

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」の口のチェックは、「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12月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,121,000 10,496,800	一括	2,624,200	48,381	13,068
1	4,400,000				
2	1,000				
3	8,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 草加市瀬崎七丁目
地 番 1 3 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 草加市瀬崎七丁目
地 番 1 3 5 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 0 . 9 1 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
持分6分の1

- 3 所 在 草加市瀬崎七丁目 1 3 5 6 番地 1
家屋 番号 1 3 5 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 2 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

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

【物件番号2】

本件土地は、ゴミ集積場として利用されている。

《 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、B I T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 草加市瀬崎七丁目
 地 番 1 3 5 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 . 7 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 草加市瀬崎七丁目
 地 番 1 3 5 6 番 4 2
 地 目 宅地
 地 積 0 . 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 草加市瀬崎七丁目 1 3 5 6 番地 1

家屋 番号 1 3 5 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
 2階 5 2 . 1 7 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第58号
令和7年6月12日受理
令和7年7月18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 草加市瀬崎七丁目
地 番 1 3 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 7 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 草加市瀬崎七丁目
地 番 1 3 5 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 0 . 9 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 草加市瀬崎七丁目 1 3 5 6 番地 1
家屋 番号 1 3 5 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル
所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	草加市瀬崎7丁目11番36号	
土地	物件1, 2	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)	
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A □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は周辺住民らによってゴミ集積場として使用されている □「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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: 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A □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

■物件1 関係

- 1 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おおむね明瞭であり、地積についてはおおむね登記簿記載のとおりと考えられる（正確には専門家による最新機器を用いた測量を要する）。
- 2 所有者 A によれば、物件 1 と前面道路付近には台風などの大雨時に冠水などはなかったとのことである。
- 3 A によれば、境界等についての近隣住民とのトラブルなどはないとのことである。
- 4 物件 1 に接道する地番 1487、1493 は草加市所有の現況公衆用道路であり、通行に支障はない。
- 5 物件 1 上に債務者である株式会社キクチのナンバープレートのない社用車が 2 台置かれている。同社代表でもある A によれば、株式会社キクチは現在稼働しておらず上記社用車は仮置きしているもので間もなく売却予定であり、株式会社キクチから A 個人への地代の支払いもないとのことであったため、株式会社キクチを物件 1 の占有補助者と認めた。
- 6 物件 1 南西付近に電気引込用ポールが存在する。
- 7 物件 1 南側に樹脂製のデッキ（動産）が存在する。

■物件3 関係

- 1 本建物の状態は経年相応でありところどころ傷みや汚れがみられる。また、1 階・2 階とも原因など詳細は不明だが、評価人による簡易水平器での確認では東方向、北方向への傾きが見られた。1 階の廊下やリビング入りロドア付近の床などに顕著な傷みが見られた（写真⑤⑫）。以前室内で飼育していた犬による傷みの可能性があるが詳細は不明である。また 1 階天井付近には原因不明のクロスの亀裂が複数見られた（写真⑥⑦）。
- 2 1 階リビングのドア、洗面室のドアなどの開閉にやや不具合がある。
- 3 2 階北東側洋室は傾斜天井となっており（写真⑬）、壁クロスがタバコヤニによる黄ばみが著しい。
- 4 2 階南東側和室上に小屋裏収納（天井高約 1.3 m²）が存在する。

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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 A	1 目的建物には、私が居住しています。 2 物件 1 と前面道路付近では台風などの大雨時にも冠水などはないと思います。 3 境界等についての近隣住民とのトラブルなどはありません。 4 1 階リビング付近で以前を 1 匹飼育していました。これによる室内の汚れや傷みがあると思います。 5 物件 1 にある株式会社キクチ所有の車両 2 台はまもなく売却予定です。 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、目的物件の現況および関係人の陳述等から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)

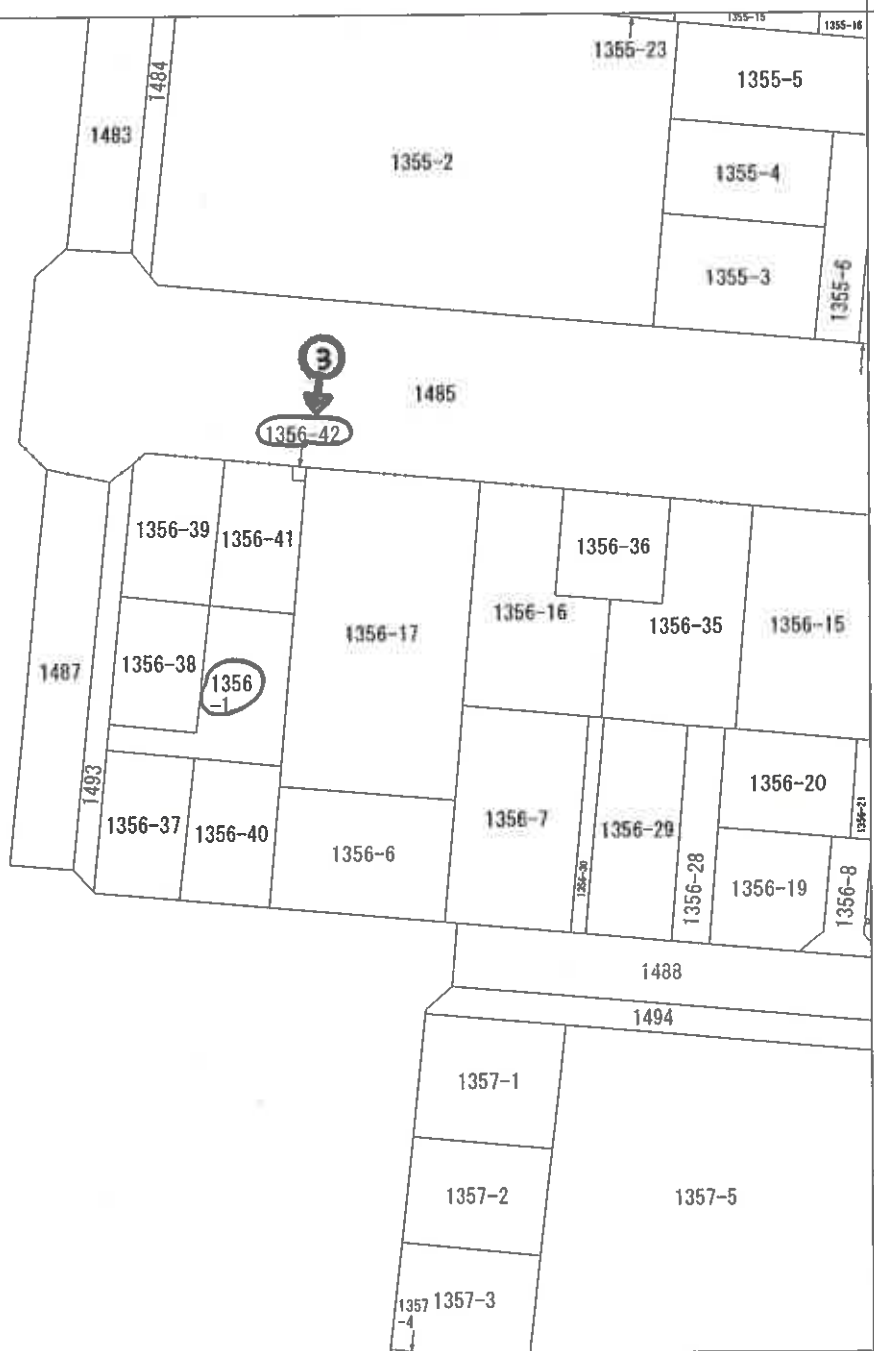
(調査経過用)

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6月16日(月) 16:05-16:15	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7月1日(火) 15:15-15:20	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和7年7月8日(火) 15:10-15:50	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) 債務者代表兼所有者Aより聴取
令和7年7月17日(木) 14:55-15:00	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ■ 令和7年7月8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 目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち会わせ、解錠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

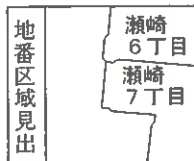
(6枚目)

1 1355-24
0 1356-22



(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	草加市瀬崎七丁目				地番	1356番1			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年1月28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。

令和7年4月17日

さいたま地方事務局草加出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(7 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。
令和7年4月17日 さいたま地方法務局草加出張所

(8-1枚目)

茲將品如

請求番号: 8-2

$$\overline{(1/2)}$$

—

1210677

和地方法務局
8.5.10

处理

三、詞類與句法

356-37	陸 辺	高 さ	倍 西 積	西 積	地 積
⑥	15.896	7.100	112.861600		
	15.896	7.068	112.35228		
			225.214528	112.6072640	112.60 m ²

356-38	陸 辺	高 さ	倍 西 積	西 積	地 積
⑦	14.654	6.831	100.101474		
	14.654	6.831	100.101474		
			200.202948	100.1014740	100.10 m ²

356-39	陸 辺	高 さ	倍 西 積	西 積	地 積
⑧	15.357	6.974	107.099718		
	15.566	0.828	12.888648		
	15.566	6.694	104.198804		
			224.187170	112.0935850	112.09 m ²

356-40	陸 辺	高 さ	倍 西 積	西 積	地 積
⑨	15.821	6.977	110.383117		
	15.821	7.137	112.914477		
			223.297594	111.6487970	111.64 m ²

356-41	陸 辺	高 さ	倍 西 積	西 積	地 積
⑩	14.312	6.421	91.897352		
	6.837	0.990	6.768630		
	14.312	6.955	99.539960		
	12.660	0.913	11.558580		
			209.764522	104.8822610	104.88 m ²

356-42	陸 辺	高 さ	倍 西 積	西 積	地 積
⑪	1.348	0.683	0.920684		
	1.348	0.668	0.900464		
			1.821148	0.9105740	0.91 m ²

陸 地 面 積	陸 地 面 積	陸 地 面 積	陸 地 面 積	陸 地 面 積
356-1	356-1	356-1	356-1	356-1
681.00	681.00	681.00	681.00	681.00
542.2439550	542.2439550	542.2439550	542.2439550	542.2439550
136.7560450	136.7560450	136.7560450	136.7560450	136.7560450
138.75	138.75	138.75	138.75	138.75

A3判をA4判に縮小

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石	杭	⑦	プラスチック杭	㊦	境界線の種類
③	コンクリート	杭	④	金属杭		プレート坂
②	金属	鉄	④	期		

製者 土地家屋調査士 平成 8 年 5 月 8 日(作製)

(埼玉地家屋調査士会用紙)

作者

平成8年5月8日作製)

人講申

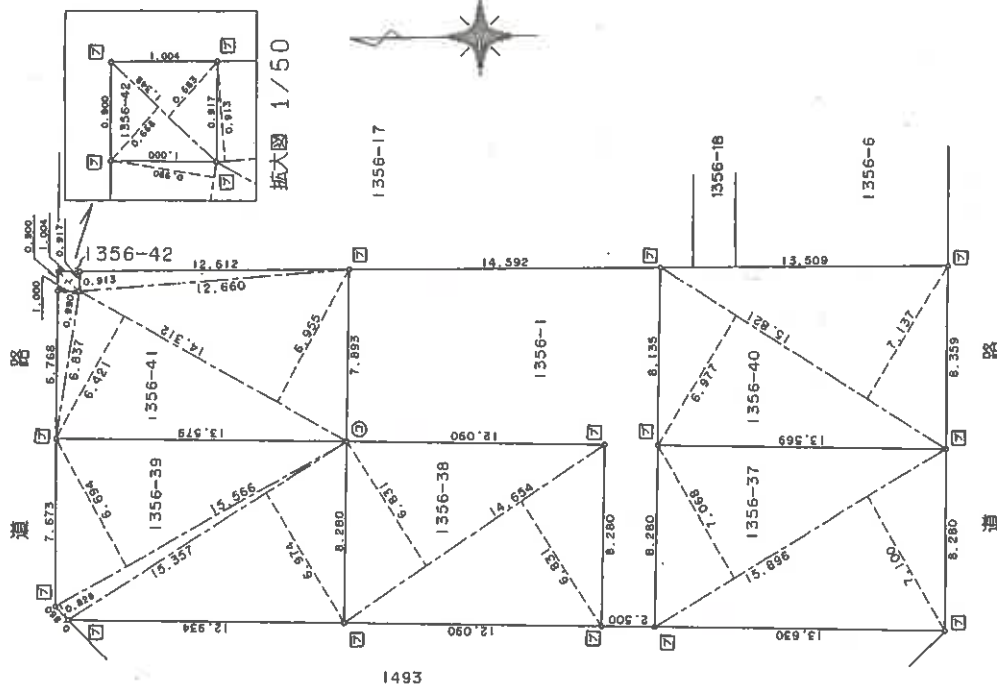
縮尺 $\frac{1}{250}$

地積測畧

1356-37. -38. -39.

每部定價：新加坡幣

土地の所在



(1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

圖面平階各

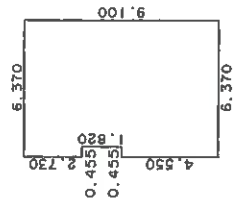
H 9 2-6

1356冊1

1. 睡眠 1356 起 1

建築物の所在

圖 恒 斗 型 名



反 積 表

4.550	X	0.455	=	2.070250
2.730	X	0.455	=	1.242150
9.100	X	5.915	=	<u>53.826500</u>

合計	57.138900
床面積	57.13 ㎡

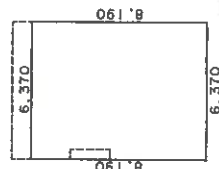
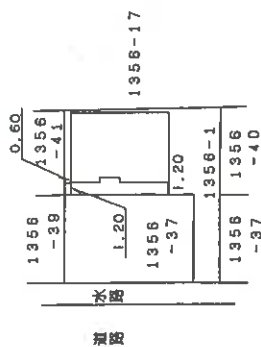
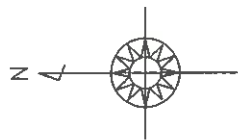


表 續

$$8,190 \times 6,370 = 52,170,300$$

尿面獲 52.17 m²



A3判をA4判に縮小

音 製 作

土地調查所

99年2月4日作製)

1/250 英尺

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

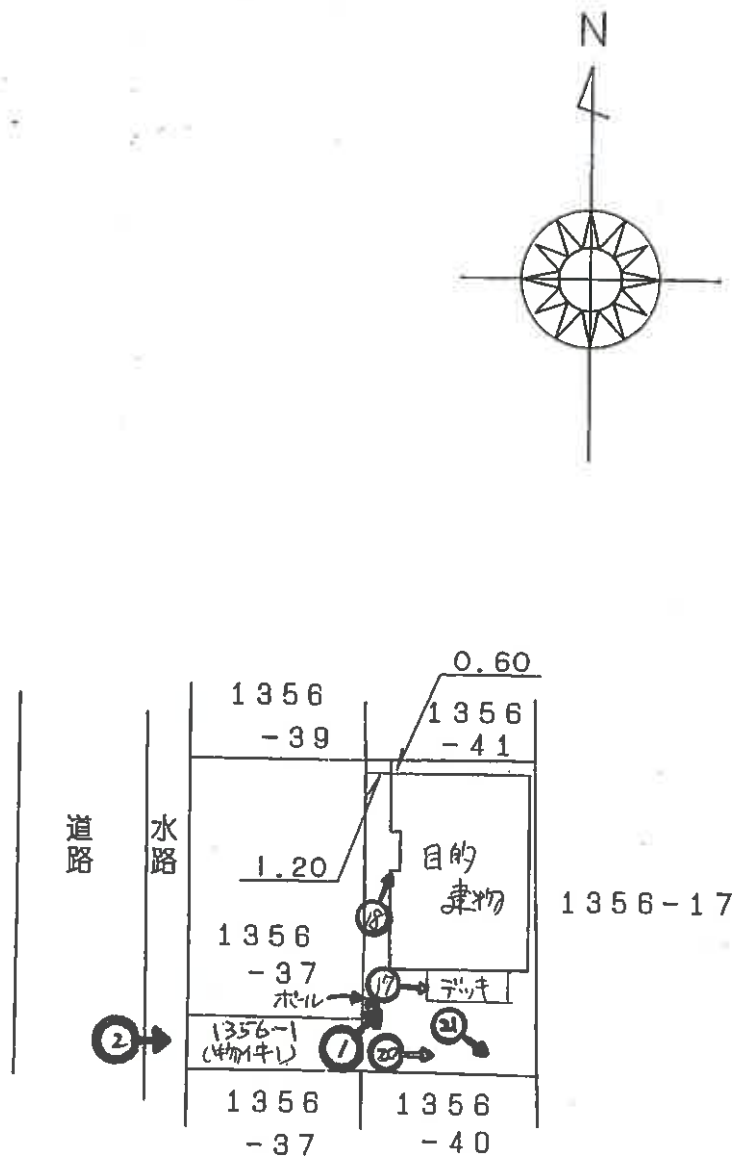
（城）用金士在國經其土玉（城）

- (1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

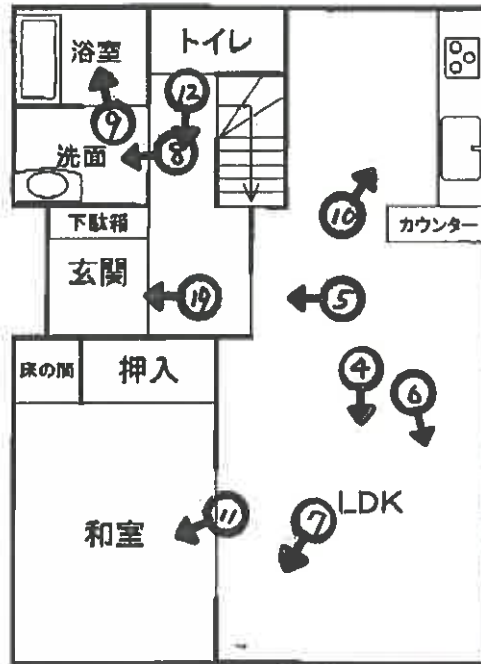


(10 枚目)

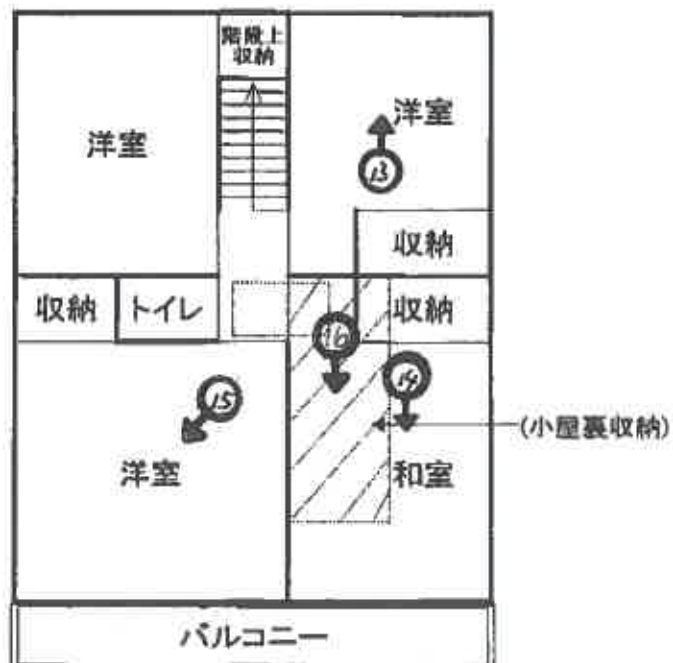
建物見取図

令和7年(ケ)第58号

1階



2階



(// 枚目)



目的建物

①



物件3

物件1付近

②



物件2付近

③

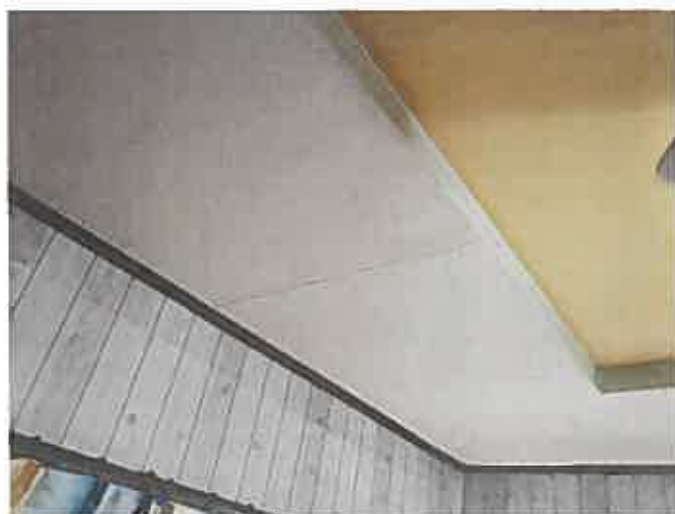
(12 枚目)



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)



小屋裏収納

①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1

(18 枚目)

令和7年(ケ)第58号
令和7年7月8日 現地調査
令和7年7月31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 草加市瀬崎七丁目
地 番 1 3 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 7 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 草加市瀬崎七丁目
地 番 1 3 5 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 0 . 9 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 草加市瀬崎七丁目 1 3 5 6 番地 1
家屋 番号 1 3 5 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 13,121,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,400,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (建物)	金 8,720,000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	雑 種 地
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南東方約1.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。 接近条件としては、瀬崎小学校まで約950m、瀬崎中学校まで約750m。	
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 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、草加市景観計画の届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件 (物件1)	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	138.75㎡(物件1) 不整形(鉤型) 略平坦 特になし
接面道路の状況 (物件1)	西約8m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	物件1については物件3建物の敷地。物件2の土地はゴミ集積所として近隣住民の用に供されている。(下記特記事項参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : 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」と記載している。	
特 記 事 項	(d)物件1の土地の形状は鉤型になっており、地積測量図に基づく間口は約2.5m、路地状部分の幅員も約2.5m、延長は約8.2mである。外周のブロック塀等に基づく現地での概測によると、路地状部分の幅員はブロック塀の内々で約2.4m、その他延長、形状、外周は地積測量図と概ね一致していると思料される。敷地の境界、地積等の詳細については、正確には専門家の測量を要する。 なお、物件1の土地上での建築物の建築に際しては、埼玉県建築基準法施行条例第3条による制限があるが、路地状部分の長さ10m未満の場合、路地状部分の幅員は2m以上で足りるため同基準は満たしているものと思料される。また、草加市建築安全課にて確認したところ、目的建物建築時の建築計画概要書によると同条ただし書の適用はなかった。詳細については、同課にて確認されたい。	

	(b)草加市建設管理課ホームページ等によると目的土地を含む近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。なお、草加市ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は中川、綾瀬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。 (c)物件2の土地は近隣住民が共同で利用するゴミ集積所となっている。 (d)所有者Aによると、大雨による浸水、道路の冠水、境界トラブルなどはないとのことである。 (e)路地状部分の終端付近に電気引き込み用のポールが設置されている。
--	---

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9年1月27日新築 経 過 年 数： 約28.5年 経済的残存耐用年数： _____
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
保守管理の状況	普通
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	(a) 1階廊下の床やリビングドア下部の傷みが顕著である。このほか経年相当の汚れ、損傷が認められた。以前に犬を飼っていたとのことであるが、それによる傷みか否かは不明。 (b) Aによると大きな不具合や雨漏りなどはないとのことであったが、1階リビングドアや洗面所のドアの開け閉めに若干引っ掛かりがある。また、原因不明であるが、1階リビング天井に東西方向にひび割れが認められたほか、2階北西側洋室などの天井クロス継ぎ目にもひび割れが見られた。簡易な水平器で確認したところ、1階、2階とも東方向、北方向への若干の床の傾きが認められた。原因などに詳細については正確には専門家の調査を要する。 (c) リビングなどの壁クロスの浮きが見られたが、所有者自身が貼替を行ったためクロスがぴたり貼られていないところがあると思うとのことであった。 (d) 1階南側に樹脂製のデッキが設置されているが、基礎などは無く動産と判定した。 (e) 2階北東側洋室は傾斜天井となっている。 (f) 2階南東側和室上に可動式の梯子により昇降する小屋裏収納（天井高約1.3m）がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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	148,000	0.90	138.75	0.97	1.0	17,930,000

※ 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。四捨五入の結果0円となる場合は1,000円とする。(以下同じ)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 草加-7

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
 $139,000\text{円/㎡} \times 101.9 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 93 = 148,000\text{円/㎡}$

◇ 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、環境で劣る(浸水、地盤リスク等も勘案)。

イ 個 別 格 差 : 形状 - 10% 計 - 10%

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2(土地～ゴミ置場)

物件2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
2	148,000	0.02	0.91	1 / 6	1,000

イ 個 別 格 差 : 価 値 率 を 2% と 査 定 し た 。

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	185,000	109.30	0.04	810,000

ア 再調達原価： 小屋裏収納がある点を考慮

ウ 現 価 率：

建物の現況(床の傾き、天井クロスのひび割れ等)及び市場性等を考量のうえ4%と査定した。

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ため、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	17,930,000	0.65	法定地上権	11,650,000
合 計				11,650,000

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	17,930,000	-11,650,000		1.0	0.7	4,400,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	810,000	+11,650,000	1.0	1.0	0.7	8,720,000
一括価格(合計)						13,121,000

ウ 占有減価修正：不要と判定。

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-7)

所 在 : 草加市瀬崎6丁目1380番23 「瀬崎6-20-16」

価 格 : 139,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1.7km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路 : 東6m市道

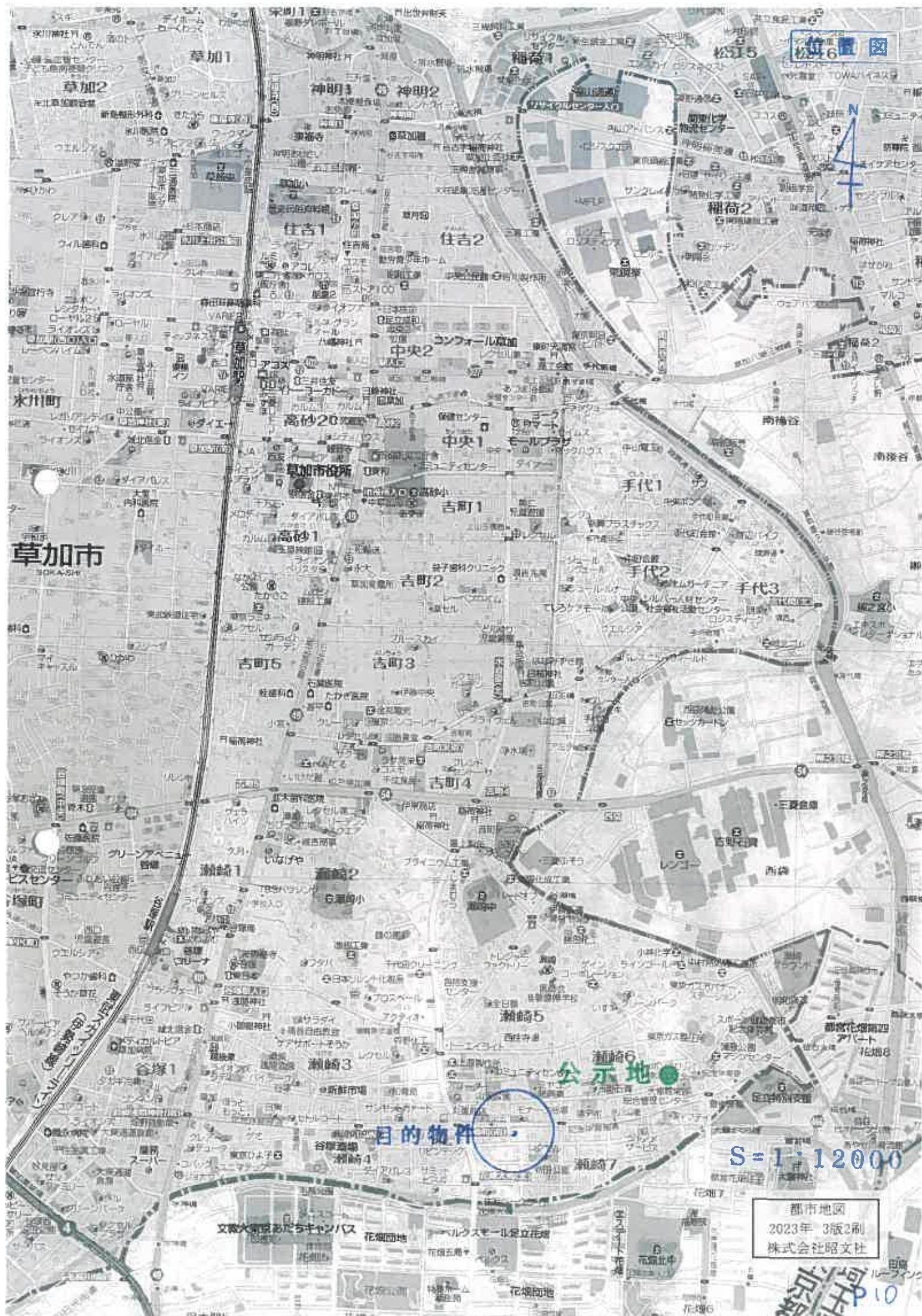
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域

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)
- 6 仮名一覧表

以 上



目的物件

公示地

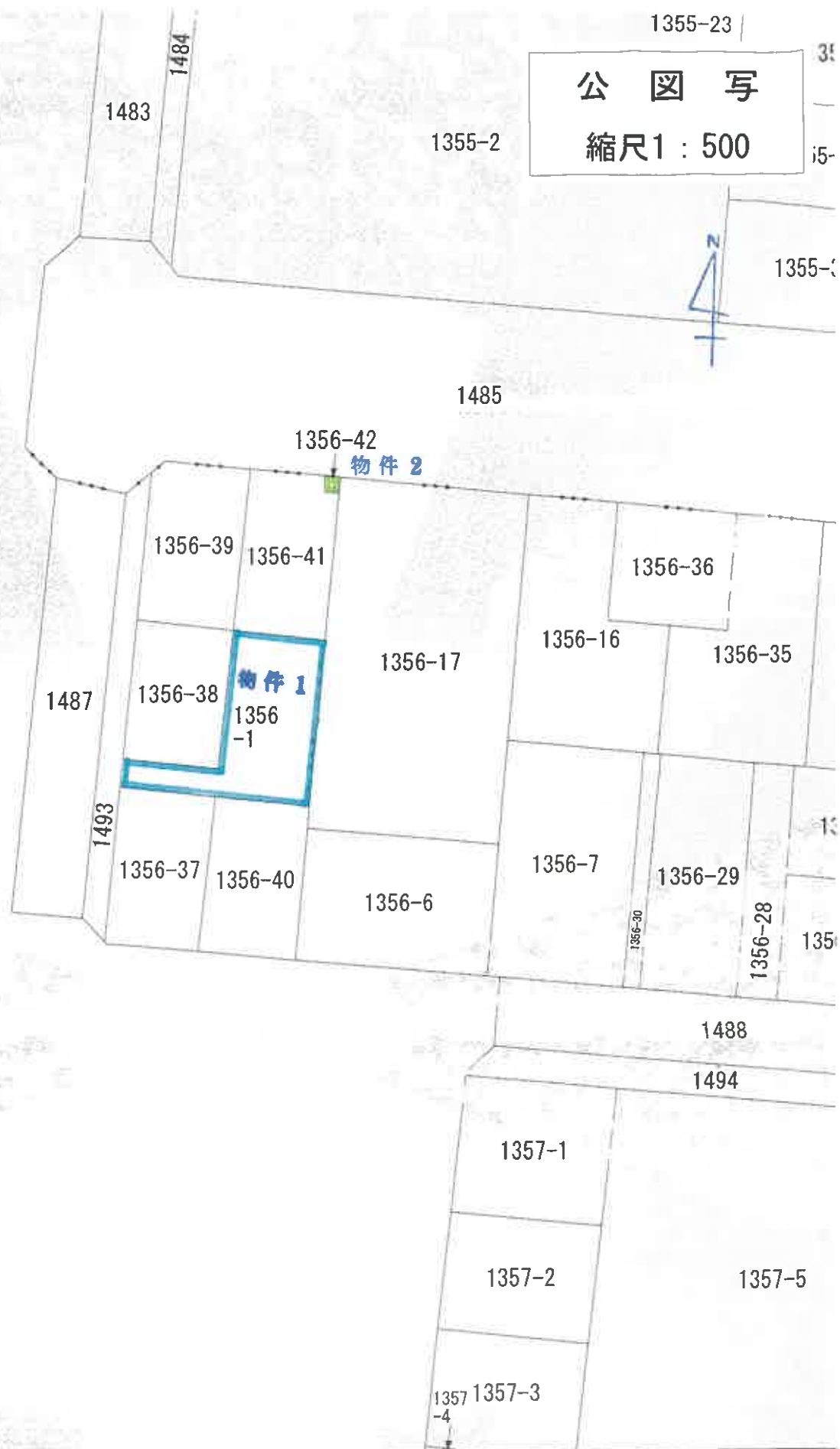
S=1:12000

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

P10

公 図 写

縮尺1 : 500

地番
区域見出瀬崎
6丁
瀬崎
7丁

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7年4月17日
さいたま市地方事務局草加出張所

1210677

さいたま市地方事務局

8.5.16

処理

三 求 求 積 算

1356-37	延 辺	高 さ	延 面 積	面 積	地 積
15.896	7.100	112.861600			
15.896	7.068	112.352928			
		225.214528		112.6072640	112.60 m ²
1356-38	延 辺	高 さ	延 面 積	面 積	地 積
14.654	6.831	100.101474			
14.654	6.831	100.101474			
		200.202948		100.1014740	100.10 m ²
1356-39	延 辺	高 さ	延 面 積	面 積	地 積
15.357	6.974	107.099718			
15.566	0.828	12.888648			
15.566	6.694	104.198804			
		224.187170		112.0935850	112.09 m ²
1356-40	延 辺	高 さ	延 面 積	面 積	地 積
15.821	6.977	110.383117			
15.821	7.137	112.914477			
		223.297594		111.6487970	111.64 m ²
1356-41	延 辺	高 さ	延 面 積	面 積	地 積
14.312	6.421	91.897352			
6.837	0.990	6.768630			
14.312	6.955	99.539960			
12.660	0.913	11.558580			
		209.764522		104.8822610	104.88 m ²
1356-42	延 辺	高 さ	延 面 積	面 積	地 積
1.348	0.683	0.920684			
1.348	0.568	0.900464			
		1.821148		0.9105740	0.91 m ²
積 地 積	4	1356-1	面 積	542.2439550	
公 積		681.00	地 積	138.7560450	
			地 積	138.75 m ²	

凡 例	① 石 杭	② プラスチック杭	③ 金 属 杭	④ プレート杭
例	⑤ コンクリート杭	⑥ 金 属 杭	⑦ 金 属 杭	⑧ プレート杭
製 作 者	土地家屋調査士			
製 作 年 月 日	平成 8 年 5 月 8 日 (作製)			

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/250

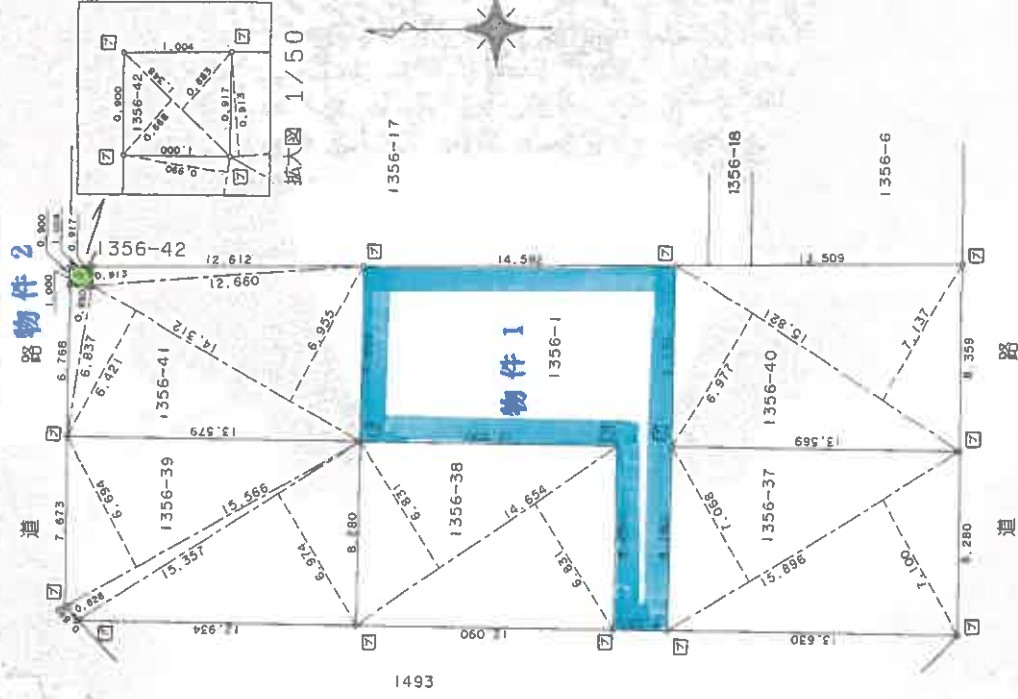
申請人



地 積 測 量 図

地 番 1356-37、-38、-39、-40、-41、-42

土地の所在 草加市瀬崎町



- (1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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7年4月17日 さいたま地方自治体事務所

2246916

各階平面図

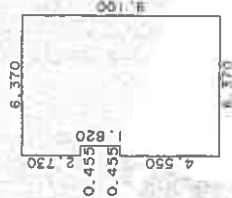
H 9.2.6

建物図面図

家屋番号 1356番1

建物の所在 幸加市瀬崎町1356番地1

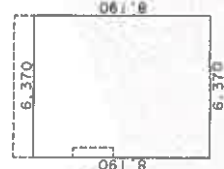
1 階



求積表

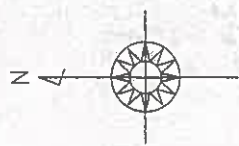
4.550	X	0.455	=	2.070250
2.730	X	0.455	=	1.242150
9.100	X	5.915	=	53.826500
合 計				57.138900
床面積				57.13 m ²

2 階



求積表

8.190	X	6.370	=	52.170300
床面積				52.17 m ²



水路
渠図



作製者

土地調査
家屋

9年2月4日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士全用紙)

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は変遷番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第58号

1階



2階

