

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 伊 藤 美 保

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）
1～4	31,515,000 25,212,000	一括	6,303,000	90,958	38,981
1	180,000				
2	8,740,000				
3	5,000				
4	22,590,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 88 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 8 1
 地 目 宅地
 地 積 61.08 平方メートル

所有者 A

3 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 8 8
 地 目 雑種地
 地 積 2.59 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目 8 番地 8 1
 家屋 番号 8 番 8 1
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根・スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 27.32 平方メートル
 2 階 40.99 平方メートル



物 件 目 録

3階 32.91平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

ゴミ置き場として使用されている。

【物件番号4】

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3】

本件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。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 88 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 8 1
 地 目 宅地
 地 積 61.08 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 8 8
 地 目 雑種地
 地 積 2.59 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目 8 番地 8 1
 家屋 番号 8 番 8 1
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根・スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 27.32 平方メートル
 2 階 40.99 平方メートル

物 件 目 録

3 階 32.91 平方メートル

所有者 **A**

令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年 4月10日受理
令和 7年 5月26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 さいたま市浦和区神明一丁目
地 番 8番5
地 目 公衆用道路
地 積 88平方メートル
共有者 A 持分7分の1

2 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
地 番 8番81
地 目 宅地
地 積 61.08平方メートル
所有者 A

3 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
地 番 8番88
地 目 雑種地
地 積 2.59平方メートル
共有者 A 持分7分の1

4 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目 8番地81
家屋 番号 8番81
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根・スレートぶき3階建
床 面 積 1階 27.32平方メートル
2階 40.99平方メートル

(1枚目)の1



22

物 件 目 録

3階 32.91平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	さいたま市浦和区神明一丁目8番8-1号				
土地	物件1, 2, 3				
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) ■雑種地(物件3)				
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 上記の者が物件2の土地上に下記建物を所有し、物件3の土地を他の共有者らと共にごみ置場として使用し、それぞれ占有している ☐ 「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					
建物	物件4				
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	上記建物3階には3階からの階段で通じた屋上が存在し、同屋上には写真④(南側から北側方向を撮影)のとおり塔屋がある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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A の妻)	1 私はA (債務者兼所有者) の妻です。 2 本件建物は私たち夫婦と長女が住居として使用しています。 3 同建物2階LDの床は、床暖房が設置されています。 4 同建物においてペットは飼っていません。 5 同建物に不具合はありません。 6 物件3の土地は共有者らがごみ置場として使用しています。 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

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

調 査 の 経 過

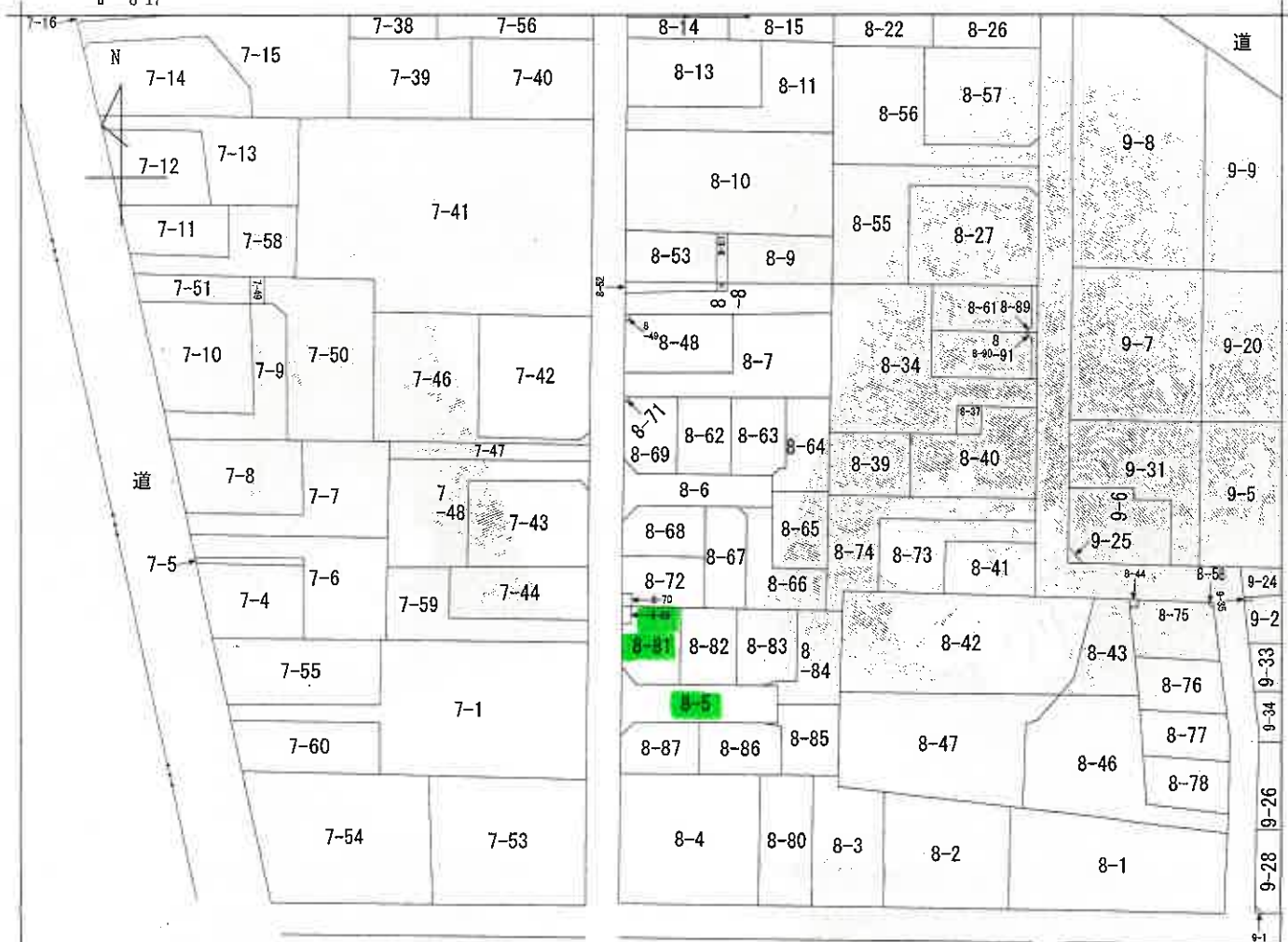
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月11日(金) 10:15-10:25	目的物件所在地	目的物件特定, B(債務者兼所有者の妻)と面談, 現況調査協力依頼
7年5月14日(水) 15:00-15:40	目的物件所在地	上記B立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間調査許可の提示をした。
- ☐

(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 8-16
8-17 A 8-50



(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
神明1丁目

請求部	所在	さいたま市浦和区神明一丁目			地番	8番81		
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55年11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7年4月18日
さいたま地方務局
登記官

請求番号：64-1
(1/1)

(6枚目)

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
(さいたま地方裁判所管轄)
令和7年2月6日 東京法務局申部 提出

(7枚目)

地積測量図

地番 8-5
8-81 ~ 88

土地の所在 さいたま市浦和区神明一丁目

1/3

拡大図B S=1/25



旧人の地物の座標値

旧人	X座標	Y座標
旧人1	286.177	207.205
旧人2	273.805	205.319
旧人3	265.504	205.319
旧人4	203.506	205.319
旧人5	213.214	205.319
旧人6	339.700	205.319

旧人の座標値表

測点番号	X座標	Y座標	X n-1 - X n-1	Y (X n-1) - Y n-1
47	230.136	207.035	2.374	491.507090
48	232.239	205.136	1.837	376.83882
49	232.033	205.123	-0.488	-1743.13254
50	223.801	204.766	-6.335	-1296.81270
51	225.690	205.807	1.501	310.417407
52	225.302	204.551	-0.773	-165.817003
53	224.925	204.628	-0.463	-102.708364
54	224.839	204.436	2.163	483.421848
55	227.010	204.612	4.488	1005.808776
56	229.37	204.73	2.335	528.4450
57	229.423	204.000	0.240	53.28110
58	229.877	203.002	0.502	102.90124
59	229.205	203.301	0.613	131.14319
			積面積	176.59445
			積面積	88.298725
			積面積	88.29

A3判をA4判に縮小

測量年月日	位置
令和3年7月7日	位置

作成者

（令和3年6月29日作成）

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年6月29日

これは図面に記録されている内容を証明し、図面である。
(さいたま市地方公務局管轄)

令和7年2月6日

東京法務局中野出張所

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

8-5,
8-81 ~ -88

地番

土地の所在 さいたま市浦和区神明一丁目

2/3

地番	⑧-81				
測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	
76	238,937	212,765	9,313	1881,054,915	
77	239,000	206,890	0,304	62,894,560	
78	239,241	206,782	-1,919	-413,357,118	
79	237,237	205,679	-1,937	-400,337,223	
71	237,304	205,387	-4,938	-1,014,201,005	
46	232,239	205,136	-7,108	-1,458,105,688	
47	230,196	207,035	-2,374	-491,501,090	
50	229,935	212,301	8,741	1,855,723,041	
		管面積		122,109,931	
		管面積		61,086,455	
		地積		61.08 m ²	

地番	⑧-82	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
測点名	X座標				
53	238,590	219,526	9,208	2021,395,408	
83	238,765	215,766	0,347	74,867,332	
78	238,977	212,015	-2,860	-1,985,087,900	
50	239,525	212,301	-1,369	-1,987,137,960	
82	239,577	210,082	3,465	1899,172,230	
		管面積		122,199,710	
		管面積		61,098,550	
		地積		61.09	㎡

地番	⑧-83	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
52			238,590	219,526	-8,950	-1,984,757,700
54			239,577	210,082	-9,167	-2,008,411,551
54			239,423	222,060	0,312	69,232,720
60			239,889	223,766	0,349	79,090,641
64			239,772	226,029	3,426	1,989,917,454
79			238,715	226,499	6,766	1,982,908,745
84			238,627	220,753	-8,775	-82,782,375
				管面積		122,173,084
				管面積		61,085,420
				地積		61.08 m ²

地番	⑧-84			
測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
79	238,215	226,499	-8,231	-1864,318269
84	239,772	226,029	-8,326	-1881,917454
80	239,889	223,766	-0,349	-78,090644
54	239,423	222,060	-8,552	-122,577,120
56	239,337	223,728	-2,335	-522,404859
58	227,088	223,612	-2,638	-559,384556
80	237,599	231,180	10,875	2514-082500
MP6	237,963	231,810	11,804	2620,380740
MP5	238,003	230,415	0,252	63,750
		管面積		122,167,927
		管面積		63,667,855
		地積		63.66 m ²

地番	(P) 85				
測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	
80	226,699	231,180	9,146	2,014,330,000	(X,Y) (17,55)
58	227,088	223,612	-1,860	-417,591,720	
57	224,839	223,496	-2,163	-56,391,648	
55	224,925	221,828	-9,551	-2,011,151,240	
62	224,918	223,468	-9,663	-2,011,151,240	
69	224,292	210,970	-5,462	-1,839,689,500	
81	228,205	222,552	6,164	2,175,468,730	
MP8	228,058	217,064	-9,341	-82,869,956	
87	217,942	210,692	8,601	1,982,173,891	
		管面積		127,501,943	
		管面積		63,730,615	
		地積		63.75	m ²

作成者

土田重雄 調査士
土田重雄 調査士

(令和3年6月16日作成)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：令和3年6月23日

これは図面に記録されている内容の証明と書面である。
(さいたま市地方務局保管)
令和7年2月6日 東京法務局中野出張所

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 8-5
8-81 ~ 88

土地の所在 さいたま市浦和区神明一丁目

3
3

地番	⑧-5-6				
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
69	224,272	228,970	5,362	1439,78540	Y (X=H+Y, H=1)
69	224,281	224,468	5,363	1448,89984	
70	224,291	221,828	5,364	1457,93592	
71	224,302	214,511	5,365	1467,06999	
72	224,306	214,176	5,366	1476,20406	
73	224,347	221,129	5,367	1485,33813	
74	224,366	223,683	5,368	1494,47220	
75	224,376	218,06	5,369	1503,60627	
76	224,386	218,306	5,370	1512,74034	
77	224,396	218,547	5,371	1521,87441	
78	224,406	218,788	5,372	1531,00848	
79	224,416	219,029	5,373	1540,14255	
80	224,426	219,270	5,374	1549,27662	
81	224,436	219,511	5,375	1558,41069	
82	224,446	219,752	5,376	1567,54476	
83	224,456	220,000	5,377	1576,67883	
84	224,466	220,241	5,378	1585,81290	
85	224,476	220,482	5,379	1594,94697	
86	224,486	220,723	5,380	1604,08104	
87	224,496	220,964	5,381	1613,21511	
88	224,506	221,205	5,382	1622,34918	
89	224,516	221,446	5,383	1631,48325	
90	224,526	221,687	5,384	1640,61732	
91	224,536	221,928	5,385	1649,75139	
92	224,546	222,169	5,386	1658,88546	
93	224,556	222,410	5,387	1668,01953	
94	224,566	222,651	5,388	1677,15360	
95	224,576	222,892	5,389	1686,28767	
96	224,586	223,133	5,390	1695,42174	
97	224,596	223,374	5,391	1704,55581	
98	224,606	223,615	5,392	1713,68988	
99	224,616	223,856	5,393	1722,82395	
100	224,626	224,097	5,394	1731,95802	
101	224,636	224,338	5,395	1741,09209	
102	224,646	224,579	5,396	1750,22616	
103	224,656	224,820	5,397	1759,36023	
104	224,666	225,061	5,398	1768,49430	
105	224,676	225,302	5,399	1777,62837	
106	224,686	225,543	5,400	1786,76244	
107	224,696	225,784	5,401	1795,89651	
108	224,706	226,025	5,402	1805,03058	
109	224,716	226,266	5,403	1814,16465	
110	224,726	226,507	5,404	1823,29872	
111	224,736	226,748	5,405	1832,43279	
112	224,746	226,989	5,406	1841,56686	
113	224,756	227,230	5,407	1850,70093	
114	224,766	227,471	5,408	1859,83500	
115	224,776	227,712	5,409	1868,96907	
116	224,786	227,953	5,410	1878,10314	
117	224,796	228,194	5,411	1887,23721	
118	224,806	228,435	5,412	1896,37128	
119	224,816	228,676	5,413	1905,50535	
120	224,826	228,917	5,414	1914,63942	
121	224,836	229,158	5,415	1923,77349	
122	224,846	229,399	5,416	1932,90756	
123	224,856	229,640	5,417	1942,04163	
124	224,866	229,881	5,418	1951,17570	
125	224,876	230,122	5,419	1960,30977	
126	224,886	230,363	5,420	1969,44384	
127	224,896	230,604	5,421	1978,57791	
128	224,906	230,845	5,422	1987,71198	
129	224,916	231,086	5,423	1996,84605	
130	224,926	231,327	5,424	2005,98012	
131	224,936	231,568	5,425	2015,11419	
132	224,946	231,809	5,426	2024,24826	
133	224,956	232,050	5,427	2033,38233	
134	224,966	232,291	5,428	2042,51640	
135	224,976	232,532	5,429	2051,65047	
136	224,986	232,773	5,430	2060,78454	
137	224,996	233,014	5,431	2069,91861	
138	225,006	233,255	5,432	2079,05268	
139	225,016	233,496	5,433	2088,18675	
140	225,026	233,737	5,434	2097,32082	
141	225,036	233,978	5,435	2106,45489	
142	225,046	234,219	5,436	2115,58896	
143	225,056	234,460	5,437	2124,72303	
144	225,066	234,701	5,438	2133,85710	
145	225,076	234,942	5,439	2142,99117	
146	225,086	235,183	5,440	2152,12524	
147	225,096	235,424	5,441	2161,25931	
148	225,106	235,665	5,442	2170,39338	
149	225,116	235,906	5,443	2179,52745	
150	225,126	236,147	5,444	2188,66152	
151	225,136	236,388	5,445	2197,79559	
152	225,146	236,629	5,446	2206,92966	
153	225,156	236,870	5,447	2216,06373	
154	225,166	237,111	5,448	2225,19780	
155	225,176	237,352	5,449	2234,33187	
156	225,186	237,593	5,450	2243,46594	
157	225,196	237,834	5,451	2252,59999	
158	225,206	238,075	5,452	2261,73406	
159	225,216	238,316	5,453	2270,86813	
160	225,226	238,557	5,454	2280,00220	
161	225,236	238,798	5,455	2289,13627	
162	225,246	239,039	5,456	2298,27034	
163	225,256	239,280	5,457	2307,40441	
164	225,266	239,521	5,458	2316,53848	
165	225,276	239,762	5,459	2325,67255	
166	225,286	240,003	5,460	2334,80662	
167	225,296	240,244	5,461	2343,94069	
168	225,306	240,485	5,462	2353,07476	
169	225,316	240,726	5,463	2362,20883	
170	225,326	240,967	5,464	2371,34290	
171	225,336	241,208	5,465	2380,47697	
172	225,346	241,449	5,466	2389,61104	
173	225,356	241,690	5,467	2398,74511	
174	225,366	241,931	5,468	2407,87918	
175	225,376	242,172	5,469	2417,01325	
176	225,386	242,413	5,470	2426,14732	
177	225,396	242,654	5,471	2435,28139	
178	225,406	242,895	5,472	2444,41546	
179	225,416	243,136	5,473	2453,54953	
180	225,426	243,377	5,474	2462,68360	
181	225,436	243,618	5,475	2471,81767	
182	225,446	243,859	5,476	2480,95174	
183	225,456	244,100	5,477	2490,08581	
184	225,466	244,341	5,478	2500,21988	
185	225,476	244,582	5,479	2510,35395	
186	225,486	244,823	5,480	2520,48802	
187	225,496	245,064	5,481	2530,62209	
188	225,506	245,305	5,482	2540,75616	
189	225,516	245,546	5,483	2550,89023	
190	225,526	245,787	5,484	2561,02430	
191	225,536	246,028	5,485	2571,15837	
192	225,546	246,269	5,486	2581,29244	
193	225,556	246,510	5,487	2591,42651	
194	225,566	246,751	5,488	2601,56058	
195	225,576	246,992	5,489	2611,69465	
196	225,586	247,233	5,490	2621,82872	
197	225,596	247,474	5,491	2631,96279	
198	225,606	247,715	5,492	2642,09686	
199	225,616	247,956	5,493	2652,23093	
200	225,626	248,197	5,494	2662,36500	
201	225,636	248,438	5,495	2672,49907	
202	225,646	248,679	5,496	2682,63314	
203	225,656	248,920	5,497	2692,76721	
204	225,666	249,161	5,498	2702,90128	
205	225,676	249,402	5,499	2713,03535	
206	225,686	249,643	5,500	2723,16942	
207	225,696	249,884	5,501	2733,30349	
208	225,706	250,125	5,502	2743,43756	
209	225,716	250,366	5,503	2753,57163	
210	225,726	250,607	5,504	2763,70570	
211	225,736	250,848	5,505	2773,83977	
212	225,746	251,089	5,506	2783,97384	
213	225,756	251,330	5,507	2794,10791	
214	225,766	251,571	5,508	2804,24198	
215	225,776	251,812	5,509	2814,37605	
216	225,786	252,053	5,510	2824,51012	
217	225,796	252,294	5,511	2834,64419	
218	225,806	252,535	5,512	2844,77826	
219	225,816	252,776	5,513	2854,91233	
220	225,826	253,017	5,514	2865,04640	
221	225,836	253,258	5,515	2875,18047	
222	225,846	253,499	5,516	2885,31454	
223	225,856	253,740	5,517	2895,44861	
224	225,866	253,981	5,518	2905,58268	
225	225,876	254,222	5,519	2915,71675	
226	225,886	254,463	5,520	2925,85082	
227	225,896	254,704	5,521	2935,98489	
228	225,906	254,945	5,522	2946,11896	
229	225,916	255,186	5,523	2956,25303	
230	225,926	255,427	5,524	2966,38710	
231	225,936	255,668	5,525	2976,52117	
232	225,946	255,909	5,526	2986,65524	
233	225,956	256,150	5,527	2996,78931	
234	225,966	256,391	5,528	3006,92338	
235	225,976	256,632	5,529	3017,05745	
236	225,986	256,873	5,530	3027,19152	
237	225,996	257,114	5,531	3037,32559	
238	226,006	257,355	5,532	3047,45966	
239	226,016	257,596	5,533	3057,59373	
240	226,026	257,837	5,534	3067,72780	
241	226,036	258,078	5,535	3077,86187	
242	226,046	258,319	5,536	3087,99594	
243	226,056	258,560	5,537	3098,13001	
244	226,066	258,801	5,538	3108,26408	
245	226,076	259,042	5,539	3118,39815	
246	226,086	259,283	5,540	3128,53222	
247	226,096	259,524	5,541	3138,66629	
248	226,106	259,765	5,542	3148,80036	
249	226,116	260,006	5,543	3158,93443	
250	226,126	260,247	5,544	3169,06850	
251	226,136	260,488	5,545	3179,20257	
252	226,146	260,729	5,546	3189,33664	
253	226,156	260,970	5,547	3199,47071	
254	226,166	261,211	5,548	3209,60478	
255	226,176	261,452	<		

登記年月日: 令和4年3月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方司法書士会)
令和7年2月6日 東京司法書士会 野田 豊

(10 枚目)

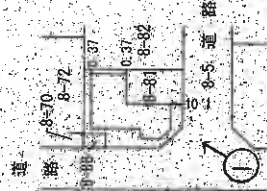
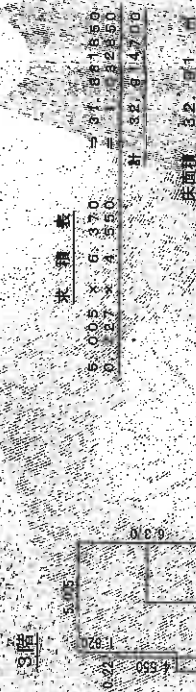
請求番号: 45-3

建物図面
各階平面図

家屋番号 8番81

建物の所在 さいたま市浦和区神明一丁目8番地81

各階平面図



(写真位置)



作成者

作成者
(令和4年3月17日作成)

縮尺 1/250

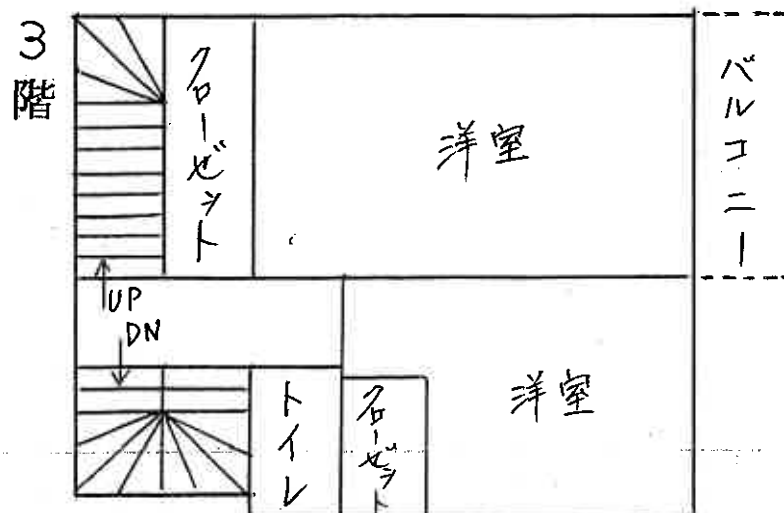
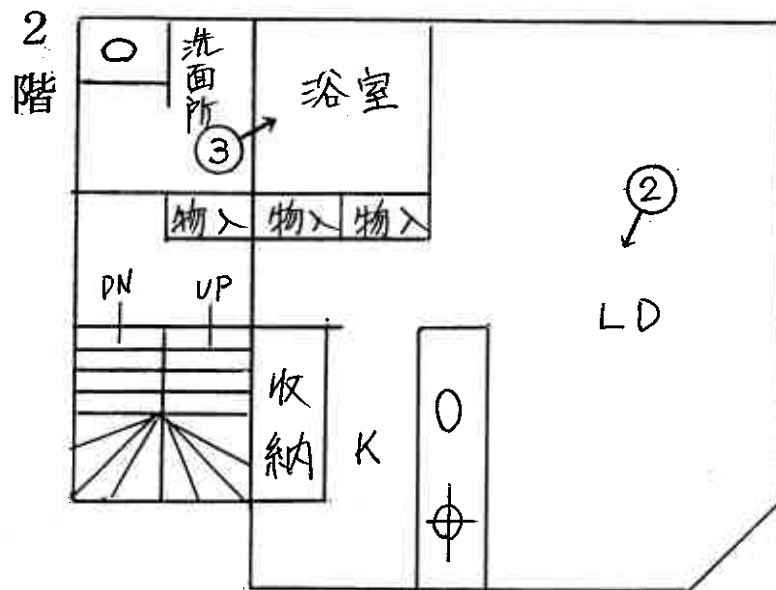
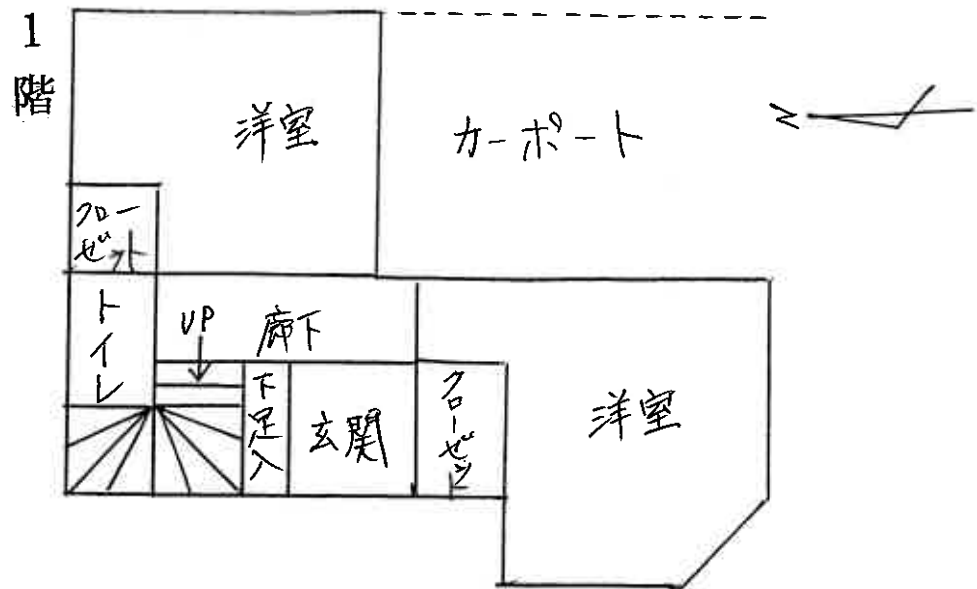
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真位置○)



(// 枚目)



①



②



③



④

本件建物三階屋上の塔屋
(撮影位置省略)

令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 5 月 14 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 88 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

- 2 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 8 1
 地 目 宅地
 地 積 61.08 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目
 地 番 8 番 8 8
 地 目 雑種地
 地 積 2.59 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

- 4 所 在 さいたま市浦和区神明一丁目 8 番地 8 1
 家屋 番号 8 番 8 1
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根・スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 27.32 平方メートル
 2 階 40.99 平方メートル



物 件 目 録

3階 32.91平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 31,515,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 180,000円
物件2 (土地)	金 8,740,000円
物件3 (土地)	金 5,000円
物件4 (建物)	金 22,590,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番 地目積 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
1～4	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2(宅地)、物件1(公衆用道路)、物件3(雑種地)

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線等「南浦和」駅西方570m（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駅徒歩圏の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	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 形 地 勢 そ の 他	61.08㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地 ほぼ平坦 間口：約5m、奥行：約7.2m、角地
接 面 道 路 の 状 況	西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南約4.5m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4(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス 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	- 物件1は、南側で接面する私道で、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。(令和3年9月15日 第1406号、幅員4.5m、延長18.71m、地番8番5) 舗装は、インターロッキング舗装されている。 - 物件3は、共有者らが利用するゴミ置場用地である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 令和4年3月11日新築 経 過 年 数： 約3年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約22年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 陸屋根・スレート葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス合板等 床： フローリング、クッションフロア、等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 2Fリビング床暖房 ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 27.32㎡ 2階 40.99㎡ 3階 32.91㎡ 延 101.22㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 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	・ ペットの室内飼育等もなく築浅で経年相応。 ・ 屋上、塔屋がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2 (宅地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	395,000	1.362	61.08	0.95	31,220,000

※ 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(さいたま南-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 401,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & \div & 395,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。 ・方位 +3.0

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:100} \quad \text{環境条件:100} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 \end{array}$$

イ. 個別格差: 画地条件等を考慮した。 ・南向き角地+8.0% ・規模+30.0% ・ゴミ置き場隣接-3.0%

$$1.080 \times 1.300 \times 0.970 = 1.362$$

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 (公衆用道路)、物件3 (雑種地)

物件1は、私道負担、物件3は、ゴミ置場の共有持分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 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	395,000	0.05	88.00	1 /7	250,000
3	395,000	0.05	2.59	1 /7	7,000

イ. 個別格差: 土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積 : 登記数量

③ 物件4 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	190,000	101.22	0.704	13,540,000

イ. 現況延床面積: 登記数量。

ウ. 現価率:

経過年数: 約3年

経済的残存耐用年数: 約22年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮): 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年}}{(\text{経過年数 } 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.704$$

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
2	31,220,000	0.60	法定地上権	18,730,000

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	250,000			1.00	0.70	180,000
2	31,220,000	－ 18,730,000		1.00	0.70	8,740,000
3	7,000			1.00	0.70	5,000
4	13,540,000	＋ 18,730,000	1.0	1.00	0.70	22,590,000
一括価格(合計)						31,515,000

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：さいたま南-4
標所	在：埼玉県さいたま市南区神明1丁目6番12 「神明1-6-15」
価	格：401,000円/㎡
位	置：JR京浜東北線等「南浦和」駅約800m(道路距離)
価	格
時	点：令和7年1月1日
地	積：163㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街	路：東4.0m市道
用途指定	等：第二種中高層住居専用地域、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域

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
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector

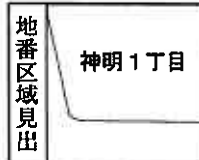


地理院地図 Vector





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



請 求 部 分	所 在				さいたま市浦和区神明一丁目		地 番	8番81			
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55年11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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年2月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 45-1

(1/1)



登記年月日：令和3年6月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方事務局管轄)
令和7年2月6日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：45-2

(1/3)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

地積測量図

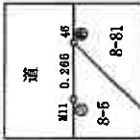
8-5、
8-81 ~ -88

地番

土地の所在
さいたま市浦和区神明一丁目

1/3

拡大図B S=1/25



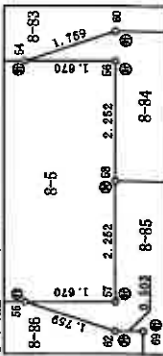
恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種別
HA1	265.277	206.839	市コンクリート杭
HAS	203.305	203.666	市コンクリート杭
HA100	266.509	202.849	市コンクリート杭
HA113	203.506	199.670	市コンクリート杭
HT1	219.214	201.045	金属板
HT2	239.700	202.126	金属板

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
8-5	47	230.196	207.035	2.374	491.501090
	48	232.299	205.136	1.837	378.834832
	M11	232.033	205.123	-8.498	-1743.135254
	48	232.801	204.706	-6.335	-1296.812510
	49	225.698	206.807	1.501	310.417307
	67	225.302	214.511	-0.773	-165.817003
	55	224.925	221.828	-0.463	-102.706364
	67	224.839	223.496	2.163	463.421848
	58	227.088	223.612	4.498	1005.806776
	56	229.337	223.728	2.335	522.404880
	54	229.423	222.060	0.240	53.204400
	52	229.577	219.062	0.502	109.969124
	50	229.925	212.301	0.619	131.414319
				倍面積	176.593445
				面積	88.2967225
				地積	88.29 m ²

拡大図C S=1/100



登記年月日：令和3年6月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局管轄)
令和7年2月6日 東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

地番 8-5, 8-31 ~ -88

土地の所在 さいたま市浦和区神明一丁目

2/3

地番 ⑧ 8-81			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$ Y $(X_{n+1}-X_n-1)$
78	238.937	212.765	9.311 1981.054915
MP2	239.236	206.890	0.304 62.894560
83	239.241	206.782	-1.999 -413.357218
72	237.237	205.679	-1.937 -400.337223
71	237.304	205.387	-4.938 -1014.201006
46	232.259	205.136	-7.108 -1458.106688
47	230.196	207.035	-2.374 -491.501090
50	229.925	212.301	8.741 1855.723041
			倍面積 122.169291
			面積 61.0846455
			地積 61.08 m ²

地番 ⑨ 8-82			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$ Y $(X_{n+1}-X_n-1)$
53	238.590	219.526	9.208 2021.395408
M3	238.785	215.766	0.347 74.867332
78	238.937	212.765	-8.860 -1885.097900
50	229.925	212.301	-9.360 -1987.137350
52	229.577	219.062	8.645 1896.172230
			倍面積 122.199710
			面積 61.0998560
			地積 61.09 m ²

地番 ⑩ 8-83			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$ Y $(X_{n+1}-X_n-1)$
53	238.590	219.526	-8.950 -1964.757700
52	229.577	219.062	-9.167 -2008.141354
54	229.423	222.060	0.312 69.282720
60	229.889	223.756	0.349 78.090844
64	229.772	226.029	8.326 1881.917454
79	238.215	226.499	8.755 1982.998745
M4	238.527	220.753	0.375 82.782375
			倍面積 122.173084
			面積 61.0855420
			地積 61.08 m ²

地番 ⑪ 8-84			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$ Y $(X_{n+1}-X_n-1)$
79	238.215	226.499	-8.231 -1884.313289
64	229.772	226.029	-8.326 -1881.917454
60	229.889	223.756	-0.349 -78.090844
54	229.423	222.060	-0.652 -122.577120
56	229.337	223.728	-2.335 -522.404880
58	227.088	223.612	-2.638 -689.888456
80	228.699	231.180	10.875 2514.082500
MP6	237.963	231.810	11.304 2620.380240
MP5	239.003	230.415	0.252 58.064680
			倍面積 133.335297
			面積 66.6676485
			地積 66.66 m ²

地番 ⑫ 8-85			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$ Y $(X_{n+1}-X_n-1)$
80	226.689	231.180	9.146 2114.372280
58	227.088	223.612	-1.860 -415.918320
57	224.839	223.496	-2.163 -483.421848
55	224.925	231.828	-0.551 -122.227228
62	224.288	223.468	-0.663 -148.159284
69	224.382	223.970	-5.982 -1339.788540
81	218.306	223.663	-6.164 -1378.658732
MP8	218.098	227.664	-0.364 -82.869696
M7	217.942	230.691	8.601 1984.173291
			倍面積 127.501923
			面積 63.7509615
			地積 63.75 m ²

作成者

令和3年6月16日作成

申請人

株式会社 代表取締役

縮尺 1/

登記年月日：令和3年6月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所)
令和7年2月6日 東京法務局中野出張所

登記官

地 番 8-5,
8-81 ~ -88

地 積 測 量 図

土地の所在 さいたま市浦和区神明一丁目

3
3

地 番	㊦ 8-86		Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
	測 点 名	X 座標			
69		224.262	223.970	5.982	1339.786540
	62	224.288	223.468	0.653	148.169284
	55	224.925	221.828	1.014	224.933592
67		225.302	214.511	-6.119	-1312.592809
82		218.806	214.176	-6.865	-1470.318240
MP9		218.437	221.129	-0.500	-110.564500
81		218.306	223.663	5.825	1302.836975
			倍 面 積	122.242842	
			面 積	61.1214210	
			地 積	61.12	m ²

地 番	㊦ 8-87		Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
	測 点 名	X 座標			
67		225.302	214.511	6.892	1478.409812
49		225.698	206.807	-1.501	-310.417307
48		223.801	204.706	-6.378	-1305.614868
M10		219.320	204.479	-4.995	-1021.372605
82		218.806	214.176	5.982	1281.208832
			倍 面 積	122.205864	
			面 積	61.1029320	
			地 積	61.10	m ²

地 番	㊦ 8-88		Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
	測 点 名	X 座標			
M1		239.307	205.488	-1.937	-398.030256
71		237.304	205.387	-2.070	-425.151090
72		237.237	206.679	1.937	400.337223
83		239.241	206.782	2.070	428.038740
			倍 面 積	5.194617	
			面 積	2.5973085	
			地 積	2.59	m ²

合 計 528.8090365 m²

作成者 東京都小平市
(後たる事務所)
土地家屋調査士
社団法人地家調査士会

令和 3 年 6 月 16 日作成

株式会社

代表取締役

縮尺

1/

登記年月日：令和4年3月17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。
(さいたま地方法務局管轄)
令和7年2月6日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：45-3

70%縮小コピー (原本サイズA3)

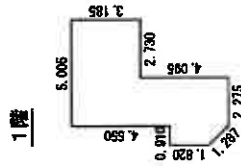
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 8番81

建物の所在 さいたま市浦和区神明一丁目8番地81

1階

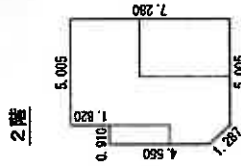


求 積 表

2.275 × 7.280 = 16.562000
2.730 × 3.185 = 8.695050
(1.820+2.730) × 0.910 / 2 = 2.070250
計 27.327300

床面積 27.32 m²

2階

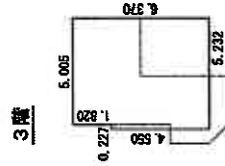


求 積 表

5.005 × 7.280 = 36.433400
(4.550+5.460) × 0.910 / 2 = 4.551650
計 40.985050

床面積 40.99 m²

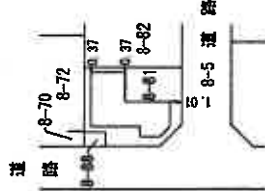
3階



求 積 表

5.005 × 6.370 = 31.881850
0.227 × 4.560 = 1.032850
計 32.914700

床面積 32.91 m²



作成者 東京
土地調査士
家蔵

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図

