

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月15日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月26日 午後 4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, 物件所在地を管轄する農業委員会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11月19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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,741,000 4,592,800	一括	1,148,200	54,445	11,719
1	1,840,000				
2	60,000				
3	1,000				
4	3,840,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376 番 177
 地 目 宅地
 地 積 100.21 平方メートル
- 2 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376 番 181
 地 目 宅地
 地 積 38.43 平方メートル
- 3 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376 番 169
 地 目 雑種地
 地 積 4.22 平方メートル

持分70分の5

- 4 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜 376 番地 177
 家屋 番号 376 番 177
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.00 平方メートル
 2階 57.83 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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】

本件共有者B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」をご覧ください。
- 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376番177
 地 目 宅地
 地 積 100.21平方メートル
 共有者 A 持分5分の2
 共有者 B 持分5分の3

2 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376番181
 地 目 宅地
 地 積 38.43平方メートル
 共有者 A 持分5分の2
 共有者 B 持分5分の3

3 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376番169
 地 目 雑種地
 地 積 4.22平方メートル
 共有者 A 持分70分の2
 共有者 B 持分70分の3

4 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜 376番地177
 家屋 番号 376番177
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	57.83平方メートル

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の3



11

令和 7年(ケ)第 32号
令和 7年 4月16日受理
令和 7年 5月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 川 上 進

(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 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376番177
 地 目 宅地
 地 積 100.21平方メートル
 共有者 A 持分5分の2
 共有者 B 持分5分の3

2 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376番181
 地 目 宅地
 地 積 38.43平方メートル
 共有者 A 持分5分の2
 共有者 B 持分5分の3

3 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜
 地 番 376番169
 地 目 雑種地
 地 積 4.22平方メートル
 共有者 A 持分70分の2
 共有者 B 持分70分の3

4 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜 376番地177
 家屋 番号 376番177
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	57.83平方メートル

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の3

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、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 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	☒ 物件1の土地共有者らが同土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件3の土地共有者らが同土地をゴミ置場として使用し、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			
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が異なる(☐ 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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B) ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

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)	1 私は競売事件については一切協力しませんので、調査が必要であれば、Aに連絡してください。
■ A (所有者)	1 本件建物には、Bが住んでおり、他に占有者はいません。 2 私はBと離婚し、本件建物から引っ越しました。なお、本件建物内に残っている私のものはアルバムくらいで、生活に必要なものは残っていません。 3 私が同居していた当時は、本件建物について、不具合は特にありませんでした。なお、室内で犬を2匹飼っています。 4 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。 5 私たち及び奥の2軒（376-176及び376-175）の3軒が、物件2の土地と目的外土地（376-180及び376-179）を一体として路地部分として使用しています。 6 私は事情により調査に立ち会うことはできません。
■ B (債務者兼所有者)	1 5月24日に立入調査に来ることは分かりましたが、在宅しているか否か分かりません。仮に在宅していたとしても、前に話したとおり、調査には一切協力しませんし、質問にも一切答えません。

(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 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番376-1、376-161）は、いずれも三芳町所有の公衆用道路（376-161の地目：畑）である。
- 4 本件建物の1階リビング壁面にシミが認められた（写真⑥）。
- 5 本件建物1階の階段は、リビング内に存在する。
- 6 物件2の土地は、路地部分として使用されている。

(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
7年4月19日(土) 11:05-11:25	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 B面談、現況調査催告書交付
7年4月20日(日) 18:40-18:45	携帯電話	Aより電話聴取
7年4月23日(水) 8:45-8:50	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年5月8日(木) 15:05-15:10	物件所在地	B面談、現況調査催告書(2回目)交付
7年5月24日(土) 15:30-15:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 B立会、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月24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、解錠技術者及びドッグトレーナーを同行させて臨場した。 なお、Bより抵抗されるおそれがあるため、さらに室内に犬が2匹放し飼いの状態であることから、立会人及びドッグトレーナーを立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

大字藤久保

←○(写真撮影位置表示)

(7枚目)

ヲ 376-57
リ 376-81
カ 376-97
コ 374-21
タ 374-41
レ 376-164
ナ 376-69
ネ 382-33
ノ 382-34
ド 382-41

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。
(さいたま地方方法務局川越支局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局

(9 枚目)

登記官

7011066

地 番

376-166及び
376-183

土地の所在

入間郡三芳町大字藤久保字俣基

(全図)

地積測量図

(6 ㎡ 21/1000)

A3判をA4判に縮小



凡例	記号	地籍簿の地目	地籍簿の地番	地籍簿の地積	地籍簿の面積	地籍簿の用途
①	石	地	①	地	地	地
②	コンクリート杭	地	②	地	地	地
③	プラスチック杭	地	③	地	地	地
④	金属杭	地	④	地	地	地
⑤	金属杭	地	⑤	地	地	地
⑥	金属杭	地	⑥	地	地	地
⑦	金属杭	地	⑦	地	地	地
⑧	金属杭	地	⑧	地	地	地
⑨	金属杭	地	⑨	地	地	地
⑩	金属杭	地	⑩	地	地	地

作製者

申請人

縮尺 1/500

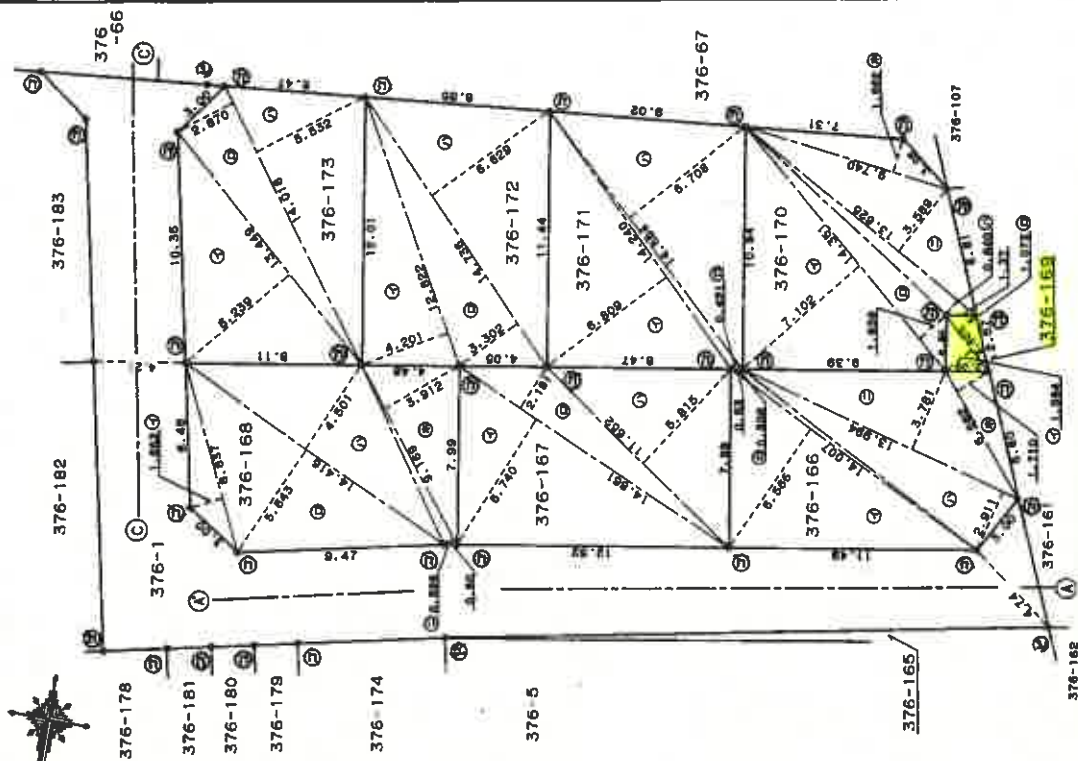
7011067

地番

376～166.
～376～173.

地積測量図

土地の所在
入間郡三芳町大字藤久保字候壱



申請人

縮尺

1 / 250

凡例	記号	境界線の種類	配分	境界線の種類	記号	境界線の種類	配分	境界線の種類
	⑥	石	杭	②	金	金属板	①	印
	⑤	コンクリート杭		④	金	金属杭		
	④	コンクリート杭		③	金	金属杭		

作製者

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。
(さいたま市地方事務局長 川越 支 局 管 轄)
令和7年1月22日 東京法務局

7011068

地積測量図

376～166.
～ 376～173.

番

土地の所在
入間郡三芳町大字藤久保字原森

求積表

地番 符号	376-166	底辺	高さ	積面積
イ	イ	14.007	6.566	91.969962
ロ	ロ	14.007	0.306	4.286142
ハ	ハ	13.994	2.911	40.736634
ニ	ニ	13.994	3.781	52.911314
ホ	ホ	6.562	1.710	11.255220
合計	合計			201.159172
合計地積	合計地積			100.5795860
合計	合計			100.57

地番 符号	376-167	底辺	高さ	積面積
イ	イ	14.861	6.740	100.163140
ロ	ロ	14.861	2.181	32.411841
ハ	ハ	11.652	5.815	67.756380
合計	合計			200.331361
合計地積	合計地積			100.1656805
合計	合計			100.16

地番 符号	376-168	底辺	高さ	積面積
イ	イ	8.837	1.553	13.723861
ロ	ロ	14.416	5.643	81.349488
ハ	ハ	14.416	4.501	64.886416
ニ	ニ	9.169	0.526	4.822894
ホ	ホ	9.169	3.912	35.869128
合計	合計			200.651787
合計地積	合計地積			100.3258935
合計	合計			100.32

地番 符号	376-169	底辺	高さ	積面積
イ	イ	3.201	1.564	5.006364
ロ	ロ	3.201	1.073	3.434673
合計	合計			8.441037
合計地積	合計地積			4.2205185
合計	合計			4.22

求積表

地番 符号	376-170	底辺	高さ	積面積
イ	イ	14.351	7.102	101.920802
ロ	ロ	14.351	1.638	23.506938
ハ	ハ	13.625	0.840	11.445000
ニ	ニ	13.625	3.589	48.900125
ホ	ホ	9.740	1.562	15.213880
合計	合計			200.986745
合計地積	合計地積			100.4933725
合計	合計			100.49

地番 符号	376-171	底辺	高さ	積面積
イ	イ	14.240	6.809	96.960160
ロ	ロ	14.564	0.421	6.131444
ハ	ハ	14.564	6.708	97.695312
合計	合計			200.786916
合計地積	合計地積			100.3934580
合計	合計			100.39

地番 符号	376-172	底辺	高さ	積面積
イ	イ	12.822	4.201	53.865222
ロ	ロ	14.736	3.302	48.658272
ハ	ハ	14.736	5.629	97.684944
合計	合計			200.208438
合計地積	合計地積			100.1042190
合計	合計			100.10

地番 符号	376-173	底辺	高さ	積面積
イ	イ	13.449	6.239	83.908311
ロ	ロ	14.018	2.870	40.231660
ハ	ハ	14.018	5.532	77.547576
合計	合計			201.687547
合計地積	合計地積			100.8437735
合計	合計			100.84

凡例	地番	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石	杭	①	金	鉄	②	金
②	コンクリート杭	杭	③	金	鉄	③	金
③	プラスチック杭	杭	④	金	鉄	④	金

作製者

申請人

縮尺

1/

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 川越支局管轄
令和7年1月22日 東京地方法務局

登記官

(二) (改訂)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年2月8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。
(さいたま地方方法務局川越支局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局

(12枚目)

登記官

地図管理番号：M83639

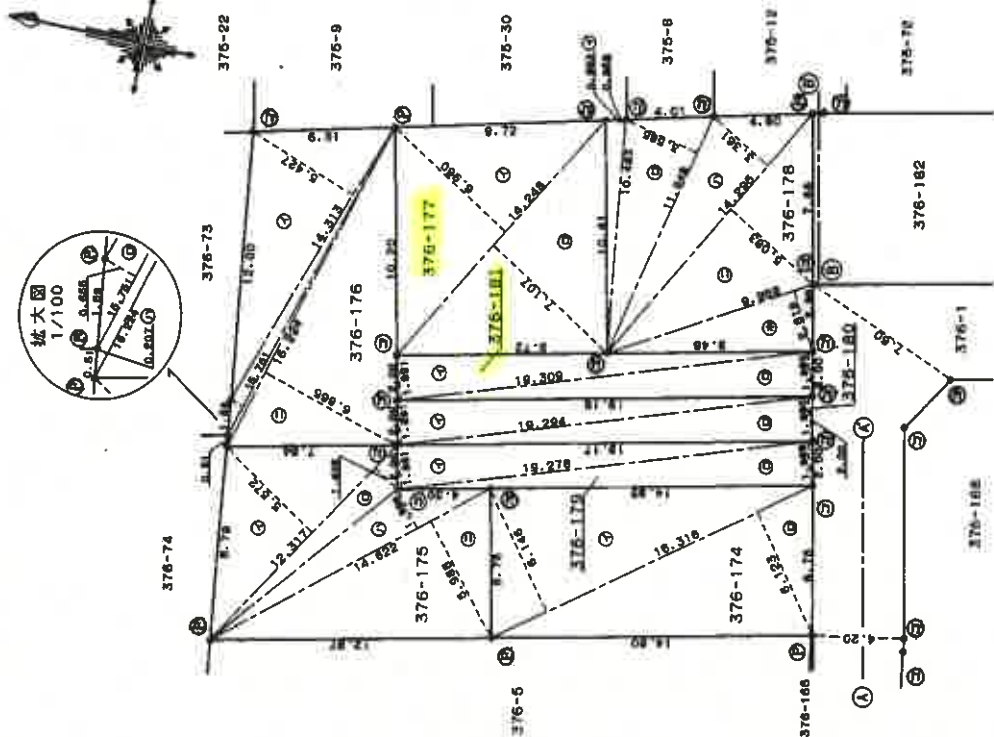
(4/6)

7011069

地番 376～174、376～181

地積測量図

土地の所在 入間郡三芳町大字藤久保字侯壱



凡例	記号	測量図の種類	記号	測量図の種類
①	石	杭	①	金属杭
②	コンクリート	杭	②	金属杭
③	プラスチック	杭	③	金属杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方支庁川越支庁管轄)
令和7年1月22日 東京法務局 登記官

(13枚用)

7011070

地番 376~174.
~ 376~181.

地積測量図

土地の所在 入間郡三芳町大字藤久保字俣基

表積差

376-174		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	16.316	6.146
ロ	16.316	6.123
合計		12.269

376-175		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	12.317	5.572
ロ	12.317	1.409
ハ	14.622	1.986
ニ	14.622	5.988
合計		12.955

376-176		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	14.313	5.427
ロ	15.751	0.655
ハ	16.224	0.207
ニ	16.224	6.865
合計		12.954

376-177		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	14.248	6.960
ロ	14.248	7.107
合計		14.067

表積差

376-178		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	10.483	0.953
ロ	11.648	3.585
ハ	14.295	3.361
ニ	14.295	5.083
ミ	9.958	2.819
合計		15.801

376-179		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	19.278	1.991
ロ	19.278	1.989
合計		3.980

376-180		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	19.294	1.991
ロ	19.294	1.990
合計		3.981

376-181		
地番 符号	底辺 高さ	積面積
イ	19.309	1.991
ロ	19.309	1.990
合計		3.981

凡例	地番の積算	地番の積算	地番の積算	地番の積算
①	石	杭	④	金
②	コンクリート杭	⑤	金	杭
③	プラスチック杭	⑥	金	杭

作製者

申請人

縮尺 1/

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。
(さいたま地方方法務局川越支局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局 登記官

(14枚目)

登記官



7011071

地番	376-1, ~182, ~183
土地の所在	入間郡三芳町大字藤久保字俣基

地積測量図

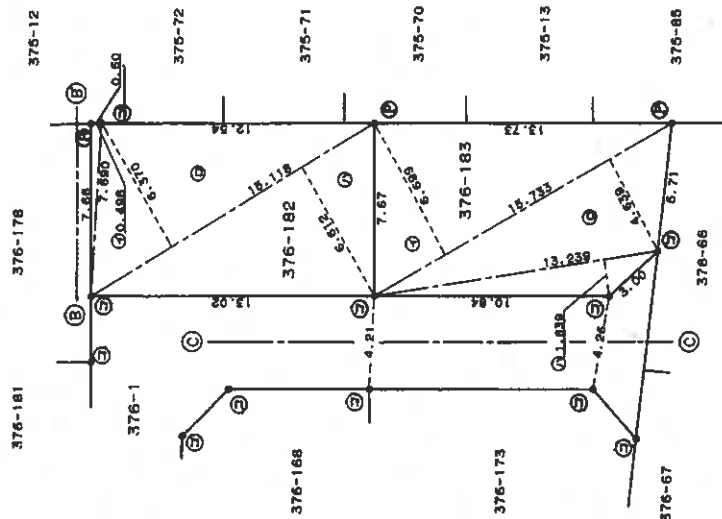
6/6

求積表

地番 附号	区画 番号	面積	積算面積
376-182	イ	7.690	3.829620
	ロ	15.118	96.301660
	ハ	15.118	99.960216
	合計		200.091496
合計面積			100.0457480
合計地積			100.04

地番 附号	区画 番号	面積	積算面積
376-183	イ	15.733	6.699
	ロ	15.733	4.639
	ハ	13.239	1.639
	合計		200.079475
合計面積			100.0397375
合計地積			100.03

地番	376-1	合計面積	積算面積
公積	1796.24	1525.6370135	270.6029865
地積			270.60



凡例	地籍簿の種別	記号	地籍簿の種別	記号	地籍簿の種別
①	石	①	金属板	②	刻印
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	刻印
③	プラスチック杭	⑤	金属ア		

作製者

申請人

縮尺

1/250

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川越支庁管轄)
令和7年1月22日 東京法務局

(15枚目)

A3判をA4判に縮小

7704558

各階平面図

建築物各階平面図

376~177

家屋番号

入間郡三芳町大字藤久保字原基376番地177

建物の所在

1階

Diagram of the 1st floor plan with dimensions:

- Total width: 8.090
- Total depth: 9.250
- Left side segments: 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000
- Right side segments: 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000

求積表

9.090 × 1.818 =	16.5256
8.484 × 1.818 =	15.4239
9.090 × 2.727 =	24.7884
3.636 × 2.273 =	8.2646
計	65.0025

床面積 65.00㎡

2階

Diagram of the 2nd floor plan with dimensions:

- Total width: 9.090
- Total depth: 9.250
- Left side segments: 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000
- Right side segments: 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000, 0.000

求積表

9.090 × 5.454 =	49.5769
5.454 × 1.515 =	8.2628
計	57.8397

床面積 57.83㎡

←○(写真撮影位置表示)

作製者

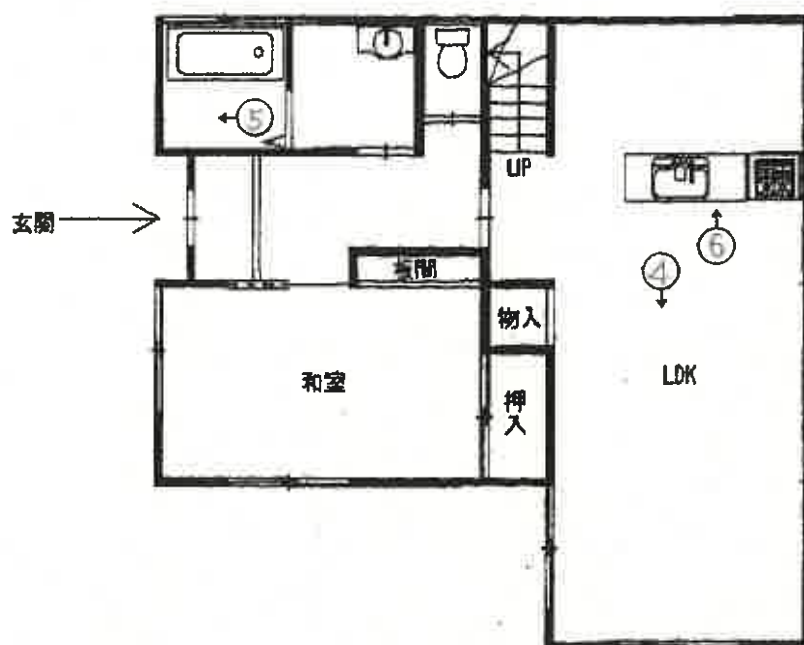
縮尺

1/250

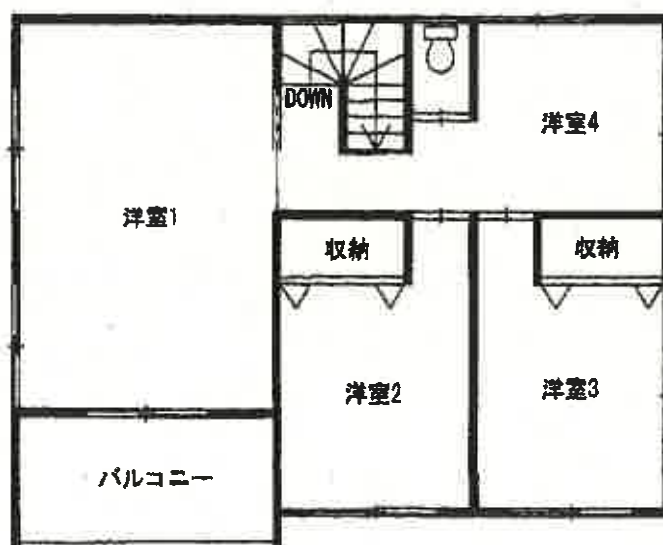
申請人

縮尺 1/500

建物間取図



1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)



7-ケ-032



①



②

物件 2



③

物件 3



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 0 3 2 号
令和 7 年 5 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜

地 番 376番177

地 目 宅地

地 積 100.21平方メートル

共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

2 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜

地 番 376番181

地 目 宅地

地 積 38.43平方メートル

共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

3 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜

地 番 376番169

地 目 雑種地

地 積 4.22平方メートル

共有者 A 持分70分の2
共有者 B 持分70分の3

4 所 在 入間郡三芳町大字藤久保字俣埜 376番地177

家屋 番号 376番177

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	57.83平方メートル

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の3



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 5,741,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,840,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 1,000 円
_____	_____
物件4 (建物)	金 3,840,000 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1及び2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、内覧制度によらなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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・2・3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 鶴瀬駅 南方 約1,200m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	中小規模住宅と共同住宅が建て込む既存の住宅地域				
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種中高層住居専用地域			
		60%			
		200%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	100.21 m ² （物件1） 38.43 m ² （物件2） 4.22 m ² （物件3） 袋地（有効宅地） 敷地内は平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南東	約4.2m	市道 233号線	等高	42条1項1号
土 地 の 利 用 状 況	物件1・2は物件4の建物の敷地として利用されている。				
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下 水	有 L P ガ ス 有			
	敷地内までの引込がある場合を『有』、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 物件1及び2で袋地形状の宅地を構成しているが、路地部分の物件2は隣地2件との共用形態となっている。権利継承の可否に関する利用権限は不明。 b. 物件3はゴミ置場の共有。				

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年7月6日 新築 約 24年 約 6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングボード クロス貼 クロス貼 フローリング、長尺ビニールシート、畳等 電気、ガス、水道等 ○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	劣る
	施工程度	劣る
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b. 室内で犬を2匹飼育している。 c. 屋根裏収納と天窓がある。 d. 2階への階段はリビングに入室しないと利用できない。 e. 洋室4は開放空間となっている。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1・2・3 (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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	持分	建付減価補正	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	166,000	0.627	100.21	$\frac{1}{1}$	0.90	9,390,000
2	166,000	0.052	38.43	$\frac{1}{1}$	0.90	300,000
3	166,000	0.050	4.22	$\frac{5}{70}$	1.00	3,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	9,693,000

※ 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(以下同じ)。

標準画地価格 (公示価格等からの規準)

基準地 三芳-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 177,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} \times & \frac{100}{103.0} & \times & \frac{100}{107.0} & \asymp & 166,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	道路方位、袋地、共用路地、ゴミ置場	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 4（建物）

目的建物の再調達原価を建築費の推移・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と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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	165,000	122.83	0.10	2,030,000
—	—	—	—	—
合 計				2,030,000

ウ 現価率 … 物件 4

経過年数 24年 経済的残存耐用年数 6年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= \frac{6}{(24 + 6)} \times (1 - 0.50) = 0.10$$

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、さらに競売市場修正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（建物）

物件 番号	建付地価格（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	9,390,000	0.60	法定地上権	5,630,000
2	300,000	0.60	法定地上権	180,000
				5,810,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格の 控除及び加算（円）	占有減価修正	市場性 修正	競売 市場修正	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,390,000	▲ 5,630,000		0.7	0.7	1,840,000
2	300,000	▲ 180,000		0.7	0.7	60,000
3	3,000	0		0.7	0.7	1,000
4	2,030,000	+ 5,810,000	1.0 - 0.00	0.7	0.7	3,840,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						5,741,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 共用路地の利用権限不明 ▲ 30 修正率 : 0.70

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 三芳－2
所在 : 大字藤久保字俣埜375番22
価格 : 177,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 80㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 東 4m 道路
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以下余白



1 : 2,350 相当

地図上の1センチは 約 23 メートル

7-ケ-032位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

内半額久保

7-ケ-032公区

登記年月日：平成13年7月12日

7704558

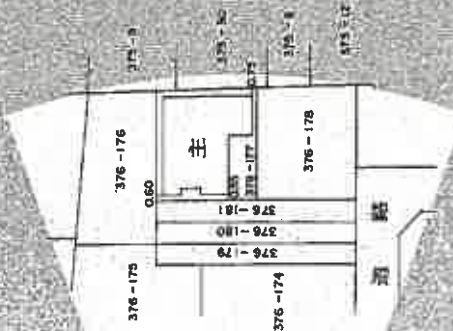
各階平面図

建物図面

375-177

入替部三芳町大字西大保字保第375番地177

建物の所在



13.7.12
登記

作製者

1/250

甲種人

1/500

これは図面に記載されている内容と証明した事項である

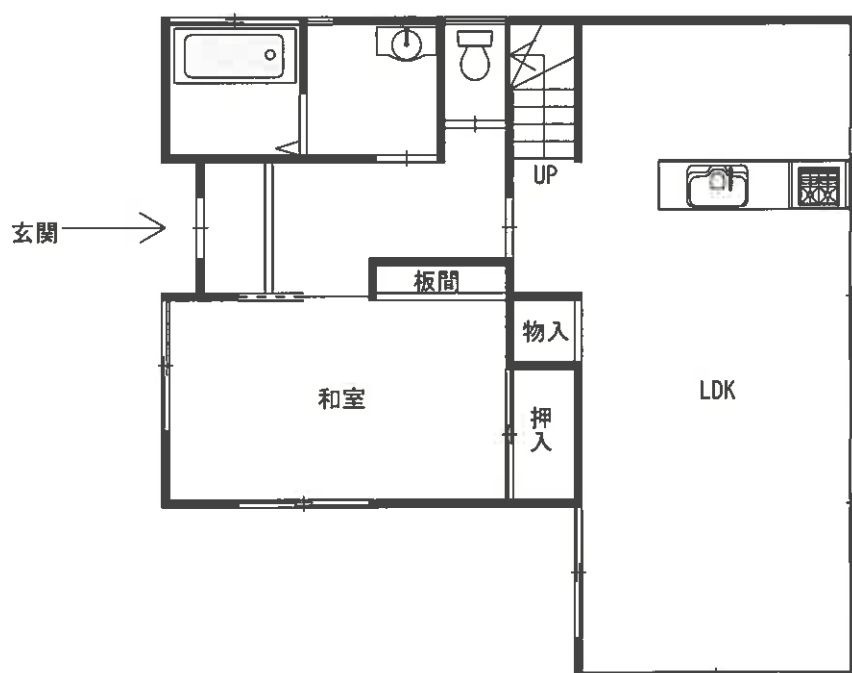
(さいたま市地方自治局(建設局)建築課)

令和7年1月22日 東京法務局

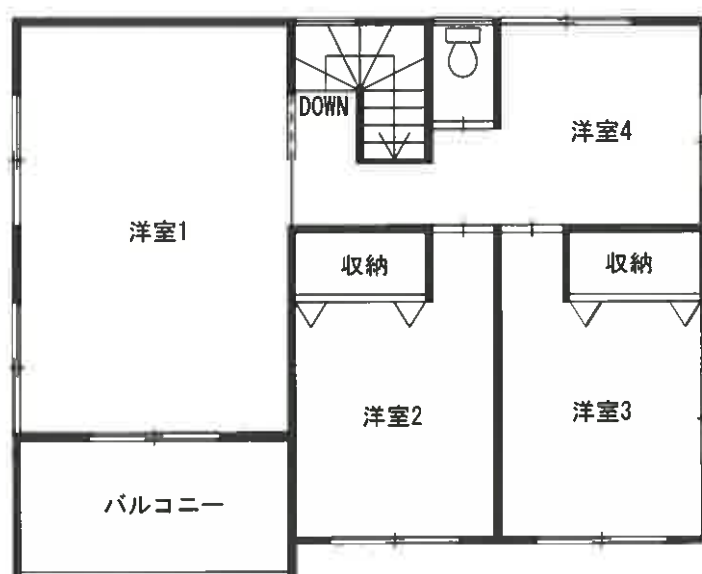
7-ケ-032建物図面

A3→A4縮小

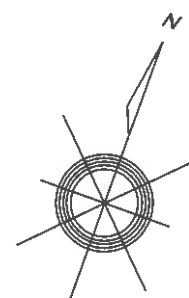
地図登録番号：R33640



1 階平面図



2 階平面図



登記年月日：平成11年2月8日

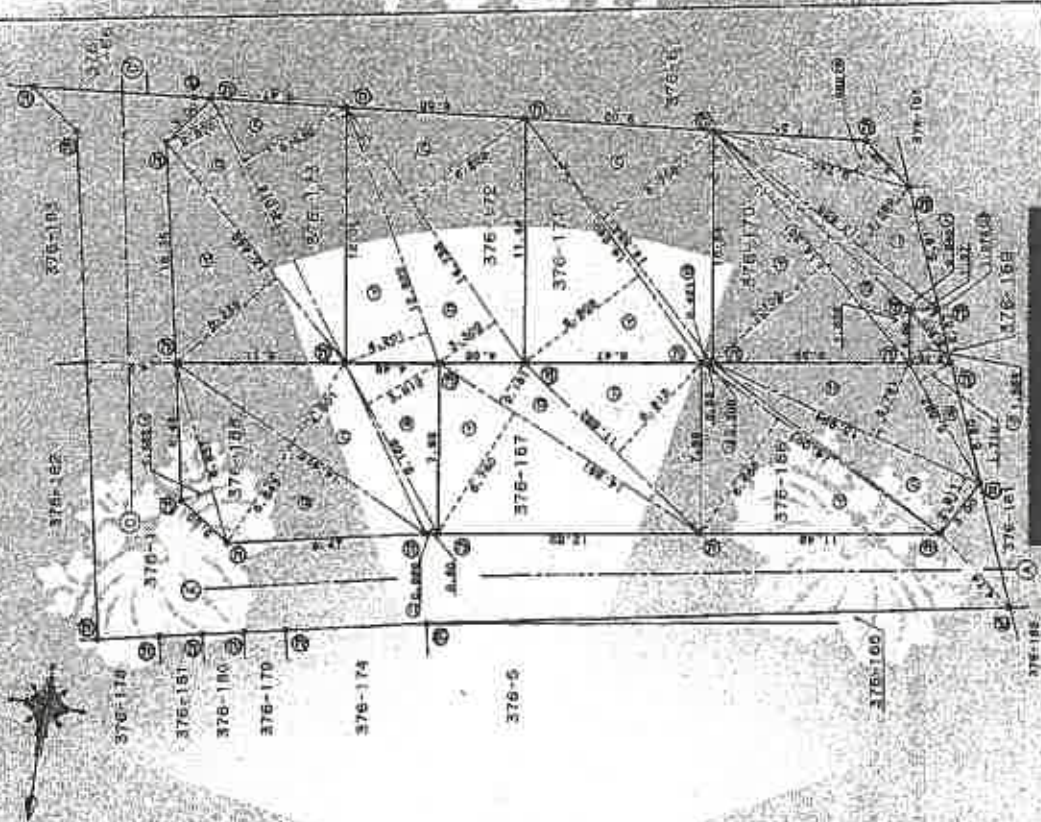
7911067

地積測量図

7/6

376-164
376-163

土地の所在：八間郡三芳町大字豊久保字豊久



凡例	① 測量地	② 測量地	③ 測量地	④ 測量地	⑤ 測量地	⑥ 測量地	⑦ 測量地	⑧ 測量地	⑨ 測量地	⑩ 測量地	⑪ 測量地	⑫ 測量地	⑬ 測量地	⑭ 測量地	⑮ 測量地	⑯ 測量地	⑰ 測量地	⑱ 測量地	⑲ 測量地	⑳ 測量地	㉑ 測量地	㉒ 測量地	㉓ 測量地	㉔ 測量地	㉕ 測量地	㉖ 測量地	㉗ 測量地	㉘ 測量地	㉙ 測量地	㉚ 測量地	㉛ 測量地	㉜ 測量地	㉝ 測量地	㉞ 測量地	㉟ 測量地	㊱ 測量地	㊲ 測量地	㊳ 測量地	㊴ 測量地	㊵ 測量地	㊶ 測量地	㊷ 測量地	㊸ 測量地	㊹ 測量地	㊺ 測量地	㊻ 測量地	㊼ 測量地	㊽ 測量地	㊾ 測量地	㊿ 測量地
作製者	[Redacted]																																																	
作成年月日	平成11年1月31日																																																	

申請人	株式会社 [Redacted]
代理人	代表取締役 [Redacted]
縮尺	1/250

これは図面に記載されている内容を縮小した図面です。
(さいたま市地方建設局(測量課))
令和7年1月22日 東京測量局
7-ケ-032地積測量図

登記簿

A3→A4縮小

（さいたま地方方法務局川越支局管轄）
昭和7年1月22日 東京法務局

銅製品

(9/6)

區區區區區

4-105
4-9784-173

久龍耶旦才斯文學創作字樣

土地的所有权

THE
S
E

州縣別	總計	男	女	合 計
三 江	376,188	190,566	185,622	376,188
四 川	4,007	2,005	2,002	4,007
廣 西	4,107	2,055	2,052	4,107
雲 南	3,994	2,011	1,983	3,994
貴 州	3,984	2,011	1,973	3,984
廣 東	8,682	4,341	4,341	8,682
合 計	3,110,941	1,555,470	1,555,471	3,110,941

376-157	底通	萬之	華商
14.861	0.740	100-153140	
14.861	2.181	32-411841	
11.652	5.915	67-756380	
合計		200-331361	
合計		100-1656905	
合計		100-16	

地籍 符号	376-158	座落	面积	估價
甲	8.837	1.553	13.723981	
乙	14.416	6.643	81.349498	
丙	14.416	4.501	64.896418	
丁	9.169	0.526	4.822894	
二	9.169	3.912	35.869128	
合計			200.651787	
合計			100.3258935	
合計			100.32	

地区	品名	単位	数量
375-169	信口箱	個	5006364
3801	信口箱	個	944975
3801	信口箱	個	944137
3801	信口箱	個	423619
3801	信口箱	個	423619

水 生 長

帳簿 科目	376-170	底切	高式	借入額
イ	4,361	3,102	101,890.02	
ロ	4,361	1,838	23,658.38	
ハ	13,626	51,300	1,340,000.	
ニ	13,626	1,184	48,970.126	
ホ	8,740	1,002	16,219.88	
合			200,067.45	
合計			180,635.26	
			10%	

地 區	375-174	家 畜	供 應 量
切 割	14,240	6,809	90,335,189
頭 數	14,564	0,421	6,133,344
小 計	14,564	6,709	97,555,111
合 計			200,789,911
合 計			100,340,350
合 計			100.9

376-172	底切	而之	担重	担
	12.822	4.201	53.5822	53
	14.736	3.302	46.55172	46
	14.736	6.629	97.14344	97
			200.12504	200
			100.103159	100
			100.103159	100

地盤 符	名	173	高	173	信通
	屋	13.449	283	83.900	173
	日	14.018	170	23.180	173
	人	14.018	173	17.018	173
	合計			201.840	173
	合計			108.543	173
	合計			106.84	173

[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1991-1992

每

地盤

202

登記年月日：平成13年2月8日

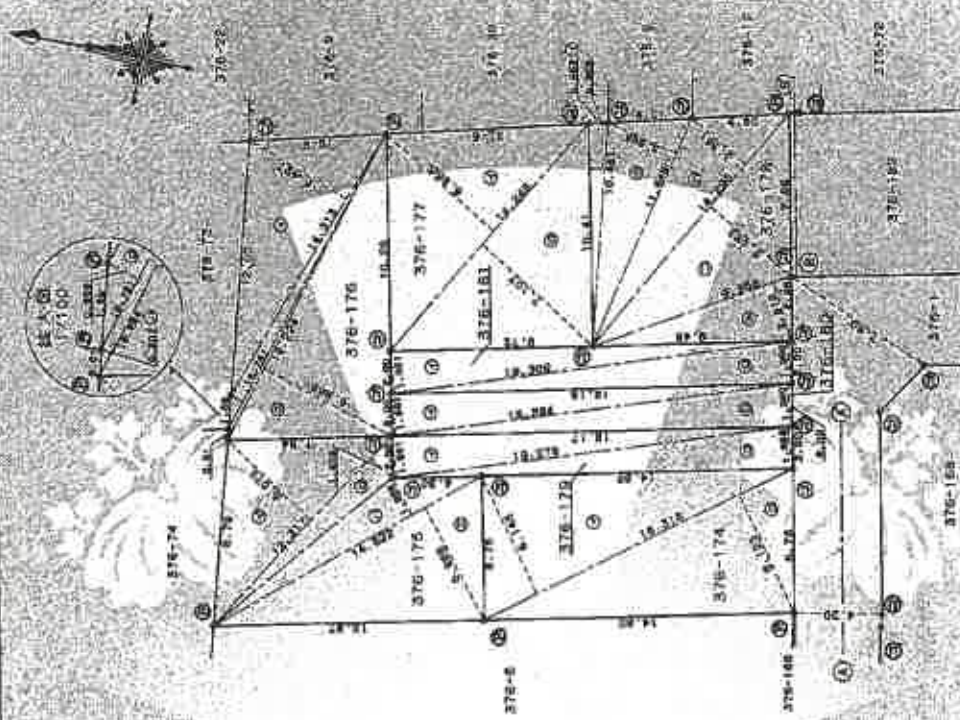
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方事務局川越支局等製)
令和7年1月22日 東京法務局

7011069

地番 376-174
土地の所在 入間郡三芳町大字藤久保字保盛

地積測量図

4/6



作製者	土地家屋調査士	作成日	平成13年1月31日(作製)
申請人	株式会社 代田政信	図尺	1/250

登記年月日：平成13年2月8日

0201102

地積制限

376-174

500

大開竅三才創大軍國久保字候德

吳 昌 豐

375.17	廣 益	信 豐 理
10.318	5.136	100.278136
19.318	5.125	99.802489
	計	200.181004
	名 冊 冊 冊	100.189020
	合 計 冊 冊	100.000000

376-175	底边	高	柱面面积
12.317	5.579	58.630324	
12.317	1.403	17.354853	
14.622	1.985	29.039292	
14.622	5.958	87.565536	
	合计	202.580805	
分社面	分社面	101.2904026	
		101.29	

地產	376-176	底力	5.427	總面積
住宅		14.313	0.656	17.676651
		15.751	0.207	10.316906
		16.224	6.865	3.358368
		16.224		111.377760
			合計	302.729684
			合計面積	101.3648420
				101.36

種類	数量	金額
375-17	5	8,960
17	1,248	7,107
合計	1,253	16,067

陳國治

地產 編號	376-17B	座 以	單位	價 值
1	10.483	0.905	0.93125	
2	11.548	2.688	37.75840	
3	14.200	3.311	48.04545	
4	14.295	3.715	52.33145	
5	15.458	2.819	28.31877	
合計			200.32561	
合計			100.1254005	
面積			100	呎

總計	376-179	總計	38,382.50
匯兌	19,278	匯兌	39,354.42
存款	19,278	存款	76,753.40
		合計	38,382.50
		合計	38,382.50

總計	376,180	萬元	價	原	課
1	19,294	1,991	38,412,514		
2	19,294	1,990	30,345,060		
			75,858,214		
			35,454,100		

376-181	底切	18,309	1,521	39,442,195
Y		18,309	1,520	39,440,110
D				70,880,928
	合計			39,440,668
	合計			39,440,668

氏名	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
住所	〒100-0001	〒100-0002	〒100-0003	〒100-0004	〒100-0005	〒100-0006	〒100-0007	〒100-0008	〒100-0009	〒100-0010	〒100-0011	〒100-0012	〒100-0013	〒100-0014	〒100-0015	〒100-0016	〒100-0017	〒100-0018	〒100-0019	〒100-0020	〒100-0021	〒100-0022	〒100-0023	〒100-0024	〒100-0025	〒100-0026	〒100-0027	〒100-0028	〒100-0029	〒100-0030	〒100-0031	〒100-0032	〒100-0033	〒100-0034	〒100-0035	〒100-0036	〒100-0037	〒100-0038	〒100-0039	〒100-0040	〒100-0041	〒100-0042	〒100-0043	〒100-0044	〒100-0045	〒100-0046	〒100-0047	〒100-0048	〒100-0049	〒100-0050