

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12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 1月14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 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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	43,720,000 34,976,000	一括	8,744,000	160,240	46,872
1	13,460,000				
2	30,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 蕨市錦町六丁目

地 番 1986番

地 目 宅地

地 積 181.81平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 蕨都市計画事業錦町土地

区画整理事業

街区 番号 21街区

符 号 9

予定 地積 約144平方メートル

2 所 在 蕨市錦町六丁目 1986番地、1985番地、1986番地先(換地 同所予定地番21街区9画地)

家屋 番号 1986番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積
1階 60.45平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 39.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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】

Bが占有している。同人の占有権原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 蕨市錦町六丁目

地 番 1986 番

地 目 宅地

地 積 181.81 平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 蕨都市計画事業錦町土地

区画整理事業

街区 番号 21 街区

符 号 9

予定 地積 約 144 平方メートル

2 所 在 蕨市錦町六丁目 1986 番地、1985 番地、1986 番地先 (換地 同所予定地番 21 街区 9 画地)

家屋 番号 1986 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積
1 階 60.45 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル
3 階 39.74 平方メートル



令和 7年(ケ)第 103号
令和 7年 6月19日受理
令和 7年 8月12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 蕨市錦町六丁目
- 地 番 1986番
- 地 目 宅地
- 地 積 181.81平方メートル
- 2 所 在 蕨市錦町六丁目 1986番地、1985番地、1986番地先 (換地 同所予定地番21街区9画地)
- 家屋 番号 1986番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき3階建
- 床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 39.74平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	埼玉県蕨市錦町六丁目7番2号			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 仮換地の指定あり，別紙仮換地明細図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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	別紙その他の事項記載のとおり			
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	別紙その他の事項記載のとおり			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 9月ころ	
最初の	契約日	令和 3年 9月ころ	
契約等	期間	令和 3年 9月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 本件土地は下記のとおり仮換地が指定されており、同仮換地の使用収益開始日は平成19年12月12日であり、清算金は旧所有者に権利・義務がある。

従 前 の 土 地				仮 換 地		
地 名	地 番	地目	登記地積	街区 番号	符号	地 積
錦町六丁目	1986番	宅地	m ² 181.81	21	9	約 m ² 144

- 2 上記土地には建物図面に点線で示したとおりカーポートがある。同カーポートは金属製の支柱がコンクリート面に埋め込まれており、土地との定着性が認められ、工作物と認めた。
- 3 本件建物は関係人の陳述のとおりオール電化の仕様と認められる。
- 4 同建物内において小型犬1匹が飼われているが、床や壁などに同小型犬に因る損傷は認められなかった。

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

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)	1 私は戸籍上A (所有者) の妻ですが、同Aは同建物に住んでなく、同Aは同建物を使用していません。 私と同Aとは離婚の調停が不成立でしたので、これから離婚の裁判になると思います。 同建物は私が子供一人と共に住居として使用しています。 2 同建物はオール電化であり、24時間換気の仕様になっています。 3 同建物内において小型犬1匹を飼っていますが、同小型犬に因る粗相はありません。
■ 藤都市計画事業錦町土地 地区画整理事業担当者	1 本件土地は仮換地証明書のとおり仮換地が指定されており、同仮換地に伴う清算金は、旧所有者のみに権利、義務があることになっています。 2 現時点における錦町土地地区画整理事業の完了予定日は、令和30年度末となっています。 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6月24日(火) 11:55-12:05	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年6月26日(木) 16:52-17:18	電話	B(占有者)と現況調査日時調整
7年6月30日(月) 14:00-14:20	蕨市役所区画整理課 (蕨市中央5-14-15)	仮換地証明書等取得
7年7月29日(火) 9:45-10:37	目的物件所在地	上記B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 () : - :		

(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

地番区域見出

錦町6丁目

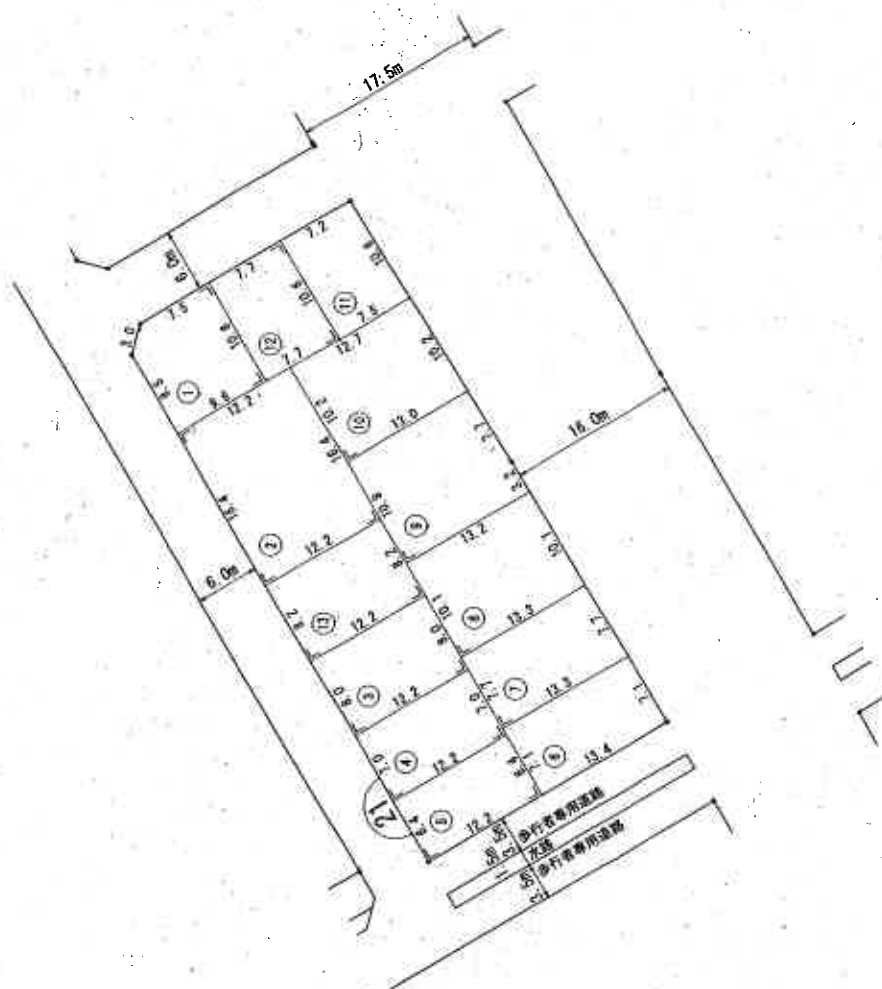
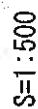
(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

仮 換 地 証 明 書

従 前 の 土 地			仮 換 地			土地所有者	借地権者	摘要		
地名	地番	地目	登記地積	借地権 申告地積	街 番 区 号				符 号	積 地 積
錦町六丁目	1986番	宅地	m: 181.81	m: 約	21	9	約	m: 144		m: 約

21街区



凡	例
1	街区番号
①	符号(画地番号)
21.2	辺長 (単位m、約表示)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年2月6日

0035460

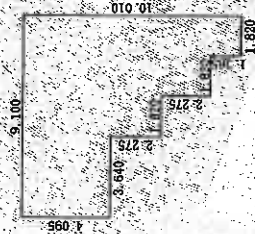
各階平面図

家屋番号 1986番

建物図面

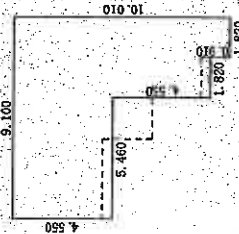
建物の所在
藤市錦町六丁目1986番地、1985番地、1986番地、1986番地先
(換地 同所予定地番21街区9画地)

1階



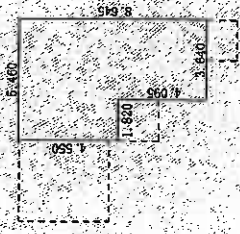
1,820 × 10,010	=	18,218,200
1,820 × 8,645	=	15,733,900
1,820 × 6,370	=	11,593,400
3,640 × 4,095	=	14,908,800
合計		60,451,300
床面積		60.45 m ²

2階

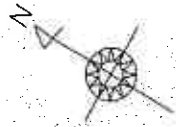


1,820 × 10,010	=	18,218,200
1,820 × 9,100	=	16,562,000
5,460 × 4,550	=	24,843,000
合計		59,623,200
床面積		59.62 m ²

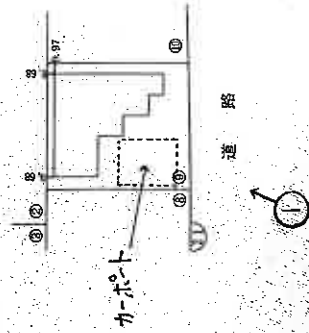
3階



3,640 × 8,645	=	31,467,800
1,820 × 4,550	=	8,281,000
合計		39,748,800
床面積		39.74 m ²



(写真位置○)



道路

A3判をA4判に縮小

作成者

支店 藤市錦町六丁目1986番地

2月 5日作成

縮尺 1/250

氏名

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。
(さいたま市方法務局寄贈)
令和7年4月10日 東京法務局台東出張所

(10枚目)

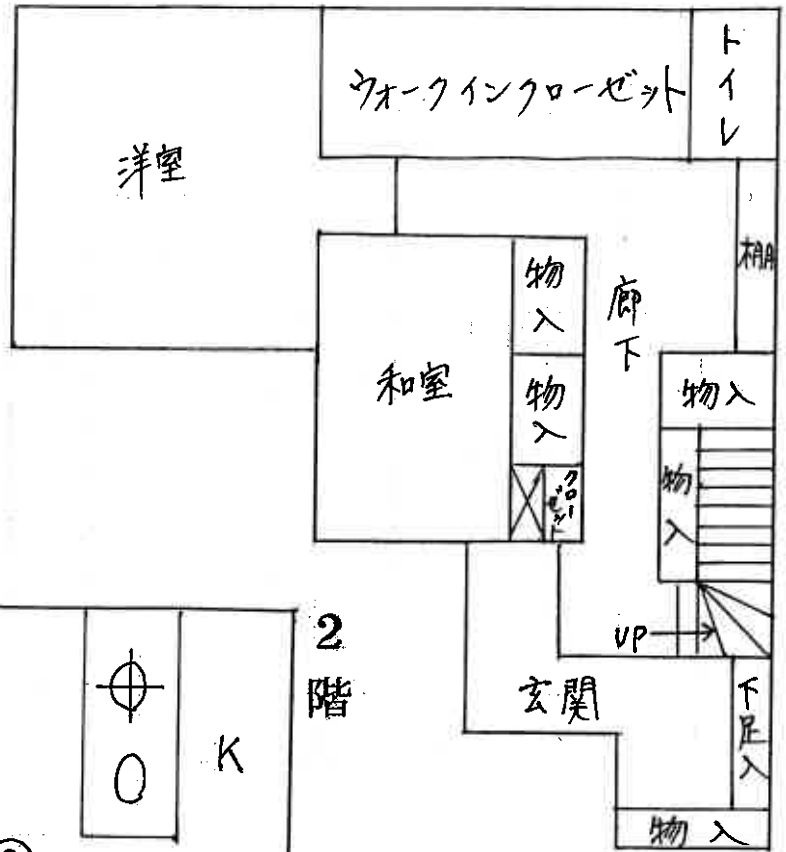
登記官

建物見取図

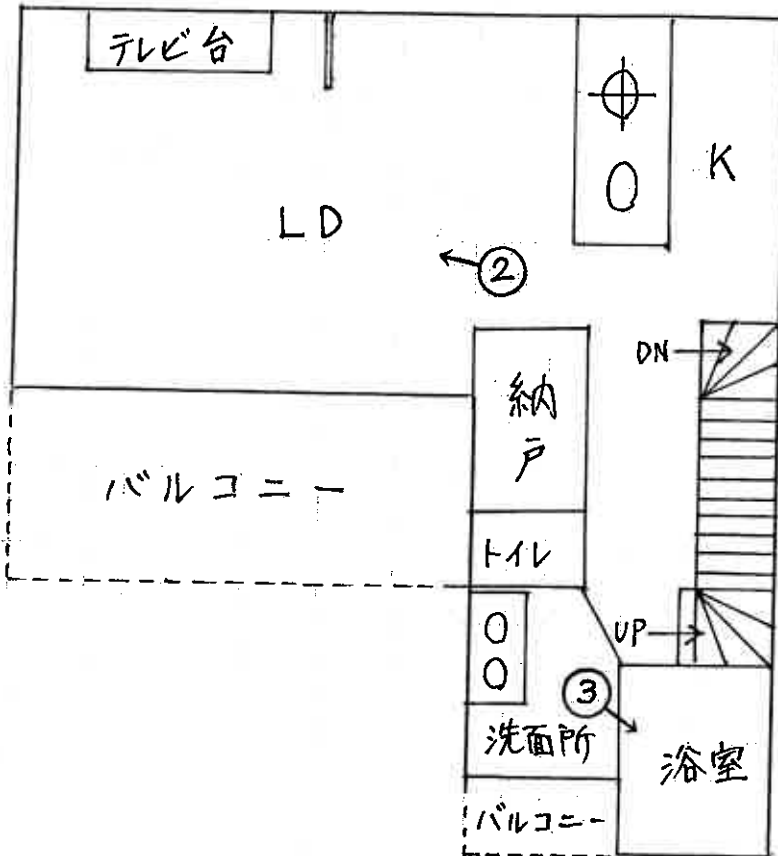
(写真位置♂)

(写真位置♂)

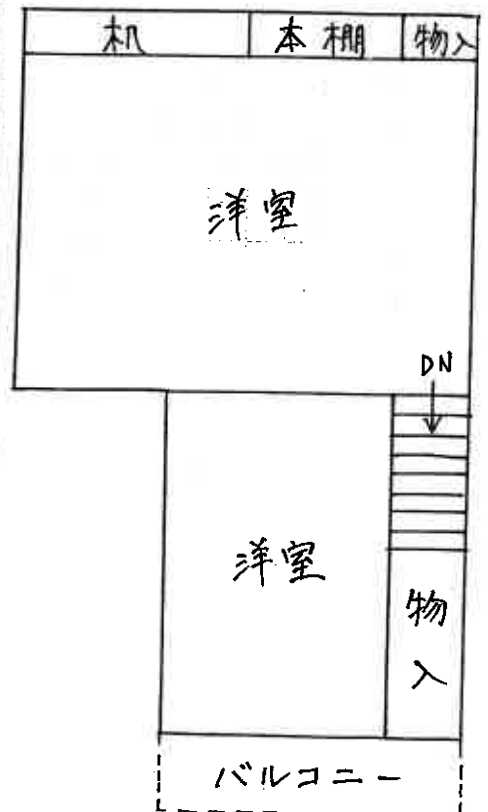
1階



2階



3階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 1 0 3 号

令和 7 年 7 月 2 9 日 現地調査

令和 7 年 8 月 2 6 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 蕨市錦町六丁目 |
| | 地 番 | 1986番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蕨市錦町六丁目 1986番地、1985番地、1986番地先(換地 同所予定地番21街区9画地) |
| | 家屋 番号 | 1986番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 39.74平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 4 3,7 2 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1 3,4 6 0,0 0 0円
物件 2 (建物)	金 3 0,2 6 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 については次頁のとおり仮換地が指定されており、仮換地としての使用収益も既になされていることから、本件では当該仮換地を前提としての評価を行う。
なお、物件 1 の土地の内訳価格は、物件 2 の建物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 の価格は当該土地に係る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 5 8 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 の 仮 換 地	所 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	※物件1土地の仮換地は下記 のとおり指定されている。 蕨都市計画事業錦町土地区画 整理事業 21街区9画地 仮換地数量：約 144㎡
2	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 積 面	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 の 仮 換 地	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件1の仮換地は、物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1（の仮換地）に係る法定地上権付建物		

※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の仮換地〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、蕨市の西部にある錦町6丁目地内に存し、最寄りのJR埼京線「北戸田」駅の東方約600m（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅・アパート・賃貸マンションのほか倉庫も見られる住宅地域で、現在土地区画整理事業が施行中であるが、目的物件周辺の街路及び街区はほぼ整備されている。	
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	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	準防火地域
	その他の規制	・ 蕨都市計画事業錦町土地区画整理事業区域内にあり、土地区画整理法第76条の規制を受ける。 ・ 錦町地区地区計画の対象区域内にあり、目的物件は地区整備計画によって「B地区」に該当するものとされている。なお、下記特記事項参照 ・ 蕨市景観計画・景観条例
画 地 条 件 ※物件1の 仮換地	地 積	144㎡（従前地の地積は181.81㎡）
	形 状	長方形
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側：幅員約16m舗装区画街路とほぼ等高に接面する。 ※上記道路は都市計画道路「蕨中央通り線」に指定されているが既に整備済みであり、建築基準法上は第42条第1項第2号に該当する。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	

特記事項	(a) 蕨市土地区画整理課によれば、物件 1 の土地の仮換地は下記のとおり指定されており、平成19年12月12日に使用収益が開始されている。なお清算金については、旧所有者（前所有者）に権利または義務があることから、本件評価には影響しないものと判断される。 { 街区番号：21 街区 画地：9 画地 地積：144㎡ (b) 上記地区整備計画の B 地区においては、敷地面積の最低限度を 100㎡とすることや、建築物の高さの最高限度を 15m とすること等が定められている。 (c) 物件 1 の南部にカーポートが設置されているが、土地に定着した工作物である。
------	---

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		建築年月日（登記記載）：平成20年1月25日新築
		経 過 年 数 ： 約18年
		経済的残存耐用年数 ： 約12年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺き
	外 壁	吹き付けタイル、タイル張り、その他
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	クロス貼り、合板、その他
	床	フローリング、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階 60.45㎡（現況数量は公簿数量とほぼ同じ） 2階 59.62㎡（ 〃 ） 3階 39.74㎡（ 〃 ） 延べ 159.81㎡（ 〃 ）
現 況 用 途 等		居宅
品 等	使用資材：やや優る	
	施 工：やや優る	
保守管理の状態		普通
建 物 の 利 用 状 況		◇所有者Aの妻Bが、住居として使用している。
特 記 事 項		(a)上記使用は、令和3年9月頃を契約の始期とする期間の定めのない使用貸借契約によりなされているものと認められる。 (b)物件2の建物は所謂オール電化住宅であり、ガスは使用されていない。なお太陽光パネルは設置されていない。 (c)室内で犬が一匹飼育されているが、室内における特段の損傷等は見受けられない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1の仮換地（土地～宅地）

物件1の仮換地に係る建付地価格を、次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 イ	仮換地数量 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
物件1 の 仮換地	318,000	1.05	144	1.00	48,080,000

※試算表における試算結果である総額（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）

公示地：蕨－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{標準化補正} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 300,000\text{円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/104.5 & \times 100/93 & = 318,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）、接面街路幅員及び環境で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位、カーポートの存在
減価要因～特になし

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	250,000	159.81	0.36	14,380,000

ウ 物件 2 現価率：経過年数18年、経済的残存耐用年数12年
 観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{12}{18 + 12} \times (1 - 0.10)}{\text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}} = 0.36$$

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
物件 1 の 仮換地	48,080,000	0.6	法定地上権	28,850,000

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 イ (円)	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
物件 1 の 仮換地	(48,080,000－28,850,000)			1.0	0.7	13,460,000
2	(14,380,000＋28,850,000)		1.0	1.0	0.7	30,260,000
一括価格（合計）						43,720,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない

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。

3. 物件 1 の評価額の決定

物件 1 の評価額は、物件 1 の仮換地の評価額がそのまま該当するため、物件 1 の評価額を13,460,000円と決定した。

第6 参考価格資料

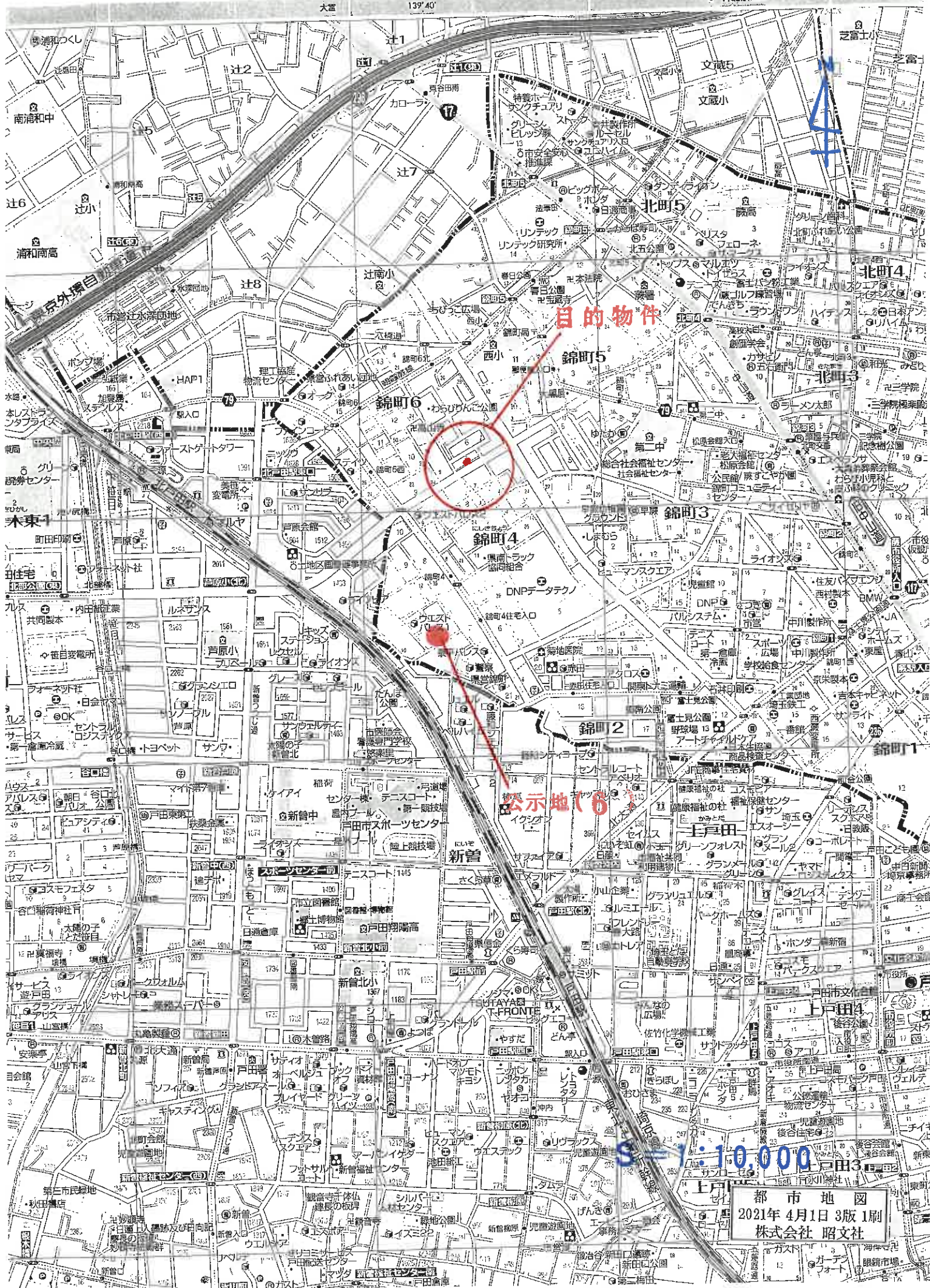
地価公示価格（蕨－6）

所	在	蕨市錦町4丁目1600番3 「錦町4－8－26」
価 位	格 置	300,000円／㎡ JR埼京線「北戸田」駅約850m（道路距離）
価 地	格 時 点	令和7年1月1日
地 積	積	114㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
接 面 街 路	南東6m市道に接面	
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%） 準防火地域	
地 域 の 概 要	一般住宅、アパートが多い区画整理中の住宅地域	

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 仮換地関係資料
4. 建物図面・各階平面図写

以 上



目的物件

公示地(6)

S=1:10,000

都市地図
2021年4月1日 3版 1刷
株式会社 昭文社



(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。



請求部分	所在地	蕨市錦町六丁目				地番	1986番	
出力縮	1/500	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				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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年4月10日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号: M08446

(1/1)

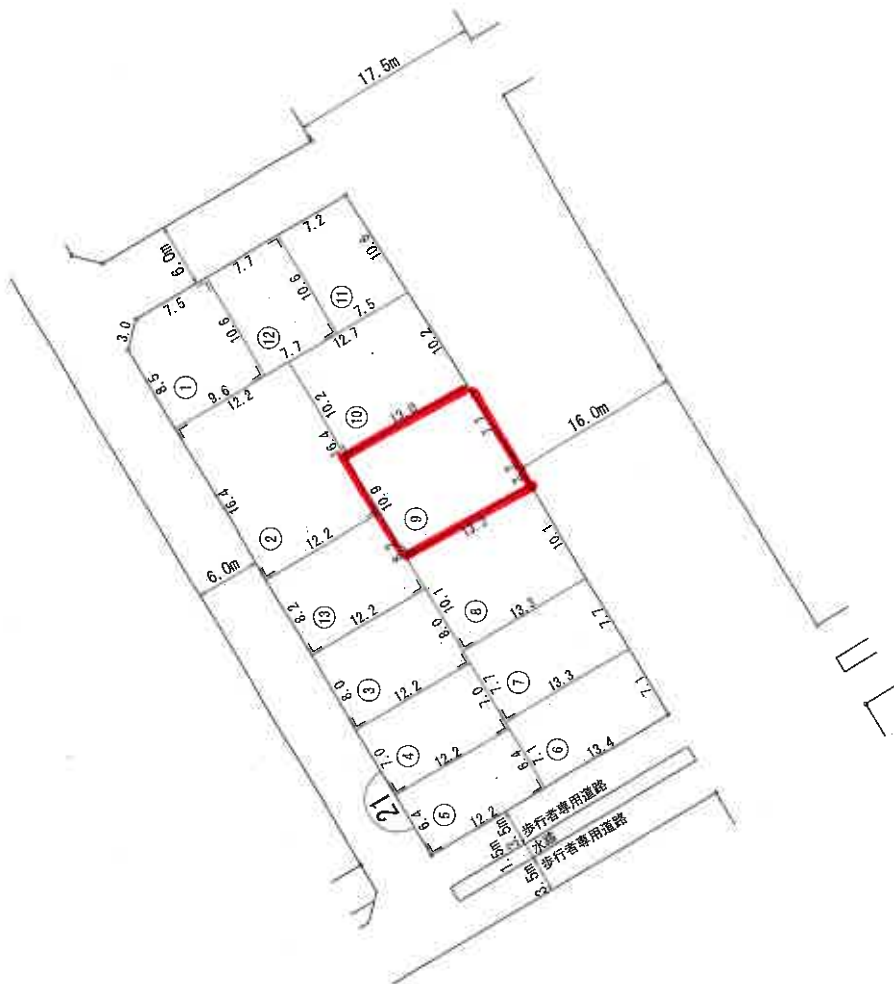
A3をA4に縮小コピー

仮換地明細図

21街区



S=1:500



凡 例	
1	街区番号
①	符号 (画地番号)
1:500	辺長 (単位m、約表示)

A3をA4に縮小コピー

これは図面に記録されている内容を証明した雪面である。
(さいたま地方方法務局書誌)

令和7年4月10日 東京法務局台東出張所

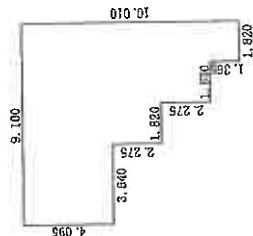
東京法務局台東出張所

地圖整理番号: M08447

面
区
物
建

吟
鑑
賦
家

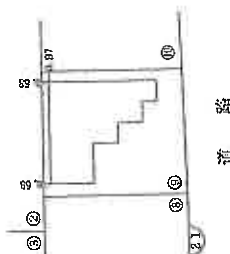
建物の所在

[illegible]

求 積 表	
1.820×10.010	$= 18.218200$
1.820×8.645	$= 15.733900$
1.820×6.370	$= 11.593400$
3.640×4.095	$= 14.905800$
合 計	60.451300
床面積	60.45 m^2

求 積 表	合 計
1.820×10.010	18.218200
1.820×9.100	16.558200
1.820×4.550	24.843000
	59.523200
	59.52 元

米	積	表	
3.640	×	8.645	=
1.820	×	4.550	=
合計			39.748800
床面積			39.74 m ²



續
發
作

5 日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

氏名

人
靜
母

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小コピー