

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 9 月 15 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 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	4,520,000 3,616,000	一括	904,000	19,822	0
1	1,970,000				
2	2,550,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字片柳字平台

地 番 1 4 6 9 番 3 0

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 亡A相続財産

2 所 在 さいたま市見沼区大字片柳字平台 1 4 6 9 番地 3 0

家屋 番号 1 4 6 9 番 3 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 約 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 6 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, 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 B が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 4 6 9 番 1 0 4、同番 1 2 8、同番 1 8 及び同番 1 2 9）を通行のため利用している。

《 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 さいたま市見沼区大字片柳字平台

地 番 1 4 6 9 番 3 0

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 亡A相続財産

2 所 在 さいたま市見沼区大字片柳字平台 1 4 6 9 番地 3 0

家屋 番号 1 4 6 9 番 3 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 約 4 3 . 8 8 平方メートル

所有者 B

令和8年(ケ)第 65号
令和8年 5月19日受理
令和8年 7月 6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 さいたま市見沼区大字片柳字平台

地 番 1469番30

地 目 宅地

地 積 119.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 さいたま市見沼区大字片柳字平台 1469番地30

家屋 番号 1469番30

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 B



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	☒ 宅地一部公衆用道路 (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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約54.65㎡ (増築部分 約2.48㎡) 2階 約43.88㎡ (増築部分 約6.62㎡)				
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 建物所有者B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 亡A相続財産清算人 ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成14年5月21日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		亡AとBとは、親族関係にあると思われる。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 前面道路は、評価人の調査によれば公衆用道路である。
- 2 目的土地が接する1469番104・1469番128は、公衆用道路として利用されているようであるが、登記上の所有名義は、いずれも個人である。
公簿類をもとに、評価人と共に現地調査した。目的土地の北側の一画が、舗装され、道路として利用されているようである。位置関係は判然とせず、確定には測量を要するものと思われる。
- 3 目的建物の、以下の個所に増築部分がある。建物見取図の斜線部分である。
 - ・ 1階 玄関部分
 - ・ 1階 キッチン部分
 - ・ 2階 サンプルーム部分
- 4 目的建物は全体的に傷みが著しい。内部調査において、全体的に雨漏りが確認できた。雨漏りが原因と思われる床の傷みも認められる。
- 5 建物図面の1階部分に「店舗 居宅」の表記がある。また、公課証明書の種類欄に「店舗・居宅」の記載がある。
1階洋室は物置状態であるが、診察台と思われるベッドや、古いレジスターが置かれていた。詳細は不明であるが、目的建物は、かつては居宅兼店舗（整体院等）として利用されていた可能性がある。

(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
■亡Aの相続財産清算人	1 私は、土地の所有者であった、亡Aの相続財産清算人です。 2 目的建物の所有者はBです。地代の授受があるような話は聞いていません。占有権原は使用借権と思います。 3 境界問題があるような話は聞いていません。
■近隣住民	目的建物の居住者とは近所付き合いがありません。今、人が住んでいるのか否かを含め、詳しいことは何も知りません。近隣においての噂話なども、特に聞きません。

(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

- 建物内の家財は、大半が搬出されたようである。電気メーターは作動しておらず、ガスの供給も停止している。人が日常生活を営んでいる様子は窺えないが、第1回臨場の際に、駐車スペースに軽自動車が駐車していた（第2回、第3回臨場時には駐車していなかった）。また、郵便受けに投函された郵便物等も管理されているようであり、全くの空き家とは断定できない。

なお、郵便受けに認められた、数通の郵便物の宛名は、全てB宛であった。

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5月22日 (金) 11:15-11:25	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R8年5月27日 (水) 16:50-17:00	当庁	亡A相続財産清算人から電話聴取
R6年6月1日 (月) 14:00-14:05	物件所在地	物件調査, 占有確認, 連絡票を投函
R8年6月19日 (金) 9:00-9:05	郵便	建物所有者に対して解錠予告通知を郵送
R8年6月27日 (土) 9:00-9:10	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年6月30日 (火) 14:00-14:40	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, 近隣調査実施 (評価人同行)
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6月30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。 ☐ 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

(8 枚目)

0203293

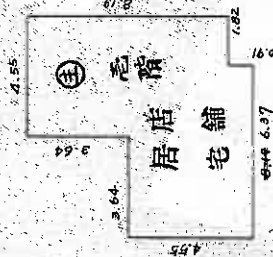
建築物平面図

S 48-4-20

家屋番号	1.469-30
建築物の所在	大宮市大宮片柳字平台1.469番地30

さいたま市見沼区

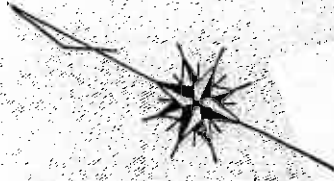
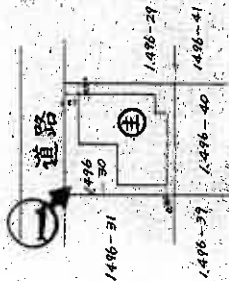
床面積
 $4.55 \times 3.64 = 16.5620$
 $4.55 \times 8.19 = 37.2645$
 $-(1.82 \times 0.9) = -1.638$
 52.17 m²



床面積
 $4.55 \times 8.19 = 37.26 m^2$



写真撮影位置
 (本図は原本を70%に縮小)



昭和48年4月17日	作製年 月 日
作製者	

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2000

縮尺 1/500

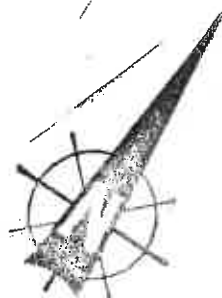
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方方法務局管轄)

令和8年3月3日 福岡法務局

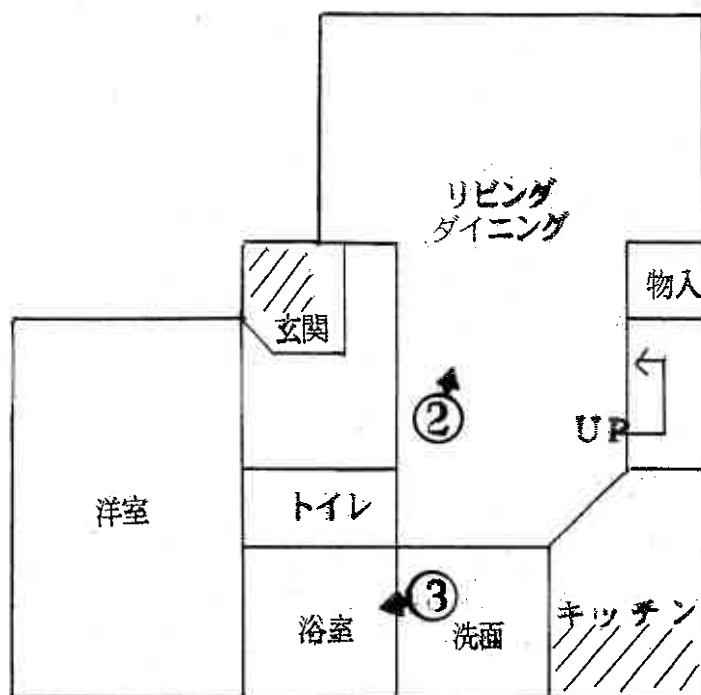
登記官

(9枚目)

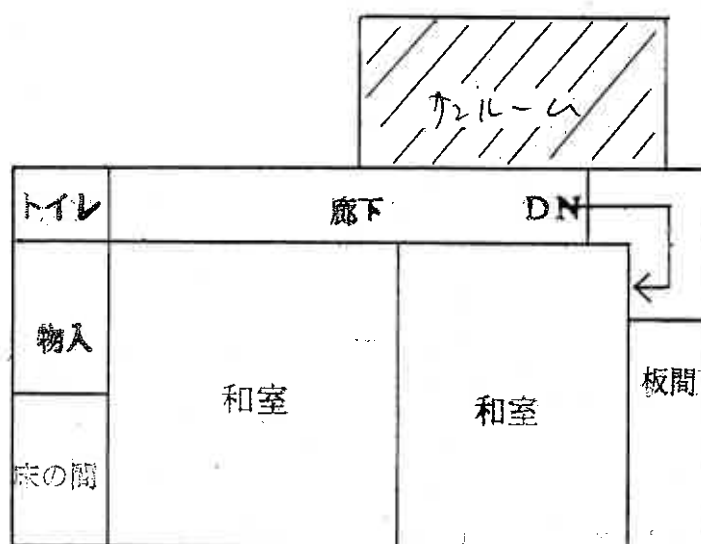
建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



1階



2階



(10枚目)



①



②



③

(11枚目)

令和 8 年（ケ）第 65 号
令和 8 年 6 月 30 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 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 | さいたま市見沼区大字片柳字平台 | |
| | 地 番 | 1 4 6 9 番 3 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 9 . 0 0 平方メートル | |
| | 所有者 | A | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区大字片柳字平台 1 4 6 9 番地 3 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 9 番 3 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2階 | 3 7 . 2 6 平方メートル |
| | 所有者 | B | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,970,000円
物件2（建物）	金 2,550,000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 番 地 地 目 地 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	床面積 1階：約54.65㎡ 2階：約43.88㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	・目的物件は、物件1は、底地(法定地上権価格控除後)、物件2は、法定地上権付建物である。		
2	・1階に約2.48㎡、2階に約6.62㎡の増築がある。		

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 京浜東北線等「大宮」駅東方5,990m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	農地が多く残るなか開発された市街化調整区域内の既存住宅団地		
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	市街化調整区域	
	用 途 地 域	---	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	指定なし	
	その他の規制		
画 地 条 件	地 積	119.00㎡(登記数量)	
	形 状	ほぼ正方形	
	地 勢	台地 ほぼ平坦	
	そ の 他	有効宅地部分の間口：約10m、奥行：約10m、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西約4.1m舗装私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	なし	
特 記 事 項	※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。		
	・ 「一括議決基準」の「既存住宅団地の土地における建築物」に該当し、利用に関する属人性はなく、都市計画法第43条第1項但し書きによる許可により、現状のままの利用には、制限ない。建替えは可能であるが、次の全ての要件に該当する必要がある。(1) 申請地が既存住宅団地内にあること (2) 予定建築物が①用途が「第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物」であること。それ以外でも元に存する建築物と同一であること。②規模は、高さ10メートル以下で、かつ建築基準法に適合している必要がある。(もし現在の建物が10メートルを超えている場合は、その高さを限度として建て替えが可能。(3) その他の法令による許認可等が受けられるものであること。		
	・ 亡AとBは、親族関係と推察され、物件 2（B所有建物）の土地利用権原は、使用借権である。		
	・ 目的物件は、北西側で公衆用道路として供出された現況道路部分と宅地部分で構成され、道路中心線から2mの道路敷部分を含んでいる。建築基準法第42条第1項第3号の道路で私道であるため、道路確定はされておらず、道路への持ち出し部分について、確定するには、権利者立会いの下での実測を要する。		
	・ 埋蔵文化財包蔵地「A-183号遺跡」の指定があり、未調査。		

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）：昭和41年3月10日新築 ：昭和48年4月6日増築 ：昭和58年11月30日変更 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：一般的経済的耐用年数を超過している。
仕	様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル 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：合板、畳、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　約54.65㎡　※増築約2.48㎡ 2階　約43.88㎡　※増築約6.62㎡ 延　　約98.53㎡
現況用途等		居宅として利用されている。過去に店舗利用されていた形跡がある。
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		現況調査報告書記載のとおり
特記事項		・全体に建物の老朽化が著しい。全体に雨漏りがあり、それによる床の傷みが認められた。

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	42,200	1.245	119.00	0.90	5,630,000

※ 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)

公示地価格(さいたま見沼-7)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & \div & 42,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:103} \quad \text{環境条件:95} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 1.03 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.98 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・規模+50.0% ・私道部分を含む-17.0%

$$1.500 \times 0.830 = 1.245$$

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	166,000	98.53	0.05	820,000

イ. 現況延床面積：概測数量。

ウ. 現価率：すでに木造住宅の一般的耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により5%と査定

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	5,630,000	0.50	法定地上権	2,820,000

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 オ	競売 市場 修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,630,000	－ 2,820,000		1.00	0.70	1,970,000
2	820,000	＋ 2,820,000	1.0	1.00	0.70	2,550,000
一括価格(合計)						4,520,000

ウ. 占有減価修正： なし

オ. 市場性修正： なし

カ. 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

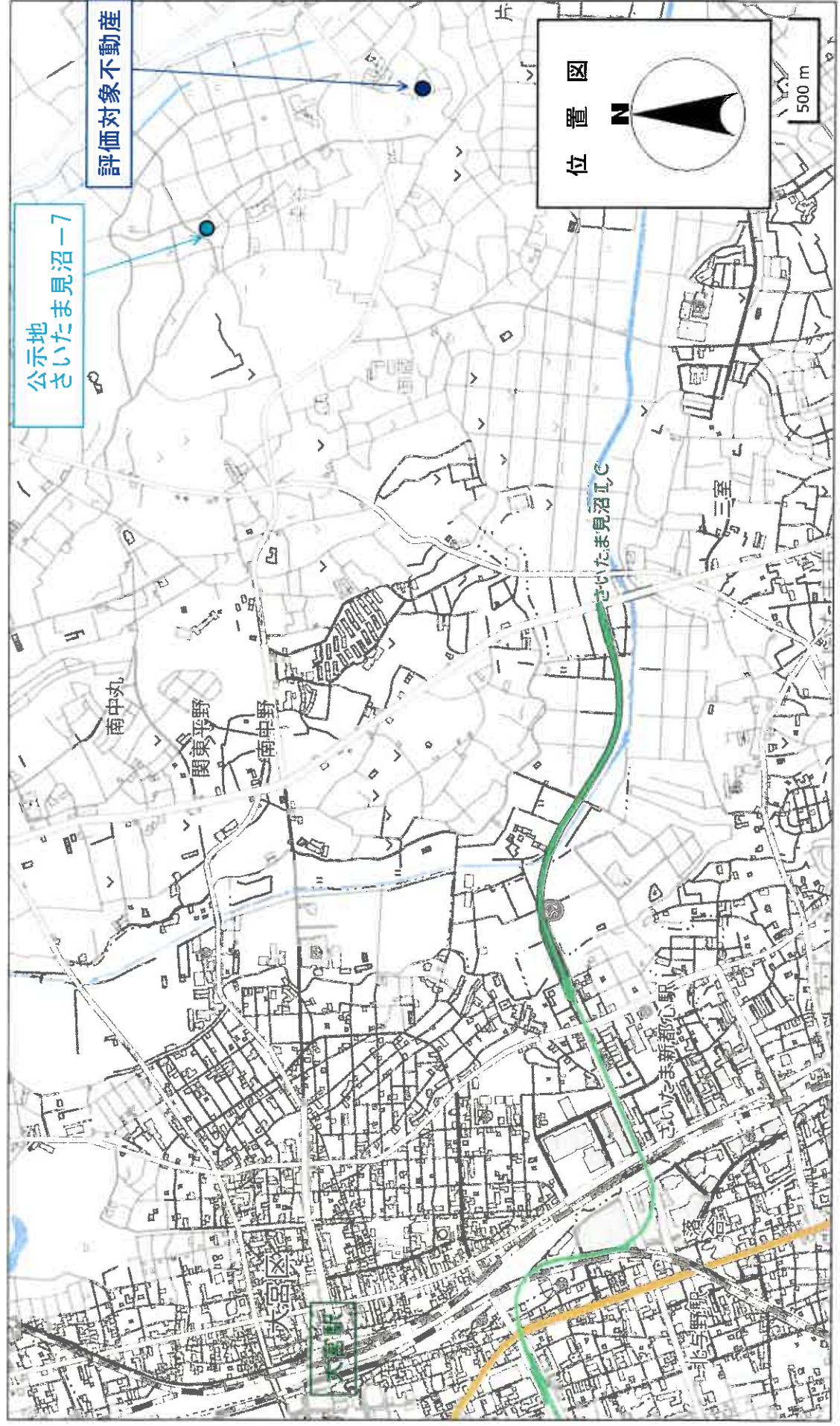
公 示 地 価	格：さいたま見沼-7
所 在	在：埼玉県さいたま市見沼区染谷1丁目250番
価 格	格：41,400円/㎡
位 置	置：JR京浜東北線等「大宮」駅約5600m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和8年1月1日
地 積	積：1,063㎡
供 給 処 理 施 設	設：上水道・公共下水道
接 面 街 路	路：南西4.0m市道
用 途 指 定 等	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

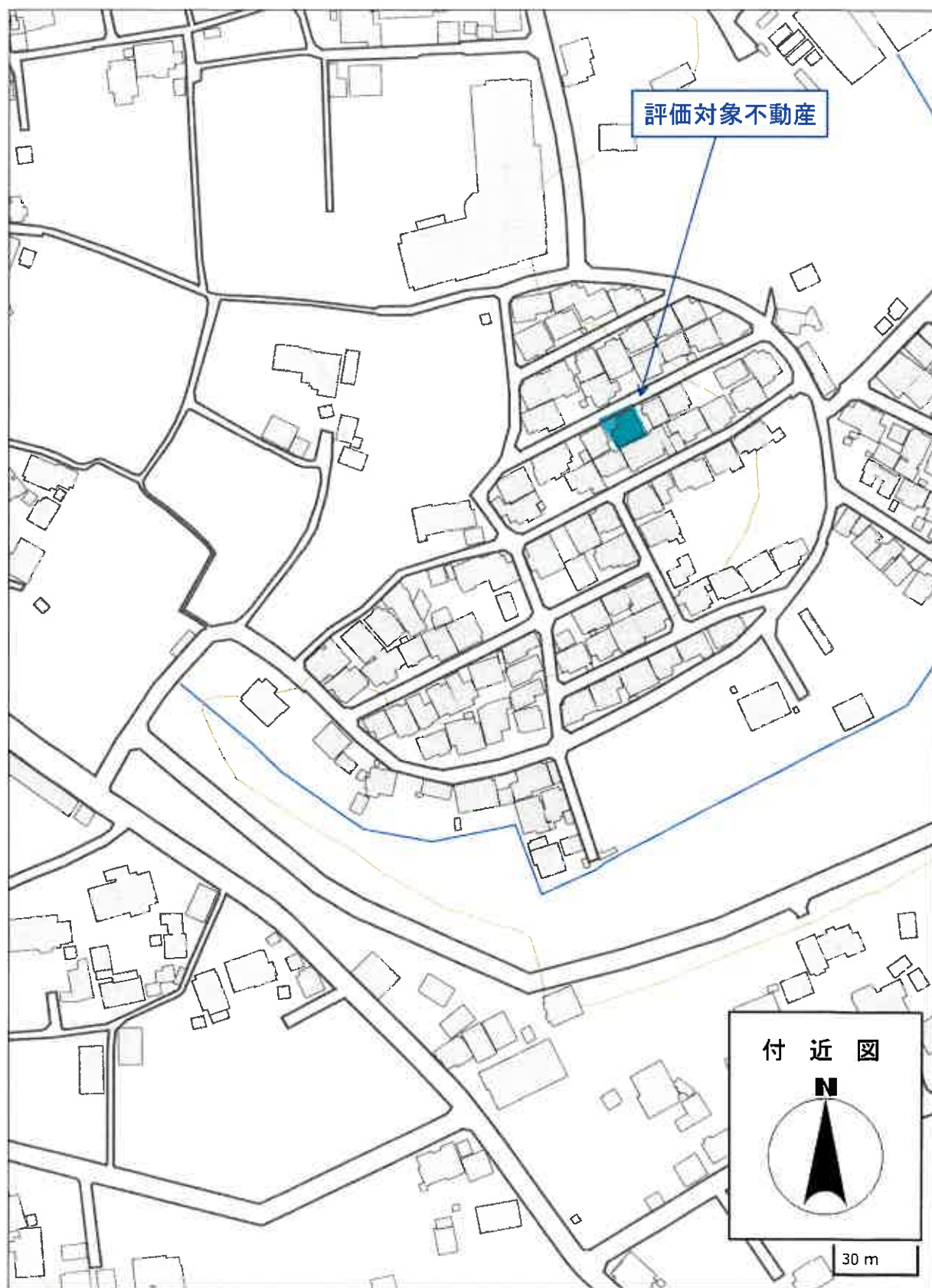
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

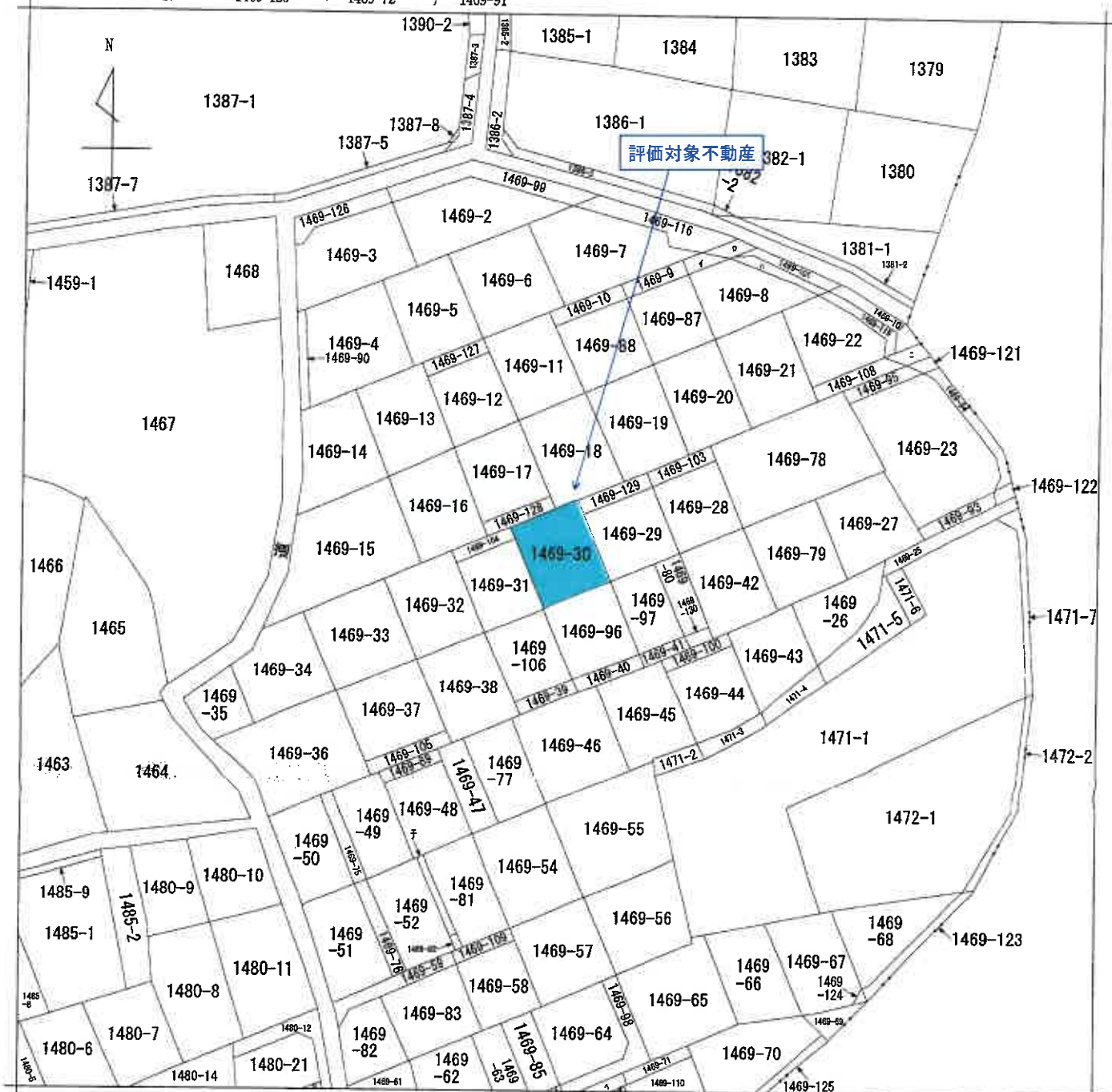
地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



イ 1469-102 ハ 1469-118 ホ 1469-112 ト 1469-86 ニ 1480-22
ロ 1469-117 ヒ 1469-120 ヘ 1469-72 テ 1469-91



(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
大字片柳

請求部	所在地	さいたま市見沼区大字片柳字平台				地番	1469番30			
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57年11月17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。

(さいたま地方法律局管轄)

令和8年3月3日

福岡法律局

請求番号：36-1

登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：昭和48年4月20日

0203293

家屋番号

1,469-30

建物の所在

大宮市大宮片柳宮平台1,469番地30

さいたま市見沼区

建物階平面図



S 48-4-20

作製年月日	昭和48年4月17日	作製者	大宮市 土地家屋調査士 [Redacted]	人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------------------------	---	------------

床面積

$4.55 \times 3.64 = 16.5620$
 $4.55 \times 8.19 = 37.2645$
 $- 1.82 \times 0.91 = - 1.6562$
 52.17 m^2

道路

1486-31 1486-29 1486-40 1486-41

⑤ 店舗 住宅

4.55 3.64 8.19 1.82 0.91 1.02 1.07 1.02

武階

0.19

床面積

$4.55 \times 8.19 = 37.26 \text{ m}^2$

縮尺 1/500

縮尺 1/200

(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。

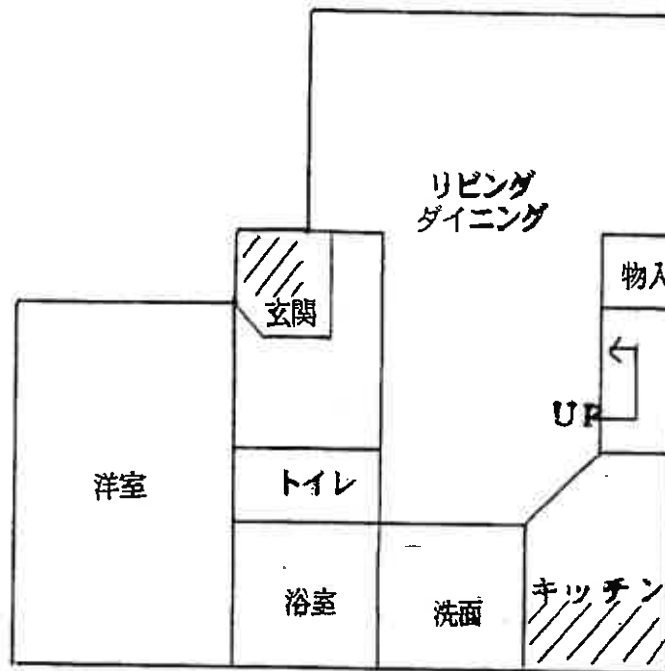
(さいたま地方法律事務所 管理)

令和8年3月3日 福岡法律局

登記官

建物見取図

1階



2階

