

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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皆の **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	6,440,000 5,152,000	一括	1,288,000	35,780	0
1	2,580,000				
2	3,860,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目                     |
|   | 地 番   | 619番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.98平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目619番地1               |
|   | 家屋 番号 | 619番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 59.49平方メートル<br>2階 37.18平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月27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】

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   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目                     |
|   | 地 番   | 619番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.98平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目619番地1               |
|   | 家屋 番号 | 619番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 59.49平方メートル<br>2階 37.18平方メートル |



令和5年(ケ)第109号  
令和6年1月11日受理  
令和6年2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   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目                     |
|   | 地 番   | 619番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.98平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目619番地1               |
|   | 家屋 番号 | 619番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 59.49平方メートル<br>2階 37.18平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	杉戸町清地5丁目1-27															
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"/> 雑種地(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															
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( ) 土地所有者が物件1土地上に下記物件2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	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	<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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 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	<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> </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	その他の事項記載のとおり															
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>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	<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

(2枚目)

その他の事項

■目的土地（物件1）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス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。
- 2 債務者兼所有者によれば、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。
- 3 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。
- 4 物件1南東付近に簡易物置（動産）と、土地に支柱をコンクリートで固定したカーポートおよびサイクルポート（いずれも工作物）が存在する（写真⑩参照）。

■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、複数カ所の壁クロスの亀裂が存在する（写真⑩⑮⑯参照）。
- 2 目的建物内で猫を1匹飼育している（これによる目立った汚損は見られなかった）。
- 3 玄関前のタイルに亀裂が見られる（写真⑲参照）。
- 4 基礎部分に1カ所亀裂が見られる（写真⑳参照）。
- 5 2階トイレのドアの開閉に不具合が見られる（写真㉒参照）。
- 6 建物が若干ではあるが北東側に傾いている可能性がある（原因は不明）。
- 7 目的建物東側直線距離約30mに高圧送電線鉄塔が存在し、若干の圧迫感がある（写真㉔参照）。
- 8 債務者兼所有者によれば、付近の県道等を大型車両等が通過する際に振動を感じる時があるとのことである。
- 9 物件2北側に下屋が存在する（屋根が台風被害により損壊し存在しない、写真㉗参照）

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

(3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
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的物件は、私と家族が使用しています。</li><li>2 境界等のトラブルはありません。</li><li>3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。</li><li>4 台風の襲来時なども前面道路や敷地が冠水したことはありません。</li><li>5 東日本大震災により玄関前のタイルに亀裂が生じました。</li><li>6 台風被害で下屋の屋根が存在しません。</li><li>7 付近の道路を大型車両等が通過する際に振動を感じる時があります。</li><li>8 目的物件の任意売却を検討しています。</li></ol> <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

(4枚目)

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、現況および関係者の陳述等から2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

(5枚目)

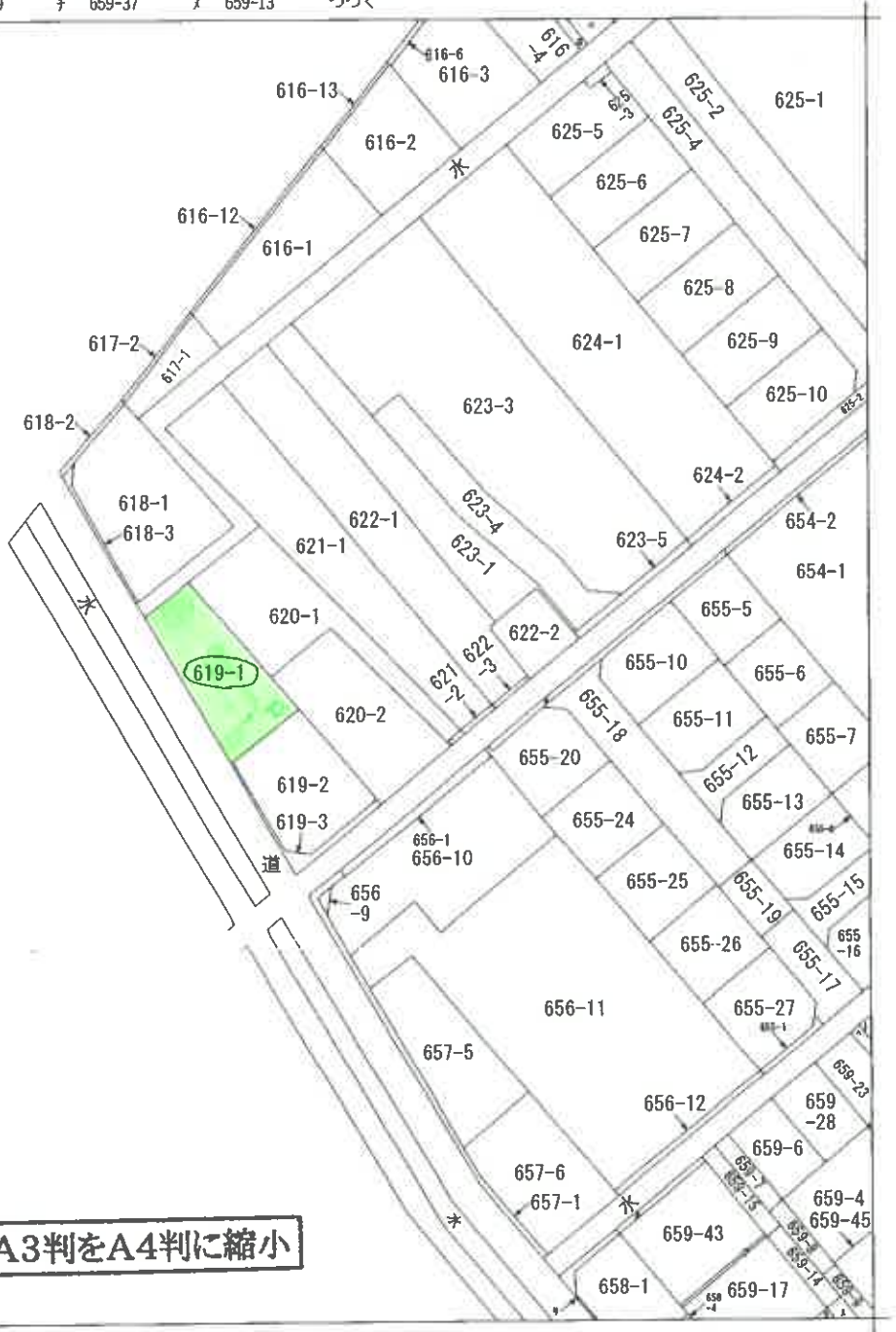
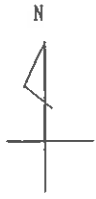
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月12日(金) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和6年1月17日(水) 13:30-13:40	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和6年2月14日(水) 9:50-10:50	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 債務者兼所有者より聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月14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

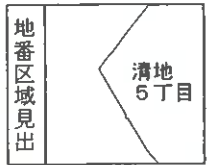
(6枚目)

イ 615-2    ハ 616-11    ホ 655-4    ト 659-30    ニ 658-7    ノ 659-16  
 0 616-10    ニ 620-3    ヘ 659-29    チ 659-37    ハ 659-13    ツ 659-16



A3判をA4判に縮小

(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	北葛飾郡杉戸町清地五丁目				地番	619番1			
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。

(さいたま地方務局春日部出張所管轄)  
 令和5年11月8日  
 東京法務局

地図整理番号：M61375  
 (1/2)

登記官



(7-1 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和61年10月2日

7156032

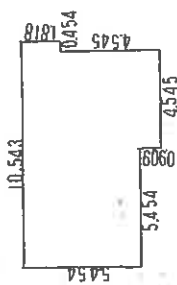
各階平面図

家屋番号 619-1

建築物の所在 北葛飾郡新小岩町清地5丁目6-19番地1

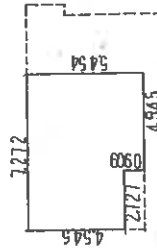
26.10.7

建築物各階平面図



1階床面積

5.454	x	5.454	=	29.746116
4.545	x	6.363	=	28.919835
0.454	x	1.818	=	0.825372
合計				59.491323
床面積				59.49㎡



2階床面積

7.272	x	4.545	=	12.394215
4.545	x	5.454	=	24.78843
合計				37.182645
床面積				37.18㎡

A3判をA4判に縮小

(日積算)

作製者

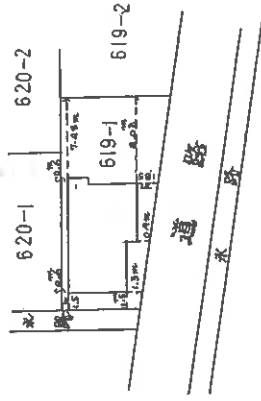
東京都江  
北葛飾郡  
新小岩

和 61年 9月 26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(正確制)

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。

(さいたま地方事務所 春日部出張所管理)

令和5年11月8日

東京法務局

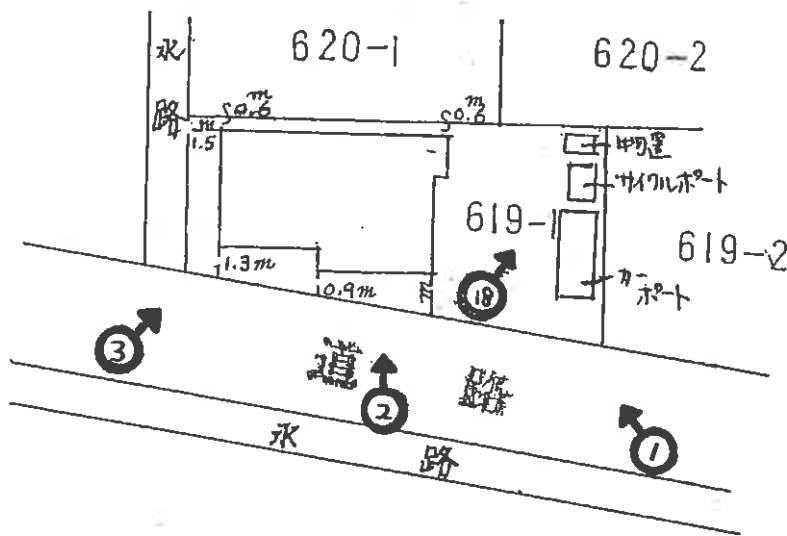
登記官

(8枚目)



# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

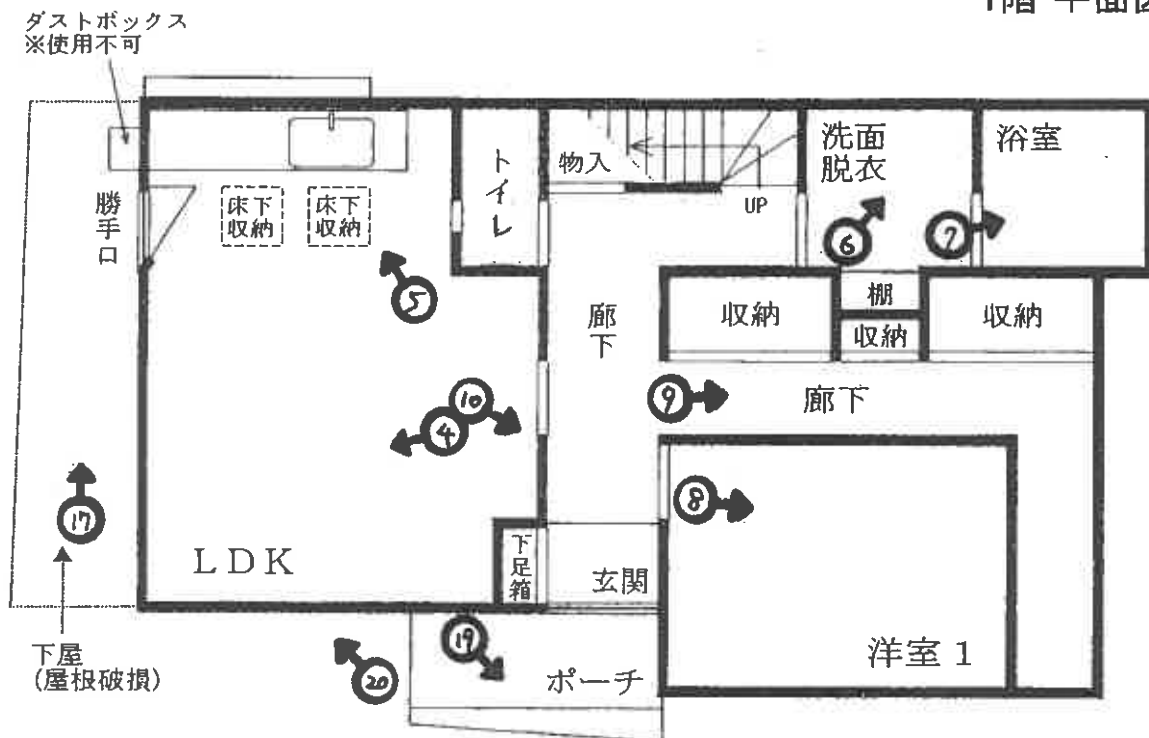


# 建物見取図

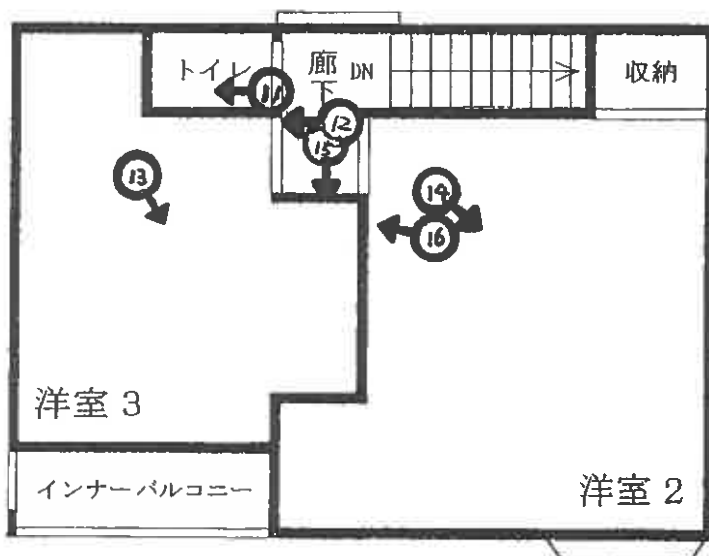
令和 5 年 (ケ) 第 109 号

(写真撮影位置 ○➡ )

1階 平面図



2階 平面図





①



②



③

( // 枚目)



4



5



6



7



8



9

(13 枚目)



クロスの亀裂

10



11



2階トイレドア  
の開閉が不具合

12



13



14



クロスの亀裂

15

(15 枚目)



クローズの亀裂

16



下屋の屋根部分が  
台風により損壊

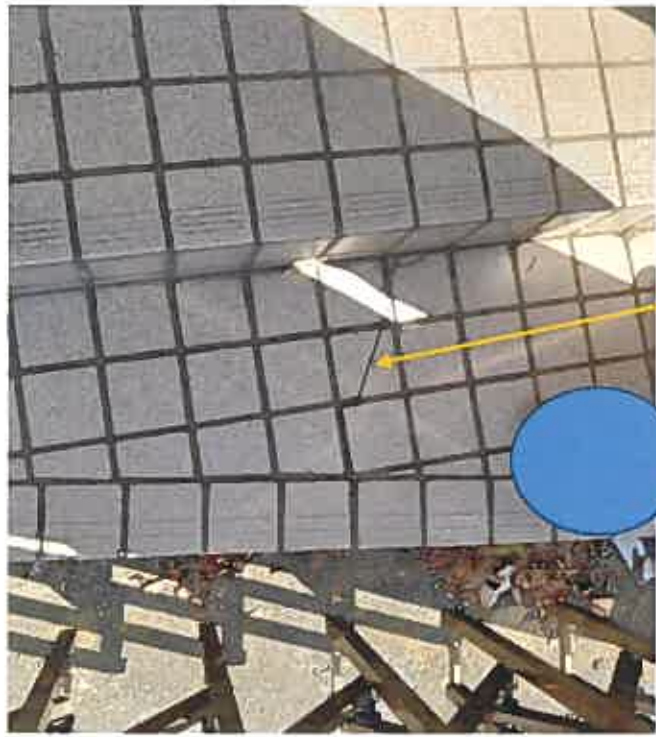
17



カーポート  
サイクルポート

18





玄関前タイルの亀裂

19



基礎の亀裂

20

令和 5年(ケ) 第 109 号  
令和 6年 2月 14日 現地調査  
令和 6年 3月 12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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目                     |
|   | 地 番   | 619番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.98平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北葛飾郡杉戸町清地五丁目619番地1               |
|   | 家屋 番号 | 619番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 59.49平方メートル<br>2階 37.18平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,580,000円
物件2 (建物)	金 3,860,000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。  
従って、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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	
物件 番号	特 記 事 項		
2	改装・改築あり ※概要は後記5ページ「2 建物の概況及び利用状況」現況用途等欄参照		

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	<p>物件は、東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北東方約1.3km※に位置する。 （※道路距離以下同じ）。</p> <p>バス停「清地二丁目」（東武動物公園駅東口行）まで約230m</p>	
付近の状況	<p>一般住宅やアパートのほか、店舗や事業所等も見られる県道背後の混在住宅地域</p> <p>接近条件として、杉戸第二小学校まで約1.6km、広島中学校まで約940m。</p>	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	<p>市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 埼玉県景観条例：景観計画区域（特定課題対応区域）</p>
画地条件	地積  形状 地勢 その他	<p>161.98㎡</p> <p>※地積・形状について、法務局備付けの測量図は無いが、現況の形状は概ね公図又は建図のとおりと思われる。 さらに、物件2（建物）の建築計画概要書は取得可能で、これに記載された間口奥行等各辺長の数値（公図又は建図等と同様のほぼ台形画地で背面は合計数値）は、現況概測値（レーザー距離計を使用した簡易測定）と概ね近似したが、記載の敷地面積は166.10㎡であり、上記公簿地積とは約2.5%の誤差がある。 以上より、物件1の公簿地積と実測との誤差は少ないものと思われるが、確定値は専門家による最新機器を使用した境界確認・測量等を要する。</p> <p>ほぼ台形 概ね平坦 地盤はやや軟弱と推定される。</p> <p>杉戸町内水・洪水ハザードマップによれば、対象地を含む近隣地域は、H28～R4までの期間において台風等による浸水実績の履歴は無いが、比較的近い北東・南東の道路では冠水履歴が確認出来る。また、本件画地を含む広域エリアは、利根川・荒川等の想定浸水区域に含まれている。 加えて、液状化の危険性が高い地域である。 （各河川別の想定浸水深区分、液状化危険性は杉戸町HP参照）</p>
接面道路の状況	<p>①南西側で概測幅員約5.6m舗装町道（No.3-201）に接面。 ※建築基準法第42条1項1号の道路で、境界は未査定（杉戸町都市施設整備課にて確認） 対面は、概測幅約1.8mの水路敷で道路との境界上にはガードフェンスの設置あり</p> <p>②北西側で概測幅約1.8m舗装（アスファルト・コンクリート蓋）通路に接面。 ※町道認定外・建築基準法適用外の現況通り抜けの水路敷 ※公図上「水」と記載された杉戸町管理の法定外公共物で境界は未査定（上記に同じ）</p> <p>物件1は、上記①道路より0～約0.5m高く、同②通路より約0.5m高い。</p>	

土地の利用状況等	<p>建物(物件2)の敷地、庭、駐車スペース(小型車2台並列可)等</p> <p>画地は、駐車スペース出入口部分を除いて、周辺隣地境界には門扉やスチール・ブロックフェンスが設置されておりほぼ明確である。但し、目視確認では背面の一部及び北西・南東両側が境界線上で、道路接面部分及び背面の過半が敷地内と推定されるが、債務者兼所有者の陳述も曖昧であり、道路接面以外の3面に設置されたスチール・ブロックフェンスの所有者は不明である。境界標は、前記建築計画概要書に記載は無いが、隣地との交差点5ヶ所(公図上)のうち、北・北西角の2ヶ所を除く3ヶ所で目視可能(南・南東角に金属プレート、北東側隣地との接点にブロック杭あり)であり、確認出来なかった2ヶ所についても各々スチール・ブロックフェンスとの交点と思われる。なお、目視確認であるが建物北東側の雨樋集水器(落とし口)が隣地(620番1)上に張り出している可能性あり。また、花壇や隣地境界付近には雑草が多く見られた。</p> <p>※敷地内に存する工作物・動産等の概要は、執行官の現況調査報告書のとおり。</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり  ガス配管：あり  下水道：あり</p> <p>※物件2(建物)の建築計画概要書(配置図)の記載では、当該建物の建築当時は合併処理浄化槽利用と推定され、その後杉戸町の下水道事業(平成2年以降の供用開始)により公共下水利用となった経緯であるが、浄化槽廃止後の撤去・処分等については不明。</p>
特記事項	<p>住環境への影響が懸念される施設等の近接について</p> <p>①高圧送電線及び鉄塔、変電所等の影響</p> <p>東方に近接(直線距離約30m)して高圧送電線鉄塔が所在し、北東側の上空(直線距離約25m)には高圧送電線が通過するため圧迫感や電波障害、さらに強風の日には送電線の風切り騒音など、住環境への影響が懸念される。また、北西方で近接(直線距離約50m)して変電所(東京電力パワーグリッド株式会社 杉戸変電所)も所在する。</p> <p>※送電線の名称・電圧：鷲宮線(66kV)  鉄塔番号：No.58、鉄塔の高さ53m</p> <p>②医療施設隣接の影響</p> <p>北東側の隣地(620番1外)上には、医療施設(東埼玉総合病院附属清池クリニック通所リハビリセンター)が所在する。当該施設について、水質汚濁防止法(同法第5条第1項)及び下水道法(同法第12条の3第1項)の規定に基づく特定施設の届出はない(埼玉県東部環境管理事務所及び杉戸町上下水道課にて確認済)。また、西方の県道対面にも医療施設(昭和50年代の住宅地図に「東埼玉病院」の表記あり。但し、平成24年5月には幸手市へ移転しており、現在は家電量販店が立地)が所在していた模様である。</p> <p>なお、本件債務者兼所有者の陳述によれば、上記医療施設について居住環境への影響は特に無いとの事であるが、スティグマの影響は否定出来ない。</p> <p>③県道近接の影響</p> <p>国道4号に接続する「清地交差点」に近く、比較的交通量の多い県道「次木杉戸線」に近接(西方で直線距離約30m)するため、振動・騒音等の懸念あり。本件債務者兼所有者の陳述でも大型車両通行時には振動を感じるとの事。</p>

## 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)： 昭和 61 年 9 月 25 日 新築 改築・改装時期(陳述)： 約3～20年以内前※概要は後記参照 経過年数： 約 37.5 年 経済的残存耐用年数： —— ※改装・改築等の影響なし
仕 様	構造： 木造 2階建 屋根： 瓦葺 外壁： A L C(所有者より聴取)、その他 内壁： クロス貼り、その他 床： フローリング、その他 設備： 電気・給排水等 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 改装・改築の概要 3年前位に1F中央の廊下フローリングの上張り施工 15年位前に10帖の和室を6帖の洋室・廊下に改築 20年位前に勝手口外に軽量鉄骨造の下屋設置(台風被害により現況屋根無し)
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通 建物完了検査記録無し
保守管理の状態	やや劣る 建物は、築38年程度経過して全体的に老朽化が見られ、各所で不具合や損傷等が確認された。特に目立った箇所は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (追記として、2F 洋室1の出窓に結露あり、また、洋室2は床撓みあり) また、債務者兼所有者より、雨漏りや水回りの不具合は無いとの陳述を得た。 シロアリ被害も無いとの事だが経年から察してその被害可能性は否定出来ない。 室内は、家財や生活用品・趣味趣向品等で雑然とし、維持管理状態はやや不良。 なお、ペット(猫一匹)飼育あり。
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	住居表示「北葛飾郡杉戸町清地五丁目1番27号」



## 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	58,500	0.89	161.98	0.85	1.00	7,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 杉戸(県) -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $58,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/96 = 58,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : (方位) +4

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境(規模格差、水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を総合的に考慮した。

イ 個 別 格 差 : 計 -11

(方位)+4 (準角地) +1 (嫌悪施設等近接の影響) -10  
 (規模形状) ±0 (間口奥行) -1 (公私法上の規制) -5※  
 ※境界再確認・確定測量費等を考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等(建物解体・撤去、工作物等設置の影響ほか、浄化槽廃止後のタンク残置可能性も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

#### ② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰が続く建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

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	182,000	96.67	0.05	880,000

ウ 現 価 率

建物の現況(維持管理状態や老朽化・震災等に伴う損傷・不具合等の程度、シロアリ被害や雨樋集水器の越境可能性も勘案)、及び中古物件の市場性も考量のうえ、5%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については当該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、収益還元法については、目的物件が収益性より居住性を重視する自己利用の居宅で耐用年数超過により全体的に老朽化も見られ、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

### 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	7,170,000	0.55	法定地上権	3,940,000

### 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	7,170,000	-3,940,000	/	1.0	0.8	2,580,000
2	880,000	+3,940,000		1.0	1.0	0.8
一括価格(合計)						6,440,000

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。

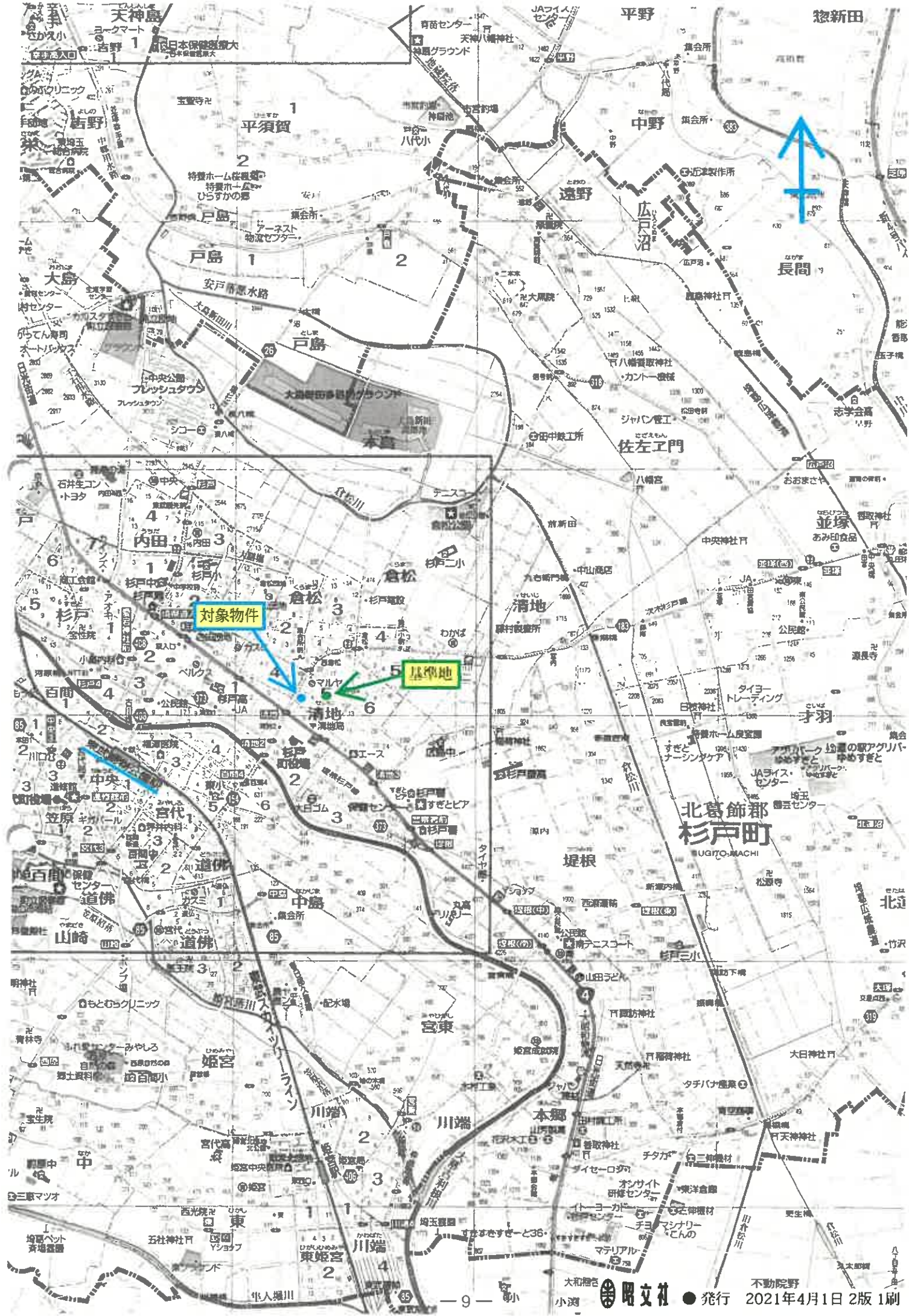
## 第6 参考価格資料

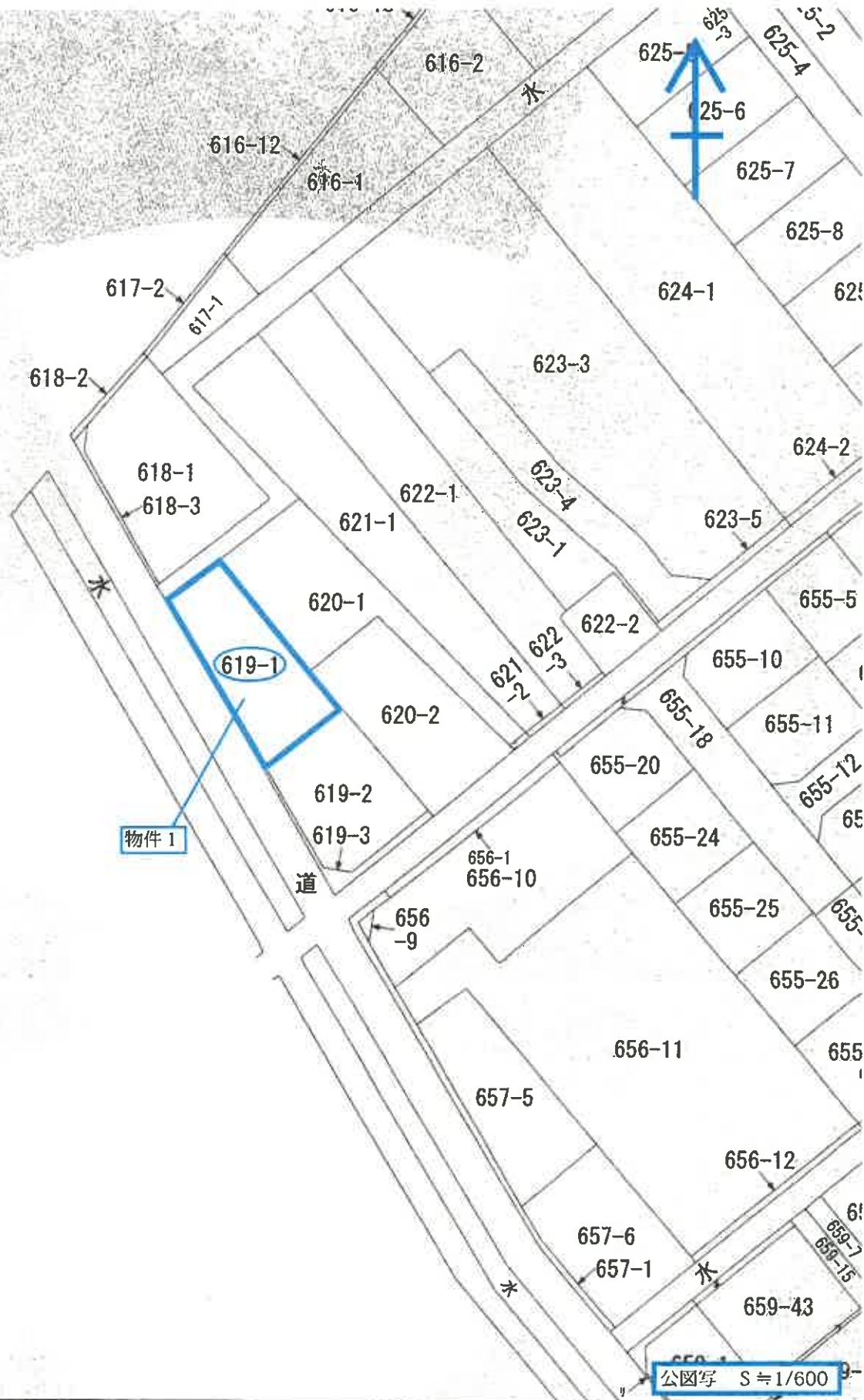
地 価 調 査 : 杉戸(県) -2  
所 在 : 北葛飾郡杉戸町清地5丁目663番13  
「清地5-6-2」  
価 格 : 58,400円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武伊勢崎線「東武動物公園」駅約1,700m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 99m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西4m町道  
用途指定等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物見取図
- 5 建築計画概要書写(配置図含む)

以 上





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の位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日：昭和61年10月2日

7156032

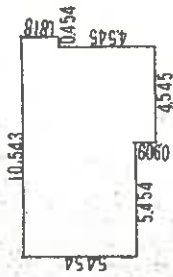
各階平面図

家屋番号 619-1

261.10.2 建各階平面図

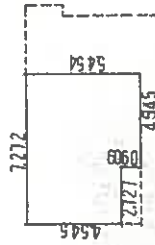
建物の所在 北葛飾郡新大塚町清地5丁目19番地1

物件2



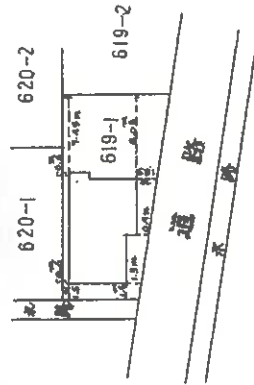
1階床面積

5.454	x	5.454	=	29.746116
4.545	x	6.363	=	28.919835
0.454	x	1.818	=	0.825372
合 計				59.491323
床面積				59.49㎡



2階床面積

2.727	x	4.545	=	12.394215
4.545	x	5.454	=	24.78843
合 計				37.182645
床面積				37.18㎡



(目録裏12)

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

作製者

印 61年 9月 26日 作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(さいたま市方法務局春日部出張所管轄)

令和5年11月8日

東京法務局

登記官

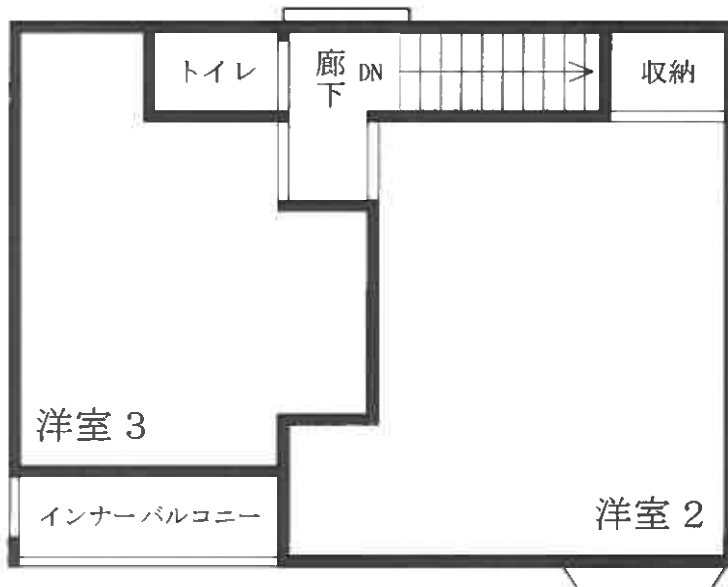
# 建物見取図

令和5年(ケ)第109号

## 1階 平面図



## 2階 平面図



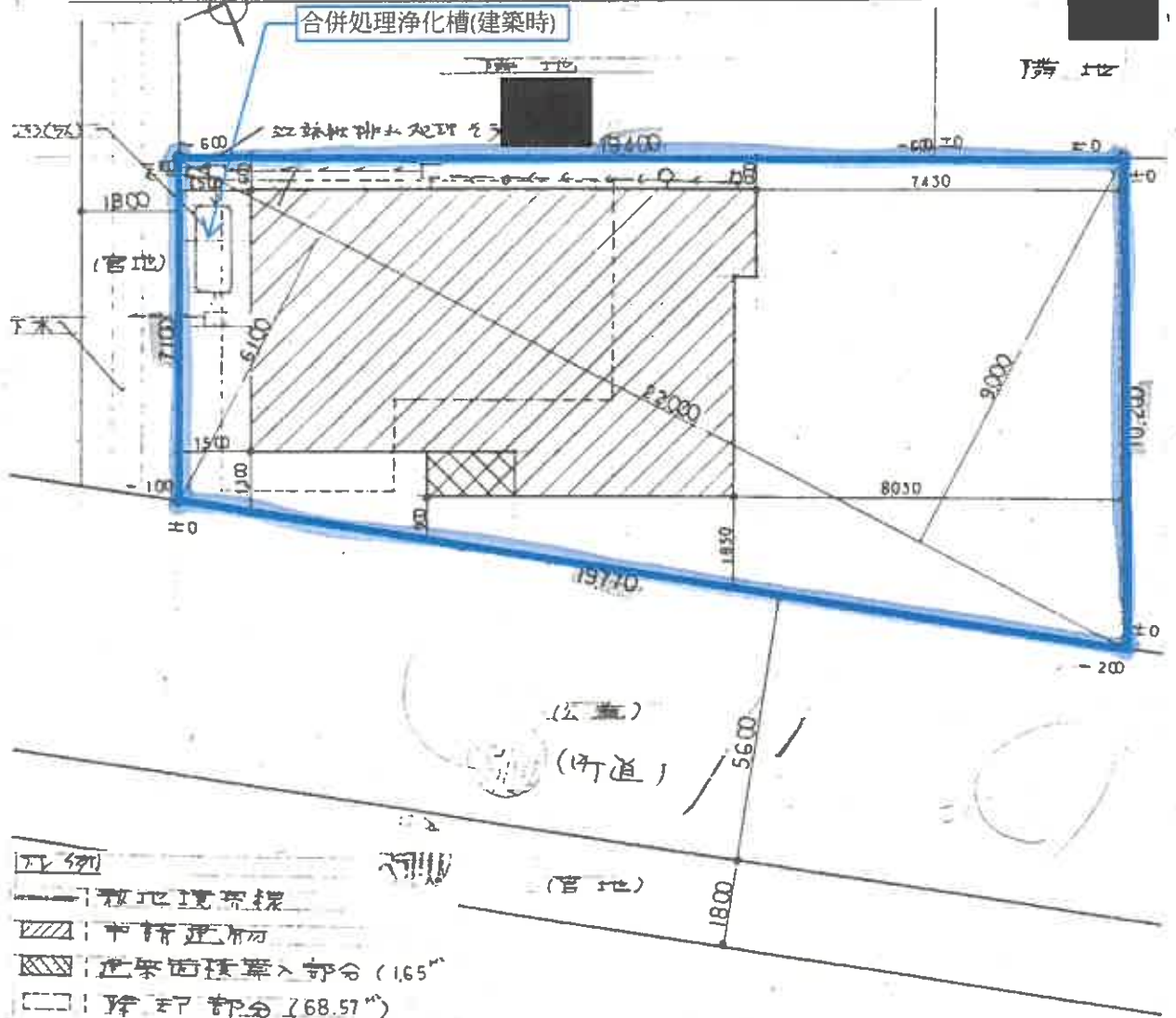
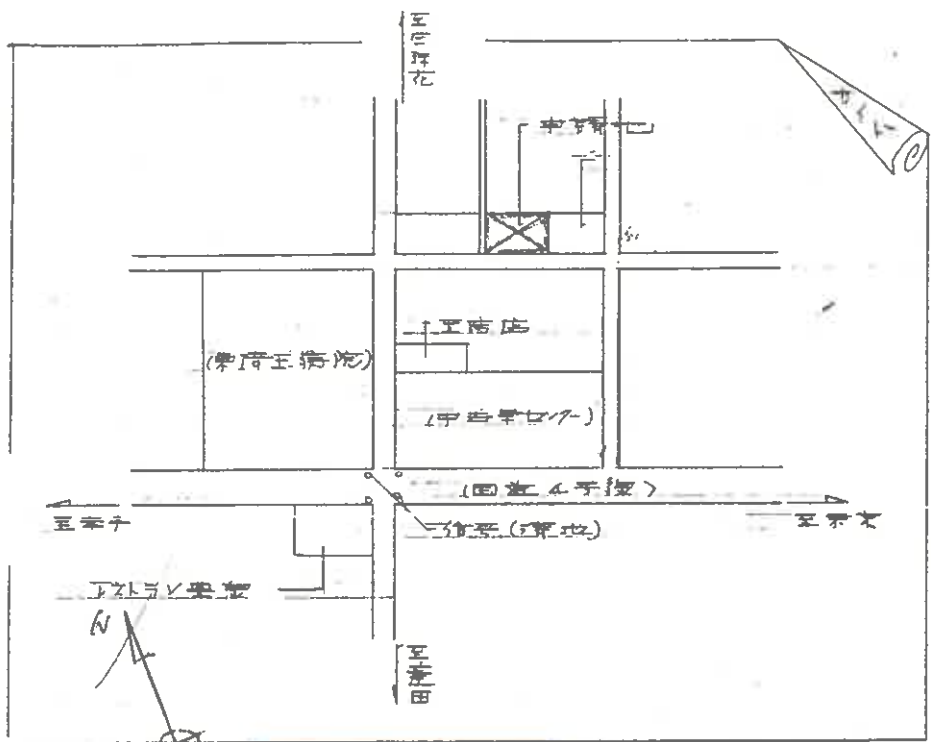
建築計画概要書

建築主	氏名	[Redacted]		
	住所	[Redacted]		
敷地の位置	地名地番	埼玉県北馬所郡杉戸町清地5-619-1		
	用途地域	住居	その他の区域、地域、地区、街区	
	防火地域	防火、準防火	指定なし	
主要用途		専用住宅	工事種別	新築
申請に係る物	高さ	地上 7m00	地下	
	階数	地上 2階	地下	階
	構造	木造一部造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		$m^2$	$m^2$	166.10 $m^2$
建築面積		61.14 $m^2$	$m^2$	61.14 $m^2$
延面積		96.67 $m^2$	$m^2$	96.67 $m^2$
設計者	事務所	[Redacted]		
	所在地	[Redacted]		
	氏名	[Redacted]		
施工者	事務所	(有) 光洋建設		
	所在地	[Redacted]		
	氏名	[Redacted]		
代理者	事務所	在司建築設計事務所		
	所在地	[Redacted]		
	氏名	[Redacted]		
備考	※確認、計画通知番号		建第 42 号	
	昭和 年 月 日		付 61.6. 9	
	第 号		杉戸町建築課	

※印欄には記入しないで下さい。

この建築計画等写しは  
 原本と相違なく証明する  
 令和 6 年 1 月 22 日  
 杉戸町長 [Redacted]





- 境界線
- 敷地境界線
- ▨ 中積建物
- ▩ 建築面積算入部分 (165㎡)
- 除却部分 (68.57㎡)