

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 6月30日
 さいたま地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 本 間 芙美子

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 139番1
地 目 公衆用道路
地 積 83平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 2 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 139番6
地 目 宅地
地 積 105.18平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 139番17
地 目 雑種地
地 積 3.39平方メートル
共有者 A 持分14分の1
- 4 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田 139番地6
家屋 番号 139番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 44.30平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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3】

ゴミ集積所として使用されている。

【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

【物件番号3】

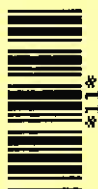
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 139番1
地 目 公衆用道路
地 積 83平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 2 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 139番6
地 目 宅地
地 積 105.18平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 139番17
地 目 雑種地
地 積 3.39平方メートル
共有者 A 持分14分の1
- 4 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田 139番地6
家屋 番号 139番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 44.30平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和8年(ケ)第 7号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 5月 11日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | |
| | 地 番 | 139番1 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 83平方メートル | |
| | 共有者 | A 持分9分の1 | |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | |
| | 地 番 | 139番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.18平方メートル | |
| | 所有者 | A | |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | |
| | 地 番 | 139番17 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 3.39平方メートル | |
| | 共有者 | A 持分14分の1 | |
| 4 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | 139番地6 |
| | 家屋 番号 | 139番6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル | |
| | | 2階 44.30平方メートル | |



物 件 目 録

所有者 A



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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1～3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | ■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) ■雑種地(物件3) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 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2の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3の土地は、ゴミの集積所として使用されている。 2 物件2, 3に電柱がある。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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 | <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 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 |
| ■ A (債務者兼所有者) | <ol style="list-style-type: none">1 目的物件は、私が居宅として使用し、一人で居住しています。2 目的土地について、境界問題はありません。3 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。 |

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況，債務者兼所有者Aの陳述等を総合勘案し，占有関係については3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|--------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R8年3月7日(土) 8:30-8:40 | 物件所在地 | 物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函 |
| R8年4月27日(月) 13:05-13:20 | 物件所在地 | 物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者兼所有者Aと面談(評価人同行) |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月27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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

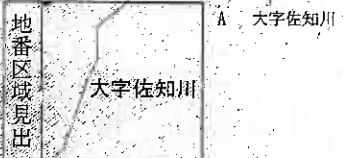
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 162-1 ハ 135-6 キ 60-1 コ 133-4 ク 113-4 ケ 113-7
 ロ 146-12 ニ 124-11 ヘ 60-4 ケ 139-17 コ 113-5 ツ 113-7

557
-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。



| | | | | | | |
|-------|------------|-----------------|--|-----------|-------|-----------|
| 請求部分 | 所在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | | 地番 | 139番6 | |
| 出方尺 | 1/600 | 精度区分 | | 標準系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和51年1月13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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局管轄)
 令和7年12月19日
 東京法務局

♂ 写真撮影位置

請求番号：53-1
 (1/2)

登記官

(7枚目)



ヲ 113-9
ク 141-2
カ 128-4
ヨ 128-5
タ 116-2
レ 116-3
ソ 116-4
ツ 130-10
ネ 121-2
ナ 132-16
ラ 132-17
ム 122-1
ウ 135-15
ノ 135-10
オ 135-11
ク 137-9
道
マ 135-14
カ 113-8

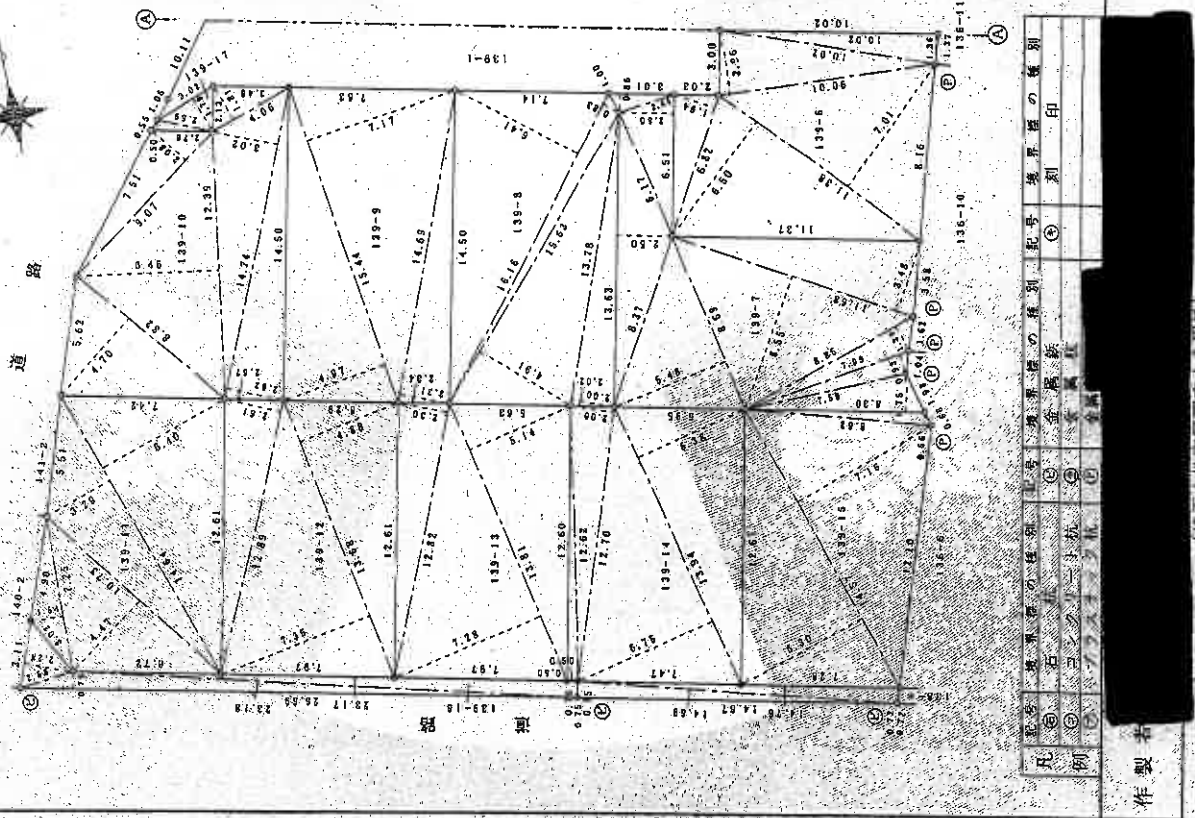
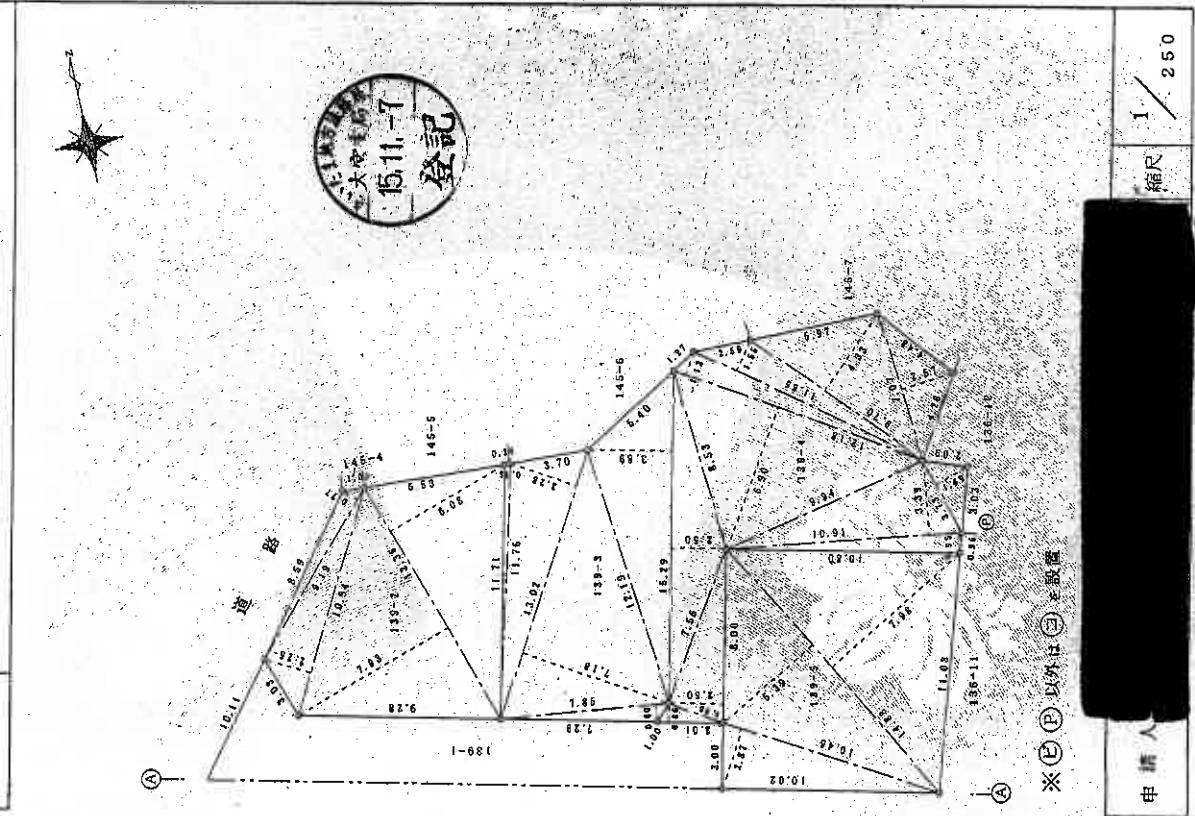
登記年月日：平成15年11月7日

0717166

地積測量図

地番 139-1~17

土地の所在 さいたま市西区大字佐知川字稲田



(本図は原本を70%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。

(さいたま地方支庁管理局管轄)

令和7年12月19日

東京法務局

登記簿

(9枚目)

作製者

申請人

縮尺

1/250

※(A)(B)以外は(注)を設置

(埼玉土地家屋調査士会館)

0/2

請求番号：53-2

登記年月日：平成16年2月27日

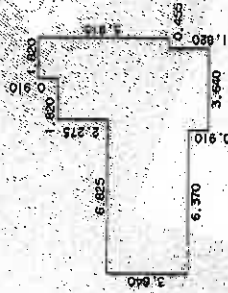
0306428

各階平面図

家屋番号 139-6

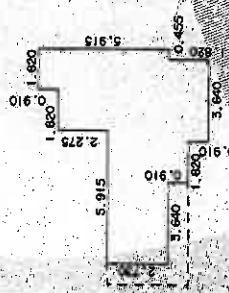
建物図面

建物の所在 さいたま市西区大字佐知川字粕田139番地6



1階求積表

| | |
|------------------|-----------|
| 1,820 X 0,910 = | 1,656200 |
| 3,640 X 2,275 = | 8,281000 |
| 10,465 X 2,730 = | 28,569450 |
| 10,010 X 0,910 = | 9,109100 |
| 3,640 X 0,910 = | 3,312400 |
| 合計 | 50,928150 |
| 床面積 | 50,928150 |



2階求積表

| | |
|-----------------|-----------|
| 1,820 X 0,910 = | 1,656200 |
| 3,640 X 2,275 = | 8,281000 |
| 9,555 X 2,730 = | 26,085150 |
| 5,460 X 0,910 = | 4,968600 |
| 3,640 X 0,910 = | 3,312400 |
| 合計 | 44,303350 |
| 床面積 | 44,303350 |



(本図は原本を70%に縮小)

製作者

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。
(さいたま市地方事務局長官印)

令和7年12月19日 東京法務局

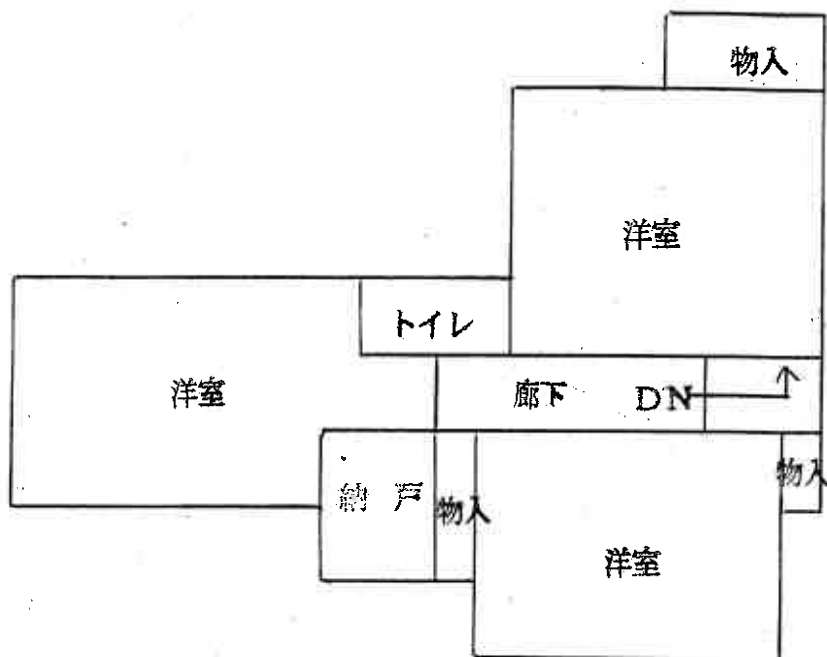
登記官

(11枚目)

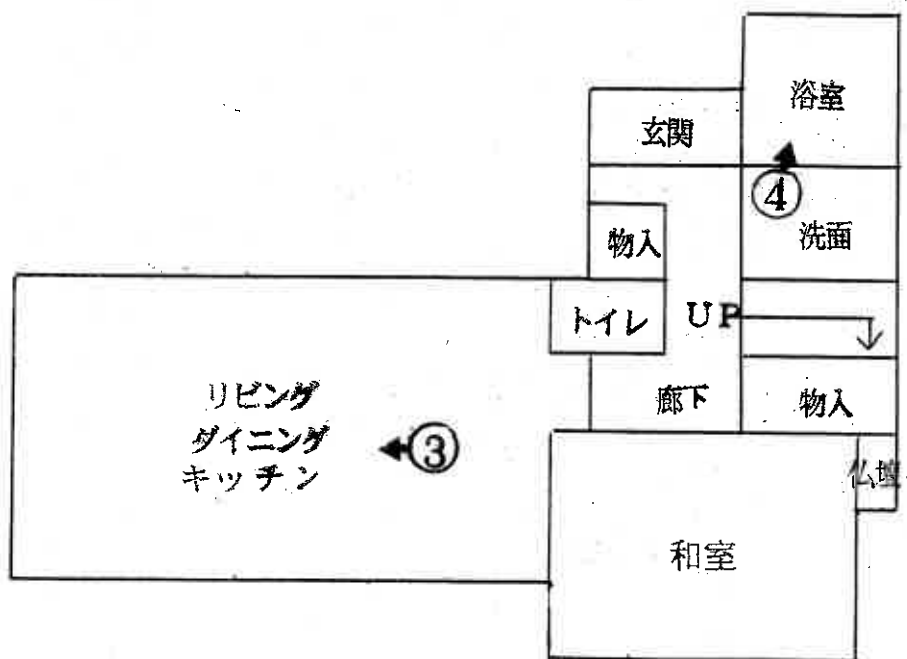
請求番号：53-3

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(1.2 枚目)



①



②



③

(13枚目)



4

(14枚目)

令和8年(ケ)第7号
令和8年4月27日 現地調査
令和8年5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
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 |
| | 地 番 | 139番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 83平方メートル |
| | 共有者 A | 持分9分の1 |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 |
| | 地 番 | 139番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.18平方メートル |
| | 所有者 A | |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 |
| | 地 番 | 139番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3.39平方メートル |
| | 共有者 A | 持分14分の1 |
| 4 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 139番地6 |
| | 家屋 番号 | 139番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル 2階 44.30平方メートル |

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一括価格 | |
| 金7,751,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1（土地） | 金40,000円 |
| 物件2（土地） | 金2,650,000円 |
| 物件3（土地） | 金1,000円 |
| 物件4（建物） | 金5,060,000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2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 地 番 地 目 地 積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 4 | 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1～3）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | J R京浜東北線「大宮」駅の西方約3,300m（直線距離）及びJR川越線「西大宮」駅の南方約2,350m（直線距離）に位置する。 | |
| 付近の状況 | 低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |
| 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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区（15m地区） |
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 105.18㎡（物件2） やや不整形（間口狭小） ほぼ平坦 特になし |
| 接面道路の状況 | 西及び北約6m舗装私道（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4）建物の敷地 | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり ガス配管：なし 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 | <p>1. 物件2土地が西及び北側で接する幅員約6m舗装私道は、建築基準法第42条1項2号道路である。物件1は当該私道の共有持分であり、物件3はゴミの集積所として使用されている。</p> <p>2. 目的土地は、南部土地区画整理事業（未施行）の区域内に存する、さいたま市担当課によれば、事業化は未定であるとのこと。目的土地において建築物を建築しようとする場合は、都市計画法第53条1項の許可に関する審査基準（さいたま市）が適用される。</p> <p>3. 物件2土地内への都市ガスの引き込みはないが、東京ガスの図面によれば、物件1土地（私道）までガス管がきている。</p> <p>4. 物件2、3に電柱がある。</p> <p>5. かつて使用されていたと思われる浄化槽跡がある。浄化槽の解体工事処理の程度については不明。</p> | |

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 経済的残存等 耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成16年2月23日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約3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：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 |
| 建物の利用状況 | 所有者が居宅として利用している。 |
| 特記事項 | 特になし |

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 | 112,000 | 0.89 | 105.18 | 0.90 | 9,440,000 |

※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 さいたま西-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/105 & \approx 112,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、環境条件等が優る。

イ 個別格差：間口狭小、電柱の存在、系統連続性（行き止まり）、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・3（土地）

物件1は私道敷、物件3は雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して下記のとおり土地価格を求めた。

| 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 |
|------|----------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|
| 1 | 112,000 | 0.05 | 83 | 1 / 9 | 50,000 |
| 3 | 112,000 | 0.05 | 3.39 | 1 / 14 | 1,000 |

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 | 165,000 | 95.22 | 0.10 | 1,570,000 |

ウ 現価率：

経過年数約22年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $3 / (22 + 3) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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・3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 | 9,440,000 | 0.60 | 法定地上権 | 5,660,000 |

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 | 9,440,000 | -5,660,000 | | 1.0 | 0.7 | 2,650,000 |
| 4 | 1,570,000 | +5,660,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 5,060,000 |
| 1 | 50,000 | | | 1.0 | 0.7 | 40,000 |
| 3 | 1,000 | | | 1.0 | 0.7 | 1,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 7,751,000 |

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（さいたま西-1）
所在：さいたま市西区大字佐知川字原228番56
価格：117,000円/m²
位置：JR京浜東北線「大宮」駅約3,600m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：203m²
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：北西4.0m市道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

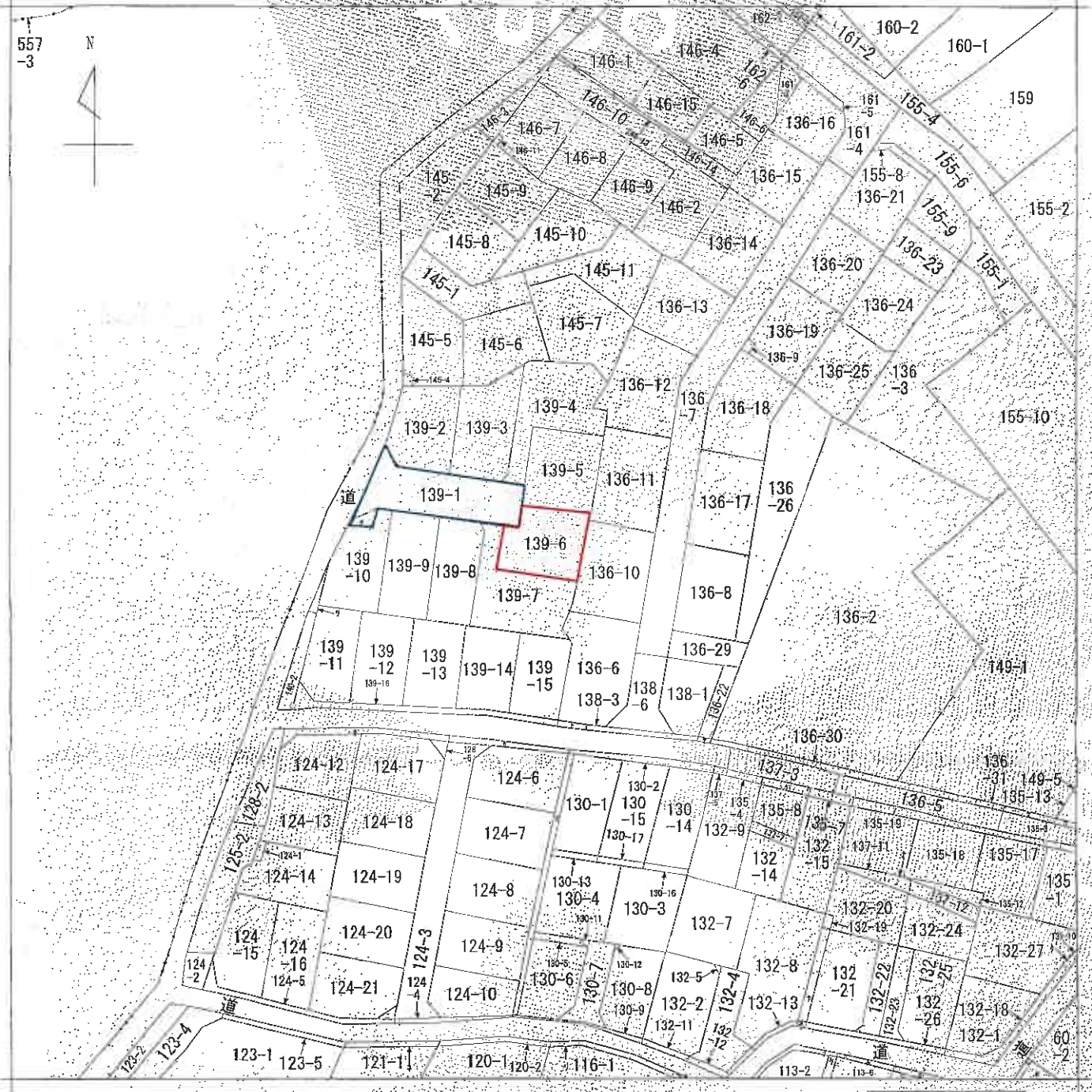
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

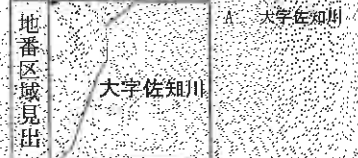


イ 162-1 ハ 135-6 ニ 60-1 ホ 138-4 ヘ 113-4 ニ 113-7
 ロ 146-12 ニ 124-11 ハ 60-4 ヘ 139-17 ヘ 113-5 ニ 113-7

557
-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。



| | | | | | | |
|-------|------------|-----------------|-----------|-----------|-------|--------------|
| 請求部分 | 所在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | | 地番 | 139番6 | |
| 出方尺縮 | 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1月13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12月19日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

登記官



113-9
141-2
128-4
128-5
116-2
116-3
116-4
130-10
121-2
132-16
132-17
122-1
135-15
135-10
135-11
137-9
135-14
113-8

1000

1000

1000

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年2月27日

0306428

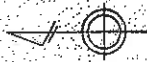
各階平面図

家屋番号 1-3-9-6

建物図面

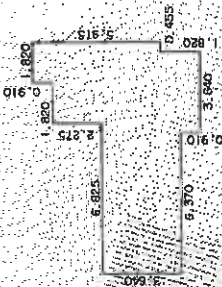
建物の所在

さいたま市西区大字佐知川字粕田1-3-9番地6



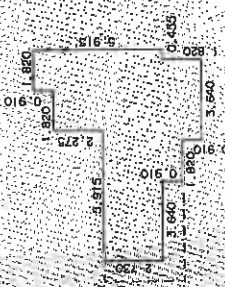
1階求積表

| | | |
|----------|---------|-----------|
| 1.820 X | 0.910 = | 1.656200 |
| 3.640 X | 2.275 = | 8.281000 |
| 10.465 X | 2.730 = | 28.569450 |
| 10.010 X | 0.910 = | 9.109100 |
| 3.640 X | 0.910 = | 3.312400 |
| 合計 | | 50.928150 |
| 床面積 | | 50.92㎡ |



2階求積表

| | | |
|---------|---------|-----------|
| 1.820 X | 0.910 = | 1.656200 |
| 3.640 X | 2.275 = | 8.281000 |
| 9.555 X | 2.730 = | 26.085150 |
| 5.460 X | 0.910 = | 4.968600 |
| 3.640 X | 0.910 = | 3.312400 |
| 合計 | | 44.303350 |
| 床面積 | | 44.30㎡ |



製作者

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図面である。

(さいたま地方法務局管理)

令和7年12月19日

東本松務局

登記簿