

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 12 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）
1～5	13,920,000 11,136,000	一括	2,784,000	55,547	15,118
1	1,750,000				
2	1,670,000				
3	1,780,000				
4	7,040,000				
5	1,680,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士見市水谷東三丁目
 地 番 3 4 3 6 番 8 0
 地 目 宅地
 地 積 6 1. 6 8 平方メートル
- 2 所 在 富士見市水谷東三丁目
 地 番 3 4 3 6 番 8 3
 地 目 宅地
 地 積 5 8. 7 7 平方メートル
- 3 所 在 富士見市水谷東三丁目
 地 番 3 4 3 6 番 8 4
 地 目 宅地
 地 積 6 2. 5 7 平方メートル
- 4 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 3、3 4 3 6 番地 8 0
 家屋 番号 3 4 3 6 番 8 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 5 5. 0 6 平方メートル
 2階 4 0. 9 9 平方メートル
 3階 2 4. 8 4 平方メートル
- 5 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 4



物 件 目 録

家屋 番号 3436番84

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 28.62平方メートル

(現況)

床 面 積 約32.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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 富士見市水谷東三丁目
地 番 3 4 3 6 番 8 0
地 目 宅地
地 積 6 1. 6 8 平方メートル
- 2 所 在 富士見市水谷東三丁目
地 番 3 4 3 6 番 8 3
地 目 宅地
地 積 5 8. 7 7 平方メートル
- 3 所 在 富士見市水谷東三丁目
地 番 3 4 3 6 番 8 4
地 目 宅地
地 積 6 2. 5 7 平方メートル
- 4 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 3、3 4 3 6 番地 8 0
家屋 番号 3 4 3 6 番 8 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 5 5. 0 6 平方メートル
2階 4 0. 9 9 平方メートル
3階 2 4. 8 4 平方メートル
- 5 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 4



物 件 目 録

家屋 番号 3436番84

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 28.62平方メートル

(現況)

床 面 積 約32.34平方メートル



令和 8年（ケ）第 20号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 5月25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 富士見市水谷東三丁目

地 番 3 4 3 6 番 8 0

地 目 宅地

地 積 6 1 . 6 8 平方メートル
- 2 所 在 富士見市水谷東三丁目

地 番 3 4 3 6 番 8 3

地 目 宅地

地 積 5 8 . 7 7 平方メートル
- 3 所 在 富士見市水谷東三丁目

地 番 3 4 3 6 番 8 4

地 目 宅地

地 積 6 2 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 3、3 4 3 6 番地 8 0

家屋 番号 3 4 3 6 番 8 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 5 5 . 0 6 平方メートル
2階 4 0 . 9 9 平方メートル
3階 2 4 . 8 4 平方メートル
- 5 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 4



物 件 目 録

家屋 番号	3 4 3 6 番 8 4
種 類	居 宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	2 8 . 6 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士見市水谷東3-42-16		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	☒ 土地所有者が物件1及び2の土地に下記建物を、物件3の土地に4枚目記載の建物を、それぞれ所有し、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4		
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 種類: ☐ ある 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士見市水谷東3-42-16		
土地	物件		
現況地目	☐宅地(物件) ☐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5		
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: 約32.34平方メートル		
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 上記の者が本建物を所有して占有している(空き家) ☐ 「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 [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
■隣地居住者	1 本件建物（物件4）には、所有者が住んでいます。
■債務者兼所有者	1 物件4の建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 物件4の建物について、不具合は特にありません。 3 物件5の建物は、空き家です。 4 物件5の建物について、屋根が落ちそうなので、使用していません。 5 本件土地について、隣地と境界等で争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

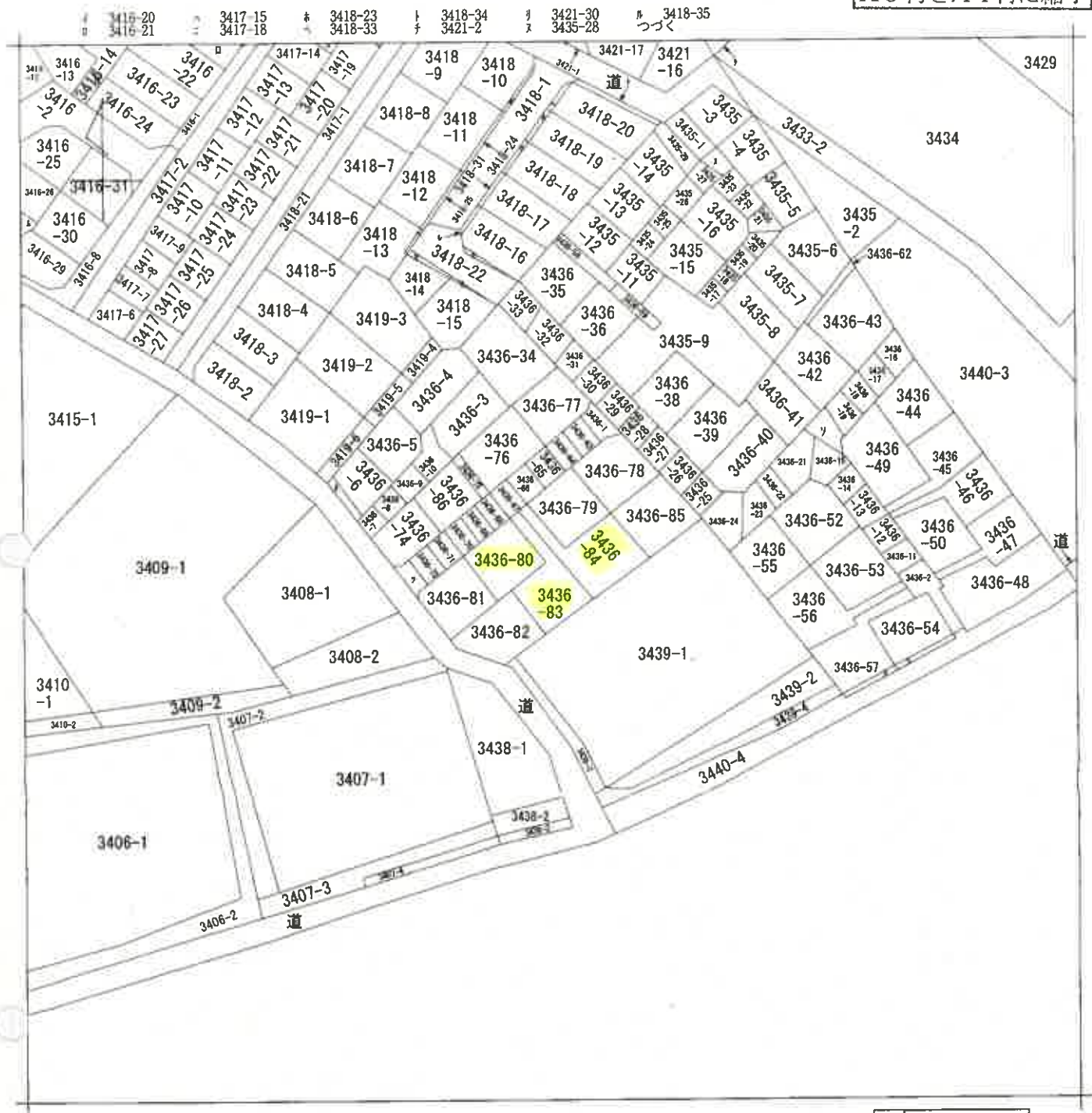
執行官の意見

- 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、本件各物件の占有状況を3枚目及び4枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番3436-67、3436-68、3436-69、3436-70）は、いずれも富士見市所有の公衆用道路（地目：いずれも宅地）である。
- 4 本件建物（物件5）について、次のとおり認められた。
 - ① 洋室の天井にシミ、破損箇所、突っ張り棒等で天井が落ちないように支えている（写真⑧、⑨）
 - ② 経年数に応じた老朽化
- 5 物件1ないし物件3の各土地は一体敷地を形成しており、物件1及び物件2の土地に物件4の建物が、物件3の土地に物件5の建物が、それぞれ存在する。

(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
8年3月26日(木) 14:45-15:00	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、現況調査催告書差し入れ
8年3月30日(月) 16:15-16:25	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
8年4月2日(木) 13:15-13:20	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ 隣地居住者聴取
8年4月16日(木) 16:30-16:33	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ
8年5月22日(金) 13:15-13:50	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
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、立会人を立ち合わせ、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



(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。

地番区域見出
水谷東3丁目

請求部	所在	富士見市水谷東三丁目				地番	3436番83		
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				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8年1月28日

さいたま方法務局志木出張所

請求番号：22-1

登記官

(8枚目)

ヲ 3418-32
ワ 3418-26
ホ 3418-27
コ 3418-28
タ 3418-29
レ 3418-30
ヱ 3436-20
ヅ 3436-73
ネ 3436-87
ナ 3440-5
ラ 3440-6
ム 3416-27

0370416

聖地

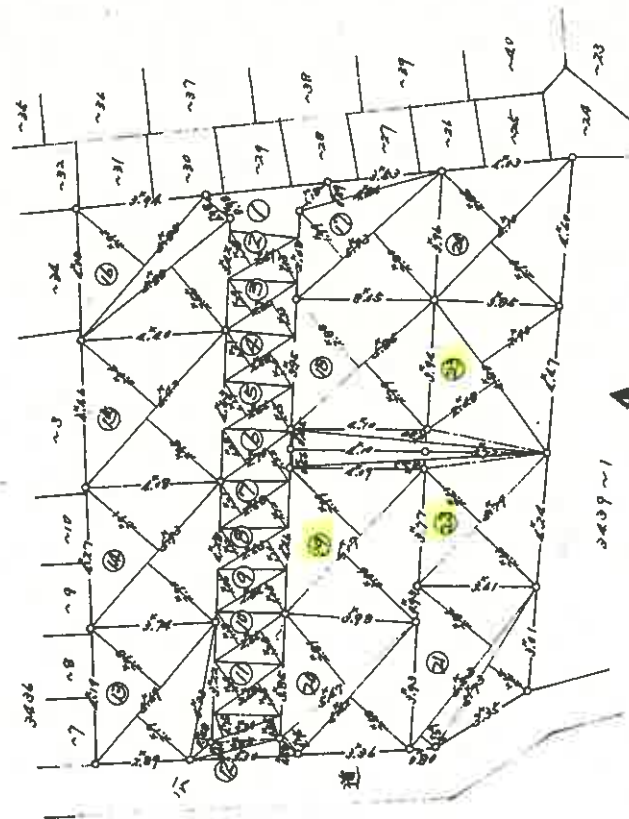
3436 香地 63~85, -1

所在の土地の所有者

常土見市 水谷東三丁目

地積 841.1.25

10



站	等	附	高度	冰量(和)	断面	地	编号
24.1	1	①	24.1	2200	239.05	2	24.1
24.2	2	②	24.2	1300	130	2024	24.2
24.3	3	③	24.3	1390	139	6940	24.3
24.4	4	④	24.4	1310	131	6434	24.4
24.5	5	⑤	24.5	1280	128	5915	24.5
24.6	6	⑥	24.6	1300	130	6251	24.6
24.7	7	⑦	24.7	1330	133	6612	24.7
24.8	8	⑧	24.8	1350	135	6810	24.8
24.9	9	⑨	24.9	1380	138	7000	24.9
25.0	10	⑩	25.0	1400	140	7200	25.0
25.1	11	⑪	25.1	1420	142	7390	25.1
25.2	12	⑫	25.2	1450	145	7600	25.2
25.3	13	⑬	25.3	1480	148	7800	25.3
25.4	14	⑭	25.4	1500	150	8000	25.4
25.5	15	⑮	25.5	1520	152	8200	25.5
25.6	16	⑯	25.6	1550	155	8400	25.6
25.7	17	⑰	25.7	1580	158	8600	25.7
25.8	18	⑱	25.8	1600	160	8800	25.8
25.9	19	⑲	25.9	1620	162	9000	25.9
26.0	20	⑳	26.0	1650	165	9200	26.0
26.1	21	㉑	26.1	1680	168	9400	26.1
26.2	22	㉒	26.2	1700	170	9600	26.2
26.3	23	㉓	26.3	1720	172	9800	26.3
26.4	24	㉔	26.4	1750	175	10000	26.4
26.5	25	㉕	26.5	1780	178	10200	26.5
26.6	26	㉖	26.6	1800	180	10400	26.6
26.7	27	㉗	26.7	1820	182	10600	26.7
26.8	28	㉘	26.8	1850	185	10800	26.8
26.9	29	㉙	26.9	1880	188	11000	26.9
27.0	30	㉚	27.0	1900	190	11200	27.0
27.1	31	㉛	27.1	1920	192	11400	27.1
27.2	32	㉜	27.2	1950	195	11600	27.2
27.3	33	㉝	27.3	1980	198	11800	27.3
27.4	34	㉞	27.4	2000	200	12000	27.4
27.5	35	㉟	27.5	2020	202	12200	27.5
27.6	36	㊱	27.6	2050	205	12400	27.6
27.7	37	㊲	27.7	2080	208	12600	27.7
27.8	38	㊳	27.8	2100	210	12800	27.8
27.9	39	㊴	27.9	2120	212	13000	27.9
28.0	40	㊵	28.0	2150	215	13200	28.0
28.1	41	㊶	28.1	2180	218	13400	28.1
28.2	42	㊷	28.2	2200	220	13600	28.2
28.3	43	㊸	28.3	2220	222	13800	28.3
28.4	44	㊹	28.4	2250	225	14000	28.4
28.5	45	㊺	28.5	2280	228	14200	28.5
28.6	46	㊻	28.6	2300	230	14400	28.6
28.7	47	㊼	28.7	2320	232	14600	28.7
28.8	48	㊽	28.8	2350	235	14800	28.8
28.9	49	㊾	28.9	2380	238	15000	28.9
29.0	50	㊿	29.0	2400	240	15200	29.0

作製年	月	日	作製者
昭和四十九年	七月	七日	作製者

人 體 申

A3判をA4判に縮小

(減) 用 土 在 國 際 家 規 土 因 (全)

箱	尺	1	300	單位百個(箱)
---	---	---	-----	---------

Book (no) 3 Page: 30 March 2013

登記年月日：平成16年7月27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。
令和8年1月28日 さいたま地方建務局発本出張所

(// 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

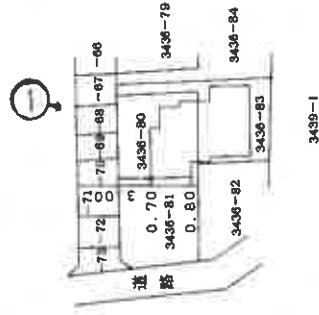
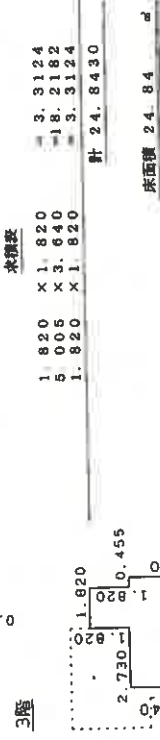
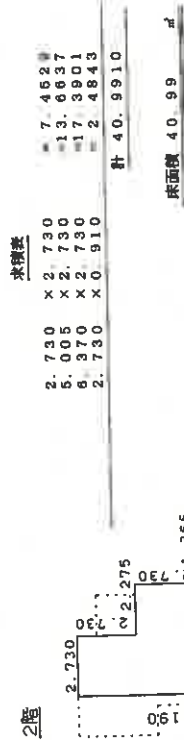
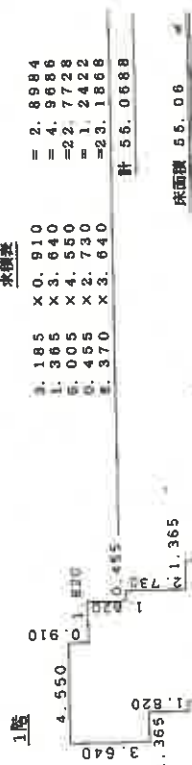
1352783

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 3436-83

建物の所在 富士見市水谷東三丁目3436番地83、同番地80



←○(写真撮影位置表示)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和41年10月18日

1352784

家屋番号

3436-84

建物の所在

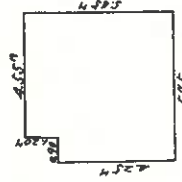
埼玉県
入間郡比企町大字水谷東三丁目

宮主見市 水谷東三丁目

建築物階平面図



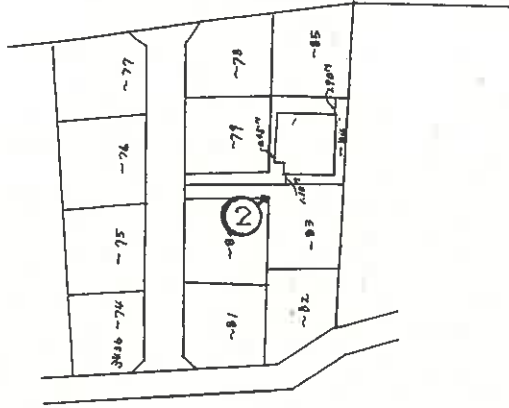
平面図



面積計算表

① $4.25 \times 4.65 = 19.7625$
② $4.25 \times 1.20 = 5.1000$
③ ①+② $= 24.8625$

建物図面



←○(写真撮影位置表示)

S41.10.18

昭和41年10月18日
製作年月日

製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500 単位距離(m)

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺

1/200 単位距離(m)

登記簿記載事項 037 / 図面番号 038 (003) 24400

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8年1月28日

さいたま地方事務局 木出 敬所

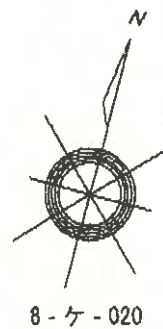
登記官

(/2枚目)

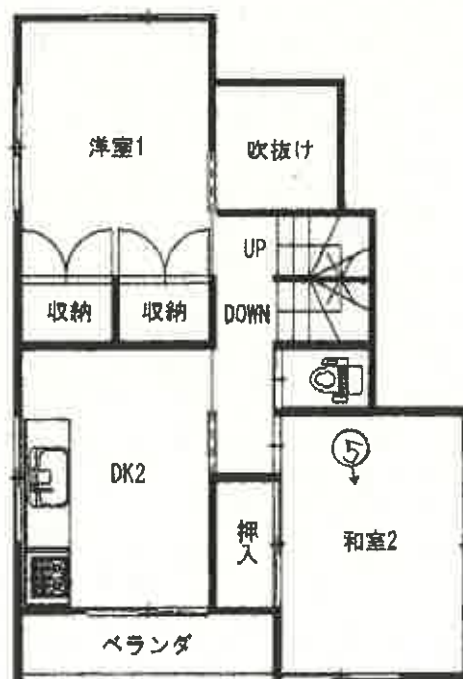
建物間取図（物件4）



1 階平面図



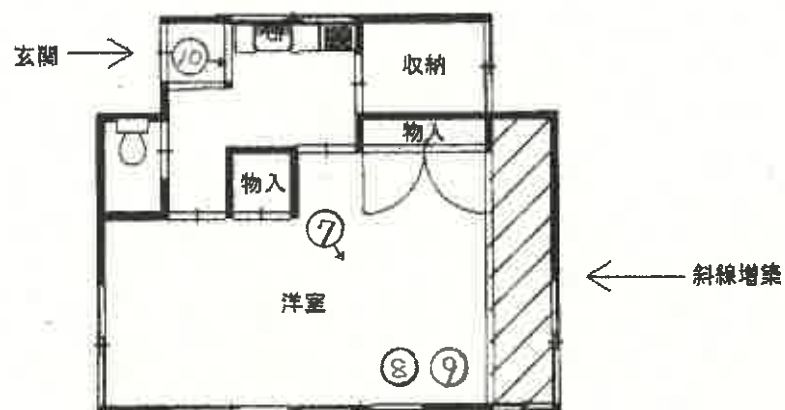
3 階平面図



2 階平面図

←○(写真撮影位置表示)

建物間取図（物件5）



1 階平面図

←○(写真撮影位置表示)





①

物件 4



②

物件 5



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



119

令和 8 年 (ケ) 第 0 2 0 号
令和 8 年 5 月 22 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 25 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

蛭 原 康 善 印

物 件 目 録

- 1 所 在 富士見市水谷東三丁目
地 番 3 4 3 6 番 8 0
地 目 宅地
地 積 6 1. 6 8 平方メートル
- 2 所 在 富士見市水谷東三丁目
地 番 3 4 3 6 番 8 3
地 目 宅地
地 積 5 8. 7 7 平方メートル
- 3 所 在 富士見市水谷東三丁目
地 番 3 4 3 6 番 8 4
地 目 宅地
地 積 6 2. 5 7 平方メートル
- 4 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 3、3 4 3 6 番地 8 0
家屋 番号 3 4 3 6 番 8 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 5 5. 0 6 平方メートル
2 階 4 0. 9 9 平方メートル
3 階 2 4. 8 4 平方メートル
- 5 所 在 富士見市水谷東三丁目 3 4 3 6 番地 8 4



物 件 目 録

家屋 番号	3 4 3 6 番 8 4
種 類	居 宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	2 8 . 6 2 平方メートル



第1 評価額

一括価格（合計）	
金 13,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,750,000 円
物件2（土地）	金 1,670,000 円
物件3（土地）	金 1,780,000 円
物件4（建物）	金 7,040,000 円
物件5（建物）	金 1,680,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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乃至3の内訳価格は物件4及び5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び5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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		増築 3.72㎡あり 床面積：32.34㎡
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・2・3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線 志木駅 北方 約1,900m（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	市街化区域			
		第1種住居地域			
		60%			
		200%			
		なし			
		なし			
画 地 条 件 等 (規模、形状等)	規 模	61.68 m ² (物件1)			
	規 模	58.77 m ² (物件2)			
	規 模	62.57 m ² (物件3)			
	規 模	183.02 m ² (合計)			
	形 状	不整形 (有効宅地)			
	地 勢	敷地内は平坦			
接 面 道 路	方 位	幅 員	種 別	接 面	建 築 基 準 法
	北 西	約 4 m	市 道	等 高	4 2 条 1 項 1 号
			3155号線		
土 地 の 利 用 状 況	物件1・2・3は物件4・5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	有			
	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. 近隣地域内は道路系統が劣る。 b. 西側に化学工場が近接し東側50m付近に新河岸川がある。 c. 志木駅へのバス便利用が一般的である。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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62年5月2日 新築 約 39年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 モルタル吹付 クロス貼 クロス貼 フローリング、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	普通
	施工程度	普通
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. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 2世帯住宅仕様。 c. 1階DKと居間はリフォームしている。	

3 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和41年8月15日 新築 約 60年 約 1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 板貼 クロス貼 クロス貼 板貼 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	a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。 b. 洋室を増築している。 c. 雨漏り及び建具破損があり、現況は居住に耐えられない。	

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・2・3（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	137,000	0.822	61.68	$\frac{1}{1}$	0.90	6,250,000
2	137,000	0.822	58.77	$\frac{1}{1}$	0.90	5,960,000
3	137,000	0.822	62.57	$\frac{1}{1}$	0.90	6,340,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	18,550,000

※ 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 富士見ー7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101.7}{100} & \times & \frac{100}{106.0} & \times & \frac{100}{107.8} & \div & 137,000 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

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、不整形、規模	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態を考慮	10%

② 物件 4・5（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	持分	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4	175,000	120.89	0.06	$\frac{1}{1}$	1,270,000
5	165,000	32.34	0.01	$\frac{1}{1}$	50,000
計					1,320,000

現価率・・・物件 4

経過年数 39年 経済的残存耐用年数 3年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 39\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.06$$

現価率・・・物件 5

経過年数 60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） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 60\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.01$$

2 積算価格の判定

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	6,250,000	0.60	法定地上権	3,750,000
2	5,960,000	0.60	法定地上権	3,580,000
3	6,340,000	0.60	法定地上権	3,800,000
—	—	—	—	—
合 計				11,130,000

② 土地利用権等価格の建物構成比

物件 番号	延床面積 (㎡)	構成比
4	120.89	0.7889
5	32.34	0.2111
計	153.23	1.0000

③ 土地利用権等価格の配分

物件 番号	土地利用権等価格 (円)	構成比	配分価格(円)
4	11,130,000	0.7889	8,780,000
5		0.2111	2,350,000
計		1.0000	11,130,000

④ 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	6,250,000	▲ 3,750,000		1.00	0.7	1,750,000
2	5,960,000	▲ 3,580,000		1.00	0.7	1,670,000
3	6,340,000	▲ 3,800,000		1.00	0.7	1,780,000
4	1,270,000	+ 8,780,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	7,040,000
5	50,000	+ 2,350,000	1.0 - 0.00	1.00	0.7	1,680,000
一括価格 (合計)						13,920,000

ウ 占有減価修正 : 0.00

エ 市場性修正 : なし

修正率 : 1.00

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 富士見-7
所 在 : 水谷東2丁目3273番11 「水谷東2-49-9」
価 格 : 154,000 円/㎡
位 置 : 東武東上線 志木駅 2,300m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 70㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南 4m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅等が密集する住宅地域

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)

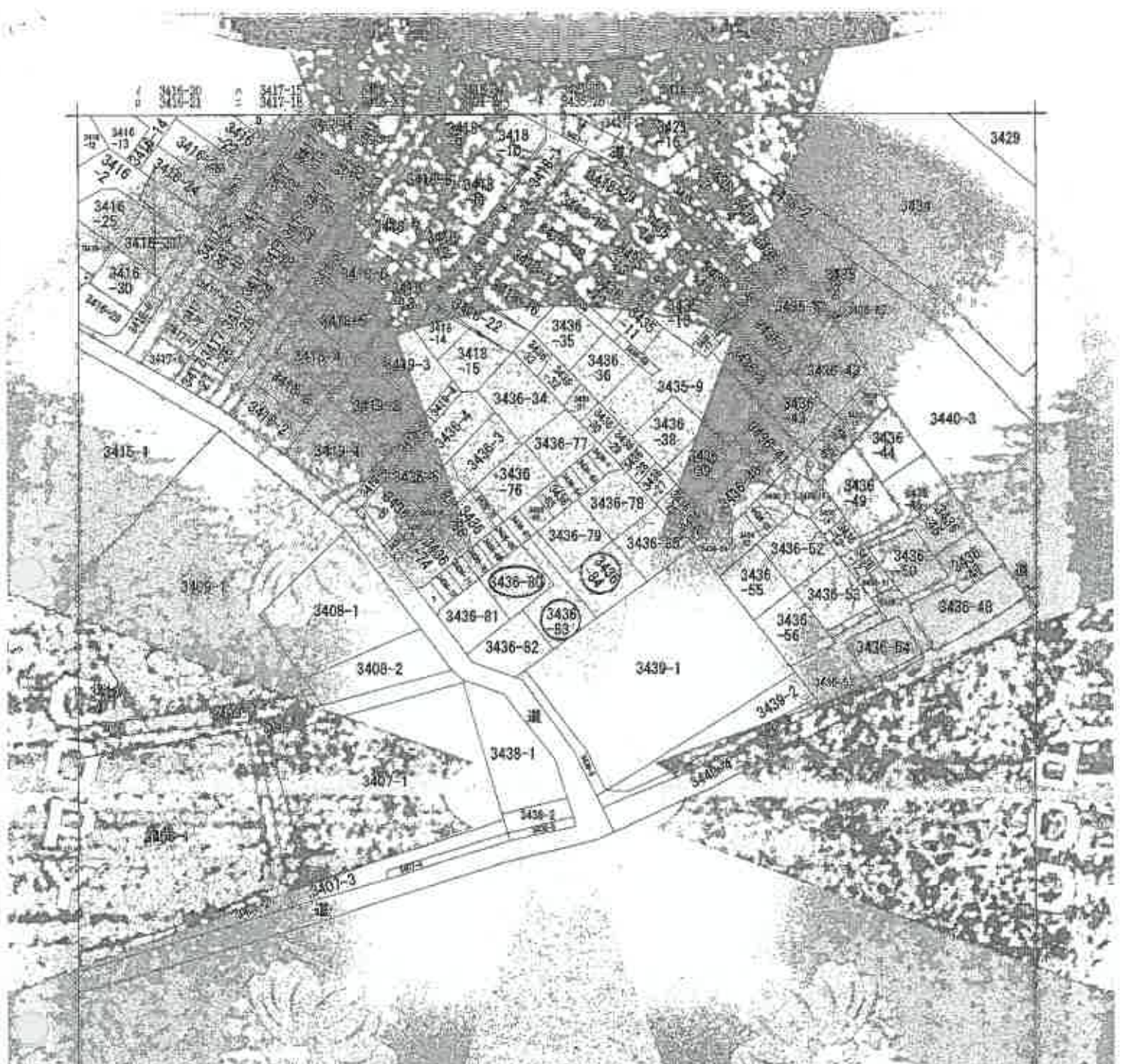
以下余白



1:21,500 相当

地図上の1センチは 約 215 メートル

8-ケ-020位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



(所) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、その動産を所有する者の地図が備え付けられ、その旨が、これに添付された地図に示され、これに添付された地図に示され、土地の位置及び形状の図解を記載した図面です。

地籍区画図
水谷東3丁目

請求分	所在	さいたま市水谷東3丁目			地番	3436番83
出方尺	1/500	積算分	地籍区画図	分冊	地籍区画図	地籍区画図
作成年月日		作成年月日		作成年月日		

これは地図に準ずる図面を記載した図面です。

令和8年1月28日
さいたま市地方自治局
登記部

A3→A4縮小

登記年月日：平成16年7月27日

1352783

各階平面図

建物図面

3438-30

富山県加賀市東三丁目3438番地台3、同番地80



求積表

2,730	×	2,730	=	7,4529
5,005	×	2,730	=	13,6637
6,380	×	2,730	=	17,3901
2,730	×	0,910	=	2,4843
計			40,9910	

床面積 40.99 ㎡

求積表

1,820	×	1,820	=	3,3124
3,005	×	3,040	=	9,1352
1,820	×	1,820	=	3,3124
計			15,7599	

作成者 加賀市建設課

250

500

500

富山県加賀市東三丁目3438番地台3、同番地80

登記年月日：昭和三十一年十月十八日

1352784

家屋番号	3026-102
現物の所在	市田三郎 入部市田三郎 水谷東三丁目

市田三郎 水谷東三丁目

建築物平面図



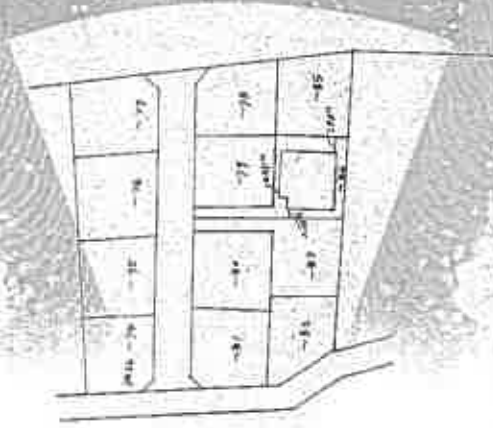
平面図



面積計算表

$$\begin{aligned} 4.1 \times 4.2 &= 17.22 \\ 17.22 \times 1.5 &= 25.83 \end{aligned}$$

建物図面



84.10.18

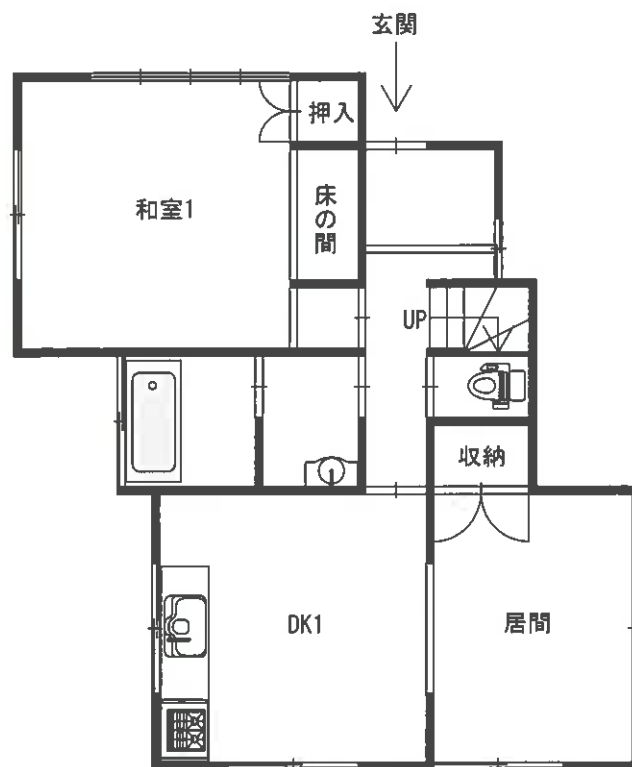
作成年月日	昭和三十一年十月十八日
作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺 1/200 単位尺 (m)

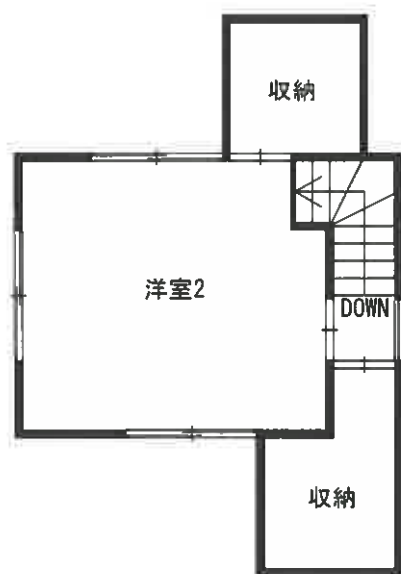
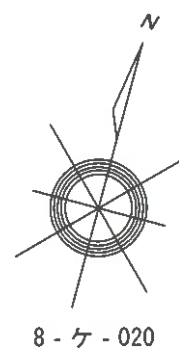
(左面土地家賃貸主用紙)

縮尺 1/500 単位尺 (m)

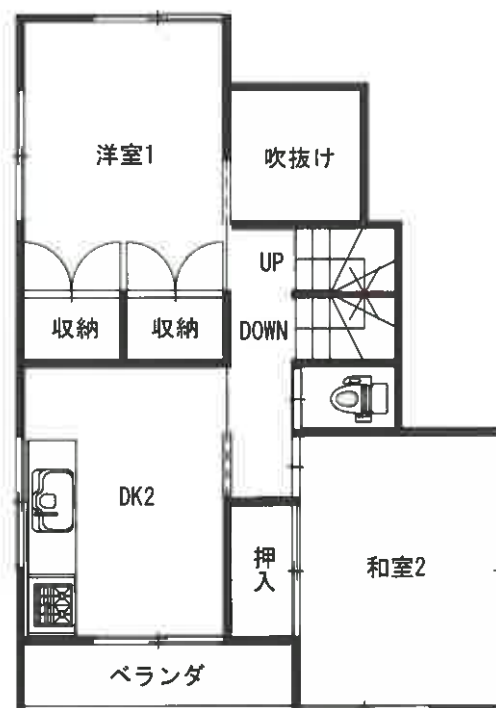
昭和三十一年十月十八日



1 階平面図



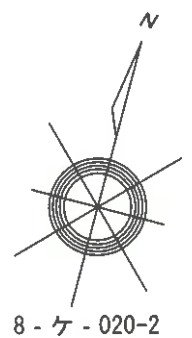
3 階平面図



2 階平面図



1 階平面図



8 - ケ - 020-2

登記年月日：昭和34年1月28日

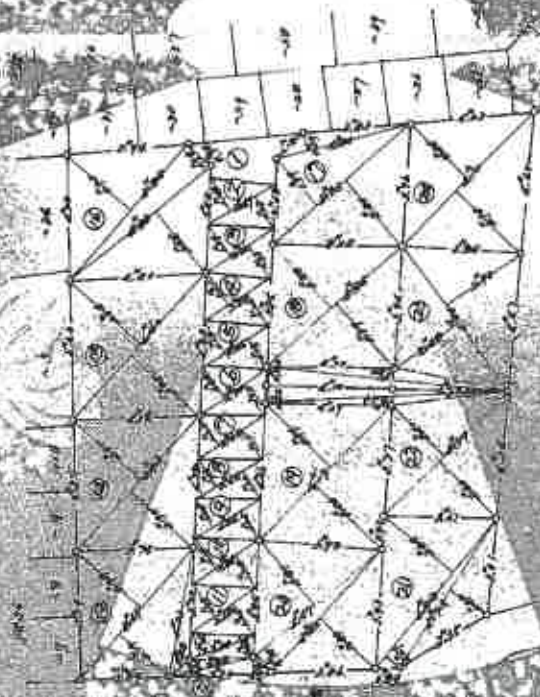
令和8年1月28日

0370416

番	3226番地62-551-1
土地の所在	宮城県仙台市青葉区

管土原市 水谷東三丁目

地番	面積(㎡)	用途	所有者
63	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
64	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
65	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
66	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
67	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
68	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
69	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
70	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
71	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
72	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
73	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
74	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
75	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
76	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
77	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
78	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
79	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
80	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
81	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
82	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
83	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
84	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区
85	241.80	住宅	宮城県仙台市青葉区



測尺	1/200
----	-------

宮城県仙台市青葉区

A3→A4縮小

8-ケ-020地積測量図

請求番号：22-2