

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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,830,000 4,664,000	一括	1,166,000	57,256	0
1	2,490,000				
2	3,340,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁
地 番 2861番25
地 目 宅地
地 積 169.69平方メートル
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁2861番地25
家屋 番号 2861番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.36平方メートル
2階 48.02平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 3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 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁
地 番 2861番25
地 目 宅地
地 積 169.69平方メートル
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁2861番地25
家屋 番号 2861番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.36平方メートル
2階 48.02平方メートル



令和7年(ケ)第 114号
令和7年11月19日受理
令和8年 1月16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 持田史男

(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 | 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁 |
| | 地 番 | 2861番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁2861番地25 |
| | 家屋 番号 | 2861番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.36平方メートル
2階 48.02平方メートル |



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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地上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」のとおり														
建物	物件2														
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が異なる(<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:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 住居 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」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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番2861番1の土地は、杉戸町所有の公衆用道路である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した（写真①参照）。
- 4 漏水が原因と思われる水溜まりが、本件土地に数か所見られた（写真②参照）。

■ 本件建物（物件2）について

- 1 殆どの部屋にゴミが散乱していた（各室内写真参照）。
- 2 1階洗面・脱衣所の天井に、水染みが見られた（写真⑤参照）。
- 3 2階ホールの床に、犬の尿が原因と思われる腐食が見られた（写真⑦参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。2 本件建物内で、犬（小型犬）1匹とフェレットを2匹飼っています。3 雨漏りはありませんが、2階で水をこぼしたとき、1階の洗面所に水が漏れてきました。4 水道の検針に来た人に「漏水している。」と言われましたが、特に修理はしていません。5 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。6 本件土地上にある簡易物置は、私の物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

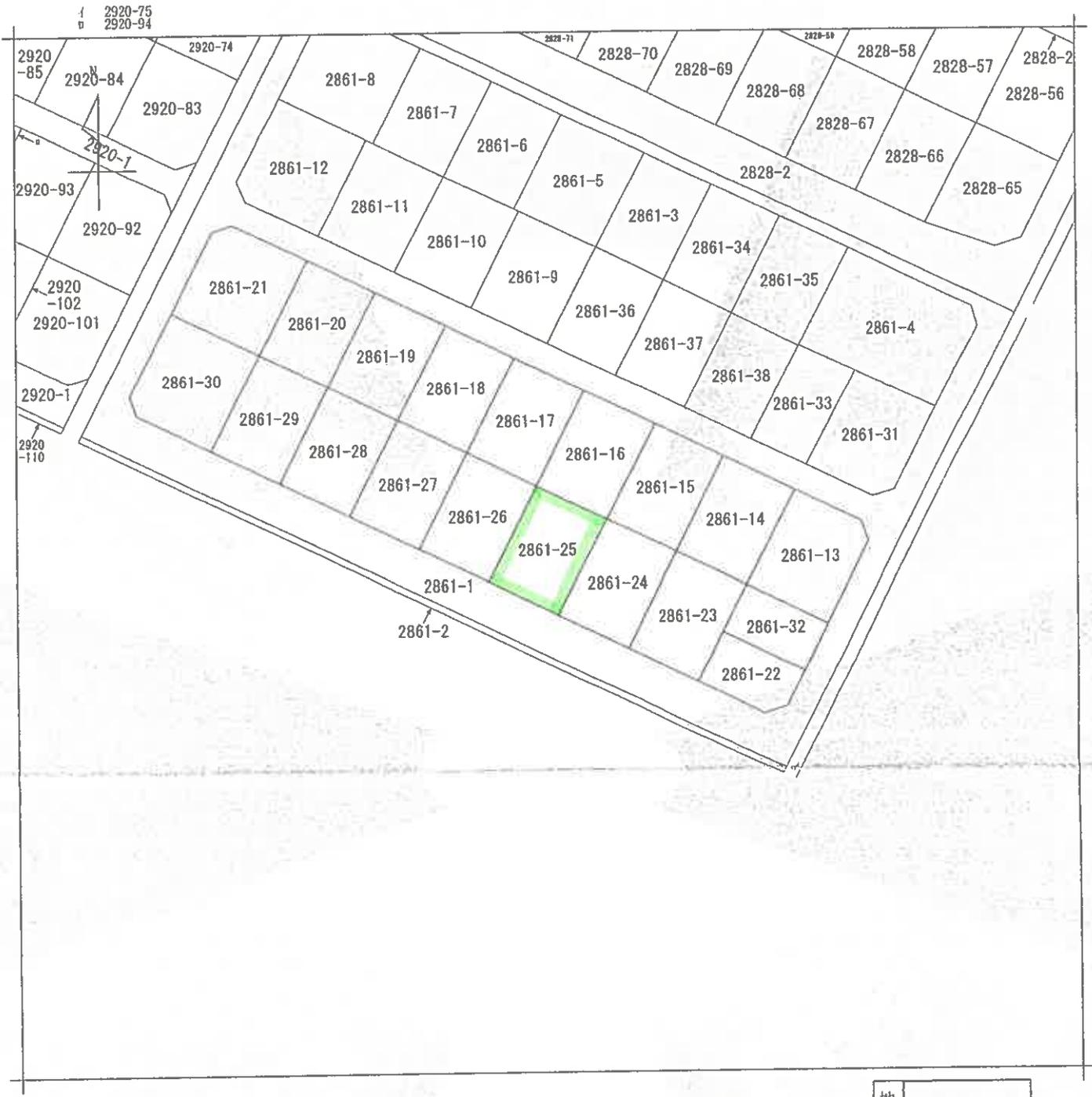
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 3日 (水) 10:50-10:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
8年 1月 7日 (水) 16:25-16:28	同 上	不在, 通知書差し置き
8年 1月 8日 (木) 9:00- 9:05	さいたま地方法務局春 日部出張所	全部事項証明書交付申請
8年 1月13日 (火) 11:15-11:40	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 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。
- 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



(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
大字杉戸

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁			地番	2861番25		
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	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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月30日
さいたま地方法務局春日部出張所
地図整理番号：M15742
(1/1)

登記官 (7枚目)



登記年月日：昭和46年11月12日

S.46.11112

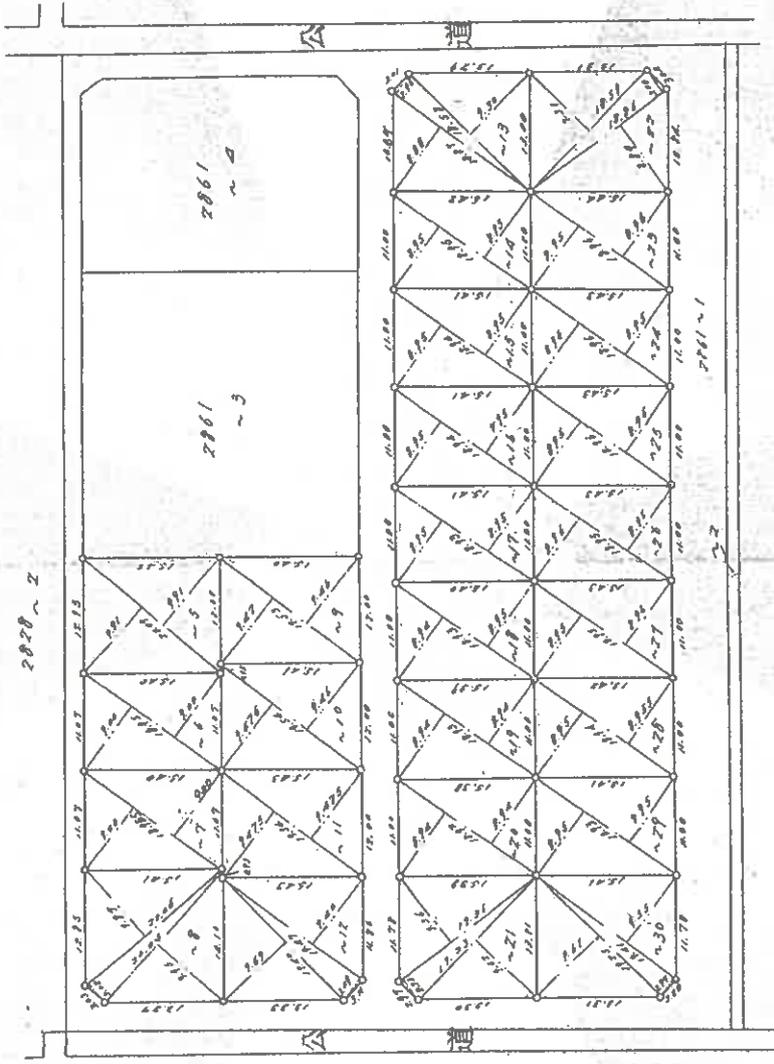
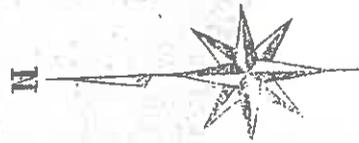
6134461

地番 2861-2, 2861-3, 2861-4, 2861-5, 2861-6, 2861-7, 2861-8, 2861-9, 2861-10, 2861-11, 2861-12, 2861-13, 2861-14, 2861-15, 2861-16, 2861-17, 2861-18, 2861-19, 2861-20, 2861-21, 2861-22, 2861-23, 2861-24, 2861-25, 2861-26, 2861-27, 2861-28, 2861-29, 2861-30, 2861-31, 2861-32

地積測量図 (1/2)

土地の所在 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁

作製年月日	昭和46年10月12日
作製者	中野人



縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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30日 さいたま地方事務所 登記課

(第8号 技術)

登記年月日：昭和46年11月12日

S.45.11.12

6134462

地積測量図 (7/2)

地番 2861-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31

土地の所在 北海道札幌市中央区南一条西五丁目十八丁

地番	面積	計算式	作製年月日		
			昭和46年10月12日	作製者	
25	20.09	$(8.91 + 8.91) \div 2 = 19.0919 \text{ m}^2$	20	18.92	$(8.94 + 8.94) \div 2 = 169.1008 \text{ m}^2$
26	18.95	$(8.00 + 8.00) \div 2 = 170.5000 \text{ m}^2$	21	19.36	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 230.3216 \text{ m}^2$
27	18.95	$(8.00 + 8.90) \div 2 = 170.0950 \text{ m}^2$		19.23	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 184.9926 \text{ m}^2$
28	20.06	$(8.02 + 8.87) \div 2 = 199.4975 \text{ m}^2$	22	18.86	$(8.87 + 8.87) \div 2 = 223.8682 \text{ m}^2$
29	20.05	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 199.4975 \text{ m}^2$		18.54	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 173.0729 \text{ m}^2$
30	19.53	$(8.47 + 8.46) \div 2 = 184.8514 \text{ m}^2$			$(8.95 + 8.95) \div 2 = 190.4705 \text{ m}^2$
31	19.54	$(8.47 + 8.46) \div 2 = 184.8514 \text{ m}^2$	23	18.96	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.7868 \text{ m}^2$
32	19.54	$(8.47 + 8.47) \div 2 = 184.9949 \text{ m}^2$	24	18.96	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.6920 \text{ m}^2$
33	19.47	$(8.09 + 8.40) \div 2 = 185.1405 \text{ m}^2$	25	18.96	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.6920 \text{ m}^2$
34	19.40	$(8.09 + 8.69) \div 2 = 187.9800 \text{ m}^2$	26	18.95	$(8.96 + 8.96) \div 2 = 169.7920 \text{ m}^2$
35	23.1663	$(8.31 + 8.31) \div 2 = 198.1663 \text{ m}^2$	27	18.95	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.6972 \text{ m}^2$
36	22.4208	$(8.98 + 8.98) \div 2 = 223.4208 \text{ m}^2$	28	18.94	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.5603 \text{ m}^2$
37	19.30	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 192.7940 \text{ m}^2$	29	18.93	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.4235 \text{ m}^2$
38	396.2148	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 198.1074 \text{ m}^2$	30	19.41	$(8.97 + 8.95) \div 2 = 239.1912 \text{ m}^2$
39	18.95	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.6025 \text{ m}^2$		19.25	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 184.9925 \text{ m}^2$
40	18.94	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.5130 \text{ m}^2$			$(8.95 + 8.95) \div 2 = 190.4705 \text{ m}^2$
41	18.94	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.5130 \text{ m}^2$			$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.4235 \text{ m}^2$
42	18.93	$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.4235 \text{ m}^2$			$(8.95 + 8.95) \div 2 = 169.3288 \text{ m}^2$
43	18.93	$(8.94 + 8.95) \div 2 = 169.3288 \text{ m}^2$			$(8.94 + 8.94) \div 2 = 169.2342 \text{ m}^2$
44	18.93	$(8.94 + 8.94) \div 2 = 169.2342 \text{ m}^2$			$(8.94 + 8.94) \div 2 = 169.1396 \text{ m}^2$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

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30日 さいたま地方支務局春日部出張所 登記官

(9枚目)

登記年月日：平成15年6月4日

7137313

各階平面図

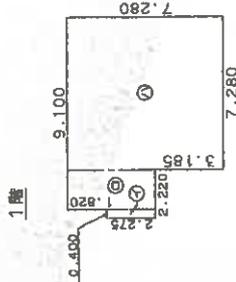
2861番25

建物各階平面図

北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁 2861番地25

家屋番号

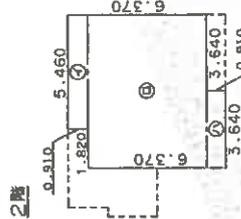
建物の所在



床面積

①	0.400 x 2.275 =	0.910000
②	1.820 x 4.095 =	7.452900
③	7.280 x 7.280 =	52.998400
計		61.361300

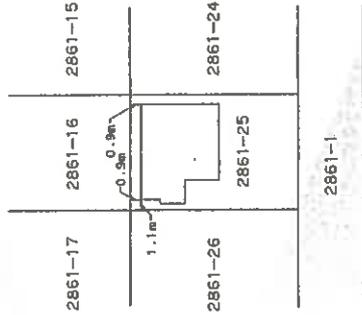
床面積 61.36㎡



床面積

④	5.460 x 0.910 =	4.968600
⑤	7.280 x 5.460 =	39.748800
⑥	3.640 x 0.910 =	3.312400
計		48.029800

床面積 48.02㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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30日 さいたま市地方整備局 春日部出張所

登記官

(10枚中)

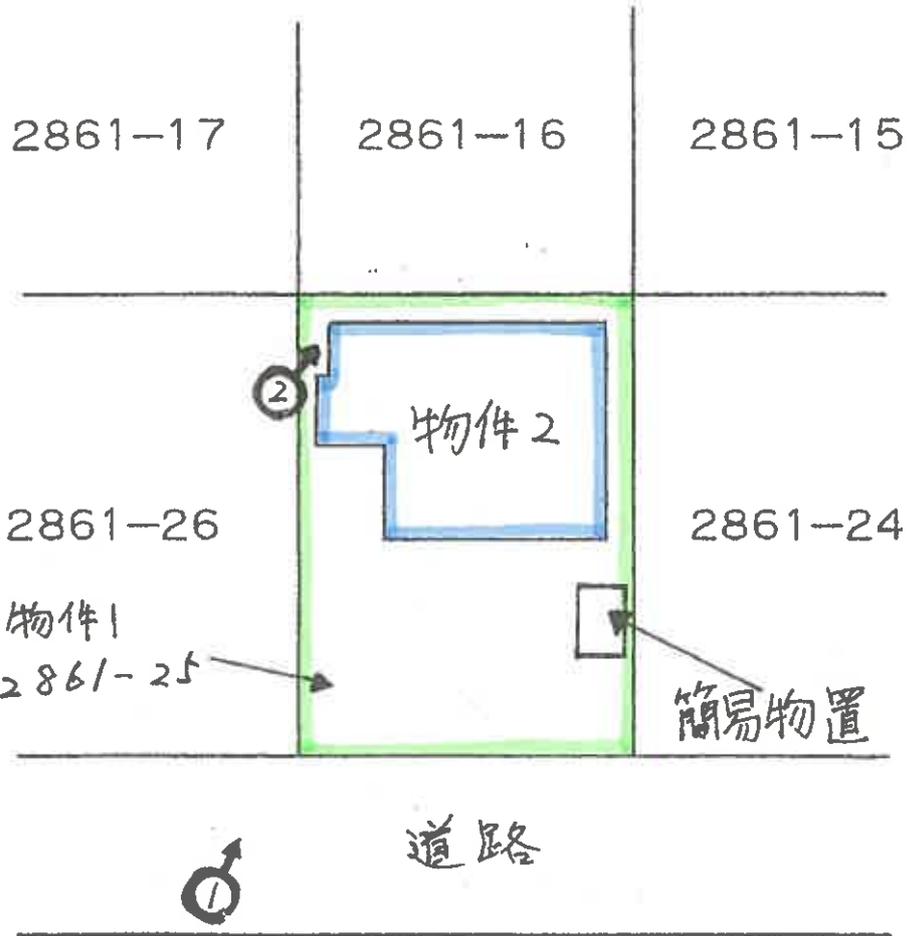
平成15年6月3日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M15744

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

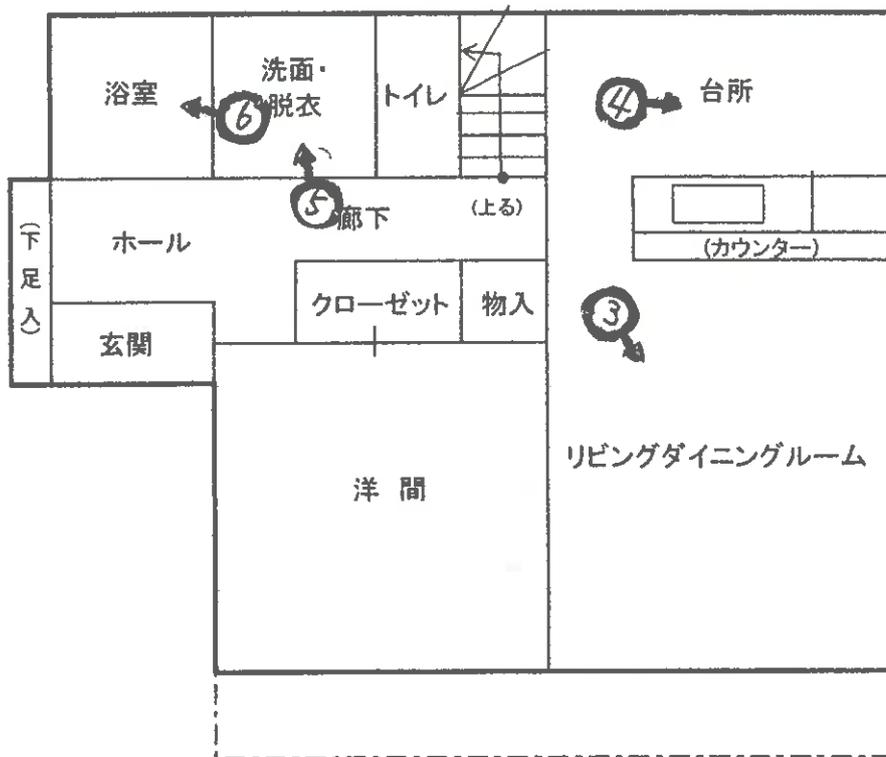


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

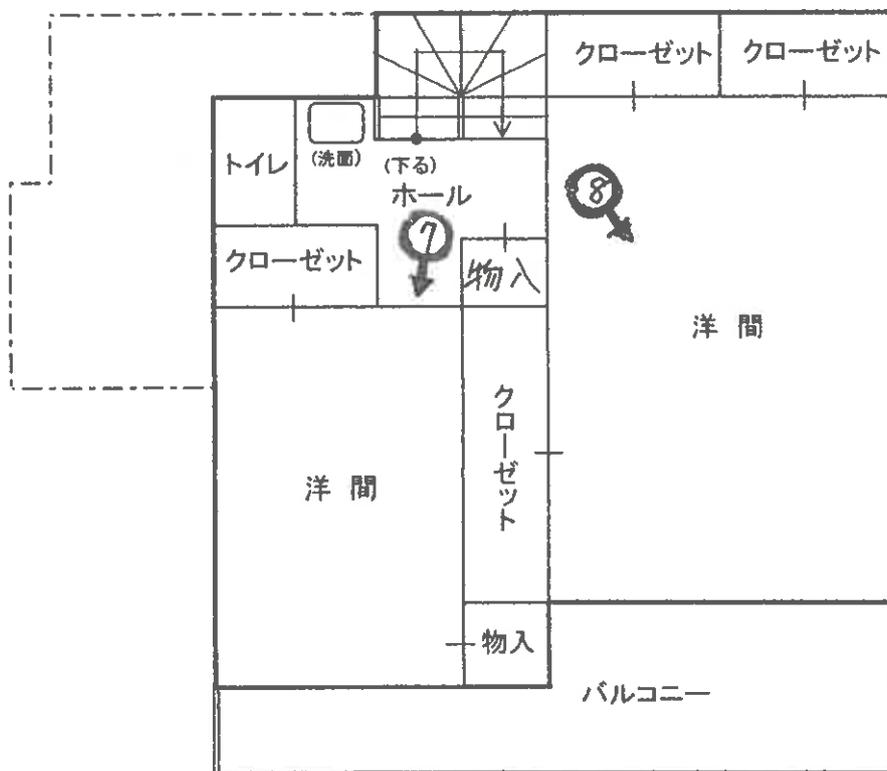
7(ケ)114

建物間取図(見取図)

(← 写真撮影位置)



1階



(12 枚目)

2階

本建件建物



①



②



③



4



5



6



7



8

副本

令和7年 (ケ) 第114号

令和8年1月13日 現地調査

令和8年3月2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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁 |
| | 地 番 | 2861番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁2861番地25 |
| | 家屋 番号 | 2861番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.36平方メートル
2階 48.02平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金5,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,490,000円
物件2(建物)	金3,340,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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き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 地 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		
番号	特 記 事 項		

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)

位置・交通	東武伊勢崎線 東武動物公園 駅の 北 方約 2.0 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中規模一般住宅等の建ち並ぶ区画整然とした市街化調整区域内の住宅地域である。接近条件としては、杉戸小学校まで約850m、杉戸中学校まで約810m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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	次頁特記事項参照
画地条件 (規模、形状等)	地積	169.69㎡
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装町道(巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路より約30cm高位。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている(次頁特記事項参照。)	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	次頁特記事項参照
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 現地で巻尺を用いて計測可能な部分の概測、隣接地との境界のブロック壁や利用状況より、本件土地の形状及び地積は法務局備付の地積測量図のとおりと推定される。2. 杉戸町都市施設整備課にて調査したところ、物件1は都市計画法第34条11号の区域に該当するとの事であった。3. 杉戸町建築課にて調査したところ、物件2は平成15年1月7日付No.401690にて適合証明にて建て替えた記録が残されている。今後の建築物の新築・改築等の詳細については、杉戸町建築課等との協議が必要である。4. 杉戸町都市施設整備課及び建築課にて調査したところ、物件1の南西側道路は道路境界査定が済んでいないとの事であった。5. 関係者からは、物件1周辺では集中プロパンを利用しているとの陳述を得た。6. 漏水が原因と思われる水溜りが、物件1内に数か所見られた。関係者からは、水道の検針に来た人に漏水している旨を告げられたとの陳述あり。7. 物件1上に簡易物置(動産)が存在した。8. 杉戸町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(利根川、江戸川及び荒川2025年4月更新)によると、物件1は浸水想定区域として表示されている。
------	--

2. 建物の概況・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	平成15年6月3日 新築(登記記載)
	経過年数	約 22.5 年
	経済的残存耐用年数	約 2.5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	— ※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	1階洗面・脱衣所の天井に水染みが見られた。2階ホールの床に、犬の尿が原因と思われる腐食が見られた。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。	
建物の利用状況	室内で犬とフェレットを飼っている。殆どの部屋にゴミが散乱していた。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	40,800	0.98	169.69	0.95	1.0	6,450,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価公示標準地 杉戸-2 60,500 円/㎡	100.2	100	100	
	× —	× —	× —	= 40,800 円/㎡
	100	104	143	

◇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

◇標準化補正 : 方位 +4%

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で劣り、交通接近条件、環境条件及び行政的条件で優ることを要

イ 個別格差 : 方位 +4%、道路査定が必要であり、道路後退等が必要となる可能性 -1%、
地中配管から漏水の可能性 -5% の総和

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2 】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	190,000	109.38	0.09	1,870,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\left\{ \frac{2.5}{22.5 + 2.5} \times (1 - 0.1) \right\} = 0.09$$

観察減価率 10 %

(建物より水漏れのある可能性、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮した。)

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、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、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	6,450,000	0.45	法定地上権	2,900,000

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	6,450,000	− 2,900,000		1.0	0.7	2,490,000
2	1,870,000	+ 2,900,000	1.0	1.0	0.7	3,340,000
一括価格(合計)						5,830,000

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市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

地価公示価格	(杉戸 - 2)
所 在	杉戸町内田3丁目2134番4外
価 格	60,500円/m ²
位 置	東武伊勢崎線「東武動物公園駅」 約1.2km
価格時点	令和7年1月1日
地 積	137 m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南西側幅員4m私道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図(見取図)

以 上



500m

登記年月日：昭和46年11月12日

S.46.11.12

6134462

地番 2861 ~ 5.16 ~ 7.08 ~ 9.09 ~ 10.10 ~ 11.12 ~ 12.13 ~ 14.15 ~ 16.17 ~ 18.19 ~ 20.21 ~ 22.23 ~ 24.25 ~ 26.27 ~ 28.29 ~ 30. - 1 (2/2)

地積測量図

土地の所在 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁

地番	積算式	面積 (㎡)	作製年月日	作製者
25	$21.09 \times (8.91 + 8.91) \div 2 = 199.0919 \text{ m}^2$	199.0919	昭和46年10月12日	七尾測量調査士
26	$18.15 \times (9.00 + 9.00) \div 2 = 174.5500 \text{ m}^2$	174.5500		
27	$17.155 \times (9.00 + 9.00) \div 2 = 174.0450 \text{ m}^2$	174.0450		
28	$21.06 \times (9.02 + 9.07) = 558.5734$ $20.05 \times 9.95 = 199.4975$ 458.0749 $\frac{1}{2} 229.03745 \text{ m}^2$	229.03745		
29	$19.53 \times (9.47 + 9.46) \div 2 = 184.8514 \text{ m}^2$	184.8514		
30	$19.54 \times (9.475 + 9.46) \div 2 = 184.9949 \text{ m}^2$	184.9949		
31	$19.54 \times (9.475 + 9.475) \div 2 = 185.1415 \text{ m}^2$	185.1415		
32	$19.47 \times (9.40 + 9.40) = 503.1803$ $19.40 \times 9.89 = 197.8860$ 431.1663 $\frac{1}{2} 215.58315 \text{ m}^2$	215.58315		
33	$19.07 \times (8.98 + 8.96) = 223.4208$ $19.08 \times 9.30 = 192.7440$ 396.2148 $\frac{1}{2} 198.1074 \text{ m}^2$	198.1074		
34	$18.95 \times (8.95 + 8.95) \div 2 = 169.6025 \text{ m}^2$	169.6025		
35	$18.94 \times (8.95 + 8.95) \div 2 = 169.5130 \text{ m}^2$	169.5130		
36	$18.94 \times (8.95 + 8.95) \div 2 = 169.5130 \text{ m}^2$	169.5130		
37	$18.93 \times (8.95 + 8.95) \div 2 = 169.4235 \text{ m}^2$	169.4235		
38	$18.93 \times (8.94 + 8.95) \div 2 = 169.3288 \text{ m}^2$	169.3288		
39	$18.93 \times (8.94 + 8.94) \div 2 = 169.2343 \text{ m}^2$	169.2343		
40	$18.92 \times (8.95 + 8.95) \div 2 = 169.5603 \text{ m}^2$	169.5603		
41	$18.93 \times (8.95 + 8.95) \div 2 = 169.4235 \text{ m}^2$	169.4235		
42	$19.41 \times (8.97 + 8.95) = 739.1312$ $19.23 \times 9.61 = 184.9923$ 424.1237 $\frac{1}{2} 212.06185 \text{ m}^2$	212.06185		

A3版をA4版に縮小したものです。

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1

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9月30日 さいたま地方裁判所 借部出張所

登記年月日：平成15年6月4日

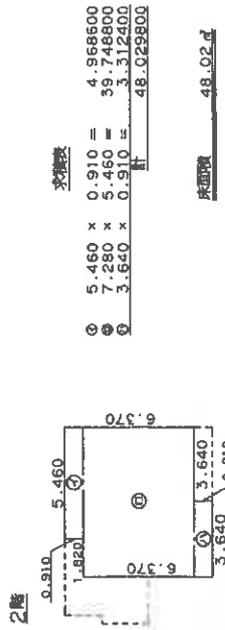
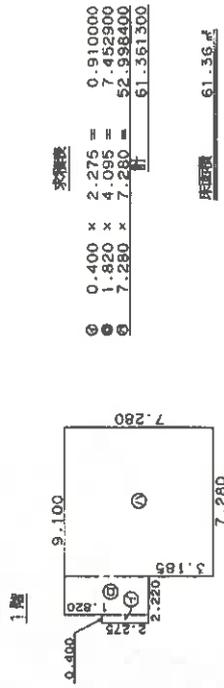
7137813

各階平面図

家屋番号 2861番25

建物平面図

建物の所在 北葛飾郡杉戸町大字杉戸字十八丁 2861番地25



A3版をA4版に縮小したものです。

製作者

士地調査士

平成15年 6月 3日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

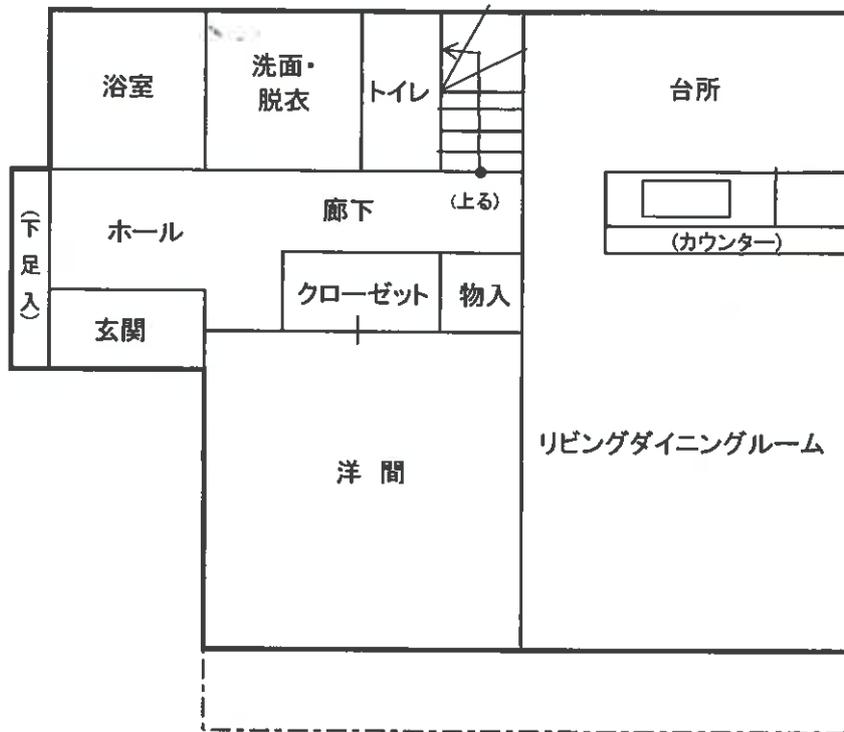
(埼玉土地家屋調査士会掲載)

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。

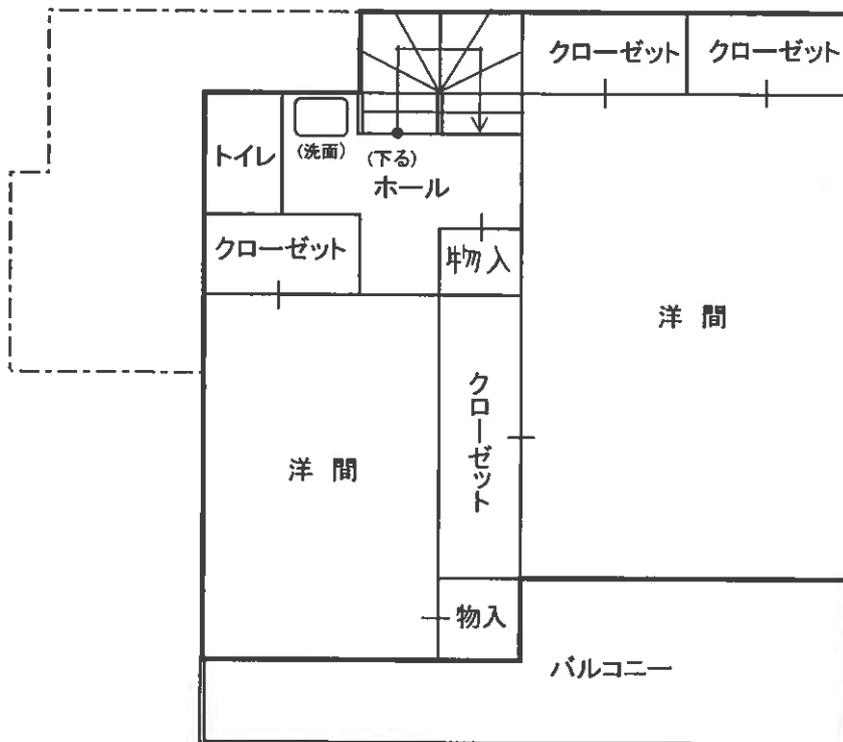
令和7年9月30日 さいたま地方支庁局春日部出張所

登記官

7(ケ)114 建物間取図(見取図)



1階



2階