

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 在 | 吉川市美南三丁目 |
| | 地 番 | 8番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市美南三丁目8番地1 |
| | 家屋 番号 | 8番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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, 2】
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2】
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 | 吉川市美南三丁目 |
| | 地 番 | 8番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市美南三丁目8番地1 |
| | 家屋 番号 | 8番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(ケ)第 75号
令和7年 8月29日受理
令和7年10月31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 | 吉川市美南三丁目 |
| | 地 番 | 8番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市美南三丁目8番地1 |
| | 家屋 番号 | 8番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14平方メートル
2階 47.20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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" 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 上記の者が本土地上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2														
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:														
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; margin-left: 10px;"> <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	屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていた(写真②参照)。														
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; margin-left: 10px;"> <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）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 本件土地に接面する地番106番及び地番107番の各土地は、いずれも吉川市所有の公衆用道路である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、電柱及びその支線が存在した（写真①参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

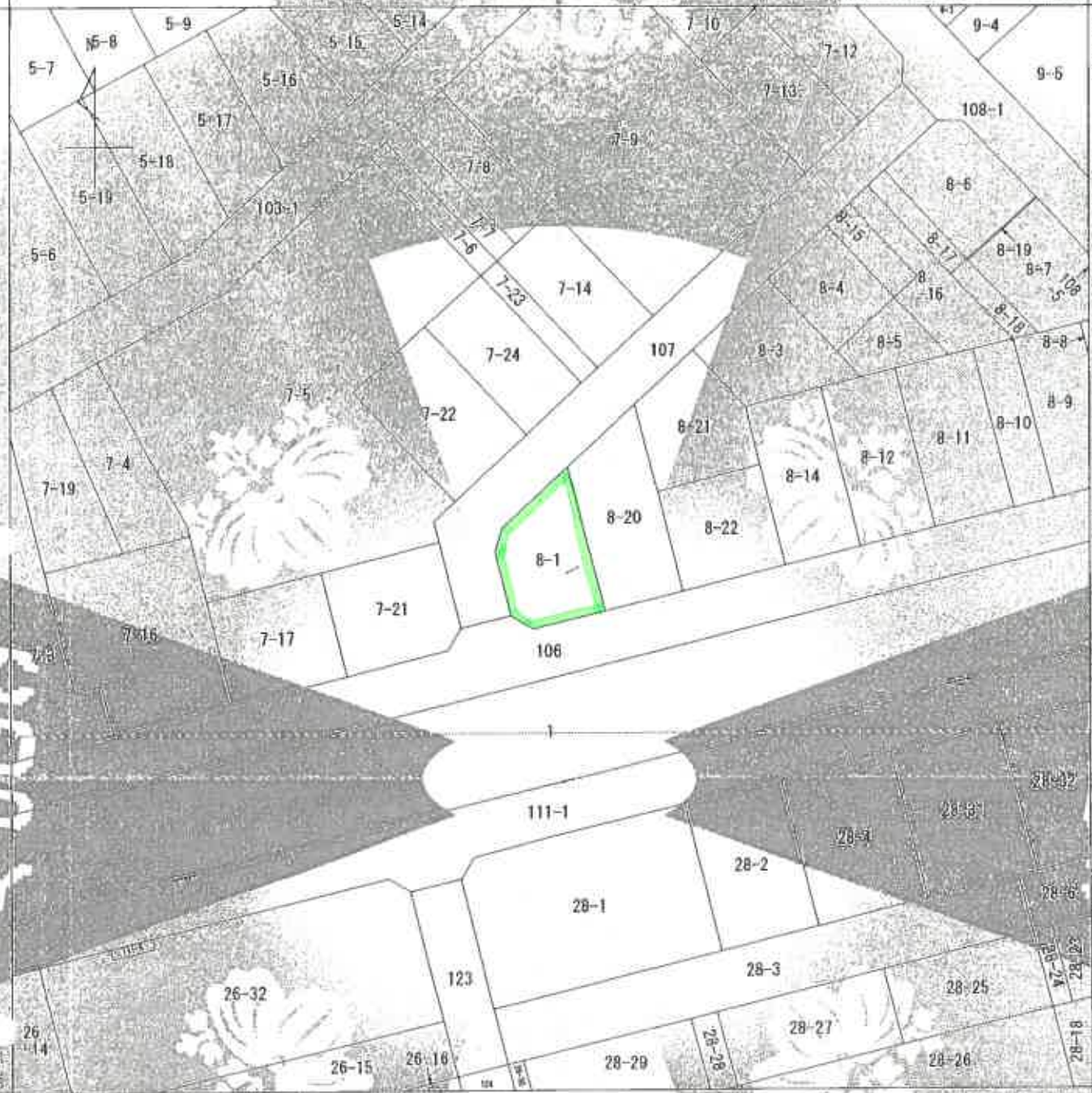
執行官の意見

- 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について
 - 1 玄関脇に債務者兼所有者の名字を記載した表札が存在した。
 - 2 本件建物内に債務者兼所有者宛の郵便物が存在した。
 - 3 執行官が臨場の際に差し入れた書面が、次に臨場した際には抜き取られていた。
 - 4 ライフラインは、正常に作動していた。
 - 5 以上の状況等により、債務者兼所有者が本件建物を住居として使用し、占有していると認めた。

(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 9月 3日 (水) 16:05-16:15	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 9月30日 (火) 14:20-14:23	同 上	不在, 通知書差し置き
7年10月27日 (月) 13:30-14:05	同 上	不在, 物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
7年10月28日 (火) 14:40-14:45	さいたま地方法務局越谷支局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月27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, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 <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



*2023.871 (原簿縮刷形：測量成果)

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした平面位置測定法の土地が備え付けられるまでの間、これに代わりのとして備え付けられた図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した測量補正データ(landinfo/heiyouseki/2011.par)による修正がされています。

美南3丁目
美南4丁目

部 分	所 在	所 在	地 番	番 号
測 量	所 在	香川市美南3丁目	8番1	
出 尺	縮 小	縮 小	縮 小	縮 小
1/500	1/500	1/500	1/500	1/500
作 成	年 月 日	測 量	年 月 日	補 正
平成23年3月18日	平成23年3月18日	平成23年3月18日	平成23年3月18日	平成23年3月18日

これは地図に準ずる図面の記録であり、図の内容を正確に示した図面である。

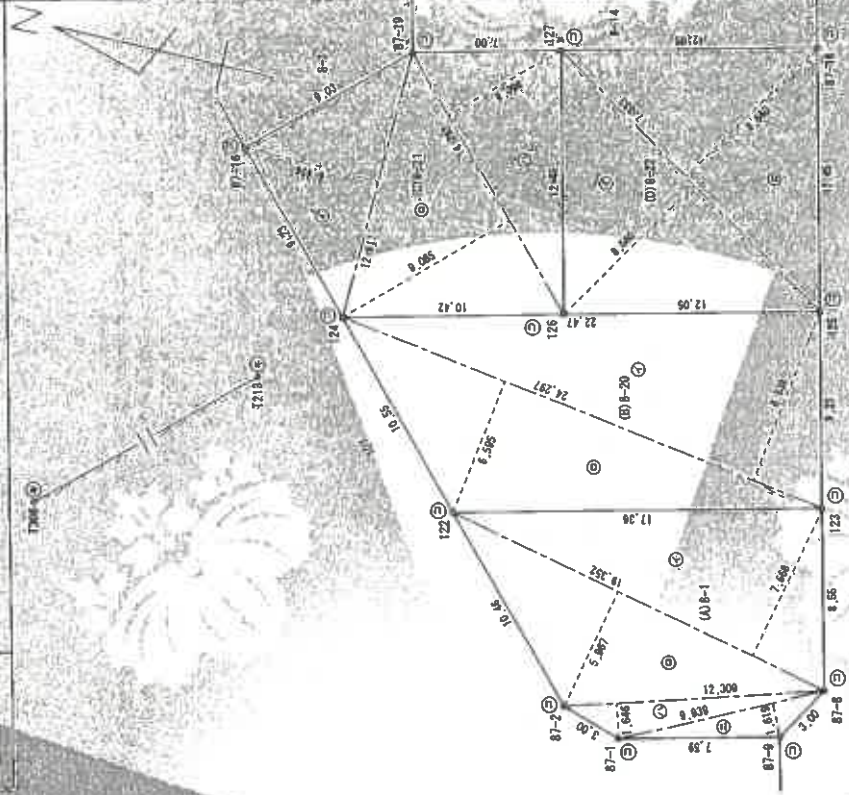
A3判をA4判に縮小

令和7年7月3日
さいたま地方支庁事務所
登記課

登記年月日：平成20年11月24日

地積測量図

地番 8-1, 8-20, 8-21, 8-22
土地所在 西川市美南三丁目



求積表

地番	面積	延面積
87-1	2,668	248,391,138
87-2	5,097	176,473,394
122	1,640	20,260,614
24	1,819	16,091,241
合計	300,216,376	300,216,376
合計	160,108,187.6	160,108,187.6

求積表

地番	面積	延面積
87-1	24,287	207,447,786
87-2	4,696	160,238,710
合計	289,865.01	289,865.01
合計	163,842,656.6	163,842,656.6

求積表

地番	面積	延面積
87-1	12,917	83,382,162
87-2	8,086	129,761,970
合計	8,096	87,068,072
合計	300,207,194	300,207,194
合計	160,103,697.0	160,103,697.0

求積表

地番	面積	延面積
87-1	160,103,780	160,103,780
87-2	160,103,780	160,103,780
合計	300,207,560	300,207,560
合計	160,103,780.0	160,103,780.0

地番	面積	延面積
87-1	160,103,780	160,103,780
87-2	160,103,780	160,103,780
合計	300,207,560	300,207,560
合計	160,103,780.0	160,103,780.0

作成者 [Redacted] 西川市測量所 作成

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

地積測量図 2

地番 8-1 0-70 8-21 0-22

土地の所在 香川県高松市三丁目

面積一覽表

測量区画番号	面積	用途	備考
87-1	1,204.28	住宅	1,204.28
87-2	1,023.28	住宅	1,023.28
87-3	1,349.00	住宅	1,349.00
87-4	1,300.00	住宅	1,300.00
87-5	1,300.00	住宅	1,300.00
87-6	1,300.00	住宅	1,300.00
87-7	1,300.00	住宅	1,300.00
87-8	1,300.00	住宅	1,300.00
87-9	1,300.00	住宅	1,300.00
87-10	1,300.00	住宅	1,300.00
87-11	1,300.00	住宅	1,300.00
87-12	1,300.00	住宅	1,300.00
87-13	1,300.00	住宅	1,300.00
87-14	1,300.00	住宅	1,300.00
87-15	1,300.00	住宅	1,300.00
87-16	1,300.00	住宅	1,300.00
87-17	1,300.00	住宅	1,300.00
87-18	1,300.00	住宅	1,300.00
87-19	1,300.00	住宅	1,300.00
87-20	1,300.00	住宅	1,300.00
87-21	1,300.00	住宅	1,300.00
87-22	1,300.00	住宅	1,300.00
87-23	1,300.00	住宅	1,300.00
87-24	1,300.00	住宅	1,300.00
87-25	1,300.00	住宅	1,300.00
87-26	1,300.00	住宅	1,300.00
87-27	1,300.00	住宅	1,300.00
87-28	1,300.00	住宅	1,300.00
87-29	1,300.00	住宅	1,300.00
87-30	1,300.00	住宅	1,300.00

測量者	住友建設
測量士	U. SAKAGI
測量士補	Y. SAKAGI

測量区画番号	面積	用途	備考
87-1	1,204.28	住宅	1,204.28
87-2	1,023.28	住宅	1,023.28
87-3	1,349.00	住宅	1,349.00
87-4	1,300.00	住宅	1,300.00
87-5	1,300.00	住宅	1,300.00
87-6	1,300.00	住宅	1,300.00
87-7	1,300.00	住宅	1,300.00
87-8	1,300.00	住宅	1,300.00
87-9	1,300.00	住宅	1,300.00
87-10	1,300.00	住宅	1,300.00
87-11	1,300.00	住宅	1,300.00
87-12	1,300.00	住宅	1,300.00
87-13	1,300.00	住宅	1,300.00
87-14	1,300.00	住宅	1,300.00
87-15	1,300.00	住宅	1,300.00
87-16	1,300.00	住宅	1,300.00
87-17	1,300.00	住宅	1,300.00
87-18	1,300.00	住宅	1,300.00
87-19	1,300.00	住宅	1,300.00
87-20	1,300.00	住宅	1,300.00
87-21	1,300.00	住宅	1,300.00
87-22	1,300.00	住宅	1,300.00
87-23	1,300.00	住宅	1,300.00
87-24	1,300.00	住宅	1,300.00
87-25	1,300.00	住宅	1,300.00
87-26	1,300.00	住宅	1,300.00
87-27	1,300.00	住宅	1,300.00
87-28	1,300.00	住宅	1,300.00
87-29	1,300.00	住宅	1,300.00
87-30	1,300.00	住宅	1,300.00

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものと見做すこと。令和7年7月3日 国土院 国土院

登記年月日：平成25年12月20日

これは図面に記載されている内容と実際の状況が異なる場合があります。
令和7年7月5日 株式会社 国土院 国土院 国土院

建築物図面
各階平面図

計画番号 8-1

建築物の所在 高川市美穂三丁目8番地1

各階平面図



床面積

2.276 × 0.455 = 1.0351250
 8.190 × 6.370 = 52.1703000
 5.460 × 1.820 = 9.9372000
 計 63.1426250

床面積 63.14 ㎡

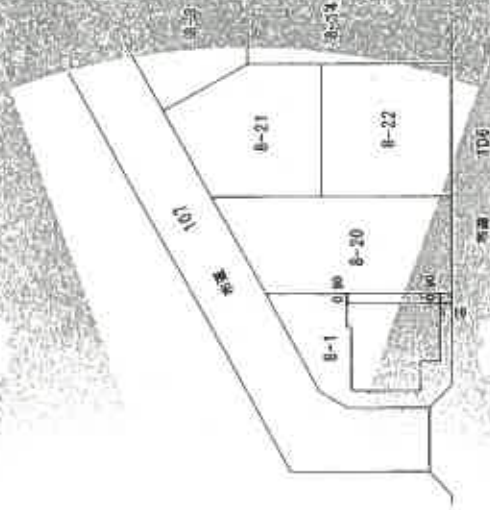
2階



床面積

8.190 × 0.910 = 7.4529000
 2.730 × 0.910 = 2.4843000
 計 9.9372000

床面積 9.94 ㎡



作成者

〒114-8511 東京都葛飾区新小岩1-1-1

相中

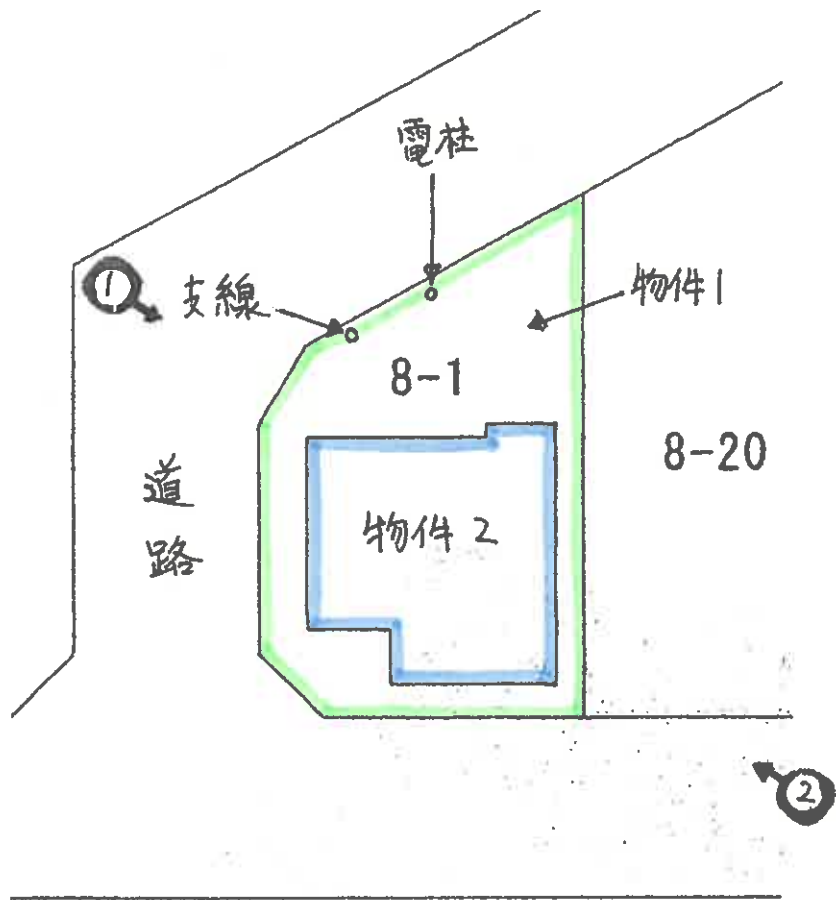
2-500

申請人

縮尺 1/500

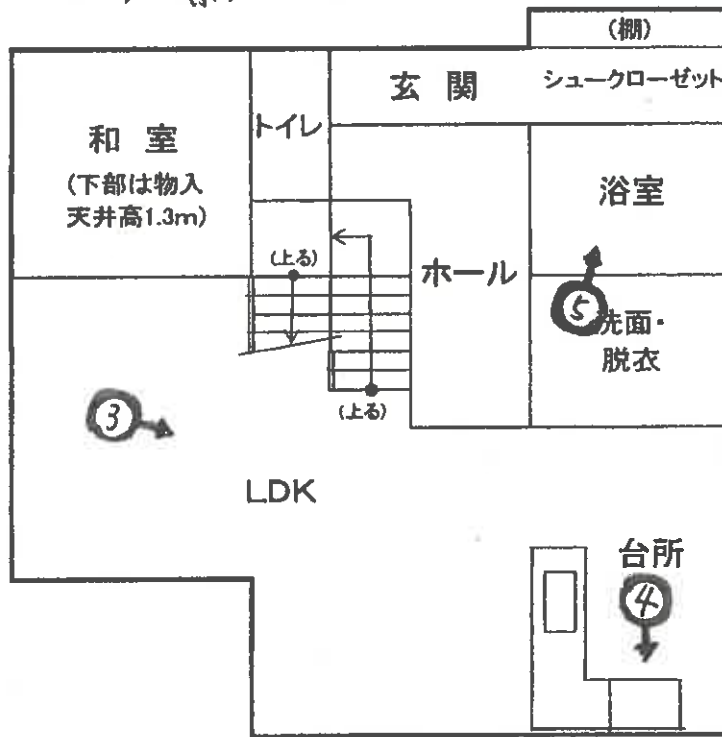
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

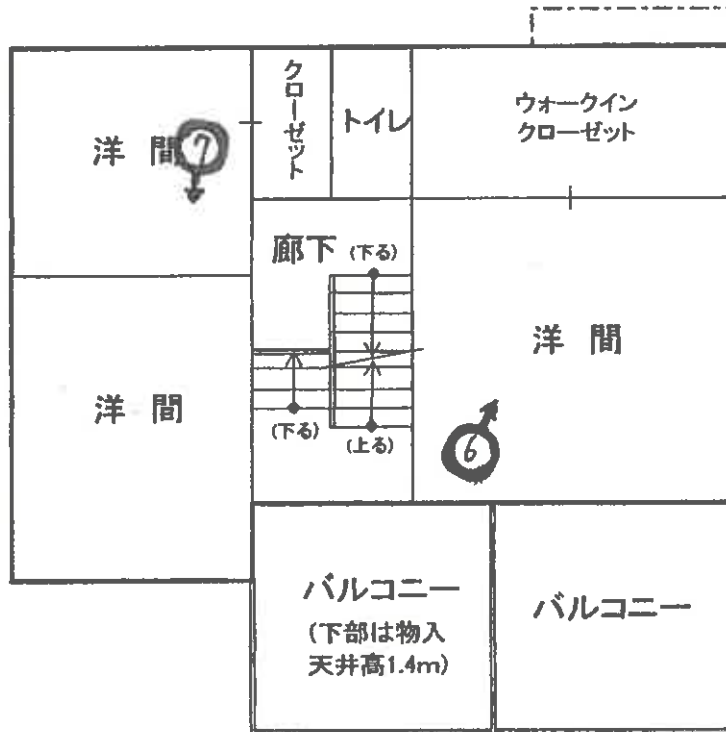


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

7(ケ)75 建物間取図(見取図)
 (←○写真撮影位置)



1階



2階



①



②



③



4



5



6



7

副本

令和7年 (ケ) 第75号

令和7年10月27日 現地調査

令和7年11月11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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吉川市美南三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市美南三丁目8番地1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14平方メートル
2階 47.20平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金19,740,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,240,000円
物件2(建物)	金13,500,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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2のための土地利用権等価格を控除した価格あり、物件2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き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 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
番号	特 記 事 項		

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)

位置・交通	JR武蔵野線 吉川美南 駅の 南 方約 670 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中規模戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域である。接近条件としては、美南小学校まで約670m、吉川中学校まで約1.1km。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	吉川駅南地区地区計画区域(A地区)
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 その他	150.10㎡ ほぼ整形 平坦 普通
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道、西側幅員約6m舗装市道及び北側幅員約6m舗装市道(いずれも建築基準法上の道路)に接面する。接面道路より約40cm高位。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地、駐車スペース等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり

※下水道負担金支払いの詳細は不明

<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 吉川市の全域は平成24年1月1日、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. 物件1と隣接地との境界付近について、現地で巻尺を用いて計測可能な部分を概測した結果、隣接地との境界のブロック壁や利用状況より、本件土地の形状及び地積は地積測量図のとおりと推定される。 3. 吉川市都市計画課にて調査したところ、物件1土地は吉川駅南地区地区計画区域(A地区)内にあり、通常の建築基準法による制限に加え、以下の制限等を受ける。 <ol style="list-style-type: none"> ①敷地面積の最低限度 150㎡ ②壁面の位置の制限 ③建築物等の形態又は意匠の制限 ④かき又はさくの構造の制限 ※以上、当該地区計画における制限の詳細については、吉川市都市計画課に問い合わせされたし。 4. 物件1土地上電柱及びその支線あり。 5. 吉川市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2022年4月)によると、物件1は中川、江戸川、利根川及び荒川の浸水想定区域として表示されている。
-------------	---

2. 建物の概況・利用状況

(物件 2)

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	平成25年2月18日 新築(登記記載)
	経過年数	約 13 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	— ※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	全体的に経年程度の損傷、歪み、老朽化あり。雨漏りの有無は不明。	
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屋根上にソーラーパネル(太陽光発電システム)が設置されている。ただし、パネルの枚数や設置の経緯、契約内容については不明である。以上、当該太陽光発電システムは所有権の帰属が明確でないため、本件評価の対象外とした。 2. 1階と2階の間に収納部分が存在する。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	124,000	1.12	150.10	0.95	1.0	19,800,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価調査基準地 吉川(県)-4 120,000 円/㎡	100.3	100	100	
	×	×	×	=
	100	100	97	124,000 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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +6%、三方路 +6% の総和

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2

】(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、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより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
2	200,000	110.34	0.38	8,390,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 12 / (13 + 12) \times (1 - 0.2) \} = 0.38$$

観察減価率 - 20 %

(建物内外の損傷の程度、太陽光発電システムの取り外されるリスク及びそれらの影響、中古建物の市場性等を考慮して減価率20%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、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、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	19,800,000	0.55	法定地上権	10,890,000

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	19,800,000	－ 10,890,000		1.0	0.7	6,240,000
2	8,390,000	+ 10,890,000	1.0	1.0	0.7	13,500,000
一括価格(合計)						19,740,000

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市場の特殊性等を考慮した

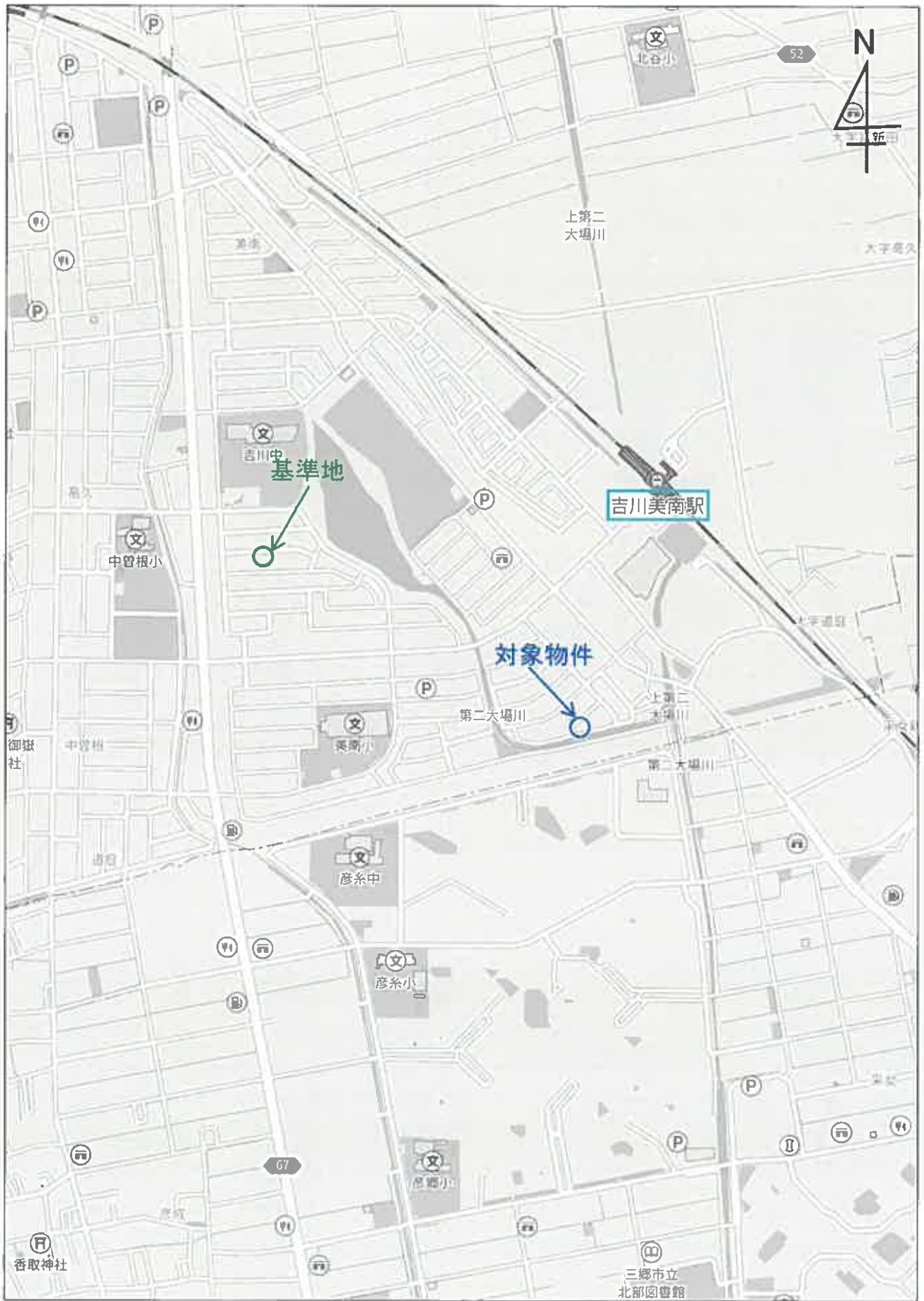
第6 参考とした価格資料

地価調査価格	(吉川(県) - 4)
所 在	吉川市吉川美南5丁目20番5
価 格	120,000円/㎡
位 置	JR武蔵野線「吉川美南駅」 約1.0km
価格時点	令和7年7月1日
地 積	150 ㎡
供給処理施設	水道、下水、ガス
接面街路	北側幅員6m市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)
地域の概要	中規模一般住宅が建つ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

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)

以 上

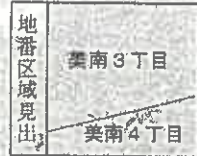


500m



+2023.871 (座標値補正：測量成果)

(注) 地図に準ずる内容は、土地の区画を明確と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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(「touhokukaiheiyouki2011.par」)による修正がされています。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在地	市川市美南三丁目		地番	8番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年3月18日		備付年月日(原図)	平成23年3月22日		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図面である。

令和7年7月3日
 さいたま地方法務局越谷支局
 記官

請求番号：4-1
 (1/1)

登記年月日：平成24年2月14日

地積測量図

地番 8-1, 8-20, 8-21, 8-22
土地の所在 宮川市美南三丁目

求積表

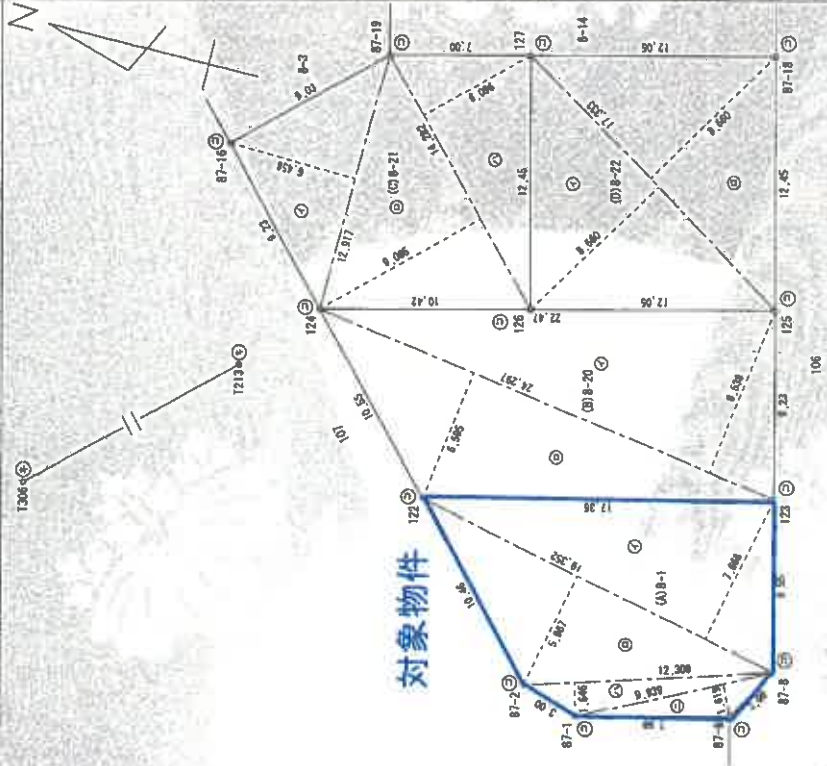
地番	辺長	面積
(A) 8-1		
①	19.262	7.488
②	18.282	6.997
③	12.508	1.848
④	9.939	1.818
合計		300.21978
合計		150.1081875
合計		150.10

地番	辺長	面積
(B) 8-20		
①	24.287	6.538
②	24.287	6.808
合計		387.986601
合計		183.8432508
合計		183.84

地番	辺長	面積
(C) 8-21		
①	12.817	6.486
②	14.282	9.086
③	14.282	6.066
合計		300.207184
合計		150.1036970
合計		150.10

地番	辺長	面積
(D) 8-22		
①	17.332	6.660
②	17.332	6.660
合計		300.207680
合計		150.1037800
合計		150.10

対象物件



A3版をA4版に縮小したものです。

凡例	① 測量上の面積	② 測量上の面積	③ 測量上の面積
④	石	⑤	測量上の面積
⑥	コンクリート	⑦	測量上の面積
⑧	プラスチック板	⑨	測量上の面積

申請人 [Redacted]

縮尺 1 / 250

作成者 [Redacted]

(平成24年2月6日作成)

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7年7月3日 さいたま地方法務局 さいたま

登記年月日：平成24年2月14日

地積測量図

地番 8-1, 8-20, 8-21, 8-22

土地の所在 吉川市美南三丁目

座標一覧表

測点番号	X座標	Y座標
87-1	-16478.000	2372.628
87-2	-16478.114	2373.682
87-8	-16487.901	2377.036
87-9	-16489.366	2374.488
87-16	-16488.494	2385.813
87-18	-16480.588	2406.378
87-19	3882.104	2401.771
122	-16488.986	2381.133
123	-16488.933	2385.332
124	-16481.780	2388.888
125	-16483.000	2384.282
126	-16471.902	2391.278
127	-16469.889	2403.482
1313	-16542.051	2481.876
1308	-16294.288	2234.308

測量員	住居番号
個人測量	D. 8859000
測量年月日	平成24年2月1日

A3版をA4版に縮小したものです。

図号	測量の種別	測量の種別	測量の種別	測量の種別
凡例	①	②	③	④
①	境界線	測量境界線	測量境界線	測量境界線
②	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート
③	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト
④	植栽	植栽	植栽	植栽

作成者 (平成24年2月6日作成)

申請人

縮尺 1/

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7年7月3日 さいたま市国土形成委員会

登記簿

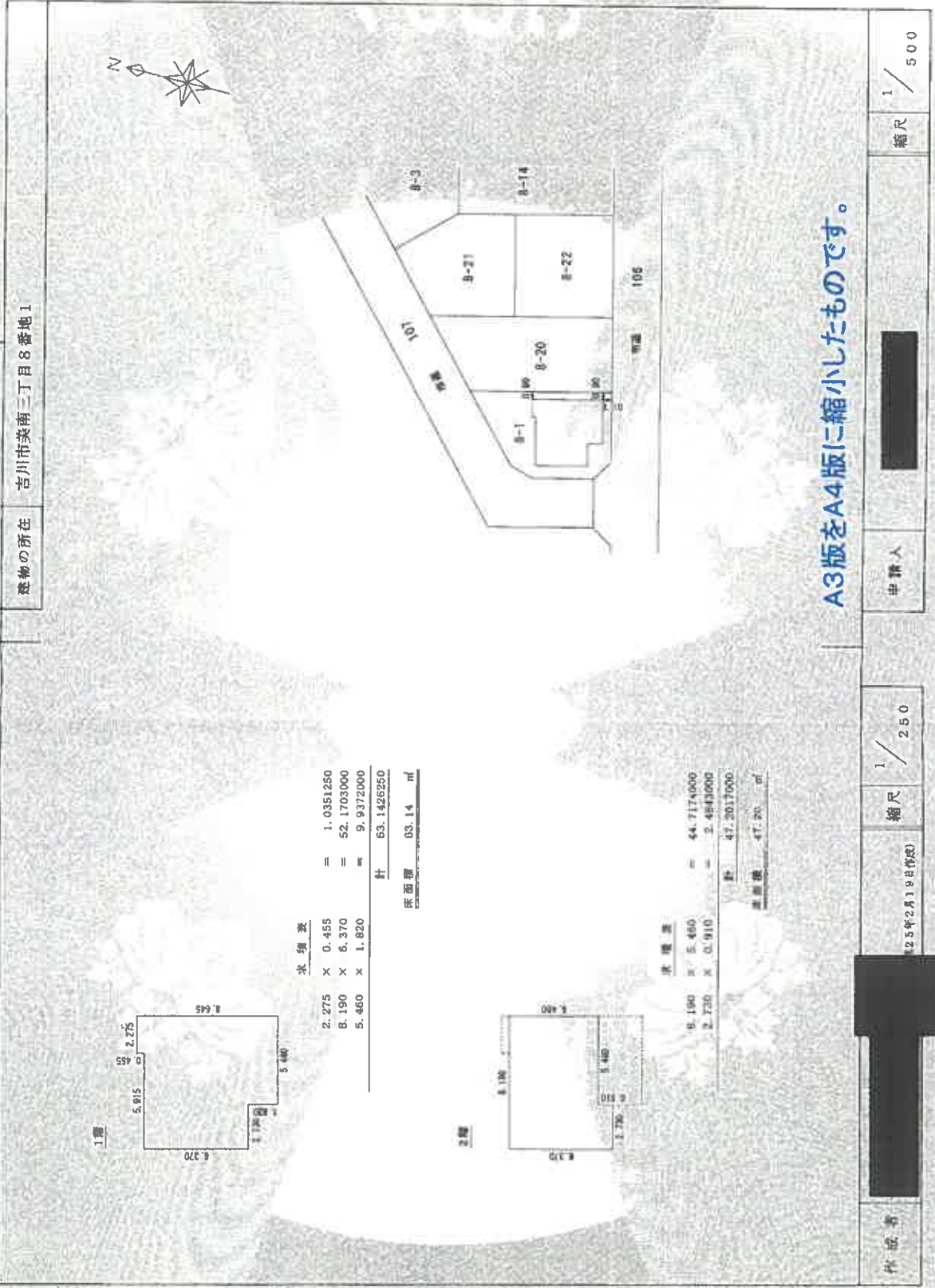
登記年月日：平成25年2月20日

これは図面に記載されている内容を確認した上で、
 令和7年7月3日 さいたま市建築関係者へ
 登記書

請求番号：4-3

建築物平面図

家屋番号	8-1
建築物の所在	吉川市美南三丁目8番地1

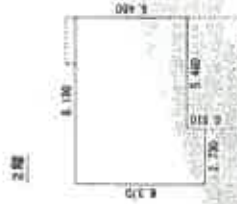


A3版をA4版に縮小したものです。

各階平面図



床面積	
2.275 × 0.455	= 1.0351250
8.190 × 6.370	= 52.1703000
5.460 × 1.820	= 9.9372000
計	63.1426250
延面積	83.14 m ²

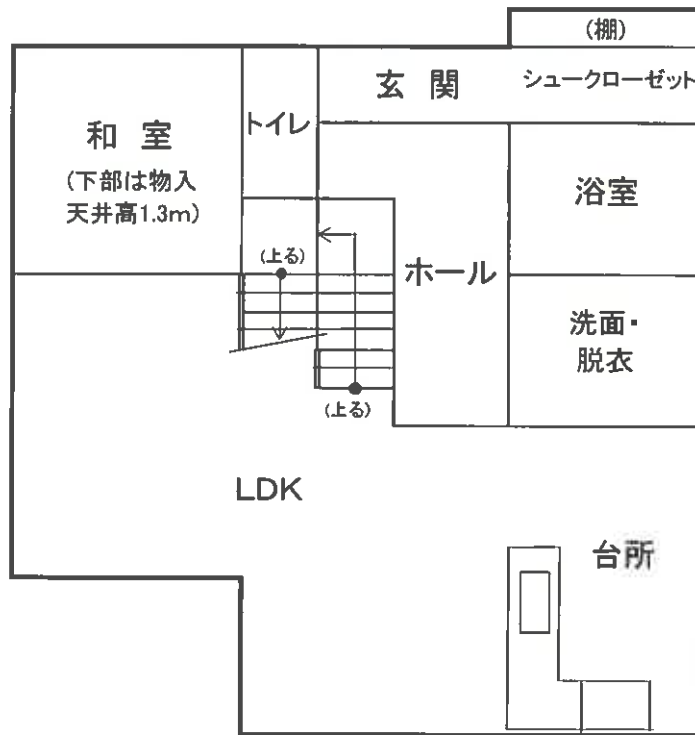


床面積	
8.190 × 5.460	= 44.7174000
2.730 × 0.910	= 2.4843000
計	47.2017000
延面積	47.20 m ²

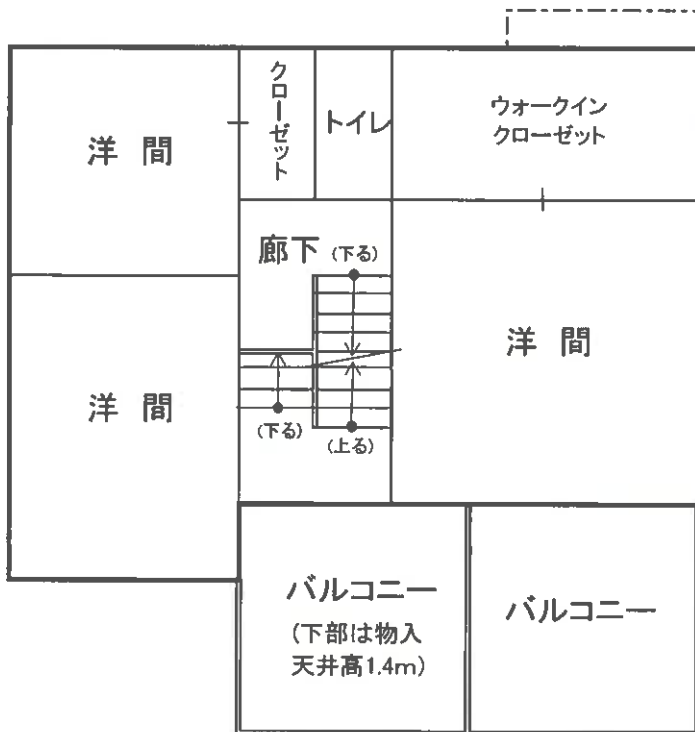
作成者	[Redacted]	縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500

25年2月19日作成

7(ケ)75 建物間取図(見取図)



1階



2階