

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 7 月 29 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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 29 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, 2	9,790,000 7,832,000	一括	1,958,000	75,007	13,603
1	2,960,000				
2	6,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 志木市上宗岡四丁目 |
| | 地 番 | 1085番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志木市上宗岡四丁目 1085番地5 |
| | 家屋 番号 | 1085番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 27.32平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月16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, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び株式会社藤野建設が占有している。株式会社藤野建設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

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 | 志木市上宗岡四丁目 | | |
| | 地 番 | 1085番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 105.66平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 志木市上宗岡四丁目 1085番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 1085番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.57平方メートル | |
| | | 2階 | 28.98平方メートル | |
| | | 3階 | 27.32平方メートル | |



令和 6年(ケ)第 377号
令和 7年 1月24日受理
令和 7年 3月17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 志木市上宗岡四丁目
地 番 1085番5
地 目 宅地
地 積 105.66平方メートル
- 2 所 在 志木市上宗岡四丁目 1085番地5
家屋 番号 1085番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 27.32平方メートル



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四丁目21番30号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件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	上記土地に隣接する地番1085番2の目的外土地は、志木市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。			
建物	物件2			
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が異なる(☐ 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、事務所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	上記建物3階洋室天井には写真④のとおり亀裂が認められた。			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社藤野建設	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ (所有者兼占有者代表者) ☐ ())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		平成30年 9月18日	
最初の	契約日	平成30年 9月18日ころ	
契約等	期間	平成30年 9月18日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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

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	本件建物は私が家族（妻、子供二人）と共に居宅として使用し、株式会社藤野建設も事務所として使用しています。 同建物内において小型犬1匹を飼っています。 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

- 本件建物の表札には債務者兼所有者の名字が表示され、郵便受けには株式会社藤野建設と表示されており、同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。

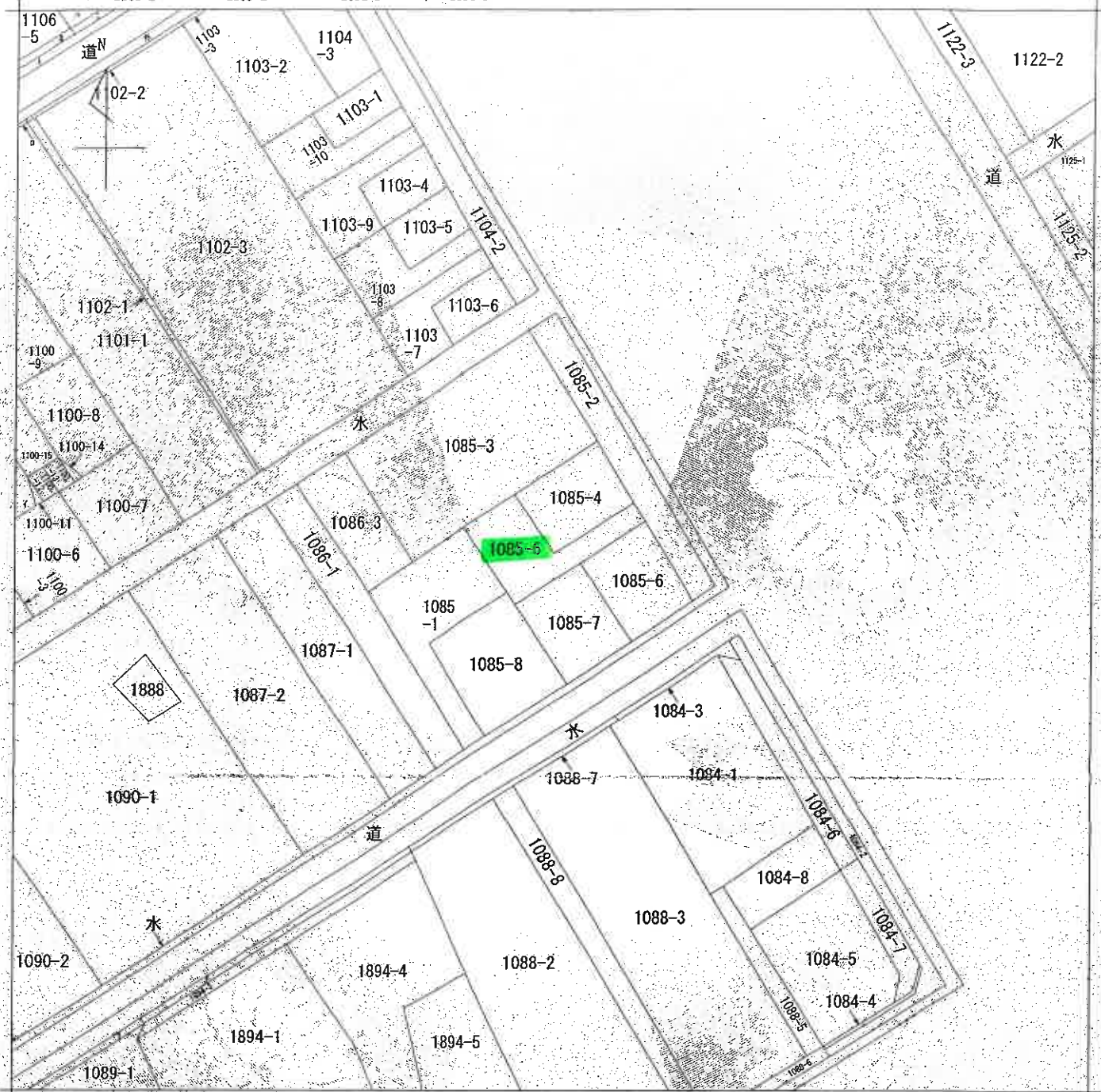
以上

(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1月28日(火) 13:20-13:30	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2月5日(水) 10:20-10:30	目的物件所在地	不在のため現況調査協力依頼文書投函
7年2月6日(木) 12:56-13:12	電話	債務者兼所有者と現況調査日時調整
7年2月10日(月) 16:20-16:35	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年2月20日(木) 12:40-13:30	目的物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
(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 1100-5 ハ 1105-1 ホ 1106-8 ト 水 1894-9 リ 1089-3
ロ 1101-2 ニ 1105-2 ヘ 1091-1 チ 水 1894-9



(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 志木市上宗岡四丁目				地 番 1085番5				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 是 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。

A3判をA4判に縮小

令和6年12月11日

さいたま地方務局志木出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(7 枚目)

0204932

地積測量図

地番 1085-4-5、6

土地の所在 志木市上宗岡四丁目



求積表

地番	①	1085-4
順点	X _n	Y _n
10	519.098	-14.406
131	512.466	-6.351
132	506.435	14.406
129	511.858	6.351
合計	200.015413	100.007065
合計面積	100.00 ㎡	

地番	②	1085-5
順点	X _n	Y _n
101	508.771	0.533
126	499.507	21.377
125	509.560	13.872
129	511.858	-11.194
132	506.435	-14.406
131	512.466	-6.351
合計	200.015413	100.007065
合計面積	100.00 ㎡	

地番	③	1085-6
順点	X _n	Y _n
126	499.507	-9.219
102	480.284	21.056
65	500.142	9.219
125	509.560	-21.056
合計	200.015413	100.007065
合計面積	100.00 ㎡	

任意座標

点番	X	Y	座標	備考
70	504.520	464.341	金融プレート	
66	486.048	476.453	コンクリート杭	

凡例	記号	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積	境界線の体積	境界線の重量	境界線の電圧	境界線の電流	境界線の電阻	境界線の電導	境界線の電容	境界線の電感	境界線の電位	境界線の電荷	境界線の電流密度	境界線の電圧降	境界線の電流損失	境界線の電圧損失	境界線の電流効率	境界線の電圧効率	境界線の電流利用率	境界線の電圧利用率	境界線の電流損失率	境界線の電圧損失率	境界線の電流効率率	境界線の電圧効率率	境界線の電流利用率率	境界線の電圧利用率率	境界線の電流損失率率	境界線の電圧損失率率	境界線の電流効率率率	境界線の電圧効率率率	境界線の電流利用率率率	境界線の電圧利用率率率	境界線の電流損失率率率	境界線の電圧損失率率率	境界線の電流効率率率率	境界線の電圧効率率率率	境界線の電流利用率率率率	境界線の電圧利用率率率率	境界線の電流損失率率率率	境界線の電圧損失率率率率	境界線の電流効率率率率率	境界線の電圧効率率率率率	境界線の電流利用率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率	境界線の電流損失率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率	境界線の電流効率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧利用率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧損失率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電圧効率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率率	境界線の電流利用率率率率
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	---------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------

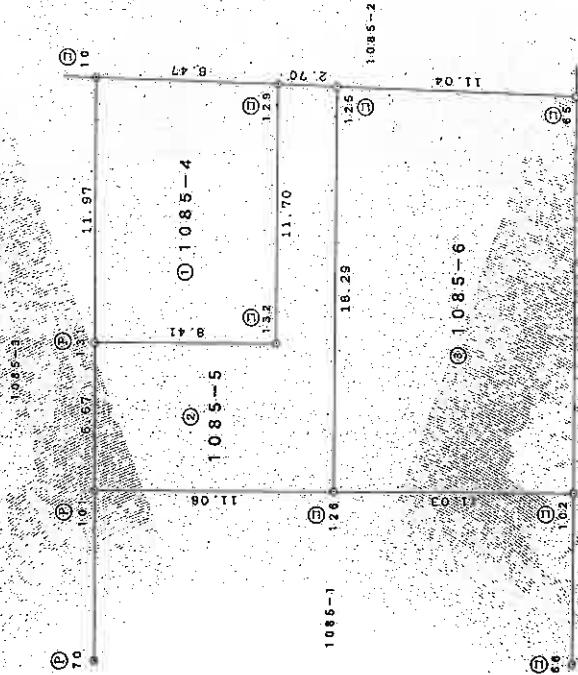
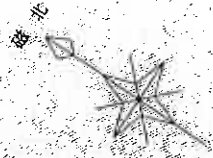
作成者

土地家屋調査士 平成19年9月19日作成

申請人

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。
令和6年12月11日 さいたま地方法務局志木出張所

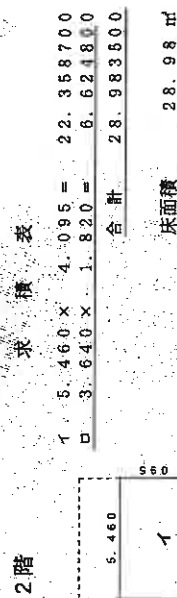
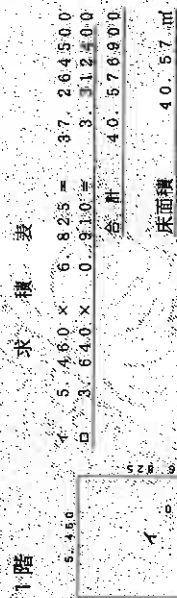
类时品 (100)

請求番号: 7-3

各階平面図

家屋番号	1085番5
建物の所在	志木市上宗岡4丁目

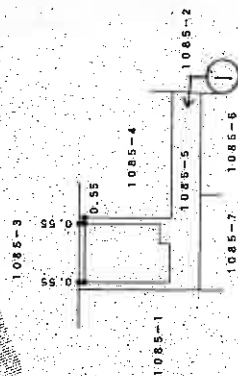
建各階平面圖



A3判をA4判に縮小



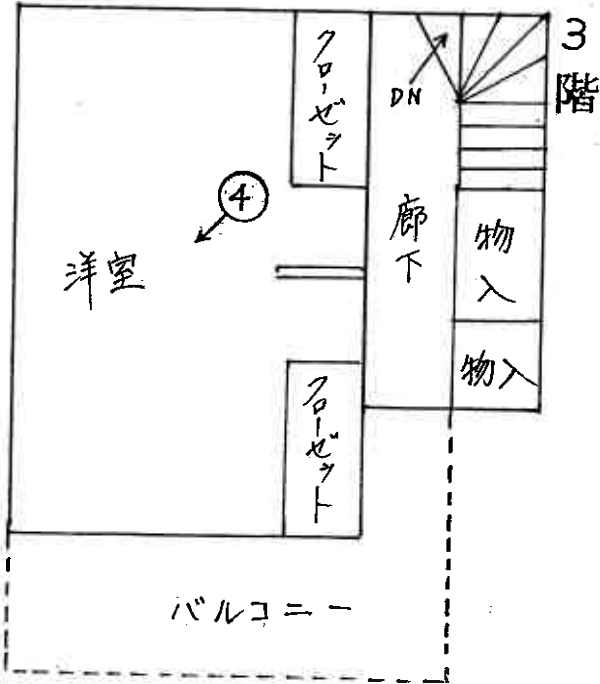
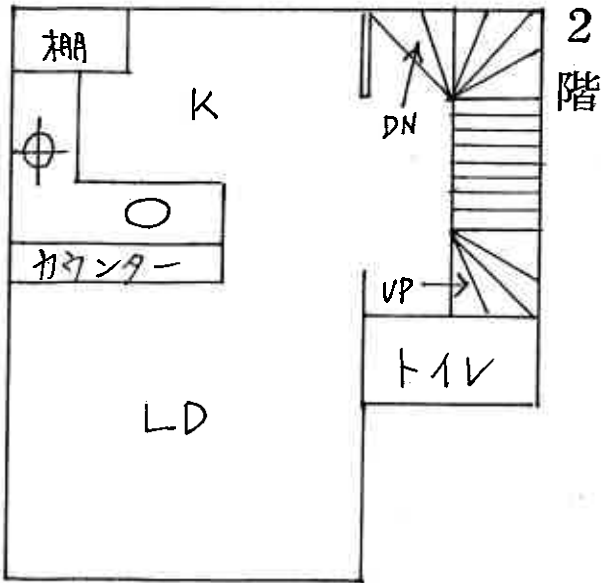
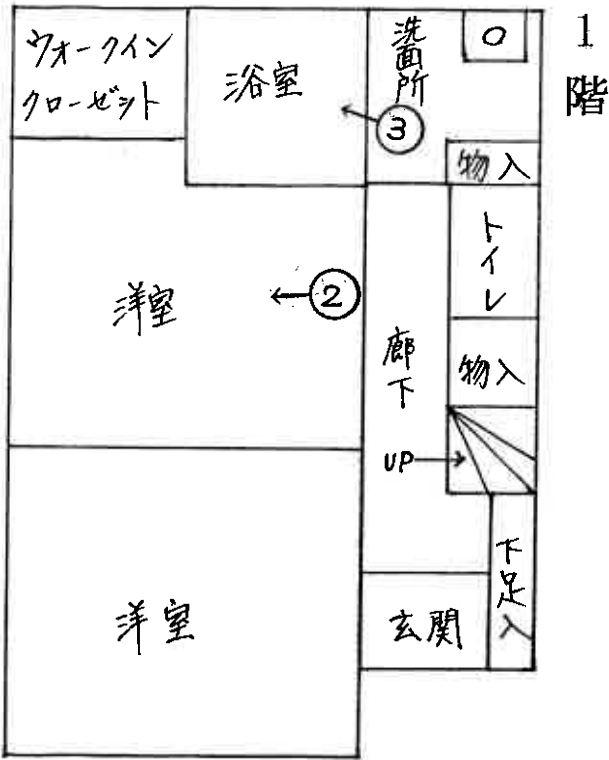
(写真位置♂)



作成者	土屋士 家藏	緋尺	1 / 260	申請人	[Redacted]	緋尺	1 / 500
-----	-----------	----	---------	-----	------------	----	---------

建物見取図

(写真位置○)



本件建物



①



②



③



④

令和6年（ケ）第377号
令和7年2月20日 現地調査
令和7年4月4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 | 志木市上宗岡四丁目 |
| | 地 番 | 1085番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.66平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 志木市上宗岡四丁目 1085番地5 |
| | 家屋 番号 | 1085番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 27.32平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,960,000円
物件2（建物）	金 6,830,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	
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）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「志木」駅の北東方約2,900m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート、事業所、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	105.66㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北東約12m市道（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2)建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 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	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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20年8月17日新築 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約8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、IHクッキングヒーター、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	やや劣る
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として、所有者が代表者を務める使用借法人が事務所として利用している。
特 記 事 項	①小型犬1匹を飼育している。 ②現況調査報告書12枚目のとおり、3階洋室の天井に亀裂が認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	139,000	0.80	105.66	0.90	10,570,000

※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-5

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
 $145,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/100 \div 139,000\text{円/㎡}$

◇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：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2（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
2	160,000	96.87	0.22	3,410,000

ウ 現価率：

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-30%
 (計算式) $8/(17+8) \times (1-0.3)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	10,570,000	0.60	法定地上権	6,340,000

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	10,570,000	-6,340,000		1.0	0.7	2,960,000
2	3,410,000	+6,340,000	1.0	1.0	0.7	6,830,000
一括価格 (合計)						9,790,000

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

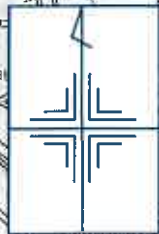
基準地価格（志木-5）
所在：志木市上宗岡2丁目337番10「上宗岡2-21-51」
価格：145,000円/㎡
位置：東武東上線「志木」駅約3,400m(道路距離)
価格時点：令和6年7月1日
地積：101㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南東6.0m市区町村道
用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅と小規模工場が混在する住宅地域

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

位置図

1 : 15,000



基準地

物件所在地



1 : 15,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

地図上の1センチは約150メートル

印刷中心は 東経 139度34分58秒 北緯 35度50分19秒

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：平成四年三月一日

020482

五
風
皇
帝

日本上宗廟口

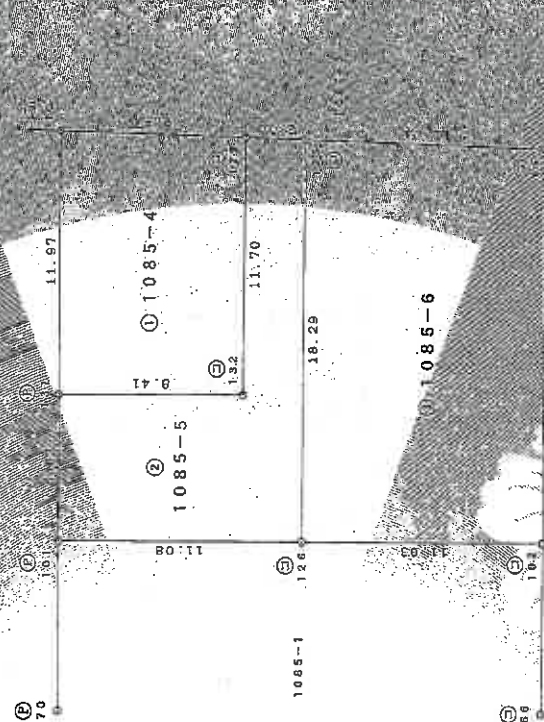
求 價 表

[illegible]

2)	$\sum_{i=1}^n X_i$	$\sum_{i=1}^n Y_i$	$\sum_{i=1}^n X_i^2$	$\sum_{i=1}^n Y_i^2$	$\sum_{i=1}^n X_i Y_i$	X_n	$Y_{n+1} - Y_n$
100	508.771	161.174	258,835	26,178	81,749	271.1749	
101	499.507	161.174	249,507	26,178	81,377	106,77.981	
102	509.560	161.174	259,560	26,178	81,372	7066.8163	0
103	511.868	161.174	261,868	26,178	81,372	-6728.8593	2
104	505.435	161.174	255,435	26,178	81,372	7280.7911	7
105	512.466	161.174	262,466	26,178	81,372	-5218.3304	28
合計							-211.3364
面積							105.66

番	(3)	1085-6	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n - 1$	$\bar{X}_n$	$(\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n - 1)$
1	1085-6	439.507	476.827	-9.219		-4604.965053
2	1085-6	490.284	482.893	2.610		10323.418904
3	1085-6	500.142	487.883	9.260		4610.809096
4	1085-6	509.550	492.112	22.156		-10729.495350
5	1085-6				200.010	-400.921381
6	1085-6				200.010	200.010

金剛プレート	454	20
コンクリート	476	0.8



22:50

1999

2

卷

これは図面に記録されている内容に記述した図面であり、
令和6年12月11日 さいたま市地方独立行政法人水戸出張所

九、土地整理方法

食品店

登記年月日：平成26年8月22日

これは図面に記載されている図を縮小した上面である。
令和6年12月11日 さいたま地方建設局 未出納所

各階平面図

1085-3

1085-4

1085-5

1085-6

1085-7

1085-8

1085-9

1085-10

1085-11

1085-12

1085-13

1085-14

1085-15

1085-16

1085-17

1085-18

1085-19

1085-20

1085-21

1085-22

1085-23

1085-24

1085-25

1085-26

1085-27

1085-28

1085-29

1085-30

1085-31

1085-32

1085-33

1085-34

1085-35

1085-36

1085-37

1085-38

1085-39

1085-40

1085-41

1085-42

1085-43

1085-44

1085-45

1085-46

1085-47

1085-48

1085-49

1085-50

1085-51

1085-52

1085-53

1085-54

1085-55

1085-56

1085-57

1085-58

1085-59

1085-60

1085-61

1085-62

1085-63

1085-64

1085-65

1085-66

1085-67

1085-68

1085-69

1085-70

1085-71

1085-72

1085-73

1085-74

1085-75

1085-76

1085-77

1085-78

1085-79

1085-80

1085-81

1085-82

1085-83

1085-84

1085-85

1085-86

1085-87

1085-88

1085-89

1085-90

1085-91

1085-92

1085-93

1085-94

1085-95

1085-96

1085-97

1085-98

1085-99

1085-100

1085-101

1085-102

1085-103

1085-104

1085-105

1085-106

1085-107

1085-108

1085-109

1085-110

1085-111

1085-112

1085-113

1085-114

1085-115

1085-116

1085-117

1085-118

1085-119

1085-120

1085-121

1085-122

1085-123

1085-124

1085-125

1085-126

1085-127

1085-128

1085-129

1085-130

1085-131

1085-132

1085-133

1085-134

1085-135

1085-136

1085-137

1085-138

1085-139

1085-140

1085-141

1085-142

1085-143

1085-144

1085-145

1085-146

1085-147

1085-148

1085-149

1085-150

1085-151

1085-152

1085-153

1085-154

1085-155

1085-156

1085-157

1085-158

1085-159

1085-160

1085-161

1085-162

1085-163

1085-164

1085-165

1085-166

1085-167

1085-168

1085-169

1085-170

1085-171

1085-172

1085-173

1085-174

1085-175

1085-176

1085-177

1085-178

1085-179

1085-180

1085-181

1085-182

1085-183

1085-184

1085-185

1085-186

1085-187

1085-188

1085-189

1085-190

1085-191

1085-192

1085-193

1085-194

1085-195

1085-196

1085-197

1085-198

1085-199

1085-200

1085-201

1085-202

1085-203

1085-204

1085-205

1085-206

1085-207

1085-208

1085-209

1085-210

1085-211

1085-212

1085-213

1085-214

1085-215

1085-216

1085-217

1085-218

1085-219

1085-220

1085-221

1085-222

1085-223

1085-224

1085-225

1085-226

1085-227

1085-228

1085-229

1085-230

1085-231

1085-232

1085-233

1085-234

1085-235

1085-236

1085-237

1085-238

1085-239

1085-240

1085-241

1085-242

1085-243

1085-244

1085-245

1085-246

1085-247

1085-248

1085-249

1085-250

1085-251

1085-252

1085-253

1085-254

1085-255

1085-256

1085-257

1085-258

1085-259

1085-260

1085-261

1085-262

1085-263

1085-264

1085-265

1085-266

1085-267

1085-268

1085-269

1085-270

1085-271

1085-272

1085-273

1085-274

1085-275

1085-276

1085-277

1085-278

1085-279

1085-280

1085-281

1085-282

1085-283

1085-284

1085-285

1085-286

1085-287

1085-288

1085-289

1085-290

1085-291

1085-292

1085-293

1085-294

1085-295

1085-296

1085-297

1085-298

1085-299

1085-300

1085-301

1085-302

1085-303