

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 3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

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 3月24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 目 録

1 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番5  
地 目 宅地  
地 積 65.08平方メートル

(仮換地指定地)

所在 草加都市計画事業大瀬古新田  
土地区画整理事業地区内  
街区番号 28-1  
画地番号 9  
地積 65平方メートル

2 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番13  
地 目 宅地  
地 積 58.06平方メートル

(仮換地指定地)

所在 草加都市計画事業大瀬古新田  
土地区画整理事業地区内  
街区番号 28-1  
画地番号 8  
地積 58平方メートル

3 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番3  
地 目 畑  
地 積 3.00平方メートル

(現況)



\*11\*

## 物件目録

地目 宅地

(仮換地指定地)

所在 草加都市計画事業大瀬古新田  
土地区画整理事業地区内  
街区番号 28-1  
画地番号 10  
地積 3平方メートル

4 所在 八潮市大字大瀬字下通1615番地1 (換地 八潮市  
大字大瀬予定地番28-1街区9画地、28-1街区  
8画地、28-1街区10画地)

家屋番号 1615番1

種類 居宅

構造 木造スレートぶき2階建

床面積 1階 64.17平方メートル  
2階 56.72平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。  
(このほか、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 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番5  
地 目 宅地  
地 積 65.08平方メートル

(仮換地指定地)

所在 草加都市計画事業大瀬古新田  
土地区画整理事業地区内  
街区番号 28-1  
画地番号 9  
地積 65平方メートル

2 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番13  
地 目 宅地  
地 積 58.06平方メートル

(仮換地指定地)

所在 草加都市計画事業大瀬古新田  
土地区画整理事業地区内  
街区番号 28-1  
画地番号 8  
地積 58平方メートル

3 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番3  
地 目 畑  
地 積 3.00平方メートル

(現況)



\*11\*

物 件 目 録

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所在 草加都市計画事業大瀬古新田  
土地区画整理事業地区内  
街区番号 28-1  
画地番号 10  
地積 3平方メートル

4 所 在 八潮市大字大瀬字下通1615番地1 (換地 八潮市  
大字大瀬予定地番28-1街区9画地、28-1街区  
8画地、28-1街区10画地)

家屋 番号 1615番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 64.17平方メートル  
2階 56.72平方メートル



農地等の現況について(回答)

八潮農委第107号  
令和7年11月17日

さいたま地方裁判所越谷支部  
裁判官 玉本 恵美子 様

八潮市農業委員会  
会長

令和7年11月7日付け令和7年(ケ)第108号をもって(当農業委員会に)照会のあった件につき、  
下記のとおり回答(調査結果を報告)します。

記

1 照会の土地の現況が農地等であるかどうか	所在	地番	登記簿地目	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有者の氏名・住所		現況地目
					氏名	住所	
	八潮市大字大瀬字下通	1616番3	畑	3			非農地
		以下余白					
2 転用許可がなされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所・氏名	有	届出等年月日		条項	転用目的	届出を行った者の氏名・住所	
		令和2年11月17日		5条届出	住宅敷地		
	無	該当に○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない				
許可を得る必要がない案件である							
5 その他参考	令和7年11月11日現地確認						

\* 農地転用許可等について、2で回答しておりますので、3、4については、省略いたします。

令和7年(ケ)第108号  
令和7年11月7日受理  
令和7年11月27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   | 1616番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 65.08平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通                       |
|   | 地 番   | 1616番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 58.06平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通                       |
|   | 地 番   | 1616番3                           |
|   | 地 目   | 畑                                |
|   | 地 積   | 3.00平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 八潮市大字大瀬字下通1615番地1                |
|   | 家屋 番号 | 1615番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 64.17平方メートル<br>2階 56.72平方メートル |

(換地 八潮市大字大瀬予定地番28-1街区9画地、28-1街区8画地、28-1街区10画地)



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1～3) □雑種地(物件 ) □公衆用道路(物件 )
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり ■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	■債務者兼土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項記載のとおり
建物	物件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: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 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■債務者兼建物所有者 □その他の者( ) 上記の者が 目的建物を 居宅(空き家) として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

## その他の事項

## ■目的土地関係

- 1 目的土地と隣接地との関係は、塀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：平成元年2月～令和14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：画地番号8, 9 令和2年6月17日、使用収益開始日同左  
画地番号10 令和2年9月1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 1616-3	畑	3.00	28-1	10	3
同 1616-5	宅地	65.08	28-1	9	65
同 1616-13	宅地	58.06	28-1	8	58

なお、上記の通り物件3（地番1616-3）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2年11月17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について徴収の予定がある（27238ポイント）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街路に接道しており、通行に支障はない。
- 5 目的土地に自転車や壊れたスクーター、ゴミ等が残置されている（写真①②）。
- 6 目的土地南側に支柱をコンクリートで固定したカーポート（工作物）が存在する（写真②）。

## ■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 目的建物北側洋室は防音壁・防音ドア仕様が認められた（写真⑧）。
- 3 目的建物2階に小屋裏収納（高さ1.35m、広さ6畳ほど）が存在する。
- 4 目的建物内でペットの飼育の形跡があり、多量の毛と1階畳コーナー付近の壁クロス傷みが確認された。
- 5 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）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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■八潮市区画整理課 職員	1 物件1の土地についての換地処分は令和14年度末の予定ですが事業延長の可能性が あります。  2 土地区画整理事業に伴う清算金の徴収の予定があります。  以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、仮換地図、仮換地重ね図、画地原子一覧表、(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、物件内に債務者兼所有者宛ての郵便物等が存在した)。

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

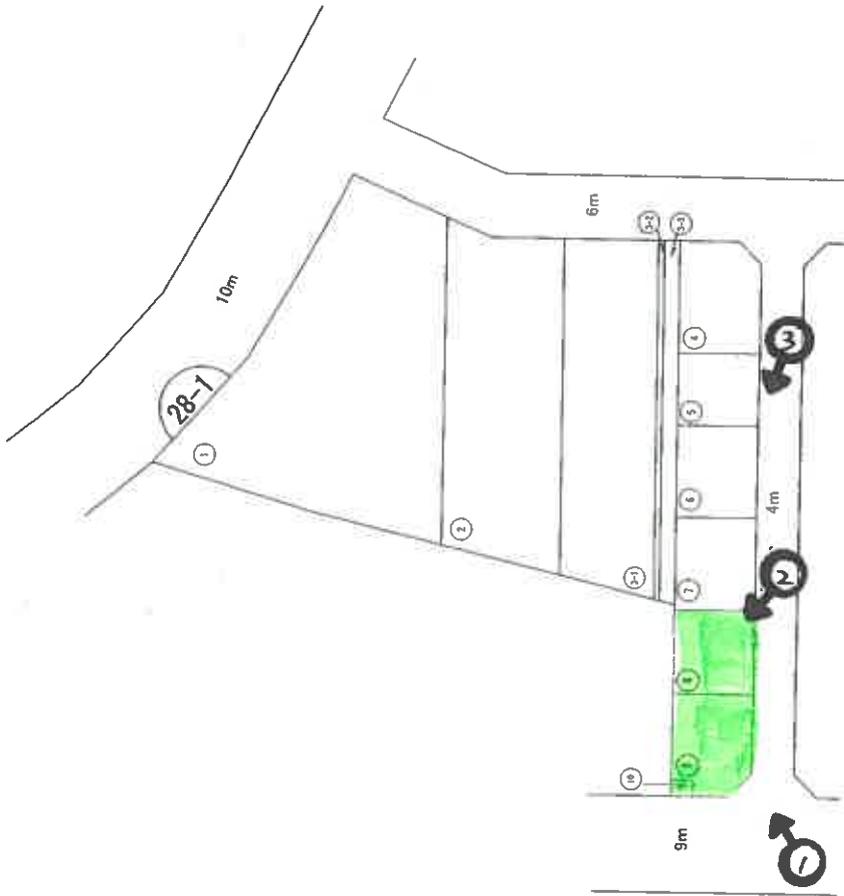
(5枚目)

(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11月11日(火) 14:50-15:00	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11月17日(月) 11:00-11:30	八潮市役所	目的土地に関する仮換地図等を取得 八潮市区画整理課職員より聴取
令和7年11月17日(月) 15:10-16:00	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 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11月17日 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, 立会人を立ち合わせ, 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 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)



(写真撮影位置 ♂ )

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

縮尺 1 : 500 28-1街区

換地重ね図

草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業

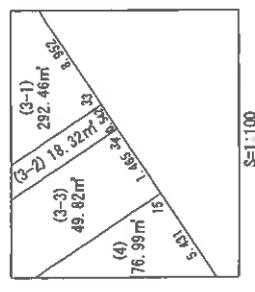
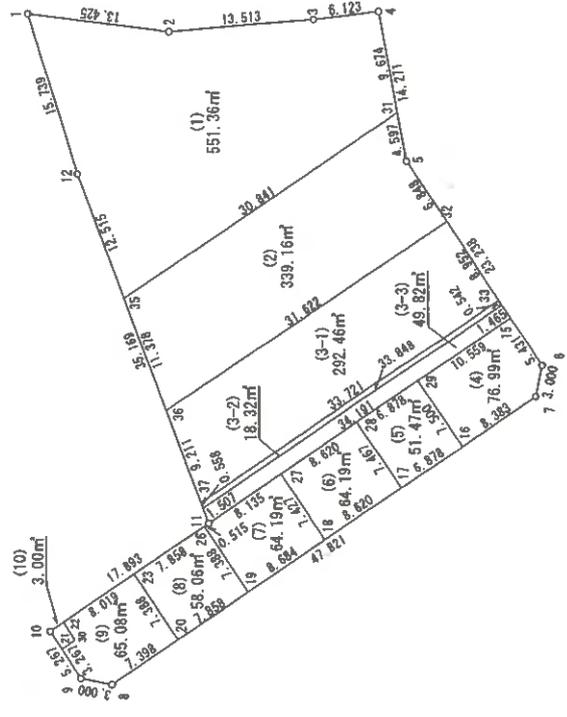
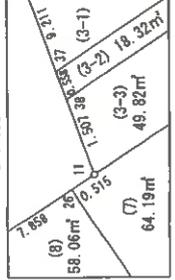
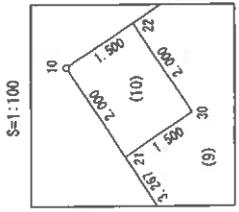


例	
	街区番号
	画地番号
	従前地
123-4	従前地番(底地番)

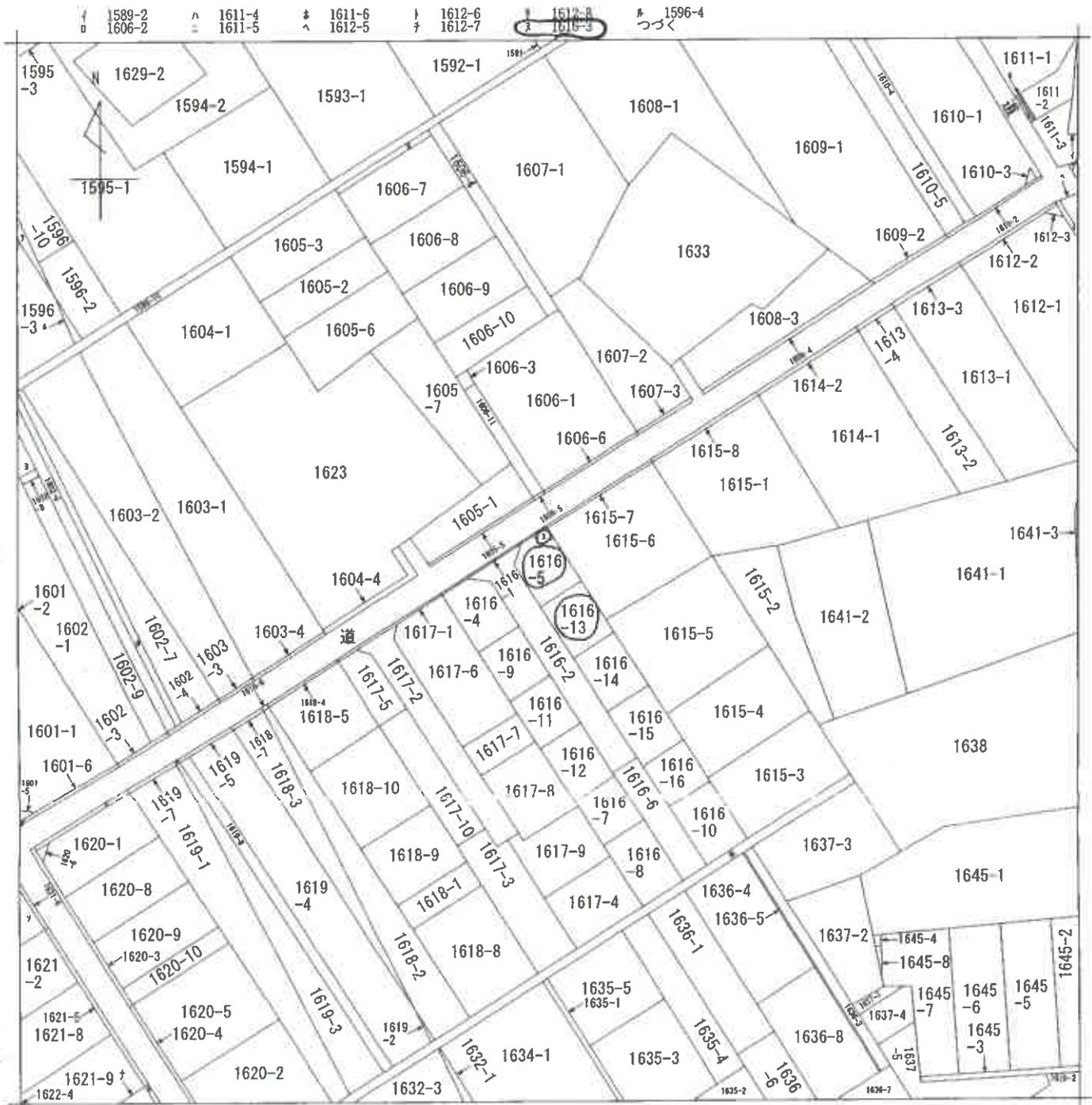
A3判をA4判に縮小

画地原子一覽表

S=1:500



A3判をA4判に縮小



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

地番  
区域見出  
大字大瀬

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	八潮市大字大瀬字下通			地番	1616番5		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局草加出張所管轄)

令和7年9月10日  
福岡法務局

地図整理番号：M76848

登記官

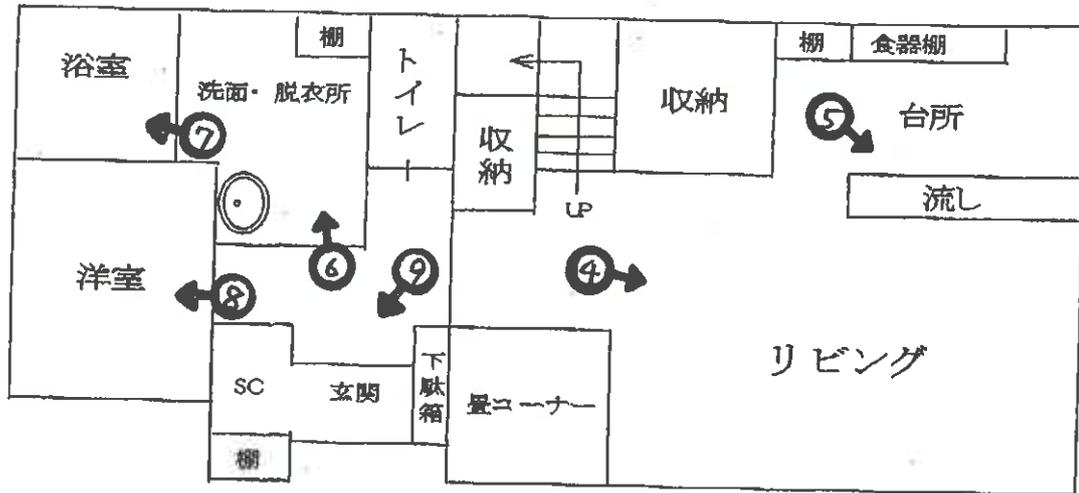
(10枚目)



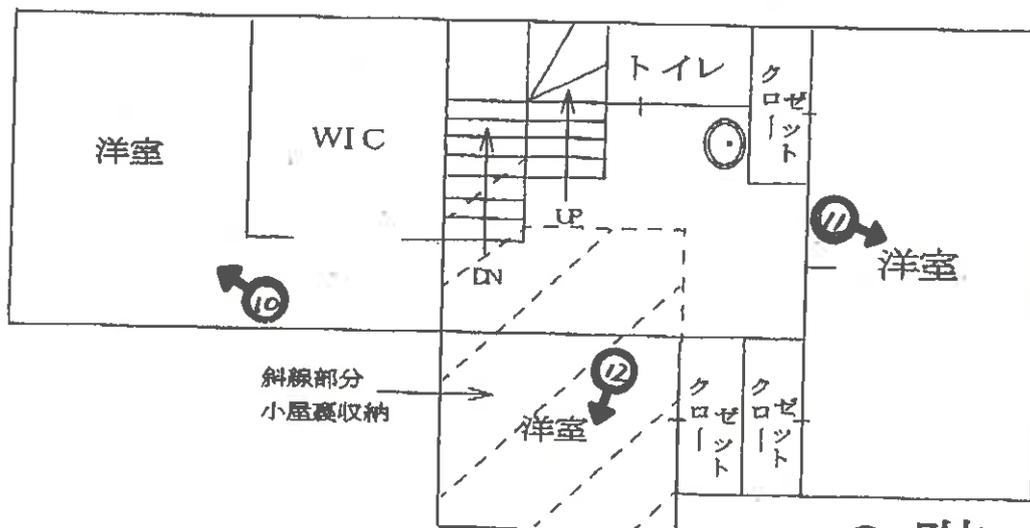




# 建物見取図



1 階



2 階



目的建物

①



②



太陽光パネル

③



④



⑤

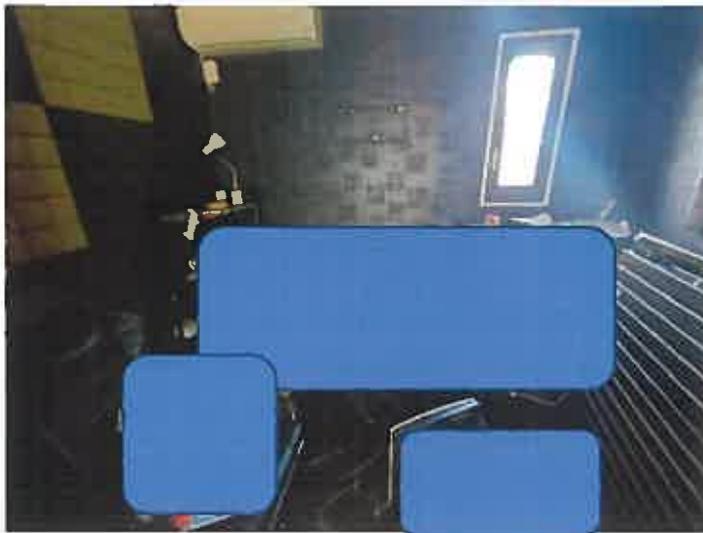


⑥

( 15 枚目)

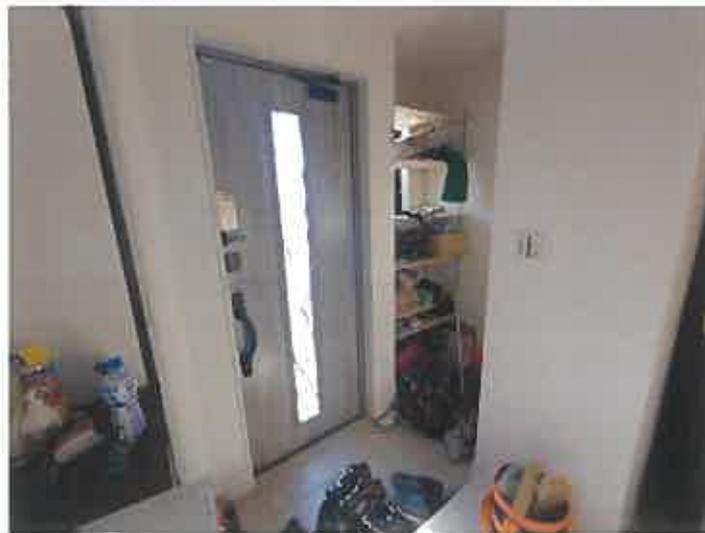


⑦



遮音ルーム

⑧



⑨

( 16 枚目)



⑩



⑪



⑫

( 17 枚目)

令和7年 (ケ)第 108号  
令和7年 11月17日 現地調査  
令和7年 11月28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 1616番5  
地 目 宅地  
地 積 65.08平方メートル

2 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番13  
地 目 宅地  
地 積 58.06平方メートル

3 所 在 八潮市大字大瀬字下通  
地 番 1616番3  
地 目 畑  
地 積 3.00平方メートル

4 所 在 八潮市大字大瀬字下通1615番地1  
家屋 番号 1615番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 64.17平方メートル  
2階 56.72平方メートル

(換地 八潮市大字大瀬予定地番28-1街区9画地、28-1街区8画地、28-1街区10画地)

## 第1 評価額

一括価格	
金 23,830,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,370,000円
物件2 (土地)	金 2,110,000円
物件3 (土地)	金 110,000円
物件4 (建物)	金 19,240,000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	所在地 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 仮換地地積 約65㎡
2	所在地 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 仮換地地積 約58㎡
3	所在地 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 宅地 仮換地地積 約3㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
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2.1km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「潮止橋南」バス停留所の南東方約700m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。 接近条件としては、中川小学校まで約400m、潮止中学校まで約1.4km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 大瀬古新田土地区画整理事業施行地区 第二種高度地区・高さ制限25m 八潮市景観計画等
画地条件	地形 地勢 その他	積状 約126㎡(物件1～3仮換地面積合計) 略長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約9m舗装区画街路(建築基準法上の道路) 南西約4m舗装区画街路(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)建物の敷地及びカーポート(工作物)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	<p>1, 八潮市役所にて調査した内容は次のとおりである。</p> <p>①大瀬古新田土地区画整理事業施行地区にある。</p> <p>②物件1は令和2年6月17日付で仮換地(28-1街区9画地)・仮換地地積約65㎡、物件2は令和2年6月17日付で仮換地(28-1街区8画地)・仮換地地積約58㎡、物件3は令和2年9月1日付で仮換地(28-1街区10画地)・仮換地地積約3㎡に指定されている。なお上記仮換地については、物件1・2は令和2年6月17日付、物件3は令和2年9月1日付で使用収益が開始されているとのことである。</p> <p>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。</p> <p>④清算金については、現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>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。</p> <p>3, 物件3は地目が畑であるが、現況宅地であり、令和2年11月17日に農地法第5条の届出がなされている。(八潮市農業委員会にて確認)</p>	

## 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3年5月7日新築 経 過 年 数： 約4.5年 経済的残存耐用年数： 約25.5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフイングぶき 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、太陽光発電システム（設置等の詳細は不明）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	普通。クロスの傷み・汚れ等あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1, 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。 2, 防音設備のある洋室や、小屋裏収納あり。ペットの飼育の形跡がある。

## 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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	114,000	1.08	65	0.99	7,920,000
2	114,000	1.08	58	0.99	7,070,000
3	114,000	1.08	3	0.99	370,000

※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  
 $108,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.6/100 \times 100/102 \times 100/95 = 114,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 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 +3% 角地 +5% 形状・規模 ±0% (物件1～3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。

#### 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 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	220,000	120.89	0.77	20,480,000

ウ 現 価 率 :

経過年数4.5年、経済的残存耐用年数25.5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) - 10%

(計算式)  $25.5 / (4.5 + 25.5) \times (1 - 0.1)$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
1	7,920,000	0.55	法定地上権	4,360,000
2	7,070,000	0.55	法定地上権	3,890,000
3	370,000	0.55	法定地上権	200,000
合 計				8,450,000

### 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	7,920,000	-4,360,000		0.95	0.7	2,370,000
2	7,070,000	-3,890,000		0.95	0.7	2,110,000
3	370,000	-200,000		0.95	0.7	110,000
4	20,480,000	+8,450,000	1.0	0.95	0.7	19,240,000
一括価格(合計)						23,830,000

ウ 占有減価修正：なし

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

エ 市場性修正：ため清算金が未確定であるが、徴収ポイントが大きいため本件においては市場性修正として-5%と査定した。

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-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

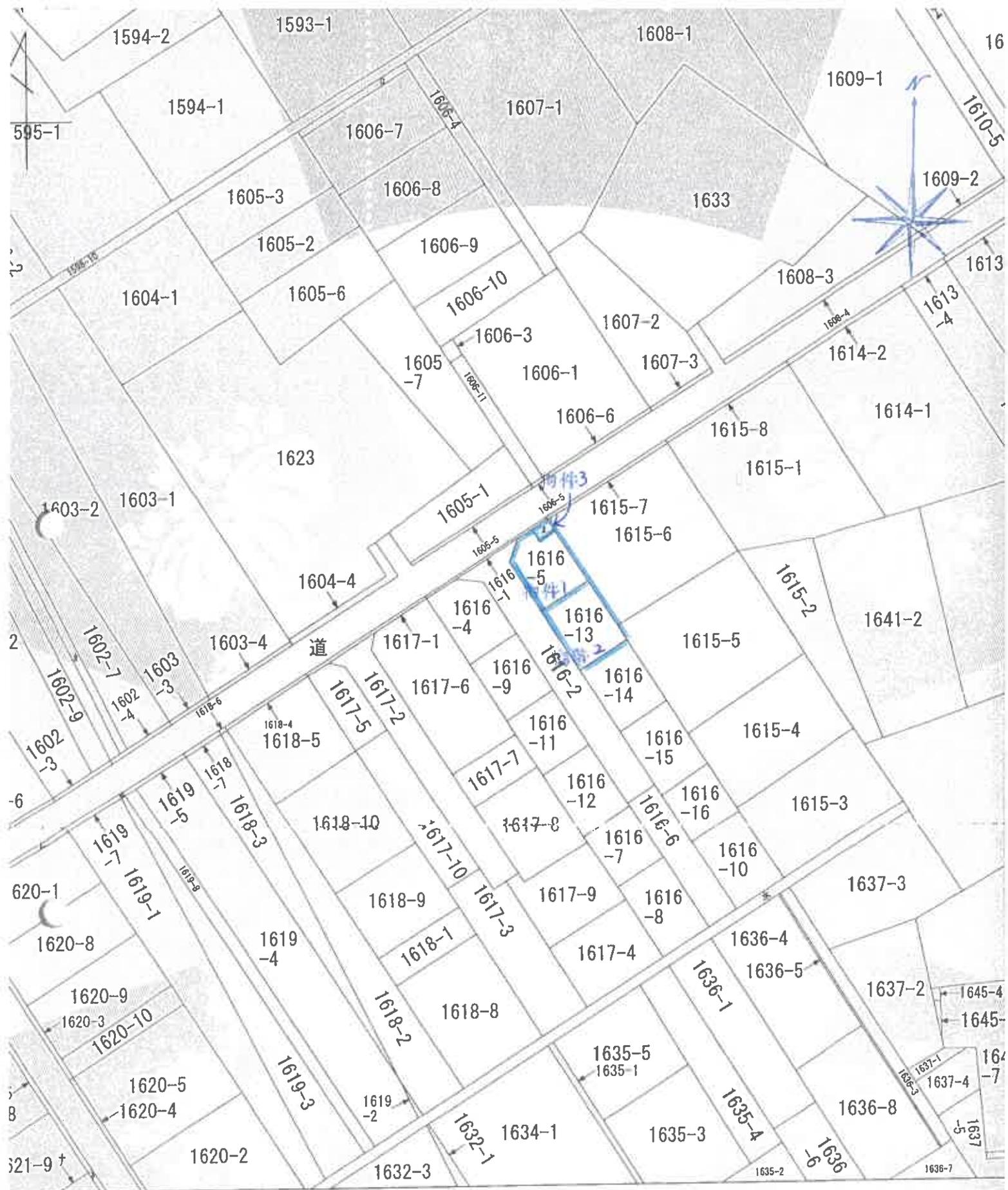
## 第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 仮換地証明書・仮換地区
- ・ 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」



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

地番区域見出

写 図 公  
縮尺 1:600

ヲ 1596-5  
ワ 1601-3  
カ 1602-2  
ヨ 1602-5  
タ 1619-6  
レ 1620-7  
ソ 1621-3  
ツ 道  
ネ 1621-4  
ナ 1621-1

C

C

草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業  
仮換地証明書

記

従前の土地					仮換地			備考
大字	字	地番	地目	地積(m <sup>2</sup> )	街区番号	画地番号	地積(m <sup>2</sup> )	
大瀬	下通	1616-3	畑	3.00	28-1	10	3	
大瀬	下通	1616-5	宅地	65.08	28-1	9	65	
大瀬	下通	1616-13	宅地	58.06	28-1	8	58	
				以下余白				

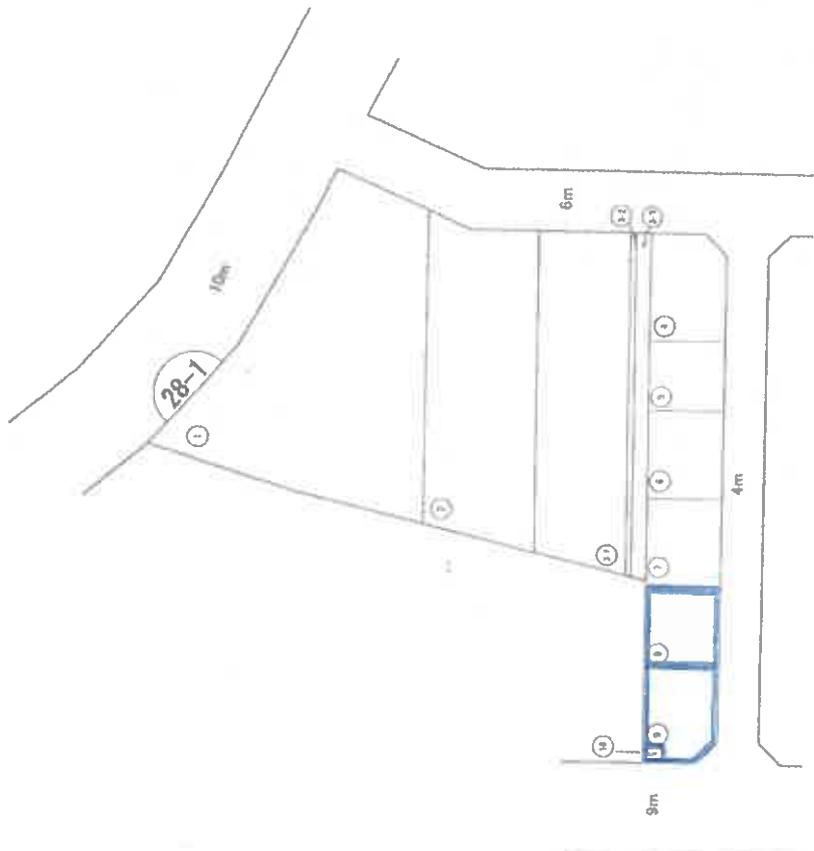
上記のとおりであることを証明する。

令和7年11月12日

草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業

施行者 八潮市

代表者



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3年5月18日

（これは図面に記載されていない内容の記載した図面と異なる）  
 （この土地の権利関係は出典資料を参照）  
 令和3年5月10日 測量員 田中 隆雄

各階平面図 建築物図面

家庭番号 1816-1

建築の用途 八幡市大字大瀬字下通丁15番地1  
 (用途) 店舗 2F、1F 居住用建物、2F、1F 居住用建物、2F、1F 居住用建物

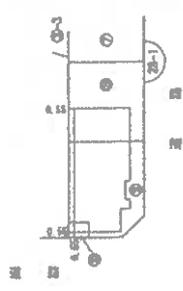
1階

床面積	面積
0.910 × 0.910	= 0.828100
7.280 × 5.460	= 39.748800
1.820 × 5.005	= 9.109100
3.165 × 4.550	= 14.400750
<b>合計</b>	<b>64.177750</b>



2階

床面積	面積
2.730 × 2.275	= 6.210750
4.095 × 5.460	= 22.366700
7.735 × 3.640	= 28.155400
<b>合計</b>	<b>56.732850</b>

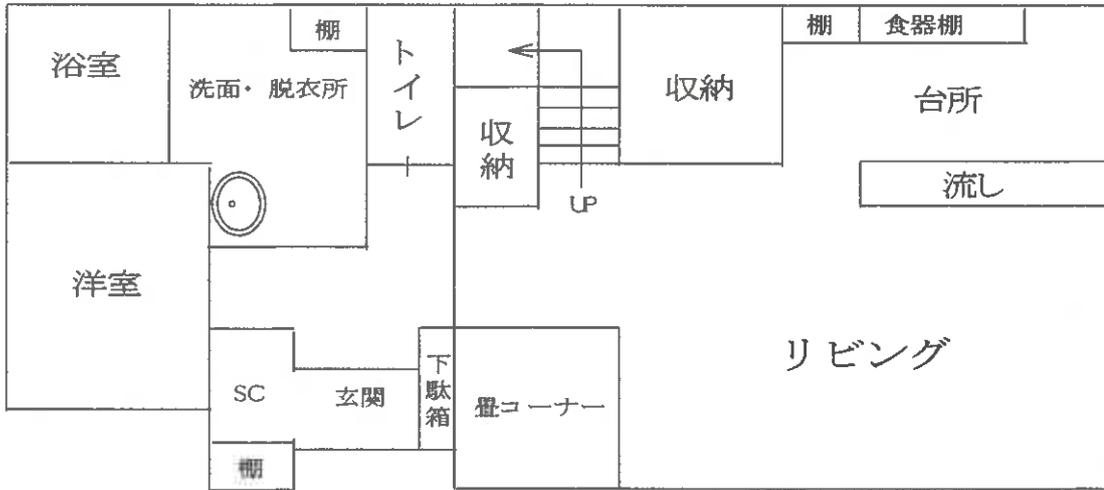


作成者 [Redacted] 測量士 [Redacted] 測量士補 [Redacted] 年月日 令和3年5月17日住所 [Redacted] 図尺 250 500

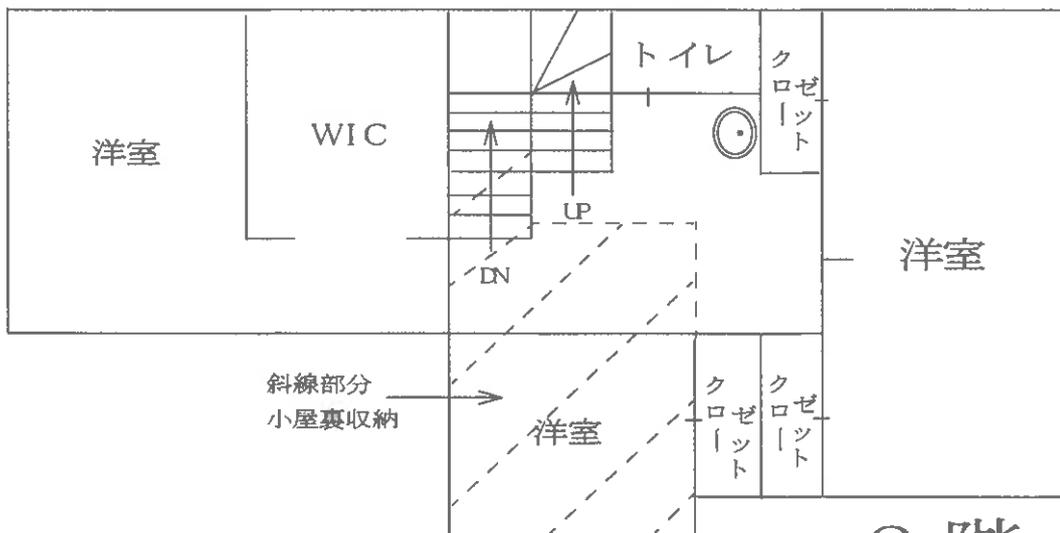
地図登録番号：M76851

本図面は、A3判の原因を70%に縮小複写した。

# 建物見取図



1階



2階