

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 佐 藤 佳 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 570, 000 6, 056, 000	一括	1, 514, 000	66, 921	0
1	3, 220, 000				
2	4, 350, 000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西 |
| | 地 番 | 1 3 7 4 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3. 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西 1 3 7 4 番地 7
4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 4 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 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 さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西
 地 番 1 3 7 4 番 7 4
 地 目 宅地
 地 積 1 4 3 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西 1 3 7 4 番地 7
 4
 家屋 番号 1 3 7 4 番 7 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 2 階 4 0 . 5 7 平方メートル



令和7年(ケ)第 89号
令和7年6月19日受理
令和7年8月 8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 さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西

地 番 1374番74

地 目 宅地

地 積 143.84平方メートル

2 所 在 さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西 1374番地7
4

家屋 番号 1374番74

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 40.57平方メートル



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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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	屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていた(写真②参照)。		
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		
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番1374番5の土地は、さいたま市所有の公衆用道路である。
- 3 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①参照）。

(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
☒ 債務者兼所有者	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物を買った1年後に、屋根の上に太陽光発電パネルを設置しました。所有権留保は、付いていないと思います。 3 道を挟んだ向かいの家に、サーチライトが設置されていますが、ライトが付くと結構眩しくて気になります。 4 東隣（1374番75）の車のドアの開け閉めの音が気になります。 5 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。

(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（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、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
7年 7月 4日 (金) 9:40- 9:50	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 7月28日 (月) 15:40-16:05	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
7年 7月30日 (水) 16:35-16:45	さいたま地方法務局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

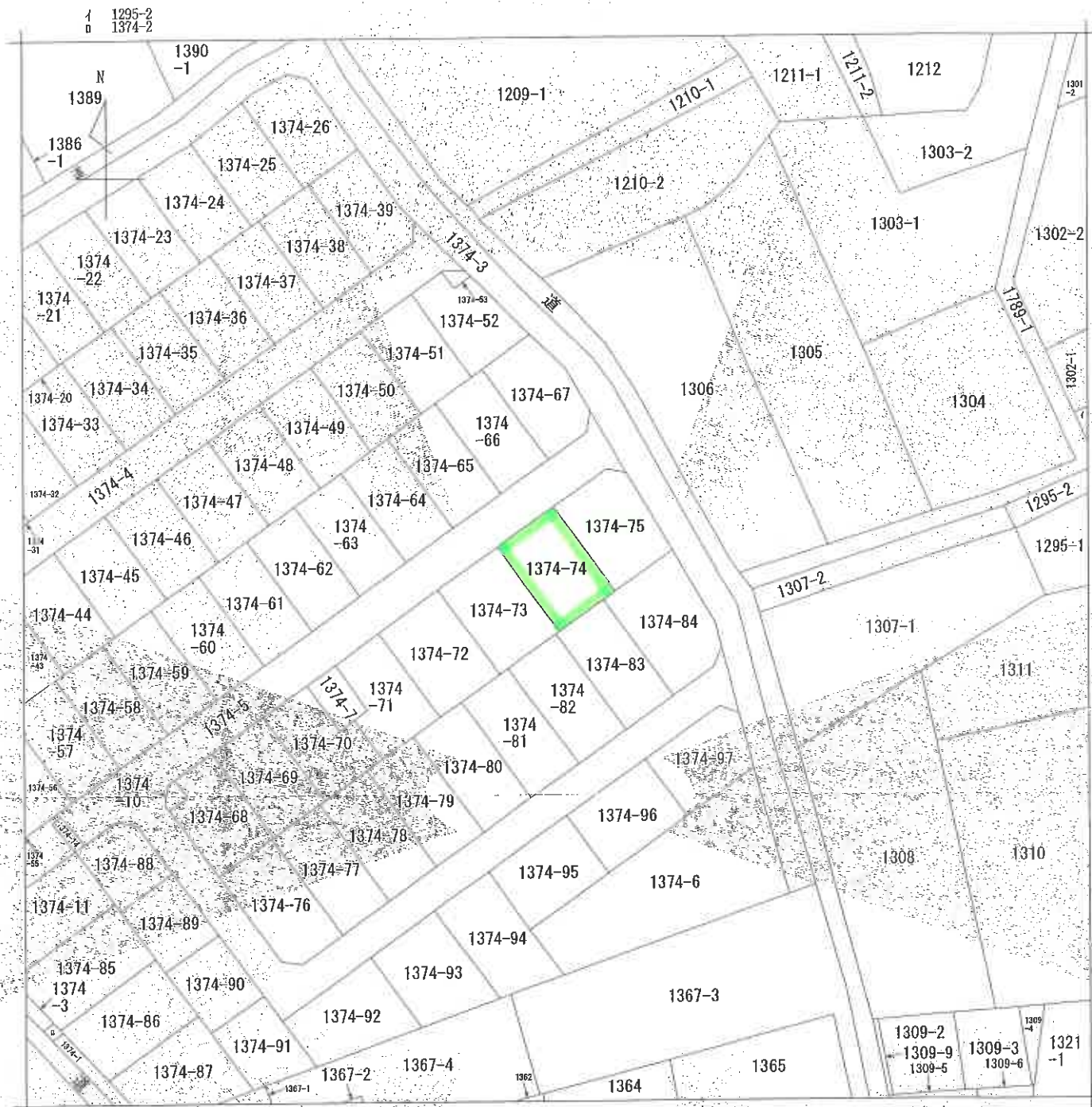
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
大字表慈恩寺

請求部	所在	さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西			地番	1374番74	
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	令和7年4月3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3日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M90578
(1/1)

(7枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月3日 さいたま地方法務局

此乃世間大慈悲也

改訂品如

(8 枚目)

 $(1/3)$

（埼玉土地家屋調査士会館誌）

作者

成化八年三月三日(作威)

[illegible]

測地系	任意座標
-----	------

人請由

縮尺 1/500

12.11.21
登記

A3判をA4判に縮小

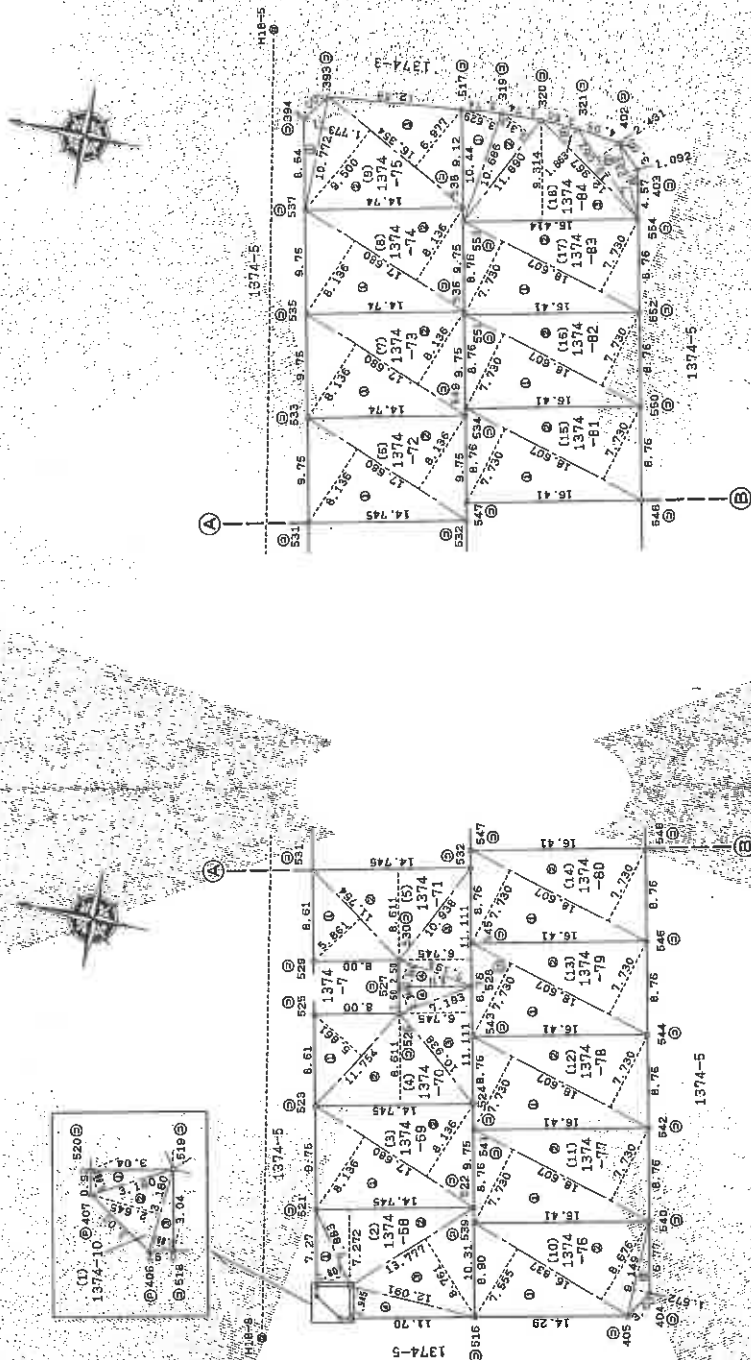
1258051




地番 1374-10、-68
ないち -84

宇西寺恩慈表大字区槻岩市たまいたさい

13



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月3日 さいたま地方法務局

2014년 12월 10일

(9枚目)

地区整理番号：M90579

 $(2/3)$

(增)王士禛著

作

100

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

1258052

(三)

地積測量圖

西字恩慈表大字区槻岩またいさ

土地の所在

番 1374-10、-68
ないし -84

2/3

番	137-83	番	137-84	番	137-85	番	137-86	番	137-87	番	137-88	番	137-89	番	137-90	番	137-91	番	137-92	番	137-93	番	137-94	番	137-95	番	137-96	番	137-97	番	137-98	番	137-99	番	138-00	番	138-01	番	138-02	番	138-03	番	138-04	番	138-05	番	138-06	番	138-07	番	138-08	番	138-09	番	138-10	番	138-11	番	138-12	番	138-13	番	138-14	番	138-15	番	138-16	番	138-17	番	138-18	番	138-19	番	138-20	番	138-21	番	138-22	番	138-23	番	138-24	番	138-25	番	138-26	番	138-27	番	138-28	番	138-29	番	138-30	番	138-31	番	138-32	番	138-33	番	138-34	番	138-35	番	138-36	番	138-37	番	138-38	番	138-39	番	138-40	番	138-41	番	138-42	番	138-43	番	138-44	番	138-45	番	138-46	番	138-47	番	138-48	番	138-49	番	138-50	番	138-51	番	138-52	番	138-53	番	138-54	番	138-55	番	138-56	番	138-57	番	138-58	番	138-59	番	138-60	番	138-61	番	138-62	番	138-63	番	138-64	番	138-65	番	138-66	番	138-67	番	138-68	番	138-69	番	138-70	番	138-71	番	138-72	番	138-73	番	138-74	番	138-75	番	138-76	番	138-77	番	138-78	番	138-79	番	138-80	番	138-81	番	138-82	番	138-83	番	138-84	番	138-85	番	138-86	番	138-87	番	138-88	番	138-89	番	138-90	番	138-91	番	138-92	番	138-93	番	138-94	番	138-95	番	138-96	番	138-97	番	138-98	番	138-99	番	139-00	番	139-01	番	139-02	番	139-03	番	139-04	番	139-05	番	139-06	番	139-07	番	139-08	番	139-09	番	139-10	番	139-11	番	139-12	番	139-13	番	139-14	番	139-15	番	139-16	番	139-17	番	139-18	番	139-19	番	139-20	番	139-21	番	139-22	番	139-23	番	139-24	番	139-25	番	139-26	番	139-27	番	139-28	番	139-29	番	139-30	番	139-31	番	139-32	番	139-33	番	139-34	番	139-35	番	139-36	番	139-37	番	139-38	番	139-39	番	139-40	番	139-41	番	139-42	番	139-43	番	139-44	番	139-45	番	139-46	番	139-47	番	139-48	番	139-49	番	139-50	番	139-51	番	139-52	番	139-53	番	139-54	番	139-55	番	139-56	番	139-57	番	139-58	番	139-59	番	139-60	番	139-61	番	139-62	番	139-63	番	139-64	番	139-65	番	139-66	番	139-67	番	139-68	番	139-69	番	139-70	番	139-71	番	139-72	番	139-73	番	139-74	番	139-75	番	139-76	番	139-77	番	139-78	番	139-79	番	139-80	番	139-81	番	139-82	番	139-83	番	139-84	番	139-85	番	139-86	番	139-87	番	139-88	番	139-89	番	139-90	番	139-91	番	139-92	番	139-93	番	139-94	番	139-95	番	139-96	番	139-97	番	139-98	番	139-99	番	140-00	番	140-01	番	140-02	番	140-03	番	140-04	番	140-05	番	140-06	番	140-07	番	140-08	番	140-09	番	140-10	番	140-11	番	140-12	番	140-13	番	140-14	番	140-15	番	140-16	番	140-17	番	140-18	番	140-19	番	140-20	番	140-21	番	140-22	番																																									
面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30	面	17.30

1374-84	面	1,674.84
1375-84	面	1,675.84
1376-84	面	1,676.84
1377-84	面	1,677.84
1378-84	面	1,678.84
1379-84	面	1,679.84
1380-84	面	1,680.84
1381-84	面	1,681.84
1382-84	面	1,682.84
1383-84	面	1,683.84
1384-84	面	1,684.84
1385-84	面	1,685.84
1386-84	面	1,686.84
1387-84	面	1,687.84
1388-84	面	1,688.84
1389-84	面	1,689.84
1390-84	面	1,690.84
1391-84	面	1,691.84
1392-84	面	1,692.84
1393-84	面	1,693.84
1394-84	面	1,694.84
1395-84	面	1,695.84
1396-84	面	1,696.84
1397-84	面	1,697.84
1398-84	面	1,698.84
1399-84	面	1,699.84
1400-84	面	1,700.84
1401-84	面	1,701.84
1402-84	面	1,702.84
1403-84	面	1,703.84
1404-84	面	1,704.84
1405-84	面	1,705.84
1406-84	面	1,706.84
1407-84	面	1,707.84
1408-84	面	1,708.84
1409-84	面	1,709.84
1410-84	面	1,710.84
1411-84	面	1,711.84
1412-84	面	1,712.84
1413-84	面	1,713.84
1414-84	面	1,714.84
1415-84	面	1,715.84
1416-84	面	1,716.84
1417-84	面	1,717.84
1418-84	面	1,718.84
1419-84	面	1,719.84
1420-84	面	1,720.84
1421-84	面	1,721.84
1422-84	面	1,722.84
1423-84	面	1,723.84
1424-84	面	1,724.84
1425-84	面	1,725.84
1426-84	面	1,726.84
1427-84	面	1,727.84
1428-84	面	1,728.84
1429-84	面	1,729.84
1430-84	面	1,730.84
1431-84	面	1,731.84
1432-84	面	1,732.84
1433-84	面	1,733.84
1434-84	面	1,734.84
1435-84	面	1,735.84
1436-84	面	1,736.84
1437-84	面	1,737.84
1438-84	面	1,738.84
1439-84	面	1,739.84
1440-84	面	1,740.84
1441-84	面	1,741.84
1442-84	面	1,742.84
1443-84	面	1,743.84
1444-84	面	1,744.84
1445-84	面	1,745.84
1446-84	面	1,746.84
1447-84	面	1,747.84
1448-84	面	1,748.84
1449-84	面	1,749.84
1450-84	面	1,750.84
1451-84	面	1,751.84
1452-84	面	1,752.84
1453-84	面	1,753.84
1454-84	面	1,754.84
1455-84	面	1,755.84
1456-84	面	1,756.84
1457-84	面	1,757.84
1458-84	面	1,758.84
1459-84	面	1,759.84
1460-84	面	1,760.84
1461-84	面	1,761.84
1462-84	面	1,762.84
1463-84	面	1,763.84
1464-84	面	1,764.84
1465-84	面	1,765.84
1466-84	面	1,766.84
1467-84	面	1,767.84
1468-84	面	1,768.84
1469-84	面	1,769.84
1470-84	面	1,770.84
1471-84	面	1,771.84
1472-84	面	1,772.84
1473-84	面	1,773.

地 带 号	1374-78	高 点	格 面
低 点	7.730	143.332110	
0	16.607	7.730	143.332110
0	16.607	格 面	267.664220
		高 点	143.332110
		地 带	143.332110

著者	1874-79	高き	143.632110
題名	生 理	7.730	143.632110
①	16.607	7.730	143.632110
②	16.607	7.730	143.632110
③	16.607	7.730	143.632110
④	16.607	7.730	143.632110
⑤	16.607	7.730	143.632110
⑥	16.607	7.730	143.632110
⑦	16.607	7.730	143.632110
⑧	16.607	7.730	143.632110
⑨	16.607	7.730	143.632110
⑩	16.607	7.730	143.632110
⑪	16.607	7.730	143.632110
⑫	16.607	7.730	143.632110
⑬	16.607	7.730	143.632110
⑭	16.607	7.730	143.632110
⑮	16.607	7.730	143.632110
⑯	16.607	7.730	143.632110
⑰	16.607	7.730	143.632110
⑱	16.607	7.730	143.632110
⑲	16.607	7.730	143.632110
⑳	16.607	7.730	143.632110
㉑	16.607	7.730	143.632110
㉒	16.607	7.730	143.632110
㉓	16.607	7.730	143.632110
㉔	16.607	7.730	143.632110
㉕	16.607	7.730	143.632110
㉖	16.607	7.730	143.632110
㉗	16.607	7.730	143.632110
㉘	16.607	7.730	143.632110
㉙	16.607	7.730	143.632110
㉚	16.607	7.730	143.632110
㉛	16.607	7.730	143.632110
㉜	16.607	7.730	143.632110
㉝	16.607	7.730	143.632110
㉞	16.607	7.730	143.632110
㉟	16.607	7.730	143.632110
㊱	16.607	7.730	143.632110
㊲	16.607	7.730	143.632110
㊳	16.607	7.730	143.632110
㊴	16.607	7.730	143.632110
㊵	16.607	7.730	143.632110
㊶	16.607	7.730	143.632110
㊷	16.607	7.730	143.632110
㊸	16.607	7.730	143.632110
㊹	16.607	7.730	143.632110
㊺	16.607	7.730	143.632110
㊻	16.607	7.730	143.632110
㊼	16.607	7.730	143.632110
㊽	16.607	7.730	143.632110
㊾	16.607	7.730	143.632110
㊿	16.607	7.730	143.632110

	標	1374-80	
	符号	底刃	高さ
	①	16.607	7.930
	②	16.607	143.832110
			面 積
			297.654220
			面積
			143.8321100
			143.B3.

■ 塩	1374-81		
得切	底切	■ さ	舌 面 頬
0	18.507	7.730	143.832110
0	18.607	7.730	143.832110
		舌 面 頬	287.654220
		舌 面 頬	143.832110
		舌 面 頬	143.83
		面	mm.

序号	底边	高	面积
①	18.607	7.730	73.45-932.1104
②	18.607	7.730	73.45-932.1104
面			287.86+220.77
面			73.45-932.1104
地			73.45-932.1104

1374-72	地	面	積	地	面	積
17,680	地	面	積	143,844,800	地	面
0	地	面	積	287,688,960	地	面
17,680	地	面	積	143,844,800	地	面
0	地	面	積	143,844,800	地	面

[illegible]

番 号	底边	1374-74	名	面 積
⊙	17.580	8.135	143.844480	
⊙	17.580	8.136	143.844480	
			面 積	287.688960
			面 積	143.844480
				143.84

地帯	1374-75	正	切	高	止	面	積
得	0	10.772	1.773	19.09756			
得	0	16.354	9.500	155.363000			
得	0	16.354	6.977	114.101958			
			止	面	積	288.563614	
						止	144.2818070

地帯	1374-76	高さ	通入積雪
①	16.837	7.555	27.238595
②	16.837	8.876	146.071812
③	9.149	1.572	14.382226
④		面積	287.663675



凡例	記号	地質圖の編別	記号	地質圖の編別	記号	地質圖の編別	
②	石炭	③	金屬鉄	④	銅	⑤	印
③	コンクリート	④	一層杭				

符号	底面	高	底面	高
①	3.180	0.991	2.801580	7.00
②	3.180	2.845	8.411100	7.00
③	3.190	0.991	2.801580	7.00
			14.012260	7.00
			面	0071300

站名	1374.48	1374.48	站名	站名	站名	站名
0	7.883	2.8697	22.127581			
0	14.745	7.272	107.225540			
0	13.777	6.751	120.700297			
0	12.091	2.845	35.609295			
			285.661513			
			142.8307565			

地番 符号	1374-69	底边	面	告	面
0	17.680	8.136	143.844480		
0	17.680	8.136	143.844480		
			面	267.688960	
			面	143.844480	

棟番 符号	底辺	高さ	面積
0	11.754	5.861	68.990194
0	14.745	8.611	126.969195
0	11.111	6.745	74.943695
0	7.493	2.344	15.860392

電話	1374-7735	店名	吉屋
分店	庄屋	店名	吉屋
電話	33-7542	電話	5-8631
電話	3-7355	電話	8-8611
		電話	126-9694
		電話	95-55

④	7.1031	2.344	16.860392
	面	287.683476	
	面	143.8317380	
	地	143.93	m

登記年月日：平成18年11月21日

1258053

(3) 地積測量図

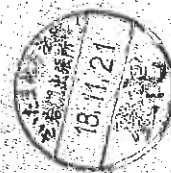
地番 1374-10-68
141-64

土地の所在 さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西

3/3

座標一覧表 (任意座標)

点	X	Y
A315	1042.868	1107.531
A320	1039.153	1107.651
A321	1038.350	1107.524
A383	1038.099	1108.334
A384	1050.840	1108.313
A402	1031.507	1107.028
A403	1029.289	1108.034
A404	1033.285	1034.059
A405	1034.902	1031.551
A406	1041.160	1025.683
A407	1043.696	1027.246
A516	1028.943	1028.419
A517	1026.595	1107.124
A518	1040.261	1025.846
A519	1040.930	1028.814
A520	1043.888	1028.145
A521	1045.487	1035.240
A522	1031.113	1039.482
A523	1047.642	1044.756
A524	1033.258	1047.998
A525	1049.535	1053.156
A526	1041.731	1054.918
A527	1042.281	1057.354
A528	1035.701	1058.637
A529	1050.635	1068.034
A530	1042.631	1059.793
A531	1052.528	1065.434
A532	1038.144	1069.676
A533	1054.673	1075.951
A534	1040.289	1079.192
A535	1056.618	1085.457
A536	1042.434	1088.709
A537	1058.953	1094.983
A538	1044.579	1098.225
A539	1030.602	1037.100
A540	1034.790	1040.709
A541	1032.729	1045.649
A542	1036.716	1049.258
A543	1034.656	1054.197
A544	1018.843	1057.807
A545	1036.582	1062.748
A546	1020.570	1066.355
A547	1036.509	1071.295
A548	1022.497	1074.904
A549	1040.436	1079.843
A550	1024.424	1083.452
A551	1042.363	1088.392
A552	1026.350	1092.001
A553	1044.289	1096.940
A554	1028.277	1100.549
H18-5 #24-#	1065.435	1110.576
H18-8 #24-#	1047.877	1022.311



凡例	境界線の種類	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の種類	⑦ 境界線の種類	⑧ 境界線の種類	⑨ 境界線の種類	⑩ 境界線の種類
凡例	石杭	杭	金	金	金	金	金	金	金	金	金
凡例	石杭	杭	金	金	金	金	金	金	金	金	金

作成者 [Redacted] 年 月 日 作成

縮尺 1/

[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7年4月3日 さいたま地方法務局

知不足齋書局

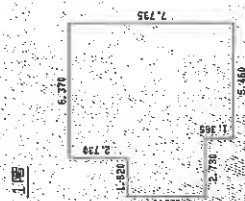
제품 소개

(11. 校目)

建各階平面圖

号
番
屋
家

建造物の所在
さいたま市岩槻区大字表慈恩寺西1374番地74



求積表

1. 820	x	3. 540	=	6. 6248
5. 370	x	5. 370	=	40. 5769
5. 450	x	1. 365	=	7. 4529

54.6546

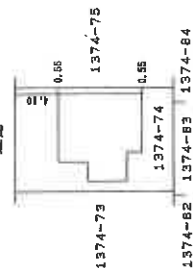
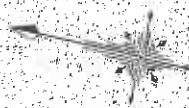
末面積 54.65 m²



張其成

2.730	x	4.550	12.4215
2.730	x	2.730	7.4525
0.910	x	0.910	0.6281
2.730	x	7.280	19.8744

40.5769; 1.

床面積 40.57 m²

1911.20

作者

武 19 年 11 月 17 日 (作成)

箱尺 1 25.0

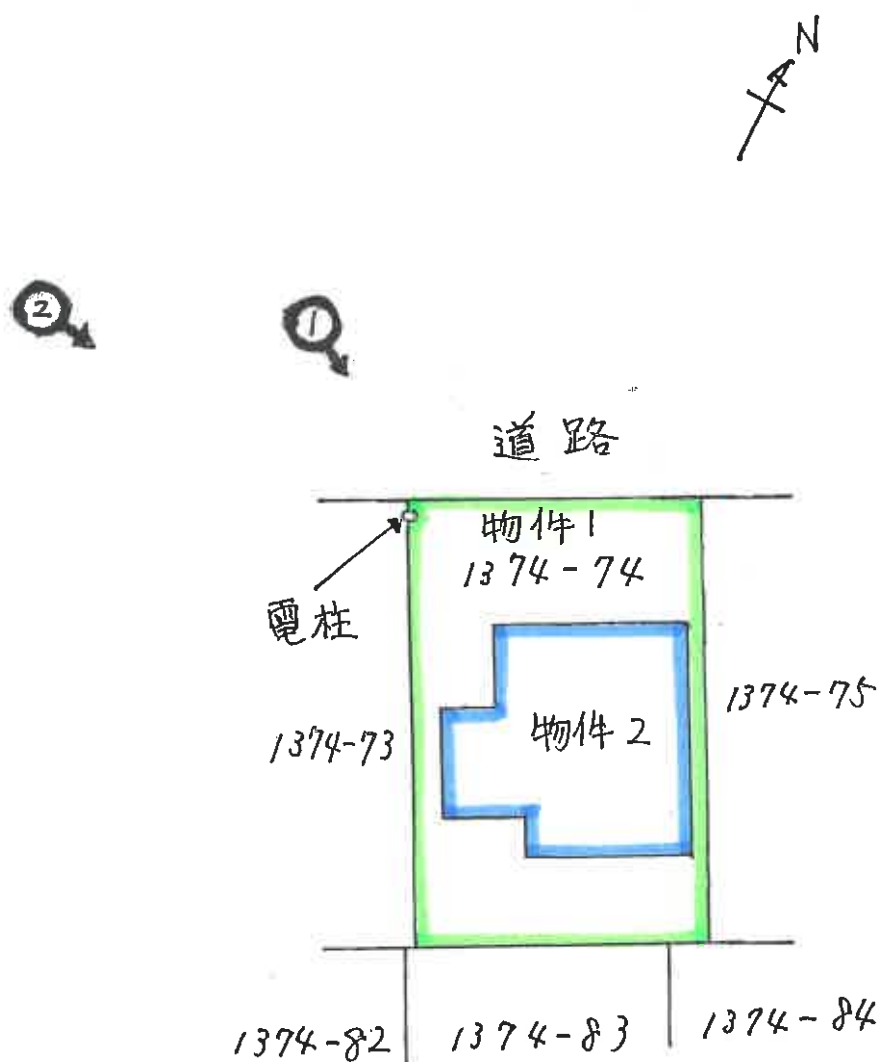
人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

图型符号: M90580

土地建物位置関係図

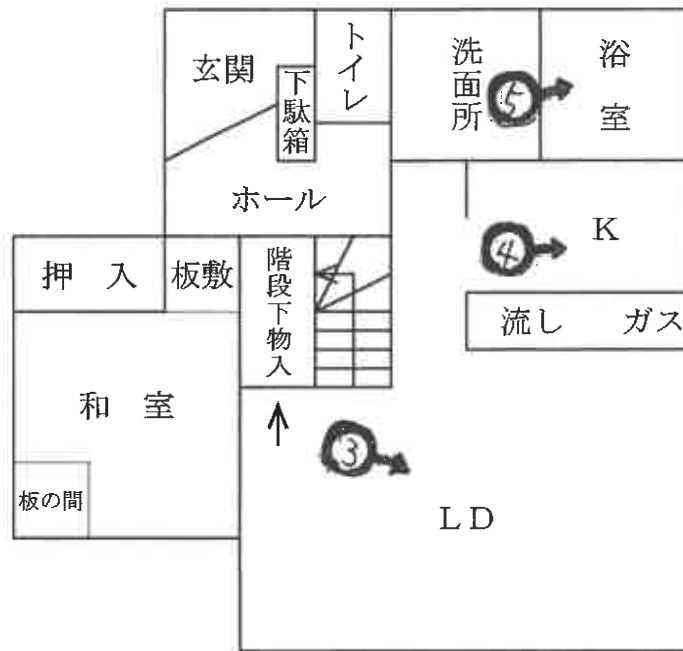


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

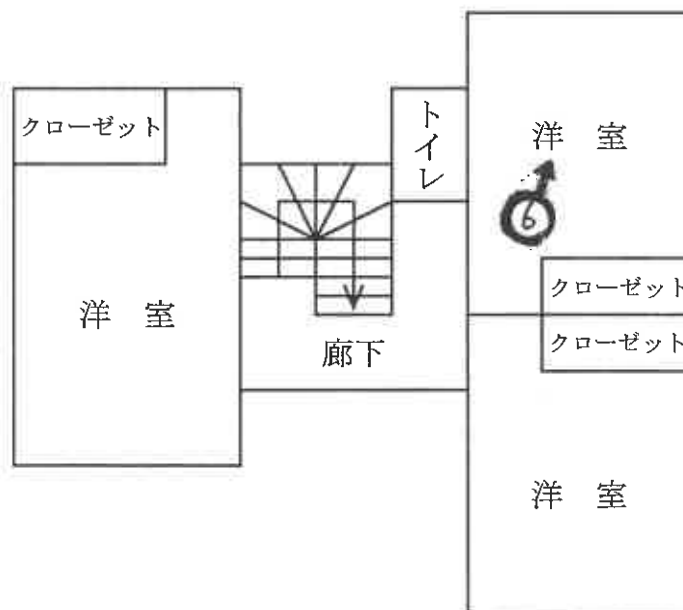
建 物 見 取 図

(≪○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



4



5



6

令和 7 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 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
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西 |
| | 地 番 | 1 3 7 4 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3. 8 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | さいたま市岩槻区大字表慈恩寺字西 1 3 7 4 番地 7 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 4 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 6 5 平方メートル
2階 4 0. 5 7 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4, 3 5 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 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	東武野田線「東岩槻」駅の北西方約1,400m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が多く残る市街化調整区域内において大規模開発された分譲住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	143.84㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約6m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	①本件土地の北西端に電柱がある。 ②さいたま市役所担当課によれば、本件土地建物を含む一団の分譲住宅地は、「線引前宅地」の確認を得て開発許可を取得しており、第三者使用、一定の新增改築等が許可される可能性が高い、とのことである。	

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19年11月17日新築 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	①本件建物の屋根の上に太陽光パネルがある。 ②本件所有者は、道を挟んだ向かいの家のサーチライトが眩しいこと、東隣の車のドアの開け閉めの音がうるさいことを主張していた。

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	66,000	1.01	143.84	0.80	7,670,000

※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 さいたま岩槻-3

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
 $86,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/106.0 \times 100/123 \approx 66,000\text{円/㎡}$

◇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、交通接近・環境・行政的条件等が優る。

イ 個別格差：方位等を考慮した。

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	150,000	95.22	0.22	3,140,000

ウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
 (計算式) $7/(18+7) \times (1-0.2)$

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	7,670,000	0.40	法定地上権	3,070,000

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	7,670,000	-3,070,000		1.0	0.7	3,220,000
2	3,140,000	+3,070,000	1.0	1.0	0.7	4,350,000
一括価格 (合計)						7,570,000

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

基準地価格（さいたま岩槻-3）

所 在：さいたま市岩槻区諏訪4丁目7番51

価 格：86,000円/㎡

位 置：東武野田線「東岩槻」駅約1,400m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南6.0m市区町村道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

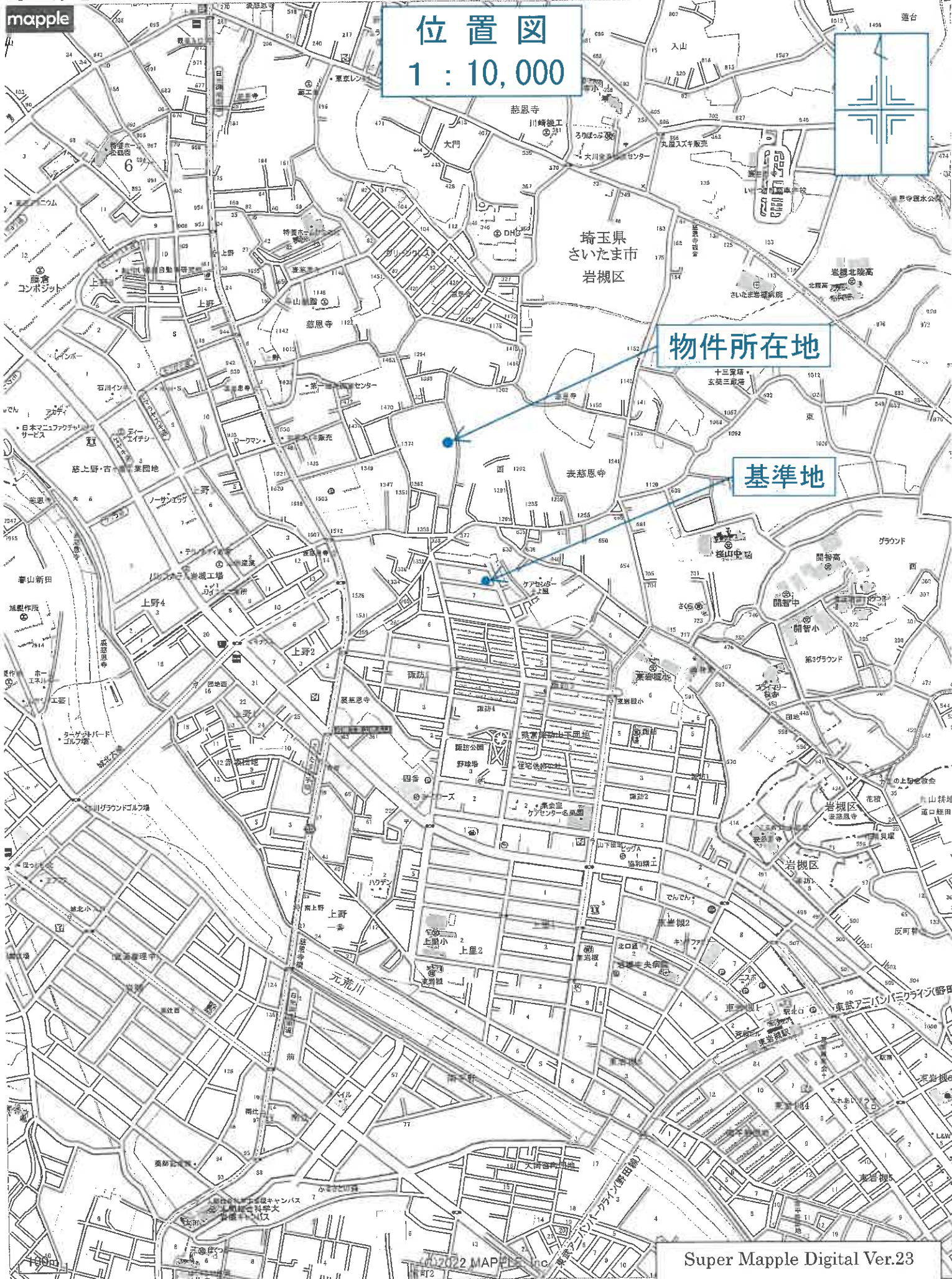
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

位置図
1 : 10,000

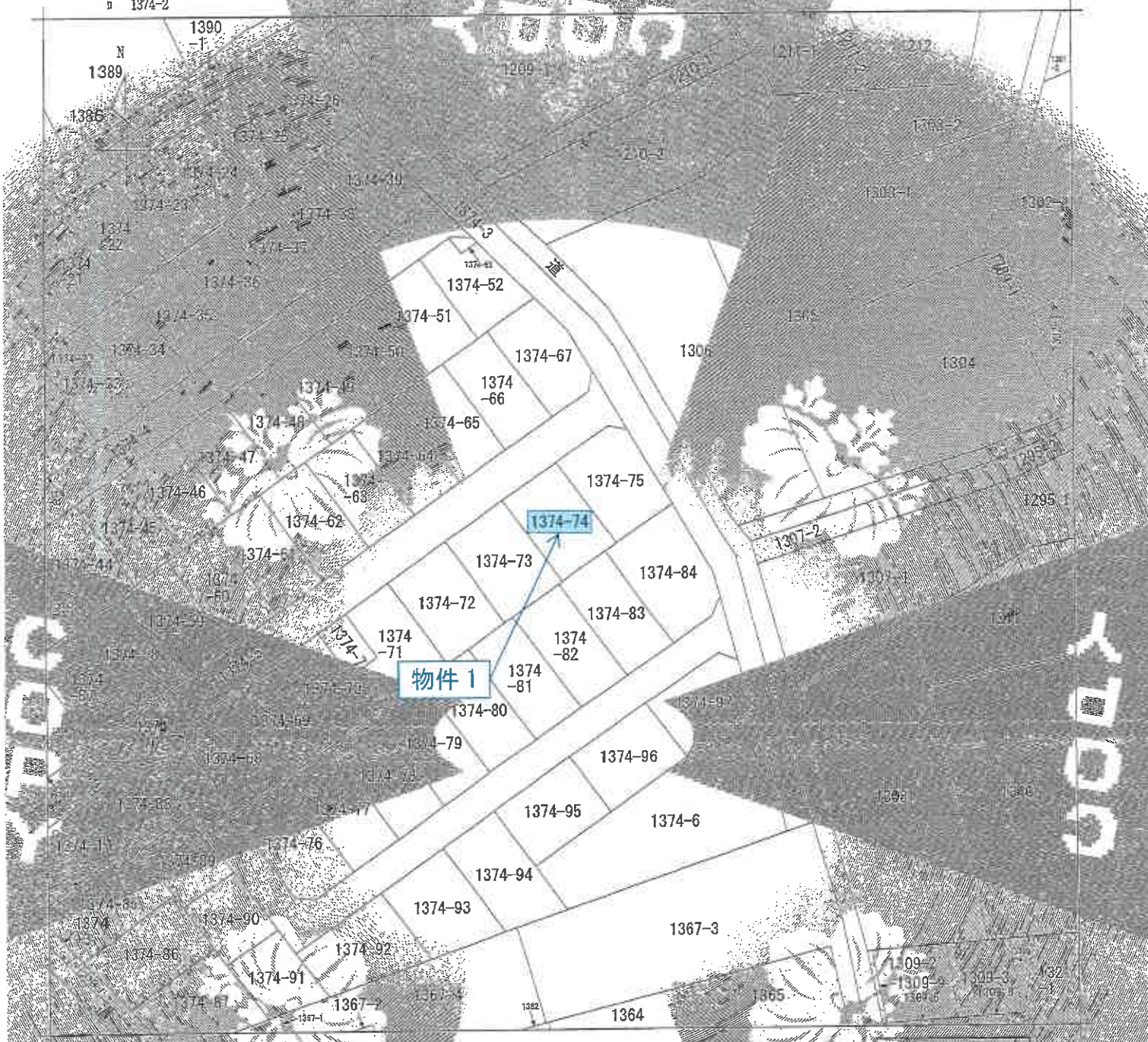


物件所在地

基準地



イ 1295-2
ロ 1374-2



物件1

注：本図は、土地の境界線を示す地籍図と、建物の位置を示す建物図とを併用して作成されたものである。地籍図は、土地の境界線を示すものであり、建物図は、建物の位置を示すものである。本図は、地籍図と建物図とを併用して作成されたものである。

大字表慈恵寺

住所	さいたま市云根区大字表慈恵寺字西	地番	1374番74
出典	地籍図	縮尺	1/500
作成年月日	令和7年4月3日	備考	地籍図に準ずる図面
		備考	地籍図に準ずる図面

これは地図に準ずる図面と見做され、公に利用されるものではない。

令和7年4月3日
さいたま地方自治局

地図整理番号：M90578
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

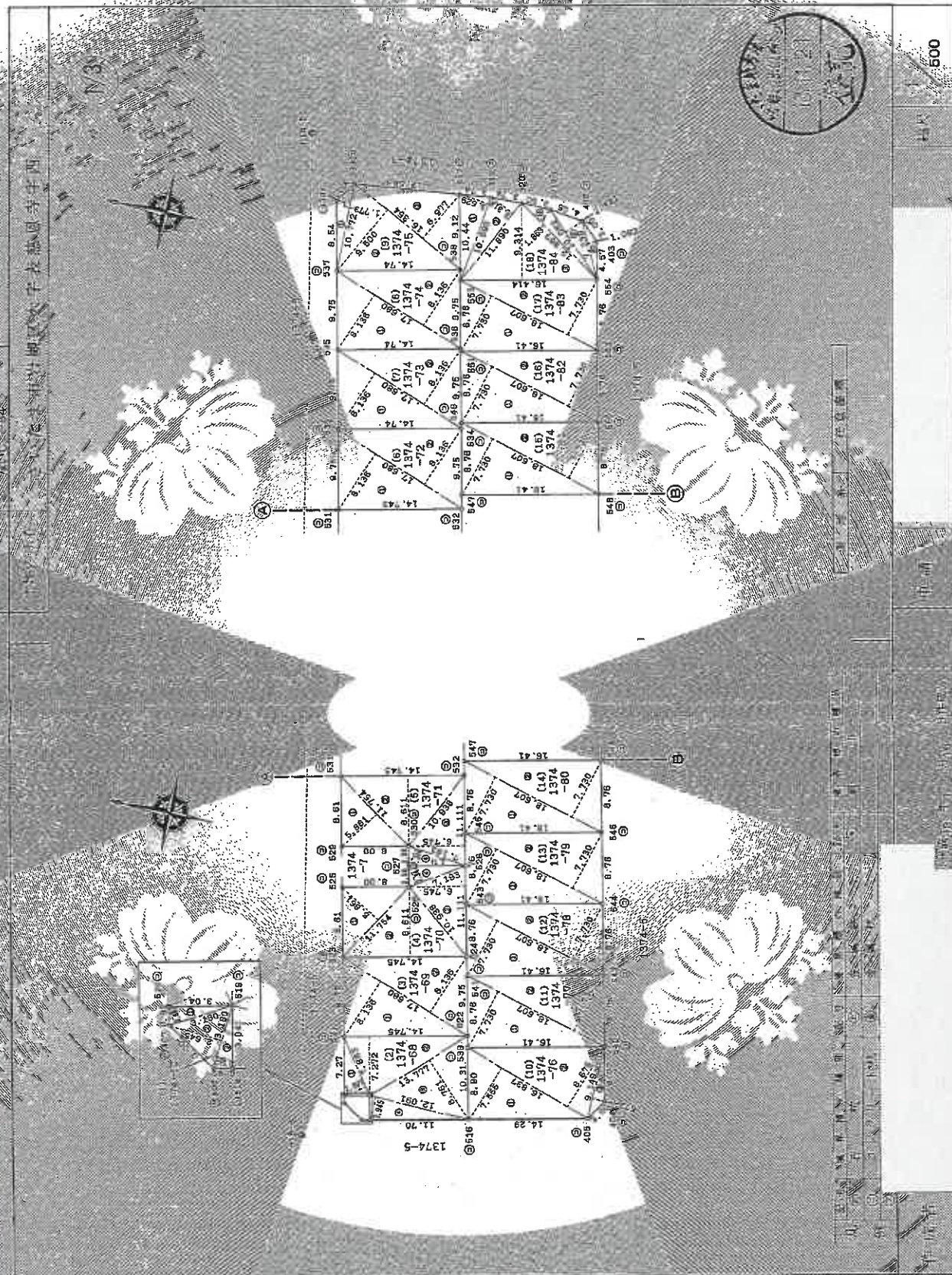
地積測量図

地積 1374-10-63
7750-64

1258054

登記年月日

令和7年4月3日



登記年月日 平成18年11月23日

1258052

令和7年4月3日

解題圖整理番号：M90579

登記年月日 平成16年10月10日

1258053

これは図面に記録され
令和7年4月3日

測量士 佐々木 誠
測量士 佐々木 誠

地積測量図

地積 10.28

所在地 東京都中央区新富町一丁目

地積測量図

33

区画番号	区画名称	面積(㎡)	用途	備考
A1	区画A1	10.28	住宅	
A2	区画A2	10.28	住宅	
A3	区画A3	10.28	住宅	
A4	区画A4	10.28	住宅	
A5	区画A5	10.28	住宅	
A6	区画A6	10.28	住宅	
A7	区画A7	10.28	住宅	
A8	区画A8	10.28	住宅	
A9	区画A9	10.28	住宅	
A10	区画A10	10.28	住宅	
A11	区画A11	10.28	住宅	
A12	区画A12	10.28	住宅	
A13	区画A13	10.28	住宅	
A14	区画A14	10.28	住宅	
A15	区画A15	10.28	住宅	
A16	区画A16	10.28	住宅	
A17	区画A17	10.28	住宅	
A18	区画A18	10.28	住宅	
A19	区画A19	10.28	住宅	
A20	区画A20	10.28	住宅	
A21	区画A21	10.28	住宅	
A22	区画A22	10.28	住宅	
A23	区画A23	10.28	住宅	
A24	区画A24	10.28	住宅	
A25	区画A25	10.28	住宅	
A26	区画A26	10.28	住宅	
A27	区画A27	10.28	住宅	
A28	区画A28	10.28	住宅	
A29	区画A29	10.28	住宅	
A30	区画A30	10.28	住宅	
A31	区画A31	10.28	住宅	
A32	区画A32	10.28	住宅	
A33	区画A33	10.28	住宅	
A34	区画A34	10.28	住宅	
A35	区画A35	10.28	住宅	
A36	区画A36	10.28	住宅	
A37	区画A37	10.28	住宅	
A38	区画A38	10.28	住宅	
A39	区画A39	10.28	住宅	
A40	区画A40	10.28	住宅	
A41	区画A41	10.28	住宅	
A42	区画A42	10.28	住宅	
A43	区画A43	10.28	住宅	
A44	区画A44	10.28	住宅	
A45	区画A45	10.28	住宅	
A46	区画A46	10.28	住宅	
A47	区画A47	10.28	住宅	
A48	区画A48	10.28	住宅	
A49	区画A49	10.28	住宅	
A50	区画A50	10.28	住宅	
A51	区画A51	10.28	住宅	
A52	区画A52	10.28	住宅	
A53	区画A53	10.28	住宅	
A54	区画A54	10.28	住宅	
A55	区画A55	10.28	住宅	
A56	区画A56	10.28	住宅	
A57	区画A57	10.28	住宅	
A58	区画A58	10.28	住宅	
A59	区画A59	10.28	住宅	
A60	区画A60	10.28	住宅	
A61	区画A61	10.28	住宅	
A62	区画A62	10.28	住宅	
A63	区画A63	10.28	住宅	
A64	区画A64	10.28	住宅	
A65	区画A65	10.28	住宅	
A66	区画A66	10.28	住宅	
A67	区画A67	10.28	住宅	
A68	区画A68	10.28	住宅	
A69	区画A69	10.28	住宅	
A70	区画A70	10.28	住宅	
A71	区画A71	10.28	住宅	
A72	区画A72	10.28	住宅	
A73	区画A73	10.28	住宅	
A74	区画A74	10.28	住宅	
A75	区画A75	10.28	住宅	
A76	区画A76	10.28	住宅	
A77	区画A77	10.28	住宅	
A78	区画A78	10.28	住宅	
A79	区画A79	10.28	住宅	
A80	区画A80	10.28	住宅	
A81	区画A81	10.28	住宅	
A82	区画A82	10.28	住宅	
A83	区画A83	10.28	住宅	
A84	区画A84	10.28	住宅	
A85	区画A85	10.28	住宅	
A86	区画A86	10.28	住宅	
A87	区画A87	10.28	住宅	
A88	区画A88	10.28	住宅	
A89	区画A89	10.28	住宅	
A90	区画A90	10.28	住宅	
A91	区画A91	10.28	住宅	
A92	区画A92	10.28	住宅	
A93	区画A93	10.28	住宅	
A94	区画A94	10.28	住宅	
A95	区画A95	10.28	住宅	
A96	区画A96	10.28	住宅	
A97	区画A97	10.28	住宅	
A98	区画A98	10.28	住宅	
A99	区画A99	10.28	住宅	
A100	区画A100	10.28	住宅	



市庁

市庁

市庁

市庁

市庁

市庁

市庁

市庁

市庁

登記年月日 令和7年4月3日

令和7年4月3日

登記年月日 令和7年4月3日

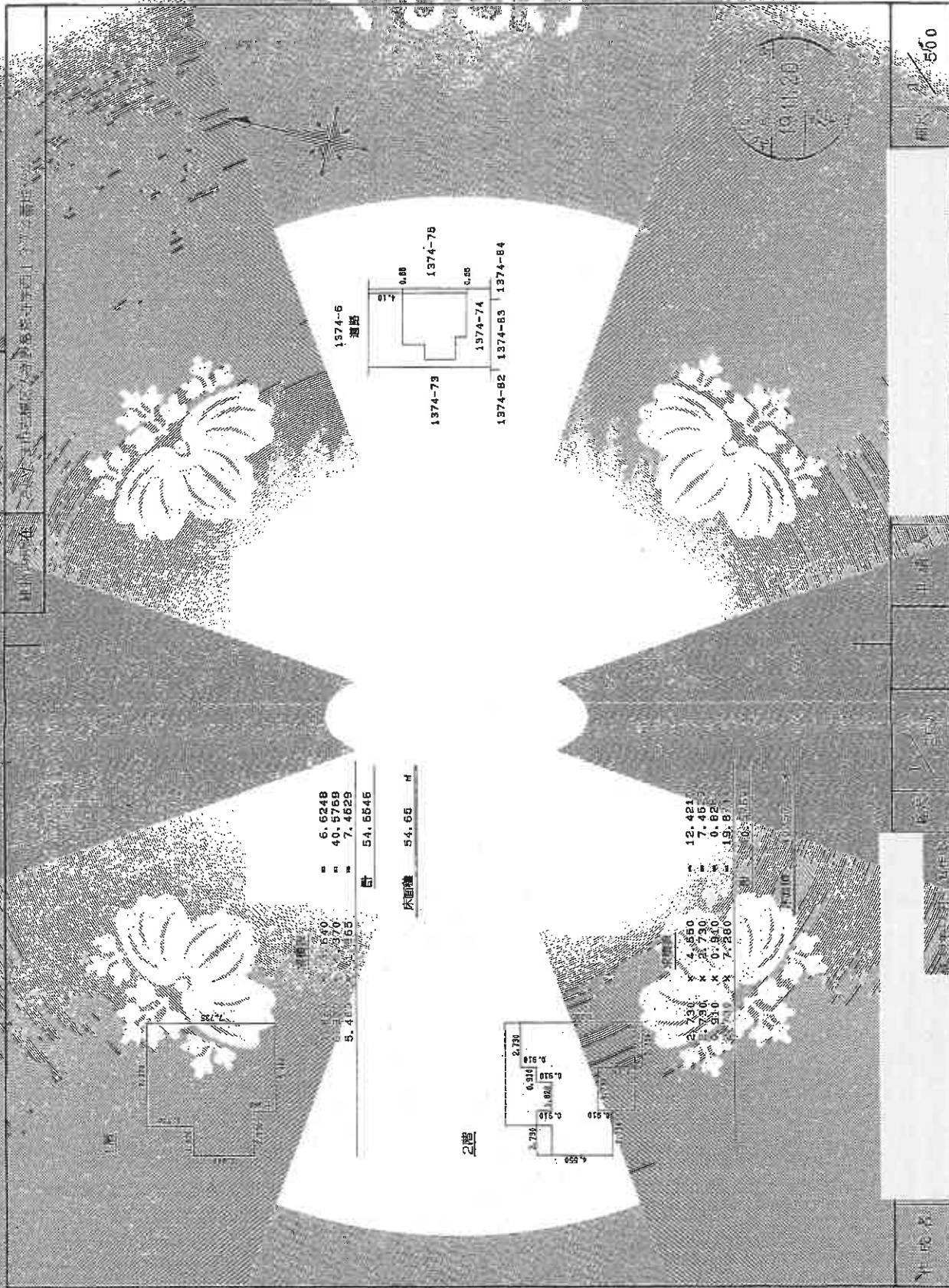
2238335

平 面 図

図 号

地 図 名

地 図 名



500