

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 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 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 令和 7 年 10 月 1 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 7 年 10 月 15 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 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）
1～13	88,387,000 70,709,600	一括	17,677,400	598,977	177,059
1	8,520,000				
2	16,520,000				
3	4,000				
4	40,000				
5	6,000				
6	3,300,000				
7	7,000				
8	320,000				
9	10,660,000				
10	10,210,000				
11	6,990,000				
12	9,680,000				
13	22,130,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2 1 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 5 5. 6 1 平方メートル

- 2 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2 1 3 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 7 7. 6 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 3 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2 1 3 9 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1. 1 0 平方メートル

- 4 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2 1 3 9 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 2. 6 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|
| 5 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2・1 3 9 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1. 4 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 9 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 4. 7 7 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 7 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 2 番 8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2. 2 1 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 2 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1. 0 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 3 9 番地 1 |



物 件 目 録

家屋 番号 2139 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 105.97 平方メートル
 2 階 91.91 平方メートル

10 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2139 番地 1

家屋 番号 2139 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 78.66 平方メートル
 2 階 64.17 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 78.66 平方メートル
 2 階 約 64.58 平方メートル

11 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2142 番地 1

家屋 番号 2142 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 80.25 平方メートル
 2 階 80.25 平方メートル

12 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2142 番地 1

家屋 番号 2142 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	共同住宅
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 92.20 平方メートル 2 階 92.20 平方メートル
13 所 在	さいたま市緑区大字三室字北宿 2139 番地 5
家屋 番号	2139 番 5
種 類	共同住宅
構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 171.21 平方メートル 2 階 171.21 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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

1 不動産の表示

【物件番号1～13】

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9】

賃借権

範 囲 A201号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額4万7000円

賃料前払 なし

敷 金 5万4000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9～13】

別紙占有者目録記載のとおり

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 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2 1 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 5. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2 1 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 7. 6 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2 1 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 1 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2 1 3 9 番 9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2. 6 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2139番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 1.45平方メートル

6 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2139番13
 地 目 宅地
 地 積 214.77平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

7 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2142番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.21平方メートル

8 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2142番10
 地 目 宅地
 地 積 21.03平方メートル

9 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地1



物 件 目 録

家屋 番号 2 1 3 9 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 5 . 9 7 平方メートル
 2 階 9 1 . 9 1 平方メートル

1 0 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 3 9 番地 1

家屋 番号 2 1 3 9 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 6 6 平方メートル
 2 階 6 4 . 1 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 7 8 . 6 6 平方メートル
 2 階 約 6 4 . 5 8 平方メートル

1 1 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 4 2 番地 1

家屋 番号 2 1 4 2 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 2 5 平方メートル
 2 階 8 0 . 2 5 平方メートル

1 2 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 4 2 番地 1

家屋 番号 2 1 4 2 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	共同住宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 92.20平方メートル 2階 92.20平方メートル
13 所 在	さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地5
家屋 番号	2139番5
種 類	共同住宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 171.21平方メートル 2階 171.21平方メートル



占有者目録

物件 番号	範囲	占 有 者	備 考
9	A101号室	A	左記占有者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。
9	B101号室	C	左記占有者の占有権原は使用借権と認められる。
9	B201号室	D	左記占有者の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
10	全部	本件所有者	
11	101号室	E	左記占有者らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
11	102号室	F	
11	103号室	G	
11	105号室	H	
11	201号室	I	
11	202号室	J	
11	203号室	K	
11	205号室	L	
12	101号室	M	左記占有者らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
12	102号室	N	
12	201号室	O	
12	202号室	P	
13	101号室	Q	左記占有者らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
13	102号室	R	
13	103号室	S	
13	105号室	T	
13	106号室	U	
13	201号室	V	
13	202号室	W	
13	203号室	X	
13	205号室	Y	
13	206号室	Z	

令和6年(ケ)第342号

令和7年1月23日受理

令和7年4月30日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山中 宏之

(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 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 5. 6 1平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 7 7. 6 6平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 9 番 6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1. 1 0平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 9 番 9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2. 6 1平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 9 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1. 4 5平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-----------------------------------|
| 6 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2139番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.77平方メートル |
| 7 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2142番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.21平方メートル |
| 8 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 番 | 2142番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.03平方メートル |
| 9 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地1 |
| | 家屋 番号 | 2139番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.97平方メートル
2階 91.91平方メートル |
| 10 | 所 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地1 |
| | 家屋 番号 | 2139番1の2, |



物 件 目 録

	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 8. 6 6 平方メートル 2 階 6 4. 1 7 平方メートル
1 1	所 在	さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 4 2 番地 1
	家屋 番号	2 1 4 2 番 1
	種 類	共同住宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 8 0. 2 5 平方メートル 2 階 8 0. 2 5 平方メートル
1 2	所 在	さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 4 2 番地 1
	家屋 番号	2 1 4 2 番 1 の 2
	種 類	共同住宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 9 2. 2 0 平方メートル 2 階 9 2. 2 0 平方メートル
1 3	所 在	さいたま市緑区大字三室字北宿 2 1 3 9 番地 5
	家屋 番号	2 1 3 9 番 5
	種 類	共同住宅
	構 造	木造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 1 7 1. 2 1 平方メートル 2 階 1 7 1. 2 1 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、4） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件6） ☒ 公衆用道路（物件3、5）													
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、4、6土地上に下記建物（物件9、10）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	1 物件6土地のうち北端の道路に接する部分（土地建物位置関係図の点線より道路側部分）が公衆用道路となっている。 2 物件6土地上にあるカーポートは土地に定着しており工作物と認めた。 3 物件1土地上に電柱がある。													
建物	物件9													
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 付属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：													
物件目録にない付属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号									
{	保管開始日	令和	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
(4枚目)

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 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
9	☐ 全部 ☒ A101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・7月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 40,000円	1 契約書上令6・7・2から期間1か 月の賃貸借契約となっており合意 により調査時点まで更新されてい るが、期間の定めなしとされる（ 借地借家法29条1項）。 2 中央洋室の物入下部に破損あり
	自令7・3・2 至令7・4・2		□敷 □保 円					
9	☐ 全部 ☒ A201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平16・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月 □年 47,000円	1 契約書は双方保管しておらず賃 貸人は約20年前賃貸し敷金はなし と陳述したが賃借人保管の契約時 作成の計算書及び同人の陳述から 左記のとおりに認定した。賃料は賃 借人の陳述により認定した。 2 蛇口から出るのは井戸水なので 飲料水は別途購入している
	自令22・2・15 至期間の定めなし		■敷 □保 54,000円					
9	☐ 全部 ☒ B101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 20,000円	1 占有者は債務者兼所有者の妻の 娘であり約10年前から居住してい る点は双方の陳述は合致している が、貸主は無償借主は賃料月額2 万円（手渡しで疎明資料不存在） と陳述している。借主の陳述を前 提としても親族に低廉で貸しており 使用借相当と認定した。 2 浴室扉に破損あり
	自平成27年頃 至期間の定めなし		□敷 □保 円					
9	☐ 全部 ☒ B201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・7月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	不明	所有者はその妻が代理して外国人 に賃貸している旨陳述しており妻 からは陳述を得られず占有者とも 接触できなかった。室内に存在し た市役所からの郵便物の宛名の人 物の住民票写しを取得して占有者 名及び占有開始時期を左記のとお りに認定した。なお令7.2.27に転出 により除票となっていたが詳細は 不明である。
	自令 不明 至令 不明		□敷 □保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
	自平令 . . 至平令 . .		□敷 □保 円					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
	自平令 . . 至平令 . .		□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に

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
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 雑種地(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 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	
建物	物件10
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 78.66平方メートル 2階 約64.58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 上記の者が本建物を 居宅 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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(土地・建物用)

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2、7、8
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件2) ■宅地(物件8) ■公衆用道路(物件7)
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2、8土地上下に下記建物(物件11～13)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	1 物件2土地のうち北端及び西端の道路に接する部分(土地建物位置関係図の点線より道路側部分)が公衆用道路となっている。 2 物件2土地上下に祠、電柱がある。 3 物件2土地上下にスチール製簡易物置(動産)が存する。
建物	物件11
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 居宅 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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(7枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
11	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・4・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円	別途共益費3,000円あり 玄関ドアに歪みがあり 開閉しづらくなっている。 換気扇・コンロ故障あり
	E		自令6・4・21 至令8・4・20				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円	別途共益費3,000円あり 「換気扇の音が大きく モーターの交換を要するが、 管理会社は交換してくれない」 （占有者陳述）
	F		自令6・4・30 至令8・4・29				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・11・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	別途共益費3,000円あり
	G		自令6・11・28 至令8・11・27				☒ 敷 ☐ 保 40,000円	
11	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・5・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	占有者によると所有者の妻が占有者の元妻とのことである。賃貸借契約書上貸主が所有者の妻となっているが、所有者の陳述から妻を代理人と認定した。
	H		自令7・3・1 至令9・2・28				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・7・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	別途共益費3,000円あり
	I		自令6・7・20 至令8・7・19				☒ 敷 ☐ 保 40,000円	
11	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円	別途共益費3,000円あり 玄関ドアに歪みがあり 開閉しづらくなっている。 ドアポストに破損あり
	J		自令6・11・1 至令8・10・31				☒ 敷 ☐ 保 37,000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

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 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
11	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・9・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	別途共益費3,000円あり 換気扇に故障あり
	自令6・9・2 至令8・9・1		☐ 敷 ☐ 保 円					
11	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・12・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	別途共益費3,000円あり
	自令6・12・27 至令8・12・26		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自令・・ 至令・・		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自令・・ 至令・・		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自令・・ 至令・・		☐ 敷 ☐ 保 円					
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	自令・・ 至令・・		☐ 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

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 雑種地(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 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12	
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 居宅 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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
12	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・9・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 55,000円	別途共益費3,000円あり
	M		自令5・9・24 至令7・9・23				□敷 □保 円	
12	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・6・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 53,000円	
	N		自令5・6・3 至令7・6・2				□敷 □保 円	
12	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 57,000円	別途共益費3,000円あり 「室内で加湿器を使用しているが、洗面室等にカビが発生している。」（占有者陳述）
	O		自令5・12・1 至令7・11・30				□敷 □保 円	
12	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・11・30	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 55,000円	別途共益費3,000円あり
	P		自令5・11・30 至令7・11・29				□敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
			自平令 . . 至平令 . .				□敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
			自平令 . . 至平令 . .				□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

(11枚目)

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
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 雑種地(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 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13
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 付属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない 付属建物	☒ 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 居宅 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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
13	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成30・5・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 42,000円	別途共益費3,000円あり 洋室窓下壁紙にクラックあり
	Q		自令6・5・9 至令8・5・8				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・8・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 45,000円	別途共益費6,000円あり
	R		自令6・8・20 至令8・8・19				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・4・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 45,000円	別途共益費3,000円あり
	S		自令5・4・25 至令7・4・24				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 42,000円	別途共益費3,000円あり
	T		自令6・11・30 至令8・11・29				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・10・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 47,000円	別途共益費5,000円あり
	U		自令5・10・27 至令7・10・26				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・12・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 46,000円	別途共益費3,000円あり
	V		自令6・12・28 至令8・12・27				☐ 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

(13 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
13	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・1・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	別途共益費3,000円あり
	W		自令7・1・10 至令9・1・9				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・8・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円	別途共益費3,000円あり
	X		自令5・8・22 至令7・8・21				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・12・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	別途共益費3,000円あり
	Y		自令6・12・18 至令8・12・17				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・9・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円	別途共益費3,000円あり 浴室ドア一部故障あり
	Z		自令6・9・18 至令8・9・17				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・ 至令・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・ 至令・・				☐ 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

(14枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的土地上にある建物はすべて私が所有しています。物件10は私が居宅として家族と使用しています。物件9は北宿荘、物件11は渋谷ハイツ、物件12はサニーハイツ渋谷、物件13はスプリースコートTSの名前で共同住宅として賃貸しています。物件9と物件11の105号室は管理会社を介さずに私が直に賃貸していますが、その他はすべて管理会社に管理を任せているので契約関係は管理会社に確認してください。なお物件9のA101号室と物件11の105号室の賃貸借契約書の貸主が私の妻名義になっていますが、妻を私の代理人として契約させたものであり貸主は私です。また物件9のB201号室は妻が外国人に貸したようですが、借主の氏名等は私には分からないので詳細は妻に確認してください。 2 各建物の下水は浄化槽になっています。また物件9の水道から出る水は水道水ではなく物件6のカーポート支柱下付近にある井戸の設備から汲み上げている井戸水です。 3 物件10の建物図面の2階廊下と階段の間部分が床面積に入っておらず吹抜けになっているようですが、建築当初からこの部分は廊下になっています。理由は分かりません。物件10はクローゼット等の戸が壊れている箇所が少しあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(15枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係につき、物件 1 1～1 3 については管理会社から提出された賃貸借契約書の内容を各占有者に確認する等して認定し、物件 9 については契約書が作成されていない等の状況であったが各占有者毎に調査して 4～1 4 枚目のとおり報告する。

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

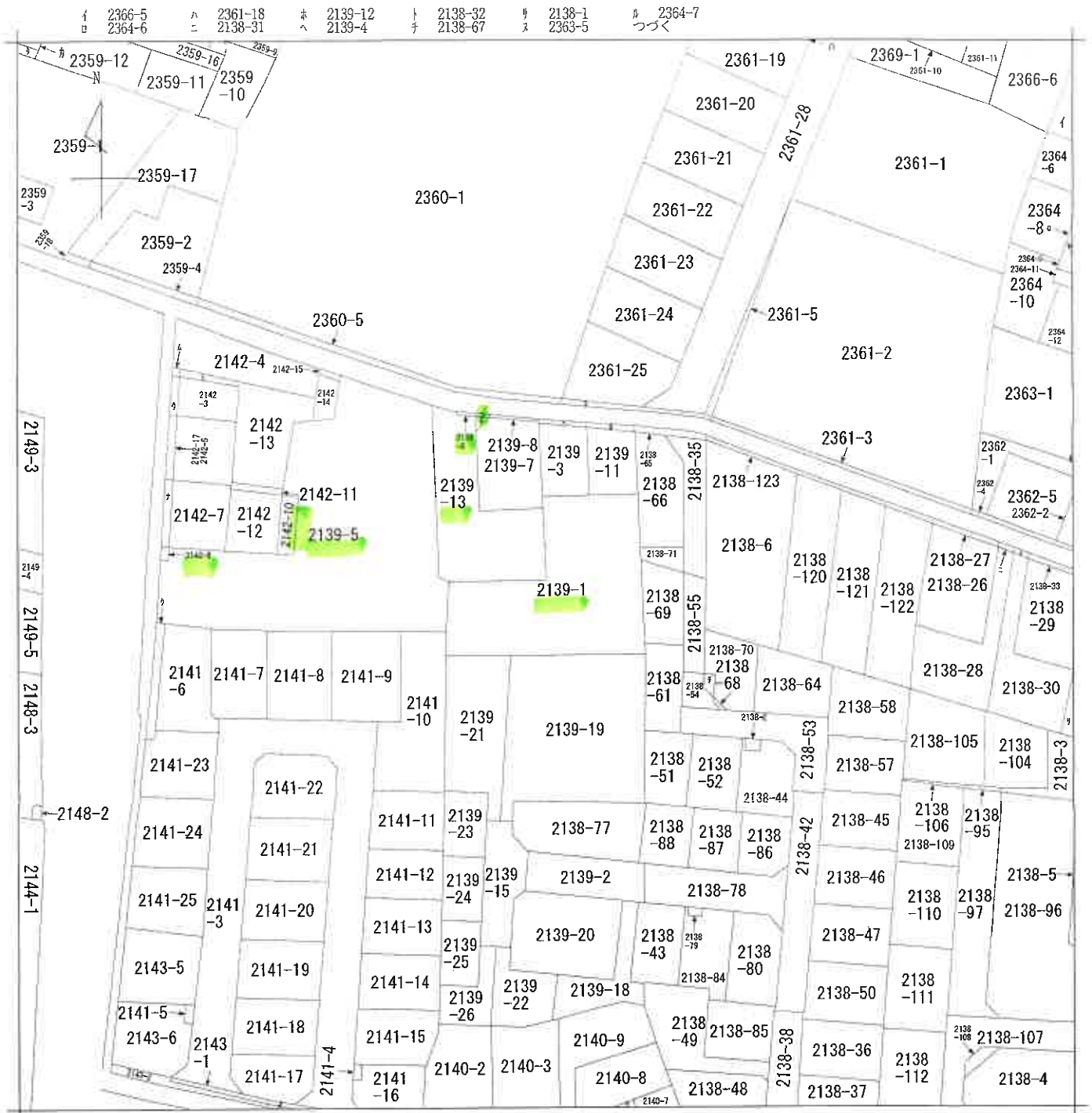
(1 6 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月28日(火) 13:50-14:00	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函(物件10)
令和7年1月31日(金) 15:10-15:15	さいたま市(南部市 税事務所)	さいたま市に間取図交付依頼書提出
令和7年2月4日(火) 16:30-17:00	執務室	管理会社に占有状況照会書郵送
令和7年2月5日(水) 15:30-16:10	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと物件 10調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年3月10日(月) 14:10-14:25	物件所在地	連絡文書投函(物件9, 11, 12, 13)
令和7年3月16日(日) 10:00-12:15	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行) (物件11, 101~202号室、物件12、物件13, 101~ 105, 202, 205号室、物件9, A201号室)
令和7年3月20日(木) 10:00-10:30	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行) (物件13, 203号室、物件1~8)
令和7年3月23日(日) 9:55-10:25	物件所在地	物件調査、写真撮影 (物件11, 203号室、物件9, A101号室)
令和7年3月24日(月) 15:45-16:00	物件所在地	物件調査、写真撮影(物件13, 206号室)
令和7年3月28日(金) 11:50-12:00	物件所在地	物件調査、写真撮影(物件13, 201号室)
令和7年4月1日(火) 14:05-14:45	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行) (物件11, 205号室、物件9, B101号室, B201号室)
令和7年4月11日(金) 11:40-12:10	さいたま市緑区役所	占有者の住民票写し取得
(特記事項) ■ 令和7年3月16日、同月20日、同月23日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年4月1日 目的物件(物件11、205号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ちかわ せ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。目的物件(物件9、B201号室)は不 在だったので、立会人を立ちかわせ建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(17枚目)



(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。

地番区域見出し
大字三室
A 大字三室

請求部	所在	さいたま市緑区大字三室字北宿			地番	2139番1		
出方尺縮	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				備付年月日(原図)	昭和48年3月3日		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管轄)

令和6年11月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：12-6

(1/2)

(18枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 2361-4
ワ 2140-1
カ 2377-1
コ 2377-1
ク 2359-5
レ 2359-14
ソ 2359-15
セ 2130-10
ネ 2130-9
ナ 2142-18
ア 2142-19
ム 2142-20
リ 2142-16
ノ 2141-2
オ 2141-1
ク 2143-3

東京法務局豊島出張所

(20枚目)

482696

地

2139-1

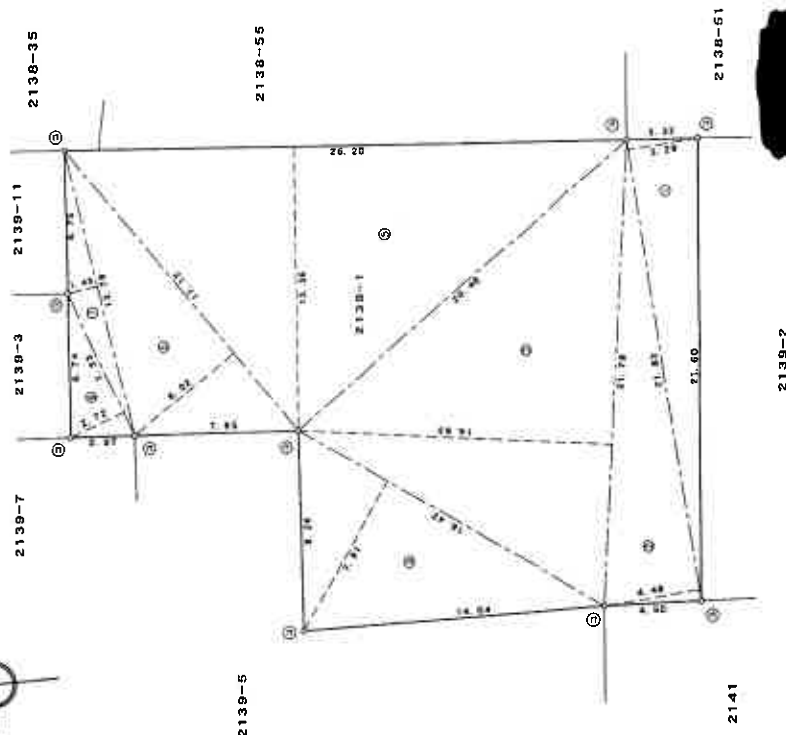
地積測量圖

土地の所在
さいたま市緑区大字三室字北宿



三 斜 求 積 要

地番		2139-1			
NO.	底	以	高	芒	倍 面 積
1		21.82		3.29	71.7878
2		21.82		4.48	97.7536
3		21.79		14.63	318.7877
4		16.42		7.91	120.8822
5		26.20		13.36	350.0320
6		17.12		6.02	103.0624
7		13.78		1.45	18.9810
8		7.33		2.72	19.9376
		倍 面 積			1111.2243
		地 積			555.61215
		地 積			555.61 町



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の種類	刻	印
	㊦	杭	㊦	金属板			
	㊧	コンクリート杭	㊧	金属杭			
	㊨	プラスチック杭	㊨	金属			

作製者 **さいたま市**
 土地家屋調査士 **平城 16年 8月 25日(作製)**

(填至土地家底调查表使用纸)

申請人

縮尺 250

A3判をA4判に縮小

482705

② ⑥

地積測量図

地番 2139-5.-13

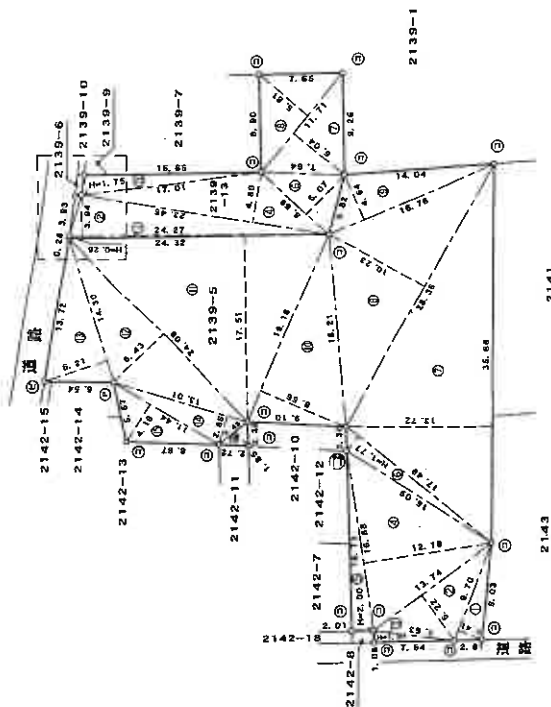
土地の所在 さいたま市緑区大字三室字北宿

三斜求積表

地番	2139-5	底辺	高さ	倍	面積
NO.					
1		9.70	2.41		23.3770
2		13.74	5.22		71.7228
3		7.63	1.07		8.1641
4		16.88	12.18		205.5984
5		16.88	2.00		33.7600
6		17.49	1.77		30.9573
7		35.66	13.72		489.2552
8		28.36	10.23		290.1228
9		16.76	4.64		77.7664
10		19.16	8.58		164.0096
11		24.32	17.51		425.8432
12		24.09	6.43		154.8987
13		14.30	6.21		88.8030
14		13.01	2.95		37.0785
15		11.44	4.16		47.5904
16		3.46	1.85		6.3825
			倍面積		2155.3299
			地積		1077.56495
					1077.56
					m

地番	2139-13	底辺	高さ	倍	面積
NO.					
1		24.32	0.28		6.8096
2		24.27	3.94		95.6238
3		4.11	0.60		2.4660
4		23.45	4.80		112.5600
5		17.01	1.75		29.7675
6		8.59	5.07		43.5513
7		11.71	6.04		70.7284
8		11.71	5.81		68.0351
			倍面積		429.5417
			地積		214.77055
					214.77
					m

拡大図
縮尺=1/250



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	②	金属杭	③	印
④	コンクリート杭	⑤	金属杭		
⑥	プラスチック杭	⑦	金属杭		
作製者	さいたま市	0号	平成 16年 8月 26日(作製)		
土地家屋調査士					

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

482700

前2139-6 ③

S60.10.5

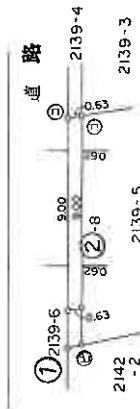
地積測量図

地番

2139番8、-6

土地の所在

さいたま市緑区
浦和南大字三釜字北宿



求積表			
符号	地番	求積の方式	地積
①	2139-6	6.68 ~ 5.58 = 1.10	1.10 m ²
②	- 8	(900 + 900) × 0.62 × 1/2 = 55800	5.58

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	杭	⑦	プラスチック杭		
② コンクリート杭		⑧	金属杭		
③ 金属杭		⑨	土杭		

作製者

浦和市

土地家屋調査士

(昭和60年10月3日作製)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年11月11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。
(さいたま地方裁判所書記官)

令和6年11月5日

東京法務局登記部出展所

登記官

(23枚目)

482701

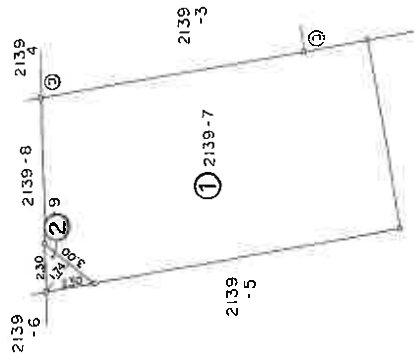
前 2139-7(4) 560.11.11 地積測量

地番

2139番9-7

土地の所在

埼玉県三郷市北宿
さいたま市緑区



求積表			
付号	地番	求積の方法	面積
①	2139-7	142.17	261 = 139.56
②	-9	3.00 x 174 x 1/2 = 261.00	261

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

浦和市
土地家屋調査士
作製者
(昭和60年11月5日作製)

申請人
縮尺 1/250

482702

前 2139-85

S60.11.11

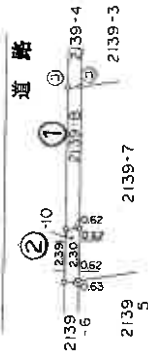
地積測量

地番

2139番10-8

土地の所在

浦和市大字三ツ字北宿
さいたま市緑区



求積表			
符号	地番	求積の方法	地積
①	2139-8	5.58 - 1.45 = 4.13	4.13 m ²
②	-10	(2.39 + 2.30) × 0.62 × 1/2 = 1.4539	1.45

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の種類
⑥	石杭	⑦	プラスチック杭		
④	コンクリート杭	⑧	金属杭		
⑤	金属鉄	⑨			

作製者 浦和市
土地家屋調査士
(昭和60年11月5日作製)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年1月26日

482716

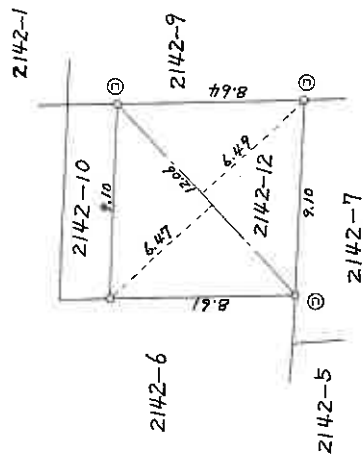
554.1.26

地積測量図

地番 2142-10, -12

土地の所在 浦和市大字三室字北宿

さいたま市緑区



求積

2142-12

$$12.06 \times (6.47 + 6.49) \times \frac{1}{2} = 78.1488 \text{ m}^2$$

2142-10

$$99.1872 \text{ m}^2 - 78.1488 \text{ m}^2 = 21.0384 \text{ m}^2$$

(地積測量図採用)

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	杭	⑦	プラスチック杭
②	コンクリート	杭	⑧	金属杭
③	金属	杭	⑨	金属杭
④	金属	杭	⑩	金属杭

製作者	浦和市 土地家屋調査士	昭和54年1月19日作製
-----	----------------	--------------

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-9

(26枚目)

登記年月日：昭和63年5月21日

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。
(さいたま地方法律局管轄)
令和6年11月5日 東京法律局豊島出張所

登記官

(27枚目)

256702

各階平面図

建物図面

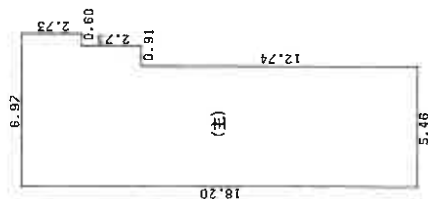
家屋番号

2139-1 (9)

建物の所在

浦和市大字三望字北宿 2139 番地 1

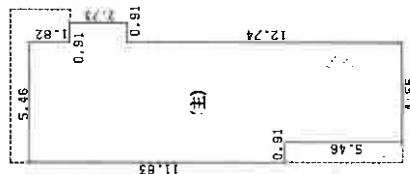
さいたま市緑区



求積表

6.97 X 2.73 =	19.0281
6.37 X 2.73 =	17.3901
5.46 X 12.74 =	69.5604

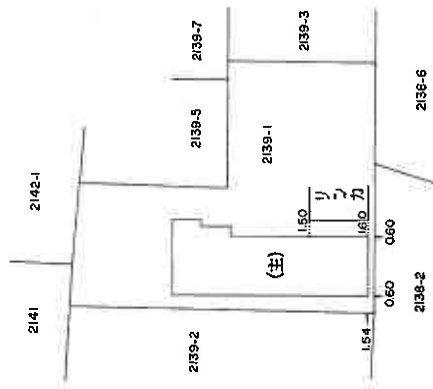
合計 105.9786
床面積 105.97 m²



求積表

5.46 X 1.82 =	9.9372
6.37 X 2.73 =	17.3901
5.46 X 7.28 =	39.7488
4.55 X 5.46 =	24.8430

合計 91.9191
床面積 91.91 m²



作製者

与野市
土地調査士
家選

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和63年5月14日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

請求番号：12-1

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。
(さいたま地方務務局密轄)

令和6年11月5日 東京法務局豊島出張所

令和6年11月5日 東京法務局豊島出張所

 $\frac{1}{2} \times 100 = 50$

(28枚目)

請求番号: 12-5

各階平面図

256703

面圖

2139番1の2

家屋番号

建設物の所在
さいたま市緑区大字三室字北宿2139番地1

隨

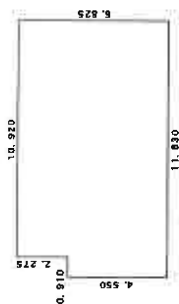


表 續

$$\begin{array}{r} 4.550 \times 0.910 = 4.140500 \\ 6.825 \times 10.920 = 74.529000 \end{array}$$

合計	78.669500
床面積	78.66 m ²

22

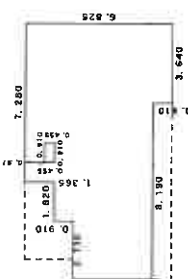


表 續

3. 640 × 2. 730 =	9. 937200
4. 550 × 1. 820 =	8. 281000
5. 915 × 3. 640 =	21. 530600
6. 825 × 3. 640 =	24. 843000
0. 455 × 0. 910 =	-0. 414050

合計	64.177750
床面積	64.17 m ²

作者

土地調査士
さいたま市

叩

1月21日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

500

(埼玉土地家屋調査士会 編)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年3月5日

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。
(さいたま地方法律事務所)

令和6年11月5日 東京法務局豊島出張所

登記官

(30枚目)

256715

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

2142番1の2(2)

建物の所在

さいたま市緑区大字三室字北宿2142番地1

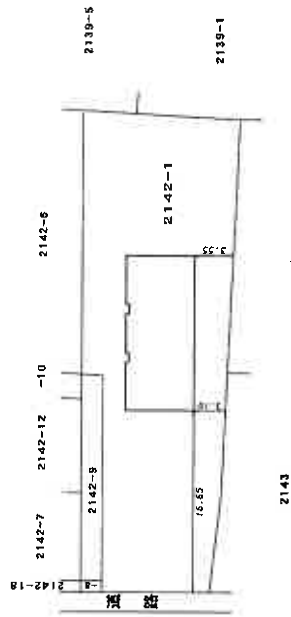
1～2階
(各階同型)



求積表

0.30 x 3.64 = 1.0920
0.30 x 4.55 = 1.3650
0.30 x 4.55 = 1.3650
6.07 x 14.56 = 88.3792

合計 92.2012
床面積 92.20 m²



作製者

土地家屋調査士

さいたま市緑区大字三室字北宿2142番10号

平成26年2月26日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

請求番号：12-4

A3判をA4判に縮小

令和6年11月5日

(とんだま地方法務局管轄)

東京法務局豊島出張所

제품명

(31枚目)

請求番号: 12-2

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。

256705

圖五
平階
各

家屋番号

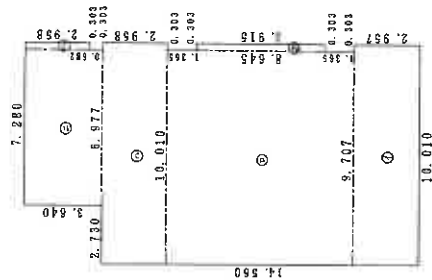
3

2139-5

各建
物
平
面
圖

建物の所在
さいたま市緑区大字三室字北宿2139番地5

墮

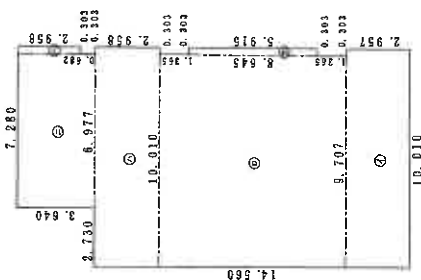


求積表

④	2.	957	x	10.	010	=	29.	59570
⑤	8.	645	x	9.	707	=	83.	917015
③	2.	958	x	10.	010	=	29.	609580
③	3.	640	x	6.	977	=	25.	396285
⑤	5.	915	x	0.	303	=	1.	7962245
②	2.	958	x	0.	303	=	0.	896274

合計	171. 210964
床面積	171. 21 m ²

2階



求積表

①	2.957	×	10.010	=	29.599570
②	8.645	×	9.707	=	83.917015
③	2.958	×	10.010	=	29.609580
④	3.640	×	6.977	=	25.3962280
⑤	5.915	×	0.303	=	1.7922245
⑥	2.958	×	0.303	=	0.896274

合計	171.210964
床面積	171.21 m ²

著作

埼玉県
土地調査士
家屋

19年 3月17日 作成

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

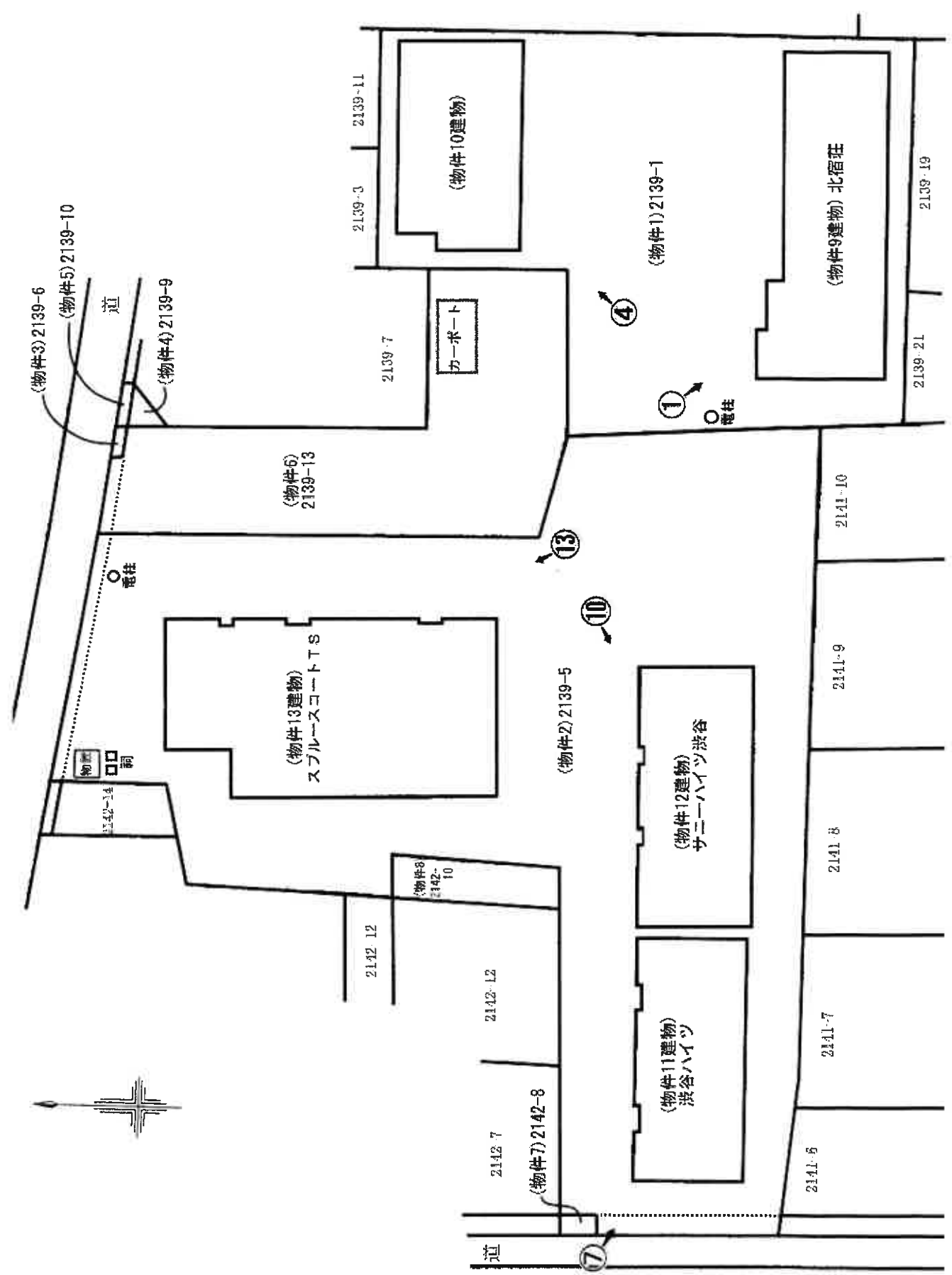
縮尺

005

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

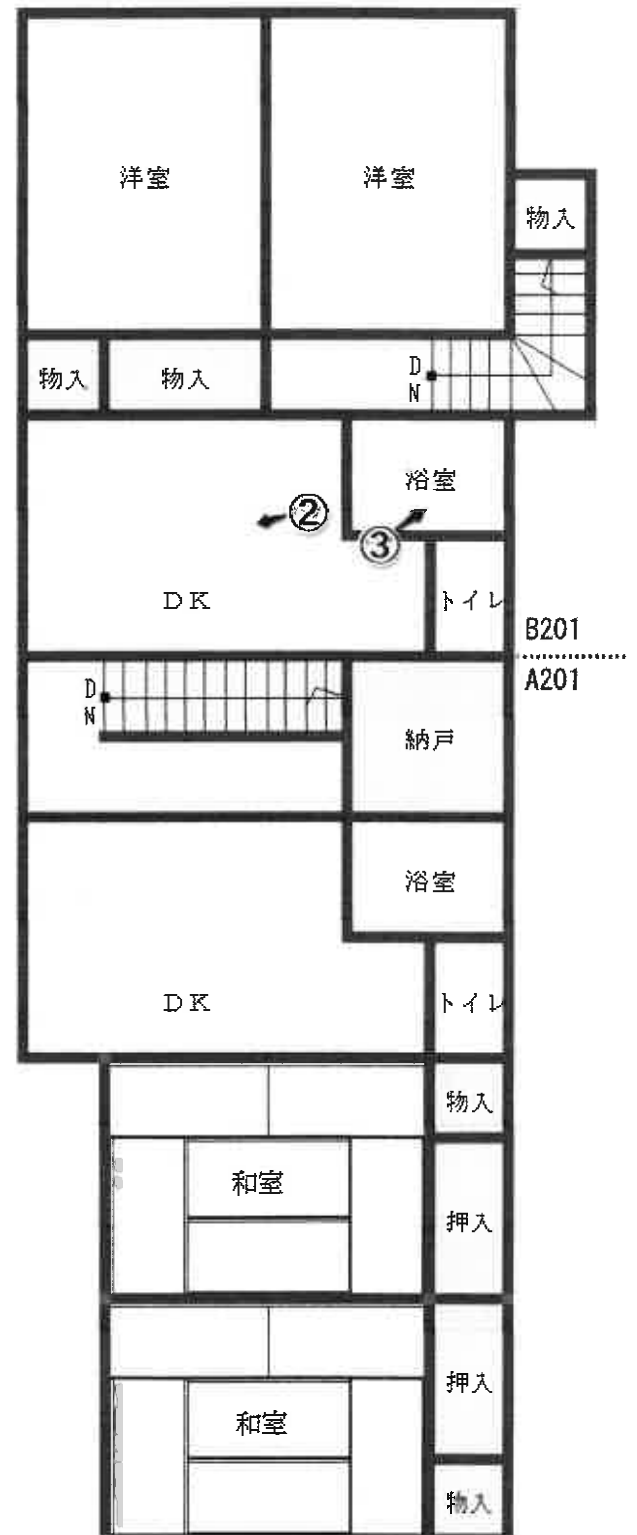
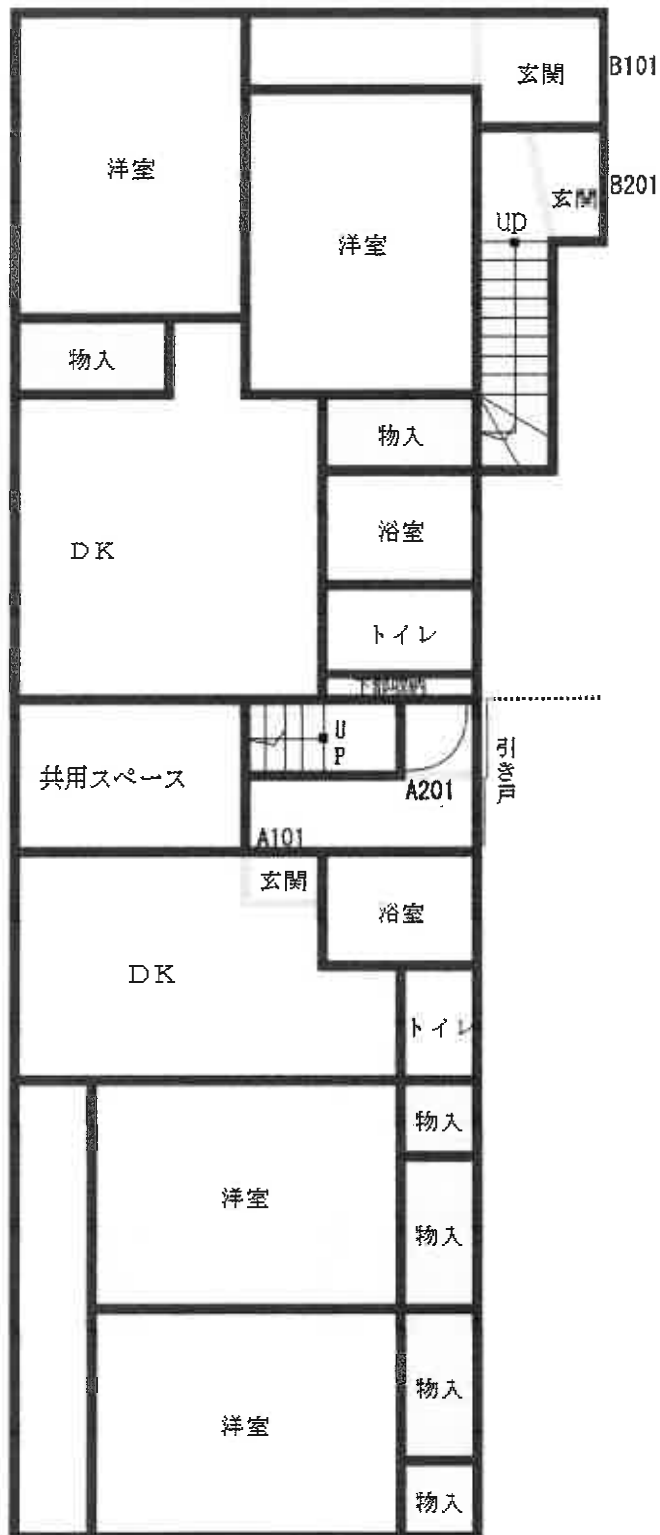


建物見取図(物件9)

(写真撮影位置 ○→)

1 階

2 階

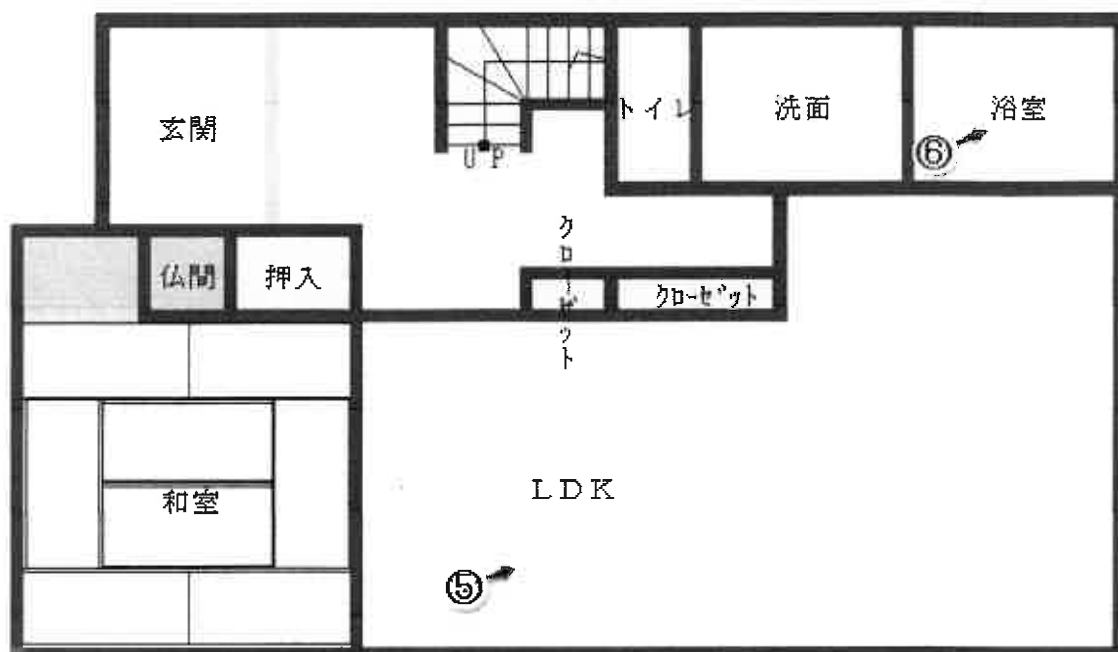


(33枚目)

建物見取図(物件10)

(写真撮影位置 ○→)

1 階



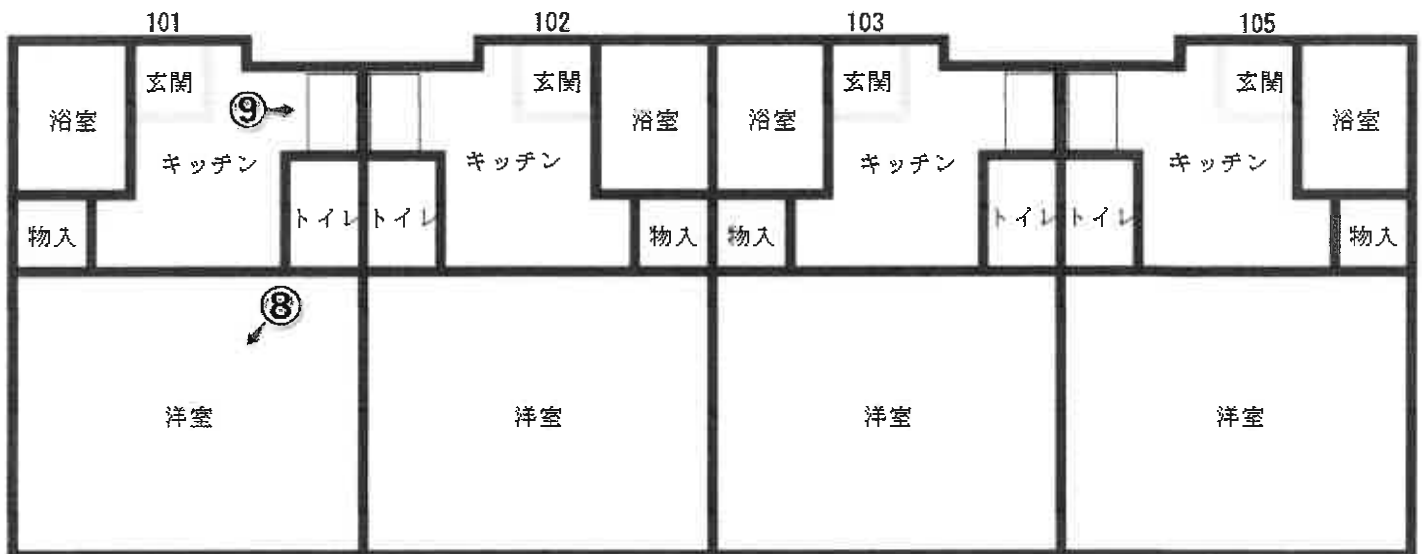
2 階



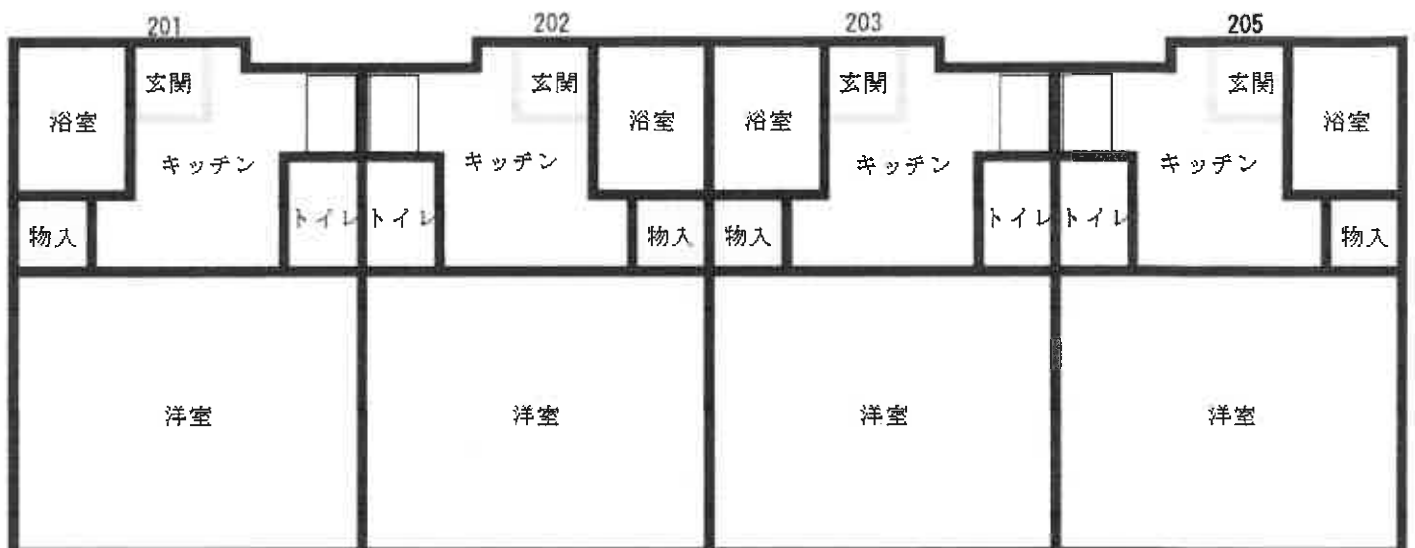
建物見取図(物件11)

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階

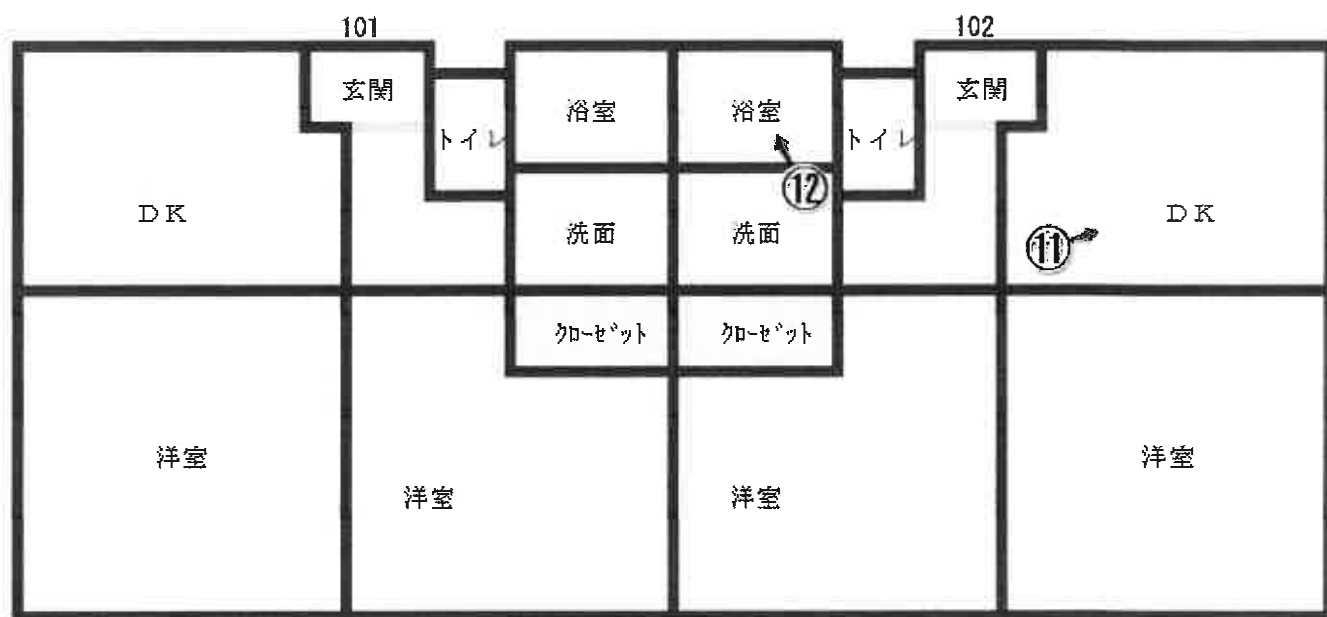


※ 1、2階とも洋室以外の部分の上部にロフトがあり洋室から梯子階段で上る構造になっている
1階はキッチンと洋室の間に30cm程度の段差があり階段で昇る構造になっている。

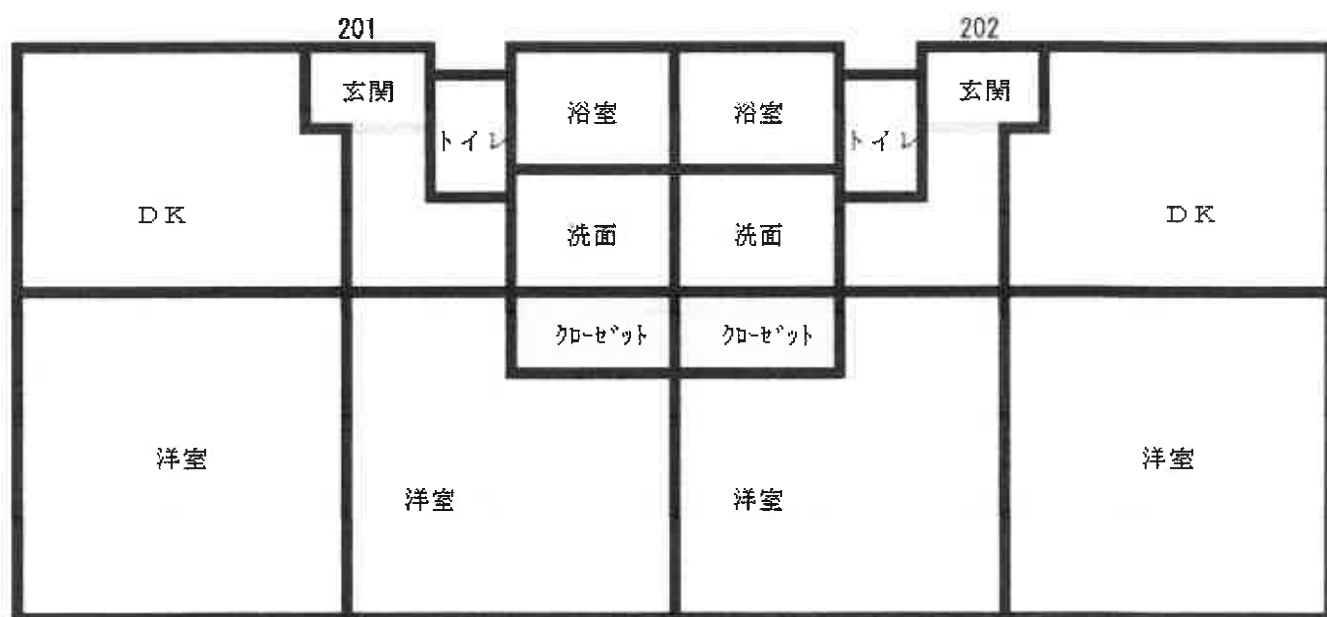
建物見取図(物件12)

(写真撮影位置 ○→)

1 階



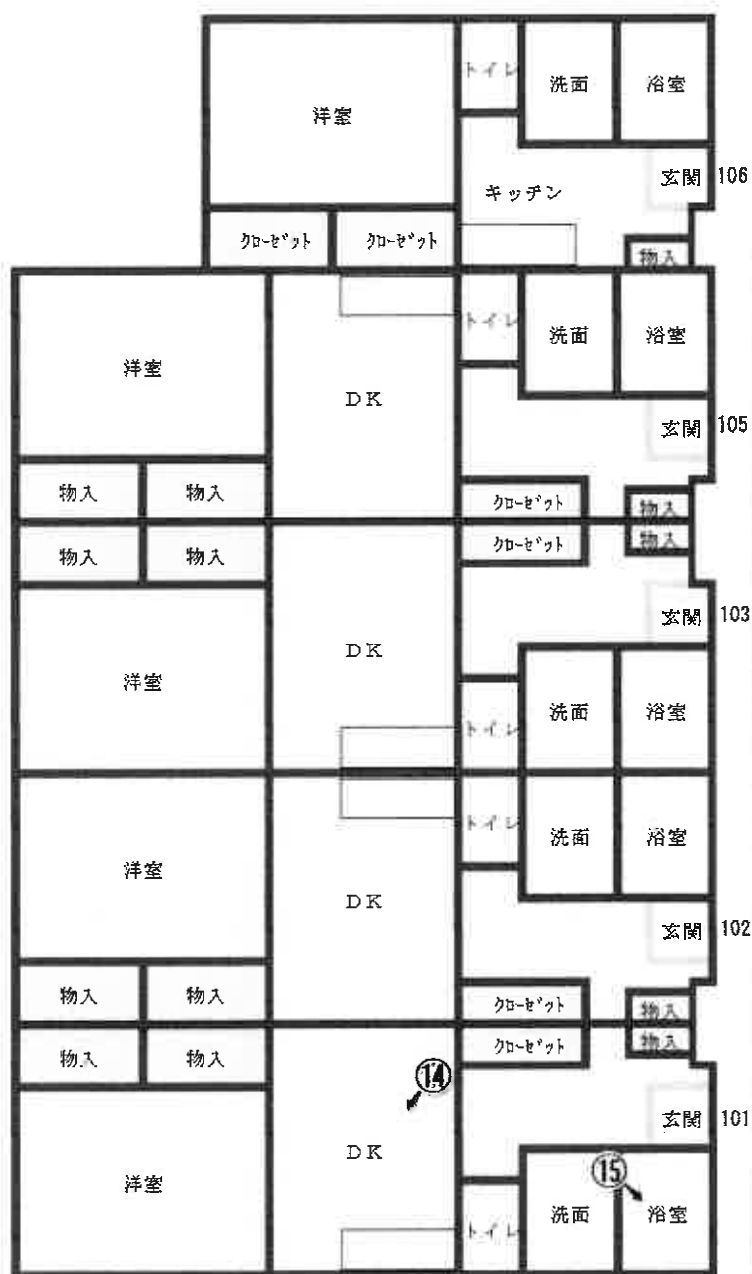
2 階



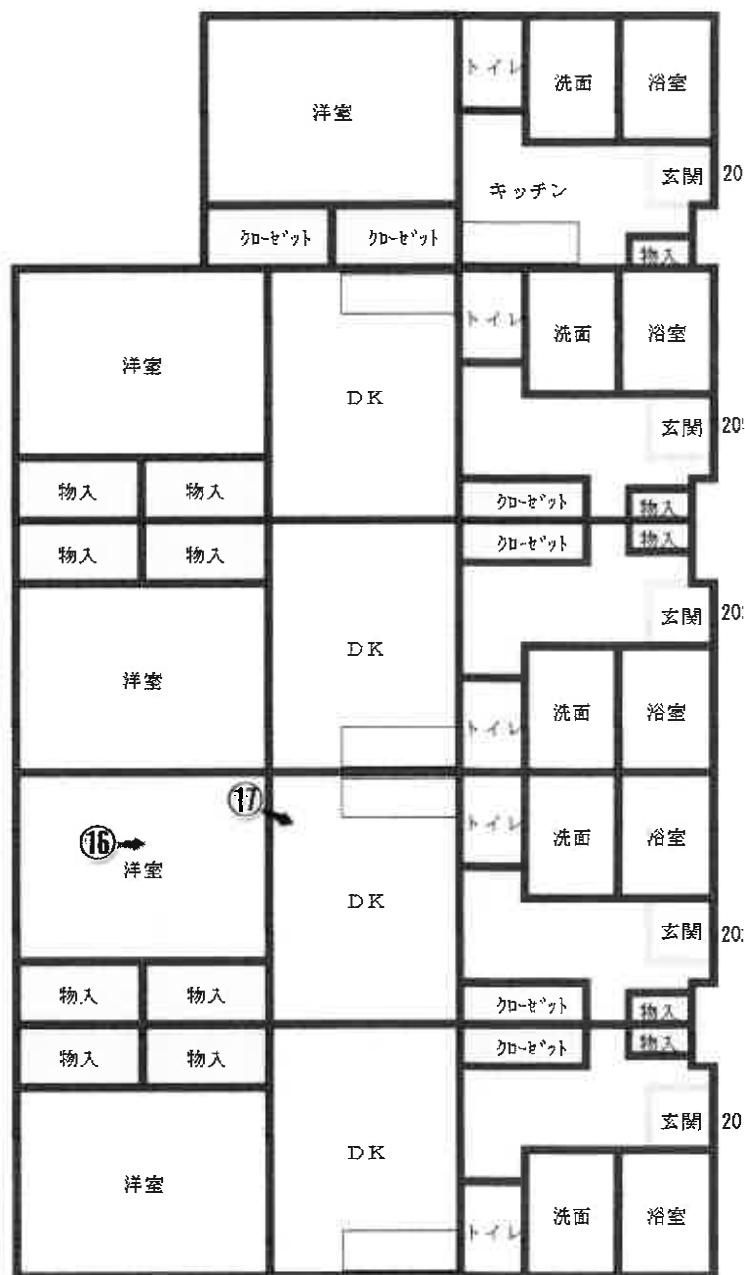
建物見取図(物件13)

(写真撮影位置 ○→)

1 階



2 階



※ 2階はDK (206号室は洋室玄関側部分) 上部にロフトあり



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦

令和6年（ケ）第342号
令和7年2月5日 現地調査
令和7年5月26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 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2139番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 555.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2139番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1077.66平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2139番6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.10平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2139番9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2.61平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | さいたま市緑区大字三室字北宿 |
| | 地 | 番 | 2139番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.45平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2139番13
 地 目 宅地
 地 積 214.77平方メートル

7 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2142番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.21平方メートル

8 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿
 地 番 2142番10
 地 目 宅地
 地 積 21.03平方メートル

9 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地1
 家屋 番号 2139番1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 105.97平方メートル
 2階 91.91平方メートル

10 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地1
 家屋 番号 2139番1の2



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 78.66平方メートル
 2階 64.17平方メートル

11 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2142番地1

家屋 番号 2142番1

種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 80.25平方メートル
 2階 80.25平方メートル

12 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2142番地1

家屋 番号 2142番1の2

種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 92.20平方メートル
 2階 92.20平方メートル

13 所 在 さいたま市緑区大字三室字北宿 2139番地5

家屋 番号 2139番5

種 類 共同住宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 171.21平方メートル
 2階 171.21平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 8, 3 8 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8, 5 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 6, 5 2 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 4, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 6, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金 3, 3 0 0, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金 7, 0 0 0 円
物件8 (土地)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物件9 (建物)	金 1 0, 6 6 0, 0 0 0 円
物件10 (建物)	金 1 0, 2 1 0, 0 0 0 円
物件11 (建物)	金 6, 9 9 0, 0 0 0 円
物件12 (建物)	金 9, 6 8 0, 0 0 0 円
物件13 (建物)	金 2 2, 1 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～13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・4・6・8の内訳価格は物件9～13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9～13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
1～8	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物件2・6：宅地一部公衆用道路 物件4：宅地
9～13	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10：2階 約64.58㎡
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1～8）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「北浦和」駅の北東方約3,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる中、アパート、畑、駐車場等が混在する住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 絶対高さ(10m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,871.68㎡ (物件1、2、4、6、8) 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約4m舗装<一部未舗装>市道<一部私道>(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 西約3m未舗装市道<一部私道>(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1・4・6土地は物件9・10建物の敷地として、物件2・8土地は物件11・12・13建物の敷地として、物件3・5・7土地は公衆用道路として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし ※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6土地のうち北端の道路に接する部分が公衆用道路となっている。 ②物件6土地上にあるカーポートは土地に定着しており工作物と認めた。 ③物件1土地上に電柱がある。 ④物件2土地のうち北端及び西端の道路に接する部分が公衆用道路となっている。 ⑤物件2土地上に祠、電柱がある。 ⑥物件2土地上にスチール製簡易物置(動産)が存する。 ⑦周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件9）

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62年1月30日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：化粧合板、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、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：劣る 施 工：劣る
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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	所有者及び占有者によれば、本件建物5棟の内、物件9のみは上水道は井戸水を利用し、下水はくみとり式であり、その他の建物は上水道は公営水道、下水は浄化槽を利用しているとのことである。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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）：平成17年1月18日新築 経 過 年 数：約20年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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、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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

2-3 建物の概況及び利用状況（物件11）

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）：平成14年2月8日新築 経 過 年 数：約23年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約2年
仕 様	構 造：木造 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、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（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

2-4 建物の概況及び利用状況（物件12）

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）：平成16年2月23日新築 経 過 年 数：約21年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約4年
仕 様	構 造：木造 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、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（但し、全体的に老朽化している）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

2-5 建物の概況及び利用状況（物件13）

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）：平成19年3月15日新築 経 過 年 数：約18年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7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、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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・4・6・8（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	116,000	0.59	555.61	0.80	30,420,000
2	116,000	0.59	1,077.66	0.80	59,000,000
4	116,000	0.59	2.61	0.80	140,000
6	116,000	0.59	214.77	0.80	11,760,000
8	116,000	0.59	21.03	0.80	1,150,000

※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 さいたま緑-13

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $119,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103.0 \times 100/100 \div 116,000\text{円/㎡}$

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：規模過大、セットバック、形状等を考慮した。

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3・5・7（土地）

物件3・5・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
3	116,000	0.05	1.10	/	6,000
5	116,000	0.05	1.45	/	8,000
7	116,000	0.05	2.21	/	10,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件9～13（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
9	140,000	197.88	0.03	830,000
10	160,000	143.24	0.16	3,670,000
11	175,000	160.50	0.06	1,690,000
12	170,000	184.40	0.13	4,080,000
13	180,000	342.42	0.22	13,560,000

物件9のウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

物件10のウ 現価率：

経過年数約20年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

物件11のウ 現価率：

経過年数約23年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

物件12のウ 現価率：

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

物件13のウ 現価率：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

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。

なお、本件建物は全5棟の内、1棟は自用の建物であること、使用容積率が約55%と極めて低位であること等から収益価格は試算しない。

また、各建物の敷地の範囲の比率については、建築面積比により次とおり査定した。

物件1・4・6土地に対する物件9・10建物の敷地の範囲の比率は、物件9は57%、物件10は43%。

物件2・8土地に対する物件11・12・13建物の敷地の範囲の比率は、物件11は23%、物件12は27%、物件13は50%。

① (物件9) 建物の土地利用権等価格

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	30,420,000 × 0.57	0.60	法定地上権	10,400,000
4	140,000 × 0.57	0.60	法定地上権	50,000
6	11,760,000 × 0.57	0.60	法定地上権	4,020,000
(合計)				14,470,000

② (物件10) 建物の土地利用権等価格

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	30,420,000 × 0.43	0.60	法定地上権	7,850,000
4	140,000 × 0.43	0.60	法定地上権	40,000
6	11,760,000 × 0.43	0.60	法定地上権	3,030,000
(合計)				10,920,000

③ (物件11) 建物の土地利用権等価格

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
2	59,000,000 × 0.23	0.60	法定地上権	8,140,000
8	1,150,000 × 0.23	0.60	法定地上権	160,000
(合計)				8,300,000

④ (物件12) 建物の土地利用権等価格

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
2	59,000,000 × 0.27	0.60	法定地上権	9,560,000
8	1,150,000 × 0.27	0.60	法定地上権	190,000
(合計)				9,750,000

⑤ (物件13) 建物の土地利用権等価格

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
2	59,000,000 × 0.50	0.60	法定地上権	17,700,000
8	1,150,000 × 0.50	0.60	法定地上権	350,000
(合計)				18,050,000

⑥ 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×オーカ
1	30,420,000	-18,250,000		1.0	0.7	8,520,000
2	59,000,000	-35,400,000		1.0	0.7	16,520,000
4	140,000	-90,000		1.0	0.7	40,000
6	11,760,000	-7,050,000		1.0	0.7	3,300,000
8	1,150,000	-700,000		1.0	0.7	320,000
9	830,000	+14,470,000	1.0	1.0	0.7	10,660,000
				引受債務相当額 (円) カ		
				54,000		
10	3,670,000	+10,920,000	1.0	1.0	0.7	10,210,000
11	1,690,000	+8,300,000	1.0	1.0	0.7	6,990,000
12	4,080,000	+9,750,000	1.0	1.0	0.7	9,680,000
13	13,560,000	+18,050,000	1.0	1.0	0.7	22,130,000
3	6,000			1.0	0.7	4,000
5	8,000			1.0	0.7	6,000
7	10,000			1.0	0.7	7,000
一括価格 (合計)						88,387,000

ウ 占有減価修正：なし（賃貸用物件であるため長期賃借権は考慮しない）

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。

カ 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま緑-13）
所在：さいたま市緑区大字三室字北宿2365番2
価格：119,000円/㎡
位置：JR京浜東北線「北浦和」駅約4,000m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：262㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：東4.0m市区町村道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：一般住宅と共同住宅等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



基準地
物件所在地

位置図
1 : 15,000



登記年月日：平成16年9月16日

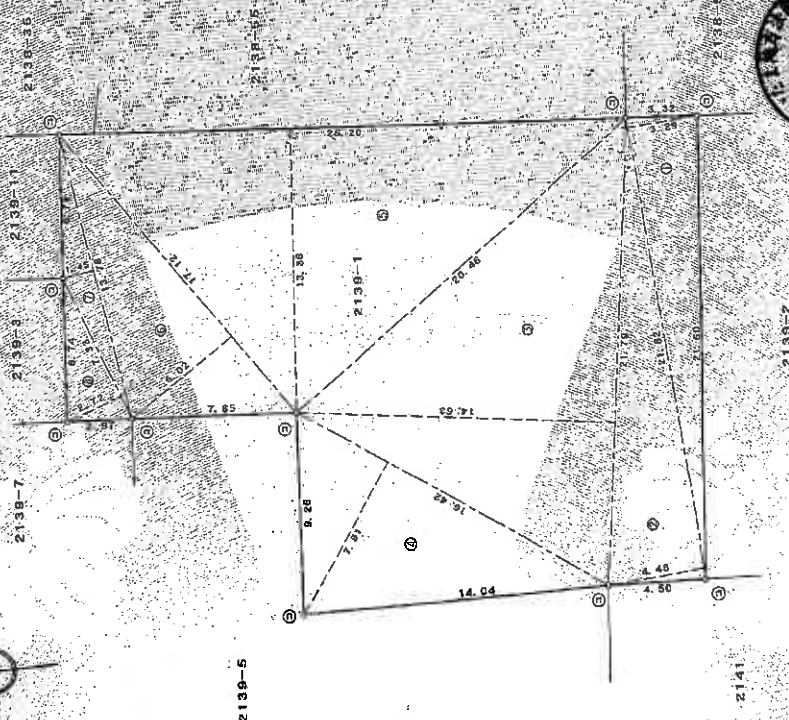
482696

地積測量図

2139-1

土地の所在

さいたま市緑区大字三章字北沼



三斜求積表

地番	底辺	高さ	面積
NO. 1	21.82	3.25	71.7878
2	21.82	4.48	97.7636
3	21.79	14.63	318.7877
4	16.42	7.91	129.8822
5	26.20	13.36	350.0320
6	17.12	6.02	103.0624
7	13.76	1.45	19.8810
8	7.33	2.72	19.9376
倍面積			1111.2243
面積			555.61215
地積			555.61 m ²

A3をA4に縮小コピー



縮尺 1/250

申請人

(平成16年 9月 26日作成)

作製者

(埼玉土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(さいたま地方法務局管轄)
令和6年11月5日 東京法務局豊田支所

登記簿

482705

COPY

A3をA4に縮小コピー

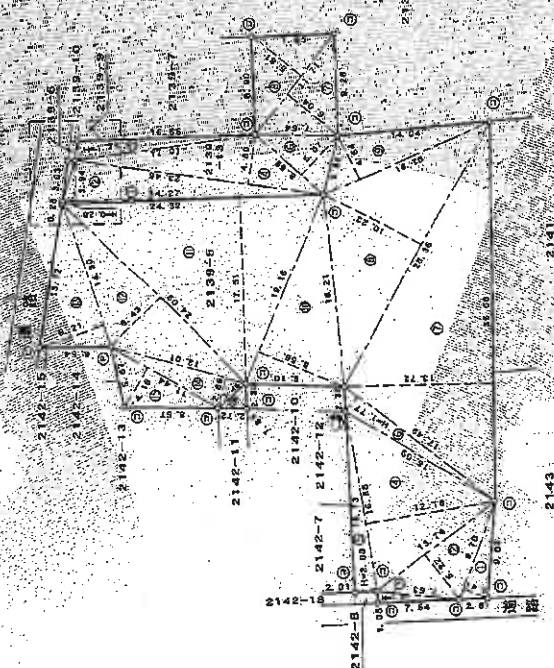
地積測量圖

213915113

さいたま市緑区大字三室字北宿

圖大

英尺=1/250



500

人請由

縣志

地號	259-5	底	面	高	之	價	單
10	1.70	2.41	29.9770				
2	3.74	5.22	74.7228				
3	7.63	1.07	8.1641				
4	16.88	12.18	305.5584				
5	16.68	2.99	33.7600				
6	17.49	1.77	30.9573				
7	15.66	13.72	439.2582				
8	16.11	10.33	290.1228				
9	16.76	4.84	77.7654				
10	19.16	8.56	164.0096				
11	24.93	17.51	436.9432				
12	24.05	6.43	154.8897				
13	14.30	5.21	58.9030				
14	13.01	2.85	37.0785				
15	11.44	4.16	47.5904				
16	3.46	1.85	6.3925				
			2155.3298				
		估	面	積			
			1077.5549				
		地	地	積			
			1077.55				m ²

地 點	2139-13	底 辺	高	立	倍	面	積
NO. 1	24.32		0.28			6.8098	
2	24.27		3.94			95.6238	
3	4.11		0.80			2.4660	
4	23.46		4.30			112.6800	
5	11.01		1.76			28.7676	
6	3.59		5.07			43.5513	
7	11.71		6.04			70.7284	
8	11.71		5.8			68.0351	
9			倍	面	積	429.6417	
			倍	面	積	214.7706	
			倍	面	積	214.77	

製者	例	凡	石	五	加	の	種	田	記	刻	印	の	部
			⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
平成 16年 6月(26日作製)													

平成16年 8月26日作製

王士禛先生詩集卷之十

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。

(といたま地方法務局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局豊島出張所

海珍品

登記年月日：昭和60年10月5日

482700

前 2139-6 560.10 5

前 2139-6 560.10 5

地積測圖

地 址 番 2139番8-6

土地の所在
玉山市大字三室字北宿



符 号	地 址	求 雨 方 法	地 點
①	2139 - 6	6.68 — 5.59	110. m ²
②	8.	1900 + 9001.0.62 x 1/2 = 35800	2550

[illegible]

(昭和60年10月3日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

申請人

箱尺 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

(七) たま地方法務局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

登記年月日：昭和60年11月11日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(さいたま市地方税務局管轄)
令和6年11月5日 東京法務局豊田出張所 登記簿

482701

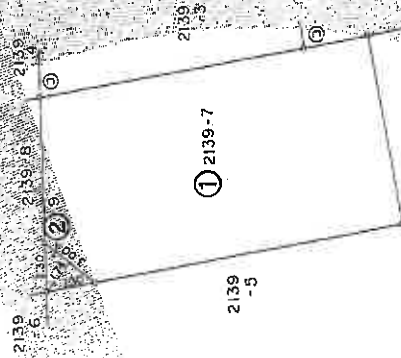
360.11.11
地積測量図

前2139-7
番 2139番9-7

地 番

土地の所在 埼玉県三宅字北宿

土地の所在



求積表			
付号	地番	丈量の方法	面積
①	2139-7	142.17	261.139.56㎡
②	-9	3.00 x 1.74 x 1/2 = 2.6100	2.61

土地の種別		建築物の種別	
① 石積	② プラスチック杭	③ 金属杭	④
⑤ 例	⑥	⑦	⑧

(昭和60年11月5日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和60年11月11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。

(さいたま地方裁判所)

令和6年11月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

4822702

前 2139-8

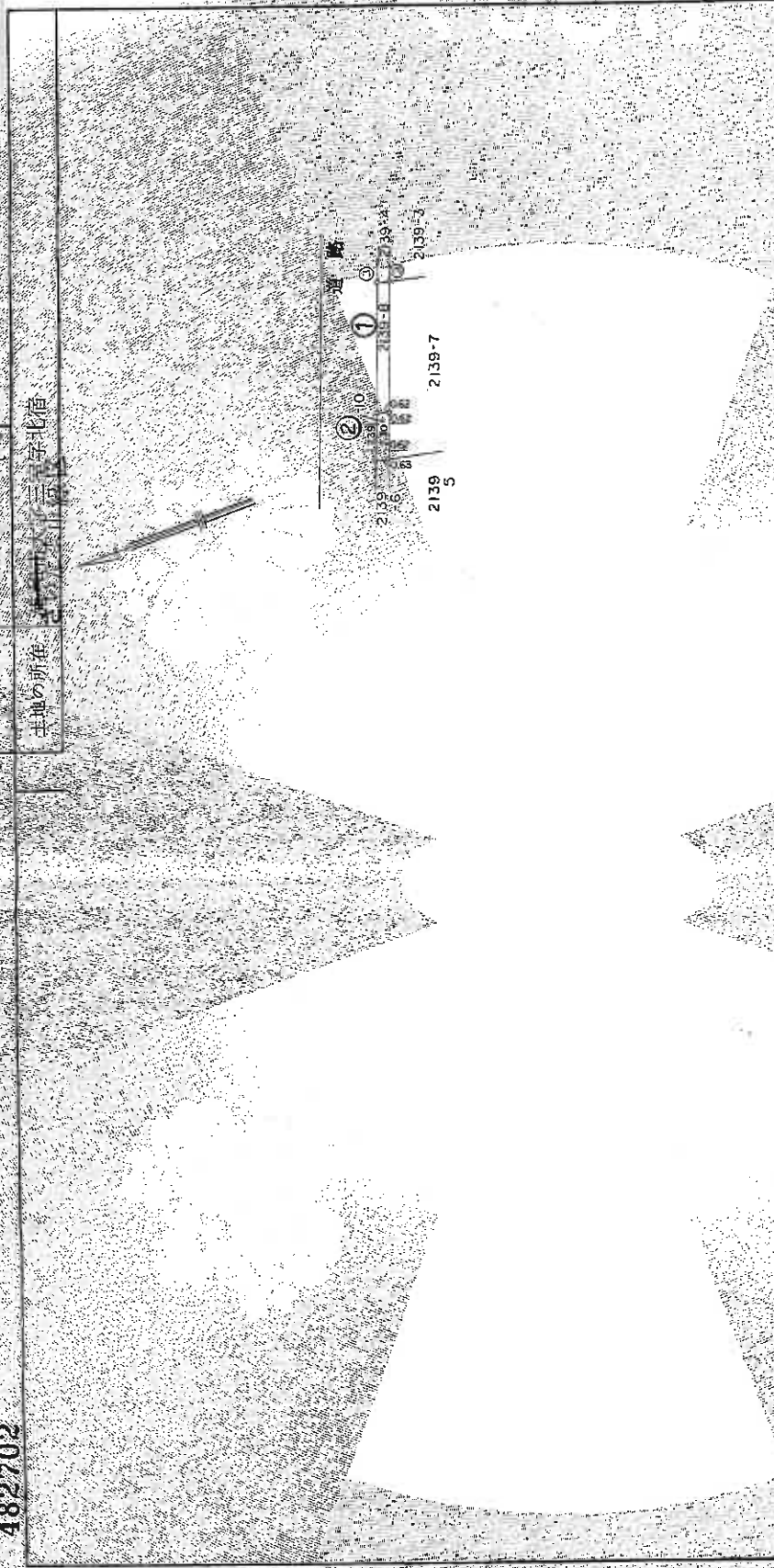
S60-11-11

地積測量図

地番 2139番10-2

土地の所在

さいたま市三好区北宿



地番	地積	求積の方法	面積
①	2139-8	558	145
②	10	1239 + 2301 + 0.62 x 1/2 x 14539	145

凡例	① 石	② コンクリート杭	③ プラスチック杭	④ 金属杭	⑤ 境界線の種類
作製者					(昭和60年11月5日作製)
申請人					縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和5年10月23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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局豊島出張所

類編

請求番号：12-13

482713

登記年月日：昭和5年10月23日

新2145-1-8.2139-5

553.10.23

審 2142-1-8-9

通和市大字三室字北宿

さいたま市緑区

2139-1

↓

積

$$214Z-8 \quad 1/10 \times (2.01 + 2.01) \times 1/2 = 2.2110 \text{ m}$$
$$2,00' \times (18.96 + 18.83) \times \frac{1}{2} = 37.7900 \text{ m}^2$$
$$2142 - 1400 \text{ m}^2 = 400.0010 \text{ m}^2 = 359.9990 \text{ m}^2$$

2142-7

2142-8

2142-9

2143

18.63

18.36

2.01

1.16

2142-7

2142-8

[illegible]

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：昭和54年1月6日

482716

554 / 26

地積測量図

A3をA4に縮小コピー

(本圖表)

所在地 さいたま市北区

土地の所在 さいたま市北区



求積

2142-12

$$12.06 \times (6.47 + 6.49) \times \frac{1}{2} = 78.1488 \text{ m}^2$$

2142-10

$$99.1872 \text{ m}^2 - 78.1488 \text{ m}^2 = 21.0384 \text{ m}^2$$

(地積測量図採用)

測量図の種別	測量の種別	記号	標準値の単位
凡例	① 石杭	② プラスチック杭	
③	コンクリート杭	④ 金鳳杭	
⑤			

作成者

昭和54年1月19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と証明した書面である。

(さいたま地方裁判所)

令和6年11月5日

東京法務局豊島区事務所

登記官

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
(さいたま地方検察庁管轄)
令和6年11月5日 東京法務局書出業務所

令和6年11月5日

東京法務局豊島出張所

登記簿

請求番号：12-1

面区
面区
平
物
階
建各

2139-1

浦和町大字三室北番 2139 市地 1

さいたま市緑区

202952

各臨平圖

求積表

6.97	X	2.73	=	19.0281
6.37	X	2.73	=	17.3901
5.46	X	12.74	=	69.5604

合計	105.9786
来面積	105.97

救 護 長

5.46	X	1.82	=	9.9372
6.37	X	2.73	=	17.3901
5.46	X	7.28	=	39.7488
4.55	X	5.16	=	24.8430

會計年度	金額
91.9191	91.9191
91.9191	91.9191

作者

縮尺 1/250

人請串

1500

四第62年5月1日(作製)

(繪王土地家屋圖套土會用紙)

登記年月日 平成17年1月27日

256703

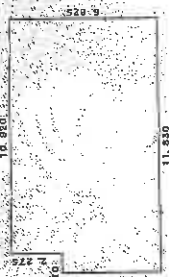
各階平面図

建物図面図

家屋番号 2139番1の2

建物の所在 さいたま市緑区大字三宮字北宿2139番地1

1 階



求 積 表

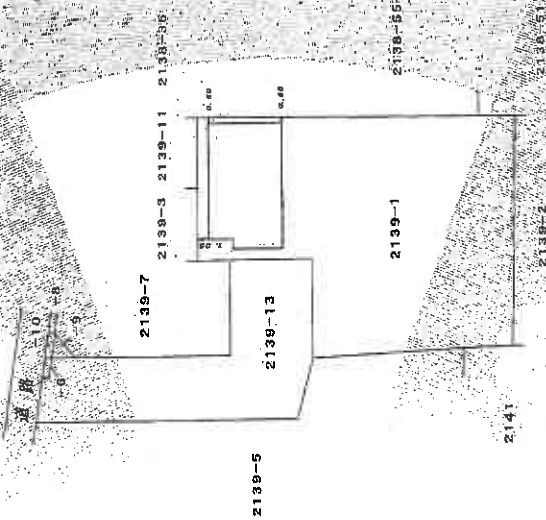
1,550 × 0,910 =	4,140,500
6,825 × 10,920 =	74,529,000
合 計	78,669,500
延面積	78.66 m ²

2 階



求 積 表

3,640 × 2,730 =	9,937,200
4,550 × 1,820 =	8,281,000
5,915 × 3,640 =	21,530,800
6,825 × 3,640 =	24,843,000
0,455 × 0,910 =	-0,414,050
合 計	64,177,500
延面積	64.17 m ²



作製者

1月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会 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。

(さいたま市地方務局 啓)

令和6年11月5日

東京法務局 豊田 敬介

登記簿

東京法務局豊島出張所

2000年

505

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成16年2月5日

256715

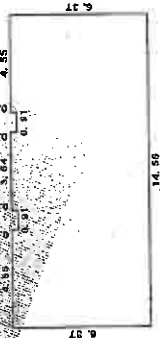
各階平面図

家屋番号 2142番1の2

建築物平面図

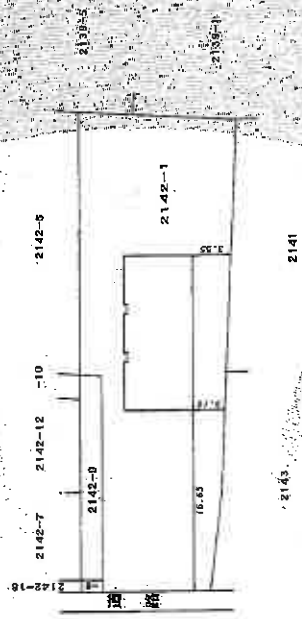
建築物の所在 さいたま市緑区大字三宮字北首2142番地1

1～2階
(各階同型)



求積表

0.30 X 3.64 =	1.0920
0.30 X 4.55 =	1.3650
0.30 X 4.55 =	1.3650
0.07 X 4.55 =	0.3185
合計	92.2012
床面積	92.20 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

(さいたま市地方事務局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局量出表所

登記官

登記年月日 平成19年3月27日

256705 各階平面図

家屋番号 2139-5
建物の所在 さいたま市緑区大字三堂字北谷2139番地5

各階平面図

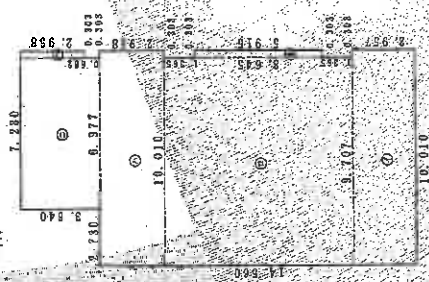
1階



求積表

①	2.957	×	10.010	=	29.689570
②	8.645	×	9.707	=	83.917015
③	2.958	×	10.010	=	29.690580
④	3.640	×	6.977	=	25.398880
⑤	5.958	×	0.303	=	1.795245
⑥	2.958	×	0.303	=	0.896274
合計	171.210964				
床面積	171.21㎡				

2階



求積表

①	2.957	×	10.010	=	29.689570
②	8.645	×	9.707	=	83.917015
③	2.958	×	10.010	=	29.690580
④	3.640	×	6.977	=	25.398880
⑤	5.958	×	0.303	=	1.795245
⑥	2.958	×	0.303	=	0.896274
合計	171.210964				
床面積	171.21㎡				

19.3.27
登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

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

(さいたま市地方公務局管理)

令和6年11月5日

東京法務局登録出所

登記簿