

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 8年 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4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 8年 2月18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 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	6,224,000 4,979,200	一括	1,244,800	42,644	0
1	690,000				
2	880,000				
3	210,000				
4	480,000				
5	3,960,000				
6	4,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71 番 12
地 目 宅地
地 積 48.74 平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71 番 13
地 目 宅地
地 積 61.97 平方メートル

所有者 A

3 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71 番 16
地 目 宅地
地 積 14.52 平方メートル

所有者 A

4 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71 番 17
地 目 宅地
地 積 33.33 平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原 71番地13、7
1番地12

家屋 番号 71番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.96平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原

地 番 71番9

地 目 公衆用道路

地 積 154平方メートル

共有者 A 持分100分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者及び株式会社北関東工業が占有している。株式会社北関東工業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

なし

《 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 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番12
地 目 宅地
地 積 48.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番13
地 目 宅地
地 積 61.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番16
地 目 宅地
地 積 14.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番17
地 目 宅地
地 積 33.33平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原 71番地13、7
1番地12

家屋 番号 71番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約57.96平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原

地 番 71番9

地 目 公衆用道路

地 積 154平方メートル

共有者 A 持分100分の1



令和7年(ケ)第 204号
令和7年 9月10日受理
令和7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山字高野原
地 番 71番12
地 目 宅地
地 積 48.74平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番13
地 目 宅地
地 積 61.97平方メートル
所有者 A

3 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番16
地 目 宅地
地 積 14.52平方メートル
所有者 A

4 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番17
地 目 宅地
地 積 33.33平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原 7.1番地13、7
1番地12

家屋 番号 71番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原

地 番 71番9

地 目 公衆用道路

地 積 154平方メートル

共有者 A 持分100分の1



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, 6	
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☒ 公衆用道路(物件6) ☐ (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 上記の者が物件1, 2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		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約57.96平方メートル (増築部分 約11.59平方メートル)	
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 建物所有者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	「その他の事項」のとおり	
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

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社北関東工業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (債務者兼所有者Aの母親) ☐ ())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		平成26年6月2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		債務者兼所有者Aは、占有者株式会社北関東工業の代表者である。	
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

その他の事項

- 1 目的建物の1階に増築箇所がある。建物見取図の斜線部分である。
- 2 増築部分の天井に、雨漏りの跡と思われる染みが認められた。
- 3 建物内に、複数の犬の飼育用品が認められた。犬を飼育中と思われたが、建物内において犬は確認できなかった。散歩中などではないかと思われた。
壁面や建具、床面に、犬の飼育によるものと思われる傷みが認められた。
- 4 評価人の調査によれば、目的物件への水道管の引き込みは、隣地（71番7・71番14）を介しているとのことである。

(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
■ B (債務者兼所有者 A の母親)	1 私は A の母親です。A は、先ほど出かけていきました。 2 目的建物は A が居宅として使用し、私達家族と共に居住しています。 3 門柱に表示のある株式会社北関東工業は、A が代表者です。私は経営に関与していないので、詳しいことはわかりません。 (1) 目的建物を事務所として使っていました。 (2) 既に倒産状態で、稼働していないようです。 (3) 建物内に、会社の物が置いてあるようです。 4 目的土地について、境界問題はありません。 5 目的建物について、不具合はありません。

(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

- 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枚目のとおり認めた。

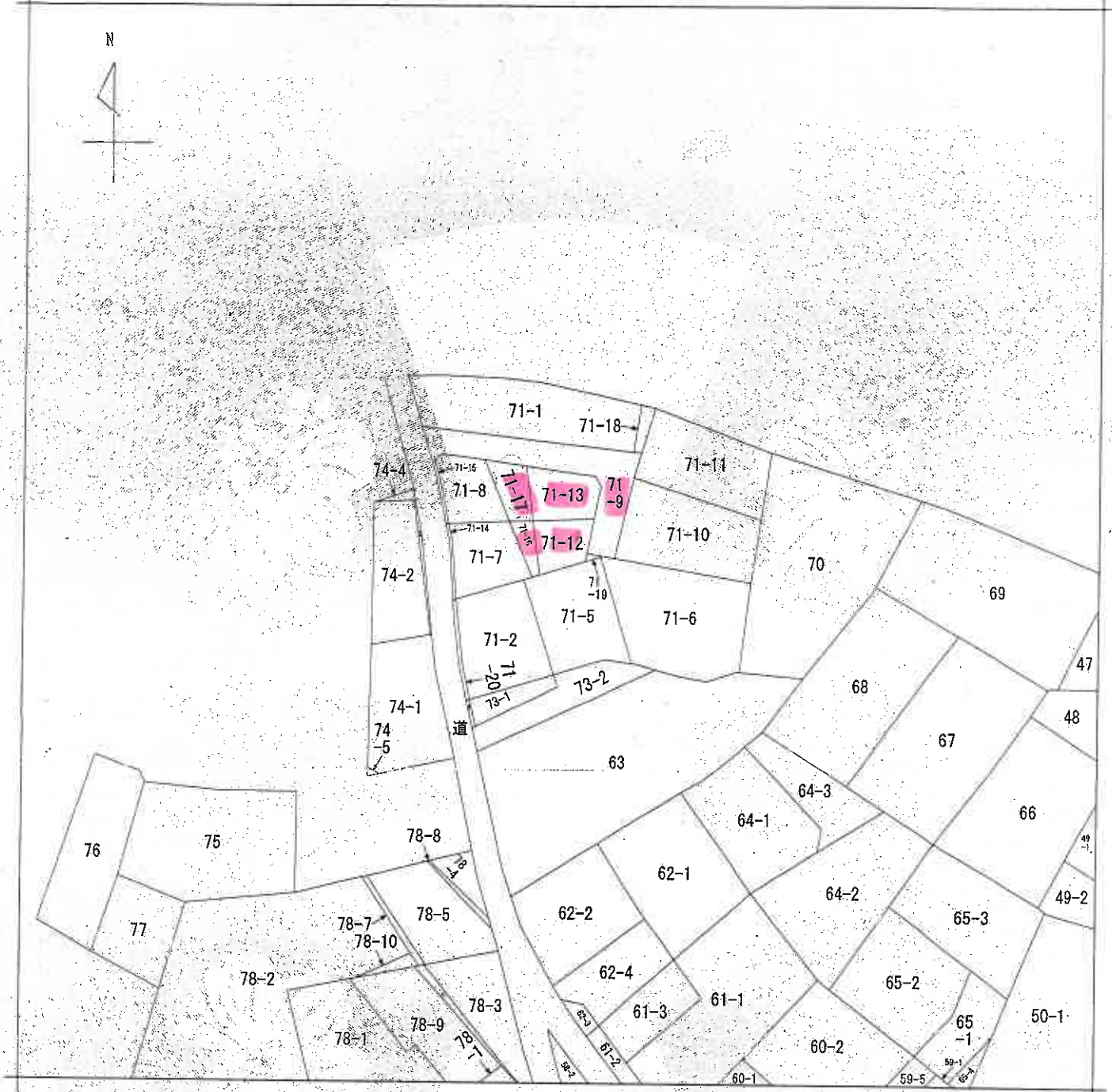
株式会社北関東工業の占有状況につき，同社代表者である債務者兼所有者Aからは陳述が得られなかった。

株式会社北関東工業の占有範囲を明確に特定できなかったことから，建物全体を共同で占有しているものと認めた。関係人の陳述，目的建物内外の状況から，占有権原は使用借権と思料する

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月11日(木) 10:40-10:50	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
R7年10月9日(木) 14:00-14:05	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年10月20日(月) 12:30-13:00	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)
R7年10月21日(火) 13:00-13:10	さいたま地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年10月20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。



請求部分	所在	さいたま市見沼区大字山字高野原			地番	71番12		
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		
作成年月日	昭和59年9月29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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和7年7月16日
さいたま市地方務局
登記官

請求番号: 55-1
(1/1)

(9枚目)

0732384

56111.11

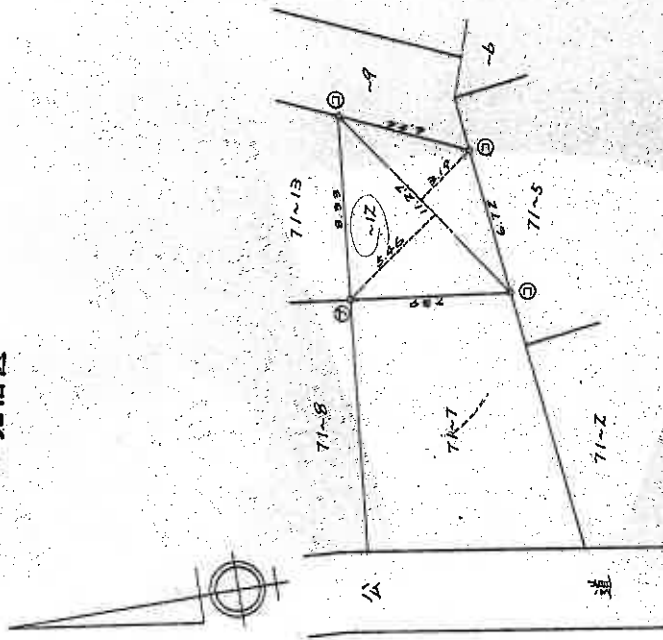
地積測量図

地番 71~7、~12

土地の所在 大宮市大字山字高野原

さいたま市見沼区

測量図



求積

$$\begin{aligned} 71\sim 12 & 11.27 \times 5.46 = 61.5342 \\ & 11.27 \times 3.19 = 35.9513 \\ & + 97.4655 \\ & \hline & 1/2 = 48.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$71\sim 7 \quad 148.76 - 48.74 = 100.02 \text{ m}^2$$

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石	境界線	② プラスチック板	境界線	③ 金網	境界線
④ コシタリート板	境界線	⑤ 金網	境界線	⑥ 金網	境界線

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。
令和7年7月16日

さいたま地方裁判所

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和61年11月11日

0732385

566.11.11/ 地積測量図

地番 71~8、~13

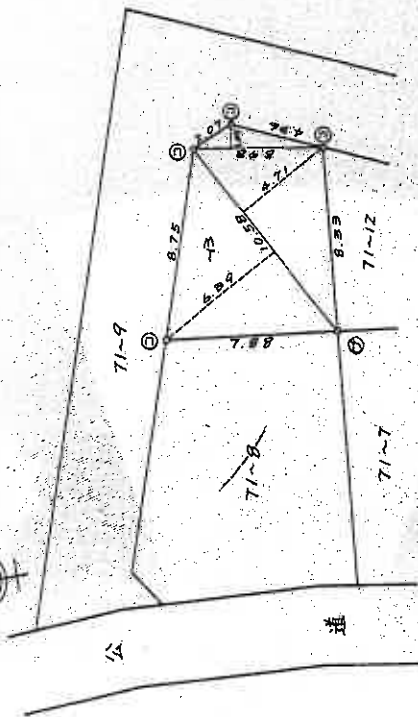
土地の所在 大宮市大字山字高野原
さいたま市見沼区

測量図

求積

$$\begin{array}{rcl} 71\sim13 & 10.58 \times 6.39 & = 67.6062 \\ & 10.58 \times 4.71 & = 49.8318 \\ & 5.98 \times 1.09 & = 6.5182 \\ & & + 123.9562 \\ & \hline & \Sigma & = 61.97 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$71\sim8 \quad 161.98 - 61.97 = 100.01 \text{ m}^2$$



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

製作者

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。
令和7年7月16日

さいたま地方裁判所

登記官

(11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7年7月16日 さいたま地方裁判所

せふた市地方事務局

通知

(12枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号: 55-4

562:12.10

地積測畧

地 番

土地の所在 大宮市大字山字高野原

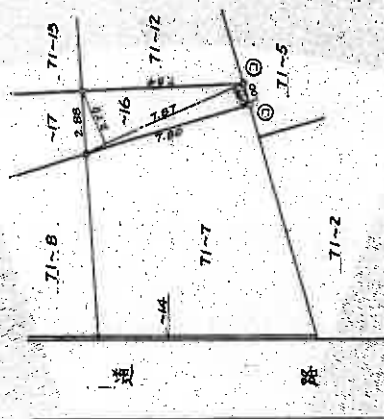
さいたま市見沼区

張

積求

$$\begin{array}{r} 7.1 \sim 16 \\ 7.87 \times 0.99 = 7.7913 \\ 7.87 \times 2.70 = 21.2490 \\ \hline 29.0403 \\ \frac{1}{2} = 14.52 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$71 \sim 7 \quad 97.98 \text{ m}^2 - 14.52 \text{ m}^2 = 83.46 \text{ m}^2$$



記号	通票種別	記号	通票種別	記号	通票種別
⑥	石 杭	⑦	フランスナック杭		
③	コンクリート杭	⑧	金 風 杭		

作者

申請人

縮尺 1/250

地土子路(在調子王墓附近)

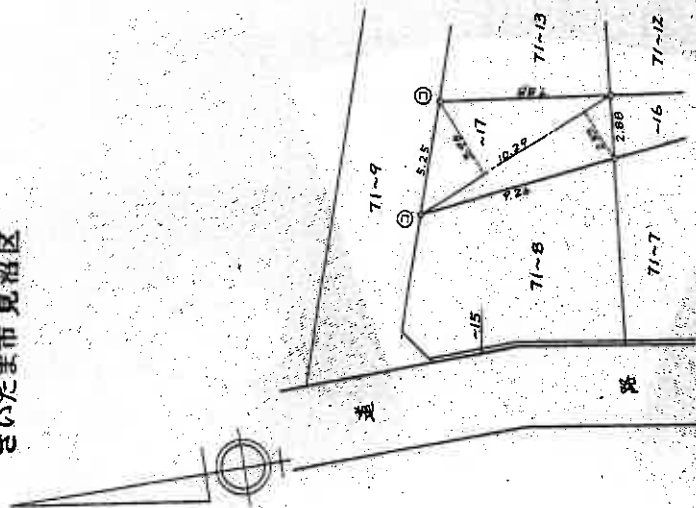
71-8,-17.

地積測量區

0732389

土地の所在 大宮市大字山字高野原

さいたま市見沼区



求積

$$71 \sim 17 \quad \begin{array}{r} 10.29 \times 2.53 = 26.0337 \\ 10.29 \times 3.95 = 40.6455 \\ \hline + 66.6792 \\ \underline{15} = 33.33 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$71 \sim 8 \quad \underline{98.62 \text{ m}^2} - 33.33 \text{ m}^2 = 65.29 \text{ m}^2$$

凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	境界標の種類	境界標の種類
⑤	石杭	⑦	アラスタック杭			
⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭			

作者

申請人

縮尺

 $\frac{1}{250}$

(埼玉土地家屋調査士会)

(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7年7月16日 さいたま地方裁判所

令和7年7月16日

ねんたま地方事務局

製品名

(13枚目)

0732391



地積測量

71-19-9

地番

土地の所在

さいたま市見沼区

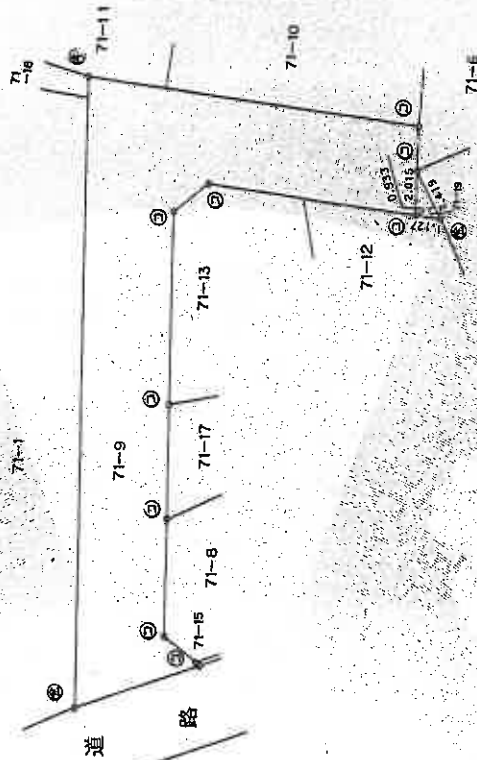
図面

求積

地番	71-19	高さ	延面積
延面積	2.419	0.933	2.256927
延面積			2.256927
面積			1.1284635
地積			1.12 m ²

71-9

155.37 - 1.12 = 154.25 m²



地番	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	②	プラスチック杭	③	境界線の種類
④	コンクリート杭	⑤	金属プレート	⑥	境界線の種類

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。
令和7年7月16日

さいたま地方裁判所

登記官

(14枚目)

登記年月日：平成14年3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。
令和7年7月16日 さいたま地方支務局

登記号

(15枚目)

各階平面図

0808694

71-13

建物図面

家屋番号

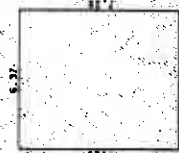
さいたま市大字山字高野原71番地13、71番地12

建物の所在

さいたま市見沼区



1 階



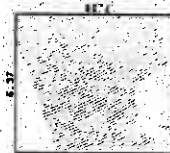
求積表

$$7.28 \times 6.37 = 46.3736$$

46.3736

床面積 46.37 m²

2 階



求積表

$$7.28 \times 6.37 = 46.3736$$

46.3736

床面積 46.37 m²

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

製作者

縮尺 1/250

申請人

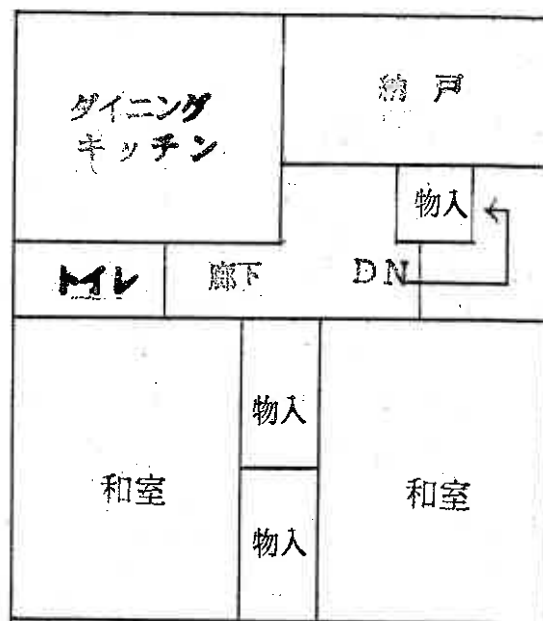
縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会印)

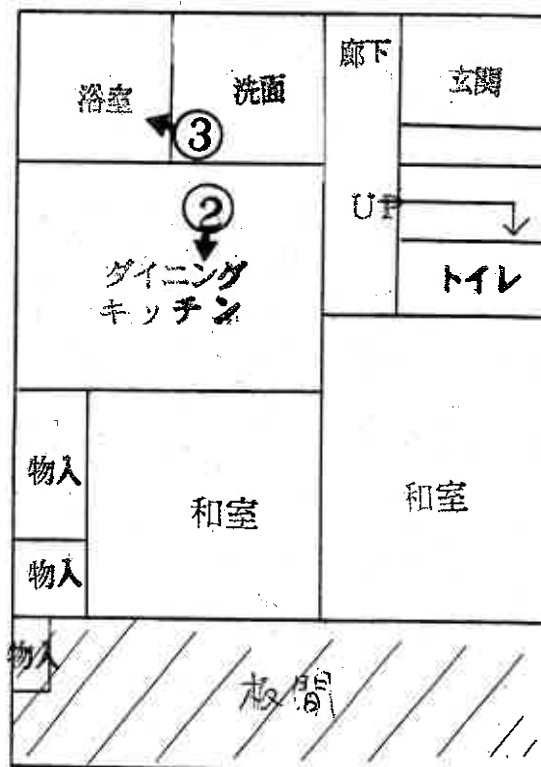
請求番号：55-7

建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）

2 階



1 階



(16枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 2 0 4 号

令和 7 年 1 0 月 2 0 日 現地調査

令和 7 年 1 0 月 2 5 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番12
地 目 宅地
地 積 48.74平方メートル
所有者 A

2 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番13
地 目 宅地
地 積 61.97平方メートル
所有者 A

3 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番16
地 目 宅地
地 積 14.52平方メートル
所有者 A

4 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原
地 番 71番17
地 目 宅地
地 積 33.33平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原 71番地13、71番地12

家屋 番号 71番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A

6 所 在 さいたま市見沼区大字山字高野原

地 番 71番9

地 目 公衆用道路

地 積 154平方メートル

共有者 A 持分100分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,224,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 690,000円
物 件 2 (土 地)	金 880,000円
物 件 3 (土 地)	金 210,000円
物 件 4 (土 地)	金 480,000円
物 件 5 (建 物)	金 3,960,000円
物 件 6 (土 地)	金 4,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件6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乃至物件4の土地の内訳価格は、物件5の建物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 ・ 2 ・ 3 ・ 4	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載の通り	
5	所 家 在 地 屋 番 地 種 号 地 構 類 地 床 面 造 積	別紙物件目録記載の通り	※現況床面積は下記のとおり 1 階 57.96㎡ (約11.59㎡の増築含む) 2 階 46.37㎡ 延 104.33㎡ (約11.59㎡の増築含む)
6	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 ・ 2 ・ 3 ・ 4	○底地（法定地上権価格控除後） ※一体で、物件5建物の敷地として利用されている。		
5	○法定地上権付建物 ※物件1乃至4に係る法定地上権付建物		
6	○公衆用道路 ※物件1乃至4の一体画地が接面する私道で、建築基準法第42条第1項第5号該当（位置指定道路）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乃至4（何れも宅地）、物件6（道路）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、さいたま市のほぼ中央東部にある見沼区大字山地区内に存し、最寄りのJR線外「大宮」駅から東方へ約 4.8km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、農地が多い中に戸建住宅等が見られる県道背後の住宅地域で、地域内の街路は幅員がやや狭隘で配置も雑然としている。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	———
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・さいたま市景観計画・景観条例～景観保全区域
画 地 条 件	地 積	158.56㎡ (物件1)48.74㎡ + (物件2)61.97㎡ + (物件3)14.52㎡ + (物件4)33.33㎡
※物件1乃至4	形 状	ほぼ台形
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北側：幅員約 4m舗装私道とほぼ等高に接面する。 東側：幅員約 4m舗装私道とほぼ等高に接面する。 ※上記両私道は建築基準法第42条第 1項第 5号（位置指定道路）に該当する。上記幅員は指定幅員であるが、現況幅員が 4mにやや満たない箇所もある。	
土地の利用状況	物件1乃至4は、一体となって（物件5）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。 ※さいたま市水道局の水道管管理図によれば、水道管は上記北側及び東側私道下には埋設されておらず、西方至近の市道に埋設された水道管から、目的土地の隣接土地（71番 7及び71番 8）の南端を経由して目的土地まで引き込まれている。なお当該管は西側隣接地との共有管である。 よってこの状態が今後も維持されるか否かは判然としない。	

特 記 事 項	(a)さいたま市北部都市計画指導課によれば、目的土地上の建物は平成13年10月 5日付けで、当時の都市計画法第43条の建築許可を受けており、合法的に建築されている。 また今後の建替えについても、第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物で高さが10m以下のものであれば、「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建築行為等」として許可される可能性が高いが、詳細については同課にて確認されたい。 (b)物件 5 建物に係る建築計画概要書においては、その敷地面積は156.85㎡とされている。
---------	---

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 経済的残存耐用年数		建築年月日（登記記載）： 平成14年2月28日新築
		経 過 年 数： 約24年
		経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、その他
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	クロス貼り、その他
	床	フローリング、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積		1階約 57.96㎡（約 11.59㎡の増築を含む） 2階 46.37㎡（公簿数量とほぼ同じ） 延べ 104.33㎡（約 11.59㎡の増築を含む）
現 況 用 途 等		居宅
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		◇建物所有者Aが居宅として利用すると共に、株式会社北関東工業が事務所として使用している。
特 記 事 項		(a)上記Aは株式会社北関東工業の代表者である。 (b)上記社による利用は、平成26年6月2日を契約の始期とする使用貸借契約に基づくものと認められる。 (c)1階の南側部分が増築されているが、当該部分の天井には雨漏りの跡が見られる。 (d)現認はされなかったが、室内で犬が飼育されているものと見られ、内壁等に損傷が見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地～宅地）

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	60,000	0.94	48.74	0.90	2,470,000
2	60,000	0.94	61.97	0.90	3,150,000
3	60,000	0.94	14.52	0.90	740,000
4	60,000	0.94	33.33	0.90	1,690,000

※試算表における試算結果である総額(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：さいたま見沼－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(標準画地価格)} \\ 41,400\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/69 & = & 60,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比し、駅への接近性（道路距離）及び環境（規模差を含む）で劣る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～準角地
減価要因～水道管が隣接地経由で引き込まれている点、
道路が行き止まりである点、形状やや不整

ウ 地 積 : 登記上の数量を採用した。

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 6（土地～道路）

目的土地の価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準面地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	60,000	0.05	154	1 / 1 0 0	5,000

イ 個 別 格 差 : 道路としての性格を考慮し、上記のとおり査定した。

ウ 地 積 : 公簿数量を妥当なものとして採用した。

③ 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	160,000	104.33	0.05	830,000

ウ 物件 5 現価率：建物の現況及び市場性等を考量のうえ 5%と査定した。

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	2,470,000	0.6	法 定 地 上 権	1,480,000
2	3,150,000	0.6	法 定 地 上 権	1,890,000
3	740,000	0.6	法 定 地 上 権	440,000
4	1,690,000	0.6	法 定 地 上 権	1,010,000
合 計 額				4,820,000

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 イ (円)	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	(2,470,000－	1,480,000)		1.0	0.7	690,000
2	(3,150,000－	1,890,000)		1.0	0.7	880,000
3	(740,000－	440,000)		1.0	0.7	210,000
4	(1,690,000－	1,010,000)		1.0	0.7	480,000
5	(830,000＋	4,820,000)	1.0	1.0	0.7	3,960,000
6	5,000			1.0	0.7	4,000
一 括 価 格 (合 計)						6,224,000

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

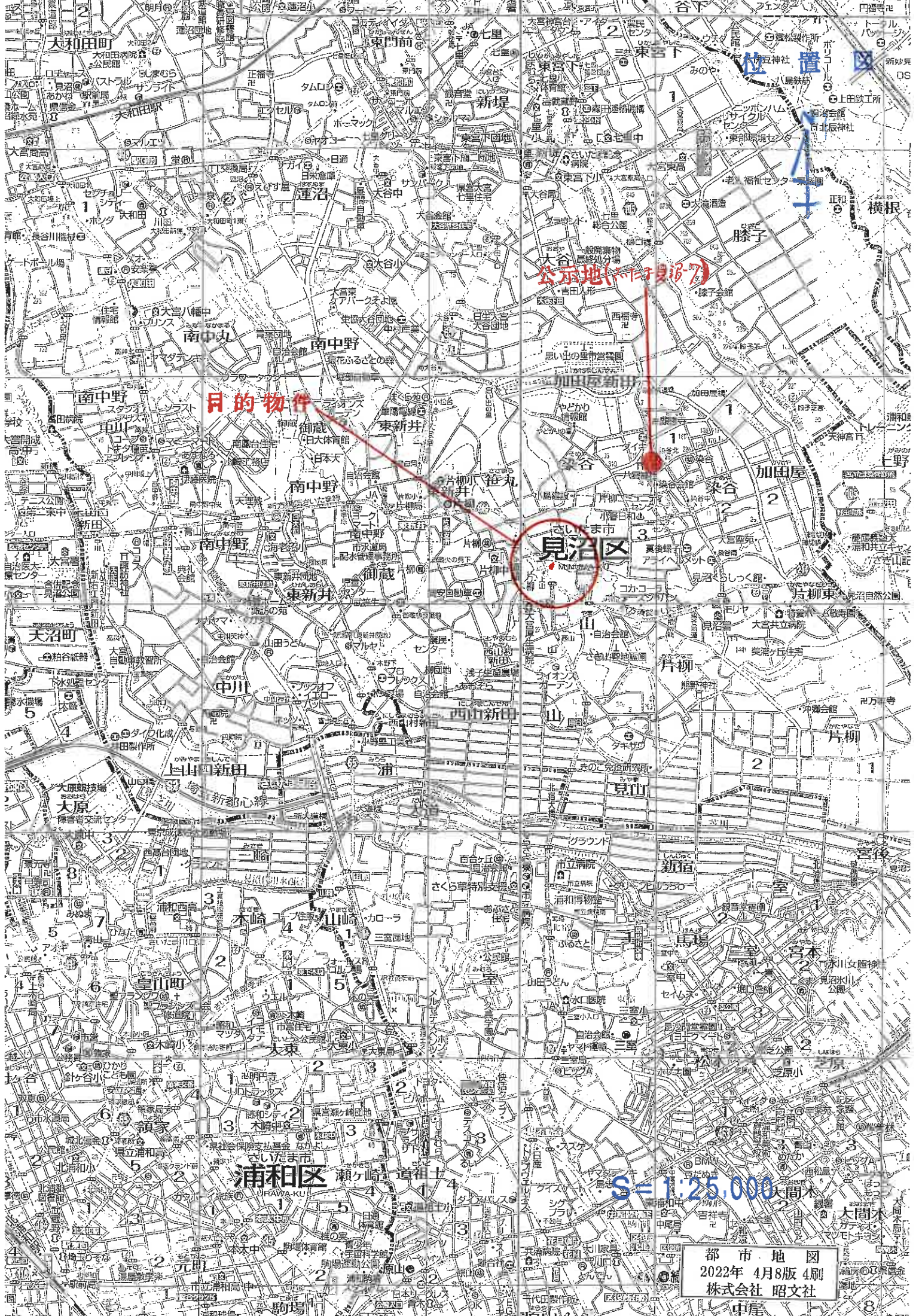
地価公示価格（さいたま見沼－7）

所	在	さいたま市見沼区染谷1丁目 250番
価	格	41,400円/㎡
位	置	J R線外「大宮」駅約 5.6km（道路距離）
価	時	令和7年1月1日
地	点	
積	積	1,063㎡
供	施	水道
給	設	
処	路	南西側 4m市道
理	等	市街化調整区域（建蔽率60%、容積率 200%）
接		
面		
街		
路		
用		
途		
指		
定		
等		
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
4. 建物図面・各階平面図写

以 上



目的物件

公示地(河川見沼)

見沼区

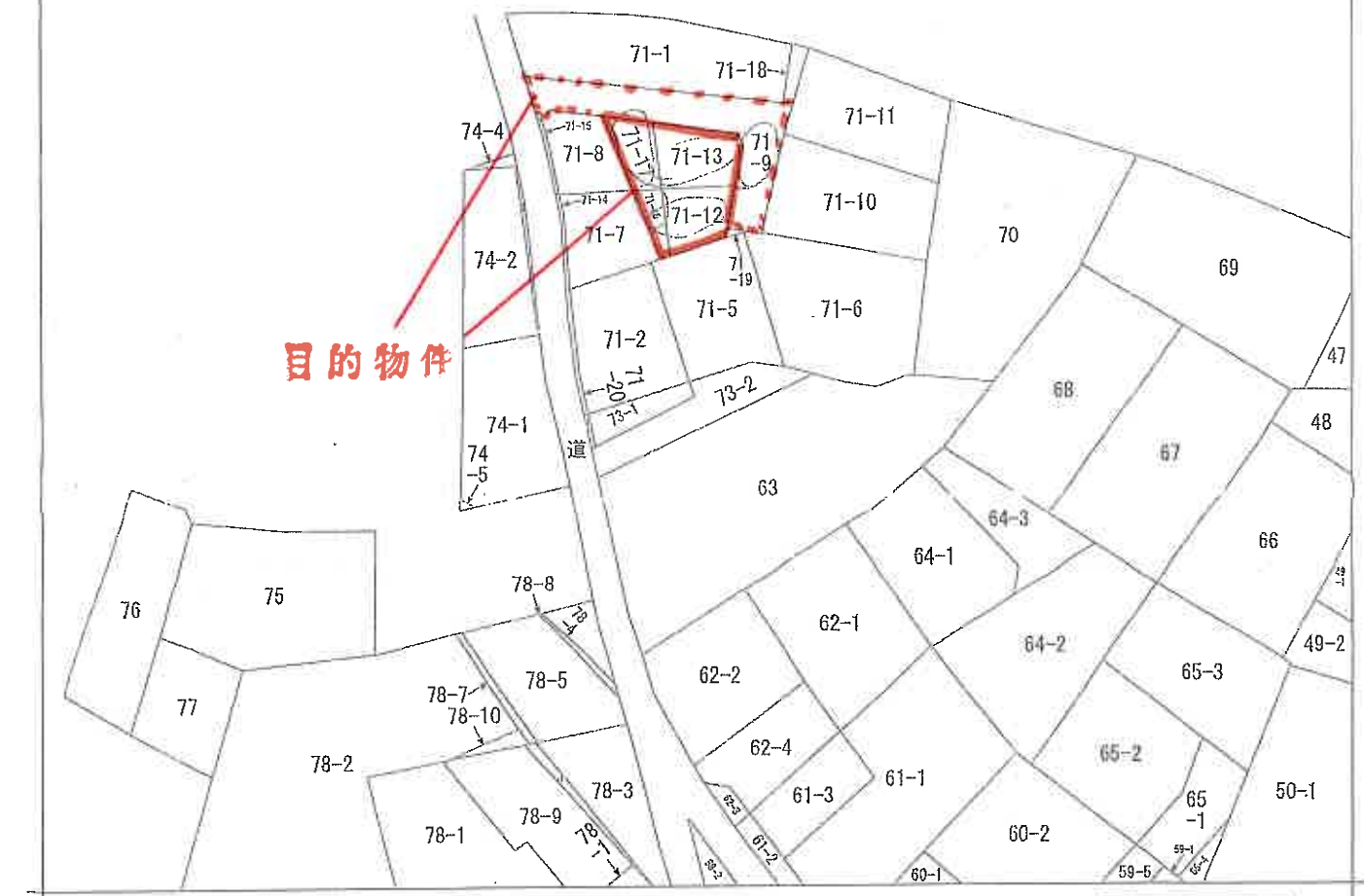
S=1:25,000

都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社

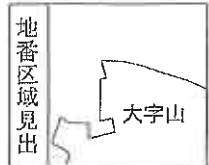
73-3 78-6
74-6



目的物件



(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 分	所 在	さいたま市見沼区大字山字高野原				地 番	71番12			
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59年9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7年7月16日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：55-1
(1/1)



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和61年11月11日

0732384

561.11.11
地積測量図

地番 71~7~12

土地の所在 大宮市大字山字高野原

さいたま市見沼区

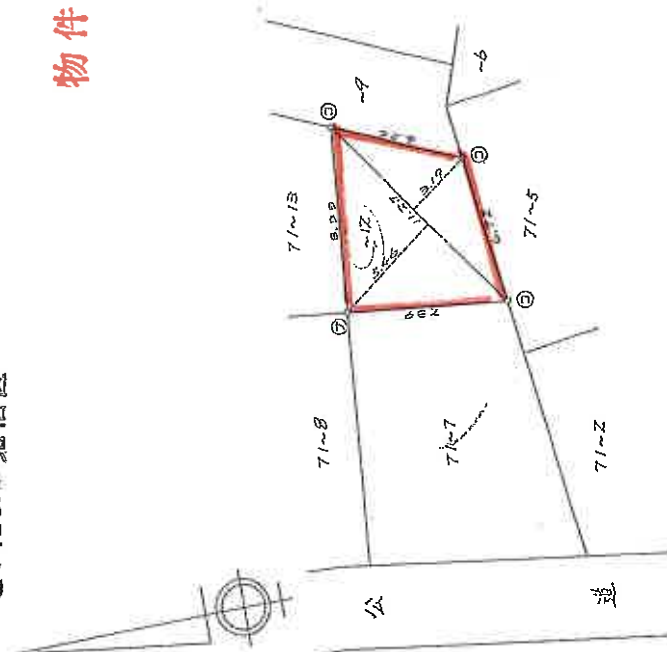
測量図

物件 I

求積

71~12
$$\begin{array}{r} 11.27 \times 5.46 = 61.5342 \\ 11.27 \times 3.19 = 35.9513 \\ + 97.4055 \\ \hline 12 = 48.74 \text{ m}^2 \end{array}$$

71~7
$$148.76 - 48.74 = 100.02 \text{ m}^2$$



凡例	境界線の種類	地号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	⑦	アラスチック杭		
②	コンクリート杭	⑧	金属杭		
③	金属杭	⑨	銅杭		

作製者 土地 61年10月3日作製

縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年11月11日

0732385

56(11.1)

地積測量図

地番 71~8、~13

土地の所在 大宮市大字山字高野原
さいたま市見沼区

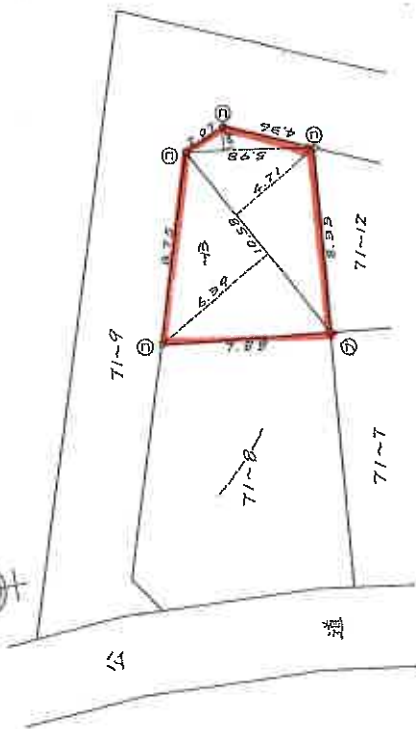
高野原

物件 2

求積

$$\begin{array}{rcl} 10.58 \times 6.39 & = & 67.6062 \\ 10.58 \times 4.71 & = & 49.8318 \\ 5.98 \times 1.09 & = & 6.5182 \\ \hline & + & 123.9562 \\ & \hline & \frac{1}{2} = & 61.97 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$71 \sim 8 \quad 161.98 - 61.97 = 100.01 \text{ m}^2$$



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	②	プラスチック杭
③	コンクリート	杭	③	金属杭
④	金属	杭	④	測

作製者

昭和61年10月5日作製

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会印)

0732388

S62.12.10 地積測量図

地番 71-7-16.

土地の所在 大宮市大字山手高野原

宗地番号 16

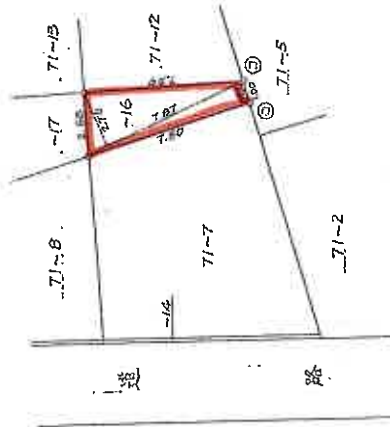
さいたま市見沼区

物件 3

求積

$$\begin{array}{r} 7.87 \times 0.99 = 7.7913 \\ 7.87 \times 2.70 = 21.2490 \\ + 29.0405 \\ \hline 14.52 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$71 \sim 7 \quad 97.98 \text{ m}^2 - 14.52 \text{ m}^2 = 83.46 \text{ m}^2$$



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	他号	境界線の種類
①	石	①	境界線の種類		
②	コンクリート板	②	境界線の種類		
③	金属板	③	境界線の種類		
④	金属板	④	境界線の種類		
⑤	金属板	⑤	境界線の種類		
⑥	金属板	⑥	境界線の種類		
⑦	金属板	⑦	境界線の種類		
⑧	金属板	⑧	境界線の種類		
⑨	金属板	⑨	境界線の種類		
⑩	金属板	⑩	境界線の種類		
⑪	金属板	⑪	境界線の種類		
⑫	金属板	⑫	境界線の種類		
⑬	金属板	⑬	境界線の種類		
⑭	金属板	⑭	境界線の種類		
⑮	金属板	⑮	境界線の種類		
⑯	金属板	⑯	境界線の種類		
⑰	金属板	⑰	境界線の種類		
⑱	金属板	⑱	境界線の種類		
⑲	金属板	⑲	境界線の種類		
⑳	金属板	㉑	境界線の種類		
㉒	金属板	㉓	境界線の種類		
㉔	金属板	㉕	境界線の種類		
㉖	金属板	㉗	境界線の種類		
㉘	金属板	㉙	境界線の種類		
㉚	金属板	㉛	境界線の種類		
㉜	金属板	㉝	境界線の種類		
㉞	金属板	㉟	境界線の種類		
㊱	金属板	㊲	境界線の種類		
㊳	金属板	㊴	境界線の種類		
㊵	金属板	㊶	境界線の種類		
㊷	金属板	㊸	境界線の種類		
㊹	金属板	㊺	境界線の種類		
㊻	金属板	㊼	境界線の種類		
㊽	金属板	㊾	境界線の種類		
㊿	金属板	㊿	境界線の種類		

作製者

62年12月8日(作製)

申請人

縮尺 1/250

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7年7月16日

さいたま市地方法務局

登記官

登記年月日：昭和62年12月10日

これは図面に記録されている内容を確認した面である。
令和7年7月16日 さいたま市地方法務局

登記官

0732389

地積測量図

地番 71-8.-17.

土地の所在 さいたま市見沼区

図略図

物件 4



求 積

$$\begin{aligned} 10.29 \times 2.53 &= 26.0337 \\ 10.29 \times 3.95 &= 40.6455 \\ &+ 66.6792 \\ &= 33.33 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$71 \sim 8 \quad 98.62 \text{ m}^2 - 33.33 \text{ m}^2 = 65.29 \text{ m}^2$$

凡例	境界線の種類	境界線の距離
① 石杭	① プラスチック杭	
② コシテリート杭	② 金属杭	
③ 金属杭		
④ 金属杭		
⑤ 金属杭		

作製者 土地主 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(昭和62年12月8日作製)

(埼玉県地籍調査士会印)

登記年月日：平成11年1月13日

0732331

地積測

71-19-9

さいたま市見沼区

さいたま市見沼区

第14号



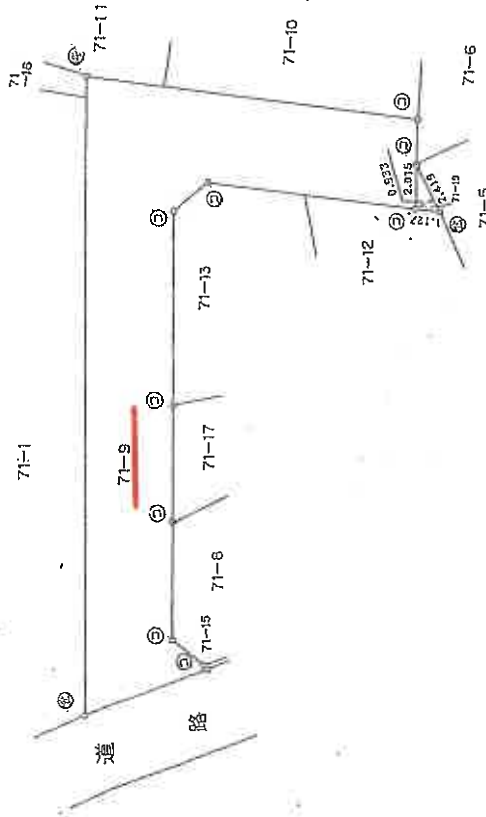
物件 6

求積

地番	71-19	地積
底辺	2.419	0.933
面積	2.256927	
面積	2.256927	
面積	1.1284535	
面積	1.12	

71-9

155.37 - 1.12 = 154.25 m



凡例	① 境界線の概測	② 境界線の概測	③ 境界線の概測
④ 石	⑤ プラスチック杭	⑥ 金	⑦ 金
⑧ コングリート杭	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金
⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金
⑯ 金	⑰ 金	⑱ 金	⑲ 金
⑳ 金	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金
㉔ 金	㉕ 金	㉖ 金	㉗ 金
㉘ 金	㉙ 金	㉚ 金	㉛ 金
㉜ 金	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金
㊱ 金	㊲ 金	㊳ 金	㊴ 金
㊵ 金	㊶ 金	㊷ 金	㊸ 金
㊹ 金	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金
㊽ 金	㊾ 金	㊿ 金	

製作者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会)

10年12月17日作製

申請人

縮尺 1/250

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。
令和7年7月16日 さいたま市地籍課

登記簿

登記年月日：平成14年3月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年7月16日 さいたま市地方法務局

登記簿

0808694



各階平面図

71-13

家屋番号

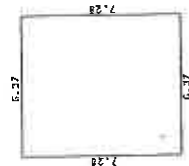
さいたま市大字山手高野原71番地13、71番地12

さいたま市見沼区

建物の所在

建物図面

1 階



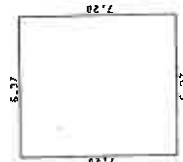
求積表

$7.28 \times 6.37 = 46.3736$

46.3736

床面積 46.37 m^2

2 階

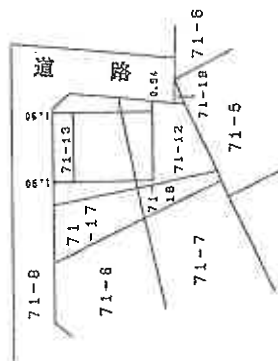


求積表

$7.28 \times 6.37 = 46.3736$

46.3736

床面積 46.37 m^2



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会掲載)