

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11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12月12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11月 4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）
1～3	16,593,000 13,274,400	一括	3,318,600	110,325	28,260
1	4,140,000				
2	3,000				
3	12,450,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 134.79平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 19番16
地 目 雑種地
地 積 2.80平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目 19番地12
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.72平方メートル
2階 48.02平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ置き場として使用されている。

【物件番号3】

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2】

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 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 134.79平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 19番16
地 目 雑種地
地 積 2.80平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目 19番地12
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.72平方メートル
2階 48.02平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第87号
令和7年5月29日受理
令和7年7月7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 1 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 7 9 平方メートル
所有者 **A**

2 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 1 9 番 1 6
地 目 雑種地
地 積 2 . 8 0 平方メートル
共有者 **A** 持分 5 分の 1

3 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目 1 9 番地 1 2
家屋 番号 1 9 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 7 2 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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	(住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2) □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 上記の者が物件1土地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 物件2土地は、ゴミ集積場として使用されている。 2 物件1土地と隣接する地番19-2、19-10との境界は、物件1土地が いずれの土地よりも1.5メートル程度低くなっている。 3 目的土地に接する地番129の土地は、浦和市所有名義の公衆用道路 となっている(登記上地目も同様)。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(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	
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
(2枚目)

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 目的物件敷地内には「売物件」との看板が立てられ、問合せ先の不動産会社の名称と連絡先が記載されていた。債務者兼所有者からは「居住者なし、空家（任意売却を依頼中）」と照会回答がなされた。解錠により立入り調査を実施したところ、家具等もなく債務者兼所有者の回答内容のとおりであった。表札には債務者兼所有者の姓が表示されたままの状態であった。

以上の状況から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

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

(3枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月30日(金) 14:10-14:15	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を郵送
令和7年6月2日(月) 14:40-14:45	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函(解錠予告)
令和7年6月17日(火) 9:00-9:05	法務局(本局)	隣接土地の登記事項要約書取得
令和7年6月24日(火) 9:25-9:45	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)

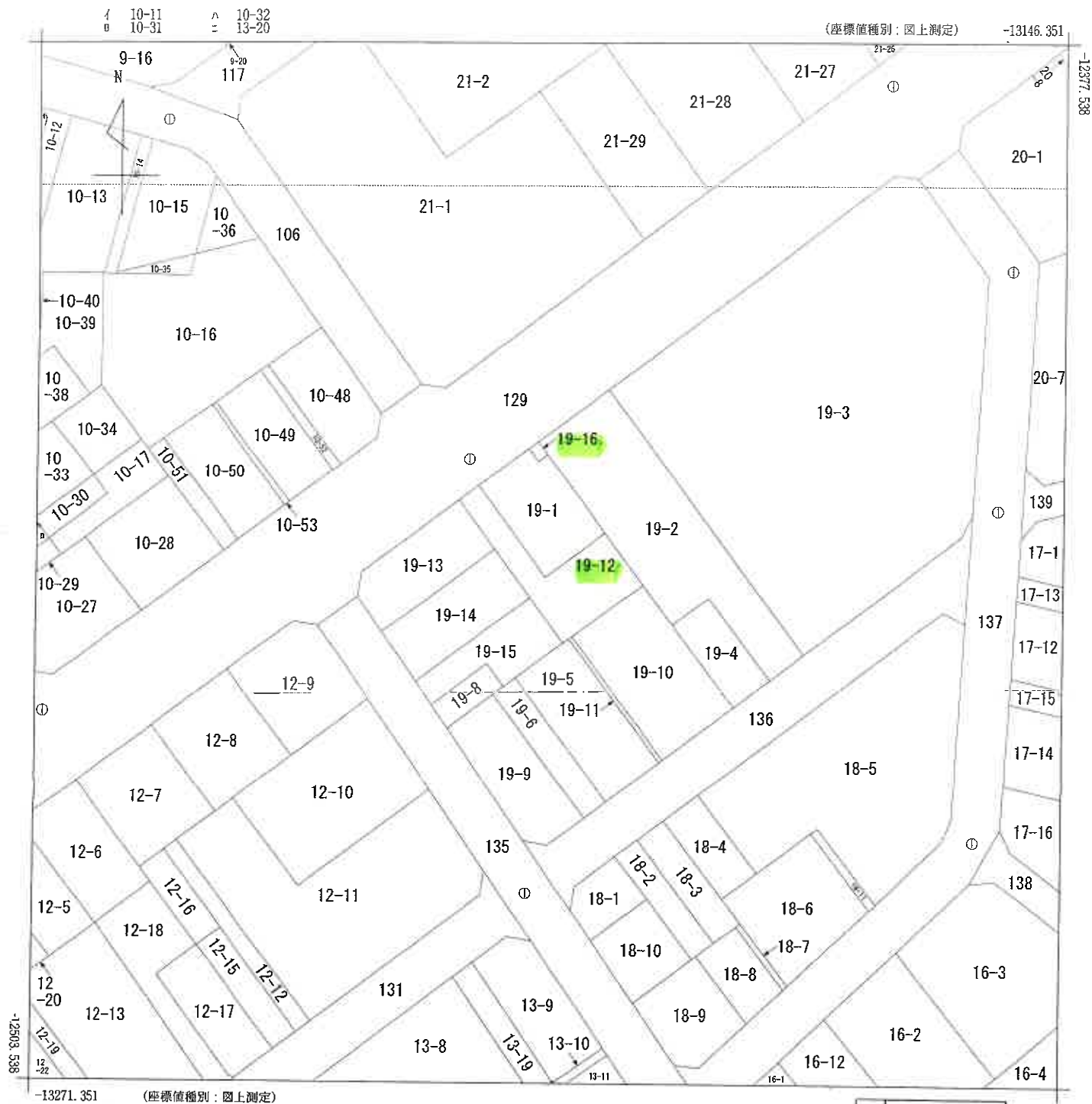
(特記事項)

☐ 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6月24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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
馬場2丁目

請求部	所 在	さいたま市緑区馬場二丁目					地 番	19番12		
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年8月22日				備 付 年月日 (原図)	平成6年8月22日			補 記 事 項	

これは地図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3月13日

東京法務局

地図整理番号:M85602

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。

(これらも地方法務局管轄)

令和7年3月13日 東京法務局

(6 枚目)

地区图编号: M85603

 $(1/2)$

A3判をA4判に縮小

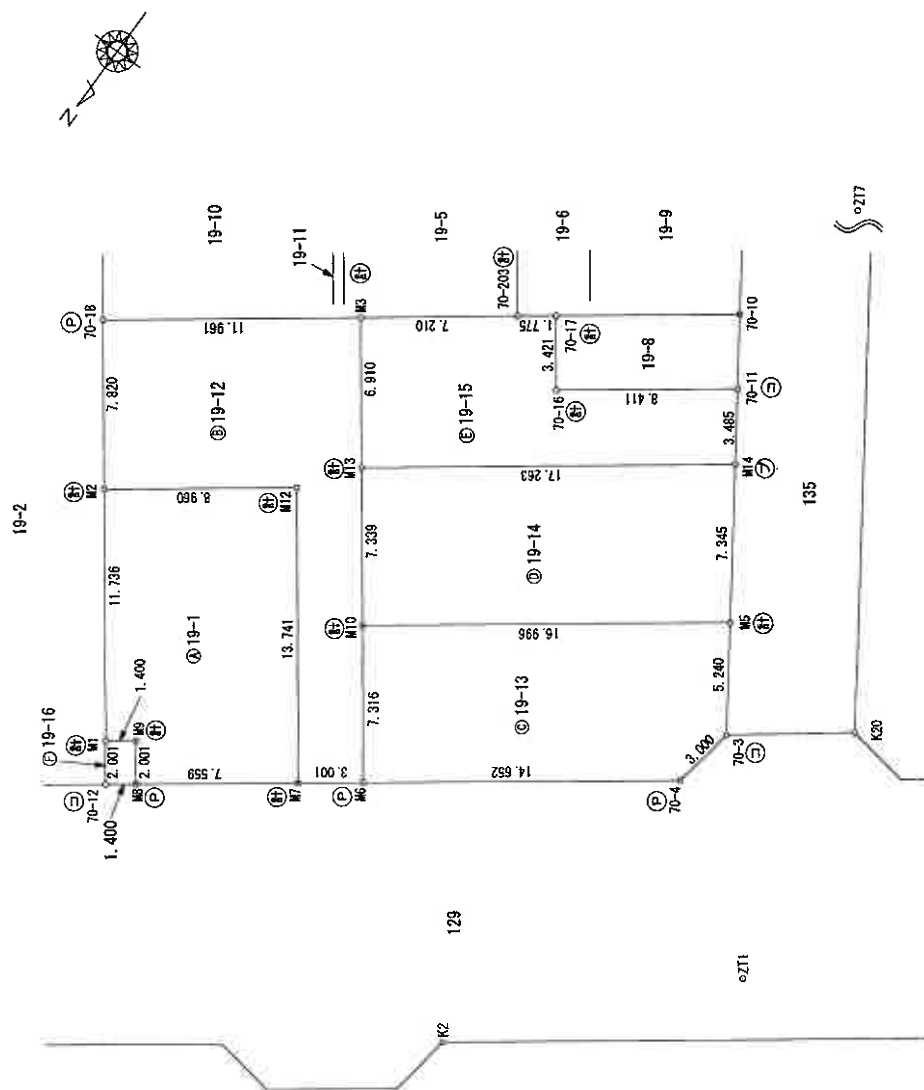
地積測量圖

1/2

19-1.
19-12ないし19-16

幽 玄

土地の所在



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	(石)	石コンクリート杭	(金)	金属板	(キ)	地盤の刻印
	(コ)	コナリ	(P)	Pラネスチック杭	(計)	計算点

(平成 27年 11月 24日作成)

代表取締役

人請申

(平成 27 年 11 月 24 日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。）
（さいたま市地方務局管理）
令和7年3月13日 東京法務局 登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 19-1
19-12ないい19-16

土地の所在 さいたま市緑区馬場二丁目

求積表

地番	④ 19-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0		-12782.358	-12916.783	8.139	-104035.611762
M1		-12791.766	-12909.767	-0.167	2136.724922
M2		-12797.123	-12916.950	-15.398	197050.099554
M7		-12786.107	-12925.165	-2.153	27528.488371
M3		-12781.591	-12919.103	7.259	-92781.560969
M9		-12783.195	-12917.906	2.320	-29657.012400
合計					240.620016
合計面積					120.3100080
地積					120.31

地番	⑤ 19-12	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0		-12786.107	-12925.165	10.622	-135514.028554
M7		-12797.123	-12916.950	15.398	-197050.099554
M2		-12791.766	-12909.767	11.658	-151654.761228
M18		-12798.035	-12905.092	-4.912	62863.947920
M3		-12805.198	-12914.679	-13.717	175648.763786
M13		-12798.648	-12918.809	-6.519	109040.201312
M10		-12783.765	-12923.198	-8.763	112111.762655
M6		-12787.900	-12927.572	-1.967	25153.799300
合計					269.585237
合計面積					134.7926458
地積					134.79

地番	⑥ 19-13	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0		-12787.800	-12927.572	16.124	-206192.099600
M6		-12793.765	-12923.198	-9.251	118355.120015
M5		-12803.926	-12936.823	-16.605	212699.191290
70-3		-12798.615	-12939.803	-2.409	31986.237885
70-4		-12796.654	-12938.322	12.231	-156515.875074
合計					242.574456
合計面積					121.2872290
地積					121.28

地番	⑦ 19-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0		-12793.765	-12923.198	18.014	-233466.882710
M13		-12798.648	-12918.809	-9.449	120943.873952
M14		-12808.959	-12932.647	-18.014	230758.781566
M5		-12803.926	-12936.823	9.449	-120894.296774
合計					251.476034
合計面積					125.7380170
地積					125.73

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石杭	金庫	①	コンクリート杭	②	計算点
プラスチック杭	③	④	⑤	⑥	⑦

作成者 埼玉県土地家屋調査士 埼玉県土地家屋調査士 埼玉県土地家屋調査士
（平成27年11月24日作成）

地番	⑧ 19-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0		-12798.648	-12918.809	17.958	-229984.075264
M3		-12805.198	-12914.679	-1.649	21115.755012
70-203		-12803.500	-12920.458	-7.202	92254.019000
70-17		-12810.562	-12921.881	-3.461	44337.355092
70-16		-12807.814	-12923.919	-8.785	112516.845990
70-11		-12812.837	-12930.656	-8.728	111630.441336
M14		-12808.959	-12932.647	11.857	-151887.802433
合計					182.338723
合計面積					91.163615
地積					91.16

地番	⑨ 19-16	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0		-12780.754	-12917.980	2.320	-29651.349280
M1		-12783.358	-12916.783	0.074	-945.894482
M9		-12783.195	-12917.906	-2.320	29657.012400
M6		-12781.591	-12918.103	-0.074	945.837734
合計					5.606362
合計面積					2.8031610
地積					2.80

総計面積 596.1004390 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
70-10	-12815.651	-12928.721	コンクリート杭
K2	-12780.425	-12937.628	コンクリート杭
K20	-12803.265	-12944.575	コンクリート杭
Z11	-12791.013	-12947.122	金庫
Z17	-12834.719	-12922.001	金庫

測量年月日	平成27年11月24日
図様系	任意座標

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成28年5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。
(さいたま地方公務局管轄)
令和7年3月13日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 19番12

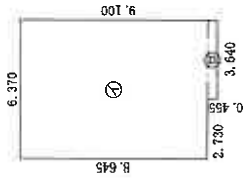
建物の所在 さいたま市緑区馬場二丁目19番地12

1階

求積表

① 6.370 × 8.645 = 55.0865
② 3.640 × 0.455 = 1.65620
計 56.72485

床面積 56.72 m²

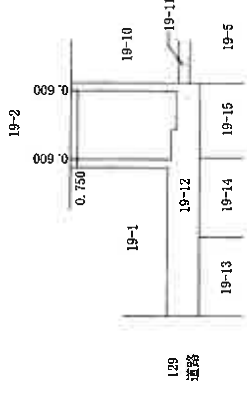
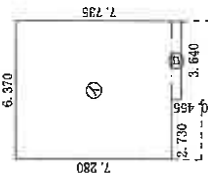


2階

求積表

① 6.370 × 7.280 = 46.37360
② 3.640 × 0.455 = 1.65620
計 48.02980

床面積 48.02 m²



作成者

上尾市
土地家屋調査士

(平成 28 年 5

縮尺

1/250

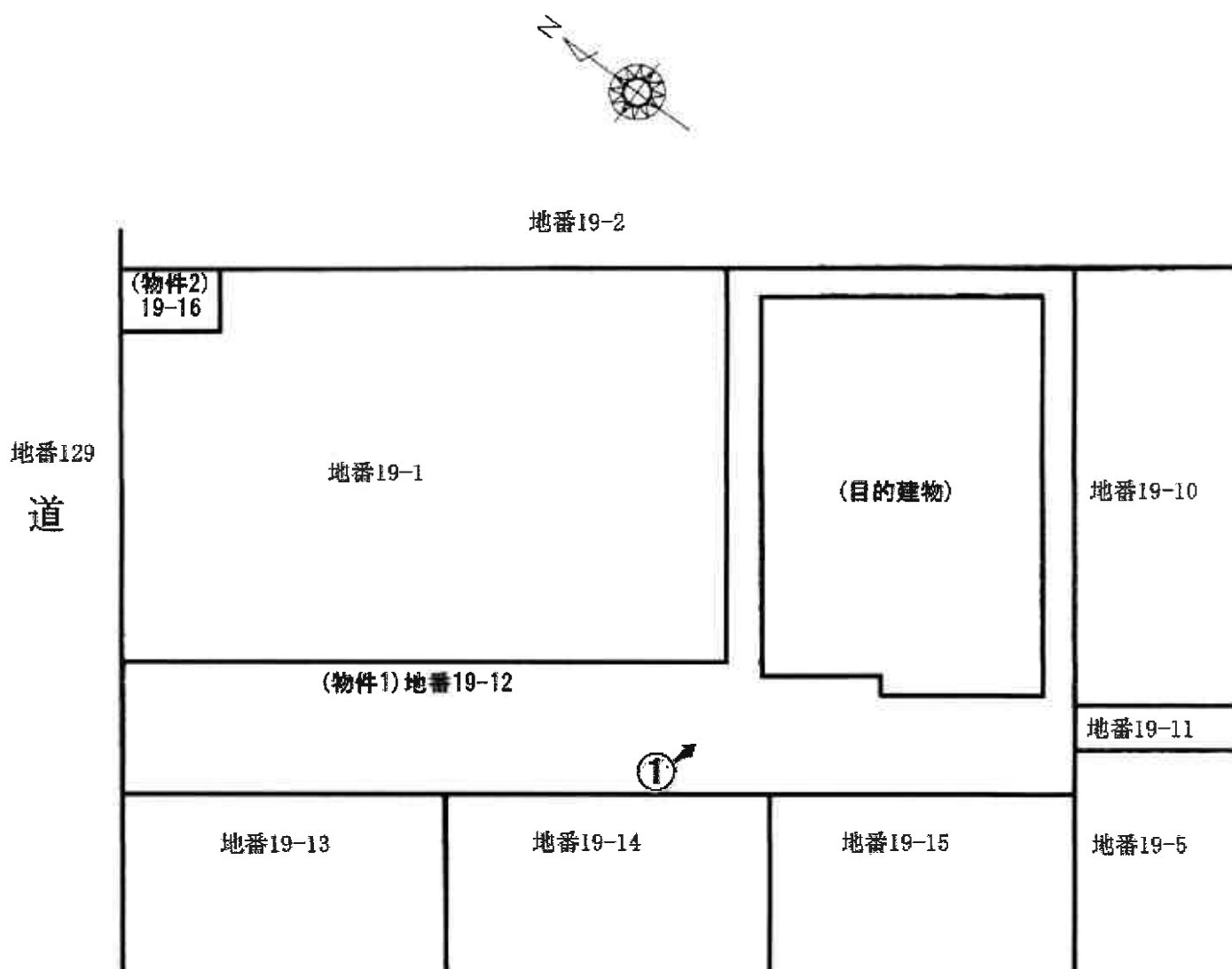
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



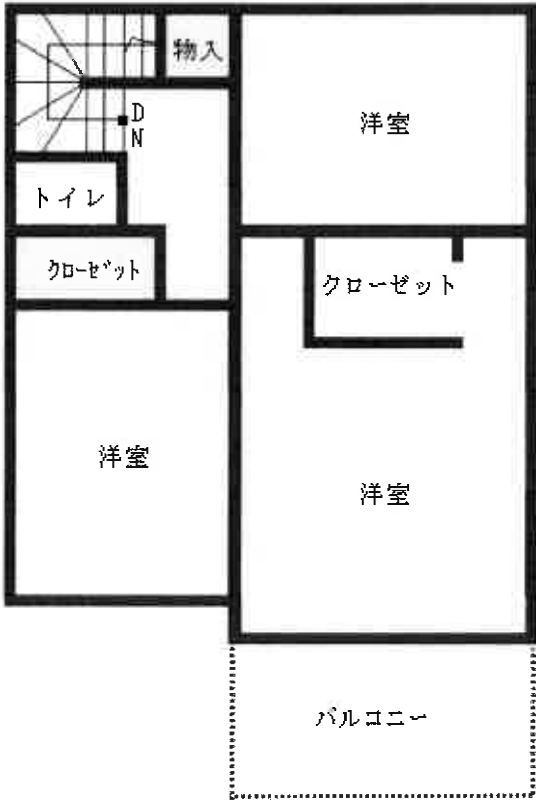
建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和7年(ケ)第87号
令和7年6月24日 現地調査
令和7年7月28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 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 134.79平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目
地 番 19番16
地 目 雑種地
地 積 2.80平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 さいたま市緑区馬場二丁目 19番地12
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.72平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A



第 1 評価額

一 括 価 格	
金 16,593,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,140,000円
物件 2 (土地)	金 3,000円
物件 3 (建物)	金 12,450,000円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却(民事執行法 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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	所在地番 地目積者 地所有	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 者 床 所 有	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 物件1(宅地)、物件2(雑種地)

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線「東浦和」駅北西方3,070m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		
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1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	50%	
	容 積 率	100%	
	防 火 規 制	指定なし	
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m、景観誘導区域(市街化区域)	
画 地 条 件	地 積	134.79㎡(登記数量)	
	形 状	旗竿地	
	地 勢	台地 ほぼ平坦	
	そ の 他	間口：約3m、奥行：約21.6m、中間画地	
接面道路の状況	北西約12m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	物件3（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	・ 隣接する地番19－2、19－10より約1.5m低い。 ・ 物件2は、近隣住民が共同で利用するゴミ集積場の共有持分である。 ・ 埋蔵文化財包蔵地「馬場小室山遺跡」の指定がある。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成28年3月28日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造 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、畳、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 56.72㎡ 2階 48.02㎡ 延 104.74㎡
現況用途等	居宅として利用されている。（空き家）
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・経年相応の老朽化がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	136,000	0.85	134.79	0.95	14,800,000

※ 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)

基準地価格(さいたま緑-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 134,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \div & 136,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:98 交通・接近条件:99 環境条件:103 行政的・条件:100 その他条件:100

$$0.98 \times 0.99 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.00$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・形状-15.0%

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 (雑種地)

物件2はゴミ集積場の共有持分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 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
2	136,000	0.05	2.80	1 /5	4,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地 積：登記数量

③ 物件3 (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
3	166,000	104.74	0.512	8,900,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数:約9年

経済的残存耐用年数:約16年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{(\text{経過年数 } 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.512$$

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	14,800,000	0.60	法定地上権	8,880,000

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	14,800,000	－ 8,880,000		1.00	0.70	4,140,000
2	4,000			1.00	0.70	3,000
3	8,900,000	＋ 8,880,000	1.0	1.00	0.70	12,450,000
一 括 価 格 (合 計)						16,593,000

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

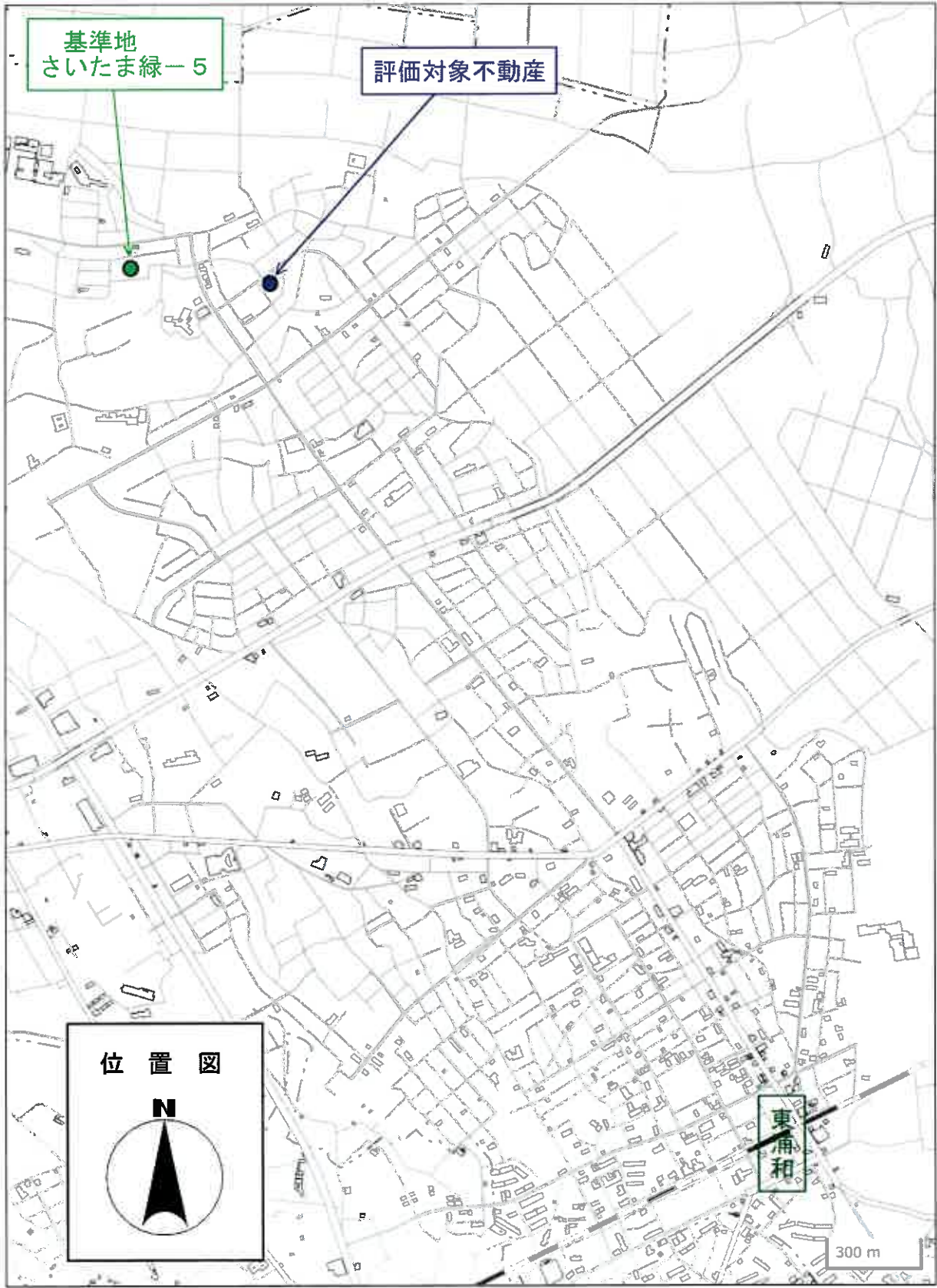
基 準 地 番	号：さいたま緑-5
所 在	在：埼玉県さいたま市緑区馬場1丁目23番7
価 格	格：134,000円/㎡
位 置	置：JR武蔵野線「東浦和」駅約3500m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和6年7月1日
地 積	積：138㎡
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	路：北6.0m市道
用 途 指 定 等	等：第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

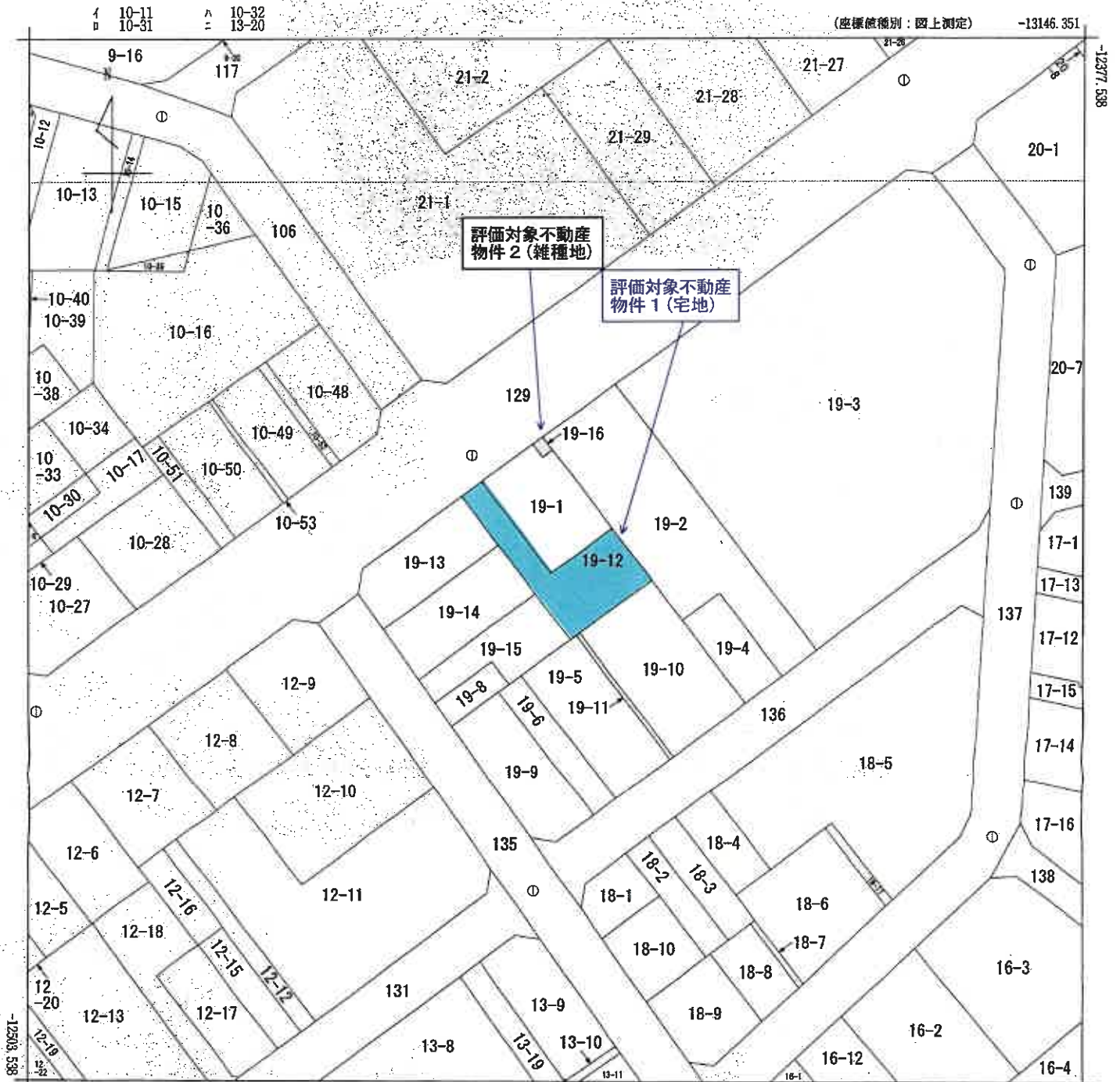
以下余白

地理院地図
Vector



地理院地図 Vector





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
馬場2丁目

請求部	所在	さいたま市緑区馬場二丁目				地番	19番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図		
作成年月日	平成6年8月22日			備付年月日(原図)	平成6年8月22日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方税務局管轄)

令和7年3月13日

東京法務局

地図整理番号: M85602

登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成28年1月20日

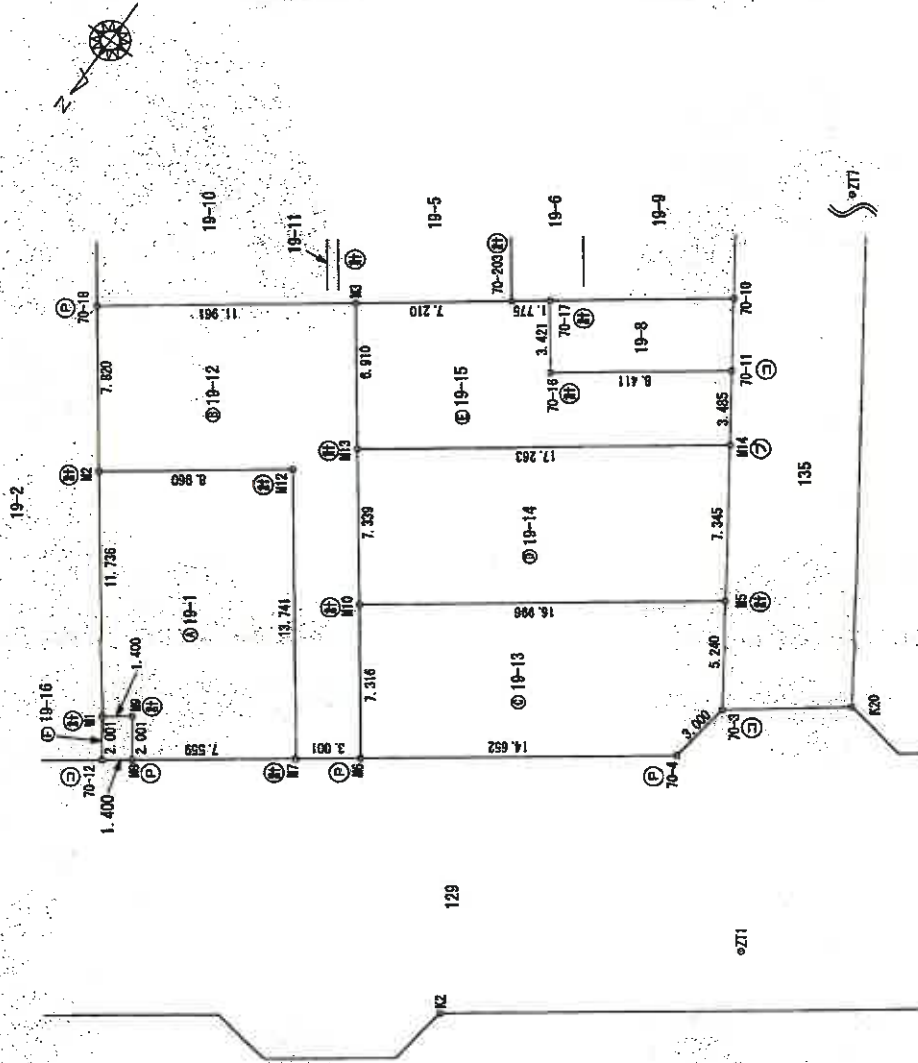
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局管轄)
令和7年3月13日 東武支務局 登記官

地積測量図

1/2

地番 19-1、19-12ないし19-16

土地の所在 さいたま市緑区馬場二丁目



作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士
作成者	埼玉県さいたま市 土地家屋調査士 土木士地家屋調査士 土木士地家屋調査士

(平成 27 年 11 月 24 日作成)

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

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保管)
令和7年3月13日 東京法務局 登記官

地積測量図

19-1
19-12ないし19-16

地番

土地の所在
さいたま市緑区馬場二丁目

求積表

地番	⑤ 19-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
M0					
M1		-12762.358	-12916.783	-8.139	-10403.611762
M2		-12761.766	-12906.767	-8.167	-10403.22422
M3		-12761.174	-12896.750	-8.195	-10402.83964
M4		-12760.582	-12886.733	-8.223	-10402.453371
M5		-12759.990	-12876.716	-8.251	-10402.06904
M6		-12759.398	-12866.699	-8.279	-10401.68444
M7		-12758.806	-12856.682	-8.307	-10401.29944
M8		-12758.214	-12846.665	-8.335	-10400.91444
M9		-12757.622	-12836.648	-8.363	-10400.52944
M10		-12757.030	-12826.631	-8.391	-10400.14444
M11		-12756.438	-12816.614	-8.419	-10399.75944
M12		-12755.846	-12806.597	-8.447	-10399.37444
M13		-12755.254	-12796.580	-8.475	-10398.98944
M14		-12754.662	-12786.563	-8.503	-10398.60444
M15		-12754.070	-12776.546	-8.531	-10398.21944
M16		-12753.478	-12766.529	-8.559	-10397.83444
M17		-12752.886	-12756.512	-8.587	-10397.44944
M18		-12752.294	-12746.495	-8.615	-10397.06444
M19		-12751.702	-12736.478	-8.643	-10396.67944
M20		-12751.110	-12726.461	-8.671	-10396.29444
M21		-12750.518	-12716.444	-8.699	-10395.90944
M22		-12749.926	-12706.427	-8.727	-10395.52444
M23		-12749.334	-12696.410	-8.755	-10395.13944
M24		-12748.742	-12686.393	-8.783	-10394.75444
M25		-12748.150	-12676.376	-8.811	-10394.36944
M26		-12747.558	-12666.359	-8.839	-10393.98444
M27		-12746.966	-12656.342	-8.867	-10393.59944
M28		-12746.374	-12646.325	-8.895	-10393.21444
M29		-12745.782	-12636.308	-8.923	-10392.82944
M30		-12745.190	-12626.291	-8.951	-10392.44444
M31		-12744.598	-12616.274	-8.979	-10392.05944
M32		-12744.006	-12606.257	-9.007	-10391.67444
M33		-12743.414	-12596.240	-9.035	-10391.28944
M34		-12742.822	-12586.223	-9.063	-10390.90444
M35		-12742.230	-12576.206	-9.091	-10390.51944
M36		-12741.638	-12566.189	-9.119	-10390.13444
M37		-12741.046	-12556.172	-9.147	-10389.74944
M38		-12740.454	-12546.155	-9.175	-10389.36444
M39		-12739.862	-12536.138	-9.203	-10388.97944
M40		-12739.270	-12526.121	-9.231	-10388.59444
M41		-12738.678	-12516.104	-9.259	-10388.20944
M42		-12738.086	-12506.087	-9.287	-10387.82444
M43		-12737.494	-12496.070	-9.315	-10387.43944
M44		-12736.902	-12486.053	-9.343	-10387.05444
M45		-12736.310	-12476.036	-9.371	-10386.66944
M46		-12735.718	-12466.019	-9.399	-10386.28444
M47		-12735.126	-12456.002	-9.427	-10385.89944
M48		-12734.534	-12445.985	-9.455	-10385.51444
M49		-12733.942	-12435.968	-9.483	-10385.12944
M50		-12733.350	-12425.951	-9.511	-10384.74444
M51		-12732.758	-12415.934	-9.539	-10384.35944
M52		-12732.166	-12405.917	-9.567	-10383.97444
M53		-12731.574	-12395.900	-9.595	-10383.58944
M54		-12730.982	-12385.883	-9.623	-10383.20444
M55		-12730.390	-12375.866	-9.651	-10382.81944
M56		-12729.798	-12365.849	-9.679	-10382.43444
M57		-12729.206	-12355.832	-9.707	-10382.04944
M58		-12728.614	-12345.815	-9.735	-10381.66444
M59		-12728.022	-12335.798	-9.763	-10381.27944
M60		-12727.430	-12325.781	-9.791	-10380.89444
M61		-12726.838	-12315.764	-9.819	-10380.50944
M62		-12726.246	-12305.747	-9.847	-10380.12444
M63		-12725.654	-12295.730	-9.875	-10379.73944
M64		-12725.062	-12285.713	-9.903	-10379.35444
M65		-12724.470	-12275.696	-9.931	-10378.96944
M66		-12723.878	-12265.679	-9.959	-10378.58444
M67		-12723.286	-12255.662	-9.987	-10378.19944
M68		-12722.694	-12245.645	-10.015	-10377.81444
M69		-12722.102	-12235.628	-10.043	-10377.42944
M70		-12721.510	-12225.611	-10.071	-10377.04444
M71		-12720.918	-12215.594	-10.099	-10376.65944
M72		-12720.326	-12205.577	-10.127	-10376.27444
M73		-12719.734	-12195.560	-10.155	-10375.88944
M74		-12719.142	-12185.543	-10.183	-10375.50444
M75		-12718.550	-12175.526	-10.211	-10375.11944
M76		-12717.958	-12165.509	-10.239	-10374.73444
M77		-12717.366	-12155.492	-10.267	-10374.34944
M78		-12716.774	-12145.475	-10.295	-10373.96444
M79		-12716.182	-12135.458	-10.323	-10373.57944
M80		-12715.590	-12125.441	-10.351	-10373.19444
M81		-12714.998	-12115.424	-10.379	-10372.80944
M82		-12714.406	-12105.407	-10.407	-10372.42444
M83		-12713.814	-12095.390	-10.435	-10372.03944
M84		-12713.222	-12085.373	-10.463	-10371.65444
M85		-12712.630	-12075.356	-10.491	-10371.26944
M86		-12712.038	-12065.339	-10.519	-10370.88444
M87		-12711.446	-12055.322	-10.547	-10370.49944
M88		-12710.854	-12045.305	-10.575	-10370.11444
M89		-12710.262	-12035.288	-10.603	-10369.72944
M90		-12709.670	-12025.271	-10.631	-10369.34444
M91		-12709.078	-12015.254	-10.659	-10368.95944
M92		-12708.486	-12005.237	-10.687	-10368.57444
M93		-12707.894	-11995.220	-10.715	-10368.18944
M94		-12707.302	-11985.203	-10.743	-10367.80444
M95		-12706.710	-11975.186	-10.771	-10367.41944
M96		-12706.118	-11965.169	-10.799	-10367.03444
M97		-12705.526	-11955.152	-10.827	-10366.64944
M98		-12704.934	-11945.135	-10.855	-10366.26444
M99		-12704.342	-11935.118	-10.883	-10365.87944
M100		-12703.750	-11925.101	-10.911	-10365.49444
M101		-12703.158	-11915.084	-10.939	-10365.10944
M102		-12702.566	-11905.067	-10.967	-10364.72444
M103		-12701.974	-11895.050	-10.995	-10364.33944
M104		-12701.382	-11885.033	-11.023	-10363.95444
M105		-12700.790	-11875.016	-11.051	-10363.56944
M106		-12700.198	-11865.000	-11.079	-10363.18444
M107		-12699.606	-11854.983	-11.107	-10362.79944
M108		-12699.014	-11844.966	-11.135	-10362.41444
M109		-12698.422	-11834.949	-11.163	-10362.02944
M110		-12697.830	-11824.932	-11.191	-10361.64444
M111		-12697.238	-11814.915	-11.219	-10361.25944
M112		-12696.646	-11804.898	-11.247	-10360.87444
M113		-12696.054	-11794.881	-11.275	-10360.48944
M114		-12695.462	-11784.864	-11.303	-10360.10444
M115		-12694.870	-11774.847	-11.331	-10359.71944
M116		-12694.278	-11764.830	-11.359	-10359.33444
M117		-12693.686	-11754.813	-11.387	-10358.94944
M118		-12693.094	-11744.796	-11.415	-10358.56444
M119		-12692.502	-11734.779	-11.443	-10358.17944
M120		-12691.910	-11724.762	-11.471	-10357.79444
M121		-12691.318	-11714.745	-11.499	-10357.40944
M122		-12690.726	-11704.728	-11.527	-10357.02444
M123		-12690.134	-11694.711	-11.555	-10356.63944
M124		-12689.542	-11684.694	-11.583	-10356.25444
M125		-12688.950	-11674.677	-11.611	-10355.86944
M126		-12688.358	-11664.660	-11.639	-10355.48444
M127		-12687.766	-11654.643	-11.667	-10355.09944
M128		-12687.174	-11644.626	-11.695	-10354.71444
M129		-12686.582	-11634.609	-11.723	-10354.32944
M130		-12685.990	-11624.592	-11.751	-10353.94444
M131		-12685.398	-11614.575	-11.779	-10353.55944
M132		-12684.806	-11604.558	-11.807	-10353.17444
M133		-12684.214	-11594.541	-11.835	-10352.78944
M134		-12683.622	-11584.524	-11.863	-10352.40444
M135		-12683.030	-11574.507	-11.891	-10352.01944
M136		-12682.438	-11564.490	-11.919	-10351.63444
M137		-12681.846	-11554.473	-11.947	-10351.24944
M138		-12681.254	-11544.456	-11.975	-10350.86444
M139		-12680.662	-11534.439	-12.003	-10350.47944
M140		-12680.070	-11524.422	-12.031	-10350.09444
M141		-12679.478	-11514.405	-12.059	-10349.70944
M142		-12678.886	-11504.388	-12.087	-10349.32444
M143		-12678.294	-11494.371	-12.115	-10348.93944
M144		-12677.702	-11484.354	-12.143	-10348.55444
M145		-12677.110	-11474.337	-12.171	-10348.16944
M146		-12676.518	-11464.320	-12.199	-10347.78444
M147		-12675.926	-11454.303	-12.227	-10347.39944
M148		-12675.334	-11444.286	-12.255	-10347.01444
M149		-12674.742	-11434.269	-12.283	-10346.62944
M150		-12674.150	-11424.252	-12.311	-10346.24444
M151		-12673.558	-11414.235	-12.339	-10345.85944
M152		-12672.966	-11404.218	-12.367	-10345.47444
M153		-12672.374	-11394.201	-12.395	-10345.08944
M154		-12671.782	-11384.184	-12.423	-10344.70444
M155		-12671.190	-11374.167	-12.451	-10344.31944
M156		-12670.598	-11364.150	-12.479	-10343.93444
M157		-12670.006	-11354.133	-12.507	-10343.54944
M158		-12669.414	-11344.116	-12.535	-10343.16444
M159		-12668.822	-11334.099	-12.563	-10342.77944
M160		-12668.230	-11324.082	-12.591	-10342.39444
M161		-12667.638	-11314.065	-12.619	-10342.00944
M162		-12667.046	-11304.048	-12.647	-10341.62444
M163		-12666.454	-11294.031	-12.675	-10341.23944
M164		-12665.862	-11284.014	-12.703	-10340.85444
M165		-12665.270	-11274.000	-12.731	-10340.46944
M166		-12664.678	-11264.000	-12.759	-10340.08444
M167		-12664.086	-11254.000	-12.787	-10339.69944
M168		-12663.494	-11244.000	-12.815	-10339.31444
M169		-12662.902	-11234.000	-12.843	-10338.92944
M170		-12662.310	-11224.000	-12.871	-10338.54444
M171		-12661.718	-11214.000	-12.899	-10338.15944
M172		-12661.126	-11204.000	-12.927	-10337.77444
M173		-12660.534	-11194.000	-12.955	-10337.38944
M174		-12659.942	-11184.000	-12.983	-10337.00444
M175		-12659.350	-11174.000		

登記年月日：平成28年5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。
(さいたま市地方技術局増補)
令和7年3月13日 東京法務局

登記簿

各階平面図

家屋番号 19番12

建物図面

建物の所在 さいたま市緑区馬場二丁目19番地12

1階

求積表
① $6.370 \times 8.045 = 51.46855$
② $3.640 \times 0.455 = 1.65820$
計 53.12675

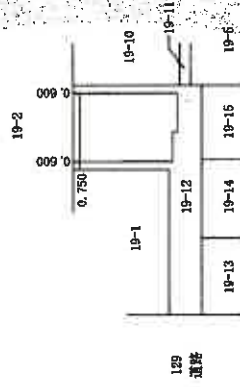
床面積 53.13 m^2

2階

求積表

① $6.370 \times 7.280 = 46.37560$
② $3.640 \times 0.455 = 1.65820$
計 48.03380

床面積 48.03 m^2



作成者 上尾市
土地家屋調査士

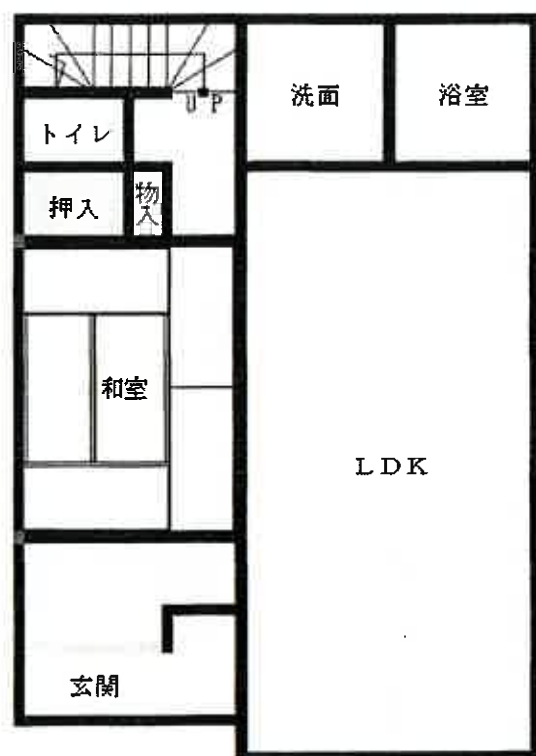
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図

1 階



2 階

