

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 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 場 所 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 16日 午前10時00分 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	10, 330, 000 8, 264, 000	一括	2, 066, 000	73, 627	0
1	4, 130, 000				
2	6, 200, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区日進町一丁目 |
| | 地 番 | 149番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町一丁目 149番地5 |
| | 家屋 番号 | 149番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 5 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 | さいたま市北区日進町一丁目 |
| | 地 番 | 149番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町一丁目 149番地5 |
| | 家屋 番号 | 149番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和7年(ケ)第 328号
令和8年 2月10日受理
令和8年 4月20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 | さいたま市北区日進町一丁目 | |
| | 地 番 | 149番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 122.17平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町一丁目 149番地5 | |
| | 家屋 番号 | 149番5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.99平方メートル |
| | | 2階 | 46.37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	149番1の土地は、さいたま市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。	
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 { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

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 目的建物は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 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。 4 目的建物内で、猫を2匹飼っています。 5 すぐ近くに川がありますが、今までに、水が出たりといったことはありません。

(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、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2月12日 (木) 10:20-10:30	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9日 (木) 19:30-19:40	当庁	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R8年4月15日 (水) 16:30-16:50	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

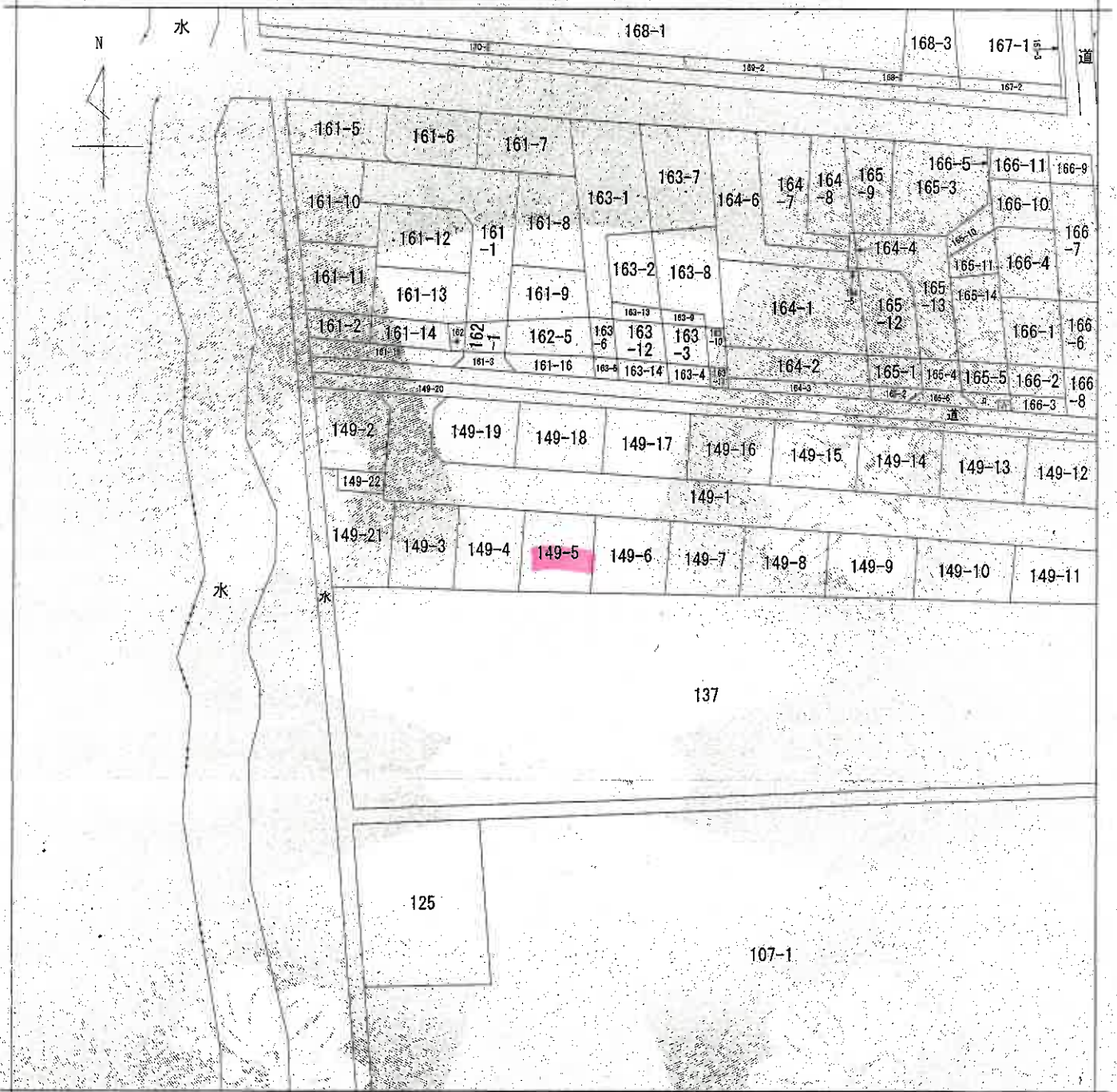
☒ 令和8年4月15日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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



(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

日進町
1丁目

A 日進町1丁目

請求部分	所在	さいたま市北区日進町一丁目				地番	149番5			
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48年10月				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)

令和7年11月25日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：44-1
(1/1)

(6 枚目)

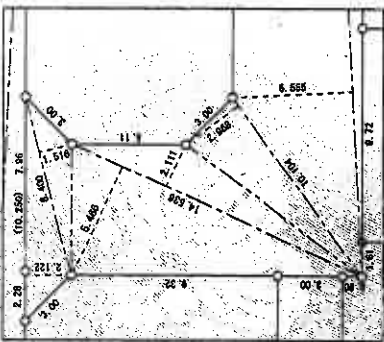
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月25日 さいたま地方支務局

(7 枚目)

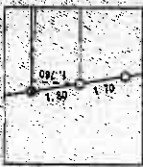
0436626



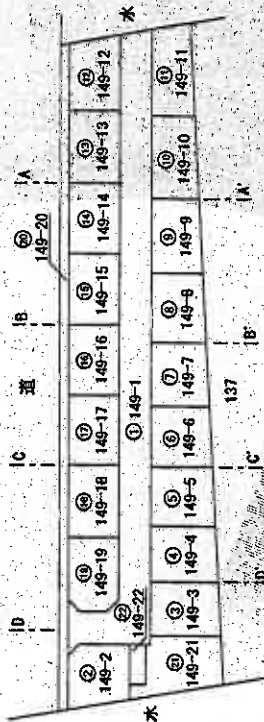
拡大図B S=1/250



拡大図A S=1/200



全体図



拡大図G S=1/200



拡大図D S=1/200



拡大図E S=1/200



拡大図G S=1/200



拡大図F S=1/200



境界点	境界線の種類
○	石
△	金属プレート
□	コンクリート
◇	鉄板
×	ガラスブロック
●	計算点

作成者

申請人

縮尺

1/1000

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成19年3月5日

0436627

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11月25日 さいたま地方支務局 登記官

(8 枚目)

登記官

請求番号：44-2

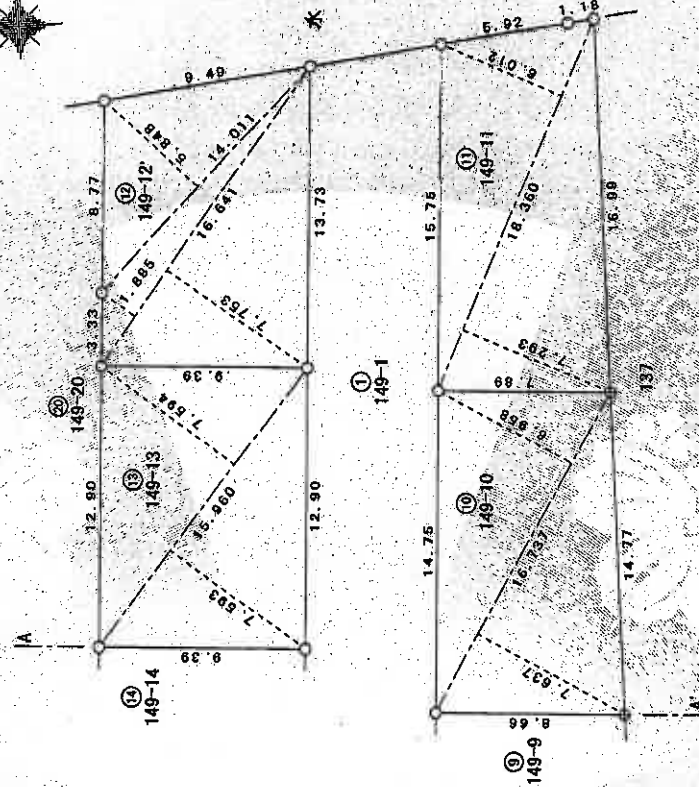
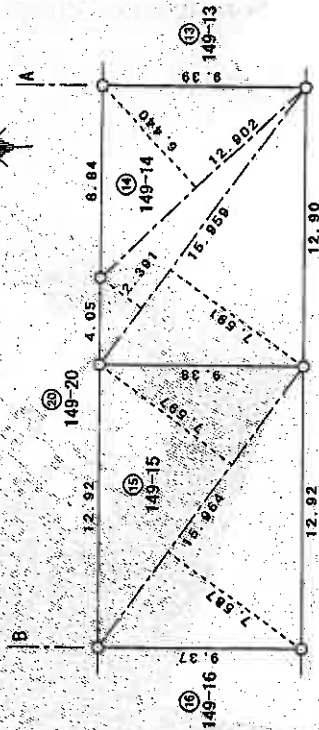
(2/6)

地 積 測 量 図

地 番 149-1 ~ -22

土地の所在 さいたま市北区日進町一丁目

2/6



測量点	測量点の種類
○	石
●	金属プレート
○	コンクリート板
○	図
○	鉄
○	プラスチック板
○	計

測量点	測量点の種類
○	石
●	金属プレート
○	コンクリート板
○	図
○	鉄
○	プラスチック板
○	計

作成者

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

0436630

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11月25日 さいたま地方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：44-2

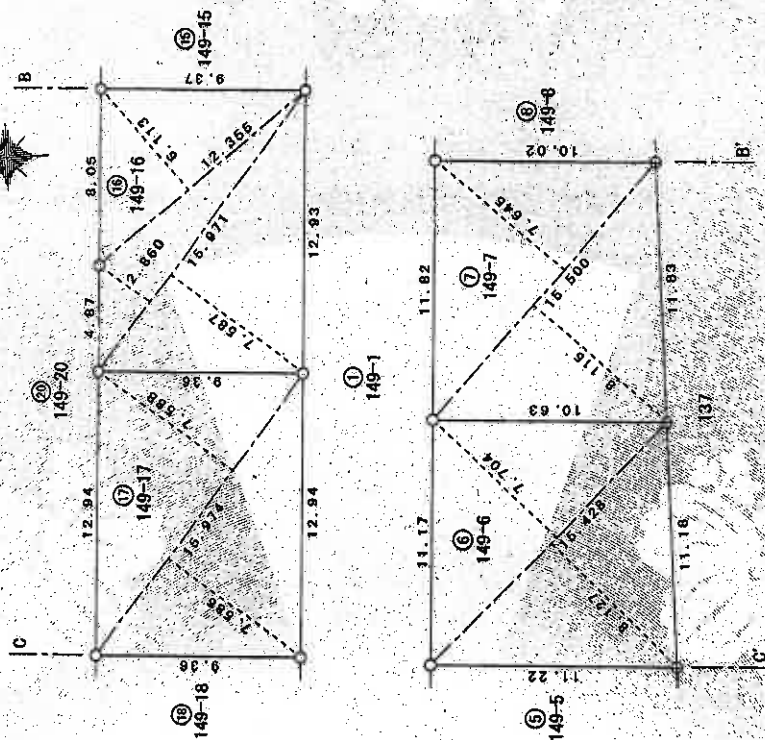
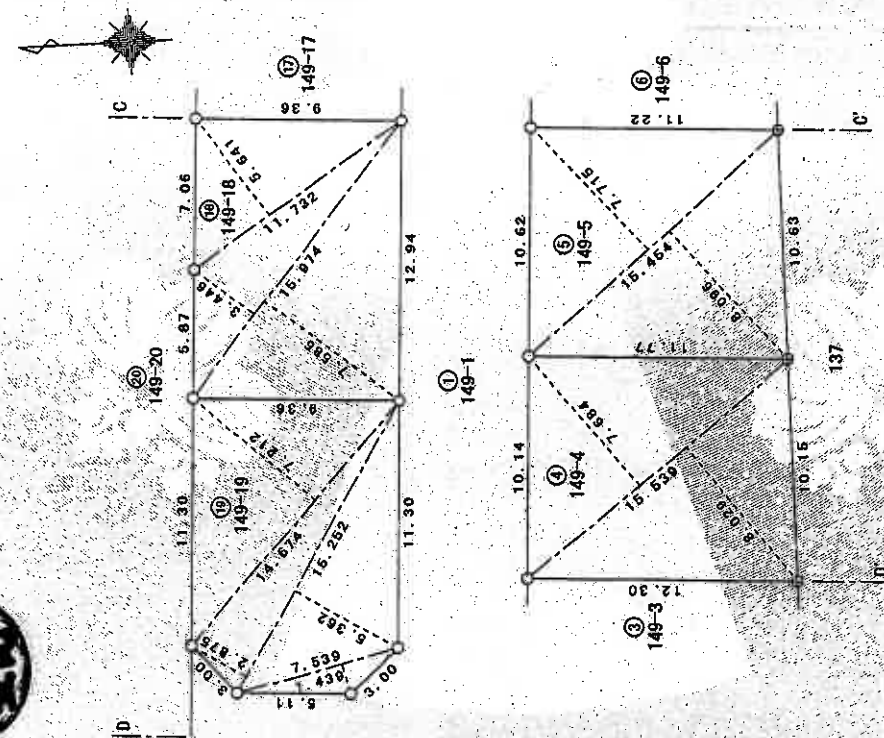
區量測積地

149-1 ~ -22

地

土地の所在
さいたま市北区日進町一丁目

36

[illegible]

◎	石	境界面の種類
+	金属プレート	
+	コンクリート板	
×	板	
○	プラスチック板	

作者

人請申

縮尺 1/

250

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成19年3月5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。
令和7年11月25日 さいたま市方法務局

登記官

(10枚目)

請求番号：44-2

(4/6)

0436629

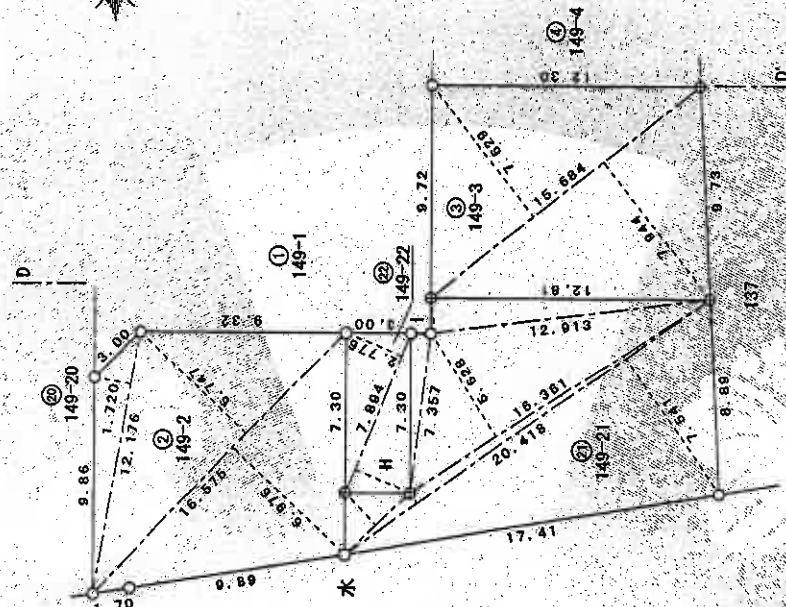
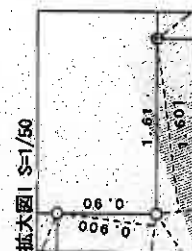
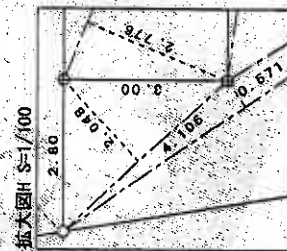


地積測量図

地番 149-1 ~ -22

土地の所在 さいたま市北区日進町一丁目

4/6



測量点	測量点の種類
①	角点
②	境界点
③	境界点
④	境界点
⑤	境界点
⑥	境界点
⑦	境界点
⑧	境界点
⑨	境界点
⑩	境界点
⑪	境界点
⑫	境界点
⑬	境界点
⑭	境界点
⑮	境界点
⑯	境界点
⑰	境界点
⑱	境界点
⑲	境界点
⑳	境界点
㉑	境界点
㉒	境界点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

0436630

地積測量図

地番 149-1 ~ -22

土地の所在 さいたま市北区日進町一丁目

5
6

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
⑬ 149-13	15.960	7.593	121.184280		
	15.960	7.594	121.202040		
			242.386520	121.192600	121.19 m
⑭ 149-14	15.959	7.591	121.147169		
	15.959	2.391	38.157969		
	12.902	6.440	83.088880		
⑮ 149-15	15.964	7.587	121.188608		
	15.964	7.597	121.278508		
			242.397376	121.198680	121.19 m
⑯ 149-16	15.971	7.587	121.171977		
	12.355	2.860	45.677060		
	12.355	6.113	75.526115		
⑰ 149-17	15.974	7.586	121.176764		
	15.974	7.588	121.210712		
			242.389476	121.194730	121.19 m
⑱ 149-18	15.974	7.585	121.162780		
	15.974	3.446	55.046404		
	11.732	5.641	66.180212		
	7.539	1.439	10.848621		
	15.252	5.362	81.781224		
	15.252	2.875	43.849500		
	14.674	7.212	105.828888		
			242.308233	121.154165	121.15 m
⑳ 149-20	37.631	1.760	66.230560		
	37.631	1.773	66.719763		
	25.059	1.772	44.404548		
	25.059	1.768	44.304312		
	25.168	1.768	44.497024		
	25.168	1.763	44.371184		
	25.094	1.372	44.465568		
	25.094	1.763	44.240722		
	8.991	1.727	15.527457		
	8.991	1.823	16.392893		
			429.354531	214.677655	214.67 m
㉑ 149-21	20.418	7.541	153.972138		
	20.418	0.571	11.659678		
	16.361	5.628	92.079708		
	12.913	1.601	20.673713		
	7.257	0.900	6.627300		
	4.106	2.048	8.409088		
			293.414625	146.707325	146.70 m
㉒ 149-22	7.894	2.776	21.913744		
	7.894	2.776	21.913744		
			43.827488	21.913740	21.91 m

総計

3307.0105405

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会所属)

0436631



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11月25日 さいたま市地方法務局

(12枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

149-1 ~ -22

さいたま市北区日進町一丁目

6/6

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	507.135	370.790
P2	505.344	370.470
P3	503.650	370.640
P4	493.803	371.628
P5	476.474	373.366
P6	476.373	382.262
P7	476.263	392.000
P8	476.149	402.153
P9	476.028	412.792
P10	475.902	423.979
P11	475.768	435.818
P12	475.625	448.435
P13	475.472	462.044
P14	475.305	476.783
P15	475.113	493.775
P16	476.288	493.646
P17	482.182	493.007
P18	483.180	477.282
P19	484.115	462.552
P20	484.973	449.028
P21	485.771	436.453
P22	486.520	424.653
P23	487.228	413.503
P24	487.901	402.899
P25	488.543	392.779
P26	489.160	383.074
P27	489.762	381.463
P28	490.167	381.621
P29	490.629	374.234
P30	493.625	374.434
P31	493.163	381.713
P32	502.771	392.302

測点名	X座標	Y座標
P33	504.723	380.317
P34	504.579	382.599
P35	506.344	392.853
P36	504.077	390.547
P37	502.093	388.294
P38	496.892	387.970
P39	494.739	389.954
P40	494.023	401.236
P41	493.203	414.153
P42	492.383	427.068
P43	491.564	439.960
P44	490.745	452.876
P45	489.927	465.768
P46	489.110	478.638
P47	488.240	492.348
P48	487.674	491.317
P49	489.407	491.133
P50	500.041	482.643
P51	496.272	482.566
P52	496.483	479.233
P53	499.298	466.353
P54	499.859	457.523
P55	501.624	457.697
P56	500.112	453.471
P57	500.919	440.573
P58	501.421	432.590
P59	503.181	432.752
P60	501.730	427.662
P61	502.549	414.746
P62	502.997	407.693
P63	504.770	407.794
P64	503.366	401.829

引張点座標一覧表

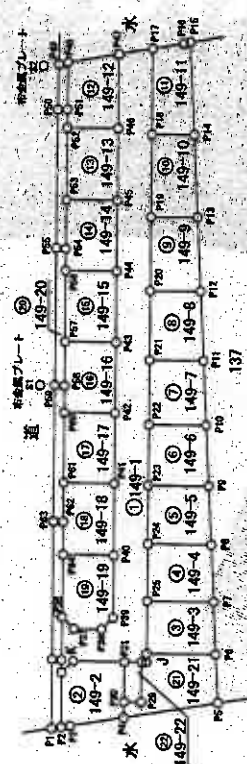
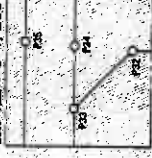
測点名	X座標	Y座標
S1	505.916	432.814
S2	502.221	490.835

※任意座標

拡大図 J S-1/200



拡大図 K S-1/200



作成者

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成21年4月17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。
令和7年11月25日 さいたま地方法務局

登記官

(13枚目)

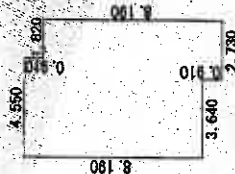
写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

建物各階平面図

家屋番号 149番5

建物の所在 さいたま市北区日進町一丁目149番地5

1 階



床面積表

8.190 × 1.820	=14.905800
8.190 × 0.910	= 8.281000
8.190 × 3.640	=29.811600
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²

2 階



床面積表

6.370 × 1.820	=11.593400
9.100 × 0.910	= 8.281000
7.280 × 3.640	=26.499200
合計	46.373600
床面積	46.37 m ²



149-1

0.70

149-4

149-6

149-5

137

作成者

縮尺 1/250

申請人

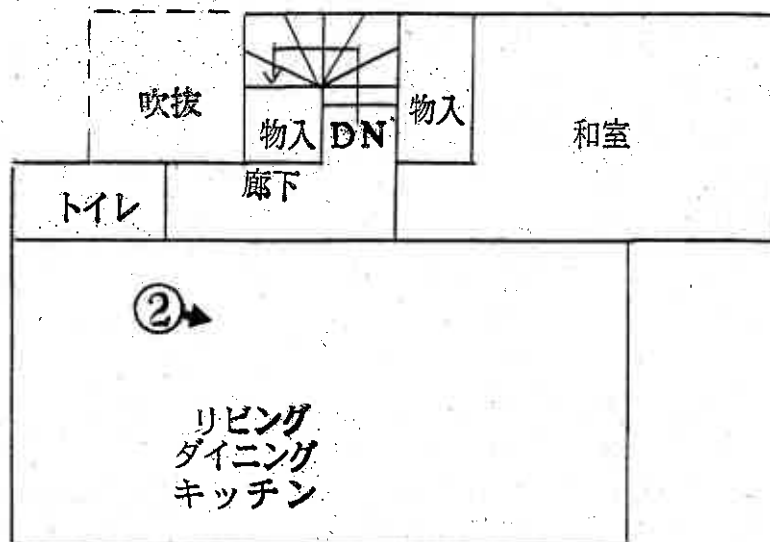
縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会印)

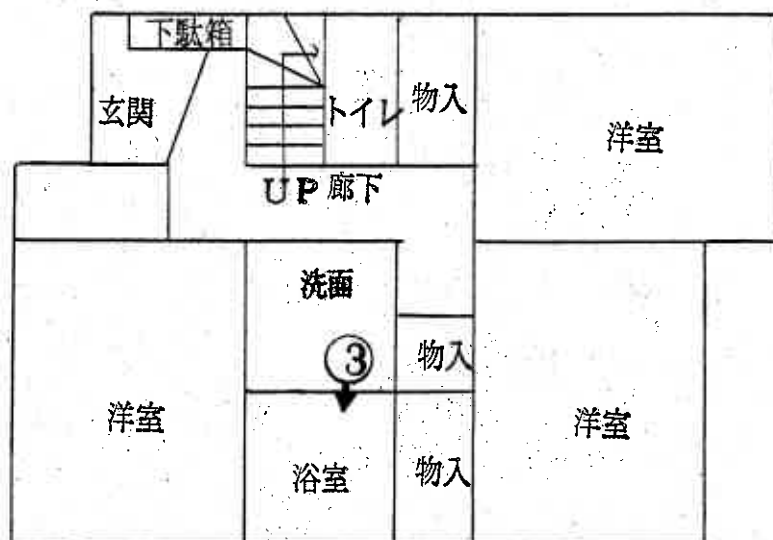
請求番号：44-3

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(14 枚目)



①



②



③

(15枚目)

令和7年 (ケ) 第328号
令和8年 4月15日 現地調査
令和8年 5月15日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区日進町一丁目 | | |
| | 地 番 | 149番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 122.17平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区日進町一丁目 149番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 149番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.99平方メートル | |
| | | 2階 | 46.37平方メートル | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,130,000円
物件2（建物）	金6,200,000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 等 地 番 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 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）

位 置 ・ 交 通	J R川越線「日進」駅の南西方約1,600m(直線距離)に、J R京浜東北線ほか「大宮」駅の北西方約2,900m(同)に位置する。	
付 近 の 状 況	一級河川鴨川と陸上自衛隊大宮駐屯地の間に、戸建住宅が纏まるほか、工場、営業所、中高層マンション等が混在する、住工混在地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	122.17㎡ ほぼ正方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北約6m舗装市道（建築基準法上の道路）に等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)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	・さいたま市都市計画部 北部都市計画指導課への聴取によれば、物件1については、いわゆる線引前からの宅地であることをもって専用住宅としての開発が許可（平成19年3月完了公告）されたものであり、同地上の建物の建替えも可能と認められたが、同課に対する事前相談が必要になるとのことから、詳細については同課にて確認をされたい。 ・物件1の南側に隣接して工場がある。 ・さいたま市環境対策課によれば、上記工場では六価クロムやシアン、トリクロロエチレン、ジクロロメタンの汚染物質が取り扱われているものと見られるが、過去の住宅地図等により、物件1は元々当該工場の敷地に含まれていたことが窺われるので、物件1については土壤汚染のリスクが皆無であるとは断定できない。 ・鴨川に近く、近隣地域内には浸水想定区域0.5m～3.0m未満の区域、3.0m～5.0mが混在する。	

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 等	建築年月日（登記記載）：平成19年8月24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：スレートぶき 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、合板、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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>52.99 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>46.37 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>99.36 m²</td></tr> </table>	1階	52.99 m ²	2階	46.37 m ²	延	99.36 m ²
1階	52.99 m ²						
2階	46.37 m ²						
延	99.36 m ²						
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	・室内で猫が2匹飼育されていた。						

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	119,000	0.95	122.17	0.90	12,430,000

※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 さいたま北-7

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
 $141,000\text{円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/106.0 \times 100/113 \approx 119,000\text{円/㎡}$

◇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（道路接面方位）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、交通接近条件（駅距離）、行政的条件（公法上の規制、地勢）等が優る。

イ 個別格差：工場隣接等を考慮した。

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（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	165,000	99.36	0.19	3,110,000

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・前記特記事項等も考慮)-10%
 (計算式) $5/(19+5) \times (1-0.1)$

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	12,430,000	0.50	法定地上権	6,220,000

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	12,430,000	-6,220,000		0.95	0.7	4,130,000
2	3,110,000	+6,220,000	1.0	0.95	0.7	6,200,000
一括価格 (合計)						10,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：過去において工場の敷地であったことが窺われ、土壌汚染のリスクが皆無であるとは断定できないことを考慮した。

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（さいたま北-7）

所 在：さいたま市北区日進町1丁目217番27

価 格：141,000円/㎡

位 置：JR川越線「日進」駅約1,500m（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：129㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：北6.5m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：一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域

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

GS: Maps



登記年月日：平成19年3月5日

これは図面に記録されている肉符を証明した書面である。
令和7年11月25日 さいたま地方法務局

예컨대

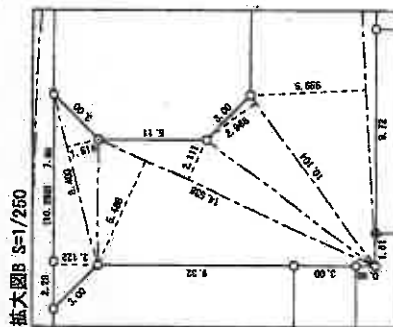
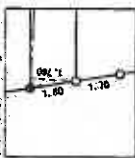
請求番号: 44-2

A3版をA4版に縮小

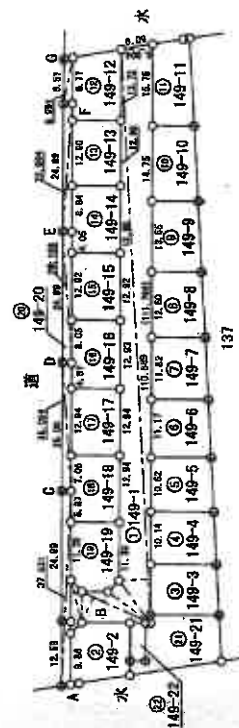
0436626

19, 3, 5-

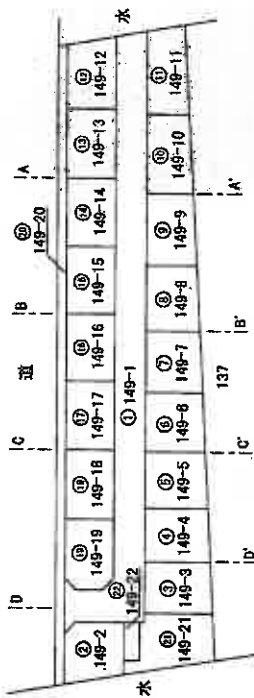
放大圖A S=1/200



擴大圖B S=1/250



國
體
全



擴大圖C S=1/200:



擴大圖0 S=1/200



林大圖E S=1/200



放大图F S=1/200



放大图 G S=1/200



算	界	点	境	界	の	環	図
○	+	○	+	○	+	○	+
石	金	コ	印	級	計	ス	点
板	銀	ン	刻	紙		デ	
	プ	ク				ツ	
	レ	リ				ッ	
	ート	ー				ク	
	ト	ト					
	板	板					

作者

19年2月22日作成).

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(東京土地家屋調査士会用品)

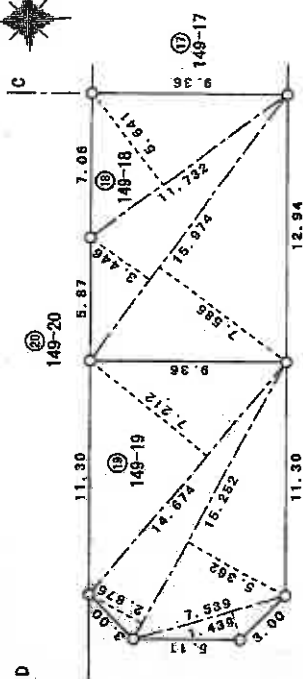
0436550

19,355-

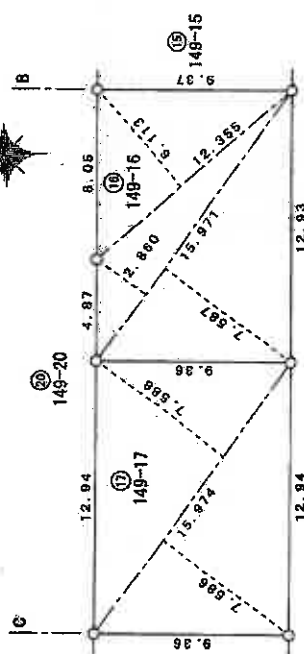
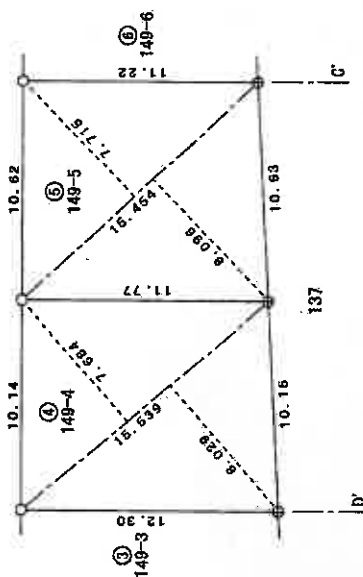
區
量
測
積
地

地番	149-1 ~ -22
土地の所在	さいたま市北

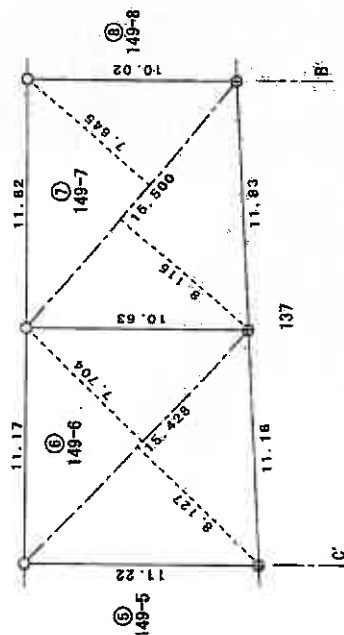
36



① 149-1



① 349-1



第1界点	石	金	コ	銅	銀	ラ	計
境界線の種類	金	銀	銅	ラ	計	金	銀

[illegible]

著作

1992年2月22日作成

人請中

縮尺 $\frac{1}{250}$

(東京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。

令和7年11月25日

このため地方送務局

烟碱值

(3/6)

請求指示 · 44-2,

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年3月5日

0436630

地積測量図

149-1~-22

さいたま市北区日進町一丁目

5/6

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積	面積	地積
⑬ 149-13	15.960 15.960	7.593 7.594	121.184280 121.200240	121.1922600	121.19 m ²
⑭ 149-14	15.959 12.902	7.591 6.440	121.144768 83.088860	121.1958090	121.19 m ²
⑮ 149-15	15.964 15.964	7.587 7.597	121.188888 121.278508	121.1986880	121.19 m ²
⑯ 149-16	15.971 12.355	7.587 6.113	121.171977 75.526115	121.1875760	121.18 m ²
⑰ 149-17	15.974 15.974	7.586 7.586	121.178764 121.210712	121.1947380	121.19 m ²
⑱ 149-18	15.974 11.732	7.585 5.641	121.162790 56.180212	121.1947030	121.19 m ²
⑲ 149-19	15.252 14.674	5.362 7.212	81.781224 105.828888	121.1541165	121.15 m ²
⑳ 149-20	37.631 25.059	1.760 1.772	66.205060 44.404548		
	25.059 25.168	1.768 1.763	44.304312 44.497024		
	25.094 25.094	1.772 1.783	44.371184 44.466568		
	8.991 8.991	1.727 1.623	15.527457 14.522393		
	20.418 20.418	7.541 0.571	151.972138 11.658678	214.6772655	214.67 m ²
㉑ 149-21	16.361 12.913	5.628 1.601	92.099708 20.673713		
	7.357 4.106	0.900 2.048	6.621300 8.409888	146.7073125	146.70 m ²
㉒ 149-22	7.894 7.894	2.776 2.776	21.913744 21.913744	21.9137440	21.91 m ²

総計 3307.0105405

地番	底辺	高さ	積面積	面積	地積
① 149-1	10.250 8.400	2.122 1.516	21.750500 12.734400		
	14.536 10.104	6.466 2.111	79.453776 30.885496		
	110.889 111.768	5.555 8.004	29.986772 671.055072		
			1461.663111	730.8281555	730.82 m ²
② 149-2	16.575 12.176	6.747 1.720	111.831525 20.942720		
	15.684 15.684	7.944 7.629	124.593696 119.653236		
	15.539 15.539	8.029 7.684	124.762631 119.401676		
	15.454 15.454	8.096 7.715	125.115584 119.227610		
			244.343194	122.1715970	122.17 m ²
③ 149-3	15.428 15.428	8.127 7.704	125.383356 118.857812		
	15.500 15.500	8.115 7.645	125.782500 118.497500		
	15.700 15.700	8.044 7.517	126.280800 118.015900		
			244.307700	122.1536500	122.15 m ²
④ 149-4	16.082 16.082	7.892 7.297	126.918144 117.350354		
	16.737 16.737	7.637 6.958	127.820469 116.456046		
	18.360 18.360	7.283 6.012	133.899480 110.380320		
			244.279800	122.1389575	122.13 m ²
⑤ 149-5	16.641 14.011	7.753 5.848	129.017673 81.936328		
			242.322286	121.1611430	121.16 m ²

申請人

縮尺

1/

(東京土地審判所調書士会印紙)

平成19年2月22日作成

登記年月日：平成19年3月5日

0436631



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	501.135	370.290
P2	505.344	370.470
P3	503.650	370.640
P4	493.803	371.628
P5	476.474	373.365
P6	476.373	382.202
P7	476.263	392.000
P8	476.149	402.153
P9	476.028	412.762
P10	475.902	423.979
P11	475.768	435.818
P12	475.625	448.435
P13	475.472	462.004
P14	475.305	476.763
P15	475.113	493.775
P16	476.288	483.648
P17	482.182	493.007
P18	483.180	471.262
P19	484.115	462.552
P20	484.973	449.028
P21	485.771	436.453
P22	486.520	424.653
P23	487.228	413.503
P24	487.901	402.899
P25	488.543	392.779
P26	489.160	383.074
P27	489.262	381.463
P28	490.167	381.521
P29	490.629	374.234
P30	493.625	374.434
P31	493.163	381.711
P32	502.471	362.302

測点名	X座標	Y座標
P33	504.723	350.317
P34	504.570	302.589
P35	506.344	382.853
P36	504.077	360.547
P37	502.093	388.254
P38	496.992	383.970
P39	494.739	388.854
P40	494.023	401.236
P41	493.203	414.153
P42	492.383	427.068
P43	491.564	439.980
P44	490.745	452.876
P45	489.927	465.768
P46	489.110	478.639
P47	488.240	492.348
P48	497.674	491.317
P49	499.407	491.133
P50	500.041	482.543
P51	498.272	462.566
P52	498.483	478.233
P53	499.299	466.353
P54	498.659	451.523
P55	501.524	457.897
P56	500.112	453.471
P57	500.919	440.573
P58	501.421	432.530
P59	503.191	432.162
P60	501.730	421.682
P61	502.549	414.746
P62	502.997	407.693
P63	504.770	407.794
P64	503.368	401.829

※任意座標

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
S1	505.916	432.814
S2	502.221	490.835

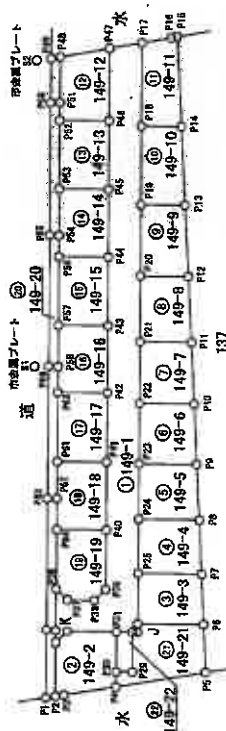
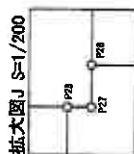
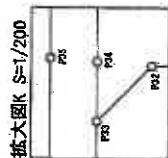
※任意座標

地積測量図

149-1~-22

さいたま市北区日進町一丁目

6/6



作成者

申請人

縮尺 1/1000

19年2月22日作成

(東京土地測量調査士事務所)

登記年月日：平成21年4月17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。
令和7年11月25日 さいたま地方法務局

登記官

請求番号：44-3

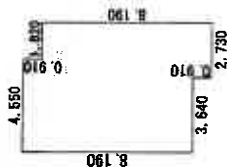
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 149番5

建物の所在 さいたま市北区日進町一丁目149番地5

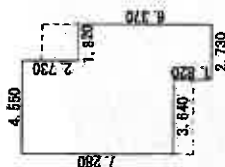
1 階

求積表	
8.190×1.920	$=14.905600$
9.100×0.910	$= 8.281000$
8.190×3.640	$=29.811600$
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²



2 階

求積表	
6.370×1.920	$=11.593400$
9.100×0.910	$= 8.281000$
7.280×3.640	$=26.489200$
合計	46.373600
床面積	46.37 m ²



149-1

0.70

149-4

149-6

149-5

0.70

137

作成者 土地調査士 家園

平成21年4月13日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500