

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 9 月 9 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 22 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 9 月 9 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	22,370,000 17,896,000	一括	4,474,000	77,823	16,675
1	2,470,000				
2	2,250,000				
3	17,650,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎字下堤外 |
| | 地 番 | 3090 番 91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 43 番地 7 三郷市戸ヶ崎字下堤外 3090 番地 91 |
| | 家屋 番号 | 43 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 46.78 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎字下堤外 |
| | 地 番 | 3090 番 91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 43 番地 7 三郷市戸ヶ崎字下堤外 3090 番地 91 |
| | 家屋 番号 | 43 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 46.78 平方メートル |



令和6年(ケ)第143号
令和7年2月13日受理
令和7年3月13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 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 |
| | 地 番 | 43 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎字下堤外 |
| | 地 番 | 3090 番 91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 43 番地 7 三郷市戸ヶ崎字下堤外 3090 番地 91 |
| | 家屋 番号 | 43 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 46.78 平方メートル |



(土地・建物用)

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	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)					
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() 上記の者が物件1・2一体土地上に下記物件3建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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・2一体土地）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されており明瞭である。
- 2 債務者兼所有者によれば、前面道路（三郷市戸ヶ崎字下堤外 3090-6）および目的土地付近は台風の襲来時など大雨時に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、境界等近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 物件3の南西側付近にウッドデッキが存在する（写真⑳㉑参照）。
- 5 目的土地の南西側に水路が隣接している（写真③参照）。水路付近ではやや異臭が感じられ嫌悪感を否定できなかった（債務者兼所有者は室内にて異臭等を感じたことはないとのことである）。
- 6 接道する三郷市戸ヶ崎字下堤外 3090-6 は三郷市が所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない（登記簿上の地目は雑種地である）。

■目的建物（物件3）関係

- 1 目的建物の使用・保存の状況は経年相応であり大きな不具合はないが、室内でネコが3匹飼育されており、それによる壁クロス・障子・柱等の破損が1階・2階とも複数箇所を確認された（例：写真⑩⑫⑭）。なお、ネコの糞尿等の臭いはなかった。
- 2 室内は家財道具・衣類・生活用品等で雑然としており維持管理はやや不良である。

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
■債務者兼所有者	1 目的物件には、私と家族が居住しています。 2 境界等近隣とのトラブルはありません。 3 室内でネコを3匹飼育しており、それによる壁クロス・障子・柱等の破損があります。 4 台風の襲来時にも前面道路や物件1・2付近に冠水はありません。 5 水路による異臭等は感じたことはありません。 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)

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めた。

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7年2月17日(月) 12:15-12:25	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7年2月20日(木) 15:15-15:30	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年2月28日(金) 10:00-10:05	さいたま地方法務局 草加出張所	隣接地の全部事項証明書を取得
令和7年3月11日(火) 9:20-10:15	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

(特記事項)

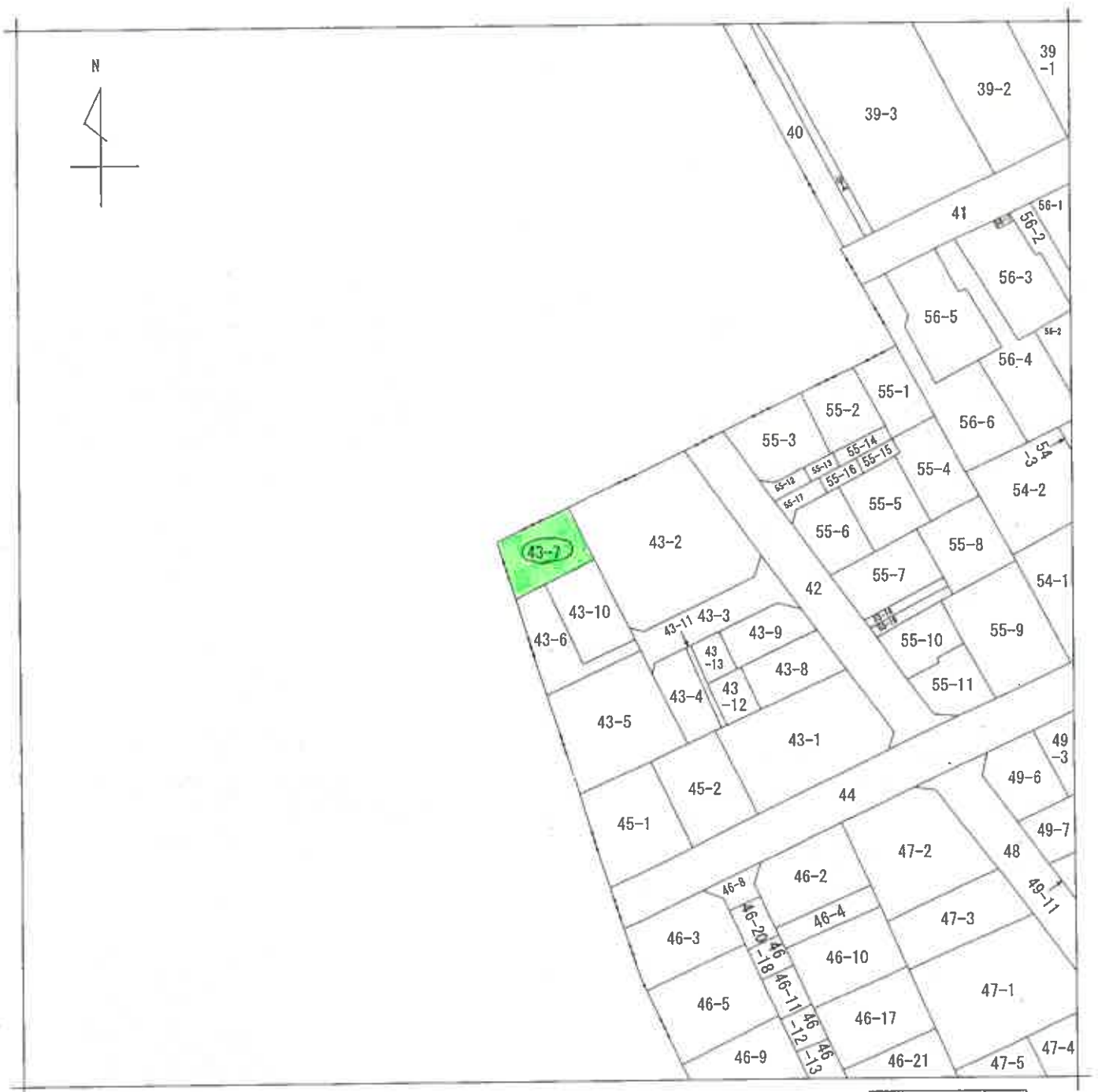
■ 令和7年3月11日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
戸ヶ崎
5丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	三郷市戸ヶ崎五丁目				地番	43番7			
出力縮	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	昭和47年3月20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。

(さいたま地方務局草加出張所管轄)

令和6年12月4日
東京法務局

地図整理番号：M81711
(1/1)

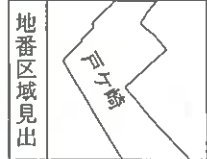
登記官

(7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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	三郷市戸ヶ崎字下堤外			地番	3090番91		
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草加出張所管轄)

令和6年12月11日
東京法務局

地図整理番号：M81978

登記官



(8 枚目)

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。

(さいたま地方方法務局章加出表所背縫)

令和6年12月4日

東京法務局

登記簿

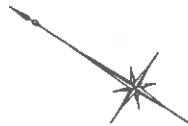
(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 43番7

土地の所在 三郷市戸ヶ崎五丁目



K-02-52

K-02-35

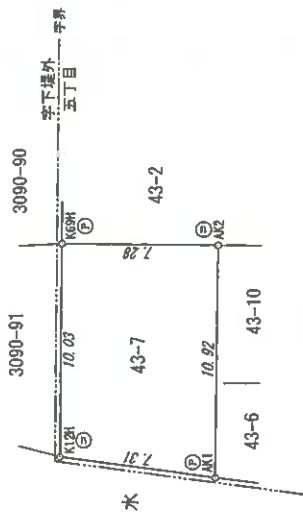
K-02-36

座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)・Y _n
43-7	K12H	-22770.685	2523.867	30394.930281
	K69H	-22765.236	2532.291	-1739.683917
	AK2	-22771.372	2536.221	-30543.709503
	AK1	-22777.279	2527.031	1736.070297
			倍面積	-152.392842
			地積	76.1964210
				76.19 m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
K-02-35	-22762.586	2518.829	三郷市基準点(鉄)
K-02-36	-22812.044	2541.276	三郷市基準点(鉄)
K-02-52	-22746.721	2538.903	三郷市基準点(鉄)



記号	境界線の種別	区号	境界線の種別	配号	境界線の種別
凡例	石杭	①	金属板	②	刻印
	コンクリート杭	③	金属杭	④	計算点
	プラスチック杭	⑤	金属プレート	⑥	

任意座標
測量年月日：令和2年9月16日

単位：㎡

作成者

申請人

縮尺

250

登記年月日：令和2年10月7日

令和6年12月4日

東京法務局

(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草加出張所管轄)

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 番 3090番91

地 積 測 量 図

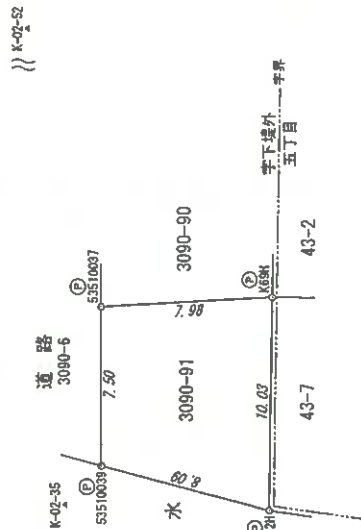
土地の所在 三郷市戸ヶ崎字下堤外

座 標 求 積 表

地 番	3090-91			
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
53510039	-22763.008	2521.294	29900.025546	
53510037	-22758.826	2527.527	-5631.330156	
K69H	-22765.236	2532.291	-30030.438969	
K12H	-22770.685	2523.867	5623.175676	
		積 面 積	-138.567903	
		積 面 積	69.2839515	
		地 積	69.28	m ²

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
K-02-35	-22762.586		2518.829		三郷市基準点 (鉄)
K-02-36	-22812.044		2541.276		三郷市基準点 (鉄)
K-02-52	-22746.721		2538.903		三郷市基準点 (鉄)



≈ K-02-36

記号	座標の種別	記号	座標の種別	記号	座標の種別
⑤	石杭	⑥	金属板	⑦	刻印
⑧	コンクリート杭	⑨	金属杭	⑩	計算点
⑪	プラスチック杭	⑫	金属プレート		

任意座標
測量年月日：令和2年9月16日

単位：m

作成者

申請人

縮尺

250

登記年月日：令和3年5月6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。
(さいたま市方法務局草加出張所管轄)
令和6年12月4日 草加法務局

登記官

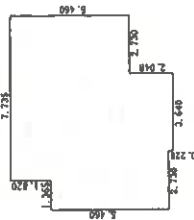
(// 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M81712

各階平面図

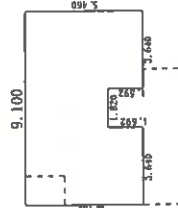
1階



求積表

3.640 × 2.048 = 7.454720
2.730 × 5.460 = 14.905800
6.370 × 5.460 = 34.780200
1.365 × 1.820 = 2.484300
合計 59.625020
床面積 59.6250 m²

2階



求積表

3.640 × 5.460 = 19.874400
3.640 × 5.460 = 19.874400
1.820 × 3.868 = 7.039760
合計 46.788560
床面積 46.7885 m²

建物図面図

43番7

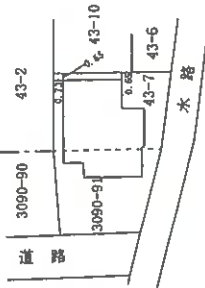
三郷市戸ヶ崎五丁目43番地7
三郷市戸ヶ崎字下堤外3090番地91

家屋番号

建物の所在



戸ヶ崎字下堤外|戸ヶ崎五丁目



作成者

令和3年5月3日作成

縮尺 1/250

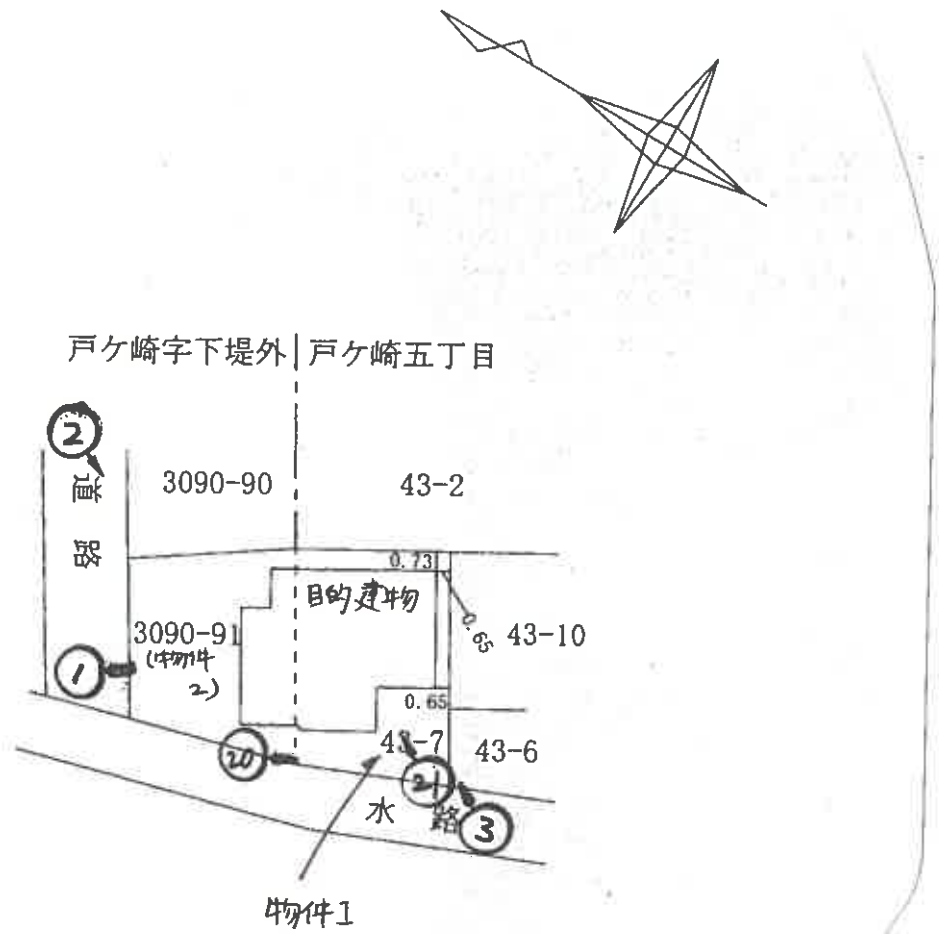
申請人

縮尺

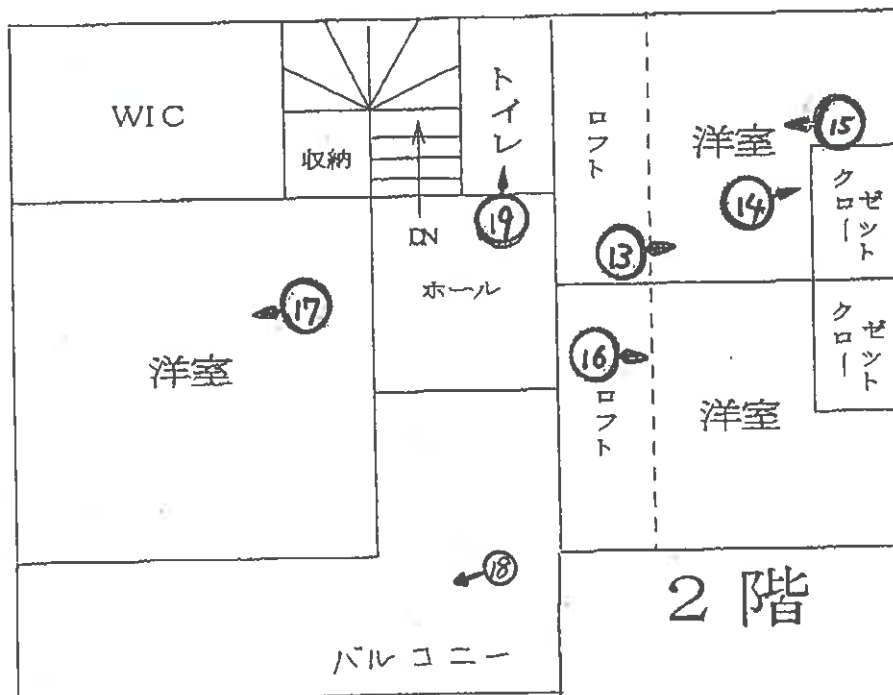
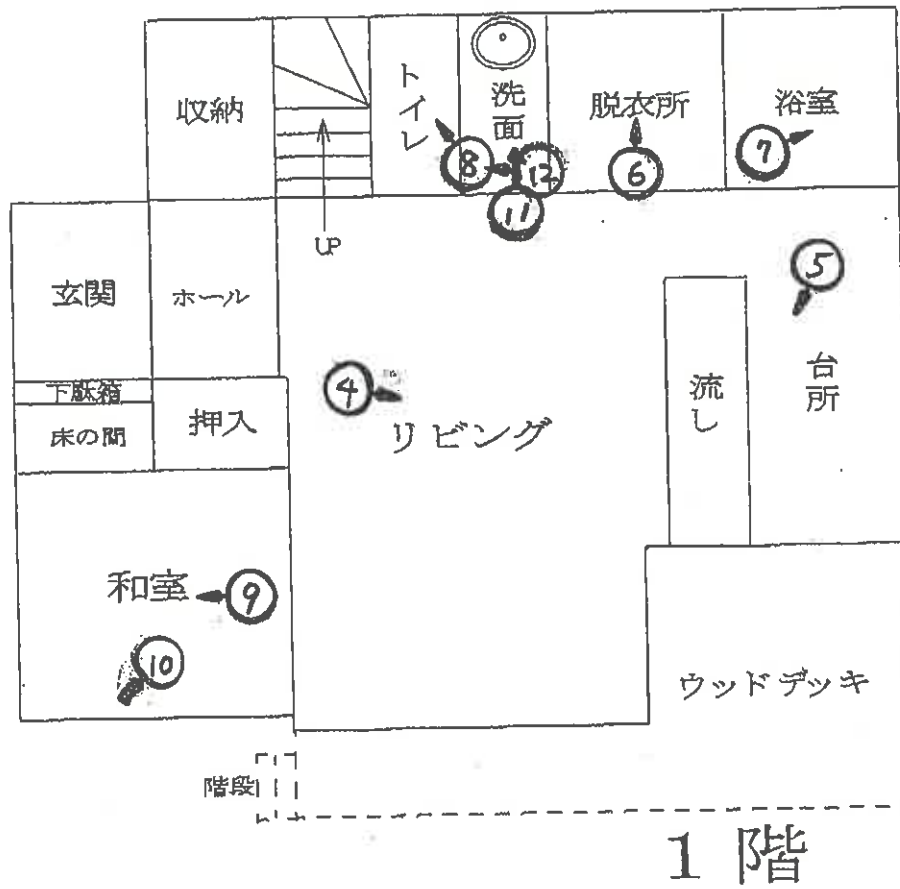
1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



建物見取図







④



⑤



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



⑨

(16 枚目)



ネコによる壁クロスの
の傷み

⑩



⑪



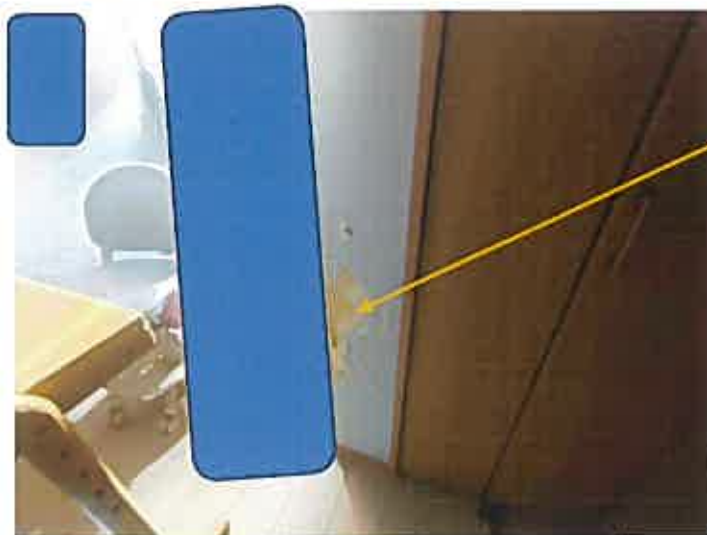
ネコによる壁クロスの
の傷み

⑫

(17 枚目)



⑬



ネコによる壁クロスの
の傷み

⑭



⑮

(18 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

(19 枚目)



①9



②0



②1

(20 枚目)

令和6年 (ケ)第 143号
令和7年 3月11日 現地調査
令和7年 3月14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 | 三郷市戸ヶ崎五丁目 |
| | 地 番 | 43番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎字下堤外 |
| | 地 番 | 3090番91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三郷市戸ヶ崎五丁目43番地7 三郷市戸ヶ崎字下堤外3090番地91 |
| | 家屋 番号 | 43番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 46.78平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,470,000円
物件2 (土地)	金 2,250,000円
物件3 (建物)	金 17,650,000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、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。
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 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「八潮」駅の南東方約2.1km（道路距離、以下同じ）に位置する。 「天神前」バス停留所の西方約300mに位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅のほか、駐車場も見られる住宅地域である。 接近条件としては、吹上小学校まで約800m、前川中学校まで約2.1kmである。	
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1種住居地域 60% 200% なし 三郷市開発事業等の手続等に関する条例 三郷市景観計画・三郷市景観条例等
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 状 勢 特になし 145.47㎡（物件1、2合計） 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） 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	（物件3）建物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	1, 三郷市の全域は、平成24年1月、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。 2, 南西側に水路（暗渠）があるが、やや異臭が感じられた。 3, 境界等については、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）： 令和3年5月2日新築 経 過 年 数： 約4年 経済的残存耐用年数： 約26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、畳、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。クロスや床等の傷や汚れあり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	ウッドデッキがある。 室内で猫を3匹飼っているため、汚れや引っかき傷がある。 障子の破れ・クロスの傷等が多い。 ロフトあり。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	104,000	1.01	76.19	0.98	7,840,000
2	104,000	1.01	69.28	0.98	7,130,000

※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)

基準地価格 三郷-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000\text{円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 101.5 \times 100 / 98 = 104,000\text{円/㎡}$

◇ 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 +1.5%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件等でやや劣る。

イ 個 別 格 差 : 形状 ±0% 方位 +2% 水路(暗渠)の臭気等 -1%

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	106.40	0.84	16,980,000

ウ 現 価 率 :

経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)-3%

(計算式) $26 / (4+26) \times (1-0.03)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,840,000	0.55	法定地上権	4,310,000
2	7,130,000	0.55	法定地上権	3,920,000
合 計				8,230,000

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	7,840,000	-4,310,000		1.0	0.7	2,470,000
2	7,130,000	-3,920,000		1.0	0.7	2,250,000
3	16,980,000	+8,230,000	1.0	1.0	0.7	17,650,000
一括価格(合計)						22,370,000

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

基準地価格 (三郷-5)

所 在 : 三郷市戸ヶ崎4丁目159番1

価 格 : 102,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス「三郷中央」駅約3.8km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 140㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西5m市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートのほか空地も残る住宅地域

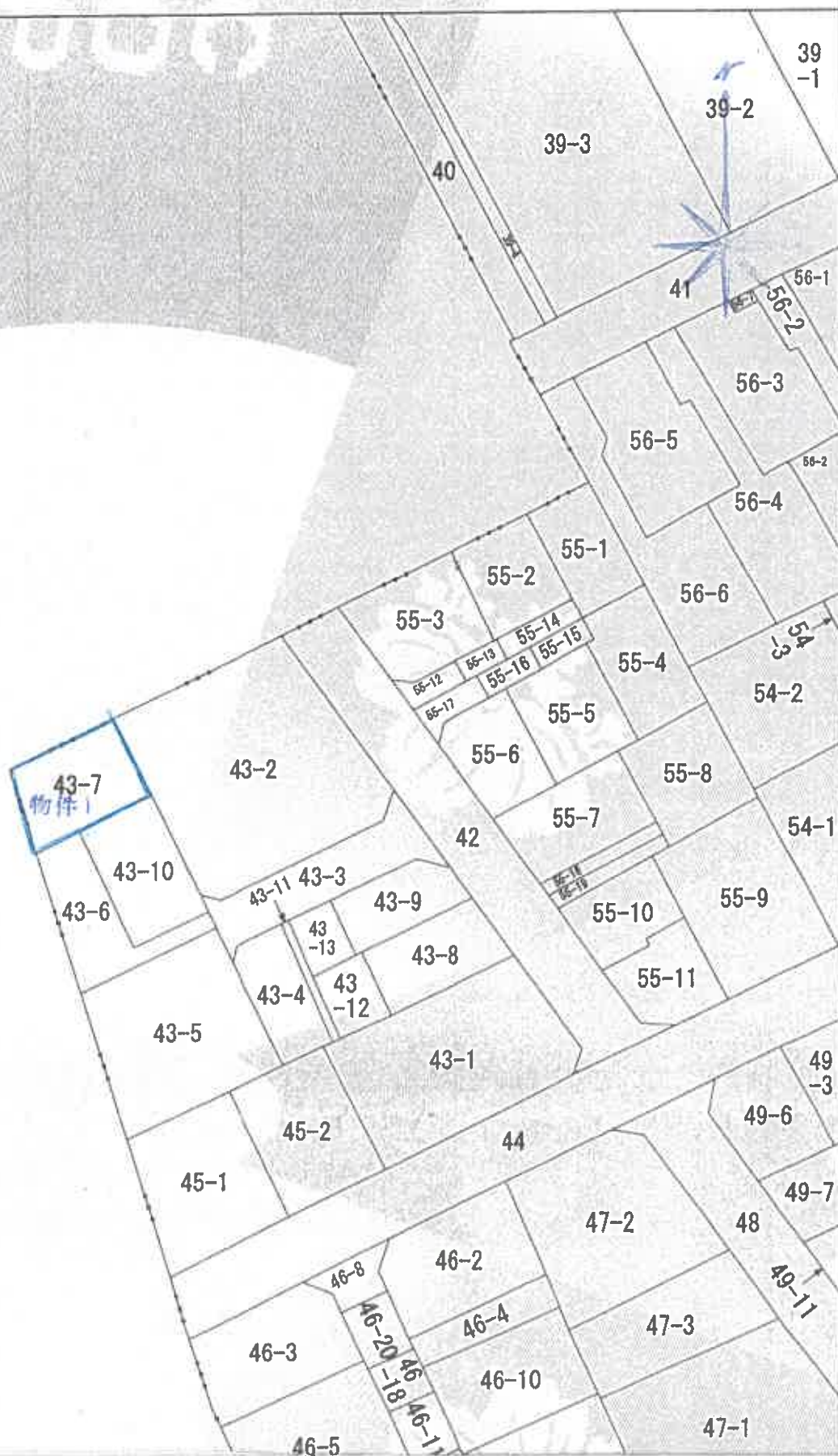
第7 附属資料

- ・ 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 1:13,000
昭文社「都市地図」





標準する図面は、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

公 図 写
縮尺 1:600

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京加出張所管轄)
令和6年12月4日 東京法務局

東京法務局

/ /

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複製した。

[illegible]

登記年月日：令和2年10月7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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和6年12月4日

東京法務局

登記官

12

地積測量図

3090番91

土地の所在
三郷市戸ヶ崎字下堤外

座標求積表

地番	3090-91			
測点	Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
53510039	-22763.008	2521.294		29900.025548
53510037	-22758.826	2527.527		-5631.330156
K69H	-22765.238	2532.291		-30030.438869
K12H	-22770.685	2523.857		5623.175676
		面積		-138.567003
		座標		69.2830515
		座標		69.28

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K-02-35	-22762.536		2518.529		三郷市基準点(国)
K-02-38	-22812.044		2541.276		三郷市基準点(国)
K-02-52	-22746.721		2538.903		三郷市基準点(国)



K-02-38

図章	測量者の署名	図章	測量者の署名	図章	測量者の署名
①	②	③	④	⑤	⑥
例	コンクリート板	②	金属板	④	計測点
⑦	プラスチック板	③	金属プレート	⑤	

任意経緯
測量年月日：令和2年9月16日

単位：m

作成者

土地家屋調査士

(令和 2年 10月 6日作成)

申請人

250

地図整理番号：M81714

本図面は、A3判の原図を
70%に縮小複写した。

登記年月日：令和3年5月6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。
(ごさいたま方法務局(草加出張所)等)
令和6年12月4日 東京法務局

登記官

13

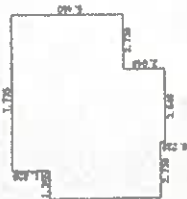
各階平面図

家屋番号 43番7

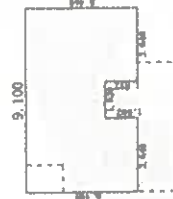
建物図面図 各階平面図

建物の所在 三郷市戸ヶ崎五丁目43番地7
三郷市戸ヶ崎字下堤外3090番地91

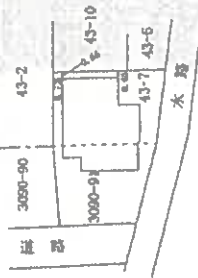
1階



2階



戸ヶ崎字下堤外|戸ヶ崎五丁目



作成者

三郷市役所

令和3年5月2日作成

縮尺 1/250

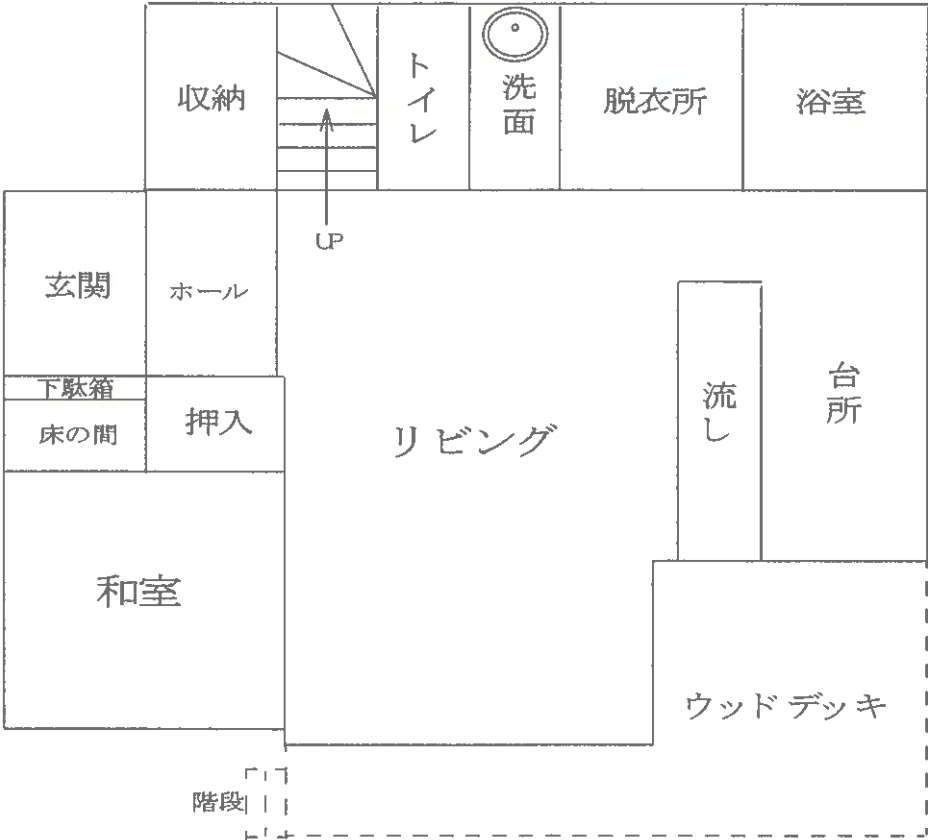
申請人

縮尺 1/500

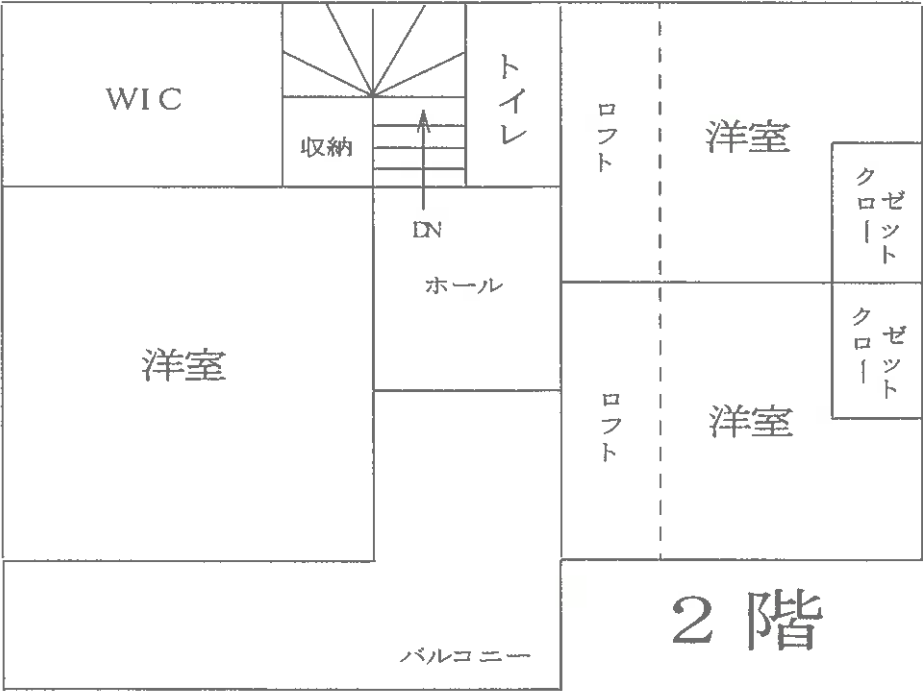
地図整理番号：M81712

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複製した。

建物見取図



1 階



2 階