

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 14 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 11 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 14 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	13,991,000 11,192,800	一括	2,798,200	110,252	13,166
1	2,730,000				
2	1,000				
3	11,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三郷市彦倉一丁目
 地 番 37番5
 地 目 宅地
 地 積 126.36平方メートル

- 2 所 在 三郷市彦倉一丁目
 地 番 37番6
 地 目 宅地
 地 積 0.12平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 三郷市彦倉一丁目37番地5
 家屋 番号 37番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 53.46平方メートル
 2階 50.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 三郷市彦倉一丁目37番1

設定日 令和2年1月20日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している(現況調査時)。

なお、本件所有者については、その後、破産手続が開始され、破産管財人が選任された。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 売却対象外の土地(地番37番3)を通行のため利用している。

(2) 上記地番37番3の土地を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 三郷市彦倉一丁目
 地 番 37番5
 地 目 宅地
 地 積 126.36平方メートル

- 2 所 在 三郷市彦倉一丁目
 地 番 37番6
 地 目 宅地
 地 積 0.12平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 三郷市彦倉一丁目37番地5
 家屋 番号 37番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 53.46平方メートル
 2階 50.62平方メートル



令和6年(ケ)第129号
令和7年1月27日受理
令和7年2月21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 | 三郷市彦倉一丁目 |
| | 地 番 | 37番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市彦倉一丁目 |
| | 地 番 | 37番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三郷市彦倉一丁目37番地5 |
| | 家屋 番号 | 37番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 50.62平方メートル |



(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) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 雑種地(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土地上に下記物件3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	その他の事項記載のとおり					
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() 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している。 ☐ 「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	その他の事項記載のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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)

その他の事項

■目的土地（物件1，2）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。また、外周の塀や一部境界標の位置等から確認した現地での概測では、外周・形状等はおおむね地積測量図のとおりであった（正確には専門家の立会い測量を要する）。
- 2 物件2については通行を目的とする地役権（要役地：地番37-1（東側隣接地））が設定されており、隣接地37-3についても物件1を要役地とする通行地役権が設定されている。なお、目的物件の不動産売買契約書の特記事項には「地番37-3と地番37-6に関して通行を目的とする地役権があることを買主は了承するものとする」との文言がある。
- 3 接面する地番284は三郷市の所有する公衆用道路であり、通行に支障はない。

■目的建物（物件3）関係

- 1 目的建物の室内でネコの飼育の痕跡があり1階リビングなどの壁等に複数箇所の傷やペット臭が存在するほか、2階の複数箇所で壁紙の損傷や落書きが見られた。また、複数箇所の電気のスイッチ部分の損傷（写真⑦⑮⑳参照）が存在するなど、使用・保存の状況は経年に比してやや不良と思われる。
- 2 2階洋室B室の壁クロスが大きく剥離している（写真⑭参照）。
- 3 物件3の屋根上に太陽光発電用パネルが設置してあり、屋根のパネル・外壁にパワーコンディショナーが確認されたが、設置時期・パネル枚数・定格容量・ローン残債や販売会社による所有権留保の有無・売電契約の有無・正常に機能するかなどの詳細は不明である（債務者兼所有者に照会書を郵送したが返答がなかった、写真②参照）。
- 4 室内設備はオール電化仕様と思われるが、各設備が正常に機能するかは不明である。
- 5 建物北側の外壁にコケによる汚れが見られた（写真①参照）。

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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、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、現況等から2枚目記載のとおり認めた（郵便受けには債務者兼所有者あての郵便物が複数存在した）。

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

(4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1月27日(月) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 近隣住民より聴取
令和7年2月4日(火) 10:00-10:10	さいたま地方法務局 草加出張所	隣接土地の全部事項証明書取得
令和7年2月10日(月) 13:50-14:25	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 債務者兼所有者より聴取
令和7年2月12日(水) 17:50-18:00	執務室	債務者兼所有者あて照会書を作成・郵送

(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7年2月10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

(5枚目)



(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
彦倉 1 丁目

請求部	所在	三郷市彦倉一丁目			地番	37番5		
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	昭和50年11月22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草加出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H45136-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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 加出事務所 審判部)
令和6年10月4日 東京法務局新宿出張所 登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 37-1, 37-3 ~ -8

土地の所在 三郷市彦倉一丁目

1/2

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	種別
33850016	-18468.975	1537.325	市コンクリート杭
33850020	-18478.030	1519.436	市コンクリート杭
HT5	-18480.323	1520.853	マセキ上測印

座標求積表

地番	④ 37-1	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
測点名	14	-18475.098	1534.708	-3.138	-4815.913704
	13	-18475.804	1534.377	-14.498	-22245.397146
	11	-18489.596	1537.780	-12.489	-19205.334420
	10	-18488.293	1541.931	2.164	3336.738684
	21	-18487.432	1541.660	1.760	2713.321600
	22	-18486.533	1544.524	14.506	22404.865144
	16	-18472.926	1540.323	13.867	21359.659041
	15	-18472.666	1539.724	-2.172	-3344.280528
				積面積	203.658071
				地積	101.8290355
				地積	101.82 m ²

地番	⑤ 37-3	X座標	Y座標	X n+1 - X n-1	Y (X n+1 - X n-1)
測点名	14	-18475.098	1534.708	0.487	747.402796
	1	-18475.317	1534.257	-0.706	-1083.185442
	13	-18475.804	1534.377	0.219	336.028563
				積面積	0.245917
				面面積	0.1229586
				地積	0.12 m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑥ 石	(1)	境界線	⑦ コンクリート杭	(2)	境界線	印
⑦ プラスチック杭	(3)	境界線	⑧ 金属プレート	(4)	境界線	底

作成者

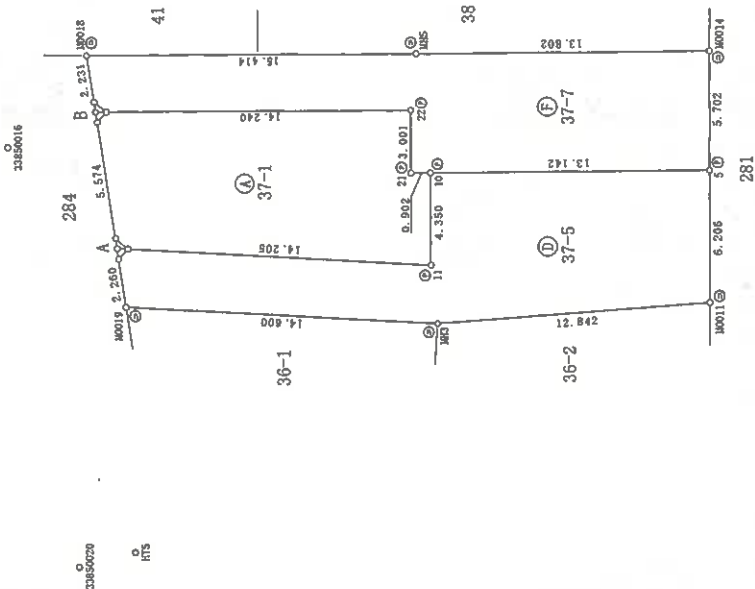
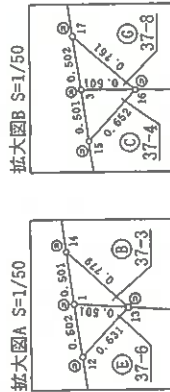
(令和元年9月19日作成)

申請人

縮尺

1/250

測量地	佐藤雄雄
測量年月日	令和元年7月10日



登記年月日：令和2年1月9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。
(さいたま地方支務局草加出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局新宿出張所

登記官

(8 枚目)

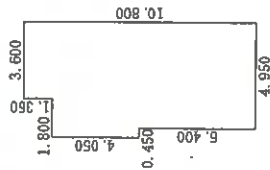
A3判をA4判に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

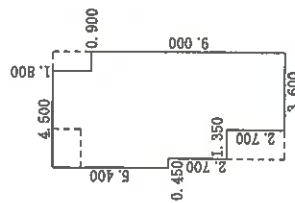
家屋番号	37番5
建物の所在	三郷市彦倉一丁目37番地5

1 階

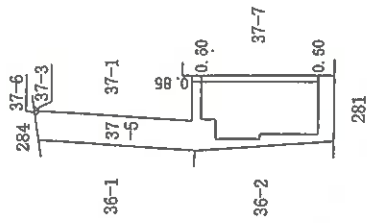


求積表	
3.600×10.800	$= 38.880000$
1.350×9.450	$= 12.757500$
0.450×4.050	$= 1.822500$
合計床面積	53.460000
	53.46 ㎡

2 階



求積表	
0.900×9.000	$= 8.100000$
2.700×10.800	$= 29.160000$
1.350×8.100	$= 10.935000$
0.450×5.400	$= 2.430000$
合計床面積	50.625000
	50.62 ㎡



作成者

縮尺

1/250

申請人

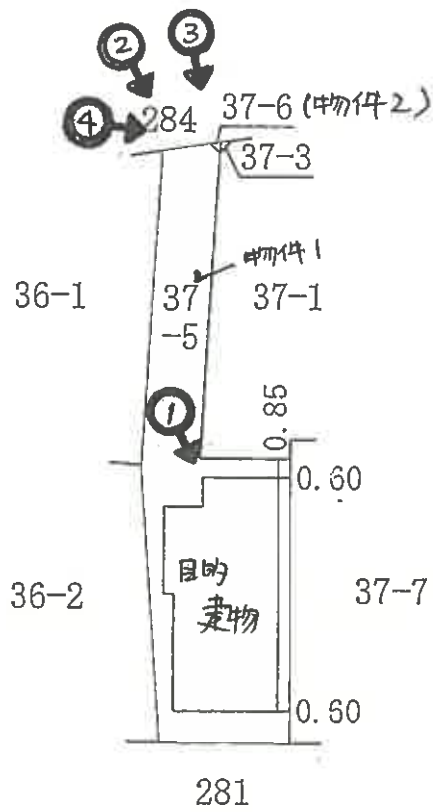
縮尺

1/500

整理番号：H45135-1

土地建物位置関係図

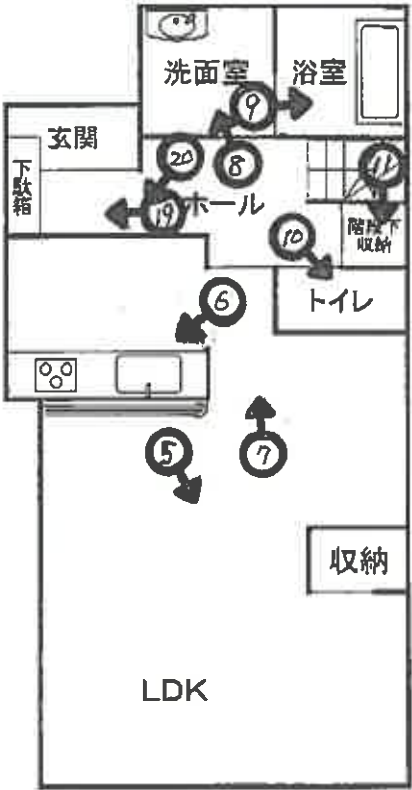
(写真撮影位置 ○→)



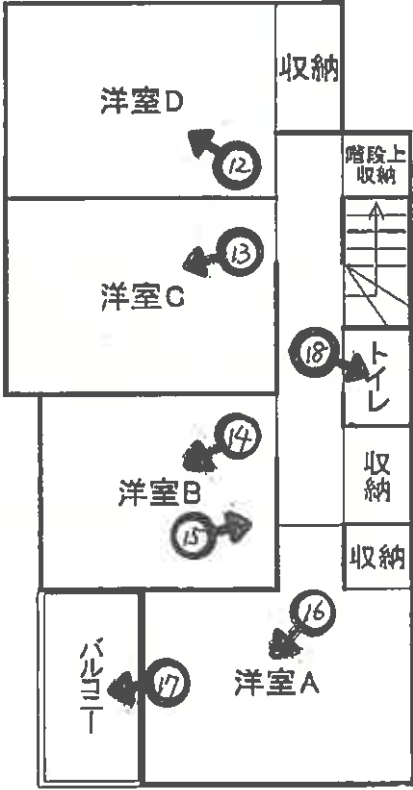
建物見取図

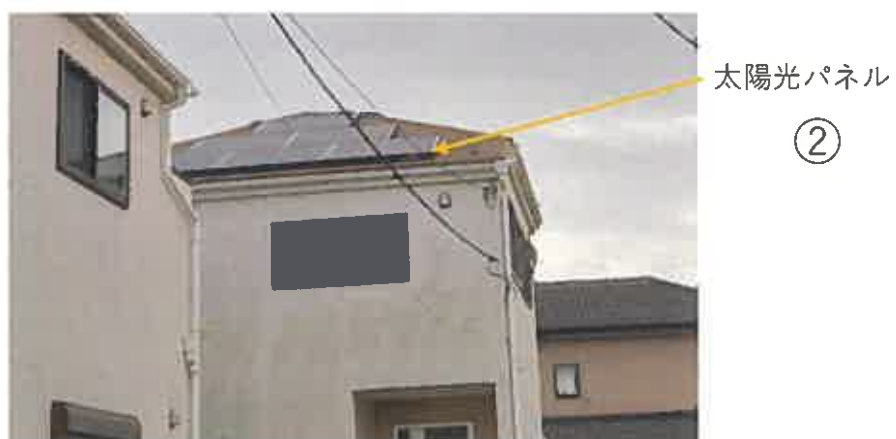
令和6年(ケ)第129号

1階



2階







地番37-3付近

物件2付近

④



⑤



⑥

(12 枚目)



(13 枚目)



⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



⑬



壁クロスの損傷

ネコによるもの
と思われる
床の損傷

⑭



落書きと電源の
損傷

⑮

(15 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

(16 枚目)



19



20

(17 枚目)

令和6年(ケ)第 129号
令和7年 2月10日 現地調査
令和7年 3月17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 | 三郷市彦倉一丁目 |
| | 地 番 | 37番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市彦倉一丁目 |
| | 地 番 | 37番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三郷市彦倉一丁目37番地5 |
| | 家屋 番号 | 37番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 50.62平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 13,991,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,730,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 11,260,000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	※現況地目は公衆用道路
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「三郷中央」駅の北西方約3.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「彦成郵便局前」バス停の北東方約240mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートが建ち並ぶほか駐車場等も混在する住宅地域。 接近条件としては、彦成小学校約350m、北中学校まで約1.6km。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域 ◇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。 ◇高さ制限10m
画 地 条 件 (物件1)	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	126.36㎡(物件1) 不整形(鉤型) 略平坦 特になし
接面道路の状況 (物件1)	北約4.2m舗装、一部未舗装市道（建築基準法上の道路、下記特記事項参照） 路面に対して概ね等高	
土地の利用状況等	物件1については物件3建物の敷地。物件2の土地については、隣接の37番1の土地のための通行地役権が設定されており、公衆用道路(隅切り)として同土地所有者と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 下 水 道：あり(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) 三郷市水害ハザードマップによれば、目的土地を含む周辺地域は中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。	

(c) 北側接面市道は認定幅員約4.2mとなっており、三郷市道路課での聴取によると、目的物件側は査定済みで境界は確定しているとのことであるが、対面側が砂利敷きの駐車場となっており、セットバック部分は未舗装で当該部分を除く舗装部分の幅員は約3mとなっている。現況当該セットバック部分も市道認定幅員に含まれているが、対面側の駐車場敷地との境界は明確でない。詳細については、三郷市担当課にて確認されたい。

(d) 物件1の土地の形状は鉤型になっており、地積測量図に基づく間口は物件2を含めて約2.76m、路地状部分の幅員は約2.7m、延長は約14.7mである。外周のブロック塀等に基づく現地での概測によると、路地状部分の幅員はブロック塀の内々で約2.5m、その他延長、形状、外周は地積測量図と概ね一致していると思料される。敷地の境界、地積等の詳細については、正確には専門家の測量を要する。

なお、物件1の土地上での建築物の建築に際しては、埼玉県建築基準法施行条例第3条による制限があるが、路地状部分の長さ10m以上15m未満の場合、路地状部分の幅員は2.5m以上を要するが同基準は満たしているものと思料される。また、三郷市開発指導課にて確認したところ、目的建物建築時の建築計画概要書によると同条ただし書の適用はなかった。詳細については、同課にて確認されたい。

(e) 物件2の土地は令和2年1月20日付にて通行を目的とする地役権が設定されている(原因;令和2年1月20日設定、目的;通行、範囲;全部、要役地;三郷市彦倉一丁目37番1)。また、物件2隣接の37番3の土地についても、目的土地(物件1)を要役地とする地役権が設定されている(原因;令和2年1月20日設定、目的;通行、範囲;全部、要役地;三郷市彦倉一丁目37番5)。現況、お互いに車両などの出入りのために利用する通路部分(隅切り)として使用されている模様である。利用料の授受等について詳細は不明であるが、目的土地の売買契約書には「地番37番3と地番37番6に関して通行を目的とする地役権の設定があることを買主は了承する」との特記事項がある。

(f) 南側で幅員約3.2mの水路(開渠)に接面している。

(g) 過去の住宅地図を閲覧したところ、同隣接地は工場の敷地として利用されていた可能性がある。但し、本件土地では現時点では特に土壌汚染を窺わせるような事実は見当たらない。土壌汚染リスクについて詳細は不明であり、正確を期するためには専門家による調査を行わないと確定できない。

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）： 令和1年10月4日新築 経過年数： 約5.5年 経済的残存耐用年数： 約19.5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 床： フローリング、その他 設備： 電気、給排水等 その他： オール電化仕様。空き家の状態にあり正常に機能するか否かは不明 ※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	劣る
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)室内で猫を飼育していたとみられ、1階リビングなど各所の壁などに傷が見られたほか、若干ペット臭が感じられた。 (b)前記、猫によるとみられる傷のほか、各所に落書き汚れが見られた。また、2階洋室Bの壁クロスが大きく剥がれていたほか、壁の穴が認められた。電気のスイッチ部分が損傷している箇所が見られた。このほか経年に比して、汚れ、損傷、クロスの剥がれなどがやや顕著であった。 (c)太陽光発電システムが設置されており、屋根にパネルが確認できたが枚数は不明。外壁にパワーコンディショナーを確認できたが、能力、機種などの詳細は確認できなかった。本システムの所有者は不明であることから、本件では評価対象外とした。エコキュートシステムも設置されている。また、オール電化仕様と思われるが、空き家の状態にありそれぞれ正常に機能するか否かは不明。 (d)北側の外壁にコケ汚れが見られた。

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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	84,100	0.84	126.36	0.97	1.0	8,660,000

※ 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。なお、四捨五入の結果0円となる場合は1,000円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 三郷-8

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
 $83,500\text{円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 84,100\text{円/㎡}$

◇ 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とほぼ同等。

イ 個 別 格 差 : 形 状 - 15% 計 - 16%
 (通行地役権の要役地である点も勘案して減価率を評定)
 道路舗装の状態 - 1%

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～公衆用道路)

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	土地価格(円) ア×イ×ウ
2	84,100	0.02	0.12	1,000

イ 個 別 格 差 : 通行地役権が設定されていることも勘案し価値率を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	165,000	104.08	0.66	11,330,000

ウ 現 価 率 :

経過年数5.5年、経済的残存耐用年数19.5年、観察減価率(建物の現況(クロスの剥がれ、汚れ・損傷など)、保守管理の状態、中古建物の市場性のほか太陽光発電システムのメンテナンスや取外しのリスク等を考慮)－15%

(計算式) $19.5 / (5.5 + 19.5) \times (1 - 0.15)$

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、建物の現況等を勘案し、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	8,660,000	0.55	法定地上権	4,760,000
合 計				4,760,000

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	8,660,000	-4,760,000		1.0	0.7	2,730,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	11,330,000	+4,760,000	1.0	1.0	0.7	11,260,000
一括価格(合計)						13,991,000

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

地価公示価格 (三郷-8)

所 在 : 三郷市上口1丁目54番10

価 格 : 83,500円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「三郷中央」駅約3.5km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 北4m市道

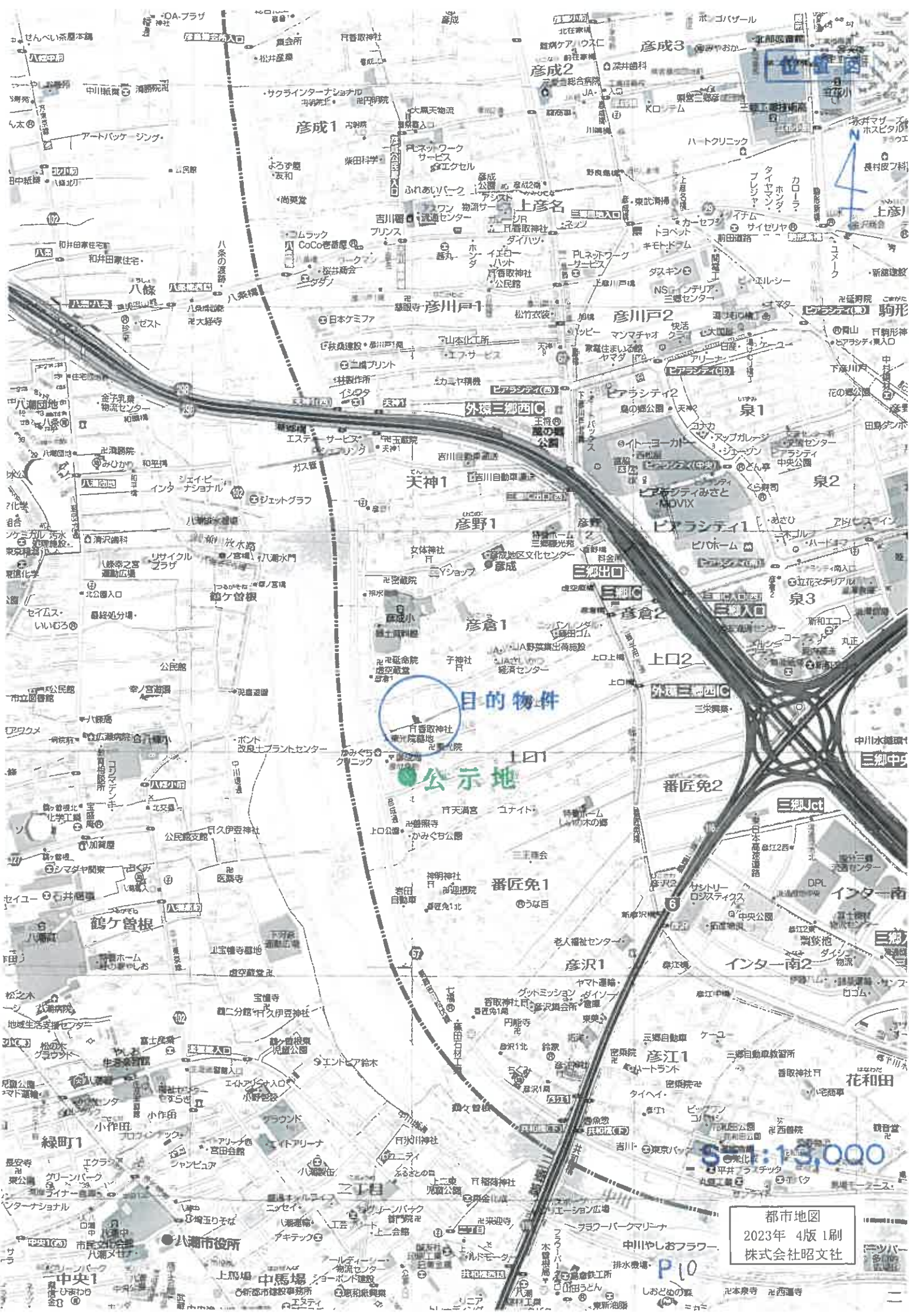
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農家住宅等も見られる住宅地域

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
- 5 建物間取図(見取図)

以 上



目的物件

公示地

1:15,000

都市地図
2023年 4版 1刷
株式会社昭文社



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
 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

P 11

所在	三郷市彦倉一丁目	地番	37番5
----	----------	----	------

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方方法務局専加出算所管轄)
令和6年10月4日 東京法務局新加出算所

登記官

地積測量図

37-1,
37-3 ~ -8

土地の所在 三郷市彦倉一丁目

1/2

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	積算
33850016	-18468.975	1537.325	市コナリ-3m
33850020	-18478.030	1519.436	市コナリ-1m
HT5	-18480.323	1520.853	市コナリ-上縁側

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
37-1	4	-18475.098	1534.708	-3.138	-4815.513704	
	13	-18475.804	1534.377	-14.498	22245.597746	
	11	-18489.596	1537.780	-12.489	19205.334420	
	10	-18488.293	1541.931	2.164	3336.738684	
	21	-18487.432	1541.660	1.760	2713.321600	
	22	-18486.533	1544.524	14.506	22404.865144	
	16	-18472.926	1540.323	13.867	21359.659041	
	15	-18472.666	1539.724	-2.172	-3344.280528	
				総面積	203.658071	
				面積	101.8290355	
				地積	101.82	m ²

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
37-3	14	-18475.098	1534.708	0.487	7475.602796	
	11	-18475.317	1534.257	-0.706	-1083.185429	
	13	-18475.804	1534.377	0.219	337.205119	
				総面積	222.622486	
				面積	111.311243	
				地積	111.31	m ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	①	境界線	金	境界線	金	境界線
コンクリート杭	②	境界線	金	境界線	金	境界線
プラスチック杭	③	境界線	金	境界線	金	境界線

作成者

申請人

縮尺 1/250

測量年月日	令和元年7月6日
測量者	佐藤誠

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する書面である。
(さいたま地方裁判所加出財産管理職)
令和6年10月4日 東京法務局新井 文子

地積測量図

37-1,
37-3~-8

土地の所在 三郷市彦倉一丁目

2
2

地番	③37-4			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
3	-18472.447	1540.175	0.260	400.445504
15	-18472.666	1539.724	-0.479	-31.52274
16	-18472.926	1540.323	0.219	330.110737
			倍面積	0.23161
			面積	0.12412
			地積	0.12 m ²

地番	①37-5 物件1			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
12	-18475.536	1533.805	-0.718	-1101.271990
M0019	-18475.522	1531.771	-15.161	-23223.180131
M03	-18490.697	1535.269	-26.140	40131.931660
M0011	-18502.662	1539.934	-10.136	-15608.771024
5	18500.833	1545.865	14.369	22212.534185
10	18488.293	1541.931	11.237	17326.678647
11	18489.596	1537.780	12.489	19205.334429
13	18475.804	1534.377	14.060	21573.340620
			倍面積	252.733067
			面積	126.3665335
			地積	126.36 m ²

地番	③37-6 物件2			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
1	-18475.317	1534.257	0.268	412.161875
12	-18475.536	1533.805	-0.487	-401.96307
13	-18475.804	1534.377	0.219	331.025537
			倍面積	12.11400
			面積	6.05700
			地積	6.057 m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	○	境界線	○	境界線
コンクリート杭	●	金風杭	●	金風杭
ブラスタック杭	○	金風プレート	○	金風プレート

作成者

申請人

縮尺 1/

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する書面である。
(さいたま地方裁判所草加出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局新堀出張所

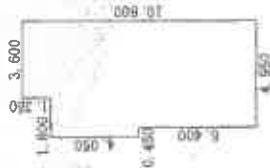
登記官

各階平面図

建物図面図

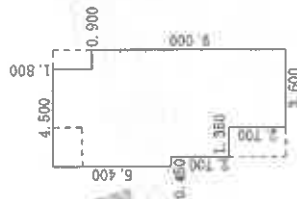
家屋番号	37番5
建物の所在	三郷市彦倉一丁目37番地5

1 階



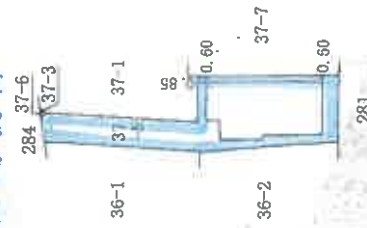
求積表	
3,600 × 10,800	= 38,880,000
1,350 × 9,450	= 12,757,500
0,450 × 4,050	= 1,822,500
合計	53,460,000
床面積	53.46 平方メートル

2 階



求積表	
0,900 × 9,000	= 8,100,000
2,700 × 10,800	= 29,160,000
1,350 × 8,100	= 10,935,000
0,450 × 5,400	= 2,430,000
合計	50,655,000
床面積	50.65 平方メートル

目的物件



作成者

縮尺 1/250

申請人

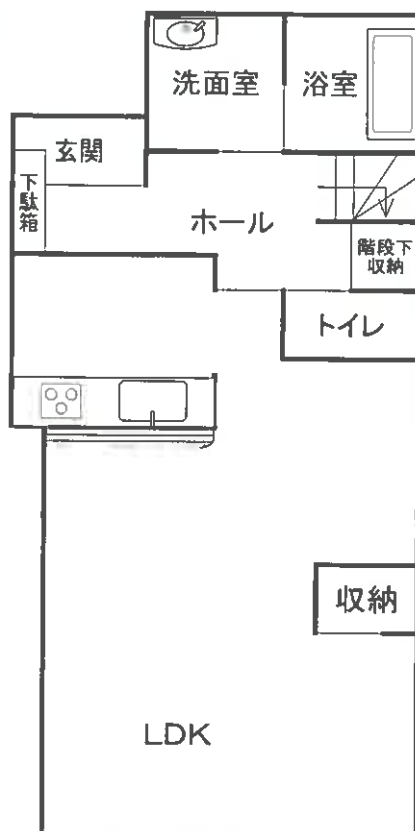
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物見取図

令和6年(ケ)第129号

1階



2階

