

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 3月17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 8年 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17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 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 |
| | 地 番 | 296番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 |
| | 地 番 | 414番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 296番地4、
さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 414番地7 |
| | 家屋 番号 | 296番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.07平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約63.94平方メートル
2階 34.07平方メートル |



物件明細書

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 合 田 みちる

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 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 |
| | 地 番 | 296番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 |
| | 地 番 | 414番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 296番地4、
さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 414番地7 |
| | 家屋 番号 | 296番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.07平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約63.94平方メートル
2階 34.07平方メートル |



令和7年(ケ)第275号
令和7年12月11日受理
令和8年1月19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 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 |
| | 地 番 | 296番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 |
| | 地 番 | 414番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 296番地4、
さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 414番地7 |
| | 家屋 番号 | 296番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.07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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <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 上記の者が目的土地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	物件2土地に接する地番323-1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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約63.94平方メートル 2階 34.07平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
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	1 2階洋室Cは、洋室ABより床が低い位置にありLDK東側階段からのみ上ることができる構造になっている。洋室Cの下部は駐車場として利用されている。 2 建物北側に「ソーラーシステム National Super panasolar 302」と表示されている機器が設置されている。
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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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 解錠により立入り調査を実施した。臨場時に玄関ドアは無施錠であり1階のテレビはついたままの状態であった。表札に苗字等の表示は存在しないが、郵便受けには債務者兼所有者の苗字がローマ字で表示されており、居宅内には債務者兼所有者宛のガス、水道関係等の郵便物が存在した。玄関にはランドセルがあり2階洋室Bには学習机が存在していたことから債務者兼所有者が家族とともに居住し居宅として使用していることがうかがわれた。債務者兼所有者及びその家族以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見当たらなかった。
以上より目的物件の占有関係については、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

(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12月12日(金) 9:10-9:15	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12日(金) 10:15-10:20	執務室	さいたま市に間取図交付依頼書郵送
令和7年12月17日(水) 8:45-8:50	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年12月25日(木) 14:00-14:40	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年12月26日(金) 14:45-14:50	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得

(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12月25日

目的物件は不在かつ無施錠であったので立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。1階納戸はLDKからの入口が家具等が置かれて開けることができず庭に面する窓も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納戸内に立ち入った。

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)

登記年月日：昭和46年2月3日

405285

地番	414-5-17
土地の所在	さいたま市桜区 浦和市大字坂本字八島耕地

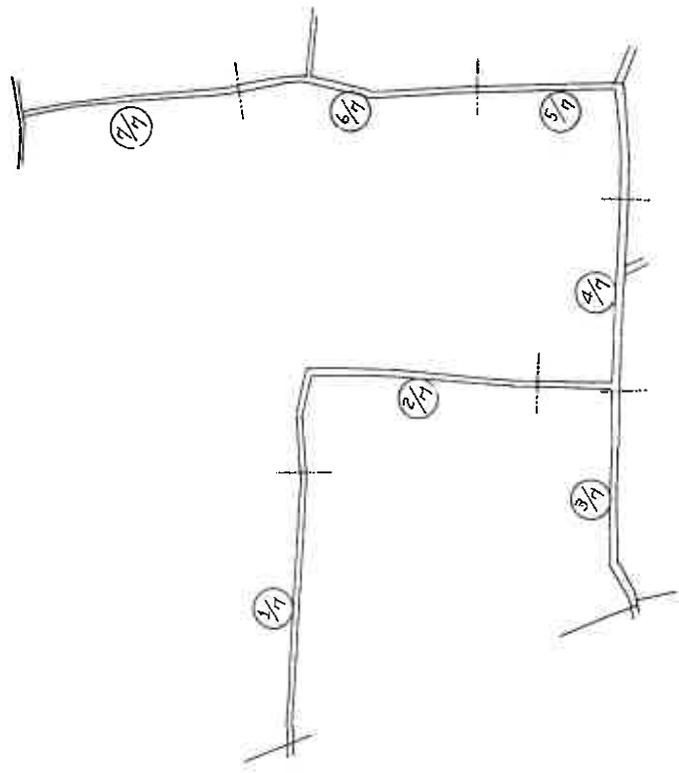
前414-3 後、新
図 414-3

地積測量

1/8

46.2.3

作製年月日	昭和46年1月25日
作製者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請	東京都 [Redacted]
代表取締役	[Redacted]



(四) 合 計 360.25275 m^2
 (イ) 4.14 ~ 3
 $- 2009.19 = 360.25275 = 1,648.93725$

縮尺	1/2,000
----	---------

(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。
 (さいたま市地方事務局管轄)
 令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

(6 枚目)

登記簿

登記年月日：昭和46年2月3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。
(さいたま地方法務局管轄)
令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

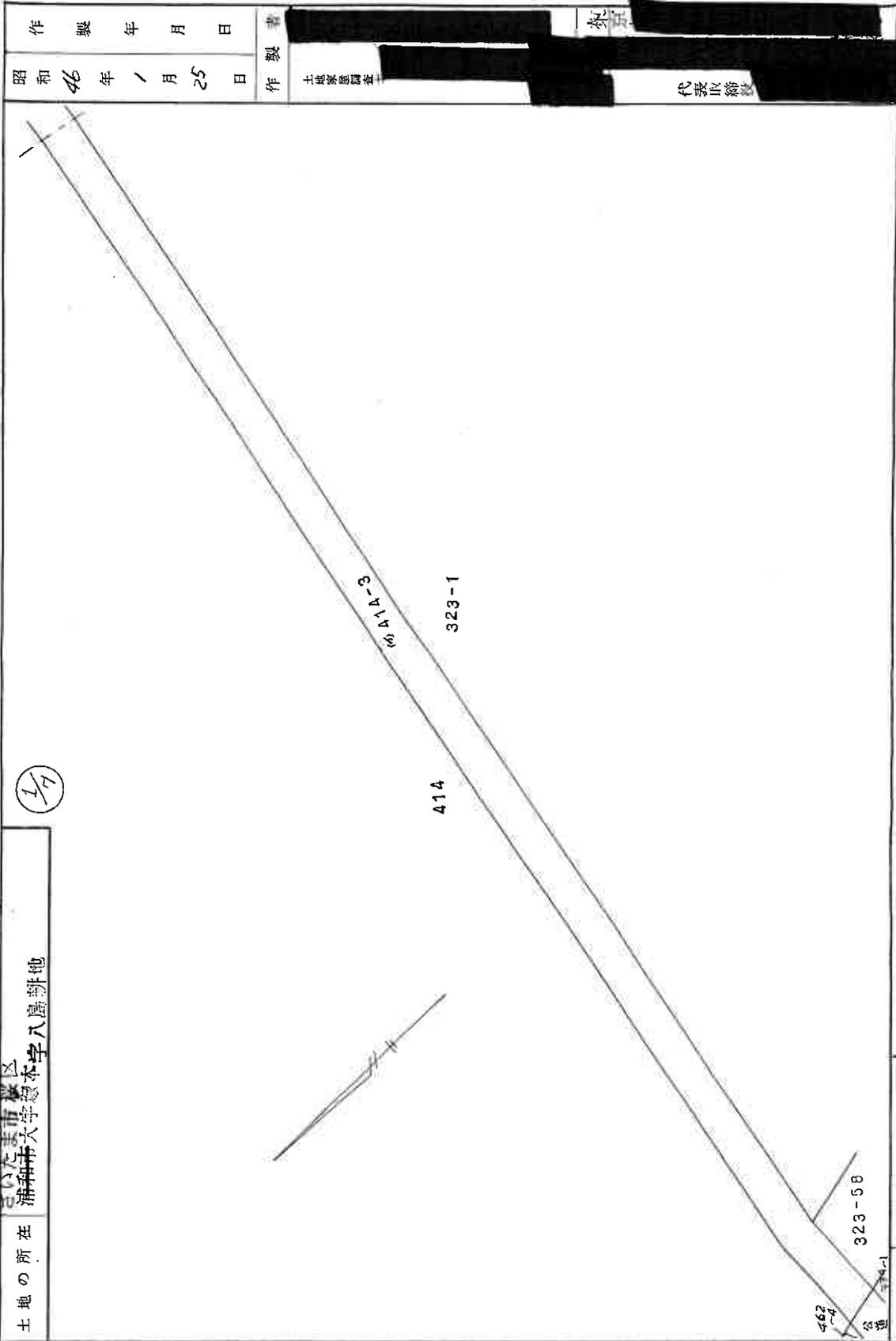
登記書
(7枚目)

地積測量図

405286

地番	414-3-17
土地の所在	さいたま市桜区 浦和南大字惣本字八島新地

1/4



(埼玉地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

2/8
S 46
2-3

作製年月日	昭和46年1月25日	作製者	東京 土壌家屋調査 代表取締役
-------	------------	-----	-----------------------

登記年月日：昭和46年2月3日

405287

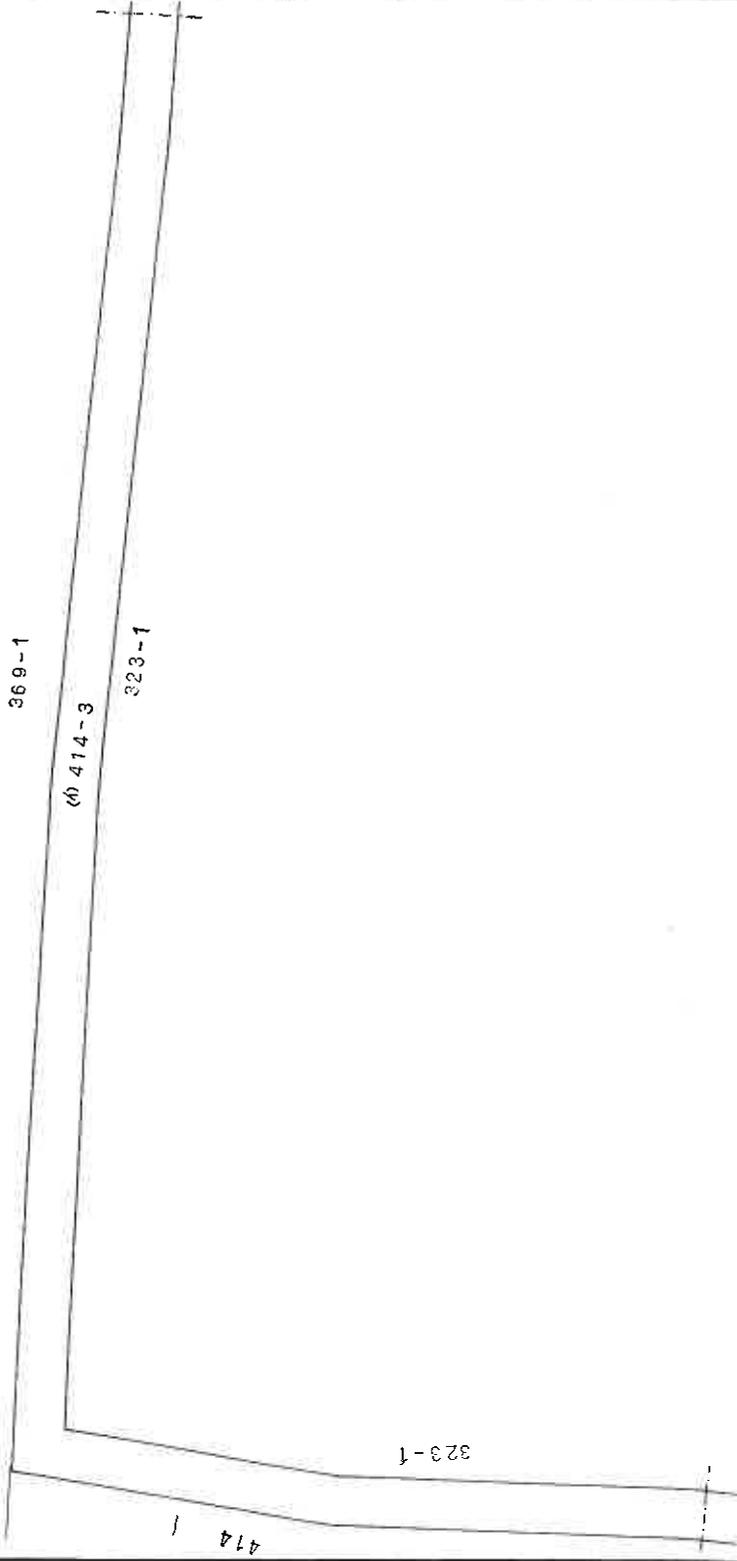
地番	414-3-17
土地の所在	浦和市大字八高耕地

2/7

地積測量図

3/8
46.2.3

製作年月日	昭和46年1月25日
製作者	埼玉地家屋調査士会 代表取締役



縮尺	1/300
----	-------

(埼玉地家屋調査士会 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。
(さいたま地方務局管轄)
令和7年9月30日 さいたま法務局中野出張所

(8枚目)

登記年月日：昭和46年2月3日

405288 (414-4~10)

地番 414-1~17
土地の所在 さいたま市磯辺区 浦和南大字塚本 字八島耕地

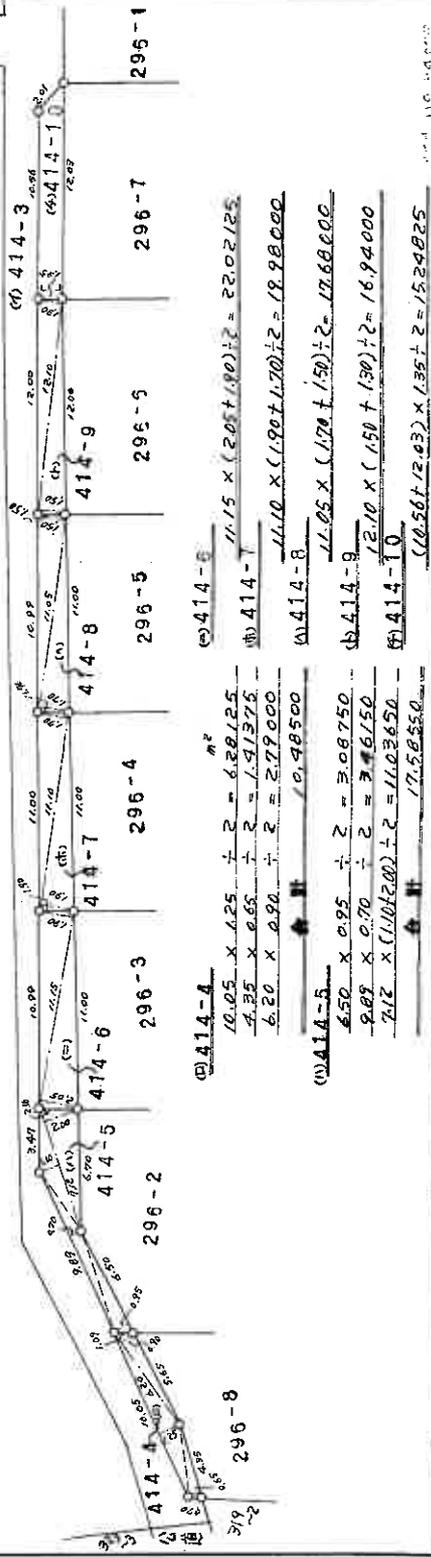
地積測量図

3/4

昭和46年1月25日 製作
主地家屋敷 東京市 代表取締役

46-2-3

323-1



縮尺 1/300

(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。
(さいたま地方法務局管轄)
令和7年9月30日 東京法務局 中野出張所

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年2月3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。
(さいたま地方務局管轄)
令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

登記簿
(10枚目)

405289 (44-11-15)

地番	414-3-17
土地の所在	さいたま市桜区 浦和南大字塚本字八島耕地

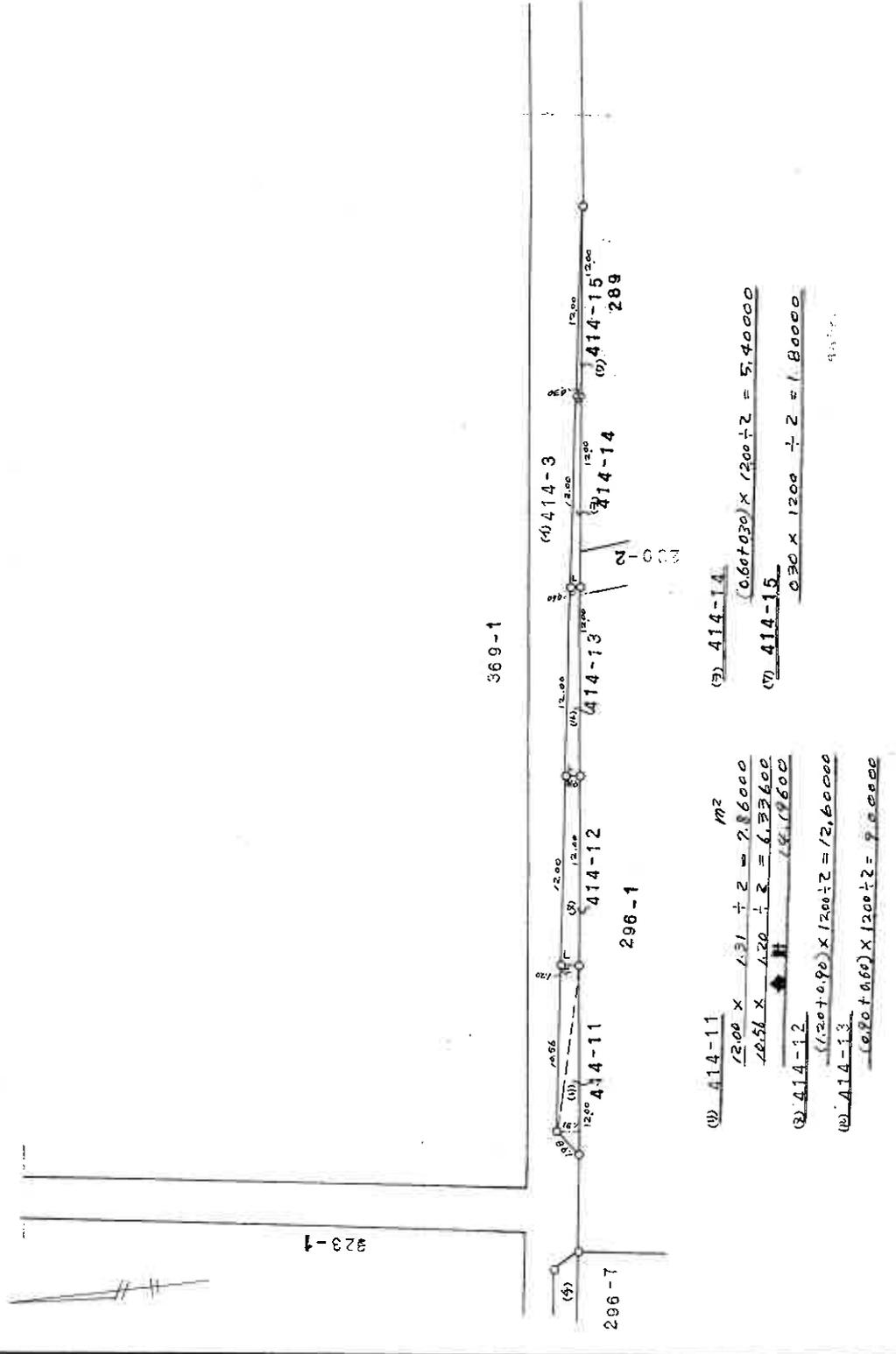
地積測量図

578

7/7

46-2-3

作製年月日	昭和46年1月25日
作製者	土地家屋調査士 [Redacted]



箱尺	1/300
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年2月3日

405290

地番 414-3-17

土地の所在 さいたま市桜区 浦和南大字家八高耕地

57

地積測量図

昭和46年1月25日

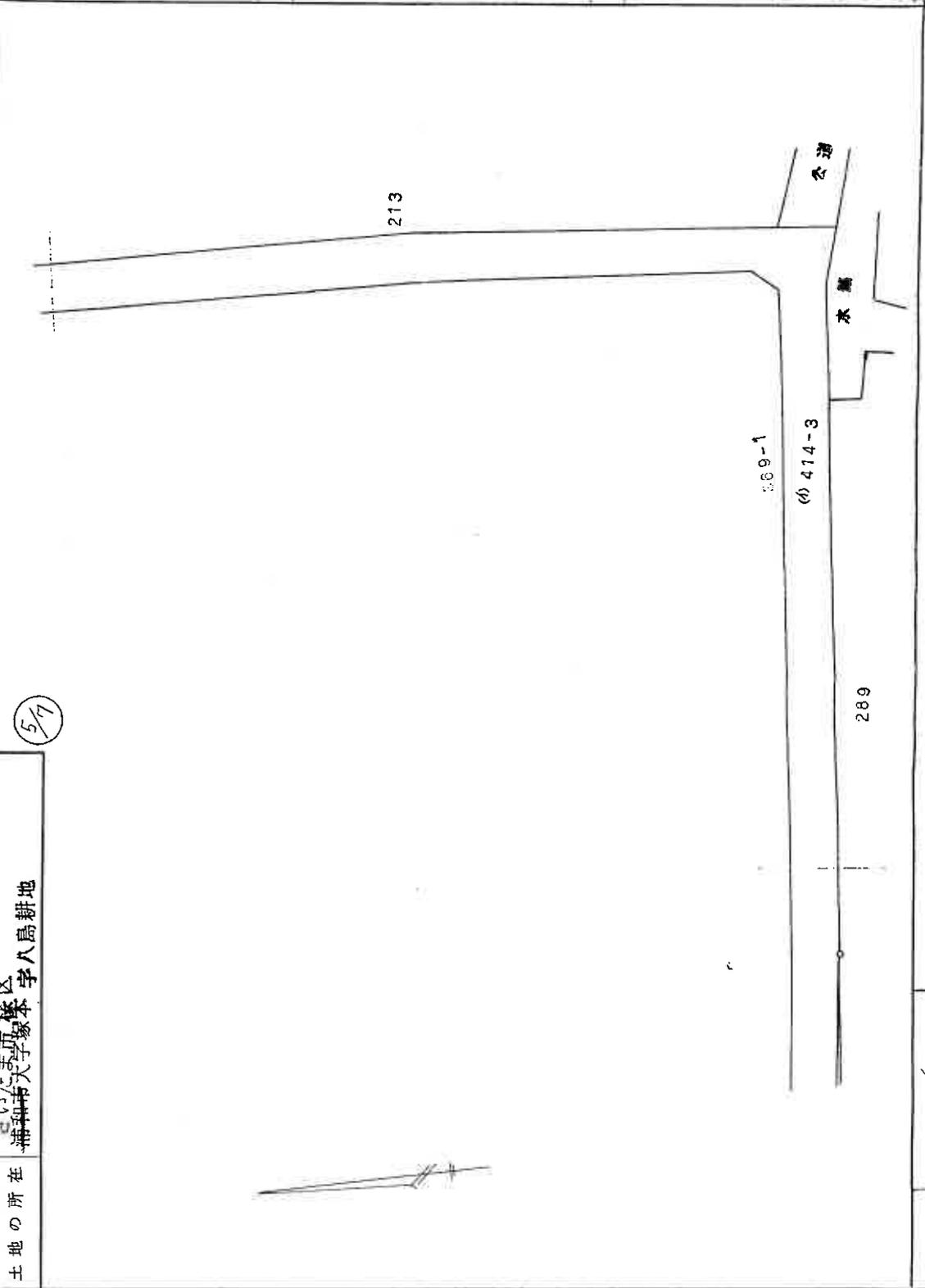
作製年月日

土地家屋調査士

作製者

申

代表取締役



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

縮尺

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。
(さいたま市地方法務局管轄)
昭和46年9月30日 東京法務局中野出張所

登記官
(11枚目)

地図整理番号：M24805

(6/8)

A3判をA4判に縮小

6/8

S. 46 2-3

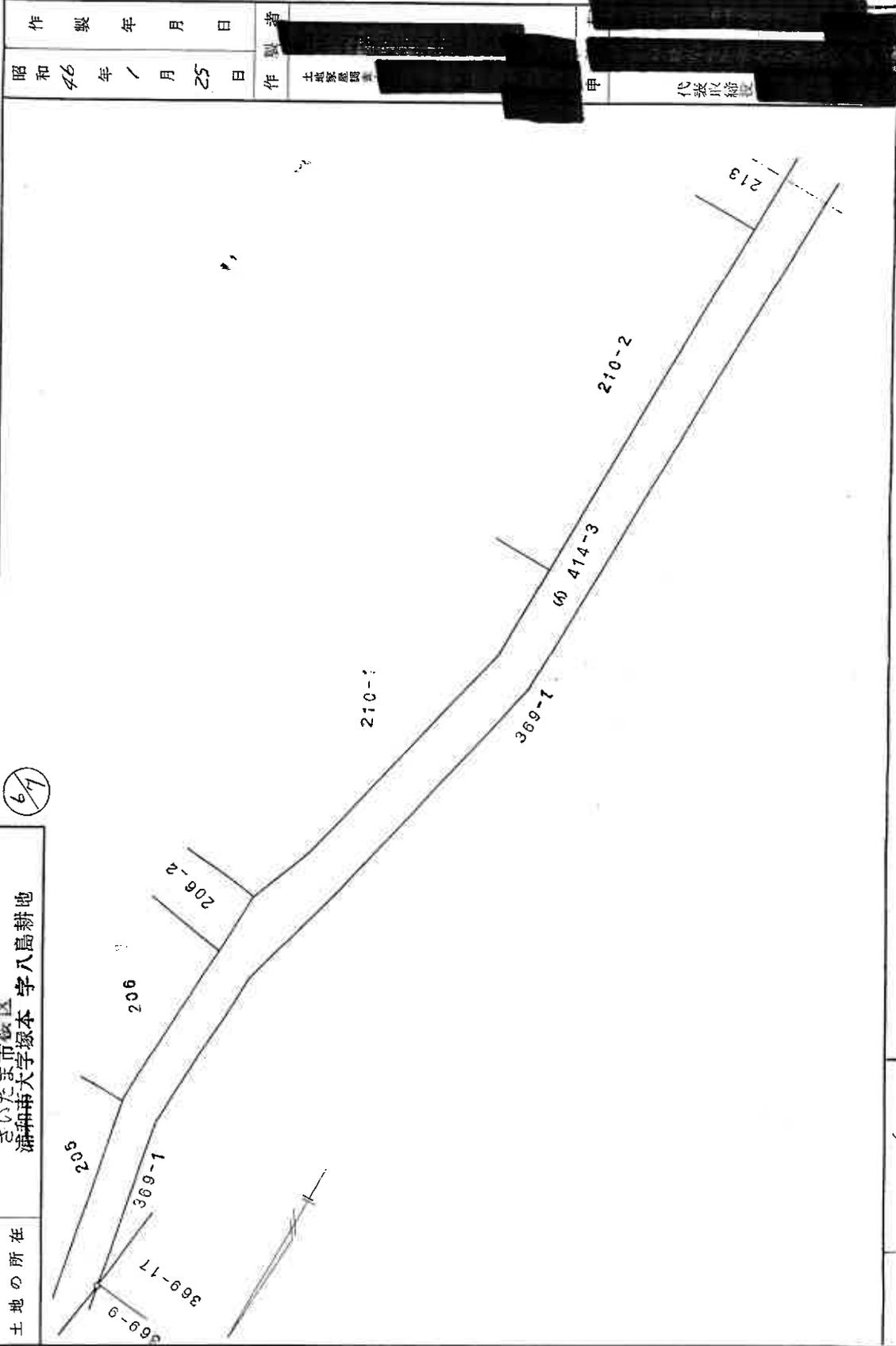
登記年月日：昭和46年2月3日

405291

地番	414-1-19
土地の所在	さいたま市磯区 浦和串大字塚本 字八島耕地

6/7

地積測量図



作製年月日	昭和46年1月25日
作製者	士地家屋調査士 [Redacted]
代	代 [Redacted]

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。
 (さいたま地方法務局 管轄)
 令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

登記官 (12枚目)

地図整理番号：M24805 (7/8)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年2月3日

405292

地番 414-3-17

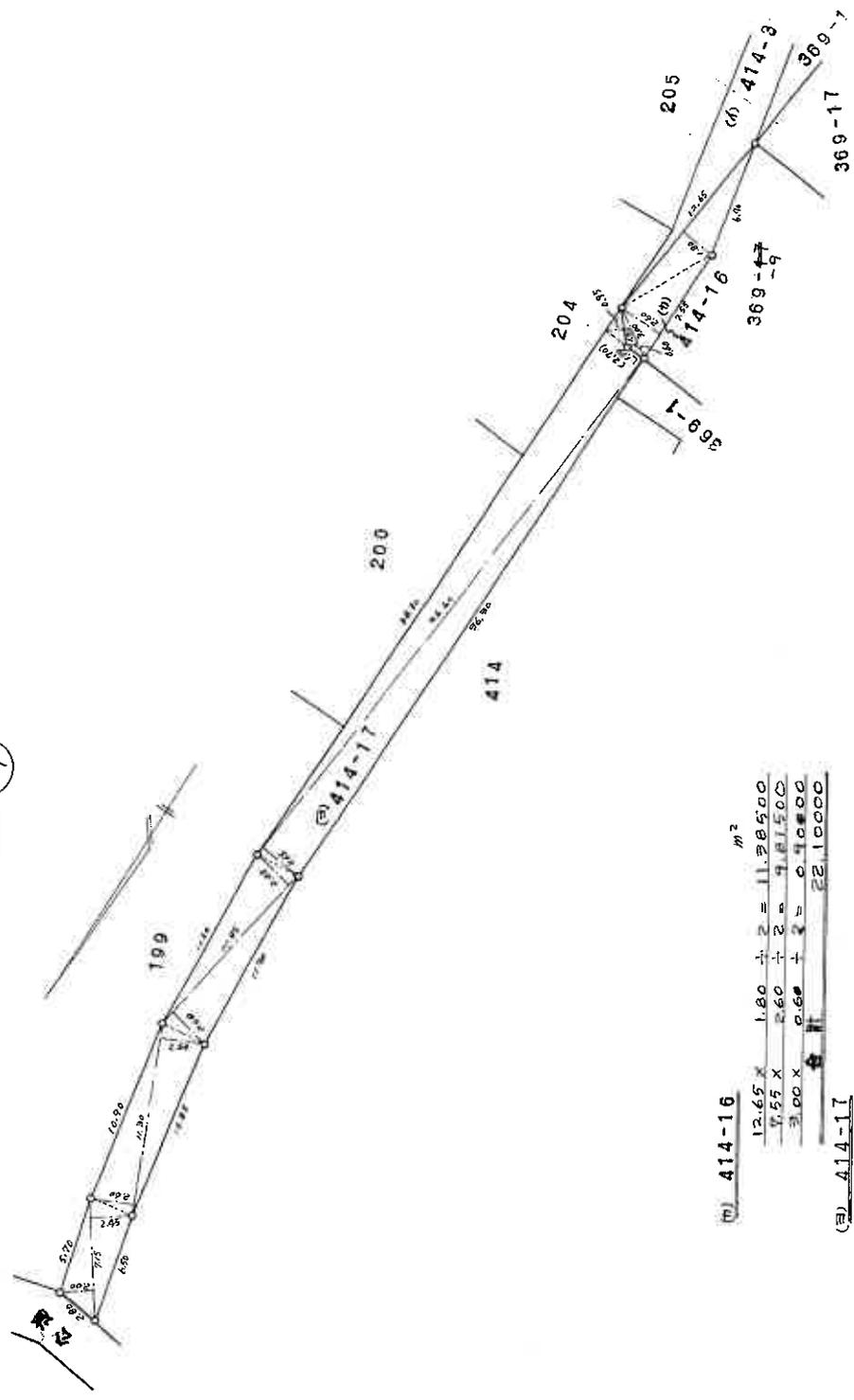
土地の所在 浦安市本字八島耕地

地積測量図

7/7

昭和46年1月25日
製作年月日

製作者
代表取締役



① 414-16	
12.65 x 1.80 ÷ 2 =	11.38500
0.55 x 2.60 ÷ 2 =	0.71500
3.00 x 0.60 ÷ 2 =	0.90000
合計	22.10000
② 414-17	
0.15 x (2.00 + 2.45) ÷ 2 =	0.33750
11.20 x (2.60 + 3.60) ÷ 2 =	3.80000
11.05 x (2.60 + 3.65) ÷ 2 =	3.10625
34.60 x (2.65 + 2.70) ÷ 2 =	9.74500
1.93 x 0.95 ÷ 2 =	0.91675
合計	17.90650

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
(さいたま地方事務所管轄)
令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

(13枚目)

登記年月日：昭和45年12月14日

405216

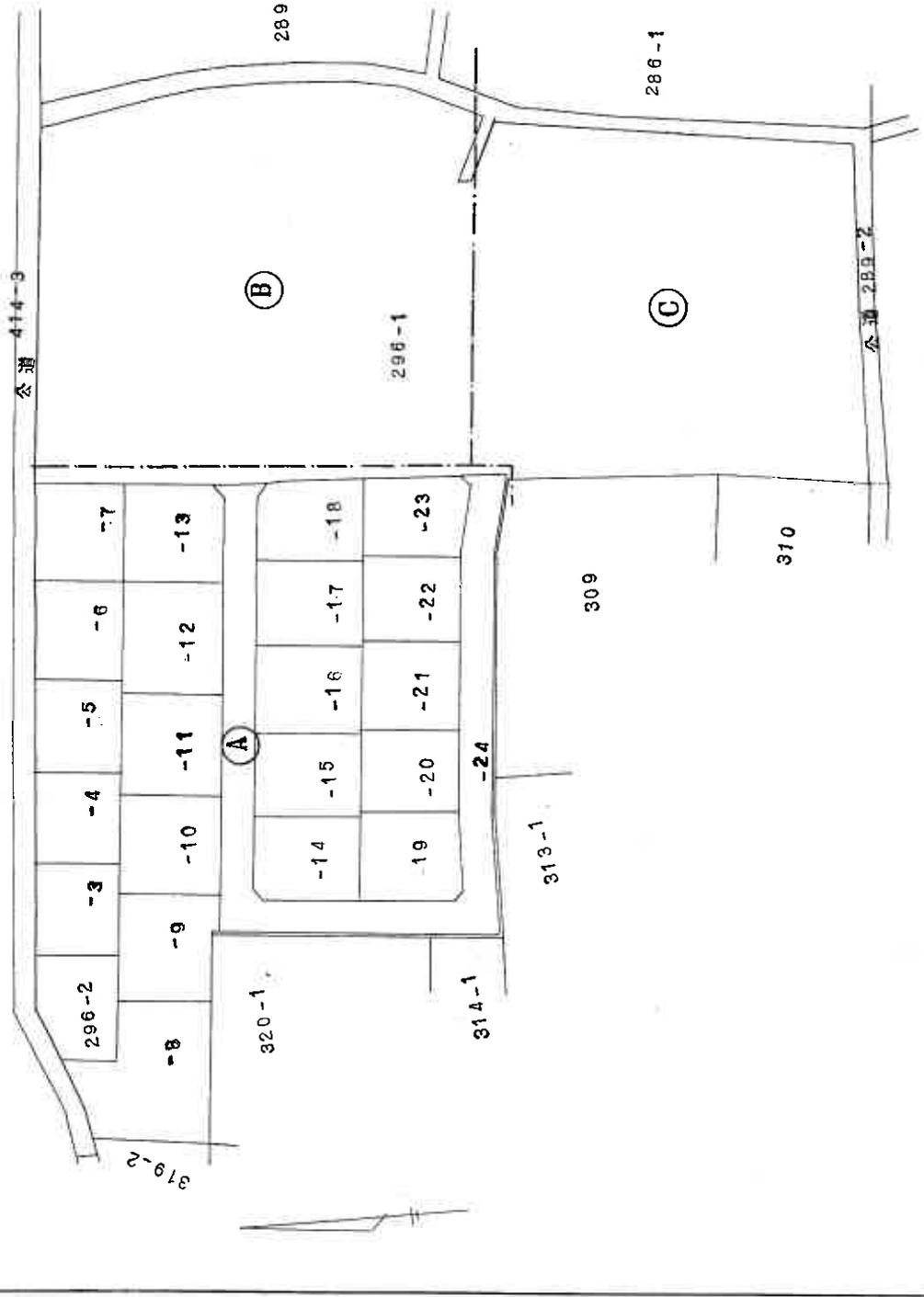
地番 296-1 ~ 296-24

土地の所在 埼玉県本庄市大字本区字西耕地

地積測 図
前量 (区分図)

9
45.12.14

昭和45年12月5日	作製年月日	土地家屋調査士	申請人
昭和45年12月5日	作製	土地家屋調査士	申請人



縮尺 1/600

(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。
(さいたま地方務局管轄)
令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

登記書
(14枚目)

登記年月日：昭和45年12月14日

405217

地番 296-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22

土地の所在 さいたま市磯区 浦和大学隣本字西耕地

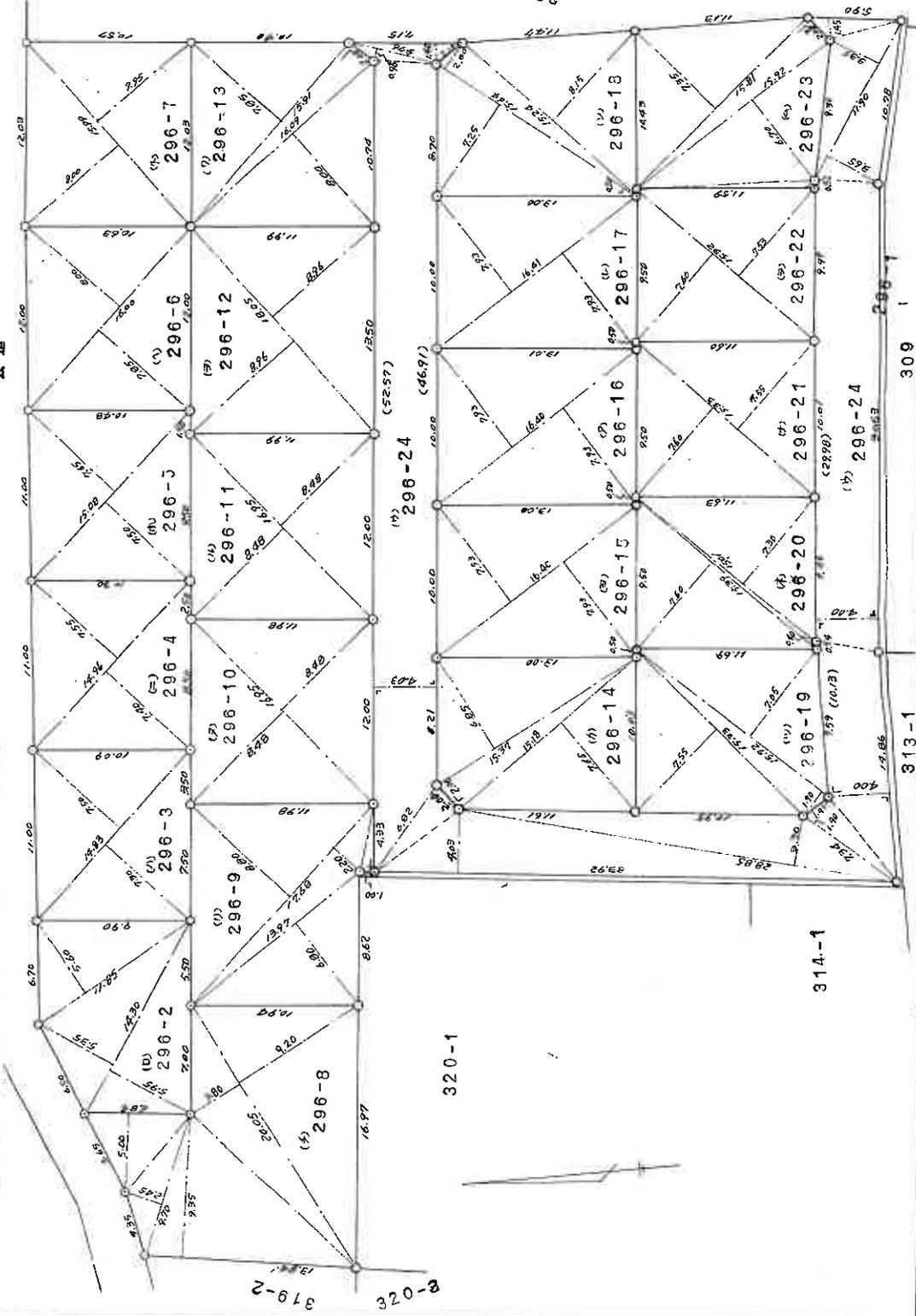
23-24

A

前296 後新296-2 ~24

地積測量図

公道 414-3



縮尺 1:300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

昭和45年12月5日

作製年月日 作製者 申請人

土地家屋調査士 申請人

作製者

申請人

登記簿 (15枚目)

令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

(さいたま市地方事務センター)

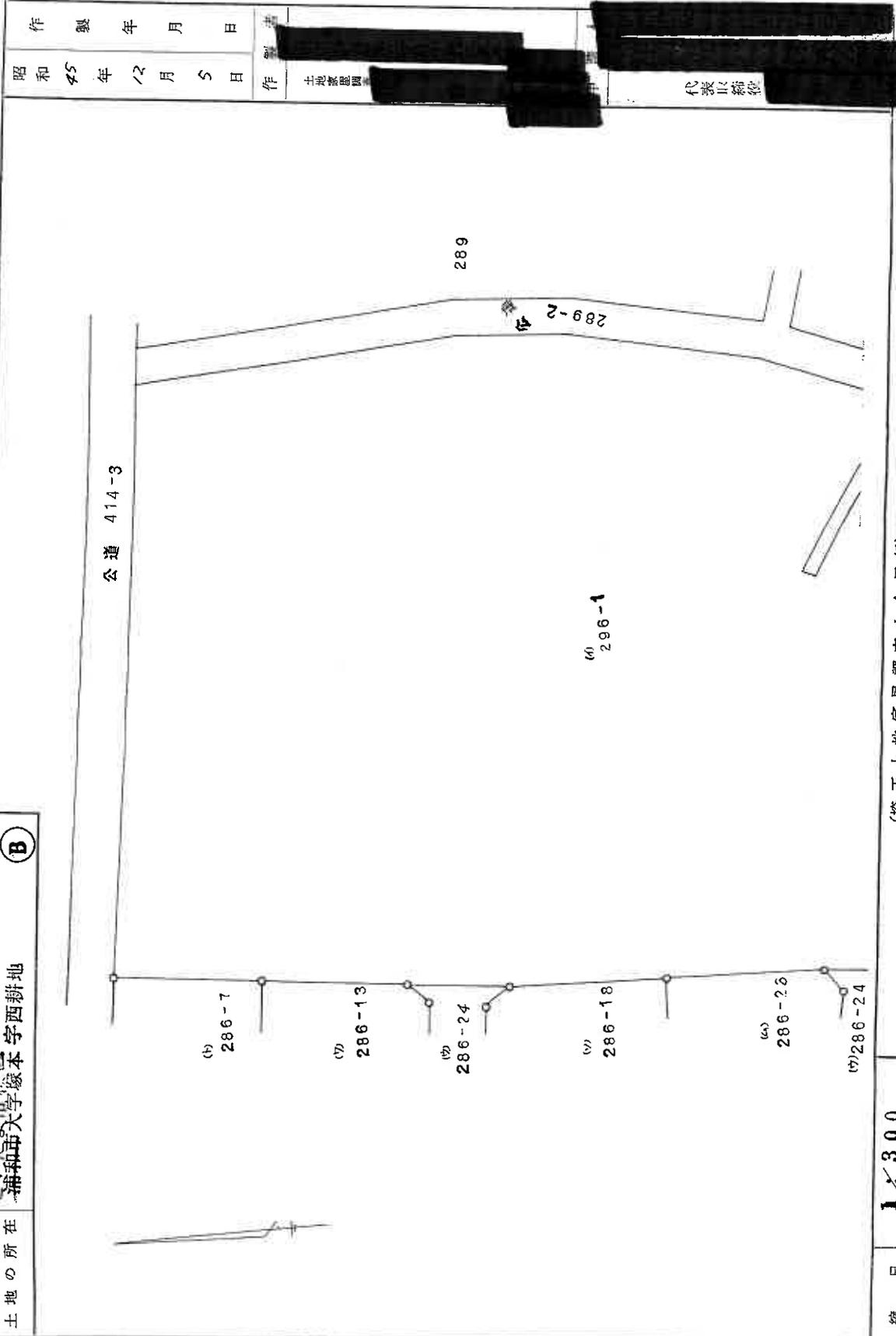
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和45年12月14日

405218

地番	296-9, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24
土地の所在	さいたま市緑区 浦和南大字塚本字西耕地 (B)

地積測量図



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1:300

作製年月日
昭和45年12月5日

作製者
土地家屋調査士 [Redacted]
代表取締役 [Redacted]

2/4

登記簿 (16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。
(さいたま市地方事務局長 署)

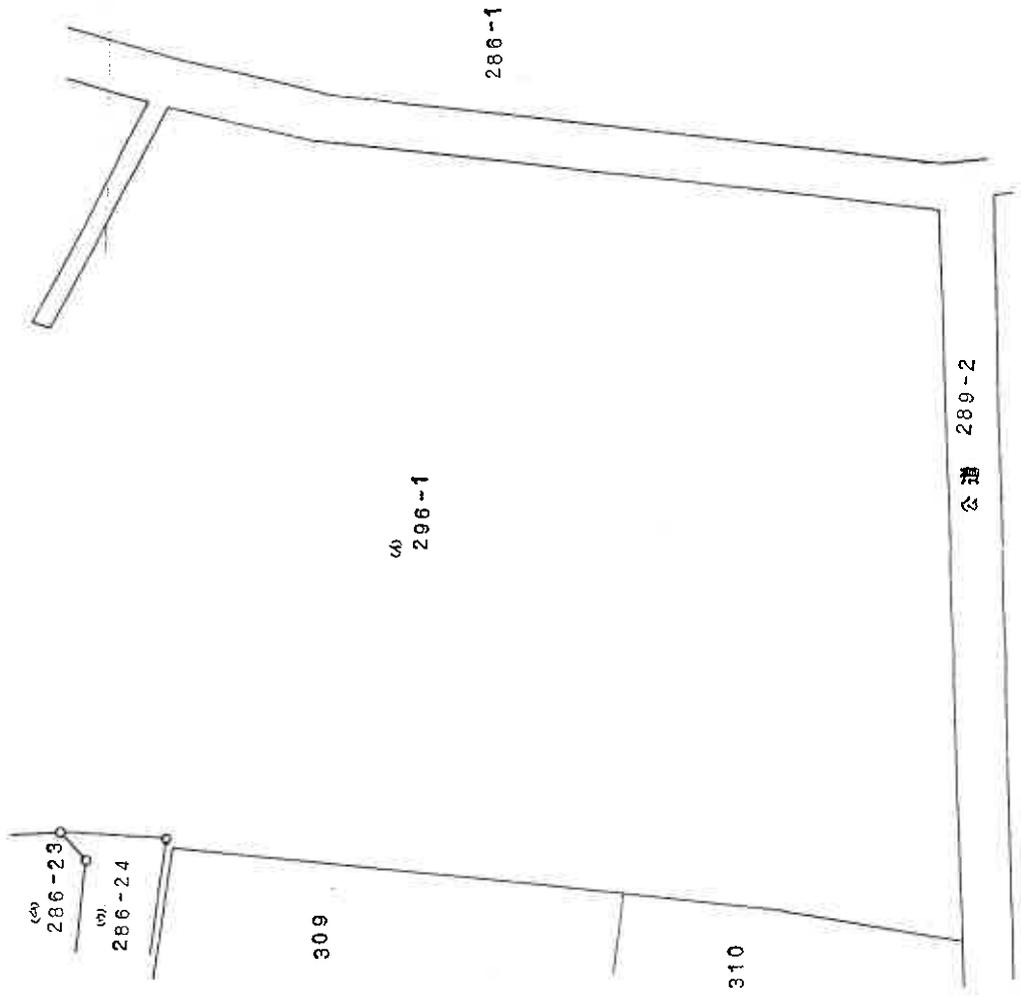
令和7年9月30日 東京法務局中野出張所

405219

地番	296-29-3, 10-11-12, 13-14-15, 16-17-18, 19-20-21, 22-23-24
土地の所在	さいたま市厚狭区 本字西耕地 (C)

土地の所在	さいたま市厚狭区 本字西耕地 (C)
-------	--------------------

昭和45年12月5日	作製年月日	土地家屋調査士	作製者	人
------------	-------	---------	-----	---



縮尺	1/300
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

(17枚目)

登記簿

東京法務局中野出張所

令和7年9月30日

(さいたま市地方務局管理)

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。

3/4

405220

地番 296-1 ~ 296-24

土地の所在 さいたま市緑区 浦和市大字 塚本 字 西耕地

地積測量図

求積表

単位 m²

(a) 296-2	$14.70 \times (5.51 + 5.35) \div 2 = 80.79500$	$= 113.97500$	$15.33 \times (7.55) \div 2 = 57.81075$	$= 120.21775$
(b) 296-3	$11.85 \times 5.60 \div 2 = 33.18000$	$= 109.74200$	$15.72 \times (7.05 + 1.90) \div 2 = 70.34700$	
(c) 296-4	$14.96 \times (7.70 + 7.50) \div 2 = 111.82600$	$= 111.82600$	$15.39 \times (7.60 + 0.40) \div 2 = 61.56000$	$= 116.34650$
(d) 296-5	$15.08 \times (7.50 + 7.65) \div 2 = 114.23100$	$= 126.82000$	$15.01 \times 7.30 \div 2 = 54.78650$	$= 116.12475$
(e) 296-6	$16.00 \times (7.85 + 8.80) \div 2 = 127.52025$	$= 127.52025$	$15.32 \times (7.60 + 7.55) \div 2 = 115.89500$	
(f) 296-7	$15.99 \times (8.00 + 7.95) \div 2 = 127.52025$		$11.59 \times 0.52 \div 2 = 3.01340$	
(g) 296-8	$6.84 \times 5.00 \div 2 = 17.10000$		$15.92 \times 6.70 \div 2 = 53.33200$	$= 130.81050$
(h) 296-9	$9.70 \times 2.45 \div 2 = 11.88250$	$= 224.00950$	$15.81 \times (7.35 + 2.07) \div 2 = 74.46510$	
(i) 296-10	$13.84 \times 2.35 \div 2 = 16.47020$		$5.70 \times 1.45 \div 2 = 4.21750$	
(j) 296-11	$20.05 \times (3.80 + 2.20) \div 2 = 77.24000$		$11.80 \times (3.65 + 3.35) \div 2 = 41.65000$	
(k) 296-12	$17.60 \times (2.20 + 8.80) \div 2 = 97.24000$	$= 146.90300$	$(2.88 + 3.63) \times 4.00 \div 2 = 12.12000$	
(l) 296-13	$4.33 \times 1.00 \div 2 = 2.16500$	$= 143.73600$	$(10.13 + 14.86) \times 4.00 \div 2 = 47.98000$	
(m) 296-14	$16.45 \times (8.40 + 8.40) \div 2 = 143.73600$	$= 143.73600$	$7.34 \times 1.90 \div 2 = 6.97300$	
(n) 296-15	$16.95 \times (8.40 + 8.40) \div 2 = 143.73600$	$= 161.72800$	$20.85 \times 3.30 \div 2 = 47.60250$	
(o) 296-16	$16.05 \times (8.96 + 8.96) \div 2 = 142.71675$	$= 126.34115$	$33.32 \times 4.03 \div 2 = 68.34800$	
(p) 296-17	$16.09 \times 8.00 \div 2 = 64.36000$	$= 130.05200$	$6.82 \times 2.00 \div 2 = 6.82000$	
(q) 296-18	$15.91 \times (7.92 + 2.00) \div 2 = 78.95675$	$= 130.13130$	$(52.57 + 46.91) \times 4.03 \div 2 = 200.43200$	
(r) 296-19	$15.37 \times 6.85 \div 2 = 52.64225$	$= 134.43000$	$5.76 \times 0.95 \div 2 = 2.73600$	
(s) 296-20	$15.18 \times (2.06 + 7.65) \div 2 = 77.69890$		$7.15 \times 1.40 \div 2 = 5.00500$	$= 555.06500$
(t) 296-21	$16.40 \times (7.93 + 7.93) \div 2 = 130.05200$			$= 3,480.39025$
(u) 296-22	$16.40 \times (7.93 + 7.93) \div 2 = 130.05200$			
(v) 296-23	$15.64 \times (7.25 + 2.00) \div 2 = 72.33500$			
(w) 296-24	$15.24 \times 8.15 \div 2 = 62.10300$			
合計				

縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記官 (18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。
さいたま市地方事務局 登記課
令和7年9月30日 東京法律局 中野出張所

登記年月日：昭和50年3月28日

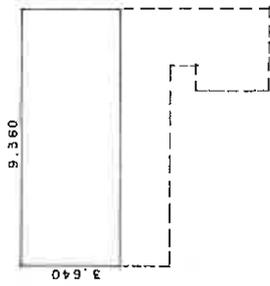
153782

家屋番号

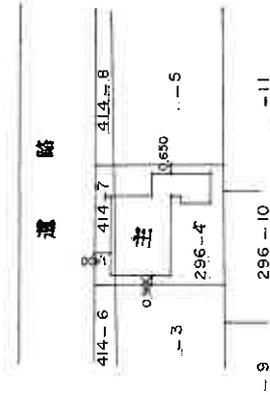
建物の所在

さいたま市校区

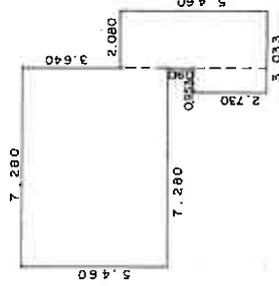
建築物階平面図



$9.360 \times 0.940 = 8.7924$



$296-10 \times 0.650 = 192.4$



$5.460 \times 7.280 = 39.7488$
 $5.460 \times 2.080 = 11.3568$
 $2.730 \times 0.933 = 2.5490$
 $= 53.70728$



昭和 年 月 日

製作者 埼玉家屋調査士

請人

縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

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。

(さいたま地方方法務局管轄)

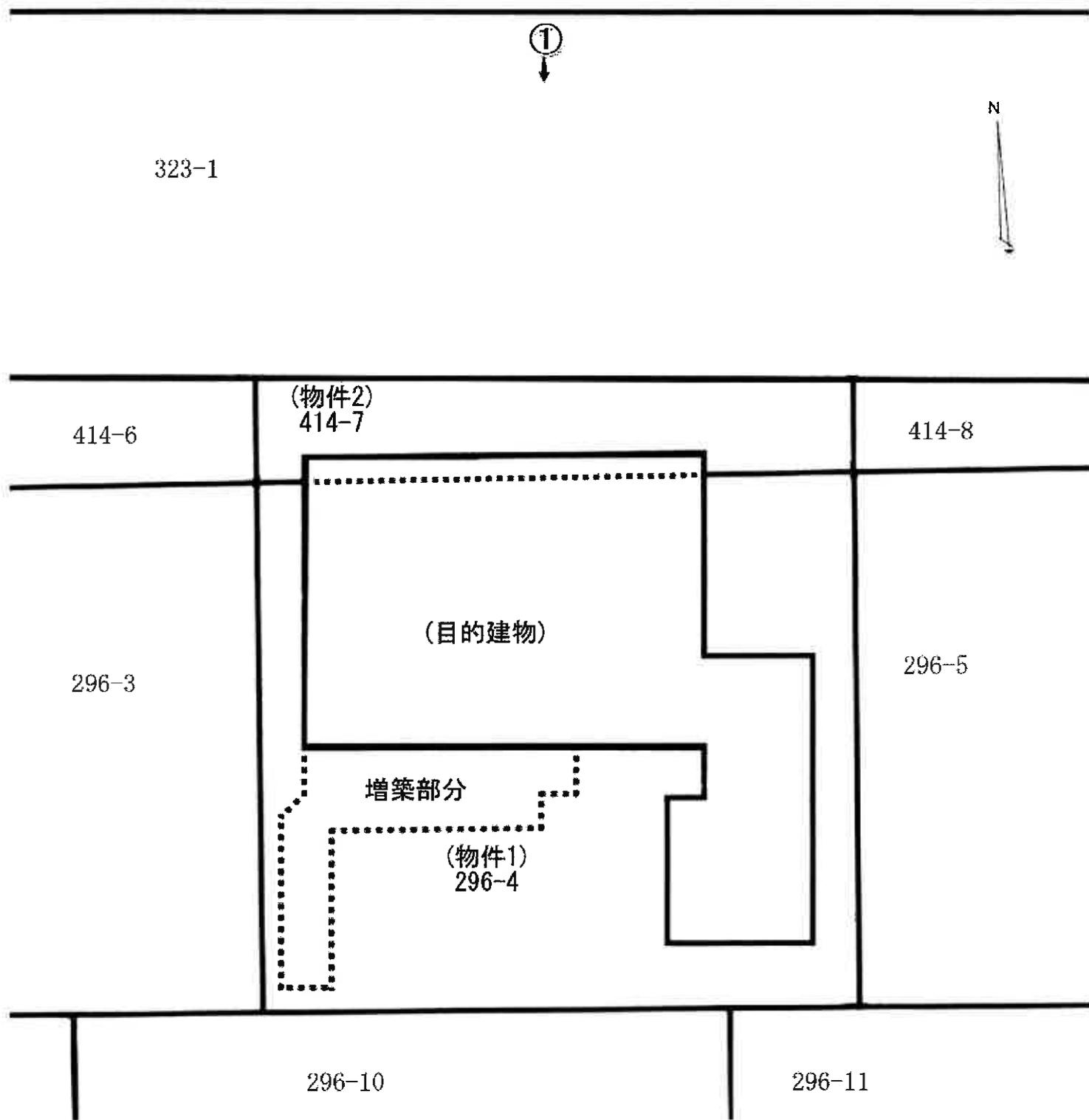
令和7年9月30日

東京法務局中野出張所

登記簿 (19枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

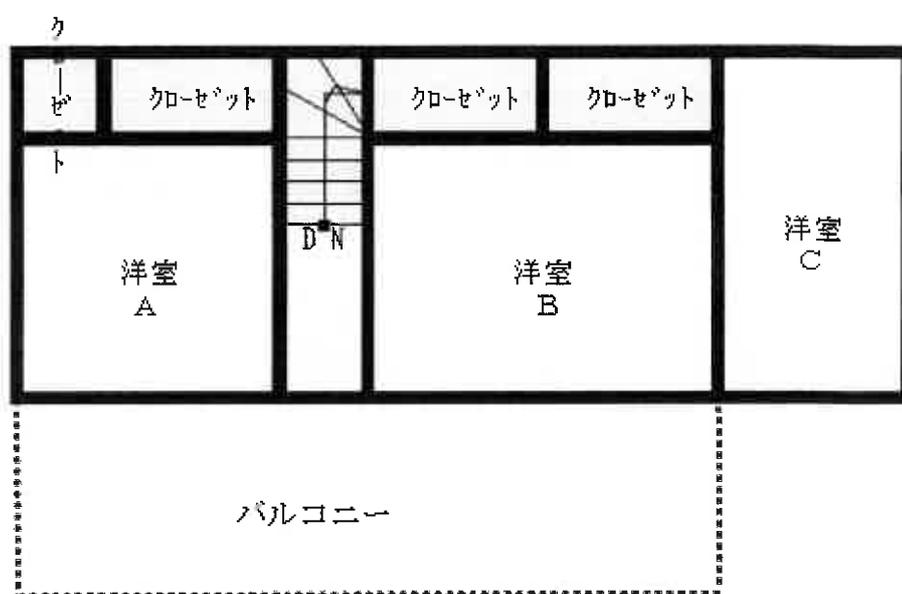


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和7年(ケ)第275号
令和7年12月25日 現地調査
令和8年1月23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 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 |
| | 地 番 | 296番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 |
| | 地 番 | 414番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市桜区大字塚本字西耕地 296番地4、
さいたま市桜区大字塚本字八島耕地 414番地7 |
| | 家屋 番号 | 296番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.70平方メートル
2階 34.07平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金5,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,140,000円
物件2 (土地)	金380,000円
物件3 (建物)	金2,870,000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・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 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	1階：約63.94㎡
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埼京線「南与野」駅の西方約3,800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	市街化調整区域内に開発された一団の分譲住宅地域内に存する。	
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 やつしま地区計画・地区整備計画区域
画地条件	地積 形状 地勢 その他	131.80㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約7m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：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さいたま市役所担当課によれば、本件土地は住宅地造成事業区域内に存しており、一定の建築物の新築等は認められる可能性が高いとのことである。 ②上記地区計画・地区整備計画により、容積率の最高限度（150%）、敷地面積の最低限度（120㎡）、建築物の高さの最高限度（10m）等の規制がある。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和46年11月2日新築 昭和50年3月24日変更・増築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：鉄骨・木造 屋根：鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：吹付、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模様である。
特記事項	①2階洋室Cは、洋室ABより床が低い位置にありLDK東側階段からのみ上ることができる構造になっている。洋室Cの下部は駐車場として利用されている。 ②建物北側に「ソーラーシステムNational Super panasolar 302」と表示されている機器が設置されている。 ③建物南側の増築部分について、建築確認等の履歴は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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
1	78,100	1.00	111.82	0.70	6,110,000
2	78,100	1.00	19.98	0.70	1,090,000

※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 さいたま桜-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/87 & \times & \text{≒ 78,100円/㎡} \end{array}$$

◇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：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、街路・環境条件等が劣る。

イ 個別格差：特になし

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	165,000	98.01	0.03	490,000

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。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	6,110,000	0.50	法定地上権	3,060,000
2	1,090,000	0.50	法定地上権	550,000

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	6,110,000	-3,060,000		1.0	0.7	2,140,000
2	1,090,000	-550,000		1.0	0.7	380,000
3	490,000	+3,610,000	1.0	1.0	0.7	2,870,000
一括価格 (合計)						5,390,000

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（さいたま桜-5）
所 在：さいたま市桜区大字塚本字東耕地16番2
価 格：71,000円/㎡
位 置：JR埼京線「南与野」駅約4,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：230㎡
供給処理施設：－・水道・下水
接 面 道 路：北4.5m市区町村道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農地の中に農家住宅及び一般住宅が散在する地域

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

埼玉県さいたま市桜区大久保領家 付近

mapple

位置図
1 : 15,000

物件所在地

基準地

200m

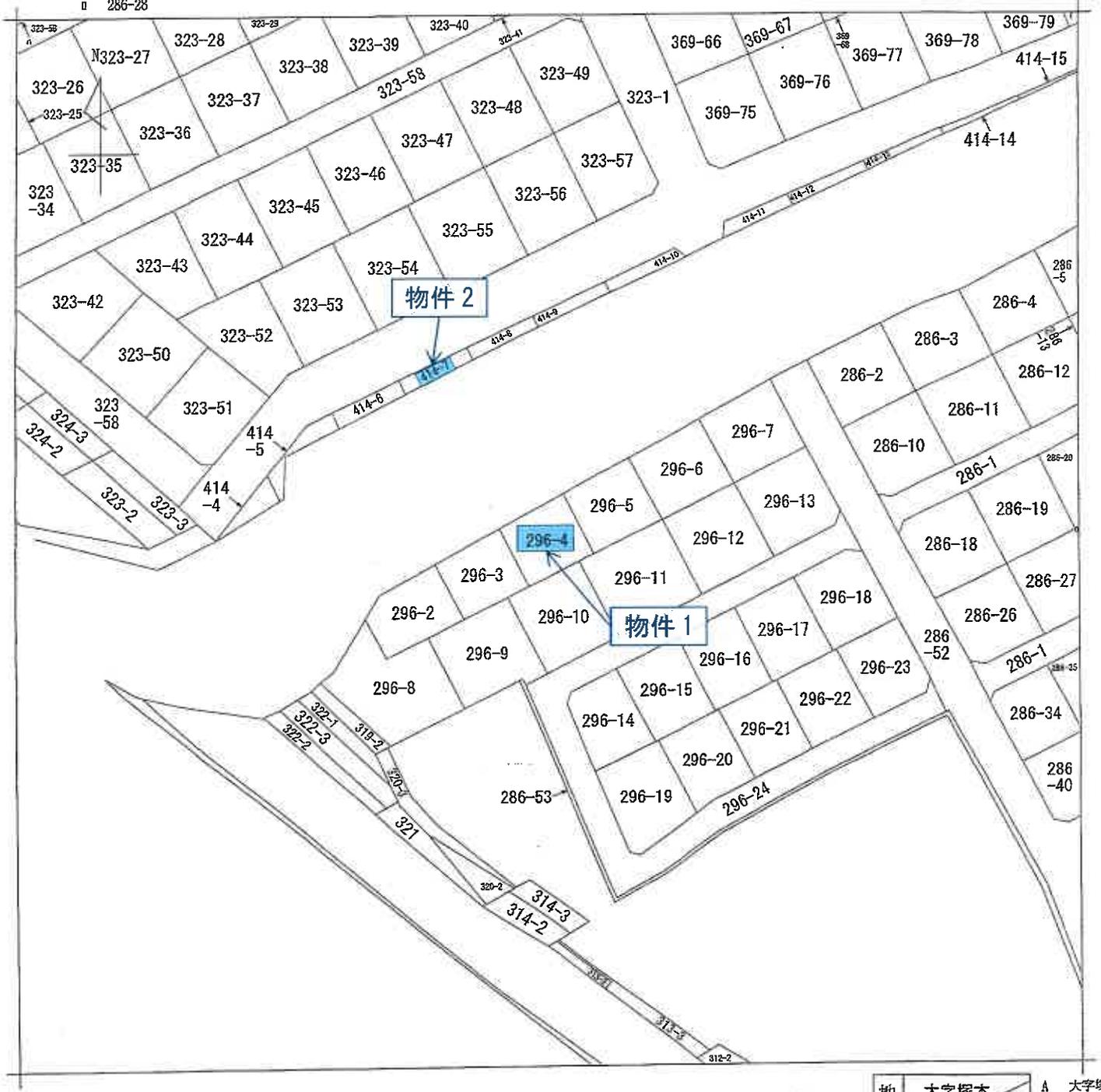
1 : 15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル



イ 369-80
ロ 286-28

ハ 323-17



(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	さいたま市桜区大字塚本字西耕地		地番	296番4	
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
作成年月日	昭和53年1月31日		備付年月日(原図)	補記事項	種類 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9月30日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M24803

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

45.12.14

作	製	年	月	日
昭	和	45	12	5

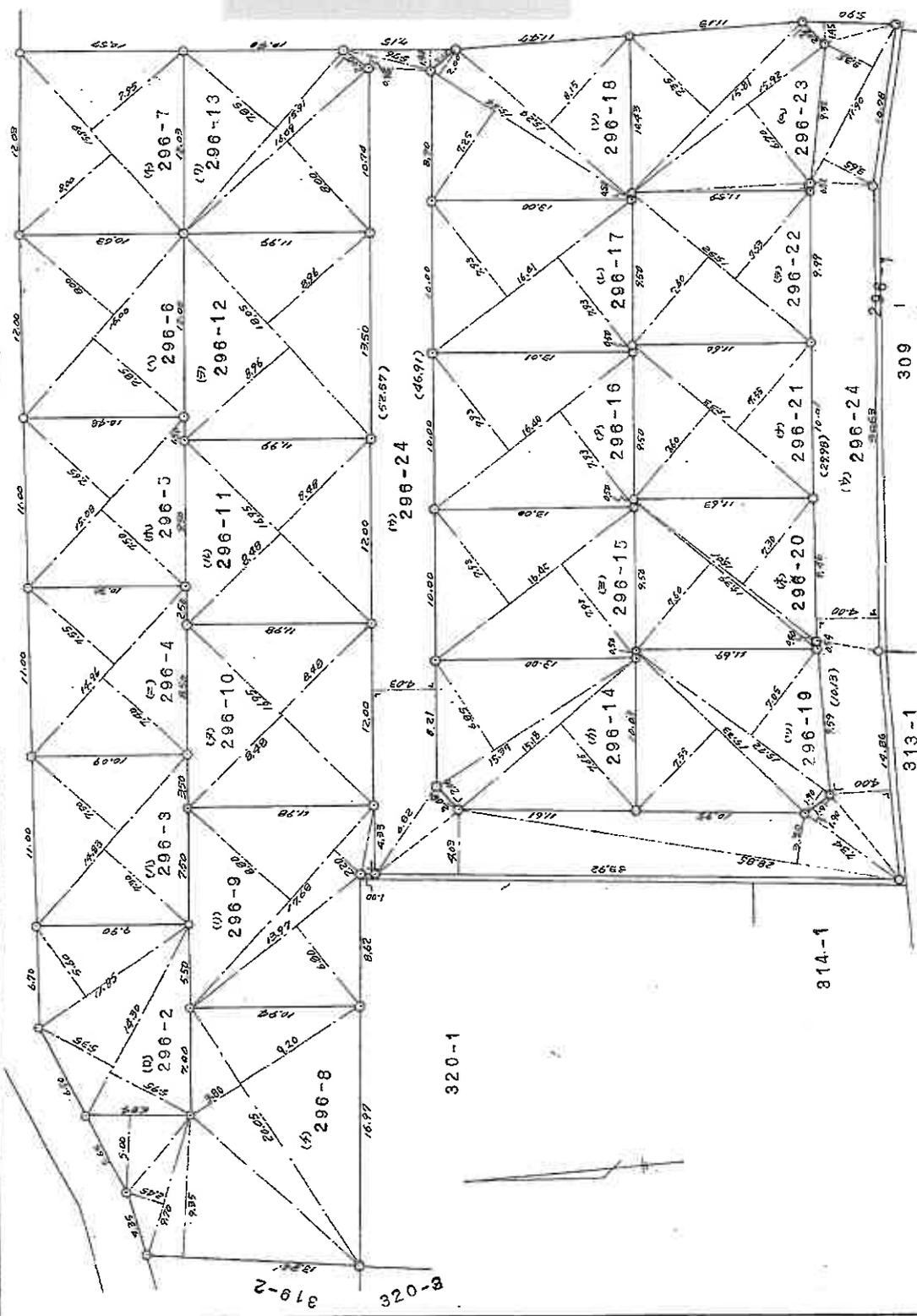
前296 後新296-2 ~24

地積測量図

A

さいたま市桜本字西新地

405217
地番 296-2, -3, -4, -11, -12, -13, -14, -17, -18, -19, -20, -21, -22, 296-24
土地の所在 さいたま市桜本字西新地



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和45年12月14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長 署名)

令和7年9月30日

埼玉法務局中野出張所

登記簿

4/4

地積測量図

地番	土地の所在	求積表	単位 m ²	作製年月日
405220	296-1 ~ 296-24			昭和45年12月8日
	浦和市大字塚本字西耕地			
(1) 296-2	$14.70 \times (5.51 + 5.35) \div 2 = 80.79500$	$15.33 \times (7.55) \div 2 = 57.0775$	$= 120.21775$	
(2) 296-3	$11.85 \times 5.60 \div 2 = 33.18000$	$14.72 \times (7.05 + 1.90) \div 2 = 70.34700$		
(3) 296-4	$14.85 \times (7.70 + 7.50) \div 2 = 109.74200$	$15.39 \times (7.60 + 0.40) \div 2 = 61.56000$		
(4) 296-5	$14.96 \times (7.40 + 7.55) \div 2 = 111.82600$	$15.01 \times 7.30 \div 2 = 54.78650$	$= 116.34650$	
(5) 296-6	$15.08 \times (7.40 + 7.65) \div 2 = 114.23100$	$15.32 \times (7.60 + 7.53) \div 2 = 116.12475$		
(6) 296-7	$16.00 \times (7.85 + 8.00) \div 2 = 126.80000$	$11.59 \times 0.52 \div 2 = 3.01340$	$= 115.89580$	
(7) 296-8	$15.99 \times (8.00 + 7.95) \div 2 = 127.52025$	$15.92 \times 6.70 \div 2 = 53.33200$		
(8) 296-9	$6.84 \times 5.00 \div 2 = 17.10000$	$15.91 \times (7.35 + 2.07) \div 2 = 74.46510$	$= 130.81050$	
	$9.70 \times 2.45 \div 2 = 11.98250$	$5.70 \times 1.45 \div 2 = 4.27750$		
	$13.84 \times 8.35 \div 2 = 64.70200$	$11.90 \times (3.65 + 3.55) \div 2 = 41.65000$		
	$20.05 \times (2.80 + 2.20) \div 2 = 170.25000$	$(2.99 + 30.69) \times 4.00 \div 2 = 181.22000$		
	$12.97 \times 6.80 \div 2 = 88.48800$	$7.34 \times 1.90 \div 2 = 6.97300$		
	$17.60 \times (2.20 + 8.80) \div 2 = 97.24000$	$28.85 \times 3.50 \div 2 = 47.60250$		
(9) 296-10	$4.33 \times 1.00 \div 2 = 2.16500$	$33.22 \times 4.03 \div 2 = 60.34880$		
(10) 296-11	$16.95 \times (8.48 + 8.48) \div 2 = 143.73600$	$6.82 \times 2.00 \div 2 = 6.82000$		
(11) 296-12	$18.05 \times (8.48 + 8.48) \div 2 = 161.72800$	$(52.57 + 46.91) \times 4.03 \div 2 = 200.45200$		
(12) 296-13	$14.09 \times 8.00 \div 2 = 64.36000$	$5.76 \times 0.95 \div 2 = 2.73600$	$= 555.06500$	
(13) 296-14	$15.91 \times (7.85 + 2.00) \div 2 = 78.35675$	$7.15 \times 1.40 \div 2 = 5.00500$		
(14) 296-15	$15.37 \times 6.85 \div 2 = 52.61225$		$= 3480.39825$	
(15) 296-16	$15.18 \times (2.06 + 7.65) \div 2 = 73.69890$			
(16) 296-17	$16.40 \times (7.93 + 7.93) \div 2 = 130.05200$			
(17) 296-18	$16.41 \times (7.93 + 7.93) \div 2 = 130.13130$			
(18) 296-19	$15.64 \times (7.25 + 2.00) \div 2 = 72.23500$			
(19) 296-20	$15.24 \times 8.15 \div 2 = 62.10300$			
(20) 296-21				
(21) 296-22				
(22) 296-23				
(23) 296-24				
(24) 296-25				
(25) 296-26				
(26) 296-27				
(27) 296-28				
(28) 296-29				
(29) 296-30				
(30) 296-31				
(31) 296-32				
(32) 296-33				
(33) 296-34				
(34) 296-35				
(35) 296-36				
(36) 296-37				
(37) 296-38				
(38) 296-39				
(39) 296-40				
(40) 296-41				
(41) 296-42				
(42) 296-43				
(43) 296-44				
(44) 296-45				
(45) 296-46				
(46) 296-47				
(47) 296-48				
(48) 296-49				
(49) 296-50				
(50) 296-51				
(51) 296-52				
(52) 296-53				
(53) 296-54				
(54) 296-55				
(55) 296-56				
(56) 296-57				
(57) 296-58				
(58) 296-59				
(59) 296-60				
(60) 296-61				
(61) 296-62				
(62) 296-63				
(63) 296-64				
(64) 296-65				
(65) 296-66				
(66) 296-67				
(67) 296-68				
(68) 296-69				
(69) 296-70				
(70) 296-71				
(71) 296-72				
(72) 296-73				
(73) 296-74				
(74) 296-75				
(75) 296-76				
(76) 296-77				
(77) 296-78				
(78) 296-79				
(79) 296-80				
(80) 296-81				
(81) 296-82				
(82) 296-83				
(83) 296-84				
(84) 296-85				
(85) 296-86				
(86) 296-87				
(87) 296-88				
(88) 296-89				
(89) 296-90				
(90) 296-91				
(91) 296-92				
(92) 296-93				
(93) 296-94				
(94) 296-95				
(95) 296-96				
(96) 296-97				
(97) 296-98				
(98) 296-99				
(99) 296-100				

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

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。
 (さいたま地方庁登録簿)
 令和7年9月30日 東京法務局 中野出張所 登記官

46-2-3

4/8

作	製	年	月	日
昭	和	46	年	1月25日

地積測量図

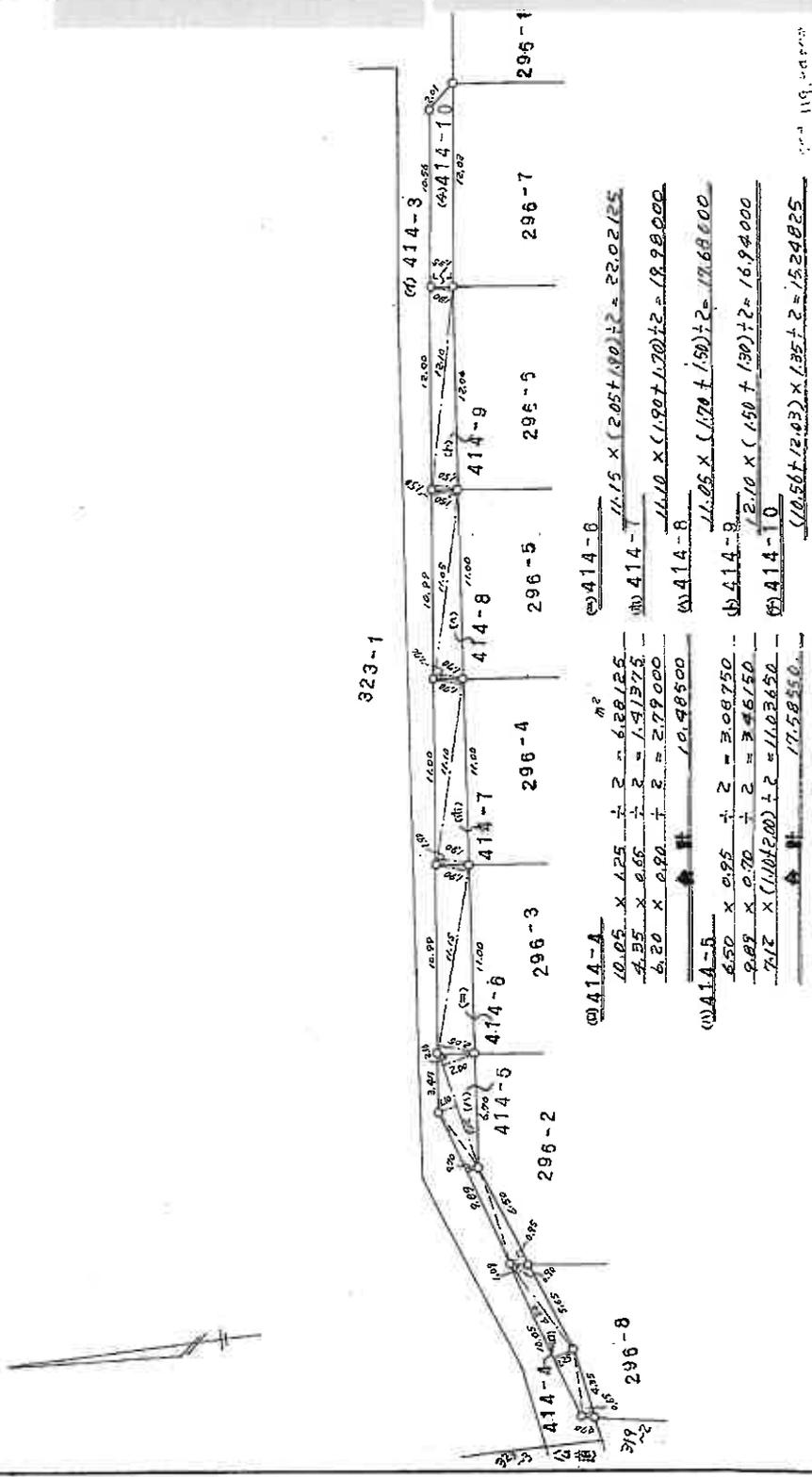
405288 (414-4~17)

地番	414-3~17
土地の所在	さいたま市緑区 浦和南大字塚本 字八高耕地

37

登記年月日：昭和46年2月3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。
(さいたま地方方法務局管轄)
令和7年9月30日 東京法務局中野出張所 登記官



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

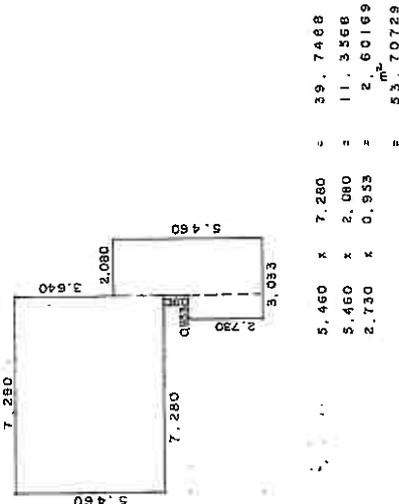
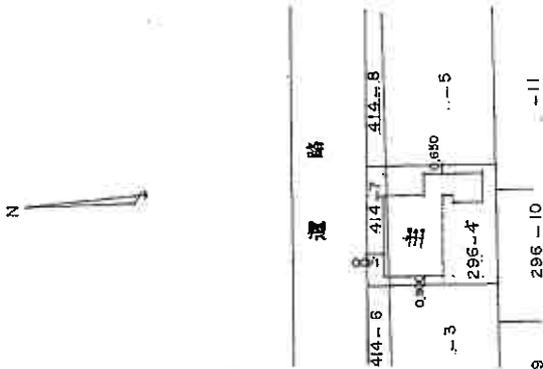
縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和50年3月28日

153782

家屋番号	153782
建物の所在	さいたま市桜区

各階平面図
建物平面図



5.460 x 7.280	=	39.7488
5.460 x 2.080	=	11.3568
2.730 x 0.953	=	2.60169
	=	53.70729

3.640 x 9.360 = 34.0704

昭和...年...月...日
作製年月日

作製者

申請人



縮尺 1/50

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/50

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。

(さいたま市地方方法務局管轄)

令和7年9月30日

東京法務局田野出張所

登記官