

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 6年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月27日 午前 9時10分から 令和 6年 5月31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 6年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

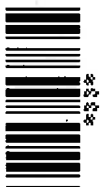


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	18,170,000 14,536,000	一括	3,634,000	115,324	29,688
1	4,070,000				
2	14,100,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字鎮守 |
| | 地 番 | 3191番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字鎮守 3191番地5 |
| | 家屋 番号 | 3191番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉本光芳

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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】

- (1) 隣地(地番3191番1及び同3191番36)との境界が不明確である。
- (2) 売却対象外の土地(地番3191番36)を通行のため利用している。
- (3) 本件土地の南側に下水管等の地中埋設物が存在する可能性がある。

《 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 | さいたま市西区大字指扇字鎮守 |
| | 地 番 | 3191番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字鎮守 3191番地5 |
| | 家屋 番号 | 3191番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和5年(ケ)第 211号
令和5年11月 8日受理
令和5年12月19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指扇字鎮守
地 番 3191番5
地 目 宅地
地 積 155.75平方メートル
- 2 所 在 さいたま市西区大字指扇字鎮守 3191番地5
家屋 番号 3191番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル



占有者及び占有権原 (物件2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"/> B
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(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)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4年6月18日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	令和4年6月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年6月17日まで2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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<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135,000円 (毎月27限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金135,000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

その他の事項

- 1 3191番38の土地は、さいたま市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 目的土地の南東角と、隣地（3191番36）の境界に、門扉が設置されている。隣地（3191番36）は、未舗装の通路状の土地であり、個人が所有する私有地である。通行を目的とした取り決め等の有無については不明である。
なお、門扉の基礎部分2か所に境界標が認められたが、取っ手側支柱の基礎付近の境界標よりも南まで敷地が及んでいる。目的土地と、隣接する3191番36及び3191番1の土地との境界が不明確であり、正確には測量を要する。
- 3 目的土地の南東角に、マンホールが認められる。地中に埋設された下水管等が、隣地（3191番36）から、目的土地南側をとおり、隣地（3191番30）へ延伸しているのではないかと推測できるが、正確なところは不明である。いずれにしても、目的土地南側に地中埋設物が存在する可能性がある。

(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(占有者)	<p>1 目的建物は、私が賃借し、家族と共に居住しています。</p> <p>2 契約内容は、提示した契約書の通りです。最初に入居したのは令和4年6月18日です。 賃料の遅れはありません。</p> <p>3 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。細かいところですが、インターホンが壊れています。風呂場の換気扇から、黒い埃が落ちてくることがあります。</p> <p>4 洋室2にロフトがあります。</p> <p>5 目的土地の南東側に門扉があり、門扉の先に未舗装の通路状の土地があります。 目的建物を借りる際に、通路状の土地を通行してもよいかどうかについては、説明を受けていません。フェンスや塀で目的土地と遮られているのではなく、門扉を介して出入りできる形状なので、通行してもよいのかなと思っていました。ごくたまに通行することがあります。</p> <p>6 目的土地の南東側に、下水管などの埋設物があるかどうかについては、説明も受けていませんし、知りません。</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

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、門扉に、Bの表札（姓のみ、漢字・ローマ字併記）が認められた。
- 2 A（債務者兼所有者）に対して占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答がなかった。
- 3 内部調査実施日において、占有者Bから「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。併せてBから、賃貸借契約書の提示があった。
内部調査において、Bの陳述及び提示文書の内容と反するような状況は見られなかった。
- 4 以上の状況から、占有関係については2枚目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
R5年11月8日 (水) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R5年11月9日 (木) 9:30-9:40	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
R5年11月16日 (木) 10:00-10:10	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
R5年12月2日 (土) 13:00-13:45	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, Bと面談 (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 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。 <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

7 3188-4
リ 3188-3
カ 3195-2
ヨ 3206-4
タ 3204-5
レ 2978-3
ゾ 道



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成28年6月15日

地積測量図 (2/2)

3191-5-37-38-39

さいたま市西区大字指扇字鎮守

地番

土地の所在

地番	(a) 3191-38	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
P08	994.890	994.890	994.890	-6.088	-6082.88970
K12	991.138	991.138	991.138	-6.088	-6081.94080
K11	990.581	990.581	990.581	-0.881	-881.061631
K10	989.001	989.001	989.001	3.787	3787.844787
P01	990.811	990.811	990.811	0.040	40.4048440
P04	994.281	994.281	994.281	4.288	4288.591308
倍面積					9.897488
面積積					4.843728
地積					4.84mm ²
合計面積					313.864283

地番	(a) 3191-5	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
P04	994.281	994.281	994.281	7.098	7098.423698
P09	978.812	978.812	978.812	10.598	10390.299952
K6	977.704	977.704	977.704	2.191	2192.149464
K5	976.848	976.848	976.848	4.908	4851.012270
K4	980.408	980.408	980.408	4.178	4084.171280
K3	981.128	981.128	981.128	-8.820	-8653.922800
K2	998.172	998.172	998.172	-11.482	-11481.910804
P03	996.672	996.672	996.672	-4.999	-4992.369328
P07	998.813	998.813	998.813	-3.723	-3706.667188
倍面積					311.807270
面積積					156.759035
地積					188.56mm ²

地番	(b) 3191-37	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
P04	994.281	994.281	994.281	-13.384	-13307.466904
P01	990.811	990.811	990.811	-6.040	-5984.498440
K10	989.001	989.001	989.001	6.973	6973.038973
K9	972.888	972.888	972.888	10.058	9728.888058
K8	973.383	973.383	973.383	1.197	1196.103541
K7	974.188	974.188	974.188	4.825	4700.350600
P06	978.812	978.812	978.812	-3.624	-3638.966688
倍面積					292.646330
面積積					146.323166
地積					146.32mm ²

地番	(c) 3191-39	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
K13	999.144	999.144	999.144	-3.487	-3484.032248
P08	994.890	994.890	994.890	-8.837	-8837.023672
P04	994.281	994.281	994.281	-0.275	-275.088250
P07	998.813	998.813	998.813	2.021	2021.441901
P03	996.672	996.672	996.672	3.783	3783.567188
K2	998.172	998.172	998.172	4.999	4992.369328
倍面積					2531.364192
面積積					13.287480
地積					6.643728

①	境界線の位置	②	境界線の番号	③	境界線の種類
④	石	⑤	金	⑥	境界線の印
⑦	コンクリート	⑧	金	⑨	境界線の印
⑩	アスファルト	⑪	金	⑫	境界線の印

申請人

作製者

縮尺

(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。
令和5年9月1日 さいたま地方事務所

(11枚目)

登記官

登記年月日：平成30年11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5年9月1日 さいたま地方支務局

登記官

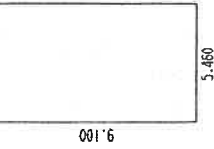
(12枚目)

各階平面図 建築物各階平面図

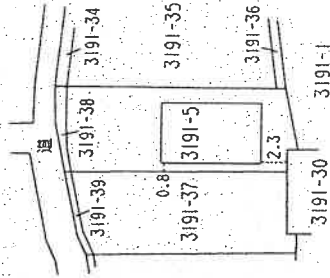
家屋番号 3191-5

建築物の所在 さいたま市西区大字指扇字草守3191番地5

1階、2階
(各階別型)



求積表
5.460 x 9.100 = 49.686000
合計 49.686000
床面積 49.68 ㎡



作成者

申請人

縮尺 1/500

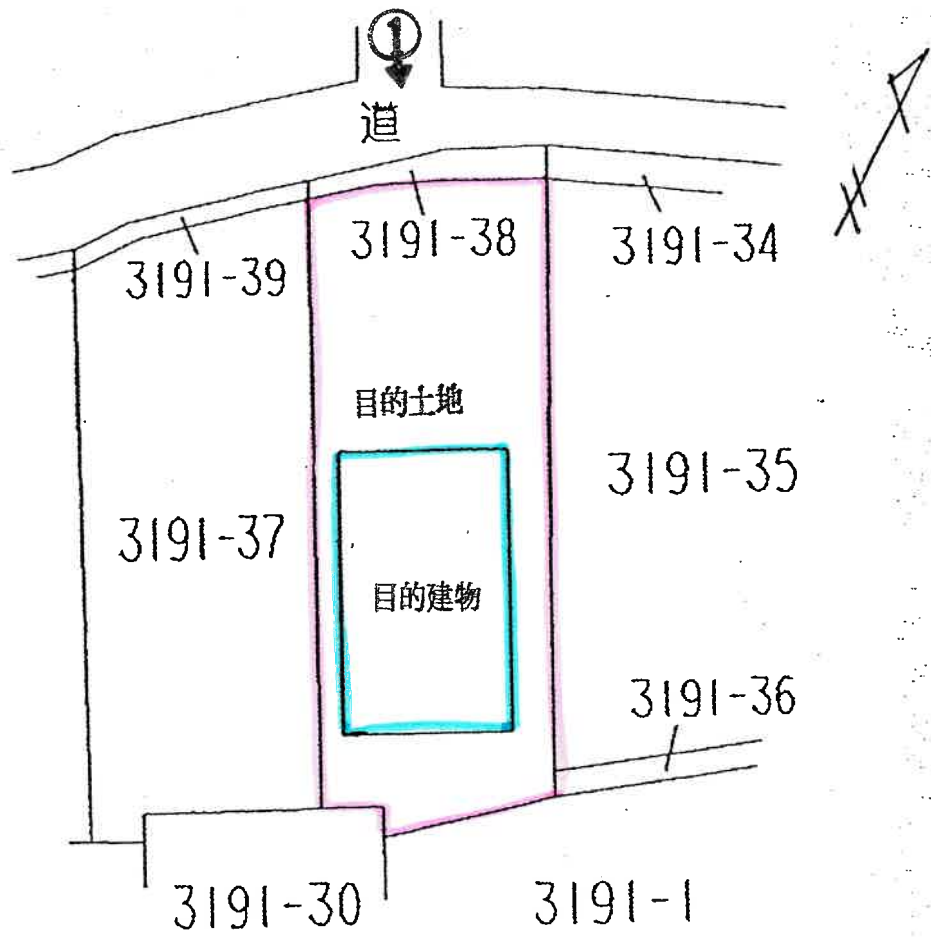
縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会館)

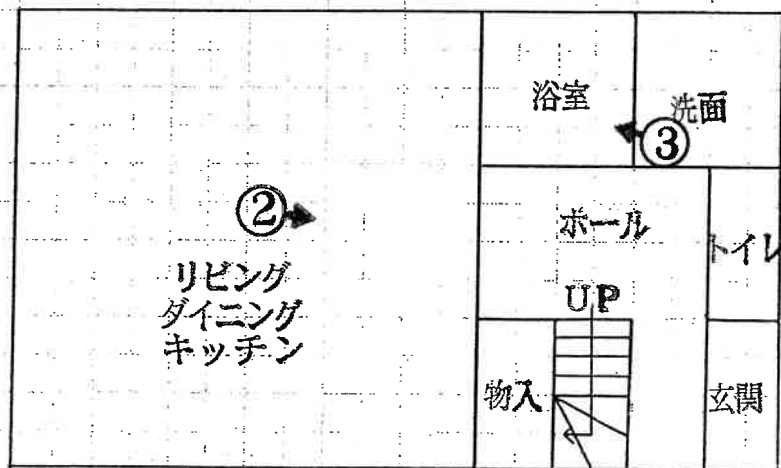
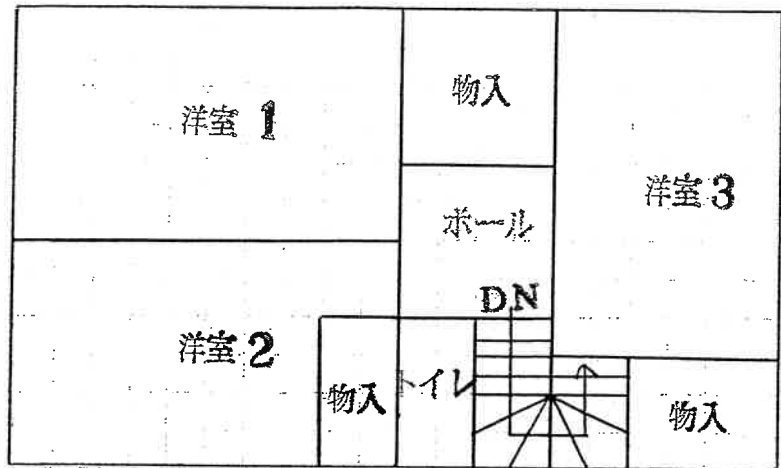
写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

土地建物位置關係圖

♂ 写真撮影位置



建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(14枚目)



①



②



③

(15枚目)

令和5年(ケ)第211号
令和5年12月2日 現地調査
令和5年12月28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 | さいたま市西区大字指扇字鎮守 |
| | 地 番 | 3191番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字鎮守 3191番地5 |
| | 家屋 番号 | 3191番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,070,000円
物件2 (建物)	金 14,100,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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）

位置・交通	J R川越線「西大宮」駅の南西方約700m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く見られるほか、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(15m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	155.75㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約3m～3.5m舗装市道（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2)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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①本件土地の駐車場部分と建物敷地部分との間には約1.5mの高低差がある。</p> <p>②上記市道は建築基準法42条2項道路であり、本件土地はセットバック済みである。</p> <p>③目的土地の南東角と、隣地（3191番36）の境界に、門扉が設置されている。隣地（3191番36）を通行する取り決め等の有無については不明である。なお、門扉の基礎部分2か所に境界標が認められたが、取っ手側支柱の基礎付近の境界標よりも南まで敷地が及んでいる。正確には測量を要する。</p> <p>④目的土地の南東角に、マンホールが認められる。地中に埋設された下水管等が、隣地（3191番36）から、目的土地南側をとおり、隣地（3191番30）へ延伸しているのではないかと推測できるが、正確なところは不明である。いずれにしても、目的土地南側に地中埋設物が存在する可能性がある。</p> <p>⑤さいたま市役所担当課によれば、④の位置に市が管理する排水管は埋設されていないが、私設管については把握していないとのことである。</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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30年1月17日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19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	普通
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	①賃借人によれば、インターホンが壊れており、風呂場の換気扇から黒い埃が落ちてくることがある、とのことである。 ②洋室2にロフトがある。

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り、その賃貸状況は概ね標準的なものであるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考と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（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	99,200	0.90	155.75	0.95	13,210,000

※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-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 126,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/100.0 & \times 100/127 & \asymp & 99,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件は劣るが、街路・環境条件等が優る。

イ 個別格差：敷地内高低差、地下埋設物等を考慮した。

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2（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
2	160,000	99.36	0.65	10,330,000

ウ 現価率：

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-15%
(計算式) $19 / (6 + 19) \times (1 - 0.15)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	13,210,000	0.60	法定地上権	7,930,000

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	13,210,000	-7,930,000		5,280,000	22.4%
2	10,330,000	+7,930,000	1.0	18,260,000	77.6%
積算価格 (合計)				23,540,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

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×イニウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,620,000	(1-0.25)	1,215,000	8.0%	15,190,000

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%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	22,710,000	22.4%	1.0	0.8	0	4,070,000
2		77.6%	1.0	0.8		14,100,000
一括価格 (合計)						18,170,000

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

地価公示価格（さいたま西-8）
所 在：さいたま市西区大字指扇字下郷1884番41
価 格：126,000円/㎡
位 置：JR川越線「西大宮」駅約1,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：180㎡
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種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：区画整然とした環境良好な分譲住宅地域

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



物件所在地

公示地

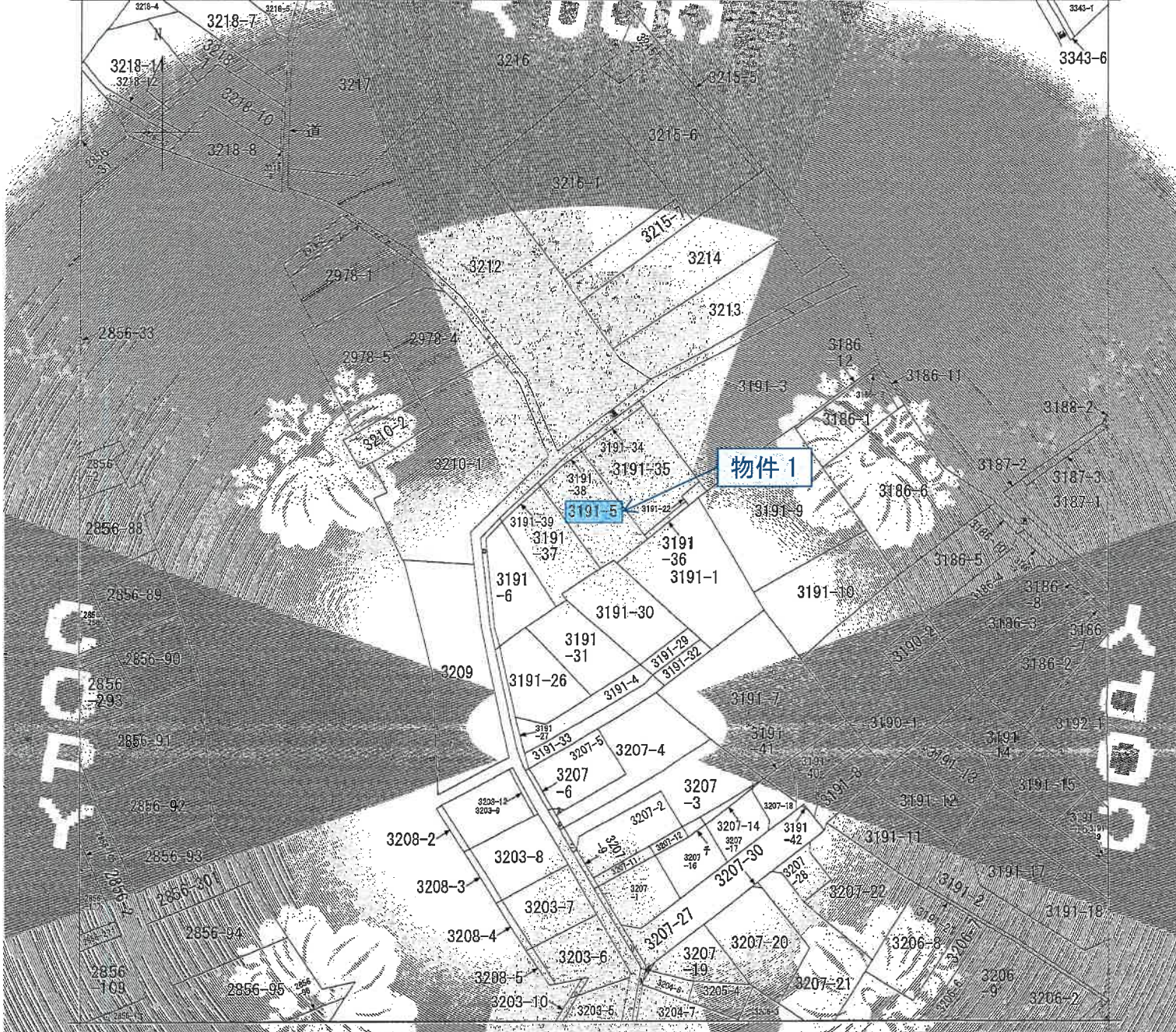
100m
1 : 10,000 相当

©2022/MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

1 3191-20 2 3203-11 3 3207-25 4 3207-13 5 3207-10 6 3207-7
 0 3191-23 1 3207-8 2 3207-24 3 3207-14 4 3207-29 5 3207-2



物件1

3191-5

注 地区に属する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿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る図面で、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面である。

地番	大字指界
文	大字指界
域	大字指界
日	大字指界
出	大字指界

請求	所在	さいたま市西区大字指界字鎮守		地番	3191番5
出	1/600	精度	区分	分類	地区に属する図面
作	平成31年1月13日	備	付	年	月
成		原	因		
年				補	正
月				手	続
日					

これは地区に属す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5年9月1日
 さいたま地方自治局
 登記係

請求番号：29-1
 (1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成28年6月16日

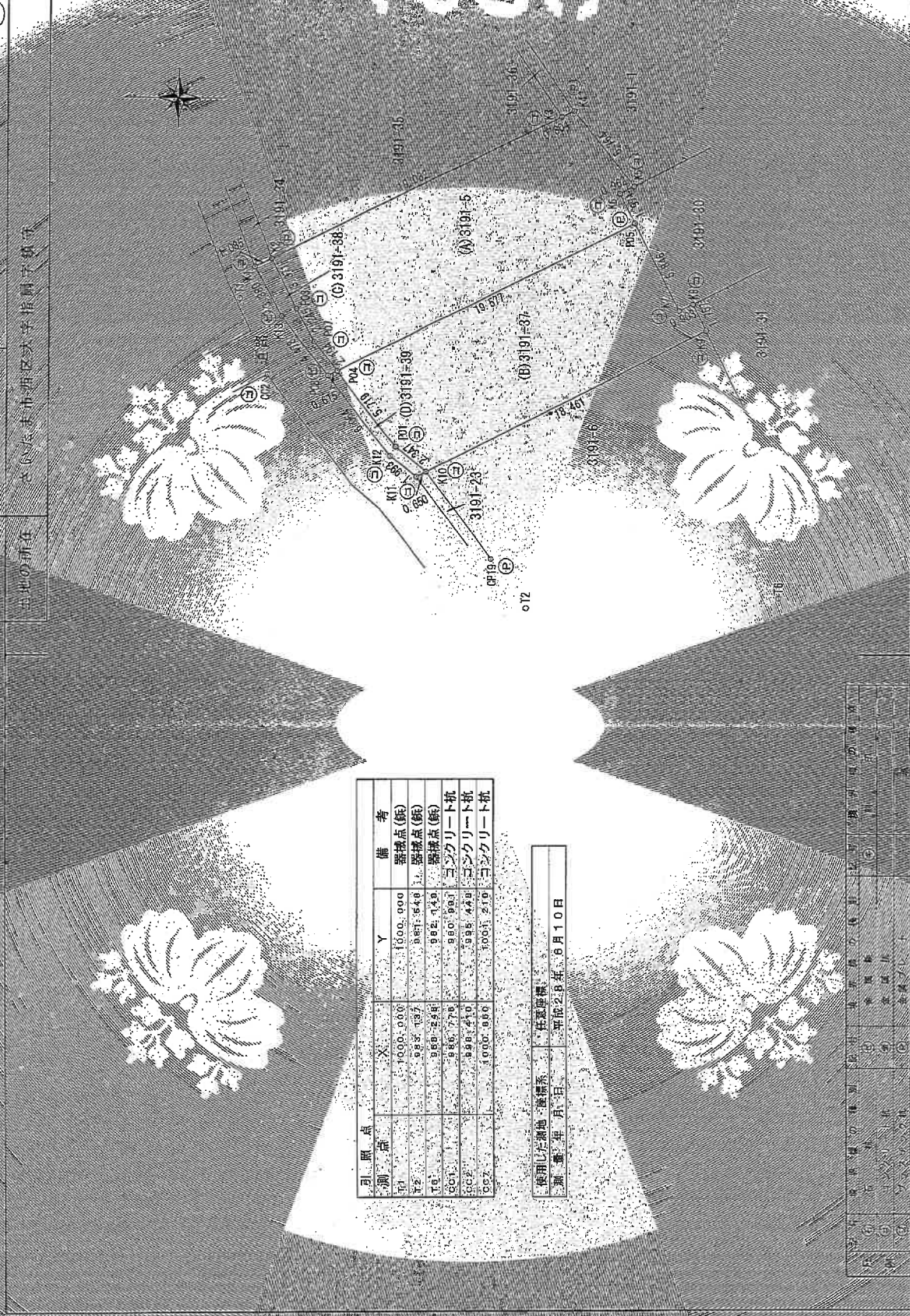
令和5年9月1日

1/2

地積測量図

所在地 さいたま市西区大字指間字和守

土地の所在 さいたま市西区大字指間字和守



引照点	X	Y	備考
P1	1000.000	1000.000	基準点(鉄)
P2	983.137	981.648	基準点(鉄)
P3	968.248	962.149	基準点(鉄)
P4	946.778	940.993	コンクリート杭
P5	924.410	918.448	コンクリート杭
P6	1000.000	1000.000	コンクリート杭

使用した測量機器名 任意座標
 測量年月日 平成28年6月10日

申請人	代理人	作成日
		平成28年6月10日

申請人
 代理人
 作成日

登記年月日 平成26年09月01日

令和5年9月1日

これは図面に記載された内容と証明書の裏面とが一致することを確認してください。

YD000

2/2

地積測量図

3991-5-91-00-30

地番

所在地 さいたま市西区大宮南平野町

地番	測点名	X座標	Y座標	面積 (㎡)	用途
P01	P01	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P02	994,281	980,881	0.015	
K01	K01	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K02	994,281	980,881	0.015	
P03	P03	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P04	994,281	980,881	0.015	
K03	K03	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K04	994,281	980,881	0.015	
P05	P05	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P06	994,281	980,881	0.015	
K05	K05	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K06	994,281	980,881	0.015	
P07	P07	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P08	994,281	980,881	0.015	
K07	K07	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K08	994,281	980,881	0.015	
P09	P09	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P10	994,281	980,881	0.015	
K09	K09	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K10	994,281	980,881	0.015	
P11	P11	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P12	994,281	980,881	0.015	
K11	K11	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K12	994,281	980,881	0.015	
P13	P13	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P14	994,281	980,881	0.015	
K13	K13	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K14	994,281	980,881	0.015	
P15	P15	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P16	994,281	980,881	0.015	
K15	K15	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K16	994,281	980,881	0.015	
P17	P17	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P18	994,281	980,881	0.015	
K17	K17	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K18	994,281	980,881	0.015	
P19	P19	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P20	994,281	980,881	0.015	
K19	K19	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K20	994,281	980,881	0.015	
P21	P21	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P22	994,281	980,881	0.015	
K21	K21	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K22	994,281	980,881	0.015	
P23	P23	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P24	994,281	980,881	0.015	
K23	K23	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K24	994,281	980,881	0.015	
P25	P25	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P26	994,281	980,881	0.015	
K25	K25	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K26	994,281	980,881	0.015	
P27	P27	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P28	994,281	980,881	0.015	
K27	K27	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K28	994,281	980,881	0.015	
P29	P29	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P30	994,281	980,881	0.015	
K29	K29	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K30	994,281	980,881	0.015	
P31	P31	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P32	994,281	980,881	0.015	
K31	K31	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K32	994,281	980,881	0.015	
P33	P33	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P34	994,281	980,881	0.015	
K33	K33	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K34	994,281	980,881	0.015	
P35	P35	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P36	994,281	980,881	0.015	
K35	K35	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K36	994,281	980,881	0.015	
P37	P37	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P38	994,281	980,881	0.015	
K37	K37	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K38	994,281	980,881	0.015	
P39	P39	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P40	994,281	980,881	0.015	
K39	K39	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K40	994,281	980,881	0.015	
P41	P41	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P42	994,281	980,881	0.015	
K41	K41	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K42	994,281	980,881	0.015	
P43	P43	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P44	994,281	980,881	0.015	
K43	K43	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K44	994,281	980,881	0.015	
P45	P45	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P46	994,281	980,881	0.015	
K45	K45	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K46	994,281	980,881	0.015	
P47	P47	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P48	994,281	980,881	0.015	
K47	K47	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K48	994,281	980,881	0.015	
P49	P49	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P50	994,281	980,881	0.015	
K49	K49	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K50	994,281	980,881	0.015	
P51	P51	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P52	994,281	980,881	0.015	
K51	K51	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K52	994,281	980,881	0.015	
P53	P53	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P54	994,281	980,881	0.015	
K53	K53	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K54	994,281	980,881	0.015	
P55	P55	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P56	994,281	980,881	0.015	
K55	K55	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K56	994,281	980,881	0.015	
P57	P57	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P58	994,281	980,881	0.015	
K57	K57	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K58	994,281	980,881	0.015	
P59	P59	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P60	994,281	980,881	0.015	
K59	K59	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K60	994,281	980,881	0.015	
P61	P61	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P62	994,281	980,881	0.015	
K61	K61	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K62	994,281	980,881	0.015	
P63	P63	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P64	994,281	980,881	0.015	
K63	K63	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K64	994,281	980,881	0.015	
P65	P65	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P66	994,281	980,881	0.015	
K65	K65	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K66	994,281	980,881	0.015	
P67	P67	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P68	994,281	980,881	0.015	
K67	K67	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K68	994,281	980,881	0.015	
P69	P69	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P70	994,281	980,881	0.015	
K69	K69	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K70	994,281	980,881	0.015	
P71	P71	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P72	994,281	980,881	0.015	
K71	K71	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K72	994,281	980,881	0.015	
P73	P73	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P74	994,281	980,881	0.015	
K73	K73	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K74	994,281	980,881	0.015	
P75	P75	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P76	994,281	980,881	0.015	
K75	K75	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K76	994,281	980,881	0.015	
P77	P77	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P78	994,281	980,881	0.015	
K77	K77	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K78	994,281	980,881	0.015	
P79	P79	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P80	994,281	980,881	0.015	
K79	K79	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K80	994,281	980,881	0.015	
P81	P81	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P82	994,281	980,881	0.015	
K81	K81	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K82	994,281	980,881	0.015	
P83	P83	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P84	994,281	980,881	0.015	
K83	K83	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K84	994,281	980,881	0.015	
P85	P85	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P86	994,281	980,881	0.015	
K85	K85	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K86	994,281	980,881	0.015	
P87	P87	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P88	994,281	980,881	0.015	
K87	K87	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K88	994,281	980,881	0.015	
P89	P89	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P90	994,281	980,881	0.015	
K89	K89	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K90	994,281	980,881	0.015	
P91	P91	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P92	994,281	980,881	0.015	
K91	K91	994,281	980,881	0.015	雑種地
	K92	994,281	980,881	0.015	
P93	P93	994,281	980,881	0.015	雑種地
	P94	994,281	980,881	0.015	

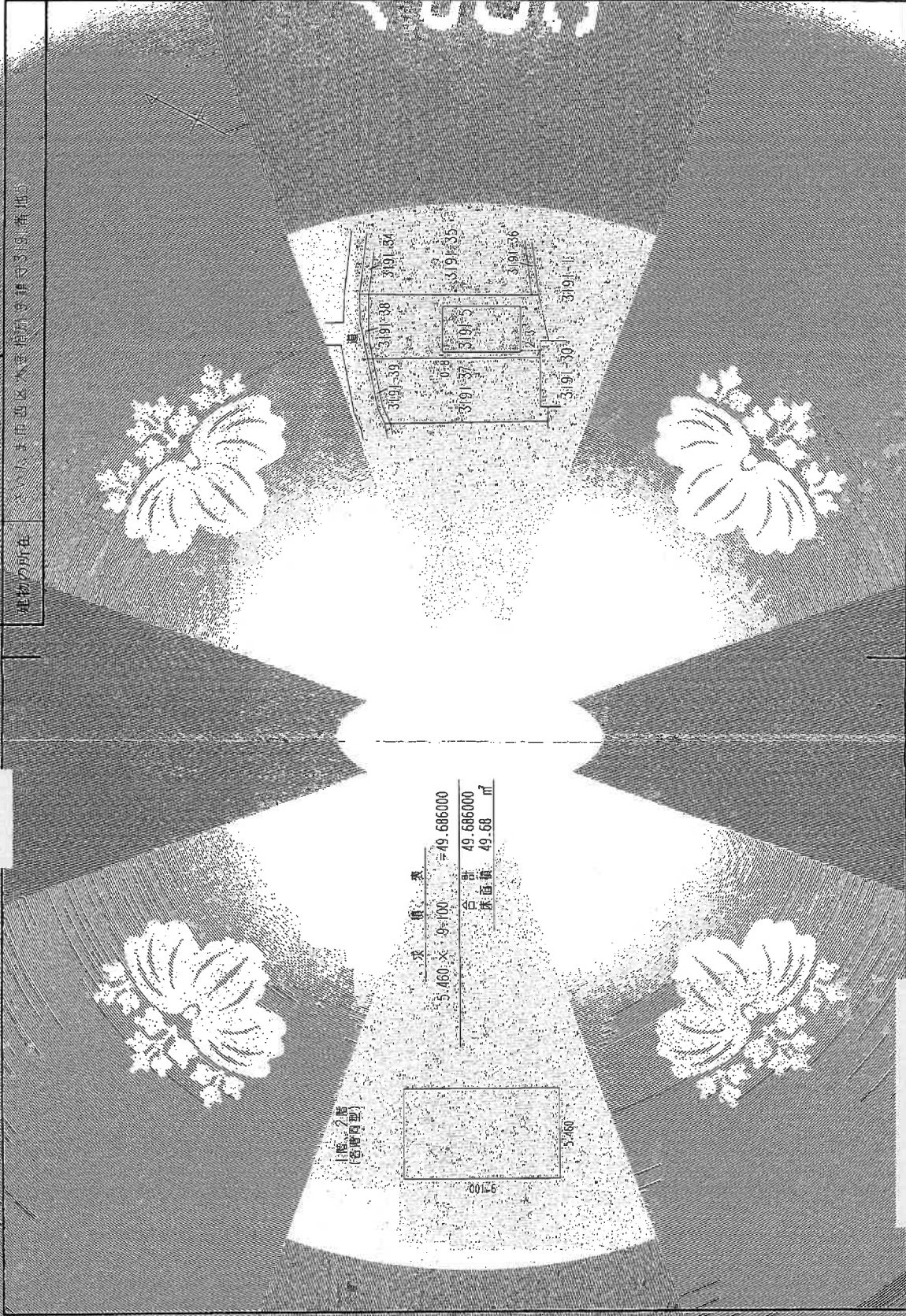
登記年月日 平成30年1月16日

これは図面に記載された内容に基づいたものとする
令和5年9月1日 国土院 国土院 国土院

建物図面
各階平面図

家屋番号 5015

建物の所在 さいたま市西区水雲台町5丁目3番地3



求 賃 表

5,460 × 9,100	≒49,686,000
合 計	49,686,000
家賃額	49,686 円

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/40

2024年10月20日作成

作成者

(埼玉県地家屋調査士会所属)