

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 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）
1～4	10,712,000 8,569,600	一括	2,142,400	60,683	18,430
1	4,030,000				
2	1,000				
3	1,000				
4	6,680,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
地 番 24 番 29
地 目 宅地
地 積 115.72 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
地 番 24 番 31
地 目 雑種地
地 積 4.31 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 1

3 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
地 番 24 番 36
地 目 雑種地
地 積 4.20 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 1

4 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目 24 番地 29
家屋 番号 24 番 29
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.58 平方メートル
2 階 43.26 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号4】

本件所有者（破産管財人）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, 3】

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

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
地 番 24番29
地 目 宅地
地 積 115.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
地 番 24番31
地 目 雑種地
地 積 4.31平方メートル

共有者 A 持分30分の1

3 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
地 番 24番36
地 目 雑種地
地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分30分の1

4 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目 24番地29
家屋 番号 24番29
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 43.26平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



令和6年(ケ)第368号
令和7年2月21日受理
令和7年3月31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 さいたま市緑区芝原二丁目
 地 番 24 番 29
 地 目 宅地
 地 積 115.72 平方メートル
 所有者 **A**

2 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
 地 番 24 番 31
 地 目 雑種地
 地 積 4.31 平方メートル
 共有者 **A** 持分 30 分の 1

3 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
 地 番 24 番 36
 地 目 雑種地
 地 積 4.20 平方メートル
 共有者 **A** 持分 30 分の 1

4 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目 24 番地 29
 家屋 番号 24 番 29
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.58 平方メートル
 2 階 43.26 平方メートル



物 件 目 録

所有者 ▲



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	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2、3) □宅地(物件)	
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土地に下記建物を所有し、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	1 物件2、3の各土地は、それぞれゴミ集積場として使用されている。 2 物件1土地の南東角周辺部分は土が掘り返されており建物側面から配管が露わになっている。 3 物件1土地に接する地番122の土地は、浦和市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。	
建物	物件4	
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 □ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者(所有者の破産管財人) 上記の者が本建物を 居宅(空き家)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	1 1階LDKの対面キッチン側面壁に拳骨大の穴、2階西側洋室の壁に細長い穴(約8×1cm)が空いている。 2 2階トイレの便座がない。	
執行官保管の仮処分	■ない □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	■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
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 破産管財人弁護士	1 令和7年2月20日に債務者兼所有者に対して破産手続開始決定がなされて当職が破産管財人に選任されている。目的建物の鍵は当職が破産者から預かり管理している。執行官が調査を行う際には鍵を貸与する。 2 目的建物の不具合等については破産者から確認の上で当職から執行官に報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。建物の不具合等につき破産管財人から報告のあった点については、3枚目の建物欄「その他の事項」欄のとおり確認できたが、2階中央洋室の壁にあるとされた子供の落書きは確認できなかった。
- 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7年2月21日(金) 16:40-16:50	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書を、さいたま市長に固定資産税に関する間取図交付依頼書を郵送
令和7年2月26日(水) 8:05-8:10	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7年2月27日(木) 16:30-16:35		債務者兼所有者の破産管財人を電話聴取
令和7年3月17日(月) 15:25-16:00	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

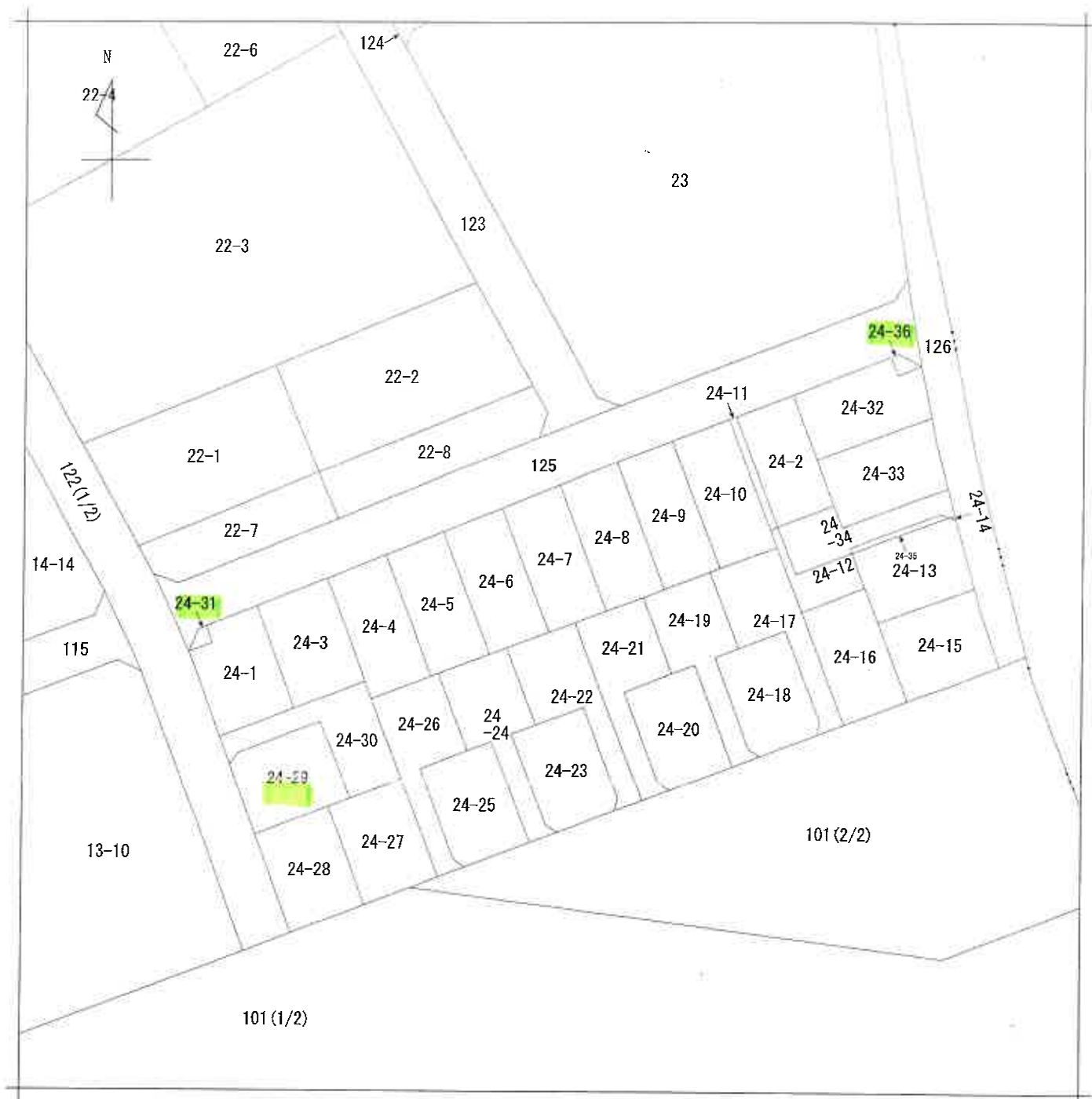
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月17日
目的物件は不在で施錠されていたが、立会人を立ち会わせ、破産管財人から借用した鍵で開錠して建物内に立ち入った。

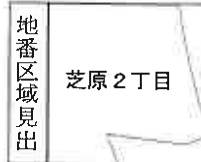
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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。



請求部	所在	さいたま市緑区芝原二丁目				地番	24番7			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日					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。

令和6年11月21日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：41-6
(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

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11月21日 さいたま地方裁判所

登記官

(8 枚目)

369194

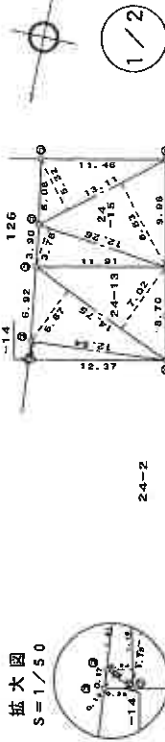
地番 24-1-3.~31

積測量

土地の所在 さいたま市芝原二丁目

拡大図
S=1/50

24-2



三斜求積表

地番	24-1	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	11.06	2.95	32.6270
	2	12.40	6.19	101.5560
	3	12.93	6.44	83.2692
	4	6.85	2.04	13.9740
倍面積				231.4262
面積				115.7131
地積				115.71 m ²

地番	24-3	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	15.68	7.32	114.7776
	2	15.68	7.44	116.6092
倍面積				231.4368
面積				115.7164
地積				115.71 m ²

地番	24-4	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	15.60	3.70	58.4600
	2	15.60	7.31	115.4980
	3	15.77	3.62	57.0874
倍面積				231.0454
面積				115.5227
地積				115.52 m ²

地番	24-5	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	17.12	5.70	114.7040
	2	17.12	5.78	116.0736
倍面積				230.7776
面積				115.3888
地積				115.39 m ²

地番	24-6	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	17.25	6.66	114.8860
	2	17.25	6.73	116.0920
倍面積				230.9780
面積				115.4885
地積				115.48 m ²

地番	24-7	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	17.37	6.61	114.8157
	2	17.37	6.68	116.0316
倍面積				230.8473
面積				115.42365
地積				115.42 m ²

地番	24-8	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	16.98	5.12	86.9376
	2	16.98	6.62	115.8036
	3	16.16	1.74	28.1832
倍面積				230.9244
面積				115.4672
地積				115.44 m ²

地番	24-9	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	17.61	6.56	116.8216
	2	17.61	6.66	118.5216
倍面積				235.3432
面積				117.6716
地積				117.67 m ²

地番	24-10	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	17.61	6.66	118.5216
	2	17.61	6.66	118.5216
倍面積				237.0432
面積				118.5216
地積				118.52 m ²

地番	24-11	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	13.91	0.92	12.7972
	2	13.91	0.92	12.7972
倍面積				25.5944
面積				12.7972
地積				12.79 m ²

地番	24-12	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	6.19	0.81	5.6320
	2	10.34	0.91	9.4094
	3	8.26	4.09	33.7894
	4	8.26	3.62	29.9012
倍面積				58.7260
面積				29.3630
地積				29.36 m ²

地番	24-13	底辺	高さ	倍面積
NO.	1	14.76	7.02	103.5450
	2	14.76	6.87	101.5826
	3	12.64	1.76	21.9456
	4	1.76	0.84	0.4272
倍面積				226.4985
面積				106.2485
地積				106.24 m ²

凡	号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	②	金属杭
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	プラスチック杭	⑥	金属プレート	

作製者 埼玉県 埼玉県地籍調査士 埼玉県地籍調査士
土地家屋調査士 埼玉県地籍調査士
成 14年 5月15日(作製)

申請人 株式会社 東栄住宅
代表取締役

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

令和6年11月21日
さいたま市芝原二丁目

登記官

(9 枚目)

369195

積測量

地番 24-1.-3-31

土地の所在 さいたま市芝原二丁目

地番 24-14				
NO.	底	辺	高	倍
1	0.30	0.15	0.0460	倍
2			0.0450	倍
3			0.0226	倍
4			0.02	倍

地番 24-15				
NO.	底	辺	高	倍
1	32.56	3.78	48.3428	倍
2	13.11	0.83	116.7613	倍
3	13.11	5.32	89.7452	倍
4			231.6483	倍
5			116.82465	倍
6			116.92	倍

地番 24-16				
NO.	底	辺	高	倍
1	16.61	7.01	116.7351	倍
2	16.61	7.01	116.7351	倍
3			231.4702	倍
4			116.7351	倍
5			116.73	倍

地番 24-17				
NO.	底	辺	高	倍
1	11.41	6.12	56.4192	倍
2	11.41	7.24	82.6054	倍
3	22.89	2.50	56.4760	倍
4	13.15	2.17	28.9385	倍
5	3.60	1.60	6.2600	倍
6			231.2881	倍
7			116.64405	倍
8			116.64	倍

地番 24-18				
NO.	底	辺	高	倍
1	14.68	7.10	103.5160	倍
2	15.23	1.65	26.1296	倍
3	15.23	6.96	90.7708	倍
4	12.89	0.95	0.5476	倍
5	12.84	0.85	11.3872	倍
6			231.4530	倍
7			116.7286	倍
8			116.72	倍

地番 24-19				
NO.	底	辺	高	倍
1	10.13	2.86	28.8706	倍
2	11.13	2.11	24.1821	倍
3	11.13	7.42	82.6046	倍
4	10.15	2.90	29.4360	倍
5	11.67	2.44	29.4748	倍
6	12.60	1.80	32.2500	倍
7	3.60	1.60	6.2600	倍
8			231.6170	倍
9			116.5085	倍
10			116.60	倍

地番 24-20				
NO.	底	辺	高	倍
1	14.54	7.06	102.9432	倍
2	14.54	8.01	116.4654	倍
3	9.14	1.32	12.0648	倍
4			231.4734	倍
5			116.7367	倍
6			116.73	倍

地番 24-21				
NO.	底	辺	高	倍
1	11.41	6.12	56.4192	倍
2	11.41	7.24	82.6054	倍
3	22.89	2.50	56.4760	倍
4	13.14	2.17	28.9385	倍
5	3.60	1.60	6.2600	倍
6			231.2881	倍
7			116.64405	倍
8			116.64	倍

地番 24-22				
NO.	底	辺	高	倍
1	11.41	6.12	56.4192	倍
2	11.41	7.24	82.6054	倍
3	22.89	2.50	56.4760	倍
4	13.14	2.17	28.9385	倍
5	3.60	1.60	6.2600	倍
6			231.2881	倍
7			116.64405	倍
8			116.64	倍

地番 24-23				
NO.	底	辺	高	倍
1	14.57	7.11	103.6927	倍
2	16.22	1.65	26.1296	倍
3	16.22	6.96	90.7708	倍
4	8.22	1.30	10.5860	倍
5			231.4727	倍
6			116.73635	倍
7			116.73	倍

地番 24-24				
NO.	底	辺	高	倍
1	10.14	2.86	28.8706	倍
2	11.14	2.11	24.1821	倍
3	11.14	7.42	82.6046	倍
4	10.16	2.90	29.4360	倍
5	11.67	2.44	29.4748	倍
6	12.60	1.80	32.2500	倍
7	3.60	1.60	6.2600	倍
8			231.2178	倍
9			116.6089	倍
10			116.60	倍

地番 24-25				
NO.	底	辺	高	倍
1	14.54	7.06	102.9432	倍
2	14.54	8.01	116.4654	倍
3	9.14	1.32	12.0648	倍
4	12.92	0.84	10.8628	倍
5			231.4440	倍
6			116.7220	倍
7			116.72	倍

地番 24-26				
NO.	底	辺	高	倍
1	11.41	6.12	56.4192	倍
2	11.41	7.24	82.6054	倍
3	22.89	2.50	56.4760	倍
4	13.14	2.17	28.9385	倍
5	3.60	1.60	6.2600	倍
6			231.2664	倍
7			116.6332	倍
8			116.63	倍

地番 24-27				
NO.	底	辺	高	倍
1	18.84	7.46	116.7730	倍
2	15.64	7.46	116.7730	倍
3			231.6460	倍
4			116.7730	倍
5			116.77	倍

地番 24-28				
NO.	底	辺	高	倍
1	16.87	7.40	116.2160	倍
2	16.87	7.47	116.3079	倍
3			231.6259	倍
4			116.2686	倍
5			116.26	倍

地番 24-29				
NO.	底	辺	高	倍
1	9.87	1.33	13.1271	倍
2	14.86	6.19	116.1621	倍
3	14.28	7.12	101.2312	倍
4			231.4477	倍
5			116.2286	倍
6			116.72	倍

地番 24-30				
NO.	底	辺	高	倍
1	3.60	1.50	5.2500	倍
2	12.16	2.14	26.0010	倍
3	16.46	2.50	48.1260	倍
4	12.24	6.58	80.2944	倍
5	11.75	5.44	63.9209	倍
6			231.6804	倍
7			110.7962	倍
8			110.79	倍

地番 24-31				
NO.	底	辺	高	倍
1	3.08	2.14	6.5464	倍
2	2.36	0.99	2.0816	倍
3			6.6309	倍
4			4.3195	倍
5			4.31	倍



作製者 土壌家屋調査士

埼玉県

埼玉県

埼玉県

平成14年 5月15日(作製)

申請人

株式会社 東栄住宅
代表取締役

縮尺 1/

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6年11月21日 さいたま地方法務局

謝品田

(10 枚目)

請求番号: 41-5

36163

積測量

24-2, -32~-36

地 畧

土地の所在
さいたま市芝原二丁目

三、斜求積法

地盤		24-2		高		倍		面		積	
NO.		座	辺	高		倍		面		積	
1			15.58	6.31		98.1098					
2			15.58	6.32		98.4856					
				倍		面		積		196.7764	
								倍		面	
								積		98.3877	
								倍		面	
								積		98.18 ㎡	

地 區		24—32			
NO.	區 邊	高	志	倍	面 積
1	12.77	2.27	7.41	102.7026	28.9870
2	13.86	5.87	83.8230	83.8230	
3	14.28	6.11	2.67	16.3137	
*				231.0278	
				118.9139	
				118.91	所

地 區		24-33		
NO.	座 次	萬 宅	倍	面 積
1	18.58	7.13		111.0864
2	18.09	5.11		70.8138
3	14.28	2.86	倍	40.8408
			面 積	231.9400
			地 段	115.7700

[illegible]

色番	24-35				
NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	11.28	0.80		9.0080	
2	12.37	0.82		10.1434	
		倍	面積	19.1614	
			面積	9.5767	
			面積	9.5767	27

NO.	英 辺	24-35	高 さ	倍 面 積
1	2.48		0.61	1,9920
2	3.00		2.14	6,4200
			倍 面 積	8,4126
			面 積	4,2063
			延 坪	4,2063

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
①	石	杭	②	金属板	③	刻印
②	コンクリート杭		④	金属杭		
③	プラスチック杭		⑤	金属プレート		

作者

土地家屋調査士

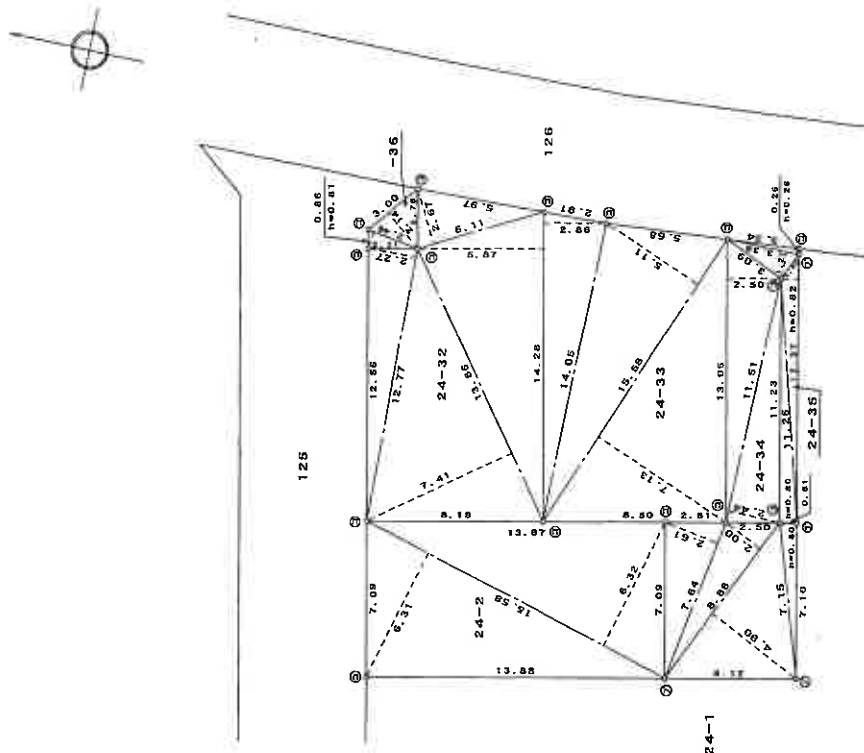
14年 5月15日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会誌)

人請申

東栄住宅株式会社
代表取締役

縮尺 $1/250$



14.5.28
登記

A3判をA4判に縮小

122504

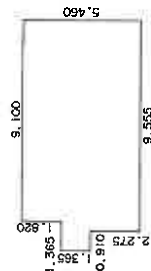
各階平面図

家屋番号

24-29 緑区

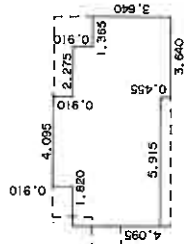
建物図面

建物の所在
さいたま市芝原2丁目24番地29



1階求積表

9,100 X	1,820 =	16,562,000
10,465 X	1,365 =	14,284,725
9,555 X	2,275 =	21,737,625
合計		52,584,350
床面積		52,58㎡



2階求積表

4,095 X	0,910 =	3,726,450
8,190 X	0,910 =	7,452,900
9,555 X	3,185 =	30,432,675
3,640 X	0,455 =	1,656,200
合計		43,268,225
床面積		43,26㎡



作製者

東京
土地調査士
家屋

月 日 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

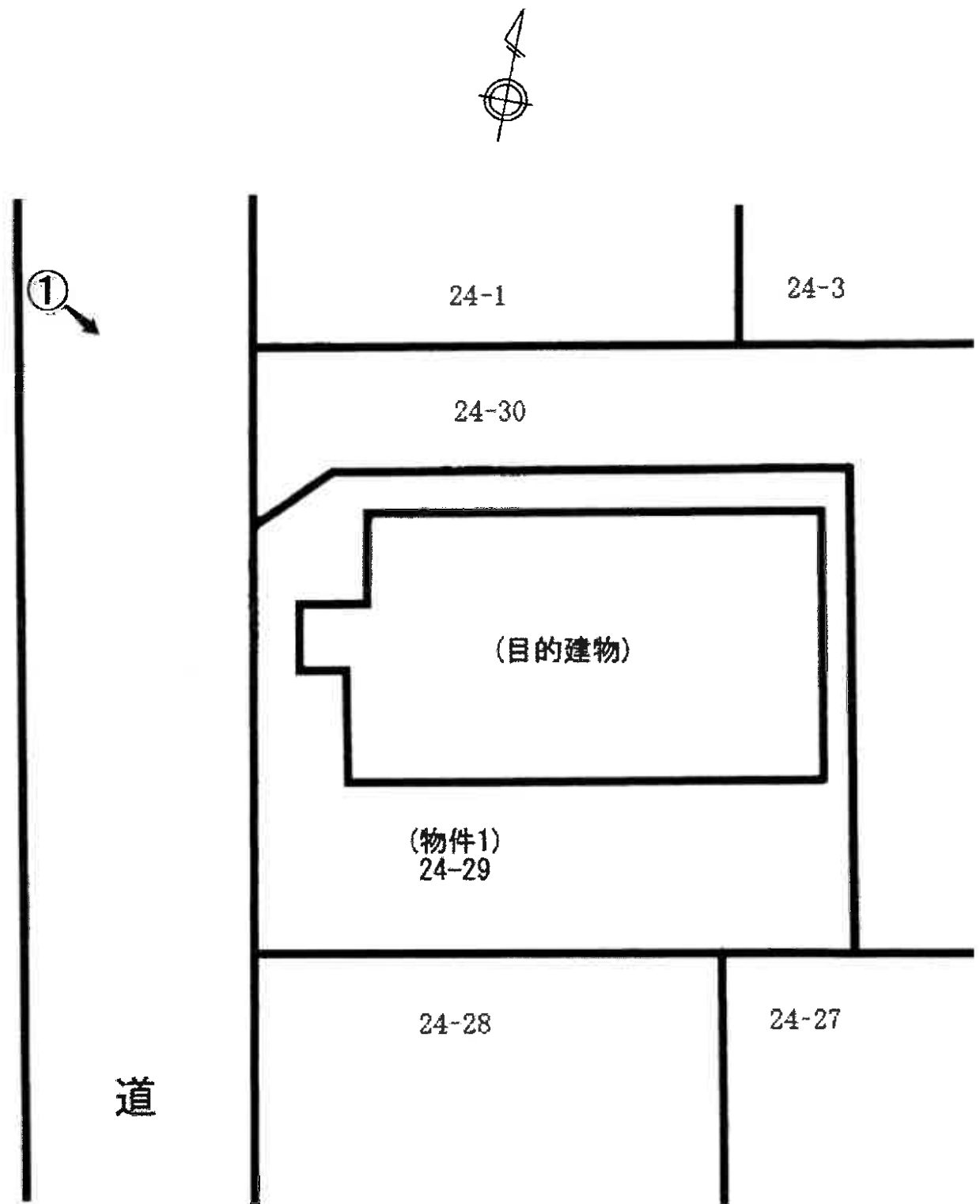
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月21日

さいたま地方裁判所

登記官

土地建物位置関係図

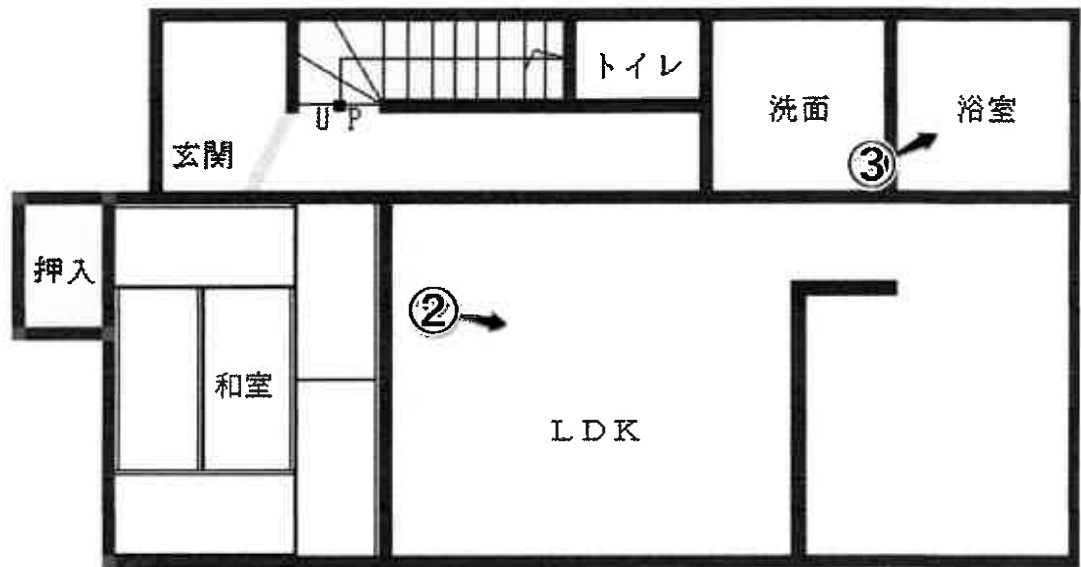
(写真撮影位置 ○→)



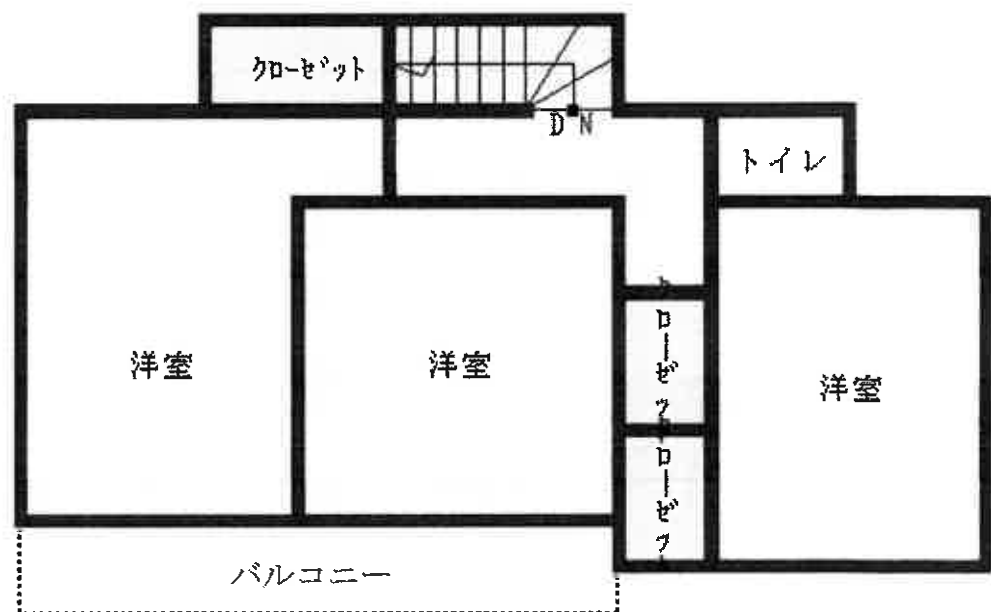
建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和6年（ケ）第368号
令和7年3月17日 現地調査
令和7年4月8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 さいたま市緑区芝原二丁目
 地 番 24番29
 地 目 宅地
 地 積 115.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
 地 番 24番31
 地 目 雑種地
 地 積 4.31平方メートル

共有者 A 持分30分の1

3 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目
 地 番 24番36
 地 目 雑種地
 地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分30分の1

4 所 在 さいたま市緑区芝原二丁目 24番地29
 家屋 番号 24番29
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.58平方メートル
 2階 43.26平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,712,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,030,000円
物件2（土地）	金 1,000円
物件3（土地）	金 1,000円
物件4（建物）	金 6,680,000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。

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1～3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ武蔵野線「東浦和」駅の北西方約2,100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2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	115.72㎡ (物件1) ほぼ長方形 (物件1) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	西約5.9m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4)建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり(私設管) 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、3土地(雑種地)はゴミ集積場として使用されている。 2. 物件1土地の南東角周辺部分は土地が掘り返されており目的建物側面から配管が露わになっている。	

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）：平成14年8月31日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル、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、畳、その他 設 備：電気、IHクッキングヒーター、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
保守管理の状況	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	1. 1階LDKの対面キッチン側面壁に拳骨大の穴、2階西側洋室の壁に細長い穴が空いている。 2. 2階トイレに便座がない。 3. 物件1土地に都市ガスの引き込みがあるが、当該土地にはエコキュートも設置されていた。目的建物内において都市ガスが利用されているかは不明。またエコキュートの作動状況も不明である。

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/㎡) 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	134,000	1.03	115.72	0.90	14,370,000

※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-2

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $136,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/100 \approx 134,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：接面方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（土地）

物件2、3は雑種地であるので、当該雑種地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	134,000	0.05	4.31	1 / 30	1,000
3	134,000	0.05	4.20	1 / 30	1,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 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	95.84	0.06	920,000

ウ 現価率：

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率(中古建物の市場性及び前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $2 / (23 + 2) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件4建物については当該土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。なお、雑種地は、前記により求めた土地価格に競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

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	14,370,000	0.60	法定地上権	8,620,000

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	14,370,000	-8,620,000		1.0	0.7	4,030,000
4	920,000	+8,620,000	1.0	1.0	0.7	6,680,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	1,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						10,712,000

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。

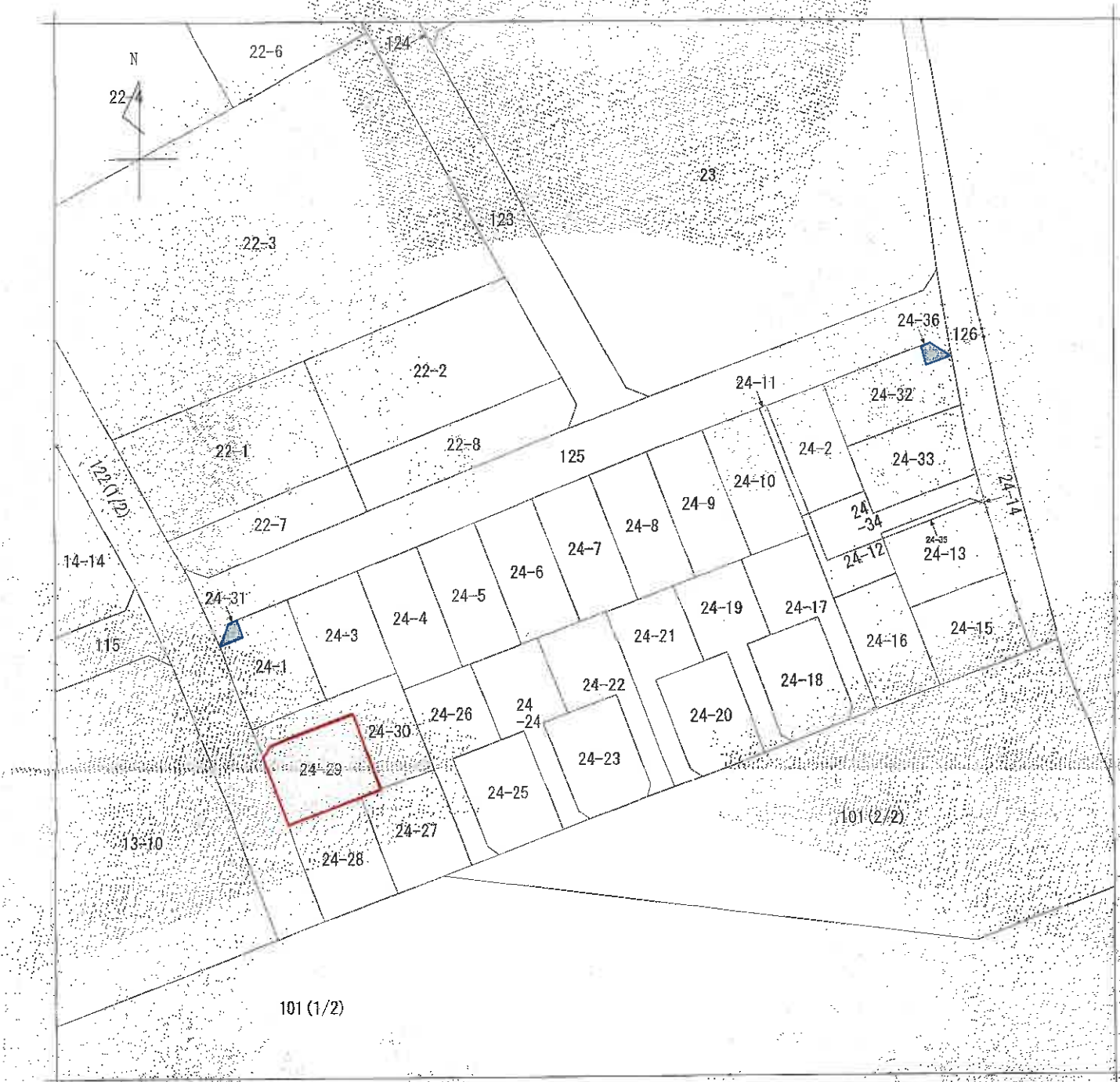
第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま緑-2）
所 在：さいたま市緑区松木3丁目37番10
価 格：136,000円/㎡
位 置：JR武蔵野線「東浦和」駅約2,800m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：157㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：北東6.3m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

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





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市緑区芝原二丁目				地番		24番7	
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原文)			備考	

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11月21日
さいたま地方法務局
登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年9月13日

122504

各階平面図

家屋番号

24-29 緑区

建物図面

建物の所在
さいたま市芝原2丁目24番地29

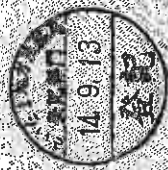
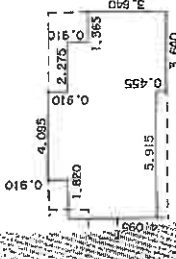
1階求積表

9.100 X	1.820 =	16.562000
10.465 X	1.365 =	14.284725
9.555 X	2.275 =	21.737825
合 計		52.584550
床面積		52.58㎡



2階求積表

4.095 X	0.910 =	3.726450
8.190 X	0.910 =	7.452900
9.555 X	3.185 =	30.432675
3.640 X	0.455 =	1.656200
合 計		43.268225
床面積		43.26㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容と相違しないことを保証する
令和6年11月21日

登記官