

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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月15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 7月 6日 午前10時00分から 令和 8年 7月10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 6月 2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 三郷市戸ヶ崎三丁目
地 番 19番13
地 目 宅地
地 積 68.38平方メートル
- 2 所 在 三郷市戸ヶ崎三丁目19番地13
家屋 番号 19番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 31.46平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約43.26平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 31.46平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月 8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

【物件番号2】

賃借権(不明)

範囲 全部

賃借人 B

期限 令和8年11月21日まで

賃料 月額65,000円

敷金 なし

保証金 なし

特約 不明

上記賃借権と最先の抵当権との優劣は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番19番3)を通行のため利用している。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 三郷市戸ヶ崎三丁目
地 番 19番13
地 目 宅地
地 積 68.38平方メートル
- 2 所 在 三郷市戸ヶ崎三丁目19番地13
家屋 番号 19番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 31.46平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約43.26平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 31.46平方メートル



令和7年(ケ)第 29号
令和7年4月22日受理
令和8年3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 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 三郷市戸ヶ崎三丁目
地 番 19番13
地 目 宅地
地 積 68.38平方メートル
- 2 所 在 三郷市戸ヶ崎三丁目19番地13
家屋 番号 19番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 31.46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 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 type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約43.26平方メートル 2階 34.78平方メートル 3階 31.46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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(賃借人B) 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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															
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()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> </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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人■B (占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/■提示文書(更新合意書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年11月22日
最初の契約日	年 月 日 不明
契約等期間	令和 4年11月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月21日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年11月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年11月21日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円 (毎月2 ^日 限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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19番3の土地は、私人共有の公衆用道路であり、地番10番の土地は三郷市所有の用悪水路（現況 公衆用道路）である。

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件建物は、2年位前から不動産屋を通して賃貸しています。 2 賃貸借契約書が見つかったら執行官に送ります。 3 家賃は、月額65,000円です。敷金等はありません。</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 本件土地建物は、元々私の所有でしたが、令和4年11月22日にAさんに売却しました。 2 Aさんから本件建物を賃借して、引き続き家族と一緒に住んでいます。 3 更新の書面がありますので、提示します。最初の賃貸借契約書が見つかったら執行官に送ります。 4 本件建物の家賃は、月額65,000円です。毎月27日までに翌月分を払うことになっています。敷金等はありません。 5 本件建物は、平成10年頃、私の父親が1階部分を増築しました。 6 本件建物内の設備について、壊れている所はありません。 7 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。</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

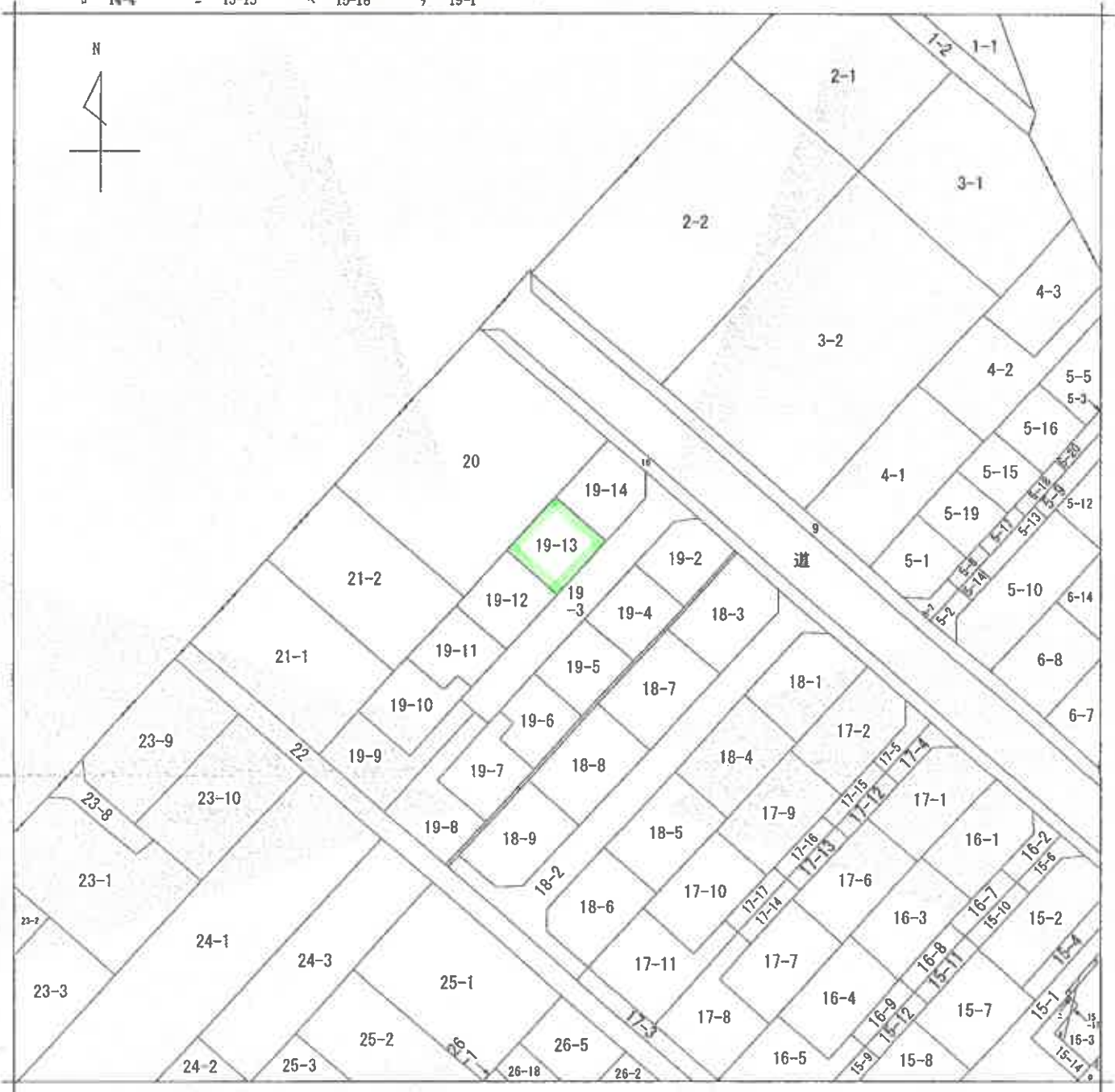
執行官の意見

- 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 4月23日 (水) 11:15-11:25	さいたま地方裁判所越谷支部	Aから電話聴取
7年 5月 1日 (木) 14:40-14:45	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 5月14日 (水) 15:40-16:30	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
7年 6月 6日 (金) 13:50-13:55	さいたま地方法務局草加出張所	全部事項証明書交付申請
7年 6月17日 (火) 10:17-10:22	さいたま地方裁判所越谷支部	Aから電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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> <p><input type="checkbox"/></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



(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。



請求部	所在	三郷市戸ヶ崎三丁目		地番	19番13			
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	昭和46年8月1日		備付年月日(原図)			補事項		

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。

(さいたま地方務局草加出張所管轄)

令和7年2月12日
 福岡法務局

地図整理番号：M68547

登記官



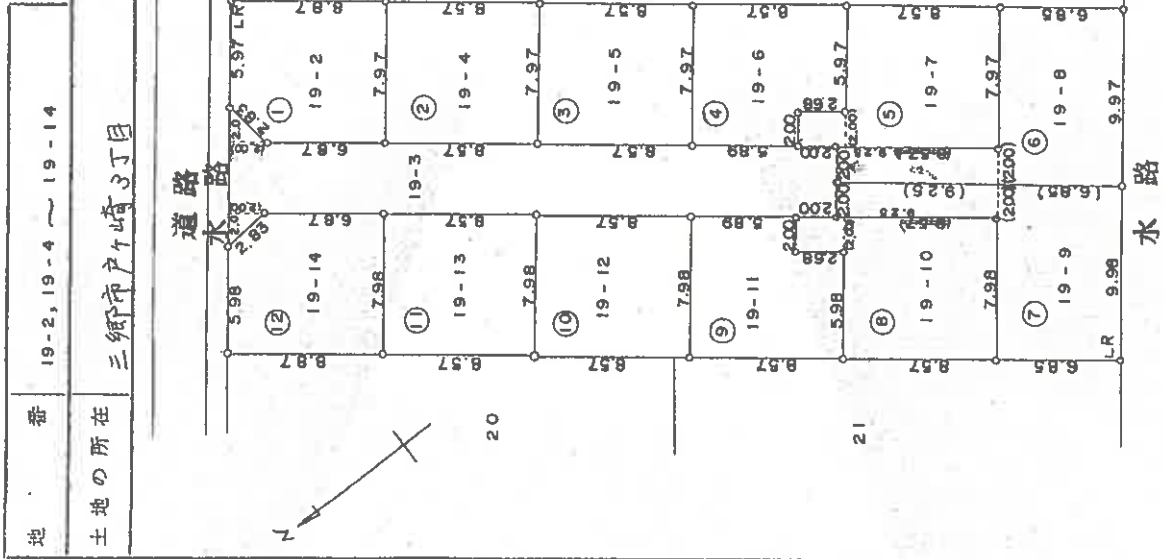
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和47年5月20日

6174063

847.5.20

地積別量図



①	7.97 X 8.87 = 70.6939 2.00 X 2.00 ÷ 2 = -) 2.0000 68.6939
②	8.57 X 7.97 = 68.3029
③	8.57 X 7.97 = 68.3029
④	8.57 X 7.97 = 68.3029 2.68 X 2.00 = -) 5.3600 62.9429
⑤	8.57 X 7.97 = 68.3029 2.68 X 2.00 = -) 5.3600 73.6629
⑥	6.85 X 9.97 = 68.2945 9.25 X 2.00 = -) 18.5000 86.7945
⑦	9.98 X 6.85 = 68.3630 2.00 X 9.25 = -) 18.5000 86.8630
⑧	7.98 X 8.57 = 68.3886 2.68 X 2.00 = -) 5.3600 73.7486
⑨	8.57 X 7.98 = 68.3886 2.00 X 2.68 = -) 5.3600 63.0286
⑩	7.98 X 8.57 = 68.3886
⑪	7.98 X 8.57 = 68.3886
⑫	8.87 X 7.98 = 70.7826 2.00 X 2.00 ÷ 2 = -) 2.0000 68.7826

昭和 47 年 5 月 12 日

作製者

申請人

(埼玉土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/300

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。

(さいたま地方事務所草加出張所管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

登記簿

(9枚目)

登記年月日：平成7年6月22日

7225677

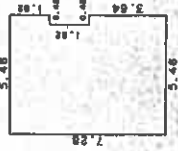
各階平面図

家屋番号 19-13

建築物の所在 三縣市戸ヶ崎3丁目19番地13

建各階平面図

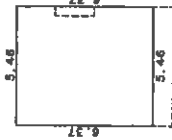
1 階



求積表

7.28 X 5.01 =	36.4728
1.82 X 0.45 =	0.8190
3.64 X 0.45 =	1.6380
合計	38.9298
床面積	38.92 m ²

2 階



求積表

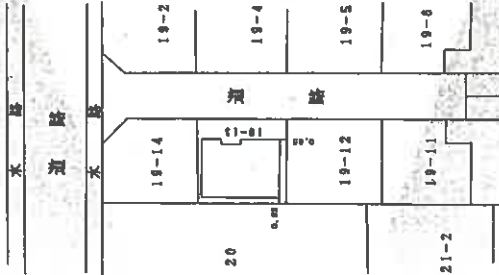
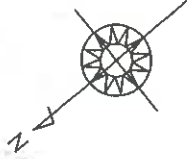
6.37 X 5.46 =	34.7802
合計	34.7802
床面積	34.78 m ²

3 階



求積表

6.37 X 4.55 =	28.9835
2.73 X 0.9 =	2.4843
合計	31.4678
床面積	31.46 m ²



作製者

8月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

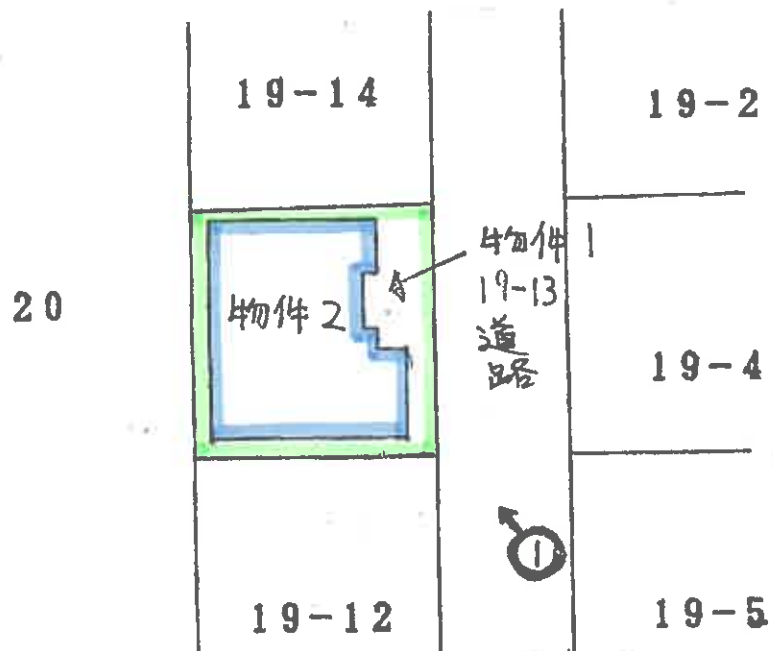
(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：H68549

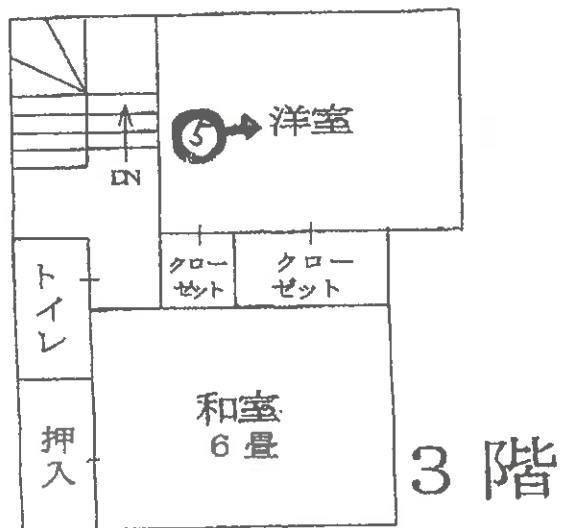
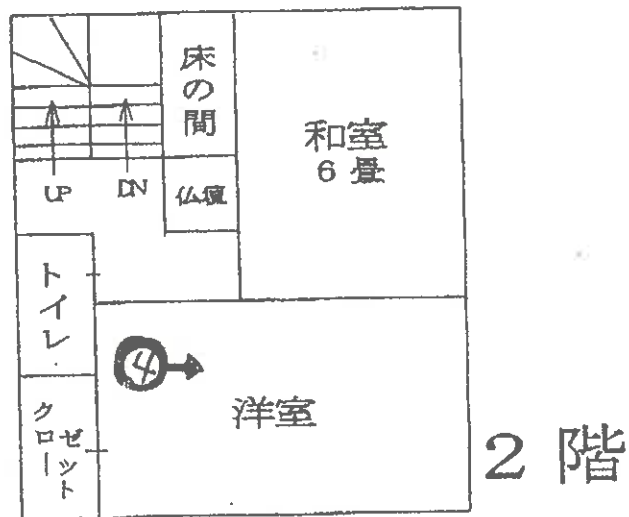
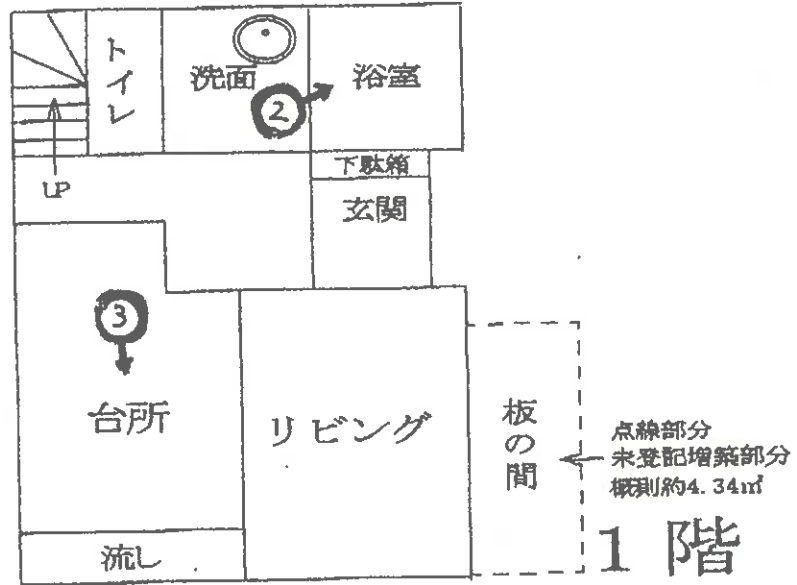
(10枚目)

土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建物見取図



本件建物



1



2



3



4



5

(14枚目)

令和7年 (ケ)第 29号
令和7年 5月14日 現地調査
令和8年 3月6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 | 三郷市戸ヶ崎三丁目 |
| | 地 番 | 19番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎三丁目19番地13 |
| | 家屋 番号 | 19番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 31.46平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,300,000円
物件2 (建物)	金 3,580,000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	1階 43.26㎡ (1階は未登記増築部分 概測約4.34㎡を含む) 2階 34.78㎡ 3階 31.46㎡
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）

位置・交通	つくばエクスプレス「三郷中央」駅の南西方約2.7km(道路距離)に位置する。 「天王橋南」バス停留所の北東方約100mに位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 接近条件としては、戸ヶ崎小学校まで約350m、前川中学校まで約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 三郷市開発事業等の手続等に関する条例 三郷市景観計画・三郷市景観条例等
画地条件	地積 形状 地勢 その他	68.38㎡ 長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m舗装私道(建築基準法上の道路) 接面道路より約0.1m程高い。	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地等	
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	1, 三郷市の全域は、平成24年1月、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 2, 接面道路は私道であるため、私道の通行・掘削等については、確認を要する。 3, 物置(動産)あり。	

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7年6月16日新築 増 築 年 月 日：平成10年頃 経 過 年 数：約30.5年 経済的残存耐用年数：約4.5年 （増築の影響はなし）
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：鉄板サイディング、その他 内 壁：クロス貼、塗り壁、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・物件番号2の現況欄のとおり
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	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	賃貸に供されている。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現に賃貸借に供されているため、本件評価では積算価格に加え、賃貸借による収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

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	108,000	1.045	68.38	0.95	1.00	7,330,000

※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)

公示地 三郷-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.1 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 100 = 108,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 +4.5%

◇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：規模・形状等 ±0% 方位 +4.5%

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	180,000	109.50	0.12	2,370,000

ウ 現 価 率 :

経過年数30.5年、経済的残存耐用年数4.5年、観察減価率(中古建物の市場性や管理状況等も考慮)-5%

(計算式) $4.5 / (30.5 + 4.5) \times (1 - 0.05)$

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,330,000	0.55	法定地上権	4,030,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	7,330,000	-4,030,000		3,300,000	39.2%
2	2,370,000	+4,030,000	0.8	5,120,000	60.8%
積算価格 (合計)				8,420,000	100.0%

ウ 占有減価修正：賃借権は引受けとならぬとし、賃貸借契約の内容及び賃借人の占有状況等を考慮し占有減価率を-20%と査定した。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 の控除 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
780,000	(1-0.25)	585,000	10%	5,850,000

ア 総収益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用の総収益に対する経費率により求めた総費用（修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失控除：相当額等）を控除した。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格は開差を生じたが、目的物件は賃貸目的で建てられたものではなく賃料水準も低めにならざるを得ないため収益価格が低位に求められたものと判断した。よって本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に、収益価格を勘案して、調整後価格を下記の通り査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,400,000	39.2%	1.00	0.7		2,300,000
2		60.8%	1.00	0.7	0	3,580,000
一括価格(合計)						5,880,000

ウ 市場性修正 : 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 引受債務相当額 : なし

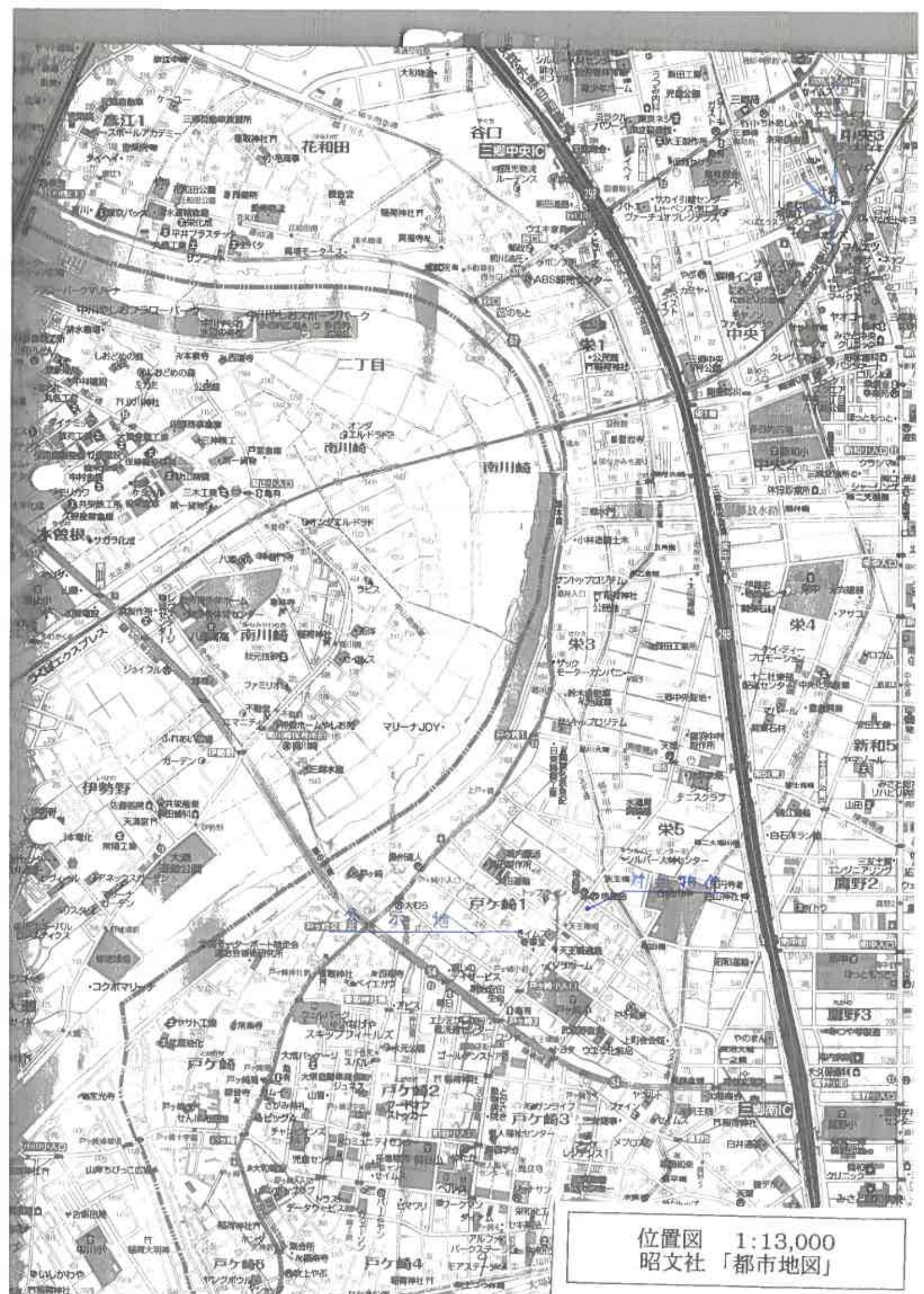
第6 参考価格資料

地価公示価格 (三郷-9)
所 在 : 三郷市戸ヶ崎1丁目538番
価 格 : 111,000円/m²
位 置 : つくばエクスプレス「三郷中央」駅約2.7km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

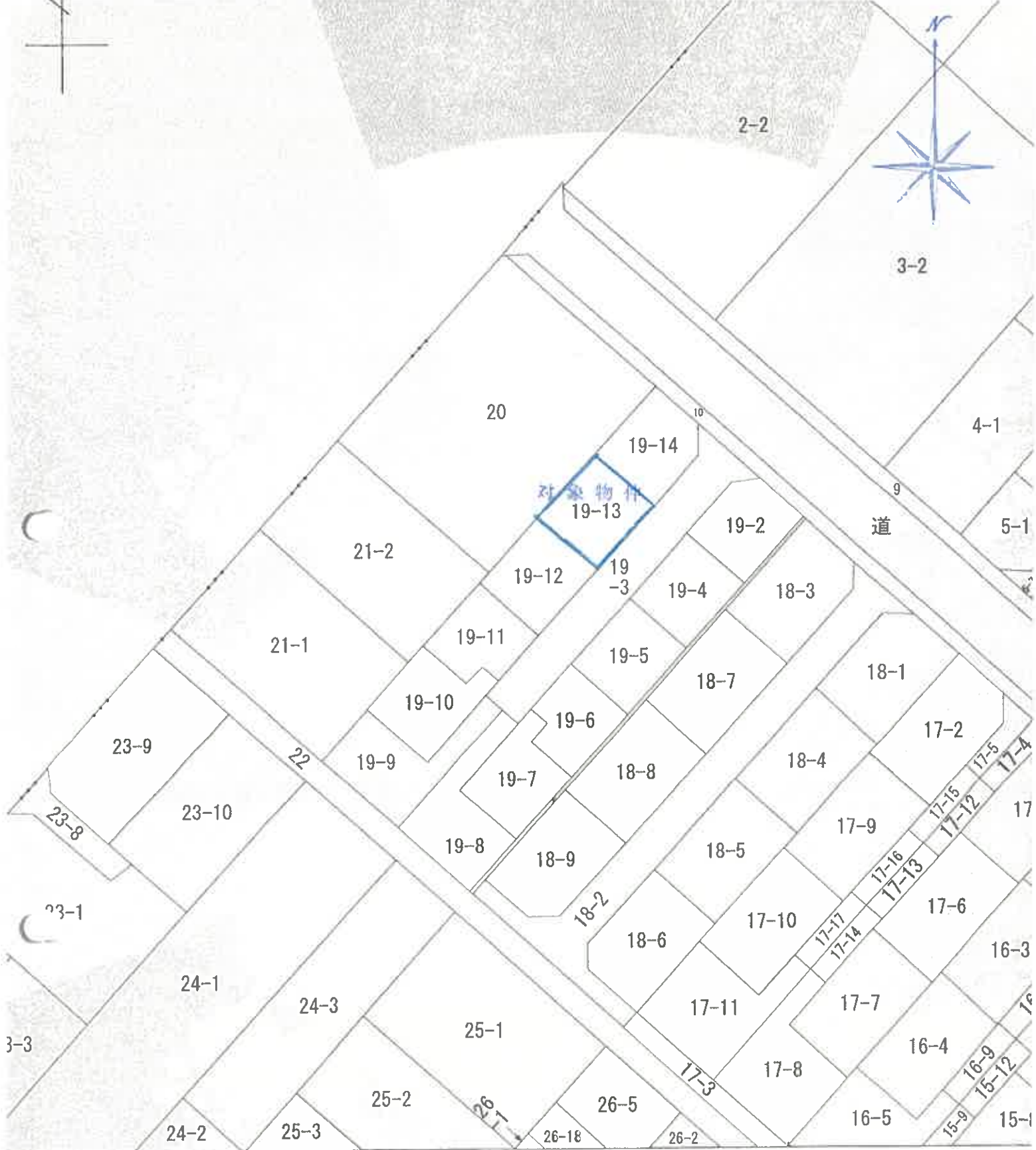
第7 附属資料

- ・ 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 1:13,000
昭文社「都市地図」



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

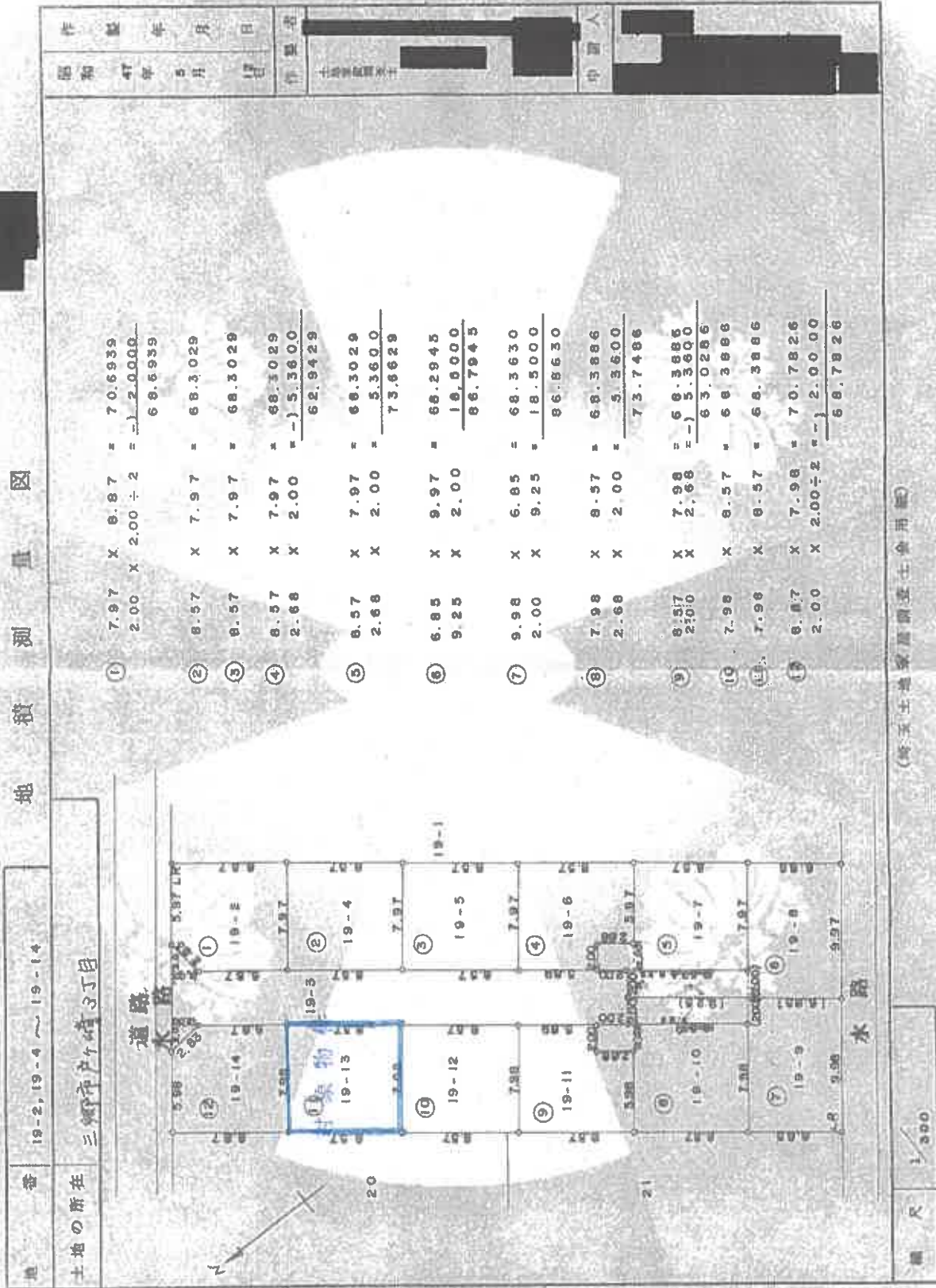
公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：昭和47年5月20日

6174063

DK7.5.20

地積測量図



(埼玉県地籍調査課委託書用紙)

これは図面に記載されている内容を説明する図面である
(さいたま地方建設局算出測量所管轄)
令和7年2月12日 福岡建設局 登記官

本図面は、A3判の図面を70%に縮小複写した。

地図整理番号：M68548

登記年月日：平成7年6月22日

7225677

各階平面図

19-13

三軒市ヶ崎3丁目19番地13

建物各階平面図

1 階

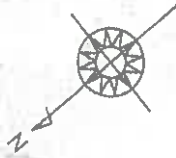
床面積	7.28 X 5.01 = 36.4728
	1.82 X 0.45 = 0.8190
	3.64 X 0.45 = 1.6380
合計	38.9298
床面積	38.92 m ²

2 階

床面積	6.37 X 5.46 = 34.7802
床面積	34.78 m ²

3 階

床面積	6.37 X 4.55 = 28.9835
	2.73 X 0.91 = 2.4843
合計	31.4678
床面積	31.46 m ²



作製者

三軒市ヶ崎

9月29日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

地図管理番号：M685-49

本図面は、A3半の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

