

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 9月 1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 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 7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10月21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10月13日 午前10時00分から 令和 8年10月16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 9月 1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 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目 2 1 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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1, 2】

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 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目 |
| | 地 番 | 21番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目21番地55 |
| | 家屋 番号 | 21番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 48.44平方メートル |



令和7年(ケ)第 111号
令和7年10月31日受理
令和8年 4月30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 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目 2 1 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



(2 枚目)

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・フェンス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59番の土地は、国土交通省所有の公衆用道路である。

■ 本件建物（物件2）について

- 1 1階の床に、傾斜（西方への下り）が確認された。
- 2 建物見取図に表示したとおり、小屋裏収納庫が存在した（写真⑧参照）。
- 3 小屋裏収納庫に通じる固定階段の踊り場の壁に、亀裂が見られた（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	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 3 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。

(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
7年11月13日 (木) 15:30-15:50	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
7年12月18日 (木) 12:50-12:55	さいたま地方法務局越谷支局	全部事項証明書交付申請
7年12月18日 (木) 14:45-15:30	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

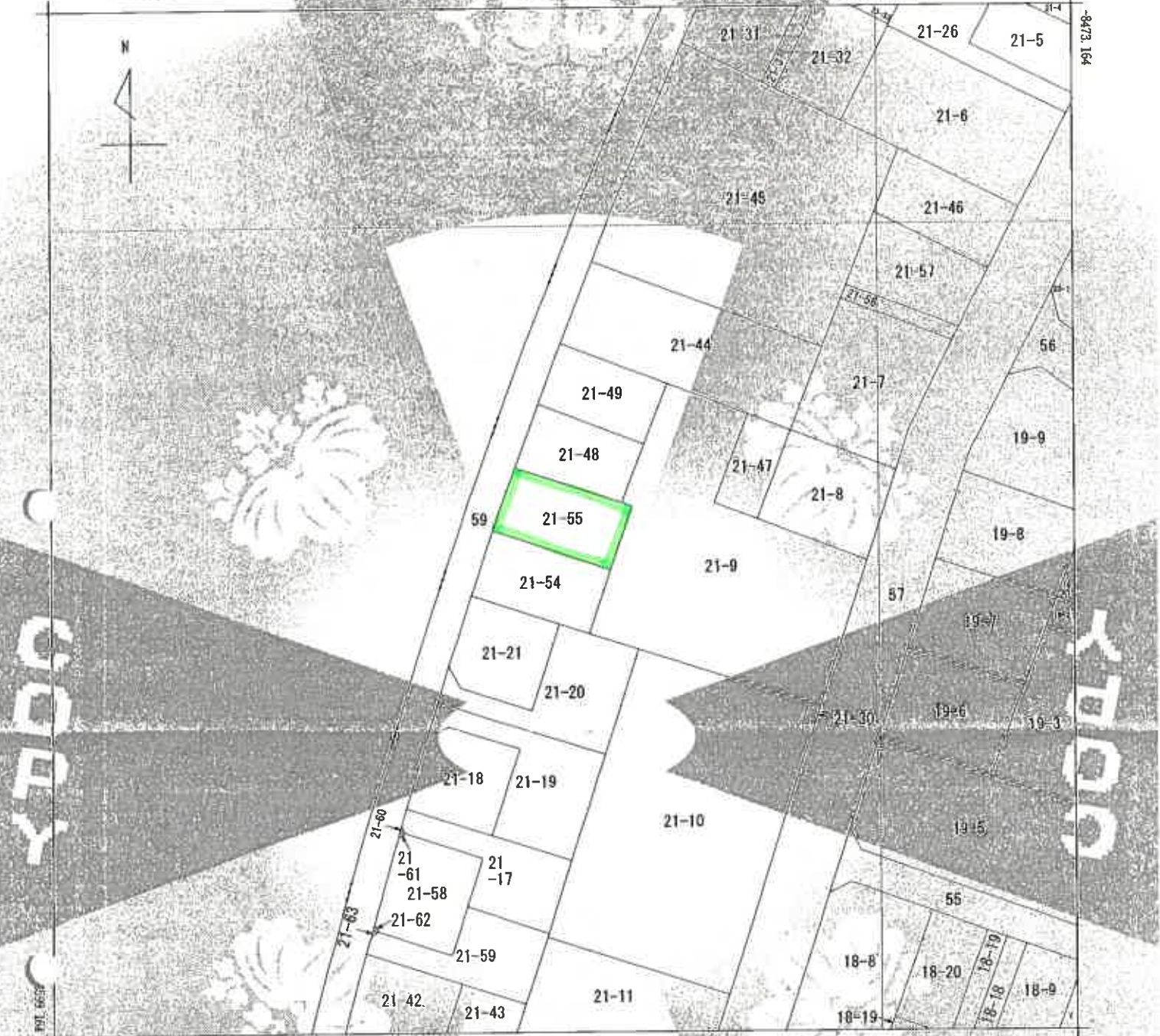
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ, 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



-2425.723

(測量補正: 測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(techanku/taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

田中
3丁目

請求 部 分	所 在		北葛飾郡松伏町田中一丁目			地 番	21番55			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	測 量 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地籍法第19条第1項		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年9月				提 出 年 月 日 (原因)			補 正 事 項		

これは地図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越谷支局管轄)

令和7年10月3日

東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

(7 枚目)

[A3判をA4判に縮小]

登記年月日：平成20年3月27日

これは図面に掲載されている図面を基に作成した図面である。
(この図面は、登記簿に記載された図面である)
令和7年10月2日 登記官 田中 三子

地積測量図

地番 21番54、21番55

土地の所在 北海道札幌市中央区南一条西五丁目

求積表

地番	21番54	面積	積算
①	14,000	9,741	94,484,000
②	15,227	8,219	125,180,713
③	17,220	7,353	125,702,170
④	17,220	7,353	125,702,170
合計			375,069,053
合計			125,754,915

地番	21番55	面積	積算
①	15,433	2,299	26,302,247
②	17,220	7,353	89,578,440
③	17,220	7,353	125,702,170
合計			241,582,857
合計			125,754,915

面積算出表

地番	面積	積算
13	14,000	9,741
14	15,227	8,219
15	17,220	7,353
16	17,220	7,353
17	15,433	2,299
18	17,220	7,353
19	17,220	7,353
20	15,433	2,299
21	17,220	7,353
22	17,220	7,353
23	15,433	2,299
24	17,220	7,353
25	17,220	7,353
26	15,433	2,299
27	17,220	7,353
28	17,220	7,353
29	15,433	2,299
30	17,220	7,353
31	17,220	7,353
32	15,433	2,299
33	17,220	7,353
34	17,220	7,353
35	15,433	2,299
36	17,220	7,353
37	17,220	7,353
38	15,433	2,299
39	17,220	7,353
40	17,220	7,353
41	15,433	2,299
42	17,220	7,353
43	17,220	7,353
44	15,433	2,299
45	17,220	7,353
46	17,220	7,353
47	15,433	2,299
48	17,220	7,353
49	17,220	7,353
50	15,433	2,299
51	17,220	7,353
52	17,220	7,353
53	15,433	2,299
54	17,220	7,353
55	17,220	7,353
56	15,433	2,299
57	17,220	7,353
58	17,220	7,353
59	15,433	2,299
60	17,220	7,353
61	17,220	7,353
62	15,433	2,299
63	17,220	7,353
64	17,220	7,353
65	15,433	2,299
66	17,220	7,353
67	17,220	7,353
68	15,433	2,299
69	17,220	7,353
70	17,220	7,353
71	15,433	2,299
72	17,220	7,353
73	17,220	7,353
74	15,433	2,299
75	17,220	7,353
76	17,220	7,353
77	15,433	2,299
78	17,220	7,353
79	17,220	7,353
80	15,433	2,299
81	17,220	7,353
82	17,220	7,353
83	15,433	2,299
84	17,220	7,353
85	17,220	7,353
86	15,433	2,299
87	17,220	7,353
88	17,220	7,353
89	15,433	2,299
90	17,220	7,353
91	17,220	7,353
92	15,433	2,299
93	17,220	7,353
94	17,220	7,353
95	15,433	2,299
96	17,220	7,353
97	17,220	7,353
98	15,433	2,299
99	17,220	7,353
100	17,220	7,353

作成者

申請者

縮尺 250

登記年月日：平成20年1月10日

0553636

図 建 物 平 面

21-55

求積番号

北葛飾郡松伏町田中5丁目2番地55

建物の所在

1階



求積表

①	0.910	×	3.740	=	3.399	00
②	2.720	×	5.150	=	14.029	00
③	2.620	×	5.150	=	13.513	00
④	3.640	×	0.150	=	0.546	00
⑤	1.620	×	0.150	=	0.243	00
合 計					51.755	50
床面積					51.75	㎡

2階



求積表

①	2.640	×	3.760	=	9.938	40
②	2.550	×	3.760	=	9.588	00
③	2.095	×	3.760	=	7.879	20
合 計					27.405	60
床面積					27.41	㎡



縮尺 1/500

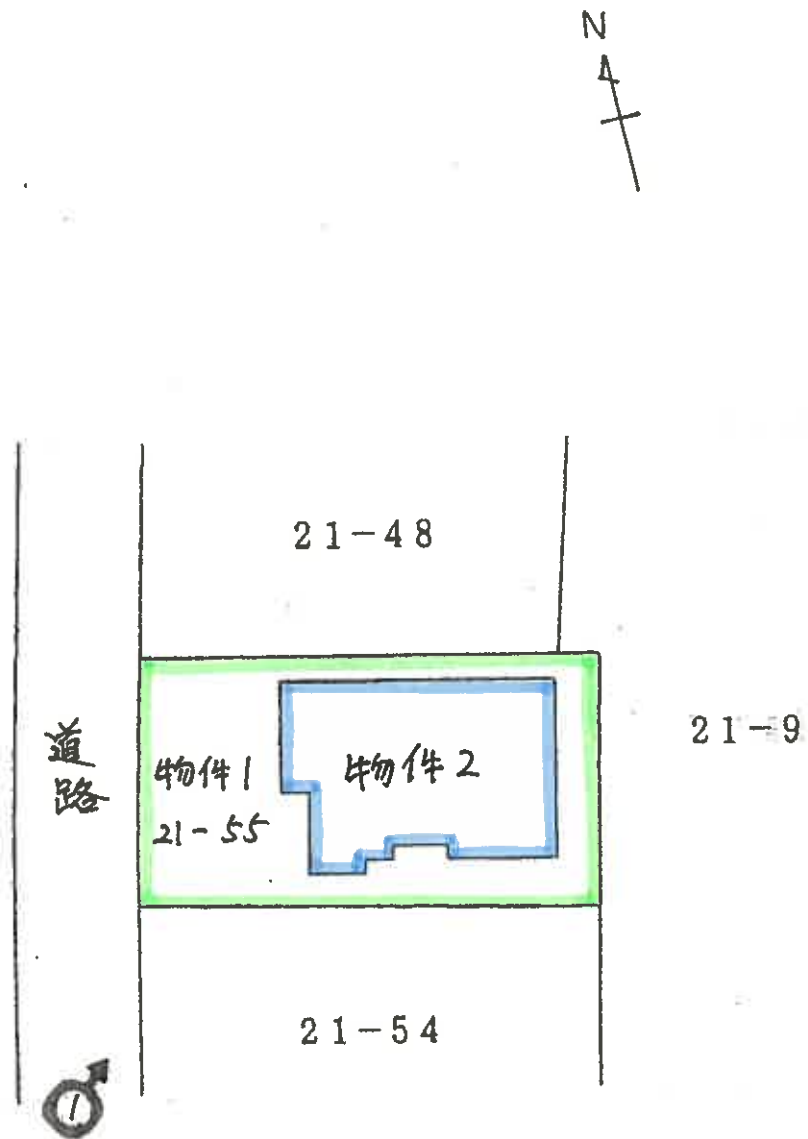
作成者

縮尺 1/500

面積

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。)

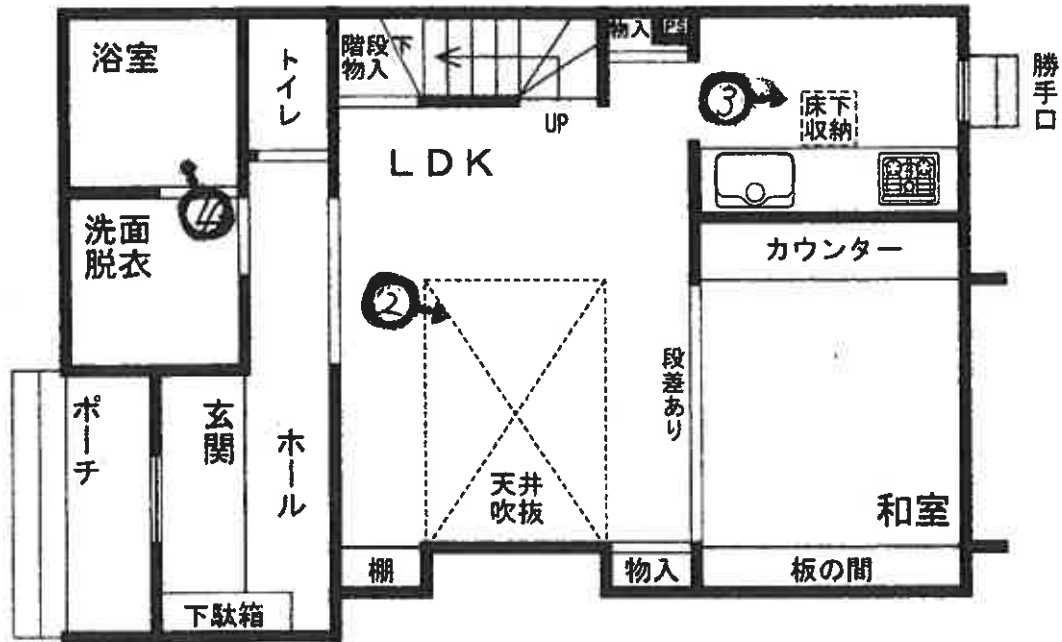
建物見取図

令和7年(ケ)第111号

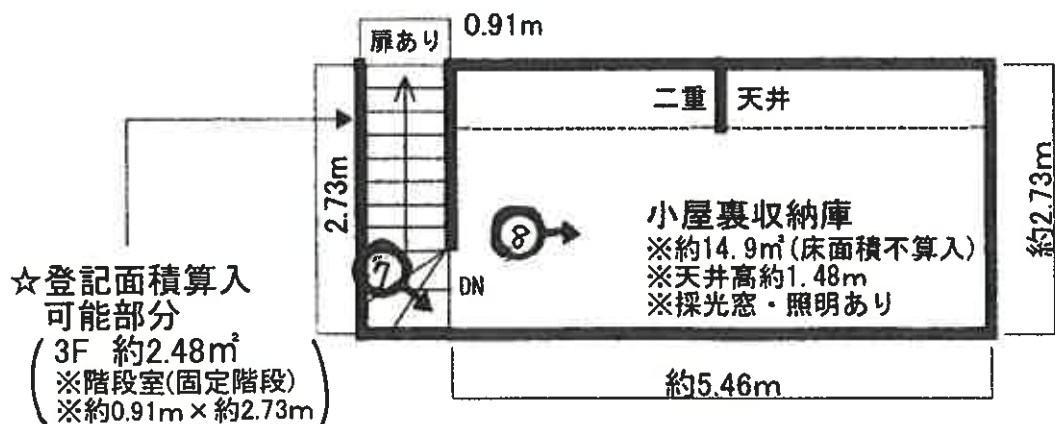
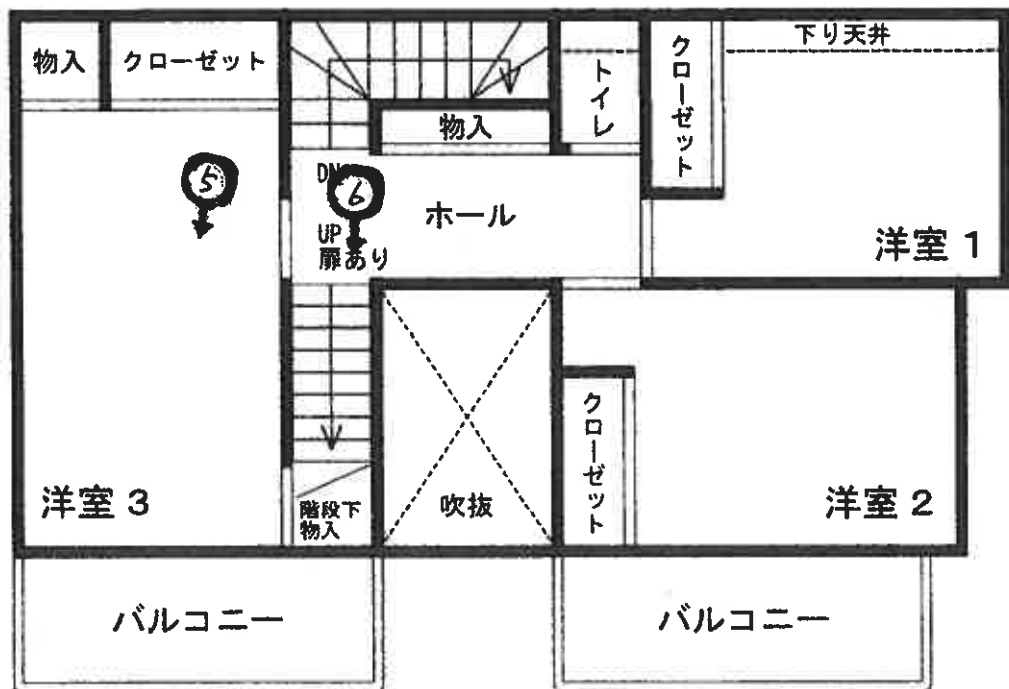


(← 写真撮影位置)

1階 平面図



2階 平面図



本件建物



①



②



③



4



5



6

亀裂



7



8

令和 7 年（ケ）第 111 号
令和 7 年12 月 18 日 現地調査
令和 8 年 7 月 15 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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目 |
| | 地 番 | 21番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町田中三丁目21番地55 |
| | 家屋 番号 | 21番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 48.44平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 11,490,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,440,000円
物件 2 (建物)	金 9,050,000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 (建物)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 番 目 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	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	登記面積算入可能部分(3階、階段室、約2.48平方メートル)あり ※後記6ページ「2 建物の概況及び利用状況(物件2)、特記事項」欄を参照		

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	目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の北東方約4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「小河原」(北越谷駅東口行き)まで約630m		
付 近 の 状 況	一般住宅が多くアパート等も見られる区画整理済の住宅地域。 接近条件として、松伏第二小学校まで約1km、松伏第二中学校まで約2.4km。		
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし ①埼玉県景観条例：景観計画区域(一般課題対応区域) ②建築基準法第22条区域 ③河川保全区域(河川法55条の制限) 西方を流れる大落古利根川(河川区域境界は市道対面)より 20mの範囲内で、原則として土地の掘削、盛り土や工作物 の設置には許可を要するが、本件では物件1のほぼ全域が 対象区域に含まれる(附属資料：公図参照)と思われる。 ※埼玉県越谷県土整備事務所管理担当にて聴取	
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	125.75 m ² ※ 物件1は、土地区画整理事業施行済(R1.11.25換地処分) エリアに所在し、且つ地元近隣不動産業者による分譲住 宅地(2区画)として整備された宅地(推定)で、法務局備 付け測量図(座標求積法による面積計算)あり。また、物 件2(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積も125.75m ² で登記地積と一致する。さらに、これら図面に記載の間 口奥行(各短・長辺)数値はレーザー測量器による現況簡 易概測と概ね一致したので、実測との誤差は殆ど無いも のと思われる。 次に、境界標は、隣地との交差点計6ヶ所(上記測量図) のうち、4ヶ所(道路接面両側と北東端の2ヶ所)において 目視確認可能(いずれもコンクリート杭)で、不明箇所も 交差点に埋設と推定。 隣地境界は、西側道路との接面部分を除き、ブロック 積・メッシュフェンスが境界線中心に設置されており、 区画も明確である。 ほぼ長方形 概ね平坦 地盤の状態は概ね普通と推定される。 債務者兼所有者の陳述及び松伏町内水ハザードマップによれば 前面道路・敷地内における冠水・浸水等の履歴は無い模様(H26 ～R3、及びR5.6の大雨被害情報※但し、本件対象地南東方の田 中三丁目10番付近では、道路冠水により通行止めの対処あり)で あるが、一帯は利根川・荒川の想定浸水深区域に含まれる。 さらに、液状化危険度マップでは液状化が高い地域である。 (対象河川水深詳細や液状化については松伏町HP参照)。	

接面道路の状況	西側で現況概測幅員約4m※舗装町道(No.911 建築基準法上の道路)に接面。 ※舗装幅は約3.9m 接面道路より、0～約0.3m高い。
土地の利用状況等	建物(物件2)の敷地、駐車スペース(コンクリート敷で小型車3台並列可)、庭等 建物等の越境は見られなかった。また、物件1が接する西側隣地(59番の土地)の概 要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり
特記事項	西側道路対面は桜並木遊歩道であるが、害虫(毛虫等)の被害は無いとの事。 ※債務者兼所有者の陳述

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 20 年 1 月 6 日 新築 経 過 年 数：約 18.5 年 経済的残存耐用年数：約 16.5 年※ ※R5リフォーム施工、維持管理状態を考慮
仕 様	構 造：木造 2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス、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：換気システム（居室・浴室・トイレ等）、風呂（追い炊き機能、浴室乾燥暖房機）、トイレ温水洗浄便座（1・2F）等 ※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 ※建物完了検査記録なし
保守管理の状態	概ね良好 築18年超の建物であるが、令和5年にリフォーム施工（外壁・屋根・ベランダ等）された模様であり、室内にも特に大きな不具合や損傷等は見られず、雨漏り跡や床の撓み等も確認されなかった（室内の軽微な不具合・損傷等は執行官の現況調査報告書記載のとおり）。 水回り・建具等にも不具合無し（債務者兼所有者の陳述）。シロアリ駆除施工等は不明。 室内は家財や衣類等、比較的整然としており、外部庭や境界付近も手入れがされており、維持管理状態は概ね良好と思われる。
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	☆小屋裏収納庫及び固定階段の階数・床面積算入について 小屋裏収納庫の広さは約9帖(概測床面積約14.9㎡)、天井高は同約1.48m、位置は2F洋室2から吹抜部分に跨っており、出入口は2Fへの固定階段(後記参照)となっている。庫内には照明・採光窓等設置あり。 当該部分は建物建築時に施工された模様で、位置・規模・天井高等が確認出来たが、建築基準法上の高さ制限(1.4m以下)を超過しており、建物完了検査記録も無いため、違法性は否定出来ない。但し、不動産登記法上(不動産登記事務取扱手続準則第82条)では高さ1.5m未満で、人貨滞留性が無ければ階数不算入となるため、本件では同法を適用した。なお、当該部分は課税対象面積に含まれていない。 次に、固定階段について建築基準法では、屋内階段は原則として上階の床面積に算入され建物の広さを決める延べ床面積に含まれるとしている(同法施行令 第2条第1項第3号)。また、不動産登記法上も建物床面積については、基本的には壁で囲まれた範囲を床面積として算入するとしている。 本件では階段部分の出入口に扉があり、両面が壁で囲まれているケースに該当するので、登記面積算入部分(3階 階段室、約2.48㎡)とみられる。但し、本件建物建築時は固定階段面積算入の事務連絡(R4.6.23, 法務省民事局民事第二課補佐官)周知以前であったため、現況維持において債務者兼所有者に登記手続義務はないものと思料される。よって本件評価に当たっては、登記面積算入可能部分(但し、転売や住宅ローン利用の際には登記要請の可能性あり)と判定するものの、当該事項を告知するに留め、階数及び床面積の評価対象数量については不算入とした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

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	64,200	0.98	125.75	0.98	1.00	7,750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松伏 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,800\text{円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 102 = 64,200\text{円/㎡}$

◇ 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 : (方位) +1

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境（水害・地盤リスク等も比較）、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 計 -2

(方位) +3

(幅員) ±0

(中間画地) ±0

(系統) -2

(規模形状) ±0

(河川保全区域制限) -3

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態、周辺環境との適合性を考慮して判定した。

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、ここ数年高騰する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
2	206,000	100.19	0.42	8,670,000

ウ 現 価 率

経過年数18.5年、経済的残存耐用年数16.5年、観察減価率10%(リフォーム施工や維持管理の状態、不具合・損傷の程度、違法性リスクの影響等ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $16.5 / (18.5 + 16.5) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については当該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、目的物件が戸建分譲住宅地内の収益性より居住性を重視する自己利用の居宅であり、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

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	7,750,000	0.55	法定地上権	4,260,000

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	7,750,000	-4,260,000		1.00	0.7	2,440,000
2	8,670,000	+4,260,000	1.0	1.00	0.7	9,050,000
一括価格(合計)						11,490,000

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 : 松伏 一3

所 在 : 北葛飾郡松伏町田中3丁目11番9

価 格 : 65,800円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約3,800m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 186㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北西6m町道

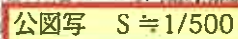
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 未利用地も残る区画整理済の住宅地域

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



登記年月日：平成21年1月27日

これは図面に記録された測量結果に基づき作成された図面であり、
(さいたま地方建設局総合支庁管理)
令和7年10月3日 東京建設局測量課より提供

地積測量図

地番 21番54、21番55

正副の市街 北馬場駅前駅町三丁目



21-40

21-40

道路

21-40

21-40

21-40

地番	面積	高さ	容積率	容積
21-54	16.433	2.203	36.303847	
21-55	17.220	7.933	99.578440	
合計	33.653		135.882287	

物件1

地番	面積	高さ	容積率	容積
21-56	16.433	2.203	36.303847	
21-57	17.220	7.933	99.578440	
合計	33.653		135.882287	

面積計算の一覧表

(日本測地院)

地番	面積	高さ	容積率	容積
12	16.433	2.203	36.303847	
13	17.220	7.933	99.578440	
14	16.433	2.203	36.303847	
15	17.220	7.933	99.578440	
16	16.433	2.203	36.303847	
17	17.220	7.933	99.578440	
18	16.433	2.203	36.303847	
19	17.220	7.933	99.578440	
20	16.433	2.203	36.303847	
21	17.220	7.933	99.578440	
22	16.433	2.203	36.303847	
23	17.220	7.933	99.578440	
24	16.433	2.203	36.303847	
25	17.220	7.933	99.578440	
26	16.433	2.203	36.303847	
27	17.220	7.933	99.578440	
28	16.433	2.203	36.303847	
29	17.220	7.933	99.578440	
30	16.433	2.203	36.303847	

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

作成者

申請人

縮尺 250

(平成19年 9月 4日作成)

(千葉県 | 地籍測量士会印)

0553636

卷之四

01-55

北葛城郡松伏町田中 3丁目 2番地55

物件 2

理



安
理
堂

[illegible]

2 端



米
價
長

[illegible]

Q1.10 登記

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

著作

100

11

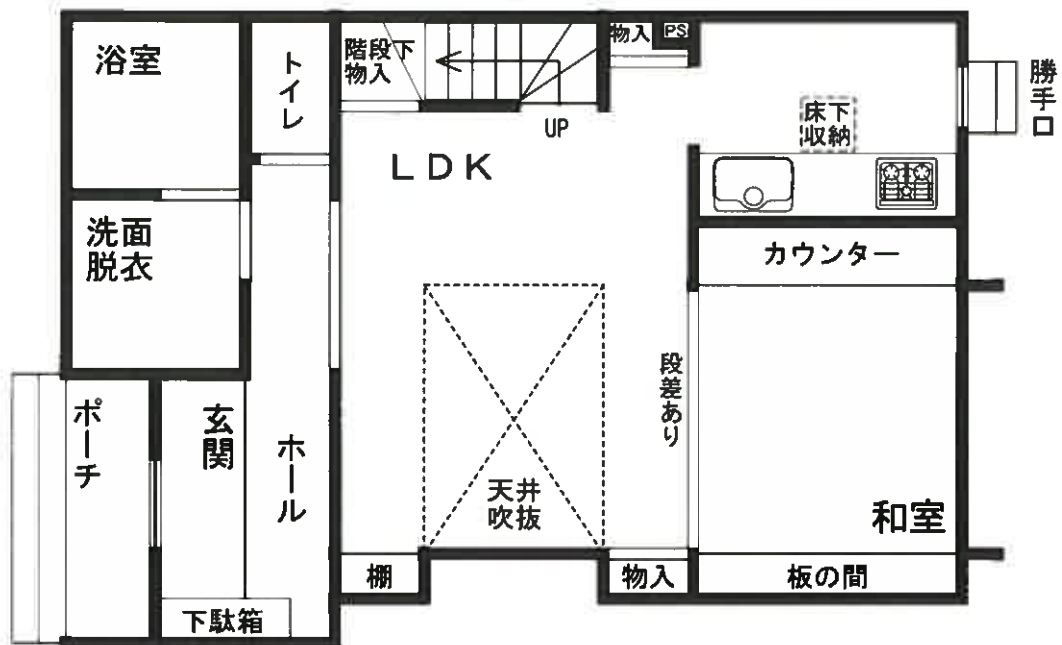
17

建物見取図

令和7年(ケ)第111号



1階 平面図



2階 平面図

