

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 8月 5日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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 午前 9時00分から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 3日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月17日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月 8日 午前10時00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 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 入札期間最終日の入札受付は, 午後5時で終了となります。		

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	7,621,000 6,096,800	一括	1,524,200	50,213	7,223
1	3,160,000				
2	1,000				
3	4,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
 地 番 3 1 4 2 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 6 2 平方メートル

2 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
 地 番 3 1 4 2 番 3 0
 地 目 雑種地
 地 積 4 . 7 5 平方メートル

持分 1 7 分の 1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外 3 1 4 2 番地 2 1
 家屋 番号 3 1 4 2 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 7 . 6 1 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越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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、ゴミ集積場として利用されている。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」をご覧ください。

- 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
地 番 3 1 4 2 番 2 1
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
地 番 3 1 4 2 番 3 0
地 目 雑種地
地 積 4 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 分の 1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外 3 1 4 2 番地 2 1
家屋 番号 3 1 4 2 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
2 階 4 7 . 6 1 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月13日受理
令和7年4月30日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 三郷市戸ヶ崎字上堤外
 地 番 3 1 4 2 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
 地 番 3 1 4 2 番 3 0
 地 目 雑種地
 地 積 4 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 分の 1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外 3 1 4 2 番地 2 1
 家屋 番号 3 1 4 2 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 7 . 6 1 平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件1, 2					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 雑種地(物件2) ☐ 公衆用道路(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	☒ 債務者兼所有者A ☐ その他の者() 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している。 物件2は、近隣住民のゴミ集積場として利用されている。 ☐ 「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	その他の事項のとおり					
建物	物件3					
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: 1階 平方メートル 2階 平方メートル					
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(占有者B(Aの子)) 上記の者らが物件3を居宅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	その他の事項のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(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 ■占有者 B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置・作業所	
■関係人 (■所有者 A, 占有者 B (A の子) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期	平成 19 年 7 月ころ	
最初の契約等	契約日	平成 19 年 7 月ころ
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 A ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 B ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 月末 限り 翌月 分支払) ☐ 前払 (年分 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

■物件 1 関係

- 1 本土地の外周，形状等はおおむね公図（法第 14 条第 1 項地図）のとおりであったが正確には専門家の立会測量を要する。また，本土地と隣接地の境界については，ブロック・フェンス塀や道路の接面等により区分されており，おおむね明確である。
- 2 本土地に接道する地番 3142-2 は三郷市の所有する現況公衆用道路であり通行に支障はない。
- 3 本土地東側に簡易物置（動産）が 2 基存在する（写真③参照）。
- 4 本土地上に生活用品などの廃棄物の放置が見られた（写真③⑭参照）。

■物件 2 関係

- 1 本土地は近隣住民によってゴミ集積場として利用されている（写真⑱）。

■物件 3 関係

- 1 目的建物は経年相応に劣化しているものの大きな不具合・損傷はみられなかったが，各所に落書き汚れ、クロスの剥がれ・傷などが見られた。また，内部は家財や生活用品等でやや雑然としており維持管理はやや不良である。
- 2 10 年ほど前に飼育していた小型犬の尿により洗面所の床にやや傷みがみられるとのことである。
- 3 階段上り口などに経年によるクロスの傷みが存在する（写真⑩⑭参照）。
- 4 2 階南側洋室のエアコン付近等に原因不明の染みが存在する（写真⑩参照）。
- 5 B によれば，近隣住民との境界等のトラブルはないとのことである。
- 6 B によれば，目的土地や前面道路付近において，台風などの大雨時の冠水などはないとのことである。
- 7 B によれば，キッチンの水道の蛇口に不具合があり（がたつきがある），修理が必要とのことである。
- 8 外壁北東側に蔓状の植物が這った形跡が存在した。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 A	1 以前は私は目的物件に居住していましたが、現在は子の B とその家族が居住しています。賃料などはもらっていません。
■占有者 B	1 目的建物に雨漏りやシロアリなどの不都合はありません。 2 目的物件付近の道路が冠水したことはありません。 3 近隣との境界についてのトラブルなどはありません。 4 キッチンの蛇口がガタガタします。 5 10 年ほど前に飼育していた小型犬の尿により洗面所の床にやや軋みがあります。
	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

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から2、3枚目のとおり認めた。

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

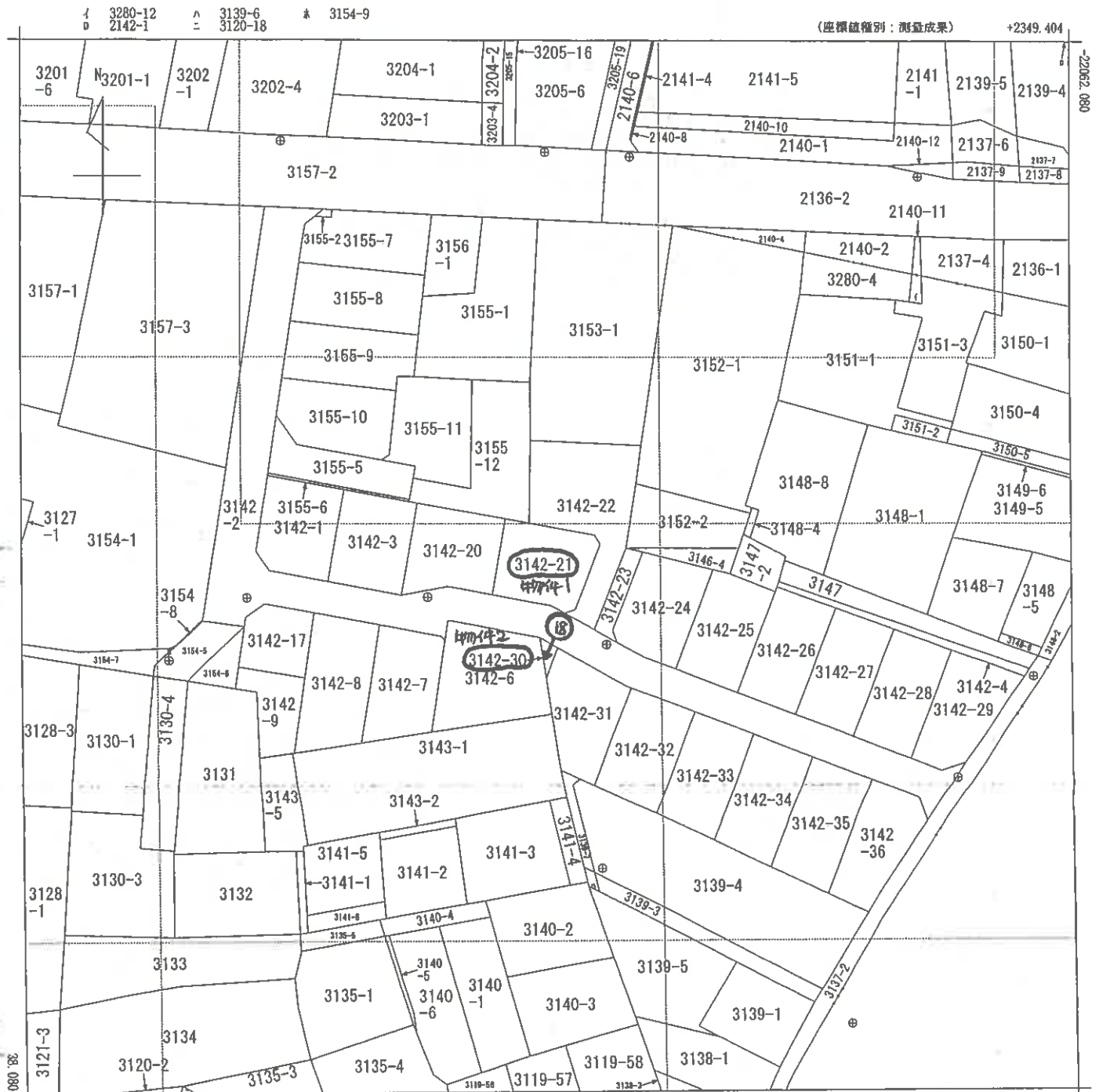
(6枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月17日(月) 10:25-10:35	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年3月21日(金) 17:15-17:25	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和7年3月24日(月) 15:40-15:50	執務室	占有者Bより電話にて聴取
令和7年4月18日(金) 14:30-15:10	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 占有者Bより聴取
令和7年4月22日(火) 11:30-11:35	法務局(草加)	隣接地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



+2224.404 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
戸ヶ崎

(写真撮影位置 ) A3判をA4判に縮小

請求部	所在	三郷市戸ヶ崎字上堤外				地番	3142番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成16年12月25日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(さいたま地方法務局草加出張所管轄)
令和7年1月7日
東京法務局

請求番号: 31-1
(1/1) 登記官

(8枚目)



110001
2025/01/24
2000X003

登記年月日：平成13年12月27日

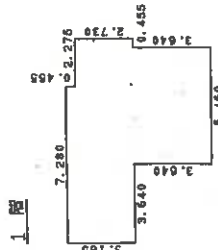
7212178

各階平面図

家屋番号 3142番21

建物図面

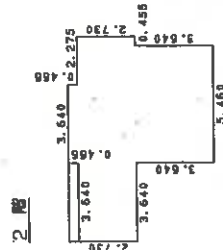
建物の所在 三郷市戸ヶ崎字上堤外3142番地21



収 積 表

7.280	x	0.455	=	3.3124
9.555	x	2.730	=	26.0852
5.460	x	3.640	=	19.8744
				合 計 49.2720

床面積 49.27 m²

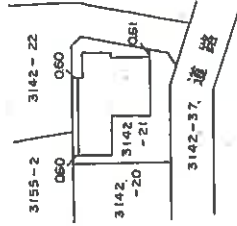
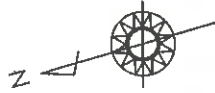


収 積 表

3.640	x	2.730	=	9.9372
3.640	x	0.455	=	1.6562
5.460	x	3.640	=	19.8744
5.915	x	2.730	=	16.1480
				合 計 47.6158

床面積 47.61 m²

A3判をA4判に縮小



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載された内容の正確性を証明した図面である。

(さくら市地方法務局登記出願所事務課)

令和7年1月7日

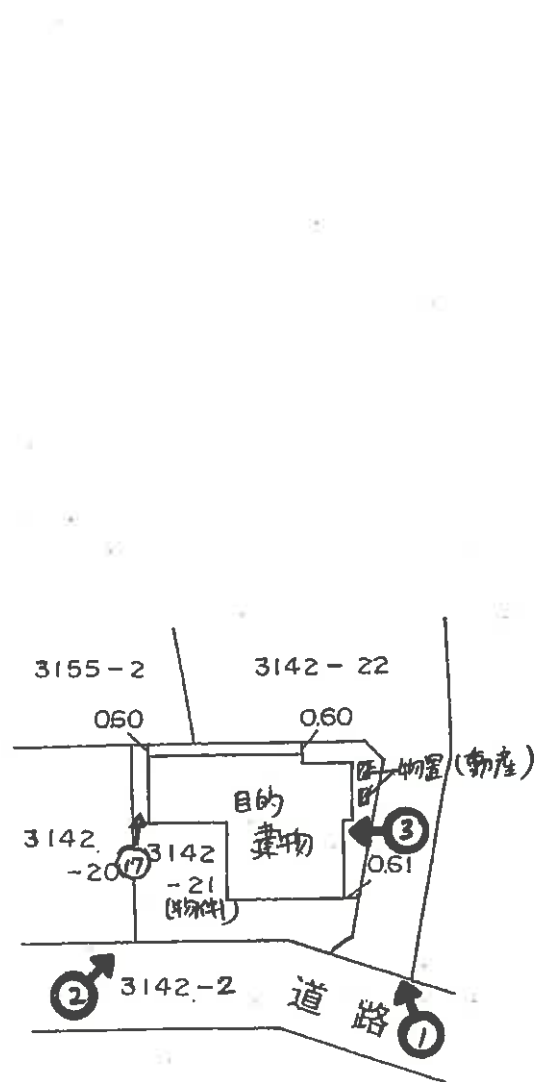
東京法務局

登記書

(9 枚目)

土地建物位置関係図

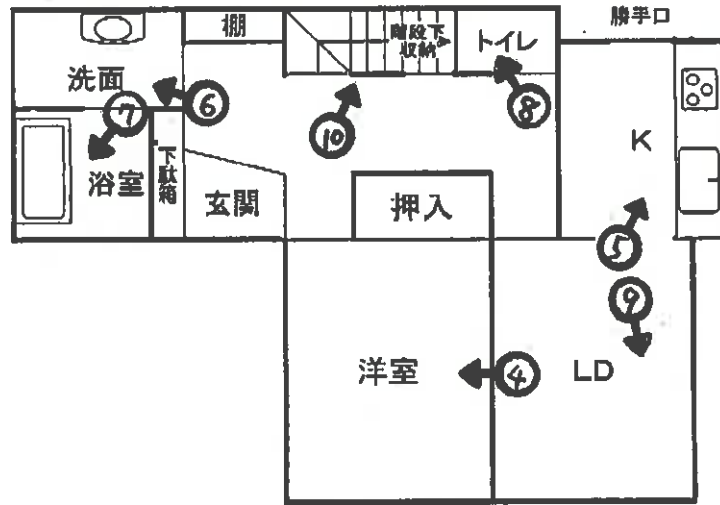
(写真位置♂)



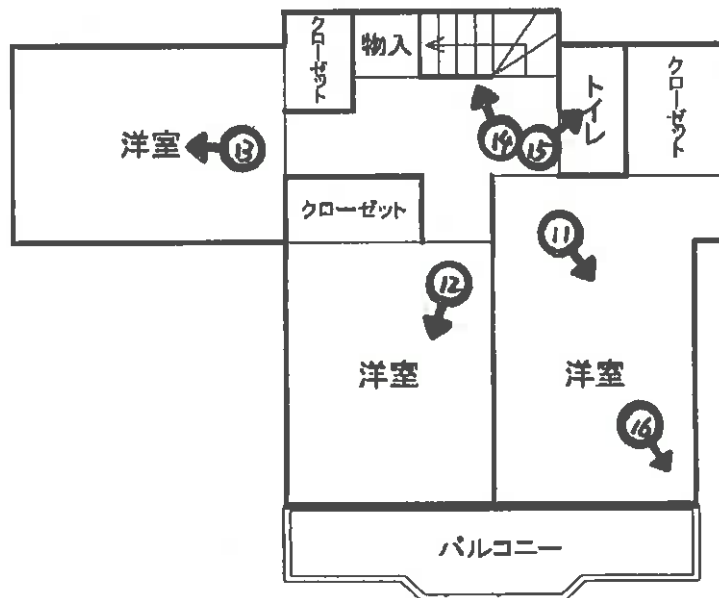
建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第10号

1階



2階



(// 枚目)



目的建物

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



クロスの傷み

⑩



⑪

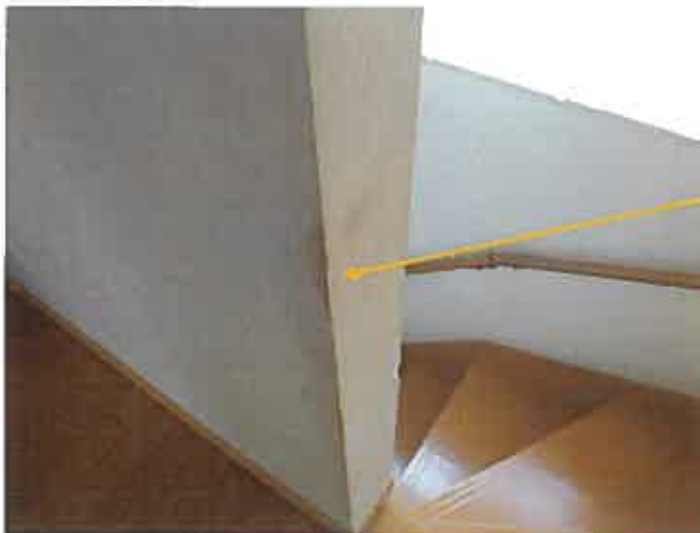


⑫

(15 枚目)



⑬



クロスの傷み

⑭



⑮

(16 枚目)



壁の染み

⑬



物件1付近

⑭



物件2付近

⑮

令和7年(ケ)第 10 号
令和7年 4月18日 現地調査
令和7年 5月 7日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
安 川 千 春

物 件 目 録

1 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
地 番 3 1 4 2 番 2 1
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外
地 番 3 1 4 2 番 3 0
地 目 雑種地
地 積 4 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 分の 1

3 所 在 三郷市戸ヶ崎字上堤外 3 1 4 2 番地 2 1
家屋 番号 3 1 4 2 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
2 階 4 7 . 6 1 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 7,621,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,160,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 4,460,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
3	所 在 家 番 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・2）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の南東方約1.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「戸ヶ崎十字路」バス停の南東方約130mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 接近条件としては、吹上小学校まで約950m、前川中学校まで約1.8km。	
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 【物件1の土地の東側部分】(敷地の過半が属する)※ 用 途 地 域 近隣商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし 【物件1の土地の西側部分】※ 用 途 地 域 第一種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし 【そ の 他 の 規 制 】 その他の規制 ◇建築行為等を行う際には、三郷市景観計画の届出が必要となる。 ※用途境について 三郷市都市デザイン課での聴取によると、近隣商業地域と第一種住居地域との用途境は平成7年当時の用途地域決定時における筆界が用途境になっているとのことで、物件1の土地の北側の3142番22と同南側の3142番30(物件2)の西側筆界をつないだラインが用途境になっているとのことである。詳細については同担当課にて確認されたい。
画 地 条 件 (物件1)	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 101.62㎡(物件1) 略長方形 略平坦、一部段差有り 特になし
接面道路の状況 (物件1)	南約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面に対して約0～0.7m高く接面	
土地の利用状況等	物件1については物件3建物の敷地。物置(動産と判定)あり。物件2の土地については、ゴミ置場として共同で利用されている。(下記特記事項参照)	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(接面市道に本管の埋設有り) 下水道：なし(接面市道に本管の埋設有り、下記特記事項参照) ※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」と記載している。
特記事項	(a) 三郷市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 (b) 外周のブロック塀、一部境界標の位置等から確認した現地での概測によると、外周、形状等は概ね公図(法第14条第1項地図)のとおりであったが、正確には専門家の立ち合い測量を要する。 (c) 目的土地を含む周辺地域は利根川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。なお、Bによると、これまでに道路の冠水、宅内の浸水などはないとのことであった。 (d) 物件2の土地は北側で幅員約4mの市道に接面しており、共有者が共同で利用するゴミ集積所となっている。 (e) 三郷市下水道課での聴取によると、下水道の本管は設置されているが、敷地内に汚水桝は立っていないため、利用に際しては桝を設置する必要がある。同課によると、受益者負担金の清算は完了しており、桝の設置に関しては三郷市の負担で行うが、その他の接続に要する工事等は所有者が行う必要があるとのことである。詳細については同課にて確認されたい。なお、Bによると、現況は浄化槽を利用しているとのことである。 (f) 敷地内には、生活用品などの廃棄物が若干放置されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成13年12月1日新築 経過年数： 約23.5年 経済的残存耐用年数： 約1.5年
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： サイディング、その他 内壁： クロス貼り、その他 床： フローリング、その他 設備： 電気、給水等 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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	(a) Bによると、雨漏り、建付の悪いところなどはないとのことであるが、洗面所の水漏れ、キッチンの水道の不具合があるとのことであった。また、以前に犬を飼っていたとのこと、犬によると見られる洗面所の床の傷みが見られた。 (b) 各所に落書き汚れが見られたほか、クロスの剥がれ、傷が見られた。また、2階南側洋室の壁に原因不明であるが、シミ汚れが認められた。その他経年相当の汚れ、傷みが認められた。 (c) 1階南側の洋室は5、6年ほど前に和室をフローリングにリフォームしたものとのことである。 (d) 北東側の外壁に蕨状の植物が這った跡が見られた。また、建物南側の基礎部分のモルタルが露出している箇所がある。 (e) 三郷市建築指導係によると、目的建物建築時の完了検査の記録はないとのことであった。

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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	101,000	1.03	101.62	0.95	1.0	10,040,000

※ 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(以下同じ)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 八潮-3

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
 $108,000\text{円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 105 = 101,000\text{円/㎡}$

◇ 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 : 公示地の所在する地域は対象地域に比して、街路条件、環境で優る。

イ 個 別 格 差 : 形状 +6% 計 +3%

下水道の引込み要する - 3%

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 特になし

② 物件2(土地～ゴミ置場)

物件2の市場価値を、標準画地価格の2%水準と査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	101,000	0.02	4.75	1 / 17	1,000

イ 個 別 格 差 : 価 値 率 を2% と 査 定 し た 。

② 物件 3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ査定した現価率を乗じて、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	96.88	0.05	850,000

ウ 現 価 率 :

経過年数23.5年、経済的残存耐用年数1.5年、観察減価率(建物の現況、中古建物の市場性のほか完了検査の記録が無い点等を考慮)－10%

(計算式) $1.5 / (23.5 + 1.5) \times (1 - 0.1)$

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、目的建物は自己利用を目的として建築された戸建住宅であり、賃貸目的で建築されたものではないこと等を勘案し、収益還元法は適用しなかった。

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	10,040,000	0.55	法定地上権	5,520,000
合 計				5,520,000

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	10,040,000	-5,520,000		1.0	0.7	3,160,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	850,000	+5,520,000	1.0	1.0	0.7	4,460,000
一括価格(合計)						7,621,000

ウ 占有減価修正：不要と判定。

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

地価公示価格 (八潮-3)

所 在 : 八潮市大字大瀬字根郷1407番44

価 格 : 108,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「八潮」駅約1.9km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 204㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス

接 面 街 路 : 東6m市道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、高度地区

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(見取図)
- 5 仮名一覧表

以 上

位置図

栄3

栄4

栄5

栄6

栄7

栄8

栄9

栄10

栄11

栄12

栄13

栄14

栄15

栄16

栄17

栄18

栄19

栄20

栄21

栄22

栄23

栄24

栄25

栄26

栄27

栄28

栄29

栄30

栄31

栄32

栄33

栄34

栄35

栄36

栄37

栄38

栄39

栄40

栄41

栄42

栄43

栄44

栄45

栄46

栄47

栄48

栄49

栄50

栄51

栄52

栄53

栄54

栄55

栄56

栄57

栄58

栄59

栄60

栄61

栄62

栄63

栄64

栄65

栄66

栄67

栄68

栄69

栄70

栄71

栄72

栄73

栄74

栄75

栄76

栄77

栄78

栄79

栄80

栄81

栄82

栄83

栄84

栄85

栄86

栄87

栄88

栄89

栄90

栄91

栄92

栄93

栄94

栄95

栄96

栄97

栄98

栄99

栄100

栄101

栄102

栄103

栄104

栄105

栄106

栄107

栄108

栄109

栄110

栄111

栄112

栄113

栄114

栄115

栄116

栄117

栄118

栄119

栄120

栄121

栄122

栄123

栄124

栄125

栄126

栄127

栄128

栄129

栄130

栄131

栄132

栄133

栄134

栄135

栄136

栄137

栄138

栄139

栄140

栄141

栄142

栄143

栄144

栄145

栄146

栄147

栄148

栄149

栄150

栄151

栄152

栄153

栄154

栄155

栄156

栄157

栄158

栄159

栄160

栄161

栄162

栄163

栄164

栄165

栄166

栄167

栄168

栄169

栄170

栄171

栄172

栄173

栄174

栄175

栄176

栄177

栄178

栄179

栄180

栄181

栄182

栄183

栄184

栄185

栄186

栄187

栄188

栄189

栄190

栄191

栄192

栄193

栄194

栄195

栄196

栄197

栄198

栄199

栄200

栄201

栄202

栄203

栄204

栄205

栄206

栄207

栄208

栄209

栄210

栄211

栄212

栄213

栄214

栄215

栄216

栄217

栄218

栄219

栄220

栄221

栄222

栄223

栄224

栄225

栄226

栄227

栄228

栄229

栄230

栄231

栄232

栄233

栄234

栄235

栄236

栄237

栄238

栄239

栄240

栄241

栄242

栄243

栄244

栄245

栄246

栄247

栄248

栄249

栄250

栄251

栄252

栄253

栄254

栄255

栄256

栄257

栄258

栄259

栄260

栄261

栄262

栄263

栄264

栄265

栄266

栄267

栄268

栄269

栄270

栄271

栄272

栄273

栄274

栄275

栄276

栄277

栄278

栄279

栄280

栄281

栄282

栄283

栄284

栄285

栄286

栄287

栄288

栄289

栄290

栄291

栄292

栄293

栄294

栄295

栄296

栄297

栄298

栄299

栄300

栄301

栄302

栄303

栄304

栄305

栄306

栄307

栄308

栄309

栄310

栄311

栄312

栄313

栄314

栄315

栄316

栄317

栄318

栄319

栄320

栄321

栄322

栄323

栄324

栄325



(座標値種別：測量成果)

聖院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	戸ヶ崎
------------	-----

P 11

三郷市戸ヶ崎字上堤外	地番	3142番21
------------	----	---------

登記年月日：平成13年12月27日

7212178

各 階 平 面 図

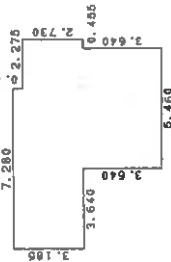
家 屋 番 号 3142番21

建 物 図 面

建物の所在 三郷市戸ヶ崎字上堤外3142番地21



1 階

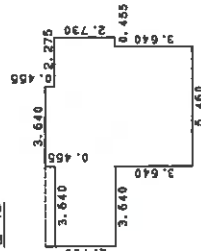


求 積 表

7.280	x	0.455	=	3.3124
9.555	x	2.730	=	26.0852
5.480	x	3.640	=	19.8744
合計				49.2720

床 面 積 49.27 m²

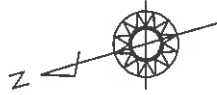
2 階



求 積 表

3.640	x	2.730	=	9.9372
3.640	x	0.455	=	1.6552
5.450	x	3.640	=	19.8744
5.915	x	2.730	=	16.1480
合計				47.6158

床 面 積 47.61 m²



作 製 者

縮 尺 1/250

月25日作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物見取図

令和7年(ケ)第10号

1階



2階

