

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。

令和6年（ケ）第178号

注 意

本件の売却対象物件は、物件2の建物のみです。現況調査報告書及び評価書には、物件1の土地に関する記載がありますが、同土地は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分 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 6 月 23 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 20 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）
2	17,660,000 14,128,000		3,532,000	132,666	28,428



物 件 目 録

2 所 在 さいたま市大宮区天沼町一丁目 137番地2

家屋 番号 137番2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 49.46平方メートル
2階 88.76平方メートル
3階 52.01平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番137番2)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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2】

本件共有者Aが占有している。本件共有者A以外のものの占有は認められない。

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

2 所 在 さいたま市大宮区天沼町一丁目 137番地2

家屋 番号 137番2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 49.46平方メートル
2階 88.76平方メートル
3階 52.01平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和6年(ケ)第 178号
令和6年 8月30日受理
令和6年10月 3日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 さいたま市大宮区天沼町一丁目
地 番 137番2
地 目 宅地
地 積 199.73平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市大宮区天沼町一丁目 137番地2
家屋 番号 137番2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 49.46平方メートル
2階 88.76平方メートル
3階 52.01平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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(☐ 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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 [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
■ A (債務者兼共有者)	1 目的建物は、私が居宅として使用しています。同居しているのはCだけです。Cは私の弟です。体調不良のため調査に立ち会うことはできません。 2 建物共有者のBは、私の元婚約者です。 (1) 結婚を前提として共有名義の建物を建てたのですが、別れました。 (2) Bは他所に生活の本拠があり、目的物件を訪れることもありません。荷物も置いてありません。 (3) Bからは、もう私とは何の関係もないのだから、目的建物のBの名義を早く抜きたいと言われています。 (4) Bが、私の所有する目的土地に、目的建物の持ち分を有することについて、契約関係や対価の授受はありません。 (5) 目的建物の、Bの持ち分まで私が使用していることについて、契約関係や対価の授受はありません。将来的にも、対価の精算をするとかの取り決めはありません。 3 表札に表示のあるDとは、私の元夫です。目的建物での居住実態はありませんし、荷物もありません。 4 目的土地について、境界問題が2つあります。 (1) 1つは、隣地137番1との境界です。現在の地積測量図と、登記上の面積は、間違った測量に基づいたものです。本来の境界の部分に、鉄があります。隣地所有者に申し入れています。応じてくれず、解決していません。 (2) もう一つは、前面道路との境界です。目的土地の東側の一面が、道路拡幅のために用地買収を予定されています。行政の説明を聞いたのですが、後退する寸法が大きく、道路に取られすぎとなってしまいます。隣地137番1は既に後退し、目的土地も同じ寸法で買収されることになるのですが、私は納得していません。 5 目的建物について、特に不具合はありません。以前、雨漏りしたことがありましたが、修繕し、今は問題ありません。 6 目的建物内で、猫を二匹飼っています。壁面は、猫の掻き傷で酷い状態になっています。 7 ホームエレベーターがあります。 (1) 親の介護のため、後付で設置しました。 (2) 今は使用していません。長期間使用をしないのであれば、休止届が必要になるのですが、手続きをしていません。 (3) 保守点検もしていないので、現在、正常に作動するのかわかりません。

(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 第1回臨場の際、門扉に掲げられた表札に、A B Dの表示（いずれも姓のみ）が認められた。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - （1）表札その他、目的物件外周の様子は、第1回・第2回臨場の際と同様である。
 - （2）玄関の下駄箱の上に、債務者兼共有者A宛の郵便物が認められた。
 - （3）建物内にA Cらが在宅していた。Cは体調不良とのことだったので、Aと面談し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
 - （4）内部調査において、Aの陳述に反するような状況は見られなかった。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月3日 (火) 16:35-16:45	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年9月20日 (金) 11:30-11:35	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R6年10月1日 (火) 10:00-11:30	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者兼共有者Aと面談 (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して臨場した。

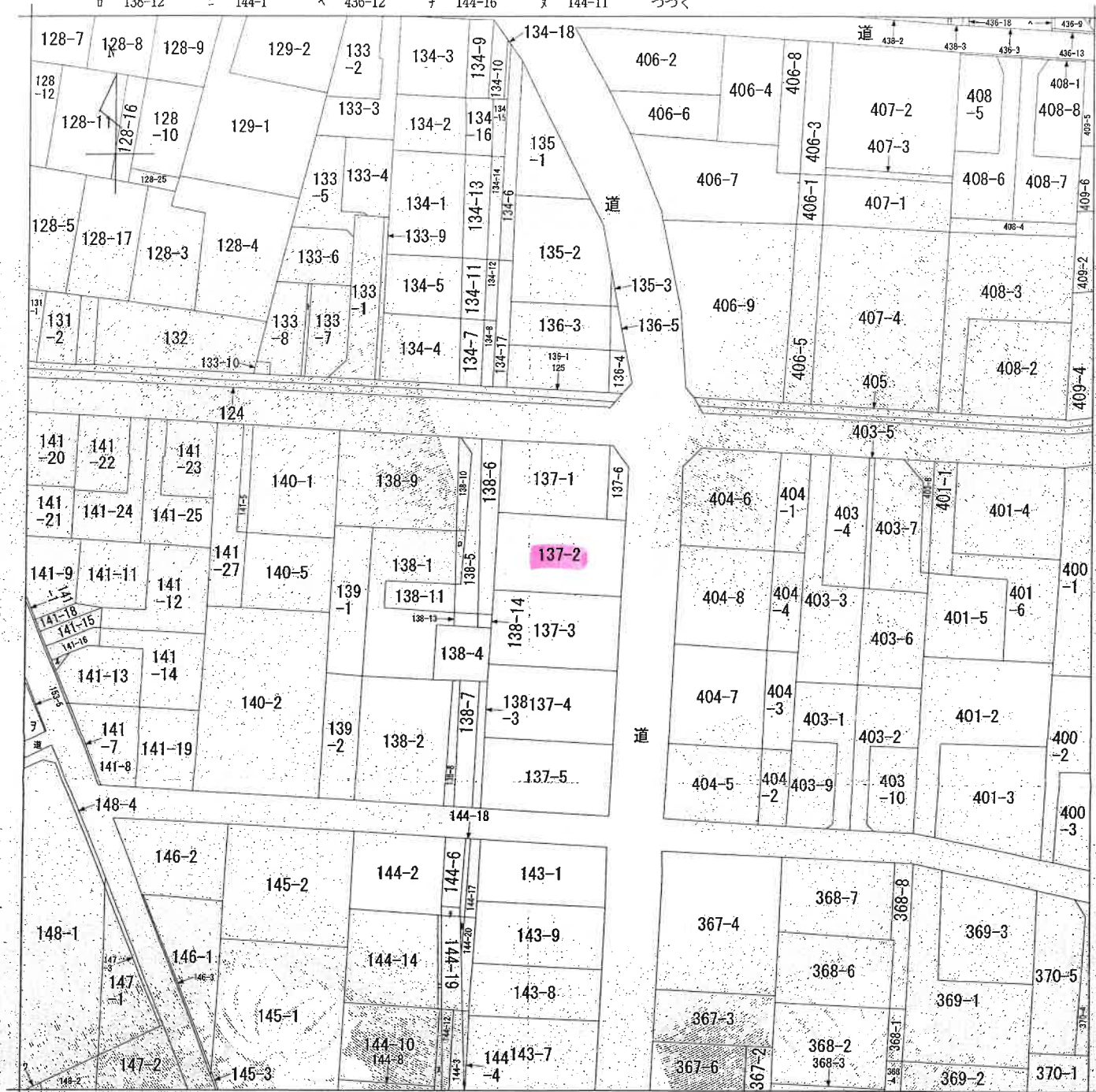
☒ 令和6年10月1日
インターホンを押し, 戸外から呼びかけたが応答がなかった。立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 目的建物3階においてACらと出会った。

☐ 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 436-2 ハ 438-5 ホ 144-5 ト 133-11 リ 143-5 ル 141-17
ロ 138-12 ニ 144-1 ヘ 436-12 チ 144-16 ス 144-11 ッ づ っ



(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。

地番区域見出し
天沼町1丁目

請求部	所在	さいたま市大宮区天沼町一丁目			地番	137番2		
出方縮	1/600	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47年12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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年6月4日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：7-2
(1/2)

(6 枚目)



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和46年8月9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6年6月4日

さいたま地方支務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：7-3

0813100 ⑤ 137 S4689

地番 137 ~ 1, 2, 3, 4, 5

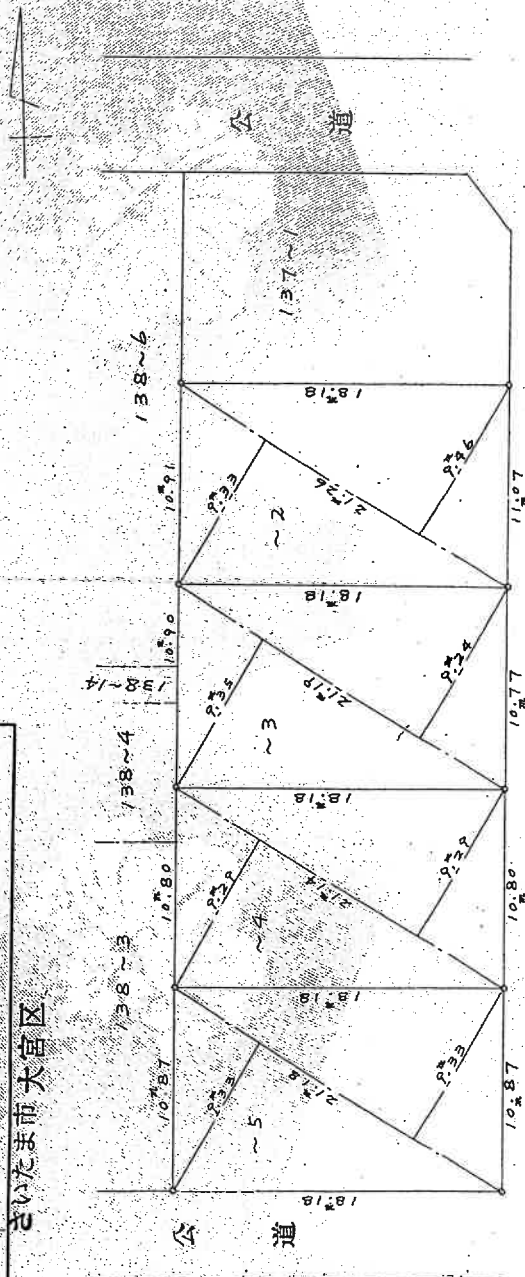
土地の所在 大宮市大宮町1丁目

さいたま市大宮区

地 積 測 量 図

昭和四十六年八月五日
製作年月日

製作者
申請人



公道

公道

(本図は原本を70%に縮小)

求積表

~2 21.26 (9.33 + 9.46) 1/2 = 199.73
~3 21.19 (9.35 + 9.24) 1/2 = 186.96
~4 21.14 (9.29 + 9.29) 1/2 = 196.39
~5 21.18 (9.33 + 9.33) 1/2 = 197.60
~1 分算後
98.8 - (199.73 + 186.96 + 196.39 + 197.60) = 197.32

縮尺

1/300

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

0101215 各階平面図

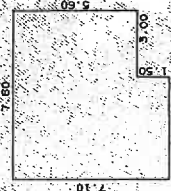
建物図面 10.4.1
各階平面図

家屋番号 137-2

建物の所在 さいたま市大宮区
大宮市天沼町一丁目13-7番地2

さいたま市大宮区

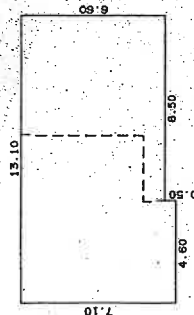
1階



求積表

7.60 X 5.60	=	42.5600
1.50 X 4.60	=	6.9000
計		49.4600
床面積		49.46 m ²

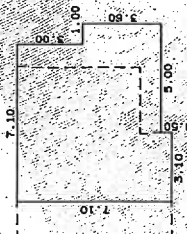
2階



求積表

13.10 X 6.60	=	86.4600
0.50 X 4.60	=	2.3000
計		88.7600
床面積		88.76 m ²

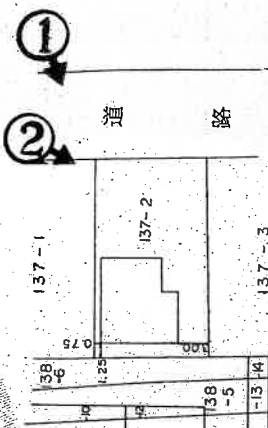
3階



求積表

0.50 X 3.10	=	1.5500
7.10 X 6.60	=	46.8600
1.00 X 3.60	=	3.6000
計		52.0100
床面積		52.01 m ²

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)



作製者

縮尺

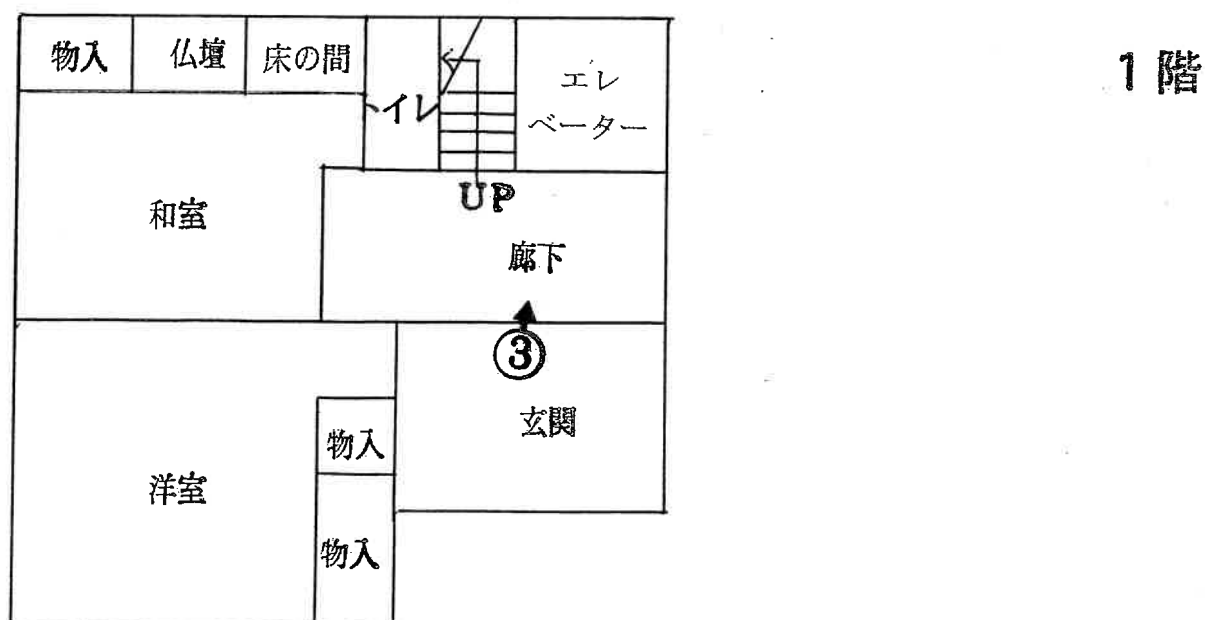
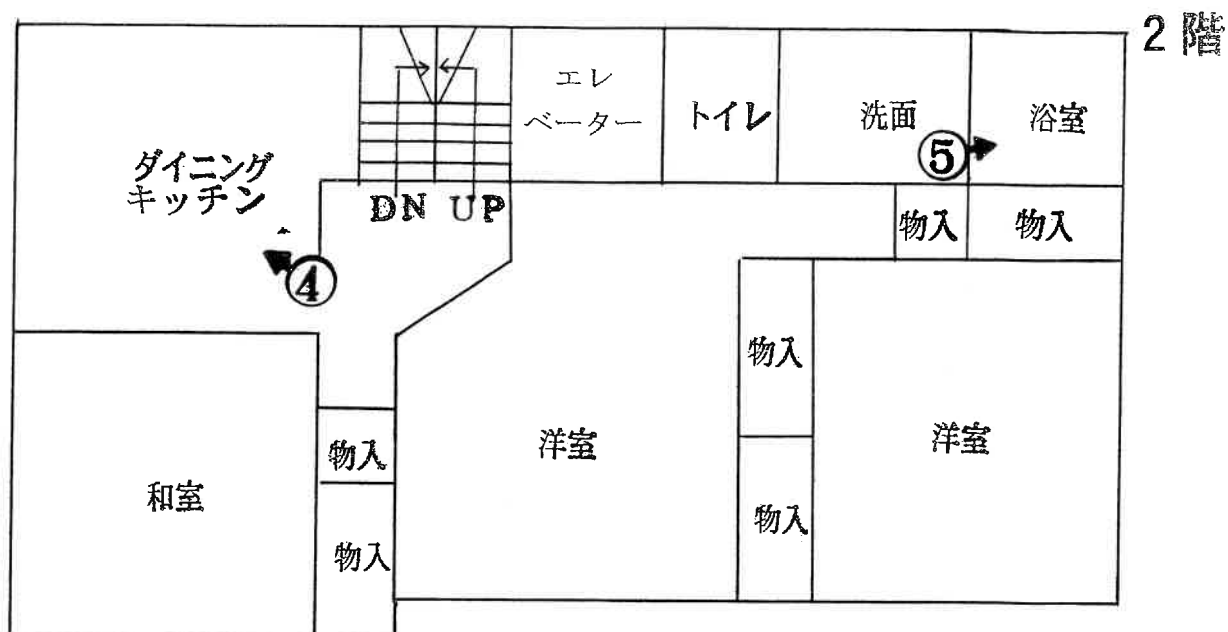
1/250

申請人

尺

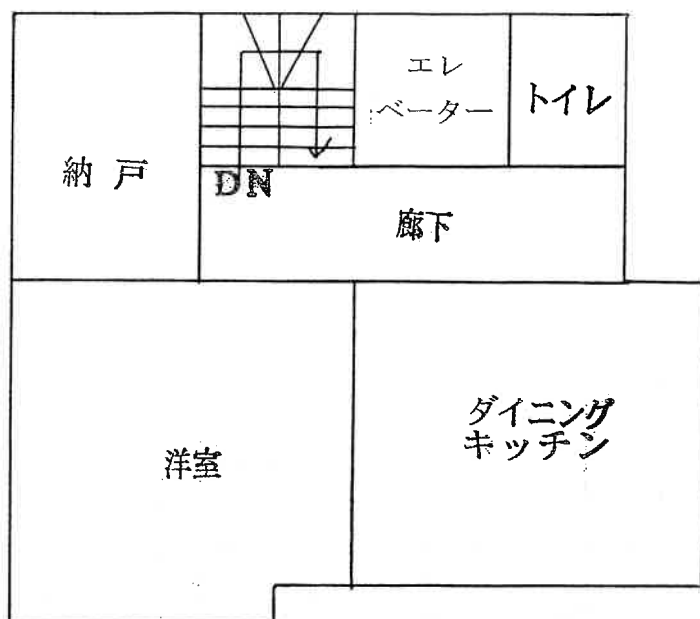
1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(10枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す)



3階

(11 枚目)



①



②



③



④



⑤

平成 6 年（ケ）第 178 号

令和 7 年 3 月 5 日 提出

さいたま地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

令和6年（ケ）第178号事件につき、令和6年10月15日付で評価しました評価書の内容を下記のとおり補充致します。

記

物件1土地のみ、物件2建物のみを評価対象とした場合のそれぞれの評価額について補充する。

1. 評価額

評価書6頁の②内訳価格及び一括価格は次のとおりであり、評価書1頁第1 評価額も下表の評価額と同様となる。

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	44,570,000	-26,740,000		0.7	0.8	9,980,000
2	4,790,000	+26,740,000	1.0	0.7	0.8	17,660,000
一括価格（合計）						27,640,000

- ウ 占有減価修正：なし
- エ 市場性修正：物件1は土地のみ、物件2は建物の方の売却であることを考慮した。
- 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。

以 上

令和 6 年（ケ）第 178 号
令和 6 年 10 月 1 日 現地調査
令和 6 年 10 月 15 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市大宮区天沼町一丁目
地 番 137番2
地 目 宅地
地 積 199.73平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市大宮区天沼町一丁目 137番地2
家屋 番号 137番2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 49.46平方メートル
2階 88.76平方メートル
3階 52.01平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3 9, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 4, 2 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2 5, 2 2 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 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	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	本件土地の一部は都市計画道路事業中の区域である。		

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	J R 京浜東北線「大宮」駅の東方約1,400m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ準幹線道路沿いの地域である。	
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% 準防火地域 高度地区(15m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	199.73㎡ (物件1) ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	東約8.1m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 西約4m舗装私道(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 : あり 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	本件土地は都市計画道路(3.3.11産業道路・事業中・計画幅員25m)の計画線が現在の道路境界から約3m後退したところにかかる。さいたま市北部建設事務所用地課担当者によれば、買受人とはすぐに買収について交渉する見込みである。また、門、塀、カーポート等について補償がある模様である。 Aは本件土地の北側境界の本来の位置は地積測量図とは異なる旨の主張をしているが、本件土地の現況の間口と奥行について概測した結果、少なくとも現況は地積測量図と大きな誤差はないものと思われる。 西側道路は建築基準法第42条1項5号の道路である。 本件土地西側を南北に高圧送電線が通っている。電圧は6万6千V、送電線の最下垂時の高さは18m、離隔距離は3.6mである。本件土地上に線は通っていないが、138番5の土地から東側に3.6mまでは建築制限がかかる。	

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10年3月26日新築 経 過 年 数：約26年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 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、合板、その他 床：フローリング、畳、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	劣る
建物の利用状況	建物共有者Aとその弟が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件建物の共有者Bは本件建物を占有していない。 本件建物の共有者Bと本件土地所有者Aとは本件土地の利用について地代を支払う等の契約関係はない。 本件建物の共有者であり占有者であるAともう一方の共有者であるBとは本件建物の利用について賃料を支払う等の契約関係はない。 建物内で猫を二匹飼っており、壁に引っ掻き疵が多数ある模様である（現況は紙で覆われている。）。 建物内にはエレベーターがあるが、Aによれば現在使用しておらず、正常に作動するかどうか分からないとのことである。

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	253,000	0.98	199.73	0.90	44,570,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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 さいたま大宮-2

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
 $255,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/106.0 \times 100/97 \div 253,000\text{円/㎡}$

◇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、街路条件及び交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：接面方位、嫌悪施設(送電線)等を考慮した。

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	280,000	190.23	0.09	4,790,000

ウ 現価率：

経過年数約26年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-30%
 (計算式) $4/(26+4) \times (1-0.3)$

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	44,570,000	0.60	法定地上権	26,740,000

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	44,570,000	-26,740,000		1.0	0.8	14,260,000
2	4,790,000	+26,740,000	1.0	1.0	0.8	25,220,000
一括価格 (合計)						39,480,000

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。

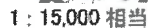
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま大宮-2）
所 在：さいたま市大宮区天沼町1丁目408番2
価 格：255,000円/㎡
位 置：ＪＲ京浜東北線「大宮」駅約1,700m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：208㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：南6m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：中規模一般住宅とアパート等が多い住宅地域

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

mapple



印刷中心は 東経 139度38分14秒 北緯 35度54分23秒

株式会社マッフル

7 153-2
7 148-3

登記年月日：昭和46年8月9日

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
令和6年6月4日 さいたま地方法務局 登記官

請求番号：7-3

A3をA4に縮小

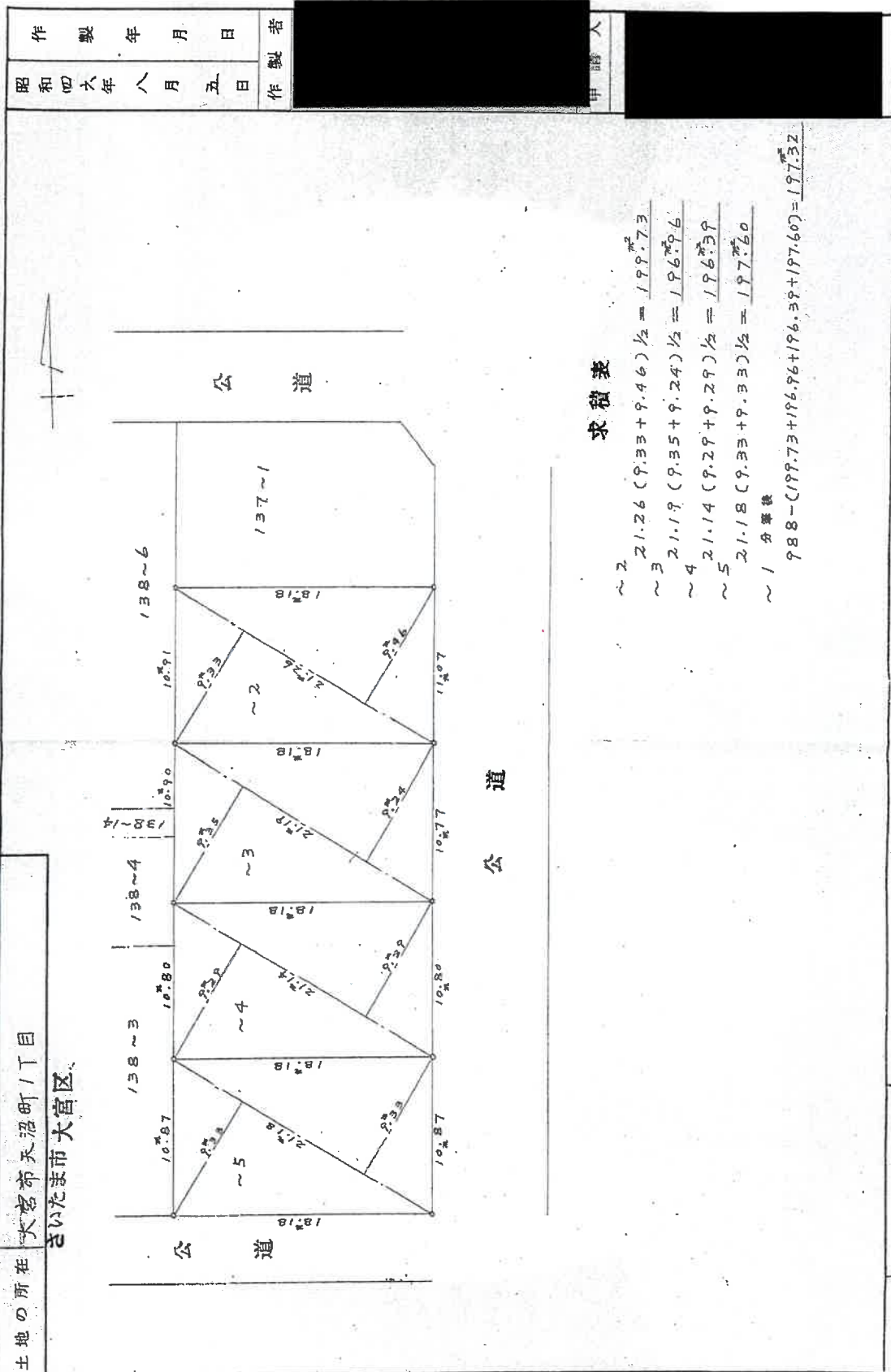
0813100 137 S46.8.9

地 番 137 ~ 1, 2, 3, 4, 5

土地の所在 大宮市天沼町1丁目

さいたま市大宮区

地 積 測 量 図



求積表

~2	$21.26 (9.33 + 9.46) \frac{1}{2} = 199.73$
~3	$21.19 (9.35 + 9.24) \frac{1}{2} = 196.96$
~4	$21.14 (9.29 + 9.29) \frac{1}{2} = 196.39$
~5	$21.18 (9.33 + 9.33) \frac{1}{2} = 197.60$
~1	分算後
	$988 - (199.73 + 196.96 + 196.39 + 197.60) = 197.32$

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

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6年6月4日 さいたま地方法務局

れいたま地方事務局

請求番号: 7-1

建各階平面圖
圖面
4 10.4.1

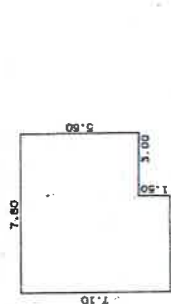
家歷番号

大宮市天沼町一丁目137番地2

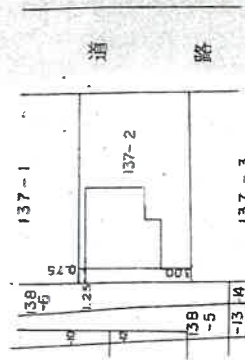
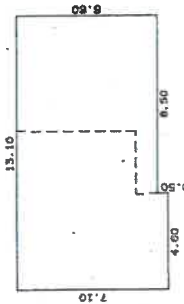
建物の所在

大宮区

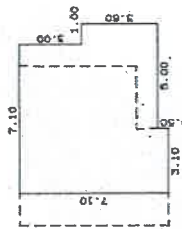
求積表	
7.60×5.60	$= 42.5600$
1.50×4.60	$= 6.9000$
計	49.4600
面積	49.46 m ²



求積表		
$13.10 \times$	6.60	86.4600
$0.50 \times$	4.60	2.3000
計		88.7600
床面積		88.76 m ²



求積表	計	床面積
0.50 X 3.10	m	1.5500
7.10 X 6.60	m	46.8600
1.00 X 3.60	m	3.6000
		52.0100
		52.01 m²



製作

申請人

$$\frac{1}{R} \frac{dR}{dt} = \frac{1}{R} \frac{dR}{d\tau} \frac{d\tau}{dt} = \frac{1}{R} \frac{dR}{d\tau} \frac{1}{\tau}$$

A 3をA 4に縮小