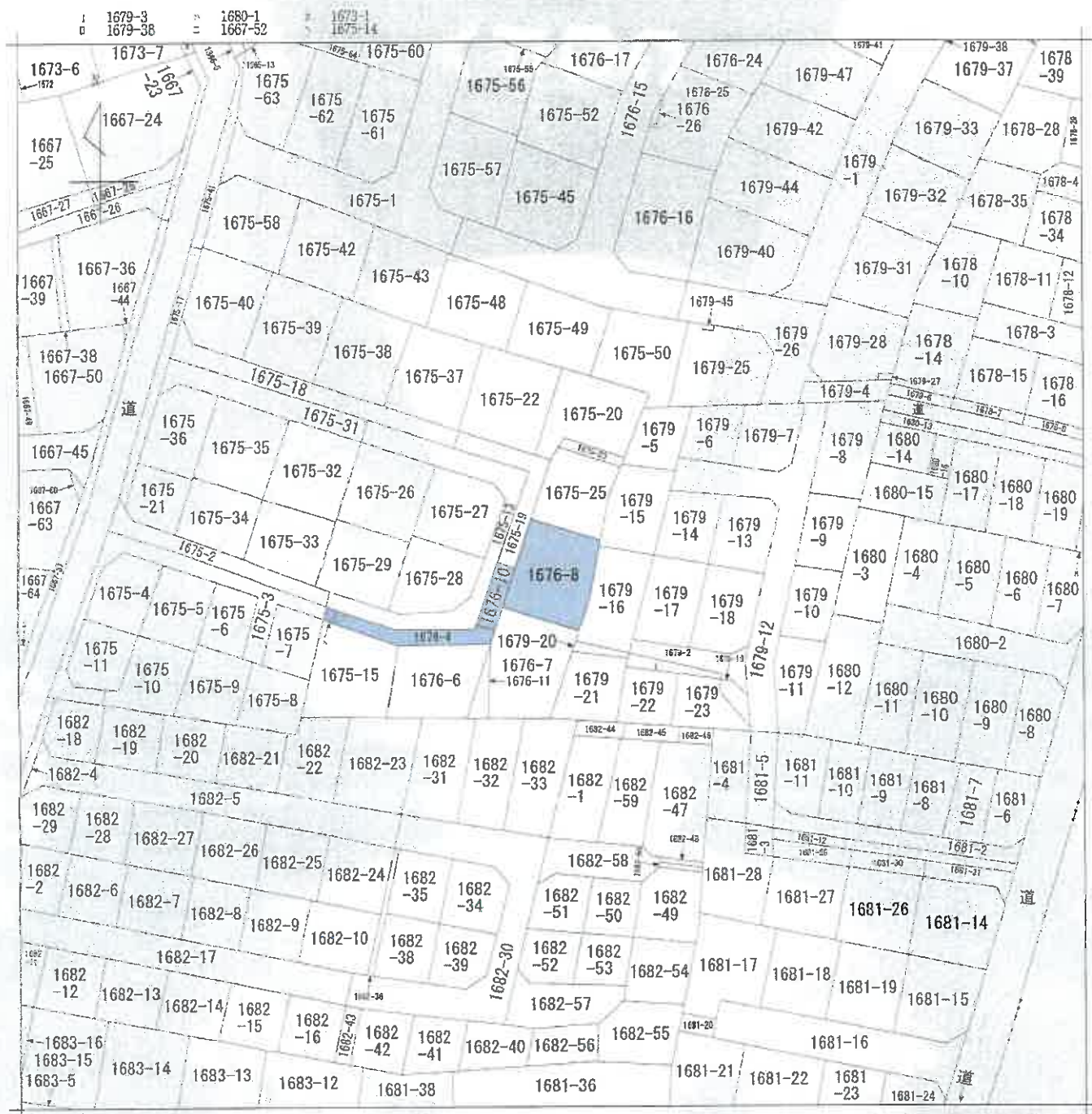
東京都東久留米市上の原2丁目 付近



1 : 17,500 相当

地図上の1センチは約175メートル
印刷中心は 東経 139度32分50秒 北緯 35度46分19秒

スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル



(主) 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
石神5丁目

請求部	所在	新座市石神五丁目				地番	1676番8			
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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和8年4月30日

東京法務局

地図整理番号: M00616

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

253.11.20

地積測量図

01-47-9281

地產

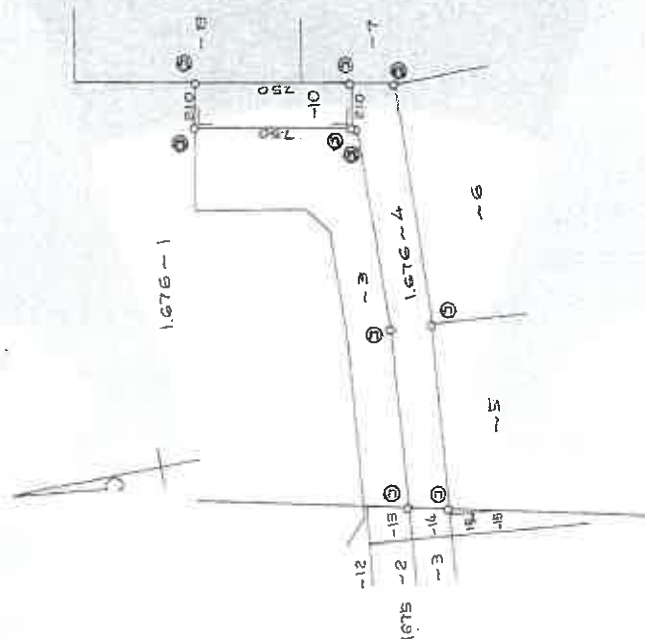
丁巳年九月

0112361

面積計算表

1676-10 7.50 x 2.10 = 15.75 m²

1676-4. 58.38-15.75-42.63²



縮尺 $1/250$

申請人

1973年12月乙
日作製

作製者

地圖整理番号: M00619

A 3をA 4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志木出張所管轄)
令和8年4月30日 東京法務局

令和8年4月30日

東京法務局

雜記

地区编号:M00617

 $(1/2)$

0112359

627.024
627.024

面積計算表

地籍	求积方法	估值	积 M ²
~3	$210 \times (0.25 + 7.75)$	36000	610500
	$210 \times (9.65 + 5.20)$	31850	
	490×1.35	66150	
	$390 \times (7.90 + 5.10)$	507000	
		122.1000	
~4	$210 \times (0.75 + 0.25)$	357000	583800
	$210 \times (11.50 + 9.65)$	444150	
	$210 \times (9.55 + 7.90)$	366450	
		116.7600	
~5	9.35×1.00	93500	1053080
	9.05×1.62	146610	
	$14.30 \times (5.85 + 5.85)$	1673100	
	11.35×1.70	192950	
		210.6160	
~6	$12.05 \times (3.50 + 1.95)$	656725	10666625
	$13.80 \times (4.30 + 6.40)$	1476600	
		213.3325	
	11.10×5.50	610500	
~7	$14.20 \times (2.90 + 7.00)$	1405800	1008150
		201.6300	
~8	$14.30 \times (7.05 + 5.45)$	1787500	
	9.50×2.40	228000	
			100.7750

129291

凡例	記号	加害者の種類	加害者の属性	被害者の属性	被害者の種類
①	右	②	アラブ系	アラブ系	
③	イスラエル系	④	金風社		
⑤	⑥				

作製者 土田 隆夫

昭和五十二年十一月二日作成

1957年5月25日(星期四)

1675-1
1675-2
1675-3
1675-4
1675-5
1675-6
1675-7
1675-8
1675-9
1675-10
1675-11
1675-12
1675-13
1675-14
1675-15
1675-16
1675-17
1675-18
1675-19
1675-20
1675-21
1675-22
1675-23
1675-24
1675-25
1675-26
1675-27
1675-28
1675-29
1675-30
1675-31
1675-32
1675-33
1675-34
1675-35
1675-36
1675-37
1675-38
1675-39
1675-40
1675-41
1675-42
1675-43
1675-44
1675-45
1675-46
1675-47
1675-48
1675-49
1675-50
1675-51
1675-52
1675-53
1675-54
1675-55
1675-56
1675-57
1675-58
1675-59
1675-60
1675-61
1675-62
1675-63
1675-64
1675-65
1675-66
1675-67
1675-68
1675-69
1675-70
1675-71
1675-72
1675-73
1675-74
1675-75
1675-76
1675-77
1675-78
1675-79
1675-80
1675-81
1675-82
1675-83
1675-84
1675-85
1675-86
1675-87
1675-88
1675-89
1675-90
1675-91
1675-92
1675-93
1675-94
1675-95
1675-96
1675-97
1675-98
1675-99
1675-100

A 3をA 4に縮小

(1) 平成25年8月29日
1676番5は1675番1.5に合算

登記年月日：令和2年5月21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。
(さいたま地方法務局志本出張所管轄)
令和8年4月30日 東京法務局

登記官

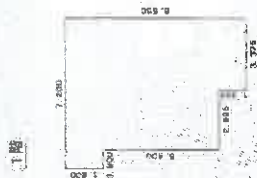
地図整理番号：M00622

建物図面
各階平面図

家屋番号 1676番8

建物の所在 新座市石神五丁目1676番地8

各階平面図

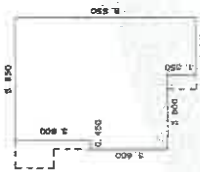


求積表

0.900	x	1.800	=	1.550000
6.300	x	7.200	=	45.350000
3.875	x	1.350	=	4.556250
計				51.856250

床面積 51.53 m²

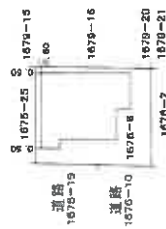
2階



求積表

5.100	x	3.600	=	21.960000
6.300	x	3.600	=	22.680000
2.700	x	1.300	=	3.510000
計				47.350000

床面積 47.35 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小