

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 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 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, 2	8,690,000 6,952,000	一括	1,738,000	126,102	0
1	4,990,000				
2	3,700,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字小深作字半縄

地 番 756番2

地 目 山林

地 積 705平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 さいたま市見沼区大字小深作字半縄

地 番 756番4

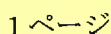
地 目 山林

地 積 528平方メートル

(現況)

地 目 雑種地





物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字小深作字半縄

地 番 756番2

地 目 山林

地 積 705平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 さいたま市見沼区大字小深作字半縄

地 番 756番4

地 目 山林

地 積 528平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和6年(ケ)第 209号
令和6年 9月 5日受理
令和6年10月22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 | さいたま市見沼区大字小深作字半縄 |
| | 地 番 | 7 5 6 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市見沼区大字小深作字半縄 |
| | 地 番 | 7 5 6 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 2 8 平方メートル |



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ENISHI	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■スケートボード練習場	
☐ 関係人(☐ (占有者) ■近隣住民)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		年 月 日	
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			
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件２関係）	
所 在	さいたま市見沼区大字小深作字半縄 7 5 6 番 2
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■便所
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積（概略）	約 4. 9 6 平方メートル
所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） ■不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

そ の 他 の 事 項

- 1 246番及び253番の土地は、いずれも国有地であり、現況は公衆用道路である。
- 2 物件2の土地に電柱がある。
- 3 物件2の土地上に、プレハブが2棟存在する。土地に定着していないため動産と認めた。
- 4 物件2の南東に、目的外建物（便所）が存在する。

(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
■近隣住民	1 目的物件は、スケードボードの練習場です。運営主体が誰なのかは知りません。 2 開業した当初は、それなりに利用客が来ていました。だんだん利用客が減ってきて、最近はたまにしか利用客を見かけません。 そのためか、以前は従業員がいたのですが、今は無人営業になっているようです。ときどきは従業員の姿を見かけますが、どういうサイクルで従業員が来ているのかはわかりません。

(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

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) POSSIBILITY PARKの看板が掲げられていた。
 - (2) 郵便ポストに、「POSSIBILITY PARK」「ENISHI INC. SINCE 2020」の表示が認められた。
 - (3) スケートボード練習場と認められたが、従業員・利用客共に不在であった。
- 2 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までに何ら回答がなかった。
- 3 POSSIBILITY PARKのホームページに記載されていた電話番号に架電したが、誰も出なかった。
- 4 電力会社に対し、目的土地における電気供給契約の照会をしたところ、以下の回答があった。
- 契約名義人 株式会社縁（カブシキカイシャ エニシ）
供給開始年月日 令和3年2月9日（新設）
- 5 第3回臨場（立入調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
- (1) 目的物件外周の様子は、第1回・第2回臨場の際と同様であった。
 - (2) 郵便ポストに、株式会社縁宛の郵便物及び電力会社からの通知書、POSSIBILITY PARK宛ての郵便物が認められた。
 - (3) 従業員・利用客共に不在であった。
 - (4) 近隣住民から、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 6 第3回臨場の際、執行官まで連絡を頂きたい旨の連絡書をプレハブに差し置いたが、何ら連絡が入らなかった。
- 7 法務局において、目的土地を本店所在地として、株式会社ENISHIの履歴事項全部証明書を交付申請したが、該当なしであった。
- 再度法務局において、株式会社ENISHI・株式会社縁・株式会社エニシの商号で調査したところ、同一商号で該当する法人が多数存在した。
- 登記上の本店所在地（債務者兼所有者代表者の自宅住所）・目的（スケートボード練習場の経営）・役員（債務者兼所有者の代表者と同一人物）等の記載から、法人を特定した。
- 8 南部市税事務所において、債務者兼所有者及び株式会社ENISHIの、償却資産税の申告状況を調査したが、該当なしであった。
- 9 以上の状況から、目的土地を使用、占有するのは、株式会社ENISHIと報告する。関係人と連絡が取れていないため、契約関係については不明である。
- 目的外建物の所有者は不明であるが、土地全体の造成の状況等から見て、建築者・所有者は株式会社ENISHIである可能性が高いと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月10日 (火) 16 : 15 - 16 : 25	物件所在地	物件調査, 占有確認, 写真撮影, 連絡票を投函
R6年9月11日 (水) : - :	郵便	債務者兼所有者に対して占有照会書を郵送
R6年9月27日 (金) 8 : 05 - 8 : 10	物件所在地	占有確認, 立ち入り調査の予告通知投函
R6年9月30日 (月) : - :	郵便	電力会社に対して照会書を郵送
R6年10月8日 (火) 16 : 00 - 16 : 40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 立入調査実施, 近隣調査実施 (近隣調査実施), 連絡書を差し置き
R6年10月9日 (水) 13 : 00 - 13 : 10	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・占有者の履歴事項全部証明書を交付申請 (該当なし)
R6年10月17日 (木) 11 : 00 - 11 : 10	さいたま地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書を再度交付申請
(特記事項) ■ 令和6年10月8日 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。全戸不在だったため、立会人を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月18日 (金) 10:40-11:00	さいたま市見沼区役所	目的土地を所在地とする、未登記課税対象建物の有無を調査 (該当なし)
R6年10月18日 (金) 13:00-13:30	南部市税事務所	目的土地における、株式会社エスコン・株式会社ENISHIの償却資産税の申告の有無について調査 (申告ナシ)
年 月 日 () : - :		
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。

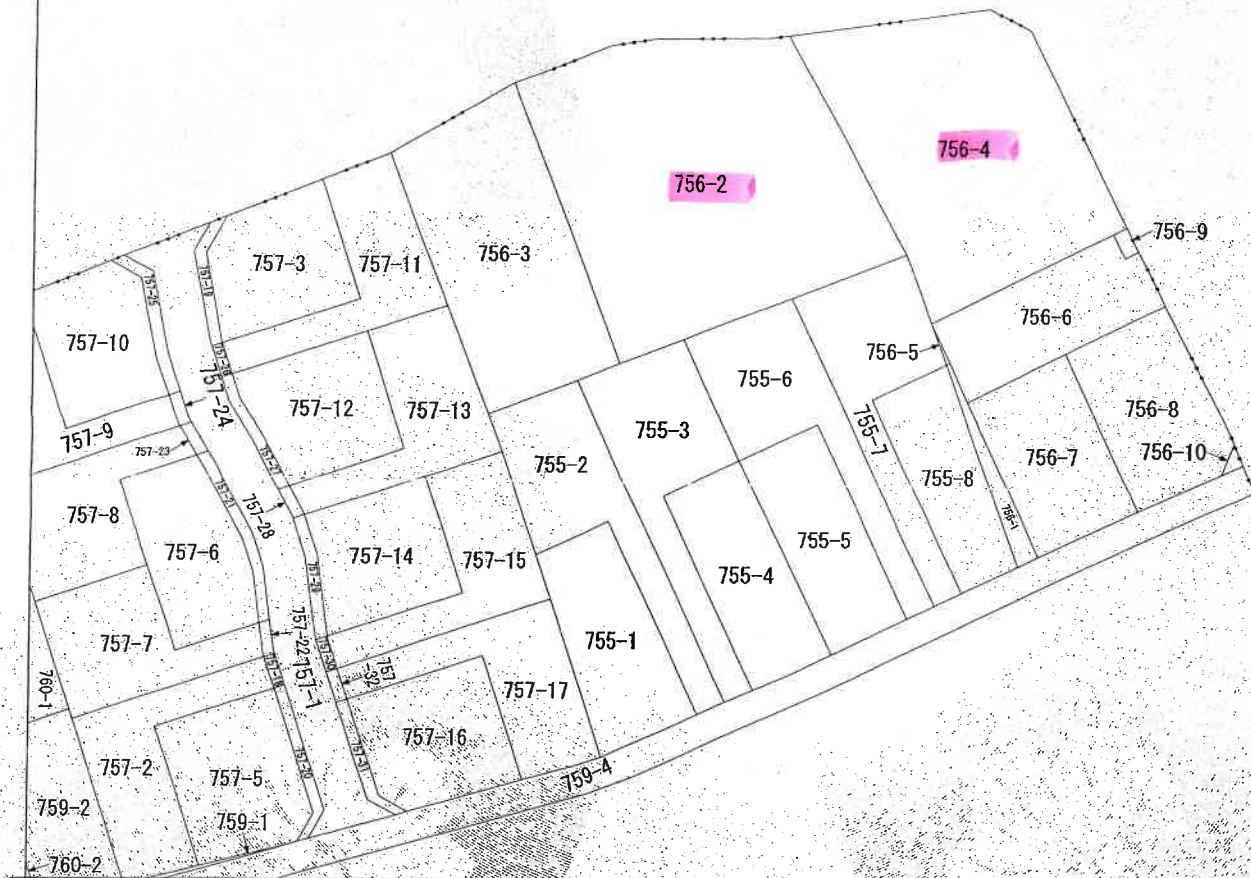
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(9 枚目)



地畚区域見出

大字小深作

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6月20日
東京法務局

(10枚目)

登記年月日：令和2年6月15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6月20日 東京法務局

登記官

(11枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：N73817

地積測量図

地番	756-1、-4
土地の所在	さいたま市見沼区大字小深作字半縄

座標求積表

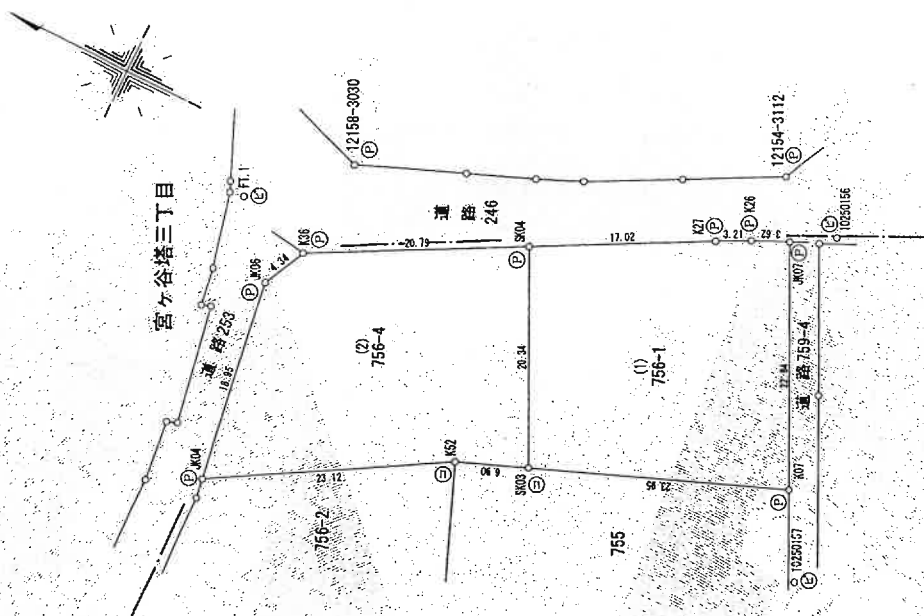
地番	(1) 756-1	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
SK03		-6678.251	-14241.256	31.381	-446904.854536
SK04		-6669.215	-14223.038	-6.030	85764.919140
K27		-6684.281	-14215.110	-17.931	254891.137410
K26		-6687.146	-14213.662	-6.184	87613.012568
JK07		-6690.445	-14212.164	-13.450	191153.605800
K07		-6700.596	-14232.628	12.194	-173552.665832
積面積					-1034.845450
地積					517.422725
地積					517.42m ²

座標求積表

地番	(2) 756-4	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
JK04		-6651.831	-14255.376	22.844	-325649.809344
JK06		-6648.968	-14236.648	1.013	-14421.724424
K36		-6650.818	-14232.720	-20.247	288169.881840
SK04		-6669.215	-14223.038	-27.433	390180.601454
SK03		-6678.251	-14241.256	-2.597	36984.541832
K52		-6671.812	-14243.742	26.420	-376319.663640
積面積					-1056.172282
地積					528.086141
地積					528.08m ²

座標リスト

測点	X	Y	備考
10250156	-6694.244	-14209.889	補助基準点
10250157	-6704.867	-14239.969	補助基準点
FT.1	-6643.715	-14230.417	補助基準点
12158-3030	-6651.249	-14223.392	恒久的地物
12154-3112	-6681.421	-14206.935	恒久的地物



任意座標 (縮尺係数: 0.999903)
(測地成果2000) 第五系
測量年月日: 令和2年4月20日
※パラメーター変換はされていない

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石杭	①	金・鋼・鉄	②	金・鋼・鉄	③	金・鋼・鉄
コンクリート杭	④	金・鋼・鉄	⑤	金・鋼・鉄	⑥	金・鋼・鉄
ステンレス杭	⑦	金・鋼・鉄	⑧	金・鋼・鉄	⑨	金・鋼・鉄

作成者

登記年月日：平成20年9月25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。
(さいたま地方法律局管轄)
令和6年6月20日 東京法律局

登記官

(12枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M73500

地積測量図

地番 756-1、-2、-3

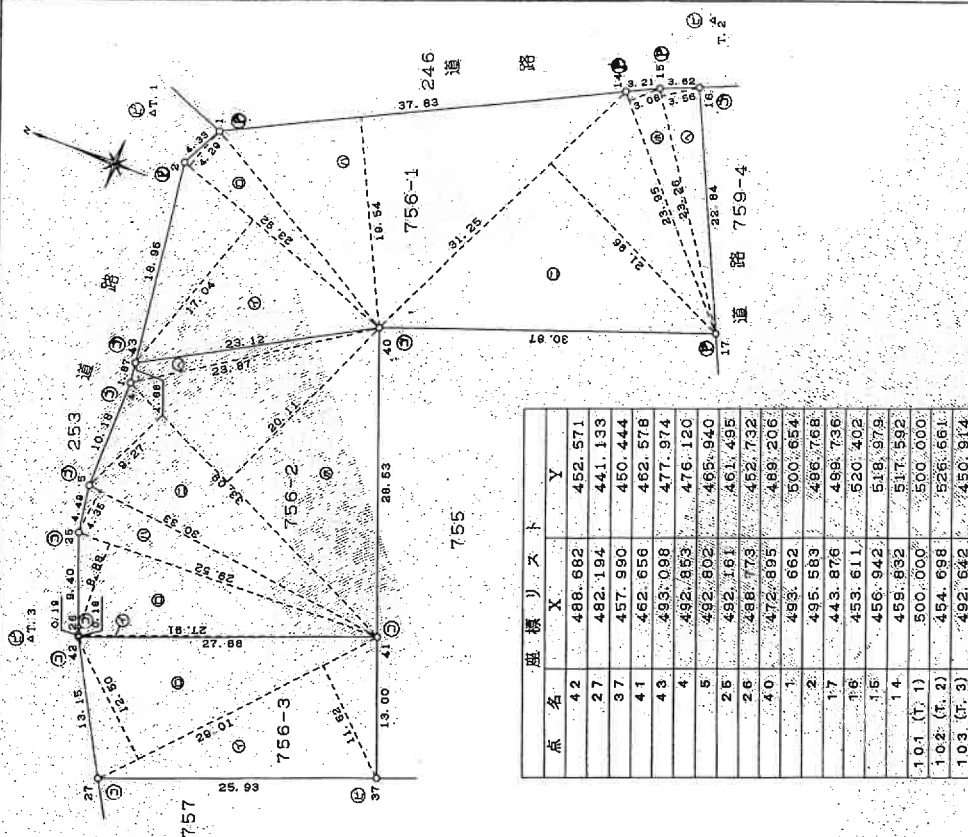
土地の所在 さいたま市見沼区大字小深作字半縄

三斜求積表

地番756-1			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	23.92 X	17.04	407.68800
2	23.82 X	4.28	102.616800
3	37.93 X	19.54	739.18200
4	31.26 X	21.96	686.250000
5	23.98 X	3.08	73.768000
6	23.26 X	3.56	82.806000
合計			2092.233400
面積			1046.117000 ㎡
坪数			316.450 坪

地番756-2			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	27.91 X	0.18	5.023800
2	28.62 X	8.88	252.137600
3	30.33 X	4.35	131.935500
4	33.09 X	9.27	306.744300
5	33.09 X	20.11	665.439900
6	23.87 X	1.68	40.101800
合計			1411.382700
面積			705.6913500 ㎡
坪数			213.472 坪

地番756-3			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	26.01 X	11.62	302.06200
2	28.01 X	12.80	358.288000
合計			660.350000
面積			340.860000 ㎡
坪数			102.833 坪



点名	X	Y
42	488.662	452.571
27	482.194	441.133
37	457.990	450.444
41	462.656	482.578
43	493.088	477.974
4	492.853	476.120
5	492.802	465.940
26	482.161	461.495
28	488.773	452.732
40	472.895	489.206
1	493.662	500.654
2	495.583	496.768
17	443.876	499.736
16	453.611	520.402
15	456.942	518.979
14	455.832	517.592
10-1 (1.1)	500.000	500.000
10-2 (1.2)	454.698	526.661
10-3 (1.3)	492.642	450.914

この図面に用いられている座標は任意座標である。

報告書08000120

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	②	金	鉄	印
③	コンクリート	杭	④	金	鋼	杭
⑤	プラスチック	杭	⑥	金	鋼	プレート

作成者

申請人

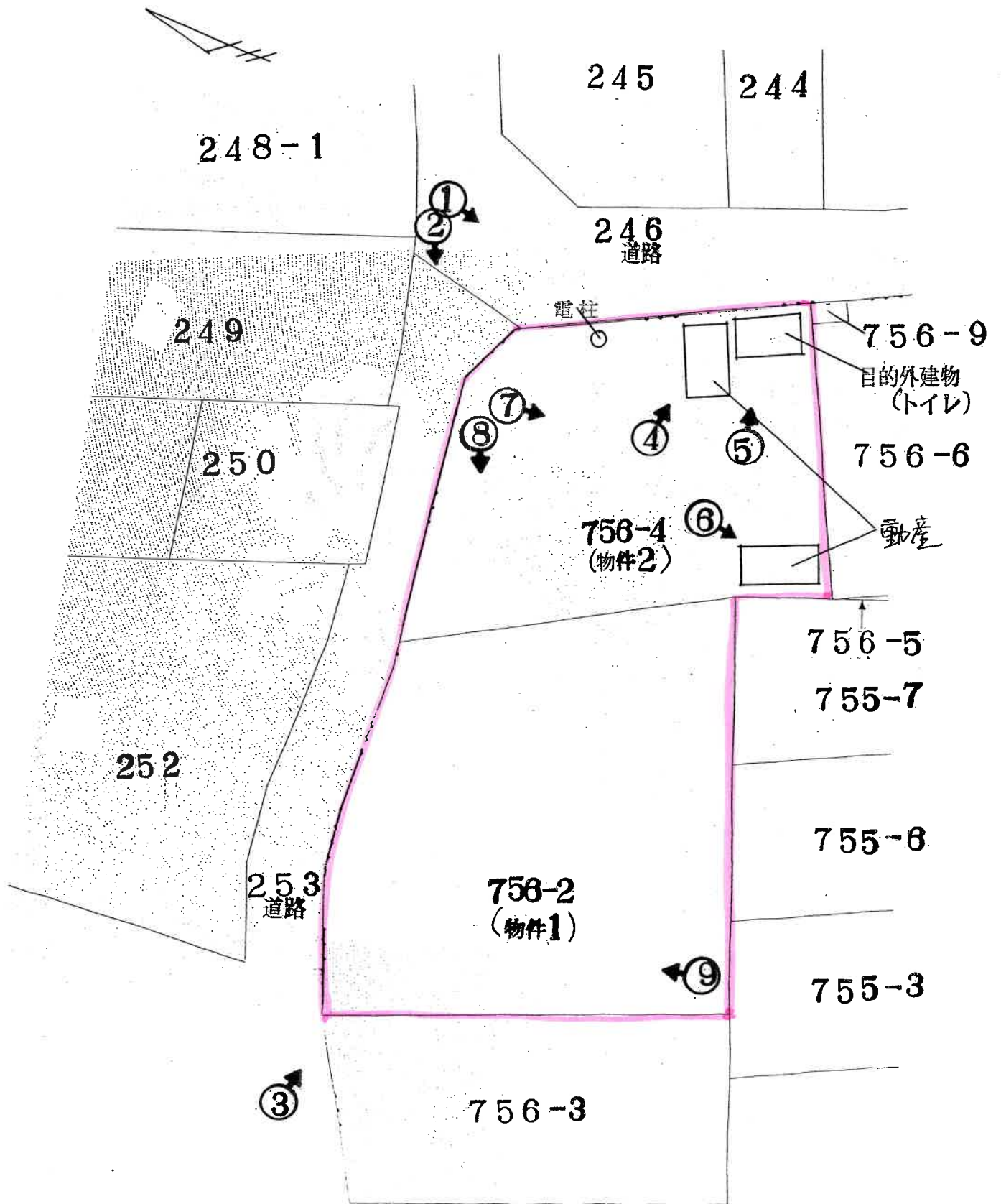
縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

○ 写真撮影位置





①



②



③

(14枚目)



④



⑤



⑥



7



8



9

令和6年 (ケ) 第209号
令和6年 10月 8日 現地調査
令和6年 11月 18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 | 在 | さいたま市見沼区大字小深作字半縄 |
| | 地 | 番 | 7 5 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | さいたま市見沼区大字小深作字半縄 |
| | 地 | 番 | 7 5 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 2 8 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金8,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,990,000円
物件2（土地）	金3,700,000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。

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・2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
物件 番号	特 記 事 項		
	物件2土地には、下記の目的外建物が存する。 【目的外建物】 登 記：未登記 種 類：便所 構 造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約4.96㎡ 所有者：不明		

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・2）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「七里」駅の北東方約1,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅や畑のほか、一部資材置場等も見られる地域。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,233㎡ ほぼ整形 概ね平坦 特にない
接面道路の状況	北東約6m～8m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北約4m～5m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高乃至1.5m程度高く接面	
土地の利用状況等	株式会社ENISHIがスケートボードの練習場として使用し、占有している。 株式会社ENISHIと、本件土地所有者（株式会社エスコン）との関係、及び、土地利用権の存否は不明。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : 不明 ※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	① 画地内は、コンクリート施工により、プールボウル等のスケートボード場として整備され、画地西部は、当該施工により、北側接面道路より1.4m程度高くなっている。構築物の整備及び運営主体は不明。 ② 画地南東端には未登記の目的外建物（軽量鉄骨造鋼板葺平家建、便所、床面積約4.96㎡）が存したほか、画地内にはいずれも定着性のないプレハブ（動産）が2棟存した。画地東部の道路境界沿いに電柱が存するが、価格に与える影響は特にないと判定した。 ③ 地番756番4の土地は周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、当該筆における建物の建築等に際しては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 ④ 北東側接面道路には下水道本管が整備されているが、引込の有無は不明。 ⑤ 開発許可の履歴はない。 ⑥ 平成23年の住宅地図によれば「ナガホリ機械水野製作所（株）ケーター・テクビス」との記載があり、従前は小規模な工場・作業所等として利用されていたと推定されるが、土壌汚染のリスクは不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	47,600	0.31	705	1.00	10,400,000
2	47,600	0.31	528	1.00	7,790,000

※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 見沼-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,400\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/87 & \asymp & 47,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件（道路の幅員）、交通接近条件（駅距離）が劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：増価要因として角地を、減価要因として地目が雑種地であること等を考慮した。

エ 建付減価：目的外建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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
2 目的外 建物の 敷地	7,790,000	×0.02	0.50	法定地上権	80,000

※ 目的外建物は物件2上に存する未登記建物であることを考慮し、目的外建物の建築面積を標準的と推定される建蔽率で割り戻した地積の、物件2の地積に対する割合をもって、目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲と判定した。
 $(4.96\text{㎡} \div 60\%) \div 528\text{㎡} \approx 2\%$

イ 土地利用権等割合：目的外建物は所有者及び築年が不明であるが、法定地上権が成立するものとして、当該割合を求めた。

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	10,400,000			0.6	0.8	4,990,000
2	7,790,000	-80,000		0.6	0.8	3,700,000
一括価格 (合計)						8,690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本件土地はスケートボード場として整備されているが、用途特殊なため、当該利用を前提とした需要は限定的であり市場性の減退が見込まれること、また、土壌汚染リスクが不明であることを考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

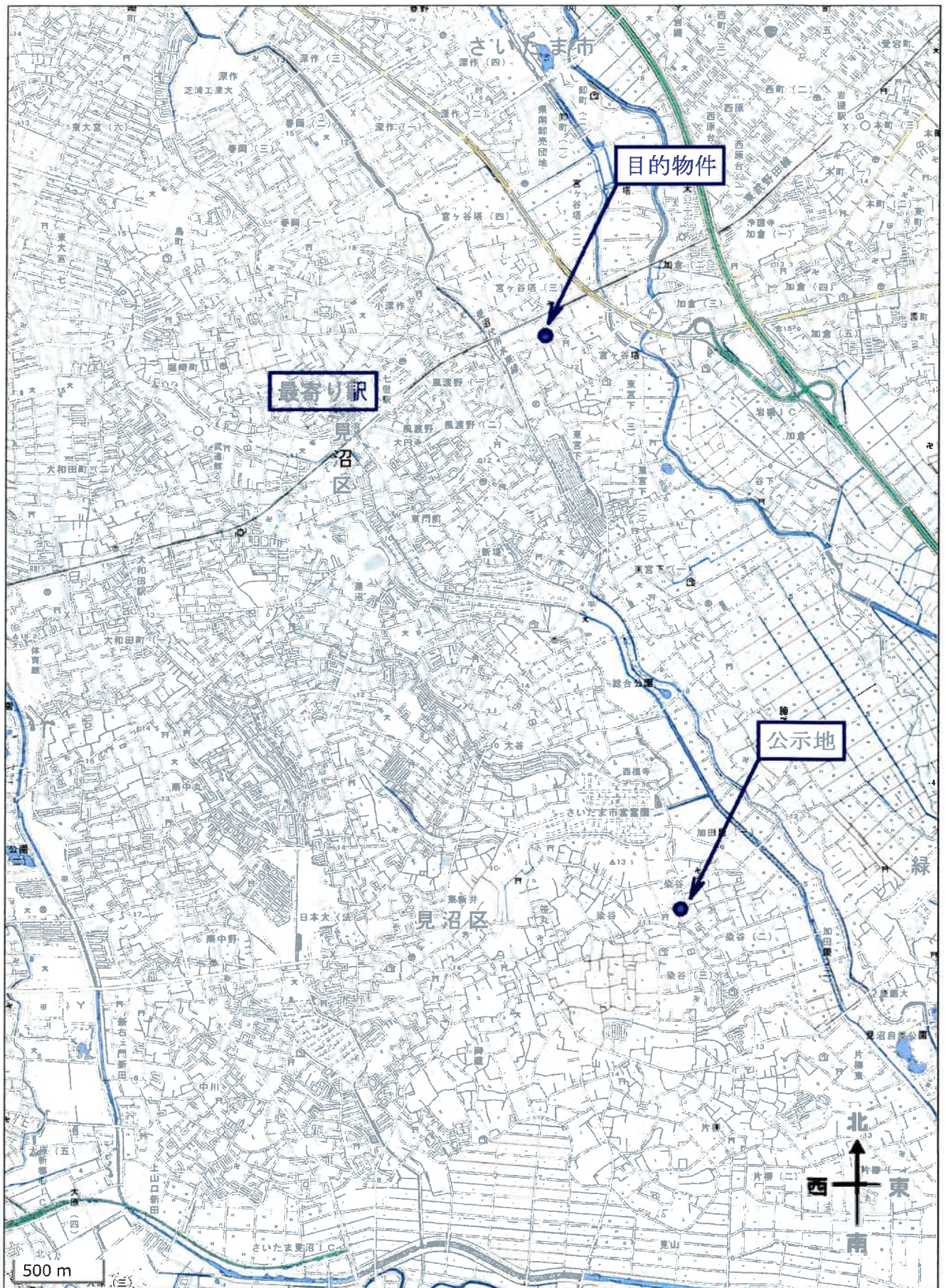
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（見沼-7）
所 在：さいたま市見沼区染谷1丁目250番
価 格：41,400円/㎡
位 置：JR京浜東北線ほか「大宮」駅約5,600m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,063㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南西4.0m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：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写





(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	さいたま市見沼区大字小深作字半縄			地番	756番2		
出力縮尺	1/500	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62年12月1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6年6月20日

東京法務局

地図整理番号：Y73799

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：令和2年6月15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発給)
令和6年6月20日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M73817

地積測量図

地番 756-1、-4

土地の所在 さいたま市見沼区大字小深作字半縄

座標求積表

地番	(1) 756-1	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
SK03		-6678.251	-14241.256	31.381	-446904.854536
SK04		-6669.215	-14223.038	-6.030	85764.919140
K27		-6684.281	-14215.110	-17.931	254891.137410
K26		-6687.146	-14213.662	-6.164	87613.012568
JK07		-6690.445	-14212.164	-13.450	191153.605800
K07		-6700.595	-14232.628	12.194	-173552.668832
倍面積					-1034.345450
面積					517.422725
地積					517.42m ²

座標求積表

地番	(2) 756-4	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
JK04		-6651.831	-14255.376	22.844	-325649.809344
JK06		-6648.968	-14236.648	1.013	-14421.724224
K36		-6650.813	-14232.720	-20.247	288169.881840
SK04		-6669.215	-14223.038	-27.433	390180.501454
SK03		-6678.251	-14241.256	-2.597	36984.541832
K52		-6671.812	-14243.742	26.420	-376319.663640
倍面積					-1056.172282
面積					528.086141
地積					528.08m ²

座標リスト

測点	X	Y	備考
10250156	-6694.244	-14209.889	補助基準点
10250157	-6704.867	-14239.949	補助基準点
FT.1	-6643.715	-14230.417	補助基準点
12158-3030	-6651.249	-14223.392	恒久的地物
12154-3112	-6687.421	-14206.935	恒久的地物

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
右	杭	①	金	風	銀
コンクリート杭	②	金	風	銀	杭
プラスチック杭	③	金	風	銀	杭
作成者					

2年6月10日

申請人

縮尺 1/500

任意座標 (縮尺係数: 0.999903)
(海抜高度2000) 第1区系
測量年月日 令和2年4月20日
※パラメーター変換はされていない

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成20年9月25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。
(さいたま市地方法務局管轄)
令和6年6月20日 東京法務局 登記官

地積測量図

地番 756-1-2.-3

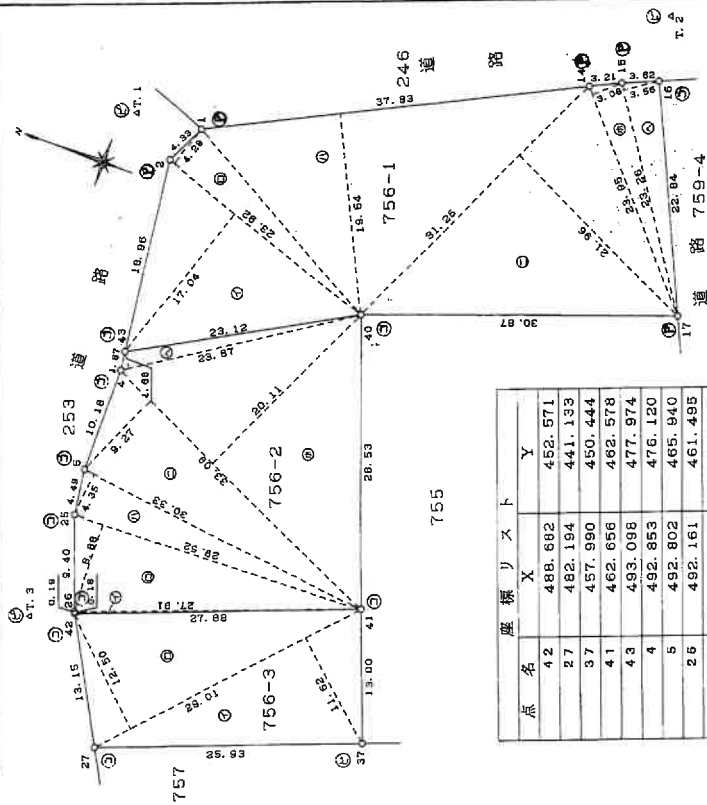
土地の所在 さいたま市見沼区大字小深作字半瀬

三斜求積表

地番756-1			
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	23.92 X	17.04 =	407.596800
ロ	23.92 X	4.29 =	102.616800
ハ	37.83 X	18.64 =	739.198200
ニ	31.25 X	21.96 =	688.260000
ホ	23.96 X	3.08 =	73.766000
ヘ	23.26 X	3.56 =	82.806000
合計			2092.233400
面積			1048.1167000
地積			1046.11 ㎡
坪数			316.480 坪

地番756-2			
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	27.91 X	0.18 =	5.023800
ロ	28.52 X	8.88 =	262.137600
ハ	30.33 X	4.36 =	131.935500
ニ	33.09 X	9.27 =	306.744300
ホ	33.09 X	20.11 =	665.439900
ヘ	23.87 X	1.56 =	40.101600
合計			1411.382700
面積			706.6913500
地積			705.69 ㎡
坪数			213.472 坪

地番756-3			
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	29.01 X	11.62 =	337.096200
ロ	29.01 X	12.50 =	362.625000
合計			699.721200
面積			349.8506000
地積			348.86 ㎡
坪数			105.833 坪



座標リスト		X	Y
点名			
42		488.882	452.571
27		482.194	441.133
37		457.990	450.444
41		462.656	462.578
43		493.098	477.974
4		492.853	476.120
5		492.802	465.940
26		492.161	461.495
26		488.773	452.732
40		472.895	488.208
1		493.862	500.654
2		495.583	496.768
17		443.876	498.736
18		453.611	520.402
16		456.942	518.979
14		459.832	517.592
101 (T.1)		500.000	500.000
102 (T.2)		454.698	526.661
103 (T.3)		492.642	450.914

この図面に用いられている座標は任意座標である。
報告書0800120

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
①	石	杭	②	金属鉄	③	刻印
④	コンクリート杭	⑤	金属杭			
⑥	プラスチック杭	⑦	金属プレート			
作成者	[Redacted]					
20年 9月 22日作成	(埼玉土地家屋調査士会用紙)					

縮尺 1/500