

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 7年12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月14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 1月28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 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,803,000 12,642,400	一括	3,160,600	114,295	18,834
1	3,300,000				
2	3,000				
3	12,500,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番4
地 目 宅地
地 積 144.23平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番8
地 目 雑種地
地 積 3.65平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 志木市上宗岡三丁目 600番地4
家屋 番号 600番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 49.68平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月22日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ置き場として使用している。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番4
地 目 宅地
地 積 144.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番8
地 目 雑種地
地 積 3.65平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 志木市上宗岡三丁目 600番地4
家屋 番号 600番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 159号
令和 7年 7月 22日受理
令和 7年 9月 8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 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番4
地 目 宅地
地 積 144.23平方メートル
所有者 A

2 所 在 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番8
地 目 雑種地
地 積 3.65平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 志木市上宗岡三丁目 600番地4
家屋 番号 600番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 49.68平方メートル
所有者 A



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和 6年 7月ころ	
最初の契約等	契約日	令和 6年 7月ころ	
	期間	令和 6年 7月ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 本件建物内は写真④のとおりドアの一部に損傷（穴）が認められ、また写真⑤のとおり窓枠にひび割れが認められ、同窓枠はぐらぐらと動く状態である。
- 2 同建物内においては小型犬1匹が飼われており、関係人の陳述のとおり同小型犬により床などが汚れていると思料される。

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 (占有者)	1 私はA (債務者兼所有者) の妻であり、現在本件建物は私が家族 (子供3人) と共に住居として使用しています。 2 私と同Aは現在離婚の裁判中であり、同Aは同建物を使用していません。同Aは同建物の玄関の鍵を持っていませんので、同Aは同建物に入れません。 3 同建物内において小型犬1匹を飼っており、同小型犬の尿などにより床が汚れることはあります。 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。

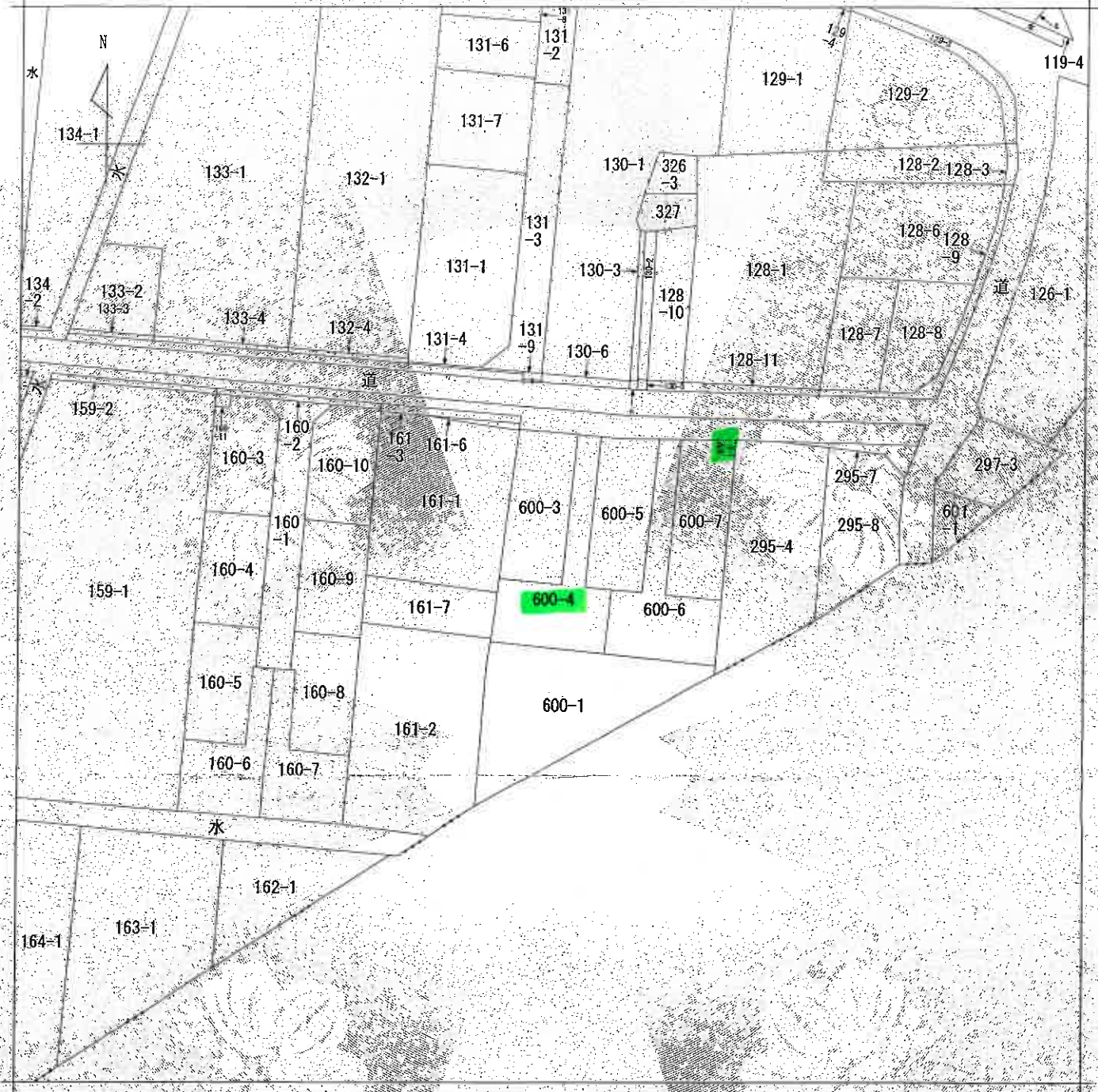
以上

(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7月24日(木) 16:35-16:50	目的物件所在地	目的物件特定, B(占有者)と面会, 現況調査日時調整
7年8月5日(火) 9:15-10:00	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 131-5
ロ 119-1
ハ 130-4
ニ 158-1
ホ 158-2
ヘ 164-3



(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

上宗岡3丁目

A 上宗岡3丁目

請 求 部 分	所 在	志木市上宗岡三丁目				地 番	600番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年8月3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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：34-2

(1/2)

A3判をA4判に縮小

作成者

(平成30年7月6日作成)

(埼玉工務局測量士会用紙)

凡例	① 石	② 杭	③ 金庫	④ 金庫印
例	⑤ コンクリート	⑥ 金庫	⑦ 金庫印	⑧ 金庫印
⑨	プラスチック	⑩	⑪	⑫

表計算

地番	① 600-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn+1-Yn-1
P19		-16516.955	-22734.795	6.857	-65739.864005	
P21		-16517.184	-22721.046	7.784	-128669.760258	
P23		-16499.493	-22728.511	-5.557	96537.530501	
K7		-16499.500	-22732.903	-7.784	128430.551200	
				合計	-241.542560	
				合計面積	120.7112800	
				地積	120.71	

地番	② 600-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn+1-Yn-1
P2		-16524.491	-22724.896	12.875	-212752.821625	
P29		-16524.893	-22721.929	13.195	-218045.631185	
P30		-16517.346	-22721.701	-2.417	39922.422855	
P23		-16517.286	-22724.346	-2.110	34851.439150	
P24		-16499.574	-22723.811	-2.165	35721.577710	
P22		-16499.493	-22725.511	-3.235	53375.859555	
P19		-16517.184	-22727.046	-7.784	128659.760256	
K5		-16516.955	-22734.295	-7.315	120821.598975	
K6		-16517.796	-22734.351	-0.509	8407.558164	
K5		-16523.315	-22734.804	-0.535	8839.973525	
				合計	-288.472310	
				合計面積	144.2351550	
				地積	144.23	

地番	③ 600-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn+1-Yn-1
P23		-16517.285	-22724.346	2.110	-34851.439150	
P30		-16517.345	-22721.701	6.698	-110933.176810	
P25		-16517.46	-22717.548	4.587	-75765.621129	
P25		-16499.776	-22717.511	-6.163	101688.119488	
P24		-16499.574	-22723.811	-7.232	119324.919168	
				合計	-237.188433	
				合計面積	115.5942165	
				地積	115.59	

地積測量図

地番 600-3-4乃至-8

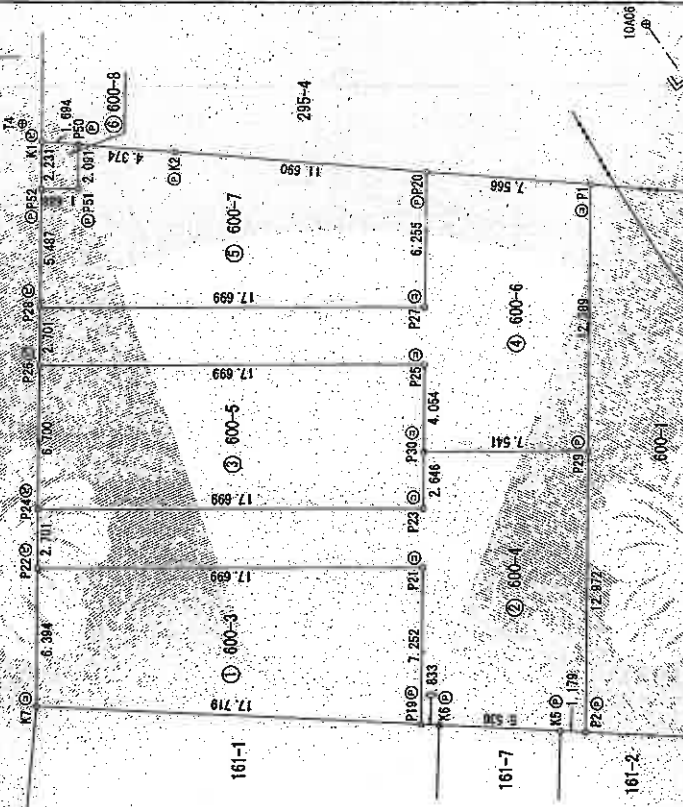
土地の所在

埼玉県上野国三丁目

1/2



1



申請人

縮尺

1/250

(せいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

製品紹介

(10 枚目)

請求番号: 34-2

A3判をA4判に縮小

(2/2)

2/2

地積測量圖

地 番 600-3-4万至-8

土地の所在

地 名	Y	X	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn-1
P20	-16524.893	-2211.329	12.156	-200816.477748		
P21	-16525.257	-22709.655	13.234	-218696.251138		
P20	-16517.735	-22708.695	15.403	89246.338414		
P27	-16511.649	-22714.949	-5.701	94463.862791		
P28	-16499.858	-22714.414	-8.166	35738.692428		
P26	-16499.776	-22717.117	-3.234	33850.275584		
P25	-16517.457	-22717.648	-4.667	76765.621129		
P30	-16517.345	-22721.701	-4.281	70710.753945		
合 计				-287.184065		
合 计				143.5623276		
地 理				143.50		

地番	5	600-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P28			-16499.858	-22714.414	-6.019	93312.645302
P27			-16517.549	-22714.948	5.719	-94463.862731
P20			-16517.738	-22708.695	7.567	-124988.723446
K2			-16506.122	-22707.381	1.806	-29810.056532
P50			-16501.775	-22705.859	-1.699	25396.338725
P51			-16501.732	-22708.990	-2.040	33663.492480
P52			-16500.024	-22708.929	-5.434	89661.130416
					合 計	-240.036086
					合 計 面 積	120.0180430
					地 積	120.01

地番	5	600-3	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K1			-16500.091	-22705.699	-37660.185640
F50			-16501.775	-22707.882	37840.548775
F51			-16503.772	-22708.980	37663.492480
F52			-16500.024	-22708.929	-37636.551471
				合計	7.300871
				合計面積	3.6504355
				地番	2.65

總合計面積	650.8624575 m ²
-------	----------------------------

[illegible]

看戲生作

(平成30年7月6日作成)

埼玉土地家屋調査士会(用紙)

車 讀 人

縮尺

1

1

登記年月日：平成30年12月13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 木下実所長 署)

令和7年5月12日

東京法務局 新堀出張所

登記書

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面図

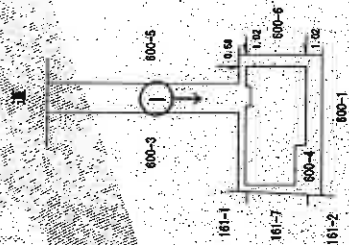
家屋番号
600番4

建築物の所在
埼玉県上元町三丁目600番地4

各階平面図



(写真位置)



作成者
士地調査士
新堀

(平成30年5月13日作成)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

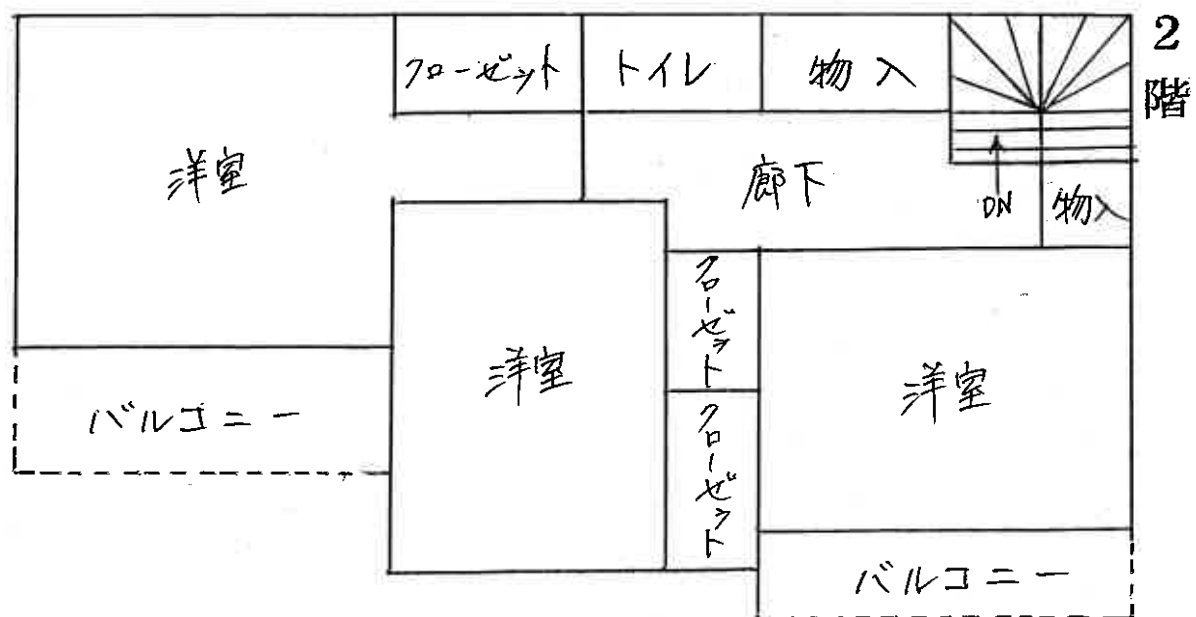
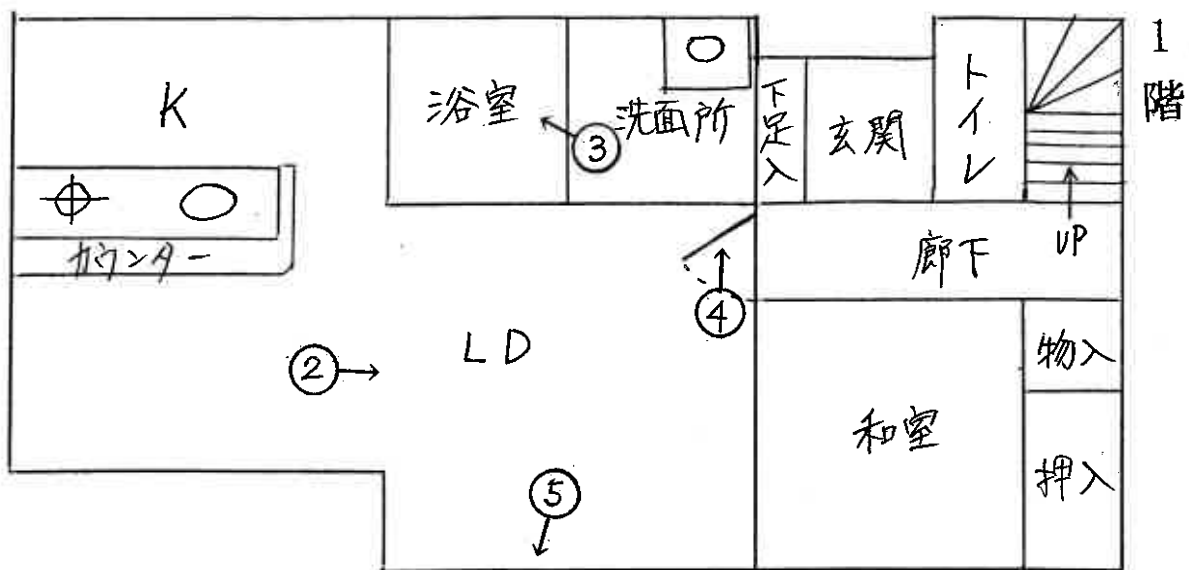
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：34-3



建物見取図

(写真位置○)



本件建物



①



②



③



④



⑤

令和 7 年（ケ）第 1 5 9 号

令和 7 年 8 月 5 日 現地調査

令和 7 年 9 月 2 9 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 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番4
地 目 宅地
地 積 144.23平方メートル
所有者 A

2 所 在 志木市上宗岡三丁目
地 番 600番8
地 目 雑種地
地 積 3.65平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 志木市上宗岡三丁目 600番地4
家屋 番号 600番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 49.68平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 15,803,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,300,000円
物件2（土地）	金 3,000円
物件3（建物）	金 12,500,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載の通り	
3	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件3建物の敷地として利用されている。		
2	○雑種地 ※目的物件及びその周辺住居共用のゴミ置場である。		
3	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等〔物件1（宅地）・物件2（雑種地）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、志木市の北部にある上宗岡3丁目地内に存し、最寄りの東武東上線「志木」駅の北方約3.2km（直線距離）付近に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパート等の住居系建物と工場や事業所等の業務系建物が混在する国道背後の住工混在地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・上宗岡3丁目地区地区計画が定められている。 ・志木市景観計画・景観条例
画 地 条 件 ※物件1	地 積	144.23㎡
	形 状	不整形（凸型）
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北 側：幅員約7.2mの舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	（物件3）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)物件2は、目的物件及びその周辺住居により共用されているごみ置場である。 (b)上記地区計画では地区整備計画が定められ、目的物件はB地区に指定されている。同地区では建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とすることや、一定の工場・倉庫の建築を行うことが禁止されているが、詳細は志木市都市計画課にて確認されたい。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分		主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数		建築年月日（登記記載）： 平成30年10月16日新築
		経 過 年 数： 約 7 年
		経済的残存耐用年数： 約17年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、その他
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	クロス貼り、その他
	床	フローリング、畳敷、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 55.48㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 49.68㎡（ " ） 延べ 105.16㎡（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		◇債務者兼所有者Aの妻Bが、住居として利用している。
特 記 事 項		(a)上記利用は、令和6年7月頃を契約の始期とする期間の定めのない使用貸借契約によりなされているものと認められる。 (b)室内で小型犬が一匹飼育されており、床のフローリングに排尿による傷みがあることが窺われる。 (c)廊下からLDKに至るドアに陥没箇所があるほか、リビングの窓の窓枠がぐらついている。また建物の外壁は本来白色と見られるが、北面の汚れがやや顕著である。 (d)目的物件の南側至近を走る国道463号は車両の通行量が多く、その走行音が少なからず感ぜられる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	117,000	0.70	144.23	1.0	11,810,000

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

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地：志木－5

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 147,000\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/104.5 & \times 100/120 & = 117,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 ： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 ： 画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 基準地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）及び環境で優るが、接面街路幅員で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～特になし

減価要因～形状不整

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（土地～雑種地）

目的土地の価格を、次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	117,000	0.05	3.65	1 / 5	4,000

イ 個 別 格 差 ： ゴミ置場としての性格を考慮し、上記のとおり査定した。

ウ 地 積 ： 公簿数量を妥当なものとして採用した。

④ 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	160,000	105.16	0.64	10,770,000

ウ 物件 3 現価率：経過年数 7年、経済的残存耐用年数17年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$(計算式) \frac{\frac{(経済的残存耐用年数)}{17}}{7 + \frac{(経済的残存耐用年数)}{17}} \times (1 - 0.10) = 0.64$$

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	11,810,000	0.6	法定地上権	7,090,000

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	(11,810,000－	7,090,000)		1.0	0.7	3,300,000
3	(10,770,000＋	7,090,000)	1.0	1.0	0.7	12,500,000
2	4,000			1.0	0.7	3,000
一 括 価 格 (合 計)						15,803,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：該当はない。

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

第6 参考価格資料

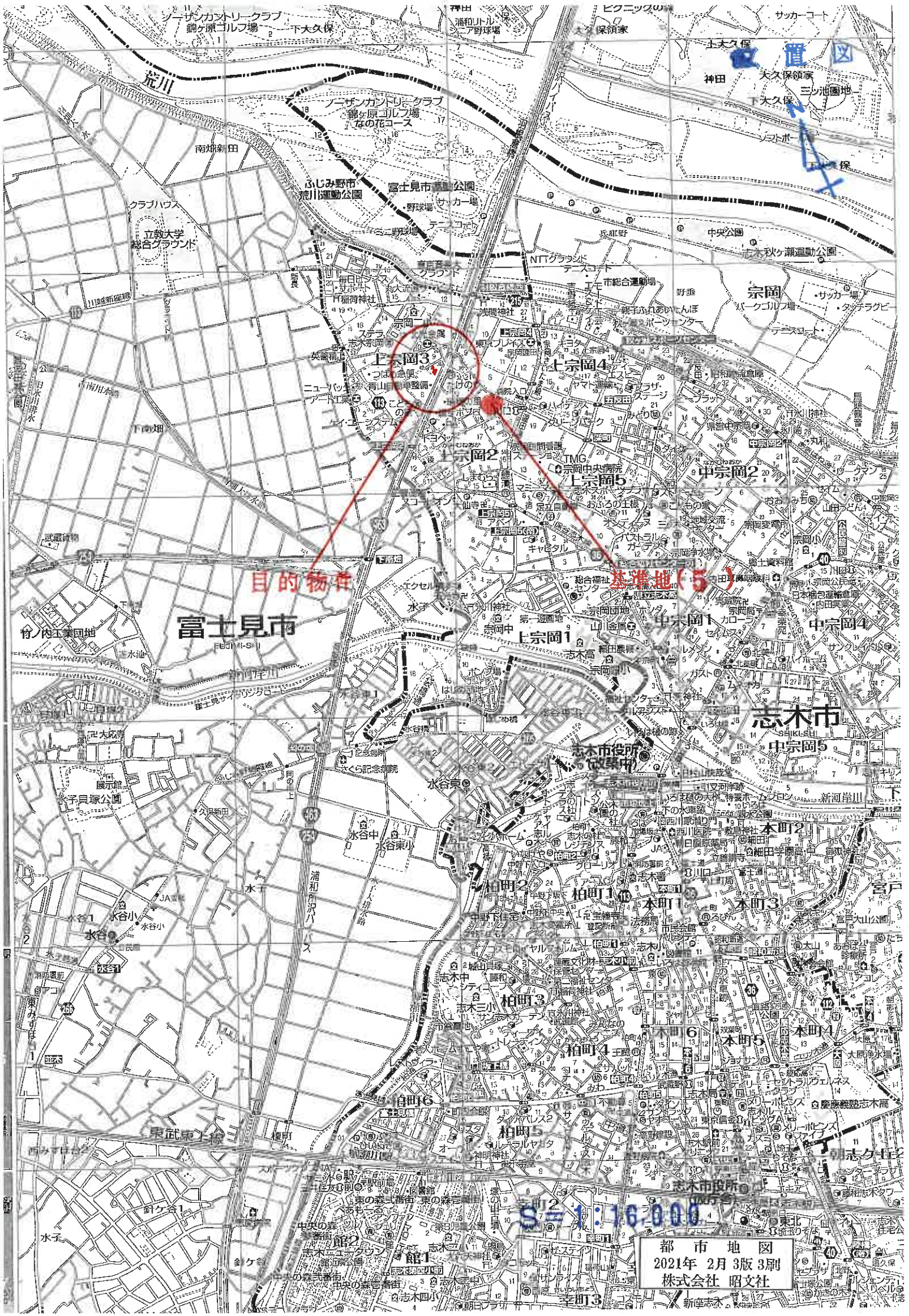
基準地価格（志木－5）

所	在	志木市上宗岡2丁目 337番10 「上宗岡2－21－51」
価 位	格 置	147,000円／㎡ 東武東上線「志木」駅約 3.4km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 点	令和7年7月1日 101㎡
供 給 処 理 施 設	水 道 、 ガ ス 、 下 水	
接 面 街 路	南 東 6m市道	
用 途 指 定 等	準工業地域（建蔽率60%、容積率 200%）	
地 域 の 概 要	一般住宅と小規模工場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

以 上



富士見市

志木市

目的物件

基準地(5)

1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社



(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
上宗岡3丁目

A 上宗岡3丁目

請 求 部	所 在	志木市上宗岡三丁目				地 番	600番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成30年8月3日

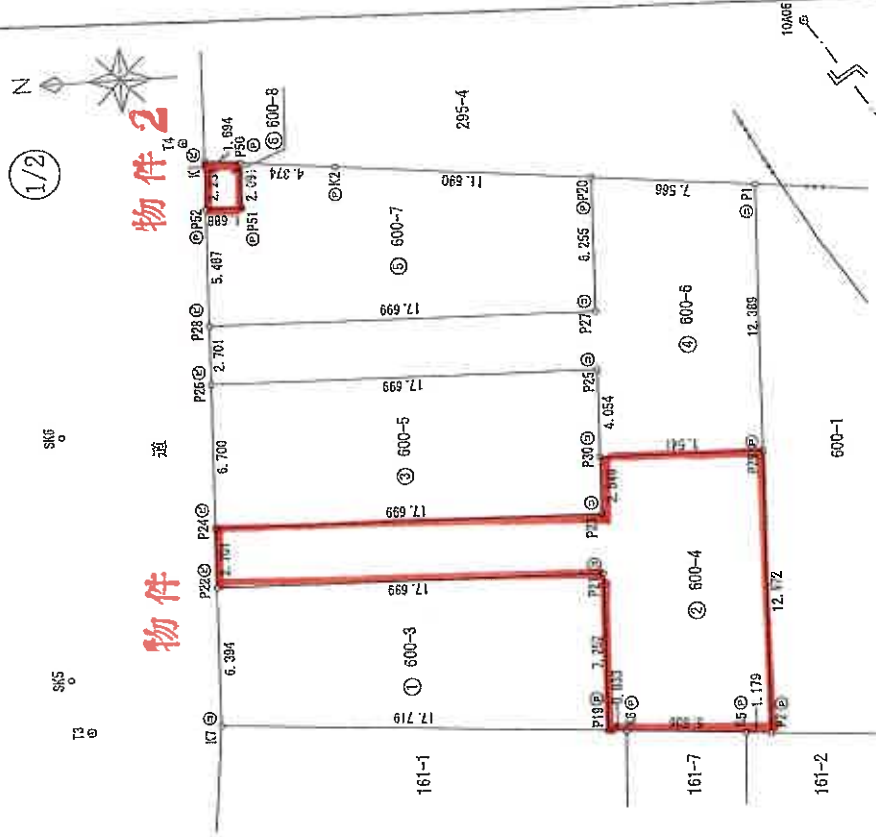
これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
(さいたま地方公務局産木出張所寄贈)
令和7年5月12日 東京法務局新堀出張所

登記官

地積測量図

地番 600-3, -4乃至-8

土地の所在 さいたま市上野区三丁目



求積表

地番	① 600-3	② 600-4	③ 600-5	④ 600-6	⑤ 600-7	⑥ 600-8
NO	Xn	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn
P19	-16516.965	-22734.295	5.857	-96739.864005		
P21	-16517.184	-22727.046	7.784	-125569.760256		
P22	-16499.493	-22726.511	-5.857	96637.503001		
K7	-16499.300	-22732.903	-7.784	128430.551200		
合計				-241.542500		
合計面積				120.7719200		
合計地積				120.77		

地番	③ 600-5	④ 600-6	⑤ 600-7	⑥ 600-8
NO	Xn	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn
P2	-16524.491	-22734.896	12.875	-212752.821625
P29	-16524.883	-22721.929	13.195	-218045.831185
P30	-16517.345	-22721.701	-2.417	39922.422865
P23	-16517.265	-22724.346	-2.110	34851.429150
P24	-16499.574	-22728.811	-2.155	35721.577710
P22	-16499.493	-22728.511	-3.236	53375.855855
P21	-16517.184	-22727.046	-7.784	128569.760256
P19	-16516.965	-22734.295	-7.315	120821.596875
K5	-16517.796	-22734.361	-0.509	8407.558154
K5	-16523.315	-22734.804	-0.535	8839.973523
合計				-288.472310
合計面積				144.2361550
合計地積				144.23

地番	③ 600-5	④ 600-6	⑤ 600-7	⑥ 600-8
NO	Xn	Yn+1-Yn-1	Yn	Xn
P23	-16517.265	-22724.346	2.110	-34851.429150
P30	-16517.345	-22721.701	6.598	-110633.176810
P25	-16517.467	-22717.648	4.587	-75765.621129
P26	-16499.776	-22717.114	-6.163	101688.119488
P24	-16499.574	-22723.811	-7.232	119324.919158
合計				-237.185433
合計面積				118.5942155
合計地積				118.59

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の位置	③ 境界線の距離	④ 境界線の方位	⑤ 境界線の種類
②	石	杭	金	銀	銅
③	コンクリート杭	④	⑤	⑥	⑦
⑦	プラスチック杭	⑧	⑨	⑩	⑪

作成者 [Redacted] (平成30年7月6日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(埼玉土地測量調査士会属紙)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成30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。
(さいたま市地方法務局登記所管轄)
令和7年5月12日 東京地方法務局新習出張所 登記官

地 積 測 量 図

地 番 600-3, -4乃至-8

土地の所在 さいたま市上野区三丁目

2/2

使用した部地・図根系	世界測地系 (測地成果2011)	区 系
縮 尺	0.999906	
測量年月日	平成30年 7月4日	

※管理地のパラメータ交換による (測地系) 測地成果2011

基準点の名称及び座標値・引張点

点 名	X座標	Y座標	備 考
10A06	-16520.050	-22590.258	地区節点
2A021	-16551.434	-22737.498	地区節点
T3	-16493.372	-22732.859	トラバース線
T4	-16499.150	-22705.834	トラバース線
S15	-16492.534	-22730.373	コンクリート杭
S16	-16492.789	-22719.193	コンクリート杭

地 番	④ 600-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
NO					
P29		-16524.883	-22721.929	12.156	-200876.477748
P1		-16525.257	-22705.545	13.234	-218695.251138
P20		-16517.738	-22708.695	-5.403	89246.338414
P27		-16517.549	-22714.948	-5.719	94463.862731
P28		-16499.588	-22714.414	-2.165	35738.692428
P25		-16495.776	-22717.116	-3.234	53360.275594
P26		-16517.467	-22717.548	-4.587	75765.621129
P30		-16517.345	-22721.701	-4.281	70710.753945
			合 計		-287.184655
			合 計 面積		143.59 ㎡
			地 積		143.59 ㎡

地 番	⑤ 600-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
NO					
P28		-16499.858	-22714.414	-6.019	99312.645362
P27		-16517.549	-22714.948	5.719	-94463.862731
P20		-16517.735	-22708.695	7.567	-124389.723446
R2		-16506.122	-22707.351	1.806	-29810.055332
P50		-16501.775	-22705.839	-1.593	26385.338225
P51		-16501.712	-22708.960	-2.040	33563.492480
P52		-16500.024	-22708.929	-3.434	89561.130416
			合 計		-240.036086
			合 計 面積		120.01 ㎡
			地 積		120.01 ㎡

地 番	⑥ 600-8	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
NO					
K1		-16500.091	-22706.699	2.040	-33560.185640
P50		-16501.775	-22705.839	-2.281	37640.548775
P51		-16501.712	-22708.960	-2.040	33563.492480
P52		-16500.024	-22708.929	2.281	-37536.554744
			合 計		7.308371
			合 計 面積		3.65 ㎡
			地 積		3.65 ㎡

総計面積 650.8624575 ㎡

凡 例	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の起号	⑥ 境界線の終号	⑦ 境界線の注記	⑧ 境界線の印刷
① 石	② コンクリート杭	③ 境界線の種類	④ 境界線の起号	⑤ 境界線の終号	⑥ 境界線の注記
⑦ 境界線の種類	⑧ 境界線の起号	⑨ 境界線の終号	⑩ 境界線の注記	⑪ 境界線の印刷	⑫ 境界線の種類
作成者	(平成30年 7 月 6 日作成)				
申請人	縮尺 1/				

(埼玉土地)

A3をA4に縮小コピー

(2/2)

請求番号：34-2

登記年月日：平成30年12月13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。
(さいたま地方税務局蔵本出願所蔵)

令和7年5月12日 東京法務局新堀出張所

登記官

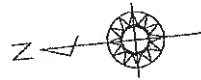
建築物平面図

各階平面図

家屋番号
600番4

建築物の所在

埼玉県上野国三丁目600番地4

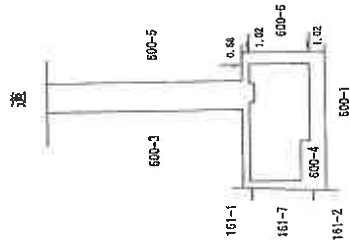


1階
求積表
7.280 x 0.485 = 3.5124000
10.920 x 4.035 = 44.7174000
7.280 x 0.910 = 6.6284000
1.820 x 0.455 = 0.8281000
計 55.4827000

床面積 55.48 m²

2階
求積表
3.640 x 3.785 = 13.6774000
3.640 x 5.460 = 19.8744000
3.640 x 5.005 = 18.2182000
計 51.5700000

床面積 51.57 m²



作成者

(平成30年11月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500