

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 7月29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 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月17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 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7年 7月29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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,272,000 9,817,600	一括	2,454,400	80,680	19,937
1	3,160,000				
2	2,000				
3	9,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907番8
地 目 宅地
地 積 110.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907番4
地 目 雑種地
地 積 2.67平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷 907番地8
家屋 番号 907番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.74平方メートル
2階 45.52平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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

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

【物件番号3】

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2】

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 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907 番 8
地 目 宅地
地 積 110.10 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907 番 4
地 目 雑種地
地 積 2.67 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷 907 番地 8
家屋 番号 907 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.74 平方メートル
2 階 45.52 平方メートル
所有者 A



令和 6年(ケ)第 349号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 3月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907番8
地 目 宅地
地 積 110.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907番4
地 目 雑種地
地 積 2.67平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷 907番地8
家屋 番号 907番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.74平方メートル
2階 45.52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	住居表示未実施			
土地	物件 1, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件 2)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 の土地上下に下記建物を所有し、物件 2 の土地を他の共有者らと共にごみ置場として使用し、それぞれ占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	上記各土地の周囲に隣接する地番 9 0 7 番 1, 同番 2, 同番 3 の各目的外土地は、評価人の調査結果からさいたま市が所有する公衆用道路と認められる。			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	上記建物の 1 階 LDK の床は、関係人の陳述のとおり床暖房の仕様と思料される。			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	本件建物は私が母親と共に住居として使用しています。 同建物1階LDKの床は床暖房の仕様になっています。 同建物においてペットは飼っていません。 同建物には不具合はありません。 物件2の土地は共有者らのごみ置場として使用しています。 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

執 行 官 の 意 見

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、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本報告書記載のとおり認めた。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日(金) 12:25-13:03	目的物件所在地	目的物件特定, A(債務者兼所有者)と面会, 現況調査日時調整
7年2月15日(土) 11:05-11:45	目的物件所在地	上記A立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 970-17 970-14 965-4 943-8 910-11 911-9
ロ 890-3 970-18 942-10 942-9 911-3 つづく



(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
大字下大久保

請求部	所在	さいたま市桜区大字下大久保字中郷			地番	907番8		
出力縮	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	昭和48年3月20日			備付年月日(原図)			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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月31日
さいたま地方務局
登記官

請求番号：45-1
(1/2)

(6 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。

積測量図

地番	907-1-27A-L-10
土地の所在	さいたま市桜区

求 實 效

NO	X	Y	Y _{est} - Y	Xn • (Y _{est} - Y)	Y _{est} - Y
168	021.783	1071.998	-6.380	-55.6	975540
170	024.249	073.721	-2.972	-19.2	61088
189	094.379	1069.086	1.442	152	414.11
175	035.257	1055.163	4.289	45	51.73
157	052.842	1073.375	2.474	75	43.08
176	025.154	1087.637	-6.726	-185	03184
158	023.413	1080.101	-5.639	-571	025907
					273.5948
					116.19920

[illegible]

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n)
163	1056.191	1091.634	1.854	1951.1816
190	1056.807	1085.086	8.801	9301.5401
120	1025.493	1090.435	-0.553	-567.9729
162	1024.468	1095.313	-2.576	-2639.3561
160	1028.035	1087.659	-1.301	-1337.1115
154	1054.353	1084.042	-6.225	-6581.9143
				97933314
				3636120

NO	X	Y	Y - Y _n	Y _n - Y	X _n · Y	X _n · (Y - Y _n)	(Y - Y _n) ²	(Y _n - Y) ²	(Y - Y _n) ³	(Y _n - Y) ³	(Y - Y _n) ⁴	(Y _n - Y) ⁴	(Y - Y _n) ⁵	(Y _n - Y) ⁵	(Y - Y _n) ⁶	(Y _n - Y) ⁶	(Y - Y _n) ⁷	(Y _n - Y) ⁷	(Y - Y _n) ⁸	(Y _n - Y) ⁸	(Y - Y _n) ⁹	(Y _n - Y) ⁹	(Y - Y _n) ¹⁰	(Y _n - Y) ¹⁰	(Y - Y _n) ¹¹	(Y _n - Y) ¹¹	(Y - Y _n) ¹²	(Y _n - Y) ¹²	(Y - Y _n) ¹³	(Y _n - Y) ¹³	(Y - Y _n) ¹⁴	(Y _n - Y) ¹⁴	(Y - Y _n) ¹⁵	(Y _n - Y) ¹⁵	(Y - Y _n) ¹⁶	(Y _n - Y) ¹⁶	(Y - Y _n) ¹⁷	(Y _n - Y) ¹⁷	(Y - Y _n) ¹⁸	(Y _n - Y) ¹⁸	(Y - Y _n) ¹⁹	(Y _n - Y) ¹⁹	(Y - Y _n) ²⁰	(Y _n - Y) ²⁰	(Y - Y _n) ²¹	(Y _n - Y) ²¹	(Y - Y _n) ²²	(Y _n - Y) ²²	(Y - Y _n) ²³	(Y _n - Y) ²³	(Y - Y _n) ²⁴	(Y _n - Y) ²⁴	(Y - Y _n) ²⁵	(Y _n - Y) ²⁵	(Y - Y _n) ²⁶	(Y _n - Y) ²⁶	(Y - Y _n) ²⁷	(Y _n - Y) ²⁷	(Y - Y _n) ²⁸	(Y _n - Y) ²⁸	(Y - Y _n) ²⁹	(Y _n - Y) ²⁹	(Y - Y _n) ³⁰	(Y _n - Y) ³⁰	(Y - Y _n) ³¹	(Y _n - Y) ³¹	(Y - Y _n) ³²	(Y _n - Y) ³²	(Y - Y _n) ³³	(Y _n - Y) ³³	(Y - Y _n) ³⁴	(Y _n - Y) ³⁴	(Y - Y _n) ³⁵	(Y _n - Y) ³⁵	(Y - Y _n) ³⁶	(Y _n - Y) ³⁶	(Y - Y _n) ³⁷	(Y _n - Y) ³⁷	(Y - Y _n) ³⁸	(Y _n - Y) ³⁸	(Y - Y _n) ³⁹	(Y _n - Y) ³⁹	(Y - Y _n) ⁴⁰	(Y _n - Y) ⁴⁰	(Y - Y _n) ⁴¹	(Y _n - Y) ⁴¹	(Y - Y _n) ⁴²	(Y _n - Y) ⁴²	(Y - Y _n) ⁴³	(Y _n - Y) ⁴³	(Y - Y _n) ⁴⁴	(Y _n - Y) ⁴⁴	(Y - Y _n) ⁴⁵	(Y _n - Y) ⁴⁵	(Y - Y _n) ⁴⁶	(Y _n - Y) ⁴⁶	(Y - Y _n) ⁴⁷	(Y _n - Y) ⁴⁷	(Y - Y _n) ⁴⁸	(Y _n - Y) ⁴⁸	(Y - Y _n) ⁴⁹	(Y _n - Y) ⁴⁹	(Y - Y _n) ⁵⁰	(Y _n - Y) ⁵⁰	(Y - Y _n) ⁵¹	(Y _n - Y) ⁵¹	(Y - Y _n) ⁵²	(Y _n - Y) ⁵²	(Y - Y _n) ⁵³	(Y _n - Y) ⁵³	(Y - Y _n) ⁵⁴	(Y _n - Y) ⁵⁴	(Y - Y _n) ⁵⁵	(Y _n - Y) ⁵⁵	(Y - Y _n) ⁵⁶	(Y _n - Y) ⁵⁶	(Y - Y _n) ⁵⁷	(Y _n - Y) ⁵⁷	(Y - Y _n) ⁵⁸	(Y _n - Y) ⁵⁸	(Y - Y _n) ⁵⁹	(Y _n - Y) ⁵⁹	(Y - Y _n) ⁶⁰	(Y _n - Y) ⁶⁰	(Y - Y _n) ⁶¹	(Y _n - Y) ⁶¹	(Y - Y _n) ⁶²	(Y _n - Y) ⁶²	(Y - Y _n) ⁶³	(Y _n - Y) ⁶³	(Y - Y _n) ⁶⁴	(Y _n - Y) ⁶⁴	(Y - Y _n) ⁶⁵	(Y _n - Y) ⁶⁵	(Y - Y _n) ⁶⁶	(Y _n - Y) ⁶⁶	(Y - Y _n) ⁶⁷	(Y _n - Y) ⁶⁷	(Y - Y _n) ⁶⁸	(Y _n - Y) ⁶⁸	(Y - Y _n) ⁶⁹	(Y _n - Y) ⁶⁹	(Y - Y _n) ⁷⁰	(Y _n - Y) ⁷⁰	(Y - Y _n) ⁷¹	(Y _n - Y) ⁷¹	(Y - Y _n) ⁷²	(Y _n - Y) ⁷²	(Y - Y _n) ⁷³	(Y _n - Y) ⁷³	(Y - Y _n) ⁷⁴	(Y _n - Y) ⁷⁴	(Y - Y _n) ⁷⁵	(Y _n - Y) ⁷⁵	(Y - Y _n) ⁷⁶	(Y _n - Y) ⁷⁶	(Y - Y _n) ⁷⁷	(Y _n - Y) ⁷⁷	(Y - Y _n) ⁷⁸	(Y _n - Y) ⁷⁸	(Y - Y _n) ⁷⁹	(Y _n - Y) ⁷⁹	(Y - Y _n) ⁸⁰	(Y _n - Y) ⁸⁰	(Y - Y _n) ⁸¹	(Y _n - Y) ⁸¹	(Y - Y _n) ⁸²	(Y _n - Y) ⁸²	(Y - Y _n) ⁸³	(Y _n - Y) ⁸³	(Y - Y _n) ⁸⁴	(Y _n - Y) ⁸⁴	(Y - Y _n) ⁸⁵	(Y _n - Y) ⁸⁵	(Y - Y _n) ⁸⁶	(Y _n - Y) ⁸⁶	(Y - Y _n) ⁸⁷	(Y _n - Y) ⁸⁷	(Y - Y _n) ⁸⁸	(Y _n - Y) ⁸⁸	(Y - Y _n) ⁸⁹	(Y _n - Y) ⁸⁹	(Y - Y _n) ⁹⁰	(Y _n - Y) ⁹⁰	(Y - Y _n) ⁹¹	(Y _n - Y) ⁹¹	(Y - Y _n) ⁹²	(Y _n - Y) ⁹²	(Y - Y _n) ⁹³	(Y _n - Y) ⁹³	(Y - Y _n) ⁹⁴	(Y _n - Y) ⁹⁴	(Y - Y _n) ⁹⁵	(Y _n - Y) ⁹⁵	(Y - Y _n) ⁹⁶	(Y _n - Y) ⁹⁶	(Y - Y _n) ⁹⁷	(Y _n -
----	---	---	--------------------	--------------------	--------------------	--	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

品名	数量	単価	金額	単位
トランプ	1101	014.516	1040.132	トランプ
トランプ	1102	023.137	1081.399	トランプ
トランプ	1103	060.395	1086.542	トランプ
トランプ	1133	1018.455	1075.867	トランプ

上	通商船の積荷	上海	世界の貨物	上海	定期	印
(3)	石	林	(6)	金	銀	
(3)	コンクリート杭	(7)	金	銀		
(7)	アラスチック板	(9)	金	銀		

作成者

23年 日24日(平成)

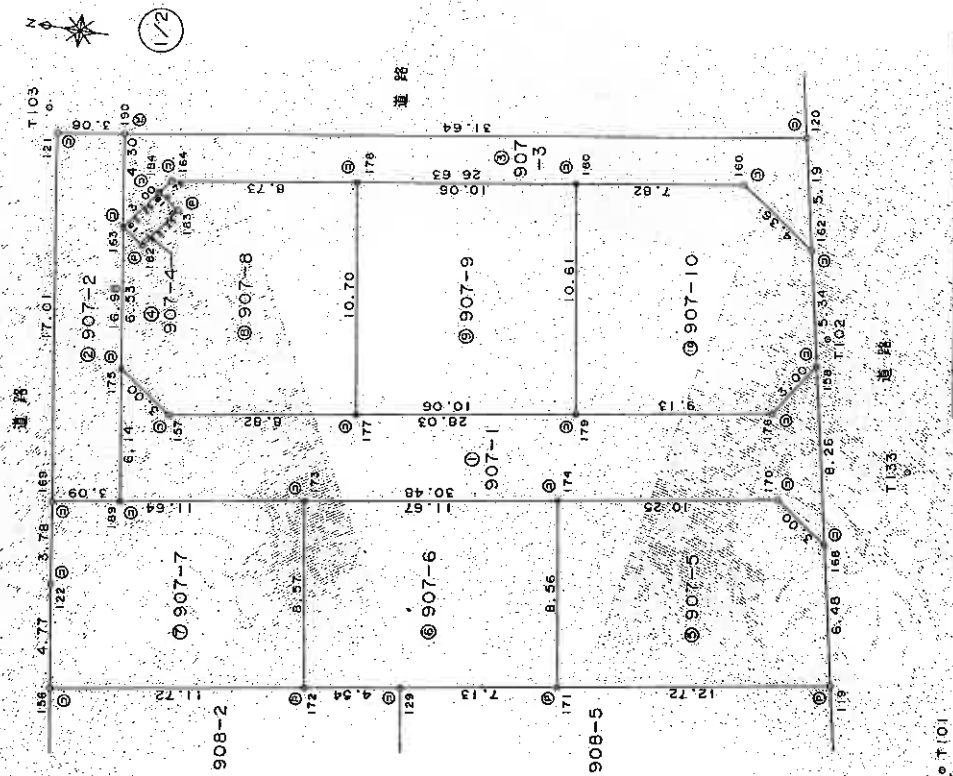
(埼玉土地家屋調査士会)

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小



日期	年 月 日	系	任意座標
日期	年 月 日		平成23年3月1日

令和6年10月31日
さいたま地方裁判所
登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

積測量図

907-1-221-10

地番

土地の所在
さいたま市桜区大字下大久保字中郷

地番 ① 907-5

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
171	1033.083	1053.692	-5.525	-5740.6657
119	1020.503	1055.637	8.306	8416.79310
168	1021.783	1071.990	8.184	8460.09172
170	1024.249	1013.721	-0.164	-167.91686
174	1034.366	1072.162	-10.029	-10373.61794
合計面積				105.17 m ²

地番 ② 907-6

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
172	1044.625	1061.915	-7.714	-8131.35000
129	1040.137	1062.602	1.777	1848.32445
171	1033.083	1053.692	9.560	9876.77440
174	1034.366	1072.162	6.694	6914.70004
173	1045.928	1070.386	-10.247	-10711.52416
合計面積				100.10 m ²

地番 ③ 907-7

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
156	1056.220	1060.142	-2.951	-3116.30220
172	1044.625	1061.915	10.244	10701.11500
173	1045.928	1070.386	6.701	7010.11110
169	1037.437	1068.616	-5.520	-5755.11110
122	1056.898	1064.866	-8.474	-8975.51552
合計面積				100.10 m ²

地番 ④ 907-8

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
175	1035.257	1075.163	-3.259	-3375.37433
157	1032.842	1073.575	-0.446	-463.57433
171	1044.116	1074.717	11.919	12444.01604
174	1045.744	1055.594	9.373	9751.56280
164	1054.393	1064.042	-0.653	-686.75025
184	1054.842	1063.441	-3.111	-3282.37165
183	1053.892	1062.751	-2.516	-2654.53333
182	1055.242	1060.925	-1.097	-1154.60074
163	1055.191	1061.634	-5.762	-6085.17252
合計面積				10.10 m ²

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	
①	石	鉄	②	金	鉄	③	金
④	コン	クリート	⑤	鉄	金	⑥	鉄
⑦	ア	ラス	⑧	チ	ツ	⑨	ツ

作成者
土地家屋調査士
[署名]
(平成23年5月24日作成)
(埼玉土地家屋調査士会印)

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6年10月31日 さいたま地方延務局

登記官

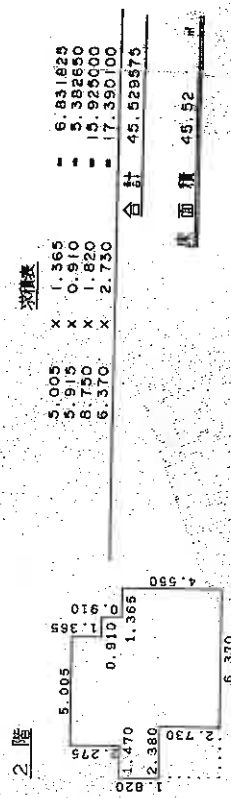
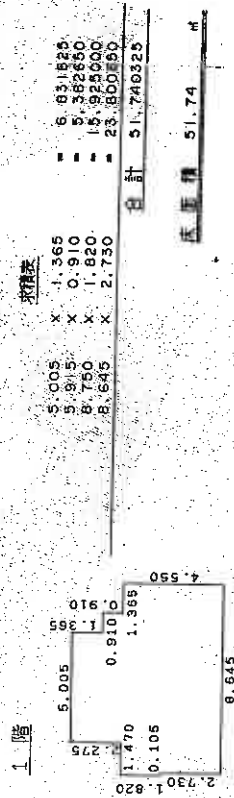
(10 枚目)

各 階 平 面 図

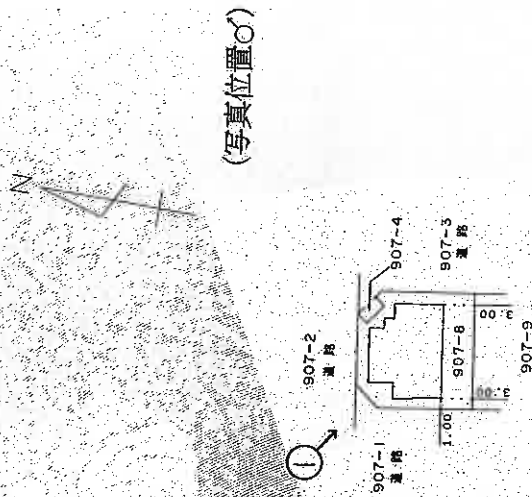
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 907番8

建物の所在 さいたま市桜区大字下久保字中郷 907番地8



A3判をA4判に縮小



作成者

作成者
〒12月13日作成

縮尺 1/250

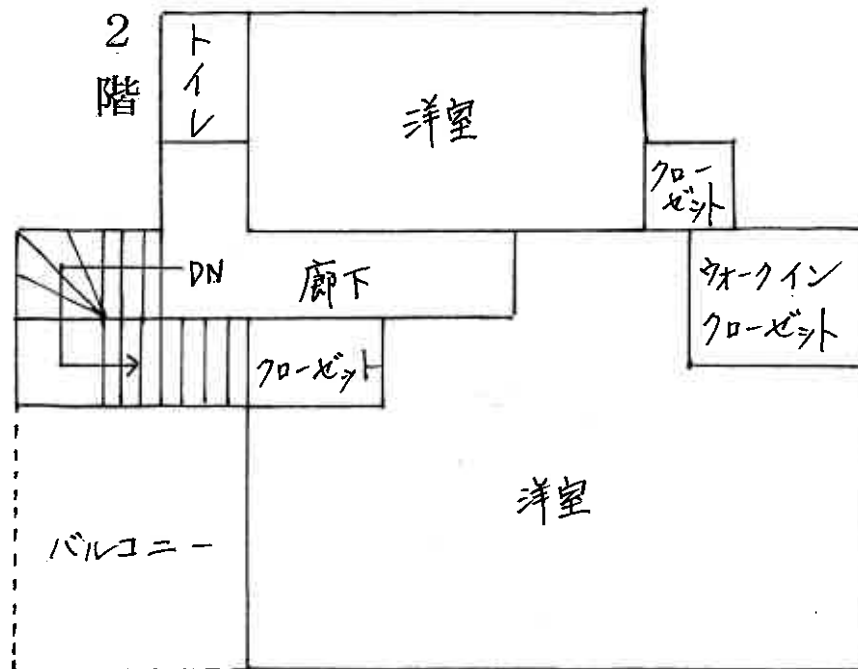
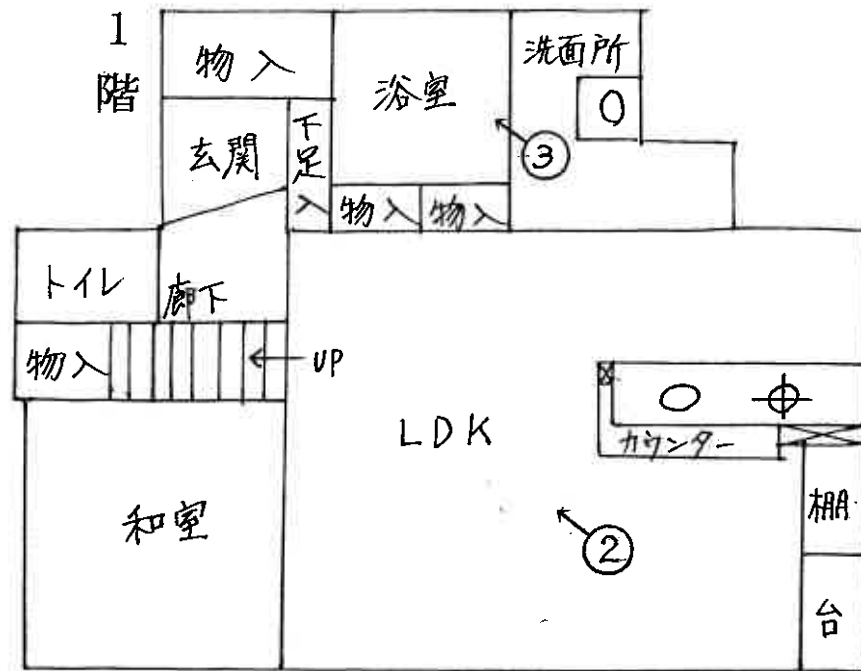
申請人

縮尺 1/500

(埼玉士道管理調査士会掲載)

建物見取図

(写真位置♂)





①



②



③

令和6年(ケ)第349号
令和7年2月15日 現地調査
令和7年3月19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 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907番8
地 目 宅地
地 積 110.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷
地 番 907番4
地 目 雑種地
地 積 2.67平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 さいたま市桜区大字下大久保字中郷 907番地8
家屋 番号 907番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.74平方メートル
2階 45.52平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 12,272,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,160,000円
物件2（土地）	金 2,000円
物件3（建物）	金 9,110,000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き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 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 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		
1～3	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(雑種地)

位 置 ・ 交 通	J R 埼京線「南与野」駅西方2,830m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	
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種住居地域
	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地区)、計画決定段階の都市計画道路3・4・15大谷場高木線が目的土地の大部分にかかっている。
画 地 条 件	地 積	110.10㎡(登記数量)
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	台地 ほぼ平坦
	そ の 他	間口：約8.8m、奥行：約10.7m、三方路地
接 面 道 路 の 状 況	南西約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北東約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北西約4m舗装市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3(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	ガ ス	なし
	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	・ 北東隅に近隣のゴミ置き場がある。 ・ 都市計画道路にかかっており将来的に買収される蓋然性が高いが、時価で買い取られるため減価の要因とならない。 ・ 都市計画道路の区域内で建築物を建築しようとするときは、建築基準法に基づく建築確認等のほかに、都市計画法第53条第1項の規定によるさいたま市長の許可が必要になる。 さいたま市での許可基準の原則次のとおり ・ 階数が3以下で、かつ、地階を有しないこと。 ・ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。	

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 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：平成23年12月9日新築 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル 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：床暖房 ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階 51.74㎡ 2階 45.52㎡ 延 97.26㎡
現 況 用 途 等	居宅として利用されている。
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	・リビングに床暖房がある。

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	113,000	1.008	110.10	0.90	11,290,000

※ 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(さいたま桜-3)

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 126,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{112} \approx & 113,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:101 交通・接近条件:101 環境条件:110 行政的・条件:100 その他条件:100} \\ 1.01 \times 1.01 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.12 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+3.0% ・三方路地+3.0% ・ゴミ置き場-5.0%

$$1.030 \times 1.030 \times 0.950 \approx 1.008$$

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(雑種地)

物件2はゴミ集積場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	113,000	0.05	2.67	1/6	3,000

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
3	167,000	97.26	0.384	6,240,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率

経過年数：約13年

経済的残存耐用年数：約12年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12年}}{(\text{経過年数13年} + \text{経済的残存耐用年数 12年})} \times (1 - 0.2) = 0.384$$

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	11,290,000	0.60	法定地上権	6,770,000

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	11,290,000	－ 6,770,000		1.00	0.70	3,160,000
2	3,000			1.00	0.70	2,000
3	6,240,000	＋ 6,770,000	1.0	1.00	0.70	9,110,000
一括価格(合計)						12,272,000

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。

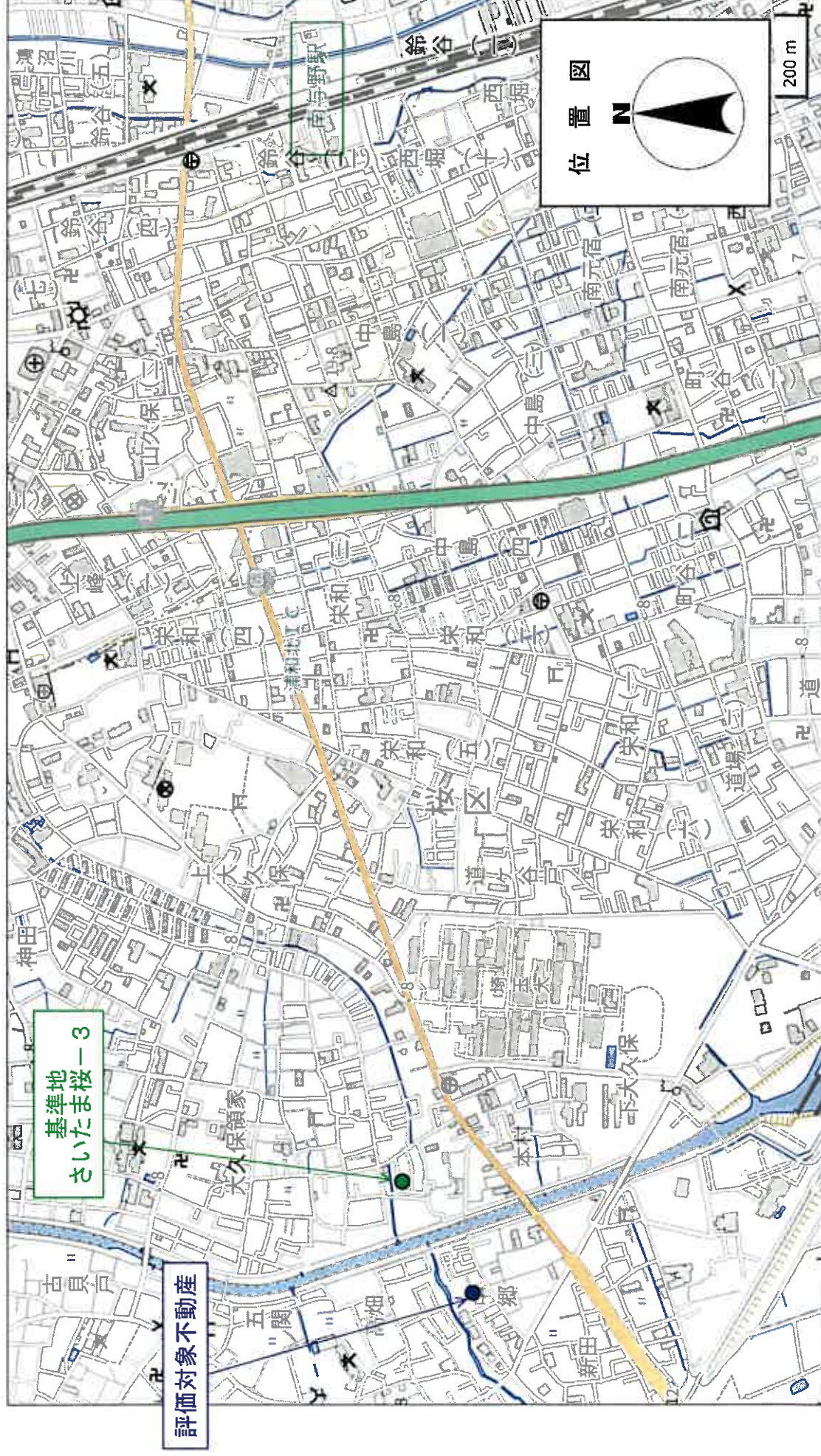
第6 参考価格資料

基 準 地 番	号 : さいたま桜-3
基 所	在 : 埼玉県さいたま市桜区大字大久保領家字下作田 6 0 7 番 1 4
価	格 : 126,000円/㎡
位	置 : J R 埼京線「南与野」駅約2900m(道路距離)
価 格 時	点 : 令和6年7月1日
地	積 : 131㎡
供 給 処 理 施 設	: 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	: 北5.0m市道
用 途 指 定 等	: 第一種住居地域、高度地区 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 中小規模の一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

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



請求番号：45-1
(1/2)

7 911-1
7 935-4
A 911-4

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10月31日 さいたま地方支務局 登記官

積測量図

地番 907-1-20(1)-10

土地の所在 さいたま市桜区大字下木久保字中郷

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)
907-1	168	021.715	071.398	01.401	-63.18	3.554
	169	024.743	073.721	-2.372	63.068	
	170	024.719	069.085	4.42	120.41518	
	171	025.527	075.151	4.783	4525.99273	
	172	022.042	073.315	4.74	2684.71108	
	173	025.14	077.637	6.716	5895.05184	
合計	16	023.113	080.101	-5.639	5771.02390	
					213.579548	
					136.769240	136.78 m ²

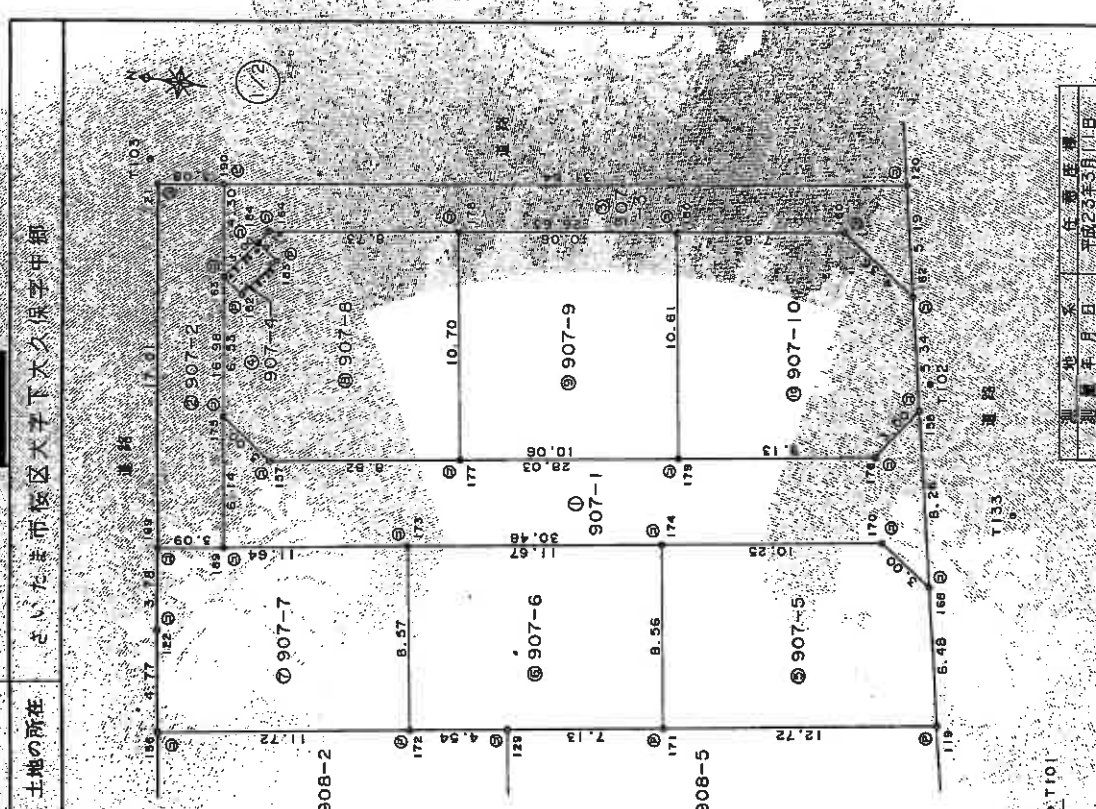
地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)
907-2	168	057.437	068.616	-16.368	-1738.128816	
	169	074.319	069.086	17.280	18219.669120	
	170	056.807	085.896	16.368	17297.816976	
	171	059.860	085.454	-17.280	-18314.380800	
					-105.023520	
					52.5117600	52.51 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n)
907-3	163	056.131	081.634	1.854	1958.178114
	164	056.807	085.496	8.801	9300.958407
	165	025.493	090.415	-0.553	-367.091629
	166	024.468	085.343	-2.576	-639.029563
	167	028.035	087.159	-1.301	-1337.473532
	168	054.393	084.042	-6.225	-6563.986423
				合計	131.339364
				合計面積	75.9636800
					75.96 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)
907-4	163	056.131	081.634	-2.116	-2657.1656	
	164	053.242	080.975	1.097	1157.60474	
	165	053.892	082.731	2.516	2431.92272	
	166	054.842	083.491	-0.937	-1151.16164	
					-5.345468	
					2.627190	2.67 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)
170	011.516	040.132	000.132	000.132	011.516
171	023.137	081.399	000.132	000.132	023.137
172	050.395	086.542	000.132	000.132	050.395
173	018.463	075.867	000.132	000.132	018.463

作成者	さいたま市 土地家屋調査士	23年5月24日(作成)	平成
凡例	① 石 ② 瓦葺 ③ 金属板 ④ 金属板 ⑤ 瓦葺 ⑥ 瓦葺 ⑦ 瓦葺 ⑧ 瓦葺 ⑨ 瓦葺 ⑩ 瓦葺		
申請人	ポラスマイホームプラザ 株式会社		
代表取締役			
縮尺	1/250		



測量年月日	測量者
平成23年5月11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6年10月31日 さいたま地方方法務局

令和6年10月31日

さいたま地方方法務局

· 類品類

圖量測積

地 看 907-1-246-10

土地の所在
といたしましては、大塚下久保字中郷

NO	X ₁	Y	$\ln(Y)$	$X_1 \cdot (\ln(Y) + 1)$	Y^2
71	0.31081	0.63692	-0.4525	-6.525	0.4056
19	0.0511	0.65637	-0.4196	-8.106	0.4310
68	0.21783	0.71998	-0.3384	-8.094	0.5180
70	0.24249	0.73721	-0.3064	-8.164	0.5435
74	0.34306	0.72162	-0.3239	-10.029	0.5207
					0.5517
					0.5776
					0.6035
					0.6294
					0.6553
					0.6812
					0.7071
					0.7330
					0.7589
					0.7848
					0.8107
					0.8366
					0.8625
					0.8884
					0.9143
					0.9402
					0.9661
					0.9920
					1.0179
					1.0438
					1.0697
					1.0956
					1.1215
					1.1474
					1.1733
					1.1992
					1.2251
					1.2510
					1.2769
					1.3028
					1.3287
					1.3546
					1.3805
					1.4064
					1.4323
					1.4582
					1.4841
					1.5100
					1.5359
					1.5618
					1.5877
					1.6136
					1.6395
					1.6654
					1.6913
					1.7172
					1.7431
					1.7690
					1.7949
					1.8208
					1.8467
					1.8726
					1.8985
					1.9244
					1.9503
					1.9762
					2.0021
					2.0280
					2.0539
					2.0798
					2.1057
					2.1316
					2.1575
					2.1834
					2.2093
					2.2352
					2.2611
					2.2870
					2.3129
					2.3388
					2.3647
					2.3906
					2.4165
					2.4424
					2.4683
					2.4942
					2.5201
					2.5460
					2.5719
					2.5978
					2.6237
					2.6496

NO	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	-8131.361000
172	170	1044.625	061.915	-7.764		
129	129	1040.137	062.602	1.777	1046.323449	
171	171	1033.083	061.692	-8.560	9876.273480	
174	174	1034.386	1072.162	6.694	6924.173904	
173	173	1045.928	1070.386	-10.247	-10717.624216	
					-700.208403	
					100.1042015	
					100.10	

NO	X	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
56	1056.220	060.142	-2.951	-3116.90523
72	1044.675	061.915	10.244	10701.13840
73	1045.978	070.486	8.61	7008.6318
69	1037.437	058.616	-5.320	-5837.05240
72	1056.594	064.866	8.474	8956.13652
合計				-200.29504
合計面積				100.10540
合計面積				100.10

期数	307-	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
15	170	085.257	075.163	-8.239	-8715.361583
16	175	082.042	078.373	-0.446	-469.567332
17	184	044.116	074.717	11.919	1244.818604
18	178	045.744	085.294	9.125	975.562800
19	184	084.393	084.042	-1.853	-153.790229
20	184	084.042	083.441	-1.311	-132.897882
21	183	083.892	082.731	-2.516	-265.199272
22	182	085.242	080.925	-1.497	-157.600474
23	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
24	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
25	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
26	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
27	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
28	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
29	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
30	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
31	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
32	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
33	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
34	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
35	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
36	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
37	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
38	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
39	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
40	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
41	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
42	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
43	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
44	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
45	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
46	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
47	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
48	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
49	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
50	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
51	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
52	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
53	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
54	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
55	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
56	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
57	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
58	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
59	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
60	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
61	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
62	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
63	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
64	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
65	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
66	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
67	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
68	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
69	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
70	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
71	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
72	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
73	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
74	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
75	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
76	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
77	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
78	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
79	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
80	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
81	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
82	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
83	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
84	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
85	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
86	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
87	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
88	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
89	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
90	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
91	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
92	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
93	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
94	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
95	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
96	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
97	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
98	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
99	163	056.191	081.634	3.761	608.677532
100	163	056.191	081.634	3.761	608.677532

[illegible]

申請人	ボラースマスイホームズラサ 株式会社	縮尺	1/
代表取締役			

(晴玉土)地家屋間表土(會用紙)

登記年月日：平成23年12月19日

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10月31日 さいたま市方法務局

登記書

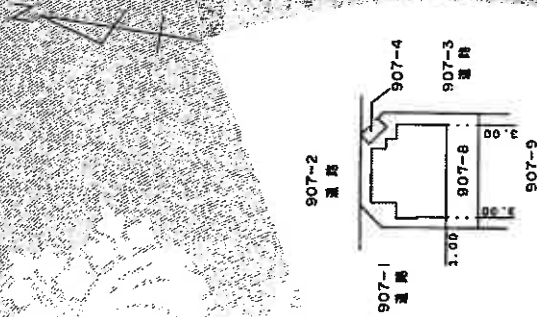
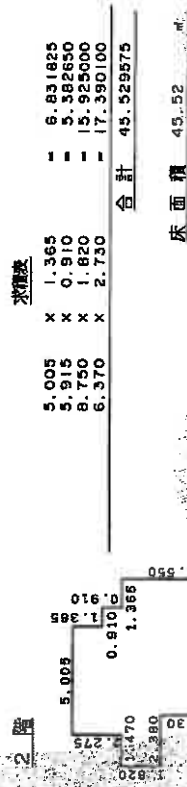
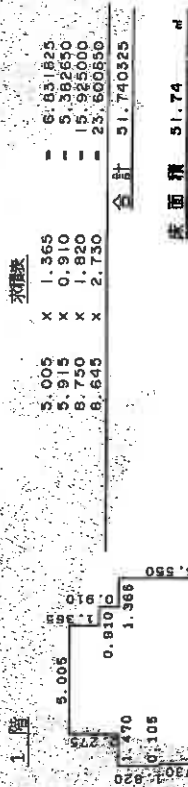
請求番号：45-3

7.0%縮小コピー（原本サイズA3）

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 907番8

建物の所在 さいたま市桜区大子下大久保ミナビル 907番地8



作成者 さいたま市方法務局
2番26号 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県測量調査士会印)

建物見取図

