

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 4月21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 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 | さいたま市西区大字飯田新田字中丸 |
| | 地 番 | 616番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.71平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 共 有 者 | A 持分15分の1 |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字飯田新田字中丸 |
| | 地 番 | 616番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 0.44平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分15分の1 |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字飯田新田字中丸 |
| | 地 番 | 655番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4.30平方メートル |
| | 共 有 者 | A 持分15分の1 |
| 4 | 所 在 | さいたま市西区大字飯田新田字中丸 |
| | 地 番 | 655番16 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

- 地 積 18.05平方メートル
所 有 者 A
- 5 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番16
地 目 宅地
地 積 132.26平方メートル
所 有 者 A
- 6 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸 616番地16、
655番地16
家屋 番号 616番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.82平方メートル
2階 30.01平方メートル
所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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1～6】

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, 3】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号6】

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1～3】

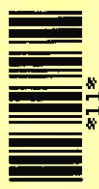
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

- 地 積 18.05平方メートル
- 所 有 者 A
- 5 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
- 地 番 616番16
- 地 目 宅地
- 地 積 132.26平方メートル
- 所 有 者 A
- 6 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸 616番地16、
655番地16
- 家屋 番号 616番16
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 47.82平方メートル
2階 30.01平方メートル
- 所 有 者 A



令和7年(ケ)第 331号
令和8年 2月17日受理
令和8年 3月23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 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番25
地 目 宅地
地 積 0.71平方メートル
共有者 Δ 持分15分の1
- 2 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番17
地 目 雑種地
地 積 0.44平方メートル
共有者 Δ 持分15分の1
- 3 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 655番17
地 目 雑種地
地 積 4.30平方メートル
共有者 Δ 持分15分の1
- 4 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 655番16
地 目 宅地
地 積 18.05平方メートル
所有者 Δ



22

物 件 目 録

- 5 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番16
地 目 宅地
地 積 132.26平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸 616番地16、
655番地16
家屋 番号 616番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.82平方メートル
2階 30.01平方メートル
所有者 A



その他の事項

- 1 物件 2, 3 の土地は, ゴミの集積所として使用されている。
- 2 616番7, 655番11, 616番12の土地は, いずれも所有名義をさいたま市とする。現況は公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、物件5の接道面はチェーンで囲われていた。敷地は雑草が繁茂し、日常的に人が出入りしていないものと思われた。
表札等は認められなかった。
- 2 債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら応答が無かった。
- 3 第2回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) 郵便ポストには、行政の広報誌のみ投函されていた。
 - (3) 建物内には、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は何ら認められなかった。
 - (4) 殆どの家財は搬出されたようである。
- 4 以上の状況から、占有関係については3枚目のおり認めた。

(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20日 (金) 11:05-11:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R8年2月24日 (火) 9:00-9:05	郵便	債務者兼所有者Aに対し, 占有照会書を郵送
R8年3月3日 (火) 9:00-9:10	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
R8年3月12日 (木) 11:30-12:00	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8年3月12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

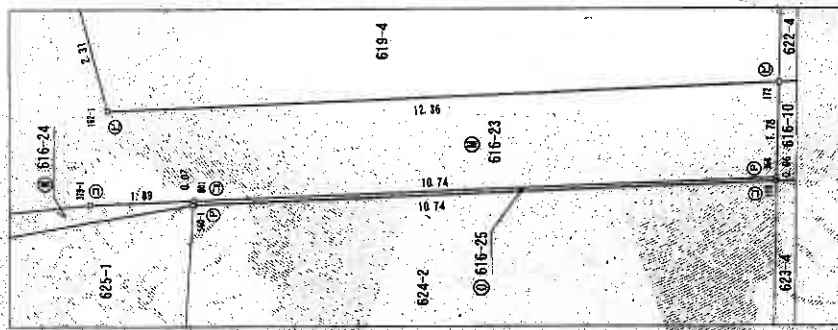
登記年月日：平成22年8月31日

1/2

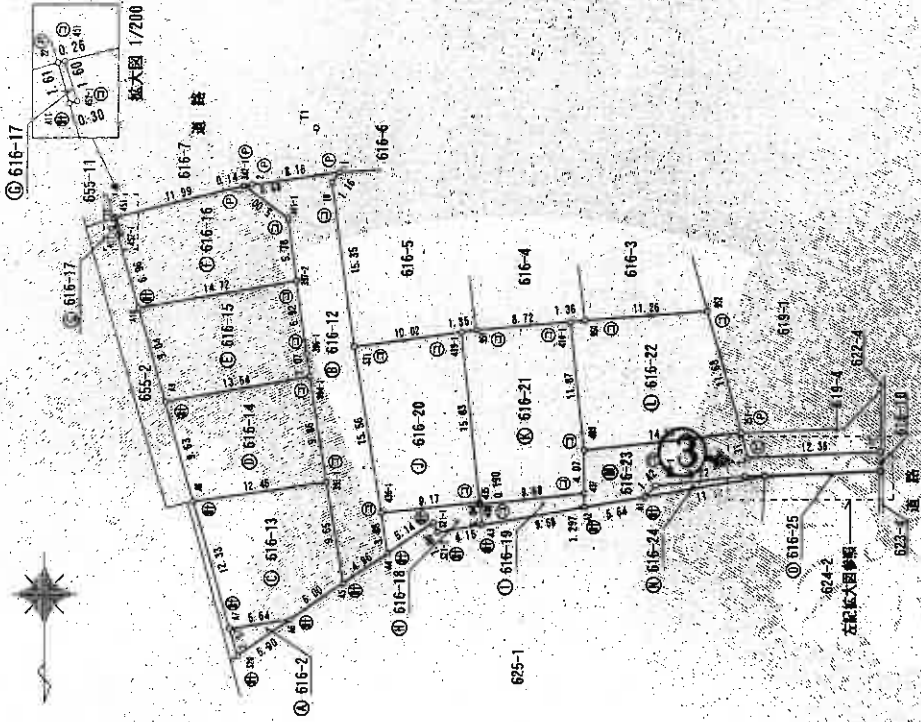
地積測量図

地番 616-2・616-12ないし616-2

土地の所在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸



縮大図 1/100



縮尺 1/500

申請人

地番	測量者の氏名	測量者の資格	測量者の住所	測量者の印
616-2	石井 祐	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]
616-12	コシノツリ	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]
616-13	アラスキヤ	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]
616-14	アラスキヤ	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]
616-15	アラスキヤ	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]
616-16	アラスキヤ	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]
616-17	アラスキヤ	測量士	〒114-8501 東京都荒川区西日暮里1-1-1	[Red Seal]

○ = 計算点

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

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7年11月27日 福岡法務局

登記簿

(8枚目)

地積測量図

地番 616-2-616-12ないし616-25

土地の所在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸

地番	地積	面積	用途	備考
616-24	580-1	232.249	住宅	
616-25	70	231.821	住宅	
616-26	80	231.761	住宅	
616-27	90	232.176	住宅	
616-28	100	232.249	住宅	
616-29	110	231.821	住宅	
616-30	120	231.761	住宅	
616-31	130	232.176	住宅	
616-32	140	232.249	住宅	
616-33	150	231.821	住宅	
616-34	160	231.761	住宅	
616-35	170	232.176	住宅	
616-36	180	232.249	住宅	
616-37	190	231.821	住宅	
616-38	200	231.761	住宅	
616-39	210	232.176	住宅	
616-40	220	232.249	住宅	
616-41	230	231.821	住宅	
616-42	240	231.761	住宅	
616-43	250	232.176	住宅	
616-44	260	232.249	住宅	
616-45	270	231.821	住宅	
616-46	280	231.761	住宅	
616-47	290	232.176	住宅	
616-48	300	232.249	住宅	
616-49	310	231.821	住宅	
616-50	320	231.761	住宅	
616-51	330	232.176	住宅	
616-52	340	232.249	住宅	
616-53	350	231.821	住宅	
616-54	360	231.761	住宅	
616-55	370	232.176	住宅	
616-56	380	232.249	住宅	
616-57	390	231.821	住宅	
616-58	400	231.761	住宅	
616-59	410	232.176	住宅	
616-60	420	232.249	住宅	
616-61	430	231.821	住宅	
616-62	440	231.761	住宅	
616-63	450	232.176	住宅	
616-64	460	232.249	住宅	
616-65	470	231.821	住宅	
616-66	480	231.761	住宅	
616-67	490	232.176	住宅	
616-68	500	232.249	住宅	
616-69	510	231.821	住宅	
616-70	520	231.761	住宅	
616-71	530	232.176	住宅	
616-72	540	232.249	住宅	
616-73	550	231.821	住宅	
616-74	560	231.761	住宅	
616-75	570	232.176	住宅	
616-76	580	232.249	住宅	
616-77	590	231.821	住宅	
616-78	600	231.761	住宅	
616-79	610	232.176	住宅	
616-80	620	232.249	住宅	
616-81	630	231.821	住宅	
616-82	640	231.761	住宅	
616-83	650	232.176	住宅	
616-84	660	232.249	住宅	
616-85	670	231.821	住宅	
616-86	680	231.761	住宅	
616-87	690	232.176	住宅	
616-88	700	232.249	住宅	
616-89	710	231.821	住宅	
616-90	720	231.761	住宅	
616-91	730	232.176	住宅	
616-92	740	232.249	住宅	
616-93	750	231.821	住宅	
616-94	760	231.761	住宅	
616-95	770	232.176	住宅	
616-96	780	232.249	住宅	
616-97	790	231.821	住宅	
616-98	800	231.761	住宅	
616-99	810	232.176	住宅	
616-100	820	232.249	住宅	
616-101	830	231.821	住宅	
616-102	840	231.761	住宅	
616-103	850	232.176	住宅	
616-104	860	232.249	住宅	
616-105	870	231.821	住宅	
616-106	880	231.761	住宅	
616-107	890	232.176	住宅	
616-108	900	232.249	住宅	
616-109	910	231.821	住宅	
616-110	920	231.761	住宅	
616-111	930	232.176	住宅	
616-112	940	232.249	住宅	
616-113	950	231.821	住宅	
616-114	960	231.761	住宅	
616-115	970	232.176	住宅	
616-116	980	232.249	住宅	
616-117	990	231.821	住宅	
616-118	1000	231.761	住宅	
616-119	1010	232.176	住宅	
616-120	1020	232.249	住宅	
616-121	1030	231.821	住宅	
616-122	1040	231.761	住宅	
616-123	1050	232.176	住宅	
616-124	1060	232.249	住宅	
616-125	1070	231.821	住宅	
616-126	1080	231.761	住宅	
616-127	1090	232.176	住宅	
616-128	1100	232.249	住宅	
616-129	1110	231.821	住宅	
616-130	1120	231.761	住宅	
616-131	1130	232.176	住宅	
616-132	1140	232.249	住宅	
616-133	1150	231.821	住宅	
616-134	1160	231.761	住宅	
616-135	1170	232.176	住宅	
616-136	1180	232.249	住宅	
616-137	1190	231.821	住宅	
616-138	1200	231.761	住宅	
616-139	1210	232.176	住宅	
616-140	1220	232.249	住宅	
616-141	1230	231.821	住宅	
616-142	1240	231.761	住宅	
616-143	1250	232.176	住宅	
616-144	1260	232.249	住宅	
616-145	1270	231.821	住宅	
616-146	1280	231.761	住宅	
616-147	1290	232.176	住宅	
616-148	1300	232.249	住宅	
616-149	1310	231.821	住宅	
616-150	1320	231.761	住宅	
616-151	1330	232.176	住宅	
616-152	1340	232.249	住宅	
616-153	1350	231.821	住宅	
616-154	1360	231.761	住宅	
616-155	1370	232.176	住宅	
616-156	1380	232.249	住宅	
616-157	1390	231.821	住宅	
616-158	1400	231.761	住宅	
616-159	1410	232.176	住宅	
616-160	1420	232.249	住宅	
616-161	1430	231.821	住宅	
616-162	1440	231.761	住宅	
616-163	1450	232.176	住宅	
616-164	1460	232.249	住宅	
616-165	1470	231.821	住宅	
616-166	1480	231.761	住宅	
616-167	1490	232.176	住宅	
616-168	1500	232.249	住宅	
616-169	1510	231.821	住宅	
616-170	1520	231.761	住宅	
616-171	1530	232.176	住宅	
616-172	1540	232.249	住宅	
616-173	1550	231.821	住宅	
616-174	1560	231.761	住宅	
616-175	1570	232.176	住宅	
616-176	1580	232.249	住宅	
616-177	1590	231.821	住宅	
616-178	1600	231.761	住宅	
616-179	1610	232.176	住宅	
616-180	1620	232.249	住宅	
616-181	1630	231.821	住宅	
616-182	1640	231.761	住宅	
616-183	1650	232.176	住宅	
616-184	1660	232.249	住宅	
616-185	1670	231.821	住宅	
616-186	1680	231.761	住宅	
616-187	1690	232.176	住宅	
616-188	1700	232.249	住宅	
616-189	1710	231.821	住宅	
616-190	1720	231.761	住宅	
616-191	1730	232.176	住宅	
616-192	1740	232.249	住宅	
616-193	1750	231.821	住宅	
616-194	1760	231.761	住宅	
616-195	1770	232.176	住宅	
616-196	1780	232.249	住宅	
616-197	1790	231.821	住宅	
616-198	1800	231.761	住宅	
616-199	1810	232.176	住宅	
616-200	1820	232.249	住宅	
616-201	1830	231.821	住宅	
616-202	1840	231.761	住宅	
616-203	1850	232.176	住宅	
616-204	1860	232.249	住宅	
616-205	1870	231.821	住宅	
616-206	1880	231.761	住宅	
616-207	1890	232.176	住宅	
616-208	1900	232.249	住宅	
616-209	1910	231.821	住宅	
616-210	1920	231.761	住宅	
616-211	1930	232.176	住宅	
616-212	1940	232.249	住宅	
616-213	1950	231.821	住宅	
616-214	1960	231.761	住宅	
616-215	1970	232.176	住宅	
616-216	1980	232.249	住宅	
616-217	1990	231.821	住宅	
616-218	2000	231.761	住宅	
616-219	2010	232.176	住宅	
616-220	2020	232.249	住宅	
616-221	2030	231.821	住宅	
616-222	2040	231.761	住宅	
616-223	2050	232.176	住宅	
616-224	2060	232.249	住宅	
616-225	2070	231.821	住宅	
616-226	2080	231.761	住宅	
616-227	2090	232.176	住宅	
616-228	2100	232.249	住宅	
616-229	2110	231.821	住宅	
616-230	2120	231.761	住宅	
616-231	2130	232.176	住宅	
616-232	2140	232.249	住宅	
616-233	2150	231.821	住宅	
616-234	2160	231.761	住宅	
616-235	2170	232.176	住宅	
616-236	2180	232.249	住宅	
616-237	2190	231.821	住宅	
616-238	2200	231.761	住宅	
616-239	2210	232.176	住宅	
616-240	2220	232.249	住宅	
616-241	2230	231.821	住宅	
616-242	2240	231.761	住宅	
616-243	2250	232.176	住宅	
616-244	2260	232.249	住宅	
616-245	2270	231.821	住宅	
616-246	2280			

登記年月日：平成22年8月31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。
 (さいたま市地方務局管理)

令和7年11月27日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 655-2-655-13ないし655-17

土地の所在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸

座標求積表

地番	測点	X	Y	面積	境界線の種別
655-2	313	249,209	207,906	207.906	トラバース線
	320	246,875	207,906	207.906	トラバース線
	A1	246,875	208,054	433.90808	
	313-1	246,503	208,722	602.371992	
				3,737.808	併合面積
			1,469,640	地積	1.80
655-13	313-1	246,503	208,722	208.722	
	A1	246,875	208,054	208.054	
	35-1	214,527	211,357	243.167172	
	35-1	214,607	211,857	237.866816	
				14,269,492	併合面積
			7,437,250	地積	7.43
655-14	24-1	235,115	213,816	1906.597272	
	25-1	234,607	211,891	-134.591908	
	A3	234,527	211,357	-1977.456682	
	A3	235,231	213,337	-1690.567289	
	395	235,690	215,491	2135.467284	
			49,452.77	併合面積	24.72
			24,727,675	地積	24.72
655-15	395	235,690	215,491	215.491	
	A3	235,231	213,337	-1356.687892	
	A10	215,544	215,359	-1266.638222	
	398-1	215,443	218,867	1205.413355	
	5	222,046	217,525	47,872.018	
			47,872.018	併合面積	23.53
			23,536,060	地積	23.53
合計					79,666,720

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	境界線の種別
17	200,000	208,000	トラバース線
17	210,950	241,379	トラバース線

測量年月日 平成22年8月25日
 測量者 任 意 建築 課

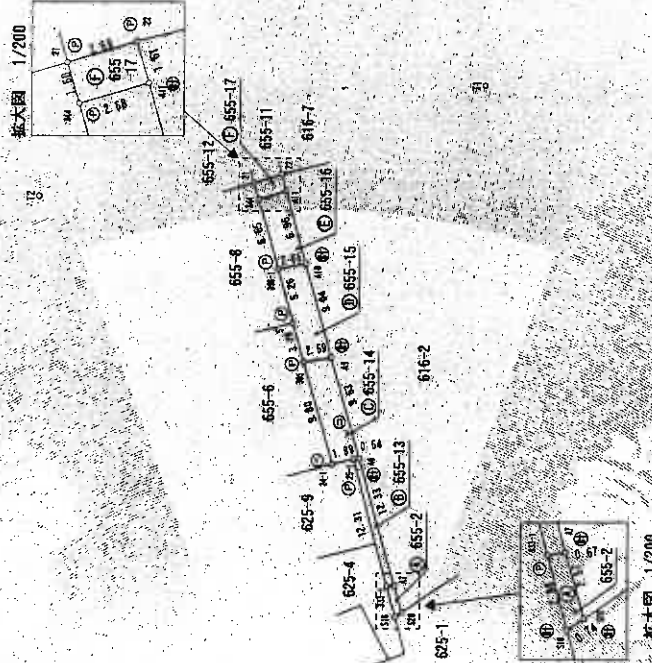
◎ = 計算点
 ⊙ = ベイネット

番号	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
凡例	◎	⊙	⊙	⊙
	石積	コンクリート新設	コンクリート新設	コンクリート新設
	石積	コンクリート新設	コンクリート新設	コンクリート新設
	石積	コンクリート新設	コンクリート新設	コンクリート新設

作成者

申請人

縮尺 1/500



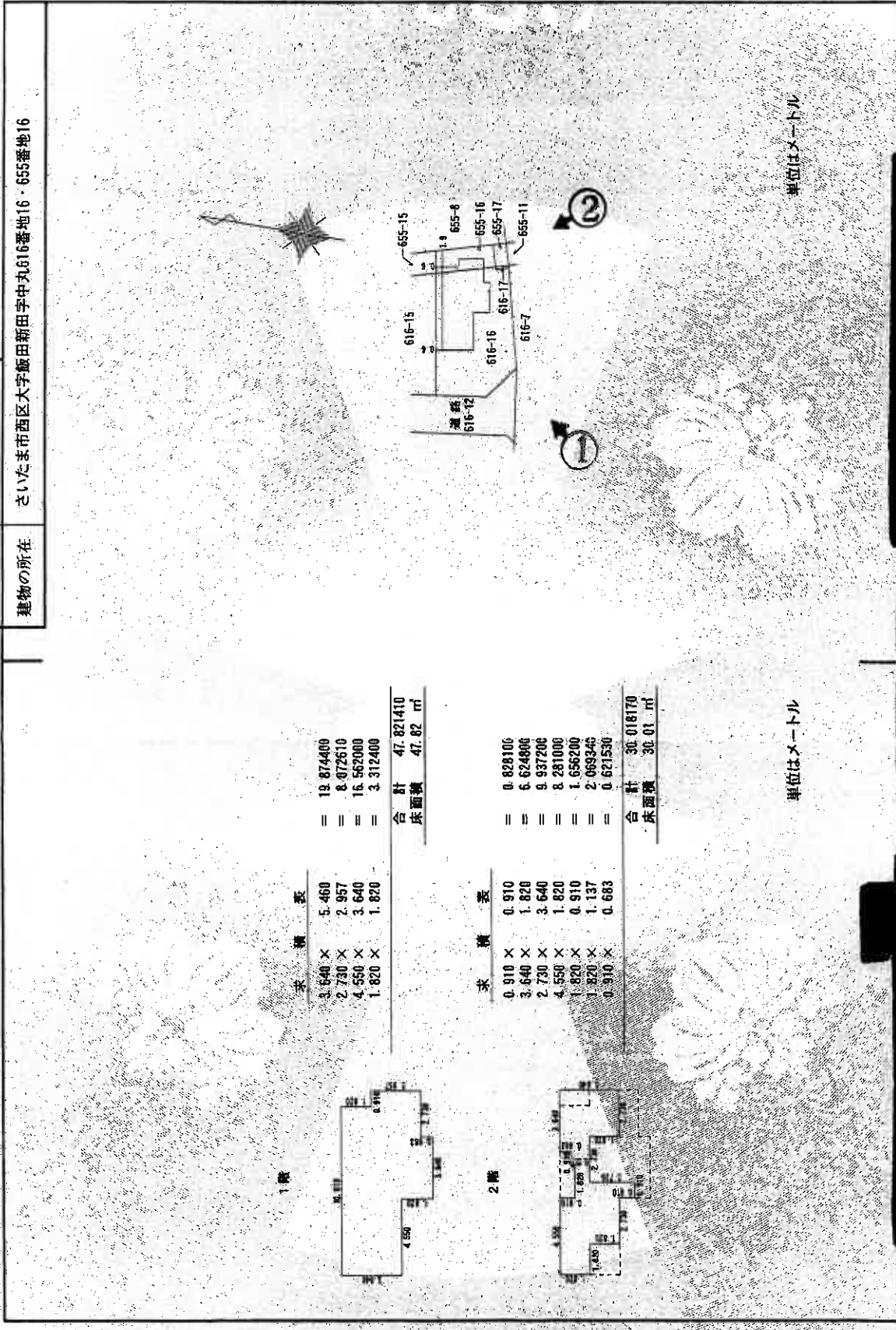
(埼玉土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成24年1月17日

建物図面

各階平面図

家屋番号	616-16
建物の所在	さいたま市西区大字飯田新田字中丸616番地16・655番地16



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

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7年11月27日 福岡法務局

登記官

(11枚目)

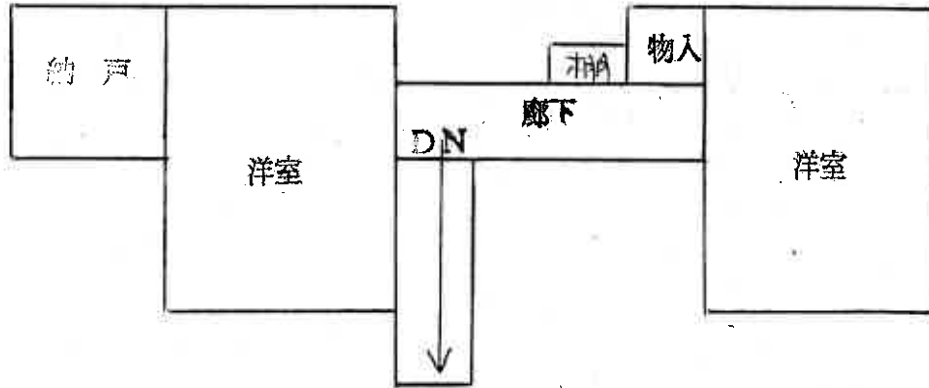
作成者	[Redacted]	縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

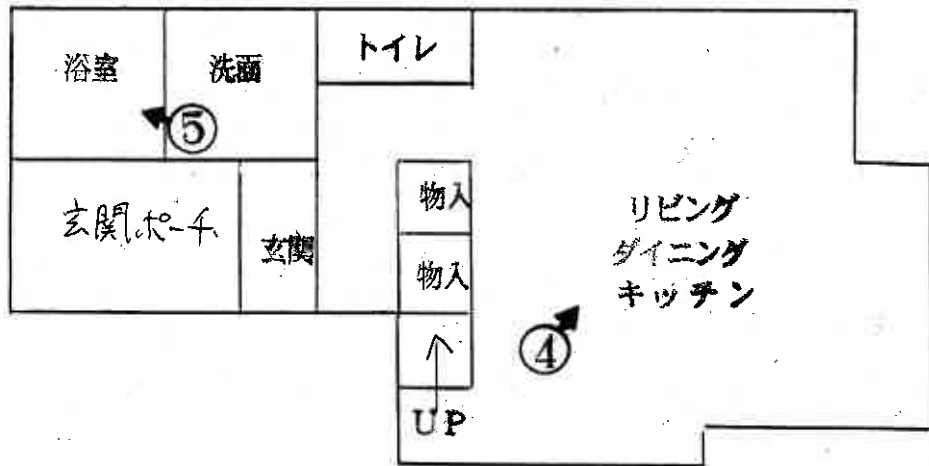
地図整理番号：M79674

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(12枚目)



①



②



③

(13枚目)



④



⑤

令和7年(ケ)第331号
令和8年3月12日 現地調査
令和8年3月25日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番25
地 目 宅地
地 積 0.71平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 2 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番17
地 目 雑種地
地 積 0.44平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 3 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 655番17
地 目 雑種地
地 積 4.30平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 4 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 655番16
地 目 宅地
地 積 18.05平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸
地 番 616番16
地 目 宅地
地 積 132.26平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市西区大字飯田新田字中丸 616番地16、
655番地16
家屋 番号 616番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.82平方メートル
2階 30.01平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 3 5 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 2, 4 8 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 6, 5 3 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1の地目：雑種地
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川越線「指扇」駅の南方約3,800m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅の外、付近には農地も見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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 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	150.31㎡ (物件4・5) ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南約5.1m舗装市道(建築基準法上の道路)にはほぼ等高接面 西約4.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にはほぼ等高接面	
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：なし 下水道：なし ※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	<p>1. 物件4及び5土地は、平成22年4月16日に開発許可(平成22年5月19日変更許可)を受けて分譲された土地の1区画である。さいたま市担当課によれば、物件4及び5土地において区画、形質の変更がなく、切土・盛土がなければ、第三者による専用住宅1棟の建て替えの可能性はあるとのこと。詳細はさいたま市担当課に確認されたい。</p> <p>2. 物件1土地(雑種地)は開発に当たって整備された更地(帯状の未利用地)である。物件2及び3土地(雑種地)はゴミ集積所として使用されている。</p>	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成24年1月5日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11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、ボード、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（但し、空き家の状態である）
建物の利用状況	空き家の状態である。
特記事項	特になし

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	57,000	0.99	18.05	0.95	970,000
5	57,000	0.99	132.26	0.95	7,090,000

※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 さいたま西-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
 $43,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/76 \approx 57,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件が優るも、街路条件及び環境条件等が劣る（標準的画地の規模格差から公示地等の環境条件が劣る）。

イ 個別格差：角地、ゴミ置き場隣接（減価要因）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1～3（土地）

物件1ないし3は雑種地であるので、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	57,000	0.05	0.71	1 / 15	1,000
2	57,000	0.05	0.44	1 / 15	1,000
3	57,000	0.05	4.30	1 / 15	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

土地価格：総額が千円未満であるため1,000円とする。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	170,000	77.83	0.40	5,290,000

ウ 現価率：

経過年数約14年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-10%

(計算式) $11 / (14 + 11) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件4・5土地については土地利用権等価格を控除し、物件6建物については当該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。なお、雑種地は、前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり求めた。

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	970,000	0.50	法定地上権	490,000
5	7,090,000	0.50	法定地上権	3,550,000

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	970,000	-490,000		1.0	0.7	340,000
5	7,090,000	-3,550,000		1.0	0.7	2,480,000
6	5,290,000	+4,040,000	1.0	1.0	0.7	6,530,000
1	1,000			1.0	0.7	1,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	1,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						9,353,000

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。

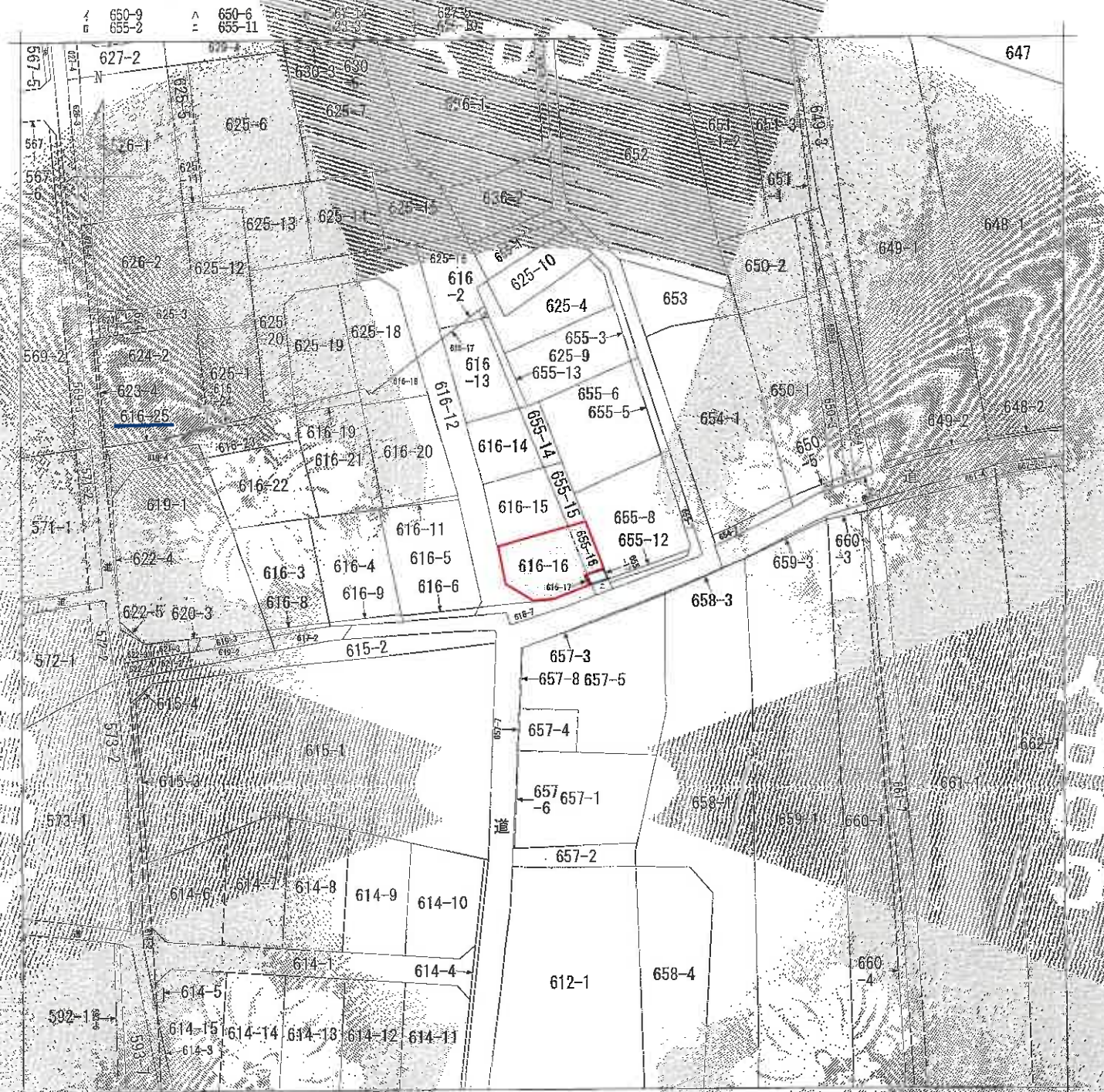
第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま西-2)
所 在 : さいたま市西区大字二ツ宮字後谷758番1
価 格 : 43,300円/㎡
位 置 : JR川越線「指扇」駅約2,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 893㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北東4.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に一般住宅、農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写





(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

大字飯田新田
地番不詳見出

請求部分	所在地	さいたま市西区大字飯田新田字中丸		地番	616番16
出力縮尺	1/600	精度区分		種類	旧土地台帳附属地区
作成年月日	昭和57年11月17日	座標系番号又は記号		備考	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容の証明となる書面である。

(さいたま地方法務局管轄)
令和7年11月27日
福岡法務局

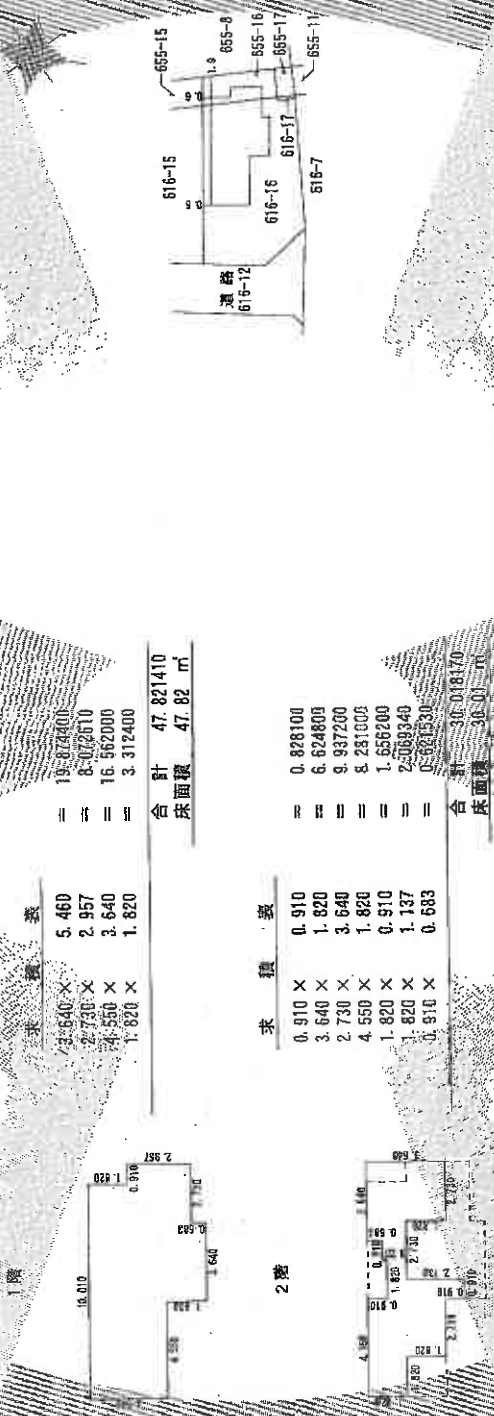
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成24年11月17日

各階平面図 建物平面図

承継番号 616-16

建物の所在 さいたま市西区大字坂田新田字中井616番地16、615番地16



求積表

3,540 ×	5.460
2,730 ×	2.957
4,550 ×	3.640
1,820 ×	1.820
合計	47.821410
床面積	47.82 m ²

求積表

0.910 ×	0.910
3.640 ×	1.820
2.730 ×	3.640
4.550 ×	1.820
1.820 ×	0.910
1.820 ×	1.137
0.910 ×	0.583
合計	30.018170
床面積	30.01 m ²

作成者

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と証明し定章に同意する
 (さいたま市地下法務局管轄)
 令和7年11月27日 福岡法務局

埼玉土地家屋調査士会印書