

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11月18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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月26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11月18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, 2	15,000,000 12,000,000	一括	3,000,000	122,418	0
1	2,210,000				
2	12,790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 吉川市吉屋一丁目
地 番 116番1
地 目 宅地
地 積 233.26平方メートル
- 2 所 在 吉川市吉屋一丁目116番地1
家屋 番号 116番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 54.65平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約20.7平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月27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, 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、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 吉川市吉屋一丁目
地 番 116番1
地 目 宅地
地 積 233.26平方メートル
- 2 所 在 吉川市吉屋一丁目116番地1
家屋 番号 116番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 54.65平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約20.7平方メートル



令和6年(ケ)第136号

令和7年2月13日受理

令和7年3月7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 | 吉川市吉屋一丁目 |
| | 地 番 | 116番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市吉屋一丁目116番地1 |
| | 家屋 番号 | 116番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 54.65平方メートル |



22

(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	
	現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □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	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が物件1土地に下記物件2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2	
	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: 車庫・物置 構造: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約20.7平方メートル	
	占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者() 上記の者が本建物を 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

■目的土地（物件１）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。また、現地で概測したところ形状や面積はおおむね地積測量図のとおりであった（正確には専門家による最新機器を用いた確定測量が望まれる）。
- 2 接道する地番 116-2 は吉川市の所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない。なお、接道する前面道路は未舗装である（写真①参照）。
- 3 物件 1 南側付近に未登記附属建物（車庫・物置）が存在する。未登記附属建物内にはエアコン 2 台、バイク 3 台、バイク関連用品、古いバッテリー等多数の残置がある（写真⑦⑧参照）。評価人によれば、当該未登記附属建物は建築確認申請を要するものの吉川市に記録はなく、違法性が高いとのことである。
- 4 南東端付近に電柱が存在する。
- 5 南西端付近にホール付きタイヤが 4 本残置されている。
- 6 北側の隣接地地番 87～90 や西側の隣接地地番 114, 115 等はすべて農地であるため、強風時には砂埃等の発生がある可能性があると思われる（写真⑩参照）。
- 7 南側の隣接地地番 116-3 には工事中断後で残置された建物の基礎部分の残骸が存在し、住環境等での嫌悪感が否定できない（写真⑫参照）。

■目的建物（物件２）関係

- 1 目的建物の使用・保存の状況は経年相応であり、目視による大きな不具合・損壊はなかった（空き家のため設備の動作確認はできなかった）。また、シロアリ被害については不明である。
- 2 物件 2 はオール電化仕様である。また、物件 2 屋根上に太陽光発電用パネルが 42 枚設置しており、太陽光発電・蓄電システムが存在した（型式：シャープ製、定格出力 9.24kw）。
物件 2 内部に存在した書面によると、i) 債務者兼所有者の配偶者名義で平成 29 年 8 月に目的物件とは別途購入 ii) 所有権留保がある可能性が高い iii) 残債は不明であるが約 488 万円で購入し、月々の返済額が 27,112 円である（ローン期間 15 年）。
- 3 物件 2 における売電契約の有無は不明である。
- 4 物件 2 内部には家財道具・衣類等の多数の残置物が存在し、庭には雑草が繁茂している。

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)

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、現況等から2枚目記載のとおり認めた（物件2内部には債務者兼所有者あての多数の郵便物や債務者兼所有者が業務上使用していたと思われる名刺等が存在した）。
- 3 物件1の南側付近にコンクリート基礎の未登記の駐車場・物置が存在するが、土地への定着性があること、本件土地所有者により建築された可能性が高いこと、本件建物に隣接して建てられていること、物件2から直接出入りできず独立性が認められること等を総合的に勘案し、本件建物の附属建物であると認めた。

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)

(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2月17日(月) 11:00-11:10	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7年2月27日(木) 14:50-15:50	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
令和7年3月6日(木) 12:55-13:00	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得

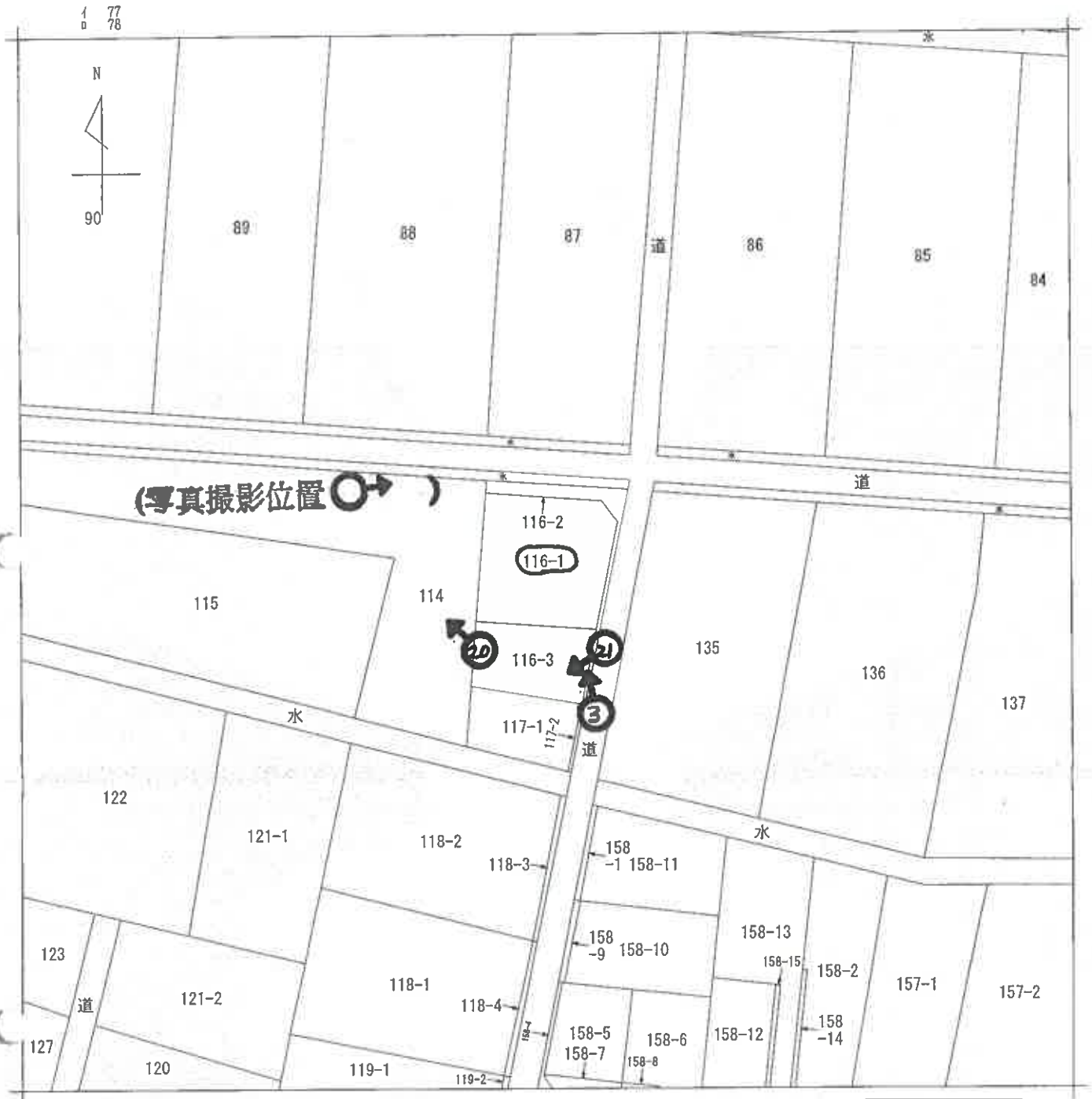
(特記事項)

☐ 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2月27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
(5枚目)



(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。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出
吉屋1丁目

請求部	所在	吉川市吉屋一丁目		地番	116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
作成年月日	昭和48年4月20日			備付年月日(原図)	補記事項	土地改良所在図

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11月19日
さいたま地方方法務局越谷支局

地図整理番号：M22688

登記官

(1/1)

(6 枚目)



0418601

地番 116-1,-3

地積測

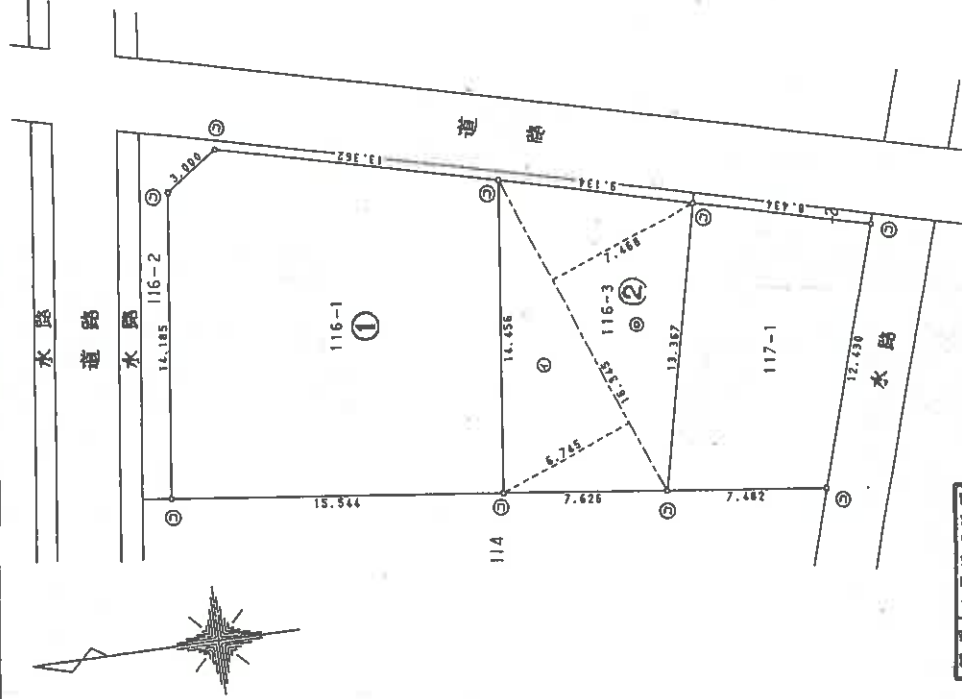
土地の所在 北高縣郡吉州町吉屋 1丁目

三 斜 交 換 表

地番	②	116-3				
NO.	底	辺	高	さ	倍	面 積
イ	16.345		6.745			110.247025
ロ	16.345		7.468			122.064460
			倍	面 積		232.311485
			倍	面 積		116.1557425
			地 積			116.15 m ²

地番	①	116-1		
公 積	349.4216020	積 計	116.1557425	
		積 地	233.2658595	
		地 積	233.26	m²

A3判をA4判に縮小



境界	境界線の種類	
②	コンクリート新	

作製者

7年3月30日作製

申請人

縮尺 1/250

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6年11月19日 さいたま市地方支庁建設局建設部

登記簿

登記年月日：平成28年12月12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。
令和6年11月19日 さいたま市地方延務局総合支局

登記証

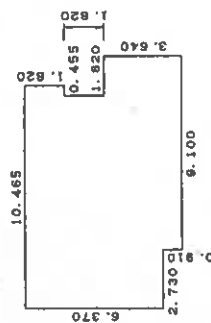
(8 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

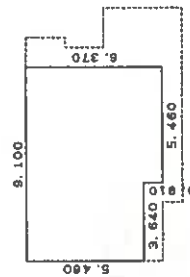
家屋番号 116番1

建物の所在 吉川市吉屋一丁目116番地1



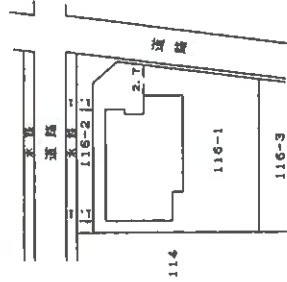
求 積 表

6.370 x 2.730=	17.390100
7.280 x 7.280=	52.998400
3.640 x 1.820=	6.624800
1.820 x 0.455=	0.828100
合 計	77.841400
床面積	77.84㎡



求 積 表

5.460 x 3.640=	19.874400
6.370 x 5.460=	34.780200
合 計	54.654600
床面積	54.65㎡



作成者

年 12 月 6 日 (作成)

縮尺

1 / 250

申請人

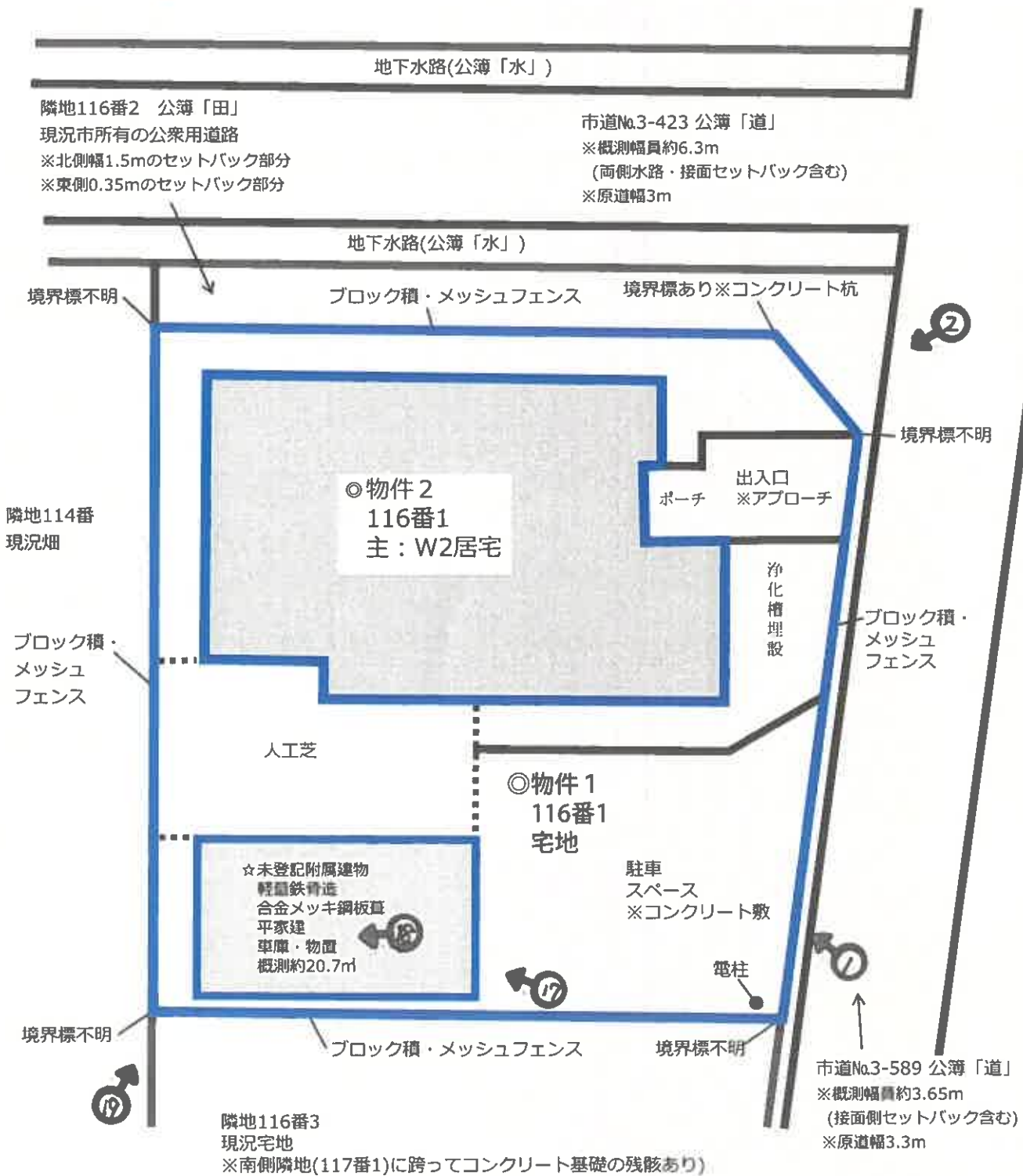
縮尺

1 / 500

(東京土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

令和 6 年 (ケ) 第 136 号

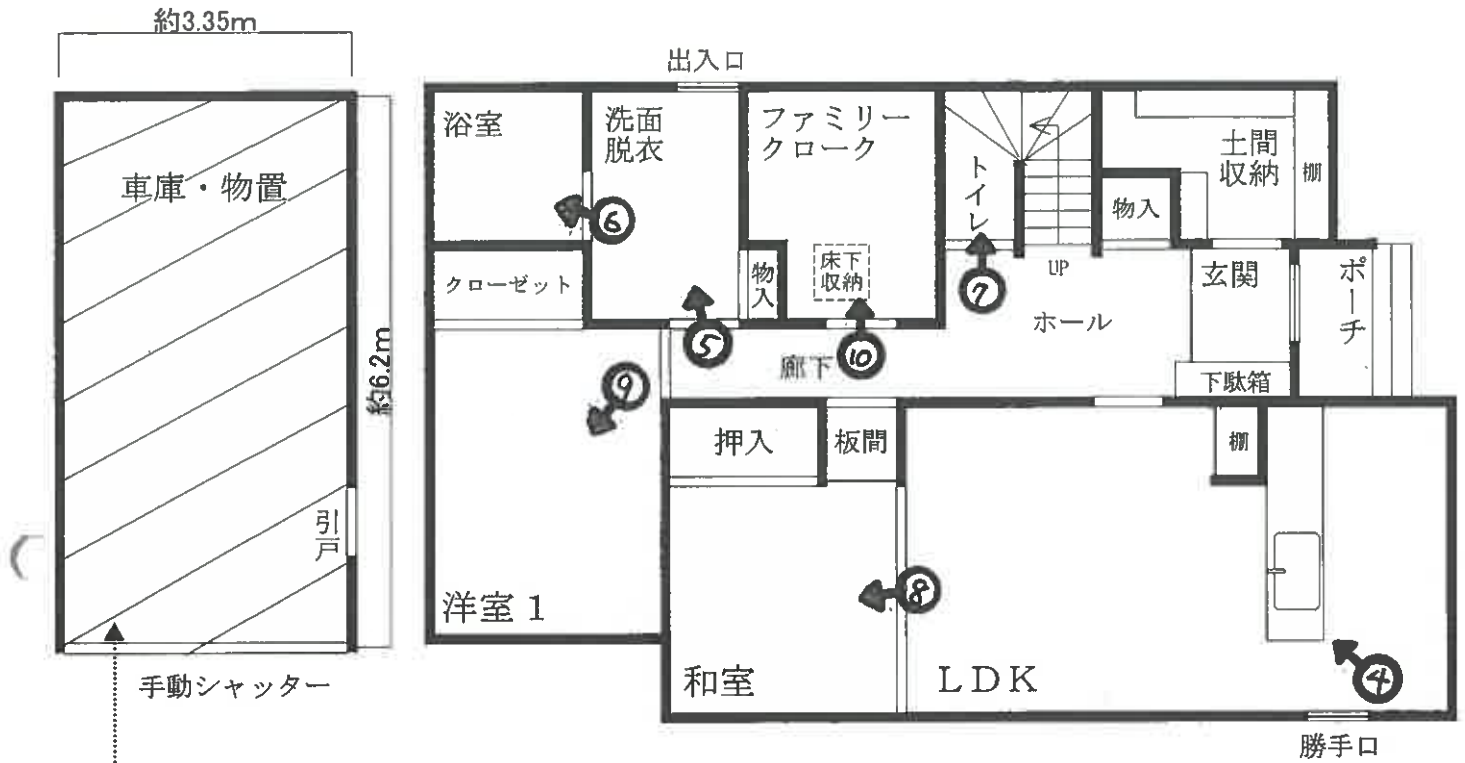


本図面は、法務局備え付けの建物図面を基に同公図、吉川市より取得した建築計画概要書(物件2の建物)及びグーグルマップの航空写真等の土地建物位置関係情報を参考にして、加工・修正等を施したものであり、表記上の土地・建物、動産類等については凡その位置、規模・形状等を示すものである。

建物見取図

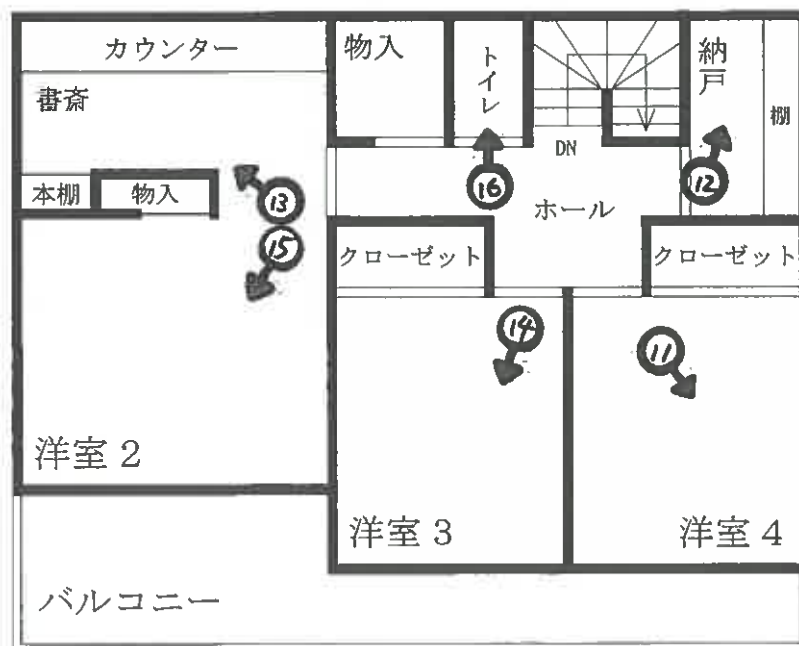
令和 6 年 (ケ) 第 136 号

1階 平面図



☆未登記附属建物
 構造: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 種類: 車庫
 面積: 約20.7㎡(12帖程度)
 ※平成29年築の課税対象建物

2階 平面図



未登記附属建物



物件2

①



②



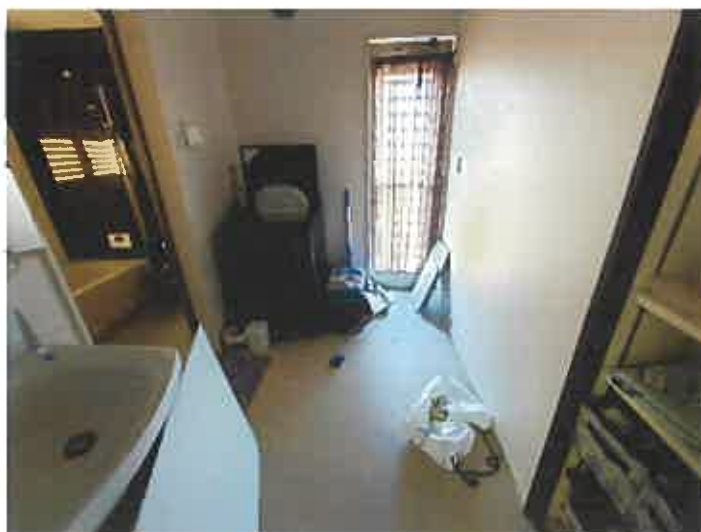
太陽光パネル

③

(// 枚目)



④



⑤



⑥

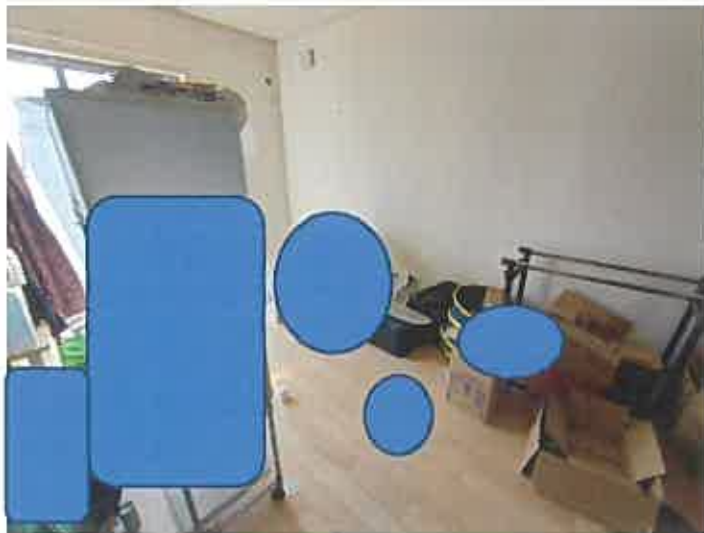
(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩



⑪

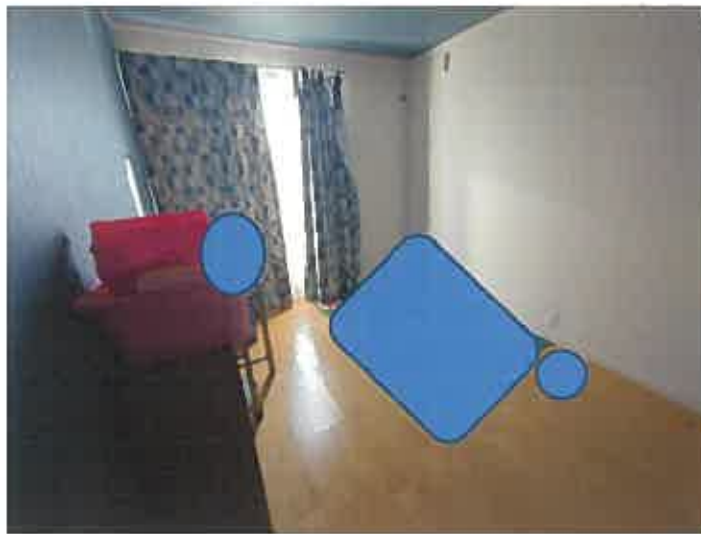


⑫

(14 枚目)



⑬



⑭



⑮

(15 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

(16 枚目)



①9



②0



②1

(17 枚目)

令和 6年（ケ）第 136 号
令和 7年 2月 27日 現地調査
令和 7年 5月 31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 | 吉川市吉屋一丁目 |
| | 地 番 | 116番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吉川市吉屋一丁目116番地1 |
| | 家屋 番号 | 116番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 54.65平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 15,000,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,210,000円
物件 2 (建物)	金 12,790,000円

- 1 一括価格は、物件 1・2 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 2 (未登記附属建物を含む)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 (同上)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き、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
2	未登記附属建物 1棟あり ※概要は後記 6ページ特記事項、及び附属資料の土地建物位置関係図・建物見取図参照		

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	目的物件は、JR武蔵野線「吉川」駅の北東方約3.9km※、又は、同線「吉川美南」駅の北東方約4.2km※に位置する。 (※道路距離以下同じ) バス停「鹿見塚」(吉川駅北口又は吉川美南駅東口行き)まで約400m	
付 近 の 状 況	近隣は、農地が多く見られる中に一般住宅や農家住宅、事業所等がまとまる地域 接近条件として、三輪野江小学校まで約1.2km、東中学校まで約1.9km。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% なし ①「既存の集落」区域内 ②農業振興地域・農用地区域内 ※対象地はH6.9.8農用地除外(吉川市農政課にて聴取) ③吉川市まちづくり整備基準条例 ※宅地開発・建築行為等には事前協議を要する。 ④放射能物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域 ※但し、H29.3末時点で面的除染の進捗率が100%の市町村となり、 除染実施計画に基づく除染等の措置は完了(H29.5.12報道発表)。 但し、R6.3.29時点で地域の指定解除無し(環境省報道発表資料)。
画 地 条 件	地 積 233.26 m² ※ 対象地について、土地改良法による換地処分(S48.3.7)後に分筆及び地目変更の経緯があり、法務局備付け測量図(三斜法による求積図)は、北・東側セットバック部分(116番2)及び南側隣地(116番3)を分筆した残地測量図である。また、取得可能な物件2(建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積も、登記数量(233.26m²)と一致しており、当概要書の配置図に記載された間口奥行等各辺長の数値(上記測量図と同数値)は現況概測(レーザー距離計使用)と概ね一致した。 本件土地の区画は、5辺(ほぼ整形地で東側玄関・駐車スペースの道路出入口部分を除く)は、ブロック積・メッシュフェンス(すべて敷地内の設置と推定)で囲われ境界は明確である。 境界標は、隣地との接点全5ヶ所のうち視認出来たのは1ヶ所(北側道路面東角にコンクリート杭あり)のみだが、確認不能な4箇所も上記測量図には境界標の表記があるので、其々フェンス等の交差点に埋設されているものとみられる。 以上より、実測した場合の地積との誤差は少ないと思われるが、上記測量図はやや精度の劣る三斜求積図(残地測量)のため、最新機器を使用した専門家による確定測量が望まれる。 形 状 地 勢 ほぼ整形 概ね平坦 ※但し、西側は農地(畑)で物件1より低地(高低差は0.9m程)	

画 地 条 件	そ の 他	農地転用された土地であり、地盤は軟弱と推定される。 水害リスクについて 吉川市の道路冠水状況図によれば、対象地の存する地域では道路冠水等の履歴は無く、近隣接続道路での冠水履歴も無い。但し、同市の洪水ハザードマップでは、市域ほぼ全体が中川・江戸川・利根川等の浸水想定区域にそれぞれ含まれている。さらに、液状化可能性マップでは高い地域となっている。(浸水深等の詳細は吉川市にて確認の事)
接面道路の状況	北側で幅員約6.3m未舗装市道(No.3-423：建築基準法上の道路※1)に接面し、東側で幅員約3.6m未舗装市道(No.3-589：同上※2)に接面する。 ※1 当該道路は建築基準法42条2項道路で原道幅は3m。さらに、吉川市まちづくり整備基準条例第8条に基づく指定市道であるため、建物建築時において道路中心より、3.5m(暗渠水路幅0.5m含む)の後退が要請されるが、対象地接面部分は後退済と思われる(添付資料：建築計画概要書配置図参照)。 なお、対面後退を含む認定幅は7m 詳細については吉川市都市計画課及び建築課に確認の事。 ※2 上記同様42条2項道路だが条例指定外道路で原道幅は3.3m。対象地接面部分は道路中心2m後退済。なお、対面後退を含む認定幅は4m 接面道路より、北側は約0.4m高く、東側は0～約0.4m高い。	
土地の利用状況等	物件2の敷地、庭、駐車スペース等として利用されている。 なお、物件1上の未登記附属建物、工作物・動産等の現況、及び北・東側隣接地(116番2の土地)、西側隣接地(114番の土地)、その他の土地の概要、さらに近隣環境リスク(周辺農地の土埃、南側隣地116番3上に存する基礎残骸※鉄筋剥き出し状態の嫌悪感)等は、執行官の現況報告書記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(電化仕様のため利用なし) 下水道：なし(合併処理浄化槽利用で放流先は南方の排水路と推定)	
特記事項	開発行為許可・建築行為、農地転用許可等について i 物件1については、都市計画法29条1項に基づく開発行為許可ではなく、同法43条の建築許可を得ている。概要は以下のとおり。 許可年月日：H28.7.22、番号：建指令第280004号、面積：223.26㎡、目的：専用住宅 立地基準は吉川市条例第7条(2)、適合証明書：H28.7.22(第280030号) ii 建物(物件2)の建築計画概要書も取得可能 敷地面積及び建物延べ面積・用途等は登記記載と一致 iii 農地法に基づく転用許可記録あり 南側隣地(116番3)との分筆前の画地(349㎡、公簿地目：田)において農地法第4条許可(H6.12.1、春農振第45193号※農用地除外はH6.9.8、許可権者は3代前の所有者で目的は専用分譲)を得ている。 (吉川市農業委員会にて聴取) 以上より、物件2(建物：居宅)は適法に建築されたものとみられ、当該建物が現存するとともに敷地について区画形質の変更が行われない場合は、将来的に適合証明書添付で第三者による再建築等も可能と思われる。但し、都市計画法の改正施行(H19.11)に伴い、今後は建築行為等の場合でも申請手続きや用途制限等が課せられるため事前相談は必要である。 (詳細は、吉川市都市計画課・開発指導担当に問い合わせの事)	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成28年12月5日新築 経過年数：約8.5年 経済的残存耐用年数：約26.5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：準オール電化仕様（IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯器、床暖房は不明）の外、24時間換気システム、1・2F温水洗浄便座、浴室追炊き機能等 ※いずれも正常動作可否は不明 ※太陽光発電システムは後記（6ページ特記事項）参照 ※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（㈱日幸ハウス施工） ※建物完了検査交付年月日・検査済証番号 H28.12.16 第1611071863号
保守管理の状況	やや劣る 物件2（建物）は、築9年弱程度の経過で外観からの視認状態は以下の通り。 外部：コンクリート基礎には目立った亀裂なし。サイディングの外壁や目地にも大きな損傷等は確認されなかった。屋根は南方への片流れ屋根で一面に太陽光モジュールが設置されているため、劣化状態等は不明。 内部：各部屋・廊下等の床や壁及び天井には、経年によるシミ・汚れ等が多少見られたが、大きな損傷や不具合等は確認されなかった。 但し、シロアリ被害は不明。 室内は家財・衣類・生活用品等が雑然と残置されており、庭は雑草や枯草が繁茂している。
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

(1)未登記附属建物の概要

所 在：物件1の土地(南西端付近)
種 類：車庫・物置(※ヨドガレージ)
構 造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
建築年月：H29月日不詳(固定資産税評価証明書に記載あり)
経済的全耐用年数：20年(推定) 経過年数：約8年
経済的残存耐用年数：12年、外観より観察原価10%と判定
仕 様 等：外壁は塗装鋼板、床はコンクリート敷、
基礎はコンクリートブロック
天井・内壁：現し仕様、シャッターは手動タイプ
床 面 積：概測約20.7㎡(上記評価証明書記載面積は20.77㎡)
現況用途：車庫・物置
品 等：普通
保守管理の状態：やや劣る

屋内にバイク3台、各種関連部品、使用済バッテリー数個、
取り外しされたエアコン数台等の残置あり。

利用状況：本件債務者兼所有者が占有

☆上記建物についての付記事項

※位置関係等は、土地建物位置関係図・建物見取図参照。
※電気・水道等インフラ設備なし、アスベストについては不明。
※建築確認申請を要する建築物だが、市に確認したところ記録無し。
よって、違法性が高いものと思われる。
※課税対象建物(添付資料：固定資産税評価証明書参照)である。
※土壌汚染の影響は無いものと思われる。

(2)太陽光発電システム等について

室内に保管されていた総合カタログ・契約資料等を確認した結果は、
以下のとおり。

- ①屋根置き型(シャープ製で屋根全面にモジュール42枚、定格出力9.24kwh)、
H29.8.19設置と推定
- ②所有名義は債務者兼所有者の妻と推定される(ローン申込者・保証書等に
記名あり)。
- ③ローン残債(ローン期間15年)ありと推定。よって、販売会社による所有権留
保の可能性あり。
なお、購入額(ローン手数料込)・月額返済額等は執行官の現況調査報告書記
載のとおり。
- ④調査時は電源オンの状態(但し、パワーコンディショナーのモニター画面は停
電中の表示)と思われるが、正常可動か否かの状態は不明。また、営業用の
「太陽光発電・蓄電池導入による経済シミュレーション」では余剰電力代(売
電分)の記載があったが、電力受給契約(売電契約)の有無は不明。
- ⑤蓄電池8.4kwhシステム一式(シャープ製)有り。

上記②及び③より、本件では売却対象(評価対象)には含めない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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	26,600	0.97	233.26	0.95	1.00	5,720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 吉川(県)－5

公示価格等 38,500円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/145 = 標準画地価格 26,600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) ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(規模格差、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 -3

(方位) +3 (未舗装系統) -5 (公私法上の規制) -10 ※測量費用を考慮

(角地) +2 (規模) +10 (住環境リスク) -3 ※近隣影響を考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(工作物・動産等設置の影響も勘案)を考慮

オ 市場性修正 : なし

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高止まり傾向にあ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
2	190,000	132.49	0.61	15,360,000
未登記 附属 建物	30,000	20.7	0.54	340,000
物件2(未登記附属建物含む)の合計額				15,700,000

ウ 現 価 率

☆ 物件2

(居宅)

経過年数8.5年、経済的残存耐用年数26.5年、観察減価率(維持管理の状態や不具合の程度、築10年未満中古建物の市場性等ほか、太陽光発電システムの所有者(ローン会社の可能性あり)との調整や取り外されるリスク及びそれらの影響も考慮)-20%として、以下の通り査定した。

(計算式) $26.5 / (8.5 + 26.5) \times (1 - 0.2)$

(未登記附属建物：車庫・物置)

経過年数8年、経済的残存耐用年数12年、観察減価率(維持管理の状態や違法可能性ほか、中古ガレージの市場性等を考慮)-10%として、以下の通り査定した。

(計算式) $12 / (8 + 12) \times (1 - 0.1)$

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2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、目的物件が市街化調整区域内の戸建住宅地で、収益性より居住性を重視する自己利用の注文住宅であり、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	5,720,000	0.45	法定地上権	2,570,000

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	5,720,000	-2,570,000		1.0	0.7	2,210,000
2	15,700,000	+2,570,000		1.0	1.0	0.7
一括価格(合計)						15,000,000

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 調 査 : 吉川 (県) — 5
所 在 : 吉川市大字中曾根字水溜1450番2外
価 格 : 38,500円/㎡
位 置 : JR武蔵野線「吉川美南」駅約1,300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 500㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、事業所等が散在する地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(残地)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(見取図)
- 7 建築計画概要書写(第二面、配置図)・建築台帳記載事項証明書写
- 8 固定資産税評価証明書写

以 上



吉川市
YOSHIIWA

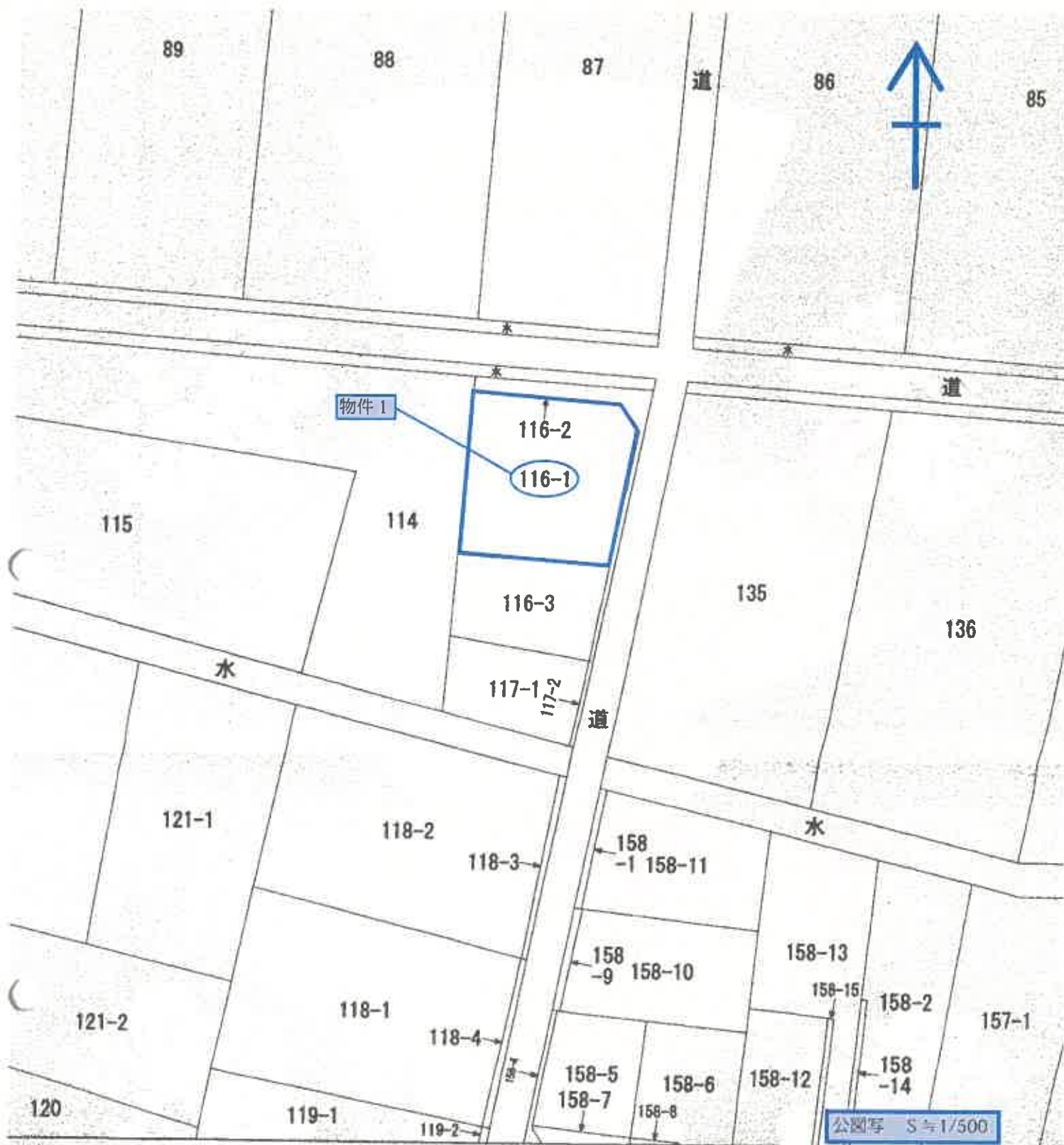
対象物件

基準地

三郷市

昭文社

発行 2024年4月15日 5版 1刷



これは、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、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
吉屋1

吉州市吉屋一丁目

地番 116番1

精度区分	座標系 書号文 は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在区
		備付			

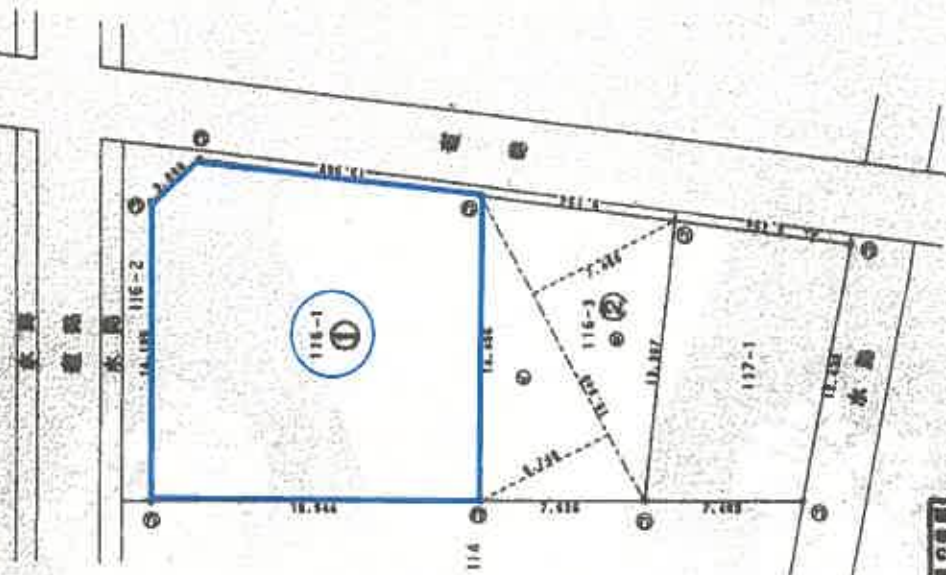
登記年月日：平成7年3月30日

0418601

地積測

116-1-3

土地の所在
北海道札幌市南區 1丁目



三 角 丈 量 表

測 量 点	116-3	116-2	116-1
NO.	1	2	3
座 標	16.345	6.745	110.247025
面 積	16.345	7.448	122.064460
容 積	232.311405	115.1557425	116.1557425
容 積	116.15		

測 量 点	116-1
座 標	345.4216020
面 積	116.1557425
容 積	233.2658585
容 積	233.26

物件
(敷地)



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。

申請人

7 年 3 月 30 日 (第1)

作製者

1/250

これは図面に記載されている内容と一致した図面である。
令和6年11月19日

さいたま市法務局地籍支局

登記簿

地図管理番号：M22569

登記年月日：平成28年12月12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。
令和6年11月19日 さいたま地方建設局緑谷支局

登記官

地図整理番号：M22687

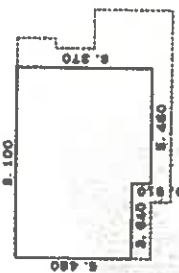
各階平面図

物件2



求積表

6.370 x 2.730 =	17.30100
7.260 x 7.230 =	52.59400
3.540 x 1.430 =	5.06100
1.820 x 0.435 =	0.79170
合計	77.84770
床面積	77.847



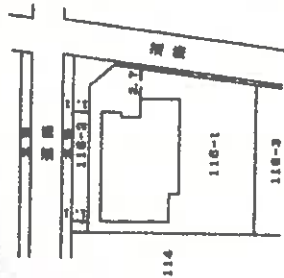
求積表

5.460 x 3.840 =	20.96640
6.370 x 5.430 =	34.59090
合計	55.55730
床面積	55.557

建物図面

家屋番号 1116番1

建物の所在 吉川市吉原一丁目1116番地1



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。

作成者

年 月 日

縮尺 1/260

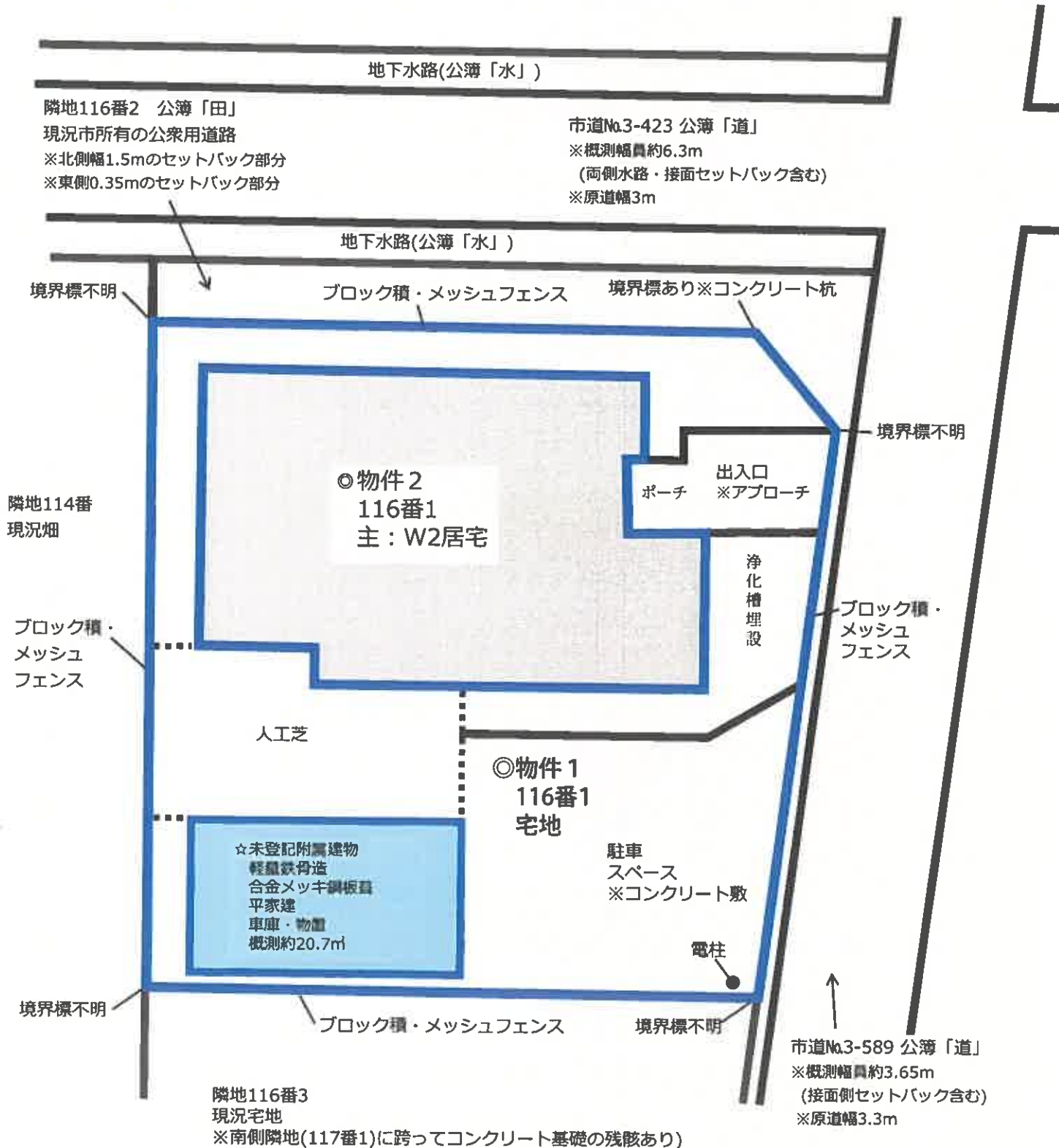
申請人

縮尺 1/500

(東京土地建設測量士会)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第136号

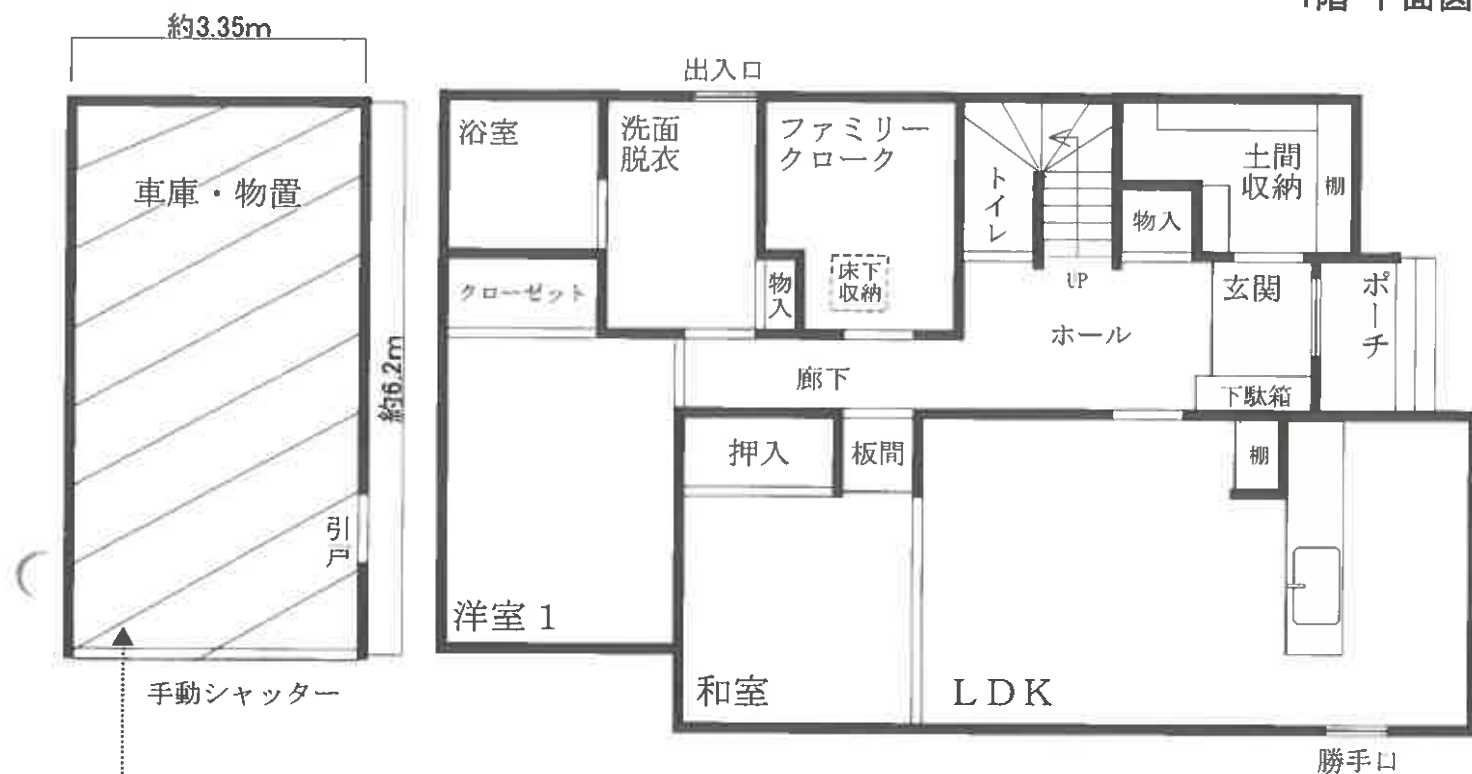


本図面は、法務局備え付けの建物図面を基に同公図、吉川市より取得した建築計画概要書(物件2の建物)及びグーグルマップの航空写真等の土地建物位置関係情報を参考にして、加工・修正等を施したものであり、表記上の土地・建物、動産類等については凡その位置、規模・形状等を示すものである。

建物見取図

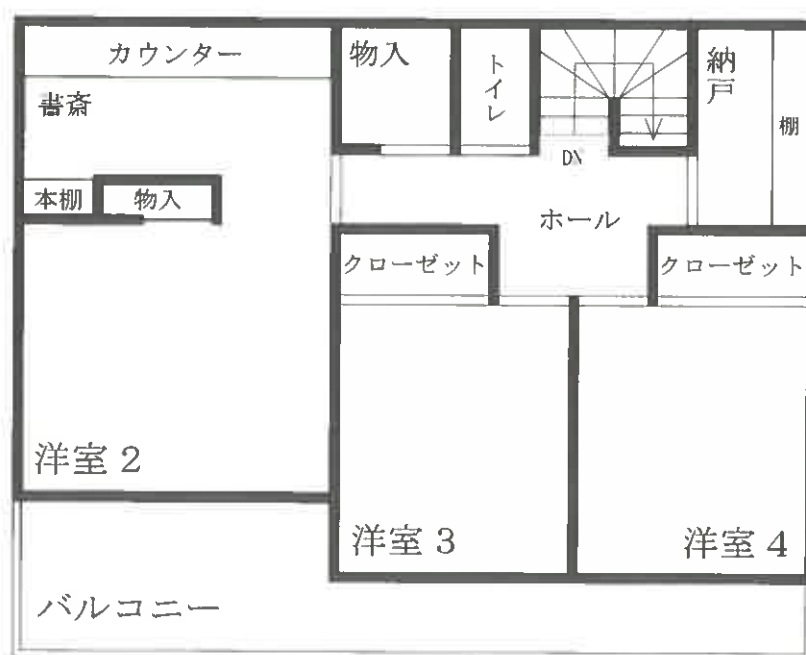
令和 6 年 (ケ) 第 136 号

1階 平面図



☆未登記附属建物
 構造: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 種類: 車庫
 面積: 約20.7㎡(12帖程度)
 ※平成29年築の課税対象建物

2階 平面図



建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】

埼玉県 吉川市 吉屋 一丁目 116番 1

【2. 住居表示】

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】

■ 都市計画区域内 (☐ 市街化区域 ■ 市街化調整区域 ☐ 区域区分非設定)
☐ 準都市計画区域内 ☐ 都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】

☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ■ 指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】

【6. 道路】

【イ. 幅 員】 7.000 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 14.185 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (233.26 m²) () () ()

(2) () () () ()

【ロ. 用途地域等】 (指定なし) () () ()

【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

(200.00%) () () ()

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

(60.00%) () () ()

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 233.26 m²

(2) m²

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 200.00%

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 70.00%

【チ. 備 考】 角地

【8. 主要用途】 (区分 08010) 一戸建ての住宅

【9. 工事種別】

■ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更 ☐ 大規模の修繕 ☐ 大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築面積】 (79.55 m²) () (79.55 m²)

【ロ. 建 蔽 率】 34.10%

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (132.49 m²) () (132.49 m²)

【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】

() () ()

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】

() () ()

【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】

() () ()

【ホ. 自動車車庫等の部分】 () () ()

【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 () () ()

【ト. 蓄電池の設置部分】 () () ()

【チ. 自家発電設備の設置部分】

() () ()

【リ. 貯水槽の設置部分】 () () ()

【ヌ. 住宅の部分】 (132.49 m²) () (132.49 m²)

【ル. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】

() () ()

【ヲ. 延 べ 面 積】 132.49 m²

【ワ. 容 積 率】 56.79%

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】 1

【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

【13. 建築物の高さ等】 (申請に係る建築物) (他の建築物)

【イ. 最高の高さ】 (9.150 m) ()

【ロ. 階数】 地上 (2) ()

地下 () ()

【ハ. 構造】 木造 一部

【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 ☐ 有 ☒ 無

【ホ. 適用があるときは、特例の区分】

☐ 道路高さ制限不適用 ☐ 隣地高さ制限不適用 ☐ 北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

協定書 平成28年6月24日 第28-23号

都市計画法43条 平成28年7月22日 建指令 第280004号

適合証明書 平成28年7月22日 第280030号

【15. 工事着手予定年月日】 平成 28 年 8 月 8 日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 28 年 11 月 30 日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)

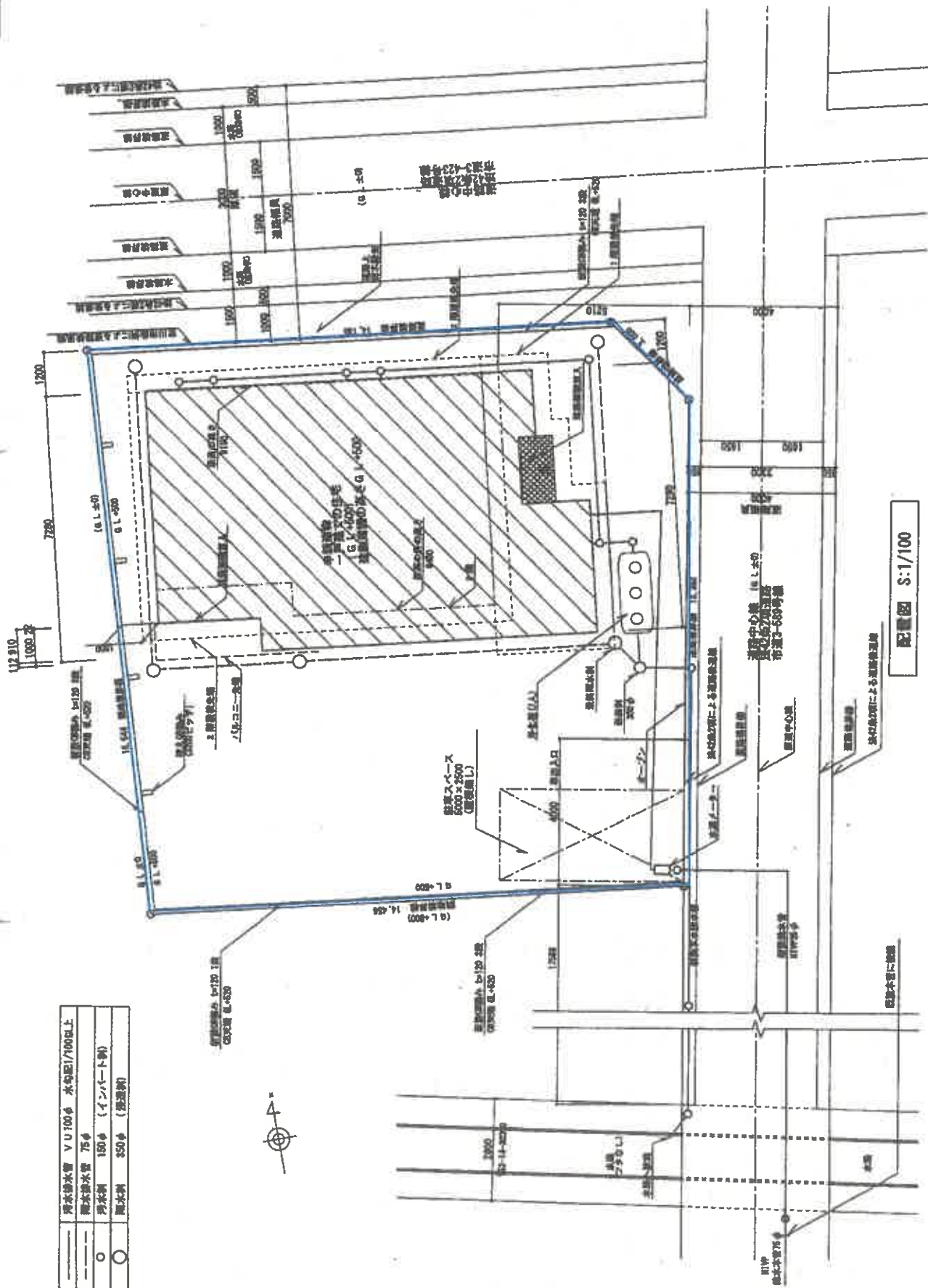
(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

【18. その他必要な事項】

—	排水幹水管	VU100φ	水圧配/100以上
—	排水幹水管	75φ	
○	排水幹	150φ	(インバータ制)
○	排水幹	350φ	(普通制)



配置図 S:1/100

工事名

新築工事

配置図

日付 H28.7

縮尺 1/100

株式会社 日幸ハウス 二級建築士事務所

図面NO 3

建築台帳記載事項証明書 (建築物)

建築物に係る台帳に下記のとおり記載されていることを証明します。

記

建築主氏名

敷地の地名地番

吉川市 吉屋1丁目116-1

街区

画地

主要用途

一戸建ての住宅

工事種別

新築

延べ面積

(申請部分の面積 132.49 m²)(申請以外の部分の面積 0.00 m²)(合計面積 132.49 m²)

建築物の階数

地上 2 階 (地下 階)

建築物の主たる構造

木造

確認済証番号

第 1611071024 号

確認済証交付年月日

平成28年 8 月 1 日

(検査済証番号)

(第 1611071863 号)

(検査済証交付年月日)

(平成28年 12 月 16 日)

(備考) ※確認済証発行機関

(一財)さいたま住宅検査センター

※検査済証発行機関

(一財)さいたま住宅検査センター

(注)この証明書は建築物に係る台帳に記載されていることの証明であり、現存する建築物についての権利関係及び建築基準関係規定に適合していることを直接証明するものではありません。

第 469 号

令和7年 2 月 25 日

様

吉川市長



住所又は所在地

氏名又は名称

令和 6 年度 固定資産税（土地・家屋）評価証明書

令和 6 年 1 月 1 日 現在

区分	所在地 家屋番号	課税地目又は種類 地目番号	登記地積又は床面積 (㎡) 課税地積又は床面積 (㎡)	課税構造	課税額 課税額	評価額 区分所有持分	備考
家屋	吉屋 1丁目116-1	車庫 20	20.77 合金・鋼板	鋼板	325,724		平成29年
家屋	吉屋 1丁目116-1	住宅 10	132.49 132.49 瓦	木造 地上2階	7,918,017		平成28年12月5日
家屋	物件2 主である建物						
以下余白							

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 7 年 2 月 27 日

吉川市長