

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6年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~3 | 11,430,000 9,144,000 | 一括 | 2,286,000 | 73,836 | 15,448 |
| 1 | 2,160,000 | | | | |
| 2 | 60,000 | | | | |
| 3 | 9,210,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 6 3 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1. 2 2 平方メートル 2階 3 8. 5 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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、B及びCが占有している。B及びCの占有権原の存在は認められない。

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 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 6 3 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1 . 2 2 平方メートル 2階 3 8 . 5 2 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 104号
令和 6年12月10日受理
令和 7年 1月22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 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 6 3 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1. 2 2 平方メートル 2階 3 8. 5 2 平方メートル |



| | | | | | | | | | |
|----------------|--|---------------|--|---|-------|---------------|-----|-------|----------|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | |
| 住居表示 | 埼玉県草加市青柳四丁目32番11号 | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1、2 | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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 <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 物件2の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている <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 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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B、C) 上記のその他の者らが本建物を居宅として使用している 建物所有者が建物の一部に動産を遺留して使用している <input checked="" 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 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

| 占有者及び占有権原(物件3関係) | |
|----------------------------------|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B、C |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(Aの回答書)の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 |
| 占有開始時期 | 令和 4年11月頃 |
| 最初の契約日 | 年 月 日 |
| 契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 当事者借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 |
| ■ B (占有者) | <ol style="list-style-type: none"> 1 本件債務者兼所有者のAは、令和5年7月に離婚した元夫です。 2 本件物件には私と成人した息子のCが令和4年11月頃から住んでいます。Aの荷物が置いたままになっていますが、同人は住んでいません。他の者も住んでいませんし、建物を居宅以外の目的で使ったりはしていません。 3 離婚に際し、私はAから令和5年10月15日までに物件3の建物から退去するよう求められていましたが、そのまま住み続けていました。そうしたところ、昨年、同人から私と息子のCに対し、建物明渡の裁判を起こされ、請求どおりの判決が確定しています。 4 物件3の建物に雨漏りや配水管の水漏れ等の大きな傷みはありません。物件1の土地の境界について近隣と問題になっていることはありません。物件2の土地の利用について、道路となっている他の土地の所有者らとの間で特段の取り決めはありません。 |

(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 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、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 物件2の土地は、633番5、同番12～14番の土地と一体となって公衆用道路として利用されている。
- 4 物件1の土地に接面する633番1の土地は、草加市所有の田（現況：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 |
| 6年12月11日(水) 15:30-15:40 | 草加市役所資産税課 | 建物見取図取得 |
| 6年12月11日(水) 16:05-16:10 | 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 |
| 6年12月12日(木) 11:10-11:30 | 物件所在地 | 物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ |
| 6年12月16日(月) : - : | 当庁 | 債務者兼所有者Aに対し、占有等に関する照会書送付 |
| 6年12月16日(月) 11:00-11:05 | 当庁 | 占有者Bから電話で事情聴取で |
| 7年1月16日(木) 13:55-14:25 | 物件所在地 | 立入調査、占有確認、写真撮影 占有者B立会、同人から事情聴取 評価人同行 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <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 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> <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

縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 626-3 ハ 632-19 ホ 632-21
ロ 632-14 ニ 632-2 テ 632-8



物件(1)の土地

物件(2)の土地

(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 分 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 | 地 番 | 633番6 | | | |
| 出 力 縮 尺 | 1/500 | 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 記 項 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9月24日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号 : 16-1
(1/1)

(2 枚目)

登記年月日：昭和46年12月14日

1125711

246/2.14

地積測量図

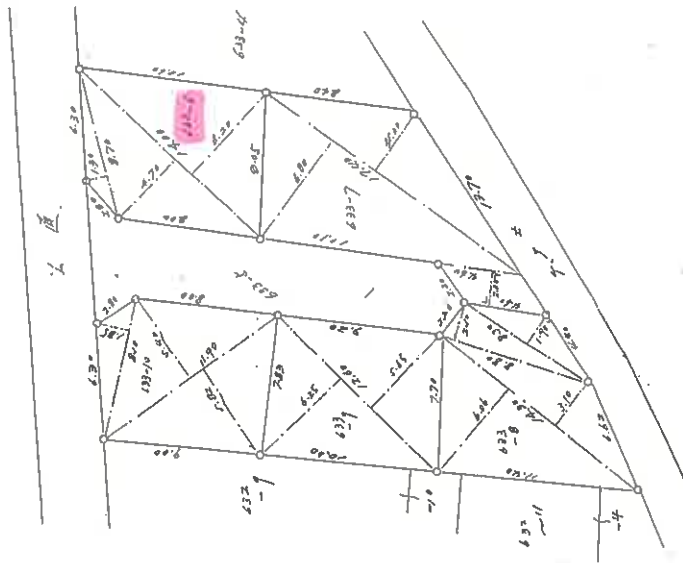
地番 633-6-2, 633-6-9, 633-6-10

土地の所在 東京都青柳町4丁目

青柳4丁目

物件(1)の土地 求積表

| | | |
|--------|---|--------|
| 633-7 | $9.70 \times 1.90 = 18.23$ $14.00 \times (4.70 + 1.00) = 103.90$ $\frac{1}{2} = 51.95$ $18.23 + 51.95 = 70.18$ | 0.00 |
| 633-8 | $12.40 \times (6.80 + 4.00) = 137.92$ $(14.40 + 6.80) \times 2.00 = 42.40$ $\frac{1}{2} = 21.20$ $137.92 + 21.20 = 159.12$ | 103.00 |
| 633-9 | $8.20 \times 1.90 = 15.58$ $8.20 \times 2.00 = 16.40$ $14.30 \times (6.80 + 1.00) = 115.28$ $\frac{1}{2} = 57.64$ $15.58 + 16.40 + 57.64 = 89.62$ | 82.00 |
| 633-10 | $12.40 \times (4.20 + 4.60) = 104.96$ | 74.00 |
| 633-11 | $8.10 \times 1.80 = 14.58$ $11.70 \times (5.20 + 5.40) = 123.54$ $\frac{1}{2} = 61.77$ $14.58 + 61.77 = 76.35$ | 74.00 |



縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮小コピーにつき縮尺相違

| | | | |
|-------------|-------------|-------|-----|
| 昭和46年12月10日 | 作製者 土地家屋調査士 | 作製年月日 | 申請人 |
|-------------|-------------|-------|-----|

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9月24日 さいたま地方法務局算出室

登記官

(8枚目)

請求番号：17-1

登記年月日：昭和47年9月8日

1125712

地番 633-11, 633-12, 633-13, 633-14, 633-15

土地の所在 茅加市青柳町字上十六丁

資柳4丁目

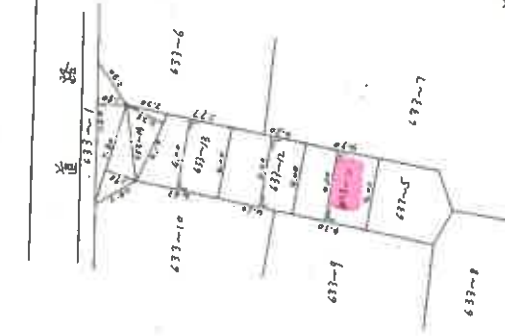
847.9.8

地積測量図

求積

物件(ス)の土地

633-11



$$\frac{(4.30 + 4.30) \times 4.00}{2} = 17.2000$$

17 m²

633-12

$$\frac{(4.30 + 4.30) \times 4.00}{2} = 17.2000$$

17 m²

633-13

$$\frac{(3.77 + 4.83) \times 4.00}{2} = 17.2000$$

17 m²

633-14

$$2.80 \times 1.80 = 10.0400$$

$$5.80 \times 1.90 = 11.0200$$

$$4.70 \times 2.28 = 9.3480$$

$$34.408$$

$$\times \frac{1}{2} = 17.204$$

17 m²

差引計算

$$86.0445 \quad (633-5)$$

$$- 17.2000 \quad (633-11)$$

$$- 17.2000 \quad (633-12)$$

$$- 17.2000 \quad (633-13)$$

$$- 17.2060 \quad (633-14)$$

$$- 17.2405 \quad (633-15)$$

$$633-5 \quad 17.0000$$

作製年月日
昭和47年9月6日

作製者
土地家屋調査士

申請人
伏見取締

縮小コピーにつき縮尺相違

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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9月24日 さいたま地方裁判所 加出審所 登記官

登記官

(9枚目)

請求番号：16-3

縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成25年3月8日

令和6年9月24日
さいたま地方法務局草加出張所

登記官

(10枚目)

請求番号：16-4

建物各階平面図

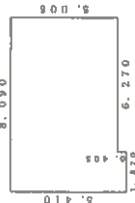
家屋番号 633番6

建物の所在 草加市菅柳四丁目633番地6

各階平面図

物件(3)の建物

1階



求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 8.090 × 5.005 | = | 40.4905 |
| 1.820 × 0.405 | = | 0.7371 |
| 計 | | 41.2276 |

床面積 41.22 m²

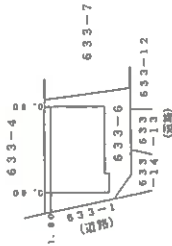
2階



求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 2.410 × 4.550 | = | 10.9655 |
| 5.680 × 4.095 | = | 23.2596 |
| 3.405 × 0.910 | = | 3.0986 |
| 2.630 × 0.455 | = | 1.1967 |
| 計 | | 38.5204 |

床面積 38.52 m²



作成者
士地阿基士
家屋

平成25年3月4日作成

縮尺 1/250

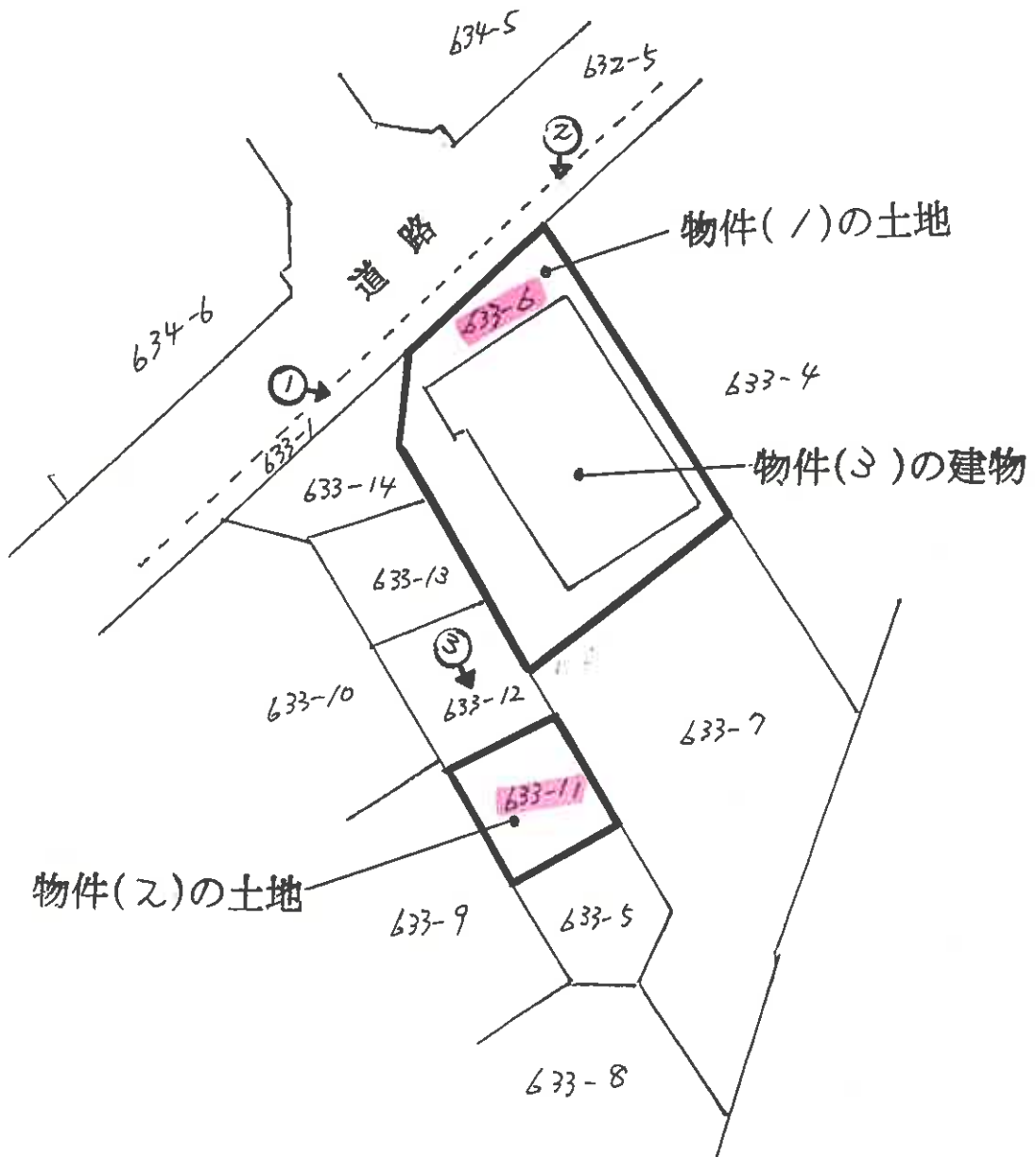
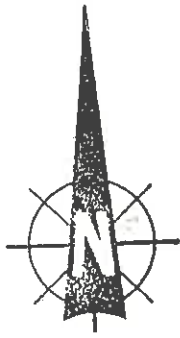
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



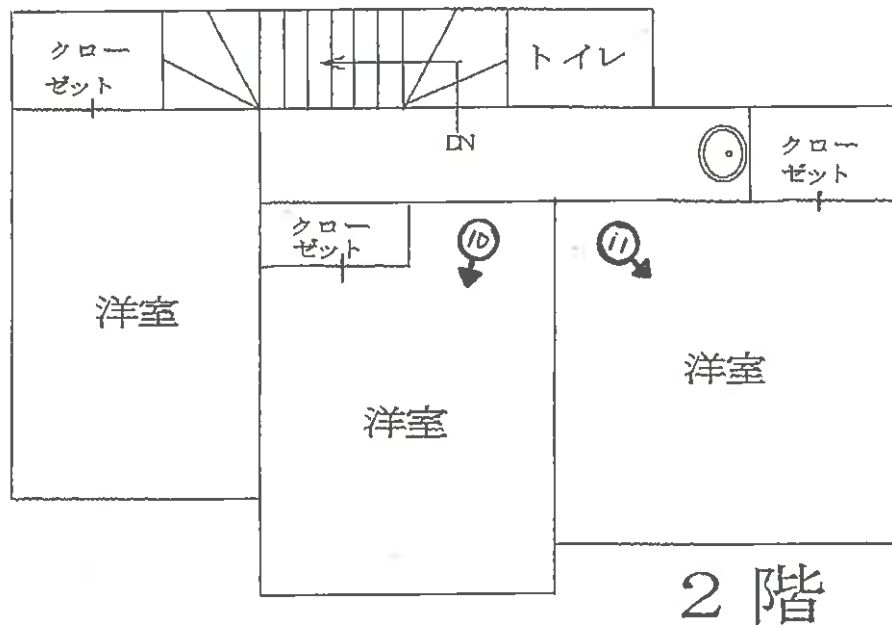
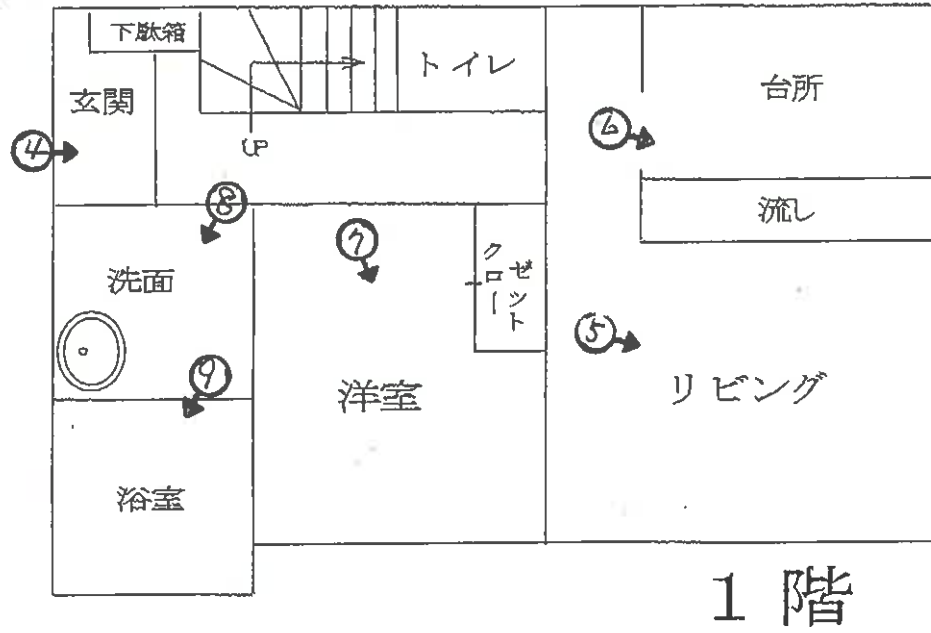
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



物件（3）の建物



※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



※点線は境界の目安



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪

(16 枚目)

令和6年 (ケ)第 104号
令和7年 1月16日 現地調査
令和7年 1月23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

宇田陽一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市青柳四丁目 6 3 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1 . 2 2 平方メートル 2階 3 8 . 5 2 平方メートル |

第1 評価額

| | |
|---------------|--------------|
| 一括価格 | |
| 金 11,430,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 2,160,000円 |
| 物件2 (土地) | 金 60,000円 |
| 物件3 (建物) | 金 9,210,000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。
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 | |
| 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 | 東武伊勢崎線「新田」駅の東方約2.6km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「日立建機前」バス停留所の北方約400mに位置する。 | |
| 付近の状況 | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 接近条件としては、青柳小学校まで約850m、川柳中学校まで約450mである。 | |
| 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2種住居地域 60% 200% なし 草加市景観計画・草加市景観条例 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例等 |
| 物 件 1・2 | | |
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 81.95㎡(物件1) 略台形 平坦 特になし |
| 接面道路の状況 | 北西約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 南西約4m舗装私道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高である。 | |
| 土地の利用状況等 | 建物(物件3)の敷地及び駐車スペース等 | |
| 供給処理施設 | 上水道:あり ガス配管:あり 下水道:あり ※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」としている。 | |
| 特記事項 | 南側やや近くに東京外環自動車道がある。 | |
| 物 件 2 | | |
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 17㎡ 長方形 平坦 特になし |
| 土地の利用状況等 | 幅員約4mの舗装私道の一部として利用されている。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 | |

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25年3月4日新築 経 過 年 数： 約12年 経済的残存耐用年数： 約13年 |
| 仕 様 | 構 造： 木造 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、その他 床： フローリング、その他 設 備： 電気、ガス、給排水等 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 |
| 保守管理の状態 | 経年相応である。 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | 室内で犬を1匹飼っている。 |

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 | 103,000 | 1.10 | 81.95 | 0.95 | 1.00 | 8,820,000 |

※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)

地価公示価 草加-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.4/100 \times 100/102 \times 100/99 = 103,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。道路方位 +2%

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・環境条件等でやや劣る。

イ個別格差：方位 +5% 角地 +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：なし

物件2は公衆用道路であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

| 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 |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 2 | 103,000 | 0.05 | 17 | - | 90,000 |

◇標準画地価格の査定については、上記アと同じ

個別格差：土地価値率を5%と査定

② 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、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 | 190,000 | 79.74 | 0.49 | 7,420,000 |

ウ現価率：

経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)-5%

(計算式) $13/(12+13) \times (1-0.05)$

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、通常の賃貸市場が未成熟であったため、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 | 8,820,000 | 0.65 | 法定地上権 | 5,730,000 |

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 | 8,820,000 | -5,730,000 | | 1.0 | 0.7 | 2,160,000 |
| 2 | 90,000 | | | 1.0 | 0.7 | 60,000 |
| 3 | 7,420,000 | +5,730,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 9,210,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 11,430,000 |

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。

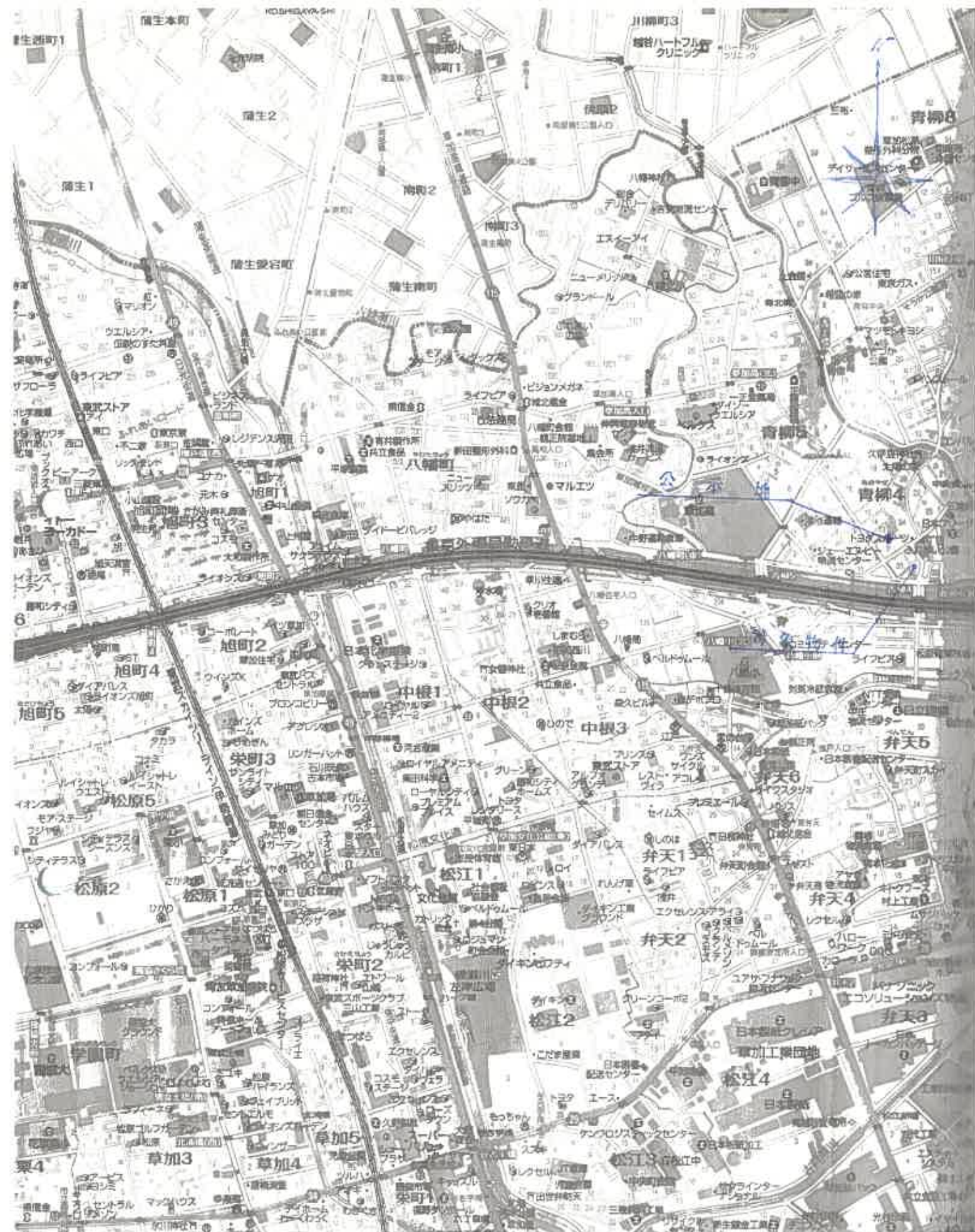
第6 参考価格資料

地価公示価格 (草加-11)
所 在 : 草加市青柳4丁目625番27
価 格 : 102,000円/m²
位 置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約2.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 107m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西4m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

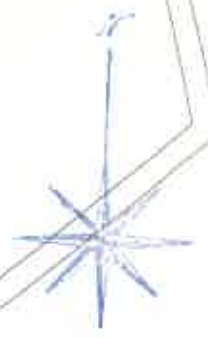
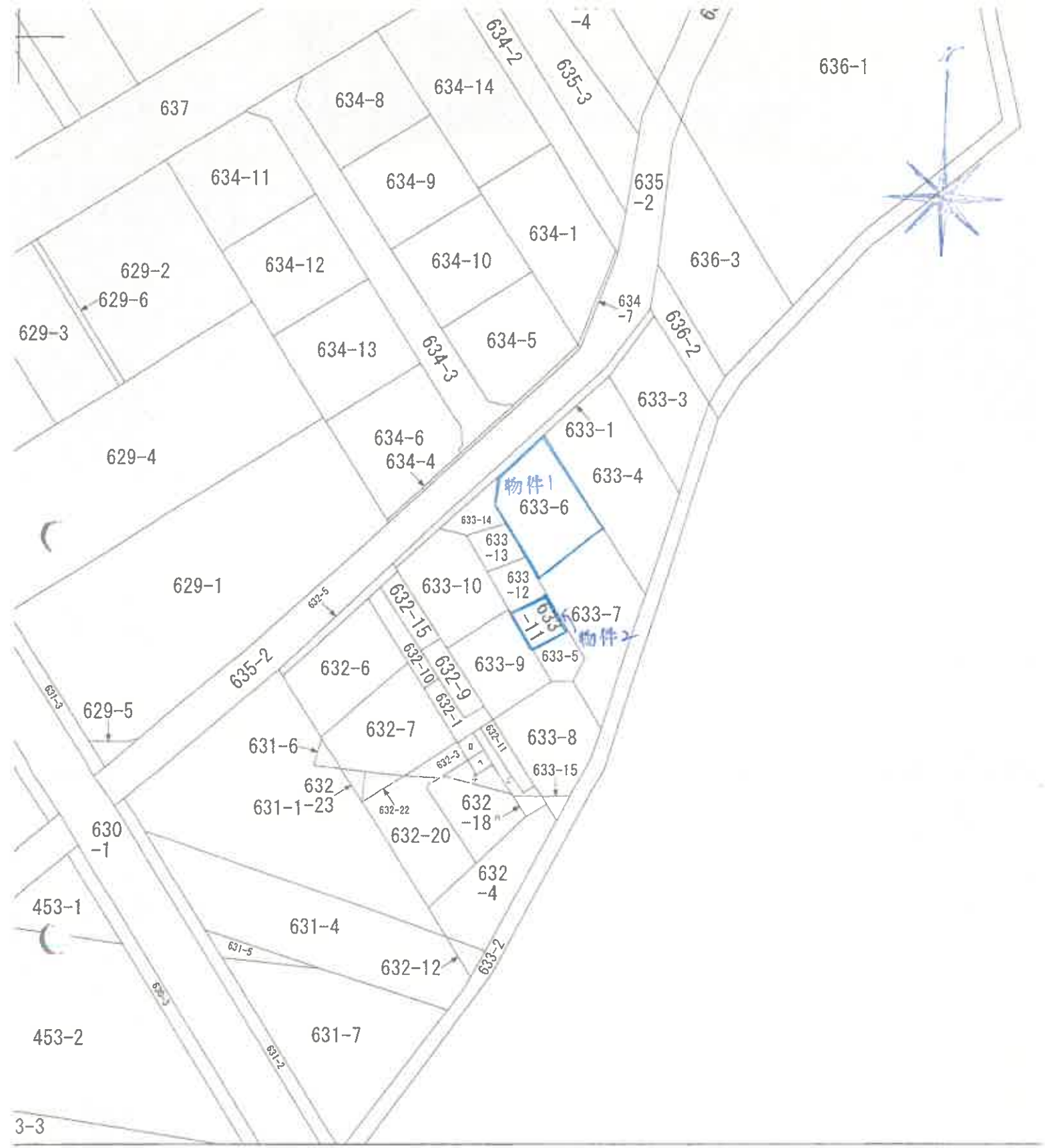
第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以 上



位置図 1:12,000
昭文社「都市地図」



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
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
青柳
4丁目

公 図 写
縮尺 1:500

登記年月日：昭和46年12月14日

1125711

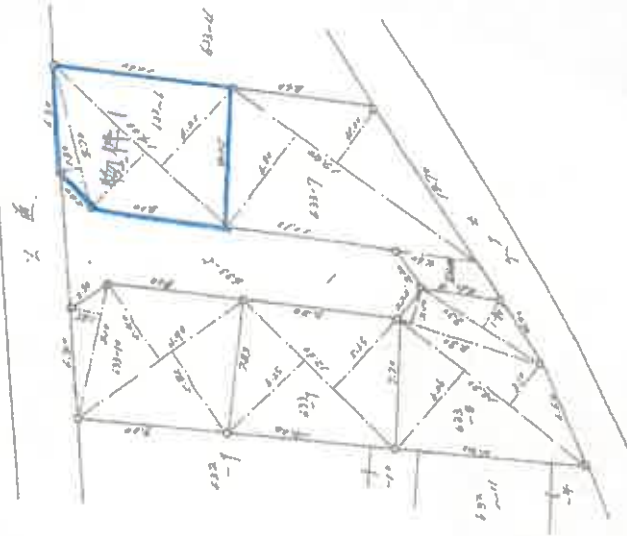
地番 622-6, 622-7, 622-8, 622-9, 622-10
土地の所在 東京都青柳4丁目

地積測量図
S. 46 12. 14

青柳4丁目

不 履 表

| | | |
|-------|--|-----------------------------|
| 622-6 | $\frac{979.41 \times 100}{10000} = 9.7941$ $\frac{10000(5777.122) - 143.97}{2} = 91,966$ $\frac{17450 \times (497.41) + 18792}{(10000 \times 5777.122) \times 200} = 206.72$ $\frac{1}{2} \times 113.11 = 56.555$ | 91.966 103.06 |
| 622-7 | $\frac{920 \times 120}{10000} = 10.8$ $\frac{14395(461219) - 134,788}{2} = 82,619$ $\frac{12,600 \times (100 + 5.66)}{2} = 74.97$ | 10.8 82.619 74.97 |
| 622-8 | $\frac{810 \times 180}{10000} = 14.58$ $\frac{11,700(522+5.66) - 123,513}{2} = 148,578$ $\frac{1}{2} \times 74.2416 = 37.1208$ | 14.58 148.578 37.1208 |



| | |
|------------|-------|
| 昭和46年6月10日 | 作製年月日 |
| 土壌調査士 | 作製者 |
| 申請人 | 申請者 |

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和6年9月24日 さいたま地方建設局 草加出張所

登記官

本図面は、A3半の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：昭和47年9月8日

1125712

地番 633-11, 633-12, 633-13, 633-14, 633-15

土地の所在 東京都青柳町字上十六丁

青柳4丁目



求積

| | | |
|--------|---|-------------------|
| 633-11 | $\frac{(4.30 + 4.30) \times 4.00}{2} = 17.2000$ | 17 m ² |
| 633-12 | $\frac{(4.30 + 4.30) \times 4.00}{2} = 17.2000$ | 17 m ² |
| 633-13 | $\frac{(3.77 + 4.83) \times 4.00}{2} = 17.2000$ | 17 m ² |
| 633-14 | $\frac{2.90 \times 1.80}{2} = 2.6100$ | |
| | $\frac{5.30 \times 1.80}{2} = 4.7700$ | |
| | $\frac{4.10 \times 2.28}{2} = 4.6680$ | |
| | $\frac{39.408}{2} = 19.7040$ | |
| | $\times \frac{1}{2} = 17.204$ | |

差引計算

| |
|---------------------|
| 36.0445 (633-5) |
| -) 17.2000 (633-11) |
| -) 17.2000 (633-12) |
| -) 17.2000 (633-13) |
| -) 17.2040 (633-14) |
| -) 17.2405 (633-15) |

633-5, 17m²

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

| | |
|-------|-------------------|
| 作製年月日 | 昭和47年9月6日 |
| 作製者 | 士家屋調査士 [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年9月24日 さいたま市地方法務局基加出業務所

登記官

本図面は、A3頁の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：平成25年3月8日

建築物各階平面図

家屋番号 633番6

建築物の所在 草加市青柳四丁目633番地6

各階平面図

1階 床面積表

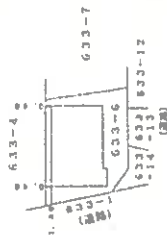
| | | |
|---------------|---|---------|
| 8.090 x 5.005 | = | 40.4905 |
| 1.820 x 0.405 | = | 0.7371 |
| 計 | | 41.2276 |

床面積 41.22 m²

2階 床面積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 2.410 x 4.550 | = | 10.9655 |
| 5.680 x 3.095 | = | 23.2596 |
| 3.405 x 0.510 | = | 3.0986 |
| 2.530 x 0.455 | = | 1.1967 |
| 計 | | 38.5204 |

床面積 38.52 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成25年3月4日作成

作成者 土地調査士 家屋番号

(東京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。
 令和6年9月24日 さいたま地方支務部草加出張所

登記官

12

請求番号：16-4

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

