

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10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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）
1～5	16,737,000 13,389,600	一括	3,347,400	123,866	20,415
1	2,740,000				
2	2,470,000				
3	170,000				
4	7,000				
5	11,350,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 6 番 9
地 目 宅地
地 積 6 3 . 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 2 . 8 4 平方メートル

(現況)

地 目 私道

所有者 A

3 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 5 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 5 番 2
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 4. 49平方メートル

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 志木市幸町二丁目 6286番地9

家屋 番号 6286番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 25. 36平方メートル
2階 39. 39平方メートル
3階 36. 08平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番6286番4，同番6及び同番7）を通行のため無償で利用している。

【物件番号2】

・本件土地は，売却対象外の土地（地番6286番5及び同番8）への通行のため無償で利用されている。

《 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 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 6 番 9
地 目 宅地
地 積 6 3 . 5 0 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 2 . 8 4 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 5 平方メートル

共有者 **A** 持分 6 分の 1

4 所 在 志木市幸町二丁目
地 番 6 2 8 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 . 4 9 平方メートル

共有者 **A** 持分 6 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 志木市幸町二丁目 6286番地9

家屋 番号 6286番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	25.36平方メートル
	2階	39.39平方メートル
	3階	36.08平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 21号
令和 7年 2月26日受理
令和 7年 4月14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 志木市幸町二丁目
 地 番 6 2 8 6 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 3 . 5 0 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6 2 8 6 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 2 . 8 4 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6 2 8 6 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 5 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6 2 8 5 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 . 4 9 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 志木市幸町二丁目 6286番地9

家屋 番号 6286番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	25.36平方メートル
	2階	39.39平方メートル
	3階	36.08平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県志木市幸町二丁目9番55-2号		
土地	物件1, 2, 3, 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☒ 公衆用道路 (物件3, 4) ☐ (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の土地に下記建物を所有し、物件2の土地を同建物の敷地と一体として使用している ☐ 「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	別紙その他の事項記載のとおり		
建物	物件5		
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	別紙その他の事項記載のとおり		
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

その他の事項

■次のとおり

- 1 物件2の土地は、関係人の陳述及び同関係人が提示した通路協定書のとおり同土地の西側の6286番4、同番6、同番7の各目的外土地と共に関係者間において協定が締結されていると認められた。
- 2 物件1の土地上のカーポート（建物見取図に「カーポート」と示した部分）の出入口は、関係人の陳述のとおり普通自動車が出入りするのは困難と思料される。
- 3 物件3の土地に隣接する地番6720番の目的外土地は、志木市が所有する公衆用道路である。
- 4 本件建物の2階天井の一部に亀裂（写真④）が認められた。
- 5 同建物内において猫二匹が飼われている。

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
☒ B (債務者兼所有者Aの妻)	1 私はA (債務者兼所有者) の妻です。 2 本件建物は私たち夫婦と、子供二人、私の母親、以上5人が住居として使用しています。 3 同建物内において猫二匹を飼っています。猫に因る床の汚れや引っ掻き疵等はありません。 4 本件土地のカーポートの出入口は、隣接する地番6286番11の北西角地部分が隅切りになっていないので、普通自動車が出入りするのは困難です。 5 物件2の土地と、同土地の西側の6286番4、同番6、同番7の土地の使用については、同各土地の各関係権利者、及び6286番2及び同番11の関係権利者以外者との間で協定を締結しています。 同協定の内容は、通行以外に使用しないこと、車両(車・バイク・自転車等)又はこれに類する障害物を置かないこと、建築物・物置及び塀等の工作物を築造しないこと、無償通行することを認めること、東京電力・N T T等の電線の越境が生じる可能性があることを承諾することであり、同各土地の譲受人に同協定を承継させることや問題が生じたときには関係者が協議することも同協定に規定されています。 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 : 15 - 10 : 25	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 10 日 (月) 16 : 10 - 16 : 28	目的物件所在地	B (債務者兼所有者 A の妻) と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
7 年 3 月 24 日 (月) 15 : 40 - 16 : 50	目的物件所在地	上記 B 立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7 年 3 月 28 日 (金) 12 : 35 - 12 : 45	法務局 (志木出張所)	物件 3, 4 の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 () : - :		

(特記事項)

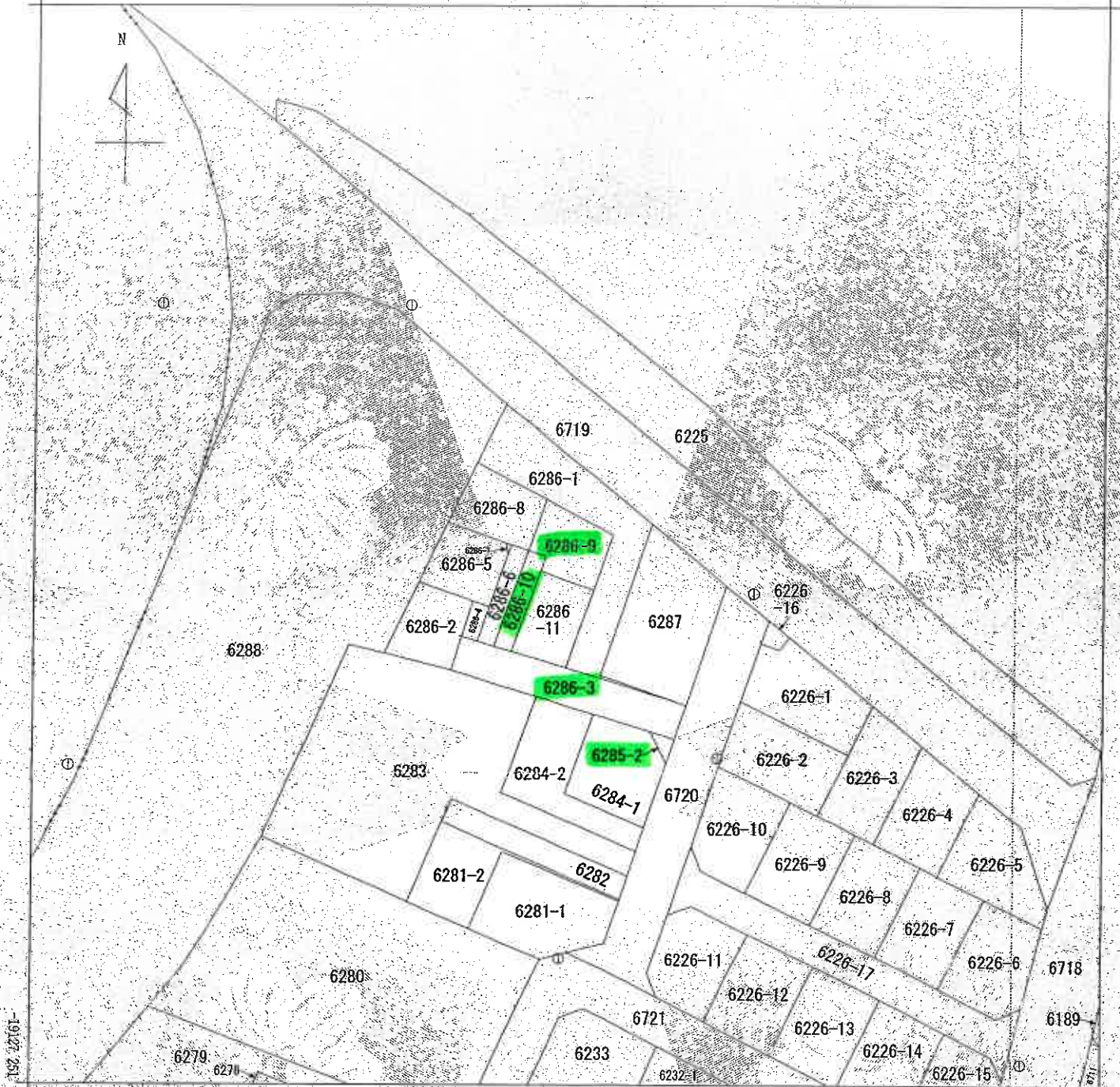
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-24207.034

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

幸町2丁目

請 求 部 分	所 在 志木市幸町三丁目					地 番 6286番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成22年5月				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年7月30日		補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年1月8日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H15821-1

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

東京法務局豊島出張所

(9 枚目)

請求番号: 13-2

(埼玉土地家屋調査士会館誌)

縮尺

凡例	①	石 折	②	石 折	③	石 折	④	石 折	⑤	石 折	⑥	石 折	⑦	石 折	⑧	石 折	⑨	石 折	⑩	石 折	⑪	石 折	⑫	石 折	⑬	石 折	⑭	石 折	⑮	石 折	⑯	石 折	⑰	石 折	⑱	石 折	⑲	石 折	⑳	石 折	㉑	石 折	㉒	石 折	㉓	石 折	㉔	石 折	㉕	石 折	㉖	石 折	㉗	石 折	㉘	石 折	㉙	石 折	㉚	石 折	㉛	石 折	㉜	石 折	㉝	石 折	㉞	石 折	㉟	石 折	㊱	石 折	㊲	石 折	㊳	石 折	㊴	石 折	㊵	石 折	㊶	石 折	㊷	石 折	㊸	石 折	㊹	石 折	㊺	石 折	㊻	石 折	㊼	石 折	㊽	石 折	㊾	石 折	㊿	石 折
----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----	---	-----

500

請求番号: 13-3

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。
(もしも地方自治体等が本出張所へ提出)

令和7年1月8日

東京法務局測量出張所

登記官

(二 枚目)

整理番号：H15823-1

地積測量図

地番 6285-1-2

土地の所在 志木市幸町二丁目



求積表

地番	③ 6285-1	④ 6285-2
NO	Xn	Yn
52	622.134	441.232
K4	516.910	454.234
K5	513.043	455.813
32	506.484	452.936
100	514.624	437.952
合計		
合計面積	151.62	151.62

地番	③ 6285-1	④ 6285-2
NO	Xn	Yn
31	515.791	457.018
K5	513.043	455.813
K4	516.910	454.234
合計		
合計面積	4.49	4.49

総面積 156.0247455 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
30	503.048	458.709	コンクリート杭 (引張線)
33	503.048	454.453	コンクリート杭 (引張線)
39	503.043	455.875	コンクリート杭 (引張線)
39	515.990	450.678	トラバース線
39	504.805	457.688	トラバース線

使用した測地座標系 任意座標系
測量年月日 平成29年11月1日

作成者	土地測量調査士
作成者印	
測量年月日	平成30年2月1日 (作成)

作成者

(平成30年2月1日作成)

(埼玉土地測量調査士会印)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和2年8月3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。
(さいたま地方方法務局芝田出張所管轄)
令和7年1月8日 東京法務局豊島出張所

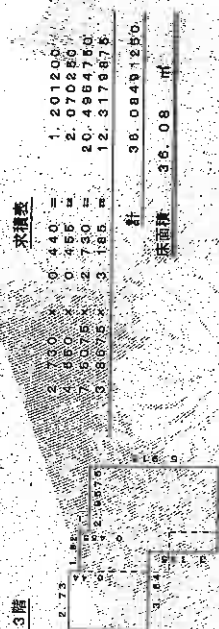
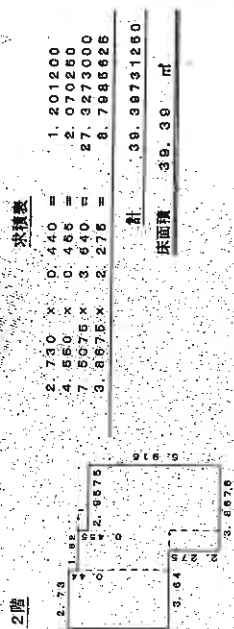
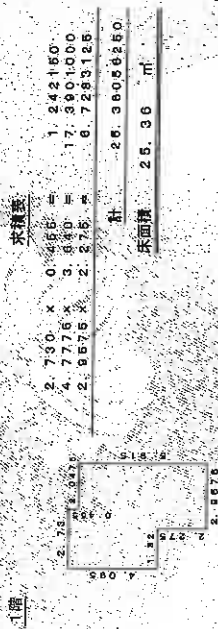
登記官

(12 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号	6286番9
建物の所在	志木市幸町二丁目6286番地9



A3判をA4判に縮小

作成者

一田隆基士

(令和2年7月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

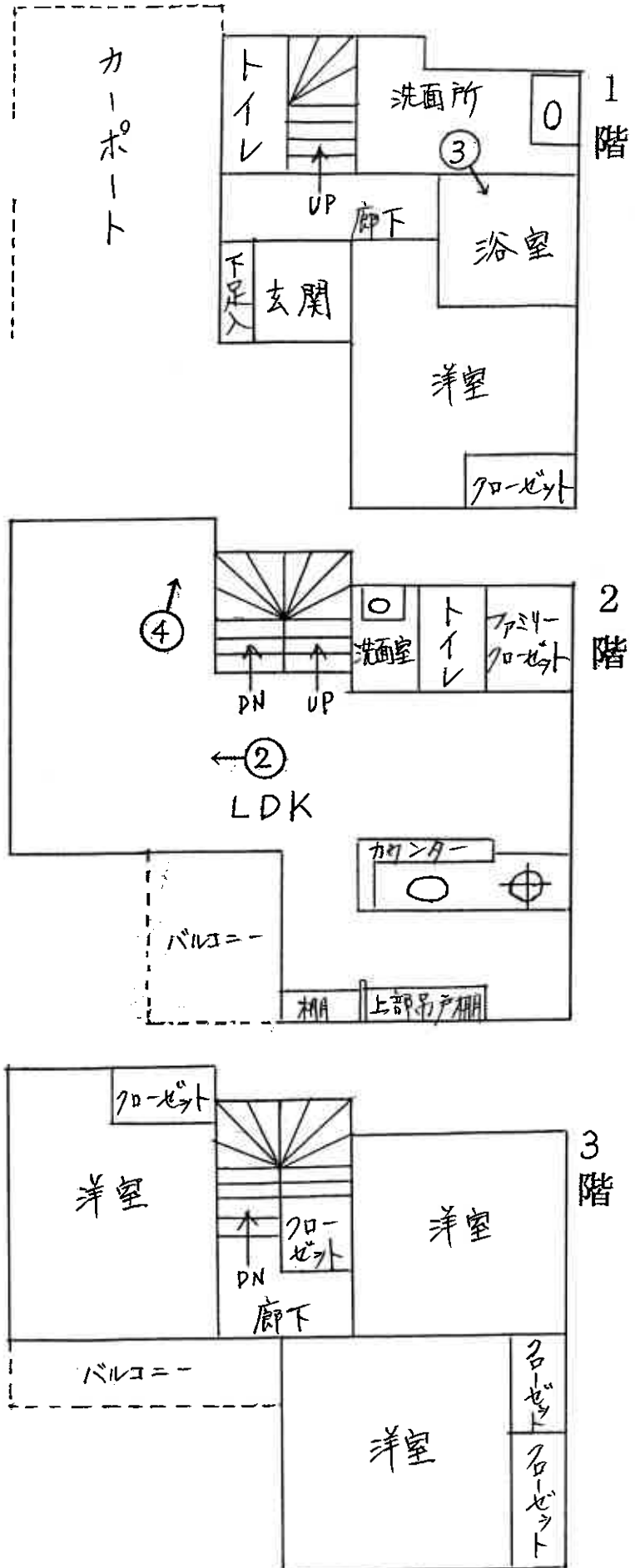
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

整理番号：H15822-1

建物見取図

(写真位置♂)



(13 枚目)

本件建物





④



⑤

令和 7 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6286番9
 地 目 宅地
 地 積 63.50平方メートル
 所有者 A

2 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6286番10
 地 目 宅地
 地 積 22.84平方メートル
 所有者 A

3 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6286番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 115平方メートル
 共有者 A 持分6分の1

4 所 在 志木市幸町二丁目
 地 番 6285番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 4.49平方メートル
 共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

5 所 在 志木市幸町二丁目 6286番地9

家屋 番号 6286番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	25.36平方メートル
	2階	39.39平方メートル
	3階	36.08平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 7 3 7 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 , 7 4 0 , 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 , 4 7 0 , 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 7 0 , 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 7 , 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 1 1 , 3 5 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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 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1～4）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「柳瀬川」駅の南東方約450m(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種住居地域 60% 200% なし 高度地区 (25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	86.34㎡ (物件1・2) 不整形 (物件1・2) 平坦地 特になし
接面道路の状況	南西約4.2m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5)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2の土地は、関係人の陳述及び同関係人が提示した通路協定書のとおり、同土地の西側の6286番4、同番6、同番7の各目的外土地と共に関係者間において協定が締結されている。 同協定の内容は、通行以外に使用しないこと、車両又はこれに類する障害物を置かないこと、建築物・物置及び塀等の工作物を築造しないこと、無償通行することを認めること、東京電力・NTT等の電線の越境が生じる可能性があることを承諾することであり、同各土地の譲受人に同協定を承継させることや問題が生じたときには関係者が協議すること等も規定されている。 ②物件3・4土地は上記位置指定道路として利用されている。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる可能性がある。 ④本件土地は鉄道敷に近接している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）： 令和2年7月18日新築 経 過 年 数： 約5年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約20年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： A L C板、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	所有者とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	①カーポートの出入口が狭く、普通自動車の出入りは困難であるものと思料される。 ②本件建物2階天井の一部に亀裂が認められた。 ③同建物内において猫二匹が飼われている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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
1	254,000	0.64	63.50	0.95	9,810,000
2	254,000	0.64	22.84	0.95	3,530,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。総額が千円未満となる場合は1,000円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 志木-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 239,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/90 & \div & 254,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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・環境条件等が劣る。

イ 個別格差：系統連続性、形状（協定考慮）、鉄道近接等を考慮した。

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・4（土地）

物件3・4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

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	254,000	0.05	115.00	1 / 6	240,000
4	254,000	0.05	4.49	1 / 6	10,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件5（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
5	160,000	100.83	0.64	10,320,000

ウ 現価率：

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20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) $20 / (5 + 20) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,810,000	0.60	法定地上権	5,890,000

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
1	9,810,000	-5,890,000		1.0	0.7	2,740,000
2	3,530,000	0		1.0	0.7	2,470,000
5	10,320,000	+5,890,000	1.0	1.0	0.7	11,350,000
3	240,000			1.0	0.7	170,000
4	10,000			1.0	0.7	7,000
一括価格 (合計)						16,737,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

第6 参考価格資料

基準地価格（志木-3）
所在：志木市幸町4丁目431番8「幸町4-28-2」
価格：239,000円/㎡
位置：東武東上線「柳瀬川」駅約950m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：96㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南東4.0m市区町村道
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：小規模の一般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

位置図

1 : 10,000



物件所在地

基準地

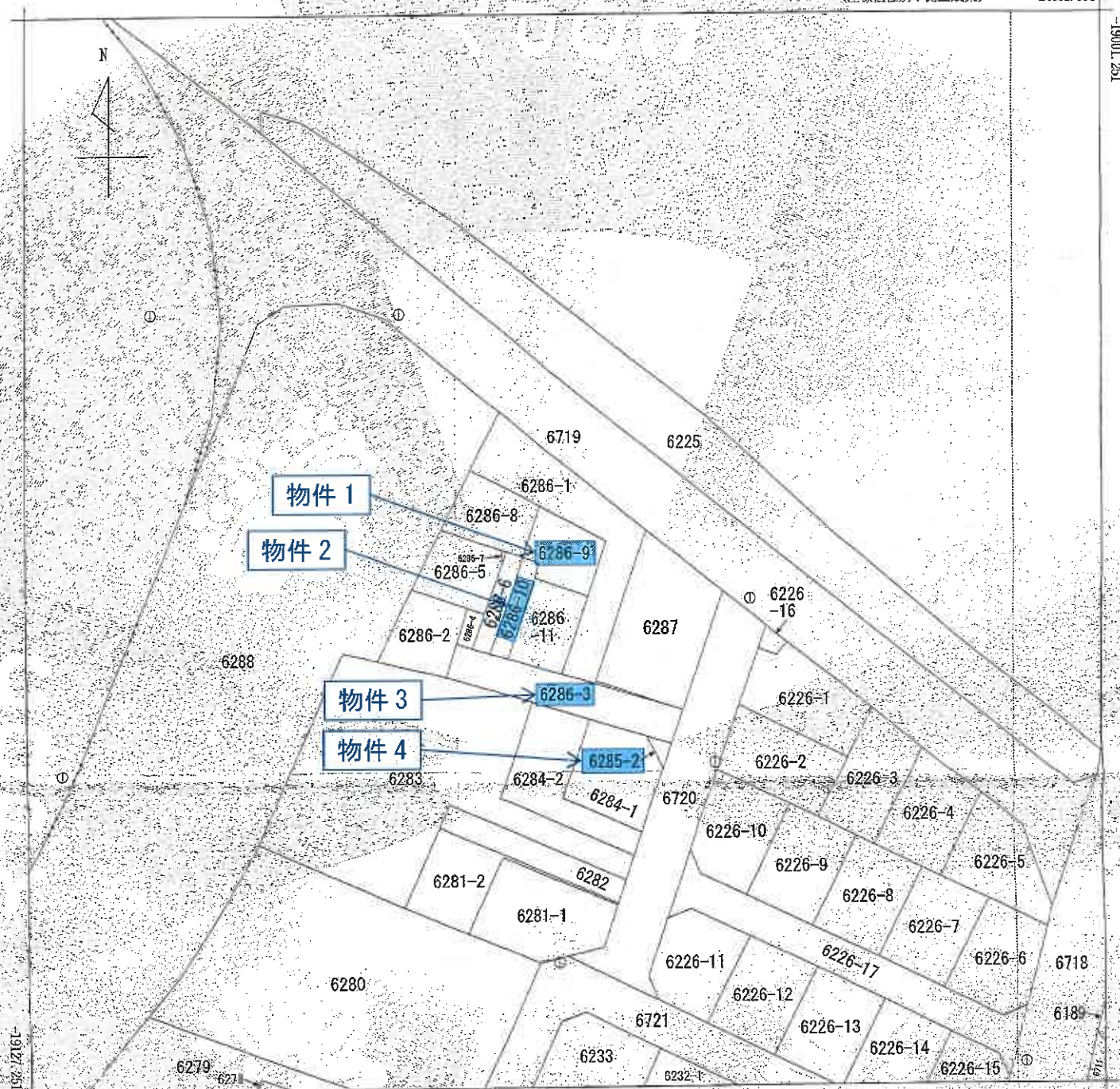
©2022 MAPPLE, Inc.

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

印刷中心は 東経 139度33分49秒 北緯 35度49分40秒

1 : 10,000 相当



(座標值種別：測量成果)

地番区域見出

幸町2丁目

請 部 分	所 在 志木市幸町二丁目				地 番 6286番9	
出 縮	力 尺 1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又は注記号Ⅲ	分類 地区(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類 土地地区画整理所在図
作 年 月 日	平成22年5月			備 付 年 月 日 (原図)	平成22年7月30日	補 記 事 項

(1/1)

A3 を A4 に縮小コピー

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所 志木出張所 調書)
令和7年1月8日 東京法務局 豊島出張所

地積測量図 (1/2)

A3をA4に縮小コピー

地番 6286-2, -4~-11
土地の所在 志木市幸町二丁目

求積表

地番	① 6286-2	Y ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁				Y ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁	Y ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁	Y ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁	Y ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁ V ₁₁₁₁
		00	44	88	12				
	531	434.928	434.928	-4.703	-2.310	8.48775			
	44	536.449	428.522	-11.086	-5.935	8.03185			
	43	528.639	423.844	2.285	1.927	9.40115			
A60	528.639	430.847	7.835	4.123	8.8850				
A69	526.310	430.847	7.835	4.123	8.8850				
30	525.967	431.698	2.420	1.272	8.40140				
21	529.880	433.267	3.290	1.711	4.76870				
			合計	-130.758985					
		念 計	面 積	65.3794925					m
				65.7					

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。
(さいたま地方自治体登記所管轄)
令和7年1月8日 東京拓務局豊島出張所

登記官

A3をA4に縮小コピー

地積測量図 (2/2)

地番 6286-2
4-11
土地の所在 志木市幸町二丁目

地番	① 6286-11	Y	Y _前 -Y _後	X	X _前 -X _後	面積
NO	27	533.742	-448.804	-1243.618	618.600	33
	26	539.906	-438.197	-0.520	-280.751	25
	39	538.477	-439.280	0.563	297.777	39
	AK8	525.143	-445.029	9.954	5232.524	36
				-126.624	812.589	
			合計			137.31

合計面積	379.6719395㎡
------	--------------

地番	面積
① 6286-2	65.37㎡
① 6286-4	8.20㎡
① 6286-5	62.65㎡
① 6286-6	22.96㎡
① 6286-7	0.39㎡
① 6286-8	70.30㎡
① 6286-9	63.50㎡
① 6286-10	22.84㎡
① 6286-11	63.31㎡

地番	② 6286-7	Y	Y _前 -Y _後	X	X _前 -X _後	面積
NO	33	539.663	-439.750	-0.033	-17.808	33
	25	539.906	-438.197	-0.520	-280.751	25
	39	538.477	-439.280	0.563	297.777	39
			合計			98.1080㎡

地番	③ 6286-8	Y	Y _前 -Y _後	X	X _前 -X _後	面積
NO	40	544.953	-444.257	-11.828	-2693.157	40
	AK6	549.876	-436.641	-11.828	-6503.968	26
	26	542.877	-432.429	2.556	1387.598	33
	39	539.906	-439.197	7.321	3952.551	39
	36	539.663	-439.750	2.386	1287.835	36
			合計			140.607889㎡

地番	④ 6286-9	Y	Y _前 -Y _後	X	X _前 -X _後	面積
NO	AK7	540.184	-451.632	-4.547	-2455.216	40
	40	544.953	-444.257	-10.049	-5473.246	35
	35	538.859	-441.583	-0.842	-453.719	38
	37	538.054	-443.415	1.116	600.468	37
	27	536.422	-442.699	5.389	2880.781	27
			合計			127.004816㎡

地番	⑤ 6286-10	Y	Y _前 -Y _後	X	X _前 -X _後	面積
NO	38	538.054	-443.415	-1.116	-600.468	36
	35	538.859	-441.583	-8.433	-3456.479	34
	36	538.376	-436.982	-2.743	-1449.333	36
	37	527.630	-438.840	5.117	3016.460	37
			合計			45.692219㎡

凡例	① 石	② 瓦葺	③ 金網	④ 刻印
⑤	コンクリート板	⑥ 金網	⑦ 金網	⑧ 金網
⑨	ガラスブロック	⑩ 金網	⑪ 金網	⑫ 金網

作成者
年12月17日作成

申請人
縮尺 1/

地積測量図

地番 6286-2、-3

土地の所在 志木市幸町二丁目

求積表

地番	④ 6286-2				
N0 %	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
60	528.633	423.864	5.794	3067.934566	
K6	549.879	436.641	27.768	15268.040072	
K7	540.184	451.632	8.388	4531.03392	
K8	525.143	446.029	-18.365	-9644.261195	
K9	522.869	433.267	-13.330	-7063.163770	
K10	525.967	431.699	-2.420	-1272.640140	
59	526.310	430.847	-7.835	-4123.638650	
			合計	759.153075	
			合計面積	379.5769375	m ²
			地積	379.57	m ²

地番	⑤ 6 2 8 6 - 3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
N0					
K10		525.967	431.699	-7.965	-4189.327155
K9		523.869	433.267	13.330	7063.153770
K3		525.143	445.029	25.442	13360.688206
30		519.646	458.709	11.989	6230.035894
31		515.791	457.018	-4.475	-2308.164725
K4		510.910	454.234	-16.786	-8158.941250
52		522.134	441.232	-22.535	-11766.286690
			合計	230.155040	
			合計面積	115.0775203	m ²

総合計面積 494.6644575 m²

座標一覧表

点	X座標	Y座標	備考
4	533.122	494.942	金属プレート(旧国庫)
7	556.416	440.573	コンクリート板(旧国庫)
39	523.943	448.876	コンクリート板(付属)
T2	531.246	407.570	トラバース線
T3	572.308	434.544	トラバース線
T4	515.960	460.676	トラバース線

使用した土地・座標系	任意座標系
測量年月日	平成29年11月1日

凡例	① 石垣	② 土留	③ 土留	④ 土留	⑤ 土留	⑥ 土留	⑦ 土留	⑧ 土留	⑨ 土留	⑩ 土留	⑪ 土留	⑫ 土留	⑬ 土留	⑭ 土留	⑮ 土留	⑯ 土留	⑰ 土留	⑱ 土留	⑲ 土留	⑳ 土留	㉑ 土留	㉒ 土留	㉓ 土留	㉔ 土留	㉕ 土留	㉖ 土留	㉗ 土留	㉘ 土留	㉙ 土留	㉚ 土留	㉛ 土留	㉜ 土留	㉝ 土留	㉞ 土留	㉟ 土留	㊱ 土留	㊲ 土留	㊳ 土留	㊴ 土留	㊵ 土留	㊶ 土留	㊷ 土留	㊸ 土留	㊹ 土留	㊺ 土留	㊻ 土留	㊼ 土留	㊽ 土留	㊾ 土留	㊿ 土留
----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

作成者

(平成30年6月14日作成)

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。
(さいたま地方法務局志木出張所蔵)
令和7年1月8日 東京地方法務局豊島出張所 登記官

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
(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)
令和7年1月8日 東京法務局豊島出張所 登記官

地積測量図

地番 6285-1、-2

土地の所在 志木市幸町二丁目

A3をA4に縮小コピー

求積表

地番	④ 6285-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0					
E2		522.134	441.232	16.252	505.882
K4		516.910	454.234	14.581	499.329
K5		513.043	465.813	-1.298	514.341
J4		505.484	452.936	-17.861	523.345
100		514.824	437.952	-11.704	526.528
合計					
合計面積					151.52
合計地積					151.52

地番	⑤ 6285-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0					
31		515.791	457.018	1.579	514.212
K5		513.043	455.813	-2.784	515.827
K4		516.910	454.234	1.205	515.705
合計					
合計面積					4.49
合計地積					4.49

総合計面積 156.0247455 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
30	519.646	458.709	コンクリート杭 (旧国庫)
33	503.083	451.453	コンクリート杭 (旧国庫)
39	523.943	448.975	コンクリート杭 (旧国庫)
J4	515.960	460.678	トラバース杭
100	504.805	457.668	トラバース杭

使用した測地座標系	任意座標系
測量年月日	平成29年11月1日

凡例	④ 石	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
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

作成者

(平成30年2月1日作成)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺

1/250

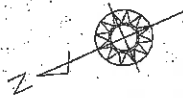
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所志木出張所管轄)
令和7年1月8日 東京法務局豊島出張所 登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 6286番9

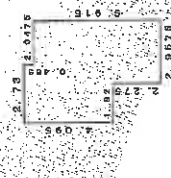
建物の所在 志木市幸町二丁目6286番地9



1階

求積表

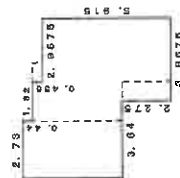
2.730 x 0.455 =	1.241150
4.7775 x 3.840 =	17.901000
2.8875 x 2.275 =	6.725125
計	25.365625
床面積	25.36 m



2階

求積表

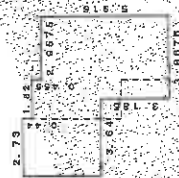
2.730 x 0.440 =	1.201200
4.550 x 0.455 =	2.070250
7.5075 x 3.840 =	27.3273000
3.8875 x 2.275 =	8.798625
計	39.38731250
床面積	39.39 m



3階

求積表

2.730 x 0.440 =	1.201200
4.550 x 0.455 =	2.070250
7.5075 x 2.730 =	20.4954750
3.8875 x 3.185 =	12.3179875
計	36.08491250
床面積	36.08 m



作成者

(令和2年7月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)