

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 8月 4日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 11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 8月 4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）
1～3	10,362,000 8,289,600	一括	2,072,400	73,863	9,360
1	2,950,000				
2	2,000				
3	7,410,000				



物 件 目 録

1 所 在 三郷市鷹野五丁目
 地 番 382番5
 地 目 宅地
 地 積 118.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市鷹野五丁目
 地 番 382番4
 地 目 雑種地
 地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 三郷市鷹野五丁目382番地5
 家屋 番号 382番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 42.23平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 三郷市鷹野五丁目
 地 番 382番5
 地 目 宅地
 地 積 118.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市鷹野五丁目
 地 番 382番4
 地 目 雑種地
 地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 三郷市鷹野五丁目382番地5
 家屋 番号 382番5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 42.23平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第22号
令和8年4月17日受理
令和8年5月26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 三郷市鷹野五丁目
地 番 382番5
地 目 宅地
地 積 118.39平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 三郷市鷹野五丁目
地 番 382番4
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 三郷市鷹野五丁目382番地5
家屋 番号 382番5
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 42.23平方メートル
所有者 A

(土地・建物用)

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	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2) □公衆用道路(物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が物件1土地に下記物件3建物を所有し占有している。 □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □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	■ない □ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が目的建物を 居宅 として使用している。 ■「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)	■ない □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	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 3 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	■B（債務者兼所有者Aの配偶者） □	
占有状況	□敷地（物件 ） □駐車場（物件 ） ■居宅 □専用庭（物件 ） □店舗 □倉庫	
■関係人（■占有者B）の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □不明 □所有権	
占有開始時期	令和2年4月ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年4月ころ □不明
	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新 □不明	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし □不明
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者A □その他の者（ ）
	借主	■B □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（□不明 □毎月 日限り 月分支払） □前払（ 年分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）□不明	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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

(3枚目)

その他の事項

■物件1・2関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、境界標やブロック積、北側の公簿における「道」との接面により区分されおおむね明瞭である（写真②、正確には専門家による測量を要する）。
- 2 占有者Bによれば境界等について近隣とのトラブルはないとのことである。
- 3 占有者Bによれば、台風などの大雨時にも冠水被害などはなかったとのことである。
- 4 物件1南東付近に簡易物置（動産）が存在する（写真⑦）。
- 5 物件1南側に債務者兼所有者Aが製作したウッドデッキ（傷みあり）が存在する（写真⑦）。
- 6 物件2は近隣住民によってゴミ集積場として使用されている。
- 7 物件2上に電柱が存在する（写真③）。
- 8 物件1の専用庭部分には雑草が繁茂し維持管理は良好とは言えない。

■物件3関係

- 1 目的建物は経年相応に劣化・老朽化が進み、雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないものの目的建物各所に傷みや汚れがみられたほか、室内にて半年ほど前までネコ1匹が飼育されており、1階の壁クロス等にネコによる傷みが見られた（写真⑥）。
- 2 リビング入り口のドアノブに傷みが見られた（写真⑤）。同じくリビング入り口のドアの蝶番に傷みが見られた。
- 3 2階の壁クロスの複数箇所に汚れが見られた（写真⑭）。
- 4 占有者Bによれば、洗面台の配管の水漏れが存在するとのことである。
- 5 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。占有者Bによれば、所有権の留保は不明・債務者兼所有者Aの建物所有後まもなく目的物件とは別に約300万円の15年ローンで購入・売電ありだが、設備等の詳細は不明とのことである（写真⑰）。

以上

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 A	1 目的建物には B が居住しています。
■占有者 B (A の配偶者)	1 目的建物には私と子どもが居住しています。 2 境界等について近隣とのトラブルはありません。 3 建物に雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないと思いますが、洗面台の排水に不具合があります。 4 台風などの大雨時にも冠水被害などはありません。 5 目的建物には太陽光発電システムが存在します。所有権の留保はわかりません。債務者兼所有者 A の建物所有後まもなく目的物件とは別に約 300 万円の 15 年ローンで購入したと思います。売電していますが、設備等の詳細は不明です。 6 A は令和 2 年ころ家を出てから一度も帰宅しておらず、私とは弁護士を通じて連絡をとっています。残置物もほとんどないと思います。 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)

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、現況および関係人の陳述等から 2、3 枚目のとおり認めた。

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

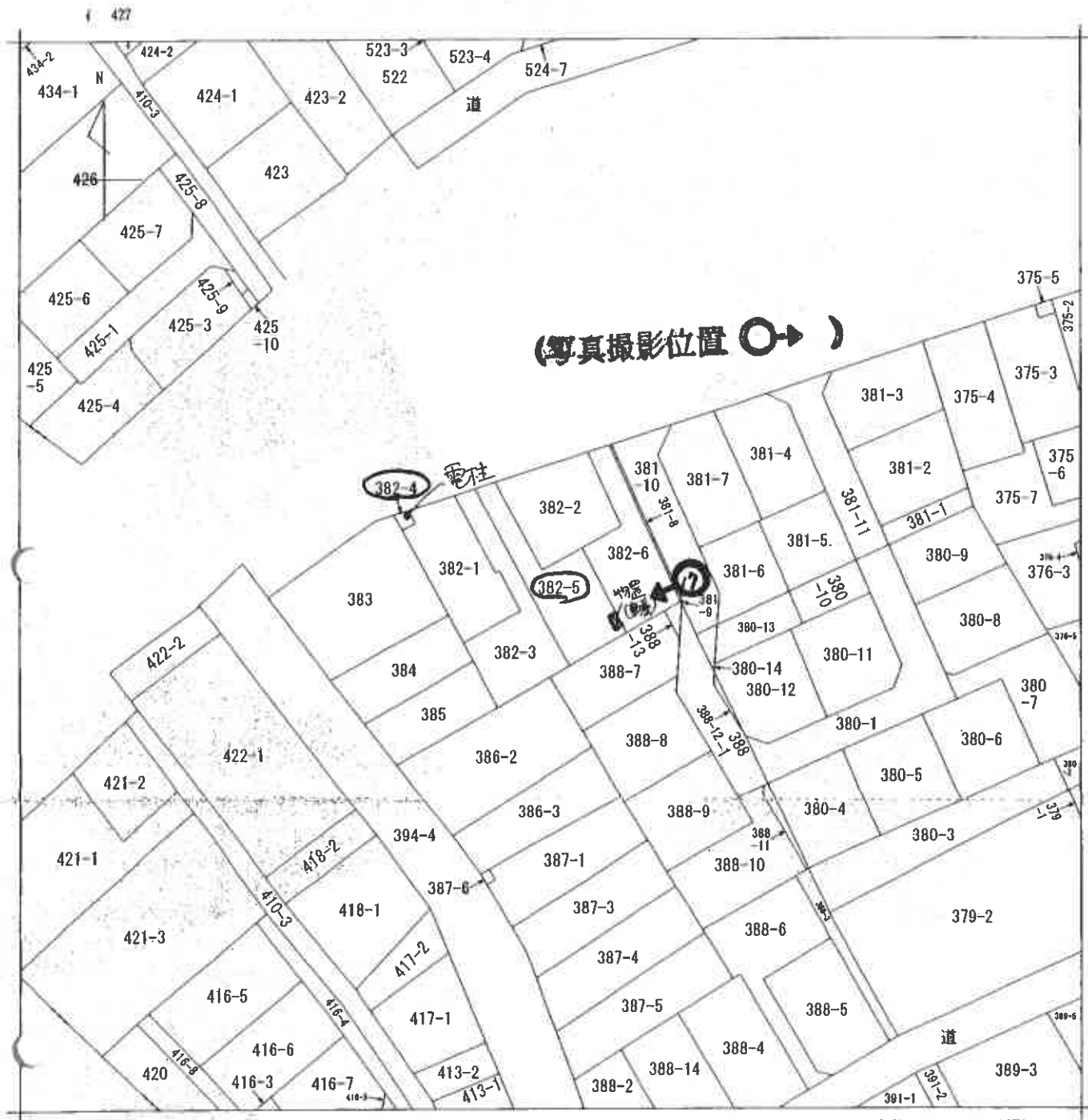
(6 枚目)

(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8年4月21日(火) 12:10-12:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 債務者兼所有者Aに現況調査依頼文書を差置き
令和8年4月22日(水) 9:40-9:45	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和8年4月23日(木) 9:50-9:55	執務室	占有者Bより電話にて聴取
令和8年5月11日(月) 11:30-12:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 占有者Bより聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されており当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち会わせ, 解錠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

(7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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	三郷市鷹野五丁目			地番	382番5		
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57年12月20日			備付年月日(原図)		捕記事項		

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8年3月2日

東京法務局

請求番号：8-1

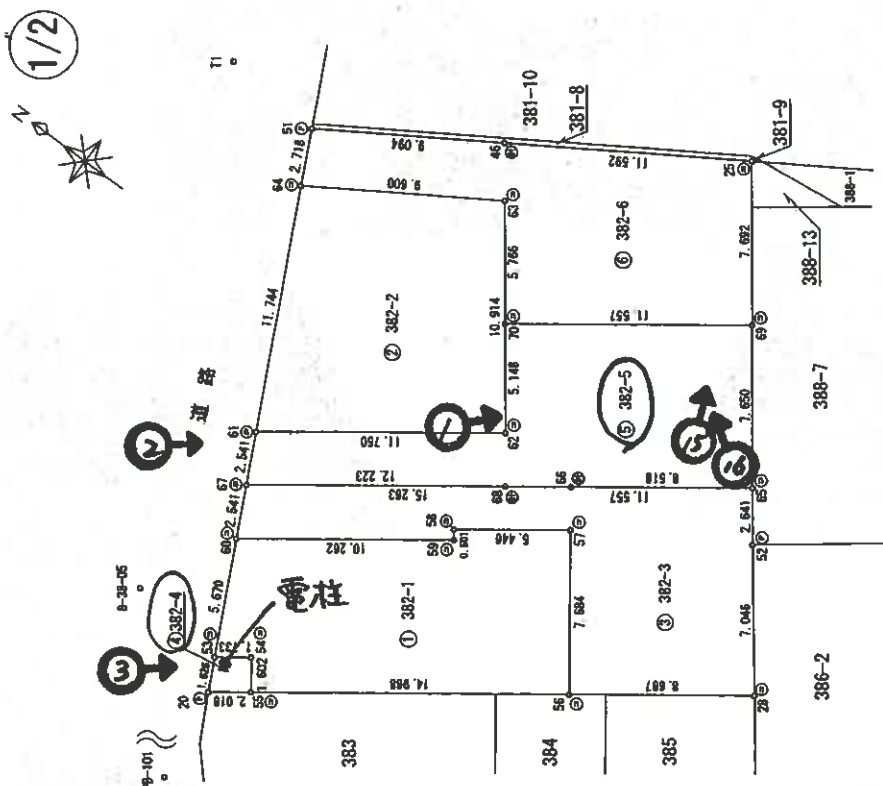
登記官

(1/1)

(8枚目)

地積測量圖

地 番	382-1~6
土地の所在	三郷市鷹野五丁目



(写真撮影位置 ♂→)

新厚壳

地	302-1	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n$
NO	53	-22809.552	4063.051	-4.061	92629.590672
	54	-22810.949	4064.077	-0.265	5044.901485
	55	-22811.897	4062.786	7.569	-172663.248393
	56	-22823.961	4071.646	15.053	-343589.084933
	57	-22819.413	-4077.839	2.970	-67773.656610
	58	-22815.023	4074.616	3.627	81270.061821
	59	-22815.319	4074.212	-6.478	147797.636482
	60	-22807.048	4068.198	-11.161	254543.452728
		合計		-234.330148	
		平均		117.1550740	
		標準偏差		117.15	

地 帯		382-2	$\bar{Y}_n$					$\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n - \bar{X}_n$
NO	次										
61		-22804.804	4072.698				-3.581			81666.003124	
62		-22814.275	4079.653				15.682			-357773.460550	
63		-22807.721	4068.380				3.581			-81674.448901	
64		-22799.617	4083.234				-15.682			357543.593794	
							合 計			-240.312533	
							合 計 面 積			120.1562665	
							面 積			120.1562	

地番	352-3	X_n	Y_n	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
NO					
60	-22807.048	4088.138	3.794	-88629.940112	
59	-22816.319	4074.212	6.478	-147797.836482	
58	-22816.023	4074.616	3.627	-82750.088421	
57	-22819.413	4077.839	-2.970	67773.656610	
56	-22823.961	4071.646	-1.061	23967.983011	
28	-22830.963	4076.788	10.736	-246113.218768	
52	-22826.679	4082.382	7.706	-176902.388374	
65	-22826.093	4084.494	-2.930	66877.522490	
66	-22818.228	4079.452	-14.076	321189.377328	
67	-22806.956	4070.418	-11.314	258026.246764	
合計				-238,485,956	
全土地積				119,242,970	
地積				119,247,471	

公共座椅设置·引题点

点 号	X座標	Y座標	備 考
PR-101	-22835.536	4031.699	金屬磁
8-38-05	-22804.842	4063.621	金屬磁
11	-22793.552	4085.996	金屬磁

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	平成22年10月12日

②	コンクリート板	⑦	プラスチック板
③	金属プレート	⑧	銅印
④	金属板	⑨	針葉樹

作者

年12月13日作成

人請申

1/250

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。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和8年3月2日 東京法務局

(9-2枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	382-1~6
土地の所在	三郷市鷹野五丁目

2/2

地番	382-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot Y_{n+1} - Y_{n-1}$
NO					
20		-22810.270	4061.592	-0.265	6.444.723550
55		-22811.897	4062.786	2.485	-56687.564045
54		-22810.949	4064.077	0.265	-6044.901485
53		-22809.552	4063.051	-2.485	56681.736720
			合計		-6.007260
			合計面積	3.0036300	3.00㎡

地番	382-5								
NO	A	B	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・Y _{n+1} -Y _{n-1}				
67	-22805.926		4070.418	4.955	-113003.363330				
68	-22815.778		4077.653	14.076	-321154.891128				
65	-22825.093		4084.494	12.958	-295767.555094				
69	-22820.499		4090.611	-0.724	16522.041276				
70	-22811.184		4083.770	-10.958	249964.954272				
62	-22814.275		4079.653	-11.072	252699.562800				
61	-22804.804		4072.698	-9.235	210602.364940				
合計				-236.796264					
合計面積			118.3981320		118.39㎡				

地番	382-6								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
64	-22799.617	4083.234	2.707	-61718.563219					
63	-22807.721	4088.380	0.636	-12224.938456					
70	-22811.184	4083.770	2.231	-50891.751504					
69	-22820.499	4090.611	12.992	-296483.923008					
25	-22815.880	4096.762	-0.063	1437.400440					
46	-22806.094	4090.548	-11.089	252896.776366					
51	-22798.417	4085.673	-7.314	166747.621938					
合計				-237.377443					
合計面積				118.6887215	118.68㎡				

作成

平成22年12月13日作成

申請人

縮尺

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算出箇所管理)

令和8年3月2日

東京建設局

登記簿

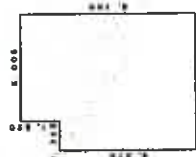
(10 枚目)

各階平面図

家屋番号 382-5

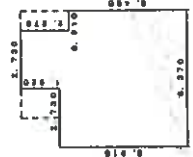
建物図面

建物の所在 三郷市鷹野五丁目382番地5



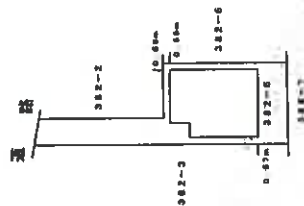
1階床面積表

8.370 x 6.370	=	40.576900
8.012 x 1.820	=	9.109100
合計		49.686000
床面積		49.68 ㎡



2階床面積表

2.730 x 1.820	=	4.986600
5.460 x 0.455	=	2.484300
6.370 x 5.460	=	34.780200
合計		42.233100
床面積		42.23 ㎡



作成者

土地家屋調査士

平成26年3月30日作成

縮尺

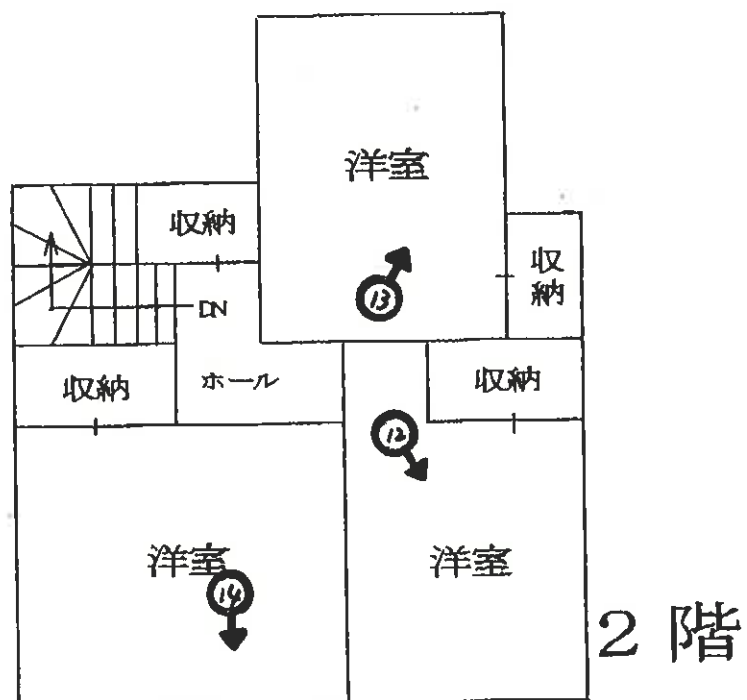
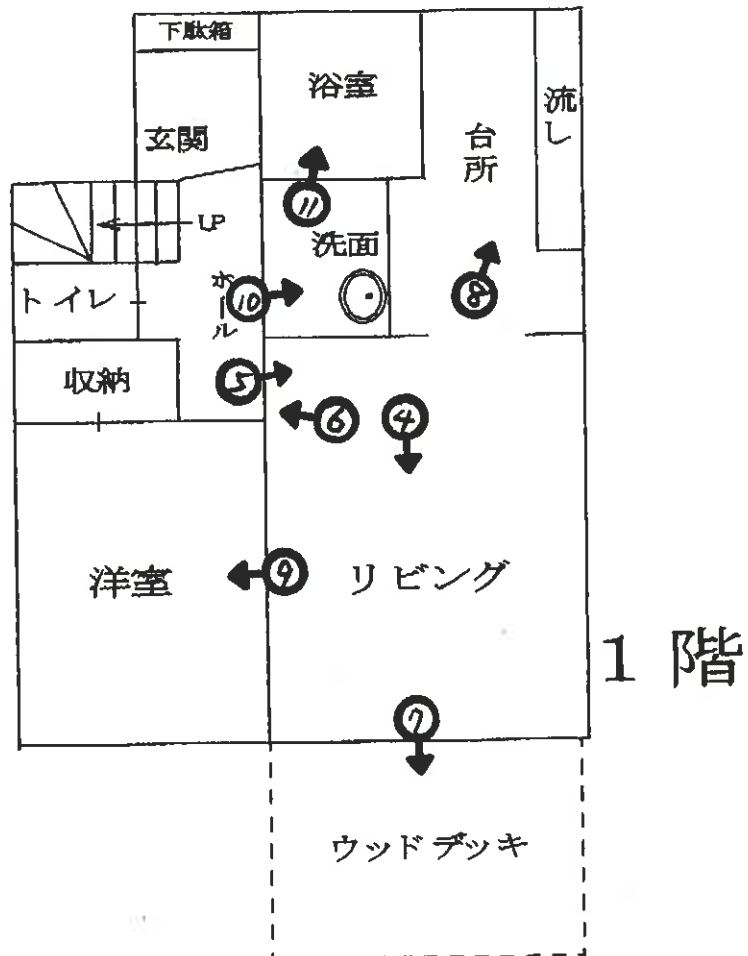
1/250

申請人

縮尺

1/500

建物見取図



(// 枚目)



目的建物

①



物件1付近

②



物件2付近

③



④



ドアノブの傷み

⑤



ネコによる
壁クロスの傷み

⑥

簡易物置(郵便)



ウッドデッキ

⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪

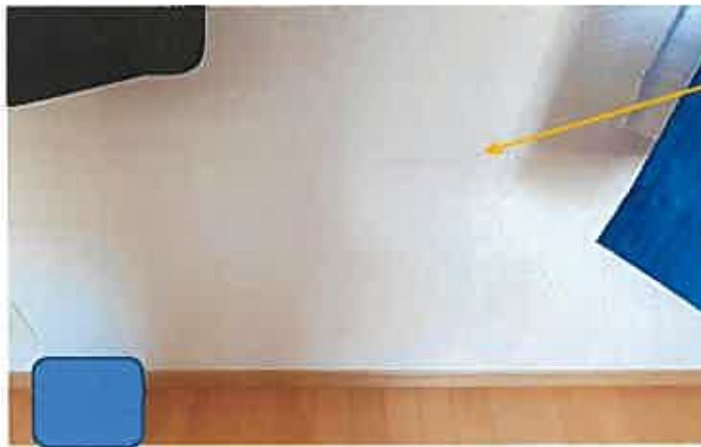


⑫

(15 枚目)



⑬



壁クロスの汚れ

⑭



⑮



①⑥



目的建物屋根の
太陽光パネル

①⑦

(17 枚目)

令和8年 (ケ)第 2 2 号
令和8年 5月11日 現地調査
令和8年 5月26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 三郷市鷹野五丁目
 地 番 382 番 5
 地 目 宅地
 地 積 118.39 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三郷市鷹野五丁目
 地 番 382 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 3.00 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 三郷市鷹野五丁目 382 番地 5
 家屋 番号 382 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,362,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,950,000円
物件2 (土地)	金 2,000円
物件3 (建物)	金 7,410,000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 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 所 面 積 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	つくばエクスプレス「八潮」駅の南東方約3.5km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「寄巻橋東」バス停留所の南東方約200mに位置する。		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅の他、作業場等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、吹上小学校まで約900m、前川中学校まで約1.4km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種住居地域 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	
物 件 1			
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特になし	118.39㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	北西約4.8m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	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, 境界等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 3, 簡易物置（動産）が1つある。		
物 件 2			
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特になし	3.00㎡ 略台形 平坦
土地の利用状況等	ゴミ集積場として利用されている。電柱あり。		

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）： 平成23年3月20日新築 経 過 年 数： 約15年 経済的残存耐用年数： 約10年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフイングぶき 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、その他 設 備： 電気、給排水、太陽光発電システム等等 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。汚れ等あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1, 執行官の現況調査報告書記載のとおり、太陽光発電システムがあるが、詳細は不明であるため評価対象外とした。 2, 猫による引っかき傷が多い。 3, オール電化との陳述である。 4, 南東庭にウッドデッキがあり、手作りとの陳述である。 5, ドアノブやドアの蝶番等に傷みあり。

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	100,000	0.815	118.39	0.97	1.00	9,360,000

※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 三郷-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $101,000\text{円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 97 = 100,000\text{円/㎡}$

◇ 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、環境条件等で劣る。

イ 個 別 格 差 : 形状 -20% 方位 +1.5%

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

物件2は共有のゴミ置場であるので、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
2	100,000	0.05	3.00	1/5	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	185,000	91.91	0.32	5,440,000

ウ 現 価 率 :

経過年数15年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況・太陽光発電システムがあるが、詳細が不明であるため、取り外されるリスク及びそれらの影響等も考慮)-20%

(計算式) $10 / (15+10) \times (1-0.2)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,360,000	0.55	法定地上権	5,150,000

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	9,360,000	-5,150,000		1.0	0.7	2,950,000
2	3,000			1.0	0.7	2,000
3	5,440,000	+5,150,000	1.0	1.0	0.7	7,410,000
一括価格(合計)						10,362,000

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 (三郷-2)

所 在 : 三郷市鷹野5丁目95番

価 格 : 101,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス「三郷中央」駅約2.9km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 104㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東6.8m市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか作業所や農地も見られる住宅地域

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







公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：平成22年12月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
(ごさいま地方建設局章加出図所管轄)
令和8年3月2日 東京建設局

地積測量図

地番 382-1~6

土地の所在 三浦市磯砂五丁目

求積表

点番	① 382-1	② 382-2	③ 382-3	④ 382-4	⑤ 382-5	⑥ 382-6
NO	1	2	3	4	5	6
Y	-22806.552	4068.951	-1.061	29539.590672	-0.265	5044.501495
Y	-22810.949	4064.077	-0.265	29539.590672	-0.265	5044.501495
Y	-22811.997	4062.786	7.569	-172883.243393	15.053	-343569.081933
Y	-22823.961	4071.649	2.970	-67773.656610	-3.427	82750.039421
Y	-22819.413	4071.649	-3.427	82750.039421	-11.101	254549.468726
Y	-22815.023	4074.212	-8.479	147297.526432	-234.310146	117.156740
Y	-22815.319	4074.212	-11.101	254549.468726	117.156740	117.156740
Y	-22807.048	4068.138	合計	合計	合計	合計
Y	-22807.048	4068.138	合計	合計	合計	合計

点番	① 382-2	② 382-3	③ 382-4	④ 382-5	⑤ 382-6	⑥ 382-7
NO	7	8	9	10	11	12
Y	-22804.504	4072.688	-3.581	81054.093124	-147797.034482	-86520.460112
Y	-22815.319	4074.212	15.053	-357773.460650	-82750.039421	-147797.034482
Y	-22807.721	4068.380	3.581	-81054.093124	15.053	-343569.081933
Y	-22799.617	4083.334	-15.053	367543.593794	-240.311833	120.1882605
Y	-22799.617	4083.334	合計	合計	合計	合計
Y	-22799.617	4083.334	合計	合計	合計	合計

点番	① 382-3	② 382-4	③ 382-5	④ 382-6	⑤ 382-7	⑥ 382-8
NO	13	14	15	16	17	18
Y	-22807.048	4068.138	3.794	-86520.460112	-147797.034482	-86520.460112
Y	-22815.319	4074.212	6.478	-147797.034482	-82750.039421	-147797.034482
Y	-22819.413	4071.649	-2.970	67773.656610	15.053	-343569.081933
Y	-22823.961	4071.649	-1.061	29539.590672	-0.265	5044.501495
Y	-22830.963	4076.788	10.736	-245113.218748	-175808.383374	-7.705
Y	-22826.679	4082.382	-2.990	66877.522430	-14.076	321189.373228
Y	-22825.093	4084.494	-11.314	254549.468726	-234.310146	117.156740
Y	-22818.228	4079.452	合計	合計	合計	合計
Y	-22805.926	4074.418	合計	合計	合計	合計

公共測量・引図点

点番	13	14	15	16	17	18
Y	-22807.048	4068.138	3.794	-86520.460112	-147797.034482	-86520.460112
Y	-22815.319	4074.212	6.478	-147797.034482	-82750.039421	-147797.034482
Y	-22819.413	4071.649	-2.970	67773.656610	15.053	-343569.081933
Y	-22823.961	4071.649	-1.061	29539.590672	-0.265	5044.501495
Y	-22830.963	4076.788	10.736	-245113.218748	-175808.383374	-7.705
Y	-22826.679	4082.382	-2.990	66877.522430	-14.076	321189.373228
Y	-22825.093	4084.494	-11.314	254549.468726	-234.310146	117.156740
Y	-22818.228	4079.452	合計	合計	合計	合計
Y	-22805.926	4074.418	合計	合計	合計	合計

測量年月日 平成22年10月12日

点番	13	14	15	16	17	18
Y	-22807.048	4068.138	3.794	-86520.460112	-147797.034482	-86520.460112
Y	-22815.319	4074.212	6.478	-147797.034482	-82750.039421	-147797.034482
Y	-22819.413	4071.649	-2.970	67773.656610	15.053	-343569.081933
Y	-22823.961	4071.649	-1.061	29539.590672	-0.265	5044.501495
Y	-22830.963	4076.788	10.736	-245113.218748	-175808.383374	-7.705
Y	-22826.679	4082.382	-2.990	66877.522430	-14.076	321189.373228
Y	-22825.093	4084.494	-11.314	254549.468726	-234.310146	117.156740
Y	-22818.228	4079.452	合計	合計	合計	合計
Y	-22805.926	4074.418	合計	合計	合計	合計

作成者 土地家屋調査士

年12月13日作成

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：平成22年12月22日

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。
(さいたま市地方法務局草加出張所管轄)
令和8年3月2日 東京法務局

地積測量図

382-1~6

三郷市鹿野五丁目

地番

土地の所在

2/2

地番	① 382-4	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
30	-22810.270	4061.592	-0.285	6044.721550	
55	-22811.897	4062.786	2.485	-56487.564445	
54	-22810.949	4064.077	0.265	-6044.901485	
53	-22809.552	4062.051	-2.436	56481.736720	
			合計	-6.907280	
			面積	3.0036300	3.90㎡

地番	② 382-5	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
30	-22805.926	4070.418	4.955	-113003.565330	
67	-22815.778	4077.653	14.076	-381154.591123	
68	-22825.093	4084.494	12.958	-295767.556094	
69	-22830.499	4090.611	-0.724	16622.041276	
70	-22811.184	4082.770	-10.556	24994.954273	
62	-22814.275	4078.652	-11.072	262488.652809	
61	-22804.204	4072.598	-9.135	210402.344940	
			合計	-226.791564	
			面積	118.3981350	118.39㎡

地番	③ 382-6	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
30	-22799.617	4073.234	2.707	-61718.563218	
64	-22807.721	4082.380	0.536	-12224.939416	
63	-22811.184	4083.770	2.231	-50591.751504	
69	-22820.489	4090.611	12.992	-296453.923083	
25	-22815.880	4086.762	-0.083	1437.400410	
46	-22808.094	4080.548	-11.089	252496.776366	
51	-22798.417	4085.873	-7.314	166747.621948	
			合計	-237.317443	
			面積	118.6887216	118.68㎡

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

平成22年12月13日作成

登記年月日：平成23年4月6日

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。

(さいたま市方法務局登録出願所管轄)

令和8年3月2日 東京法務局

登録番号

13

建物図面

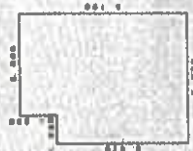
家屋番号 382-5

建物の所在 三郷市藤野五丁目382番地5

各階平面図

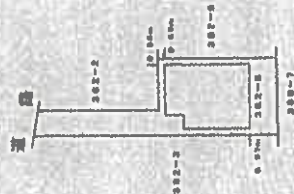
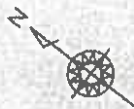
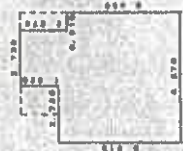
1 階 床 面 積 表

6.370 x 6.370	=	40.576900
5.003 x 2.820	=	14.108460
合 計		54.685360
床 面 積		49.49 ㎡



2 階 床 面 積 表

2.730 x 2.820	=	7.698600
2.460 x 0.480	=	1.180800
6.370 x 0.480	=	3.057600
合 計		11.936800
床 面 積		11.94 ㎡



作成者

士務法務士 (平成23年3月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

請求番号：8-2

建物見取図

