

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

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 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月19日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 5日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月27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 8年 1月21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	8,231,000 6,584,800	一括	1,646,200	43,285	11,374
1	1,000				
2	2,760,000				
3	5,470,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 富士見市大字水子字本郷

地 番 654番3

地 目 雑種地

地 積 2.74平方メートル

持分10分の1

2 所 在 富士見市大字水子字本郷

地 番 654番9

地 目 宅地

地 積 115.07平方メートル

3 所 在 富士見市大字水子字本郷 654番地9

家屋 番号 654番9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 47.64平方メートル

2階 41.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

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】

本件土地は共有持分についての売却である。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士見市大字水子字本郷 |
| | 地 番 | 6 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2. 7 4 平方メートル |
| | | 持分 1 0 分の 1 |
| 2 | 所 在 | 富士見市大字水子字本郷 |
| | 地 番 | 6 5 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士見市大字水子字本郷 6 5 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 6 4 平方メートル |
| | | 2 階 4 1. 1 9 平方メートル |



令和 7年(ケ)第100号
令和 7年 6月18日受理
令和 7年 7月 7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 富士見市大字水子字本郷

地 番 6 5 4 番 3

地 目 雑種地

地 積 2. 7 4 平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 富士見市大字水子字本郷

地 番 6 5 4 番 9

地 目 宅地

地 積 1 1 5. 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士見市大字水子字本郷 6 5 4 番地 9

家屋 番号 6 5 4 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 4 7. 6 4 平方メートル
2階 4 1. 1 9 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	(住居表示未実施)					
土地	物件1、2					
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件1)					
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2の土地所有者が同土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件1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 □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						
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
■隣地居住者	1 本件建物には、所有者が住んでいますが、最近見かけません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

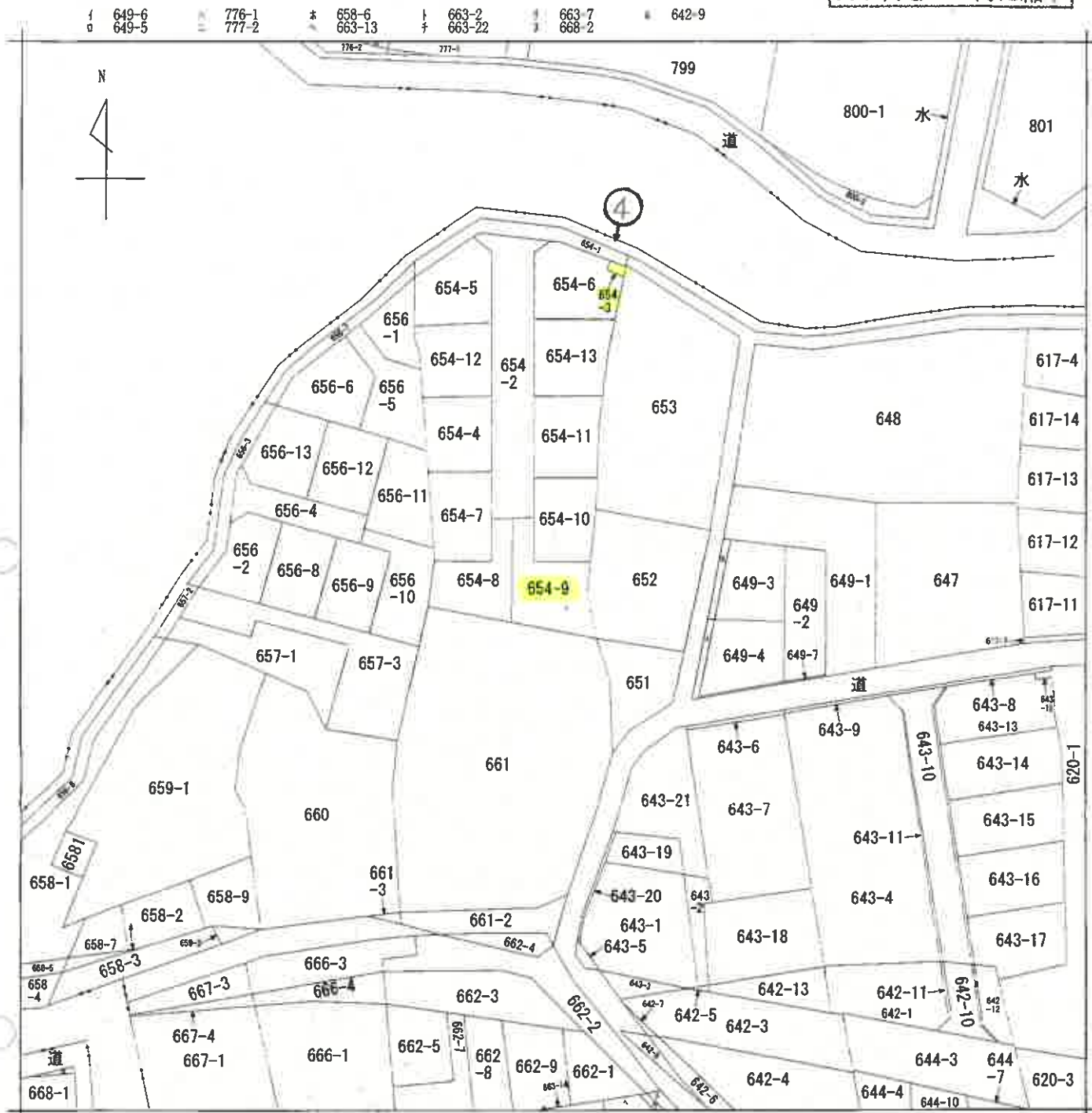
執行官の意見

- 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。
なお、2階西側の部屋（建物間取図「洋室1」）は添付写真⑦のとおり、かなりの量の動産類（ペットボトル等）が堆積しているため床を確認することができなかったが、部屋の状況から洋室として報告する。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
なお、1回目ないし3回目の各臨場時に郵便ポストに差し入れた現況調査催告書は、4回目の臨場時には、いずれも同ポスト内に未開封で差し入れた状態のままであった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番654-2、654-1）は、いずれも富士見市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 室内に動物臭が感じられた。
 - ② 1階リビングの床に犬の糞と思われるものが一面に存在する。
 - ③ 建物内には添付写真のとおり、かなりの量の動産類（ペットボトル等）が散在している。
- 5 本件土地（物件2）上の木の一部分が目的外土地（地番654-10）に越境している（写真⑧）。
- 6 本件土地（物件2）上に、車検切れの自動車が存在する（写真③）。
- 7 本件土地（物件2）は、接道より最大で約1m高くなっている。
- 8 本件土地（物件2）上に、スチール製簡易物置（動産）1個が存在する。

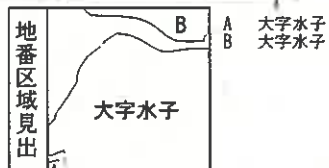
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月19日(木) 17:10-17:25	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ 隣地居住者聴取
7年6月20日(金) 15:25-15:30	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年6月25日(水) 12:40-12:43	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
7年7月1日(火) 15:25-15:28	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ
7年7月4日(金) 12:50-13:15	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 評価人同行
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させて臨場した。 ☒ 令和7年7月4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) 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。



←○(写真撮影位置表示)

請 求 部 分	所 在	富士見市大字水子字本郷				地 番	654番9		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

令和7年5月12日

さいたま地方法務局志木出張所

地図整理番号:M19281

登記官

(6枚目)

0360203

地積測量圖(1/2)

地 番	
654-4,-7,-8,	
-9,-10,-11	

土地の所在
富士見市大字水子字本郷

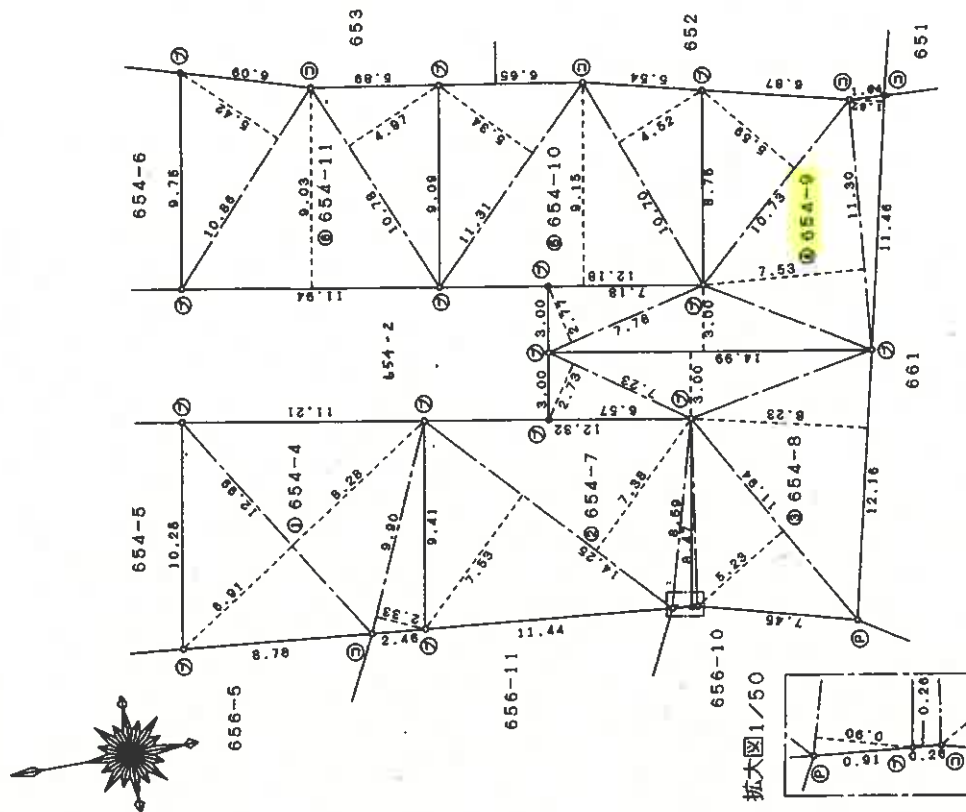
卷末

地盤 ① 654-4			倍商率	
地盤 番号	底辺	高さ		
イ	12.99	6.51	89.7809	
ロ	12.99	8.28	107.5372	
ハ	9.90	2.33	23.0870	
合計			220.3861	
合計面積			110.1926	m ²

地番 番号	② 654-7	高さ	積面量
イ	底辺	7.93	107.3028
ロ	14.25	7.36	106.1660
ハ	8.69	0.80	7.7310
合計			220.1998
合計面積			110.099

城番号			③ 654-8		底面積		高さ		北面積	
番号	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
イ			7.23		2.73				19.7379	
ロ			14.99		3.00				44.9700	
ハ			12.16		8.23				100.0768	
ニ			11.94		5.23				62.4482	
ホ			6.47		0.26				2.2052	
			合計		合計		合計		229.4331	
			合計		合計		合計		114.7185	

④ 654-9		高さ	前面積
掘削 符号	底辺		
イ	7.78	2.77	21.5608
ロ	14.99	3.00	44.9700
ハ	11.30	7.53	85.0890
ニ	10.73	5.59	59.4807
ホ	11.46	1.62	18.5662
合計			230.1656
合 計			115.0777
合 計			115.0777



放大图 1/50

[illegible]

作者

申請人

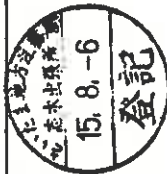
縮尺 $\frac{1}{250}$

0360204

地積測量図 (2/2)

地番 654-4,-7,-8,-9,-10,-11

土地の所在 富士見市大字水子字本郷



⑤ 654-10			
地番 符号	長さ	高さ	倍面積
イ	11.31	6.34	60.3964
ロ	12.18	9.16	111.4470
ハ	10.70	4.52	48.3640
合計			220.2064
合計面積			110.1032
			110.10

⑥ 654-11			
地番 符号	長さ	高さ	倍面積
イ	10.86	6.42	68.8812
ロ	11.94	9.03	107.8182
ハ	10.78	4.97	53.5788
合計			220.2580
合計面積			110.1280
			110.12

合計面積 670.3171000 m²

地番		面積
① 654-4		110.1928
② 654-7		110.0982
③ 654-8		114.7165
④ 654-9		118.0777
⑤ 654-10		110.1032
⑥ 654-11		110.1280

A3判をA4判に縮小

配号	境界線の種類	配号	境界線の種類	配号	境界線の種類
凡	⑤ 杭	⑥ 金網板	⑦ 金網板	⑧ 刻印	
例	⑨ コンクリート柱	⑩ 金網板	⑪ 金網板	⑫ 刻印	
	⑬ プラスチック柱	⑭ 金網板	⑮ 金網板	⑯ 刻印	

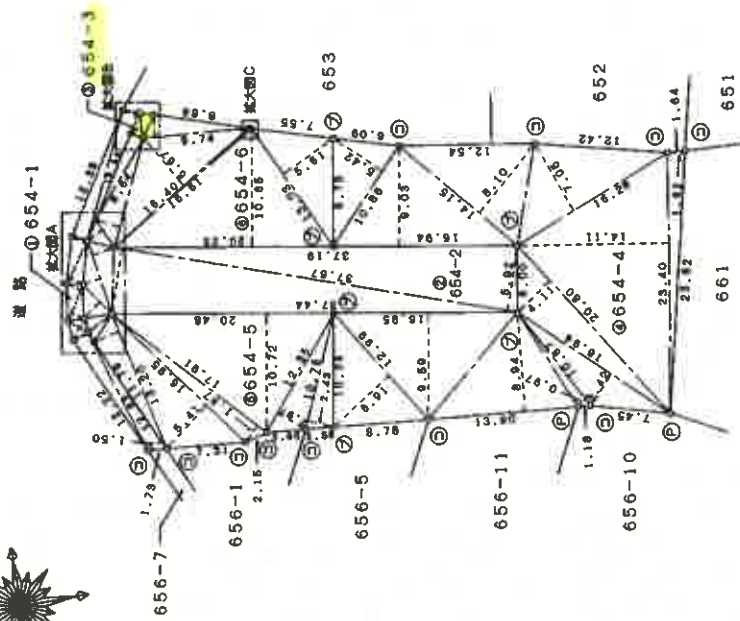
作製者	申請人	縮尺
		1/

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月3日 さいたま地方方法務局志木出張所

(9 枚目)

15. 6. 17

The diagram shows a series of intersecting lines representing optical paths or surfaces. Points are labeled as follows:
 - Point n is at the top left.
 - Point z is below n .
 - Point s is to the right of z .
 - Point o is further to the right.
 An angle of 0.25° is indicated between two lines originating from point z . Another angle of 25° is indicated near point s .



地	番	654-1, -2, -3,
---	---	----------------

土地の所在
富士見市大字水子字本郷

凡例	正字	通名	漢字の読み	記号	通名の読み	漢字の読み
(甲)	石	杭	(乙)	金属鉄	(丙)	印
(イ)	コンクリート	杭		金属硫		
(ウ)	アラスチック	杭	(丁)	金属プレート		

作者

申請人

縮尺 1/500

地图整理番号：M19381

(1/3)

A3判をA4判に縮小

地積測量圖

$$\begin{array}{r} 654-1, -2, -3, \\ -4, -5, -6, \end{array}$$

著 地

富士見市大字水子字本郷

土地の所在

求積表

製造 番号	④ 654-4	高さ	倍面積
イ	10.86	5.42	58.9612
ロ	16.94	9.03	152.9682
ハ	14.15	8.10	114.6180
ニ	16.28	7.05	114.7740
ホ	23.40	14.11	330.1740
ヘ	23.62	1.62	38.2644
ト	20.80	4.11	95.4890
チ	18.94	3.42	57.9348
リ	10.87	0.97	10.6439
ロ	13.90	8.94	124.2640
ヌ	18.95	9.66	162.5808
ヤ	12.99		89.7608
合計			1340.2008
合計面積			670.1004 m ²

⑥ 654-5			倍面積	
高さ	底辺	高さ		
イ	13.20	2.49	32.8880	
ロ	18.95	5.41	91.6995	
ハ	17.91	1.87	33.4917	
ニ	20.48	10.72	219.5456	
ホ	12.35	2.97	36.6795	
ヘ	10.75	2.43	26.1225	
合計			440.4088	
合計面積			220.2034	m ²
			320.20	

燃費 名目	⑥ 554-6	底辺	高さ	積面積
イ		9.64	1.95	10.6000
ロ		10.21	2.33	23.7893
ハ		16.40	5.97	92.9880
ニ		9.74	2.06	19.9670
ホ		18.61	0.25	4.1528
ヘ		20.26	10.66	216.8626
ト		13.03	5.61	73.0983
		合計		440.4876
		合計		220.2478
				220.22 m ²

總計	1410.8467000	2E
----	--------------	-------

数量 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	12.55	1.60	18,8250
ロ	12.38	1.50	18,5700
ハ	4.33	1.46	6,4084
ニ	4.33	1.37	5,9321
ホ	3.55	1.40	4,9700
ヘ	3.55	1.28	4,5785
ト	2.08	0.92	1,9228
チ	2.08	1.24	2,5816
リ	12.22	1.50	18,3300
ヲ	12.82	1.50	19,2300
合計面積			101,3684
合算面積			50,6787
面積			50.67

地盤 符号	② 654-2		高さ	格	積
	底辺	高さ			
イ	3.00	1.70			5.1000
ロ	6.97	2.18			15.1948
ハ	6.97	1.93			11.7793
ニ	3.76	2.06			7.9211
ホ	2.78	1.21			3.3769
ヘ	3.00	0.96			2.8800
ト	37.67	5.86			224.5132
チ	37.67	5.82			223.0084
合計					493.7706
合計面積					246.8852
合計地積					246.88

株番号	③ 654-3	底辺	高さ	倍面積
イ	2.37	1.08	2.6896	
ロ	2.37	1.24	2.9398	
合計				5.4094
合計面積				2.7492
				2.7

凡例	石	杭	の	族	の	期	印
⑤	石	杭	の	族	の	期	印
⑥	コンクリート杭	杭	の	族	の	期	印
⑦	アスファルト杭	杭	の	族	の	期	印

作者

申請人

縮尺

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7年5月12日 さいたま地方裁判所 本表出製所

登記官

(12枚目)

A3判をA4判に縮小

1344184

各階平面図

H15.12.5

654-9

建物図面

家屋番号

富士見市大字水子字本郷654番地9

建物の所在

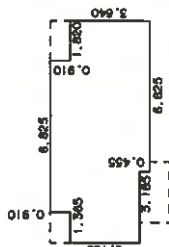
1階求積表

10.010 X	4.095	=	40.990950
9.100 X	0.455	=	4.140500
2.730 X	0.910	=	2.484300
合 計			47.615750
床面積			47.61㎡

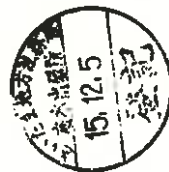
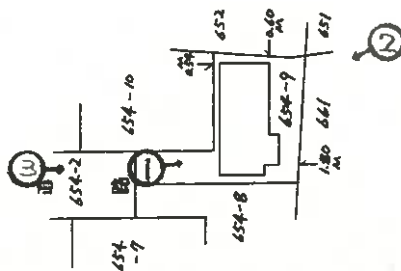


2階求積表

6.825 X	0.910	=	6.210750
10.010 X	3.185	=	31.881850
6.825 X	0.455	=	3.105375
合 計			41.197975
床面積			41.19㎡



←○(写真撮影位置表示)



作製者

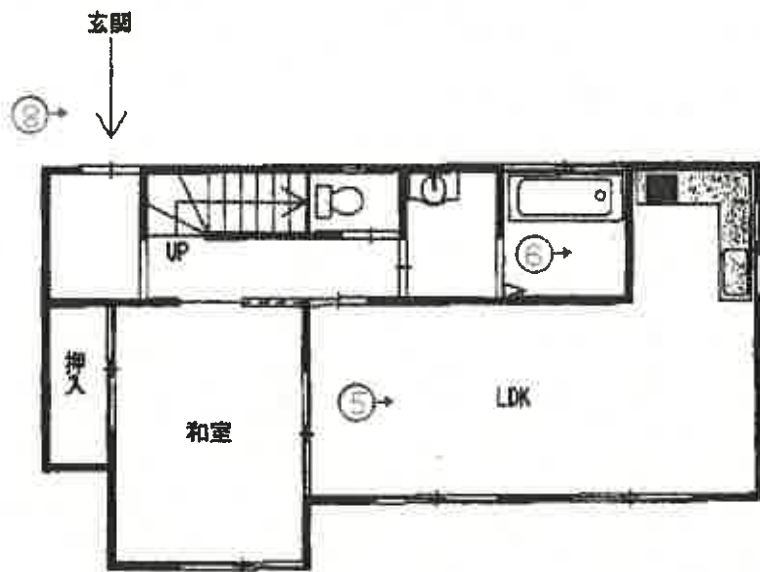
縮尺 1/250

申請人

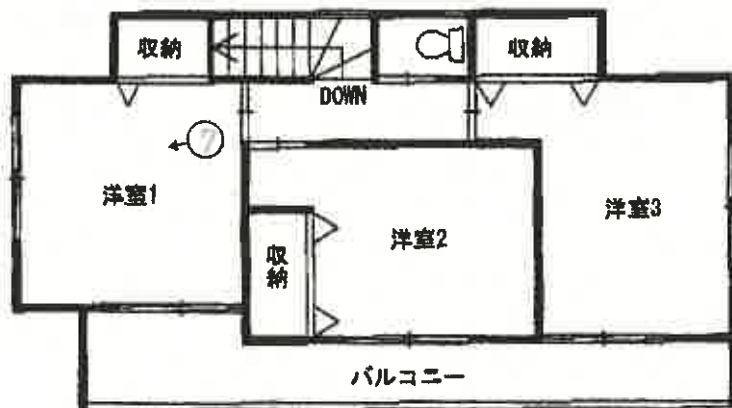
縮尺

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)

(13 枚目)





①



②

本件建物



③



④



⑤



⑥



⑦

越境している木



⑧

隣地建物

本件建物

令和 7 年 (ケ) 第 1 0 0 号
令和 7 年 7 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 8 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 富士見市大字水子字本郷
地 番 6 5 4 番 3
地 目 雑種地
地 積 2. 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

2 所 在 富士見市大字水子字本郷
地 番 6 5 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 1 5. 0 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 富士見市大字水子字本郷 6 5 4 番地 9
家屋 番号 6 5 4 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7. 6 4 平方メートル
2 階 4 1. 1 9 平方メートル
所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 8,231,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000 円
物件2 (土地)	金 2,760,000 円
――	――
――	――
物件3 (建物)	金 5,470,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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2の内訳価格は物件3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 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）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 みずほ台駅 北東方 約1,500m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	中規模開発された既存の住宅地域				
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種低層住居専用地域			
		50%			
		80%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	2.74 m ² （物件1） 115.07 m ² （物件2） 袋地（有効宅地） 敷地内は平坦 物件1は共有ゴミ置場			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北	約6m	市道 3059号線	1m高	42条1項1号
土 地 の 利 用 状 況	物件2は物件3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 なし（プロパン） 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. 近隣地域内は北方向へ低くなる傾斜があり、対象地の建物地盤面は約1m高いが、駐車場は等高に接道する。 b. 浸水想定0.5～3m未満				

2 建物の概況及び利用状況等（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15年11月24日 新築 約 22年 約 8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 畳、長尺ビニールシート、フローリング等 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	普通
	施工程度	劣る
保守管理の状態	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. 生活物資が大量に残置されている。 c. 室内でペットを飼育していたため悪臭と汚れが著しい。	

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 (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	129,000	0.050	2.74	$\frac{1}{10}$	1.00	2,000
2	129,000	0.737	115.07	$\frac{1}{1}$	0.90	9,850,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	9,852,000

※ 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

富士見-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 131,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.1}{100} \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{100.0} \div & 129,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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、共有ゴミ置場、行止り、形状、道路段差	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 3（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
3	165,000	88.83	0.13	1,910,000
—	—	—	—	—
合 計				1,910,000

ウ 現価率 … 物件 3

経過年数 22年 経済的残存耐用年数 8年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経過年数} \quad 22\text{年} \quad + \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 8\text{年}}{\text{経過年数} \quad 22\text{年} \quad + \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad 8\text{年}} \times (1 - 0.50) = 0.13$$

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
2	9,850,000	0.60	法定地上権	5,910,000
—	—	—	—	—
				5,910,000

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	2,000	0		1.0	0.7	1,000
2	9,850,000	▲ 5,910,000		1.0	0.7	2,760,000
—	—	—		—	—	—
3	1,910,000	+ 5,910,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	5,470,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						8,231,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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 富士見ー4
所在 : 貝塚2丁目1651番15
価格 : 131,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 みずほ台駅 1,800m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 73㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南東 4m 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 : 小規模低層一般住宅が密集する既成住宅地域

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 : 16,000 相当

地図上の1センチは 約 160 メートル

7-ケ-100位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIGITAL VER.25

これは図面に記録されている内容と証明。いまだ、
令和7年5月12日 さいたま市立中央図書館蔵

7 - ケ - 100建物図面

A3→A4縮小

地圖號碼：N19283

1344184 平面圖

4415, 12.5

654-9

面
圖
物
建

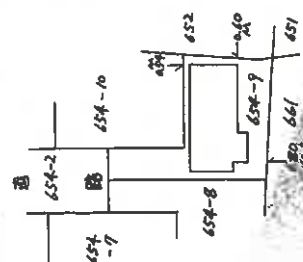
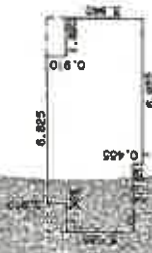
富士見市大字水子字本郷054番地9

1. 熵求積變

10,010 K	4,005 =	40,505 K
9,100 K	0,455 =	5,105 K
2,750 K	0,010 =	2,053 K
合計		47,663 K
庄面積		47,663 坪

2階求積表

合 計	41.197975	41.19m ²
床面積	6.825 X 0.910 =	6.210750
	10.010 X 3.185 =	31.881850
	6.825 X 0.455 =	3.105375



1/500

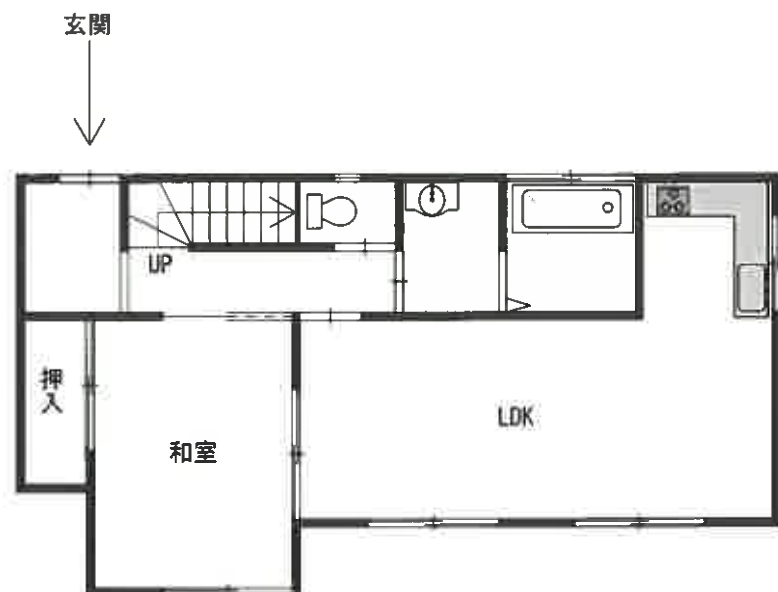
216 1/2 250

1999

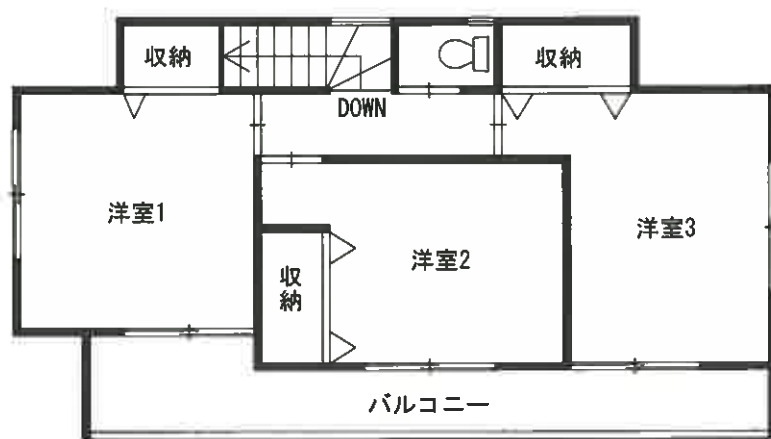
400

平 論 人

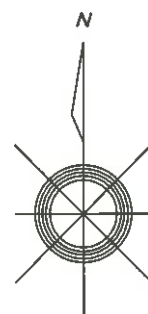
100



1 階平面図



2 階平面図



登記年月日：平成15年8月6日

0360204

地積測量図 (2/2)

地番	654-4-2-9
土地の所在	香川県高松市中央本通



区画	面積	用途	備考
1	11.81	住宅	
2	12.18	住宅	
3	10.70	住宅	
合計	34.69		

区画	面積	用途	備考
4	10.86	住宅	
5	12.14	住宅	
6	10.78	住宅	
合計	33.78		

合計面積 870.317000㎡

区画	面積
1	110.1925
2	110.0992
3	114.7166
4	115.0777
5	110.1032
6	110.1280

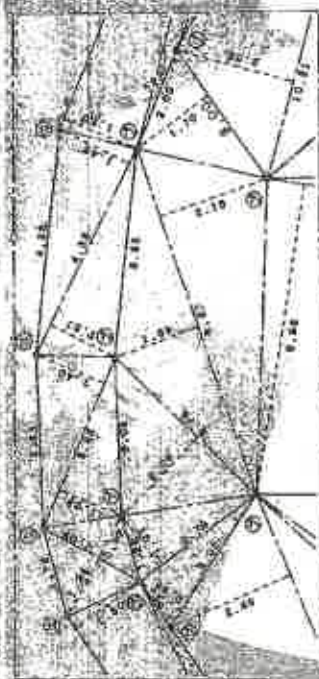
申請人	香川県高松市中央本通
申請日	平成15年7月18日

登記年月日：平成15年(月)7日

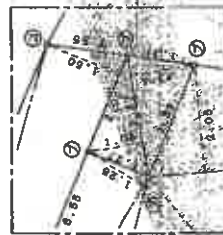
0360200



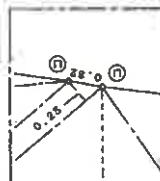
拡大図A 1/100



拡大図B 1/100

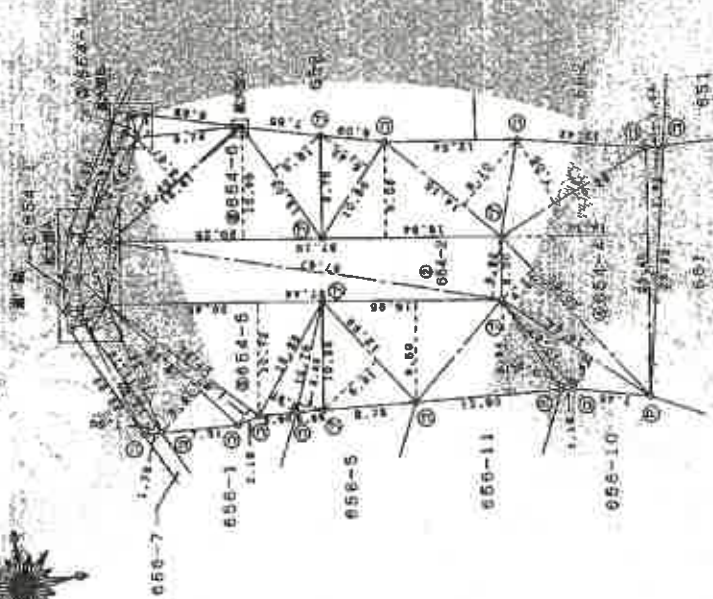


拡大図C 1/50



地形図測量図

測量	測量員
土地の所在	測量員



縮尺 1/500

申請人

住所

作成者 測量員

登記年月日：平成25年5月17日

0360202

これは図面に反映されている内容を説明し、追加である。

令和7年4月3日 さいたま地方広域行政委員会 出雲

09-17-11

圖 量 第 654 号

554-1-2-9

題名錄

[illegible]

四

10

厥之

神醫

1865年：台灣割讓圖