

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」の口の
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 11 月 18 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 18 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	7,790,000 6,232,000	一括	1,558,000	84,618	0
1	4,070,000				
2	3,720,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字才羽 | |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 8 6 . 5 1 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字才羽 1 2 8 8 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 8 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 7 . 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 9 . 7 4 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | | |
|--|-------|-------------------|--|
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 9 . 8 7 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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、BIT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 北葛飾郡杉戸町大字才羽
地 番 1 2 8 8 番 1
地 目 宅地
地 積 9 8 6 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字才羽 1 2 8 8 番地 1
家屋 番号 1 2 8 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 7 . 7 4 平方メートル
2 階 2 9 . 7 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年3月10日受理
令和7年4月//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才羽 | | |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 9 8 6 . 5 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字才羽 1 2 8 8 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 8 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 7 . 7 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 9 . 7 4 平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 物置 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 | | |
| | 床 面 積 | 1 9 . 8 7 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					
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() 土地所有者が物件 1 土地上に下記物件 2 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: 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:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 建物所有者が本建物を 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

■目的土地関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、東側と南側はブロック塀や道路との接面等により区分されておりほぼ明瞭であるが、西側と北側は生垣・庭木・防風林等による区分となっており境界標が確認できないため、わかりにくいものとなっている(写真②⑤⑥⑦)。したがって各土地の境界や地積については正確には専門家による測量を要する。
- 2 債務者兼所有者によれば、目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水などはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 物件1南東付近にコンクリート基礎に支柱を固定したカーポート(工作物)が存在する(写真③参照)。
- 5 接面する地番1291は杉戸町所有の公衆用道路であるが、現況は1288-2等周辺土地は債務者兼所有者が代表を務める農業法人により使用されており、地番1291も同法人の敷地のごとく使用されている(写真④参照)。また、同農業法人が農作物用の肥料(牛糞等と思われる)を使用しているため、地番1291付近はそれらの臭いが漂い、やや嫌悪感を否定できない。
- 6 物件1には庭木・防風林等の大きな樹木が多数繁茂している。また、債務者兼所有者によれば、自然豊かな環境のため敷地内にしばしばハチが営巣し、物件2にハチが浸入し、ときに物件2にも営巣するとのことである(写真⑤参照)。したがって数年に一度は駆除業者に駆除を依頼しているとのことである。
- 7 建物敷地の庭木・防風林が繁茂し北側隣接地地番1287、1286等にかかっている(写真⑥⑦参照)。

■目的建物関係

- 1 目的物件は経年相応の劣化のほか、内部ではネコが14匹飼育されており爪痕や糞尿(写真⑧⑨)・臭いなどにより維持管理は劣悪である。不具合や損傷が以下の通り確認された。
 - ① キッチン屋根でハクビシン等のなんらかの動物による糞尿跡による傷みが確認された(写真⑧参照)。
 - ② 各所にネコの爪痕等による床・壁の大きな損傷が見られた。
 - ③ 債務者兼所有者によれば、給湯器の不具合により風呂が沸かせない状態である(シャワーのみ使用できる)。
- 2 附属建物は物置として使用されており、ばんじゅうなどの什器が存在する(なお、これらの什器類は経年劣化や汚れなどで使用不可であり、無価値と思われる。写真⑩参照)。維持管理は劣悪であり、天井板が剥離し落下している(写真⑪参照)。

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

(関係人の陳述等用)

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	1 目的物件には、私と私の家族が居住しています。 2 境界等のトラブルはありません。 3 目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水したことはありません。 4 目的物件付近には夏季にしばしばあしながバチやスズメバチが発生します。数年に一度業者に駆除を依頼します。 5 物件2の天井裏には何らかの生物が存在していると思います。 6 室内でネコを14匹飼育しています。 7 附属建物の物置は私が目的物件を購入した時より存在し、前所有者の動産が残置されています。実際には、私はほとんど使用していません。 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

(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。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係者の陳述等から2枚目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

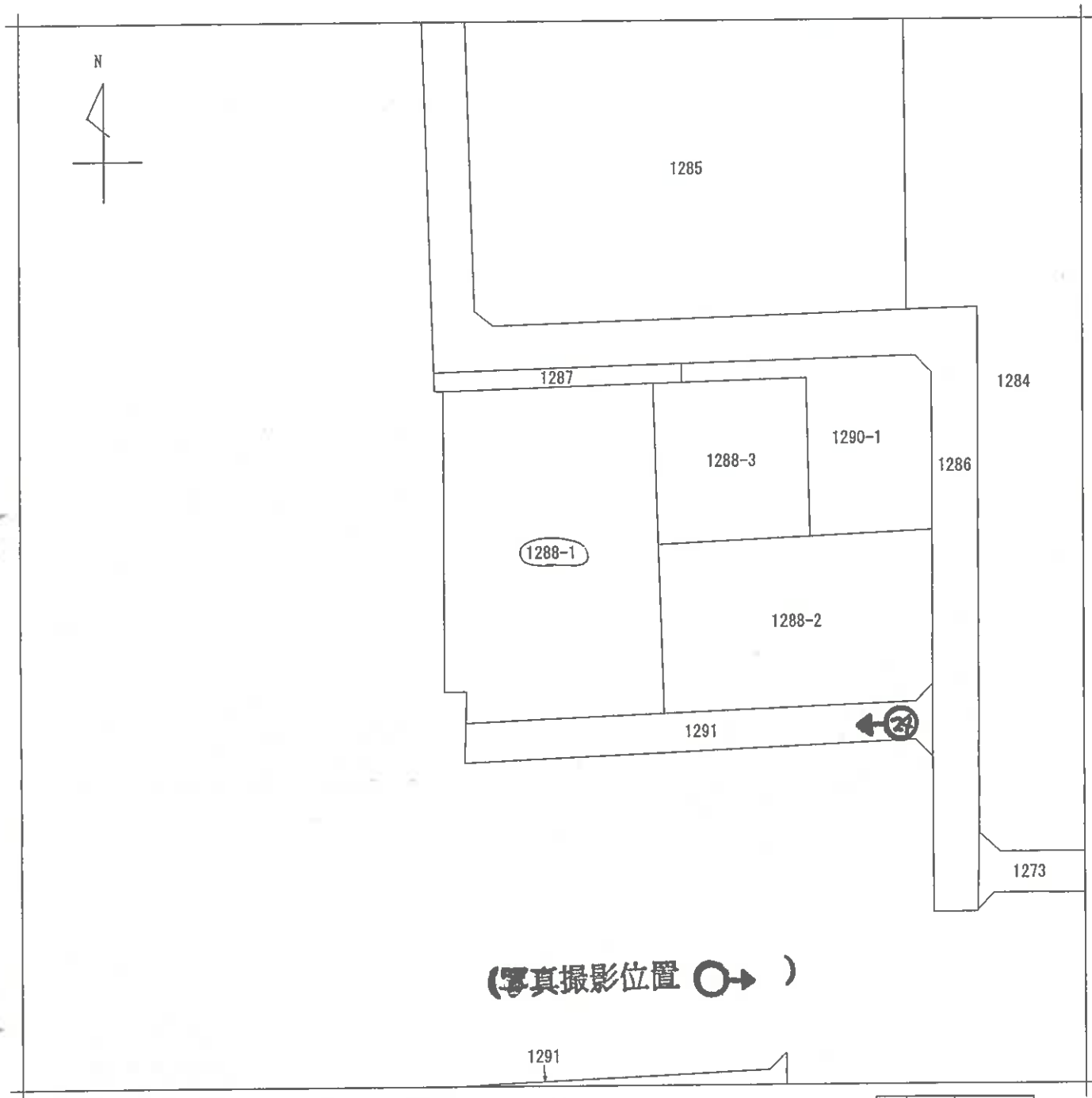
(5枚目)

(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3月12日(水) 11:20-11:30	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 債務者兼所有者が代表を務める法人 の社員より聴取
令和7年3月13日(木) 10:00-10:05	法務局(春日部出張 所)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年3月19日(水) 18:15-18:25	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年3月27日(木) 13:00-13:55	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
(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

(6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	大字才羽
	大字才羽

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字才羽				地番	1288番1			
出力尺	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60年7月8日			備付年月日(原図)	昭和60年7月30日			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7年1月14日

さいたま地方法務局春日部出張所

地図整理番号：M14961

登記官

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成22年2月1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。
令和7年1月14日 さいたま市地方発達局審判部出資所

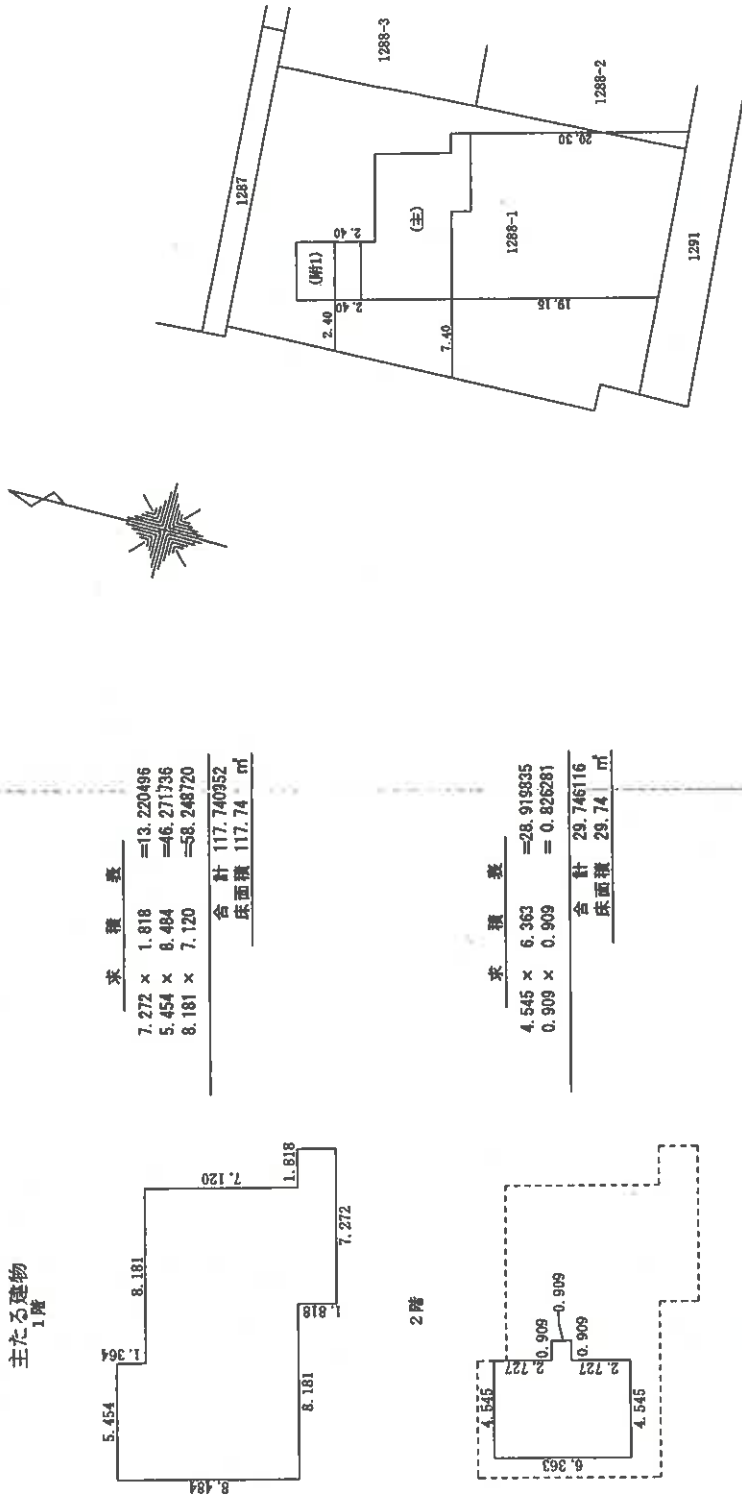
登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

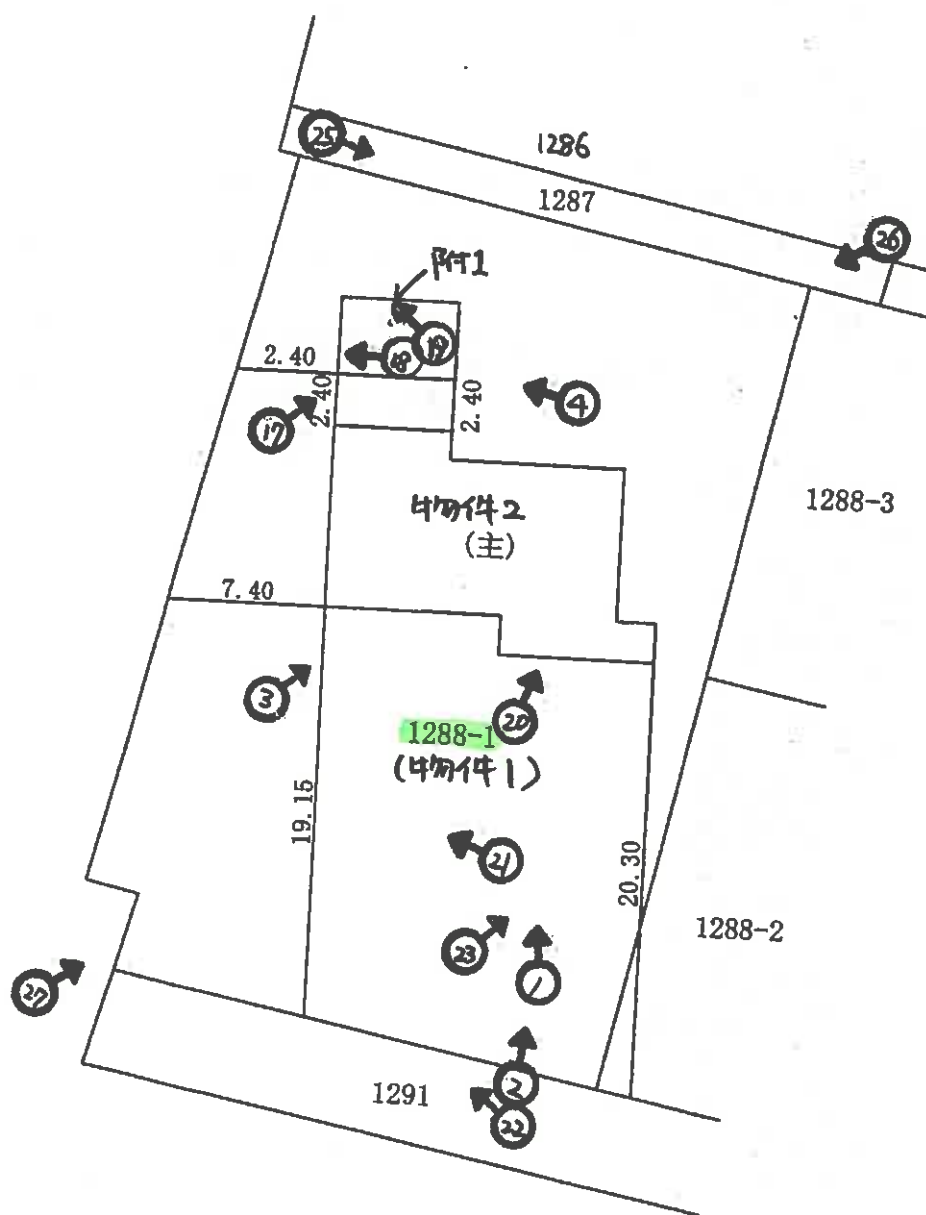
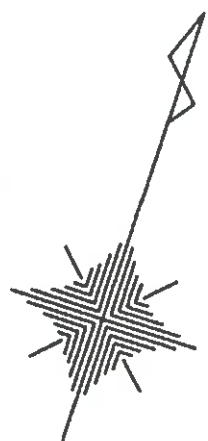
地図整理番号：M14962

各 階 平 面 図		建 物 階 平 面 図	
家屋番号	1288-1	建物階平面図	
建物の所在	北葛飾郡杉戸町大字才羽1288番地1	申請人	
作成者	土岐建設株式会社	縮尺	1/500
主たる建物 1階	250	縮尺	1/250
2階	250	縮尺	1/250
附属建物符号1	250	縮尺	1/250

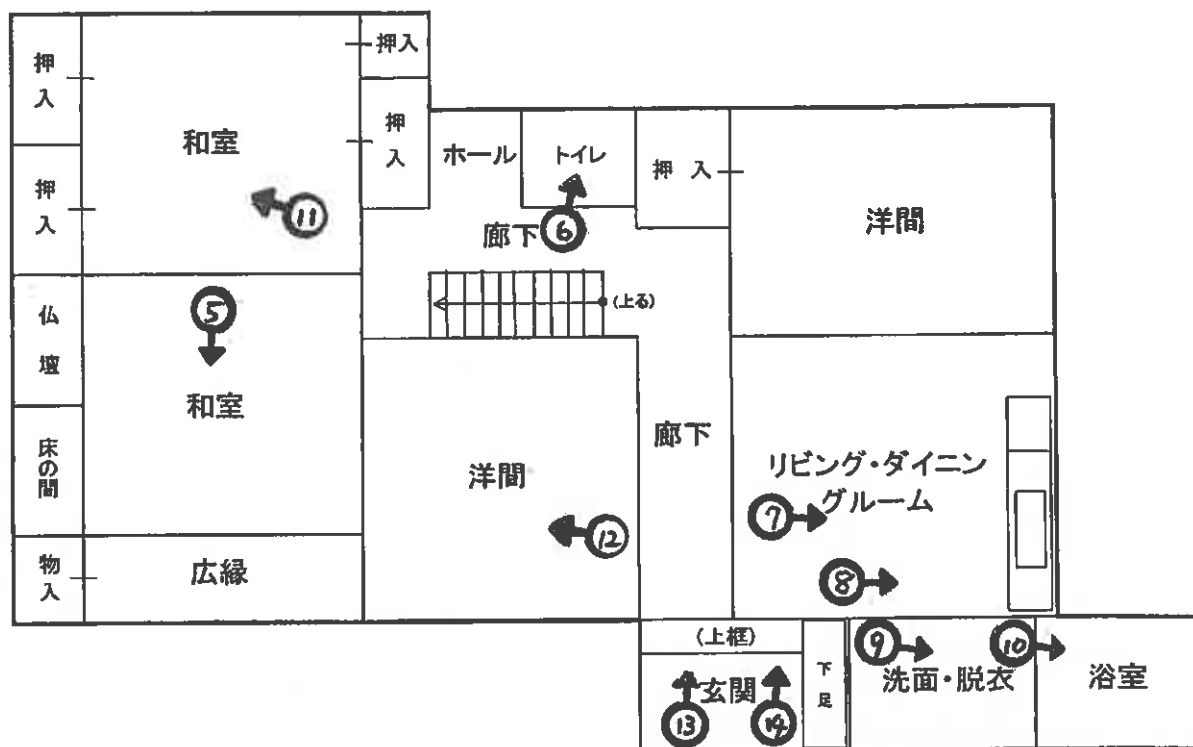


土地建物位置関係図

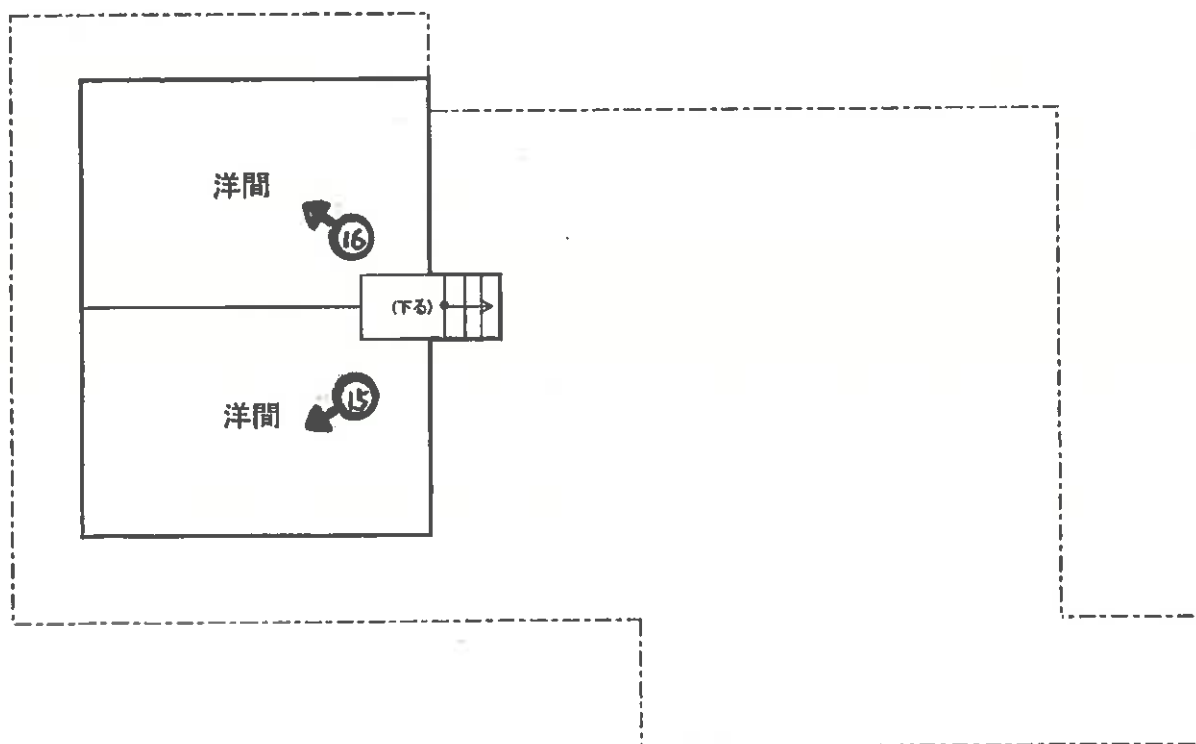
(写真位置♂)



7(ケ)7 建物間取図(見取図)



1階



2階



物件2

①



②



③



附属建物

④



⑤



⑥



⑦



動物による天井
の傷み補修跡

⑧



⑨

(13 枚目)



⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



ネコの糞

⑬



ネコによる
壁の傷み

⑭



⑮

(15 枚目)



①⑥



①⑦



附属建物内部

①⑧

(16 枚目)



天井板の損壊

①9



玄関付近の
ハチの巣の跡

②0



②1





副本

令和7年 (ケ) 第7号

令和7年3月27日 現地調査

令和7年5月22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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字才羽 | |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 8 6 . 5 1 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|--------------------------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字才羽 1 2 8 8 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 8 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 7 . 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 9 . 7 4 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | | |
|--|-------|-------------------|--|
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 9 . 8 7 平方メートル | |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,790,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,070,000円
物件2(建物)	金3,720,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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き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 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積		
番号	特 記 事 項		

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	東武伊勢崎線 東武動物公園 駅の 東 方約 3.9 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	市街化調整区域内に農地が広がる中、農家住宅が散在する地域である。接近条件としては、杉戸第三小学校まで約2.0km、広島中学校まで約2.1km。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	—
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	986.51㎡
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南側幅員約3.8m未舗装町道(建築基準法上の道路)に接道している。※道路幅員は巻尺による簡易計測による。接面道路より約50cm高位(次頁特記事項参照)。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている(次頁特記事項参照。)	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス	なし
	下 水 道	なし

特記事項	1. 物件1土地については、 ①杉戸町建築課にて調査したところ、開発許可等を受けた記録は一切残されていないとの事。 ②同課にて調査したところ、地上建物については建築計画概要書が残されていた(昭和62年4月17日付 第12号)。詳細は不明。 ③杉戸町農業委員会にて調査したところ、農地転用許可を受けた記録は一切残されていないとの事。 ※物件1について開発許可、建築確認及び農地転用の記録は以上であり、地上建物建築の経緯については詳細は不明であり、今後地上建物の建替等の詳細については、杉戸町建築課との協議が必要である。 2. 物件1と隣接地の境界については、生垣、庭木、防風林等により境界の確認が困難な箇所があるため、正確を期するためには、専門家による測量が必要である。 3. 杉戸町都市施設整備課及び建築課にて調査したところ、南側町道の認定幅員は4m以上であり、建築基準法第42条1項1号道路に該当するとの事。 4. 杉戸町上下水道課にて調査したところ、物件1への上水道の引き込みは、西側の水路沿いに埋設された上水道管より行っている模様。正確を期するためには専門家による調査が必要である。 5. 関係者より、浄化槽からの排水は、物件1北側の水路に放流しているとの陳述を得た。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が必要である。 6. 関係者より、隣接する1288番2土地上の農業施設では、農薬を使用しているとの陳述を得た。もらい汚染の可能性は不明であり、正確を期するためには専門家による調査が必要である。 7. 隣接する1288番2土地上の農業施設では、農作物用の肥料(牛糞等と思われる)を使用しているため、物件1周辺では、それらの臭いが漂っている。 8. 物件1南東側付近にカーポート(工作物)あり。なお、同カーポートの屋根は破損している。 9. 建物敷地内には庭木・防風林が繁茂し、北側隣接地番等にはみ出している。 10. 関係者より、物件1周辺では、しばしばハチが営巣し、地上建物(物件2)にも営巣し、ときに地上建物内に侵入するとの陳述を得た。 11. 杉戸町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(利根川、江戸川、荒川、2025年4月更新)によると、物件1は浸水想定区域として表示されている。
-------------	---

2. 建物の概況・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 昭和63年5月10日 新築(登記記載) 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 _____	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 アクリルリシン吹付、サイディング貼 内 壁 クロス貼、その他 床 フローリング敷、その他 設 備 電気、給水等。 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。	
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	室内では、①キッチン上部でハクビシン等のなんらかの動物の糞尿による傷みが確認された、②建物内では猫が14匹飼育されており、爪による床・壁の大きな損傷が見られる、③関係者より、給湯器の不具合により、風呂が沸かせないとの陳述あり。④雨漏りにより天井が大きく損傷した箇所あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化が著しく、管理の状態は劣悪である。	
建物の利用状況	建物内では猫が14匹飼育されており、糞尿等による臭気が漂っている。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 物件2建物についての開発許可等については、前ページの特記事項記載の通り。 2. 物件2建物の主である建物2階にはバルコニーが無い。 3. 以下の附属建物あり。 種 類: 物置 構 造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 19.87㎡ 建築時期: 年月日不詳新築 ※損傷が激しく、天井版が剥離し落下している。維持管理の状態は劣悪。室内に什器が存在する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	15,200	0.78	986.51	0.95	0.95	10,560,000

※ 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)

(公示価格等)		(時点修正)		(標準化補正)		(地域格差)		(標準画地価格)	
地価公示標準地	杉戸-1	99.7		100		100			
14,500	円/㎡	×	—	×	—	×	—	=	15,200 円/㎡
		100		100		95			

◇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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で優れ、交通接近条件及び環境条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 測量が必要 -5%、臭気等 -3%、上水道の経路 -2%、排水経路が不明 -2%、
公法上の規制(註) -10% の総和
(註)今後の建替について事前調査を要する点を考慮。

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : 土壤汚染リスク等を考慮

【 物件 2

】(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、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより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
2	180,000	147.48	0.02	530,000
附属建物	80,000	19.87	0.02	30,000
合 計				560,000

ウ 現価率 (主である建物)

経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率2%と査定した。

(附属建物)

経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率2%と査定した。

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、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、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	10,560,000	0.45	法定地上権	4,750,000

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	10,560,000	－ 4,750,000		1.0	0.7	4,070,000
2	560,000	＋ 4,750,000	1.0	1.0	0.7	3,720,000
一括価格(合計)						7,790,000

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市場の特殊性等を考慮した

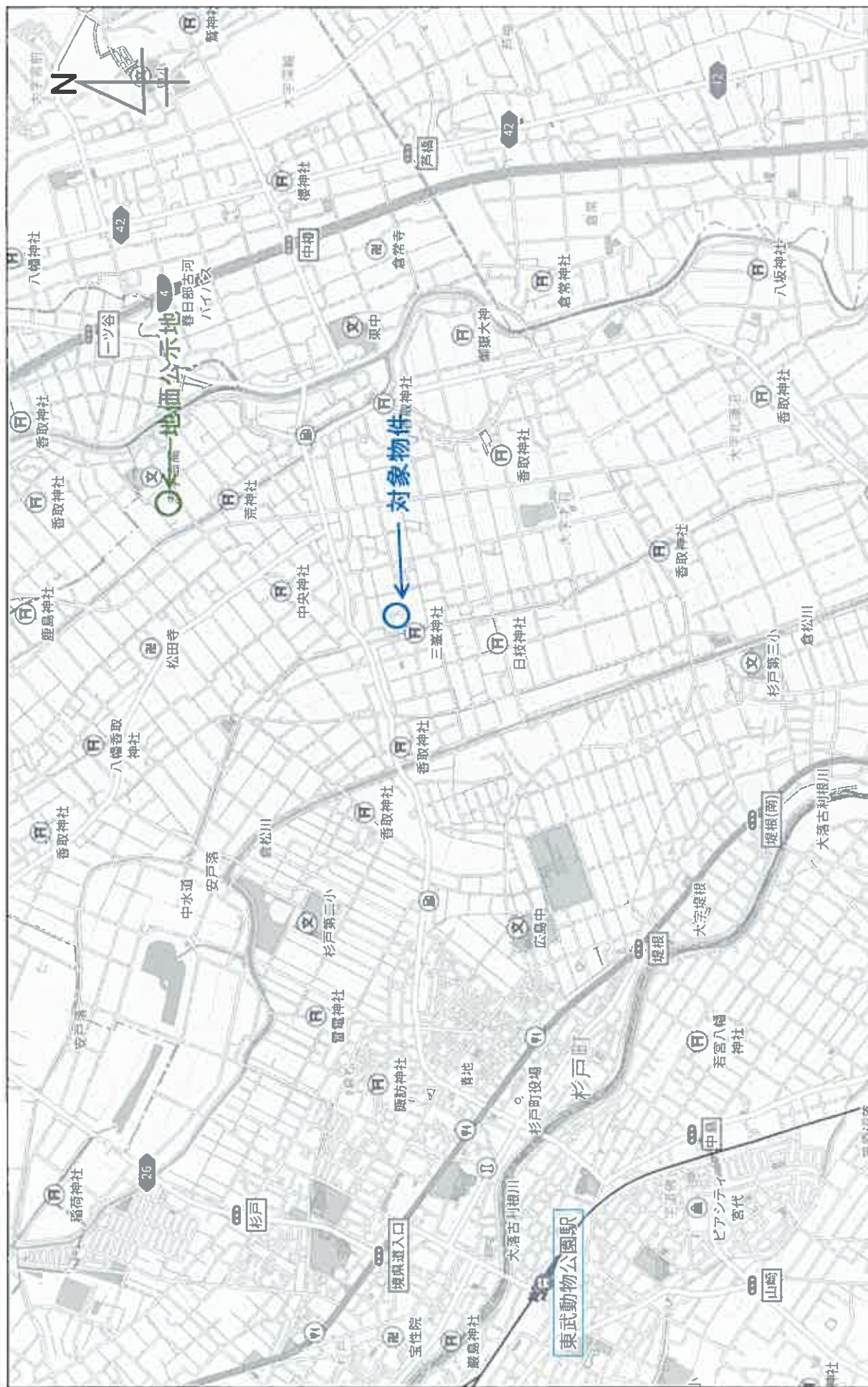
第6 参考とした価格資料

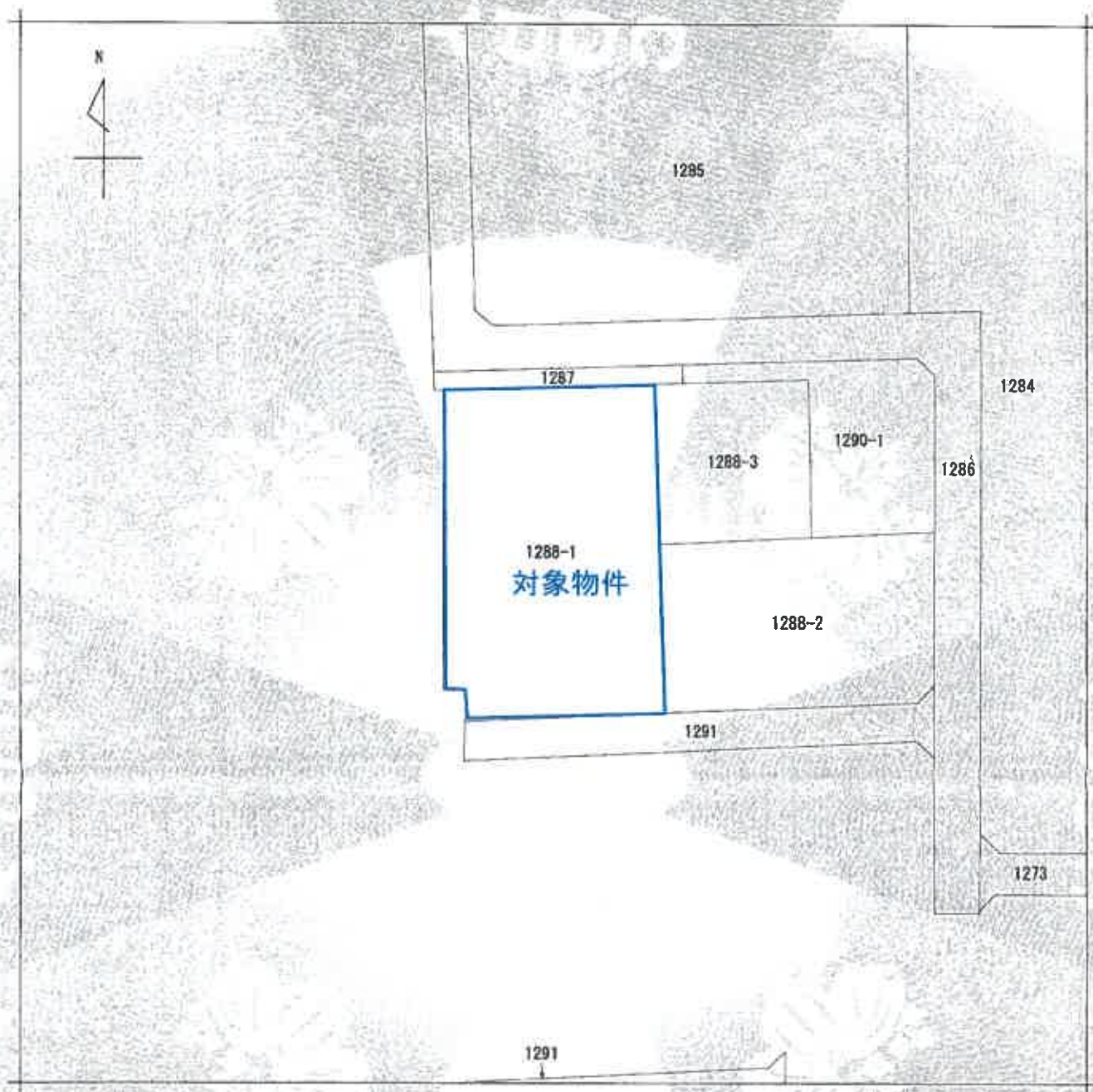
地価公示価格	(杉戸 ー 1)
所 在	杉戸町大字並塚1836番2
価 格	14,500円／㎡
位 置	東武伊勢崎線「東武動物公園駅」 約4.9km
価格時点	令和7年1月1日
地 積	500 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南東側幅員4.6m町道
用途指定等	市街化調整区域(建蔽率60%、容積率100%)
地域の概要	農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域

第7 第7 附属資料の表示

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)

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不台意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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3版をA4版に縮小したものです。



請 求 分	所 在	北葛飾郡杉戸町大字才羽				地 番	1288番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分		原簿系又は 番号は記号		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60年7月8日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年7月30日			補 記 項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月14日

さいたま市地方事務局春日部出張所

地図整理番号：M14961

登記官

—12—

※11頁はありません。

(1/1)

登記年月日：平成22年2月1日

これは図面に記載されている内容も証明した書類である。
令和2年1月14日 さいたま地方建設局 登記課

登記簿

家屋番号	1288-1	建 物 図 面 図
建物の所在	北豊島郡台戸町大字才利288番地1	

主たる建物
1層

家 屋 図
 $7.272 \times 1.818 = 13.2230496$
 $5.454 \times 5.181 = 28.277738$
 $5.181 \times 7.120 = 36.88720$
 合 計 117.740652
 床面積 117.74 m²

2層

家 屋 図
 $4.545 \times 0.363 = 1.650$
 $4.909 \times 0.909 = 4.472281$
 合 計 29.745116
 床面積 29.74 m²

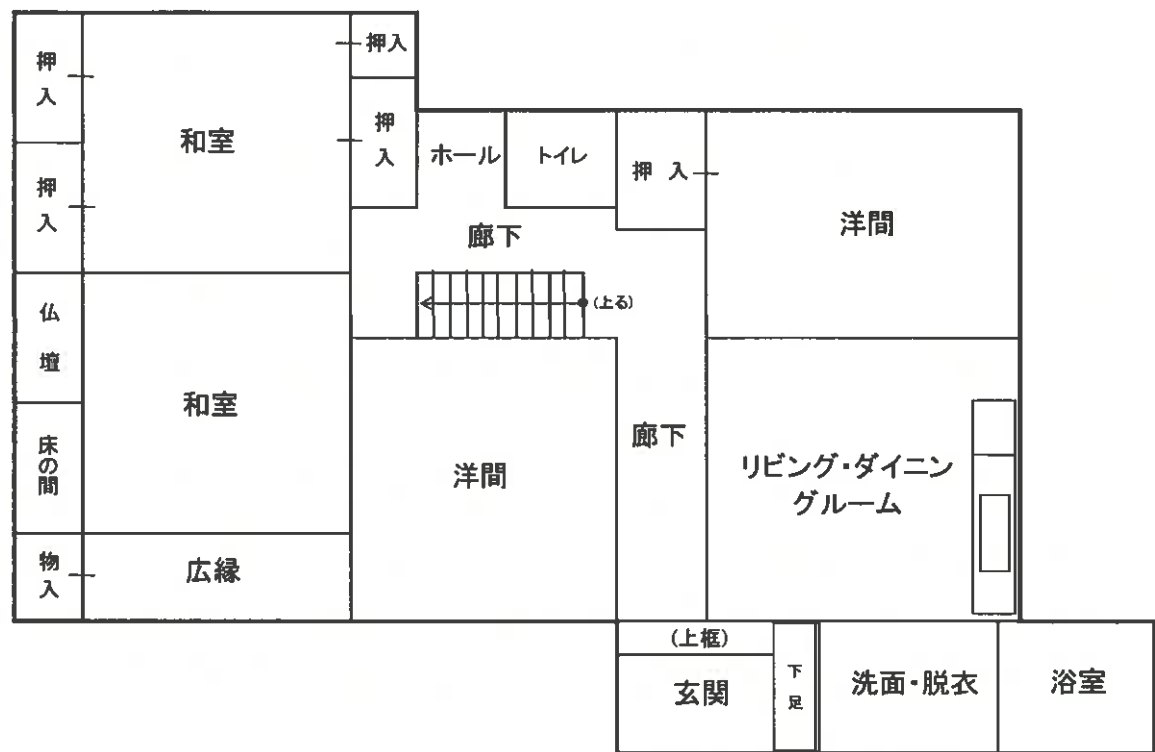
附属建物符号1

家 屋 図
 $5.400 \times 3.640 = 19.674$
 合 計 19.674
 床面積 19.67 m²

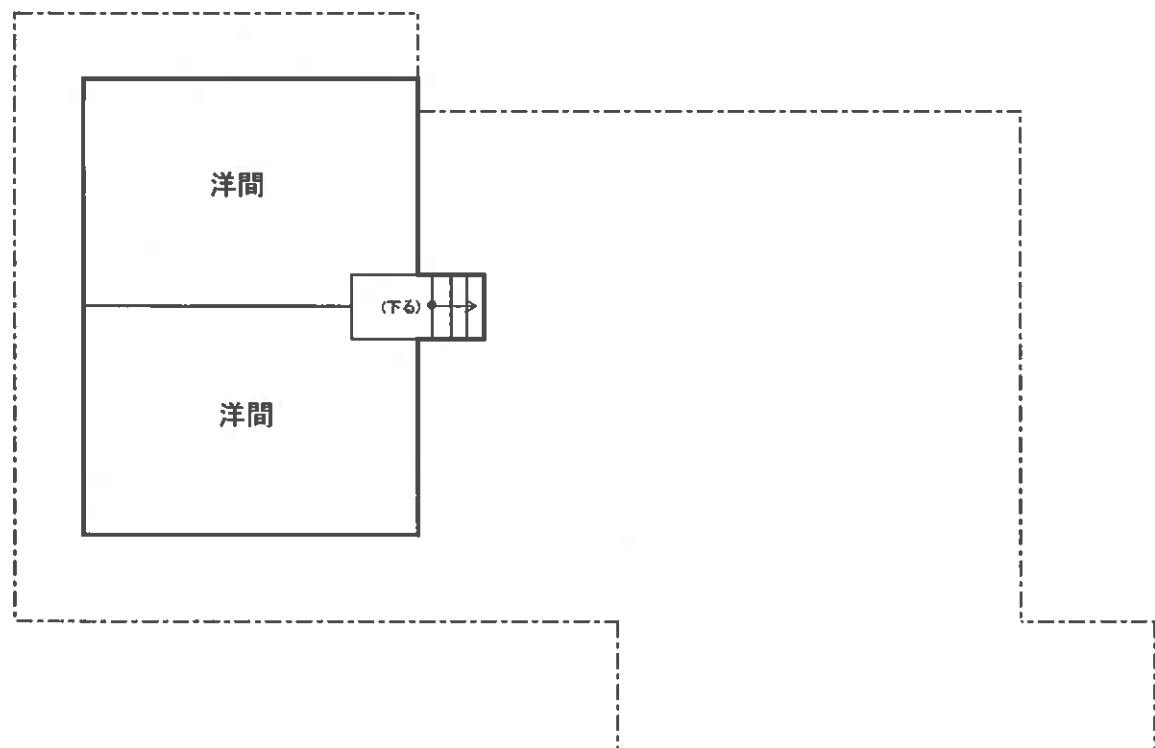
作成者	縮尺	250	縮尺	500

A3版をA4版に縮小したものです。

7(ケ)7 建物間取図(見取図)



1階



2階