

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 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番3
地 目 公衆用道路
地 積 144平方メートル

持分268分の67

2 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番5
地 目 宅地
地 積 148.11平方メートル

3 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目1030番地5
家屋 番号 1030番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 46.37平方メートル



※
め
め
※

物件明細書

令和 7年 2月28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

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 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番3
地 目 公衆用道路
地 積 144平方メートル

持分268分の67

2 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番5
地 目 宅地
地 積 148.11平方メートル

3 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目1030番地5
家屋 番号 1030番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 46.37平方メートル



令和6年(ケ)第71号
令和6年10月9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 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番3
地 目 公衆用道路
地 積 144平方メートル
共有者 A 持分268分の67
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番5
地 目 宅地
地 積 148.11平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目1030番地5
家屋 番号 1030番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 46.37平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目2番31号															
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"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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A <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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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1，2）関係

- 1 物件2と隣接地の境界については、ブロック積メッシュ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。
- 2 債務者兼所有者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。
- 3 債務者兼所有者A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1に接面する地番1030-2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。
- 5 物件1の中央付近および物件2の東端角の上空に高圧送電線が架かっている。評価人によれば物件2は高圧送電線下の土地として高さ制限が設定され、線下補償（債権）契約が締結されているとのことである（地役権の設定はなし）。
また、債務者兼所有者Aによれば高圧送電線や鉄塔による電波障害や気になる音などはないとのことであるが、圧迫感等の住環境への影響が考えられる（写真②参照）。
- 6 物件2は北東側隣接地地番1029-1（農地）よりも0.5mほど嵩上げされている。
- 7 庭や境界フェンス付近は植栽や雑草が伸びており、維持管理は不良である（道路や北西隣家にやや越境していると思われる、写真①②参照）。

■目的建物（物件3）関係

- 1 目的建物の維持管理の状況はやや不良であり、特にバスルームのカビやキッチンのシンクの汚れが著しい（写真⑤⑦参照）が、大きな不具合は存在しない。物件内部には生活用品やゴミが散乱している状態である。
- 2 物件内部で小型犬が一匹飼育されている（これによる汚損・異臭や大きな不具合は存在しない）。

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 A	<p>1 目的物件には、私が居住しています。</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前面道路や敷地が冠水したことはありません。</p> <p>5 物件内部で小型犬を一匹飼育しています。これによる汚損や不具合はないと思います。</p> <p>6 高圧送電線や鉄塔による電波障害や気になる音などはありません。</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10月11日(金) 10:00-10:10	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10月18日(金) 10:05-10:10	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和6年10月23日(水) 13:30-13:40	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和6年10月30日(水) 11:35-11:40	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15日(金) 10:30-11:15	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 債務者兼所有者Aより聴取
<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 1024-4 ハ 1065-7 ホ 967-3
 ロ 1025-4 ニ 1076-4 ヘ 967-2



(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
 杉戸6丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目			地番	1030番3		
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	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6日
 東京法務局

請求番号: 10-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)



登記年月日：昭和49年7月5日

6141085

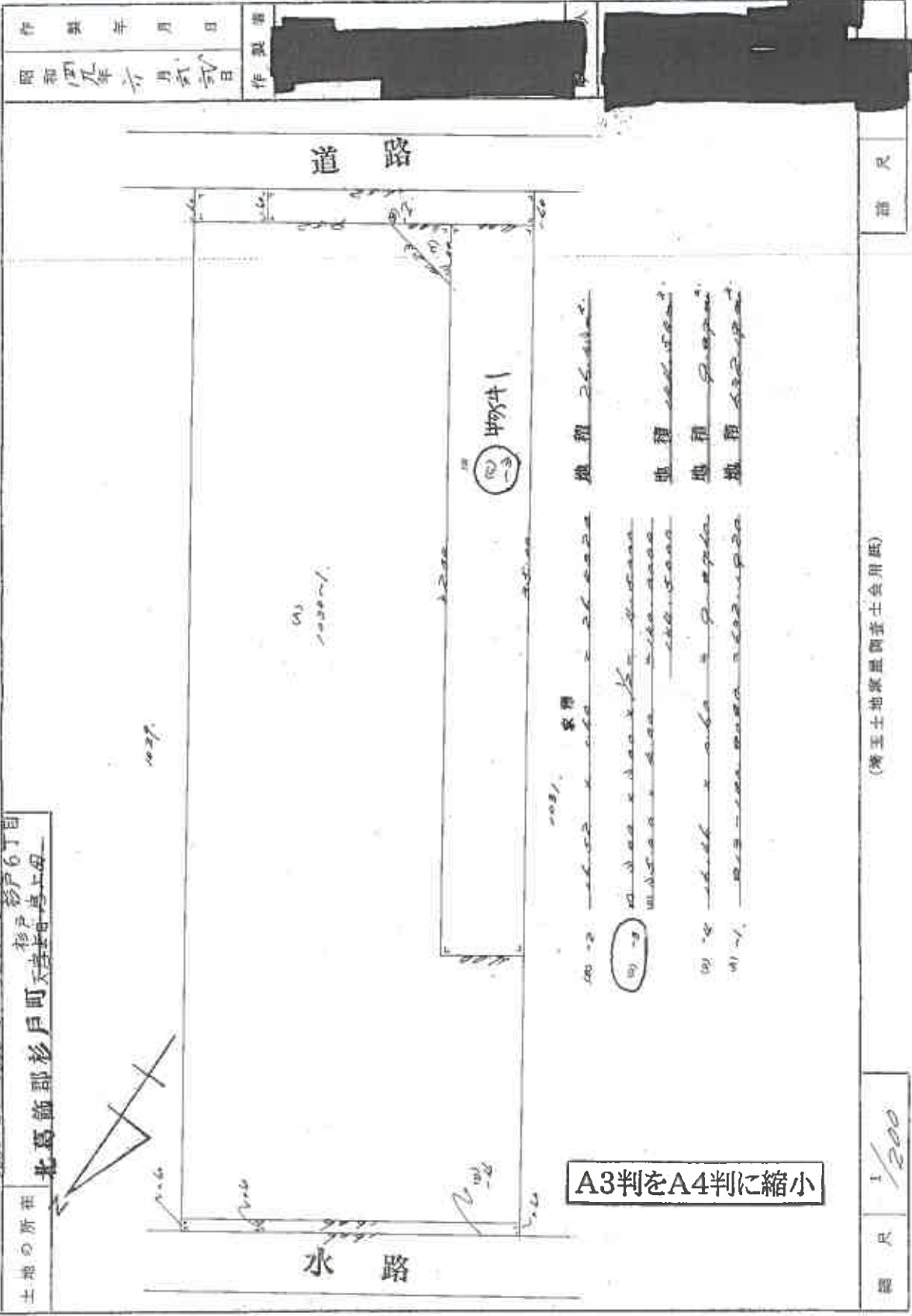
番 1030-1

土地の所在

北葛飾郡杉戸町天満土母上町一丁目
杉戸 杉戸 杉戸 杉戸 杉戸 杉戸 杉戸 杉戸 杉戸 杉戸

549.7.5

地積測量図



作製年月日	昭和四九年七月五日
作製者	[Redacted]

縮尺

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

1) 此は図面に記載されている内容を示す上は簡略である。

(宅地建物取引業法第15条第1項第2号)

令和5年11月5日 東京建設局

登記簿

(8-枚目)

登記年月日：平成27年9月29日

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。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和5年11月6日

東京法務局

登記簿

(8-2枚目)

請求番号：10-3

地積測量図

地番 1030-1, -5, -6, -7, -8

土地の所在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目

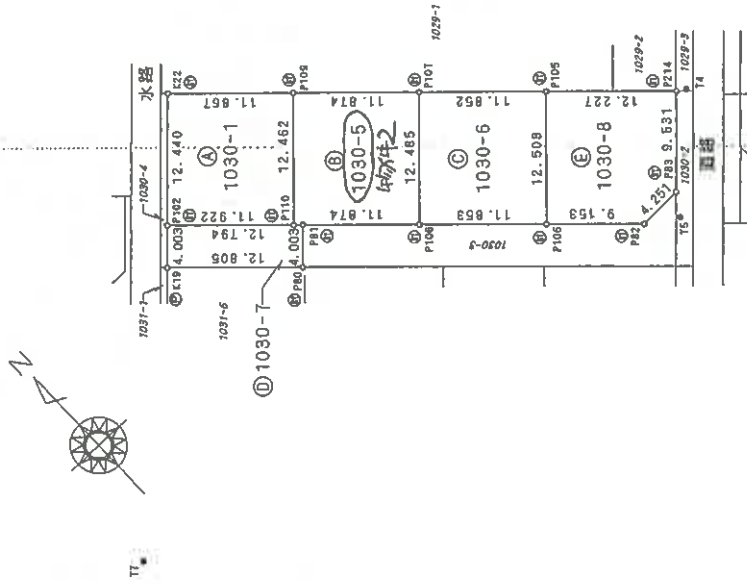
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A2	570.324	492.006	-17.196	-9807.291604
F102	561.202	483.547	0.303	170.044206
F110	553.118	492.309	17.196	9517.411128
F159	562.293	500.743	-0.303	-170.374779
合計				-296.204949
合計面積				148.1024746
合計地積				148.10 m

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P109	562.293	500.743	-17.176	-9657.944568
F110	553.118	492.309	0.293	162.063574
P108	545.056	501.056	17.176	9362.053616
P107	554.258	509.485	-0.293	-162.397594
合計				-296.224972
合計面積				148.1124859
合計地積				148.11 m

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P107	545.258	509.495	-17.175	-9519.381150
P106	545.056	501.056	0.282	142.807292
P106	537.028	509.747	17.175	9223.455900
P105	546.237	518.211	-0.282	-143.114094
合計				-296.232052
合計面積				148.1150260
合計地積				148.11 m

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P102	561.202	483.547	-12.125	-6804.574250
K19	556.267	480.825	6.669	3734.247959
P80	548.584	490.236	12.125	6653.706000
P81	552.526	492.955	-6.669	-3685.946414
合計				-102.466701
合計面積				51.2933505
合計地積				51.23 m

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P105	546.237	518.211	-17.466	-9540.575442
F105	537.028	509.747	-1.737	-932.817638
P82	530.821	515.474	10.915	5825.150475
P83	530.983	520.722	10.739	5702.226437
P214	537.982	527.218	-2.511	-1350.822562
合計				-296.228748
合計面積				148.1143740
合計地積				148.11 m



地番	面積	形状	備考
T2	553.011	41.918	トラバース区：測量区 (0.03%)
T4	537.442	28.041	トラバース区：測量区
T5	526.991	19.405	トラバース区：測量区
T7	536.677	46.305	トラバース区：測量区

測量年月日 平成27年7月21日

測量系 任意座標

申請人

作成者 土地家屋調査士

凡例 石 枕 ① 金属杭 ② 金属杭 ③ 金属杭 ④ 金属杭 ⑤ 金属杭 ⑥ 金属杭 ⑦ 金属杭 ⑧ 金属杭 ⑨ 金属杭 ⑩ 金属杭

作成者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

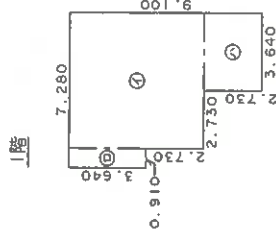
登記年月日：平成28年6月14日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1030番5

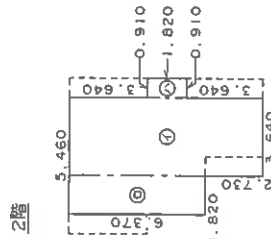
建物の所在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目1030番地5



床面積

①	6.370 x 6.370	=	40.57690
②	0.910 x 3.540	=	3.21240
③	3.640 x 2.730	=	9.93720
計			53.62550

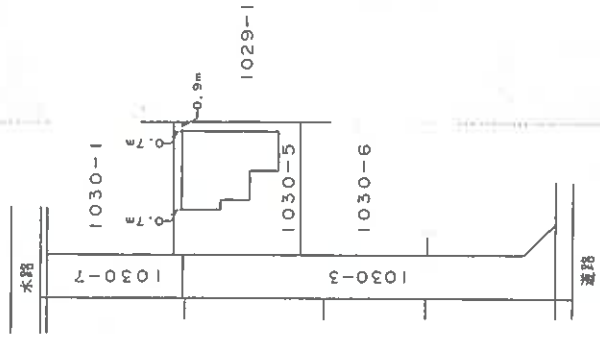
床面積 53.62 m²



床面積

①	3.640 x 9.100	=	33.12400
②	1.820 x 6.370	=	11.59340
③	0.910 x 1.820	=	1.65620
計			46.37360

床面積 46.37 m²



作成者 土屋建設株式会社

5月14日作成

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。

(さいたま地方務局春日部出張所管轄)

令和5年11月6日

茨城県務局

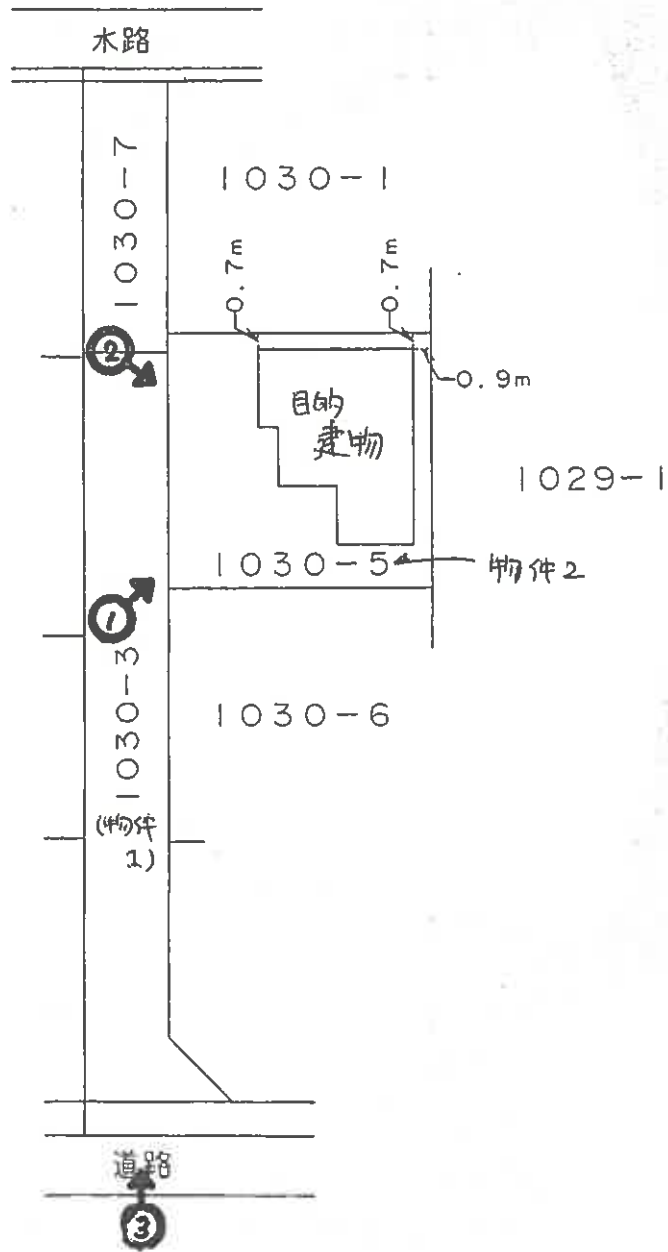
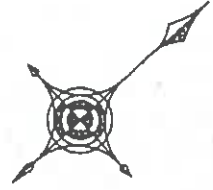
登記官

(9枚目)

請求番号：10-4

土地建物位置關係圖

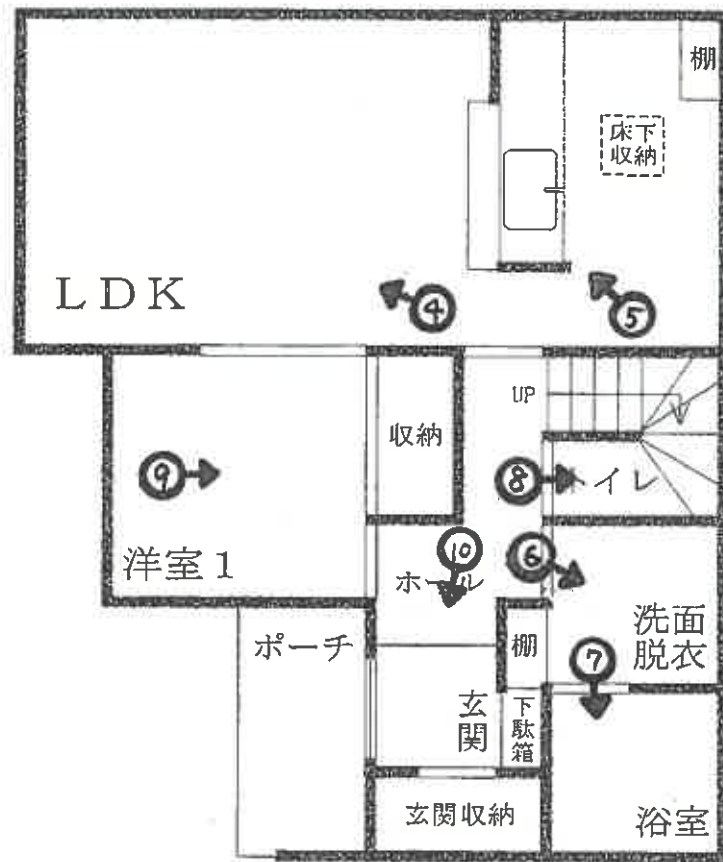
(写真撮影位置 ○→)



(10 枚目)

建物見取図

令和6年(ケ)第71号



(11 枚目)



物件3

①



高圧送電線

②

物件2付近



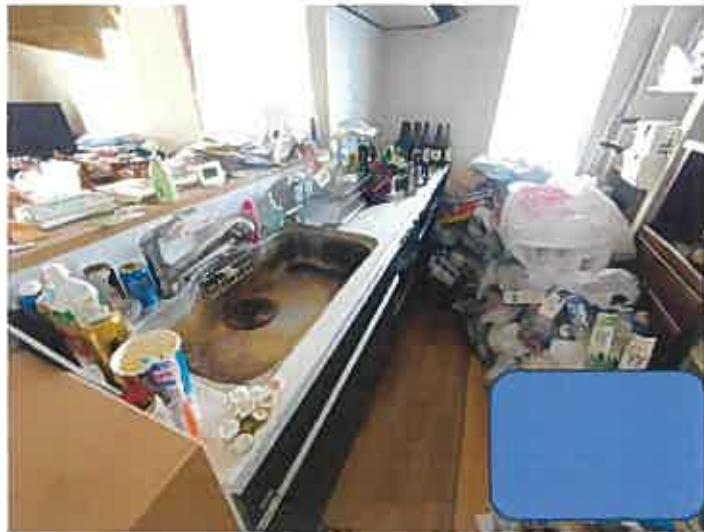
物件1付近

③

(12 枚目)



④



⑤



⑥

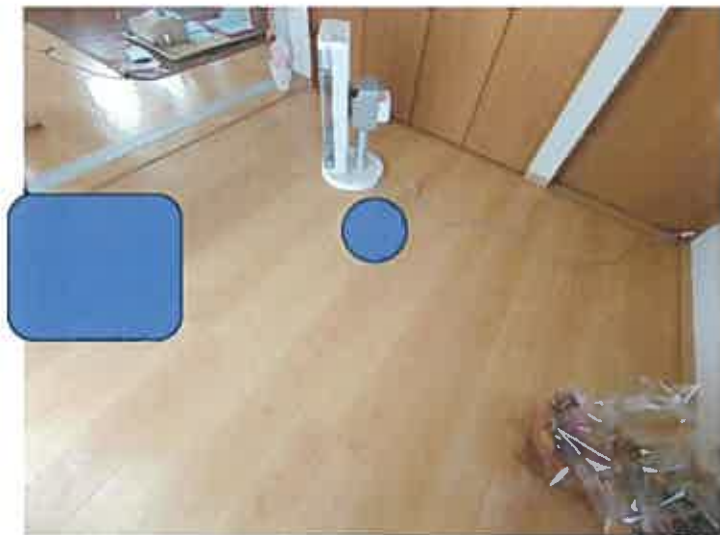
(13 枚目)



⑦



⑧

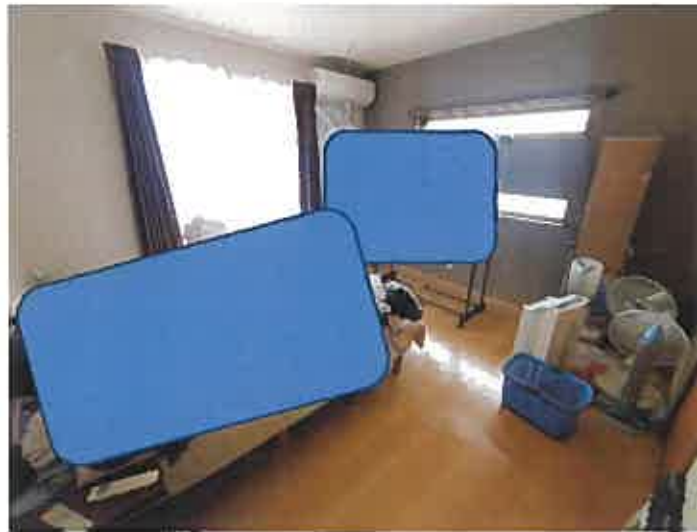


⑨

(14 枚目)



⑩

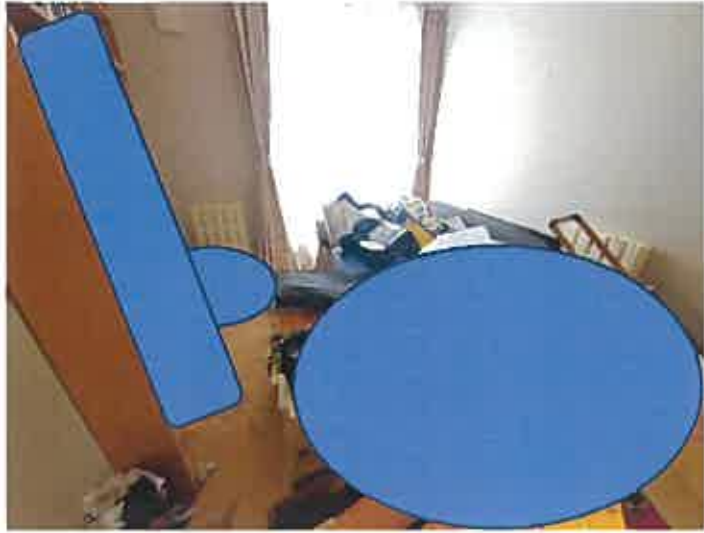


⑪

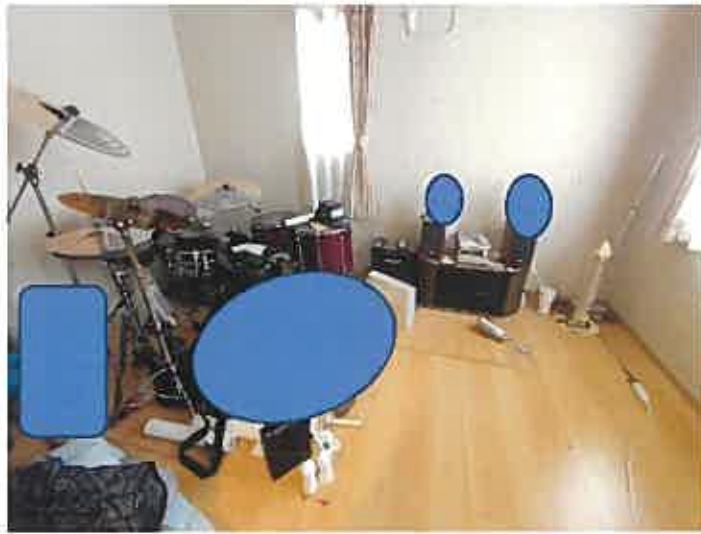


⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)

令和 6年(ケ)第 71号
令和 6年 11月 15日 現地調査
令和 6年 12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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- 1 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番3
地 目 公衆用道路
地 積 144平方メートル
共有者 A 持分268分の67
- 2 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目
地 番 1030番5
地 目 宅地
地 積 148.11平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目1030番地5
家屋 番号 1030番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 46.37平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 16,830,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 50,000円
物件2 (土地)	金 2,780,000円
物件3 (建物)	金 14,000,000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 共 有 者 分 持 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	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 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	近隣住民による持分所有形態の共用私道		

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	物件は、東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北方約1.4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多くアパート等も見られる住宅地域 接近条件として、杉戸小学校まで約1.4km、杉戸中学校まで約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 用途地域 建蔽率 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 埼玉県景観条例：景観計画区域(特定課題対応区域)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	<p>物件1・2は、地元ハウスメーカーの太平ホーム(株)による戸建分譲地区(全4棟及び位置指定道路)で、全区画及び道路について法務局備付けの測量図(座標法による面積計算)が取得可能である。</p> <p>① 144㎡ (物件1：公衆用道路) 物件1は、共用の私道で現況・公簿地目とも公衆用道路(分譲区画内の住民と持分所有)となっており、出入口の隅切り部分を含め道路位置指定(S49.9.24 第13-70号)されている。 境界標は、隣地と接する全9ヶ所の内、南西側の土地(1031番8の北角)と接する1ヶ所を除いて視認(コンクリート杭又は金属)可能である。当該私道の幅員・延長距離は、杉戸町の道路位置図に記載された数値とレーザー距離計使用による現況簡易概測値がほぼ一致した。</p> <p>② 148.11㎡ (物件2：宅地) 物件2は上記の分譲区域の一画地で、間口奥行(各辺長)の現況概測数値は、法務局備付けの測量図数値とほぼ一致した。取得可能な物件3(建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積も登記数値と同様である。また、隣地との境界線には南西側道路接面部分を除き、ブロック積メッシュフェンスが設置(北東側は敷地内、北西・南西両側は境界中心)されており区画は明確で、隣接する土地との交差点全5箇所にて境界標(コンクリート杭又は金属プレート)が視認可能である。 以上より、物件2は座標法に基づいて求積されており、境界標や境界線も現況と一致して明確であるため、当該図面の精度は高く実測値との誤差も微小と思われる。</p> <p>① 不整形(带状画地で市道接面部分に隅切りあり) ② ほぼ正方形 概ね平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 債務者兼所有者Aの陳述では道路冠水・浸水被害なし。 また、杉戸町洪水(内水)ハザードマップによれば、対象地を含む近隣地域は、H12～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。但し、本件画地を含む周辺エリアは、江戸川・荒川・大落古利根川等の想定浸水区域に含まれている。さらに、液状化の危険性が高いエリア。 (各河川別の想定浸水深区分、液状化危険度は杉戸町HP参照)</p>

<p>接面道路の状況</p>	<p>①物件1は、南東側で概測幅員約3.5～6m舗装町道(No.47)※に接続する。 ※建築基準法第42条2項道路で物件1の接面部分の幅員は約4.4m ※道路境界は確定済(H27.7.29)</p> <p>②物件2は南西側で概測幅員約4m舗装私道※に接面する。 ※建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(前記物件1) ※延長35mで北西側(1030番7)は隣地所有者の土地であるが、アスファルト舗装されており物件1と一体の通路(但し、接続先が水路敷のため行止まりで車止め設置あり)となっている。</p> <p>物件1は、接面道路(上記①)とほぼ等高。 物件2は、接続道路(上記②)より0～約0.2m高い。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1は、公衆用道路(前記②)の私道で近隣住民の持分所有形態) ※物件1の南東側隣接地の概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり</p> <p>物件2は、建物(物件3)の敷地、駐車スペース・庭等 ※北東側隣接地及び維持管理状態は、執行官の現況調査報告書記載のとおり</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり ガス配管：なし(建物電化仕様のためLPガスの利用もなし) 下水道：あり</p>
<p>特記事項</p>	<p>高圧送電線下地(西端の一部)、及び近接する鉄塔について</p> <p>物件1の中央付近、及び物件2の東端角の上空に高圧送電線(外側線の推定位置は公図参照)が架かっており、物件2は高圧線下地として建造物への高さ制限が設定され、線下補償契約が締結されている。また、北東方に近接して(直線距離約80m)高圧送電線鉄塔が所在する。なお、契約内容等について東京電力パワーグリッド関連会社(下記連絡先参照)の担当者に確認したところ、補償契約は土地所有者が変わった場合には変更手続を要するとの事である。送電線の概要は以下の通り。</p> <p>i 送電線名、電圧：宮代線、電圧は6万6千ボルト ii 送電線の高さ、離隔距離：約14m(対象地付近)、離隔距離は3.6m以上 iii 線下補償(債権)契約あり：現契約2022.4.1～2025.3.31(3年毎の更新)、 補償料：790円/㎡(一括払い) 契約範囲(該当土地面積)は1.31㎡だが、建築制限は土地全体に及ぶ 地役権の設定はなし</p> <p>iv 鉄塔番号、鉄塔の高さ：宮代線No.4、高さは21.7m v 確認先：㈱タワーライン・ソリューション埼玉事業所 東電用地㈱埼玉支社</p> <p>vi 住環境に影響あり(圧迫感・電磁波障害等) vii 北方に架かる送電線(河北1・2L線、275kv)にも近接(直線距離約50m)する。</p>

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28年3月18日 新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約21年 ※仕様；設備等を考慮
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 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、その他 設備：電気、給排水等 その他：準オール電化仕様 (IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯器) 換気システム(各部屋・トイレ等に設置)、温水洗浄便座(1・2F)、 浴室乾燥機・追炊き機能等 ※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（太平ホーム株式会社施工） 建物完了検査交付年月日・検査済証番号 H28.3.18、第SJK-KZ1511051073号
保守管理の状態	劣る 建物は、築9年経過した程度で外部・内部に大きな損傷や汚れ等は見られず、室内では雨漏り跡や床の撓み、傾斜等も確認されなかった。 全体的な維持管理状況については、執行官の現況調査記載のとおり。 その他追記として、外部(目視範囲)では基礎・壁等にクラックや継ぎ目の劣化等は見られなかったが、スレート屋根に傷みが生じている可能性があり、外壁の一部も汚れている(苔又は黒カビと推定)。 内部では債務者兼所有者の陳述より、水回りや建具等の不具合は無いとの事。シロアリ被害は不明。
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	①住居表示「北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目2番31号」 ※並列の4軒は同一の住居表示となっている。 ②室内でペット(小型犬)の飼育有

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (共用私道：公衆用道路)

物件1は共用(持分所有形態)の道路敷であるので、当該土地の性格等を考慮し、以下の通り土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	道路 価値率 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	56,500	0.03	144	67 / 268	60,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 杉戸(県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/110 = 56,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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) +3

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境(規模、水害・地盤リスク等も考慮)、行政的条件等を考慮

イ 道路価値率 : 物件1の私道価値率を3%と査定

② 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	56,500	0.94	148.11	0.98	1.00	7,710,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 杉戸(県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/110 = 56,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 個別格差 : 計 -6

(方位) +4 (中間画地) ±0 (行止まり私道) -5

(規模) ±0 (間口形状) ±0

(高圧線下地・鉄塔近接の影響) -5 ※ 東京都の公共用地の取得に伴う損失補償基準、及び収用委員会の採決等の採用数値を勘案した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応、及び周辺環境との適合の状態を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

③ 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、高騰傾向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
3	210,000	100.19	0.63	13,260,000

ウ 現 価 率

経過年数9年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率10%(維持管理状態及びメンテナンスの程度、設備等稼働の可否、中古建物の市場性を考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $21 / (9 + 21) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	7,710,000	0.55	法定地上権	4,240,000

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	60,000			1.0	0.8	50,000
2	7,710,000	-4,240,000		1.0	0.8	2,780,000
3	13,260,000	+4,240,000	1.0	1.0	0.8	14,000,000
一括価格(合計)						16,830,000

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) -1

所 在 : 北葛飾郡杉戸町杉戸1丁目1568番18
「杉戸1-3-27」

価 格 : 64,000円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線「東武動物公園」駅約800m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 141m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西4.6m町道

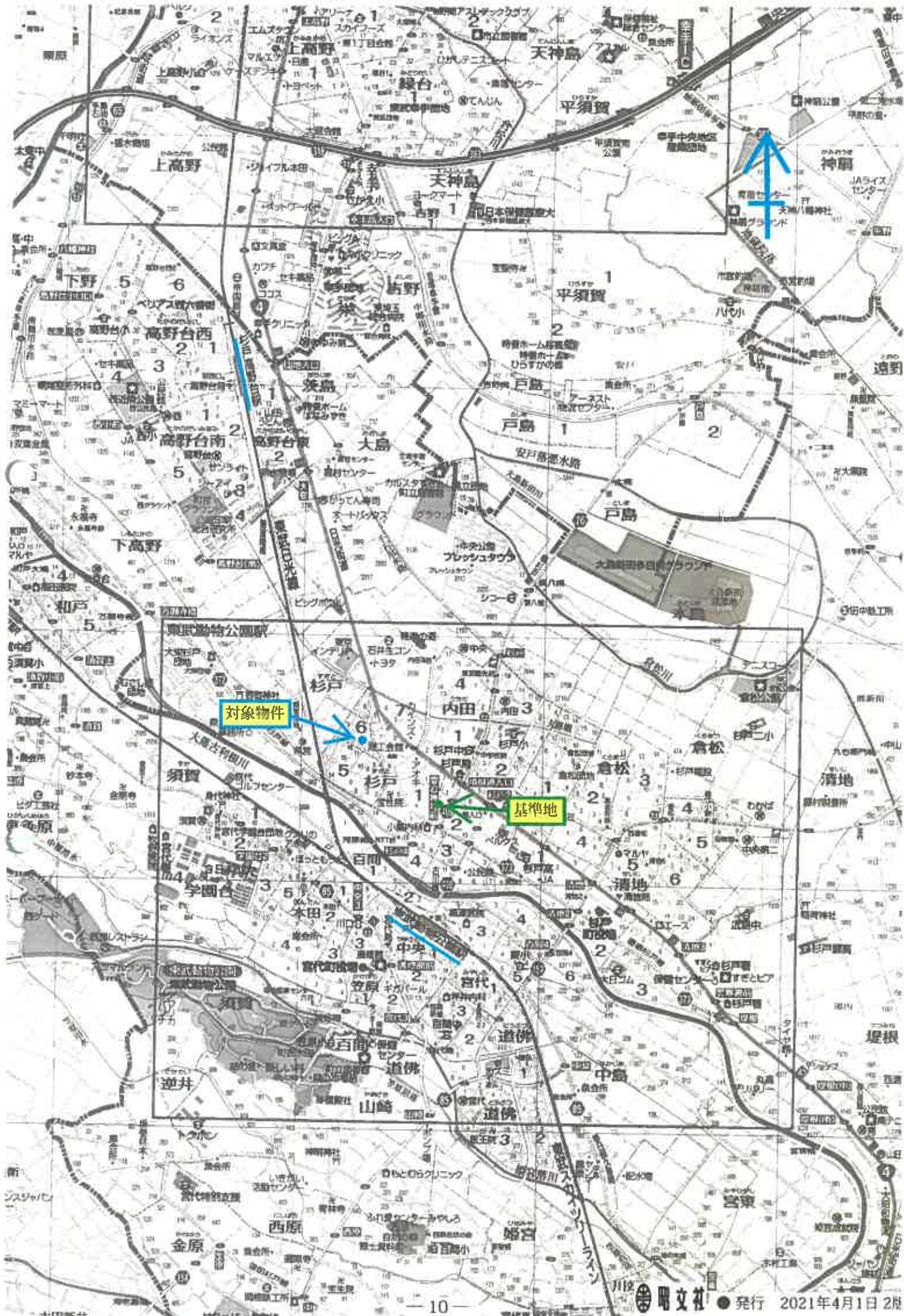
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか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 建物見取図
- 6 仮名一覧表

以 上





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た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
杉戸6丁目

地番 1030番3		所在地 糸郡杉戸町杉戸六丁目	
種類 旧土地台帳附属地	地図に準ずる図面	分類	座標系又は記号
11			

登記年月日：昭和49年7月5日

6141085 番 1030-1

土地の所在 北葛飾郡杉戸町下持基上段

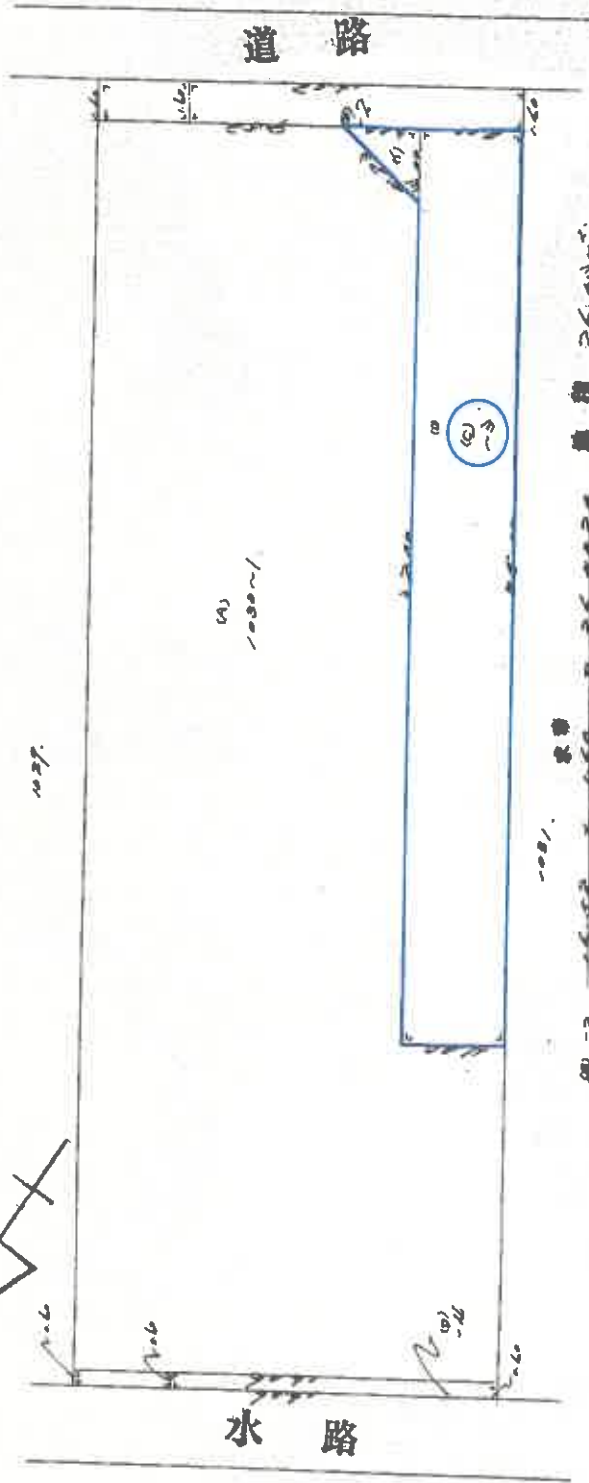
49.7.5

地積測量図

1030-1, 杉戸町下持基上段

昭和49年6月25日

製作者 [Redacted]



- 物件1
- 01-2 1030-1 1030-1 1030-1 1030-1
 - 01-3 1030-1 1030-1 1030-1 1030-1
 - 01-4 1030-1 1030-1 1030-1 1030-1
 - 01-5 1030-1 1030-1 1030-1 1030-1

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。

縮尺 1/200

(埼玉地家屋調査士会 用紙)

縮尺

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5年11月6日 東京法務局

登記簿

登記年月日：平成27年9月29日

地積測量図

地番 1030-1,-5,-6,-7,-8

土地の所在 北葛飾郡杉戸町杉戸六丁目

これは図面に記載されている内容を説明した面である。

(さいたま市地方法務局審判部出発所管轄)

令和5年11月6日 東京法務局

登記官

物件2

⑩ 1030-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K22	570.854	492.006	-17.196	-9807.291604
P102	567.262	488.847	0.308	170.048106
P110	558.118	482.309	17.188	9511.411728
P109	562.288	600.748	-0.308	-170.874776
合計				148.102478
面積				148.10

⑪ 1030-5				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P109	562.288	500.748	-17.176	-9507.845888
P110	559.118	492.309	0.288	162.088774
P109	548.088	501.088	17.176	9382.058016
P107	554.288	509.488	-0.288	-162.897884
合計				-296.224972
面積				148.112460
面積				148.11

⑫ 1030-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P107	554.288	509.488	-17.176	-9518.851808
P106	548.088	501.088	0.288	142.807282
P108	537.028	508.747	17.176	9222.458900
P109	546.287	618.211	-0.282	-143.114094
合計				-288.282082
面積				148.1160260
面積				148.11

⑬ 1030-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P102	551.202	494.847	-12.128	-6604.674280
K19	558.267	490.828	6.688	3734.247888
P80	548.584	490.288	12.118	6582.106000
P81	562.828	492.950	-6.688	-3688.846474
合計				-102.487701
面積				51.2882808
面積				51.28

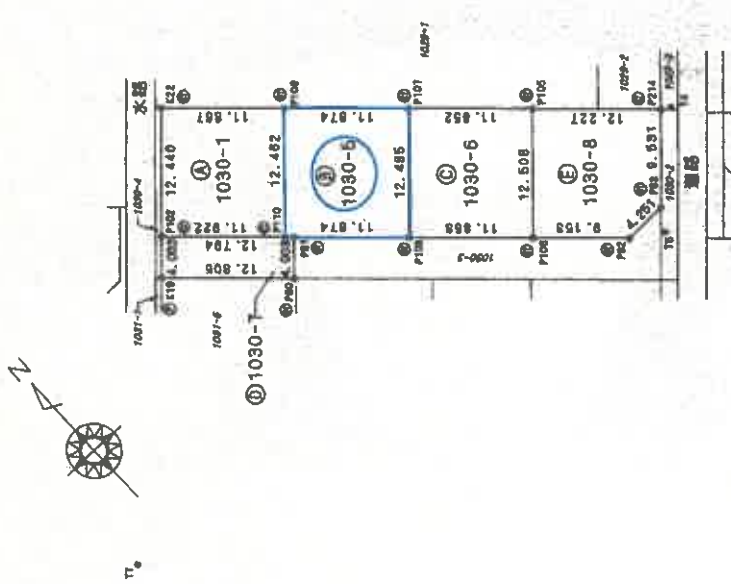
⑭ 1030-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P106	546.287	518.211	-17.488	-9540.878442
P108	537.028	509.747	-1.197	-632.817898
P82	550.831	516.474	10.018	5525.160478
P89	550.938	520.722	10.788	5702.286437
P214	537.952	527.218	-2.011	-1080.922892
合計				-286.282748
面積				148.1168140
面積				148.11

凡	石	コンクリート	アラスチック	境界線の種類	境界線の長さ	境界線の方位	境界線の面積
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

作成者

(平成27年9月24日作成)

(埼玉王城建設株式会社)



点	点名	XY座標	Y座標	XY座標	XY座標
T2	549.011	547.879	1797-28:3000		
T4	537.442	516.043	1797-28:3000		
T5	528.991	518.408	1797-28:3000		
T7	539.877	490.898	1797-28:3000		

測量年月日 平成27年7月21日

申請人

縮尺 1/500

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。

登記年月日：平成28年6月14日

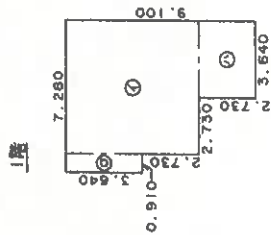
建物図面

家屋番号 1030番5

建物の所在 北葛飾郡彩戸町彩戸大丁目1030番地5

各階平面図

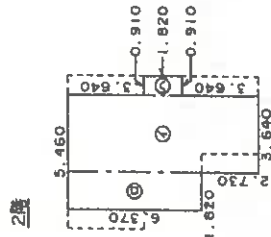
物件3



面積

①	6.370 x 6.370	=	40.57690
②	0.910 x 3.640	=	3.31240
③	3.640 x 2.730	=	9.93720
計			53.82650

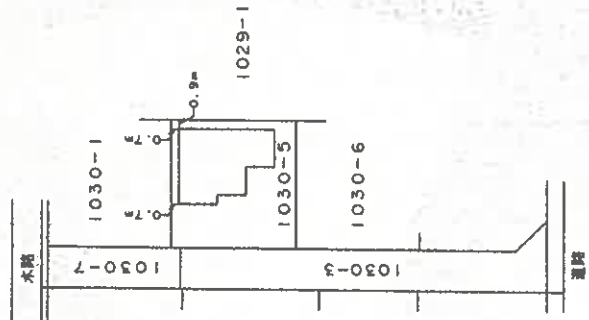
床面積 53.82 m²



面積

①	3.640 x 9.100	=	33.12400
②	1.820 x 6.370	=	11.59340
③	0.910 x 1.820	=	1.65620
計			46.37360

床面積 46.37 m²



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。

作成者

尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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。
(さいたま地方裁判所審判部出頭所管理)

令和5年11月6日 東京法務局

登記官

建物見取図

令和6年(ケ)第71号

