

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 5月26日  
 さいたま地方裁判所第3民事部  
 裁判所書記官 山 川 七 星

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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   | 朝霞市宮戸三丁目   |
|   | 地 番   | 510番32   |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
|   | 地 積   | 137平方メートル  |
|   | 共 有 者 | A 持分137分の10  |
| 2 | 所 在   | 朝霞市宮戸三丁目   |
|   | 地 番   | 510番48   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 120.47平方メートル   |
|   | 所 有 者 | A  |
| 3 | 所 在   | 朝霞市宮戸三丁目 510番地48                                     |
|   | 家屋 番号 | 510番48   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根2階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 30.63平方メートル                     |
|   | (現況)  |  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 約39.73平方メートル<br>3階 約18.21平方メートル |
|   | 所 有 者 | A  |



## 物件明細書

令和 8年 4月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山川七星

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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   | 朝霞市宮戸三丁目   |
|   | 地 番   | 510番32   |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
|   | 地 積   | 137平方メートル  |
|   | 共 有 者 | A 持分137分の10  |
| 2 | 所 在   | 朝霞市宮戸三丁目   |
|   | 地 番   | 510番48   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 120.47平方メートル   |
|   | 所 有 者 | A  |
| 3 | 所 在   | 朝霞市宮戸三丁目 510番地48                                     |
|   | 家屋 番号 | 510番48   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根2階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 30.63平方メートル                     |
|   | (現況)  |  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル<br>2階 約39.73平方メートル<br>3階 約18.21平方メートル |
|   | 所 有 者 | A  |



令和 8年(ケ)第 28号  
令和 8年 2月26日受理  
令和 8年 4月 6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 朝霞市宮戸三丁目  
地 番 510番32  
地 目 公衆用道路  
地 積 137平方メートル  
共有者 A 持分137分の10
- 2 所 在 朝霞市宮戸三丁目  
地 番 510番48  
地 目 宅地  
地 積 120.47平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 朝霞市宮戸三丁目 510番地48  
家屋 番号 510番48  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺陸屋根2階建  
床 面 積 1階 39.74平方メートル  
2階 30.63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	埼玉県朝霞市宮戸三丁目21番70号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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2の土地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 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 type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造スレート葺陸屋根3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階約39.74㎡(増築部分約9.11㎡含む) 3階約18.21㎡(増築部分), 1階は公簿上のとおり													
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; margin-left: 10px;"> <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 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居宅(空家)として管理し、占有している <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	上記その他の者は建物所有者の破産管財人である。 別紙その他の事項記載のとおり													
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 物件2の土地と周囲の土地との境界は、道路の縁石や塀などにより仕切られている。
- 2 物件2の土地は、北北西側に自動車1台駐車できるスペースがあり、そこから本件建物玄関までは階段(約31段)を上がらなければならない形状になっている(写真①)。  
さらに同建物の南東側に隣接する隣地(地番531番11, 同番14)は、同建物の接地部分から約3メートル高くなっている。
- 3 物件1の土地に隣接する地番510番31の目的外土地は、私有地であるが、公簿上は公衆用道路であり、同じく隣接する同番26及びそれに隣接する同番5の各目的外土地は、いずれも朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 4 本件建物は建物見取図に示したとおり増築部分が認められた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (債務者兼所有者破産者Aの破産管財人)</p> <p>■ C (債務者兼所有者破産者Aの妻)</p>	<p>令和7年6月にA (債務者兼所有者破産者) が本件建物を出ましたので、現在同建物は同Aの妻と子が住んでいると思います。</p> <p>1 私は債務者兼所有者破産者Aの妻です。現在同Aと私は離婚の示談中です。</p> <p>2 本件建物は同Aが同建物を出た後、私と子供が住んでいましたが、令和7年9月1日に私と子供は同建物から引っ越しましたので、私と子供は同建物に住んでいません。現在同建物は同Aの荷物が置いてあり、空家の状態です。</p> <p>3 同建物の敷地 (物件2の土地) に存在する自動車 (黒色のセレナ) は、同Aが所有する自動車です。</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

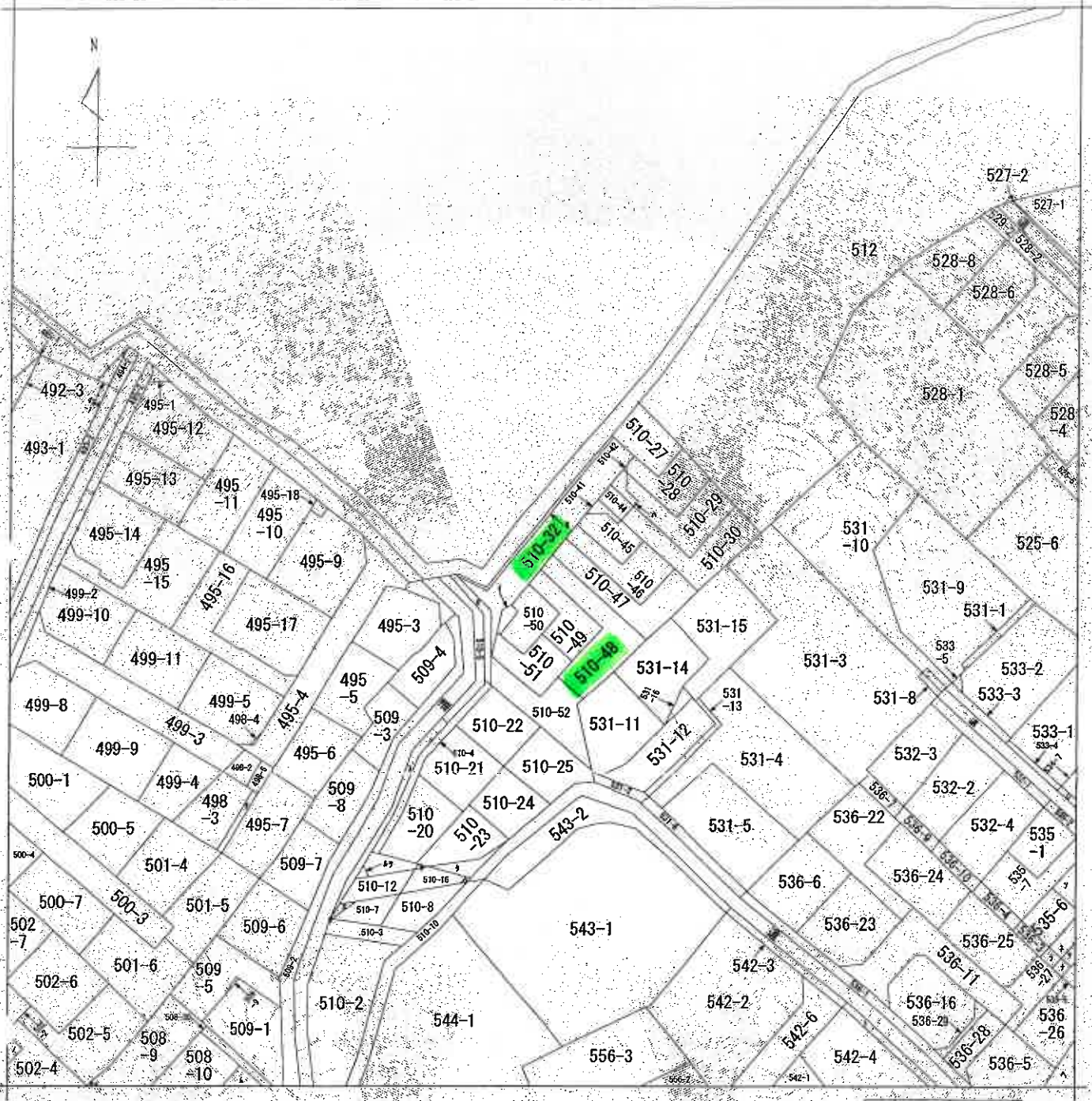
- 本件建物内はC（債務者兼所有者破産者Aの妻）の陳述のとおり現況が認められ、目的物件の占有関係については現況及び同Cの陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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
8年2月27日(金) 14:30-14:45	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3月2日(月) 9:05-9:18	電話	B(債務者兼所有者破産者Aの破産管財人)から聴取 現況調査協力依頼
8年3月2日(月) 11:57-11:59	電話	C(債務者兼所有者破産者Aの妻)から聴取, 現況調査協力依頼
8年3月12日(木) 16:30-16:38	法務局(志木出張所)	物件1の土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
8年3月17日(火) 14:00-14:55	目的物件所在地	上記C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 ( ) : - :		
<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



(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  
 宮戸3丁目

請求部	所在	朝霞市宮戸三丁目		地番	510番32	
出力縮尺	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
作成年月日	昭和58年7月10日		備付年月日(原図)		補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

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8年1月13日  
 さいたま地方法務局志木出張所



ヲ 510-15  
ワ 510-17  
カ 510-18  
コ 510-6  
ク 510-9  
レ 534-2  
ソ 535-3  
ツ 535-8  
ネ 535-9  
ナ 536-20  
ラ 536-21  
ム 508-11  
ク 494-3  
ノ 502-3  
オ 508-8  
ク 508-29

A3判をA4判に縮小

( 8 枚目)



登記年月日：平成14年2月20日

0156250

地積測量図 (1/2)

地番 510-1-45-82

土地の所在 朝霞市宮戸三丁目

求積表

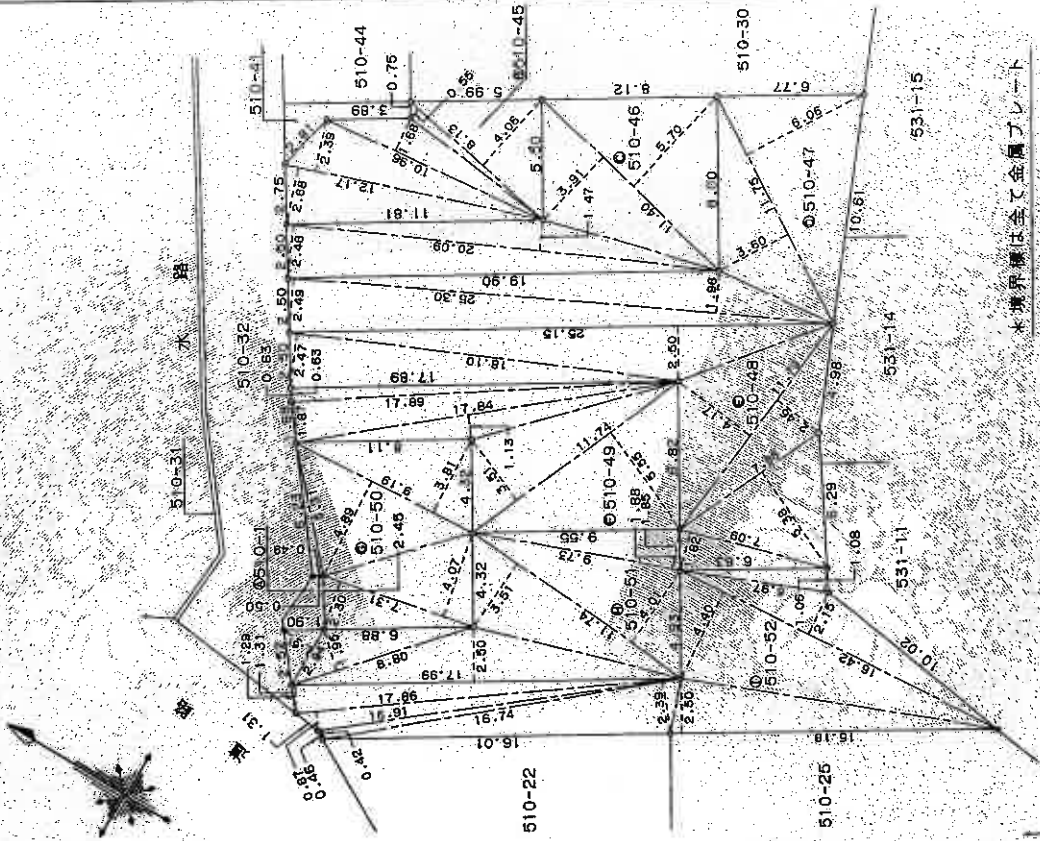


地番	面積	積算
510-45	32.6156	
12.77	2.68	29.0833
12.17	2.39	18.4128
10.96	0.58	4.4715
8.13	4.06	33.078
8.13	117.5940	58.79700
8.13	58.79	17.78

地番	面積	積算
510-45	49.8232	
20.09	1.47	29.5323
11.40	3.91	44.5740
11.40	5.70	64.9800
8.13	186.9039	94.48475
8.13	94.45	28.57

地番	面積	積算
510-47	71.2050	
11.75	6.06	42.3000
11.75	3.60	49.5880
25.30	2.49	62.9870
25.30	225.0900	113.04500
8.13	113.04	34.19

地番	面積	積算
510-48	44.7070	
18.10	2.47	62.8750
25.15	2.50	49.1643
11.79	4.17	29.0034
7.86	5.38	42.2868
7.09	1.82	12.5038
7.09	240.9403	120.47015
8.13	120.47	36.44



凡例	① 石	② 林	③ コシクリート杭	④ プラスチック杭	⑤ 境界線の境界	⑥ 金属鉄	⑦ 金属杭	⑧ 金属プレート
製作者	土地家屋調査士 (平成一四年二月十四日作製)							
申請人	[Redacted]							
縮尺	1/250							

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。令和8年1月13日 さいたま地方法務局 平木出張所 登記係

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年2月20日

0156251

地番 510-1-45-52 地積測量図 (2/2)

土地の所在 朝霞市宮戸三丁目



区画番号	面積	用途	
510-1-45-52	23.2071	住宅	
17.89	0.63	住宅	
17.89	1.87	33.4543	住宅
17.84	1.13	20.1592	住宅
11.74	3.65	41.2074	住宅
11.74	5.65	66.1570	住宅
		171.2486	住宅
		85.62430	住宅
		85.62	住宅
		25.90	住宅

合計面積 743.14550 m<sup>2</sup>

区画番号	面積	用途
510-1-45-50	748.28670	住宅
	743.14550	住宅
	5.14120	住宅
	5.14	住宅
	1.65	住宅

区画番号	面積	用途	
510-1-49	11.2707	住宅	
17.89	0.63	住宅	
17.89	1.87	33.4543	住宅
17.84	1.13	20.1592	住宅
11.74	3.65	41.2074	住宅
11.74	5.65	66.1570	住宅
		171.2486	住宅
		85.62430	住宅
		85.62	住宅
		25.90	住宅

区画番号	面積	用途	
510-50	3.0919	住宅	
6.31	0.49	44.9391	住宅
9.19	4.89	29.7517	住宅
7.31	4.07	16.8130	住宅
9.19	3.81	35.0139	住宅
		129.6096	住宅
		64.80480	住宅
		64.80	住宅
		19.60	住宅

区画番号	面積	用途
510-1-45	5.14	住宅
510-45	58.79	住宅
510-46	94.45	住宅
510-47	113.04	住宅
510-48	150.47	住宅
510-49	85.62	住宅
510-50	64.80	住宅
510-51	86.57	住宅
510-52	119.37	住宅

区画番号	面積	用途	
510-51	4.7334	住宅	
2.94	1.61	17.1600	住宅
8.80	1.95	44.9750	住宅
17.99	2.50	41.2074	住宅
11.74	3.51	47.0774	住宅
9.73	1.85	18.0095	住宅
		173.1537	住宅
		86.57685	住宅
		86.57	住宅
		26.18	住宅

凡例	① 石	② 金	③ 金	④ 金	⑤ 金	⑥ 金	⑦ 金	⑧ 金	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金	⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金	⑯ 金	⑰ 金	⑱ 金	⑲ 金	⑳ 金	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金	㉔ 金	㉕ 金	㉖ 金	㉗ 金	㉘ 金	㉙ 金	㉚ 金	㉛ 金	㉜ 金	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金	㊱ 金	㊲ 金	㊳ 金	㊴ 金	㊵ 金	㊶ 金	㊷ 金	㊸ 金	㊹ 金	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金	㊽ 金	㊾ 金	㊿ 金
作製者	土地家屋調査士																								(平成14年 2月 14日作製)																									
申請人	[Redacted]																																																	
縮尺	1/																																																	

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。令和8年1月13日 さいたま地方法務局 尾木出雲所

登記官

(二枚目)

登記年月日：平成15年2月3日



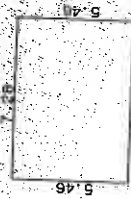
1065174  
各階平面図

1065174  
各階平面図

家屋番号 510-48

趣物の所在 朝霞市宮戸三丁目510番地48

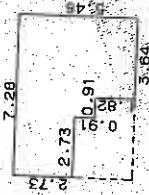
1階



床面積  $7.28 \times 5.46 = 39.7488$

床面積 39.74 m<sup>2</sup>

2階

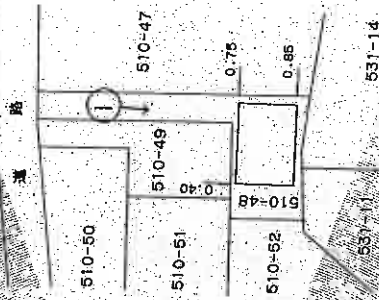


床面積  $2.73 \times 2.73 = 7.4529$   
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$   
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$   
合計 30.6397

床面積 30.63 m<sup>2</sup>



(写真位置○)



A3判をA4判に縮小

作製者

士地調査士  
家屋調査士

年1月14日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

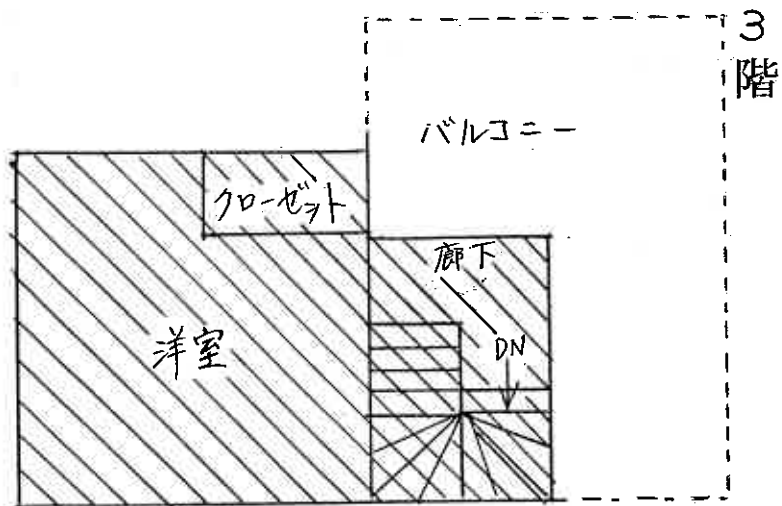
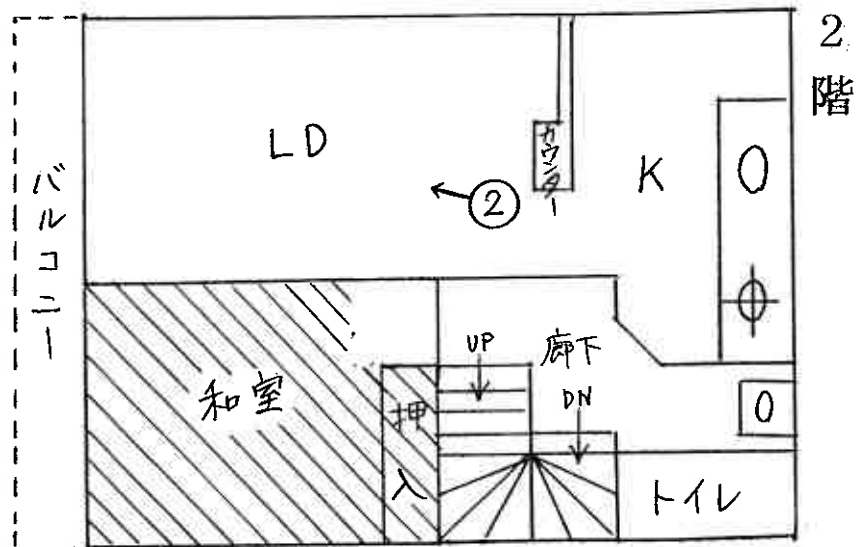
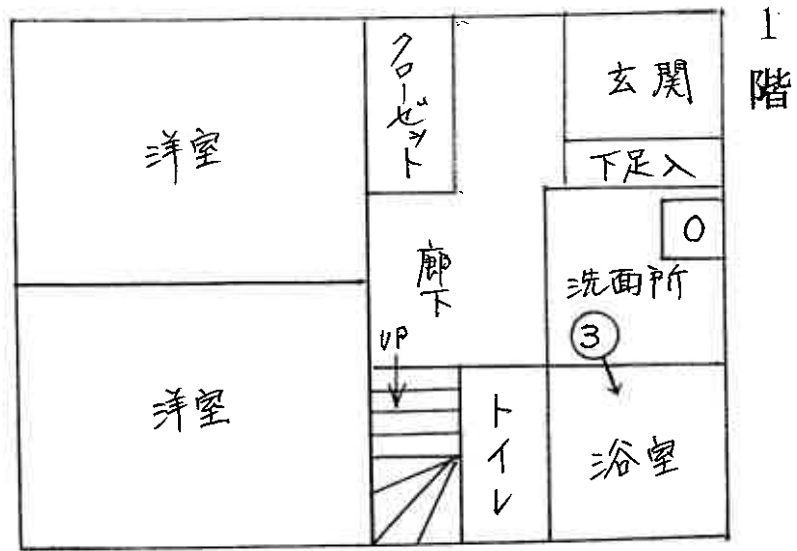
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和8年1月13日 さいたま地方事務所 志木出張所

登記番号

(12枚目)

# 建物見取図

(写真位置♂)



(斜線部分は増築部分を示す)

本件建物



①



②



③

( 14 枚目)

令和8年(ケ)第28号  
令和8年3月17日 現地調査  
令和8年4月20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 朝霞市宮戸三丁目  
地 番 510番32  
地 目 公衆用道路  
地 積 137平方メートル  
共有者 A 持分137分の10

2 所 在 朝霞市宮戸三丁目  
地 番 510番48  
地 目 宅地  
地 積 120.47平方メートル  
所有者 A

3 所 在 朝霞市宮戸三丁目 510番地48  
家屋 番号 510番48  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺陸屋根2階建  
床 面 積 1階 39.74平方メートル  
2階 30.63平方メートル  
所有者 A



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 0 5 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 5 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3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・2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	木造スレート葺陸屋根3階建 2階：約39.74㎡ 3階：約18.21㎡
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・2）

位置・交通	東武東上線「志木」駅の北東方約1,300m(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、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種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ(10m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	120.47㎡ (物件2) 不整形 (物件2) 北西向き傾斜地上に造成された平坦地 特になし
接面道路の状況	北西約4m舗装私道(位置指定道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり  ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	①物件1土地は上記私道として利用されている。  ②物件2の土地は、北西側に自動車1台駐車できるスペースがあり、そこから本件建物玄関までは階段(約31段、高低差約6m)を上がらなければならない形状になっている。 さらに同建物の南東側に隣接する隣地(地番531番11、同番14)は、同建物の接地部分から約3m高くなっている。	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成15年1月14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：スレート葺陸屋根 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	Cが空き家の状態で管理している。
特記事項	朝霞市役所担当課によれば、本件建物は木造2階建建物の新築の建築確認を取得しており、その後に増改築の建築確認の履歴は確認できないため、現況の3階建建物は違反建築物である可能性が高いとのことである。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	203,000	0.61	120.47	0.70	10,440,000

※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）

公示地 朝霞-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 240,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/113 & \approx & 203,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：系統連続性、形状、高低差等を考慮した。

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（土地）

物件1は私道敷であるので、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	203,000	0.05	137.00	10 / 137	100,000

個別格差：価値率を5%と査定

#### 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/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
3	150,000	97.69	0.06	880,000

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・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式)  $2 / (23 + 2) \times (1 - 0.2)$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
2	10,440,000	0.60	法定地上権	6,260,000

### 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
2	10,440,000	-6,260,000		0.7	0.7	2,050,000
3	880,000	+6,260,000	1.0	0.7	0.7	3,500,000
1	100,000			0.7	0.7	50,000
一括価格 (合計)						5,600,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：減価要因が重畳することによる市場性の減退等を考慮した。

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 ( 朝霞-1 )  
所 在 : 朝霞市宮戸3丁目1023番18「宮戸3-8-30」  
価 格 : 240,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武東上線「志木」駅約1,300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 130m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 南東4.2m市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

## 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

位置図

1 : 10,000



物件所在地

公示地



Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

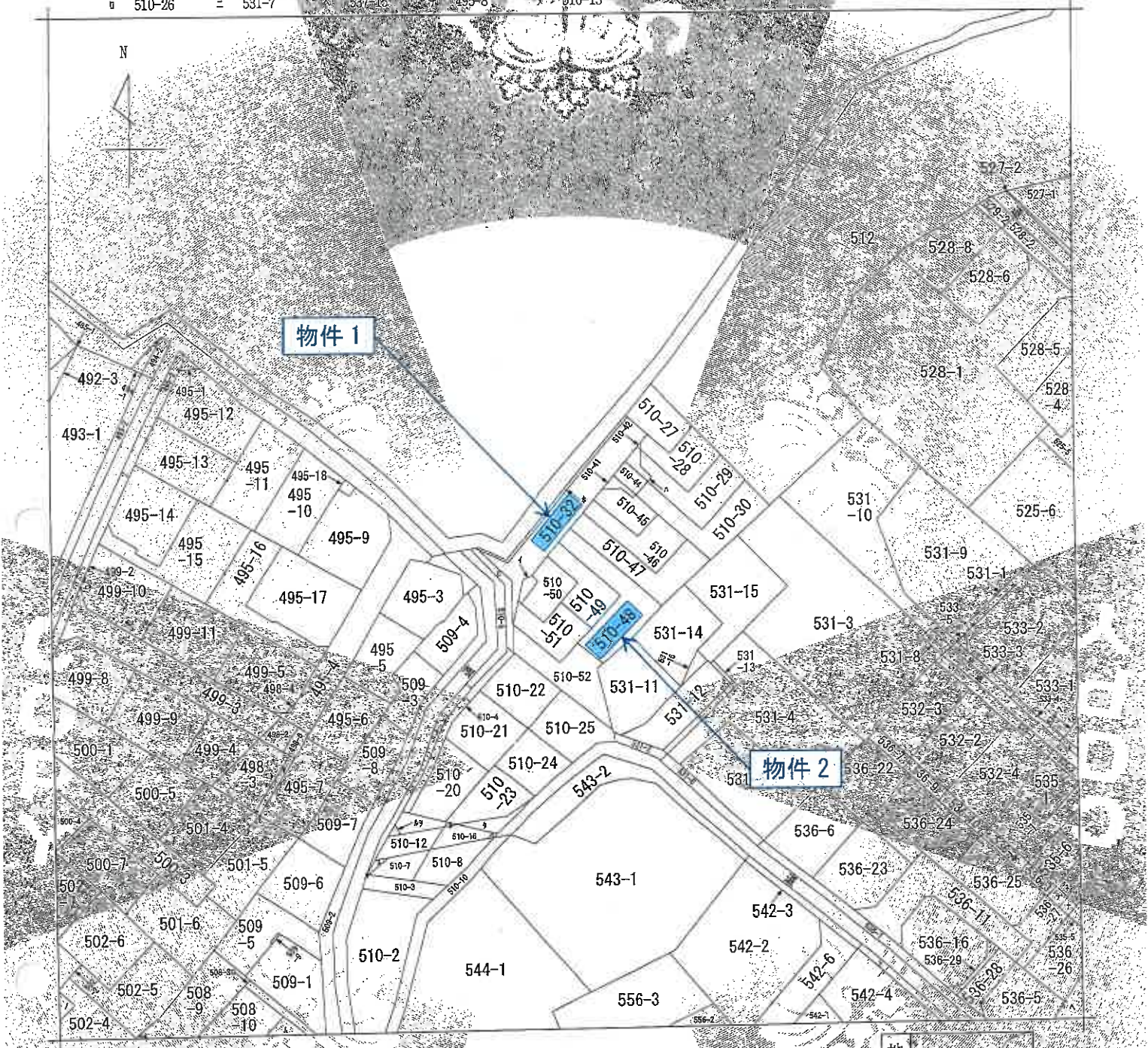
©2022 MAPPLE In 所有権

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 139度34分54秒 北緯 35度49分36秒

1 510-1      2 510-43  
 510-26      531-7  
 510-31      542-5      510-11  
 537-16      495-8      510-13  
 510-1



(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	和震市宮戸三丁目		地番	510番32
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 注記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日	昭和58年7月10日	備 註 事項	備 註 事項	種類	旧土地台帳附属地区

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月13日  
 さいたま地方  
 法務局  
 登記係

地図整理番号：M20225  
 (1/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成12年12月1日

0156243



地積測量図

地番 510-31-32

土地の所在 朝霞市宮戸三丁目

これは図面に記録されている内容を証明する旨のものである  
令和8年1月13日

土地建物事務所 大田 敬所

登記官

求積表

地番	高さ	積	面積
510-32			
底辺	3.92	84.5536	
21.58	3.97	85.6726	
9.23	3.52	32.4896	
9.23	2.92	26.9516	
4.30	2.29	9.8470	
8.05	1.20	9.6600	
8.05	3.28	26.4040	
合計積		275.6194	
面積		137.80920	m <sup>2</sup>
坪数		137.80	m <sup>2</sup>
坪数		41.68	

地番	積	面積
510-31		
合計積	144.14670	
面積	137.80920	
地積	6.33750	m <sup>2</sup>
坪数	6.33	m <sup>2</sup>
坪数	1.91	

地番	積	面積
510-31		
510-32		
合計積	6.33	
面積	137.80	m <sup>2</sup>

記号 測量標の種別 ① 記号の種別 ② 測量標の種別 ③ 測量標の種別 ④ 測量標の種別 ⑤

① 石 ② 鉄 ③ 金属板 ④ 金属杭 ⑤ 金属プレート

例 ① ② ③ ④ ⑤

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成12年11月29日作製

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成14年2月20日

0156250



これは図面に記載されている内容を証明する図面である  
令和8年1月13日  
国土院 登記官

積測量図 (1/2)

地番 510-1, 45-52

土地の所在 朝霞市宮戸町目

求積表

地番 510-45		
底辺	高さ	積面積
12.17	2.68	32.6156
12.17	2.39	29.0863
10.96	1.68	18.4128
8.73	0.55	4.4715
8.13	4.06	33.0078
積面積		117.5940
面積		58.79700
坪数		58.79
坪数		17.78

地番 510-45		
底辺	高さ	積面積
20.09	2.48	49.8232
20.09	1.47	29.5323
11.40	3.91	44.5740
11.40	5.70	64.9800
積面積		188.9095
面積		94.45475
坪数		94.45
坪数		28.57

地番 510-47		
底辺	高さ	積面積
11.75	6.06	71.2050
11.75	3.60	42.3000
25.30	1.96	49.5880
25.30	2.49	62.9970
積面積		226.0900
面積		113.04500
坪数		113.04
坪数		34.18

地番 510-48		
底辺	高さ	積面積
18.10	2.47	44.7070
25.15	2.50	62.8750
11.79	4.17	49.1643
11.79	2.46	29.0034
27.86	5.38	42.2868
27.09	1.82	12.9038
積面積		240.9403
面積		120.47015
坪数		120.47
坪数		36.44

凡例 ①境界線の種別 ②配号 ③境界線の種別 ④地番の種別

①	境界線の種別	②	配号	③	境界線の種別	④	地番の種別
○	石	◎	金属鉄	○	金属鉄	○	金属鉄
△	コンクリート	◎	金属鉄	○	金属鉄	○	金属鉄
◇	コンクリート	◎	金属鉄	○	金属鉄	○	金属鉄
◇	コンクリート	◎	金属鉄	○	金属鉄	○	金属鉄

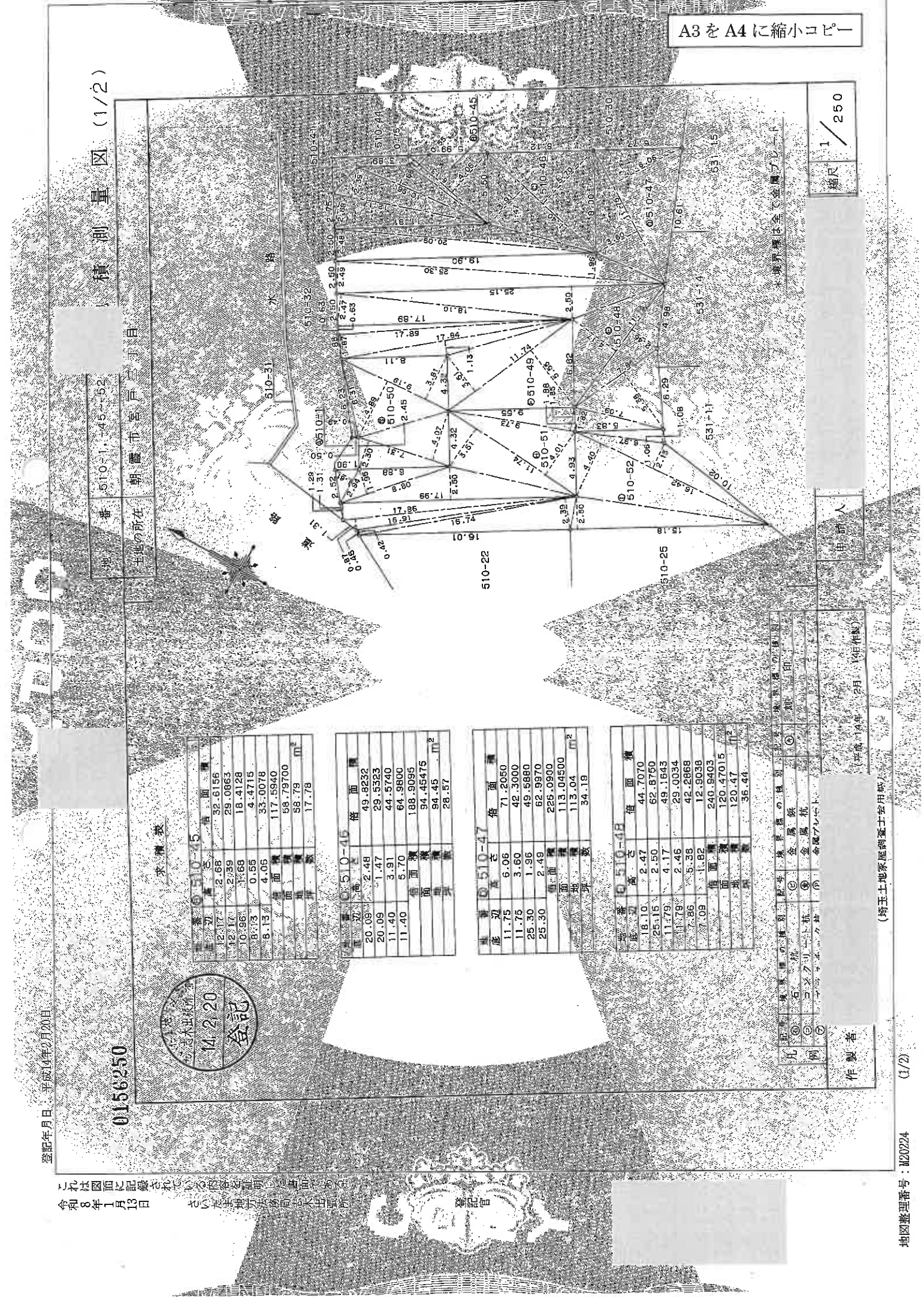
作製者

平成14年2月 (制作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー





登記年月日：平成15年2月3日

1065174

各階平面図

家屋番号 510-48

建物名 朝霞市立戸三丁目510番地48

建物の所在 朝霞市立戸三丁目510番地48



1階



求積表

7.28 x 5.46 = 39.7488

床面積 39.74 m<sup>2</sup>

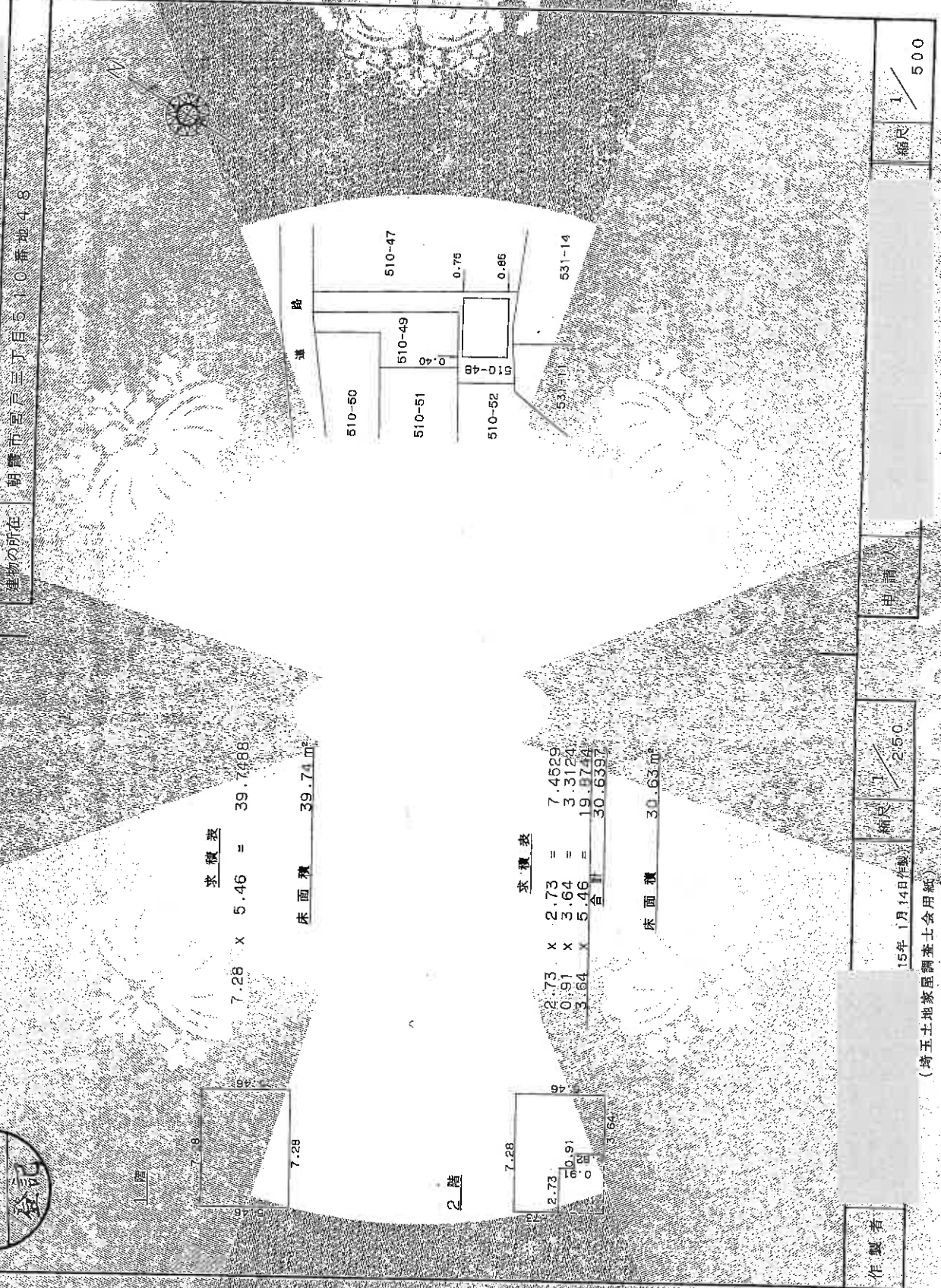
2階



求積表

7.28 x 2.73 = 1.98744  
 0.91 x 3.64 = 3.3124  
 3.64 x 5.46 = 19.8744  
 合計 30.6397

床面積 30.63 m<sup>2</sup>



作製者

15年1月14日作製

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明する書面である  
 令和8年1月13日 さいたま市地方官庁事務センター 登記官