

入札制度が変わりました

- 暴力団員等*や、役員に暴力団員等*がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等*から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「自己の計算において…ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月16日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7年 5月 7日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25日 午後 5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, 権限を有する行政庁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 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)
1~3	8,440,000 6,752,000	一括	1,688,000	38,830	7,843
1	60,000				
2	3,060,000				
3	5,320,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番5
地 目 宅地
地 積 21.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番45
地 目 宅地
地 積 68.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 新座市栄一丁目 4846番地45
家屋 番号 4846番45
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 26.49平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 A



物件明細書

令和 7年 1月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤佳恵

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

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2】

売却対象外の土地（地番4846番23，同番46，同番47及び同番3）を通行のため利用している。

《 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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番5
地 目 宅地
地 積 21.36平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番45
地 目 宅地
地 積 68.62平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 新座市栄一丁目 4846番地45
家屋 番号 4846番45
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 26.49平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
所有者 A



令和 6年(ケ)第 211号
令和 6年 9月 3日受理
令和 6年10月15日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 新座市栄一丁目
地 番 4846番5
地 目 宅地
地 積 21.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番45
地 目 宅地
地 積 68.62平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 新座市栄一丁目 4846番地45
家屋 番号 4846番45
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 26.49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	埼玉県新座市栄一丁目7番13号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が物件2の土地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	別紙その他の事項記載のとおり													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅, 車庫 <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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者 <input 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 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	別紙その他の事項記載のとおり													
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; margin-left: 10px;"> <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

その他の事項

■次のとおり

- 1 物件1の土地及び同土地に隣接または近接する地番4846番23, 同番46, 同番47, 同番3の各目的外土地(すべて私有地)は, 評価人の調査結果から建築基準法上の位置指定道路と認められた。
- 2 本件建物2階には屋根裏収納(内部の床から天井までの高さは約1メートル程度である。)があり, 同屋根裏収納の出入りは2階洋室1から折り畳み式梯子を使用する仕様になっている。

以上

(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	本件建物は私が妻と共に住居として使用しています。 以前同建物において猫1匹を飼っていましたが、現在は飼っていません。 以上

(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

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

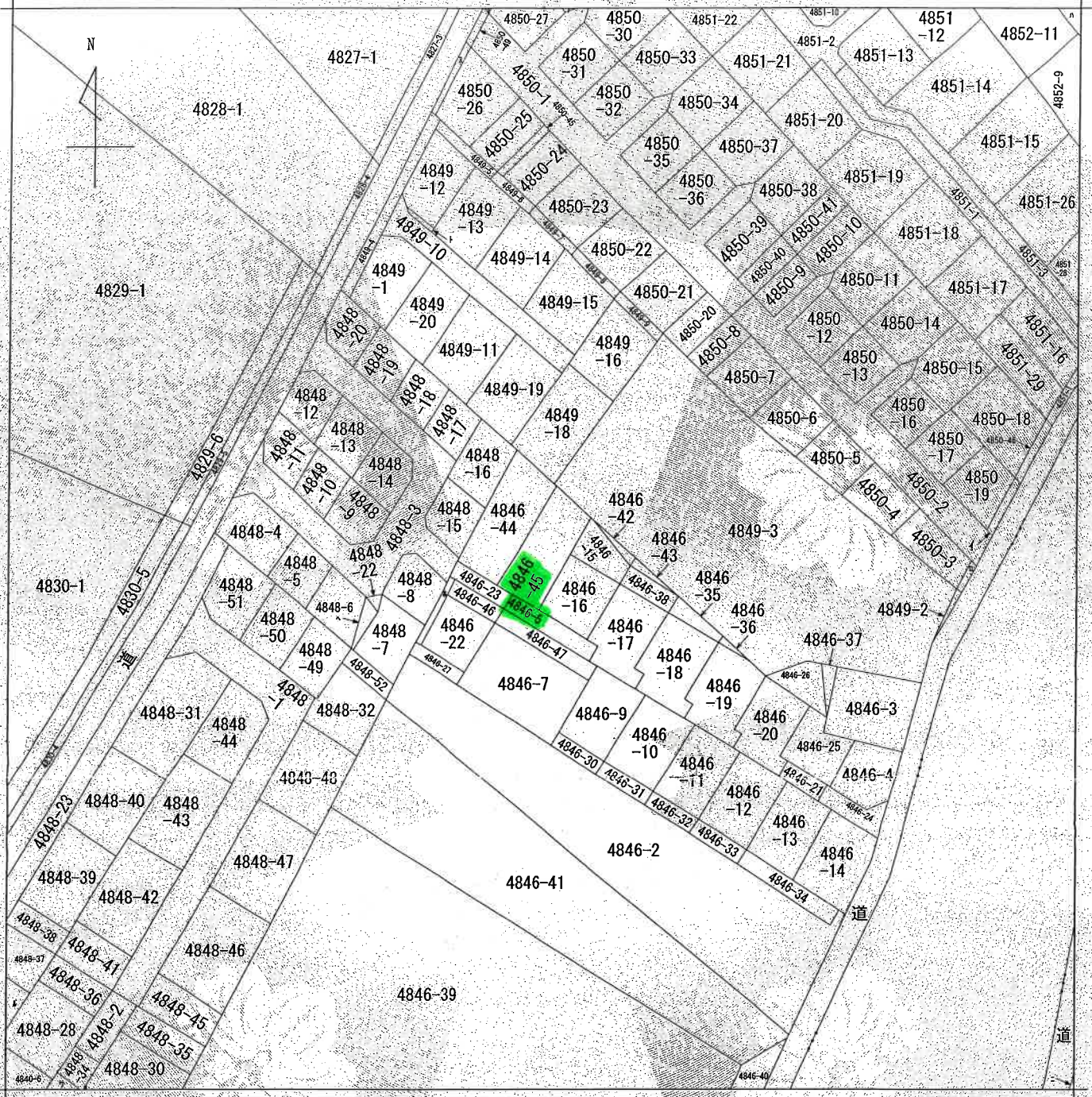
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

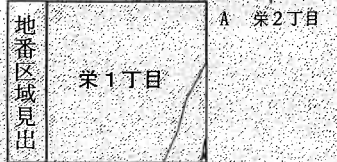
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月5日(木) 13:10-13:20	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年9月6日(金) 13:48-13:56	電話	債務者兼所有者の妻と現況調査日時調整
6年9月22日(日) 9:45-10:28	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年9月25日(水) 12:15-12:25	法務局(志木出張所)	本件各土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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して臨場した。</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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月22日 休日・夜間調査許可の提示をした。</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

イ 4850-47 ハ 4852-10 ホ 4846-6 ト 4849-17 リ 4850-43 ル 4848-26
 オ 4850-48 ニ 4856-11 ヘ 4848-21 チ 4850-29 ヌ 4850-44 ッづく



(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	新座市栄一丁目		地番	4846番45	
出力縮尺	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
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	昭和48年9月		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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

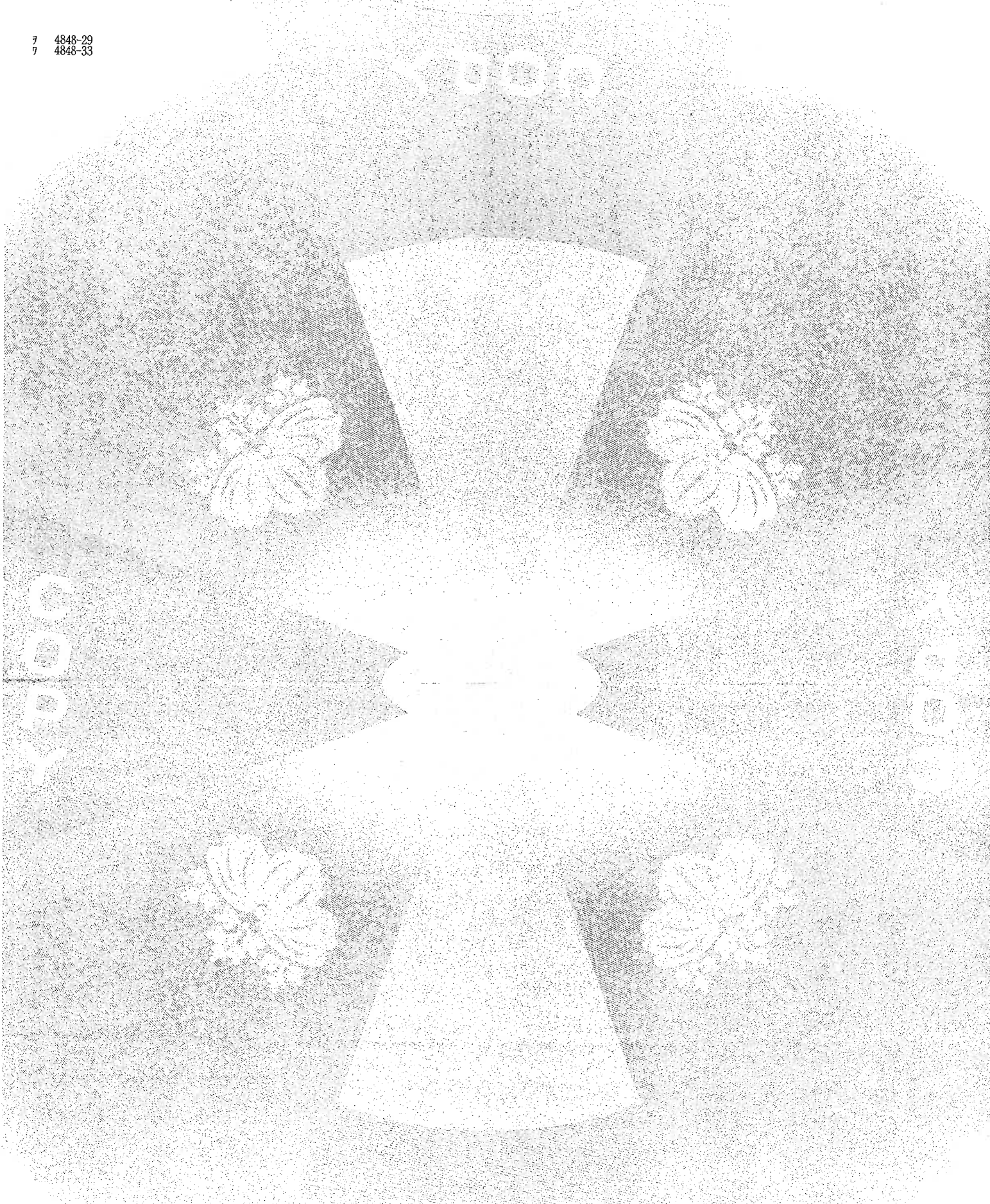
令和6年7月2日
 東京法務局

地図整理番号：M74469

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



COPY

COPY

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

0132256

地積測量図

地番 4846-44-45
土地の所在 新座市栄1丁目



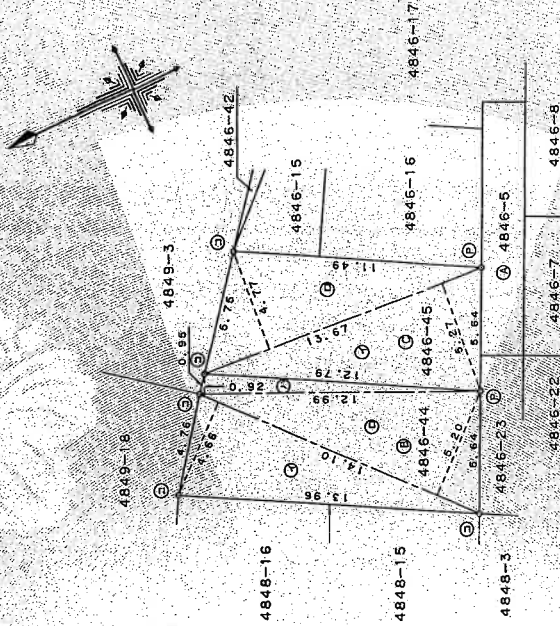
表積表

地番 符号	④ 4846-44	高さ	倍面積
イ	14.10	4.66	65.706000
ロ	14.70	5.20	73.320000
ハ	12.99	0.92	11.950800
合計面積			150.976800
地積			75.4884000
坪数			22.83

地番 符号	⑤ 4846-45	高さ	倍面積
イ	13.67	5.27	72.040900
ロ	13.67	4.77	65.205900
合計面積			137.246800
地積			68.6234000
坪数			20.75

合計面積 144.118000 m²

地番 公簿	④ 4846-5	倍面積	残地
165.48	144.118000	21.3682000	
地積		21.36	m ²



単位はメートル

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	◎	金網
②	コンクリート杭	⊙	金網杭
③	アラスチック杭	⊕	金網プレート

製作者 土地家屋調査士 (平成12年11月7日 自作製)

申請人 [Redacted] 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。

(さいたま地方検察庁 さいたま出張所 管理)

令和6年7月2日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成13年5月2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。
(さいたま地方検察庁志木出張所管轄)
令和6年7月2日 東京法律局

(10枚目)

登記官

地図整理番号：M74472

1124288

各階平面図

家屋番号 4846-45

建物各階平面図

建物の所在 新座市栄1丁目4846番地4-5



1階

求積表	
4.550 x 8.190	37.264500
2.730 x 0.910	2.484300

	39.748800

床面積 39.74 m²

床面積 39.74 m²

2階

求積表	
2.730 x 0.910	2.484300
3.640 x 0.910	3.312400
4.550 x 4.550	20.702500

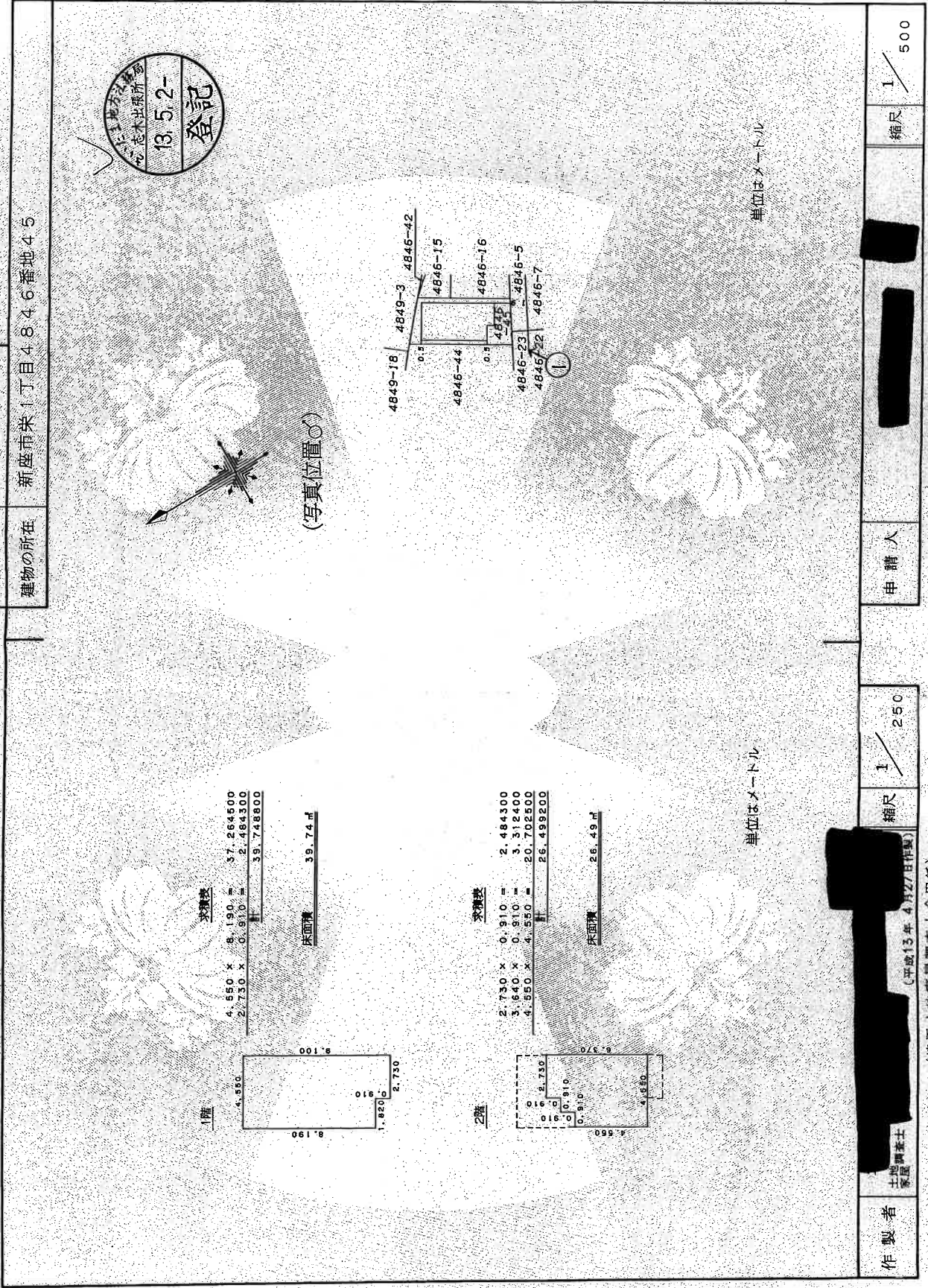
	26.499200

床面積 26.49 m²

床面積 26.49 m²

単位はメートル

単位はメートル



(写真位置○)

製作者

土地調査士
家屋

(平成13年4月27日作製)

縮尺 1/250

申請人

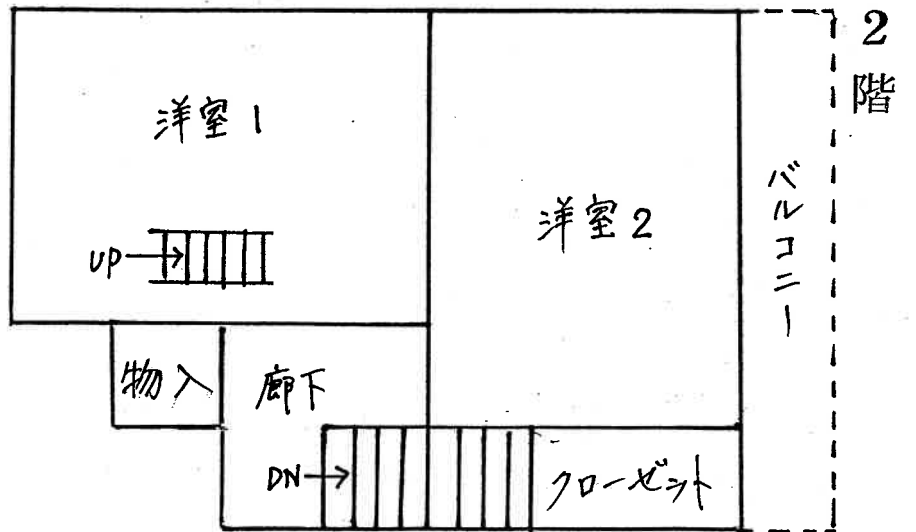
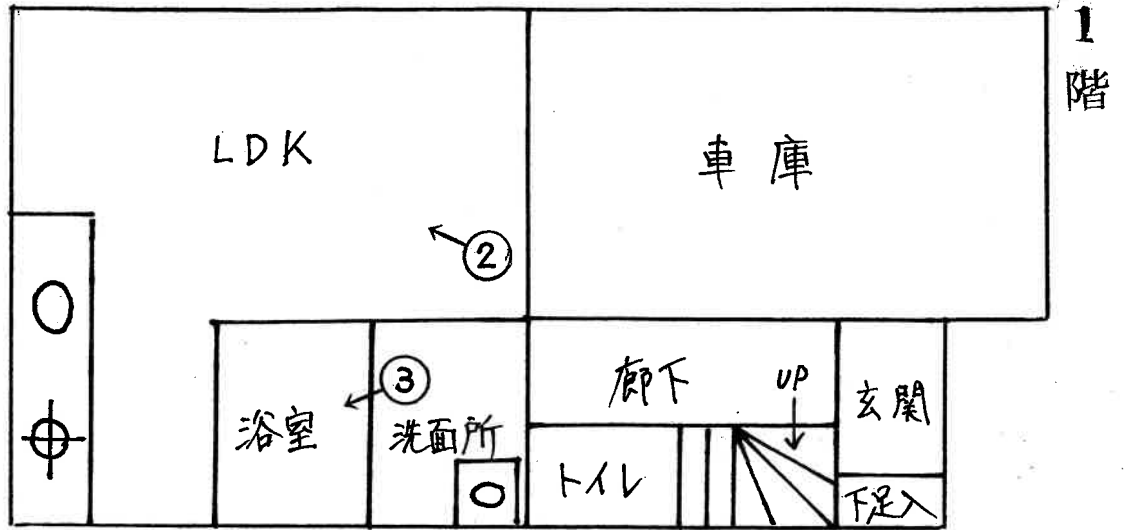
縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真位置○)





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 2 1 1 号

令和 6 年 9 月 2 2 日 現地調査

令和 6 年 1 0 月 2 4 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

1 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番5
地 目 宅地
地 積 21.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 新座市栄一丁目
地 番 4846番45
地 目 宅地
地 積 68.62平方メートル
所有者 A

3 所 在 新座市栄一丁目 4846番地45
家屋 番号 4846番45
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 26.49平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 8,440,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,000,000円
物件2 (土地)	金 3,060,000円
物件3 (建物)	金 5,320,000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の建物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の内訳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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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 地積	別紙物件目録記載の通り	※現況地目は公衆用道路
2	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
3	所家屋番 種号類 構面造積	別紙物件目録記載の通り	※現況種類は居宅・車庫
物件番号	特記事項		
1	○公衆用道路 ※物件1は、宅地である物件2が接面する南西側私道（の共有持分）である。		
2	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件3建物の敷地として利用されている。		
3	○法定地上権付建物 ※物件2に係る法定地上権付建物		

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2(宅地部分)及び物件1(道路部分)〕

位置・交通	目的物件は、新座市のほぼ南東部にある栄1丁目地内に存し、最寄りの西武池袋線「大泉学園」駅から北西方へ約3km(直線距離)付近に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、小規模な戸建住宅が建ち並ぶ中にアパートも見られる住宅地域で、その周囲には空地も多く残されている。	
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	60%
	容積率	100%
	防火規制	防火なし
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さの最高限度は10mとされる。 ・地区計画(片山・西堀地区地区計画)が定められている。 ・新座市景観計画・景観条例
画地条件 ※物件2	地積	68.62㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	<p>南西側：幅員約4mの舗装私道とほぼ等高に接面する。</p> <p>※上記南西側私道は、建築基準法第42条第1項第5号に該当するもの(位置指定道路)であり、物件1の前面において別系統の位置指定道路と接続する。なお、道路の舗装状態はやや劣る。</p>	
土地の利用状況	(物件3)建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：あり</p> <p>下水道：あり</p> <p>※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。</p>	

特記事項	<p>(a)物件1の土地は、上記南西側私道（の共有持分）に該当する。</p> <p>(b)目的物件は、上記地区計画における地区整備計画区域に含まれている。同区域内では土地の区画形質の変更や建築物の建築等にあたって市長への届け出が必要となるほか、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とすること等が定められている。</p> <p>(c)物件2は、上記地区計画が決定された平成元年11月10日以降に100㎡以上の地積を有していた従前画地から分筆されたものであり、当該地区計画に反してはいるが、同計画が建築基準法第68条の2に基づく建築制限条例とはされていないため、法に反するものではないとのことである。（新座市建築審査課）</p> <p>(d)未調査の埋蔵文化財包蔵地（澤遺跡）内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出が必要となる。</p>
------	--

2. 建物の概況及び利用状況（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		建築年月日（登記記載）： 平成13年4月25日新築
		経 過 年 数： 約23年
		経済的残存耐用年数： ———
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	クロス貼り、その他
	床	フローリング、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 39.74㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 26.49㎡（ ” ” ） 延べ 66.23㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		居宅
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態		普通
建物の利用状況		◇建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項		(a)物件3建物の1階南東部は、床面積に含まれてはいるが、南西側道路との間にはシャッター等の障壁が設けられておらず、車庫としての利用が前提とされているものと認められる。 (b)2階北東側洋室の天井裏に小規模な収納スペースが設けられており、天井から引き降ろした折り畳み式の梯子により昇降がなされている。 (c)以前、室内で猫を飼育していたとのこと。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（土地～宅地）

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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	150,000	1.03	68.62	0.9	9,540,000

※試算表における試算結果である総額（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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：新座－18

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 152,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101/100 & \times 100/101.5 & \times 100/101 & = 150,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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である。

◇標準化補正 : 画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）で優る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～道路接面方位
減価要因～道路の舗装状態がやや悪い

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1（土地～道路）

目的土地の価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	150,000	0.05	21.36	1 / 2	80,000

イ 個 別 格 差 : 道路としての性格を考慮し、上記のとおり査定した。

ウ 地 積 : 公簿数量を妥当なものとして採用した。

③ 物件 3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物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及び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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	140,000	66.23	0.10	930,000

ア 再調達原価 : 一部が車庫であること、また屋根裏に小規模な収納スペースがあることを考慮した。

ウ 物件 3 現価率 : 建物の現況及び市場性等を考量のうえ10%と査定した。

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て、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ	土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
2	9,540,000	0.6 法定地上権	5,720,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 イ (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
2	(9,540,000 -	5,720,000)		1.0	0.8	3,060,000
3	(930,000 +	5,720,000)	1.0	1.0	0.8	5,320,000
1	80,000			1.0	0.8	60,000
一括価格 (合計)						8,440,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 該当なし

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。

第6 参考価格資料

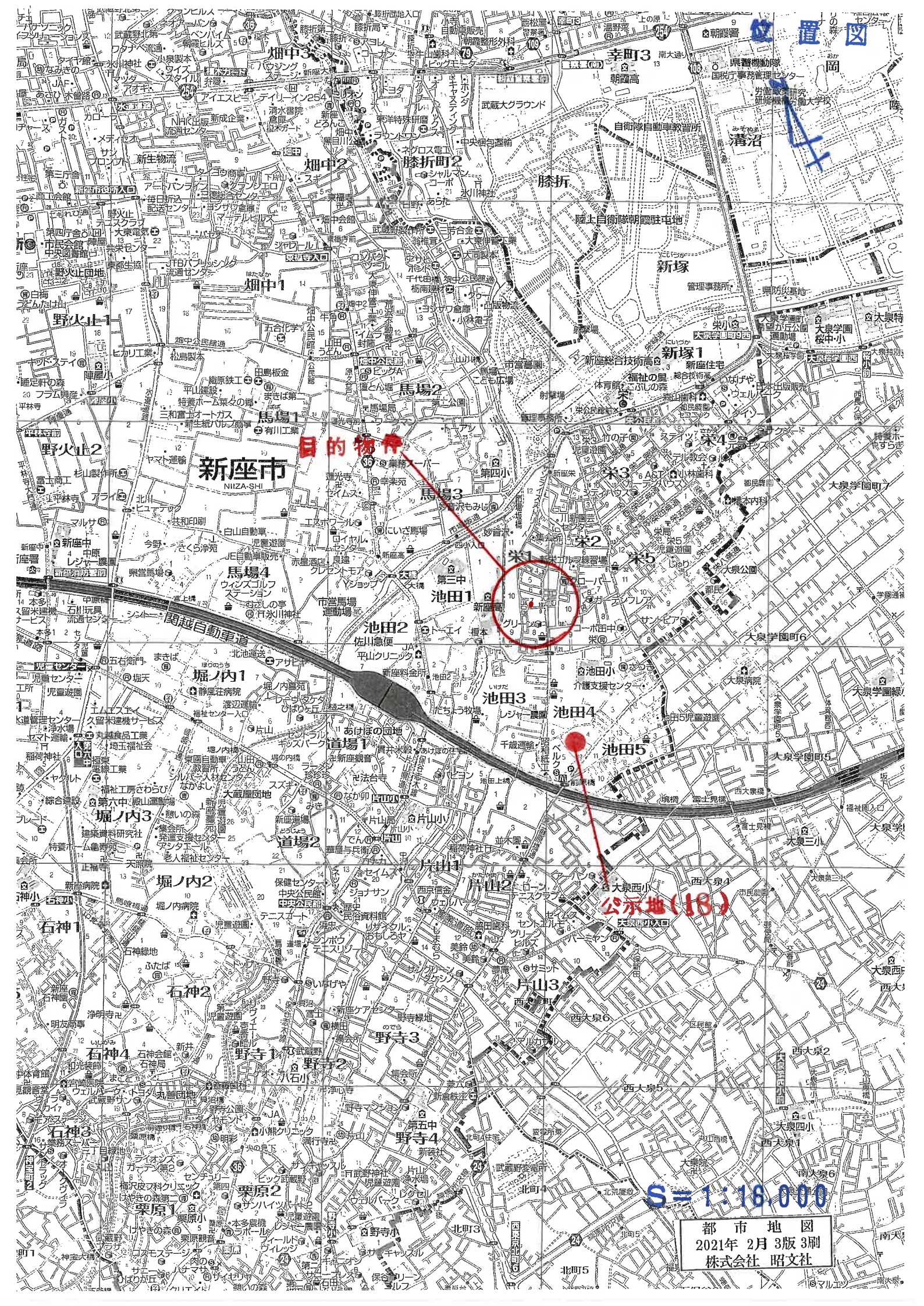
地価公示価格（新座－18）

所 在	新座市池田4丁目3150番8 「池田4－4－8」
価 格	152,000円/㎡
位 置	西武池袋線「大泉学園」駅約3,000m（道路距離）
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	103㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水
接面街路	北東4.2m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	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上

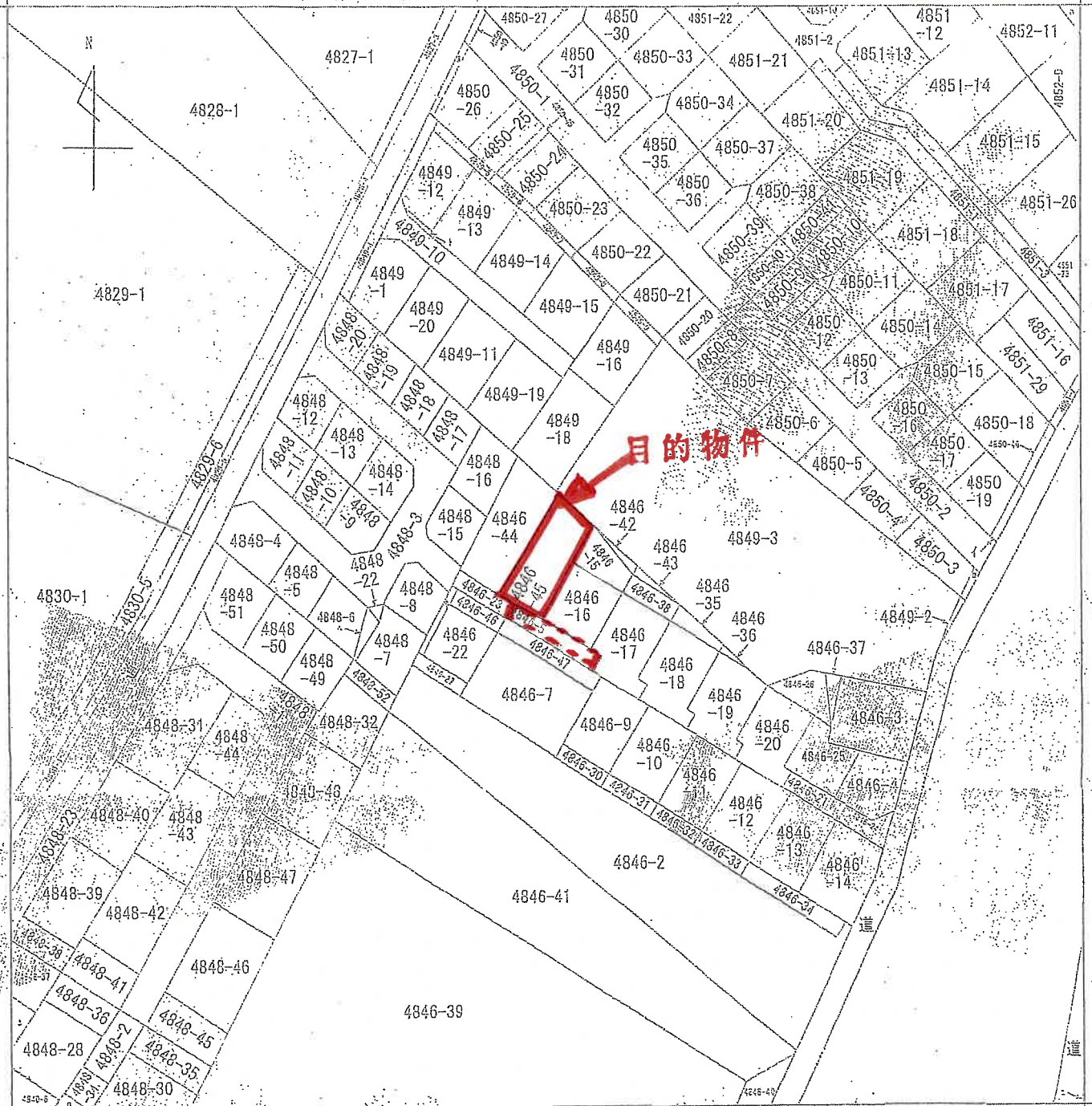


目的物件

公永地(18)

S=1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社



(注) 地図に準ずる図面は、土地の區画を明確にした不動産登記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附帯を記載した図面です。

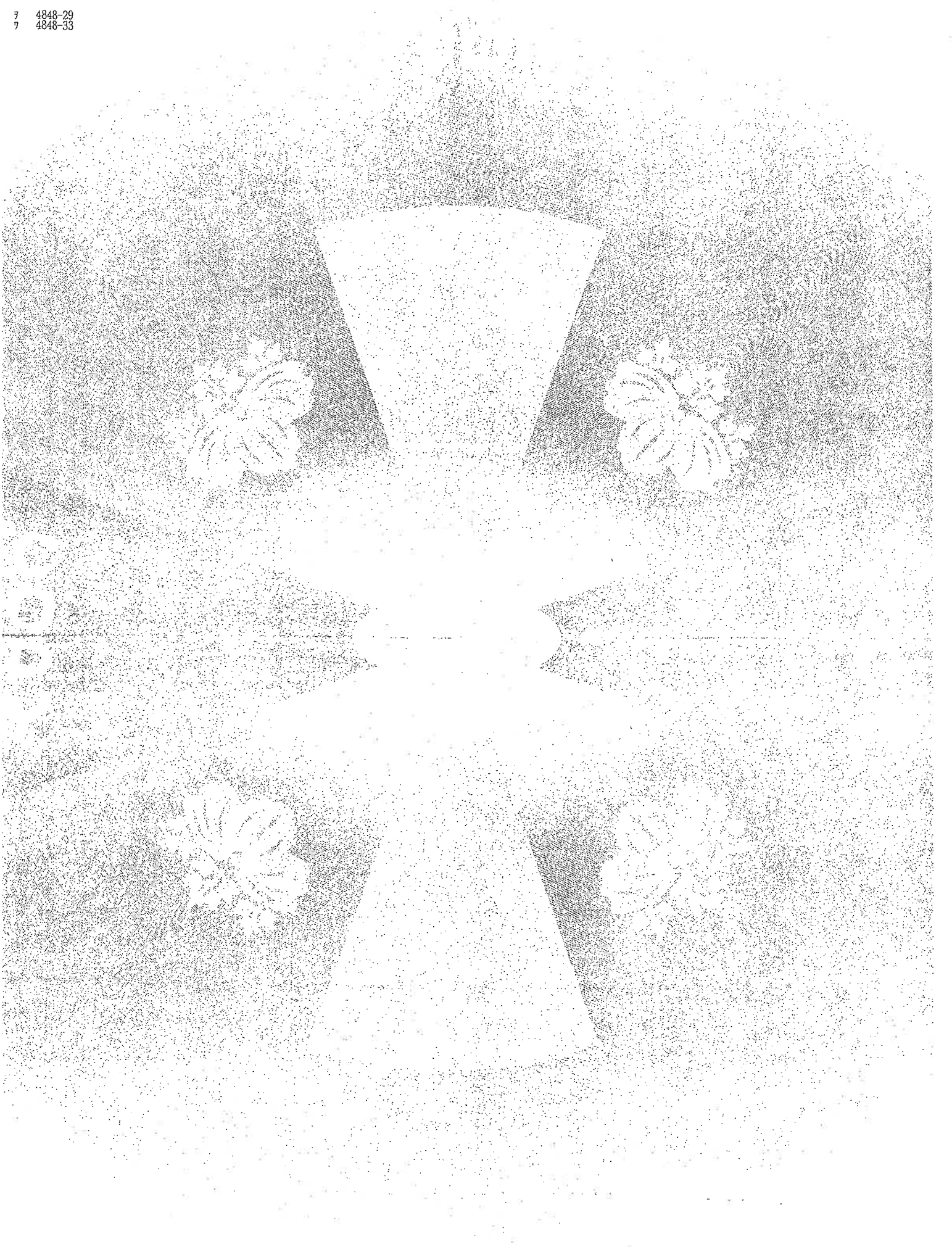
地番区域見出し
 栄1丁目
 A 栄2丁目

請求部	所在	新座市栄一丁目		地番	4846番45	
出方尺	1/500	縮尺		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和48年9月		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6年7月2日
 東京法務局



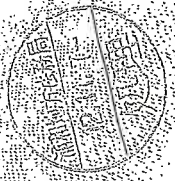


登記年月日：平成12年11月7日

地積測量図

4846-44, -45
所在地 新座市栄1丁目

0132256



式積表

地番 符号	高さ 底辺	倍面積
4846-44	4.66	65.706000
4846-45	7.52	73.320000
4846-46	15.88	11.950800
合計		150.976800
合計	面積	75.4584000
合計	地積	75.48
合計	坪数	22.83

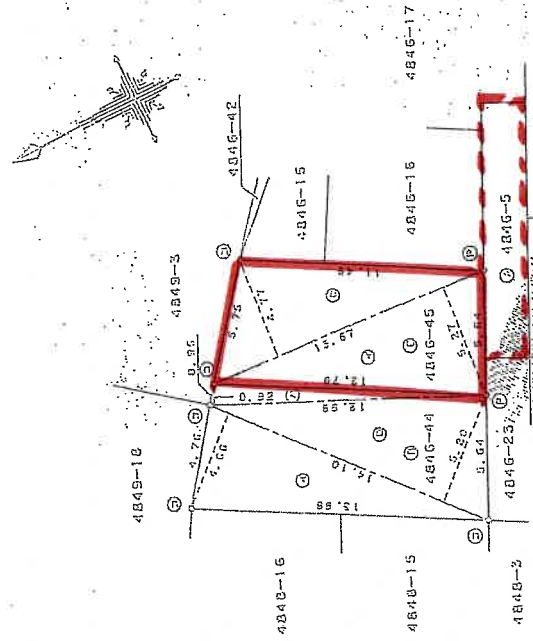
物件2

地番 符号	高さ 底辺	倍面積
4846-45	5.27	72.040900
4846-46	4.77	65.205900
4846-47	5.21	137.246900
合計		274.493700
合計	面積	88.62
合計	坪数	20.75

合計面積 144.1118000 m²

物件1

地番 符号	高さ 底辺	倍面積
4846-5	1.55	21.3602000
合計		21.36



単位はメートル

凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
地番	4846-5									
面積	21.3602000									
地積	21.36									

作製者

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成13年5月2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。
(さいたま市地方建築監督署発給)

令和6年7月2日

東武不動産

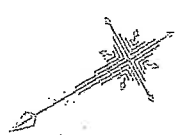
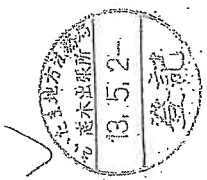
登記書

地図管理番号：170472

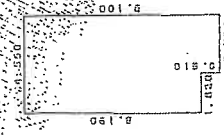
建築物各階平面図

家屋番号 4846-45
建築物の所在 新座市栄1丁目4846番地45

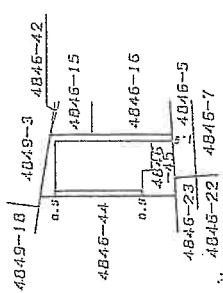
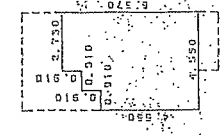
1124288



1階
実面積
4,550 x 8,190 = 37,264,500
2,730 x 8,910 = 2,430,510
計 39,748,000
床面積 39,74 m²



2階
実面積
2,730 x 0,910 = 2,484,300
3,640 x 0,910 = 3,312,400
4,550 x 4,950 = 20,702,500
計 26,499,200
床面積 26,49 m²



単位はメートル

単位はメートル

製作者 大嶋朝雄
家屋番号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成13年4月27日取得)
(埼玉土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小コピー