

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 9月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1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10月15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10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 9月 2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	7, 320, 000 5, 856, 000	一括	1, 464, 000	250, 493	0
1	2, 740, 000				
2	4, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北足立郡伊奈町栄二丁目 |
| | 地 番 | 6 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町栄二丁目 6 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.97平方メートル
2 階 107.76平方メートル
3 階 107.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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2】

賃借権

範 囲 2階A号室と称される部分(面積53.95㎡)

賃借人 共同制御株式会社

期 限 令和7年10月24日

賃 料 月額8万3000円

敷 金 なし

保証金 償却済み

特 約 ・火災保険は、賃貸人は本件物件に賃借人は賃借人所有するものに付保する。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・2階B号室と称される部分(面積27.73㎡)及び3階A号室と称される部分(面積53.95㎡)は、本件所有者が占有している。
- ・1階全部は、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・3階B号室と称される部分(面積27.73㎡)は、Cが占有している。
同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】



隣地（地番 6 1 番 4）との境界が不明確である。

《 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 | 北足立郡伊奈町栄二丁目 |
| | 地 番 | 6 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 9 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町栄二丁目 6 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 3 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 9 7平方メートル
2 階 1 0 7 . 7 6平方メートル
3 階 1 0 7 . 7 6平方メートル |



令和7年(ケ)第 12号
令和7年 2月14日受理
令和7年 5月16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 北足立郡伊奈町栄二丁目
地 番 61番3
地 目 宅地
地 積 184.99平方メートル
- 2 所 在 北足立郡伊奈町栄二丁目 61番地3
家屋 番号 61番3
種 類 事務所・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 100.97平方メートル
2階 107.76平方メートル
3階 107.76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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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 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 ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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 事務所 倉庫 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	「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

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	■ 1階A号室・B号室 全部 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R5・5・1 自R7・5・1 至R9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000円 □敷 □保 円	
2	■ 2階A号室 □ 共同制御株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S60・10・19 自R4・10・25 至R7・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 83,000円 □敷 ■保 (償却済)	管理費月額3,000円有 駐車料月額6,000円有 契約書にB号室とある のはA号室の誤記と思 われる
2	■ 2階B号室 □ 空き室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	■ 3階A号室 □ 空き室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	■ 3階B号室 □ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R3・8・1 自R6・8・1 至R9・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 45,000円 ■敷 □保 90,000円	管理費月額2,000円有
	☐ 全部 □	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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

- 1 100番2の土地は、埼玉県を登記上の所有名義とし、現況は公衆用道路である。
- 2 隣地（61番4）との境界標は見当たらなかった。境界は不明確である。
- 3 目的土地の北西角に建つ柱（かつては看板が掲げられていたと思われる）が、前面道路側に越境している。
- 4 目的土地に焼却炉が置かれている。
- 5 目的建物は、全体的に老朽化している。管理会社に物件管理が委託されておらず、管理は行き届いていない。関係人の陳述及び現況から、雨漏りは確認できたが、他にも隠れた物件の不具合が存在している可能性はある。
- 6 関係人の陳述によれば、1階貸室部分は、本来は2区画に分かれていたとのことである。2区画を賃借していた前賃借人が、無断で壁を撤去して一体利用できる構造に変えてしまったとのことであり、構造上、問題が生じている可能性がある。
- 7 各貸室につき、A号室・B号室の名称が付されているようであるが、集合ポストや各室入口には、名称は付されていない。
- 各賃借人らが提示した契約書の記載から、広い方の部屋（53.95平方メートル）がA号室、狭い方の部屋（27.73平方メートル）がB号室と特定した。
- 1階部分はA・B号室を合算した80.73平方メートルが契約面積である。

(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
■G (共同制御株式会社 代表者)	1 当社が2階の広い方の部屋を賃借し、事務所として使用しています。 2 契約書上、借りている部屋の室番号が「B」となっていますが、部屋にも集合ポストにも「B号室」の表示は無く、今まで室番号を意識したことはありません。 3 最初に借りたのは、昭和の時代です。前代表者の頃のことで、私も詳しいことはわかりません。手元にある契約関係の資料は全て提示しますので、確認してください。 4 目的建物北東側、共用部分の入り口前の広がっているスペースを、当社が駐車場として賃借しています。 5 雨漏りがあります。
■C (3階B号室賃借 人)	1 私個人が賃借し、倉庫として使用しています。 2 契約書を提示します。契約の詳細は契約書記載のとおりです。 3 雨漏りはありますし、エアコンも使えません。管理会社が撤退してしまい、管理が行き届かず困っています。
■D (大和商事株式会社 代表者)	1 当社は、目的物件の仲介のみ任されています。 2 1階の前賃借人が、区画を仕切る壁を撤去してしまいました。前面道路側のシャッターも付け替えてしまいました。原状回復を求めたのですが、応じてくれません。 3 1階は、全体をEに賃貸しています。 4 2階のA号室は、共同制御株式会社に賃貸しています。 5 3階のB号室は、Cに賃貸しています。 6 2階B号室・3階A号室は空き家です。 7 雨漏り等の不具合があります。エアコンも使えません。

(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

- 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、関係人らが提示した賃貸借契約書等の資料を総合勘案し、占有関係については2枚目3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
R7年2月17日 (月) 8:50-9:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年2月28日 (金) 10:00-10:05	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R7年3月17日 (月) 14:00-14:10	法務局 (上尾)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年3月19日 (水) 11:30-12:10	物件所在地	集合ポストに連絡票を投函, 2階A号室占有者の代表者と面談
R7年4月10日 (木) 16:00-17:30	物件所在地	2階A号室・3階B号室につき内部調査実施・内部写真撮影, 各室占有者らと面談, 集合ポストに解錠予告通知を投函 (評価人同行)
R7年4月24日 (木) 11:30-12:30	物件所在地	1階 (A・B号室), 2階B号室・3階A号室につき内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
R7年4月25日 (金) 17:00-17:20	当庁	大和商事株式会社の代表者から, 占有関係について電話聴・1階契約書の写し送付依頼

(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7年4月24日

目的物件 (1階A・B号室, 2階B号室, 3階A号室) 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月12日 (月) 11:30—11:40	さいたま地方法務局	共同制御株式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 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

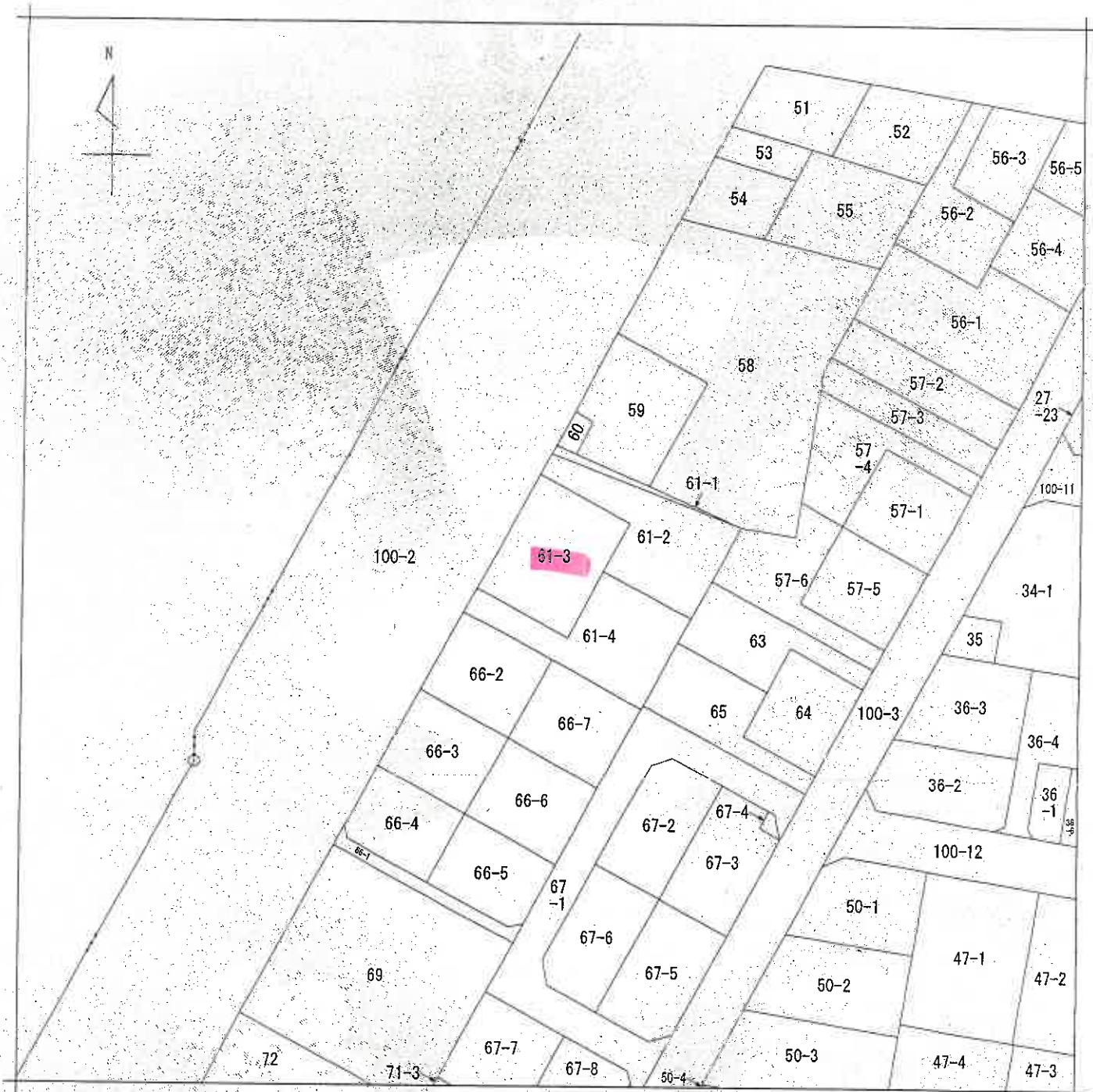
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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	北足立郡伊奈町栄二丁目				地番	61番3		
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	土地区画整理所在図	
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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年12月20日

さいたま地方方法務局上尾出張所

登記官

地図整理番号：M14380

(1/1)

(9 枚目)

5161443

第461

(主) (主) (主)

地籍測量図 53.426
土地所在図

地番 61-1, -2, -3, -4

土地の所在 北足立郡伊奈町栄三丁目

注 (前付) 62-6/12/14

100-2



作製

申請

縮尺 1/500

(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。
令和6年12月20日 さいたま市地籍課局士尾出泰所

登記官

(10枚目)

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12月20日 さいたま地方方法務局上尾出張所

登記簿

(11枚目)

5161444

地積測量図

地番	61-1, -2, -3, -4
土地の所在	北足立郡伊奈町栄ニ丁目

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-1	1	24260	1.150	27899000	
	2	24260	0.073	6622980	
				34521980	1726㎡

地積計算表

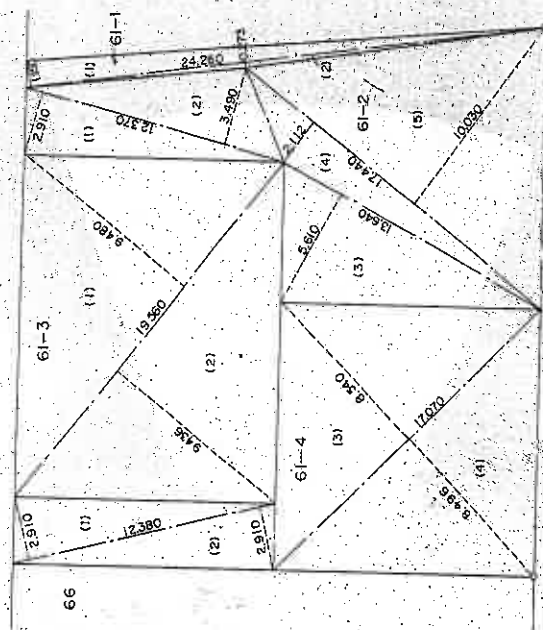
地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-2	1	12370	2.510	35996700	
	2	12370	3.490	43171300	
	3	13640	5.610	76320400	
	4	17440	10.030	174923200	
	5	17440	2.112	369333980	
				157444880	183722440 183.72㎡

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-3	1	19560	9.480	185429800	
	2	19560	9.436	184568160	
				369997960	18499480 184.99㎡

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-4	1	12360	2.910	36023800	
	2	12360	2.910	36023800	
	3	17070	8.540	145777800	
	4	17070	8.496	145026720	
				362856126	181428080 181.42㎡



(本図は原本を70%に縮小)

申請人 縮尺 1/250

製作者

(2/2)

地図整理番号：M14381

登記年月日：平成1年3月31日

令和6年12月20日
さいたま地方延務局上尾出張所

登記官

(12枚目)

6145919

各階平面図

41.3.3/

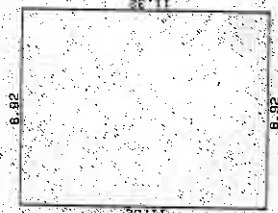
建物図面

家屋番号

61番3

建物の所在
北足立郡伊奈町栄二丁目61番地3

1 階



求積表

11.32 X 8.92 = 100.9744
床面積 100.97 ㎡

2階.3階
(各階同型)



求積表

11.32 X 9.52 = 107.7664
床面積 107.76 ㎡



写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

申請人

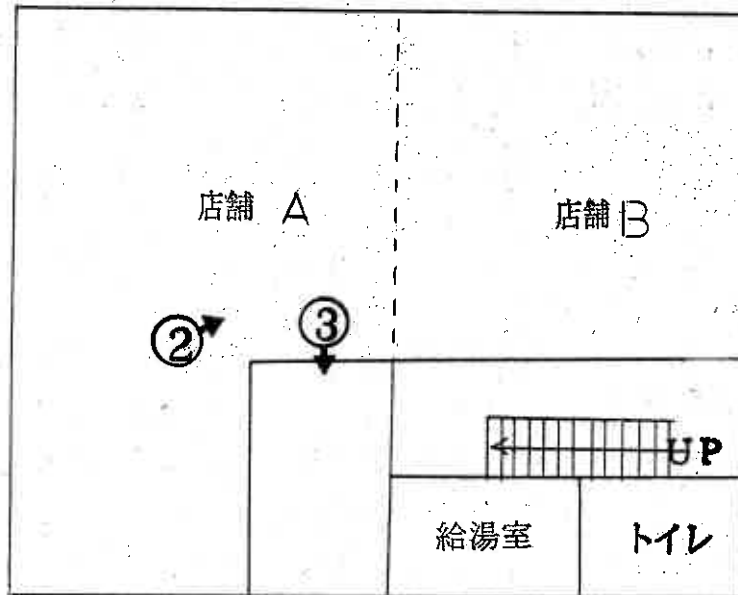
縮尺 1/250

縮尺 1/500

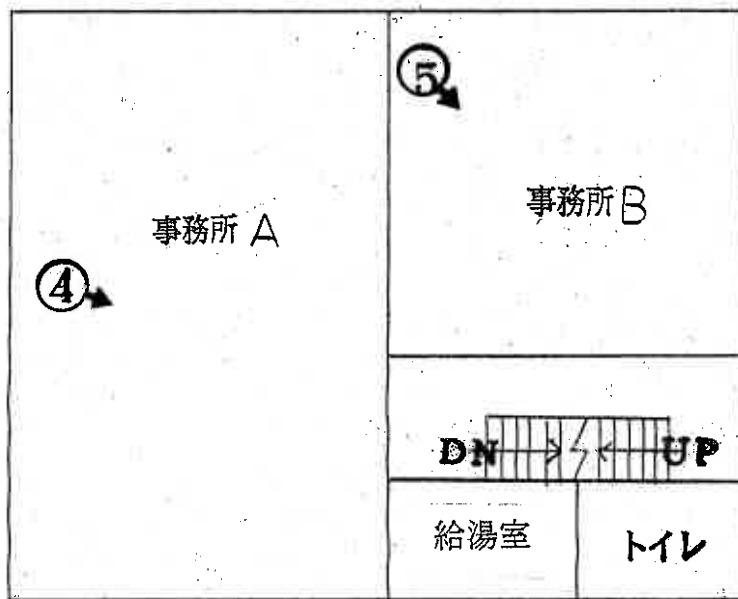
(埼玉県家屋調査士会印)

地図整理番号：M14382

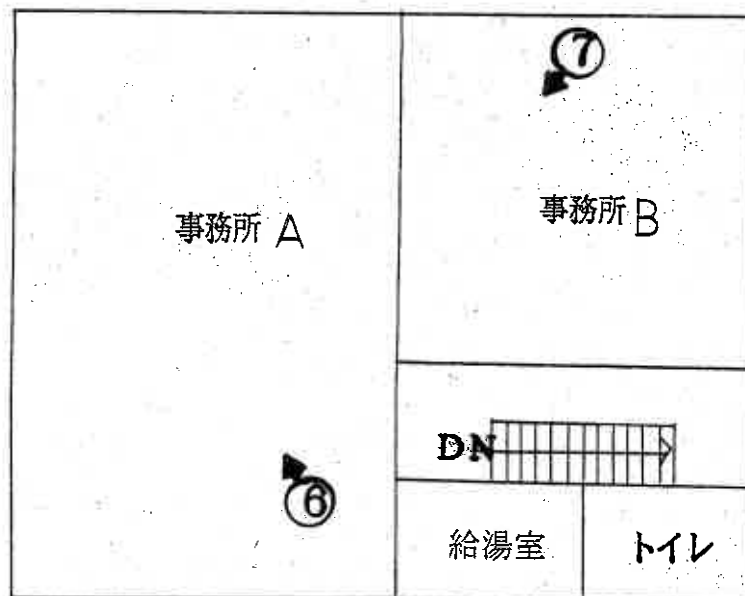
建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



1 階



2 階



3 階

(13枚目)



①



②



③

(14枚目)



④



⑤



⑥



7

令和7年 (ケ) 第 12号
令和7年 4月 24日 現地調査
令和7年 6月 2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 | 北足立郡伊奈町栄二丁目 | | |
| | 地 番 | 6 1 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 184.99 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北足立郡伊奈町栄二丁目 6 1 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 3 | | |
| | 種 類 | 事務所・店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 100.97 平方メートル | |
| | | 2 階 | 107.76 平方メートル | |
| | | 3 階 | 107.76 平方メートル | |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 5 8 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 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 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		
	な し		

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	ＪＲ宇都宮線「蓮田」駅の南西方約1,450m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	県道さいたま栗橋線沿いにカーディーラーや飲食店舗、その他事業所等が混在する、車両通行量の多い路線商業地域。	
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 準住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	184.99㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北西約21m舗装県道（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2）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	① 隣接地（地番61番4）との境界線が不明確である。本件土地上の樹木が上空で南東側隣接地に越境していた。 ② 画地北西角に、ビルの看板用として使用されていたと推定される鉄柱が土地に定着しており、上空で県道に越境していた。 ③ 画地東端に、ドラム缶サイズ程度の焼却炉が置かれていた。土壤汚染リスクは存在するが、汚染の有無は不明であり、専門機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	

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 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和59年4月30日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：—								
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 内壁：クロス貼り、その他 天井：化粧ボード、その他 床：長尺塩ビシート、カーペット、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）	<table> <tr> <td>1階</td> <td>100.97 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>107.76 m²</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>107.76 m²</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>316.49 m²</td> </tr> </table>	1階	100.97 m ²	2階	107.76 m ²	3階	107.76 m ²	延	316.49 m ²
1階	100.97 m ²								
2階	107.76 m ²								
3階	107.76 m ²								
延	316.49 m ²								
現況用途等	事務所・倉庫								
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	1階（A・B号室）を賃借人Eが倉庫として、2階一部（A号室）を共同制御株式会社が事務所として、3階一部（B号室）を賃借人Cが倉庫として、利用している。 契約概要は下記特記事項記載のとおり。 その他の2階B号室及び3階A号室は空室である。								

特 記 事 項

① 外壁は塗装が一部剥げており、建物内の内壁も階段部分等にクラックが見られた。
3階室内（A号室）には南側壁面若しくは天井から染み出していると推定される雨漏りがあり、2階室内（A号室）についても同様である。
3階B号室に設置された天井カセット型エアコンは、賃借人であるCの陳述によれば、故障している。
定期的な保守管理が長期間行われていない模様であり、その他の不具合により多額の修繕費用が必要となる可能性を有する。

② 1階の貸室は、本来2区画に分かれているところ、前賃借人により無断で壁が撤去され、1区画として利用されている。構造上、問題が生じている可能性がある。

③ 1階（A・B号室）、2階一部（A号室）、3階一部（B号室）は、本物件所有者兼債務者を貸主として賃貸の用に供されている。主な契約概要は下記のとおり。

◎1階A・B号室

賃借人 E
契約数量 80.73㎡
用 途 倉庫
月額賃料 100,000円
占有開始 令和5年5月1日
現契約期間 令和7年5月1日～令和9年4月30日（2年間）

◎2階A号室

賃借人 共同制御株式会社
契約数量 53.95㎡
用 途 事務所
月額賃料 83,000円
共 益 費 3,000円
保 証 金 償却済
占有開始 昭和60年10月19日
現契約期間 令和4年10月25日～令和7年10月24日（3年間）
そ の 他 建物北側の敷地内空きスペースを駐車場として月額6,000円で賃借している。

◎3階B号室

賃借人 C
契約数量 27.73㎡
用 途 事務所
月額賃料 45,000円
共 益 費 2,000円
敷 金 90,000円
礼 金 45,000円
占有開始 令和3年8月1日
現契約期間 令和6年8月1日～令和9年7月31日（3年間）

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

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 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	85,300	0.95	184.99	0.50	7,500,000

※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 蓮田5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,000\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/95 & \div & 85,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：画地規模が小さく路線商業地としての需要が制限されること、隣接地（地番61番4）との境界線が不明確であり確定のための費用を要す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 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
2	200,000	316.49	0.04	2,530,000

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 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	7,500,000	0.50	法定地上権	3,750,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	7,500,000	-3,750,000		3,750,000	37.4%
2	2,530,000	+3,750,000	1.0	6,280,000	62.6%
積算価格 (合計)				10,030,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
2,796,000	(1-0.30)	1,957,200	18.0%	10,870,000

総 収 益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

目的物件は事務所・倉庫として賃貸の用に供されているテナントビルである。本件においては、積算価格と、投資採算性の観点から試算した収益価格を等しく関連付け、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	10,450,000	37.4%	1.0	0.7		2,740,000
2		62.6%	1.0	0.7	0	4,580,000
一括価格 (合計)						7,320,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

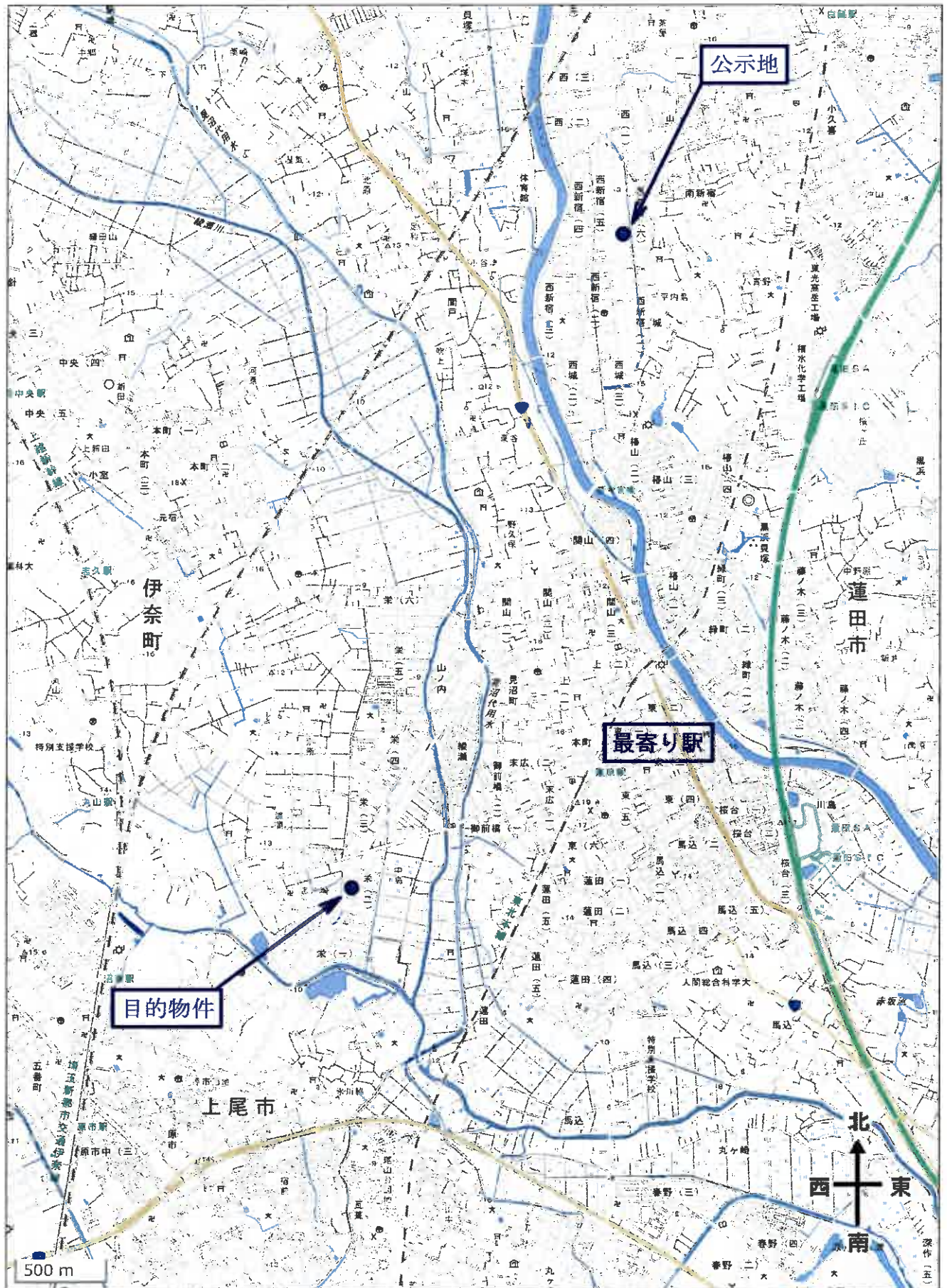
オ 引受債務相当額：なし

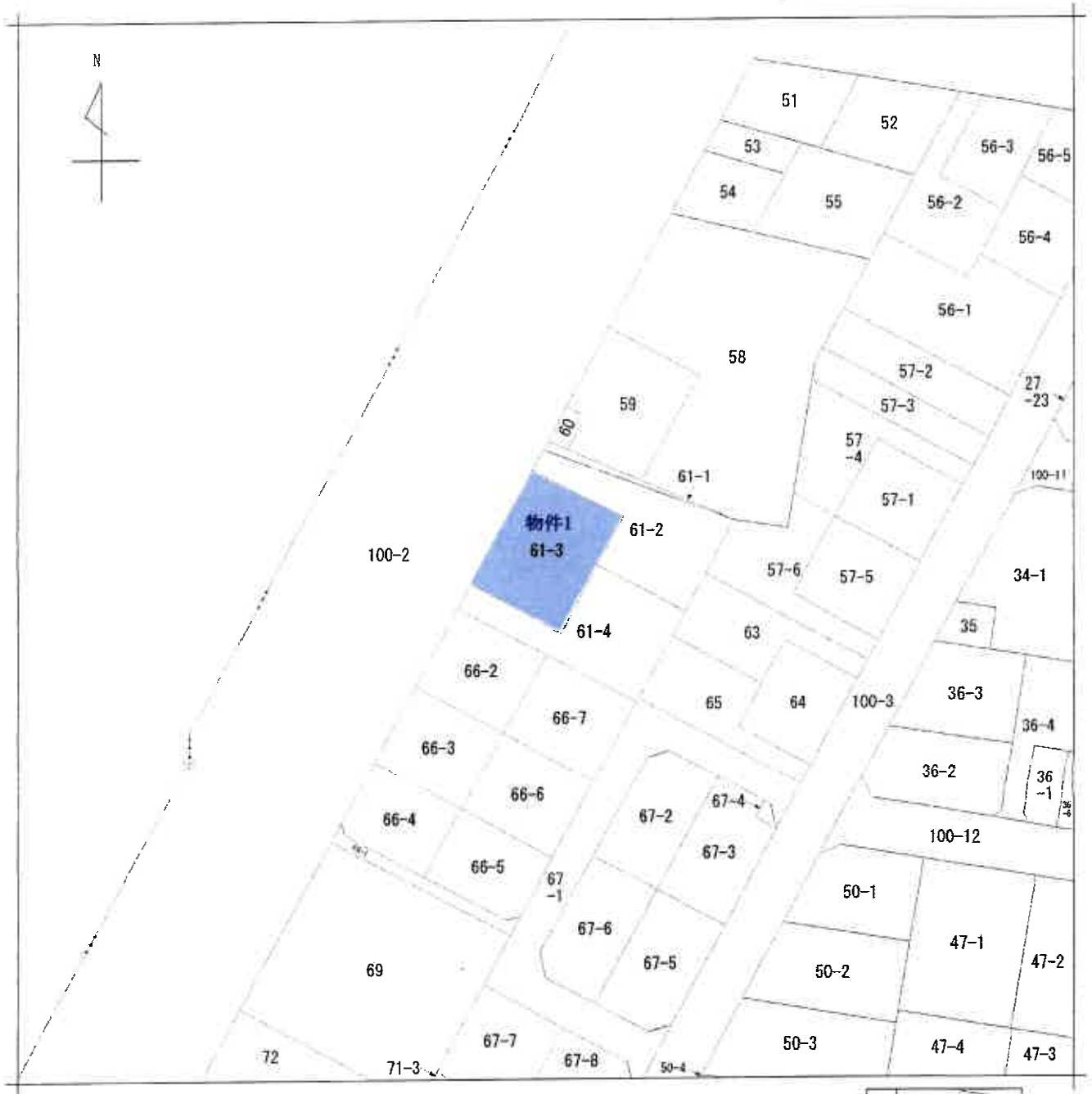
第6 参考価格資料

地価公示価格（蓮田5-1）
所 在：蓮田市西新宿6丁目10番
価 格：81,000円/㎡
位 置：JR宇都宮線「白岡」駅約2,000m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：940㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 道 路：西21.0m県道
用 途 指 定 等：準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：幹線道路沿いの沿道サービス店舗が多い商業地域

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





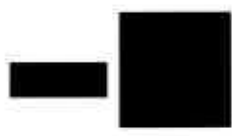
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
栄2丁目

請 求 部	所 在					地 番		61番3			
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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12月20日
さいたま地方法務局上尾出張所
地図整理番号：M14380
(1/1)
登記官



A3版をA4版に縮小
公図写

登記年月日：昭和53年4月26日

5161443

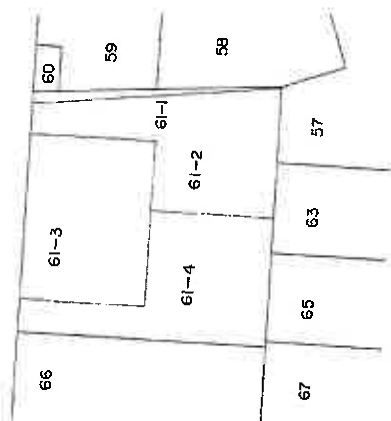
第161 (主) (主) (主) 地籍明瞭図 53.4.26.
土地所在図

地 番 61-1, -2, -3, -4

土地の所在 北足立郡津奈河栄二丁目

72 (主) (主) (主) 53.4.26.

100-2



作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和53年4月8日作製)

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12月20日 さいたま地方支務局上尾出張所

登記官

地図整理番号：M14381

(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和53年4月26日

5161444

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12月20日 さいたま地方裁判所 尾出義所

登記官

(三) 地積測量図

地番 61-1, -2, -3, -4

土地の所在 北足立郡伊奈町栄二丁目

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-1	1	24.280	1.150	27.890000	
	2	24.260	0.273	6.622980	
				34.521980	17.26㎡

地積計算表

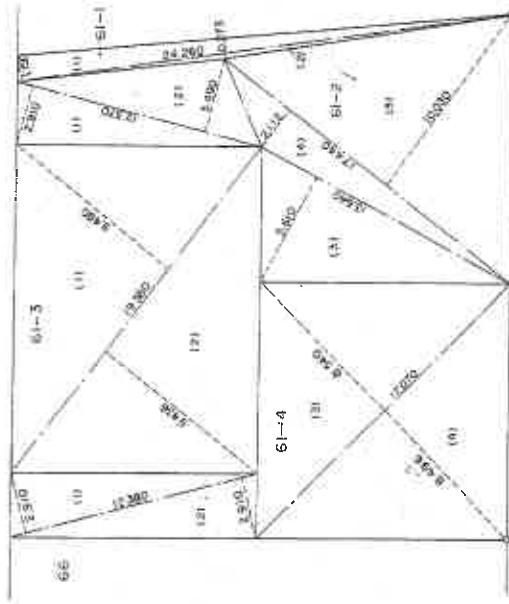
地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-2	1	12.370	2.910	35.996700	
	2	12.370	3.490	43.171300	
	3	13.640	5.610	76.520400	
	4	12.440	10.030	124.523200	
	5	17.440	2.112	36.833280	
				367.444980	183.72㎡

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-3	1	18.560	9.480	185.428800	
	2	19.560	9.436	184.568160	
				369.996960	184.99㎡

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
61-4	1	12.380	2.910	35.025800	
	2	12.380	2.910	35.025800	
	3	17.070	8.540	145.777800	
	4	17.070	8.496	145.026720	
				362.856120	181.42㎡



作製者

(昭和53年4月8日作製)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成1年3月31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12月20日 さいたま地方裁判所 尾出 登

登記官

地図整理番号：M14382

6145919

各階平面図

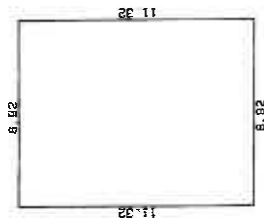
4.1.3.3/

建物図面
各階平面図

家屋番号
61番3

建物の所在
北足立郡伊奈町栄二丁目61番地3

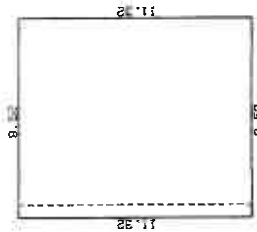
1 階



求積表

11.32 x 8.92 = 100.9744
100.9744
床面積 100.97 ㎡

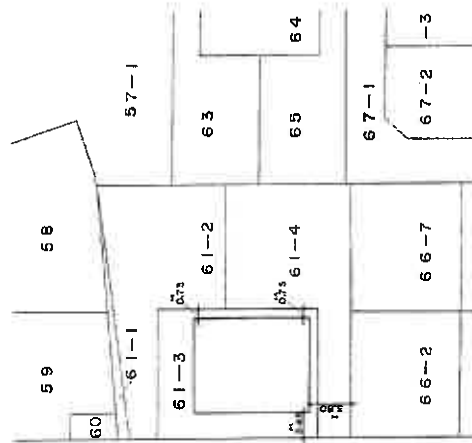
2階.3階
(各階同型)



求積表

11.32 x 8.92 = 107.7654
107.7654
床面積 107.76 ㎡

公道 (県道)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小