

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 8年 1月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 8年 2月18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 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6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）
1～7	7,450,000 5,960,000	一括	1,490,000	88,709	0
1	750,000				
2	720,000				
3	420,000				
4	40,000				
5	10,000				
6	640,000				
7	4,870,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 121.73平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.99平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.94平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 6 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 番 | 236番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.96平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 7 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 236番地2、233番地4 |
| | 家屋 番号 | 236番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 54.65平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 121.73平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.99平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.94平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 9 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 2 3 6 番地 2、2 3 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 2 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第165号
令和7年8月7日受理
令和7年10月22日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 121.73平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.99平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.94平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 9 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 2 3 6 番地 2、2 3 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 2 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



(土地・建物用)

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1～6			
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☐ 公衆用道路() ☐ ()			
形状	☒ 公図のとおり(物件1～5) ☒ 地積測量図のとおり(物件6) ☐ 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 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件7			
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(債務者兼所有者の破産管財人A) 上記の者が本建物を管理している ☐ 「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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 2 上のカーポート（写真⑥）については、土地の定着物と認めた。
 - 2 物件 2 上の簡易物置（写真⑦）については、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
 - 3 物件 3 の東側に隣接する 2 3 4 番 2 の土地は、桶川市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 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

(関係人の陳述等用)

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	本件建物には、私と家族が住んでいます。 インターホンが鳴らない以外、本件建物に不具合な所はありません。 敷地の境界について、争いごとはありません。 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

- 占有関係については、物件の現況と関係人の陳述から、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月20日(水) 14:20-14:35	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和7年8月28日(木) 11:30-11:40	当庁(電話)	債務者兼所有者の破産管財人Aに管理状況等確認
令和7年10月9日(木) 9:45-10:30	物件所在地	屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)
令和7年10月16日(木) 9:25-9:35	さいたま地方法務局 上尾出張所	件外土地の登記事項証明書取得

(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して臨場した。

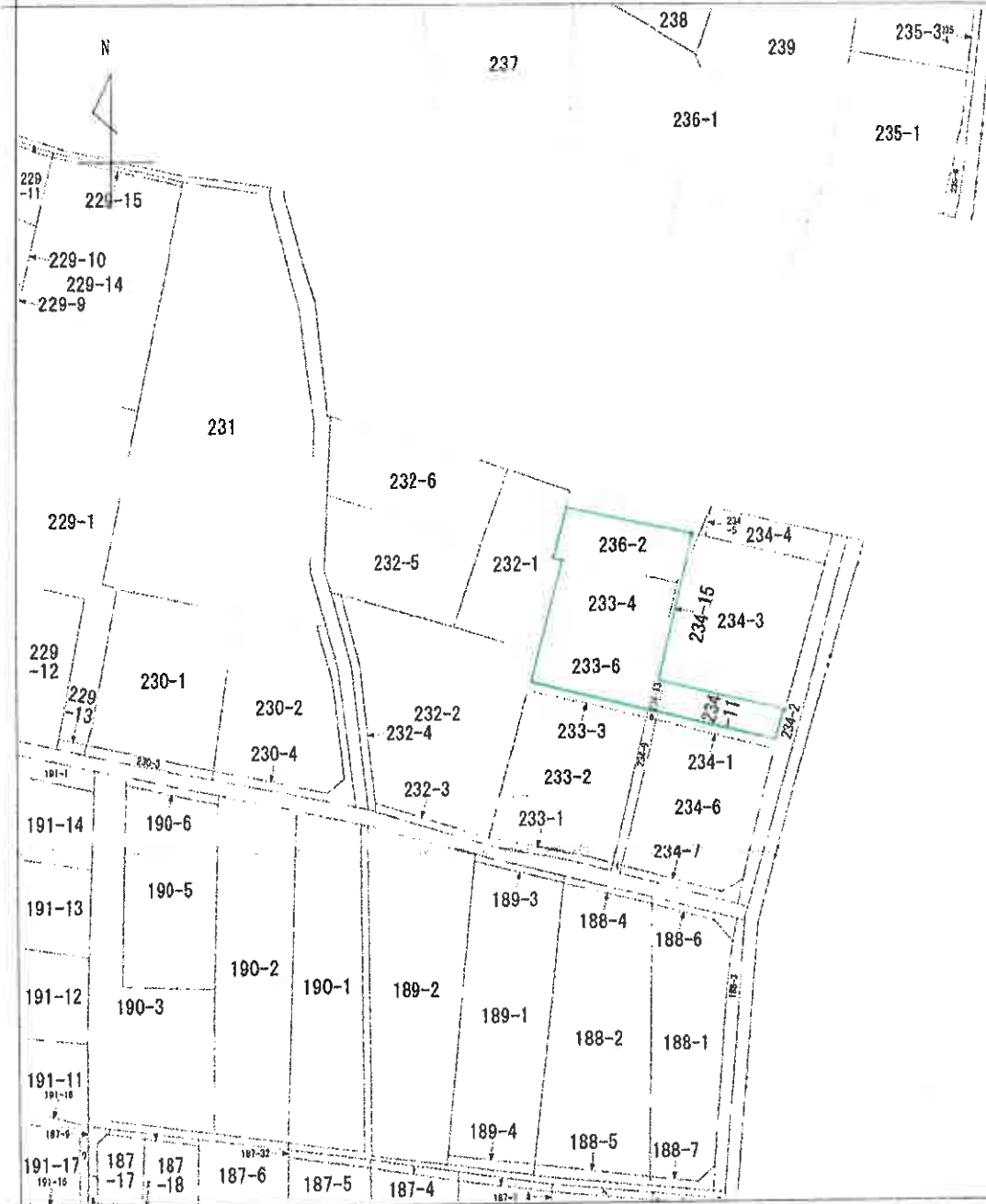
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

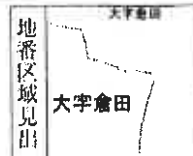
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

234-10 234-6 187-29 187-26 187-2 187-28 187-31 187-33 187-8 187-19 187-22 187-22



(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	桶川市大字倉田字西窪台				地 番	233番4	
出 力 尺	1/600	精 度 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				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年6月11日
さいたま地方裁判所上尾出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

(8 枚目)

7 187-23
7 191-21
7 229-2

登記年月日：平成18年7月11日

3168536

新 236-2, 234-3 地積測量図

地番 236-2-3

土地の所在 橘川市大字倉田字西窪台



交換表

地番	① 236-2	② 236-3	③ 234-3	④ 234-4	⑤ 234-5	⑥ 235-1
N0	142.098	143.886	148.248	143.886	142.098	142.098
W5	144.730	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
135	144.917	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
W3	151.366	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
R1	148.369	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
P153	148.369	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
P165	143.886	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
合計	103.9603020	103.9603020	103.9603020	103.9603020	103.9603020	103.9603020

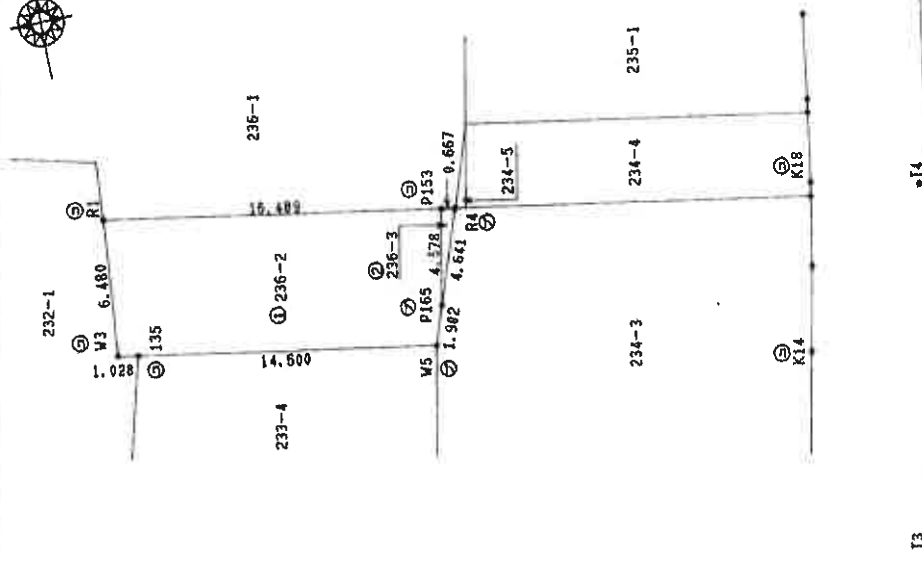
地番	① 236-2	② 236-3	③ 234-3	④ 234-4	⑤ 234-5	⑥ 235-1
N0	142.098	143.886	148.248	143.886	142.098	142.098
W5	144.730	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
135	144.917	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
W3	151.366	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
R1	148.369	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
P153	148.369	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
P165	143.886	148.369	148.248	143.886	142.098	142.098
合計	103.9603020	103.9603020	103.9603020	103.9603020	103.9603020	103.9603020

① 236-2	103.9603020
② 236-3	1.5265680

① 236-2	103.9603020
② 236-3	1.5265680

面積一覽表

点名	X座標	Y座標	面積
T3	127.246	105.955	トラハス入換
T4	144.506	109.259	トラハス入換
K14	137.902	102.235	市コンクリート杭
K18	145.722	103.882	市コンクリート杭



作成者	土地家屋調査士	平成18年7月3日作成
作成者	土地家屋調査士	(埼玉土地家屋調査士会印紙)

申請人	縮尺	1/250
-----	----	-------

A3判をA4判に縮小

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。
令和7年6月11日 さいたま地方裁判所 提出書

登記官

(// 枚目)

請求番号：8-4

登記年月日：平成19年5月24日

4152030

各階平面図

建物図面図

家屋番号 236番2

建物の所在 桶川市大字倉田字西窪台236番地2、233番地4

1階



求積表

①	13.650	×	5.456	=	74.5290
②	9.100	×	0.910	=	8.2810
③	2.730	×	0.910	=	2.4843
計					85.2943

床面積 85.29 m²

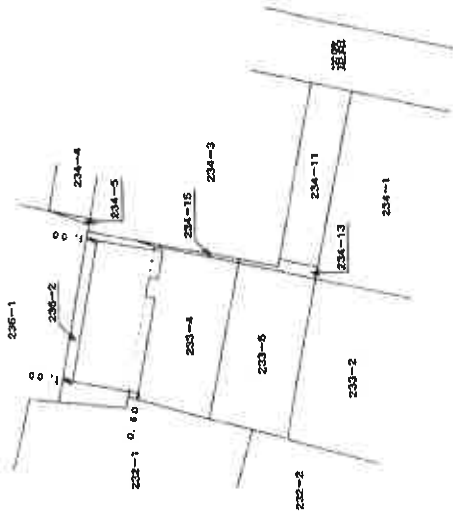
2階



求積表

①	8.180	×	5.456	=	44.7174
②	2.730	×	3.640	=	9.9372
計					54.6546

床面積 54.65 m²



A3判をA4判に縮小

作成者

土地調査士
栗田 昌一

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

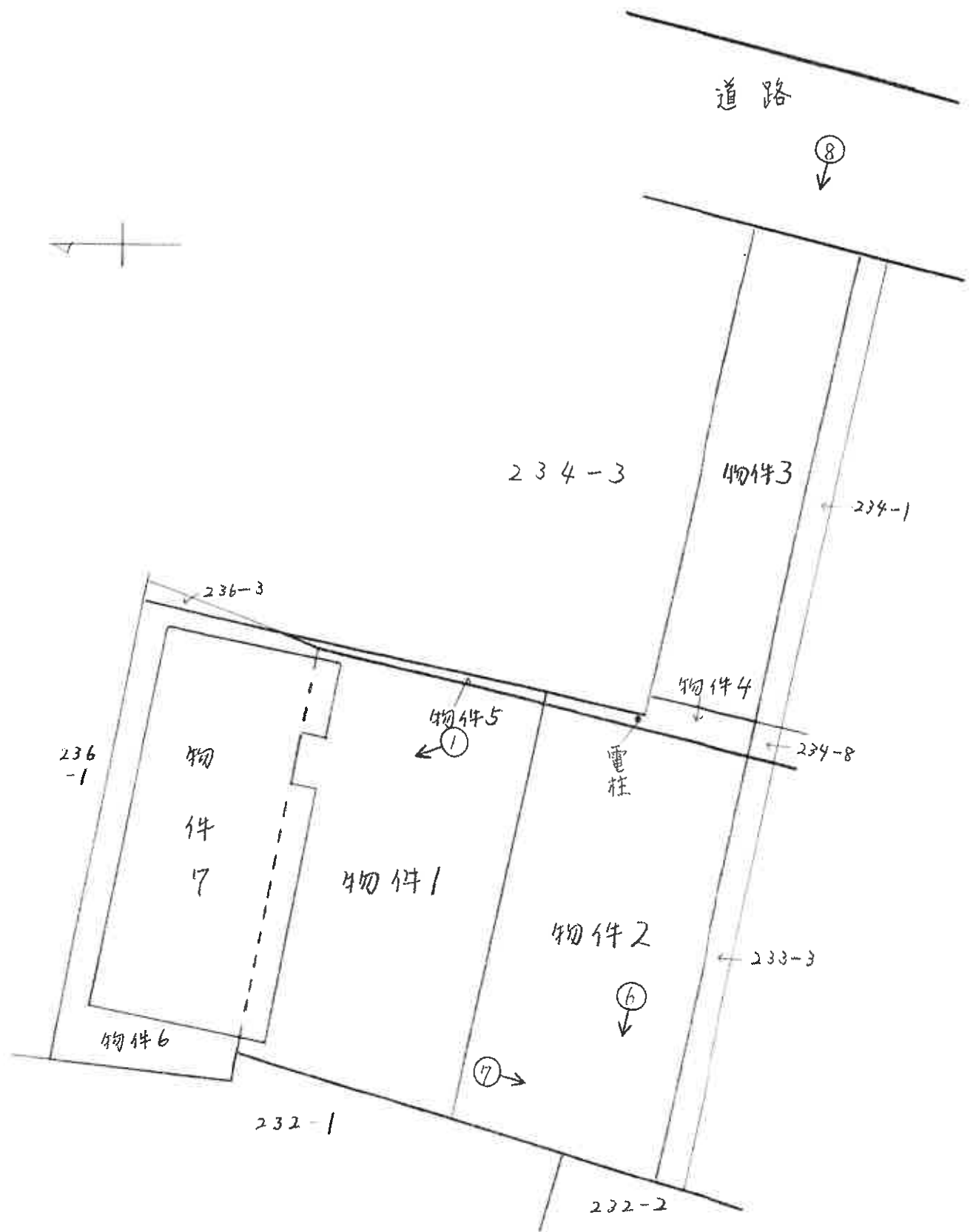
縮尺 1/500

(埼玉県建築士会印)

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。
令和7年6月11日 さいたま地方延務局上尾出張所

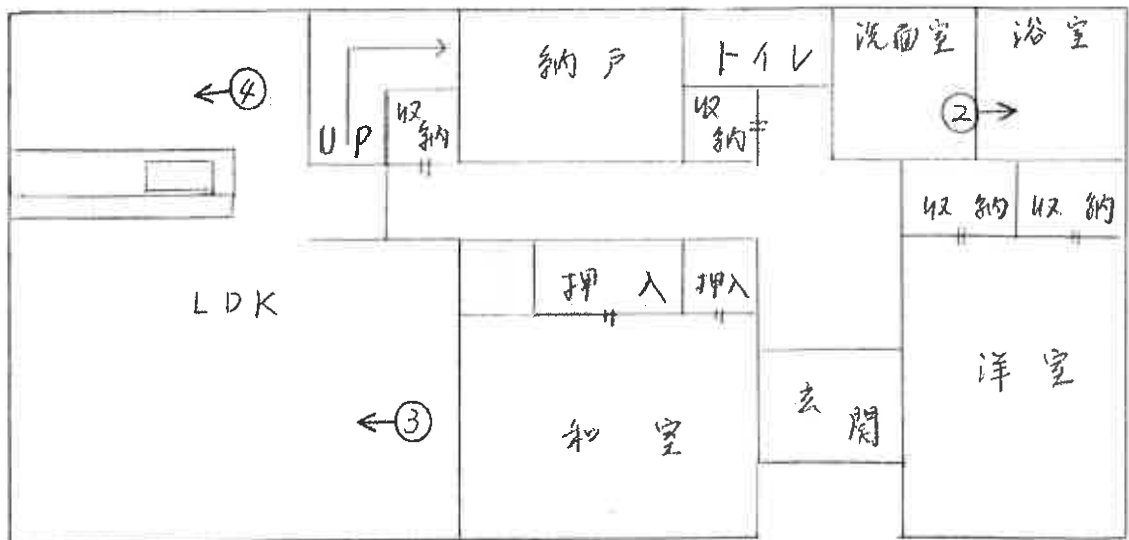
登記官

土地建物位置関係図

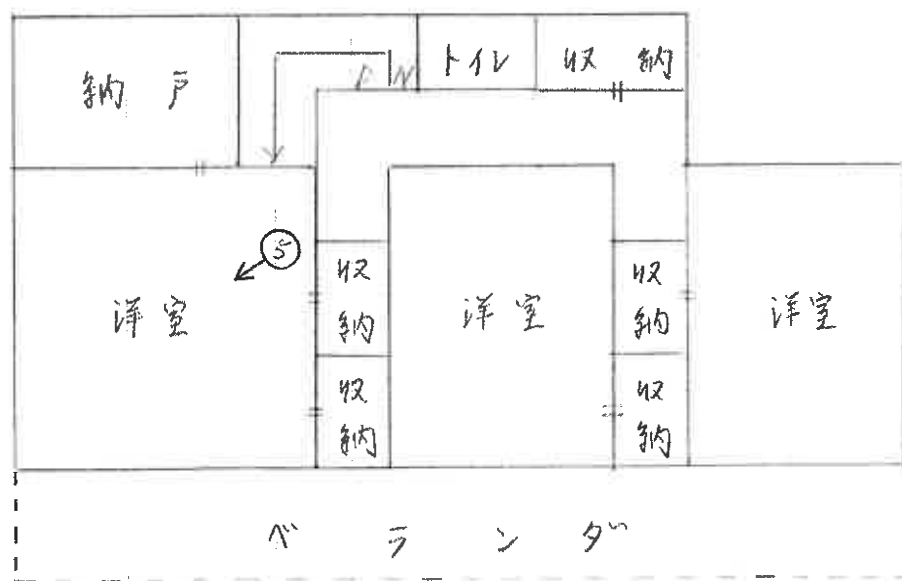


♂ 写真撮影位置

建物見取図



(1階)



(2階)

♂ 写真撮影位置

(14 枚目)



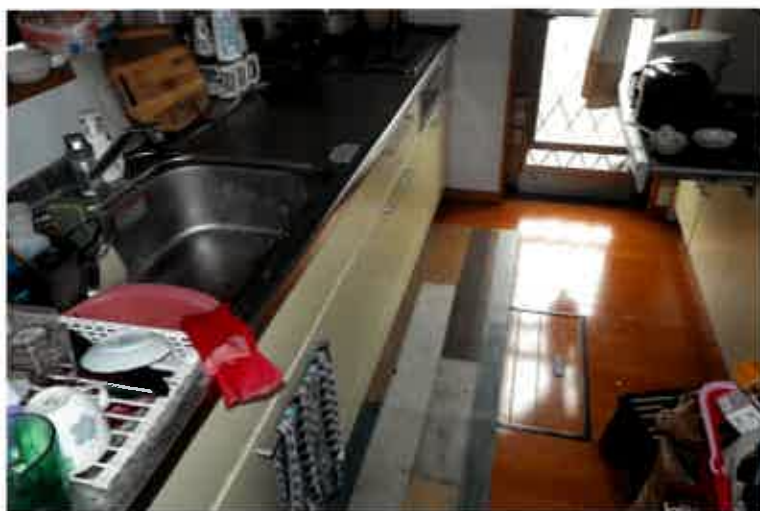
1



2



3



4



5



6



7



8

令和7年 (ケ) 第165号
令和7年 10月 9日 現地調査
令和7年 10月 31日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 121.73平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 233番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.99平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 | 番 | 234番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.94平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 6 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 |
| | 地 番 | 236番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.96平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 7 | 所 在 | 桶川市大字倉田字西窪台 236番地2、233番地、4 |
| | 家屋 番号 | 236番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 54.65平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 6 4 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 4, 8 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 ～ 6 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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 5 8 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
1～6	所 在 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 在 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 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1～6）

位 置 ・ 交 通	埼玉新都市交通伊奈線「内宿」駅の西方約1,250m（直線距離）に、JR高崎線「桶川」駅の北東方約2,500m（同）に位置する。	
付 近 の 状 況	比較的画地規模の大きい一般住宅のほか、畑、雑種地等が見られる住宅地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	419.88㎡ （物件1～6） 旗竿地 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	東約6m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	（物件7）建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	① 平成19年2月7日に専用住宅を予定建築物等の用途として本件債務者が開発許可（完了公告）を受けている。桶川市役所への聴取によれば、当該許可は属人性を有するものであるが、開発許可の完了公告後5年以上を経過していること及び債務者の破産により、第三者による使用及び建築物の建替え等は認められる蓋然性を有する。詳細は、桶川市役所に確認のこと。 ② 画地の南西端にカーポート（工作物）が存した。なお、画地の南西端にはスチール製の簡易な物置も存したが、これは動産であり、本件評価対象外である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：平成19年5月18日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約6年						
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング、その他 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、畳、その他 設備：電気、IHクッキングヒーター、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>85.29 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>54.65 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>139.94 m²</td></tr> </table>	1階	85.29 m ²	2階	54.65 m ²	延	139.94 m ²
1階	85.29 m ²						
2階	54.65 m ²						
延	139.94 m ²						
現況用途等	住居						
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	債務者兼建物所有者の破産管財人Aが管理している。債務者兼建物所有者は居住中である。						
特記事項	① 室内で犬1匹が飼われていた。 ② インターホンが壊れていた。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,300	0.85	121.73	0.85	1,790,000
2	20,300	0.85	116.99	0.85	1,720,000
3	20,300	0.85	68.26	0.85	1,000,000
4	20,300	0.85	6.00	0.85	90,000
5	20,300	0.85	2.94	0.85	40,000
6	20,300	0.85	103.96	0.85	1,520,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 桶川-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,100\text{円/㎡} & \times & 99.9/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/94 & \div & 20,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件（駅距離）、環境条件（集落性）等が劣る。

イ 個別格差：形状等を考量した。

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7（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
7	160,000	139.94	0.20	4,480,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $6 / (18 + 6) \times (1 - 0.2)$

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等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

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
1	1,790,000	0.40	法定地上権	720,000
2	1,720,000	0.40	法定地上権	690,000
3	1,000,000	0.40	法定地上権	400,000
4	90,000	0.40	法定地上権	40,000
5	40,000	0.40	法定地上権	20,000
6	1,520,000	0.40	法定地上権	610,000

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 (円) イ	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
1	1,790,000	-720,000		1.0	0.7	750,000
2	1,720,000	-690,000		1.0	0.7	720,000
3	1,000,000	-400,000		1.0	0.7	420,000
4	90,000	-40,000		1.0	0.7	40,000
5	40,000	-20,000		1.0	0.7	10,000
6	1,520,000	-610,000		1.0	0.7	640,000
7	4,480,000	+2,480,000	1.0	1.0	0.7	4,870,000
一括価格 (合計)						7,450,000

ウ 占有減価修正：なし

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。

第6 参考価格資料

基準地価格（ 桶川-3 ）

所 在： 桶川市大字小針領家字本村625番1

価 格： 19,100円/㎡

位 置： J R 高崎線「桶川」駅約3,700m(道路距離)

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 1,064㎡

供給処理施設： 水道

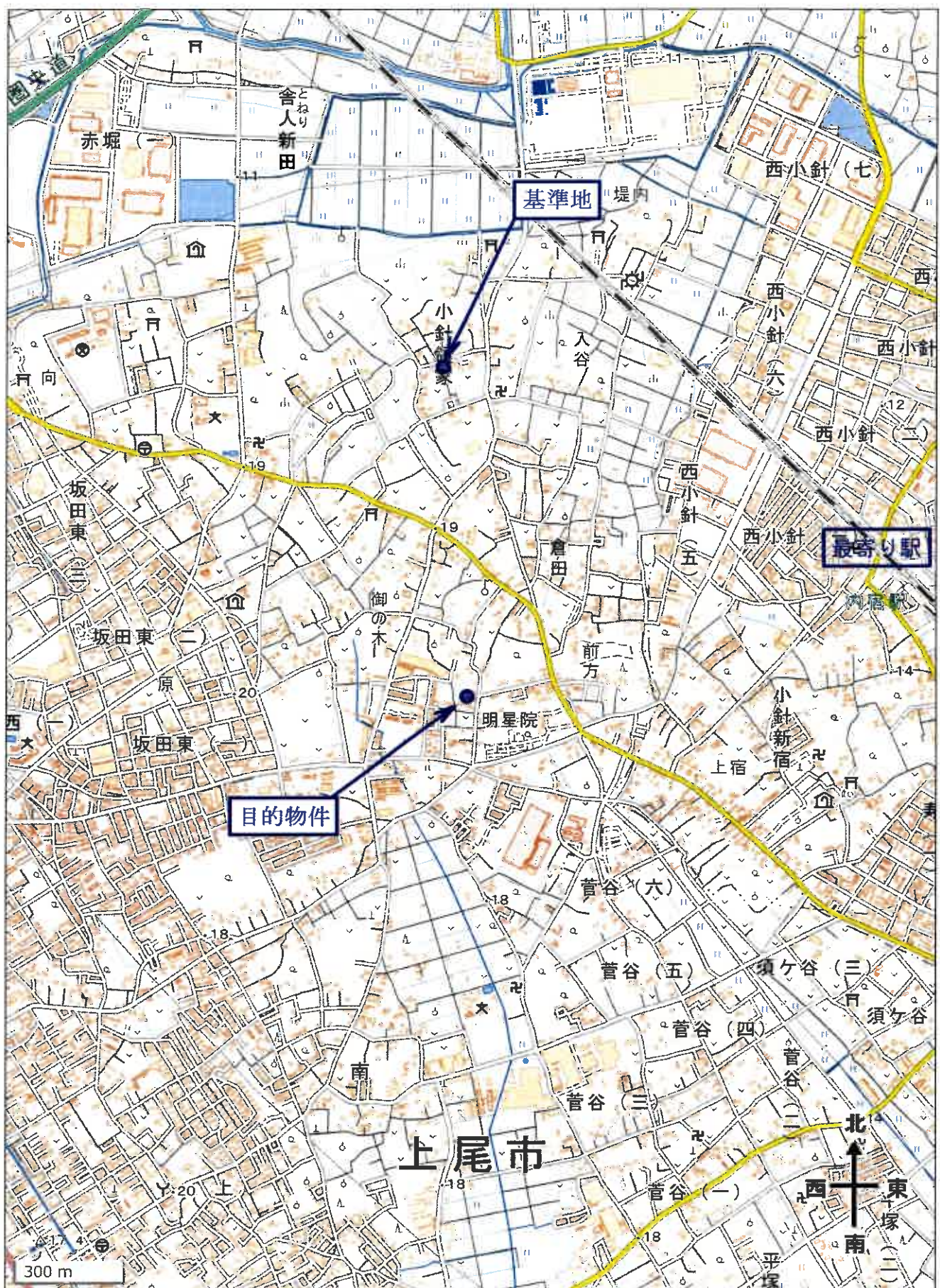
接 面 道 路： 北5.4m市区町村道

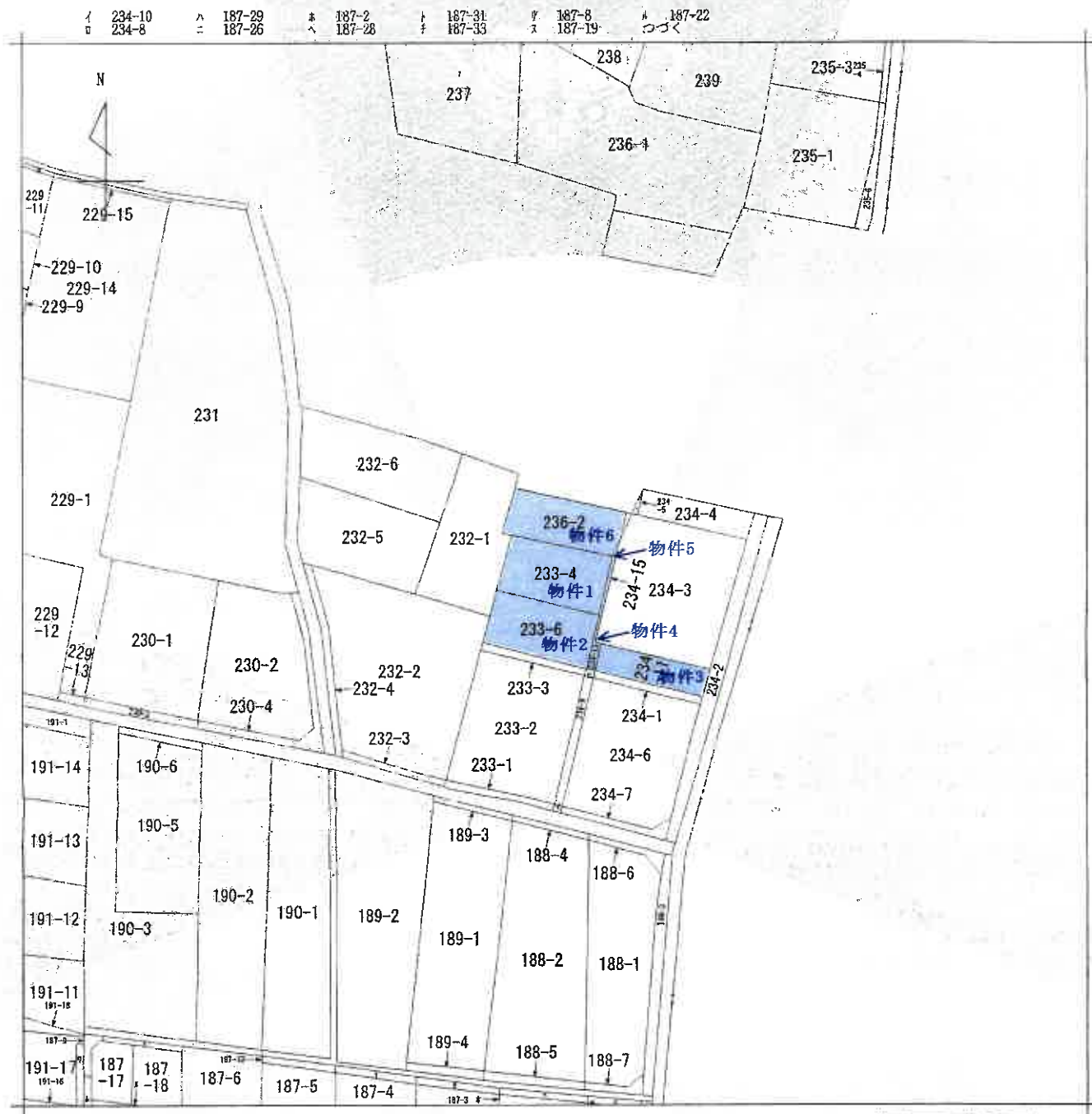
用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 農家住宅、一般住宅等が混在する周辺に農地の多い住宅地域

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





(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	桶川市大字倉田字西窪台				地番	233番4		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 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				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6月11日
さいたま地方法務局上尾出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

A3版をA4版に縮小

公図写

イ 187-23
リ 191-21
ル 229-2

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11日 さいたま地方法務局上尾出張所

請求番号：8-4

3168536

18. 7. 1411
登記

求積限

期	差	0.236-2	Y	Y+1-Y-1	X	X-1-(Y+1-Y-1)
X0						
X1		12.098	64.423	-12.908	-2118.396984	
X5		144.730	70.154	-15.270	-2210.027100	
X35		144.917	59.153	-0.378	-54.778626	
X1		151.365	69.786	16.847	2356.063002	
P153		148.369	86.000	15.286	2267.988534	
P165		143.886	85.072	-1.577	-226.908822	
				合計	207.920564	
				合計	103.9603020	
				期	103.96	01

期	每	26-3	Y	Y+Y-1	X	(Y+Y-1)X
P. 5	183.885	85.072	-0.556		-94.39316	
P. 6	143.265	86.000	-1.534		-235.015495	
P. 7	148.248	85.656	-0.936		-137.574144	
				合 計	3.053136	
				合 計	1.525680	
				平 均 值		1.52

總合計面積	105.4868700 m ²
-------	----------------------------

地番	面積
① 236-2	103.9603020 ㎡
② 236-3	1.5265580 ㎡

卷一 雜著

船名	Y額	Y額	番 号
T3	127,246	105,985	トラバース線
T4	144,505	109,259	トラバース線
K14	197,902	102,235	市コンクリート航
K18	145,722	103,862	市コンクリート航

[illegible]

(總主編) 王士珍

{平成18年7月3日作成}

人講串

縮尺

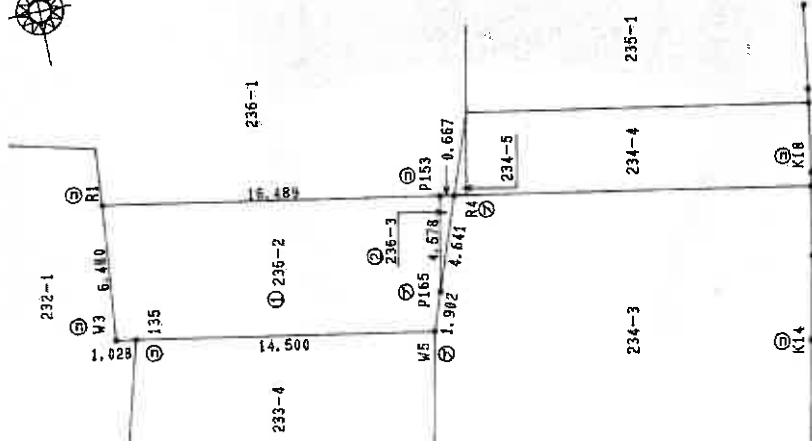
1/250

地積測量圖

236-2, -3

番地

樋川市大字西窪台



21

11

正軍馬	正軍馬
-----	-----

登記年月日：平成16年11月19日

3168519

前 2-33

地積測量図

地番 233-1-2, 233-1-3, 233-1-4

土地の所在 福川市大字倉田字西窪台

測量士 倉田 幸三 台帳番号 16.11.19

求積表

地番	① 233-1	② 233-2	③ 233-3	④ 233-4	合 計
1	9.109	1.070	9.746530	1.070	9.746530
2	9.101	1.060	9.647060	1.060	9.647060
3	7.600	1.057	8.032200	1.057	8.032200
4	7.600	1.062	8.071200	1.062	8.071200
合 計	35.410	4.249	35.410	4.249	35.410
合 計	35.410	4.249	35.410	4.249	35.410

地番	① 233-1	② 233-2	③ 233-3	④ 233-4	合 計
1	20.853	8.370	174.539610	8.370	208.632610
2	20.872	14.341	299.325352	14.341	444.838115
3	20.872	8.996	148.020512	8.996	386.878280
合 計	62.597	31.707	622.885074	31.707	1278.900026
合 計	62.597	31.707	622.885074	31.707	1278.900026

地番	① 233-1	② 233-2	③ 233-3	④ 233-4	合 計
1	15.787	4.371	69.004577	4.371	89.567335
2	15.816	8.364	132.285024	8.364	164.454964
3	15.816	4.018	63.548688	4.018	87.393546
合 計	46.419	16.753	264.838289	16.753	324.815227
合 計	46.419	16.753	264.838289	16.753	324.815227

地番	① 233-1	② 233-2	③ 233-3	④ 233-4	合 計
1	14.986	0.353	5.290058	0.353	20.985004
2	15.527	7.031	116.201337	7.031	148.835671
3	15.527	7.380	121.959260	7.380	151.866330
合 計	45.040	14.764	243.450555	14.764	297.714554
合 計	45.040	14.764	243.450555	14.764	297.714554

測量士 倉田 幸三 台帳番号 16.11.19

地番	① 233-1	② 233-2	③ 233-3	④ 233-4	合 計
1	17.7490450	1.070	17.7490450	1.070	37.6371400
2	309.9427370	1.060	309.9427370	1.060	619.8854740
3	132.4193445	1.062	132.4193445	1.062	264.8386890
4	121.7303275	1.070	121.7303275	1.070	243.4606550
合 計	681.8414540	4.262	681.8414540	4.262	1368.1695910
合 計	681.8414540	4.262	681.8414540	4.262	1368.1695910

凡 例	①	②	③	④	⑤
境界線の種類	① 境界線	② 境界線	③ 境界線	④ 境界線	⑤ 境界線
石	① 石	② 石	③ 石	④ 石	⑤ 石
コンクリート杭	① 杭	② 杭	③ 杭	④ 杭	⑤ 杭
プラスチック杭	① 杭	② 杭	③ 杭	④ 杭	⑤ 杭

作製者

(平成16年11月1日作製)

(測量士 倉田 幸三 台帳番号 16.11.19)

申請人

縮尺 1/250

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。
令和7年6月11日

さいたま地方裁判所 土地建物部

登記官

請求番号：8-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年5月24日

4152030

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 236番2

建物の所在 桶川市大字倉田字西窪台236番地2、233番地4

1階

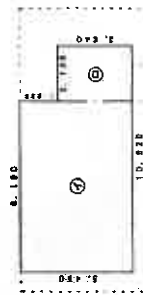


求積表

①	13.550 × 5.450	=	74.5290
②	9.100 × 0.910	=	8.2810
③	2.710 × 0.910	=	2.4655
計			85.2843

床面積 85.29 m²

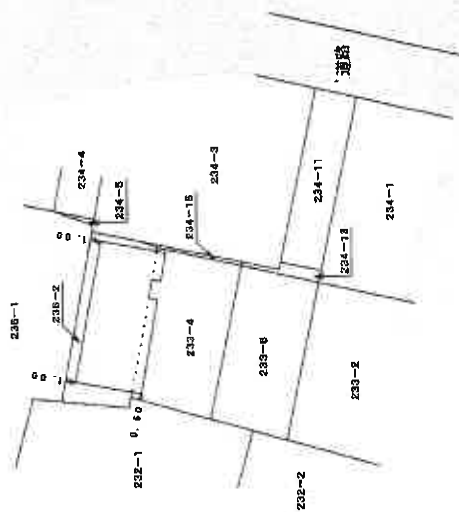
2階



求積表

①	8.190 × 5.450	=	44.7174
②	2.710 × 0.940	=	2.5454
計			54.6646

床面積 54.66 m²



19.5.24

全記

作成者

氏名(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家調査士会用紙)

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。
令和7年6月11日 さいたま地方法務局上尾出張所

登記官

請求番号：8-3

A3版をA4版に縮小