

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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12月16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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月16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	15,030,000 12,024,000	一括	3,006,000	80,374	13,832
1	3,850,000				
2	11,180,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 越谷市北越谷五丁目 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市北越谷五丁目 5 9 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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】

B, Cが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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 | 越谷市北越谷五丁目 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市北越谷五丁目 5 9 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第1号
令和7年3月14日受理
令和7年4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 | 越谷市北越谷五丁目 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市北越谷五丁目 5 9 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	越谷市北越谷5丁目5番14-3号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 公衆用道路(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	☒ 亡A相続財産 ☐ その他の者() 上記の者が物件1の土地上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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(占有者B(亡Aの配偶者), C(Aの子)) 上記の者らが物件2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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 占有者 B, C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置・作業所	
☒ 関係人 (☒ 占有者 B, C ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期	令和2年10月ころ (それまではいずれも亡Aの占有補助者)	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 月末 限り 翌月 分支払) ☐ 前払 (年分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	令和2年10月にAが死亡するまで、BとCは目的建物の占有補助者であった。Aの死亡後B、Cとも相続を放棄しており、それ以降BとCは無権原で目的建物を占有している。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3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・メッシュフェンス塀や道路の接面等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に物件2に電気を引き込むための電柱（ポール）が存在する。
- 3 本土地は県道大野島越谷線に接道しており通行に支障はない。なお、本土地は道路面より0～約0.5m嵩上げされている。

■物件2 関係

- 1 建物は経年相応にやや劣化しているものの大きな不具合・損傷はみられなかった。内部は家財や生活用品でやや雑然としており維持管理はやや不良である。
- 2 洋室2の南西角付近の壁クロス継ぎ目に隙間が存在する。
- 3 洋室1にトップライト（天窓）が存在する（写真⑪参照）。
- 4 洋室1にCが住宅オプションに関する仕事で使用していたアセトン（有機溶剤）入りポリタンク数本のほか、業務用光沢剤等の保管がある（写真⑨参照）。
- 5 玄関ポーチタイル角に1カ所亀裂が存在する（写真⑮参照）。
- 6 Cによれば、鉄道高架近接による電車通過音、接道する県道の車両通過音や警察の夜間取り締まり、東側マンション駐車場における夜間の車両ドア開閉音等の若干の騒音障害があるとのことである。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者B	1 配偶者だったAが亡くなってからは物件2には私と子のCが居住しています。
■占有者C	1 物件2建物に雨漏りやシロアリなどの不都合はありません。 2 物件2付近の道路が冠水したことはありません。 3 近隣との境界についてのトラブルなどはありません。 4 風呂の追い炊き機能に不具合があります。 5 私が住宅オプションに関する仕事で使用していたアセトン(有機溶剤)入りポリタンク数本のほか、業務用光沢剤等の保管があります。 6 鉄道高架が近いことによる電車通過音, 接道している県道の車両通過音や警察の夜間取り締まり, 東側マンション駐車場の夜間の車両ドア開閉音などがうるさいことがあります。 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

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、現況及び関係人の供述等から 2、3 枚目のとおり認めた。

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

(6 枚目)

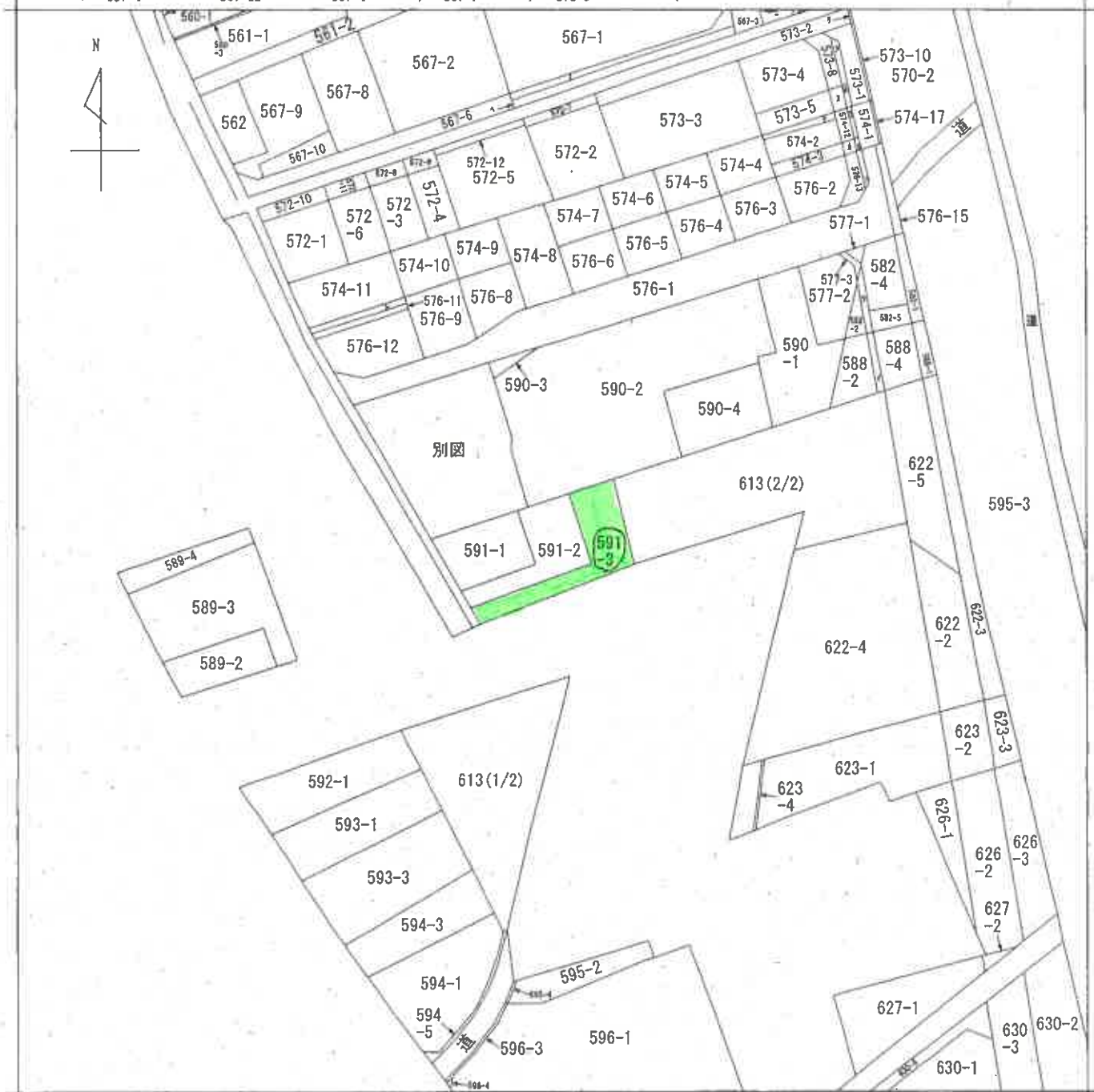
(調査経過用)

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3月17日(月) 18:25-18:50	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 占有者Cより聴取
令和7年3月24日(月) 13:30-13:35	執務室	現況調査日程連絡書をC宛てに郵送
令和7年4月7日(月) 14:00-15:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 占有者B, Cより聴取
(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 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

(7枚目)

イ 588-3 ハ 557-5 ヘ 567-15 ト 567-5 リ 573-11 ヌ 573-7
ロ 557-4 ニ 567-12 ヘ 567-4 フ 567-7 リ 573-6 ヌ 573-7



(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



A 北越谷5丁目
B 北越谷5丁目

請求部	所在	越谷市北越谷五丁目				地番	591番3			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年9月2日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M87118

登記官

(1/2)

(8-1枚目)

ヲ 573-9
リ 574-13
ハ 574-14
ヨ 574-15
タ 574-16
レ 576-10
ゾ 576-14
ヅ 582-3

A3判をA4判に縮小

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蔵)
 令和6年9月2日 さいたま地方方法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 591-1, -2, -3

土地の所在 越谷市北越谷五丁目

地積

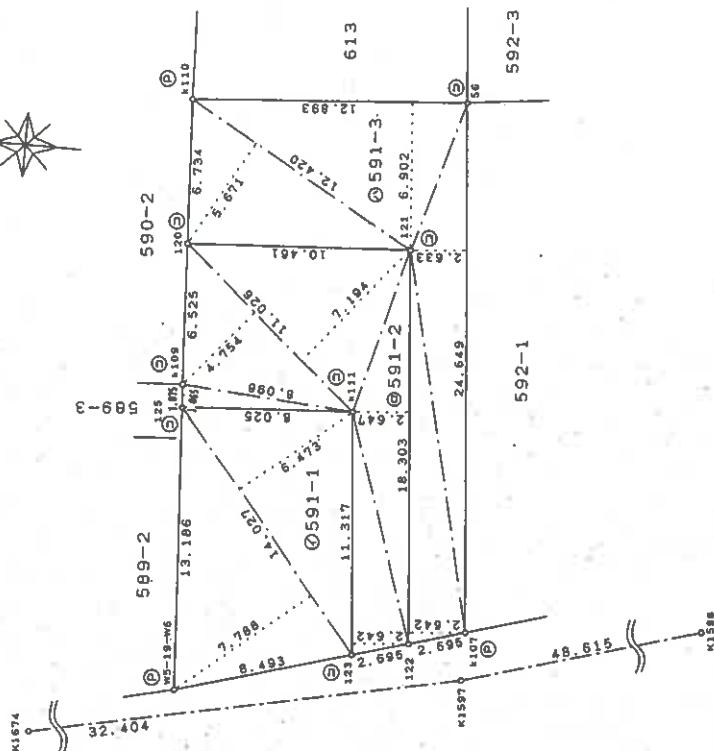
地番	⑤ 591-1
地積	109.2423
面積	14.027
面積	6.473
面積	90.7868
合計	200.0391
合計	100.01955
合計	100.01

地番	⑤ 591-2
地積	109.3525
面積	11.317
面積	2.642
面積	29.8995
面積	18.303
面積	2.647
面積	48.4480
面積	11.026
面積	7.194
面積	79.3210
面積	11.026
面積	4.754
面積	52.4178
面積	8.098
面積	1.065
面積	8.6244
合計	218.7105
合計	109.3525
合計	109.35

地番	⑤ 591-3
地積	136.33930
面積	18.303
面積	2.642
面積	48.3565
面積	24.649
面積	2.633
面積	64.9008
面積	12.893
面積	6.902
面積	88.9875
面積	12.420
面積	5.671
面積	70.4338
合計	272.6786
合計	136.33930
合計	136.33

(世帯別地積)

点名	X座標	Y座標	備考
126	-10193.808	-4899.058	コンクリート杭
k111	-10201.818	-4892.562	コンクリート杭
123	-10202.783	-4903.838	コンクリート杭
WS-19-W6	-10194.630	-4906.218	鉄管パイプ
120	-10193.376	-4885.470	コンクリート杭
122	-10203.818	-4884.846	コンクリート杭
k109	-10193.741	-4891.985	コンクリート杭
k110	-10192.999	-4877.747	コンクリート杭
56	-10205.855	-4877.769	コンクリート杭
k107	-10207.957	-4902.328	鉄管パイプ
K1597	-10207.963	-4904.590	4級鉄管パイプ
K1598	-10254.602	-4890.870	4級鉄管パイプ
K1674	-10176.251	-4911.253	4級鉄管パイプ



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石杭	⑦	アスファルト杭	⑧	金網杭	⑨	金網杭
コンクリート杭	⑩	金網杭	⑪	金網杭	⑫	金網杭
金網杭	⑬	金網杭	⑭	金網杭	⑮	金網杭
金網杭	⑯	金網杭	⑰	金網杭	⑱	金網杭

作成者 土地家屋調査士 22年3月2日作成

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。
(さいたま地方支務局越谷支局管轄)
令和6年9月2日 さいたま地方支務局

登記官

(10 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

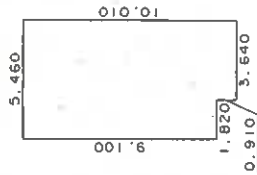
家屋番号	591-3
建物の所在	越谷市北越谷五丁目591番地3

1階

求 積 表

3.640 × 10.010	=	36.436400
1.820 × 9.100	=	16.562000
計		52.998400

床面積 52.99 ㎡

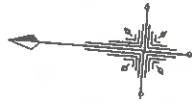
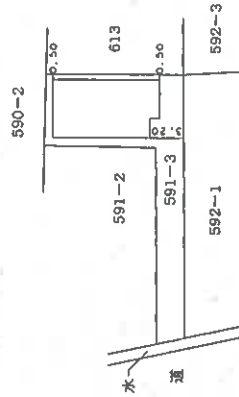
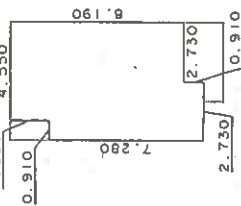


2階

求 積 表

0.910 × 7.280	=	6.624800
1.820 × 9.100	=	16.562000
2.730 × 8.190	=	22.358700
計		45.545500

床面積 45.54 ㎡



作成者

(平成22年6月15日作成)

縮尺 1/250

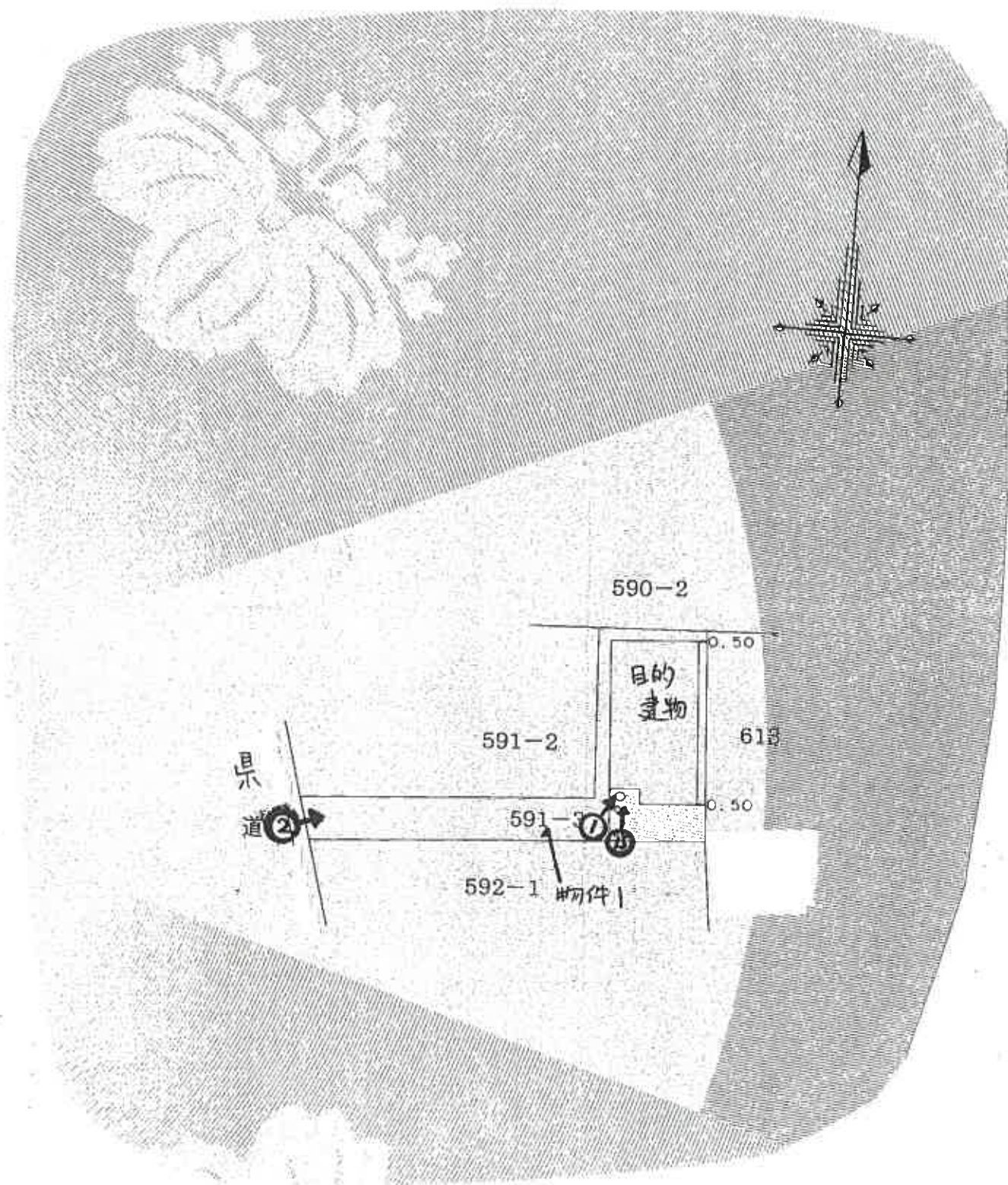
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

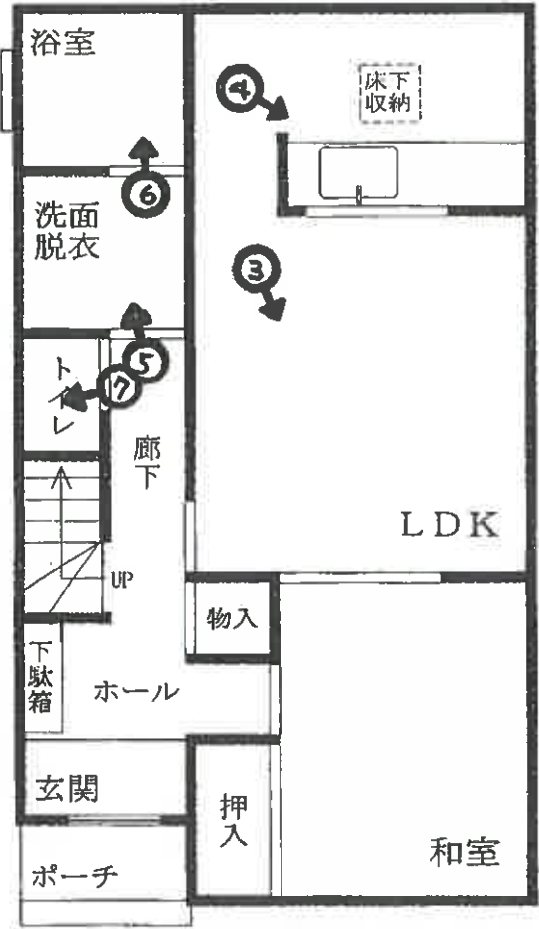
(写真位置○)



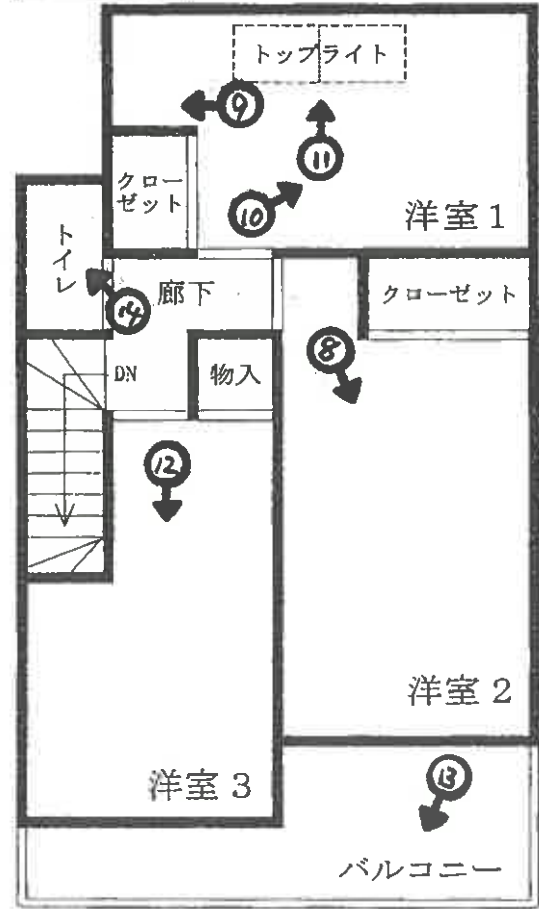
建物見取図

令和 7 年 (又) 第 1 号

1階 平面図



2階 平面図





①

物件2



物件1付近

②



③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

(16 枚目)



⑬



⑭



玄関ポーチタイル
角の亀裂

⑮

(17 枚目)

令和 7年（ヌ）第 1 号
令和 7年 4月 7日 現地調査
令和 7年 6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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 越谷市北越谷五丁目 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市北越谷五丁目 5 9 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 15,030,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,850,000円
物件2 (建物)	金 11,180,000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 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
物件 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1）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の北方約750m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか併用住宅や事業所等も見られる県道沿いの混在地域 接近条件として、北越谷小学校まで約1.1km、栄進中学校まで約640m。	
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 第一種住居地域 60% 200% 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	136.33 m ² ※ 物件1(宅地)は、パワービルダー(一建設㈱)により戸建分譲住宅地として整備された土地の一区画で、法務局備付けの測量図が取得可能である。 また、いわゆる路地上敷地(後記の形状欄参照)で、有効宅地・路地状部分の画地周囲はブロック(西側隣地591番2との境界線上に設置された共有物)及びブロック積メッシュフェンス(北・東側は敷地内の設置で、其々隣地フェンスが並列しており、南側は隣地592番1内の設置物と推定)で囲われ区画は明確である。さらに、有効宅地・路地状部分の間口奥行(各短辺・長辺)数値はレーザー測定器による現況概測と概ね一致した。 境界標は、上記地積測量図に記載された隣地との交点6ヶ所のうち、刻印が確認出来なかった2ヶ所(道路接面の南側角1ヶ所、北側隣地との西角交点)を除く4ヶ所は目視可能(コンクリート杭・金属プレート等)です。なお、本件対象地は分譲地3区画の一つ(3号棟)で、土地家屋調査士が面積測定(座標求積法によりH22.3.2作成)した地積数量(登記数量)は、現況実測地積との誤差も微小と思われる。 なお、これも取得可能な物件2(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積(136.79m ²)も上記登記地積とほぼ一致(整数部分まで一致)する。
	形 状	不整形(路地状敷地) ※ 埼玉県建築基準法施行条例第3条によれば、路地状部分の長さが15m以上の場合は、当該部分の幅員が3m以上なければならないとされている。現況画地条件(路地状部分の長さ約18.3m、同部分の幅員約2.65m※現況概測、及び添付資料測量図より測定)では上記条例の要件を満たしているとは言えず、原則として建物建築等は不可となるが、同条の但書によると知事が認める規則で定める場合(埼玉県告示第522号)は本文を適用しないとしている。取得可能な建築計画概要書の記載に依れば、本件は当該但書の基準を充たして建築確認申請がなされ、建物建築されたものと思われる(詳細は越谷市土地整備部建築住宅課窓口を確認の事)。
	地 勢 そ の 他	ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。

画 地 条 件	☆水害リスクについて 占有者Cより過去に道路冠水等の履歴は無いとの陳述を得たが、越谷市の内水ハザードマップによると、物件1の北側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)の履歴があり、且つ、令和5年度浸水実績(6月2日～4日の台風2号による道路冠水等)では接面道路(県道)が範囲に含まれている。 さらに、主要8河川(荒川・利根川・江戸川等)の浸水想定区域内であり、液状化危険度も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	西側で概測幅員約9.2m※1 舗装県道(No.325大野島越谷線)※2に接面。 ※1 接面側のコンクリート床板敷の水路(暗渠で現況幅約2.5m歩道敷)含む ※2 旧日光街道で、建築基準法第42条1項1号の道路(中央にポール設置あり) 物件1は上記接面道路より、0～約0.5高い(嵩上げ)。
土地の利用状況等	建物(物件2)の敷地・駐車スペース等 物件1は、有効宅地部分が物件2(建物)の敷地、庭等として利用され、路地状部分は大半の砂利敷と一部のコンクリート敷に分別されているが、駐車スペース・通路等として利用されている。敷地内の工作物は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 なお、西側隣接地は水路(公図上無地番の官地)と推定される。
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり
特 記 事 項	騒音障害(占有者Cの陳述)による住環境への影響懸念は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。

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 22 年 5 月 27 日 新築 経過年数：約 15 年 経済的残存耐用年数：約 15 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：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設備：電気、ガス、給排水・給湯等 ※各部屋に換気システム、1・2Fに温水洗浄便座あり。 不良個所として風呂追い炊き機能に稼働時不具合あり。 ※洋室1にトップライト(天窗)設置あり。 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（工事施工者：一建設㈱） 建物完了検査：記録無し ※なお、建築計画概要書記載の延べ面積は登記と一致
保守管理の状態	やや劣る 建物は築15年程度で経年相応（シミ・汚れ等）の状態とみられるが、目立って大きな損傷等は確認されなかった ※内外で視認された不具合個所、Cが仕事で使用していた溶剤類等（特定有害物質に該当するか否かは不明）は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 ※水回りに不具合は無く、シロアリ駆除施工は新築時以降無し（Cの陳述）。 ※追記として、スレート屋根は目視範囲乍ら傷みが生じている可能性あり。 室内は、家財、生活用品等で雑然としており、維持管理はやや不良。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり ※現況（占有者B、Cの居住利用）は無権原占有のため買受人に対抗出来ない。
特記事項	建物住居表示「越谷市北越谷五丁目5番14-3号」

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	138,000	0.77	136.33	0.95	1.00	13,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 越谷 -30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $128,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 91 = 138,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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) +3

◇ 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 -23

(方位) ±0※路地状敷地のため考慮しない (幅員・系統) ±0

(規模) ±0 (中間画地) ±0 (路地状敷地) -20

(住環境) -3※騒音障害考慮

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

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、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 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	98.53	0.43	7,710,000

ウ 現 価 率

経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率15%(維持管理状態・不具合の程度、溶剤等危険物の保管ほか、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) $15 / (15 + 15) \times (1 - 0.15)$

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	13,760,000	0.60	法定地上権	8,260,000

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	13,760,000	-8,260,000		1.0	0.7	3,850,000
2	7,710,000	+8,260,000	1.0	1.0	0.7	11,180,000
一括価格(合計)						15,030,000

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。

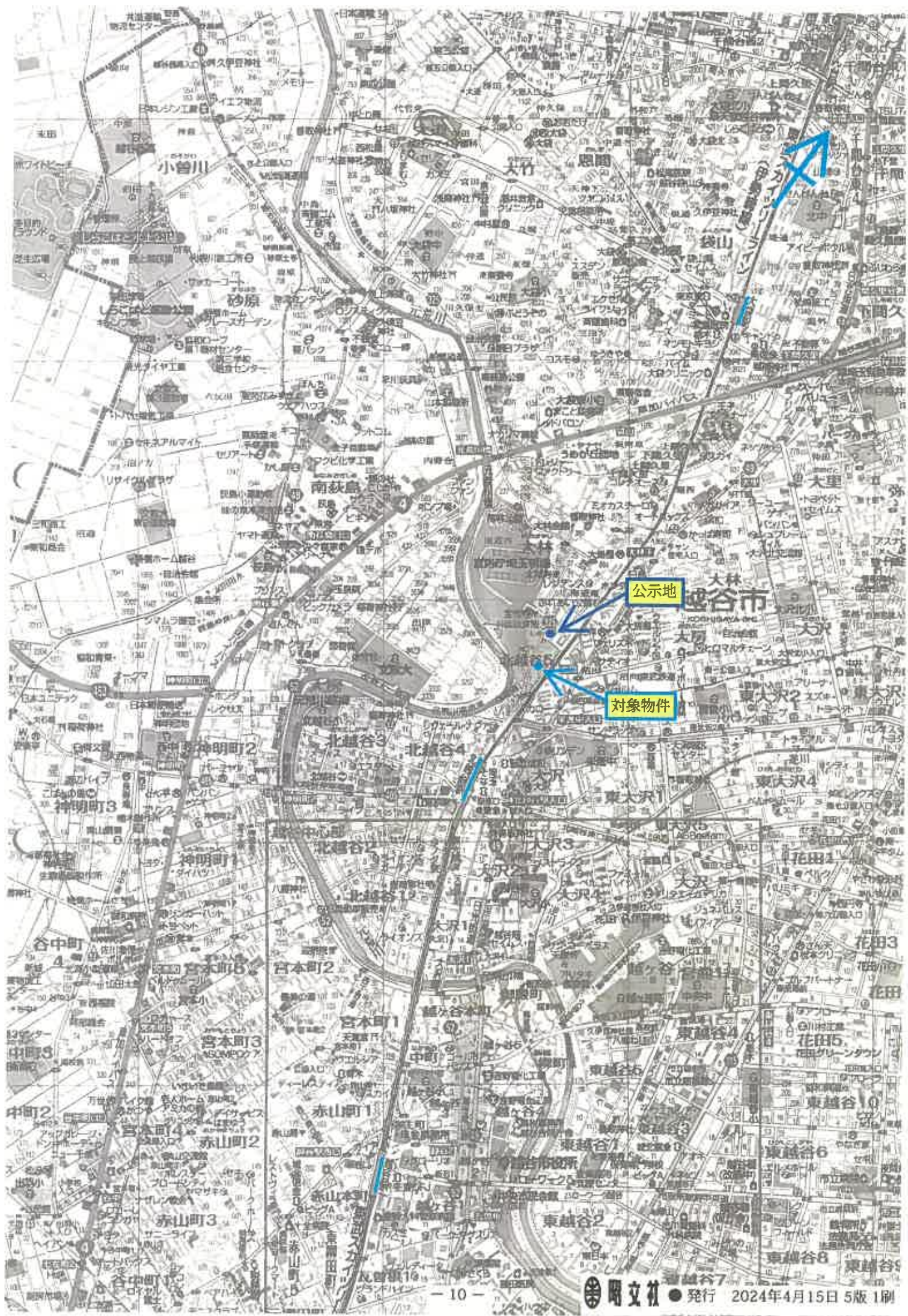
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 越谷 -30
所 在 : 越谷市大字大房字沼田547番13
価 格 : 128,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約870m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東4m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多くみられる住宅地域

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 建築計画概要書写（第二面、配置図）
- 7 仮名一覧表

以 上



公示地

対象物件



地番 591番3

座標系

登記年月日：平成22年3月4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9月2日 さいたま地方方法務局

登記官

地積測量図

地番	591-1, -2, -3
土地の所在	越谷市北越谷五丁目

X0000

地番	面積	積算
591-1	14.027	109.2423
591-2	14.027	109.2423
591-3	14.027	109.2423
合計	42.081	337.7269

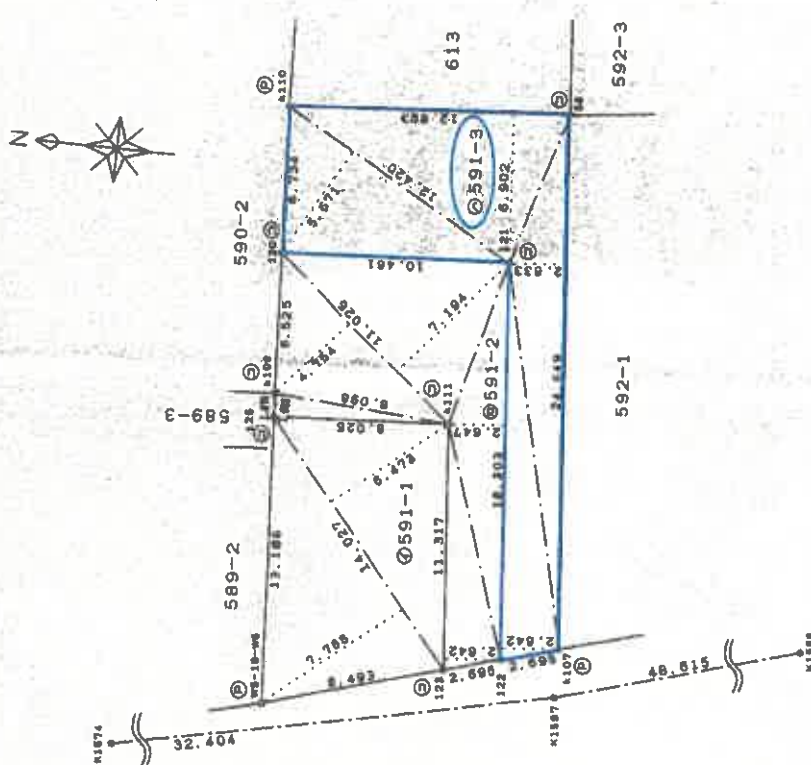
地番	面積	積算
591-1	11.317	89.8995
591-2	11.317	89.8995
591-3	11.317	89.8995
合計	33.951	269.6985

物件1

地番	面積	積算
591-1	12.470	99.8178
591-2	12.470	99.8178
591-3	12.470	99.8178
合計	37.410	299.4534

(世界測地系)

点名	X	Y	高さ
125	-10193.808	-4803.058	コンクリート
K111	-10201.818	-4892.862	コンクリート
123	-10202.783	-4803.838	コンクリート
W5-18-W6	-10194.630	-4906.218	コンクリート
120	-10193.376	-4885.470	コンクリート
121	-10203.818	-4884.848	コンクリート
122	-10205.370	-4803.083	コンクリート
K109	-10193.741	-4891.985	コンクリート
K110	-10192.899	-4878.747	コンクリート
56	-10205.855	-4877.769	コンクリート
K107	-10207.957	-4802.328	コンクリート
K1597	-10207.953	-4804.590	コンクリート
K1598	-10254.602	-4890.670	コンクリート
K1874	-10176.251	-4811.253	コンクリート



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	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	境界線	①	境界線	②	境界線
コンクリート	境界線	③	境界線	④	境界線
金庫	境界線	⑤	境界線	⑥	境界線
金庫	境界線	⑦	境界線	⑧	境界線
金庫	境界線	⑨	境界線	⑩	境界線
金庫	境界線	⑪	境界線	⑫	境界線
金庫	境界線	⑬	境界線	⑭	境界線
金庫	境界線	⑮	境界線	⑯	境界線
金庫	境界線	⑰	境界線	⑱	境界線
金庫	境界線	⑲	境界線	⑳	境界線
金庫	境界線	㉑	境界線	㉒	境界線
金庫	境界線	㉓	境界線	㉔	境界線
金庫	境界線	㉕	境界線	㉖	境界線
金庫	境界線	㉗	境界線	㉘	境界線
金庫	境界線	㉙	境界線	㉚	境界線
金庫	境界線	㉛	境界線	㉜	境界線
金庫	境界線	㉝	境界線	㉞	境界線
金庫	境界線	㉟	境界線	㊱	境界線
金庫	境界線	㊲	境界線	㊳	境界線
金庫	境界線	㊴	境界線	㊵	境界線
金庫	境界線	㊶	境界線	㊷	境界線
金庫	境界線	㊸	境界線	㊹	境界線
金庫	境界線	㊺	境界線	㊻	境界線
金庫	境界線	㊼	境界線	㊽	境界線
金庫	境界線	㊾	境界線	㊿	境界線

作成者

22年3月2日(作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成22年6月16日

各 階 平 面 図

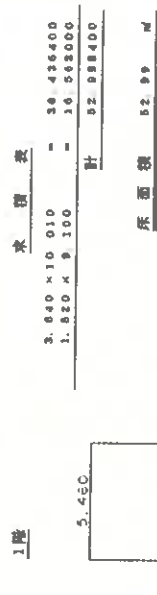
建 物 階 平 面 図

家屋番号 591-3

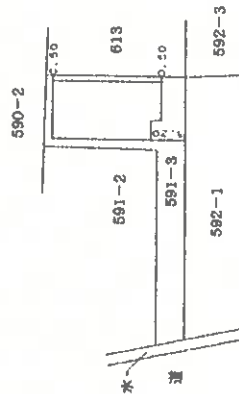
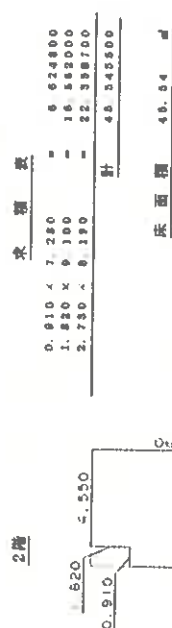
建物の所在 越谷市北越谷五丁目591番地3

物件2

1階



2階



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

縮尺 1/250

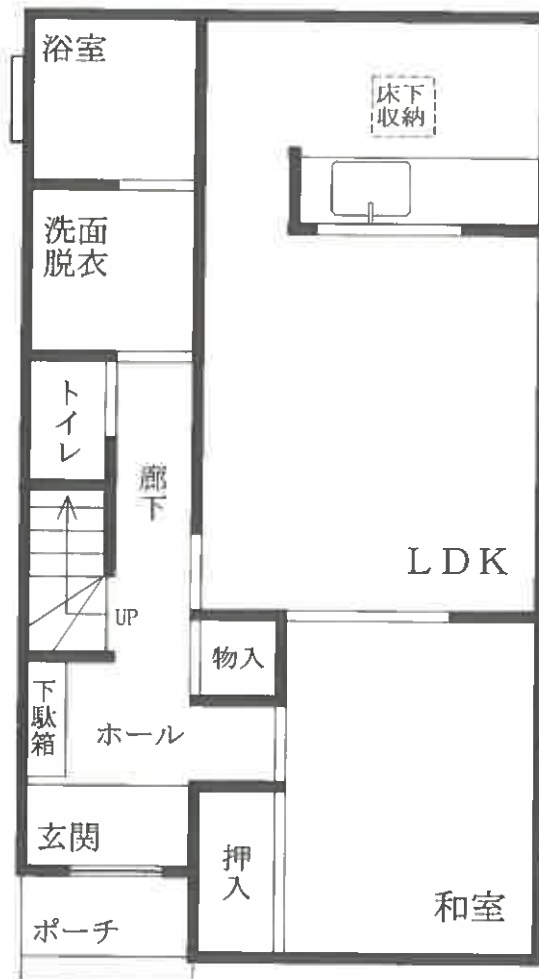
申請人

縮尺 1/500

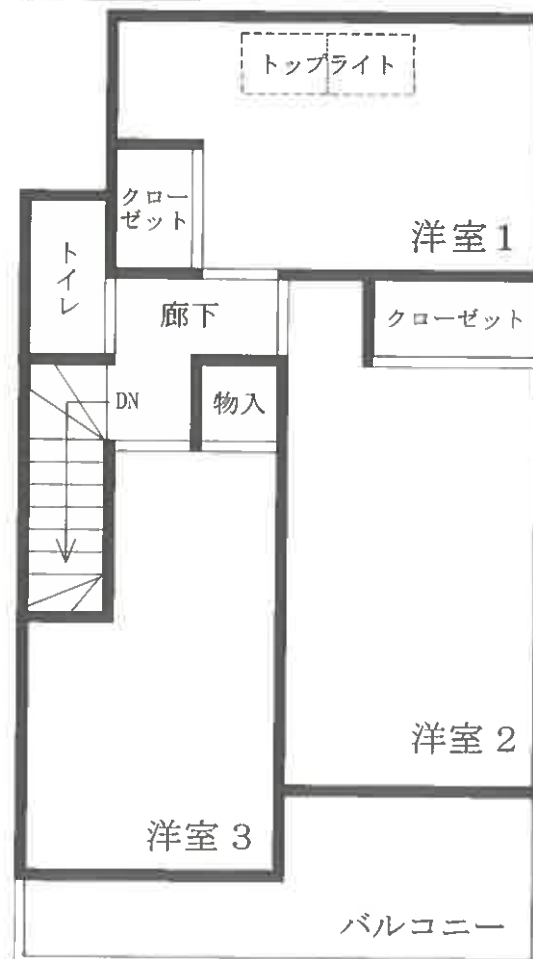
建物見取図

令和 7 年 (又) 第 1 号

1階 平面図



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】

越谷市北越谷五丁目591の一部

【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】

22条の指定区域 下水道処理区域

【6. 道路】

【イ. 幅員】

9. 230 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】

2. 703 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】

(1) (136.79 m²) () () () ()

(2) () () () () ()

【ロ. 用途地域等】

(第一種住居地域) () () () ()

【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%) () () () ()

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】

(60%) () () () ()

【ホ. 敷地面積の合計】

(1) 136.79 m²

(2)

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】

130.22%

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】

39.06%

【チ. 備考】

県条例ただし書適用 (89.07 m²)

【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】

(52.99 m²) () (52.99 m²)

【ロ. 建ぺい率】

38.73%

【11. 延べ面積】

(申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】

(98.53 m²) () (98.53 m²)

【ロ. 地階の住宅の部分】

() () ()

【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】

() () ()

【ニ. 自動車車庫等の部分】

() () ()

【ホ. 住宅の部分】

(98.53 m²) () (98.53 m²)

【ヘ. 延べ面積】

98.53 m²

【ト. 容積率】

72.03%

【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】

0

【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】

(7.565 m) ()

【ロ. 階数】

地上 (2) ()

地下 () ()

【ハ. 構造】

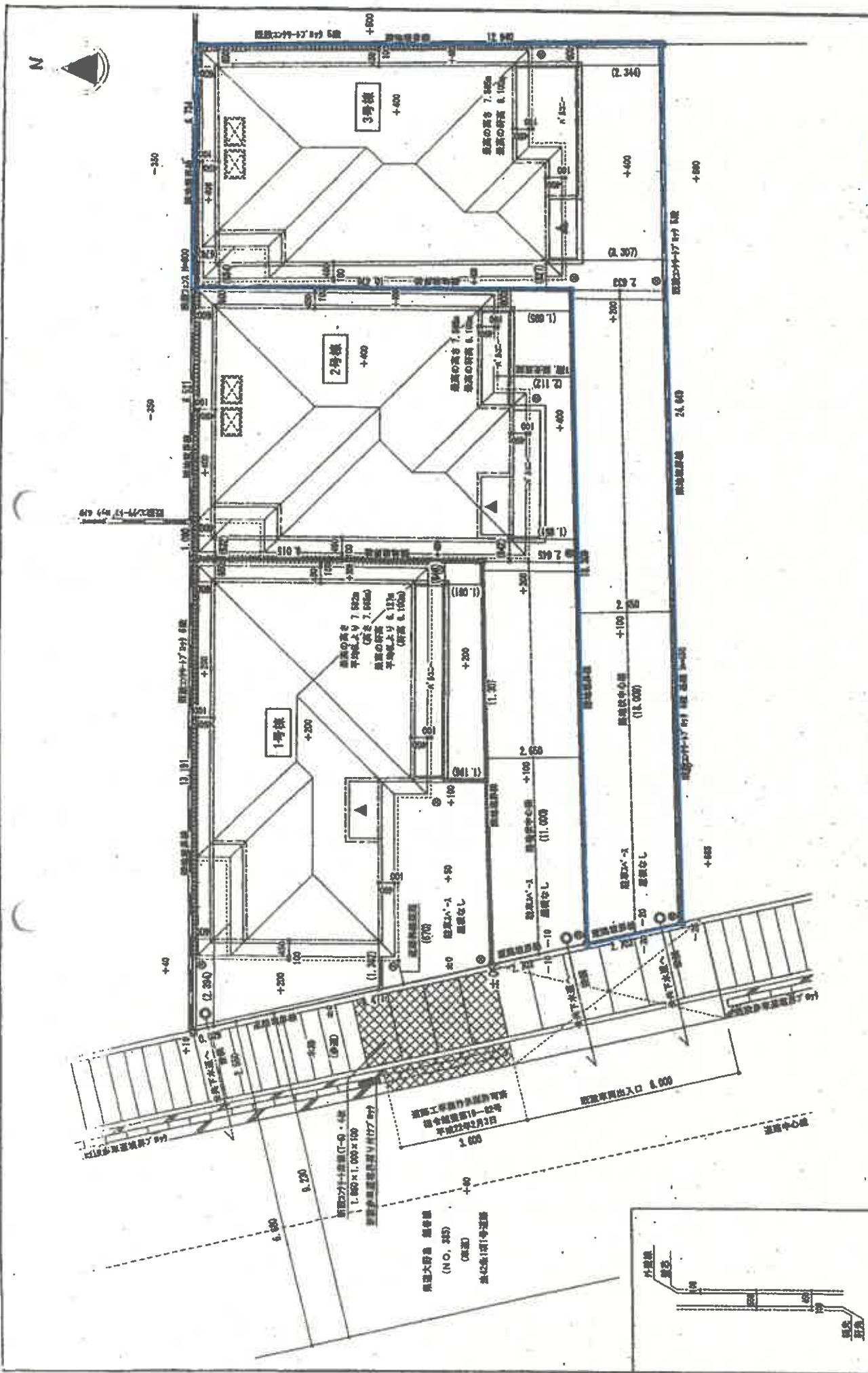
木造 一部 造

【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



申請場所	用途地域	第一種住居地域	高度指定	なし	備考	図面名称	配置図	縮尺	1/100
越谷・北越谷 (越谷市北越谷五丁目591) (NO. 09-3563)	防火指定 第一種 容積率 200%	なし 60% 200%	用途 工事種別 構造	一戸建ての住宅 新築 木造	○ 下水取り出し管 ⊗ 雨水排水用管(既設管へ併用して接続) ■ 土留め	図面名称	配置図	縮尺	1/100
						営業所	営業所	営業所	営業所
						作成日	作成日	作成日	作成日
						2010. 1. 5	2010. 1. 5	2010. 1. 5	2010. 1. 5
						確定日	確定日	確定日	確定日
						2010. 1. 27	2010. 1. 27	2010. 1. 27	2010. 1. 27

建築確認台帳記載証明願

下記の事項は、建築確認台帳に記載してある事項と相違ないことを証明願います。なお、交付を受けた証明書は、記載の使用目的以外には使用いたしません。

令和7年3月24日

越谷市長 [redacted] 宛

住所
氏名
(連絡先)

[redacted]

記

確認済証年月日	昭和 平成 令和22年2月12日	確認済証番号	第 SJK49072056号
検査済証年月日	昭和・平成・令和 年 月 日	検査済証番号	第 号
建築主氏名	一建設(株) [redacted] ↑		
建築場所	越谷市 北越谷五丁目59/a 一部		
主要用途	一戸建て住宅		
工事種別	<u>新築</u> ・ 増築 ・ 改築 ・ その他()		
構造・規模	木造・一部 造・階数 2階建・延べ面積 98.53 m ²		
(使用目的)	調査		

完了検査記録なし

願書に記載の事項は、原簿と照合したところ記載してある事項と相違ないことを証明します。

証明番号 第 6208 号

証明年月日 令和 7.3.24日

越谷市長

[redacted]