

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 合 田 みちる

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,420,000 9,936,000	一括	2,484,000	142,004	0
1	3,540,000				
2	40,000				
3	4,120,000				
4	4,720,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 . 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 1 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間 6 1 5 番地 4、6
1 5 番地 8

家屋 番号 6 1 5 番 4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 91.50 平方メートル
2 階 89.02 平方メートル

共有者 A 持分 53 分の 15



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

売却対象外の共有持分を有するB及びコニインターナショナル(株)が占有している。同社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4】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 . 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 1 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間 6 1 5 番地 4、6
1 5 番地 8

家屋 番号 6 1 5 番 4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 91.50平方メートル
2階 89.02平方メートル

共有者 A 持分53分の15



令和6年(ヌ)第 42号
令和6年 6月 5日受理
令和6年 7月 5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 | さいたま市西区大字西遊馬字東間 | |
| | 地 番 | 6 1 5 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 5. 0 3 平方メートル | |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所 在 | さいたま市西区大字西遊馬字東間 | |
| | 地 番 | 6 1 5 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0. 3 6 平方メートル | |
| | 所有者 | A | |
| 3 | 所 在 | さいたま市西区大字西遊馬字東間 | |
| | 地 番 | 6 1 5 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 4. 1 0 平方メートル | |
| | 所有者 | A | |
| 4 | 所 在 | さいたま市西区大字西遊馬字東間 | 6 1 5 番地 4、6 |
| | | 1 5 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |



物件目録

床面積 1階 91.50平方メートル
2階 89.02平方メートル

共有者 A 持分 5 3 分の 1 5



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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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	☒ 建物共有者A B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し, 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		
建物	物件4	
種類, 構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 Bが本建物を居宅として, その他の者が事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階 洋室4	
占有者		☐ 債務者 ☒ コニインターナショナル株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (建物共有者) ☐ ())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		令和4年6月	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	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		Bは、Aの妻であり、占有者会社の元代表者である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの妻)	1 Aは、昨年の4月頃、目的建物を出ました。昨年末までは、何度か目的建物を訪れ、必要な物を運んでいました。 それ以降は来ていないので、もう必要な物は無いのだと思います。子供には、目的建物に残した物は捨ててしまっていたように思います。 Aの物、衣類などは捨ててしまいました。 2 私はAと離婚を希望していますが、Aが住居所不明のため、手続きを進めることができません。もうAには目的建物に立ち入ってほしくないのので、現在鍵の交換業者に、鍵交換を依頼しています。近日中に鍵を交換しますので、Aは目的建物に立ち入ることはできなくなります。 3 Aの所有地の上に、私が持ち分を有する建物が存在することについて、Aと私との間に契約関係や対価の授受はありません。 4 2階の洋室4は、Aが経営していたコニインターナショナル株式会社の事務所として使用していました。 私も形だけ代表者になっていましたが、経営がうまくいっておらず、Aもいなくなってしまったので、昨年の4月に辞任しました。 現在は、全く経営実態はありませんが、洋室4内に会社所有のOA機器や、事務机、事務用品などの雑品が置いたままになっています。 なお、私達夫婦と会社との間には、建物利用についての契約関係や対価の授受はありません。 5 目的土地について、境界の問題はありません。 6 目的建物について、雨漏り等の不具合はありません。 7 ロフトがあります。 8 目的建物に、太陽光発電パネルが設置してあります。現金一括で導入しました。導入費用は、Aと私で、建物の持ち分に基づいて按分したと記憶しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3枚目4枚目のとおり認めた。

(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
R6年6月7日 (金) 16:00-16:10	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28日 (金) 11:00-12:00	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, Bと面談 (評価人同行)
R6年7月3日 (水) 13:30-13:40	さいたま地方法務局	占有者会社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。

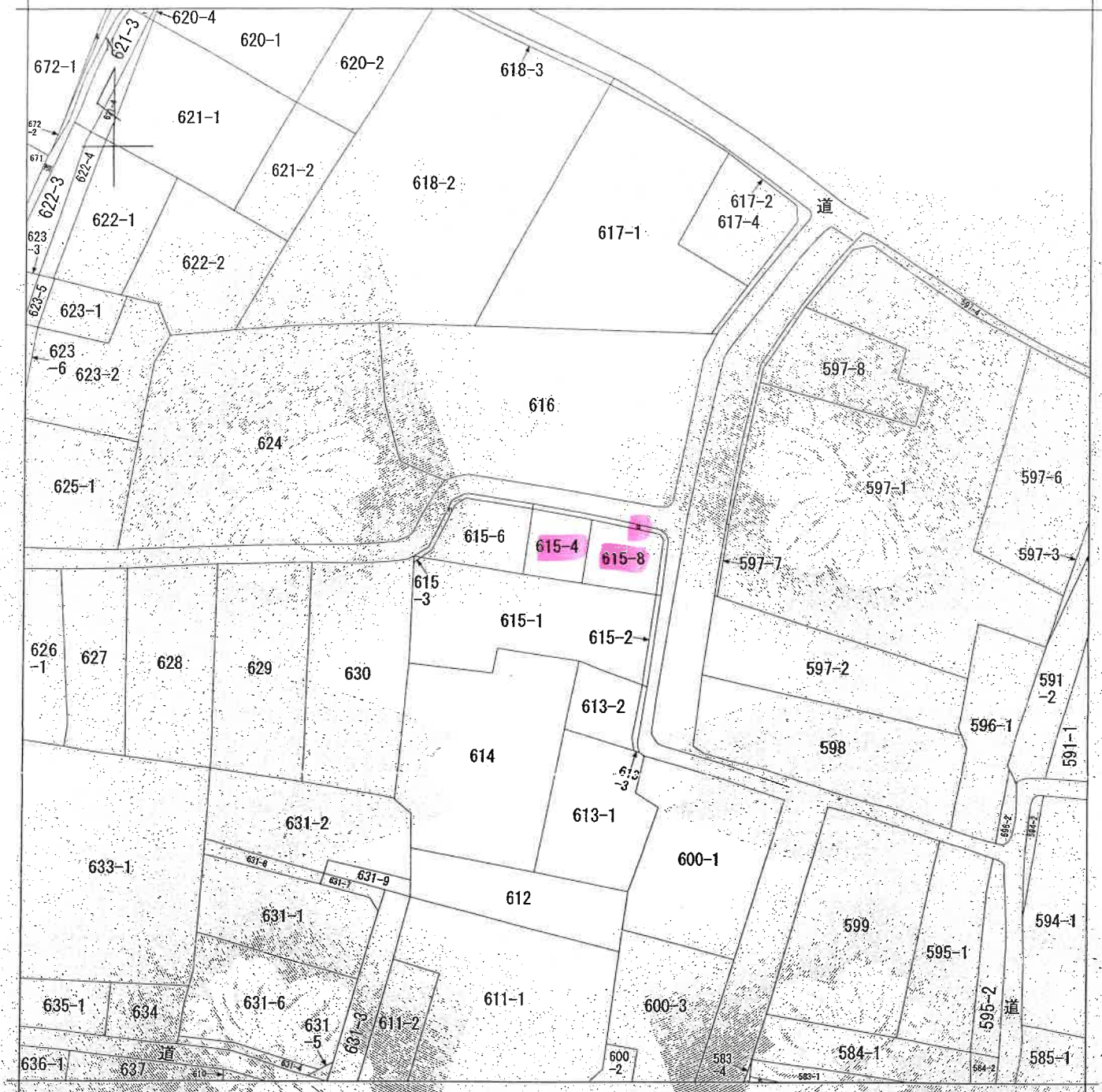
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 590-4 ハ 615-7 ホ 672-3
ロ 615-5 ニ 620-3 ヘ 583-3



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

地番区域見出
大平西遊馬
大平西遊馬
大平西遊馬

請求部	所在	さいたま市西区大字西遊馬字東間				地番	615番4		
出力縮尺	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51年1月13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。

(さいたま地方法律局管轄)

令和6年3月28日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

(本図は原本を70%に縮小)

(8 枚目)

登記年月日：昭和63年8月15日

0433359

S63.8.15

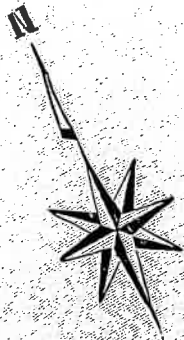
地積測量図

615-8 615-7

地番

土地の所在 大宮市大字西遊馬字東間

さいたま市 西区



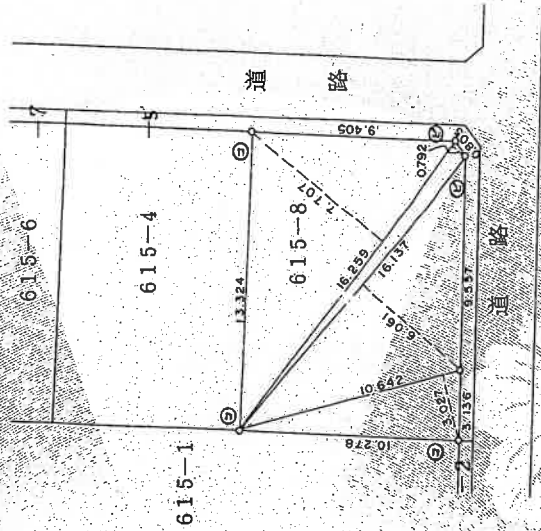
615-8

$10.642 \times 3.027 = 32.213334$
 $16.137 \times 6.061 = 97.806357$
 $16.259 \times 0.792 = 12.877128$
 $16.259 \times 7.707 = 125.308113$

$\frac{268.204932}{1/2} = 134.102466 \text{ m}^2$

615-4

$249.13 - 134.10 = 115.03 \text{ m}^2$



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石積	⑦	境界線の種別	記号
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種別	記号
③	金網杭	⑨	境界線の種別	記号
④	金網杭	⑩	境界線の種別	記号

作製者

申請人

縮尺 1/250

(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

(さいたま地方事務所管轄)

令和6年3月28日

東京法務局台東出張所

登記証

(9枚目)

請求番号：28-2

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。
(さいたま市地方税務局管理)
令和6年3月28日 東京法務局台東出張所

登記官
(10枚目)

0433358

557.1.29
地積測

番 615-5, -7

地 番

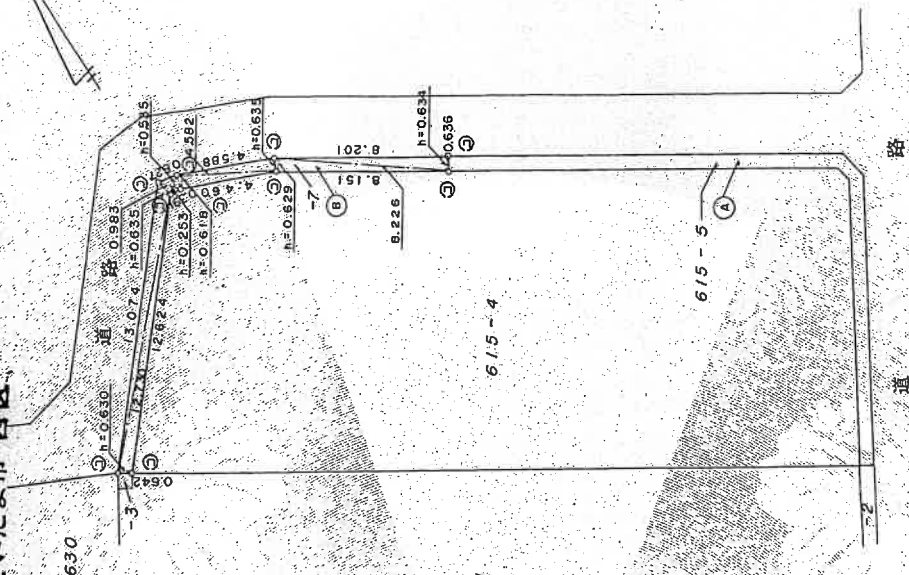
さいたま市西区 大宮市大字西遊馬字東間

土地の所在

求 積

⑧	2.730	×	0.630	=	8.01900
③	3.074	×	0.635	=	8.30190
⑦	0.983	×	0.263	=	0.24869
⑥	0.933	×	0.535	=	0.52906
⑤	4.582	×	0.618	=	2.83167
④	4.586	×	0.635	=	2.91380
②	8.226	×	0.634	=	5.21328
①	8.226	×	0.629	=	5.17475
計				=	33.23098
①	36.97	-	16.61	=	20.36

地 積 ① 20.36 m^2 ② 16.61 m^2



注：此の測量図は多角測量を行い、座標計算にて面積を求め、それを逆算して三斜法に直しただけである。

凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
例	石	瓦	コンクリート	金	金	金	金	金

作製者

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：令和4年10月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地方事務局長事務)

令和6年3月28日

東京法務局/東出張所

登記書

(11枚目)

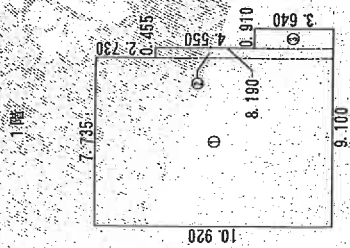
各階平面図 建物図面

家屋番号

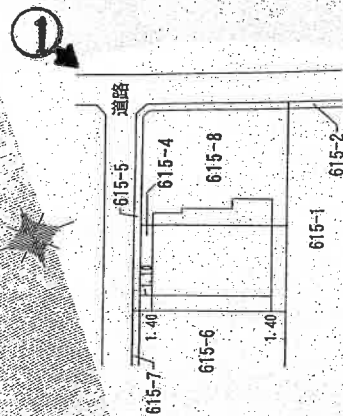
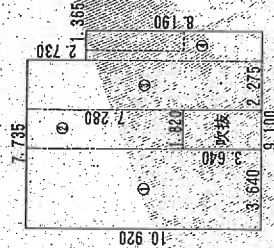
615番4

建物の所在

さいたま市西区大字西遊馬字東間615番地4、615番地8



2階



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作成者

申請人

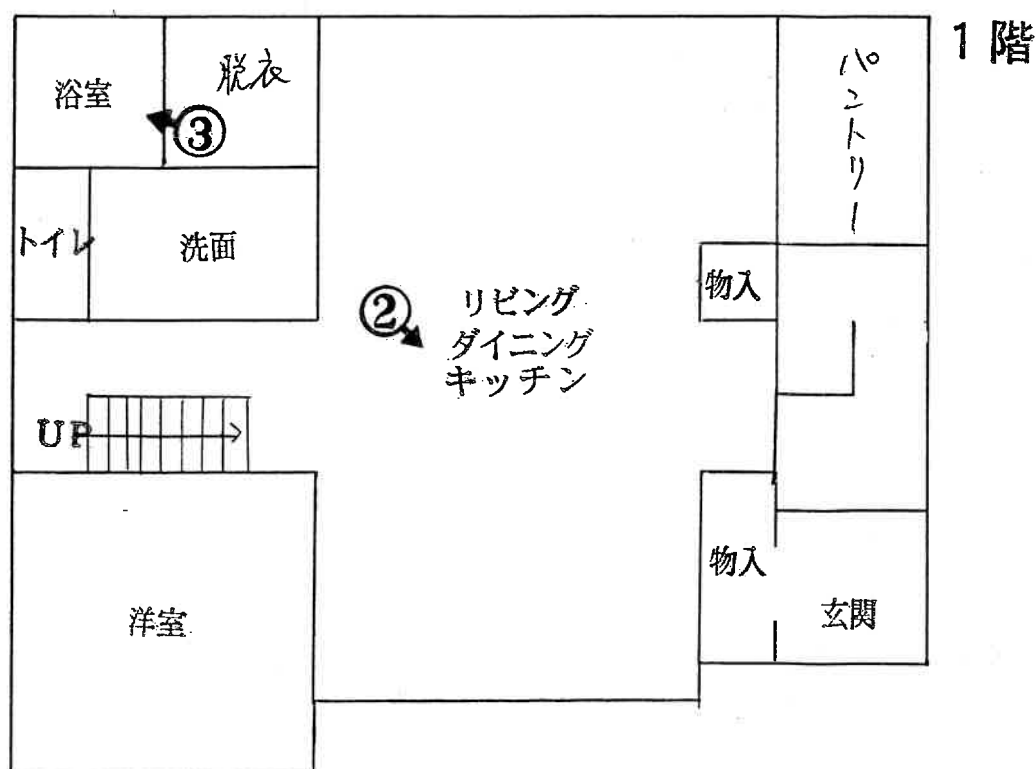
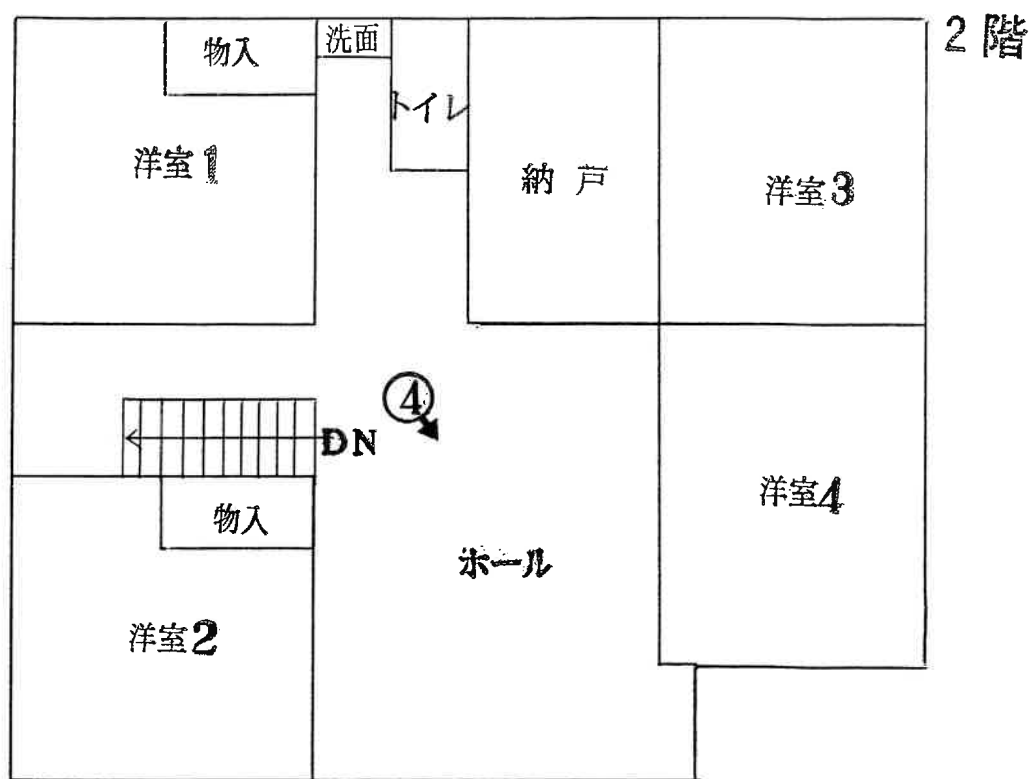
縮尺

1/250

縮尺

1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③



④

(14枚目)

令和 6 年（ヌ）第 42 号
令和 6 年 6 月 28 日 現地調査
令和 6 年 7 月 17 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 . 3 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間
地 番 6 1 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 1 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 さいたま市西区大字西遊馬字東間 6 1 5 番地 4、6
1 5 番地 8

家屋 番号 6 1 5 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	91.50 平方メートル
	2 階	89.02 平方メートル

共有者	A	持分 53 分の 15
-----	---	-------------



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 5 4 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 4, 1 2 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 4, 7 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法 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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2の地目：公衆用道路
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	本件建物は共有持分のみの売却である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	J R川越線「指扇」駅の南方約1,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が多い中に中規模一般住宅が散在する地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	249.13㎡ (物件1・3) ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	北約2.7m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 東約2.7m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4)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 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	物件1・3土地は都市計画法第34条14号で「長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為」として開発許可を受けた土地であり、当該許可及び目的物件の使用について属人性はない。 物件2土地はセットバック部分と思われ、現況は簡易舗装（砂利敷）された公衆用道路となっている。 北側道路は建築基準法第42条2項道路であるが、現況は両側に後退しており、幅員は約4mとなっている。 東側道路は建築基準法第42条2項道路であるが、現況は目的土地側に後退及び対面側に一部後退しており、幅員は約3.8mとなっている。 物件1・3土地には物件4建物のほか、塀、門扉、サイクルポート、樹木が存し、また庭には芝生が植えられており、いずれも管理の状態は良好である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）： 令和4年6月27日新築 経 過 年 数： 約2年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約22年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： 吹付けタイル、その他 内 壁： クロス貼り、その他 天 井： クロス貼り、合板、その他 床： フローリング、その他 設 備： 電気、ガス、給排水等 その他： 太陽光パネル、床暖房 ※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	普通
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として利用しているほか、2階の洋室をA が経営していたコニインターナショナル株式会社が事務所として し利用している。
特 記 事 項	本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されている。Bによれば太陽光パネルは本件建物新築時から付いていたものであり、代金も本件建物の代金と一緒に現金で購入したとのことである。よって、本件では太陽光パネルを建物の評価に含めるものとした。 本件建物には天井高約1.4mのロフト（床面積約11.55㎡）がある。さいたま市北部建設事務所都市計画指導課担当者によれば、これについて直ちに都市計画法上の問題となることはないとのことである。なお、天井高が1.5m未満であるためロフト部分は評価上の数量に含めない（未登記床面積とはしない）ものとした。 Bによればコニインターナショナル株式会社と建物所有者との間には契約関係や対価の授受はないとのことであり、よってコニインターナショナル株式会社の建物の占有権原は使用貸借である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,600	1.03	115.03	1.00	5,520,000
3	46,600	1.03	134.10	1.00	6,440,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(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

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
 $43,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/93 \approx 46,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：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（土地）

物件2は公衆用道路であるので、当該地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	46,600	0.05	20.36	/	50,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	165,000	180.52	0.92	27,400,000

ウ 現価率：

経過年数約2年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

(計算式) $22 / (2 + 22) \times (1 - 0)$

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	5,520,000	0.20	場所的利益	1,100,000
3	6,440,000	0.20	場所的利益	1,290,000

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	共有 持分 割合 ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,520,000	-1,100,000			1.0	0.8	3,540,000
3	6,440,000	-1,290,000			1.0	0.8	4,120,000
4	27,400,000	+2,390,000	15/53	1.0	0.7	0.8	4,720,000
2	50,000				1.0	0.8	40,000
一括価格 (合計)							12,420,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：共有持分のみの売却であることを考慮した。

カ 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/㎡

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：893㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 道 路：北東4m市道

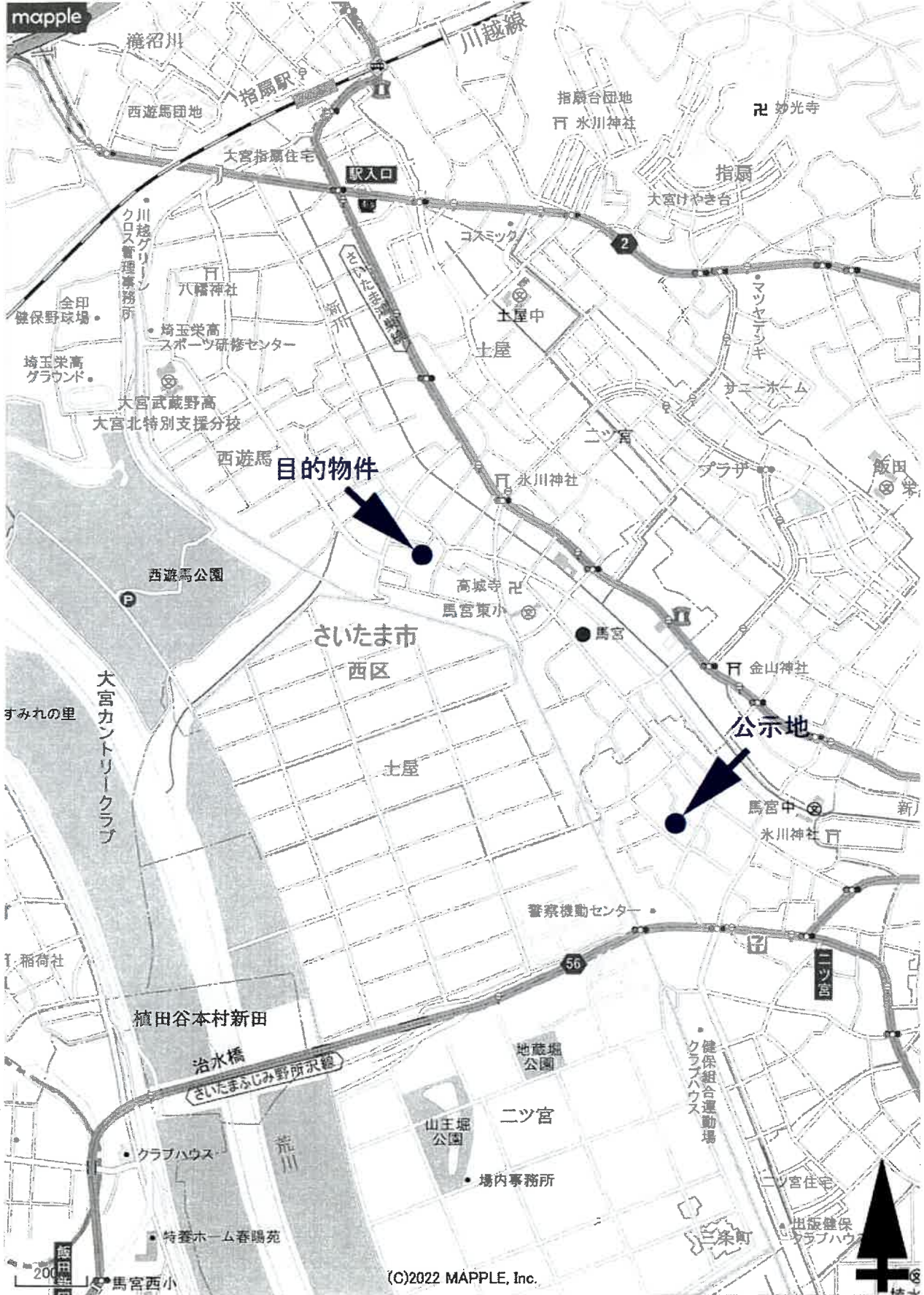
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

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

埼玉県さいたま市西区西遊馬 付近

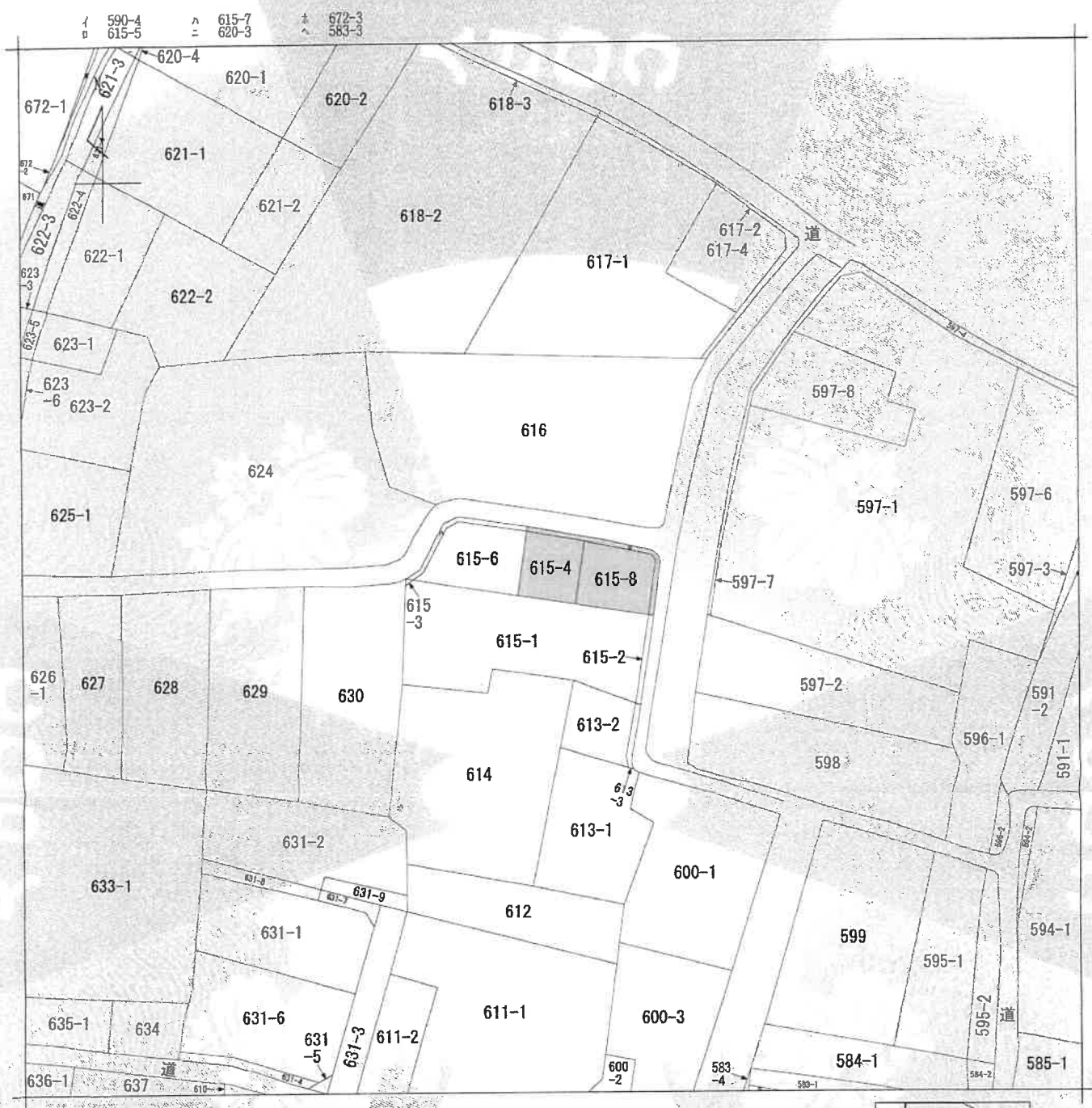


1 : 15,000 相当

(C)2022 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 139度34分10秒 北緯 35度54分10秒

スーパーマッフルデジタル23
株式会社マッフル



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

地番区域見出
大字西遊馬
大字西遊馬

請求部	所在	さいたま市西区大字西遊馬字東間			地番	615番4		
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
作成年月日	昭和51年1月13日			備付年月日(原図)			補記事項	旧土地台帳附属地図

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6年3月28日

東京法務局台東出張所
登記官



請求番号：28-1
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和63年8月15日

0433359

S63.8.15

地積測量図

615-8 615-4

大管市大字西遊馬字東間

さいたま市西区

地番

土地の所在

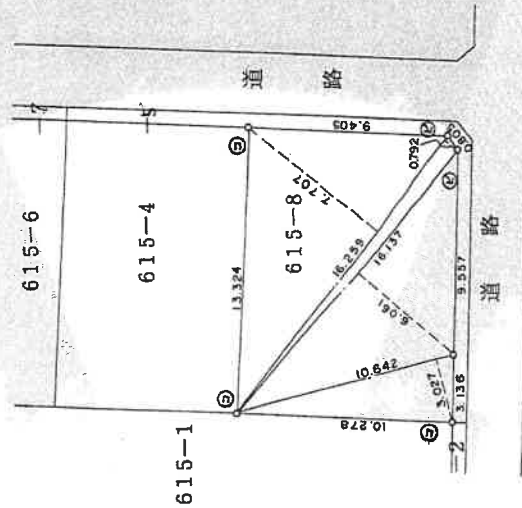
615-8

$10.642 \times 3.027 = 32.213334$
 $16.137 \times 6.061 = 97.806357$
 $16.259 \times 0.792 = 12.877128$
 $16.259 \times 7.707 = 125.308113$

268.204932
 $1/2 = 134.102466 \text{ m}^2$

615-4

$249.13 - 134.10 = 115.03 \text{ m}^2$



記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡	⑥ 石杭	⑦	境界線の種類		
例	⑧ コンクリート	⑨	境界線の種類		
	⑩ 金網				

作製者 土地家屋調査士

1963年 8月 9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

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。

(さいたま地方裁判所)

令和6年3月28日

東京法務局 貸出係

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：28-2

登記年月日：昭和57年1月29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。

(さいたま市地方法務局管轄)

令和6年3月28日

東京法務局合衆出張所

登記証

請求番号：28-3

0433358

地番 615-5, -7

土地の所在 さいたま市西区

地積測

S57.1.29

求積

②	12.730	×	0.630	=	8.019900
③	13.074	×	0.635	=	8.301990
④	0.983	×	0.253	=	0.248699
⑤	0.983	×	0.535	=	0.525905
⑥	4.582	×	0.618	=	2.831676
⑦	4.588	×	0.635	=	2.913380
⑧	8.228	×	0.634	=	5.215284
⑨	8.226	×	0.629	=	5.174154
計				=	33.230988
1/2				=	16.615494

$$\textcircled{A} 36.97 - 16.61 = 20.36$$

地積

$$\textcircled{A} 20.36 \quad \textcircled{B} 1.661$$

615-1

615-4

615-5

道

注：此の測量図は多角測量を行い、直線測量にて面積を求め、それを並列して三斜法に置いたものである。

凡	地番	地積	地積	地積	地積
①	②	③	④	⑤	⑥
例	石	コ	金		

作製者

昭和57年1月26日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年10月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所管轄)
令和6年3月28日 東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：28-4

各階平面図

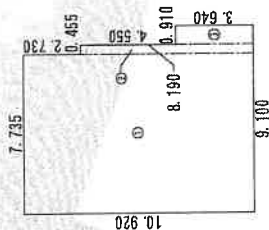
建物図面

家屋番号

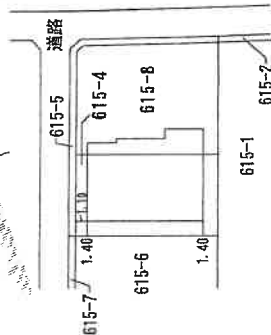
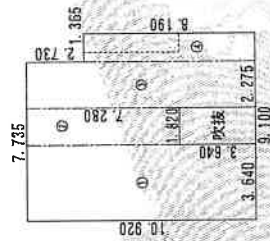
615番4

建物の所在
さいたま市西区大字西遊馬字東間615番地4、615番地8

1階



2階



作成者

日作成

縮尺

250

申請人

縮尺

500

A3をA4に縮小