

入札制度が変わりました

- 暴力団員等[※]や、役員に暴力団員等[※]がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等[※]から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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）
1～3	9,350,000 7,480,000	一括	1,870,000	33,453	11,262
1	40,000				
2	3,510,000				
3	5,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | さいたま市南区太田窪五丁目 |
| | 地 番 | 1811番6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8.48平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区太田窪五丁目 |
| | 地 番 | 1811番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.39平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 3 | 所 在 | さいたま市南区太田窪五丁目 1811番地26 |
| | 家屋 番号 | 1811番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.59平方メートル
2階 32.40平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.59平方メートル
2階 32.40平方メートル
3階 約28.16平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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3】

本件所有者及び株式会社アトリエすずが占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 本件土地は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。
- ・ 本件土地は通路として使用されている。

《 注 意 書 》

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



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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | さいたま市南区太田窪五丁目 |
| | 地 番 | 1811番6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8.48平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分2分の1 |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区太田窪五丁目 |
| | 地 番 | 1811番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.39平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 3 | 所 在 | さいたま市南区太田窪五丁目 1811番地26 |
| | 家屋 番号 | 1811番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.59平方メートル
2階 32.40平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.59平方メートル
2階 32.40平方メートル
3階 約28.16平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



令和 7年(ケ)第 126号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 8月18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 さいたま市南区太田窪五丁目
 地 番 1811番6
 地 目 雑種地
 地 積 8.48平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 さいたま市南区太田窪五丁目
 地 番 1811番26
 地 目 宅地
 地 積 54.39平方メートル
 所有者 A

3 所 在 さいたま市南区太田窪五丁目 1811番地26
 家屋 番号 1811番26
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 31.59平方メートル
 2階 32.40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	さいたま市南区太田窪五丁目17番10号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件1)		
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	別紙その他の事項記載のとおり		
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 ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺3階建 ☒ 床面積：3階約28.16㎡ 1階、2階は公簿上のとおり		
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 本建物を上記建物所有者が家族を居住させ、上記その他の者が事務所としてそれぞれ共同して使用している ☒ 「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	別紙その他の事項記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社アトリエすず	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 事務所	
☒ 関係人(☒ B(占有者代表取締役) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年 9月19日	
最初の契約日	平成24年 9月19日ころ		
契約等	期間	平成24年 9月19日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■次のとおり

- 1 物件2の土地に隣接する地番1811番10の目的外土地は、さいたま市が所有する公衆用道路である。
- 2 物件1, 2の土地に隣接する地番1811番25の目的外土地(雑種地)は私有地であり、物件1の土地と一体として、現況は通路として利用されている。
- 3 本件建物の建物見取図に示した3階の出入りは、2階から折り畳み式の梯子を使用する仕様になっており、同3階内部の床から天井までの高さは、一番高いところで1.8メートルあり、3階部分と認めた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者代表取締役)	1 私はA (債務者兼所有者) の妻です。 2 本件建物は私が息子と共に住居として使用しています。また私が代表取締役を務める株式会社アトリエすずの事務所としても同建物を使用しています。 同Aは別の所に住んでいますが、同Aは同建物玄関ドアの鍵を持っており、同建物に出入りしています。 同建物内には同Aが所有する動産類があります。 3 同建物の屋根裏部屋 (3階部分) は同建物を建てたときからあります。 4 本件建物の台所の窓 (建物見取図に「マド」と示した部分) は、大雨の時に雨水が垂れてきますので、何らかの損傷があるかも知れません。 5 物件1の土地は、物件2の土地と本件建物を利用する上で必要のない土地のように見えますが、水道管の埋設など、何らかのために使用しているのか、過去に使用していたのか、よく分かりません。 6 玄関前の看板に「かぼちゃん家」という表示がありますが、それは個人事業の名称です。 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

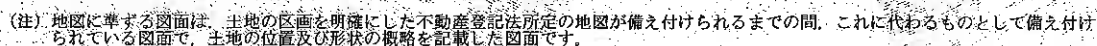
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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7月16日(水) 11:00-11:11	目的物件所在地	目的物件特定, 在宅者B(占有者代表取締役)に現況調査協力依頼
7年7月28日(月) 16:55-17:03	目的物件所在地	不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年7月29日(火) 9:22-9:26	電話	上記Bと現況調査日時調整
7年7月30日(水) 17:01-17:04	電話	同上
7年8月5日(火) 17:50-18:45	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
7年8月13日(水) 12:26-12:38	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得等
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



太田窪
5丁目

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7年4月18日

登記官

(1/2)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 1864-29
ワ 1864-19
カ 1780-20
コ 1780-45
タ 1825-1
レ 1825-12
ソ 1825-16
ウ 1825-3
ネ 1864-26
ナ 1864-25
ラ 1864-31
ム 1864-30
ウ 1794-41
ノ 1803-1
オ 1803-13
ク 1803-15
ヤ 1803-8
マ 1808-48
ダ 1811-3
フ 1811-37
コ 1811-4
エ 1811-5
エ 1811-5
ア 1811-7
サ 1811-75
キ 1811-77
ユ 1811-78
メ 1811-80
ミ 1811-83
シ 1816-15
ヒ 1816-17
モ 1811-86
セ 1811-85
ス 1794-59
ン 1794-61
イ 1794-40
ロ 1816-12
ハ 1816-20
ニ 1818-26
ホ 1818-27
ヘ 1818-52
ト 1818-57
チ 1818-58
リ 1818-8
ハ 1818-9
ハ 1819-5
ハ 1822-10
ハ 1822-8
ハ 1822-20
ハ 1818-61
ハ 1818-44
ハ 1818-43
ハ 1818-42

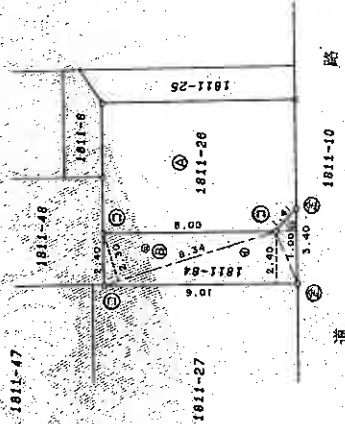
登記年月日：平成8年4月30日

378742

地積測量図

地番 1811-26.-84

土地の所在



三斜求積表

地番	①	1811-84	②	1811-26	③	1811-10	④	1811-8	⑤	1811-27	⑥	1811-25
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
辺長	8.01	2.40	8.34	2.30	3.40	1.00	44.2080	22.10300	22.10	76.50	22.10300	54.99
面積	21.6240	19.1820	3.4000	44.2080	22.10300	22.10	22.10300	54.99				



凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
境界線の種類	石	コンクリート	金	金	金	金	金	金	金	金	金	金
境界線の種類	石	コンクリート	金	金	金	金	金	金	金	金	金	金
境界線の種類	石	コンクリート	金	金	金	金	金	金	金	金	金	金

作製者

土地家屋調査士

年 4月 8日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

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。

(さいたま市地方事務局長印)

令和7年4月18日

さいたま市地方事務局長 中野 出典所

登記簿

(10 枚目)

登記年月日：昭和41年5月10日

378721

地番	1811-410
土地の所在	埼玉県大田町5丁目 南区

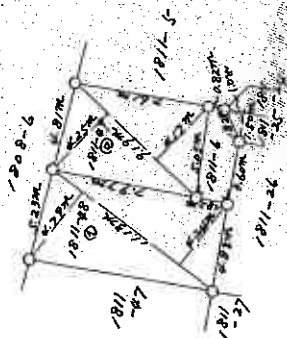
地積測量図

昭和41年4月31日

作製者

土地家屋調査士

申請人



不審

1811-410

$$(505 + 510) \times 182 = 182500$$
$$182 \times 100 = 18200$$
$$182500 \times \frac{1}{2} = 91250$$

1811-411

$$(478 + 424) \times 1113 = 1005039$$
$$1005039 \times \frac{1}{2} = 502519.5$$

1811-412

$$(425 + 417) \times 819 = 773798$$
$$773798 \times \frac{1}{2} = 386899$$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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。

(さいたま地方務務局 管轄)

令和7年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

(// 枚目)

登記年月日：平成8年7月11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。

(さいたま地方法律局管轄)

令和7年4月18日

東京法律局中野出張所

登記官

(12 枚目)

請求番号：40-3

132590 各階平面図

H 8、7-11

建物階平面図

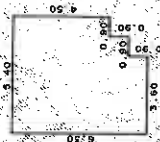
家屋番号

1811番26

建物の所在

埼玉県大田区5丁目18番地26

1 階



求積表

6.30 X 3.60	=	22.6800
5.40 X 0.90	=	4.8600
4.50 X 0.90	=	4.0500
合 計		31.5900
床面積		31.59 m ²

2 階

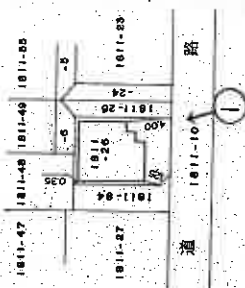


求積表

6.30 X 3.60	=	22.6800
5.40 X 1.80	=	9.7200
合 計		32.4000
床面積		32.40 m ²



(写真位置○)



作製者

土地調査士
家屋

縮尺

1/250

申請人

縮尺

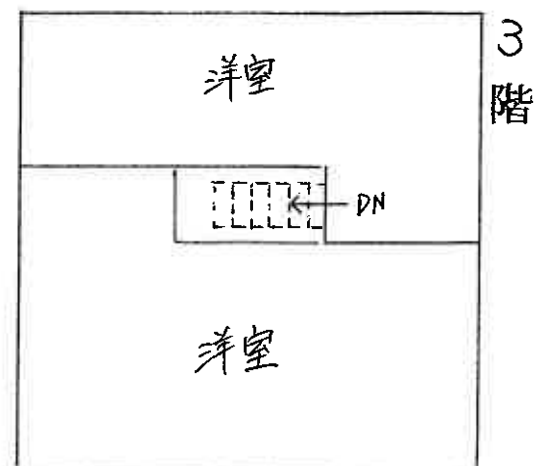
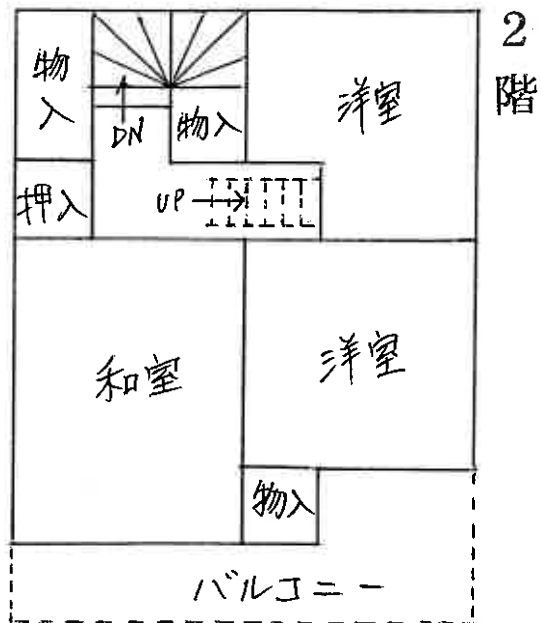
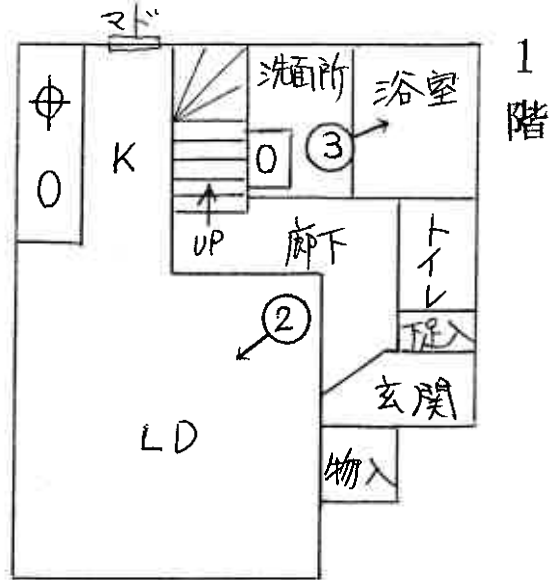
1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地調査士会印)

建物見取図

(写真位置♂)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 126 号
令和 7 年 8 月 5 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
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市南区太田窪五丁目

地 番 1811番6

地 目 雑種地

地 積 8.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 さいたま市南区太田窪五丁目

地 番 1811番26

地 目 宅地

地 積 54.39平方メートル

所有者 A

3 所 在 さいたま市南区太田窪五丁目 1811番地26

家屋 番号 1811番26

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 31.59平方メートル
2階 32.40平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 40,000円
物件2（土地）	金 3,510,000円
物件3（建物）	金 5,800,000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2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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	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	別紙物件目録記載のとおり	木造スレート葺3階建 3階：約28.16㎡
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・2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「南浦和」駅の北東方約970m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅の外、マンション等も見られる住宅地域	
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 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2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(20m地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	54.39㎡ (物件2) ほぼ長方形 (物件2) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南約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3)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 : 不明 ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	1. 物件1は目的建物の建築確認上の敷地に含まれない雑種地である。また、物件1は目的外土地(地番1811番25)と一体として、現況通路として利用されているが、物件1及び目的外土地(地番1811番25)はいずれも建築基準法上の道路に該当しない。 2. 下水道は汚水枳を確認できなかった。建物は排水設備が設置されているため物件2土地に引込がなされているものと推測されるが、詳細は不明。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成8年6月27日新築 経 過 年 数：約29年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1.所有者の妻によれば、台所の窓は、大雨の時に雨水が垂れてくるとのことである。 2.3階未登記部分は床から天井までの高さが一番高いところで1.8メートルあるため3階部分として床面積に参入した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	242,000	1.06	54.39	0.90	12,560,000

※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（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま南-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 240,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & \div & 242,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1（土地）

物件1は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	242,000	0.05	8.48	1 / 2	50,000

個別格差：価値率を5%と査定

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
3	160,000	92.15	0.05	740,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、雑種地（物件1）は、前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり求めた。

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	12,560,000	0.60	法定地上権	7,540,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	12,560,000	-7,540,000		1.0	0.7	3,510,000
3	740,000	+7,540,000	1.0	1.0	0.7	5,800,000
1	50,000			1.0	0.7	40,000
一括価格 (合計)						9,350,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

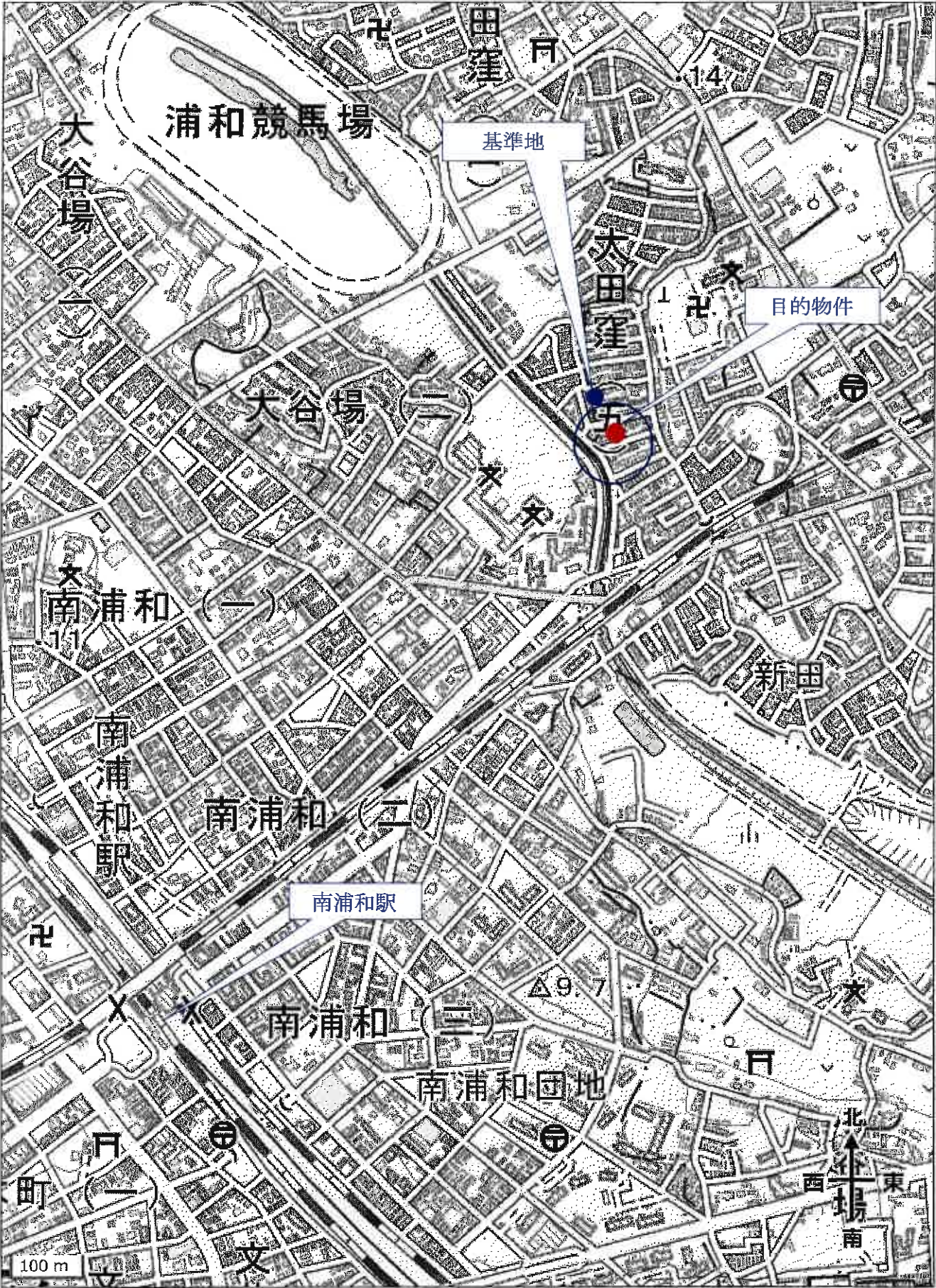
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

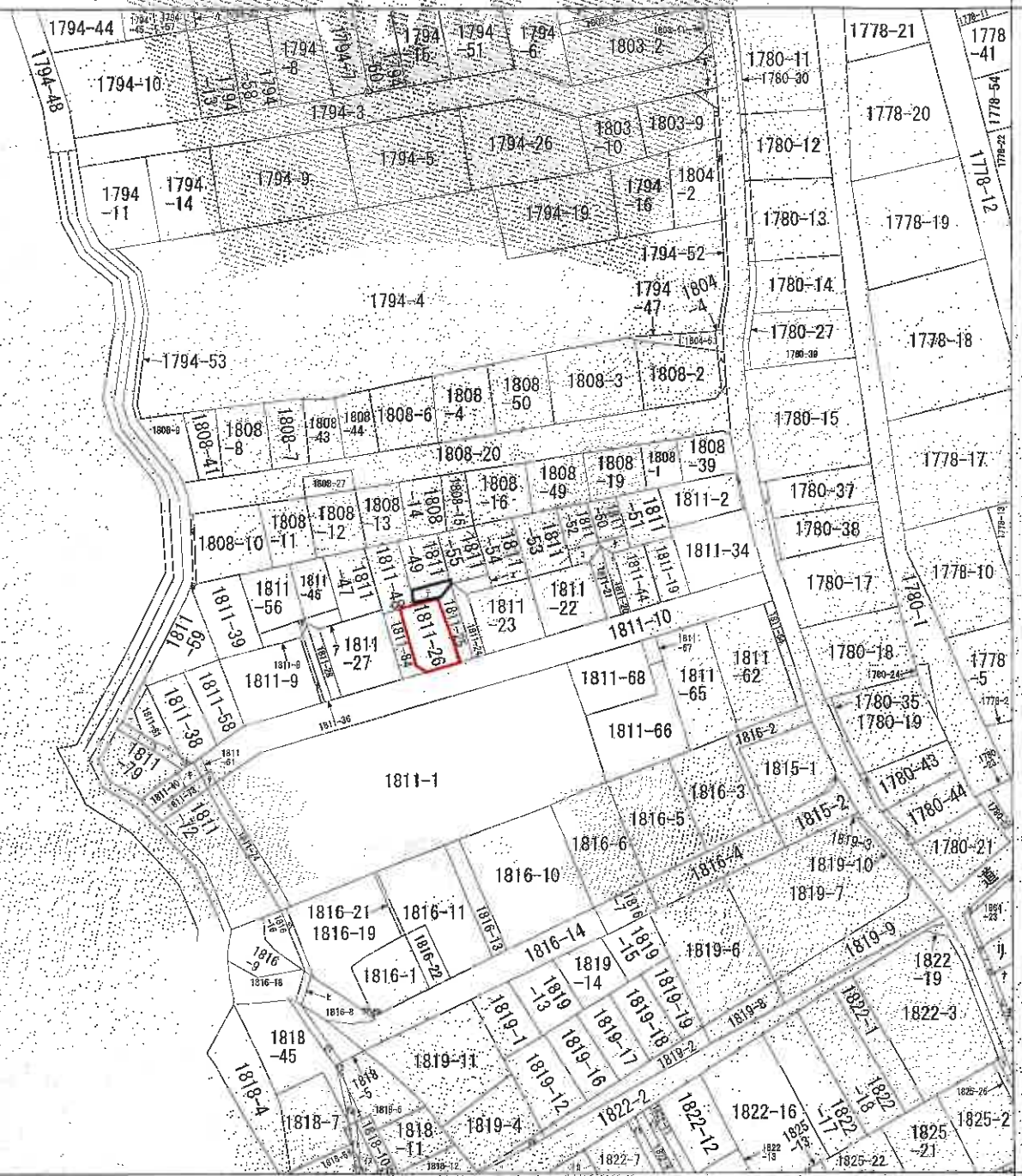
基準地価格（さいたま南-10）
所 在：さいたま市南区太田窪5丁目1794番14
価 格：240,000円/㎡
位 置：JR京浜東北線「南浦和」駅約1,300m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：99㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北4.0m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



1 1790-16 2 1780-33 3 1804-6 4 1813-82 5 1864-24 6 1864-25
 B 1780-31 C 1803-4 D 1808-42 E 1815-3 F 1864-8 G 1864-26



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



請求部	所在	さいたま市南区太田窪五丁目			地番	1811番6		
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和51年2月8日			補正年月日(原図)	補正事項	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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：40-1

(1/2)

ア 1864-29
ア 1864-19
ア 1780-20
ア 1780-45
ア 1825-1
ア 1825-12
ア 1825-16
ア 1825-3
ア 1864-26
ア 1864-25
ア 1864-31
ア 1864-30
ア 1794-41
ア 1803-1
ア 1803-13
ア 1803-15
ア 1803-8
ア 1808-48
ア 1811-3
ア 1811-37
ア 1811-4
ア 1811-5
ア 1811-6
ア 1811-7
ア 1811-75
ア 1811-77
ア 1811-78
ア 1811-80
ア 1811-83
ア 1816-15
ア 1816-17
ア 1811-86
ア 1811-85
ア 1794-59
ア 1794-61
ア 1794-40
ア 1816-12
ア 1816-20
ア 1818-26
ア 1818-27
ア 1818-52
ア 1818-57
ア 1818-58
ア 1818-8
ア 1818-9
ア 1819-5
ア 1822-10
ア 1822-8
ア 1822-20
ア 1818-61
ア 1818-44
ア 1818-43
ア 1818-42

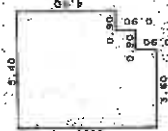
登記證

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

面圖
圖面
物平
建各

1811 第26

5月1日 田中 5月1日 田中



表續

6.30	X	3.50	=	22.5800
5.40	X	0.90	=	4.8600
4.50	X	0.90	=	4.0500
合 計				31.5900
未 償 還				31.59 円

27

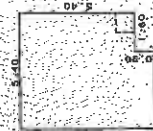


表 體 思

6.30	X	3.60	=	22.6800
5.40	X	1.80	=	9.7200
合計				32.4000
床面積				32.40 m ²

1.250
—
1.250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)