

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 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

別紙物件目録記載の不動産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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番3
宅地
26.90平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番7
宅地
33.38平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番4
宅地
70.40平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番6
宅地
167.16平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 1115番地
6 |
| | 家屋
種 | 番号
類 | 1115番6
居宅 |



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 91.91平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約6.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月16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1～5】

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5】

本件所有者相続財産清算人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

売却対象外の土地（地番1115番3及び1129番5）を通行のため利用している。

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番3
宅地
26.90平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番7
宅地
33.38平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番4
宅地
70.40平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番6
宅地
167.16平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 1115番地
6
1115番6
居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約6.62平方メートル



令和6年(ケ)第 94号
令和6年 6月 3日受理
令和6年 6月26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 | 所在地 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 |
| | 地番 | 1114番3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 26.90平方メートル |
| 2 | 所在地 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 |
| | 地番 | 1114番7 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 33.38平方メートル |
| 3 | 所在地 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 |
| | 地番 | 1115番4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 70.40平方メートル |
| 4 | 所在地 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 |
| | 地番 | 1115番6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 167.16平方メートル |
| 5 | 所在地 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 1115番地 |
| | | 6 |
| | 家屋番号 | 1115番6 |
| | 種類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 91.91平方メートル 2階 33.12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1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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(その他の事項参照)
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4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5
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 ■ある { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺 床面積:約6.62平方メートル
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■亡A相続財産清算人 上記の者が本建物にCを居住させて管理・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 [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

その他の事項

- 1 公図・地積測量図・建物図面等の公簿類を元に、評価人と共に現地調査を実施した結果及びCからの聴取内容等を総合勘案し、土地建物位置関係図を作成した。目的土地建物の位置関係については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 1106番2の土地は埼玉県所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 1103番2の土地は、さいたま市所有であり、現況は水路である。
- 4 目的物件が接する1115番3の土地・同地から公道に至る1129番5の土地は、GHらが共有する私有地である。
- 5 1115番3・1129番5の利用に関しては、現在は、使用の対価等の支払いはないとのことである（1129番5は公簿上位置関係が判然としない）。
ただし、今後目的物件所有者において、
 - ・建物の立替等
 - ・下水管の補修等に伴う1115番3・1129番5の土地の掘削等
 - ・1115番3・1129番5の土地の通行等の必要が生じた場合、権利調整や新たな権利の設定、費用負担等が発生する可能性は大きいと思われる。
- 6 目的建物で雨漏りがある。
- 7 物件3に建つ物置は、以下の理由により、目的建物の付属建物と認めた。
 - (1) 目的建物（主たる建物）と所有者が同一であること
 - (2) 目的建物（主たる建物）に附属すると認められる程度の位置関係にあること
 - (3) 物置として、目的建物（主たる建物）の常用に供されていること
- 8 物件4の土地に、土地に定着したカーポートがある。屋根が、1115番3の土地に越境している。

(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
<p>■B (亡A相続財産清算人)</p> <p>■D (亡Aの長男)</p>	<p>目的建物には、亡Aの妻Cが居住しています。</p> <p>1 目的建物に居住しているのは、母のCです。私は他所に住んでいます。</p> <p>2 目的土地について、境界問題はありません。</p> <p>3 目的建物は、老朽化が著しいです。雨漏りもあります。</p> <p>4 公道と目的物件とを介する土地の通行や利用に関しては、私は亡Aから聞いた範囲のことしか知りません。</p> <p>① 目的土地は、亡Aが、Eから購入したものです。</p> <p>② 購入当時、公道と目的物件とを介する1115番3・1129番5の土地所有者もEでした。よってこれらの土地は、目的土地の購入後は、当然に通行してもよいということだったようです。</p> <p>③ 亡Aが目的土地に下水管を引き込む際、1115番3・1129番5を介することについて、Eの承諾を求めようとした。ところが亡Aが知らないうちに、持ち主がF(姓のみ)に替わっていました。</p> <p>④ 亡AとF(姓のみ)との間で下水管の引き込みについて紛争が生じ、裁判にまでなりました。紛争が生じたのは平成15年頃です。</p> <p>⑤ 裁判の結果、下水管をとおすことができましたが、こういった合意内容になったのかはわかりません。今は通行の対価などは支払っていませんので、亡AがFに対して承諾料のようなものを支払ったのかもしれない。</p> <p>5 物件2の土地は、亡AがEさんから買ってくれと持ちかけられて、買ったものです。亡Aが必要に迫られて買ったものではありません。</p> <p>6 物置は、亡Aが造ったものです。</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

執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人らの陳述等を総合勘案し、占有関係については3枚目のおり認めた。

(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
R6年6月4日(火) 10:30-10:40	電話	Bから電話聴取
R6年6月7日(金) 16:30-16:40	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
R6年6月20日(木) 13:00-13:45	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, Dと面談(C同席・評価人同行)
R6年6月20日(木) 16:55-17:00	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市西区大宮西遊馬字合土道下			地番	1114番3		
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50年1月31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。

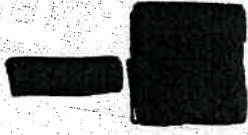
(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方務局管轄)
 令和6年3月11日
 東京法務局

請求番号：10-1
 (1/1)

登記官

(8 枚目)



登記年月日：昭和51年7月22日

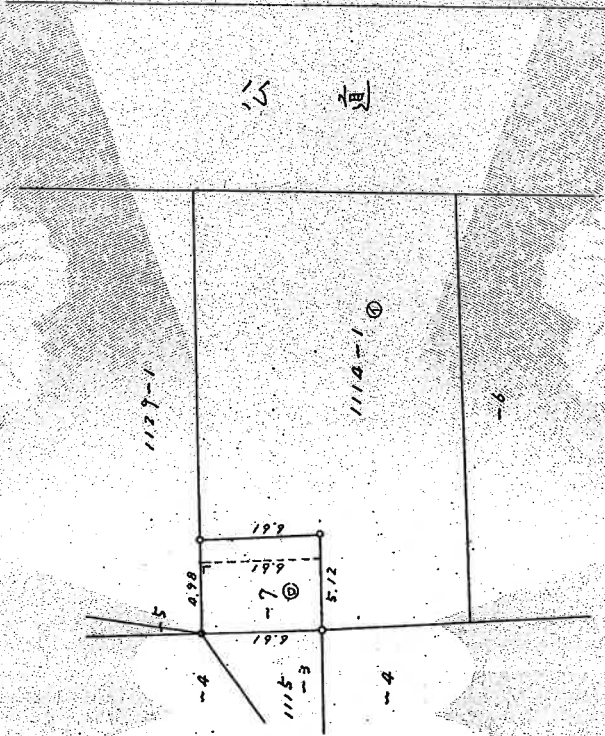
0433798

551722

地積測量図

地番	1114-1-7
土地の所在	大宮市西遊馬合地堂下 さいたま市西区

昭和51年7月15日	作製年月日
作製者	申請人



求積表

1114-1⑩	304.23	-	33.30	=	370.85 ²
-7⑦	6.61	x	(4.98 + 5.12)	=	2 = 33.98 ²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

(本図は原本を70%に縮小)

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。
 (さいたま地方務局管轄)
 令和6年3月11日 東京法務局

登記官

(9枚目)

登記年月日：昭和48年4月6日

0433794

548.4.6
地積測量図

地番	1114-1.~3
土地の所在	大宮市大宮区西區 さいたま市西區

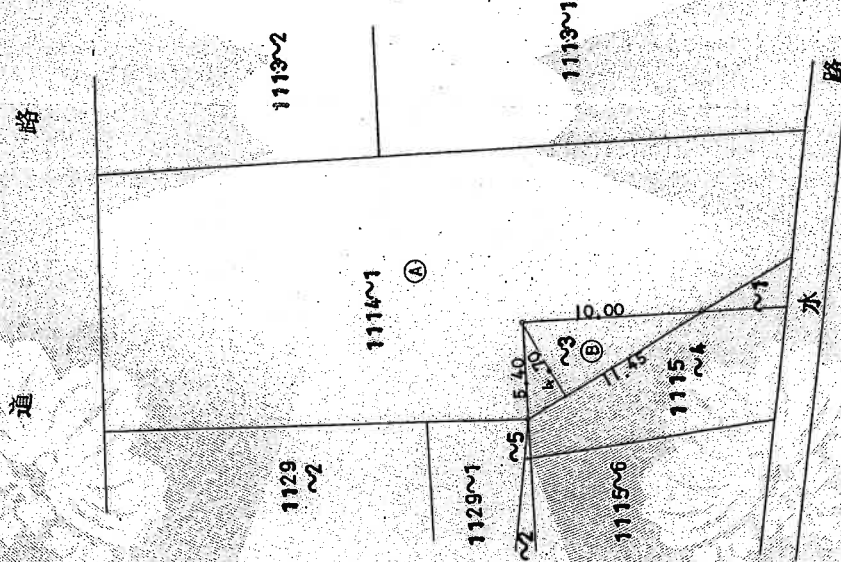
作製年月日
昭和48年4月2日

作製者
申請人



道
路

水
路



求積
② $11.45 \times 4.70 = 53.8150$
③ 26.9075
391
④ (粉) $- 26.9075 = 364.0925$

地積
① 364.09
② 26.90

(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
(さいたま地方方法務局管轄)

令和6年3月11日 東京法務局

登記官

(10枚目)

請求番号：10-2

登記年月日：昭和48年4月6日

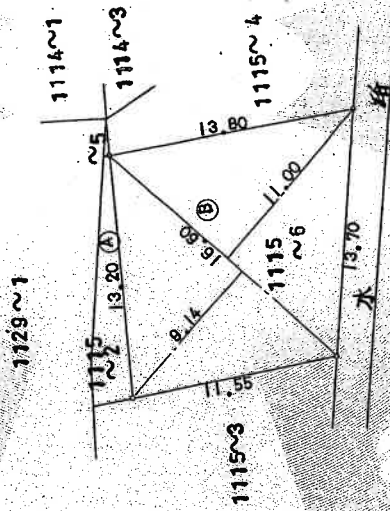
0433803

548-4-6

積測量図

地番	1115~2, ~6
土地の所在	大森市大森町西 さいたま市 西区

作製年月日	昭和48年4月2日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



求積
 ② $16.60 \times 11.00 = 182.6000$
 $16.60 \times 9.14 = 151.7240$
 計 334.3240
 $\frac{1}{2} \times 167.1620$

① $188.07 - 167.1620 = 20.9080$

地積
 ① $20.90 M^2$
 ② $167.16 M^2$

(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
 (さいたま地方法務局発給)
 令和6年3月11日 東京法務局

登記簿 (12枚目)

登記年月日：昭和49年7月12日

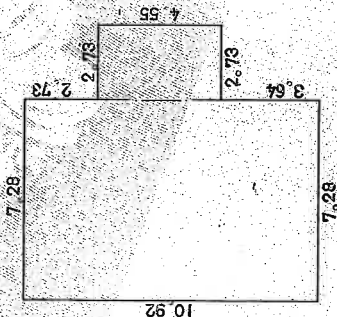
0414031

家屋番号	11115番6
建物の所在	六甲市六甲西町西町合共道下5番地6

さいたま市西区

各階平面図

1階



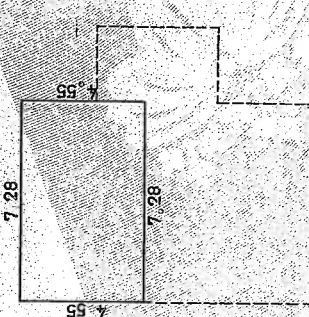
求積

$$10.92 \times 7.28 = 79.4976$$

$$4.55 \times 2.73 = 12.4215$$

$$\text{計} = 91.9191$$

2階



求積

$$4.55 \times 7.28 = 33.1240$$

床面積 33.12 M²

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

建築物各階平面図

縮尺 1/500

作製年月日
昭和49年7月11日

作製者
申請人

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

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。

(さいたま地方方法務局管轄)

令和6年3月11日

東京法務局

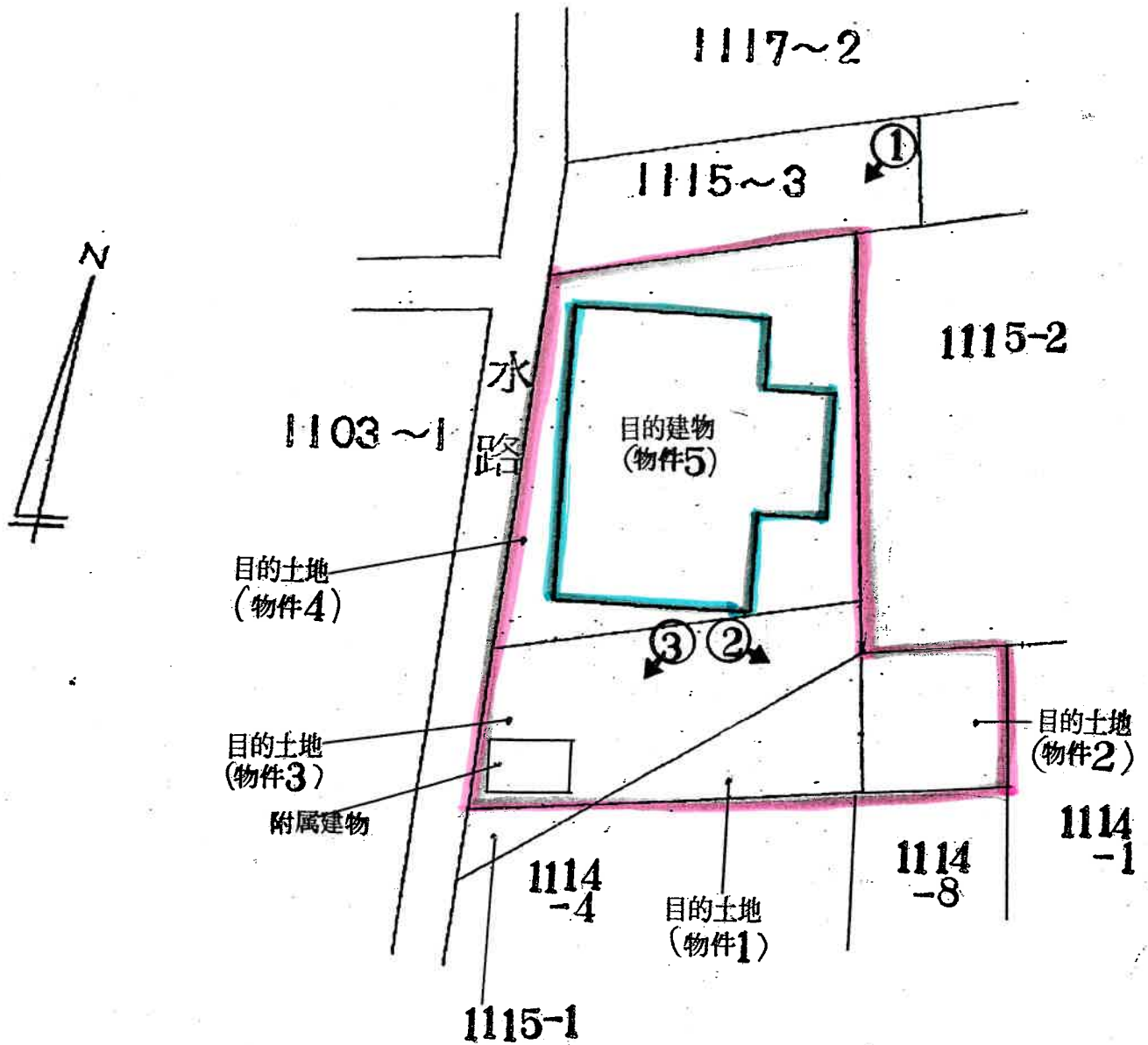
登記官

(13枚目)

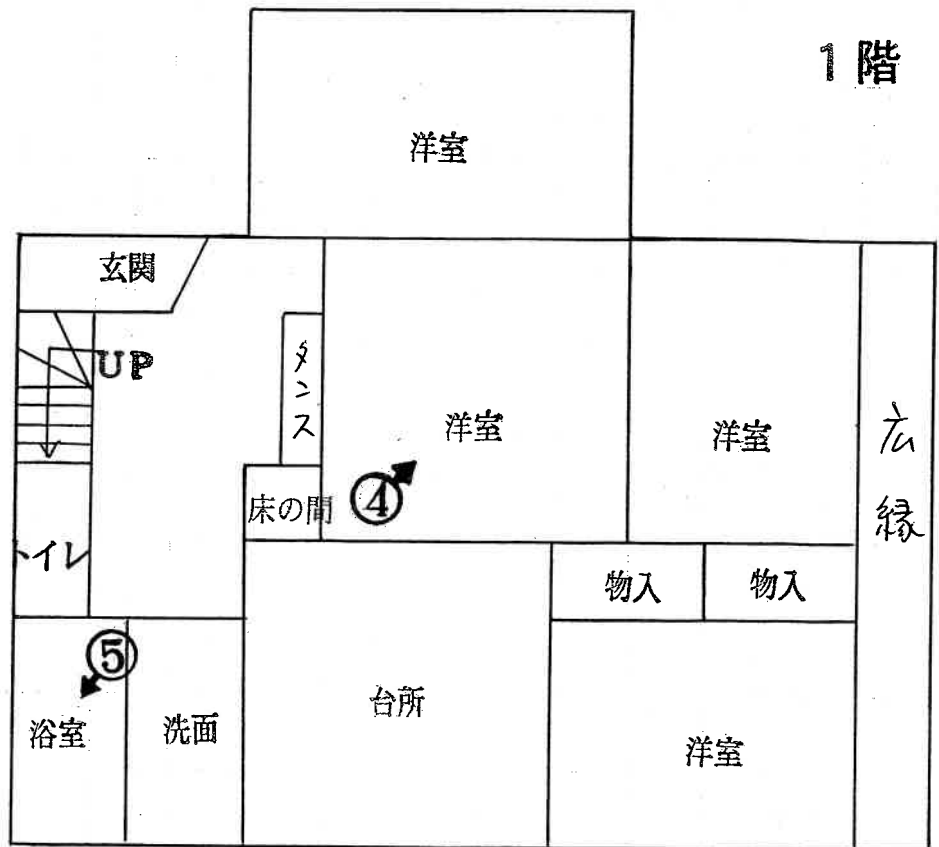
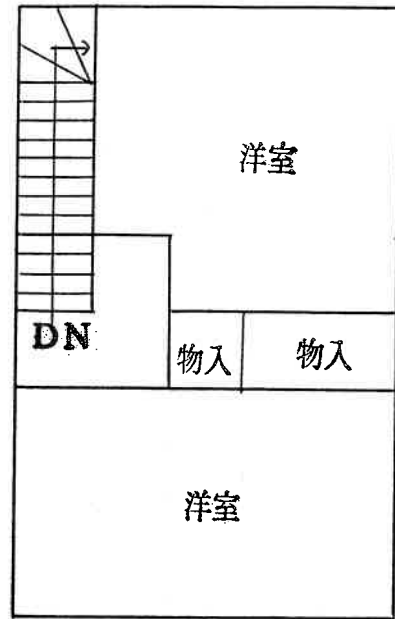
請求番号：10-6

土地建物位置關係圖

♂ 写真撮影位置



建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(15枚目)



①



②



③



4



5

求 意 見 書

石 井 依 子 殿

令和 7年 1月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」

令和 7年 1月 29日
評価人

石 井 依 子



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約6.62平方メートル



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番3
宅地
26.90平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番7
宅地
33.38平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番4
宅地
70.40平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番6
宅地
167.16平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 1115番地
6
1115番6
居宅 |



令和6年 (ケ) 第 94号
令和6年 6月 20日 現地調査
令和6年 8月 30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
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番3
宅地
26.90平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1114番7
宅地
33.38平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番4
宅地
70.40平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下
1115番6
宅地
167.16平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | さいたま市西区大字西遊馬字合土道下 1115番地
6
家屋 番号 1115番6
種 類 居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 91.91平方メートル 2階 33.12平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 230,000円
物件2 (土地)	金 290,000円
物件3 (土地)	金 620,000円
物件4 (土地)	金 1,460,000円
物件5 (建物)	金 3,280,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 等 地 番 目 積 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 造 積 構 造 積 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
5	<p>物件5建物には、下記の未登記附属建物が存する。</p> <p>【附属建物1】 登 記：無 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約6.62㎡ 建築時期：不詳</p>		

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1～4）

位置・交通	JR川越線「指扇」駅の南方約640m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	<p>近隣は、主要地方道さいたま鴻巣線沿いに、戸建住宅や駐車場等雑種地のほか、コンビニエンスストア店舗も一部見られる地域である。</p> <p>上記県道より東方は市街化区域に指定されており、戸建住宅が中心の住宅地域が形成されている。本件土地の西側背後の地域は、資材置場等も見られる水田中心の農地となっている。</p>	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画地条件	地形 地勢 その他	297.84㎡ 不整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北西約4m舗装私道（建築基準法外）に等高接面 ※上記私道を介し、主要地方道さいたま鴻巣線に接続	
土地の利用状況等	(物件5)建物の敷地	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>※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

- ① 本件土地が接道する上記私道（地番1115番3：登記簿地積54㎡、1129番5：登記簿地積87.84㎡、計141.84㎡）は、建築基準法上の道路に該当しない、第三者（G・H）所有の私有地である。

よって、本件土地は単独では建築基準法上の接道義務を満たせず、本件土地で新たに建築物を建築するためには、上記私道の土地所有者の承諾等を得て、上記私道を敷地の範囲に含める必要がある。

- ② なお、さいたま市役所担当課への聴取によれば、物件5建物は、開発登録簿、建築計画概要書のほか、役所内保管電子データ等により、本件土地のうち地番1114番7を除く3筆（1114番3、1115番4、1115番6）と、上記私道（地番1115番3、1129番5）を敷地の範囲として、建築された建物と判断される。開発許可及び建築確認時の建物用途は店舗併用住宅であるが、物件5建物は築後20年を経過していることから、当該敷地の範囲であれば、第三者であっても戸建住宅の建替えが可能となる蓋然性を有する。

詳細はさいたま市役所担当窓口で確認されたい。

- ③ 上記私道には、本件土地に接続される、上水道私設管及び下水道公設管が埋設されている。なお、現在のところ、本件土地所有者から私道土地所有者への対価の支払いはない。

- ④ 本件土地の北部には、支柱が土地に定着したカーポート（工作物）が存し、屋根が上記私道に越境していた。

- ⑤ さいたま市洪水ハザードマップによれば、浸水深5m～10未満の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和49年7月10日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル、その他 内壁：化粧合板、その他 天井：化粧ボード、その他 床：フローリング、その他 設備：電気、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）	1階 91.91 m ² 2階 33.12 m ² 延 125.03 m ²
現況用途等	住居
品 等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	亡A相続財産清算人がCを居住させて管理・占有している。
特記事項	① 1階洋室の天井に雨漏りの跡が認められた。 ② 本件建物の南西部に、下記未登記の附属建物が存した。 【附属建物1】 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約6.62m ²

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	54,800	0.50	26.90	0.80	590,000
2	54,800	0.50	33.38	0.80	730,000
3	54,800	0.50	70.40	0.80	1,540,000
4	54,800	0.50	167.16	0.80	3,660,000

※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 さいたま西-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 100/79 & \div & 54,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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）、その他条件（農家集落地域であり画地規模が大きいことの市場性）等が劣る。

イ 個別格差：本件土地単独では建築基準法上の接道義務を満たせず、建築物建替が困難であること等を考慮した。

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5（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
5	主たる 建物 130,000	125.03	0.05	810,000
	未登記 附属建物1 50,000	6.62	0.05	20,000
	合計			830,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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
1	590,000	0.50	法定地上権	300,000
2	730,000	0.50	法定地上権	370,000
3	1,540,000	0.50	法定地上権	770,000
4	3,660,000	0.50	法定地上権	1,830,000

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
1	590,000	-300,000		1.0	0.8	230,000
2	730,000	-370,000		1.0	0.8	290,000
3	1,540,000	-770,000		1.0	0.8	620,000
4	3,660,000	-1,830,000		1.0	0.8	1,460,000
5	830,000	+3,270,000	1.0	1.0	0.8	3,280,000
一括価格 (合計)						5,880,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

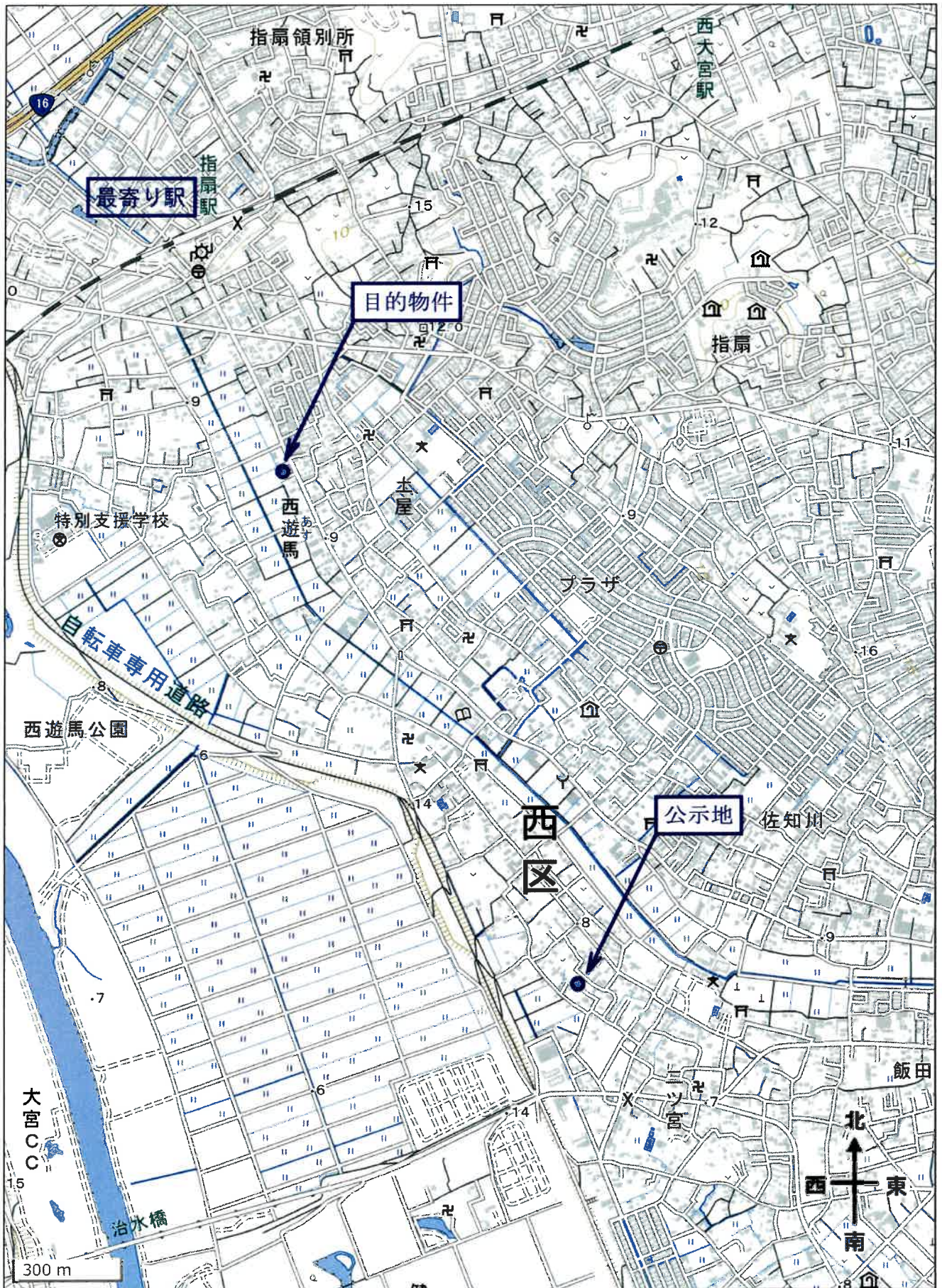
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま西-2)
所 在 : さいたま市西区大字二ツ宮字後谷758番1
価 格 : 43,300円/m²
位 置 : JR川越線「指扇」駅約2,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 893m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北東4m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に一般住宅、農家住宅が多い住宅地域

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



位置図

登記年月日：昭和48年4月6日

0433794

地番 1114-1, ~3

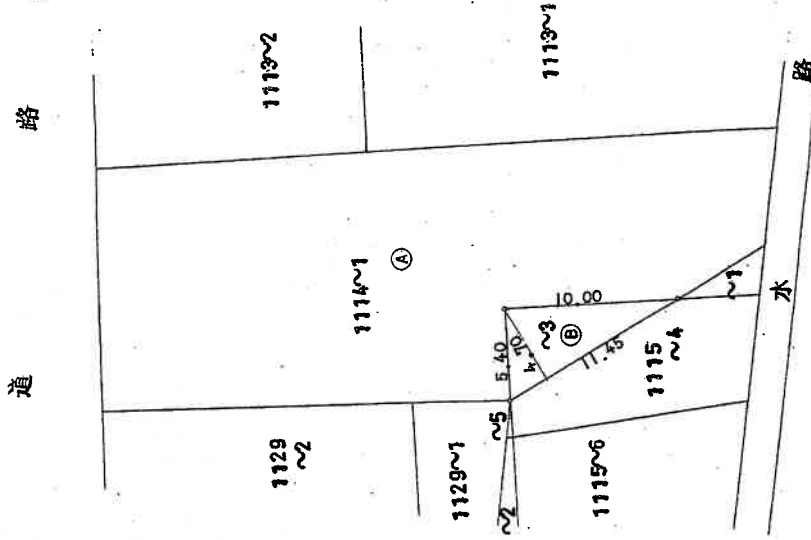
土地の所在 茨城県大茨城郡水戸市西区
さいたま市西区

548.4.b
地積測量図

昭和48年4月2日
製作年月日

製作者

申請人



求積

② 11.45 x 4.70 = 總 81.50
④ 26.9075

391
① (物) - 26.9075 = 364.0925

地積 M²

① 364.09

② 26.90

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
(さいたま地方事務所 管轄)
令和6年3月11日 東京法務局

登記官

請求番号：10-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和48年4月6日

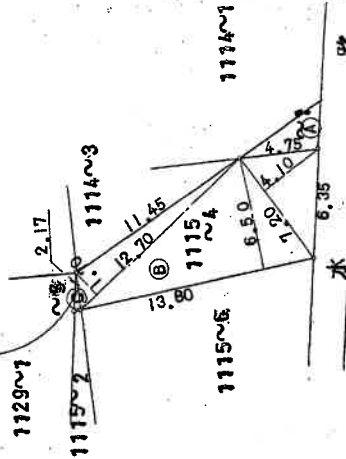
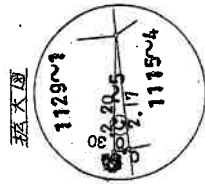
0433802 ② 1115-1, 1115-4 (115-2) 5484.6 地積測量図

地番 1115-1, ~4, ~5

土地の所在 大倉市大倉西町地積測量図

さいたま市西区

昭和48年4月2日	製作者	申請人
昭和48年4月2日	製作者	



求積

② $12.70 \times 1.70 = 21.5900$
 $13.80 \times 6.50 = 89.7000$
 $7.80 \times 4.10 = 31.9800$
 計 140.8100
 $\frac{1}{2} \times 70.4050$
 ③ $2.20 \times 0.30 = 0.6600$
 $\frac{1}{2} \times 0.3300$
 ④ $77 - (70.4050 + 0.3300) = 6.2650$

地積

M²
 ① 6.26
 ② 70.40
 ③ 0.33

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
 (さいたま地方法務局管轄)

令和6年3月11日 東京法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：10-4

登記年月日：昭和49年7月12日

0414031

家屋番号 11115番6

建物の所在 茨城県大宇西遊馬字合土道下通第5番地6

さいたま市西区

建各階平面図

建物平面図

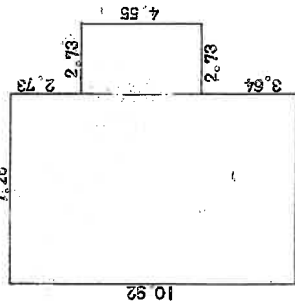
昭和49年7月11日
作製年月日

作製者

申請人

各階平面図

1階



求積

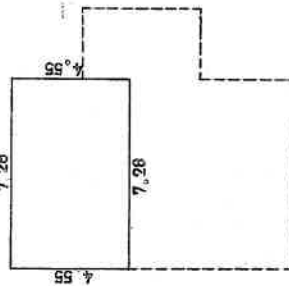
$10.92 \times 7.28 = 79.4976$

$4.55 \times 2.73 = 12.4215$

計 ≈ 91.9191

床面積 91.91 M^2

2階

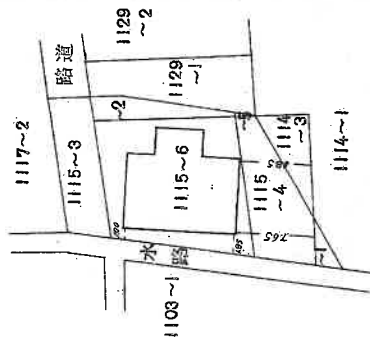


求積

$4.55 \times 7.28 = 33.1240$

床面積 33.12 M^2

建物図面



縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

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。
(さいたま地方法務局管轄)
令和6年3月11日 東京法務局

登記官

請求番号：10-6