

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 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 2 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）
1, 2	61, 200, 000 48, 960, 000	一括	12, 240, 000	185, 946	66, 561
1	47, 380, 000				
2	13, 820, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目

地 番 240番2

地 目 宅地

地 積 261.93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分10分の1

共有者 G 持分10分の1

共有者 H 持分5分の1

2 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目 240番地2

家屋 番号 240番2

種 類 居宅診療所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 132.31平方メートル

2階 100.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分5分の1



物 件 目 録

共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1
共有者	G	持分10分の1
共有者	H	持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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, 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】

Hが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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

1 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目

地 番 240番2

地 目 宅地

地 積 261.93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の1

共有者 F 持分10分の1

共有者 G 持分10分の1

共有者 H 持分5分の1

2 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目 240番地2

家屋 番号 240番2

種 類 居宅診療所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 132.31平方メートル

2階 100.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分5分の1



物 件 目 録

共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1
共有者	G	持分10分の1
共有者	H	持分5分の1



令和6年(ケ)第242号

令和7年3月26日受理

令和7年5月7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山中 宏 之

(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 さいたま市浦和区本太三丁目

地 番 240 番 2

地 目 宅地

地 積 261.93 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 10 分の 1

共有者 F 持分 10 分の 1

共有者 G 持分 10 分の 1

共有者 H 持分 5 分の 1

2 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目 240 番地 2

家屋 番号 240 番 2

種 類 居宅診療所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 132.31 平方メートル

2 階 100.78 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 1

(1 枚目)



物 件 目 録

共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1
共有者	G	持分10分の1
共有者	H	持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県さいたま市浦和区本太3丁目33番6号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 宅地（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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が目的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	1 目的土地上にあるカーポートは土地に定着しており工作物と認定した。 2 目的土地上にスチール製簡易物置（動産）2個が存する。 3 目的土地上にある植栽が北側道路、地番241-1土地、地番233-2土地へそれぞれ越境している。 4 外壁上部鉄柵の一部（地番233-2に接する面の東側端）が外れている。 5 目的土地に接する地番233-2の土地は、浦和市所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目は水路敷）。	
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 上記の者が本建物を 居宅・診療所 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	1 階段所とリビングとの境界周辺の南側壁から天井にかけて（建物見取図に「a」と表示した箇所）傷みがあり天井に貼られた壁紙が剥がれて下地が露わになっている箇所がある。1階リビングの東側壁の天井に接する箇所（「b」と表示した箇所）から縦に約30cmの亀裂がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■H	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■診療所	
■関係人（■共有者CDE）の陳述（回答書）／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期	平成7年2月ころ	
最初の契約等	契約日	平成・令和 年 月 ころ
	期間	平成・令和 年 月 日から ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (占有者)	1 目的物件は、私が居宅・診療所として使用しています。元々は私の母が所有していた目的土地に目的建物を建てて建物の登記名義は母と私の二分の二の共有としていました。1階診療所部分は離婚した元妻が診療所として、1階居宅部分は亡き母が居宅として、2階居宅部分は私が家族と居宅としてそれぞれ使用していました。現在は母は亡くなり妻とも離婚したので私が一人で占有しています。診療所は営業していません。 2 目的建物は二世帯住宅となっており、玄関は1階と2階にそれぞれありますが、内部に階段もあります。診療所へは納戸から入る構造になっています。 3 東日本大震災の影響で1階リビング窓際の台所と接するあたりの天井と壁（建物見取図に「a」と表示した箇所）、リビング東側壁（「b」と表示した箇所）にそれぞれ亀裂が生じています。窓際の亀裂は躯体の中で部屋中央まで繋がっているようであり和室の南東端の天井から垂れ壁のようにになっている箇所（「c」と表示した箇所）から水が滴り落ちてきていた時期もありました。また以前に飼っていた猫が壁を爪で引っ掻いていたので、複数箇所壁紙下部が傷んでいます。 4 和室から納戸への入り口に板が貼ってありますが、以前私が退去の強制執行を受けたときに貼られたものであり、記念にそのままの状態にしてあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、土地建物位置関係図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本競売事件は、共有物分割等の判決を原因とする形式競売である。登記記録上、従前、占有者Hは被相続人であるHの母と目的建物を共有していたが、平成27年にHの母がHの持分を取得してHの母の単独所有となった。目的物件の共有者であるEの占有状況に関する回答書（当職が書面照会した）によると、Hの母が単独所有となった後にHを退去させるべくHの母が法的手続をとっている最中にHの母が亡くなり手続が中止となり、以降Hが何らの権原なく占有を続けてきたとのことである。共有者C DからもHが権原なく占有している趣旨の回答書が提出された。HはHの母の推定相続人として本競売手続上行われた代位登記により目的建物の共有者（持分5分の1）として登記されているが、共有物分割等の判決ではHの母の遺言の解釈によりHの共有持分は認められておらず、本競売手続上もHは目的物件の共有者とされていない。少なくとも上記共有物分割等の判決確定後は、Hは権原なく占有を続けているということになる。

以上から、目的物件の占有関係については、無権原でHが占有しているものと認定した。

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

(6枚目)

(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3月26日(水) 16:55-17:00	執務室	さいたま市に間取図交付依頼書郵送
令和7年3月28日(金) 12:20-12:25	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年4月2日(水) 12:00-12:30	執務室	共有者らに占有状況照会書郵送
令和7年5月2日(金) 9:50-10:50	物件所在地	占有者H立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年5月7日(水) 9:00-9:05	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得

(特記事項)

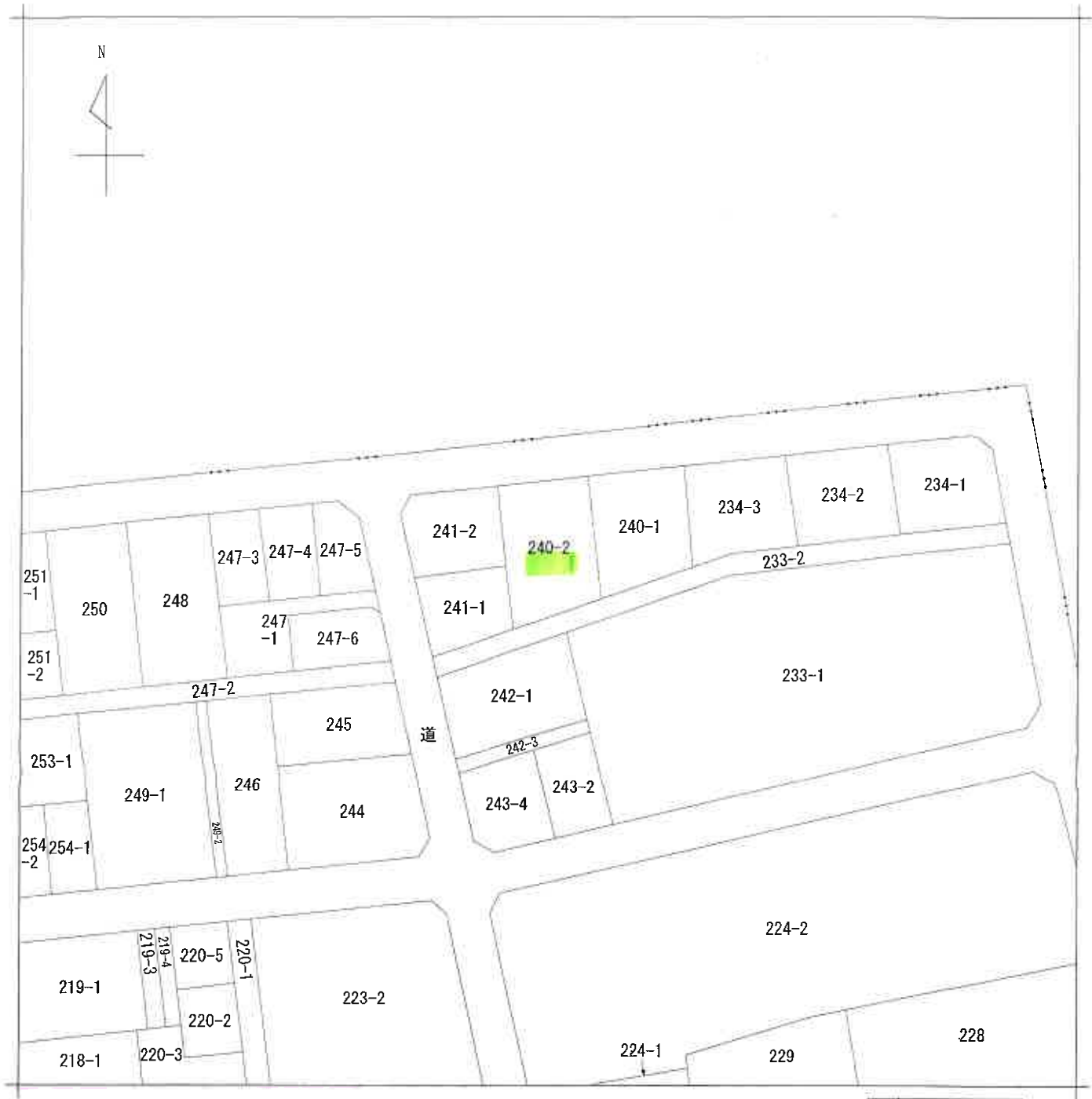
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(7枚目)



(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
本太3丁目

請求部	所在	さいたま市浦和区本太三丁目			地番	240番2		
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48年11月15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6年7月17日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86380

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

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7月17日 さいたま地方庁務局

登記官

(9 枚目)

492207

前 240

地 積 測 量 図

地 番 240番2, -1

土地の所在 浦和市南本大三丁目

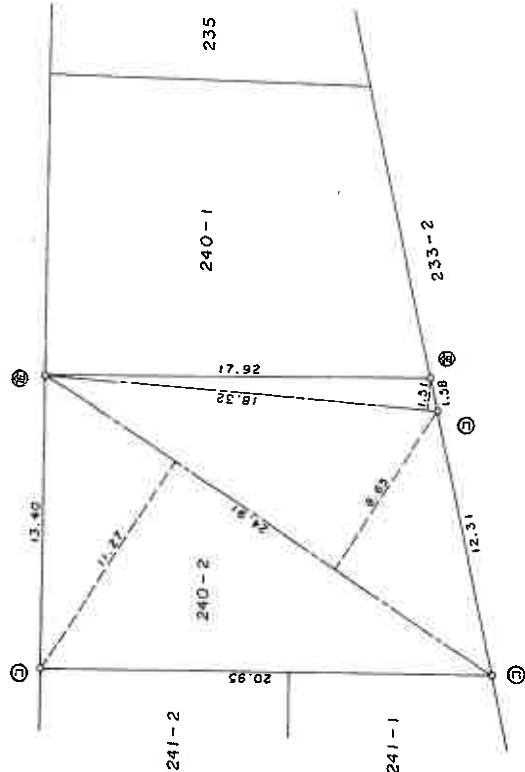
さいたま市浦和区

地 番	240番2		
底 辺	垂 線	倍 面	積
24.91	11.27	280.7357	
24.91	8.55	215.4715	
18.32	1.51	27.6632	
倍 面 積		523.8704	
面 積		261.9352	
地 積		261.93m ²	

地 番	240番1	
求	積 面	積
485.95-261.9352	224.0148	
地 積		224.01m ²



道 路



凡 例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
① 石 杭	②	プラスチック杭		
③ コンクリート杭	④	金属杭		
⑤ 金属鉄 釘	⑥	列		

作 製 者 浦和市 土地家屋調査士 5045-831-3754 (平成5年10月12日作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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7月17日 さいたま地方裁判所

登記官

(10枚目)

262470 各階平面図

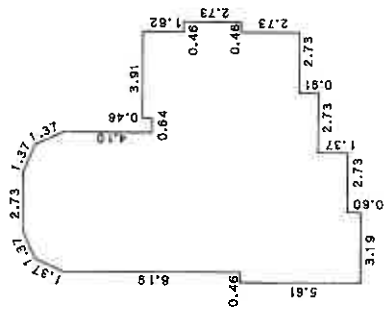
建物平面図 H7.2.7

家屋番号 240番2

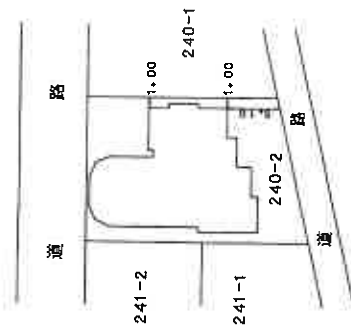
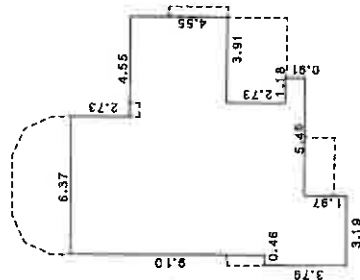
建物の所在 浦和市本太3丁目240番地2

さいたま市 浦和区

1 階



2 階



(長原町)

作製者

土地調査士
家屋

7 年 1 月 31 日 (作製)

申請人

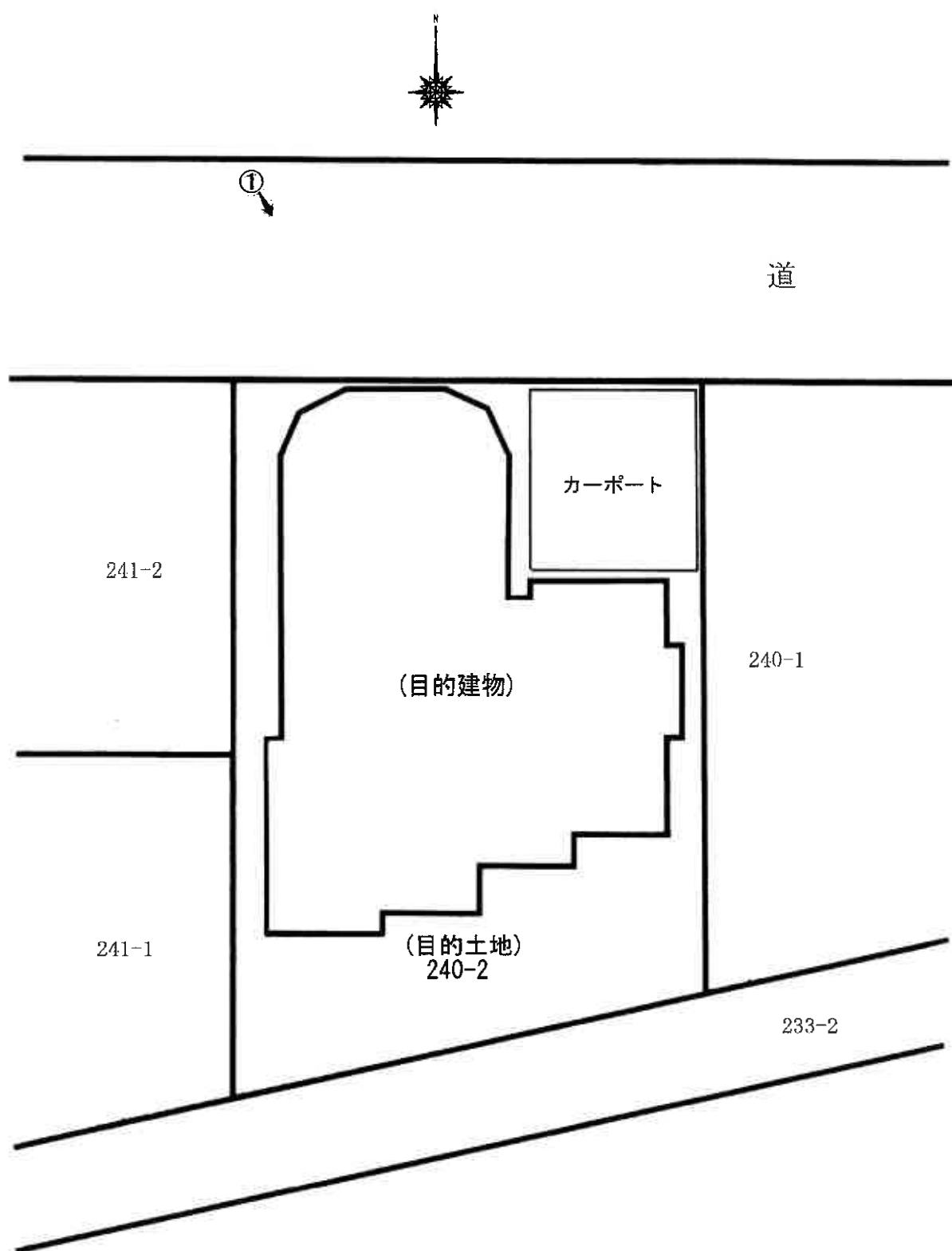
持分2分の1
持分2分の1

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

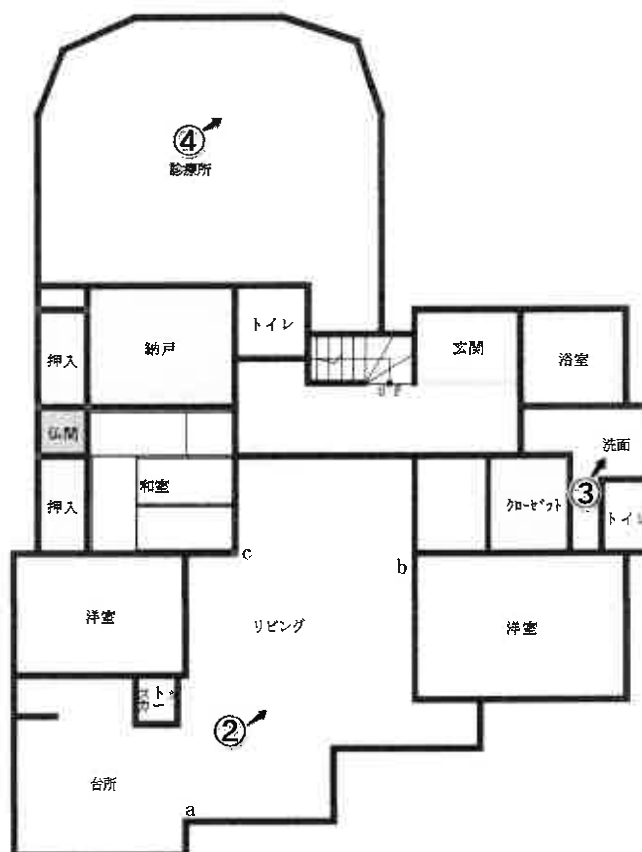
(写真撮影位置 ○→)



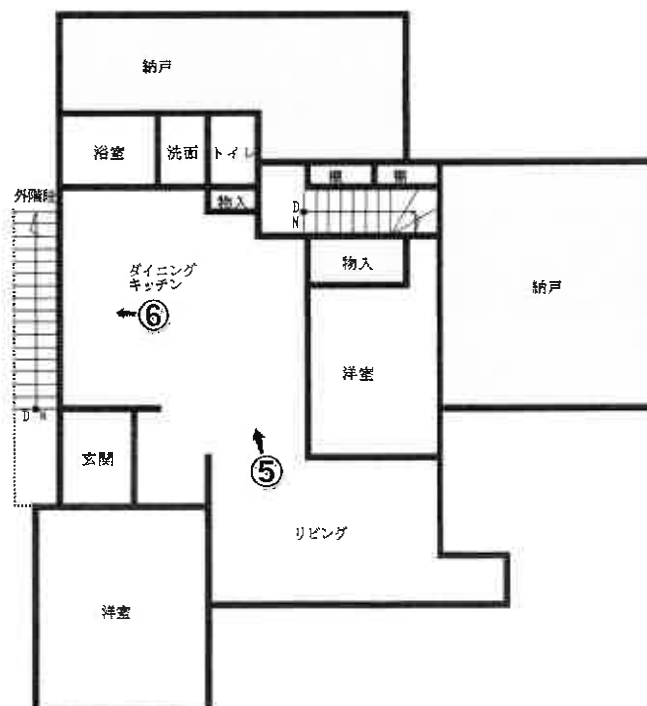
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年（ケ）第 242 号
令和 7 年 5 月 2 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目

地 番 240 番 2

地 目 宅地

地 積 261.93 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 10 分の 1

共有者 F 持分 10 分の 1

共有者 G 持分 10 分の 1

共有者 H 持分 5 分の 1

2 所 在 さいたま市浦和区本太三丁目 240 番地 2

家屋 番号 240 番 2

種 類 居宅診療所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 132.31 平方メートル

2 階 100.78 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 1



物 件 目 録

共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1
共有者	G	持分10分の1
共有者	H	持分5分の1



第1 評価額

一括価格	
金 61,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 47,380,000円
物件2（建物）	金 13,820,000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 共 有 者	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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	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(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「北浦和」駅南東方770m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、共同住宅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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	高度地区(20m)、景観誘導区域(市街化区域)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	261.93㎡(登記数量) ほぼ台形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口：約13.4m、奥行：約20.9m、中間画地
接面道路の状況	北約6.4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり あり 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	- 地番233-2は、幅約2.9m暗渠の水路で道路状に整備されている。市所有の登記地目は水路で建築基準法上の道路には、該当しない。 - 植栽が北側道路及び隣地に越境している。 - 南東側水路側の東端の柵が外れている。	

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	建築年月日（登記記載）：平成7年1月30日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス合板等 床：フローリング、クッションフロア、等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 132.31㎡ 2階 100.78㎡ 延 233.09㎡
現況用途等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	- 二世帯住宅で、それぞれ玄関があるが、完全分離はされてはおらず、内階段がある。また、1階の一部に診療所が設けられた診療所付き二世帯住宅といった特殊な形式の建物である。 - 全部をHが平成7年2月頃より無権原で居宅、診療所として占有している。 - 管理の状況は普通である。東日本大震災の影響で1階台所とリビングの境周辺の南側の天井と壁、リビング東側壁に亀裂ができています。台所とリビングの境周辺の南側の天井と壁は、過去に雨漏りが見られ、壁紙が剥がれている箇所がある。 - 過去にペットの室内飼育があり、壁紙にひっかき傷が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(宅地)

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	340,000	1.0	261.93	0.95	84,600,000

※ 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(公示価格等からの規準)

公示地価格(さいたま浦和-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 380,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & \div & 340,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:101 交通・接近条件:102 環境条件:110 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.01 \times 1.02 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.13$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 なし

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	242,000	233.09	0.05	2,820,000

イ. 現況延床面積：登記数量

ウ. 現価率：すでに耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により5%と査定

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	84,600,000	0.20	場所的利益	16,920,000

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	84,600,000	－ 16,920,000		1.00	0.70	47,380,000
2	2,820,000	＋ 16,920,000	1.0	1.00	0.70	13,820,000
一 括 価 格 (合 計)						61,200,000

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

標準地番号	号：さいたま浦和-3
標所	在：埼玉県さいたま市浦和区元町1丁目232番1 「元町1-17-8」
価	格：380,000円/㎡
位	置：JR京浜東北線「北浦和」駅約750m(道路距離)
価	格
時	点：令和7年1月1日
地	積：247㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街	路：北7.2m市道
用途指定	等：第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

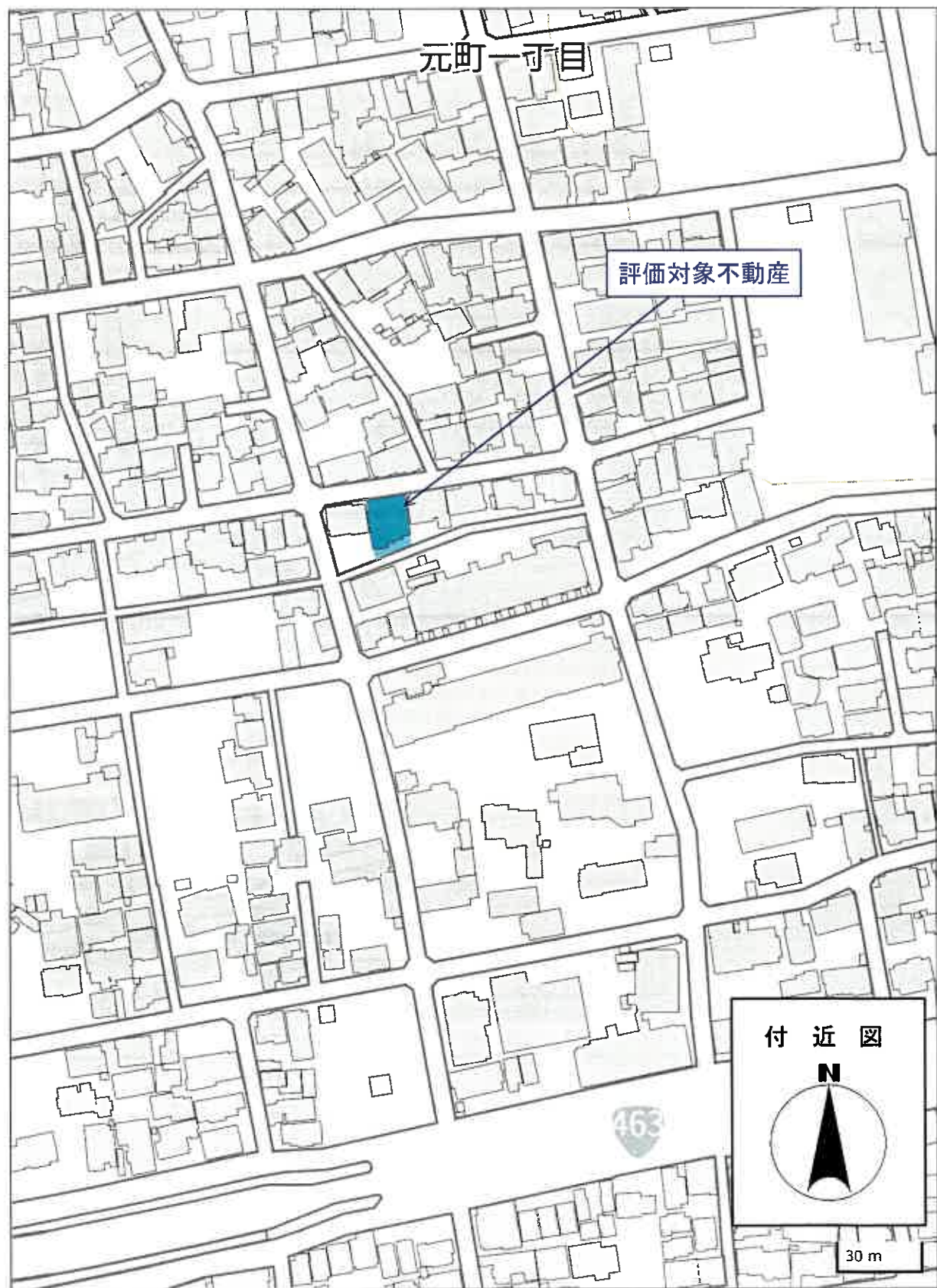
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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
本太3丁目

請求部	所在	さいたま市浦和区本太三丁目				地番	240番2		
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	昭和48年11月15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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年7月17日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86380

登記官

(1/1)

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7月17日 さいたま地方建設局 登記官

492207

前 240

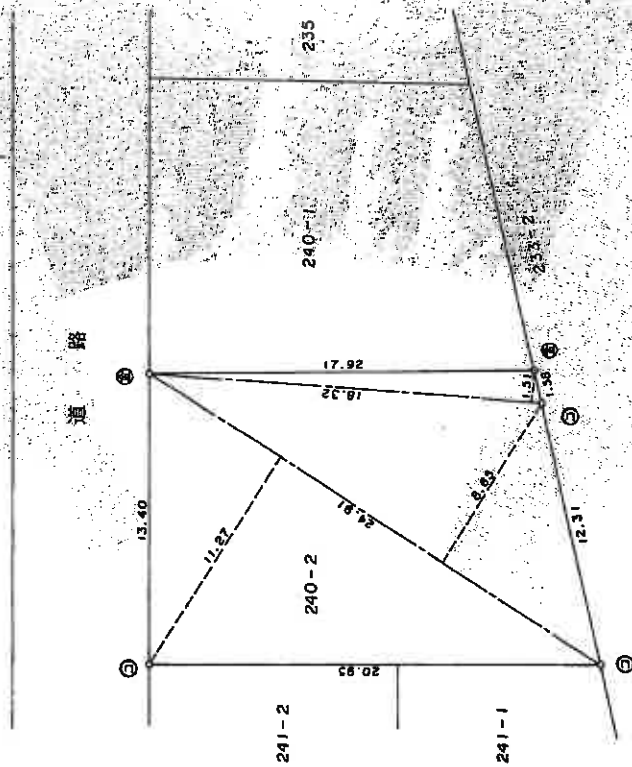
地積測量図

地番	240番2, -1
土地の所在	浦和市浦和南本太三丁目

さいたま市浦和区

240番2			
地番	底辺	垂線	倍面積
24.91	11.27	280.7357	
24.91	8.65	215.4715	
18.32	1.51	27.6632	
		倍面積	523.8704
		面積	261.9352
		地積	261.93㎡

240番1			
地番	求積	面積	積
485.95-261.9352		224.0148	
		地積	224.01㎡



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	アスファルト	③	金
④	コンクリート	⑤	金	⑥	金
⑦	金	⑧	金	⑨	金
⑩	金	⑪	金	⑫	金
⑬	金	⑭	金	⑮	金
⑯	金	⑰	金	⑱	金
⑲	金	⑳	金	㉑	金
㉒	金	㉓	金	㉔	金
㉕	金	㉖	金	㉗	金
㉘	金	㉙	金	㉚	金
㉛	金	㉜	金	㉝	金
㉞	金	㉟	金	㊱	金
㊲	金	㊳	金	㊴	金
㊵	金	㊶	金	㊷	金
㊸	金	㊹	金	㊺	金
㊻	金	㊼	金	㊽	金
㊾	金	㊿	金		
作製者	浦和市土地家屋調査士会				
縮尺	1/250				

(平成5年10月12日作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

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7月17日 さいたま地方延務局 登記官

262470

各階平面図

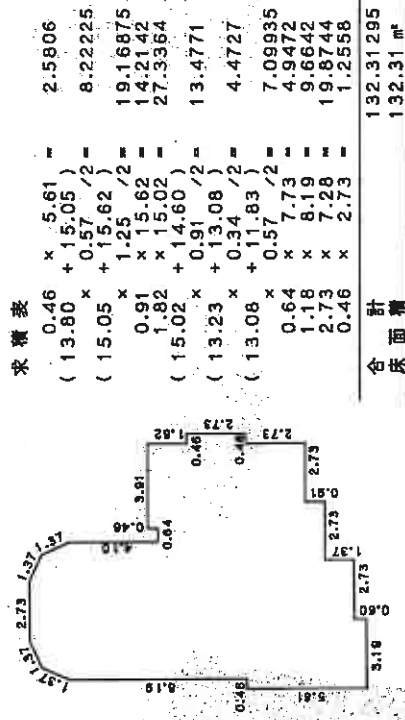
建物平面図 H7.2.7

家屋番号 240番2

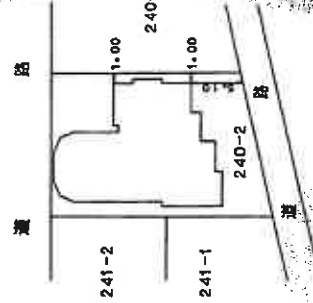
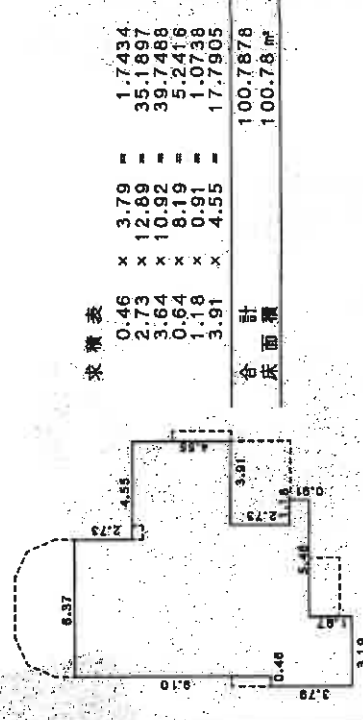
建物の所在 浦和市本太3丁目240番地2

さいたま市 浦和区

1 階



2 階



(日縮率12)

(日縮率1)

作製者 さいたま市 土地調査士 家屋

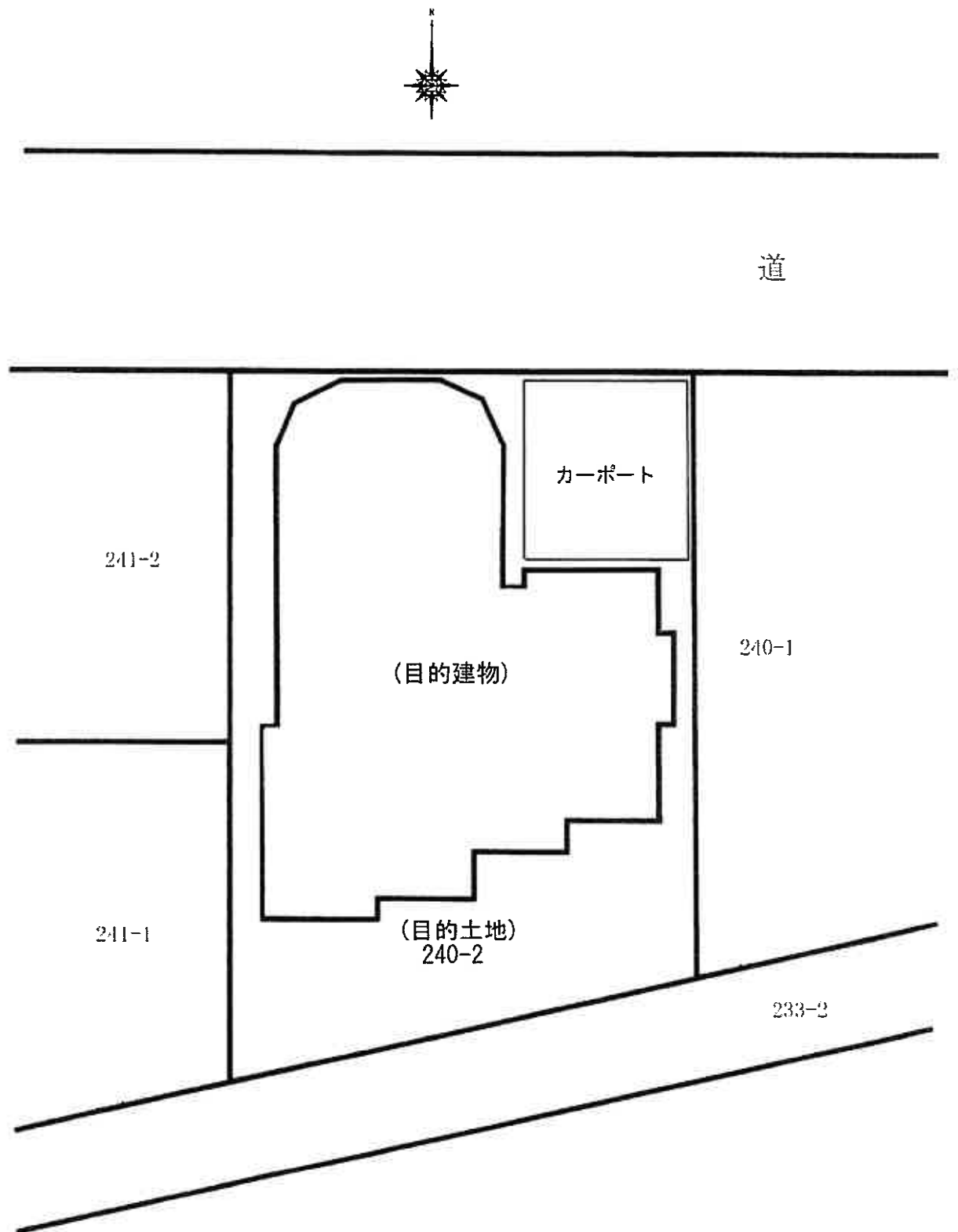
平成7年1月31日作製

縮尺 1/250

申請人 持分2分の1 持分2分の1

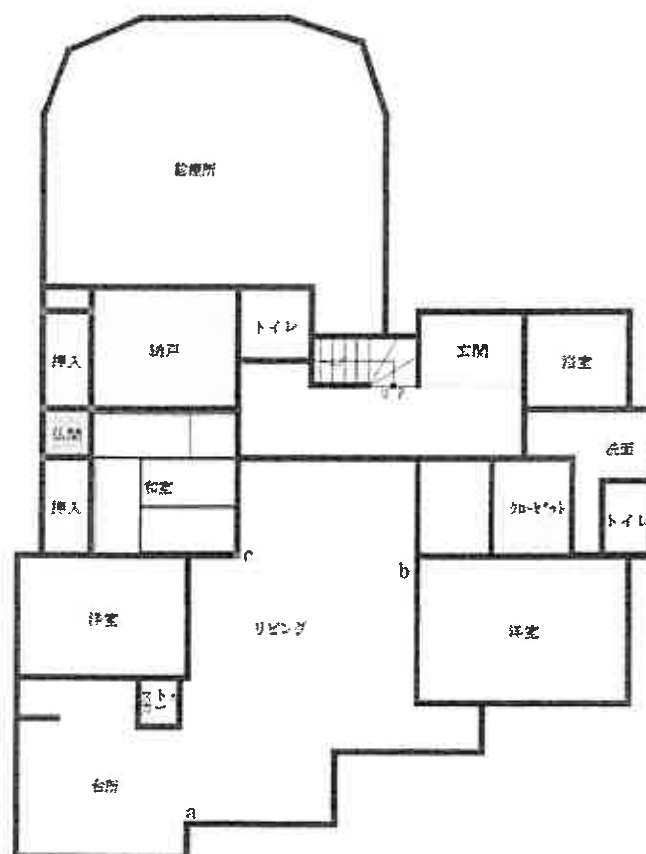
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建物見取図

1 階



2 階

