

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 合 田 みちる

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 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 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）
1～6	5,370,000 4,296,000	一括	1,074,000	54,323	18,348
1	20,000				
2	1,010,000				
3	990,000				
4	20,000				
5	1,680,000				
6	1,650,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 1 1

地 目 雑種地

地 積 3 2 平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分 1 1 分の 2

2 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 1 2

地 目 雑種地

地 積 5 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社安藤装美

3 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 1 3

地 目 雑種地

地 積 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社安藤装美

4 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目



物 件 目 録

地 番 555番23

地 目 雑種地

地 積 24平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分11分の2

5 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 555番地12

家屋 番号 555番12

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 有限会社安藤装美

6 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 555番地13

家屋 番号 555番13

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

所有者 有限会社安藤装美



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 7 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

ガス置場及びガスの配管を埋設する場所として使用されている。

【物件番号5, 6】

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

【物件番号1】

本件土地は、売却対象外の土地（道路）への通行のため利用されている。

【物件番号1, 4】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号5, 6】

本件各建物の2階部分の隔壁が一部取り除かれ、2階部分が一体として利用されている。

《 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 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 555番11

地 目 雑種地

地 積 32平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分11分の2

2 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 555番12

地 目 雑種地

地 積 51平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社安藤装美

3 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 555番13

地 目 雑種地

地 積 50平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社安藤装美

4 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目



物 件 目 録

地 番 5 5 5 番 2 3
地 目 雑種地
地 積 2 4 平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分 1 1 分の 2

5 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 5 5 5 番地 1 2

家屋 番号 5 5 5 番 1 2

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

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

(現況)

種 類 居宅 車庫

所有者 有限会社安藤装美

6 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 5 5 5 番地 1 3

家屋 番号 5 5 5 番 1 3

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

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

(現況)

種 類 居宅 物置

所有者 有限会社安藤装美



令和6年(ヌ)第 74号
令和6年 8月30日受理
令和6年12月 9日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 1 1

地 目 雑種地

地 積 3 2 平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分 1 1 分の 2

2 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 1 2

地 目 雑種地

地 積 5 1 平方メートル

所有者 有限会社安藤装美

3 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 1 3

地 目 雑種地

地 積 5 0 平方メートル

所有者 有限会社安藤装美

4 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目

地 番 5 5 5 番 2 3

地 目 雑種地

地 積 2 4 平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分 1 1 分の 2



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 555 番地 12

家屋 番号 555 番 12

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

所有者 有限会社安藤装美

6 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 555 番地 13

家屋 番号 555 番 13

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

所有者 有限会社安藤装美



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	さいたま市桜区町谷三丁目24番17号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・車庫 ☐ 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 住居・車庫 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 本件建物は、経年により老朽化している。 2 2階台所と物件6の建物の廊下で、行き来することができる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年()第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	さいたま市桜区町谷三丁目24番17号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	1 「その他の事項」のとおり 2 物件3の土地上に、塗料缶が数十個存在した（写真⑥参照）。		
建物	物件6		
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：居宅・物置 ☐ 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 上記の者らが本建物を 住居・物置 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 本件建物は、経年により老朽化している。 2 2階廊下と物件5の建物の台所で、行き来することができる。 3 1階物置内に、建物所有者が使用していた塗料缶が数十個存在した。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	さいたま市桜区町谷三丁目24番17号 付近				
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが、北側の無番地の公道と行き来するための通路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	1 上記「 ☒ その他の者ら」は、売却対象外の共有持分権者である。 2 土地建物位置関係図に表示した付近に、電柱が存在した(写真①, ③参照)				
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				
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）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	さいたま市桜区町谷三丁目24番17号 付近			
土地	物件4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らがガス置場やガスの配管を埋設して使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	上記「 ☒ その他の者ら」は、売却対象外の共有持分権者である。			
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]			
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）			
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 5 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■車庫	
■関係人(■B (占有者の妻) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和63年 7月19日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (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

(7 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■物置	
■関係人(■B (占有者の妻) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成 7年10月12日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (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

(8 枚目)

その他の事項

■ 本件土地（物件１～４）について

- １ 地番５５５番１４ないし２２の各土地は、いずれも私人が所有する土地であり、それらの土地上に建物が存在した。
- ２ いずれの土地も物件１の土地の北側に存在する無番地の公道を利用している。
- ３ 本報告書に添付した写真②に表示したとおり、土地に支柱を固定したアーケード（工作物）が存在した。

上記アーケードは、物件１ないし３の各土地上及び地番５５５番１４ないし２２番の各土地上に跨がって存在し、アーケードの所有者は、それらの土地所有者の共有であると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者代表者Aの妻)	1 物件5, 6の各建物は, 有限会社安藤装美が1階部分を使用していました。各2階部分は, 行き来できるようになっていて, Aと私が住んでいます。 2 有限会社安藤装美は, 去年(令和5年)の7月末まで営業していました。 3 物件5, 6の各建物をA個人が使用することについて, 以前は, 月5万円を払っていましたが, 現在, 家賃のやり取りはありません。 4 物件5, 6の各建物の東側や南側にも建物があり, それぞれの土地をお互いに出し合って通行していますが, 特に契約はありません。 5 物件3の土地上や物件6の建物内にある塗料缶は, 有限会社安藤装美の物です。 6 土地上にあるアーケードは, 本件土地建物を買ったときには, 既にありました。 7 アーケードは, 誰が作った物かは分かりませんが, みんなの物だと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件土地建物の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び立入調査の結果から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月 3日 (火) 16:20-16:30	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
6年 9月17日 (火) 10:45-11:35	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
6年10月11日 (金) 11:50-12:10	さいたま地方法務局	全部事項証明書等交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

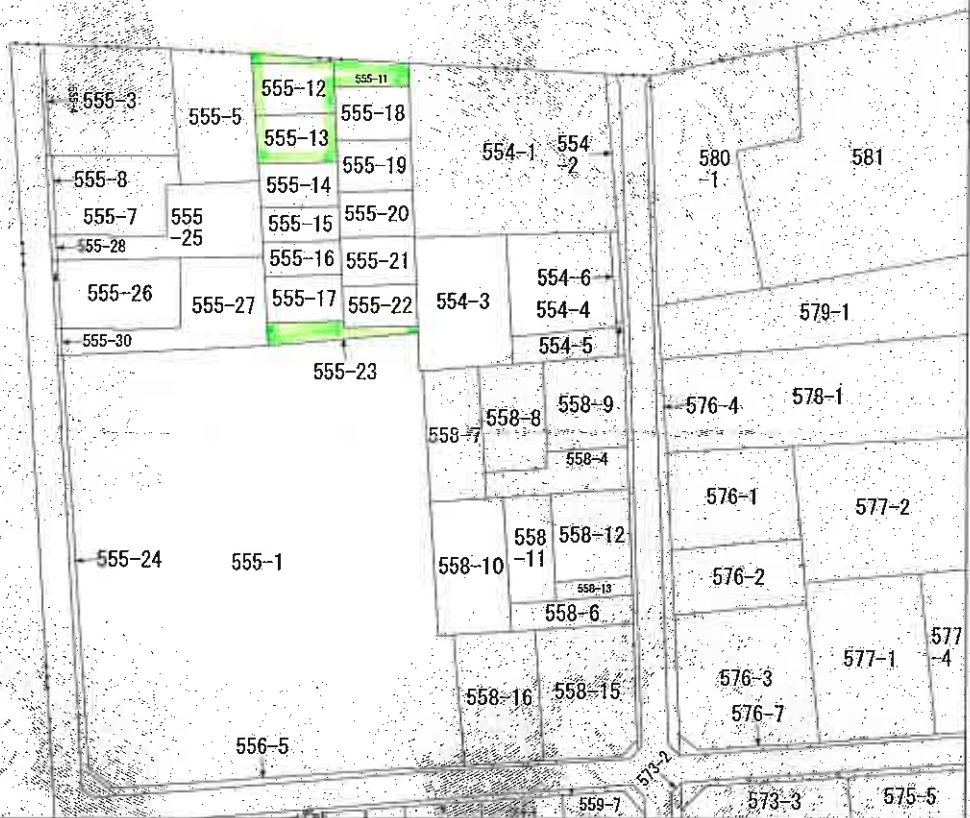
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
町谷3丁目

請求部	所在	さいたま市桜区町谷三丁目			地番	555番13		
出縮力尺	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60年8月1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。

A3判をA4判に縮小

令和6年7月8日

さいたま地方法務局

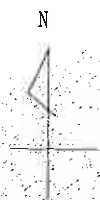
地図整理番号：M86225

登記官

(1/1)

(13枚目)





15-1

道

15-6

15-5

19-2

19-4

19-5

19-6

19-7

19-3

32-3

15-2

16-2

(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

道場2丁目

請 求 部 分	所 在				さいたま市桜区道場二丁目				地 番		19番4			
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60年8月1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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年10月8日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

14枚目

A3判をA4判に縮小

公用

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8日 さいたま地方支務局

登記官

(15枚目)

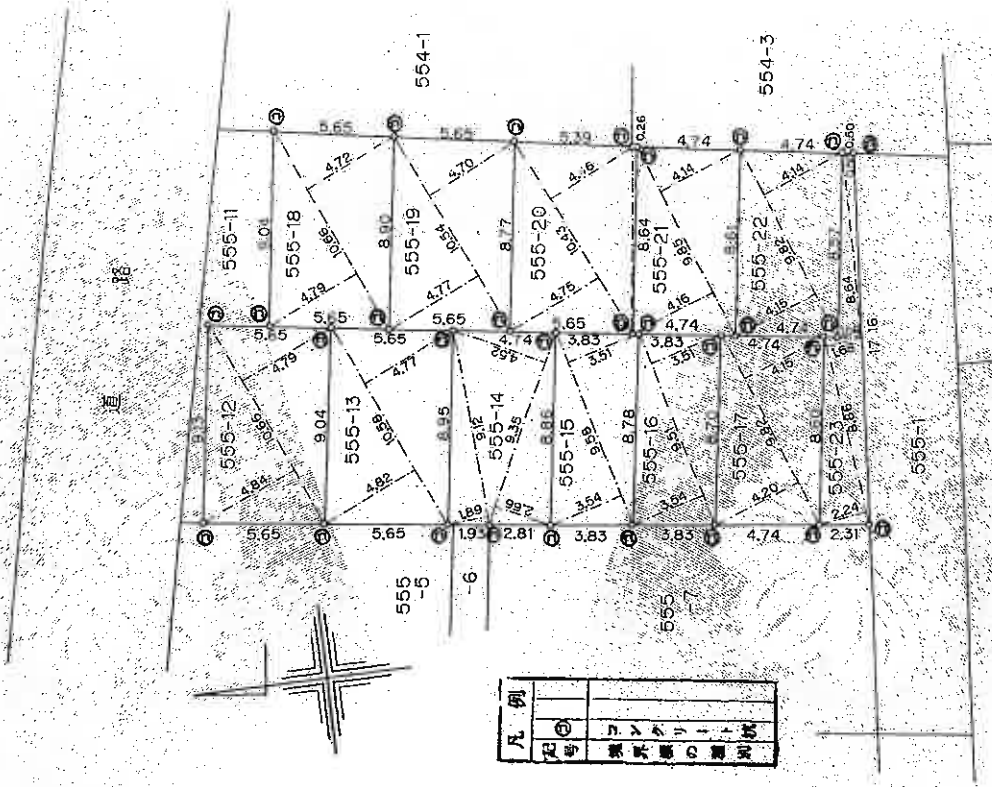
地積測量図

地番 555-12 ~ 555-23

土地の所在 浦和市大宮町谷字中

求積表	
555-12 $10.66 \times 4.84 = 51.5944$ $10.66 \times 4.79 = 50.6558$ $1/2 = 51.3279$	555-18 $10.66 \times 4.79 = 51.0614$ $10.66 \times 4.72 = 50.3152$ $1/2 = 50.6883$
地積 51 ^m 32	地積 50 ^m 68
555-13 $10.58 \times 4.82 = 50.9956$ $10.58 \times 4.77 = 50.4666$ $1/2 = 50.7311$	555-19 $10.54 \times 4.77 = 50.2758$ $10.54 \times 4.70 = 49.5380$ $1/2 = 49.8138$
地積 50 ^m 73	地積 49 ^m 90
555-14 $9.12 \times 1.89 = 17.2368$ $9.35 \times 1.52 = 14.2120$ $9.35 \times 2.66 = 24.8710$ $1/2 = 42.1849$	555-20 $10.43 \times 4.75 = 49.5425$ $10.43 \times 4.46 = 46.5178$ $8.64 \times 0.26 = 2.2464$ $1/2 = 49.1335$
地積 42 ^m 18	地積 49 ^m 15
555-15 $9.58 \times 3.54 = 33.9132$ $9.58 \times 3.51 = 33.6258$ $1/2 = 33.7695$	555-21 $9.85 \times 4.16 = 40.9760$ $9.85 \times 4.14 = 40.7790$ $1/2 = 40.8775$
地積 33 ^m 76	地積 40 ^m 87
555-16 $9.51 \times 3.54 = 33.6654$ $9.51 \times 3.51 = 33.3801$ $1/2 = 33.52275$	555-22 $9.82 \times 4.15 = 40.7530$ $9.82 \times 4.14 = 40.6548$ $1/2 = 40.7039$
地積 33 ^m 52	地積 40 ^m 70
555-17 $9.82 \times 4.20 = 41.2440$ $9.82 \times 4.15 = 40.7530$ $1/2 = 40.9985$	555-23 $8.86 \times 2.24 = 19.8464$ $8.86 \times 1.68 = 14.8848$ $8.64 \times 1.06 = 9.1584$ $8.64 \times 0.50 = 4.3200$ $1/2 = 48.2096$
地積 40 ^m 99	地積 24 ^m 10
555-11 $540.09 = (51.32 + 50.73 + 42.18 + 33.76 + 33.52 + 40.99$ $+ 50.68 + 49.90 + 49.15 + 40.87 + 40.70 + 24.10)$ $= 32m19$	

(目録用紙)



凡例
① 地積
② 地積
③ 地積
④ 地積
⑤ 地積
⑥ 地積
⑦ 地積
⑧ 地積
⑨ 地積
⑩ 地積

作製者

昭和59年8月19日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和59年8月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月8日 さいたま地方支務局

登記官

(16枚目)

地図整理番号：N86228

227008

各階平面図

家屋番号 555番12

建物の所在

さいたま市大宮区中555番地12

地区

建

物

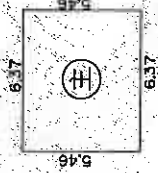
階

平

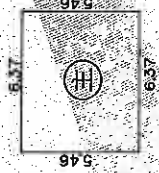
面

図

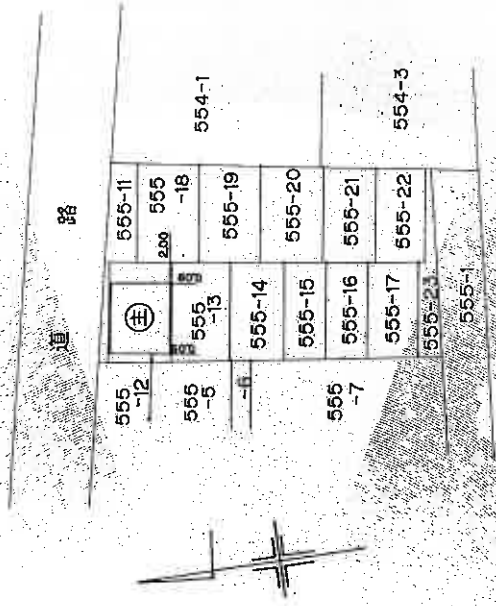
559 8.31



6.37 X 5.46 = 34.7802
床面積 34.78



6.37 X 5.46 = 34.7802
床面積 34.78



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年1月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月8日 さいたま市地方自治局

登記官

(第17号目)

227009

各階平面図

建物図面図

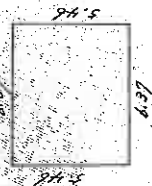
家屋番号

555番13段

建物の所在

さいたま市南区新谷字中 555番地13

各階、式
(各階同型)



求積表

各階 1.37 x 5.46 = 34.7802
各階 1.37 x 5.46 = 34.7802
床面積 34.78 m²

図面寸法単位m(メートル)

製作者

縮尺 1/250

申請人

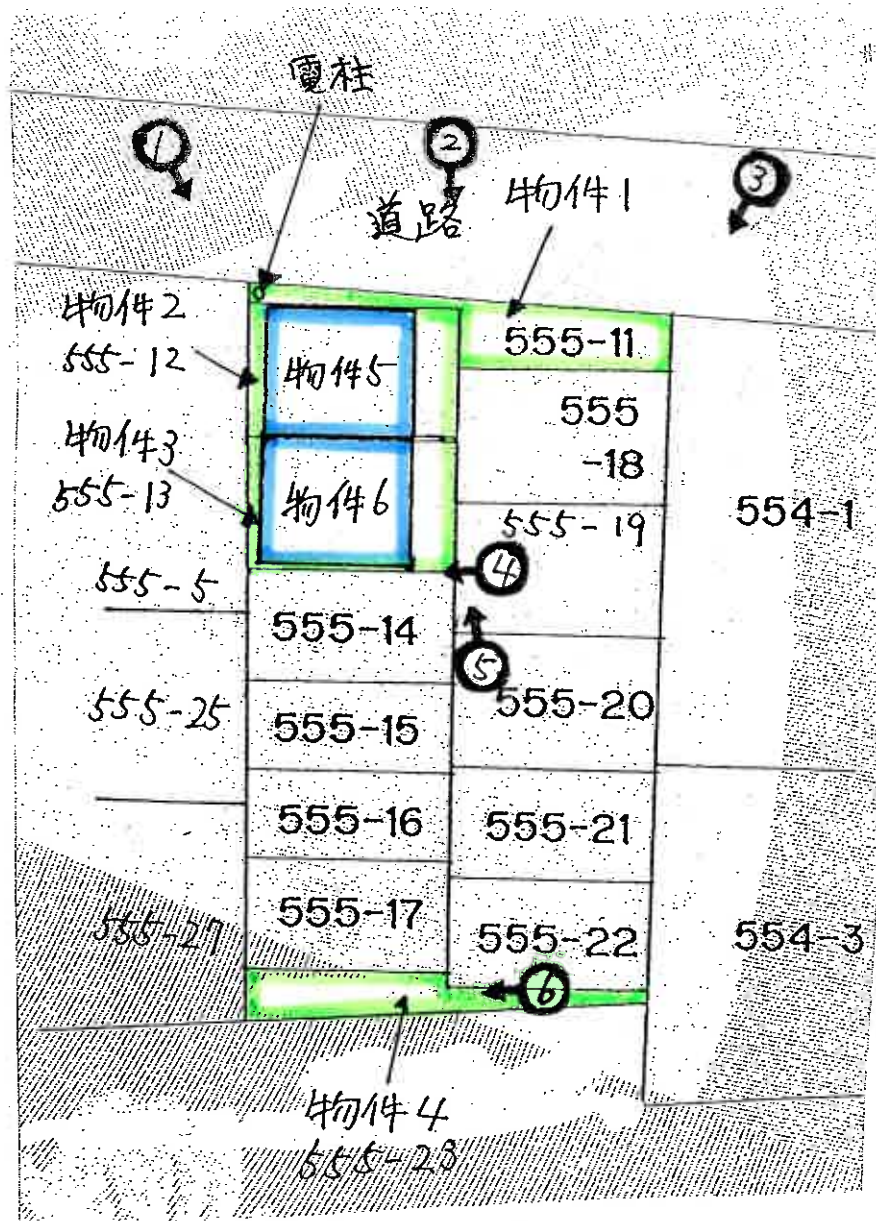
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M86227

A3判をA4判に縮小

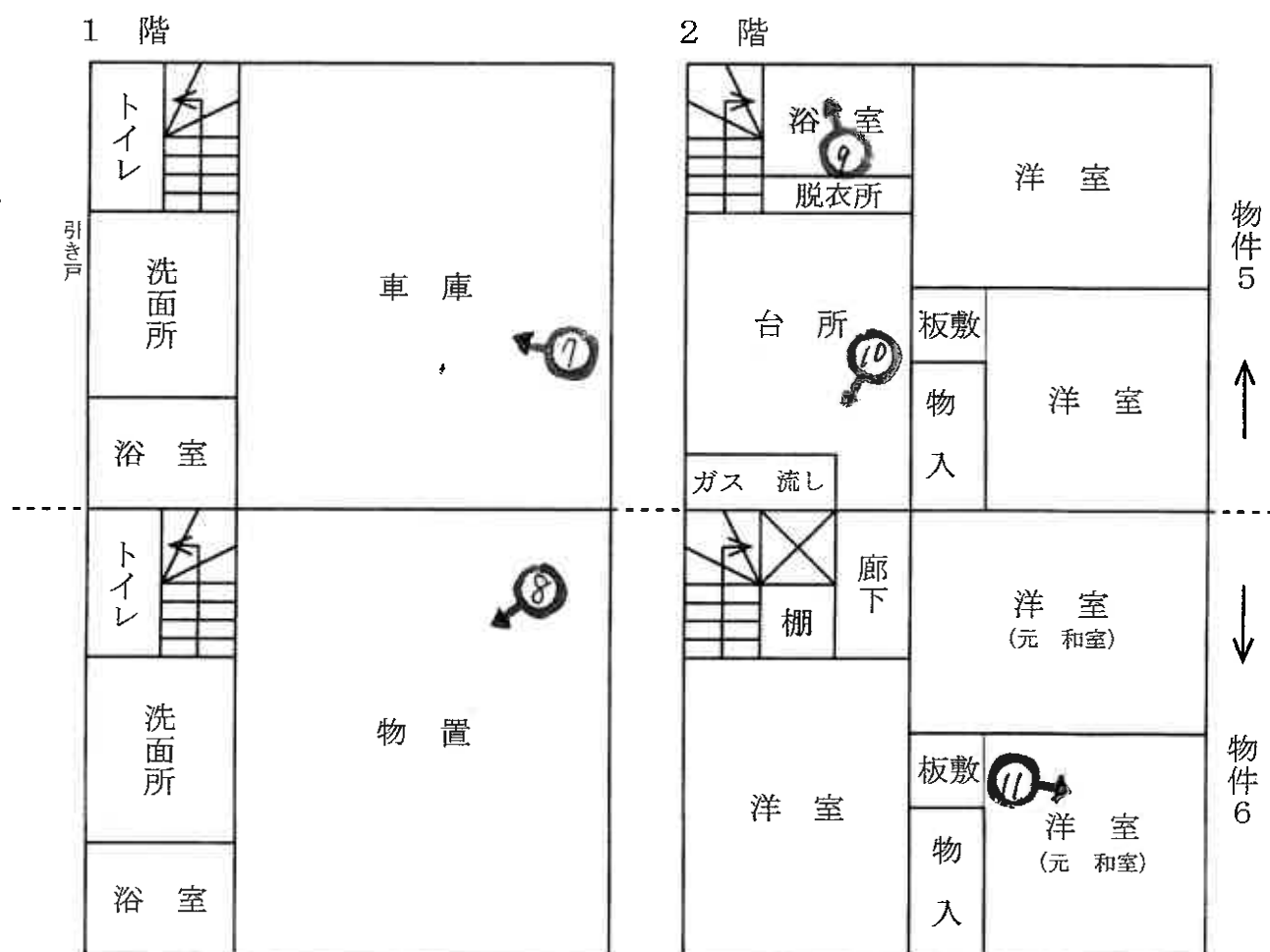
土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建 物 見 取 図

(<○ 写真撮影位置及び方向を示す。)





①



②



③

物件 6



4

物件 6



5



6



7



8



9



10



11

令和 6 年（ 又 ） 第 74 号
令和 6 年 9 月 17 日 現地調査
令和 6 年 12 月 17 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目
地 番 555番11
地 目 雑種地
地 積 32平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分11分の2

2 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目
地 番 555番12
地 目 雑種地
地 積 51平方メートル

所有者 有限会社安藤装美

3 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目
地 番 555番13
地 目 雑種地
地 積 50平方メートル

所有者 有限会社安藤装美

4 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目
地 番 555番23
地 目 雑種地
地 積 24平方メートル

共有者 有限会社安藤装美 持分11分の2



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 555番地12

家屋 番号 555番12

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 有限会社安藤装美

6 所 在 さいたま市桜区町谷三丁目 555番地13

家屋 番号 555番13

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 有限会社安藤装美



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 9 9 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 1, 6 8 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～6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2・3の内訳価格は物件5・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6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 番号	所 在 等	登 記	現 況
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2・3：宅地
5・6	所 在 家 屋 番 号 類 種 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	物件5：居宅・車庫 物件6：居宅・物置
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R埼京線「南与野」駅の南西方約1,600m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	101.00㎡ (物件2・3) ほぼ長方形 (物件2・3) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北約9m舗装県道(建築基準法上の道路)に物件1を介してほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件5・6)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	①物件1土地は、共有者らと共に上記北側県道と行き来するための通路として、物件4土地は、同共有者らと共にガス置場やガスの配管を埋設して利用している。 ②物件3土地上に建物所有者が使用していた塗料缶が数十個存在した。 ③現況調査報告書20枚目の写真②に表示されたとおり、土地に支柱を固定したアーケード(工作物)が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5・6）

区	分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等		建築年月日（登記記載）：＜物件5＞昭和59年8月27日新築 ＜物件6＞昭和59年9月5日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：一
仕	様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：吹付、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）		前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等		前記第3目的物件欄のとおり
品	等	使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
保守管理の状態		劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況		物件5建物は、使用借人（所有者代表者）とその妻が居宅・車庫として利用しており、物件6建物は、所有者及び同使用借人とその妻が居宅・物置として利用している。

特 記 事 項	①さいたま市役所担当課より聴取された事項は次のとおりである。 ア．物件5・6建物は、南側に隣接する土地555番14～17上に存する建物4戸と併せて、所謂「長屋」として一体として建築確認を取得している。 イ．上記6戸の建物はそれぞれ別個の登記がなされているが、現況が一棟の建物として連結されていれば長屋として認められる。 ウ．物件5・6建物を取壊し、一棟の建物に連結する増築（くっつけ増築）も一定の条件を満たせば可能である。 エ．ただし、ウの場合においては、現在の建物の適法性が前提となるため、建物の耐火性や敷地内通路の幅員の確保等について留意する必要がある。（埼玉県建築基準法施行条例第5条、8条等参照） 詳細については相談されたいとのことである。 ②物件5建物の2階台所と物件6建物の2階廊下は行き来することができる。 ③物件6建物の1階物置に建物所有者が使用していた塗料缶が数十個存在した。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	126,000	1.00	51.00	0.70	4,500,000
3	126,000	1.00	50.00	0.70	4,410,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま桜-1

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $130,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \approx 126,000\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：特になし

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件1・4（土地）

物件1・4は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	126,000	0.05	32.00	2 / 11	40,000
4	126,000	0.05	24.00	2 / 11	30,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件5、6（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	145,000	69.56	0.03	300,000
6	145,000	69.56	0.03	300,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
2	4,500,000	0.60	法定地上権	2,700,000
3	4,410,000	0.60	法定地上権	2,650,000

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
2	4,500,000	-2,700,000		0.7	0.8	1,010,000
3	4,410,000	-2,650,000		0.7	0.8	990,000
5	300,000	+2,700,000	1.0	0.7	0.8	1,680,000
6	300,000	+2,650,000	1.0	0.7	0.8	1,650,000
1	40,000			0.7	0.8	20,000
4	30,000			0.7	0.8	20,000
一括価格 (合計)						5,370,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物建替えにおける困難性等による市場性の減退等を考慮した。

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

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま桜-1）
所 在：さいたま市桜区町谷3丁目206番17「町谷3-26-15」
価 格：130,000円/㎡
位 置：J R 埼京線「南与野」駅約2,300m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：西4.0m市区町村道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅等が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

mapple

位置図 1 : 10,000



物件所在地

基準地

100m

1 : 10,000 相当

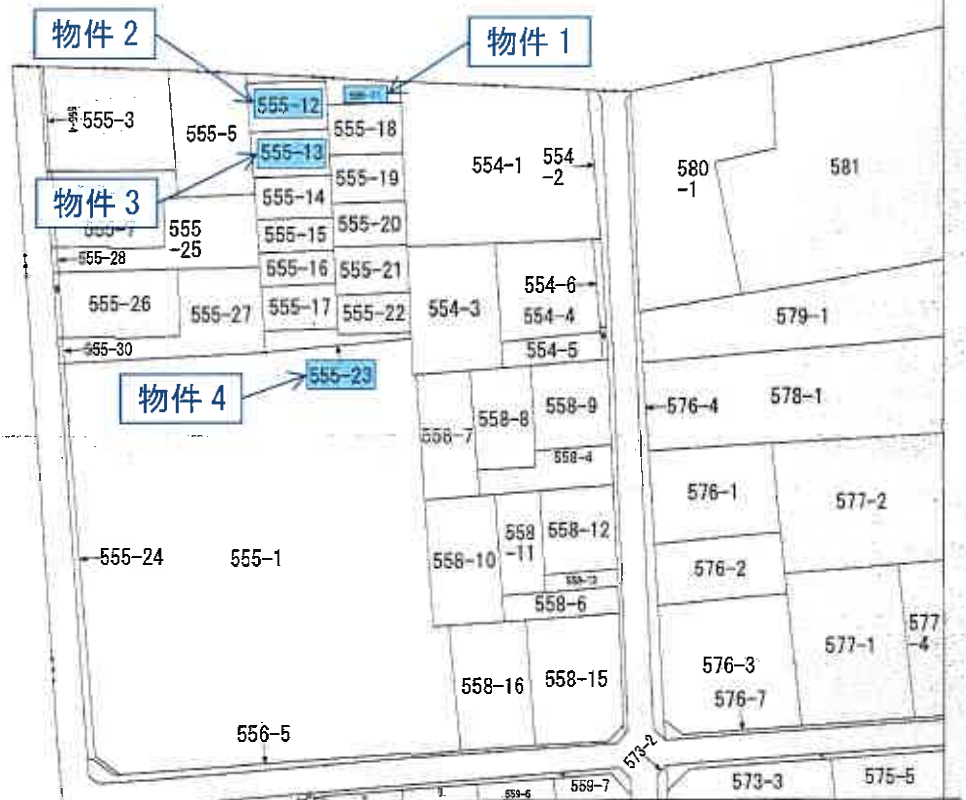
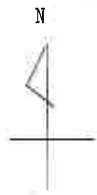
Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

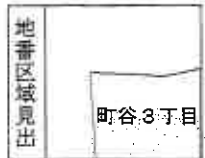
地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 139度37分25秒 北緯 35度51分44秒

イ 561-1 ハ 561-5 ニ 555-29 ト 561-6 ヨ 559-4 ル 554-7
 ロ 561-4 ヘ 561-9 ヘ 573-4 テ 559-3 ヱ 560-3 ヌ 554-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市桜区町谷三丁目				地番	555番13			
出縮	力尺 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60年8月1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8日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86225

登記官

A3をA4に縮小コピー

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8日 さいたま地方支務局 登記官

466048

求積表

555-12 10.66 X 4.84 = 51.5944 10.66 X 4.79 = 50.6614 10.66 X 4.72 = 50.3766 1/2 = 50.6883 地積 50.68	555-18 10.66 X 4.79 = 51.0614 10.66 X 4.72 = 50.3766 10.66 X 4.72 = 50.3766 1/2 = 50.6883 地積 50.68
555-13 10.58 X 4.82 = 50.9956 10.58 X 4.77 = 50.4866 10.58 X 4.72 = 50.3766 1/2 = 50.6883 地積 50.68	555-19 10.54 X 4.77 = 50.2758 10.54 X 4.70 = 49.5380 10.54 X 4.65 = 49.1335 1/2 = 49.9069 地積 49.90
555-14 9.12 X 1.89 = 17.2368 9.35 X 4.52 = 42.2620 9.35 X 2.66 = 24.8710 9.35 X 2.66 = 24.8710 1/2 = 42.1849 地積 42.18	555-20 10.43 X 4.75 = 49.5425 10.43 X 4.46 = 46.5178 8.64 X 0.26 = 2.2464 1/2 = 98.3067 地積 49.15
555-15 9.58 X 3.54 = 33.9132 9.58 X 3.51 = 33.6258 9.58 X 3.51 = 33.6258 1/2 = 33.7696 地積 33.76	555-21 9.85 X 4.16 = 40.9760 9.85 X 4.14 = 40.7790 9.85 X 4.14 = 40.7790 1/2 = 40.8775 地積 40.87
555-16 9.51 X 3.54 = 33.6654 9.51 X 3.51 = 33.3801 9.51 X 3.51 = 33.3801 1/2 = 33.52275 地積 33.52	555-22 9.82 X 4.15 = 40.7530 9.82 X 4.14 = 40.6548 9.82 X 4.14 = 40.6548 1/2 = 40.7039 地積 40.70
555-17 9.82 X 4.20 = 41.2440 9.82 X 4.15 = 40.7530 9.82 X 4.15 = 40.7530 1/2 = 40.9985 地積 40.99	555-23 8.86 X 2.24 = 19.8464 8.86 X 1.68 = 14.8848 8.86 X 1.06 = 9.3984 8.86 X 0.50 = 4.4300 1/2 = 28.5596 地積 24.10
555-11 540.09 - (51.32 + 50.73 + 42.18 + 33.76 + 33.52 + 40.99 + 50.68 + 49.90 + 49.15 + 40.87 + 40.70 + 24.10) = 32.19	

(日調第9)

作製者

昭和59年8月19日(作製)

(日本工科大学測量工芸学部工学部)

申請人

縮尺 1/250

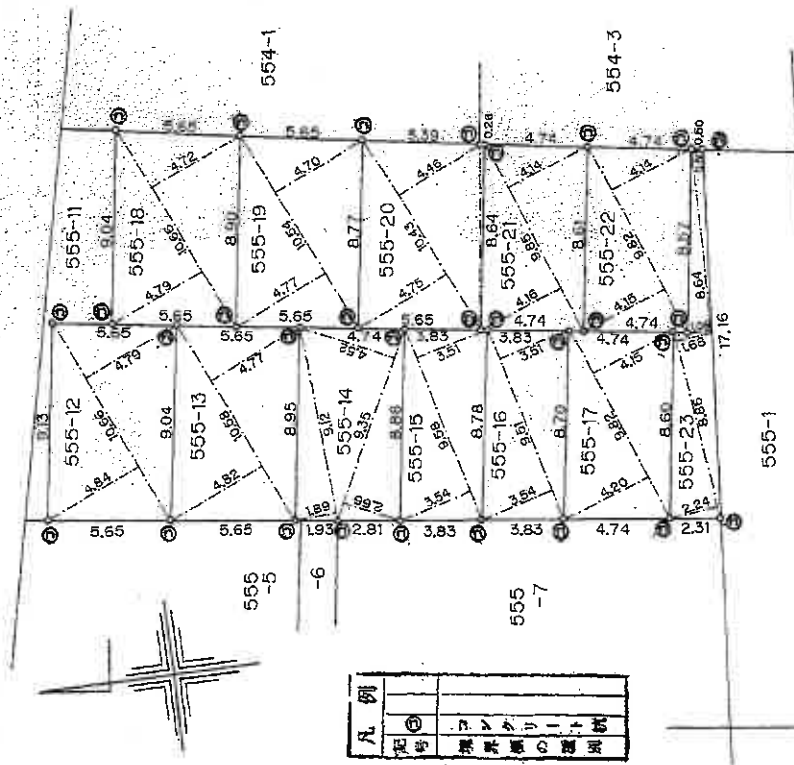
地積測量図

地番 555-12 ~ 555-23

土地の所在 浦和市大宮町谷中

さいたま市桜区

道路



凡例
① 地積
② 境界線
③ 道路
④ 水路
⑤ 地積
⑥ 地積
⑦ 地積
⑧ 地積
⑨ 地積
⑩ 地積
⑪ 地積
⑫ 地積
⑬ 地積
⑭ 地積
⑮ 地積
⑯ 地積
⑰ 地積
⑱ 地積
⑲ 地積
⑳ 地積
㉑ 地積
㉒ 地積
㉓ 地積
㉔ 地積
㉕ 地積
㉖ 地積
㉗ 地積
㉘ 地積
㉙ 地積
㉚ 地積
㉛ 地積
㉜ 地積
㉝ 地積
㉞ 地積
㉟ 地積
㊱ 地積
㊲ 地積
㊳ 地積
㊴ 地積
㊵ 地積
㊶ 地積
㊷ 地積
㊸ 地積
㊹ 地積
㊺ 地積
㊻ 地積
㊼ 地積
㊽ 地積
㊾ 地積
㊿ 地積

登記年月日：昭和59年8月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月8日 さいたま地方法務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

227008

各階平面図

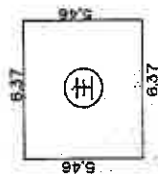
555番12

家屋番号

555番12
浦和区大宮町谷中555番地12

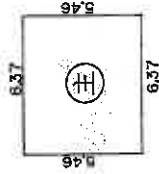
建築物の所在

559831
建築物各階平面図



$$6.37 \times 5.46 = 34.7802$$

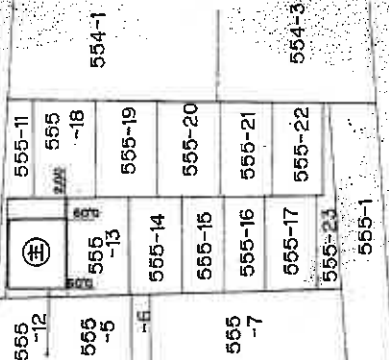
床面積 34.78



$$6.37 \times 5.46 = 34.7802$$

床面積 34.78

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

8月28日(複製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

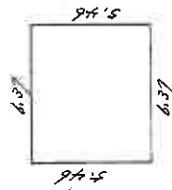
登記年月日：昭和60年1月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月8日 さいたま地方事務所 登記官

227009

各階平面図

各階、式
(各階同型)



求積表

式階 6.37 × 5.46 = 34.7802
式階 (各階同型) 床面積 34.78 m²

図面寸法単位m(メートル)

作製者

縮尺 1/250
(昭和59年12月20日作成)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小コピー