

## 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 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 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 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 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 151平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番3  
地 目 雑種地  
地 積 2.51平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番7  
地 目 宅地  
地 積 100.01平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 志木市上宗岡四丁目 1115番地7  
家屋 番号 1115番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 55.48平方メートル



物 件 目 録

3階 46.37平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

共用のゴミ置き場として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

- 1 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 151平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番3  
地 目 雑種地  
地 積 2.51平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番7  
地 目 宅地  
地 積 100.01平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 志木市上宗岡四丁目 1115番地7  
家屋 番号 1115番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 55.48平方メートル





物 件 目 録

3階 46.37平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 A



令和 7年(ケ)第 325号  
令和 8年 1月29日受理  
令和 8年 2月24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 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 151平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番3  
地 目 雑種地  
地 積 2.51平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番7  
地 目 宅地  
地 積 100.01平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 志木市上宗岡四丁目 1115番地7  
家屋 番号 1115番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 55.48平方メートル  
( | 枚目) の |



物 件 目 録

3階 46.37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四丁目19番25号														
土地	物件1, 2, 3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2)														
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3の土地に下記建物を所有し、物件2の土地を他の共有者らと共にごみ置場として使用し、それぞれ占有している <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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅, 車庫 <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 本件建物内ドアや壁の複数個所に損傷（穴）が認められ、その一部は写真④⑤のとおりであり、階段の一部は写真⑥のとおり損傷（木製板が折れている。）が認められた。
- 2 同建物は関係人の陳述のとおりオール電化の仕様と認められた。
- 3 物件1，2の各土地に隣接する地番1115番2の目的外土地は、志木市が所有する土地（現況は公衆用道路）である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<p>1 本件建物は私が家族（子供3人）と共に住居として使用しています。</p> <p>2 同建物はオール電化の仕様になっています。ソーラーパネルは設置していません。</p> <p>3 同建物台所のIHコンロが壊れています。</p> <p>4 同建物内のケージでインコ1匹を飼っています。</p> <p>5 物件2の土地は共有者らのごみ置場として使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 執行官の意見

- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、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

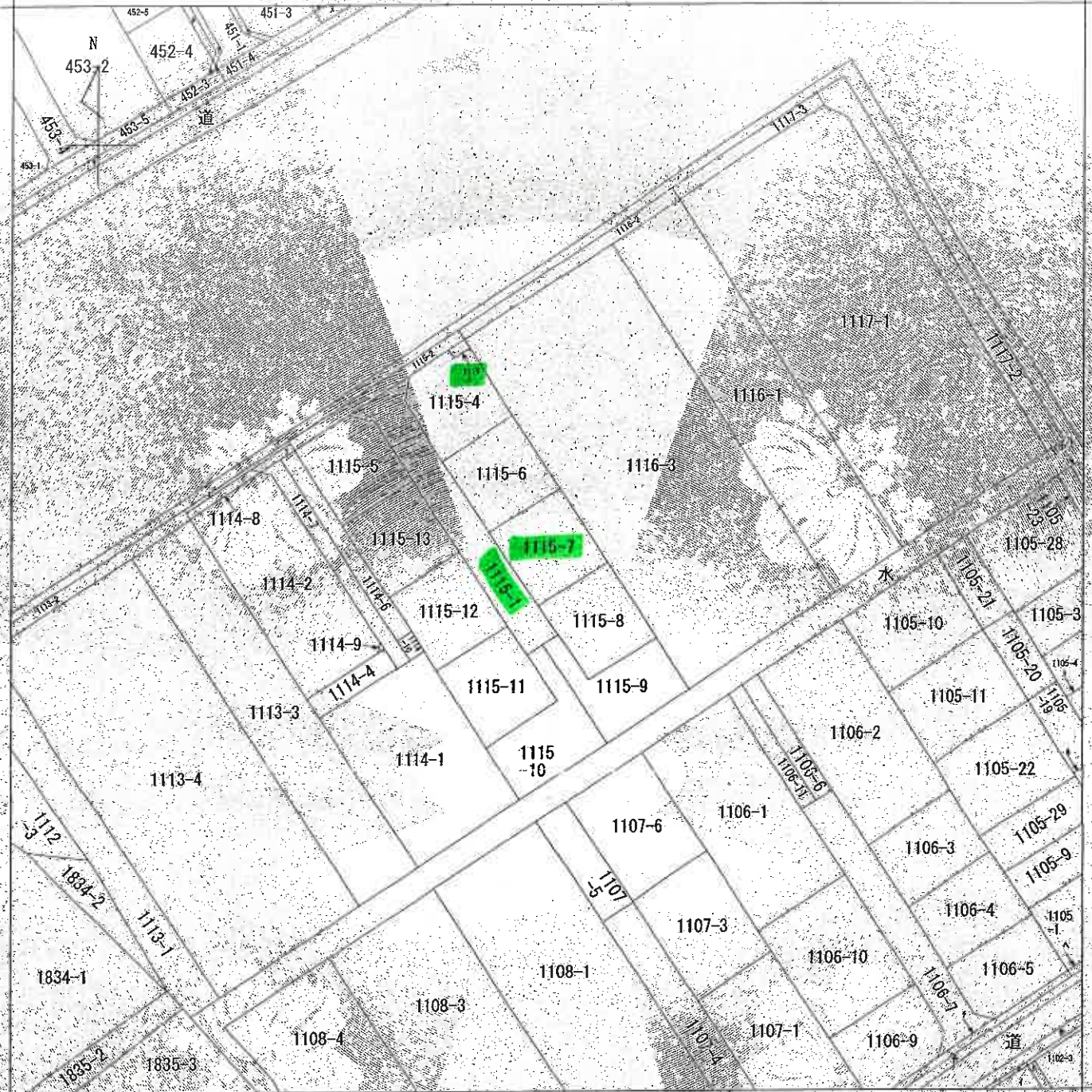
( 5 枚目)



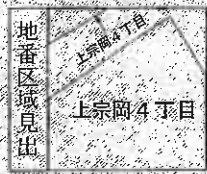
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月30日(金) 9:00-9:10	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
8年2月2日(月) 13:20-13:21	電話	債務者兼所有者と現況調査日時調整
8年2月13日(金) 10:00-10:05	法務局(志木出張所)	物件1, 2の土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得取得
8年2月16日(月) 16:10-16:50	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1101-1    ハ 1102-1    ホ 1105-18    ト 1105-30    ナ 450-2    ニ 451-11  
 ロ 1101-2    ニ 1102-2    ヘ 1105-2    チ 1106-8    ネ 450-3    ヲ つづく



(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	志木市上宗岡四丁目		地番	1115番7				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年11月20日  
東京法務局

請求番号：21-1  
(1/2)

登記官

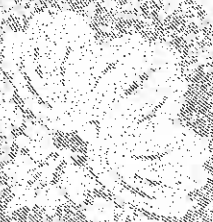
(7枚目)

**A3判をA4判に縮小**



ヲ  
ワ  
カ  
ヨ  
タ  
レ  
ソ

451-2  
451-5  
452-1  
452-2  
水  
1114-3  
1114-5



A3判をA4判に縮小

( 8 枚目 )





地積測量図

地番 1115-1-6, 13

土地の所在 志木市上宗四丁目

座標求積表

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P22 to P23.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P19 to P20.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P30 to P31.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P34 to P35.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P40 to P41.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P42 to P43.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P36 to P37.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P32 to P33.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1. Rows P25 to P26.

総合面積 961.2220845 m<sup>2</sup>

縮尺 1/

申請人

作成者

平成23年5月15日作成

上野宮田正士

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。(さいたま地方裁判所志木出張所管轄)

令和7年11月20日 東京法務局

登記官

(10枚目)

登記年月日：平成24年6月22日

令和7年11月20日

東京法務局

登記簿

(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。  
(さいたま地方事務局長木出善所長印)

建物各階平面図

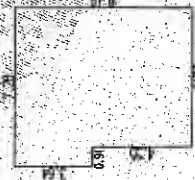
家屋番号 1-1-1-5番7

建物の所在 志木市上宗岡四丁目1-1-1-5番地7

各階平面図

1階、2階  
(各階同型)

6.37 × 4.35	=	28.9835
7.28 × 3.64	=	26.9992
合計		55.9827
床面積		55.98㎡

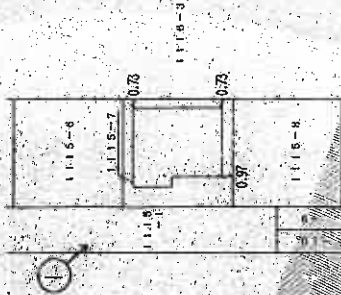


3階

6.37 × 7.28	=	46.3756
合計		46.3756
床面積		46.37㎡



(写真位置)



作成者

士地調査士

平成24年 5月18日作成

縮尺

1 / 250

申請人

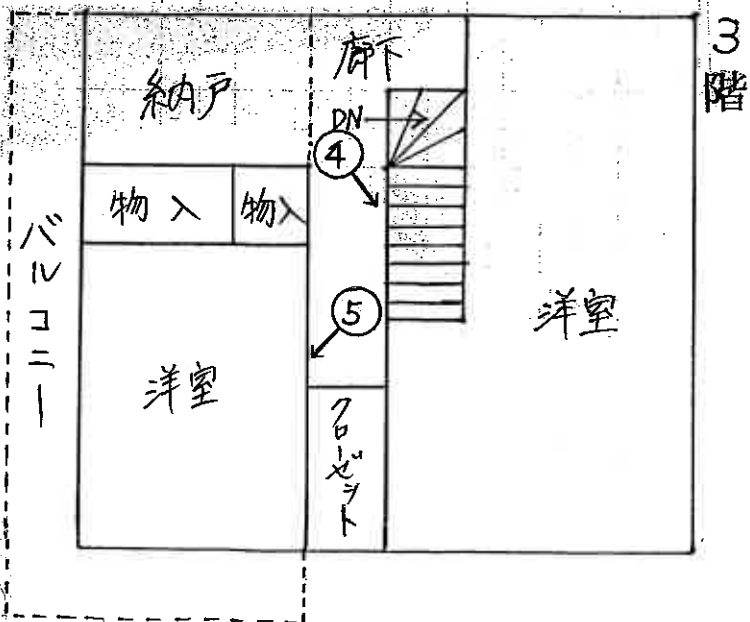
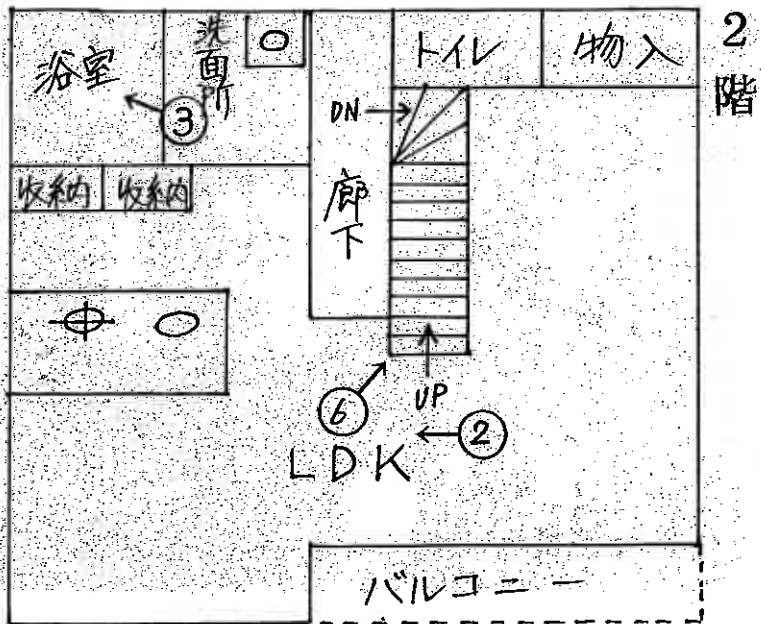
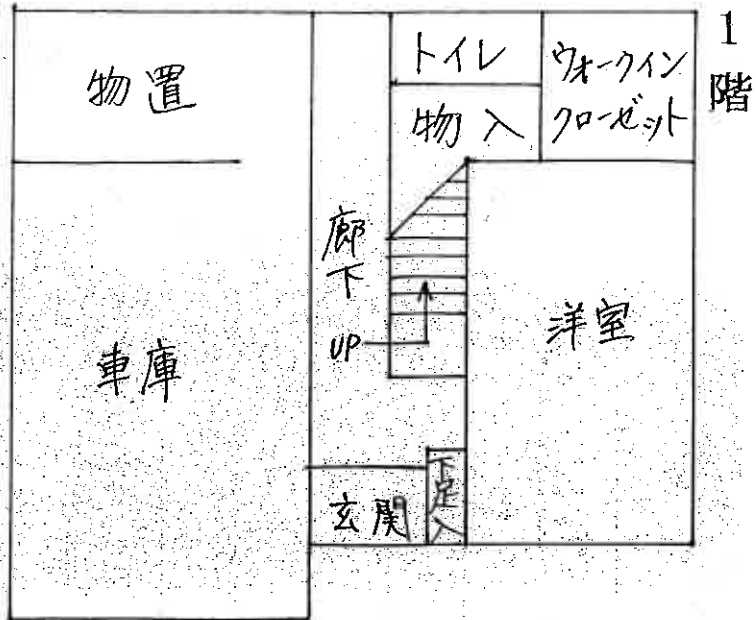
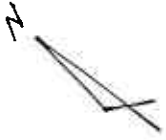
縮尺

1 / 500

A3判をA4判に縮小

# 建物見取図

(写真位置♂)



(12枚目)





①



②



③





4



5



6

(14 枚目)

令和7年(ケ)第325号  
令和8年2月16日 現地調査  
令和8年3月10日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- 1 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 151平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番3  
地 目 雑種地  
地 積 2.51平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 志木市上宗岡四丁目  
地 番 1115番7  
地 目 宅地  
地 積 100.01平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 志木市上宗岡四丁目 1115番地7  
家屋 番号 1115番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 55.48平方メートル



物 件 目 録

3階 46.37平方メートル

所有者 A



## 第1 評価額

一括価格	
金14,921,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金70,000円
物件2 (土地)	金1,000円
物件3 (土地)	金3,090,000円
物件4 (建物)	金11,760,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	種類：居宅、車庫
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1～3）

位置・交通	東武東上線「志木」駅の北東方約2,900m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート、倉庫、駐車場等が混在する地域である。	
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)
面地条件	地積 形状 地勢 その他	100.01㎡ (物件3) ほぼ正方形 (物件3) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約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4)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物件1土地は上記私道(建築基準法42条1項2号)として利用されている。  ②物件2土地は共有者らのごみ置場として利用している。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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24年8月17日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約12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：オール電化、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	所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	①本件建物内ドアや壁の複数個所に損傷（穴）等が認められ、階段の一部にも損傷（木製板が折れている。）が認められた。 ②所有者によれば、IHコンロは壊れており、また、建物内のケージでインコ1匹を飼っているとのことである。



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3（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
3	128,000	0.96	100.01	0.90	11,060,000

※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。総額が千円未満となる場合は1,000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）

基準地 志木-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 147,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/110 & \times & 128,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、環境条件等が優る。

イ 個別格差：幅員系統連続性、方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、更地化の難易の程度等を考慮した。

#### ② 物件1・2（土地）

物件1・2は私道敷及び雑種地であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (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
1	128,000	0.05	151.00	1 / 10	100,000
2	128,000	0.05	2.51	1 / 10	2,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件4 (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	170,000	157.33	0.38	10,160,000

ウ 現価率：

経過年数約13年、経済的残存耐用年数約12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)  $12 / (13 + 12) \times (1 - 0.2)$

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 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
3	11,060,000	0.60 法定地上権	6,640,000

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
3	11,060,000	-6,640,000		1.0	0.7	3,090,000
4	10,160,000	+6,640,000	1.0	1.0	0.7	11,760,000
1	100,000			1.0	0.7	70,000
2	2,000			1.0	0.7	1,000
一括価格 (合計)						14,921,000

- 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

基準地価格（志木-5）  
所在：志木市上宗岡2丁目337番10「上宗岡2-21-51」  
価格：147,000円/m<sup>2</sup>  
位置：東武東上線「志木」駅約3,400m（道路距離）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：101m<sup>2</sup>  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接面道路：南東6.0m市区町村道  
用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅と小規模工場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



mapple

位置図

1 : 15,000



基準地

物件所在地



1 : 15,000 相当

© 2022 MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

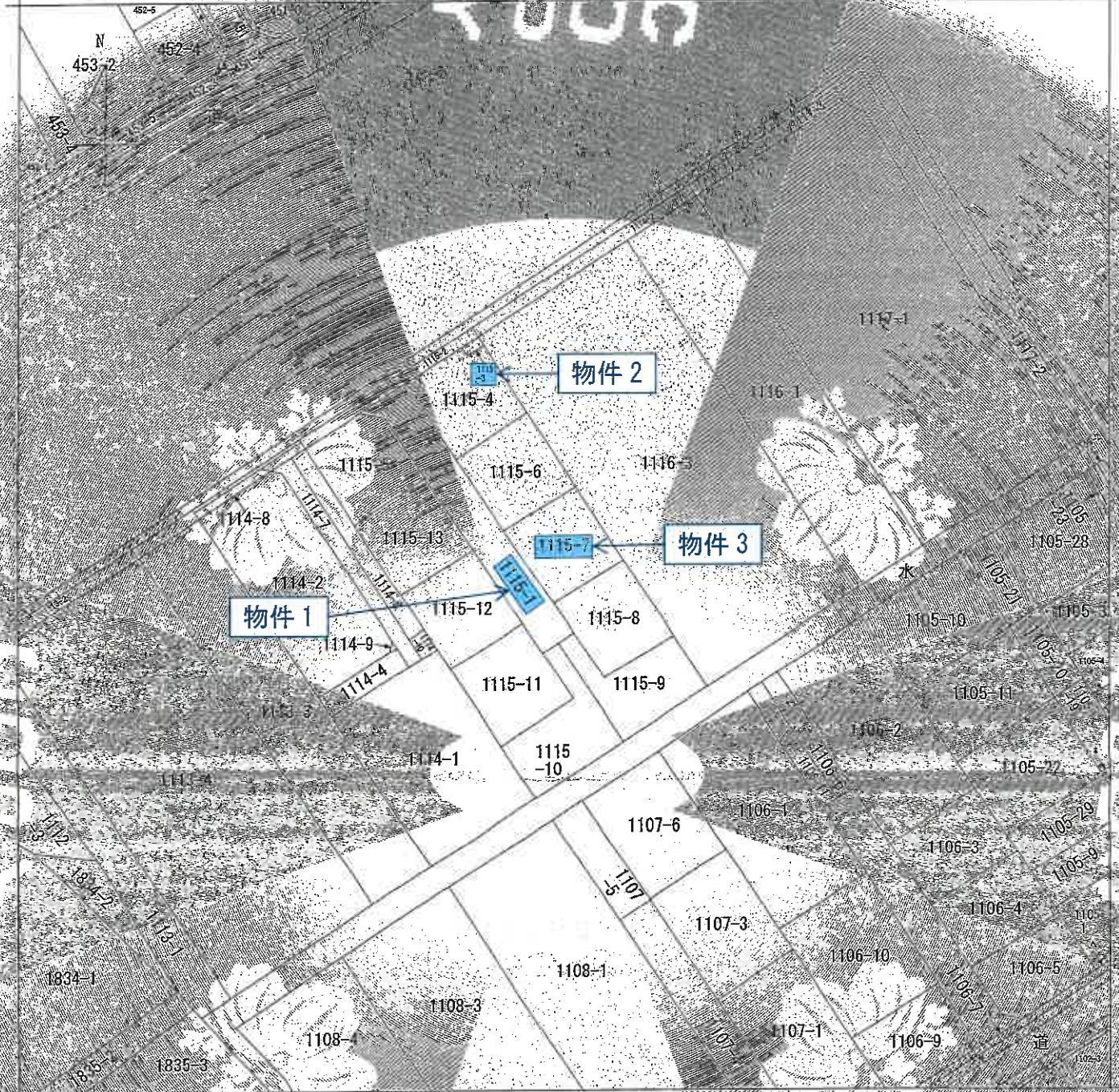
印刷中心は 東経 139度35分1秒 北緯 35度54分20秒



イ 1101-1    ハ 1102-1    ニ 1103-1    ホ 1104-1    ニ 1105-1    ハ 1106-1

ロ 1101-2    ヒ 1102-2    ヘ 1103-2    ヘ 1104-2    ニ 1105-2    ハ 1106-2

7000



(注) 地図に準ずる区画は、土地の区画を明確にした土地登記簿記載の地図が備え付けられるまでの間、これに準じて表示し、備え付けられていない区画で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。

地番  
上宗岡4丁目

請求 部分	所在	志木市上宗岡4丁目		地番	1115番7	
出力 縮尺	500	用途 区分		用途 区分	雑種地	用途 区分
作成 年月日		登記 年月日		登記 年月日		登記 年月日

これは地図に準ずる区画を記載された内容を確認し、内容が正しいことを証明する書面です。

(さいたま地方裁判所志木出張所)  
令和7年11月20日  
東京法務局

請求番号：21-1  
(1/2)

A3をA4に縮小コピー

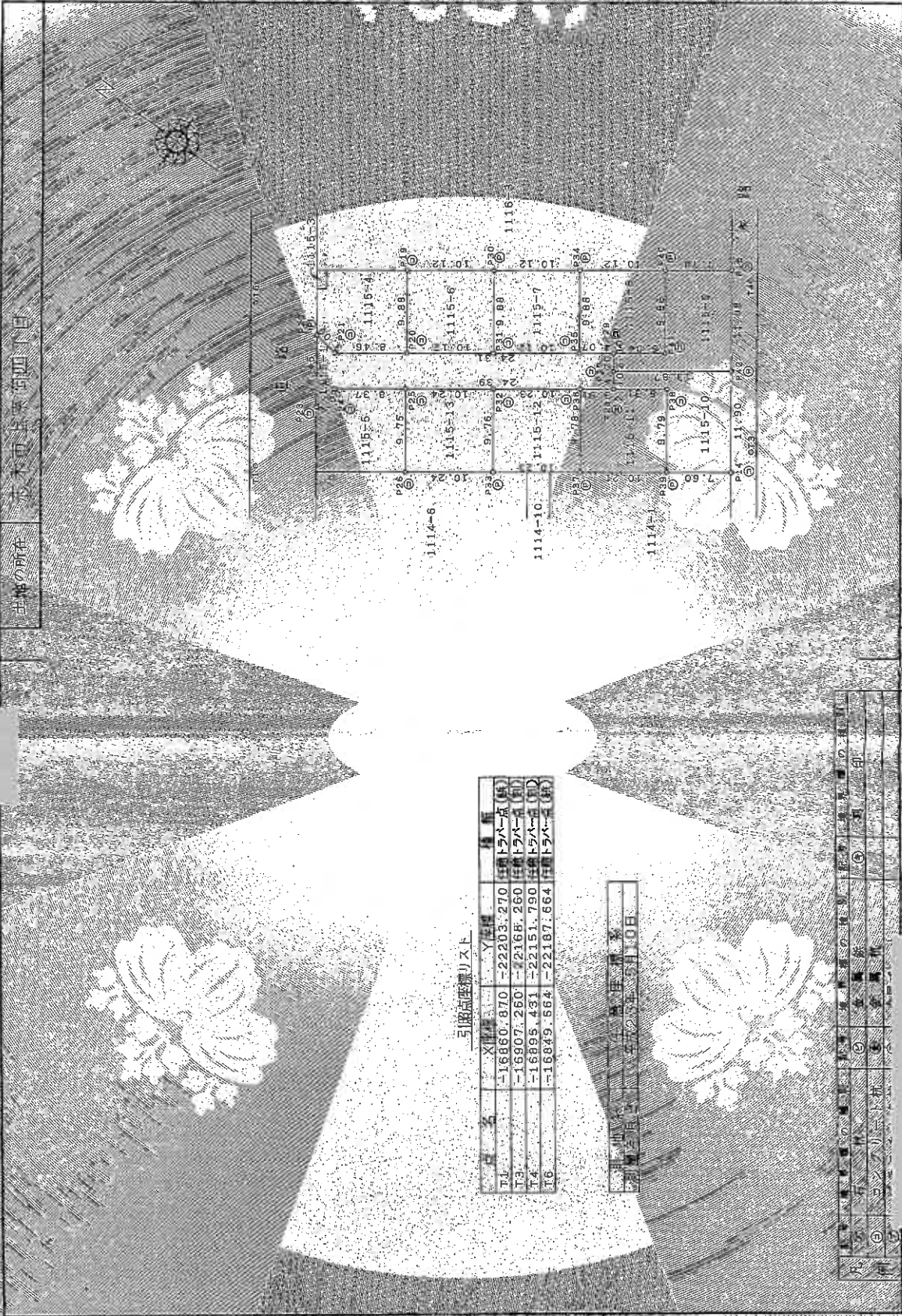


COPY

地積測量図

地番 1115-6-113

土地の所在 志木町上栗野田丁目



引張高量リスト

区画番号	X座標	Y座標	面積
T1	-16860.870	-22203.270	1115-6-1 (坪)
T2	-16907.260	-22168.260	1115-6-2 (坪)
T3	-16895.431	-22151.790	1115-6-3 (坪)
T4	-16849.564	-22187.564	1115-6-4 (坪)

測量士 佐藤 誠一  
測量士 佐藤 誠一

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

作成者 [Redacted] (平成23年5月15日作成)

(国土院承認測量士事務所)

登記年月日 平成28年6月17日

これは図面に記録された測量士事務所が作成した測量図です。  
(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)  
令和7年11月20日 東京法務局

COPY



これは図面に記録された内容に基づき作成したものであり、登記簿記載と異なる場合は、登記簿記載を優先とします。  
 さいたま市地方法務局 木田事務所  
 平成7年11月20日 東法法務局 登記課 出

面積求積表

NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn	Xn-Yn+1	Xn+1+Yn	Yn+1-Yn
P27	16597.867	1746.64	6.393	103.7	107.1	170.151		
P28	16597.837	2217.37	4.417	173.1	168.683			
P29	16597.57	2218.22	14.002	12.1	106.6			
P30	16597.45	2218.15	10.668	11.54	93.21			
P31	16597.15	2217.561	-1.2762	29.5	132			
P32	16597.17	2215.697	-16.04	1203.8	6720			
P33	16597.48	2215.697	-7.617	131.5	1878			
P34	16597.86	2213.516	3.91	659.7	152			
				312.74045				
				151				
				237.226				
				151				
				100.0133725				
				100				
				100				
				m				

NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn	Xn-Yn+1	Xn+1+Yn	Yn+1-Yn
P27	16597.867	1746.64	6.393	103.7	107.1	170.151		
P28	16597.837	2217.37	4.417	173.1	168.683			
P29	16597.57	2218.22	14.002	12.1	106.6			
P30	16597.45	2218.15	10.668	11.54	93.21			
P31	16597.15	2217.561	-1.2762	29.5	132			
P32	16597.17	2215.697	-16.04	1203.8	6720			
P33	16597.48	2215.697	-7.617	131.5	1878			
P34	16597.86	2213.516	3.91	659.7	152			
				312.74045				
				151				
				237.226				
				151				
				100.0133725				
				100				
				100				
				m				

NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn	Xn-Yn+1	Xn+1+Yn	Yn+1-Yn
P30	16870.353	2216.310	13.918	234.797	397.854			
P31	16873.302	2212.444	2.185	388.79	98.870			
P32	16874.029	2217.495	-13.918	234.919	99.509			
P33	16871.781	2217.362	2.185	388.73	5.81485			
				200.026745				
				100.0133725				
				100				

NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn	Xn-Yn+1	Xn+1+Yn	Yn+1-Yn
P34	16870.353	2216.310	13.918	234.929	95.31			
P35	16873.302	2212.444	2.185	388.79	17.140			
P36	16874.029	2217.495	-11.559	195.257	829.73			
P37	16871.781	2217.362	5.866	99.061	99.834			
				98.087	109.397			
				200.03610				
				100.0133725				
				100				
				100				
				m				

NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn	Xn-Yn+1	Xn+1+Yn	Yn+1-Yn
P31	16873.302	2212.444	2.185	388.79	17.140			
P32	16874.029	2217.495	-11.559	195.257	829.73			
P33	16871.781	2217.362	5.866	99.061	99.834			
				98.087	109.397			
				200.03610				
				100.0133725				
				100				
				100				
				m				

作成者

凡例

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

（埼玉司法書士会専用）

作成者 [ ]  
 平成7年5月16日印

地積測量図

所在地 [ ]

NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn	Xn-Yn+1	Xn+1+Yn	Yn+1-Yn
P27	16818.6508	2245.5174	6.393	103.7	107.1	170.151		
P28	16818.6508	2245.5174	4.417	173.1	168.683			
P29	16819.1697	2245.5174	14.002	12.1	106.6			
P30	16819.1697	2245.5174	10.668	11.54	93.21			
P31	16819.1697	2245.5174	-1.2762	29.5	132			
P32	16819.1697	2245.5174	-16.04	1203.8	6720			
P33	16819.1697	2245.5174	-7.617	131.5	1878			
P34	16819.1697	2245.5174	3.91	659.7	152			
				312.74045				
				151				
				237.226				
				151				
				100.0133725				
				100				
				100				
				m				

申請人 [ ]  
 縮尺 1/ [ ]

1/合計面積 95.2195



登記年月日 平成34年11月20日

これは図面に記載された内容を示す縮刷図である。  
さいたま地方法務局志木出張所  
令和7年11月20日 東京法務局  
登記簿

地積測量図

所在地 志木市上宗岡町10番1号

表 示 積 算 表  
No. Point X(Y) Y(X) Area  
P12 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P13 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P14 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P15 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P16 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P17 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P18 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P19 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P20 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P21 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P22 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
合計面積 961.0710

表 示 積 算 表  
No. Point X(Y) Y(X) Area  
P1 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P2 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P3 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P4 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P5 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P6 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P7 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P8 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P9 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P10 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P11 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
合計面積 961.0710

表 示 積 算 表  
No. Point X(Y) Y(X) Area  
P1 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P2 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P3 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P4 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P5 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P6 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P7 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P8 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P9 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
P10 19747.307 31249.816 166.000 0.61  
P11 19747.307 31249.816 7080.000 97.86  
合計面積 961.0710

作成者 (株)五土建設測量士会  
作成日 平成34年11月20日

申請人 面積 600

A3をA4に縮小コピー

COPY

COPY

請求番号：21-4

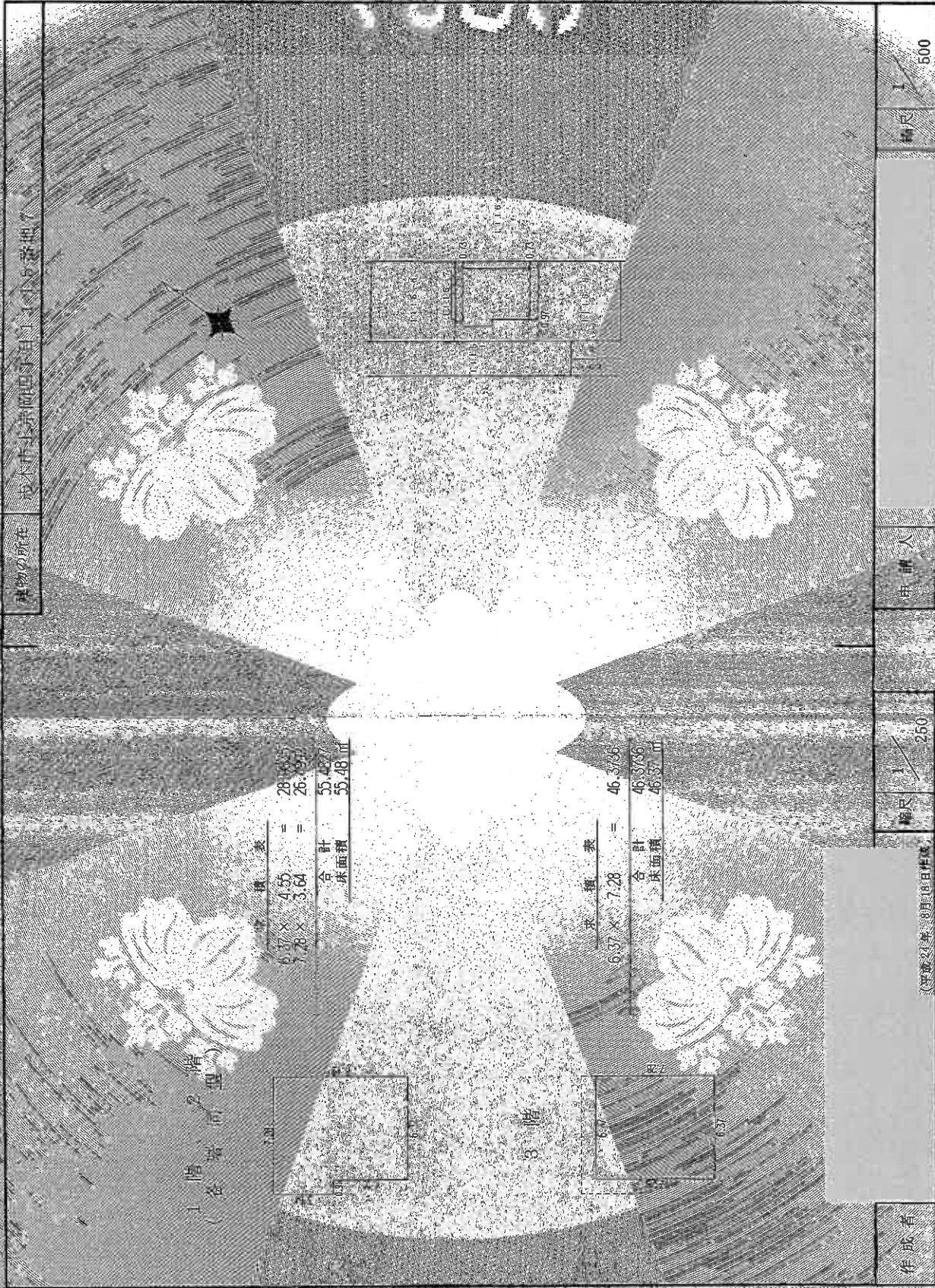


登記年月日：平成21年8月22日

これは図面に記載された内容と異なる  
（さいたま地方建設局発注工事）  
令和7年11月20日 東京建設局

建物平面図

家屋番号：10155547  
建物の所在：さいたま市赤松町野目1-1-18番地7



（平成21年8月18日作成）  
（埼玉土地家屋調査士会所属）