

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 8月 5日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 8月20日 午前 9時00分から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月17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 9月 8日 午前10時00分から 令和 7年 9月12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 8月 5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	4,930,000 3,944,000	一括	986,000	25,906	4,649
1	3,240,000				
2	1,610,000				
3	80,000				



物件目録

- 1 所 在 越谷市赤山町一丁目189番地4
 - 家屋 番号 189番4
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造かわらぶき2階建
 - 床 面 積
 - 1階 43.40平方メートル
 - 2階 32.80平方メートル
- 2 所 在 越谷市赤山町一丁目
 - 地 番 189番4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 82.64平方メートル
- 3 所 在 越谷市赤山町一丁目
 - 地 番 189番7
 - 地 目 宅地
 - 地 積 13.22平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 1, 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

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 越谷市赤山町一丁目 189 番地 4

家屋 番号 189 番 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 43.40 平方メートル
2 階 32.80 平方メートル

2 所 在 越谷市赤山町一丁目

地 番 189 番 4

地 目 宅地

地 積 82.64 平方メートル

3 所 在 越谷市赤山町一丁目

地 番 189 番 7

地 目 宅地

地 積 13.22 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6年(ケ)第 108 号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 2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 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 | 越谷市赤山町一丁目189番地4 |
| | 家屋 番号 | 189番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.40平方メートル
2階 32.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市赤山町一丁目 |
| | 地 番 | 189番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 越谷市赤山町一丁目 |
| | 地 番 | 189番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.22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2、3			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件3）			
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件3の土地を空き地の状態で所有している ☐ 「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				
建物	物件1			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で所有している ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者破産者 (株)イノベーション ライフ破産管財人	1 管財業務の一環として、物件1の建物は空き家の状態で、物件3の土地は空き地の状態で管理しています。 2 破産者代表者は、本件物件の過去の様子は分からないとのことでした。
■囲繞地(189番1、同番2、同番6の土地)所有者の母親	1 189番1及び同番6の土地は、私の子が購入したものです。同番2の土地は同人が相続したもので、現在、一体となって貸し駐車場として使用しています。 2 私は本件物件の近所に住んでいますが、記憶しているのは、今から30年近く前に物件1の建物に住んでいた方は、189番3の土地と同番2の土地を南東側の190番2の土地との境界に沿って通行し、物件3の土地のあたりから道路に出ていたと思います。189番3と2の土地の部分には人が通れる程の幅の通路があったと思います。
■囲繞地(189番3の土地)所有者	1 189番3の土地は、平成2年に亡夫が購入し、畑として使っていました。その当時189番1、同番2、同番3の各土地は現在と同じ区画で、181番1と同番2の土地には建物が建っていました。 2 物件1の建物には、名前は忘れましたが、それほど若くない男性が住んでいたと思います。その方は、そこから北東側の道路に出るために189番5の土地に入り、189番3、同番2、同番1の土地を南東側の190番2の土地との境界に沿って通行し、物件3の土地あたりから道路に出ていました。うちとしては、厚意で通行を認めていたのですが、その方が畑のものを勝手に抜いたりするので通行を断ったことがありました。 3 その後、その方は188番1の土地を通過して北東側の道路に出ていたようです。

(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枚目のとおり認めた。
なお、所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、本報告書作成までに回答がない。
- 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 (1) 物件2の土地は、南側を水路(195番3。暗渠)、他の三方を他人所有の土地に囲まれ、道路に接していない準袋地である。
(2) 物件2の土地から北東方向に位置する公道に至るには、囲繞地である189番3、同番2、同番1、同番6及び188番1のいずれかをの土地通行する必要があるため、これらのいずれかの土地について囲繞地通行権が生じるものと思料する。
なお、現状でこれらの土地に通行地役権の設定登記はない。
(3) 物件3の土地は、地表に固定されたロープやブロック塀で隣接地と区画されている。
- 4 物件1の建物は、1階廊下、台所の床及び南西側和室の畳が緩くなっていたりきしみ音がする。
また、2階西側和室の天井がたるんでいる。
- 5 (1) 物件2の土地に接面する195番3の土地は、越谷市所有の用悪水路である。
(2) 物件3の土地に接面する187番2の土地は、越谷市所有の用悪水路、190番4の土地は越谷市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

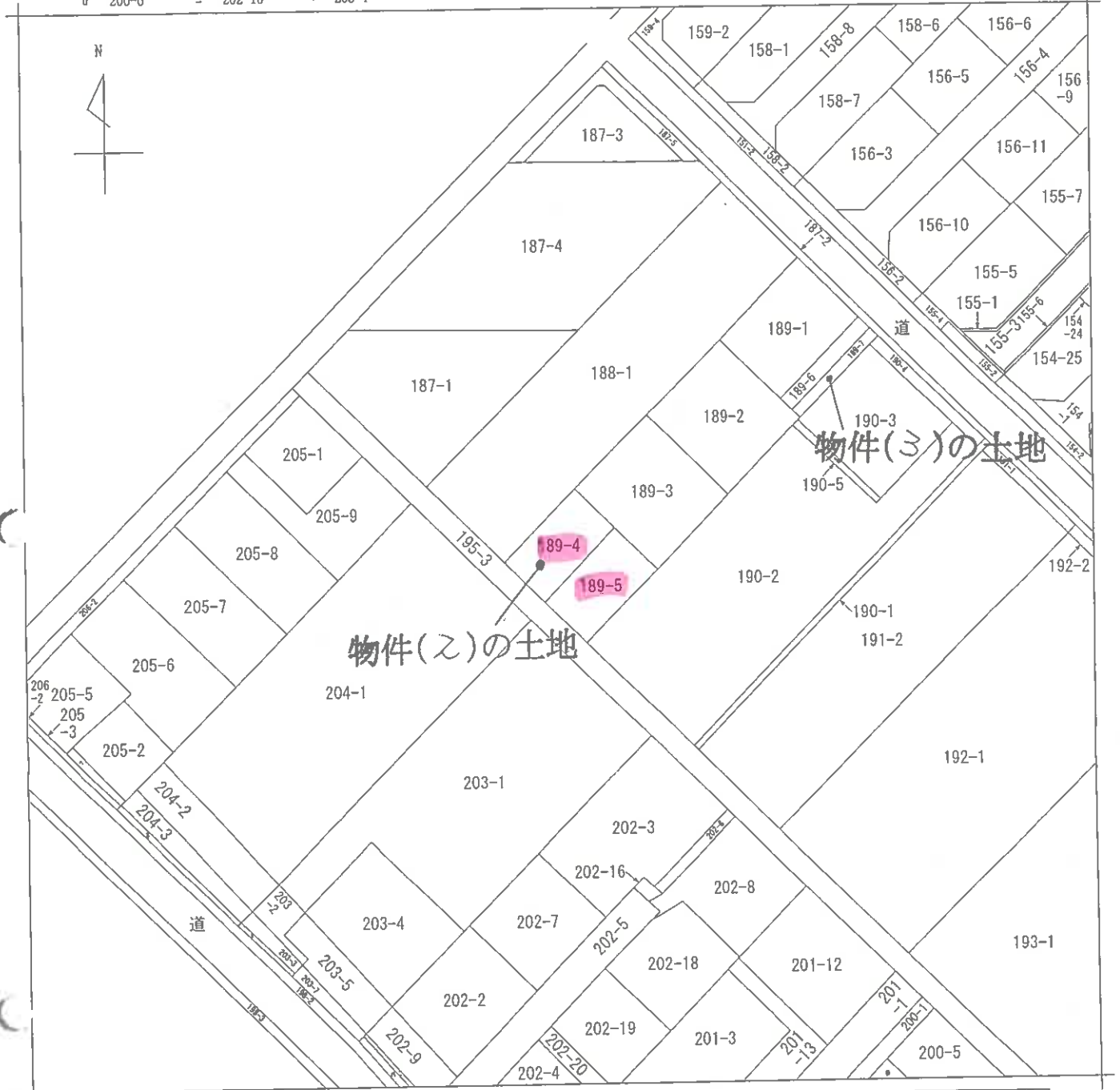
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月3日(火) 14:50-15:15	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 近隣住人に面接、事情聴取
6年12月4日(水) 13:10-13:15	越谷市役所資産税課	建物見取図取得
6年12月4日(水) 13:50-13:55	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書取得
6年12月6日(金) : :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年12月26日(木) 8:45-9:50	物件所在地及び関係者宅	立入調査、占有確認、写真撮影 囲繞地(189-1、2)所有者及び同人の母に面接、事情聴取 評価人同行
7年1月7日(火) 18:00-18:05	当庁	電話で破産管財人から事情聴取
7年2月5日(水) 14:55-15:05	関係者宅	囲繞地(189-3)所有者に面接、事情聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 6年12月26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

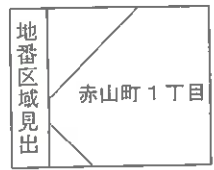
縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 154-21 ハ 202-1 ホ 204-4 ト 203-6
ロ 200-6 ニ 202-10 ヘ 205-4



(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	所在	越谷市赤山町一丁目				地番	189番4			
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。

令和6年10月24日
さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M22544
(1/1)

登記官

(6 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

189番4

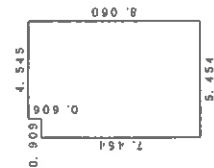
家 屋 番 号

越谷市赤山町一丁目189番地4

建 物 の 所 在

物件(1)の建物

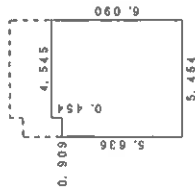
1 階



求 積 表

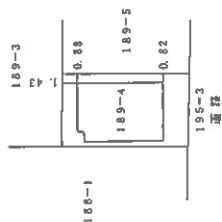
5.454×7.454	$= 40.654116$
4.545×0.606	$= 2.754270$
合 計	43.408386
床面積	43.40 m ²

2 階



求 積 表

0.909×5.636	$= 5.123124$
4.545×6.090	$= 27.679050$
合 計	32.802174
床面積	32.80 m ²



作 製 者

土地家屋調査士 (令和5年8月28日作製)

申 請 人

代表取締役

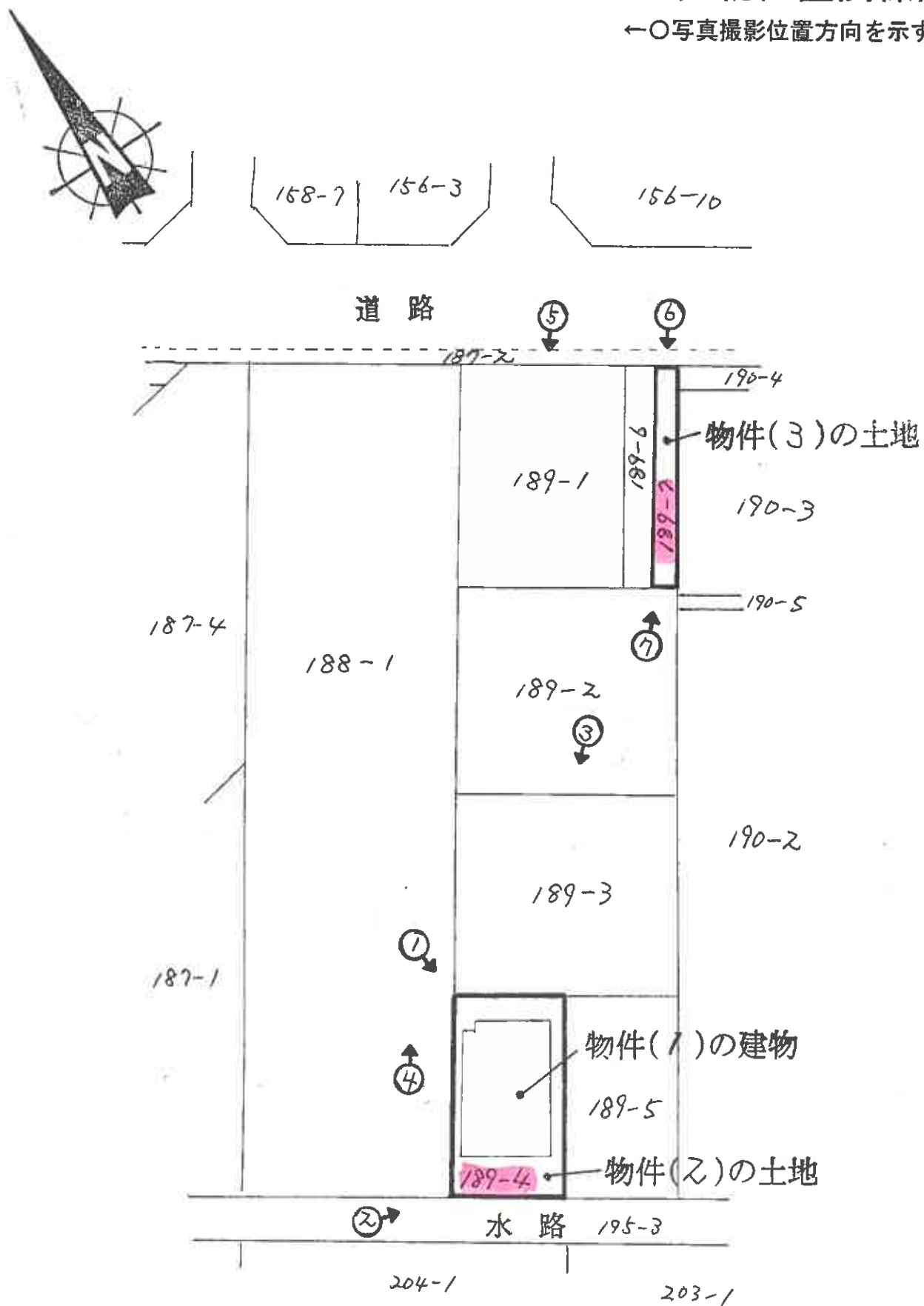
縮 尺

1 / 500

1 / 250

土地建物位置関係図

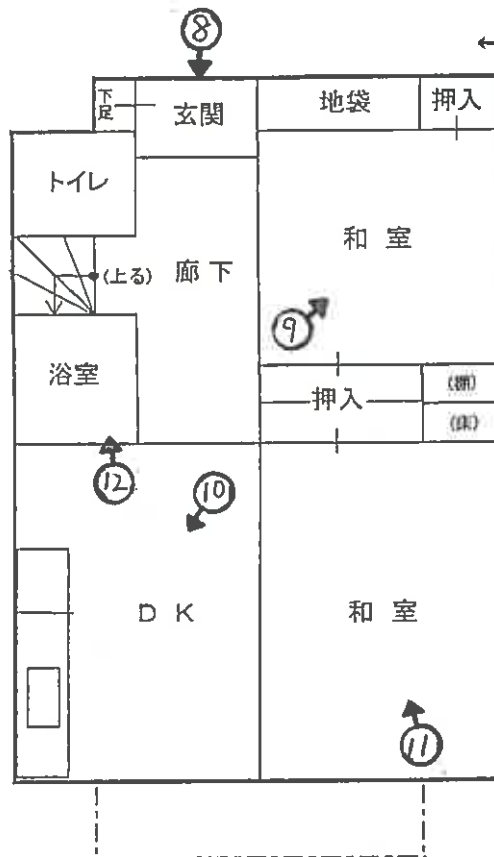
←○写真撮影位置方向を示す



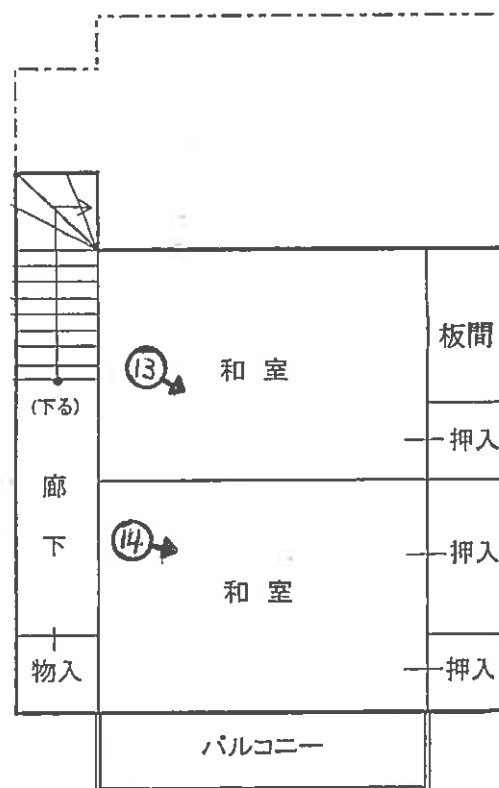
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



1階



2階

※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









⑩



⑪



⑫

(枚目)



⑬



⑭

副本

令和6年 (ケ) 第108号

令和6年12月26日 現地調査

令和7年3月4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 | 越谷市赤山町一丁目 189 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 189 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43.40 平方メートル
2 階 32.80 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市赤山町一丁目 |
| | 地 番 | 189 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 越谷市赤山町一丁目 |
| | 地 番 | 189 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.22 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金4,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金3,240,000円
物件2 (土地)	金1,610,000円
物件3 (土地)	金80,000円

①一括価格は、物件1乃至3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の土地利用権等価格を加算した土地利用権等付建物としての価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等を控除した価格である。物件3の内訳価格は雑種地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 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
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 2及び3)

位置・交通	東武伊勢崎線 越谷 駅の 西 方約 400 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅がまとなり空地も見られる住宅地域である。 接近条件としては、越ヶ谷小学校まで約700m、富士中学校まで約1.4km。	
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	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	※越谷市まちの整備に関する条例による制限あり。 ※一定の建築行為等を行う際には、越谷市景観計画の 届出が必要となる(一般地域)。
面 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 その他	82.64㎡(物件2) 13.22㎡(物件3) 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	物件2は建築基準法の道路に接面していない。物件3は北東側幅員約 7.2m市道に接面する。接面道路とほぼ等高さ。道路幅員は巻尺による簡 易計測による(次頁特記事項参照の事)。	
土地の利用状況等	物件2は物件1建物の敷地として利用されている。物件3は、帯状をなす 雑種地である(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上 水 道	次頁特記事項参照
	ガ ス	次頁特記事項参照
	下 水 道	次頁特記事項参照

特記事項	1. 物件2及び3の境界等については執行官の現況調査報告書記載の通りであり、ブロック塀などの位置に基づく現地での概測によると、外周、形状については概ね公図の通りであった。 2. 物件2土地より北東方に位置する公道に至るには、囲繞地である189番3、同番2、同番1、同番6及び188番1のいずれかの土地を通行する必要があるため、これらの土地のいずれかの土地について囲繞地通行権が生じるものと思料するに、 ①越谷市道路台帳図を閲覧したところ、物件3、189番3及び同番2の190番2沿いに、道路の形跡が記載されている。 ②越谷松伏水道企業団にて配・給水管図を閲覧したところ、上水道は、物件3、189番3及び同番2の190番2沿いに埋設され、物件2に引き込まれている模様である(詳細については越谷松伏水道企業団にて調査されたし。) ③都市ガスは、物件3、189番3及び同番2の190番2沿いに埋設され、物件2に引き込まれている模様である(詳細については(株)エナジー宇宙導管設備課にて調査されたし。) ※以上より、本件評価では、囲繞地通行権の生ずる範囲として、物件2所有者の通行に必要、かつ、囲繞地所有者にとって最も損害の少ない範囲として、既に上水道や都市ガス管の埋設されている可能性のある189番3及び同番2について、190番2及び189番5沿いの一部で考慮した(なお、当該囲繞地通行権の生じる通路の幅は、2m未満で考慮され、建築基準法上の道路の要件を満たさない。) さらに、実際に囲繞地を通行する際には、囲繞地の範囲や通行料等の金銭の授受について囲繞地所有者との話し合い、交渉が必要である。 3. 物件2は、囲繞地通行権が認められる土地であるが、建築基準法上の道路には接道せず、地上建物の再建築はできない。 4. 越谷市下水道課にて調査したところ、物件2に下水道は引き込まれていないとの事であった。なお、物件1建物内のトイレについては、物件2内に汚水樹、便槽、臭突のいずれも確認できず、汲み取り式であるか水洗式であるかは確認できなかった。汚水の排水方法及び経路は不明である。 5. 物件3の接道する北東側市道は、建築基準法第42条2項道路に該当し、原道の中心線より、3mの道路後退が必要である。 6. 物件3の北方に、都市計画道路「3・4・17越谷駅西口線」の計画がある。物件3の一部が同都市計画道路に含まれるか否か、詳細については越谷市都市計画課にて問い合わせされたし。 7. 越谷市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2021年4月)によると、物件2及び3周辺は利根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 1)

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	昭和39年不詳 昭和53年不詳 新築(登記記載) 増築(登記記載) 約 61 年以上 経済的残存耐用年数
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	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	本件建物は、建物の経年劣化により維持管理・保存状態は不良であり、①あちこちの床に撓み、ゆるみが見られる。②1階床及び2階床にゴルフボールを置いたところ、北側に転がった。建物が傾いている可能性あり。③2階和室の天井に撓みあり。全体的に経年程度の損傷、歪み、汚れ、劣化が著しい。	
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	トイレについては、敷地である物件2内に汚水桝、便槽、臭突のいずれも確認できず、汲み取り式であるか水洗式であるかは確認できなかった。汚水の排水方法及び経路は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件 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
2	240,000	0.38	82.64	0.95	1.0	7,160,000

※ 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)
地価公示標準地 越谷-6	106	100	100	
247,000 円/㎡ × — × — × — = 240,000 円/㎡	100	101	108	

◇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 : 方位 +1%

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で劣り、街路条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1%、再建築不可 -50%、上水道及び都市ガスの経路 -10%、
下水道の経路が不明 -5%、囲繞地通行権 +2% 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 3】 (土地)

物件3は現況带状をなす雑種地であり、セットバックが必要であること、土地の一部が都市計画道路に含まれる可能性等、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (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
3	240,000	0.03	13.22	1/ 1	100,000

イ 個別格差 : 価値率 3 %と査定した

【 物件 1 】(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
1	180,000	76.20	0.03	410,000

ウ 現価率

建物が傾いている可能性(正確を期するためには専門家による調査が必要)、経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率3%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
2	7,160,000	0.65	法定地上権	4,650,000

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	410,000	+ 4,650,000	1.0	0.8	0.8	3,240,000
2	7,160,000	− 4,650,000		0.8	0.8	1,610,000
3	100,000			1.0	0.8	80,000
一括価格(合計)						4,930,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 囲繞地通行権の範囲につき検討が必要で、さらには囲繞地所有者との話し合い、交渉が必要であること等による市場性の減退を考慮した。

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

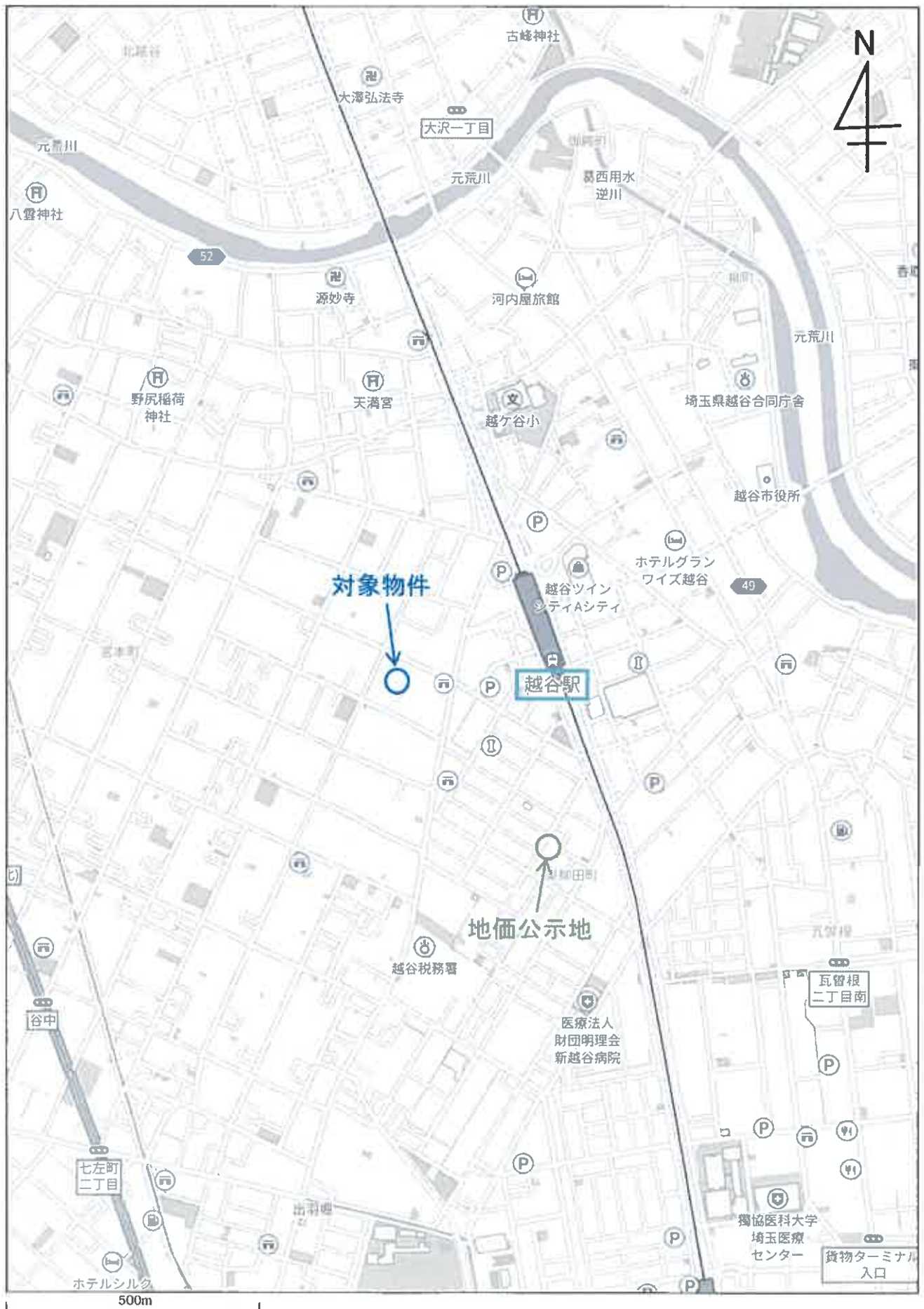
第6 参考とした価格資料

地価公示価格	(越谷 - 6)
所 在	越谷市東柳田町431番9
価 格	247,000円／㎡
位 置	東武伊勢崎線「越谷駅」 約470m
価格時点	令和6年1月1日
地 積	239 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員5.8m市道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

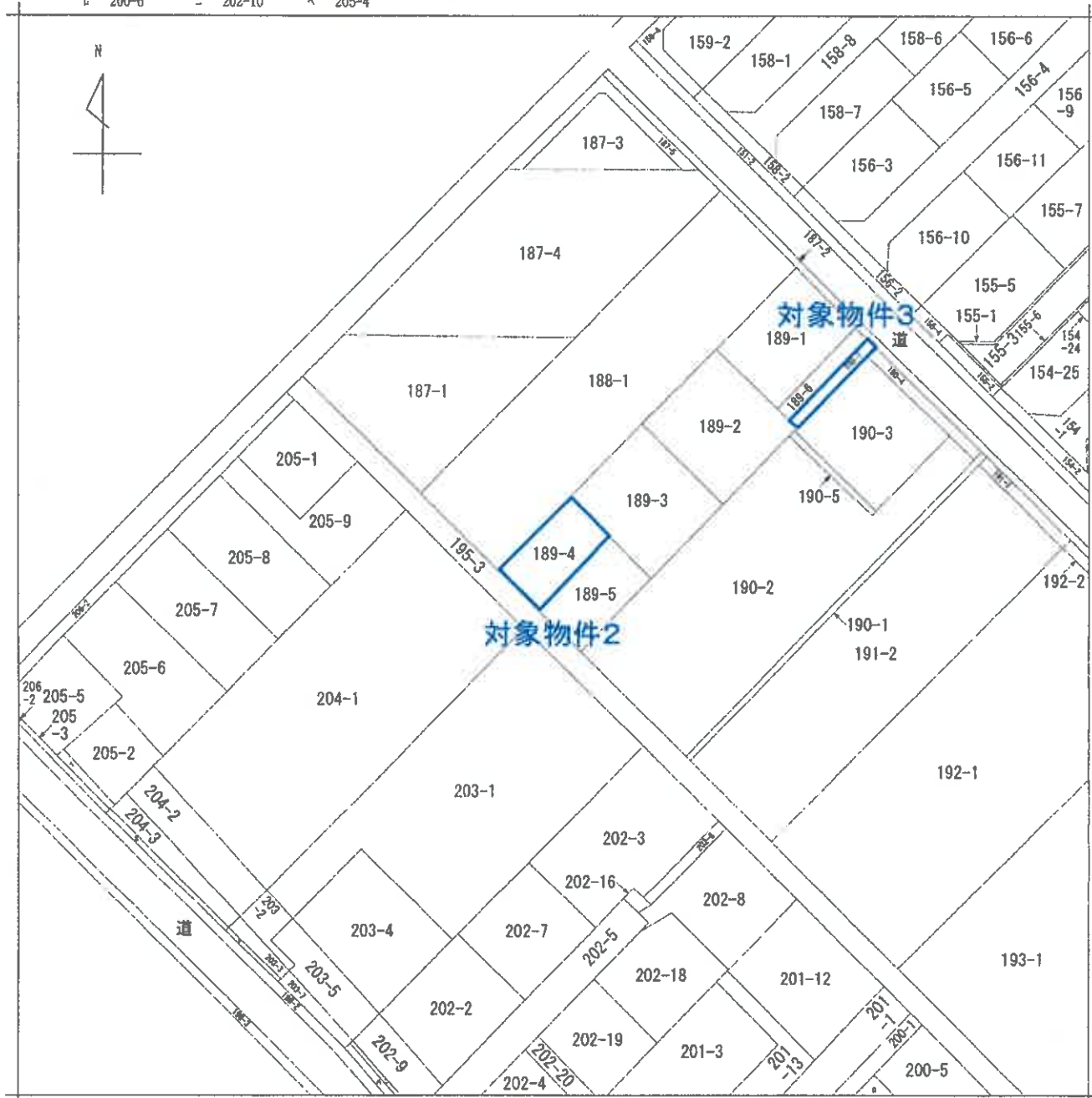
第7 附属資料の表示

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)

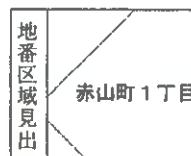
以 上



イ 154-21 ハ 202-1 ホ 204-4 ト 203-6
 ロ 200-6 ニ 202-10 ヘ 205-4 テ 205-4



(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	所在	越谷市赤山町一丁目				地番	189番4			
出力縮尺	1/500	精度分		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。

令和6年10月24日
 さいたま地方税务局越谷支局

地図整理番号: M22544

登記官

※11頁はありません。

測量年月日：昭和44年4月28日

0000387

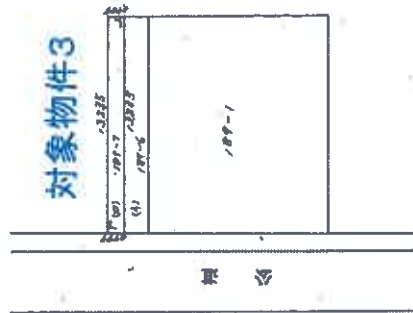
地番	189-6, 189-7
土地の所在	越后市赤山町1丁目

地積測量図

0060000-28

製作年月日	昭和44年4月25日
作製者	
申請人	

対象物件3



計算式

$$\begin{aligned} & (1) 189-7 \\ & 18.7 \times 18.7 = 349.69 \text{ m}^2 \\ & (2) 189-6 \\ & 3.225 \times 18.7 = 60.3075 \text{ m}^2 \\ & 349.69 + 60.3075 = 410.00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

単位メートル



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：令和5年8月31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。
令和6年10月24日 さいたま地方裁判所越谷支部

登記官

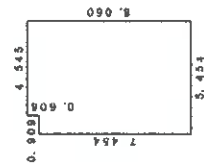
各階平面図

家屋番号 189番4

建物図面

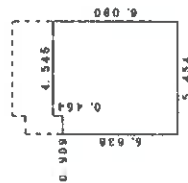
建物の所在 越谷市赤山町一丁目189番地4

1 階

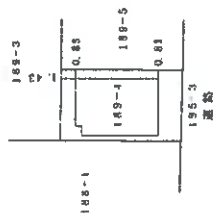
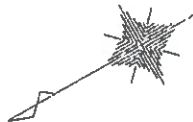


求積表	
6.454 × 7.454	㎡ 40.654116
4.545 × 0.606	㎡ 2.754270
合計	43.408386
床面積	43.40 ㎡

2 階



求積表	
0.909 × 3.636	㎡ 5.123124
4.543 × 6.090	㎡ 27.679050
合計	32.802174
床面積	32.80 ㎡



A3版をA4版に縮小したものです。

作製者

土地家屋調査士
(令和5年8月28日作成)

縮尺

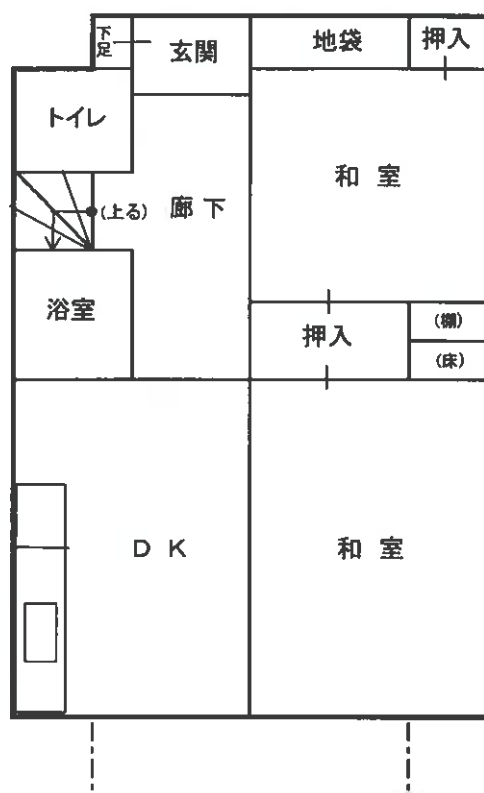
1 / 250

申請人

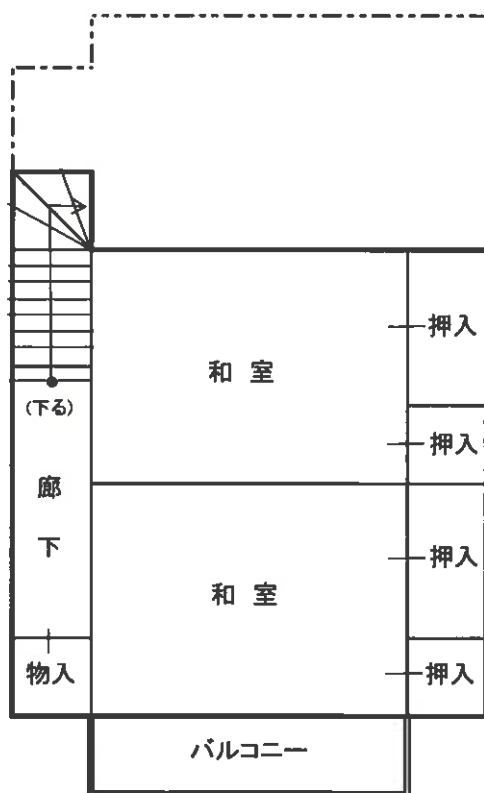
縮尺

1 / 500

6(ケ)108 建物間取図(見取図)



1階



2階