

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 7年 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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せん。
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 7年 3月18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 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番12
地 目 宅地
地 積 124.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番10
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分44分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 400番地12
家屋 番号 400番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 6年12月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小川佳子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号3】

- ・ 本件所有者Aが動産類を置いて占有している。
- ・ 上記以外の部分をBが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

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 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番12
地 目 宅地
地 積 124.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番10
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分44分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 400番地12
家屋 番号 400番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第204号
令和6年9月5日受理
令和6年10月11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 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番12
地 目 宅地
地 積 124.50平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番10
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

共有者 **A** 持分44分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 400番地12
家屋 番号 400番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 **A**



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県さいたま市緑区原山1丁目23番51号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2) <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上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2土地は、ゴミ集積場として使用されている。 2 目的土地に接する地番400-6、400-7の各土地は、さいたま市所有の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。
建物	物件3
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(妻B) 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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3関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者兼所有者A ■B (Aの妻)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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) ■A) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年11月ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年11月ころ
	期間	令和3年11月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 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 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	Aは当職からの占有状況照会に対する回答書で上記のとおり回答している。	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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
■ B (債務者兼所有者Aの妻)	<p>1 目的物件は従前は債務者兼所有者Aと妻である私と子とで居宅として使用していましたが、Aが令和3年11月頃にこの家を出ており、現在は私と子供とで居住しています。Aとは離婚訴訟中です。Aは相当量の荷物をこの家（主にLDK、和室、洋室ア、洋室イ、書斎）に残したままにしており家の鍵も持っています。仮に競売でこの家が他人の所有になって私が転居することになった場合、私は自分と子供の荷物を持って出ていきますが、Aの荷物は置いていくことになると思います。</p> <p>2 Aが家を出て間もない頃に電気、水道、ガスの契約名義は私に変更しています。</p> <p>3 洋室イの洋室ウ寄りの部分は当初はクローゼットにする予定だったのですが、大きめの箆箆があったのでクローゼットにせず格子状のもので区切る間取りにしました。</p> <p>4 浴室のドアが割れておりテープで塞いであります。ガスの給湯機は先月交換したばかりです。</p> <p>5 物件1土地に電柱が1本あり、電力会社からAに対して年数百円程度が支払われていたと思います。</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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、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 目的建物の占有関係について、債務者兼所有者A及びその妻であるBは、ともにBが使用借権に基づき占有している旨述べており、ライフラインに関する契約名義もBに変更されBの現実の占有も認められた。ただし目的建物内にはAの荷物が相当量残されており、その限度でAの占有も認められた。
上記の状況から目的建物は債務者兼所有者Aとその妻Bとが共同で占有しているものと報告する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記事のとおり

(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6年9月6日(金) 16:45-16:50	執務室	債務者兼所有者Aに占有状況照会書 郵送
令和6年9月9日(月) 11:55-12:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連 絡文書投函
令和6年10月9日(水) 16:20-17:00	物件所在地	占有者B立ち会いのもと物件調査、 写真撮影(評価人同行)
令和6年10月10日(木) 8:30-8:35	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得

(特記事項)

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。

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

(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。

地番区域見出し
 原山1丁目

請求部	所在	さいたま市緑区原山一丁目		地番	400番12	
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	昭和51年2月8日		備付年月日(原図)			補事項

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。

令和6年6月26日
 さいたま地方務局
 登記官

地図整理番号：M86022
 (1/2)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

ヲ 400-2
ワ 382-3
カ 382-5
コ 383-4
ク 404-10
レ 386-6
ソ 503-40
ツ 451-14
ネ 420-13
ナ 420-8
ラ 422-1
ム 422-7
ウ 440-12
ノ 440-13
オ 440-14
ク 440-15
ト 440-19
マ 440-23
ケ 498-17
フ 510-6
コ 498-1
エ 421-12

448567

地積測量図 1/2

地番 400-1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 緑区, 18, 19, 20

土地の所在 さいたま市原山一丁目

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.48	4.85	60.5280
□	12.85	1.87	24.0205
△	15.71	10.41	163.5411
合計			248.0896
合計地積			124.4948 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
②	16.78	7.89	124.5042
□	15.78	7.89	124.5042
合計			249.0084
合計地積			124.5042 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
③	16.78	7.89	124.5042
□	15.78	7.89	124.5042
合計			249.0084
合計地積			124.5042 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
④	16.36	8.17	133.6612
□	16.36	6.72	109.9392
△	11.46	1.71	19.5966
合計			263.1970
合計地積			131.5985 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑤	10.22	4.18	42.7196
□	11.29	9.08	102.5132
△	11.21	4.08	45.7368
＝	6.91	1.37	9.4667
合計			200.4363
合計地積			100.2181 m ²



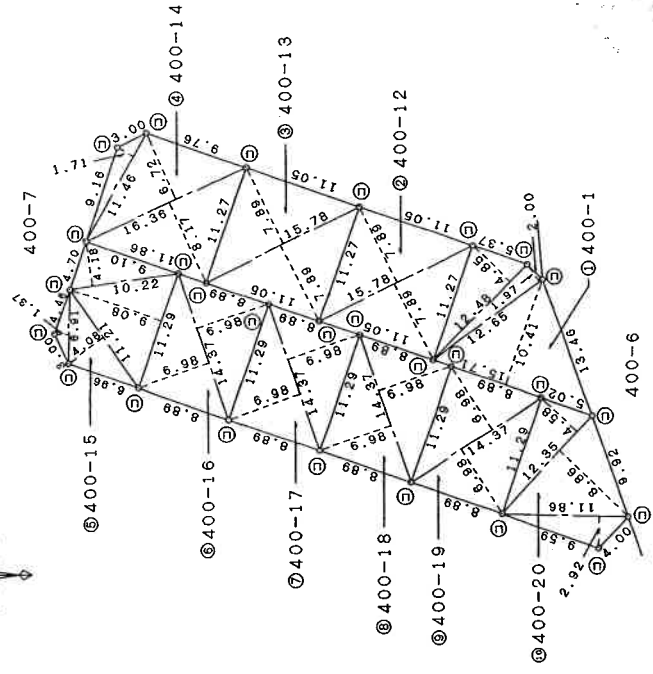
凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑥	石杭	②	金属杭	④	刻印
⑦	コンクリート杭	③	金属杭		
⑧	プラスチック杭	④	金属プレート		

作製者 埼玉県さいたま市宮原町
土地家屋調査士

平成14年6月23日

申請人 豊田通商株式会社 代表取締役

縮尺 1/500



距離単位：m

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6年6月26日 さいたま地方方法務局

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年7月4日

448568

地番 400-1,-12,-13,-14,-15,-16,-17,緑区

地積測量図 2/2

土地の所在 さいたま市原山一丁目

合計面積 1106.8376 m²

地番	面積
① 400-1	124.4948 m ²
② 400-2	124.5042 m ²
③ 400-3	124.5042 m ²
④ 400-4	131.5985 m ²
⑤ 400-5	100.2181 m ²
⑥ 400-6	100.3026 m ²
⑦ 400-7	100.3026 m ²
⑧ 400-8	100.3026 m ²
⑨ 400-19	100.3026 m ²
⑩ 400-20	100.3076 m ²

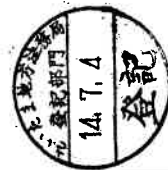
地番	底辺	高さ	倍面積
⑥ 400-16	14.37	6.98	100.3026
口	14.37	6.98	100.3026
合計面積			200.6052
地積			100.3026 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
⑦ 400-17	14.37	6.98	100.3026
口	14.37	6.98	100.3026
合計面積			200.6052
地積			100.3026 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
⑧ 400-18	14.37	6.98	100.3026
口	14.37	6.98	100.3026
合計面積			200.6052
地積			100.3026 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
⑨ 400-19	14.37	6.98	100.3026
口	14.37	6.98	100.3026
合計面積			200.6052
地積			100.3026 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
⑩ 400-20	12.35	4.58	56.5630
口	12.35	8.86	108.4210
ハ	11.86	2.92	34.6312
合計面積			200.6152
地積			100.3076 m ²



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤ 石杭	⑤	金属鉄	④	刻印
⑥ コンクリート杭	⑥	金属杭		
⑦ プラスチック杭	⑦	金属プレート		

作製者 埼玉県さいたま市 [redacted] (平成14年6月23日)
 土地家屋調査士 [redacted] (埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人 豊田通商株式会社 代表取締役 [redacted]
 縮尺 1/ [redacted]

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6年6月26日 さいたま地方事務所

登記簿

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

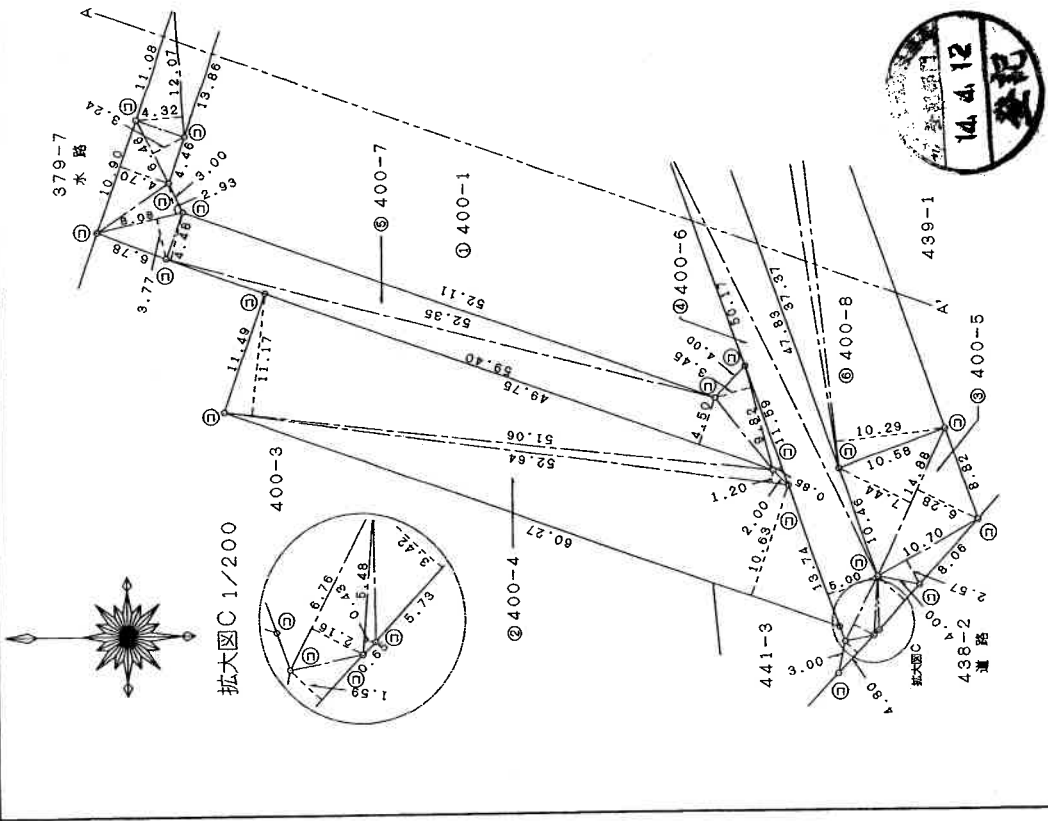
登記年月日：平成14年4月12日

448564

地番 400-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 緑区

地積測量図 1/3

土地の所在 さいたま市原山一丁目



距離単位：m

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	④	金属板印
②	コンクリート杭	⑤	金属杭
③	アラスタック杭	⑥	金属プレート

作製者 埼玉県北葛飾郡鷲宮町 [Redacted] (平成14年4月10日作製)
 土地家屋調査士 [Redacted] (埼玉土地家屋調査)

申請人 豊田通商株式会社 代表取締役 [Redacted]
 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。
 令和6年6月26日 さいたま地方事務所 登記部

登記部

(11枚目)

地図整理番号：M86024

(1/3)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年4月12日

448565

地番 400-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11 緑区地積測量図 2/3

土地の所在 さいたま市原山一丁目

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	8.48	1.30	11.0240
ロ	7.08	2.33	16.4964
ハ	37.24	4.50	167.5800
ニ	41.25	4.50	185.6250
ホ	8.74	0.93	2.8842
ヘ	8.54	2.87	24.5098
ト	9.04	4.94	44.6576
チ	13.86	4.78	66.2508
リ	12.07	4.32	52.1424
ヲ	6.46	3.24	20.9304
ル	10.90	4.70	51.2500
レ	8.08	2.93	23.6744
ワ	6.08	3.77	30.4616
ヰ	62.85	4.48	234.5280
ヱ	58.40	4.50	267.3000
ヲ	9.82	3.45	33.8790
レ	11.69	0.85	9.8615
		合計	1243.0251
		合計地積	621.51 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	3.99	0.86	2.6334
ロ	17.71	2.90	51.3550
ハ	36.19	7.42	268.6298
ニ	66.49	7.11	472.7439
ホ	86.49	2.00	132.9800
ヘ	45.19	10.28	465.0051
ト	36.19	7.12	257.6728
		合計	1650.9240
		合計地積	825.46 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	42.40	8.69	368.4560
ロ	42.40	7.73	327.7520
ハ	18.91	2.95	55.7845
ニ	28.22	11.85	334.4070
ホ	17.97	3.95	70.9815
ヘ	28.22	4.08	115.1376
ト	4.32	0.90	3.8880
チ	4.24	0.58	2.4592
		合計	1278.8658
		合計地積	639.4329
		合計地積	639.43 m ²

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	金属銚	⑥	刻印
②	コンクリート杭	⑦	金属杭		
③	アラスタチック杭	⑧	金属プレート		

作製者 埼玉県北葛飾郡鷺宮町 [redacted] 平成14年3月28日(作製)

土地家屋調査士 [redacted]

申請人 豊田通商株式会社 代表取締役 [redacted]

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6年6月26日 さいたま地方支務局

登記簿

(12枚目)

登記年月日：平成14年4月12日

448566

地積測量図 3/3

地番 400-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11
さいたま市原山一丁目
緑区
土地の所在

地番 符号	⑧ 400-10	底辺 高さ	借面積
1		2.29	11.4729
□		5.01	2.11
		合計	22.0440
		合計地積	11.0220 m ²

地番 符号	⑨ 400-11	底辺 高さ	借面積
1		2.96	94.7628
□		13.09	3.70
		合計	83.1958
		合計地積	41.5978 m ²

合計面積 3413.9035 m²

地番	⑩ 400-1	面積	残地
公積		合計面積	1.9972
		3413.9035	1.9972 m ²

地番	面積
① 400-1	1.9972 m ²
② 400-4	637.0891 m ²
③ 400-5	115.8263 m ²
④ 400-6	621.9608 m ²
⑤ 400-7	621.5125 m ²
⑥ 400-8	825.4620 m ²
⑦ 400-9	639.4329 m ²
⑧ 400-10	11.0220 m ²
⑨ 400-11	41.5978 m ²



記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
凡	石杭	⑤	金属杭	⑥	印
例	コンクリート杭	⑦	金属杭		
	プラスチック杭	⑧	金属プレート		

作製者 埼玉県北葛飾郡鷺宮町
土地家屋調査士
埼玉土地家屋調査士
（平成14年3月28日作製）

申請人 費田通商株式会社
代表取締役
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6年6月26日 さいたま地方事務所

登記簿

登記年月日：平成15年11月6日

193691

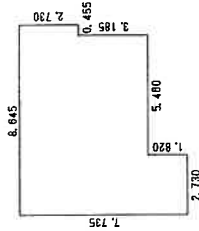
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 400番12

建物の所在 さいたま市緑区原山一丁目400番地12

1階

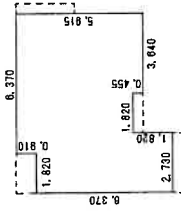


求積表

8.190	x	5.915	=	48.44385
2.730	x	1.820	=	4.96860
0.455	x	2.730	=	1.24215
計				54.65460

床面積 54.65 m²

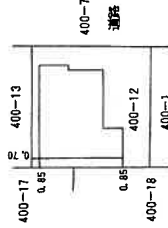
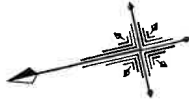
2階



求積表

8.190	x	4.550	=	37.26450
2.730	x	1.820	=	4.96860
0.370	x	0.910	=	0.33670
3.640	x	0.455	=	1.65620
計				49.08600

床面積 49.08 m²



作製者

埼玉県さいたま市大宮区
土地調査士
家屋
15年11月 4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

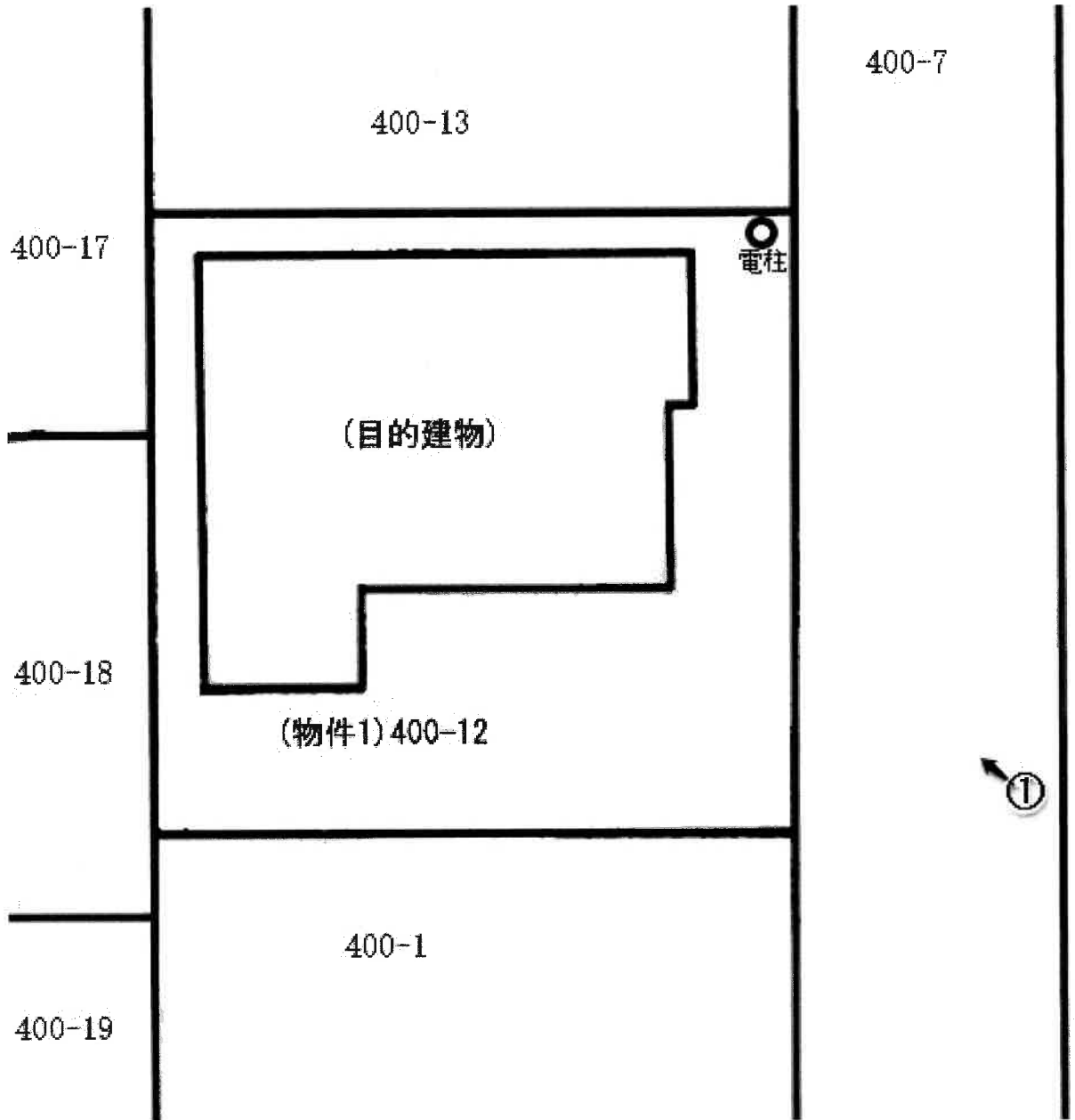
令和6年6月26日
さいたま市地方事務所
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記簿

(14枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



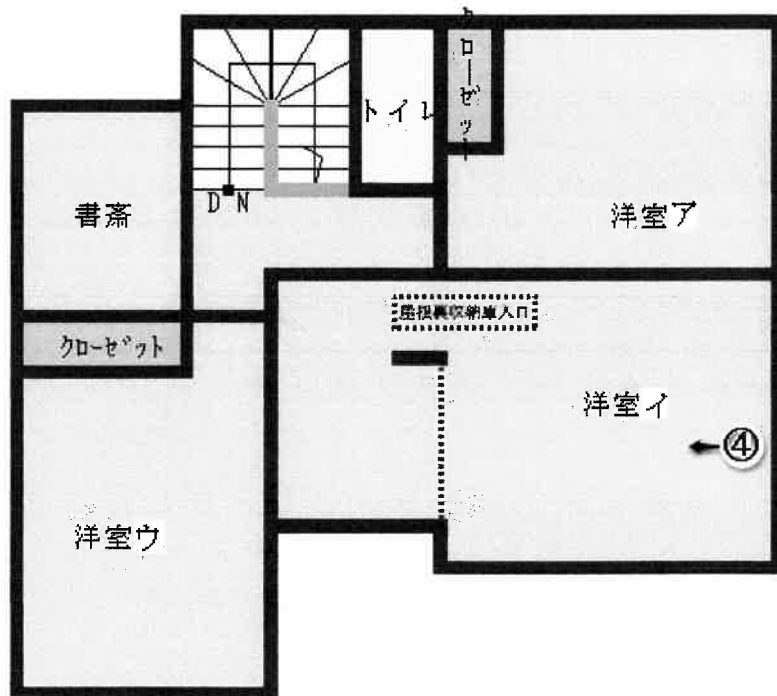
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1階



2階





①



②



③



④

(18枚目)

令和6年(ケ)第204号
令和6年10月9日 現地調査
令和6年10月31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 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番12
地 目 宅地
地 積 124.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区原山一丁目
地 番 400番10
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

共有者 A 持分44分の1

3 所 在 さいたま市緑区原山一丁目 400番地12
家屋 番号 400番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,822,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,630,000円
物件2 (土地)	金 2,000円
物件3 (建物)	金 13,190,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2：雑種地
3	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・2）

位置・交通	J R京浜東北線「浦和」駅の北東方約1,700m(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中、マンション、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2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(15m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	124.50㎡ (物件1) ほぼ正方形 (物件1) 平坦地 特になし
接面道路の状況	南東約4.5m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3)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。	
特記事項	①物件2土地はゴミ集積場として利用されている。 ②物件1土地上に電柱1本がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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15年10月30日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：ALC板、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	建物所有者Aが動産類を置いて、使用借人である妻Bとその子が居宅として利用している。
特記事項	浴室のドアが割れており、テープで塞いでいる。

第5 評価額算出の過程

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	194,000	1.04	124.50	0.95	23,860,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000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 さいたま緑-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 200,000\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/100 & \ni & 194,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

② 物件2（土地）

物件2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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	194,000	0.05	11.02	1 / 44	2,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件3（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
3	160,000	104.33	0.13	2,170,000

ウ 現価率：

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $4 / (21 + 4) \times (1 - 0.2)$

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	23,860,000	0.60	法定地上権	14,320,000

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	23,860,000	-14,320,000		1.0	0.8	7,630,000
3	2,170,000	+14,320,000	1.0	1.0	0.8	13,190,000
2	2,000			1.0	0.8	2,000
一括価格（合計）						20,822,000

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（さいたま緑-9）
所在：さいたま市緑区原山4丁目252番37「原山4-23-12」
価格：200,000円/㎡
位置：JR京浜東北線「浦和」駅約2,200m(道路距離)
価格時点：令和6年7月1日
地積：104㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：西5.0m私道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 : 15,000



物件所在地

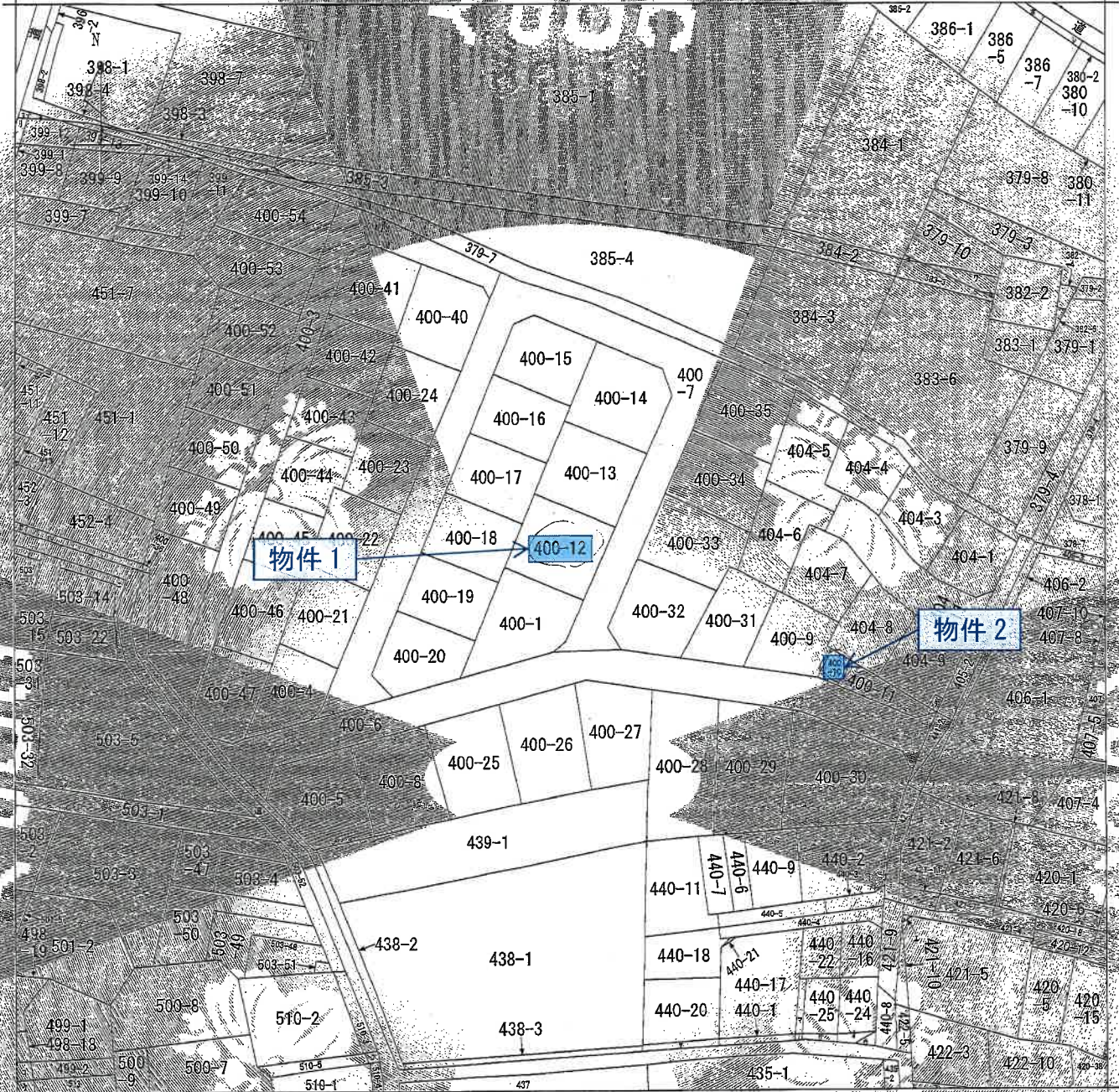
基準地

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

1 : 15,000 相当

4 407-1 ^ 452-5
 452-1 = 503-21



注 地区標準図面は、土地の位置を明確にした不動産登記手続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るる図面である。土地の位置及び形状の概略を示す図面です。

地区標準図面
 原山十丁目

請取 本部	所在地	さいたま市緑区原山十丁目		地番	400番12
出納 年月日	1/600	精度 区分	図標 番号 又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日	昭和51年3月8日	備考 年月日 原図	補記 等	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。

令和6年6月26日
 さいたま地方法務局
 登記係

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：平成14年7月10日

448567

土地積測量図

地番 400-12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

所在地 さいたま市原町一丁目

求積表

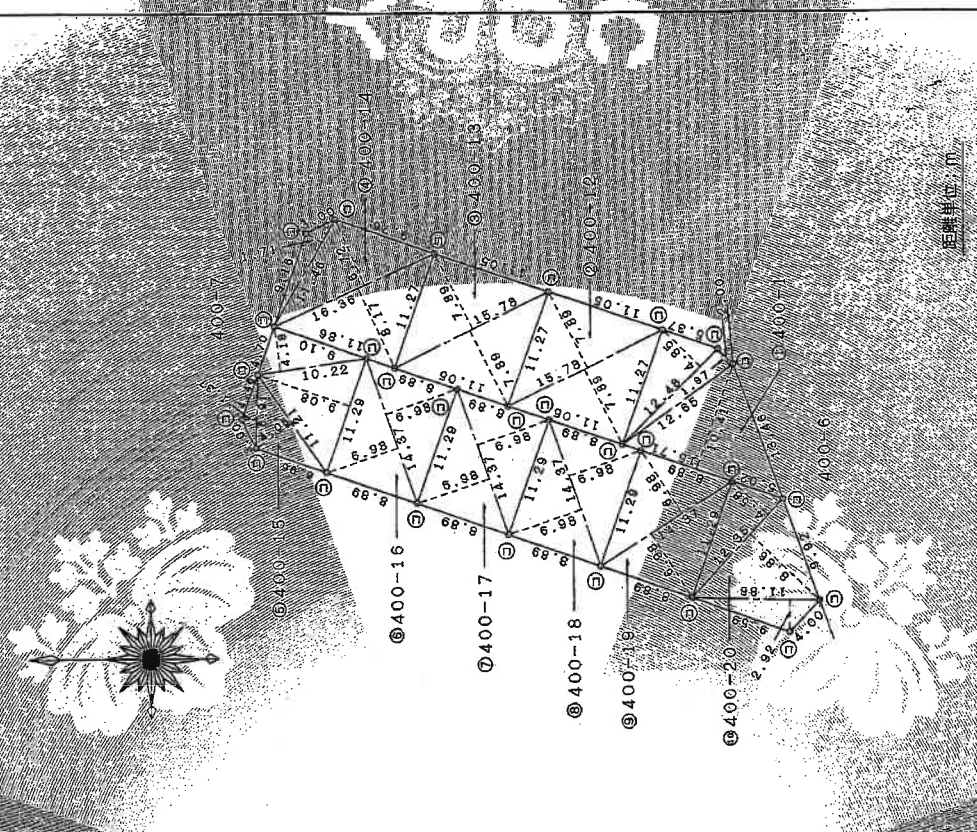
地番	底辺	高さ	積面積
1	12.46	7.85	99.5250
2	12.05	1.87	24.5204
3	5.71	10.41	163.4431
合計			247.4885
合計			124.5042

地番	底辺	高さ	積面積
4	15.78	7.89	124.5042
5	15.78	7.89	124.5042
合計			249.0084
合計			124.5042

地番	底辺	高さ	積面積
6	15.78	7.89	124.5042
7	15.78	7.89	124.5042
合計			249.0084
合計			124.5042

地番	底辺	高さ	積面積
8	16.86	8.17	139.6612
9	16.86	6.72	109.9392
10	16.86	6.72	18.5966
合計			268.1970
合計			131.5865

地番	底辺	高さ	積面積
11	10.22	4.18	42.7196
12	11.28	9.08	102.5132
13	11.28	4.08	45.7368
合計			191.4696
合計			100.2348



距離単位：m

地番	積面積	用途
400-12	124.5042	住宅
400-13	124.5042	住宅
400-14	131.5865	住宅

作成者

14/4 登記

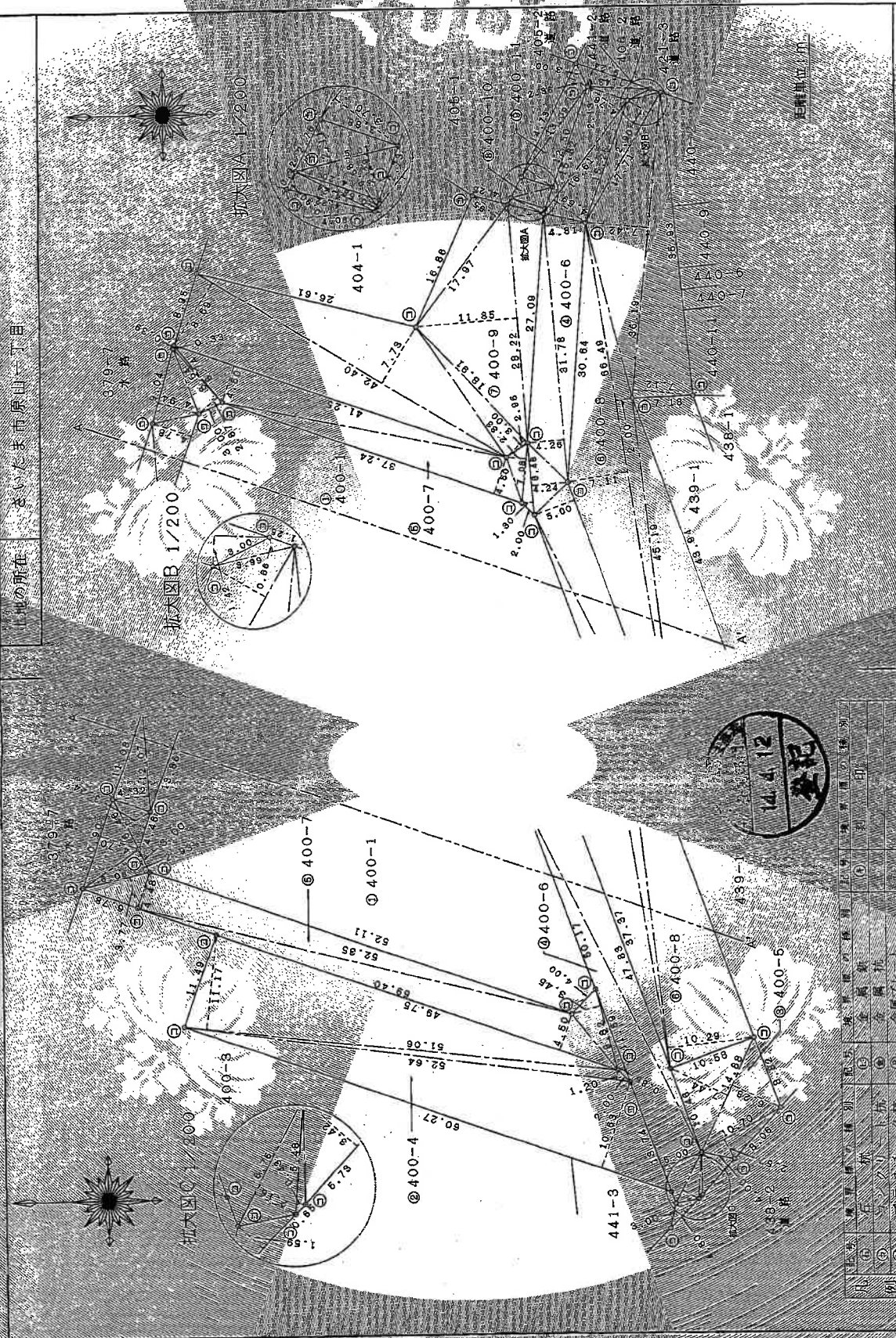
縮尺 1/500

申請人

(埼玉土地家屋調査士会専用)

地積測量図

地番 400-1-4, 400-1-5, 400-1-6, 400-1-7, 400-1-8, 400-1-9, 400-1-10
土地の所在 さいたま市原山一丁目



縮尺 1/500

申請人

14年4月10日(受理)

作製者

(埼玉県地籍課)

①	測量員	②	測量員
③	測量員	④	測量員
⑤	測量員	⑥	測量員
⑦	測量員	⑧	測量員
⑨	測量員	⑩	測量員

14.4.12
登記

登記年月日：平成14年4月10日

448564

これは図面に記録された測量結果を記載したものである。
 令和6年6月26日
 さいたま市地方官署

登記年月日：平成14年10月2日

448566

地積測量図 3/3

地番 400-1-4-5-6
所在地 さいたま市原山一丁目

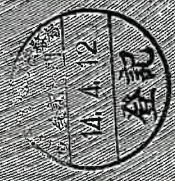
地番	⑧ 400-1-4-5-6	面積	積算面積
1	1.372	1.372	1.372
2	1.372	1.372	2.744
3	1.372	1.372	4.116
4	1.372	1.372	5.488
5	1.372	1.372	6.860
6	1.372	1.372	8.232
7	1.372	1.372	9.604
8	1.372	1.372	10.976
9	1.372	1.372	12.348
10	1.372	1.372	13.720
合計			137.200

地番	⑨ 400-1-4-5-6	面積	積算面積
1	1.372	1.372	1.372
2	1.372	1.372	2.744
3	1.372	1.372	4.116
4	1.372	1.372	5.488
5	1.372	1.372	6.860
6	1.372	1.372	8.232
7	1.372	1.372	9.604
8	1.372	1.372	10.976
9	1.372	1.372	12.348
10	1.372	1.372	13.720
合計			137.200

合計面積 8413.9095 m²

地番	0 400-1	面積	0
公積	3413.9095	合計面積	3413.9095

地番	面積	積算面積
0 400-1	1.397	1.397
1 400-1	1.397	2.794
2 400-1	1.397	4.191
3 400-1	1.397	5.588
4 400-1	1.397	6.985
5 400-1	1.397	8.382
6 400-1	1.397	9.779
7 400-1	1.397	11.176
8 400-1	1.397	12.573
9 400-1	1.397	13.970
合計		139.700



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

作成者
申請人
補氏

平成14年 8月 28日 登記

(埼玉県地籍課)

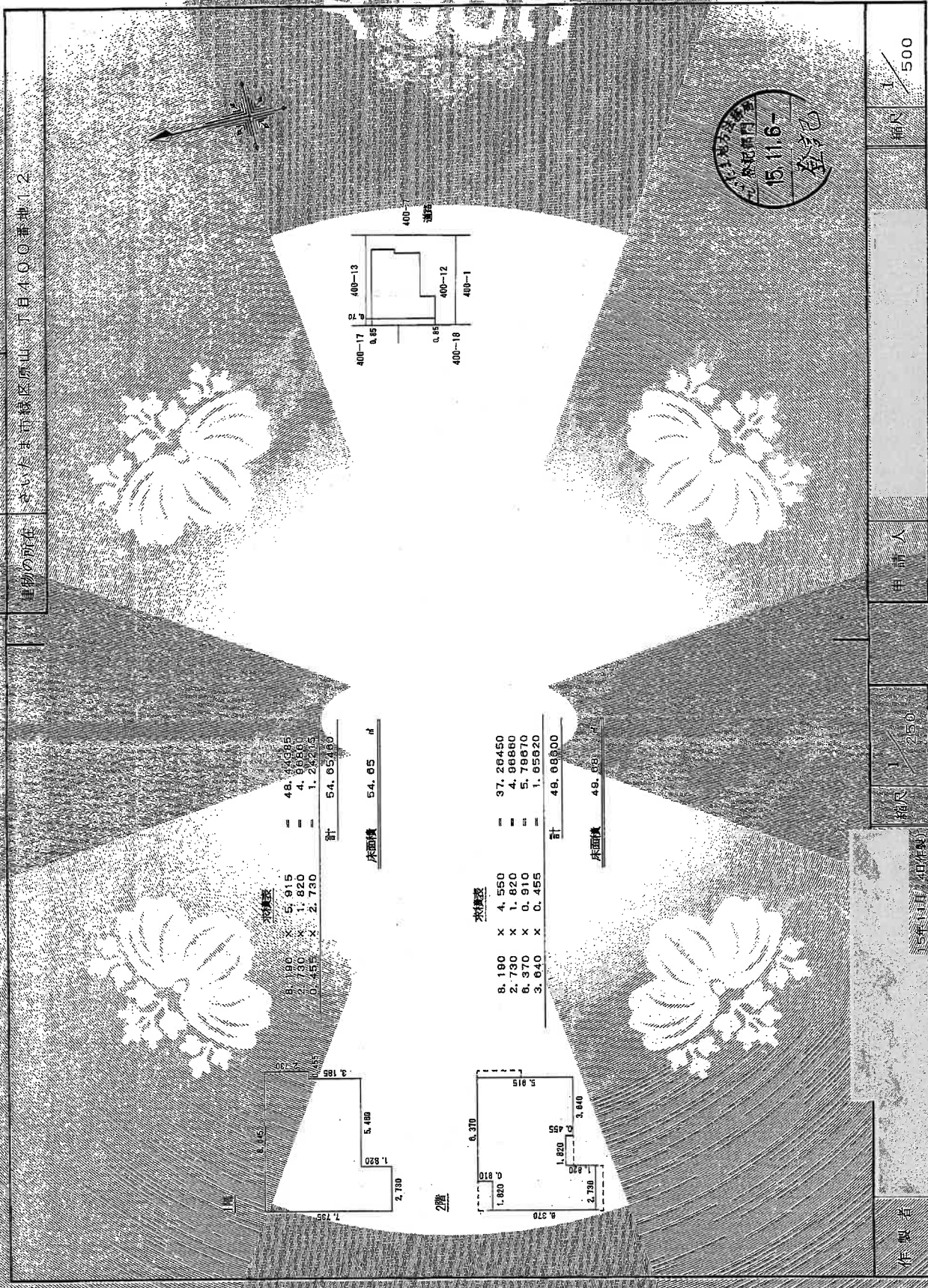
登記年月日：平成15年11月6日

133691

各階平面図
建築物平面図

家屋番号 400番12

建物の所在 さいたま市緑区原山一丁目400番地12



作業者

申請人

500

これは図面に記載されている内容の申請書類である
 令和6年6月26日 さいたま市役務局 登記部

（地主宅地家屋調査士会用品）