

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 6月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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）
1,2	13,320,000 10,656,000	一括	2,664,000	69,765	21,496
1	4,850,000				
2	8,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 14番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 14番地2 |
| | 家屋 番号 | 14番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 70.38平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び株式会社ビセツが占有している。

株式会社ビセツ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

【物件番号1】

隣地(地番139番)との境界が不明確である。

《 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 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 14番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 14番地2 |
| | 家屋 番号 | 14番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 70.38平方メートル |



令和6年(ケ)第 387号
令和7年 2月 4日受理
令和7年 2月 21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 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 14番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 14番地2 |
| | 家屋 番号 | 14番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 70.38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	
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 ☐	
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 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 { 種類： ☐ ある { 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、その他の者が動産を置いて、共同で使用・占有している ☒ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■株式会社ビセツ		
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 ☐ ()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	平成10年1月26日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 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	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	1 債務者兼所有者は、占有者会社の前代表者である。 2 占有者会社は、平成27年1月20日会社法第472条第1項の規定により解散(平成27年1月20日登記)、商業登記規則第81条第1項により登記記録が閉鎖されている(令和7年1月29日登記・閉鎖)。		
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

- 1 14番3の土地はさいたま市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 139番の土地は鉄道会社の所有であり、現況は鉄道用地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的建物は、私が居宅として使用し、家族と共に居住しています。 2 私が経営していた株式会社ビセツの荷物が、目的土地上及び目的建物内に置いてあります。営業を停止してかなりになります。 (1) 目的土地の前面道路側に、私が自分で単管を組んで作った簡易な下屋があります。小屋のように見えるかもしれませんが、基礎はなく、簡易な造りで建物とは呼べません。単管をばらせば直ぐに撤去できます。建物の中に置ききれない資材を置くために造ったものです。 (2) 建物内にも資材が置いてあります。OA機器や事務用品等も置いてあります。 (3) 個人と会社の荷物は混在しており、明確に両者の使用範囲を区別することができません。 3 東側の鉄道用地との境界が不明確です。電車が通過する際の振動で、境界の柵が目的土地側に倒れてきています。 終電の後も、貨物列車が運行されています。 4 目的土地の南側近隣に、鉄道と道路の立体交差があります。水が溜まりやすいらしく、溜まった水を汲み上げるための揚水ポンプがあります。 水を汲み上げているためか、目的土地でも地盤沈下の影響があります。南側隣地との境界にある塀の高さで確認しているのですが、だいたい10センチくらいは沈下していると思います。 建物外壁に不自然なクラックがあり、地盤沈下が原因になっている可能性があります。 5 目的建物は、全体的に設備がだめになっています。 (1) 流しの蛇口は交換の必要があります。 (2) トイレの水を流すと、水が止まらなくなることがあります。 (3) 2階の天井に埋め込んだ、業務用のエアコンは使えません。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。
- 債務者兼所有者個人と、法人との占有範囲が明確に区分できないため、目的物件全体を共同で占有しているものとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5日 (水) 11:15-11:25	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2月12日 (水) 17:00-17:30	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, 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
R7年2月18日 (火) 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・占有者の履歴事項全部証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
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。

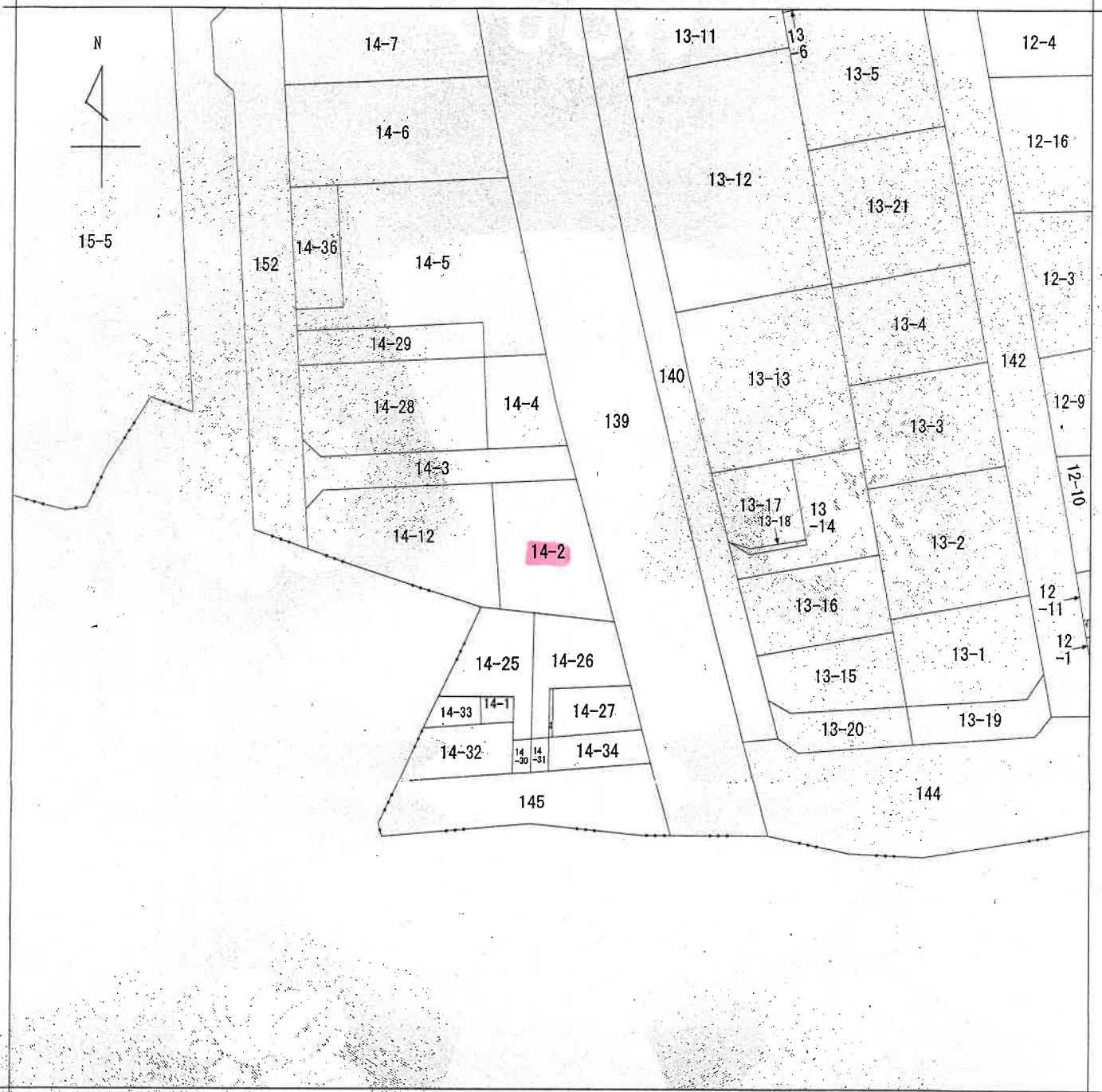
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

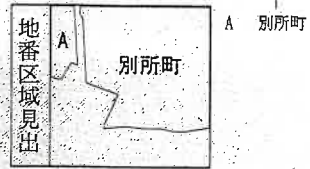
☐

(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 12-15
ロ 14-35



(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				さいたま市北区別所町		地 番	14番2			
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	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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年12月6日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M88871
(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成9年10月21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。
令和6年12月6日 さいたま地方方法務局

登記簿

(9 枚目)

0603520

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

14番2

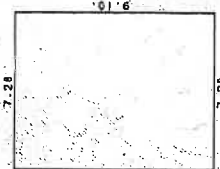
家屋番号

大宮市別所町14番地2

建物の所在

さいたま市北区

1 階

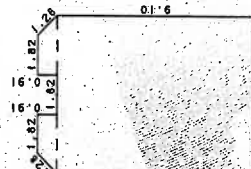


求 積 表

9.10 x 7.28 = 66.2480

床面積 66.24 m²

2 階



求 積 表

$(2.73 + 1.82) \times 0.91 \times 1/2 = 2.07025$
 $(2.73 + 1.82) \times 0.91 \times 1/2 = 2.07025$
 $9.10 \times 7.28 = 66.2480$

合 計 70.3885
床面積 70.38 m²



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

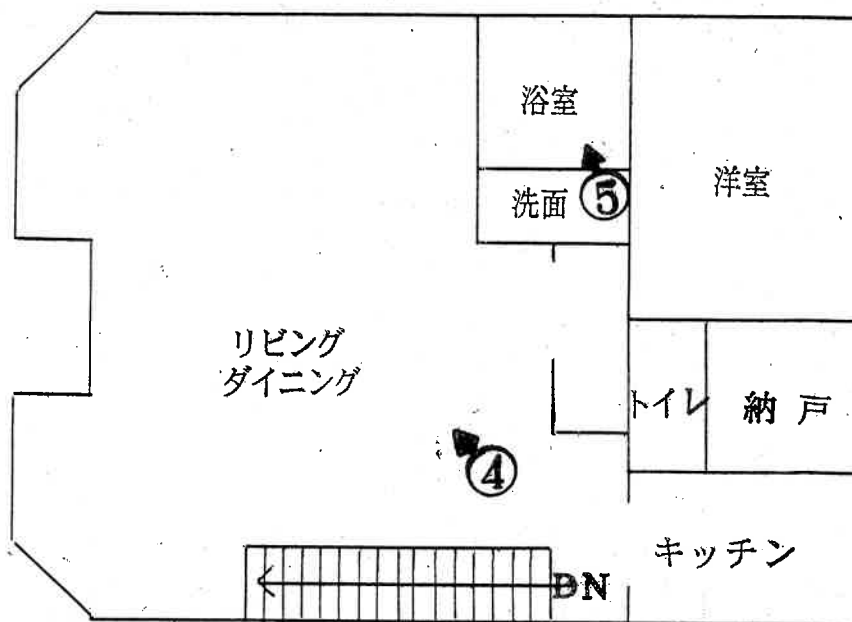
1/500

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

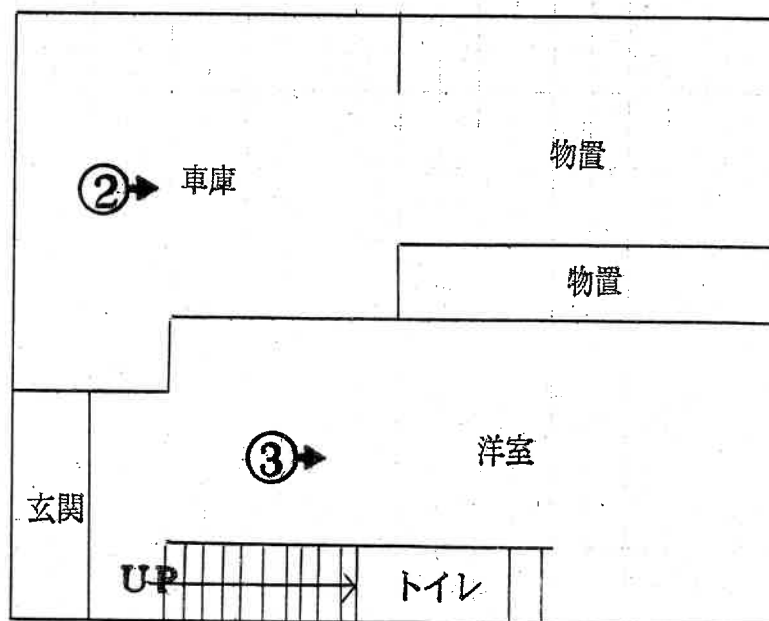
地図整理番号：M88872

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



1 階



(10枚目)



①



②



③



④



⑤

令和 6 年（ケ）第 3 8 7 号

令和 7 年 2 月 1 2 日 現地調査

令和 7 年 3 月 1 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

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区別所町 |
| | 地 番 | 14 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区別所町 14 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 14 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.24 平方メートル
2 階 70.38 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 1 3,3 2 0,0 0 0円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 4,8 5 0,0 0 0円
物件 2 (建物)	金 8,4 7 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 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 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	所 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 家 種 構 床 面 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※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〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、さいたま市のほぼ北西部にある北区别所町地内に存し、最寄りのＪＲ高崎線「宮原」駅から北西方へ約 1.4km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ中に埼玉県警の分庁舎等も見られるＪＲ高崎線軌道敷に隣接する住宅地域で、街路・街区はほぼ整然と配置されている。	
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	防火なし
	その他の規制	・ 高度地区（15m地区） ・ さいたま市景観計画・景観条例～景観保全区域
画 地 条 件	地 積	179.00㎡
	形 状	ほぼ台形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北 側：幅員約 4m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は建築基準法上の道路である。	
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 ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：不詳 「なし」としている。	
	◇さいたま市北部建設事務所下水道課の下水道図面においては、通常公道下の配管状況が示されているが、本件においては、前面道路が公道（市道）であるにも関わらず、西方に配置された本管からの引き込み状況が表示されていない。 これについて同課の担当者は、引き込み管が私設管だとすると通常は公道下を通さないのでは、隣接する民地を経由して配管されている可能性も否定できないと述べているが、上記図面においては確認できず、よって詳細は不明である。	

特 記 事 項	(a)物件 1 土地の北東部に、やや大がかりな下屋が設けられているが、土地には定着しておらず、解体も比較的容易と認められたので、建物や構築物等には該当しないものと判断した。 (b)物件 1 の北東側には J R 高崎線の軌道敷（鉄道用地）が隣接しているため、車両の走行時には騒音と震動が少なからず感ぜられる。 (c)建物所有者によれば、物件 1 と上記鉄道用地との境界が不明確であり、両土地の境界付近に設けられている柵が、車両走行による震動で物件 1 側に倒れ込んできているとのこと。 (d)また同所有者は、目的物件南方至近の道路（軌道敷を潜るアンダーパス）上に溜まった水を揚水ポンプで汲み上げることにより、物件 1 土地の地盤が沈下してきているのではないかと述べている。
---------	--

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9年10月16日新築
		経 過 年 数： 約27年
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	木造・2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング、モルタル、その他
	内 壁	クロス貼り、合板、その他
	天 井	クロス貼り、その他
	床	フローリング、カーペット敷、コンクリート敷、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 66.24㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 70.38㎡（ ” ） 延べ 136.62㎡（公簿数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等		居宅・事務所・倉庫
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		◇建物所有者が居宅として使用しているが、同人が以前代表を務めていた法人（株式会社ビセツ～既に解散しており、稼動はしていない）関係の資材やOA機器等多数残されていることから、建物所有者と上記法人とが共同で占有しているものと判断される。 1階の北東部は、上記市道側に電動シャッターが設けられており、元々は車庫であったものと見られるが、現況は多数の資材が保管されていて、倉庫として利用されている。
特 記 事 項		(a)上記法人による占有は、平成10年1月26日を契約の始期とする使用貸借契約によるものと認められる。 (b)建物所有者によれば、建物の外壁にクラックが見られるが地盤沈下が影響しているのではないかとのこと。また、トイレの水を流すと止まらなくなること、2階の業務用エアコンも使用できない状態にあること等を述べている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

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	125,000	0.86	179.00	0.90	17,320,000

※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：さいたま北-20

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 123,000\text{円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = & 125,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、対象地域に比して接面街路幅員で優るが、駅への接近性（道路距離）で劣る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～なし
減価要因～形状不整・道路が行き止まりである点・JR線軌道敷隣接による騒音や震動

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	136.62	0.05	1,710,000

ウ 物件2 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用率等価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	17,320,000	0.6	法 定 地 上 権	10,390,000

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
1	(17,320,000－10,390,000)			1.0	0.7	4,850,000
2	(1,710,000＋10,390,000)			1.0	1.0	0.7
一 括 価 格 (合 計)						13,320,000

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

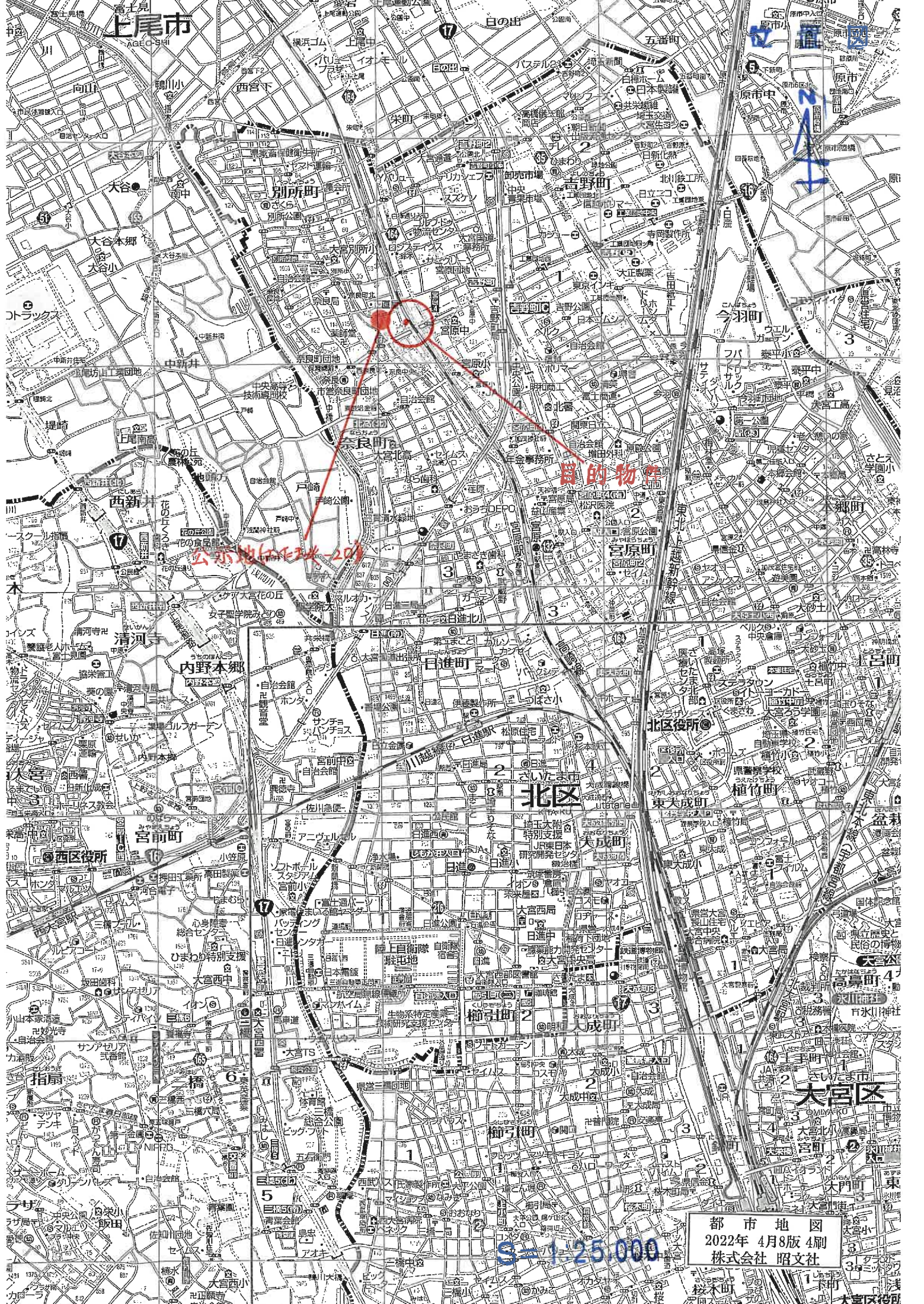
地価公示価格（さいたま北-20）

所	在	さいたま市北区別所町17番 7
価 位	格 置	123,000円／㎡ J R 高崎線「宮原」駅約 1.8km（道路距離）
価 地	格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日
地 積	積	165㎡
供 給 処 理 施 設	設	ガス、水道、下水
接 面 街 路	路	北 6m市道
用 途 指 定 等	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	要	一般住宅のほかアパート等の混在する住宅地域

第 7 附属資料

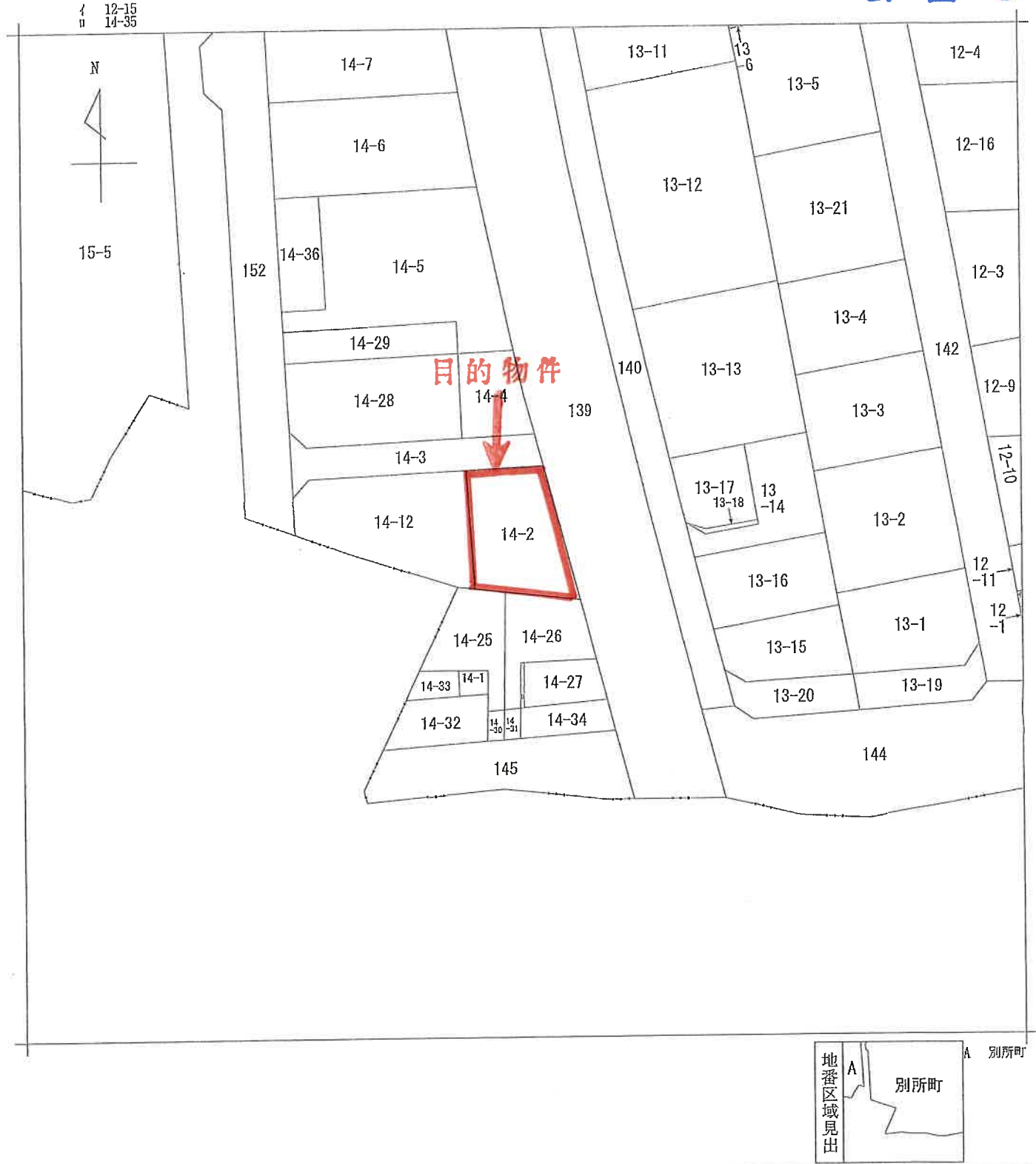
1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 建物図面・各階平面図写

以 上



都市地図
2022年4月8版4刷
株式会社 昭文社

S=125,000



請求部	所在	さいたま市北区別所町				地番	14番2			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

0603520

各階平面図

建物平面図

14番2

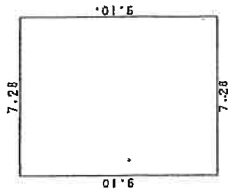
家屋番号

大宮市別所町14番地2

建物の所在

さいたま市北区

1 階

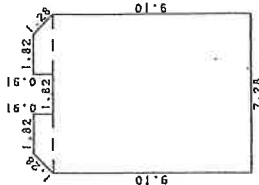


求積表

$9.10 \times 7.28 = 66.2480$

床面積 66.24 m²

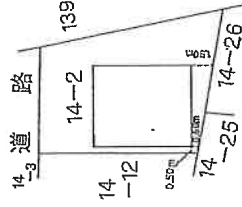
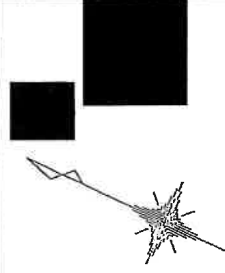
2 階



求積表

$$\begin{aligned} (2.73 + 1.82) \times 0.91 \times 1/2 &= 2.07025 \\ (2.73 + 1.82) \times 0.91 \times 1/2 &= 2.07025 \\ 9.10 \times 7.28 &= 66.2480 \end{aligned}$$

合計 70.3685
床面積 70.36 m²



作製者

平成9年10月17日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー