

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 8年 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月18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 | 富士見市渡戸二丁目 |
| | 地 番 | 888番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士見市渡戸二丁目 888番地27 |
| | 家屋 番号 | 888番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.49平方メートル
2階 19.87平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月28日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士見市渡戸二丁目 |
| | 地 番 | 888番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士見市渡戸二丁目 888番地27 |
| | 家屋 番号 | 888番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.49平方メートル
2階 19.87平方メートル |



令和 7年(又)第 50号
令和 7年10月 7日受理
令和 7年11月11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 | 富士見市渡戸二丁目 |
| | 地 番 | 888番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士見市渡戸二丁目 888番地27 |
| | 家屋 番号 | 888番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.49平方メートル
2階 19.87平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富士見市渡戸2-7-8														
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
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、占有している <input 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															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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															
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2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■B(占有者補助者) ■A(占有者兼所有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 年 月 日
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input 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	期間 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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input 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 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"/> 後記「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件建物には、債務者会社代表者の子が主に住んでおり、同代表者も時々来ているようです。
■B (占有補助者兼債務者会社代表者の子)	1 本件建物には、私が住んでいます。なお、債務者会社に家賃は払っていません。 2 現在、私はアルバイトをしています。主に父の扶養のもとで生活をしており、時々、父が食材等を持って本件物件に来ています。また、本件物件の光熱費は父が払っています。 3 債務者会社は、本件建物を事務所として使用はしていないと思います。 4 本件建物内に、父の物(本など)が置いてあります。 5 父が債務者会社に家賃等を払っているかは分かりません。
■A (債務者会社代表者)	1 本件建物には、主に私の子が住んでいるところ、同人は学生であり私が扶養しています。なお、本件建物を債務者会社は使用していません。 2 私が本件建物を使用することについて、私が代表者である債務者会社と賃料のやりとりはありません。 3 本件建物内にネズミが出ます。 4 本件物件は、接道がない物件です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目及び3枚目のとおり認めた。
なお、本件建物には、主に債務者会社代表者(A)の子であるBが住んでいるところ、関係人の陳述によれば、父の扶養のもと生活していること及び光熱費も父が払っていることから、Bは父であるAの占有補助者であると思われ、さらに、郵便ポストに債務者会社の表記があるところ、関係人の陳述及び本件建物内に債務者会社が占有する徴表が伺われないことから、本件建物は、Aが独立して使用借権に基づき占有しているものと認定した。
- 3 本件土地に接面する土地(地番888-1)は、本件債務者を含む私人ら所有の公衆用道路であるところ、本件物件は建築基準法の道路に接道していない。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 建物自体に傾き
 - ② 階段にネズミの糞と思われるものが多数散在している
 - ③ 2階洋室の天井の壁紙の剥がれ(写真⑥)
 - ④ 経年数に応じた老朽化

(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10月9日(木) 13:30-13:45	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 近隣者聴取
7年10月10日(金) 11:25-11:30	執行官室	債務者あて現況調査照会書送付
7年10月14日(火) 8:30-8:35	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年10月17日(金) 12:50-12:53	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10月28日(火) 10:20-10:30	物件所在地	債務者会社代表者の子(B)面談 現況調査催告書(3回目)交付
7年11月10日(月) 14:05-14:30	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者会社代表者の子(B)面談 債務者会社代表者電話聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月10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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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・夜間執行許可の提示をした。</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

898-2 900-1 * 905-15 † 905-25 † 903-7 † 903-2
 898-3 901-7 905-22 † 905-26 † 903-3 つづく



(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	富士見市渡戸二丁目		地番	888番27	
出力縮	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	
作成年月日			備付年月日 (原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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7年8月13日
 東京法務局

請求番号：27-1

登記官

(7枚目)

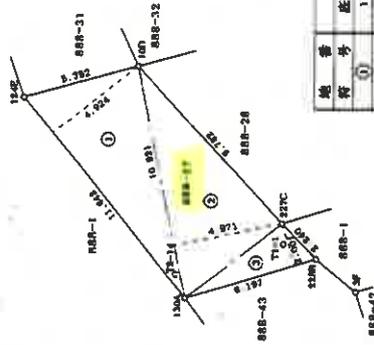
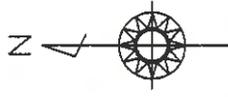
7 900-5
7 885-24
カ 887-5
コ 888-26
ク 915-5
ク 917-4
ク 888-10

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年3月3日

地積測量図

地番 888番27
 土地の所在 富士見市渡戸二丁目



地番	延 べ 積	高 止	積 算 積
①	11.843	4.924	58.314932
②	10.921	4.971	54.288291
③	6.197	2.001	12.400197
合 計			125.003420
合 計 面 積			62.5017100
			62.50

区 画	区 画 積	積 算 積	備 考
124K	511.776	508.821	念算積
130A	504.457	497.510	念算積
228R	498.528	498.316	計算積
227C	500.075	500.937	計算積
10D	508.609	508.217	念算積(念算積)
T1-1	500.000	500.000	念算積(念算積)
822	481.942	505.538	念算積(念算積)
T2-14	504.900	498.623	念算積(念算積)
3P	496.737	497.777	念算積(念算積)

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

座標系 任意座標
 実測年月日 平成28年12月08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。
 (さいたま地方広務局) 本出張所管轄
 令和7年8月13日 東京広務局

(9枚用)

測量番号: 27-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年4月13日

1361143

S46.4.13

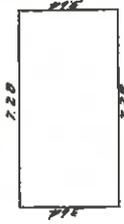
各階平面図
建物平面図
断面図

家屋番号 888-27

建物の所在 富士見市 渡戸2丁目 888-27

巻階

床面積



式階

床面積 720×364 = 264112 - 264.112

床面積

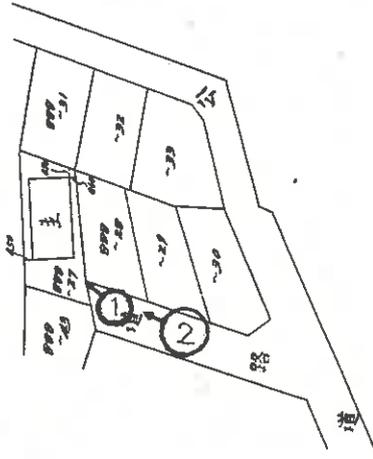


縮尺 1/200

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

作製年月日	作製者	申請人
昭和46年4月8日	[Redacted]	[Redacted]



○(写真撮影位置表示)

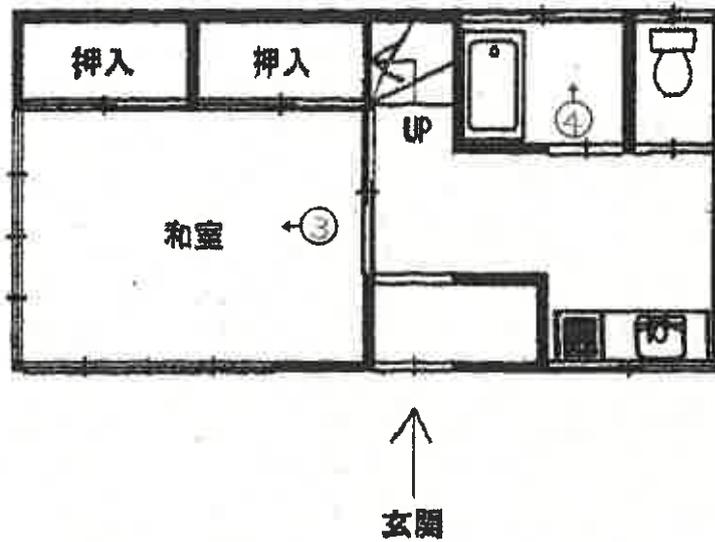
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
さいたま地方公務局 土木出張所 管轄
令和7年8月13日 東京建設局

登記官

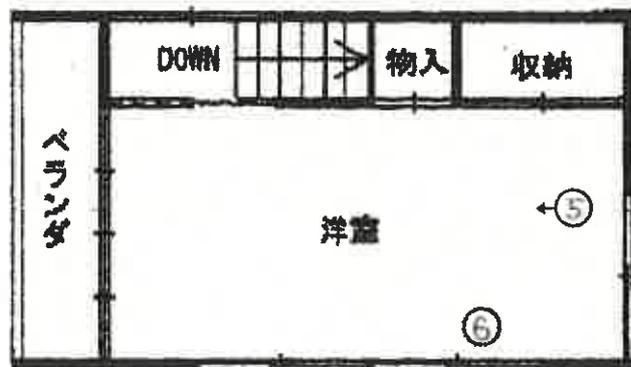
(10枚目)

A3判をA4判に縮小

建物間取図



1階平面図



2階平面図

←○(写真撮影位置表示)



①

本件建物



②



③



④



⑤



⑥

令和 7年 (又) 第 050号
令和 7年 11月 10日 現地調査
令和 7年 11月 12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

姓 原 康 善 印

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士見市渡戸二丁目 |
| | 地 番 | 888番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士見市渡戸二丁目 888番地27 |
| | 家屋 番号 | 888番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.49平方メートル
2階 19.87平方メートル |



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 2,260,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 830,000 円
——	——
——	——
——	——
物件2（建物）	金 1,430,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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	所在地 地目 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		
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）

位置・交通	東武東上線 ふじみ野駅 東方 約1,500m（道路距離）に位置している。				
付近の状況	北方向への傾斜がある小規模住宅が建て込む住宅地域				
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制〕	都市計画区分	市街化区域			
	用途地域	第1種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	100%			
	防火規制 その他の規制	なし なし			
画地条件等 （規模、形状等）	規模 形状 地勢 その他	62.50 m ² （物件1） ほぼ長方形（有効宅地） 敷地内は間口部分の登り傾斜を除いて平坦 なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南	約4m	私道 舗装	等高	適用外
土地の利用状況	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。				
供給処理施設	水道	有			
	ガス	なし（プロパン）			
	下水	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私道部分に位置指定道路が設定されているものの対象地は当該位置指定道路に接面していない。 昭和45年7月3日指定 No.502 4×18.60m 2. 接面する私道に所有権持分を有するが本件対象外。 3. 北側隣地より約2m高く、西側隣地より約1.5m高い。垂直擁壁が有る。 4. 上水道管は西側隣地を通過している可能性がある。 5. 現地概測の結果、接道間口は約1.9m。 				

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	昭和46年2月20日 新築 約 55年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 板貼 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、板貼、畳等 電気、ガス、給排水設備等 ○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	<p>a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 室内にネズミの糞が目立つ。</p> <p>c. 北方向への傾きがある。</p>	

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 (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	152,000	0.382	62.50	$\frac{1}{1}$	0.90	3,270,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	3,270,000

※ 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)

公示地 富士見-4

$$156,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.8}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{100.8} \approx 152,000 \text{ 円/㎡}$$

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、建築基準法接道、間口狭小、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 2 (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
2	165,000	46.36	0.04	310,000
—	—	—	—	—
			合計	310,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 55年 経済的残存耐用年数 3年
 観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 55\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.04$$

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	3,270,000	0.60	法定地上権	1,960,000
—	—	—	—	0
				1,960,000

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	3,270,000	▲ 1,960,000		0.90	0.7	830,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	310,000	+ 1,960,000	1.0 - 0.00	0.90	0.7	1,430,000
一括価格 (合計)						2,260,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 私道持分なし ▲ 10 修正率 : 0.90

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 富士見-4
所在 : 羽沢1丁目755番1「羽沢1-16-24」
価格 : 156,000 円/m²
位置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,900m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 104m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 4m 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 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

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)

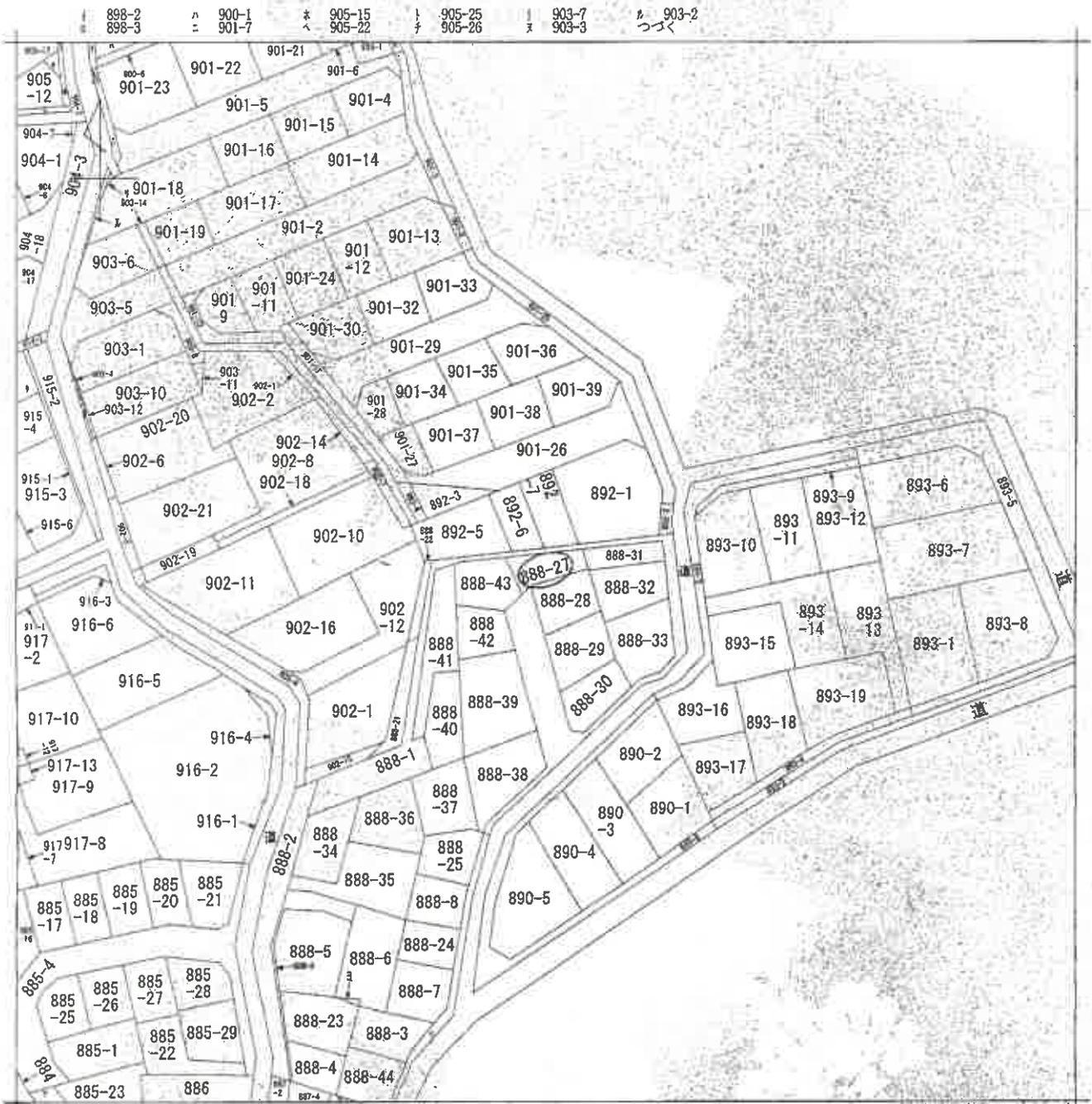
以下余白



1 : 12,000 相当

地図上の1センチは 約 120メートル

7-ヌ-050位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



(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	富士見市渡戸二丁目		地番	888番27	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

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。

(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和7年8月13日
東京法務局

A3→A4縮小

7-ヌ-050公図

請求番号: 27-1
(1/2)

登記官

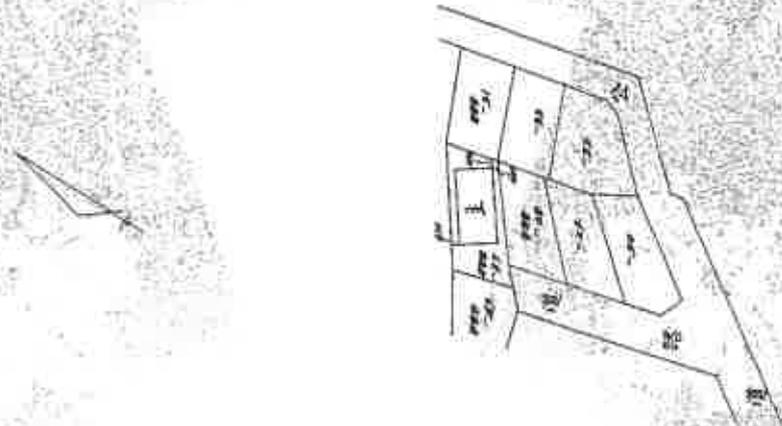


登記年月日：昭和46年4月13日

1361143

546.9.13

各階建物平面図

家屋番号 B88-27	S46.9.13	建各	物階	平	面	図
建物の所在 葛士豆市 渡戸2丁目 大塚高松町大塚高松町際 B88-27						
宅 階 						
床面積 <u>12.324 - 34115 - 3464</u>						
式 階 						
床面積 <u>12.324 - 34115 - 3464</u>						
						縮尺 1/500
						縮尺 1/200
(埼玉土地家屋調査士会所属)						

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
(さいたま地方方法務局長木出登所管轄)

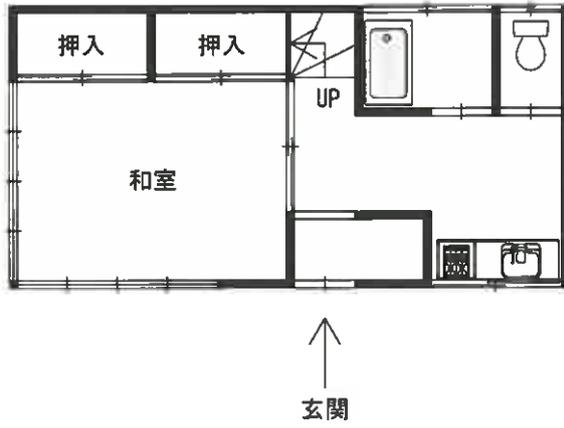
7 - ヌ - 050建物図面

令和7年8月13日 東京法務局

登記簿

A3→A4縮小

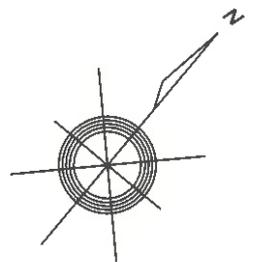
図案番号：27-3



1階平面図



2階平面図



登記年月日：平成29年3月3日

地積測量図

地番 月8日番27
 土地の所在 富士見市渡戸三丁目



区画番号	面積	用途
①	11.842	4.924
②	14.981	4.911
③	4.187	3.951
合計	30.999	13.786

区画番号	面積	用途
124E	811.778	504.821
124F	884.881	497.519
124G	888.888	498.514
124H	800.872	500.937
124I	878.889	508.217
124J	887.802	500.000
124K	885.843	505.536
124L	874.810	499.659
124M	882.891	497.777
合計	811.778	504.821

区画番号	面積	用途
124E	811.778	504.821
124F	884.881	497.519
124G	888.888	498.514
124H	800.872	500.937
124I	878.889	508.217
124J	887.802	500.000
124K	885.843	505.536
124L	874.810	499.659
124M	882.891	497.777
合計	811.778	504.821

申請者 正倉屋 様
 所在地 富士見市 渡戸三丁目

縮尺 1/250

申請人

作成者

19423882761000

（五）は測量に必要とされている内容を証明した図面である。
 正しいと認められた場合は、測量士事務所を通じて、
 令和元年8月13日 東京建設所

7-メ-050地積測量図

測量士

A3→A1縮小

測量番号：27-2