

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 6月24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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月23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 8月 6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 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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 6月24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	18,950,000 15,160,000	一括	3,790,000	89,777	24,094
1	130,000				
2	10,000				
3	5,520,000				
4	13,290,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
地 番 909番8
地 目 公衆用道路
地 積 150平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 2 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
地 番 909番20
地 目 雑種地
地 積 2.52平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
地 番 909番11
地 目 宅地
地 積 80.24平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目 909番地11
家屋 番号 909番11
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 目 録

3階 25.25平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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

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4】

- ・ 1階南西側洋室をつぎて建設(株)が占有している。同社の代表者は本件所有者であり、同社の占有権限は使用借権と認められる。
- ・ 上記を除いた部分を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1, 2】

本件各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 さいたま市中央区本町東七丁目
 地 番 909番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 150平方メートル

共有者 A 持分11分の1

2 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
 地 番 909番20
 地 目 雑種地
 地 積 2.52平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
 地 番 909番11
 地 目 宅地
 地 積 80.24平方メートル

所有者 A

4 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目 909番地11
 家屋 番号 909番11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 38.09平方メートル
 2階 33.12平方メートル



物 件 目 録

3階 25.25平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第314号
令和6年11月29日受理
令和7年1月9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 さいたま市中央区本町東七丁目
地 番 909番8
地 目 公衆用道路
地 積 150平方メートル
共有者 **A** 持分11分の1

2 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
地 番 909番20
地 目 雑種地
地 積 2.52平方メートル
共有者 **A** 持分7分の1

3 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目
地 番 909番11
地 目 宅地
地 積 80.24平方メートル
所有者 **A**

4 所 在 さいたま市中央区本町東七丁目 909番地11
家屋 番号 909番11
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 目 録

3 階 2 5 . 2 5 平方メートル

所有者 



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県さいたま市中央区本町東7丁目3番12-5号	
土地	物件1～3	
現況地目	■宅地（物件3） ■雑種地（物件2） ■公衆用道路（物件1）	
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3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	物件1土地は公衆用道路として、物件2土地はゴミ集積場として使用されている。	
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件4関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階南西側洋室	
占有者	☐ 債務者 ☒ つぎて建設株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■債務者兼所有者 ■債務者兼所有者の妻）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和2年1月1日	
最初の契約等	契約日	令和2年1月ころ
	期間	令和2年1月1日から ☐ 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	
現在の契約等	期間	☐ 年 ☐ 月 ☐ 日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 ☐ 円（毎月 ☐ 限り ☐ 分支払） ☐ 前払（ ☐ 年分 ☐ 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
(4枚目)

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 の妻	1 執行官から現況調査への協力を求める書面等が来ていたことを夫から全く知らされていませんでした。調査を拒むことができないのであれば仕方ありませんが、最低限で済ませてください。 2 目的物件は、夫である債務者兼所有者が私たち家族と居宅として使用していますが、1階南西側洋室は夫が代表者を務めるつぎて建設株式会社の事務所になっています。 3 建物内で犬を1匹飼っており、柱等が痛んでいる箇所があります。
■債務者兼所有者兼 占有会社代表者	1 1階南西側洋室をつぎて建設株式会社の事務所として使用していることは間違いありません。賃料等の支払いはなく無償で貸しています。使用開始時期は法人登記上で物件所在地を本店とした時期からです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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。
- 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、4 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

(6 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6年12月2日(月) 12:40-12:45	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6年12月5日(木) 10:55-11:00	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和6年12月26日(木) 14:50-15:15	物件所在地	債務者兼所有者の妻立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年12月27日(金) 14:10-14:15	執務室	債務者兼所有者に照会書郵送
令和7年1月6日(月) 10:20-10:30	執務室	債務者兼所有者を電話聴取
令和7年1月8日(水) 12:30-12:35	法務局本局	占有会社の法人現在事項全部証明書取得
(特記事項) ■ 令和6年12月26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 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

(7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。

地番区域見出し

本町東7丁目

請求部	所在	さいたま市中央区本町東七丁目			地番	909番11		
出力縮尺	1/600	精度分	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58年9月			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10月7日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M87679

登記官

(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

令和6年10月7日
さいたま地方法務局

登記官

(9 枚目)

地積測量図

909-9
909-18 ~ -20

地番

土地の所在
さいたま市中央区本町東七丁目

1/2

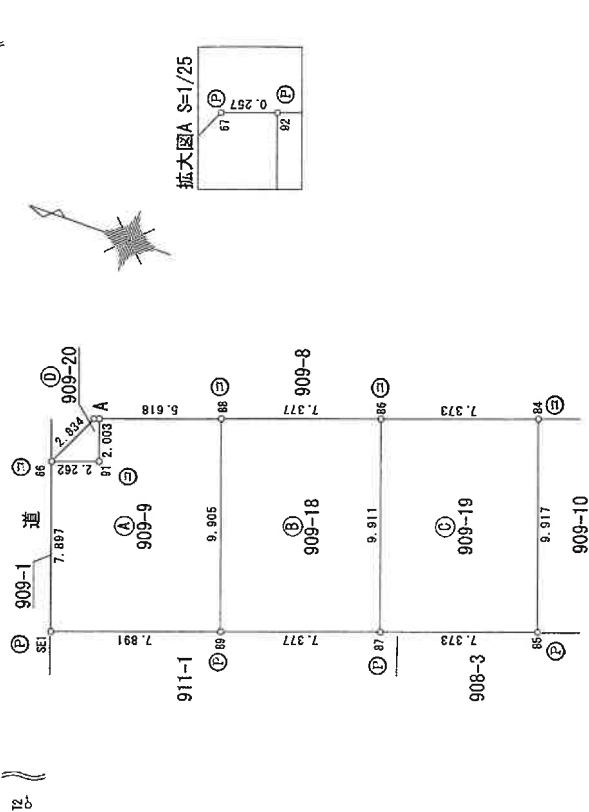
恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	金属釘
T2	72.598	30.665	金属釘
T3	84.845	55.674	金属釘
HZK7	89.835	68.198	市金属プレート

座標求積表

地番	(A) 909-9				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
88	73.540	57.537	8.587	494.070219	
92	78.838	55.667	4.633	257.905211	
91	78.173	53.777	1.469	78.998413	
66	80.307	53.026	-0.478	-25.346428	
SE1	77.695	45.573	-10.056	-458.282088	
89	70.251	48.193	-4.155	-200.241815	
			倍面積	147.103412	
			面積	73.5517060	
			地積	73.55	m ²

地番	(B) 909-18				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
86	66.583	59.992	10.248	614.798016	
88	73.540	57.537	3.668	211.045716	
89	70.251	48.193	-10.248	-483.881864	
87	63.292	50.643	-3.668	-185.758524	
			倍面積	146.203344	
			面積	73.1016720	
			地積	73.10	m ²



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	①	石杭	②	金属杭	③	刻印
	④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	計算点
	⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート		

東京都市計画調査士
株式会社 東栄住宅
代表取締役

作成者

(平成24年8月28日作成)

株式会社 東栄住宅
代表取締役

申請人

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10月7日 さいたま地方方法務局

登記官

(10 枚目)

地 積 測 量 図

909-9,
909-18 ~ -20

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

2/2

地 測 点 名	① 909-19		X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
	X 座標	Y 座標		
84	59.630	62.446	10.246	639.821716
86	66.583	59.992	3.662	219.690704
87	63.292	50.643	-10.246	-518.888178
85	56.337	53.091	-3.662	-194.419242
			倍面積	146.205000
			面積	73.1025000
			地積	73.10 m ²

地 測 点 名	① 909-20 /		X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
	X 座標	Y 座標		
92	78.838	55.667	0.908	50.545636
67	79.081	55.582	1.469	81.649958
66	80.307	53.026	-0.908	-48.147608
91	78.173	53.777	-1.469	-78.998413
			倍面積	5.049573
			面積	2.5247865
			地積	2.52 m ²

合 計 222.2806645m²

凡例	④ 石	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	印
例	⑤ コンクリート杭	杭	④	⑥ 金 属 杭	杭	⑦ 金 属 プ レ ー ト	計 算 点
	⑦ プラスチック杭	杭	④	⑥ 金 属 杭	杭	⑦ 金 属 プ レ ー ト	
作成者	東京都 さいたま市 東区 本町東七丁目 909-9, 909-18 ~ -20 地積測量図作成者 社団法人 地家屋調査士 (平成24年8月28日作成)						
申請人	株式会社 東栄住宅 代表取締役						
縮尺	1/						

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7日 さいたま市地方検察庁

登記官

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

番 909-1、-8 ~ -13

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	金属板
T2	30.665	72.598	金属板
T3	84.845	55.674	金属板
HZK7	89.835	68.198	市金属プレート

座 標 求 積 表

① 909-1			
測点名	X座標	Y座標	Y (X n-1 - X n-1)
KA35	77.719	45.565	-239.990855
SE1	77.695	45.573	238.483509
SE2	82.952	60.574	319.043258
KA25	82.982	60.579	-317.009907
倍面積			0.526005
面積			0.2630025
地 積			0.26 m ²

② 909-8			
測点名	X座標	Y座標	Y (X n-1 - X n-1)
SE2	82.952	60.574	-6.844862
66	80.307	53.026	-205.263646
67	79.081	55.582	-1376.543812
74	55.541	63.889	-1652.552874
80	53.215	62.777	-393.674567
78	49.270	64.169	-107.290568
102	51.543	70.609	340.405989
104	54.091	69.710	154.407650
A20	53.758	68.765	952.188955
KA19	67.938	63.760	1699.969120
A28	80.420	59.355	891.155970
倍面積			295.957355
面積			147.978775
地 積			147.97 m ²

測地系	任意座標
測量年月日	平成24年5月23日

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	石	④	金属板	④	印刷
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑤	計算点
⑥	プラスチック杭	⑥	金属プレート		

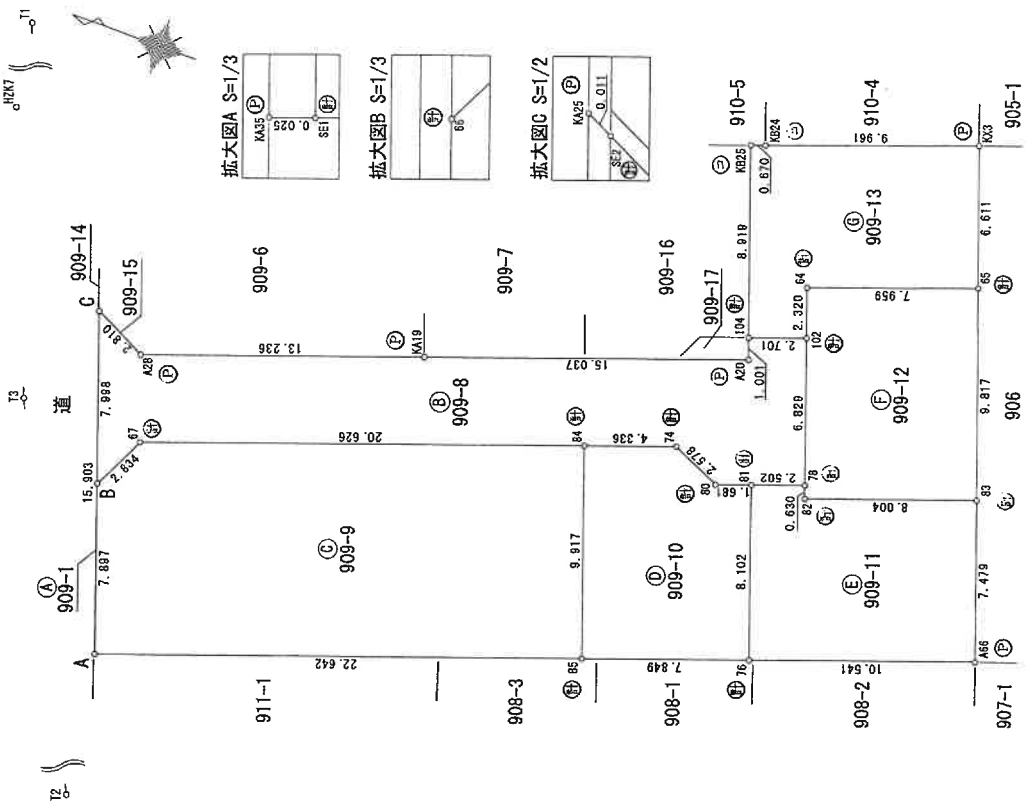
作成者 東京都 [redacted] (平成24年6月29日作成)

社員土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

1/2



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7日 さいたま地方方法務局

登記官

(12枚目)

地積測量図

地番 909-1-8~-13

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

2/2

地番 ⑨ 909-12				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
65	44.822	75.481	10.803	815.421243
64	52.315	72.797	6.721	489.288637
102	51.543	70.609	-3.045	-215.004405
78	49.270	64.169	-2.483	-159.331827
82	49.060	63.574	-7.758	-493.207092
83	41.512	66.238	-4.238	-280.716644
			倍面積	156.430112
			面積	78.2150560
			地積	78.21 m ²

地番 ⑩ 909-13				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
KX3	47.051	81.705	11.607	948.349935
KB24	56.429	78.347	10.009	784.175123
KB25	57.060	78.121	-2.338	-182.646898
104	54.091	69.710	-5.517	-384.590070
102	51.543	70.609	-1.776	-125.401584
64	52.315	72.797	-6.721	-489.288637
65	44.822	75.481	-5.264	-397.331984
			倍面積	153.285885
			面積	76.6429425
			地積	76.64 m ²

合計 678.7297780m²

地番 ⑪ 909-9				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
67	79.081	55.582	20.677	1149.268014
66	80.307	53.026	-1.386	-73.494036
SE1	77.695	45.573	-23.970	-1092.384810
85	56.337	53.091	-18.085	-959.088915
84	59.630	62.446	22.744	1420.271824
			倍面積	444.573077
			面積	222.2865385
			地積	222.28 m ²

地番 ⑫ 909-10				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
74	55.541	63.889	6.415	409.847935
84	59.630	62.446	0.796	49.707016
85	56.337	53.091	-10.697	-567.914427
76	48.933	55.697	-4.707	-262.165779
81	51.630	63.337	4.282	271.209034
80	53.215	62.777	3.911	245.520847
			倍面積	146.204626
			面積	73.1023130
			地積	73.10 m ²

地番 ⑬ 909-11 /				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
81	51.630	63.337	-0.337	-21.344569
76	48.933	55.697	-12.640	-704.010080
A66	38.990	59.197	-7.421	-439.300937
83	41.512	66.238	10.070	667.016660
82	49.060	63.574	7.758	493.207092
78	49.270	64.169	2.570	164.914330
			倍面積	160.482496
			面積	80.2412480
			地積	80.24 m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤ 石	⑤	金	⑤	金
⑥ コンクリート杭	⑥	金	⑥	金
⑦ プラスチック杭	⑦	金	⑦	金

作成者	東京都 士地家屋調査士 社員士地家屋調査士	登記年月日 (平成24年6月29日作成)
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7日 さいたま地方事務所

登記官

(13枚目)

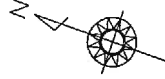
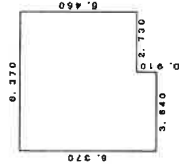
各階平面図 建物図面

家屋番号 909-11

建物の所在 さいたま市中央区本町東七丁目909番地11

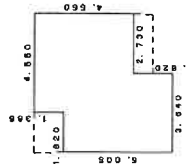
1階求積表

6.370 × 6.460	=	34.780200
3.640 × 0.910	=	3.312400
合 計		38.092600
床面積		38.09 m ²



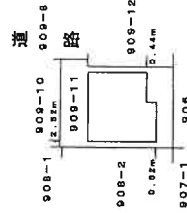
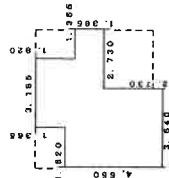
2階求積表

4.550 × 1.385	=	6.210750
6.370 × 3.185	=	20.288480
3.640 × 1.820	=	6.624800
合 計		33.124000
床面積		33.12 m ²



3階求積表

3.185 × 1.366	=	4.347526
5.006 × 0.455	=	2.277275
6.370 × 1.366	=	8.696060
3.640 × 2.730	=	9.937200
合 計		25.257050
床面積		25.25 m ²



作成者

東京市
士城家康調査士

縮尺 1/250

平成25年1月7日作成

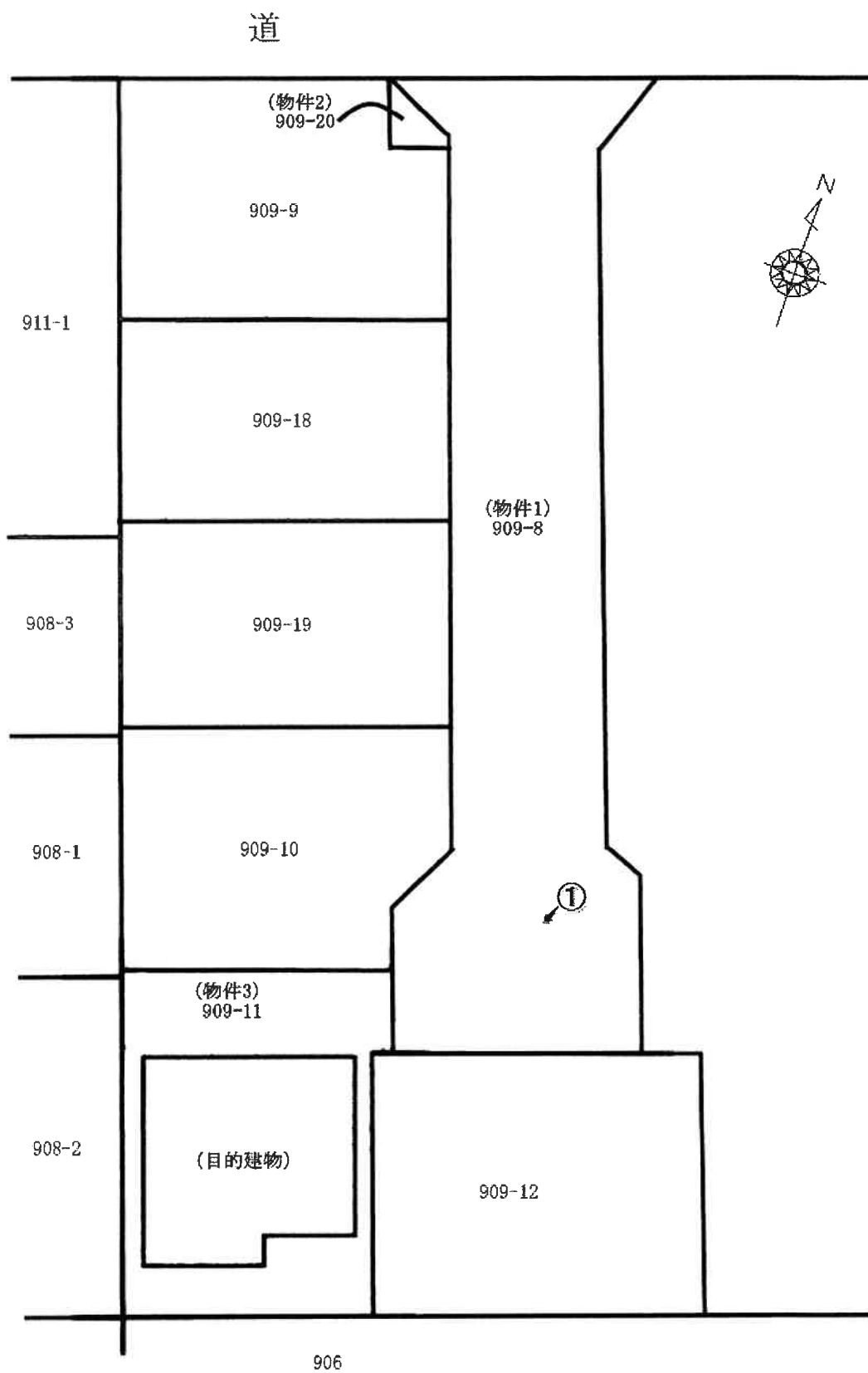
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

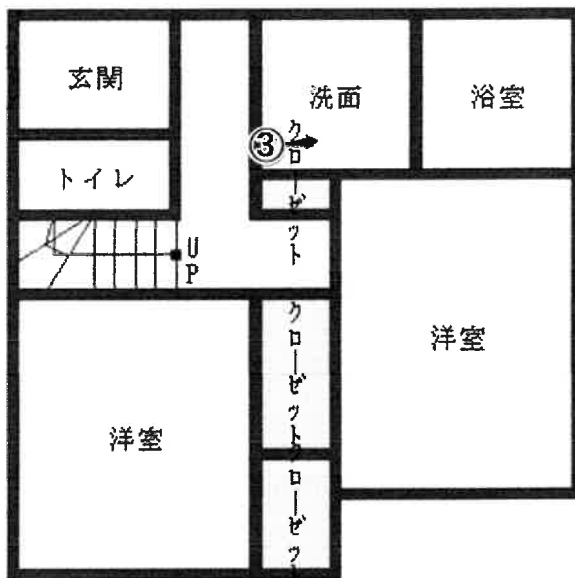
(写真撮影位置 ○→)



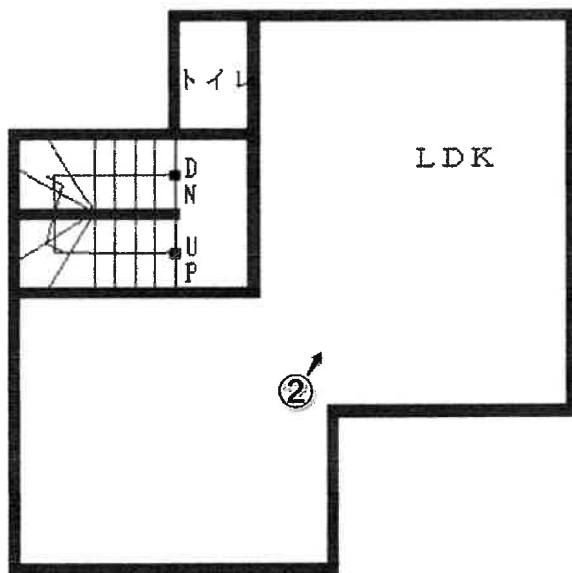
建物見取図

(写真撮影位置 ○→)

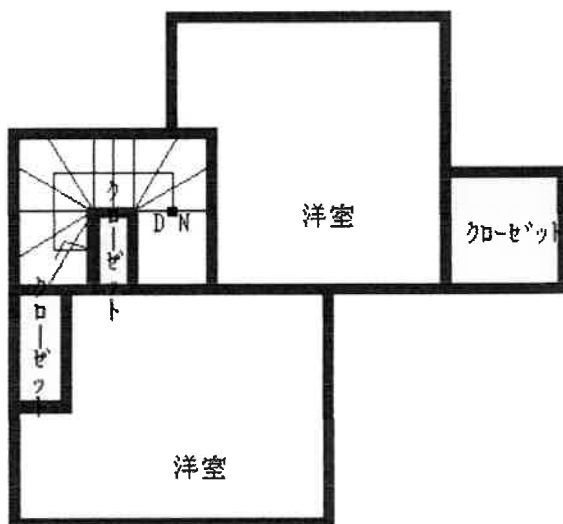
1 階



2 階



3 階





①



②



③

令和6年 (ケ) 第314号
令和6年 12月 26日 現地調査
令和7年 2月 3日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市中央区本町東七丁目 |
| | 地 番 | 909番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 150平方メートル |
| | 共有者 | A 持分11分の1 |
| 2 | 所 在 | さいたま市中央区本町東七丁目 |
| | 地 番 | 909番20 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.52平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の1 |
| 3 | 所 在 | さいたま市中央区本町東七丁目 |
| | 地 番 | 909番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.24平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | さいたま市中央区本町東七丁目 909番地11 |
| | 家屋 番号 | 909番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 目 録

3 階 2 5 . 2 5 平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 130,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 5,520,000円
物件4（建物）	金 13,290,000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3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	J R 埼京線「北与野」駅の西方約770m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅と中高層の共同住宅等が混在する住宅地域。行き止まり道路の突き当たりに位置する。	
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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(20m地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	80.24㎡ (物件3) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東側一部が約4m舗装私道（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 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1は上記私道として利用されており、非課税地。 ② 物件2は共用のゴミ置場として利用されている。	

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24年12月25日新築 経 過 年 数：約12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：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：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）	<table> <tr> <td>1階</td><td>38.09 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>33.12 m²</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>25.25 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>96.46 m²</td></tr> </table>	1階	38.09 m ²	2階	33.12 m ²	3階	25.25 m ²	延	96.46 m ²
1階	38.09 m ²								
2階	33.12 m ²								
3階	25.25 m ²								
延	96.46 m ²								
現 況 用 途 等	居宅								
品 等	使用資材：普通 施 工：普通								
保守管理の状態	普通								
建物の利用状況	建物所有者が代表を務める、つぎて建設株式会社が、1階1間を事務所として無償で借りている。その他は、建物所有者が居住用として使用している。								
特 記 事 項	・ 特になし								

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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
3	281,000	0.92	80.24	0.95	19,710,000

※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）

公示地 さいたま中央-7

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

$275,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.2/100 \times 100/103.0 \times 100/99 \approx 281,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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（道路接面方位）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、交通接近条件（駅距離）が劣る。なお、近隣地域の標準画地は、北側4m市道接面の整形の中間画地を想定している。

イ 個別格差：接面道路の系統連続性、間口狭小等を考慮した。

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1・2（土地）

物件1・2は雑種地及び私道敷であるので、当該土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
1	281,000	0.05	150.00	1 / 11	190,000
2	281,000	0.05	2.52	1 / 7	10,000

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	165,000	96.46	0.45	7,160,000

ウ 現価率：

経過年数約12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・前記特記事項等も考慮)-10%

(計算式) $12 / (12 + 12) \times (1 - 0.1)$

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
3	19,710,000	0.60	法定地上権	11,830,000

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
3	19,710,000	-11,830,000		1.0	0.7	5,520,000
1	190,000			1.0	0.7	130,000
2	10,000			1.0	0.7	10,000
4	7,160,000	+11,830,000	1.0	1.0	0.7	13,290,000
一括価格 (合計)						18,950,000

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

地価公示価格（さいたま中央-7）

所 在：さいたま市中央区本町東6丁目872番1「本町東6-5-9」

価 格：275,000円/㎡

位 置：JR埼京線「北与野」駅約1,200m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：219㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：西4.0m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

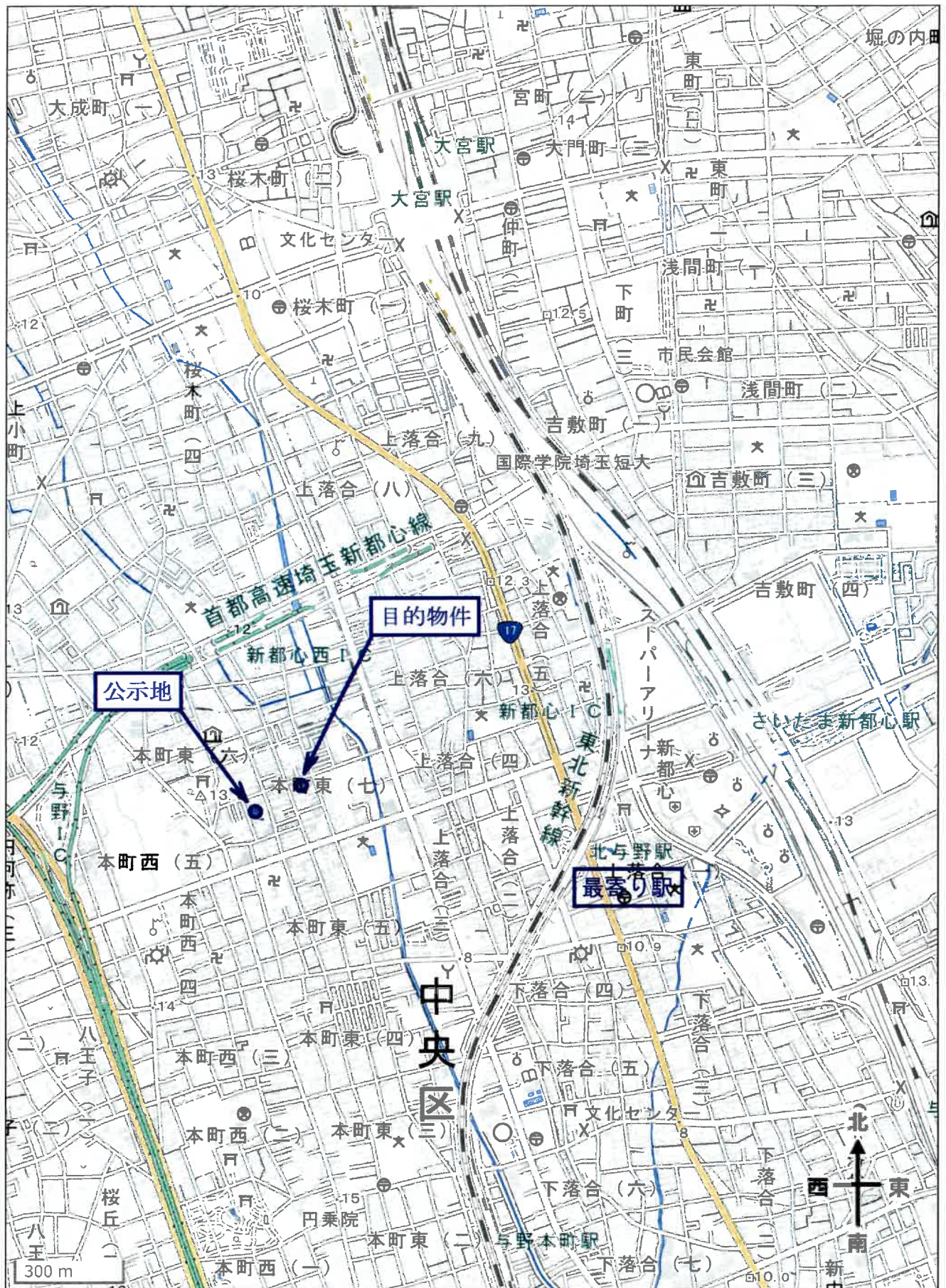
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

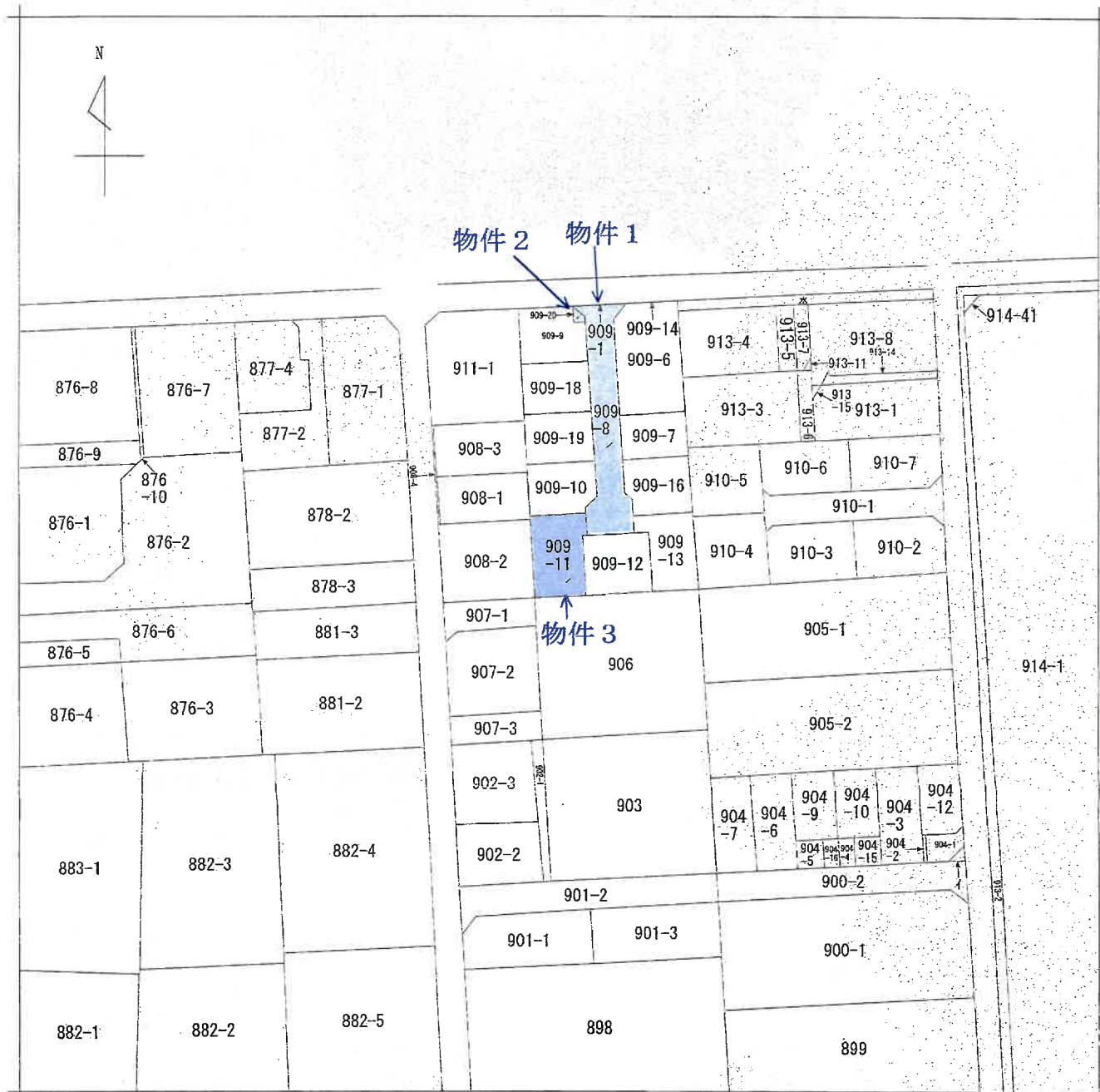
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



位置図



(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。

地番区域見出し

本町東7丁目

請求部	所在	さいたま市中央区本町東七丁目				地番	909番11			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和58年9月			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10月7日

さいたま地方務局

地図整理番号: M87679

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成24年7月10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7日 さいたま地方裁判所

登記官

地図整理番号：M87682 (1/2)

A3版をA4版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 909-1,-8 ~ -13

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

1/2

恒久的的地の座標値

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	100,000	100,000	金属錐
T2	72,598	30,665	金属錐
T3	55,674	55,674	金属錐
HZK7	88,835	68,198	市金属プレート

座標求積表

地 番	測 点 名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
909-1	K435	77,719	45,565	-5,267	-239,990855
	SE1	77,695	45,573	5,233	238,483509
	SE2	82,952	60,574	5,267	319,042258
	K425	82,962	60,579	-5,233	-317,009907
				倍面積	0.526005
				面積	0.2630025
				地 積	0.26 m ²

地 番	測 点 名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
909-8	SE2	82,952	60,574	-0.113	-6.844862
	66	80,307	53,026	-3.871	-205.263646
	67	79,081	55,582	-24.766	-1376.543812
	74	55,541	63,889	-25.866	-1652.552874
	80	53,215	62,777	-6.271	-393.674567
	78	49,270	64,169	-1.672	-107.290568
	102	51,543	70,809	4.821	340.405989
	104	54,091	69,710	2.215	154.407650
	A20	53,758	68,765	13.847	952.188955
	K419	67,938	63,760	26.662	1699.969120
	A25	80,420	59,355	15.014	891.155970
				倍面積	295.957355
				面積	147.9786775
				地 積	147.97 m ²

測 地 案	任意記載
測量年月日	平成24年5月29日

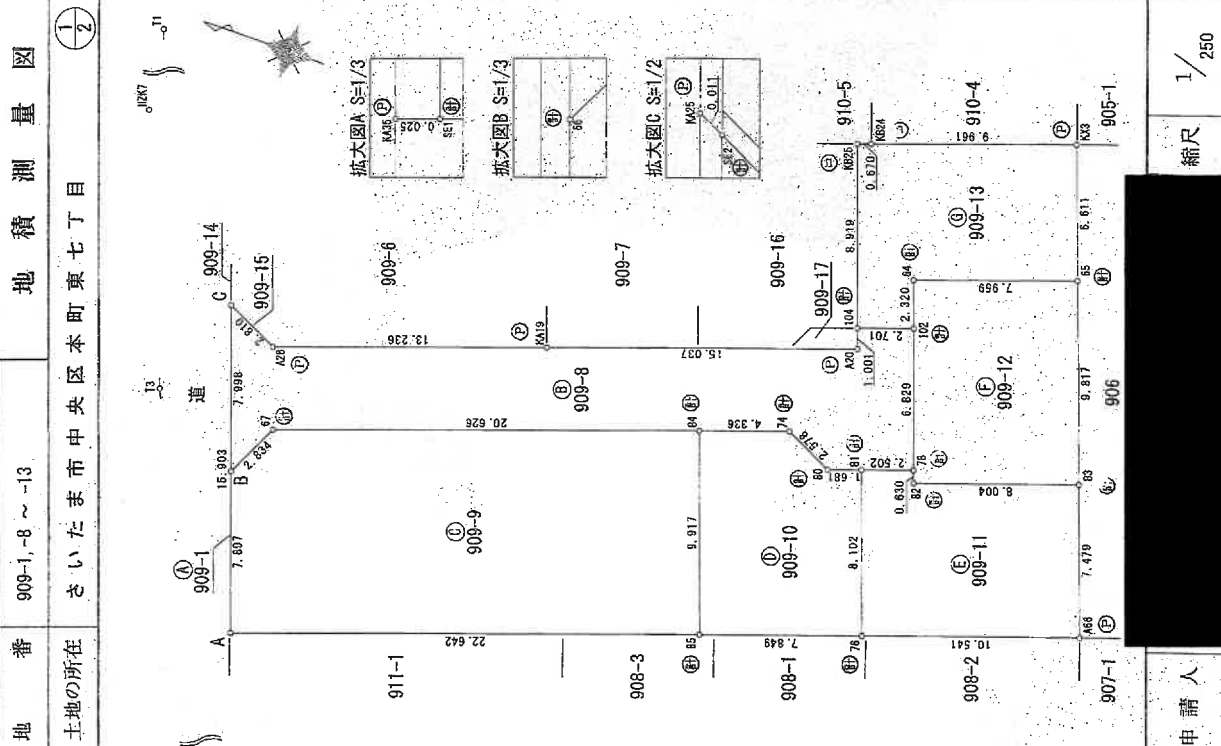
記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	金属錐	④	刻印
②	コンクリート杭	⑤	針
③	金属プレート	⑥	算点

作成者

(平成24年6月29日作成)

申請人

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10月7日 さいたま地方法律局

登記官

地 積 測 量 図

地 番 909-1-8 ~ -13

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

 $\frac{2}{2}$

地 番	① 909-12				
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
65	44.822	75.481	10.803	815.421243	
64	52.315	72.797	6.721	489.268637	
102	51.543	70.809	-3.045	-215.004405	
78	49.270	64.169	-2.483	-159.331627	
82	49.060	63.574	-7.758	-493.207092	
83	41.512	66.238	-4.238	-280.716644	
			倍 面 積	156.430112	
			面 積	78.2150560	
			地 積	78.21	m ²

地 番	① 909-13				
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
KX3	47.051	81.705	11.607	948.349935	
KB24	56.429	78.347	10.009	784.176123	
KB25	57.060	78.121	-2.338	-182.646988	
104	54.091	69.710	-5.517	-394.590070	
102	51.543	70.609	-1.776	-125.401564	
84	52.315	72.797	-6.721	-489.268637	
85	44.822	75.481	-5.254	-397.331984	
			倍 面 積	153.285885	
			面 積	76.6429425	
			地 積	76.64	m ²

合 計 678.7297780 m²

地 番	① 909-9				
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
67	79.081	55.582	20.877	1149.269014	
66	80.307	53.026	-1.386	-73.494036	
SE1	77.695	45.573	-23.970	-1082.384810	
85	56.337	53.091	-18.065	-859.988915	
84	59.630	62.446	22.744	1420.271824	
			倍 面 積	444.573077	
			面 積	222.2865385	
			地 積	222.28	m ²

地 番	① 909-10				
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
74	55.541	63.889	6.415	409.847935	
84	59.630	62.446	0.798	49.707016	
85	56.337	53.091	-10.697	-567.914427	
76	48.933	55.697	-4.707	-262.166779	
81	51.630	63.337	4.282	271.209034	
80	53.215	62.777	3.911	245.520847	
			倍 面 積	145.204626	
			面 積	73.1023130	
			地 積	73.10	m ²

地 番	① 909-11				
測 点 名	X 座標	Y 座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
81	51.630	63.337	-0.337	-21.344569	
76	48.933	55.697	-12.640	-704.010080	
A66	38.900	59.197	-7.421	-439.300937	
83	41.512	66.238	10.070	667.016660	
82	49.060	63.574	7.758	493.207092	
78	49.270	64.169	2.570	164.914330	
			倍 面 積	160.482496	
			面 積	80.2412480	
			地 積	80.24	m ²

凡 例	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	境界線	②	金	境界線	③	金	境界線
④	コンクリート	境界線	⑤	金	境界線	⑥	金	境界線
⑦	コンクリート	境界線	⑧	金	境界線	⑨	金	境界線

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成24年6月29日作成)

登記年月日：平成24年9月6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7日 さいたま地方方法務局

登記号

地図整理番号：M87683 (1/2)

地 番 909-9、909-18 ~ -20 地 積 測 量 図

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

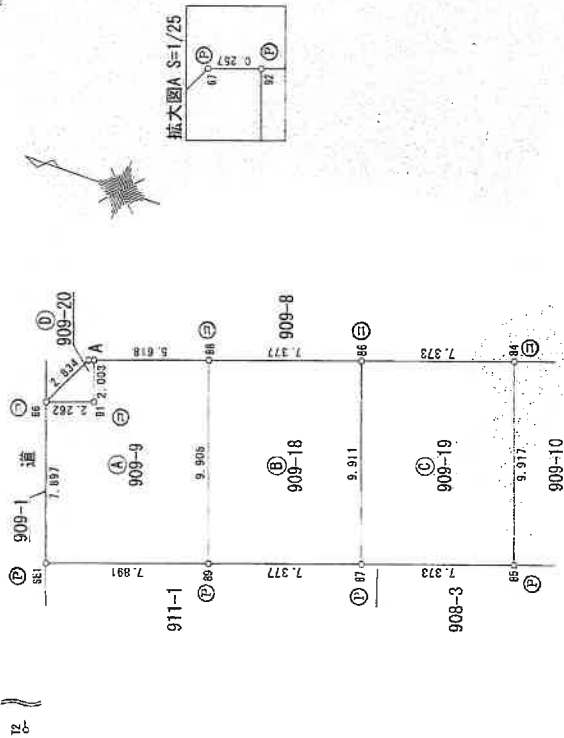
恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	100,000	100,000	金属標
T2	72,598	30,665	金属標
T3	84,845	55,674	金属標
HZK7	89,835	68,198	市金属プレート

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
A 909-9	88	73,540	57,537	8,587	494,070219
	92	78,838	55,667	4,633	257,905211
	91	78,173	53,777	1,469	78,998413
	66	80,307	53,026	-0,478	-25,346428
	SE1	71,695	45,573	-10,056	-458,282088
	89	70,251	48,193	-4,155	-200,241915
			倍面積	147,103412	
			面積	73,5517060	
			地積	73.55	m ²

地番	測点名	B 909-18		X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
		X座標	Y座標				
86	86	66,583	59,992	10,248	614,798016		
	88	73,540	57,537	3,668	211,045716		
	89	70,251	48,193	-10,248	-493,881854		
	87	63,292	50,643	-3,668	-185,758524		
				估面積	146,203344		
				面積	73,1016720		
				地積	73.10		m ²



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	印
① 石コンクリート杭	境界線	④	境界線	計
② 鉄杭	境界線	⑤	境界線	点
③ 金属板	境界線			

作成者

(平成24年8月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

測地系 任意座標
測量年月日 平成24年7月26日

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成24年9月6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7日 さいたま地方支務局 登記官

登記官

地積測量図

909-9, 909-18 ~ -20

地番

土地の所在 さいたま市中央区本町東七丁目

2/2

地番	測点名	① 909-19			
		X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
84		59.630	62.446	10.246	639.821716
86		66.583	59.992	3.662	219.690704
87		63.292	50.643	-10.246	-518.888176
85		56.337	53.091	-3.662	-194.419242
		倍面積		146.205000	
		面積		73.1025000	
		地積		73.10	m ²

地番	測点名	① 909-20			
		X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
92		78.838	55.667	0.908	50.546636
67		79.081	55.582	1.469	81.649958
66		80.307	53.026	-0.908	-48.147608
91		78.173	53.777	-1.469	-78.998413
		倍面積		2.5247865	
		面積		2.52	m ²

合計 222.2806645 m²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	境界線の種別
①	石	境界線	②	金	境界線
③	コンクリート杭	境界線	④	金	境界線
⑤	プラスチック杭	境界線	⑥	金	境界線
⑦	境界線	境界線	⑧	金	境界線

作成者

平成24年8月28日作成

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成25年1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10月7日 さいたま市地方税務局 登記官

各階平面図

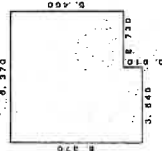
家屋番号 909-11

建物図面

建物の所在
さいたま市中央区本町東七丁目909番地11

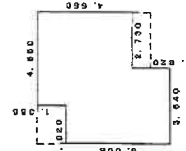
1階求積表

9.370 X 6.480	=	34.780200
3.840 X 0.910	=	3.512400
合 計		38.292600
床面積		38.09㎡



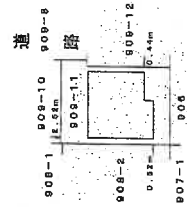
2階求積表

4.850 X 1.965	=	6.210750
6.370 X 3.185	=	20.288450
3.840 X 1.820	=	6.928800
合 計		33.124000
床面積		33.12㎡



3階求積表

3.185 X 1.385	=	4.347525
6.066 X 0.455	=	2.272275
6.370 X 1.385	=	6.680050
3.840 X 2.730	=	9.987200
合 計		23.287050
床面積		25.26㎡



作成者

5年1月7日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500