

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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）
1～4	5,021,000 4,016,800	一括	1,004,200	31,159	0
1	1,960,000				
2	40,000				
3	1,000				
4	3,020,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 |
| | 地 番 | 28番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.10平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 |
| | 地 番 | 28番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 230平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分12分の1 |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 |
| | 地 番 | 28番14 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3.07平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分12分の1 |
| 4 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 28番地11 |
| | 家屋 番号 | 28番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.61平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 目 録

所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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1～4】

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3】

ゴミ集積場として使用されている。

【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3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 | さいたま市西区大字三条町字井荻 | |
| | 地 番 | 28 番 11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 120.10 平方メートル | |
| | 所 有 者 | A | |
| | | | |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 | |
| | 地 番 | 28 番 13 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 230 平方メートル | |
| | 共 有 者 | A 持分 12 分の 1 | |
| | | | |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 | |
| | 地 番 | 28 番 14 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 3.07 平方メートル | |
| | 共 有 者 | A 持分 12 分の 1 | |
| | | | |
| 4 | 所 在 | さいたま市西区大字三条町字井荻 | 28 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 28 番 11 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 53.61 平方メートル |
| | | 2 階 | 41.40 平方メートル |



物 件 目 録

所 有 者 A



令和8年(ケ)第 107号
令和8年 7月10日受理
令和8年 8月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 さいたま市西区大字三条町字井苅
 地 番 28 番 11
 地 目 宅地
 地 積 120.10 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅
 地 番 28 番 13
 地 目 公衆用道路
 地 積 230 平方メートル
 共有者 A 持分 12 分の 1

3 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅
 地 番 28 番 14
 地 目 雑種地
 地 積 3.07 平方メートル
 共有者 A 持分 12 分の 1

4 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅 28 番地 11
 家屋 番号 28 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 53.61 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～3		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3)		
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	物件3の土地は、ゴミの集積所として使用されている。		
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 居宅(空き家)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	門柱に設けられたインターホンが破損していた。		
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

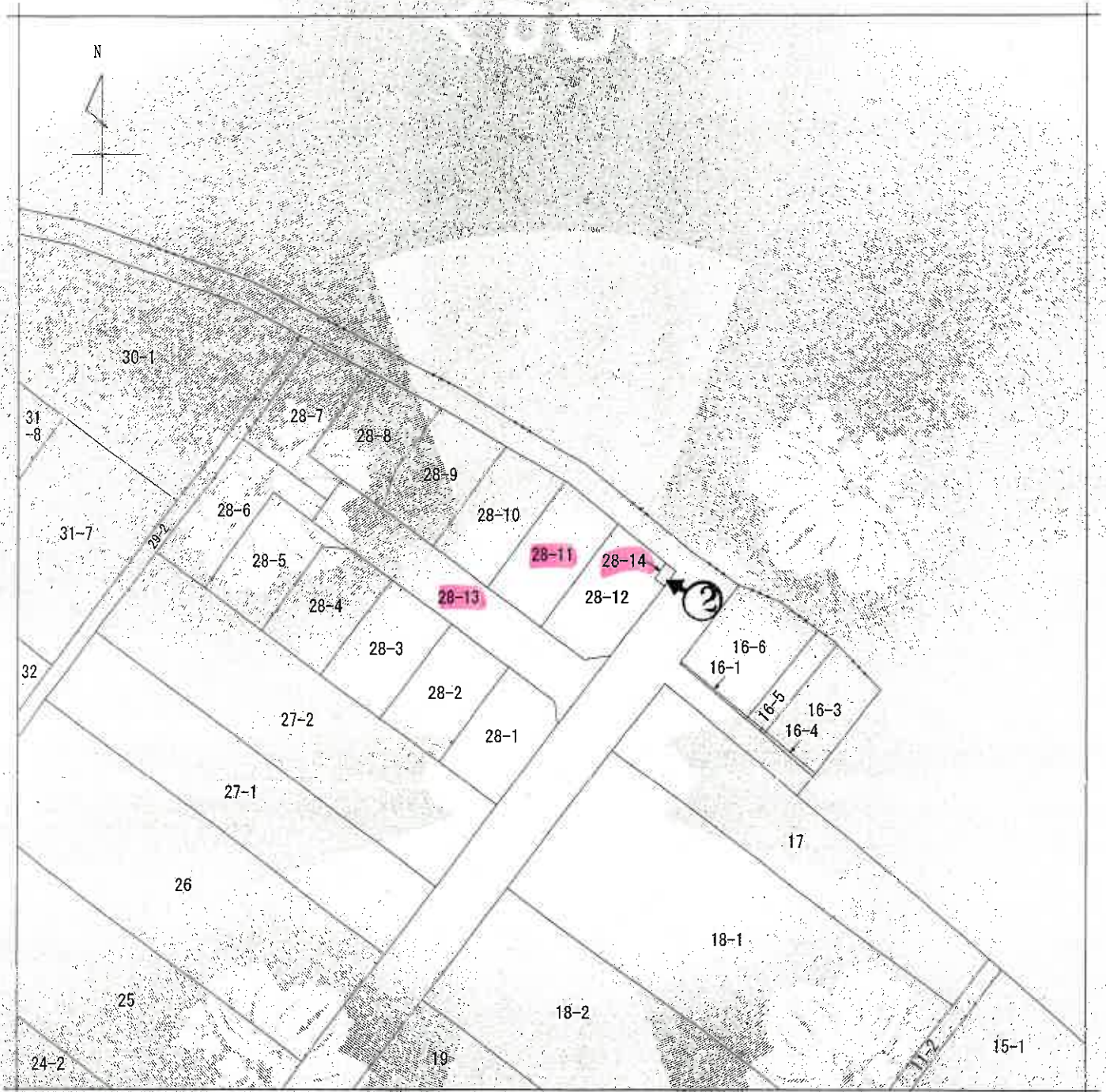
執 行 官 の 意 見

- 1 第1回臨場の際、目的物件に表札は掲げられていなかった。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 目的物件外周の様子は、第1回・第2回臨場の際と同様である。
 - (2) 電気メーターは作動しておらず、水道とガスの供給も停止していた。
 - (3) 目的建物内に、債務者兼所有者A宛の郵便物が認められた。
 - (4) 家財の大半は、搬出されたようである。人が日常生活を営んでいる様子は窺えない。
- 3 債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら応答が無かった。
- 4 以上の状況から、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月13日 (月) 8:10-8:20	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年8月1日 (土) 10:00-10:05	郵便	債務者兼所有者Aに対し, 占有照会書を郵送
R8年8月14日 (金) 13:40-13:45	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R8年8月25日 (火) 15:00-15:20	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (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8年8月25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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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。



請求部	所在	さいたま市西区大字三条町字井刈				地番	28番11		
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46年8月1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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年4月20日

さいたま方法務局

登記官

地図整理番号：M96788

(1/1)

(6 枚目)

写真撮影位置

登記年月日：平成15年11月10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。
令和8年4月20日 さいたま地方地務局 登記官

(7 枚目)

0719546

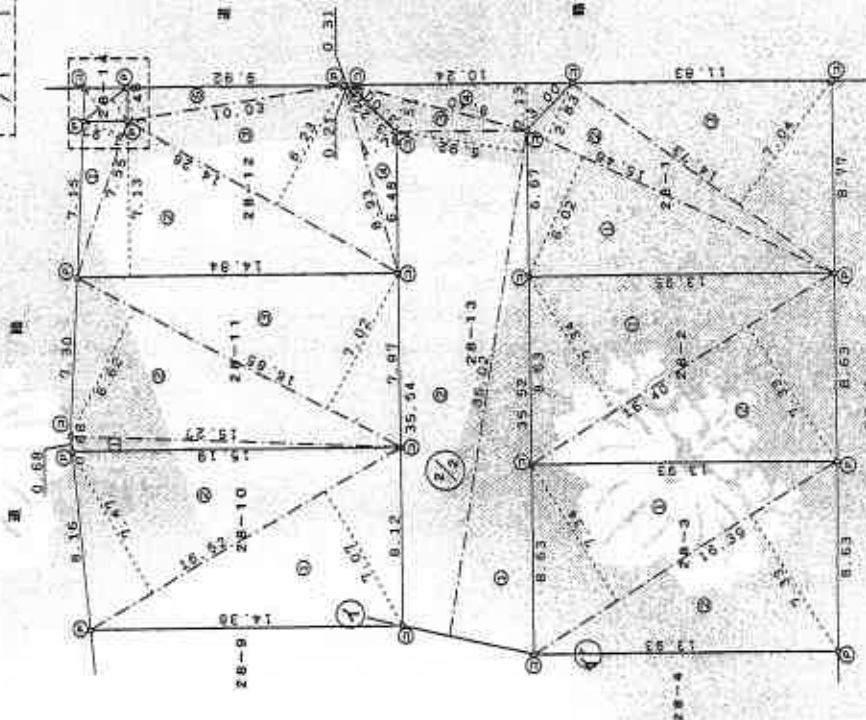
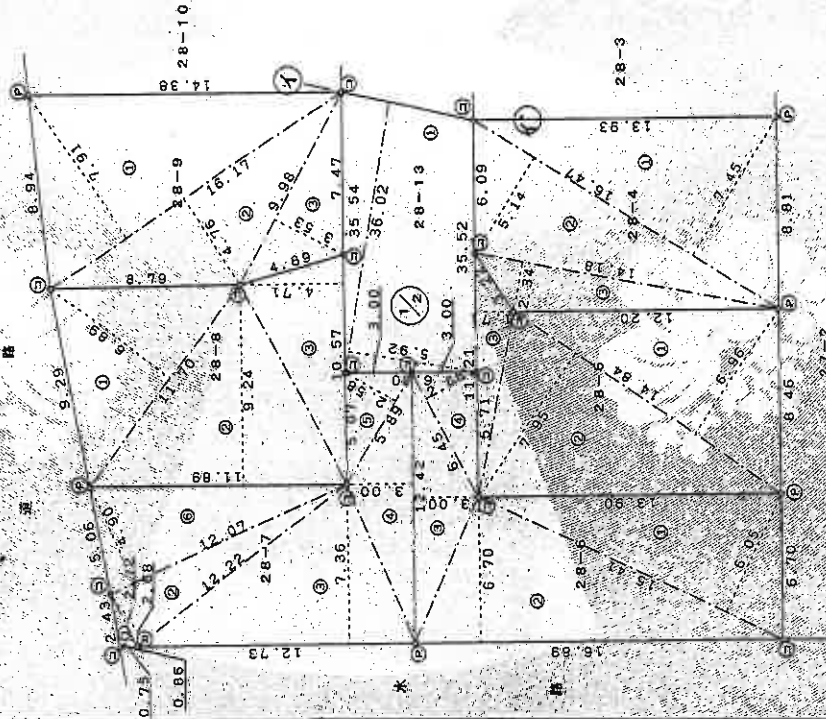
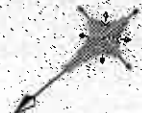
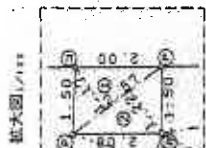
28

28-1
ないし28-14

1/3 地積測量図多岐同じ

地番

土地の所在 さいたま市西区大字三条町字井苅



1/3

凡例	境界線の種類	記号	境界線の値別
①	石積	①	境界線の値別
②	コンクリート積	②	境界線の値別
③	アスファルト積	③	境界線の値別
④	金網	④	境界線の値別
⑤	木柵	⑤	境界線の値別

作製者

申請人

縮尺

1/250

(本図は原本を70%に縮小)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M96789

(3/3)

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。
令和8年4月20日 さいたま地方法務局

(9 枚目)

(3/3)

(本図は原本を70%に縮小)

3/3 地積測量圖

さいたま市西区大字三条町字井蒔

土地の所在

申請人

縮尺

1:

品名	單位	數量	單位	價格	合計	備註
① 粉	斤	15.37	0.68	10.3856		
②	斤	16.35	6.62	111.5470		
③	斤	16.35	7.32	118.2810		
			合計	240.2176		
			合計	120.10		計

地 址	①	28-12	底 面 積	合 計
符 號	①	②	③	④
	14.8735	7.65	7.13	105.8092
	88.8398	6.23	1.76	15.7168
	0.672	0.21		14.8444
	240.7599			120.37
合 計	120.37			

地 号	座 号	面 积	高 度	楼 面 积
①	1	54.02	5.92	213.2384
②	2	38.02	5.92	213.2384
③	3	38.40	1.51	12.6840
④	4	10.34	2.13	21.8112
合 计		140.88	5.48	460.9720
合 计		140.88	5.48	230.48

地 号	面 积	正 边	高 丈	倍 面	积
①	2.57	1.17		3.0089	
②	2.57	1.22		3.1354	
		合 计		6.1453	
	合 计	面 积		9.07	亩

综合计面积	1685.980000 m ²
-------	----------------------------

品名	数量	単位	備考
凡例			
① 石炭	10	トン	① 石炭
② コーク	10	トン	② コーク
③ 鉄屑	10	トン	③ 鉄屑
④ 銅屑	10	トン	④ 銅屑
⑤ 鋅屑	10	トン	⑤ 鋅屑
⑥ 金屑	10	トン	⑥ 金屑
⑦ 銅屑	10	トン	⑦ 銅屑
⑧ 鉄屑	10	トン	⑧ 鉄屑
⑨ 銅屑	10	トン	⑨ 銅屑
⑩ 鉄屑	10	トン	⑩ 鉄屑
⑪ 銅屑	10	トン	⑪ 銅屑
⑫ 鉄屑	10	トン	⑫ 鉄屑
⑬ 銅屑	10	トン	⑬ 銅屑
⑭ 鉄屑	10	トン	⑭ 鉄屑
⑮ 銅屑	10	トン	⑮ 銅屑
⑯ 鉄屑	10	トン	⑯ 鉄屑
⑰ 銅屑	10	トン	⑰ 銅屑
⑱ 鉄屑	10	トン	⑱ 鉄屑
⑲ 銅屑	10	トン	⑲ 銅屑
⑳ 鉄屑	10	トン	⑳ 鉄屑
㉑ 銅屑	10	トン	㉑ 銅屑
㉒ 鉄屑	10	トン	㉒ 鉄屑
㉓ 銅屑	10	トン	㉓ 銅屑
㉔ 鉄屑	10	トン	㉔ 鉄屑
㉕ 銅屑	10	トン	㉕ 銅屑
㉖ 鉄屑	10	トン	㉖ 鉄屑
㉗ 銅屑	10	トン	㉗ 銅屑
㉘ 鉄屑	10	トン	㉘ 鉄屑
㉙ 銅屑	10	トン	㉙ 銅屑
㉚ 鉄屑	10	トン	㉚ 鉄屑
㉛ 銅屑	10	トン	㉛ 銅屑
㉜ 鉄屑	10	トン	㉜ 鉄屑
㉝ 銅屑	10	トン	㉝ 銅屑
㉞ 鉄屑	10	トン	㉞ 鉄屑
㉟ 銅屑	10	トン	㉟ 銅屑
㊱ 鉄屑	10	トン	㊱ 鉄屑
㊲ 銅屑	10	トン	㊲ 銅屑
㊳ 鉄屑	10	トン	㊳ 鉄屑
㊴ 銅屑	10	トン	㊴ 銅屑
㊵ 鉄屑	10	トン	㊵ 鉄屑
㊶ 銅屑	10	トン	㊶ 銅屑
㊷ 鉄屑	10	トン	㊷ 鉄屑
㊸ 銅屑	10	トン	㊸ 銅屑
㊹ 鉄屑	10	トン	㊹ 鉄屑
㊺ 銅屑	10	トン	㊺ 銅屑
㊻ 鉄屑	10	トン	㊻ 鉄屑
㊼ 銅屑	10	トン	㊼ 銅屑
㊽ 鉄屑	10	トン	㊽ 鉄屑
㊾ 銅屑	10	トン	㊾ 銅屑
㊿ 鉄屑	10	トン	㊿ 鉄屑

地 帶	面 積
① 28-1	120.26 m ²
② 28-2	120.23 m ²
③ 28-3	120.22 m ²
④ 28-4	120.26 m ²
⑤ 28-5	120.21 m ²
⑥ 28-6	120.40 m ²
⑦ 28-7	120.04 m ²
⑧ 28-8	120.13 m ²
⑨ 28-9	120.05 m ²
⑩ 28-10	120.10 m ²
⑪ 28-11	120.10 m ²
⑫ 28-12	120.37 m ²
⑬ 28-13	230.48 m ²
⑭ 28-14	3.07 m ²

登記年月日：平成16年4月6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。
令和8年4月20日 さいたま地方支局

(10枚目)

登記官

各階平面図

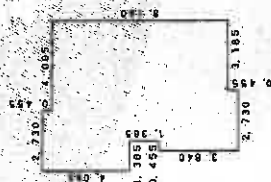
家屋番号

28-11

建物図面

建物の所在
さいたま市西区大字三条町字井荻28番地11

308449



1階 求積表

2.730 x 0.455	=	1.242150
6.825 x 3.640	=	24.843000
5.460 x 1.365	=	7.452900
5.915 x 3.185	=	18.839275
2.730 x 0.455	=	1.242150
合計		53.619475
床面積		53.61 m ²

(本図は原本を70%に縮小)



2階 求積表

2.730 x 0.455	=	1.242150
4.350 x 2.275	=	10.351500
6.825 x 0.455	=	3.105375
5.915 x 4.095	=	24.221925
2.730 x 0.810	=	2.284900
合計		41.405000
床面積		41.40 m ²



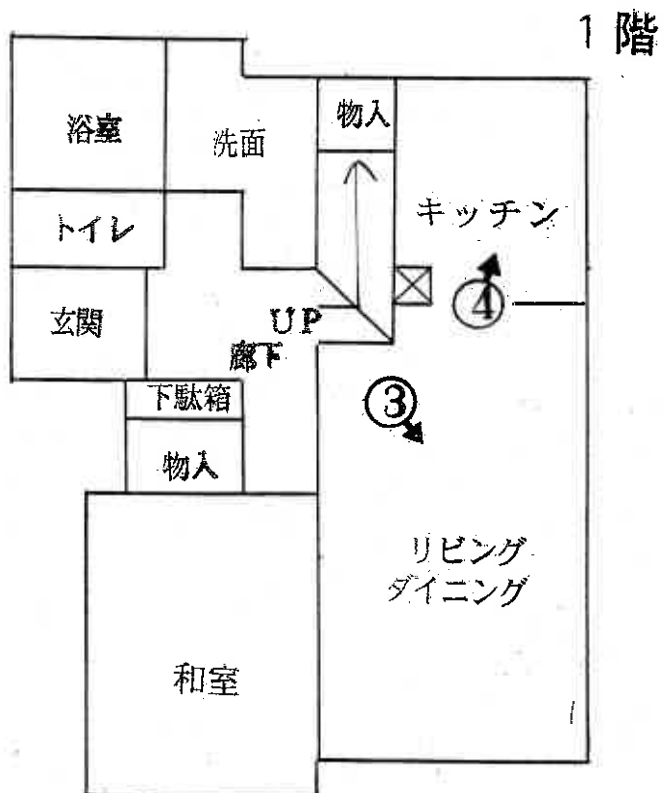
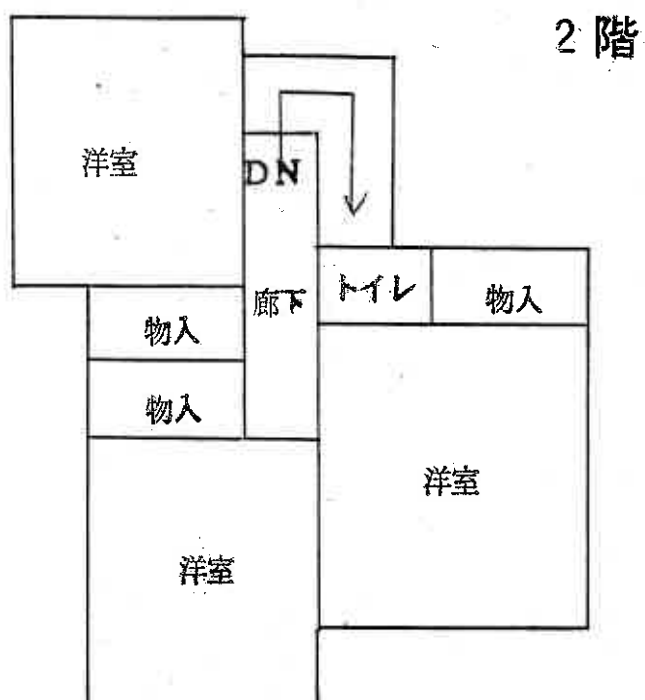
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(1 2枚目)



④

令和 8 年（ケ）第 107 号
令和 8 年 8 月 25 日 現地調査
令和 8 年 9 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
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅
地 番 28番11
地 目 宅地
地 積 120.10平方メートル
所有者 A.

2 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅
地 番 28番13
地 目 公衆用道路
地 積 230平方メートル
共有者 A. 持分12分の1

3 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅
地 番 28番14
地 目 雑種地
地 積 3.07平方メートル
共有者 A 持分12分の1

4 所 在 さいたま市西区大字三条町字井苅 28番地11
家屋 番号 28番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.61平方メートル
2階 41.40平方メートル



令和 8年 (ケ) 第 107号

物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1～4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1の内訳価格は物件4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き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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 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1～3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「大宮」駅の南西方約3,400m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺には農地が広がる中、中小規模一般住宅、大規模既存住宅、事業所、駐車場等が混在する地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	120.10㎡ （物件1） ほぼ長方形 （物件1） 平坦地 特になし
接面道路の状況	南西約6m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北東約2.7m舗装市道（建築基準法外）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	（物件4）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 ： なし ※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	①物件3土地は、ゴミ集積場として使用されている。 ②物件1土地の大半（物件4建物の存する部分はほぼ全部）の部分は、都市計画道路「大谷場高木線（計画幅員16m）」の予定区域となっており、都市計画法53条の規制下にある。 ③さいたま市役所担当課によれば、物件1土地は「線引き前宅地」の確認を得て開発許可を取得しており、第三者使用、一定の新增改築等が許可される可能性が高いとのことである。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成16年3月24日新築 経 過 年 数：約22年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約3年
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	普通
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で利用している。
特記事項	門柱に設けられたインターホンが破損していた。

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	55,500	1.05	120.10	0.80	5,600,000

※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する。総額が千円未満となる場合は1,000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 さいたま西-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/78 & \approx & 55,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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・環境条件が劣る。

イ 個別格差：方位、二方路等を考慮した。

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・3（土地）

物件2・3は私道敷及び雑種地であるので、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	55,500	0.05	230.00	1 / 12	50,000
3	55,500	0.05	3.07	1 / 12	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

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	95.01	0.10	1,520,000

ウ 現価率：

経過年数約22年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率（中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮）-20%
 （計算式） $3 / (22 + 3) \times (1 - 0.2)$

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	5,600,000	0.50	法定地上権	2,800,000

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	5,600,000	-2,800,000		1.0	0.7	1,960,000
4	1,520,000	+2,800,000	1.0	1.0	0.7	3,020,000
2	50,000			1.0	0.7	40,000
3	1,000			1.0	0.7	1,000
一括価格（合計）						5,021,000

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（さいたま西-2）

所 在：さいたま市西区大字二ツ宮字後谷758番1

価 格：43,300円/㎡

位 置：JR川越線「指扇」駅約2,500m（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：893㎡

供給処理施設：一・水道・下水

接 面 道 路：北東4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農地の中に一般住宅、農家住宅が多い住宅地域

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

位置図

1 : 20,000



公示地

物件所在地

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

物件 3

物件 2

4. 申請受理する国等は、申請書に添付した不審産物記録票の地図が備え付けられるまでの間、これに代わって、一備え付けられた地図を、申請書に添付した不審産物の位置を記載した地図とする。

地產區域

天津五洲印

地 番 28番11.

在 30 年代地区上三条线(一)一列

比例尺 1:100,000

昭和16年8月2日

これは地味な一冊。図面は正確で、

令和8年4月2日
さいたま地方裁判所

也図整理番号：M96788
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

地積測量図をど同じ

28

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

15.11.10
登記

07149546

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

250

令和8年4月20日

民國新法工刊刊圖

0719343

これは図面に記すこととし、
令和8年4月20日

图 10-1-1

番

土地の所在

[illegible][illegible]

地 号	② 28-13	底 边	高 占	依 面 積
①		36.02	5.92	213.2384
②		36.02	5.92	213.2384
③		8.40	1.61	12.6980
④		10.24	2.13	21.6112
			計	460.1720
			實	330.48
			剩	330.48

工	日	名	高	合	倍	面	積
1	6	1	1	1	3.0069		
2	5	1	1	1	3.71354		
3	5	1	1	1	6.423		
4	5	1	1	1	3.07		
5	5	1	1	1	0		

000000 m

三、四、五

[illegible]

3

五

三、

登記年月日 平成16年4月20日

これは図面に記載されている内容と一致する
 令和8年4月20日

各階平面図

建物図面

家屋番号

建物の所在地

0308449



1階 求積表

1. 30.0 x 0.455	=	13.650
2. 25.0 x 3.040	=	76.000
3. 16.0 x 1.388	=	22.208
4. 15.0 x 3.185	=	47.775
5. 13.0 x 0.455	=	5.915
合 計		169.548

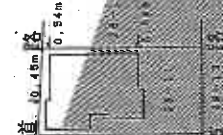
床面積 53.81 m²



2階 求積表

1. 30.0 x 0.455	=	13.650
2. 25.0 x 2.275	=	56.875
3. 12.5 x 0.455	=	5.688
4. 11.5 x 0.985	=	11.323
5. 12.0 x 0.910	=	10.920
合 計		98.456

床面積 29.53 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500