

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 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	6,330,000 5,064,000	一括	1,266,000	35,154	3,382
1	4,690,000				
2	1,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蓮田市蓮田五丁目 |
| | 地 番 | 204番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市蓮田五丁目 204番地 |
| | 家屋 番号 | 204番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.68平方メートル
2階 44.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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
【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 | 蓮田市蓮田五丁目 |
| | 地 番 | 204番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市蓮田五丁目 204番地 |
| | 家屋 番号 | 204番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.68平方メートル
2階 44.51平方メートル |



令和7年(ケ)第 84号
令和7年5月 8日受理
令和7年6月30日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 | 蓮田市蓮田五丁目 |
| | 地 番 | 204番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市蓮田五丁目 204番地 |
| | 家屋 番号 | 204番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.68平方メートル
2階 44.51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 上記の者が物件1の土地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 住居(空き家) として占有している ☐ 「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	「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 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

その他の事項

■ 本件土地（物件１）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番５１９番の土地は、蓮田市所有の公衆用道路である。
- 4 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に支柱をコンクリートで固定したカーポート（工作物）が存在した（写真②参照）。

■ 本件建物（物件２）について

- 1 室内の壁等に、猫によると思われる損傷が見られた（写真④参照）。
- 2 １階廊下とリビングの間にあるドアのガラスが割れていた（写真⑤参照）。

（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（物件２）の占有者及び占有状況について
電気・ガスの供給が停止されていること及び室内に動産類が存在しないこと等の状況から、本報告書のとおり認めた。

(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
7年 5月 9日 (金) 16:10-16:20	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 6月10日 (火) 8:45- 8:50	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
7年 6月10日 (火) 14:10-14:20	さいたま地方裁判所	債務者兼所有者に対し, 本件建物使用に関する照会書 回答書作成送付
7年 6月25日 (水) 15:10-15:40	目的物件所在地	不在, 解錠により物件立入調査 (評価人同行), 写真 撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

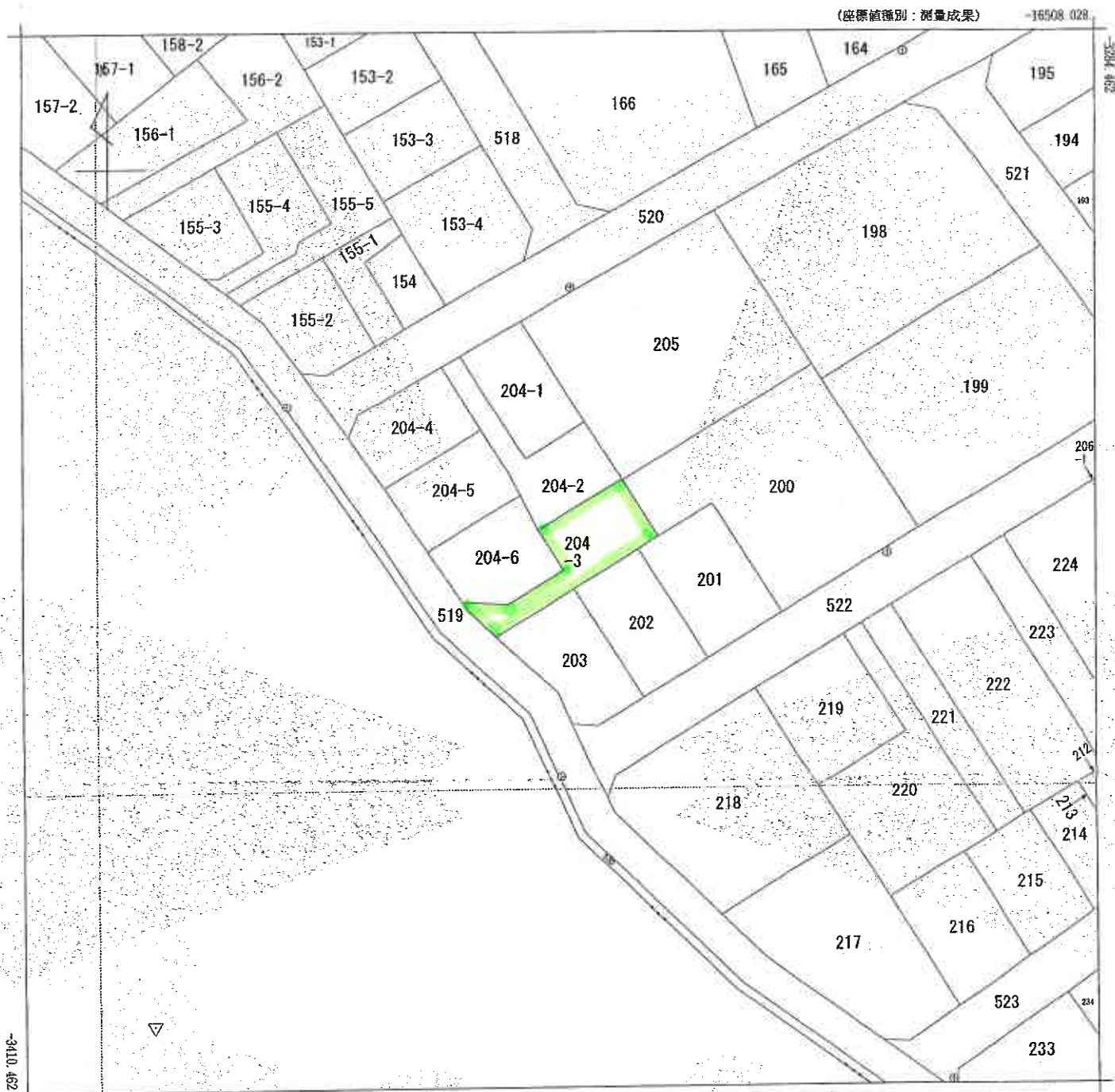
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 6月25日
目的物件は不在で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。

☐

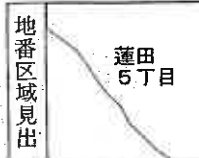
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-16633.028 (座標値種別：測量成果)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	蓮田市蓮田五丁目					地番	204番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成24年1月6日				備付年月日(原図)	平成24年1月10日			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年3月13日
さいたま地方方法務局久喜支局
地図整理番号：M25581
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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7年3月13日
さいたま市地籍課 久慈 文司

登記官

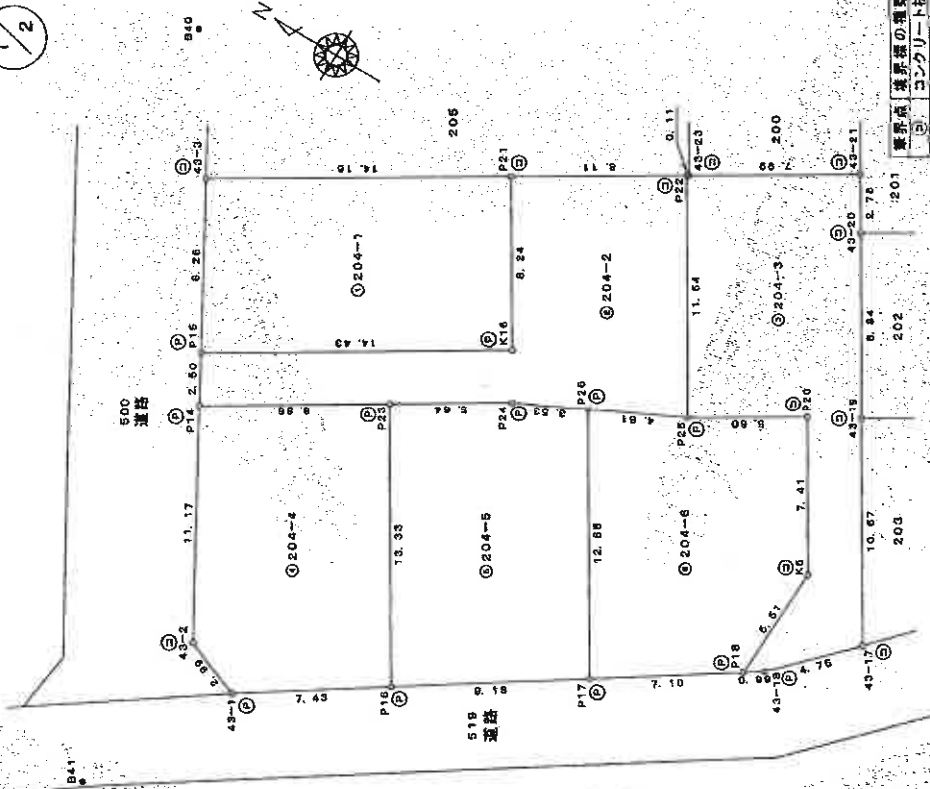
(7 枚目)

地積測量図

地番 204-1、-2、-3、
-4、-5、-6

土地の所在 蓮田市蓮田五丁目

1/2



境界線の種類	境界線の長さ
コンクリート杭	0.11
金属プレート	0.11
金属板	0.11
プラスチック板	0.11
刷印(キヤミ)	0.11
計	0.44

求積表

地番	① 204-1	② 204-2	③ 204-3
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P15	-3323.325	-16562.197	0.447
P16	-3323.325	-16574.585	14.926
P17	-3323.325	-16567.571	-0.447
P21	-3319.206	-16576.032	-14.626
P22	-3319.206	-16576.032	合計
P23	-3319.206	-16576.032	合計
P24	-3319.206	-16576.032	合計
P25	-3319.206	-16576.032	合計
P26	-3319.206	-16576.032	合計
P27	-3319.206	-16576.032	合計
P28	-3319.206	-16576.032	合計
P29	-3319.206	-16576.032	合計
P30	-3319.206	-16576.032	合計
P31	-3319.206	-16576.032	合計
P32	-3319.206	-16576.032	合計
P33	-3319.206	-16576.032	合計
P34	-3319.206	-16576.032	合計
P35	-3319.206	-16576.032	合計
P36	-3319.206	-16576.032	合計
P37	-3319.206	-16576.032	合計
P38	-3319.206	-16576.032	合計
P39	-3319.206	-16576.032	合計
P40	-3319.206	-16576.032	合計
P41	-3319.206	-16576.032	合計
P42	-3319.206	-16576.032	合計
P43	-3319.206	-16576.032	合計
P44	-3319.206	-16576.032	合計
P45	-3319.206	-16576.032	合計
P46	-3319.206	-16576.032	合計
P47	-3319.206	-16576.032	合計
P48	-3319.206	-16576.032	合計
P49	-3319.206	-16576.032	合計
P50	-3319.206	-16576.032	合計
P51	-3319.206	-16576.032	合計
P52	-3319.206	-16576.032	合計
P53	-3319.206	-16576.032	合計
P54	-3319.206	-16576.032	合計
P55	-3319.206	-16576.032	合計
P56	-3319.206	-16576.032	合計
P57	-3319.206	-16576.032	合計
P58	-3319.206	-16576.032	合計
P59	-3319.206	-16576.032	合計
P60	-3319.206	-16576.032	合計
P61	-3319.206	-16576.032	合計
P62	-3319.206	-16576.032	合計
P63	-3319.206	-16576.032	合計
P64	-3319.206	-16576.032	合計
P65	-3319.206	-16576.032	合計
P66	-3319.206	-16576.032	合計
P67	-3319.206	-16576.032	合計
P68	-3319.206	-16576.032	合計
P69	-3319.206	-16576.032	合計
P70	-3319.206	-16576.032	合計
P71	-3319.206	-16576.032	合計
P72	-3319.206	-16576.032	合計
P73	-3319.206	-16576.032	合計
P74	-3319.206	-16576.032	合計
P75	-3319.206	-16576.032	合計
P76	-3319.206	-16576.032	合計
P77	-3319.206	-16576.032	合計
P78	-3319.206	-16576.032	合計
P79	-3319.206	-16576.032	合計
P80	-3319.206	-16576.032	合計
P81	-3319.206	-16576.032	合計
P82	-3319.206	-16576.032	合計
P83	-3319.206	-16576.032	合計
P84	-3319.206	-16576.032	合計
P85	-3319.206	-16576.032	合計
P86	-3319.206	-16576.032	合計
P87	-3319.206	-16576.032	合計
P88	-3319.206	-16576.032	合計
P89	-3319.206	-16576.032	合計
P90	-3319.206	-16576.032	合計
P91	-3319.206	-16576.032	合計
P92	-3319.206	-16576.032	合計
P93	-3319.206	-16576.032	合計
P94	-3319.206	-16576.032	合計
P95	-3319.206	-16576.032	合計
P96	-3319.206	-16576.032	合計
P97	-3319.206	-16576.032	合計
P98	-3319.206	-16576.032	合計
P99	-3319.206	-16576.032	合計
P100	-3319.206	-16576.032	合計
P101	-3319.206	-16576.032	合計
P102	-3319.206	-16576.032	合計
P103	-3319.206	-16576.032	合計
P104	-3319.206	-16576.032	合計
P105	-3319.206	-16576.032	合計
P106	-3319.206	-16576.032	合計
P107	-3319.206	-16576.032	合計
P108	-3319.206	-16576.032	合計
P109	-3319.206	-16576.032	合計
P110	-3319.206	-16576.032	合計
P111	-3319.206	-16576.032	合計
P112	-3319.206	-16576.032	合計
P113	-3319.206	-16576.032	合計
P114	-3319.206	-16576.032	合計
P115	-3319.206	-16576.032	合計
P116	-3319.206	-16576.032	合計
P117	-3319.206	-16576.032	合計
P118	-3319.206	-16576.032	合計
P119	-3319.206	-16576.032	合計
P120	-3319.206	-16576.032	合計
P121	-3319.206	-16576.032	合計
P122	-3319.206	-16576.032	合計
P123	-3319.206	-16576.032	合計
P124	-3319.206	-16576.032	合計
P125	-3319.206	-16576.032	合計
P126	-3319.206	-16576.032	合計
P127	-3319.206	-16576.032	合計
P128	-3319.206	-16576.032	合計
P129	-3319.206	-16576.032	合計
P130	-3319.206	-16576.032	合計
P131	-3319.206	-16576.032	合計
P132	-3319.206	-16576.032	合計
P133	-3319.206	-16576.032	合計
P134	-3319.206	-16576.032	合計
P135	-3319.206	-16576.032	合計
P136	-3319.206	-16576.032	合計
P137	-3319.206	-16576.032	合計
P138	-3319.206	-16576.032	合計
P139	-3319.206	-16576.032	合計
P140	-3319.206	-16576.032	合計
P141	-3319.206	-16576.032	合計
P142	-3319.206	-16576.032	合計
P143	-3319.206	-16576.032	合計
P144	-3319.206	-16576.032	合計
P145	-3319.206	-16576.032	合計
P146	-3319.206	-16576.032	合計
P147	-3319.206	-16576.032	合計
P148	-3319.206	-16576.032	合計
P149	-3319.206	-16576.032	合計
P150	-3319.206	-16576.032	合計
P151	-3319.206	-16576.032	合計
P152	-3319.206	-16576.032	合計
P153	-3319.206	-16576.032	合計
P154	-3319.206	-16576.032	合計
P155	-3319.206	-16576.032	合計
P156	-3319.206	-16576.032	合計
P157	-3319.206	-16576.032	合計
P158	-3319.206	-16576.032	合計
P159	-3319.206	-16576.032	合計
P160	-3319.206	-16576.032	合計
P161	-3319.206	-16576.032	合計
P162	-3319.206	-16576.032	合計
P163	-3319.206	-16576.032	合計
P164	-3319.206	-16576.032	合計
P165	-3319.206	-16576.032	合計
P166	-3319.206	-16576.032	合計
P167	-3319.206	-16576.032	合計
P168	-3319.206	-16576.032	合計
P169	-3319.206	-16576.032	合計
P170	-3319.206	-16576.032	合計
P171	-3319.206	-16576.032	合計
P172	-3319.206	-16576.032	合計
P173	-3319.206	-16576.032	合計
P174	-3319.206	-16576.032	合計
P175	-3319.206	-16576.032	合計
P176	-3319.206	-16576.032	合計
P177	-3319.206	-16576.032	合計
P178	-3319.206	-16576.032	合計
P179	-3319.206	-16576.032	合計
P180	-3319.206	-16576.032	合計
P181	-3319.206	-16576.032	合計
P182	-3319.206	-16576.032	合計
P183	-3319.206	-16576.032	合計
P184	-3319.206	-16576.032	合計
P185	-3319.206	-16576.032	合計
P186	-3319.206	-16576.032	合計
P187	-3319.206	-16576.032	合計
P188	-3319.206	-16576.032	合計
P189	-3319.206	-16576.032	合計
P190	-3319.206	-16576.032	合計
P191	-3319.206	-16576.032	合計
P192	-3319.206	-16576.032	合計
P193	-3319.206	-16576.032	合計
P194	-3319.206	-16576.032	合計
P195	-3319.206	-16576.032	合計
P196	-3319.206	-16576.032	合計
P197	-3319.206	-16576.032	合計
P198	-3319.206	-16576.032	合計
P199	-3319.206	-16576.032	合計
P200	-3319.206	-16576.032	合計
P201	-3319.206	-16576.032	合計
P202	-3319.206	-16576.032	合計
P203	-3319.206	-16576.032	合計
P204	-3319.206	-16576.032	合計
P205	-3319.206	-16576.032	合計
P206	-3319.206	-16576.032	合計
P207	-3319.206	-16576.032	合計
P208	-3319.206	-16576.032	合計
P209	-3319.206	-16576.032	合計
P210	-3319.206	-16576.032	合計
P211	-3319.206	-16576.032	合計
P212	-3319.206	-16576.032	合計
P213	-3319.206	-16576.032	合計
P214	-3319.206	-16576.032	合計
P215	-3319.206	-16576.032	合計
P216	-3319.206	-16576.032	合計
P217	-3319.206	-16576.032	合計
P218	-3319.206	-16576.032	合計
P219	-3319.206	-16576.032	合計
P220	-3319.206	-16576.032	合計
P221	-3319.206	-16576.032	合計
P222	-3319.206	-16576.032	合計
P223	-3319.206	-16576.032	合計
P224	-3319.206	-16576.032	合計
P225	-3319.206	-16576.032	合計
P226	-3319.206	-16576.032	合計
P227	-3319.206	-16576.032	合計
P228	-3319.206	-16576.032	合計
P229	-3319.206	-16576.032	合計
P230	-3319.206	-16576.032	合計
P231	-3319.206	-16576.032	合計
P232	-3319.206	-16576.032	合計
P233	-3319.206	-16576.032	合計
P234	-3319.206	-16576.032	合計
P235	-3319.206	-16576.032	合計
P236	-3319.206	-16576.032	合計
P237	-3319.206	-16576.032	合計
P238	-3319.206	-16576.032	合計
P239	-3319.206	-16576.032	合計
P240	-3319.206	-16576.032	合計
P241	-3319.206	-16576.032	合計
P242	-3319.206	-16576.032	合計
P243	-3319.206	-16576.032	合計
P244	-3319.206	-16576.032	合計
P245	-3319.206	-16576.032	合計
P246	-3319.206	-16576.032	合計
P247	-3319.206	-16576.032	合計
P248	-3319.206	-16576.032	合計
P249	-3319.206	-16576.032	合計
P250	-3319.206	-16576.032	合計
P251	-3319.206	-16576.032	合計
P252	-3319.206	-16576.032	合計
P253	-3319.206	-16576.032	合計
P254	-3319.206	-16576.032	合計
P255	-3319.206	-16576.032	合計
P256	-3319.206	-16576.032	合計
P257	-3319.206	-16576.032	合計
P258	-3319.206	-16576.032	合計
P259	-3319.206	-16576.032	合計
P260	-3319.206	-16576.032	合計
P261	-3319.206	-16576.032	合計
P262	-3319.206	-16576.032	合計
P263	-3319.206	-16576.032	合計
P264	-3319.206	-16576.032	合計
P265	-3319.206	-16576.032	合計
P266	-3319.206	-16576.032	合計
P267	-3319.206	-16576.032	合計
P268	-3319.206	-16576.032	合計
P269	-3319.206	-16576.032	合計
P270	-3319.206	-16576.032	合計
P271	-3319.206	-16576.032	合計
P272	-3319.206	-16576.032	合計
P273	-3319.206	-16576.032	合計
P274	-3319.206	-16576.032	合計
P275	-3319.206	-16576.032	合計
P276	-3319.206	-16576.032	合計
P277	-3319.206	-16576.032	合計
P278	-3319.206	-16576.032	合計
P279	-3319.206	-16576.032	合計
P280	-3319.206	-16576.032	合計
P281	-3319.206	-16576.032	合計
P282	-3319.206	-16576.032	合計
P283	-3319.206	-16576.032	合計
P284	-3319.206	-16576.032	合計
P285	-3319.206	-16576.032	合計
P286	-3319.206	-16576.032	合計
P287	-3319.206	-16576.032	合計
P288	-3319.206	-16576.032	合計
P289	-3319.206	-16576.032	合計
P290	-3319.206	-16576.032	合計
P291	-3319.206	-16576.032	合計
P292	-3		

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7年3月13日 せんだい地方法務局 登記部

(8 枚目)

登記部

地 積 測 量 図

地 番 204-1、-2、-3、
-4、-5、-6

土地の所在 蓮田市蓮田五丁目

2/2

地 番	④ 204-4								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
43-1	-3332.927	-16595.168	3.020	-10088.438640					
P16	-3332.108	-16591.037	16.477	-51679.874678					
P23	-3332.108	-16579.591	6.599	-22221.814918					
P14	-3334.570	-16594.308	-14.365	47760.816718					
43-2	-3330.144	-16594.057	-10.800	35966.565200					
			合 計	-240.258082					
			合 計 面 積	120.12	m ²				

地 番	⑤ 204-5								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
P16	-3339.108	-16591.037	-6.244	20840.390382					
P17	-3346.741	-16585.935	15.872	-53118.473152					
P26	-3340.073	-16576.165	9.322	-30802.163206					
P24	-3336.901	-16576.713	-4.326	15102.513928					
P23	-3332.106	-16579.591	-14.324	47729.085344					
			合 計	-240.338736					
			合 計 面 積	120.16	m ²				

地 番	⑥ 204-6								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
P17	-3346.741	-16585.935	-6.821	22828.140361					
P18	-3332.550	-16581.855	9.458	-31709.363700					
K5	-3332.871	-16576.477	11.812	-39504.712282					
P20	-3348.573	-16570.174	9.357	-11242.602361					
P25	-3344.207	-16573.120	-4.981	16590.987197					
P26	-3340.073	-16575.155	-12.815	42803.085495					
			合 計	-233.886320					
			合 計 面 積	116.94	m ²				

基準点の名称及び座標値	X 座 標	Y 座 標	名 称	備 考
B40	-3316.231	-16569.212	蓮田市4番基準点	位置図
B41	-3329.159	-16562.287	蓮田市4番基準点	位置図

この測量に使用した成果等は管理者のホームページ掲載による。

測 地 系	任意座標・個人的地物 (測地成果2000)
座 標 系	既定
測量年月日	平成26年3月12日

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成26年 3月19日作成)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成24年1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7年3月13日 さいたま市地方法務局久喜支局 登記官

9 枚目

5164510

各階平面図

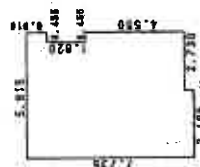
建物平面図 47.23

72番の3

家屋番号

建築物の所在
さいたま市大宮区大宮南口72番地・71番地2
(換地同所予定地番43街区1画地)

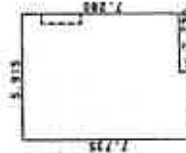
1 階



求積表

7.735 X 3.185	=	24.635975
7.280 X 2.275	=	16.562000
0.910 X 0.455	=	0.414050
4.550 X 0.455	=	2.070250
合計		43.682275
床面積		43.68 m ²

2 階



求積表

7.735 X 3.185	=	24.635975
7.280 X 2.275	=	16.562000
合計		41.197975
床面積		41.20 m ²

距離の単位m

作製者

(平成24年1月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会印)

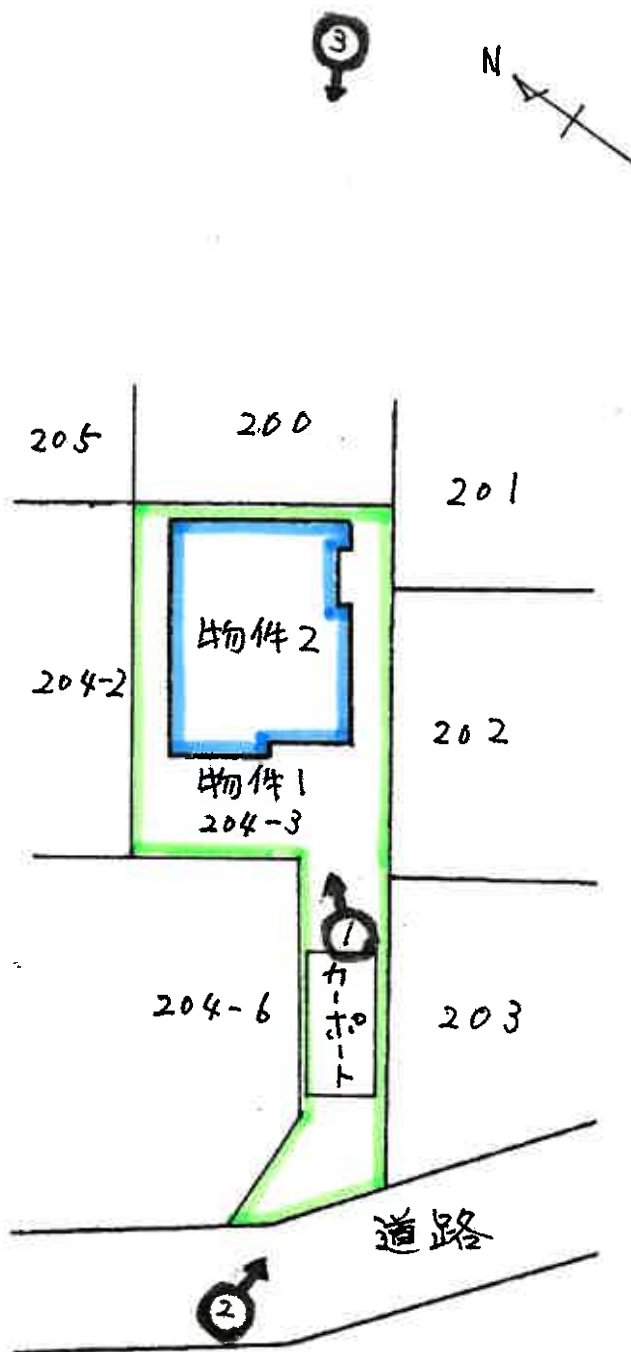
A3判をA4判に縮小

(1) 平成24年7月11日
平成24年7月10日
土地区画整理の換地処分により
所在 彦田市彦田五丁目204番地
家屋番号 204番の2
に変更

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

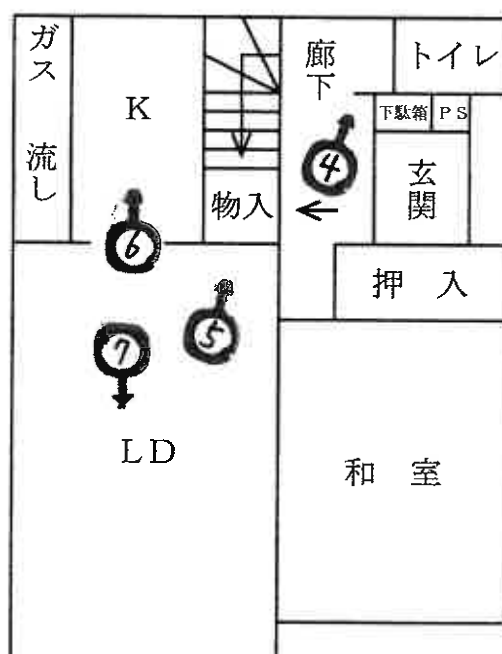


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

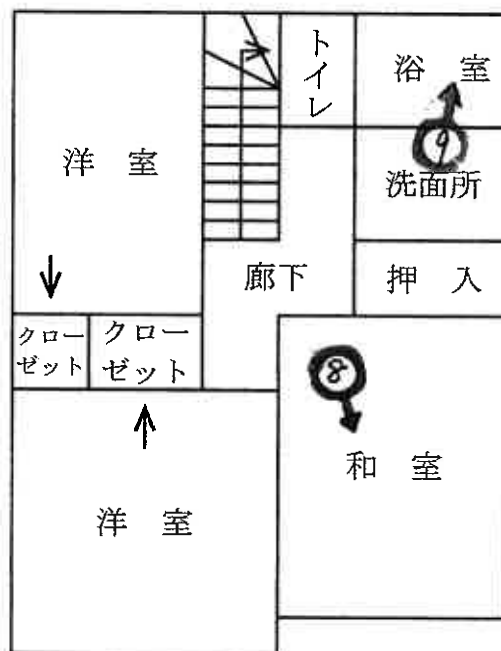
建 物 見 取 図

(≪○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



7



8



9

令和 7 年（ケ）第 84 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蓮田市蓮田五丁目 |
| | 地 番 | 204番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蓮田市蓮田五丁目 204番地 |
| | 家屋 番号 | 204番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.68平方メートル
2階 44.51平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4, 6 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 6 4 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 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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 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		

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宇都宮線「蓮田」駅の南方約1,340m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	127.73㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m舗装市道（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2）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	目的土地上にカーポートが存在するが価格に影響はないものと判断した。	

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7年2月10日新築 経 過 年 数：約30年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
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、畳、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	劣る
建物の利用状況	空き家の状態である。
特 記 事 項	1. 室内の壁等に、猫によるものと思われる損傷が見られた。 2. 1階廊下とリビングの間にあるドアのガラスが割れていた。

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	90,800	0.85	127.73	0.85	8,380,000

※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 蓮田-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
 $115,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/101.5 \times 100/126 \div 90,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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、街路・交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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	150,000	88.19	0.05	660,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性並びに前記特記事項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	8,380,000	0.20	場所的利益	1,680,000

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	8,380,000	-1,680,000		1.0	0.7	4,690,000
2	660,000	+1,680,000	1.0	1.0	0.7	1,640,000
一括価格 (合計)						6,330,000

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（ 蓮田-7 ）
所 在 ： 蓮田市蓮田1丁目235番
価 格 ： 115,000円/㎡
位 置 ： J R 宇都宮線「蓮田」駅約860m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 159㎡
供給処理施設 ： ガス・水道・下水
接 面 道 路 ： 北西6.0m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

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



令和7年3月13日
これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
所在地：埼玉県大子町大字新田7-2番地（第1種地域）
（敷地面積：43.68㎡）

5164510

各階平面図

72番の3

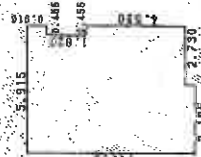
家屋番号

建物平面図

472223

建物の所在
新田町大字新田7-2番地（第1種地域）
（敷地面積：43.68㎡）

1 階



求積表

7.735 X 3.185 = 24.635975
7.280 X 2.275 = 16.562000
0.910 X 0.455 = 0.414050
4.550 X 0.455 = 2.070250

合計 43.682275
床面積 43.68 ㎡

2 階



求積表

7.735 X 3.185 = 24.635975
7.280 X 2.275 = 16.562000
0.910 X 0.455 = 0.414050
4.550 X 0.455 = 2.070250

合計 44.682275
床面積 44.68 ㎡

距離の単位は

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

（埼玉県建築審査会）

(1) 平成24年7月11日
平成24年1月10日
土地区画整理の施行により
所在地 蓮田市蓮田5丁目204番地
家屋番号 204番の2
に該当

A3判をA4判に縮小