

## 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 8年 4月21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 8年 5月 6日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前10時00分 場 所 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 5月25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月29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せん。
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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在   | 志木市上宗岡一丁目       |
|   | 地 番   | 1316番8          |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 86.20平方メートル     |
|   | 所 有 者 | A               |
| 2 | 所 在   | 志木市上宗岡一丁目       |
|   | 地 番   | 1316番11         |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 23.04平方メートル     |
|   | 所 有 者 | A               |
| 3 | 所 在   | 志木市上宗岡一丁目       |
|   | 地 番   | 1316番9          |
|   | 地 目   | 公衆用道路           |
|   | 地 積   | 44平方メートル        |
|   | 共 有 者 | A 持分24552分の4541 |
| 4 | 所 在   | 志木市上宗岡一丁目       |
|   | 地 番   | 1316番10         |
|   | 地 目   | 公衆用道路           |
|   | 地 積   | 120平方メートル       |
|   | 共 有 者 | A 持分24552分の4541 |



物 件 目 録

- 5 所 在 志木市上宗岡一丁目  
 地 番 1316番14  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 2.09平方メートル  
 共 有 者 A 持分24552分の4541
- 6 所 在 志木市上宗岡一丁目  
 地 番 1317番15  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 4.41平方メートル  
 共 有 者 A 持分24552分の4541
- 7 所 在 志木市上宗岡一丁目  
 地 番 1317番17  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 74平方メートル  
 共 有 者 A 持分24552分の4541
- 8 所 在 志木市上宗岡一丁目 1316番地8、1316番地  
 11  
 家屋 番号 1316番8  
 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	52.17平方メートル
	2階	57.96平方メートル
所 有 者	A	



## 物件明細書

令和 8年 3月 3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1～8】

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, 4】

地役権(昭和35年8月26日受付 第7473号)

原因 昭和34年12月1日設定

目的 1 送電線路の最下垂時における電線から4・8mの範囲内における建造物の築造禁止

2 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

3 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

4 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

範囲 全部

要役地 朝霞市大字上内間木字厩尻564番3

【物件番号6】

地役権(昭和35年5月9日受付 第3961号)

原因、目的及び範囲は【物件番号2, 4】と同一内容

要役地 朝霞市大字上内間木字厩尻564番の3

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

---

---

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

- 5 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番14  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.09平方メートル  
共 有 者 A 持分24552分の4541
- 6 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1317番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.41平方メートル  
共 有 者 A 持分24552分の4541
- 7 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1317番17  
地 目 公衆用道路  
地 積 74平方メートル  
共 有 者 A 持分24552分の4541
- 8 所 在 志木市上宗岡一丁目 1316番地8、1316番地  
11  
家屋 番号 1316番8  
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	52.17平方メートル
	2階	57.96平方メートル
所 有 者	A	



令和 7年(ケ)第 289号  
令和 7年12月 9日受理  
令和 8年 1月26日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番8  
地 目 宅地  
地 積 86.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番11  
地 目 宅地  
地 積 23.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 44平方メートル

共有者 A 持分24552分の4541

4 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分24552分の4541

( | 枚目) の |



物 件 目 録

5 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番14  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.09平方メートル  
共有者 A 持分24552分の4541

6 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1317番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.41平方メートル  
共有者 A 持分24552分の4541

7 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1317番17  
地 目 公衆用道路  
地 積 74平方メートル  
共有者 A 持分24552分の4541

8 所 在 志木市上宗岡一丁目 1316番地8、1316番地  
11  
家屋 番号 1316番8  
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	52.17平方メートル
	2階	57.96平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	埼玉県志木市上宗岡一丁目18番38号													
土地	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3~7) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1, 2の土地上に下記建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり													
建物	物件8													
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

## その他の事項

### ■次のとおり

- 1 本件建物の敷地（物件1，2）の北側，東側，南側の周囲（隣地との境界付近）は，フェンスにより仕切られている。  
同敷地に生えている植物の枝葉の一部が周囲の土地にはみ出ており，隣地（地番1316番7）に生えている植物の枝葉の一部が物件1の土地にはみ出ている。
- 2 物件2，4，6の各土地には下記のとおりそれぞれ登記簿上地役権設定の登記があり，同各土地上空には送電線がある（写真⑧）。  
地役権  
原因 昭和34年12月1日設定  
目的 1 送電線路の最下垂時における電線から4・8mの範囲内における建造物の製造禁止  
2 爆発性，可燃性を有する危険物の製造，取扱及び貯蔵の禁止  
3 送電線路の支障となる工作物の設置，竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止  
4 送電線路の設置及びその保守のための土地立入  
範囲 全部  
要役地 朝霞市大字上内間木字~~厩~~尻564番の3
- 3 物件7の土地に隣接する地番1317番18の目的外土地は，志木市が所有する土地であり，現況は公衆用道路である。
- 4 本件建物内にはキャットタワーやケージ，猫用の餌，糞があり，猫が飼われていると思料されるが，立入調査時に猫は確認できなかった。  
同建物内の壁などには引っ掻き疵が認められ，その一部は写真⑤⑥のとおりである。
- 5 同建物2階には階段で上り下りするロフト（写真④）がある。同ロフト内の床から天井までの高さは約1.39メートルである。
- 6 同建物2階屋根には写真⑦のとおりソーラーパネルが設置されており，同ソーラーパネルの設置時期，設置費用の支払及び所有権留保等の有無について，所有者に照会書を送付したが，回答は無い。

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



## 執行官の意見

- 本件建物内及び郵便受けにはA（債務者兼所有者）宛ての郵便物が多数存在し、第三者の占有を示すものは何も存在せず、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

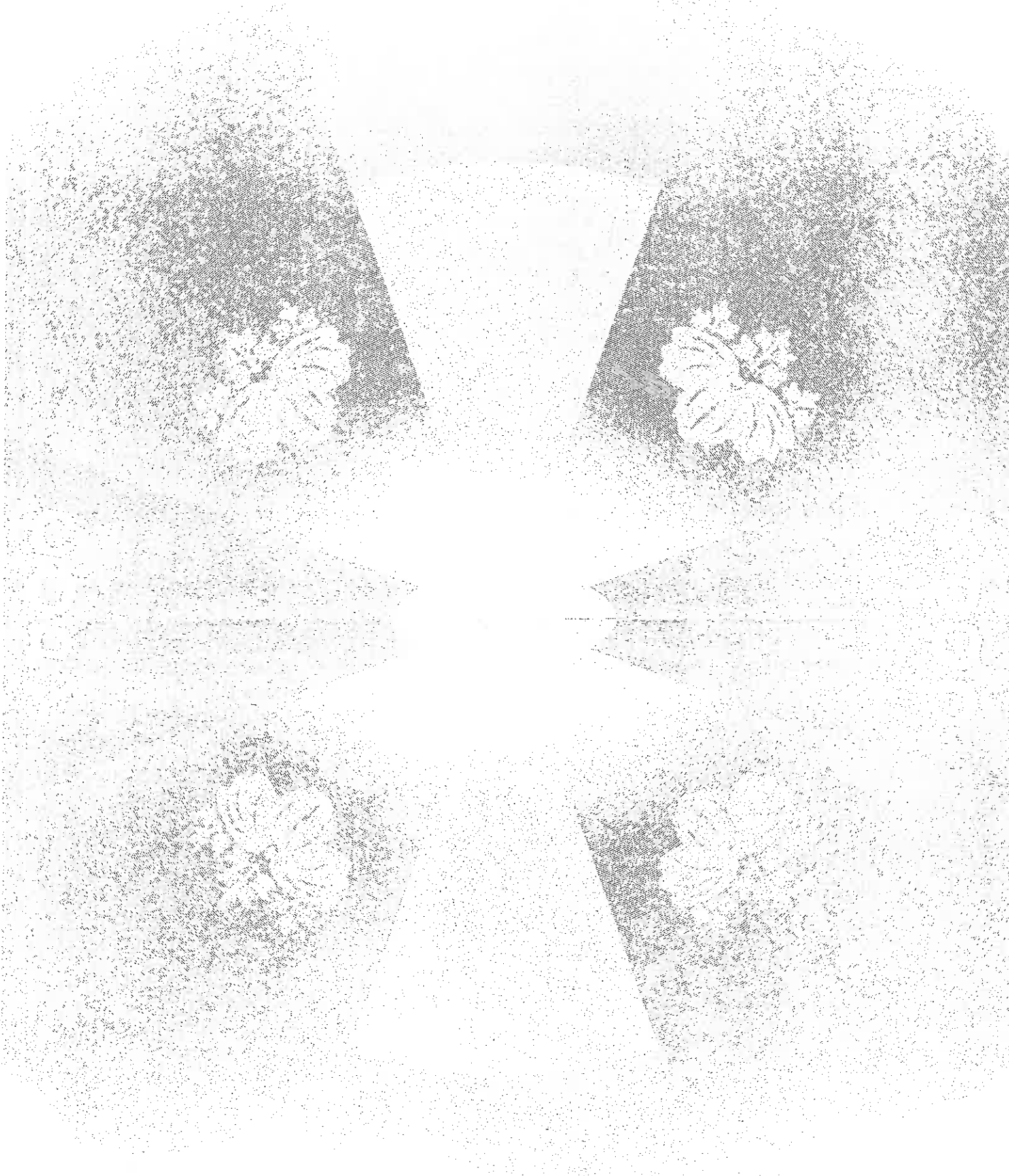
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月10日(水) 16:20-16:40	目的物件所在地	目的物件特定, 隣家主婦から聴取, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年12月17日(水) 8:50-9:03	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
7年12月19日(金) 11:55-12:05	法務局(志木出張所)	物件7の土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
8年1月16日(金) 10:50-11:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年1月16日(金) 15:20-15:30	郵便	A(債務者兼所有者)に対するソーラーパネルの設置時期等照会書作成, 送付
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり





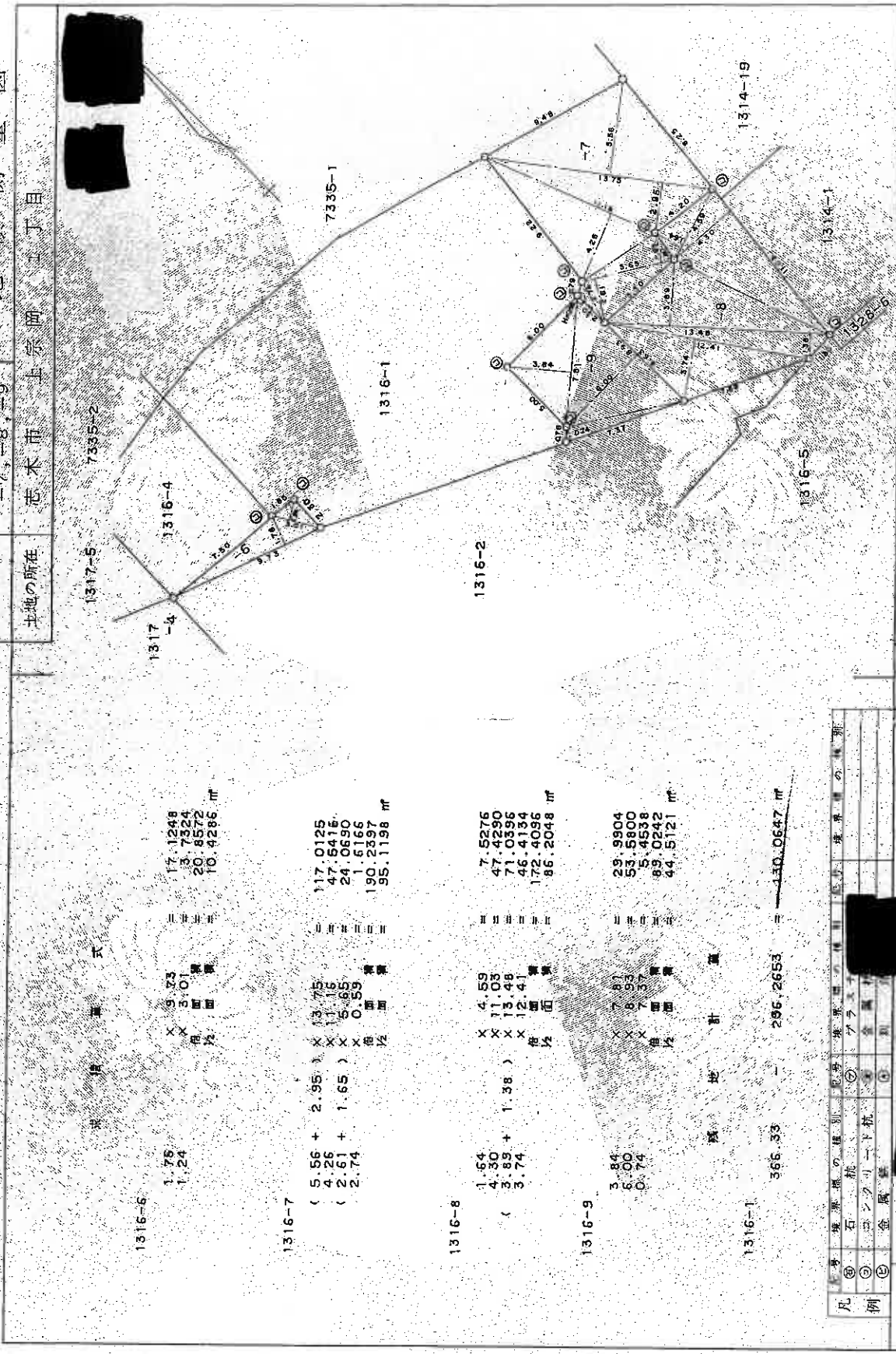
A3判をA4判に縮小

( 8 枚目)

登記年月日：平成3年3月1日

地積測量図  
H3.3.1

地番 1316-6-1  
-7, -8, -9  
土地の所在 志木市上野町丁目



1316-6	1.75 1.24	X 3.73 X 3.01 角 1/2	17.1248 3.7324 20.8572 10.4286 m <sup>2</sup>
1316-7	( 5.56 + 2.95 ) ( 4.26 + 1.16 ) ( 2.61 + 1.65 ) 2.74	X 3.75 X 1.16 X 5.65 X 0.59 角 1/2	117.0125 47.5416 24.0690 1.8166 190.3397 95.1198 m <sup>2</sup>
1316-8	1.54 3.89 + 1.38 3.74	X 4.59 X 11.05 X 13.48 角 1/2	7.5276 47.4290 71.0396 46.4134 172.4096 86.2048 m <sup>2</sup>
1316-9	3.84 5.00 0.74	X 7.81 X 8.93 X 7.17 角 1/2	39.9904 53.5800 83.4538 44.5121 m <sup>2</sup>
1316-1	366.33	計	295.2653 = 130.0647 m <sup>2</sup>

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成3年2月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

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10月6日 さいたま地方方法務局志木出張所

(9 枚目)

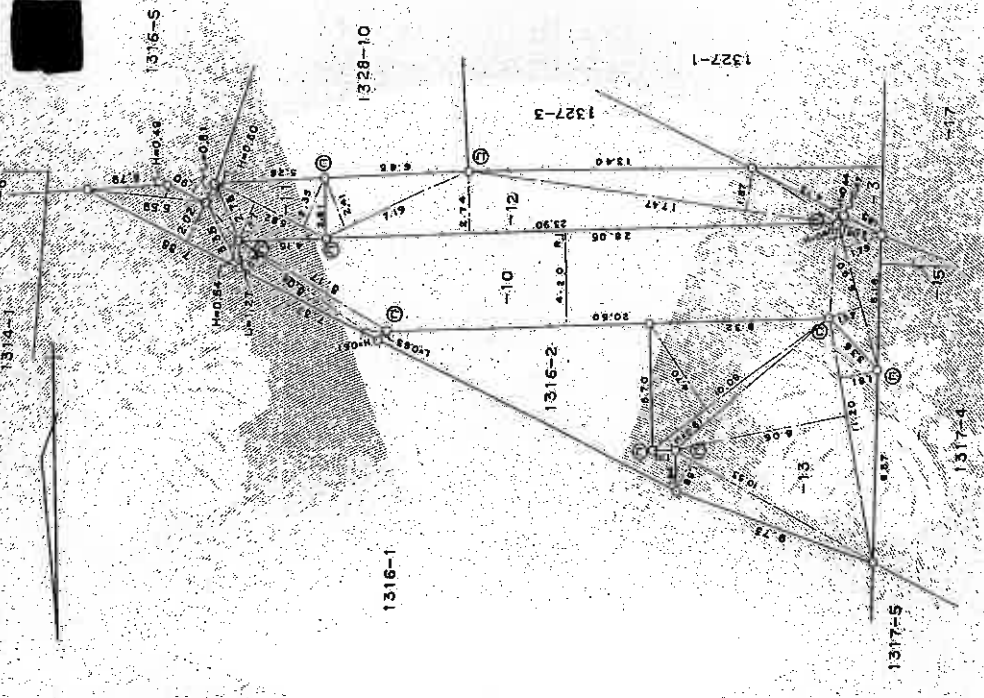
請求番号：12-2

登記年月日：平成3年3月1日

0202733

H 3 3 /  
地積測量図

地番 自1316-10、  
至1316-13  
土地の所在 志本市 上奈岡 1丁目



宗地番号	面積	宗地形状	面積
1316-10	1.03 0.61 + 28.05 ( 1.57 + 1.79 ) 0.40	6.04 8.17 X X 4.20 X X 5.90 X X 2.05 毎段面積	8.2812 4.5837 293.9100 233.1840 20.8200 241.1789 20.5894
1316-11	2.02 0.99 0.54 0.60 ( 2.55 + 1.77 )	7.655 5.525 5.275 X X 5.62 毎段面積	15.9176 2.7391 1.8090 23.9784 46.0821 23.0410
1316-12	2.41 2.74 1.87 0.44	X 7.19 X 25.90 X 17.47 X 4.73 毎段面積	17.3279 65.4860 32.6689 2.0812 117.5640 58.7820
1316-13	10.53 ( 1.81 + 8.06 ) ( 0.61 + 4.70 )	X 1.58 X 11.20 X 10.09 毎段面積	16.6376 110.5240 88.5773 180.7598 90.5796
1316-2	336.26	292.7920	43.4680

宗地新面積

凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の距離
①	石積	①	境界線の距離
②	コンクリート積	②	
③	金網	③	
④	その他	④	

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成3年2月15日付)

縮尺 1/250

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7年10月6日 さいたま地方事務所志木出張所

(10枚目)

請求番号：12-3

登記年月日：平成33年3月11日

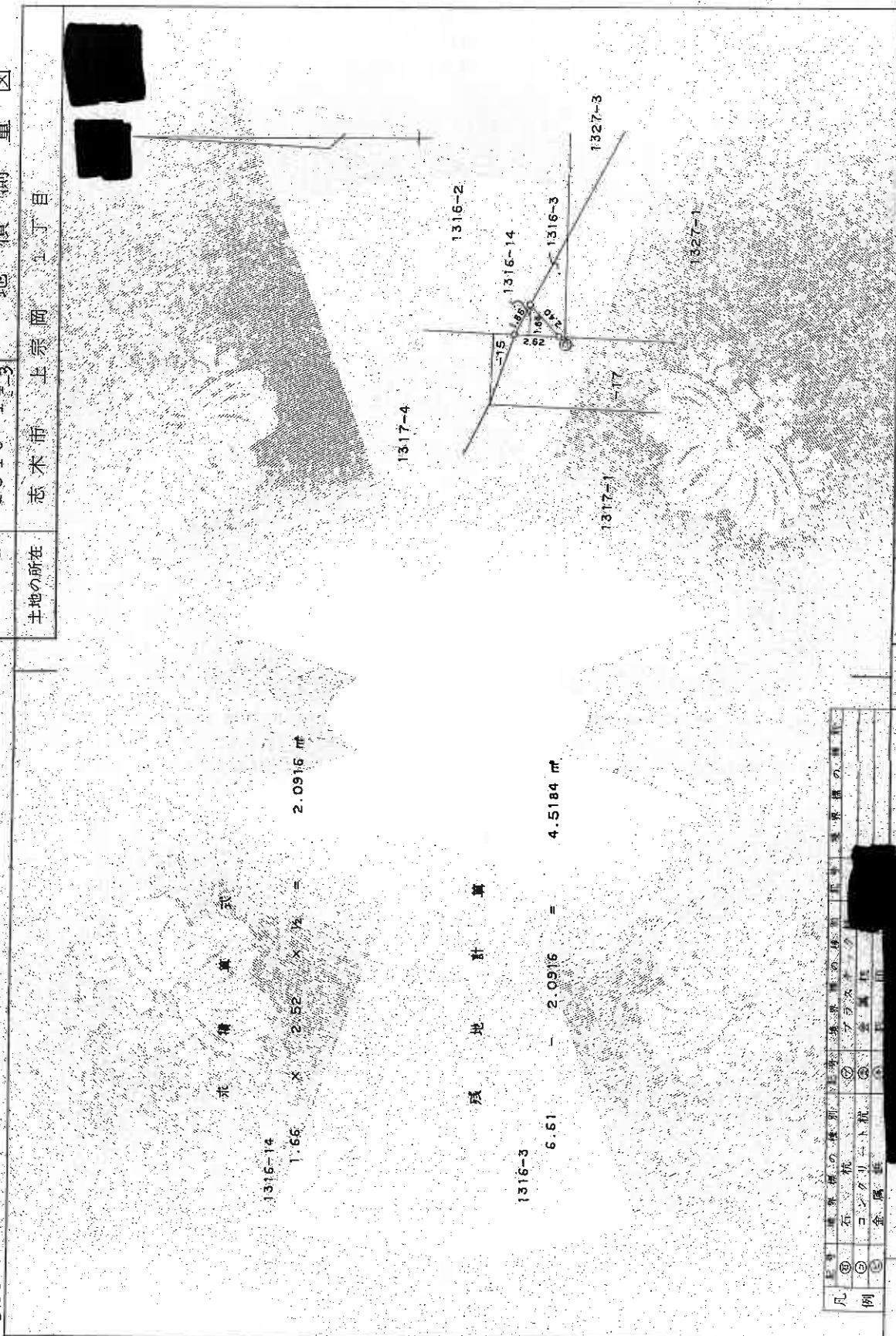
020280J

4-3-3.1

地積測量図

地番 1316-1.4.3

土地の所在 志木市 上宗商 1丁目



面積算式

$$1316-14 \quad 1.65 \times 2.52 \times \frac{1}{2} = 2.0916 \text{ m}^2$$

残地計算

$$1316-3 \quad 6.61 - 2.0916 = 4.5184 \text{ m}^2$$

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の種類	⑦ 境界線の種類	⑧ 境界線の種類	⑨ 境界線の種類	⑩ 境界線の種類
	石	瓦	コンクリート	金	鉄	木	土	砂	草	水
作製者	土地家屋調査士 (平成33年2月15日作製)									

縮尺 1/250

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7年10月6日 さいたま地方支務局志木出張所

( // 枚目)

請求番号：12-4

登記年月日：昭和52年12月5日

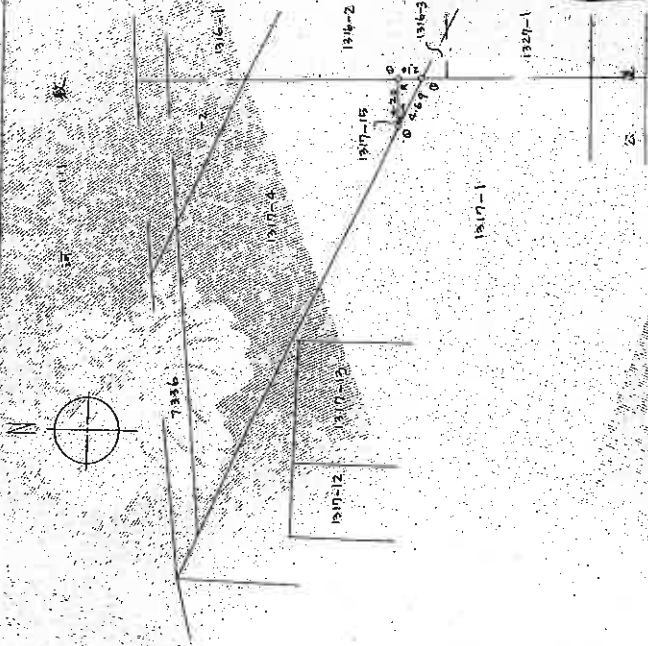
0202803

地番

土地の所在

地積測量図

地番 1317-15-4  
土地の所在 志木市正栄町丁目



菜園  
 1317-15 2,110.45 2,243.00 (㎡)  
 1317-15 949.00 - 444.11 = 504.89 (㎡)

測量	測量員 梅屋
0	測量員 志木

製作年月日  
昭和51年11月19日

作製者  
士屋家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(梅屋土地家屋調査士会 用紙)

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7年10月6日 さいたま地方延務局長志木出張所

登記官

(12 枚目)

請求番号：12-5

252/25

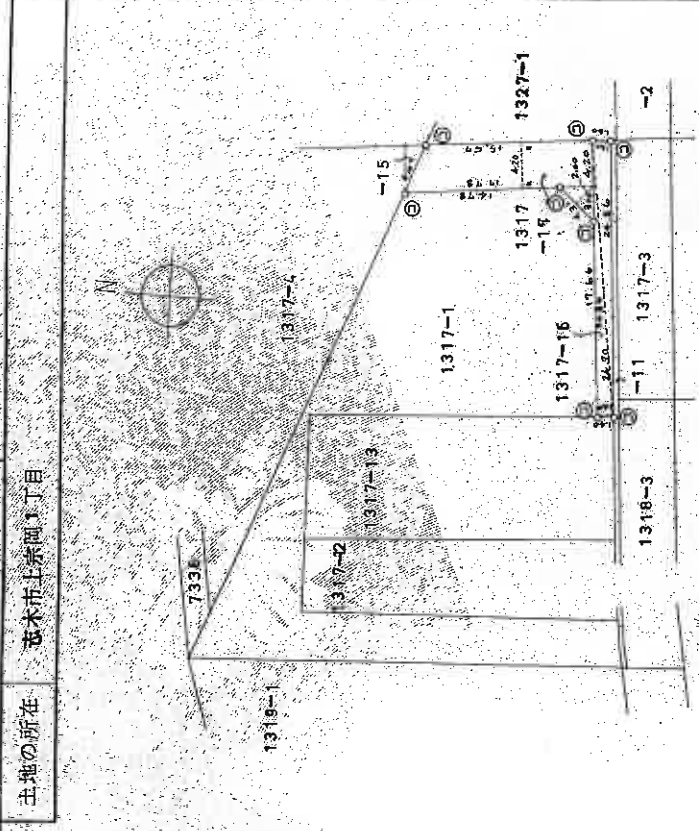
登記年月日：昭和53年4月6日

020281J

# 地積測量図

35346

地番 1317-16, 17  
 土地の所在 志木市上赤岡1丁目



A3判をA4判に縮小

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類
	石	コンクリート	金網	鉄	不明
	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
	アラスカツグ	金網	鉄	不明	不明

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]  
 (昭和53年3月17日作製)  
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人 [Redacted] 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7年10月6日 さいたま地方支務局志木出張所

(13 枚目)

請求番号：12-6

登記年月日：平成29年2月27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10月6日 さいたま地方支務局志木出張所 登記官

(14 枚目)

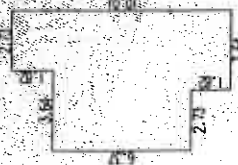
建物図面

各階平面図

家屋番号 1316番8

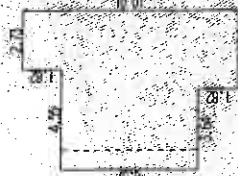
建物の所在 志木市上宗岡一丁目1316番地8 1316番地11

1 階



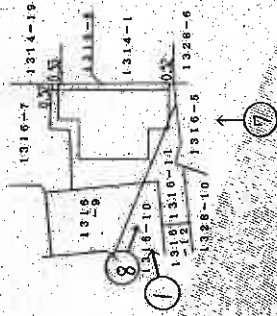
求積表	
3.64 × 1.82	= 6.6248
6.37 × 6.37	= 40.5769
2.73 × 1.82	= 4.9686
合計	52.1703
床面積	52.17 ㎡

2 階



求積表	
3.64 × 1.82	= 6.6248
6.37 × 6.37	= 40.5769
2.73 × 1.82	= 4.9686
合計	52.1703
床面積	52.17 ㎡

(写真位置)



A3判をA4判に縮小

作成者

士田 眞由美

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成29年2月25日作成

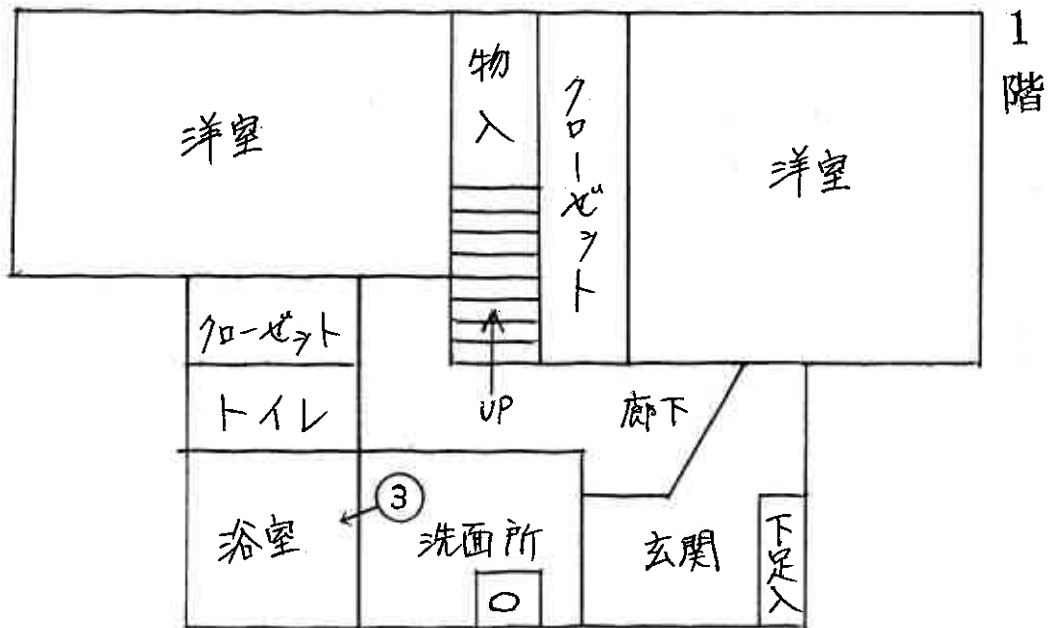
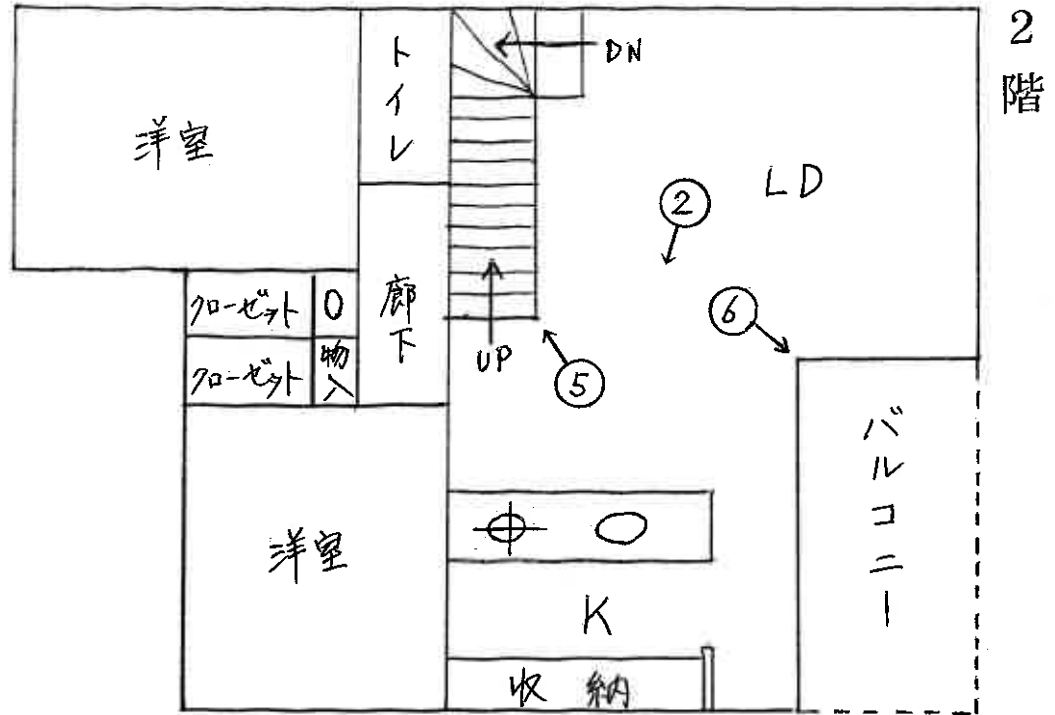
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：12-7

# 建物見取図



(写真位置♂)





①



②



③

(16 枚目)



④

本件建物二階ロフト内部  
(撮影位置省略)



⑤



⑥

(17 枚目)



7



8

令和7年(ケ)第289号  
令和8年1月16日 現地調査  
令和8年1月29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 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番8  
地 目 宅地  
地 積 86.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番11  
地 目 宅地  
地 積 23.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 44平方メートル

共有者 A 持分 $\frac{24552}{4541}$

4 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番10  
地 目 公衆用道路  
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分 $\frac{24552}{4541}$



物 件 目 録

- 5 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1316番14  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.09平方メートル  
共有者 A 持分24552分の4541
- 6 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1317番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.41平方メートル  
共有者 A 持分24552分の4541
- 7 所 在 志木市上宗岡一丁目  
地 番 1317番17  
地 目 公衆用道路  
地 積 7.4平方メートル  
共有者 A 持分24552分の4541
- 8 所 在 志木市上宗岡一丁目 1316番地8、1316番地  
11  
家屋 番号 1316番8  
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	52.17平方メートル
	2階	57.96平方メートル

所有者 A



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金15,666,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,930,000円
物件2 (土地)	金780,000円
物件3 (土地)	金40,000円
物件4 (土地)	金110,000円
物件5 (土地)	金2,000円
物件6 (土地)	金4,000円
物件7 (土地)	金60,000円
物件8 (建物)	金11,740,000円

- ① 一括価格は、物件1～8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・2の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
1～7	所在地積 地目積 地積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所在番号 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		
	<p>物件8建物の屋根にはソーラーパネルが設置されているが、その所有権（留保の有無等）については不明である。本件では保守的に当該ソーラーパネルが物件8建物に含まれないものとして評価を行った。</p>		

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1～7）

位置・交通	東武東上線「志木」駅の北方約2,190m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ私道沿いの地域で、周辺にはアパートや事業所も見られる。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	109.24㎡ (物件1、2) やや不整形 (物件1、2) 平坦
接面道路の状況	西約4.2m舗装私道(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8)建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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	<p>本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に設定されている。</p> <p>物件3～7土地は上記私道(建築基準法第42条1項5号)として利用されている。</p> <p>上記私道のうち1316番9、同番10、同番14の部分は簡易舗装(砂利敷)である。</p> <p>物件2、4、6土地は、東京電力「志木線」(電圧15万4千V、最下垂時の高さ約24m、離隔距離4.8m以上)の高圧線下地であり、電線から一定の範囲内の建造物の築造禁止等を目的とする地役権が設定(登記あり)されている。</p> <p>上水道及び下水道の埋設管は私設管の共有である。</p> <p>物件1土地上の植物の枝葉の一部が周囲の土地に越境している。また、隣地(1316番7の土地)上の植物の枝葉の一部が物件1土地に越境している。</p> <p>物件1及び2土地は幅約6mの転回広場に面しているが、建築基準法上の道路の幅員は上記のとおりである。</p>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成29年2月24日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 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、その他 設備：電気、IHクッキングヒーター、ガス、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）	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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	<p>本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されているが、その所有権（留保の有無等）については不明である。本件では保守的に当該ソーラーパネルが本件建物含まれないものとして評価を行った。</p> <p>本件建物内にはキャットタワー、猫用の餌、糞があり、猫が飼われているものと思われるが、調査時に猫は確認できなかった。</p> <p>本件建物内の壁のクロスに猫によるものと思われる引っ掻き痕が複数見られた。</p> <p>本件建物内は動産類や段ボール紙の破片等が散乱しており、床に汚れが見られる。</p> <p>本件建物には2階から階段で通じる天井高約1.39mのロフトがある。</p>

## 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	132,000	0.92	86.20	1.00	10,470,000
2	132,000	0.92	23.04	1.00	2,800,000

※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 富士見-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 149,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 104/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/111 & \div & 132,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇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、交通接近、環境条件が優る。

イ 個別格差：形状、接面方位、高圧線下地（嫌悪施設）、越境等を考慮した。

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3～7（土地）

物件3～7は私道敷であるので、当該地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準面地価格 (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
3	132,000	0.05	44	4,541 / 24,552	50,000
4	132,000	0.05	120	4,541 / 24,552	150,000
5	132,000	0.05	2.09	4,541 / 24,552	3,000
6	132,000	0.05	4.41	4,541 / 24,552	5,000
7	132,000	0.05	74	4,541 / 24,552	90,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件8（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
8	160,000	110.13	0.50	8,810,000

ウ 現価率：

経過年数約9年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%  
(計算式)  $15 / (9 + 15) \times (1 - 0.2)$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	10,470,000	0.60	法定地上権	6,280,000
2	2,800,000	0.60	法定地上権	1,680,000

### 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	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	10,470,000	-6,280,000		1.0	0.7	2,930,000
2	2,800,000	-1,680,000		1.0	0.7	780,000
8	8,810,000	+7,960,000	1.0	1.0	0.7	11,740,000
3	50,000			1.0	0.7	40,000
4	150,000			1.0	0.7	110,000
5	3,000			1.0	0.7	2,000
6	5,000			1.0	0.7	4,000
7	90,000			1.0	0.7	60,000
一括価格 (合計)						15,666,000

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。

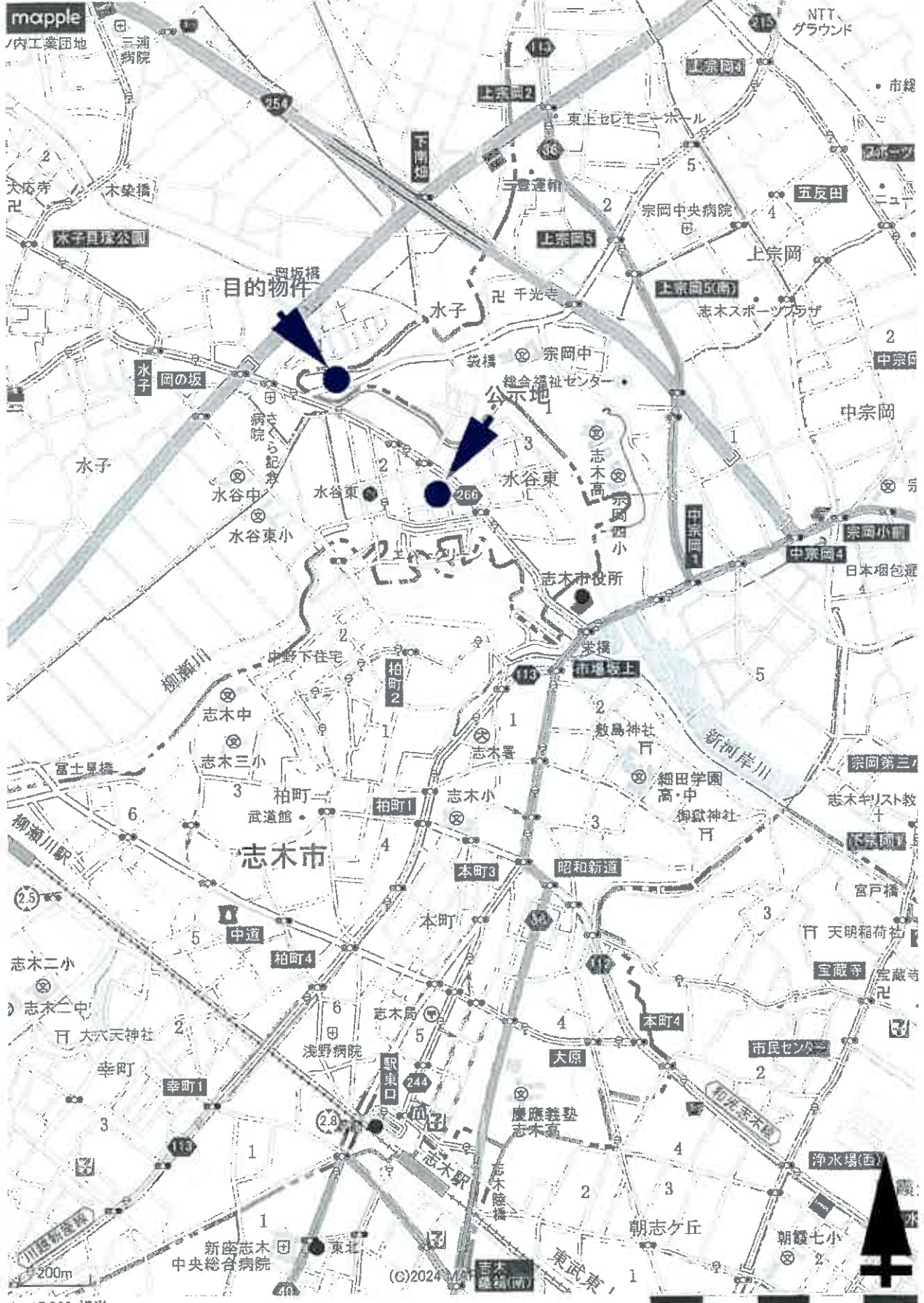
## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 富士見-7 )  
所 在 : 富士見市水谷東2丁目3273番11「水谷東2-49-9」  
価 格 : 149,000円/㎡  
位 置 : 東武東上線「志木」駅約2,300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 70㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 道 路 : 南4m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域

## 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

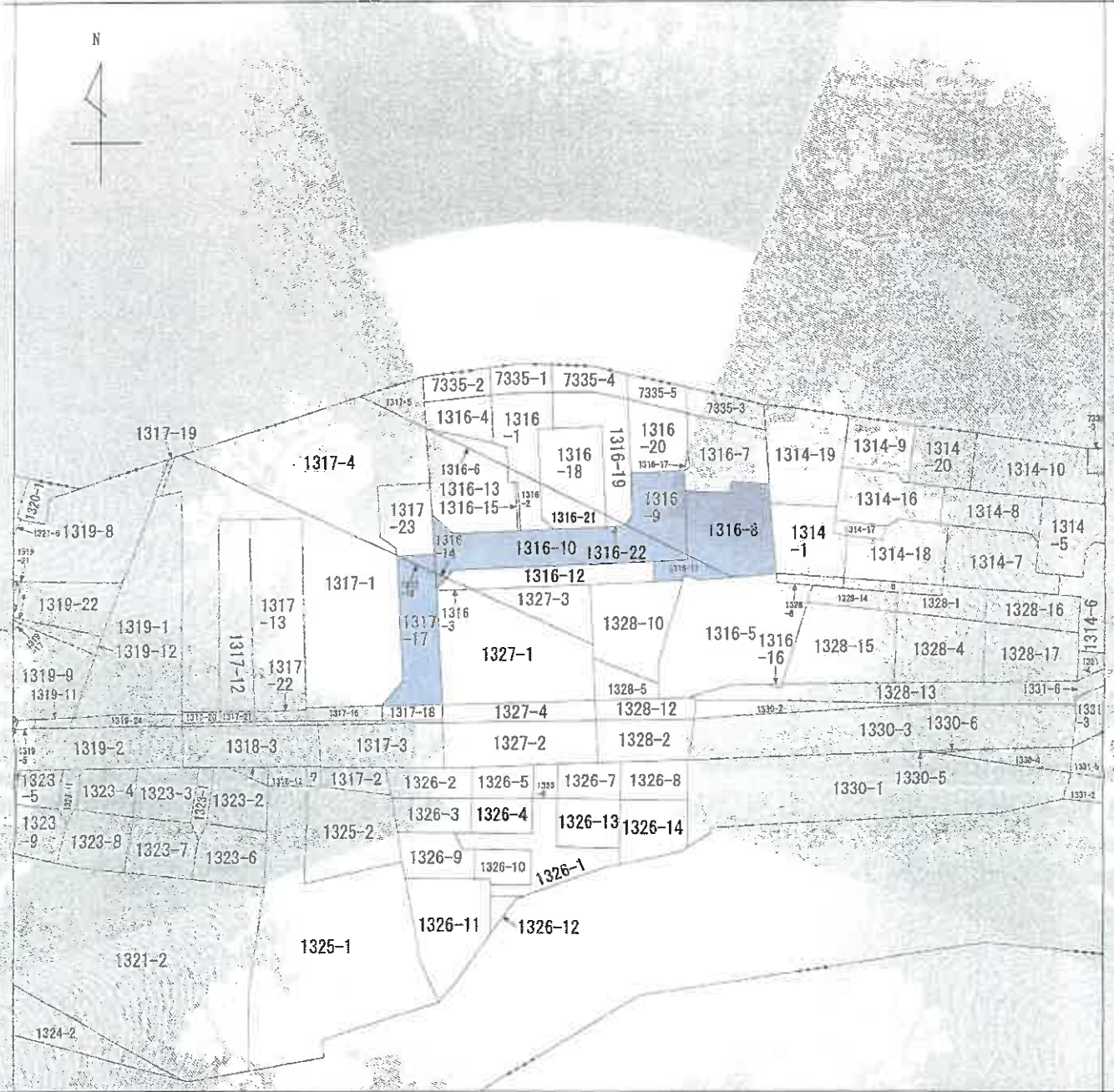
# 埼玉県志木市柏町1丁目 付近



1:15,000 相当

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35秒 北緯 35度50分 7秒

スーパーマップルデジタル25  
株式会社マップル



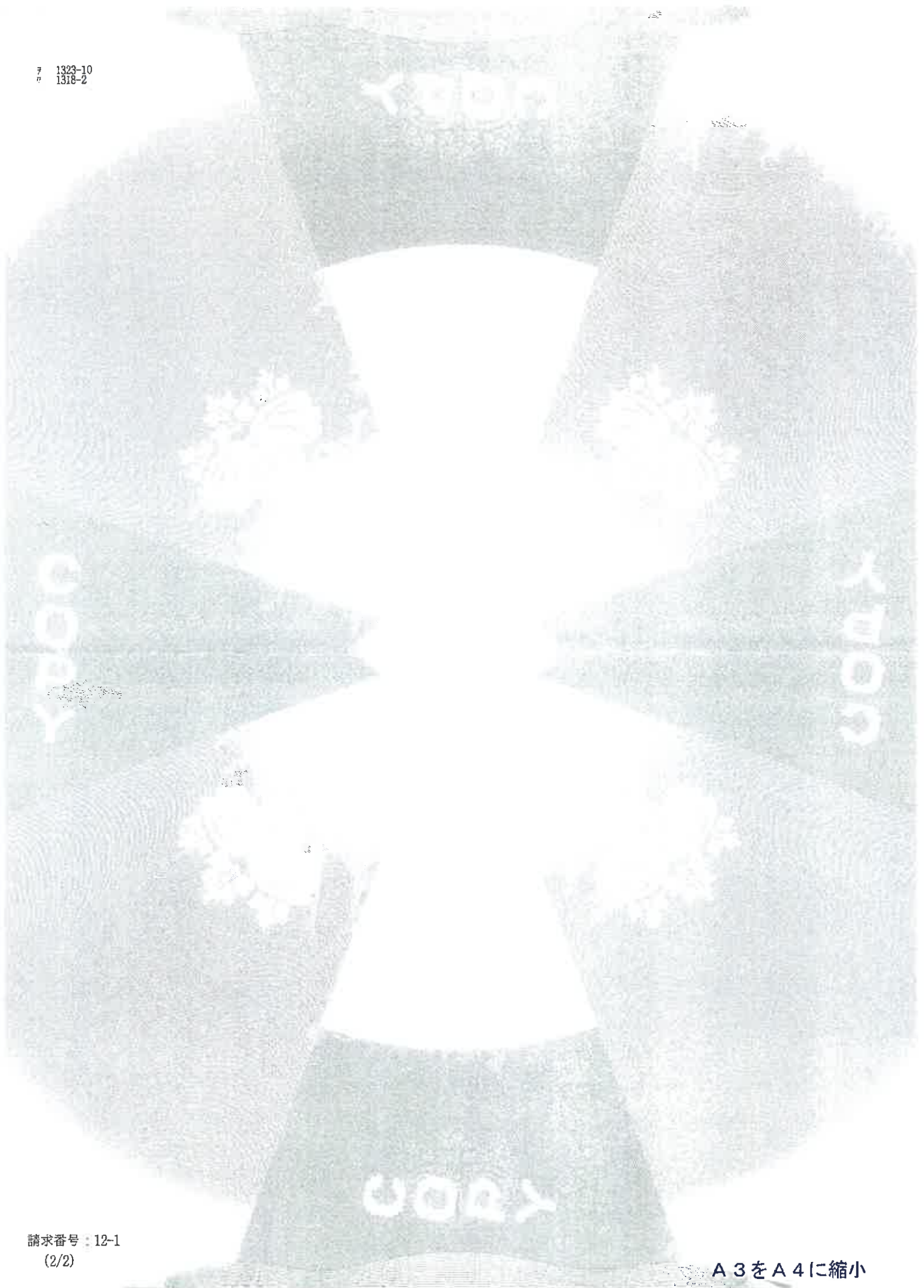
注：地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	志木市上宗岡一丁目		地番	1316番10	
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
作成年月日		備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図	
				推記事項		

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10月6日  
 さいたま方法務局志木出張所  
 登記官

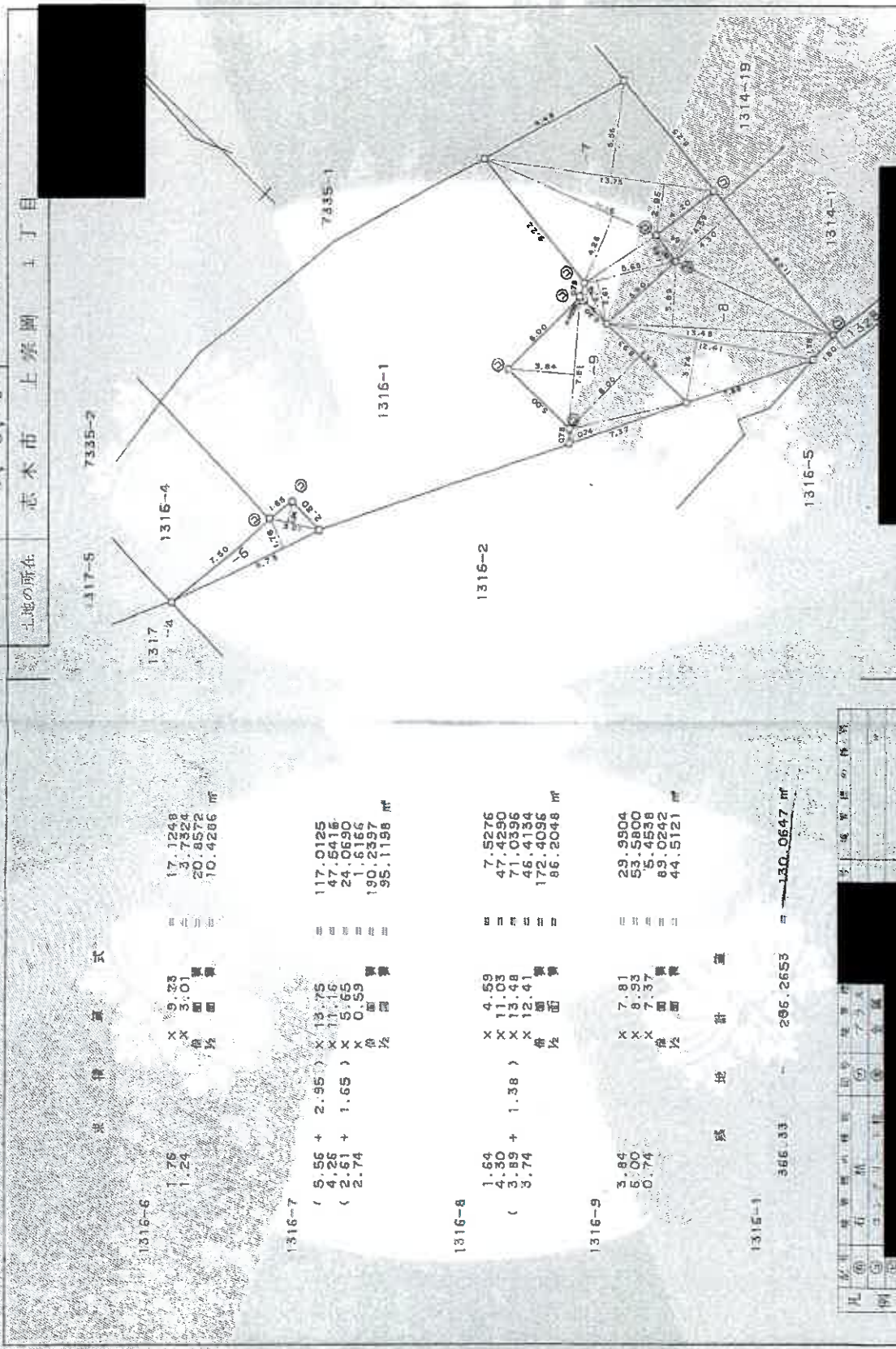


登記年月日：平成33年3月1日

0202738

地積測量図

地番 1316-6-1  
土地の所在 志木市 上条町 4丁目



地積式	面積
1316-6	17.1248
1.76	3.7324
1.24	20.6572
	10.4286
1316-7	117.0125
( 5.56 + 2.95 ) x 13.75	47.6416
( 2.61 + 1.65 ) x 5.65	24.0690
2.74	1.6166
	190.2397
	35.1198
1316-8	7.5276
1.64	47.4290
4.30	71.0396
( 3.89 + 1.38 ) x 13.48	46.4154
3.74	172.4096
	86.2048
1316-9	29.9904
3.84	53.5800
6.00	5.8538
0.74	89.0242
	44.5121
1316-1	286.2653
566.33	150.0647

申請人 [Redacted]

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10月6日 さいたま市地方事務局長 志木 出雲所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：12-2

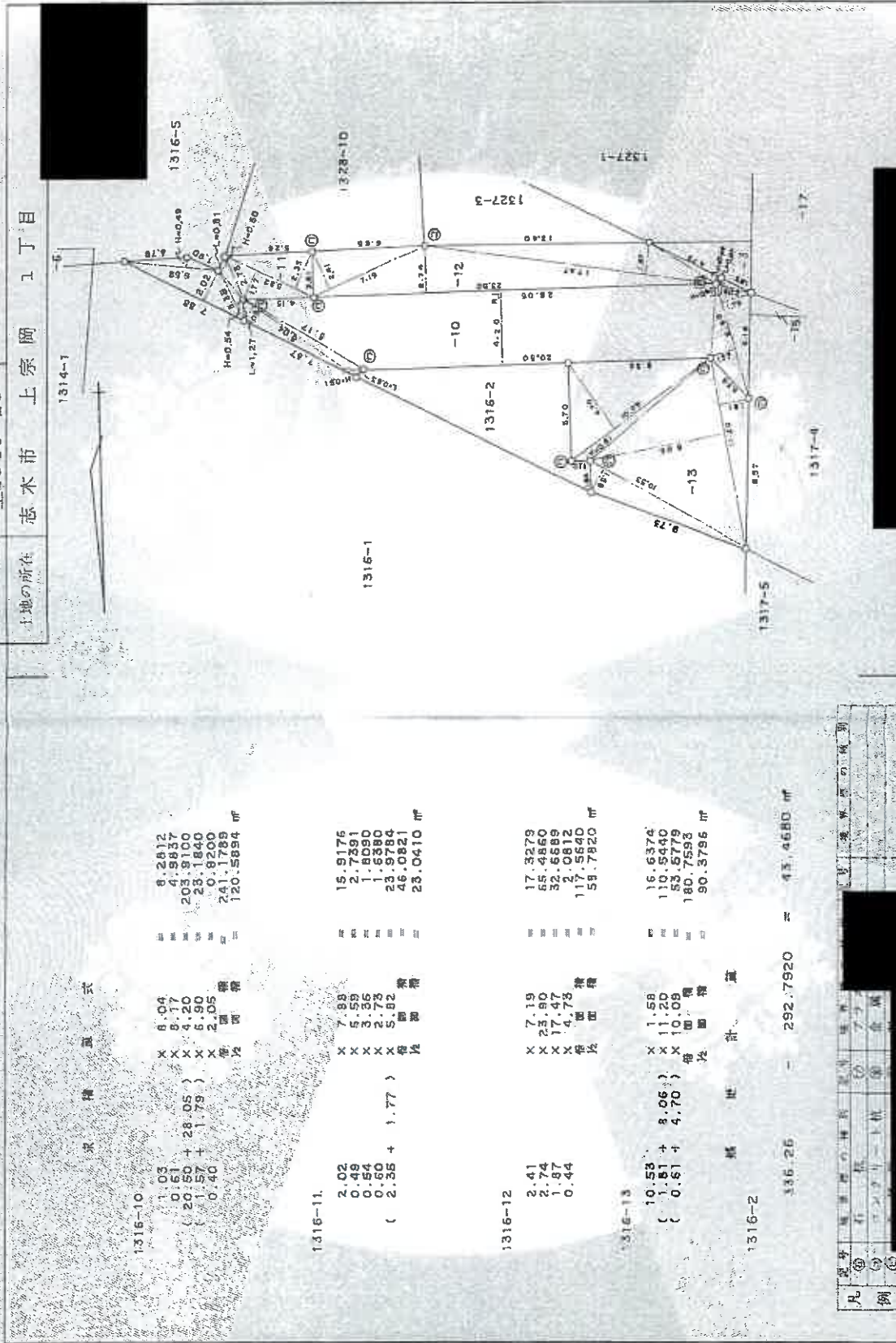
登記年月日：平成3年3月1日

0202793

地番 自1316-10-2  
至1316-13

土地の所在 志木市 上宗岡 1丁目

地積測量図 H33/



請求種別	面積	式	面積
1316-10	8.2612	X 6.04	= 120.5894 m²
	4.5837	X 4.17	
	203.8100	X 4.20	
	28.1840	X 5.90	
	0.9200	X 2.05	
	241.1789	毎段面積	
	120.5894	面積	
1316-11	15.9176	X 7.98	= 23.0410 m²
	2.7291	X 3.59	
	1.6090	X 3.36	
	1.6380	X 2.73	
	23.9784	X 5.82	
	46.0821	毎段面積	
	23.0410	面積	
1316-12	17.3279	X 7.19	= 180.7593 m²
	65.4660	X 23.90	
	32.6689	X 17.47	
	2.0812	X 4.73	
	117.5640	毎段面積	
	59.7820	面積	
1316-13	16.6374	X 1.58	= 90.3796 m²
	110.5640	X 11.20	
	53.5779	X 10.08	
	180.7593	毎段面積	
	90.3796	面積	
1316-2	336.26	-	292.7920 = 43.4680 m²

面積計量

凡例	境界線	測量線の延長	測量線の縮小
例	①	②	③

製作者 [Redacted] 3月2日 15時(検)

申請人 [Redacted] 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10月6日 さいたま地方労働局志木出張所

登記官

請求番号：12-3

A3をA4に縮小

算定年月日：平成29年07月11日

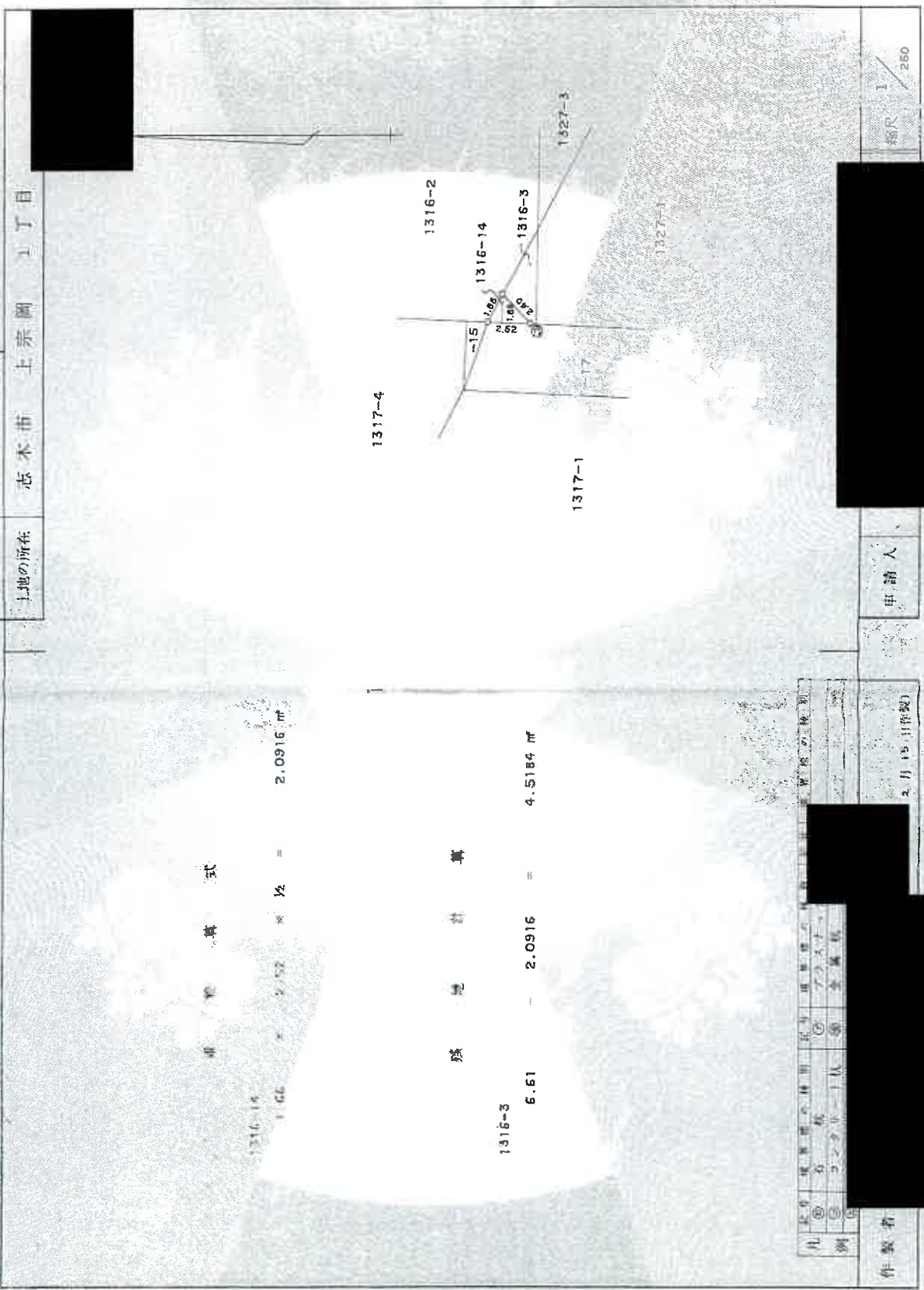
# 地積測量図

4-3.3.1

地番 1316-3-14

地の所在 志木市 上赤岡 1丁目

0202300



面積計算式 =

$$1.66 \times 2.52 \times \frac{1}{2} = 2.0916 \text{ m}^2$$

跡地計算

$$6.61 - 2.0916 = 4.5184 \text{ m}^2$$

製作者	2月19日(複製)
申請人	
縮尺	1/250

これは図面に記載された測量結果の一部であり、  
 令和7年10月6日  
 さいたま市地籍課測量課 測量係

登記簿

請求番号：12-4

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年12月5日

0202803

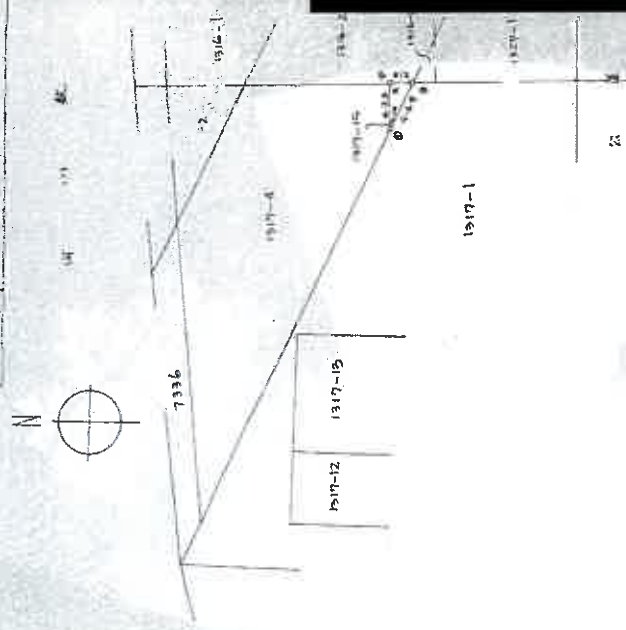
地番

土地の所在

地積測量図

地番 1317-15-4

土地の所在 志木市上赤面丁目



表積

1317-15 430.210 丁上(0.4) (0.0)  
 1317-4 366.000 中(1) (458.090)

測量	積算
0	3700.000

昭和51年11月19日  
 製作者

申請人

縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/400

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10月6日 さいたま地方事務所 志木出張所

登記官

請求番号：12-5

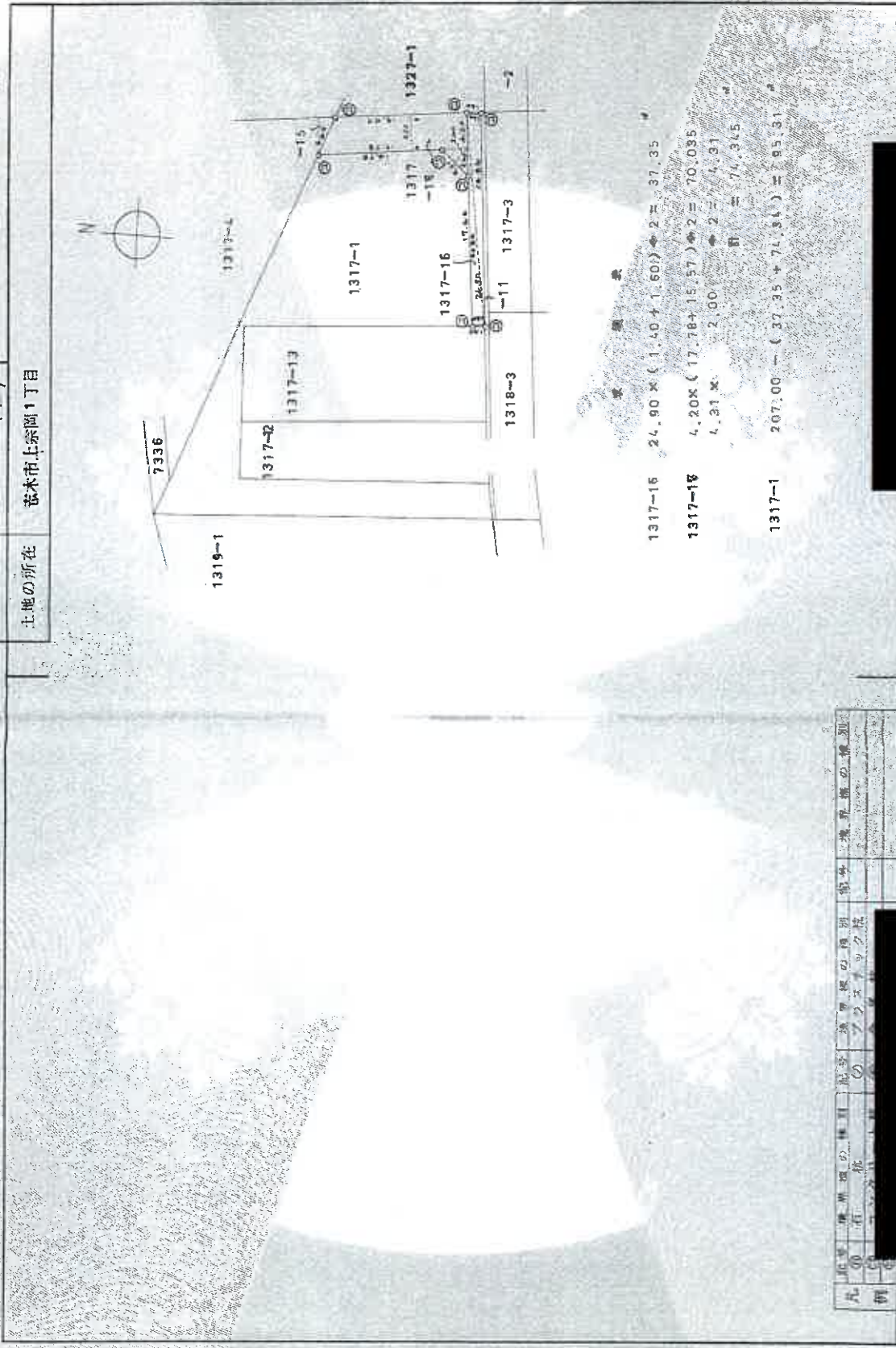
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年4月16日

0202810

35346  
地積測量図

地番 1317-16, ~ 17,  
土地の所在 菰水市上奈岡1丁目



面積表

1317-15	$24.90 \times (1.40 + 1.60) \div 2 = 37.35$ ㎡
1317-16	$4.20 \times (17.78 + 15.57) \div 2 = 70.085$
	$4.21 \times 2.00 \div 2 = 4.21$
	計 = 71.645
1317-1	$207.00 - (37.35 + 71.645) = 98.005$

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
○	境界線	境界線	境界線
△	境界線	境界線	境界線
□	境界線	境界線	境界線

製作者 [Redacted]  
昭和53年3月17日作製

申請人 [Redacted]  
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7年10月6日 さいたま地方検察庁 さいたま地方検察庁 さいたま地方検察庁

登記官

請求番号：12-6

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年2月27日

これは図面に記録されている内容を複製した書面である  
 令和7年10月6日 さいたま地方裁判所 家賃部 登記官

建築物図面

家賃番号 1316番8

建築物の所在 志木市上沢岡一丁目1316番地8、1316番地11

各階平面図

1階

求積表	
3.64 × 1.82	= 6.6248
6.37 × 6.37	= 40.5769
2.73 × 1.82	= 4.9686
合計	52.1703
採面積	52.17 ㎡

2階

求積表	
3.64 × 1.82	= 6.6248
7.28 × 6.37	= 46.3736
2.73 × 1.82	= 4.9686
合計	57.9670
採面積	57.96 ㎡



作成者

3月25日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500