

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 本 間 芙美子

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, 2	15, 250, 000 12, 200, 000	一括	3, 050, 000	78, 344	24, 600
1	5, 670, 000				
2	9, 580, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和光市下新倉五丁目 |
| | 地 番 | 398番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和光市下新倉五丁目 398番地3 |
| | 家屋 番号 | 398番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル
2階 43.33平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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】

B及びCが占有している。同人ら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 | 和光市下新倉五丁目 |
| | 地 番 | 398番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和光市下新倉五丁目 398番地3 |
| | 家屋 番号 | 398番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル
2階 43.33平方メートル |



令和 7年(ケ)第 208号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年10月14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 和光市下新倉五丁目
地 番 398 番 3
地 目 宅地
地 積 103.07 平方メートル
- 2 所 在 和光市下新倉五丁目 398 番地 3
家屋 番号 398 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 51.43 平方メートル
2 階 43.33 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県和光市新倉五丁目14番60号			
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	別紙その他の事項記載のとおり			
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（ ☐ 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 ☒ その他の者ら 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	別紙その他の事項記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者)) ☐ 文書(☐	■陳述(■C(占有者)) ☐ 文書(☐
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和6年11月ころ	令和6年11月ころ
最初の契約等	契約日	令和6年11月ころ	令和6年11月ころ
	期間	令和6年11月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和6年11月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番398番1, 396番2の各目的外土地は, いずれも和光市が所有する土地であり, 現況は公衆用道路である。
- 2 本件土地には写真①に示したとおりカーポートがある。同カーポートは金属製の支柱がコンクリート面に埋め込まれており, 土地との定着性が認められ, 工作物と認めた。
- 3 同土地に隣接する地番398番2の目的外土地は, 和光市が所有する雑種地であり, 近隣居住者らのごみ置場として使用されている。
- 4 本件建物2階洋室(1)には折り畳み式の梯子(建物見取図2階洋室(1)に点線で示したもの)で出入りする屋根裏収納がある。同屋根裏収納内の床から天井までの高さは約1.3メートルである。
- 5 同建物1階LDK内において犬がフリーで飼われており, 見た目では分からないが, 同犬に因る汚れ等はあると思料される。

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
■ B (占有者)	A (債務者兼所有者) は私の元夫です。同Aは令和6年11月ころに本件建物から出て行き、直ぐに私と同Aは離婚しました。 本件建物は私と友人のC (占有者) が住居として使用しています。 同建物1階LDKにおいて大型犬1匹と小型犬2匹を飼っています。
■ C (占有者)	私は令和6年11月ころからBと共に本件建物に住んでいます。 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

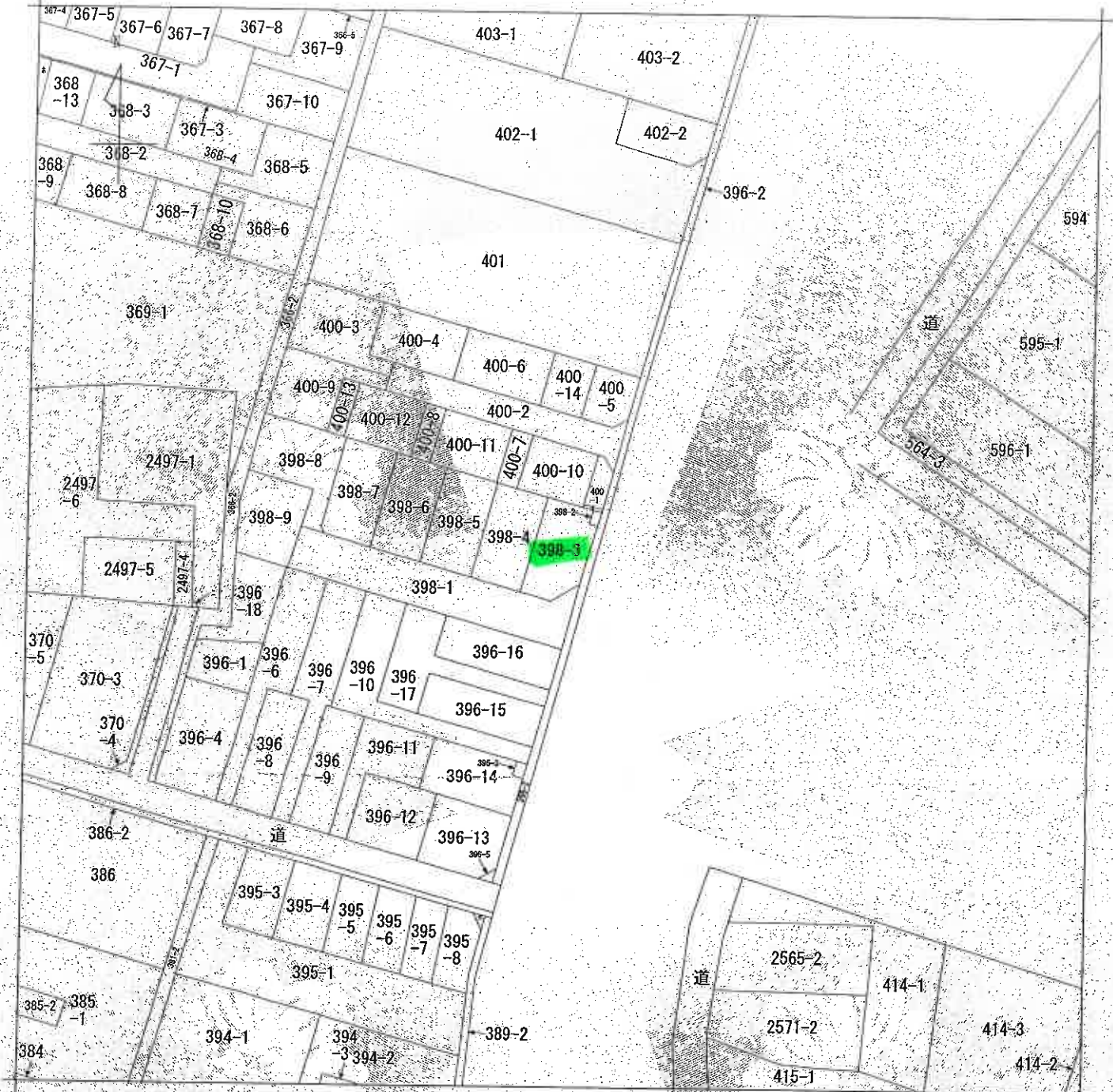
- 本件建物内は関係人らの陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人らの陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月2日(火) 16:17-16:28	目的物件所在地	目的物件特定, C(占有者)と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
7年9月18日(木) 8:48-8:57	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年9月19日(金) 9:20-9:52	目的物件所在地	B(占有者)及びC(占有者)立会いのもと立入調査, 写真撮影, 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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 下新倉5丁目

請求部	所在	和光市新倉五丁目			地番	398番3		
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		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月7日

さいたま地方務局志木出張所
登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(8 枚目)

0412739



前358

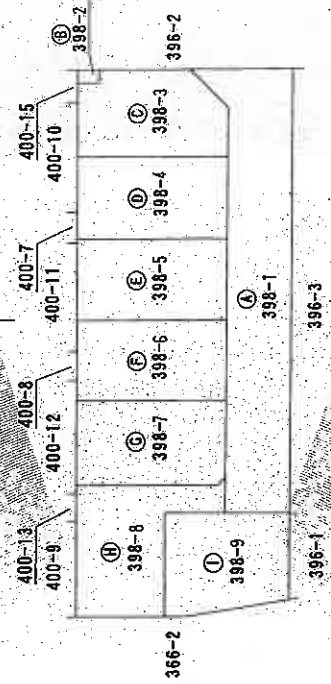
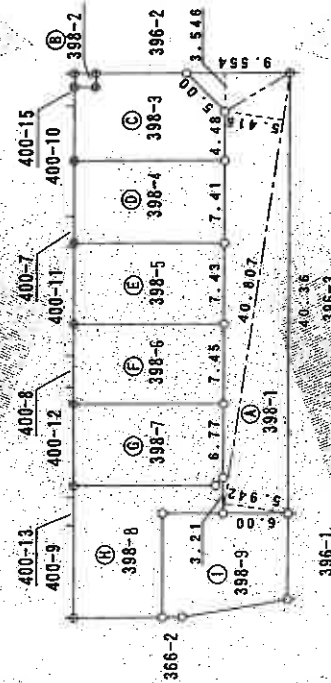
地番 398-1, 398-2 ~ 9

地積別量図

土地の所在 和光市大字下新倉字大島

和光市下新倉5丁目

全体図



境界点境界線の種類		注
○	石	杭
△	金属プレート	
▽	コンクリート杭	
◇	銅	印
×	銅	印

A3判をA4判に縮小

作製者

15年 11月 11日(作製)

申請人

1/500 縮尺

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7月7日

さいたま地方裁判所 木田 啓所

登記簿

(9 枚目)

登記年月日：平成15年11月20日

0412740

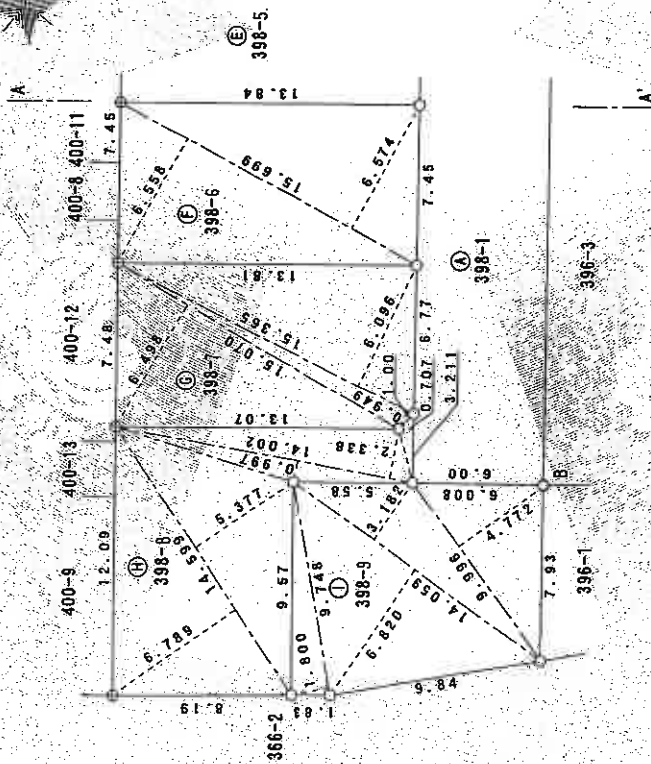
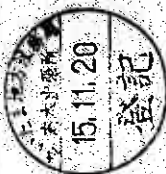
地番
398-1、
398-2～-9

地積測量図

2/3

土地の所在
和光市大字下新倉字大島

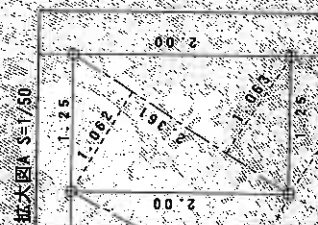
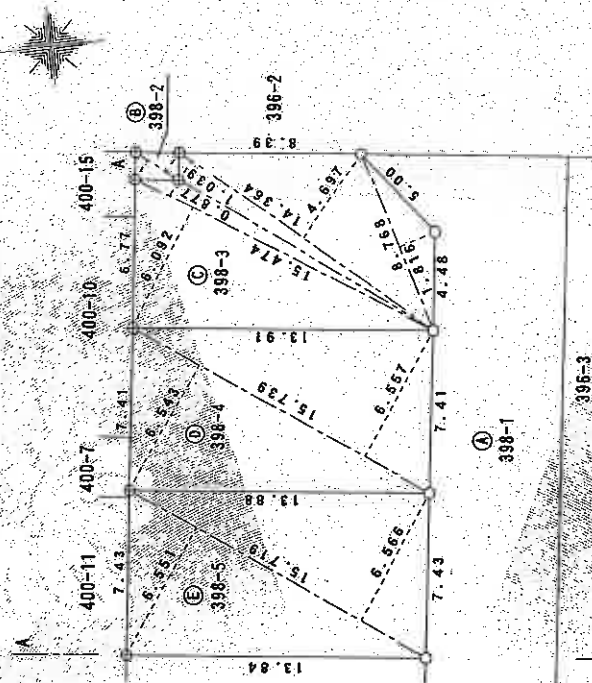
和光市下新倉5丁目



拡大図B S=1/20

境界点境界線の種類			
石	金属プレート	コンクリート	印
○	△	□	■

A3判をA4判に縮小



拡大図A S=1/50

境界点境界線の種類			
石	金属プレート	コンクリート	印
○	△	□	■

作製者

申請人

縮尺 1/250

15年 11月 11日(作製)

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7月7日

さいたま方法務局花木出張所

登記簿

(10 枚目)

請求番号：19-2

(2/3)

登記年月日：平成15年11月20日

0412741



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7月7日 さいたま市方法務局 発出票所

登記書

(二 枚目)

A3判をA4判に縮小

地番 398-1, 398-2 ~ -9 地積測量図 3/3

土地の所在 和光市大字下新倉字大島

和光市下新倉5丁目

三 料 求 積 算

地番	底辺	高さ	面積	面積	地積
④	40.807	5.416	221.010712		
398-1	40.807	5.942	242.475194		
	9.554	3.546	33.83434		
⑤	2.361	1.062	497.354390	248.6821950	248.68 m
398-2	2.361	1.063	2.509743		
	15.474	6.092	5.017125	2.5085625	2.50 m
⑥	15.474	0.872	94.267608		
398-3	14.364	1.039	13.570698		
	14.364	4.697	14.924196		
	8.768	1.816	67.467708		
			15.922688		
⑦	15.739	6.543	206.152898	103.0764490	103.07 m
398-4	15.739	6.557	102.980277		
			103.200623		
⑧	15.719	6.561	206.180900	103.0904500	103.09 m
398-5	15.719	6.566	102.975159		
			103.210954		
⑨	15.699	6.558	206.186123	103.0930615	103.09 m
398-6	15.699	6.574	102.954042		
			103.205226		
	15.070	6.498	206.159268	103.0796340	103.07 m
⑩	15.365	0.949	97.924860		
398-7	15.365	0.936	14.581385		
			93.665040		
	14.599	2.789	206.171285	103.0856425	103.08 m
⑪	14.599	5.377	99.712511		
398-8	14.002	0.997	78.498823		
	3.211	2.338	13.959994		
			32.736676		
		0.707	2.270777		
⑫	9.748	1.800	226.578281	113.2891405	113.28 m
398-9	14.059	5.870	17.546400		
	14.059	3.182	95.882380		
	9.996	4.772	44.735738		
	6.008	0.053	47.700912		
			0.318424		
			206.183854	103.0919270	103.09 m
総 計				982.9970620	

作製者

土地家屋調査士

15年 11月 11日(作成)

申請人

縮尺 1/

請求番号：19-2

(3/3)

登記年月日：平成16年3月3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。
令和7年7月7日 さいたま市地下支務局 主不出張所

登記官

(12枚目)

請求番号：19-3

各階平面図

家屋番号 398-3

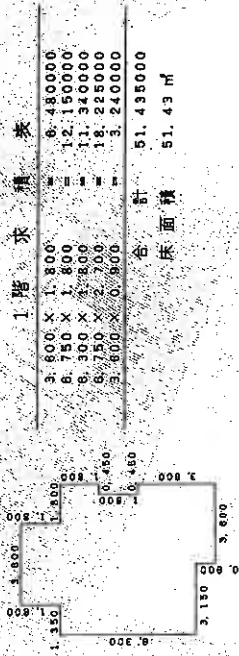
建物図面

建物の所在

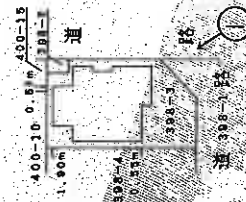
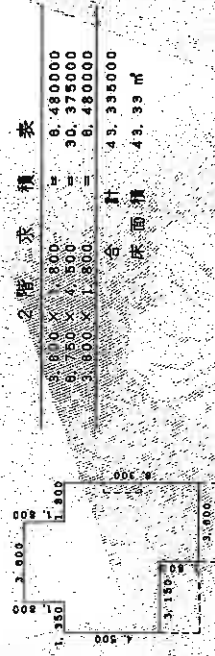
和光市大字下新倉字大島398番地3

和光市下新倉5丁目

1402402



(写真位置○)



A3判をA4判に縮小



作製者

国土調査士 藤田 隆

平成16年 2月29日(作製)

縮尺

1/250

申請人

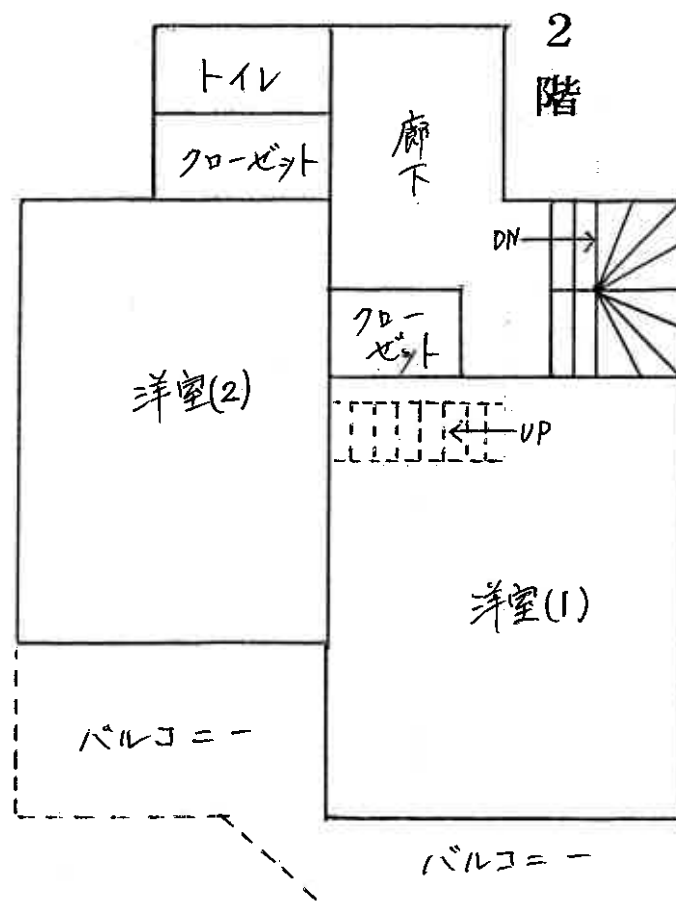
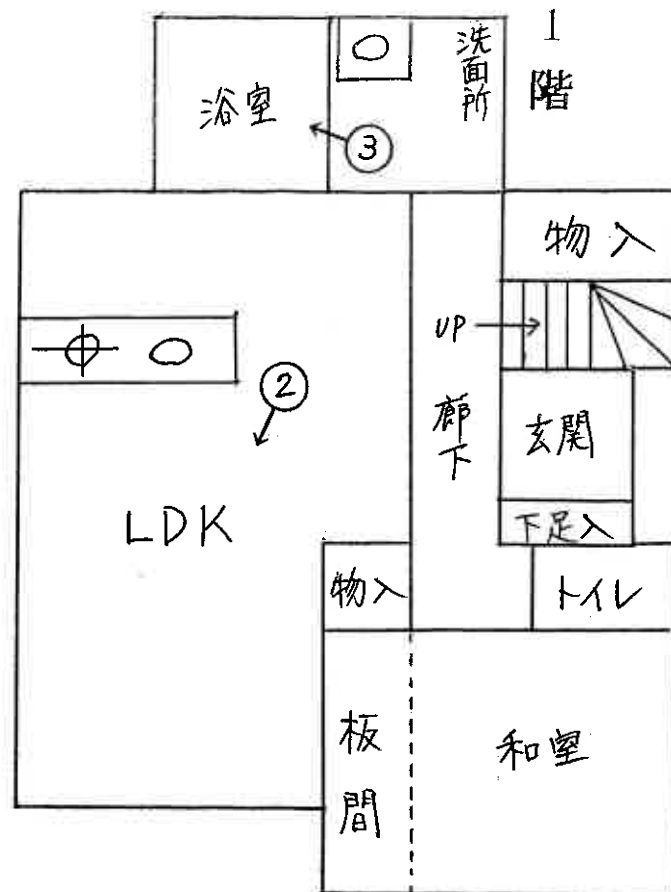
持分1/2
持分1/2

縮尺

1/500

建物見取図

(写真位置♂)



(13枚目)

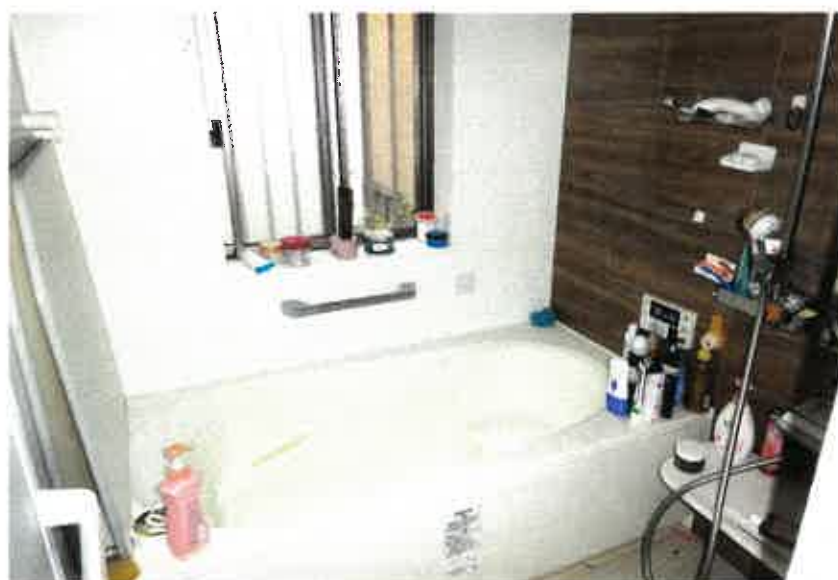
カーポート



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 208 号
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 10 月 22 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和光市下新倉五丁目 |
| | 地 番 | 398番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和光市下新倉五丁目 398番地3 |
| | 家屋 番号 | 398番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.43平方メートル
2階 43.33平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 5 , 2 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5 , 6 7 0 , 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9 , 5 8 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 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）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「成増」駅の北方約1,900m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、マンション、アパート、事業所、駐車場等が混在する地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	103.07㎡ やや不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約8.3m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南約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2)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：あり ※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本件土地にはカーポート(工作物)がある。 ②同土地に隣接する地番398番2の目的外土地は、和光市が所有する雑種地であり、近隣居住者らのごみ置場として使用されている。	

2 建物の概況及び利用状況（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）：平成16年2月27日新築 経 過 年 数：約22年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、その他 設 備：電気、ガス、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）	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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	使用借人らが居宅として利用している。
特 記 事 項	①本件建物2階洋室（1）には折り畳み式の梯子で出入りする屋根裏収納がある。同屋根裏収納内の床から天井までの高さは約1.3メートルである。 ②同建物1階LDK内において大型犬1匹、小型犬2匹を飼育しており、同犬に因る汚れ等はあると思料される。

第5 評価額算出の過程

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/㎡) 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	212,000	1.03	103.07	0.90	20,260,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 和光-7

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $237,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/107 \div 212,000\text{円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件は劣るが、交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：幅員、方位、角地、形状、ごみ置場隣接等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2（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
2	160,000	94.76	0.10	1,520,000

ウ 現価率：

経過年数約22年、経済的残存耐用年数約3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) $3 / (22 + 3) \times (1 - 0.2)$

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、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	20,260,000	0.60	法定地上権	12,160,000

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	20,260,000	-12,160,000		1.0	0.7	5,670,000
2	1,520,000	+12,160,000	1.0	1.0	0.7	9,580,000
一括価格 (合計)						15,250,000

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

地価公示価格 (和光-7)
所 在 : 和光市白子3丁目18番21「白子3-22-29」
価 格 : 237,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「成増」駅約1,700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東4.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート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

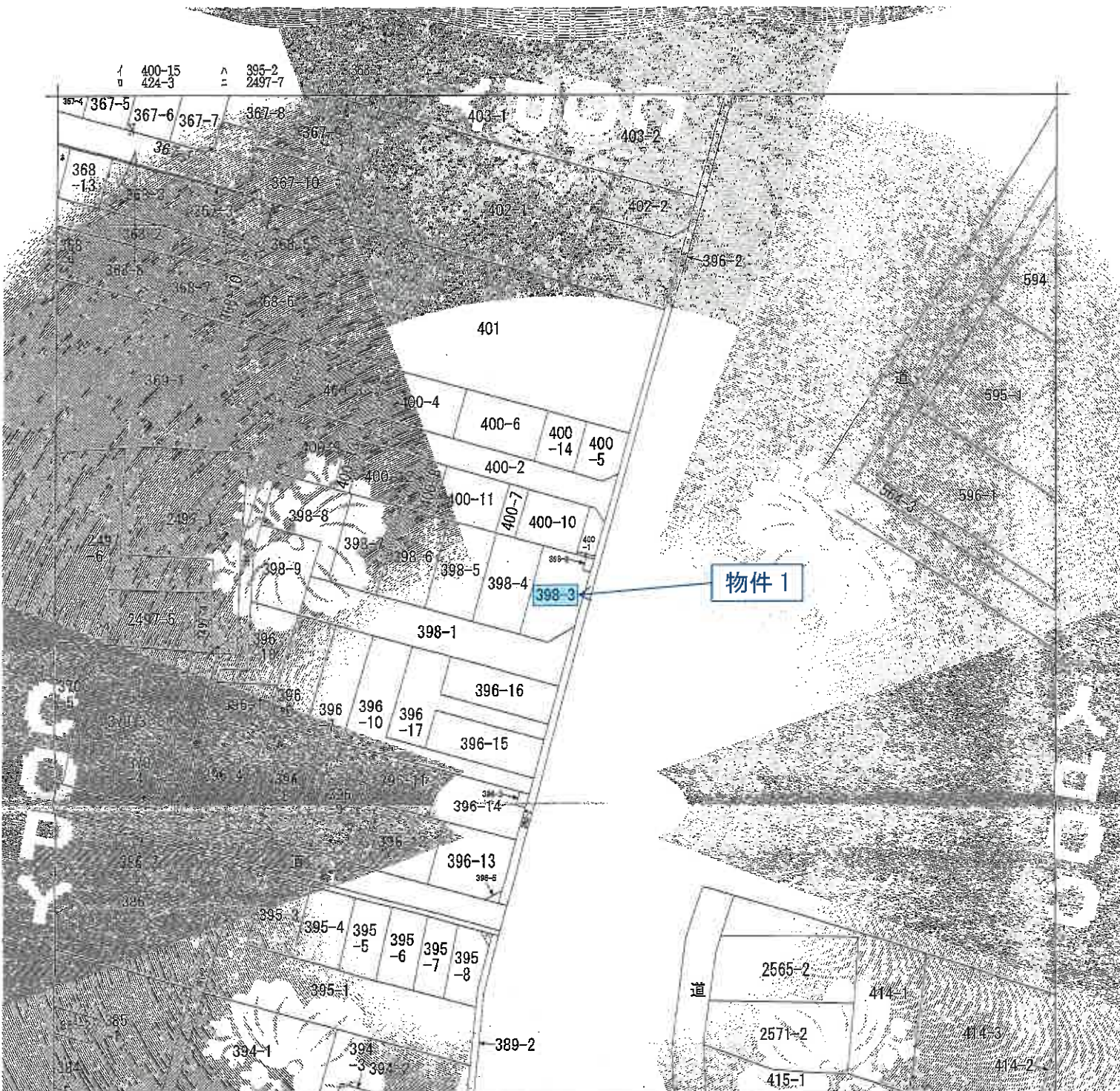
位置図
1 : 10,000

東京印像野球場



物件所在地

公示地



この地図は、地籍簿に記載されている土地の位置、形状、面積、地番などを示すものであり、実際の土地の状況と異なる場合があります。また、この地図は、地籍簿の記載に基づいて作成されたものであり、地籍簿の記載と異なる場合があります。

地籍簿
下新倉5丁目
A

所在地	栃木県宇都宮市下新倉5丁目	地番	398番3
面積	500	用途	住宅
作成年月日	令和7年7月7日	備考	国土台帳附属地図
作成者	さいたま地方自治体	備考	

これは地図に準ずる内容であり、地籍簿に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月7日
さいたま地方自治体 出張所
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

0412739

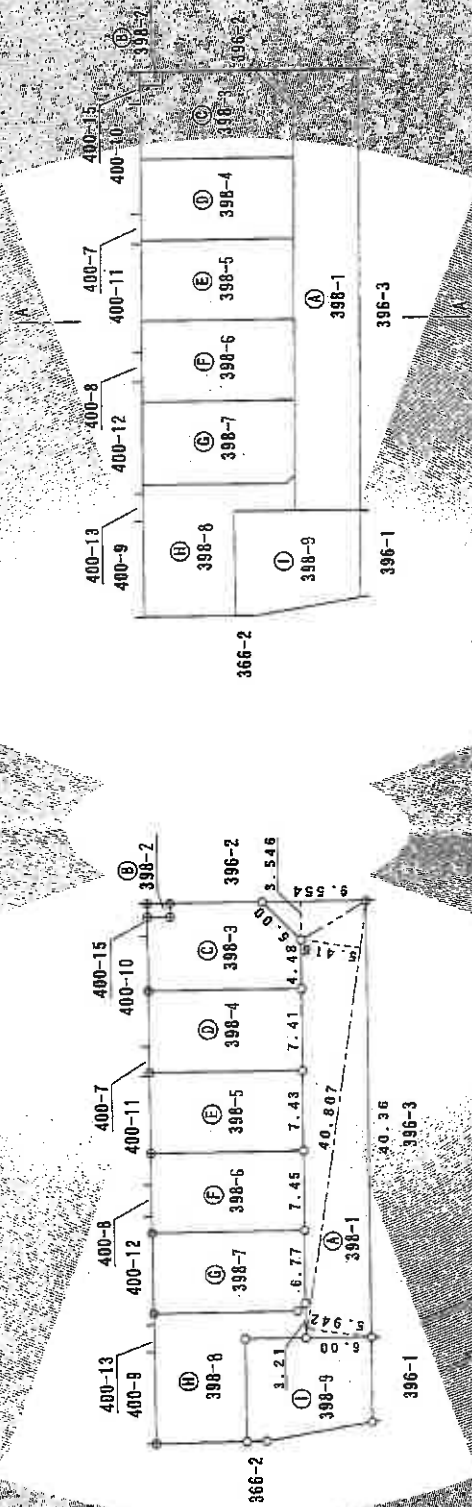


地積測量図

和光市大字下新倉字大島

和光市下新倉5丁目

全体図



和光市下新倉5丁目

作成 15.11.27

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

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7月7日

さいたま地方裁判所 さいたま支部

登記官

登記年月日：平成15年11月20日

0412740



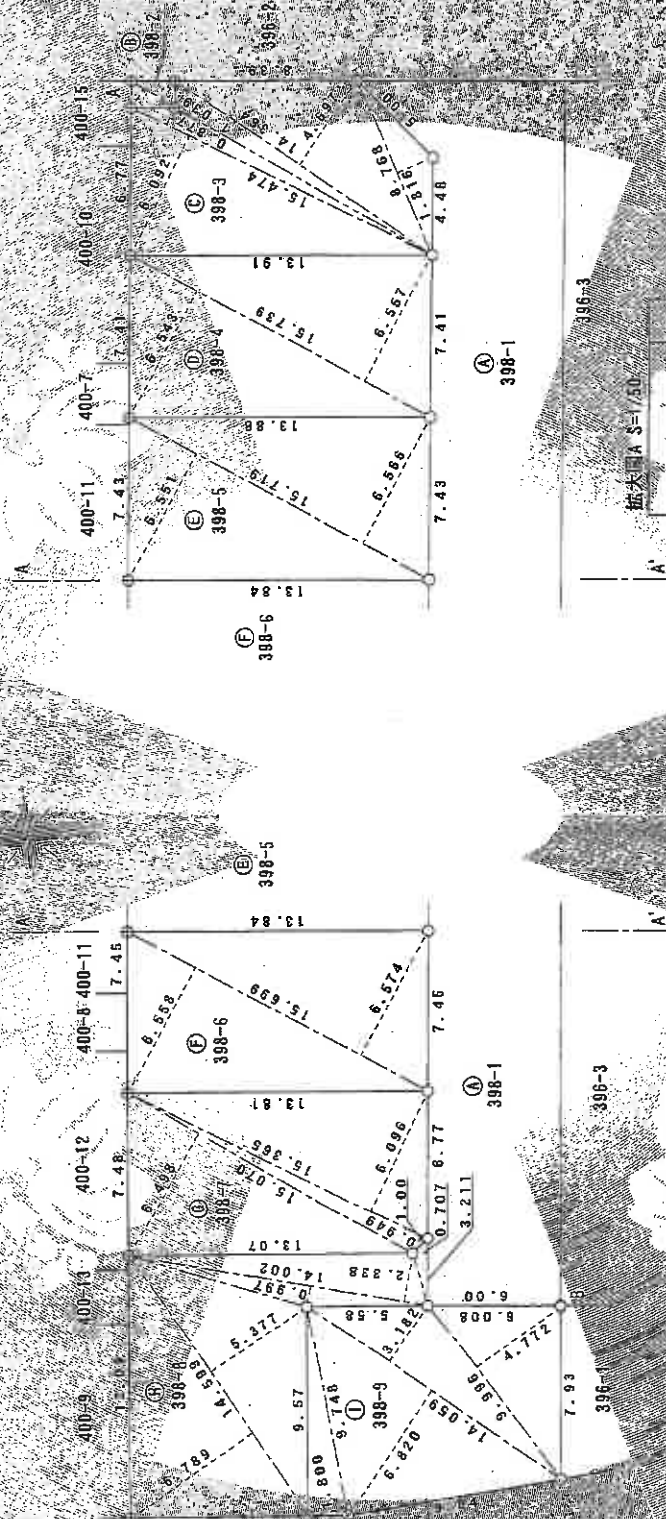
地積測量図

2/3

所在地 和光市大字下新倉5丁目

2/3

和光市大字下新倉5丁目

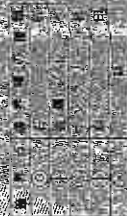


縮尺 1:500

396-3

398-1

398-1



250

申請人

登記年月日：平成15年11月20日

0412741



これは図面に記載されている内容を証明する書面である
令和7年7月7日 さいたま地方法務局 本館 印

登記官

請求番号：19-2

A3をA4に縮小コピー

3/3

地籍測量図

和光市大字下新倉5丁目

和光市大字下新倉5丁目

三斜測量表

地番	底辺	高さ	傾斜値	面積	出賃
A 398-1	40.807	5.416	27.01012		
	40.807	5.942	27.17374		
	9.554	3.546	3.17874	248.8321950	248.68 m
B 398-2	2.361	1.062	50.334		
	2.361	1.163	2.505741	2.5085629	2.50 m
	15.474	6.032	95.267608		
C 398-3	15.474	6.032	13.570698		
	14.364	1.039	14.924198		
	14.364	4.897	67.467708		
D 398-4	8.768	1.816	15.922688		
			206.152898	103.076410	103.07 m
	15.739	6.543	102.980277		
E 398-5	15.739	6.557	103.200623		
			206.180900	103.0904500	103.09 m
	15.719	6.551	102.975169		
F 398-6	15.719	6.566	103.210954		
			206.166123	103.093015	103.09 m
	15.699	6.558	102.954042		
G 398-7	15.699	6.574	103.205225		
			206.159268	103.0796500	103.07 m
	15.070	6.498	97.924860		
H 398-8	15.365	1.415	14.681385		
	15.365	2.012	3.681040		
			105.177795	103.016625	103.01 m
I 398-9	14.599	6.189	19.93241		
	14.599	5.377	15.45841		
	14.002	0.997	1.959744		
J 398-10	14.002	2.331	2.16675		
	3.211	0.707	2.0377		
			224.97824	113.2197465	113.21 m
K 398-11	9.748	1.600	17.54500		
	14.059	5.120	15.88234		
	14.059	2.182	4.73570		
L 398-12	9.996	4.772	41.00057		
	0.008	0.054	0.37424	101.091975	103.09 m
			205.18104		
合 計				397.991422	

和光市大字下新倉5丁目

申請

令和7年7月7日

印

登記年月日：平成16年3月8日

各階平面図

家世番号 398-3

建物図面

建物の所在 和光市大字千代田大字398番地3

和光市下新倉5丁目

1402402

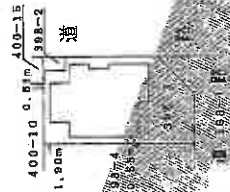
1階求積表

3,400 x 1,800	=	6,120,000
6,750 x 1,800	=	12,150,000
6,300 x 1,800	=	11,340,000
6,750 x 2,700	=	18,225,000
3,600 x 0,900	=	3,240,000
合計		51,435,000
床面積		51.43㎡



2階求積表

3,400 x 1,800	=	6,120,000
6,750 x 1,800	=	12,150,000
6,300 x 1,800	=	11,340,000
6,750 x 2,700	=	18,225,000
3,600 x 0,900	=	3,240,000
合計		43,335,000
床面積		43.33㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/300

平成16年3月29日

作成者

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7月7日

さいたま地方役所 登記係

登記係