

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 1 5 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 9 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 5 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	17,268,000 13,814,400	一括	3,453,600	69,354	23,427
1	230,000				
2	7,000				
3	1,000				
4	4,250,000				
5	2,260,000				
6	10,520,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番12
地 目 公衆用道路
地 積 173平方メートル
共有者 A 持分7分の1

2 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番13
地 目 雑種地
地 積 6.39平方メートル
共有者 A 持分7分の1

3 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番14
地 目 雑種地
地 積 0.82平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分7分の1

4 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番9
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 83.84 平方メートル

所有者 A

5 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目

地 番 572 番 5

地 目 宅地

地 積 44.69 平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目 578 番地 9、572 番地 5

家屋 番号 578 番 9

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺 2 階建

床 面 積 1 階 62.83 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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1～6】

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1～6】

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6】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番12
地 目 公衆用道路
地 積 173平方メートル
共有者 A 持分7分の1

2 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番13
地 目 雑種地
地 積 6.39平方メートル
共有者 A 持分7分の1

3 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番14
地 目 雑種地
地 積 0.82平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分7分の1

4 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578番9
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 83.84 平方メートル

所有者 A

5 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目

地 番 572 番 5

地 目 宅地

地 積 44.69 平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目 578 番地 9、572 番地 5

家屋 番号 578 番 9

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺 2 階建

床 面 積 1 階 62.83 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第84号
令和8年6月24日受理
令和8年7月31日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 室 井 祐 介

(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 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578 番 12
地 目 公衆用道路
地 積 17.3 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578 番 13
地 目 雑種地
地 積 6.39 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578 番 14
地 目 雑種地
地 積 0.82 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
地 番 578 番 9
地 目 宅地
地 積 83.84 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
 地 番 572番5
 地 目 宅地
 地 積 44.69平方メートル
 所有者 A

6 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目 578番地9、572番
 地5
 家屋 番号 578番9
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィング葺2階建
 床 面 積 1階 62.83平方メートル
 2階 49.68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	埼玉県さいたま市桜区西堀二丁目2番34号	
土地	物件1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件4、5) ☒ 雑種地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1、3)	
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A ☐ その他の者 上記の者が目的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	1 本件敷地は、隣地(地番579-1)との境界線において、隣地地盤面に対して、約2.5メートルの高低差(本件敷地が低い)が存在し、写真②のとおりコンクリート製の擁壁に覆われている。 2 隣地(地番579-1)に植栽された樹木が本件敷地上に越境しており、同樹木のものと思料される木の実や落ち葉が本件敷地上に落ちている状況である。 3 物件2は隣接地所有者等と共有のごみ置き場である(写真⑤)。 4 物件1及び3の各土地に接する地番550-2の土地は、浦和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6	
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:	
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B 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	建物見取図のとおり、目的建物の2階の洋室(2)上に、洋室(1)から可動式はしごを用いて出入りすることができる高さ約1.4メートルのロフトが存在する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件6関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ 債務者兼所有者A）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和5年頃	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 ☐ 前払 (年分 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		占有開始時期はAの陳述（Aが目的建物から転居した時期）によって認定した。	
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	
現場の状況によると、目的建物には、占有者の氏名等が記載された書類等は見当たらなかったものの、同人のものと思料される衣類や生活用品が存在し、加えて楽器などの学用品が存在していた。これと、A（債務者兼所有者）の占有状況に関する陳述には矛盾がなかった。 また、同人の陳述によると、占有者から賃料等は受け取っておらず、占有者は無償で目的建物を利用しているとのことである。 よって、以上を総合して、占有者の占有権限は使用借権相当のものと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(関係人の陳述等用)

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 目的建物には、元配偶者Bと子供が住んでいます。 なお、令和5年頃だと記憶していますが、私のみ目的物件から転居し、目的建物とは別の場所に住んでいます。 2 これまで、Bからは目的建物の使用の対価として賃料は受け取っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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 本件建物内は、関係人の陳述のと通りの使用が認められ、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本報告書記載のとおり認めた。

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

(6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8年6月24日(水) 16:00-16:10	さいたま市南部市税 事務所	間取図交付依頼書郵送
令和8年6月25日(木) 14:20-14:40	執務室	登記情報提供サービスを利用し、隣 接地の登記情報を取得
令和8年6月26日(金) 9:15-9:30	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7月16日(木) 13:30-14:00	物件所在地	債務者兼所有者A立ち会いのもと物 件調査、写真撮影(評価人同行)

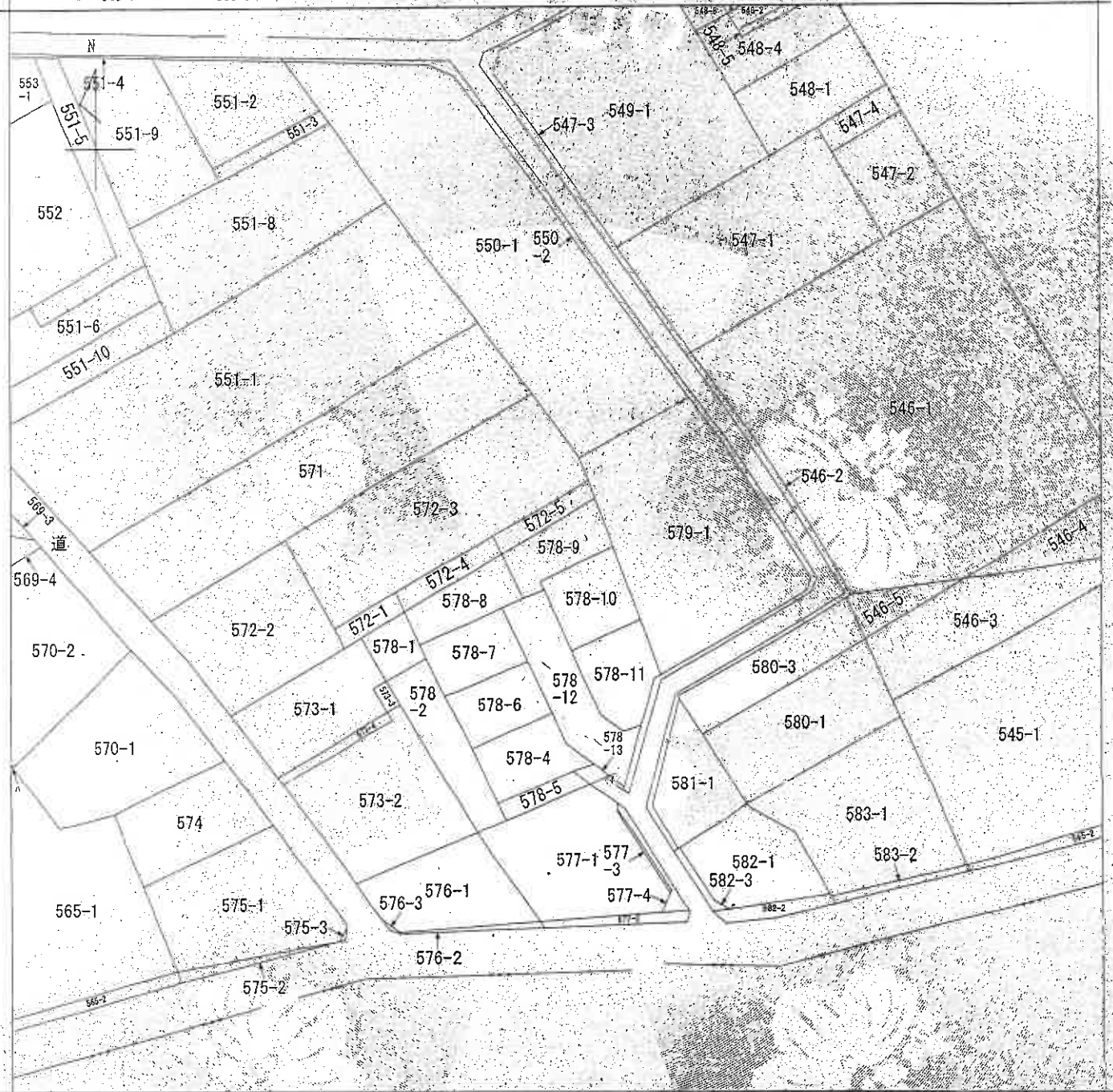
(特記事項)

☐ 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。

☐ 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
(7枚目)



(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	さいたま市桜区西堀二丁目			地番	578番9		
出縮力尺	1/600	精度区	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8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4月6日

さいたま地方法務局

登記官

(8枚目)

地図整理番号: M96552

(1/1)

登記年月日：平成15年4月8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8年4月6日 さいたま市地方支務局

(9枚目)

登記官

地図整理番号：M9554

縮小コピーにつき縮尺相違

積測量図

地番 572-4.-5

土地の所在 さいたま市西堀二丁目

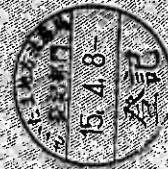
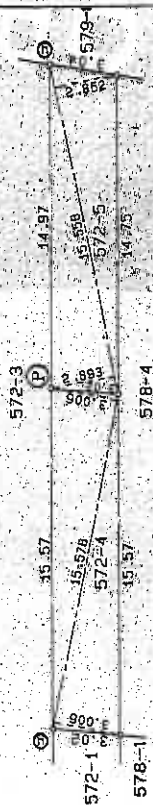
443668



測量表

地番	572-4	長さ	面積
①	15.578	3.006	46.827468
②	15.578	3.006	46.827468
合計			93.654936
③			46.8274680
④			46.82

地番	572-5	長さ	面積
①	15.538	2.893	44.371416
②	15.538	2.893	45.009294
合計			89.380710
③			44.6903550
④			44.69



作成者	作成日	平成15年 3月28日(作製)
測量図の種別	測量図の種別	測量図の種別
① 測量図	② 測量図	③ 測量図
④ 測量図	⑤ 測量図	⑥ 測量図
⑦ 測量図	⑧ 測量図	⑨ 測量図
⑩ 測量図	⑪ 測量図	⑫ 測量図

申請人

縮尺 1/250

• $\frac{1}{2}f(x, y) = \frac{1}{2}f(y, x)$

登記年月日：平成15年9月16日

縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面

578番9

家屋番号

建物の所在
さいたま市桜区西堀二丁目578番地9、572番地5

各階平面図

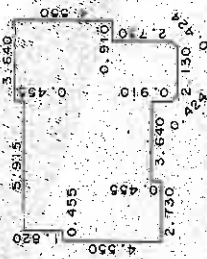
184220

求積表

2.640	x	0.455	=	1.656200
3.535	x	1.820	=	17.390100
10.010	x	2.275	=	22.772750
9.100	x	1.820	=	16.562000
2.730	x	0.910	=	2.484300
2.730	x	0.455	=	1.242150
(2.130+2.730) x 0.300/2			=	0.729000
合計				62.836500

床面積 62.83 m²

1階

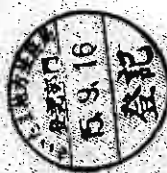
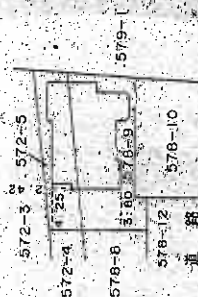


求積表

10.010	x	4.095	=	40.990950
6.370	x	1.365	=	8.685030
合計				49.675980

床面積 49.68 m²

2階



製作者

昭和59年9月10日作成

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。
令和8年4月6日

さいたま地方裁判所

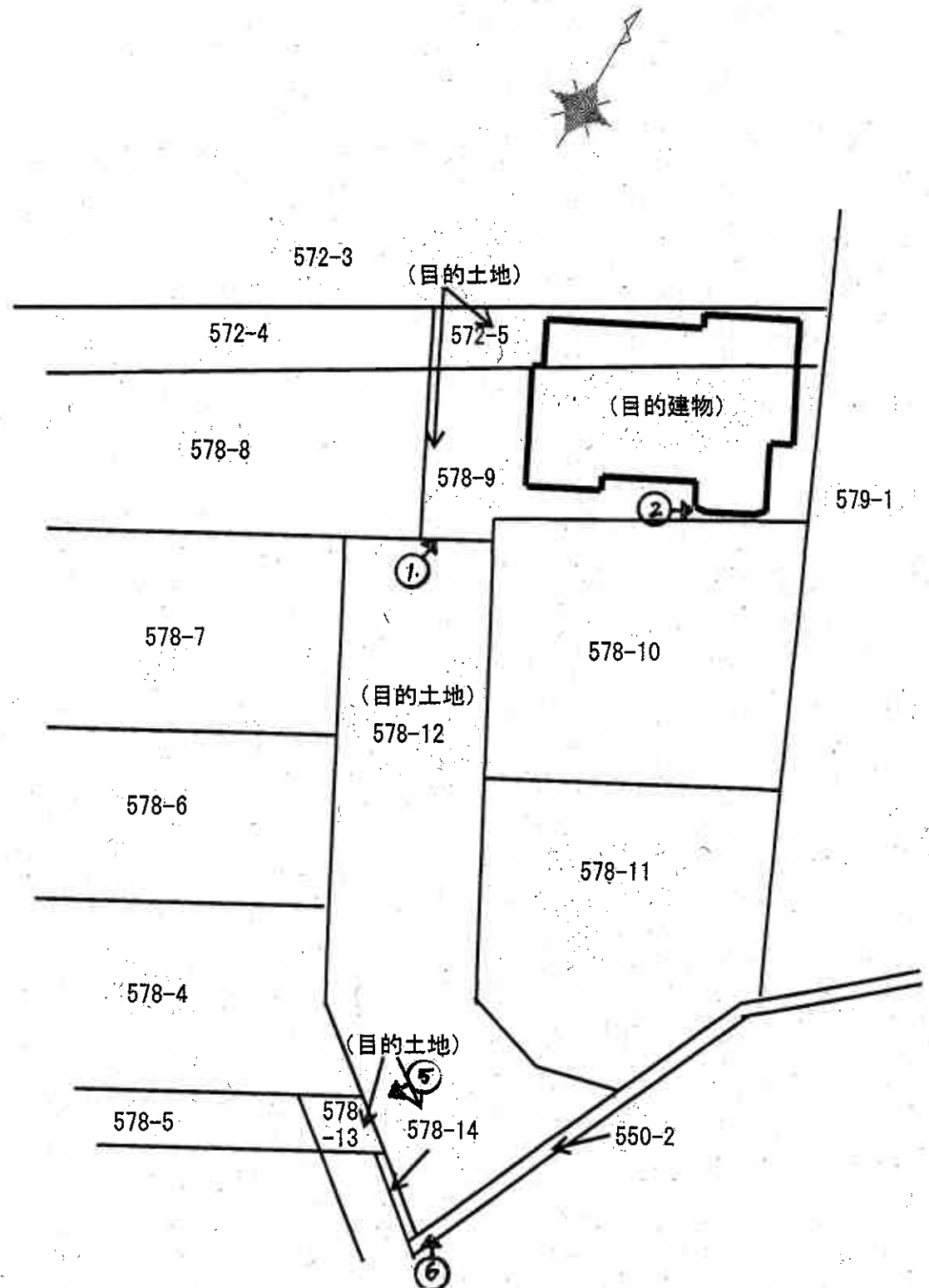
登記官

(1/枚目)

地図整理番号：M96555

土地建物位置関係図

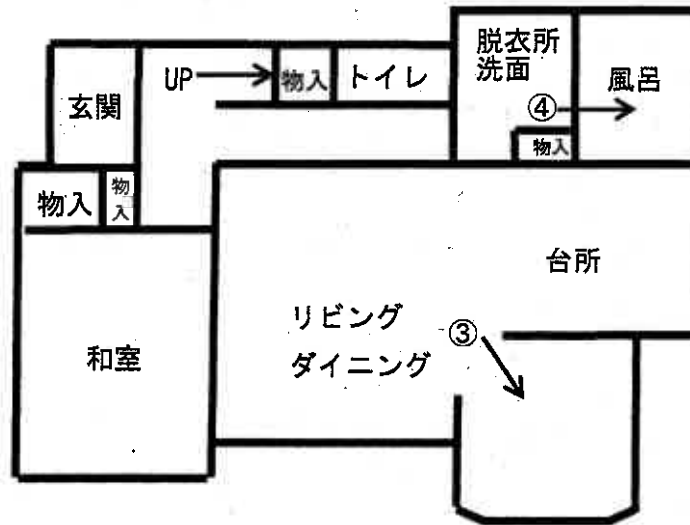
(写真撮影位置 ○→)



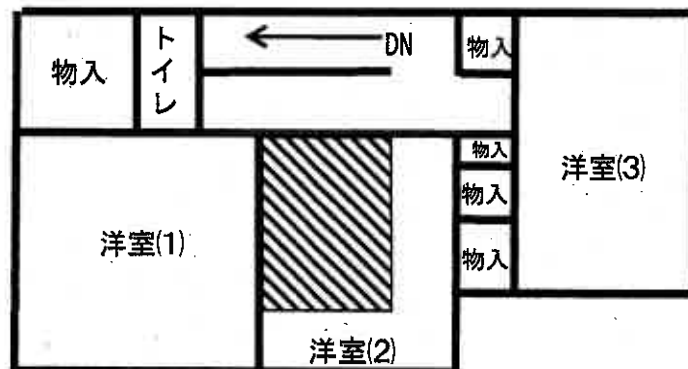
(1 2 枚目)

建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階



…ロフト

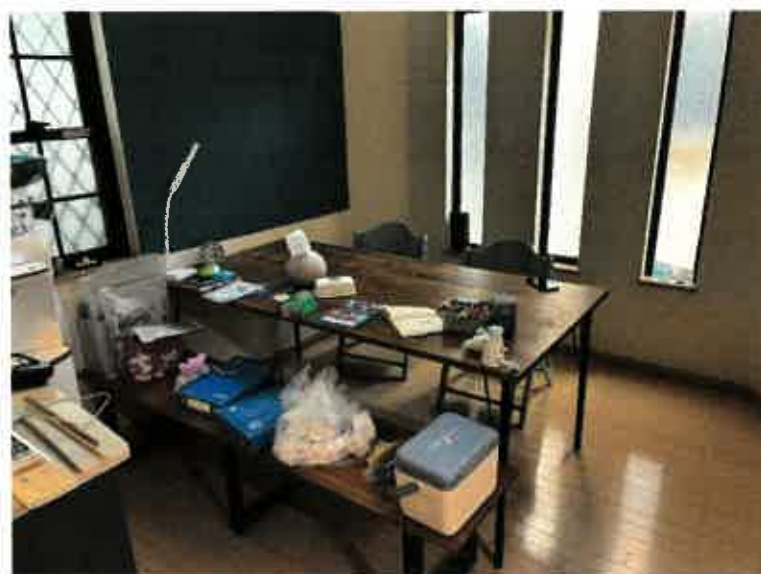
①



②



③



④



⑤



⑥



令和 8 年（ケ）第 84 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 31 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
 地 番 5 7 8 番 1 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 7 3 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
 地 番 5 7 8 番 1 3
 地 目 雑種地
 地 積 6 . 3 9 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
 地 番 5 7 8 番 1 4
 地 目 雑種地
 地 積 0 . 8 2 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目
 地 番 5 7 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 8 4 平方メートル
 所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目

地 番 572番5

地 目 宅地

地 積 44.69平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市桜区西堀二丁目 578番地9、572番地5

家屋 番号 578番9

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺2階建

床 面 積 1階 62.83平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 7, 2 6 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 4, 2 5 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 2, 2 6 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 1 0, 5 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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4・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件3：公衆用道路
6	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1～5）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ埼京線「中浦和」駅の北西方約300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(20m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	128.53㎡ (物件4・5) 不整形 (物件4・5) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南約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6)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	①物件4・5土地は、東側隣地(地番579-1)との境界線において、隣地地盤面に対して約2.5mの高低差(物件4・5土地が低い)が存在し、コンクリート製の擁壁に覆われている。 ②同隣地に植栽されている樹木の枝が物件4・5土地上に越境しており、同樹木のものと思料される木の実や落ち葉が物件4・5土地上に落ちている。 ③物件2土地は隣接地所有者等と共有のごみ置き場である。 ④物件1土地は上記私道として利用されており、建築基準法42条1項2号に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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15年9月6日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィング葺 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、その他 床：フローリング、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	使用借人とその家族が居宅として利用している。
特記事項	目的建物の2階の洋室（2）上に、洋室（1）から可動式はしごを用いて出入りすることができる高さ約1.4mのロフトが存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4・5（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
4	268,000	0.75	83.84	0.90	15,170,000
5	268,000	0.75	44.69	0.90	8,080,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(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 さいたま桜-4

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
 $267,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/98 \div 268,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通接近条件等が劣る。

イ 個別格差：系統連続性、間口狭小、形状、隣地との高低差・越境物等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件1～3（土地）

物件1～3は私道敷であるので、当該土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
1	268,000	0.05	173.00	1 / 7	330,000
2	268,000	0.05	6.39	1 / 7	10,000
3	268,000	0.05	0.82	1 / 7	2,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件6（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
6	160,000	112.51	0.06	1,080,000

ウ 現価率：

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $2 / (23 + 2) \times (1 - 0.2)$

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、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
4	15,170,000	0.60	法定地上権	9,100,000
5	8,080,000	0.60	法定地上権	4,850,000

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
4	15,170,000	-9,100,000		1.0	0.7	4,250,000
5	8,080,000	-4,850,000		1.0	0.7	2,260,000
6	1,080,000	+13,950,000	1.0	1.0	0.7	10,520,000
1	330,000			1.0	0.7	230,000
2	10,000			1.0	0.7	7,000
3	2,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						17,268,000

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。

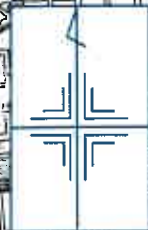
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま桜-4）
所 在：さいたま市桜区西堀2丁目446番3「西堀2-6-6」
価 格：267,000円/㎡
位 置：JR埼京線「中浦和」駅約550m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：198㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北東6.0m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：一般住宅のほかに店舗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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

位置図 1 : 10,000



公示地

物件所在地

Super Mapple Digital Ver.23

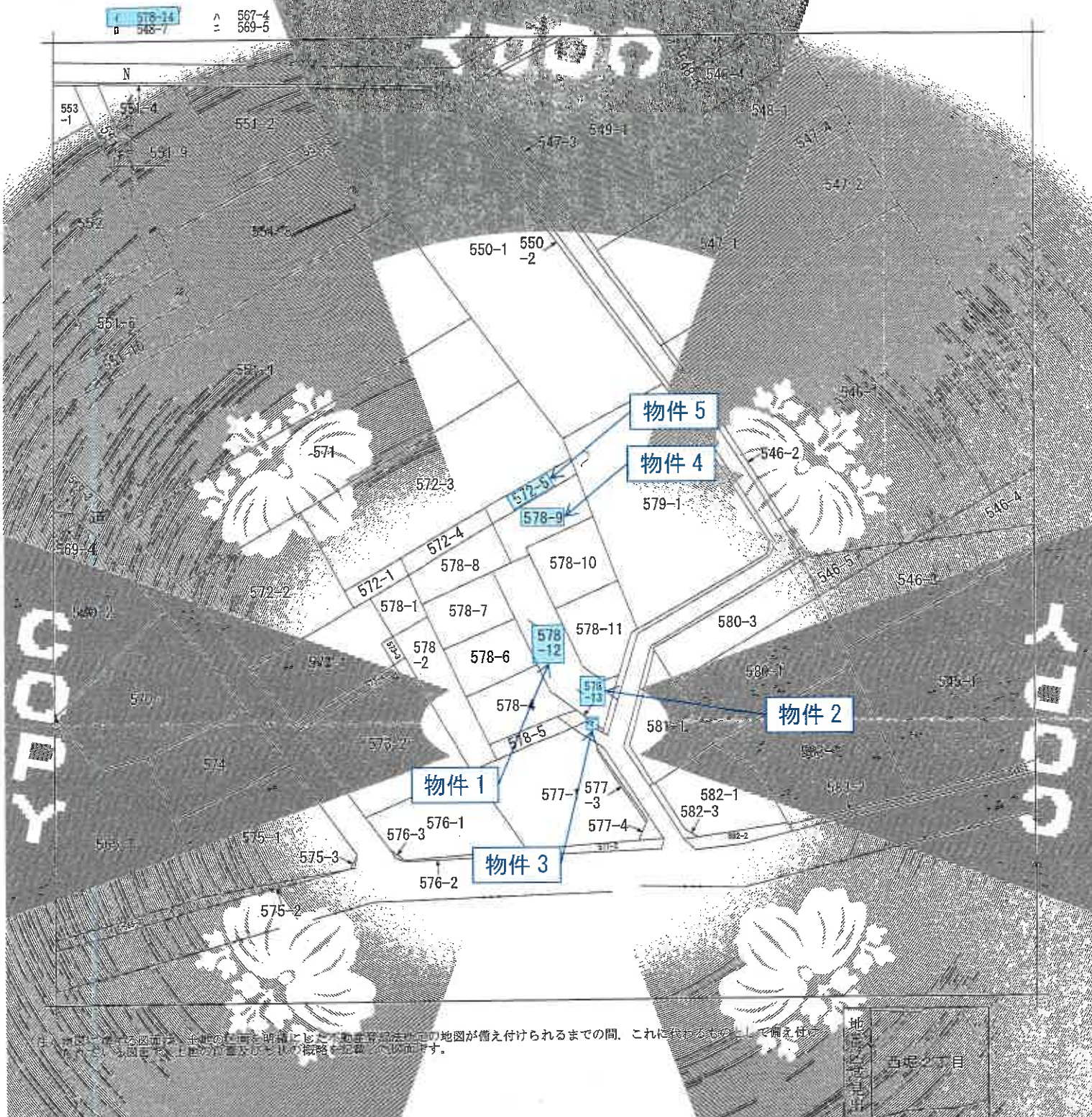
株式会社 昭文社

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 139度38分13秒 北緯 35度51分22秒

567-4
 569-5



品名	所在地	地番	578番9
用途	用途	用途	用途
作成年月日	昭和43年8月1日	備考	備考

これは地図に準ずる図面である。したがって、これを説明した書面である。

令和8年4月6日
さいたま地方支庁局
6552

地図整理番号：M96552
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

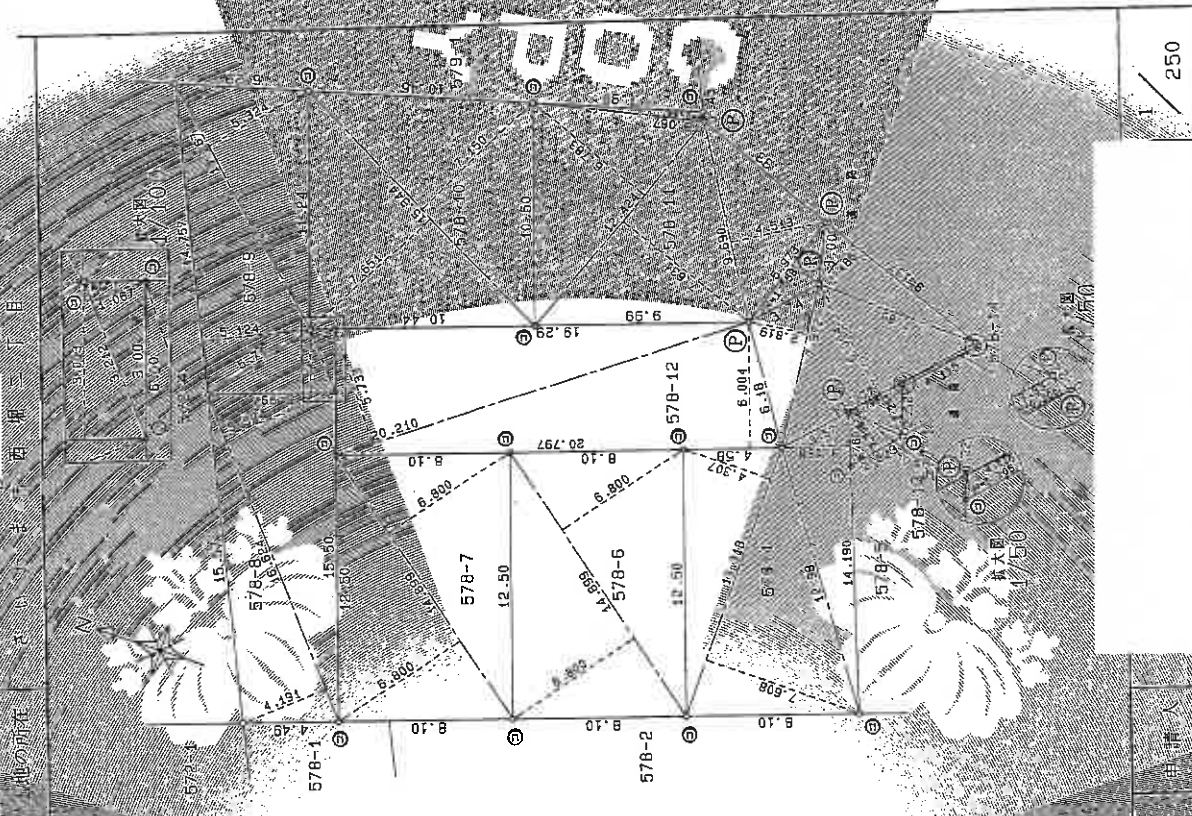
登記年月日 平成26年4月8日

443681

これは図面に記載された土地の位置を示す地図である。
令和8年4月6日 国土院 登記部

植川量図

土地の所在 西宮市 西宮区 西宮一丁目



1/250

15年 9月28日 作成

(株) 国土院 登記部

184220

面
平
階
各

家屋番号 578番99

郵便物の所在地 さいたま市桜区西丁三丁目5番10、572番地5

572番地5

作者

100

請人

1/500

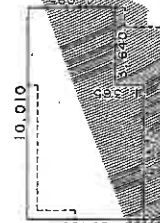
图例编号：M96555

(埼玉土地家屋調査士会)用紙

これは図面に記録され、その旨を証明した旨にも
令和8年4月6日 地籍課長 佐藤 隆

COOL

2階



求積表

$$\begin{array}{r} 10,010 \times 4.095 = 40.990950 \\ 6.370 \times 1.365 = 8.695050 \\ \hline \end{array}$$

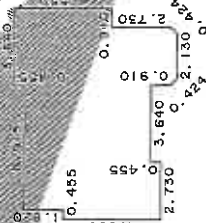
合計 49.585000

床面質 (g)



床面積	62.83	㎡
-----	-------	---

511



求積

3.640	x	0.455
9.555	x	1.820
10.010	x	2.275
9.100	x	1.820
2.730	x	0.910
2.730	x	0.455
(2.130+2.730)	x	0.300/2

合計	62,838,000
----	------------

床面積	62.83	㎡
-----	-------	---

572-3 572-5

572-4	4.25
-------	------

578-8

578-12	578-10
--------	--------

578-12

踏道