

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)
1~3	37,210,000 29,768,000	一括	7,442,000	388,234	69,326
1	12,630,000				
2	3,270,000				
3	21,310,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 八潮市大字古新田字清水田
地 番 886番1
地 目 宅地
地 積 357.02平方メートル
- 2 所 在 八潮市大字古新田字清水田
地 番 886番2
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル
- 3 所 在 八潮市大字古新田字清水田886番地1、886番地2
家屋 番号 886番1
種 類 病院
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根平家建
床 面 積 213.12平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根2階建
床 面 積 1階 213.12平方メートル
2階 約8平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月21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1～3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(地番886番4, 同番5)との境界が不明確である。

《 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 | 八潮市大字古新田字清水田 |
| | 地 番 | 886番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字古新田字清水田 |
| | 地 番 | 886番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八潮市大字古新田字清水田886番地1、886番地2 |
| | 家屋 番号 | 886番1 |
| | 種 類 | 病院 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 213.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 213.12平方メートル
2階 約8平方メートル |



令和 5年(又)第 40 号
令和 5年11月16日受理
令和 6年 1月23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 | 八潮市大字古新田字清水田 |
| | 地 番 | 886番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字古新田字清水田 |
| | 地 番 | 886番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八潮市大字古新田字清水田886番地1、886番地2 |
| | 家屋 番号 | 886番1 |
| | 種 類 | 病院 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 213.12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、2											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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（債務者） <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3											
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄筋コンクリート・木造陸屋根2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 213.12㎡ 2階 約8㎡											
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> <td></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（債務者） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物に動産を遺留し、病院の状態で所有している <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <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
<p>■近隣住人</p>	<p>1 私の記憶では、私が近所で仕事を始めた9年ほど前は物件3の建物で診療が行われていました。いつからかは具体的には分かりませんが、数年前からは診療は行っていないと思います。</p> <p>2 誰かは分かりませんが、人が建物に出入りするのを見たことはありますが、住んでいる様子はありませんし敷地に駐車されている2台の車が動いたのは見たことがありません。先日も厚生労働省の職員という方が来て同じようなことを尋ねられました。</p>
<p>■A (債務者代表者理事長)</p>	<p>1 私は埼玉県内で歯科医をしています。</p> <p>2 令和5年11月末から12月頃、先輩でもあるBから、債務者を立て直したい、本件物件に歯科を設けたい、ついては私に理事長になってほしい等と要請され引き受けることにしました。執行官によれば私の理事長就任登記は令和5年8月とのことですが、その時点での就任要請はありませんでした。</p> <p>3 回答書にも書いたとおり、私は本件物件に立ち入ったことはないので建物内部の状況は分かりませんし、現在、診療を行っているかどうかや誰が使っているかも知りません。ただ、令和5年12月に物件の前を歩いて見たのですが、建物は使われていないように見えました。また、私が理事長として本件物件を他の者に貸したりする契約に関わったことはありません。</p> <p>4 執行官から建物内の郵便物等にあったC、D、E、F、Gらを知っているかと尋ねられましたが、いずれも知らない人物です。</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

執行官の意見

- 1 (1) 物件確認に臨場した際、物件3の建物の同建物の正面入口ドアは、施錠され、埃で汚れており、北東側出入口は、施錠されていたがドアノブに目立った汚れはなかった。立入調査に臨場した際も同様であった。
- (2) 物件3の建物の外壁には「潮止橋医院」の銘板があり、敷地には「医療法人恒誠会潮止橋医院」と電話番号が記載された看板が存在した(添付写真①、②参照)。
- (3) 物件3の建物内部は、床等に埃が積もることもなく目立った汚れはなかった。一部に令和5年のカレンダー(2ヶ月毎めぐりで7、8月の表示)が掛けられていたが、平成26年(月めぐりで11月が表示)のカレンダーが掛けられたままであったり止まったままの掛け時計もあった。医療用の廃棄物は見当たらなかった。
- (4) 郵便受けに目立った滞留はなく、建物内に取り込まれていた。八潮商工会が配付したと見られる令和6年のカレンダーも建物内に取り込まれていた。
- (5) 本件物件の電気及び水道需給状況について照会したところ、電気の需給契約者は「潮止橋医院内科・歯科クリニック」で令和4年12月26日廃止、水道の需給契約者は「医療法人社団恒誠会潮止橋医院」、契約継続中(令和3年3月17日停止、令和4年2月16日解除)との回答を得た。
- (6) 前記看板に記載されていた電話番号に架電したところ、現在使われていない旨のアナウンスがあった。
- (7) 以上のような現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、何者かが本件物件に出入りしている形跡はあるが、病院として営業している状況は見られず、債務者以外の者の占有を見いだせない。このようなこと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。
- 3 (1) 物件1、2の土地は、一体となって物件3の建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件1の土地の北東部分に所有者及び使用者不明の2台の乗用車が駐車されている(添付写真④参照)。いずれも車検切れで長期間使用されていないものと認められた。
- (3) 物件1の土地の北西部分にある植栽を囲むブロックが破損している(添付写真④参照)。
- (4) 物件2の土地上に電柱及び駐輪用ポート(土地に固定されている。)がある(添付写真①参照)。
- (5) 物件3の建物内には、レントゲン撮影機、超音波診察機などの医療機器を含む動産が遺留されている(添付写真⑬、⑭参照)。それらの医療機器の所有者は判明しない。
- (6) 物件3の建物の1階北西側倉庫に折りたたみ式梯子で出入りする部屋がある(添付写真⑩、⑰参照)。広さは約8㎡で天井高は約2.4m、壁面には棚も造り付けられており2階部分事務室と認めた。設置された時期は不明であるが、建物図面及び登記事項証明書にないことから、未登記増築部分として報告する。
- 4 物件1の土地に接面する886番4の土地並びに物件2の土地に接面する886番5の土地は、いずれも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

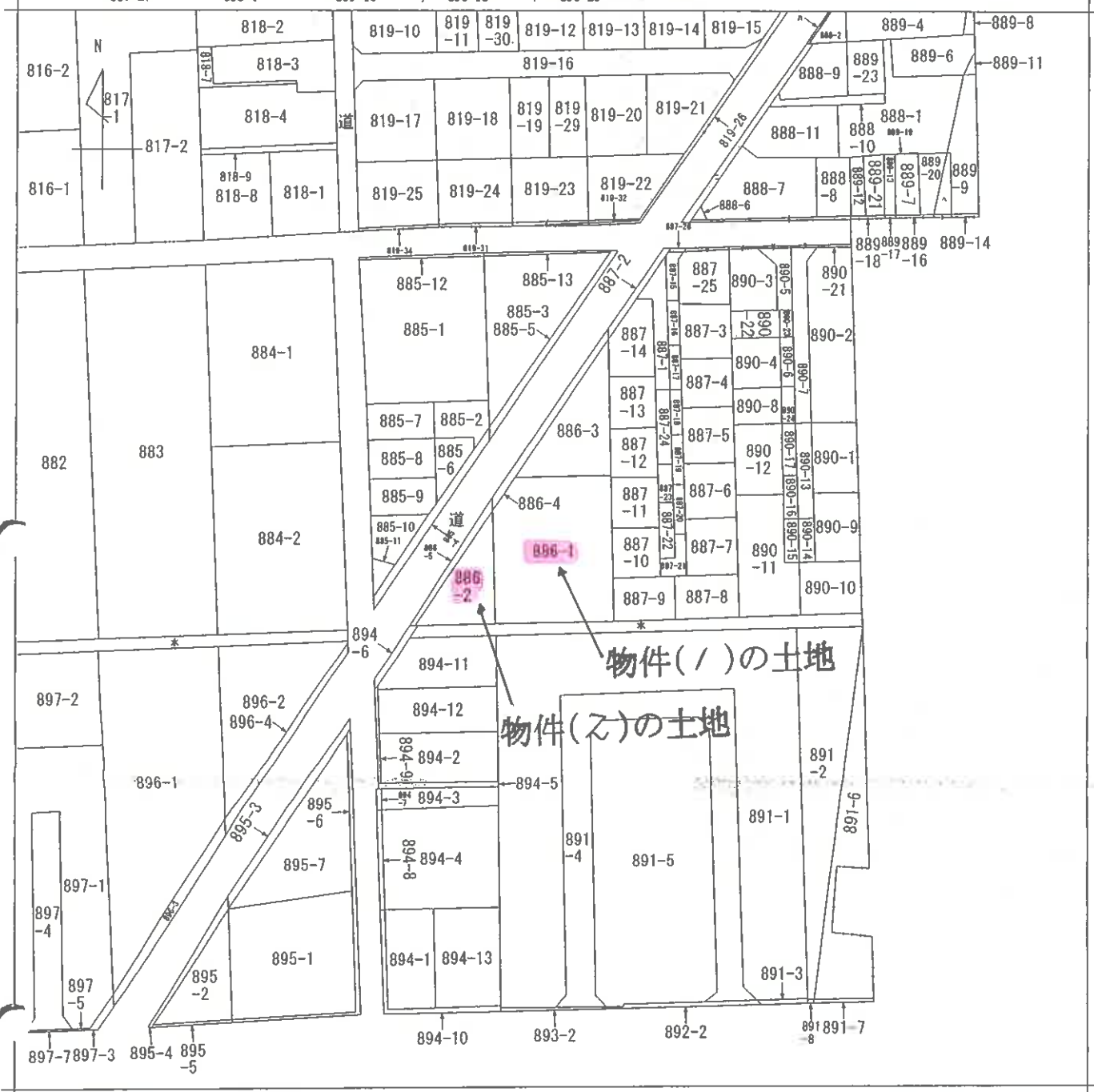
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月17日(金) 10:45-10:55	八潮市役所資産税課	建物見取図取得
5年11月17日(金) 14:05-14:10	さいたま地方法務局草 加出張所	周辺土地登記事項要約書取得
5年11月20日(月) 12:15-12:40	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 近隣住人から事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
5年12月15日(金) 11:00-12:10	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
5年12月21日(木) : - :	当庁	債務者に対し占有等に関する照会書送付
6年1月4日(木) : - :	当庁	電気、水道事業者へ需給状況等に関する照会書送付
6年1月4日(木) 11:45-11:55	当庁	A(債務者代表者)から電話で事情聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月15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

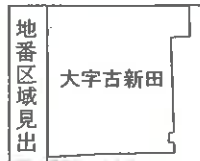
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 819-33 ハ 888-3 ヘ 888-5 ト 889-15 ニ 890-19 ノ 897-6
 0 887-27 ニ 888-4 ヘ 889-10 フ 890-18 ニ 890-20



(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	八潮市大字古新田字清水田		地番	886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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図	

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5年9月22日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M94756

登記官

(6 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和五十八年九月

作製年月日	昭和五十八年九月二十六日	作製者	〔株〕 〇〇〇〇〇〇	申請人	〇〇〇〇〇〇
-------	--------------	-----	------------	-----	--------

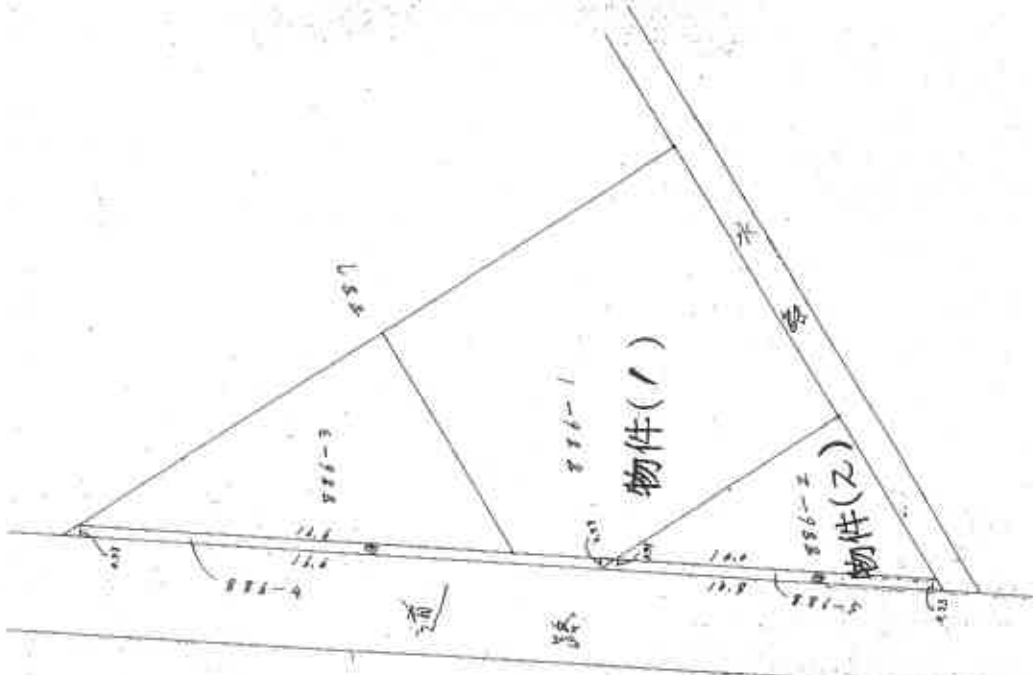
測量図

532.10.2

地番	886-4, 886-5-1-2
土地の所在	〔市〕 〇〇〇町 〇〇〇丁目 〇〇〇番地

系図に水台や菜田

$$\begin{array}{r} \text{① } 886-4 \\ 11.1 \times 0.33 = 5.473 \\ 11.1 \times 0.33 = 5.473 \\ \hline 2 \quad 11.2 \quad 956 \\ 5.473 = 54 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{② } 886-5 \\ 10.8 \times 0.33 = 3.564 \\ 10.0 \times 0.33 = 3.300 \\ \hline 2 \quad 13.864 \\ 3.492 = 34 \end{array}$$


(全国土地審判委員会合用紙)

縮尺	1/〇〇〇
----	-------

登記年月日：昭和38年10月2日

3323857

④ 886-1-2

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。
 (さいたま市地方自治体測量部加田事務所)

令和5年10月4日 大宮支隊 測量士 〇〇〇

登記簿

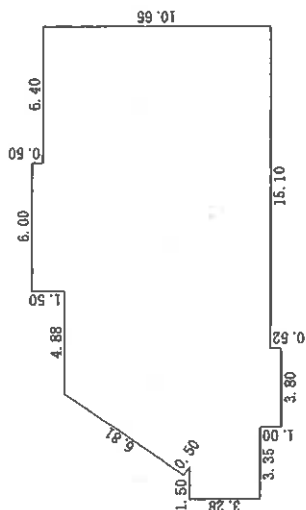
(7枚目)

登記年月日：平成19年5月28日

建物図面

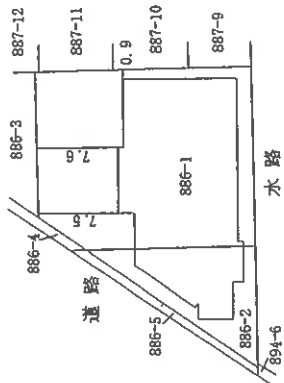
家屋番号	886番1
建物の所在	八潮市大字古新田字清水田886番地1、886番地2

物件(3)の建物



求積表

10.65 × 6.40	= 68.1600
11.15 × 6.00	= 66.9000
9.65 × 2.70	= 26.0550
10.17 × 2.18	= 22.1706
(10.17 + 7.83) × 1.62 / 2	= 14.5800
(6.83 + 4.15) × 1.85 / 2	= 10.1565
3.28 × 1.50	= 4.9200
0.87 × 0.41 / 2	= 0.17835
合計	213.12045
床面積	213.12 m ²



(単位：m)

作成者	土地調査士	縮尺	1 / 250
申請人	理事長	縮尺	1 / 500

(東京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。

(さいたま地方支務局草加出張所管轄)

令和5年9月22日

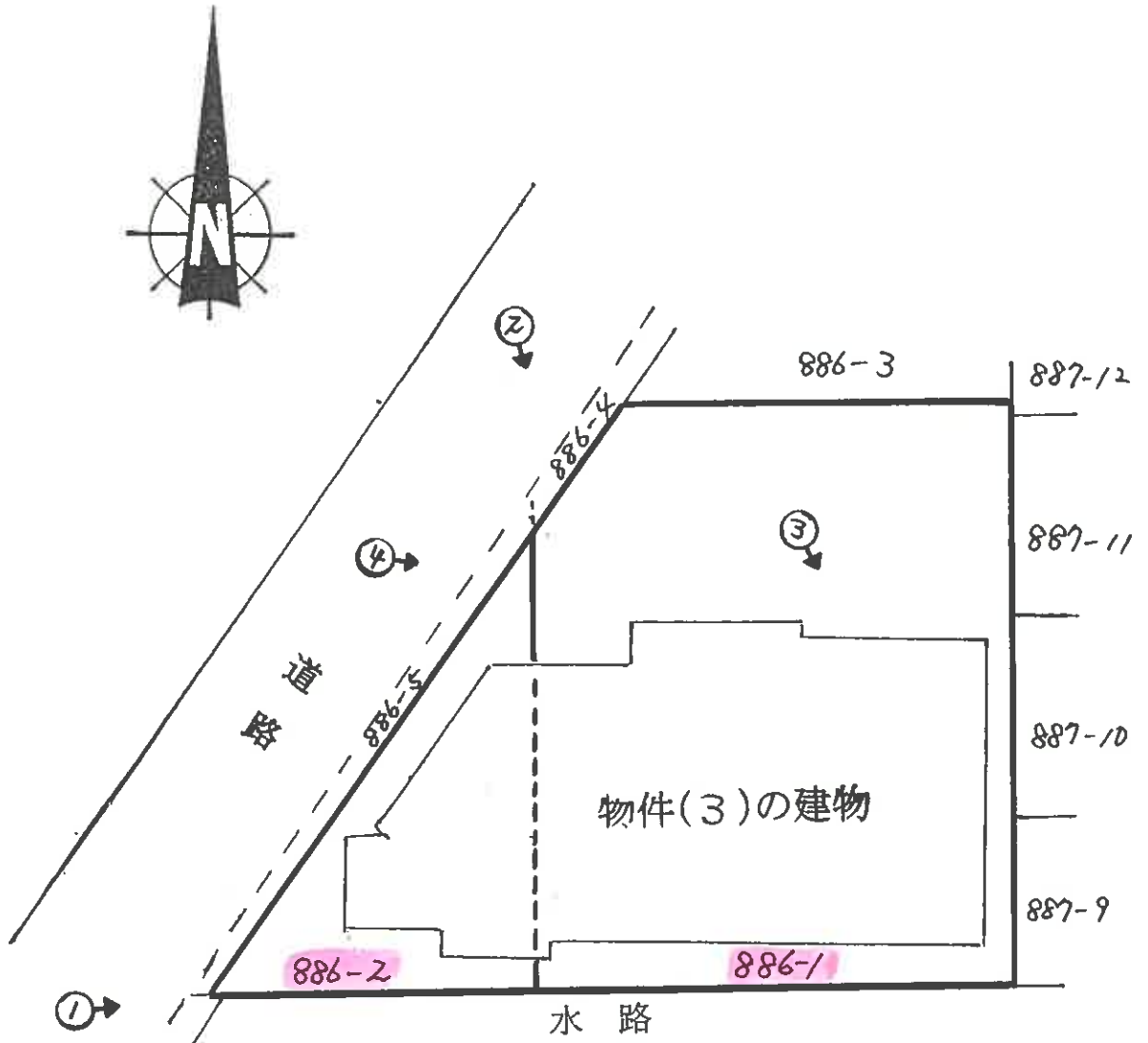
大塚法務局北出張所

登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す

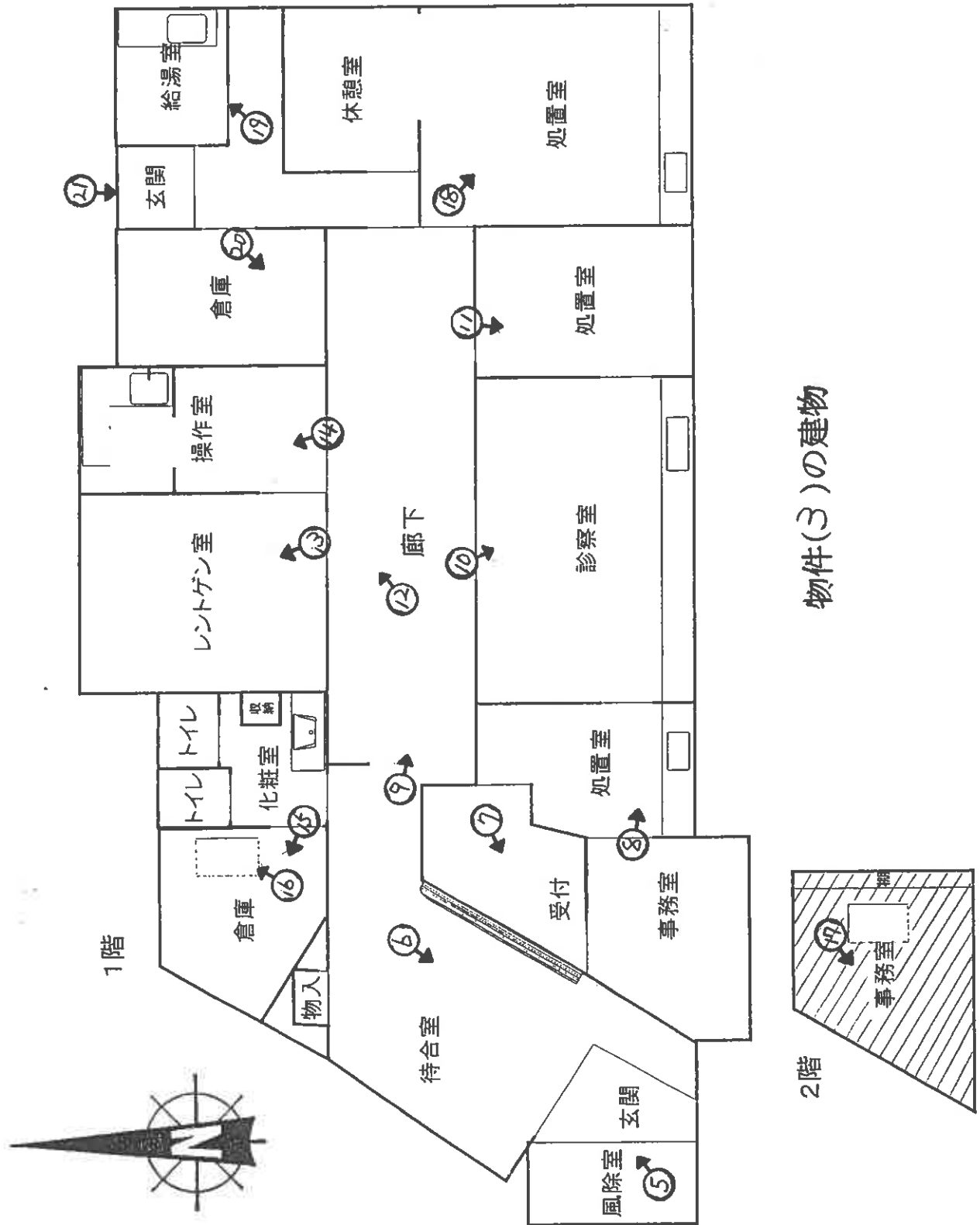


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

 = 増築部分



※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

(10枚目)



①



②



③



④



⑤

物件3の内
 部の状況
 (以下同)



⑥





⑩



⑪



⑫



13



14



15



⑩



⑪



⑫



令和5年(ヌ)第40号
令和5年12月15日 現地調査
令和6年2月6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 | 八潮市大字古新田字清水田 |
| | 地 番 | 886番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字古新田字清水田 |
| | 地 番 | 886番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八潮市大字古新田字清水田886番地1、886番地2 |
| | 家屋 番号 | 886番1 |
| | 種 類 | 病院 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 213.12平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 37,210,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 12,630,000円
物件2 (土地)	金 3,270,000円
物件3 (建物)	金 21,310,000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 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	※1 鉄筋コンクリート・木造 陸屋根一部屋根材不詳2階建 ※2 2階部分床面積 約8㎡
物件番号	特記事項		
1、2	土地区画整理事業施行中の地区に所在するが、仮換地指定前であることから、従前地について評価を行う。		

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	つくばエクスプレス線「八潮」駅の南東方約1.4km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「潮止橋南」バス停の南方約240mに位置する。	
付近の状況	店舗、事業所、アパート、一般住宅等が混在する地域。 接近条件としては、中川小学校まで約250m、潮止中学校まで約850m。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 ◇八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例 ◇土地区画整理事業施行区域内(草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業)にあり、土地区画整理法第76条の規制を受ける。 ◇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	449.58㎡(従前地公簿地積) 略台形 略平坦、東方へのごく緩やかな上り傾斜有り 特になし
接面道路の状況	西約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路(下記特記事項参照)) 路面に対して概ね等高	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地及び駐車場(約5台分)、駐輪場(カーポート)、電柱(南端)あり	
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)ブロック塀等の位置等から確認した現地での概測によると、外周、形状等は概ね地積測量図の通りであったが、残地の地積測量図につき、正確には専門家による立ち合い測量を要する。なお、八潮市区画整理課での聴取によると、現況地積は公簿地積より若干大きい可能性があるとのことであった。	

(b)八潮市区画整理課での聴取によると、目的土地は草加都市計画事業大瀬古新田土地区画整理事業のエリアに所在するが仮換地の指定はないとのことで、指定の時期は未定である。

同課での聴取によると、仮換地の予定街区は35街区となる見込みで南東側接面水路もつづいて宅地となる予定だが、周辺の画地の形状などが明確にならない状況であるため、仮換地指定が遅れているとのことであった。いずれについても詳細については同課にて確認されたい。

(c)八潮市区画整理課での聴取によると、接面市道について、対面側の道路のU字溝は整備済みであるが、目的土地側は未整備となっており、現状は建築基準法第42条1項1号の扱いとのこと。区画整合法上の道路としての整備は未済である。また、八潮市建設管理課での聴取によると、当該市道の道路台帳上の現況幅員は約6.6mとなっているが、現地での概測によると約6.3mで、対面側の整備は完了していることから、目的土地側の敷地が若干市道側に越境している可能性があるが詳細は不明である。また、区画街路としての整備予定幅員は6mとなっているため、整備後はさらに幅員が狭くなると思われる。

また、同課によると、仮換地指定はなされていないものの、計画上は現地換地の予定であり予定地の中には付保留地が含まれている。当該付保留地(約23㎡)は減歩相当分に該当し、他の所有者に譲渡することは困難な部分であるため、将来的には目的土地所有者に買い上げを要請することとなる見込みとのことである。また、仮換地予定部分については清算金も発生する予定で、徴収の見込みである。なお、当該付保留地の地積を含めると、現況地積に対して若干大きくなる予定で、前記市道の予定幅員の調整部分が増加している可能性があるとのことであるが、いずれについても詳細は調査や換地測量等を行わないと確定できない部分であるとのことであった。詳細については、同課にて確認されたい。

(d)八潮市下水道課ホームページによると目的土地を含む近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等是不明である。詳細については同課にて確認されたい。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。

(e)南東側で幅員約1.8mの水路(開渠)に接面する。なお、前記の通り区画整理事業により将来的に宅地として整備される可能性が高い。

(f)東方の視認できる位置に南北方向に高圧線が走査している。

(g)外周のブロック塀には傷みが見られ、植栽を囲んでいるブロックが倒れて壊れている。

(h)駐車場は約5台分あり、車検切れの所有者不明の自動車2台が停められている。そのほか南端に電柱があり、道路側には駐輪用のカーポート(工作物)が設置されている。

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	<p>建築年月日（登記記載）： 昭和47年1月25日新築 平成12年4月日不詳変更、一部取毀、増築</p> <p>経過年数： 約52.0年</p> <p>経済的残存耐用年数： _____</p>
仕 様	<p>構造： 鉄筋コンクリート・木造</p> <p>屋根： 陸屋根一部屋根材不詳</p> <p>外壁： 吹付タイル、タイル貼り、その他</p> <p>内壁： クロス貼り、その他</p> <p>床： 塩ビタイル、タイル貼り、その他</p> <p>設備： 電気、給水等（空き家の状態にあり、正常に機能するか否かは不明）</p> <p>その他： 特になし</p> <p>※アスベストの存否は不明</p>
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	<p>使用資材： 普通</p> <p>施工： 普通</p>
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	<p>(a)八潮市建築指導係等での聴取によると、目的建物について、昭和46年頃に建築確認の記録はあるが、その後増改築等についての届出の記録は無いとのことであった。</p> <p>(b)内部には診療に使用していた機械類、什器類、書類などがそのまま放置されている。なお、医療用の廃棄物などは見当たらなかった。</p> <p>(c)東側の処置室の窓側壁クロスが剥がれカビが発生している箇所がある。雨漏り跡などは見られなかったが、空き家の状態にあり、雨漏りの有無は不明。このほか、経年相当の汚れ、傷みが認められた。</p>

	<p>(d) 平成12年ごろに大規模な増改築を行っている模様であり、登記上陸屋根となっているが、ウェブ上の航空写真により確認したところ東側の増築部分の屋根材が異なっているように見受けられた。地上からは確認できず詳細は不明である。</p> <p>(e) 北東側の倉庫の上の、当初塔屋であった箇所が増改築されて事務室として整備されている。可動式の階段が設置されている。天井高約2.4mで四方を壁に囲われていることから未登記の2階部分と判定した(約8㎡)。</p>
--	---

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	110,000	0.97	357.02	0.97	0.95	35,100,000
2	110,000	0.97	92.56	0.97	0.95	9,100,000

※ 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 八潮-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
 $102,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.1/100 \times 100/103 \times 100/93 = 110,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 公示地の所在する地域は対象地域に比して接近条件、環境(浸水、地盤リスク等も勘案)で劣る。

イ 個 別 格 差 : 形状 - 3.0% 計 - 3.0%

ウ 地 積 : 公簿地積を採用。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態のほか外構の状態等を考慮した。

オ 市 場 性 修 正 : 区画整理事業の進展の状況及び将来的な減歩の可能性、建築上の制限等を勘案した。

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	210,000	221.12	0.05	2,320,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性のほか、増改築の確認の記録が無い点等を考量のうえ5%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、目的建物は事業用物件であるが、自己利用を目的として建築されており、建築後50年以上を経過している。同種同規模の賃貸事例もほぼ見られないことから、収益還元法の適用は断念した。

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	35,100,000	0.55	法定地上権	19,310,000
2	9,100,000	0.55	法定地上権	5,010,000
合 計				24,320,000

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	35,100,000	-19,310,000	/	1.0	0.8	12,630,000
2	9,100,000	-5,010,000		1.0	0.8	3,270,000
3	2,320,000	+24,320,000	1.0	1.0	0.8	21,310,000
一括価格(合計)						37,210,000

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

地価公示価格 (八潮-3)

所 在 : 八潮市大字大瀬字根郷1407番44

価 格 : 102,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「八潮」駅約1.9km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 204㎡

供給処理施設 : 上水道、都市ガス

接 面 街 路 : 東6m市道

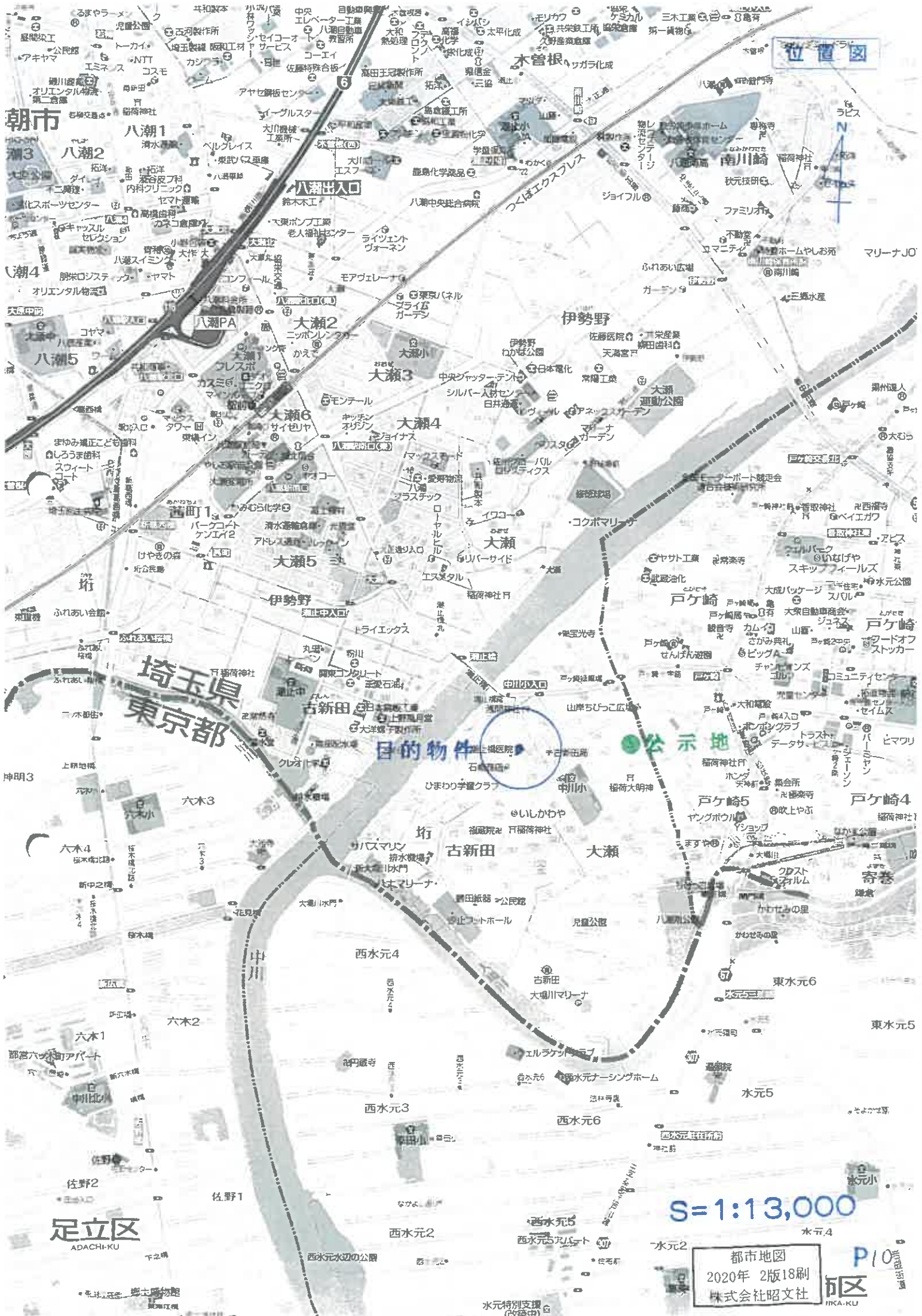
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、高度地区

地域の概要 : 一般住宅の中に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)
- 6 仮名一覧表

以 上



S=1:13,000

都市地図
2020年 2版18刷
株式会社昭文社

区
IKKA-KU

水元特別支援
(改築中)

朝市

八潮1

八潮2

八潮3

八潮4

八潮5

八潮PA

大瀬1

大瀬2

大瀬3

大瀬4

大瀬5

大瀬6

大瀬

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

古新田

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

伊勢野

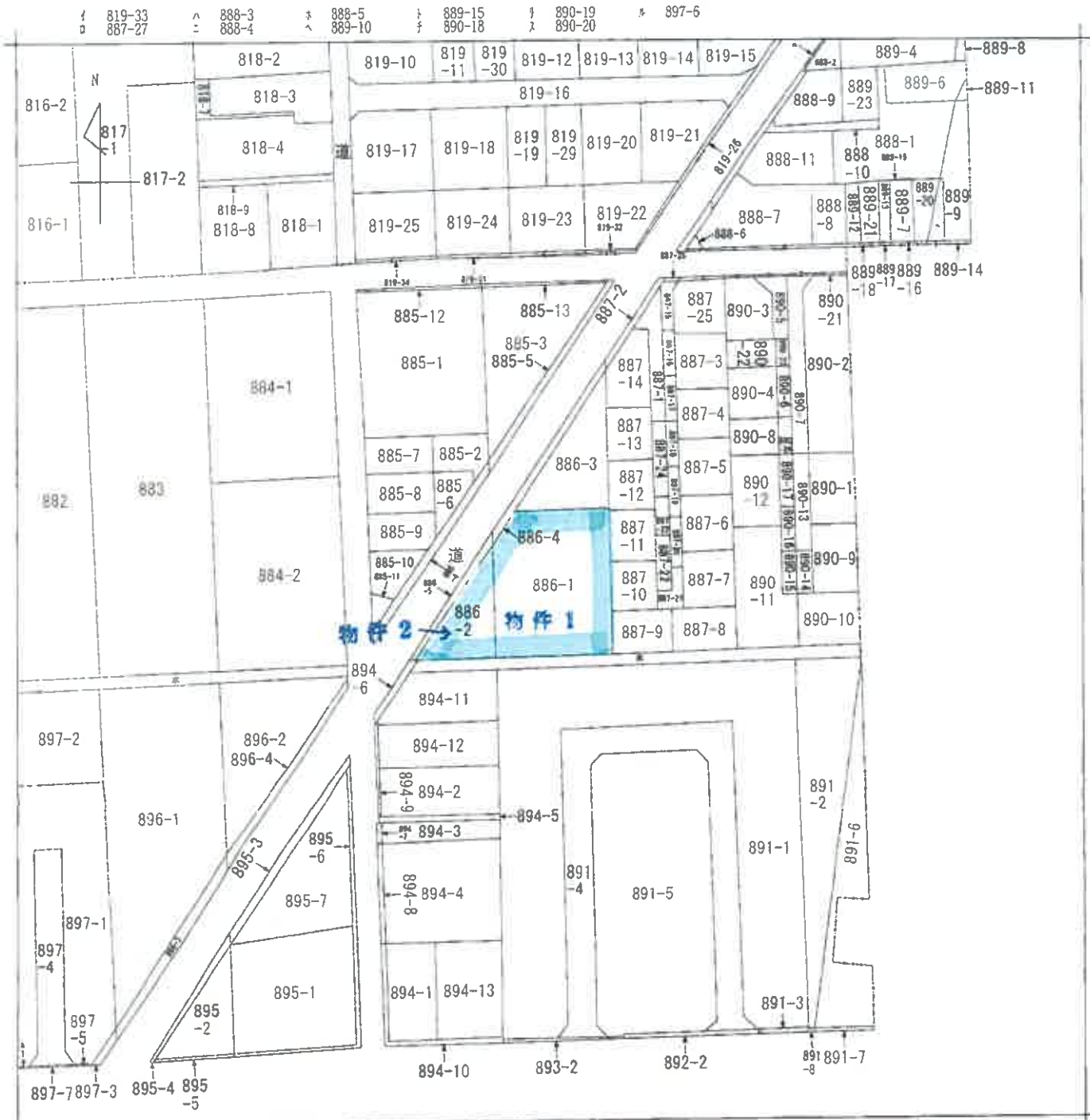
伊勢野

足立区
ADACHI-KU

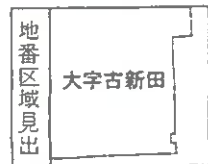
足立区

足立区

足立区



(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	八潮市大字古新田字清水田		地番	886番1				
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草加出張所管轄)

令和5年9月22日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M94756

登記官

A3判をA4判に縮小

P 11

登記年月日：昭和38年10月2日

3323857

④ 886-1-2

538.10.2

地積測量図

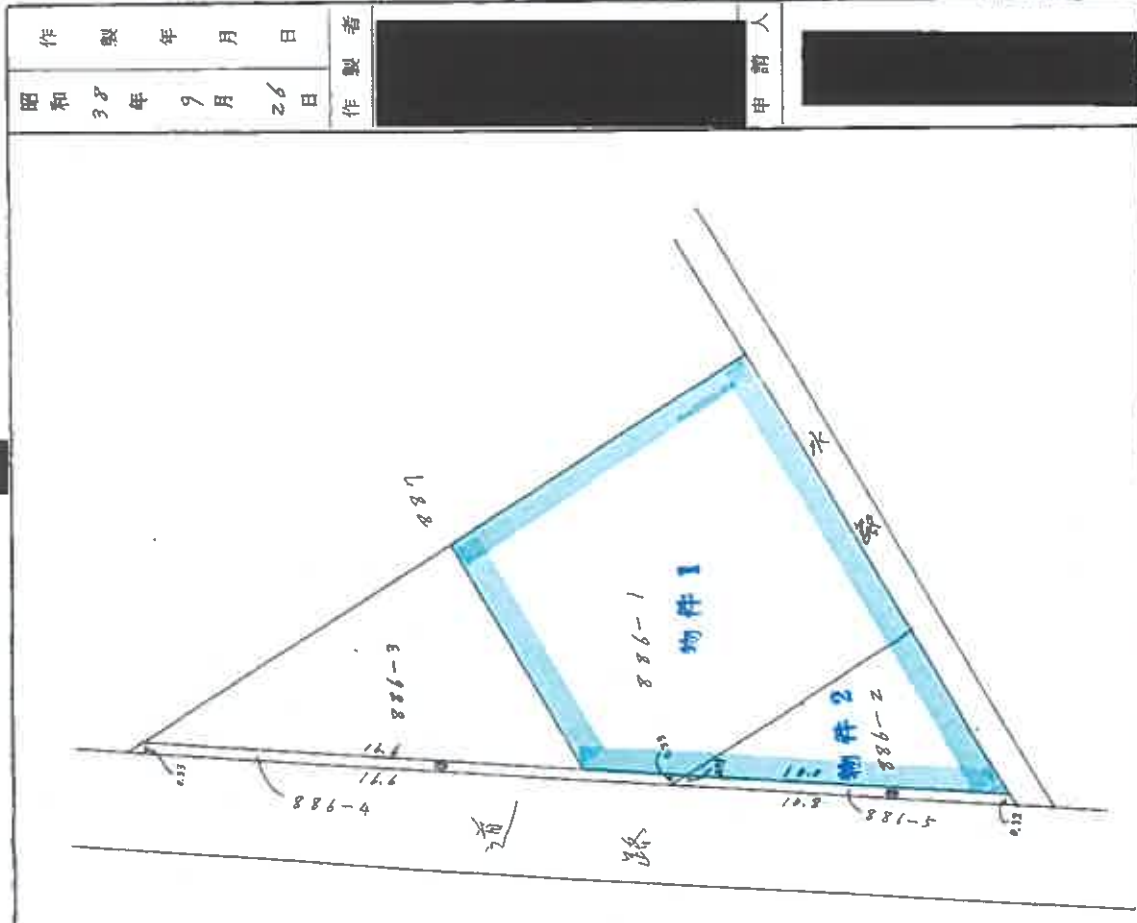
地番	886-4-886-5-1-2
土地の所在	南河内郡河内町新野清水田 （原住水針和森田）

-① 886-4

$$\begin{array}{r} 16.6 \times 0.33 = 5.478 \\ 16.6 \times 0.33 = 5.478 \\ \hline 2 \quad 10.956 \\ \hline 5.478 = 5.478 \end{array}$$

② 886-5

$$\begin{array}{r} 10.8 \times 0.33 = 3.564 \\ 10.0 \times 0.33 = 3.300 \\ \hline 2 \quad 6.864 \\ \hline 3.432 = 3.432 \end{array}$$



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/1000
----	--------

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。
 (さいたま市) 法務局 登記所 蔵
 令和5年10月4日 大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：平成19年5月28日

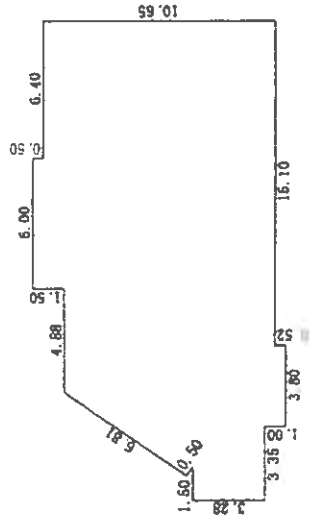
5290696

各階平面図

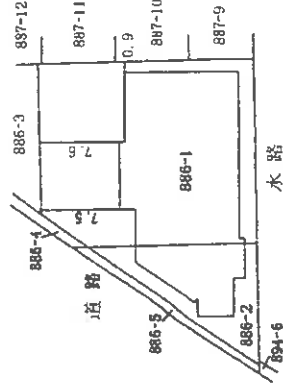
建物各階平面図

家屋番号 886番1

建物の所在 八潮市大字古新田字清水田886番地1、886番地2



米	積	基
10.65	x	6.40
=	68.1600	
11.15	x	6.00
=	66.9000	
9.65	x	2.70
=	26.0550	
10.17	x	2.18
=	22.1706	
(10.17 + 7.83)	x	1.62 / 2
=	14.5800	
(6.83 + 4.15)	x	1.85 / 2
=	10.1565	
3.28	x	1.50
=	4.9200	
0.87	x	0.41 / 2
=	0.17835	
合計		213.12045
床面積		213.12 m ²



(単位：m)

作成者

5月22日付

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

建物見取図

令和5年(ヌ)第40号

