

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 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, 2	35, 330, 000 28, 264, 000	一括	7, 066, 000	157, 566	46, 938
1	12, 190, 000				
2	23, 140, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 2 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 6 6 平方メートル
2 階 4 9 . 7 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | さいたま市中央区大戸三丁目 |
| | 地 番 | 251番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 251番地3 |
| | 家屋 番号 | 251番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル
2階 49.73平方メートル |



令和6年(ケ)第376号
令和7年2月21日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 |
| | 地 番 | 251番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 251番地3 |
| | 家屋 番号 | 251番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル
2階 49.73平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県さいたま市中央区大戸3丁目4番9号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 宅地(物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	1 目的土地上にあるカーポートは土地に定着しており工作物と認めた。 2 目的土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)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	2階東側洋室の壁紙に傷みがある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。建物内には多少の動産が残置されてはいるが、誰かしらが現に居住している様子は見られなかった。表札には債務者兼所有者の姓がローマ字で表示されており、郵便受け内には債務者兼所有者宛の郵便物が存在した。建物内に債務者兼所有者以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見当たらなかった。債務者兼所有者の住民票上の住所（目的物件所在地ではない）に郵送した照会書の回答はなくまた当職が目的物件の郵便受けに投函した連絡文書はなくなっていることから目的物件は債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認められた。

以上

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月21日(金) 16:30-16:40	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を郵送 (回答なし)、さいたま市に固定資産税 に関する間取図交付依頼書を郵送
令和7年2月25日(火) 18:05-18:10	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連 絡文書投函
令和7年2月28日(金) 17:05-17:10	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年3月27日(木) 9:25-10:00	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写 真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

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

☒ 令和7年3月27日

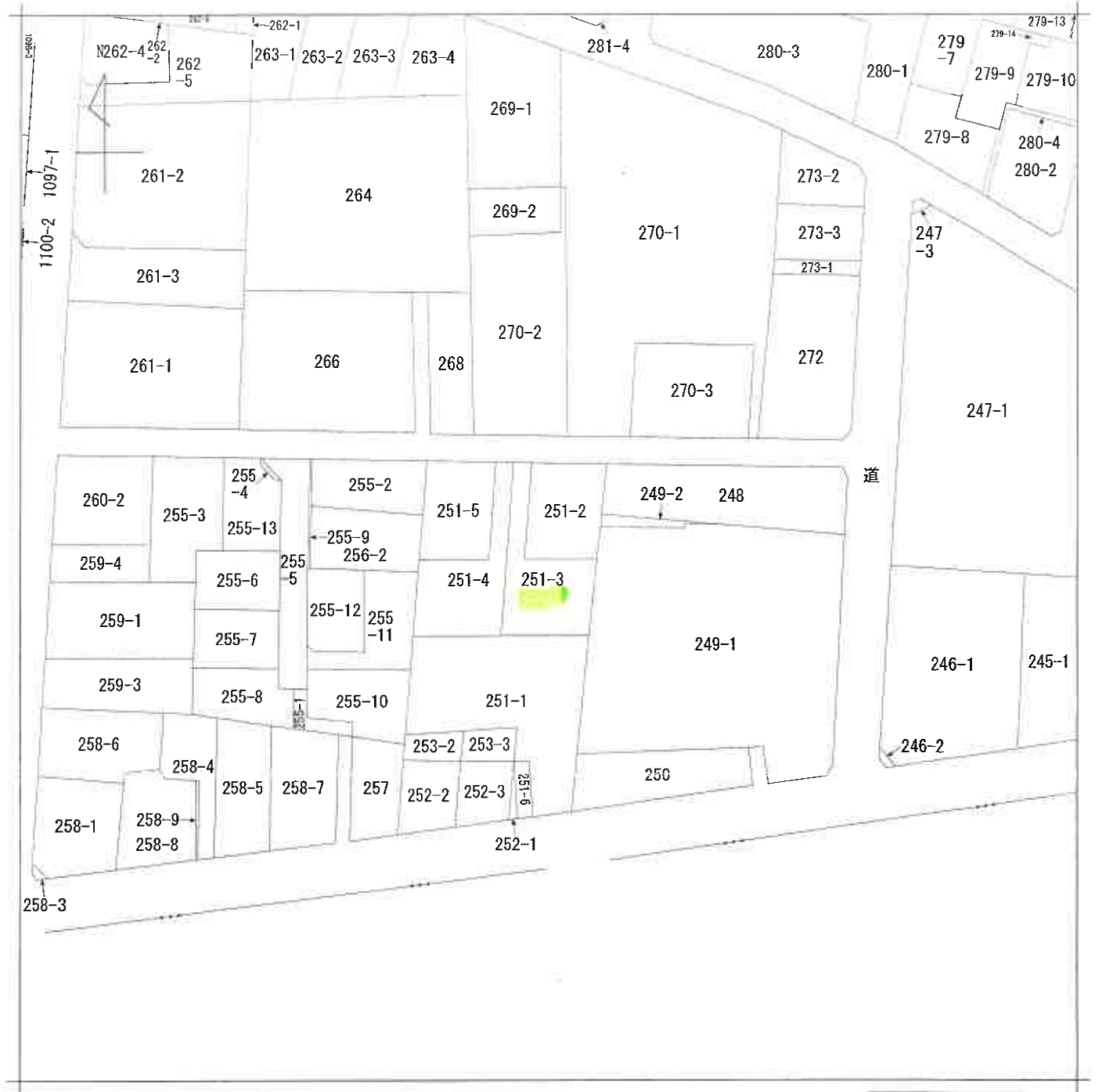
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4枚目)



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

地番区域見出
大戸3丁目

請求部	所在	さいたま市中央区大戸三丁目				地番	251番3			
出力縮	1/600	精度分		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54年11月				備付年月日(原図)		補事項			

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11月25日
さいたま地方法務局
地図整理番号：M88582
登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(5枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月25日 さいたま地方裁判所

登記官

(6 枚目)

地積測量図

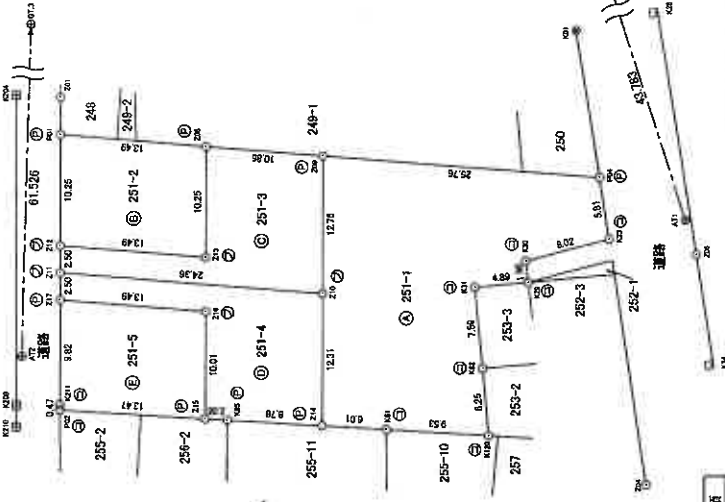
地番	251-1-2-3-4-5
土地の所在	さいたま市中央区大戸三丁目

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
251-1	Z09	-15197.885	-17550.979	13.431	-204172.793435
	P04	-15223.643	-17550.241	-4.883	74337.048769
	K23	-15225.144	-17555.862	-8.452	128682.917088
	K30	-15217.635	-17558.693	-4.780	72740.295300
	K29	-15218.076	-17560.642	-2.915	44360.691540
	K31	-15213.281	-17561.608	-8.404	127852.413524
	K62	-15214.797	-17569.046	-13.572	206495.224884
	K120	-15216.039	-17575.180	-6.589	100288.480971
	K61	-15206.512	-17575.635	-0.737	11207.199344
	Z14	-15200.502	-17575.917	11.963	-181843.605426
	Z10	-15199.220	-17563.672	24.938	-376038.148360
			合計		929.724199
			合計面積		404.8620995
			地積		464.86

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
251-2	P01	-15173.529	-17551.676	10.585	-160611.804465
	Z08	-15187.020	-17551.290	-9.813	149030.227260
	Z13	-15188.090	-17561.489	-10.585	160765.932650
	Z12	-15174.599	-17561.875	9.813	-146908.339957
			合計		276.015468
			合計面積		138.0077250
			地積		138.00

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
251-3	Z12	-15174.599	-17561.875	2.880	-43702.845120
	Z13	-15188.090	-17561.489	10.585	-160765.932650
	Z08	-15187.020	-17551.290	10.510	-159615.580200
	Z09	-15197.885	-17550.979	-12.382	188180.212070
	Z10	-15199.220	-17563.672	-13.390	203517.555900
	Z11	-15174.861	-17564.369	1.797	-27288.225217
			合計		344.184683
			合計面積		172.0923415
			地積		172.09



境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
プラスチック杭	プラスチック杭
金属プレート	金属プレート
金	金
銀	銀

縮尺係数 0.999904

測地系	測地系
基準系	基準系
測量年月日	測量年月日
	平成22年3月2日

報告書 NO. 2202401

作成者	千葉県	申請人	500
土地家屋調査士		縮尺	1/500

22年3月16日(作成)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月25日 さいたま地方法務局

海品園

圖 量 測 積 地

番 251-1,-2,-3,-4,-5

土地の所在
さいたま市中央区大戸三丁目

$$\frac{2}{2}$$

網 圖
S=1:2500



地 番	251-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO		-15174.861	-17564.369	3.192	-48438.156312
Z10		-15199.220	-17563.672	-11.548	175520.582560
Z14		-15203.502	-17575.917	-12.658	192407.954316
K95		-15191.725	-17576.330	-0.517	7854.171825
Z15		-15180.658	-17576.434	9.852	-149648.510618
Z16		-15188.613	-17566.478	9.570	-145355.028410
Z17		-15175.123	-17566.864	2.109	-32004.334407
			合 計		336.649356
			合 計	面 積	168.3204780
			地 積		168.32 m ²

地番	251-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
N0		-1575.123	-17566.864	10.159	-164164.074557
Z17		-15188.613	-17566.478	-9.570	145355.026410
Z16		-15189.658	-17576.434	-10.634	161526.823172
Z15		-15176.199	-17577.112	-0.203	3000.76397
P02		-15176.148	-17576.637	0.248	-155525.164704
K211				合計	273.378718
				合計面積	136.6893590
				地積	136.68

總合計面積	1079.9720070 m ²
-------	-----------------------------

公共座標値・引照点	X座標	Y座標
コンクリート杭	-15172.374	-17576.072
コンクリート杭	-15172.182	-17577.083
コンクリート杭	-15166.085	-17548.442
パイプ	-15173.165	-17548.210
金属板	-15220.071	-17536.861
金属プレート	-15221.466	-17534.383
パイプ	-15233.404	-17556.441
金属プレート	-15236.678	-17566.297
パイプ	-15231.150	-17578.216
金属板	-15232.060	-17553.349
金属板	-15172.172	-17572.471
金属板	-15167.246	-17511.142
金属板	-15214.204	-17513.372
基礎点 (新国多角点)	-15192.967	-17438.797
基礎点 (新国補助点)	-15148.061	-17439.391
基礎点 (新国測量点)	-15233.625	-17581.649

縮尺係數	0.999904
------	----------

測地系	世界測地系
座標系	區系
測量年月日	平成22年3月2日

報告書 NO. 2202401

者成作

葉干

咸 22 年 3 月 16 日作成)

人請申

縮尺

1/

登記年月日：平成22年10月18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11月25日 さいたま地方方法務局

登記官

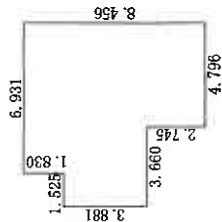
(8 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

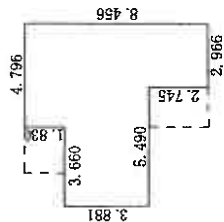
家屋番号	251-3
建物の所在	さいたま市中央区大戸3丁目251番地3

1 階



(単位:m)

2 階



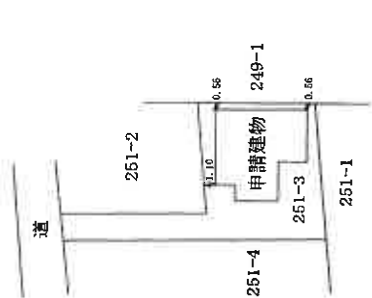
(単位:m)

求 積 表

4.796×8.456	$=40.554976$
3.660×3.881	$=14.204460$
2.135×1.830	$= 3.907050$
合 計	58.666486
床面積	58.66 m ²

求 積 表

2.966×2.745	$= 8.141670$
3.660×3.881	$=14.204460$
4.796×5.711	$=27.389956$
合 計	49.736086
床面積	49.73 m ²



作成者

土地調査士
家屋調査士

平成22年10月

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

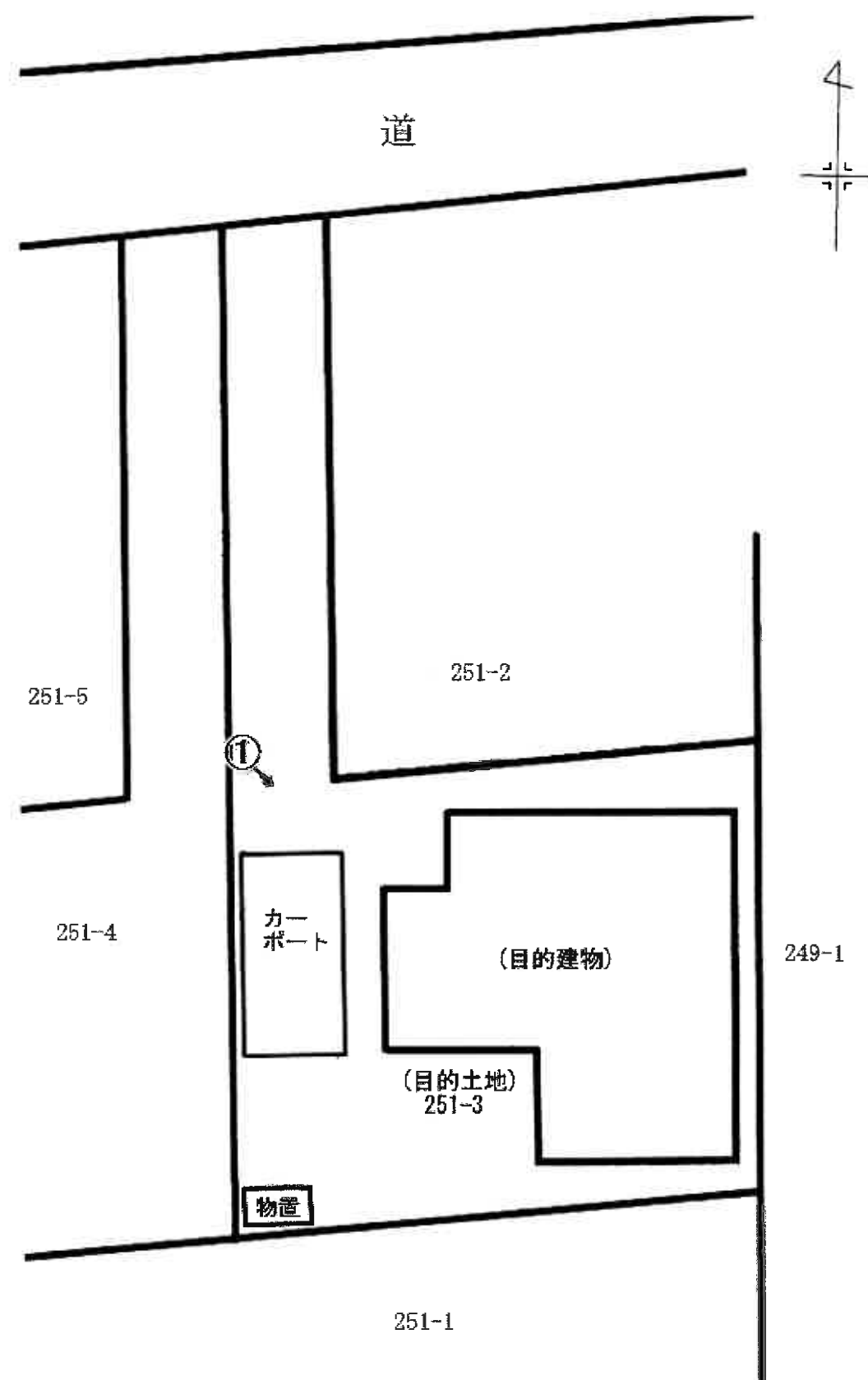
(東京土地家屋調査士会用品紙)

地図整理番号：M88584

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

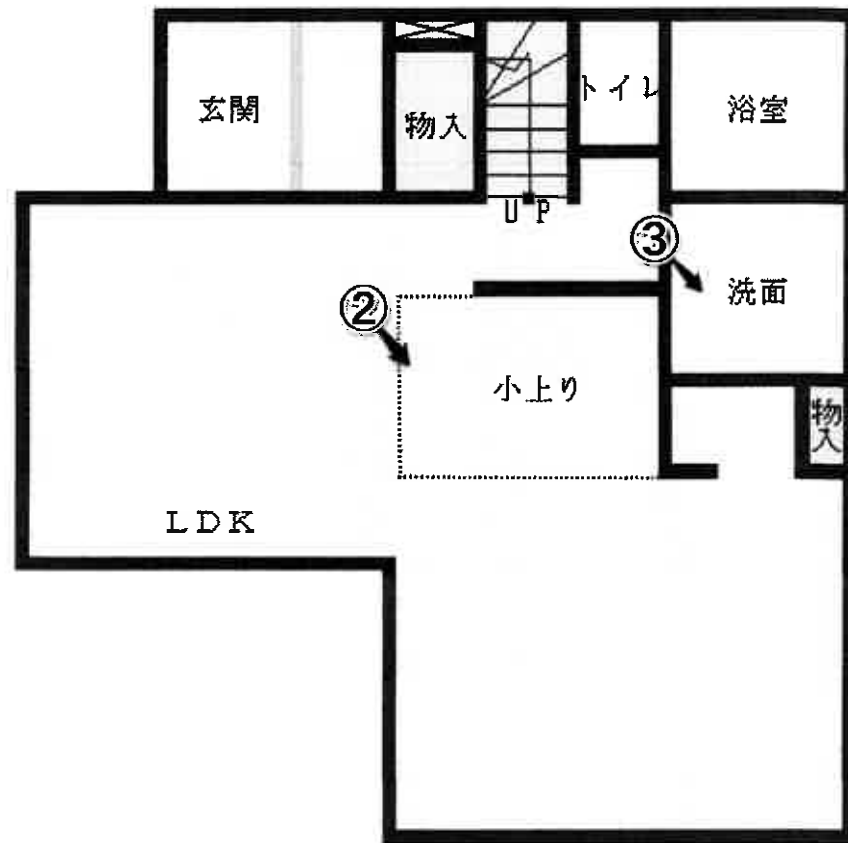


(9 枚目)

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



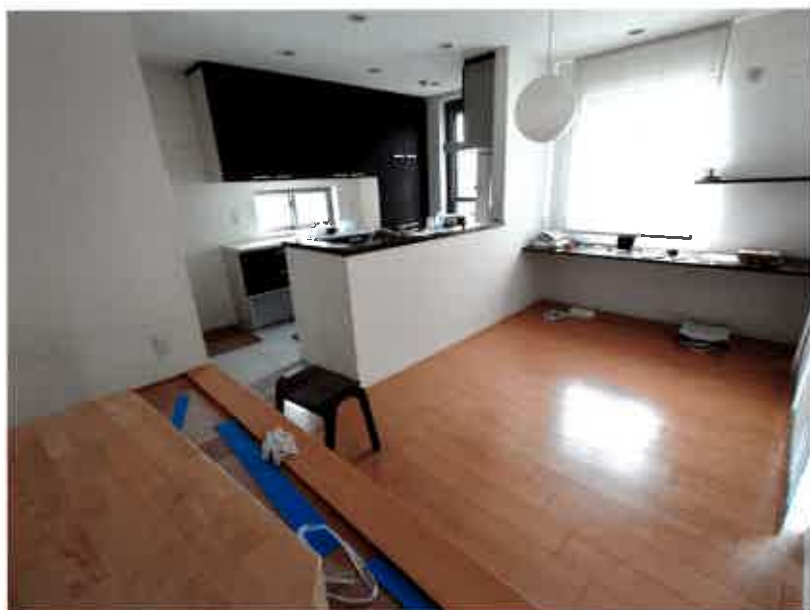
2 階



(10枚目)



①



②



③

令和6年（ケ）第376号
令和7年3月27日 現地調査
令和7年4月7日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市中央区大戸三丁目 2 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 6 6 平方メートル
2 階 4 9. 7 3 平方メートル |



第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	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）

位 置 ・ 交 通	J R埼京線「南与野」駅の南東方約870m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅とアパート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種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ10m
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	172.09㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	北約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるが、物件1土地は調査済みである。 物件1土地の用途地域は、一部第2種低層住居専用地域（建蔽率60%・容積率100%・防火規制なし）にまたがる。 物件1土地上にはカーポート（工作物）び物置（動産）がある。 物件1土地の間口付近がゴミ収集所となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：平成22年10月10日新築 経 過 年 数：約14年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約10年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	1階LDKの天井のクロスが汚れている。 2階東側の洋室の壁のクロスが剥がれている。 2階和室の畳に汚れがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	317,000	0.84	172.09	0.95	43,530,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とし、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま中央-12

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
 $326,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/103.0 \times 100/101 \div 317,000\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路及び交通接近条件が優るが、環境条件が劣る。

イ 個別格差：形状、ゴミ収集所等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	108.39	0.40	6,940,000

ウ 現価率：

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-5%
 (計算式) $10/(14+10) \times (1-0.05)$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	43,530,000	0.60	法定地上権	26,120,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	43,530,000	-26,120,000		1.0	0.7	12,190,000
2	6,940,000	+26,120,000	1.0	1.0	0.7	23,140,000
一括価格 (合計)						35,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

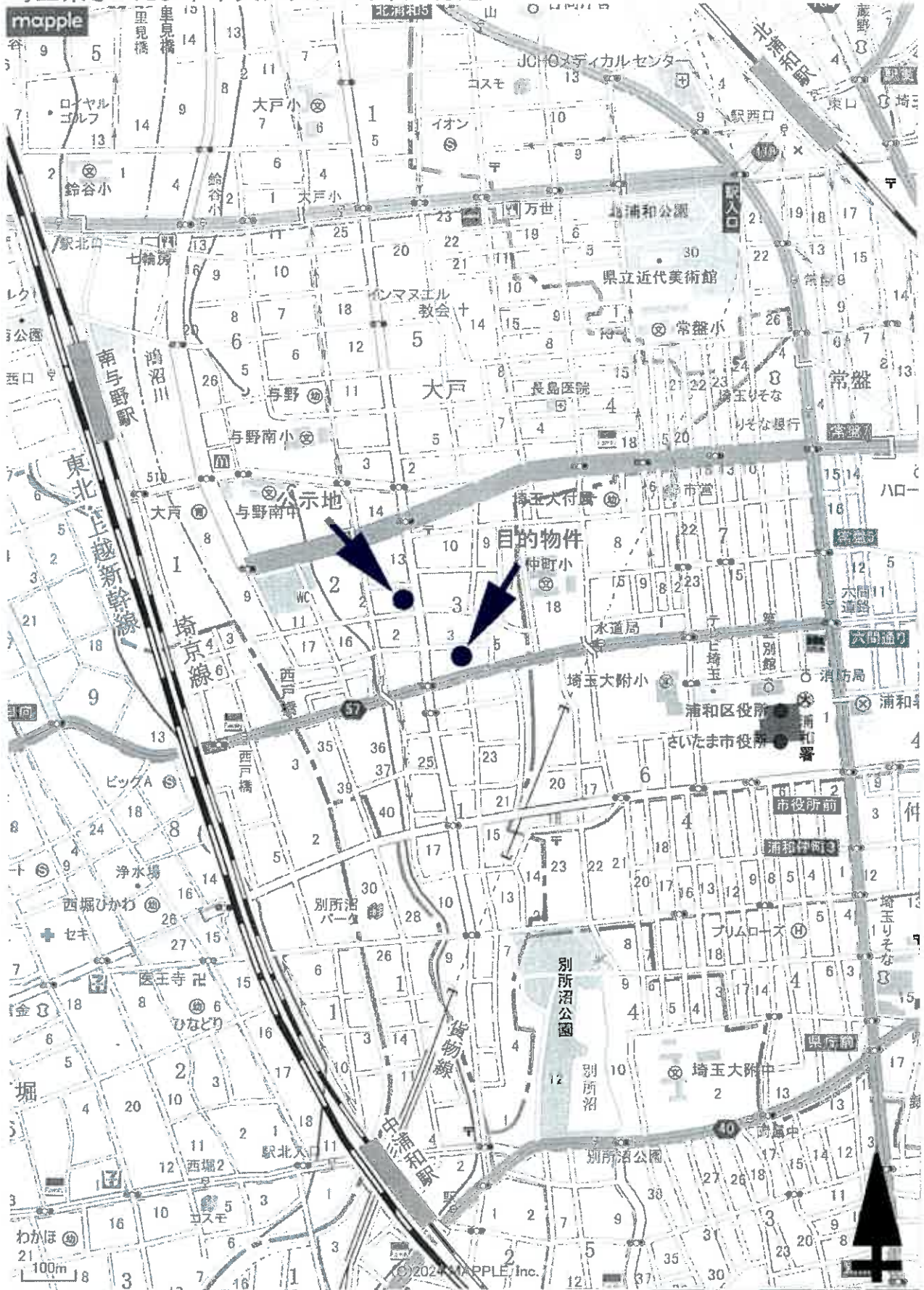
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま中央-12）
所 在：さいたま市中央区大戸3丁目1095番外「大戸3-12-17」
価 格：326,000円/㎡
位 置：JR埼京線「南与野」駅約1,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：203㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 道 路：東6.5m市道
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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

埼玉県さいたま市中央区大戸3丁目 付近



1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 139度38分19秒 北緯 35度51分46秒

スーパーマッフルデジタル25

株式会社マッフル

4 279-11



(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
大戸3丁目

請求部	所在	さいたま市中央区大戸三丁目			地番	251番3		
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		
作成年月日	昭和54年11月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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11月25日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M88582
(1/1)

A3をA4に縮小

地積測量圖

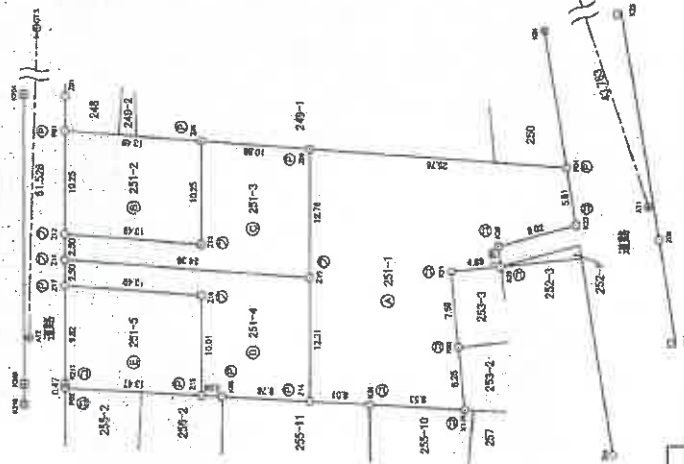
地番	251-1-2-3-4-5
土地の所在	さいたま市中央区

求積表

地 點	Q 251-1	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ	X ⁿ⁺¹ -X ⁿ	(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ)/ (X ⁿ⁺¹ -X ⁿ)
NO	208	-15197.685	-17500.978	13.431	-204122.74185	
P04	-15223.643	-17500.241	-4.883		74337.047768	
R04	-15226.144	-17555.852	-8.452		128682.817088	
K30	-15217.635	-17588.693	-4.760		72740.295300	
K20	-15218.076	-17560.642	-2.915		44360.691540	
K31	-15213.281	-17561.608	-6.404		127852.415374	
K62	-15214.707	-17559.046	-2.684		206496.724684	
K120	-15216.039	-17575.180	-6.589		100258.483971	
K61	-15206.512	-17575.635	-0.737		11207.190344	
Z14	-15200.502	-17575.917	11.983		-181843.605426	
Z10	-15199.220	-17543.672	24.938		-3799038.148390	
			各 々		926.724789	
			合 計		464.8520695	
			換 算		464.85	

地 帶	第 251-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
P01		-15173.929	-17551.576	-10.116	-150171.50446
Z08		-15187.020	-9.813	-0.813	149303.22720
Z13		-15168.060	-17561.489	-10.585	160765.832650
Z12		-15174.559	-17561.875	9.813	-148908.339887
				合計	276.015458
				合計面積	136.007790
				總 量	136.00

地 區	251-3	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_n - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n = (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n) /$
N.O				2.880	-43702.845120
Z12		-15751.569	-17581.875		-170765.932540
Z13		-15188.090	-17581.486	10.585	-159615.580200
Z08		-15187.020	-17581.260	10.510	188180.212070
Z09		-15197.885	-17550.979	-12.382	203517.555800
Z10		-15199.220	-17563.672	-13.930	-27269.22127
Z11		-15174.861	-17594.959	-1.87	344.184683
合 計			172.0933415		172.0933415



境界点	境界線の種類
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	金属プレート
⑨	金属板

縮尺係数	0.999904
------	----------

制地系	世界測時系
陸標系	以系
測量年月日	平成22年3月2日

提供書 NO. 2207401

著者

22年3月16日作成)

人請申

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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11月25日 さいたま地方法務局

제출금

A 3をA 4に縮小

地積測量圖

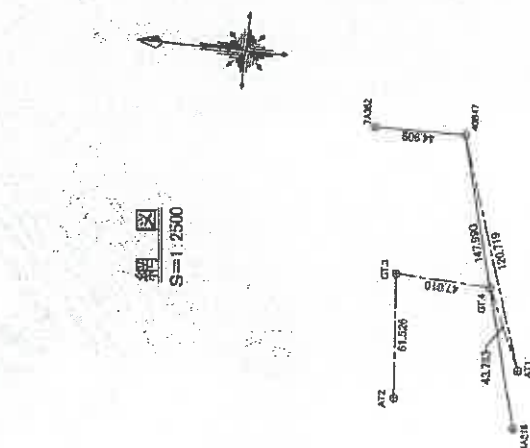
地番	251-1-2-3-4-5
土地の所在	さいたま市中央区

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _n ²	(Y _{n+1} -Y _n) ²
251-4						
Z10		-5174.881	-17564.380	3.192	-48438.158312	
Z11		-5199.220	-17563.672	-11.548	-17520.595600	
Z12		-5200.502	-17575.917	-12.658	192407.954316	
M95		-5191.725	-17576.330	-0.517	7654.121825	
Z15		-5189.658	-17576.434	0.882	-149548.109618	
Z16		-5182.613	-17562.478	9.370	-145085.028410	
Z17		-5175.123	-17565.664	2.109	-32004.334058	
合計					335.640058	
地番					168.3204750	
地番					768.32	

[illegible]

總合計面積	1079.9720070 m
-------	----------------

公共施設管理費・引当金	Y 繰上	X 繰上
1201 消防	-17570.072	-15172.374
1202 コンクリート坂	-17570.083	-15172.192
1203 コンクリート坂	-17548.442	-15169.085
1204 ベッド	-17543.210	-15173.155
1201 公園	-17536.861	-15220.071
1202 公園	-17534.383	-15221.466
1203 ベッド	-17556.441	-15233.404
1204 公園	-17566.387	-15236.079
1201 ベッド	-17719.215	-15231.150
1202 公園	-17553.349	-15222.060
1203 公園	-17672.471	-15172.172
1204 公園	-17511.142	-15167.245
1205 公園	-17613.372	-15214.204
4007 遊歩道【新区多摩川】	-17493.797	-15193.967
7452 遊歩道【新区多摩川】	-17432.391	-15149.061
4212 遊歩道【新区多摩川】	-17521.649	-15242.625



縮尺係數 0.999304

測地系	世界測地系
座標系	高斯
測量年月日	平成22年3月2日

報告書: NO. 2202401

作成者

22年 3月 18日(作威)

人 衛 生

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会出版)

令和6年11月25日

登記年月日：平成22年10月18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11月25日

さいたま市地方事務局

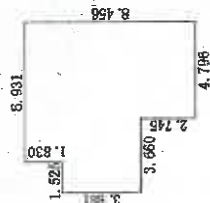
登記官

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 251-3

建物の所在 さいたま市中央区大戸3丁目251番地3

1階



求積表

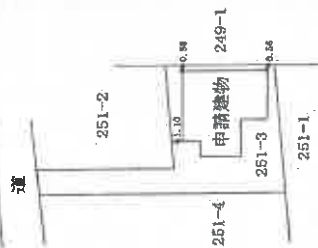
$4.796 \times 8.456 = 40.554976$
 $3.660 \times 3.881 = 14.204460$
 $2.135 \times 1.830 = 3.907050$
合計 58.666488
床面積 58.66 m²

2階



求積表

$2.966 \times 2.745 = 8.141670$
 $3.660 \times 3.881 = 14.204460$
 $4.796 \times 5.711 = 27.389956$
合計 49.736086
床面積 49.73 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500