

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皆の **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 8 年 2 月 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 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 8 年 2 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 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 3 月 18 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 8 年 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 8 年 2 月 3 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)
1~4	7,841,000 6,272,800	一括	1,568,200	33,253	4,789
1	2,200,000				
2	360,000				
3	1,000				
4	5,280,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 三郷市天神一丁目
 地 番 25 番 6
 地 目 宅地
 地 積 101.01 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市天神一丁目
 地 番 24 番 26
 地 目 宅地
 地 積 16.41 平方メートル

所有者 A

3 所 在 三郷市天神一丁目
 地 番 24 番 29
 地 目 宅地
 地 積 4.81 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 16 分の 1

4 所 在 三郷市天神一丁目 25 番地 6
 家屋 番号 25 番 6
 種 類 居宅



物件目録

構 造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 48.85平方メートル
2階 42.25平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12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1～4】

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4】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、周辺住民のゴミ置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 三郷市天神一丁目
 地 番 25番6
 地 目 宅地
 地 積 101.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市天神一丁目
 地 番 24番26
 地 目 宅地
 地 積 16.41平方メートル

所有者 A

3 所 在 三郷市天神一丁目
 地 番 24番29
 地 目 宅地
 地 積 4.81平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分16分の1

4 所 在 三郷市天神一丁目25番地6
 家屋 番号 25番6
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 42.25平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 53号
令和7年5月29日受理
令和7年9月 8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 持 田 史 男

(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. 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

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１～３					
現況地目	■宅地（物件１，２） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件３ ）						
形状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □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、物件２の土地を一体の敷地として占有している。物件３の土地は、周辺住民のゴミ置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４					
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：						
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 住居 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							
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 7月31日	
最初の	契約日	令和 6年 7月27日	
契約等	期間	令和 6年 7月31日から ■令和 8年 7月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金130,000円 (毎月27日限り 翌月分支払 () ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金130,000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

その他の事項

■ 本件土地（物件１～３）について

- １ 物件１，２の各土地は，ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- ２ 物件３の土地は，他の共有持分権者と共にゴミ置場として利用されている（写真③参照）。
- ３ 建物図面，各階平面図に記載したア，イの各点付近に，コンクリート杭が存在した（写真②参照）
- ４ 物件２，３の各土地に接面する地番２４番２２の土地は，三郷市所有の公衆用道路である。

(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
☒ B (賃借人)	1 本件建物には、Aさんから賃借して、私が家族と一緒に住んでいます。 賃貸借契約書がありますので提示します。 2 本件建物内で、猫を1匹飼っています。 3 玄関のドアストッパーが壊れています。 4 本件建物内のエアコンは、全て私が付けました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

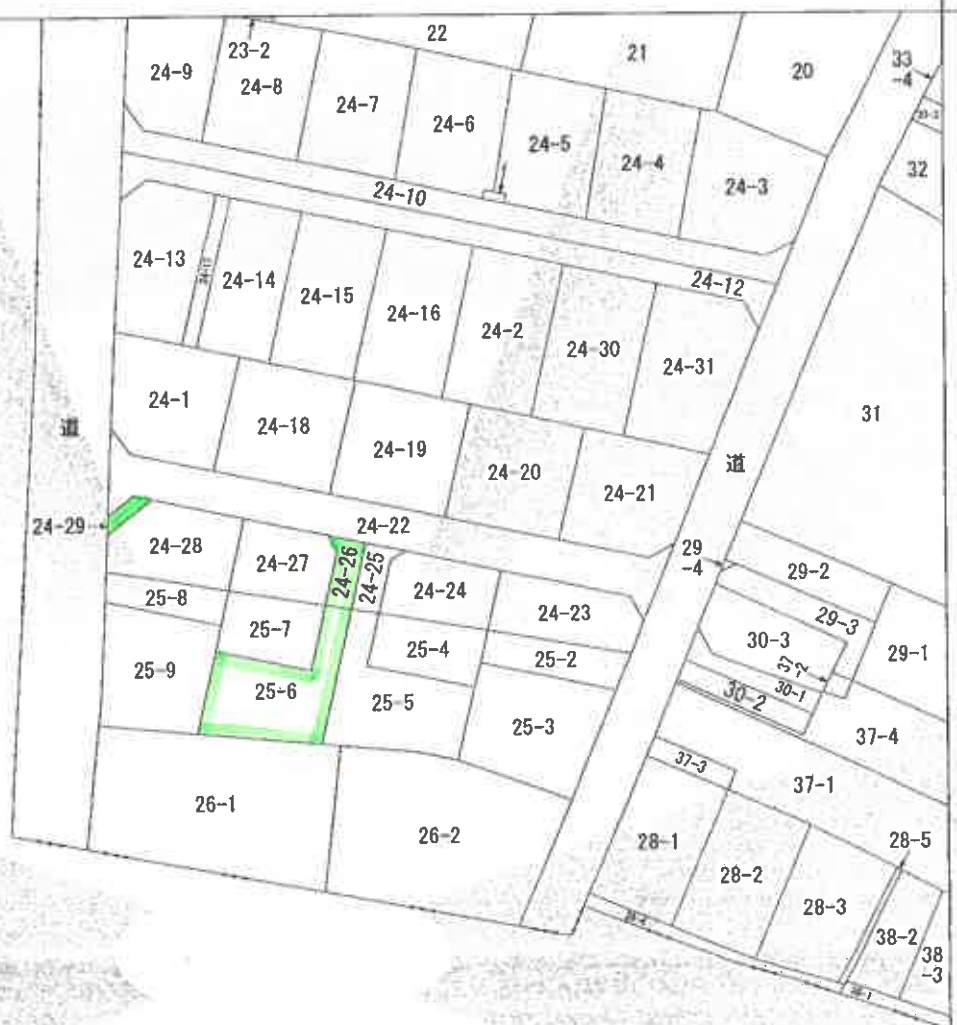
執行官の意見

- 本件建物（物件4）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

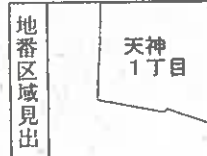
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 3日 (火) 14:50-15:15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Bに面談
7年 6月 3日 (火) 16:05-16:15	さいたま地方裁判所越谷支部	Aに対し, 本件建物使用に関する照会書・回答書作成送付
7年 6月13日 (金) 10:45-11:25	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
7年 6月13日 (金) 14:05-14:10	さいたま地方法務局草加出張所	全部事項証明書交付申請
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



(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。



請求部分	所在地	三郷市天神一丁目				地番	25番6			
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7年3月26日

東京法務局

地図整理番号: M86048

登記官

(第9・枚目)

A3判をA4判に縮小

6159022

地番 (A)24-1
(B)24-18~(M)24-29
土地の所在 三郷市天神1丁目

12.12.27
現行

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)24-1	1	13.723 X	7.882 =	108.164666	
	2	13.723 X	2.970 =	40.757310	
	3	13.626 X	6.453 =	87.928578	
		合計		236.850574	
		面積		118.4252870㎡	118.42
		坪数		35.82	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)24-18	1	15.540 X	7.771 =	120.761340	
	2	15.540 X	7.770 =	120.745800	
		合計		241.507140	
		面積		120.7535700㎡	120.75
		坪数		36.52	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(C)24-19	1	15.579 X	7.790 =	121.360410	
	2	15.579 X	7.791 =	121.375889	
		合計		242.736399	
		面積		121.3681895㎡	121.36
		坪数		36.71	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(D)24-20	1	15.580 X	7.790 =	121.368200	
	2	15.580 X	7.790 =	121.368200	
		合計		242.736400	
		面積		121.3682000㎡	121.36
		坪数		36.71	

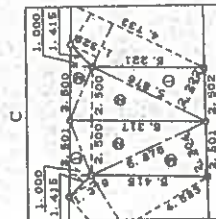
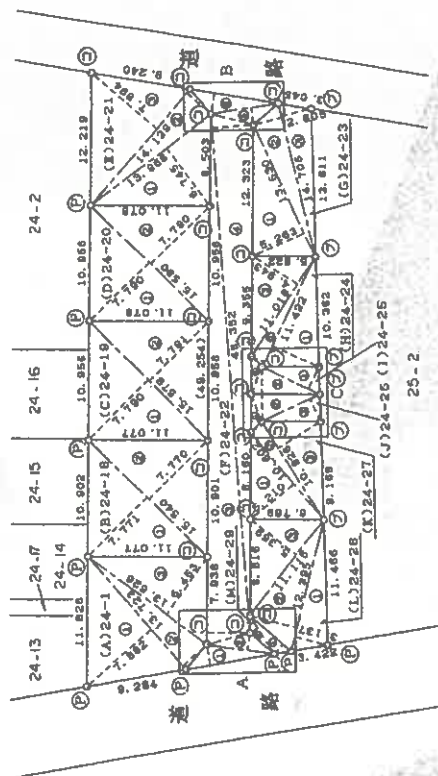
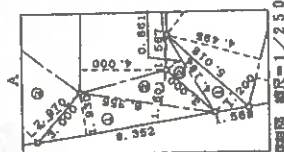
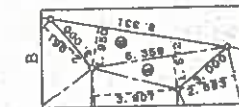
地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(E)24-21	1	13.966 X	6.745 =	94.200870	
	2	14.128 X	2.961 =	41.835968	
	3	14.128 X	7.884 =	111.534326	
		合計		247.570965	
		面積		123.7854825㎡	123.78
		坪数		37.44	

凡例	① 石杭	② コンクリート杭	③ プラスチック杭	④ 金属杭	⑤ 金属板	⑥ 列	印
例							

作製者

平成12年12月15日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会館)



縮尺 1/500

申請人

A3判をA4判に縮小

6159023

(A)24-1

地

番

(B)24-18-(M)24-29

土地の所在 三郷市天神1丁目

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(F)24-22	1	8.352 X	1.930 =	16.119360	
	2	6.355 X	1.501 =	10.174355	
	3	49.254 X	4.000 =	197.016000	
	4	48.352 X	3.807 =	186.811264	
	5	6.358 X	1.572 =	9.994776	
	6	8.331 X	1.950 =	16.245450	
合計				438.461205	
面積				219.2306025㎡	219.23 ㎡
坪数				66.31	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(G)24-23	1	13.630 X	5.263 =	71.734690	
	2	14.706 X	2.683 =	39.456198	
	3	14.706 X	2.805 =	41.250330	
合計				152.441218	
面積				76.2206090㎡	76.22 ㎡
坪数				23.05	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(H)24-24	1	11.422 X	4.733 =	54.060326	
	2	11.422 X	1.328 =	15.178838	
	3	11.018 X	4.943 =	54.461974	
合計				123.702138	
面積				61.8510680㎡	61.85 ㎡
坪数				18.71	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(I)24-25	1	5.876 X	2.222 =	13.056472	
	2	6.317 X	2.500 =	15.792500	
	3	3.500 X	1.000 =	3.500000	
合計				32.348972	
面積				16.1744860㎡	16.17 ㎡
坪数				4.88	

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(J)24-26	1	3.501 X	1.000 =	3.501000	
	2	6.317 X	2.500 =	15.792500	
	3	5.876 X	2.304 =	13.538304	
合計				32.831804	
面積				16.4153020㎡	16.41 ㎡
坪数				4.96	

凡	例	石	枕	コンクリート	ブロック	金	鉄	金	印
⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭

作製者

成12年12月15日作製

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

箱尺 1/500

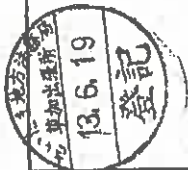
A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま市地方自治局加出登録所管轄)
令和7年3月26日 東京法務局

(14枚目)

登記簿

7209451



各階

建 物 階 平

家屋番号 25番6

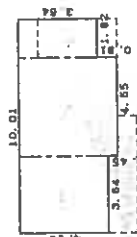
建物の所在 三郷市天神1丁目25番地6



1 階

求 積 表

5.46	X	5.46	=	29.8116
4.55	X	2.73	=	12.4215
3.64	X	1.82	=	6.6248
			合 計	48.8579
			床面積	48.85㎡



2 階

求 積 表

4.10	X	3.64	=	14.9240
4.55	X	4.55	=	20.7025
3.64	X	1.82	=	6.6248
			合 計	42.2513
			床面積	42.25㎡



物件3

物件2

ア点

物件1

物件4

イ点

(写真撮影位置)

作製者

申請人

縮尺 1/250

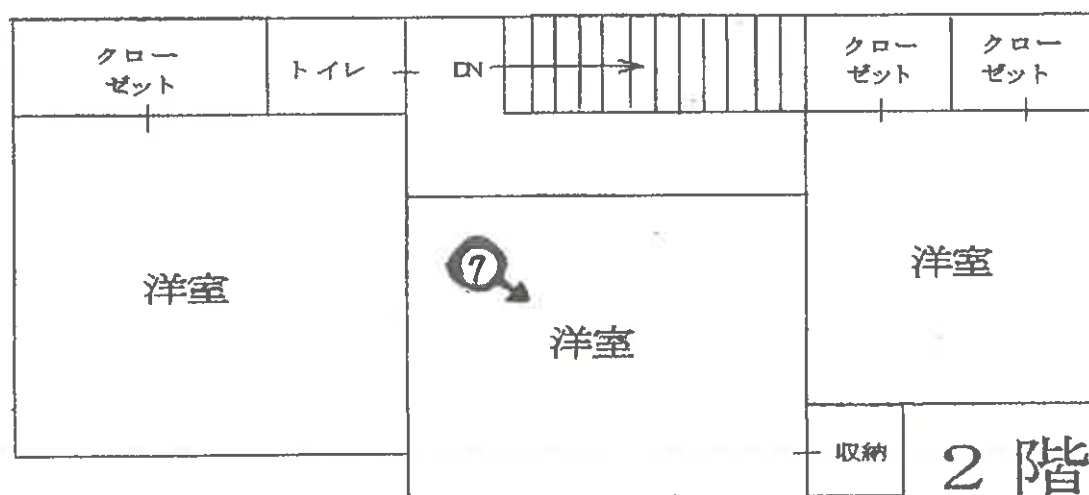
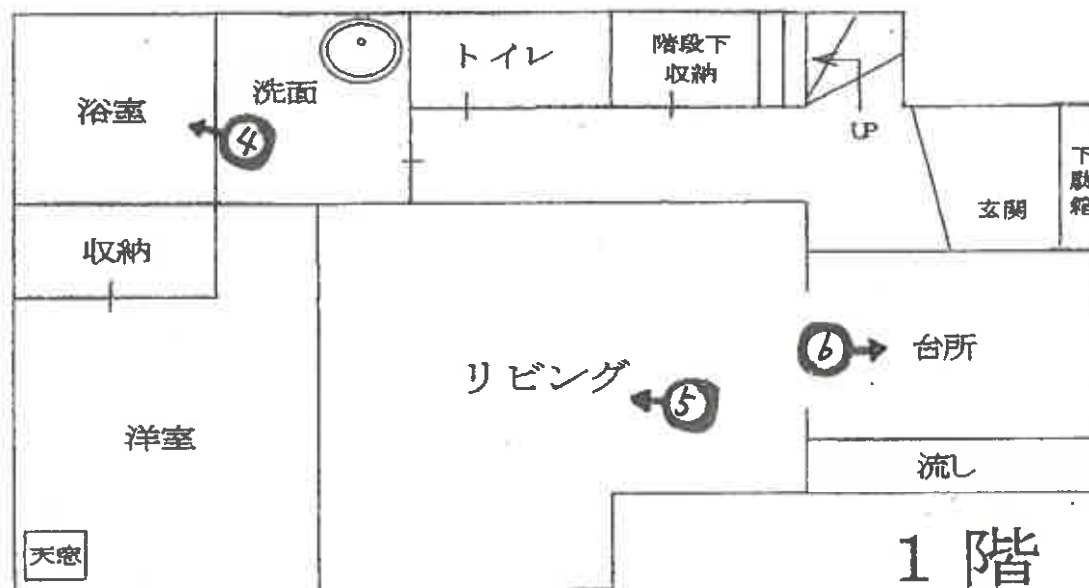
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会館紙)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

( 写真撮影位置)



本件建物



①

本件建物



②

ア点

イ点



③



4



5



6



7

令和7年 (ケ)第 5 3 号
令和7年 6月13日 現地調査
令和7年 9月 8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

宇田陽一

物 件 目 録

1 所 在 三郷市天神一丁目
地 番 25 番 6
地 目 宅地
地 積 101.01 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市天神一丁目
地 番 24 番 26
地 目 宅地
地 積 16.41 平方メートル

所有者 A

3 所 在 三郷市天神一丁目
地 番 24 番 29
地 目 宅地
地 積 4.81 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

4 所 在 三郷市天神一丁目 25 番地 6
家屋 番号 25 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 48.85 平方メートル
2 階 42.25 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,841,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,200,000円
物件2 (土地)	金 360,000円
物件3 (土地)	金 1,000円
物件4 (建物)	金 5,280,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	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	JR武蔵野線「新三郷」駅の南西方約4km(道路距離)に位置する。 「彦野1丁目」バス停留所の北西方約100mに位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅のほか店舗・事業所等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、彦成小学校まで約450m、北中学校まで約1.9km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 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1種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域 三郷市開発事業等の手続等に関する条例、高さ制限10m 河川保全区域、埼玉県建築基準法施行条例、 三郷市景観計画・三郷市景観条例等	
物件1・2			
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	117.42㎡(物件1・2合計) 不整形 平坦 特になし	
接面道路の状況	北約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高である。		
土地の利用状況等	(物件4)建物の敷地及び駐車スペース等		
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり ※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」としている。		
特 記 事 項	三郷市の全域は、平成24年1月、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。 西側の中川から20mの範囲内で、河川法上の河川保全区域に指定されている。土地の掘削・盛土や工作物の設置等には許可が必要である。詳細は埼玉県越谷県土整備事務所への確認を要する。		
物 件 3			
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	4.81㎡ 台形 平坦 特になし	
土地の利用状況等	ゴミ置場として利用されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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6月8日新築 経 過 年 数： 約24.5年 経済的残存耐用年数 約5.5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス貼、その他 床： フローリング、その他 設 備： 電気、給排水等 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
保守管理の状態	経年相応である。
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	賃貸に供されている。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 室内で猫を1匹飼っている。玄関にツバメの巣がある。 天窓あり。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現に賃貸借に供されているため、本件評価では積算価格に加え、賃貸借による収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	86,800	0.85	101.01	0.95	1.00	7,080,000
2	86,800	0.85	16.41	0.95	1.00	1,150,000

※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 三郷-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $83,900\text{円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 86,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。道路方位 ±0%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等で劣る。

イ 個 別 格 差 : 規模・形状等 -15% 方位 ±0% (物件1・2は一体画地と査定)

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 : なし

物件3は共有のゴミ置場であるので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	86,800	0.05	4.81	1/16	1,000

◇標準画地価格の査定については、上記アと同じ

個別格差 : 土地価値率を5%と査定

② 物件4(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
4	190,000	91.10	0.18	3,120,000

ウ 現 価 率 :

経過年数24.5年、経済的残存耐用年数5.5年、観察減価率(中古建物の市場性や管理状況等も考慮)-3%

(計算式) $5.5 / (24.5 + 5.5) \times (1 - 0.03)$

2 積算価格

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	7,080,000	0.55	法定地上権	3,890,000
2	1,150,000	0.55	法定地上権	630,000
合 計				4,520,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	7,080,000	-3,890,000		3,190,000	28.1%
2	1,150,000	-630,000		520,000	4.6%
4	3,120,000	+4,520,000	1.0	7,640,000	67.3%
積算価格 (合計)				11,350,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 の控除 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,560,000	(1-0.25)	1,170,000	11%	10,640,000

ア 総収益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用の控除：総収益に対する経費率により求めた総費用（修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額等）を控除した。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格は開差を生じたが、目的物件は賃貸目的で建てられたものではなく賃料水準も低めにならざるを得ないため収益価格が低位に求められたものと判断した。よって本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に、収益価格を勘案して、調整後価格を下記の通り査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,200,000	28.1%	1.00	0.7		2,200,000
2		4.6%	1.00	0.7		360,000
4		67.3%	1.00	0.7	0	5,280,000
3	1,000		1.00	0.7		1,000
一括価格(合計)						7,841,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 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。

オ 引受債務相当額: なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (三郷ー8)

所 在 : 三郷市上口1丁目54番10

価 格 : 83,900円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス「三郷中央」駅約3.5km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北4m市道

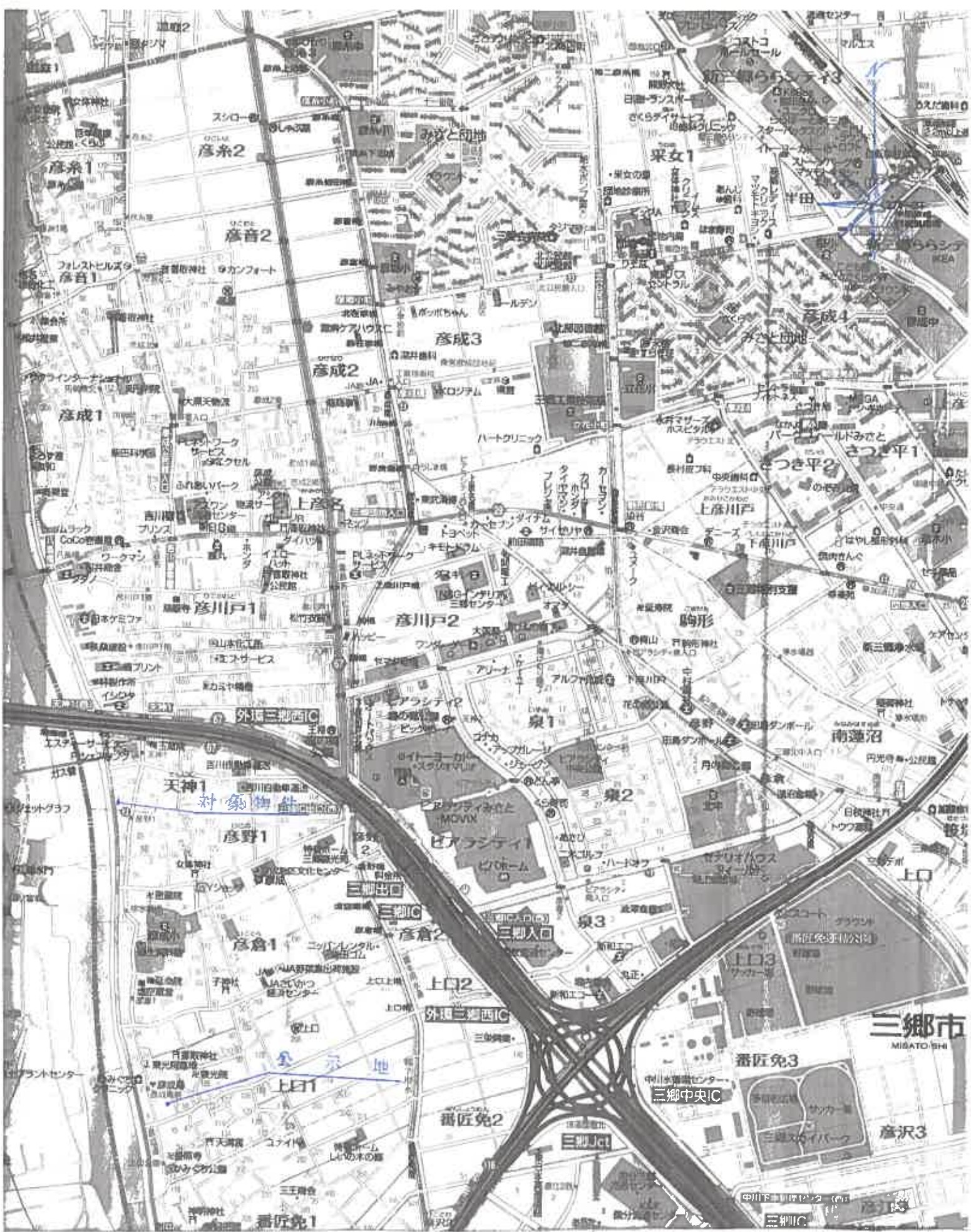
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)準防火地域

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

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上



位置図 1:13,000
昭文社「都市地図」



※ 地籍図が完成するまでの間、これに代わるものとして備え付け

地
図

公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：平成12年12月27日

6159026

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(さいたま市方法規程第4条第1項第2号)
令和7年3月26日 東京法務局

地番 (A)25-2-(B)25-9
土地の所在 三郷市天神1丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(A)25-2	1	13.588 X	3.024 =	41.090112	
	2	13.811 X	3.615 =	49.926765	
	合計			91.016877	45.50
				45.5084385㎡	
				13.76	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(B)25-3	1	9.004 X	0.231 =	2.079924	
	2	15.811 X	7.531 =	119.072641	
	3	16.811 X	7.879 =	121.412689	
	合計			242.565234	121.28
				121.2826170㎡	
				36.89	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(C)25-4	1	11.498 X	4.505 =	51.802895	
	2	11.498 X	4.867 =	55.965433	
	合計			107.768328	53.88
				53.8843140㎡	
				16.30	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(D)25-5	1	5.508 X	2.271 =	12.508668	
	2	12.847 X	2.501 =	32.130347	
	3	8.472 X	7.428 =	70.358016	
	4	10.353 X	6.818 =	68.516154	
	5	7.523 X	3.184 =	23.853232	
	合計			207.486417	103.73
				103.732085㎡	
				31.37	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(E)25-6	1	12.253 X	6.084 =	74.547253	
	2	12.253 X	6.503 =	79.681259	
	3	12.847 X	2.500 =	32.117500	
	4	6.842 X	2.201 =	15.075022	
	合計			202.021033	101.01
				101.0105185㎡	
				30.55	

凡例	石	コンクリート	アスファルト	その他	面積	地積
作成者						
土地家屋調査士						
平成12年12月15日作成						

(埼玉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M6049

(1/2)

本図面は、A3判の原図を
70%に縮小複写した。



縮尺 1/250

縮尺 1/500

登記年月日：平成12年12月27日

6159022

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(さいたま地方方法務局貸出図庫所管)
令和7年3月26日 東京法務局

地番 (A)24-1
(B)24-16-(M)24-29
土地の所在 三郷市天神1丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(A)24-1	1	13.723 X	7.882 =	108.164866	118.42 ㎡
	2	13.723 X	2.970 =	40.757310	
	3	13.928 X	6.453 =	87.928578	
		合計		236.850574	
		面積		118.4252870 ㎡	
		平均		35.82	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(B)24-16	1	15.540 X	7.771 =	120.781340	120.75 ㎡
	2	15.540 X	7.770 =	120.745800	
		合計		241.527140	
		面積		120.7535700 ㎡	
		平均		36.52	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(C)24-19	1	15.579 X	7.760 =	121.360410	121.36 ㎡
	2	15.579 X	7.761 =	121.375888	
		合計		242.736398	
		面積		121.3681985 ㎡	
		平均		36.71	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(D)24-20	1	15.580 X	7.790 =	121.368200	121.36 ㎡
	2	15.580 X	7.790 =	121.368200	
		合計		242.736400	
		面積		121.3682000 ㎡	
		平均		36.71	

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
(E)24-21	1	13.966 X	8.745 =	94.200870	123.78 ㎡
	2	14.129 X	2.861 =	41.825908	
	3	14.129 X	7.884 =	111.624326	
		合計		247.570905	
		面積		123.7854825 ㎡	
		平均		37.44	

凡例	① 地番	② 底辺	③ 高さ	④ 積面積	⑤ 地積
例	コンクリート杭	① 底辺	② 高さ	③ 積面積	④ 地積
	プラスチック杭	① 底辺	② 高さ	③ 積面積	④ 地積
作製者	土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会印紙)				
平成12年 12月 15日 (作製)					



図面 縮尺=1/250



図面 縮尺=1/250



図面 縮尺=1/250

申請人 縮尺 1/500

登記年月日：平成12年12月27日

6159023

地番 (A)24-1 (B)24-18-(M)24-29

土地の所在 三郷市天神1丁目

地

7/

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
(F)24-22	1	3.352 X	1.930 =	16.119350	
	2	6.355 X	1.801 =	10.174355	
	3	49.254 X	4.000 =	197.018000	
	4	48.352 X	3.907 =	189.911284	
	5	6.358 X	1.572 =	9.984776	
	6	6.331 X	1.950 =	16.245450	
	合計			438.461205	
	面積			219.2308025㎡	219.23 ㎡
	平均			90.31	

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
(G)24-23	1	13.630 X	5.203 =	71.734600	
	2	14.706 X	2.683 =	39.456198	
	3	14.706 X	2.805 =	41.250330	
	合計			152.441218	
	面積			76.2206090㎡	76.22 ㎡
	平均			23.05	

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
(H)24-24	1	11.422 X	4.733 =	54.060326	
	2	11.422 X	1.329 =	15.179898	
	3	11.018 X	4.843 =	54.461974	
	合計			123.702198	
	面積			61.8510890㎡	61.85 ㎡
	平均			18.71	

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
(I)24-25	1	5.876 X	2.222 =	13.056472	
	2	6.317 X	2.500 =	15.792500	
	3	3.500 X	1.000 =	3.500000	
	合計			32.348972	
	面積			16.1744860㎡	16.17 ㎡
	平均			4.89	

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
(J)24-26	1	3.501 X	1.000 =	3.501000	
	2	6.317 X	2.500 =	15.792500	
	3	5.876 X	2.304 =	13.638304	
	合計			32.831804	
	面積			16.4159020㎡	16.41 ㎡
	平均			4.98	

凡例	石	コンクリート	アスファルト	金網	その他	備考
例						
作製者	土壌家屋調査士					
作製日	平成12年12月15日(作製)					

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方建設局加出事務所管轄)
令和7年3月26日 東京建設局

地図整理番号：M86050

(2/2)

本図面は、A3判の原図を
70%に縮小複写した。

登記年月日：平成13年6月19日

7209451



各階平面図

建物階平

家屋番号 25番6

建物の所在 三郷市天神1丁目25番地6

1 階



求積表

5.48 X 5.45=	29.8116
4.55 X 2.73=	12.4215
3.64 X 1.82=	6.6248
合計	48.8579
床面積	48.85㎡

2 階



求積表

4.10 X 3.64=	14.9240
4.55 X 3.64=	16.5620
3.64 X 1.82=	6.6248
合計	42.2508
床面積	42.25㎡

作製者 土井 隆士

測量士 土井 隆士

日付 13.6.19

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま市地方自治法第100条第1項第2号に基づき作成)

令和7年3月26日

東京地方法務局

登記官

14

地図登録番号：H86051

(埼玉土地家屋調査士会館)

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

