

## 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 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 8年 2月18日 午前 9時00分から<br>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<br>場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                                                              | 日 時 令和 8年 3月18日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所越谷支部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                            | 令和 8年 3月 9日 午前10時00分から<br>令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>2月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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  | 17,520,000<br>14,016,000 | 一括       | 3,504,000  | 66,772   | 23,846   |
| 1    | 370,000                  |          |            |          |          |
| 2    | 1,010,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,540,000                |          |            |          |          |
| 4    | 13,600,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |     |             |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 八潮市大字大瀬字下通  |
|   | 地 番 | 1 6 8 0 番 3 |
|   | 地 目 | 畑           |
|   | 地 積 | 1 4 平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字大瀬字下通  |
|   | 地 番 | 1 6 8 1 番 4 |
|   | 地 目 | 畑           |
|   | 地 積 | 3 8 平方メートル  |
| 3 | 所 在 | 八潮市大字大瀬字下通  |
|   | 地 番 | 1 6 8 2 番 1 |
|   | 地 目 | 畑           |
|   | 地 積 | 9 6 平方メートル  |

【物件1～3の仮換地指定地】

所在 草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業施行地区  
街区番号 7 5  
画地番号 1 1  
現況地目 宅地  
地積 約110平方メートル

- 4 所 在 八潮市大字大瀬字下通1681番地3、1681番地



## 物 件 目 録

1 (換地 同所予定地番 7 5 街区 1 1 画地)

家屋 番号 1681番3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.72平方メートル  
2階 43.88平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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1～4】

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】

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、BIT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 | 八潮市大字大瀬字下通  |
|   | 地 番 | 1 6 8 0 番 3 |
|   | 地 目 | 畑           |
|   | 地 積 | 1 4 平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字大瀬字下通  |
|   | 地 番 | 1 6 8 1 番 4 |
|   | 地 目 | 畑           |
|   | 地 積 | 3 8 平方メートル  |
| 3 | 所 在 | 八潮市大字大瀬字下通  |
|   | 地 番 | 1 6 8 2 番 1 |
|   | 地 目 | 畑           |
|   | 地 積 | 9 6 平方メートル  |

### 【物件1～3の仮換地指定地】

所在 草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業施行地区

街区番号 7 5

画地番号 1 1

現況地目 宅地

地積 約110平方メートル

- |   |     |                                                  |
|---|-----|--------------------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 八潮市大字大瀬字下通1681番地3、1681番地1<br>(換地 同所予定地番75街区11画地) |
|---|-----|--------------------------------------------------|



## 物 件 目 録

家屋 番号 1681番3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.72平方メートル  
2階 43.88平方メートル



令和7年(ケ)第16号  
令和7年3月27日受理  
令和7年4月16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   | 八潮市大字大瀬字下通                                    |
|   | 地 番   | 1680番3                                        |
|   | 地 目   | 畑                                             |
|   | 地 積   | 14平方メートル                                      |
| 2 | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通                                    |
|   | 地 番   | 1681番4                                        |
|   | 地 目   | 畑                                             |
|   | 地 積   | 38平方メートル                                      |
| 3 | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通                                    |
|   | 地 番   | 1682番1                                        |
|   | 地 目   | 畑                                             |
|   | 地 積   | 96平方メートル                                      |
| 4 | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通1681番地3、1681番地1 (換地 同所予定地番75街区11画地) |
|   | 家屋 番号 | 1681番3                                        |
|   | 種 類   | 居宅                                            |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 50.72平方メートル<br>2階 43.88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1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )                                                                                                                                                                            |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業仮換地図のとおり                                                                     |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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4                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: 1階      平方メートル<br>2階      平方メートル |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種類:<br><input type="checkbox"/> ある      構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者(      )<br>上記の者が 目的建物を 居宅(空き家) として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      地方裁判所      支部      令和      年(      )第      号<br>保管開始日      令和      年      月      日                                                                                                                                  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 目的土地と隣接地との関係は、ブロック積および道路接面等により区分されており、おおむね明確である。
- 2 物件1～3の土地については、草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業（事業施行期間：昭和63年度～令和13年度）により、次のとおり仮換地が指定されている（仮換地指定日令和4年6月3日、使用収益開始日同左）。

| 土地の表示（従前の土地）      |    |     | 仮換地  |      |     |
|-------------------|----|-----|------|------|-----|
| 所在地               | 地目 | 地積㎡ | 街区番号 | 画地番号 | 地積㎡ |
| 八潮市大字大瀬字下通 1680-3 | 畑  | 14  | 75   | 11   | 110 |
| 同 1681-4          | 畑  | 38  |      |      |     |
| 同 1682-1          | 畑  | 96  |      |      |     |

なお、上記の通り物件1～3の各土地の登記簿上の地目は畑であるが、八潮市農業委員会によれば当該各土地は令和4年10月7日に戸建住宅への転用許可がなされている。

- 3 八潮市区画整理課の職員によれば、本土地について上記土地区画整理事業に伴う清算金の徴収や交付はないとのことである。
- 4 道路への接道については、区画整理事業による区画道路に接道しており、通行に支障はない。
- 5 目的土地の北西角付近に電柱が存在する（写真①⑩参照）。
- 6 物件1北側に簡易物置（動産）が存在し、簡易物置付近に自動車のマフラーなどの残置がある（写真①参照）。
- 7 目的土地に自転車やスクーター等が残置されている（写真①⑩参照）。
- 8 目的土地南側の専用庭には雑草が繁茂している（写真⑫参照）。
- 9 目的土地の北東側隣接地に近隣住民が使用していると思われるゴミ集積場が存在する（写真①②参照）。

## ■目的建物関係

- 1 目的建物はおおむね経年並みに維持がなされていると思われるが、ソファやベッド、机などの家財用品の残置がある。
- 2 目的建物屋根上に太陽光発電用パネルの設置が認められた（写真③参照）が、価格・設置時期・残債・所有権留保の有無・性能等の詳細は不明である。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                            |
| ■八潮市区画整理課<br>職員     | <p>1 物件1の土地についての換地処分は令和13年度末の予定ですが事業延長の可能性あります。</p> <p>2 土地区画整理事業に伴う清算金の徴収・交付の予定はありません。</p> <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、仮換地図、仮換地重ね図、面地原子一覧表、各階平面図、建物図面、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枚目のとおり認めた（債務者兼所有者の表札の存在の他に、債務者兼所有者宛ての郵便物や債務者兼所有者の住民票等が存在した）。

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

(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4月1日(火)<br>15:00-15:10                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地  | 目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影              |
| 令和7年4月11日(金)<br>10:00-10:05                                                                                                                                                                                                                                                                         | 車中     | 目的土地に関する仮換地について八潮市区画整理課職員より電話にて聴取 |
| 令和7年4月11日(金)<br>11:45-12:10                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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)     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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4月11日<br/>目的物件は不在で施錠されていた。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, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 1625-10    ハ 1625-17    ホ 1662-14    ト (1628-4+16    チ 1625-14    ツ 水  
ロ 1625-16    ニ 1625-9    ヘ 1662-24    29-3)    テ 1674-13    ヅ つづく



(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<br>部 分    | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通 |  |                      | 地 番        | 1680番3       |  |  |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600 | 精 度<br>区 分 |  | 座標系<br>番号又は<br>記号    | 分類         | 地図に準ずる図面     |  |  |
| 作 成<br>年 月 日 |       |            |  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 補 記<br>事 項 | 種類 旧土地台帳附属地図 |  |  |

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。

(さいたま地方務局草加出張所管轄)

令和7年1月22日

東京法務局

(7-1 枚目)

地図整理番号: M83628

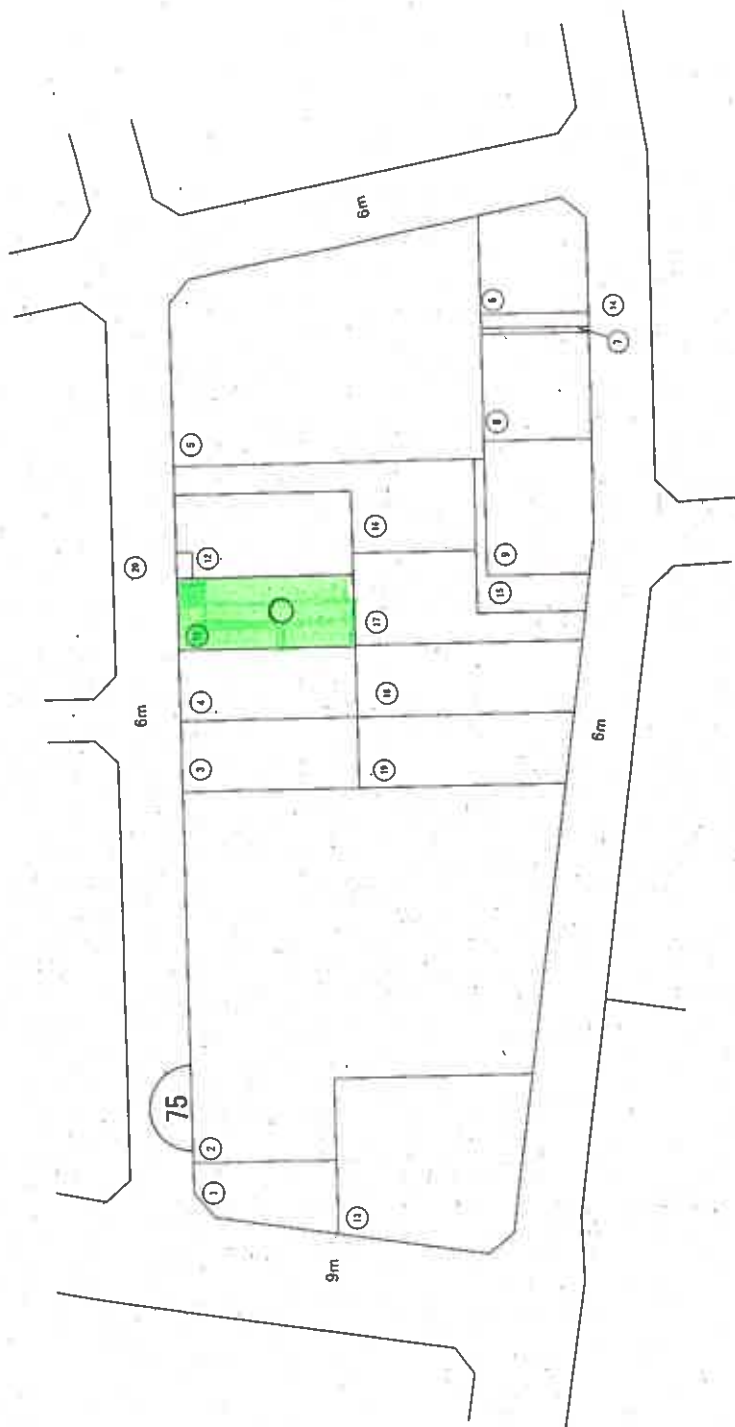
登記官

(1/2)

片 1624-10  
7 1664-7  
7 1664-9

A3判をA4判に縮小

(7-2枚目)

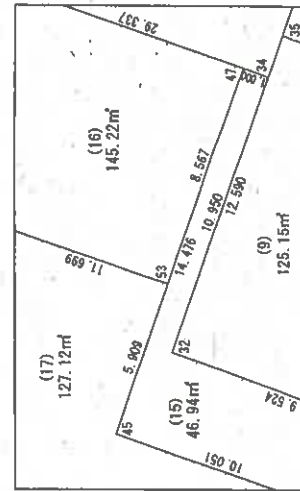
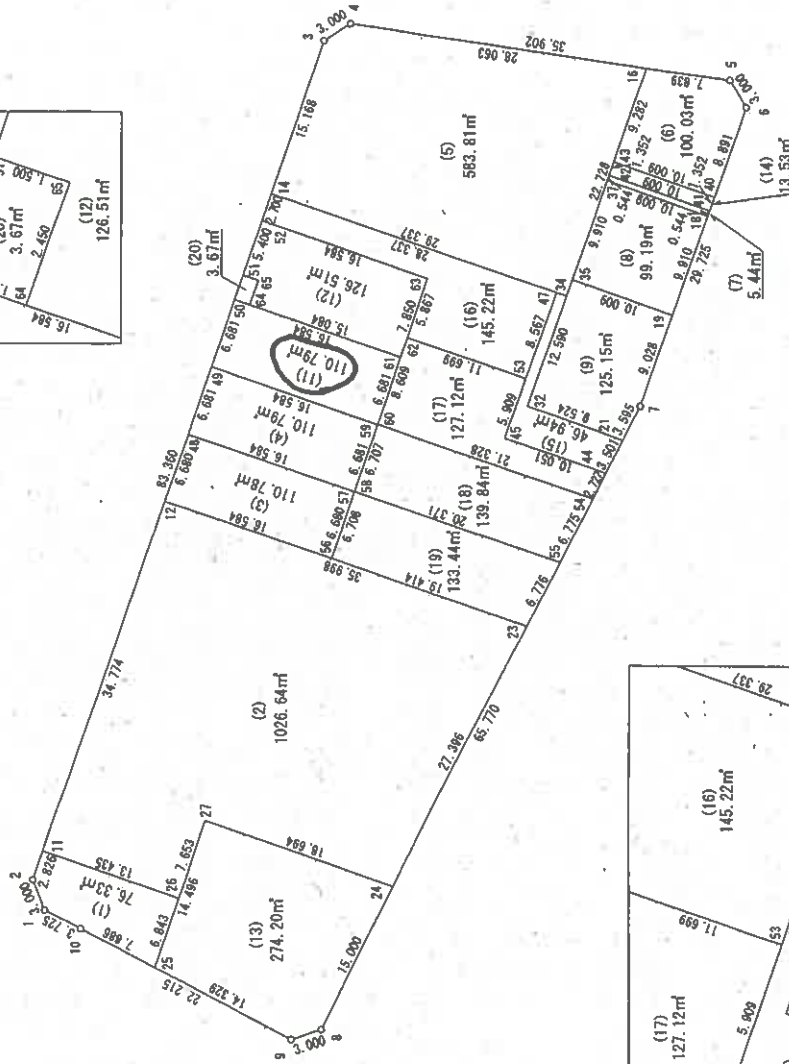
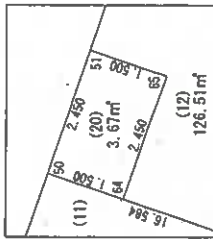
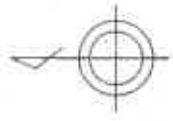


A3判をA4判に縮小

| 凡 例 |         |
|-----|---------|
|     | 街区番号    |
|     | 画地番号    |
|     | 仮換地指定位置 |
|     | 地区界     |



S=1:500



地 番 1680-2, -3

土地の所在 八潮市大字大瀬字下通

| 地番 | NO  | $\sum X$ | $\sum Y$ | $\sum Y^2 - \frac{(\sum Y)^2}{n}$ | $\sum X \cdot Y - \frac{(\sum X)(\sum Y)}{n}$ |
|----|-----|----------|----------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
|    | P1  | 54,240   | 0.383    | -48.018                           | -2604.453720                                  |
|    | 7   | 36,335   | -0.014   | 34.400                            | 1249.924000                                   |
|    | 8   | 32,978   | 34.769   | 35.781                            | 1178.905318                                   |
|    | 11  | 36,596   | 35.767   | 2.365                             | 86.549540                                     |
|    | 12  | 48,655   | 37.154   | 11.812                            | 85.754389                                     |
|    | K10 | 48,925   | 47.679   | 10.850                            | 491.285250                                    |
|    | K9  | 46,745   | 48.004   | -47.200                           | -2348.151050                                  |
|    |     |          | 合計       | 合計                                | 合計                                            |
|    |     |          |          | 669.57                            | 669.5737010                                   |

| 波 号  | $\lambda/\mu$ | $\lambda/\mu$ | $\gamma_n$ | $\gamma_n + \gamma_{n-1} - \gamma_n$ | $\lambda n \cdot (\gamma_n + \gamma_{n-1})$ |
|------|---------------|---------------|------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| J9   | 48.745        | 48.745        | 48.004     | -6.041                               | -294.468545                                 |
| J9   | 45.925        | 45.925        | 47.679     | 5.403                                | 248.132775                                  |
| JR10 | 45.527        | 45.527        | 53.407     | 6.041                                | 275.028607                                  |
| P2   | 48.085        | 48.085        | 53.720     | -5.403                               | -259.803285                                 |
|      |               |               |            | 合 计                                  | -31.110418                                  |
|      |               |               |            | 合 计 面 积                              | 15.5552092                                  |
|      |               |               |            |                                      | 15.55                                       |

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 総合計面積 | 685,728.9100 m <sup>2</sup> |
|-------|-----------------------------|

| 地番     | 地積測量図の求積値 | 面積比    | 登記申請書記載地積 |
|--------|-----------|--------|-----------|
| 1680-2 | 669.57㎡   | 97.73% | 637㎡      |
| 1680-3 | 15.55㎡    | 2.27%  | 14㎡       |

施行者が保証する実測図に基づき作製されたことを確認した。

草加都市計画事業大越古新田土地区画整理事業

施行者 八潮市

代表者 八潮市長

| 凡 | 記号      | 境界線の種類 | 記号  | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
|---|---------|--------|-----|--------|----|--------|
| ⑤ | 石杭      | ⑤      | 金属板 | ⑤      | 刻印 |        |
| ⑦ | コンクリート杭 | ⑦      | 金属杭 |        |    |        |
| ⑧ | コンクリート杭 |        |     |        |    |        |

作者

(令和 3年10月20日作成)

(精)五土地家屋限有

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$ 

## 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。

(ちんだま地方法務局章加出張所管轄)

令和7年1月22日

東京出版局

제품 소개

(11 枚目)

地区整理番号: M8363I

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。  
(さいたま地方方法局草加出張所管轄)  
令和7年1月22日 東京法務局

今紀7年1月22日

東京法務局

改訂版 知

(12 枚目)

地圖整理番号: M83632

地積測量圖

1681-2, -3~-5

土地の所在  
八潮市大字大瀬字下通

| 地 區  | 1981-2 | $\bar{Y}_n$ | $\bar{Y}_n$ | $Y_{n+1}-Y_n$ | $\Delta_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$ |
|------|--------|-------------|-------------|---------------|--------------------------------|
| 40   |        | 36.35500    | -0.014000   | -12.44999     | -455.62495                     |
| 7    |        | 24.28527    | -0.004032   | 11.248295     | 272.9719955                    |
| F7   |        | 23.62531    | 12.539835   | 218.074835    | 218.074835                     |
| Jk17 |        | 35.124481   | 12.535903   | -11.248295    | -385.090524                    |
| Jk16 |        |             |             | 合 計           | -285.700000                    |
|      |        |             | 合 計         | 合 計           | 144.3651777                    |
|      |        |             |             | ■ 誤 差         | 144.36                         |

| 地 号  | 1681-3 | $X_n$     | $Y_n$     | $Y'_{n-1}-Y_{n-1}$ | $X_n - (Y'_{n-1}-Y_{n-1})$ |
|------|--------|-----------|-----------|--------------------|----------------------------|
| M0   |        |           |           | -13.07040          | -4.41132748                |
| JK16 |        | 35.124481 | 12.513065 |                    |                            |
| JK17 |        | 23.025311 | 21.242585 | 10.458599          | 241.051073                 |
| JK18 |        | 21.726167 | 22.992402 | 13.015041          | 284.798883                 |
| JK19 |        | 33.889032 | 24.307235 | -10.456599         | -285.49678                 |
|      |        |           | 合 计       |                    | -358.741367                |
|      |        |           | 合 计 地 号   |                    | 144.371535                 |
|      |        |           |           |                    | 144.37                     |

| 地  | 151-4 | $\lambda_n$ | $\lambda_n$ | $\lambda_{n+1}-\lambda_n$ | $\lambda_n \cdot (\lambda_{n+1}-\lambda_n)$ |
|----|-------|-------------|-------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| 40 | 11    | 9850422     | 24, 30 114  | -4, 297183                | -146, 277000                                |
| 41 | 19    | 21, 9824072 | 22, 9824072 | -1, 65917                 | 92, 234476                                  |
| 42 | 18    | 21, 983624  | 21, 983624  | 4, 297183                 | 92, 234409                                  |
| 43 | 21    | 27, 238585  | 27, 238585  | -1, 65917                 | -56, 07628                                  |
| 44 | 20    | 33, 8724900 | 33, 8724900 | 4, 297183                 | 73, 650182                                  |
| 45 | 22    | 36, 8724900 | 36, 8724900 | 3, 65917                  | 36, 8724900                                 |
| 46 | 23    | 38, 8724900 | 38, 8724900 | 2, 00000                  | 35, 872                                     |

| 地 号     | Q1 | 1601-5     | $Y_n$      | $Y_n - \bar{Y}_n$ | $\sum_n (Y_n - \bar{Y}_n)$ |
|---------|----|------------|------------|-------------------|----------------------------|
| NO      |    | Xn         |            |                   |                            |
| J-20    |    | 33. 201373 | 21. 112432 | -0. 817748        | -281. 70214                |
| J-21    |    | 24. 463924 | 25. 371252 | 4. 534496         | 97. 306614                 |
| P8      |    | 20. 634517 | 31. 817748 | 8. 181748         | 183. 713521                |
| 8       |    | 32. 978000 | 34. 789000 | -4. 534496        | -148. 505631               |
| 合 计     |    |            |            |                   | -118. 60110                |
| 合 计 面 积 |    |            |            |                   | 82. 8278550                |
|         |    |            |            |                   | 82. 82                     |

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 總估計西漢 | 408 3899640 冊 2 |
|-------|-----------------|

| 地 帯    | 地物調査国の実面積 | 面積比    | 登記申請登記地総面積 |
|--------|-----------|--------|------------|
| 1681-2 | 144.36㎡   | 35.35% | 149.53㎡    |
| 1681-3 | 144.37㎡   | 35.35% | 149.54㎡    |
| 1681-4 | 38.82㎡    | 9.02%  | 38.14㎡     |
| 1681-5 | 82.82㎡    | 20.28% | 85.79㎡     |

施行者が保管する実験図に基づき作成されたことを確認した。

莫加都市計畫事業大綱古新田土地地區發展策略

施行者 八潮市

肥东县八湖镇  
代表普八湖市长

| 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 |
|----|----|----------|----|--------|----|--------|
|    | ⑤  | 石杭       | ①  | 金属板    | ④  | 刻印     |
|    | ⑥  | コンクリート杭  | ②  | 金属杭    | ⑤  | 計算点    |
|    | ⑦  | コンクリートの杭 | ③  | 金属プレート |    |        |

作者成

(令和4年4月13日作成)

(寒風集十首題詞錄其十首)

由 證 人

縮尺

250

## A3判をA4判に縮小

## 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。  
(さいたま地方支務局章加出表所管轄)  
令和7年1月22日 東京法務局

登記官

(14枚目)

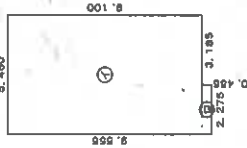
地図整理番号：M83630

建物図面図

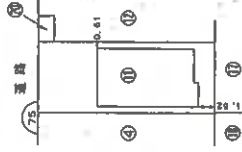
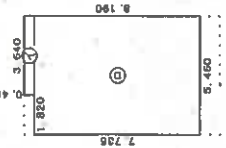
|       |                                                  |
|-------|--------------------------------------------------|
| 家屋番号  | 1681-3                                           |
| 建物の所在 | 八潮市大字大瀬字下通1681番地3、1681番地1<br>(狭地 同所予定地番75街区11画地) |

各階平面図

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 1階  | 求積表                       |
| ①   | 5.460 x 9.100 = 49.686000 |
| ②   | 2.275 x 0.455 = 1.035125  |
| 計   | 50.721125                 |
| 床面積 | 50.72㎡                    |



|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 2階  | 求積表                       |
| ①   | 3.640 x 0.455 = 1.656200  |
| ②   | 5.460 x 7.735 = 42.233100 |
| 計   | 43.889300                 |
| 床面積 | 43.88㎡                    |



A3判をA4判に縮小

作成者

(令和4年10月5日作成)

縮尺 1/250

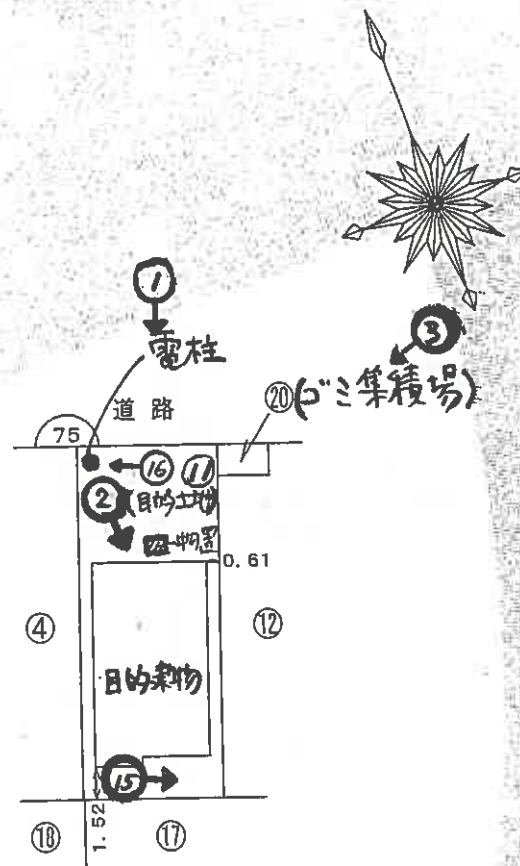
申請人

縮尺

1/500

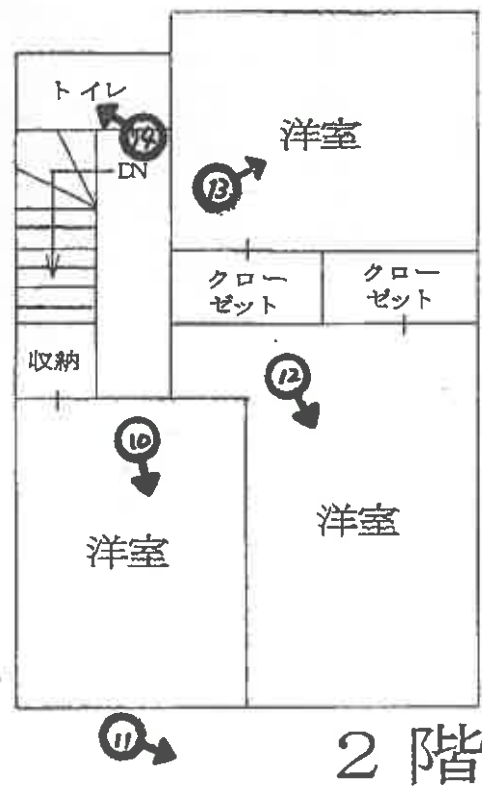
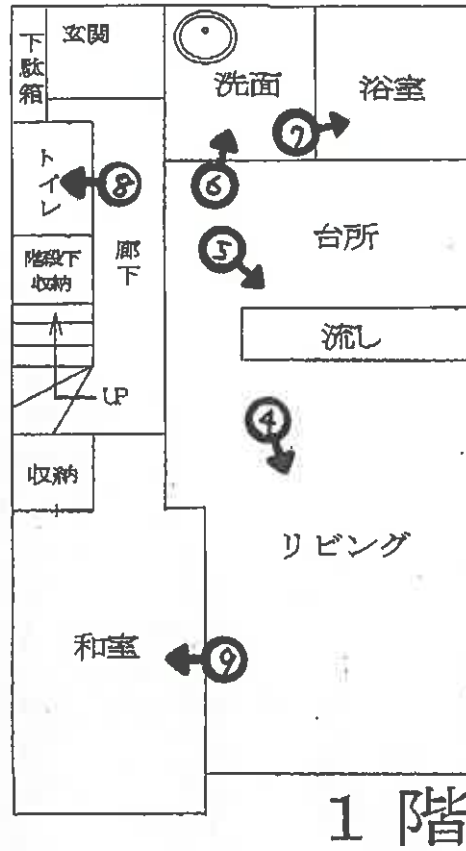
# 土地建物位置関係図

(写真位置♂)



(15枚目)

# 建物見取図





目的建物

①



②



太陽光パネル

目的建物

③



④



⑤



⑥

( 18 枚目)



⑦



⑧



⑨

( 19 枚目)



⑩



⑪



⑫

( 20 枚目)



⑬



⑭



目的土地の専用庭付近

⑮

( 2 | 枚目 )



残置物

①6

( 22 枚目)

令和7年 (ケ)第 1 6 号  
令和7年 4月11日 現地調査  
令和7年 4月16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 八潮市大字大瀬字下通  
 地 番 1680番3  
 地 目 畑  
 地 積 14平方メートル
- 2 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
 地 番 1681番4  
 地 目 畑  
 地 積 38平方メートル
- 3 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
 地 番 1682番1  
 地 目 畑  
 地 積 96平方メートル
- 4 所 在 八潮市大字大瀬字下通1681番地3、1681番地  
 1（換地 同所予定地番75街区11画地）  
 家屋 番号 1681番3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
 床 面 積 1階 50.72平方メートル  
 2階 43.88平方メートル

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 17,520,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 370,000円    |
| 物件2 (土地)      | 金 1,010,000円  |
| 物件3 (土地)      | 金 2,540,000円  |
| 物件4 (建物)      | 金 13,600,000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1～3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

| 番号  | 所 在 等                              | 登 記          | 現 況                                 |
|-----|------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| 1～3 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり | 別紙仮換地証明書記載のとおり<br>宅地<br>仮換地地積 約110㎡ |
| 4   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |                                     |
| 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1～3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | つくばエクスプレス「八潮」駅の南東方約2km(道路距離、以下同じ)に位置する。<br>「古新田南」バス停留所（コミュニティバス）の東方約150mに位置する。                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模一般住宅の他、農地等も見られる住宅地域である。<br>接近条件としては、中川小学校まで約650m、潮止中学校まで約1.5kmである。                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br><br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>大瀬古新田土地区画整理事業施行地区<br>第二種高度地区・高さ制限25m<br>八潮市景観計画等 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約110㎡（物件1～3仮換地面積合計）<br>長方形<br>平坦<br>特になし                                                       |
| 接面道路の状況                                                         | 北東約6m舗装区画街路（建築基準法上の道路）<br>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、電柱等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道：あり<br>ガス配管：なし<br>下 水 道：なし<br><br>※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                                                         | 1. 八潮市役所にて調査した内容は次のとおりである。<br>①大瀬古新田土地区画整理事業施行地区にある。<br>②75街区11画地・仮換地面積約110㎡については令和4年6月3日付で仮換地に指定されている。なお上記仮換地については、令和4年6月3日付で使用収益が開始されているとのことである。<br>③本件区画整理事業は令和14年3月31日（清算期間5年を含む。）に完了予定である。<br>④清算金については、現況調査報告書記載のとおり、徴収・交付の予定はなしであるため考慮しない。<br>2. 物件4建物の建物敷地として使用している部分については、既に事実上ブロック塀等で区画されている。<br>3. 建物北側に簡易物置（動産）がある。北東側の隣地にゴミ集積場がある。 |                                                                                                |

## 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）： 令和4年9月28日新築<br>経 過 年 数： 約2.5年<br>経済的残存耐用年数： 約22.5年                                                                        |
| 仕 様             | 構 造： 木造<br>屋 根： ルーフィングぶき<br>外 壁： サイディング、その他<br>内 壁： クロス貼、その他<br>床： フローリング、畳、その他<br>設 備： 電気、給排水、太陽光発電システム等<br>その他： 特になし<br>※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<br>施 工： 普通                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 普通。障子の破れ等あり。                                                                                                                           |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                         |
| 特 記 事 項         | 執行官の現況調査報告書記載のとおり、太陽光発電システムがあるが、詳細は不明であるため評価対象外とした。                                                                                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 113,000              | 1.01          | 10.41           | 0.99      | 1,180,000               |
| 2        | 113,000              | 1.01          | 28.24           | 0.99      | 3,190,000               |
| 3        | 113,000              | 1.01          | 71.35           | 0.99      | 8,060,000               |

※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)

地価公示価格 八潮-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $108,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/95 = 113,000\text{円/㎡}$

◇ 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 +2%

◇ 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 : 方位 +1% 形状・規模 ±0%

ウ 地 積 物件1～3については、3筆まとめて1画地の仮換地が定められているため、仮換地面積(110㎡)を従前面積比により次のとおり按分した。

物件1  $110\text{㎡} \times 14/148 \approx 10.41\text{㎡}$   
 物件2  $110\text{㎡} \times 38/148 \approx 28.24\text{㎡}$   
 物件3  $110\text{㎡} \times 96/148 \approx 71.35\text{㎡}$

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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、建物価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 4        | 185,000             | 94.60              | 0.72     | 12,600,000           |

ウ 現 価 率 :

経過年数2.5年、経済的残存耐用年数22.5年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況、太陽光発電システムがあるが、詳細が不明であるため、取り外されるリスク及びそれらの影響等も考慮)－20%

(計算式)  $22.5 / (2.5 + 22.5) \times (1 - 0.2)$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 1,180,000         | 0.55          | 法定地上権 | 650,000                |
| 2        | 3,190,000         | 0.55          | 法定地上権 | 1,750,000              |
| 3        | 8,060,000         | 0.55          | 法定地上権 | 4,430,000              |
| 合 計      |                   |               |       | 6,830,000              |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 1,180,000           | -650,000                    |                 | 1.00            | 0.7             | 370,000                   |
| 2        | 3,190,000           | -1,750,000                  |                 | 1.00            | 0.7             | 1,010,000                 |
| 3        | 8,060,000           | -4,430,000                  |                 | 1.00            | 0.7             | 2,540,000                 |
| 4        | 12,600,000          | +6,830,000                  | 1.0             | 1.00            | 0.7             | 13,600,000                |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                 |                 |                 | 17,520,000                |

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 (八潮ー3)

所 在 : 八潮市大字大瀬字根郷1407番44

価 格 : 108,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス「八潮」駅約1.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 204㎡

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 東6m市道

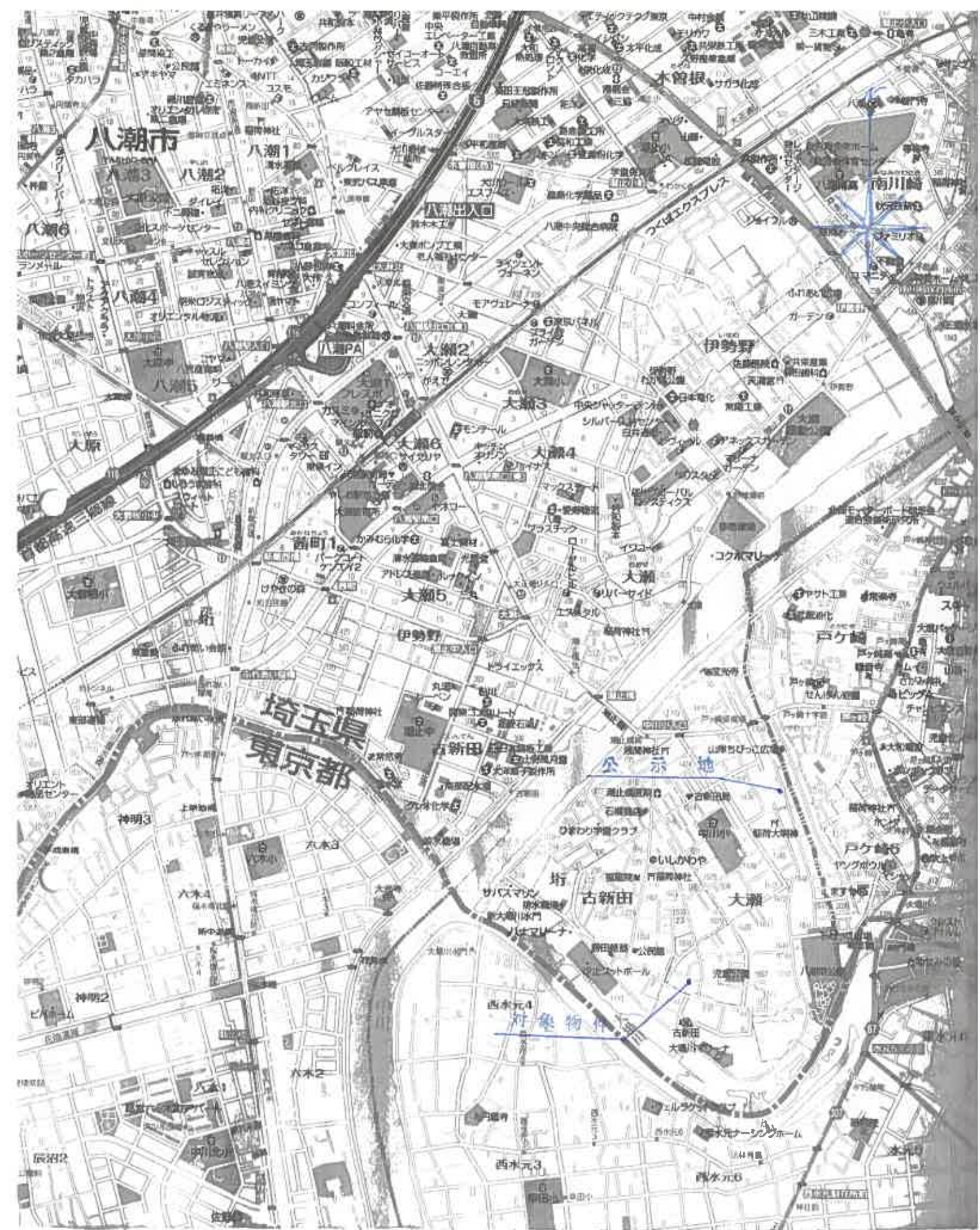
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 仮換地証明書・仮換地図
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以 上



位置図 1:13,000  
昭文社「都市地図」

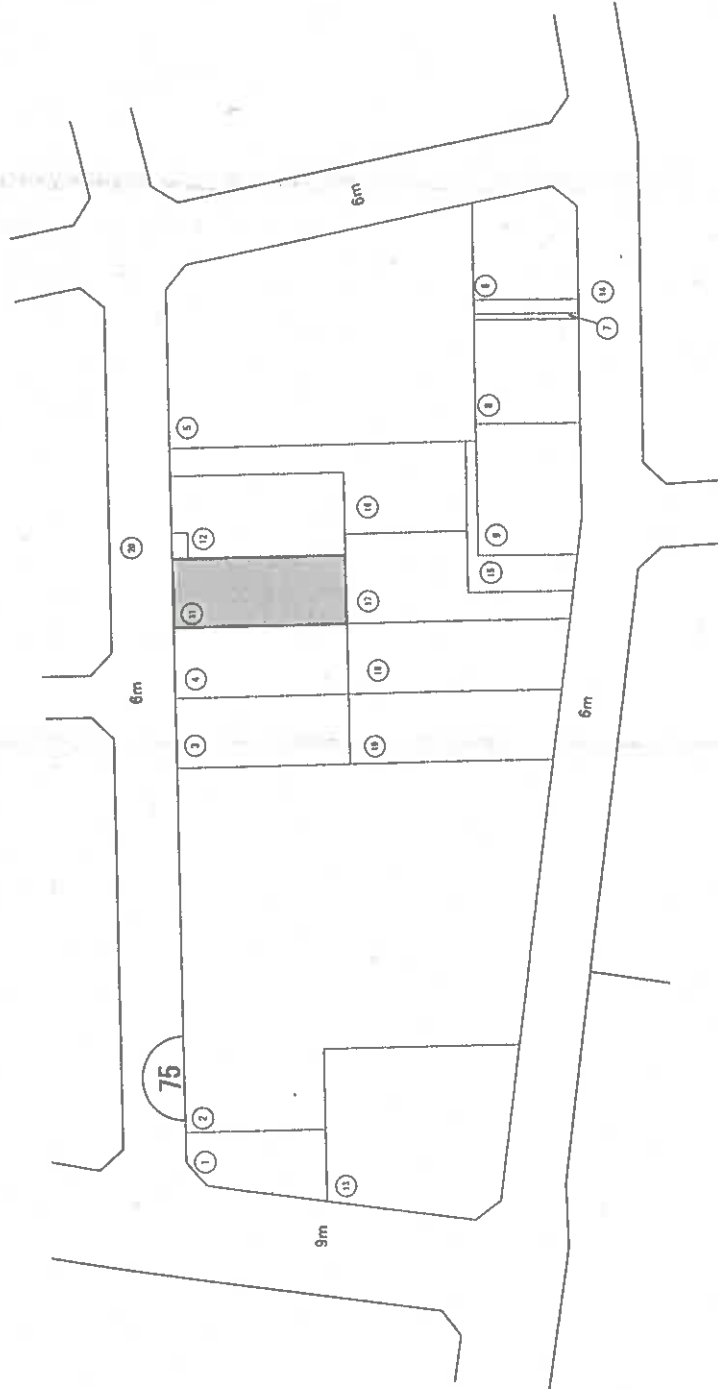


準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け  
 いる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

ル 1624-10  
ヲ 1664-7  
リ 1664-9





| 凡 例 |         |
|-----|---------|
|     | 街区番号    |
|     | 画地番号    |
|     | 仮換地指定位置 |
|     | 地区界     |

本図面は、A3判の原図を  
70%に縮小複写した。

登記年月日：令和4年10月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。  
(ご自身で地方自治体等に提出する書類)

令和7年1月22日

東京法務局

登記官

13

建物図面図

1681-3

八潮市大字大瀬字下通1681番地3、1681番地1  
(敷地 同所予定地番75街区11画地)

各階平面図

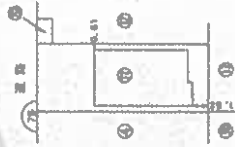
1階

|     |                |           |
|-----|----------------|-----------|
| ④   | 5.460 x 8.100m | 49.686000 |
| ⑤   | 2.275 x 0.455m | 1.035125  |
| 計   |                | 50.721125 |
| 延面積 |                | 50.72㎡    |



2階

|     |                |           |
|-----|----------------|-----------|
| ①   | 3.840 x 0.455m | 1.658200  |
| ②   | 5.460 x 7.735m | 42.233100 |
| 計   |                | 43.891300 |
| 延面積 |                | 43.89㎡    |



作成者

土地調査株式会社

縮尺 1/250

(令和4年10月5日作成)

申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：H83630

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

