

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 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 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）
1～3	6,005,000 4,804,000	一括	1,201,000	37,142	6,796
1	2,090,000				
2	5,000				
3	3,910,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 志木市中宗岡三丁目
 地 番 3 5 4 7 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 志木市中宗岡三丁目
 地 番 3 5 4 7 番 3 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 0 . 9 7 平方メートル

- 3 所 在 志木市中宗岡三丁目 3 5 4 7 番地 2 1
 家屋 番号 3 5 4 7 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積

1階	1 4 . 4 9 平方メートル
2階	2 6 . 9 1 平方メートル
3階	2 3 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 志木市中宗岡三丁目
 地 番 3 5 4 7 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 志木市中宗岡三丁目
 地 番 3 5 4 7 番 3 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 0 . 9 7 平方メートル

- 3 所 在 志木市中宗岡三丁目 3 5 4 7 番地 2 1
 家屋 番号 3 5 4 7 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 1 4 . 4 9 平方メートル
 2 階 2 6 . 9 1 平方メートル
 3 階 2 3 . 6 0 平方メートル



令和 7 年 ^又 ~~7~~ 第 14 号
令和 7 年 2 月 27 日受理
令和 7 年 4 月 14 日提出

記

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 | 志木市中宗岡三丁目 |
| | 地 番 | 3 5 4 7 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志木市中宗岡三丁目 |
| | 地 番 | 3 5 4 7 番 3 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志木市中宗岡三丁目 3 5 4 7 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 4 7 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4. 4 9 平方メートル
2階 2 6. 9 1 平方メートル
3階 2 3. 6 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県志木市中宗岡三丁目3番52号			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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の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	評価人の調査結果から物件2の土地及び同土地の東西に接続する道路(公図では地番3547番37から東側の同番63までの各目的外土地)は、建築基準法42条1項3号の道路と認められる。			
建物	物件3			
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 ☐ 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 上記の者が本建物を住居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				
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

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	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 以前同建物において小型犬二匹を飼っていましたが、現在は飼っていません。同小型犬による同建物の損傷はありません。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月28日(金) 10:45-10:55	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
7年3月3日(月) 9:02-9:06	電話	債務者と現況調査日時調整
7年3月28日(金) 11:40-12:15	目的物件所在地	債務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 () : - :		
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。

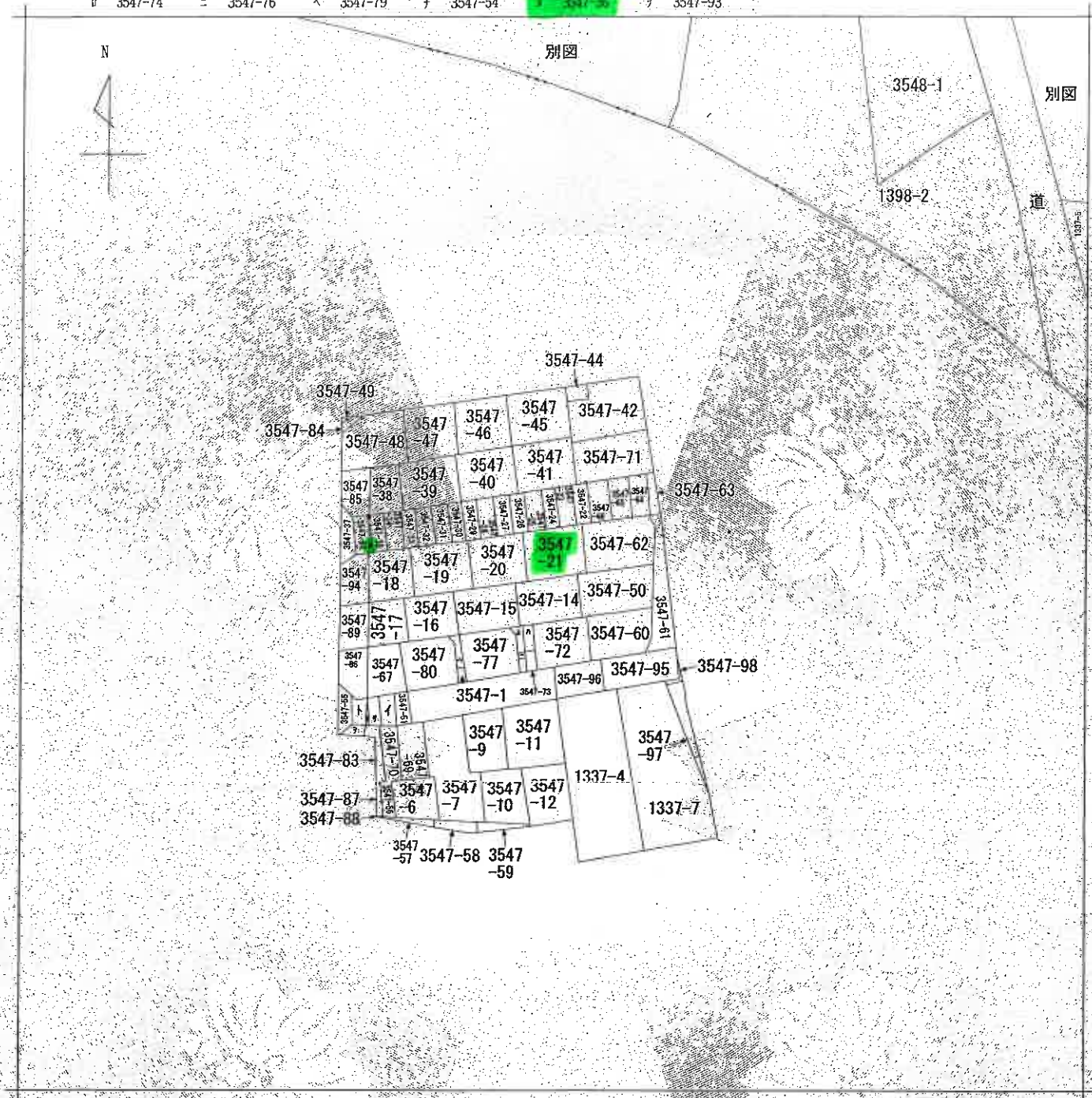
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間調査許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 3547-52 ハ 3547-75 ホ 3547-78 ト 3547-91 ニ 3547-53 ル 3547-90
 □ 3547-74 ニ 3547-76 ヘ 3547-79 テ 3547-54 3547-56 リ 3547-93



(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	志木市中宗岡三丁目				地 番	3547番21			
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月29日

さいたま地方務局志木出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和39年10月9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1月29日 さいたま地方支務局主計出張所

登記簿

(7 枚目)

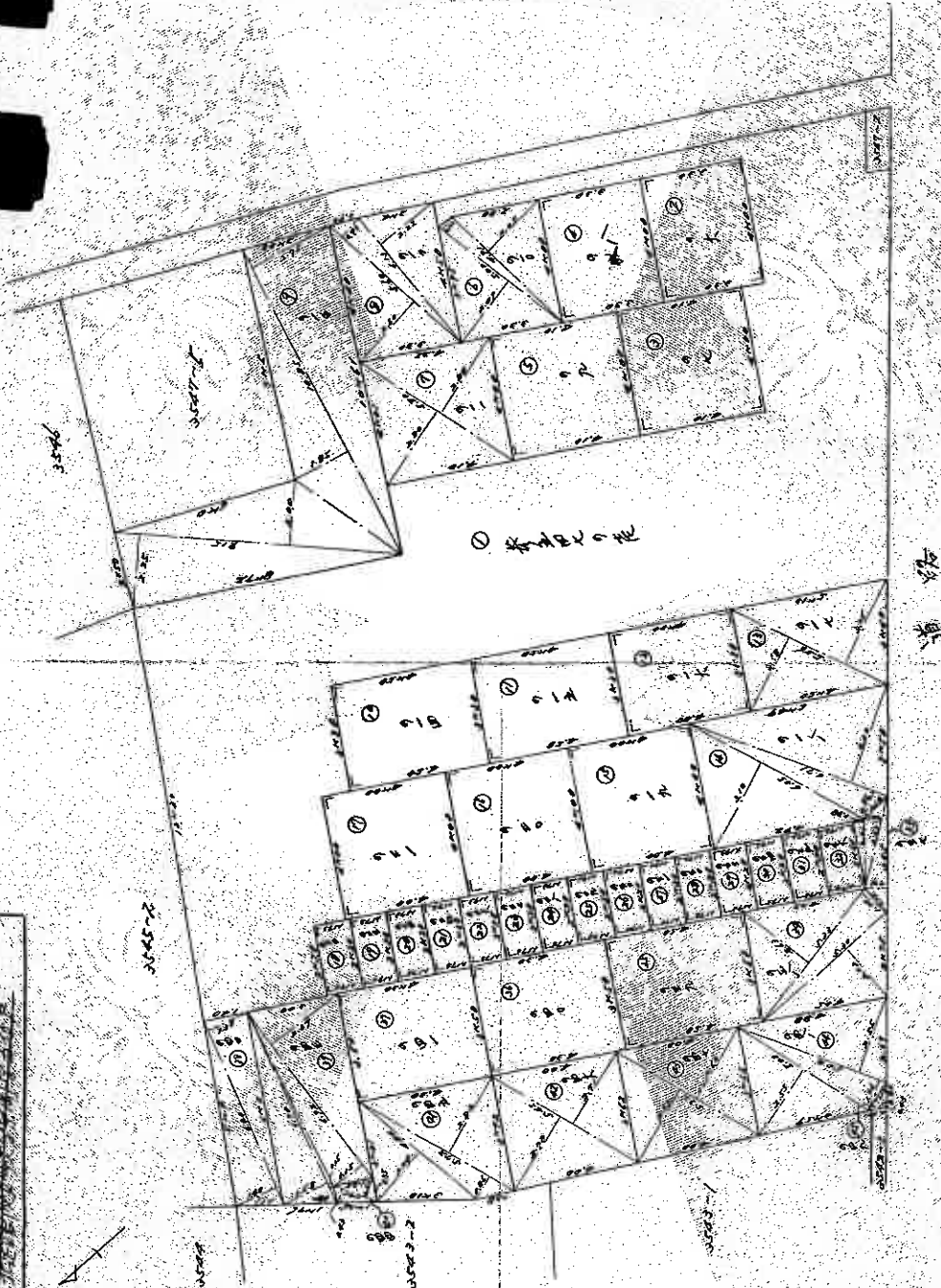
0212231 新 3542-1-3542-6-7-9m-42-49 5391.9 地積測量図

地番	3542-1-3542-6-7-9m-42-49
土地の所在	志木市 中宗岡3丁目

昭和39年12月18日

作製者
土地家屋調査士
[Redacted]

申請人
[Redacted]



道路

不換式3000分

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/300
----	-------

A3判をA4判に縮小

請求番号：20-2

(1/2)

国土院登記部(057) 国土院(053) 2446

0212232 新3547-1 3547-6-7 42 445.11-49

地番 3547番1
土地の所在 豊中市 中宗岡3丁目

地積 539.19

※(7)算出

地番	求積の式	地積
① 3547-1	$23.37 \times 11.73 = 274.85$	274.85
② 3547-2	$9.00 \times 11.73 = 105.57$	105.57
③ 3547-3	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
④ 3547-4	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑤ 3547-5	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑥ 3547-6	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑦ 3547-7	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑧ 3547-8	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑨ 3547-9	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑩ 3547-10	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑪ 3547-11	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑫ 3547-12	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑬ 3547-13	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑭ 3547-14	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑮ 3547-15	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑯ 3547-16	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑰ 3547-17	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑱ 3547-18	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑲ 3547-19	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
⑳ 3547-20	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉑ 3547-21	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉒ 3547-22	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉓ 3547-23	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉔ 3547-24	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉕ 3547-25	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉖ 3547-26	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉗ 3547-27	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉘ 3547-28	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉙ 3547-29	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65
㉚ 3547-30	$5.00 \times 11.73 = 58.65$	58.65

地番	求積の式	地積
① 3547-31	$2.21 \times 11.73 = 25.82$	25.82
② 3547-32	$3.03 \times 11.73 = 35.54$	35.54
③ 3547-33	$3.65 \times 11.73 = 42.81$	42.81
④ 3547-34	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑤ 3547-35	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑥ 3547-36	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑦ 3547-37	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑧ 3547-38	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑨ 3547-39	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑩ 3547-40	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑪ 3547-41	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑫ 3547-42	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑬ 3547-43	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑭ 3547-44	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑮ 3547-45	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑯ 3547-46	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑰ 3547-47	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑱ 3547-48	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
⑲ 3547-49	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉑ 3547-50	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉒ 3547-51	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉓ 3547-52	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉔ 3547-53	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉕ 3547-54	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉖ 3547-55	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉗ 3547-56	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉘ 3547-57	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉙ 3547-58	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉚ 3547-59	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36
㉛ 3547-60	$4.50 \times 11.73 = 52.36$	52.36

昭和39年12月18日
製作者 土地家屋調査士 山田 隆夫

A3判をA4判に縮小

(全国土地家屋調査士用紙)

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1月29日
さいたま地方裁判所 志木出張所

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積

地番 3547-36, -92

土地の所在 志木市中央三丁目

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
3547-92	2760	()	-18167.383	-21606.313	3.993	2760 - 2032
	2032	()	-18164.012	-21606.454	2.135	2032 - 2763
	2763	()	-18162.856	-21606.558	0.632	2763 - 2865
	2865	()	-18163.390	-21606.319	1.884	2865 - 425
	425	()	-18165.130	-21605.596	1.524	425 - 2868
3547-36	2868	()	-18166.538	-21605.011	1.552	2868 - 2760
	2760	()	-18167.383	-21606.313	3.993	2760 - 2032
計面積		面積	15.083775	7.541887	地積	7.54㎡

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
3547-36	2858	()	-18166.538	-21605.011	1.524	2858 - 425
	425	()	-18165.130	-21605.596	1.884	425 - 2865
	2865	()	-18163.390	-21606.319	3.352	2865 - 2761
	2761	()	-18166.220	-21604.521	0.584	2761 - 2858
計面積		面積	1.958380	0.979190	地積	0.97㎡

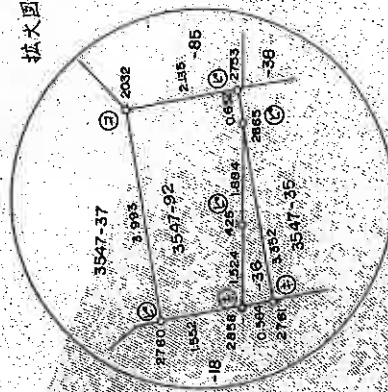
引照点

NO	種別	X	Y
21A39	トアベ-2線	-18166.575	-21608.990
21A42	トアベ-2線	-18158.538	-21612.348

測量年

測量年月日	任意座標系	平成21年9月16日
-------	-------	------------

拡大図 S=1/100



1 / 250

申請人 被代位者 代位者

作成者

(平成25年2月19日作成)

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1月29日 さいたま地方支務局発本出張所

登記簿

(10 枚目)

1216446

各階平面図

家屋番号

3547-21

建物図平面図

建物の所在

埼玉県川口市三丁目3547番地21



1 階

求積表

$3.185 \times 4.550 = 14.491750$

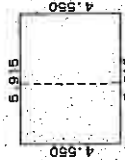


床面積 14.49 m²

2 階

求積表

$5.915 \times 4.550 = 26.913250$

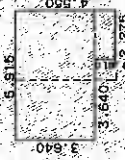


床面積 26.91 m²

3 階

求積表

$5.915 \times 3.640 = 21.530600$
 $2.275 \times 0.910 = 2.070250$
合算 23.600850



床面積 23.60 m²



(写真位置○)

作製者

士田調査士

縮尺 1/250

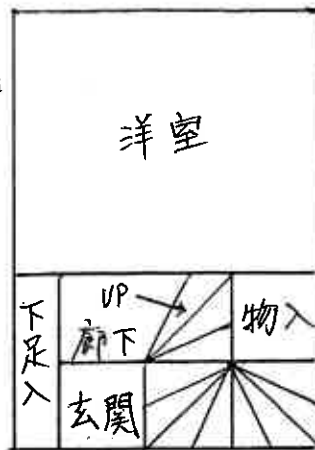
申請人

縮尺 1/500

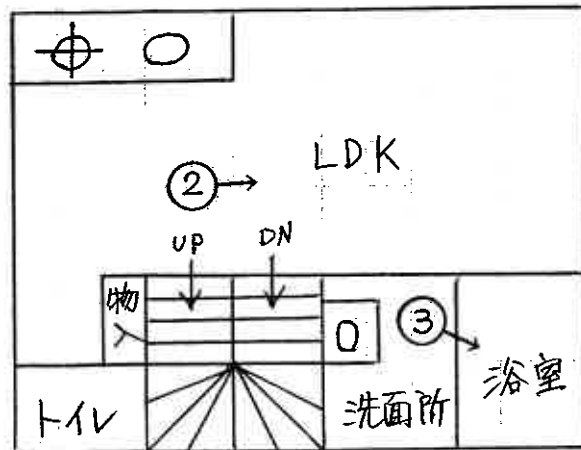
A3判をA4判に縮小

建物見取図

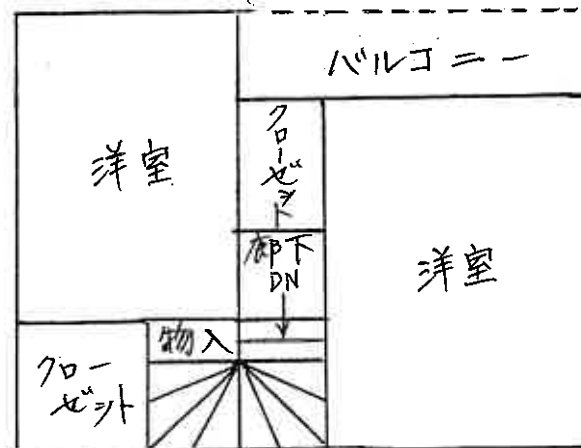
1
階



2
階



3
階



本件建物



①



②



③

令和 7 年（ヌ）第 14 号

令和 7 年 3 月 28 日 現地調査

令和 7 年 5 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

伊 勢 秀

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 志木市中宗岡三丁目 |
| | 地 番 | 3 5 4 7 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志木市中宗岡三丁目 |
| | 地 番 | 3 5 4 7 番 3 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志木市中宗岡三丁目 3 5 4 7 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 4 7 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4. 4 9 平方メートル
2階 2 6. 9 1 平方メートル
3階 2 3. 6 0 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 6,005,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,090,000円
物件2（土地）	金 5,000円
物件3（建物）	金 3,910,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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の内訳価格は、物件3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3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	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
3	所 家 種 構 床 面 屋 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件3建物の敷地として利用されている。		
2	○公衆用道路 ※物件2は、宅地である物件1が接面する北西側私道の一部を構成する土地であり、当該私道は建築基準法第43条第1項第2号に該当する。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

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（宅地部分）及び物件2（道路部分）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、志木市のほぼ東部にある中宗岡3丁目地内に存し最寄りの東武東上線「志木」駅から北東方へ約2.4km(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、戸建住宅やアパート・賃貸マンション等が建ち並ぶ県道背後の住宅地域で、地域内の街路には行き止まりとなるものも多く見られる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・ 高度地区（25m地区） ・ 志木市景観計画・景観条例
画 地 条 件 ※物件1	地 積	52.89㎡
	形 状	正方形
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北西側：幅員約4mの簡易舗装私道とほぼ等高に接面する。 ※上記北西側私道は、建築基準法第42条第1項第3号該当（建築基準法が定められる以前より存在していた幅員4m以上の道路）である。当該道路は物件1付近から右回りに周回するが、北東端においては幅員が0.8m程度しかないため、歩行者や自転車の通り抜けは可能だが、自動車は不能である。	
土地の利用状況	（物件3）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：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件2の土地は、上記私道の一部を構成する土地である。 (b)上記北西側私道の舗装状態はやや劣るため、簡易舗装との表記を行った。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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22日新築
		経 過 年 数 ： 約23年
		経済的残存耐用年数 ： 約3年
仕 様	構 造	木造3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、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 14.49㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 26.91㎡（ " ） 3階 23.60㎡（ " ） 延べ 65.00㎡（公簿数量とほぼ同じ）
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		◇建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項		(a)上記者によれば、以前室内で犬を二匹飼育していたとのことだが、特段の損傷等は見受けられない。 (b)物件3建物の南西部は北西道路側に開放されており、車庫として利用されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	144,000	0.98	52.89	1.0	7,460,000

※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）

基準地：志木－2

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 153,000\text{円/㎡} \times 101/100 & \times 100/101.5 & \times 100/106 & = & 144,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 基準地の所在する地域は、志木駅への接近性（道路距離）及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～道路がほぼ行き止まりである点、舗装の程度

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（土地～道路）

目的土地の価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	144,000	0.05	0.97		7,000

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 3（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
3	170,000	65.00	0.10	1,110,000

ウ 物件 3 現価率：経過年数23年、経済的残存耐用年数 3年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 3}{23 + 3 \quad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.10) = 0.10$$

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	7,460,000	0.6	法定地上権	4,480,000

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	(7,460,000－	4,480,000)		1.0	0.7	2,090,000
3	(1,110,000＋	4,480,000)	1.0	1.0	0.7	3,910,000
2	7,000			1.0	0.7	5,000
一括価格（合計）						6,005,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない。

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－2）

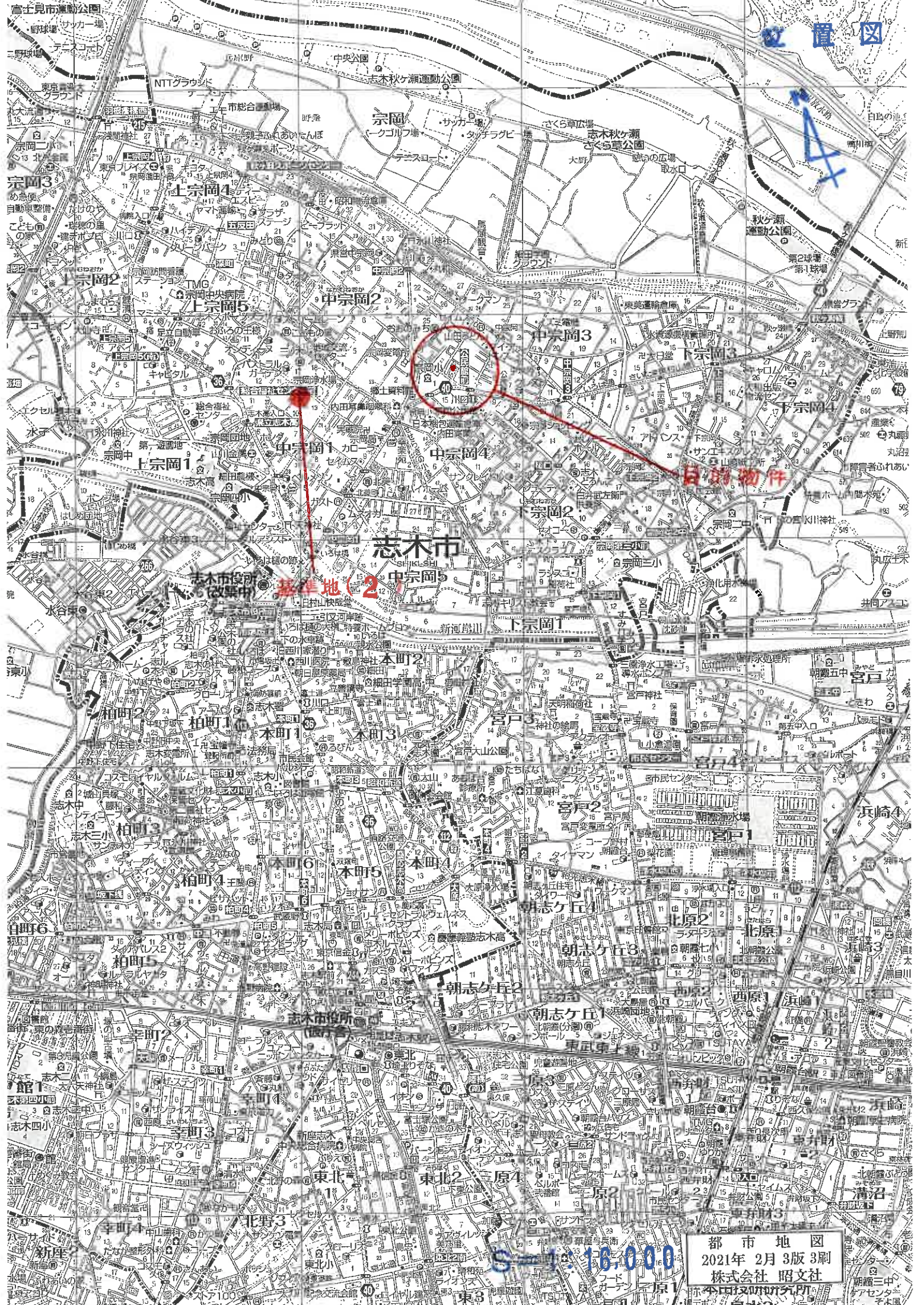
所	在	志木市中宗岡1丁目 843番 8 「中宗岡 1-13-28」
価 位	格 置	153,000円/㎡ 東武東上線「志木」駅約 2.6km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 115㎡	令和6年7月1日
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
接 面 街 路	北西 4.2m私道	
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率 200%）	
地 域 の 概 要	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	

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

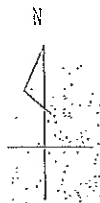
以 上

位置図

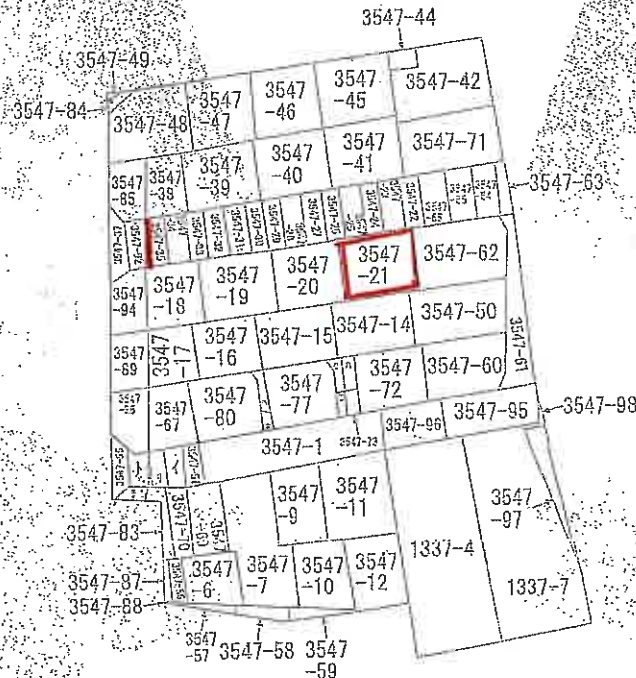


都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社
本社印刷部

1:16,000



別図



(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簡略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	志木市中泉岡三丁目				地 番	3547番21		
出 力 縮 小 尺 寸	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	土地改良所在図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 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7年1月29日

さいたま地方方法務局志木出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和39年1月9日

これは図面に記録されている内容を証明した上面である。
令和7年1月28日

さいたま市地方支務局 本出書所

登記簿

請求番号：20-2

(1/2)

作成者 39年12月18日 申請人

A3をA4に縮小コピー

(金園土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

北緯式測量法

道

測量図

積測

地

新3547-1-3547-6-7-9-42-49

0212231

地 3547-1-3547-6-7-9-42-49

土地の所在 さいたま市 中宗国3丁目

3547-1-3547-6-7-9-42-49

作 製 年 月 日 39年12月18日

作 製 者

申請人

登記年月日：昭和39年1月9日

0212233

新3547-1-3547-6-7

-44511-49

地積 測 量 図

5.391.9

地	新3547-1-3547-6-7
土地の所在	東京都中央区三丁目 三丁目三番地

地積	求積の式	地積
① 3547-1-1	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
② 3547-1-2	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
③ 3547-1-3	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
④ 3547-1-4	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑤ 3547-1-5	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑥ 3547-1-6	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑦ 3547-1-7	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑧ 3547-1-8	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑨ 3547-1-9	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑩ 3547-1-10	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑪ 3547-1-11	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑫ 3547-1-12	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑬ 3547-1-13	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑭ 3547-1-14	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑮ 3547-1-15	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑯ 3547-1-16	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑰ 3547-1-17	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑱ 3547-1-18	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑲ 3547-1-19	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑳ 3547-1-20	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉑ 3547-1-21	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉒ 3547-1-22	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉓ 3547-1-23	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉔ 3547-1-24	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉕ 3547-1-25	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉖ 3547-1-26	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉗ 3547-1-27	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉘ 3547-1-28	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉙ 3547-1-29	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉚ 3547-1-30	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70

符号	地積	求積の式	地積
①	3547-1-1	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
②	3547-1-2	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
③	3547-1-3	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
④	3547-1-4	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑤	3547-1-5	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑥	3547-1-6	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑦	3547-1-7	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑧	3547-1-8	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑨	3547-1-9	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑩	3547-1-10	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑪	3547-1-11	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑫	3547-1-12	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑬	3547-1-13	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑭	3547-1-14	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑮	3547-1-15	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑯	3547-1-16	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑰	3547-1-17	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑱	3547-1-18	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑲	3547-1-19	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
⑳	3547-1-20	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉑	3547-1-21	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉒	3547-1-22	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉓	3547-1-23	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉔	3547-1-24	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉕	3547-1-25	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉖	3547-1-26	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉗	3547-1-27	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉘	3547-1-28	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉙	3547-1-29	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70
㉚	3547-1-30	$35.57 \times 1.173 = 41.70$	41.70

昭和39年1月9日
作製者
[Redacted]

(全国土地家屋調査士用紙)

第 1

0212233 新3547-1-3547-6-7 -44511-49

これは図面に記録されている内蔵を証明した書面である。
 令和7年1月29日 さいたま市地方自治局志木出張所

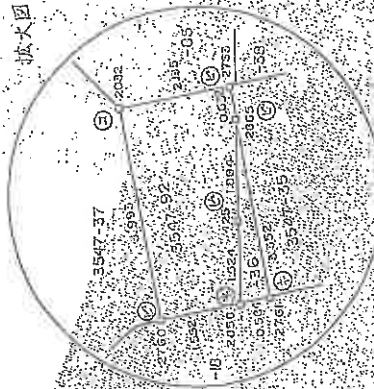
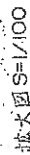
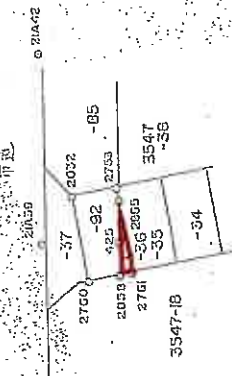
解法二 由题知, 当 $x=0$ 时, $y=0$, 故可设 $y=kx$, 代入 $y=\frac{1}{2}x^2$ 得 $kx=\frac{1}{2}x^2$, 解得 $x=2k$, 故 $y=kx=2k^2$, 故 y 与 x 的函数关系式为 $y=2x^2$.

A3をA4に縮小コピー

積也。

3547-36; -92

寺の所在



地區	NO	標密	Σ	Y	比率	測誤
3547	2858 (	)	-10166.598	-21605.011	1.524	2858 -- 425
3561	425 (	)	-18165.130	-21605.596	1.894	425 -- 2065
	2065 (	)	-18163.390	-21606.319	3.352	2858 -- 2761
	2761 (	)	-18166.220	-21604.521	0.594	2761 -- 2858
信西組			1.958300			
西組			0.979190		地質	

引照点		
NO	種類	Y
21A39	1号バス線	-21608.990
21A42	1号バス線	-21612.345

測量地系	任意膨張系
測量年月日	平成21年9月16日

[illegible]

（附）

作威强

2000

0
15
2

登記年月日：平成14年3月13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1月29日 さいたま市建設局発注所

登記簿

建築物平面図

家屋番号 3547-21

建築物の所在 志木市中森岡三丁目35-4-7 雑地2-1

各階平面図

12116446



1階
床面積 3.185 × 4.550 = 14.491750

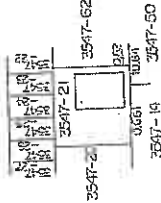
延床面積 14.49 m²

2階
床面積 5.915 × 4.550 = 26.913250

延床面積 26.91 m²

3階
床面積 5.915 × 3.640 = 21.530600
2.275 × 0.910 = 2.070250
合計 23.600850

延床面積 23.60 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年3月13日(登録日)
(埼玉県建築調査士会印)