

## 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 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10月22日から<br>令和 7年10月29日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年11月 5日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年11月19日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月10日 午前 9時10分から<br>令和 7年11月14日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 18, 670, 000<br>14, 936, 000 | 一括       | 3, 734, 000 | 79, 776  | 34, 189  |
| 1    | 3, 930, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 14, 740, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区大字中尾字中丸

地 番 1958番2

地 目 畑

地 積 90平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 89平方メートル

(仮換地指定地)

さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理地内

街区番号 213

画地番号 5-1

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 さいたま市緑区大字中尾字中丸 1956番地1、1947番地2、1947番地10、1956番地3、1956番地3先(換地 同所予定地番213街区5-1画地)

家屋 番号 1956番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 33.53平方メートル

2階 37.26平方メートル

3階 33.12平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 さいたま市緑区大字中尾字中丸

地 番 1958番2

地 目 畑

地 積 90平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 89平方メートル

(仮換地指定地)

さいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理地内

街区番号 213

画地番号 5-1

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 さいたま市緑区大字中尾字中丸 1956番地1、1947番地2、1947番地10、1956番地3、1956番地3先(換地 同所予定地番213街区5-1画地)

家屋 番号 1956番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 33.53平方メートル

2階 37.26平方メートル

3階 33.12平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

令和7年(ケ)第80号  
令和7年5月21日受理  
令和7年7月1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 さいたま市緑区大字中尾字中丸

地 番 1958番2

地 目 畑

地 積 90平方メートル

共有者 **A** 持分10分の9  
共有者 **B** 持分10分の1

2 所 在 さいたま市緑区大字中尾字中丸 1956番地1、1947番地2、1947番地10、1956番地3、1956番地3先(換地 同所予定地番213街区5-1画地)

家屋 番号 1956番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 33.53平方メートル  
2階 37.26平方メートル  
3階 33.12平方メートル

共有者 **A** 持分10分の9  
共有者 **B** 持分10分の1





(土地・建物用)

|                |                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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) □雑種地(物件 ) □宅地(物件 )                                                                |
| 形状             | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□建物図面(各階平面図)のとおり ■底地番証明図のとおり                                         |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者AB □その他の者<br>上記の者が目的土地に下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                              |
| その他の事項         | 1 目的土地は、仮換地指定されている。詳細は「その他の事項」(3枚目)のとおりである。<br>2 目的土地にあるカーポート及びサイクルポートは、土地に定着しており工作物と認定した。 |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:                  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                            |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者AB □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                              |
| その他の事項         | 1 壁、ドア等に多数の破損、落書きがある(建物見取図のとおり)。<br>2 建物壁面北側の地面から1メートル位までの間に子供の名前と手形等が刻印されている。             |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>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  
(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 目的土地は、さいたま都市計画事業 東浦和第二土地区画整理事業施行地区内にある（以下の内容を区画整理事務所職員から聴取した。）。

- ・完了予定年月日 令和13年3月31日
- ・使用収益開始通知予定年月日 平成13年3月31日となっているが、目的土地については令和2年7月7日付けで土地区画整理法76条の許可があり使用収益開始みなしとなっている。
- ・清算金 徴収の予定（214ポイント）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■債務者兼所有者B           | <p>1 目的物件は、私と元夫Aとで購入して一緒に居住していましたが、離婚してAは目的物件からは退去しています。現在は私が子供と居宅として使用しています。Aとは家庭裁判所の調停手続きで離婚しており調停条項内にA B双方で協力して令和8年10月までに売却することが定められています。</p> <p>2 1階北側洋室の奥側半分に置いてある荷物と敷地内に駐車しているオートバイ等はAが残置したものです。</p> <p>(上記は電話及びショートメッセージで聴取した内容要旨である。)</p> |

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、底地番証明図、土地建物位置関係図、建物図面（各階平面図）、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2枚目のとおり認めた。なお現に居住しているのはBであるが、Aの残置物が存在するのでその限度でAの占有も認定した。

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

(5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7年5月21日(水)<br>15:00-15:05 | 執務室                         | さいたま市に間取図交付依頼書郵送           |
| 令和7年5月22日(木)<br>16:30-17:00 | さいたま市都市局まちづくり推進部東浦和まちづくり事務所 | 土地区画整理事業に関する証明書等取得、職員を口頭聴取 |
| 令和7年5月22日(木)<br>17:05-17:10 | 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7年5月23日(金)<br>13:50-13:55 | 執務室                         | 債務者兼所有者Aに占有状況照会書郵送(回答なし)   |
| 令和7年6月17日(火)<br>12:25-13:00 | 物件所在地                       | 立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行) |
|                             |                             |                            |
|                             |                             |                            |

(特記事項)  

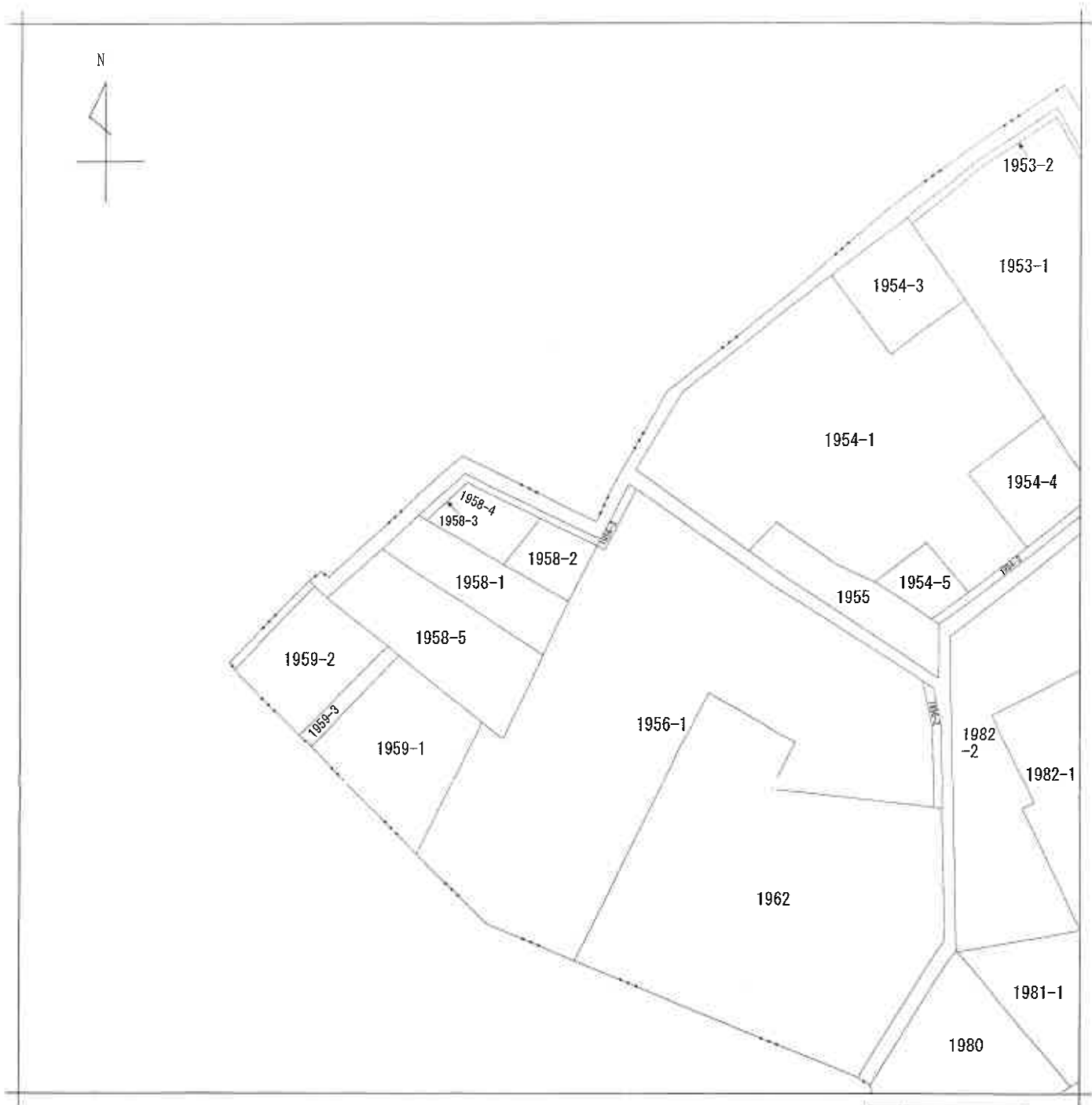
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月17日  
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせ、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

(6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。



|       |       |                |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|----------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所在    | さいたま市緑区大字中尾字中丸 |  |           |           | 地番 | 1958番2   |      |    |           |
| 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 |       |                |  |           | 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3月12日

東京法務局

地図整理番号：M85577

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

公用

仮換地証明書

第 55 号

令和 7年 5月 22日

さいたま都市計画事業

東浦和第二土地区画整理事業

施行者 さいたま市

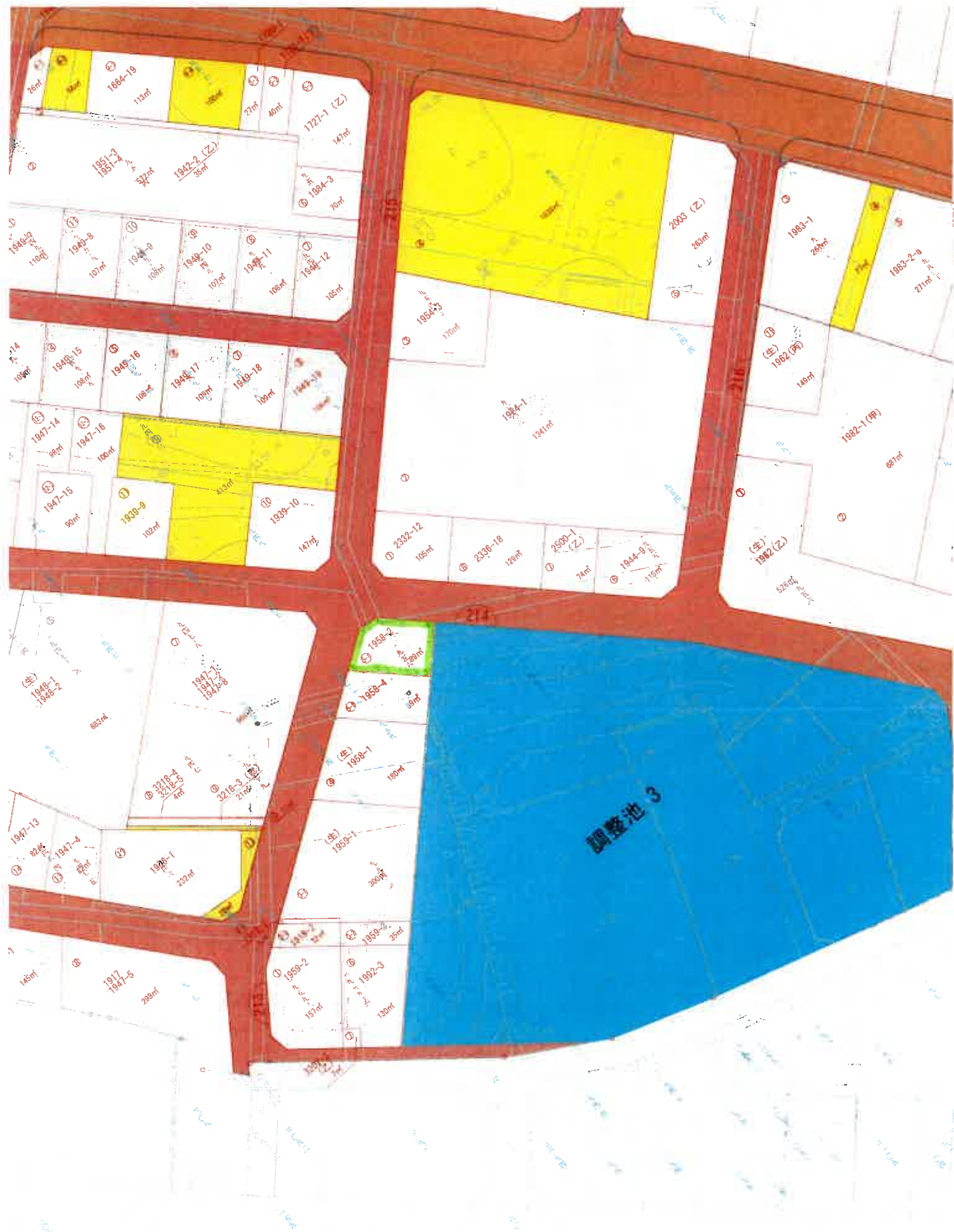
代表者 さいたま市長

次の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地指定した  
内容と相違ないことを証明します。

土地の表示

| 従前の土地      |         |    |                   | 仮換地の土地                         |      |                   |              |
|------------|---------|----|-------------------|--------------------------------|------|-------------------|--------------|
| さいたま市      |         |    |                   | 東浦和第二土地区画整理地内<br>(事業施行中につき仮表示) |      |                   |              |
| 区、大字<br>字  | 地番      | 地目 | 地積 m <sup>2</sup> | 街区番号                           | 画地番号 | 地積 m <sup>2</sup> | 位置           |
| 緑区中尾<br>中丸 | 1958- 2 | 畑  | 90                | 213                            | 5- 1 | 89                | 別添図面<br>のとおり |
|            |         | 以  | 下                 | 余                              |      | 白                 |              |

(注意) 仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。



A3判をA4判に縮小



底地番証明図

縮尺

1:500

街区番号

213



A3判をA4判に縮小

(10枚目)

| 凡 例                                                                                 |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | 地区番号  |
|  | 境界番号  |
|  | 地区換地番 |
|  | 地区換地番 |
|  | 地区換地番 |

東京赴露回

地圖整理番号: M855579

(えいたま地方方法務局管轄)

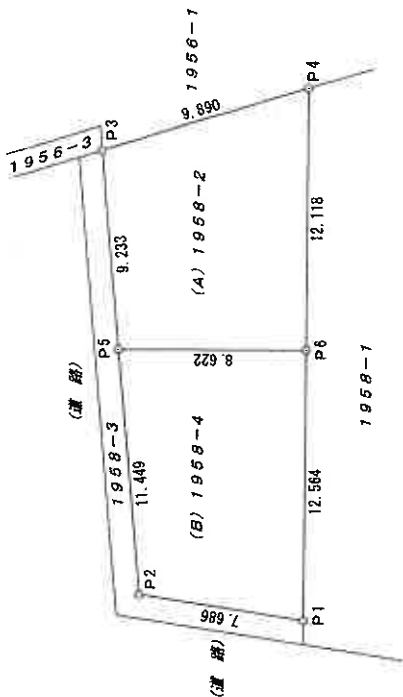
BN492

651759 

| 地 帶 | A 1958-2    | $X_n$       | $Y_n$    | $Y_{n+1} - Y_n$ | $X_{n-1} \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|-----|-------------|-------------|----------|-----------------|-------------------------------------|
| NO  |             |             |          |                 |                                     |
| P 6 | -14897. 110 | -12667. 714 | 6. 193   | -82877. 102230  |                                     |
| P 4 | -15003. 162 | -12657. 215 | 12. 686  | -180330. 113132 |                                     |
| P 3 | -14993. 517 | -12655. 028 | -6. 193  | 92864. 860781   |                                     |
| P 5 | -14989. 640 | -12663. 408 | -12. 686 | 190158. 973040  |                                     |
|     |             |             | 合 計      | -791541         |                                     |
|     |             |             | 合 計      | 96. 8957705     |                                     |
|     |             |             | 地 積      | 96. 89          | m <sup>2</sup>                      |

| 地 帶 | B 1958-4    | $X_n$       | $Y_n$    | $Y_{n+1} - Y_n$ | $X_{n-1} \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|-----|-------------|-------------|----------|-----------------|-------------------------------------|
| NO  |             |             |          |                 |                                     |
| P 1 | -14880. 836 | -12678. 599 | 6. 089   | -91218. 237060  |                                     |
| P 6 | -14997. 110 | -12667. 714 | 15. 191  | -627821. 098010 |                                     |
| P 5 | -14989. 640 | -12663. 408 | -6. 089  | 91211. 959400   |                                     |
| P 2 | -14884. 833 | -12673. 799 | -15. 191 | 227634. 598103  |                                     |
|     |             |             | 合 計      | -193. 777567    |                                     |
|     |             |             | 合 計      | 96. 8887835     |                                     |
|     |             |             | 地 積      | 96. 888         | m <sup>2</sup>                      |



本地積測重図は、事業施行者が保管している実測図（現況公図重ね図）に基づいて作成されたものであることを確認した。

令和2年9月9日

**さいたま市代表者**

8N757

作者成作

土地家屋調査士 平成2年8月1日作成

(平戎2)

人譜

縮尺  $\frac{1}{250}$

A3判をA4判に縮小

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。  
(さいたま市地方事務管理局管轄)  
令和7年3月12日 東京法務局

(12枚目)

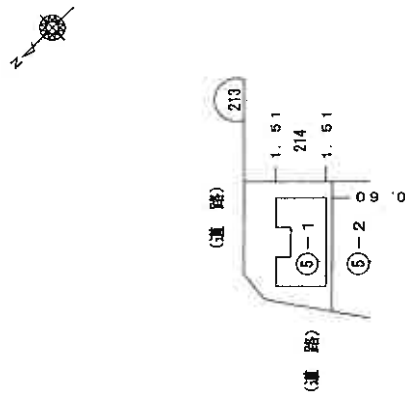
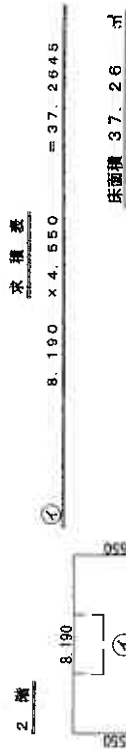
登記官

各階平面図

建物図面図

家屋番号 1956番1

建物の所在  
さいたま市緑区大字中尾字中丸1956番地1、1947番地2、1947番地3、1956番地3先  
(換地 同所予定地番213街区5-1面地)



作成者  
土地調査士  
家屋

(令和3年7月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

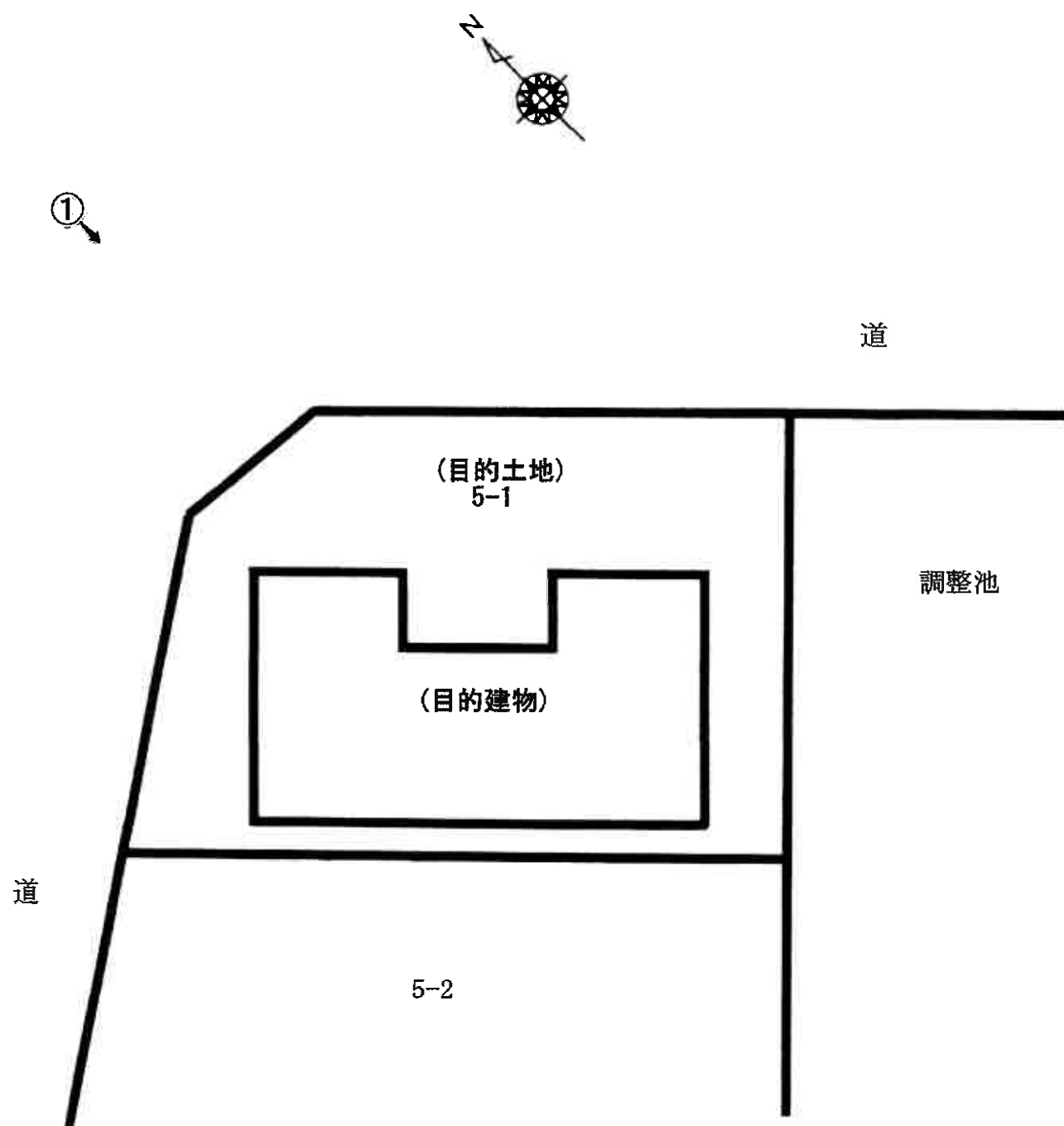
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図

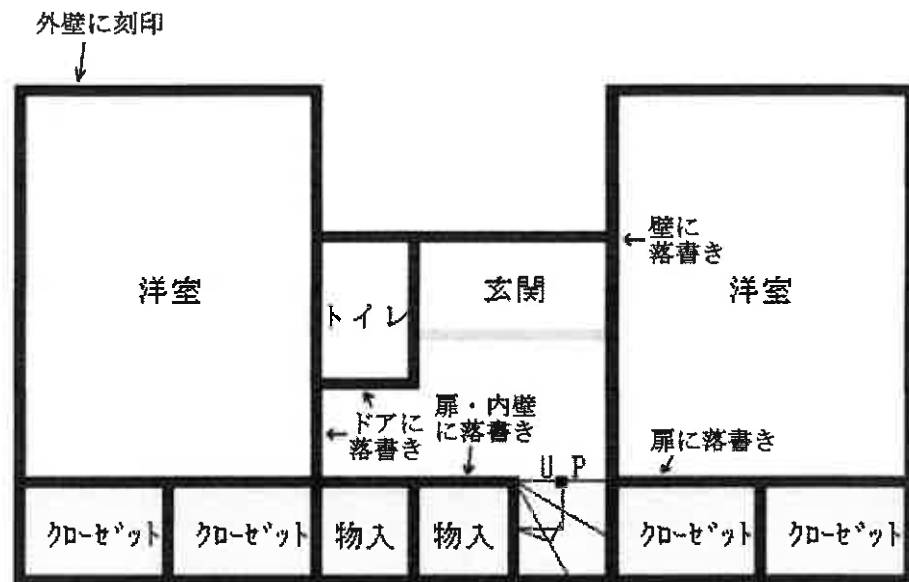
(写真撮影位置 ○→)



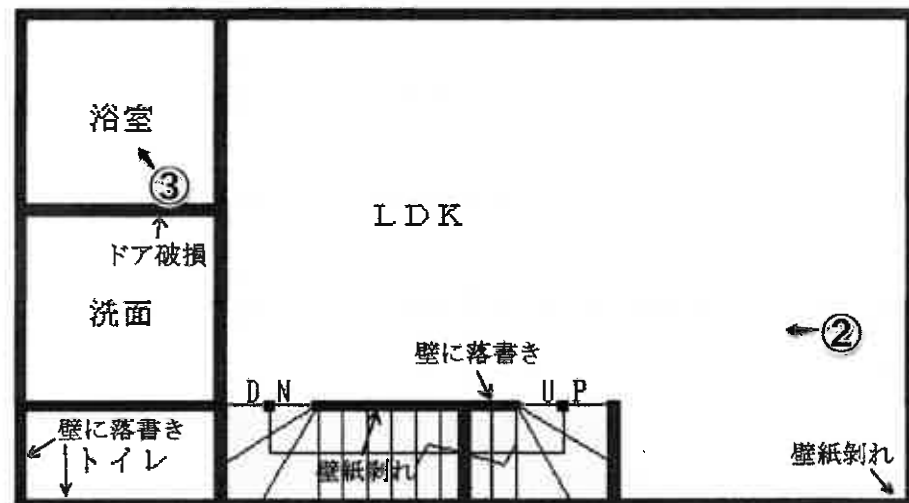
# 建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

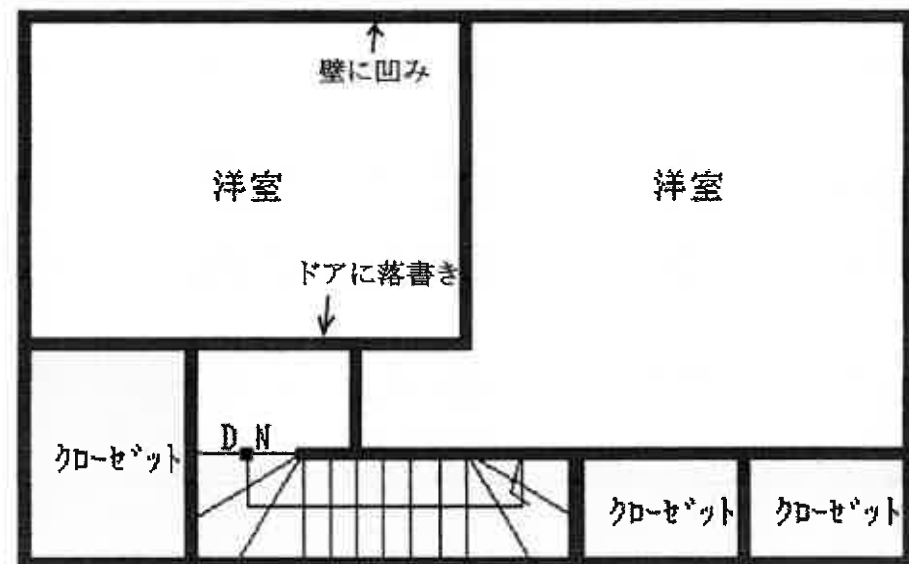
1 階



2 階



3 階





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 80 号  
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 4 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 さいたま市緑区大字中尾字中丸  
 地 番 1958番2  
 地 目 畑  
 地 積 90平方メートル  
 共有者 A 持分10分の9  
 共有者 B 持分10分の1
  
- 2 所 在 さいたま市緑区大字中尾字中丸 1956番地1、1  
 947番地2、1947番地10、1956番地3、  
 1956番地3先(換地 同所予定地番213街区5-  
 1画地)  
 家屋 番号 1956番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
 床 面 積 1階 33.53平方メートル  
 2階 37.26平方メートル  
 3階 33.12平方メートル  
 共有者 A 持分10分の9  
 共有者 B 持分10分の1



## 第1 評価額

| 一 括 価 格               |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 金 1 8, 6 7 0, 0 0 0 円 |                       |
| 内 訳 価 格               |                       |
| 物件1（土地）               | 金 3, 9 3 0, 0 0 0 円   |
| 物件2（建物）               | 金 1 4, 7 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 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<br>番号  | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 登 記          | 現 況                                                       |           |      |      |     |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|-----------|------|------|-----|--|-----|--|--|------|-------|----|----|----|------|------|----|-----|----------------|--------|---|-----|-----|-----|-----|
| 1         | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 別紙物件目録記載のとおり | 下記の土地区画整理地内において<br>仮換地指定がなされている。<br>下記特記事項参照。<br>現況地目：宅地。 |           |      |      |     |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |
| 2         | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 別紙物件目録記載のとおり | 仮換地213街区5-1画地上に存する。                                       |           |      |      |     |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |
| 物件<br>番号  | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                                                           |           |      |      |     |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |
|           | <div>物件1土地はさいたま都市計画事業東浦和第二土地区画整理地内に存在し、下記のとおり仮換地指定がなされている。</div> <table><thead><tr><th colspan="5">従 前 の 土 地</th><th colspan="3">仮換地</th></tr><tr><th>物件番号</th><th>土地の所在</th><th>地番</th><th>地目</th><th>地積</th><th>街区番号</th><th>画地番号</th><th>地積</th></tr></thead><tbody><tr><td>物件1</td><td>さいたま市緑区大字中尾字中丸</td><td>1958-2</td><td>畑</td><td>90㎡</td><td>213</td><td>5-1</td><td>89㎡</td></tr></tbody></table> <div>施行者：さいたま市<br/>仮換地の指定日：令和2年10月16日<br/>対象仮換地の使用収益開始（通知）日：開始されていないが、土地区画整理法76条の許可に基づいて使用収益開始みなしとなっている。<br/>評価は物件1について上記の仮換地213街区5-1画地で行う。</div> |              |                                                           | 従 前 の 土 地 |      |      |     |  | 仮換地 |  |  | 物件番号 | 土地の所在 | 地番 | 地目 | 地積 | 街区番号 | 画地番号 | 地積 | 物件1 | さいたま市緑区大字中尾字中丸 | 1958-2 | 畑 | 90㎡ | 213 | 5-1 | 89㎡ |
| 従 前 の 土 地 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                           |           | 仮換地  |      |     |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |
| 物件番号      | 土地の所在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地番           | 地目                                                        | 地積        | 街区番号 | 画地番号 | 地積  |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |
| 物件1       | さいたま市緑区大字中尾字中丸                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1958-2       | 畑                                                         | 90㎡       | 213  | 5-1  | 89㎡ |  |     |  |  |      |       |    |    |    |      |      |    |     |                |        |   |     |     |     |     |

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 京浜東北線「浦和」駅の北東方約3,100m（直線距離）に位置する。                                                  |                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅や付近には調整池等が見られる土地区画整理事業が施行中の住宅地域である。                                                |                                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                     | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>高度地区（15m地区） |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                             | 89㎡ （仮換地地積）<br>ほぼ整形<br>平坦<br>特になし                         |
| 接面道路の状況                                                         | 北東約6m舗装区画街路（建築基準法上の道路）とほぼ等高接面<br>北西約6m舗装区画街路（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<br>ガ ス 配 管 ： あり<br>下 水 道 ： あり<br><br>※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。 |                                                           |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 清算金については、214ポイント徴収を予定しているとのことである。</li> <li>2. 目的土地に接面する北東側及び北西側の舗装区画街路はいずれも建築基準法第42条1項2号道路である。</li> <li>3. 目的土地上にカーポート及びサイクルポートが存するが価格に影響はないものと判断した。</li> <li>4. 目的土地上にヒートポンプあり。</li> <li>5. 東浦和まちづくり事務所によれば目的土地である仮換地の使用収益は開始されていないが、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を申請することにより、建築物の新築等が可能となるとのこと。</li> </ol> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）：令和3年6月25日新築<br>経過年数：約4年<br>経済的残存耐用年数：約21年                                                                               |
| 仕 様                      | 構造：木造<br>屋根：合金メッキ鋼板ぶき<br>外壁：サイディング、その他<br>内壁：クロス貼り、その他<br>天井：クロス貼り、その他<br>床：フローリング、その他<br>設備：電気、ガス、給排水等<br>その他：特になし<br>※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<br>施工：普通                                                                                                                    |
| 保守管理の状態                  | やや劣る                                                                                                                                |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                       |
| 特記事項                     | 1. 壁、ドア等に多数の破損、落書きがある。<br>2. 建物壁面北側の地面1メートル位までの間に子供の名前と手形等が刻印されている。                                                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 158,000              | 1.05          | 89              | 0.95      | 14,030,000              |

※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 さいたま緑-8

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  
 $170,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/104.5 \times 100/105 \div 158,000\text{円/㎡}$

◇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、角地等を考慮した。

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 160,000             | 103.91             | 0.76     | 12,640,000           |

ウ 現価率：

経過年数約4年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率(中古建物の市場性及び前記特記事項等も考慮)-10%  
 (計算式)  $21 / (4 + 21) \times (1 - 0.1)$

## 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、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 14,030,000        | 0.60          | 法定地上権 | 8,420,000              |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 1        | 14,030,000          | -8,420,000                   |                  | 1.0             | 0.7              | 3,930,000                     |
| 2        | 12,640,000          | +8,420,000                   |                  | 1.0             | 1.0              | 0.7                           |
| 一括価格（合計） |                     |                              |                  |                 |                  | 18,670,000                    |

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。

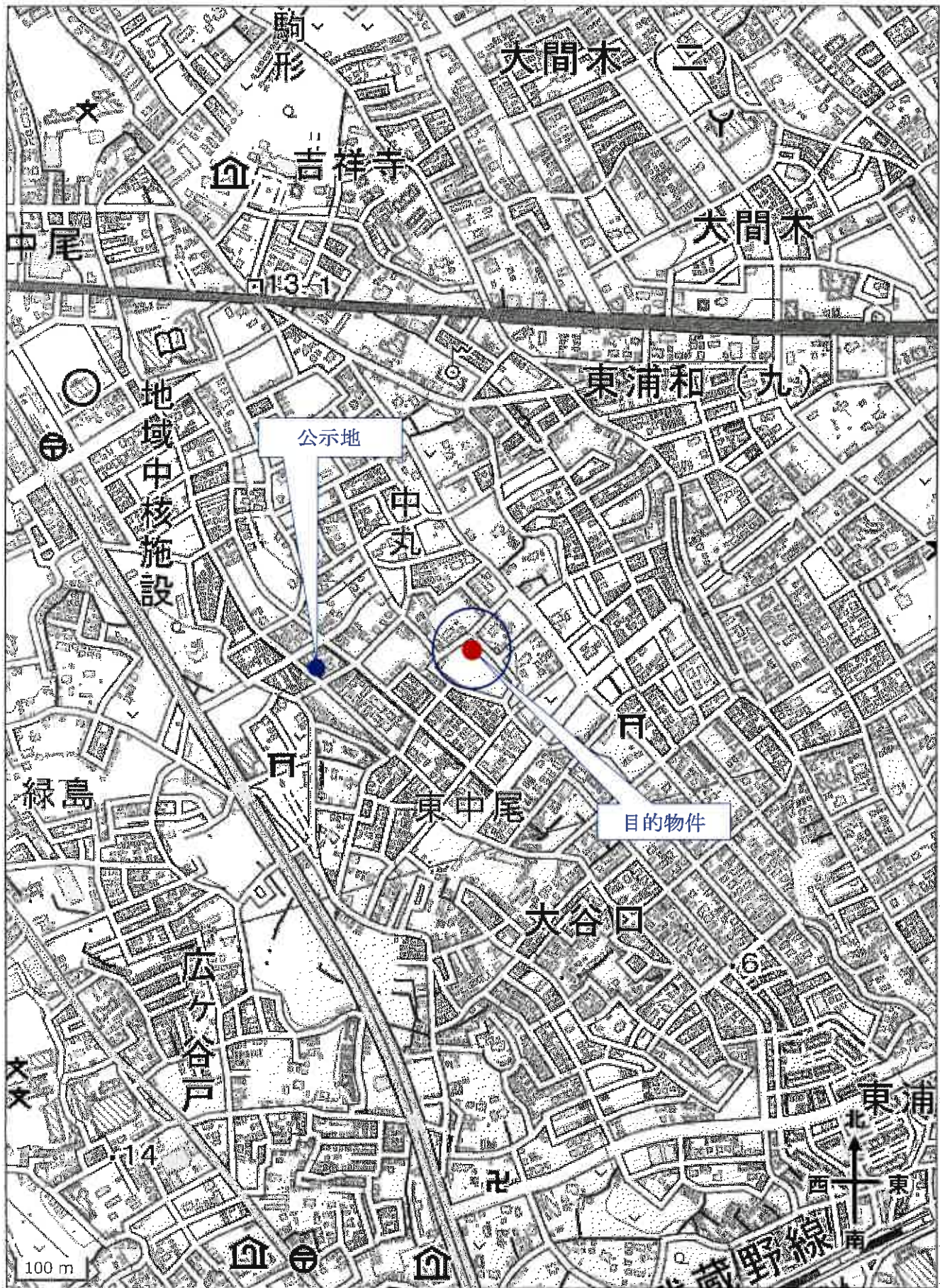
## 第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま緑-8）  
所 在：さいたま市緑区大字中尾字中丸3060番1  
価 格：170,000円/㎡  
位 置：JR京浜東北線「浦和」駅約3,200m（道路距離）  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：126㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接 面 道 路：南西6.0m市道  
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：小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺図
- 3 仮換地証明書
- 4 仮換地証明図
- 5 建物図面・各階平面図写







# 仮換地証明書

第 57 号

令和 7年 5月 23日

さいたま都市計画事業

東浦和第二土地区画整理事業

施行者 さいたま市

代表者 さいたま市長



次の土地について、土地区画整理法第 9 8 条第 1 項の規定により仮換地指定した  
内容と相違ないことを証明します。

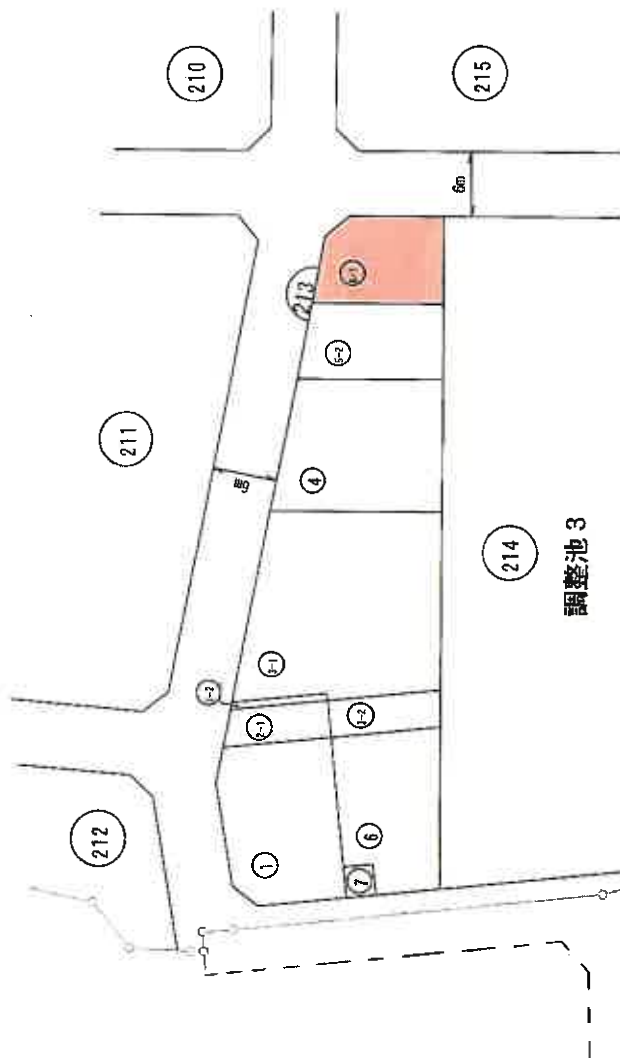
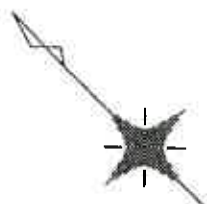
## 土地の表示

| 従 前 の 土 地  |         |     |                    | 仮 換 地 の 土 地                    |      |                    |              |
|------------|---------|-----|--------------------|--------------------------------|------|--------------------|--------------|
| さいたま市      |         |     |                    | 東浦和第二土地区画整理地内<br>(事業施行中につき仮表示) |      |                    |              |
| 区、大字<br>字  | 地 番     | 地 目 | 地 積 m <sup>2</sup> | 街区番号                           | 画地番号 | 地 積 m <sup>2</sup> | 位置           |
| 緑区中尾<br>中丸 | 1958- 2 | 畑   | 90                 | 213                            | 5- 1 | 89                 | 別添図面<br>のとおり |
|            |         | 以   | 下                  | 余                              |      | 白                  |              |

(注意) 仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。

仮換地証明図

縮尺 1:500 街区番号 213 街区



| 凡 例 |      |
|-----|------|
|     | 地区界  |
|     | 街区番号 |
|     | 画地番号 |
|     | 証明位置 |

（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）  
（さいたま地方裁判所管轄）  
令和7年3月12日 東京法務局

登記号

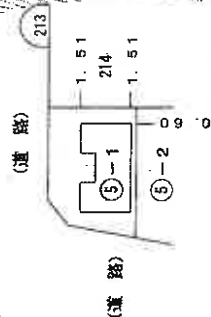
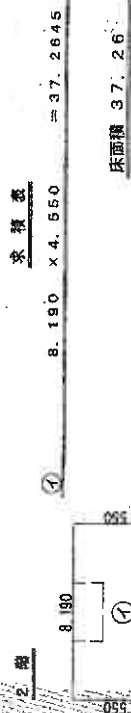
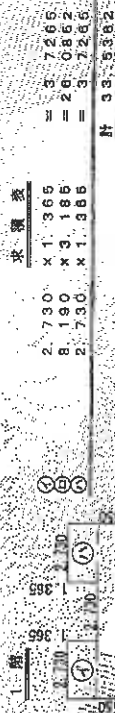
A3判をA4判に縮小

建築物図面図

家屋番号 1956番1

建築物の所在 さいたま市南区八木中馬字中丸（856番地1、1847番地2、1847番地10、1856番地3、1856番地3先  
（換地 同所予定地番2、1、3街区5-1-1面地）

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会館）