

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 10 月 14 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 7 年 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 14 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	2,000,000 1,600,000	一括	400,000	18,302	3,840
1	940,000				
2	60,000				
3	1,000,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 越谷市宮本町三丁目
 地 番 185番15
 地 目 宅地
 地 積 70.03平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 越谷市宮本町三丁目
 地 番 185番36
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 越谷市宮本町三丁目185番地15
 家屋 番号 185番15
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 33.12平方メートル
 2階 36.43平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番185番6)を通行のため無償で利用している。

【物件番号2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 越谷市宮本町三丁目
 地 番 185番15
 地 目 宅地
 地 積 70.03平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 越谷市宮本町三丁目
 地 番 185番36
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 越谷市宮本町三丁目185番地15
 家屋 番号 185番15
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 33.12平方メートル
 2階 36.43平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第21号
令和7年4月11日受理
令和7年5月28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 越谷市宮本町三丁目

地 番 185番15

地 目 宅地

地 積 70.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 越谷市宮本町三丁目

地 番 185番36

地 目 雑種地

地 積 20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 越谷市宮本町三丁目185番地15

家屋 番号 185番15

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル

2階 36.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(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2) □雑種地(物件)
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	■土地共有者A, B □その他の者() 上記の者らが物件1の土地に下記建物を所有し、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が異なる(□主たる建物 □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A, B □その他の者() 上記の者らが本建物を 居宅(空き家) として占有している。 □「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	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ブロック塀や道路との接面等により区分され区画はおおむね明瞭であり、外周・形状等はほぼ地積測量図のとおりであると考えられる（正確には最新機器を用いての専門家による測量を要する）。
- 2 接面する地番 185-6 は近隣住民（地番 185-13 を所有し居住）所有のアスファルト敷の法定外私道であり、物件 1 土地は地番 185-6 等を囲繞地とする袋地である。
囲繞地地番 185-6 所有者によれば、目的物件の買受人に対して無償で通行を認めるつもりとのことである。
- 3 本土地北東側の庭木が隣接地地番 184 に越境している（写真⑱参照）。また、伐採した庭木の枝が物件 1 ピロティ付近や物件 3 和室に大量に残置されている（写真⑰④参照）。
- 4 物件 1 から約 40m 西方上空に高圧送電線、北西方約 100m に同線の鉄塔が存在する。

■物件 2 関係

- 1 物件 2 は、物件 2 を含む一体の私道は越谷市によって位置指定道路に指定されている現況公衆用道路である（物件 2 は境界不明瞭である、写真③参照）。
- 2 近隣住民によれば、物件 2 を含む一体の私道付近には台風などの大雨時に地番 182-16 の水路より水が流れ込み、40 cm ほど冠水したことがあるとのことである。

■物件 3 関係

- 1 本建物においては著しい老朽化や損壊がみられた。2 階の雨漏り跡（写真⑪）や各部屋天井部分損傷・天井の小動物の糞尿のシミ跡（写真⑮）、1 階に火災の跡（写真④）が残るほか、玄関床板の底抜けの危険の存在、台所付近の床板損失（写真⑥）、風呂の天井板の剥離（写真⑨）など、居住はかなり困難な状況であると思われる。また室内に家財道具等が散乱し、1 階和室には伐採した庭木の枝等が残置され、維持管理は劣悪である。
- 2 近隣住民によれば、目的建物において令和 3 年 7 月頃火災があり共有者らの被相続人が亡くなったとのことである。

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
■近隣住民 (地番 185-13 に居住, 囲繞地地番 185-6 所有者)	1 目的建物は空き家です。 2 目的建物において令和 3 年 7 月頃火災があり共有者らの被相続人が亡くなりました。配食業者が異変を発見し消防に通報したと聞いています。 3 物件 2 を含む前面道路付近には台風などの大雨時に地番 182-16 の水路より水が流れ込み, 40 cm ほど冠水しました。 4 以前目的物件に居住していた共有者 A, B の被相続人には無償にて地番 185-6 の通行を認めていました。目的物件の買受人にも現時点では無償で通行を認めるつもりです。 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（物件内には共有者らの被相続人宛ての多数の郵便物や宅配された荷物等が存在した）。

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7年4月14日(月) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認
令和7年5月14日(水) 13:30-14:35	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) 近隣住民より聴取
令和7年5月19日(月) 15:30-15:35	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年5月23日(金) 14:50-14:55	執務室	囲繞地地番 185-6 所有者に対し電話 にて聴取
(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7年5月14日 目的物件は不在で施錠されていたため, 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)

ヲ 205-5
ワ 水
カ 185-45
コ 185-47
ク 175-3
レ 185-46
ッ 187-7

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年7月26日

185-1, -43
185-5 ~ -43

141496

地積測量図

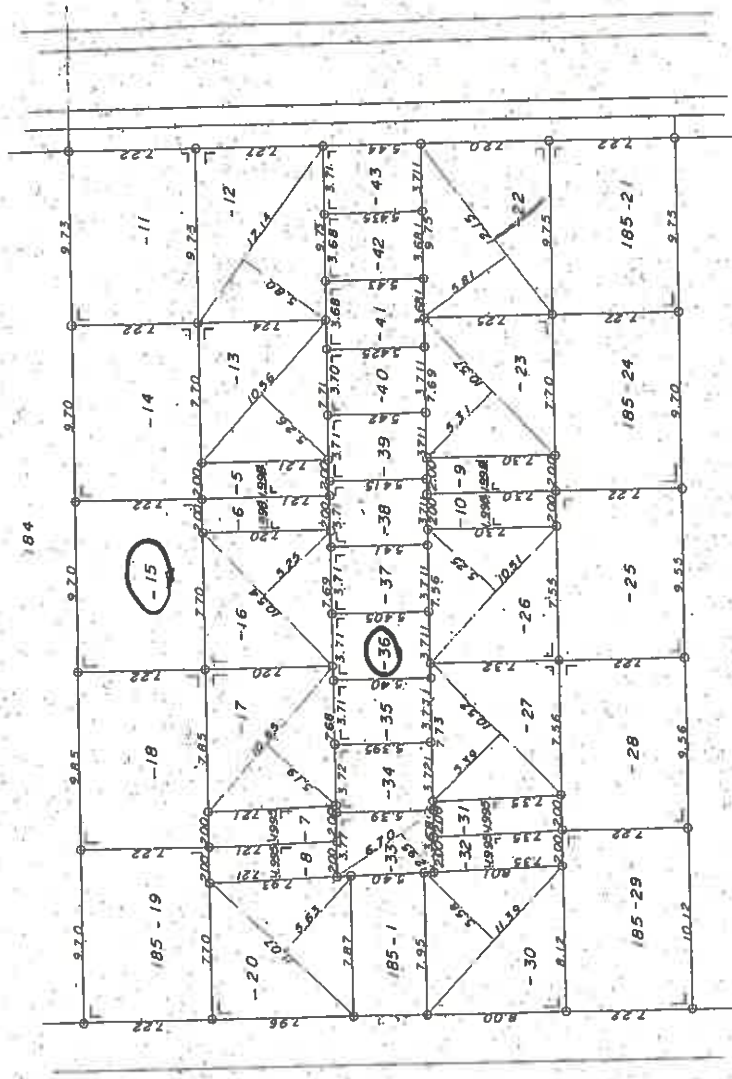
地番	185-1, -43 185-5 ~ -43
土地の所在	越谷市宮本町3丁目

昭和46年7月15日
製作年月日

製作者

申請人

申請人



A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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2月3日 さいたま地方法務局越谷支局

(8-1 枚目)

141497

185-1
185-5~・43

土地の所在 越谷市百本町5丁目

家 積 表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
-1	7.21	1.998	14.4055		-18	9.85	7.22	71.1170			6.70	2.95	19.7550	
	7.21	1.998	14.4055		-19	9.70	7.22	70.0340			5.39	3.77	20.3503	
-2	7.21	1.998	29.8110	14.4055		11.07	5.63	62.3241	-33		3.72	5.395	20.0404	20.04265
	7.21	1.998	14.4055			7.70	7.95	61.2920			3.73	5.395	20.1233	
-3	7.20	1.998	14.3836		-20	7.70	7.95	61.2920						
	7.20	1.998	14.3836			12.15	5.81	70.5915	-34		3.71	5.395	20.0154	20.04205
-4	7.21	1.995	14.3835	14.3835	-21	9.75	7.22	70.2000			3.71	5.40	20.0340	
	7.21	1.995	14.3835			9.75	7.20	70.2000			3.71	5.40	20.0340	20.0247
-5	7.21	1.995	29.7679	14.3835	-22	10.52	5.31	56.1267	-35		3.71	5.405	20.0525	
	7.21	1.995	14.3835			7.70	7.25	55.8250			3.71	5.405	20.0525	20.04325
-6	7.21	1.995	29.7679	14.3835	-23	7.70	7.25	55.8250			3.71	5.405	20.0525	
	7.21	1.995	14.3835			8.70	7.22	63.22175	-36		3.71	5.41	20.0711	
-7	7.30	1.998	14.5854	14.5854	-24	9.55	7.22	68.2510			3.71	5.41	20.0711	20.0618
	7.30	1.998	14.5854			10.51	5.25	55.1775	-37		3.71	5.415	20.0895	
-8	7.30	1.998	29.1709	14.5854	-25	7.55	7.32	55.2660			3.71	5.415	20.0895	20.08035
	7.30	1.998	14.5854		-26	10.52	5.39	56.7028	-38		3.71	5.425	20.0895	
-9	7.30	1.998	29.1709	14.5854		7.55	7.32	55.3392			3.71	5.425	20.0895	20.0895
-10	7.30	1.998	14.5854	14.5854	-27	7.55	7.32	55.3392			3.71	5.425	20.0895	
	7.30	1.998	14.5854			8.56	7.22	61.0420	-39		3.71	5.425	20.0895	20.0895
-11	9.73	7.22	70.4120	70.4120	-28	11.39	5.58	63.9562			3.71	5.425	20.0895	20.0895
	9.73	7.22	70.4120		-29	8.12	8.02	64.9800	-40		3.68	5.425	19.9840	20.06325
-12	10.56	5.25	55.5456	70.57455		7.35	1.995	14.6632			3.68	5.43	19.9824	
	7.70	7.24	55.7480		-30	7.35	1.995	14.6632			3.68	5.43	19.9824	19.9732
-13	9.70	7.22	70.340	55.6468	-31	7.35	1.995	14.6632			3.68	5.435	20.0008	
	9.70	7.22	70.340			7.35	1.995	14.6632	-41		3.68	5.435	20.0008	19.9918
-14	10.54	5.25	55.3350	70.340	-32	7.35	1.995	14.6632			3.71	5.435	20.1638	
	7.20	7.20	51.07150	55.3815		7.35	1.995	14.6632			3.71	5.44	20.1624	20.1462
-15	10.65	5.19	55.2735	55.3815	-33			29.3264						
	7.89	7.20	56.5200	55.3815				29.3264						
-17			111.7938	55.8967										

A3判をA4判に縮小

縮 尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

作 製 年 月 日
昭和 46 年 7 月 19 日

作 製 者

申 請 人

5, 46. 7. 26
(2/2)

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2月3日 さいたま地方法務局越谷支局

(9 枚目)

登記簿

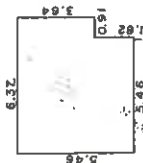
0310994 各 階 平 面 図

建 物 図 面 縮尺 1/500
各 階 平 面 図 縮尺 1/250

家屋番号 185番15

建物の所在 越谷市宮本町3丁目185番地15

1 階

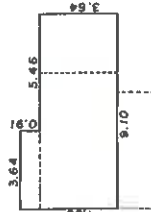


求 積 表

5.46 X 5.46 = 29.8116
0.91 X 3.64 = 3.3124

合 計 33.1240
床 面 積 33.12 m²

2 階



求 積 表

3.84 X 4.55 = 16.5620
5.46 X 3.64 = 19.8744

合 計 36.4364
床 面 積 36.43 m²

A3判をA4判に縮小

作 製 者

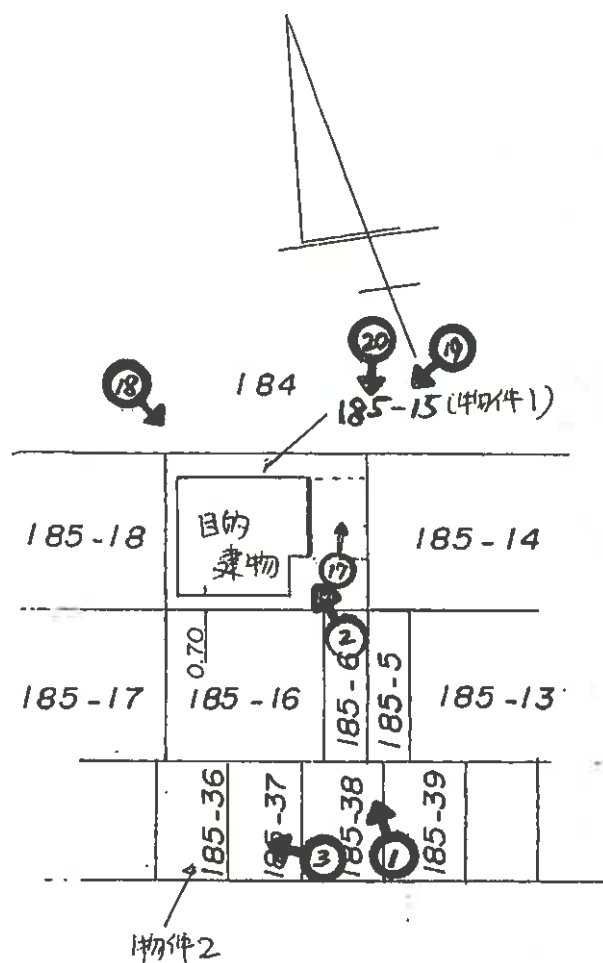
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

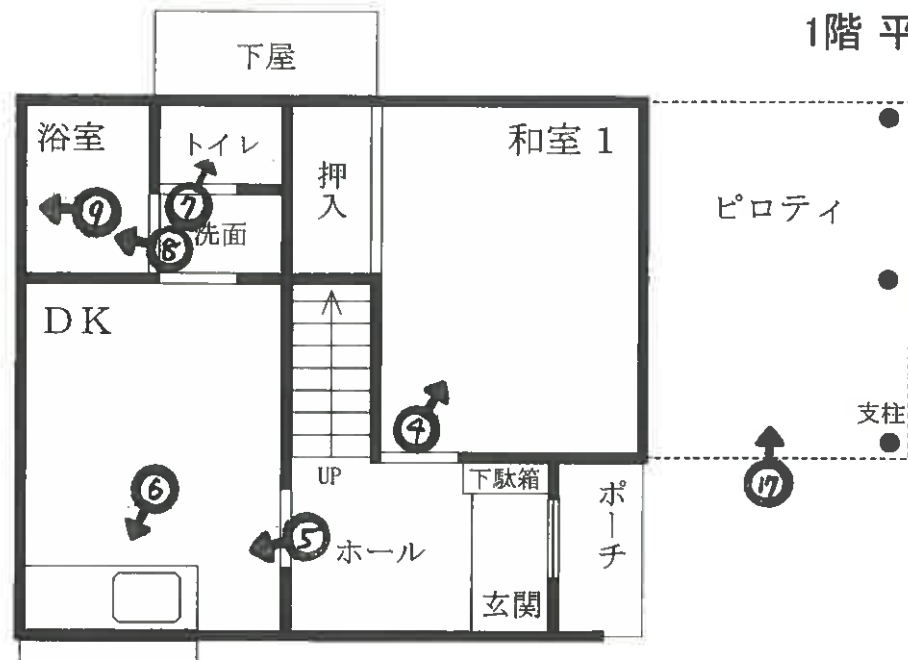
(写真撮影位置 ○→)



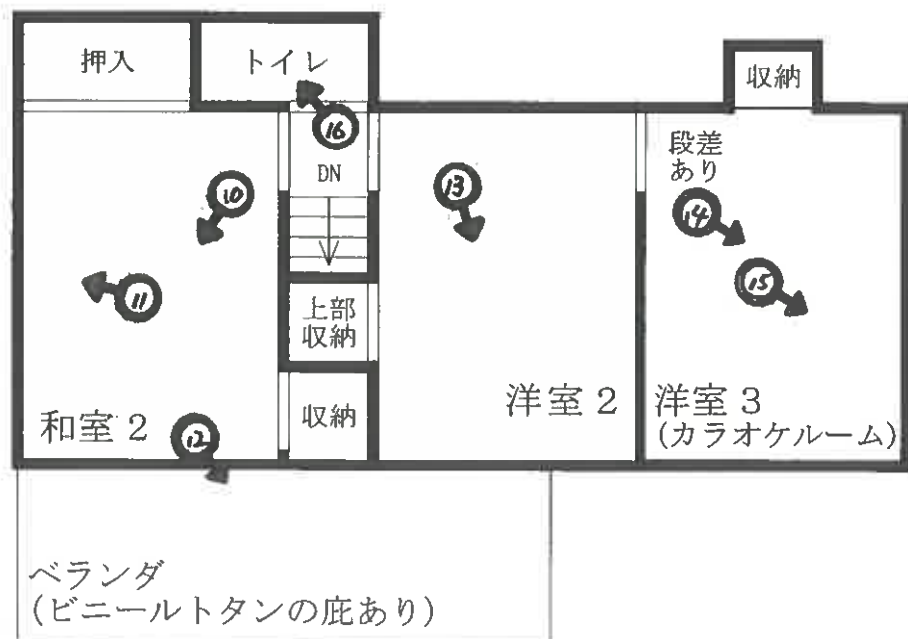
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 21 号

1階 平面図



2階 平面図



(11 枚目)



①

物件3

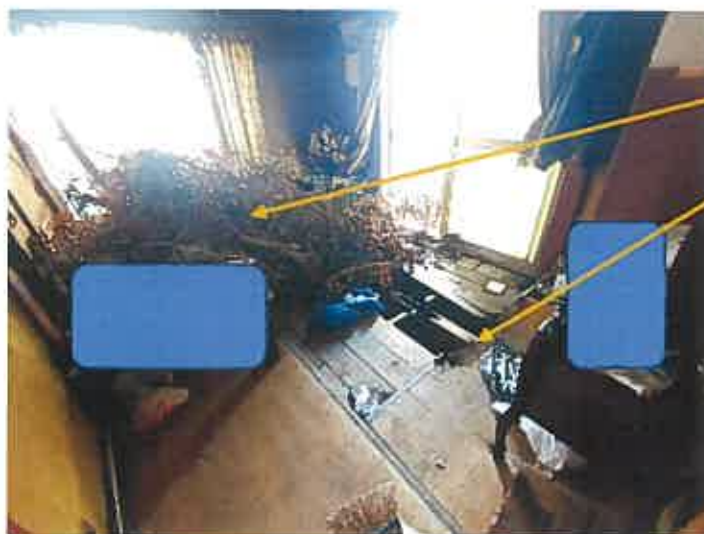


②



物件2付近

③



室内に伐採した庭木

火災の延焼跡

④



⑤



台所の床の欠損
(穴に板が置か
れている)

⑥



⑦



⑧



風呂場天井
の損壊

⑨

(14 枚目)



⑩



壁の染み

⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



天井の損壊と
動物の糞の堆積

⑮

(16 枚目)



①⑥



ピロティ付近

①⑦



外壁の損壊

①⑧

(17 枚目)



庭木の越境

①⑨



物件3

②⑩

境界付近

令和 7年（ケ）第 21 号
令和 7年 5月 14日 現地調査
令和 7年 7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

中 島 信 吾

物 件 目 録

1 所 在 越谷市宮本町三丁目
地 番 185 番 15
地 目 宅地
地 積 70.03 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 越谷市宮本町三丁目
地 番 185 番 36
地 目 雑種地
地 積 20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 越谷市宮本町三丁目 185 番地 15
家屋 番号 185 番 15
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 33.12 平方メートル
2 階 36.43 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一括価格	
金 2,000,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 940,000円
物件2 (土地)	金 60,000円
物件3 (建物)	金 1,000,000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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	同上	公衆用道路
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積 共 有 者	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	分有形態の共用私道		

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「越谷」駅の西方 約1.3km※、 又は、同線「新越谷」駅の北西方約2.3km※ さらに、JR武蔵野線「南越谷」駅の北西方約2.2km※ に位置する。 (※道路距離以下同じ) バス停「赤山町2丁目」(上記越谷駅西口行き)まで、約310m		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多くアパート等も見られる中に駐車場も介在する住宅地域 接近条件として、宮本小学校まで約620m、西中学校まで約1.7km。		
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 60% 100% なし ①建築基準法第22条区域 ②景観計画区域(一般地域)	
画 地 条 件	地 積 ① 70.03 m² (物件1：宅地) ※ 物件1は、昭和時代に周辺宅地とともに分譲開発(隣接・周辺の計20区画と推定)された土地の一区画であり、法務局備付けの測量図(平板測量による求積図)が取得可能で、当該図面に記載された間口奥行の各辺長(現況では障害物により南西側が測定不能であったが、物件1の形状は対辺が等しい長方形である)の数値は、レーザー距離計による現況簡易概測と概ね一致した。 隣地境界は、南西側出入口部分のブロック・スチール門扉を除き、周囲にブロック塀が設置(北東側は敷地内で7段積の高さ1.2m超と推測されるが控え壁なし。また、他の3方は境界線上と見られるが共有物か否かは不明)されており、区画はほぼ明確である。境界標は、隣地との接点(公図上)計5ヶ所すべてにおいて視認不能であったが、いずれもブロック塀の交差点と推定される(南端のブロック門柱は現況概測で20cm程隣地[185番14の土地]へ越境の可能性あり)。 以上より、現況地積は登記数量に近いと思われるが、上記測量図は作成日(S46.7.15)が古く旧式の測量方法で精度も劣り現地復元性のある図面とは言えないため、専門家による最新機器を使用した境界確認・確定測量が望まれる。 ② 20 m² (物件2：公衆用道路) 物件2は、アスファルト敷道路の一部(公簿は雑種地、現況は公衆用道路)で、越谷市の位置指定(4ページ接面道路の状況②参照)を受けた共用私道の一部(現況は推定14筆の分有形態)が対象地となっており、こちらも法務局備付けの測量図あり(但し、現況での視認可能な境界標は1ヶ所(交差点は全6ヶ所)のみで明確な位置・範囲も判然としない)。 形 状 地 勢 ①、②とも長方形 ①、②ともほぼ平坦		

画 地 条 件	そ の 他	地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 越谷市の内水ハザードマップによると、物件1～3を含む周辺エリアでは過去に浸水被害(H3～R元の台風等雨の実績)があった模様。さらに、令和5年度浸水実績では当年6月2日～4日の台風2号による道路冠水等の浸水実績範囲に本件土地も含まれている。 (執行官の現況調査報告書に近隣住民の陳述記載あり) 加えて、荒川ほか主要4河川の浸水想定区域内である。 また、液状化危険度はやや高い地域となっている。 (上記河川浸水深数値や液状化危険度については市のHP等参照)
接面道路の状況		物件1は、現況無道路地と見做され(囲繞地通行権が認められるか否かは不明)、近隣住民(185番13の所有者)所有の目的外土地(185番6で公簿地目は公衆用道路、現況はアスファルト敷で概測幅約4mの法定外私道)を介在して、南西側で概測幅員約5.4mの舗装私道※に接面する。 ※現行建築基準法42条4項1号(当初は42条1項5号の位置指定道路) (S44.12.8 指定番号:第810号、指定時の延長48.68m、同左地番:185-1・2、186-1) 物件2は当該私道の一部である。 物件2は、共用私道(分有形態と推定)の一部であり、南東側で概測幅員約6.4～8.1m舗装市道(No.50214)※に接続する。また、北西側は行止りだが、通行可能(車両不可)なコンクリート水路敷に接面(段差あり)する。 ※建築基準法42条2項道路で、原道幅は3.36m。 物件1は、上記法定外私道より、約0.4m高く接面間口幅は約2m。 物件2は、接続道路(上記市道)と等高。
土地の利用状況等		物件1は、建物(物件3)の敷地・庭等 ピロティ(2F洋室3の下部スペース)部分は大量の枯木や枝葉で覆われ雑草も繁茂している。また、手入れが無く伸び放題の庭木は周囲の隣家敷地や駐車場に張り出している。庭石も数個あり。 物件1の問題点は、現況はともかく公法上単独画地では接道要件を満たさない無道路地になってしまう事である。建築基準法の道路は、前記物件2を含む一体の私道(道路位置指定あり)だが、当該道路に接道するためには近隣住民(185番13の所有者)所有の目的外土地(185番6で公簿地目は公衆用道路、現況はアスファルト敷の法定外私道)を介在しなければならない。越谷市(都市整備部・建築住宅課)での聴取では、今後再築等に当たっては、当該目的外土地を敷地延長部分と見做して物件1と2筆一体利用した土地(路地状敷地)として建築確認申請を行う必要があるとの事である。 その他、同土地通行権やインフラ設備の設置・引込等においても、当該目的外土地を借地(賃借又は使用借)として承諾を得るか、又は売買による取得を要する。なお、執行官の現況調査報告書によれば、上記目的外土地の所有者は買受人に対して無償で通行を認めるするつもりとの陳述記載があったが、建物再築やインフラ設備利用についても承諾の有無を確認する必要がある。 物件2は、公衆用道路(共用私道で前記①の位置指定道路)の一部
供給処理施設		上水道:あり(私設管により現状19世帯に分岐、物件1は閉栓状態) ガス配管:引込可(引込に相応の負担要、現況LPガスメーターあり、ボンベなし) 下水道:あり(現況停止状態) ※上記インフラ設備の配管は、前記目的外土地(隣接する185番5の土地にも跨っている可能性あり)に埋設されている模様だが、詳細な位置関係・設置承諾の有無等は不明。
特 記 事 項		高圧送電線及び鉄塔近接について 物件1の西方上空に高圧送電線が架かっており、北西方に同線鉄塔が立地している。概要は以下の通り。 高圧送電線名:京西線 電圧:66kV、※電線までの直線距離約40m 高圧送電線鉄塔:京西線No.11、高さ42m、※同上直線距離約100m ※住環境への影響懸念あり(圧迫感・電磁波障害等)

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）： 昭和 46 年 10 月 8 日 新築 経 過 年 数： 約 54 年 経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 板貼り、一部タイル、その他 内 壁： ベニヤ板、塗り壁、その他 床： 板貼り、畳、その他 設 備： 電気、ガス、給排水・給湯等 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 ※2F洋室3（カラオケルーム）の収納部分は登記面積不算入と推定
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材： やや劣る 施 工： 劣る 設計・施工者： ；不明 建築計画概要書及び建物完了検査記録無し ※建築確認台帳記載事項証明（建築物）でも本件建物の特定不能
保守管理の状況	極端に劣る 築54年程経過した建物で外部・内部とも全体的に老朽化や損傷が著しく、且つ火災の発生（R3.7.1※各種WEB情報）及び長期間空き家の状態が継続していたものと推定され、維持管理は劣悪の状態であり、設備も陳腐化している。室内の目立った不具合・損傷・現況等は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。水回り等の不具合・シロアリ被害等は不明（但し、可能性あり）。なお、2F洋室3は天井にシャンデリア、壁は防音シート、カウンター・スピーカー等の設置があり、カラオケルームとして利用されていた形跡在り。外部では、火災被害の影響と思われる外壁の剥がれ・損傷が目立つが、外壁は全体的に破損している。また、ベランダ床・庇の損壊、軒裏・雨樋破損等あり。風呂場外部のコンクリート壁にも亀裂あり。屋根の状態は、視認不能（但し、雨漏り跡が確認されることから瓦の破損やズレが生じている可能性あり）。さらに、南東側の軒・雨樋が隣地上に越境している模様。基礎は確認不能。なお、建物北部付近に下屋あり。
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	近隣住民の陳述、及びWEB情報（事故物件の情報提供ウェブサイト・埼玉新聞WEB版等）によれば、失火により本件共有者らの被相続人（実父と推定）の不自然死があった模様である。

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 (共有者合計持分) (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	135,000	0.44	70.03	0.85	0.95	3,360,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 越谷(県) -14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $145,000\text{円/㎡} \times 103.5 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 107 = 135,000\text{円/㎡}$

◇ 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) +4

◇ 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

イ 個 別 格 差 : 計 -56

(方位) ±0※間口狭小のため考慮せず (行止まり私道、幅員、系統) -8

(ガス) -1 (高圧送電線・鉄塔近接の影響) -2 (間口) -5

(規模) -5 (無道路地) -25※通行承諾考慮 (公私法上の規制) -10※境界・測量費用、
再築・インフラ
設備手続を考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(建物等の解体・撤去※ブロック門柱の一部越境も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : 有効需要の著しい減退が見込まれる状況を考慮した。

② 物件2（公衆用道路：共用私道）

物件2は共用の道路敷であるので、当該各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	道 路 価値率 イ	地 積 (㎡) ウ	合計共有 持分割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	135,000	0.03	20	2 / 2	80,000

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 土地価値率 : 物件2の私道価値率を3%と査定

③ 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向が続く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 (共有者合計持分) (円) ア×イ×ウ
3	151,000	69.55	0.01	110,000

ウ 現 価 率

建物の現況(老朽化・長期間空き家の維持管理状態、失火の影響、雨漏りやシロアリ被害の可能性)、及び中古物件の市場性等を考量のうえ、1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、下記のとおり各々評価額を求めた。なお、収益還元法については、目的物件が収益性より居住性を重視する自己利用の居宅であるが老朽化や失火による損傷が著しく居住困難な状態であり、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	3,360,000	0.50	法定地上権	1,680,000

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	3,360,000	-1,680,000		0.8	0.7	940,000
2	80,000			1.0	0.7	60,000
3	110,000	+1,680,000	1.0	0.8	0.7	1,000,000
一括価格(合計)						2,000,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1・3については、不自然死(失火事故)による対象物件の交換価値減少を経過年数・周辺環境等も考慮して査定した。

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 調 査 : 越谷(県) -14

所 在 : 越谷市宮本町3丁目57番7

価 格 : 145,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約900m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 102㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西6m市道

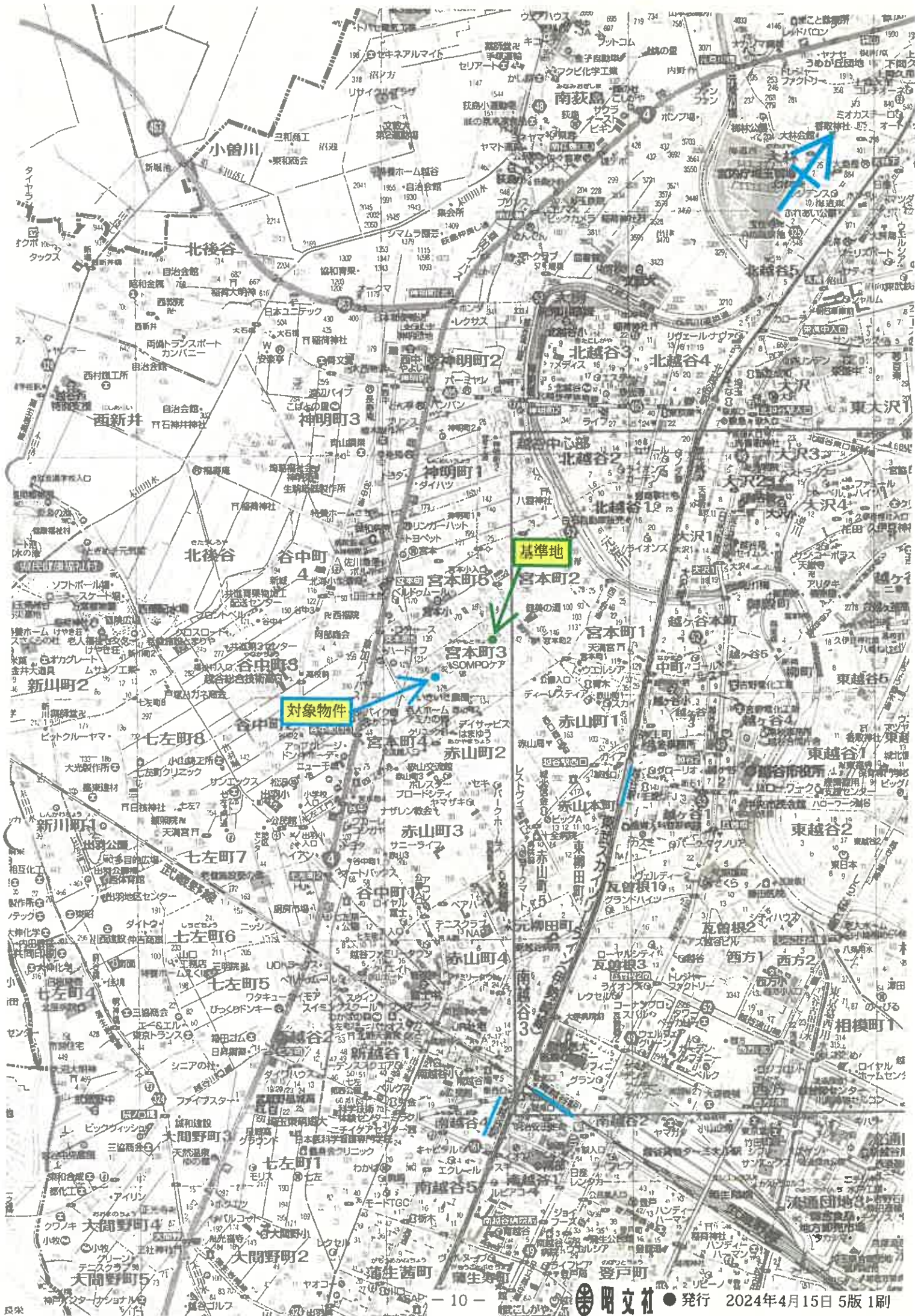
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)

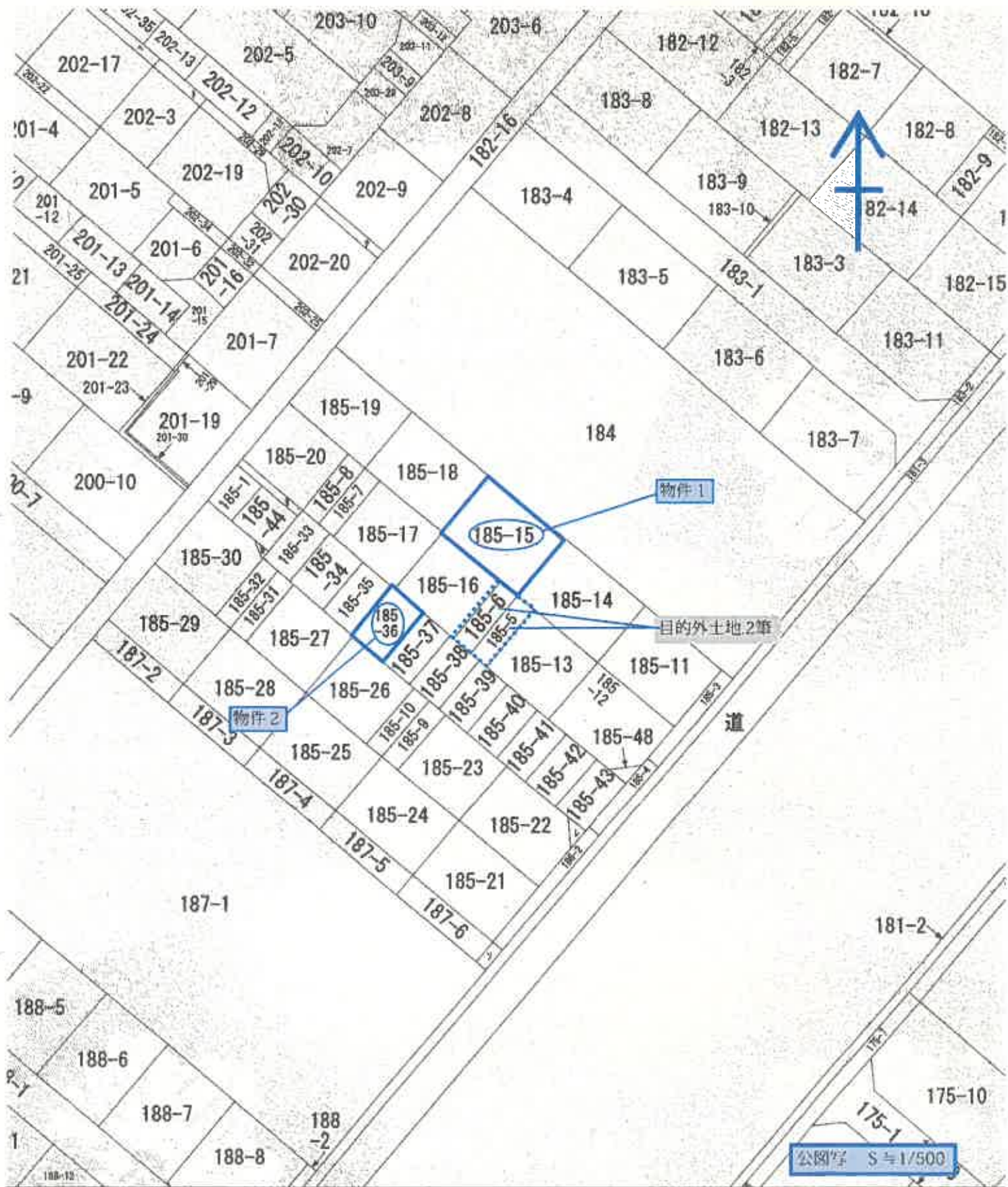
地 域 の 概 要 : 小規模の戸建住宅が多い一般住宅地域

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)

以 上





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。

地番区域見出し

宮本3丁

谷市宮本町三丁目

地番 185番15

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2月3日 さいたま市地方自治局地籍課

登記官

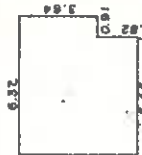
0310994 各階平面図

建物各階平面図 面図 280、7、4

家屋番号	185番15
建物の所在	越谷市宮本町3丁目185番地15

物件3

1 階

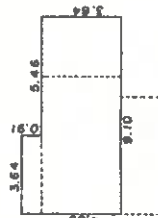


求積表

5.46 X 5.46 = 29.8116
 0.81 X 0.81 = 0.6561

合計 33.1240
 床面積 33.12 m²

2 階



求積表

3.84 X 4.55 = 17.4720
 5.46 X 3.84 = 20.9664

合計 38.4384
 床面積 38.43 m²



184

185-18	185-14
185-17	185-13
185-16	185-12
185-15	185-11
185-10	185-09
185-08	185-07
185-06	185-05
185-04	185-03
185-02	185-01

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

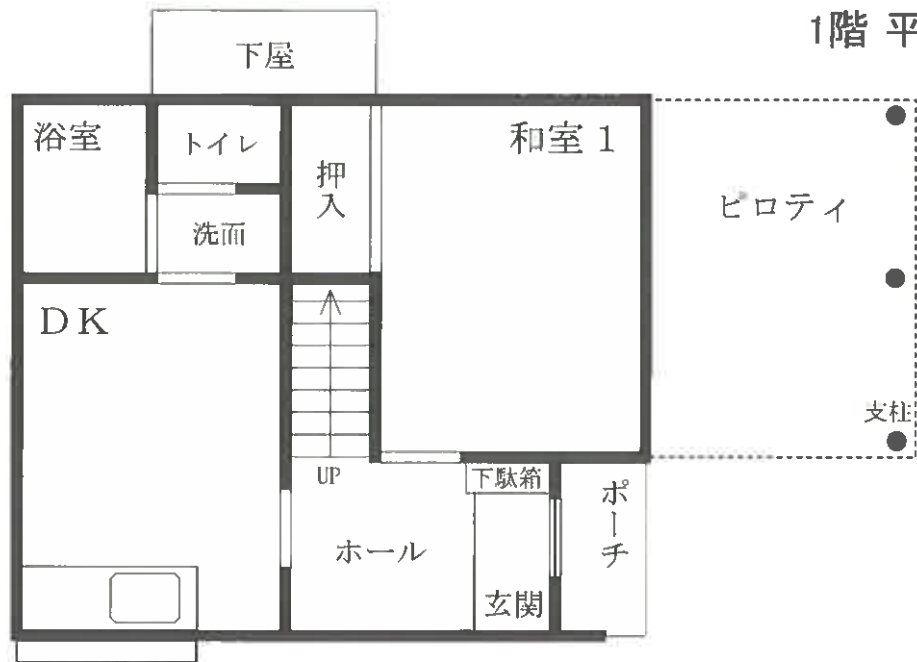
作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

(埼玉県地籍調査士会用紙)

建物見取図

令和7年(ケ)第21号

1階 平面図



2階 平面図

