

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 11 月 4 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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 12 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 12 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 12 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 11 月 4 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	5,330,000 4,264,000	一括	1,066,000	44,059	15,084
1	1,560,000				
2	500,000				
3	3,270,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|----------|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 | |
| | 地 番 | 2520番14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 103.39平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 | |
| | 地 番 | 2520番22 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 33.51平方メートル | |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 | 2520番地14 |
| | 家屋 番号 | 2520番14 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル | |
| | | 2階 28.98平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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

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 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2520番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2520番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.51平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 2520番地14 |
| | 家屋 番号 | 2520番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 28.98平方メートル |



令和6年(ケ)第 378号
令和7年 2月21日受理
令和7年 4月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2520番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2520番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.51平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 2520番地14 |
| | 家屋 番号 | 2520番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 28.98平方メートル |



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, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図 (令和 4 年 6 月 3 0 日登記) 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	「その他の事項」のとおり				
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 ☐ 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	「その他の事項」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

そ の 他 の 事 項

- 1 2520番64の土地は、さいたま市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。
- 2 物件1が北東で接する土地は、墓地である。
- 3 目的建物は、全体的に老朽化が著しい。床は、所々撓む箇所が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 郵便ポストに表示は無かった。
 - (2) 門扉に債務者兼所有者の表札が掲げられていた。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 郵便ポスト、表札他、目的物件外周の様子は、第1回第2回臨場の際と同様である。
 - (2) 玄関が開放されており、戸外から呼びかけたが応答が無かったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。玄関の下駄箱の上、台所のテーブルの上などに、債務者兼所有者宛の郵便物、官公署からの通知書等が認められた。債務者兼所有者以外の占有者の存在を示す徴憑（郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等）は見当たらなかった。
 - (3) 1階の和室のベッドで、年配の男性が就寝中であった。立会人と共に呼びかけたが、応答しなかった。債務者兼所有者と思料する。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月28日 (金) 11:00-11:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R7年4月3日 (木) 10:30-10:35	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年4月8日 (火) 12:45-13:00	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
R7年4月9日 (水) 11:00-11:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
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7年4月8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ところ, 玄関が解放されていた。戸外から呼びかけたが応答が無かったため, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。1階和室で男性が就寝中であり, 呼びかけたが応答が無かったので, 立会人を立ち会わせて内部調査を実施した。

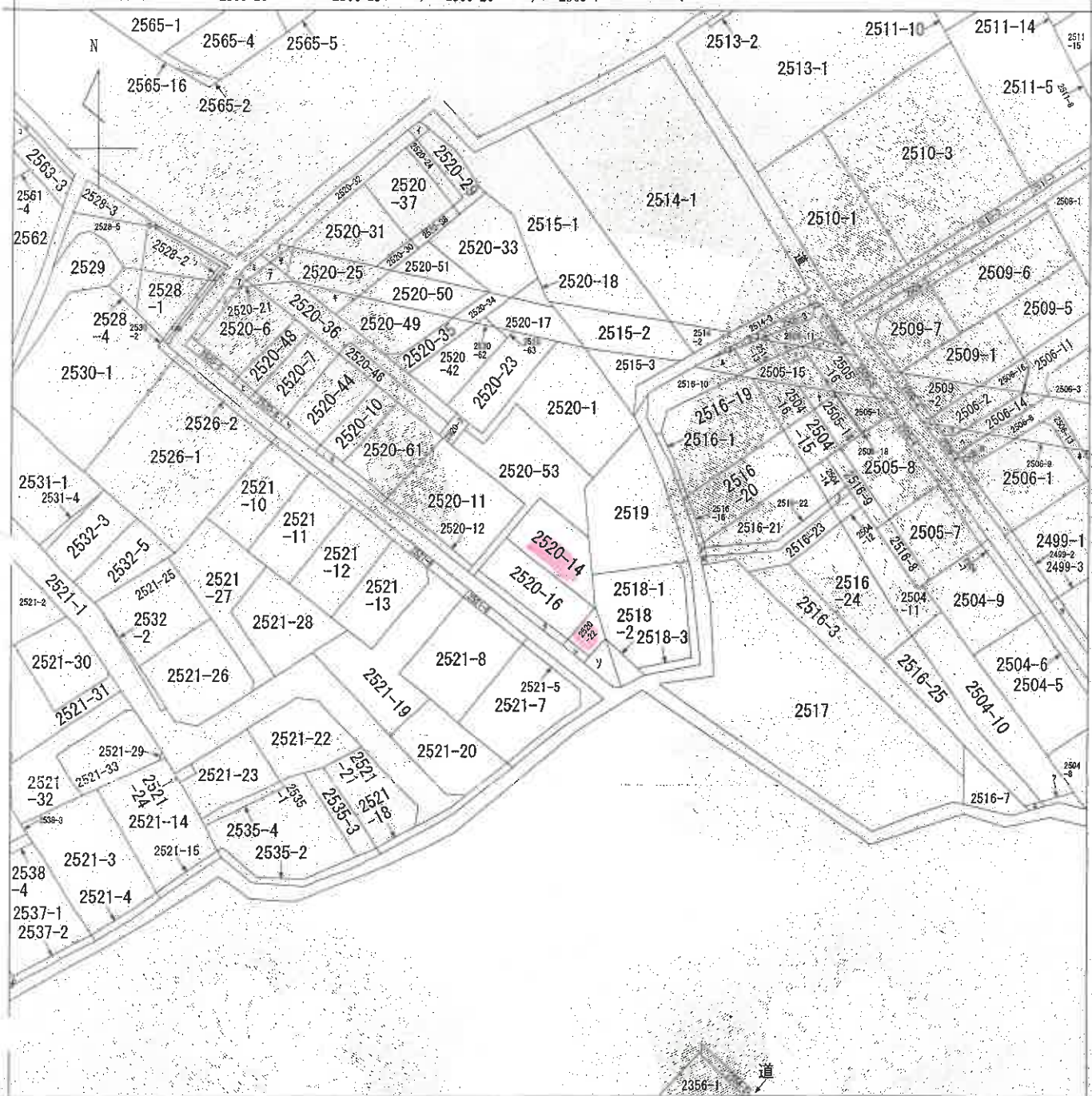
☐ 令和 年 月 日

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

イ 2520-28 ハ 2505-12 ホ 2506-12 ト 2506-19 リ 2506-5 ル 2516-11
ロ 2499-4 ニ 2506-10 ヘ 2506-15 チ 2506-20 ス 2506-7 ヅ 2516-11



(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	さいたま市西区大字指扇字赤羽根			地番	2520番14		
出力縮尺	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50年1月31日			備付年月日(原図)	補記事項	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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年12月16日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号 37-1
(1/2)

(6 枚目)

ヲ 2516-14
ワ 2516-15
カ 2516-4
コ 2516-6
タ 2520-13
レ 2520-64
ソ 2520-15
ツ 2504-1
ネ 2516-26
ナ 2516-17
ラ 2504-13
ム 2516-18
ウ 2505-9
ノ 2505-10
オ 2505-17
ク 2505-19
ヤ 2505-13
マ 2505-2
チ 2528-11
フ 2528-6
コ 2563-1
エ 2563-2
テ 2520-19
ア 2520-20
サ 2520-26
キ 2520-27
ユ 2520-4
メ 2520-40
ミ 2520-41
シ 2520-45
ヒ 2520-47
セ 2520-9
ス 2542-2
ズ 2541-2
イ 2528-9
ロ 2528-7
ハ 2528-8
ハ 2528-10

(本図は原本を70%に縮小)

(7 枚目)

0231317

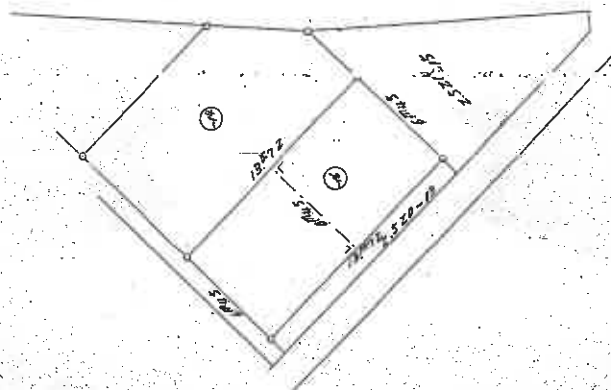
§43.6.24.

番 2520-16-14

土地の所在 大畠市大字指箭字赤羽根

区 市 町 村 界 区 界

(本図は原本を70%に縮小)



水 橫

(附) 土地家屋調査会 用紙

1/300

理

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12月16日 さいたま地方法務局

總編者

(8 枚目)

登記年月日：令和4年6月30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12月16日 さいたま地方法務局

登記官

(9 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地積測量図

地番 2520-22, 2520-64

土地の所在 さいたま市西区大字指扇字赤羽根

座標求積表

地番	2520-22	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_{i+1}$
点名							
6369		4338.572	-23758.711	7.497	-178119.056387	-178119.056387	-178119.056387
6370		4331.555	-23764.728	7.946	-188755.088888	-188755.088888	-188755.088888
6371		4323.828	-23752.403	-2.437	57884.661111	57884.661111	57884.661111
1253		-4323.892	-23751.500	-10.426	247633.139000	247633.139000	247633.139000
6377		-4339.052	-23755.555	-2.580	61288.357700	61288.357700	61288.357700
併面積					67.022440 ㎡		
地面積					33.5111220 ㎡		
地積					33.51 ㎡		

座標求積表

地番	2520-64	2518-1	2520-22	2518-2	2520-15	2520-13	2520-64
点名	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_{i+1}$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_{i+1}$
6371	4337.419	-23758.983	3.325	-78999.946475	-78999.946475	-78999.946475	-78999.946475
6369	4338.572	-23758.711	-1.634	38821.737714	38821.737714	38821.737714	38821.737714
6377	4339.052	-23755.565	-3.325	78997.23425	78997.23425	78997.23425	78997.23425
6376	4339.897	-23756.244	1.634	-38817.702806	-38817.702806	-38817.702806	-38817.702806
併面積				8.6837720 ㎡			
地面積				4.3318850 ㎡			
地積				4.33 ㎡			

点名	X	Y	備考
1020A	-945.383	-23841.647	新設三角点
1A267	-948.348	-23822.135	新設補助点
15	-942.749	-23770.640	金属板
13059	-947.395	-23750.887	金属板

測地系 世界測地系 (測地成果2011) 区系

測量年月日 令和4年2月14日

管理者のパラメータ変換による

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の番号	③ 境界線の単位	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の番号	⑥ 境界線の単位
①	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
②	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
③	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
④	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑤	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑥	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

作成者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和57年6月16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12月16日 さいたま地方裁判所

登記官

(10枚目)

請求番号：37-3

0303002

各階平面図

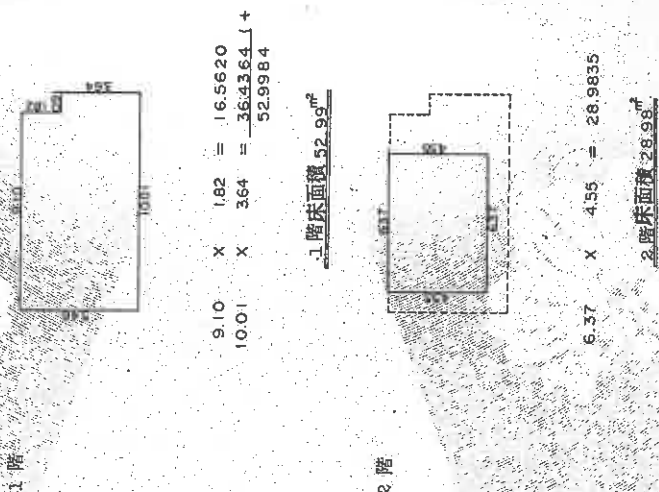
家屋番号 2520番14

建物図面

図面図 S57.6.16

建物の所在 大倉市大字指扇字赤羽根2520番地14

さいたま市西区



写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

作製者

冊尺 1/250

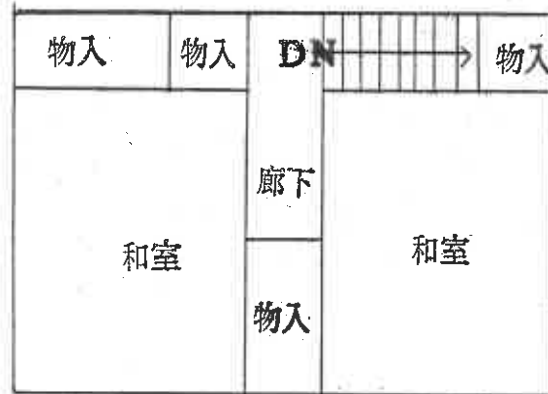
申請人

冊尺 1/500

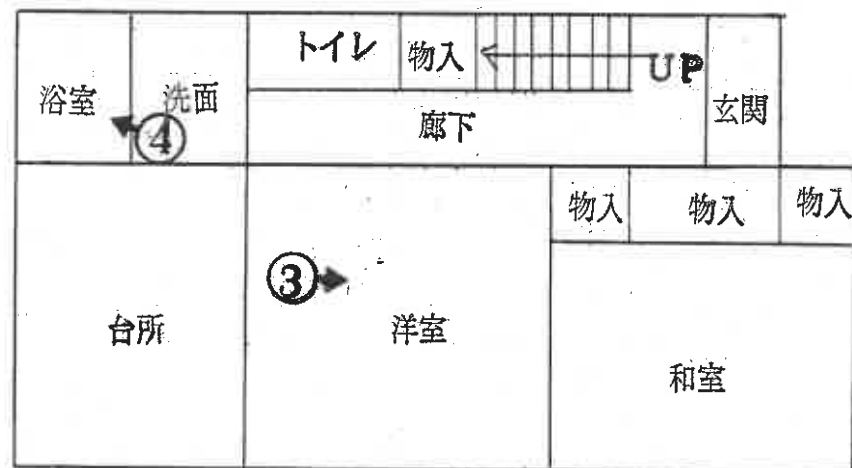
(埼玉県建築審査士会印)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(11 枚目)



①



②



③



④

(13枚目)

求 意 見 書

松 本 竜 一 殿

令和 7年 9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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月25日
評価人

松本竜一



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2 5 2 0 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0.3、 3 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2 5 2 0 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 5 1平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 2 5 2 0 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 0 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9平方メートル
2 階 2 8. 9 8平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 6 年（ケ）第 378 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2520番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 |
| | 地 番 | 2520番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.51平方メートル |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字指扇字赤羽根 2520番地14 |
| | 家屋 番号 | 2520番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 28.98平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4, 6 7 0, 0 0 0 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・2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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	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	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	ＪＲ川越線「指扇」駅の南東方約500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域である。	
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1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	136.90㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m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 : 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	物件1土地の北東側で隣接する土地は墓地であり、本件土地より約1.5m高い。	

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 等	建築年月日（登記記載）：昭和57年6月11日新築 経 過 年 数：約43年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：スタッコ、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：化粧ボード、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（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している模様である。
特 記 事 項	目的建物は、全体的に老朽化が著しい。床は、所々壊む箇所が認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	113,000	0.80	103.39	0.85	7,940,000
2	113,000	0.80	33.51	0.85	2,570,000

※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 さいたま西-4

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
 $120,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/105 \div 113,000\text{円/㎡}$

◇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は対象地域に比し、環境条件等が優る。

イ 個別格差：接面方位、形状、墓地隣接等を考慮した。

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	150,000	81.97	0.03	370,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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	7,940,000	0.60	法定地上権	4,760,000
2	2,570,000	0.60	法定地上権	1,540,000

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	7,940,000	-4,760,000		1.0	0.7	2,230,000
2	2,570,000	-1,540,000		1.0	0.7	720,000
3	370,000	+6,300,000	1.0	1.0	0.7	4,670,000
一括価格 (合計)						7,620,000

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（さいたま西-4）
所在：さいたま市西区大字指扇字赤羽根2511番6
価格：120,000円/㎡
位置：JR川越線「指扇」駅約800m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：100㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：北東4.0m市区町村道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：小規模住宅の中にアパートや駐車場等も見られる住宅地域

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

mapple

1 : 10,000



基準地

物件所在地

100m

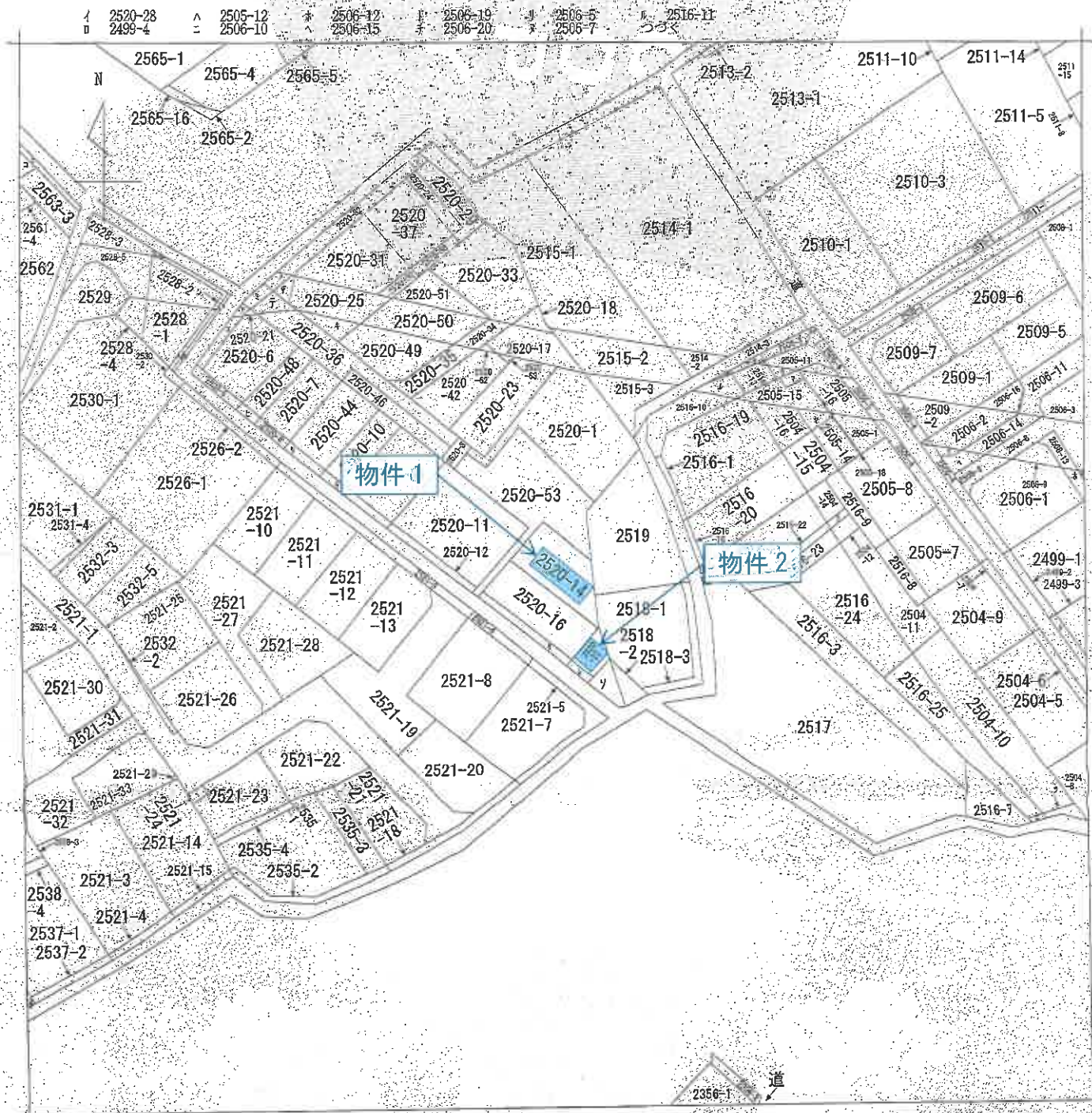
東間前

(C) 2022 MAPPLE, I

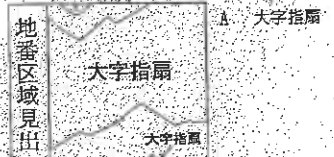
Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は東経139度34分9秒、北緯35度54分54秒



(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	所在地	さいたま市西区大字指扇字赤羽根				地番	2520番14		
出力縮尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年1月31日			備付年月日 (原図)			備考事項		

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12月16日
さいたま地方法務局
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：昭和43年6月24日

0231317

545.6.24

地

番

2520-16-14

土地の所在

大宮市大宮新字赤羽根

さいたま市当区

地積

測

量

図

作製年月日

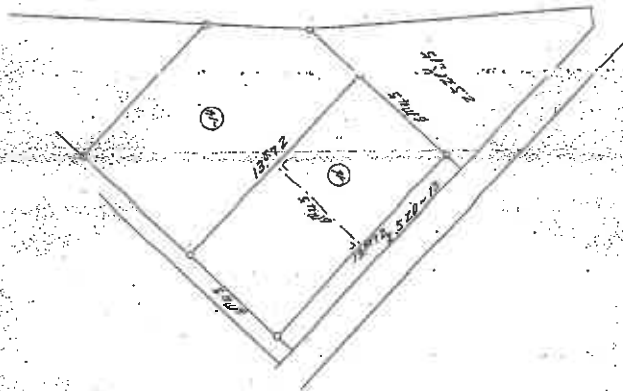
昭和43年6月24日

作製者

作製者

申請人

申請人



$$\textcircled{4} (13.872 + 13.520) \times 13.520 \div 2 = 188.94$$

縮尺

1/300

(埼玉土地家屋調査士会/紙)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和6年12月16日

さいたま市地方法務局

登記官

2520-22, 2520-64

土地の所在 さいたま市西区大字指扇字赤羽根

聚 長 聚 國

[illegible]

表 求 標 座

[illegible]

点 名	文	¥	備 考
1020A	-949,483	-23041,647	街区三角点
A4367	-9484,346	-23020,195	街区補助点
45	-9428,749	-23770,640	金属桩
73059	-9447,365	-23750,987	金属桩

測地系	世界測地系(測地成果2011) 区系
測量年月日	令和4年2月14日

管理者のパラメータ変換による

[illegible]

者成作

昭和4年6月6日(作威)

人中精

縮尺 1/250

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12月16日 さいたま地方方法務局

致謝

登記年月日：昭和57年6月16日

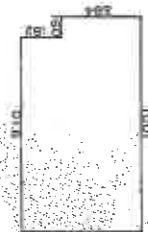
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年12月16日 さいたま地方事務所

登記官

0303002

各階平面図

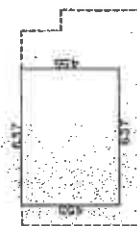
1階



9.10 X 10.01 = 91.02
9.10 X 10.01 = 91.02
9.10 X 10.01 = 91.02

1階床面積 91.02㎡

2階



6.37 X 4.55 = 28.9835

2階床面積 28.98㎡

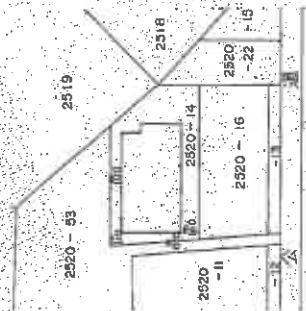
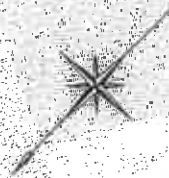
建物図面
各階平面図 S57.6.16

家屋番号 2520 番14

建物の所在

大宮市大字指扇字赤羽根2520番地14

さいたま市西区



作製者

縮尺 1/250

昭和57年5月14日作成

(埼玉土地家屋調査士会館)

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー