

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67号

本件は、現況調査報告書及び評価書が提出された後に所有者らの一部が相続放棄をしています。

そのため、物件明細書は相続放棄後の持分に基づいて記載をしています。

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 目 録

1 所 在 桶川市西二丁目

地 番 4 6 6 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 0 分の 1 9
 共有者 C 持分 3 2 0 分の 1 9
 共有者 D 持分 3 2 0 分の 1 9
 共有者 J 持分 1 6 0 分の 1 9
 共有者 K 持分 1 6 0 分の 1 9
 共有者 L 持分 1 6 0 分の 1 9
 共有者 M 持分 2 0 分の 1
 共有者 N 持分 3 2 0 分の 1 9
 共有者 O 持分 6 4 0 分の 1 9
 共有者 P 持分 6 4 0 分の 1 9
 共有者 Q 持分 6 4 0 分の 1 9
 共有者 R 持分 6 4 0 分の 1 9
 共有者 S 持分 1 6 0 分の 1 9
 共有者 V 持分 1 6 0 分の 1 9

2 所 在 桶川市西二丁目 4 6 6 番地 2 7

家屋 番号 4 6 6 番 2 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 2 9 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分320分の19
共有者	C	持分320分の19
共有者	D	持分320分の19
共有者	J	持分160分の19
共有者	K	持分160分の19
共有者	L	持分160分の19
共有者	M	持分20分の1
共有者	N	持分320分の19
共有者	O	持分640分の19
共有者	P	持分640分の19
共有者	Q	持分640分の19
共有者	R	持分640分の19
共有者	S	持分160分の19
共有者	V	持分160分の19



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

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 桶川市西二丁目

地 番 4 6 6番2 7

地 目 宅地

地 積 100.07平方メートル

共有者 A 持分 320 分の 19

共有者 C 持分320分の19

共有者 D 持分320分の19

共有者 J 持分160分の19

共有者 K 持分160分の19

共有者 L 持分160分の19

共有者 M 持分20分の1

共有者 N 持分320分の19

共有者 ○ 持分640分の19

共有者 P 持分640分の19

共有者 Q 持分640分の19

共有者 R 持分640分の19

共有者 S 持分160分の19

共有者 V 持分160分の19

2 所 在 桶川市西二丁目 4 6 6 番地 2 7

家屋 番号 4 6 6 番 2 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 38.29平方メートル
2階 34.78平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 3 2 0 分の 1 9
共有者	C	持分 3 2 0 分の 1 9
共有者	D	持分 3 2 0 分の 1 9
共有者	J	持分 1 6 0 分の 1 9
共有者	K	持分 1 6 0 分の 1 9
共有者	L	持分 1 6 0 分の 1 9
共有者	M	持分 2 0 分の 1
共有者	N	持分 3 2 0 分の 1 9
共有者	O	持分 6 4 0 分の 1 9
共有者	P	持分 6 4 0 分の 1 9
共有者	Q	持分 6 4 0 分の 1 9
共有者	R	持分 6 4 0 分の 1 9
共有者	S	持分 1 6 0 分の 1 9
共有者	V	持分 1 6 0 分の 1 9



令和 6年(ケ)第 67号
令和 6年 5月20日受理
令和 6年 6月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 桶川市西二丁目

地 番 466番27

地 目 宅地

地 積 100.07平方メートル

共有者	A	持分360分の19
共有者	B	持分540分の19
共有者	C	持分1260分の19
共有者	D	持分1260分の19
共有者	E	持分1260分の19
共有者	F	持分1260分の19
共有者	G	持分1260分の19
共有者	H	持分1260分の19
共有者	I	持分1260分の19
共有者	J	持分180分の19
共有者	K	持分180分の19
共有者	L	持分180分の19
共有者	M	持分20分の1
共有者	N	持分360分の19
共有者	O	持分720分の19
共有者	P	持分720分の19
共有者	Q	持分720分の19
共有者	R	持分720分の19
共有者	S	持分180分の19
共有者	T	持分540分の19
共有者	U	持分540分の19
共有者	V	持分180分の19

2 所 在 桶川市西二丁目 466番地27

家屋 番号 466番27

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.29平方メートル
2階 34.78平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分360分の19
共有者	B	持分540分の19
共有者	C	持分1260分の19
共有者	D	持分1260分の19
共有者	E	持分1260分の19
共有者	F	持分1260分の19
共有者	G	持分1260分の19
共有者	H	持分1260分の19
共有者	I	持分1260分の19
共有者	J	持分180分の19
共有者	K	持分180分の19
共有者	L	持分180分の19
共有者	M	持分20分の1
共有者	N	持分360分の19
共有者	O	持分720分の19
共有者	P	持分720分の19
共有者	Q	持分720分の19
共有者	R	持分720分の19
共有者	S	持分180分の19
共有者	T	持分540分の19
共有者	U	持分540分の19
共有者	V	持分180分の19



(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、簡易物置（動産）が存在する。

■ 物件2 関係

- 1 本建物は、オール電化住宅である。
- 2 風呂場出入口ドアノブが破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ M (所有者)	■ 物件1関係 本土地と隣接地との境界について、争いがあるとは聞いていない。 ■ 物件2関係 本建物には、現在誰も住んでいない。本建物内に残っている物は、父親の物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月27日 (月) 9 : 40 - 9 : 45	物件所在地	外観調査
6年6月15日 (土) 11 : 00 - 11 : 20	同 上	立入調査、M (所有者) から事情聴取 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
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。

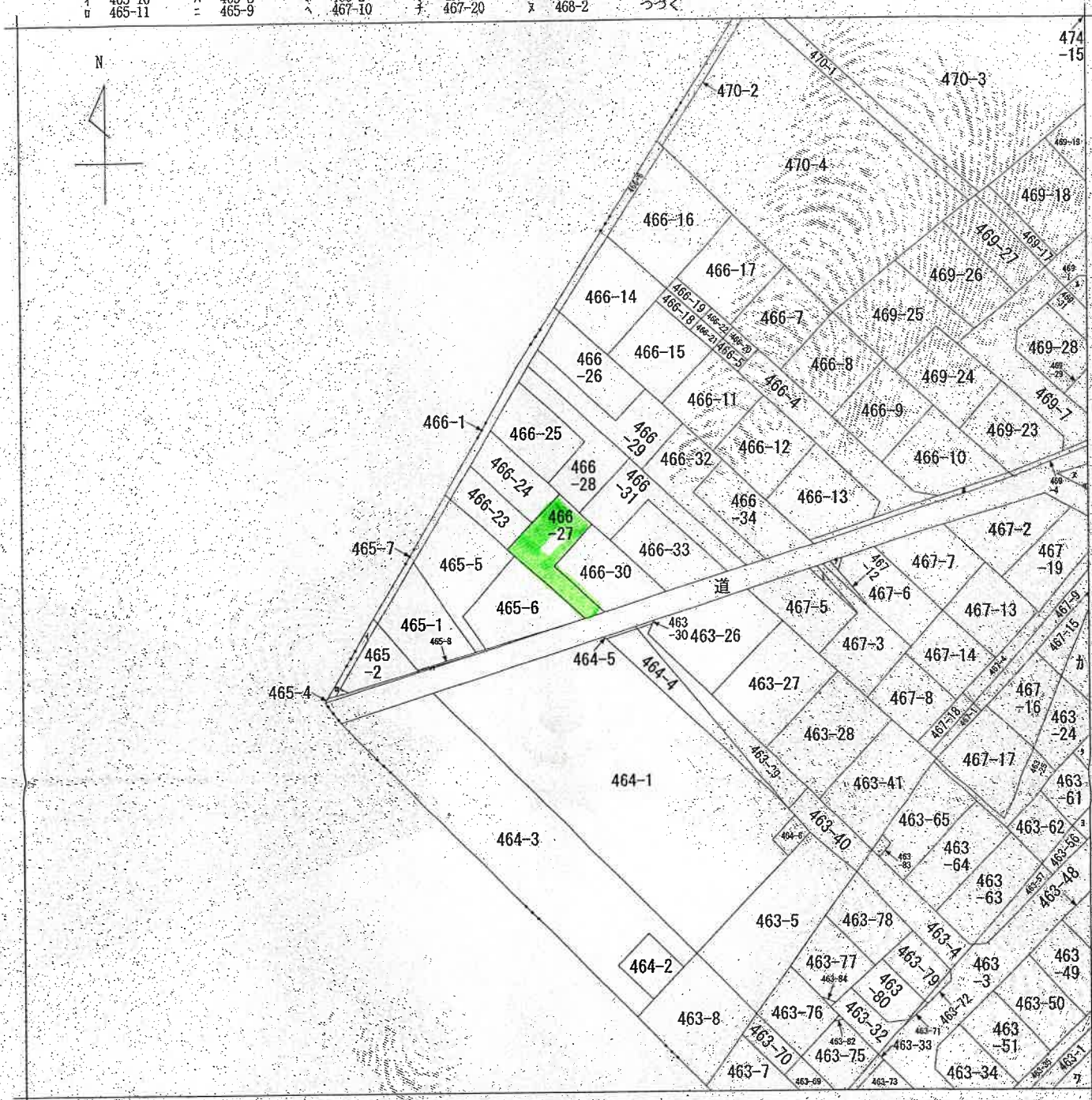
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

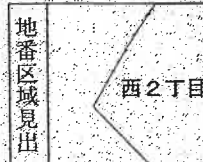
☐

(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 465-10 ハ 465-3 ヘ 466-2 ニ 467-11 リ 468-12 ル 469-16
 ヲ 465-11 ヒ 465-9 セ 467-10 テ 467-20 レ 468-2 ヲ 469-16



(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	所在地			福岡市西二丁目		地番	466番27		
出力縮尺	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43年7月				備考 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6年3月15日

さいたま方法務局上尾出張所
登記官

請求番号：10-1

(1/2)

(枚目)

474-16
463-11
463-23
463-55
463-60

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年2月5日

3209634

H4.2.5

地積測量図

地番 466-23~-84

土地の所在 桶川市西2丁目



凡例	測量の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	⑦	境界線の種別	⑧	境界線の種別
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種別	⑨	境界線の種別
③	金属杭	⑨	境界線の種別	⑩	境界線の種別
④	金属杭	⑩	境界線の種別	⑪	境界線の種別
⑤	金属杭	⑪	境界線の種別	⑫	境界線の種別

作製者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会)

4年1月28日(作製)

申請人

縮尺 1/500

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6年3月15日 さいたま市公設地籍士事務所

副記

(10枚目)

請求番号：10-2

(1/2)

3209635

(2/2) 地積測量圖

466-23 ~ 34

桶川市西2丁目

飛騨興隆田

地番	NO.	座	面	高	き	積	面積	地	積
486	1	13.67	X	6.46	=	115.6482			
-30	2	12.73	X	6.84	=	84.8272			
		合計				200.1754			
		面積				100.0870	㎡		100.08
466	1	9.91	X	4.76	=	47.1716			
-31	2	10.42	X	5.96	=	62.1032			
	3	21.77	X	2.50	=	54.4250			
	4	16.01	X	2.27	=	36.3427			
		合計				200.0425			
		面積				100.02125	㎡		100.02
468	1	6.75	X	2.28	=	15.3800			
-32	2	10.13	X	4.37	=	44.2681			
	3	10.13	X	5.24	=	53.0812			
	4	20.60	X	2.50	=	51.5000			
	5	14.36	X	2.50	=	35.9000			
		合計				200.1393			
		面積				100.06985	㎡		100.06
466	1	14.58	X	7.92	=	115.4736			
-33	2	13.30	X	6.37	=	84.7210			
		合計				200.1946			
		面積				100.09730	㎡		100.09
466	1	7.01	X	0.98	=	6.8698			
-34	2	6.82	X	5.84	=	51.5088			
	3	14.36	X	6.29	=	90.3244			
	4	10.32	X	4.99	=	51.4968			
		合計				200.1988			
		面積				100.09990	㎡		100.09

聚應長石川

地番	NO	座	辺	高	丈	俗	面	積	坪	地	積	坪
466	1	12.78	X	2.03	=	25.9434						
-23	2	12.78	X	4.13	=	52.7814						
	3	12.78	X	4.96	=	63.3988						
		合計		142.1136								
		面積				71.05680	㎡					71.05 ㎡
466	1	14.35	X	6.21	=	89.1135						
-24	2	14.21	X	5.58	=	79.2818						
		合計		188.4053								
		面積				84.20265	㎡					84.20 ㎡
466	1	14.07	X	7.58	=	108.0576						
-25	2	14.07	X	6.54	=	92.0178						
		合計		200.0754								
		面積				100.03770	㎡					100.03 ㎡
466	1	8.86	X	5.59	=	49.5274						
-26	2	15.16	X	6.25	=	94.7500						
	3	10.86	X	5.14	=	55.8204						
		合計		200.0878								
		面積				100.04890	㎡					100.04 ㎡
466	1	11.00	X	5.25	=	57.7500						
-27	2	11.87	X	6.50	=	77.1550						
	3	14.68	X	2.70	=	39.6360						
	4	9.21	X	2.16	=	19.8936						
	5	9.52	X	0.60	=	5.7120						
		合計		200.1466								
		面積				100.07330	㎡					100.07 ㎡
466	1	10.09	X	4.92	=	49.6428						
-28	2	10.42	X	6.25	=	65.1250						
	3	20.52	X	2.50	=	51.3000						
	4	14.48	X	2.35	=	34.0280						
		合計		200.0968								
		面積				100.04790	㎡					100.04 ㎡
466	1	6.49	X	1.55	=	10.0595						
-29	2	9.53	X	3.67	=	34.9751						
	3	9.53	X	6.81	=	62.9933						
	4	21.69	X	2.50	=	54.2250						
	5	15.16	X	2.50	=	37.9000						
		合計		200.1529								
		面積				100.07645	㎡					100.07 ㎡

凡例	記号	産品名・規格 行	数量	見分	現貨・在庫の 一ツク杭	仕入れ 品別	通關後の仕入 税別
例	(6)	行	②	④	金 属	植	
	(7)	コンクリート杭	③	⑤	金 属	植	
	(8)	金 属 柱	④	⑥	金 属	植	

北地家選鋼造士
作製者

昭和41年1月28日(作製)

4年11月28日作製)

(埼玉土地家屋調査士)

申請人

縮尺

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。
令和6年3月15日 さいたま地方方法務局上尾出張所

類品目

登記年月日：平成4年6月17日

4200773

各階平面図

H4.6.17

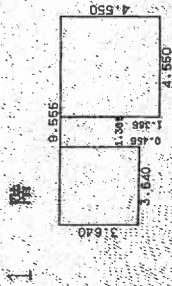
建物図面

家屋番号

466-27

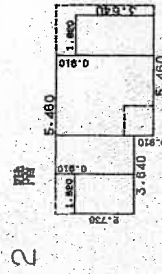
建物の所在

桶川市西2丁目466番地27



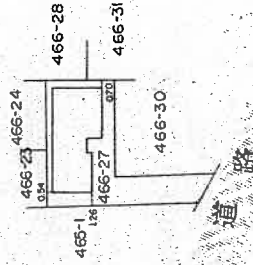
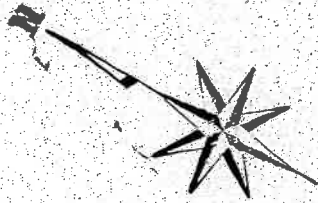
求積表

$3.640 \times 3.640 = 13.249600$
 $1.365 \times 3.185 = 4.347525$
 $4.550 \times 4.550 = 20.702500$
合計 38.299625 m^2
床面積 38.29 m^2



求積表

$1.820 \times 2.730 = 4.968600$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
 $3.640 \times 4.550 = 16.562000$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
合計 34.780200 m^2
床面積 34.78 m^2



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県土地家屋調査士会)

請求番号：10-3

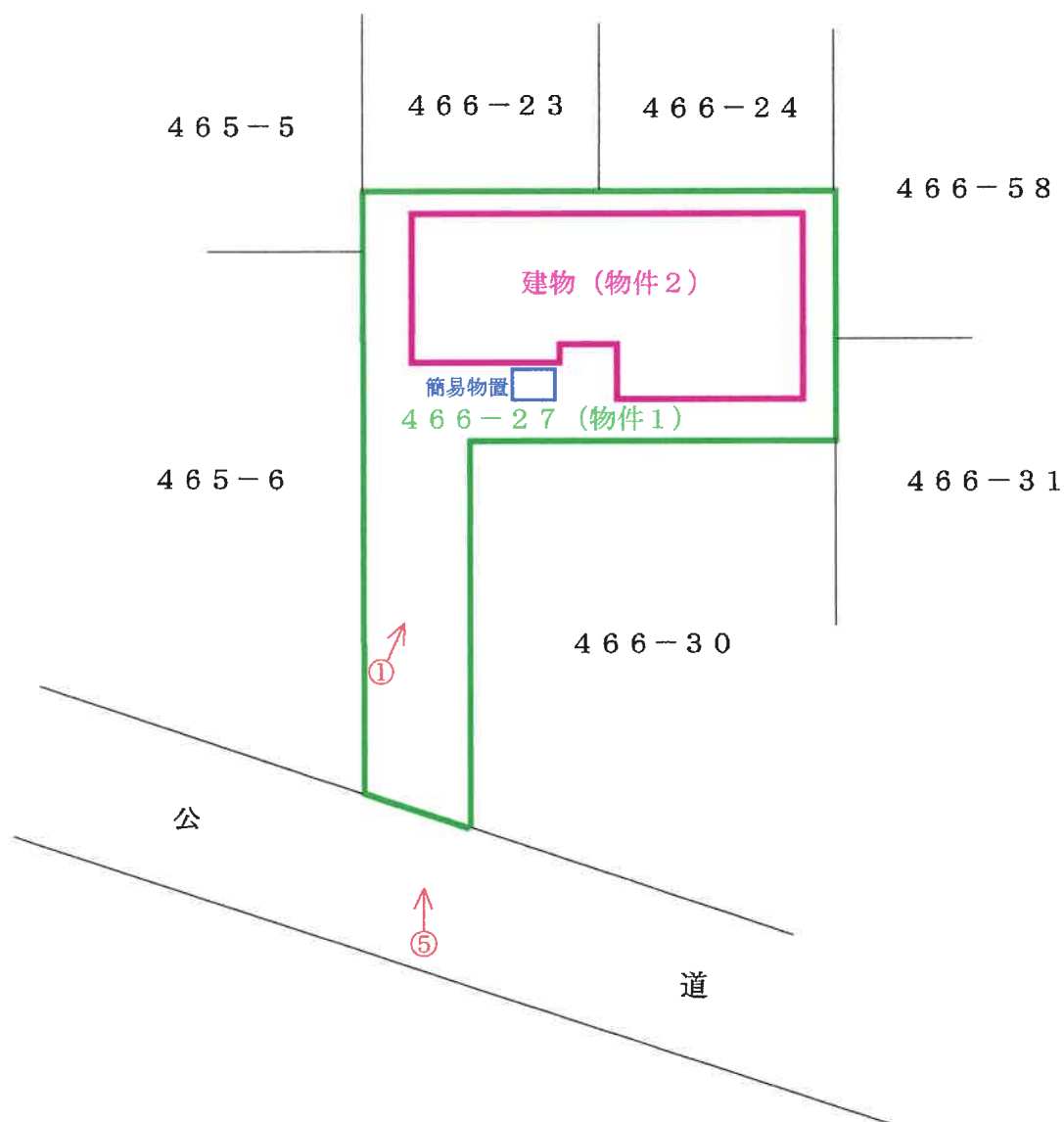
(2枚目)

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和6年3月15日 さいたま市建設局土地家屋調査所

登記簿

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



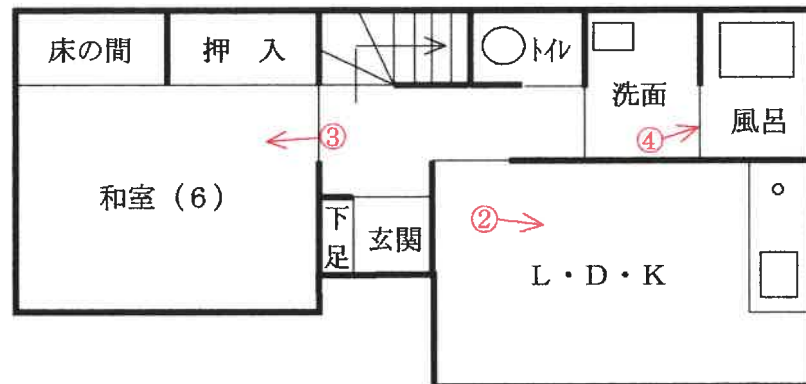
○→ = 写真撮影位置・方向

(13 枚目)

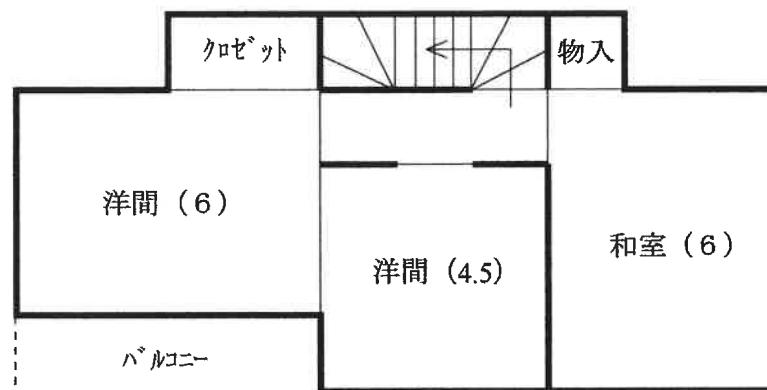
建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1階)



(2階)



○→ = 写真撮影位置・方向

(14 枚目)



①



②



③



④



⑤

令和6年（ケ）第67号
令和6年6月15日 現地調査
令和6年6月28日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
儀部忠司 印

物 件 目 録

1 所 在 桶川市西二丁目

地 番 4 6 6 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 0 7 平方メートル

共有者	A	持分 3 6 0 分の 1 9
共有者	B	持分 5 4 0 分の 1 9
共有者	C	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	D	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	E	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	F	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	G	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	H	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	I	持分 1 2 6 0 分の 1 9
共有者	J	持分 1 8 0 分の 1 9
共有者	K	持分 1 8 0 分の 1 9
共有者	L	持分 1 8 0 分の 1 9
共有者	M	持分 2 0 分の 1
共有者	N	持分 3 6 0 分の 1 9
共有者	O	持分 7 2 0 分の 1 9
共有者	P	持分 7 2 0 分の 1 9
共有者	Q	持分 7 2 0 分の 1 9
共有者	R	持分 7 2 0 分の 1 9
共有者	S	持分 1 8 0 分の 1 9
共有者	T	持分 5 4 0 分の 1 9
共有者	U	持分 5 4 0 分の 1 9
共有者	V	持分 1 8 0 分の 1 9

2 所 在 桶川市西二丁目 4 6 6 番地 2 7

家屋 番号 4 6 6 番 2 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 2 9 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分360分の19
共有者	B	持分540分の19
共有者	C	持分1260分の19
共有者	D	持分1260分の19
共有者	E	持分1260分の19
共有者	F	持分1260分の19
共有者	G	持分1260分の19
共有者	H	持分1260分の19
共有者	I	持分1260分の19
共有者	J	持分180分の19
共有者	K	持分180分の19
共有者	L	持分180分の19
共有者	M	持分20分の1
共有者	N	持分360分の19
共有者	O	持分720分の19
共有者	P	持分720分の19
共有者	Q	持分720分の19
共有者	R	持分720分の19
共有者	S	持分180分の19
共有者	T	持分540分の19
共有者	U	持分540分の19
共有者	V	持分180分の19

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 2 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 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	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 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		

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 高崎線「桶川」駅の北西方約1,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	低層の小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	100.07㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約4m舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高接面	
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	土地上に簡易物置が存在するが価格に影響はないものと判断した。	

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4年6月12日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：－
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、畳、その他 設備：オール電化、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
保守管理の状況	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	空き家の状態である。
特記事項	1.風呂場出入口ドアノブが破損している。 2.オール電化住宅であるが、その作動状態は不明。

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	81,500	0.80	100.07	0.90	5,870,000

※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）

公示地 北本-11

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
 $85,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/100 \approx 81,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	160,000	73.07	0.05	580,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、目的物件は、建物が経済的耐用年数を経過しているので、収益還元法は適用しなかった。

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	5,870,000	0.60	法定地上権	3,520,000

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	5,870,000	-3,520,000		1.0	0.8	1,880,000
2	580,000	+3,520,000	1.0	1.0	0.8	3,280,000
一括価格 (合計)						5,160,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

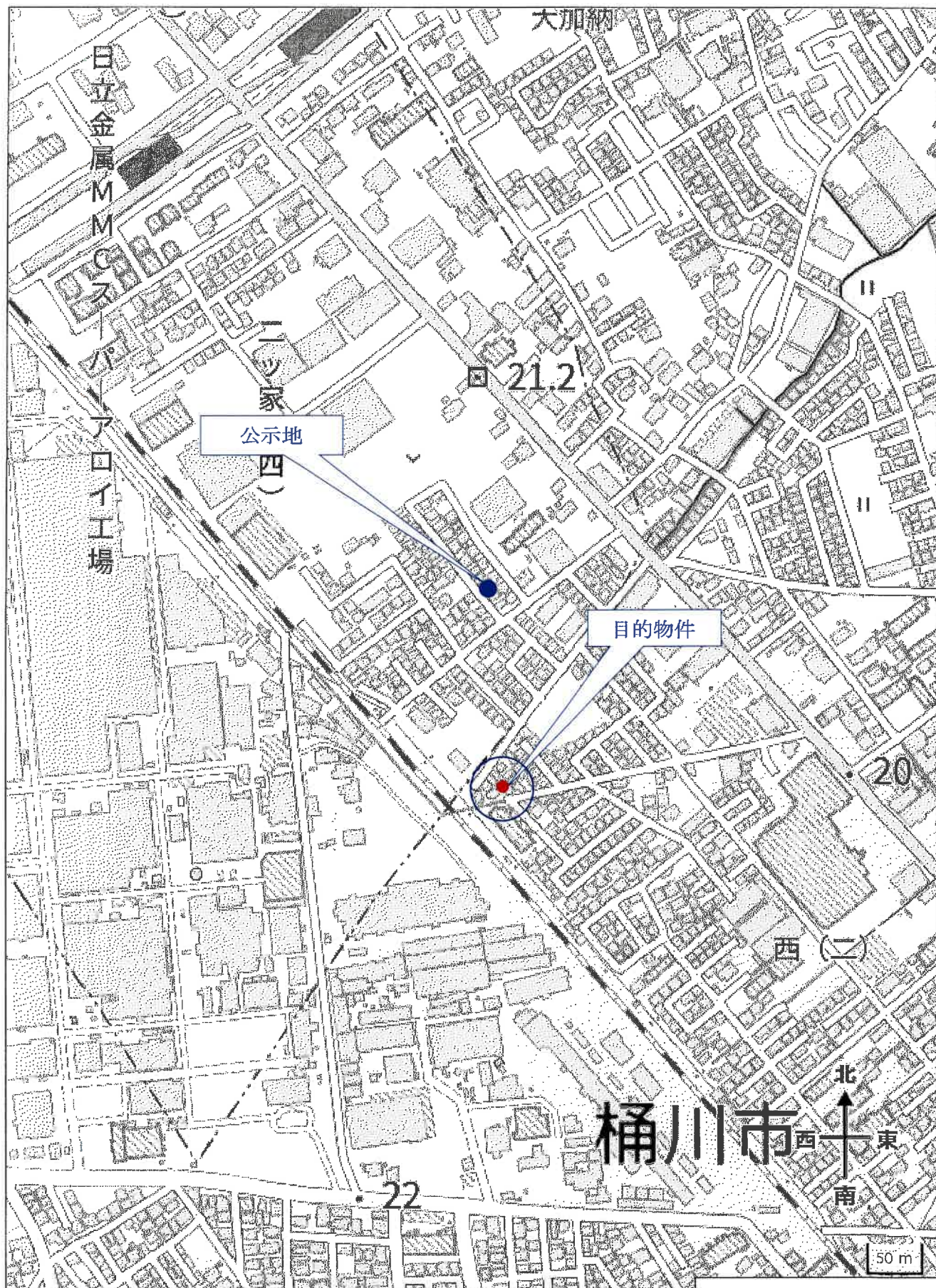
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

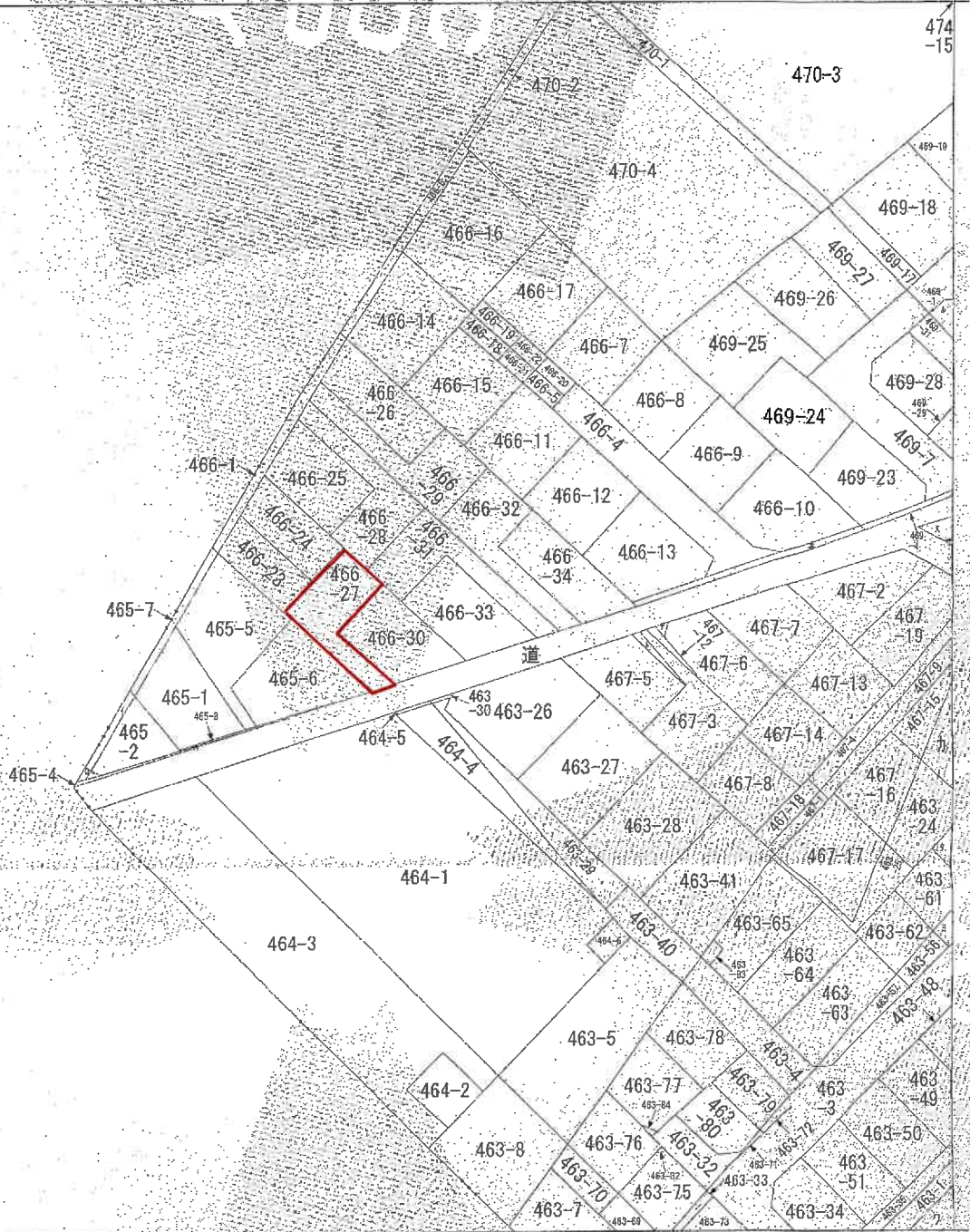
地価公示価格（北本-11）
所 在：北本市二ツ家4丁目186番1外
価 格：85,200円/㎡
位 置：J R 高崎線「桶川」駅約1,800m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：158㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南西5.0m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

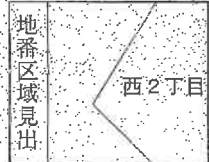
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



465-10 465-3 466-2 467-11 468-13 469-16
465-11 465-9 467-10 467-20 468-2 469-15



(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、そ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 分	所 在 橘川市西二丁目					地 番	466番27			
出 力 縮 小	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43年7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。

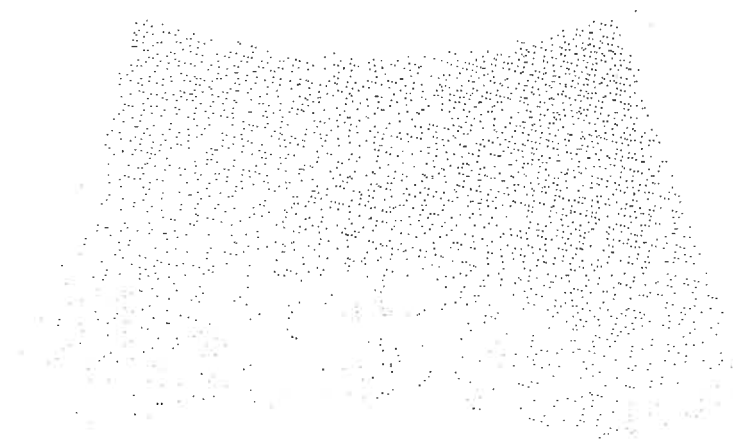
令和6年3月15日

さいたま地方法務局上尾出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

A3判をA4判に縮小

7 463-21
7 463-10
8 463-53
3 463-68



A3 判を A4 判に縮小

4200773

各階平面図

H4-6-17

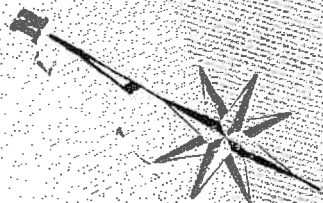
建物図面
各階平面図

家屋番号

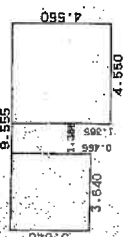
466-27

建物の所在

埼玉県さいたま市西区西2丁目4-6番地27



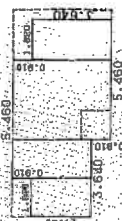
1 階



求積表

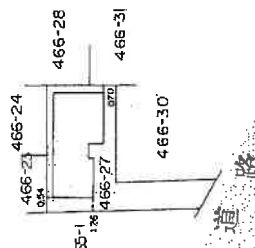
3.640 × 3.640 = 13.249600
1.385 × 3.185 = 4.347525
4.550 × 4.550 = 20.702500
合計 38.299625
床面積 38.29 m ²

2 階



求積表

1.820 × 2.730 = 4.968600
1.820 × 3.640 = 6.624800
3.640 × 4.550 = 16.562000
1.820 × 3.640 = 6.624800
合計 34.780200
床面積 34.78 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地方法務局 登記所 使用紙)