

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 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 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 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目
地 番 1000番22
地 目 宅地
地 積 132.71平方メートル
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目1000番地22
家屋 番号 1000番22
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 38.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八 塚 智 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 | 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目 |
| | 地 番 | 1000番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目1000番地22 |
| | 家屋 番号 | 1000番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 38.09平方メートル |



令和6年(ケ)第98号
令和6年11月19日受理
令和6年12月3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 | 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目 |
| | 地 番 | 1000番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目1000番地22 |
| | 家屋 番号 | 1000番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 38.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北葛飾郡杉戸町倉松1丁目15番23号	
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() 上記の者が物件1の土地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	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が異なる(<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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 <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 { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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

■物件1 関係

- 1 本土地に接道する地番 1000-1 は杉戸町の所有する公衆用道路であり、通行に支障はない。
- 2 本土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画は明確である。
- 3 本土地北側に電柱が存在する (写真②参照)。

■物件2 関係

- 1 建物の維持管理状態はおおむね経年相応と考えられるが、ところどころ壁クロスやフローリング傷みや補修跡が見られた。
- 2 2階洋室入り口ドアにこぶし大の損壊が見られた (写真⑬参照)。
- 3 2階室内に家財や生活用品等の残置がある (写真⑫⑮⑯参照)。
- 4 1階の壁クロスはかつてリフォームされた痕跡があり、2階へ上がる階段付近の接合部分においてリフォーム未施工箇所とクロスの色が異なる (写真⑩参照)。
- 5 2階に小屋裏収納が存在する (写真⑰参照)。

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)

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

(4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11月21日(木) 10:00-10:05	さいたま地方法務局 春日部出張所	隣接土地の全部事項証明書取得
令和6年11月22日(金) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認
令和6年11月28日(木) 12:00-12:45	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)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

(5枚目)

イ 1001-18 ハ 1002-1 ホ 1004-1 ト 1000-24 ヌ 1002-9 ニ 276-20
 1001-3 1002-1 995-5 1000-6 1003-4 つづく



(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
倉松1丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町倉松一丁目		地番	1000番22	
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)	種類	土地改良所在図	
				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6年9月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

(6-1 枚目)



ア 276-7
イ 969-18
カ 969-9
ク 970-5
ケ 996-11
コ 322-2
ク 322-9

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年2月21日

6120R27

地番 1000-1,1000-8ないし-24
土地の所在 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
631	579.209	404.653	-8.448	-4893.157632
645	568.603	397.004	-2.713	-1542.619939
642	569.401	401.940	41.397	23571.575991
663	543.108	438.401	39.975	21710.742300
641	547.977	441.915	-32.949	-18058.294173
632	574.273	405.452	-37.262	-21398.560526
合計				-607.313979
面積				303.65
坪数				91.85

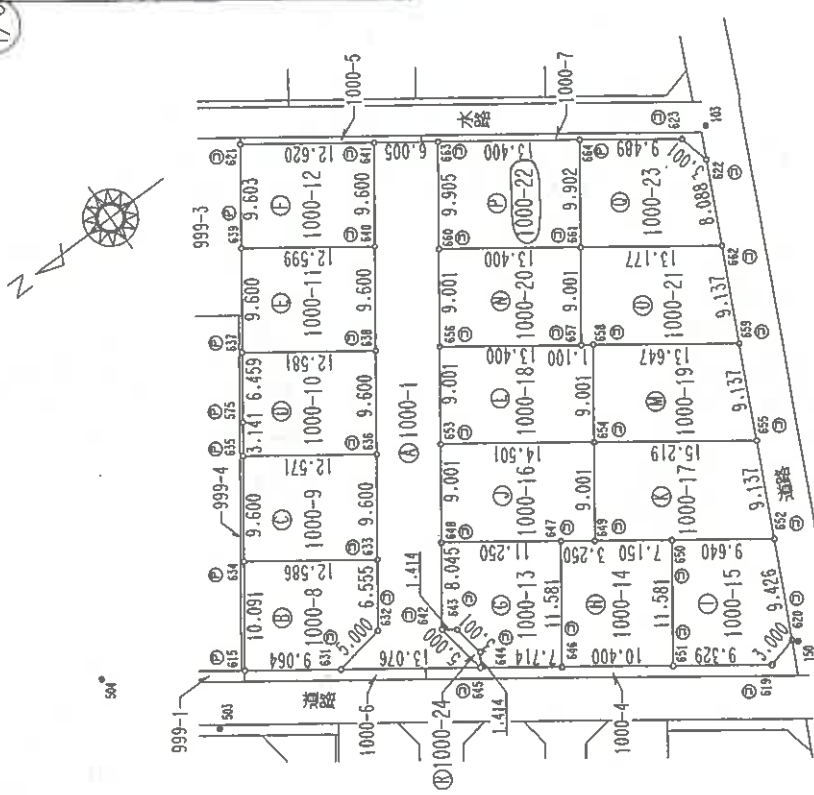
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
634	580.647	418.131	-0.814	-472.646658
615	586.561	409.955	-13.478	-7905.669158
631	579.209	404.653	-4.503	-2608.178127
632	574.273	405.452	6.116	3512.253668
633	570.439	410.769	12.679	7232.596081
合計				-241.644194
面積				120.8220970
坪数				120.82
				36.54

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
635	575.020	425.909	-0.425	-244.383500
634	580.647	418.131	-15.140	-8790.955580
633	570.439	410.769	0.425	242.436575
636	564.824	418.556	15.140	8551.435360
合計				-241.507145
面積				120.7535725
坪数				120.75
				36.52

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
637	569.412	433.701	2.112	1202.598144
575	573.179	428.454	-7.792	-4466.210768
635	575.020	425.909	-9.896	-5691.547960
636	564.824	418.556	0.433	244.568792
638	559.208	426.342	15.145	8469.205160
合計				-241.386632
面積				120.6933160
坪数				120.69
				36.50

凡例	石積	金網鉄	コンクリート積	アラスチック積	金属プレート	その他
作成者	[Redacted]					
土地家屋調査士	[Redacted]					
作成日	(平成19年2月15日作成)					

(埼玉土地家屋調査士協会専用紙)



19.2.21 登記

測地系 任意座標
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。
(さいたま地方支務局春日部出張所管轄)
令和6年9月17日 東京支務局中野出張所

登記官

(7-1 枚目)

登記年月日：平成19年2月21日

6120829

1000-1-1000-8-1-24

地積測量図

北葛飾郡杉戸町倉松一丁目

地番

土地の所在

3/3

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
664	532.241	430.560	-2.478	-1318.893198
661	538.033	422.529	-15.739	-8468.101387
662	527.346	414.821	-0.432	-227.813472
622	523.813	422.097	10.186	5335.559218
623	524.546	425.007	8.463	4439.252798
合計				-240.016041
面積				120.0080205
坪数				36.30

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
642	569.403	401.940	-4.109	-2339.676927
645	568.503	397.004	-3.789	-2154.436767
644	567.776	398.151	4.109	2332.991584
643	568.256	401.113	3.789	2153.121984
合計				-8.000126
面積				4.0000630
坪数				1.21

総合計面積 2307.0135430 m²

点番	X座標	Y座標	備考
103	521.999	424.653	トラハース紙(紙上)
150	543.044	381.234	トラハース紙(紙上)
503	591.688	407.050	トラハース紙
504	597.855	417.327	トラハース紙(紙上)
537	539.985	375.817	珪藻紙(紙上)

19.2.21 登記

凡例	石杭	コンクリート杭	プラスチック杭	金属杭	金属杭	金属プレート	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨

作成者 土地家産調査士 (平成一九年二月十五日作成)

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
658	542.406	414.585	0.682	369.920892
654	547.671	407.284	-16.203	-8873.913213
655	535.327	398.382	-0.682	-365.093014
659	531.337	406.602	16.203	8609.253411
合計				-259.631924
面積				129.9159620
坪数				39.23

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
660	548.902	430.367	0.637	294.760374
656	554.167	423.066	-15.139	-8389.534213
657	543.298	415.228	-0.537	-291.751026
661	538.033	422.529	15.139	8145.261587
合計				-241.243278
面積				120.6216390
坪数				36.48

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
661	538.033	422.529	0.407	218.979431
657	543.298	415.228	-15.927	-8653.107246
659	531.337	406.602	-0.407	-216.254159
662	527.346	414.821	15.927	8399.039742
合計				-251.342232
面積				125.6711160
坪数				38.01

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
663	543.108	438.401	-0.193	-104.819844
660	548.902	430.367	-16.872	-9212.172544
661	538.033	422.529	0.193	103.840369
664	532.241	430.560	16.872	8447.729162
合計				-265.422867
面積				132.7114335
坪数				40.14

測地系 任意座標

縮尺 1/

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。(さいたま地方裁判所 即日提出書簡)

令和6年9月17日 東京法務局中野出張所

登記簿

(7-2枚目)

請求番号：7-2

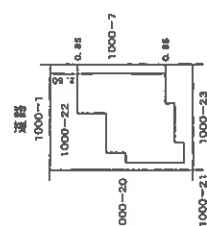
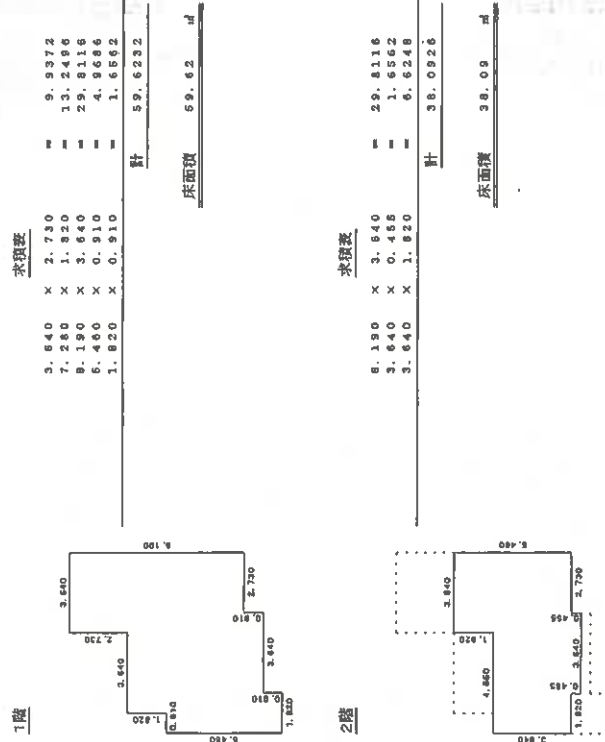
登記年月日：平成20年4月7日

建築物図面
各階平面図

家屋番号	1000番22
建築物の所在	北葛飾郡杉戸町倉松一丁目1000番地22

各階平面図

7123873



作成者	栗屋 剛五郎	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

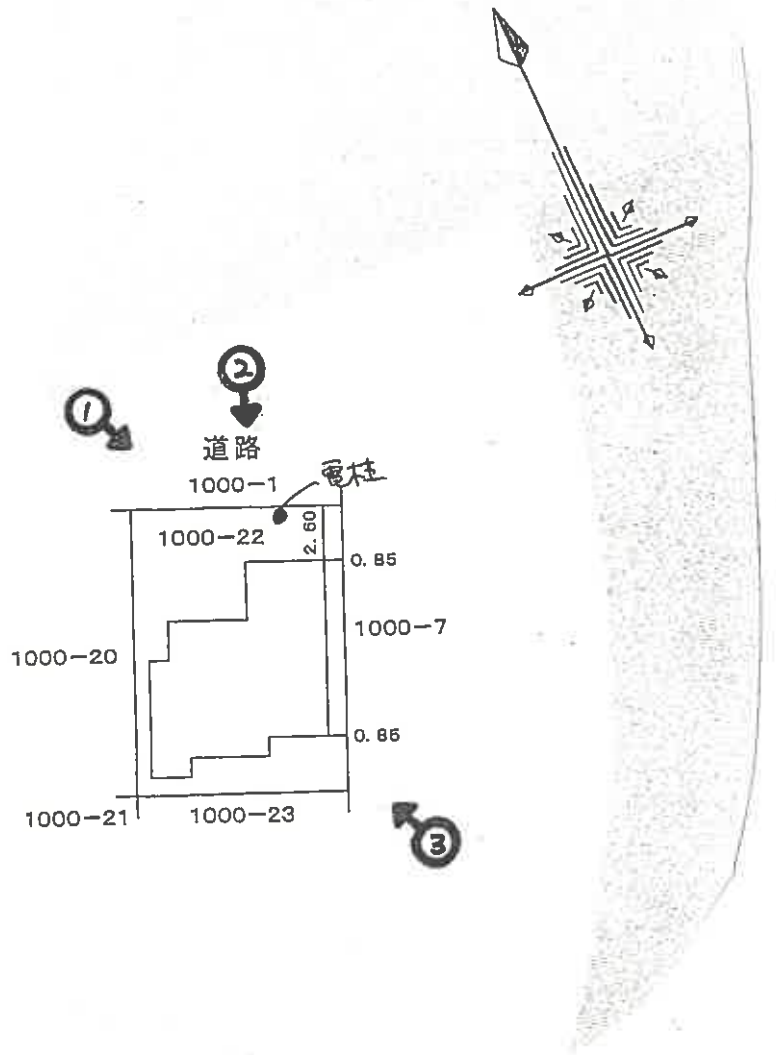
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (さいたま市地方建設局春日部出張所管轄)
 令和6年9月17日 東京建設局春日部出張所 登記係

(8枚目)

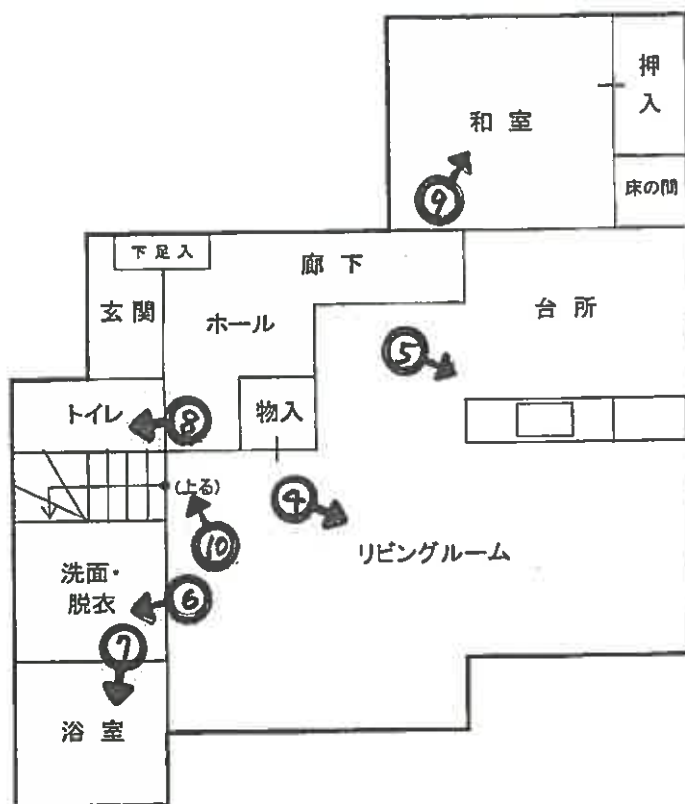
請求番号：7-3

土地建物位置関係図

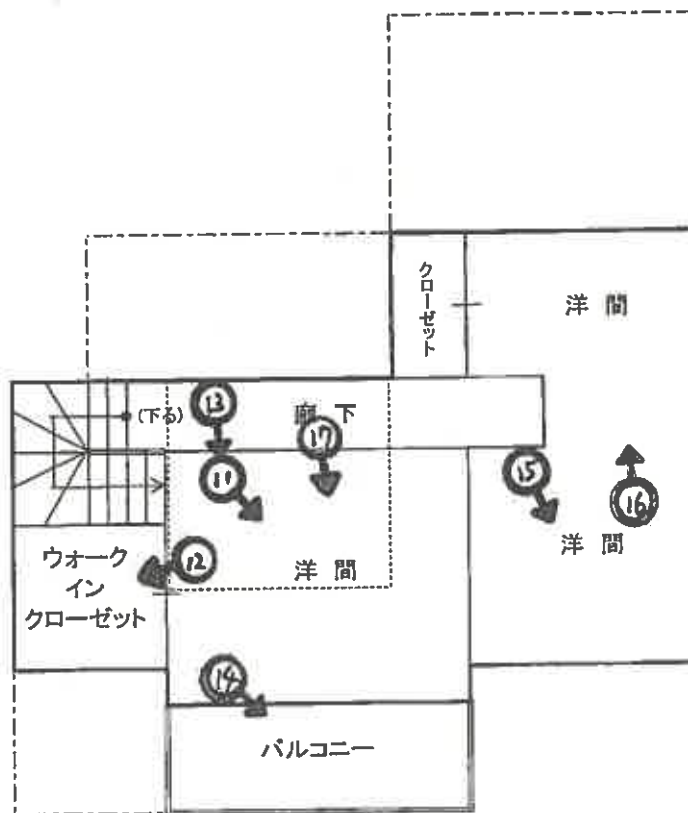
(写真撮影位置 ○→)



6(ケ)98 建物間取図(見取図)



1階



上部小屋裏収納
(約7㎡で 室内の最高高さは約1.4m)

2階

(10 枚目)



物件2

①

物件1

(駐車スペース
2台分あり)



②



③



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



壁クロスの相違

⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



ドアの損壊

⑬



⑭

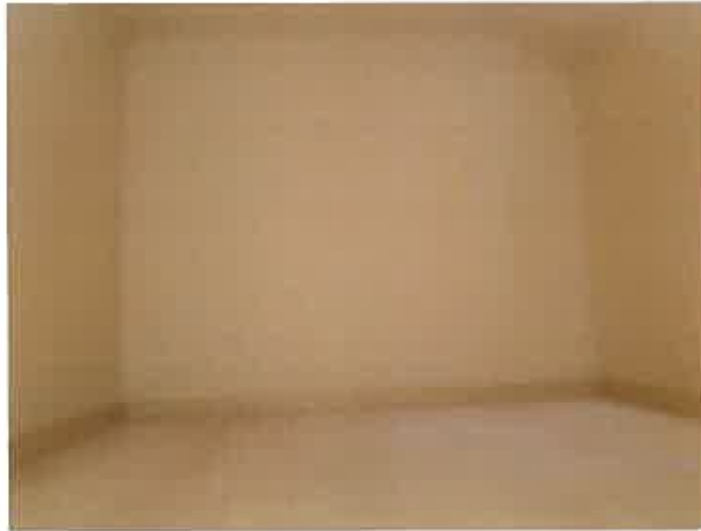


⑮

(15 枚目)



①⑥



小屋裏収納

①⑦

(16 枚目)

副本

令和6年 (ケ) 第98号

令和6年11月28日 現地調査

令和7年1月16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 | 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目 |
| | 地 番 | 1000番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目1000番地22 |
| | 家屋 番号 | 1000番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 38.09平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金9,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,590,000円
物件2(建物)	金7,240,000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 1.5 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	小規模戸建住宅が見られる住宅地域である。接近条件としては、杉戸小学校まで約350m、杉戸中学校まで約700m。	
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	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	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	132.71㎡
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	北東側幅員約6m町道(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	あり
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 物件1の境界については、隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測した結果、その形状は公図のとおりと推定される。2. 物件1南東側に水路あり。3. 本土地北側に電柱あり。4. 杉戸町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(利根川、江戸川及び荒川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。
------	---

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20年3月29日 新築(登記記載)
	経過年数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	吹付タイル仕上
	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	室内壁クロスやフローリングに傷みや補修跡が見られた。2階洋室入口ドアに破損箇所あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。雨漏りの有無は不明。	
建物の利用状況	1階の壁クロスはかつてリフォームされた痕跡があり、2階へ上がる階段付近の接合部分においてリフォーム未施工箇所とクロスの色が異なる。室内に動産の残置物あり。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	2階上部に小屋裏収納部分あり。	

第5 評価額算出の過程

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	58,200	0.98	132.71	0.95	1.0	7,190,000

※ 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-2 60,500 円/㎡	100	100	100	
	×	×	×	≒ 58,200 円/㎡
	100	104	100	

- ◇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 : 方位 +4%
- ◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で優れ、街路条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1%、行止り -3% の総和

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	180,000	97.71	0.29	5,100,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\left\{ \frac{8}{17 + 8} \times (1 - 0.1) \right\} = 0.29$$

観察減価率 - 10%

(建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮)

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、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、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	7,190,000	0.55	法定地上権	3,950,000

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	7,190,000	- 3,950,000		1.0	0.8	2,590,000
2	5,100,000	+ 3,950,000	1.0	1.0	0.8	7,240,000
一括価格(合計)						9,830,000

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市場の特殊性等を考慮した

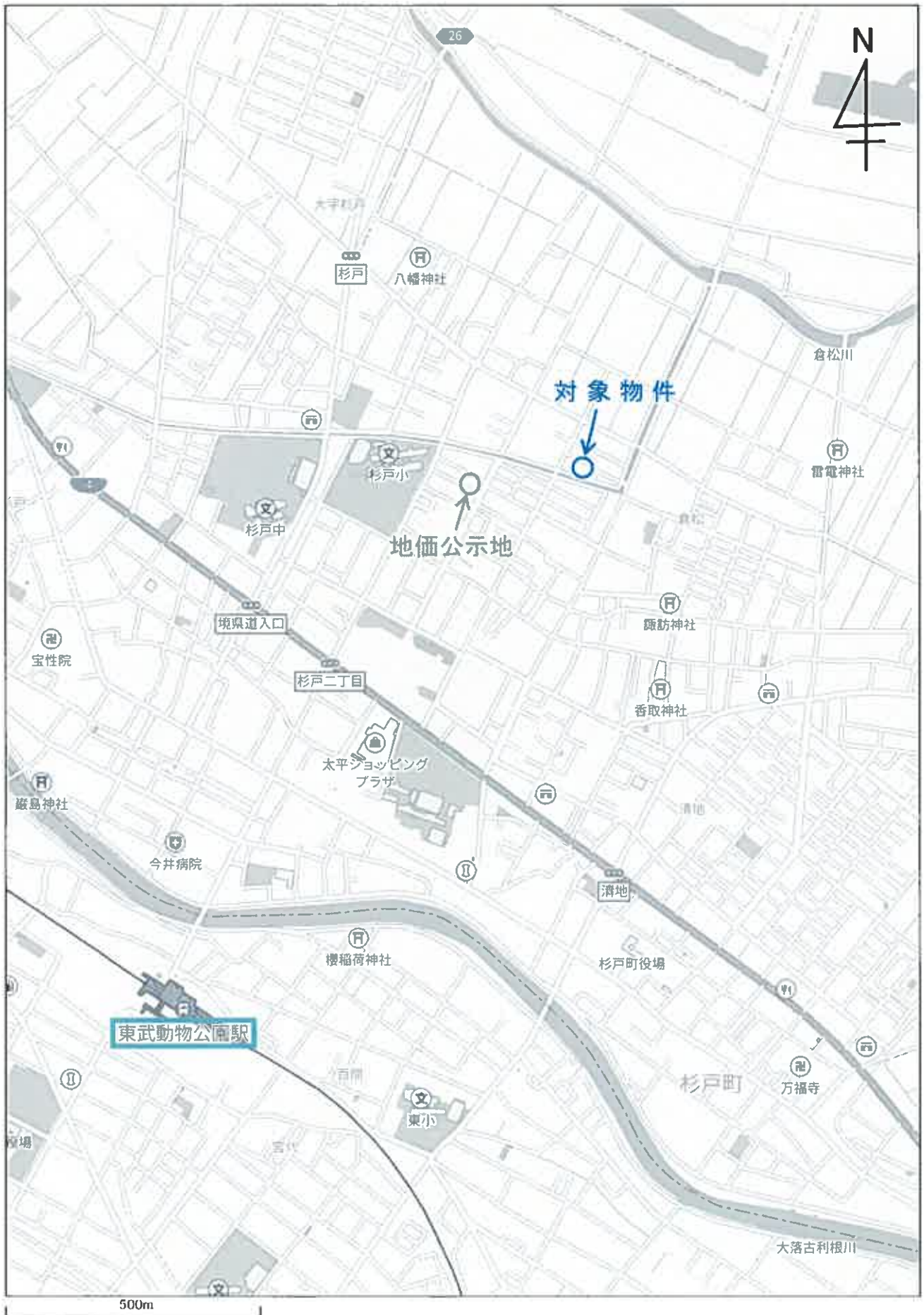
第6 参考とした価格資料

地価公示価格	(杉戸 - 2)
所 在	杉戸町内田3丁目2134番4外
価 格	60,500円/m ²
位 置	東武伊勢崎線「東武動物公園駅」 約1.2km
価格時点	令和6年1月1日
地 積	137 m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南西側幅員4m私道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	小規模の建売住宅が建ち並ぶ住宅地域

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)

以 上





(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。

地番区域見出し
倉松1丁目

A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町倉松一丁目		地番	1000番22		
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	土地改良所在図
作成年月日				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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和6年9月17日

東京法務局中野出張所

請求番号: 7-1
(1/2)

登記官

※11頁はありません。

登記年月日：平成19年2月21日

6120827

(3/5 書き込み付表)

地積測量

地番

1000-1,1000-8ないし-24

土地の所在 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目

求積表

地番	①	1000-1	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
831	578.209	404.653	-8.448	-4933.157632		
845	586.603	397.004	-2.713	-1542.618935		
842	559.403	401.940	41.597	23971.579991		
643	543.108	438.601	39.975	21710.742300		
641	547.977	441.915	-32.949	-18085.294173		
632	514.273	405.452	-37.262	-21398.560526		
合計						
				303.8569895		
				303.65		91.65

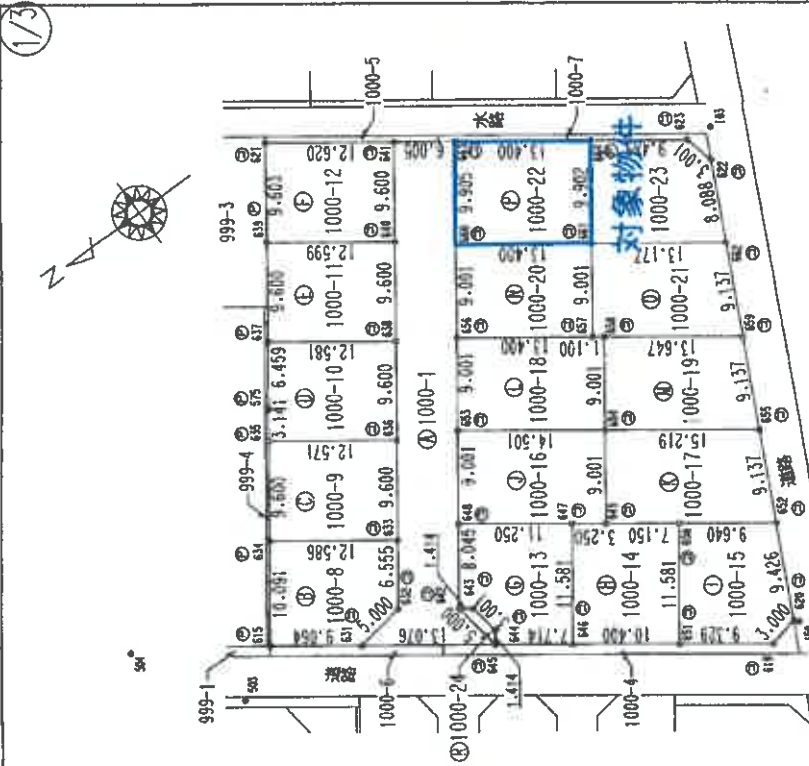
地番	②	1000-8	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
634	580.647	418.131	-0.814	-472.646658		
615	586.561	409.955	-13.478	-7905.669158		
831	579.209	404.653	-4.503	-2608.178127		
632	574.273	405.452	6.116	3512.253669		
633	570.439	410.769	12.679	7232.595081		
合計						
				-241.644194		
				120.8220970		120.82
						36.54

地番	③	1000-9	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
635	575.020	425.909	-0.425	-244.383500		
634	580.647	418.131	-15.140	-8790.995980		
633	570.439	410.769	0.425	242.436575		
636	564.824	418.556	15.140	8551.439360		
合計						
				-241.507145		
				120.7535725		120.75
						36.52

地番	④	1000-10	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
637	569.412	433.701	2.112	1202.598144		
625	573.179	428.454	-7.792	-4466.210768		
635	575.020	425.909	-9.898	-5591.547950		
636	564.824	418.556	0.433	244.568792		
638	559.208	426.342	15.145	8469.205160		
合計						
				-241.386632		
				120.6933160		120.69
						36.50

凡	①	地番簿の複製	①	記号	地番簿の製本
例	②	石	②	金風紙	②
	③	コンクリート	③	金風紙	③
	④	プラスチック	④	金風紙	④
	⑤	プラスチック	⑤	金風紙	⑤

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成19年2月15日作成)



測地系 任意座標

縮尺 1 / 500

A3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成19年2月21日

6120829

地番 1000-1,1000-2ないし-74

3/3 地積測量図

土地の所在 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目

地番	NO	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1000-23	664	532.241	450.560	-2.478	-1318.893198
	661	538.033	422.929	-15.739	-8488.101367
	662	527.348	414.821	-0.432	-224.813472
	622	523.813	422.097	10.186	5335.659218
	623	524.546	425.007	8.463	4439.232798
			合計		-240.016041
			合計		120.0080205
			面積		120.00
			外積		36.30

地番	NO	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1000-24	642	569.403	401.940	-4.109	-2339.676927
	645	566.603	387.004	-3.789	-2184.436767
	644	567.776	398.181	4.109	232.891584
	643	569.256	401.113	3.789	2153.121984
				合計	
			合計		4.0000630
			面積		4.00
			外積		1.21

總合面積 2307.0133430 m²

点番	X座標	Y座標	備考
103	521.999	424.653	トラバース線(假想上)
150	543.044	381.234	トラバース線(假想上)
503	591.688	407.050	トラバース線
504	597.855	417.327	トラバース線(假想上)
537	539.985	375.817	境界線(假想上)

19.2.21 登記

凡	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
境界線の種別	石	杭	コンクリート杭	フラスチック杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
例												

作成者 土地家屋調査士 (平成19年2月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会)

地番	NO	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1000-19	658	542.406	414.585	0.682	369.920892
	654	547.671	407.284	-16.203	-8673.913213
	655	535.327	398.382	-0.682	-365.083014
	659	531.337	406.602	16.203	8609.263411
				合計	
			合計		129.9159620
			面積		129.91
			外積		39.29

地番	NO	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1000-20	660	548.902	430.367	0.537	294.760374
	656	554.167	423.066	-15.139	-8369.534213
	657	543.298	415.228	-0.537	-291.751026
	661	538.033	422.529	15.139	8145.281587
				合計	
			合計		120.6216390
			面積		120.62
			外積		36.48

地番	NO	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1000-21	661	538.033	422.529	0.407	218.979431
	657	543.298	415.228	-15.927	-6693.107246
	659	531.337	406.602	-0.407	-216.254159
	662	527.346	414.821	15.927	8399.039742
				合計	
			合計		125.6711160
			面積		125.67
			外積		38.01

地番	NO	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1000-22	663	543.108	438.401	-0.193	-106.819844
	660	548.902	430.367	-15.872	-8712.172544
	661	538.033	422.529	0.193	103.840369
	664	532.241	430.560	15.872	8447.729152
				合計	
			合計		132.7114335
			面積		132.71
			外積		40.14

A3版をA4版に縮小したものです。

測地系 任意座標

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成20年4月7日

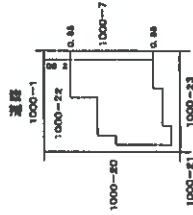
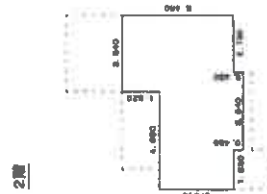
7123873

各階平面図

家屋番号 1000番22

建築物平面図

建築物の所在 北葛飾郡杉戸町倉松一丁目1000番地22



A3版をA4版に縮小したものです。

作成者

士地調査士
家屋

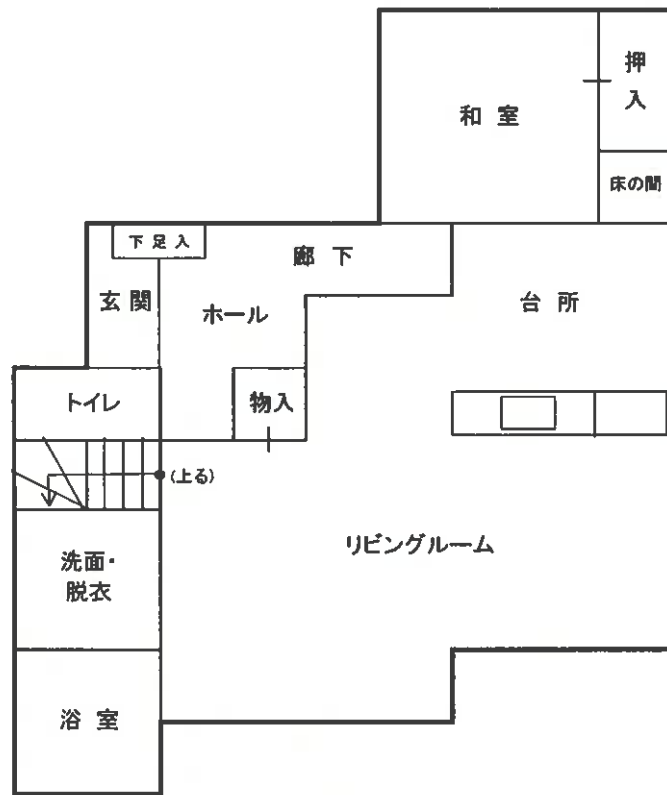
平成20年4月2日(休祝)

縮尺 1/250

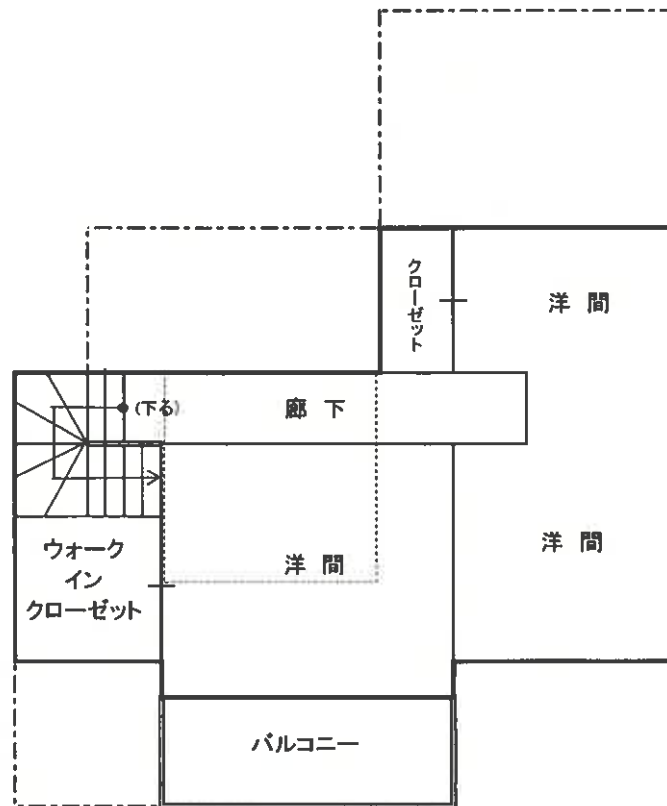
申請人

縮尺 1/500

6(ケ)98 建物間取図(見取図)



1階



上部小屋裏収納
(約7㎡で 室内の最高高さは約1.4m)

2階