

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 8 月 4 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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 4 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 | 1 3 5 番 1 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0. 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 1 3 5 番地 1 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 1 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 6. 3 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3. 8 8 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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, 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

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 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 | | |
| | 地 番 | 1 3 5 番 1 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 1 3 5 番地 1 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 1 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 6 . 3 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 8 8 平方メートル | |



令和8年(ケ)第 24号
令和8年 3月26日受理
令和8年 5月28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 | 135番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字佐知川字粕田 135番地17 |
| | 家屋 番号 | 135番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 43.88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1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	「その他の事項」のとおり		
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 { 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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 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

- 1 135番10の土地は、所有名義をさいたま市とする。現況は公衆用道路である。
- 2 135番3の土地は、所有名義を内務省とする。現況は公衆用道路である。
- 3 目的土地に、電柱及び支線がある。
- 4 目的建物2階に屋根裏収納がある。折り畳み式の天井収納梯子は、2階の廊下に設置されている。

(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)	1 目的建物は、私が居宅として使用し、息子と共に居住しています。 (1) 私自身は仕事の関係で、あまり家にいません。普段は息子のBのみが家にいることが多いです。 (2) 私は住民票も目的物件所在地に置いてありますし、家財も目的建物内に置いてあります。生活の本拠が目的物件であることは間違いありません。 (3) 5月26日の内部調査には、私が立ち会うつもりでしたが、仕事の関係で立ち会えなくなりました。Bも外出の予定です。目的建物は全戸不在で施錠してありますので、解錠して立入調査してください。 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、雨漏りその他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

- 1 第1回臨場の際、債務者兼所有者Aの表札が掲げられていた。
- 2 債務者兼所有者Aから、「関係人の陳述等」のとおり電話聴取した。
- 3 第2回臨場（内部調査実施日）の際、建物内において、ABら宛ての郵便物が認められた。
- 4 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2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30日 (月) 11:00-11:10	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5月25日 (月) 17:00-17:15	当庁	債務者兼所有者Aから占有関係他について電話聴取
R8年5月26日 (火) 9:00-9:20	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 (評価人同行)
R8年5月26日 (火) 17:30-17:35	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

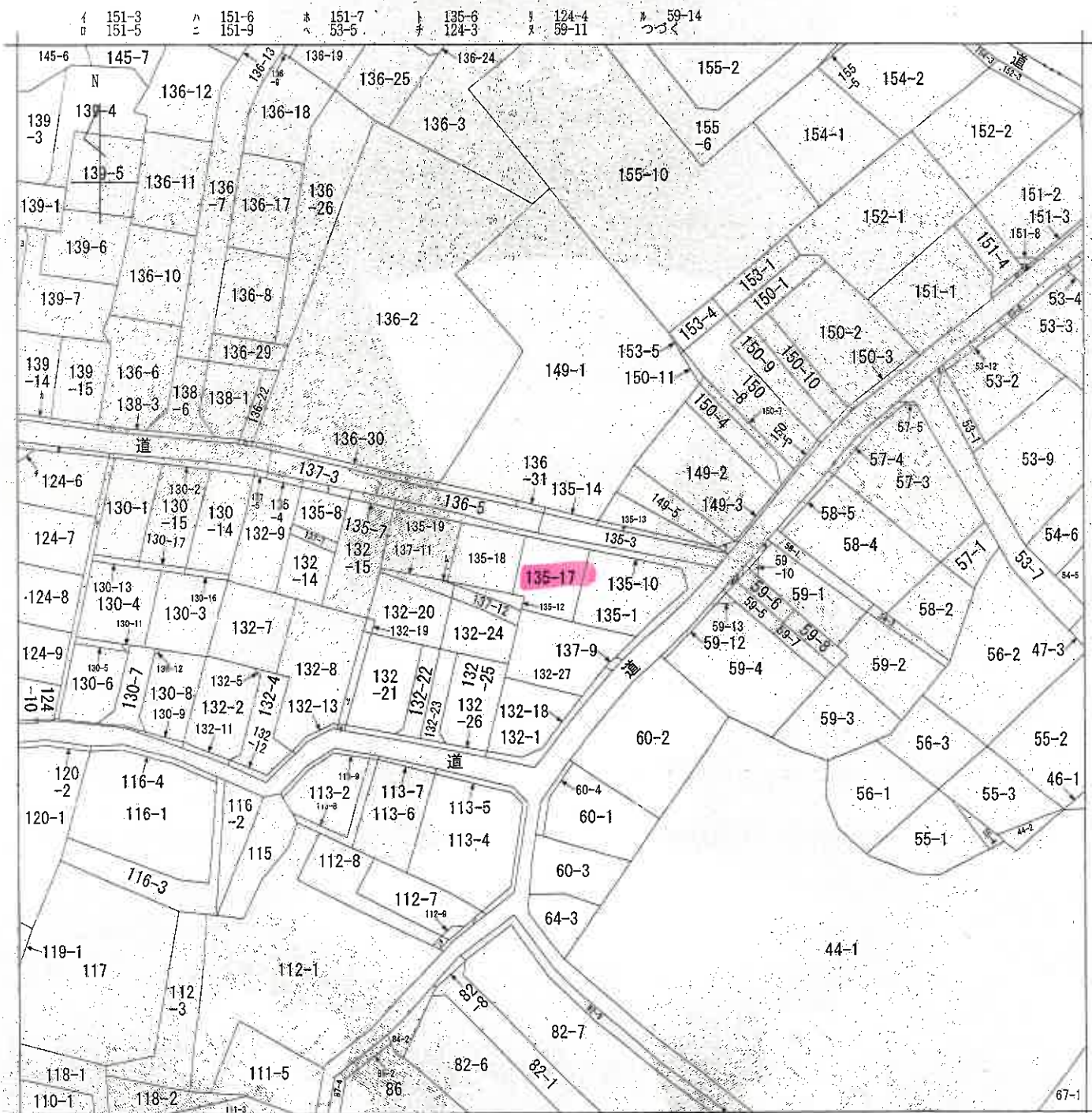
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月26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



(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。

地番区域見出し

大字佐知川

請 求 部 分	所 在	さいたま市西区大字佐知川字粕田			地 番	135番17		
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1月13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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年1月19日

福岡法務局

地図整理番号: M81319

登記官

(7 枚目)

(1/2)

59-9
139-4
139-16
139-8
139-4
139-10
139-16
139-17
53-10
135-15
149-4
135-11
道
112-11
82-10
112-10

(本図は原本を70%に縮小)

(8 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管理)

令和8年1月19日

福岡法務局

登記官

(9 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

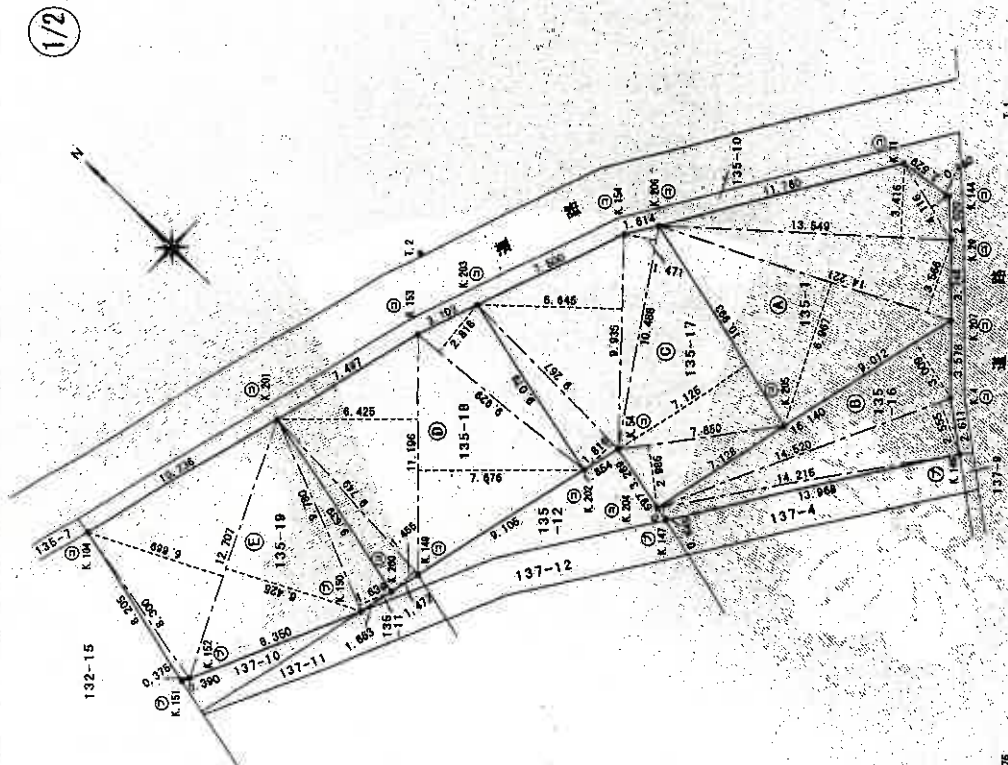
地積測量図

地番 135-1-16~19

土地の所在 さいたま市西区大字佐知川字柏田

三 斜 求 算 表

地番符号	底辺	高さ	倍面積	地積
135-1 ①	4.116 X	0.960 =	3.951360	
	13.549 X	3.416 =	46.283384	
	14.221 X	3.566 =	50.712086	
	14.221 X	6.967 =	99.077707	
合計			200.024537	
面積 1/2				100.0122885
135-16 ②	14.215 X	0.645 =	9.168675	
	14.520 X	2.555 =	37.098600	
	16.140 X	3.009 =	48.565260	
	合計		94.832535	
面積 1/2				47.4162675
135-17 ③	9.267 X	1.816 =	16.828872	
	9.935 X	6.645 =	66.018075	
	10.488 X	1.471 =	15.427848	
	10.993 X	7.125 =	78.325125	
合計			23.440100	
面積 1/2				100.0200100
135-18 ④	9.929 X	2.818 =	27.979922	
	11.196 X	7.676 =	85.940496	
	11.196 X	6.425 =	71.934300	
	9.749 X	1.455 =	14.184795	
合計			200.039513	
面積 1/2				100.0197565
135-19 ⑤	8.300 X	0.375 =	3.112500	
	12.707 X	6.669 =	84.742983	
	12.707 X	6.425 =	81.642475	
	9.780 X	1.639 =	16.029420	
合計			185.527378	
面積 1/2				92.7636890
合計				92.76 m ²



凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	石	②	③	④
⑤	石	⑥	⑦	⑧
⑨	石	⑩	⑪	⑫

作成者

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。
(さいたま地方方法務局管轄)

(本図は原本を70%に縮小)

135-1, -16~-19

地積測量圖

土地の所在

2/2

座 標 リ ス ト			Y
点 名	X	Y	
K. 4	-10943.226	-22200.581	
K. 29	-10938.142	-22195.307	
K. 31	-10934.161	-22194.259	
K. 54	-10933.929	-22212.956	
K. 104	-10918.991	-22232.746	
K. 144	-10936.668	-22193.926	
K. 146	-10945.308	-22202.156	
K. 147	-10937.708	-22213.875	
K. 149	-10931.318	-22223.624	
K. 150	-10930.599	-22226.676	
K. 151	-10926.977	-22234.630	
K. 152	-10927.149	-22234.280	
K. 153	-10923.510	-22215.599	
K. 154	-10927.119	-22205.629	
K. 200	-10930.981	-22225.057	
K. 201	-10921.599	-22222.848	
K. 202	-10933.404	-22214.761	
K. 203	-10924.566	-22212.681	
K. 204	-10937.030	-22213.713	
K. 205	-10938.670	-22206.716	
K. 206	-10927.969	-22204.257	
K. 207	-10940.743	-22198.005	

品名	X	Y	備考
A1876	-10957.593	-22210.995	徳市萬生堂製造
T 1	-10936.163	-22186.837	金風紙
T 2	-10920.947	-22212.777	金風紙

測地系	世界測地系
座標系	DC 系
縮尺係數	0.999906
測量年月日	平成21年7月27日

凡	記号	通商標の商標	記号	通商標の商標	記号	通商標の商標
②	石 炭	③	金屬板	④	刻 印	
③	コンクリート杭	⑤	金屬板			

作者

申請人

縮尺

250

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

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。

(さいたま地方裁判所書記)

令和8年1月19日

福岡法務局

登記官

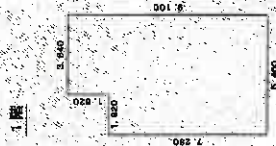
(11 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 135番17

建物の所在 さいたま市西区大字佐知川字柏田135番地17



床面積

5,400 × 7,280 = 39,7488
3,940 × 1,820 = 6,6248

計 46,3736

床面積 46.37 m²

2階

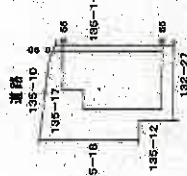


床面積

5,400 × 7,280 = 39,7488
3,940 × 1,820 = 6,6248

計 43,8833

床面積 43.88 m²



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

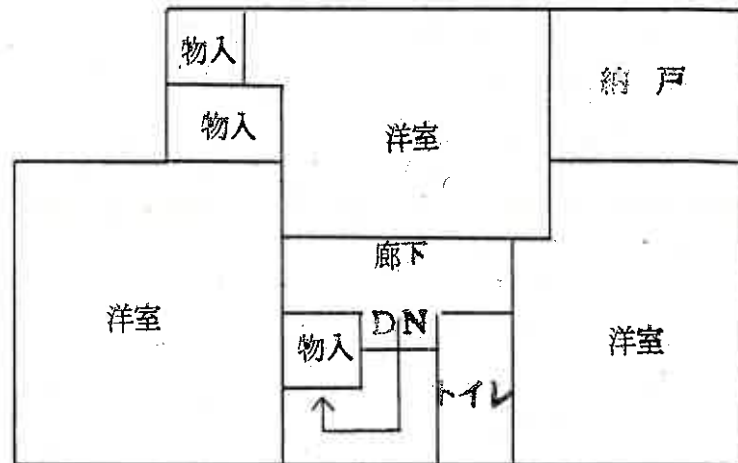
申請人

縮尺 1/250

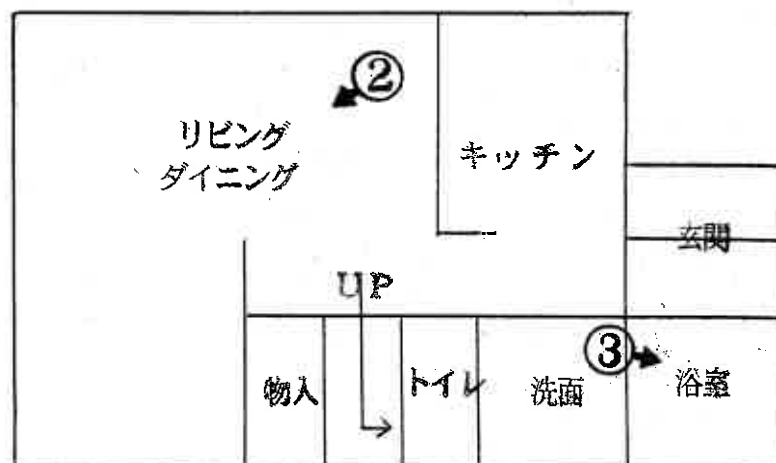
縮尺 1/500

建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）

2階



1階





①



②



③

令和8年（ケ）第24号
令和8年5月26日 現地調査
令和8年6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
清岡 明

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田
地 番 135 番 17
地 目 宅地
地 積 100.02 平方メートル

2 所 在 さいたま市西区大字佐知川字粕田 135 番地 17
家屋 番号 135 番 17
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,440,000円
物件2（建物）	金 6,750,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2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き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	所 在 在 地 地 目 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 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		
1・2	物件1は法定地上権を控除した底地。物件2は、法定地上権付き建物である。		

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(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R川越線「指扇」駅南東方2,640m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	高度地区(15m地区)、景観誘導区域(市街化区域)、南部土地区画整理事業(未施行)	
画 地 条 件	地 積	100.02㎡(登記数量)	
	形 状	ほぼ整形	
	地 勢	自然堤防 ほぼ平坦	
	そ の 他	間口：約8.8m、奥行：約11m、中間画地	
接面道路の状況	北約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	物件2（建物）の敷地である。		
供 給 処 理 施 設	水 道	あり	
	ガ ス	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	● 電柱及び支線がある。		

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）： 平成22年7月23日新築 経 過 年 数： 約16年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約9年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス、合板等 床： フローリング、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 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 46.37㎡ 2階 43.88㎡ 延 90.25㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・2階廊下部分に折り畳み梯子があり屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	96,700	1.000	100.02	0.90	8,700,000

※ 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(公示価格等からの規準)

基準地価格(さいたま西-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.9}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{108} & \div & 96,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。 ・方位 +1.5

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:102} \quad \text{交通・接近条件:102} \quad \text{環境条件:104} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.02 \times 1.02 \times 1.04 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.08 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 なし

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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	170,000	90.25	0.288	4,420,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率

経過年数：約16年

経済的残存耐用年数：約9年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9年}}{(\text{経過年数16年} + \text{経済的残存耐用年数 9年})} \times (1 - 0.2) = 0.288$$

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	8,700,000	0.60	法定地上権	5,220,000

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	8,700,000	－ 5,220,000		1.00	0.70	2,440,000
2	4,420,000	＋ 5,220,000	1.0	1.00	0.70	6,750,000
一 括 価 格 (合 計)						9,190,000

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 番 号	： さいたま西-2
所 在	： 埼玉県さいたま市西区大字佐知川字前 1 3 7 4 番 6
価 格	： 104,000円/㎡
位 置	： J R 川越線「指扇」駅約2300m(道路距離)
価 格 時 点	： 令和7年7月1日
地 積	： 165㎡
供 給 処 理 施 設	： 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	： 北東5.0m市道
用 途 指 定 等	： 第一種低層住居専用地域、準防火地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	： 一般住宅の中に駐車場、空地等が見られる新興住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

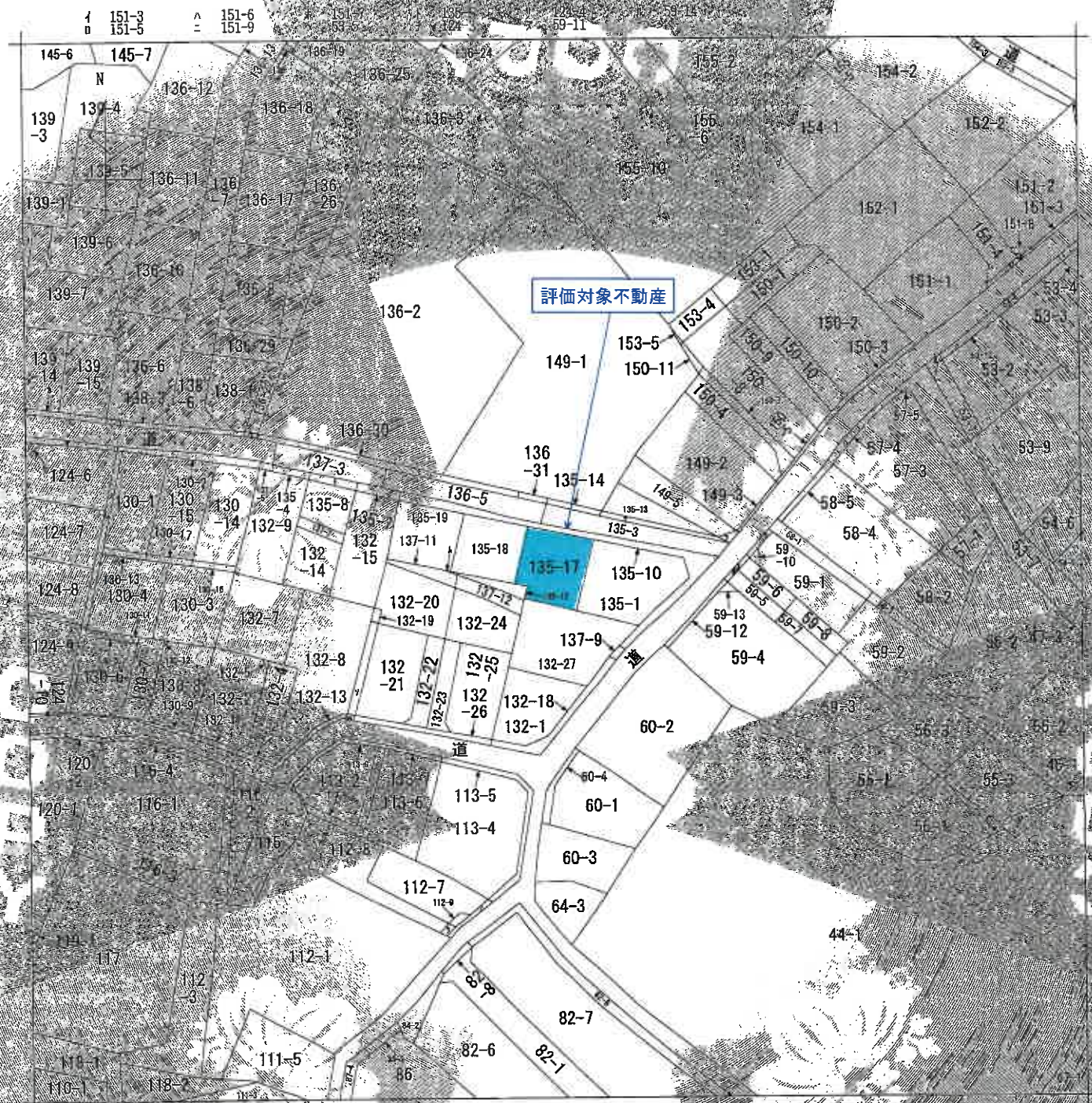
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(注) 前面に示す図面は、土地の位置関係に基き、不動産登記簿上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おり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

大字佐知川
大字佐知川
大字佐知川

請 求 者	所 在 地	さいたま市西区大字佐知川	地 番	135番17
出 力 尺 寸	600	縮 小 率	縮小率 1/1000	縮小率 1/1000
作 成 年 月 日	昭和51年1月13日	備 付 年 月 日 (原図)	備 付 年 月 日 (原図)	備 付 年 月 日 (原図)

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。 (さいたま地方法務局管轄) 70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和8年1月19日
福岡法務局

地図整理番号: M81319
(1/2)

登記簿



登記年月日：平成21年3月2日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。

(さいたま市地方事務局長印)

令和8年1月19日

福岡法務局

地積測量図

地番 135-1-16-19

地の所在 さいたま市西区大字東知川字柏田

三 料 求 積 算

地番・符号	底辺	高さ	面積	地積
135-1 ①	4.116 x	0.960 =	3.951360	
	13.546 x	3.416 =	46.263384	
	14.221 x	3.566 =	50.712086	
	14.221 x	6.967 =	99.077707	
合計			200.024537	100.0122685 1/2
135-16 ②	14.215 x	0.845 =	9.188675	
	14.540 x	2.556 =	37.098600	
	16.140 x	3.009 =	48.585260	
合計			94.832535	47.4162675 1/2
135-17 ③	9.267 x	1.816 =	16.828872	
	9.935 x	6.645 =	66.018075	
	10.488 x	1.471 =	15.427848	
	10.993 x	7.125 =	78.325125	
	7.850 x	2.988 =	23.440100	
合計			200.040020	100.0200100 1/2
135-18 ④	9.929 x	2.818 =	27.978922	
	11.196 x	7.676 =	85.940466	
	11.196 x	6.425 =	71.934300	
	9.749 x	1.455 =	14.184795	
合計			200.038513	100.0192565 1/2
135-19 ⑤	8.300 x	0.375 =	3.112500	
	12.707 x	6.869 =	84.742983	
	12.707 x	6.425 =	81.842475	
	9.780 x	1.839 =	18.028420	
合計			185.527378	92.7636890 1/2

凡例	① 境界線	② 測量線	③ 測量点	④ 測量点	⑤ 測量点	⑥ 測量点	⑦ 測量点	⑧ 測量点	⑨ 測量点	⑩ 測量点	⑪ 測量点	⑫ 測量点	⑬ 測量点	⑭ 測量点	⑮ 測量点	⑯ 測量点	⑰ 測量点	⑱ 測量点	⑲ 測量点	⑳ 測量点	㉑ 測量点	㉒ 測量点	㉓ 測量点	㉔ 測量点	㉕ 測量点	㉖ 測量点	㉗ 測量点	㉘ 測量点	㉙ 測量点	㉚ 測量点	㉛ 測量点	㉜ 測量点	㉝ 測量点	㉞ 測量点	㉟ 測量点	㊱ 測量点	㊲ 測量点	㊳ 測量点	㊴ 測量点	㊵ 測量点	㊶ 測量点	㊷ 測量点	㊸ 測量点	㊹ 測量点	㊺ 測量点	㊻ 測量点	㊼ 測量点	㊽ 測量点	㊾ 測量点	㊿ 測量点
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

作成者 七海測量士

作成日 令和7年11月1日(作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年8月17日

これは図面に記録されている内容（証明）の写しである。
（さいたま地方裁判所管轄）
令和8年1月19日 福岡法務局

地番 135-1-16-18

地積測量図

土地の所在 さいたま市西区大字佐知川字柏田

測量リス		
点名	X	Y
K. 4	-10843.226	-22200.581
K. 29	-10838.142	-22186.307
K. 31	-10844.161	-22184.250
K. 54	-10837.828	-22212.956
K. 104	-10818.997	-22212.146
K. 144	-10846.846	-22193.976
K. 146	-10845.308	-22202.155
K. 147	-10837.708	-22173.875
K. 149	-10931.318	-22223.624
K. 150	-10810.588	-22226.676
K. 151	-10826.977	-22234.630
K. 152	-10827.149	-22234.280
K. 153	-10823.510	-22215.588
K. 154	-10827.119	-22205.828
K. 200	-10830.981	-22225.087
K. 201	-10821.588	-22222.848
K. 202	-10833.404	-22214.761
K. 203	-10824.566	-22212.881
K. 204	-10837.030	-22213.713
K. 205	-10838.670	-22206.776
K. 206	-10827.968	-22204.257
K. 207	-10840.743	-22188.005

測量リス		
点名	X	Y
AA876	-10857.683	-22210.885
T. 1	-10836.163	-22168.577
T. 2	-10820.947	-22212.777

測地系	世界測地系
座標系	東京
縮尺原値	0.999906
測量年月日	平成21年7月22日

作成者	士地測量士	7月25日作成
申請人		
縮尺	1/250	

地図整理番号：M81320

(2/2)

70%縮小コピー（原本サイズA3）

登記年月日 平成22年12月19日

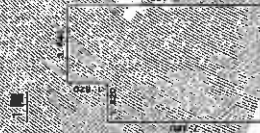
これは図面に記録され、内容が証明した図面である。
(さいたま地方務局管轄)
令和8年1月19日 榎田法務局

各階平面図

建物図面

家屋番号 1335番17

建物の所在 さいたま市西区大字佐知川字柏田1335番地17



面積表

6,460 × 7,280	=	39,748.8
2,840 × 1,920	=	5,424.8
計		45,173.6

床面積 45.17 ㎡

2階

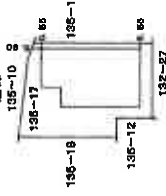


面積表

6,460 × 7,280	=	39,748.8
2,840 × 1,920	=	5,424.8
計		45,173.6

床面積 45.17 ㎡

道路



住家

住家

250

申請人

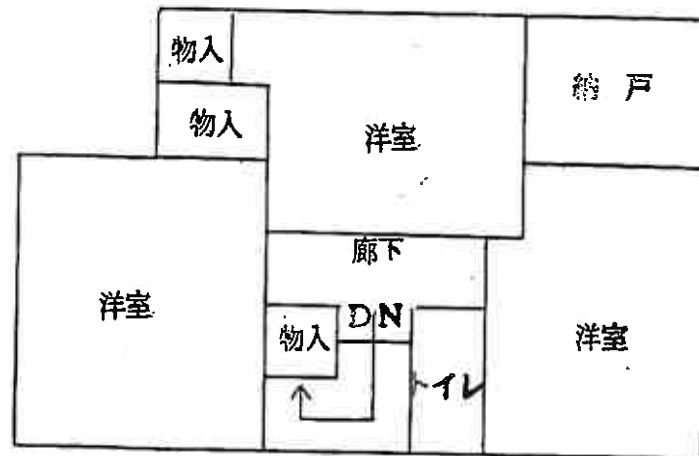
500

地図整理番号: W81321

70%縮小コピー (原本サイズA3)

建物見取図

2 階



1 階

