

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 山 川 七 星

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）
1～5	14,050,000 11,240,000	一括	2,810,000	71,117	25,262
1	2,140,000				
2	3,230,000				
3	80,000				
4	80,000				
5	8,520,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 331 番 2
 地 目 宅地
 地 積 96.69 平方メートル
 共 有 者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共 有 者 A 持分 3 分の 1

- 2 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 331 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 17 平方メートル
 共 有 者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共 有 者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 331 番 7
 地 目 雑種地
 地 積 17 平方メートル
 共 有 者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共 有 者 A 持分 3 分の 1

- 4 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 332 番 3
 地 目 宅地
 地 積 146.24 平方メートル



物 件 目 録

共有者 株式会社アセットインベスター 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

5 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目 332番地3、3
31番地2

家屋 番号 332番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.24平方メートル
2階 55.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造陸屋根鋼板葺平家建

床 面 積 約3.71平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 19 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件共有者 A 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 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 331 番 2
 地 目 宅地
 地 積 96.69 平方メートル
 共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共有者 A 持分 3 分の 1

- 2 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 331 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 17 平方メートル
 共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共有者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 331 番 7
 地 目 雑種地
 地 積 17 平方メートル
 共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共有者 A 持分 3 分の 1

- 4 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目
 地 番 332 番 3
 地 目 宅地
 地 積 146.24 平方メートル



物 件 目 録

共 有 者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
共 有 者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目 332 番地 3、3
31 番地 2

家屋 番号 332 番 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.24 平方メートル
2 階 55.29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造陸屋根鋼板葺平家建

床 面 積 約 3.71 平方メートル

共 有 者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
共 有 者 A 持分 3 分の 1



令和8年(ケ)第 78号
令和8年 6月15日受理
令和8年 7月17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和田町一丁目

地 番 331番2

地 目 宅地

地 積 96.69平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 331番6

地 目 雑種地

地 積 17平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 331番7

地 目 雑種地

地 積 17平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 332番3

地 目 宅地

地 積 146.24平方メートル



物 件 目 録

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目 332 番地 3、3
 31 番地 2

家屋 番号 332 番 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.24 平方メートル
 2 階 55.29 平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
 共有者 A 持分 3 分の 1



(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 評価人の調査によれば、物件1及び物件3が西側で接する無番地は暗渠水路であり、更に同地が西側で接する公衆用道路（市道）と一体利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、物件2及び物件3は、道路の位置指定を受けている。現況は、駐車スペース及び物件5の附属建物の敷地として利用されている。
 評価人と共に調査したところ、物件2、3だけでなく、同地が南側に位置する目的外土地（物件2、3と一体となり、道路の位置指定を受けた複数の土地）も、既に公衆用道路としての機能を果たしていない。
 よって、物件2、3につき、現況地目は雑種地と報告する。
- 3 目的土地（物件1～4）は、道路負担部分がある。土地建物位置関係図の点線の内側、斜線部分である。なお、評価人の調査によれば、点線部分の内側は建築基準法上の道路である。
- 4 物件2に所在する未登記建物は、以下の理由から、物件5の附属建物と認めた。
 - (1) 主たる建物（物件5）と同一の所有者に属すると思われること。
 - (2) 物置として主たる建物の常用に供されていること。
 - (3) 主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること。
- 5 物件3に、土地に定着したカーポートがある。
- 6 目的建物の内部調査により、以下が確認できた。
 - (1) 建物内の所々に、雨漏りの跡と思われる染みが認められた。
 - (2) 目的建物は、傾きが生じているものと思われた。玄関から洗面所に通ずるドアが、開閉にかなり支障がある。建物自体に歪みが生じている可能性がある。

(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
■ B (申立人代理人弁護士)	1 目的物件は、申立人と相手方とが、共有しています。 2 申立人は、目的物件を使用していません。 3 目的物件の、現在の使用者は、はっきりわかりません。Aさんの物が置いてあるのだと思いますが、Aさんは遠方に住んでいるようですので、おそらく空き家状態ではないかと思っています。 4 その他、物件の詳細はわかりません。
■ 近隣住民	1 目的建物に住んでいた方は、亡くなりました。一時子供さん達が来ていたようですが、今は誰も住んでいないようです。 建物内で人が亡くなったような話は、聞いたことがありません。お通夜やお葬式の案内もなかったもので、亡くなったこと自体、しばらくの間知らなかったくらいです。 2 目的物件は、不動産会社が買い取ったような噂を聞いたことがあります。 3 目的建物の向かいにある物置と駐車スペースは、亡くなった方が使っていました。 4 物件1、4の庭木が、剪定されていないため、道路部分まで伸びてきて迷惑しています。

(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6月16日 (火) 15:00-15:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を玄関扉に挟んで差し置き
R8年6月18日 (木) 11:00-11:15	電話	申立人代理人弁護士Bから, 占有関係他について電話聴取
R8年7月6日 (月) 13:20-14:10	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)
R8年7月16日 (木) 16:55-17:00	当庁	物件2, 3につき, 建物登記の有無について調査 (該当なし)
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7月6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

イ 343-4 ハ 344-3 ホ 350-9 ト 332-21 ニ 349-2
ロ 343-4 ニ 350-15 ヘ 325-1 テ 334-4 ハ 338-4



(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
大和田町
1丁目

A 大和田町 1丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区大和田町一丁目			地番	332番3	
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日	昭和46年11月1日			備付年月日(原図)	補記事項	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。

(さいたま市地方務局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局渋谷出張所

地図整理番号: M53881

登記官

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和37年5月25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。

(さいたま地方裁判所管轄)

令和8年3月10日

東京法務局渋谷出張所

登記官

(9 枚目)

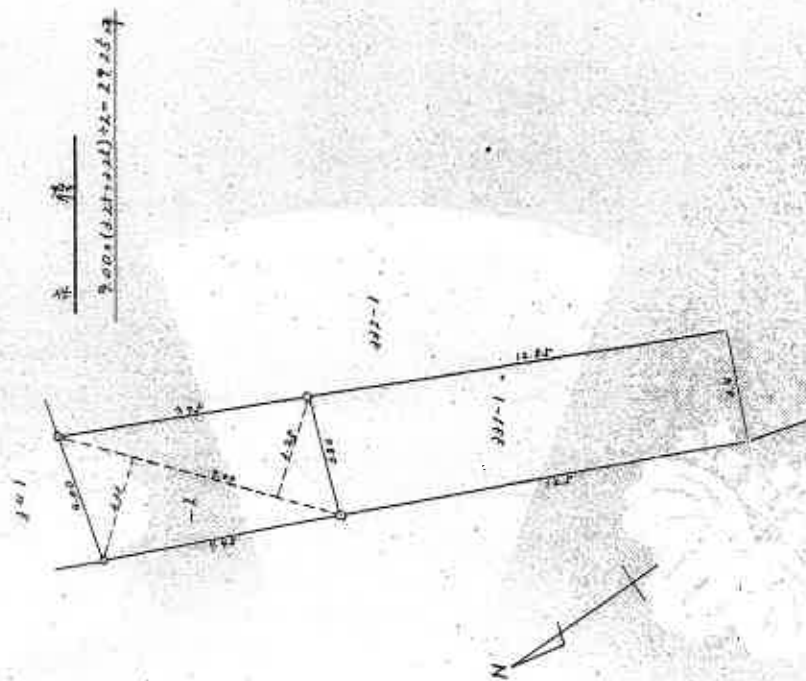
地図整理番号：153883

0827286

507.5.25

331-1

地番	331-1	地積測量図
土地の所在	大宮市大和町1丁目	
縮尺	1/300	さいたま市見沼区



登記年月日：昭和37年5月25日

0827293

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)

令和8年3月10日

東京法務局 さいたま出張所

登記官

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

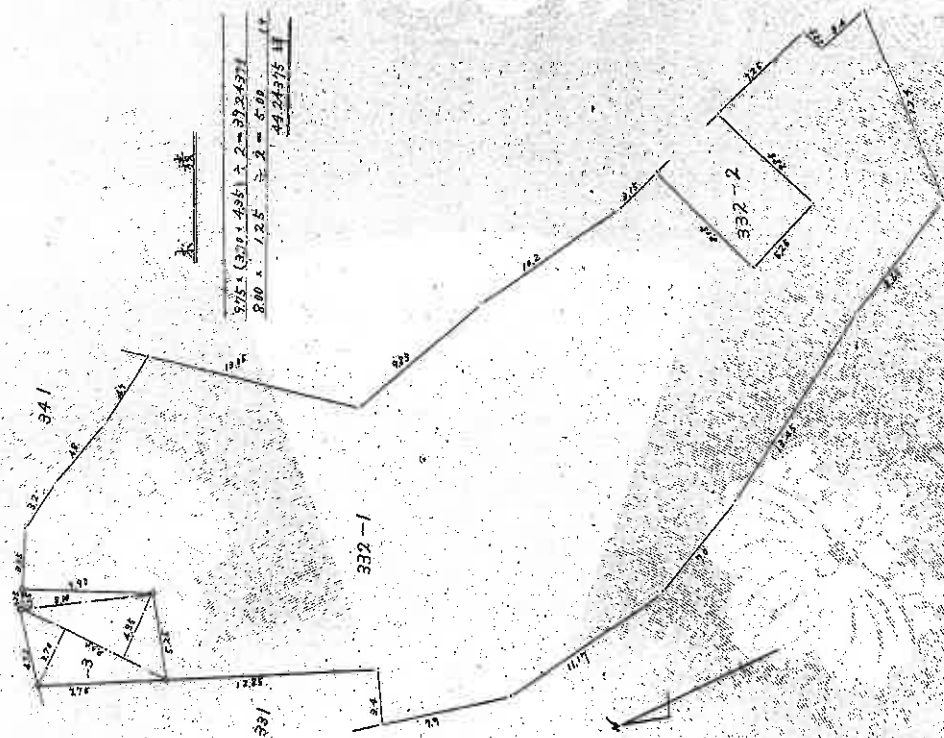
507.5.25
332-3-1

地積測量図

土地の所在 大宮市大和町ノ丁目

さいたま市見沼区

縮尺 1/600



作製年月日

昭和37年5月25日

申請人

大宮市大和町ノ丁目

地図整理番号：M53886

(このたが地方務局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局渋谷出張所

改訂品知

(11枚目)

0827289

番地

331-6

地積測量圖

土地の所在
大田町一丁目

さいたま市見沼区

(本図は原本を70%に縮小)

凡	明	埠名標の類別	記号	埠名標の類別	記号	埠名標の類別
②	石	航	②	ブラスチック航		
③	コンク	リート航	③	金屬航		

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

（埼玉土地家屋調査士会刊紙）

(長源納)

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管轄)

令和8年3月10日

東京法務局第4出張所

登記官

(12枚目)

0827290

地番

331-24

地積測量図

土地の所在

大宮市大和町一丁目

さいたま市見沼区

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	コンクリート	②	アスファルト	③	金属
④	木	⑤	土	⑥	石

作製者

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会印)

0713940

各階平面図

建物図面

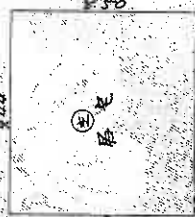
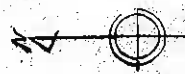
332~3

さいたま市見沼区

家屋番号

建物の所在

さいたま市見沼区



一階求模

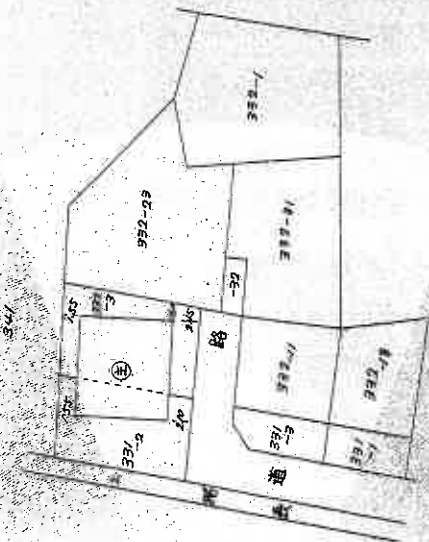
$$8,444 \times 8,442 = 71,394,008$$



二階求模

$$\begin{aligned} 8,444 \times 2,842 &= 23,998,248 \\ 71,394,008 + 23,998,248 &= 95,392,256 \end{aligned}$$

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)



作製者

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。

(さいたま市地方建設局管理)

令和8年3月10日

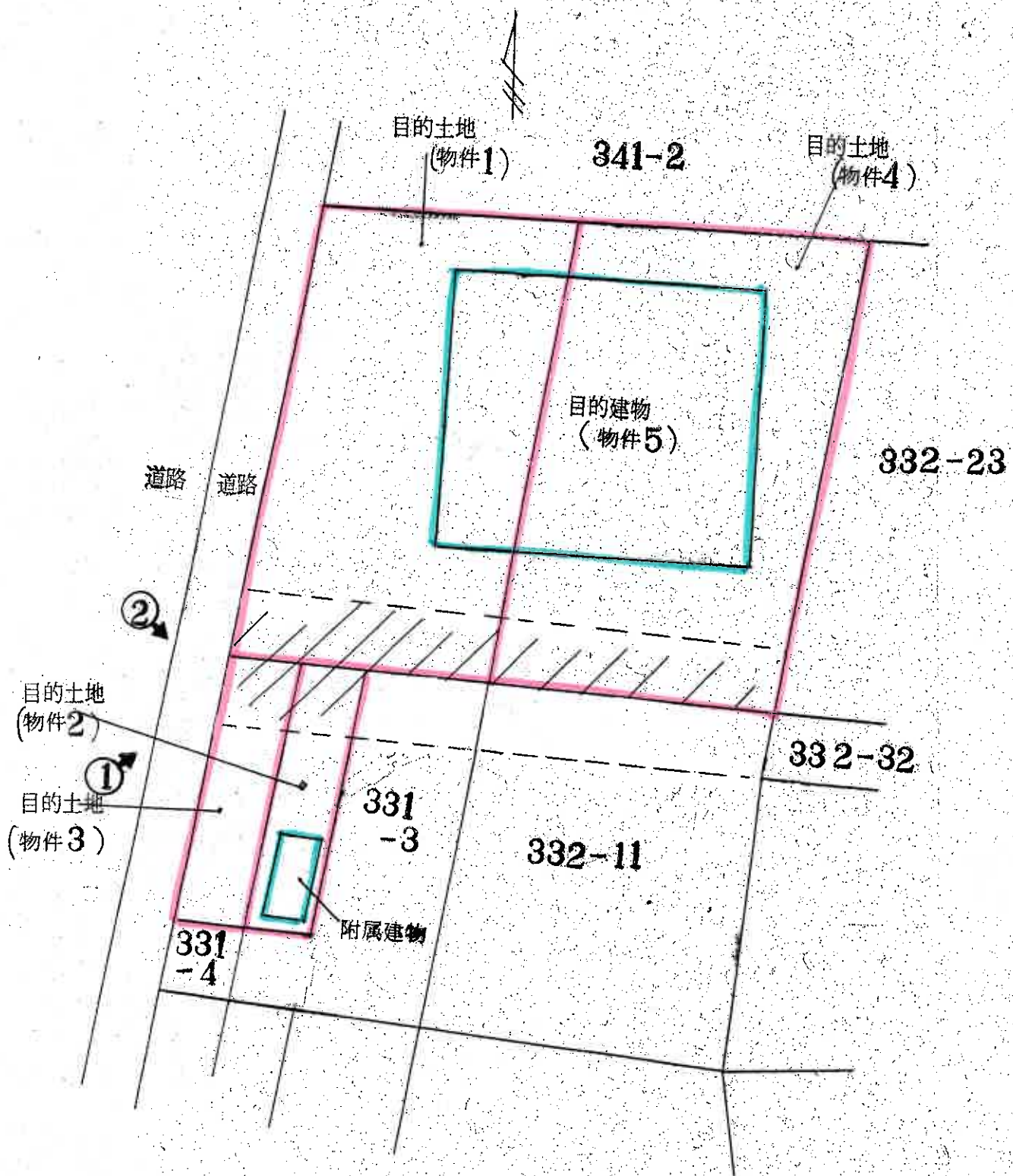
東京法務局総合出張所

登記官

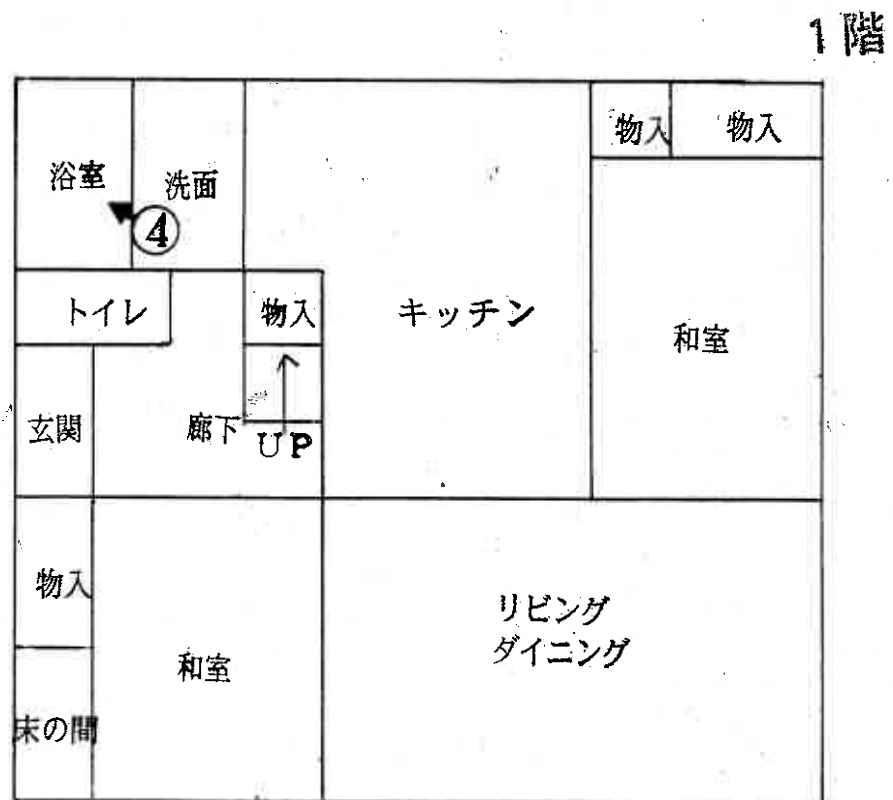
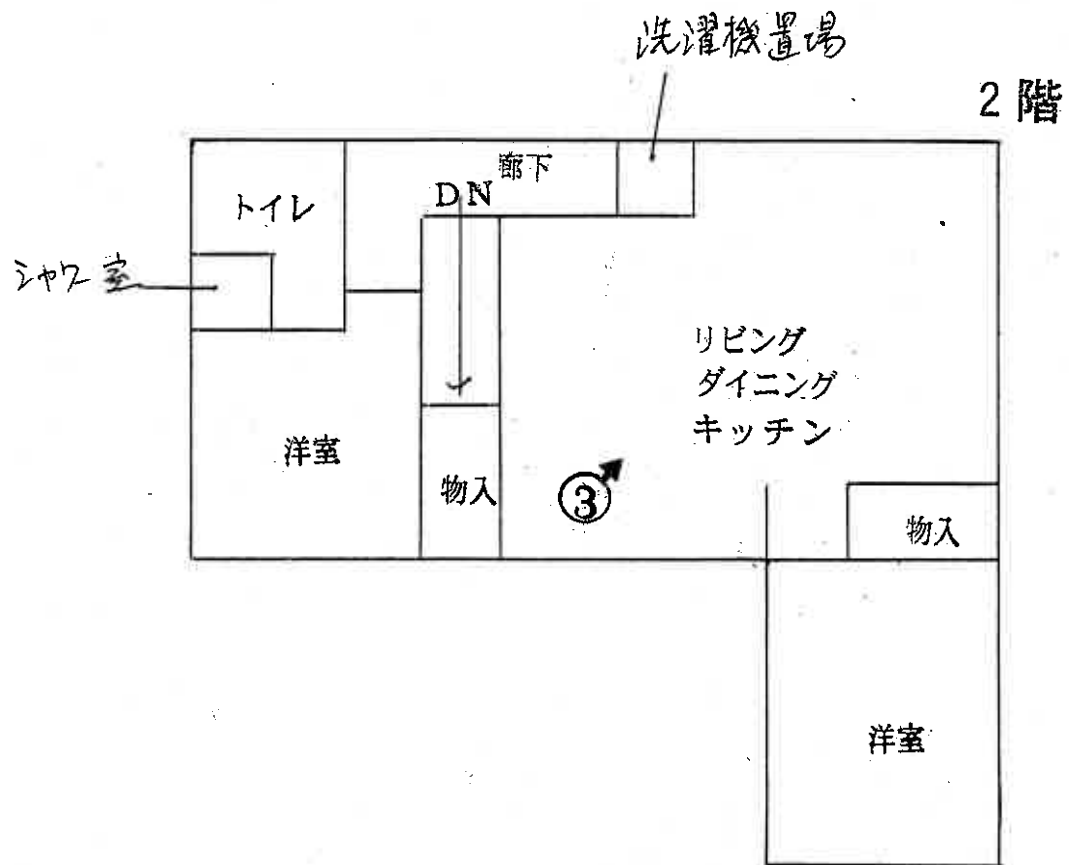
(13枚目)

土地建物位置関係図

写真撮影位置



建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③



4

令和 8 年（ケ）第 78 号
令和 8 年 7 月 6 日 現地調査
令和 8 年 7 月 22 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 331 番 2

地 目 宅地

地 積 96.69 平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 331 番 6

地 目 雑種地

地 積 17 平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 331 番 7

地 目 雑種地

地 積 17 平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目

地 番 332 番 3

地 目 宅地

地 積 146.24 平方メートル



物 件 目 録

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目 332 番地 3、3
31 番地 2

家屋 番号 332 番 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.24 平方メートル
2 階 55.29 平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 3 分の 2
共有者 A 持分 3 分の 1



第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1～5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1・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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		
	物件2土地には、本件建物の附属建物と認められる未登記建物が存する。附属建物の概要は次のとおりである。 附属建物〈1〉 構 造：プレハブ造陸屋根鋼板葺平家建 床面積：約3.71㎡ 種 類：物置 建築年：不詳		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「大和田」駅の南西方約730m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が雑然と建つ市街化調整区域に近接した地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 絶対高さ10m、風致地区
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	242.93㎡ (物件1・4) ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	西約4.8m舗装市道（建築基準法上の道路）より約1.0m高い 南約4m舗装私道（建築基準法上の道路）より約0～0.8m高い	
土地の利用状況等	(物件5)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	上記西側市道の幅員は現況の車道幅である。西側は幅員約6.1mの市道と物件1土地の間に暗渠水路が介在しているが、さいたま市北部建設事務所土木管理課によれば暗渠水路を含めて道路区域であるとのことで、物件1土地は西側市道に接道していることとなる。但し、建築基準法上の道路としての幅員は約6.1mである。 物件1及び4の一部は上記南側私道（建築基準法第42条1項5号）の一部として利用されている。 物件2及び3は上記南側私道と連続して建築基準法上の道路として位置指定（建築基準法第42条1項5号）された土地であるが、現況は物件2土地上に附属建物〈1〉が、物件3土地上にカーポートが設けられており、その大部分が駐車場として利用されていたものと思われる状況となっている。	

上水道管は約110m南方から引いている4軒の共有の私設管である。

物件1及び4土地の生垣や樹木が南側の建築基準法上の道路として指定された部分に越境している。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和47年6月5日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、化粧合板、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：オール電化、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	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者らが空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	附属建物はシャッターが開かず、内部を確認することができな かった。 建物1階は雨漏りによるものと思われる染み、畳の傷み、壁の クロスの汚れ等が見られ全体的に老朽化しているが、2階は概ね 良好な状態である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・4（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	124,000	0.75	96.69	0.85	7,640,000
4	124,000	0.75	146.24	0.85	11,560,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま見沼-2

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
 $122,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/96 \div 124,000\text{円/㎡}$

◇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、街路及び交通接近条件が劣るが、環境条件が優る。

イ 個別格差：規模過大、角地、私道負担、高低差等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、生垣や樹木等の私道への越境、付属建物及びカーポート撤去費用等を考慮した。

② 物件2・3（土地）

物件2・3は建築基準法上の道路（現況は大部分が雑種地）であるので、当該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
2	124,000	0.05	17	／	110,000
3	124,000	0.05	17	／	110,000

個別格差：価値率を5%と査定

② 物件5（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
5	160,000	135.53	0.03	650,000
	附属建物〈1〉70,000	3.71	0.03	8,000
			合計	658,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
1	7,640,000	0.60	法定地上権	4,580,000
4	11,560,000	0.60	法定地上権	6,940,000

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	7,640,000	-4,580,000		1.0	0.7	2,140,000
4	11,560,000	-6,940,000		1.0	0.7	3,230,000
5	658,000	+11,520,000	1.0	1.0	0.7	8,520,000
2	110,000			1.0	0.7	80,000
3	110,000			1.0	0.7	80,000
一括価格 (合計)						14,050,000

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（さいたま見沼-2）

所 在：さいたま市見沼区大和田町1丁目637番6

価 格：122,000円/㎡

位 置：東武野田線「大和田」駅約1,400m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 道 路：南西4m市道

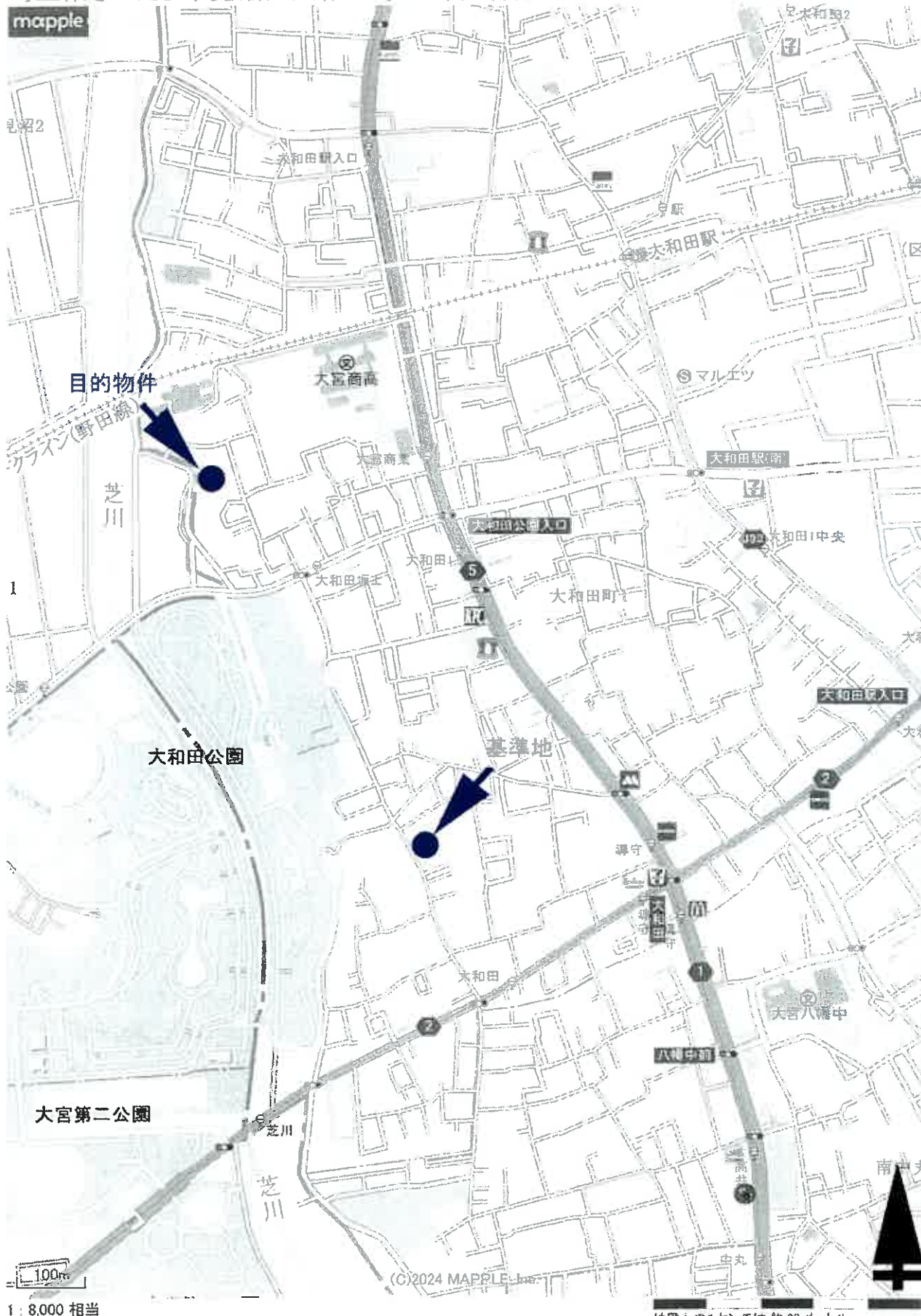
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

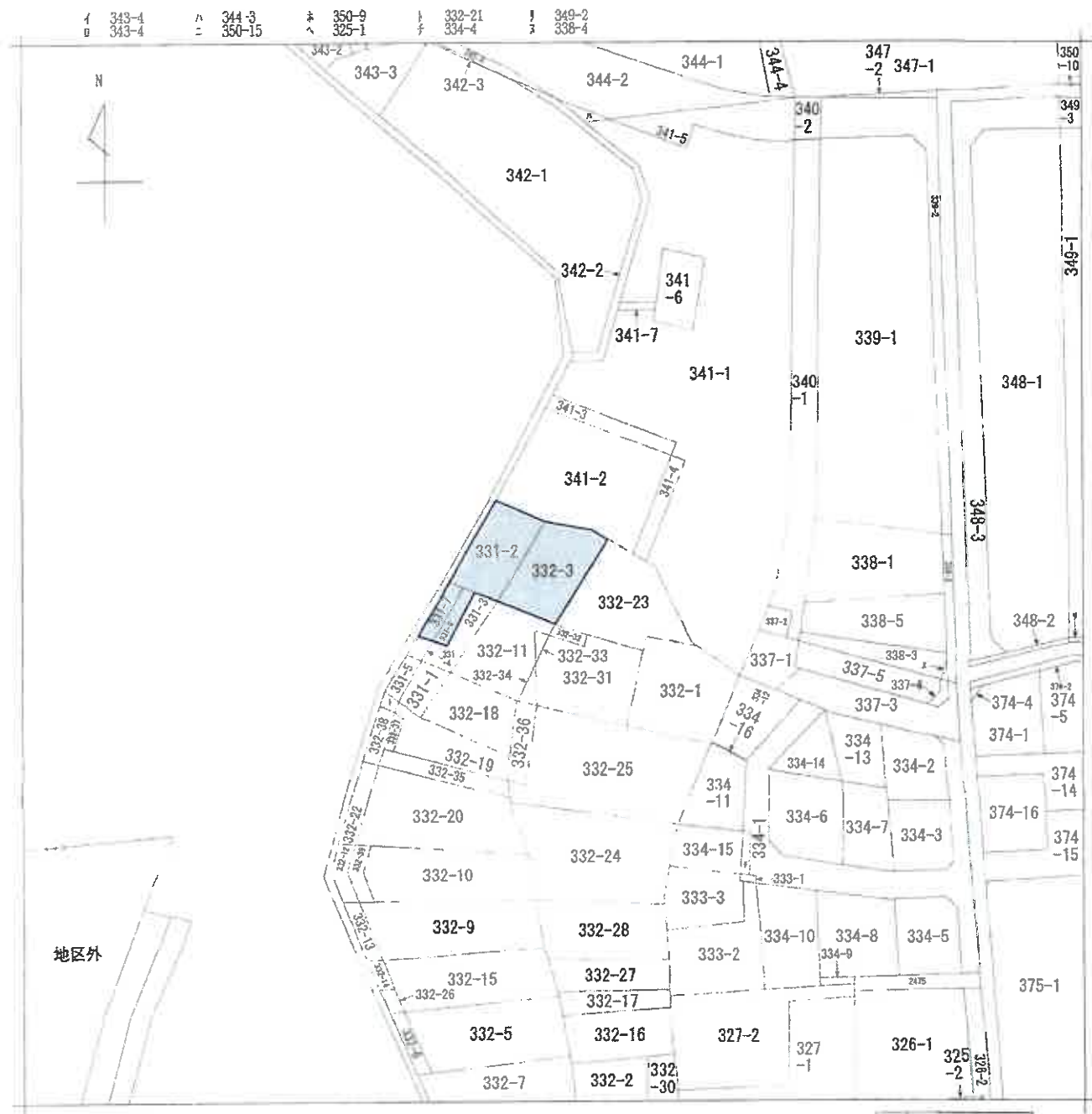
第7 附属資料

- 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

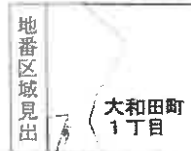
埼玉県さいたま市見沼区大和田町1丁目 付近



地図上の1センチは 約 80 メートル
印刷中心は 東経 139度38分50秒 北緯 35度55分25秒
スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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。



A 大和田町1丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区大和田町一丁目				地番	332番3			
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46年11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。

(さいたま市地方事務局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局渋谷出張所

地図整理番号:M53881

登記官

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

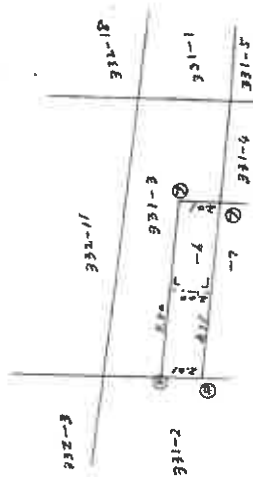
登記年月日：昭和60年4月17日

0827289

地積測量図

地番 331-6

土地の所在
さいたま市見沼区



面積計算
 $(28.80 + 27.55) \times 2.00 \div 2 = 56.35$
331-2
0.2 ~ 17.55 ~ 46.45 ~

(長縮倍)

縮尺 1/250

申請人

60年4月17日(作製)

作製者 土地家屋

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方法務局登録)
令和8年3月10日 東京法務局総合出張所

登記官

地図整理番号：M53884

A3をA4に縮小



登記年月日：昭和37年5月25日

0827293

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方公務局蔵)

令和8年2月10日

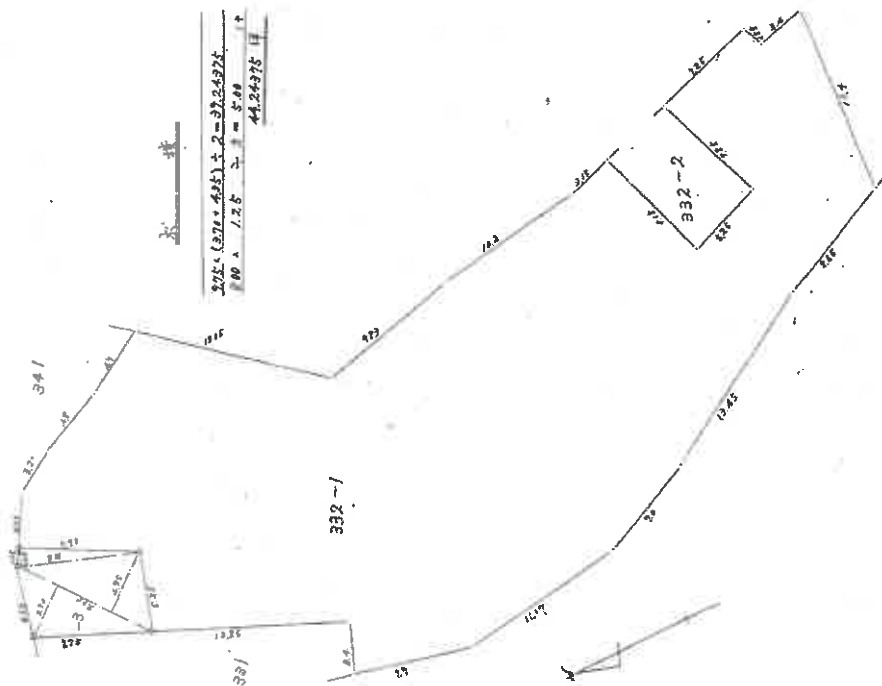
東京法務局捺印所

登記官

532.5.25
地積測量図

地番	332-3-1
土地の所在	大宮市大和町ノ丁目
縮尺	1/600

さいたま市見沼区



作製年月日	昭和37年5月25日
作成者	

申請人

A3をA4に縮小

地図整理番号：M53886

登記年月日：昭和37年5月25日

0827286

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。
(さいたま市地方方法務局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局渋谷出張所

登記官

地区整理番号: M53883

地積測量図

圖量測積地

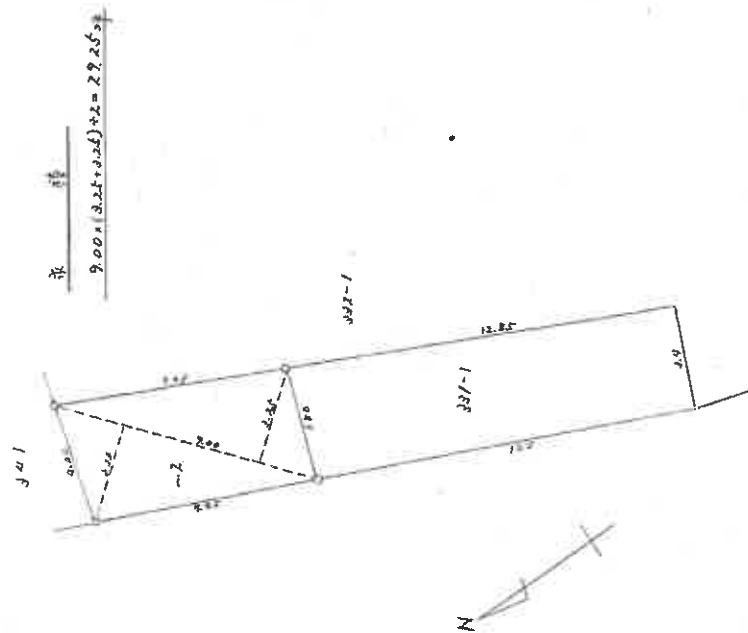
—火宮市大和田町一丁目

さいたま市見沼区

地番 331 22

土地の所在

箱尺	1/300
----	-------



作製年月日	作
-------	---

昭和27年5月26日

--	--

人

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和56年7月27日

0713940

各階平面圖

332,9

面
圖
物
建

U.S. 56.7 27

大和田町ノ丁 532 531 2

さいたま市見沼区

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。
(さいたま地方公務局管轄)
令和8年3月10日 東京法務局谷出事務所

令和3年3月10日

東京法務局役舎出張所

李品仙

所附圖樣號碼：M53882

A hand-drawn diagram of a square with a circle inside. The circle contains the number '100'. The square has labels '25' at the top, '75' at the bottom, '75' on the left, and '25' on the right.

一 隨求隨得

$$9744 \times 850 = 827240$$

二、网水機

$$\begin{array}{r} 2^{nd} \\ 44 \times 472 = 44^{th} 556 \\ 284 \times 378 = 107352 \\ \hline \Sigma = 55291 \end{array}$$

作者製

（一）

1000
—
糖尺

申請人

糖尺 $\frac{1}{500}$

A 3をA 4に縮小