

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 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月 2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 7年 3月25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 目 録

- 1 所 在 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番9
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分3250分の3
共有者 B 持分3250分の647
- 2 所 在 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番7
地 目 宅地
地 積 108.91平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235
- 3 所 在 三郷市鷹野五丁目172番地7
家屋 番号 172番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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】

本件共有者らが占有している。

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 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番9
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分3250分の3
共有者 B 持分3250分の647
- 2 所 在 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番7
地 目 宅地
地 積 108.91平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235
- 3 所 在 三郷市鷹野五丁目172番地7
家屋 番号 172番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235



令和6年(ケ)第107号
令和6年11月27日受理
令和6年12月17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 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番9
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分3250分の3
共有者 B 持分3250分の647
- 2 所 在 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番7
地 目 宅地
地 積 108.91平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235
- 3 所 在 三郷市鷹野五丁目172番地7
家屋 番号 172番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235

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2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <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"/> 土地共有者A, B <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者らが物件2土地上に下記物件3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3
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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A, B <input type="checkbox"/> その他の者() ①Bが本建物を居宅として使用している。 ②Aが大量の家財等の残置により本建物を占有している。 <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	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 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1，2）関係

- 1 物件2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。目的土地の外周・形状ともおおむね地積測量図のとおりである（正確には専門家による測量を要する）。
- 2 債務者兼共有者B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 債務者兼共有者Bによれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 物件2の西側に電柱と支線が存在する（目的土地への電気の引込のほか周囲の土地への引込に使用されていると思われる、写真⑱参照）。
- 5 物件2に下水道引込用の汚水柵が確認できたが、Bによれば現在は下水道未接続で浄化槽（汲み取り式）を使用しているとのことである（現地において浄化槽設備とポンプの稼働を確認した）。

■目的建物（物件3）関係

- 1 目的建物は経年相応の劣化のほか維持管理の状況はやや不良であり、床・壁の傷みのほかにバスルームのカビやキッチン・トイレの汚れがやや顕著である。物件内部には生活用品やゴミがやや散乱している状態である。
- 2 債務者兼共有者Bによれば、
 - ① 浴室のコントローラーが故障しているため、キッチンのコントローラーにて湯温等の調整を行っている
 - ② トイレのウォシュレット付近に微量の水漏れが不定期に発生する（原因不明）
 - ③ ビルトインコンロの右側のコンロが使用不可である（安全装置の作動によるものと聞いたが解除の方法がわからない）
 - ④ 脱衣所の洗面台の水漏れのため、当該洗面台は使用していないとのことである。
- 3 2階廊下の壁クロスに東日本大震災の際にできた亀裂が存在する（写真⑲参照）。
- 4 2階洋室入り口ドアの取っ手が損壊している（写真⑳参照）。
- 5 物件2階に小屋裏収納が存在する（写真㉑㉒参照）。

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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼共有者 B	<p>1 目的物件には、私と家族が居住しています。Aは目的物件を退去しております。</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前面道路や敷地が冠水したことはありません。</p> <p>5 目的物件の任意売却を検討しています。</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

(4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

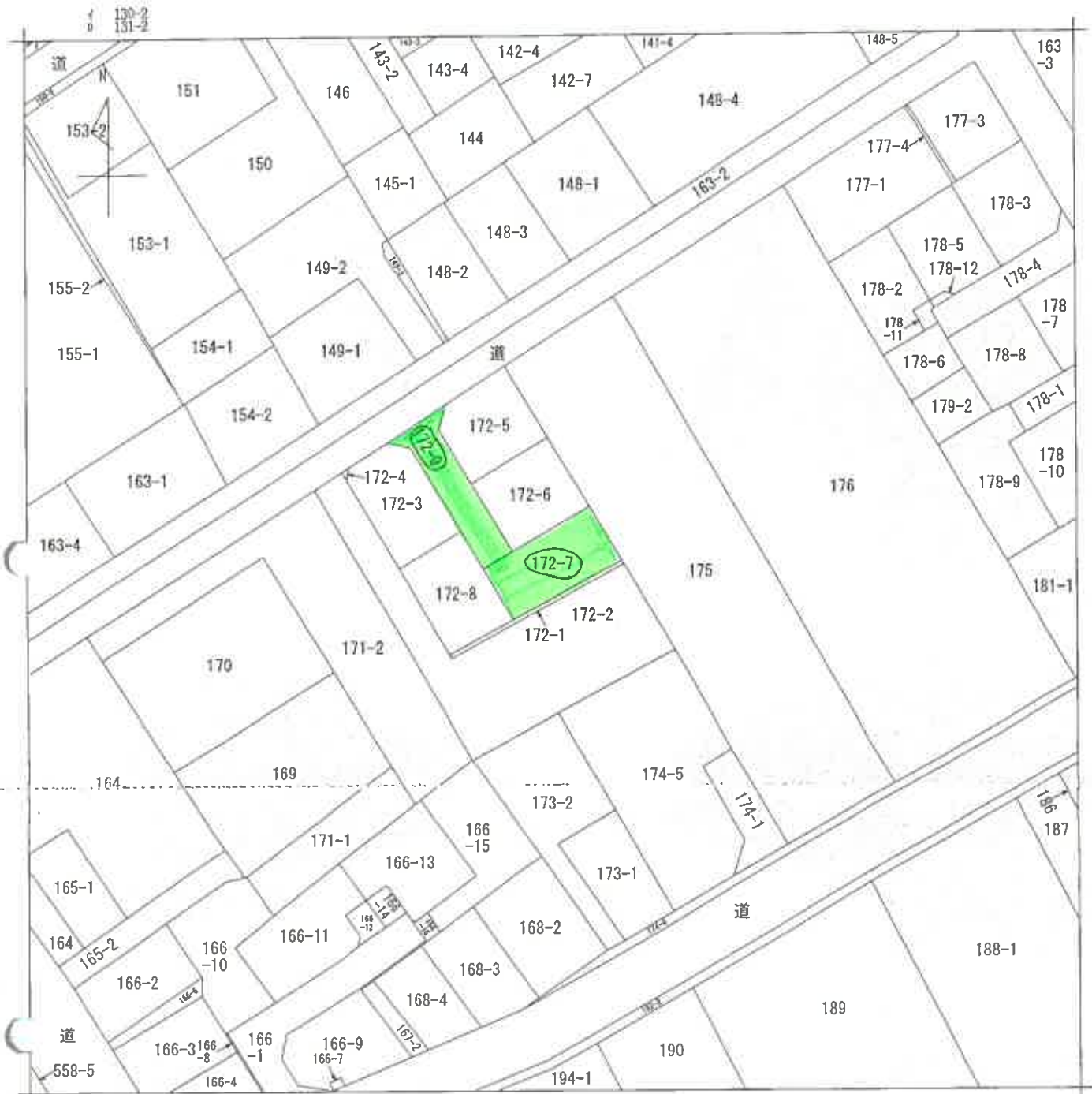
(5枚目)

(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12月2日(月) 14:30-14:40	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12月2日(月) 17:30-17:35	執務室	債務者兼共有者Bより電話にて聴取
令和6年12月14日(土) 15:00-15:30	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 債務者兼共有者Bより聴取
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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

(6枚目)



(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
鷹野5丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	三郷市鷹野五丁目			地番	172番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年12月20日			備付年月日(原図)			補事項	

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6年10月1日
さいたま地方務局草加出張所
登記官

地図整理番号：M42879
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成15年5月28日

6156692

地積測量図

172-3-172-5-172-8
172-7-172-8-172-9

三郷市飯野5丁目

三郷市測量表

地積	172-3	172-5	172-8
面積	31.374522	96.134278	27.210411
積算	31.374522	96.134278	27.210411
合	158.489269	151.859569	227.892888
合	31.374522	96.134278	27.210411
合	31.374522	96.134278	27.210411

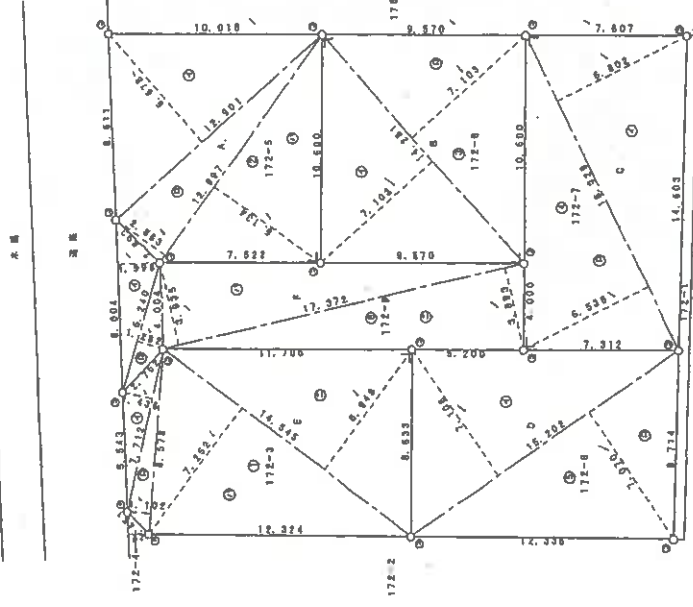
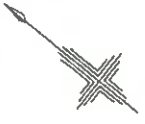
地積	172-4	172-6	172-7
面積	101.43	107.75	107.75
積算	101.43	107.75	107.75
合	313.93	313.93	313.93
合	101.43	107.75	107.75
合	101.43	107.75	107.75

地積	172-7	172-8	172-9
面積	107.75	107.75	107.75
積算	107.75	107.75	107.75
合	313.93	313.93	313.93
合	107.75	107.75	107.75
合	107.75	107.75	107.75

地積	172-8	172-9	172-10
面積	107.75	107.75	107.75
積算	107.75	107.75	107.75
合	313.93	313.93	313.93
合	107.75	107.75	107.75
合	107.75	107.75	107.75

地積	172-9	172-10	172-11
面積	107.75	107.75	107.75
積算	107.75	107.75	107.75
合	313.93	313.93	313.93
合	107.75	107.75	107.75
合	107.75	107.75	107.75

地積	172-10	172-11	172-12
面積	107.75	107.75	107.75
積算	107.75	107.75	107.75
合	313.93	313.93	313.93
合	107.75	107.75	107.75
合	107.75	107.75	107.75



三郷市地方事務課
登記
15.5.28

1/250
縮尺



申請人

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石垣	④	境界線の種別
②	コンクリート塼	⑤	境界線の種別
③	プラスチック塼	⑥	境界線の種別

作成者
[Redacted]
(平成15年5月23日作成)

A3判をA4判に縮小

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6年10月1日 さいたま地方事務局長加出盛所 登記官

(8枚目)

登録年月日：平成16年1月8日

7205475

各階平面図

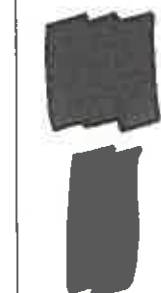
172番7

家屋番号

埼玉県三郷市藤野5丁目172番地7

建物の所在

建物図面



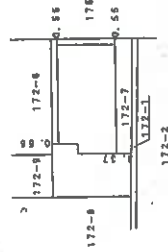
床面積表

9.10	x	1.82	=	16.5620
10.01	x	3.84	=	38.4384
合計				52.9984
床面積				52.99 ㎡



床面積表

8.19	x	1.82	=	14.9058
9.10	x	2.73	=	24.8430
6.37	x	0.91	=	5.7967
合計				45.5455
床面積				45.54 ㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

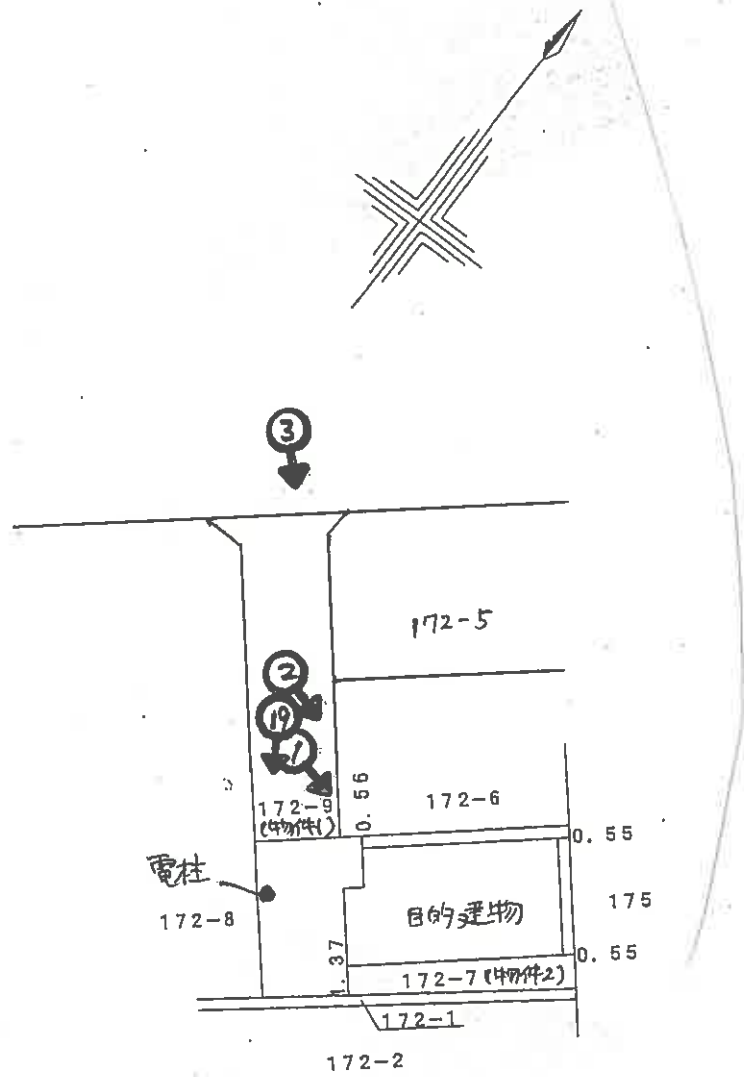
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月1日 さいたま市地方自治体草加出張所

登記官

(9 枚目)

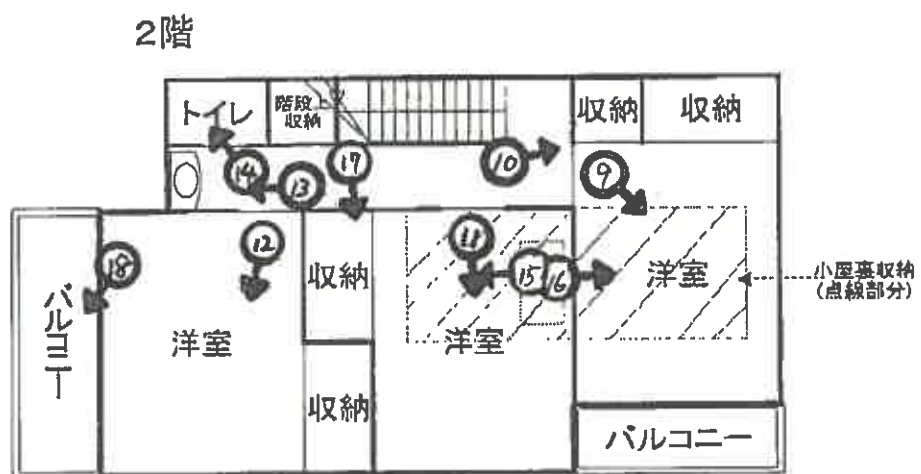
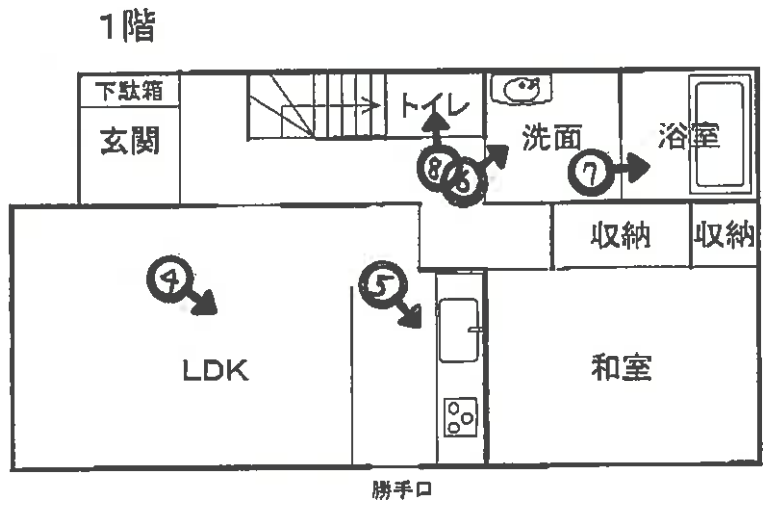
土地建物位置関係図

(写真位置♂)



建物見取図

令和6年(ケ)第107号



(11 枚目)



物件3

①



172-6付近

②

物件2付近

物件1付近



物件3

物件1付近

③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩

取っ手の損壊



⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



小屋裏収納

⑮

(16 枚目)



小屋裏収納

⑬



壁クロスの亀裂

⑭



⑮

(17 枚目)



19

(18 枚目)

令和6年(ケ)第 107号
令和6年12月14日 現地調査
令和6年12月25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 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番9
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分3250分の3
共有者 B 持分3250分の647
- 2 所 在 三郷市鷹野五丁目
地 番 172番7
地 目 宅地
地 積 108.91平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235
- 3 所 在 三郷市鷹野五丁目172番地7
家屋 番号 172番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分3250分の15
共有者 B 持分3250分の3235

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000円
物件2 (土地)	金 3,200,000円
物件3 (建物)	金 5,790,000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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
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 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		
	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	つくばエクスプレス線「三郷中央」駅の南方約3.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「鷹野五丁目」バス停の東方約200m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、倉庫等も混在する住宅地域。 接近条件としては、鷹野小学校約450m、前川中学校まで約1.1km。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし ◇建築行為等を行う際には、三郷市景観計画の届出が必要となる。
画地条件 (物件2)	地積 形状 地勢 その他	108.91㎡(物件2) 長方形 略平坦、一部段差有り 特になし
接面道路の状況 (物件2)	北西約4m舗装私道(建築基準法第42条1項5号に基づく道路(位置指定道路)、物件2の位置で行き止まり、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2については物件3建物の敷地。物件1の土地については、公衆用道路(私道)として共同で利用されている。(下記特記事項参照)	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:あり(下記特記事項参照) ※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)三郷市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 (b)ブロック塀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とおりであったが、正確には専門家の立ち合い測量を要する。	

(c) 三郷市内水ハザードマップによれば、目的土地近隣において過去に浸水実績が認められる。また、同水害ハザードマップによれば、目的土地を含む周辺地域は江戸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。

(d) 物件1の土地は物件2の土地が北西側で接面する私道となっており、更に北西側で幅員約5.9mの市道に接続する。建築基準法第42条1項5号に基づく道路(位置指定道路、平成15年6月24日第1号、幅員4m・延長19.00m)に指定されている。

(e) 三郷市下水道課での聴取によると、下水道の取出し管と汚水樹は設置されているとのことであったが、所有者に確認したところ、公共下水への接続は行なっておらず、現在は浄化槽(汲み取り式)を利用しているとのことである。現地において浄化槽設備とポンプの稼働を確認した。

(f) 敷地内に西端に電柱がある。物件2の土地への引込のほか隣接地など周囲の土地への電気の引込用に使用されていると思われる。

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	建築年月日（登記記載）：平成15年12月13日新築 経過年数：約21.0年 経済的残存耐用年数：約4.0年
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、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
保守管理の状況	やや劣る
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)所有者によると、雨漏り、建付の悪いところなどは無いとのこと。但し、ビルトインコンロの不具合、トイレの水漏れ、浴室のリモコンの故障、洗面台の水漏れなど不具合があるとのことであった。また、2階廊下の壁にひび割れが認められた。所有者によると東日本大震災の時にできたものとのことであった。なお、簡易な水平器で確認したところ、明確な床の傾きなどは確認できなかったが、正確には調査を要する。</p> <p>(b)前記のほか、全体的に経年に比して汚れ、損傷がやや顕著である。</p> <p>(c)2階の東側洋室2室の上に小屋裏収納がある。（傾斜天井で、天井高約0.9～1.2m）</p> <p>(d)三郷市開発指導課で聴取したところ、目的建物についての完了検査の記録は確認できなかった。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
2	90,000	0.955	108.91	0.95	1.0	8,890,000

※ 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)

公示地 三郷-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
 $98,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/104.5 \times 100/106 = 90,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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街路条件、接近条件で優る。(浸水、地盤リスク等も勘案)

イ 個 別 格 差 : 方位 +1.5% 計 - 4.5%
 下水道接続を要する - 1%
 間口と奥行きの関係 - 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1(土地～公衆用道路)

物件1の市場価値を、標準画地価格の2%水準と査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	90,000	0.02	79	650/3250	30,000

イ 個 別 格 差 : 価 値 率 を 2% と 査 定 し た 。

エ 共有持分割合 : (3250分の3) + (3250分の647)

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	170,000	98.53	0.14	2,350,000

ア 再調達原価： 小屋裏収納がある点を考慮。

ウ 現 価 率：

経過年数21年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率(建物の現況(壁のひび割れなど)、保守管理の状況、中古建物の市場性等を考慮)＝10%

(計算式) $4 / (21+4) \times (1-0.1)$

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、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		
2	8,890,000	0.55	法定地上権	4,890,000
合 計				4,890,000

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	30,000			1.0	0.8	20,000
2	8,890,000	-4,890,000		1.0	0.8	3,200,000
3	2,350,000	+4,890,000	1.0	1.0	0.8	5,790,000
一括価格(合計)						9,010,000

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 (三郷-2)

所 在 : 三郷市鷹野5丁目95番

価 格 : 98,800円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「三郷中央」駅約2.9km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 104㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接 面 街 路 : 南東6.8m市道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

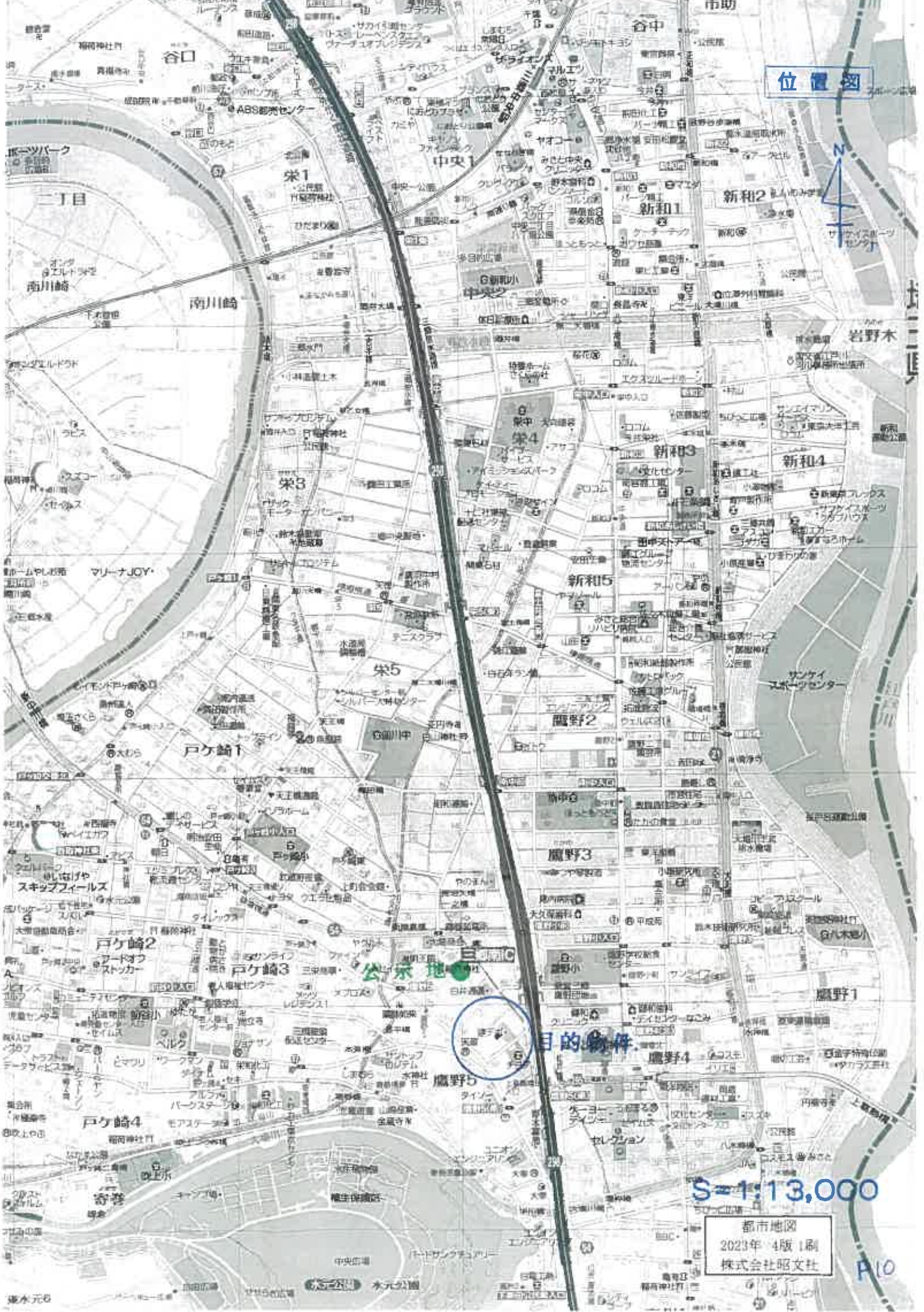
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか作業所や農地も見られる住宅地域

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)

以 上

位置図



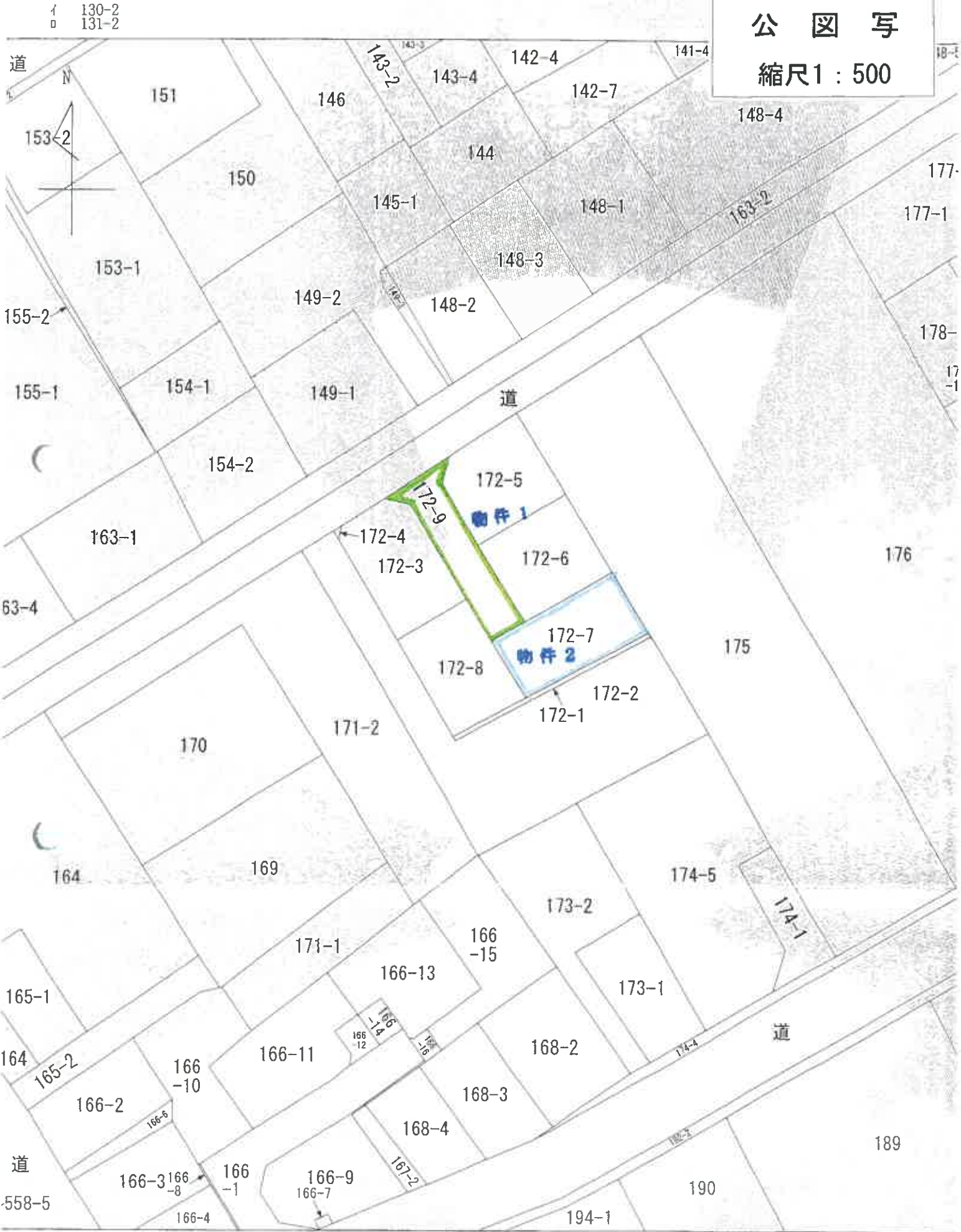
S=1:13,000

都市地図
2023年4版1刷
株式会社昭文社

A10

公 図 写

縮尺1 : 500



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。

登記年月日：平成15年5月28日

6156692

地籍測量図

119-1-119-3-119-4
119-5-119-6-119-7

三郷市福野5丁目

三郷市地籍課

面積	0.1274	㎡
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	

面積	0.1274	㎡
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	

面積	0.1274	㎡
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	

面積	0.1274	㎡
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	

面積	0.1274	㎡
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	

面積	0.1274	㎡
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	
用途	住居	
区分	1	
種別	1	



119-1 地方事務所
草加社務所
15.5.28
登記

縮尺 1/250

申請人

記号	119-1-119-3-119-4	境界線の測量	記号	境界線の測量
凡例	1 金庫	2 金庫	3 金庫	4 金庫
1 金庫	2 金庫	3 金庫	4 金庫	5 金庫
2 金庫	3 金庫	4 金庫	5 金庫	6 金庫
3 金庫	4 金庫	5 金庫	6 金庫	7 金庫
4 金庫	5 金庫	6 金庫	7 金庫	8 金庫
5 金庫	6 金庫	7 金庫	8 金庫	9 金庫
6 金庫	7 金庫	8 金庫	9 金庫	10 金庫
7 金庫	8 金庫	9 金庫	10 金庫	11 金庫
8 金庫	9 金庫	10 金庫	11 金庫	12 金庫
9 金庫	10 金庫	11 金庫	12 金庫	13 金庫
10 金庫	11 金庫	12 金庫	13 金庫	14 金庫
11 金庫	12 金庫	13 金庫	14 金庫	15 金庫
12 金庫	13 金庫	14 金庫	15 金庫	16 金庫
13 金庫	14 金庫	15 金庫	16 金庫	17 金庫
14 金庫	15 金庫	16 金庫	17 金庫	18 金庫
15 金庫	16 金庫	17 金庫	18 金庫	19 金庫
16 金庫	17 金庫	18 金庫	19 金庫	20 金庫
17 金庫	18 金庫	19 金庫	20 金庫	21 金庫
18 金庫	19 金庫	20 金庫	21 金庫	22 金庫
19 金庫	20 金庫	21 金庫	22 金庫	23 金庫
20 金庫	21 金庫	22 金庫	23 金庫	24 金庫
21 金庫	22 金庫	23 金庫	24 金庫	25 金庫
22 金庫	23 金庫	24 金庫	25 金庫	26 金庫
23 金庫	24 金庫	25 金庫	26 金庫	27 金庫
24 金庫	25 金庫	26 金庫	27 金庫	28 金庫
25 金庫	26 金庫	27 金庫	28 金庫	29 金庫
26 金庫	27 金庫	28 金庫	29 金庫	30 金庫
27 金庫	28 金庫	29 金庫	30 金庫	31 金庫
28 金庫	29 金庫	30 金庫	31 金庫	32 金庫
29 金庫	30 金庫	31 金庫	32 金庫	33 金庫
30 金庫	31 金庫	32 金庫	33 金庫	34 金庫
31 金庫	32 金庫	33 金庫	34 金庫	35 金庫
32 金庫	33 金庫	34 金庫	35 金庫	36 金庫
33 金庫	34 金庫	35 金庫	36 金庫	37 金庫
34 金庫	35 金庫	36 金庫	37 金庫	38 金庫
35 金庫	36 金庫	37 金庫	38 金庫	39 金庫
36 金庫	37 金庫	38 金庫	39 金庫	40 金庫
37 金庫	38 金庫	39 金庫	40 金庫	41 金庫
38 金庫	39 金庫	40 金庫	41 金庫	42 金庫
39 金庫	40 金庫	41 金庫	42 金庫	43 金庫
40 金庫	41 金庫	42 金庫	43 金庫	44 金庫
41 金庫	42 金庫	43 金庫	44 金庫	45 金庫
42 金庫	43 金庫	44 金庫	45 金庫	46 金庫
43 金庫	44 金庫	45 金庫	46 金庫	47 金庫
44 金庫	45 金庫	46 金庫	47 金庫	48 金庫
45 金庫	46 金庫	47 金庫	48 金庫	49 金庫
46 金庫	47 金庫	48 金庫	49 金庫	50 金庫
47 金庫	48 金庫	49 金庫	50 金庫	51 金庫
48 金庫	49 金庫	50 金庫	51 金庫	52 金庫
49 金庫	50 金庫	51 金庫	52 金庫	53 金庫
50 金庫	51 金庫	52 金庫	53 金庫	54 金庫
51 金庫	52 金庫	53 金庫	54 金庫	55 金庫
52 金庫	53 金庫	54 金庫	55 金庫	56 金庫
53 金庫	54 金庫	55 金庫	56 金庫	57 金庫
54 金庫	55 金庫	56 金庫	57 金庫	58 金庫
55 金庫	56 金庫	57 金庫	58 金庫	59 金庫
56 金庫	57 金庫	58 金庫	59 金庫	60 金庫
57 金庫	58 金庫	59 金庫	60 金庫	61 金庫
58 金庫	59 金庫	60 金庫	61 金庫	62 金庫
59 金庫	60 金庫	61 金庫	62 金庫	63 金庫
60 金庫	61 金庫	62 金庫	63 金庫	64 金庫
61 金庫	62 金庫	63 金庫	64 金庫	65 金庫
62 金庫	63 金庫	64 金庫	65 金庫	66 金庫
63 金庫	64 金庫	65 金庫	66 金庫	67 金庫
64 金庫	65 金庫	66 金庫	67 金庫	68 金庫
65 金庫	66 金庫	67 金庫	68 金庫	69 金庫
66 金庫	67 金庫	68 金庫	69 金庫	70 金庫
67 金庫	68 金庫	69 金庫	70 金庫	71 金庫
68 金庫	69 金庫	70 金庫	71 金庫	72 金庫
69 金庫	70 金庫	71 金庫	72 金庫	73 金庫
70 金庫	71 金庫	72 金庫	73 金庫	74 金庫
71 金庫	72 金庫	73 金庫	74 金庫	75 金庫
72 金庫	73 金庫	74 金庫	75 金庫	76 金庫
73 金庫	74 金庫	75 金庫	76 金庫	77 金庫
74 金庫	75 金庫	76 金庫	77 金庫	78 金庫
75 金庫	76 金庫	77 金庫	78 金庫	79 金庫
76 金庫	77 金庫	78 金庫	79 金庫	80 金庫
77 金庫	78 金庫	79 金庫	80 金庫	81 金庫
78 金庫	79 金庫	80 金庫	81 金庫	82 金庫
79 金庫	80 金庫	81 金庫	82 金庫	83 金庫
80 金庫	81 金庫	82 金庫	83 金庫	84 金庫
81 金庫	82 金庫	83 金庫	84 金庫	85 金庫
82 金庫	83 金庫	84 金庫	85 金庫	86 金庫
83 金庫	84 金庫	85 金庫	86 金庫	87 金庫
84 金庫	85 金庫	86 金庫	87 金庫	88 金庫
85 金庫	86 金庫	87 金庫	88 金庫	89 金庫
86 金庫	87 金庫	88 金庫	89 金庫	90 金庫
87 金庫	88 金庫	89 金庫	90 金庫	91 金庫
88 金庫	89 金庫	90 金庫	91 金庫	92 金庫
89 金庫	90 金庫	91 金庫	92 金庫	93 金庫
90 金庫	91 金庫	92 金庫	93 金庫	94 金庫
91 金庫	92 金庫	93 金庫	94 金庫	95 金庫
92 金庫	93 金庫	94 金庫	95 金庫	96 金庫
93 金庫	94 金庫	95 金庫	96 金庫	97 金庫
94 金庫	95 金庫	96 金庫	97 金庫	98 金庫
95 金庫	96 金庫	97 金庫	98 金庫	99 金庫
96 金庫	97 金庫	98 金庫	99 金庫	100 金庫

平成15年 5月23日作製

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6年10月1日 さいたま地方延務局草加出張所

登記官

7205475

各階平面図

172番7

建築物図面

埼玉県三郷市鹿野5丁目172番地7

家屋番号



床面積

9.10 x 1.82	=	16.5620
13.51 x 2.64	=	36.4364
合計		52.9984
延床面積		52.99 ㎡



床面積

8.19 x 1.82	=	14.9058
9.10 x 2.73	=	24.8430
6.37 x 0.91	=	5.7967
合計		45.5455
床面積		45.54 ㎡



作製者



月 5 日(作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

これは図面に記載された内容の図面であることを証明する
令和6年10月1日 さいたま市建設局 図面課

建物見取図

令和6年(ケ)第107号

1階



2階

