

## 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 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番9  
地 目 宅地  
地 積 3.62平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番1  
地 目 宅地  
地 積 132.50平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 草加市柳島町字谷置304番地1  
家屋 番号 304番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 58.59平方メートル  
2階 52.89平方メートル  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月12日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号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 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番9  
地 目 宅地  
地 積 3.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番1  
地 目 宅地  
地 積 132.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 草加市柳島町字谷置304番地1

家屋 番号 304番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 58.59平方メートル  
2階 52.89平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第113号  
令和7年11月7日受理  
令和7年12月5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 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番9  
地 目 宅地  
地 積 3.62平方メートル  
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番1  
地 目 宅地  
地 積 132.50平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 草加市柳島町字谷置304番地1  
家屋 番号 304番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 58.59平方メートル  
2階 52.89平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	(住居表示未実施)																
土地	物件1, 2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1 )																
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している <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 <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3																
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:																
{	構造:																
{	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> 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。 <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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	<input checked="" 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																

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1, 2関係

- 1 目的土地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2に前面で接道する地番304-2, 同4は草加市が所有する現況公衆用道路であり(公簿上の地目も同様)通行も支障はない。
- 3 物件1は近隣住民らがゴミ集積場として使用している(写真③)。
- 4 物件2上の庭木が地番304-2, 同4にやや越境している(写真①②)。
- 5 物件2上にウッドデッキが存在する(写真⑨)。
- 6 債務者兼所有者Aによれば, 台風などの大雨時に目的物件や前面道路などの冠水はないとのことである。

■物件3関係

- 1 目的建物はおおむね経年相応の状態であると思われ, 大きな不具合や雨漏り跡, 傷みは見られなかった。
- 2 債務者兼所有者Aの家族によれば, 目的建物内部にて3年ほど前まで小型犬が2匹飼育されていたとのことである(これによる大きな傷みや臭いはなかった)。

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)



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)

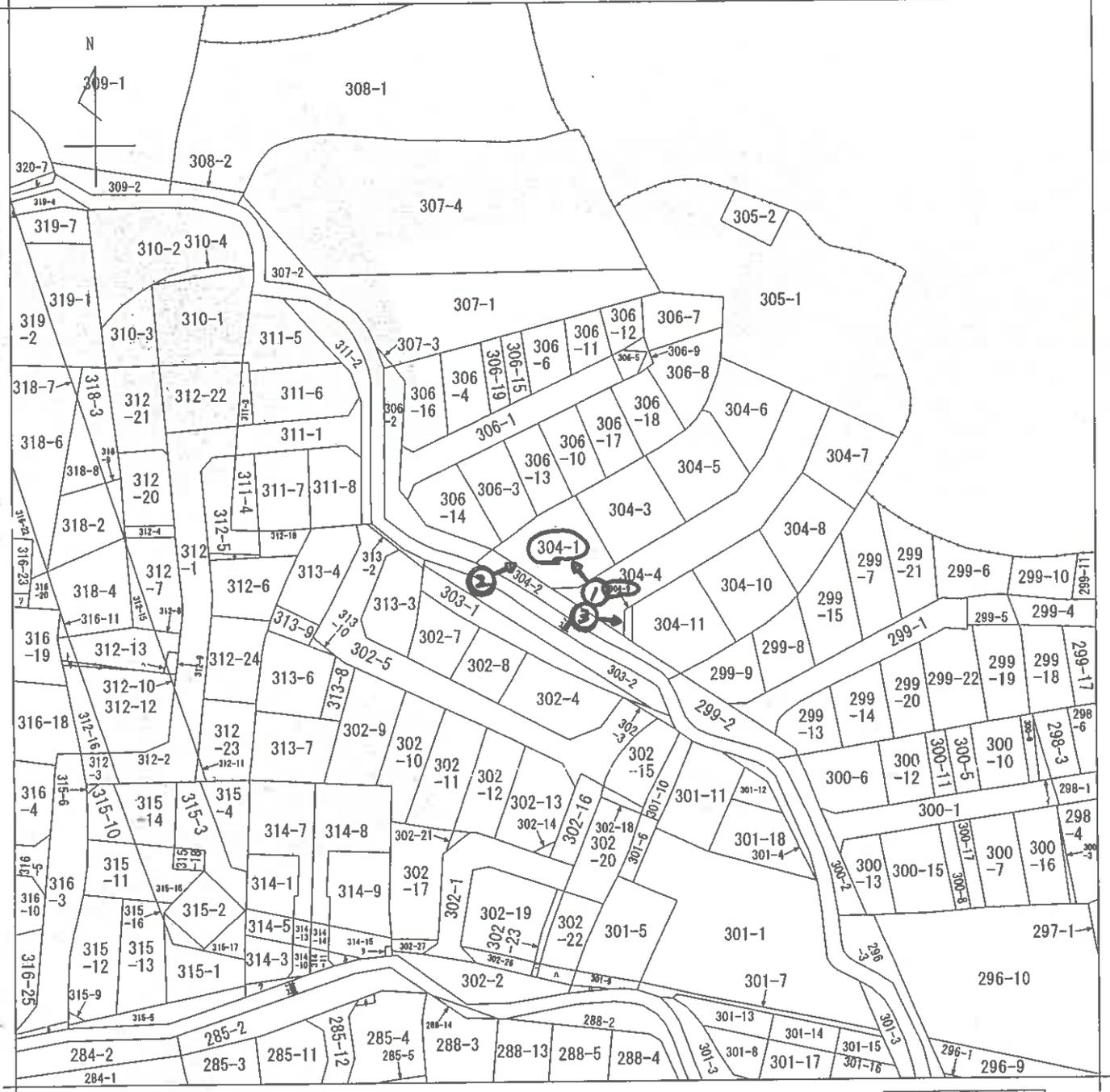
(調査経過用)

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11月10日(月) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認・写真撮影 債務者兼所有者Aの家族より聴取 現況調査依頼文書を手交
令和7年11月12日(水) 13:50-13:55	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和7年12月3日(水) 15:15-15:45	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Aより聴取
令和7年12月10日(水) 11:25-11:30	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>		

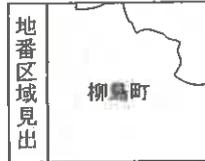
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 300-4    ハ 302-24    ヘ 285-1    ト 312-17    ヌ 312-25    ニ 314-12  
 ロ 301-2    ヒ 302-25    セ 312-14    テ 312-19    ネ 312-26    ツ づ



(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**

請求部	所在	草加市柳島町字谷置			地番	304番1		
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		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。

令和7年9月25日  
さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M45422

登記官

登記年月日：平成19年12月19日

測量積地

304-1, 304-3  
ないし 304-11

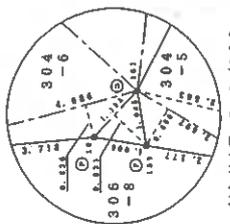
地番

草加市柳島町字谷置

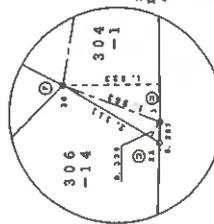
土地の所在

屋敷一覽表

屋敷名	文	面積	Y	面積
25	-18514.466			-3956.222
1	-18514.428			-3956.227
120	-19519.750			-3926.170
121	-19519.476			-3922.177
142	-19518.184			-3977.339
143	-19506.484			-3994.002
23	-19507.308			-3986.216
12	-19516.258			-3989.766
30	-19513.347			-3986.431
144	-19505.215			-3958.644
146	-19509.910			-3974.740
27	-19504.199			-3975.294
28	-19521.747			-3974.841
118	-19508.826			-3966.208
127	-19503.439			-3961.674
40	-19491.949			-3947.299
140	-19499.132			-3953.523
139	-19499.688			-3957.080
141	-19504.500			-3940.481
152	-19502.808			-3959.291
151	-19493.648			-3955.612
169	-19493.212			-3956.409
19	-19496.946			-3957.932
26	-19494.731			-3970.016
22	-19497.652			-3971.419
31	-19496.737			-3963.598
20	-19488.977			-3864.876
18	-19482.611			-3866.002
168	-19491.668			-3851.350
162	-19506.148			-3942.443
16	-19504.788			-3942.732
22	-19502.690			-3941.481
31	-19494.416			-3937.755
197	-19518.931			-3951.249
12	-19516.450			-3948.839
13	-19512.508			-3947.424
14	-19513.829			-3947.015
15	-19516.558			-3946.775
24	-19509.176			-3945.090
188	-19509.666			-3927.412
163	-19524.176			-3974.958
164	-19521.211			-3974.181
165	-19525.309			-3953.627
4	-19529.787			-3957.641
11	-19525.182			-3945.571
108	-19518.780			-3951.265
168	-19515.720			-3948.179
32	-19519.727			-3957.036
2	-19526.922			-3952.039
3	-19526.920			-3952.548
316146	-19479.148			-3976.189
316118	-19520.977			-3976.910
318019	-19506.932			-4006.331
318085	-19494.714			-3921.679
72	-19517.104			-4002.569



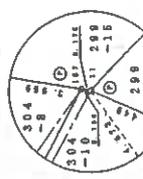
(7) 縮大図 S=1/100



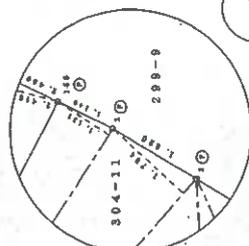
(1) 縮大図 S=1/100



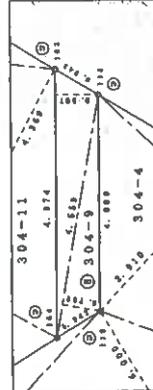
(2) 縮大図 S=1/100



(3) 縮大図 S=1/100



(4) 縮大図 S=1/100



(7) 縮大図 S=1/100

1335118



A3判をA4判に縮小

1/2

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	コンクリート杭	④	埋
②	鉄	プレキャストコンクリート杭	⑤	境界線の種別
③	金	金属板	⑥	境界線の種別
⑦	金	金属プレート	⑧	境界線の種別

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

19年12月11日作成

(埼玉県土地家屋調査士会)



登記年月日：平成20年7月18日

建物各階平面図

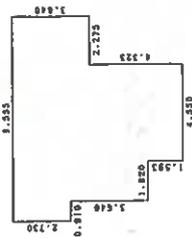
2415820

家屋番号 304番1

建物の所在 草加市柳島町字合置304番地1



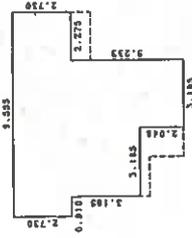
1階



求積表

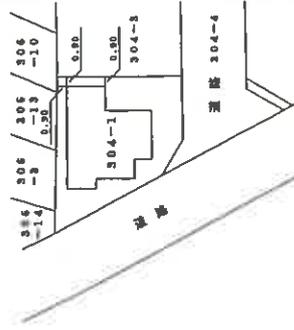
2.730 x 0.910	=	2.484300
6.370 x 1.820	=	11.593400
7.963 x 4.550	=	36.231650
3.640 x 2.275	=	8.281000
合計		58.590350
床面積		58.59 m <sup>2</sup>

2階



求積表

2.730 x 9.555	=	26.085150
2.185 x 5.370	=	20.288450
2.088 x 3.185	=	8.522880
合計		52.896480
床面積		52.89 m <sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

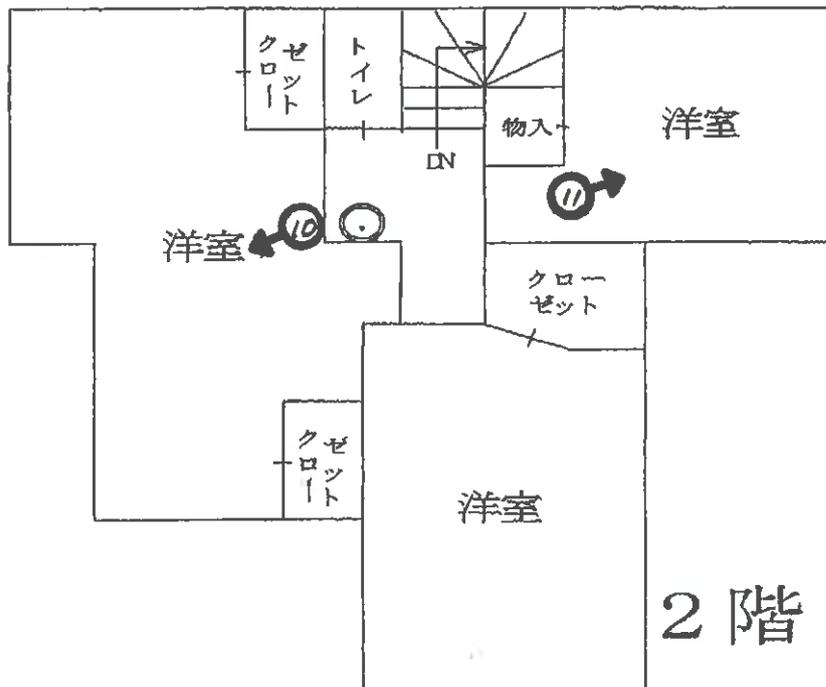
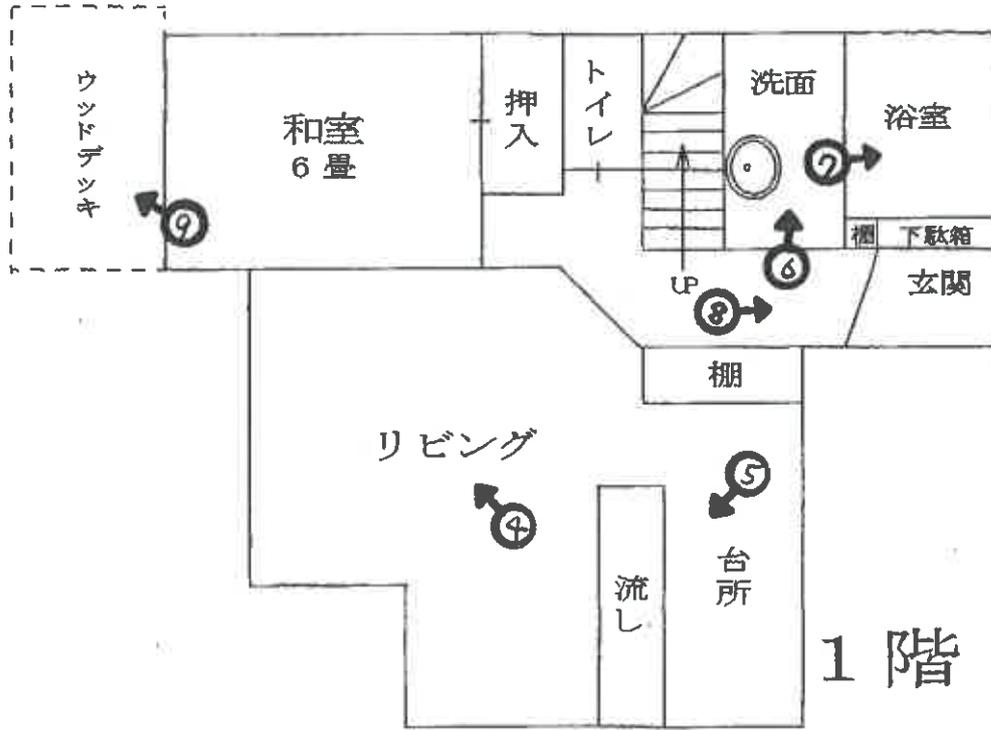
A3判をA4判に縮小

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。  
令和7年9月25日 さいたま地方法務局草加出張所

登記官

(9枚目)

# 建物見取図



(10 枚目)



目的建物

①

物件2付近



②



物件1付近

③

( // 枚目)



④



⑤



⑥

( 12 枚目)



⑦



⑧

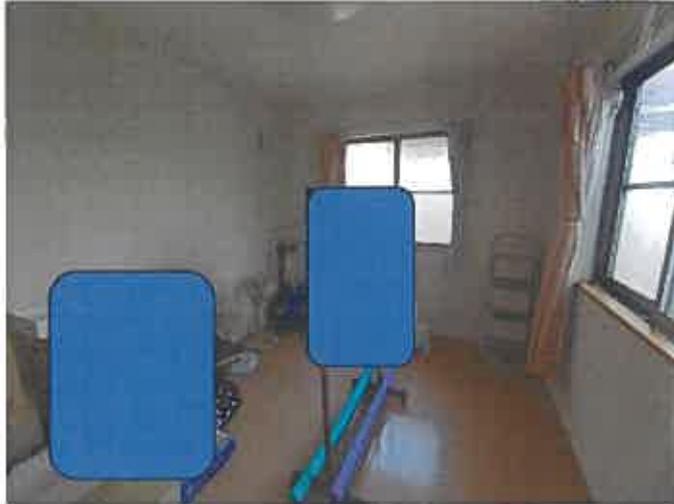


⑨

( 13 枚目)



⑩



⑪

( 14 枚目)

令和7年 (ケ)第 113号  
令和7年 12月 3日 現地調査  
令和7年 12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 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番9  
地 目 宅地  
地 積 3.62平方メートル  
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 草加市柳島町字谷置  
地 番 304番1  
地 目 宅地  
地 積 132.50平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 草加市柳島町字谷置304番地1  
家屋 番号 304番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 58.59平方メートル  
2階 52.89平方メートル  
所有者 A

## 第1 評価額

一括価格	
金 18,052,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,000円
物件2 (土地)	金 4,130,000円
物件3 (建物)	金 13,920,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	
2	所在地番 地目積者 地所有者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所家屋番 種号類 構構造 床面積積者 所所有者	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	東武伊勢崎線「草加」駅の南西方約2.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「草加西町」バス停留所の南西方約600mに位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅の他アパート等が混在する住宅地域である。 接近条件としては、新里小学校まで約1.1km、両新田中学校まで約1.3km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		
画地条件	地形 地勢 その他	積状 132.50㎡ やや不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南西約6m舗装市道（建築基準法上の道路） 南東約6m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3）の敷地及び駐車スペース等	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：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	植栽がやや道路にはみ出している。	
物件 1		
画地条件	地形 地勢 その他	積状 3.62㎡ 台形 平坦 特になし
土地の利用状況等	ゴミ集積場として利用されている。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成20年6月9日新築 経過年数：約17.5年 経済的残存耐用年数：約12.5年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 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。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	ウッドデッキあり。 以前小型犬を2匹飼っていたとの陳述である

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	116,000	1.12	132.50	0.98	1.00	16,870,000

※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 草加-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $115,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.6 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 100 = 116,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、格差なし。

イ 個 別 格 差 : 角地 +7% 方位 +6% 形状 -1%

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	116,000	0.05	3.62	1/8	3,000

◇標準画地価格の査定については、上記アと同じ

個別格差 : 土地価値率を5%と査定

#### ② 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	111.48	0.40	8,920,000

ウ 現 価 率 :

経過年数17.5年、経済的残存耐用年数12.5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)  $12.5 / (17.5 + 12.5) \times (1 - 0.05)$

## 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	16,870,000	0.65	法定地上権	10,970,000

### 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	3,000			1.0	0.7	2,000
2	16,870,000	-10,970,000		1.0	0.7	4,130,000
3	8,920,000	+10,970,000	1.0	1.0	0.7	13,920,000
一括価格(合計)						18,052,000

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 (草加-8)

所在 : 草加市柳島町字谷置271番10

価格 : 115,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「草加」駅約1.8km

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 東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 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

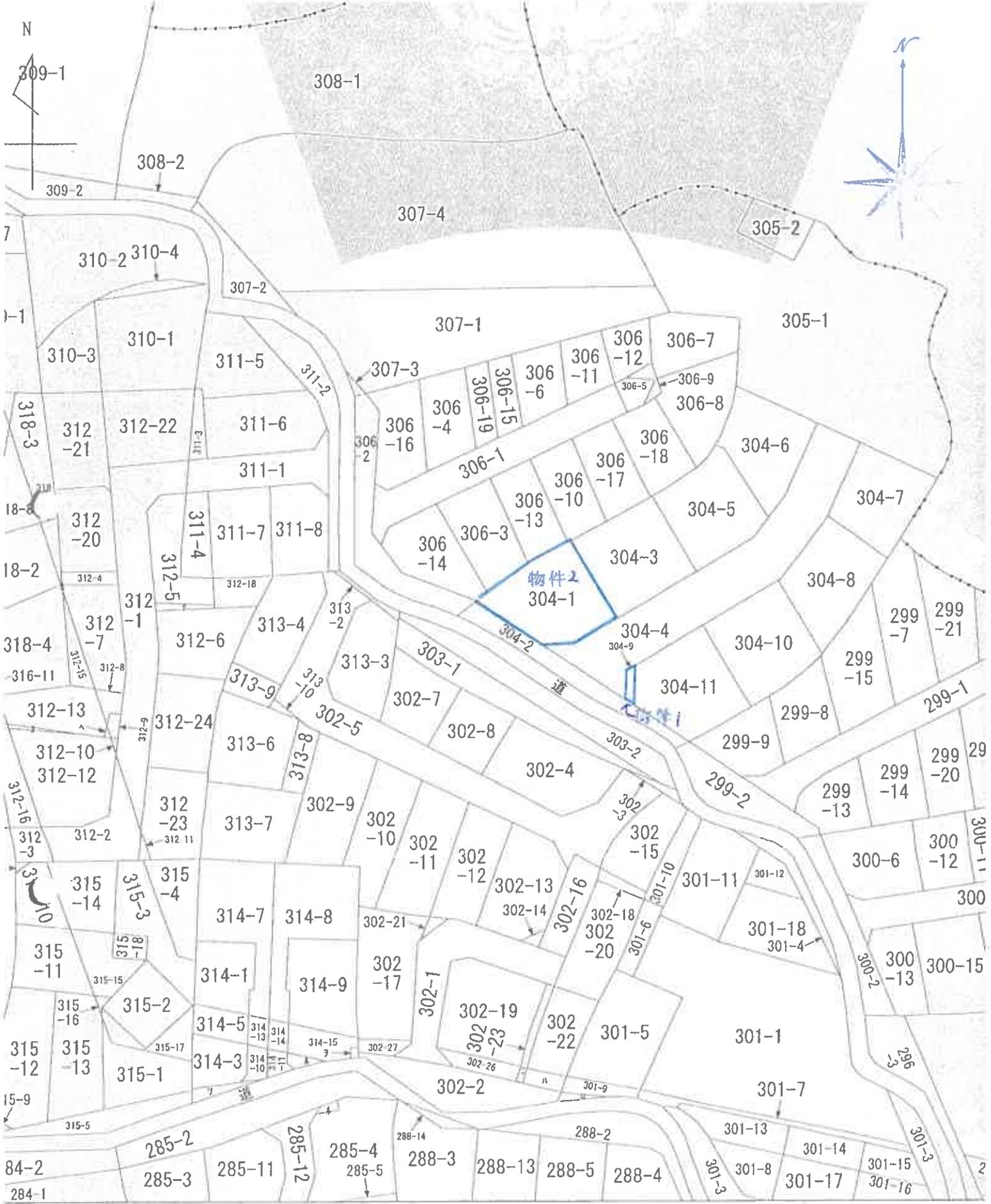
## 第7 附属資料

- ・ 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」

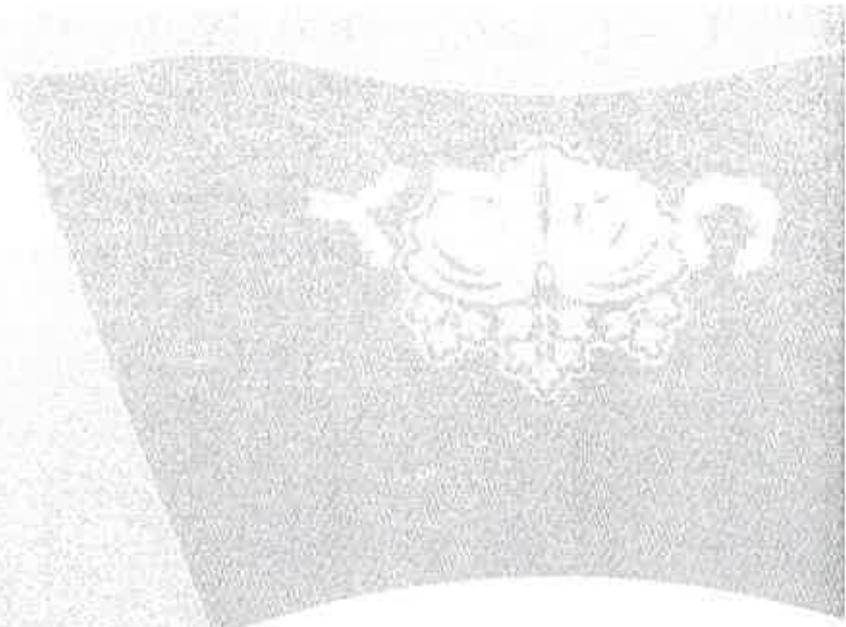


ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け  
る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区

公 図 写  
縮尺 1:600

フ 314-16  
ワ 314-4  
カ 316-2  
ヨ 318-5  
タ 319-6  
レ 320-4  
ゾ 316-15



登記年月日：平成19年12月19日

1335118

これは図面に記録されている内容と異なることを証明した旨を、令和7年9月25日 さいたま地方法務局加田出張所

測量図

加田町加田町測量図

土地の所有

204-1-304-2  
5111-504-11

測量員	加田町測量士
測量員	加田町測量士
測量員	加田町測量士



測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
101	102	103	104	105
106	107	108	109	110
111	112	113	114	115
116	117	118	119	120
121	122	123	124	125
126	127	128	129	130
131	132	133	134	135
136	137	138	139	140
141	142	143	144	145
146	147	148	149	150
151	152	153	154	155
156	157	158	159	160
161	162	163	164	165
166	167	168	169	170
171	172	173	174	175
176	177	178	179	180
181	182	183	184	185
186	187	188	189	190
191	192	193	194	195
196	197	198	199	200
201	202	203	204	205
206	207	208	209	210
211	212	213	214	215
216	217	218	219	220
221	222	223	224	225
226	227	228	229	230
231	232	233	234	235
236	237	238	239	240
241	242	243	244	245
246	247	248	249	250
251	252	253	254	255
256	257	258	259	260
261	262	263	264	265
266	267	268	269	270
271	272	273	274	275
276	277	278	279	280
281	282	283	284	285
286	287	288	289	290
291	292	293	294	295
296	297	298	299	300
301	302	303	304	305
306	307	308	309	310
311	312	313	314	315
316	317	318	319	320
321	322	323	324	325
326	327	328	329	330
331	332	333	334	335
336	337	338	339	340
341	342	343	344	345
346	347	348	349	350
351	352	353	354	355
356	357	358	359	360
361	362	363	364	365
366	367	368	369	370
371	372	373	374	375
376	377	378	379	380
381	382	383	384	385
386	387	388	389	390
391	392	393	394	395
396	397	398	399	400
401	402	403	404	405
406	407	408	409	410
411	412	413	414	415
416	417	418	419	420
421	422	423	424	425
426	427	428	429	430
431	432	433	434	435
436	437	438	439	440
441	442	443	444	445
446	447	448	449	450
451	452	453	454	455
456	457	458	459	460
461	462	463	464	465
466	467	468	469	470
471	472	473	474	475
476	477	478	479	480
481	482	483	484	485
486	487	488	489	490
491	492	493	494	495
496	497	498	499	500
501	502	503	504	505
506	507	508	509	510
511	512	513	514	515
516	517	518	519	520
521	522	523	524	525
526	527	528	529	530
531	532	533	534	535
536	537	538	539	540
541	542	543	544	545
546	547	548	549	550
551	552	553	554	555
556	557	558	559	560
561	562	563	564	565
566	567	568	569	570
571	572	573	574	575
576	577	578	579	580
581	582	583	584	585
586	587	588	589	590
591	592	593	594	595
596	597	598	599	600
601	602	603	604	605
606	607	608	609	610
611	612	613	614	615
616	617	618	619	620
621	622	623	624	625
626	627	628	629	630
631	632	633	634	635
636	637	638	639	640
641	642	643	644	645
646	647	648	649	650
651	652	653	654	655
656	657	658	659	660
661	662	663	664	665
666	667	668	669	670
671	672	673	674	675
676	677	678	679	680
681	682	683	684	685
686	687	688	689	690
691	692	693	694	695
696	697	698	699	700
701	702	703	704	705
706	707	708	709	710
711	712	713	714	715
716	717	718	719	720
721	722	723	724	725
726	727	728	729	730
731	732	733	734	735
736	737	738	739	740
741	742	743	744	745
746	747	748	749	750
751	752	753	754	755
756	757	758	759	760
761	762	763	764	765
766	767	768	769	770
771	772	773	774	775
776	777	778	779	780
781	782	783	784	785
786	787	788	789	790
791	792	793	794	795
796	797	798	799	800
801	802	803	804	805
806	807	808	809	810
811	812	813	814	815
816	817	818	819	820
821	822	823	824	825
826	827	828	829	830
831	832	833	834	835
836	837	838	839	840
841	842	843	844	845
846	847	848	849	850
851	852	853	854	855
856	857	858	859	860
861	862	863	864	865
866	867	868	869	870
871	872	873	874	875
876	877	878	879	880
881	882	883	884	885
886	887	888	889	890
891	892	893	894	895
896	897	898	899	900
901	902	903	904	905
906	907	908	909	910
911	912	913	914	915
916	917	918	919	920
921	922	923	924	925
926	927	928	929	930
931	932	933	934	935
936	937	938	939	940
941	942	943	944	945
946	947	948	949	950
951	952	953	954	955
956	957	958	959	960
961	962	963	964	965
966	967	968	969	970
971	972	973	974	975
976	977	978	979	980
981	982	983	984	985
986	987	988	989	990
991	992	993	994	995
996	997	998	999	1000



本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

地図管理番号：M45423

(1/2)



登記年月日：平成20年7月18日

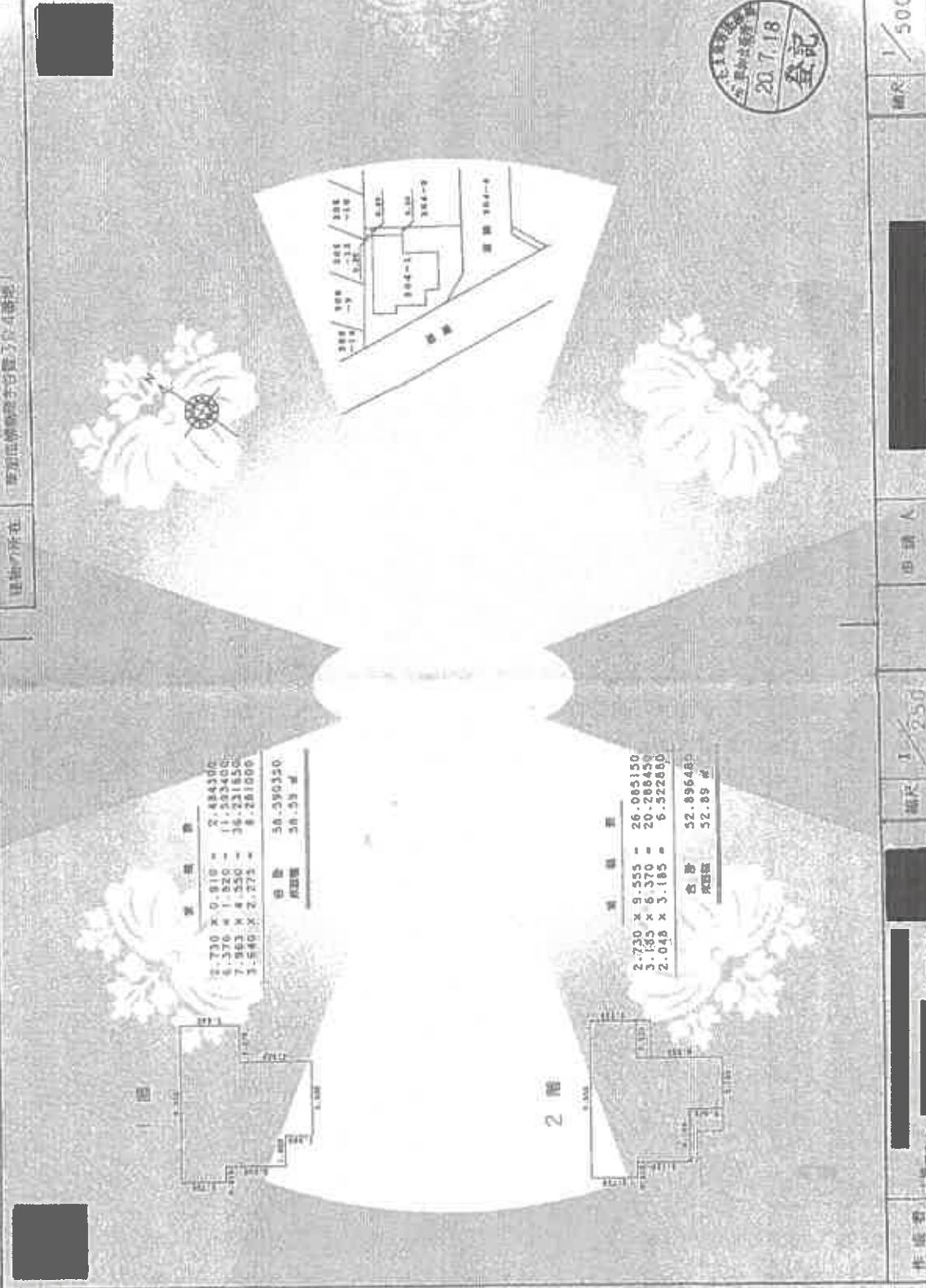
2415820

各種平面図

年度番号 504番

建物の所在 東京都府中市日野3丁目4番地1

建物図面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

建築士会

COOL

本図面はA3内の原図を70%に縮小図面した。

地図管理番号：M45424

これは図面に記載されている内容の縮小した図面であり、令和7年9月25日 国土交通省建築士会東京支部

国土交通省 建築士会

# 建物見取図

