

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 齋 藤 正 興

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	10,410,000 8,328,000	一括	2,082,000	63,658	14,463
1	2,610,000				
2	200,000				
3	7,600,000				
</					

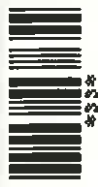


物 件 目 録

- 1 所 在 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 1 1 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 2 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 1 1 6 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 7 . 2 3 平方メートル

- 3 所 在 草加市谷塚仲町字沼田 1 1 6 番地 2、1 1 6 番地 1 0
 家屋 番号 1 1 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造ルーフィングぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 3 階 約 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月30日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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（令和7年7月時点で空家状態）。

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、BIT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 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 116番2
 地 目 宅地
 地 積 92.00平方メートル

- 2 所 在 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 116番10
 地 目 宅地
 地 積 7.23平方メートル

- 3 所 在 草加市谷塚仲町字沼田116番地2、116番地10
 家屋 番号 116番2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 50.92平方メートル
 2階 38.92平方メートル
 (現況)
 構 造 木造ルーフィングぶき3階建
 床 面 積 1階 50.92平方メートル
 2階 38.92平方メートル
 3階 約4平方メートル



令和7年(ケ)第59号
令和7年6月12日受理
令和7年7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 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 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 1 1 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 2 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 1 1 6 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 7 . 2 3 平方メートル

- 3 所 在 草加市谷塚仲町字沼田 1 1 6 番地 2、1 1 6 番地 1 0
 家屋 番号 1 1 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル



(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, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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, 2一体土地に下記物件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	その他の事項記載のとおり	
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: 木造ルーフィングぶき3階建 ☒ 床面積: 1階 50.92平方メートル 2階 38.92平方メートル 3階 約4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() 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「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	その他の事項記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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)

その他の事項

■物件1・2関係

- 1 物件1・2一体土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画は明瞭である(ただし、物件1と物件2の境界については判然としない)。物件1・2一体土地の地積については、現地での概測による現況地積が公簿上の地積より小さい可能性がある。(評価人によれば、評価人が入手した目的建物建築時の建築計画に記載の敷地面積は99.03㎡であり、物件1・2を合計した公簿面積より0.2㎡小さいとのことである。正確には専門家による測量を要する)。
- 2 物件1・2一体土地に接道する地番116-1は国土交通省の所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない(地番116-1は西側を流れる辰井川に沿った遊歩道状になっている)。
- 3 目的土地北西側の庭木が繁茂して地番116-1に越境している(写真⑮)。また、当該庭木を伐採したと思われる枝などが目的土地上に大量に残置されている(写真①)。
- 4 北側隣接地地番116-13側のブロックフェンスが一部目的土地側に倒れこんでおり、また目的土地上のエコキュートの同フェンス側への若干の傾きが見られた。

■物件3関係

- 1 目的建物は経年相応の汚れや傷みのほか室内の汚れが著しく、特にリビングのタバコヤニの黄ばみ(写真②等)や浴室のカビの汚れ(写真⑧)が顕著であった。室内には家財道具やゴミが散乱しており維持管理は不良である。また、エコキュートなどの室内のシステムが正常に作動するかは不明である。
- 2 1階リビング天井、2階東側洋室天井、ロフト下の壁などに顕著なひび割れが認められた(原因不明、写真③④⑤⑭)。評価人による簡易水平器での測定にて傾きは確認されなかったが、傾きの有無やひび割れの原因については正確には専門家による調査を要する。
- 3 物件3には太陽光発電システムが設置されており、屋根にパネルが設置されている。また、北側の外壁にパワーコンディショナーらしきものの設置が認められたが、庭木に阻まれ詳細は確認できなかった。なお、室内で確認した書類によれば、本件所有者への引渡し日は平成18年8月9日・パネル19枚・シャープ製・パワーコンディショナーの型式はJHS402である。
- 5 2階中央付近のロフト部分(約0.91m×約4.55m≒約4m、写真⑫)が天井高約1.4㎡であるため未登記の3階部分と認めた(一部壁のひび割れが見られた)。 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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、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、目的物件の現況等から2枚目記載のとおり認めた（物件3内部に所有者宛ての郵便物等が多数存在した）。

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

(4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7年6月16日(火) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認
令和7年7月3日(木) 11:25-11:30	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
令和7年7月4日(金) 11:45-12:35	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会 人同行)

(特記事項)

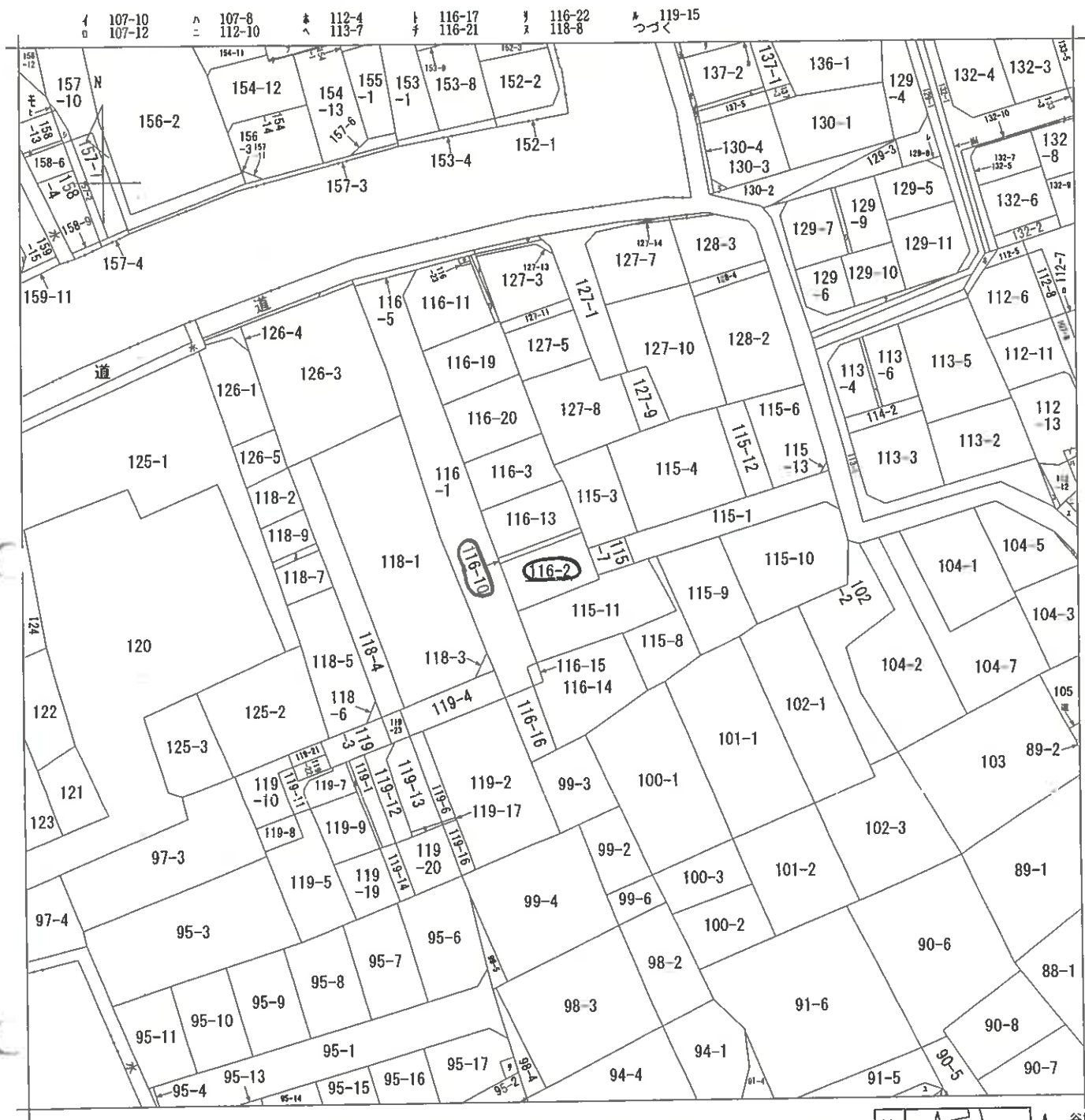
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を
同行して臨場した。

☒ 令和7年7月4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

(5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	草加市谷塚仲町字沼田			地番	116番2		
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	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年4月23日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

地図整理番号：M44396
(1/2)

(6-1枚目)

ヲ 119-18
ワ 129-13
カ 137-1
コ 137-7
ク 137-9
レ 129-14
ソ 154-3
ツ 154-15
ネ 154-16
ナ 132-11
ラ 130-5
ム 137-4
リ 104-6
ノ 104-4
キ 137-10
ク 137-11
ヤ 137-6
マ 128-5
ケ 127-4
フ 126-2
コ 112-9
エ 112-14
テ 129-1
ア 94-5
サ 95-5
キ 90-1
ユ 91-3
メ 91-1
ミ 159-16
シ 157-12
ヒ 157-9
モ 158-2
セ 158-8

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年4月24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。
令和7年4月23日 さいたま地方裁判所 草加出張所

(7 枚目)

登記簿

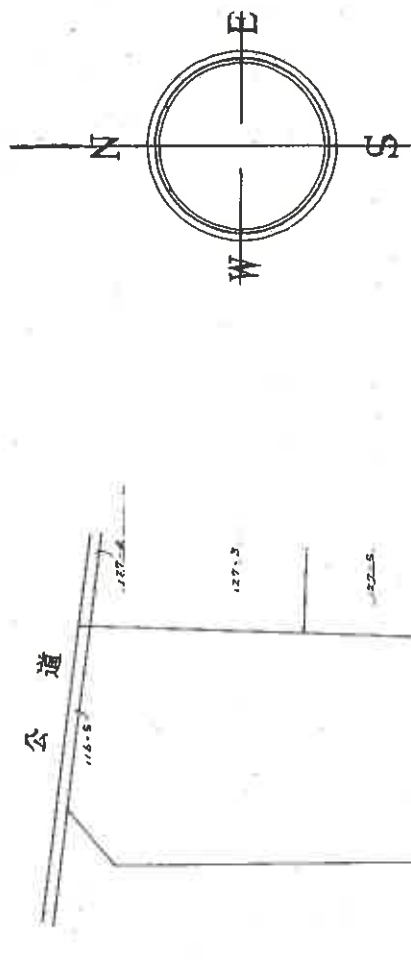
地籍調査番号：M44397

1330861

550.4.24

地 積 測 量 図

地 番	116-10-6-1-1
土地の所在	草加市谷保仲町字沼田



A3判をA4判に縮小

求 積 表

$$116-10 \quad 0.40 (12.05 + 12.05) / 2 = 7.2300 \text{ m}^2$$

$$116-3 \quad 529.37710 - 7.2300 = 522.1471 \text{ m}^2$$

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1/500
-----	-------

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 50 年 4 月 23 日	[Redacted]	[Redacted]

登記年月日：平成18年6月15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。
令和7年4月23日 さいたま地方法務局草加出張所

創記

(8 枚目)

地圖整理番号: M44398

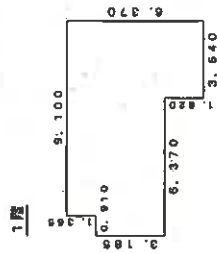
2412323

各階平面圖

房屋番号 116番2

面圖
面圖
平面
階
物
建各

建造物の所在
草加市谷塚仲町字沼田116番地2、116番地10

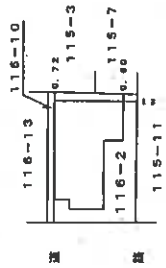


致 謝 詞

0. 910 X	3. 185	=	2. 8983
9. 100 X	4. 550	=	41. 4050
3. 640 X	1. 820	=	6. 6248

計 50.9281

床面積	50.92 ㎡
-----	---------



求積表

2. 730 X	3. 640	9. 9372
6. 370 X	4. 550	28. 9835

38. 9207

床面積	38.92	m ²
-----	-------	----------------

A3判をA4判に縮小



作反

6月2日作成。

人請申

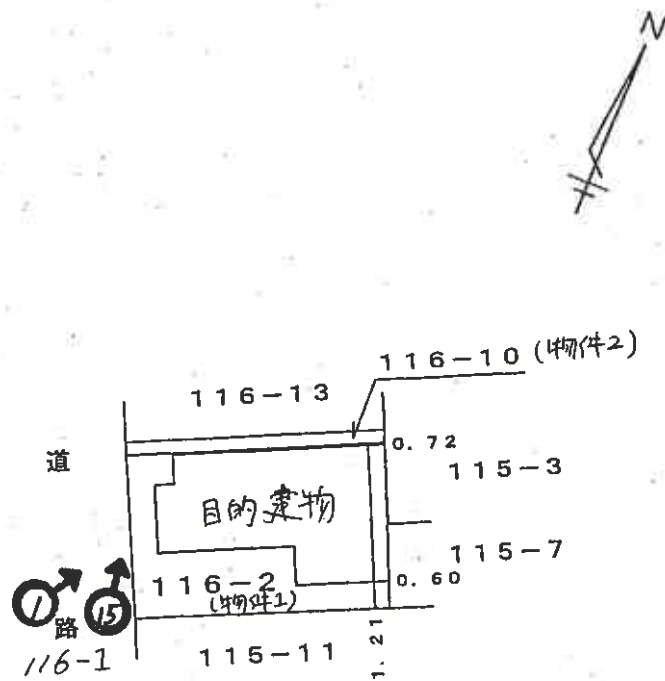
尺蠖

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地國家調查會)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

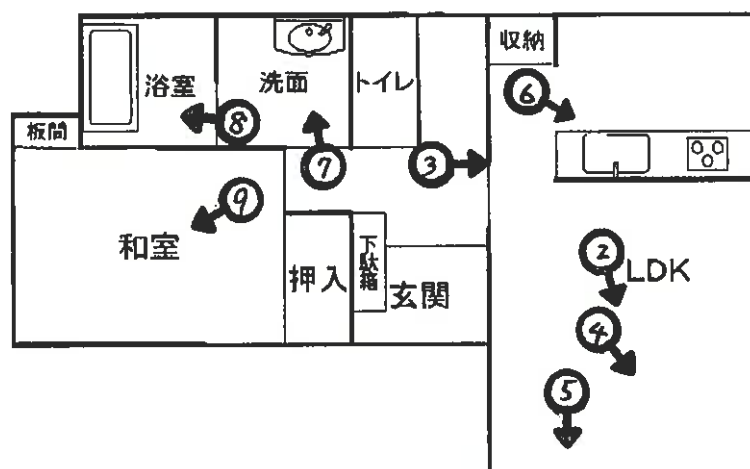


(9 枚目)

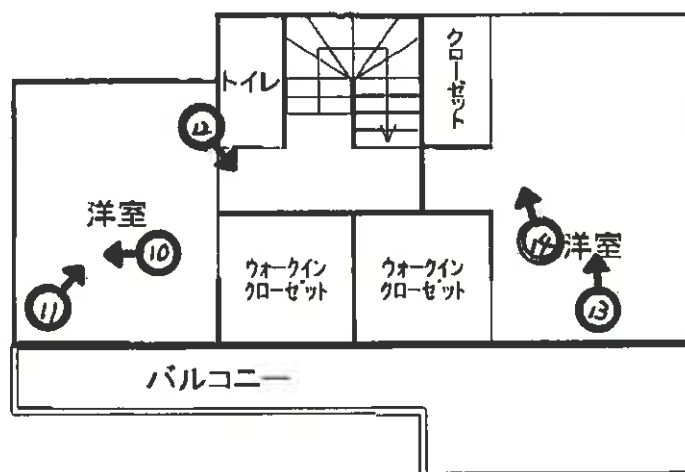
建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第59号

1階



2階



(10 枚目)

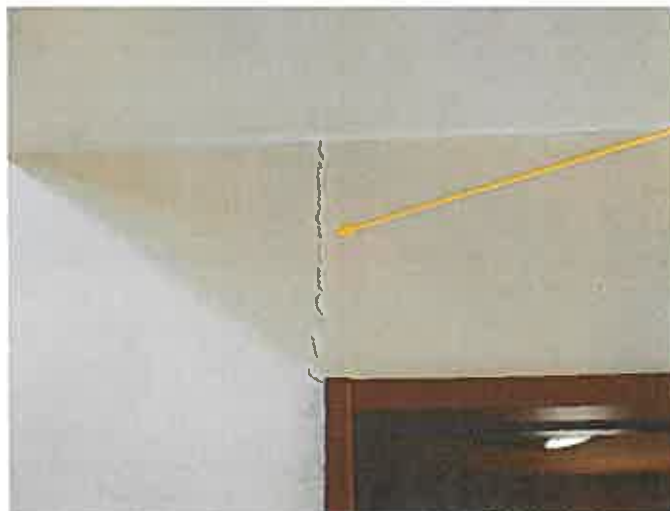


目的建物

①



②



壁クロスの傷み

③



天井の傷み

④



壁クロスの傷み

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩



⑪



ロフト（3階部分）

⑫

（ 14 枚目）



⑬



天井の傷み

⑭



庭木の越境

⑮

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 5 9 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 0 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 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 1 1 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 92.00 平方メートル
- 2 所 在 草加市谷塚仲町字沼田
 地 番 1 1 6 番 10
 地 目 宅地
 地 積 7.23 平方メートル
- 3 所 在 草加市谷塚仲町字沼田 1 1 6 番地 2、1 1 6 番地 10
 家屋 番号 1 1 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.92 平方メートル
 2 階 38.92 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 10,410,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,610,000円
物件2 (土地)	金 200,000円
物件3 (建物)	金 7,600,000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、2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、2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	※1 下記特記事項のとおり
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	※2 木造ルーフィングぶき3階建 ※3 床面積 3階 約4㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1、2	※1 目的建物建築時の建築計画概要書によると、敷地面積99.03㎡		

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	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南西方約1.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートが建ち並ぶほか農地も見られる住宅地域。 接近条件としては、両新田小学校まで約1.1km、両新田中学校まで約1.2km。	
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、草加市景観計画の届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	99.23㎡（物件1、2合計） 略長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	西約5.6m舗装市道（建築基準法上の道路、幅員約1.3mの河川沿い遊歩道(対面側)を含む） 路面とは概ね等高。	
土地の利用状況等	（物件3）建物の敷地	
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」と記載している。	
特 記 事 項	(a)境界標及び外周のブロック塀の位置等から確認した現地での概測によると、形状は概ね公図及び建物図面のとおりであったが、外周から判断すると、若干、公簿地積に比して現況地積が小さい可能性がある。目的建物建築時の建築計画概要書による敷地面積は99.03㎡で公簿地積は99.23㎡(物件1及び2合計)である。正確には専門家の立ち合い測量を要する。なお、物件1について法務局備付の地積測量図は無い。 また、物件1及び2は一体で利用されており、それぞれの境界は明確でない。	

	(b)草加市ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は中川、綾瀬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。 (c)目的土地の北西端に植えられている庭木が伸びて西側市道上に飛び出している。また、目的建物の屋根の上にも伸びて覆いかぶさっている。 (d)北側隣接地のブロックフェンスが壊れてガタガタしており一部目的土地側に倒れこんでいる。また、目的土地上に設置されたエコキュートシステムが同フェンスに倒れこんでいるように見受けられた。なお調査時点において、北側隣接地上の建物は取壊し中であった。 (e)敷地内は木の切れ端や壊れた自転車等などが山積みされていて奥まで立ち入りができない状態にあった。 (f)西側接面市道を挟んで対面側は辰井川となっており、同市道の歩道部分は遊歩道状になっている。なお、市道との官民境界は辰井川河川区域との境界にも該当しており、市道の掘削等に際しては河川法上の手続きも要する。 (g)草加市生涯学習課での聴取によると、目的土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地(No.04-006仲町沼田遺跡)に隣接しており、土地の掘削等により文化財が出土する可能性があるとのことである。同法による事前の届出等は不要であるが、出土した場合は本調査に至る場合があるとのことである。詳細については、同課で確認されたい。
--	---

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18年6月2日新築 経過年数： 約19.0年 経済的残存耐用年数： 約6.0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ルーフィングぶき 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス貼り、その他 床： フローリング、畳敷き、その他 設 備： 電気、給排水等（空き家の状態にあり、正常に機能するか否かは不明） その他： オール電化仕様 ※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	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	(a)室内各所の汚れが顕著であり、リビングのヤニ汚れや浴室のカビ汚れなどが見られた。このほか経年相当の汚れ、損傷が認められた。空き家の状態にあり雨漏り、不具合の有無は不明。 (b)原因不明であるが、1階リビング天井に南北方向にひび割れが認められたほか、2階東側洋室の天井にも南北に走るひび割れが見られた。また、下記ロフト下の壁や東側洋室の壁などにもひび割れが見られた。なお、簡易な水平器で確認したところ、明確な床の傾きは認められなかったが、傾きの有無、ひび割れの原因などに詳細については正確には専門家の調査を要する。

	(c) オール電化仕様と思われ、キッチンのコンロはIHである。また、エコキュートシステムが設置されているが、長年使用されていない模様で、正常に機能するか否かは不明である。 (d) 太陽光発電システムが設置されており、屋根にパネル(枚数不明)が設置されている。北側の壁にパワーコンディショナーと思われる設備が設置されていたが、庭木が邪魔をして詳細を確認することができなかった。なお、室内で確認した書類によると、本件所有者への引き渡し日は2006年8月9日、パネルは19枚、シャープ製、パワーコンディショナーの型式はJHS402となっていた。ローン残債や所有権留保の有無など詳細不明であることから、本件では評価対象外とした。 (e) 2階中央付近に可動式の梯子で出入りするロフトがあるが、天井高約1.4m超であることから未登記の3階部分と判定した(概測面積約4㎡)。一部壁のひび割れが見られた。
--	--

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	125,000	1.03	92.00	0.90	1.0	10,660,000
2	125,000	1.03	7.23	0.90	1.0	840,000

※ 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・草加-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.9/100 \times 100/104.5 \times 100/101 = 125,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。

◇ 地 域 格 差 : 基準地の所在する地域は対象地域に比して、街路条件で劣るが環境で優る。総合でやや優る。

イ 個 別 格 差 : 方位 +3% 計 +3%

ウ 地 積 : 実測面積の詳細不明につき、公簿地積を採用。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。なお、敷地内の状態や庭木、ブロックフェンス、設備の状態等も勘案。

オ 市 場 性 修 正 : なし

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	180,000	93.84	0.20	3,380,000

ウ 現 価 率 :

経過年数19年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率(建物の現況、中古建物の市場性のほか、天井のひび割れ、太陽光発電システムのメンテナンスや取外しのリスク等も考慮) = 15%

(計算式) $6/(19+6) \times (1-0.15)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	10,660,000	0.65	法定地上権	6,930,000
2	840,000	0.65	法定地上権	550,000
合 計				7,480,000

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	10,660,000	-6,930,000	1.0	1.0	0.7	2,610,000
2	840,000	-550,000	1.0	1.0	0.7	200,000
3	3,380,000	+7,480,000	1.0	1.0	0.7	7,600,000
一括価格(合計)						10,410,000

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。

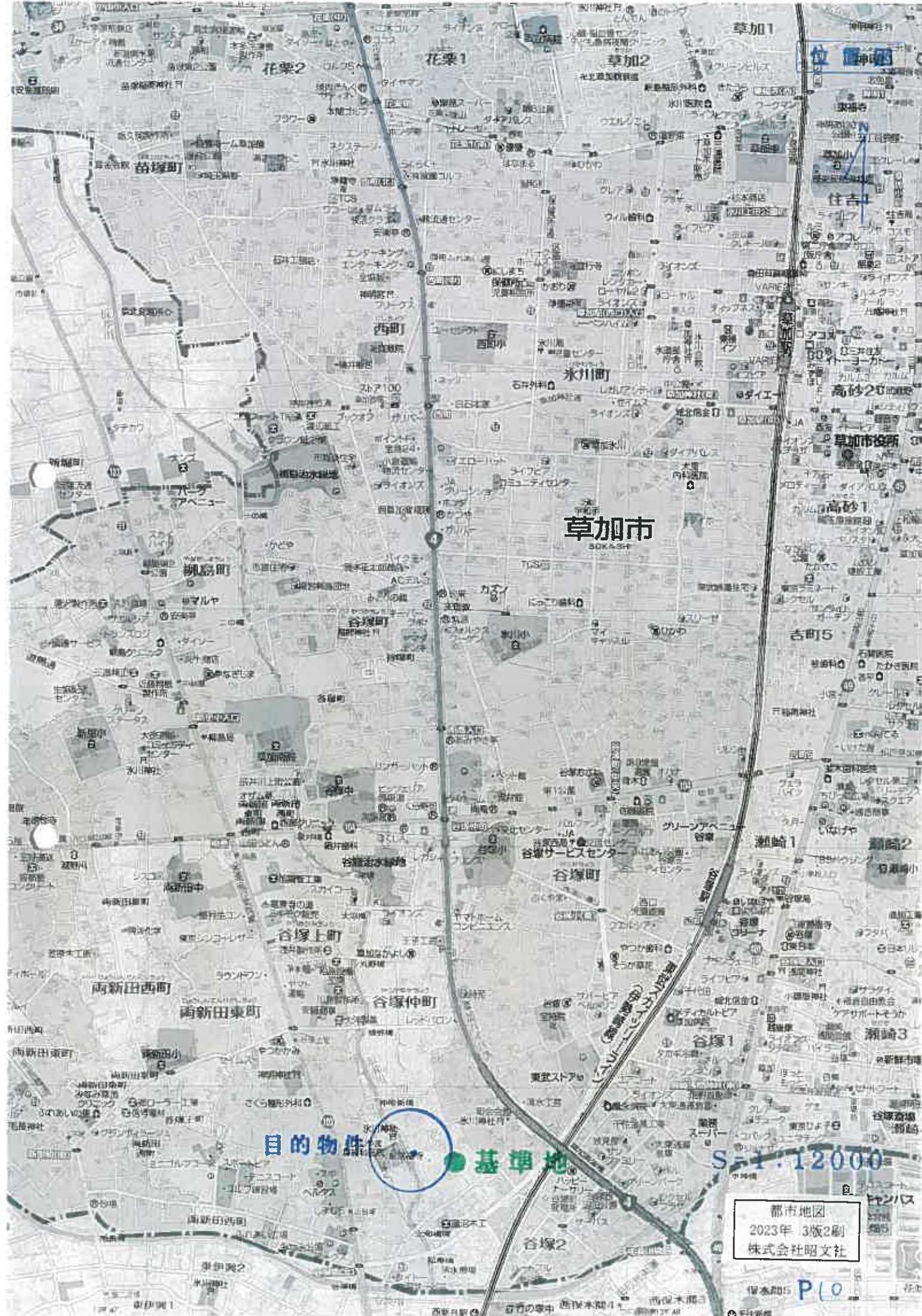
第6 参考価格資料

基準地価格 (県・草加-17)
所 在 : 草加市谷塚仲町字沼田106番5
価 格 : 127,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南西4m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 : 小規模住宅、アパート等が見られる住宅地域

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



草加市

目的物件

基準地

S-1:12000

都市地区
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

P10



1330861

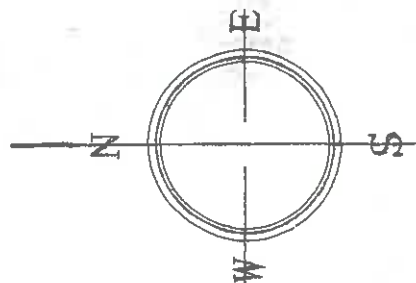
地積測量圖

番	116-10. 116-10 3
土地の所在	豊和市谷塚仲町字沼田.

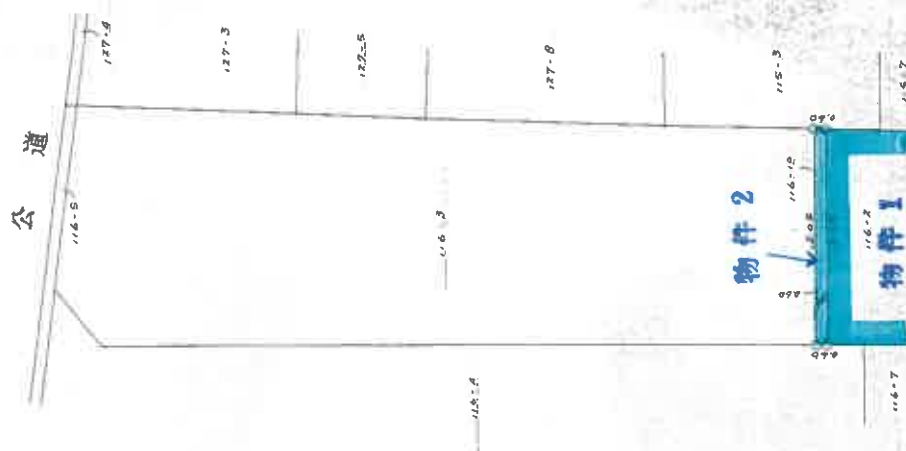
昭和50年4月23日

作者

人請申



求積表



目的物件

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

地圖整理番号: M44397

P. 12

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4月23日 さいたま地方方法務局草加出張所

各 階 平 面 図

2412323

建 物 平 面 図

家屋番号
116番2

建築物の所在
草加市谷塚仲町字沼田116番地2、116番地10

1 階



求 積 表

0.910 × 3.185	=	2.8983
9.100 × 4.550	=	41.4050
3.640 × 1.820	=	6.6248
計		50.9281

床面積 50.92 m²

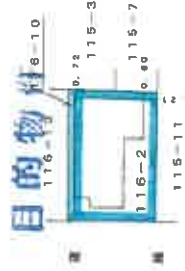
2 階



求 積 表

2.730 × 3.640	=	9.9372
6.370 × 4.550	=	28.9835
計		38.9207

床面積 38.92 m²



作成者

6月2日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

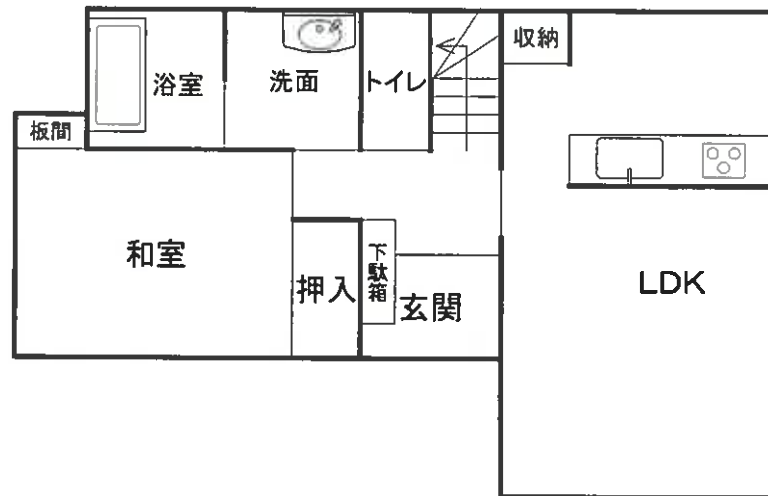
(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

令和7年(ケ)第59号

1階



2階

