

## 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   | 三郷市彦川戸一丁目       |
|   | 地 番   | 175番12          |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 87.48平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目       |
|   | 地 番   | 175番17          |
|   | 地 目   | 公衆用道路           |
|   | 地 積   | 10平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目175番地1 |
|   | 家屋 番号 | 175番1の2         |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
|   | 床 面 積 | 1階 33.11平方メートル  |
|   |       | 2階 23.18平方メートル  |
|   | (現況)  |                 |
|   | 床 面 積 | 1階 約51.11平方メートル |
|   |       | 2階 23.18平方メートル  |



## 物件明細書

令和 8年 5月13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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番175番18, 175番19, 175番20)を通行のため利用している。

【物件番号2】

- ・ 隣地(地番175番18, 175番19, 175番20)との境界が不明確である。
- ・ 本件土地は, 売却対象外の土地(地番175番1, 175番13, 175番16)への通行のため利用されている。

### 《 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。)



物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目                         |
|   | 地 番   | 175番12                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 87.48平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目                         |
|   | 地 番   | 175番17                            |
|   | 地 目   | 公衆用道路                             |
|   | 地 積   | 10平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目175番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 175番1の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 33.11平方メートル<br>2階 23.18平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 約51.11平方メートル<br>2階 23.18平方メートル |



令和7年(ケ)第 84号  
令和7年10月 1日受理  
令和8年 4月20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   | 三郷市彦川戸一丁目                        |
|   | 地 番   | 175番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 87.48平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目                        |
|   | 地 番   | 175番17                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 10平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目175番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 175番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 33.11平方メートル<br>2階 23.18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, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2 ) <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 上記の者が物件 1 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」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 51.11 平方メートル 2階 23.18 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 { 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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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, 2）について

- 1 物件1の土地は、北側及び西側を除いて、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 物件1の土地と北側及び西側の各隣接地との間には、境界を示すような塀等はほぼ存在しない(写真③, ④参照)。
- 3 本件建物（物件3）の庇等が、西側隣接地（地番175番9の土地）に越境している可能性があり、また、西側隣接地に存在する建物の庇等も物件1の土地に越境している可能性がある（写真⑤参照）。
- 4 本件建物の増築部分が、物件1の土地の南側境界ぎりぎりに増築されていることから、本件建物の雨樋が、南側隣接地（地番175番13の土地）に越境していると思われる（写真①参照）。
- 5 土地建物位置関係図に表示した付近に、土地に定着していない物置（動産）が存在した（写真①参照）。
- 6 物件2の土地は、隣接する地番175番18, 同番19, 同番20の各土地と共に、公衆用道路として利用されている。
- 7 物件2の土地に接面する地番405番の土地は、三郷市所有の公衆用道路である。
- 8 土地建物位置関係図に表示したア, イの各点付近に、境界標が存在した。

■ 本件建物（物件3）について

- 1 本件建物は、経年により老朽化している。
- 2 床がフカフカしている箇所が多数あり、床の傾きが認められた。
- 3 1階トイレのドアが壊れていて閉まらなかった。
- 4 室内で猫の臭いがした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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"><li>1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。本件建物内で、猫を1匹飼っています。</li><li>2 本件建物を増築したのは、昭和50年頃です。</li><li>3 本件建物は、以前は雨漏りしましたが修理しました。</li><li>4 本件建物の増築部分で、以前はプレスやゴムの会社が使っていました。</li><li>5 物件1の土地の境界について、近隣との間で争いはありません。</li></ol>

(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3）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。

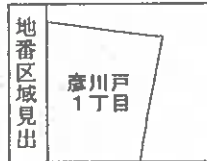
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 2日 (木) 14:45-14:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年10月14日 (火) 14:05-14:50	同上	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
7年10月23日 (木) 11:10-11:25	さいたま地方法務局草 加出張所	全部事項証明書等交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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	三郷市彦川戸一丁目		地番	175番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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50年11月22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8月4日

さいたま地方務局草加出張所  
登記官

地図整理番号：M45075

6197537

51810

測量図

積地

175-10175-120

番 175-10175-120  
土地の所在 三郷市彦川戸/丁目

175-11

求積
12.00 <sup>M</sup> X 5.90 <sup>M</sup> = 70.8000 <sup>M</sup> 2
12.00 X 5.70 = 68.4000
計 139.2000
1/2 69.6000

175-12

求積
13.40 <sup>M</sup> X 6.80 <sup>M</sup> = 91.1200 <sup>M</sup> 2
13.40 X 5.10 = 68.3400
10.00 X 1.55 = 15.5000
計 174.9600
1/2 87.4800

175-13

求積
8.80 <sup>M</sup> X 1.50 <sup>M</sup> = 13.2000 <sup>M</sup> 2
14.30 X 7.10 = 101.5300
14.30 X 5.90 = 84.3700
計 200.8250
1/2 100.4125

175-14

求積
13.50 <sup>M</sup> X 6.75 <sup>M</sup> = 91.1250 <sup>M</sup> 2
13.50 X 6.70 = 90.4500
計 181.5750
1/2 90.7875

175-15

求積
13.30 <sup>M</sup> X 6.90 <sup>M</sup> = 91.7700 <sup>M</sup> 2
13.30 X 6.70 = 89.1100
計 180.8800
1/2 90.4400

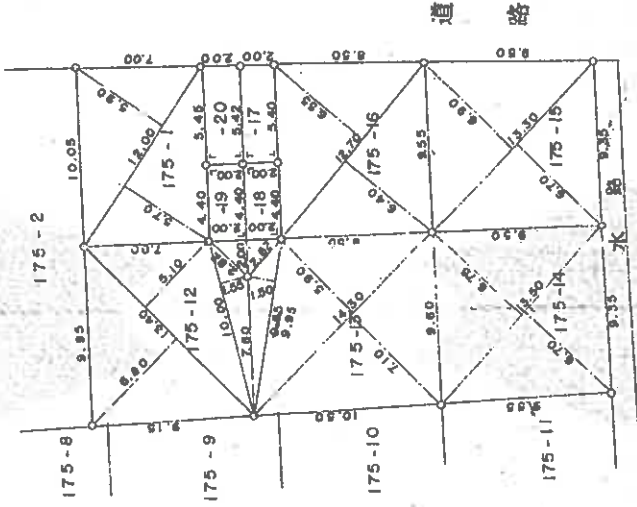
175-16

求積
12.70 <sup>M</sup> X 6.55 <sup>M</sup> = 83.1850 <sup>M</sup> 2
12.70 X 6.40 = 81.2800
計 164.4650
1/2 82.2325

幅 R 1 / 300

昭和 51 年 5 月 31 日  
作製年 月 日

作製者  
申請人



175-17

求積
(5.40 + 5.42) X 2.00 = 21.6400 <sup>M</sup> 2
1/2 10.8200

175-18

求積
4.40 <sup>M</sup> X 2.00 <sup>M</sup> = 8.8000 <sup>M</sup> 2
2.00 X 2.00 ÷ 2 = 2.0000
計 10.8000

175-19

求積
4.40 <sup>M</sup> X 2.00 <sup>M</sup> = 8.8000 <sup>M</sup> 2
2.00 X 2.00 ÷ 2 = 2.0000
計 10.8000

175-20

求積
(5.42 + 5.45) X 2.00 = 21.7400 <sup>M</sup> 2
1/2 10.8700

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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8月4日 さいたま地方法務局草加出張所 登記官

田・後田



登記年月日：昭和三十九年三月十九日

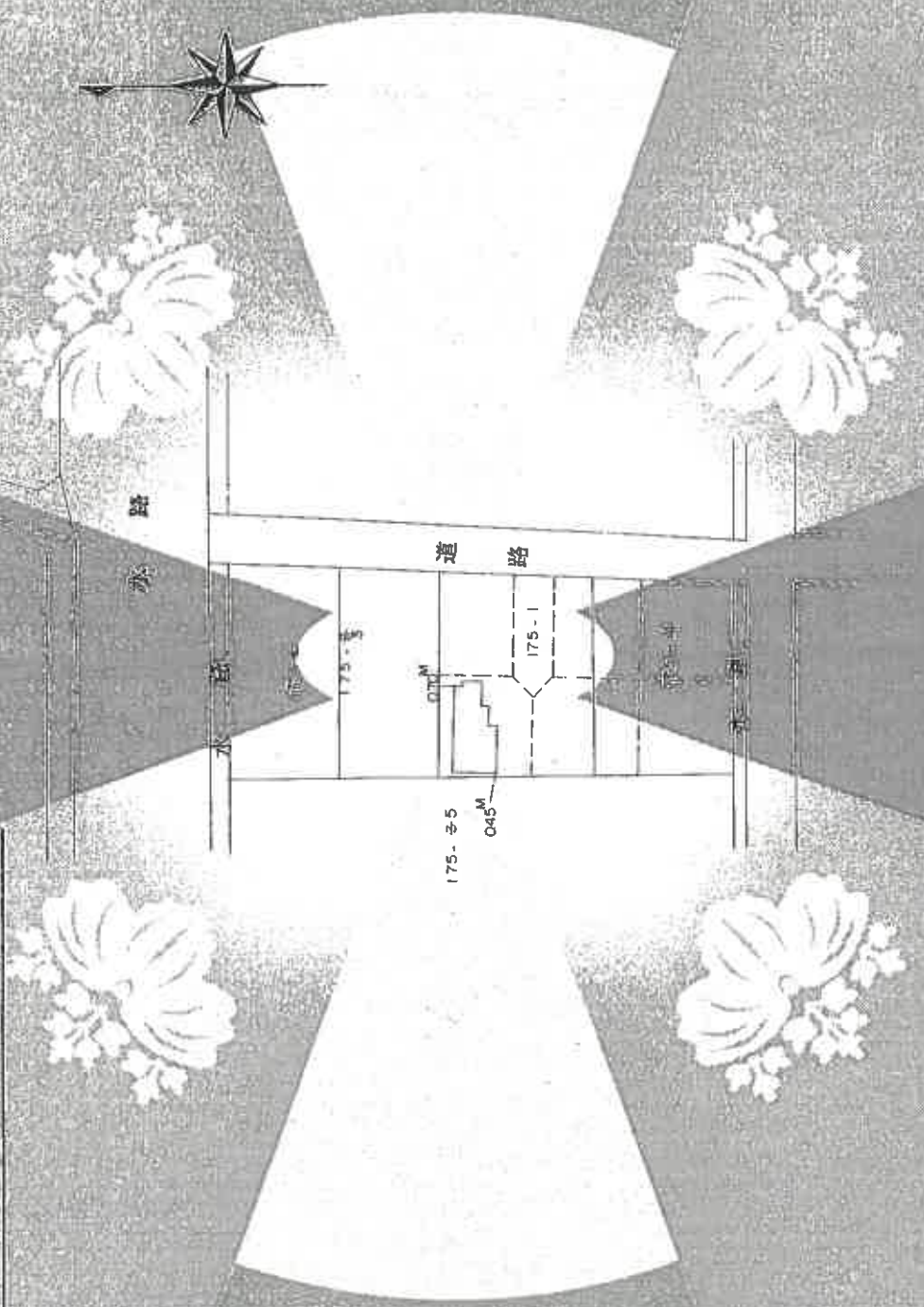
72655246

新屋番号 175-1-2

建物所在 三郷市彦川戸一丁目2番地

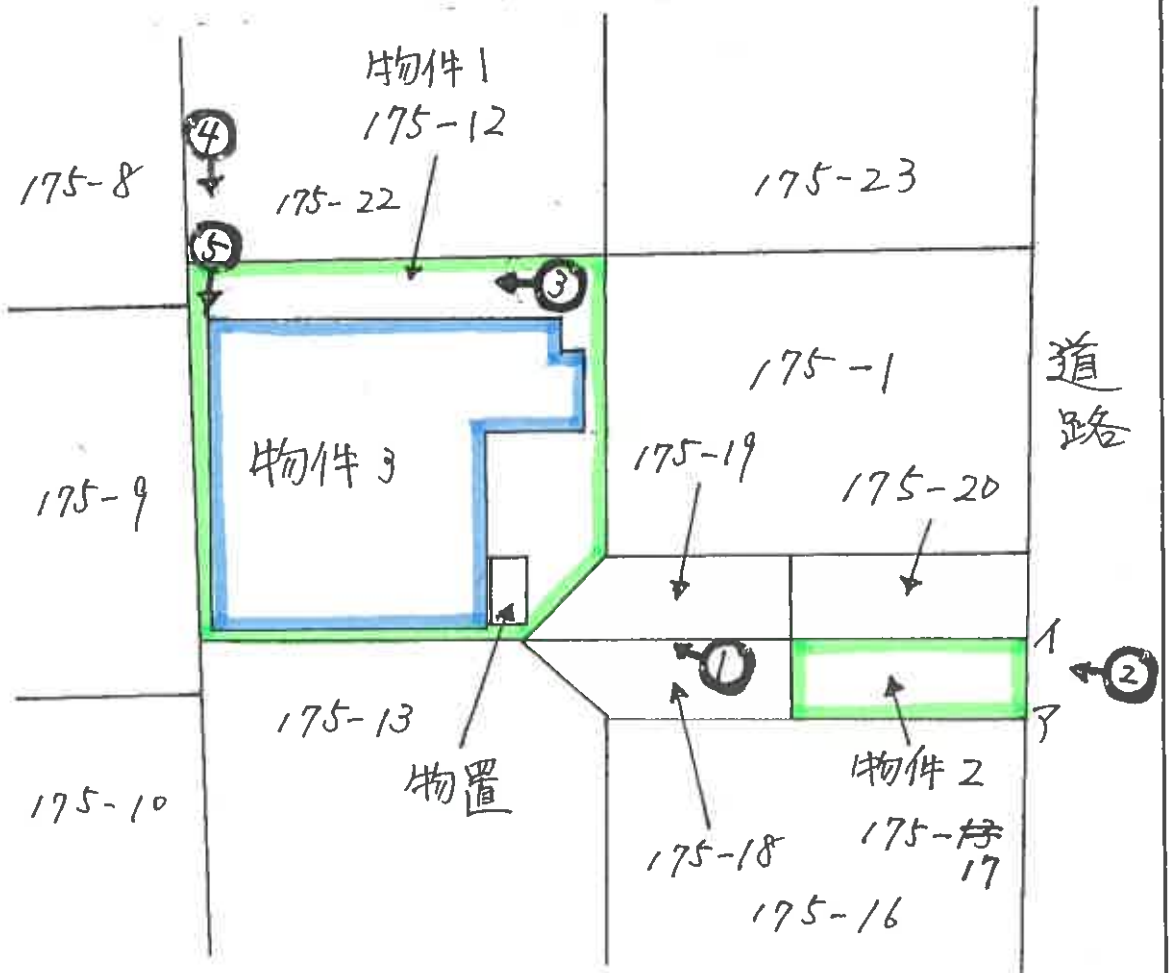
新築年月日	昭和三十九年三月十九日
新築者	[Redacted]

縮尺 1/500



これは図面に記載されている区画を原則として、昭和三十九年三月十九日  
 令和7年10月23日  
 もしも土地の権利関係が不明な場合は、

土地建物位置関係図



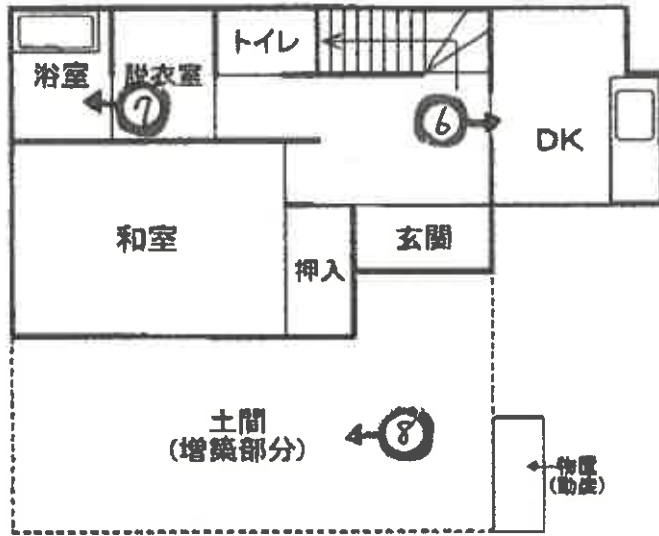
( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

# 建物見取図

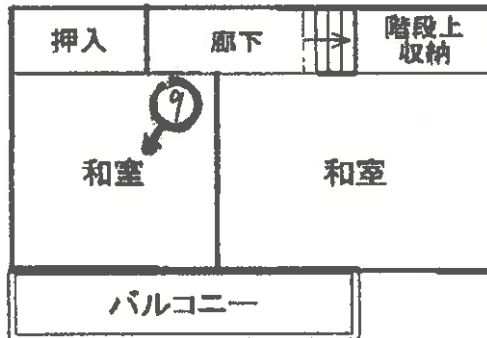
( ←○写真撮影位置 )

令和7年(ケ)第84号

1階



2階



物置 本件建物





4



5



6



7



8



9

令和7年(ケ)第84号  
令和7年10月14日 現地調査  
令和8年4月24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  
安 川 千 春

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目                        |
|   | 地 番   | 175番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 87.48平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目                        |
|   | 地 番   | 175番17                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 10平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 三郷市彦川戸一丁目175番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 175番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 33.11平方メートル<br>2階 23.18平方メートル |



## 第1 評価額

一括価格	
金 3,820,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,600,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (建物)	金 2,200,000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 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	※ 1階部分床面積 約51.11㎡
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	JR武蔵野線「新三郷」駅の南西方約2.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「彦川戸公民館」バス停の南方約250mに位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶほか倉庫等も混在する住宅地域。 接近条件としては、彦成小学校約900m、北中学校まで約1.7km。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし ◇建築行為等を行う際には、三郷市景観計画の届出が必要となる。
面地条件 (物件1)	地積 形状 地勢 その他	87.48㎡(物件1) 略正方形 略平坦 特になし
接面道路の状況 (物件1)	南東約4m舗装私道(物件2の土地を含む私道部分、建築基準法上の道路扱いは無し、下記特記事項参照) 路面に対して約0.2m程度高く接面。	
土地の利用状況等	物件1については物件3建物の敷地。物置(動産と判定)あり。物件2の土地については、通路として共同で利用されている。(下記特記事項参照)	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし(下記特記事項参照) ※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」と記載している。	
特記事項	(a)三郷市の全域は平成24年1月1日、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。  (b)境界標及び外周の埋込みブロック(塀となっている箇所は一部のみの位置等から確認した現地での概測によると、形状は概ね地積測量図のとおりであった。地積測量図は存するものの、境界標は一部しか確認できずブロック塀もところどころ途切れていたり、傾いていたため、明確に境界部分が確認できない。	

西側境界について、ブロック塀の一部に建物が若干よりかかっているように見受けられ、庇などが若干越境している可能性がある。隣接地側の建物についても同様に境界付近ぎりぎりにあるため庇などが越境している可能性がある。

南側境界については、下記増築部分が境界ぎりぎりに建築されており、目視によるが雨どいが南側に越境しているように見受けられた。いずれについても正確には専門家の調査を要する。

(c)三郷市下水道課での調査によると、接面する私道部分には本管の埋設がある模様であるが、所有者によると、下水道の接続は行なっておらず、浄化槽を利用し、汲み取りを行っているとのことである。

(d)三郷市内水ハザードマップによれば、目的土地を含む周辺地域は中川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。

(e)敷地の南東端に物置がある。建物との接合は無く、基礎も無いことから動産と判定した。

(f)物件1の土地は私道部分に対して約0.2m程度高く接面している。所有者によると、大雨が降ると当該私道部分に水が溜まることがあるとのことである。当該私道部分は目測ではあるが、東側接面市道に対して若干低く接面している。

(g)一部境界標等により確認した物件2の土地の幅員は約2m、隣接の175番20の土地を含めた幅員はブロック塀の内々で約4mであった(側溝を含めた幅員)。なお、両側に蓋無しの側溝があるため、当該側溝部分を除く舗装部分の幅員は約3m程度である。

(h)物件1の土地は直接建築基準法上の道路には直接面しておらず、地番175番17(物件2)乃至20の私道部分を介して東側で幅員約4.5mの市道に面する。なお、三郷市開発指導課での聴取によると、物件2の土地を含む当該私道部分は建築基準法上の道路扱いは無いとのことである。三郷市開発指導課での聴取によると、建物の再建築等に際しては、私道部分の175番19及び同番20(いずれも目的外土地)をいわゆる敷地延長のような形で敷地設定をして確認をとる必要があるとのことである。この場合、接道部分の間口は2m以上を要する。同課によると、同番所有者の承諾書などは不要であるが、トラブル回避のために当事者間の承諾を得ておくことを推奨するとのことであった。なお、実際の確認申請に際しては、各条件を満たす必要があり、必ずしも再建築が可能とは言い切れないことから詳細については同課にて確認されたい。

(i)所有者によると、以前、増築部分のコンクリート土間でプレスやゴムの会社が操業していたとのことであるが、詳細は不明。地歴調査により過去の住宅地図及び閉鎖登記簿を閲覧したが、土壌汚染を窺わせるような地歴は確認できなかった。土壌汚染リスクについて詳細は不明であり、正確を期すためには専門家による調査を行わないと確定できないが、本件土地では現時点では特に土壌汚染を窺わせるような事実は見当たらないため、価格形成要因からは除外するものとする。

## 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）： 昭和47年6月10日新築 増改築年月日不詳 経 過 年 数： 約53.5年 経済的残存耐用年数： _____
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス貼り、その他 床： 畳敷き、フローリング、コンクリート(増築部分)、その他 設 備： 電気、給水等 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
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>(a)床がふかふかしている箇所が多数見られたほか、床の傾きが認められた。各所に雨漏り跡も見られ、経年相当の傷み、汚れが顕著であった。1階トイレのドアが壊れて閉まらなかった。</p> <p>以前に太陽光の給湯システムを屋根に取り付けたが、雨漏りがひどくなり、取り外したとのこと。雨漏りについては修繕済みとのことである。</p> <p>(b)母屋部分の外壁は貼替を行っている模様であるが、時期の詳細は不明である。屋根裏部分は顕著な傷みが見られる。</p> <p>(c)室内で猫を一匹飼育しており、ペット臭が感じられた。</p> <p>(d)建物の南側に未登記の増築部分(木造亜鉛メッキ鋼板葺)がある(概測約18㎡)。所有者によると、昭和50年頃の増築とのことであるが、建築確認等の記録は無く法令違反の可能性がある。所有者親族によると接合部分からの雨漏りがするため、修繕を行ったとのことである。</p>

## 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	88,300	0.77	87.48	0.85	1.0	5,060,000

※ 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 県・三郷-7

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $90,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/100 = 88,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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。

◇ 地 域 格 差 : 基準地の所在する地域は対象地域と概ね同等。

イ 個 別 格 差 : 間口と奥行きの関係 - 10% 計 - 23%  
 接道の状態 - 10%  
 下水道接続要する - 3%

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 (土地～私道部分)

物件2の市場価値を、標準画地価格の3%水準と査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格(円) ア×イ×ウ
2	88,300	0.03	10.00	30,000

イ 個 別 格 差 : 価 値 率 を 3% と 査 定 し た。

② 物件3(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、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ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
3	160,000	74.29	0.03	360,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況(床の傾き、内外部の傷み等)及び市場性等を考量のうえ3%と査定した。

## 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、目的建物は自己利用を目的として建築された戸建住宅であり、賃貸目的で建築されたものではないこと、建物の現況等を勘案し、収益還元法は適用しなかった。

### 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	5,060,000	0.55	法定地上権	2,780,000
合 計				2,780,000

### 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	5,060,000	-2,780,000		1.0	0.7	1,600,000
2	30,000			1.0	0.7	20,000
3	360,000	+2,780,000	1.0	1.0	0.7	2,200,000
一括価格(合計)						3,820,000

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。

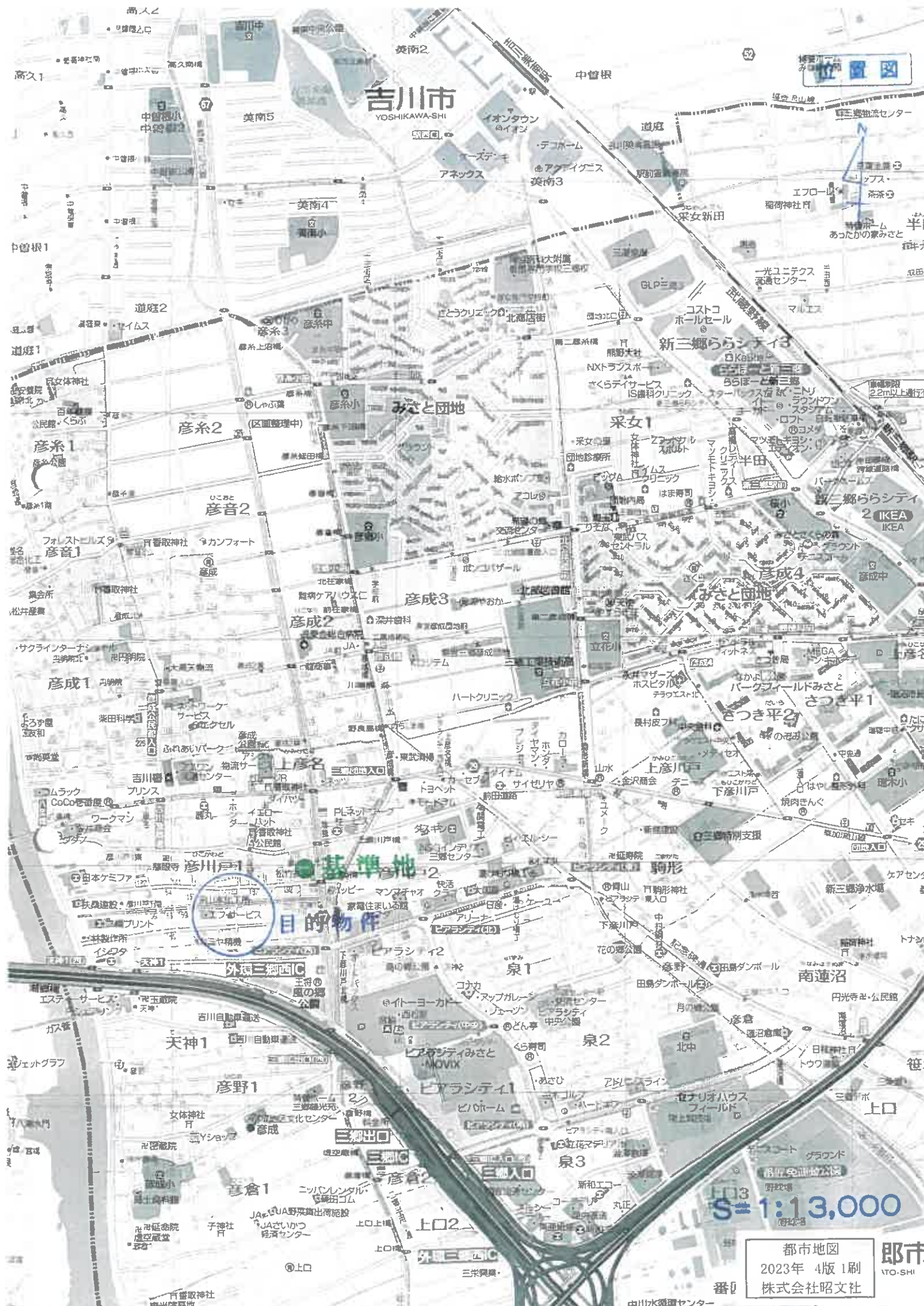
## 第6 参考価格資料

基準地価格 ( 県・三郷-7 )  
所 在 : 三郷市彦川戸1丁目309番6  
価 格 : 90,500円/㎡  
位 置 : JR武蔵野線「新三郷」駅約2.8km(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 108㎡  
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道  
接 面 街 路 : 西4.6m市道  
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 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



# 吉川市

YOSHIKAWA-SHI

彦成2 (区画整理中)

みさと団地

彦成1

新三郷ららシティ3

新三郷ららシティ2

彦成2

彦成3

彦成4

みさと団地

彦成1

基準地

目的物件

騎形

天神1

彦野1

彦倉1

泉1

泉2

泉3

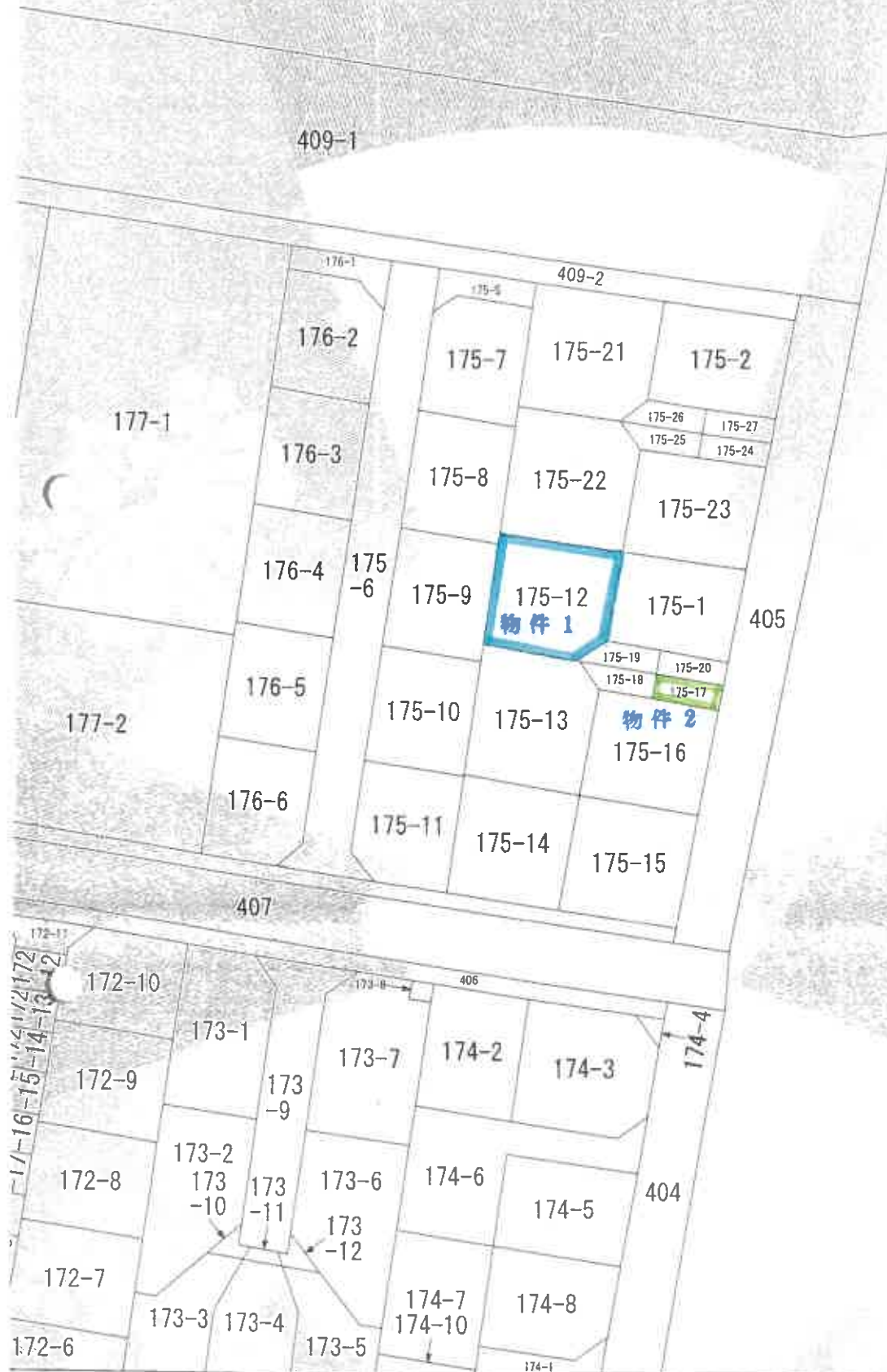
S=1:13,000

都市地図  
2023年4版1刷  
株式会社昭文社

即市  
ITO-SHI

# 公 図 写

縮尺1 : 500



こ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た位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番 区域見出	
	彦川戸 1丁目

P 11

登記年月日：昭和51年8月10日

6197537

8518.10

積地測量図

番 175-1・175-2 ~ 175-20

土地の所在 三郷市彦川戸/丁目

175-1

求積	
12.00 <sup>M</sup> X 5.90 <sup>M</sup> = 70.8000 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
12.00 X 5.70 = 68.4000	
計	139.2000
1/2	69.6000

175-12

求積	
13.40 <sup>M</sup> X 6.80 <sup>M</sup> = 91.1200 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
13.40 X 5.10 = 68.3400	
10.00 X 1.55 = 15.5000	
計	174.9600
1/2	87.4800

175-13

求積	
13.20 <sup>M</sup> X 1.50 <sup>M</sup> = 19.8000 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
14.30 X 7.10 = 101.5300	
14.30 X 5.90 = 84.3700	
計	205.7000
1/2	102.8500

175-14

求積	
13.50 <sup>M</sup> X 6.75 <sup>M</sup> = 91.1250 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
13.50 X 6.70 = 90.4500	
計	181.5750
1/2	90.7875

175-15

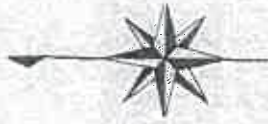
求積	
13.30 <sup>M</sup> X 6.90 <sup>M</sup> = 91.7700 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
13.30 X 6.70 = 89.1100	
計	180.8800
1/2	90.4400

175-16

求積	
12.70 <sup>M</sup> X 6.55 <sup>M</sup> = 83.1850 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
12.70 X 6.40 = 81.2800	
計	164.4650
1/2	82.2325

冊 尺 1 / 300

昭和 51 年 5 月 31 日	製作年 月 日
作業者	申請人



175-17

求積	
(5.40 + 5.42) <sup>M</sup> X 2.00 <sup>M</sup> = 21.6400 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
1/2	10.8200

175-18

求積	
4.40 <sup>M</sup> X 200 <sup>M</sup> = 880.00 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
2.00 X 200 ÷ 2 = 200.00	
計	10.8000

175-19

求積	
4.40 <sup>M</sup> X 2.00 <sup>M</sup> = 8.8000 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
2.00 X 2.00 ÷ 2 = 2.0000	
計	10.8000

175-20

求積	
(5.42 + 5.45) <sup>M</sup> X 2.00 <sup>M</sup> = 21.7400 <sup>M<sup>2</sup></sup>	
1/2	10.8700

(埼玉生地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

P 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8月4日

さいたま地方法務局 加出 加出

7265527

847 7.4

建物階平面図

家屋番号

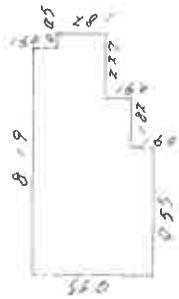
175-102

建物の所在

三郷市上高町字石村261番地1  
(原址 三郷市上高町字石村265番地1)

三郷市 彦川戸1丁目175番地1

昭和	47	年	6	月	30	日
作製者	[Redacted]					
申請人	[Redacted]					



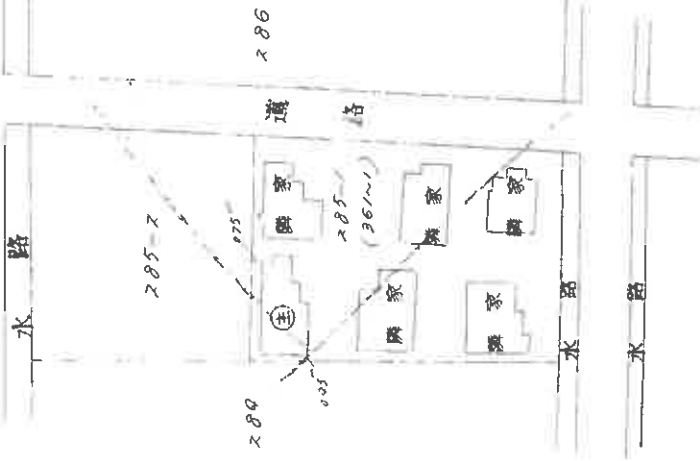
壹階  
床面積

6.22 x 2.60 = 16.172 m<sup>2</sup>  
 0.53 x 0.91 = 0.482 m<sup>2</sup>  
 1.82 x 0.05 = 0.091 m<sup>2</sup>  
 1.82 x 2.73 = 4.9686 m<sup>2</sup>  
 計 23.104 m<sup>2</sup>



貳階  
床面積

6.37 x 6.37 = 40.578 m<sup>2</sup>



縮尺

1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

P13

登記年月日：昭和51年3月9日

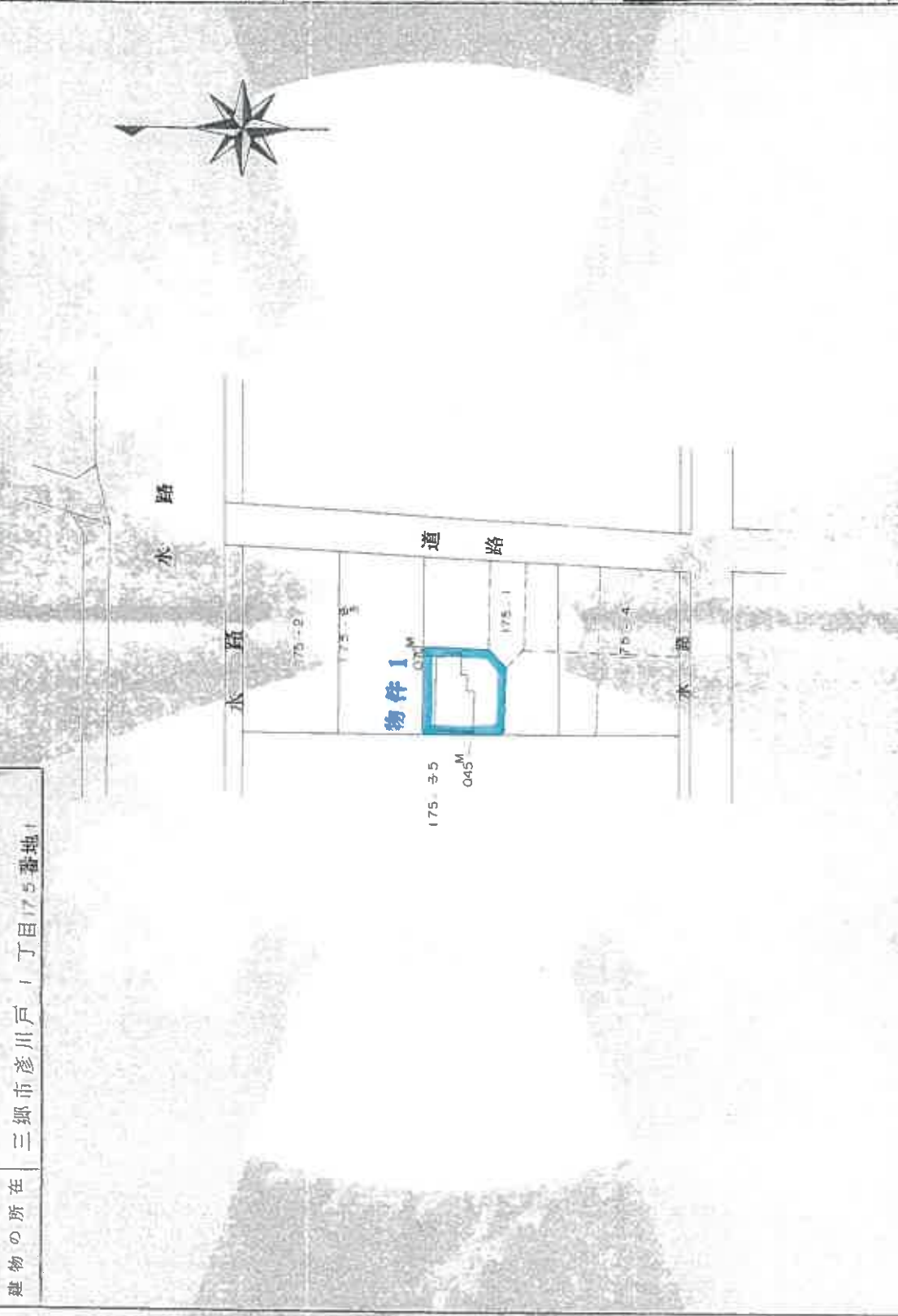
7265526

家屋番号 175-1-2

建物の所在 三郷市彦川戸1丁目175番地1

55139  
建物各階平面図

製作年月日 昭和五十年九月六日	製作地 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------



(埼玉県国土調査士会印)

縮尺 1/500

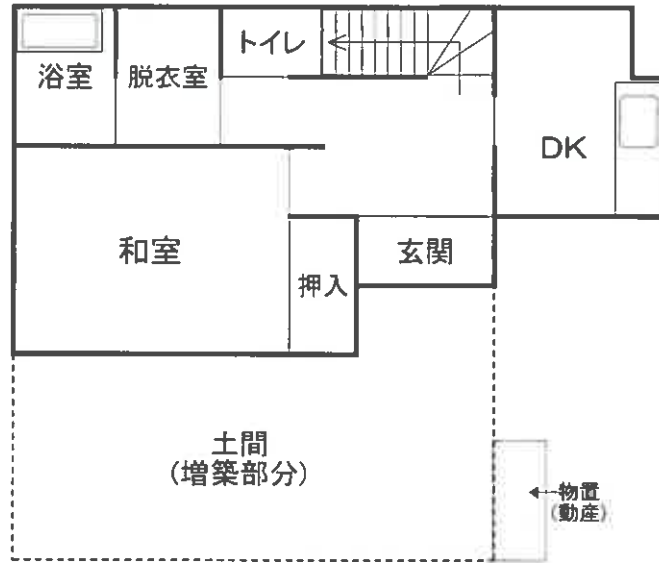
A3判をA4判に縮小

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。  
令和7年8月4日 さいたま市地方自治局 国土部 登記部

# 建物見取図

令和7年(ケ)第84号

1階



2階

