

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 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 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）
1～3	15,502,000 12,401,600	一括	3,100,400	71,750	14,473
1	5,680,000				
2	2,000				
3	9,820,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市宮戸三丁目
 地 番 5 5 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 3
 共有者 B 持分 1 0 分の 7

- 2 所 在 朝霞市宮戸三丁目
 地 番 5 5 2 番 2 1
 地 目 雑種地
 地 積 3 . 6 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 4 0 分の 3
 共有者 B 持分 1 4 0 分の 7

- 3 所 在 朝霞市宮戸三丁目 5 5 2 番地 1 0
 家屋 番号 5 5 2 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 2 2 平方メートル
 2 階 4 6 . 1 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 3
 共有者 B 持分 1 0 分の 7



物 件 明 細 書

令和 7年 7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

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】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【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 朝霞市宮戸三丁目
地 番 552番10
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 朝霞市宮戸三丁目
地 番 552番21
地 目 雑種地
地 積 3.67平方メートル
共有者 A 持分140分の3
共有者 B 持分140分の7
- 3 所 在 朝霞市宮戸三丁目 552番地10
家屋 番号 552番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.22平方メートル
2階 46.17平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



令和 7年(ケ)第 51号
令和 7年 4月 7日受理
令和 7年 5月 19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 552番10
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7

2 所 在 朝霞市宮戸三丁目
地 番 552番21
地 目 雑種地
地 積 3.67平方メートル
共有者 A 持分140分の3
共有者 B 持分140分の7

3 所 在 朝霞市宮戸三丁目 552番地10
家屋 番号 552番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.22平方メートル
2階 46.17平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者) 及び B (債務者兼所有者)	1 本件建物は私たちが住居として使用しています。 2 同建物に不具合はありません。 3 同建物内においてペットは飼っていません。 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ら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らの陳述から本報告書記載のとおり認めた。

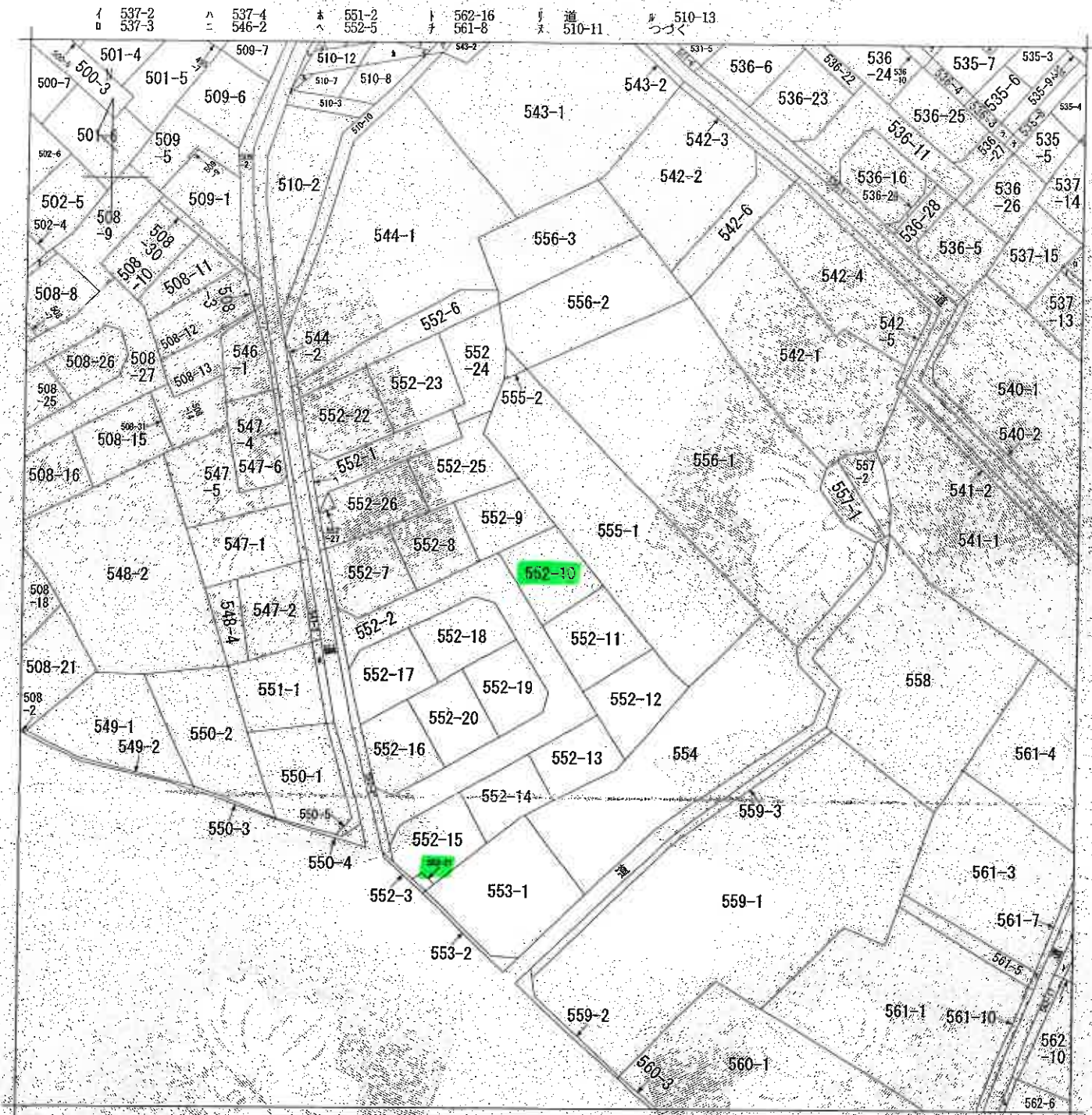
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日(火) 10:57-11:07	目的物件所在地	目的物件特定, A(所有者)及びB(債務者兼所有者)と面談, 現況調査日時調整
7年4月15日(火) 15:40-16:33	目的物件所在地	上記A及びB立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年4月25日(金) 14:10-14:20	法務局(志木出張所)	本件各土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



(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 分	所 在		朝霞市宮戸三丁目			地 番		552番10				
出 力 縮 小	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		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日	昭和58年7月10日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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2月10日

東京法務局中野出張所

請求番号：16-1

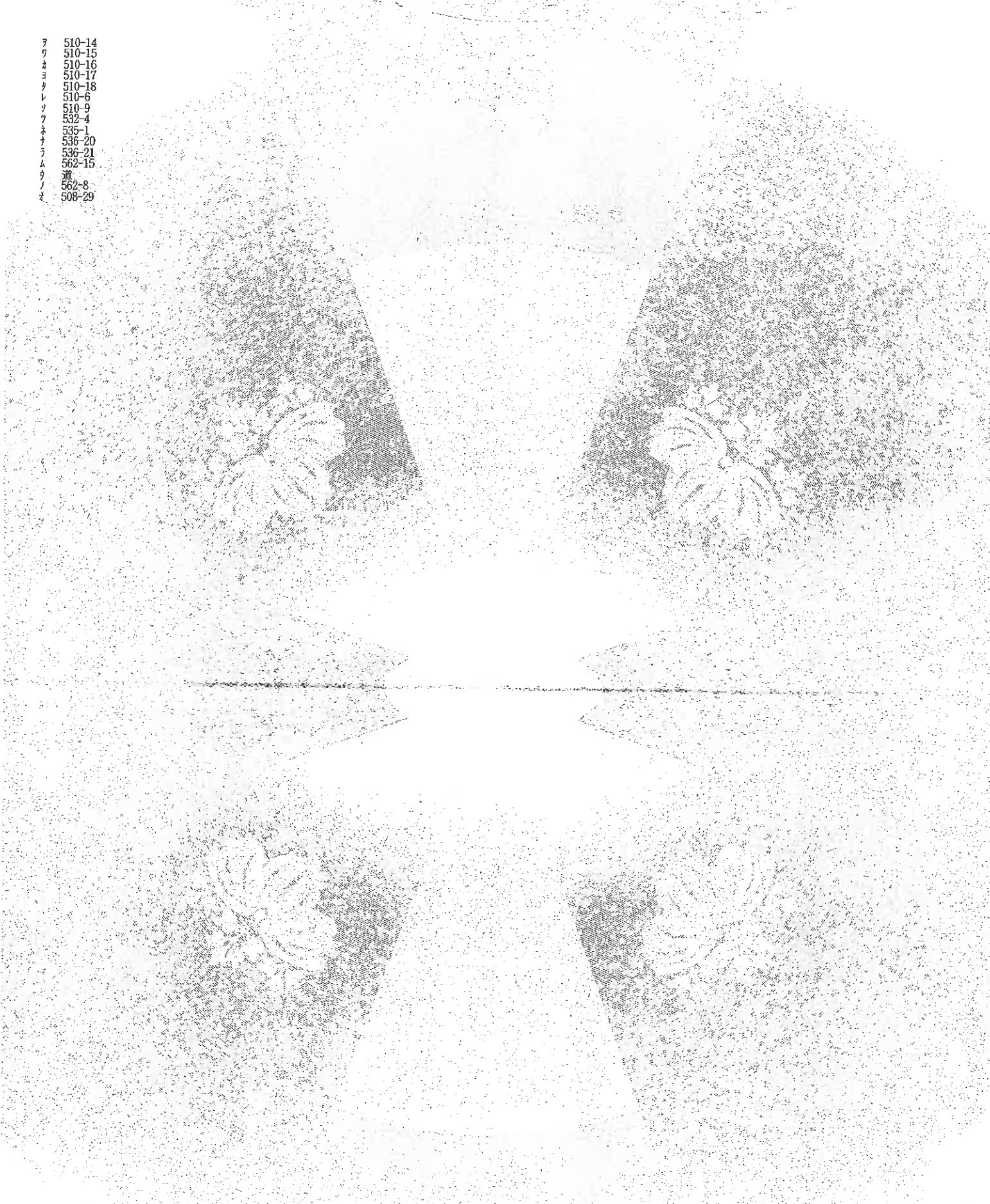
登記官

(1/2)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

510-14
510-15
510-16
510-17
510-18
510-6
510-9
532-4
535-1
536-20
536-21
562-15
道
562-8
508-29



A3判をA4判に縮小

0156378

地積測量図

552-2, -1乃至-21

朝霞市宮戸3丁目

15.11.13

品類

監製

地 号	②	5	2	7	面 积	作 用
定	8.714	0.280			23.43820	
	13.101	6.717			86.40247	
	13.161	6.808			90.386748	
	9.778	1.900			18.768200	
			合 计		200.000305	
合 计			面 积		100.0001525	
			面 积		100.00	

地盤	⑤	552-8	底辺	高さ	坪面積
			14, 148	7, 070	100, 012220
			14, 148	7, 069	99, 988074
			合計		200, 010284
			合計	坪面積	100, 0051470
				地盤	100, 00

地 番	552-9	底 辺	高 さ	售 面 積
		14.281	7.141	101.880621
		14.281	8.285	118.032485
			合 計	220.013106
		合 計 面 積		110.0085430

地 番	552-0	座 面	3,420	估 面	積
		13,800	7,420	193,108	320
		13,800	6,873	36,998	908
		合 計	200,005	28	
		合 計	面 積	190,002	540

地 素	⑤	3552-11	延 辺	道 道	傳 道 類
			14, 206	6, 923	98, 348, 138
			14, 206	7, 150	101, 958, 130
			合 計		200, 008, 274
			合 計	5, 144	100, 003, 130

凡	③	石　杭	①	金　銀	⑤	銅　印
例	④	コンクリート杭	②	金屬棒	⑥	

作者

平成15年10月28日作製)

人譜

●

500

(1/2) :

請求番号: 16-2

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和7年2月10日

東京法務局中野出張所

2014年12月

晦

0156379

地積測量區

552-2, -7万重-21

土地の所在

2/2

年	0	55	17	英 金	增 面 積
	13	04	1	1,436	38,729,876
	12	804	6	487	83,708,249
	12	804	2	810	26,202,240
	12	884	5	839	68,708,576
			合 計		207,400,940
	名	計	增 面 積		103,700,470 呎

地 址	552-18	底 面 積	倍 租 額
		13.170	81.670370
		13.170	103.811300
		8.453	11.825747
合 計		面 積	207.413417
		倍 租 額	103.7067085

地番	552-19	底	高	さ	倍	面	積
		8.604	1.001			18.051904	
		12.971	6.000			104.546280	
		12.971	6.122			78.408462	
				合	計	200.000626	
				合	計	100.0033130	
				規	模	100.00	m ²

地 区	⑤ 552-20	底 边	高 さ	售 面 積
		14.287	0.894	98.983218
		14.287	0.895	100.007515
			合 計	200.000733
		合 計	5 面 積	100.0003905
			合 計	100.00

地 區	5 2-21	高 度	借 通 積
底 切	2,518	1,481	3,973,876
	2,518	1,481	3,975,876
合 計			7,351,752
合 計 面 積			3,975,876

地 址	基 建	0552-2	合 计	面 積	地 址
公 司	1738.088		1431.1284550	318.0605450	
				318.0605450	

地 帯	55-2-12	面 積	性 質	備 考
庄 田	15.558	7.399	115.113042	
	15.958	1.999	21.750084	
	14.683	5.603	83.128289	
合 計			220.019556	
合 計 面 積			110.006775	町

燒香	552-13	正刃	高さ	倍面積
		14,329	6,932	99,328028
		14,329	7,029	100,675554
			合計	200,004182
		合計	面積	100,0020910
				100,00

地 帯	552-14	延 辺	電 力	倍 面 積
	10,310	4,432	45,09320	
	11,331	8,893	100,78583	
	10,792	4,952	53,54904	
合 計		合 計	200,01047	
各 計		延 辺 積	100,0052035	
		延 辺 積	100,00520	

地 點	日 期	區 別	面 積	備 註
三 石	5/25/75	區 別	3,000	恒 豐 棧
			1,421	3,499,000
			4,014	5,422,950
			6,232	1,170
			12,316	4,861
			12,316	7,574
			10,854	21,280,158
		合 計	300,000	32
		合 計	面 積	300,000,000

地番	552-16	座	延	坪	積
		13.782	0.590		80.278720
		13.702	2.89		35.840990
		3.251	5.254		38.587359
合	計			200.0	101.7078
					166.008395
					100.000

凡例	⑤ 石	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
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

著者

成(15年10月28日作製)

申請人

增足

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年2月10日

東京法務局中野出張所

제품명 (mm)

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

 $(2/2)$

請求番号: 16-2

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2月10日 東京法務局中野出張所

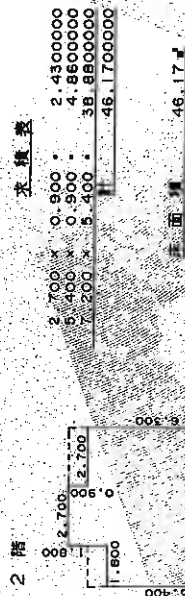
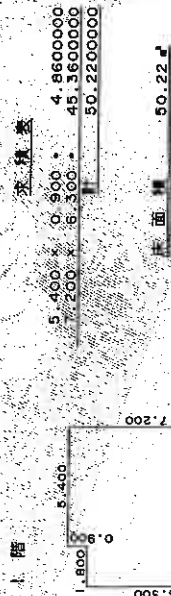
登記官
(10 枚目)

1065262
各階平面図

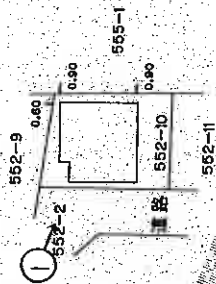
1065262
建物各階平面図

家屋番号 5.5.2番1.0

建物の所在 前橋市宮戸3丁目5.5.2番地1.0



(写真位置○)



作製者

士田田田田田

平成15年2月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

持分7/10

持分3/10

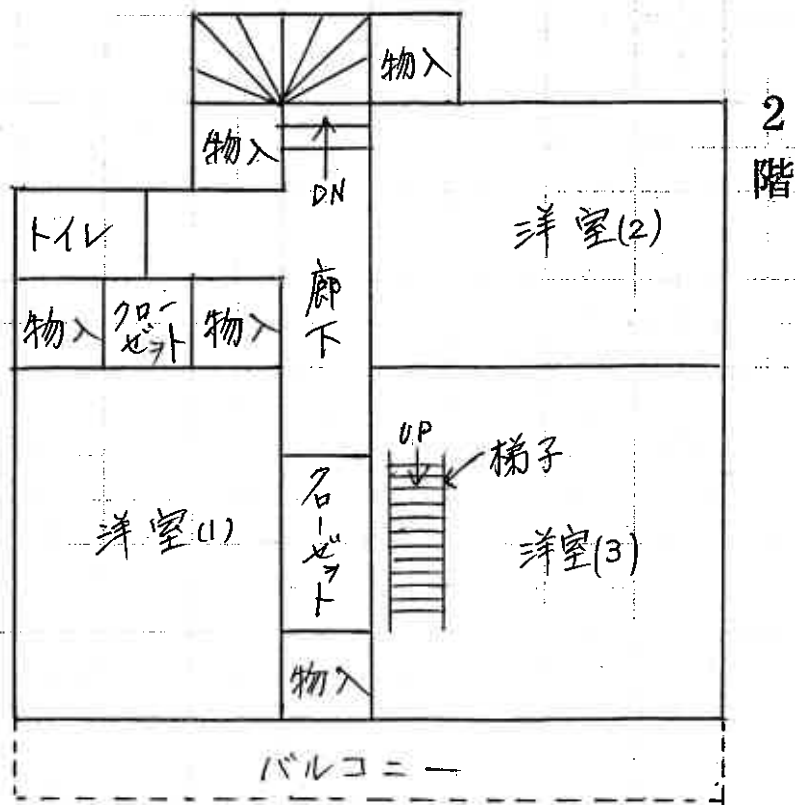
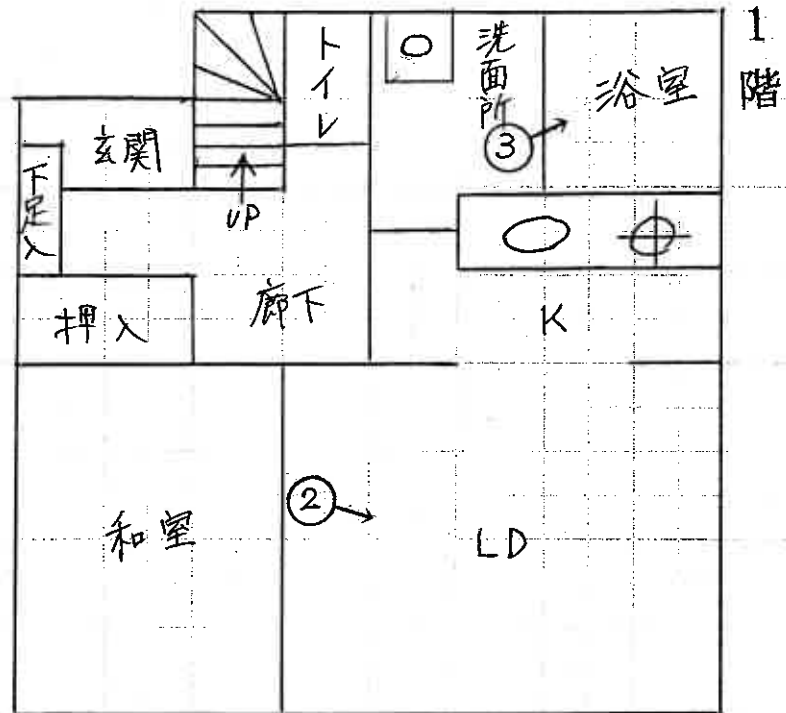
縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真位置○)



(// 枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 5 1 号

令和 7 年 4 月 1 5 日 現地調査

令和 7 年 6 月 5 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 朝霞市宮戸三丁目
 地 番 5 5 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 3
 共有者 B 持分 1 0 分の 7

- 2 所 在 朝霞市宮戸三丁目
 地 番 5 5 2 番 2 1
 地 目 雑種地
 地 積 3 . 6 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 4 0 分の 3
 共有者 B 持分 1 4 0 分の 7

- 3 所 在 朝霞市宮戸三丁目 5 5 2 番地 1 0
 家屋 番号 5 5 2 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 2 2 平方メートル
 2 階 4 6 . 1 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 3
 共有者 B 持分 1 0 分の 7

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 5,5 0 2,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （ 土 地 ）	金 5,6 8 0,0 0 0円
物 件 2 （ 土 地 ）	金 2,0 0 0円
物 件 3 （ 建 物 ）	金 9,8 2 0,0 0 0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 屋 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	○ゴミ置場 ※目的物件及びその近隣住宅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（宅地部分）及び物件2（雑種地部分）〕

位 置 ・ 交 通	目的物件は、朝霞市のほぼ北西部にある宮戸3丁目地内に存し最寄りの東武東上線「志木」駅から北東方へ約 1.2km(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、戸建住宅が建ち並ぶ中に農地等の空地も見られる高低差のある住宅地域で、地域内の街路は幅員がやや狭隘である。	
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	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火なし
	その他の規制	・ 建物の高さの最高限度は10mとされる。 ・ 朝霞市景観計画
画 地 条 件 ※物件1	地 積	100.00㎡
	形 状	台形
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	南西側：幅員約 4.2mの舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記南西側市道は、建築基準法第42条第1項第1号該当	
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 ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
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ゴミ置場である。	

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16年 2月 1日新築	
	経 過 年 数：約21年	
	経済的残存耐用年数：約3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 50.22㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 46.17㎡（〃） 延べ 96.39㎡（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	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	◇建物所有者らが、住居として使用している。	
特 記 事 項	(a) 2階洋室の天井裏に収納庫が設けられており、天井から引き降ろした折り畳み式の梯子により昇降がなされている。なお、その収納庫の天井高は最高で1.3m程度である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	197,000	1.03	100.00	1.0	20,290,000

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

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：朝霞－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(標準画地価格)} \\ 230,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/113 & = & 197,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 公示地の所在する地域は、志木駅への接近性（道路距離）及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～系統がやや悪い

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	197,000	0.05	3.67	10/140	3,000

イ 個 別 格 差 ： ゴミ集積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。

③ 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	175,000	96.39	0.11	1,860,000

ア 再調達原価：天井裏に収納庫が設けられていることを考慮。

ウ 物件 3 現価率：経過年数21年、経済的残存耐用年数 3年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 3}{21 + 3} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.10) = 0.11 \\
 & \quad \quad \quad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}
 \end{aligned}$$

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	20,290,000	0.6	法 定 地 上 権	12,170,000

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	(20,290,000－12,170,000)			1.0	0.7	5,680,000
3	(1,860,000＋12,170,000)		1.0	1.0	0.7	9,820,000
2	3,000			1.0	0.7	2,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						15,502,000

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

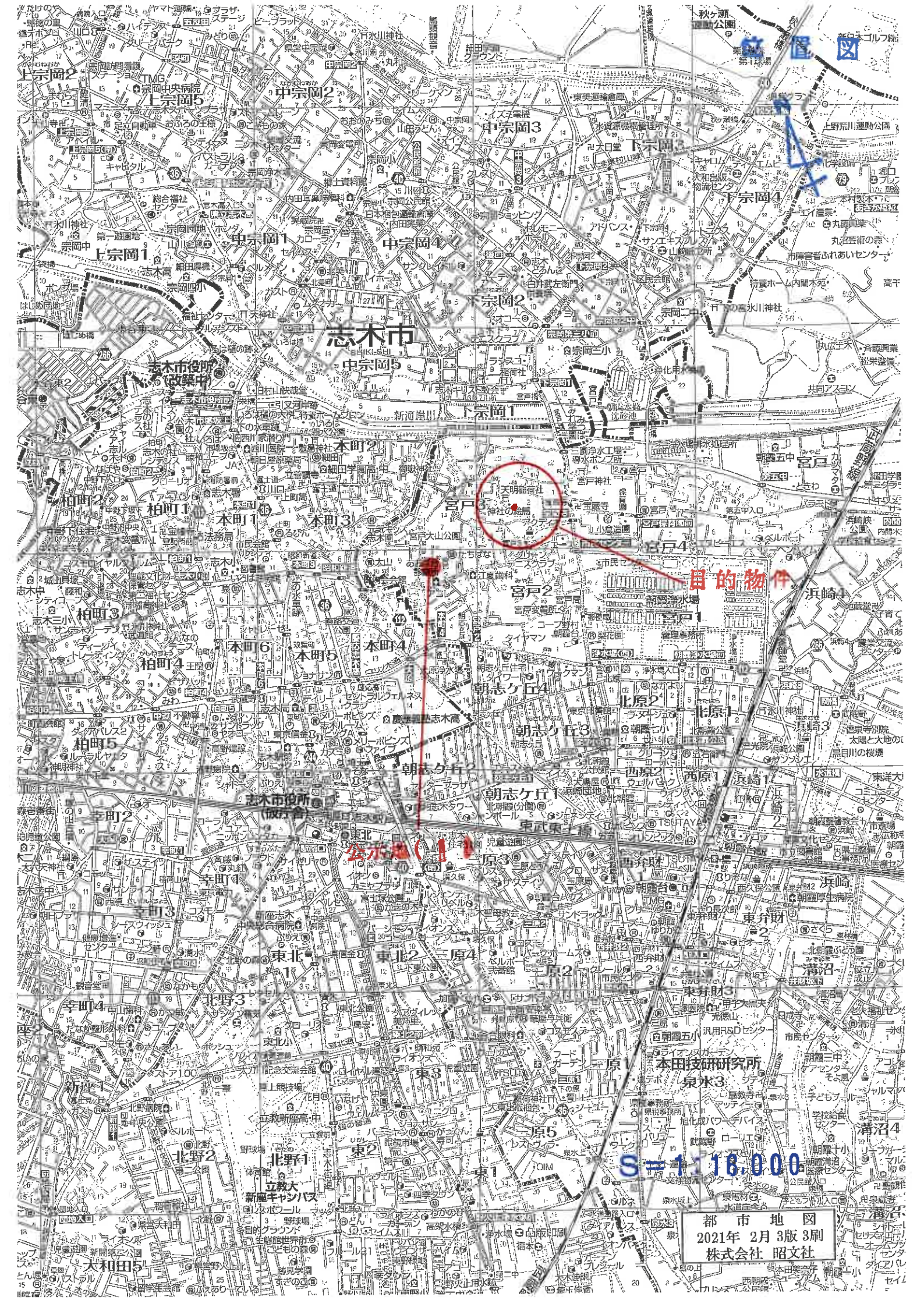
地価公示価格（朝霞－1）

所	在	朝霞市宮戸3丁目1023番18 「宮戸3－8－30」
価 位	格 置	230,000円／㎡ 東武東上線「志木」駅約1.3km（道路距離）
価 地 格 時 点	積 点	令和7年1月1日 130㎡
供 給 処 理 施 設	水 道 、 ガ ス 、 下 水	
接 面 街 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

以 上

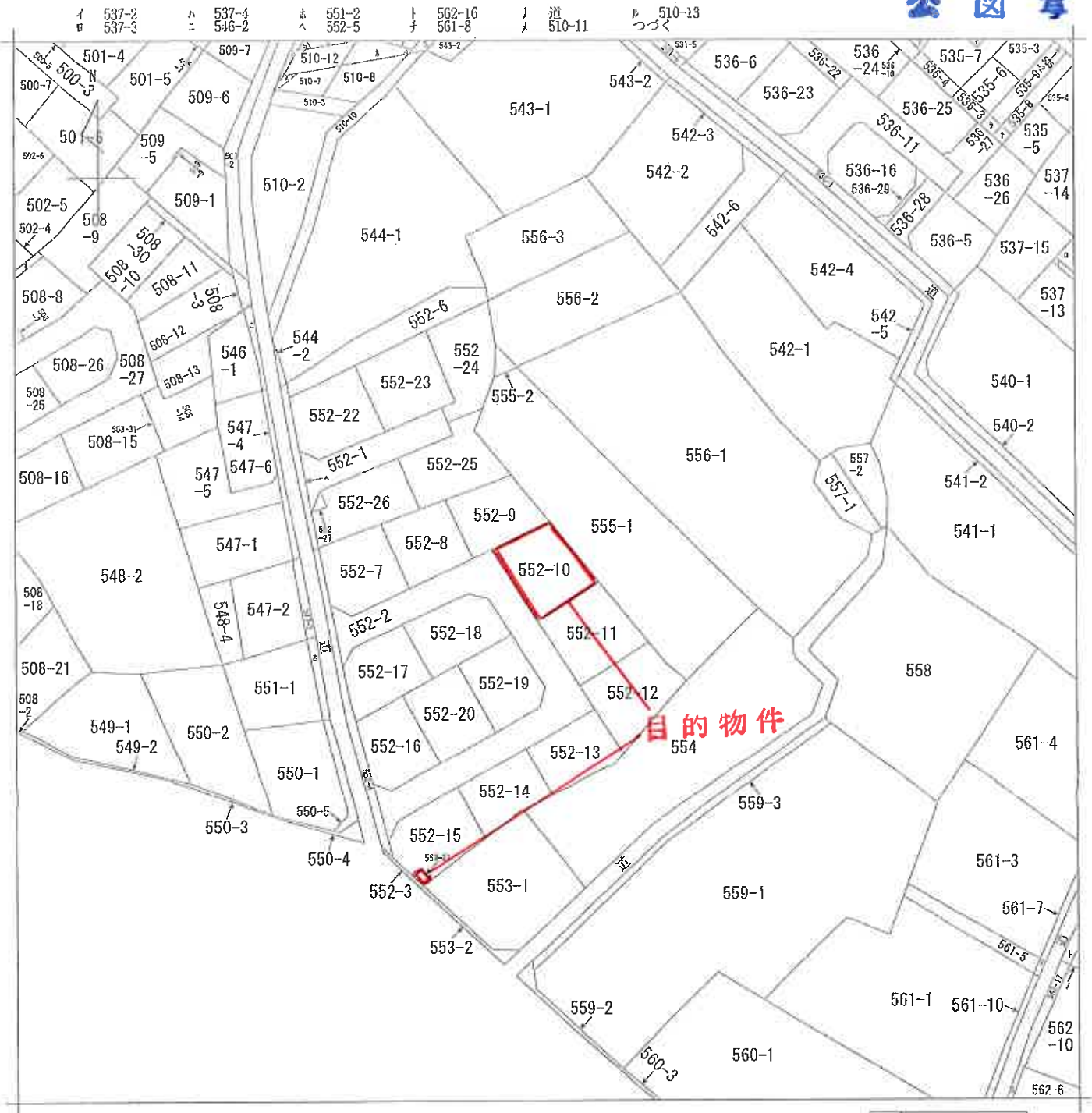


目的物件

公示地(1)

S=1,118,000

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
宮戸3丁目

請 求 部 分	所 在 朝霞市宮戸三丁目				地 番 552番10			
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	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和58年7月10日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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2月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 16-1

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

ヲ 510-14
リ 510-15
ル 510-16
ヨ 510-17
タ 510-18
レ 510-6
ソ 510-9
ツ 532-4
ネ 535-1
ナ 536-20
ラム 536-21
道 562-15
リ 道
ノ 562-8
チ 508-29

0156378

地積測量図

番 552-2-775至-21

地 土地の所在

朝霞市宮戸3丁目



求積表

地番	⑤ 552-7	底辺	高さ	積面積
		8.714	0.290	2.438920
		13.181	6.717	88.402437
		13.161	6.888	90.389748
		9.878	1.900	18.768200
		合計		200.000305
		合計	面積	100.0001525 m ²

地番	④ 552-9	底辺	高さ	積面積
		14.146	7.070	100.012220
		14.148	7.089	99.998074
		合計		200.010294
		合計	面積	100.0051470 m ²

地番	④ 552-9	底辺	高さ	積面積
		14.281	7.141	101.960821
		14.281	8.285	118.032485
		合計		220.013085
		合計	面積	110.0065430 m ²

地番	⑤ 552-10	底辺	高さ	積面積
		13.888	7.420	103.108320
		13.888	8.973	98.898809
		合計		200.005128
		合計	面積	100.0025640 m ²

地番	⑥ 552-11	底辺	高さ	積面積
		14.208	6.923	98.348138
		14.208	7.156	101.656138
		合計		200.004274
		合計	面積	100.0021370 m ²

物件1

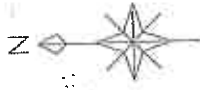
凡例	① 地番	② 地積	③ 定率	④ 境界線の積別	⑤ 記号	⑥ 境界線の積別	⑦ 印
例	① 地番	② 地積	③ 定率	④ 境界線の積別	⑤ 記号	⑥ 境界線の積別	⑦ 印
	① 地番	② 地積	③ 定率	④ 境界線の積別	⑤ 記号	⑥ 境界線の積別	⑦ 印
	① 地番	② 地積	③ 定率	④ 境界線の積別	⑤ 記号	⑥ 境界線の積別	⑦ 印

作製者

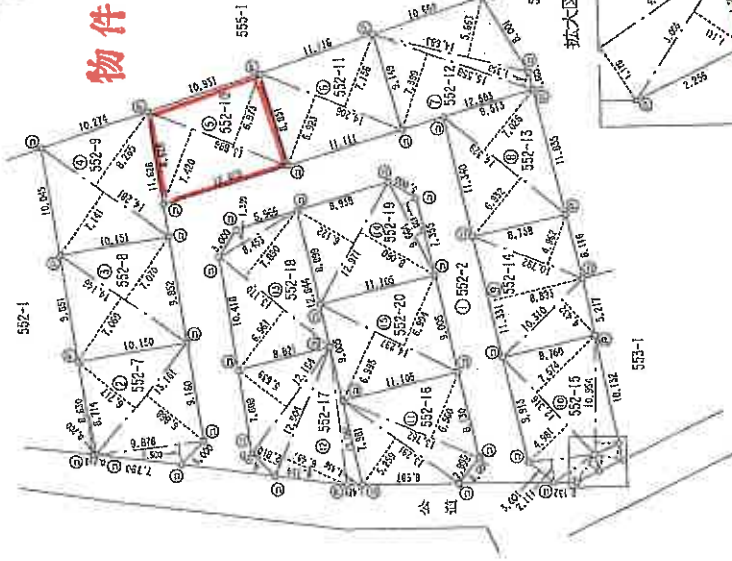
(平成15年10月28日作製)

申請人

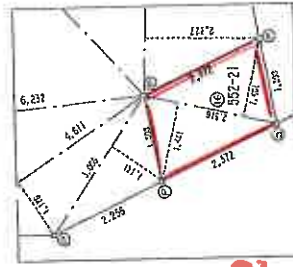
縮尺 1/500



物件1



拡大図1/100



物件2

0156379

地積測量図

552-2-7万延-21

地番

土地の所在
朝霞市宮戸3丁目

15.11.13
登記

⑤ 552-17			延面積
底辺	高さ		18.720870
13.041	1.436		83.708248
12.904	2.810		36.260240
12.904	5.838		68.705376
12.184		合計	207.400340
		合計地積	103.70 m ²

⑥ 552-18			延面積
底辺	高さ		91.876370
13.170	8.901		103.911300
8.453	1.398	合計	207.413417
		合計地積	103.70 m ²

⑦ 552-19			延面積
底辺	高さ		16.051904
8.884	1.681		104.540290
12.871	8.122		78.408492
12.871		合計	200.009026
		合計地積	100.00 m ²

⑧ 552-20			延面積
底辺	高さ		88.993218
14.297	6.995		100.007515
14.297		合計	200.000733
		合計地積	100.00 m ²

⑨ 552-21			延面積
底辺	高さ		3.875878
2.518	1.401		3.875878
2.518		合計	7.851752
		合計地積	3.87 m ²

⑩ 552-2			延面積
底辺	高さ		308.805450
1788.088	1431.1284550		308.805450
		合計地積	308.80 m ²

凡例	境界線の種類	境界線の延面積	境界線の延面積の税別
①	境界線	①	①
②	境界線	②	②
③	境界線	③	③
④	境界線	④	④

作製者
土地家屋調査士
平成15年10月28日作製

申請人

縮尺

1/

物件2

登記年月日：平成16年2月16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。
(さいたま地方支務局本出張所鑑印)
令和7年2月10日 さいたま支務局中野出張所

登記書

請求番号：16-3

1065262

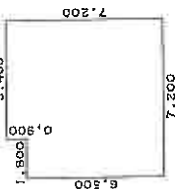
各 階 平 面 図

1065262 建物 各 階 平 面 図

家屋番号 552番10

建物の所在 朝霞市宮戸3丁目552番地10

1 階

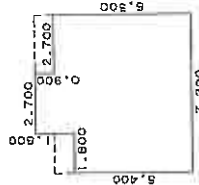


求 領 差

5.400 × 0.900 = 4.8600000
7.200 × 0.500 = 3.6000000
計 8.4600000

床 面 積 50.22 m²

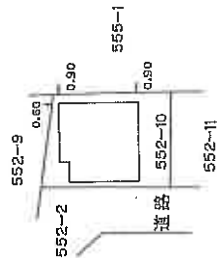
2 階



求 領 差

2.700 × 0.900 = 2.4300000
5.400 × 0.900 = 4.8600000
7.200 × 0.500 = 3.6000000
計 10.8900000

床 面 積 46.17 m²



作 製 者

土地調査士
家屋

平成16年2月7日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

持分7/10

持分3/10

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小コピー