

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10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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, 2	16, 530, 000 13, 224, 000	一括	3, 306, 000	85, 781	23, 695
1	5, 400, 000				
2	11, 130, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市南区辻二丁目 |
| | 地 番 | 1049番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区辻二丁目 1049番地6 |
| | 家屋 番号 | 1049番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.24平方メートル
2階 52.66平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号1, 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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 | さいたま市南区辻二丁目 |
| | 地 番 | 1049番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区辻二丁目 1049番地6 |
| | 家屋 番号 | 1049番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.24平方メートル
2階 52.66平方メートル |



令和7年(ケ)第62号
令和7年4月17日受理
令和7年5月28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 | さいたま市南区辻二丁目 |
| | 地 番 | 1049番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区辻二丁目 1049番地6 |
| | 家屋 番号 | 1049番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.24平方メートル
2階 52.66平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県さいたま市南区辻2丁目12番13号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件) □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 上記の者が目的土地上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 目的土地内にある植栽が南側前面道路に越境している。 2 目的土地に接する地番1049-2、1053-2、1053-5(以上、建設省所有名義、登記上地目は順に畑、宅地、宅地)、2576-2、2576-1(以上、六辻村所有名義、登記上地目順に土揚敷、水路敷)の各土地は、公道と一体となって公衆用道路となっている。
建物	物件2
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 上記の者が本建物を 居宅 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	
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
(2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	1 目的物件は、私が居宅として使用しています。 2 郵便受けに「I.M.Aクリーン産業株式会社」との表示がありますが、これは私が代表を務める会社です。同社宛ての郵便物も届いていますが、同社の事務所はほかにありここに会社の事務所等はありません。 3 家の中で猫を7, 8匹飼っています。 4 住宅ローンの口座のカード等を離婚した妻が持って出ていってしまったため元妻に住宅ローン相当金を送金してきており、ローンが滞っていたこと自体も知りませんでした。 5 洋室Cはしばらく使っていません。2階には屋根裏収納庫があります。

(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)

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、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。

1 階のリビングには複数の猫がおりリビング内は非常に強いペット臭がした。リビングは非常に汚れていた。2 階洋室 A B もゴミ袋や衣類で溢れかえっており、廊下にもゴミ袋等が高く積まれており洋室 C の入口にたどり着くことができず、洋室 C に立ち入ることはできなかった。ペット臭は建物中に蔓延しており、玄関ドア外でも臭った。

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 2 枚目のとおり認めた。なお、債務者兼所有者が代表を務める I. M. A. クリーン産業株式会社の登記上の本店所在地は、目的物件の住所地になっており、郵便受けに同社の表示もなされて郵便物も届いていたが、債務者兼所有者が述べたとおり建物内に事務所等として使用されている部屋等はなくその占有実体が認められず同社の占有は認定しなかった。

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

(4 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4月21日(月) 17:20-17:25	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4月24日(木) 17:40-17:45	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年5月1日(木) 13:25-14:30	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年5月27日(火) 8:45-8:50	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書、法人履歴全部事項証明書取得

(特記事項)

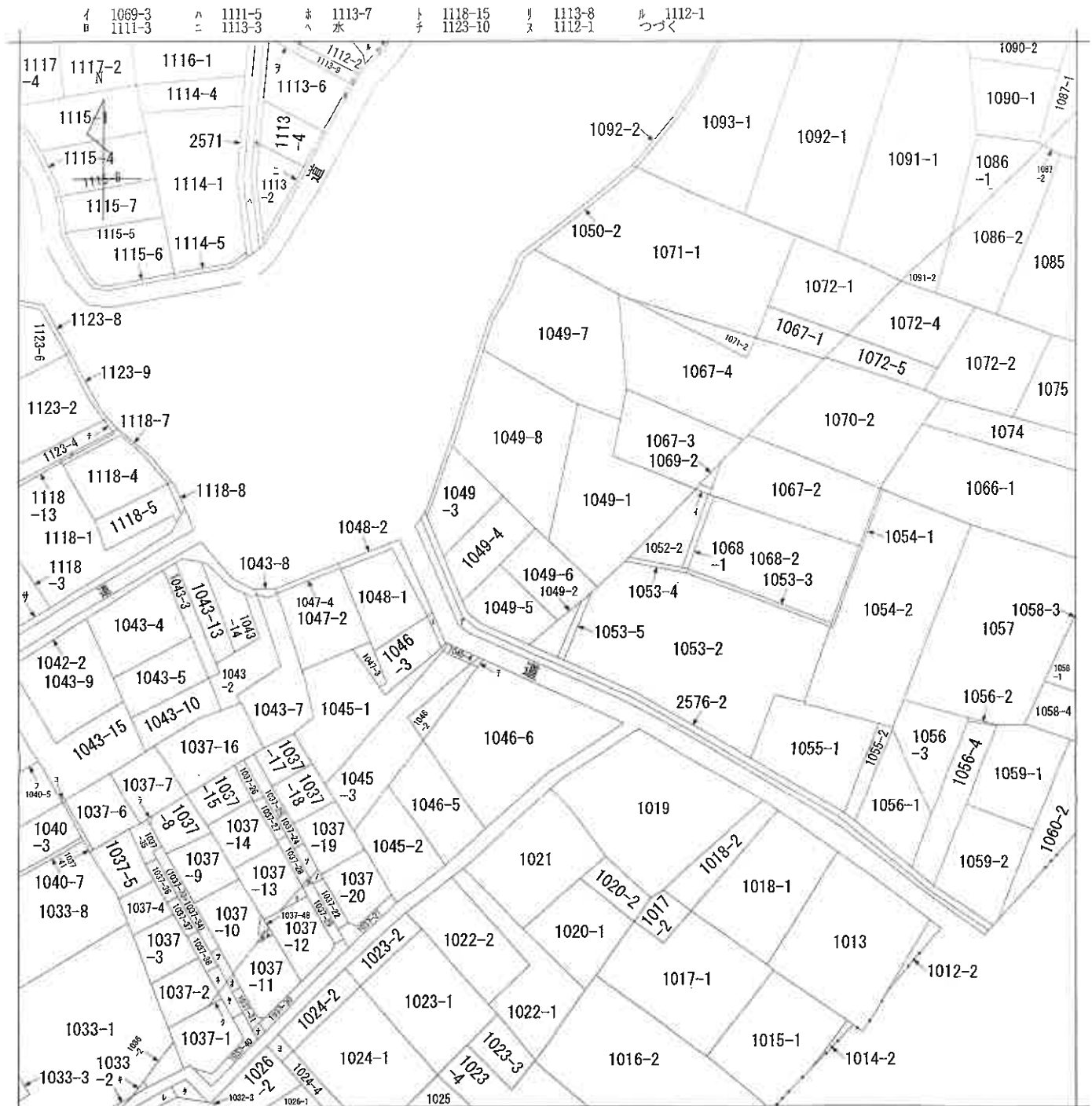
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月1日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させたところ、物音に気が付いた債務者兼所有者が二階窓から声をかけてきたので事情を伝え、以降は同人立会いのもと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

(5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	さいたま市南区辻二丁目			地番	1049番6		
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和55年11月1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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年2月21日
福岡法務局

請求番号：37-1
(1/2)

登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 1113-1
ワ 1112-3
カ 2675
コ 1024-3
タ 1032-4
レ 1032-5
ソ 1037-23
ツ 1037-32
ネ 1037-39
ナ 1037-43
ラ 1037-44
ム 1037-46
ク 1037-47
ノ 1037-49
オ 1037-50
ク 1037-51
ヤ 1037-52
マ 1037-53
グ 1037-54
フ 1043-1
コ 1043-12
エ 1046-4
テ 1046-7
ア 2576-1
ギ 1118-6
キ 1035-2

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。

(さいたま地方支庁(管轄))

令和7年2月21日

福岡法務局

登記簿

(8 枚目)

地積測量図

地番 1049-3、-4、-5、-6

土地の所在 さいたま市南区辻2丁目

求積表

地番 1049-3 (A)			
符号	底辺	高さ	倍面積
㊶	12.110	8.745	105.901950
㊷	12.794	5.935	75.932390
	合計		181.834340
	合計面積		90.9171700
	合計地積		90.91

地番 1049-4 (B)			
符号	底辺	高さ	倍面積
㊸	14.347	5.790	83.069130
㊹	14.904	5.641	84.073464
㊺	15.017	0.978	14.688826
	合計		181.829820
	合計面積		90.9146100
	合計地積		90.91

地番 1049-5 (C)			
符号	底辺	高さ	倍面積
㊻	14.751	6.604	97.415604
㊼	14.751	2.109	31.109859
㊽	12.437	1.970	24.500890
㊾	9.217	3.125	28.803125
	合計		181.829478
	合計面積		90.9147390
	合計地積		90.91

地番 1049-6 (D)			
符号	底辺	高さ	倍面積
㊿	13.135	3.729	48.986415
㊽	13.135	6.921	90.907335
㊾	12.980	3.231	41.938380
	合計		181.826130
	合計面積		90.9130650
	合計地積		90.91

点名	X座標	Y座標	点名	X座標	Y座標
P41	-18383.284	-15459.211	P69	-18376.076	-15430.060
P42	-18373.201	-15454.058	P71	-18369.721	-15432.638
P43	-18380.690	-15447.382	P42	-18372.641	-15433.772
P44	-18389.203	-15456.932	P45	-18361.080	-15432.918
P45	-18394.704	-15454.813	P46	-18360.840	-15433.525
P46	-18395.530	-15452.478	P47	-18371.078	-15437.536
P47	-18398.261	-15452.478	P48	-18377.906	-15431.000
P48	-18400.621	-15449.300	P49	-18382.374	-15432.781
P49	-18403.250	-15444.083	P50	-18385.358	-15433.297
P50	-18395.722	-15440.127	P51	-18396.809	-15438.994
P51	-18390.361	-15438.472	P52	-18401.327	-15435.986
P52	-18385.537	-15434.061	P53	-18404.614	-15431.551
P53	-18394.898	-15434.715	P54	-18406.801	-15447.633
P54	-18397.497	-15437.530	K22	-18407.836	-15448.620
K12	-18392.068	-15431.542	T1	-18369.853	-15435.970
K10	-18390.218	-15428.662	T2	-18408.943	-15446.903
P70	-18380.585	-15419.027	T4	-18380.803	-15418.357

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

作成者

土地家屋調査士

(平)

1日作成)

申請人

縮尺

1/250

測地系 世界座標
縮尺係数 0.999903

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成22年3月15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。

(さいたま地方支庁(管轄))

令和7年2月21日

福岡支庁

登記簿

(9 枚目)

請求番号：37-3

各階

建 面
各 図

家 屋 番 号
1049番6

建物の所在
さいたま市南区辻2丁目1049番地6

1 階

求積表

0.910	×	2.420	=	2.2022
0.910	×	1.820	=	1.6562
4.250	×	6.060	=	25.7550
1.665	×	5.150	=	8.5748
1.820	×	3.330	=	6.0606
計				44.2488

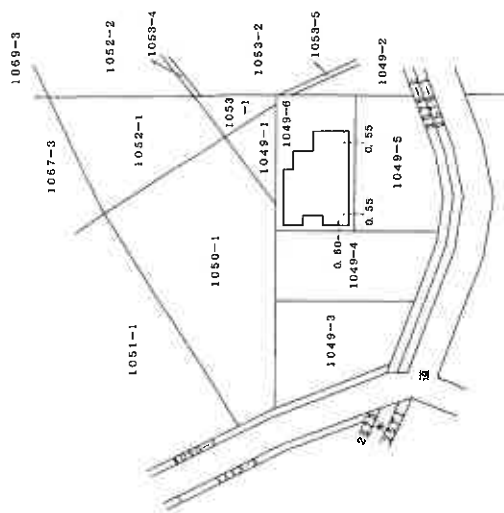
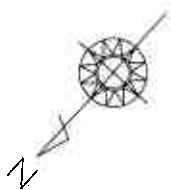
床面積 44.24 m²

2 階

求積表

0.910	×	3.330	=	3.0303
8.190	×	6.060	=	49.6314
計				52.6617

床面積 52.66 m²



作 成 者

土地調査士
家 庭

(平成22年 3)

縮 尺
1 / 250

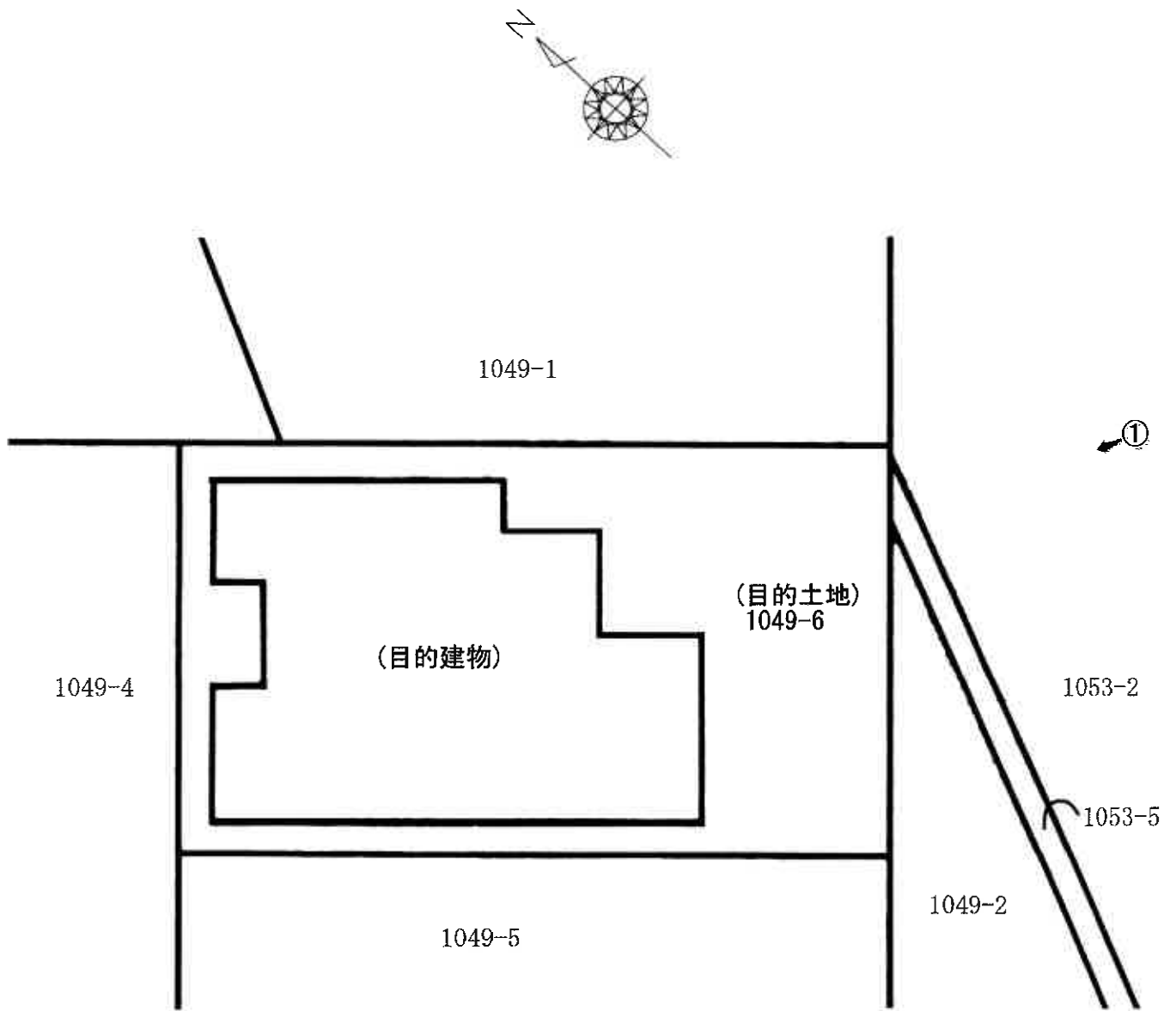
申 請 人

縮 尺
1 / 500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

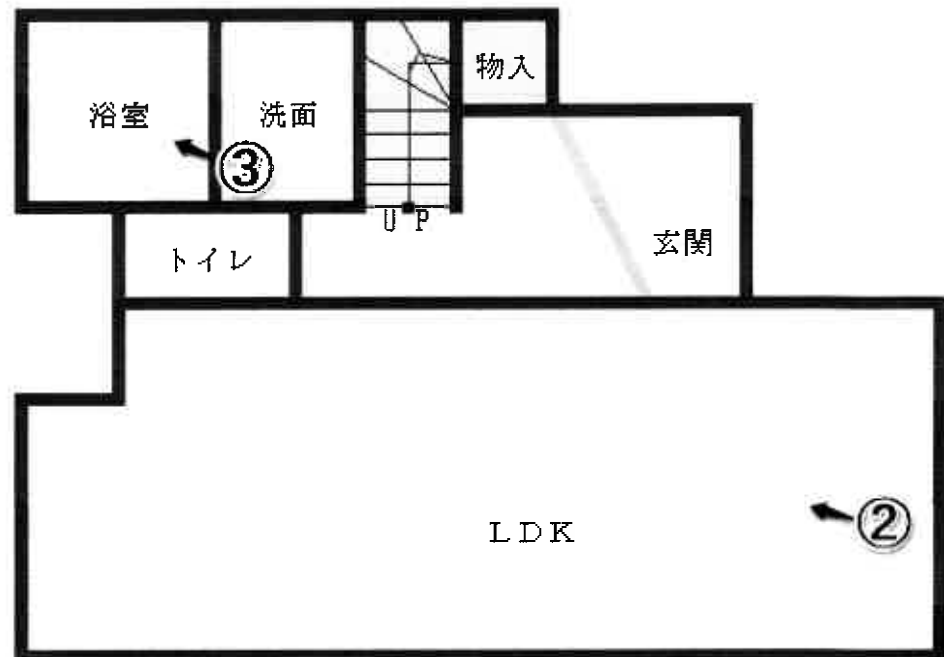
(写真撮影位置 ○→)



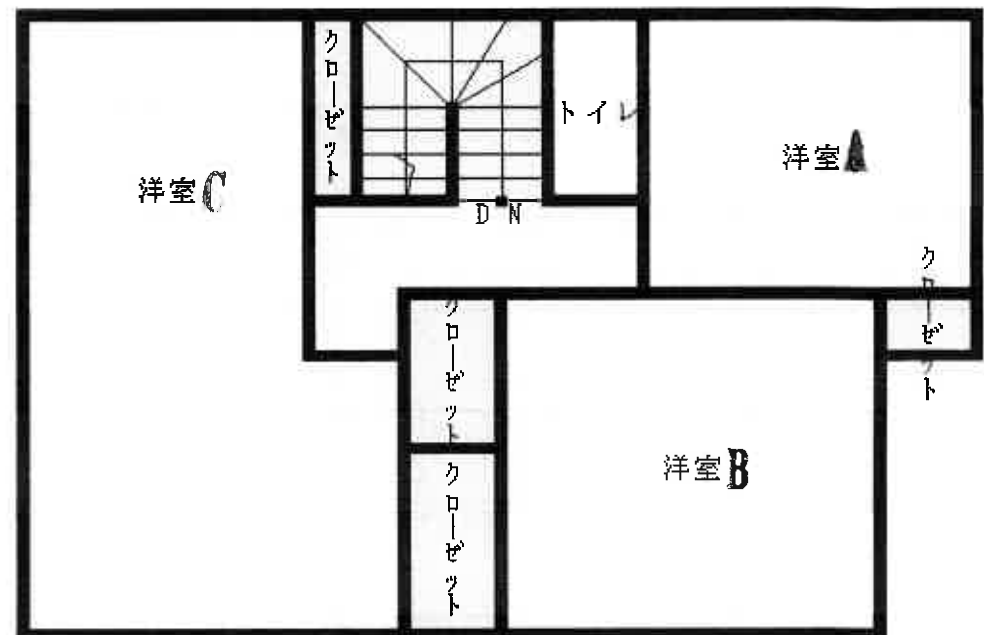
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 62 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 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 | さいたま市南区辻二丁目 |
| | 地 番 | 1049番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市南区辻二丁目 1049番地6 |
| | 家屋 番号 | 1049番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.24平方メートル
2階 52.66平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 5 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 , 4 0 0 , 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 1 , 1 3 0 , 0 0 0 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 埼京線「北戸田」駅の北方約750m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、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種住居地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(20m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	90.91㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約12m舗装国道(建築基準法上の道路)の側道(一方通行路)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 : 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	①本件土地内にある植栽が南東側前面道路に越境している。 ②本件土地の南東側には、上記国道のほか、高架高速道路である東京外環自動車道が走っており、車両通行音がする。	

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22年3月8日新築 経 過 年 数：約15年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約10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：オール電化、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	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	①所有者によれば、本件建物内にて猫を7・8匹飼育しているとのことであり、特に1階LDKは糞尿等の強い動物臭がする。 ②本件建物2階の北西側居室は、廊下までゴミ、動産類等が置かれているため、内部を確認することはできなかった。

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	256,000	0.92	90.91	0.90	19,270,000

※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 さいたま南-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 256,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100 & = & 256,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：幅員、一方通行路、方位、高架道路・車両通行音等を考慮した。

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（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	96.90	0.28	4,340,000

ウ 現価率：

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-30%
(計算式) $10 / (15 + 10) \times (1 - 0.3)$

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	19,270,000	0.60	法定地上権	11,560,000

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	19,270,000	-11,560,000		1.0	0.7	5,400,000
2	4,340,000	+11,560,000		1.0	1.0	0.7
一括価格（合計）						16,530,000

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（さいたま南-7）
所在：さいたま市南区辻2丁目1131番14「辻2-17-8」
価格：256,000円/㎡
位置：JR埼京線「北戸田」駅約1,000m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：119㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：北4.3m市区町村道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：小規模一般住宅が多い区画雑然とした住宅地域

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

埼玉県さいたま市南区辻8丁目 付近



位置図

1 : 10,000

基準地

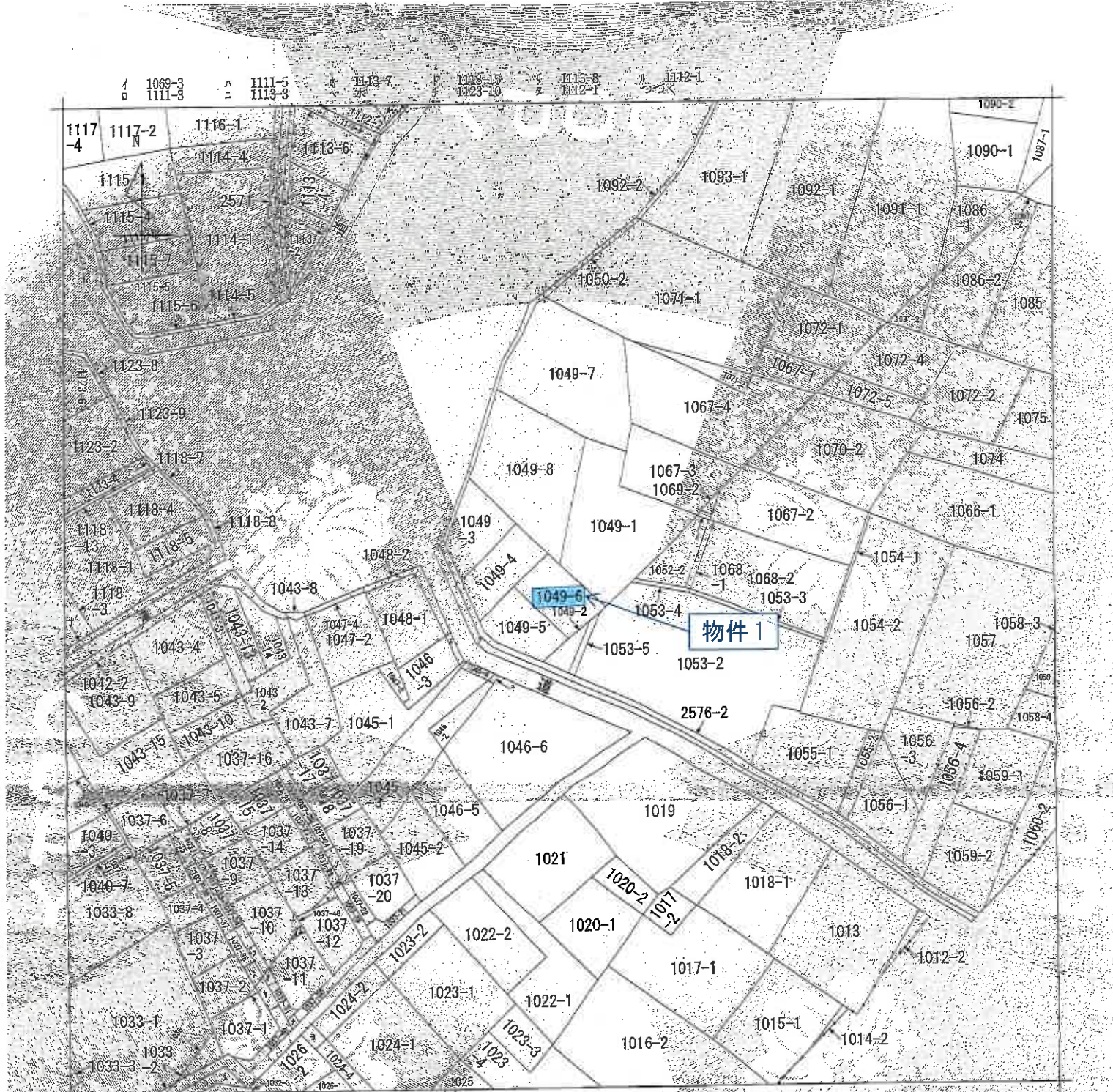
物件所在地

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度39分43秒 北緯 35度50分11秒

1:10,000 相当



(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。



A 2丁目

請求部	所 在			さいたま市南区辻二丁目		地 番	1049番6		
出力縮小	1/600	精度区分		添付番号又は記号	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55年11月1日			備考 年月日 (原図)			備 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。

(さいたま地方裁判所管轄)

令和7年2月21日

福岡法務局

登記官

請求番号：37-1

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成21年10月30日

これは図面に記載されている内容と証明した量画である。

(さいたま地方法律事務所)

令和7年2月21日

福岡法律局

登記官

地籍測量図

地番 1049-3, 4, 5, 6

土地の所在 さいたま市南区北2丁目

表積表

地番	面積	高さ	体積
1049-3 (A)			
①	13.135	3.789	50.061550
②	13.135	3.789	50.061550
③	13.135	3.789	50.061550
④	13.135	3.789	50.061550
合計	53.540		200.246200
合計面積	53.540		
合計体積			200.246200

地番	面積	高さ	体積
1049-4 (B)			
①	13.135	3.789	50.061550
②	13.135	3.789	50.061550
③	13.135	3.789	50.061550
④	13.135	3.789	50.061550
合計	53.540		200.246200
合計面積	53.540		
合計体積			200.246200

地番	面積	高さ	体積
1049-5 (C)			
①	13.135	3.789	50.061550
②	13.135	3.789	50.061550
③	13.135	3.789	50.061550
④	13.135	3.789	50.061550
合計	53.540		200.246200
合計面積	53.540		
合計体積			200.246200

点名	X座標	Y座標	点名	X座標	Y座標
P41-18383.284	15459.211	P69	18376.076	15430.060	
P42-18373.201	15459.211	P70	18369.721	15452.638	
P43-18380.690	15447.382	P71	18372.641	15453.772	
P44-18389.203	15458.813	P72	18361.080	15452.918	
P45-18394.704	15454.813	P73	18366.840	15453.525	
P46-18385.530	15459.270	P74	18371.078	15457.516	
P47-18393.261	15452.478	P75	18377.906	15461.000	
P48-18400.211	15448.300	P76	18382.374	15462.781	
P49-18403.250	15443.083	P77	18385.358	15463.291	
P50-18399.797	15437.610	P78	18396.809	15468.994	
P51-18395.327	15443.061	P79	18401.327	15455.989	
P52-18392.797	15437.610	P80	18404.614	15451.551	
P53-18390.003	15431.542	P81	18406.801	15447.633	
P54-18387.218	15428.682	P82	18407.335	15443.520	
P55-18384.585	15419.027	K12	18399.553	15436.909	
P56-18381.855	15414.027	K13	18408.913	15438.957	
P57-18378.627	15409.027	T2	18408.913	15438.957	

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 ⑪ 測量員 ⑫ 測量員 ⑬ 測量員 ⑭ 測量員 ⑮ 測量員 ⑯ 測量員 ⑰ 測量員 ⑱ 測量員 ⑲ 測量員 ⑳ 測量員 ㉑ 測量員 ㉒ 測量員 ㉓ 測量員 ㉔ 測量員 ㉕ 測量員 ㉖ 測量員 ㉗ 測量員 ㉘ 測量員 ㉙ 測量員 ㉚ 測量員 ㉛ 測量員 ㉜ 測量員 ㉝ 測量員 ㉞ 測量員 ㉟ 測量員 ㊱ 測量員 ㊲ 測量員 ㊳ 測量員 ㊴ 測量員 ㊵ 測量員 ㊶ 測量員 ㊷ 測量員 ㊸ 測量員 ㊹ 測量員 ㊺ 測量員 ㊻ 測量員 ㊼ 測量員 ㊽ 測量員 ㊾ 測量員 ㊿ 測量員

測量員 世界地図
縮尺係数 10.99903

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成22年3月15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。

(さいたま地方司法書士会)

令和7年2月21日

福岡司法書士

登記簿

建物
図

家賃番号 1049#6

建物の所在 さいたま市南区土2丁目1049番地6

図

各階

水積算

0.910	X	3.420	=	3.102
0.910	X	1.520	=	1.383
4.260	X	6.060	=	25.785
1.665	X	6.160	=	8.274
0.910	X	3.330	=	3.021
計				41.565

床面積

44.24

水積算

0.910	X	3.330	=	3.021
5.190	X	0.000	=	0.000
計				3.021

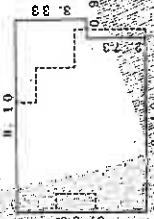
床面積

52.06

1階



2階



1009-3

1007-3

1051-1

1050-1

1052-1

1053-2

1054-2

1055-5

1049-2

1049-5

1049-4

1049-3

1049-6

1049-1

1049-2

1049-5

1049-4

1049-3

1049-6

1049-1

1049-2

1049-5

1049-4

1049-3

1049-6

1049-1

1049-2

1049-5

作成者

(平成22年3月)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

500