

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 8年 2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

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 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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	20,950,000 16,760,000	一括	4,190,000	125,849	33,361
1	5,200,000				
2	15,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区大字中尾字駒形

地 番 1647番6

地 目 宅地

地 積 119.90平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理事業
施行地区

街区番号 229

画地番号 21

地 積 120平方メートル

2 所 在 さいたま市緑区大字中尾字駒形 1647番地6 (換
地 同所予定地番229街区21画地)

家屋 番号 1647番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 48.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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

【物件番号1】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 さいたま市緑区大字中尾字駒形
- 地 番 1 6 4 7 番 6
- 地 目 宅地
- 地 積 1 1 9 . 9 0 平方メートル
- (仮換地指定地)
- 所 在 さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理事業
施行地区
- 街区番号 2 2 9
- 画地番号 2 1
- 地 積 1 2 0 平方メートル
- 2 所 在 さいたま市緑区大字中尾字駒形 1 6 4 7 番地 6 (換
地 同所予定地番 2 2 9 街区 2 1 画地)
- 家屋 番号 1 6 4 7 番 6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル



令和7年(ケ)第246号
令和7年11月20日受理
令和8年1月6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 | さいたま市緑区大字中尾字駒形 |
| | 地 番 | 1 6 4 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字中尾字駒形 1 6 4 7 番地 6 (換地 同所予定地番 2 2 9 街区 2 1 画地) |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.48平方メートル
2 階 48.85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) ☐ 雑種地(物件) ☐ 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 ☒ 仮換地証明図のとおり															
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的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	目的土地は、仮換地指定されている。詳細は「その他の事項」(3枚目)のとおりである。															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	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 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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

- 1 目的土地は、さいたま都市計画事業 東浦和第二土地区画整理事業施行地区内にある（以下の内容を区画整理事務所職員から聴取した。）。
- ・完了予定年月日 令和13年3月31日
 - ・使用収益開始通知予定年月日 全体一括で令和13年3月31日となっているが、目的土地については土地区画整理法76条の許可があり使用収益開始みなしとなっている（令和元年8月15日手続完了）。
 - ・清算金 徴収の予定（8,620ポイント）

(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)

(関係人の陳述等用)

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 目的物件は、私が居宅として使用しています。内妻とその子供と居住しています。 2 LDKの壁に数センチの穴が空いてしまっています。これ以外に故障や破損はありません。 3 個人再生の手続きをとって競売は止めるつもりでいます。

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、仮換地証明図、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

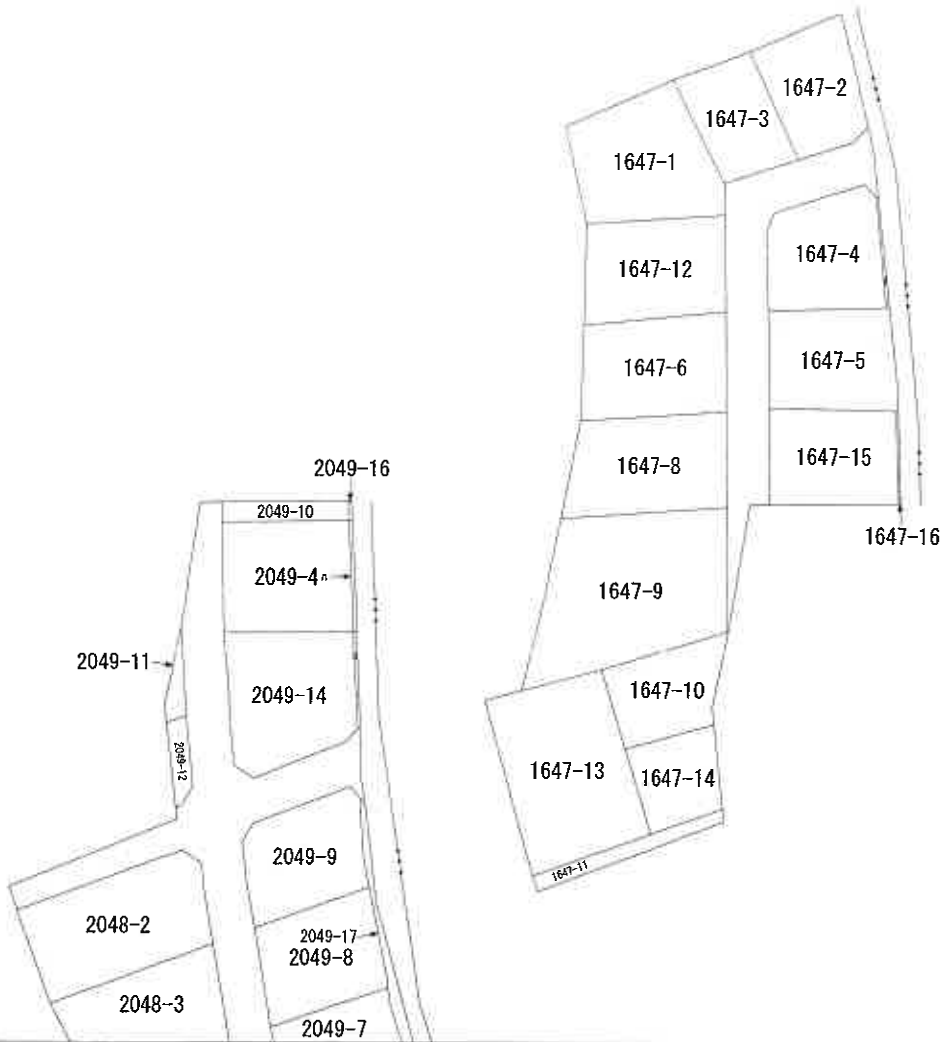
(5枚目)

(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11月20日(木) 16:30-16:35	執務室	さいたま市に間取図交付依頼書郵送
令和7年11月21日(金) 13:30-13:35	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12月8日(月) 11:25-11:40	東浦和まちづくり事務所	土地区画整理事務に関する証明書等取得、職員を聴取
令和7年12月12日(金) 14:30-15:25	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 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

(6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 分	所 在	さいたま市緑区大字中尾字駒形				地 番	1647番6			
出 力 縮 尺	1/500	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59年9月29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。

令和7年8月20日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

仮換地証明書

第 283 号

令和 7 年 12 月 8 日

さいたま都市計画事業
東浦和第二土地区画整理事業
施行者 さいたま市
代表者 さいたま市長

次の土地について、土地区画整理法第 9 8 条第 1 項の規定により仮換地指定した
内容と相違ないことを証明します。

土地の表示

従 前 の 土 地				仮 換 地 の 土 地			
さいたま市				東浦和第二土地区画整理地内 (事業施行中につき仮表示)			
区、太字 字	地 番	地 目	地 積 m ²	街区番号	画地番号	地 積 m ²	位置
緑区中尾 駒形	1647- 6	宅地	119.90	229	21	120	別添図面 のとおり
		以	下	余		白	

(注意) 仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。

(8 枚目)

仮換地証明図

縮尺

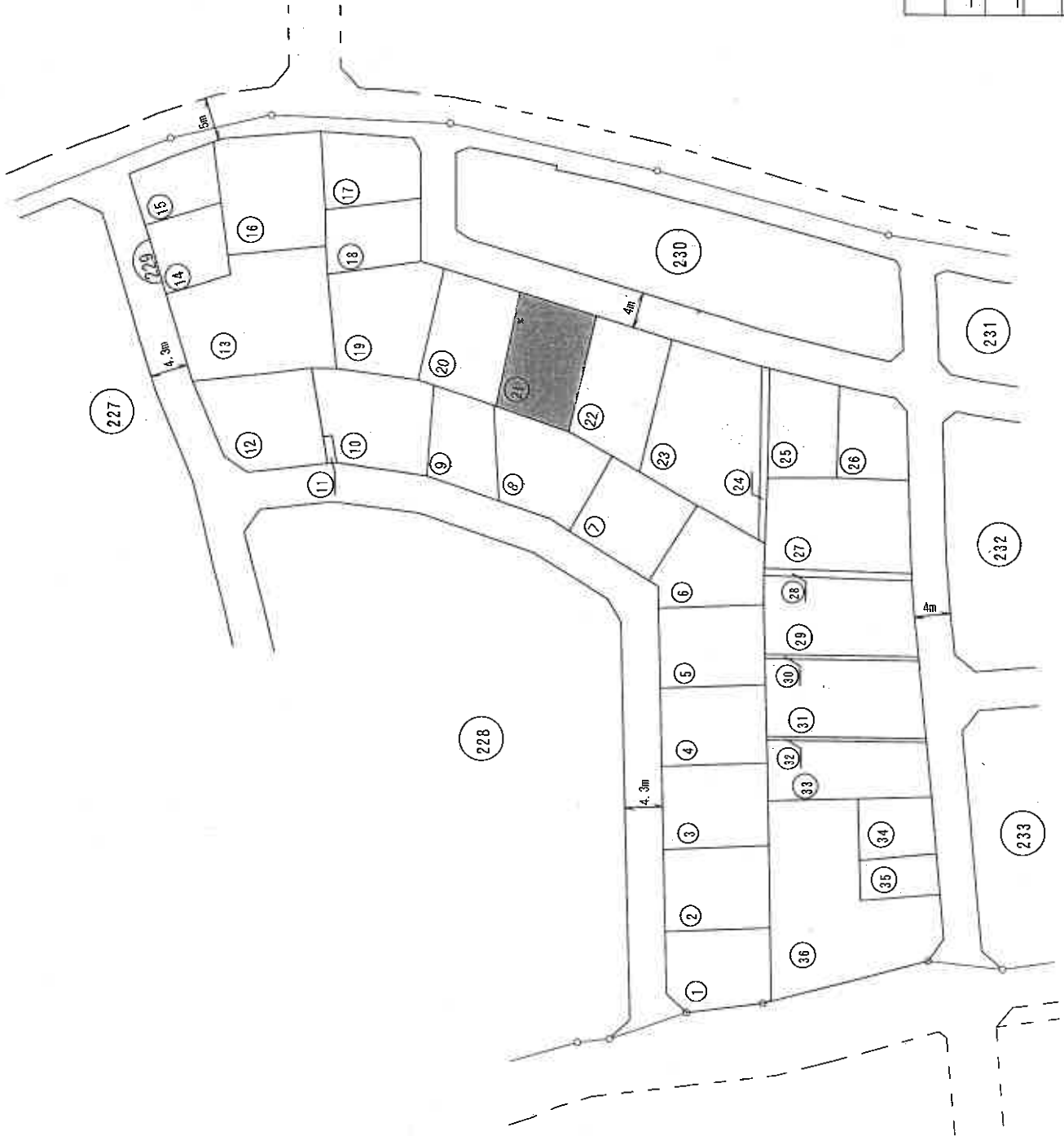
1:500

街区番号

229街区

さいたま市

凡 例	
	地区界
	街区番号
	画地番号
	証明位置



公用

底 地 番 証 明 書

第 174 号

令和 7年 12月 8日

さいたま都市計画事業
東浦和第二土地区画整理事業
施行者 さいたま市
代表者 さいたま市長

次のとおり証明します。

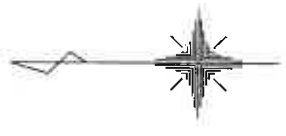
土地の表示

仮 換 地 の 土 地		底 地 の 土 地		
東浦和第二土地区画整理地内 (事業施行中につき仮表示)		さいたま市		
街区番号	画地番号	区、大字、字	地 番	土地の範囲
229	21	緑区中尾 駒形	1647- 6の全部	別添図面 のとおり
以	下	余	白	

底地番証明図

さいたま市計画事業東浦和第二土地区画整理事業

縮尺 1:500 街区番号 229



凡 例	
	地 区 界
	街 区 番 号
	画 地 番 号
	仮 換 地
	底 地

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8月20日 さいたま地方法務局

登記官

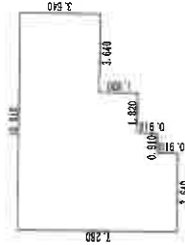
(12 枚目)

各階平面図

建物平面図

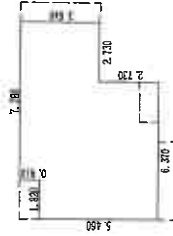
家屋番号	1647番6
建物の所在	さいたま市緑区大字中尾字駒形1847番地6 (換地 同所予定地番229街区21面地)

1階

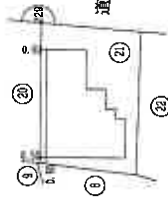


求積率	
$3.640 \times 3.640 = 13.249600$	
$6.370 \times 5.460 = 34.780200$	
$4.550 \times 0.910 = 4.140500$	
$3.640 \times 0.910 = 3.312400$	
合計	55.482700
床面積	55.48㎡

2階



求積率	
$3.640 \times 2.130 = 9.937200$	
$4.550 \times 0.910 = 4.140500$	
$6.370 \times 5.460 = 34.780200$	
合計	48.857900
床面積	48.85㎡



作成者

さいたま市
土木建築調査士会

年9月27日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

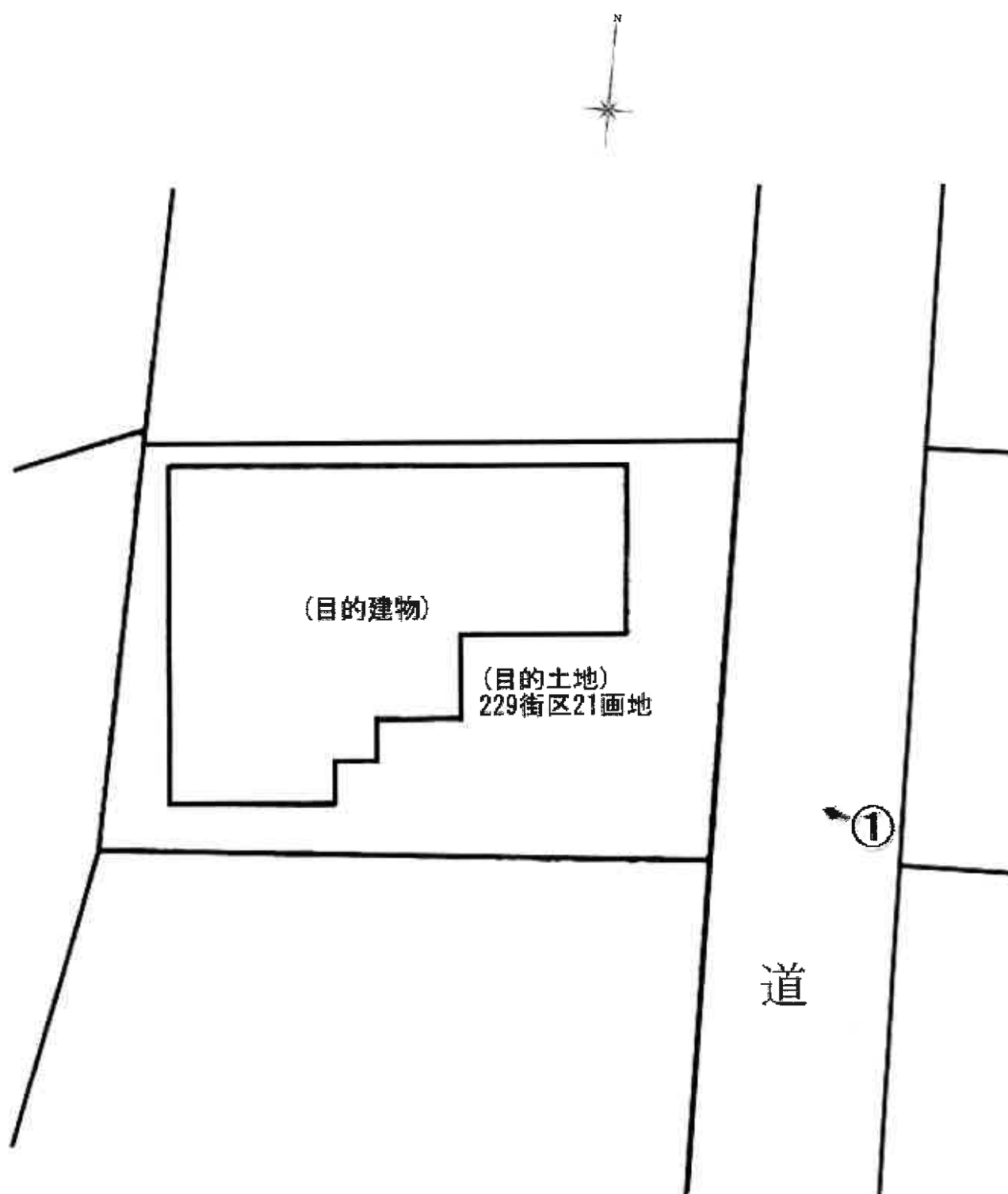
1/500

(埼玉土木建築調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

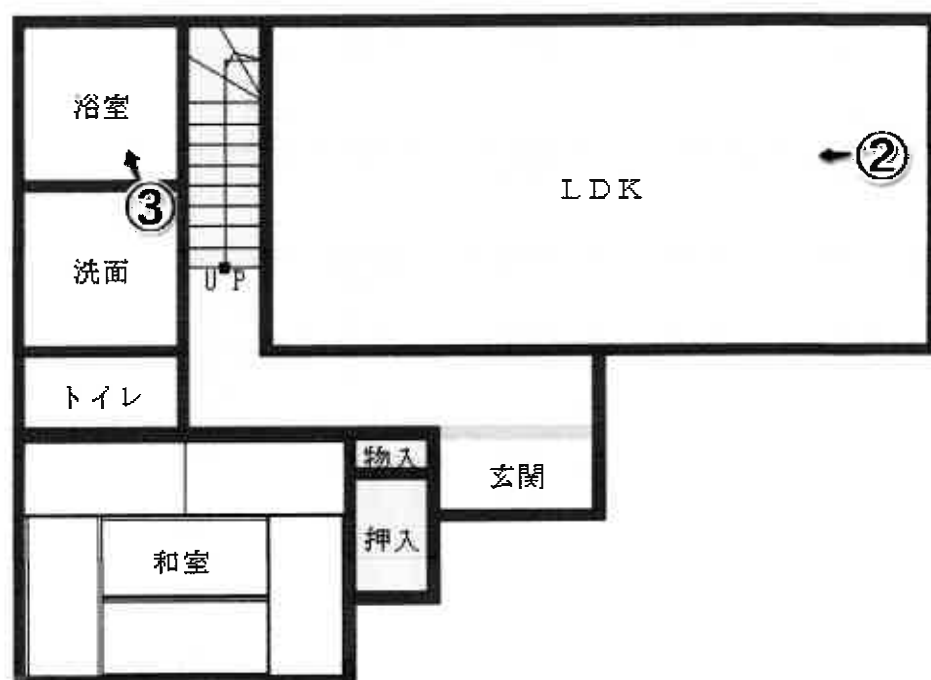
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

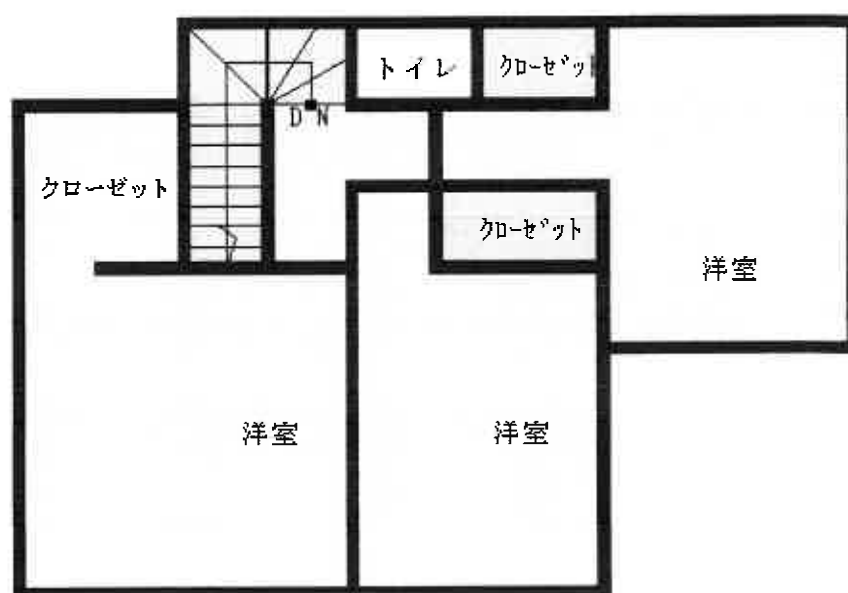


建 物 見 取 図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階

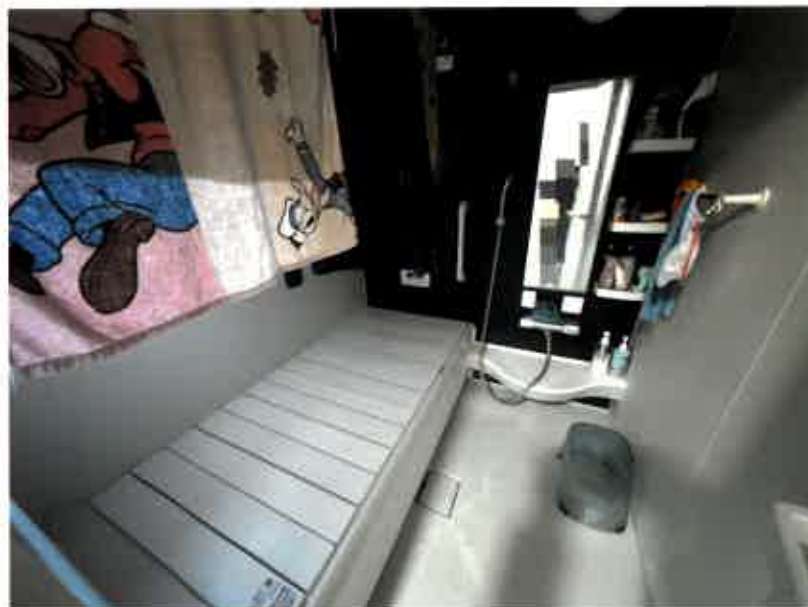




①



②



③

令和 7 年（ケ）第 2 4 6 号

令和 7 年 1 2 月 1 2 日 現地調査

令和 8 年 1 月 1 0 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | さいたま市緑区大字中尾字駒形 |
| | 地 番 | 1 6 4 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字中尾字駒形 1 6 4 7 番地 6 (換
地 同所予定地番 2 2 9 街区 2 1 画地) |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 2 0,9 5 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 5,2 0 0,0 0 0円
物件 2 (建物)	金 1 5,7 5 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 については次頁のとおり仮換地が指定されており、仮換地としての使用収益もなされていることから、本件では当該仮換地を前提としての評価を行う。
なお、物件 1 の土地の内訳価格は、物件 2 の建物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 5 8 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 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※物件1土地の仮換地は下記 のとおり指定されている。 さいたま都市計画事業 東浦和第二土地区画整理事業 229街区21画地 仮換地数量：120㎡
2	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 の 仮 換 地	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1（の仮換地）に係る法定地上権付建物		

※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の仮換地〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、さいたま市のほぼ南東部にある緑区大字中尾地内に存し、最寄りのJR武蔵野線「東浦和」駅から北西方へ約1.3km（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ高低差のある住宅地域で、現在区画整理事業が施行中であるが、目的物件周辺の区域は従前状態がほぼ維持されるものと見られる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理事業区域内にあり、土地区画整理法第76条の規制を受ける。 ・高度地区（15m地区） ・さいたま市景観計画・景観条例～景観誘導区域
画 地 条 件 ※物件1の仮換地	地 積	120㎡（仮換地数量）
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	東 側：幅員約4m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件1の仮換地は下記のとおりであり、令和元年8月15日に使用収益が開始されている。なお、物件1は現位置に換地されることとなって地積の減少（減歩）は生じないが、清算金(8,620ポイント)が徴収される予定である。 { 街区番号：229街区 画 地：21画地 地 積：120㎡ (b)物件1の仮換地は、西側隣接地より2m程度高位にある。	

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		建築年月日（登記記載）： 令和1年8月26日新築
		経 過 年 数： 約6年
		経済的残存耐用年数： 約18年
仕 様	構 造	木造2階建
	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、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 55.48㎡（現況数量は公簿数量とほぼ同じ） 2階 48.85㎡（ " ） 延べ 104.33㎡（ " ）
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使用している。
特 記 事 項		(a)LDK室の内壁に若干の陥没箇所が見られた。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1の仮換地（土地～宅地）

物件1の仮換地に係る建付地価格を、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
物件1 の 仮換地	163,000	0.95	120.00	1.00	18,580,000

※試算表における試算結果である総額（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：さいたま緑-8

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 170,000\text{円/㎡} \times 102/100 & \times 100/104.5 & \times 100/102 & = & 163,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し接面街路幅員で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位 +3
減価要因～周辺との高低差 -3
清算金の支払いが予定されている点 -5

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（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	160,000	104.33	0.68	11,350,000

ウ 物件 2 現価率：経過年数 6年、経済的残存耐用年数18年

観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\begin{array}{c} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 18 \\ \hline 6 + 18 \\ \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)} \end{array}}{\quad} \times \begin{array}{c} \text{(観察減価)} \\ (1 - 0.10) \end{array} = 0.68$$

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
物件 1 の 仮換地	18,580,000	0.6	法定地上権	11,150,000
合 計 額				11,150,000

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 イ (円)	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	積 算 価 格 (円) (ア±イ) × ウ
物件 1 の 仮換地	18,580,000	－ 11,150,000		1.0	0.7	5,200,000
2	11,350,000	＋ 11,150,000	1.0	1.0	0.7	15,750,000
積算価格（合計）						20,950,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない。

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。

3. 物件 1 の評価額の決定

物件 1 の評価額は、物件 1 の仮換地の評価額がそのまま該当するため、物件 1 の評価額を 5,200,000円と決定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま緑－8）

所	在	さいたま市緑区大字中尾字中丸3060番 1
価 位	格 置	170,000円／㎡ JR線「浦和」駅約 3.2km（道路距離）
価 格 時 点	積	令和 7年 1月 1日
地	積	126㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接面街路		南西 6m市道に接面
用途指定等		第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要		小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 仮換地関係資料
4. 建物図面・各階平面図写

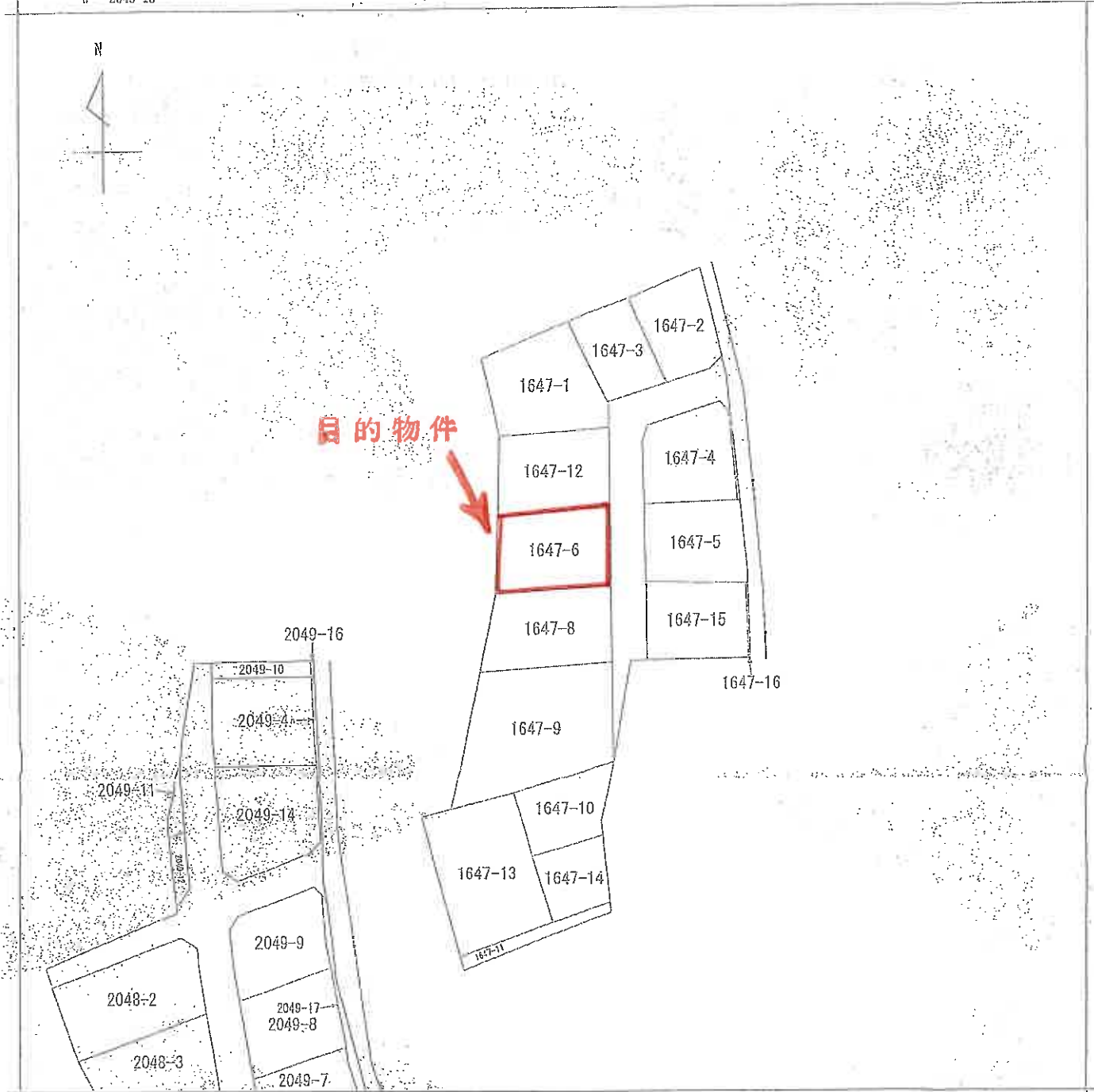
以 上



S=1:25,000

都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社

1647-17 2049-15
2049-13



(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	さいたま市緑区大字中尾字駒形			地 番	1647番6		
出 力 縮 尺	1/500	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59年9月29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。

令和7年8月20日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

公用

仮換地証明書

第 283 号

令和 7 年 12 月 8 日

さいたま都市計画事業
東浦和 second 土地区画整理事業
施行者 さいたま市
代表者 さいたま市長

次の土地について、土地区画整理法第 9 8 条第 1 項の規定により仮換地指定した
内容と相違ないことを証明します。

土地の表示

従 前 の 土 地				仮 換 地 の 土 地			
さいたま市				東浦和 second 土地区画整理地内 (事業施行中につき仮表示)			
区、大字 字	地 番	地 目	地 積 m ²	街区番号	画地番号	地 積 m ²	位置
緑区中尾 駒形	1647-6	宅地	119.90	229	21	120	別添図面 のとおり
		以	下	余		白	

(注意) 仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。

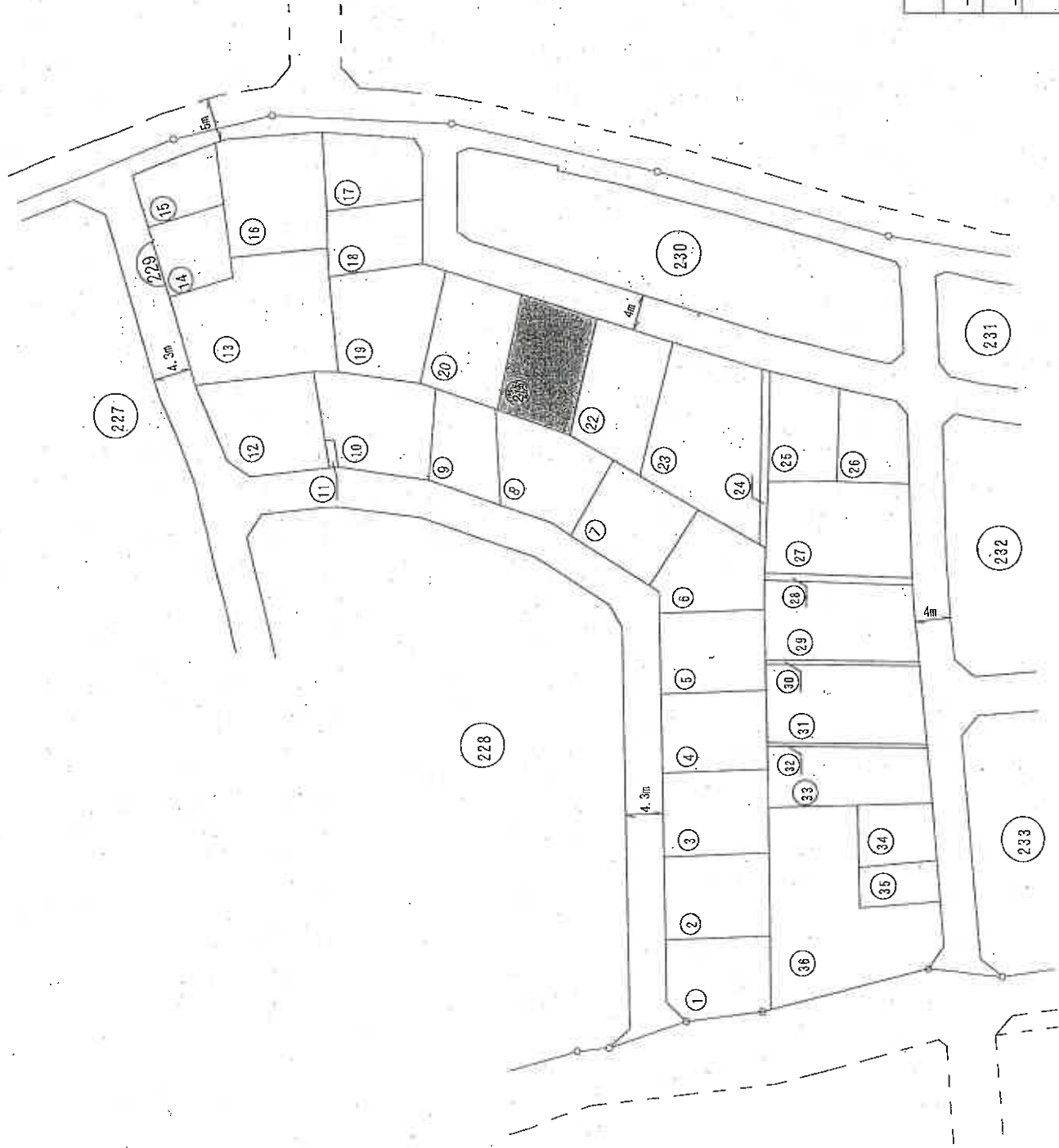
仮換地証明図

縮尺

1:500

街区番号

229街区



凡 例	
	地区界
	街区番号
	画地番号
	証明位置

A3をA4に縮小コピー

公用

底 地 番 証 明 書

第 174 号

令和 7年 12月 8日

さいたま都市計画事業
東浦和第二土地区画整理事業
施行者 さいたま市
代表者 さいたま市長

次のとおり証明します。

土地の表示

仮 換 地 の 土 地		底 地 の 土 地		
東 浦 和 第 二 土 地 区 画 整 理 地 内 (事業施行中につき仮表示)		さ い た ま 市		
街区番号	画地番号	区、大字、字	地 番	土地の範囲
229	21	緑区中尾 駒形	1647- 6の全部	別添図面 のとおり
以	下	余	白	



凡 例	
	界 区
	地 区 番 号
	画 地 番 号
	仮 換 地
	底 地

A3をA4に縮小コピー