

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 8年 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 8年 2月18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 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番8
地 目 宅地
地 積 93.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番13
地 目 公衆用道路
地 積 1.49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番14
地 目 公衆用道路
地 積 1.20平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 355番地8
家屋 番号 355番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.33平方メートル
2階 37.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 7年12月 9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1～4】

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】

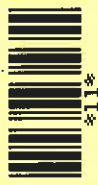
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番8
地 目 宅地
地 積 93.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番13
地 目 公衆用道路
地 積 1.49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番14
地 目 公衆用道路
地 積 1.20平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 355番地8
家屋 番号 355番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.33平方メートル
2階 37.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第227号
令和7年10月10日受理
令和7年11月20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 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番8
地 目 宅地
地 積 93.10平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番13
地 目 公衆用道路
地 積 1.49平方メートル

共有者 **A** 持分3分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番14
地 目 公衆用道路
地 積 1.20平方メートル

共有者 **A** 持分3分の1

4 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 355番地8
家屋 番号 355番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.33平方メートル
2階 37.26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	さいたま市緑区原山1丁目27番14号
土地	物件1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2、3) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 前面道路からの入口になっている物件1土地北西側部分は、前面道路とほぼフラットな高さになっており北東側部分の階段を登って目的建物玄関に至る構造になっている。前面道路に接する南西側境界には高さ約1.8メートルの擁壁がある。物件1土地に東側で接する地番355-19土地は、前面道路とフラットな部分より約2.6メートル高くなっている。 2 物件1土地の南西角に電柱があり上記擁壁は電柱部分でコの字に凹んでいる。 3 物件2、3土地は、地番369-7～369-9土地(369-3～6、-37、-41土地所有者ら共有、登記上地目はいずれも公衆用道路)、地番369-10、-11、-14土地(369-1、-43、-45土地所有者ら共有、登記上地目はいずれも公衆用道路)と一体となって公衆用道路として一般公衆の交通のために利用されている。
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

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	<p>1 目的物件は、私が家族と居住して居宅として使用しています。</p> <p>2 物件1土地の南角に電柱がありますが、電柱が立っている部分は共有になっていると認識していました。電力会社から金員が支払われてきていたかどうかも認識がありませんでした。</p> <p>3 1年以上前だったと思いますが、突然2階のトイレのどこかから水が溢れて1階リビングダイニング入口の壁まで水浸しになったことがあります。幸い1階の壁等に痕は残っていませんが、それ以降2階のトイレは使用していません。</p>
■本件評価人	<p>1 当職の調査によると物件1の西側にある道路は位置指定道路（建築基準法42条1項5号）となっていますが、資料が不十分で物件2、3土地が位置指定道路に含まれるかどうかは確認がとれませんでした。</p>

(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)

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 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から2枚目のとおり認めた。

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

(4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10月10日(金) 16:55-17:00	執務室	川口市に間取図交付依頼書郵送
令和7年10月14日(火) 15:30-15:35	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年11月13日(木) 12:50-13:20	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)
令和7年11月14日(金) 16:10-16:15	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(5枚目)



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



請求部	所在	さいたま市緑区原山一丁目			地番	355番8		
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51年2月8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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年8月5日
福岡法務局

A3判をA4判に縮小

ヲ 356-13
ワ 356-8
カ 369-29
コ 369-34
タ 369-36
レ 371-6
ゾ 372-38
フ 372-49
ネ 372-5
ナ 372-51
ラ 372-9
ム 408-15
ウ 408-38
ノ 408-39
ネ 408-40
ク 372-60
ヤ 411-27
マ 369-35
ケ 372-13
フ 380-5
コ 380-9
エ 372-36
テ 378-3
ア 377-8
キ 369-39
キ 369-40
ユ 371-7
メ 369-46
ミ 408-26
シ 408-5
ヒ 411-21
モ 420-21
セ 420-24
ス 356-20
ソ 356-32
イ 356-34
仰 358-6
ハ 362-44
仁 362-8
体 359-4
ハ 411-41
侍 411-43
仔 368-7

448471

地積測量図

地番 355-8、-18、-19

土地の所在 さいたま市緑区原山一丁目

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
K41	39.589	512.064	-8.792	-347.8027
X31	40.568	512.169	0.808	36.8248
M14	50.819	512.972	8.504	432.1647
B2	51.014	520.673	7.889	407.5508
B1	38.788	520.961	-8.809	-342.5348
合計				186.2028
合計面積				93.10140
合計地積				93.10

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
B2	51.014	520.673	1.657	78.4287
M1	51.056	522.326	1.607	92.2581
D2	47.306	522.480	-1.567	-73.8838
B32	47.272	520.769	-1.807	-86.4206
合計				12.6126
合計面積				6.30826
合計地積				6.30

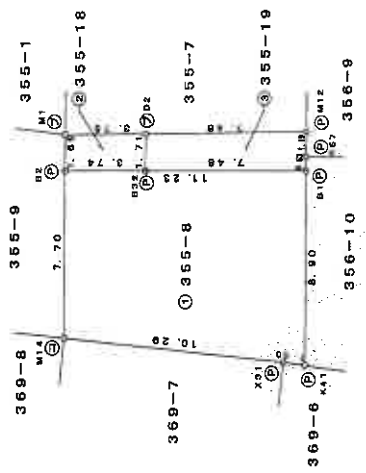
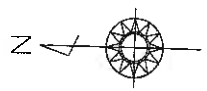
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO				
B32	47.272	520.769	1.519	71.8081
D2	47.306	522.480	-2.019	-85.5987
M12	39.829	522.788	-0.886	-36.2486
K57	38.804	521.595	-1.627	-72.7219
B1	38.788	520.961	-0.826	-32.8948
合計				25.4795
合計面積				13.23975
合計地積				13.23

座標表

点名	X座標	Y座標	備考
K41	39.559	512.064	
X31	40.556	512.169	
M14	50.819	512.972	
B2	51.014	520.673	
B1	39.788	520.961	
M1	51.056	522.326	
D2	47.306	522.480	
B32	47.272	520.769	
M12	39.829	522.788	
K57	38.804	521.595	
T4	54.676	508.808	基準点(空照紙)
T3	82.126	525.715	基準点(空照紙)

凡例	境界線の種別	上号	境界線の種別	註	境界線の種別
①	石	①	金属板	④	刻印
②	枕	②	金属板	⑤	刻印
③	コンクリート杭	③	金属板	⑥	刻印
④	プラスチック杭	④	金属板	⑦	刻印

作成者 さいたま市 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会用紙) 月 13 日作成



座標系 任意座標

申請人 株式会社 代表取締役

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年9月28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。
 (さいたま地方事務局管轄)
 令和7年8月5日 福岡法務局

(8 枚目)

登記簿

地積測量図

地番 355-3-12-13
 土地の所在 さいたま市緑区原山一丁目

448467

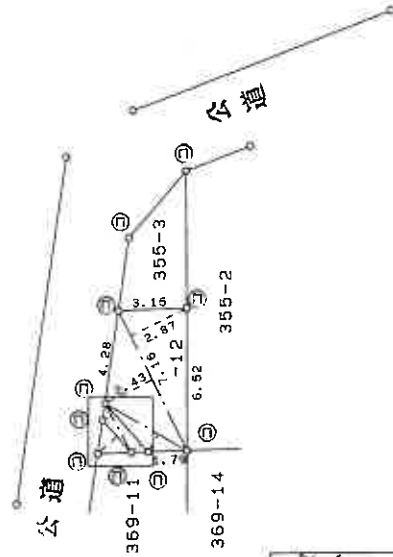
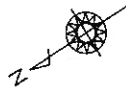
求積表

地番	355-12	高さ	延面積
①	7.16	2.87	20.5492
②	7.16	2.43	17.3988
③	4.37	0.94	4.1078
合計			42.0558
延面積			21.02790
地積			21.02

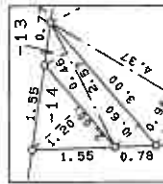
地番	355-13	高さ	延面積
①	3.00	0.50	1.5000
②	2.57	0.46	1.1822
合計			2.9822
延面積			1.49110
地積			1.49

地番	355-14	高さ	延面積
①	2.00	1.20	2.4000
合計			2.4000
延面積			1.20000
地積			1.20

地番	355-3	延面積	地積
公	24.90	23.71900	1.18100
地			1.18



拡大図 1/100



凡例	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
①	石杭	①	金属鉄杭	④	刻印
②	コンクリート杭	②	金属杭		
③	プラスチック杭	③	金属プレート		

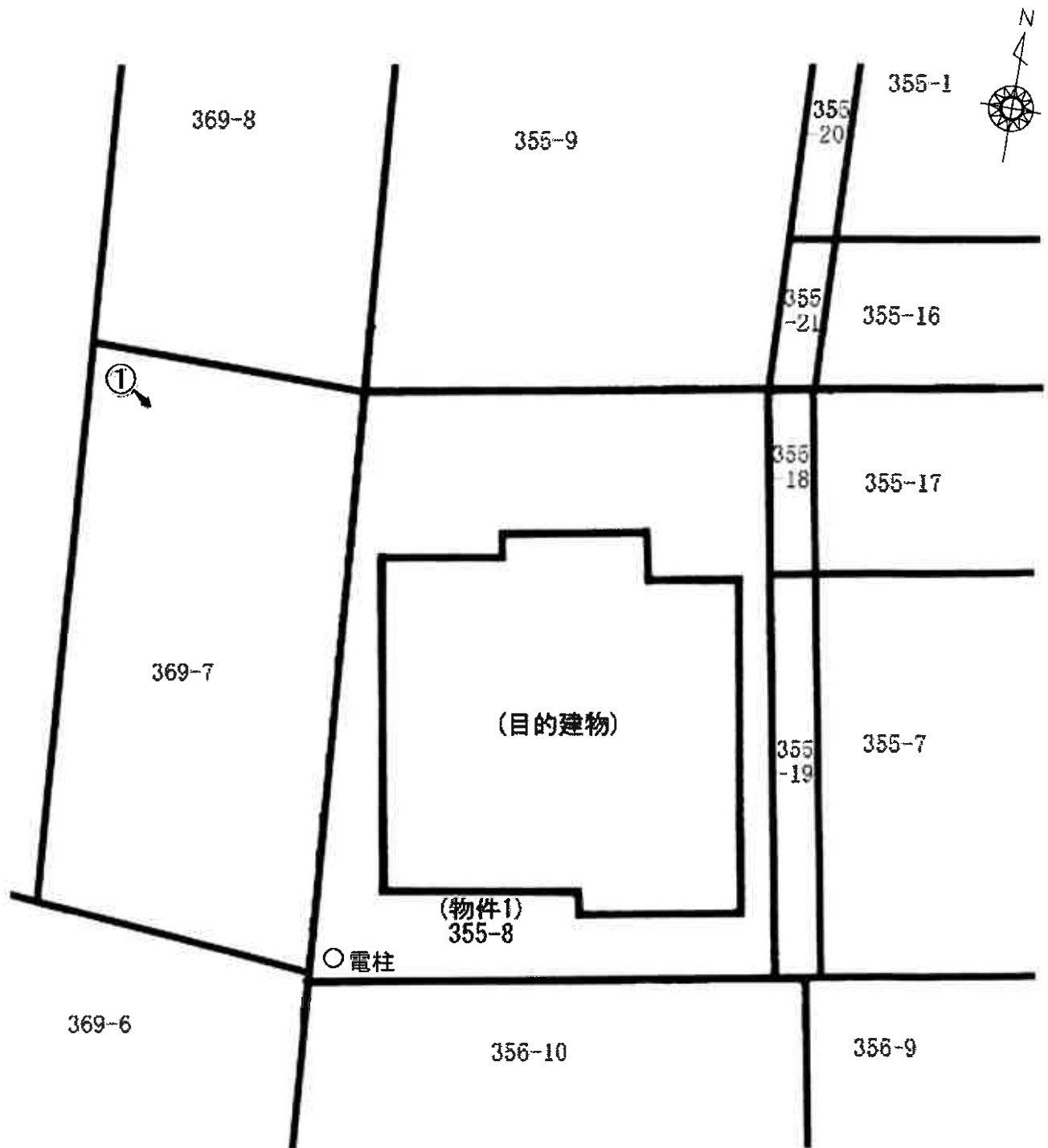
作製者 さいたま市 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士)
 (平成17年9月20日作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

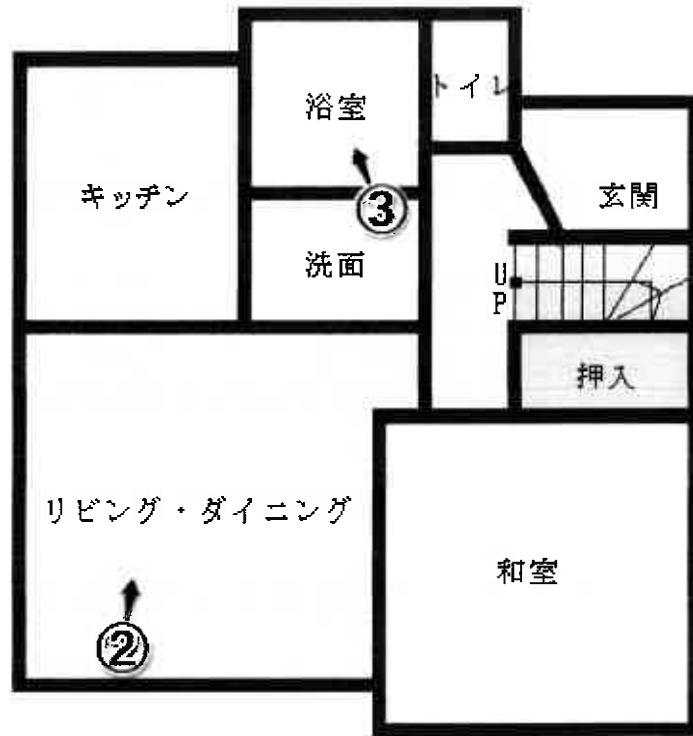
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

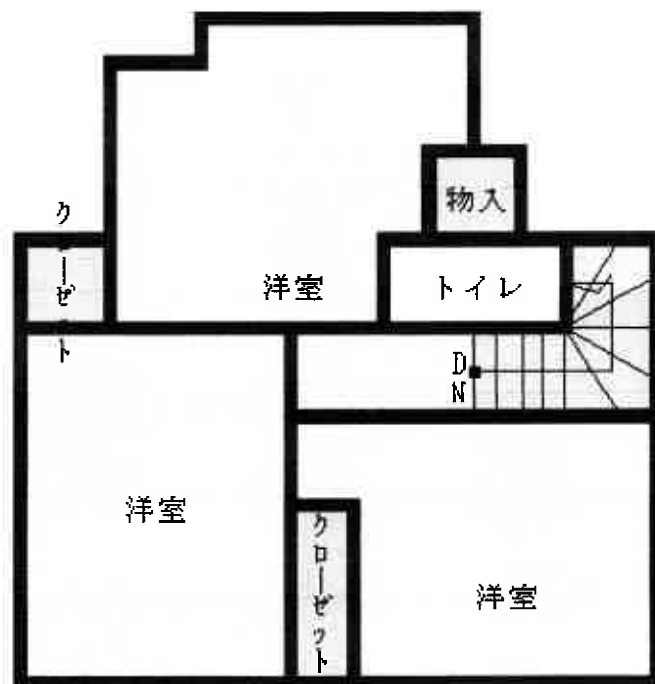


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和7年 (ケ) 第227号
令和7年 11月 13日 現地調査
令和7年 12月 1日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番8
地 目 宅地
地 積 93.10平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番13
地 目 公衆用道路
地 積 1.49平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 355番14
地 目 公衆用道路
地 積 1.20平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 4 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 355番地8
家屋 番号 355番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 45.33平方メートル
2階 37.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金12,437,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金4,380,000円
物件2 (土地)	金4,000円
物件3 (土地)	金3,000円
物件4 (建物)	金8,050,000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1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
1～3	所 在 等 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 等 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1～3）

位置・交通	J R京浜東北線ほか「浦和」駅の北東方約1,850m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅を中心として一部駐車場等雑種地も混在する住宅地域。	
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(15m地区)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	93.10㎡ (物件1) ほぼ長方形 周辺を台地面に囲まれた中の低地に位置する。 特になし
接面道路の状況	西約4m舗装私道(建築基準法上の道路、行き止まり)に等高～1.8m程度高く接面	
土地の利用状況等	(物件4)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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2・3は上記私道と共に道路敷(すみ切り部分)として利用されており、いずれも非課税地。 ・物件4建物の存する地盤面は、擁壁により道路面より1.8m程度高く造成されており、道路面と等高の駐車スペースから玄関へのアプローチは階段状になっている。なお、東側隣接地の地盤面は物件1土地の面する道路面より2.6m程度高く、物件1土地との境には、擁壁が設けられている。 ・南西端に電柱1本が存した。 	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成18年12月22日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約5年
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）	1階 45.33 m ² 2階 37.26 m ² 延 82.59 m ²
現況用途等	居宅
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	建物所有者が居宅として利用している。
特記事項	・原因は不明であるが、1年以上前に2階のトイレで水漏れがあり、それ以降、2階のトイレは使用していないとのこと。

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	203,000	0.92	93.10	0.90	15,650,000

※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 さいたま緑-9

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

$$202,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100.0 \times 100/100 \approx 203,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：減価要因として、接面道路の系統連続性が劣ること（行き止まり）、低地に位置するため道路面より高く造成されており利便性に劣ること等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（土地）

物件2・3は私道敷であるので、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
2	203,000	0.05	1.49	1 / 3	5,000
3	203,000	0.05	1.20	1 / 3	4,000

個別格差：価値率を5%と査定

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
4	150,000	82.59	0.17	2,110,000

ウ 現価率：

経過年数約19年、経済的残存耐用年数約5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) $5 / (19 + 5) \times (1 - 0.2)$

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、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	15,650,000	0.60	法定地上権	9,390,000

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	15,650,000	-9,390,000		1.0	0.7	4,380,000
2	5,000			1.0	0.7	4,000
3	4,000			1.0	0.7	3,000
4	2,110,000	+9,390,000	1.0	1.0	0.7	8,050,000
一括価格 (合計)						12,437,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

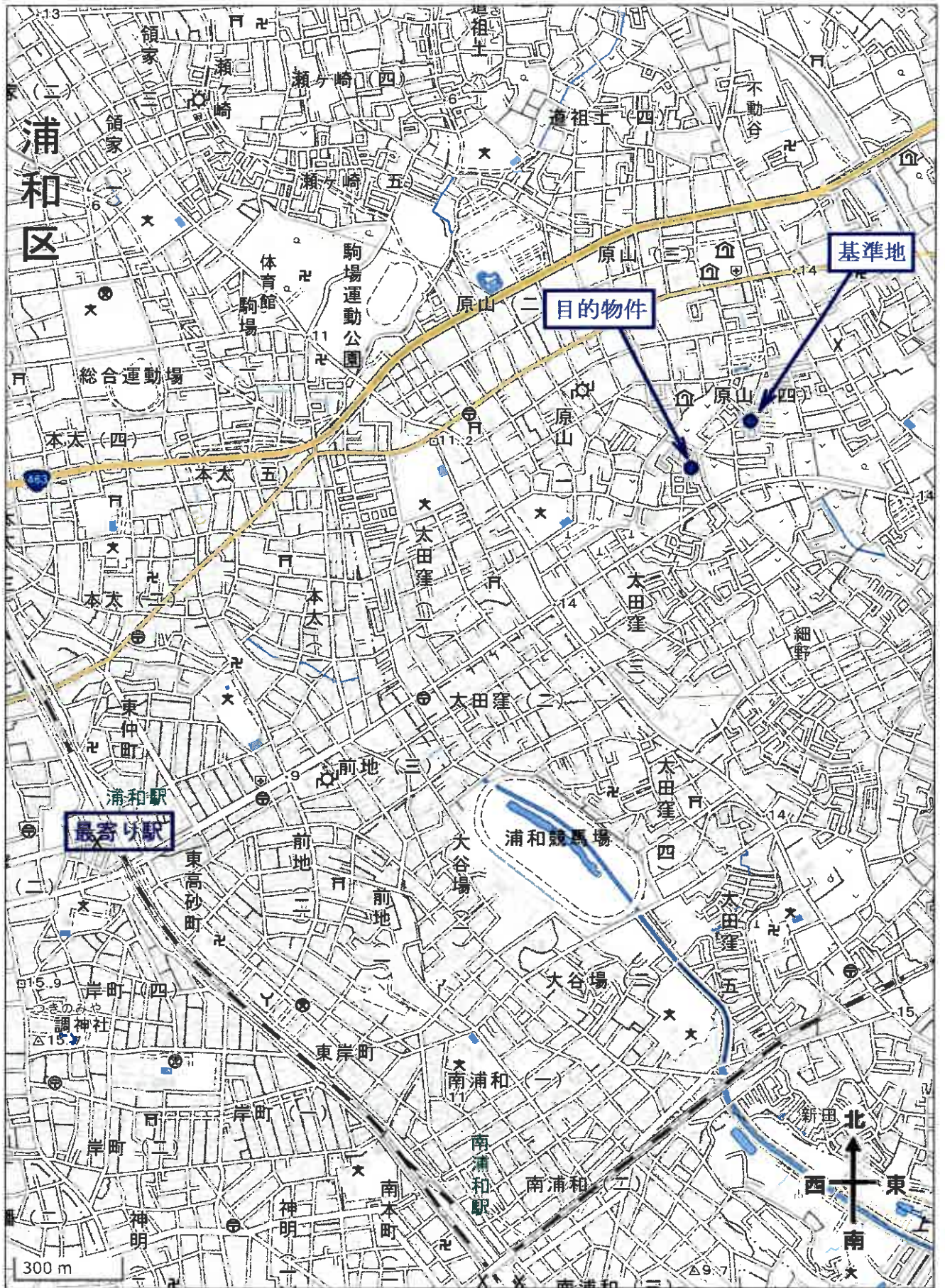
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま緑-9）
所在：さいたま市緑区原山4丁目252番37「原山4-23-12」
価格：202,000円/㎡
位置：JR京浜東北線ほか「浦和」駅約2,200m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：104㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：西5.0m私道
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：小規模一般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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

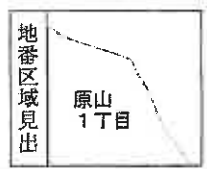


位置図

イ 408-17 ハ 355-13 ニ 355-22 ホ 355-3 ヘ 355-5 ト 356-12
 ロ 355-12 ニ 355-14 ハ 355-23 ホ 355-4 ヘ 355-6 ト 356-12



(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。

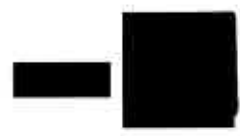


請求部	所在	さいたま市緑区原山一丁目		地番	355番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年2月8日		備付年月日(原図)			補記事項	

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。
 (さいたま地方支庁管轄)
 令和7年8月5日
 福岡法務局

請求番号: 44-1
 (1/2)

登記官



A3版をA4版に縮小

公図写

ヨ 356-13
リ 356-8
ヨ 369-29
ヨ 369-34
タ 369-36
レ 371-6
ソ 372-38
ツ 372-49
ネ 372-5
ナ 372-51
ラ 372-9
ム 408-15
ウ 408-38
ノ 408-39
オ 408-40
ク 372-60
キ 411-27
マ 369-35
ケ 372-13
フ 380-5
コ 380-9
エ 372-36
テ 378-3
ア 377-8
キ 369-39
キ 369-40
ユ 371-7
イ 369-46
ミ 408-26
シ 408-5
ヒ 411-21
モ 420-21
セ 420-24
ヌ 356-20
ソ 356-32
イ 356-34
イ 356-6
ハ 362-44
仁 362-8
体 359-4
ハ 411-41
仔 411-43
仔 368-7

登記年月日：平成18年7月20日

448471

地積測量図

地番 355-8-18-19

土地の所在 さいたま市緑区原山一丁目

求積表

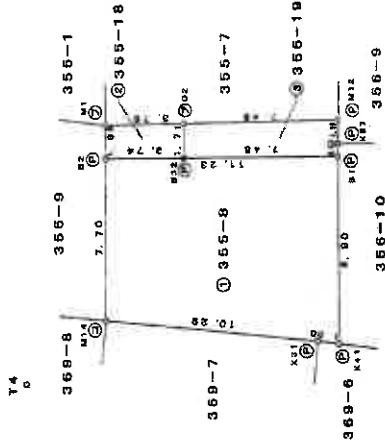
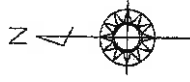
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
① 355-8	K41	39.539	512.064	-8.792	-347.8027
	X31	40.558	512.189	0.505	36.8248
	M14	50.813	512.972	8.504	432.1077
	B2	51.014	520.673	7.989	407.5508
	B1	39.788	520.961	-8.609	-342.6348
		合計	520.961	196.2028	93.10140
		合計面積			93.10140 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
② 355-18	B2	51.014	520.673	1.557	79.4287
	M1	51.056	522.326	1.807	92.2581
	D2	47.305	522.480	-1.557	-73.6528
	B32	47.272	520.739	-1.507	-69.4208
			合計	520.739	0.250
		合計面積			6.30225 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
③ 355-19	B32	47.272	520.768	1.519	71.9061
	D2	47.305	522.480	2.010	95.0097
	M12	39.826	522.788	-0.880	-36.2495
	K57	39.804	521.595	-1.827	-72.7219
	B1	39.799	520.981	-0.826	-32.8648
		合計	520.981	0.250	13.23975
		合計面積			13.23 m ²

座標表

点名	X座標	Y座標	備考
K41	39.539	512.064	
X31	40.558	512.189	
M14	50.813	512.972	
B1	39.788	520.961	
M1	51.056	522.326	
D2	47.305	522.480	
B32	47.272	520.768	
M12	39.826	522.788	
K57	39.804	521.595	基準点(金剛橋)
T4	54.875	509.909	基準点(金剛橋)
T3	52.126	525.715	



座標系 任意座標

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

月 13 日作成

凡例
 ① 境界線の種類
 ② 杭
 ③ コンクリート杭
 ④ アラスチック杭
 ⑤ 金属杭
 ⑥ 金剛杭
 ⑦ 金属プレート

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局管轄)
令和7年8月5日 福岡法務局 登記官

登記年月日：平成17年9月28日

448467

地積測量図

地番 355-3-12-13
14

土地の所在 さいたま市緑区原山一丁目

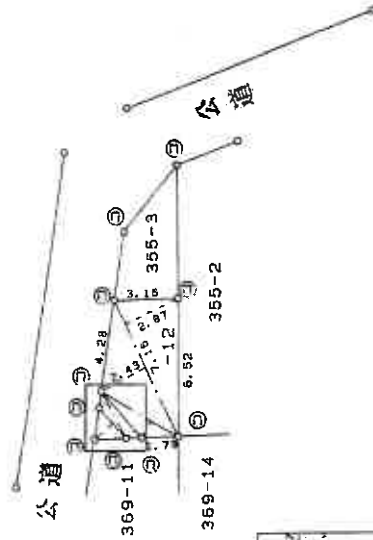
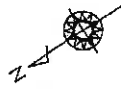
求積表

地番	面積	高さ	体積
355-12			
①	7.16	2.87	20.5492
②	7.16	2.43	17.3988
③	4.37	0.94	4.1078
合計			42.0558
合計			21.02790 m ³

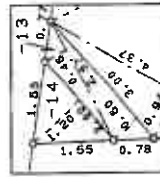
地番	面積	高さ	体積
355-13			
①	3.09	0.60	1.8000
②	2.57	0.45	1.1822
合計			2.9822
合計			1.49110 m ³

地番	面積	高さ	体積
355-14			
①	2.00	1.20	2.4000
合計			2.4000
合計			1.20000 m ³

地番	面積	高さ	体積
355-3			
公	24.90	23.71900	1.16100
合計			1.18 m ³



拡大図 1/100



凡	記号	境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類	境界線の位置
①	右	杭	①	金属杭	④
②	コンクリート	杭	②	金属杭	⑤
③	アクリル	杭	③	金属プレート	⑥

製作者

(平成17年9月20日作製)

申請人

縮尺

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。

(さいたま市地方自治局)

令和7年8月5日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成19年2月1日

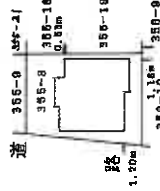
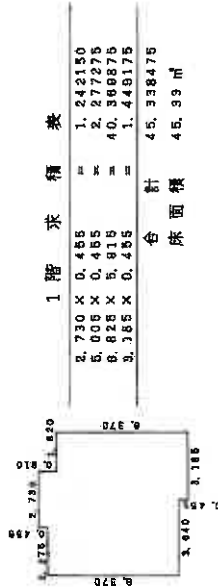
193600

各階平面図

家屋番号 355-8

建物図面

建設物の所在
さいたま市緑区原山1丁目355番地8



作成者

月 27日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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 登録)

令和7年8月5日 福岡法務局

登記官

請求番号：44-4

A3版をA4版に縮小