

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 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 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 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 2095番地5 |
| | 家屋 番号 | 2095番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.57平方メートル
2階 41.71平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月30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1～4】

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4】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

売却対象外の土地（地番2095番12）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 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 2095番地5 |
| | 家屋 番号 | 2095番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.57平方メートル
2階 41.71平方メートル |



令和7年(ケ)第305号

令和8年2月9日受理

令和8年3月9日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山中 宏之

(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 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 2095番地5 |
| | 家屋 番号 | 2095番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.57平方メートル
2階 41.71平方メートル |



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1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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
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 上記の者が目的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	1 物件1土地と接する地番2094-1、2094-4土地とは高低差があり物件1土地の方が約1.5m高くなっている。 2 物件1土地上に電柱がある。 3 物件1土地上にスチール製簡易物置(動産)2個が存する。 4 物件2土地に接する地番2095-10の土地は、さいたま市所有名義の公衆用道路となっている。
建物	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が異なる(<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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 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	<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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年2月ころ
最初の契約等	契約日 令和6年2月ころ
	期間 令和6年2月11日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和11年2月10日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金70,000円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物は、私が賃借人となり妻と居宅として使用しています。2 賃貸借契約書は交わしていません。郵便受けに私の姓の下に所有者の氏名を記載したシールが貼ってありますが、所有者宛に届いた郵便物を私から渡すことになっているためです。3 風呂の追炊きができないときがあります。また2階バルコニーの排水のための溝が排水溝に向けて流れるような向きになっていないためうまく排水溝に流れません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、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 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2、3枚目のとおり認めた。

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

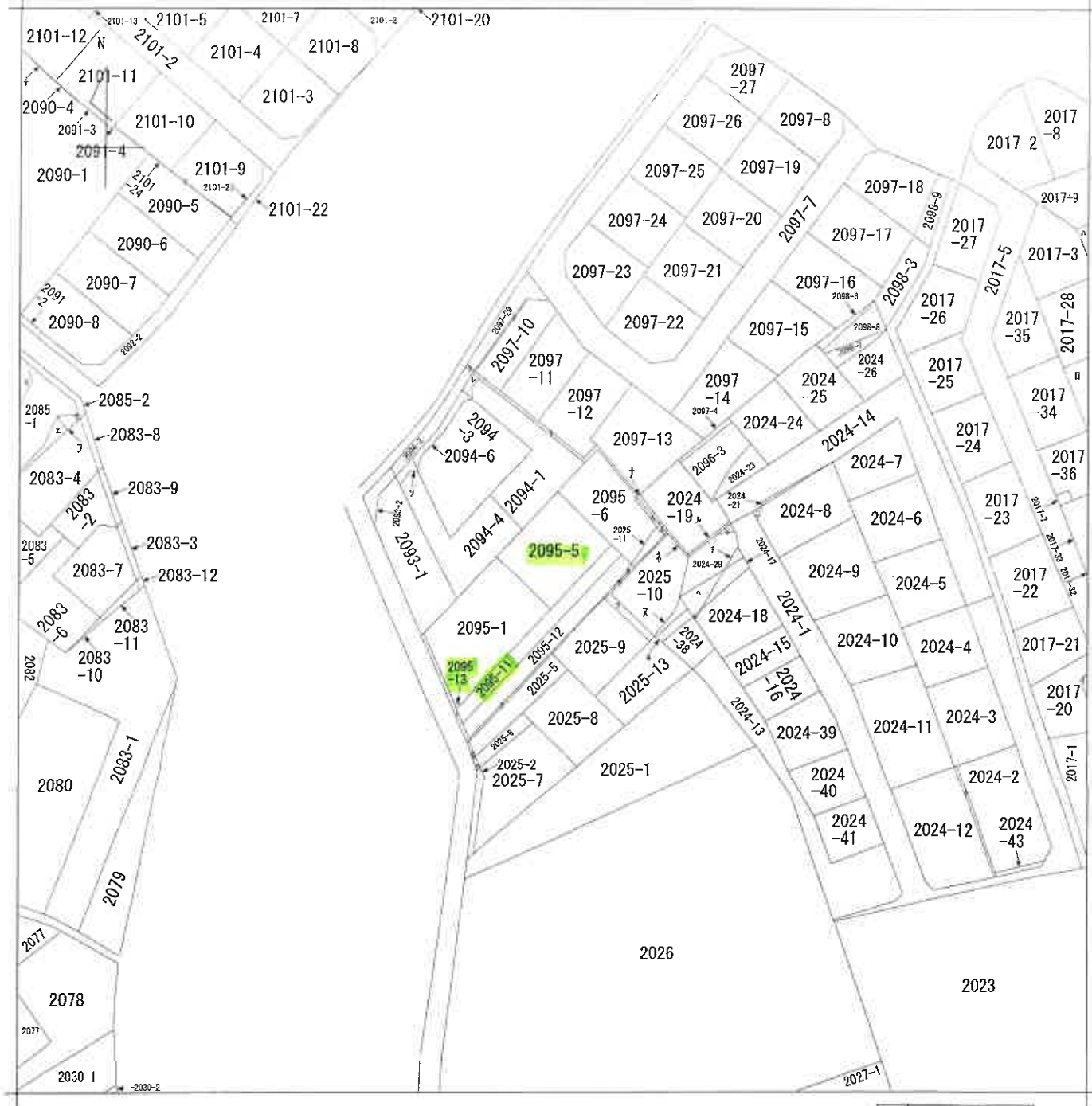
(5枚目)

(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2月10日(火) 13:10-13:15	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和8年2月10日(火) 16:20-16:30	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、占有者Aと面談
令和8年2月19日(木) 13:25-13:55	物件所在地	占有者A立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年3月8日(日) 14:04-14:09	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	さいたま市緑区大字三室字東宿			地番	2095番5		
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				備付年月日(原図)	昭和48年1月29日		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。

A3判をA4判に縮小

令和7年10月9日
 さいたま地方法務局
 登記官

請求番号：31-1
 (1/2)

(7 枚目)



ヲ 2025-14
ワ 2025-3
カ 2025-4
コ 2097-9
タ 2024-42
レ 2094-5
ソ 2094-7
ツ 2097-28
ネ 2024-36
ナ 2024-35
ラ 2097-1
ム 2025-16
ウ 2095-4
ノ 2095-10
オ 2025-17
ク 2095-3
ヤ 2025-15
マ 2101-25
カ 2085-10
フ 2085-11
コ 2085-4
エ 2085-9
テ 2090-3

A3判をA4判に縮小

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。
令和7年10月9日 さいたま地方検察局

(9 枚目)

登記号

地積測量図

2095-1, 2095-5,
2095-6, 2095-7,
2095-8, 2095-9

地番

土地の所在
さいたま市緑区大字三室字東宿

求積表

地番	No	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
① 2095-1					
K37	-13575.212	2.184			-27801.227120
K8	-12656.648	11.865			-147766.460655
K38	-12689.721	13.017			-164791.598257
K57	-12667.853	-7.901			100088.785563
K61	-12678.471	-15.211			192852.222351
K62	-12678.143	-3.764			47720.530252
合計					312.262234
合計面積					156.131170 m ²

地番	No	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
② 2095-5					
K38	-12659.721	-3.247			41106.114087
K13	-12656.795	8.543			-108126.998695
K52	-12651.122	12.823			-162225.337406
K55	-12660.631	-2.395			30322.211245
K57	-12667.853	-15.724			199189.477812
合計					265.466053
合計面積					132.730266 m ²

地番	No	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
③ 2095-6					
K52	-12651.122	-4.367			55247.449774
K16	-12648.292	5.069			-64114.192148
K19	-12646.005	7.865			-99713.749425
K27	-12653.307	5.325			-67378.869775
K43	-12653.566	3.057			-38681.951262
K46	-12657.716	-1.234			15619.621544
K63	-12663.292	-3.370			68001.653240
K53	-12662.227	-1.979			25058.547233
K55	-12660.631	-8.386			105172.051566
合計					210.690747
合計面積					105.2903735 m ²

地番	No	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
④ 2095-7					
K60	-12679.014	0.042			-52.521108
K61	-12678.471	14.847			-186237.259937
K57	-12667.853	23.625			-299278.263315
K55	-12660.631	10.781			-136484.252811
K53	-12662.227	-23.667			299576.926409
K59	-12651.009	-25.628			324988.696652
合計					123.516930
合計面積					61.7594150 m ²

作成者

(令和3年9月7日作成)

申請人

縮尺 1/500

請求番号：31-2

(1/3)

A3判をA4判に縮小

(1) 令和4年4月1日
2095番7、2095番8、2095番9は2
095番1に合致

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 2095-1, 2095-5, 2095-6, 2095-7, 2095-8, 2095-9
土地の所在 さいたま市緑区大字三室字東宿

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
⑤ 2095-8				
K59	-12681.009	-13571.480	24.716	-305815.213044
K53	-12662.227	-13546.618	25.646	-324735.473642
K53	-12663.252	-13545.844	-1.221	15461.830582
K48	-12685.654	-13547.838	-24.890	315248.128060
K36	-12682.944	-13570.734	-23.851	298964.308544
	合計			123.380610
	合計面積			61.79 m ²

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
⑥ 2095-9				
K62	-12678.143	-13572.610	0.798	-1017.158114
K61	-12678.471	-13571.448	0.364	-4614.983444
K60	-12679.074	-13572.246	-1.162	14733.083388
	合計			0.952430
	合計面積			0.48 m ²

この測量に使用した成果は高測又はパラメータ変換されている。

測量年月日	令和3年 9月 6日
測地系	区系
座標系	世界測地系(新地成庫2011)

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
S3-028	-12653.561	-13586.156	旧基準点
S4-2574	-12692.971	-13568.429	旧基準点
T1	-12684.566	-13573.508	トラバース解

境界線の種類	
① コンクリート杭	
② 金属プレート	
③ 計算点	

作成者

土地家屋調査士

令和3年 9月 7日(作成)

申請人

縮尺

1/

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7年10月9日 さいたま市方法務局

登記簿

(11枚目)

A3判をA4判に縮小

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。
 令和7年10月9日 さいたま地方方法務局

(12枚目)

登記官

地積測量図

地番 2095-1, 2095-10, 2095-11, 2095-12, 2095-13
 土地の所在 さいたま市緑区大字三笠字東宿

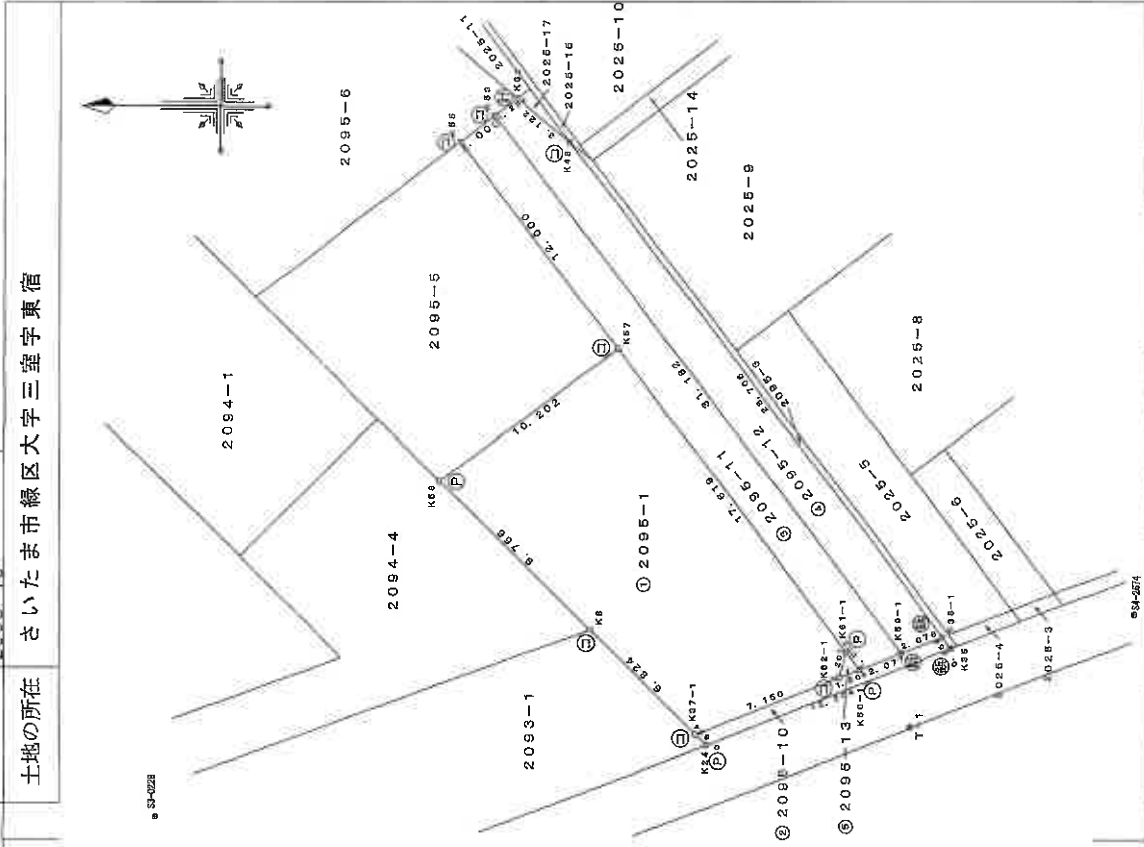
求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn · (Yn+1 - Yn) - Yn · (Xn+1 - Xn)
2095-1	K27-1	-12671.462	-13575.224	2.206	-27953.311352	
	K8	-12666.649	-13570.416	11.677	-147908.463373	
	K58	-12655.547	-13563.547	13.017	-164791.869257	
	K57	-12667.863	-13567.399	-7.813	100240.799919	
	K61-1	-12678.480	-13571.460	-15.223	193004.501040	
合計面積				312.95105		
				156.255526	156.25 m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn · (Yn+1 - Yn) - Yn · (Xn+1 - Xn)
2095-10	K24	-12679.984	-13575.713	-3.952	50079.690768	
	K37-1	-12671.492	-13575.224	3.091	-39167.561772	
	K62-1	-12678.152	-13572.622	2.966	-37603.399632	
	K60-1	-12679.093	-13572.268	1.220	-14200.572960	
	K59-1	-12681.018	-13571.502	1.512	-19173.692216	
	K39-1	-12682.954	-13570.746	0.230	-2977.079420	
	K35	-12683.351	-13571.272	-4.567	62498.204417	
	合計面積			15.552985	7.7764925	
					7.77 m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn · (Yn+1 - Yn) - Yn · (Xn+1 - Xn)
2095-11	K60-1	-12679.083	-13572.268	0.042	-52.921486	
	K61-1	-12678.490	-13571.460	14.859	-189389.594320	
	K37	-12667.863	-13571.399	23.637	-299430.277781	
	K55	-12660.631	-13547.823	10.781	-136494.262811	
	K59	-12662.227	-13545.618	-23.679	298928.873133	
	K39-1	-12681.018	-13571.502	-25.640	325141.301520	
合計面積			123.578305	61.7891523		
				61.78 m ²		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn · (Yn+1 - Yn) - Yn · (Xn+1 - Xn)
2095-12	K59-1	-12661.018	-13571.502	24.128	-305967.602304	
	K53	-12662.227	-13546.618	25.659	-324467.420356	
	K63	-12663.252	-13545.844	-1.221	15461.890592	
	K48	-12665.654	-13547.839	-24.502	319400.116908	
	K39-1	-12682.954	-13570.746	-23.663	300116.749502	
合計面積			123.664432	61.8322160		
				61.83 m ²		



作成者

土地家屋調査士 (令和4年4月2日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 2095-1, 2095-10, 2095-11, 2095-12, 2095-13
土地の所在 さいたま市緑区大字三窪字東宿

地番	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
2095-13								
K0	-12678.152	-13572.622	-13572.622	0.798	-10117.165296			
K62-1	-12678.460	-13571.460	0.364		-4614.965720			
K61-1	-12678.063	-13572.268	-1.162		14733.094448			
K60-1					0.962430			
			合計		0.4812150			
			合計面積		0.48			
			合計地積		0.48			

この測量に使用した成果等は再測又はパラメータ変換されている。

測量年月日	令和4年 3月19日
測地系	区系
座標系	世界測地系(測地成果2011)

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
S3-0228	-12653.561	-13606.166	③ 磁基準点
S4-2674	-12692.971	-13668.428	④ 磁基準点
T1-1	-12681.464	-13574.882	① トラバース線

境界線の種類
① コンクリート杭
② 金属鉄
③ 金属プレート
④ 計算点

作成者

土地家屋調査士

(令和4年4月2日作成)

申請人

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。
令和7年10月9日 さいたま地方法務局

(13枚目)

登記簿

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和5年9月26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7年10月9日 さいたま地方法務局

(14枚目)

登記官

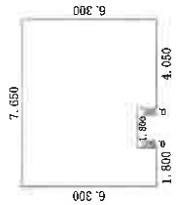
建築物図面

家屋番号 2095番5

建築物の所在 さいたま市緑区大字三笠字東宿2095番地5

各階平面図

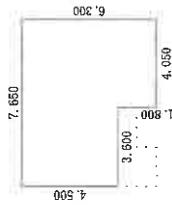
1階



求積表

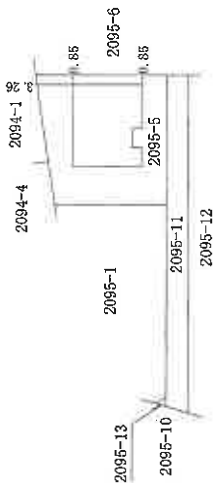
7.650 X 5.400 =	41.3100000
1.800 X 0.900 =	1.6200000
4.050 X 0.900 =	3.6450000
計	46.5750000
床面積	46.57㎡

2階



求積表

7.650 X 4.500 =	34.4250000
4.050 X 1.800 =	7.2900000
計	41.7150000
床面積	41.71㎡



作成者



令和5年9月19日(作成)

縮尺 1/250

申請人

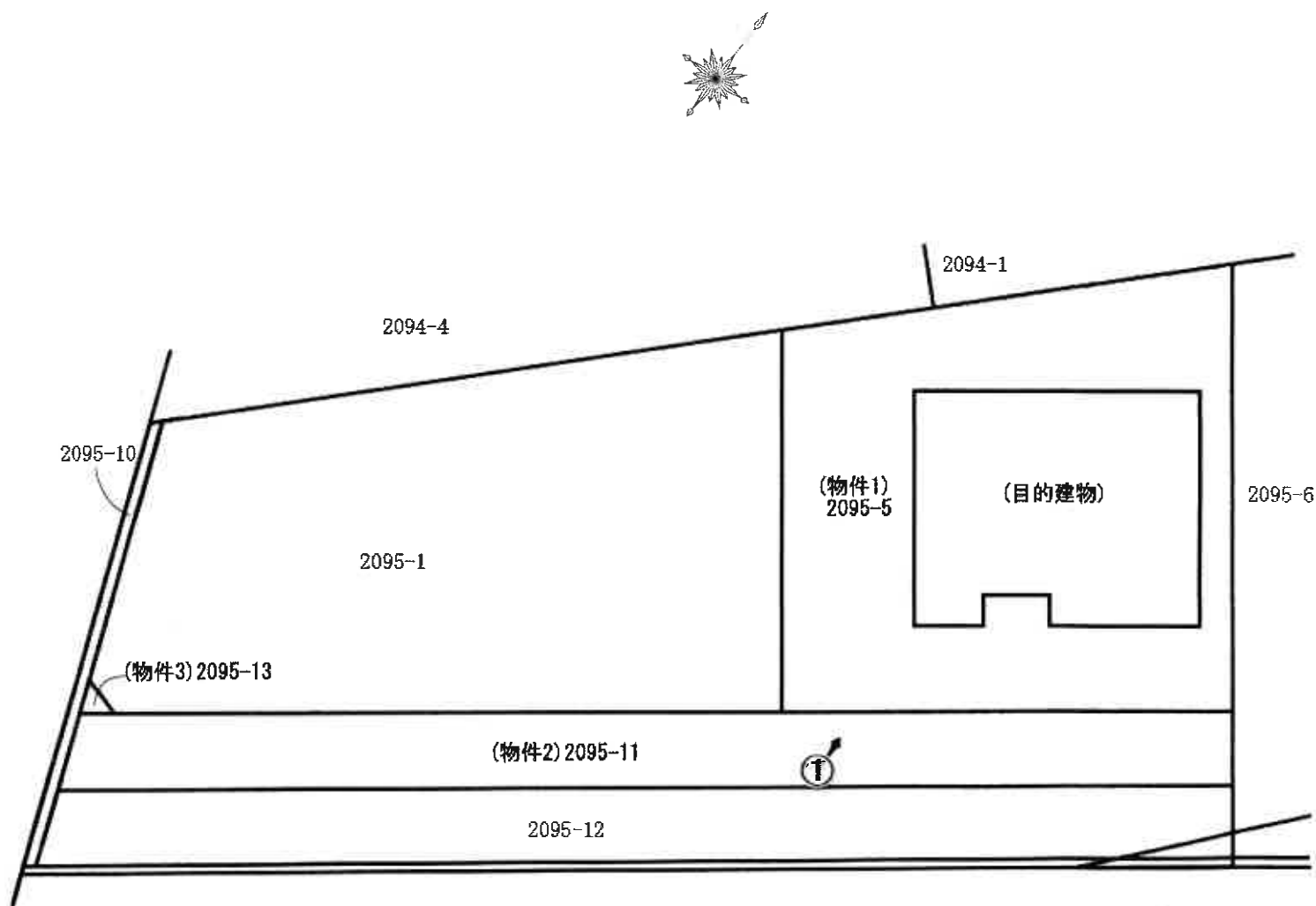


縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

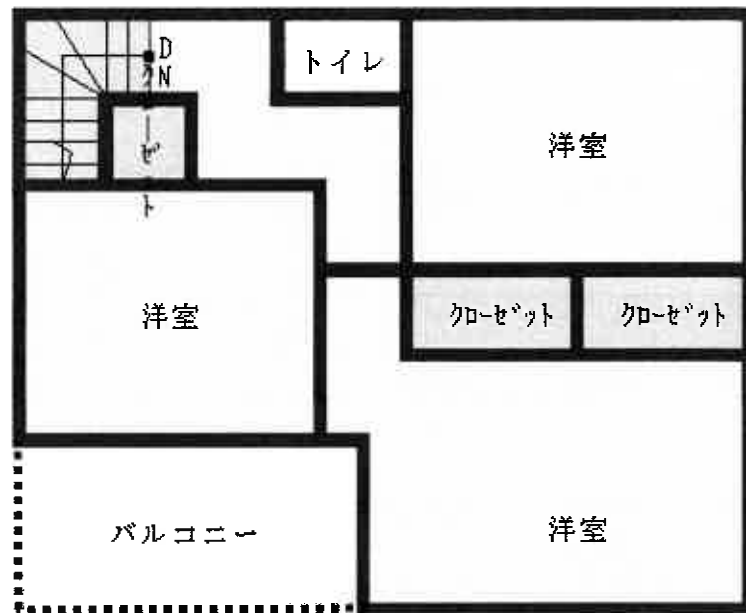


建物見取図 (写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③

令和7年(ケ)第305号
令和8年2月19日 現地調査
令和8年3月12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 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 |
| | 地 番 | 2095番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字東宿 2095番地5 |
| | 家屋 番号 | 2095番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.57平方メートル
2階 41.71平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金20,870,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,530,000円
物件2 (土地)	金1,650,000円
物件3 (土地)	金20,000円
物件4 (建物)	金15,670,000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1～3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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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。

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：令和4年12月14日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22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、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	優る
建物の利用状況	賃借人とその家族が居宅として利用している。
特記事項	賃料は月額70,000円で、占有開始時期は令和6年2月ころ。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるが、賃料は割安であると認められるため、現行賃料を補正して収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	117,000	0.85	132.73	1.00	13,200,000
2	117,000	0.85	61.78	1.00	6,140,000
3	117,000	0.85	0.48	1.00	50,000

※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）

基準地 さいたま緑-5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 136,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/117 & \approx & 117,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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
4	160,000	88.28	0.84	11,860,000

ウ 現価率：

経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-5%

(計算式) $22 / (3 + 22) \times (1 - 0.05)$

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	13,200,000	0.60	法定地上権	7,920,000
2	6,140,000	0.60	法定地上権	3,680,000
3	50,000	0.60	法定地上権	30,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	13,200,000	-7,920,000		5,280,000	16.9%
2	6,140,000	-3,680,000		2,460,000	7.9%
3	50,000	-30,000		20,000	0.1%
4	11,860,000	+11,630,000	1.0	23,490,000	75.1%
積算価格(合計)				31,250,000	100.0%

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できない賃借権と判断し、占有減価修正は不要と判断した。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,800,000	(1-0.25)	1,350,000	8.0%	16,880,000

総 収 益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%前後を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では戸建住宅であることを考慮し、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	29,810,000	16.9%	1.0	0.7		3,530,000
2		7.9%	1.0	0.7		1,650,000
3		0.1%	1.0	0.7		20,000
4		75.1%	1.0	0.7	0	15,670,000
一括価格 (合計)						20,870,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま緑-5）

所 在：さいたま市緑区馬場1丁目23番7

価 格：136,000円/㎡

位 置：JR武蔵野線「東浦和」駅約3,500m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：138㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：北6.0m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：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

地理院地図

Vector



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

フ 2025-14
フ 2025-3
フ 2025-4
ヨ 2097-9
ク 2024-42
レ 2094-5
フ 2094-7
フ 2097-28
レ 2024-36
フ 2024-35
フ 2097-1
レ 2025-16
フ 2095-4
フ 2095-10
オ 2025-17
ク 2095-3
ケ 2025-15
マ 2101-25
ク 2085-10
フ 2085-11
コ 2085-4
エ 2085-9
フ 2090-3
フ 2090-4

登記年月日：令和5年9月26日

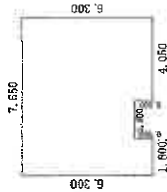
建物図面図

家屋番号 2095番5

建物の所在 さいたま市緑区大字三笠字東宿2095番地5

各階平面図

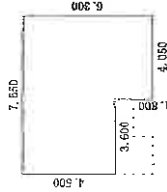
1階



求積表

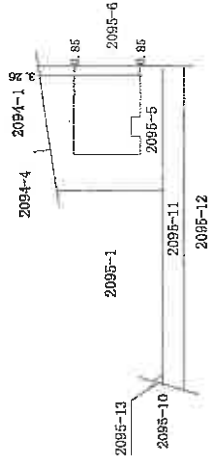
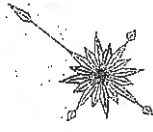
7.650 X 5.400 =	41.3100000
1.800 X 0.900 =	1.6200000
4.050 X 0.900 =	3.6450000
計	46.5750000
床面積	46.57㎡

2階



求積表

7.650 X 4.500 =	34.4250000
4.050 X 1.800 =	7.2900000
計	41.7150000
床面積	41.71㎡



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を証明した書面である。
 令和7年10月9日 さいたま地方裁務局

登記官