

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 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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,951,000 10,360,800	一括	2,590,200	58,426	14,198
1	3,600,000				
2	1,000				
3	9,350,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 草加市金明町字沼田
 地 番 7 6 3 番 5 9
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 . 5 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 草加市金明町字沼田
 地 番 7 6 3 番 4 2
 地 目 雑種地
 地 積 3 . 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分の 1

3 所 在 草加市金明町字沼田 7 6 3 番地 5 9
 家屋 番号 7 6 3 番 5 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 4 5 . 9 5 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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】

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 草加市金明町字沼田
 地 番 7 6 3 番 5 9
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 . 5 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 草加市金明町字沼田
 地 番 7 6 3 番 4 2
 地 目 雑種地
 地 積 3 . 6 4 平方メートル

共有者 A 持分14分の1

3 所 在 草加市金明町字沼田7 6 3 番地5 9
 家屋 番号 7 6 3 番 5 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2階 4 5 . 9 5 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第86号

令和7年10月3日受理

令和7年11月7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 草加市金明町字沼田
地 番 7 6 3 番 5 9
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 5 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 草加市金明町字沼田
地 番 7 6 3 番 4 2
地 目 雑種地
地 積 3 . 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分の 1

3 所 在 草加市金明町字沼田 7 6 3 番地 5 9
家屋 番号 7 6 3 番 5 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル

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, 2		
現 況 地 目	■宅地 (物件 1) □公衆用道路 (物件 2) ■雑種地 (物件 2)		
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 A □その他の者 () 上記の者が物件 1 の土地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 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 A □その他の者 () 上記の者が本建物を 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

■物件1・2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おむね明瞭である。地積についてはおおむね地積測量図のとおりと考えられるが、正確には専門家による最新機器を用いた測量を要する。
- 2 債務者兼所有者Aの配偶者によれば、物件1および前面道路付近で過去台風などの大雨時に冠水したことはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者Aの配偶者によれば、境界等についての近隣住民とのトラブルなどはないとのことである。
- 4 物件1の南側に支柱をコンクリート基礎で固定した下屋(工作物、写真⑫)が存在する。
- 5 物件1は地番763-9(草加市所有の公衆用道路)に接道しており、通行に支障はない。
- 6 物件2は周辺住民のゴミ集積場として使用されている(写真③)。

■物件3関係

- 1 目的建物の状態は外部・内部ともおおむね経年相応と考えられ、債務者兼所有者Aの配偶者によると雨漏りや大きな不具合はないとのことである。
- 2 1階のリビングの壁クロスにタバコヤニによる黄ばみが見られる。
- 3 1階リビング付近で小型犬が飼育されているが、これによる大きな傷みは確認されなかった。
- 4 2階の東側洋室に小屋裏収納が存在する(調査不能のため詳細不明)。

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 A の配偶者	1 目的建物には、A と家族が居住しています。 2 目的建物に大きな不具合はないと思います。 3 物件 1 および前面道路付近で台風などの大雨時に冠水したことはありません。 4 境界等についての近隣住民とのトラブルなどはありません。 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、おおむね公図、地積測量図、建物図面、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、目的物件の現況および関係人の陳述等から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10月6日(月) 13:00-13:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年10月17日(金) 16:15-16:20	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和7年10月23日(木) 15:15-15:25	執務室	債務者兼所有者 A の配偶者より電話にて聴取
令和7年10月31日(金) 15:10-15:30	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 債務者兼所有者 A の配偶者より聴取
令和7年11月6日(木) 16:40-16:45	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ■ 令和7年10月31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 目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち会わせ、解錠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)



A3判をA4判に縮小

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7月30日

東京法務局

(7-1 枚目)

請求番号：28-1

登記官

(1/2)

ア 1452-1
イ 696-43
ウ 696-49
エ 691-6
オ 762-16
カ 803-9
キ 803-3

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した書面である。
(さいたま地方方法務局章加出登録所管轄)
令和7年7月30日 東京法務局

(8-1 枚目)

請求番号: 28-2

1172355



求積表

地番 符号	① 763-44	底边	高さ	倍面積
イ		12.843	6.503	83.64809
ロ		13.152	2.938	64.68556
ハ		13.152	8.945	78.241248
合計				200.529913
合計面積				100.2649366
植樹				100

地盤 符号	①	763-56	底辺	高さ	倍面積
1	10.655	3.711	29.640705		
	10.655	0.755	8.044525		
A	14.343	4.614	66.172602		
二	14.343	6.035	86.560005		
合計					200.328337
合計面積					100.1619185
地積					100

地番 符号	③ 7 6 3 - 5 7	底 辺	高 さ	倍 面 積
イ		11.289	4.483	50.269517
ア		11.289	8.930	100.810770
サ		11.247	4.378	49.339366
		合 計		200.320051
		合 計	面 積	100.1600263
			地 積	100 ¹ / ₁₀₀

地番 符号	(4)	763-58	底辺高寸	俣面積
イ	3.	755	1.267	11.032685
ロ	8.	824	2.929	26.848496
ハ	12.	627	5.085	53.693795
ニ	12.	627	7.139	90.131873
ホ	9.	146	1.039	9.501655
合計				200.321404
合計面積				100.1657010
俣面積				100

批 番 号	⑥	53	-	59	底 边 高	底 面 積
1	14	806	5	785	100	456739
2	14	806	4	742	70	203318
A	11	701	0	848	11	093648
二	11	701	3	828	41	281128
			合 計		223	043715
			合 計	底 面 積	111	522860

地番 (6) 753-60		
符号	底辺	高さ
イ	14.309	3.005
ロ	14.309	7.009
合計		200.53326
合計面積		100.231630
		地積 100

合計面積 612.6336245 m²

A3判をA4判に縮小

作者

(平成14年 3月29日作製)

(藏) 金十

配 装	増 設 部 品 の 種 別	配 装	現 有 部 品 の 種 別	配 装	理 界 部 品 の 種 別	理 界 部 品 の 種 別
凡 例	⑤ 石 杭	⑤ 食 属 杭	⑤	⑤	理 界 部 品 の 種 別	理 界 部 品 の 種 別
②	コ ク リ ー ト 杭	⑥ 食 属 杭	⑥	⑥	理 界 部 品 の 種 別	理 界 部 品 の 種 別
③	プ ラ ス チ ャ ン ク 杭	⑦ 食 属 プレート	⑦	⑦	理 界 部 品 の 種 別	理 界 部 品 の 種 別

人請申

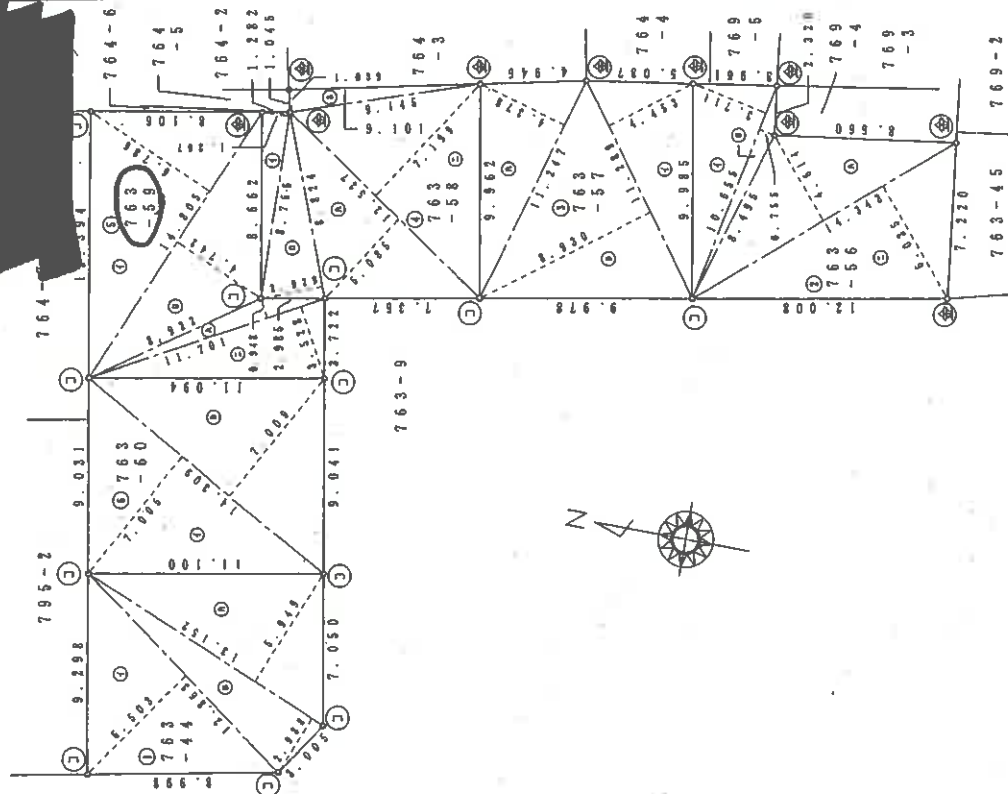
縮尺

地 番	
763-44	-56.-57
-58.	-59.-60

田名町明金市加草
土地の所在

地積測量圖

H14.4.15



1172354



求積測量図

地番 763-48-55

土地の所在 草加市金明町字沼田

⑥ 763-52			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	8.690	1.545	13.426050
ロ	14.669	5.671	83.131189
ハ	14.669	5.462	94.726468
ニ	10.085	0.761	7.581345
ホ	1.433	0.699	1.221267
合計			200.146308
合計面積			100.0731545
合計地積			100

⑦ 763-53			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.286	5.972	99.616278
ロ	14.286	5.728	81.820208
ハ	11.249	1.648	18.703152
合計			200.149638
合計面積			100.0748190
合計地積			100

⑧ 763-54			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.384	6.958	100.092256
ロ	14.384	0.686	9.853040
ハ	13.772	6.549	90.192828
合計			200.144124
合計面積			100.0720620
合計地積			100

⑨ 763-55			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	12.436	6.305	78.408390
ロ	12.436	8.280	102.970080
ハ	9.699	2.405	23.326095
合計			204.704565
合計面積			102.3522776
合計地積			102

合計面積			
838.7767146			
B			
⑩ 763-42			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	13.446	1.491	19.957928
ロ	13.446	1.491	20.047928
ハ	13.446	6.732	90.427688
合計			209.143502
合計面積			100.0718010
合計地積			100

凡例	境界線の注記	図考	境界線の場所	図考	境界線の場所
① 石	① 石	① 石	① 石	① 石	① 石
② コンクリート杭	② 金属杭	② 金属杭	② 金属杭	② 金属杭	② 金属杭
③ アラスチック杭	③ 金属プレート	③ 金属プレート	③ 金属プレート	③ 金属プレート	③ 金属プレート

作製者

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会)

平成14年 4月 1日作製

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

(8-3枚目)

登記年月日：平成14年7月8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。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和7年7月30日 東京方法務局

(9 枚目)

登記簿

図書番号：28-3

各階平面図

家屋番号 763-59

建物図面

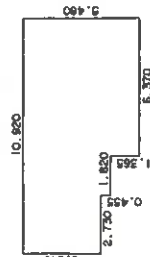
建物の所在 草加市金明町字沼田763番地59

218376



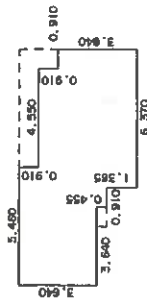
1階求積表

10.920 X	3.640 =	39.748800
8.190 X	0.455 =	3.726450
6.370 X	1.365 =	8.695050
合計		52.170300
床面積		52.17㎡

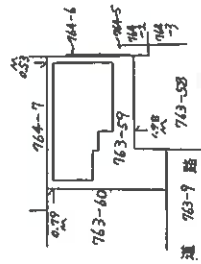


2階求積表

5.460 X	0.910 =	4.968600
10.010 X	0.910 =	9.109100
10.920 X	1.820 =	19.674400
7.280 X	0.455 =	3.312400
6.370 X	1.365 =	8.695050
合計		45.959550
床面積		45.95㎡



A3判をA4判に縮小



作製者

平成14年7月5日作製

縮尺 1/250

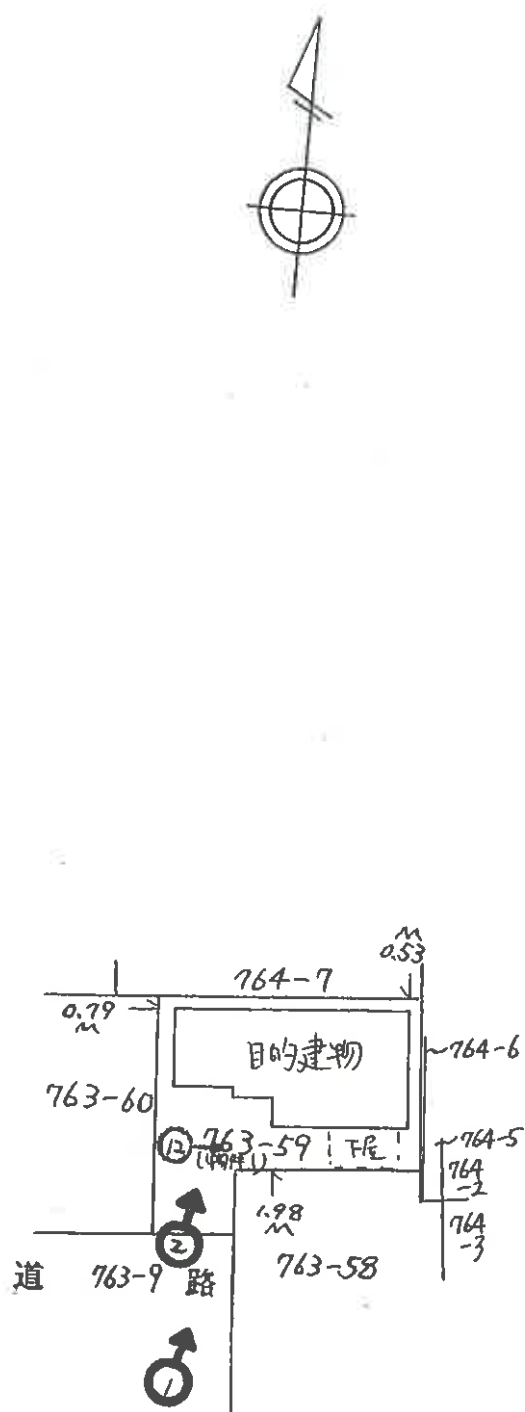
申請人

縮尺

1/500

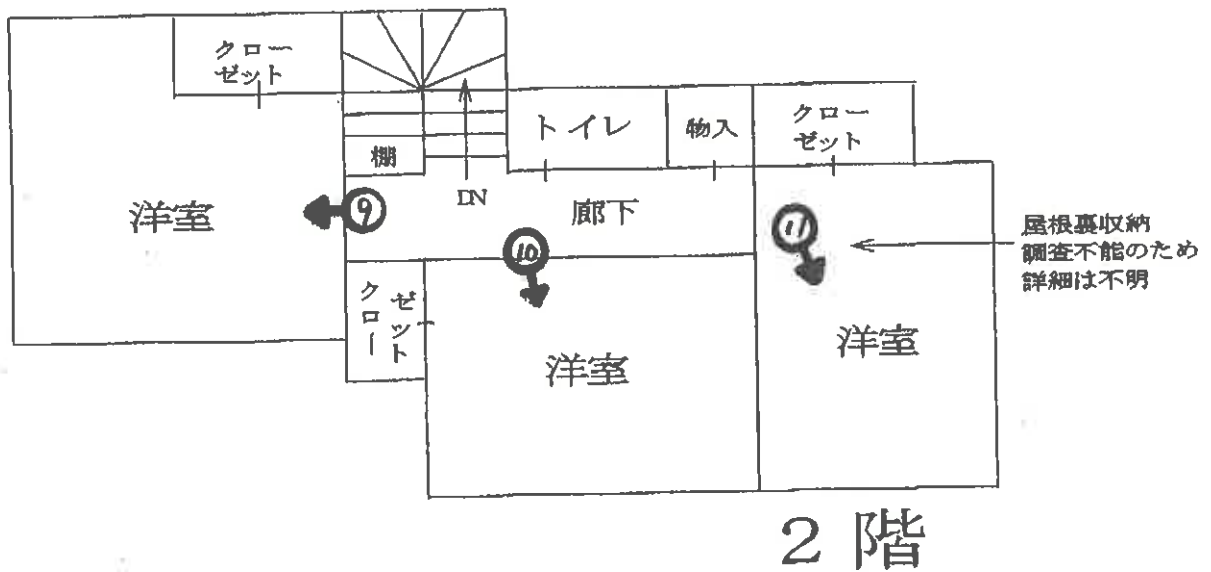
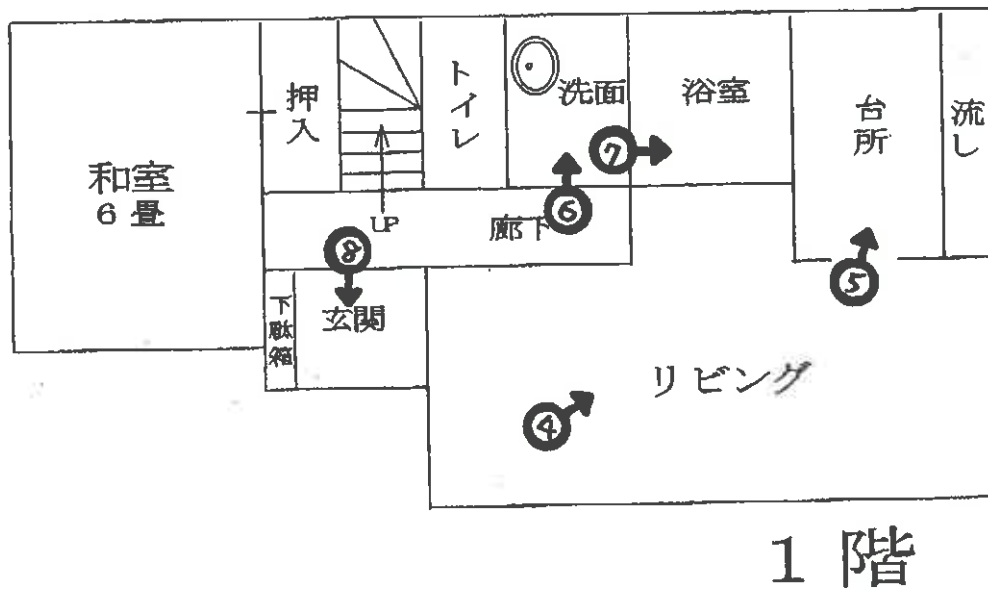
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



(10 枚目)

建物見取図





①

物件1付近



目的建物

②



③

物件2付近



④



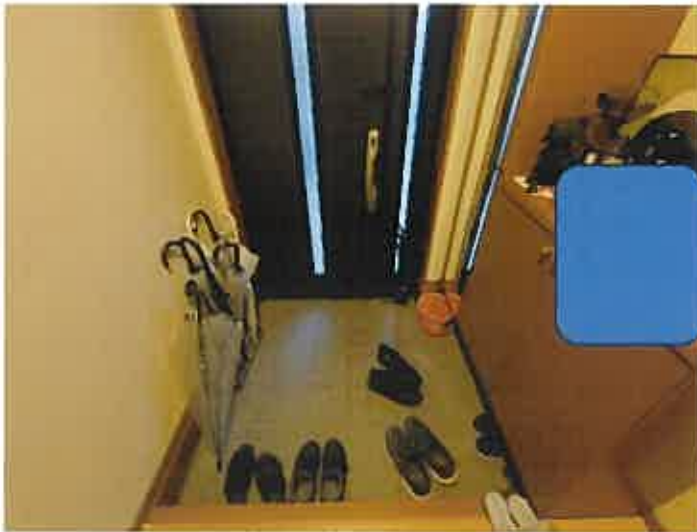
⑤



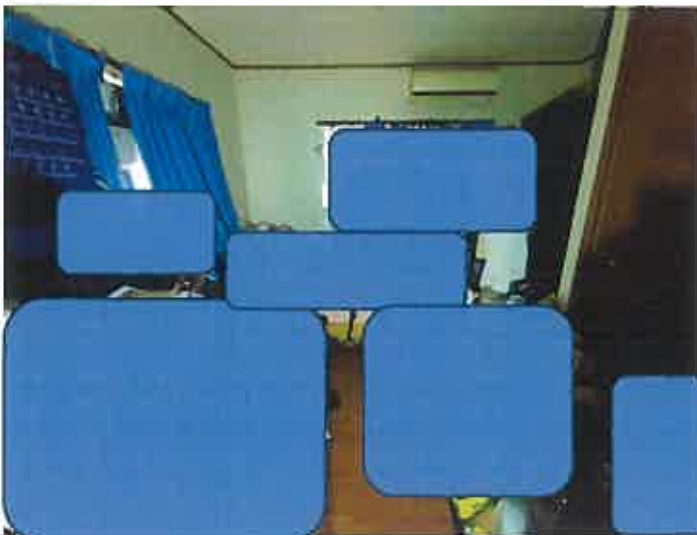
⑥



⑦



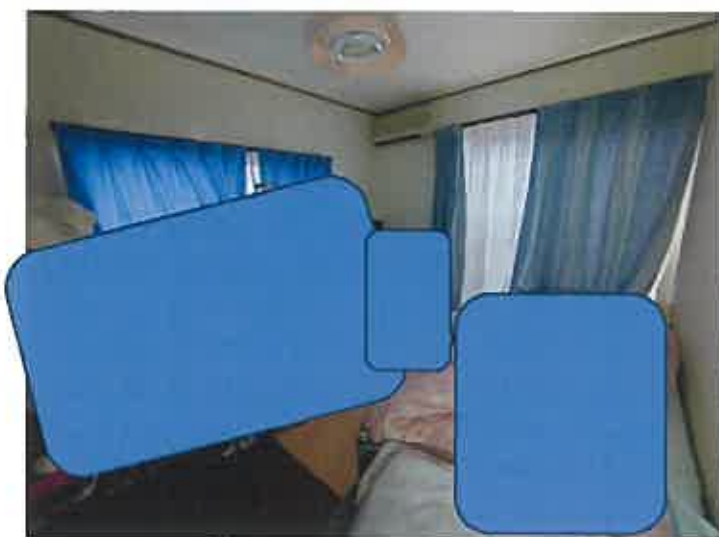
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)

令和7年 (ケ)第 8 6 号
令和7年 10月31日 現地調査
令和7年 11月10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 草加市金明町字沼田
地 番 7 6 3 番 5 9
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 5 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 草加市金明町字沼田
地 番 7 6 3 番 4 2
地 目 雑種地
地 積 3 . 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 分の 1

3 所 在 草加市金明町字沼田 7 6 3 番地 5 9
家屋 番号 7 6 3 番 5 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 12,951,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,600,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 9,350,000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 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 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	東武伊勢崎線「新田」駅の西方約800m（道路距離、以下同じ）に位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅の他にアパート等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、新田小学校まで約200m、新田中学校まで約900m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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 草加市景観計画・草加市景観条例 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例等	
物 件 1			
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 111.52㎡ 不整形 平坦 特になし	
接面道路の状況	南約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。中央部はやや緩傾斜である。		
土地の利用状況等	建物（物件3）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：なし ※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	下屋（工作物）あり。		
物 件 2			
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 3.64㎡ 台形 平坦 特になし	
土地の利用状況等	ゴミ集積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14年7月2日新築 経 過 年 数： 約23.5年 経済的残存耐用年数： 約6.5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、畳、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。クロス等の汚れ・傷・黄ばみ等あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	小屋裏収納があるが、調査が出来ず、詳細は不明である。 室内で小型犬を1匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

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	151,000	0.89	111.52	0.98	1.00	14,690,000

※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)

基準地価格 草加-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
 $146,000\text{円/㎡} \times 101.4 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 95 = 151,000\text{円/㎡}$

◇ 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 +3%

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

イ 個 別 格 差 : 接面道路 -1% 形状 -15% 方位 +5%

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2は共有のゴミ集積場であるので、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
2	151,000	0.05	3.64	1/14	2,000

◇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3(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
3	185,000	98.12	0.21	3,810,000

ウ 現 価 率 :

経過年数23.5年、経済的残存耐用年数6.5年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮) -5%

(計算式) $6.5 / (23.5 + 6.5) \times (1 - 0.05)$

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、通常の賃貸市場が未成熟であったため、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	14,690,000	0.65	法定地上権	9,550,000

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	14,690,000	-9,550,000		1.0	0.7	3,600,000
2	2,000			1.0	0.7	1,000
3	3,810,000	+9,550,000	1.0	1.0	0.7	9,350,000
一括価格(合計)						12,951,000

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

基準地価格 (草加-4)

所在 : 草加市金明町字沼田839番6

価格 : 146,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約900m

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 143㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 西4m市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 小規模住宅の中にアパート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 1:12,000
昭文社「都市地図」



9

1452-1
696-43
696-49
691-6
762-16
803-9
803-3

ヲ 1452-1
ワ 696-43
カ 696-49
コ 691-6
タ 762-16
レ 803-9
ソ 803-3

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(さいたま地方検察庁章加出郵便館)

令和7年7月30日 東京法務局

東京池田屋

11

: 28-2

14.10.2-
登記

年	月	日	摘要	借	贷
1952	4	12	553	33,650.79	
		0	335	33,650.79	
		0	152	78,212.43	
		0	152	240,559.12	
合計				108,243.65	
合計					108

地籍 编号	④ 763-58	底 面 积	估 面 积
イ		1.567	11.092581
ロ		8.524	26.423486
ハ		12.527	63.98495
ニ		12.837	36.131572
ホ		9.148	30.101628
合 計		40.503	200.731404
合 計 面 積		40.503	100.365729
地 塊		1	1

總計	3763-5				
合計	19,653	3,711	28,487	10,105	10,105
1	12,553	0,465	8,046	25	25
A	1,323	4,014	66,156	62	62
-	14,343	0,435	8,580	5	5
合計	19,653	3,711	28,487	10,105	10,105
合計	19,653	3,711	28,487	10,105	10,105

地區	①	763-59	萬	合	面	積
村	名	別	名	名	名	名
1	16.303	4.781	108.465230			
2	16.888	4.722	79.385370			
3	17.781	6.048	11.802548			
4	17.791	3.542	61.321128			
5			239.445716			
6			111.322880			
7			111			

抽算 符号	④763-57	底切	高さ	側面積
100	11.289	4.483	89.289517	
5	11.289	5.039	199.01979	
2	11.147	6.238	49.28386	
		合計	299.320653	
	合計	側面積	199.1696763	100

地番 ⑥ 763 - 50		高 空		低 環	
符号	座 刃	7.003	100.33545		
4	12.203				
7	16.303	7.003	100.281761		
		合 計	300.523226		
	合 計	面 積	100.231620		
		總 量	100		

合 計 通 達 612,536,245

[illegible]

(续) 全用纸

(平成11年1月19日作製)

人
證
申

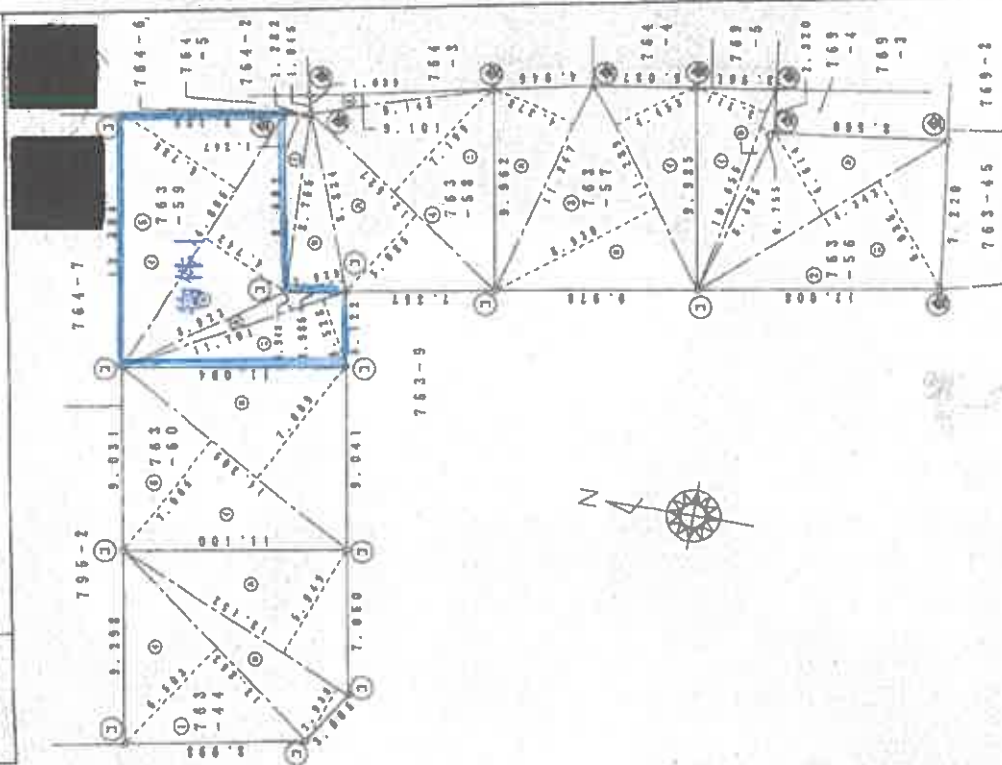
織尺 1/150

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

地 磗 測 量 区

763-44.-56.-57

土地の所在
草加市金明町字沼田



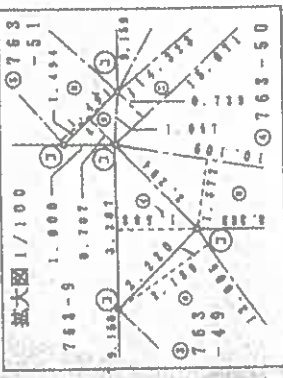
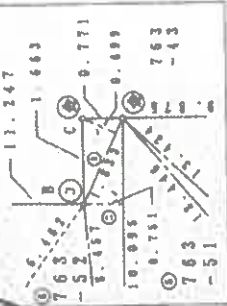
登記年月日：平成14年4月15日

1172353

14.4.15

登記

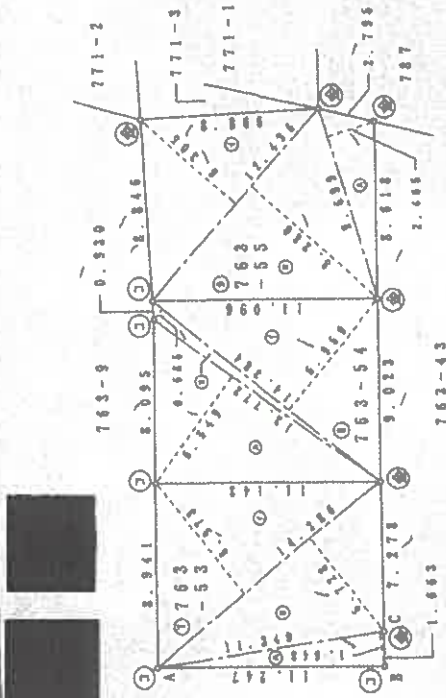
縮大図 1/100



地積測量図

地番 763-48~55

土地の所在 草加市金明町字沼田



※別紙求積表添付

中置人

縮尺 1/250

(平成14年 4月 1日作成)

(埼玉土地家屋調査士会所属)

作製者

土地家屋調査士

石川 康雄

コンクリート

プラスチック

ガラス

鉄骨

木材

その他

不明

不明

不明

不明

不明

(1/2)

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14年4月15日

1172354



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。
(ごさいま地方建設局草加出張所管轄)
令和7年7月30日 東京建設局

求積表
地積測量図

番 763-48~55

地

土地の所在 草加市金明町字沼田

地積 ① 763-52			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	8.498	1.546	13.24058
2	14.459	3.671	53.13189
3	14.459	6.482	94.22858
4	18.995	8.731	166.14545
5	1.923	0.459	0.88257
合計			328.776145
合計面積			100

地積 ② 763-53			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	14.288	0.913	13.01478
2	14.288	5.735	82.15022
3	11.948	1.645	19.66152
合計			114.82652
合計面積			100

地積 ③ 763-54			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	14.364	6.959	100.00000
2	14.364	0.685	9.83360
3	12.173	6.549	79.12210
合計			188.95570
合計面積			100

地積 ④ 763-55			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	12.436	6.385	78.40000
2	12.436	2.284	28.40000
3	9.892	2.406	23.80000
合計			130.60000
合計面積			100

合計面積			
地番 小計	① 763-42	積算積	地積
831.433705	828.776145	3.657560	3.64

凡例	① 境界線	② 地積測量図	③ 地積測量図	④ 地積測量図	⑤ 地積測量図	⑥ 地積測量図	⑦ 地積測量図	⑧ 地積測量図	⑨ 地積測量図	⑩ 地積測量図
例	① 境界線	② 地積測量図	③ 地積測量図	④ 地積測量図	⑤ 地積測量図	⑥ 地積測量図	⑦ 地積測量図	⑧ 地積測量図	⑨ 地積測量図	⑩ 地積測量図
作成者	土地家屋調査士 (坪玉土地家屋調査士)									
申請人	(平城14年 4月 1日作成)									

求積表

地積 ② 763-48			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	8.498	1.721	14.62858
2	11.912	8.055	96.07020
3	12.708	0.672	8.53778
4	12.708	6.353	80.71445
合計			200.00000
合計面積			100

地積 ③ 763-49			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	12.817	0.407	5.21853
2	12.817	2.189	28.07045
3	12.817	6.308	80.71102
合計			114.00000
合計面積			100

地積 ④ 763-50			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	3.287	1.583	5.20115
2	10.109	1.372	13.86548
3	15.971	7.979	127.25109
4	15.971	0.718	11.50759
5	1.484	0.707	1.04925
6	14.323	3.773	54.11291
7	18.483	4.413	81.78553
合計			289.71000
合計面積			100

地積 ⑤ 763-51			
地番 番号	底辺	高さ	積算積
1	13.446	4.866	65.01018
2	13.446	1.491	20.04786
3	13.446	6.732	90.94196
合計			176.00000
合計面積			100

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14年7月8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。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和7年7月30日 東京法務局

各階平面図

家屋番号 763-59

建物図面

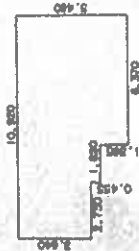
建物の所在 草加市金明町字沼田763番地59

2183765



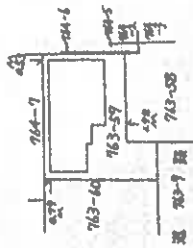
1階求積表

10.920 X	5.640 =	39.748800
8.190 X	0.455 =	3.726450
6.370 X	1.365 =	8.695050
合 計		52.170300
床面積		52.17㎡



2階求積表

5.460 X	0.910 =	4.968600
10.010 X	0.910 =	9.109100
10.920 X	1.820 =	19.874400
7.280 X	0.455 =	3.312400
6.370 X	1.365 =	8.695050
合 計		45.955550
床面積		45.95㎡



作製者 建築士

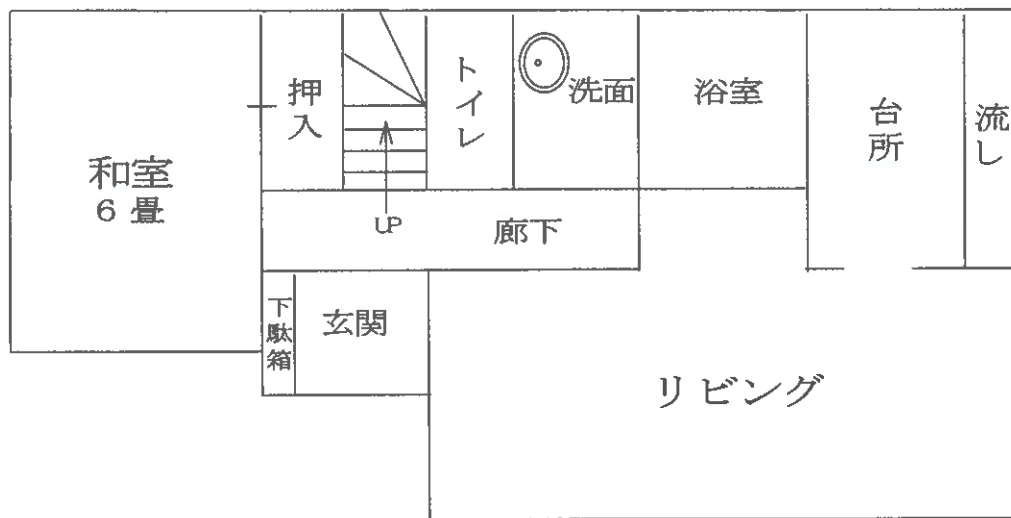
(平成14年7月5日作成)

縮尺 1/250

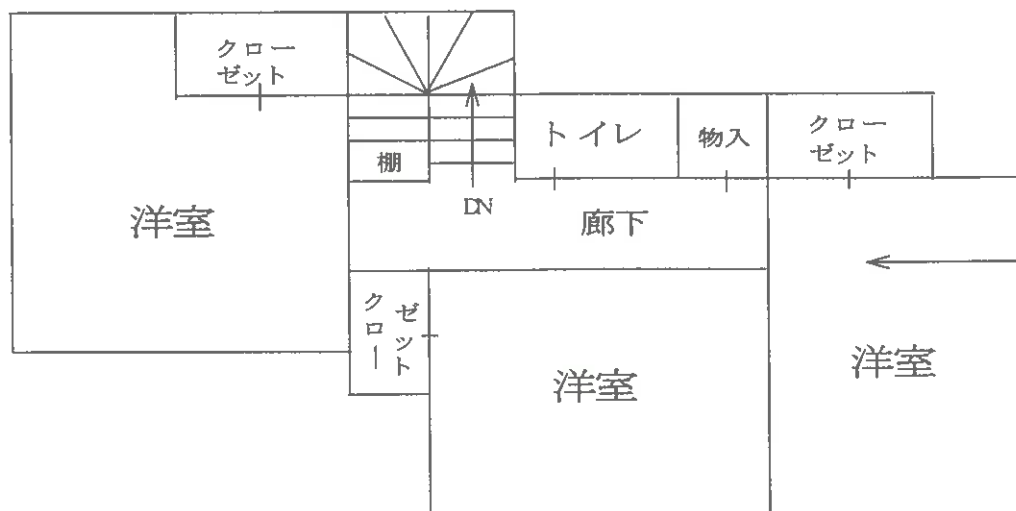
申請人

縮尺 1/500

建物見取図



1 階



2 階