

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 清 水 智 彦

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	2,640,000 2,112,000	一括	528,000	24,120	0
1	1,240,000				
2	1,400,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原 |
| | 地 番 | 144番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原144番地13 |
| | 家屋 番号 | 144番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 40.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原
地 番 144番13
地 目 宅地
地 積 142.88平方メートル
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原144番地13
家屋 番号 144番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 40.99平方メートル



令和5年(ケ)第108号
令和5年12月27日受理
令和6年1月19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 | 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原 |
| | 地 番 | 144番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原144番地13 |
| | 家屋 番号 | 144番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 40.99平方メートル |



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	■宅地(物件1) □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土地に下記物件2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2
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 { 種類: □ある { 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者(賃借人A) 上記の者が本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	その他の事項記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある { 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■居宅 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■占有者) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和4年4月ころ
最初の契約等	契約日 令和4年3月31日 <input type="checkbox"/> 不明
	期間 令和4年4月1日から ■令和6年3月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主 ■債務者兼所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 60,000 円 (毎月 27 日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 60,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

■目的土地（物件1）関係

- 1 物件1に接面する地番144-7は杉戸町所有の現況公衆用道路である（登記上の地目も同様である）。地番144-7を含む物件1の前面道路（地番145-5, 145-54, 145-6, 145-8等の私有地）はいわゆる既存道路であり通行に支障はない。
- 2 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。
- 3 占有者Aによれば、目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水したことはないとのことである。
- 4 債務者兼所有者によれば、境界等のトラブルはないとのことである。
- 5 物件1北東付近に簡易物置（動産）が存在する（写真⑱参照）。
- 6 物件1北側のブロック・フェンス塀は劣化が激しく、地震等での倒壊の可能性があると思われる（写真⑳参照）。

■目的建物（物件2）関係

- 1 目的建物は全体的に経年相当の劣化が見られるほか、ふすまの損傷がある（写真参照）。また、占有者Aによれば室内で飼育されている小型犬による、1階和室の畳の激しい汚損があるとのことである（写真⑥の床のクロス下の損傷が激しいとのことである）。
- 2 上記のとおり室内で小型犬を1匹飼育している。
- 3 Aによれば雨漏りなどはないとのことであるが、1階和室の天井・壁に雨漏りの跡らしき染みが確認された（写真⑦参照）。
- 4 Aによれば給湯コントローラーがキッチンには存在せず、風呂場の1カ所にしか存在しないとのことである。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 賃借人 A	<p>1 目的建物には、私と家族が居住しています。</p> <p>2 境界等のトラブルはありません。</p> <p>3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。</p> <p>4 台風の襲来時なども冠水したことはありません。</p> <p>5 キッチンの給湯器の温度調節等のために、わざわざ風呂場の給湯コントローラーでの調節が必要です。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、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、現況および関係者の陳述等から2、3枚目記載のとおり認定した。

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

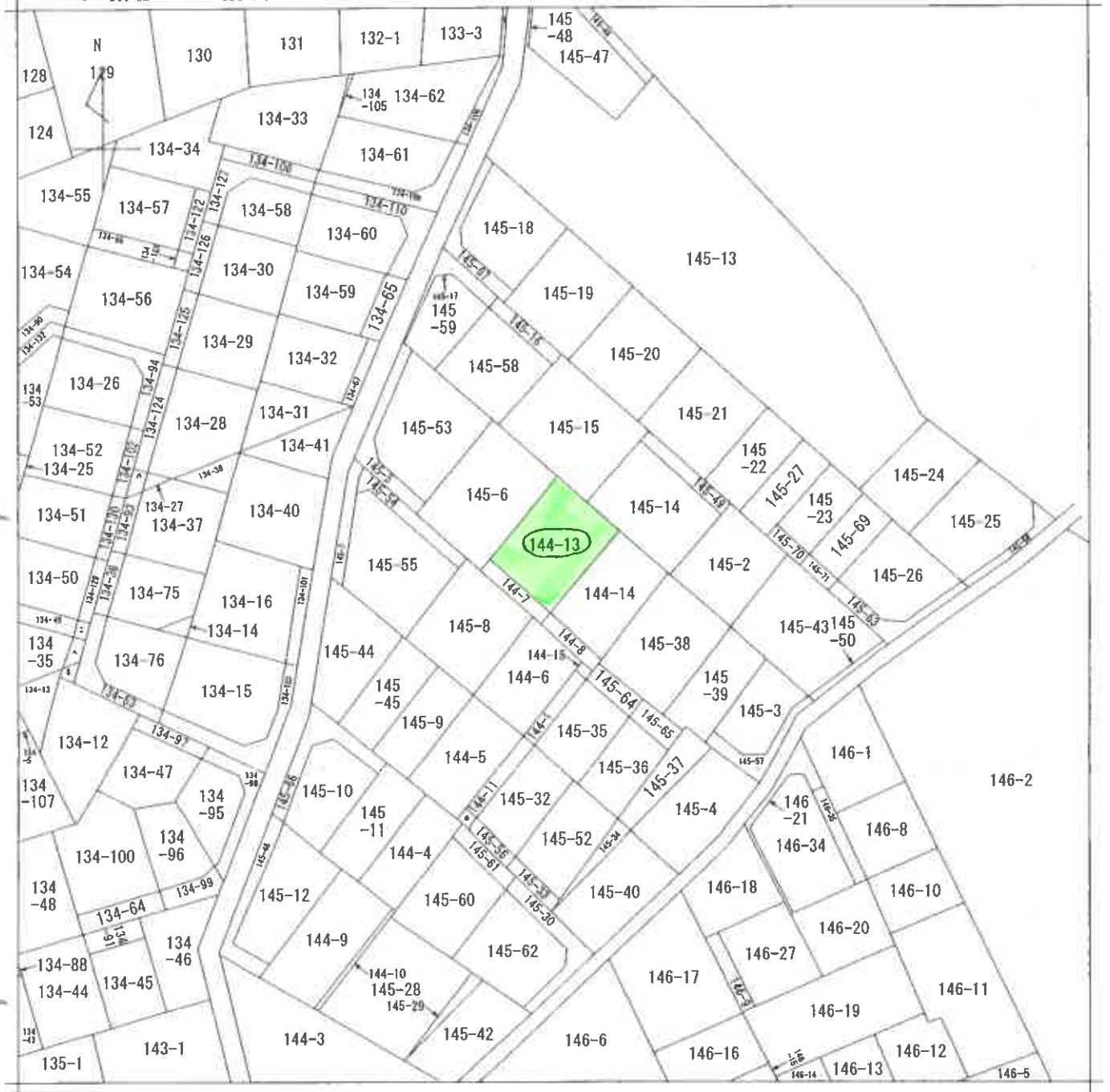
(6枚目)

(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5年12月28日(木) 9:30-9:50	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 賃借人Aより聴取
令和6年1月10日(水) 10:00-10:25	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 Aより聴取
令和6年1月11日(木) 11:30-11:35	さいたま地方法務局 春日部出張所	隣接土地(前面道路等)の全部事項証明書取得
<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。</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>		

(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)

イ 133-2 ハ 134-92 ホ 134-133
 0 144-12 ニ 134-128 ヘ 134-134



(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
 大字木野川

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町大字木野川字原			地番	144番13		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和5年11月10日
 東京法務局

地図整理番号：M61566
 (1/1)

登記官



(8 枚目)

登記年月日：平成7年1月26日

6115366

7.1.26
処理

高松地方裁判所

地積測量図

地番 144-13-7

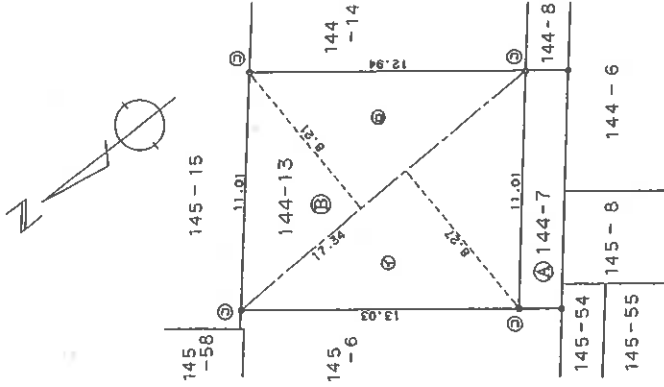
土地の所在 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原

求積表

地積 符号	144-13	高さ	倍面積
イ	17.34	8.27	143.6018
ロ	17.34	8.21	142.3614
合計			285.7632
合計面積			142.88160 m ²

地番	144-7	高さ
165		22.11840
合計面積		22 m ²

A3判をA4判に縮小



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	旗	⑦	アラスチック杭	⑧	境界線の種類
②	コンクリート杭	④	金属杭	⑨	
③	金属杭	⑤		⑩	

製作者 春日部 土地家屋調査士 (平成7年1月23日作製)

申請人

縮尺 1/250

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。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

令和5年11月10日

東京法務局

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成7年9月22日

7120074

各階平面図

144-13

建物図面

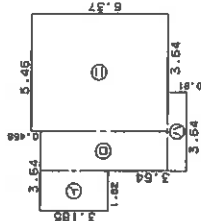
47.9.22

北葛飾郡杉戸町大字木野川宇原 144-13

家屋番号

建物の所在

1階

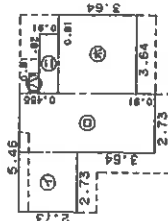


求積表

①	1.82 x 3.64	=	5.79670
②	1.82 x 5.915	=	10.76530
③	3.64 x 0.91	=	3.3124
④	3.64 x 6.37	=	34.7802
計			54.65460

床面積 54.65 m²

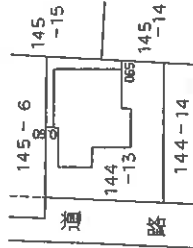
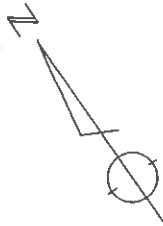
2階



求積表

①	2.73 x 2.73	=	7.4529
②	2.73 x 6.37	=	17.3901
③	0.91 x 0.455	=	0.41405
④	2.73 x 0.91	=	2.4843
⑤	3.64 x 3.64	=	13.2496
計			40.99095

床面積 40.99 m²



A3判をA4判に縮小

製作者

春日部市
士地調査士
家

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(さいたま地方事務局長印)

令和5年11月10日

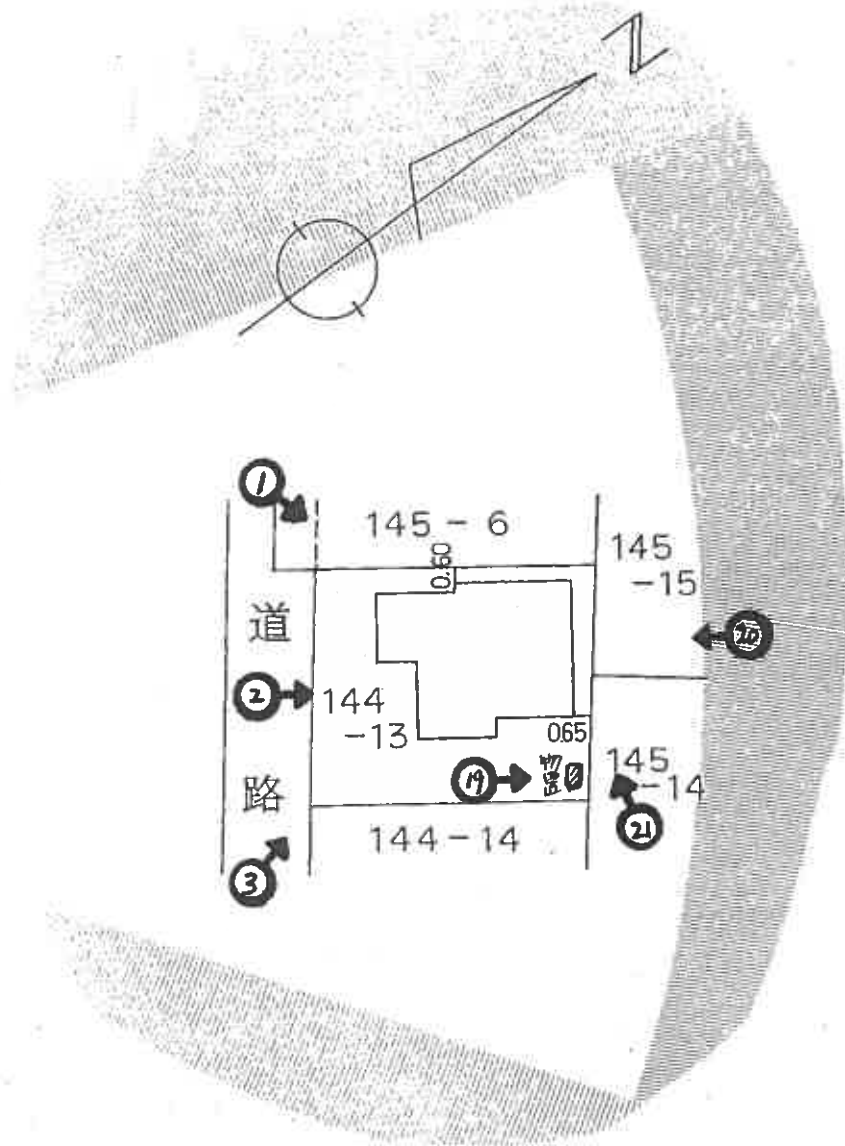
東京法務局

登記官

(10枚目)

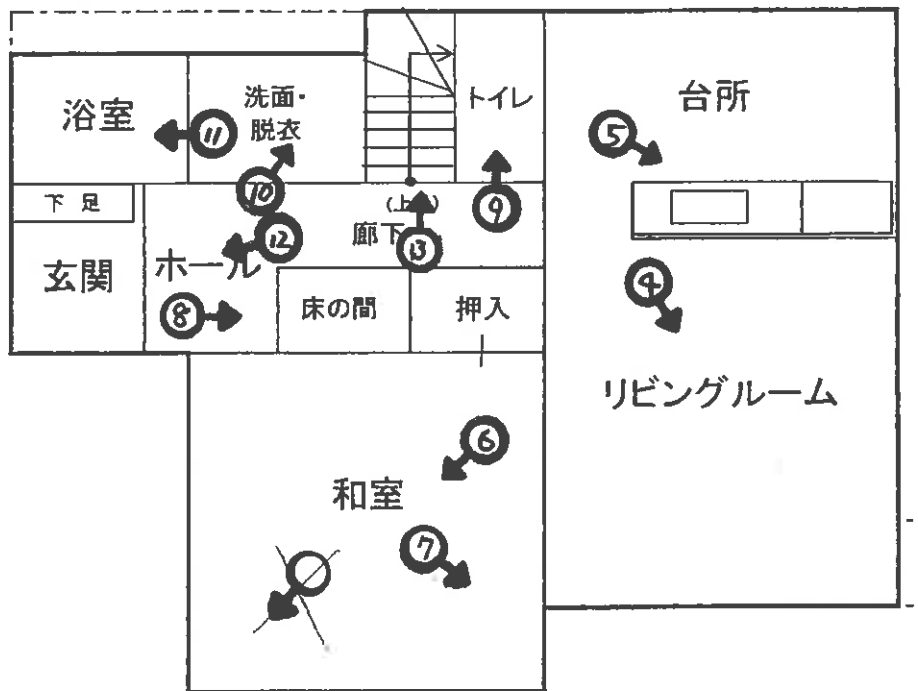
土地建物位置関係図

(写真位置♂)



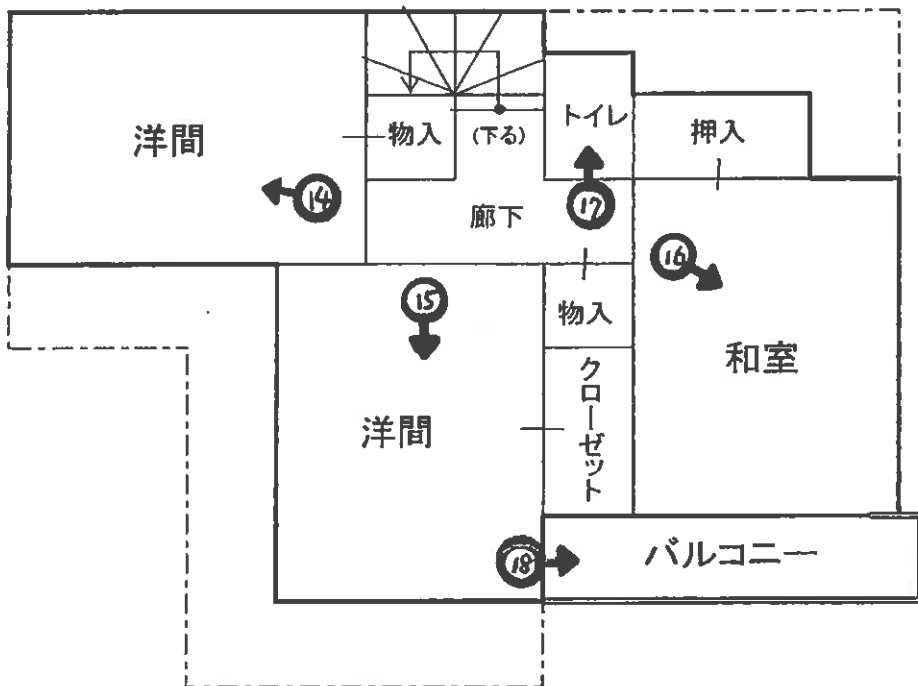
(//枚目)

5(ケ)108 建物間取図(見取図)



1階

(写真撮影位置 ○➡)



2階

(12 枚目)



①



②



③

(13 枚目)



④

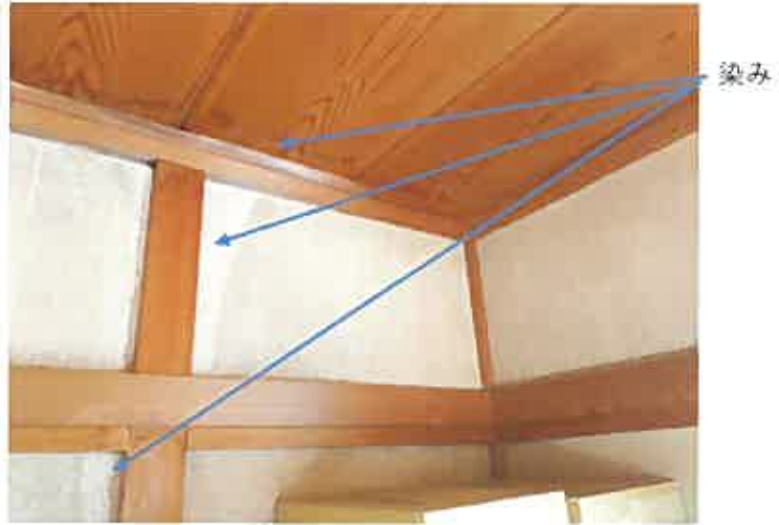


⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)



13



14



15

(17 枚目)



16



17



18

(18 枚目)



19



20



21

(19 枚目)

副本

令和5年 (ケ) 第108号

令和6年1月10日 現地調査

令和6年2月27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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原 |
| | 地 番 | 144番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原144番地13 |
| | 家屋 番号 | 144番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 40.99平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金2,640,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,240,000円
物件2(建物)	金1,400,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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		
番号	特 記 事 項		

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	東武伊勢崎線 東武動物公園 駅の 北東 方約 8.3 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	市街化調整区域内に戸建住宅がまとまる住宅地域である。接近条件としては、泉小学校まで約1.8km、東中学校まで約3.1km。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	—
画地条件 (規模、形状等)	地積	142.88㎡
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南西側幅員約4.1m道路(建築基準法上の道路)に接道している。※道路幅員は巻尺による簡易計測による。接面道路より約20cm高位。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている(次頁特記事項参照。)	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	あり

<p>特記事項</p>	<p>1. 物件1土地については、 ①杉戸町建築課にて調査したところ、都市計画法第34条11号の地域内にあるとの事。 ②杉戸町建築課にて調査したところ、1995年2月27日付 第110604160号にて都市計画法第34条10号ロの開発許可を受けた記録が残されているとの事。 ※物件1について、地上建物の建替等の詳細については、杉戸町建築課と協議されたし。</p> <p>2. 物件1土地と隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測の結果、本件土地の形状は法務局備付の公図のとおりと推定され、地積については登記記載のとおりと推定される。</p> <p>3. 杉戸町建築課にて調査したところ、物件1の南西側道路は、建築基準法第42条1項3号道路に該当するとの事。</p> <p>4. 物件1北側のブロック・フェンス塀は劣化が著しく、地震等で倒壊の可能性があると史料される。</p> <p>5. 物件1の北東付近に簡易物置(動産)が存在する。</p> <p>6. 杉戸町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(利根川、江戸川2024年1月更新)によると、物件1は浸水想定区域として表示されている。</p>
-------------	---

2. 建物の概況・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	平成7年9月16日 新築(登記記載)
	経過年数	約 28.5 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	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	— ※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	外壁の汚れが目立っている。天井・壁に雨漏りの跡と思しきシミがある(Aは否定)。飼犬による床タタミの損傷箇所あり。なお、クロス下の損傷が激しいとの事。Aより、給湯コントローラーがキッチンには存在せず、風呂場の1ヶ所のみとの陳述を得た。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。	
建物の利用状況	室内で犬が飼育されている。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	要返還敷金なし。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現在賃貸に供されているため、本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

【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	21,500	0.99	142.88	0.95	1.0	2,890,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価公示標準地 杉戸-1 14,700 円/㎡	99.3	100	100	
	× —	× —	× —	= 21,500 円/㎡
	100	100	68	

◇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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で優れ、環境条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +4%、公法上の規制(註) -5% の総和

(註)現況建物の立地基準が不明であり、今後の建替について事前調査を要する点を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 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、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより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	170,000	95.64	0.03	490,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して、残価率3%と査定した。

2 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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
		0.45	イ 法定地上権	
1	2,890,000	0.45	法定地上権	1,300,000

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		積算価格 (円) (ア±イ)	構成比 (%)
		—	イ 1,300,000		
1	2,890,000	—	1,300,000	1,590,000	47.0
2	490,000	+	1,300,000	1,790,000	53.0
一括価格(合計)				3,380,000	100.0

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り (%) エ	収益価格 (円) ウ÷エ
720,000	(1 - 0.35)	470,000	15	3,130,000

総収益： 現在収受している月額支払賃料及び当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り： 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、建物償却率、目的物件が固有に有する収益用不動産としてのリスク(不確実性)等を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成 比 (%) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	引受債務相当額 (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	3,300,000	47.0	1.0	1.0	0.8		1,240,000
2		53.0	1.0	1.0	0.8		1,400,000
一括価格(合計)							2,640,000

占有減価修正 : なし

市場性修正 : なし

競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産市場の特殊性等を考慮した

引受債務相当額 : なし

第6 参考とした価格資料

地価公示価格	(杉戸 - 1)
所 在	杉戸町大字並塚1836番2
価 格	14,700円/m ²
位 置	東武伊勢崎線「東武動物公園駅」 約4.9km
価格時点	令和5年1月1日
地 積	500 m ²
供給処理施設	水道
接面街路	南東側幅員4.6m町道
用途指定等	市街化調整区域(建蔽率60%、容積率100%)
地域の概要	農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域

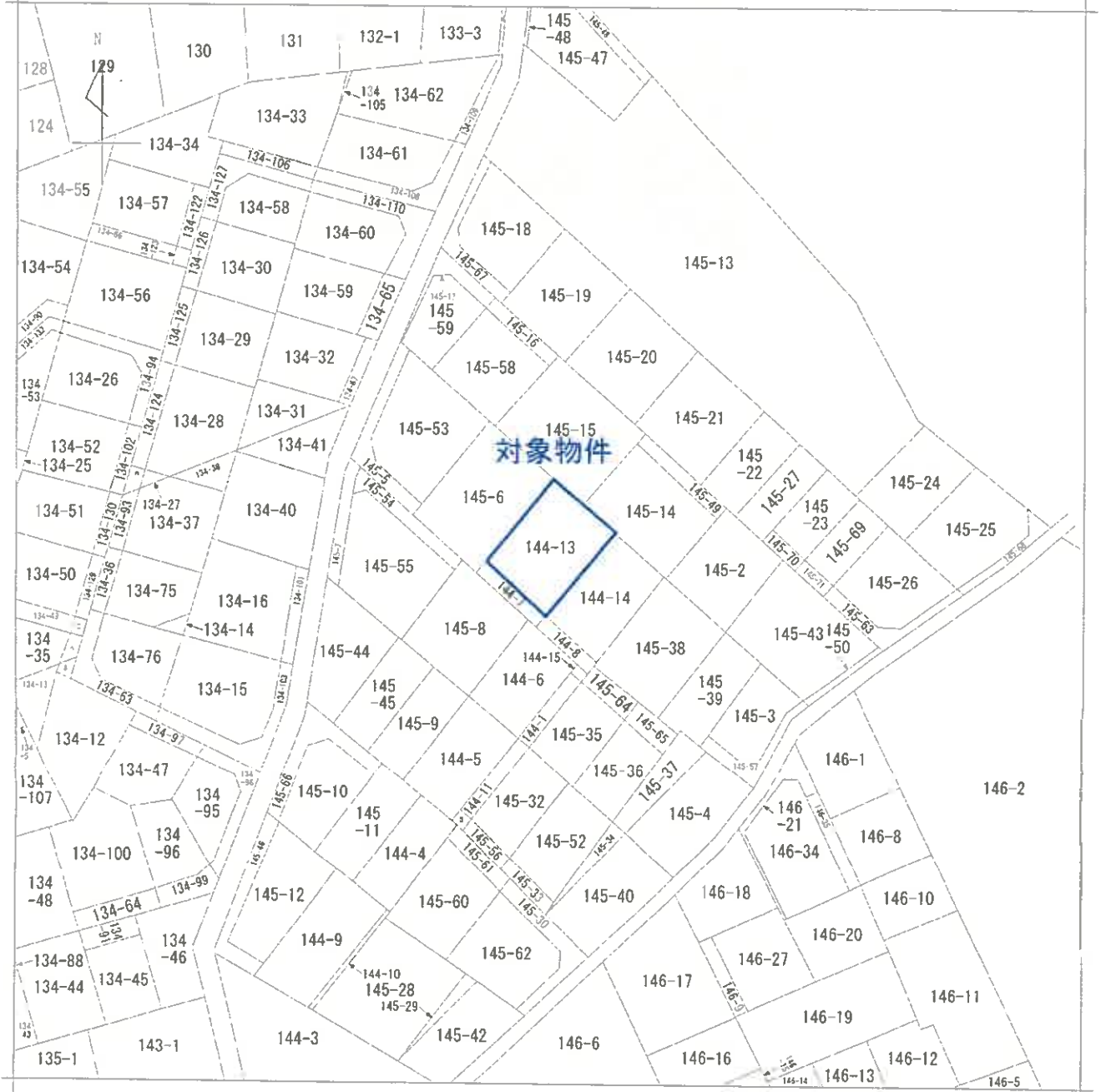
第7 第7 附属資料の表示

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



1 133-2 ハ 134-92 ※ 134-133
 2 144-12 ニ 134-128 ハ 134-134



(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簡略を記載した図面です。

地番区域見出
 大字木野川

A3版をA4版に縮小したものです。

請求部分	所在	北葛飾郡杉戸町大字木野川字原			地番	144番13		
出力尺	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。
 (さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)
 令和5年11月10日
 東京法務局

地図整理番号：M61566

登記官

※12頁はありません。

登記年月日：平成7年11月26日

61.1536C

高知地方裁判所
7.1.26
処理

地積測量図

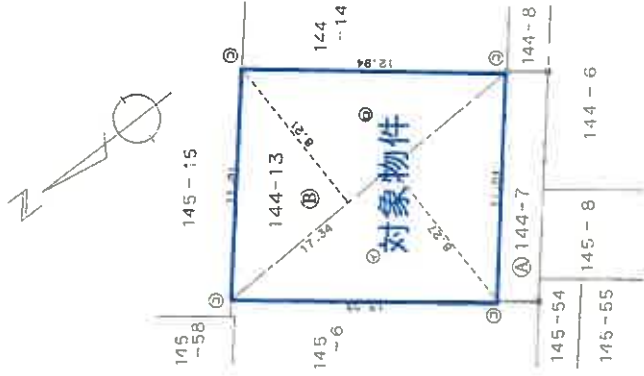
地番 144-13-7

土地の所在 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原

求積表

地番	144-13	高さ	積面積
①	17.34	8.27	143.4018
②	17.34	8.21	142.3614
合計			285.7632
合計			142.88160
			142

地番	144-7	積面積	積数
③	142.88160	22.11840	2



凡例	境界線の種類	配分	境界線の種類	配分	境界線の種類
①	右	①	境界線の種類 <td>配分 <td>境界線の種類 </td></td>	配分 <td>境界線の種類 </td>	境界線の種類
②	左	②	境界線の種類 <td>配分 <td>境界線の種類 </td></td>	配分 <td>境界線の種類 </td>	境界線の種類
③	境界線	③	境界線の種類 <td>配分 <td>境界線の種類 </td></td>	配分 <td>境界線の種類 </td>	境界線の種類
④	境界線	④	境界線の種類 <td>配分 <td>境界線の種類 </td></td>	配分 <td>境界線の種類 </td>	境界線の種類
⑤	境界線	⑤	境界線の種類 <td>配分 <td>境界線の種類 </td></td>	配分 <td>境界線の種類 </td>	境界線の種類

作製者 土地家屋調査士 (平成7年11月23日作成)

申請人 縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小したものです。

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和5年11月10日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成7年9月22日

7120074

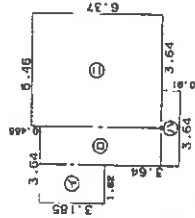
各階平面図

家屋番号 144-13

建築物図面
各階平面図
縮尺 1/500
H7.9.22

建築物の所在 北葛飾郡杉戸町大字木野川字原 144-13

1階

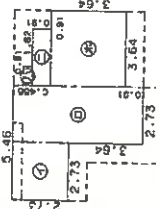


床面積

①	1.82	x	3.185	=	5.79570
②	1.82	x	5.915	=	10.76530
③	3.64	x	0.91	=	3.31240
④	5.46	x	6.37	=	34.78020
計				=	54.65460

床面積 54.65㎡

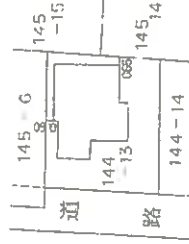
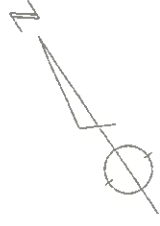
2階



床面積

①	2.73	x	2.73	=	7.45290
②	2.73	x	6.37	=	17.39010
③	0.91	x	0.455	=	0.41405
④	2.73	x	0.91	=	2.48430
⑤	3.64	x	3.64	=	13.24960
計				=	40.99095

床面積 40.99㎡



A3版をA4版に縮小したものです。

製作者
土庫調査士
家屋番号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

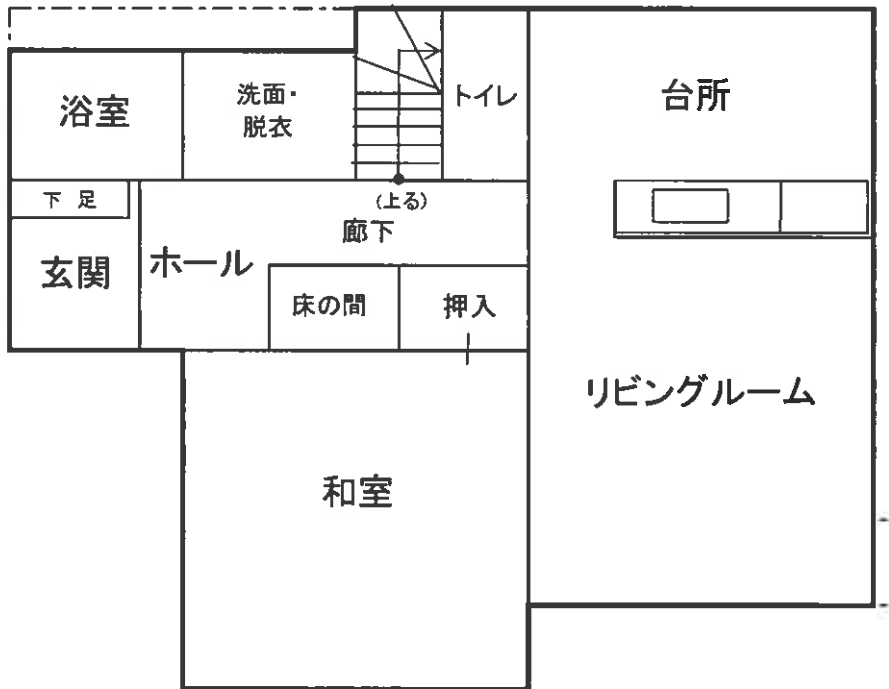
(平成7年9月20日作成)

(埼玉土地家屋調査士会 食用紙)

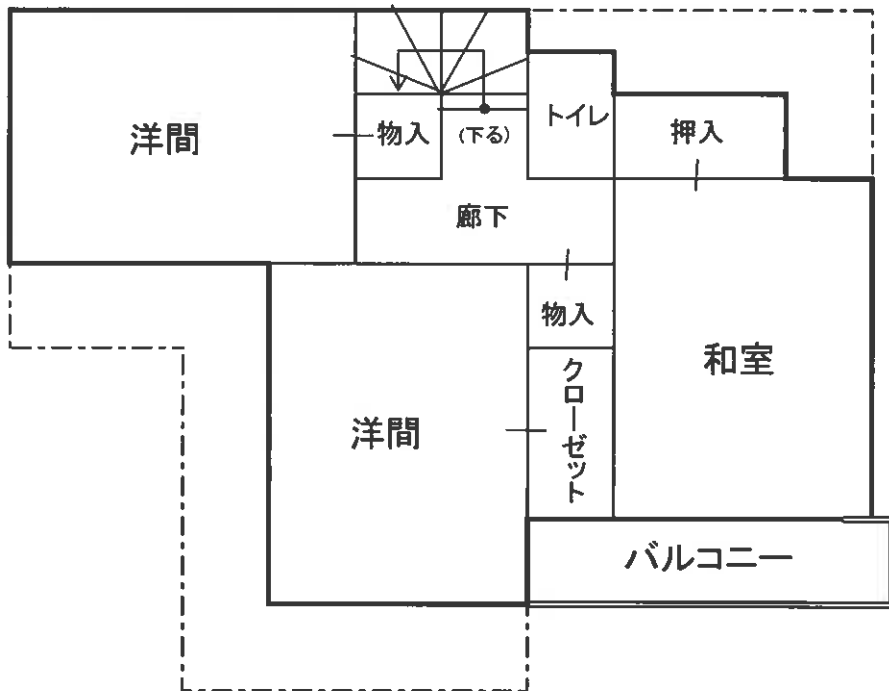
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(さいたま市地方務局春日部出張所管轄)
令和5年11月10日 東京法務局

登記官

5(ケ)108 建物間取図(見取図)



1階



2階