

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」の口の
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 高 橋 満 実

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 | 草加市青柳二丁目 |
| | 地 番 | 796番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳二丁目796番地51 |
| | 家屋 番号 | 796番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.62平方メートル
2階 45.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
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2】
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 | 草加市青柳二丁目 |
| | 地 番 | 796番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳二丁目796番地51 |
| | 家屋 番号 | 796番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.62平方メートル
2階 45.73平方メートル |



令和7年(ケ)第124号

令和7年12月10日受理

令和8年1月6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 | 草加市青柳二丁目 |
| | 地 番 | 796番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳二丁目796番地51 |
| | 家屋 番号 | 796番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.62平方メートル
2階 45.73平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	草加市青柳2丁目23番38号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(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1の土地に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項記載のとおり
建物	物件2
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が異なる(□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() 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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

■物件 1 関係

- 1 物件 1 と隣接地の境界について、塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である。
- 2 物件 1 に前面で接道する地番 7 9 6 - 6 は草加市が所有する現況公衆用道路である（公簿上の地目係宅地）。

■物件 2 関係

- 1 債務者兼所有者によれば、おそらく 2 階のバルコニー付近からの浸水により 1 階リビング南側付近と台所付近に雨漏りがあったとのことである（債務者兼所有者によるバルコニー全面へのシート貼付により被害は減少したとのことである（写真⑭））。
- 2 1 階リビング・トイレ、2 階洋室入り口・トイレなどのドアの蝶番の傷みによる開閉不具合がある。

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
■債務者兼所有者	<p>1 目的物件には私と家族が居住しています。</p> <p>2 おそらく2階のバルコニー付近からの浸水により1階リビング南側付近と台所付近に雨漏りがありました。私がバルコニー全面へシートを貼りつけて簡易補修したことにより被害は減少しました。</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、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、目的物件の現況および関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月12日(金) 14:25-14:30	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認・写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年12月22日(月) 15:45-15:50	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和7年12月23日(火) 17:45-17:50	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和8年1月6日(火) 11:25-11:45	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8日(木) 16:52-16:54	法務局(越谷)	隣接土地の登記事項証明書を取得
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

登記年月日：平成14年4月17日

1121234

14.4.17

登記

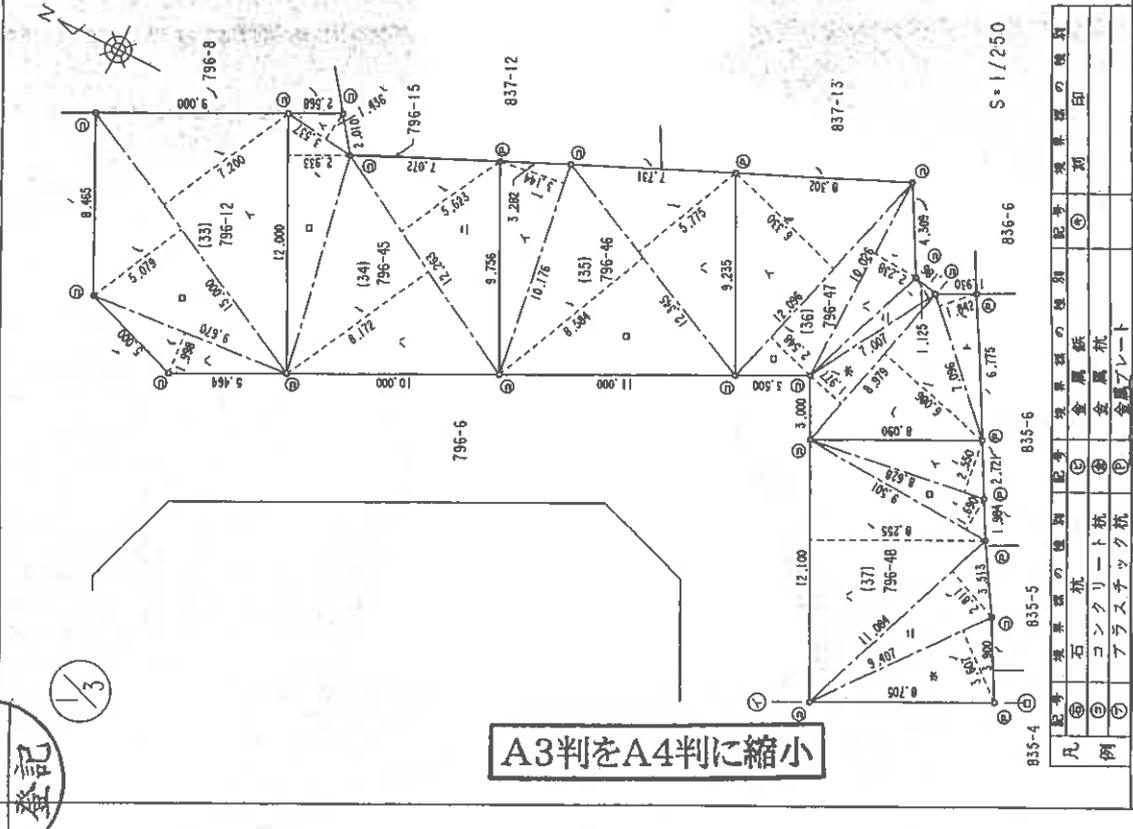
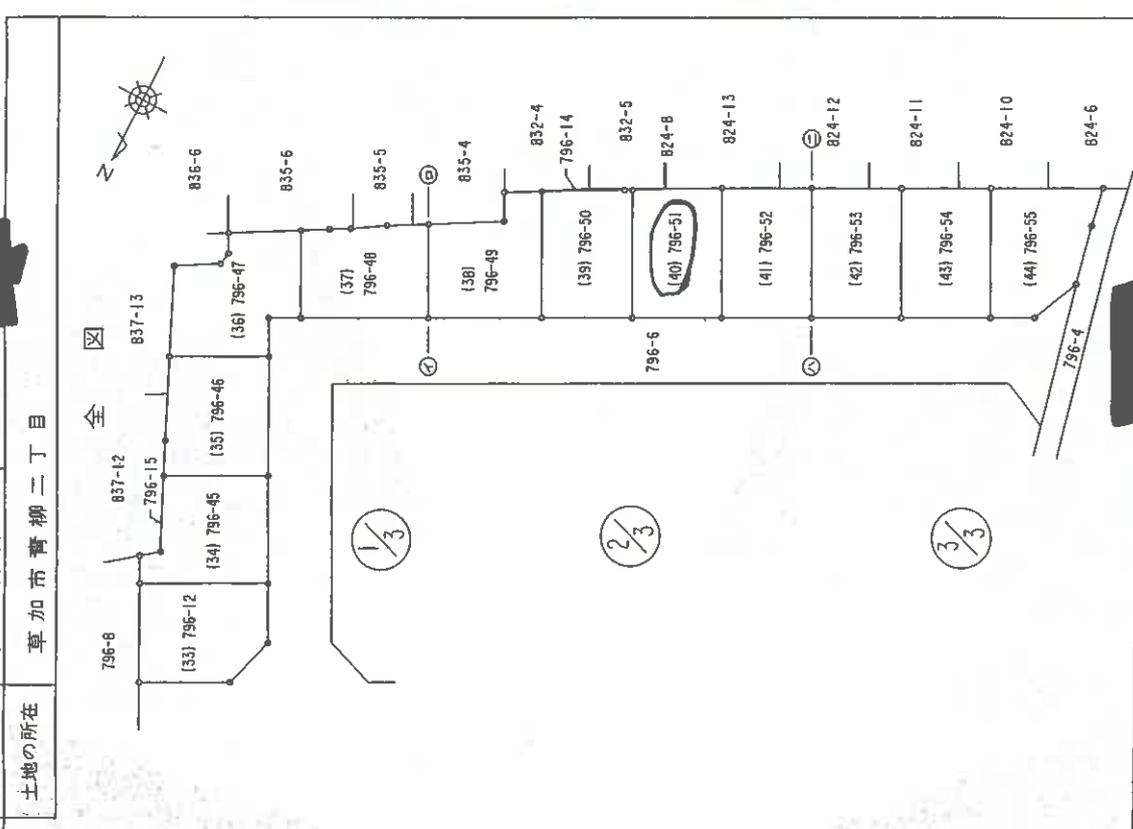
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和7年10月21日 福岡法務局 登記官

A3判をA4判に縮小

量 図

地 図

地番 796-12, 796-45
ないし 796-55
土地の所在 草加市青柳二丁目



縮尺 1 / 500

申請人

作製者 (平成14年 4月 15日作製)

凡例
① 境界線の種類
② 境界線の種類
③ 境界線の種類
④ 境界線の種類
⑤ 境界線の種類
⑥ 境界線の種類
⑦ 境界線の種類
⑧ 境界線の種類
⑨ 境界線の種類
⑩ 境界線の種類
⑪ 境界線の種類
⑫ 境界線の種類
⑬ 境界線の種類
⑭ 境界線の種類
⑮ 境界線の種類
⑯ 境界線の種類
⑰ 境界線の種類
⑱ 境界線の種類
⑲ 境界線の種類
⑳ 境界線の種類
㉑ 境界線の種類
㉒ 境界線の種類
㉓ 境界線の種類
㉔ 境界線の種類
㉕ 境界線の種類
㉖ 境界線の種類
㉗ 境界線の種類
㉘ 境界線の種類
㉙ 境界線の種類
㉚ 境界線の種類
㉛ 境界線の種類
㉜ 境界線の種類
㉝ 境界線の種類
㉞ 境界線の種類
㉟ 境界線の種類
㊱ 境界線の種類
㊲ 境界線の種類
㊳ 境界線の種類
㊴ 境界線の種類
㊵ 境界線の種類
㊶ 境界線の種類
㊷ 境界線の種類
㊸ 境界線の種類
㊹ 境界線の種類
㊺ 境界線の種類
㊻ 境界線の種類
㊼ 境界線の種類
㊽ 境界線の種類
㊾ 境界線の種類
㊿ 境界線の種類

(埼玉工地区画測量士会用紙)

1/3

請求番号：16-2

(8-1枚目)

登記年月日：平成14年4月17日

1121235


 14. 4. 17
 登記

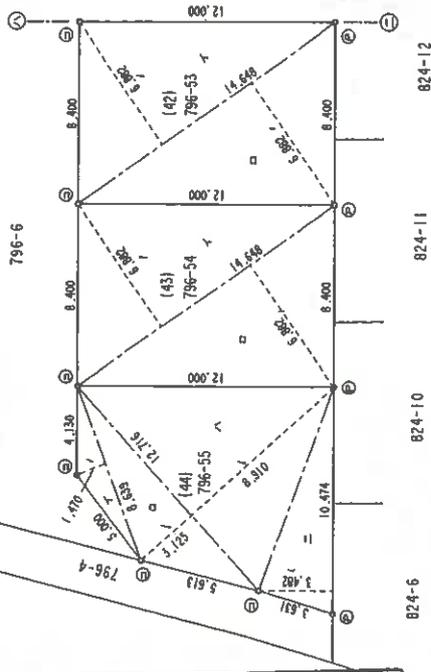
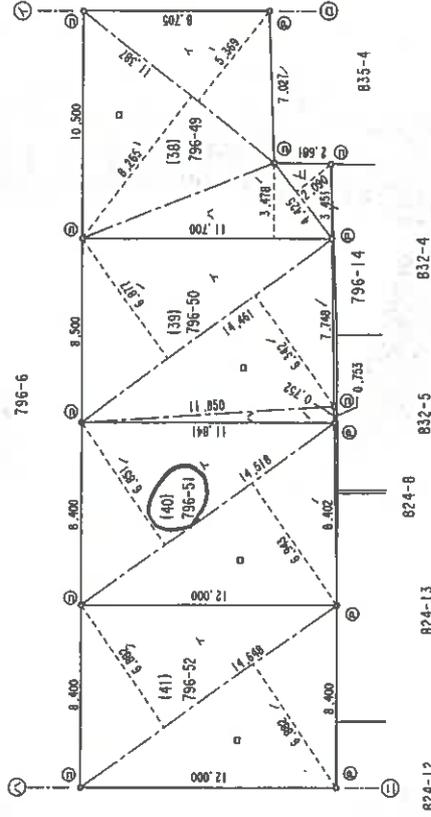
3/3

地番 796-12, 796-45
 ないし 796-55

土地の所在 草加市青柳二丁目

2/3

地量



A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石杭	(1)	金属杭	(2)	木杭	(3)
コンクリート杭	(4)	金属杭	(5)	木杭	(6)
プラスチック杭	(7)	金属杭	(8)	木杭	(9)

製作者 
 (平成14年4月15日作製)
 (埼玉土地測量士会)

縮尺 1/250

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。
 (さいたま地方裁判所草加出張所管轄)
 令和7年10月21日 福岡地方法務局

(B-2枚目)

登記年月日：平成14年4月17日

1121236



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
(さいたま地方事務所草加出張所管轄)

令和7年10月21日

福岡法務局

登記官

(8-3枚目)

測量

地番 796-12,796-45
ないし796-55

土地の所在 草加市青柳二丁目

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.461	6.877	99.448297
ロ	14.461	6.342	91.711662
ハ	11.850	0.752	8.911200
合計			200.071159
合計面積			100.035785 m ²
合計地積			100.03 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	4.518	6.851	99.462818
ロ	14.518	6.343	100.798474
合計			200.261292
合計面積			100.1306460
合計地積			100.13 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.648	6.882	100.807536
ロ	14.648	6.882	100.807536
合計			201.615072
合計面積			100.8075560
合計地積			100.80 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	4.648	6.882	100.807536
ロ	14.648	6.882	100.807536
合計			201.615072
合計面積			100.8075560
合計地積			100.80 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	4.648	6.882	100.807536
ロ	14.648	6.882	100.807536
合計			201.615072
合計面積			100.8075560
合計地積			100.80 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	8.638	1.470	12.693330
ロ	12.716	3.125	39.737500
ハ	12.716	8.910	113.238560
ニ	10.474	3.462	36.470488
合計			202.206888
合計面積			101.1034290
合計地積			101.10 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	5.000	7.200	106.000000
ロ	19.000	5.079	46.185000
ハ	9.870	1.998	19.320660
合計			203.505660
合計面積			101.7528300
合計地積			101.75 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	3.537	1.436	5.079132
ロ	12.000	2.953	35.196000
ハ	12.263	8.172	100.213236
ニ	12.263	5.823	68.954849
合計			209.443217
合計面積			104.7216085
合計地積			104.72 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	10.176	3.144	31.995344
ロ	12.348	8.384	105.969480
ハ	12.348	5.775	71.292375
合計			209.257199
合計面積			104.6279955
合計地積			104.62 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	12.096	6.330	76.567680
ロ	12.096	2.548	30.820608
ハ	0.026	2.238	22.438188
ニ	7.007	1.125	7.882875
ホ	8.979	1.977	17.751483
ト	8.978	6.086	54.546194
合計			273.177860
合計面積			111.5883500
合計地積			111.58 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	8.628	2.650	22.001400
ロ	9.501	1.690	16.056690
ハ	12.100	8.255	99.885500
ニ	11.084	2.811	31.157124
ホ	9.407	3.607	33.931049
合計			203.031763
合計面積			101.5158815
合計地積			101.51 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	11.387	3.369	61.136803
ロ	11.387	8.265	94.113555
ハ	11.700	3.478	40.692600
ニ	4.423	2.090	9.248250
合計			205.191208
合計面積			102.5956040
合計地積			102.59 m ²

凡例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
境界線の種類	杭	コンクリート杭	石	アラスチック杭	金網杭	金釘杭	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭	杭
	印	印	印	印	印	印	印	印	印	印

製作者 [Redacted] (埼玉) (平成14年4月15日作製) (会用品)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

登記年月日：平成15年2月19日

各階平面図

家屋番号 796-51

建物図面

建物の所在 草加市青柳2丁目796番地51

2127852



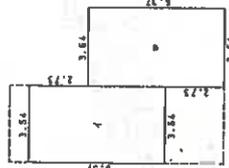
1 階



求積表

1	10.01	X	3.54	=	35.4354
	6.37	X	3.64	=	23.1868
合	計				58.6222
床	面積				58.62 m ²

2 階

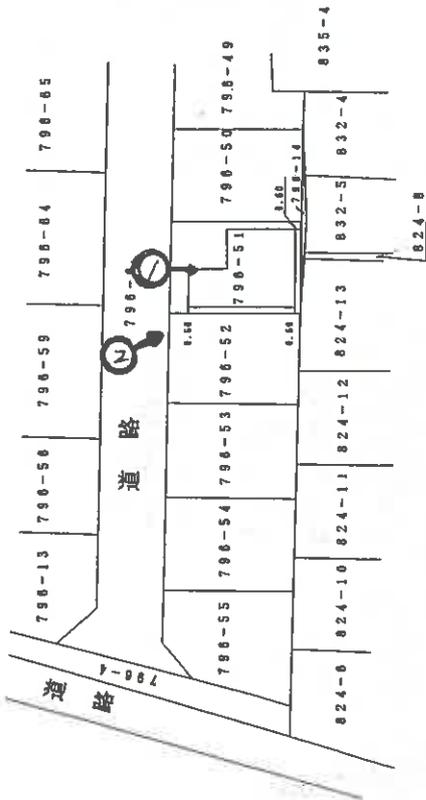
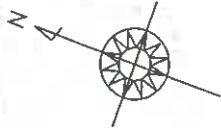


求積表

1	6.37	X	3.54	=	22.5498
	6.37	X	3.64	=	23.1868
合	計				45.7366
床	面積				45.73 m ²

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置)



作製者

申請人

年-月/日(作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉地家屋調査士会用品)

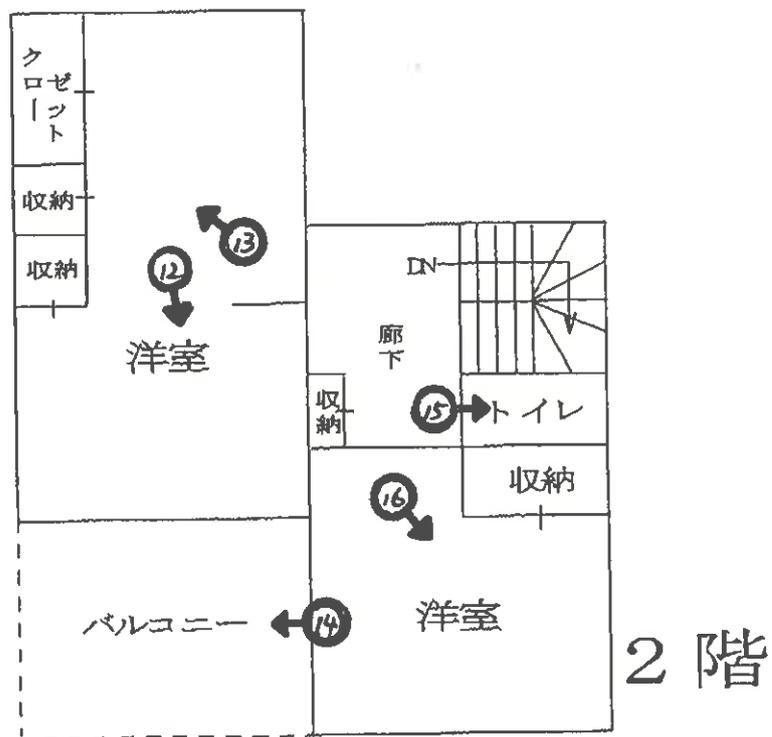
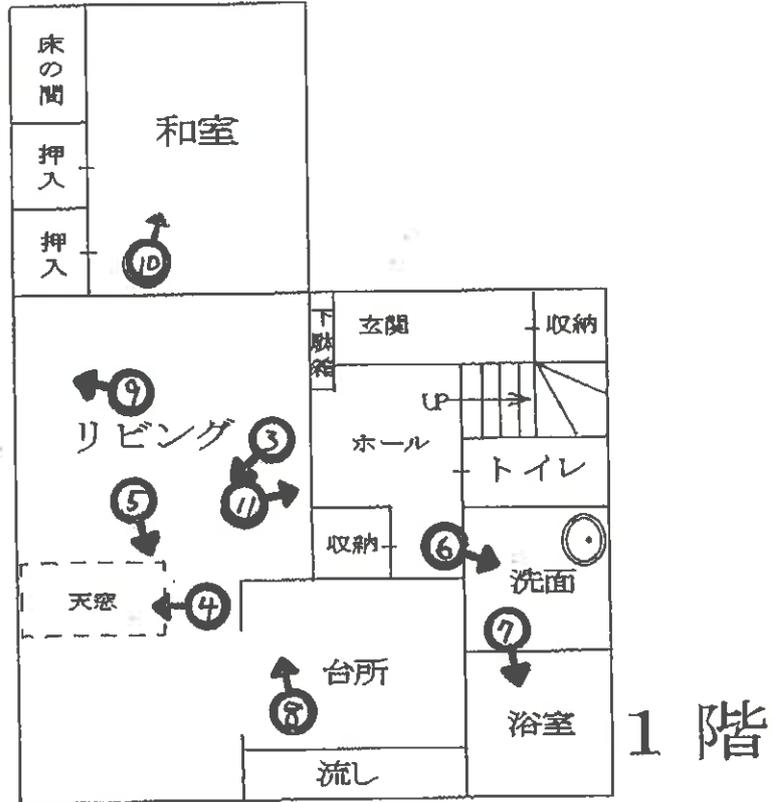
これは図面に記載されている内容を正確とした図面である。
(さいたま市地方定規測量加出業務所管理)

令和7年10月21日 地籍課 登記係

登記係

(9 枚目)

建物見取図





目的建物

①



②



③

(// 枚目)



④



天井クロスの傷み

⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



雨漏り跡

⑧



壁クロス補修跡

⑨

(13 枚目)



⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



⑬



シート貼付による
雨漏りの簡易補修

⑭



⑮

(15 枚目)



⑬

(16 枚目)

令和7年 (ケ)第 124号
令和8年 1月6日 現地調査
令和8年 1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 | 草加市青柳二丁目 |
| | 地 番 | 796番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳二丁目796番地51 |
| | 家屋 番号 | 796番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.62平方メートル
2階 45.73平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,780,000円
物件2 (建物)	金 8,220,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	
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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成14年10月11日新築 経 過 年 数：約23.5年 経済的残存耐用年数：約6.5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	経年相応である。床等の汚れ・傷等あり。
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, 蝶番の傷みによる開閉の不具合あり。 2, 雨漏りがあったとの陳述である。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 3, クロスの亀裂や壁に穴の空いている箇所あり。 4, オール電化との陳述である。天窓あり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	121,000	1.015	100.13	0.97	0.95	11,330,000

※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-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 105 = 121,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、環境条件等で優る。

イ 個別格差 : 道路方位 +1.5% 地積・形状等 ±0%

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 : 土壌汚染の蓋然性及びスティグマの影響を考慮 -5%

② 物件2(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
2	200,000	104.35	0.21	4,380,000

ウ 現 価 率 :

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

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場が未成熟であると判断し、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	11,330,000	0.65	法定地上権	7,360,000

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	競売市 場修正 エ	市場性 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,330,000	-7,360,000		0.7	1.00	2,780,000
2	4,380,000	+7,360,000	1.0	0.7	1.00	8,220,000
一括価格(合計)						11,000,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 市場性修正：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (草加一11)

所在 : 草加市弁天5丁目320番76

価格 : 127,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅約1.9km

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 180㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 東6m市道

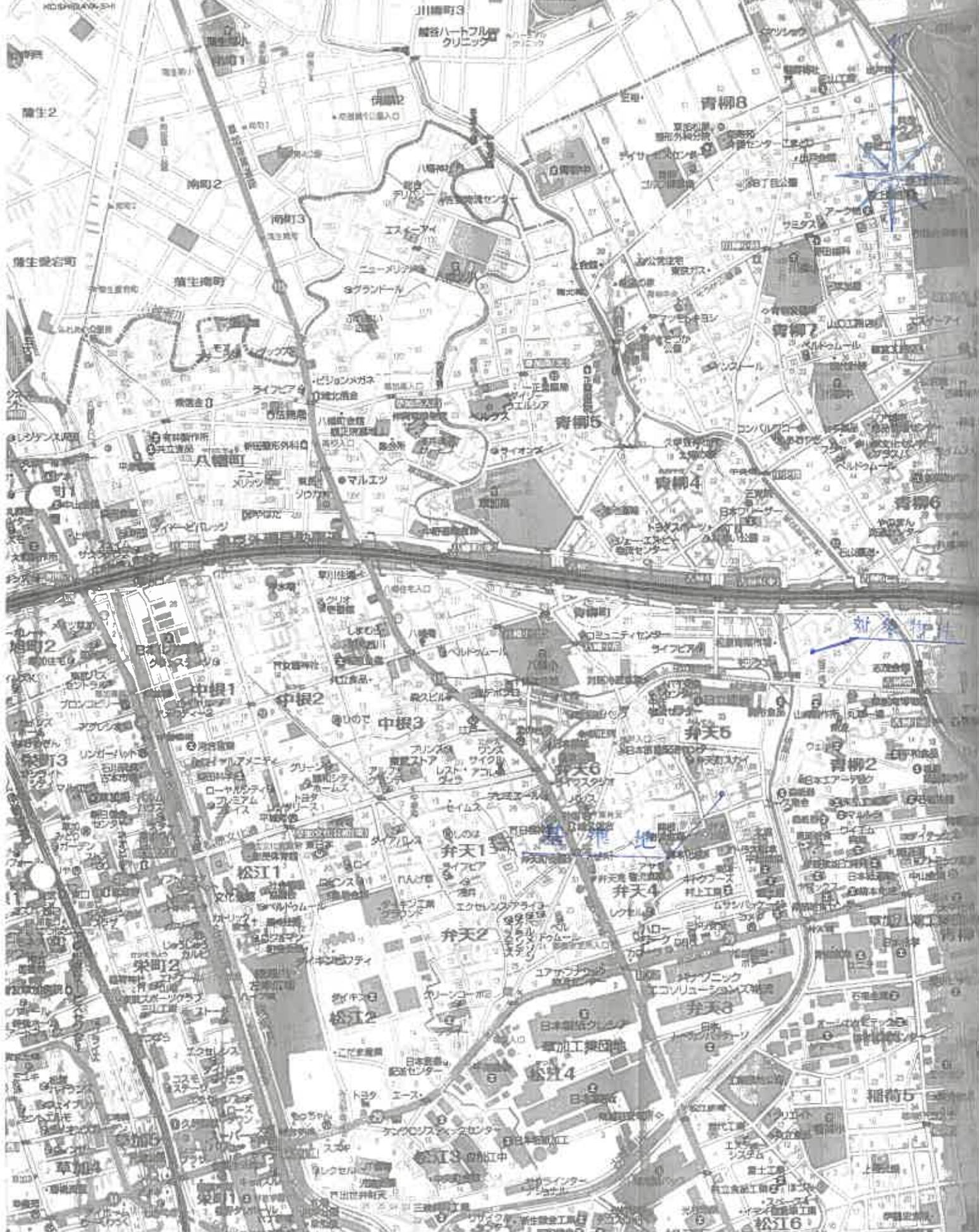
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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

以上



位置図 1:12,000
昭文社「都市地図」

登記年月日：平成14年4月17日

1121234

14.4.17

登記

1/3

これは図面に記載されている内容を随時入札書面である。
(さいたま市地方法務局加出事務所)

令和7年10月21日 浦田菜穂局

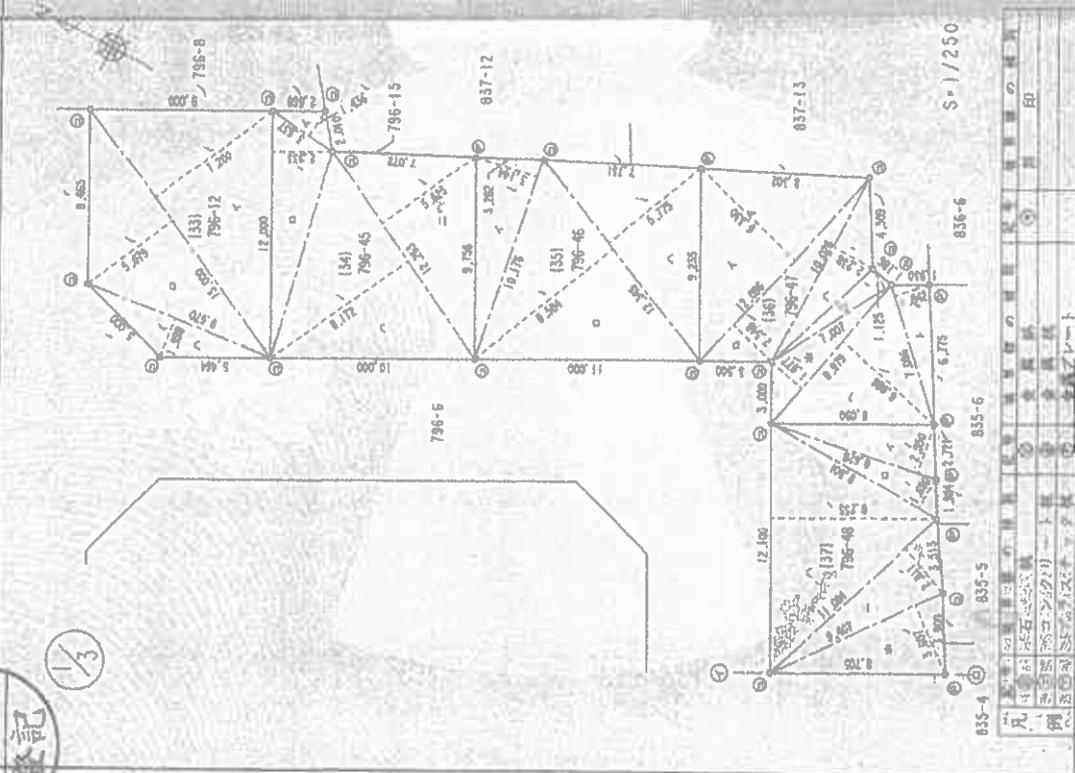
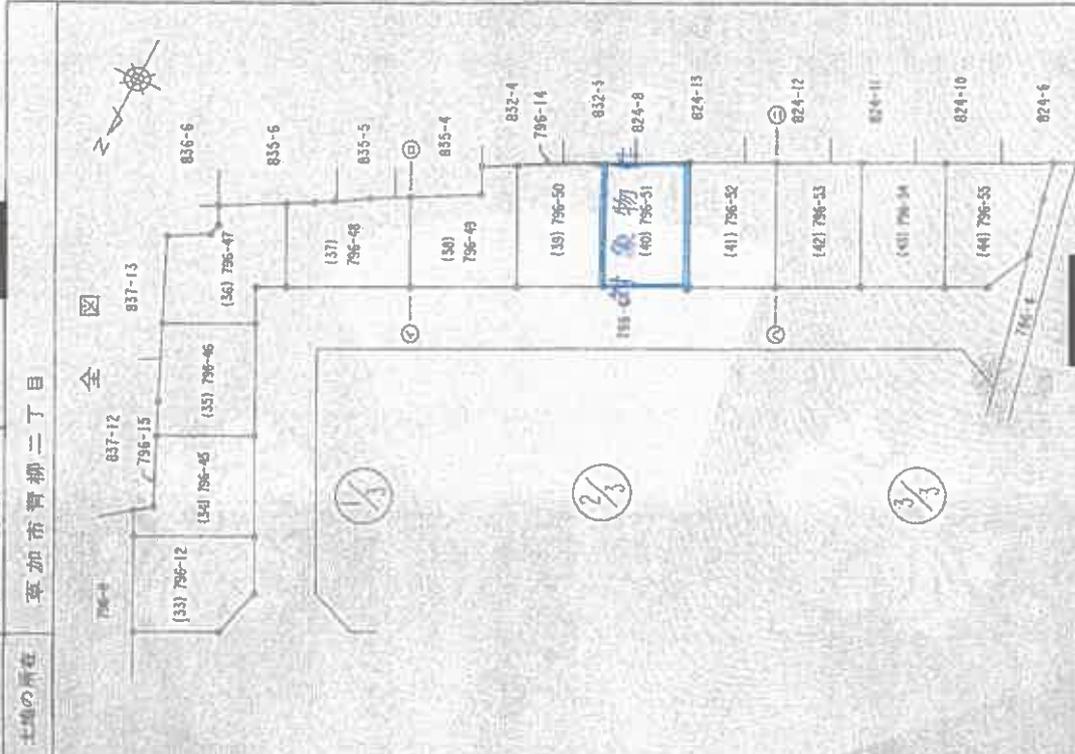
登記官

10

量 図

地 図

地番 796-12, 796-45
ないし 796-55
土地の所在 草加市青柳二丁目



申請人 [Redacted]

縮尺 1 / 500

作製者 [Redacted]

(平成14年4月15日作成)

(埼玉士業連合会)

請求番号：16-2

(1/3)

本図面は、A3図の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：平成14年4月17日

1121235



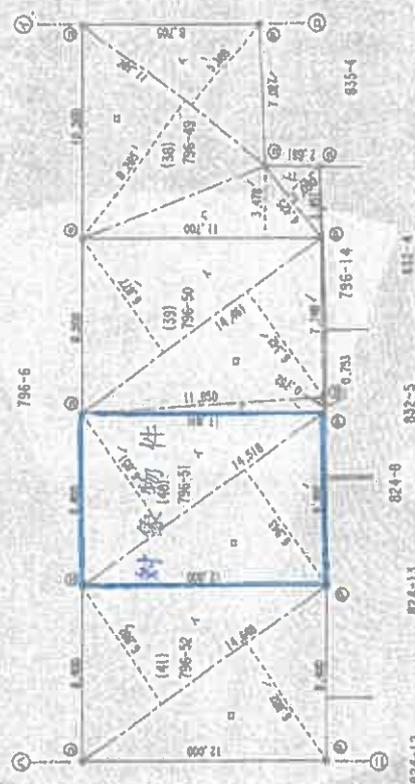
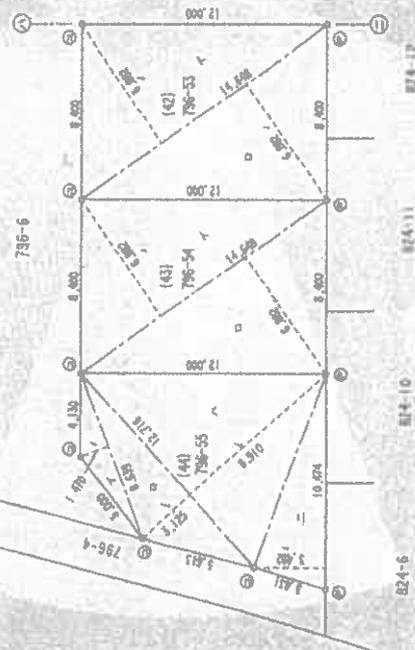
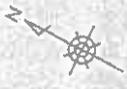
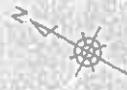
2/3

地 区 別 量 図

地 番 796-12, 796-45
ないし 796-55

土地の所在 草加市青柳二丁目

2/3



石	コンクリート	アスファルト	その他
例			
作製者	土地調査士 (平成14年4月15日押印)		
	(埼玉県測量士会)		

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(さいたま地方建設局草加出張所管轄)
令和7年10月21日 福岡法務局

登記官

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：平成14年4月17日

1121236



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま県方法務局草加出張所管轄)

令和7年10月21日 福岡法務局

登記官

測量図

地番 796-125/796-45
796-125/796-55

土地の所在 草加市賢部三丁目

測量	(39)796-50	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.461	6.877	91.71162	91.71162	0.00
ロ	14.461	6.542	91.71162	91.71162	0.00
ハ	11.850	0.752	200.07116	200.07116	0.00
合計			100.03537	100.03537	0.00

測量	(40)796-51	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.418	6.851	91.48281	91.48281	0.00
ロ	14.418	6.543	100.79947	100.79947	0.00
合計			100.13066	100.13066	0.00

測量	(41)796-52	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(42)796-53	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(43)796-54	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(44)796-55	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(39)796-50	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.461	6.877	91.71162	91.71162	0.00
ロ	14.461	6.542	91.71162	91.71162	0.00
ハ	11.850	0.752	200.07116	200.07116	0.00
合計			100.03537	100.03537	0.00

測量	(40)796-51	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.418	6.851	91.48281	91.48281	0.00
ロ	14.418	6.543	100.79947	100.79947	0.00
合計			100.13066	100.13066	0.00

測量	(41)796-52	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(42)796-53	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(43)796-54	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

測量	(44)796-55	高さ	0.00	積算積	0.00
イ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
ロ	14.648	6.882	100.80736	100.80736	0.00
合計			201.61472	201.61472	0.00

凡例	①	境界線	②	測量線	③	地籍線	
④	コンクリート	⑤	敷設管	⑥	電線	⑦	溝
⑧	アスファルト	⑨	金網	⑩	金網	⑪	金網
⑫	金網	⑬	金網	⑭	金網	⑮	金網

作成者 土城重雄
土城重雄
(平成14年4月15日作成)

(埼玉工務所測量士分限紙)

申請人
備考

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

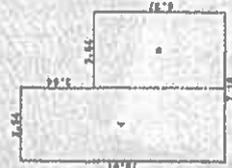
登記年月日：平成15年2月19日

2127852



各階平面図

1 階



求積表

4	10.01	X	3.54	=	35.4354
	6.37	X	3.64	=	23.1868
合 計					58.6222
床 面 積					58.62 ㎡

2 階



求積表

4	6.37	X	3.54	=	22.5498
	6.37	X	3.64	=	23.1868
合 計					45.7366
床 面 積					45.73 ㎡

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方建設局算出基準等参照)
 令和7年10月21日 福岡建設局

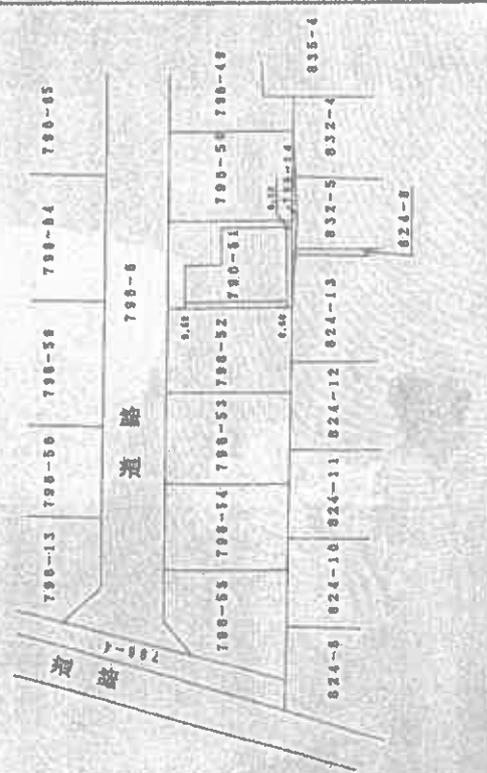
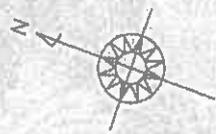
登記官

13

建物平面図

棟号 796-51

建築物の所在地 東京都豊島区2丁目796番地51



作製者 士道建設士 豊田 隆雄

5年2月18日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉士道家風建設士会印)

請求番号：16-3

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

