

## 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 4月21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 5月 6日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月20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 6月 3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 5月25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月29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 4月21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 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番13  
地 目 宅地  
地 積 101.01平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 266平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番15  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原 36番地13  
家屋 番号 36番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 3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

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

ゴミ集積所として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号3】

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 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番13  
地 目 宅地  
地 積 101.01平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 266平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番15  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原 36番地13  
家屋 番号 36番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第 186号  
令和7年 9月 1日受理  
令和7年10月27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御蔵字原  
地 番 36番13  
地 目 宅地  
地 積 101.01平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 266平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地 番 36番15  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 さいたま市見沼区大字御蔵字原 36番地13  
家屋 番号 36番13  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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)														
<b>土 地</b>	物件1～3														
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建 物</b>	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 36番4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。
- 2 物件3の土地は、ゴミの集積所として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

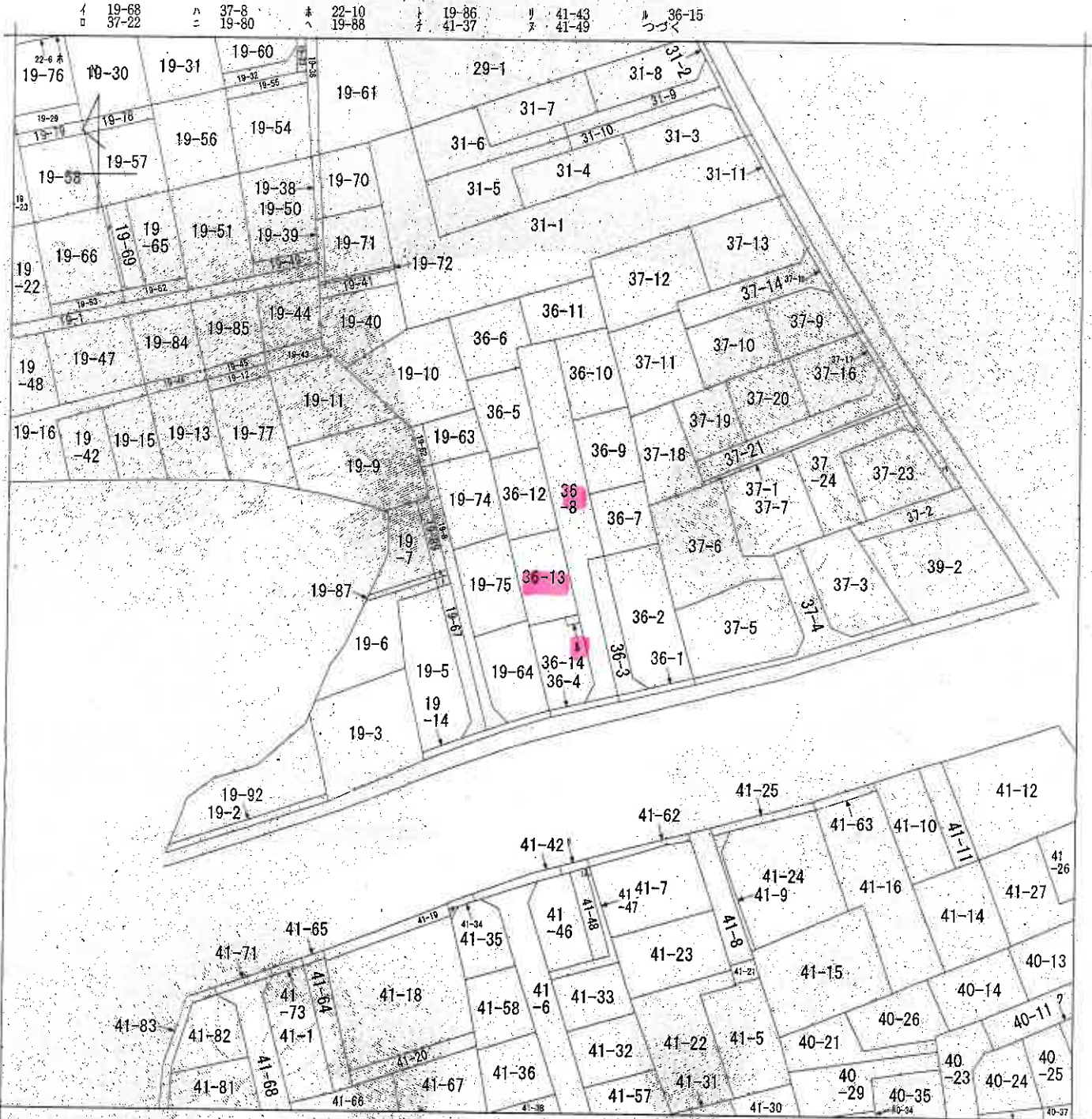
- 1 第1回臨場の際、Aの表札が掲げられていた。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
  - (1) 表札他、目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様である。
  - (2) 建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物が認められた。
  - (3) 建物内の家財は、ある程度搬出された形跡がある。
- 3 以上の状況から、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(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
R7年9月2日(火) 16:00-16:10	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
R7年10月8日(水) 11:15-11:20	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年10月15日(水) 11:00-11:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年10月23日(木) 11:00-11:30	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)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月23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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)



(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	さいたま市見沼区大字御蔵字原		地番	36番13	
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	
作成年月日	昭和60年10月30日		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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7年6月25日  
東京法務局

地図整理番号：M89450  
(1/2)

登記官

(7枚目)



7 40-36  
9 40-10  
2 41-68

5000



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成18年4月27日

0130876

本線表

線番号	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
36-5	229.985	67.222	-10.672	-2454.399920					
P15	228.165	59.386	-6.803	-1552.206495					
K14	223.632	60.419	2.478	554.160096					
K15	217.356	61.864	1.774	385.589544					
P14	215.957	62.493	6.194	1769.551658					
P13	217.784	70.058	5.029	1095.235736					
合計									202.069361
面積									101.0346905
面積									101.03

線番号	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
36-8	217.784	70.058	-10.705	-2331.377720					
P13	215.957	62.493	-5.258	-1135.501506					
K16	204.894	64.800	2.873	586.660462					
P12	203.747	65.066	6.098	1649.943206					
P11	205.565	72.898	4.992	1026.185472					
合計									-202.030485
面積									101.0452430
面積									101.04

線番号	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
36-13	205.566	72.898	-10.676	-2194.622616					
P11	203.747	65.066	-5.175	-1054.390725					
K17	192.318	67.723	2.847	547.529346					
P9	191.509	67.913	8.019	1535.710671					
P10	193.328	75.742	4.985	963.740080					
合計									-202.033244
面積									101.0166220
面積									101.01

線番号	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	X <sub>b</sub>	Y <sub>b</sub>	X <sub>c</sub>	Y <sub>c</sub>	X <sub>d</sub>	Y <sub>d</sub>	面積
36-14	192.354	75.969	-3.748	-720.942792					
P33	192.014	74.508	-1.688	-324.119632					
P34	192.988	74.281	6.595	-1272.755860					
P9	191.508	67.913	-3.398	-650.747582					
K26	178.908	70.883	7.899	1413.194292					
1	179.896	75.812	5.704	1026.126784					
P5	180.023	76.587	2.444	439.976212					
P6	182.517	78.256	-0.618	-112.795506					
合計									-202.064084
面積									101.0320420
面積									101.03

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石杭	②	金風鉄	③	境界線の種類
④	コンクリート杭	⑤	土風杭	⑥	境界線の種類
⑦	境界線の種類	⑧	境界線の種類	⑨	境界線の種類

作製者



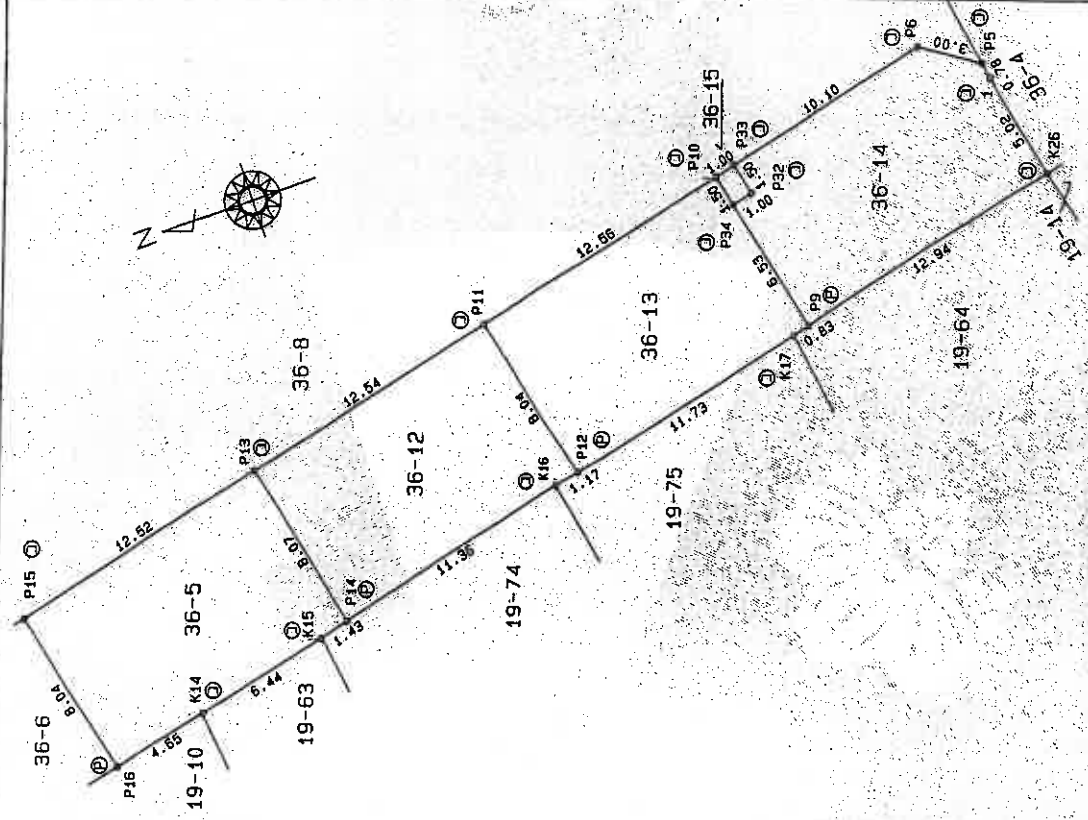
申請人

縮尺 1 / 250

地積測量図

36-5.-12.-13  
36-14.-15

さいたま市見沼区大字御蔵手原



(1/2)

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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局

登記簿

(9枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M89451

登記年月日：平成18年3月10日

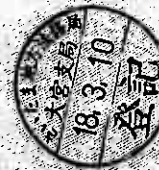
0130874

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。  
(さいたま地方事務所管轄)  
令和7年6月25日 東京法務局

登記官

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)



凡例	① 地籍簿の種別	② 地籍簿の種別	③ 地籍簿の種別	④ 地籍簿の種別
	⑤ 石版	⑥ 金属版	⑦ 紙	⑧ 複写
	⑨ コンクリート板	⑩ 金属板	⑪ 複写	⑫ 複写
	⑬ フラスカ板	⑭ 複写	⑮ 複写	⑯ 複写

製作者

申請人

縮尺

1/

(埼玉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M89454

2/2

地番 36-4-5-6  
-7-8

地積測量図 (2/2)

土地の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原

N.O.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup></sup>	X <sup>n+1} - X<sup>n</sup></sup>	(Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>	(X <sup>n+1} - X<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>
P31	240.849	67.214	-9.824	5.371	-2366.100576	0
P30	233.060	69.026	5.371	1288.492660	0	
P29	233.864	72.485	11.214	2622.950896	0	
P28	200.502	80.239	16.990	3326.328180	0	
P27	202.556	89.075	7.720	1563.732320	0	
P26	207.109	87.959	-2.854	-591.089086	0	
K7	214.181	86.221	-3.775	-808.532275	0	
K8	222.747	84.184	-5.074	-1130.218278	0	
K9	235.026	81.147	-5.335	-1253.663710	0	
K11	244.250	78.849	-13.933	-3403.135250	0	
合計				-811.669519		
合計				405.9347595		

N.O.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup></sup>	X <sup>n+1} - X<sup>n</sup></sup>	(Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>	(X <sup>n+1} - X<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>
P5	180.023	76.587	3.465	623.779695	0	
P28	180.867	81.721	0.728	131.671176	0	
P27	199.822	77.315	-1.482	-296.136204	0	
P25	200.502	80.239	-4.830	-968.424660	0	
P2	233.864	72.485	-13.602	-3181.018128	0	
P1	232.505	66.837	5.771	1341.786355	0	
P6	182.517	78.256	9.950	1816.044150	0	
合計				-532.297616		
合計				266.1488080		

合計面積 4452.372037 ㎡

N.O.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup></sup>	X <sup>n+1} - X<sup>n</sup></sup>	(Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>	(X <sup>n+1} - X<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>
K38	177.820	71.188	5.216	927.503120	0	
K35	178.561	76.099	10.841	1335.798801	0	
P29	179.541	82.029	5.622	1009.379502	0	
P28	180.867	81.721	-5.217	-1124.450139	0	
1	179.896	76.812	-10.888	-1949.712848	0	
K26	178.908	70.883	-4.624	-827.270592	0	
合計				-28.766156		
合計				14.3825780		

N.O.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup></sup>	X <sup>n+1} - X<sup>n</sup></sup>	(Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>	(X <sup>n+1} - X<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>
K26	178.908	70.883	-8.089	-4447.186812	0	
1	179.896	76.812	5.704	1026.126784	0	
P5	180.023	76.587	-2.444	-439.976232	0	
P6	182.517	78.256	-9.365	-1709.271705	0	
P15	229.985	67.232	-18.870	-3339.816950	0	
P16	228.165	59.386	-6.803	-1352.206495	0	
K14	223.632	60.419	2.478	554.160096	0	
K15	217.356	61.864	4.381	952.236636	0	
K16	204.894	64.800	5.899	1200.473946	0	
K17	192.318	67.723	6.083	1169.870394	0	
合計				-811.264270		
合計				405.6321950		

N.O.	X <sup>n</sup>	Y <sup>n</sup>	Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup></sup>	X <sup>n+1} - X<sup>n</sup></sup>	(Y <sup>n+1} - Y<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>	(X <sup>n+1} - X<sup>n</sup>)<sup>2</sup></sup>
P31	240.849	67.214	-11.858	-2855.987442	0	
K13	237.913	57.167	-7.828	-1862.382984	0	
P16	228.165	59.386	10.055	2294.193075	0	
P15	229.985	67.222	7.251	1667.621295	0	
P1	232.505	66.837	1.903	419.206515	0	
P30	233.060	69.026	0.577	134.475620	0	
合計				-202.867961		
合計				101.9339805		

登記年月日：平成18年4月27日

0130877

2/2

(2)

# 地積測量図

地番 36-15

土地の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原

地番	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
P10	193.328	75.742	-1.688	-326.337664				
P34	192.988	74.281	-1.234	-336.147192				
P32	192.014	74.508	1.688	324.179632				
P33	192.354	75.969	1.234	297.364836				
			合計	-9.000368				
			合計面積	1.5001940				

合計面積 405.6267915 ㎡

(本図は原本を70%に縮小)



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	⑤	境界線	④	境界線の種別
②	杭	⑥	境界線	⑤	境界線の種別
③	コンクリート杭	⑦	境界線	⑥	境界線の種別
④	ガラス管杭	⑧	境界線	⑦	境界線の種別

作製者

申請人

縮尺 1/

(埼玉建設測量士会印)

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。  
(さいたま地方事務所管轄)

令和7年6月25日 東京法務局

登記官

(11 枚目)

地図整理番号：M89456

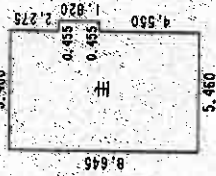
登記年月日：平成19年7月30日

0616467

各階平面図



1階平面図

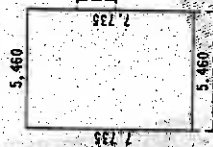


求積算

$5.460 \times 8.645 = 47.2017000$   
 $0.455 \times 1.870 = 0.8281000$   
 計 48.0298000

床面積 48.02 ㎡

2階平面図



求積算

$5.460 \times 7.735 = 42.231000$

床面積 42.23 ㎡

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

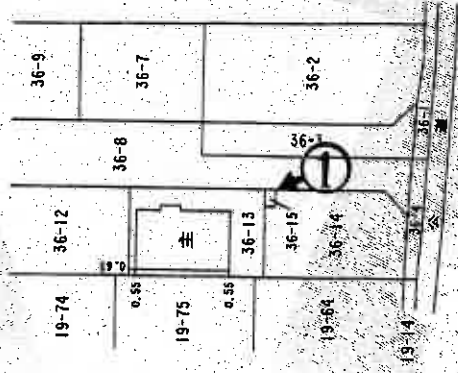
縮尺

1/500

建築物各階平面図

家屋番号 36-13

建物の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原36番地13



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管轄)

令和7年6月25日 東京法務局

登記官

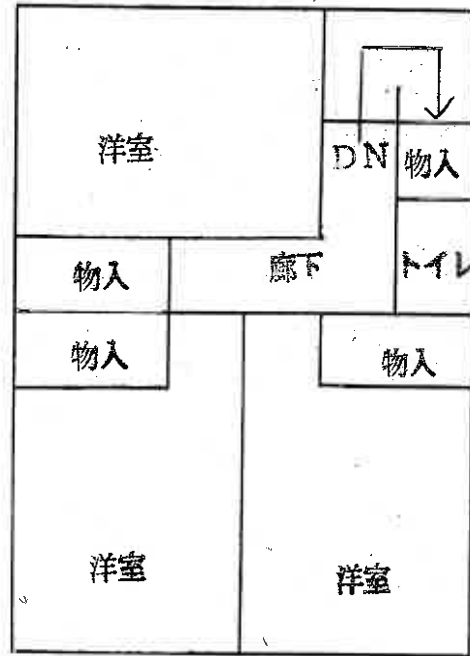
(12枚目)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

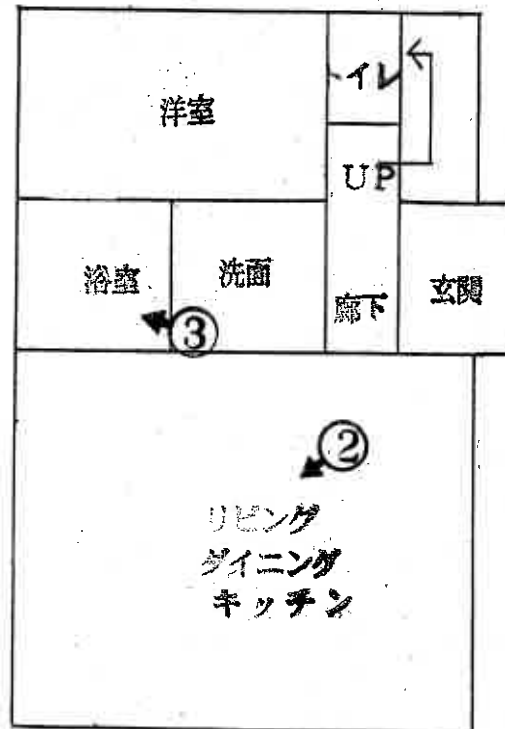
地図整理番号：M89452

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(13枚目)



①



②



③

(14枚目)

令和7年(ケ)第186号  
令和7年10月23日 現地調査  
令和7年11月18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御蔵字原  
地番 36番13  
地目 宅地  
地積 101.01平方メートル

所有者 A

2 所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地番 36番8  
地目 公衆用道路  
地積 266平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原  
地番 36番15  
地目 雑種地  
地積 1.50平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原 36番地13  
家屋番号 36番13  
種類 居宅  
構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 48.02平方メートル  
2階 42.23平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



## 第1 評価額

一括価格	
金 8,651,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,480,000円
物件2 (土地)	金 100,000円
物件3 (土地)	金 1,000円
物件4 (建物)	金 6,070,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 在 地 地 番 地 地 目 所 有 積 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 在 地 地 番 地 地 目 共 有 積 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 在 地 地 番 地 地 目 共 有 積 者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～4	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(宅地)、物件2(公衆用道路)、物件3(雑種地)

位置・交通	JR京浜東北線「北浦和」駅北東方4,860m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中規模一般住宅、アパート等が見られる郊外の住宅地域	
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	指定なし
	その他の規制	高度地区(15m)、景観誘導区域(市街化区域)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	101.01㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地 ほぼ平坦 間口：約12.6m、奥行：約8m、中間画地
接面道路の状況	東約6m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4(建物)の敷地である。	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり なし 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2は、私道の共有持分である。建築基準法第42条第1項第5号道路(指定日：平成18年4月25日、指定番号：第6号、幅員6m、延長53.71m指定時地番36-8、36-3)</li> <li>・ 物件3は、近隣のゴミ集積所用地である。</li> <li>・ 埋蔵文化財包蔵地「A-50号遺跡」指定あり。調査済み</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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19年7月25日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7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、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 48.02㎡ 2階 42.23㎡ 延 90.25㎡
現況用途等	居宅として利用されている。（空家）
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	なし

## 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	97,400	1.00	101.01	0.90	8,850,000

※ 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(さいたま見沼-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 103,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{103} & = & 97,400 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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 +3.0

◇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。

街路条件:97 交通・接近条件:101 環境条件:105 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.97 \times 1.01 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.03$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・行止まり私道-3.0% ・方位+3.0%

$$0.970 \times 1.030 = 1.00$$

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 (公衆用道路)、物件3 (雑種地)

物件2は私道の共有持分、物件3は、ゴミ集積所の共有持分であるので次のとおり土地価値率を査定し以下のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	97,400	0.05	266.00	1/9	140,000
3	97,400	0.05	1.50	1/9	1,000

イ. 個別格差：土地価値率5%と査定。

ウ. 地積：登記数量

#### ③ 物件4 (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
4	166,000	90.25	0.224	3,360,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数:約18年

経済的残存耐用年数:約7年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.224$$

## 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	8,850,000	0.60	法定地上権	5,310,000

### 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	8,850,000	- 5,310,000		1.00	0.70	2,480,000
2	140,000			1.00	0.70	100,000
3	1,000			1.00	0.70	1,000
4	3,360,000	+ 5,310,000	1.0	1.00	0.70	6,070,000
一括価格(合計)						8,651,000

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：さいたま見沼-3  
所在地：埼玉県さいたま市見沼区大字御蔵字大ヶ谷戸1325番6  
価格：103,000円/m<sup>2</sup>  
位置：JR京浜東北線「北浦和」駅約4400m(道路距離)  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：216m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス  
接面街路：東4.2m市道  
用途指定等：第一種低層住居専用地域  
(建ぺい率50%、容積率100%)  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 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 19-68    ハ 37-8    ニ 22-30    ホ 19-86    ヘ 41-43  
 ロ 37-22    ヒ 19-80    ヘ 19-88    ニ 41-37    ヘ 41-49



(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	さいたま市見沼区大字御蔵字原		地番	36番13	
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
作成年月日	昭和60年10月30日	備付年月日(原図)		補記事項	種類	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。

(さいたま地方法務局管轄)  
 令和7年6月25日  
 東京法務局

70%縮小コピー (原本サイズA3)

地図整理番号 : M89450

登記官

ア 40-36  
イ 40-10  
ウ 41-68

.....



登記年月日：平成18年3月10日

0130874

2/2

地積測量図 (2/2)

地番 36-4-5-6  
-7-8

土地の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P31	240.845	67.214	-9.824	-2366.100576	0
P30	233.060	69.025	5.271	1228.450260	0
P2	233.854	72.485	11.214	2622.500896	0
P25	200.502	80.239	16.590	3326.326160	0
P26	202.556	89.075	7.720	1563.732320	0
K6	207.103	87.959	-2.854	-891.089096	0
K7	214.181	86.221	-3.775	-808.533275	0
K8	222.747	84.184	-5.074	-1130.218278	0
K9	235.026	81.147	-5.335	-1233.863710	0
K11	244.250	78.849	-13.933	-3403.195250	0
合計				-811.869519	0
合計面積				405.93	㎡

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P5	180.023	76.587	3.465	623.779695	0
P28	180.857	81.721	0.723	131.671176	0
P27	199.822	77.315	-1.482	-296.136204	0
P25	200.502	80.239	-4.830	-968.424660	0
P2	233.854	72.485	-13.602	-3181.018128	0
P1	232.505	66.637	5.771	1341.786355	0
P6	162.517	78.256	9.950	1616.044190	0
合計				256.1488080	0
合計面積				266.14	㎡

合計面積 1452.372037 ㎡



地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
K35	177.820	71.188	5.216	927.509120	0
K38	178.561	76.099	10.841	1935.779801	0
P29	178.541	82.029	5.622	1009.379502	0
P28	180.867	81.721	-6.217	-1124.450139	0
1	179.896	75.812	-10.838	-1949.712848	0
K26	178.908	70.883	-4.624	-827.270592	0
合計				-28.765166	0
合計面積				14.38	㎡

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
K26	178.908	70.883	8.089	1447.186812	0
1	179.896	75.812	5.704	1026.126784	0
P5	180.023	76.587	2.444	439.976212	0
P6	182.517	78.256	-9.365	-1709.271705	0
P15	229.985	67.222	-18.870	-4339.846950	0
P16	228.165	59.365	-6.803	-1552.206495	0
K14	223.632	60.419	2.478	554.160096	0
K15	217.356	61.864	4.381	952.236636	0
K16	204.894	64.800	5.859	1200.473946	0
K17	192.318	67.723	6.083	1169.870394	0
合計				405.6921350	0
合計面積				405.63	㎡

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P31	240.849	67.214	-11.858	-2855.987442	0
K13	237.913	57.167	-7.828	-1862.382964	0
P16	228.165	59.386	10.055	2294.199075	0
P15	229.985	67.222	7.251	1667.624295	0
P1	232.505	66.637	1.803	419.206515	0
P30	233.060	69.025	0.577	134.475620	0
合計				-202.867961	0
合計面積				101.4339805	㎡

凡例  
 ① 境界線の種別  
 ② 石積  
 ③ コンクリート杭  
 ④ プラスチック杭  
 ⑤ 金網  
 ⑥ 金網杭  
 ⑦ 金網  
 ⑧ 金網杭  
 ⑨ 境界線の種別  
 ⑩ 境界線の種別  
 ⑪ 境界線の種別  
 ⑫ 境界線の種別

製作者 さいたま市 土地家屋調査士  
 申請人 [Redacted]  
 平成18年2月17日(作製)  
 (埼玉土地家屋調査士会)

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管理局)

令和7年6月25日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成18年4月27日

0130877

2/4

地積測量図

(2)

地番 36-15

土地の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub>	面積
P10	193.328	75.742	-1.688	-326.97564	
P34	192.988	74.281	-1.234	-238.147192	
P32	192.014	74.508	1.688	324.119632	
P33	192.354	75.969	1.234	237.368836	
合計					1.500388
面積					1.50

合計面積 405.6287915 ㎡



製作者	さいたま 土地家屋調査士	作成日	平成18年4月18日(作製)
申請人	[Redacted]	縮尺	1/

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。

(さいたま地方方法務局管轄)

令和7年6月25日

専任法務局

登記官

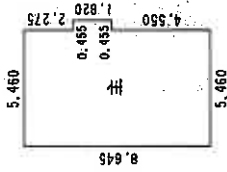
登記年月日：平成19年7月30日

0616467

各階平面図



1階平面図

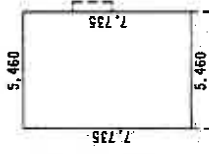


求積率

5.460 × 8.645 = 47,207,000  
0.455 × 1,820 = 828,1000  
計 48,029,8000

床面積 48.02 m<sup>2</sup>

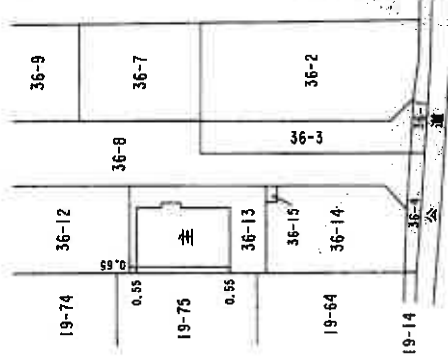
2階平面図



求積率

5.460 × 7.735 = 42,233,1000

床面積 42.23 m<sup>2</sup>



建築物平面図

家屋番号 36-13

建築物の所在 さいたま市見沼区大字御蔵字原36番地13

製作者

さいたま市  
国土調査士  
家盛

B番地8

19年7月25日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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事務)

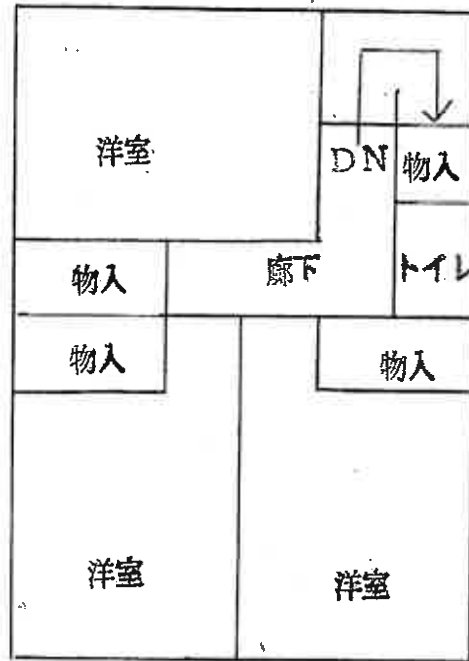
令和7年6月25日

東武法務局

登記官

# 建物見取図

2階



1階

