

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 |
| | 地 | 番 | 3926番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.02平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3 926番地19 |
| | 家屋 | 番号 | 3926番19 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 26.23平方メートル 2階 21.98平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 5日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井口 幸一

-
- 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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。）



令和 7年(ケ)第163号
令和 7年11月 5日受理
令和 7年12月 4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(元上南畑分)字上荒久
地 番 3926番19
地 目 宅地
地 積 49.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3
926番地19
家屋 番号 3926番19
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 26.23平方メートル
2階 21.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 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"/> 土地共有者ら <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が異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している(空き家) <input 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■債務者兼所有者の子 | <ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、2年くらい前まで私の弟が家族と住んでいましたが、それ以降は空き家です。2 本件建物について、雨漏りがひどくて、弟は引っ越しました。3 本件物件西側隣地（3926-20）に本件所有者らと私が住んでいるところ、我が家の屋根の庇の一部が本件土地上に越境しています。4 本件土地上にある簡易物置は、父（B）のものです。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。
- 2 現況、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり共有者らが空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番3926-42）は、三芳町所有の公衆用道路（地目：宅地）である。
- 4 本件建物について、次のとおり認められた。
 - ① 1階和室に雨漏りの跡（写真③）、壁紙の剥がれ（写真④）、床が抜けている（写真⑤）
 - ② 2階和室に壁紙の剥がれ（写真⑧）、襖の破損（写真⑨）
 - ③ 経年数に応じた老朽化
- 5 本件共有者らが居住している本件物件西側隣地（地番3926-20）の建物の屋根の庇の一部が本件土地上に越境している（写真⑩）。
- 6 本件土地上に、本件所有者（B）が所有する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11月6日(木) 13:10-13:30 | 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、隣地居住者の債務者兼所有者の子面談 |
| 7年11月11日(火) 12:55-13:00 | 法務局(川越支局) | 現在事項証明書申請 |
| 7年12月3日(水) 13:55-14:15 | 物件所在地 | 物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者の子面談、評価人同行 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

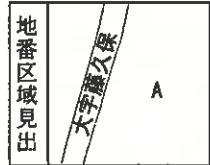
A3判をA4判に縮小

3925-12 3925-16 3925-27 3928-19 3928-4 3920-92
 3925-13 3925-26 3926-32 3946-6 3933-5 つづく (座標値種別：図上測定) -27801.212



-27926.212 (座標値種別：図上測定)

- (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。
- (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
- (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字藤久保 (元上南畑分)

| | | | | | | | |
|-------|-------|--------------------------|----|------------|----|---------|----------|
| 請求部 | 所在 | 入間郡三芳町大字藤久保 (元上南畑分) 字上荒久 | | | 地番 | 3926番19 | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系又は記号 | IX | 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 |

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川越支局管轄)
 令和7年8月22日
 東京法務局

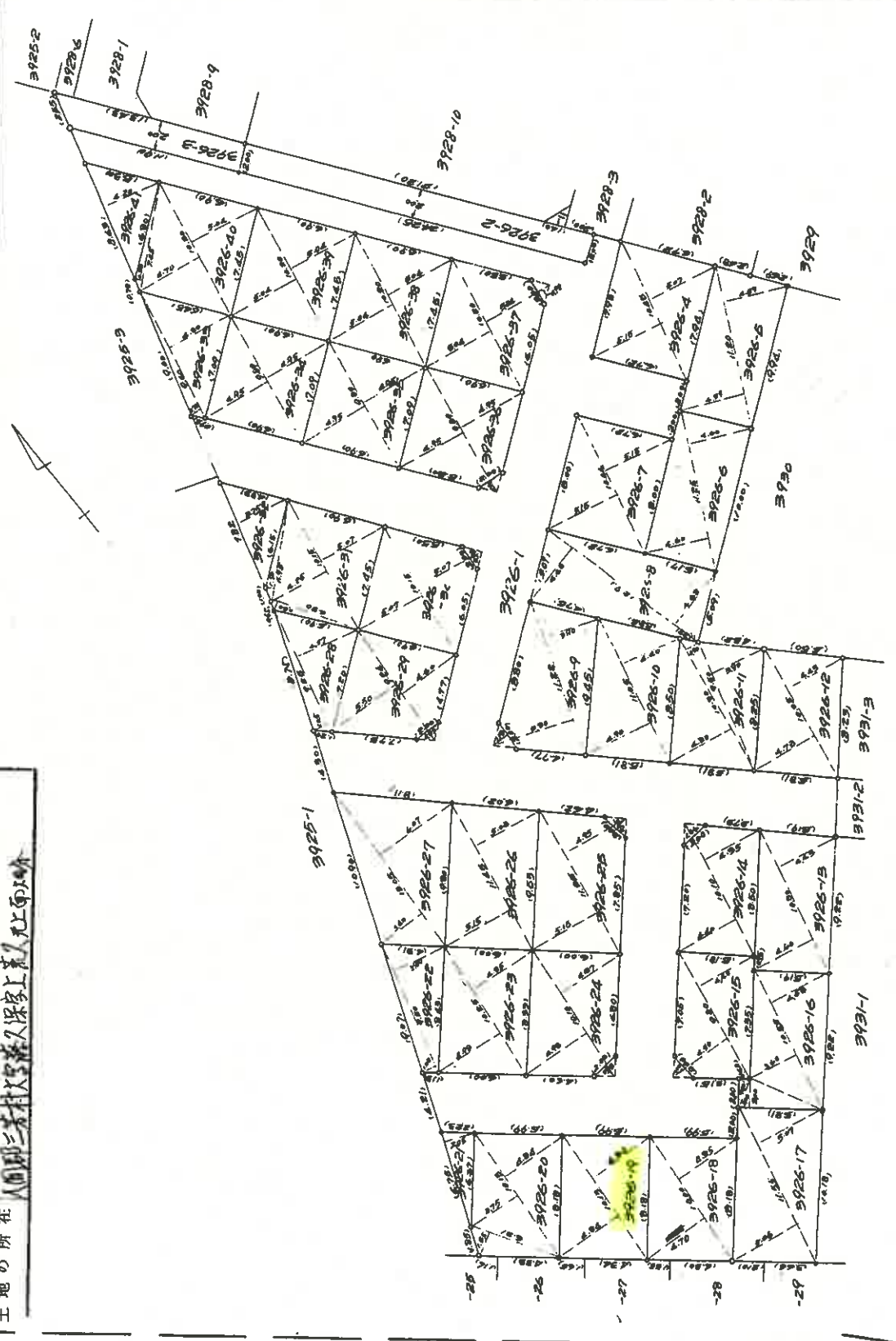
整理番号：H17025-3

登記官

(6 枚目)

ア 1-38
イ 3925-20
ウ 3926-47
エ 3926-49
オ 3926-52
カ 3933-2
キ 3931-8
ク 3920-107

昭和四十八年六月吉日 製作年月日
申請人 [Redacted] 製作者 [Redacted]



積地 543.6.39
1/2
前3926 (2.41) 1/2 (同)

7014373
番 3926-2 ~ 41-1
土地の所在 人面三若村文野落久保家上菜入丸面以味

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

1/300

登記年月日：昭和43年6月29日

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。
(さいたま地方方法務局川越支局管轄)
令和7年8月22日 東京法務局

登記簿

(8 枚目)

7014374

地番 3926-2 ~ -41

土地の所在 川部三村字藤原保子工区上郷分

| | | |
|---------|--|--------|
| 3926-2 | 24.45 x (2.00) = 48.90m 24.60 x (2.00) = 49.20m 49.70m 49.250m | 49.05m |
| 3926-3 | 11.90 x (2.00) = 23.80m 12.43 x (2.00) = 24.86m 25.350m | 25.33m |
| 3926-4 | 10.45 x (5.15 + 5.07) = 53.99m | 53.39m |
| 3926-5 | 11.20 x (4.59 + 4.59) = 51.408m | 51.40m |
| 3926-6 | 11.25 x (4.60 + 4.60) = 51.750m | 51.70m |
| 3926-7 | 10.44 x (5.15 + 5.15) = 53.766m | 53.76m |
| 3926-8 | 12.90 x (4.68 + 4.68) = 60.372m | 60.37m |
| 3926-9 | 11.22 x (5.90 + 3.90) = 108.834m 2.00 x (1.18) = 2.360m 106.474m 53.237m | 53.23m |
| 3926-10 | 11.05 x (4.90 + 4.40) = 51.382m | 51.38m |
| 3926-11 | 10.30 x (4.80 + 4.90) = 58.710m 4.50 x (3.90) = 17.550m 45.760m 47.880m | 47.88m |
| 3926-12 | 10.05 x (4.73 + 4.45) = 46.129m | 46.12m |
| 3926-13 | 10.80 x (4.43 + 4.60) = 48.762m | 48.76m |
| 3926-14 | 10.10 x (4.35 + 4.40) = 88.375m 2.00 x (1.06) = 2.120m 86.255m 43.127m | 43.12m |
| 3926-15 | 9.80 x (4.40 + 4.50) = 81.220m 2.00 x (1.00) = 2.000m 79.220m 42.610m | 42.61m |
| 3926-16 | 10.55 x (4.50 + 3.60) = 85.455m 5.81 x (2.00) = 11.620m 2.10 x (0.60) = 1.260m 98.335m 49.167m | 49.16m |
| 3926-17 | 11.55 x (5.07 + 5.06) = 58.500m | 58.50m |
| 3926-18 | 10.00 x (4.85 + 4.70) = 47.750m | 47.75m |
| 3926-19 | 10.13 x (4.84 + 4.84) = 49.029m | 49.02m |
| 3926-20 | 10.13 x (4.84 + 3.75) = 87.016m 6.21 x (1.55) = 9.625m 96.641m 48.320m | 48.32m |
| 3926-21 | 6.75 x (2.05) = 6.918m | 6.91m |
| 3926-22 | 9.50 x (1.00 + 3.80) = 22.800m | 22.80m |

縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地積測量図

| | | |
|---------|--|--------|
| 3926-23 | 10.25 x (4.98 + 4.85) = 50.378m | 50.37m |
| 3926-24 | 10.10 x (4.98 + 4.87) = 99.485m 2.00 x (0.98) = 1.960m 97.525m 48.762m | 48.76m |
| 3926-25 | 11.25 x (4.95 + 5.15) = 113.625m 2.00 x (0.95) = 1.900m 111.725m 55.862m | 55.86m |
| 3926-26 | 11.45 x (5.15 + 5.03) = 58.280m | 58.28m |
| 3926-27 | 13.05 x (6.07 + 3.40) = 61.791m | 61.79m |
| 3926-28 | 9.25 x (1.88 + 4.57) = 25.992m | 25.99m |
| 3926-29 | 9.24 x (5.50 + 4.60) = 93.324m 2.00 x (0.85) = 1.700m 91.624m 45.812m | 45.81m |
| 3926-30 | 10.15 x (5.07 + 5.07) = 102.921m 2.00 x (0.98) = 1.960m 100.961m 50.480m | 50.48m |
| 3926-31 | 10.15 x (5.07 + 4.25) = 94.598m 6.30 x (0.50) = 3.150m 8.85 x (0.50) = 4.425m 102.173m 50.611m | 50.61m |
| 3926-32 | 7.82 x (3.75) = 14.662m | 14.66m |
| 3926-33 | 9.60 x (0.70 + 4.80) = 26.400m | 26.40m |
| 3926-34 | 9.89 x (4.95 + 4.95) = 48.955m | 48.95m |
| 3926-35 | 9.89 x (4.95 + 4.95) = 48.955m | 48.95m |
| 3926-36 | 9.99 x (4.95 + 4.95) = 97.911m 2.00 x (1.00) = 2.000m 95.911m 47.952m | 47.95m |
| 3926-37 | 10.20 x (5.04 + 5.04) = 102.816m 2.00 x (0.98) = 1.960m 100.856m 50.428m | 50.42m |
| 3926-38 | 10.20 x (5.04 + 5.04) = 51.408m | 51.40m |
| 3926-39 | 10.20 x (5.04 + 5.04) = 51.408m | 51.40m |
| 3926-40 | 10.20 x (5.04 + 4.70) = 90.348m 7.45 x (0.38) = 2.831m 102.179m 51.089m | 51.08m |
| 3926-41 | 8.63 x (4.20) = 36.246m 2.00 x (1.875) = 3.750m 32.496m 18.12m | 18.12m |

昭和43年六月廿九日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
さいたま地方事務所 測量課 製
令和7年8月22日 東京法務局

A3判をA4判に縮小

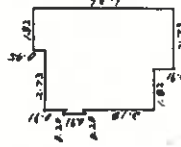
(1) 平成27年2月2日
3926番12は3926番11に合筆

A3判をA4判に縮小

7707436

各階平面図

1階平面図



床面積 26.23 m²

2階平面図



床面積 21.98 m²

求積表 単位：メートル

55.1/0

家屋番号

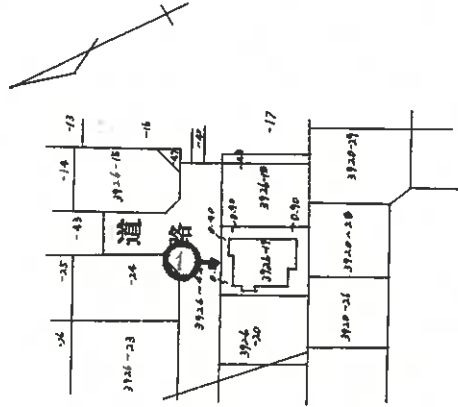
3926-19

建物の所在

入間郡三芳町大字藤久保字上菅元元上種火田分 3926-19

建物各階平面図

建物図面



←○(写真撮影位置表示)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/200

作製者

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電帳)

令和7年8月22日 東京法務局

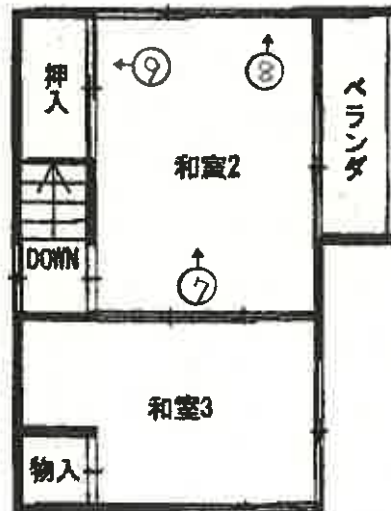
登記官

(11枚目)

建物間取図

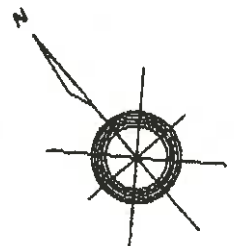


1 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

本件建物

庇の一部が越境



10

境界標

令和 7年 (ケ) 第 163号
令和 7年 12月 3日 現地調査
令和 7年 12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

姓 原 康 善 印

物 件 目 録

1 所 在 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久
地 番 3926番19
地 目 宅地
地 積 49.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 入間郡三芳町大字藤久保(元上南畑分)字上荒久 3
926番地19
家屋 番号 3926番19
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 26.23平方メートル
2階 21.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一括価格（合計） | |
| 金 2,540,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1（土地） | 金 1,000,000 円 |
| —— | —— |
| —— | —— |
| —— | —— |
| 物件2（建物） | 金 1,540,000 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 鶴瀬駅 西方 約1,400m（道路距離）に位置している。 | | | | |
| 付近の状況 | 小規模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 | 市街化区域 | | | |
| | 用途地域 | 第1種低層住居専用地域 | | | |
| | 建蔽率 | 50% | | | |
| | 容積率 | 80% | | | |
| | 防火規制 | なし | | | |
| | その他の規制 | なし | | | |
| 面地条件等 （規模、形状等） | 規模 | 49.02 m ² （物件1） | | | |
| | 形状 | 長方形（有効宅地） | | | |
| | 地勢 | 敷地内は平坦 | | | |
| | その他 | なし | | | |
| 接面道路 | 方位 | 幅員 | 種別 | 接面 | 建築基準法 |
| | 北東 | 約4m | 町道 舗装 | 等高 | 42条1項5号 |
| | | | | | |
| 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 | <p>a. 接面する町道は位置指定道路。 昭和43年9月10日指定 No.484 4×207m</p> <p>b. 西側隣地建物庇が対象地へ越境している。</p> | | | | |

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43年8月4日 新築 約 57年 約 1年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 | 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル塗 クロス貼 クロス貼 長尺ビニールシート、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. 雨漏り跡があり、1階床面は抜けている。</p> <p>c. 建蔽率・容積率を超過している。</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 | 146,000 | 0.689 | 49.02 | $\frac{1}{1}$ | 0.90 | 4,440,000 |
| — | — | — | — | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — |
| 合計 | — | — | — | — | — | 4,440,000 |

※ 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 三芳-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 160,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.8}{100} & \times & \frac{100}{104.5} & \times & \frac{100}{108.9} & \div & 146,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

| | | |
|-----------|-------------------------|-----|
| 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、行止り、地積過小 | |
| 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 | 185,000 | 48.21 | 0.01 | 90,000 |
| — | — | — | — | — |
| | | | 合計 | 90,000 |

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 57年 経済的残存耐用年数 1年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 57\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.01$$

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 | 4,440,000 | 0.60 | 法定地上権 | 2,660,000 |
| — | — | — | — | 0 |
| | | | | 2,660,000 |

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 | 4,440,000 | ▲ 2,660,000 | | 0.80 | 0.7 | 1,000,000 |
| — | — | — | | — | — | — |
| — | — | — | | — | — | — |
| 2 | 90,000 | + 2,660,000 | 1.0 - 0.00 | 0.80 | 0.7 | 1,540,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 2,540,000 |

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : 隣地建物越境・建蔽率容積率超過 ▲ 20 修正率 : 0.80

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 三芳-1
所在 : 大字藤久保(元上南畑分)字上荒久3931番6
価格 : 160,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 鶴瀬駅 1,500m(道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 南西 4m 町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)
地域の概要 : 一般住宅のほかに空地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 : 14,000 相当

地図上の1センチは 約 140メートル

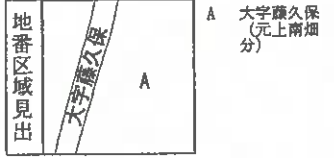
7-ケ-163位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



イ 3925-12 ハ 3925-16 ホ 3925-27 ト 3928-19 ニ 3928-4 ホ 3920-92 (座標値種別：図上測定) -27801.212
 ウ 3925-13 ニ 3925-26 ヘ 3926-32 テ 3946-6 ノ 3933-5 つづく



-27926.212 (座標値種別：図上測定)
 (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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------------|------|----|-----------|---------|----|----------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 入間郡三芳町大字藤久保 (元上南畑分) 字上荒久 | | | 地番 | 3926番19 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 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。
 (さいたま地方方法務局川越支局管轄)
 令和7年8月22日
 東京法務局

A3→A4縮小
 7-ケ-163公図

登記年月日：昭和56年1月10日

7707436

各階平面図

55. / 10 建物各階平面図

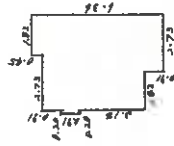
3926-19

入間郡三芳町大字三井上三丁目26-19

家屋番号

建物の所在

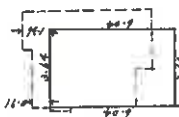
1階平面図



1.83 x 6.45 = 11.8190
4.55 x 5.00 = 22.7500
2.73 x 6.91 = 18.8543
6.20 x 6.91 = 42.8520
計 96.2753

床面積 26.23 m²

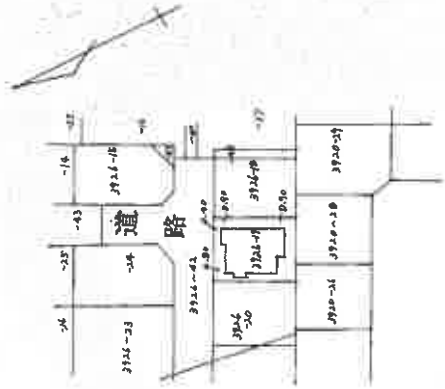
2階平面図



3.64 x 6.04 = 21.9856

床面積 21.98 m²

建物図面



求積表 単位：メートル

作製者

12月25日付

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

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8月22日

東京法務局 7-ケ-163建物図面 登録簿

A3→A4縮小

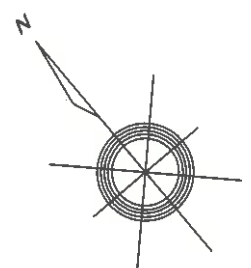
登録番号：H17075-1



1階平面図



2階平面図



登記年月日：昭和43年6月29日

7014373

前3926(1)×1/2(同1)

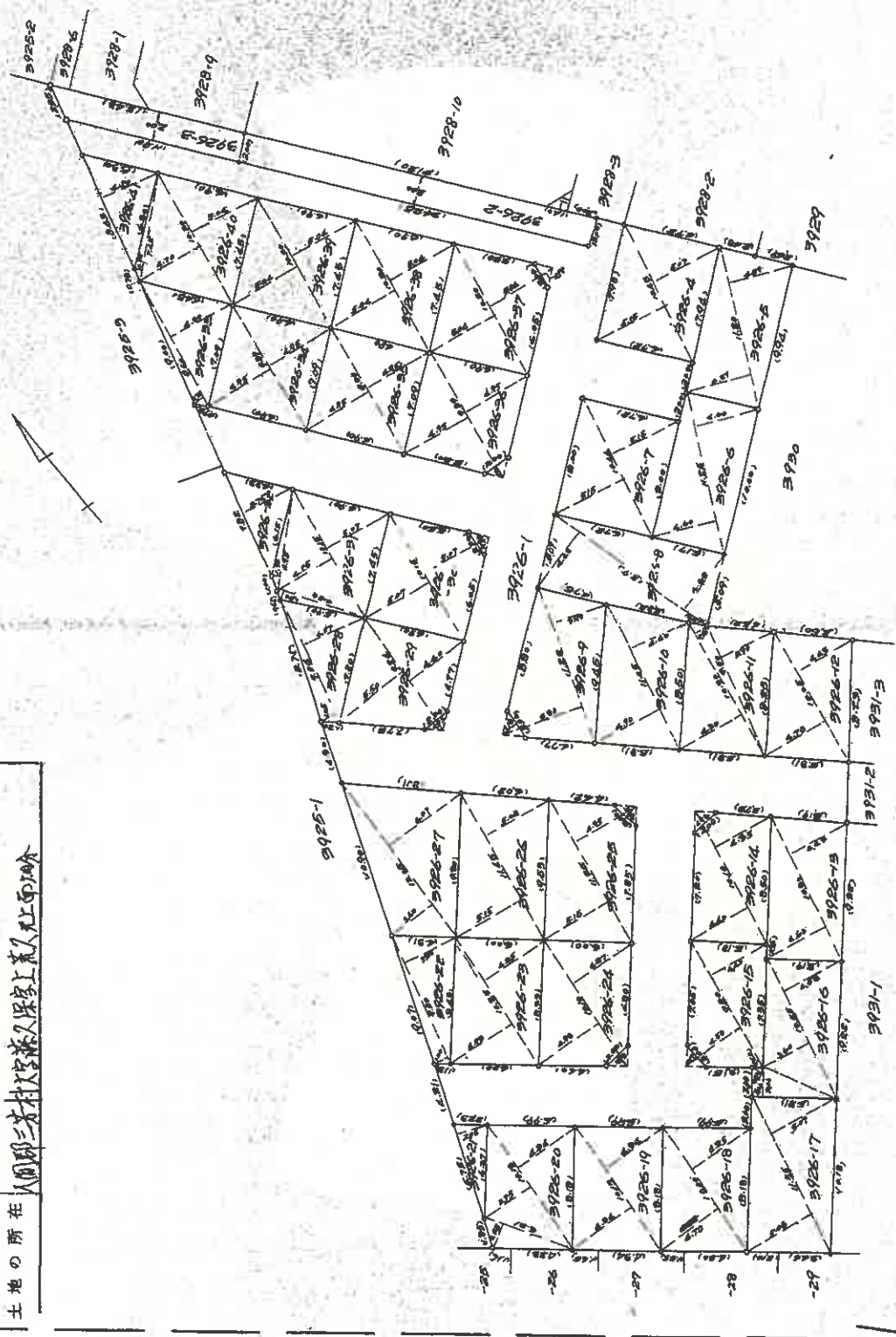
地番 3926-2 ~ -41.1

1/2 543.6.29

土地の所在 八潮郡三才村宮森八保字上荒人北上面積分

作製年月日 昭和43年六月廿九日

作製者 申請人



(埼玉土地家屋調査士会用紙)

1/300

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

(さいたま地方方法務局川越支局管轄)

令和7年8月22日 東京法務局 登記官

7-ケ-163地積測量図

A3→A4縮小

