

## 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 澁谷 直

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, 2	4,200,000 3,360,000	一括	840,000	22,875	0
1	1,860,000				
2	2,340,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                 |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺                |
|   | 地 番   | 6 2 3 番 1 1 3                   |
|   | 地 目   | 宅地                              |
|   | 地 積   | 1 4 5 . 9 9 平方メートル              |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺 6 2 3 番地 1 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 6 2 3 番 1 1 3                   |
|   | 種 類   | 居宅                              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                         |
|   | 床 面 積 | 4 8 . 7 0 平方メートル                |
|   | (現況)  |                                 |
|   | 床 面 積 | 約 5 3 . 6 平方メートル                |





## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁谷 直

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

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 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺  
地 番 6 2 3 番 1 1 3  
地 目 宅地  
地 積 1 4 5 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺 6 2 3 番地 1 1 3  
家屋 番号 6 2 3 番 1 1 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 4 8 . 7 0 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 5 3 . 6 平方メートル



令和6年(ケ)第142号

令和7年2月6日受理

令和7年2月28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   | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺         |
|   | 地 番   | 623番113                  |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 145.99平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺623番地113 |
|   | 家屋 番号 | 623番113                  |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 48.70平方メートル              |



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
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □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の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	その他の事項記載のとおり
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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: およそ53.6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 □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)

その他の事項

■物件1 関係

- 1 本土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画はおむね明瞭であり、実測した地積と公簿地積の誤差は少ないと考えられるが、地積測量図が存在しないため専門家による最新機器を使用した境界再確認・確定測量が望まれる。
- 2 本土地は物件2の敷地や庭として利用されているが、維持管理は不良であり、雑草や庭木・植栽が繁茂し、庭木が前面道路や隣家にやや越境している(写真②③参照)。
- 3 本土地北東側・北西側の物件2の背後には大谷石と思われるかなりの重量のブロック板状の敷石が相当数置かれている(写真⑮⑰参照)。
- 4 本土地西端に支柱をコンクリート基礎で固定し、老朽化により損壊したカーポートまたは駐輪場(工作物)の腐食したフレームが存在している(写真③参照)。
- 5 南西側道路対面(地番623-104)に廃止となった汚水処理場跡が存在する(土壌汚染の可能性は低いと思われる、写真⑱参照)。
- 6 北西側道路対面(地番623-105)に隣ガスワン埼玉の簡易ガス施設(ボンベ庫やバルク貯水槽等)が存在し、2メートルほどのコンクリートブロック塀で囲まれ「火気厳禁」の表示がある。当該塀によりやや圧迫感があると感じられた(写真⑳㉑参照)。

■物件2 関係

- 1 本建物は老朽化が激しく状態・維持管理は劣悪である。洋室の床の腐食により室内での歩行が困難なほか、各部屋天井に小動物の糞尿跡、各部屋の天井板や壁・床の腐食・剥離・損傷、台所土間や洗面脱衣室の扉開閉の不具合等があり、台所の天井の崩落や床落ち(写真⑤参照)などが見られた。現状では住居としての利用は困難であると思料する。
- 2 建物と和室1付近に未登記増築部分の多目的部屋(工期不明・コンクリートブロック基礎・木造・洋間・約4.9㎡)がある。天井・壁に破損・腐食があり、室内にバーベルが残置されている(建物見取図、写真⑫参照)。
- 3 建物北側付近にかなり劣化した下屋が存在する。やや傾きが見られる。
- 4 建物北側付近の屋根瓦や雨樋・軒裏に損壊が見られる(写真⑱参照)。
- 5 勝手口の扉は破損し、玄関引き戸は板張りされ開閉不可となっている(写真②参照)。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 目的建物は、現在は空き家だと思えます。 2 北側の下屋が倒壊しないか心配しています。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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)

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（ただし、建物図面・各階平面図の方位記号の向きが誤っており、公図の方位記号の向きが正しいと思われる）。
- 2 目的物件の占有関係については、目的物件の現況等から2枚目記載のとおり認定した。

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

(5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2月7日(金) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認
令和7年2月20日(木) 10:20-11:15	物件所在地	物件調査 写真撮影 (評価人, 立会人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月20日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

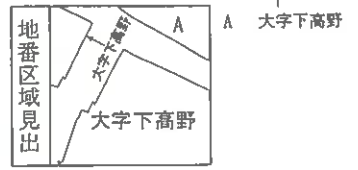
(6枚目)



イ 713-72    ハ 696-10    ホ 651  
 ロ 623-45    ニ 696-9    ヘ 696-3



(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。



**A3判をA4判に縮小**

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺			地番	623番113		
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				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。

令和6年11月27日  
 さいたま方法務局春日部出張所  
 登記官

地図整理番号：M14821  
 (1/1)

(7枚目)



7131586

549.3.12

各階建物平面図

図面

図面

家屋番号

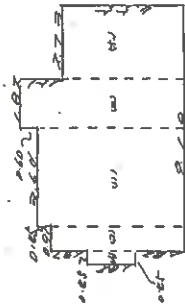
623-113

建物の所在

北葛飾郡杉戸町大谷下高野字万福寺 623-113

製作年月日  
昭和49年3月12日

製作者  
[Redacted]



床積

11	0.00	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00
21	0.00	0.00	0.00	0.00
22	0.00	0.00	0.00	0.00
23	0.00	0.00	0.00	0.00
24	0.00	0.00	0.00	0.00
25	0.00	0.00	0.00	0.00
26	0.00	0.00	0.00	0.00
27	0.00	0.00	0.00	0.00
28	0.00	0.00	0.00	0.00
29	0.00	0.00	0.00	0.00
30	0.00	0.00	0.00	0.00
31	0.00	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	0.00	0.00
34	0.00	0.00	0.00	0.00
35	0.00	0.00	0.00	0.00
36	0.00	0.00	0.00	0.00
37	0.00	0.00	0.00	0.00
38	0.00	0.00	0.00	0.00
39	0.00	0.00	0.00	0.00
40	0.00	0.00	0.00	0.00
41	0.00	0.00	0.00	0.00
42	0.00	0.00	0.00	0.00
43	0.00	0.00	0.00	0.00
44	0.00	0.00	0.00	0.00
45	0.00	0.00	0.00	0.00
46	0.00	0.00	0.00	0.00
47	0.00	0.00	0.00	0.00
48	0.00	0.00	0.00	0.00
49	0.00	0.00	0.00	0.00
50	0.00	0.00	0.00	0.00
51	0.00	0.00	0.00	0.00
52	0.00	0.00	0.00	0.00
53	0.00	0.00	0.00	0.00
54	0.00	0.00	0.00	0.00
55	0.00	0.00	0.00	0.00
56	0.00	0.00	0.00	0.00
57	0.00	0.00	0.00	0.00
58	0.00	0.00	0.00	0.00
59	0.00	0.00	0.00	0.00
60	0.00	0.00	0.00	0.00
61	0.00	0.00	0.00	0.00
62	0.00	0.00	0.00	0.00
63	0.00	0.00	0.00	0.00
64	0.00	0.00	0.00	0.00
65	0.00	0.00	0.00	0.00
66	0.00	0.00	0.00	0.00
67	0.00	0.00	0.00	0.00
68	0.00	0.00	0.00	0.00
69	0.00	0.00	0.00	0.00
70	0.00	0.00	0.00	0.00
71	0.00	0.00	0.00	0.00
72	0.00	0.00	0.00	0.00
73	0.00	0.00	0.00	0.00
74	0.00	0.00	0.00	0.00
75	0.00	0.00	0.00	0.00
76	0.00	0.00	0.00	0.00
77	0.00	0.00	0.00	0.00
78	0.00	0.00	0.00	0.00
79	0.00	0.00	0.00	0.00
80	0.00	0.00	0.00	0.00
81	0.00	0.00	0.00	0.00
82	0.00	0.00	0.00	0.00
83	0.00	0.00	0.00	0.00
84	0.00	0.00	0.00	0.00
85	0.00	0.00	0.00	0.00
86	0.00	0.00	0.00	0.00
87	0.00	0.00	0.00	0.00
88	0.00	0.00	0.00	0.00
89	0.00	0.00	0.00	0.00
90	0.00	0.00	0.00	0.00
91	0.00	0.00	0.00	0.00
92	0.00	0.00	0.00	0.00
93	0.00	0.00	0.00	0.00
94	0.00	0.00	0.00	0.00
95	0.00	0.00	0.00	0.00
96	0.00	0.00	0.00	0.00
97	0.00	0.00	0.00	0.00
98	0.00	0.00	0.00	0.00
99	0.00	0.00	0.00	0.00
100	0.00	0.00	0.00	0.00

床面積 48.70㎡

A3判をA4判に縮小

縮尺 S≦1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

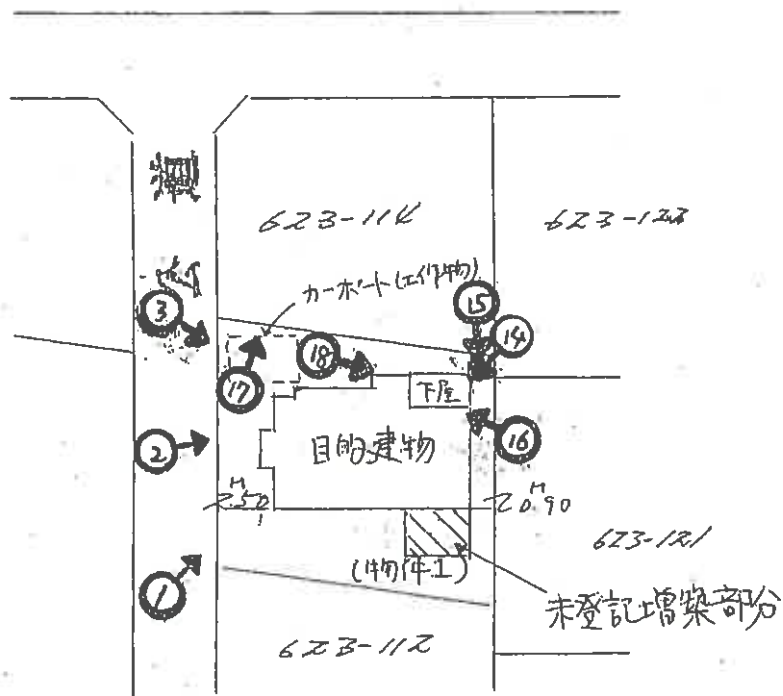
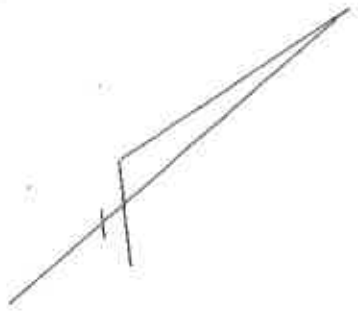
縮尺 1/500

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11月27日 さいたま地方建務局春日部出張所

登記簿

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



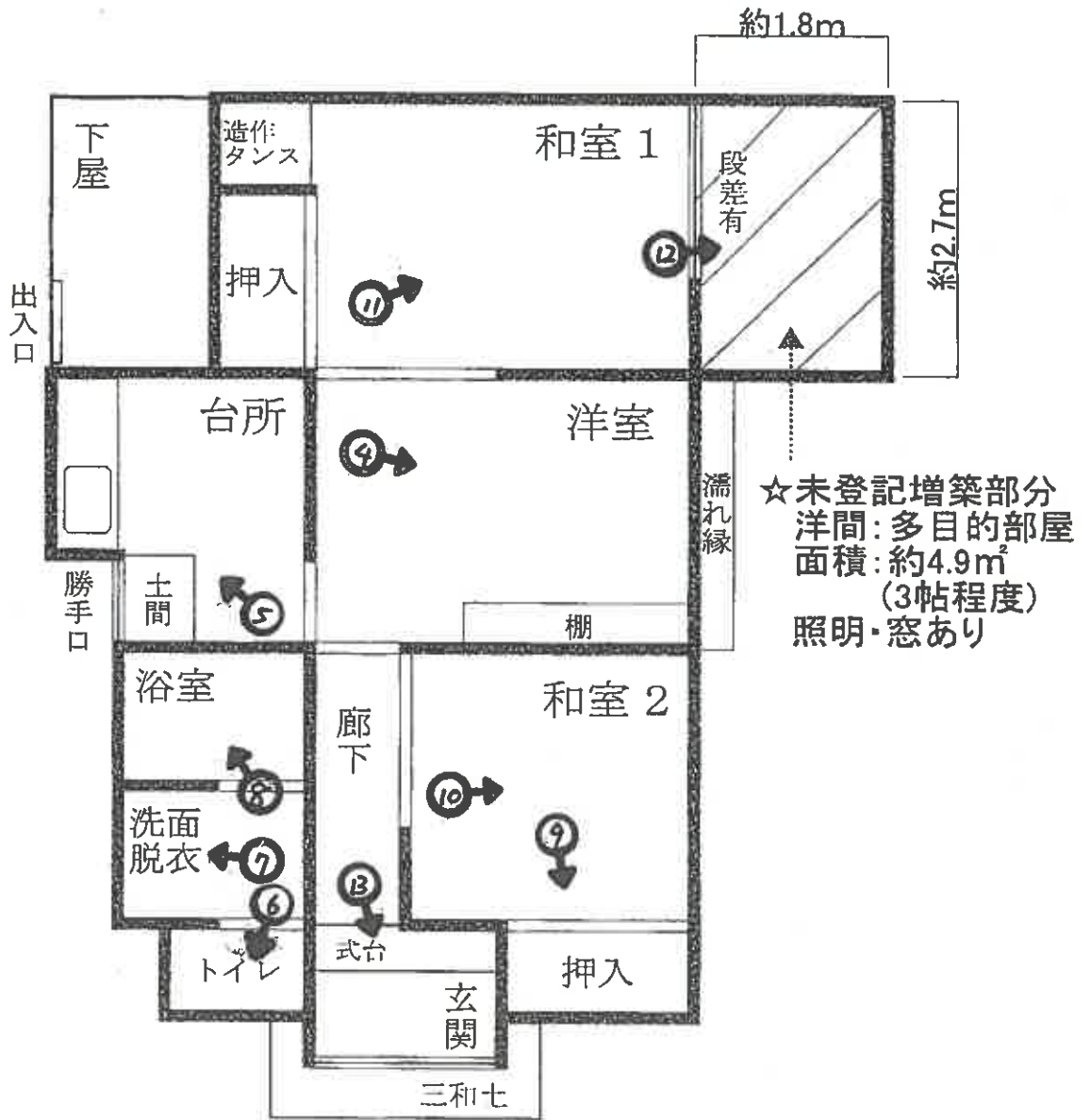
( 9 枚目)

# 建物見取図

令和6年(ケ)第142号



平面図





物件2

①

物件1付近



庭木の越境

②



カーポート (工作物)  
らしきもの  
の残骸

③



④

床の腐食により  
歩行困難である



天井崩落

⑤

床落ち



⑥

( 12 枚目)





⑦



⑧



天井のシミ

⑨

(13 枚目)



⑩



⑪



天井と壁の損壊

未登記増築部分

⑫

( 14 枚目)



⑬



下屋

⑭



大谷石と思われる

⑮

( 15 枚目)



下屋内部

①⑥



カーポート付近の  
大谷石

①⑦



屋根と雨樋の損壊

①⑧

( 16 枚目)





汚水処理場跡付近

①9



簡易ガス施設塀

②0



目的建物

簡易ガス施設

②1

( 17 枚目)

令和 6年(ケ) 第 142 号  
令和 7年 2月 20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

中 島 信 吾



物 件 目 録

- |   |       |                          |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺         |
|   | 地 番   | 623番113                  |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 145.99平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町大字下高野字萬願寺623番地113 |
|   | 家屋 番号 | 623番113                  |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 48.70平方メートル              |

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,200,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,860,000円
物件2 (建物)	金 2,340,000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 在番 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	現況床面積 約 53.6㎡(約 4.9㎡) ※( )内は未登記増築部分
物件番号	特記事項		
2	未登記増築部分の概要は、P6特記事項及び附属資料：建物見取図参照		

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	物件は、東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北西方約2.5km※、又は、同線「和戸」駅の東方約1.3km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)	
付近の状況	近隣は、中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域「大栄団地(5区)」 接近条件として、西小学校まで約1.7km、杉戸中学校まで約2.6km。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 埼玉県景観条例：景観計画区域(特定課題対応区域)
画地条件	地積          形状 地勢 その他 水害リスク	145.99 m <sup>2</sup> (登記面積) ※ 物件1について、昭和43年頃に旧宅造法に基づく民間開発により大規模分譲された「大栄団地(5区)」内の一画地であるが、法務局備付けの測量図は無い。画地の間口奥行等各辺長(現況概測値)は、4辺すべてで測定可能であったが、測量図が無いため現況との照合は不能。但し、物件1はほぼ整形地で、北西・南東側の辺長(隣地接面部分)は其々の当該建物建築計画概要書に記載された数値とほぼ一致(整数部分)した。 区画は、南西側道路出入口部分を除き、モルタル塀、ブロック積・スチールフェンス等(北西側は境界中心、道路側は敷地内、北東・南東側は隣家所有で敷地外の設置と推定)で囲われ概ね明確である。境界標は、公図上の交差点5ヶ所のうち、道路接面側の2ヶ所及び東端角は目視可能(コンクリート杭・金属プレート)で、視認出来なかった北端2ヶ所もフェンス等の交差点と思われる。 以上より、実測した場合の数量と公簿地積との誤差は少ないものと思われるが、明確な測量図が無いため、専門家による最新機器を使用した座標法による境界再確認・確定測量が望まれる。  ほぼ長方形 概ね平坦 地盤は普通乃至やや軟弱と推定される。 杉戸町内水・洪水ハザードマップによれば、対象地を含む近隣地域は、過去(H12～R元の期間)において台風等による浸水実績の履歴あり。但し、近年(R2～R4)では当該履歴は無い。 なお、本件画地を含む分譲地エリアは利根川・荒川の想定浸水区域に含まれている。 また、液状化の危険性ありの地域である。 (各河川別の想定浸水深区分、液状化危険度は杉戸町HP参照)

<p>接面道路の状況</p>	<p>南西側で概測幅員約4m舗装町道(No.530 建築基準法上の道路)に接面する。          ※官民境界は未査定          物件1は、接面道路より0～約0.3m高い</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>建物(物件2)の敷地、庭等          庭の状況、敷地内の工作物・動産類等は執行官の現況調査報告書のとおり。          なお、南西側隣接地(623番5)は、公簿・現況とも公衆用道路で杉戸町所有の上記町道である。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり(メーター口径13ミリ)          ガス配管：なし(集中LPガス利用)          下水道：あり          ※上記施設はすべて休止状態</p>
<p>特記事項</p>	<p>大栄団地汚水処理場、集中LPガス施設の近接について          南西側道路対面には廃止(H21.3.31)となった汚水処理場(大栄団地の汚水処理場で、H22の本下水供用開始前に水質汚濁防止法第10条に基づく特定施設廃止届出済であり、現時点では杉戸町が管理する町有財産だが解体処分予定は無いとの事※同町管財契約課にて聴取)が近接するが、土壌汚染の蓋然性は低いと思われる。          但し、北西側で隣接するガス事業法に係る特定製造所(株ガスワン埼玉が供給する簡易ガス発生設備：大栄杉戸団地特定製造所でバルク貯槽等が所在)と共に、嫌悪施設として居住環境への影響(圧迫感やスティグマ)は否定出来ない。</p>

## 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	建築年月日（登記記載）： 昭和 47 年 7 月 20 日 新築 増築年月日（記録無し）： 施工時期は不明 経 過 年 数： 約 53 年 経済的残存耐用年数： —— ※未登記増築部分は現価率にて考慮
仕 様	構 造： 木造 平家建 屋 根： 瓦葺 外 壁： 塗装鋼板、セメント吹付、その他 内 壁： 塗り壁・漆喰、クロス、その他 床： フローリング、畳、その他 設 備： 電気、給排水等 その他： ——  ※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 未登記増築部分の概要はP6特記事項参照。 登記面積不算入の下屋は劣化して傾いている。 ※上記については、附属資料：建物見取図参照
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材： 劣る 施 工： 劣る（施工会社不明） ※建築確認申請及び建物完了検査記録とも無し
保守管理の状態	極端に劣る 築53年程経過した建物で外部・内部とも全体的に老朽化が著しく、且つ空き家の状態が継続していたものと推定されるため、維持管理は劣悪の状態である。 視認した外部・内部の損傷や不具合、小動物の痕跡等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。また、外部損傷等の追記としては、一部屋根瓦のズレ・破損あり。さらに塗装鋼板の外壁は錆や腐食で劣化しており漆喰壁には亀裂が生じている。モルタル塀にも亀裂あり。 水回り等の不具合・シロアリ被害（但し、床の状態から可能性有）は不明。 室内には僅か乍ら動産類が残置されていたが、長期空き家状態のためカビや汚れが酷く、枯草が玄関内や廊下まで覆っており、現状では居住不能な状態と思われる。



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	<p>未登記増築部分の概要(位置関係は建物見取図参照)</p> <p>建築年月日：建築施工時期は不明  構造・用途：木造・多目的部屋(洋間)  床面積：約4.9㎡(約1間×約1.5間で3帖程度)  基礎：コンクリートブロック、屋根・外壁：塗装鋼板  室内天井・壁：ベニヤ、床：板貼り(カーペット敷)  ※照明・窓あり、和室1との接続部分は段差あり。  ※雨の吹込みにより天井・壁に破損・腐食あり。小動物の糞尿跡とみられるシミもあり。バーベル残置あり。  ※増築において違法可能性あり。また課税対象にもなっていない。</p>

## 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	47,800	0.99	145.99	0.90	0.95	5,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 杉戸 -4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $64,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/130 = 47,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : (方位) +3

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境(地域性・利便性ほか、水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を総合的に考慮した。

イ 個別格差 : 計 -1

内訳 (方位) +4 (中間画地) ±0 (幅員・系統) ±0  
 (規模形状) ±0 (間口奥行) ±0 (公私法上の規制) -5 ※境界確定・測量費勘案

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との関係(現況建物・工作物等の解体・撤去も勘案)等を考慮した。

オ 市場性修正 : 土壌汚染の蓋然性は低い、スティグマの影響・ガス特定事業所近接の圧迫感等を考慮した。

#### ② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する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、建物価格を次のとおり求めた。

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	166,000	53.6	0.01	90,000

ウ 現 価 率

建物の現況(維持管理状態や損傷・不具合等の程度、シロアリ被害の可能性、違法性も勘案)及び中古物件の市場性も考量のうえ、1%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については当該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、収益還元法については、目的物件が収益性より居住性を重視する一般戸建分譲住宅地内の居宅で老朽化も著しく、且つ戸建をメインとする通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

### 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ	イ	
1	5,910,000	0.55	法定地上権	3,250,000

### 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	5,910,000	-3,250,000		1.0	0.7	1,860,000
2	90,000	+3,250,000	1.0	1.0	0.7	2,340,000
一括価格(合計)						4,200,000

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 : 杉戸 -4

所 在 : 北葛飾郡杉戸町杉戸1丁目1568番18  
「杉戸1-3-27」

価 格 : 64,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 東武伊勢崎線「東武動物公園」駅約800m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 141m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西4.6m町道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

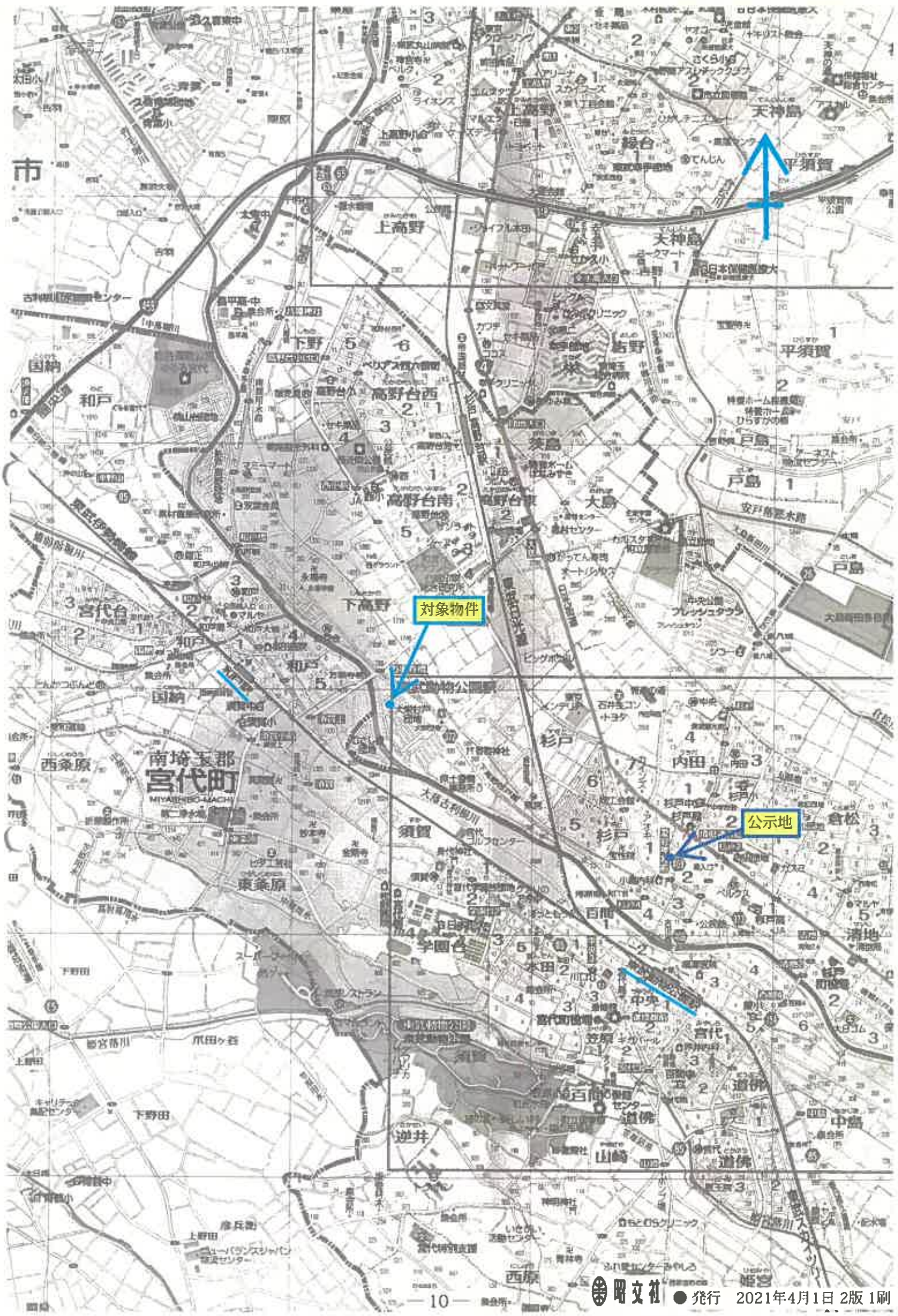
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

## 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 建物見取図

以 上

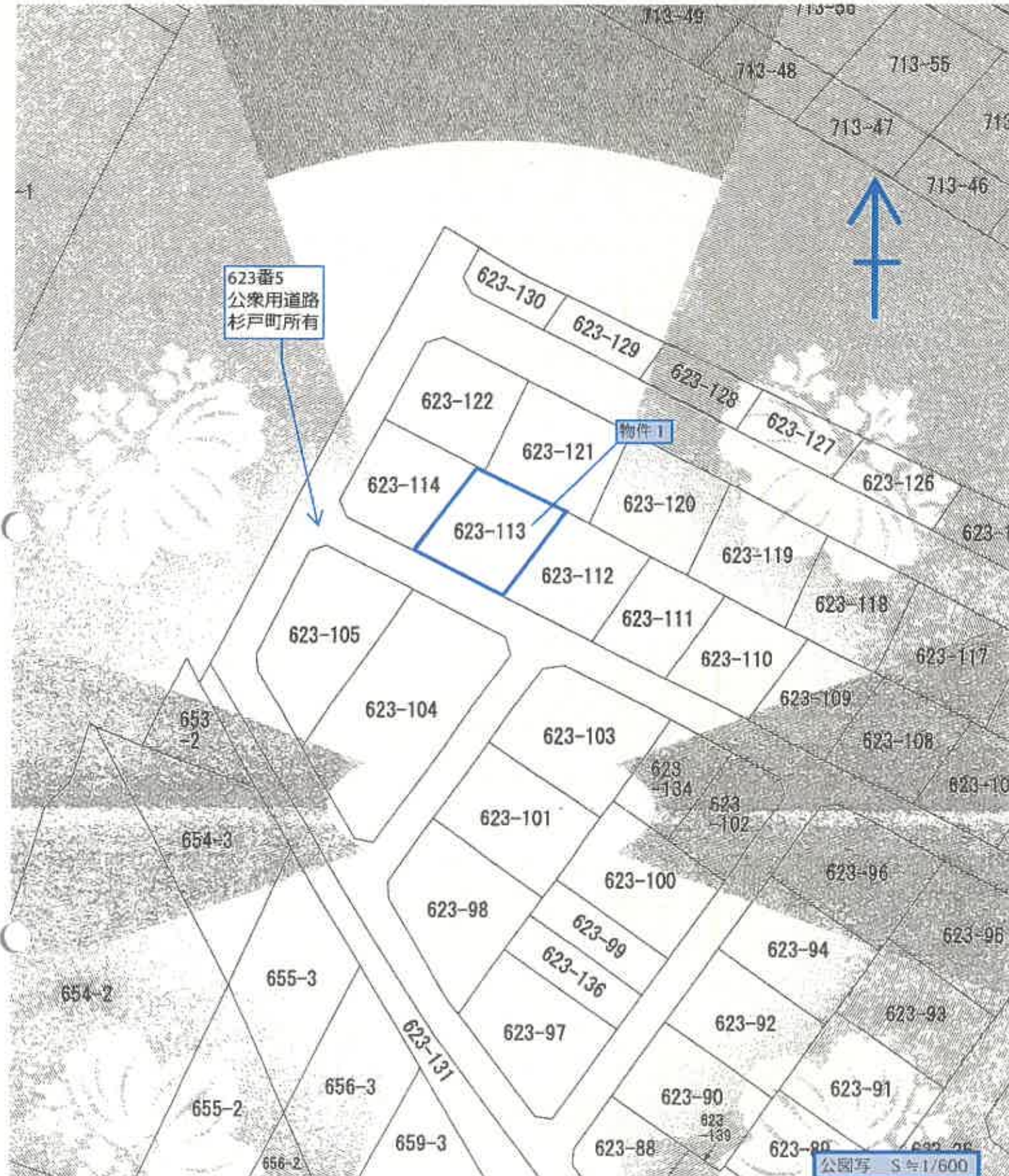




対象物件

公示地





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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



島根県杉戸町大字下高野字萬願寺

地番 623番113



登記年月日：昭和49年3月12日

7131586

5493.12

建物番号  
5493.12

建物の所在地  
千葉県市川市本町2丁目2番12号

建物の平面図

物件2



家賃

11	1,800	1,800	1,800
12	1,800	1,800	1,800
13	1,800	1,800	1,800
14	1,800	1,800	1,800
15	1,800	1,800	1,800
16	1,800	1,800	1,800
17	1,800	1,800	1,800
18	1,800	1,800	1,800
19	1,800	1,800	1,800
20	1,800	1,800	1,800
21	1,800	1,800	1,800
22	1,800	1,800	1,800
23	1,800	1,800	1,800
24	1,800	1,800	1,800
25	1,800	1,800	1,800
26	1,800	1,800	1,800
27	1,800	1,800	1,800
28	1,800	1,800	1,800
29	1,800	1,800	1,800
30	1,800	1,800	1,800
31	1,800	1,800	1,800
32	1,800	1,800	1,800
33	1,800	1,800	1,800
34	1,800	1,800	1,800
35	1,800	1,800	1,800
36	1,800	1,800	1,800
37	1,800	1,800	1,800
38	1,800	1,800	1,800
39	1,800	1,800	1,800
40	1,800	1,800	1,800
41	1,800	1,800	1,800
42	1,800	1,800	1,800
43	1,800	1,800	1,800
44	1,800	1,800	1,800
45	1,800	1,800	1,800
46	1,800	1,800	1,800
47	1,800	1,800	1,800
48	1,800	1,800	1,800
49	1,800	1,800	1,800
50	1,800	1,800	1,800
51	1,800	1,800	1,800
52	1,800	1,800	1,800
53	1,800	1,800	1,800
54	1,800	1,800	1,800
55	1,800	1,800	1,800
56	1,800	1,800	1,800
57	1,800	1,800	1,800
58	1,800	1,800	1,800
59	1,800	1,800	1,800
60	1,800	1,800	1,800
61	1,800	1,800	1,800
62	1,800	1,800	1,800
63	1,800	1,800	1,800
64	1,800	1,800	1,800
65	1,800	1,800	1,800
66	1,800	1,800	1,800
67	1,800	1,800	1,800
68	1,800	1,800	1,800
69	1,800	1,800	1,800
70	1,800	1,800	1,800
71	1,800	1,800	1,800
72	1,800	1,800	1,800
73	1,800	1,800	1,800
74	1,800	1,800	1,800
75	1,800	1,800	1,800
76	1,800	1,800	1,800
77	1,800	1,800	1,800
78	1,800	1,800	1,800
79	1,800	1,800	1,800
80	1,800	1,800	1,800
81	1,800	1,800	1,800
82	1,800	1,800	1,800
83	1,800	1,800	1,800
84	1,800	1,800	1,800
85	1,800	1,800	1,800
86	1,800	1,800	1,800
87	1,800	1,800	1,800
88	1,800	1,800	1,800
89	1,800	1,800	1,800
90	1,800	1,800	1,800
91	1,800	1,800	1,800
92	1,800	1,800	1,800
93	1,800	1,800	1,800
94	1,800	1,800	1,800
95	1,800	1,800	1,800
96	1,800	1,800	1,800
97	1,800	1,800	1,800
98	1,800	1,800	1,800
99	1,800	1,800	1,800
100	1,800	1,800	1,800

床面積 657.0㎡



※方位修正

昭和49年3月12日

[Redacted]

[Redacted]

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

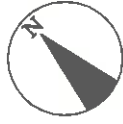
(地上げ地権者通達書安全用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

# 建物見取図

令和6年(ケ)第142号



平面図

