

入札制度が変わりました

- 暴力団員等*や、役員に暴力団員等*がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等*から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番7
地 目 宅地
地 積 99.88平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 2 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番4
地 目 宅地
地 積 25.40平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 3 所 在 志木市上宗岡一丁目 1414番地7、1414番地
4
家屋 番号 1414番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4



物件明細書

令和 8年 2月25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, 2】

地役権

範囲 全部

要役地 朝霞市大字上内間木字厩尻564番3

設定日 昭和34年12月1日

目的 1 送電線路の最下垂時における電線から4.8mの範囲内における
建造物の築造禁止

2 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

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

4 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Cが占有している。同人は未登記の所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番7
地 目 宅地
地 積 99.88平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 2 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番4
地 目 宅地
地 積 25.40平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 3 所 在 志木市上宗岡一丁目 1414番地7、1414番地
4
家屋 番号 1414番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4



令和 7年(ケ)第 307号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1月13日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 笠 木 雅 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番7
地 目 宅地
地 積 99.88平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 2 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番4
地 目 宅地
地 積 25.40平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 3 所 在 志木市上宗岡一丁目 1414番地7、1414番地4
家屋 番号 1414番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県志木市上宗岡一丁目10番34号		
土地	物件1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本各土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: }		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件3) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和 5年11月初旬ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>上記占有者Cは、A (債務者兼所有者) との売買契約に基づく所有権による占有を主張するが、登記を経由していないので、所有権は認められない。同Aは、同Cとの売買契約締結により、少なくとも同Cの使用を容認していることから使用借権が考えられるが、同Cに使用借の意思は無いので、上記Cの権原は無権原と認められる。</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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件各土地は下記のとおりそれぞれ登記簿上地役権設定の登記があり、同各土地上空には建物図面に緑色で示した部分に送電線がある(写真④)。

地役権

原因 昭和34年12月1日設定

- 目的
- 1 送電線路の最下垂時における電線から4・8mの範囲内における建造物の製造禁止
 - 2 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
 - 3 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止
 - 4 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

範囲 全部

要役地 朝霞市大字上内間木字厩尻564番の3

- 2 本件各土地の東側に隣接する地番1414番3、同番5の各目的外土地は、いずれも志木市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件建物の玄関前は写真⑤のとおりスロープが設置されている。
- 4 同建物1階洋室内の床の一部は歩くと軋む状態である。

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
■C (占有者)	<p>1 本件建物は私が住居として使用しています。</p> <p>2 令和5年11月初旬ころ、私とA（債務者兼所有者）との間で同建物及び本件各土地の売買契約を締結し、私はAから同建物及び同各土地を購入しました。購入代金は3700万円で、最初に現金700万円を支払い、その余の購入代金は本件債務の毎月のローンの支払を私がするという契約内容でした。同契約は口頭によるものであり、契約書は作成していません。 私は同Aを信用していたので、上記のとおり契約し、同契約時に同Aに対して現金700万円を支払いましたが、その領収証も貰っていません。 私は、同Aから同Aの実印と通帳を渡され、上記契約に基づく所有権移転登記をしようとして私と同A二人で法務局へ行ったのですが、法務局で同Aは居なくなり、それ以来同Aとは連絡がとれなくなり、渡された同通帳も銀行で使えなくなっていました。</p> <p>3 同建物内で以前小鳥を飼っていたことがありますが、現在は同建物においてペットは飼っていません。</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。

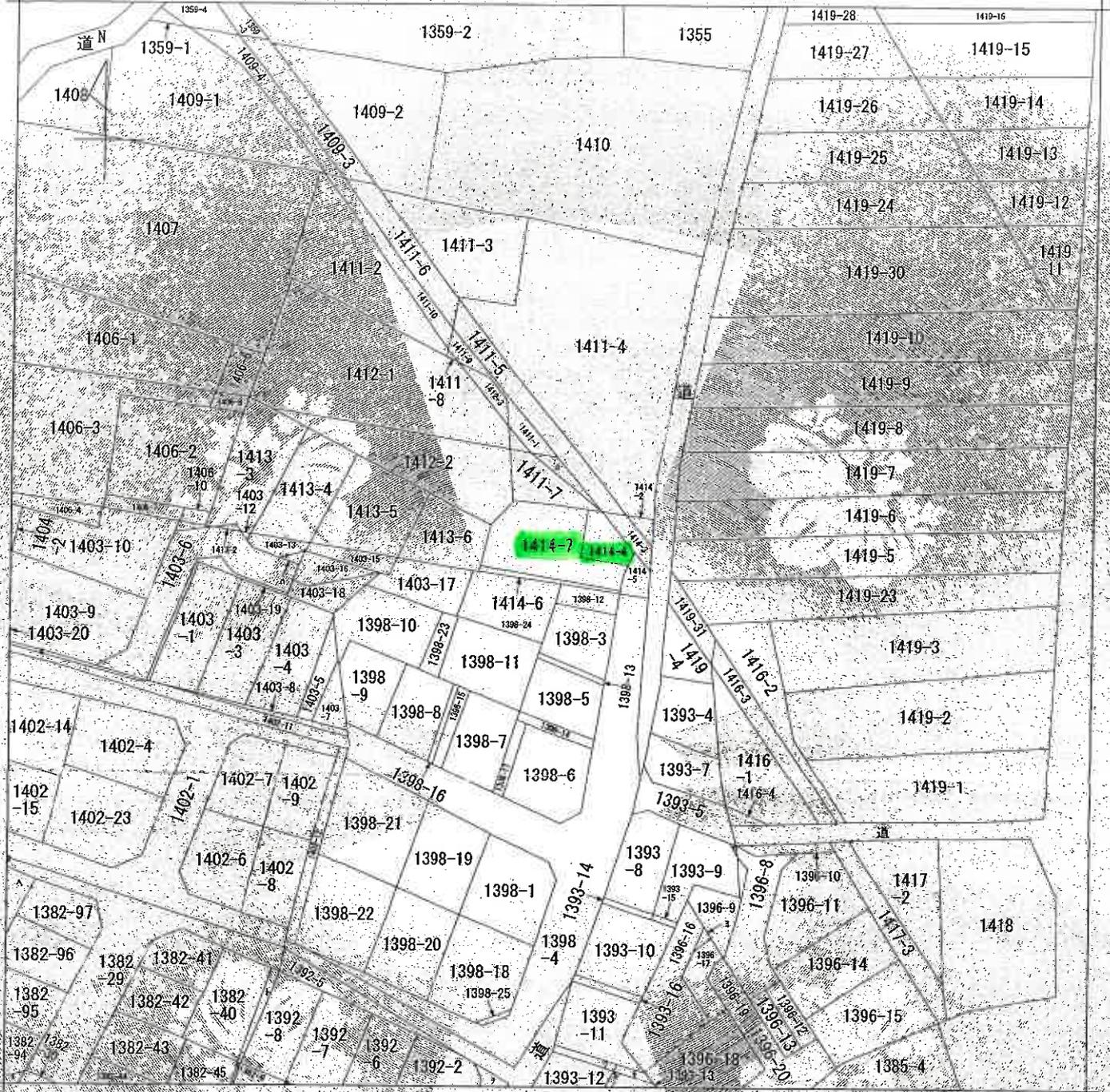
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日(金) 12:20-12:31	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12月19日(金) 16:46-16:55	電話	占有者Cから電話があり, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
7年12月22日(月) 11:50-12:55	目的物件所在地	占有者C立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年12月25日(木) 16:20-16:30	法務局(志木出張所)	本件各土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1393-21 ハ 1403-14 ホ 1402-18 ト 1382-12 リ 1382-46 ル 1392-10
 ロ 1411-11 ニ 1403-11 ヘ 1382-102 チ 1382-28 ス 1389-1 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。

地番
 1414番7
 土宗岡一丁目

請求 部分	所在	志木市土宗岡一丁目		地番	1414番7	
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	旧土地台帳附属地図					
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5日
 福岡法務局

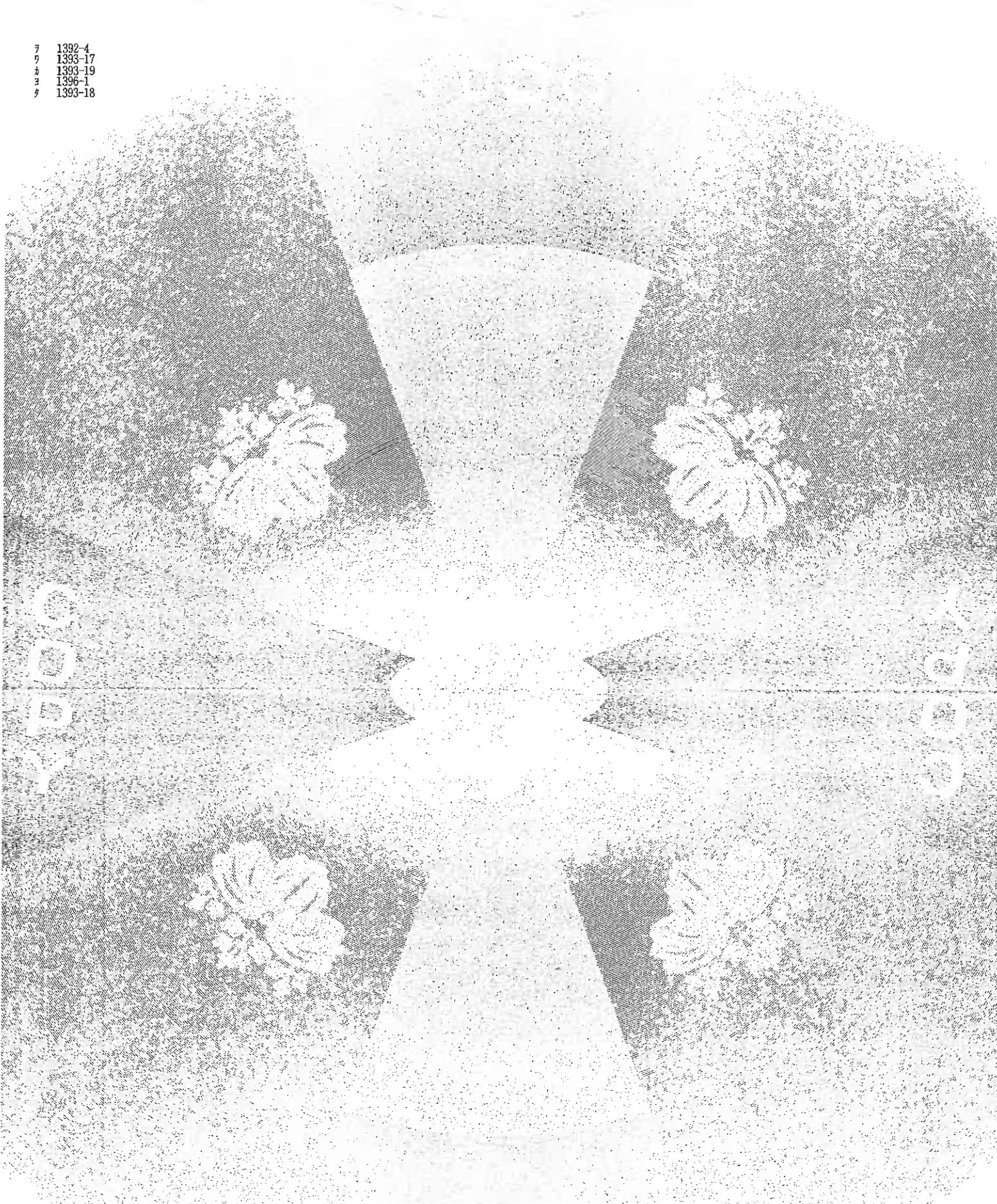
地図整理番号：M78836

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

ア 1392-4
イ 1393-17
ウ 1393-19
エ 1396-1
オ 1393-18



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和62年5月6日

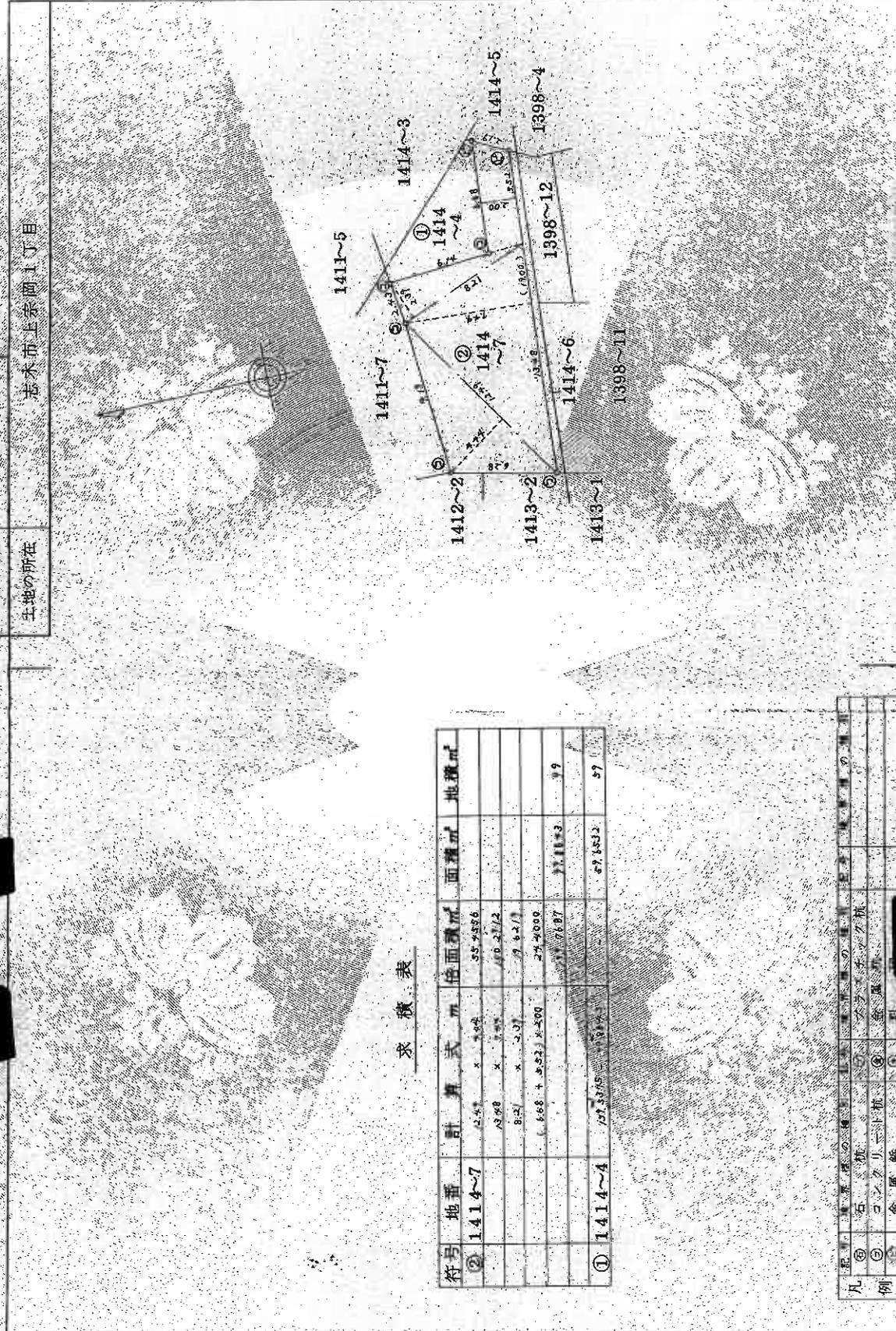
0203033

58256

地積測量図

地番 1414~4、~7

志木市上奈阿1丁目



求積表

符号	地番	計算式	面積 m^2	地積 m^2
②	1414~7	12.51×4.62	57.7826	
		13.68×7.94	108.6112	
		8.27×2.37	19.6071	
		$1.668 + 3.521 \times 200$	707.7687	89
①	1414~4	107.3315×1.01	67.8632	59

凡	石	雑	草	木	竹	その他	不明
例	コンクリート	植	草	風	竹		
	金	腐	鉄				

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] 昭和62年4月23日作製

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年11月5日 福岡法務局

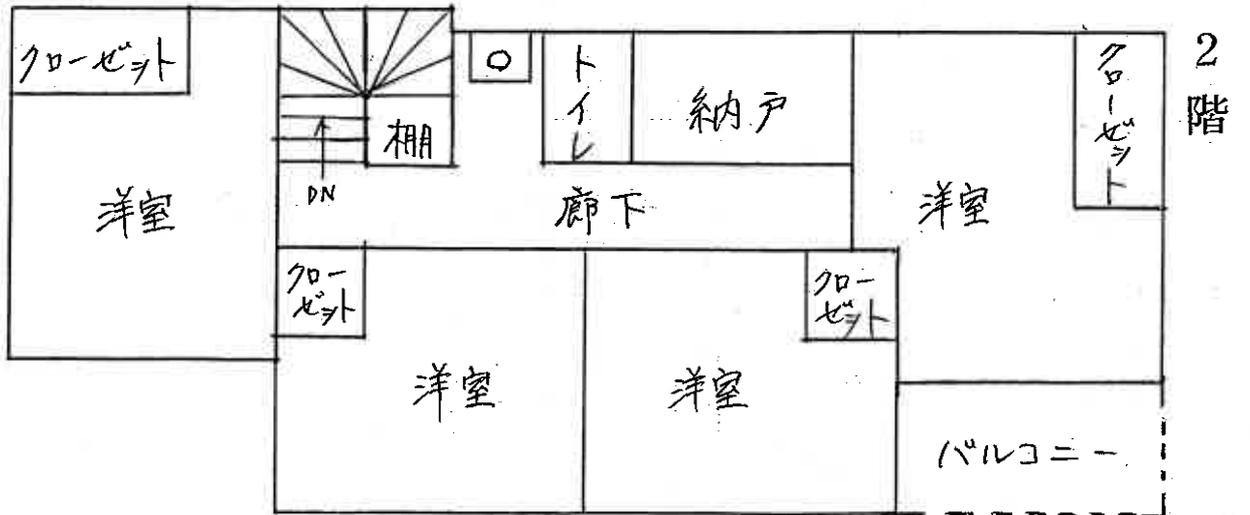
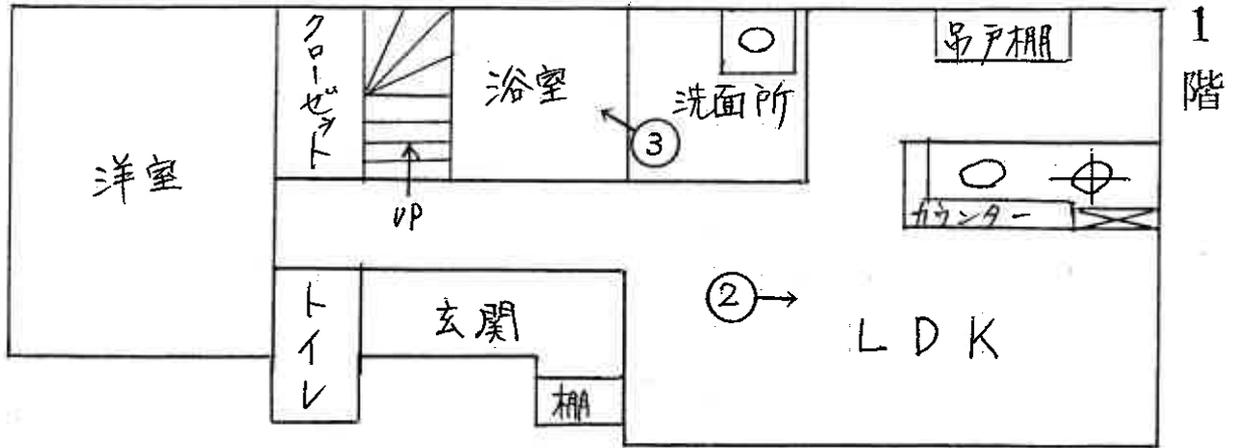
(10枚目)

登記簿

建物見取図



(写真位置○)



(13 枚目)



①



②



③

(14 枚目)



④



⑤

令和 7年(ケ)第307号

令和 7年12月22日 現地調査

令和 8年 2月16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 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番7
地 目 宅地
地 積 99.88平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 2 所 在 志木市上宗岡一丁目
地 番 1414番4
地 目 宅地
地 積 25.40平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 3 所 在 志木市上宗岡一丁目 1414番地7、1414番地
4
家屋 番号 1414番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9,0 7 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,0 2 0,0 0 0円
物件 2 (土地)	金 7 7 0,0 0 0円
物件 3 (建物)	金 1 5,2 8 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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及び2の土地の内訳価格は、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	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
3	所家屋番 種号類 構面造積	別紙物件目録記載の通り	
物件番号	特記事項		
1 ・ 2	○底地（法定地上権価格控除後） ※一体で、物件3建物の敷地として利用されている。 なお、両土地共東京電力の高圧送電線の線下地であり、同社による地役権が設定されている。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1及び2に係る法定地上権付建物		

※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及び2（宅地）〕

位置・交通	目的物件は、志木市の北西方に突出した上宗岡1丁目地内に存し、最寄りの東武東上線「志木」駅から北方へ約2.2km（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、「旧新河岸川」と「新河岸川」に挟まれた住宅地域で、戸建住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	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	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区（25m） ・志木市景観計画・景観条例 ・宅地造成等工事規制区域 ・河川保全区域（特記事項参照）
画地条件 ※物件1及び2	地積	125.28㎡ [(物件1)99.88㎡+(物件2)25.40㎡]
	形状	ほぼ台形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	<p>南東側：幅員約7.5～8m舗装市道とほぼ等高に接面する。</p> <p>※上記市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当するものであり、目的物件前面付近において新河岸川の土手に突き当たり、行き止まりとなる。</p>	
土地の利用状況	物件1と2は、一体となって（物件3）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：あり</p> <p>下水道：あり</p> <p>※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。</p>	

特記事項	<p>(a)目的物件の上空には、東京電力パワーグリッド(株)の高圧送電線(電圧は 154,000V)が架空され、物件1と2の土地については地役権が設定されている。 当該内容は登記上の記載及び現況調査報告書のとおりであり、目的土地上に建物を建築する場合には同線の最下垂時の高さ約24mから4.8m以上の離隔距離を確保しなければならない。 即ち建物高さの限度は$24\text{m} - 4.8\text{m} = 19.2\text{m}$程度となるが、詳細は東京電力送電線の保守等を行う株式会社山三電業まで問い合わせられたい。 なお、目的物件周辺の土地利用の主体が低層の戸建住宅であることを勘案すると、目的土地が高圧線下にあることによる減価は、主に心理的なものに留まると判断される。</p> <p>(b)上記新河岸川の河岸(土手を下りきった箇所)から30mまでの区域は河川保全区域に該当するため、目的土地は何れもが同区域に含まれる。 よって、目的土地について工作物の新築又は改築、土地の掘削盛土又は切土(その他土地の形状を変更する行為)を行う場合には河川法第55条の許可申請が必要となるが、詳細は朝霞県土整備事務所(管理担当)にて確認されたい。</p> <p>(c)北側隣接地は目的土地より0.6m程度低位にあり、また新河岸川の土手は目的土地より2m程度高位にある。</p>
------	--

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）： 令和4年7月5日新築	
	経 過 年 数： 約4年	
	経済的残存耐用年数： 約20年	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	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 49.27㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 52.17㎡（" "） 延べ 101.44㎡（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	◇Cが住居として利用している。	
特 記 事 項	(a)上記Cは、債務者兼所有者Aと売買契約を締結し、所有権に基づいて占有している旨述べているが、目的物件の所有権は登記上、A及びその他一名の共有とされており、また契約の締結を示す売買契約書も存在しないことから、Cの占有は無権原によるものと判断される。 (b)1階洋室の床面が歩行時にやや軋むが原因は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	123,000	0.88	99.88	1.00	10,810,000
2	123,000	0.88	25.40	1.00	2,750,000

※試算表における試算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は千円未満を四捨五入とする。(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：富士見－7

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 149,000\text{円}/\text{㎡} & \times 103/100 & \times 100/106 & \times 100/118 & = 123,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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：公示地の所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員で劣るが、環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位

減価要因～新河岸川の土手で行き止まりとなる点、線下地である点、間口やや狭小・やや不整形

ウ 地 積：登記上の数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	180,000	101.44	0.75	13,690,000

- ウ 物件3 現価率：経過年数 4年、経済的残存耐用年数20年
 観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮） -10%

$$(計算式) \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \times \text{(観察減価)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \times (1 - 0.10) = 0.75$$

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	10,810,000	0.6	法定地上権	6,490,000
2	2,750,000	0.6	法定地上権	1,650,000
合 計 額				8,140,000

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	(10,810,000 -	6,490,000)	/	1.0	0.7	3,020,000
2	(2,750,000 -	1,650,000)	/	1.0	0.7	770,000
3	(13,690,000 +	8,140,000)	1.0	1.0	0.7	15,280,000
一括価格 (合計)						19,070,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（富士見－7）

所	在	富士見市水谷東2丁目3273番11 「水谷東 2-49- 9」
価	格	149,000円/㎡
位	置	東武東上線「志木」駅約 2.3km（道路距離）
価	時	令和7年1月1日
地	積	70㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接面街路		南 4m市道
用途指定等		第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地域の概要		小規模一般住宅が密集する住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 地 積 測 量 図 写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上

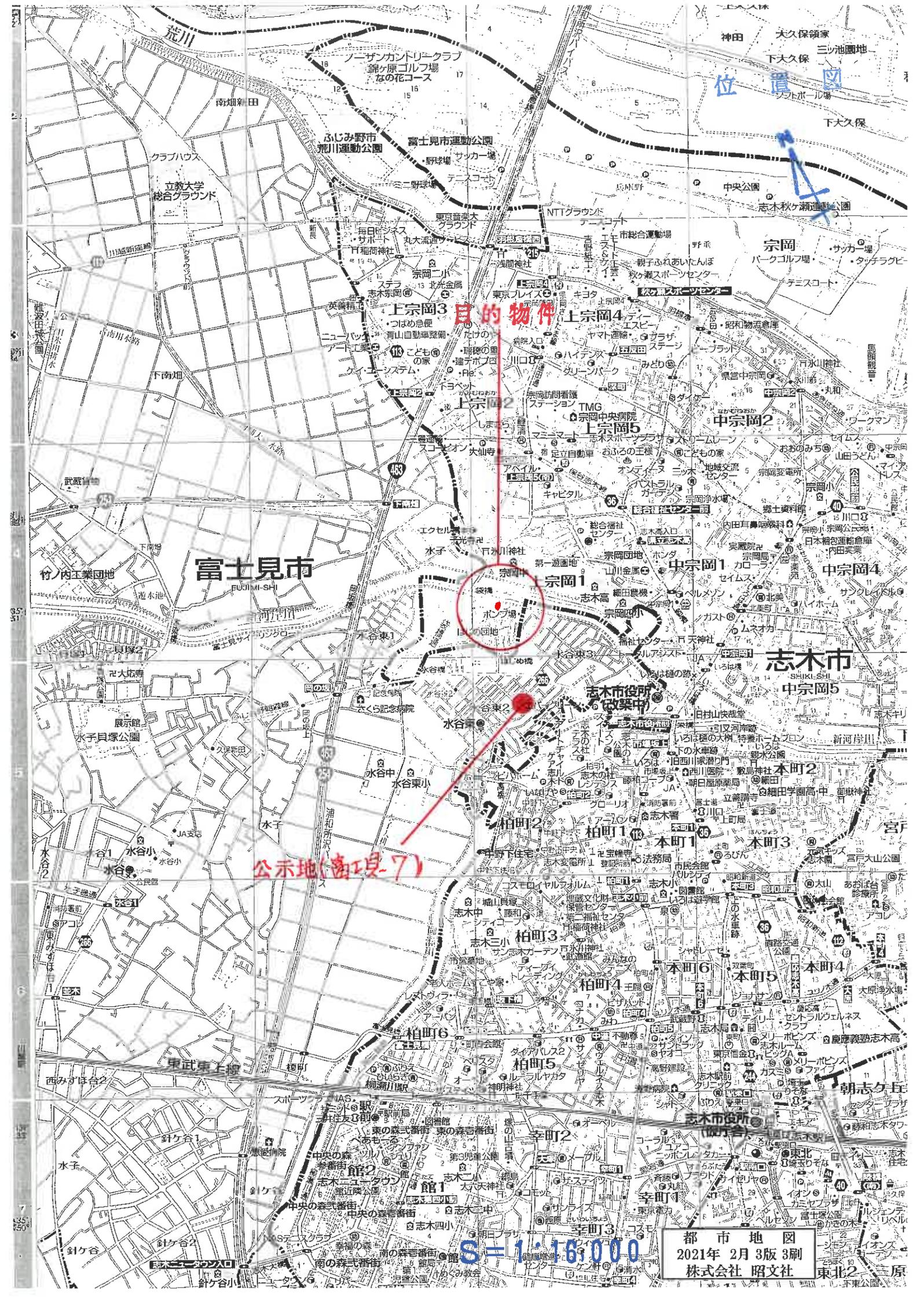
位置図

目的物件

公示地(画号7)

S=1:16,000

都市地図 2021年 2月 3版 3刷 株式会社 昭文社



イ 1393-21 ア 1403-14 コ 1403-16 キ 1382-12 ク 1382-46 ケ 1392-10
 ウ 1411-11 ケ 1403-11 コ 1382-102 キ 1382-28 ク 1389-1 ケ つづく



目的物件

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にしたが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
 上宗岡1丁目

請求部	所在	志木市上宗岡1丁目		地番	1414番7	
出力縮尺	1/500	精度区分	標準系 座標 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

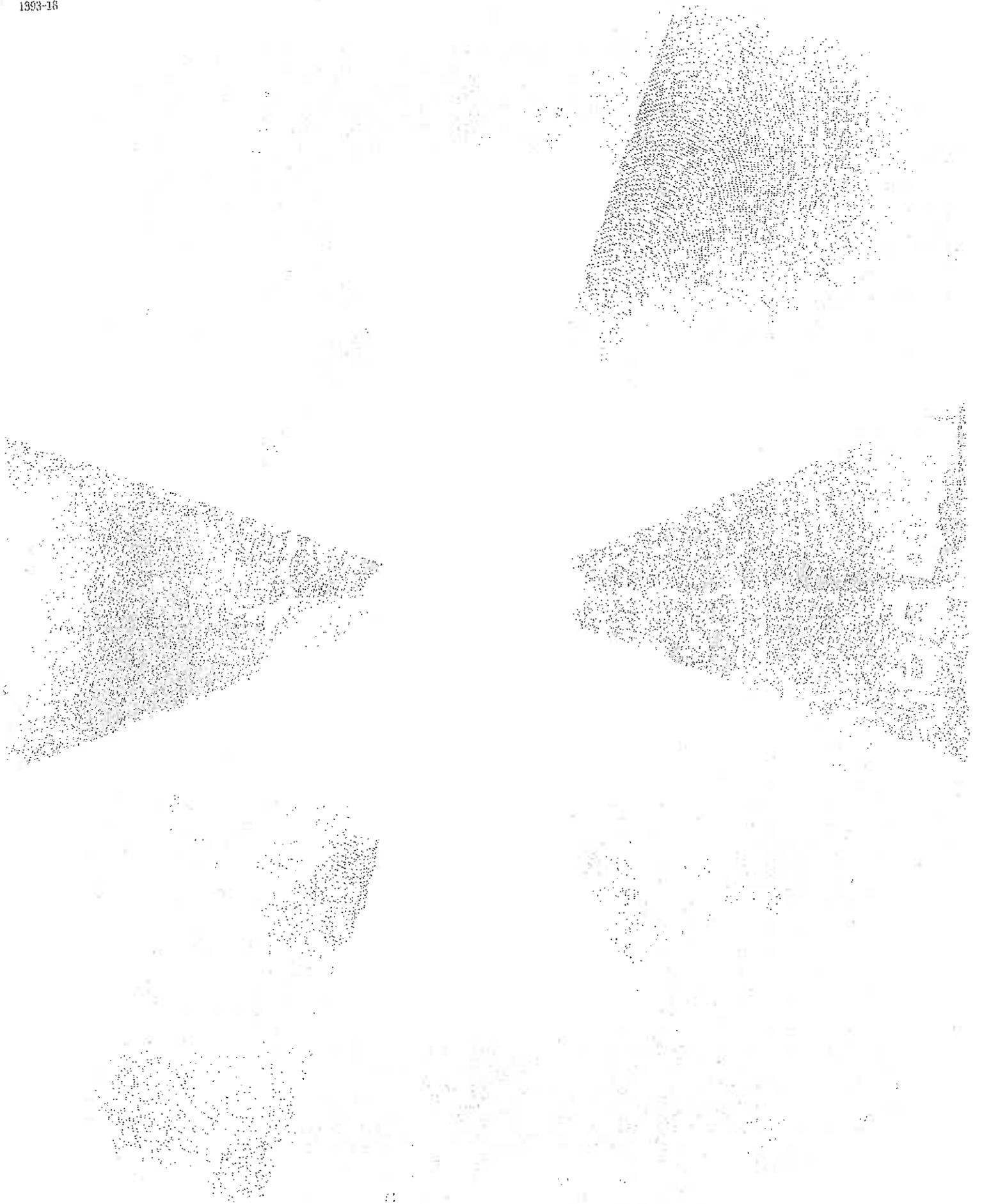
(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年11月5日
 福岡法務局



A3をA4に縮小コピー

1392-4
1393-17
1393-19
1396-1
1393-16



登記年月日：昭和63年12月19日

これは図面に記録されている図等を証明した図面である。
（さいたま市地方法務局土木出張所（管轄））
令和7年11月5日 福岡法務局 登記官

583.6219

0203033

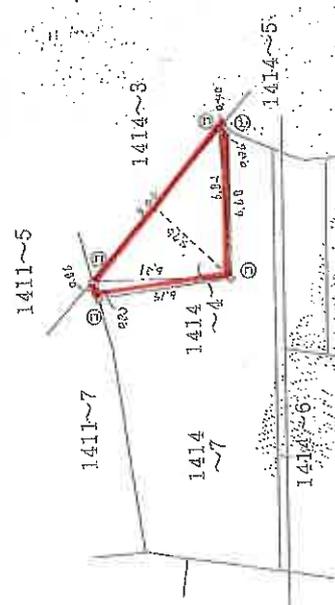
地積測量図

1414~4

志木市上宗岡1丁目

土地の所在

物件 2



求積表

地番	計算式 m	倍面積㎡	面積㎡	地積㎡
1414~4	6.21 x 0.83	5.1573		
	2.06 x 4.76	9.8056		
	6.82	2.7552		
		50.8181	50.8181	50.8181

区分	境界線の種類	記号	境界線の位置	図号	測量の目的
①	航	㊸	アタゴ子→夕航		
②	石	㊹	倉庫		
③	コンクリート杭	㊺			
④	倉庫	㊻			

例

作製者 [Redacted] 号 [Redacted] 昭和63年12月19日作成

(埼玉土地家賃課)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

地図管理番号：M78835

