

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 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 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 3 2 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 42.23平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |



物件明細書

令和 8年 2月27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1～3】
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
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 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 3 2 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 42.23平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |



令和7年(ケ)第63号

令和7年7月11日受理

令和7年8月8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 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 3 2 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 42.23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5丁目1番23号															
土地	物件1, 2															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)															
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 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件1, 2一体土地に下記物件3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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)															
	<input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 車庫 <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 3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 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 車庫 として占有している。 <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 物件1・2一体土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画は明瞭である(ただし、物件1と物件2の境界については判然としない)。
- 2 目的土地の北西付近にバイクが1台残置されている。また、西側隣接地地番326-21との境界付近に電柱が存在する(写真②)。
- 3 物件1・2一体土地に接道する地番321は国の所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない。

■物件3関係

- 1 目的建物は経年相応であり大きな傷みは確認されなかったが、室内には家財道具やゴミ等が大量に残置され散乱しており、維持管理は不良である。また、屋内の車庫には中型バイク1台が残置されている(写真⑦)。
- 2 玄関ポーチへ上がる階段部分のコンクリートにやや傷みが見られた(写真⑩)。

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、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、~~土地建物位置関係図~~、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、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（物件3内部に債務者兼所有者宛ての郵便物等が多数存在した）。

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

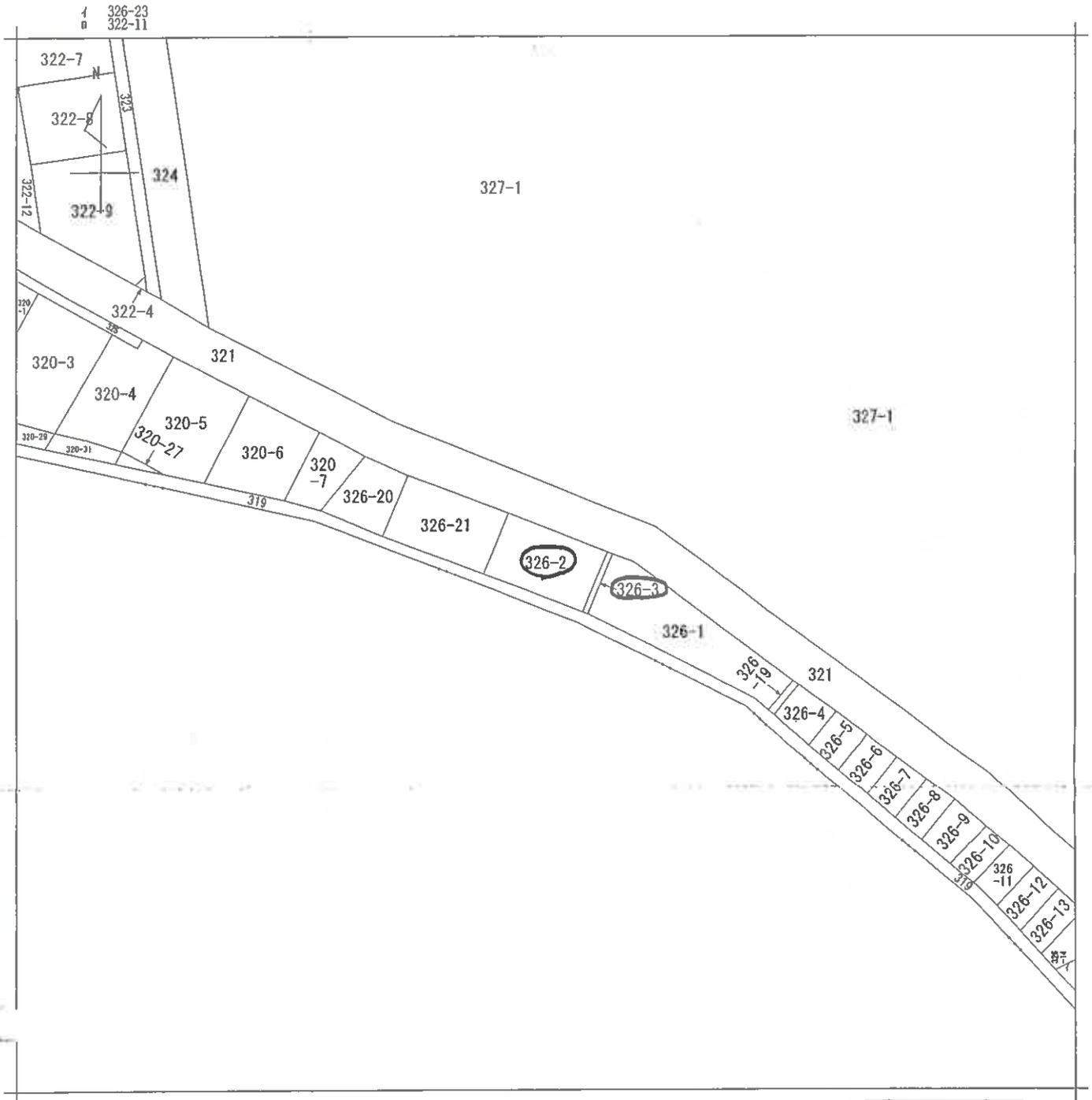
(5枚目)

(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7月15日(火) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年7月23日(水) 13:15-15:20	物件所在地	物件調査のため臨場(解錠不能) 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和7年8月4日(月) 15:30-17:00	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) 隣家住民より聴取
令和7年8月7日(木) 15:45-15:50	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させての建物内への立ち入りを試みたが解錠不能のため調査を中止した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、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)



(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
青柳5丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	草加市青柳五丁目			地番	326番2			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年5月19日
福岡法務局

地図整理番号：M72045

登記官



(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和53年6月26日

1128178

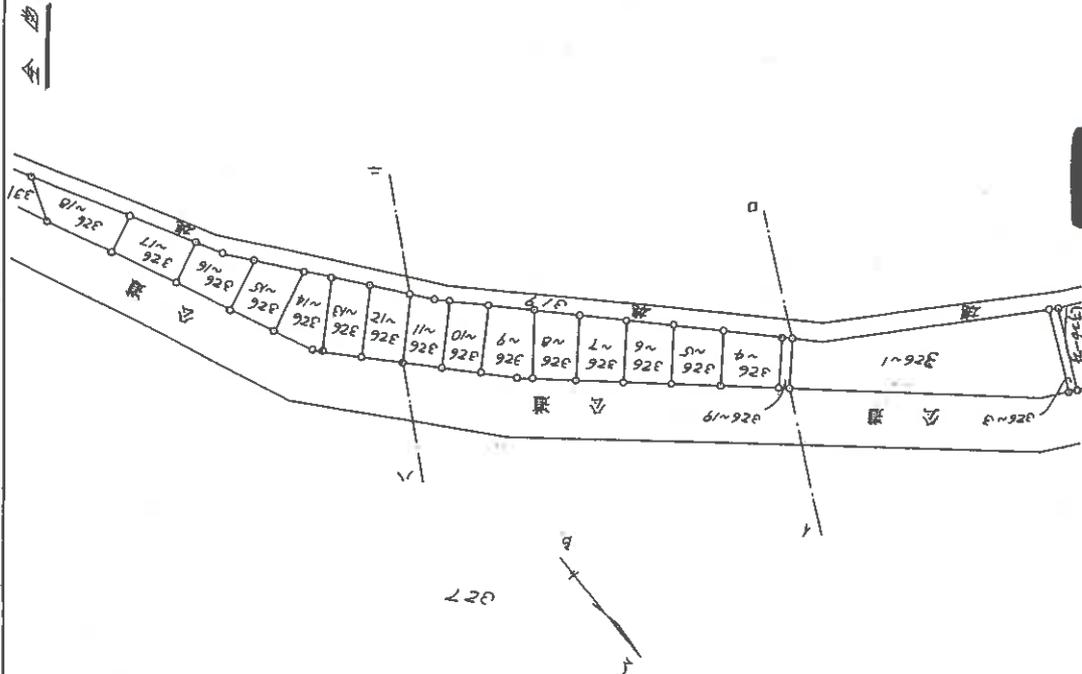
三ツ橋家

積測量区

553.6.26

地番 326-1~19-

土地の所在 東京都葛飾区青柳5丁目



(全図紙)

縮尺 1/500

申請人

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	⑦	プラスチック杭
②	コンクリート	杭	⑧	金属杭
③	金属鉄	杭	⑨	初期
④			⑩	印

作製者

土地家屋調査士 昭和53年6月6日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

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。

(さいたま方法務局章加出蓋所管轄)

令和7年5月19日 徳岡法務局

登記部

(8枚目)

請求番号：12-2 (2/2)

登記年月日：昭和53年6月26日

1128181

積測量図
1253.6.26

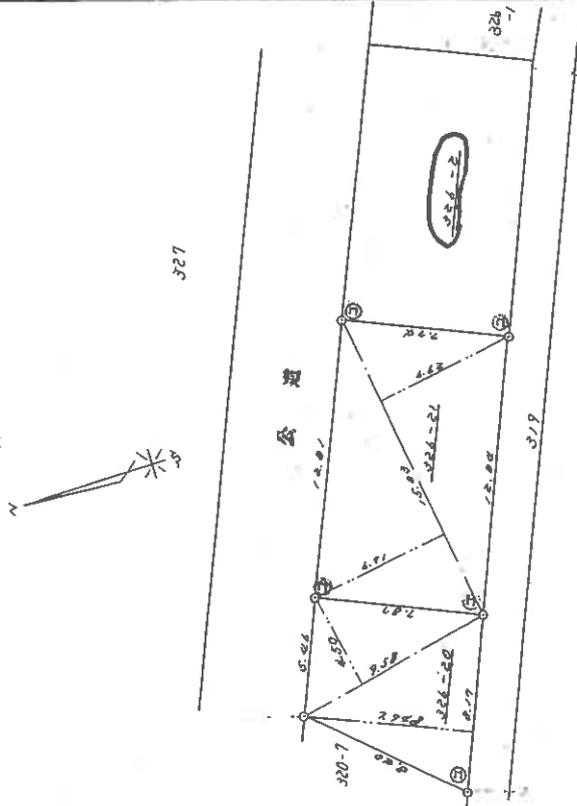
地番
326-20, ~21

土地の所在
東京都青柳5丁目

求積計算式

326-20	9.27	7.948	1/2	22,475.0
9.28	9.28	6.00	1/2	21,150.0
				54,025.0
326-21	15.02	6.21	1/2	50,456.5
15.03	15.03	6.62	1/2	49,749.8
				100,176.5
326-2	20.51	(58.02 + 100.17)		9337

A3判をA4判に縮小



製作者	土地家屋調査士
例	凡例
①	境界線の種類
②	杭
③	コンクリート杭
④	金属杭
⑤	測量印
⑥	境界線の種類
⑦	プラスチック杭

申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

昭和53年5月31日作製
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記号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 草加出張所管轄)

令和7年5月19日

福岡支務局

登記簿

(9枚目)

請求番号：12-1

登記年月日：昭和53年6月26日

1128177

253.6.26
地積測量図

地番 026~1-1

土地の所在 東京都青柳5丁目

青柳5丁目

求積計算式

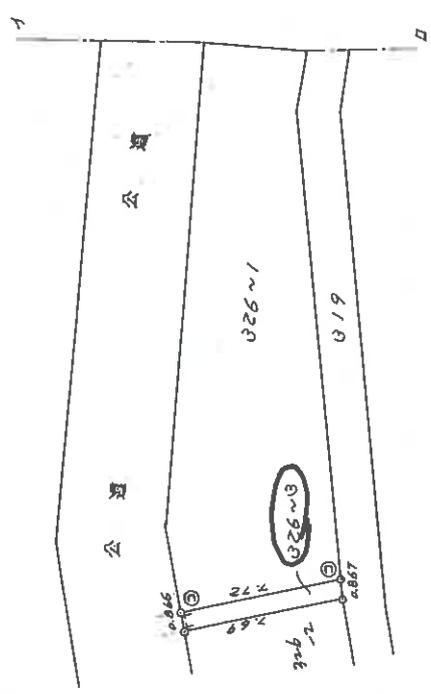
$$\frac{0.866 \times (2.69 + 2.72)}{2} = 6.67253 \text{ m}^2$$

026~1

$$\begin{aligned} & 0.866 \times 2.69 + 2.69 \times 2.69 + 2.69 \times 2.72 \\ & + 2.69 \times 2.72 + 2.72 \times 2.72 + 2.72 \times 2.69 \\ & + 2.72 \times 2.69 + 2.69 \times 2.69 + 2.69 \times 2.72 \\ & + 2.69 \times 2.72 + 2.72 \times 2.69 + 2.72 \times 2.69 \\ & + 2.69 \times 2.72 \end{aligned}$$

1205.50 m²

A3判をA4判に縮小



(単位換算)

凡例	境界線の表示	登記	測量の種別	備考
①	石	①	プロスチック紙	
②	コンクリート	②	金属	
③	鉄	③	鋼	
④	銅	④	鉛	

昭和53年6月27日(作製)

製作者 土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/200

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。

(さいたま地方事務局長加出泰所官印)

令和7年5月19日

徳岡法務局

登記官

(10枚目)

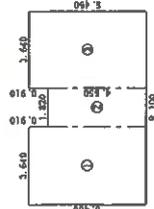
登記年月日：令和5年2月17日

各階平面図 建築物平面図

家庭番号 326番2
建築物の所在 草加市青柳五丁目326番地2

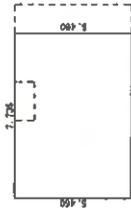
1階

求積表	
①	3.640 x 5.460 = 19.874400
②	1.820 x 4.550 = 8.281000
③	3.640 x 5.460 = 19.874400
合計	48.029800
床面積	48.02 m ²

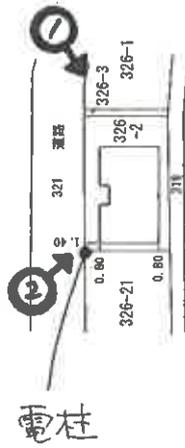


2階、3階(各階同型)

求積表	
	7.735 x 5.460 = 42.233100
合計	42.233100
床面積	42.23 m ²



(写真撮影位置) (Photography Position)



縮尺 500

縮尺 250

申請人

作成者

(令和5年2月14日作成) (Made on Feb 14, 2023)
(埼玉工務家造調査士会所属) (Affiliated with Saitama Construction Surveyors Association)

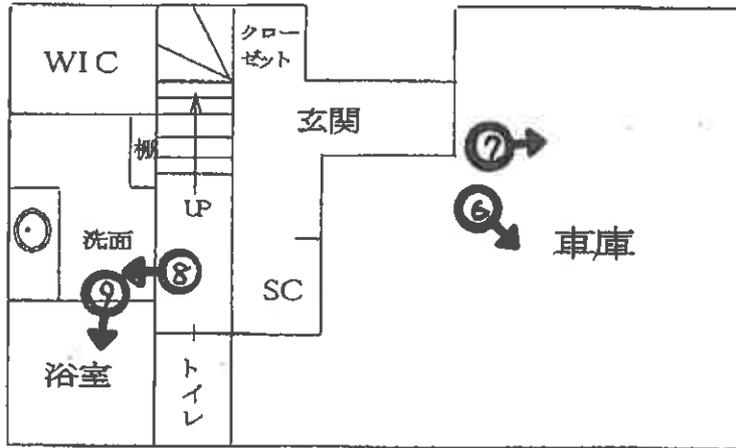
A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方建設局草加出張所管理)
令和7年5月19日 福岡法務局

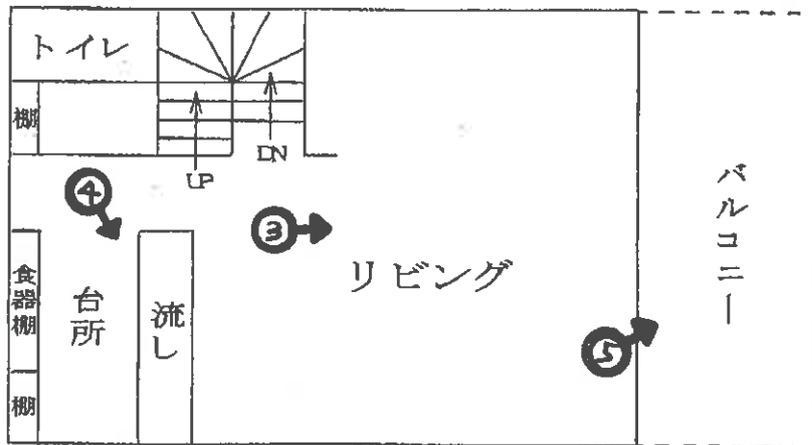
登記簿

(// 枚目)

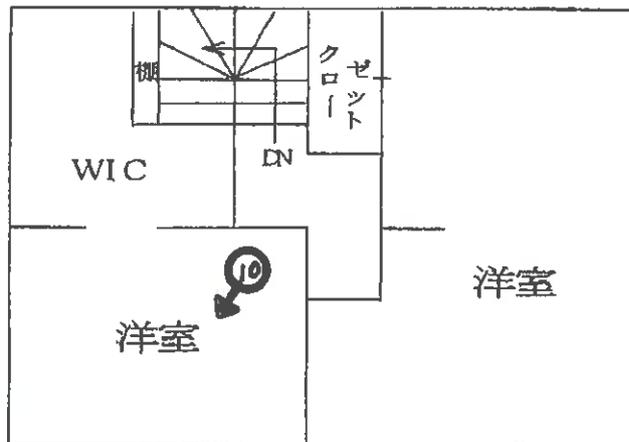
建物見取図



1 階



2 階



3 階



物件3

①



②



③

(B 枚目)



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪

(16 枚目)

令和7年 (ケ)第 6 3 号
令和7年 8月 4日 現地調査
令和7年 8月12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 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳五丁目 3 2 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 0 2 平方メートル
2階 4 2 . 2 3 平方メートル
3階 4 2 . 2 3 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 22,760,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,370,000円
物件2 (土地)	金 170,000円
物件3 (建物)	金 20,220,000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1、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、2	所 在 地 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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	居宅 車庫
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「新田」駅の東方約1.6km（道路距離、以下同じ）に位置する。 「草加高校入口」バス停留所の南東方約450mに位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ東京外環自動車道背後の住宅地域である。接近条件としては、川柳小学校まで約1.2km、青柳中学校まで約1.1kmである。	
主な公法上 （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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 東京外環自動車道の道路端より北へ50mまで第2種住居地域、50m超は第1種住居地域 60% 200% なし 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例 草加市景観計画・草加市景観条例等
画地条件	地形 地勢 その他	積状 勢 特になし 100.04㎡（物件1、2合計） 略長方形 略平坦
接面道路の状況	北東約5m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	（物件3）建物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：あり 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	南側の東京外環自動車道は都市計画道路であるが整備済である。 北側に高校があり、南西側に古綾瀬川がある。南側に東京外環自動車道がある。 西側境界付近に電柱1本と支線あり。	

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）： 令和5年2月13日新築 経 過 年 数： 約2.5年 経済的残存耐用年数： 約22.5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁： 吹付タイル、その他 内 壁： クロス貼、その他 床： フローリング、その他 設 備： 電気、ガス、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・物件番号3の現況欄と同じ
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	玄関前の階段コンクリートに亀裂あり。

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
1	109,000	0.96	93.37	0.99	1.00	9,670,000
2	109,000	0.96	6.67	0.99	1.00	690,000

※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-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
 $104,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 95 = 109,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、街路・交通接近条件等で劣る。

イ 個別格差 : 方位 +1% 東京外環自動車道、古綾瀬川、高校等が近隣にあることにより、騒音や水害等のリスクを考慮 -5%

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

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	190,000	132.48	0.88	22,150,000

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(中古建物の市場性等も考慮)-2%

(計算式) $22.5 / (2.5 + 22.5) \times (1 - 0.02)$

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	9,670,000	0.65	法定地上権	6,290,000
2	690,000	0.65	法定地上権	450,000
合 計				6,740,000

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	9,670,000	-6,290,000		1.00	0.7	2,370,000
2	690,000	-450,000		1.00	0.7	170,000
3	22,150,000	+6,740,000	1.0	1.00	0.7	20,220,000
一括価格(合計)						22,760,000

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-11)

所 在 : 草加市青柳4丁目625番27

価 格 : 104,000円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約2.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 107m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西4m市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

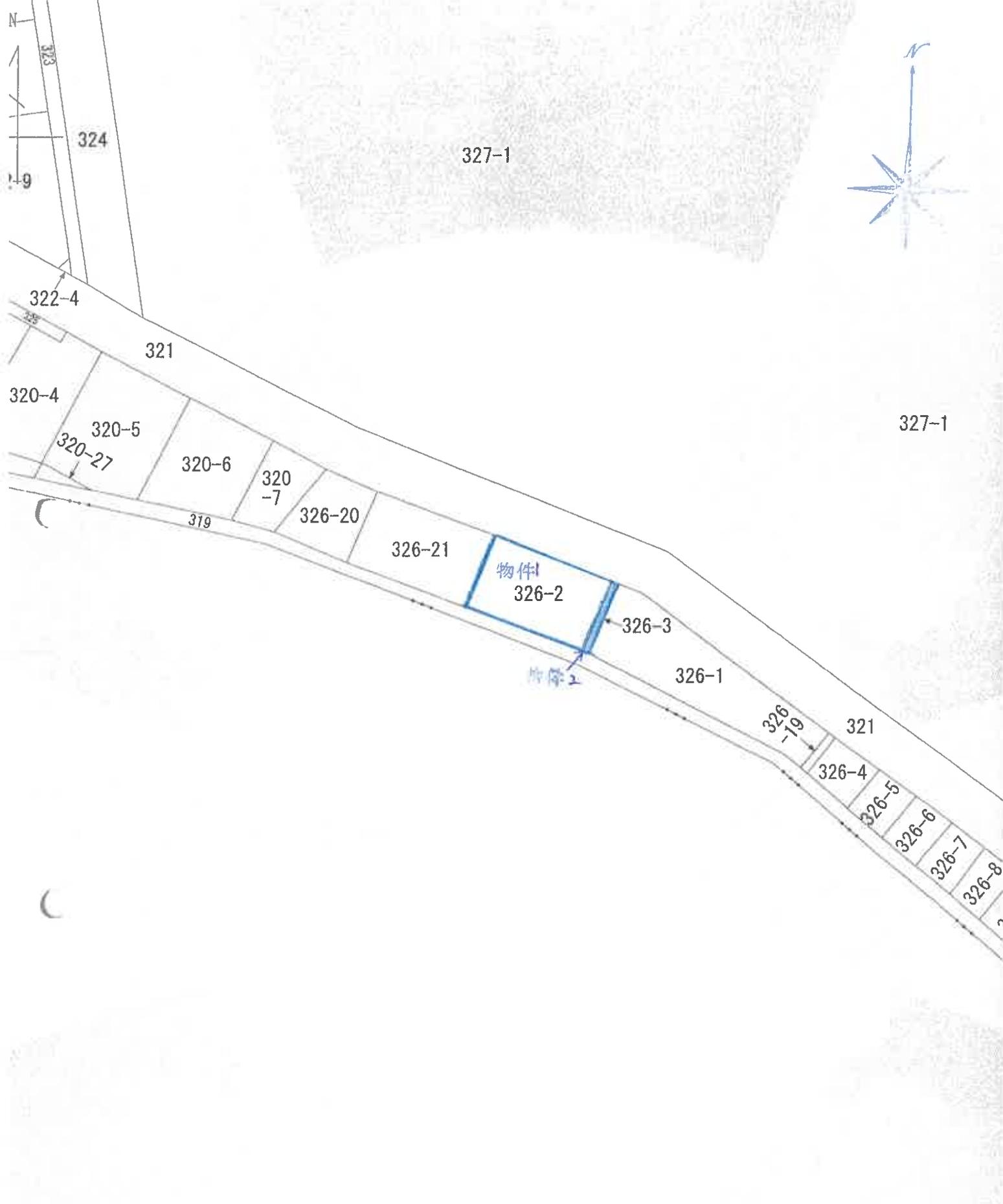
第7 附属資料

- ・ 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」



5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4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	書
----	---

公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：昭和53年6月26日

1128181

107.6.26

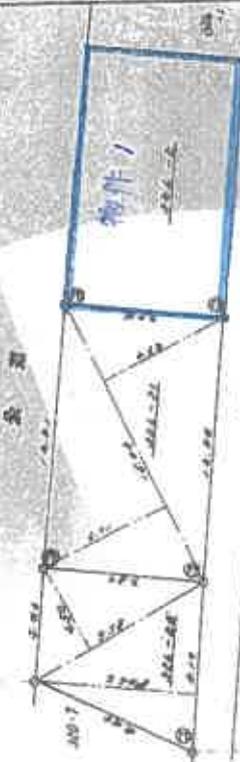
地積測量図

地番	326-201-21
土地の所在	東京都中央区新富町五丁目

青柳5丁目

求積計算式

226-22	7.702	1/4	—	22.5525
226-21	2.50	1/4	—	21.5500
226-21	4.171	1/4	—	30.4215
226-21	1.103	1/4	—	22.2273
226-21	—	1/4	—	100.7595
226-21	250.76	(100.17)	—	25.37



製作者	土地測量士	青柳5丁目	(昭和53年5月7日作業)
製作者	土地測量士	青柳5丁目	(昭和53年5月7日作業)
製作者	土地測量士	青柳5丁目	(昭和53年5月7日作業)

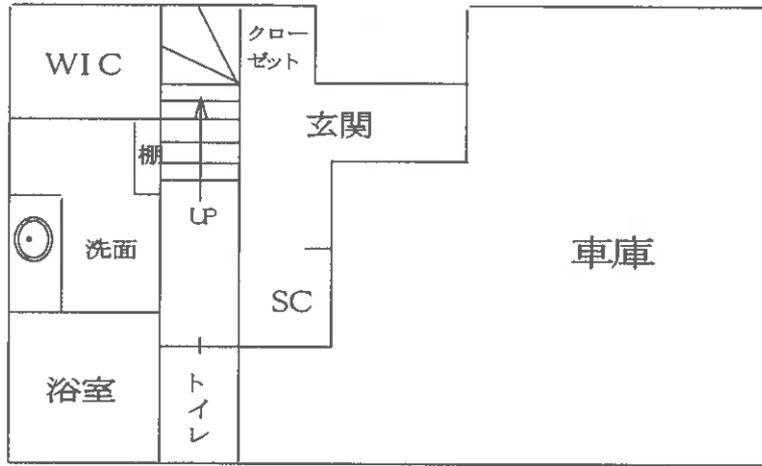
縮尺 1/250

0001

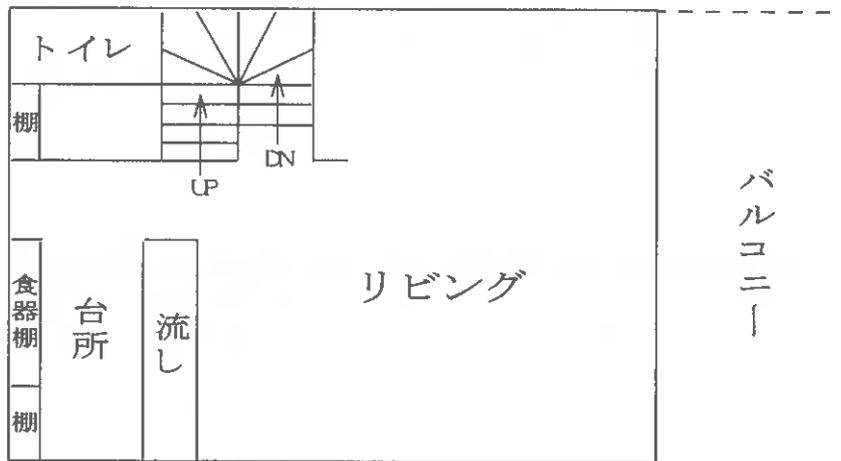
これは図面に記載されている内容を証明した面である
 (さいたま地方方法務局(加出役所管轄))
 令和7年5月19日 福岡法務局

本図面は、A3判の原図を
 70%に縮小複写した。

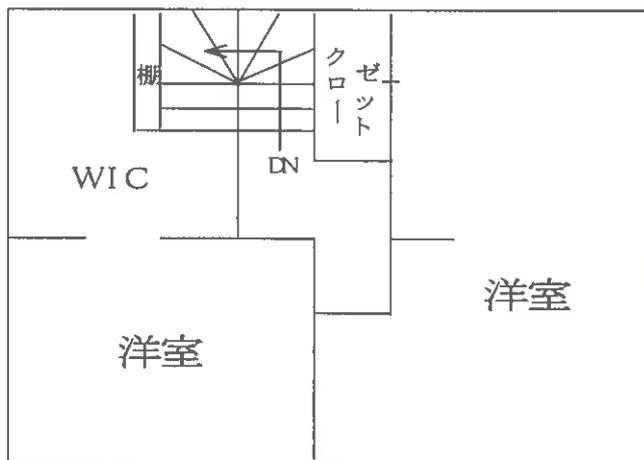
建物見取図



1 階



2 階



3 階