

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 場 所 令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 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	10,541,000 8,432,800	一括	2,108,200	72,458	0
1	2,570,000				
2	1,000				
3	7,970,000				



物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 155.38平方メートル

2 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5番22
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分8分の1

3 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目5番地15
家屋 番号 5番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 49.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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A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】

(1) ゴミ置場として使用されている。

(2) 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 155.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5番22
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目5番地15
家屋 番号 5番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 49.27平方メートル

所有者 A



88

令和6年(ケ)第116号
令和6年12月4日受理
令和7年1月15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 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 155.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5番22
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目5番地15
家屋 番号 5番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 49.27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		(住居表示未実施)	
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土地に下記物件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 ☐ ある { 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		☐ 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）関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、ブロック積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。目的土地の外周・形状ともおおむね地積測量図のとおりである。
- 2 債務者兼所有者Aによれば、目的土地付近は台風等の大雨時にしばしば冠水し、令和5年6月の台風時には前面道路（地番42）が膝くらいの高さまで冠水したとのことである。また、その際には物件1も外階段1段目くらいまで冠水し、床下浸水の可能性もあり、トイレ・風呂が排水不良になったとのことである。なお、接面する当該前面道路（地番42）は松伏町所有の公衆用道路である。
- 3 Aによれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 物件1玄関ポーチ脇に井戸掘削跡の穴（およそ1.4m×1.4m×0.3m）が認められる。Aによれば以前およそ2mまで掘削したが、現在は0.3mまで埋め立てたとのことである（写真①参照）。
- 5 物件2は近隣住民が使用するゴミ集積所として利用されている（写真③参照）。
- 6 北側隣家地番5-7上に多数の塗料缶（建築用と推定される）が置かれている（写真⑤参照）。
- 7 物件1内に引込用の電柱が存在する。
- 8 庭には雑草が繁茂し維持管理は総じて不良である。

■目的建物（物件3）関係

- 1 目的建物は経年相応の劣化のほか維持管理の状況は不良であり、床・壁の傷みのほかにバスルームのカビやキッチン・トイレの汚れが顕著である。物件内部には生活用品やゴミなどが散乱している状態である。
- 2 債務者兼所有者Aによれば、
 - ① 2階洋室1と洋室3のコンセントがむき出しになっている（写真⑫⑬参照）。
 - ② ガスコンロの一口が点火しにくい
 - ③ 雹害により雨樋が損壊し、多数の穴が存在する（写真⑭参照）。
 - ④ 洋室3の照明に附属しているファンが回らない（写真⑮参照）。
 - ⑤ インターフォンに雑音が入り使用しにくい
 - ⑥ 屋根上のテレビアンテナが一部損壊している
 - ⑦ シロアリ被害や雨漏りはないが、例年黒アリがキッチン窓から侵入するとのことである。
- 3 2階洋室3の壁・天井に東日本大震災の際にできた亀裂が複数存在する（写真⑰参照）。
- 4 2階洋室3入口のドアと枠に隙間が存在し開閉に不具合がある（写真⑱参照）。
- 5 玄関ポーチと基礎の継目に隙間が生じている（写真⑲参照）。 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

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 A	1 目的物件には、私が居住しています。 2 境界等のトラブルはありません。 3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。 4 目的土地付近は台風等の大雨時にしばしば冠水し、数年前の台風時には前面道路（地番 42）が膝くらいの高さまで冠水しました。 また、その際には物件 1 も外階段 1 段目くらいまで冠水し、トイレ・風呂が排水不良になりました。 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

(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定した。

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6年12月5日(木) 13:00-13:10	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6年12月16日(月) 10:55-11:05	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和7年1月8日(水) 14:00-14:55	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Aより聴取
令和7年1月9日(木) 13:00-13:05	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得

(特記事項)

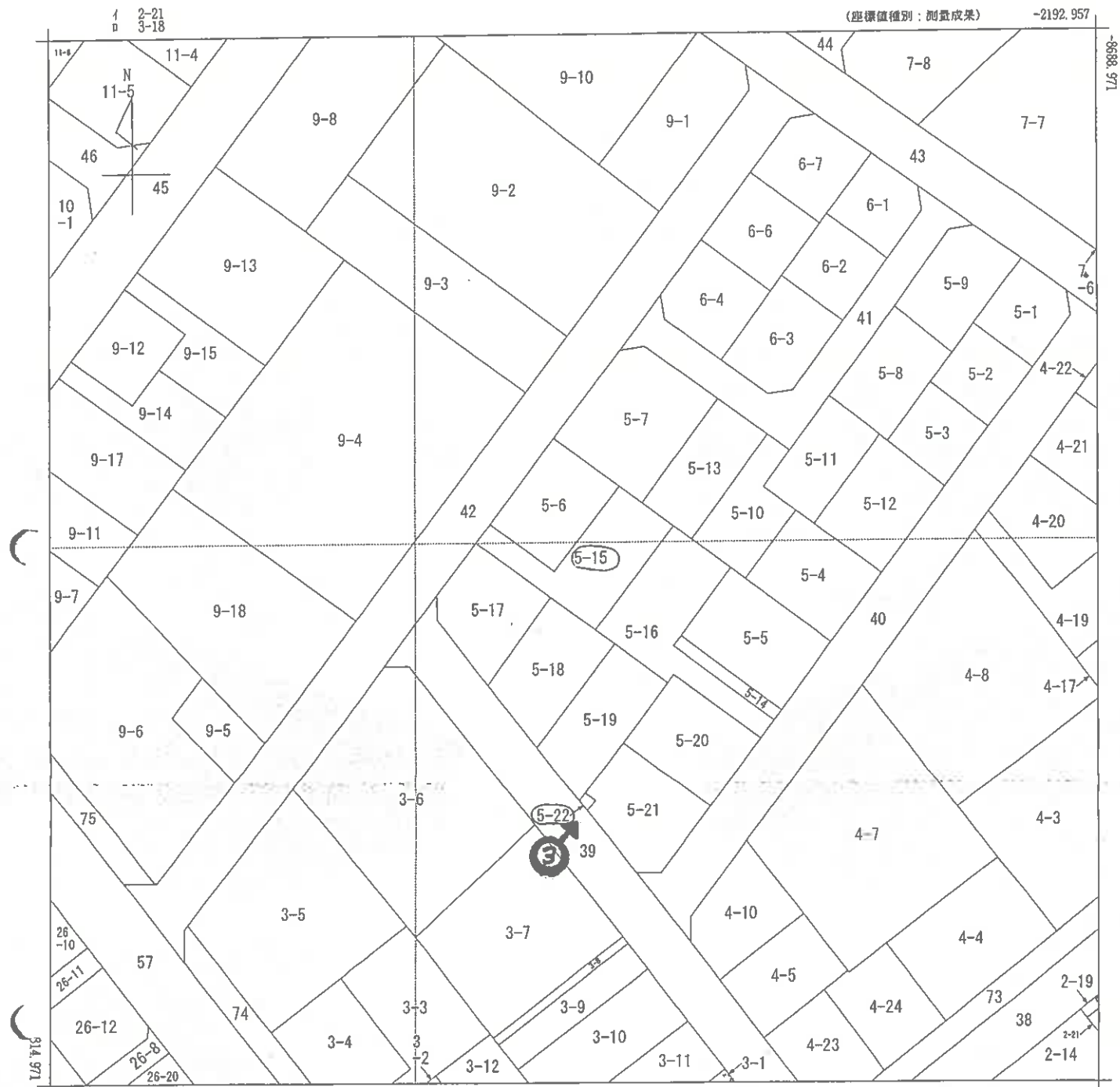
■ 令和7年1月8日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

(写真撮影位置)

A3判をA4判に縮小

地番区域見出し

田中3丁目

請求部	所在	北葛飾郡松伏町田中三丁目				地番	5番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年9月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法律局越谷支局管轄)

令和6年10月15日
福岡法律局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成21年8月20日

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越谷支局管轄)

令和6年10月15日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

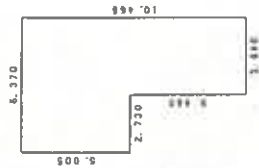
各階平面図

建物図面図

家屋番号
5番15

建物の所在
北葛飾郡松伏町田中三丁目5番地15

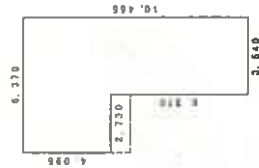
1階



求積表

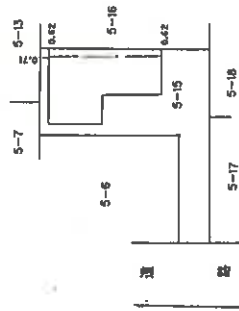
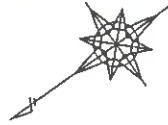
5.460 x 3.640	=	19.874400
5.005 x 6.370	=	31.881850
合計		51.756250
床面積		51.75 m ²

2階



求積表

6.370 x 3.640	=	23.186800
4.095 x 6.370	=	26.085150
合計		49.271950
床面積		49.27 m ²



作成者
土地調査士
家屋

平成21年8月17日作成

縮尺
1/250

申請人

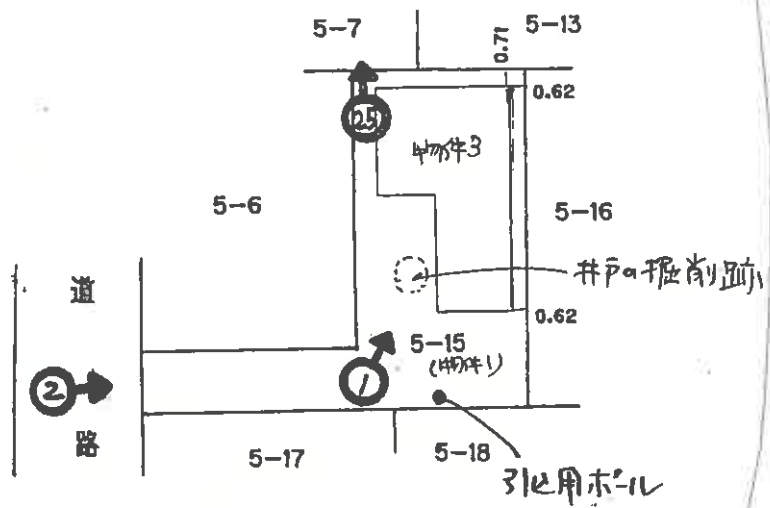
縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

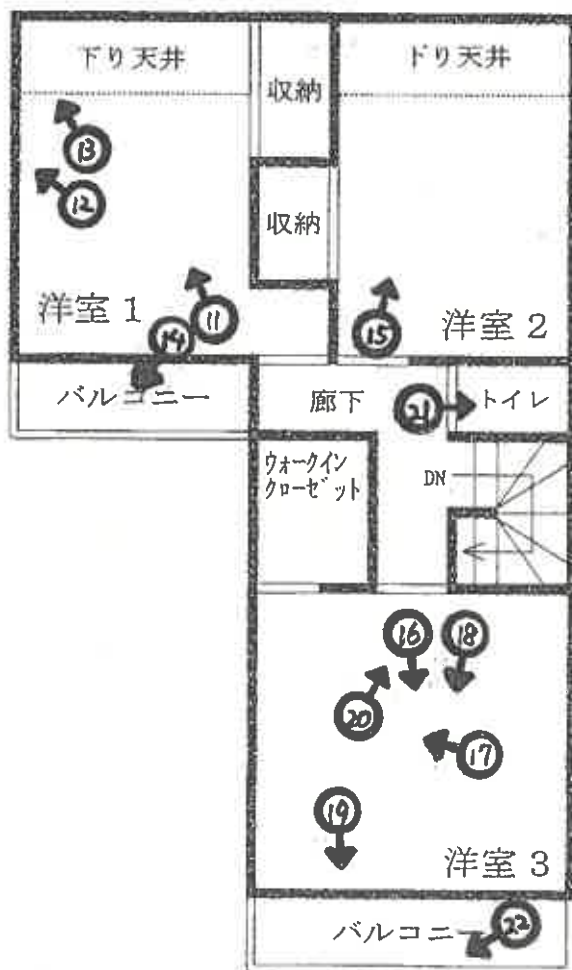
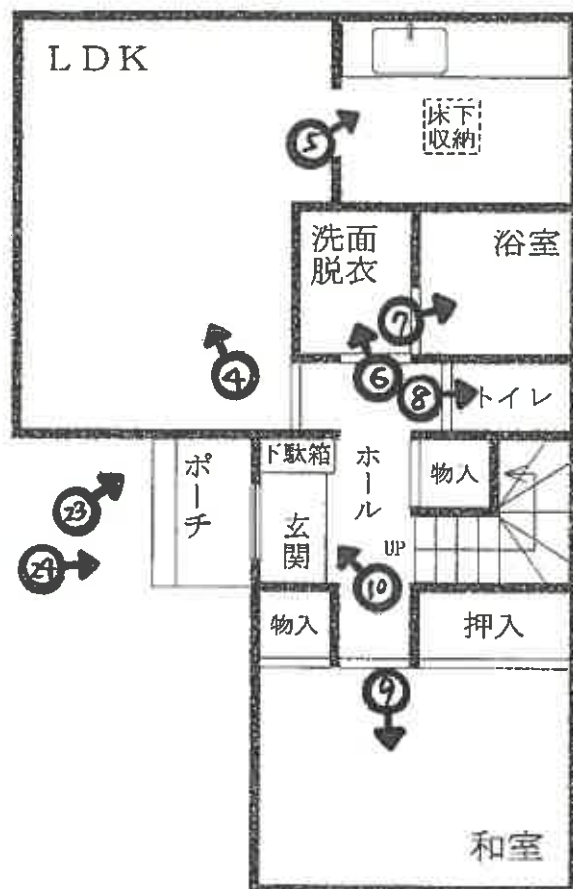
(写真撮影位置 ○→)



(10 枚目)

建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第116 号





物件3

①

井戸の掘削跡付近



物件3

物件1付近

②



物件2付近

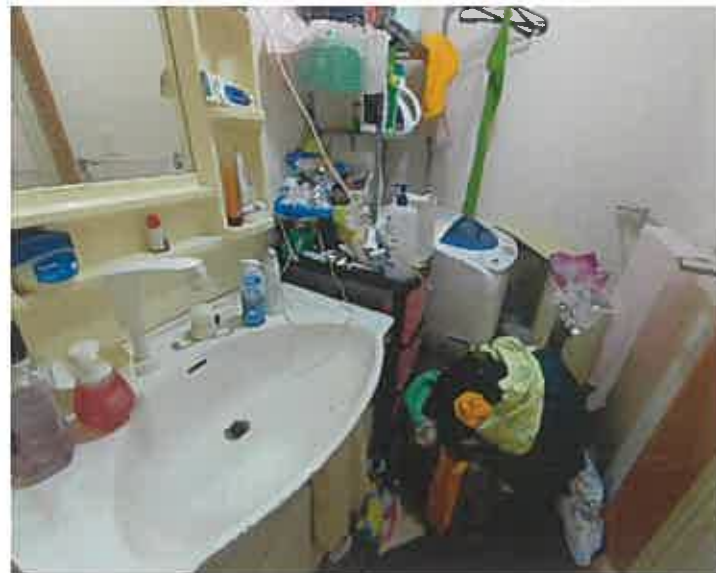
③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧

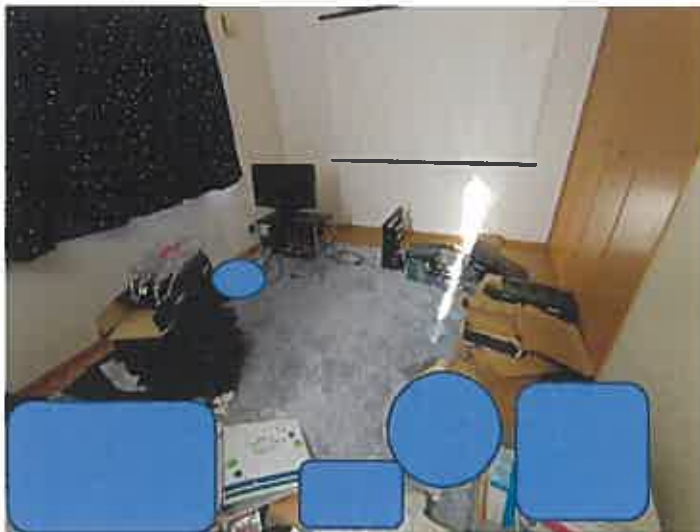


⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



むき出しの
コンセント

⑫

(15 枚目)

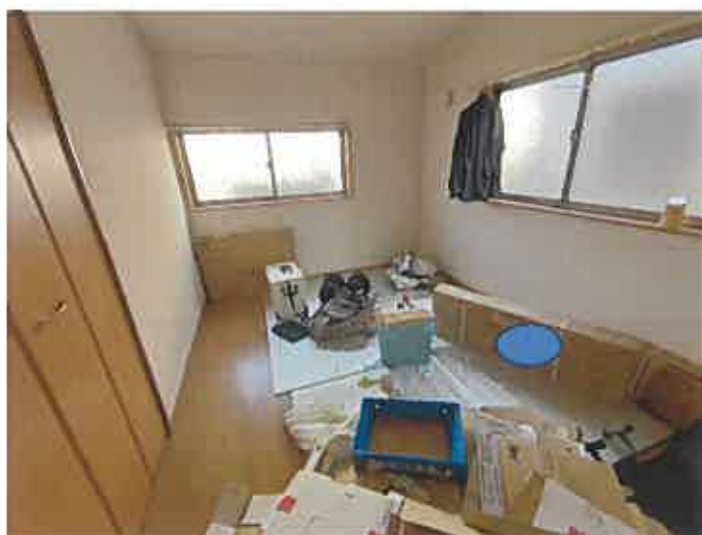


亀裂・隙間

⑬



⑭



⑮

(16 枚目)



①⑥



亀裂

①⑦



プロペラが
回らない

①⑧

(17 枚目)



むき出しの
コンセント

①9



ドア開閉の
不具合

②0



②1

(18 枚目)



②②



②③

隙間



樋の損壊

②④

(19 枚目)



隣家の多数の塗料缶

②⑤

(20 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 116 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- 1 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 3 8 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目
地 番 5 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
- 3 所 在 北葛飾郡松伏町田中三丁目 5 番地 1 5
家屋 番号 5 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル
所有者 A

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 10,541,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,570,000円
物件 2 (土地)	金 1,000円
物件 3 (建物)	金 7,970,000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 (建物)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	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	同上	雑種地
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	物件2は、共用のゴミ集積所(持分8分の1)		

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	目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の北東方約3.8km※に位置する。 （※道路距離以下同じ）。 バス停「小河原」（ＪＲ武蔵野線南越谷駅南口行き）まで約290m	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く農家住宅やアパート等も見られる区画整理済の住宅地域。 接近条件として、松伏第二小学校まで約840m、松伏第二中学校まで約2km。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし ①埼玉県景観条例：景観計画区域（一般課題対応区域） ②建築基準法第22条区域
画 地 条 件	地 積 ①物件1（宅地）：155.38 m² ※ 物件1（宅地）は、田中土地区画整理事業施行済地域（H1.11.25換地処分）に所在し、パワービルダー（一建設株）により戸建分譲地（全8区画及びゴミ集積所）として開発（都計法29条許可：H21.3.31 指令まち第2000330号、検査済：H21.5.11第2号）された一画地（路地状敷地）で法務局備付けの測量図があり、路地状・有効宅地部分の間口奥行（各短辺・長辺）数値はレーザー測量器による現況概測と概ね一致した。境界標は、地積測量図に記載された隣接地との交点8ヶ所のうち、4ヶ所（道路接面2ヶ所、南東側背面2ヶ所に設置されたコンクリート杭又は金属プレート杭）が視認可能であり、他の4ヶ所は確認出来なかったが、各々ブロック積の交差部分と推定される。本件対象地は、上記会社が面積測量（H21.5.25座標求積法により上記測量図作成）しており、且つ、取得可能な物件3（建物）の建築計画概要書に記載された敷地面積とも一致しているので、現況実測地積と登記数量との誤差は極めて少ないものと思われる。 ②物件2（雑種地）： 2.00 m² ※ 物件2も上記と同様の開発エリアで、間口奥行（各辺長）の概測は、法務局備付けの測量図数値とほぼ一致。境界標は、隣地と接する全角4ヶ所地点のうち、北東端の1ヶ所を除く3ヶ所が目視確認可能（コンクリート杭）で、確認不能な1ヶ所もブロック積交差点の下に埋設されているものと思われる。 形 状 ①物件1：不整形（路地状敷地） ※ 埼玉県建築基準法施行条例第3条より、路地状部分の長さが10m以上15m未満の場合は路地状部分の幅員が2.5m以上なければならない。現況の画地条件は、路地状部分の長さ概測約10.1m、路地状部分の幅概測約2.8mで、前記測量図及び建築計画概要書記載上の数値ともほぼ一致しており、上記基準を充たしているものと思われる。 ②物件2：ほぼ台形	

画 地 条 件	地 勢 そ の 他	概ね平坦 地盤の状態は概ね普通と推定される。 対象地を含む近隣エリアは浸水被害実績の履歴があり(松伏町内水ハザードマップによれば、H26～R3 及び R5. 6月の大雨被害情報※本件対象地東方の田中3丁目10番付近では道路冠水により通行止めの対処がされた)、債務者兼所有者Aの陳述では、令和5年6月の大雨時には前面道路及び敷地内も冠水し、建物の床下浸水の可能性もあるとの事であった。 (陳述内容の詳細は、執行官の現況調査報告書参照) また、同町の洪水ハザードマップによれば、利根川・荒川・中川・綾瀬川・元荒川の想定浸水深区域に含まれている。 さらに、液状化危険度マップでは液状化が高い地域である。 (対象河川・水深詳細や液状化については松伏町HP参照)
接面道路の状況		物件1は、北西側で現況概測幅員約6m舗装町道(No.976)に接面し、物件2は、南西側で現況概測幅員約6m舗装町道(No.980)に接面する。 ※両側とも建築基準法上の道路 上記接面道路より、物件1は0～約0.3m高く、物件2はほぼ等高。
土地の利用状況等		物件1は、建物(物件3)の敷地、駐車スペース、庭等 物件2は、共用(分譲区画近隣8世帯の持分所有形態)のゴミ集積所 物件1(宅地)はいわゆる路地状敷地で、画地の周囲はブロック積(町道出入口及び北東側を除いて境界線上に設置され、東端箇所には破損あり)及びメッシュフェンス(北東側敷地内に設置)で区画は明確である。 敷地内に存する掘削跡(自作井戸掘りの痕跡で自治体許可の有無は不明)や工作物、庭の維持管理状態、北側隣地境界付近に廃棄山積された塗料缶等の位置・概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 また、物件2も、南西側市道接面部分を除いた3面をブロック積(床はコンクリート敷)で囲われており、区画は明確である。 なお、物件1が接する北西側隣地(42番の土地)、及び物件2が接する南西側隣地(39番の土地)は、公簿・現況とも公衆用道路で松伏町の所有地である。
供給処理施設		上水道：あり ガス配管：引込可※現況LPガス利用 下水道：あり
特記事項		なし

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 21 年 7 月 28 日 新築 経 過 年 数：約 15.5 年 経済的残存耐用年数：約 14.5 年
仕 様	構 造：木造 2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等一般的な仕様 その他：換気システム（居室・浴室・トイレ）、浴室追炊機能、1・2Fトイレ温水洗浄便座設置あり。 ※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（施工業者は一建設㈱） ※建物完了検査交付年月日・検査済証番号 H21.7.28 第 SJK69031123 号
保守管理の状態	劣る 建物は築16年程度の経過で業者メンテナンスの履歴も無く、且つ維持管理状態も不良であるため外部・内部において物理的損傷や不具合等が見られた。凡その概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。以下は追記事項。 ※雨漏り、傾斜、床撓み等無し。シロアリ被害は駆除施工履歴が無く不明。 ※外部の基礎部分に亀裂や損傷は見られなかったが、外壁目地に劣化あり。 屋根も傷んでいる模様（視認範囲）。 なお、室内は家財、生活用品、衣料等のほか、大量の生活ゴミやペットボトル等が散乱しており、庭も雑草が繁茂している。総じて維持管理は不良。
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	窓に網戸サッシ無し （前記Aの陳述ではオプション施工であったため設置しなかったとの事）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

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	65,800	0.84	155.38	0.95	1.00	8,160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松伏 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,500\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/98 = 65,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : (方位) +1

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境（水害・地盤リスク等も比較）、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 計 -16

(方位) ±0※格差不要 (幅員) ±0 (中間画地) ±0

(規模) ±0 (路地状敷地) -15 (掘削跡修復) -1

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応状態(工作物設置の影響)、周辺環境との適合状態(近隣関係)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件2（ゴミ集積所）

物件2は共用のゴミ集積所であるので、当該土地の性格等を考慮して以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	土 地 価値率 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	65,800	0.05	2.00	1 / 8	1,000

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
 $64,500\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/98 = 65,800\text{円/㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 土地価値率 : 共用のゴミ集積所の価値率を5%と査定

③ 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する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	175,000	101.02	0.39	6,890,000

ウ 現 価 率

経過年数15.5年、経済的残存耐用年数14.5年、観察減価率20%(維持管理の状態や不具合・損傷等の程度ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $14.5 / (15.5 + 14.5) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については当該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、目的物件が戸建分譲住宅地内の収益性より居住性を重視する自己利用の居宅であり、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

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	8,160,000	0.55	法定地上権	4,490,000

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	8,160,000	-4,490,000		1.00	0.7	2,570,000
2	1,000			1.00	0.7	1,000
3	6,890,000	+4,490,000	1.0	1.00	0.7	7,970,000
一括価格(合計)						10,541,000

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 : 松伏 一3

所 在 : 北葛飾郡松伏町田中3丁目11番9

価 格 : 64,500円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約3,800m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 186㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北西6m町道

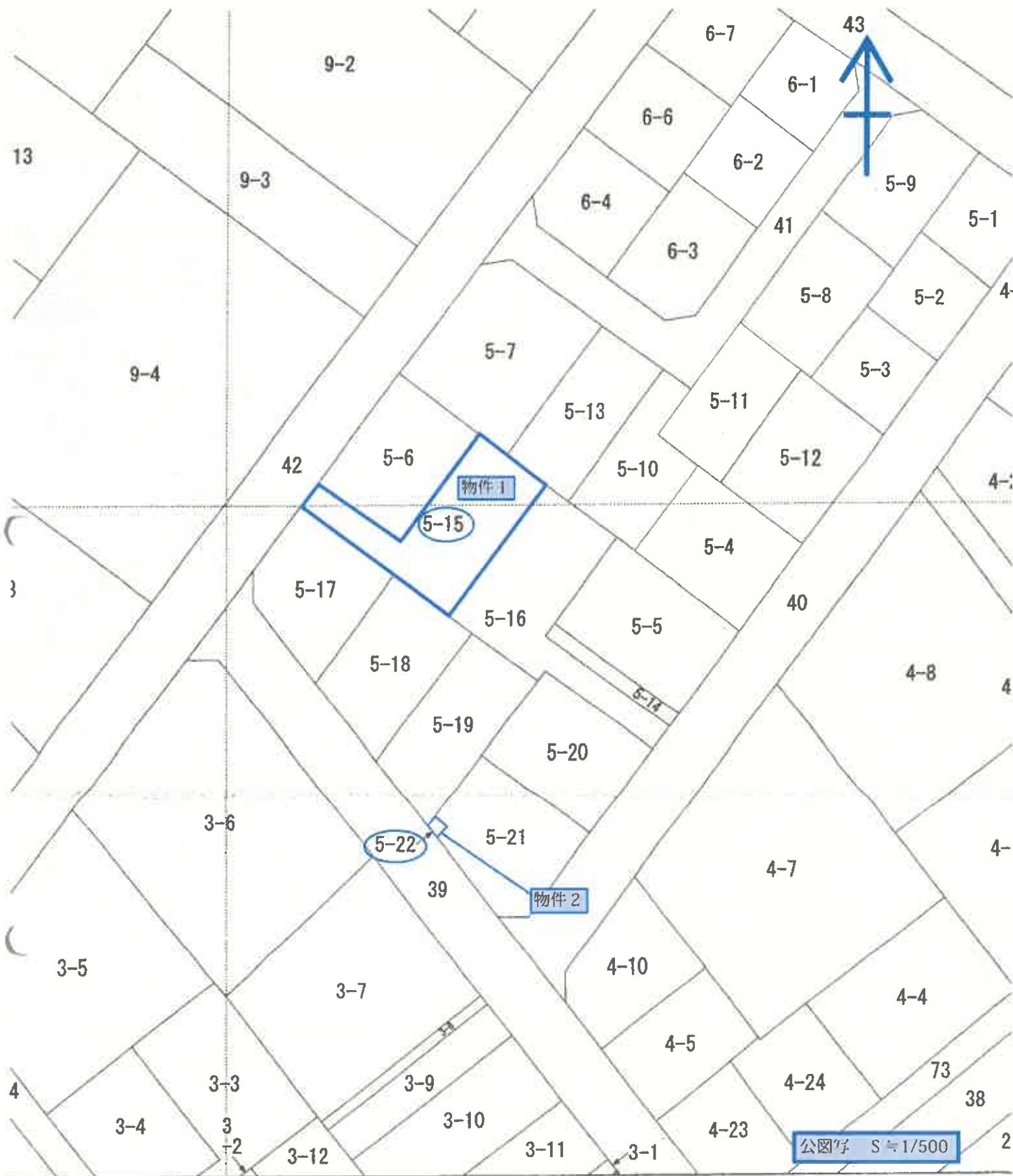
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 未利用地も残る区画整理済の住宅地域

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



(測量成果)
た座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	田中3丁目
--------	-------

公伏町田中三丁目	地番	5番15
----------	----	------

登記年月日：平成21年6月8日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(さいたま地方裁判所越谷支部)
令和6年10月15日 福岡法務局

地積測量図

地番 5-6・5-15ないし5-22

土地の所在 北葛飾郡松伏町田中三丁目



地積測量図			
地番	面積	形状	備考
5-6	12.00	長方形	
5-15	12.00	長方形	
5-16	12.00	長方形	
5-17	12.00	長方形	
5-18	12.00	長方形	
5-19	12.00	長方形	
5-20	12.00	長方形	
5-21	12.00	長方形	
5-22	12.00	長方形	

物件1

地積測量図			
地番	面積	形状	備考
5-6	12.00	長方形	
5-15	12.00	長方形	
5-16	12.00	長方形	
5-17	12.00	長方形	
5-18	12.00	長方形	
5-19	12.00	長方形	
5-20	12.00	長方形	
5-21	12.00	長方形	
5-22	12.00	長方形	

地積測量図			
地番	面積	形状	備考
5-6	12.00	長方形	
5-15	12.00	長方形	
5-16	12.00	長方形	
5-17	12.00	長方形	
5-18	12.00	長方形	
5-19	12.00	長方形	
5-20	12.00	長方形	
5-21	12.00	長方形	
5-22	12.00	長方形	

地積測量図			
地番	面積	形状	備考
5-6	12.00	長方形	
5-15	12.00	長方形	
5-16	12.00	長方形	
5-17	12.00	長方形	
5-18	12.00	長方形	
5-19	12.00	長方形	
5-20	12.00	長方形	
5-21	12.00	長方形	
5-22	12.00	長方形	

測量系 日本測地系

座標リスト

座標	X	Y	備考
5-6	12.00	12.00	
5-15	12.00	12.00	
5-16	12.00	12.00	
5-17	12.00	12.00	
5-18	12.00	12.00	
5-19	12.00	12.00	
5-20	12.00	12.00	
5-21	12.00	12.00	
5-22	12.00	12.00	

物件2

地積測量図			
地番	面積	形状	備考
5-6	12.00	長方形	
5-15	12.00	長方形	
5-16	12.00	長方形	
5-17	12.00	長方形	
5-18	12.00	長方形	
5-19	12.00	長方形	
5-20	12.00	長方形	
5-21	12.00	長方形	
5-22	12.00	長方形	

縮尺 1/100

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

凡例	記号	地積測量図の備考	地積測量図の備考
① 石	①	地積測量図の備考	地積測量図の備考
② コンクリート杭	②	地積測量図の備考	地積測量図の備考
③ プラスチック杭	③	地積測量図の備考	地積測量図の備考
④ 金属プレート	④	地積測量図の備考	地積測量図の備考

作成者

11年5月25日作成

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家産調査士会用紙)

登記年月日：平成21年8月20日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(さいたま地方方法務局越谷支庁電報)
令和6年10月15日 福岡法務局

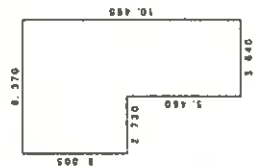
登記官

図面番号：16-3

各階平面図

物件3

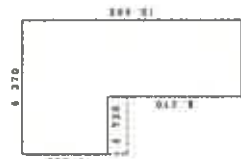
1階



求積表

5,460 x 3,640	=	19,874,400
5,005 x 6,370	=	31,881,850
合計		51,756,250
床面積		51,756 m ²

2階



求積表

6,370 x 3,640	=	23,186,800
4,095 x 6,370	=	26,085,150
合計		49,271,950
床面積		49,272 m ²

作成者

士

(埼玉土地家屋調査士会)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

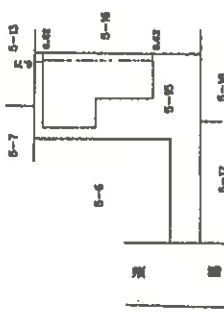
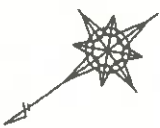
建物各階平面図

家屋番号

5番15

建物の所在

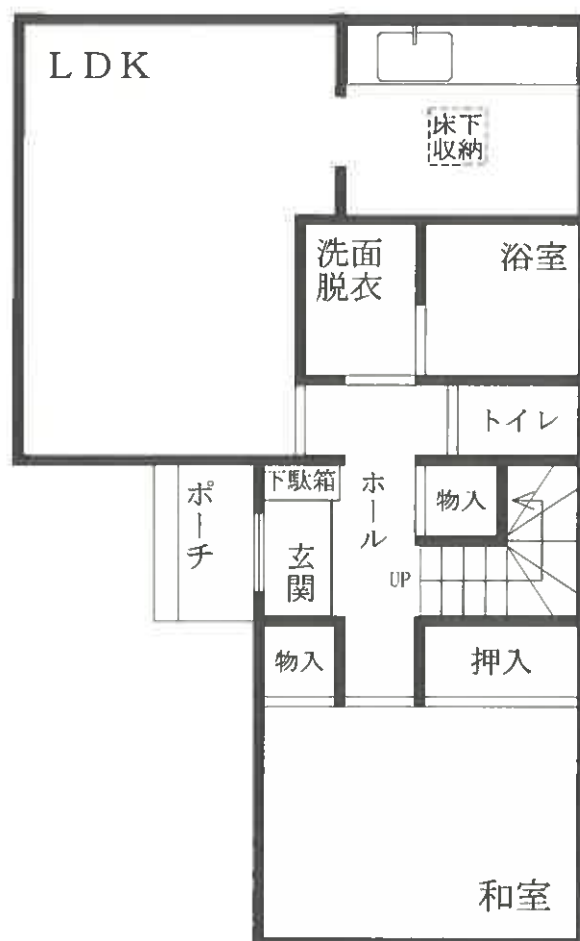
北葛飾郡松伏町田中三丁目5番地15



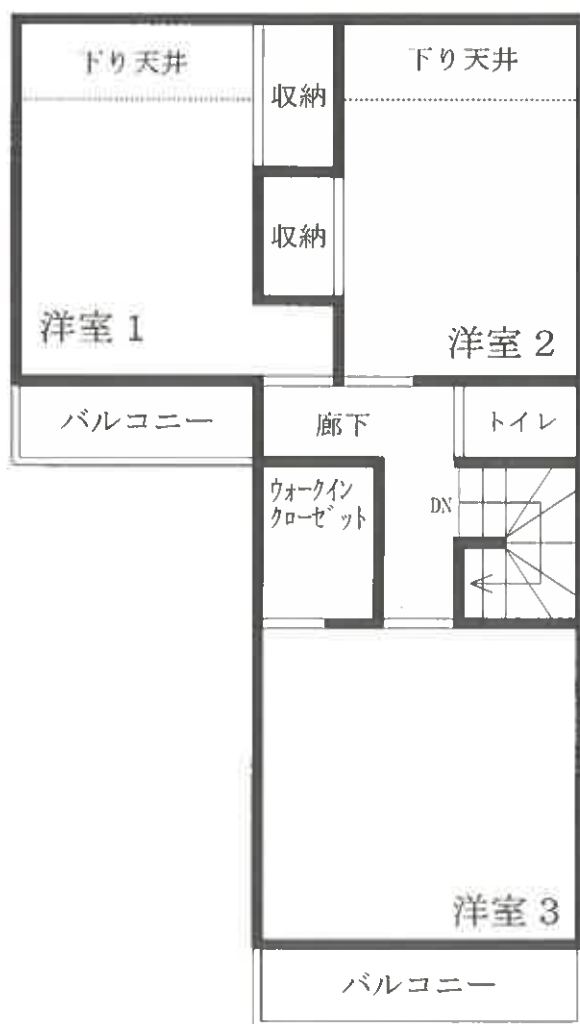
本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第116 号



1階 平面図



2階 平面図