

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 5 月 20 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 23 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 20 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	8,010,000 6,408,000		1,602,000	91,606	19,629



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市緑区大字三室字大古里 867番地5

家屋 番号 867番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 54.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31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】

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1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番867番5，地積198.37平方メートル，所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・上記借地権につき，地主から賃貸借契約を解除したい旨の意思表示あり。
- ・地代の滞納あり。
- ・地代代払の許可あり。

《 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三室字大古里 867番地5

家屋 番号 867番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 54.65平方メートル



令和6年(ケ)第329号
令和6年12月19日受理
令和7年2月12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三室字大古里 867 番地 5

家屋 番号 867 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル



(建物用〈単独〉)

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)
建物	物件1
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 : 構造 : 床面積 :
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 号 { 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 保管開始日 平成・令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 1 関係)		
占有範囲		■全部 □
占有者		□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人 (■A (占有者) ■債務者兼所有者) の陳述／■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和4年11月1日
最初の契約等	契約日	令和4年10月31日
	期間	令和4年11月1日から ■令和6年10月31日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	令和6年11月1日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()
	借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月金45,000円 (毎月5日限り翌月分支払) □前払 (年分 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		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1関係)		
所 在	埼玉県さいたま市緑区大字三室字大古里	
地 番	8 6 7 番 5	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	1 9 8 . 3 7平方メートル (■全部 □ 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者	
そ の 他 の 事 項	目的外土地に接する地番867-9の土地は、さいたま市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。	
■関係人(■建物所有者□土地所有者)の陳述／■提示文書(定期借地権設定契約書)の要旨		
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権	
占 有 開 始 時 期	平成26年11月18日	
最初の 契約等	契約日	平成26年11月18日
	期 間	平成26年11月18日から ■令和66年11月17日まで70年間 □期間の定めなし
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	平成 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()
	借 主	■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金27,000円・半期ごとの前払い(1月、7月各末日限り 2月～7月の半年分、8月～翌1月の半年分)	
地 代 前 払	■ない □ある(金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない ■ある(□敷金 円 ■保証金5,600,000円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	□ない ■ある(令和6年12月26日現在 金1,296,000円)	
契 約 解 除	■ない □ある	
訴 訟 提 起 等	■ない □ある	
そ の 他	令和3年より地代不払いがあり、貸主は明渡しを求めている が借主は応じていないとのことである。	
執 行 官 の 意 見	□上記のとおり ■「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
■ A	1 目的建物は、私が建物所有者に月額4万5000円を支払って住居として使用しています。建物所有者とは従前婚姻関係にありましたが、4年ほど前に離婚して建物所有者がこの建物から出ていき私だけが残りました。その後に建物所有者との間で賃貸借契約を締結して月額6万円で借りて居住していましたが、その契約は昨年10月末日で期間が満了しています。家賃額については私が生活保護を受給していて、保護の関係では4万5000円までしか支給されないので建物所有者と交渉して4万5000円に変更してもらいました。家賃は私が銀行振り込みで支払い、領収書はケースワーカー宛に送付してもらっています。 2 3年ほど前にあった地震で1階LDKの窓にヒビが入りました。またLDKの南東角部分と2階南西側洋室の天井と壁の間に数ミリ程度の隙間が空いています。
■ 債務者兼所有者	1 Aに家を貸した時期、賃料等はAが述べたとおりです。 2 現在はAが一人で居住しているようですが、当初は私たちの子供2人も同居していたため6万円という低額で貸していました。途中から生活保護で支給される金額に合わせたいということと言われて4万5000円に変更していますが、固定資産税の支払いもあるので実費程度で貸しているという認識です。 3 コロナ禍後に地代を滞納しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 1 目的建物の状況は、建物図面（各階平面図）、建物見取図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的建物は現在、債務者兼所有者の妻であったAが賃貸借契約に基づいて居宅として使用しており、占有開始時期、賃料等の契約内容について貸主、借主間に齟齬はなかった。しかしこの契約の賃料については、同程度の規模の貸家一棟の賃料と比較すると相当低廉と思われ、地代（滞納はしているが）、固定資産税を何とかまかなう程度の額である。また貸主である債務者兼所有者によると、当初はこの元夫婦の子供も同居していたことから月額6万円という家賃額にしていたと陳述しており、自身の子供の扶養料込みであったことがうかがわれる。さらに途中から生活保護費でまかなうことのできる額への変更にも同意している。

以上の事情からAの占有は形式的には賃貸借契約に基づいているが、その対価として均衡を欠いており、その占有権原は実質的には使用貸借契約と評価すべきものであると報告する。

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

(6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6年12月20日(金) 9:45-9:50	物件所在地	臨場、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和6年12月20日(金) 15:00-15:30	執務室	債務者兼所有者及び土地所有者に照会書各郵送
令和7年1月8日(水) 13:20-13:50	物件所在地	建物占有者立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年1月28日(火)		建物占有者から建物賃貸借契約書写し受領(郵送)
令和7年1月29日(水) 17:15-17:25	執務室	債務者兼所有者を電話聴取
令和7年2月5日(水) 16:45-16:50	法務局本局	敷地隣接地の登記事項要約書取得

(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 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。

□ 令和 年 月 日

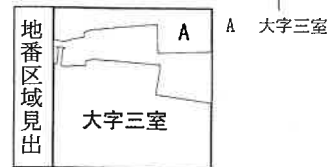
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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	所在	さいたま市緑区大字三室字大古里				地番	867番5			
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48年1月29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。

令和6年10月21日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：68-1
(1/2)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

7 911-10
7 875-22
カ 875-19
3 875-21
タ 875-16
レ 875-3

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6年10月21日 さいたま地方法務局

登記證

請求番号: 68-2

(10 枚目)

地積測量圖

867-1~9

土地の所在
さいたま市緑区大字三室大古里

① 1/2

求積表

地 帶	867-1	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K56		203.655	207.406	-7.893	-1607.448915
K58		204.623	200.795	-13.120	-2684.653760
K55		205.576	194.286	-5.455	-1121.417060
K44		210.619	195.340	3.473	731.479787
K43		212.398	197.759	4.404	935.400792
K39		212.205	199.744	10.929	2319.188445
K6		212.414	208.689	7.662	1627.516068
			合 計	合 計	合 計
				面 積	積
				地	地
					100.03 m ²

地 番	867-2	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K57		189.994	198.667	-7.366	-1399.495004
K48		191.089	193.429	-6.882	-1315.074498
K49		193.602	191.785	0.857	166.916914
K55		205.576	194.286	9.010	1852.239760
K58		204.623	200.795	4.381	896.453363
				合 計	200.039735
				合 計 面 積	100.019868
				地 積	100.01 m ²

地 番	857-3	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_{n+1}-(\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
K57		189.994	198.667	-4.412	-838.253528
K58		204.623	200.795	8.739	1788.200397
K56		203.655	207.406	6.372	1297.680660
K7		202.025	207.167	-2.199	-444.252975
K46		198.628	205.207	-8.500	-1603.336000
			合 計		200.045554
			合 計 面積		100.022777
			概 算		100.02

地 番	867-4	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
N0		202.164	177.684	-7.911	-1599.319404
K50		218.423	181.080	6.933	1514.326559
K9		217.968	184.617	11.549	2517.658902
K10		217.220	192.629	4.374	950.120280
K40		199.802	188.991	-14.948	-2986.040890
K51				合 計	396.745547
				合 計 積 算	198.372774
				推 算	198.37

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
	(5)	石杭	(6)	金鳳	(7)	刻印
	(8)	コンクリート杭	(9)	金鳳杭	(10)	アルミプレート
	(9)	プラスチック杭	(11)	金鳳		

作成者
市
土地家屋調査士

26年 6月 23日作成)

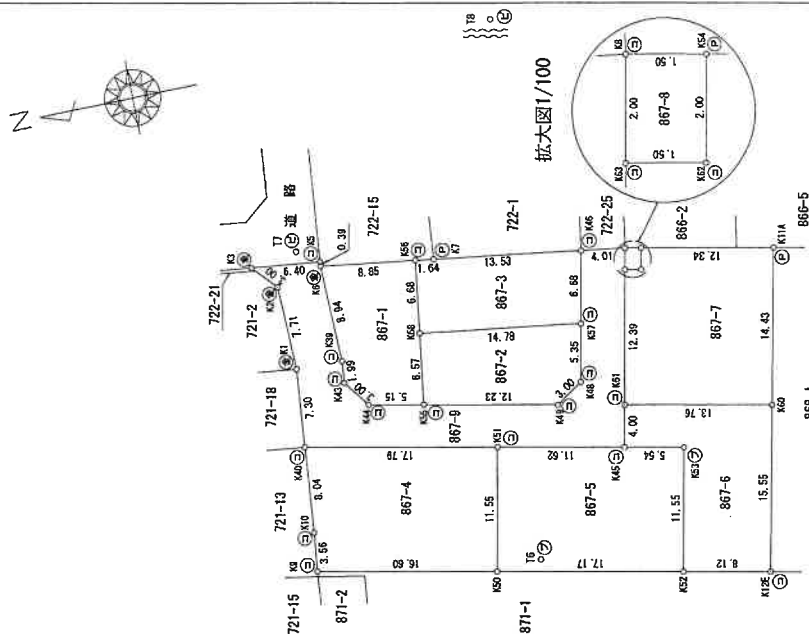
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人
體
中

箱尺 $\frac{1}{500}$

 $(1/2)$

A3判をA4判に縮小



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。
令和6年10月21日

さいたま地方法律局

登記官

(11 枚目)

地積測量図

地番 867-1~9

土地の所在 さいたま市緑区大字三室字大古里

2/2

地番	867-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K3	182.991	185.479	-12.442	-2276.774022	
K2	185.353	174.172	-7.785	-1444.826635	
K50	202.164	177.654	14.819	2995.868316	
K51	199.802	188.991	8.930	1784.231860	
K45	188.423	186.614	-3.512	-661.741576	
		合計	合計	396.757943	
		面積	面積	198.37	m ²

地番	867-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K45		188.423	186.614	5.063	952.101419
K61		187.604	190.532	1.103	206.927212
K60		174.127	187.717	-18.022	-3138.116794
K12E		177.396	172.510	-13.545	-2402.828920
K52		185.353	174.172	12.969	2403.843057
K53		182.991	185.479	12.442	2276.774022
			合計	298.700095	
			合計面積	149.350048	
			地積	149.35	m ²

地番	867-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K61	187.604	190.532	14.949	2804.492196	
K63	185.069	202.666	11.832	2188.736408	
K62	183.598	202.364	1.657	304.221886	
K54	183.189	204.323	-0.530	-97.090170	
K11A	171.093	201.834	-16.606	-2841.170358	
K60	174.127	187.717	-11.302	-1967.983354	
			合計	392.206608	
			合計面積	196.103304	m ²

地番	867-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K62	183.598	202.364	-1.657	-304.221886	
K63	185.069	202.666	2.262	418.626078	
K8	184.660	204.626	1.657	305.981620	
K54	183.189	204.323	-2.262	-414.373518	
		合計	6.012294		
		合計面積	3.006147		
		概算	3.00	m ²	

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤	右抗	①	金風板	④	刻印
⑥	コンクリート杭	②	金風杭	⑤	アルミプレート
⑦	プラスチック杭	③			

作成者 さいたま市 6号
土地家屋調査士 (平成26年6月23日作成)
(埼玉土地家屋調査士会利用紙)

申請人

縮尺 1/1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年5月26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6年10月21日 さいたま方法務局

登記官

(12 枚目)

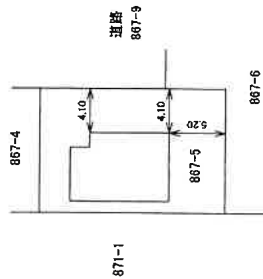
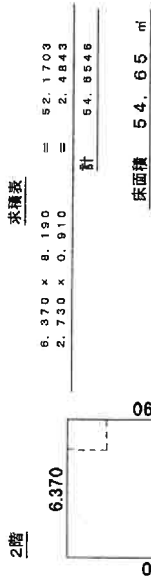
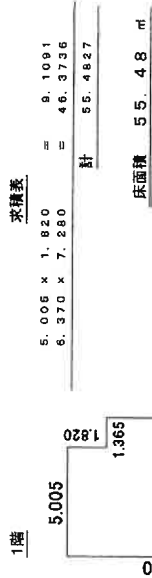
請求番号：68-3

各階平面図

建物図面

家屋番号 867番5

建物の所在 さいたま市緑区大字三室字大古里867番地5



作成者

東京都
士地
家屋調査士

月 21 日作成

縮尺 1/250

申請人

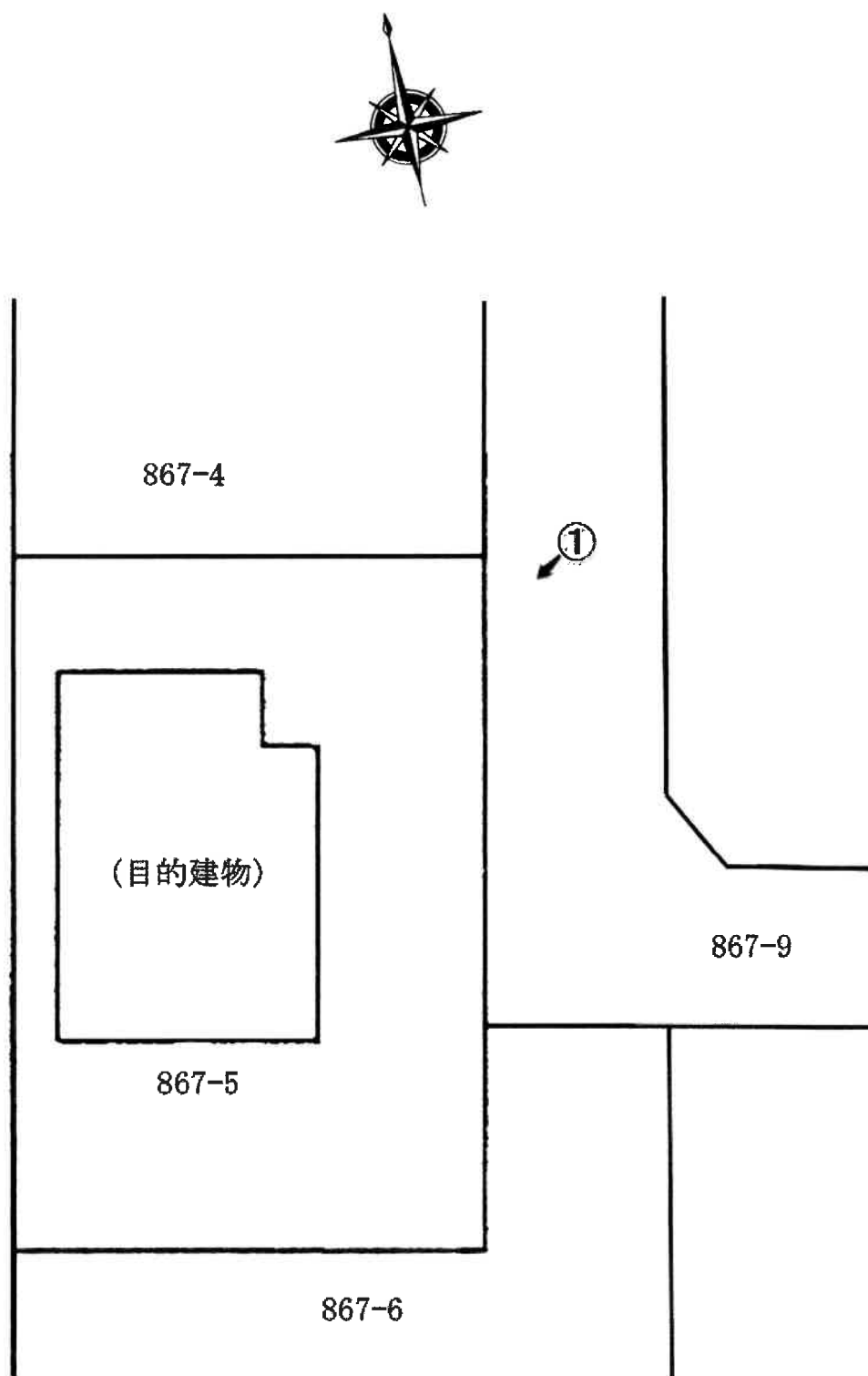
縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

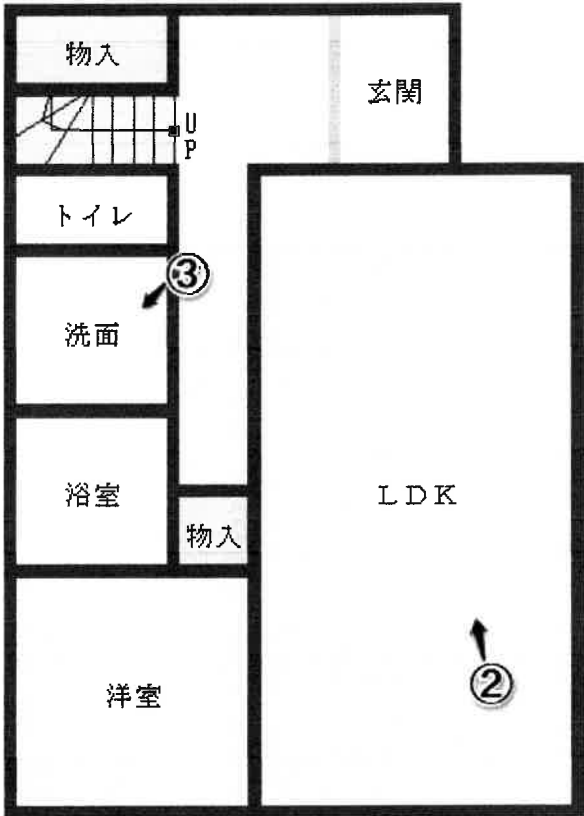


(1 3 枚目)

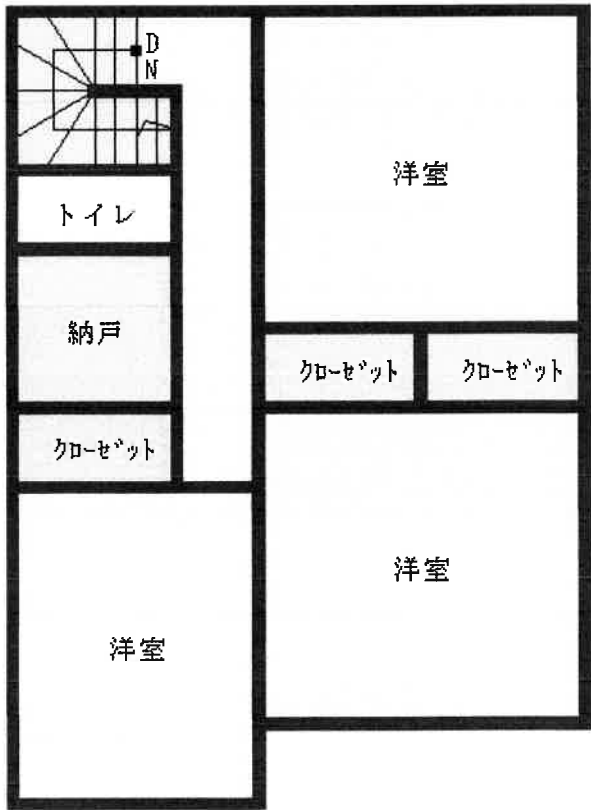
建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階





①



②



③

令和 6 年（ケ）第 329 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 18 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 所 在	さいたま市緑区大字三室字大古里 867番地5
家屋 番号	867番5
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 55.48平方メートル 2階 54.65平方メートル



第1 評価額

評価額	
物件1（建物）	金 8,010,000円

- 1 物件1の価格は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	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		
1	・一般定期借地権付き建物の評価である。		

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 目的外土地(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「北浦和」駅北東方2,990m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅やアパート等が見られる住宅地域	
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% 100% 準防火地域 絶対高さ10m、景観誘導区域(市街化区域)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	198.37㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地 ほぼ平坦 間口：約11.6m、奥行：約11.6m、中間画地
接 面 道 路 の 状 況	東約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件1（建物）の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり あり 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	・ (目的建物の土地利用権である一般定期借地権契約の概要) ・ 借地借家法第22条の定期借地権設定契約である。 ・ 所在地番・契約数量：さいたま市緑区大字三室字大古里867番5 宅地 198.37㎡(登記数量) ・ 占有権原：賃借権 ・ 目的：居住用一戸建建物所有目的 ・ 期間：平成26年11月18日から令和6年11月17日まで70年間 ・ 地代：月額27,000円(1月、7月各末日限り、半期ごとの前払い。2月～7月の半年分、8月～1月の半年分) ・ 契約当事者：貸し主：土地所有者 借地人：建物所有者 ・ 地代前払：ない ・ 地代の滞納：ある(令和6年12月26日現在 金1,296,000円) ・ 契約の解除：ない ・ 訴訟提起等：ない ・ 一時金の授受：保証金5,600,000円、本件土地に将来の保証金返還請求権を担保する抵当権を設定する。無利息 契約満了後、土地の原状回復した上で完全な明渡しを受けた時は、保証金を返還する。借地権の譲渡を承諾した時は、差し入れられている保証金を本契約の賃借人に返還し、同時に譲受人が新たに同額の保証金を預託する。 ・ 賃料の改定：3年経過ごと8月に行う。 ・ 賃貸人の契約の解除条項としては、「1. 承諾なく土地の性状、形質を変更し住居に使用する以外の目的の用法とした場合。2. 賃料の支払期限から3ヶ月以上遅滞したとき。3. 承諾なく借地権を譲渡、又は転貸したとき。4. 書面による承諾なく保険金の返還請求権を譲渡、又は質入れ、その他の担保にしたとき。5. 本件契約に違反し本件契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。」があげられている。本件は、令和3年より地代の不払いがあり、貸主は明け渡しを求めているが借主がそれに応じていない状態である。滞納額は、令和6年12月26日現在で1,296,000円で解約条項の1. にあたり、今後訴訟等の法的措置が行われる蓋然性が高い。 ・ 埋蔵文化財包蔵地「大古里南遺跡」の指定がある。未調査	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成27年5月19日新築 経 過 年 数： 約10年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約20年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： サイディングボード 内 壁： ビニールクロス、合板等 天 井： ビニールクロス、合板等 床： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備： 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 そ の 他： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 55.48㎡ 2階 54.65㎡ 延 110.13㎡
現 況 用 途 等	Aにより居宅として利用されている。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	普通 経年相応の老朽化・損耗がある。
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階LDKの窓にヒビが入っている。LDKの南東角部分と2階南西側洋室の天井と壁の間に隙間が空いている。 ・ 物件1全部を所有者の元妻Aが賃借し居宅として占有している。 【賃貸借の概要】 ・ 占有権原： 賃借権 ・ 占有開始時期： 令和4年11月1日 ・ 最初の契約： 契約日令和4年10月31日、期間： 令和4年11月1日から令和6年10月31日までの2年間 ・ 現在の契約： 令和6年11月1日から 期間の定めなし ・ 更新の種類： 法定更新・月額支払賃料： 45,000円 ・ 一時金の授受： ない

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地(宅地)

目的外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
目的外 土地	129,000	1.03	198.37	1.00	26,360,000

※ 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(公示価格等からの規準)

公示地価格(さいたま緑-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 140,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{107} & \div & 129,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。 ・方位 +3.0

◇地域格差公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:100} \quad \text{交通・接近条件:97} \quad \text{環境条件:110} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.00 \times 0.97 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.07 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・方位+3.0%

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1(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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

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
1	197,000	110.13	0.533	11,560,000

イ. 現況延床面積：概測数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約10年

経済的残存耐用年数：約20年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20年}}{(\text{経過年数:約10年} + \text{経済的残存耐用年数 20年})} \times (1 - 0.2) \div 0.533$$

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求め、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場性修正等を施し、下記のとおり積算価格を求めた。なお、借地権付建物への需要は、自用目的が中心で収益性は重視されないので収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格(一般定期借地権)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	既 存 借地権 割 合 イ	定借減価 修正 ウ	名義書換 減価修正 エ	保証金相当額 (円) オ	定期借地権価格 (円) (ア×イ×ウ×エ)-オ
目的外 土地	26,360,000	0.6	0.729	0.9	5,600,000	4,780,000

イ・既存借地権割合:令和6年財産評価基準では、前面路線価借地権割合は60%である。

ウ・定借減価: (1-定借減価率) 約10年経過した一般定期借地権の減価率を27.1%と査定。

エ・名義書換減価修正: (1-名義書換料相当率) 名義書換料相当率を借地権価格の10%と査定。

カ・保証金相当額: 実際の授受された保証金額

② 評価額

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	11,560,000	+4,780,000	1.0	0.7	0.7	8,010,000

エ・市場性修正: 地代の滞納があり、契約解除の意思表示がある。▲30%

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

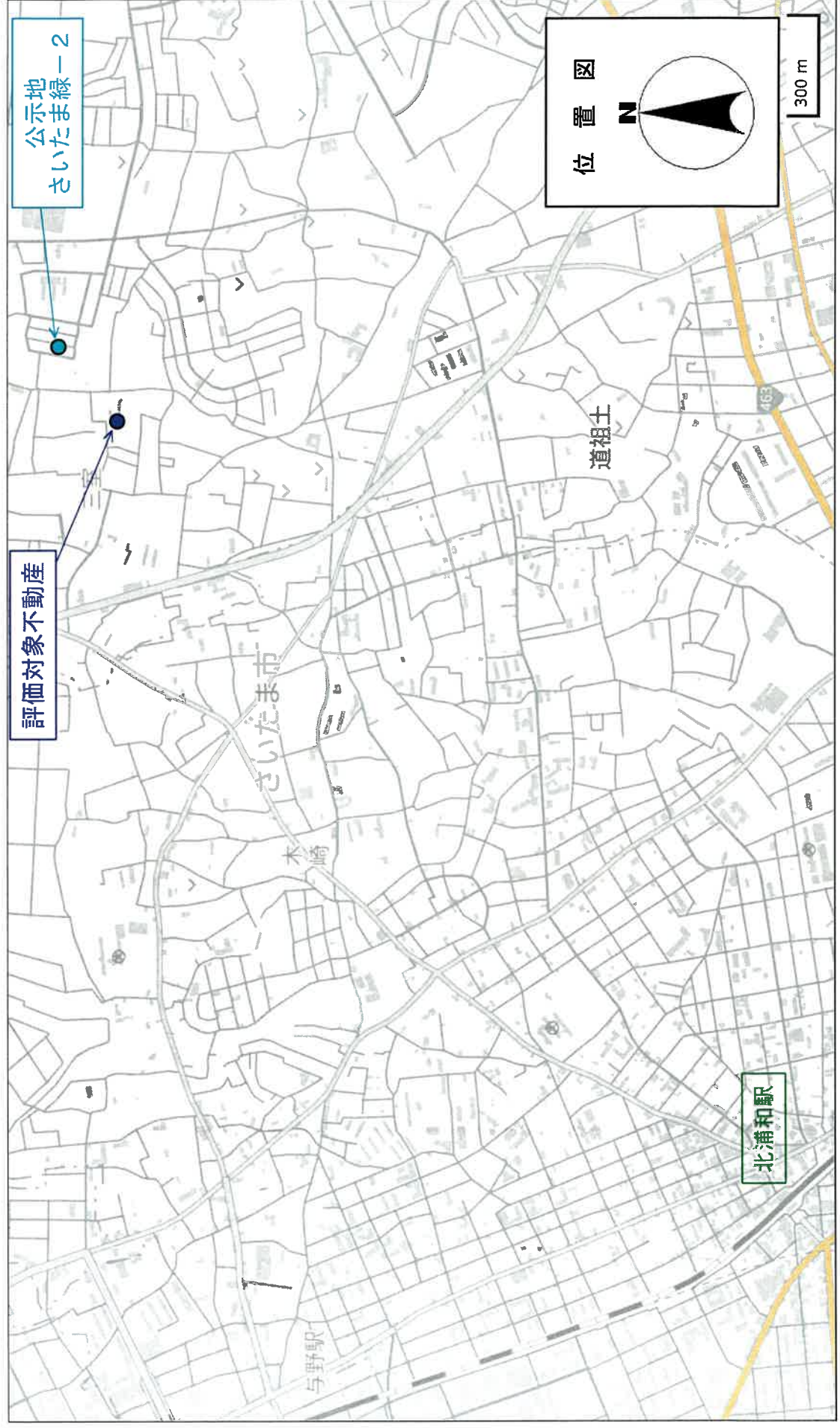
標準地番号	号：さいたま緑-2
所在地	在：埼玉県さいたま市緑区大字三室字大古里636番25
価格	格：140,000円/㎡
位置	置：JR京浜東北線「北浦和」駅約4400m(道路距離)
価格時点	点：令和6年1月1日
地積	積：194㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道
接面街路	路：東4.2m市道
用途指定等	等：第一種低層住居専用地域、準防火地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要	要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

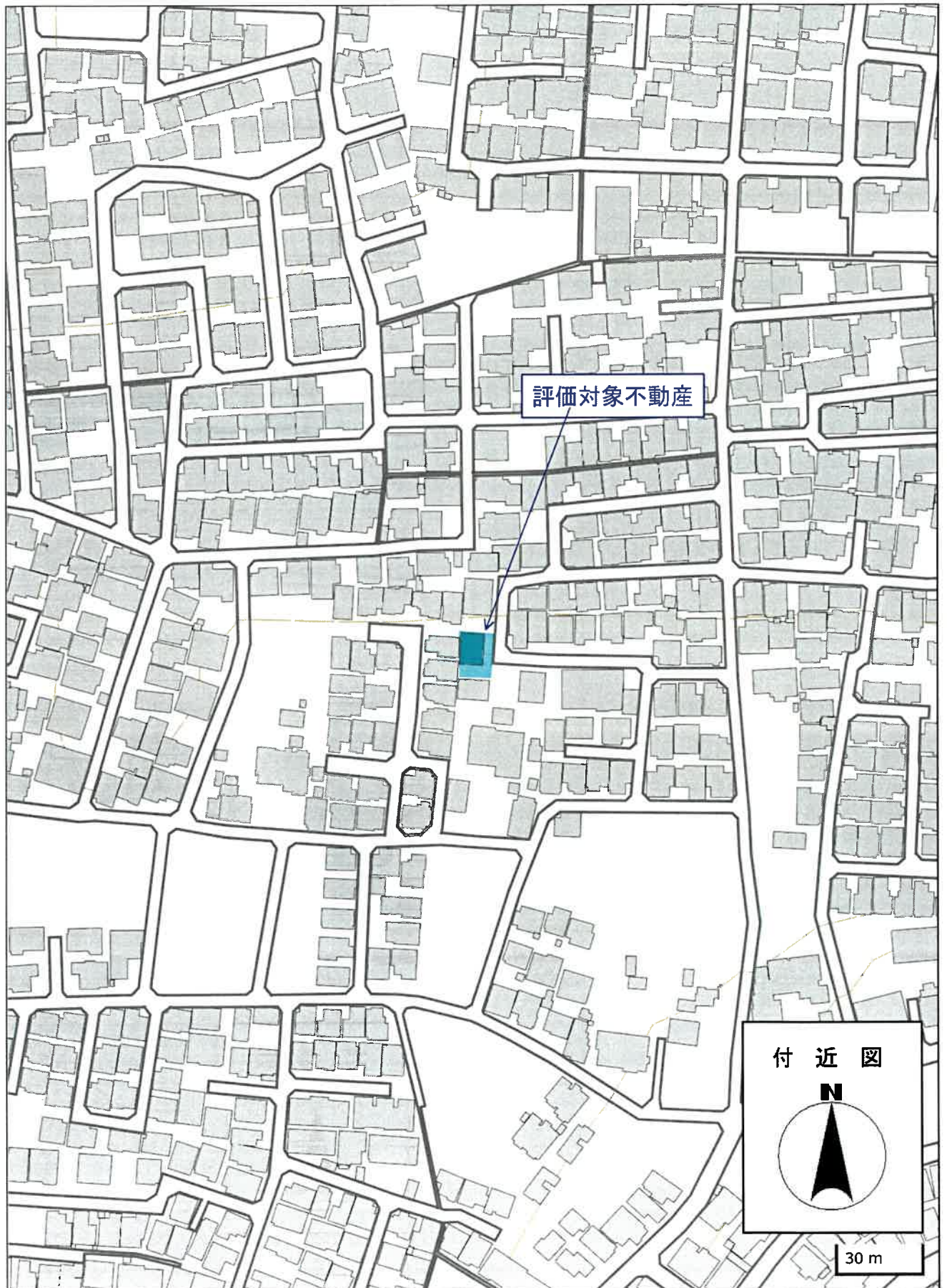
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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	さいたま市緑区大字三室字大古里			地番	867番5		
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48年1月29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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年10月21日
さいたま地方務局
登記官

請求番号 : 68-1
(1/2)

ヲ 911-10
ワ 875-22
カ 875-19
コ 875-21
ク 875-16
レ 875-3

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6年10月21日 さいたま地方支局 登記官

登記官

地積測量図

地番 867-1~9

土地の所在 さいたま市緑区大字三室字大古里

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
867-1	K56	203.655	207.406	-7.883	-1607.44915
	K58	204.623	200.795	-13.120	-2684.653760
	K56	205.676	194.286	-6.455	-1321.417080
	K44	210.619	195.340	3.473	731.479787
	K43	212.398	197.759	4.404	935.400792
867-2	K39	212.205	199.744	10.929	2319.188445
	K3	212.414	208.698	7.662	1627.510088
	合計			合計面積	200.065337
				合計地積	100.03 m ²
				合計地積	100.03 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
867-2	K57	189.994	198.667	-7.366	-1399.495804
	K48	191.089	193.429	-6.862	-1315.074498
	K49	193.602	191.785	0.857	165.916914
	K55	205.676	194.286	9.010	1852.239760
	K58	204.623	200.795	4.381	896.453363
867-3	合計			合計面積	200.039735
				合計地積	100.019868

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
867-3	K57	189.994	198.667	-4.412	-838.253528
	K58	204.623	200.795	8.739	1788.200397
	K56	203.655	207.406	6.372	1297.689660
	K7	202.025	207.167	-2.199	-444.252975
	K45	188.628	205.207	-8.500	-1603.338000
867-4	合計			合計面積	200.045554
				合計地積	100.022777

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
867-4	K50	202.164	177.684	-7.911	-1599.319404
	K9	218.423	181.080	6.933	1514.326659
	K10	217.998	184.617	11.549	2517.658902
	K40	212.220	192.629	4.374	950.120280
	K51	199.802	198.991	-14.945	-2986.048990
867-5	合計			合計面積	396.745547
				合計地積	198.372774

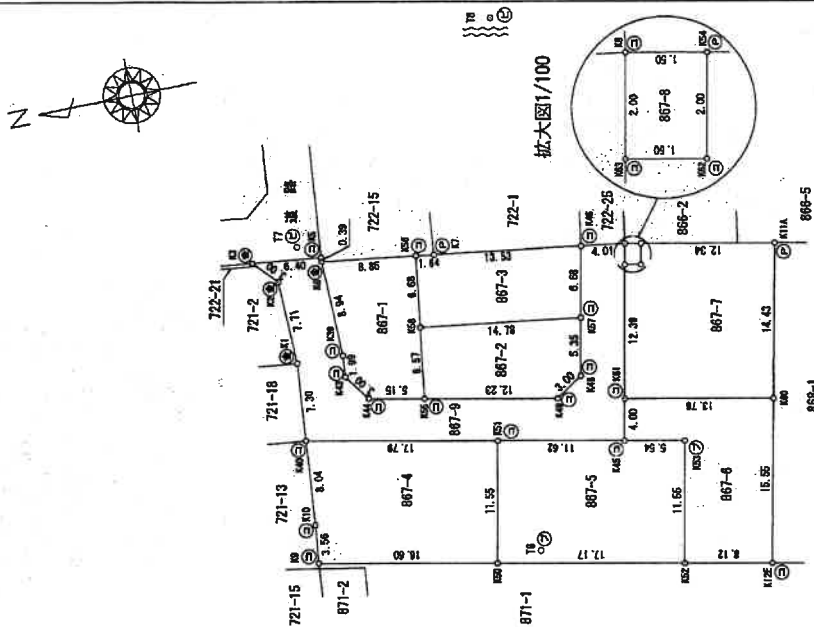
凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線	④	知印
②	コンクリート杭	境界線	⑤	アルミプレート
③	ブラスタック杭	境界線	⑥	金属プレート

作成者	さいたま市 土地家屋調査士	号	平成 26 年 6 月 27 日作成
-----	------------------	---	--------------------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

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。
令和6年10月21日 さいたま地方法務局

令和6年10月21日

せんだま地方事務局

產品 100

867-1~9	番地
---------	----

地積測量圖

さいたま市緑区大字三室太古里

2/2

地 區	867-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
N53		182.991	185.479	-12.442	-2276.774022
N52		186.353	174.172	-7.795	-1444.526635
N50		202.164	177.684	14.819	2995.868316
N51		198.802	188.991	8.930	1784.231850
N45		186.423	186.614	-3.512	-661.741578
				合 計	396.757943
				合 計 面 積	186.378972
					198.37 m^2

地 帶	867-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K45		188.423	186.614	5.063	952.101419
K61		187.604	190.552	1.103	206.927212
K60		174.127	187.717	-18.022	-3138.118794
K12E		177.396	172.510	-13.545	-2402.828820
K52		186.353	174.172	12.969	2403.840657
K53		182.991	185.479	12.442	2276.774022
				合 計	298.700098
				合 計 面 積	149.350048
					149.35 m ²

地 番	867-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
K61		187.604	190.532	14.949	2804.492196
K63		185.089	202.666	11.832	2189.736408
K62		183.598	202.364	1.657	304.221086
K54		183.189	204.323	-0.530	-97.090170
K1A		171.093	201.834	-16.606	-2841.170369
K60		174.127	187.717	-11.302	-1967.983354
				合 計	392.206608
				合 計 面 積	196.103304
					換 算

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
867-3					
	162	183.598	202.364	-1.657	-304.221886
	163	185.069	202.666	2.262	418.620478
	164	184.650	204.426	1.657	305.981620
	165	183.189	204.323	-2.262	-414.373518
			合計		6.012294
			合計		3.006147
			面積		3.00㎡

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	⑤	石	①	金属板	④	印刷
	⑥	コンクリート	②	金属杭	⑦	アルミプレート
	⑦	ガラス	③	金属板		

著者 さいたま市 6号 (平成 26 年 5 月 23日作成)

申請人		縮尺	$\frac{1}{1}$
-----	---	----	---------------

地番	887-9	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ · (Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)
K8		184,660	204,628	-2,541	-469,221,060
K3		185,089	202,666	-14,094	-2,808,362,486
K61		187,604	190,532	-16,062	-3,011,419,408
K45		188,423	186,614	-1,541	-290,359,843
K51		199,802	188,991	6,015	1,201,809,030
K40		217,220	192,629	10,909	2,369,652,960
K1		216,513	199,900	14,981	3,243,581,283
K2		216,703	207,610	9,930	2,151,860,790
K3		218,728	209,830	1,466	320,655,248
K5		212,372	209,076	-1,142	-242,528,824
K6		212,414	208,688	-9,332	-1,982,247,448
K39		212,205	198,744	-10,929	-2,319,189,445
K43		212,398	197,759	-4,404	-935,400,792
K44		210,619	196,340	-3,473	-731,179,787
K55		205,576	194,286	-3,555	-730,822,680
K49		193,602	191,785	-0,987	-165,916,914
K48		191,089	193,429	6,882	1,315,074,988
K57		189,994	198,667	11,778	2,237,746,332
K46		188,628	205,207	5,959	1,124,034,252
合計					477,469,966
合計面積					238,734,848 ㎡

点 名	X座標	Y座標
T6	198.028	178.032
T7(街区補助点7B403)	214.351	210.466
T8	189.874	240.334

座標系——任意座標
平成26年6月23日測量

平成26年6月23日測量

登記年月日：平成27年5月26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6年10月21日 さいたま地方法務局

登記官

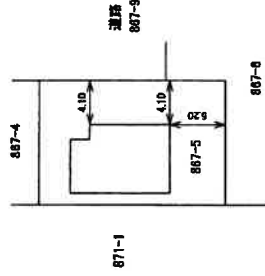
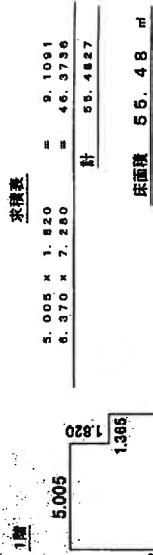
請求番号：68-3

70%縮小コピー（原本サイズA3）

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 867番5

建物の所在 さいたま市緑区大字三室字大古里867番地5



作成者 東京市
土地調査士
家屋番号

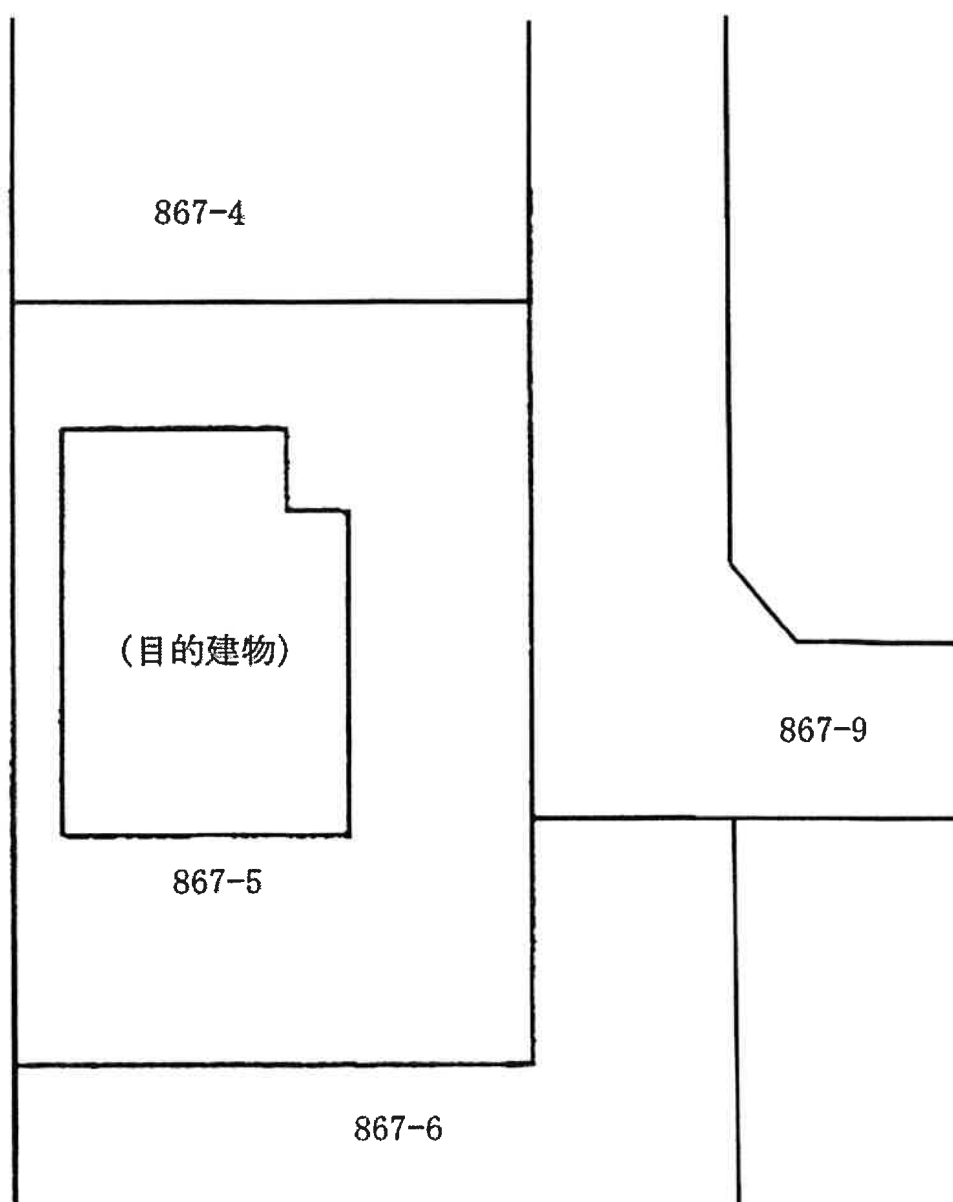
(平成27年5月21日作成)

縮尺 1/250

申請人

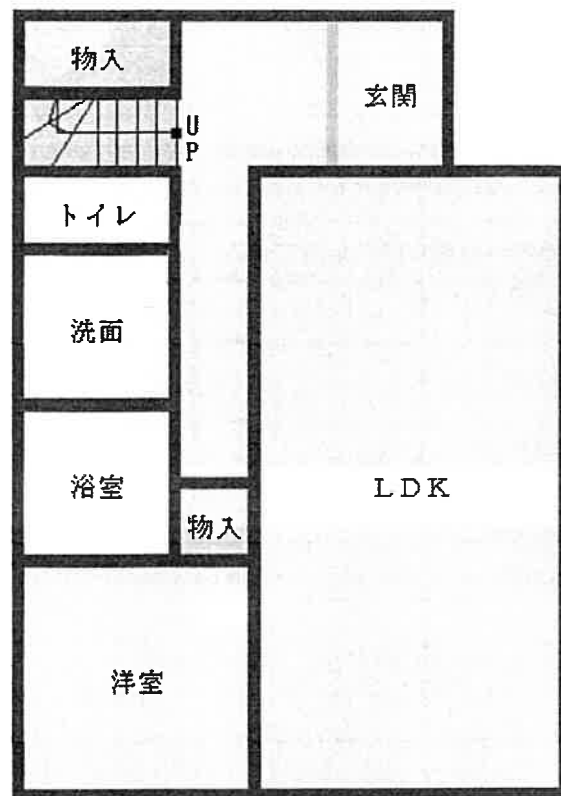
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建物見取図

1階



2階

