

期 間 入 札 の 公 告

令和 4年 6月10日

さいたま地方裁判所川越支部第2部不動産執行係

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 4年 6月30日から 令和 4年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 4年 7月14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 4年 8月 4日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部第2部不動産執行係
特別売却 実施期間	令和 4年 7月19日 午前10時00分から 令和 4年 7月22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 4年 6月10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3年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 550, 000 1, 240, 000	一括	310, 000	2, 897	0
1	740, 000				
2	810, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡三芳町大字北永井字境松
地 番 9 9 4 番 6 7
地 目 宅地
地 積 2 4 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 入間郡三芳町大字北永井字境松 9 9 4 番地 6 7
家屋 番号 9 9 4 番 6 7
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 1 4 . 4 7 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 5 . 2 9 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 4 年 4 月 2 5 日

さいたま地方裁判所川越支部第 2 部不動産執行係

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

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、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 | 入間郡三芳町大字北永井字境松 |
| | 地 番 | 9 9 4 番 6 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 . 4 7 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字北永井字境松 | 9 9 4 番地 6 7 |
| | 家屋 番号 | 9 9 4 番 6 7 | |
| | 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 | 1 4 . 4 7 平方メートル |
| | | 2階 | 1 3 . 2 4 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|----|--------------------|
| | 床 面 積 | 1階 | 約 1 5 . 2 9 平方メートル |
| | | 2階 | 1 3 . 2 4 平方メートル |



令和 4年(ヌ)第 5号
令和 4年 2月22日受理
令和 4年 3月10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 | 入間郡三芳町大字北永井字境松 | | |
| | 地 番 | 9 9 4 番 6 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 . 4 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字北永井字境松 9 9 4 番地 6 7 | | |
| | 家屋 番号 | 9 9 4 番 6 7 | | |
| | 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 | 1 4 . 4 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 3 . 2 4 平方メートル | |

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)								
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 上記の者が本土地上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									
建物	物件2								
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約15.29平方メートル								
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☒ 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
■債務者の子	1 本件建物には、父（債務者）が家族と住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物1階部分は、本件物件を購入した時から現況のとおりです。 3 本件建物について、床や階段にゆがみがあります。 4 本件土地について、境界等で隣地と争いはありません。

(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。
- 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。
- 3 本件土地に接面する土地（地番994-26）は、本件債務者ほか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 各部屋及び階段にゆがみ
 - ② 2階洋室の壁面に破損箇所（写真④）
 - ③ 屋根の軒に複数の破損箇所（写真⑤、⑥）
 - ④ 経年数に応じた老朽化

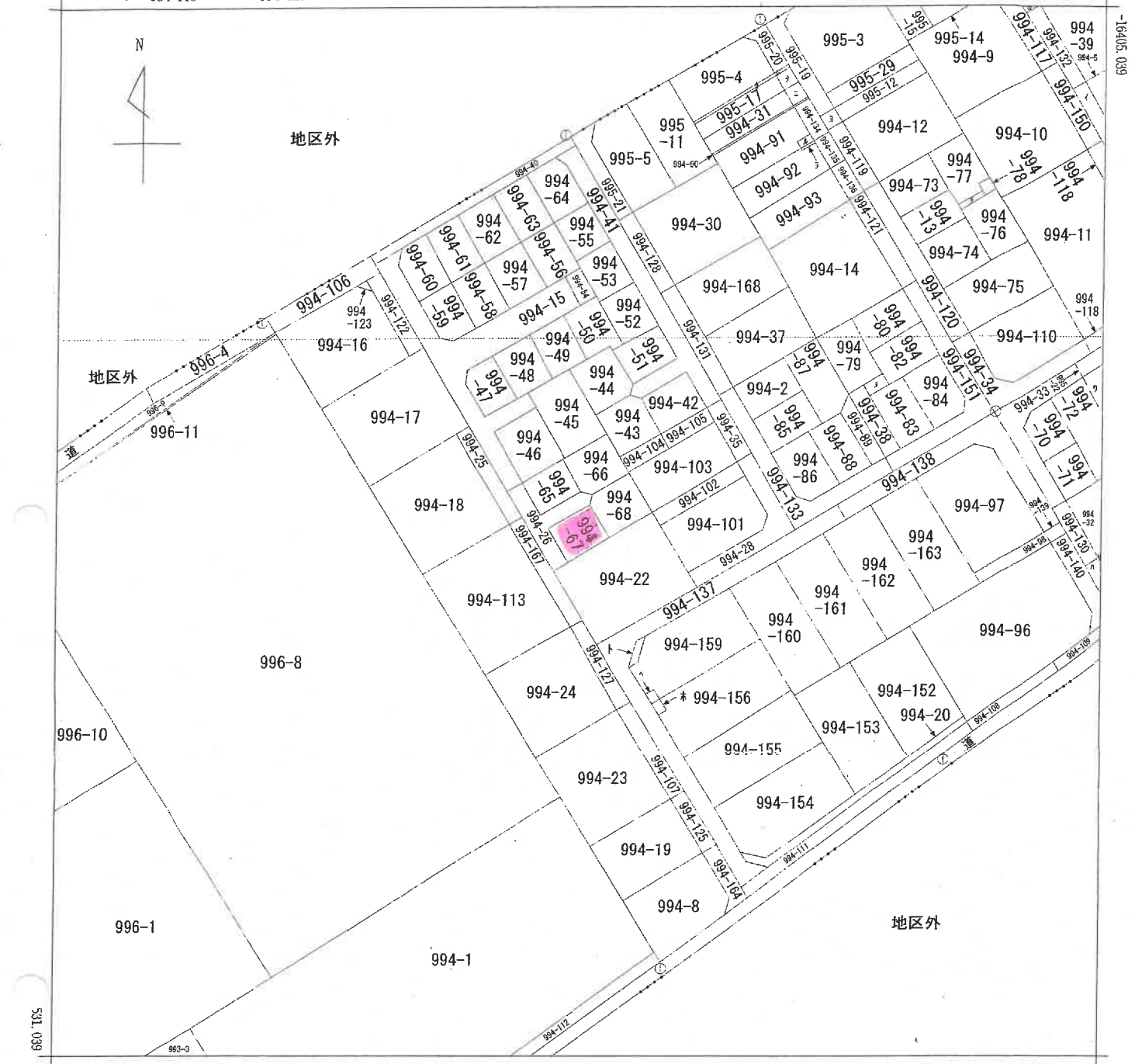
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年2月22日(火) 16:05-16:20	物件所在地	物件確認, 占有状況確認, 見分, 写真撮影 債務者の子に現況調査催告書交付
4年2月24日(木) 13:45-13:50	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請
4年3月9日(水) 15:55-16:40	物件所在地	物件調査, 占有調査, 見分, 写真撮影 債務者の子面談, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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 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

イ 994-115 ハ 994-126 ホ 994-157 ト 994-165 リ 994-21 ル 994-94
ロ 994-116 ニ 994-129 ヘ 994-158 チ 994-166 レ 994-81 っつく

(座標値種別：図上測定) -29111.481



(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) 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。

地番
区域見出
大字北永井

請求部	所在	入間郡三芳町大字北永井字境松				地番	994番67			
出力尺	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			
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4年1月11日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

請求番号：21-1
(1/2)

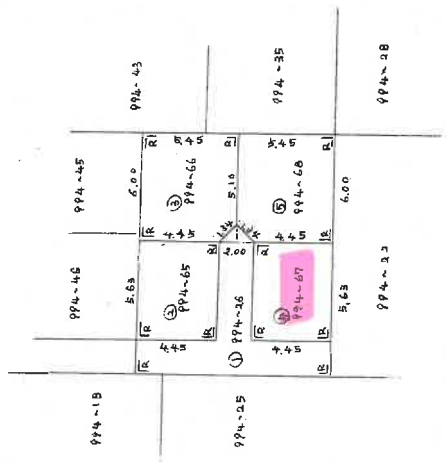
(6 枚目)

ヲ 994-95
ワ 995-10
カ 995-18
ヨ 995-23
タ 995-25
レ 995-26

地番	994番26. 994番65 至 994番68
土地の所在	入間郡三芳村大字北沢平字境杵

地積測量図

作製年月日	昭和44年八月九日
作製者	〒



地番	面積 (㎡)	地積
1 994-26	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
2 994-27	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
3 994-28	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
4 994-29	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
5 994-30	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
6 994-31	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
7 994-32	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
8 994-33	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
9 994-34	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
10 994-35	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
11 994-36	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
12 994-37	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
13 994-38	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
14 994-39	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
15 994-40	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
16 994-41	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
17 994-42	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
18 994-43	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
19 994-44	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
20 994-45	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
21 994-46	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
22 994-47	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
23 994-48	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
24 994-49	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
25 994-50	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
26 994-51	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
27 994-52	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
28 994-53	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
29 994-54	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
30 994-55	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
31 994-56	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
32 994-57	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
33 994-58	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
34 994-59	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
35 994-60	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
36 994-61	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
37 994-62	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
38 994-63	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
39 994-64	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
40 994-65	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
41 994-66	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
42 994-67	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
43 994-68	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
44 994-69	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
45 994-70	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
46 994-71	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
47 994-72	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
48 994-73	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
49 994-74	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
50 994-75	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
51 994-76	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
52 994-77	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
53 994-78	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
54 994-79	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
55 994-80	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
56 994-81	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
57 994-82	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
58 994-83	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
59 994-84	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
60 994-85	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
61 994-86	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
62 994-87	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
63 994-88	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
64 994-89	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
65 994-90	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
66 994-91	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
67 994-92	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
68 994-93	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
69 994-94	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
70 994-95	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
71 994-96	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
72 994-97	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
73 994-98	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
74 994-99	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297
75 994-100	168 - (32035 + 3225 + 2475 + 3235) = 3297	3297

縮尺 1/300 (全国土地家屋調査士用紙) 東京都北区池袋16-17 工業出版社 定価(税別) 246円

国土調査実施前提出

昭和44年1月11日
さいたま地方支庁界測量局

登記年月日：昭和43年9月13日

7711605

家屋番号

994~67

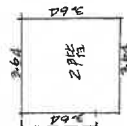
建物の所在

入間郡三芳村大字北永井字境、松 994~67

建 各 階 平 面 図

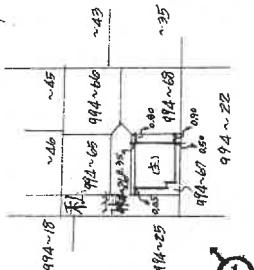


$$\begin{aligned} \text{主 1階} & 3.64 \times 3.64 = 13.249 \\ & 2.93 \times 0.45 = 1.228 \\ & \text{計} = 14.477 \text{ ㎡} \end{aligned}$$



$$\text{2階} \quad 3.64 \times 3.64 = 13.249 \text{ ㎡}$$

←○(写真撮影位置表示)



作 製 年 月 日
昭和四十四年九月三日

作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/200

縮 尺 1/500

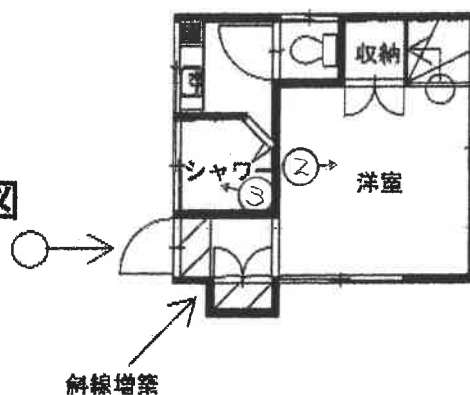
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和4年1月11日 さいたま地方支務局川越支局 登記官

(9 枚目)

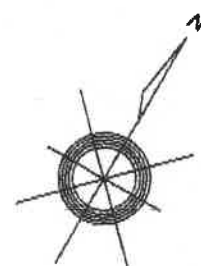
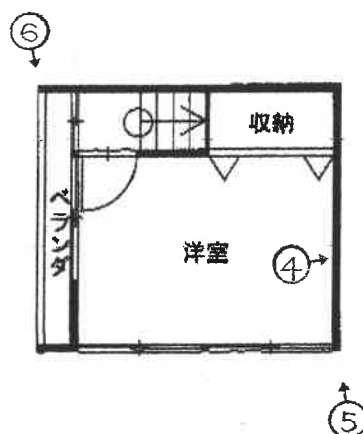
請求番号：21-2

建物間取図

1 階平面図



2 階平面図



4 - ヌ - 005



①



②



③

(浴槽なし)



④



⑤

破損個所



⑥

破損個所

令和 4 年 (又) 第 0 0 5 号
令和 4 年 3 月 9 日 現 地 調 査
令和 4 年 3 月 14 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 | 入間郡三芳町大字北永井字境松 |
| | 地 番 | 9 9 4 番 6 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡三芳町大字北永井字境松 9 9 4 番地 6 7 |
| | 家屋 番号 | 9 9 4 番 6 7 |
| | 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 1 4 . 4 7 平方メートル
2 階 1 3 . 2 4 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 740,000 円
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件2 (建物)	金 810,000 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 番 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		増築 0.82 m ² 1 階床面積 15.29 m ²
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 南西方 約1,800m（道路距離）に位置している。				
付 近 の 状 況	中小規模住宅の中に共同住宅も見られる既存の住宅地域				
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	市街化調整区域			
	用 途 地 域	なし			
	建 蔽 率	70%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	その他の規制	なし			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	規 模	24.47 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
	南西	約4m	私道	等高	42条1項3号
			舗装		
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			
	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	a. 北西側通路は建築基準法の道路ではない。 b. 接面部分の994番26は評価対象外。 c. 建築確認の記録は昭和44年11月5日 No.11798。 宅地立地基準は線引前宅地。 d. 下水は私設管を共有使用している。 e. 接面する私道は現地計測で幅員4mを確保している。				

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44年7月21日 新築 約 53年 約 1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 モルタル塗 クロス貼 クロス貼 板貼等 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. 軒裏が破損している。 c. バスタブはなくシャワー室となっている。	

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 (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	113,000	0.846	24.47	$\frac{1}{1}$	0.90	2,110,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	2,110,000

※ 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 ふじみ野-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{116.4} & \div & 113,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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、規模、私道通行権	
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	155,000	28.53	0.02	90,000
—	—	—	—	—
			合 計	90,000

ウ 現価率 … 物件 2

経過年数 53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) 10%

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

$$= \frac{1}{(53 + 1)} \times (1 - 0.10) = 0.02$$

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。
なお、目的物件は建物の経済的残存耐用年数が短いので収益還元法は適用していない。

① 土地利用権等価格 (建物)

物件番号	建付地価格 (円)	持分	土地利用権等割合	土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	2,110,000	1.0	0.50 法定地上権	1,060,000
—	—	—	—	0
				1,060,000

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	2,110,000	▲ 1,060,000		1.0	0.7	740,000
—	—	—		—	—	—
—	—	—		—	—	—
2	90,000	+ 1,060,000	1.0 - 0.00	1.0	0.7	810,000
一 括 価 格 (合 計)						1,550,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

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。

修正率 : 1.00

第6 参考価格資料

地価公示価格	ふじみ野ー4
所 在	: 桜ヶ丘3丁目7.66番76「桜ヶ丘3-33-29」
価 格	: 134,000 円/㎡
位 置	: 東武東上線 ふじみ野駅 2,400m (道路距離)
価 格 時 点	: 令和3年1月1日
地 積	: 101㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 道 路	: 北西 4.1m 市道
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	: 小規模一般住宅のほかに農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 : 17,500 相当

地図上の1センチは 約 175 メートル
印刷中心は 東経 139度30分51秒 北緯 35度51分19秒

4-ヌ-005位置図 昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.22

-29111.481

地区外

大字北永井

これは地籍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。

4-又 - 005公図

請求番号：21-1
(1/2)

これは図面に記録された内容と証明した書面である
令和4年1月11日 さいたま市上尾区役所川城支所

登記年月日 昭和43年9月13日

7711605

288-586

三義町

建 筑 物 面 积 平 面 图

作 製 年 月

陸 和 五 氏 在 九 月

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

山田孝之

11

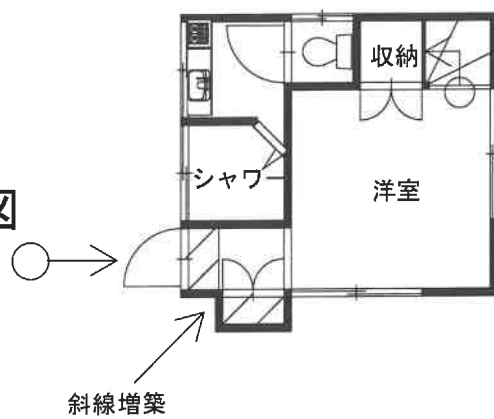
張子知縣題

A3→A4縮小

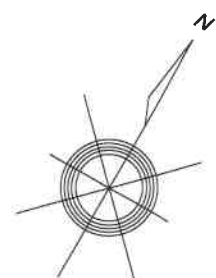
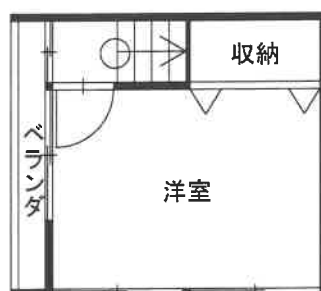
4-又 - 005建物図面

請求番号：21-2

1 階平面図



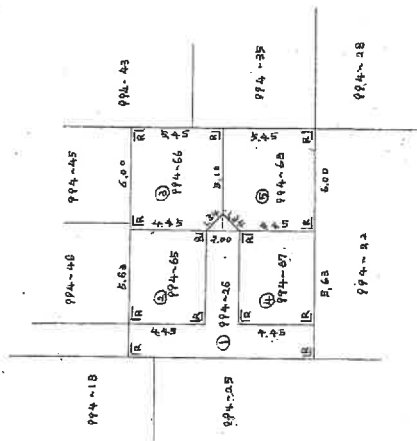
2 階平面図



地番	994番26 994番65 至 994番68
土地の所在	入国部三芳村大字北沢井字境敷

地積測量図

作製年月日	昭和44年8月26日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



地番	面積	式	(㎡)
1 994-26	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
2 994-27	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
3 994-28	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
4 994-29	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
5 994-30	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
6 994-31	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
7 994-32	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
8 994-33	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
9 994-34	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
10 994-35	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
11 994-36	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
12 994-37	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
13 994-38	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
14 994-39	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
15 994-40	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
16 994-41	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
17 994-42	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
18 994-43	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
19 994-44	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
20 994-45	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
21 994-46	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
22 994-47	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
23 994-48	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
24 994-49	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
25 994-50	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
26 994-51	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
27 994-52	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
28 994-53	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
29 994-54	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
30 994-55	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
31 994-56	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
32 994-57	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
33 994-58	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
34 994-59	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
35 994-60	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
36 994-61	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
37 994-62	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
38 994-63	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
39 994-64	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
40 994-65	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
41 994-66	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
42 994-67	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
43 994-68	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
44 994-69	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
45 994-70	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
46 994-71	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
47 994-72	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
48 994-73	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
49 994-74	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
50 994-75	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
51 994-76	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
52 994-77	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
53 994-78	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
54 994-79	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
55 994-80	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
56 994-81	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
57 994-82	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
58 994-83	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
59 994-84	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
60 994-85	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
61 994-86	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
62 994-87	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
63 994-88	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
64 994-89	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
65 994-90	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
66 994-91	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
67 994-92	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
68 994-93	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
69 994-94	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
70 994-95	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
71 994-96	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
72 994-97	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
73 994-98	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
74 994-99	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225
75 994-100	5.63	$5.63 \times 4.85 = 27.225$	27.225

東京市北沢町一丁目 工業団地 地積 (000) 2448

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/300
----	-------

国土調査実施前提出

これは図面の写しである。
(複写機により作成)

令和4年1月11日

さいたま地方法務局川越支局

A3→A4縮小

4-ヌ-005地積測量図