

## 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。

## 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 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 9月17日から<br>令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで                                                                                          |                                        |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7年10月 1日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7年10月15日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所第3民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7年10月 6日 午前 9時10分から<br>令和 7年10月10日 午後 5時00分まで                                                                                 |                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～7  | 19,100,000<br>15,280,000 | 一括       | 3,820,000  | 43,808   | 15,394   |
| 1    | 150,000                  |          |            |          |          |
| 2    | 150,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 3,630,000                |          |            |          |          |
| 4    | 3,680,000                |          |            |          |          |
| 5    | 10,000                   |          |            |          |          |
| 6    | 10,000                   |          |            |          |          |
| 7    | 11,470,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |                  |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 | 番 | 1 6 6 番 6        |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路            |
|   | 地 | 積 | 1 3 平方メートル       |
| 2 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 | 番 | 1 6 6 番 7        |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路            |
|   | 地 | 積 | 1 3 平方メートル       |
| 3 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 | 番 | 1 6 6 番 9        |
|   | 地 | 目 | 宅地               |
|   | 地 | 積 | 3 9 . 5 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 | 番 | 1 6 6 番 1 0      |
|   | 地 | 目 | 宅地               |
|   | 地 | 積 | 4 0 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 | 番 | 1 6 6 番 1 6      |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路            |
|   | 地 | 積 | 1 . 0 2 平方メートル   |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 6 | 所 在   | さいたま市南区大谷場一丁目                    |
|   | 地 番   | 166番17                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 1.01平方メートル                       |
| 7 | 所 在   | さいたま市南区大谷場一丁目 166番地10、166番地9     |
|   | 家屋 番号 | 166番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 40.09平方メートル<br>2階 40.93平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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1～7】

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1～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 番 | 1 6 6 番 6        |
|   | 地 目 | 公衆用道路            |
|   | 地 積 | 1 3 平方メートル       |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 番 | 1 6 6 番 7        |
|   | 地 目 | 公衆用道路            |
|   | 地 積 | 1 3 平方メートル       |
| 3 | 所 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 番 | 1 6 6 番 9        |
|   | 地 目 | 宅地               |
|   | 地 積 | 3 9 . 5 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 番 | 1 6 6 番 1 0      |
|   | 地 目 | 宅地               |
|   | 地 積 | 4 0 . 0 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | さいたま市南区大谷場一丁目    |
|   | 地 番 | 1 6 6 番 1 6      |
|   | 地 目 | 公衆用道路            |
|   | 地 積 | 1 . 0 2 平方メートル   |



## 物 件 目 録

6 所 在 さいたま市南区大谷場一丁目

地 番 166 番 17

地 目 公衆用道路

地 積 1.01 平方メートル

7 所 在 さいたま市南区大谷場一丁目 166 番地 10、166 番地 9

家屋 番号 166 番 10

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.09 平方メートル  
2 階 40.93 平方メートル





令和 7年(ケ)第 47号  
令和 7年 4月 8日受理  
令和 7年 5月 19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 | さいたま市南区大谷場一丁目 |
|   | 地 | 番 | 166番6         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路         |
|   | 地 | 積 | 13平方メートル      |
| 2 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目 |
|   | 地 | 番 | 166番7         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路         |
|   | 地 | 積 | 13平方メートル      |
| 3 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目 |
|   | 地 | 番 | 166番9         |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 39.51平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目 |
|   | 地 | 番 | 166番10        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 40.08平方メートル   |
| 5 | 所 | 在 | さいたま市南区大谷場一丁目 |
|   | 地 | 番 | 166番16        |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路         |
|   | 地 | 積 | 1.02平方メートル    |



# 物 件 目 録

|   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 6 | 所 在   | さいたま市南区大谷場一丁目                    |
|   | 地 番   | 166番17                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 1.01平方メートル                       |
| 7 | 所 在   | さいたま市南区大谷場一丁目 166番地10、166番地9     |
|   | 家屋 番号 | 166番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 40.09平方メートル<br>2階 40.93平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 住居表示           | さいたま市南区大谷場一丁目5番22号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 土地             | 物件1, 2, 3, 4, 5, 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件3, 4) ■公衆用道路(物件1, 2, 5, 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件3, 4の土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>                                                                                                                                |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 平成 年( )第 号<br/>           平成 年 月 日         </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 物件2の土地から南西側に順次隣接する地番165番6, 同番5, 同番4, 同番3, 同番2, 同番1の各目的外土地は, いずれも私有地であるが, 評価人の調査結果からすべて建築基準法上の位置指定道路と認められる。
- 2 物件3の宅地に敷かれたコンクリートが物件5の土地(公衆用道路)上にはみ出ている。
- 3 物件3の土地には駐輪場及びカーポートがある。同駐輪場及び同カーポートは, 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, いずれも工作物と認めた。
- 4 本件建物2階屋根全体には関係人の陳述のとおりソーラーパネルが設置されている。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■債務者兼所有者          | <p>1 本件建物は私が家族（妻、子供二人）と共に住居として使用しています。</p> <p>2 同建物の2階屋根全体にソーラーパネルが設置されています。同ソーラーパネルは同建物を建てたときに設置したものであり、その代金は同建物購入代金に含まれています。</p> <p>3 同建物に不具合はありません。また大雨の時などの水害也没有ありません。</p> <p>4 同建物の浴室と台所はガスを使用しており、その他はソーラーパネルで発電した電気を使用しています。</p> <p>5 同建物内においてペットは飼っていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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

( 5 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                        |
| 7 年 4 月 9 日 (水)<br>16 : 10 - 16 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地     | 目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函          |
| 7 年 4 月 21 日 (月)<br>10 : 45 - 10 : 50                                                                                                                                                                                                                                                                      | 目的物件所在地     | 不在のため再度現況調査協力依頼文書投函                |
| 7 年 4 月 27 日 (日)<br>9 : 40 - 10 : 32                                                                                                                                                                                                                                                                       | 目的物件所在地     | 債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行     |
| 7 年 5 月 9 日 (金)<br>10 : 28 - 10 : 37                                                                                                                                                                                                                                                                       | さいたま地方法務局   | 物件 2 の土地の南西側に順次隣接する目的外土地の登記事項要約書取得 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                    |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 4 月 27 日<br>休日・夜間調査許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり





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。

(1/1)



登記年月日：昭和42年2月27日

317396

地 番 166-1-100

土地の所在 さいたま市大宮区大宮1丁目

地 積 測 量 図

前 166

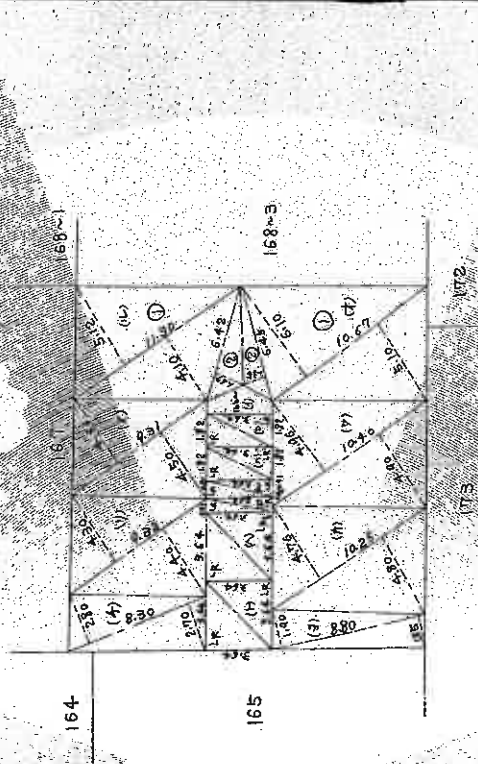
作 製 年 月 日  
昭和 42 年 2 月 4 日  
作 製 者

申請人

| 面積計算    |                                                                              |  |                       |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|
| (17)-2  | 3.82 x 3.64                                                                  |  | 6.62 m <sup>2</sup>   |
| (17)-3  | 1.82 x 3.64                                                                  |  | 6.62 m <sup>2</sup>   |
| (17)-4  | 0.91 x 3.64                                                                  |  | 3.31 m <sup>2</sup>   |
| (17)-5  | 0.91 x 3.64                                                                  |  | 3.31 m <sup>2</sup>   |
| (17)-6  | 3.64 x 3.64                                                                  |  | 13.24 m <sup>2</sup>  |
| (17)-7  | 3.64 x 3.64                                                                  |  | 13.24 m <sup>2</sup>  |
| (17)-8  | 8.30 x (2.80 + 2.70) x 1/2                                                   |  | 22.82 m <sup>2</sup>  |
| (17)-9  | 9.32 x (4.30 + 4.40) x 1/2                                                   |  | 40.54 m <sup>2</sup>  |
| (17)-10 | 9.31 x (4.33 + 4.50) x 1/2                                                   |  | 41.10 m <sup>2</sup>  |
| (17)-11 | 11.30 x (5.12 + 4.10)                                                        |  | 104.18 m <sup>2</sup> |
| ②       | 6.42 x 1.67                                                                  |  | 10.72 m <sup>2</sup>  |
| 合 計     |                                                                              |  | 114.40 m <sup>2</sup> |
| (17)-12 | 10.67 x (6.10 + 5.10)                                                        |  | 119.50 m <sup>2</sup> |
| ②       | 6.45 x 1.35                                                                  |  | 8.70 m <sup>2</sup>   |
| 合 計     |                                                                              |  | 128.21 m <sup>2</sup> |
| (17)-13 | 12.82 m <sup>2</sup> x 1/2                                                   |  | 64.10 m <sup>2</sup>  |
| (17)-14 | 10.40 x (4.46 + 4.40) x 1/2                                                  |  | 51.27 m <sup>2</sup>  |
| (17)-15 | 10.25 x (4.76 + 4.80) x 1/2                                                  |  | 48.99 m <sup>2</sup>  |
| (17)-16 | 8.80 x (1.40 + 1.85) x 1/2                                                   |  | 16.50 m <sup>2</sup>  |
| (17)-17 | 890.00 - { (10.40 x 5.10) + (6.45 x 1.35) + (11.30 x 5.12) + (4.10 x 1.67) } |  | 0.89 m <sup>2</sup>   |

縮 尺 1 / 500 M

(埼玉土地家屋調査士会印)



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7年1月30日

さいたま地方事務所

登記簿

登記年月日：平成1年8月4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7年1月30日 さいたま地方法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M89613

317397

地積測量図

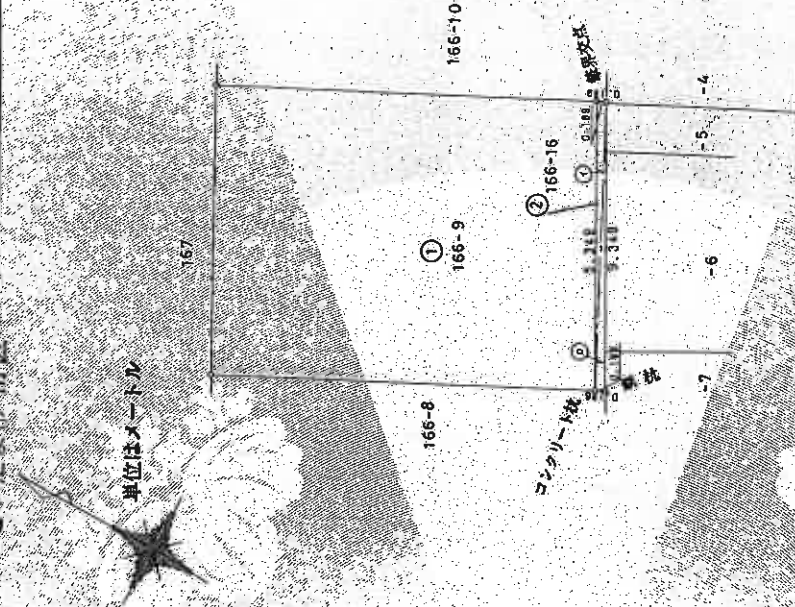
地番 166-16-9

土地の所在 浦和市大宮南1丁目  
さいたま市南区

二部五種表

| 地番 166-16 |     |       |       |           |
|-----------|-----|-------|-------|-----------|
| ②         | NO. | 底辺    | 高さ    | 価面積       |
|           | 1   | 5.348 | 0.199 | 1.010961  |
|           | 0   | 5.349 | 0.198 | 1.048404  |
|           |     |       | 価面積   | 2.059365  |
|           |     |       | 価面積   | 1.0286825 |
|           |     |       | 地積    | 1.02      |

| 地番 166-9 |       |    |    |            |
|----------|-------|----|----|------------|
| ①        | 公積    | 地積 | 地積 | 地積         |
|          | 40.54 |    |    | 1.0286825  |
|          |       |    |    | 39.5103175 |
|          |       |    |    | 39.51      |



土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

(土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年8月4日

令和7年1月30日  
さいたま市地方法務局

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

317398

H1.8.9  
地積測量図

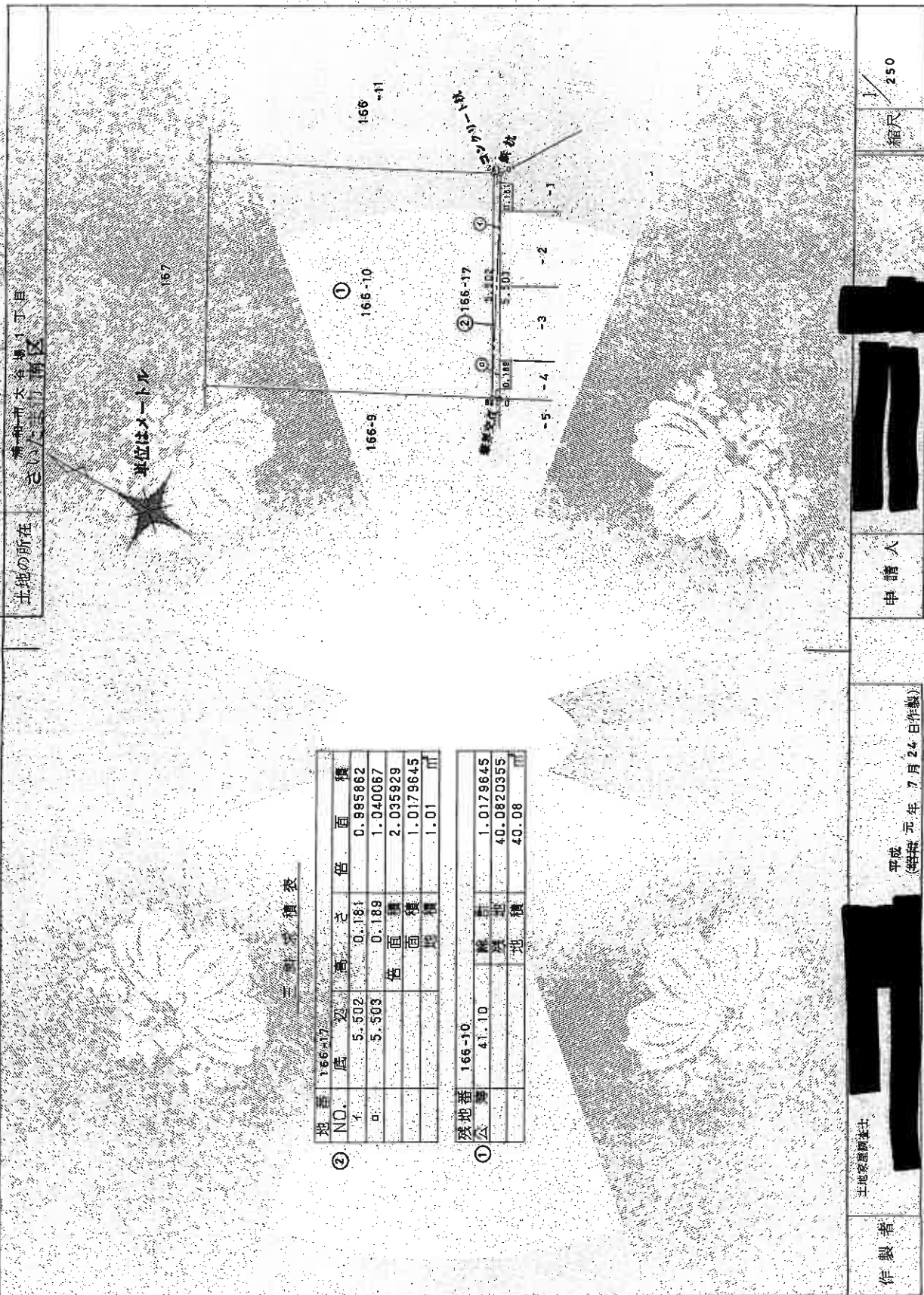
|       |                     |
|-------|---------------------|
| 地番    | 166-17-10           |
| 土地の所在 | さいたま市南区<br>南和町大字南和町 |

単位はメートル

三訂式積算表

| 地番 166-17 |     |       |       |           |
|-----------|-----|-------|-------|-----------|
| ②         | NO. | 底辺    | 高さ    | 倍面積       |
|           | 1   | 5.502 | 0.181 | 0.995862  |
|           | 2   | 5.503 | 0.189 | 1.040067  |
|           |     |       | 倍面積   | 2.035929  |
|           |     |       | 面積    | 1.0179615 |
|           |     |       | 地積    | 1.01      |

| 残地番 166-10 |    |       |    |            |
|------------|----|-------|----|------------|
| ①          | 公簿 | 底辺    | 高さ | 面積         |
|            |    | 41.10 |    | 1.0179615  |
|            |    |       | 地積 | 40.0820355 |
|            |    |       | 地積 | 40.08      |



土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成  
(昭和)元年 7月24日作製

(土地家屋調査士会印)



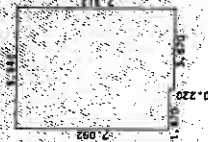
家屋番号

166-10

建築物の所在

海田市東1丁目166番地10・同番地9

1階平面図



求積表

$$5.540 \times 7.092 = 39.289680$$

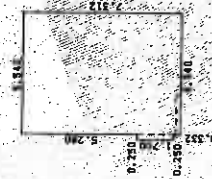
$$3.670 \times 0.220 = 0.807400$$

合計

$$40.097080$$

床面積 40.09 m<sup>2</sup>

2階平面図



求積表

$$5.540 \times 5.280 = 29.251200$$

$$5.790 \times 1.700 = 9.843000$$

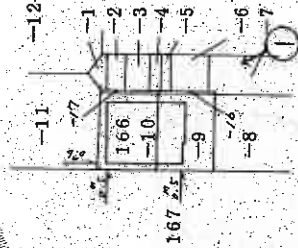
$$5.540 \times 0.532 = 1.839280$$

合計

$$40.933480$$

床面積 40.93 m<sup>2</sup>

(写真位置)



A3判をA4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(印) 縮尺

1/250

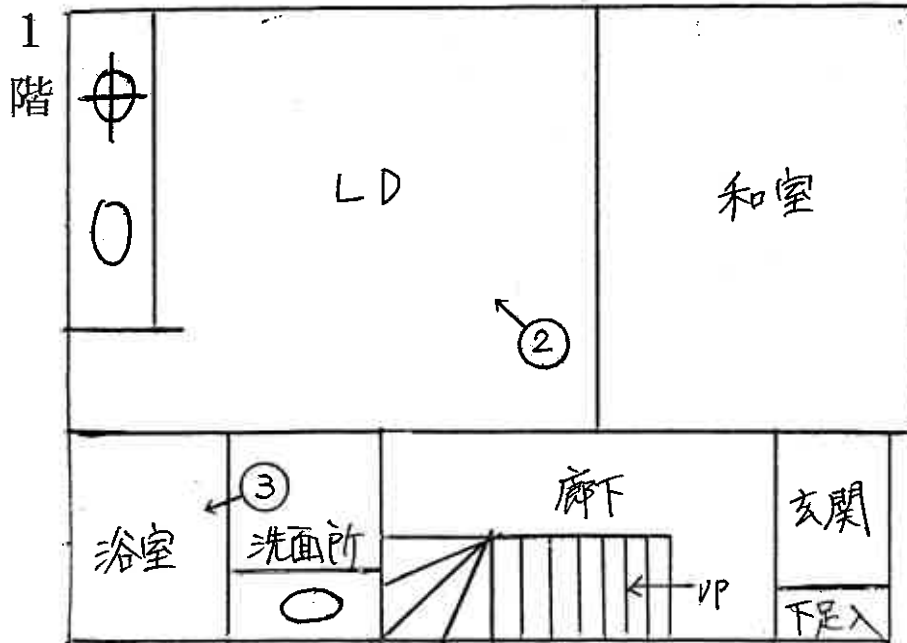
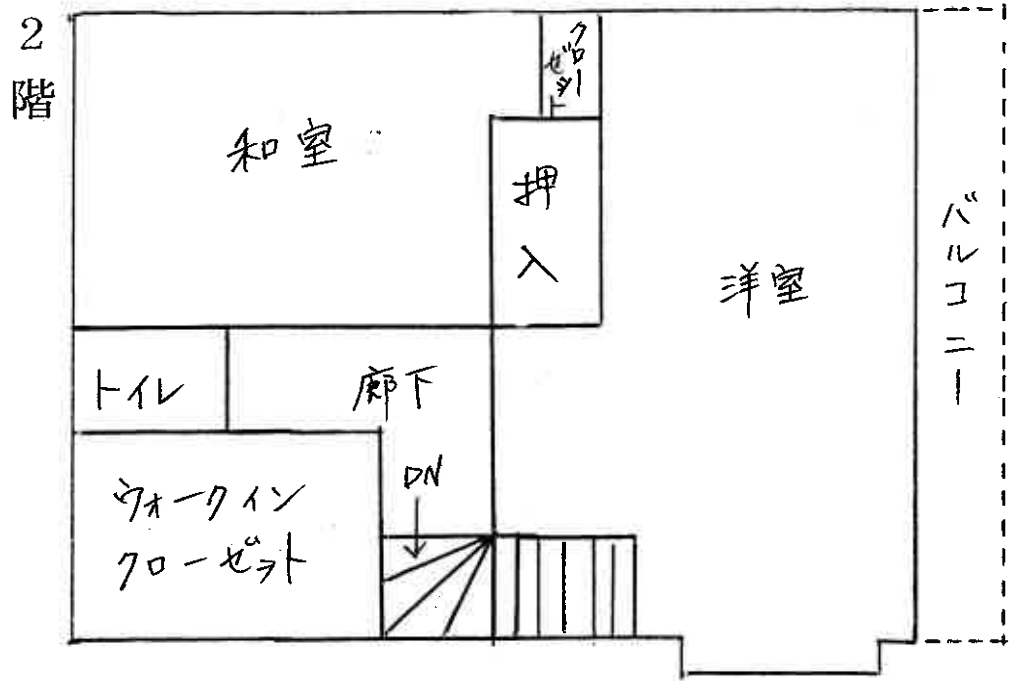
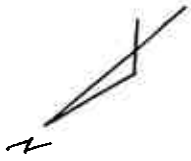
申請人

縮尺

1/500

# 建物見取図

(写真位置○)



(12 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第47号  
令和7年4月27日 現地調査  
令和7年5月30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 さいたま市南区大谷場一丁目  
地 番 1 6 6 番 6  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 3 平方メートル
- 2 所 在 さいたま市南区大谷場一丁目  
地 番 1 6 6 番 7  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 3 平方メートル
- 3 所 在 さいたま市南区大谷場一丁目  
地 番 1 6 6 番 9  
地 目 宅地  
地 積 3 9 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 さいたま市南区大谷場一丁目  
地 番 1 6 6 番 1 0  
地 目 宅地  
地 積 4 0 . 0 8 平方メートル
- 5 所 在 さいたま市南区大谷場一丁目  
地 番 1 6 6 番 1 6  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 . 0 2 平方メートル



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 6 | 所 在   | さいたま市南区大谷場一丁目                    |
|   | 地 番   | 166番17                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 1.01平方メートル                       |
| 7 | 所 在   | さいたま市南区大谷場一丁目 166番地10、166番地9     |
|   | 家屋 番号 | 166番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 40.09平方メートル<br>2階 40.93平方メートル |



## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 19,100,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 150,000円    |
| 物件2 (土地)      | 金 150,000円    |
| 物件3 (土地)      | 金 3,630,000円  |
| 物件4 (土地)      | 金 3,680,000円  |
| 物件5 (土地)      | 金 10,000円     |
| 物件6 (土地)      | 金 10,000円     |
| 物件7 (建物)      | 金 11,470,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～7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3・4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記          | 現 況 |
|----------|---------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | 所 在 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2        | 所 在 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 3        | 所 在 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 4        | 所 在 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 5        | 所 在 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 6        | 所 在 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 7        | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 1～7      | 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3・4(宅地)、物件1・2・5・6(公衆用道路)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 京浜東北線「浦和」駅東方910m（直線距離）に位置する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、マンション等が見られる住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 市街化区域                                                          |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 第1種住居地域                                                        |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60%                                                            |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 200%                                                           |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 準防火地域                                                          |
|                                                                 | 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<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 79.59㎡(登記数量)<br>ほぼ長方形<br>氾濫平野 ほぼ平坦<br>間口：約10.8m、奥行：約7.13m、中間画地 |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 南東約4m未舗装私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7(建物)の敷地である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 水 道<br>ガ ス<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | あり<br>あり<br>あり<br><br>※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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面する私道は、建築基準法第42条第1項第5号の所謂、位置指定道路である。(指定日：昭和41年11月21日 番号：第528号、幅員4.0m、延長27.7m、当初地番165、166番)また、本来、幅員4mあるはずであるが、当初から4m未満であった可能性が高く、現況は、幅員4m、一部幅員4m未満の部分がある。当初から4mに未達であったこと及び延長27.7mを超える土地のために「昭和54年11月6日付け協定書」が当該私道を使用する関係者の間で交わされ、延長27.7mを超える部分については、建築基準法第43条第2項第2号の道路である。それにより次の事項が取り決められている。・敷地境界線の後退(セットバック)：今後、この道路に接する敷地に建築物を新築、増築、または改築する場合、現況道路の中心から2.0m(両側合計で幅員4.0m)後退した位置を新たな敷地境界とする。・道路予定地部分の利用制限：新築、増築、または改築を行う場合、前項で定められた新たな敷地境界線に沿って建築等を行う。また、道路中心から2.0m以内の部分にある門、塀、その他建築物の付属施設は除却し、当該部分が道路として有効に使用できる状態にしなければならない。・権利譲渡時の承継義務：この協定にかかる敷地または建築物の権利を譲渡する際は、譲受人に対して協定の趣旨を説明し、協定内容を承諾してもらわなければならない。その他の協力義務：この協定に定められていない事項についても、協定の実現に必要な事項については関係者が誠実に協力することとされている。</li> <li>・ 物件1・2は、建築基準法第42条第1項第5号道路の一部である。物件5・6は、協定による道路後退部分である。物件5は、宅地部分と一体のコンクリート敷きになっており、物件5道路に越境した部分については除却を要する。</li> </ul> |                                                                |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

|                          |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                                |
| 建築時期及び経済的<br>残 存 耐 用 年 数 | <p>建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成1年11月25日新築</p> <p>経 過 年 数： 約35年</p> <p>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。</p>                                                                                                             |
| 仕 様                      | <p>構 造： 軽量鉄骨造</p> <p>屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁： サイディングボード</p> <p>内 壁： ビニールクロス、合板等</p> <p>天 井： ビニールクロス合板等</p> <p>床： フローリング、畳、クッションフロア、等</p> <p>設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等</p> <p>そ の 他： 太陽光発電設備</p> <p>※アスベストの存否は不明</p> |
| 床 面 積（現 況）               | <p>1階 40.09㎡</p> <p>2階 40.93㎡</p> <p>延 81.02㎡</p>                                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等                | 居宅として利用されている。                                                                                                                                                                                                         |
| 品 等                      | <p>使用資材： 普通</p> <p>施 工： 普通</p>                                                                                                                                                                                        |
| 保 守 管 理 の 状 態            | 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                  | なし                                                                                                                                                                                                                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3・4(宅地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|------------------|-----------|------------|-----------|---------------------|
| 3        | 330,000          | 1.045     | 39.51      | 0.95      | 12,940,000          |
| 4        | 330,000          |           | 40.08      | 0.95      | 13,130,000          |
|          |                  |           | 79.59      | 合計        | 26,070,000          |

※ 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-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 385,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & \div & 330,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:109} \quad \text{交通・接近条件:103} \quad \text{環境条件:105} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.09 \times 1.03 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.18 \end{array}$$

イ. 個別格差: 画地条件等を考慮した。・方位+4.5%

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1・2・5・6(公衆用道路)

物件1・2・5・6所謂、私道負担であるので次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積(㎡)<br>ウ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|------------------|-----------|------------|------------------|
| 1        | 330,000          | 0.05      | 13.00      | 210,000          |
| 2        | 330,000          | 0.05      | 13.00      | 210,000          |
| 5        | 330,000          | 0.05      | 1.02       | 20,000           |
| 6        | 330,000          | 0.05      | 1.01       | 20,000           |

イ. 個別格差: 土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積 : 登記数量

#### ③ 物件7(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<br>番号 | 再調達原価(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|-----------------|----------------|----------|------------------|
| 7        | 182,000         | 81.02          | 0.05     | 740,000          |

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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----------|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 3        | 12,940,000    | 0.60          | 法定地上権 | 7,760,000          |
| 4        | 13,130,000    | 0.60          | 法定地上権 | 7,880,000          |
| 合 計      |               |               |       | 15,640,000         |

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 1               | 210,000             |                             |                 | 1.00           | 0.70                | 150,000               |
| 2               | 210,000             |                             |                 | 1.00           | 0.70                | 150,000               |
| 3               | 12,940,000          | - 7,760,000                 |                 | 1.00           | 0.70                | 3,630,000             |
| 4               | 13,130,000          | - 7,880,000                 |                 | 1.00           | 0.70                | 3,680,000             |
| 5               | 20,000              |                             |                 | 1.00           | 0.70                | 10,000                |
| 6               | 20,000              |                             |                 | 1.00           | 0.70                | 10,000                |
| 7               | 740,000             | + 15,640,000                | 1.0             | 1.00           | 0.70                | 11,470,000            |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                             |                 |                |                     | 19,100,000            |

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-1                           |
| 標所     | 在：埼玉県さいたま市浦和区本太1丁目9番8<br>「本太1-18-21」 |
| 価      | 格：385,000円/m <sup>2</sup>            |
| 位      | 置：J R京浜東北線「浦和」駅約850m(道路距離)           |
| 価      | 格                                    |
| 時      | 点：令和7年1月1日                           |
| 地      | 積：127m <sup>2</sup>                  |
| 供給処理施設 | 設：上水道・公共下水道・ガス                       |
| 接面街路   | 路：北5.5m市道                            |
| 用途指定   | 等：第一種住居地域、準防火地域<br>(建ぺい率60%、容積率200%) |
| 地域の概要  | 要：一般住宅の中にマンション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 建物見取図

以下余白



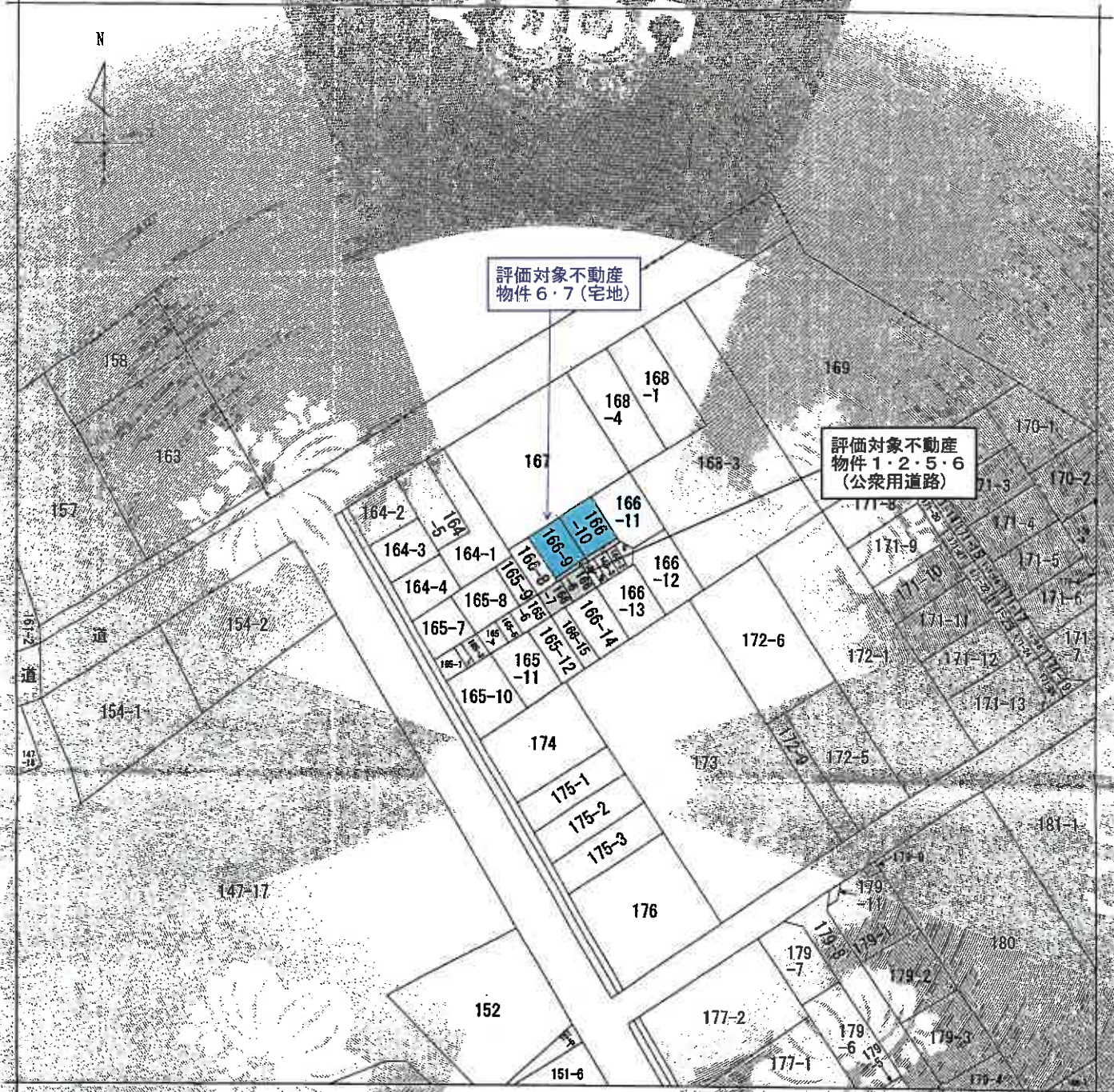


# 地理院地図 Vector

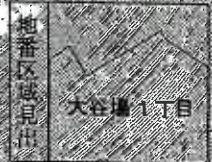




イ 165-2    ハ 166-16  
ロ 166-1    ニ 166-17



(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         | さいたま市南区大谷場1丁目 |  |          | 地番  | 166番9    |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600      | 精度区分          |  | 出典番号又は記号 | 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8月31日 |               |  | 備考       | 年月日 | 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。

100%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年1月30日

さいたま方法務局  
登記官

地図整理番号: M89616

(1/1)



登記年月日：昭和42年2月27日

令和7年1月30日

さいたま市地方法務局

登記官

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。

317396

地 番

さいたま市大宮区大宮  
浦和町大字大宮字土間

地 積 測 量 図

前166

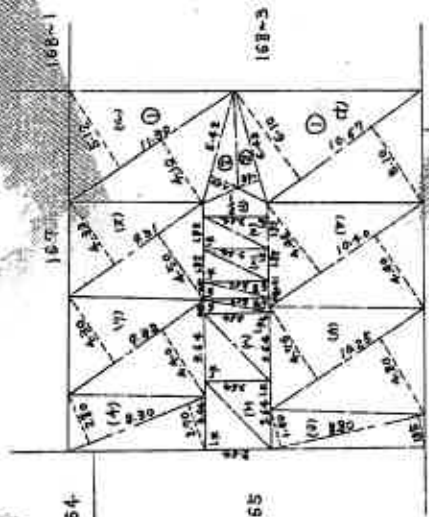
542,2,20

作 業 記 録  
昭和42年2月16日  
作 業 者  
+ 測量士  
申請人

| 面積計算    |                                                             |  |  |          |
|---------|-------------------------------------------------------------|--|--|----------|
| (10)-2  | 1.82 x 3.64                                                 |  |  | 6.62㎡    |
| (10)-3  | 1.82 x 3.64                                                 |  |  | 6.62㎡    |
| (10)-4  | 0.91 x 3.64                                                 |  |  | 3.31㎡    |
| (10)-5  | 0.91 x 3.64                                                 |  |  | 3.31㎡    |
| (10)-6  | 3.64 x 3.64                                                 |  |  | 13.24㎡   |
| (10)-7  | 3.64 x 3.64                                                 |  |  | 13.24㎡   |
| (10)-8  | 8.30 x (2.80 + 2.70) x 1/2                                  |  |  | 22.82㎡   |
| (10)-9  | 9.82 x (4.30 + 4.40) x 1/2                                  |  |  | 40.54㎡   |
| (10)-10 | 9.31 x (4.33 + 4.50) x 1/2                                  |  |  | 41.10㎡   |
| (10)-11 | 11.30 x (5.12 + 4.10)                                       |  |  | 104.18㎡  |
| (10)-12 | 6.42 x 1.67                                                 |  |  | 10.72㎡   |
| 合計      |                                                             |  |  | 114.9071 |
| (10)-13 | 114.907 x 1/2                                               |  |  | 57.45㎡   |
| (10)-14 | 10.67 x (5.10 + 5.10)                                       |  |  | 119.504  |
| (10)-15 | 5.45 x 1.35                                                 |  |  | 8.707    |
| 合計      |                                                             |  |  | 128.211  |
| (10)-16 | 128.211 x 1/2                                               |  |  | 64.10㎡   |
| (10)-17 | 10.40 x (4.96 + 4.90) x 1/2                                 |  |  | 51.27㎡   |
| (10)-18 | 10.25 x (4.76 + 4.80) x 1/2                                 |  |  | 48.00㎡   |
| (10)-19 | 8.80 x (1.90 + 1.85) x 1/2                                  |  |  | 16.50㎡   |
| (10)-20 | 99000 - { (10.40 x 5.10) + (10.25 x 5.10) + (8.80 x 1.85) } |  |  | 0.89㎡    |

(埼玉土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/800M





登記年月日：平成1年8月4日

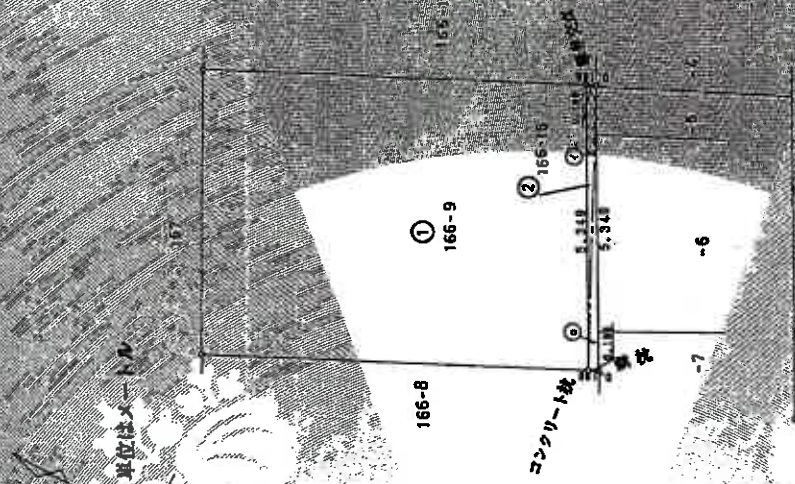
これは図面に記載されている内容を証明する  
令和7年1月30日  
さいたま市方法官

317397

地積測量図

166-15-9

土地の所在  
さいたま市南区



三算求積表

| 地番 166-15 |       |       |           |
|-----------|-------|-------|-----------|
| ② NO.     | 底 面   | 高 さ   | 体 積       |
| 1         | 5.349 | 0.188 | 1.010981  |
| 2         | 5.349 | 0.196 | 1.048404  |
|           |       | 体 積   | 2.059385  |
|           |       | 面 積   | 1.0298825 |
|           |       | 地 積   | 1.02 m    |

| 地番 166-9 |       |           |            |
|----------|-------|-----------|------------|
| ① NO.    | 底 面   | 高 さ       | 体 積        |
| 1        | 40.54 | 1.0298825 | 39.5103175 |
|          |       | 地 積       | 39.51 m    |

作製者

土地調査士  
千葉誠樹市

平成  
(昭和)元年7月24日作製

申請人

縮尺 250

(国土調査士会印)



登記年月日：平成1年12月5日

令和7年1月30日  
さいたま市地方支務局

登記官

各階平面図

060675

建物図面

H.元.12.5

家屋番号 156-10

建物の所在 さいたま市東区 1丁目166番地10・同番地9

1階平面図

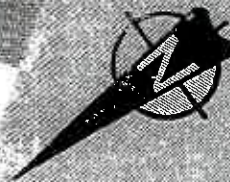
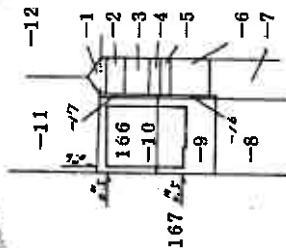


| 求積表     |         |                      |
|---------|---------|----------------------|
| 5.540 X | 7.092 = | 39.289580            |
| 3.670 X | 0.220 = | 0.807400             |
| 合計      |         | 40.097080            |
| 床面積     |         | 40.09 m <sup>2</sup> |

2階平面図



| 求積表     |         |                      |
|---------|---------|----------------------|
| 5.540 X | 5.280 = | 29.251200            |
| 5.790 X | 1.700 = | 9.843000             |
| 5.540 X | 0.332 = | 1.839280             |
| 合計      |         | 40.933480            |
| 床面積     |         | 40.93 m <sup>2</sup> |



作製者

東京都建設局  
土地家屋調査士  
(地籍調査課)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



# 建物見取図

