

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 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 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 | さいたま市中央区鈴谷四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 1 2 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | さいたま市中央区鈴谷四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2. 4 4 平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分6分の1 |
| 3 | 所 在 | さいたま市中央区鈴谷四丁目1 1 2 2 番地9 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 0 3 平方メートル
2階 4 6. 3 7 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



物件明細書

令和 8年 2月26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2】

ゴミ置場として使用されている。

【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

【物件番号2】

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。

《 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 さいたま市中央区鈴谷四丁目
地 番 1122番9
地 目 宅地
地 積 132.12平方メートル
所 有 者 A
- 2 所 在 さいたま市中央区鈴谷四丁目
地 番 1122番1
地 目 雑種地
地 積 2.44平方メートル
共 有 者 A 持分6分の1
- 3 所 在 さいたま市中央区鈴谷四丁目1122番地9
家屋 番号 1122番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 46.37平方メートル
所 有 者 A



令和7年(ケ)第293号
令和7年12月16日受理
令和8年2月16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 さいたま市中央区鈴谷四丁目
地 番 1122番9
地 目 宅地
地 積 132.12平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市中央区鈴谷四丁目
地 番 1122番1
地 目 雑種地
地 積 2.44平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 さいたま市中央区鈴谷四丁目1122番地9
家屋 番号 1122番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.03平方メートル
2階 46.37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	さいたま市中央区鈴谷4丁目6番12号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2) <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 物件2土地は、ゴミ集積場として使用されている。 2 物件1土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。 3 物件1土地に接する地番1122-3の土地は、さいたま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 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 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 屋根に太陽光パネルが載っている。 2 飼育している犬がいるLDKは多少のペット臭がした。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の妻	<p>1 目的建物は、債務者である夫が私たち家族とともに居宅として使用しています。</p> <p>2 洗面所の洗面器で水を使用すると排水が漏れてしまい周囲が水浸しになってしまうので洗面器は使用していません。また浴室の給湯口が完全に閉まらず水がポタポタと出ています。これらについて修理しようとメーカーに依頼しようとしたのですが、部分的な修理はできないので全部を交換する必要があると言われてしまい金額が大きいので修理できずにそのままの状態です。</p> <p>3 屋根に太陽光パネルが載っています。この家を購入した平成18年末の直後頃に住宅ローンとは別にローンを組んで400万円程度で購入しましたが、そのローンが終了したかどうかは良く分かりません。また洗面所の壁にパワーコンディショナーが設置されていますが、私の認識ではこの太陽光パネルは売電専用で発電した電気は自宅で使用していません。売電額も最近はほとんどないと認識しています。</p> <p>4 犬を3匹飼育しています。</p> <p>5 物件1上に植わっている植栽の枝葉が隣接する地番1122-10土地に少し越境しています。隣家から越境していることに苦情を言われることがあり剪定していましたが、また伸びてしまっていたようです。</p> <p>6 建物内の各部屋は物が多く特に1階和室は立ち入ることができない状態です。</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)

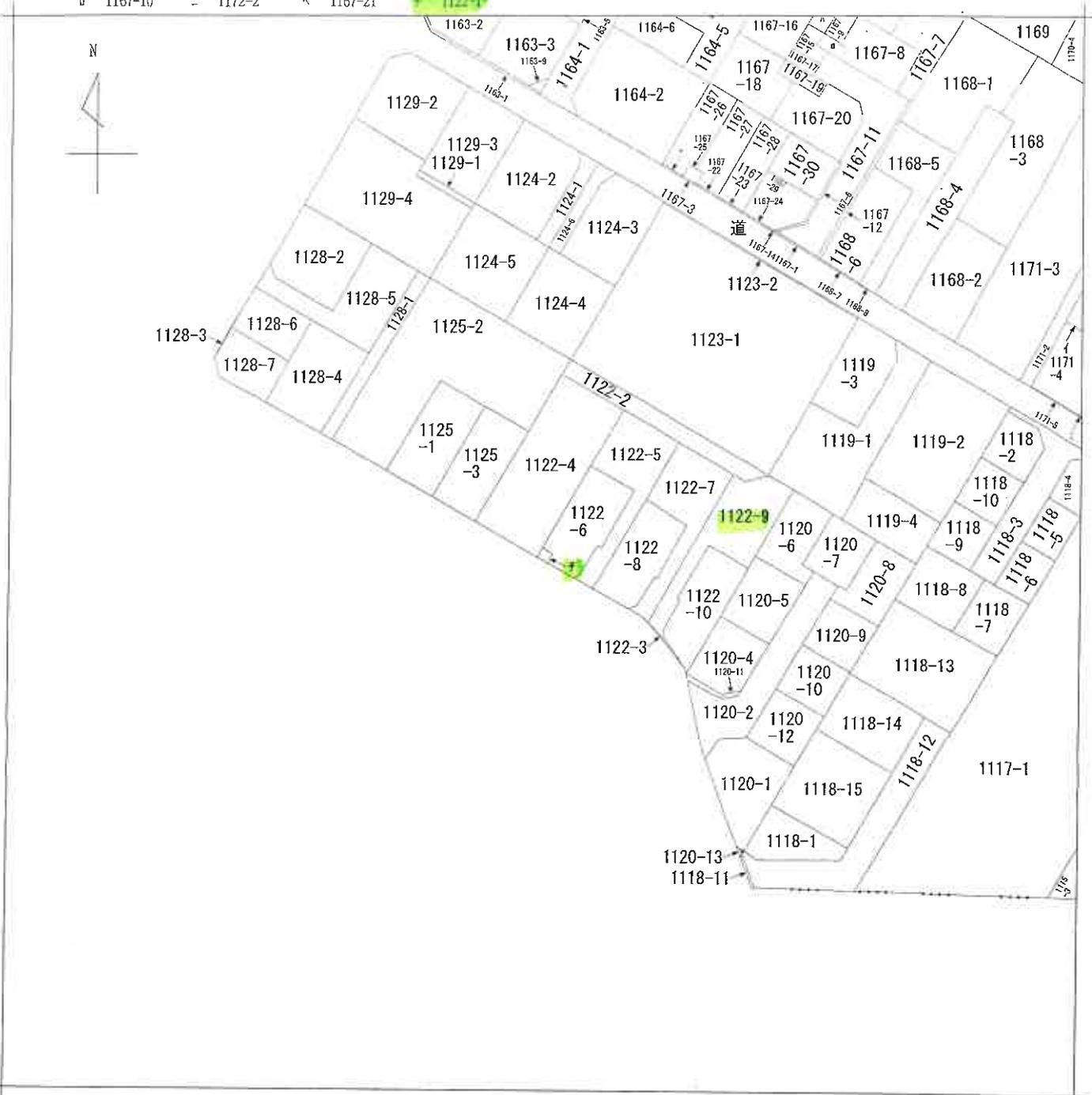
(調査経過用)

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12月17日(水) 14:15-14:20	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18日(木) 14:00-14:05	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8年2月12日(木) 15:20-16:15	物件所在地	債務者兼所有者の妻立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年2月13日(金) 8:45-8:50	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)

イ 1171-1 ハ 1167-13 ホ 1164-3 ニ 1122-14
 ロ 1167-10 ニ 1172-2 ヘ 1167-21 ヒ 1122-3



(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	さいたま市中央区鈴谷四丁目		地番	1122番1	
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63年10月1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。

(さいたま地方法務局管轄)
 令和7年10月16日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

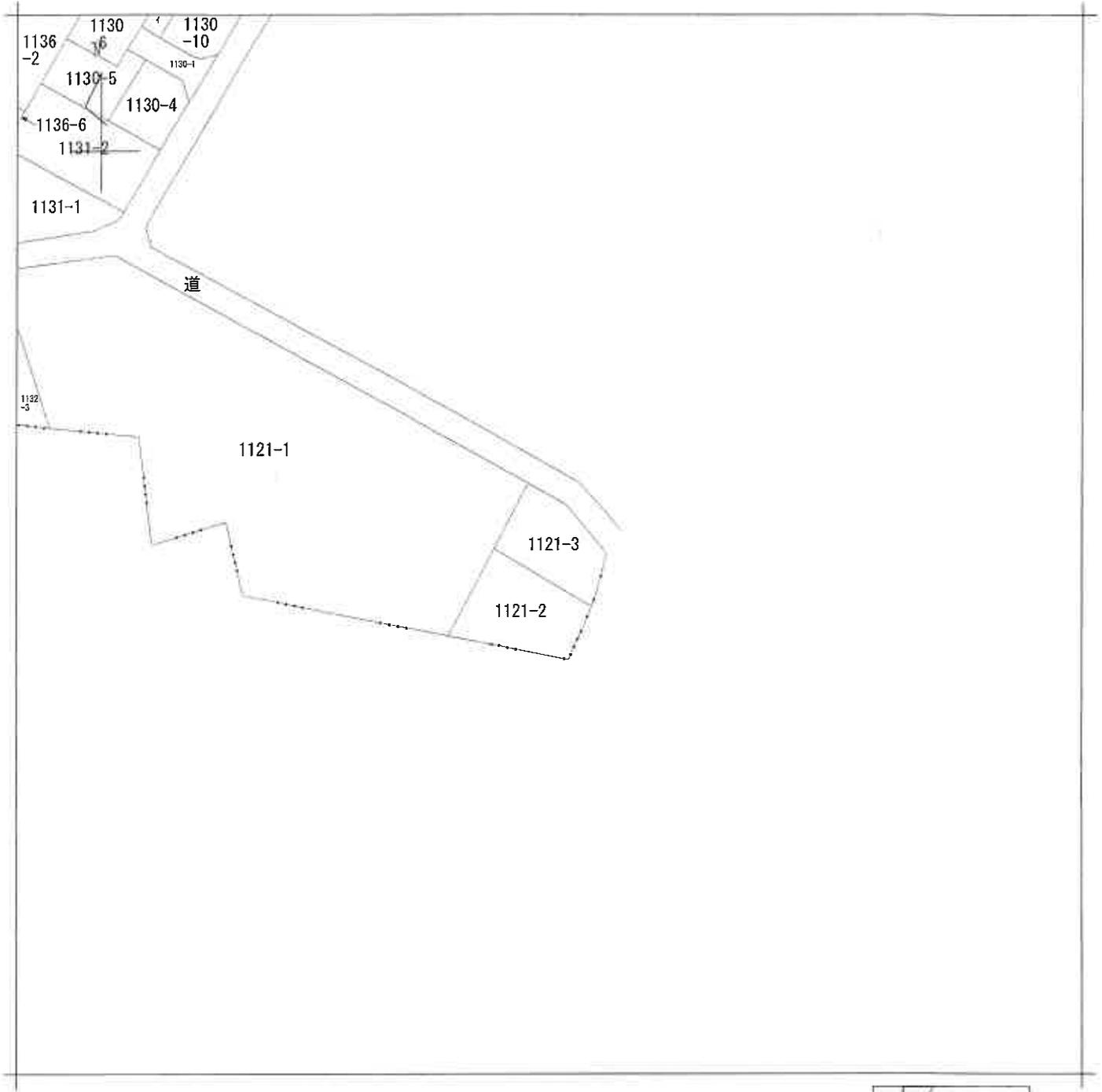
請求番号：6-1
 (1/1)

登記官

(6枚目)



イ 1130-9



(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	さいたま市中央区鈴谷四丁目			地番	1121番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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63年10月1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8年2月13日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

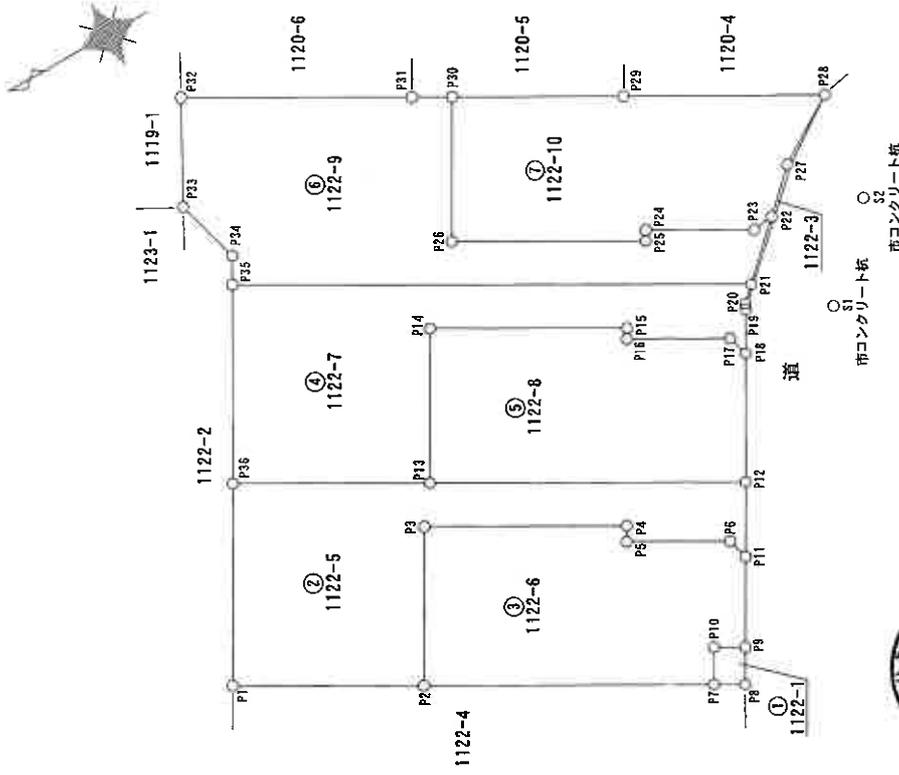
登記年月日：平成18年2月23日

621510

地積測量図

地番 1122-1, 1122-5 ~ -10
土地の所在 さいたま市中央区鈴谷四丁目

3/3



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	測点名	X座標	Y座標
P1	130.847	95.799	P19	101.854	99.191
P2	123.145	91.469	P20	101.729	99.421
P3	119.609	97.758	P21	101.052	100.070
P4	111.514	93.206	P22	98.714	102.313
P5	111.558	92.594	P23	99.709	102.187
P6	107.578	90.244	P24	104.093	104.652
P7	111.497	84.921	P25	104.339	104.715
P8	110.244	84.216	P26	112.098	108.576
P9	109.411	85.703	P27	96.920	104.035
P10	110.655	86.408	P28	93.871	105.959
P11	107.407	83.280	P29	102.020	110.502
P12	105.739	92.257	P30	108.667	114.323
P13	118.402	99.375	P31	110.448	115.206
P14	114.920	105.563	P32	119.782	120.494
P15	107.062	101.152	P33	122.113	116.040
P16	107.308	100.714	P34	121.237	112.949
P17	103.129	98.365	P35	121.889	111.765
P18	102.857	97.400	P36	126.342	103.839

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	98.238	97.341
S2	94.601	100.984



作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

平成18年2月18日作成

(東京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。
(さいたま市地方事務局長印)
令和7年10月16日 東京佐務局

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年2月23日

621509

地積測量図

地番 1122-1, 1122-5 ~ -10
土地の所在 さいたま市中央区鈴谷四丁目

2/3

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
⑤ 1122-8	15.670	5.464	85.620880	100.1533350	100.15 m ²
	15.670	0.923	14.463410		
	15.306	2.068	31.652808		
	11.478	0.394	4.522332		
	11.478	5.580	64.047240		
⑥ 1122-9	12.446	5.355	66.648330	132.1240410	132.12 m ²
	12.446	1.052	13.093192		
	11.022	7.018	77.352396		
	7.615	1.450	11.041750		
	10.303	1.309	13.486627		
⑦ 1122-10	23.304	2.001	47.831904	200.1599855	200.15 m ²
	5.499	0.446	2.452554		
	5.499	2.289	12.587211		
	3.240	0.598	1.937520		
	11.076	5.298	264.248082		
合計			665.4435650		

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
① 1122-1	2.227	1.100	2.449700	2.4474730	2.44 m ²
	2.227	1.098	2.445246		
② 1122-5	12.776	6.373	81.421448	115.2015070	115.20 m ²
	12.776	4.997	63.841672		
	23.695	2.001	47.293635		
	14.921	1.247	18.606487		
	6.128	0.630	3.860640		
③ 1122-6	3.412	0.707	2.412284	100.1518960	100.15 m ²
	13.468	1.690	22.760920		
	15.889	3.295	52.354255		
	4.344	1.356	5.890464		
	15.889	0.917	14.570213		
④ 1122-7	11.760	0.554	6.515040	115.2063175	115.20 m ²
	11.760	5.697	66.996720		
	12.890	6.436	82.960040		
	12.890	5.027	64.798030		
	23.904	2.003	47.879712		
④ 1122-7	14.918	1.209	18.035862	230.4106355	230.41 m ²
	6.289	0.461	2.899229		
	6.289	0.715	4.496635		
	5.727	1.349	7.702815		
	2.314	0.708	1.638312		



作成者

土地家屋調査士
年 2 月 1 8 日(作成)

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

(2/3)

請求番号：6-2

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所蔵)
 令和7年10月16日 東京事務所

登記簿 (9枚目)

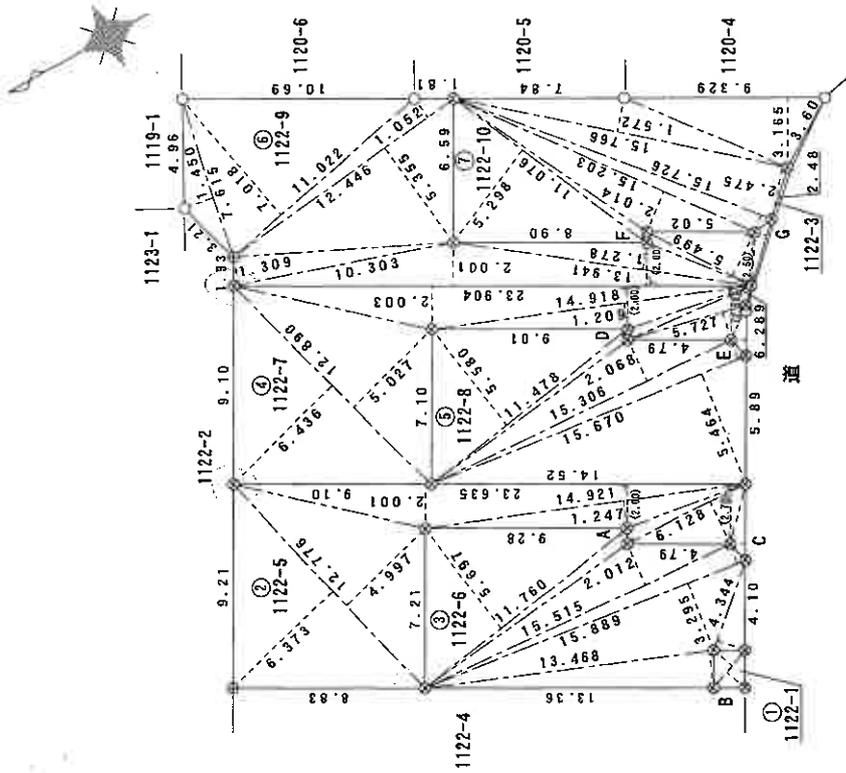
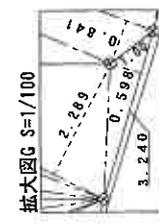
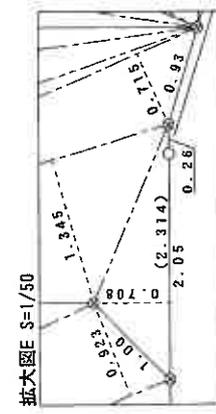
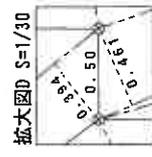
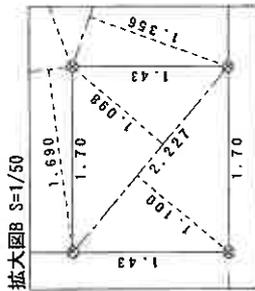
登記年月日：平成18年2月23日

621508

地番 1122-1, 1122-5 ~ -10

地積測量図

土地の所在 さいたま市中央区鈴谷四丁目



18.2.23
登記
さいたま市地籍課

境界点	境界線の種類
○	板
●	金属プレート
○	コンクリート杭
○	印
○	紙

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

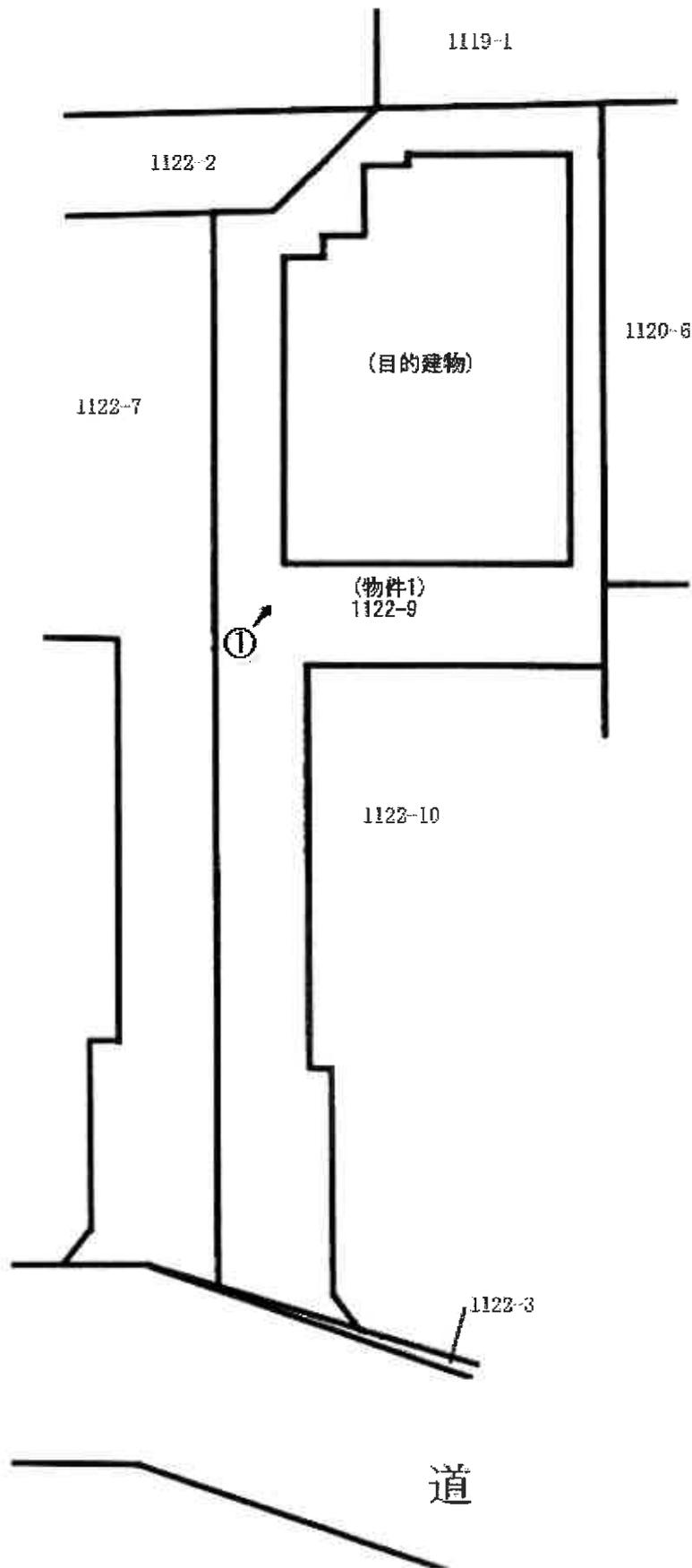
A3判をA4判に縮小

登記簿 (10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。
 (さいたま地方法務局管轄)
 令和7年10月16日 東京法務局

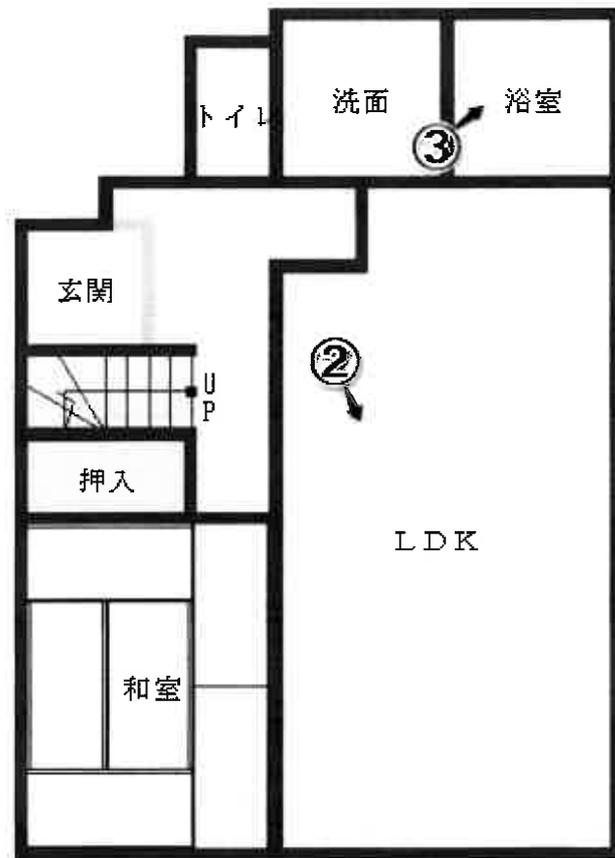
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

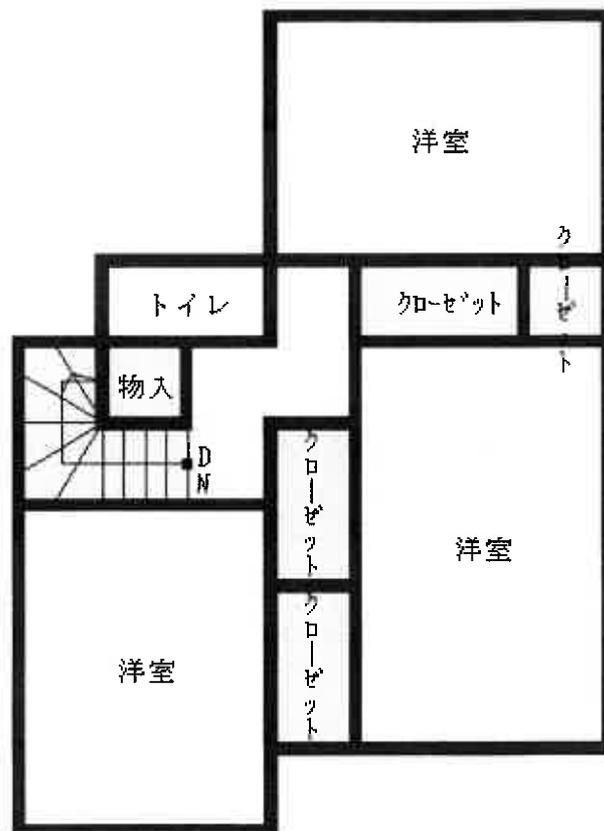


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階

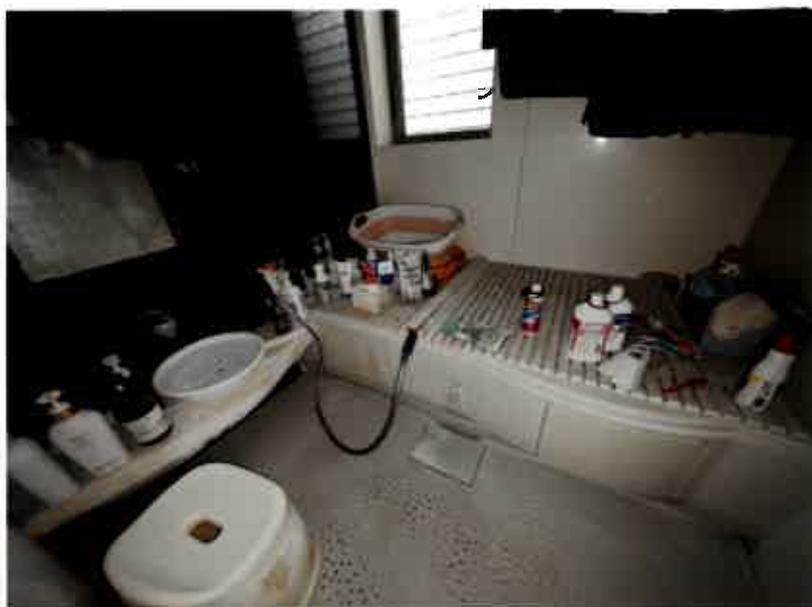




①



②



③

令和7年(ケ)第293号
令和8年2月12日 現地調査
令和8年2月19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 さいたま市中央区鈴谷四丁目
地 番 1 1 2 2 番 9
地 目 宅地
地 積 1 3 2. 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市中央区鈴谷四丁目
地 番 1 1 2 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 2. 4 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 さいたま市中央区鈴谷四丁目 1 1 2 2 番地 9
家屋 番号 1 1 2 2 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 4. 0 3 平方メートル
2階 4 6. 3 7 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金18,674,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金6,790,000円
物件2 (土地)	金4,000円
物件3 (建物)	金11,880,000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 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	
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」駅の北西方約820m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ中、共同住宅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 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	132.12㎡ (物件1) 不整形 (物件1) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約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：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	物件2土地(雑種地)はゴミ集積場として使用されている。	

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）：平成18年9月14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：モルタル、その他 内 壁：化粧合板、その他 天 井：化粧ボード、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、ガス、給排水等 その他：太陽光パネル ※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	劣る
建物の利用状況	建物所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	1. 屋根に太陽光パネルが載っているが、その作動状況は不明である。 2. 建物内において飼育している犬がいる。1階LDKは多少のペット臭がした。

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	240,000	0.85	132.12	0.90	24,260,000

※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）

公示地 さいたま中央-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
 $297,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103/100 \times 100/106.0 \times 100/120 \approx 240,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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、環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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（土地）

物件2は雑種地であるので、当該雑種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	240,000	0.05	2.44	1 / 6	5,000

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	100.40	0.15	2,410,000

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(中古建物の市場性及び保守管理状態等も考慮)-30%
(計算式) $5 / (19 + 5) \times (1 - 0.3)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については当該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、物件2（雑種地）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	24,260,000	0.60	法定地上権	14,560,000

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	24,260,000	-14,560,000		1.0	0.7	6,790,000
3	2,410,000	+14,560,000	1.0	1.0	0.7	11,880,000
2	5,000			1.0	0.7	4,000
一括価格 (合計)						18,674,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

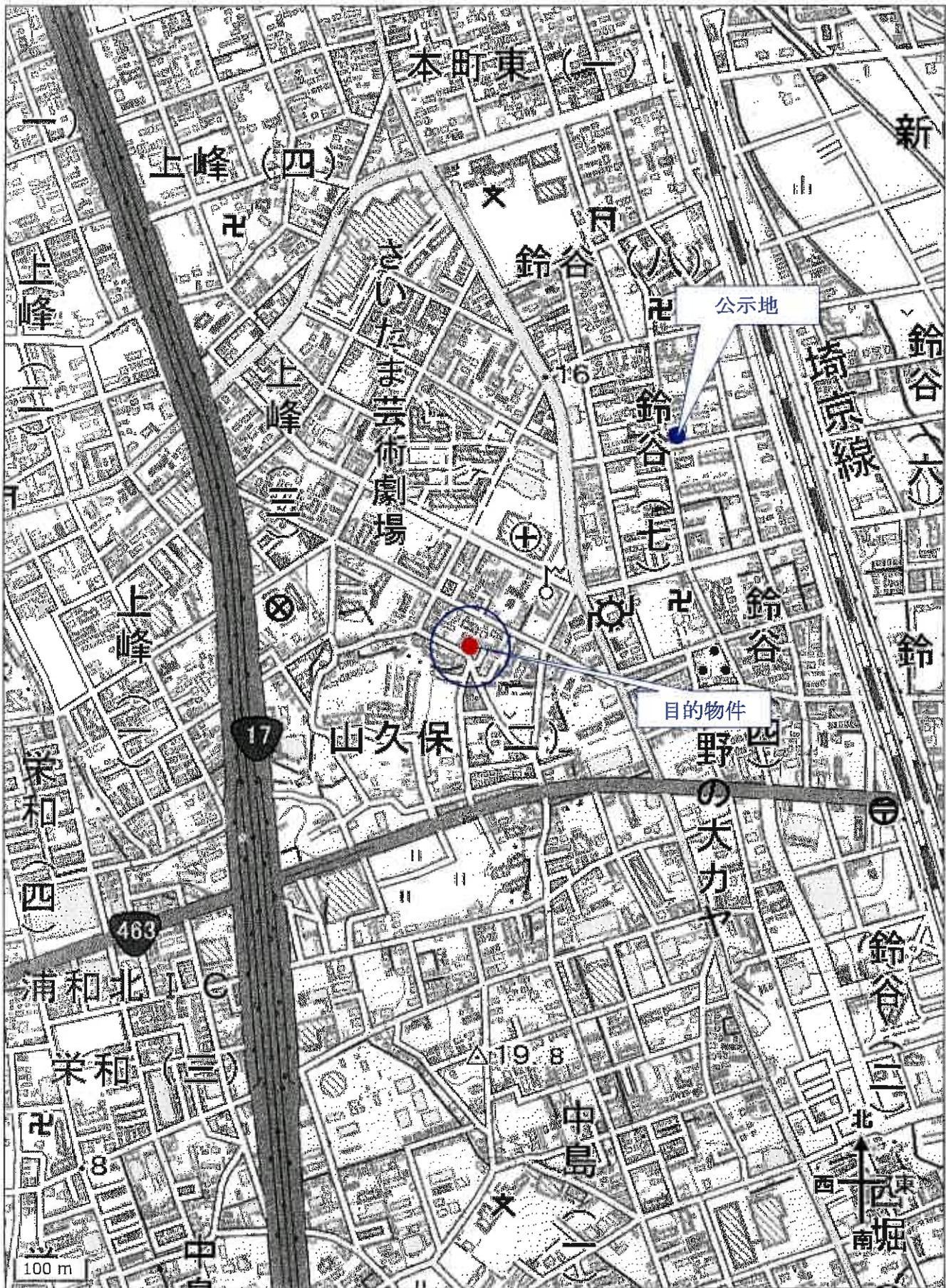
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

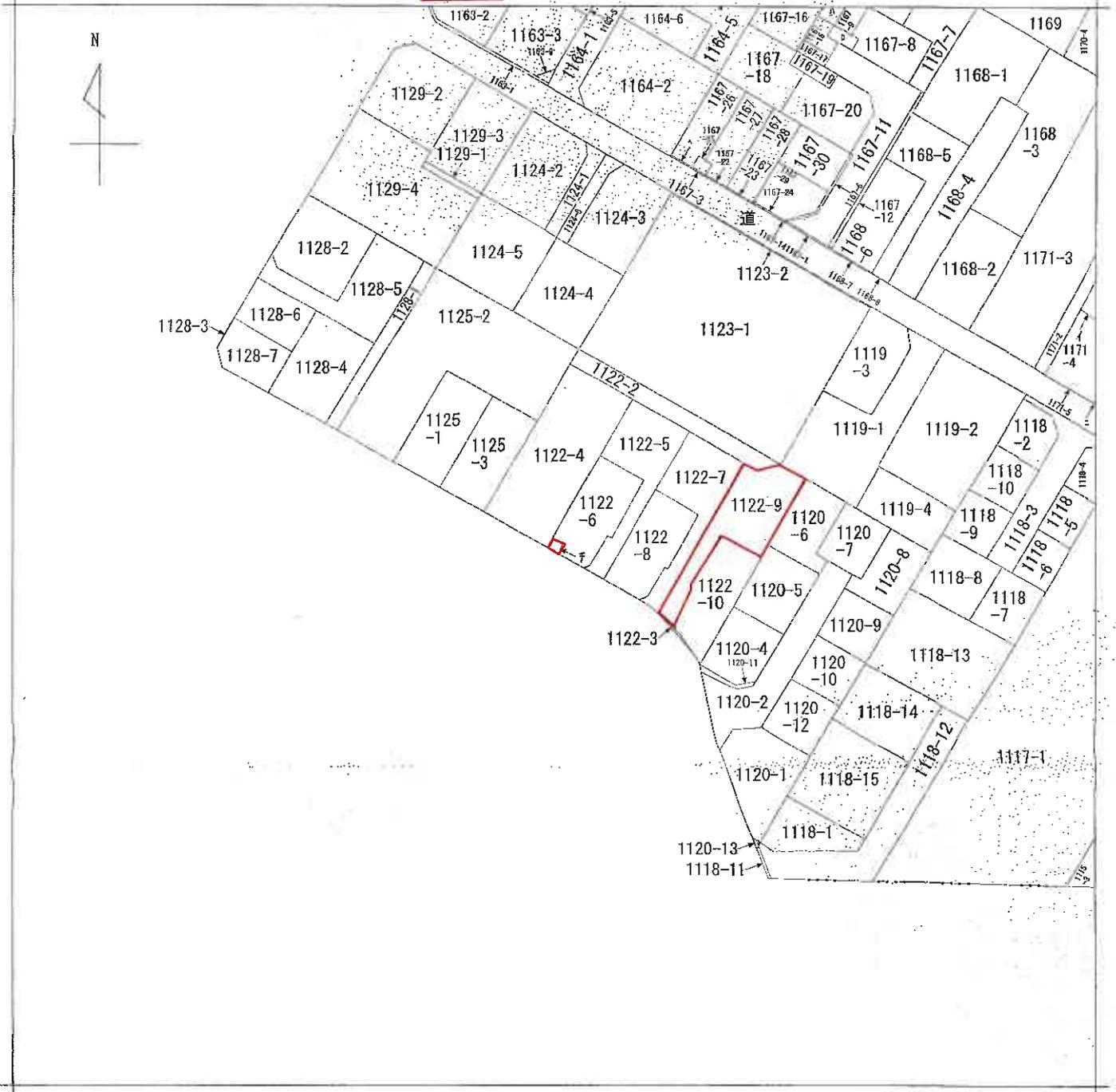
地価公示価格（さいたま中央-3）
所 在：さいたま市中央区鈴谷7丁目839番5「鈴谷7-10-5」
価 格：297,000円/m²
位 置：JR埼京線「与野本町」駅約900m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：102m²
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南4.0m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

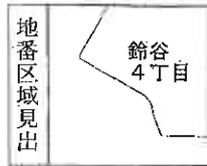
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



イ 1171-1 ハ 1167-13 # 1164-3 ト 1120-14
 ロ 1167-10 ニ 1172-2 ヘ 1167-21 チ 1122-1



(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	さいたま市中央区鈴谷四丁目		地番	1122番1	
出方尺	1/600	精度分	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63年10月1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。

(さいたま地方法務局管轄)
 令和7年10月16日
 東京法務局

請求番号：6-1
 (1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

