

## 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 8年 4月21日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高橋 満実

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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 6月 1日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 8年 4月21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<br>在      | 三郷市東町                            |
|   | 地<br>番      | 107番1                            |
|   | 地<br>目      | 宅地                               |
|   | 地<br>積      | 96.00平方メートル                      |
| 2 | 所<br>在      | 三郷市東町                            |
|   | 地<br>番      | 107番8                            |
|   | 地<br>目      | 宅地                               |
|   | 地<br>積      | 13.75平方メートル                      |
| 3 | 所<br>在      | 三郷市東町107番地1、107番地8               |
|   | 家屋<br>番号    | 107番1                            |
|   | 種<br>類      | 居宅                               |
|   | 構<br>造      | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床<br>面<br>積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 53.12平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月24日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

---

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   | 三郷市東町                            |
|   | 地 番   | 107番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 96.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 三郷市東町                            |
|   | 地 番   | 107番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 13.75平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 三郷市東町107番地1、107番地8               |
|   | 家屋 番号 | 107番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 53.12平方メートル |



令和7年(ケ)第 42号  
令和7年5月14日受理  
令和8年3月10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 持 田 史 男

(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   | 三郷市東町                            |
|   | 地 番   | 107番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 96.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 三郷市東町                            |
|   | 地 番   | 107番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 13.75平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 三郷市東町107番地1、107番地8               |
|   | 家屋 番号 | 107番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 53.12平方メートル |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input 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 checked="" 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 上記の者が本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」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:														
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 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															
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>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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

その他の事項

- 本件土地（物件1，2）について
  - 1 本件土地は，ブロックフェンス等によって隣接地と区画されている。
  - 2 本件土地は，北側及び東側で公道に接面している。
  - 3 本件土地の東部分は，本件土地の内側に側溝があり，更にその内側にコンクリート板が設置されている（土地建物位置関係図及び写真②～④参照）。
  - 4 土地建物位置関係図に表示したア点付近に，コンクリート杭及び境界プレートが存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が1人で住んでいます。</li><li>2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。</li><li>3 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。</li><li>4 本件土地の東部分の内側にコンクリート板がありますが、コンクリート板が設置されている理由は判りません。ただ、町内会から「側溝部分に生えた草を刈ってくれ。」とされています。</li><li>5 大雨が降ると、石段の直ぐ下まで水が来ます。</li><li>6 道路を挟んだ北側にコンビニがあるので、多少うるさい事があります。</li></ol>

(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

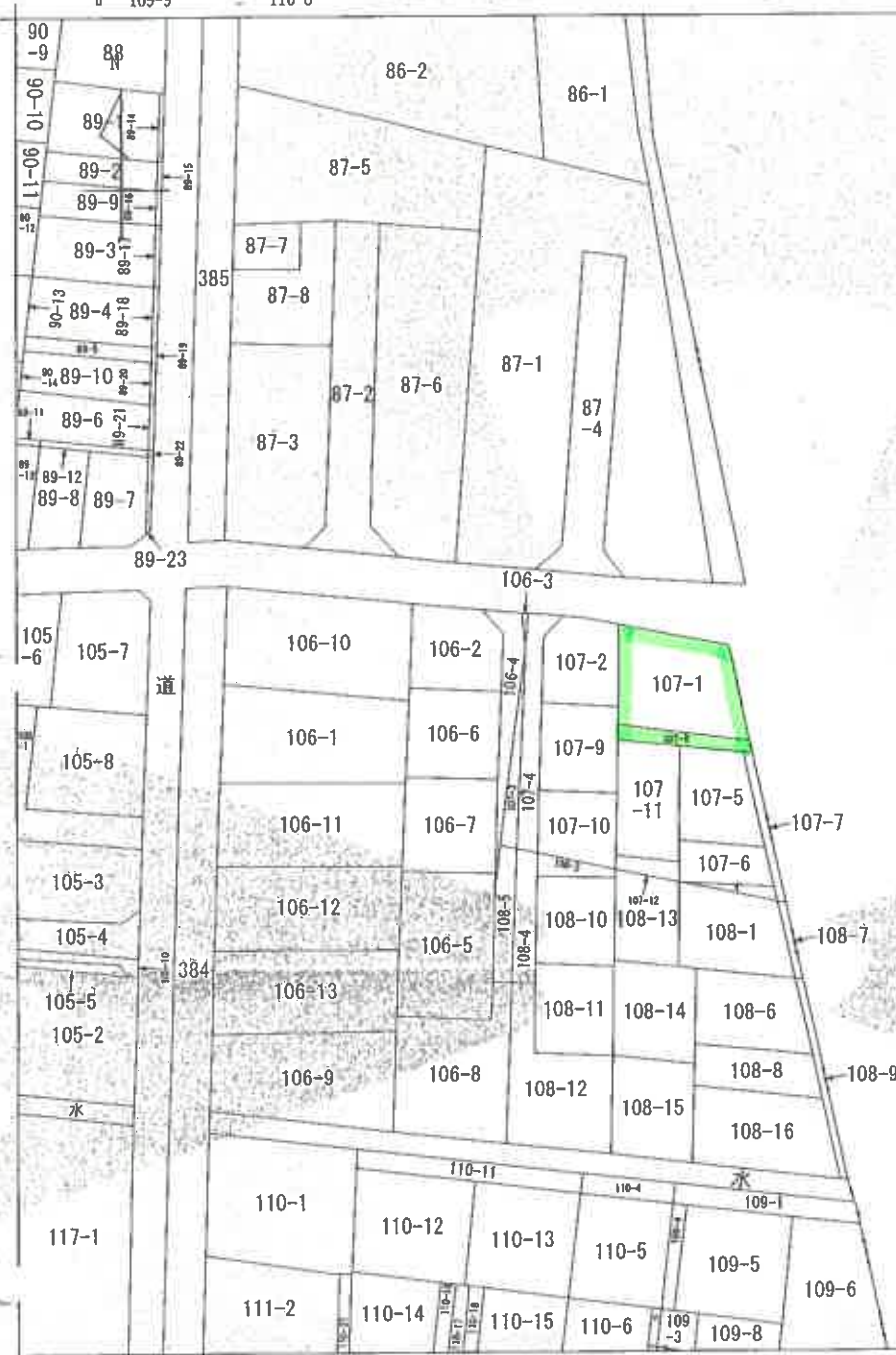
- 本件建物（物件3）の占有者及び占有状況について  
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月22日 (木) 11:40-11:45	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 5月23日 (金) 10:45-10:48	さいたま地方裁判所越谷支部	債務者兼所有者から電話聴取
7年 5月29日 (木) 15:45-16:25	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 107-13    ^ 110-3  
 □ 109-9    ▽ 110-8



(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	東町
--------	----

請求部	所在	三郷市東町		地番	107番1		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年3月6日  
 さいたま地方法務局草加出張所  
 登記官

請求番号：11-1  
 (1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和47年9月29日

6111110

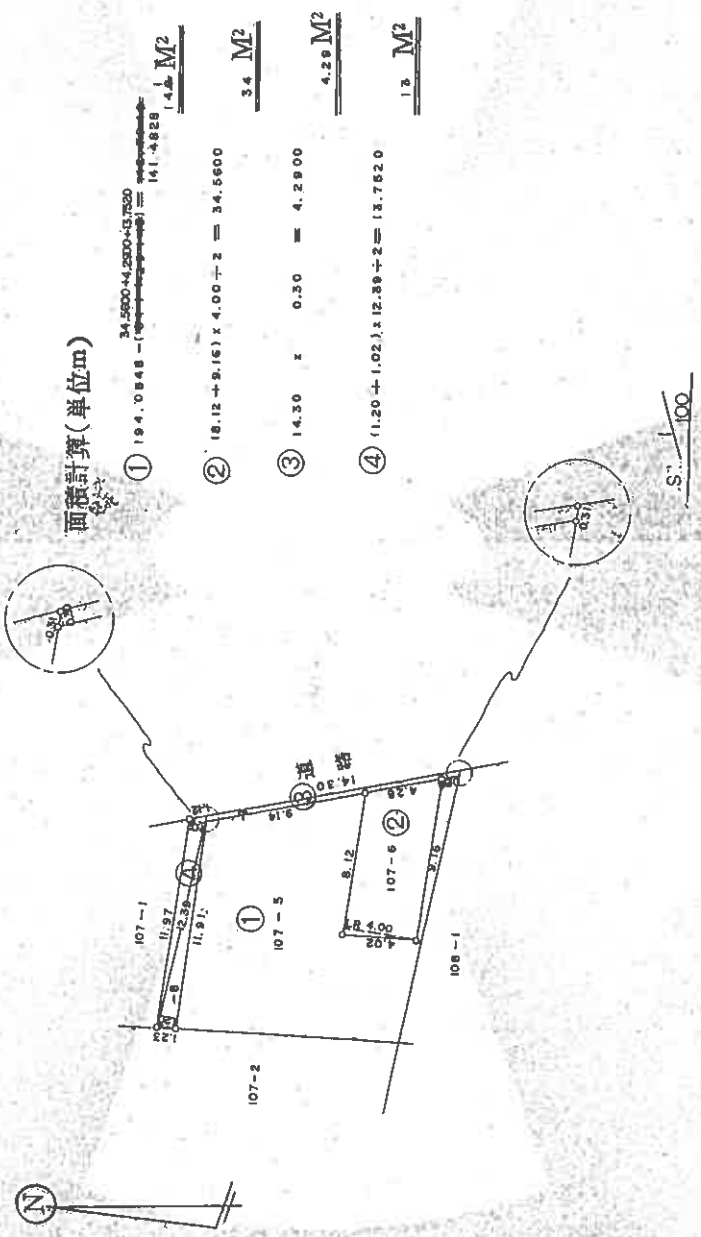
S 47.9.29

地積測量図

地番 107-6-7-8, 5

土地の所在 三郷市東町

作製年月日	昭和47年9月25日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



面積計算(単位m)

- ①  $194.0848 - (34.5600 + 14.2800 + 14.2800) = 141.9648$   
141 M<sup>2</sup>
- ②  $(18.12 + 9.16) \times 4.00 \div 2 = 34.5600$   
34 M<sup>2</sup>
- ③  $14.30 \times 0.50 = 4.2800$   
4.28 M<sup>2</sup>
- ④  $(11.20 + 1.02) \times 12.38 \div 2 = 13.7520$   
13 M<sup>2</sup>

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

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  
昭和47年9月6日 さいたま市方丈部測量課 測量課

登記証

( 8 枚目 )

請求番号：11-2

登記年月日：令和2年12月22日

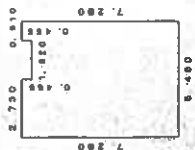
これは図面に記載されている内容を確認した趣意である。  
令和7年3月6日 さいたま地方建設局算出業務所

### 各階平面図

### 建物図面

家屋番号	107番1
建物の所在	三郷市東町107番地1、107番地8

1階



床面積

2,730 x 6,410	=	1,742,160
6,910 x 6,455	=	44,460
3,460 x 6,925	=	23,945,000
計		38,927,000

床面積 38.92 ㎡

2階

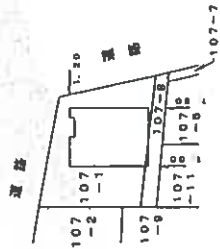


床面積

8,340 x 6,370	=	52,125,800
---------------	---	------------

床面積 52.12 ㎡

単位：m



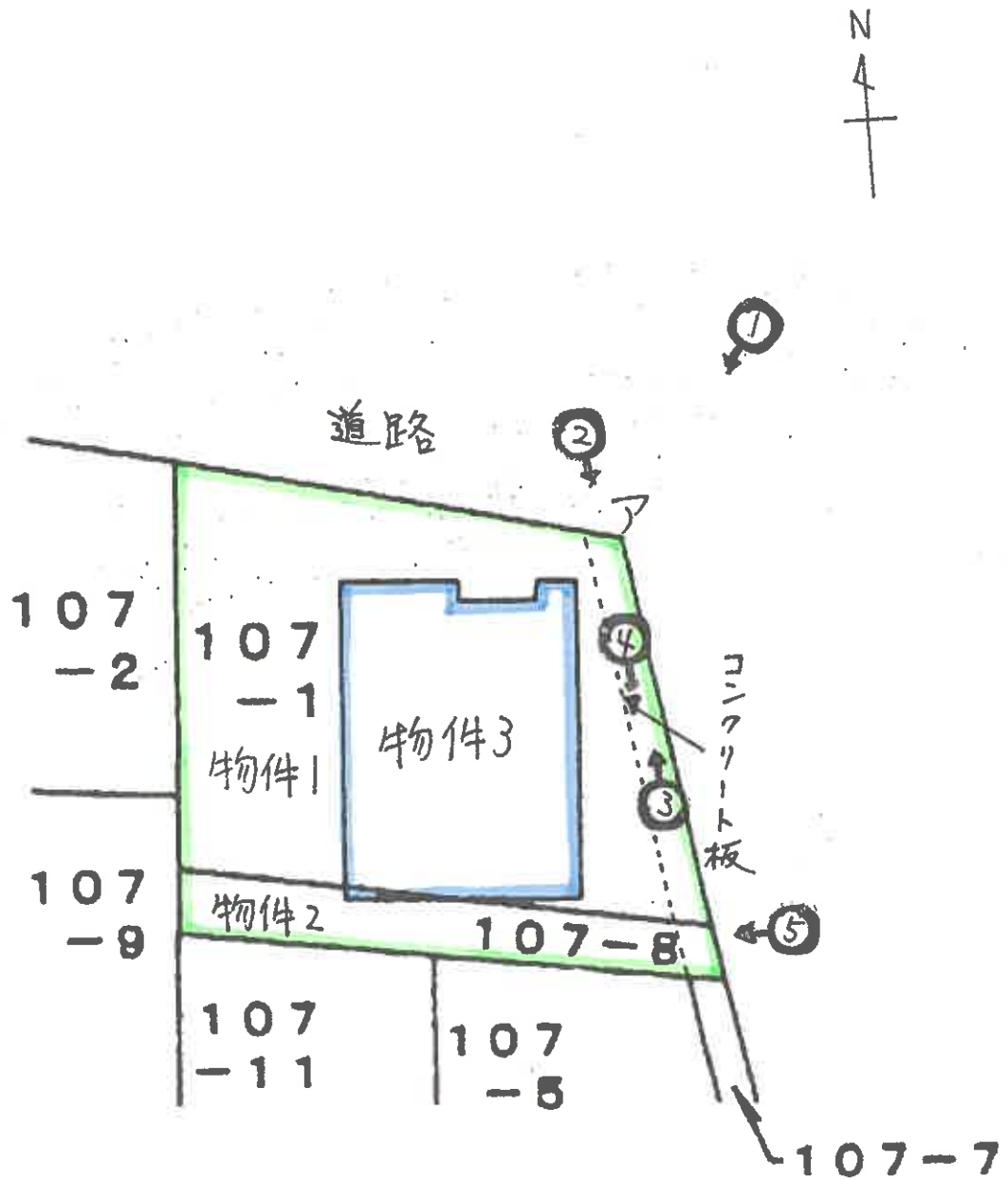
作成者	申請人	縮尺	1/500

縮尺 1/250

令和2年12月

(9枚目)

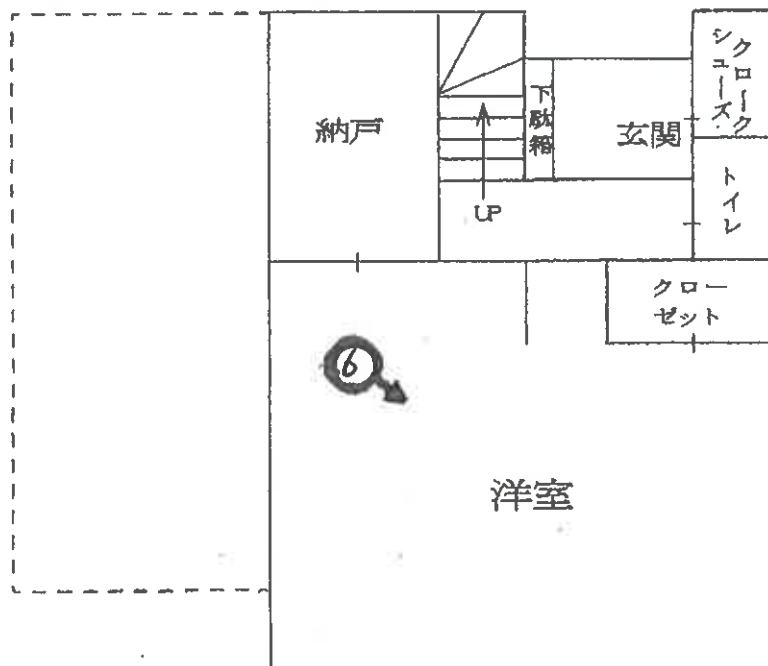
土地建物位置関係図



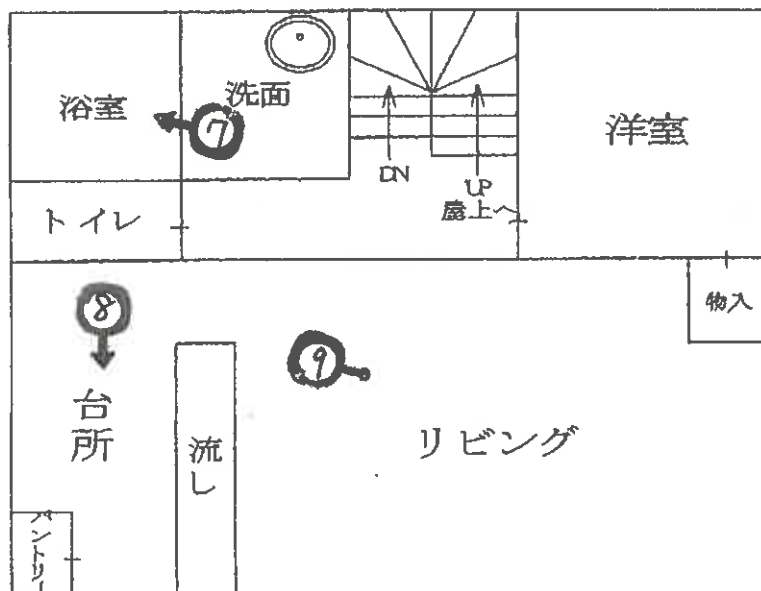
( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

# 建物見取図

( ←○ 写真撮影位置 )



1 階



2 階

本件建物



①



②



③

了点

●12枚目) コンクリート板



4

コンクリート板



5



6



7



8



9

令和7年 (ケ)第 4 2 号  
令和7年 5月29日 現地調査  
令和8年 3月10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   | 三郷市東町                            |
|   | 地 番   | 107番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 96.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 三郷市東町                            |
|   | 地 番   | 107番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 13.75平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 三郷市東町107番地1、107番地8               |
|   | 家屋 番号 | 107番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 53.12平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格	
金 18,080,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,270,000円
物件2 (土地)	金 470,000円
物件3 (建物)	金 14,340,000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 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	JR常磐線「金町」駅の北東方約3.5km（道路距離、以下同じ）に位置する。  「下新田」バス停留所の南東方約250m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、八木郷小学校まで約1.3km、南中学校まで約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種中高層住居専用地域 60% 200% なし  三郷市開発事業等の手続等に関する条例 河川保全区域、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	109.75㎡（物件1、2合計） 略台形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約5m舗装市道（建築基準法上の道路）  北東約8～8.5m舗装市道（建築基準法上の道路）  北側接面道路とほぼ等高であるが、北東側接面道路とは約0.5～0.6m程低い。	
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2, 北東側の江戸川から20mの範囲内で、河川法上の河川保全区域に指定されている。土地の掘削・盛土や工作物の設置等には許可が必要である。詳細は江戸川河川事務所への確認を要する。</li> <li>3, 境界、コンクリート板及び側溝等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。外周のフェンス、境界標等の位置から現地でおおよその概測をした結果、概ね一致を確認したが、地積、境界等の詳細については専門家の測量を要する。</li> <li>4, 過去に大雨で水が来たとの陳述があった。</li> <li>5, 北側にコンビニがある。</li> </ol>	

## 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2年12月21日新築 経過年数： 約5年 経済的残存耐用年数： 約25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	1, 北東角に電柱と支柱があり、建物にやや近い。 2, ツバメの巣がある。 3, 塔屋あり。建物西側はガレージとなっている。

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	104,000	1.05	96.00	0.99	10,380,000
2	104,000	1.05	13.75	0.99	1,490,000

※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)

地価公示価格 三郷-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $103,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 104,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ±0%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、格差なし。

イ 個 別 格 差 : 形状 ±0% 角地 +5% 方位 +3% 東側土地のコンクリート板・側溝の存在 -3%

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	185,000	92.04	0.82	13,960,000

ウ 現 価 率 :

経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮) -2%

(計算式)  $25/(5+25) \times (1-0.02)$

## 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	イ	
1	10,380,000	0.55	法定地上権	5,710,000
2	1,490,000	0.55	法定地上権	820,000
合 計				6,530,000

### 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	10,380,000	-5,710,000		1.0	0.7	3,270,000
2	1,490,000	-820,000		1.0	0.7	470,000
3	13,960,000	+6,530,000	1.0	1.0	0.7	14,340,000
一括価格(合計)						18,080,000

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 (三郷-15)

所 在 : 三郷市東町105番6

価 格 : 103,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR常磐線「金町」駅約3.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北4m市道

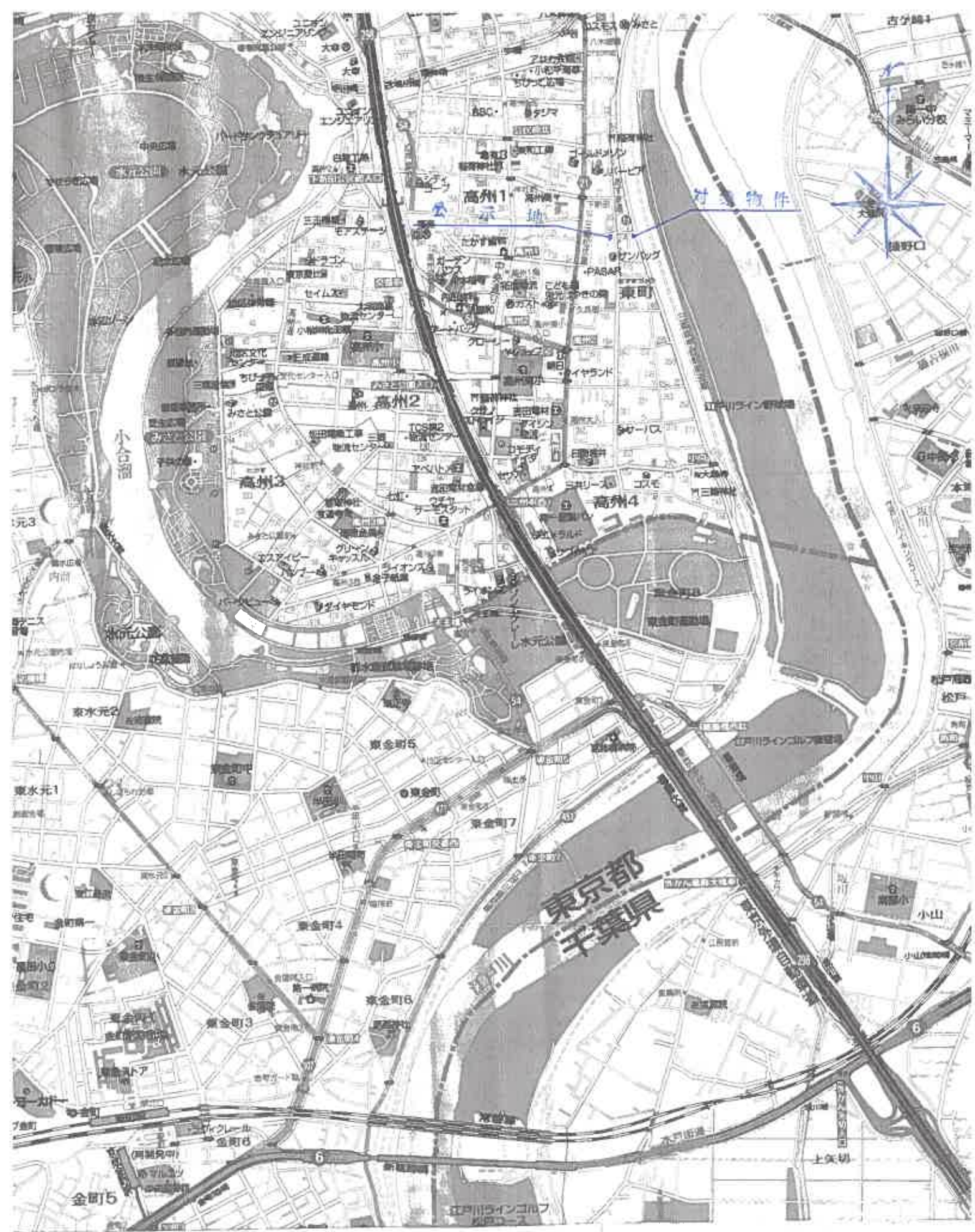
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域 の 概 要 : 小規模住宅が多く農地も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 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」



(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。

**公 図 写**  
 縮尺 1:500

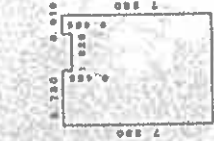
登記年月日：令和2年12月22日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。  
 令和7年3月6日 国土交通省 国土院 建築士事務所 建築士事務所

登記官

請求番号：11-3

各階平面図



床面積

2,730 x 0.455	=	1,241.50
0,910 x 0.455	=	414.05
5,480 x 0.823	=	4,510.00
計		6,165.55

床面積 6,165.55 m<sup>2</sup>

2階



床面積

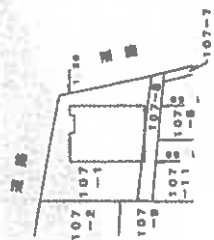
8,240 x 0.370	=	3,068.80
---------------	---	----------

床面積 3,068.80 m<sup>2</sup>

建物図面

家庭番号 107番1

建物の所在 三郷市東町107番地1、107番地8



作成者 国土院 建築士事務所

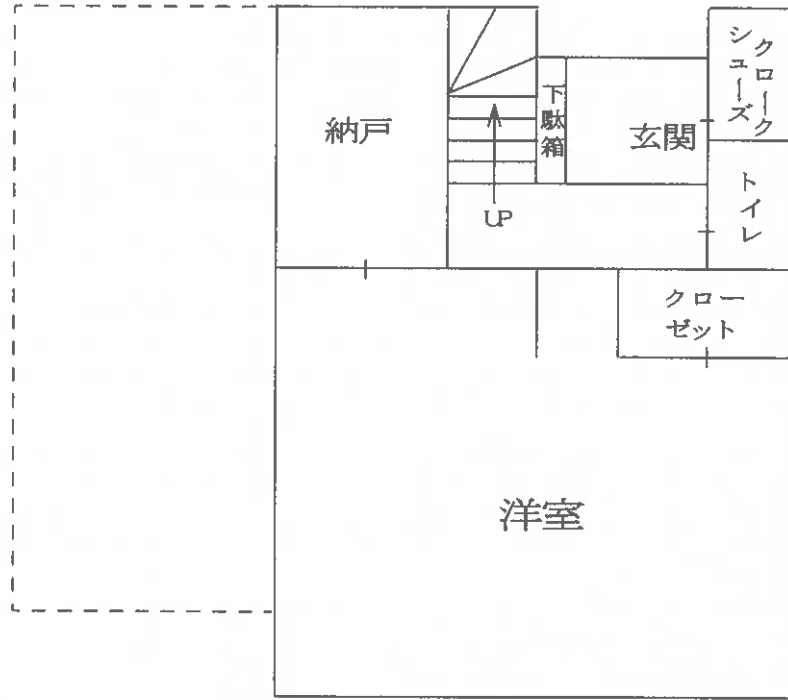
縮尺 1/250

申請人

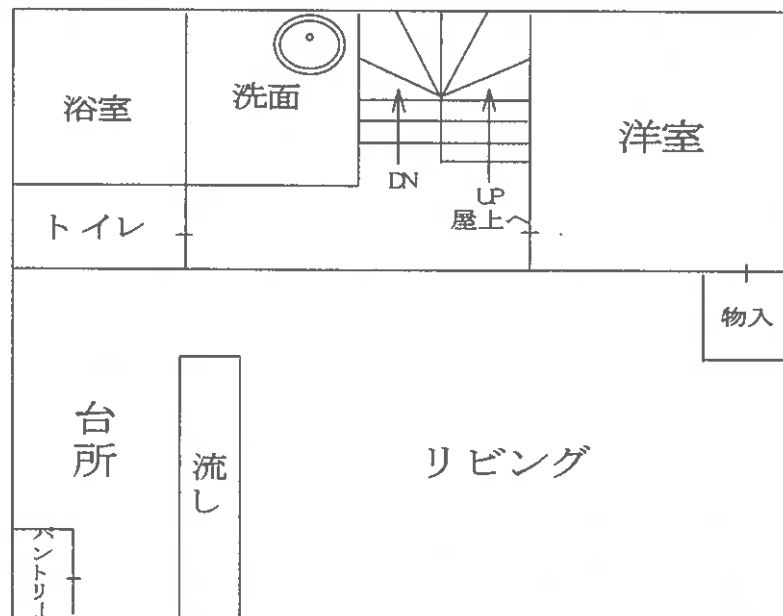
縮尺 1/500

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



1 階



2 階