

## 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 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 草加市長栄一丁目  
地 番 772番16  
地 目 宅地  
地 積 2.41平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分11分の1

2 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 772番6  
地 目 宅地  
地 積 22.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 773番3  
地 目 宅地  
地 積 77.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 草加市長栄一丁目773番地3、772番地6  
家屋 番号 773番3  
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 43.88平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 1月22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】

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、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 草加市長栄一丁目  
地 番 772番16  
地 目 宅地  
地 積 2.41平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分11分の1

2 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 772番6  
地 目 宅地  
地 積 22.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 773番3  
地 目 宅地  
地 積 77.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 草加市長栄一丁目773番地3、772番地6  
家屋 番号 773番3  
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 43.88平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第120号  
令和7年11月28日受理  
令和8年1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 草加市長栄一丁目  
地 番 772番16  
地 目 宅地  
地 積 2.41平方メートル  
共有者 A 持分11分の1
- 2 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 772番6  
地 目 宅地  
地 積 22.42平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 773番3  
地 目 宅地  
地 積 77.63平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 草加市長栄一丁目773番地3、772番地6  
家屋 番号 773番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 43.88平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1, 2, 3
現況地目	■宅地(物件2, 3) ■雑種地(物件1) □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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者( ) 上記の者が物件2, 3一体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 □ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者( ) 上記の者が目的建物を 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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年( )第 号 保管開始日 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、3関係

- 1 物件2、3一体画地と隣接地の境界については、塀および道路の接面等により区分されており、おおむね明瞭である。
- 2 債務者兼所有者によれば、境界等についてトラブルはないとのことである。南東側隣接地地番788-6所有者との確定測量を実施したことがあるとのことであり、同地番北西側角付近には境界標が存在する。
- 3 物件2、3一体画地に接する地番772-1、773-1（いずれも草加市所有）はいずれも現況公衆用道路（公簿上の地目は田）である。
- 4 物件1は周辺住民のゴミ集積場として利用されている。

■物件4関係

- 1 目的建物は経年相応と思われ大きな不具合は確認されず維持管理はおおむね良好である。
- 2 1階和室の壁クロスに原因不明の亀裂が見られた。

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  
(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
■債務者兼所有者	<p>1 目的建物には私と家族が居住しています。</p> <p>2 目的建物に大きな不具合はありません。</p> <p>3 近隣との境界等のトラブルなどはありません。南東側隣接地地番788-6所有者の申し出により、同地番との確定測量を実施したことがあります。</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 目的物件の状況はおおむね公図，地積測量図，建物図面（各階平面図），建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については，現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月3日(水) 16:10-16:30	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 債務者兼所有者より聴取
令和7年12月22日(月) 13:30-14:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和8年1月6日(火) 12:40-12:42	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されており当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 解錠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)

イ 710-3    ハ 731-5    ホ 853-13    ト 853-10    ヲ 834-2    ア 716-3  
 ロ 772-15    ニ 856-3    ヘ 784-4    テ 772-14    キ 834-4    コ 773-3



(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。

地番区域見出し  
長栄1丁目

(写真撮影位置) (O →)

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	草加市長栄一丁目		地番	773番3	
出力縮尺	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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	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。

令和7年10月15日  
さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M45546

登記官

(7 枚目)

1238555

三編 測量表

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
B 773-3	11.64	5.67	7.67	89.2780	23.6844	2.58	23.6844
	11.64	5.67	4.93	45.2574	4.93	45.2574	
				68.9418			68.9418
				34.47090			34.47090

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
C 773-4	11.80	5.80	5.80	68.4400	6.92	102.6928	102.6928
	11.80	6.84	10.4.3120	44.0348	2.83	44.0348	
	9.92	2.77	27.4784	85.5800	5.50	85.5800	
				100.11520			100.11520

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
D 773-5	3.40	0.62		2.1080	4.40	43.6040	43.6040
				2.1080	6.73	66.6943	66.6943
				1.05400			110.2943
				1.05			55.14915

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
E 773-6	10.42	0.75		7.8150	6.34	95.0366	95.0366
	10.42	1.99		20.2358	2.80	41.9720	41.9720
	11.77	5.89		81.0953	14.19	53.4983	53.4983
	10.35	2.84		28.3940	9.81	41.7906	41.7906

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
F 773-7	13.91	7.48		104.0468	807.83920		807.83920
	13.91	6.91		96.1181	155.45055		155.45055
				200.1649			200.1649
				100.08245			100.08245

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
G 773-8	13.16	6.40		84.2240	807.83920		807.83920
	13.16	2.55		33.5580	155.45055		155.45055
	13.07	3.15		41.1705			41.1705
	3.60	3.25		31.2000			31.2000

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
H 773-9	9.18	2.58		23.6844	2.58	23.6844	
	9.18	4.93		45.2574	4.93	45.2574	
				68.9418			68.9418
				34.47090			34.47090

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
I 773-10	14.84	6.92		102.6928	6.92	102.6928	
	15.56	2.83		44.0348	2.83	44.0348	
	15.56	5.50		85.5800	5.50	85.5800	
				116.15380			116.15380

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
J 773-11	9.91	4.40		43.6040	4.40	43.6040	
	9.91	6.73		66.6943	6.73	66.6943	
				110.2943			110.2943
				55.14915			55.14915

測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
K 773-12	14.99	6.34		95.0366	6.34	95.0366	
	14.99	2.80		41.9720	2.80	41.9720	
	14.19	53.4983		53.4983	14.19	53.4983	
	9.81	41.7906		41.7906	9.81	41.7906	

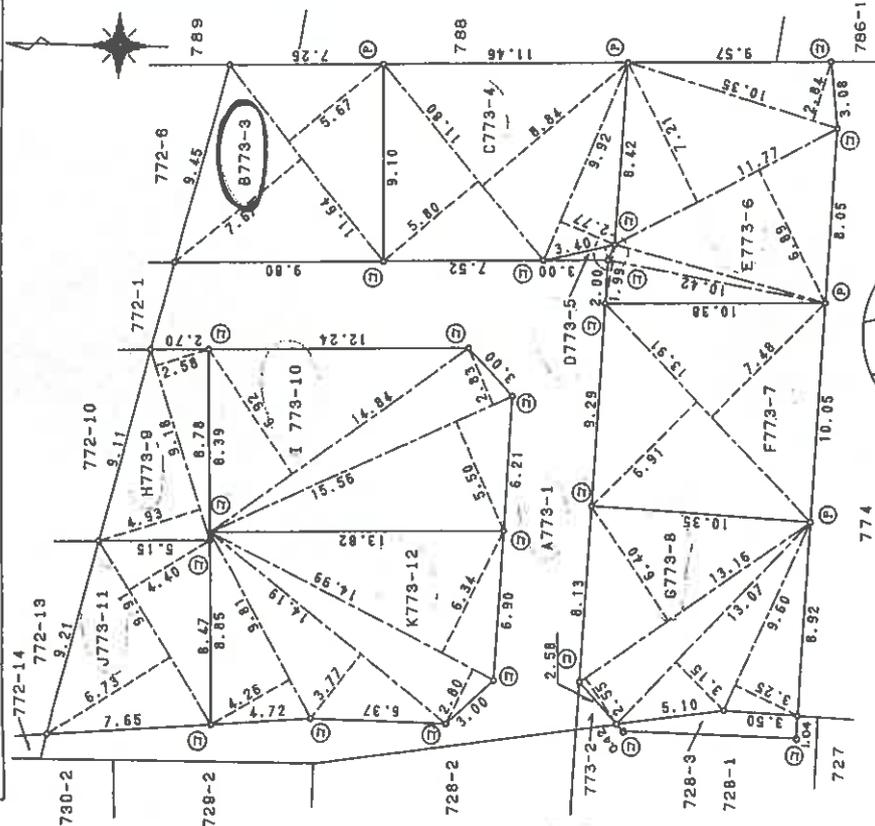
測番	NO.	区	辺	高	寸	積	面積
A 773-1	963.28975	807.83920		807.83920		807.83920	
		155.45055		155.45055		155.45055	
				200.1649		200.1649	
				100.08245		100.08245	

御行所管地積測量図費用

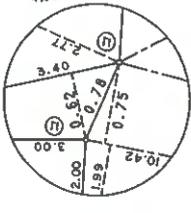
土地の所在 草加市長米町字東

地番 773-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

地積測量図



縮大図 S=1/50



埼玉県  
草加市  
13. 8. 22  
登記

凡	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	⑤	金鷹鉄
②	コンクリート	杭	⑥	金鷹杭
③	アラスチック	杭	⑦	金鷹アラスチック

作製者 [Redacted] (平成13年 8月 17日 作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(8-1 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した画である。  
令和7年10月15日 さいたま地方支務局草加出張所 登記官

1238551

三折式圖表

測量NO.	面積	2	3	4
B 772-3	3.91	0.52	1.04	1.56
	7.08	1.16	2.32	3.48
	2.33	0.46	0.92	1.38
	12.31	2.05	4.10	6.15
	10.27	1.97	3.94	5.91
		198.1009	396.2018	594.3027
		99.05045	198.1009	297.15035

測量NO.	面積	2	3	4
C 772-4	14.28	7.01	14.02	21.03
	14.28	7.01	14.02	21.03
		200.2056	400.4112	600.6168
		100.1028	200.2056	300.3084

測量NO.	面積	2	3	4
D 772-5	14.28	7.01	14.02	21.03
	14.28	7.01	14.02	21.03
		200.2056	400.4112	600.6168
		100.1028	200.2056	300.3084

測量NO.	面積	2	3	4
E 772-5	9.45	3.60	7.20	10.80
	9.18	3.42	6.84	10.26
		34.0200	68.0400	102.0600
		17.0100	34.0200	51.0300

測量NO.	面積	2	3	4
F 772-7	18.58	3.99	7.98	11.97
	18.58	3.99	7.98	11.97
		74.5332	149.0664	223.6000
		37.2666	74.5332	111.8000

測量NO.	面積	2	3	4
G 772-8	14.28	7.01	14.02	21.03
	14.28	7.01	14.02	21.03
		200.2056	400.4112	600.6168
		100.1028	200.2056	300.3084

測量NO.	面積	2	3	4
H 772-9	14.28	7.01	14.02	21.03
	14.28	7.01	14.02	21.03
		200.2056	400.4112	600.6168
		100.1028	200.2056	300.3084

測量NO.	面積	2	3	4
I 772-10	10.78	5.10	10.20	15.30
	10.78	5.10	10.20	15.30
		131.5180	263.0360	394.5540
		65.7590	131.5180	197.2770

測量NO.	面積	2	3	4
J 772-11	12.24	6.54	13.08	19.62
	12.24	6.54	13.08	19.62
		151.5240	303.0480	454.5720
		75.7620	151.5240	227.2860

測量NO.	面積	2	3	4
K 772-12	14.11	6.84	13.68	20.52
	14.11	6.84	13.68	20.52
		163.9360	327.8720	491.8080
		81.9680	163.9360	245.9040

測量NO.	面積	2	3	4
L 772-13	9.55	5.76	11.52	17.28
	9.55	5.76	11.52	17.28
		55.5840	111.1680	166.7520
		27.7920	55.5840	83.3760

測量NO.	面積	2	3	4
M 772-14	15.21	7.60	15.20	22.80
	15.21	7.60	15.20	22.80
		16.0080	32.0160	48.0240
		8.0040	16.0080	24.0120

測量NO.	面積	2	3	4
N 772-15	2.00	0.96	1.92	2.88
	2.00	0.96	1.92	2.88
		1.9200	3.8400	5.7600
		0.9600	1.9200	2.8800

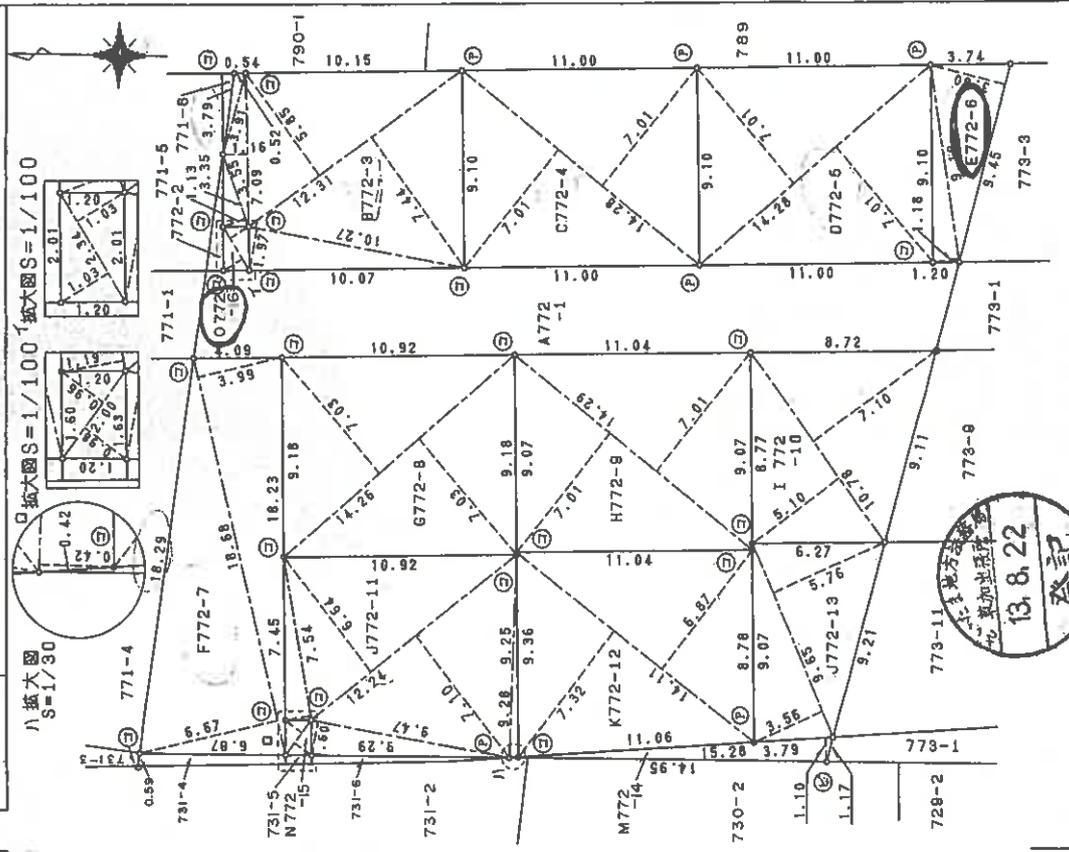
測量NO.	面積	2	3	4
O 772-15	2.34	1.03	2.06	3.09
	2.34	1.03	2.06	3.09
		2.4102	4.8204	7.2306
		1.2051	2.4102	3.6153

測量NO.	面積	2	3	4
P 772-1	976.3173	1952.6346	2928.9519	3905.2692
	976.3173	1952.6346	2928.9519	3905.2692
		32.95639	65.91278	98.86917
		16.47819	32.95639	49.43458

簿行所管地積測量費用

地積測量図

草加市長米町字東



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(平成13年 8月 17日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

(8-2枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月15日 さいたま地方務務局草加出張所 登記官 [Redacted]

2298192

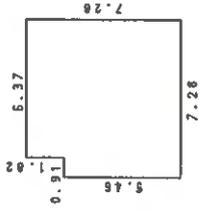
各階平面図

家屋番号 773番3

建物各階平面図

建物の所在 草加市長栄町字東773番地3, 772番地6

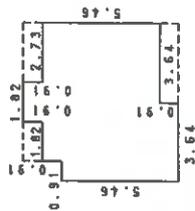
1階



求積表

$6.37 \times 1.82 = 11.5934$
$7.28 \times 5.46 = 39.7488$
合計 51.3422
床面積 51.34 m <sup>2</sup>

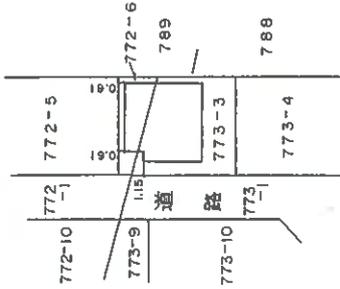
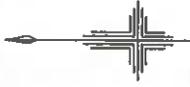
2階



求積表

$1.82 \times 0.91 = 1.6562$
$6.37 \times 0.91 = 5.7967$
$7.28 \times 4.55 = 33.1240$
$3.64 \times 0.91 = 3.3124$
合計 43.8893
床面積 43.88 m <sup>2</sup>

A3判をA4判に縮小



作製者

縮尺 1/250  
(平成17年6月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

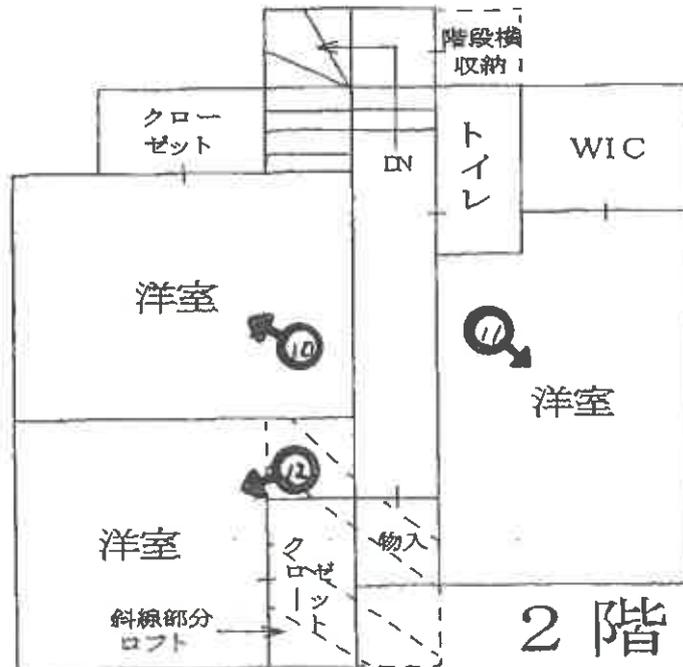
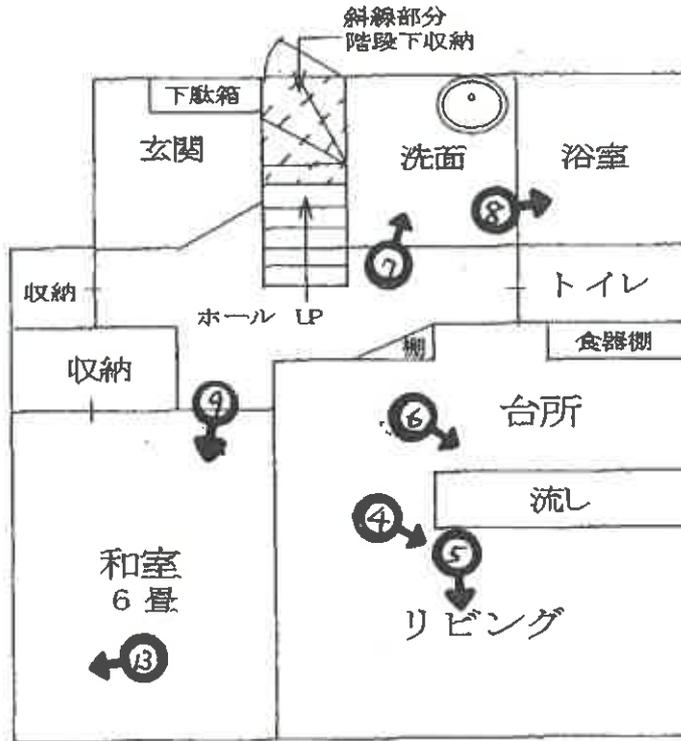
令和7年10月15日

さいたま地方事務所草加出張所

登記官

(9 枚目)

# 建物見取図





目的建物

①



物件3付近

②



物件1付近

③

( // 枚目)



④



⑤

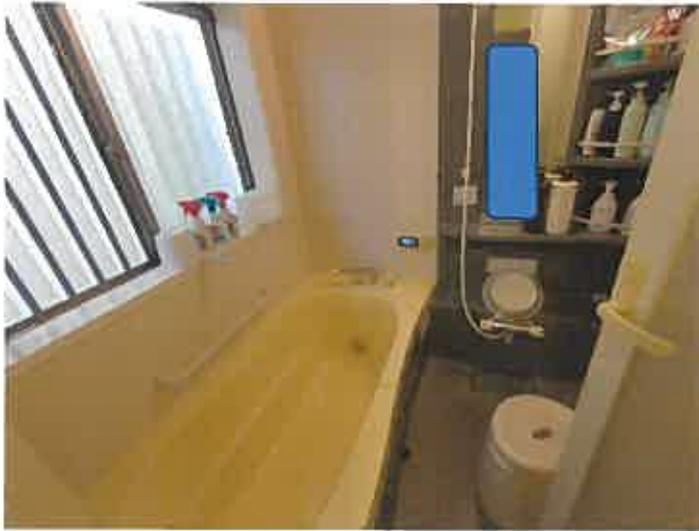


⑥

( 12 枚目)



⑦



⑧



⑨

( 13 枚目)



⑩

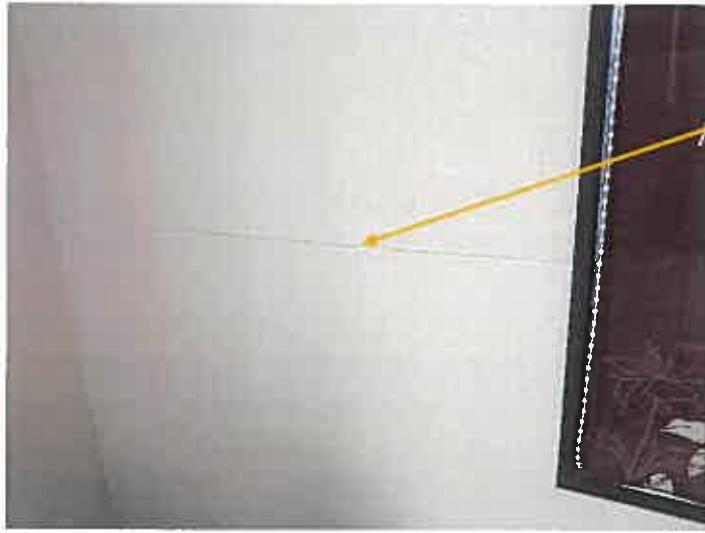


⑪



⑫

( 14 枚目)



和室壁クロスの  
亀裂

⑬

( 15 枚目)

令和7年 (ケ)第 120号  
令和7年 12月22日 現地調査  
令和8年 1月 8日 評価

さいたま地方裁判所 越谷支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇田陽一

物 件 目 録

- 1 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 772番16  
地 目 宅地  
地 積 2.41平方メートル  
共有者 A 持分11分の1
- 2 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 772番6  
地 目 宅地  
地 積 22.42平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 草加市長栄一丁目  
地 番 773番3  
地 目 宅地  
地 積 77.63平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 草加市長栄一丁目773番地3、772番地6  
家屋 番号 773番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 43.88平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

## 第1 評価額

一括価格	
金 13,771,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,000円
物件2 (土地)	金 780,000円
物件3 (土地)	金 2,710,000円
物件4 (建物)	金 10,280,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2・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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目積者 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
2・3	所在地番 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
4	所家屋番 種号類 構造積者 床面積者 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1～3）

位置・交通	東武伊勢崎線「新田」駅の北西方約1.5km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「清門町北」バス停留所の北東方約500mに位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅の他、共同住宅等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、長栄小学校まで約350m、新田中学校まで約300m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 2・3		
画地条件	地積 形状 地勢 その他	100.05㎡(物件2・3の合計) 長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	建物(物件4)の敷地及び駐車スペース等	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:あり  ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	草加市建設部によると目的土地の近隣において、過去に浸水実績があった模様である。詳細については同部にて確認を要する。	
物 件 1		
画地条件	地積 形状 地勢 その他	2.41㎡ 長方形 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4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成17年6月7日新築 経過年数：約20.5年 経済的残存耐用年数：約9.5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。クロスに亀裂あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	ロフトあり。

## 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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	141,000	1.03	22.42	0.98	1.00	3,190,000
3	141,000	1.03	77.63	0.98	1.00	11,050,000

※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  
 $146,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.1 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 103 = 141,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 +3%

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件等で優る(浸水実績等も勘案)。

イ 個 別 格 差：方位 +3% 形状 ±0% (物件2・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。

オ 市場性修正：なし

物件1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
1	141,000	0.05	2.41	1/11	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	190,000	95.22	0.30	5,430,000

ウ 現 価 率：

経過年数20.5年、経済的残存耐用年数9.5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)  $9.5 / (20.5 + 9.5) \times (1 - 0.05)$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
2	3,190,000	0.65	法定地上権	2,070,000
3	11,050,000	0.65	法定地上権	7,180,000
合 計				9,250,000

### 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	2,000			1.0	0.7	1,000
2	3,190,000	-2,070,000		1.0	0.7	780,000
3	11,050,000	-7,180,000		1.0	0.7	2,710,000
4	5,430,000	+9,250,000	1.0	1.0	0.7	10,280,000
一括価格(合計)						13,771,000

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/m<sup>2</sup>

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 : 143m<sup>2</sup>

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

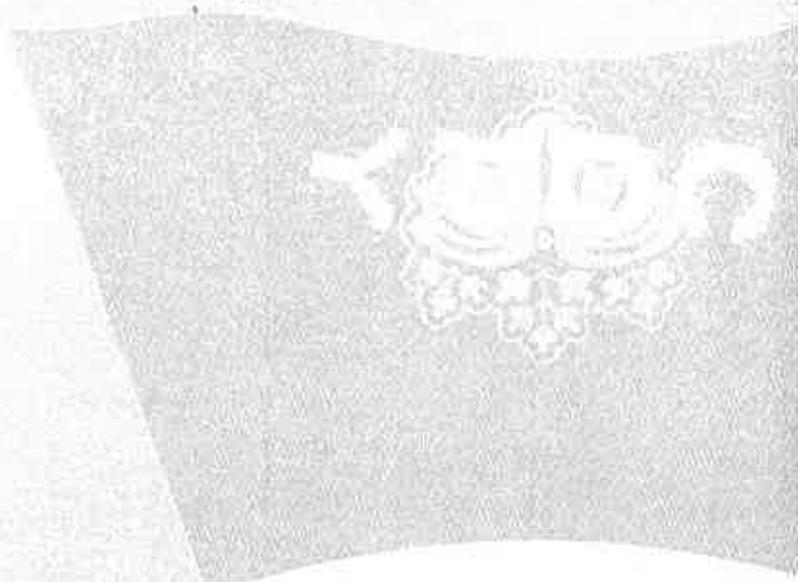
以上



位置図 1:12,000  
昭文社「都市地図」



ヲ 834-9  
リ 784-2  
カ 853-15  
ヨ 853-9  
ク 850-14



登記年月日：平成13年8月22日

本頁に添面に関する変更内容を示す。

1238551

地積測量図

所在地：草加市長栄町字東  
小旗木通  
縮尺：1/100  
縮尺：1/100

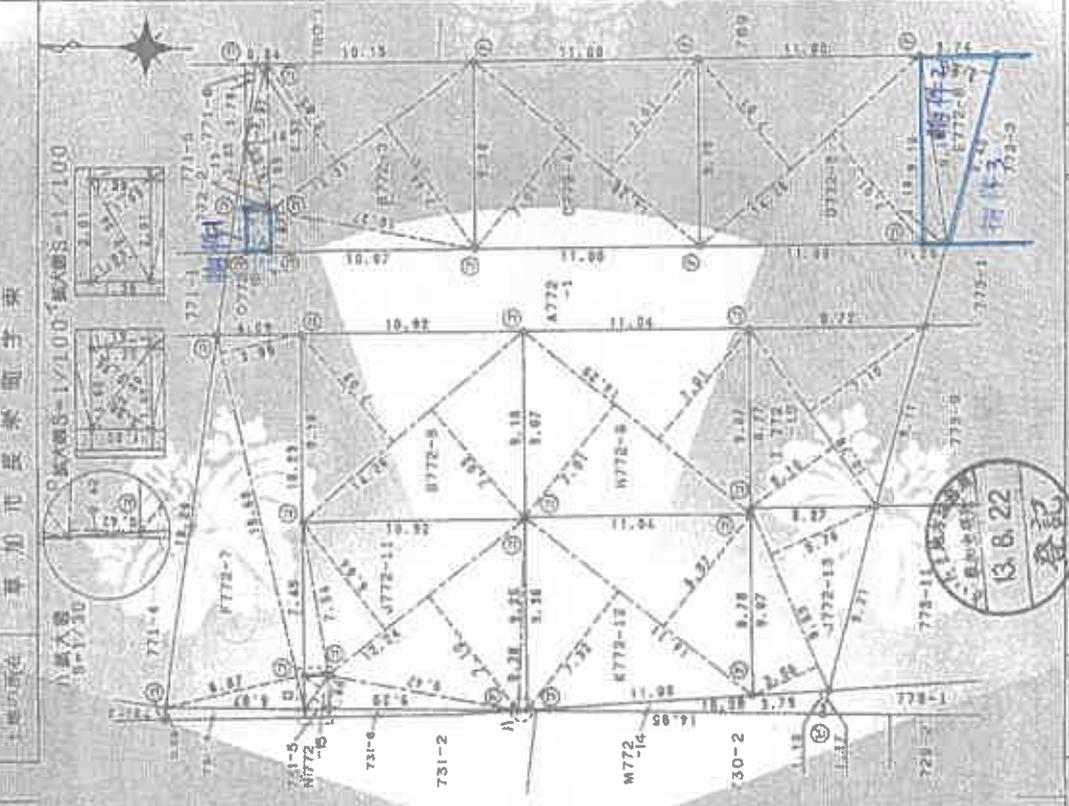


Table with 4 columns: NO., 面積 (㎡), 地積 (㎡), 備考. Contains data for various plots.

Table with 4 columns: NO., 面積 (㎡), 地積 (㎡), 備考. Contains data for various plots.

Table with 4 columns: 凡例, 備考, 備考, 備考. Contains supplementary information.

Form with fields for 作業者 (Surveyor), 作業日 (Date), 縮尺 (Scale), and 備考 (Remarks).

本図面は、A4サイズの原図を70%に縮小複写した。

- 1) 平成26年11月28日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

本図面は、A3判の原図を  
70%に縮小複写した。

登記年月日：平成13年08月27日

1238555

二筆測量書

NO.	面積	NO.	面積
0-223-3	7.67	1-723-10	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54
11.56	11.56	15.54	15.54

NO.	面積	NO.	面積
1-723-1	11.80	1-723-10	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54
11.80	11.80	15.54	15.54

NO.	面積	NO.	面積
0-223-5	3.45	1-723-11	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31
3.45	3.45	2.31	2.31

NO.	面積	NO.	面積
0-223-6	10.42	1-723-12	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98
10.42	10.42	14.98	14.98

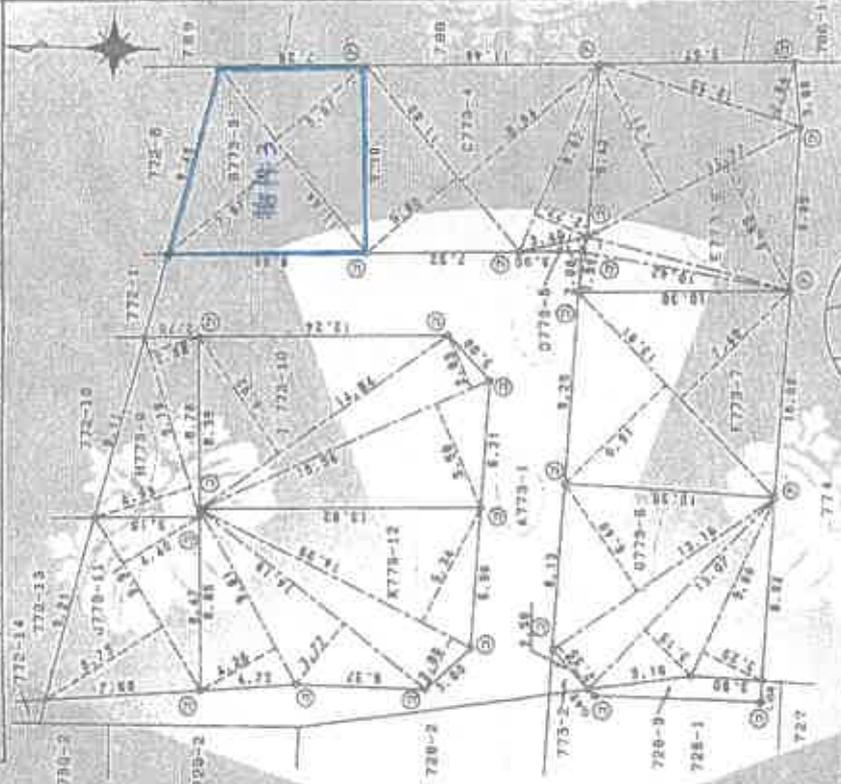
NO.	面積	NO.	面積
0-223-7	13.31	A-723-1	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48
13.31	13.31	1.48	1.48

NO.	面積	NO.	面積
0-223-8	13.16	1-723-13	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98
13.16	13.16	14.98	14.98

NO.	面積	NO.	面積
0-223-9	13.31	1-723-14	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98
13.31	13.31	14.98	14.98

地積測量図

土地所在 東京都長栄区手塚



縮小率 S=1/250

登記 13.8.22

東京都長栄区手塚

申請人 [Redacted]

加尺 1 / 250

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

(1) 平成26年11月28日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

14

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

本図面は、A3判の原図を  
70%に縮小複写した。

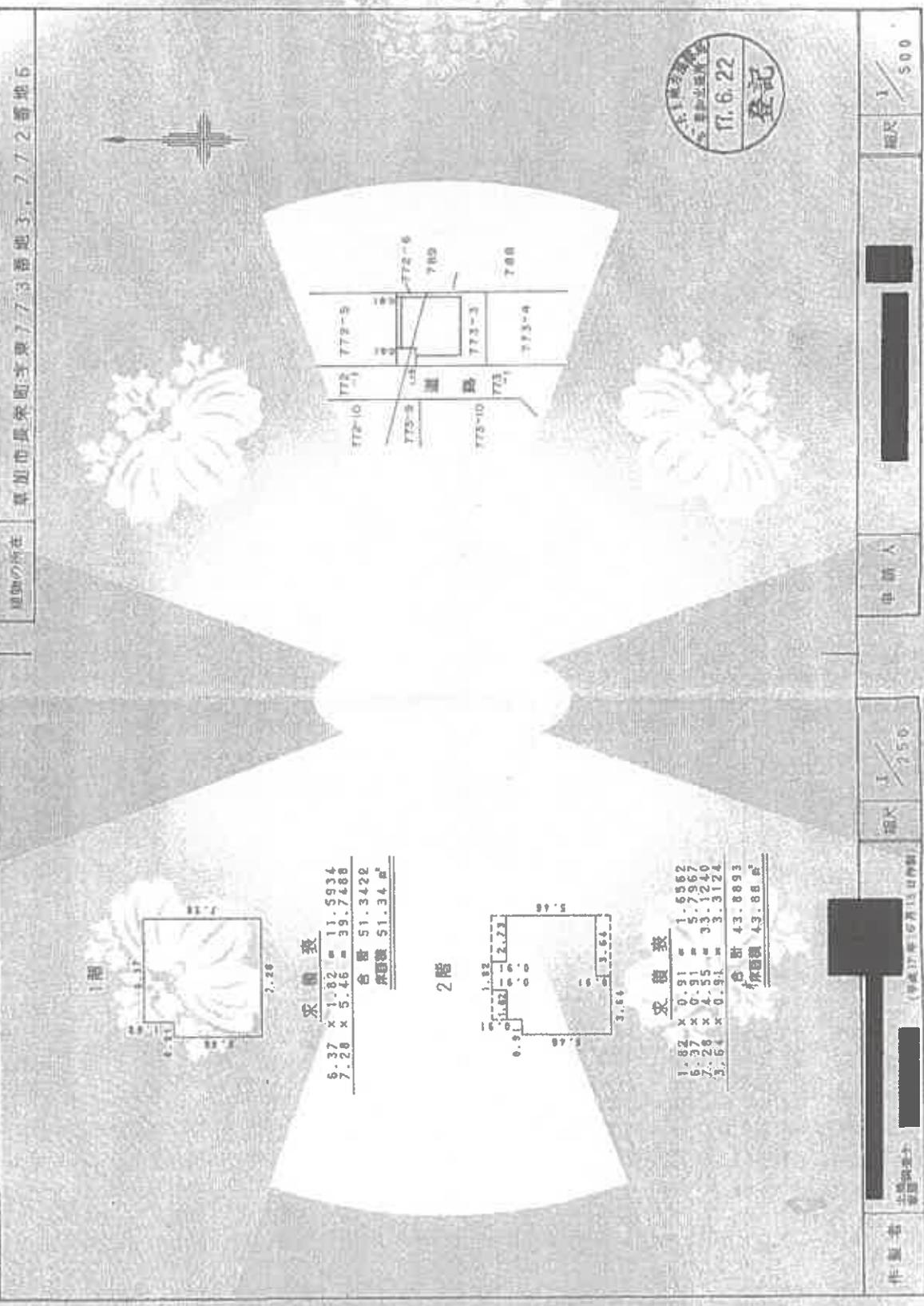
本頁に図面に關する変更内容を示す。

2298192

各階平面図

7773番3

建築物平面図



これは図面に記載されている内容を説明する図面として  
令和7年10月15日 たいたま橋二丁目地籍調査係

15

本図面は、A3サイズの図面を  
70%に縮小複写した。

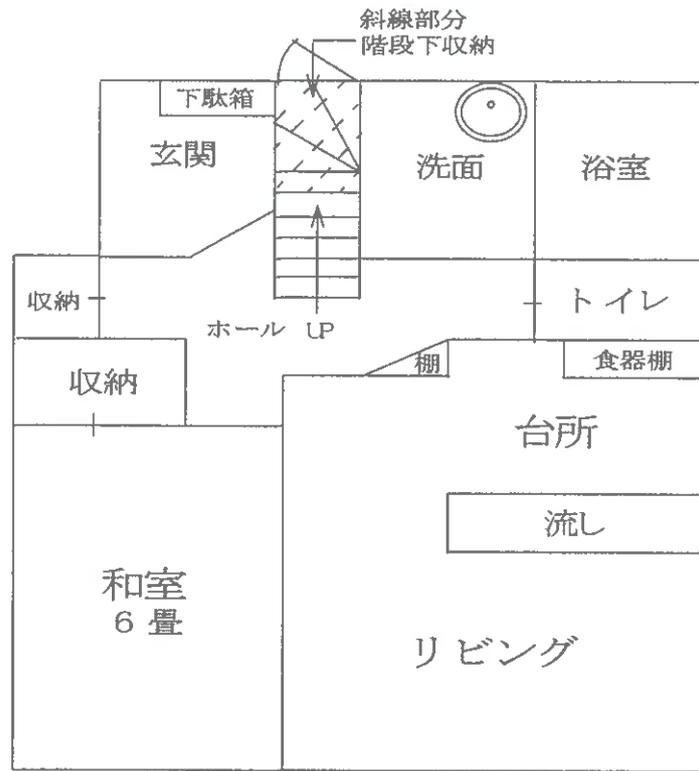
地図管理番号・M45849

(1/20)

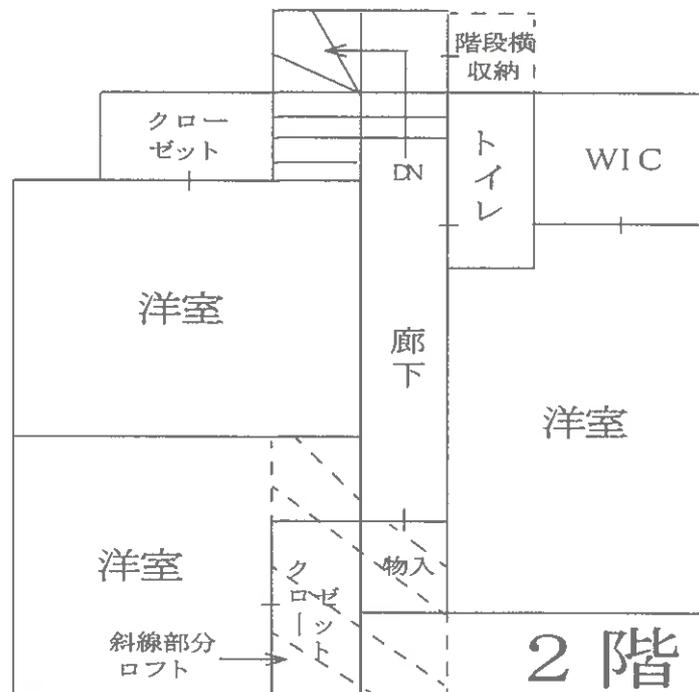
(埼玉県国土建設課)

(1) 平成26年11月28日、**建物の名称又は一部にこの図面に記載されている家庭番号が変更された**、**上記の日付は、この図面に記載内容を記載した日付である。**

# 建物見取図



1 階



2 階