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。

（入札方法に関する問合せ） さいたま地方裁判所越谷支部執行官室 ☎048-966-1838

令和　８年（ヌ）第　　２４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,350,000 1,080,000	一括	270,000	35,211	8,940
1	390,000				
2	630,000				
3	330,000				
備考	上記記載の税額については，各物件全体（持分負担分ではない）に課される額である。				

令和　８年（ヌ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　草加市青柳六丁目

　　地　　番　　２９６６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

２　所　　在　　草加市青柳六丁目

　　地　　番　　２９６６番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

３　所　　在　　草加市青柳六丁目２９６６番地８、２９６６番地２

　　家屋　番号　　２９６６番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．９９平方メートル
　　２階　　４５．４４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

令和　8年（ヌ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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
【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3】
本件共有者A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1～3】
本件土地建物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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　8年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　草加市青柳六丁目

地　　番　　２９６６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４７．００平方メートル

共有者　A　持分１０分の３

2　所　　在　　草加市青柳六丁目

地　　番　　２９６６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　７６．４３平方メートル

共有者　A　持分１０分の３

3　所　　在　　草加市青柳六丁目２９６６番地８、２９６６番地２

家屋　番号　　２９６６番８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　1階　　４９．９９平方メートル
2階　　４５．４４平方メートル

共有者　A　持分１０分の３

令和８年(ヌ)第２４号
令和８年６月１５日受理
令和８年７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　　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

令和　８年（ヌ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　草加市青柳六丁目

　　地　　番　　２９６６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

２　所　　在　　草加市青柳六丁目

　　地　　番　　２９６６番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

３　所　　在　　草加市青柳六丁目２９６６番地８、２９６６番地２

　　家屋　番号　　２９６６番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．９９平方メートル
　　２階　　４５．４４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	草加市青柳６丁目５０番２０号
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□雑種地（物件　　）□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	■共有者A，公簿上の共有者Bの相続人 □その他の者（　　） 上記の者らが物件１・２一体土地上に下記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が異なる（□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	■共有者A　□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）

その他の事項

■物件１・２関係

1　目的土地と隣接地の境界については，外周ブロックおよび道路の接面等により区分されており，おおむね明瞭である。外周・形状はおおむね地積測量図（物件 2 のみ）と建物図面のとおりであると思われるが，正確には専門家による測量を要する。

2　共有者Ａ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　共有者 A によれば，目的土地や前面道路付近で台風などの大雨時にも道路の冠水などはないとのことである。

4　物件１の東側から南側にかけて隣接する地番 2970 は、国 所有の現況用悪水路（蓋掛け）である。

5　目的土地南側に簡易物置（動産）が存在する。また，目的土地南側に目的建物 2 階のバルコニーの脚が設置されている。

6　物件２北西端と隣接地地番 2966－9 の境界付近に電柱が存在する。

7　目的土地南方に高圧送電線および鉄塔が視認できた。

8　本件土地に接道する地番 2966－1 は草加市が所有する現況公衆用道路（公簿上の地目は雑種地）である。

■物件３関係

1　目的建物の状態は経年により全体的に汚れや傷みが顕著である（債務者兼所有者によれば雨漏りや大きな不具合はない）。１階洋室や玄関ホール付近のタバコヤニによる壁や天井の黄ばみ，20 年以上前に飼育していたペット（犬）による廊下等の壁の汚損，１階和室天井の原因不明のシミ汚れと窓付近の雨の吹込みによるシミ汚れ，階段・廊下の軋み，階段付近の壁の穴，２階和室押入の天井板の不存在などが見受けられた。

2　物件３の北側の庇が，隣接地地番 2966－9 との境界付近ギリギリの位置にあるように見受けられた（正確には専門家による調査を要する）。

3　評価人による簡易測定によると，全体的に建物の西方向への傾きが認められた（正確には専門家には専門家による調査を要する）。

4　屋根の傷みや汚れ，外壁の汚れなどが見られた。

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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■共有者 A	1　目的建物には私が居住しています。公簿上の共有者である父（B）は数年前に死亡しました。B の共有持分の相続については分かりません。B の法定相続人として私にはきょうだいがいますが交際はなく既に死亡したと思います。 2　境界等について近隣とのトラブルはありません。 3　目的土地や前面道路付近で，台風などの大雨時にも道路の冠水などはないと思います。 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

（執行官の意見用）

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（物件 2 のみ），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　目的土地の占有関係については，本件債務者兼所有者 A により公簿上の共有者 B 死亡の陳述があったため，当職が草加市よりＢの住民票取得を申請したところ住民票は除票でありＢの死亡が確認された（Ｂの相続関係についてＡからの明確な回答はなく詳細は不明である）。そのため目的土地の占有関係は 2 枚目のとおり認めた。 　また，目的建物にＡ以外の占有の徴表はなかった。 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

（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６月 16 日(火) 14：10－14：20	物件所在地	目的物件特定，占有確認，外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和８年６月 23 日(火) 15：15－15：20	執務室	共有者Ａの関係者より電話にて聴取
令和８年６月 30 日(火) 11：20－12：10	物件所在地	物件調査，写真撮影（評価人同行） Ａおよびの関係者より聴取
令和８年７月６日(月) 12：50－12：55	法務局（越谷）	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和８年７月８日(水) ９：30－９：40	草加市役所	公簿上の共有者Ｂの住民票除票の写しを取得（Ｂの死亡を確認）

（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。

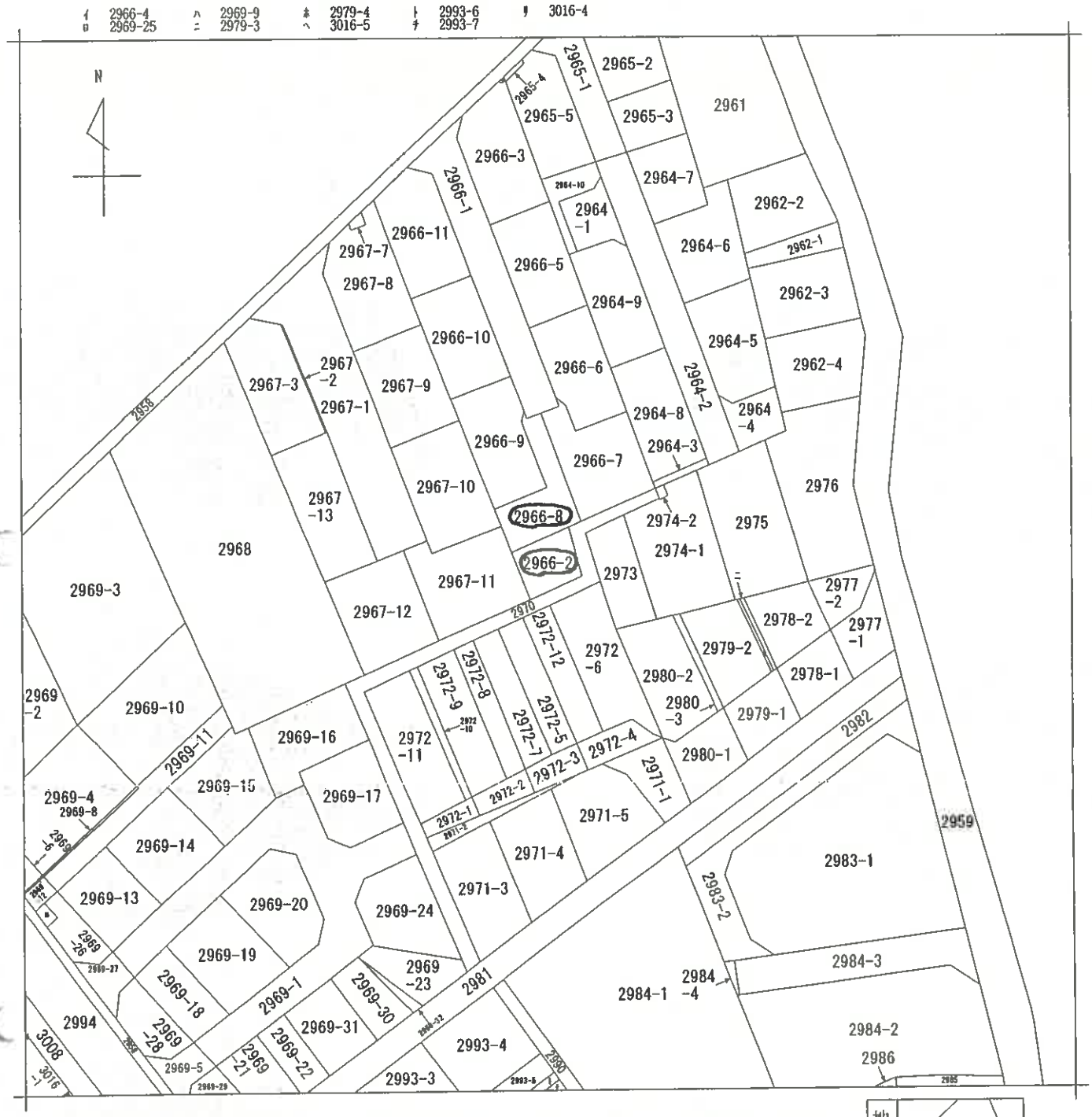
□　令和　年　月　日

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



（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。

地番区域見出　青柳６丁目

A3判をA4判に縮小

調製部分	所在	草加市青柳六丁目			地番	2966番2		
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			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。

（さいたま地方法務局草加出張所管轄）

令和8年4月15日

東京法務局

地図整理番号：M00113　　登記官 [redacted]

(1/1)

（７枚目）

登記年月日：昭和62年2月24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。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年4月15日　東京法務局

登記官

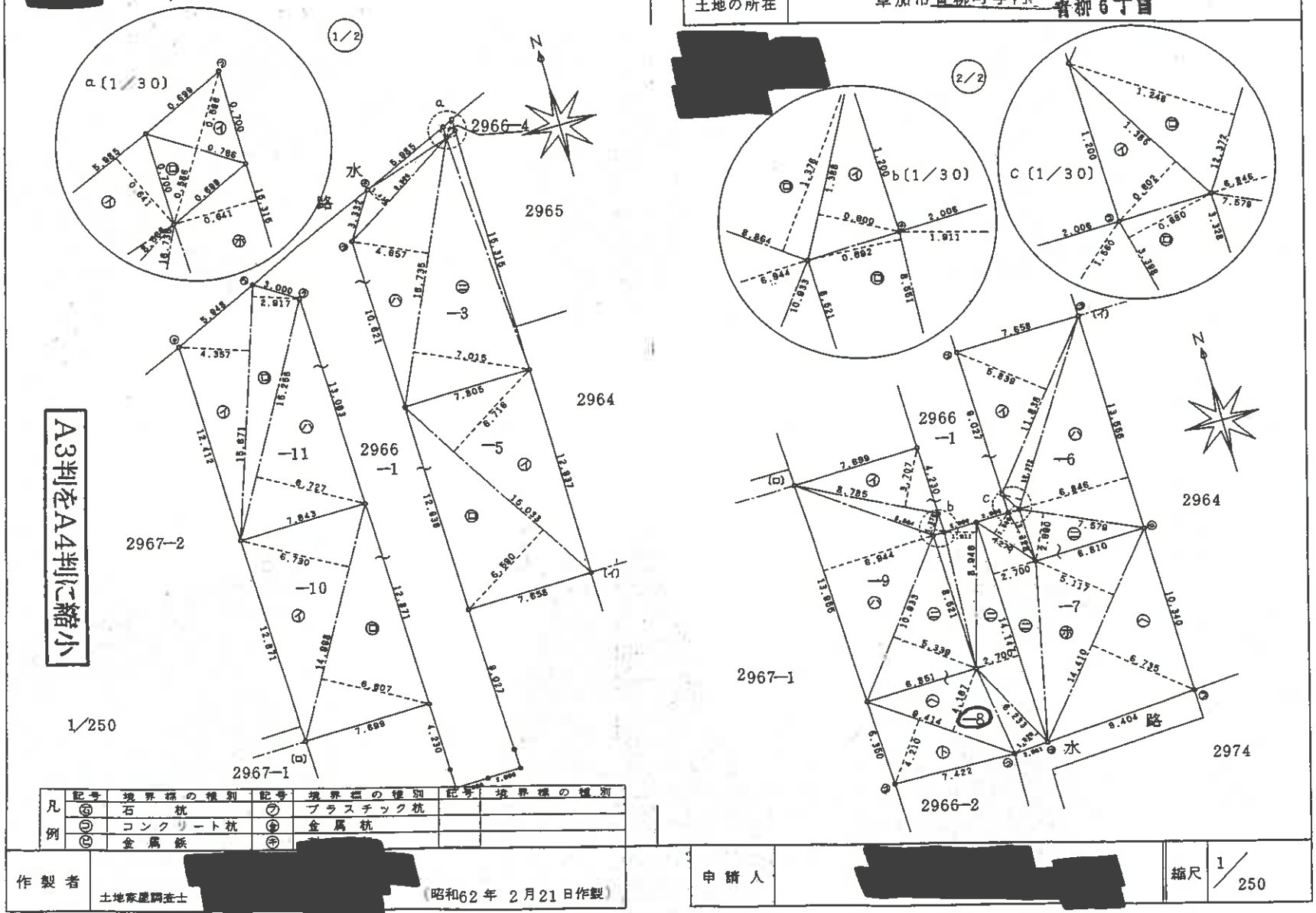
（8-1 枚目）

1129607

S62.2.24

地積測量図

地番	2966－3・－4・－5・－6・－7・－8・－9・－10・－11
土地の所在	草加市瀬崎町字内、青柳6丁目



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石　杭	㋑	プラスチック杭		
	㊁	コンクリート杭	㋒	金属杭		
	㊂	金属鋲	㋓			

作製者	土地家屋調査士	（昭和62年 2月21日作製）	申請人	縮尺	1／250

地図整理番号：M00114　(1/2)

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。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年4月15日　東京法務局
登記官
（8-2枚目）

登記年月日：昭和62年2月24日

[redacted]

1129608

S62.2.24

地積測量図

地番	2966−3・−4・−5・−6・−7・−8・−9・−10・−11
土地の所在	草加市青柳町字内　青柳6丁目

地番	2966−3		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	5.085	0.841	3.836385
ロ	8.568	1.495	12.292210
ハ	16.735	4.657	77.934895
ニ	16.795	7.016	117.388025
ホ	15.915	0.841	8.818915
		倍面積	221.270430
		面積	110.8352150
		地積	110 ㎡
		坪数	33.46

地番	2966−4		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	0.786	0.586	0.448876
ロ	0.786	0.586	0.448876
		倍面積	8.897752
		面積	0.4483760
		地積	0.44 ㎡
		坪数	0.13

地番	2966−5		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.033	6.716	100.961628
ロ	15.033	6.590	99.067470
		倍面積	200.029098
		面積	100.0145490
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番	2966−6		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	11.838	5.838	69.122082
ロ	12.372	1.248	15.440256
ハ	13.556	6.846	92.804376
ニ	7.579	2.990	22.661210
		倍面積	200.027924
		面積	100.0139620
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番	2966−7		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	1.385	0.602	0.833770
ロ	3.388	0.680	2.310640
ハ	4.278	1.560	6.675240
ニ	14.147	2.700	38.196900
ホ	14.410	5.117	73.735970
ヘ	14.410	6.735	97.051350
		倍面積	218.803870
		面積	109.4019350
		地積	109 ㎡
		坪数	33.09

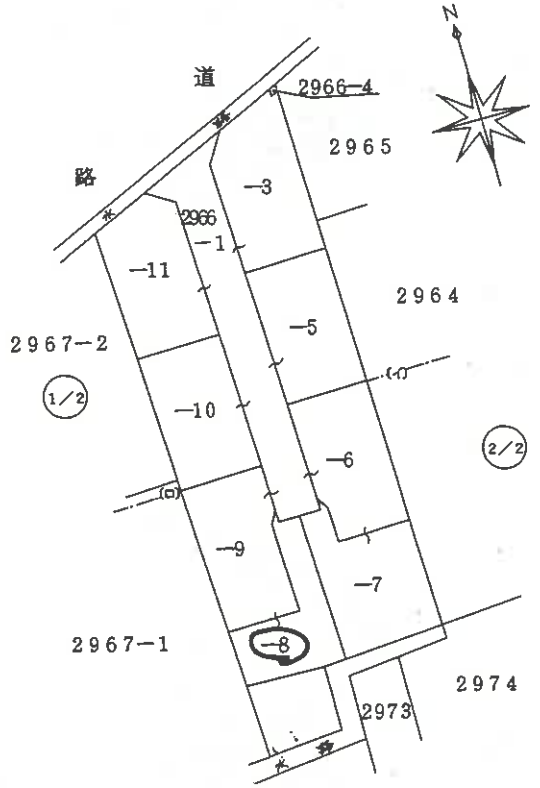
地番	2966−8		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	1.388	0.600	0.832800
ロ	8.551	0.862	5.917292
ハ	8.946	1.911	17.095806
ニ	14.147	2.700	38.196900
ホ	6.253	1.920	11.997360
ヘ	9.414	4.167	39.228138
ト	9.414	4.210	39.632940
		倍面積	152.871236
		面積	76.4356180
		地積	76 ㎡
		坪数	23.12

地番	2966−9		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	8.785	3.707	32.565995
ロ	8.864	1.376	12.196864
ハ	13.955	6.944	96.903520
ニ	10.833	5.339	58.371287
		倍面積	200.037866
		面積	100.0188330
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番	2966−10		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.888	6.730	100.038540
ロ	14.888	6.007	89.081786
		倍面積	200.028326
		面積	100.0141630
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番	2966−11		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	16.671	4.357	88.278547
ロ	15.671	2.917	45.712307
ハ	15.755	6.727	102.820385
		倍面積	216.811239
		面積	108.3056195
		地積	108 ㎡
		坪数	32.76

地番	2966−1		
公簿	合計面積		登地
951	805.2917705		145.7082295
		地積	145 ㎡
		坪数	44.07



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋔	[redacted]		

作製者 [redacted]（昭和62年2月21日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

[redacted]

地図整理番号 M00114　(2/2)

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。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年4月15日　東京法務局
登記官

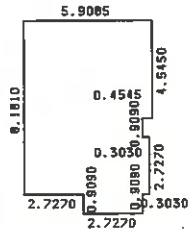
登記年月日：昭和62年10月5日

2139218　　各階平面図

建物図面 62.10.5
~~各階平面図~~

家屋番号	2966番8
建物の所在	草加市高砂町字内2966番地8，2966番地2

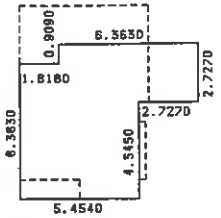
1階



求積表

0.3030	× 2.7270	=	0.82628100
0.4545	× 4.5450	=	2.06570250
2.7270	× 9.0900	=	24.78843000
2.7270	× 8.1810	=	22.30956700
合計			49.99000050
床面積			49.99m²

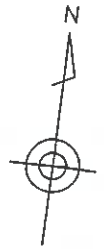
2階

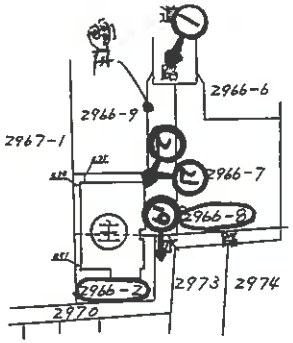


求積表

2.7270	× 2.7270	=	7.43652900
3.6360	× 7.2720	=	26.44099200
1.8180	× 6.3630	=	11.56793400
合計			45.44545500
床面積			45.44m²

A3判をA4判に縮小





（実測図）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

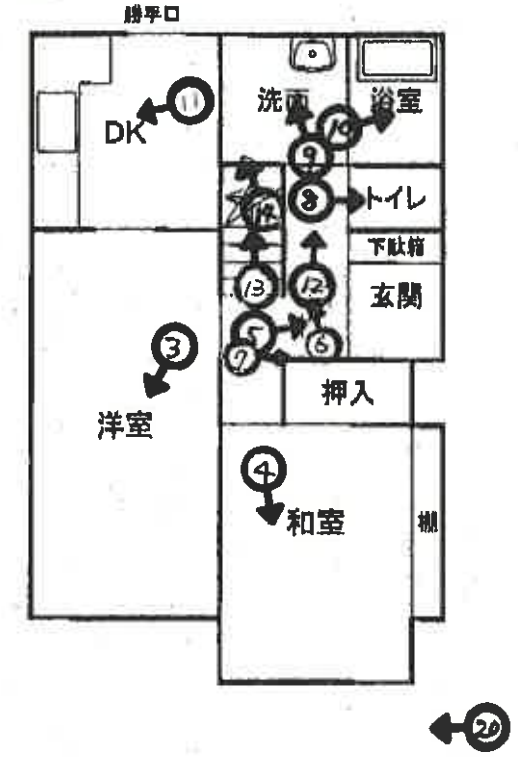
（9枚目）

地図整理番号：M00112

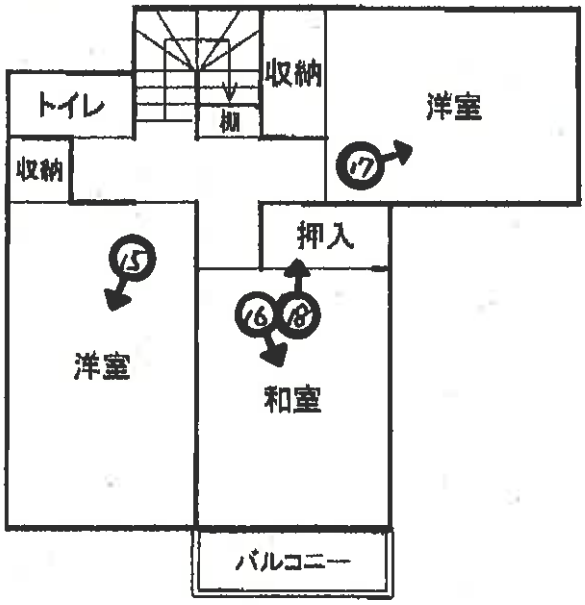
建 物 見 取 図

令和8年(ヌ)第24号

1階



2階





①



②



③



天井付近の染み

④



⑤



壁クロスの傷みの
補修跡

⑥



壁クロスの傷みの
補修跡

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



壁クロスの黄ばみ
と傷み

⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



隣接地地番2970
付近

⑲



専用庭付近

⑳

目的建物



隣接地地番2966－9
付近

境界付近

㉑

令 和 ８ 年（ ヌ ）第　２　４　号
令 和 ８ 年　６月３０日　現地調査
令 和 ８ 年　８月　４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

令和　8年（ヌ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　草加市青柳六丁目

　　地　　番　　２９６６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

２　所　　在　　草加市青柳六丁目

　　地　　番　　２９６６番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６．４３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

３　所　　在　　草加市青柳六丁目２９６６番地８、２９６６番地２

　　家屋　番号　　２９６６番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４９．９９平方メートル
　　２階　　４５．４４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の３

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１，３５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３９０，０００円
物件２（土地）	金　６３０，０００円
物件３（建物）	金　３３０，０００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	――――――
３	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	――――――
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	東武伊勢崎線「新田」駅の東方約3km(道路距離、以下同じ)、同「獨協大学前駅」駅の北東方約2.9km(道路距離）に位置する。 また、「川柳中学校入口」バス停の南西方約250mに位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。 接近条件としては、青柳小学校まで約1.1km、川柳中学校まで約350m。	
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 第一種中高層住居専用地域 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	123.43㎡（物件１・２合計） 不整形(鉤型) 略平坦 特になし
接面道路の状況	北約4m舗装市道（建築基準法に基づく道路、物件２の位置で行き止まり） 路面に対しては概ね等高	
土地の利用状況等	（物件３）建物の敷地、物置(動産と判定)あり	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(接面市道に本管の埋設有り) 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)物件１と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。 また、目的土地の形状は鉤型になっており、地積測量図等に基づく間口は約2.7m、路地状部分の幅員も約2.7m、延長は約8.5mである。境界標は一部しか確認できなかったが外周は概ねブロック塀等に囲われており、これらに基づく現地での概測によると、路地状部分の間口、幅員はブロック塀の内々で約2.6m、その他延長、形状、外周等は地積測量図及び建物図面と概ね一致していると思料される。但し、地積測量図は物件１については存しないこともあり、敷地の境界、地積等の詳細については、正確には専門家の測量を要する。 なお、目的土地上での建築物の建築に際しては、埼玉県建築基準法施行条例第3条による制限があるが、路地状部分の長さ10m未満の場合、路地状部分の幅員は2m以上を要することから同基準は満たしているものと思料される。	

	(b)共有者Ａによると、大雨による浸水被害などは無いとのことであった。なお、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利根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)物件２北西端に隣接地(2966番9)にまたがって電柱がある。 (d)建物南側に2階のバルコニーの支柱が設置されている。 (e)目視によるが、目的建物北側の庇が境界ぎりぎり設置されているように見受けられる。正確には専門家の調査を要する。 (f)物件1の土地の東側から南側にかけて幅員約1.6～1.8mの水路(蓋掛け)に接面する。 (g)南方近隣の視認できる位置に高圧線及び鉄塔あり。

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）：　昭和62年9月15日新築 経　過　年　数：　約39.0年 経済的残存耐用年数：　＿＿＿＿＿
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　スレート葺 外　壁：　サイディング、その他 内　壁：　クロス貼り、塗り壁、その他 床　：　フローリング、畳敷き、カーペット敷、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	普通
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)共有者Ａによると、雨漏り、不具合などはないとのことであるが、各所に建具の傷み、クロスの剥がれなど、経年相当の傷み、汚れが認められた。 (b)簡易な水平器で確認したところ、全体的に西方に向かって、若干の床の傾きが認められた。また、階段、廊下などに軋みがある。 (c)1階和室天井に原因は不明であるが、シミ汚れが認められたほか、窓付近に雨の吹込みによると思われるシミ汚れが見られた。また、階段付近の壁に穴があったほか、2階和室押入の天井板が外れていた。 (d)20年以上前に室内で犬を飼っていたとのことで、犬によると思われる壁などの傷が見られた。また、1階の壁などDIYによりクロスを直した跡が見られた。 (e)屋根の傷み、汚れ、外壁の汚れなどが見られた。 (f)2階洋室の下はピロティ形状となっている。 (g)草加市建築安全課での聴取によると、目的建物建築時の完了検査の記録はないとのことであった。

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	95,100	0.82	47.00	0.90	1.0	3,300,000
2	95,100	0.82	76.43	0.90	1.0	5,360,000

※ 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　草加－3

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
101,000円/㎡	× 101.8／100	× 100／106	× 100／102	＝ 95,100円/㎡

◇ 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。

◇ 地 域 格 差 ：公示地の所在する地域は対象地域に比して街路条件でやや優る。

イ 個 別 格 差 ：　形状　－18%　計　-18%

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	175,000	95.43	0.03	500,000

ウ 現　価　率 ：

建物の現況及び市場性のほか、完了検査の記録が無い点等を考量のうえ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て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	3,300,000	0.20	場所的利益	660,000
2	5,360,000	0.20	場所的利益	1,070,000
合　計				1,730,000

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	共有持分割合 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	3,300,000	-660,000	3/10		0.7	0.7	390,000
2	5,360,000	-1,070,000	3/10		0.7	0.7	630,000
3	500,000	+1,730,000	3/10	1.0	0.7	0.7	330,000
一括価格（合計）							1,350,000

ウ 占有減価修正：不要と判定。

エ 市場性修正：目的物件は共有持分であることから市場性の大幅な減退が予想されるので、上記の通り減価を行った。

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。

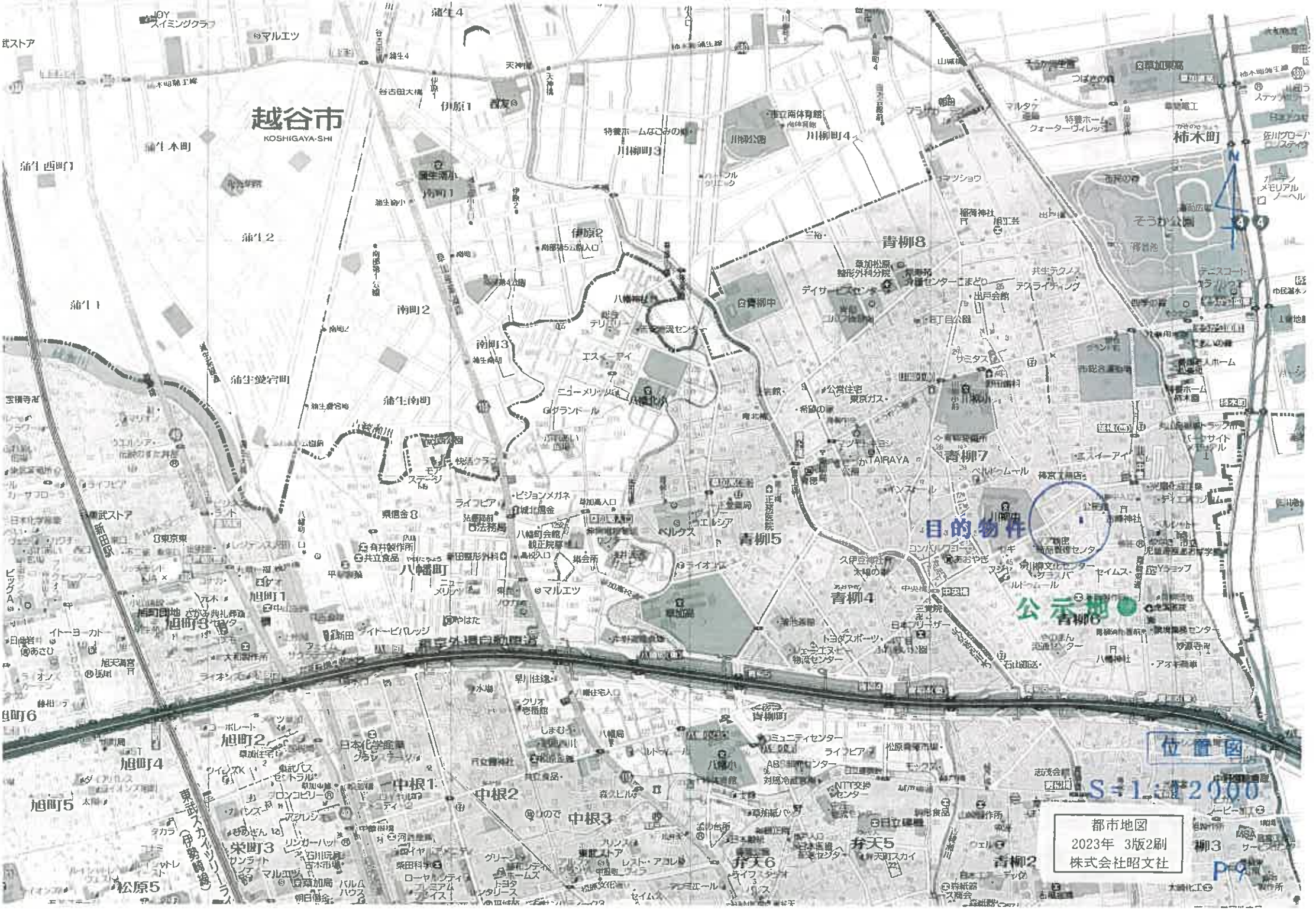
第６　参考価格資料

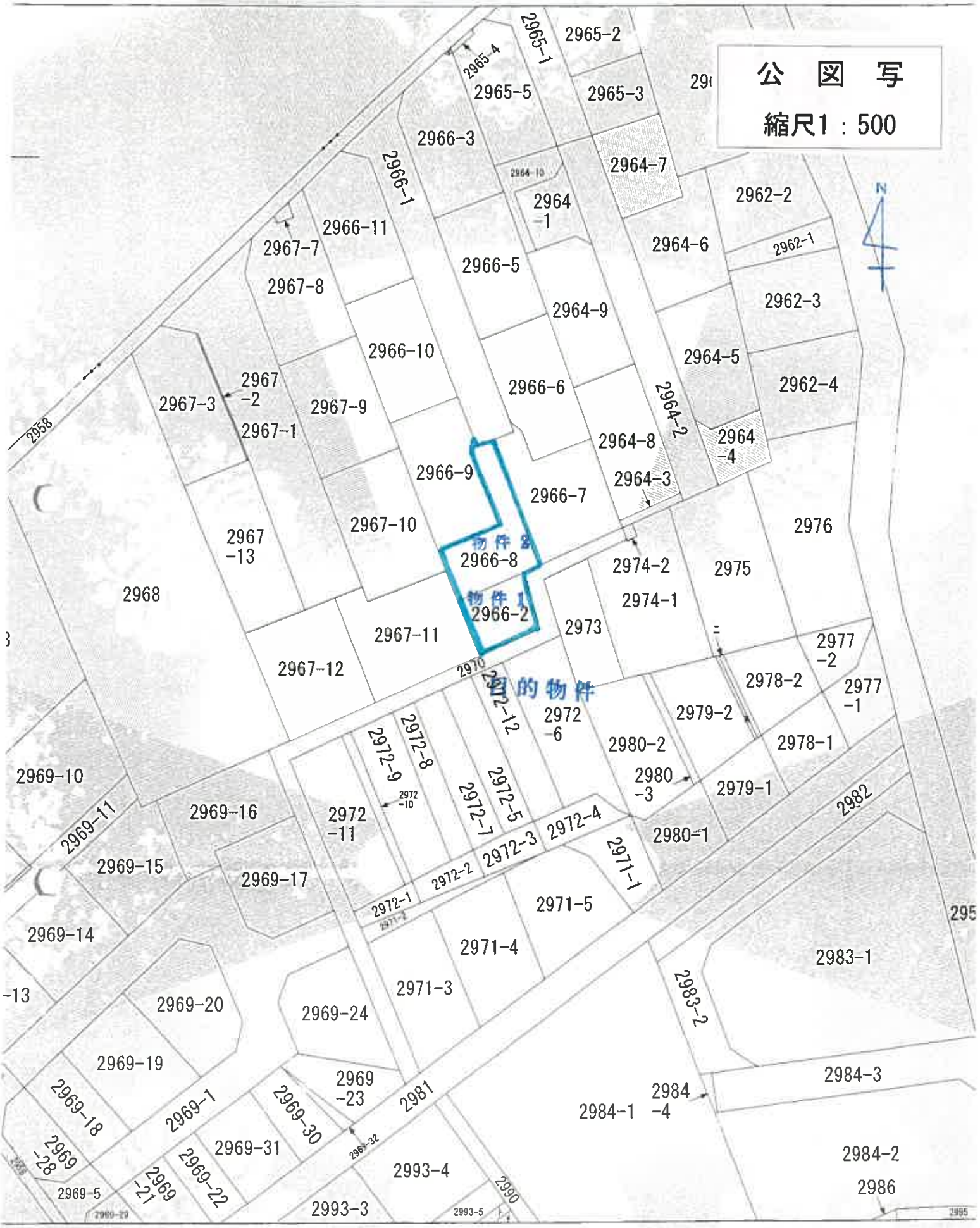
地価公示価格　（ 草加－3 ）
所　　在 ： 草加市青柳6丁目3346番10　「青柳6-24-4」
価　　格 ： 101,000円/㎡
位　　置 ： 東武伊勢崎線「獨協大学前駅」駅約3km(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 100㎡
供給処理施設 ： 上水道、ガス、下水道
接 面 街 路 ： 南4m市道
用 途 指 定 等 ： 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 小規模一般住宅が建ち並ぶ宅住宅地域

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)
6　仮名一覧表

以　上


越谷市
KOSHIGAYA-SHI
目的物件
公示地
位置図
S＝1：2000
都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社
P9



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。

地番区域見出 青柳6

P10

登記年月日：昭和62年2月24日

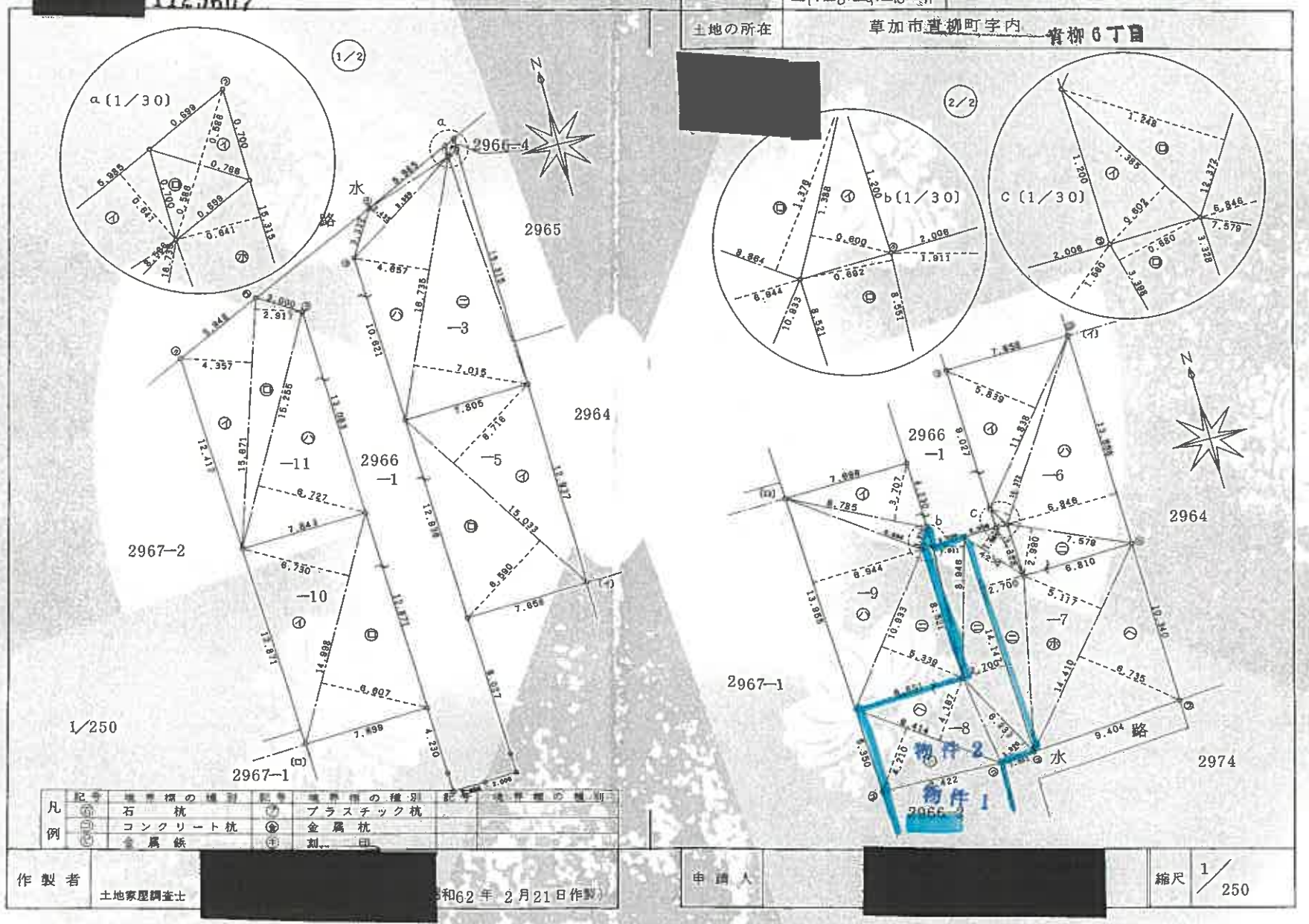
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年4月15日　東京法務局
登記官

1129607

62.2.24

地積測量図

地番	2966－3・－4・－5・－6・－7・－8・－9・－10・－11
土地の所在	草加市瀬崎町字内　瀬崎6丁目



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石　杭	㊁	プラスチック杭		
	㊂	コンクリート杭	㊃	金属杭		
	㊄	金属鋲	㊅	刻…印		

作製者	土地家屋調査士	昭和62年2月21日作製	申請人	縮尺 1／250

地図整理番号：M00114　(1/2)

A3判をA4判に縮小

P11

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。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年4月15日　東京法務局
登記官

登記年月日：昭和62年2月24日

[redacted]

1129608

5.62.2.24

地積測量図

地番	2966-3・-4・-5・-6・-7・-8・-9・-10・-11
土地の所在	草加市青柳町字内　青柳6丁目

[redacted]

地番符号	2966-3 底辺	高さ	倍面積
イ	5.985	0.641	3.836385
ロ	8.566	1.435	12.292210
ハ	16.736	4.857	77.934895
ニ	16.735	7.015	117.396025
ホ	15.915	0.641	9.818915
		倍面積	221.276430
		面積	110.6382150
		地積	110 ㎡
		坪数	33.46

地番符号	2966-4 底辺	高さ	倍面積
イ	0.786	0.586	0.448876
ロ	0.786	0.586	0.448876
		倍面積	0.897752
		面積	0.4488760
		地積	0.44 ㎡
		坪数	0.13

地番符号	2966-5 底辺	高さ	倍面積
イ	15.033	6.716	100.981628
ロ	15.033	6.590	99.067470
		倍面積	200.029098
		面積	100.0145480
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番符号	2966-6 底辺	高さ	倍面積
イ	11.838	5.838	69.122082
ロ	12.372	1.248	15.440256
ハ	13.556	6.846	92.804376
ニ	7.579	2.980	22.581210
		倍面積	200.027924
		面積	100.0139620
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番符号	2966-7 底辺	高さ	倍面積
イ	1.385	0.807	1.833770
ロ	3.288	0.880	2.310640
ハ	4.278	1.580	6.875240
ニ	14.147	2.700	38.188800
ホ	14.410	6.117	73.735870
ヘ	14.410	6.735	97.051350
		倍面積	218.995270
		面積	109.4976350
		地積	109 ㎡
		坪数	33.09

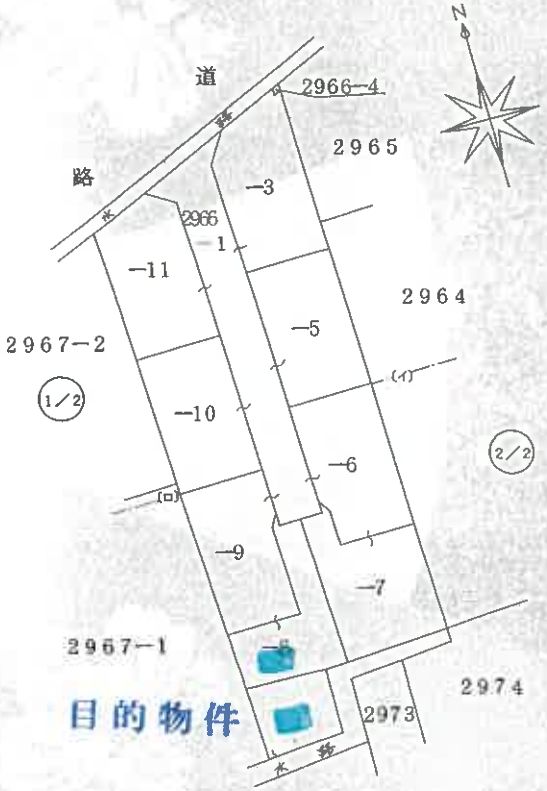
地番符号	2966-8 底辺	高さ	倍面積
イ	1.388	0.880	0.610880
ロ	8.881	0.692	5.917292
ハ	8.848	1.911	17.091006
ニ	14.147	2.700	38.196900
ホ	6.233	1.920	11.967360
ヘ	9.414	4.187	39.298134
ト	9.414	4.210	39.632940
		倍面積	152.871712
		面積	76.4358560
		地積	76 ㎡
		坪数	23.11

地番符号	2966-9 底辺	高さ	倍面積
イ	8.785	3.707	32.565995
ロ	3.284	1.178	12.196884
ハ	13.955	6.844	95.503520
ニ	10.933	6.338	58.371287
		倍面積	200.037686
		面積	100.0188330
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番符号	2966-10 底辺	高さ	倍面積
イ	14.988	6.730	100.936540
ロ	14.988	5.907	88.091786
		倍面積	200.028326
		面積	100.0141630
		地積	100 ㎡
		坪数	30.25

地番符号	2966-11 底辺	高さ	倍面積
イ	15.871	4.367	69.327547
ロ	15.871	2.917	45.712207
ハ	15.255	6.727	102.620388
		倍面積	217.660142
		面積	108.8300710
		地積	108 ㎡
		坪数	32.78

地番公簿	2966-1 合計面積	残地
951	805.2917705	145.70㎡2295㎡
	地積	145 ㎡
	坪数	44.07



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石　杭	㋖	プラスチック杭		
	㋒	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋓	金属[redacted]				

作製者	土地家屋調査士[redacted]	（昭和62年2月21日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M00114　(2/2)

P12

登記年月日：昭和62年10月5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。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年4月15日　東京法務局

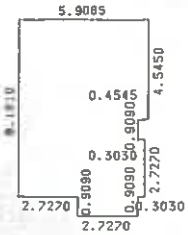
登記官

2139218　　各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~ 62.10.5

家屋番号	2966番8
建物の所在	草加市青柳町字内2966番地8，2966番地2

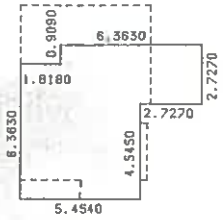
1階



求積表

0.3030	×	2.7270	=	0.82628100
0.4545	×	4.5450	=	2.06570250
2.7270	×	9.0900	=	24.78843000
2.7270	×	8.1810	=	22.30958700
合計				49.99000050
床面積				49.99m²

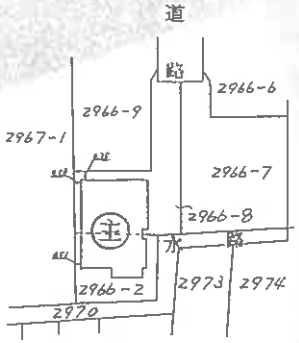
2階



求積表

2.7270	×	2.7270	=	7.43652900
3.6360	×	7.2720	=	26.44099200
1.8180	×	8.3630	=	11.56793400
合計				45.44545500
床面積				45.44m²





作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺 1/250	申請人 [redacted]	縮尺 1/500

（境界点座標等記載）

（境界立会用紙）

地図整理番号：M00112

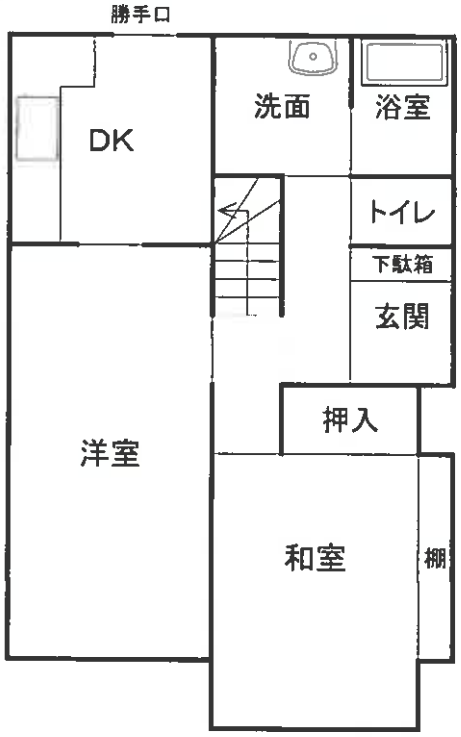
A3判をA4判に縮小

P13

建 物 見 取 図

令和8年(ヌ)第24号

1階



2階

