

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 6年 4月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八 塚 智 子

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12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 6年 6月 3日 午前10時00分から 令和 6年 6月14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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,930,000 9,544,000	一括	2,386,000	68,428	15,102
1	3,820,000				
2	8,110,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 八潮市大字木曾根字下 | | |
| | 地 番 | 1517番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 109.46平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字木曾根字下1517番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 1517番地1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.82平方メートル | |
| | | 2階 | 44.71平方メートル | |



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 5日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 原 澤 由 子

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

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、BIT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 | 八潮市大字木曾根字下 |
| | 地 番 | 1517番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字木曾根字下1517番地1 |
| | 家屋 番号 | 1517番地1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 5年(ケ)第 112号
令和 6年 1月10日受理
令和 6年 2月22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 伊 澤 浩

(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 | 八潮市大字木曾根字下 |
| | 地 番 | 1517番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字木曾根字下1517番地1 |
| | 家屋 番号 | 1517番地1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 44.71平方メートル |



22

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								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)								
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が本土地上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									
建物	物件2								
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:								
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:
{	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居宅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									
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>令和 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	令和 平成 年()第 号		保管開始日	令和 年 月 日
[地方裁判所	令和 平成 年()第 号							
	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

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">1 本件物件には私がひとりで住んでいます。物件の一部を誰かに貸したり建物を居宅以外の目的で使ったりはしていません。2 土地の境界について近隣と問題になっていることはありません。建物に雨漏りなどの大きな傷みはありません。壁のクロスは傷みは、以前飼っていた猫によるものです。3 近くにつくばエクスプレスの高架がありますが、建物の中では列車の走行音は気になりません。

(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

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
なお、添付した公図は、本件土地に関する部分のみ(抜粋)である。
- 3 (1)物件1の土地の南西端付近に電柱がある(添付写真①、②参照)。
(2)物件2の建物内の複数の壁面クロスに飼育していた猫による傷みがある(添付写真⑩参照)。
- 4 物件1の土地に接面する1517番12の土地は、八潮市所有の公衆用道路である。

(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
6年1月10日(水) 15:35-15:50	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
6年1月11日(木) 11:45-11:50	八潮市役所資産税課	建物見取図取得
6年1月11日(木) 14:35-14:40	さいたま地方法務局草 加出張所	周辺土地登記事項要約書取得
6年1月11日(木) 17:30-17:35	当庁	債務者兼所有者から電話で事情聴取
6年1月16日(火) 9:55-10:25	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 債務者兼所有者立会、同人から事情聴取 評価人同行
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>		

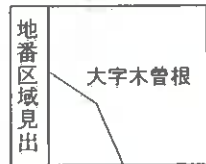
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写



(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	八潮市大字木曾根字下			地番	1517番1		
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5年11月28日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/2)

(6枚目)

登記年月日：平成17年6月1日

3255571

原簿を三冊に分割（距離は小筆点第3位を七捨八入）

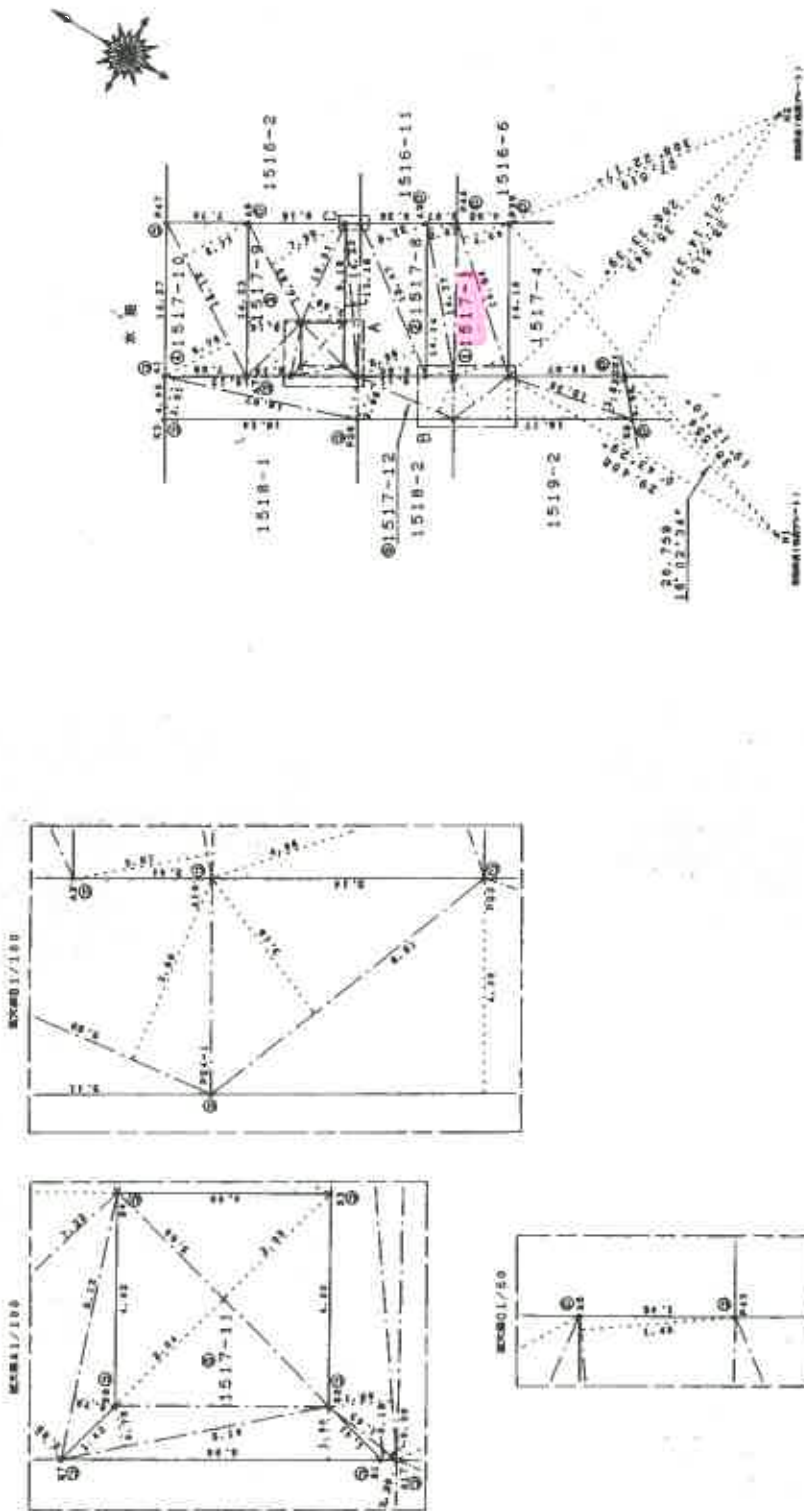
地積測量図

1/3

地番
1517-1-a
43.12

土地の所在
八幡市大寺本町墨子下

1/3



距離単位：m

17.6.1-
登記

縮尺
1/500

代表取寄役

申請人

凡例	① 境界	② 境界	③ 境界	④ 境界	⑤ 境界	⑥ 境界	⑦ 境界	⑧ 境界	⑨ 境界	⑩ 境界	⑪ 境界	⑫ 境界	⑬ 境界	⑭ 境界	⑮ 境界	⑯ 境界	⑰ 境界	⑱ 境界	⑲ 境界	⑳ 境界	㉑ 境界	㉒ 境界	㉓ 境界	㉔ 境界	㉕ 境界	㉖ 境界	㉗ 境界	㉘ 境界	㉙ 境界	㉚ 境界	㉛ 境界	㉜ 境界	㉝ 境界	㉞ 境界	㉟ 境界	㊱ 境界	㊲ 境界	㊳ 境界	㊴ 境界	㊵ 境界	㊶ 境界	㊷ 境界	㊸ 境界	㊹ 境界	㊺ 境界	㊻ 境界	㊼ 境界	㊽ 境界	㊾ 境界	㊿ 境界
製作者	土地実測調査士																										平成17年5月21日制作																							

(埼玉土地実測調査士会)

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5年11月28日 さいたま地方法務局算出課所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成17年6月1日

3255572

地番 1517-1-8 (2/3)地積測量図

土地の所在 八潮市大字木曾根字下

2/3

物件(1) 求積表

番号	幅	奥行	高さ	積算面積
①	14.37	2.57		36.9309
②	14.37	2.83		40.5671
③	14.94	4.86		72.5084
④	14.94	4.60		68.7240
	合計			218.9304
	合計			109.4652
	合計			109.46

番号	幅	奥行	高さ	積算面積
①	1.63	0.18		0.2934
②	14.23	1.20		17.0760
③	14.23	1.46		20.7758
④	15.47	5.96		92.2012
⑤	15.47	5.72		88.4884
	合計			218.8348
	合計			109.4174
	合計			109.41

番号	幅	奥行	高さ	積算面積
①	5.12	0.78		3.9936
②	7.22	2.89		20.8658
③	14.23	5.16		73.4268
④	10.53	7.99		84.1347
⑤	10.01	3.56		36.6366
	合計			219.0577
	合計			109.5287
	合計			109.52

番号	幅	奥行	高さ	積算面積
①	16.18	6.76		109.3768
②	16.18	6.77		109.5386
	合計			218.9154
	合計			109.4577
	合計			109.45

区画	X座標	Y座標
A2	-20642.273	2941.569
A18	-20644.539	2942.066
P23	-20649.006	2945.408
P39	-20642.003	2957.717
P40	-20637.797	2955.293
A3	-20636.285	2953.874
A17	-20636.366	2938.190
P43	-20629.847	2950.785
S2	-20635.008	2938.569
A6	-20620.570	2945.588
S7	-20631.146	2933.174
S8	-20631.527	2935.594
S4	-20629.561	2940.194
S3	-20633.052	2942.060
P47	-20613.650	2941.824
A1	-20620.858	2929.392
K3	-20622.824	2935.905
P25	-20638.508	2934.851
P24-1	-20646.521	2939.390
K6	-20661.103	2947.670
CK1	-20658.461	2950.773
H2 (埋設管)	-20659.000	2979.285
H1 (埋設管)	-20670.412	2945.036

17.6.1-登記

凡例	記号	埋設物の種類	記号	埋設物の種類	記号	埋設物の種類
①	石	基礎	②	金属板	③	埋設物の種類
④	コンクリート	杭	⑤	金属杭	⑥	埋設物の種類
⑦	アラスチック	杭	⑧	金属	⑨	埋設物の種類

作製者 土地家屋調査士 (平城17年5月21日作製)

申請人 代表取締役

縮尺 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5年11月28日 さいたま地方技術局草加出張所

登記号

(2/3) 枚目

登記年月日：平成17年6月1日

3255573

地積測量図

地番 1517-12-8
1517-12-8

土地の所在 八潮市大字木曾根字下

3/3

測量 符号	⑥ 1517-11 区画 区画 区画	高さ 1.00 0.78 2.84	区画 面積 区画 面積 区画 面積
①	6.00	1.00	6.0000
②	5.10	0.78	3.9780
③	5.66	2.84	16.0744
④	5.66	2.83	16.0178
合計			42.0702
合計面積			21.0351 ㎡

測量 符号	⑥ 1517-12 区画 区画 区画	高さ 3.91 3.30 3.66	区画 面積 区画 面積 区画 面積
①	18.57	3.91	72.6087
②	18.57	3.30	72.4230
③	9.98	3.66	36.4170
④	9.98	3.66	36.4170
⑤	16.77	3.16	20.5716
⑥	16.77	4.00	67.0800
⑦	12.30	3.84	43.5420
合計			349.0393
合計面積			174.5296 ㎡

地積測量額 633.4337 ㎡

測量 符号	測量 面積 測量 面積 測量 面積
① 1517-1	109.4652 ㎡
② 1517-8	109.4174 ㎡
③ 1517-9	109.5287 ㎡
④ 1517-10	109.4577 ㎡
⑤ 1517-11	21.0351 ㎡
⑥ 1517-12	174.5296 ㎡

埼玉県地方自治体
測量加出係所
17.6.1-
登記

凡例	① 区画番号	② 区画番号	③ 区画番号	④ 区画番号	⑤ 区画番号	⑥ 区画番号	⑦ 区画番号	⑧ 区画番号	⑨ 区画番号	⑩ 区画番号	⑪ 区画番号	⑫ 区画番号	⑬ 区画番号	⑭ 区画番号	⑮ 区画番号	⑯ 区画番号	⑰ 区画番号	⑱ 区画番号	⑲ 区画番号	⑳ 区画番号	㉑ 区画番号	㉒ 区画番号	㉓ 区画番号	㉔ 区画番号	㉕ 区画番号	㉖ 区画番号	㉗ 区画番号	㉘ 区画番号	㉙ 区画番号	㉚ 区画番号	㉛ 区画番号	㉜ 区画番号	㉝ 区画番号	㉞ 区画番号	㉟ 区画番号	㊱ 区画番号	㊲ 区画番号	㊳ 区画番号	㊴ 区画番号	㊵ 区画番号	㊶ 区画番号	㊷ 区画番号	㊸ 区画番号	㊹ 区画番号	㊺ 区画番号	㊻ 区画番号	㊼ 区画番号	㊽ 区画番号	㊾ 区画番号	㊿ 区画番号
製作者	土地家屋調査士																							平成17年5月21日(作製)	現行図の通知																									
申請人	[Redacted]																							代表取締役																										
縮尺	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5年11月28日 さいたま地方自治体測量加出係所

登記官

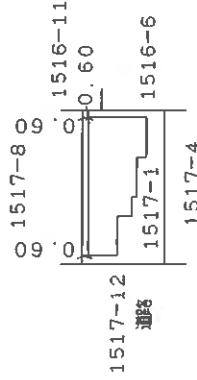
(9枚目)



建 物 平 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 1517-1
建物の所在 八潮市大字木曾根字下1517番地1

物件(ス)の建物



水積算

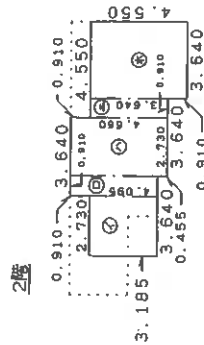
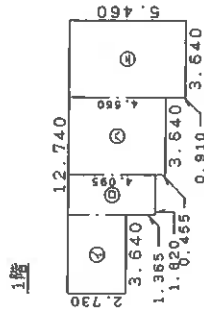
㊶	3.640 x 2.720	=	9.987200
㊷	1.820 x 4.095	=	7.482900
㊸	3.640 x 4.550	=	16.602000
㊹	3.640 x 5.460	=	19.874400
計			53.926500

床面積 53.82 m²

水積算

㊺	2.730 x 3.185	=	8.695050
㊻	0.910 x 4.095	=	3.728450
㊼	2.730 x 4.850	=	13.221150
㊽	0.910 x 3.840	=	3.512400
㊾	3.640 x 4.850	=	17.662000
計			44.717400

床面積 44.71 m²



作製者 士田調査士 家屋調査士 [Redacted]	縮尺 1 / 250	申請人 [Redacted]	縮尺 1 / 500
-------------------------------------	---------------	-------------------	---------------

(平成17年)
(埼玉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成17年10月26日

5250324

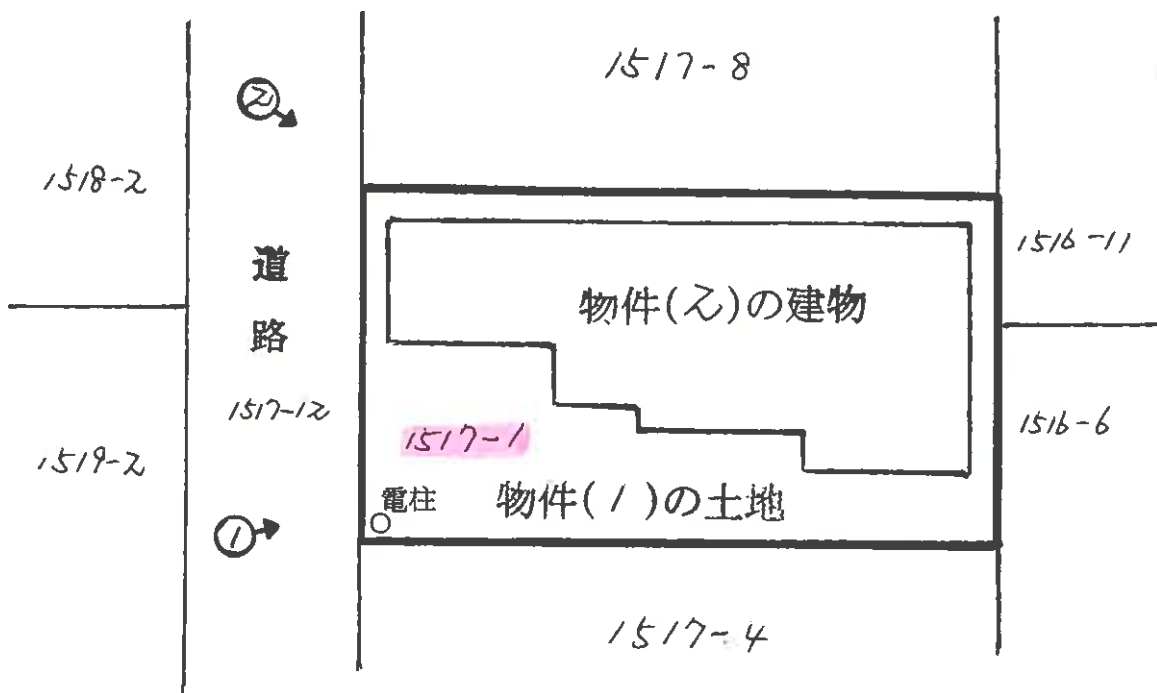
各 階 平 面 図

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5年11月28日 さいたま地方事務屋草加出張所

登記官

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

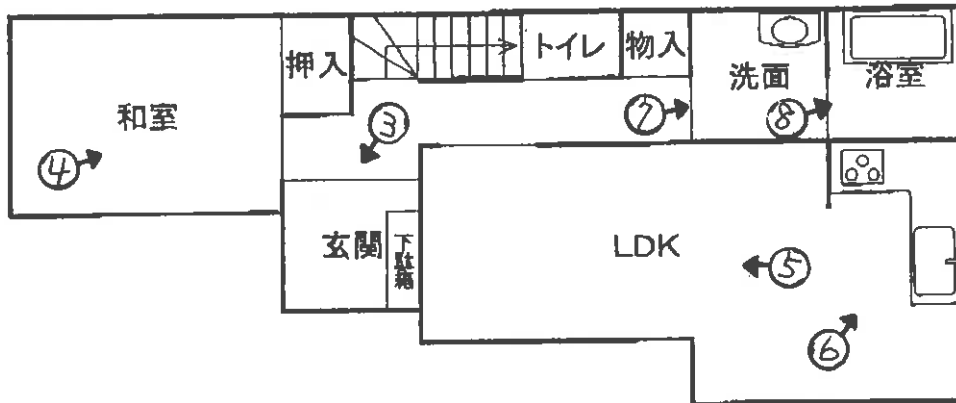
建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

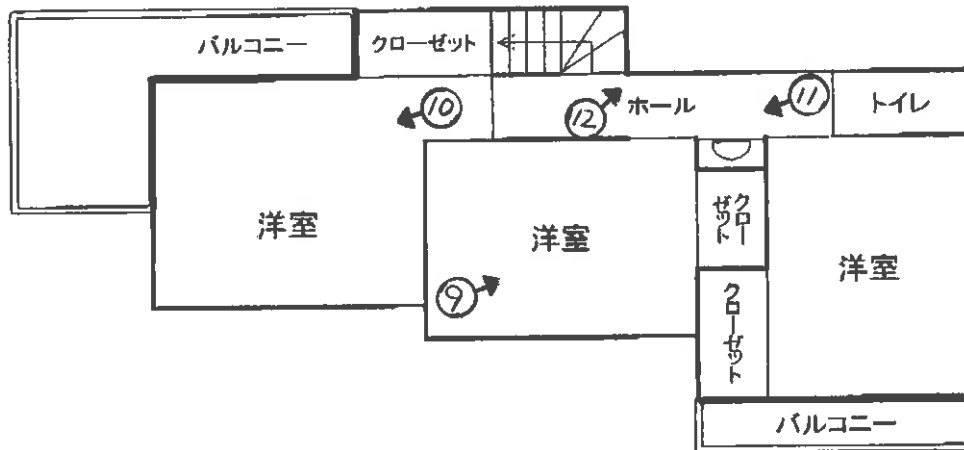
物件（2）の建物



1階



2階



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



物件2内部
の状況（以
下同）



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和5年(ケ)第 112号
令和6年 1月16日 現地調査
令和6年 2月28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 | 八潮市大字木曾根字下 |
| | 地 番 | 1517番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字木曾根字下1517番地1 |
| | 家屋 番号 | 1517番地1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 44.71平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 11,930,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,820,000円
物件2 (建物)	金 8,110,000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	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	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）

位置・交通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の北東方約2.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「木曾根」バス停の東方約300mに位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほかアパート、倉庫等も混在する地域。 接近条件としては、潮止小学校まで約1.1km、八潮中学校まで約2.8km。	
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 ◇八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例 ◇八潮市景観計画 ◇第二種高度地区(高さの最高限度25m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	109.46㎡ 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	南西約4m舗装市道（建築基準法上の道路、目的土地の北方で行き止まり） 路面に対して概ね等高	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地、敷地内南端に電柱有り	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし ※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)外周のブロック塀、境界標等の位置から現地で概測した結果、地積測量図との概ね一致を確認したが、地積、境界等の詳細については正確には専門家の測量を要する。 (b)八潮市下水道課ホームページによると目的土地近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。所有者によると、昨年6月の大雨による浸水、道路の冠水などは無かったとのことである。なお、八潮市洪水地震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)近隣南方の視認できる位置に高圧線が走査している。	

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17年8月30日新築 経過年数：約18.5年 経済的残存耐用年数：約6.5年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 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)以前に猫を飼育しており、階段、リビングなど各所にクロスの傷が見られた。また、所有者によると、雨漏り、建具の不具合等は無いとのことであった。そのほか経年相当の傷み、汚れあり。

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	92,700	1.045	109.46	1.00	1.0	10,600,000

※ 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)八潮-2

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
 $98,700\text{円}/\text{m}^2 \times 101.1/100 \times 100/104.5 \times 100/103 = 92,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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に比して接近条件でやや劣るが、街路条件、環境(浸水、地盤リスク等も勘案)で優る。総合で優る。

イ 個別格差 : 方位 +4.5% 計 +4.5%

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 : 特になし

② 物件2(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
2	175,000	98.53	0.25	4,310,000

ウ 現 価 率 :

経過年数18.5年、経済的残存耐用年数6.5年、観察減価率(建物の現況、中古建物の市場性等を考慮)
-5%

(計算式) $6.5 / (18.5 + 6.5) \times (1 - 0.05)$

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ため、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	10,600,000	0.55	法定地上権	5,830,000
合 計				5,830,000

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	10,600,000	-5,830,000		1.0	0.8	3,820,000
2	4,310,000	+5,830,000	1.0	1.0	0.8	8,110,000
一括価格(合計)						11,930,000

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)八潮-2)

所在 : 八潮市大字木曾根字上942番3

価格 : 98,700円/m²

位置 : つくばエクスプレス線「八潮」駅約2.4km(道路距離)

価格時点 : 令和5年7月1日

地積 : 100m²

供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道

接面街路 : 南西4m市道

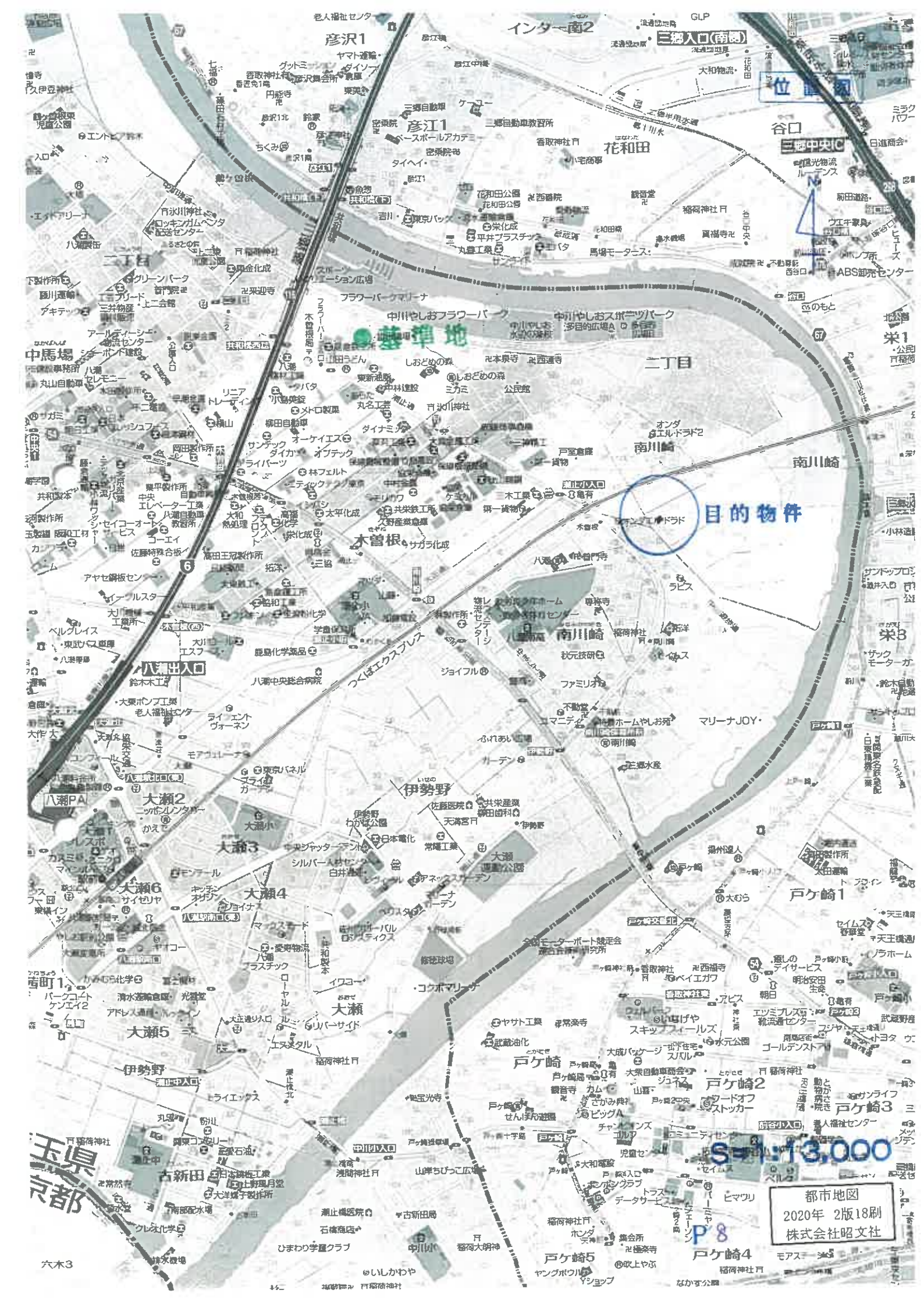
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、高度地区

地域の概要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域

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



位置図

基準地

目的物件

S=1:3,000

都市地図
2020年 2版18刷
株式会社昭文社

玉泉
京都

公 図 写

縮尺1:600



この図面は、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
る面、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

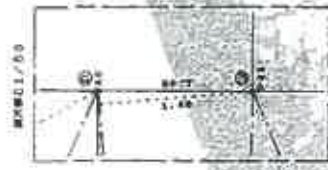
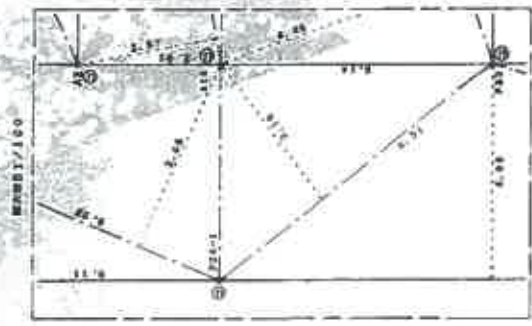
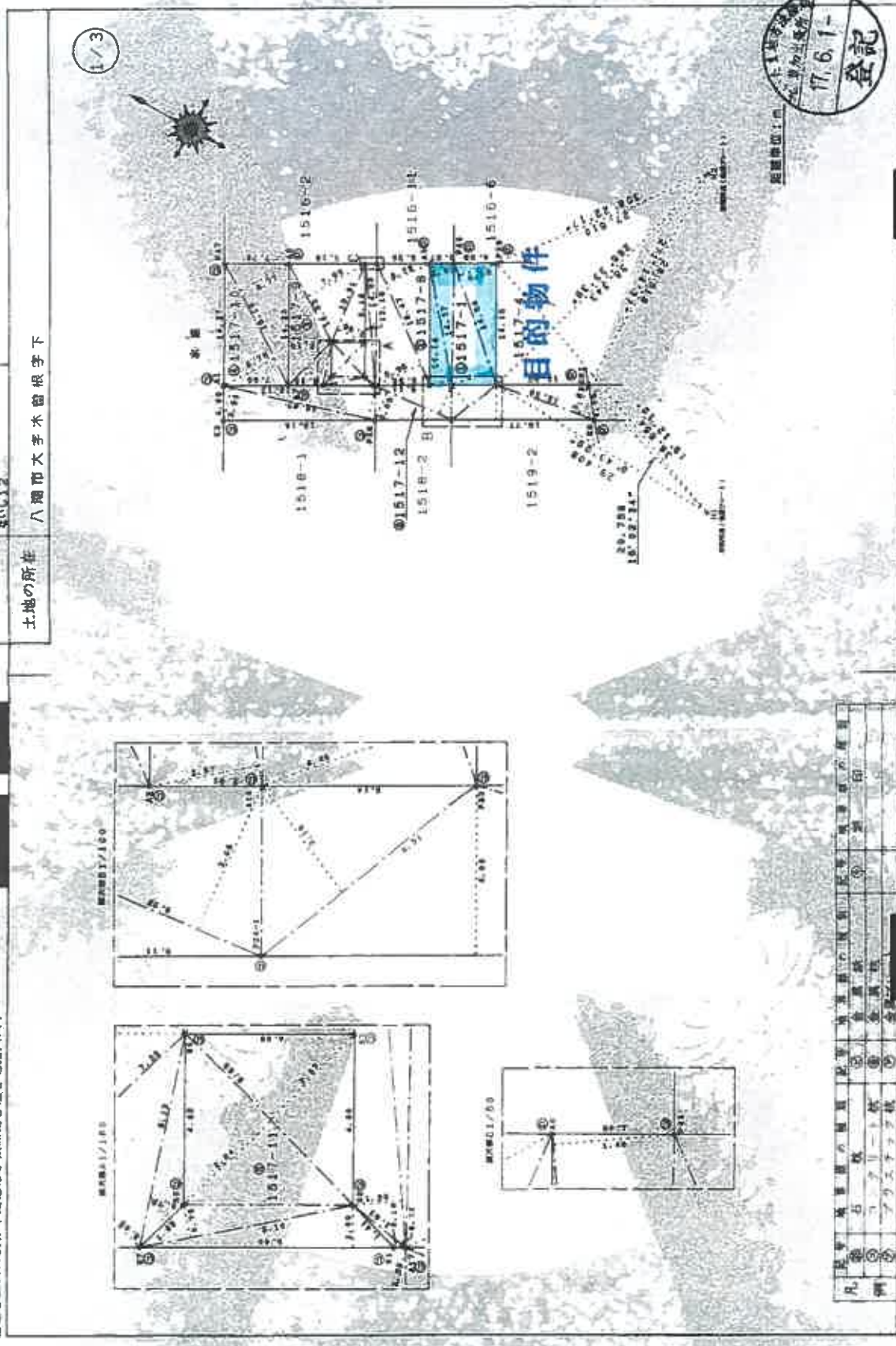
地番区域見出
大

登録年月日 平成17年6月15日
3255571

原簿を三測に換算（図番は小図紙番3位を七測八入）

1/3) 地積測量図
以下は河川

地番 1517-1-8
土地の所在 八潮市大字木曾根字下



凡例	① 測量員	② 測量士	③ 測量士補	④ 測量士	⑤ 測量士補
⑥	測量員	⑦ 測量士	⑧ 測量士補	⑨ 測量士	⑩ 測量士補
⑪	測量員	⑫ 測量士	⑬ 測量士補	⑭ 測量士	⑮ 測量士補

製作者 土地測量士 [Redacted]
平成17年6月13日(水)

申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

3255572

地積測量図

地番 1517-1-8

土地の所在 八潮市大字木曾根字下

2/3

実測値

符号	距離	高さ	包圍面積
①	14.37	2.57	36.9309
②	14.37	2.63	40.6671
③	14.94	4.86	72.6684
④	14.94	4.60	60.7240
⑤			218.9304
⑥			109.4652
⑦			189.46

符号	距離	高さ	包圍面積
①	1.63	0.18	0.2934
②	14.23	1.20	17.0760
③	14.23	1.46	20.7758
④	15.47	6.96	92.2012
⑤	18.47	8.72	88.4884
⑥			218.8340
⑦			109.4174
⑧			108.41

符号	距離	高さ	包圍面積
①	5.12	0.78	3.9936
②	7.22	2.89	20.8668
③	14.23	5.16	73.4368
④	18.53	7.99	84.1347
⑤	10.01	3.66	36.6366
⑥			218.0575
⑦			109.5287
⑧			109.52

符号	距離	高さ	包圍面積
①	16.18	6.78	109.3768
②	16.48	6.77	109.5386
③			218.8184
④			109.4877
⑤			109.43

座標一覧

A 点	X座標	Y座標
A2	20642.2731	2941.5659
A18	-20644.539	2942.866
P23	-20640.006	2946.491
P39	-20642.003	2957.717
P40	-20637.287	2956.243
A3	-20635.5295	2953.871
B1	-20636.906	2936.190
A17	-20636.826	2936.338
P43	-20629.847	2950.785
A5	-20628.567	2950.068
S2	-20638.008	2930.569
A6	-20620.570	2946.588
A7	-20627.524	2933.174
S7	-20631.146	2935.226
S8	-20631.527	2936.594
B4	-20629.561	2940.104
B3	-20633.052	2942.060
P47	-20613.850	2941.824
A1	-20620.858	2929.392
K3	-20622.824	2925.906
P26	-20638.008	2934.861
P24-1	-20640.521	2939.390
K5	-20661.103	2947.670
CK1	-20658.461	2950.773
H2 (2007年) 2007-20658.060		2979.285
H1 (2007年) 2007-20678.412		2945.036



凡例	石	鉄	コンクリート	アラスチック	杭	境界	測量	面積
○								
●								
△								
□								
◇								
○								
●								
△								
□								
◇								

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年6月1日

3255573

地番 1517-1-1
66-2-3

七地の所在 八幡市大字木曾銀子下

(3/3)地積測量図

3/3

地番	面積	高さ	積算
1517-1-1	5.00	1.00	5.0000
1517-1-2	5.10	0.78	3.9780
1517-1-3	5.66	2.84	16.0744
1517-1-4	5.66	3.83	21.6778
1517-1-5	4.00	1.00	4.0000
1517-1-6	4.00	1.00	4.0000
1517-1-7	4.00	1.00	4.0000
1517-1-8	4.00	1.00	4.0000
1517-1-9	4.00	1.00	4.0000
1517-1-10	4.00	1.00	4.0000
1517-1-11	4.00	1.00	4.0000
1517-1-12	4.00	1.00	4.0000
合計	44.00		174.5296

地番	面積	高さ	積算
1517-12	18.57	3.91	73.6087
1517-13	18.57	3.90	72.4230
1517-14	3.96	3.66	14.5116
1517-15	9.96	3.66	36.4170
1517-16	6.51	3.16	20.5716
1517-17	16.77	4.00	67.0800
1517-18	12.30	3.54	43.5420
合計	96.14		348.1539

総合積算値 633.4337

地番	面積	高さ	積算
1517-1	189.4882		189.4882
1517-8	109.4174		109.4174
1517-9	109.6287		109.6287
1517-10	109.6677		109.6677
1517-11	21.0361		21.0361
1517-12	174.8296		174.8296

17.6.1-
登記

凡例	石積	コンクリート積	アラスチック積	その他積	積算	積算率
①						
②						
③						
④						
⑤						
⑥						
⑦						
⑧						
⑨						
⑩						
⑪						
⑫						
⑬						
⑭						
⑮						
⑯						
⑰						
⑱						
⑲						
⑳						
㉑						
㉒						
㉓						
㉔						
㉕						
㉖						
㉗						
㉘						
㉙						
㉚						
㉛						
㉜						
㉝						
㉞						
㉟						
㊱						
㊲						
㊳						
㊴						
㊵						
㊶						
㊷						
㊸						
㊹						
㊺						
㊻						
㊼						
㊽						
㊾						
㊿						

申請人

印次

平成17年6月21日(押印)

(埼玉土地測量株式会社(株))

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年10月26日

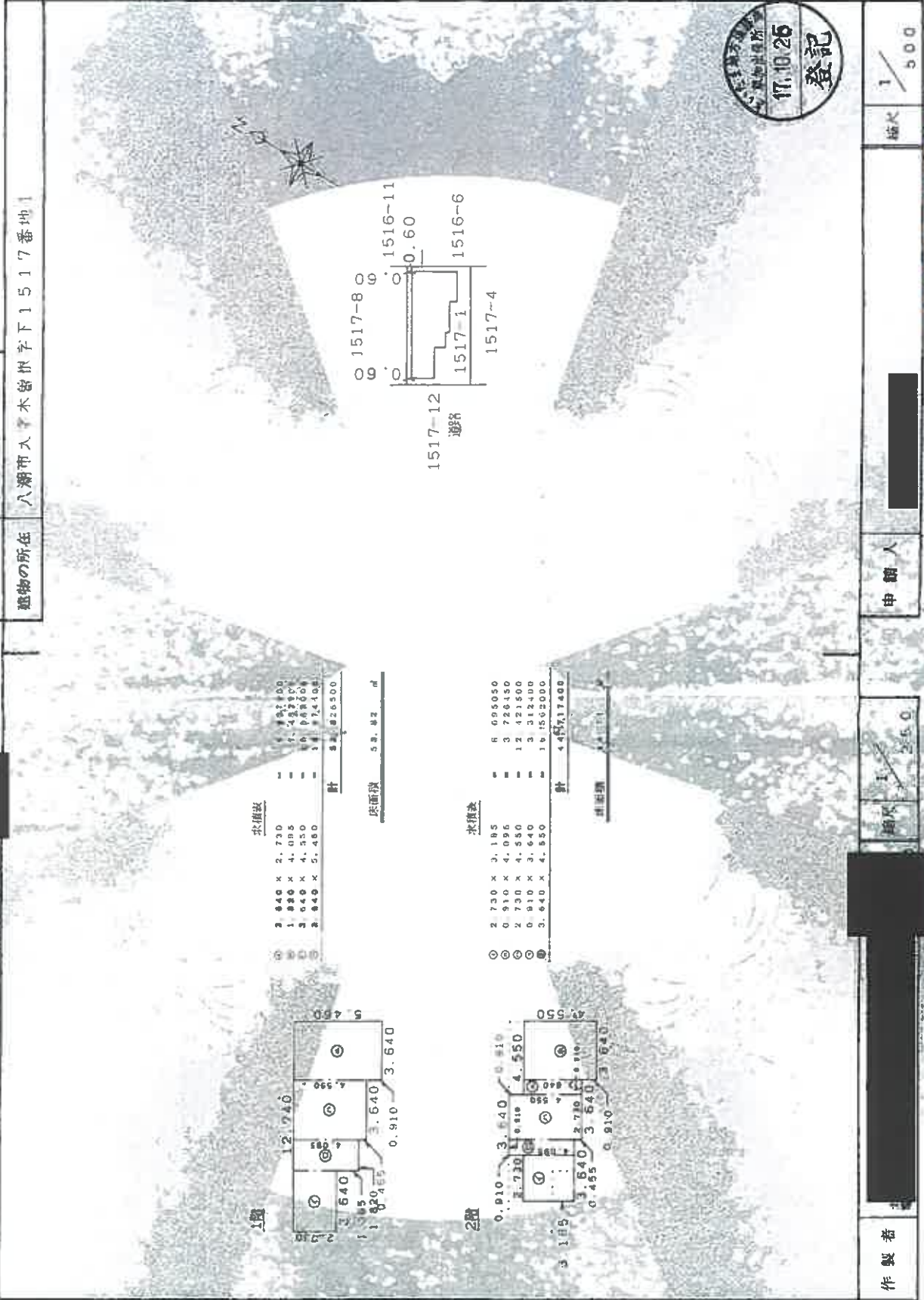
5250324

各階平面図

1517-1

建物各階平面図

八潮市入木菅州字下1517番地1



17.10.26 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

A3判をA4判に縮小

P 13

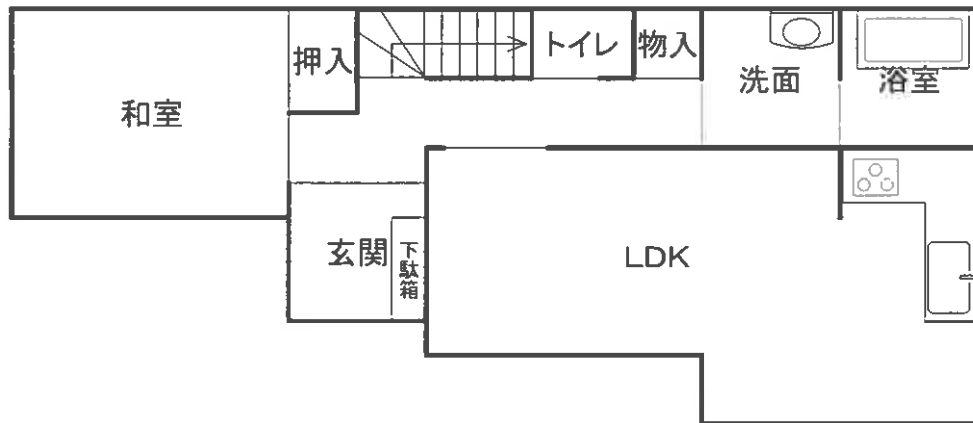
これは図面に記録された内容と異なる内容であることを
令和5年11月28日
といたま地方建設部草加出張所

請求番号：17-3

建物見取図

令和5年(ケ)第112号

1階



2階

