

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 8年 3月24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 目 録

1 所 在 越谷市大字南荻島字外野合  
地 番 4 2 2 5 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 7 1 . 7 0 平方メートル

2 所 在 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 2 5 番地 1 3  
家屋 番号 4 2 2 5 番 1 3  
種 類 居宅、車庫  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 3 7 . 1 4 平方メートル  
2階 3 6 . 2 4 平方メートル  
3階 3 0 . 5 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅  
床 面 積 1階 約 3 1 . 4 1 平方メートル  
2階 3 6 . 2 4 平方メートル  
3階 3 0 . 5 1 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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】

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掲載されています。）



## 物件目録

1 所 在 越谷市大字南荻島字外野合  
地 番 4 2 2 5 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 7 1 . 7 0 平方メートル

2 所 在 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 2 5 番地 1 3  
家屋 番号 4 2 2 5 番 1 3  
種 類 居宅、車庫  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 3 7 . 1 4 平方メートル  
2階 3 6 . 2 4 平方メートル  
3階 3 0 . 5 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅  
床 面 積 1階 約 3 1 . 4 1 平方メートル  
2階 3 6 . 2 4 平方メートル  
3階 3 0 . 5 1 平方メートル



令和7年(ケ)第 71号  
令和7年 7月31日受理  
令和7年11月17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 持田史男

(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 越谷市大字南荻島字外野合  
地 番 4 2 2 5 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 7 1 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 2 5 番地 1 3  
家屋 番号 4 2 2 5 番 1 3  
種 類 居宅、車庫  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 3 7 . 1 4 平方メートル  
2階 3 6 . 2 4 平方メートル  
3階 3 0 . 5 1 平方メートル



\*22\*



## その他の事項

- 本件土地（物件1）について
  - 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
  - 2 本件土地に接面する地番4225番1の土地は、越谷市所有の公衆用道路である。
  - 3 本件土地の北側隣接地の一部が、墓地となっている（写真③参照）。
  
- 本件建物（物件2）について
  - 1 登記上、1階のピロティ部分が車庫として床面積に算入されているが、遮蔽性がなく、建物とは認められない（写真②参照）。
  - 2 本件建物の北側に、本件建物の壁を利用した下屋が存在した。
  - 3 2階に損壊状態のウッドバルコニーが存在した（写真①、②参照）。
  - 4 2階リビングダイニングの壁に、亀裂が見られた（写真⑦参照）。

(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

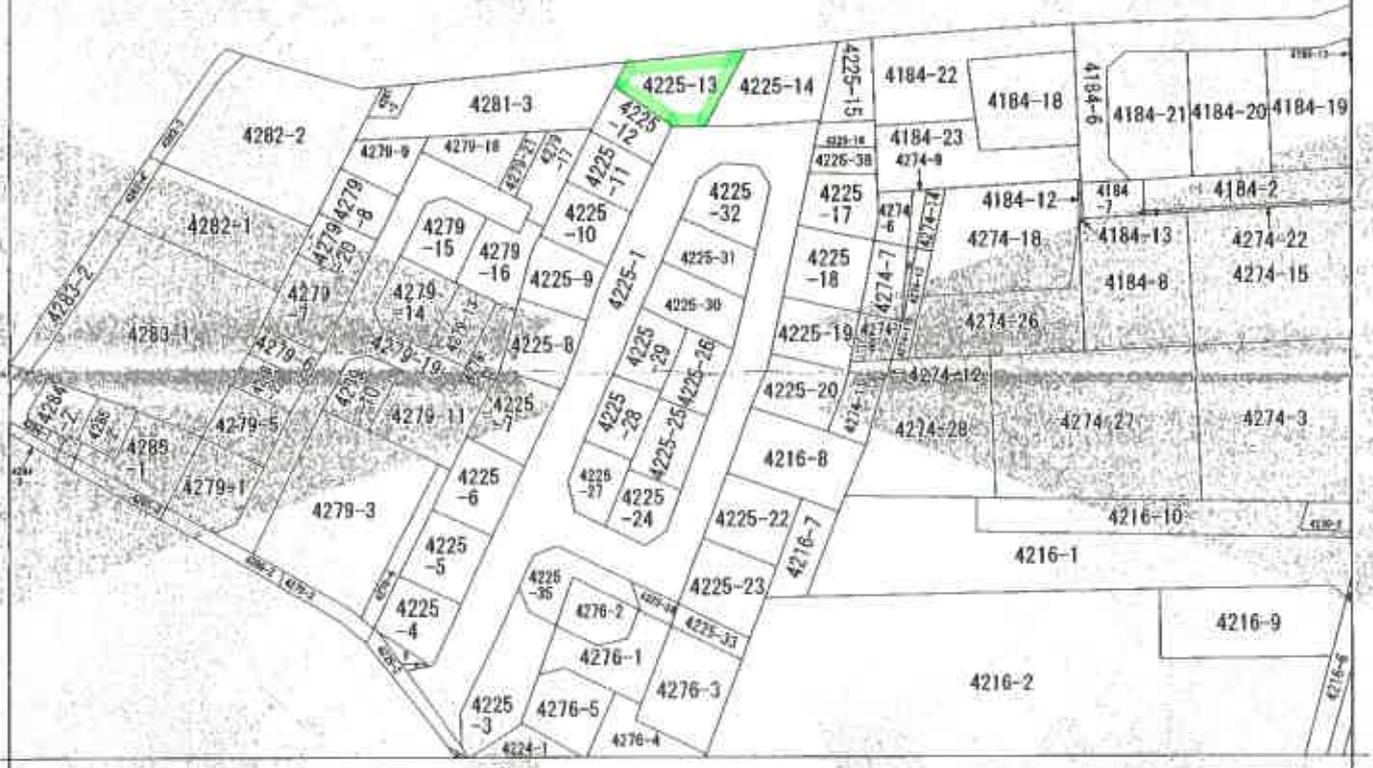
■ 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について

表札に債務者兼所有者の名字が記載されていたこと及び郵便受けに同人宛の郵便物が存在したこと、執行官が臨場した際に郵便受けに差し入れた書面が、次に臨場した際には抜き取られていたこと、室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月 5日 (火) 14:05-14:10	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年10月 8日 (水) 14:25-14:30	同 上	不在, 通知書差し置き
7年10月22日 (水) 9:40-10:15	同 上	不在, 解錠できない(評価人同行), 写真撮影
7年11月 7日 (金) 13:30-14:15	同 上	不在, 解錠により物件立入調査(評価人同行), 写真撮影
7年11月17日 (月) 9:10-9:15	さいたま地方法務局越谷支局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月22日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させたが, 解錠できなかった。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月<sup>7</sup><del>17</del>日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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 部分	所在	越谷市大宇南萩島字外野合		地番	4225番13	
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7年6月17日

東京法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-1

(1/1)

登記官

(印 6・枚目)

登記年月日：昭和45年12月10日

0154463 新 4225-3~20, -22~32, -1, 4216-8

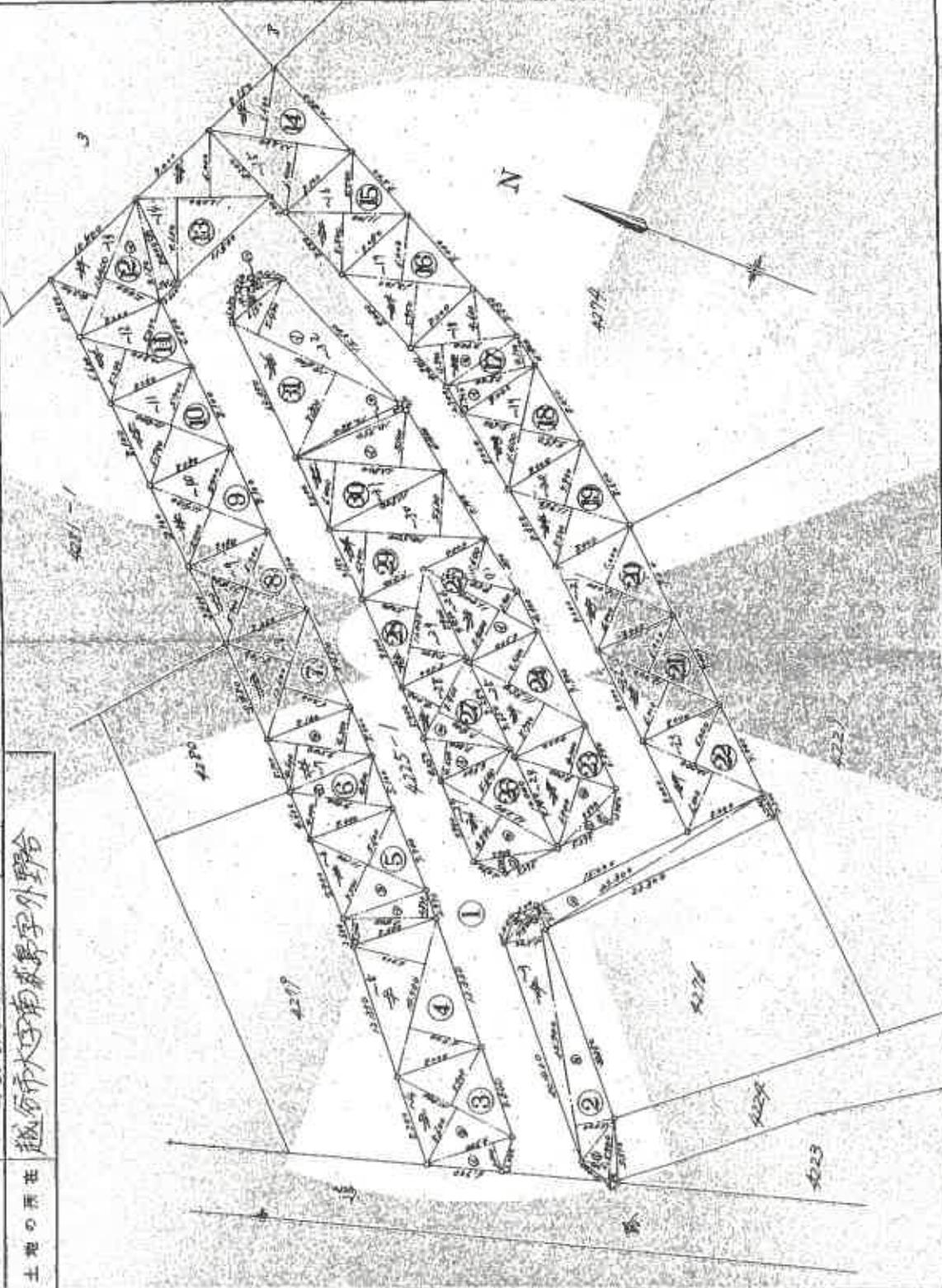
地番 4225-7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32

土地の所在 越前市大字南森字外野合

以下二枚限り  
545.12.10

測量図

作製年月日	昭和45年11月26日	作製者	
申請人			



(埼玉土地測量調査士会印)

縮尺	1/400
----	-------

A3判をA4判に縮小

これは図面に記されている内容を証明した面である。  
 (さいたま地方自治体総合支庁管理)  
 令和7年6月17日 東京法務局

0154464 新4225-3~20,-22~32,-1,42/6-8

測量図

545,12,10

昭和45年11月26日

土地の所在	面積	積算	備考
②	5500 X (2500 + 2700) X 1/2 = 8,6250 5500 X (3700 + 4200) X 1/2 = 20,4250 5500 X (4500 + 5000) X 1/2 = 24,7500 24,800 X (2,700 + 2,200) X 1/2 = 14,6500	66,3250 95,6250 109,5000 149,5750	
③	7900 X (5,600 + 5,700) X 1/2 = 41,9500 11900 X (5,700 + 6,700) X 1/2 = 71,4700	113,4200 113,4700	
④	14,700 X (5,700 + 6,700) X 1/2 = 71,4700	71,4700	
⑤	7,600 X (2,500 + 2,200) X 1/2 = 12,2600 11,100 X (5,500 + 5,600) X 1/2 = 61,0500	22,2600 113,4700	
⑥	2,400 X (4,200 + 4,200) X 1/2 = 9,7200	9,7200	
⑦	12,600 X (6,100 + 6,200) X 1/2 = 77,9700	77,9700	
⑧	11,900 X (5,700 + 5,700) X 1/2 = 67,9700	67,9700	
⑨	11,900 X (5,700 + 5,700) X 1/2 = 67,9700	67,9700	
⑩	11,600 X (5,700 + 5,700) X 1/2 = 66,4200	66,4200	
⑪	14,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2 = 72,8000	72,8000	
⑫	14,900 X (6,200 + 5,200) X 1/2 = 72,8900 4,120 X (1,900 + 1,900) X 1/2 = 7,8400	80,7300 113,4700	
⑬	12,000 X (7,600 + 6,000) X 1/2 = 81,6000	81,6000	
⑭	11,200 X (5,600 + 6,600) X 1/2 = 85,2000	85,2000	
⑮	11,100 X (6,500 + 5,500) X 1/2 = 81,0500	81,0500	
⑯	12,100 X (5,900 + 6,000) X 1/2 = 72,9700	72,9700	
⑰	8,500 X (2,200 + 2,100) X 1/2 = 2,5250 9,700 X (3,200 + 4,600) X 1/2 = 37,5700	2,5250 113,4700	
⑱	11,400 X (4,600 + 5,600) X 1/2 = 69,1200	69,1200	
⑲	11,700 X (5,500 + 5,700) X 1/2 = 66,4950	66,4950	
⑳	12,200 X (6,000 + 6,000) X 1/2 = 72,0000	72,0000	
㉑	12,000 X (6,000 + 6,000) X 1/2 = 72,0000	72,0000	
㉒	12,000 X (6,000 + 6,000) X 1/2 = 72,0000	72,0000	
㉓	3,500 X (1,700 + 1,700) X 1/2 = 5,9500 3,500 X (1,700 + 1,700) X 1/2 = 5,9500	11,9000 113,4700	

求積表

⑭	1,850 X (5,700 + 5,400) X 1/2 = 66,3225	66,3225
⑮	4,700 X (5,900 + 5,200) X 1/2 = 46,9100	46,9100
⑯	7,900 X (4,200 + 5,600) X 1/2 = 63,5500	63,5500
⑰	2,000 X 4,100 = 8,2000	8,2000
⑱	2,400 X (3,800 + 4,200) X 1/2 = 19,2000	19,2000
㉑	11,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2 = 57,2000	57,2000
㉒	14,500 X (4,200 + 5,600) X 1/2 = 85,5500	85,5500
㉓	14,900 X (4,200 + 5,100) X 1/2 = 76,5700	76,5700
㉔	11,600 X (2,200 + 5,200) X 1/2 = 120,5600	120,5600
㉕	4,120 X 1,900 = 7,8280	7,8280
㉖	4,000 X 1,900 = 7,6000	7,6000
㉗	11,900 X (1,700 + 1,700) X 1/2 = 10,1650	10,1650
㉘	11,900 X (1,700 + 1,700) X 1/2 = 10,1650	10,1650
㉙	2,940,0000 - 2,248,1250 = 691,8750	691,8750

(埼玉県測量員並井益明氏)

縮尺 1/400

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成15年4月23日

0325258

各階平面図

4225番13号

建物平面図

埼玉県越谷市南萩島字外野合4225番地13



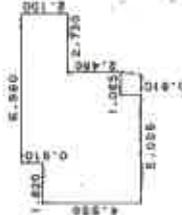
1階平面図



床積表

6.260X0.910	= 5.731970
6.800X1.190	= 8.092000
6.070X2.450	= 14.871500
15.915X6.070X0.910X1/2	= 6.553754
合計	= 37.149275
床面積	37.149㎡

2階平面図



床積表

6.260X0.910	= 5.731970
6.800X1.190	= 8.092000
6.070X2.450	= 14.871500
5.005X0.910	= 4.554550
合計	= 38.249950
床面積	38.249㎡

3階平面図



床積表

4.250X0.910	= 3.867500
6.070X3.640	= 22.094800
5.005X0.910	= 4.554550
合計	= 30.516850
床面積	30.516㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県土地整理開発士会所属)

A3判をA4判に縮小

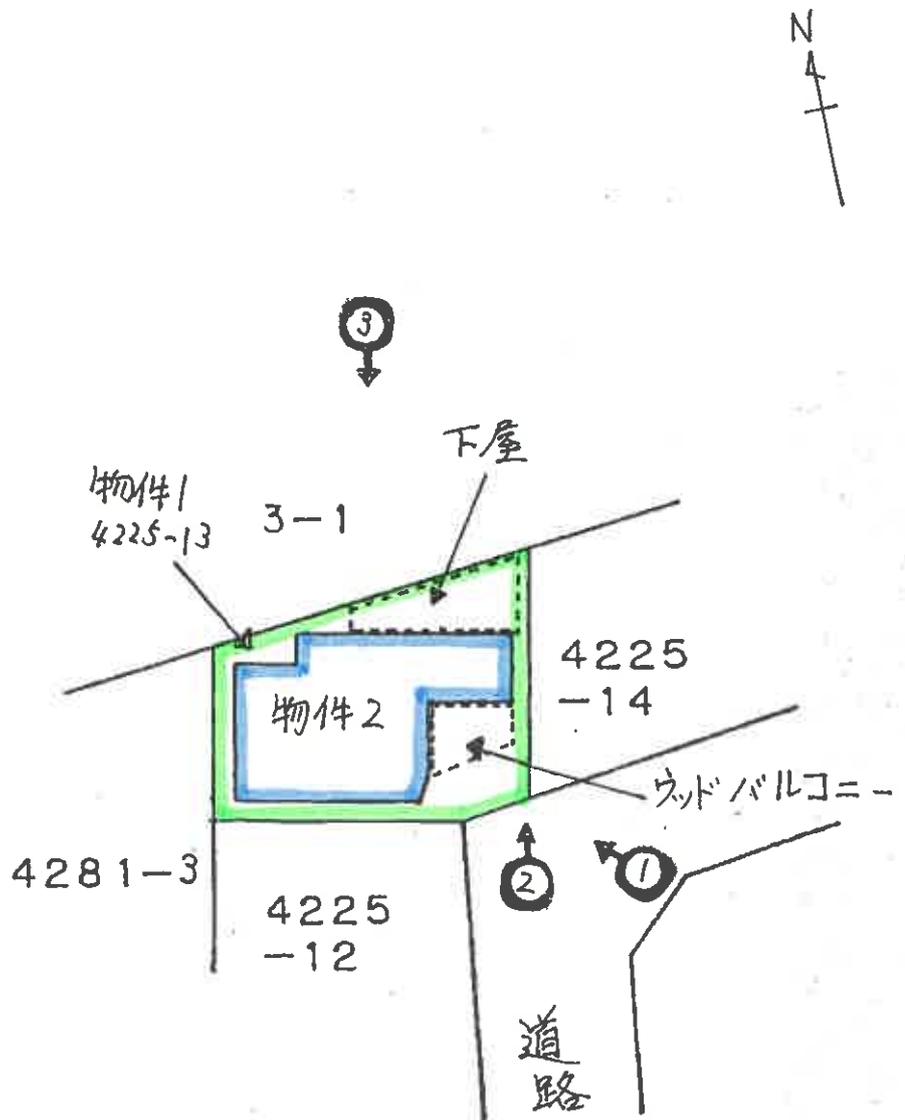
これは図面に記号されたい内容と説明した範囲である  
(さいたま市方法務局総合支庁事務所)

令和7年6月17日 夏高正 建築士

登記簿

請求番号：6-5

土地建物位置関係図

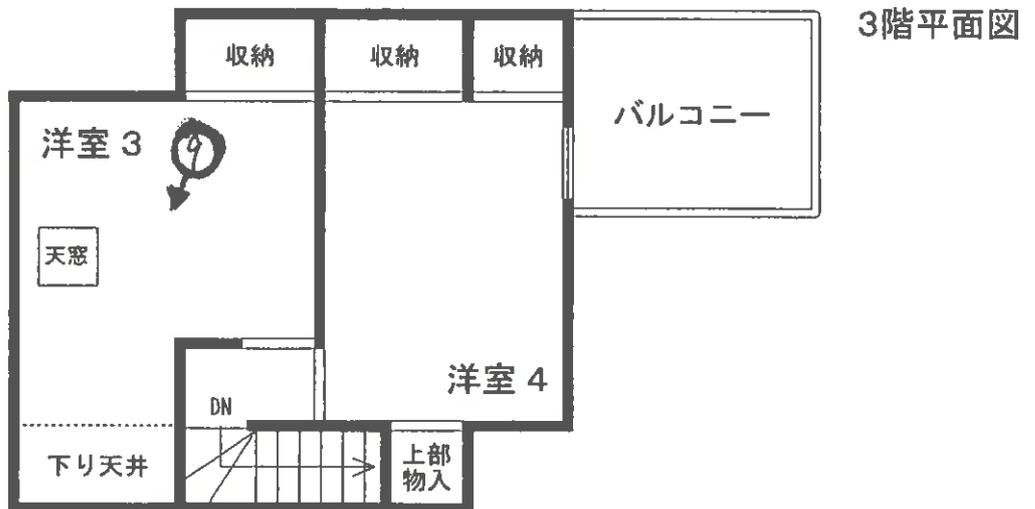
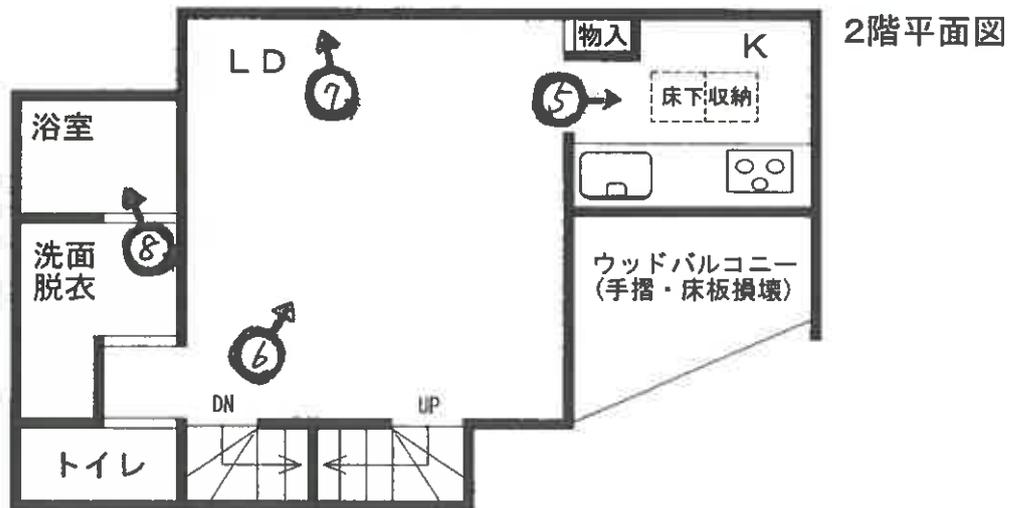
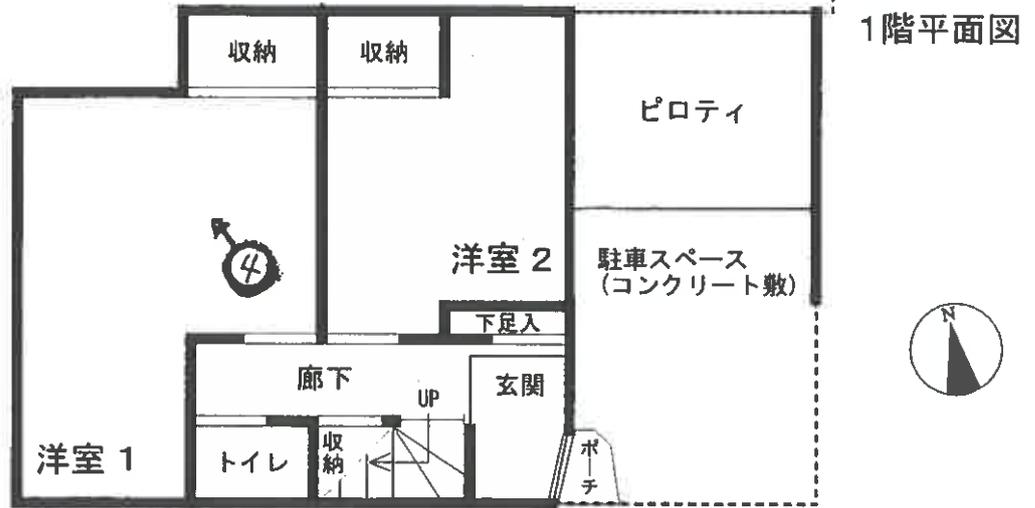


( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

# 建物見取図(写真撮影位置)

令和 7 年 (ケ) 第 71 号

下屋  
※木造・ビニールタン屋根





①



②



③



4



5



6



7



8



9

令和 7年(ケ) 第 71 号  
令和 7年 11月 7日 現地調査  
令和 7年 12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   | 越谷市大字南荻島字外野合                                       |
|   | 地 番   | 4 2 2 5 番 1 3                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 71.70平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 越谷市大字南荻島字外野合4 2 2 5 番地1 3                          |
|   | 家屋 番号 | 4 2 2 5 番 1 3                                      |
|   | 種 類   | 居宅、車庫  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 37.14平方メートル<br>2階 36.24平方メートル<br>3階 30.51平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,410,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 900,000円
物件2 (建物)	金 3,510,000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 地 地 積	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	同上	居宅  現況床面積 1階 約31.41㎡(▲約5.73㎡) 2階 36.24㎡ 3階 30.51㎡ <hr/> 延 約98.16㎡(▲約5.73㎡) ※ ( )内は面積不算入部分
物件 番号	特 記 事 項		
2	上記ピロティ部分の床面積不算入については、後記5ページ「2 建物の概況及び利用状況（物件2）、床面積（現況）」欄を参照。		

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、東武伊勢崎線「大袋」駅の南西方約1.4km※、又は、上記同線「北越谷」駅の北方約2.4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い中にアパートや事業所等が見られ、農地や駐車場も介在する市街化調整区域内の住宅地域  接近条件として、大袋小学校まで約600m、大袋中学校まで約770m。	
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農業振興地域外・農用地区域外 ③越谷市景観計画区域(一般地域) ※越谷市景観条例により、一定規模の建築物の建築、開発行為等を行う場合は、景観法に基づき届出を要する。
画地条件	地積          形勢その他	71.70 m <sup>2</sup>  物件1は、昭和45年当時の住宅建設会社(梅花井工務店)で現存企業か否かは不明)によって、市街化調整区域内に小規模開発された戸建分譲区画の一画地で、法務局備付けの測量図(但し、当初開発時の平板測量による求積と推定)が取得可能。間口奥行等各辺長(画地は不整形の五角形であり、設備・動産類や雑草繁茂により測定不能な北西・北東側背面を除く3面)の概測値は当該測量図数値と概ね近似した。物件2(建物)の建築計画概要書記載の各辺長も同測量図と一致。記載地積(72.13m <sup>2</sup> )との誤差も0.6%程度である。 区画は、南側道路(越谷市道No.20969)出入口部分を除き、ブロック塀やブロック積メッシュフェンス等が設置(東側のみ隣地との境界線上で、他の4面は敷地内と推定)されておりほぼ明確である。境界標は、公図上隣接地との接点5ヶ所のうち、南側道路接面角2ヶ所(金属鉋・金属プレート)が視認可能です。他の3ヶ所は視認出来なかったが、各々フェンス等の交差点と思われる。 以上より、現況との地積誤差は微小と思われませんが、当該図面は作成日(S45.11.26)が極めて古く精度も劣るため、専門家による最新機器使用の確定測量が望まれます。  やや不整形(公図の形状は現況と若干異なる) ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定  越谷市の内水ハザードマップによれば、対象地の存する地域の南側一部は過去に浸水被害(H3~R元の台風等雨の実績)があった模様であるが、令和5年6月2日~4日の台風2号による浸水実績範囲には含まれていない。 また、当該地域は利根川・荒川等の浸水想定区域内であり、液状化危険度では高い地域となっている。 (上記浸水深数値や液状化危険度については市のHP等参照)

<p>接面道路の状況</p>	<p>南側で概測幅員約4～5mの舗装市道(No.20969)に接面する。  ※ 建築基準法42条4項1号の道路で境界確定済(H20.12)、道路後退は不要。  ※ 通り抜け型の開発道路で、曲折が多い。  ※ 物件1との接面部分の幅員は約5mで、間口は約2m。  物件1は、接面道路より0～約0.3高い。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件2(建物)の敷地、庭、駐車スペース(コンクリート敷で一部ピロティ)等として利用されている。  北側背面スペースには建物に接続して下屋(LPガス等の設備、古タイヤ等の動産類あり)が付設されている。南側隣接地(4225番1の土地)の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり  ガス配管：引込可(現況LPガス利用)  下水道：なし(現況合併処理浄化槽利用)</p>
<p>特記事項</p>	<p>北側隣接地の一部は、墓地(墓石3基等所在)となっているため、境界上には目隠しラティスフェンスが設置されている。</p>

## 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15年4月10日新築 経過年数：約22.5年 経済的残存耐用年数：約7.5年
仕 様	構造：木造3階建 屋根：スレート葺 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、その他 設備：電気、給排水等 その他：換気システム（一部）、温水洗浄便座（2Fのみ） ※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 物件2のピロティ部分（ $2.1\text{m} \times 2.73\text{m} \approx 5.73\text{m}^2$ ）が車庫として床面積に算入）について、建築基準法では周壁の条件に関係なく屋内的用途（車庫・自転車置場、倉庫等）に供すれば原則床面積算入となるが、不動産登記法上の場合には、周壁の三方以上が壁で囲われていないと不算入となる。物件2は登記面積に当該部分が算入されているが、登記申請前に正しく現地調査・確認がなされたのか疑問である。現況は当該部分の北側背面に壁がなく外気分断性が認められない（3方向が周壁で囲われていない）ため、本件では床面積不算入とした。なお、家屋調査された課税上の延床面積（ $98.16\text{m}^2$ ）も当該部分は不算入となっている。
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：不明） 建物完了検査：記録なし※建物違法性の有無は不明
保守管理の状態	劣る 建物は、築後22年程度経過しており全体的に経年相応と見做されるが、物理的な損傷等も見られ、維持管理状態は不良。 目視にて確認された損傷や不具合は以下の通り。 外部：基礎に目立った損傷等は確認されなかったが屋根は傷んでいると思われる（築年月から推定すると強度に問題のある屋根材使用の可能性あり）。 外壁（サイディング）の目地にはヒビが生じている。 2Fウッドバルコニーは損壊（手摺・床板破損）している。 内部：目立って大きな損傷等は確認されなかったがLD北側壁に亀裂あり。 また、LD床に下り傾斜（南方）が確認されたが建物全体か否かは不明。 洋室3の天窓は閉塞。水回りや建具等の不具合、シロアリ被害は不明。
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	なし

## 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	共有持分 割合 カ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	67,500	0.66	71.70	0.80	1.00	-	2,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 越谷 -21

公示価格等 40,500円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/60 = 標準画地価格 67,500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(画地規模、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 -34

(規模形状) -8

(方位) ±0 ※間口狭小のため考慮せず

(墓地隣接) -5

(間口狭小) -5

(系統) -1

(公私法上の規制) -15 ※境界再確認・確定測量費用を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態(建物解体・撤去、動産類放置の影響も勘案)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	190,000	98.16	0.20	3,730,000

### ウ 現 価 率

経過年数22.5年、経済的残存耐用年数7.5年、観察減価率20%(不具合・損傷等の程度及び維持管理状態、やや個別性が強く違法可能性も懸念される木造3階建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)  $7.5 / (22.5 + 7.5) \times (1 - 0.2)$

## 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収益性より居住性を重視する自己利用で、やや個別性が強く違法可能性も懸念される木造3階建の居宅であり、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
1	2,560,000	0.50	法定地上権	1,280,000

### 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	2,560,000	-1,280,000		1.0	0.7	900,000
2	3,730,000	+1,280,000	1.0	1.0	0.7	3,510,000
一括価格(合計)						4,410,000

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 -21

所 在 : 越谷市大字南荻島字沼迎1943番4

価 格 : 40,500円/m<sup>2</sup>

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約2,200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 321m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西6m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 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

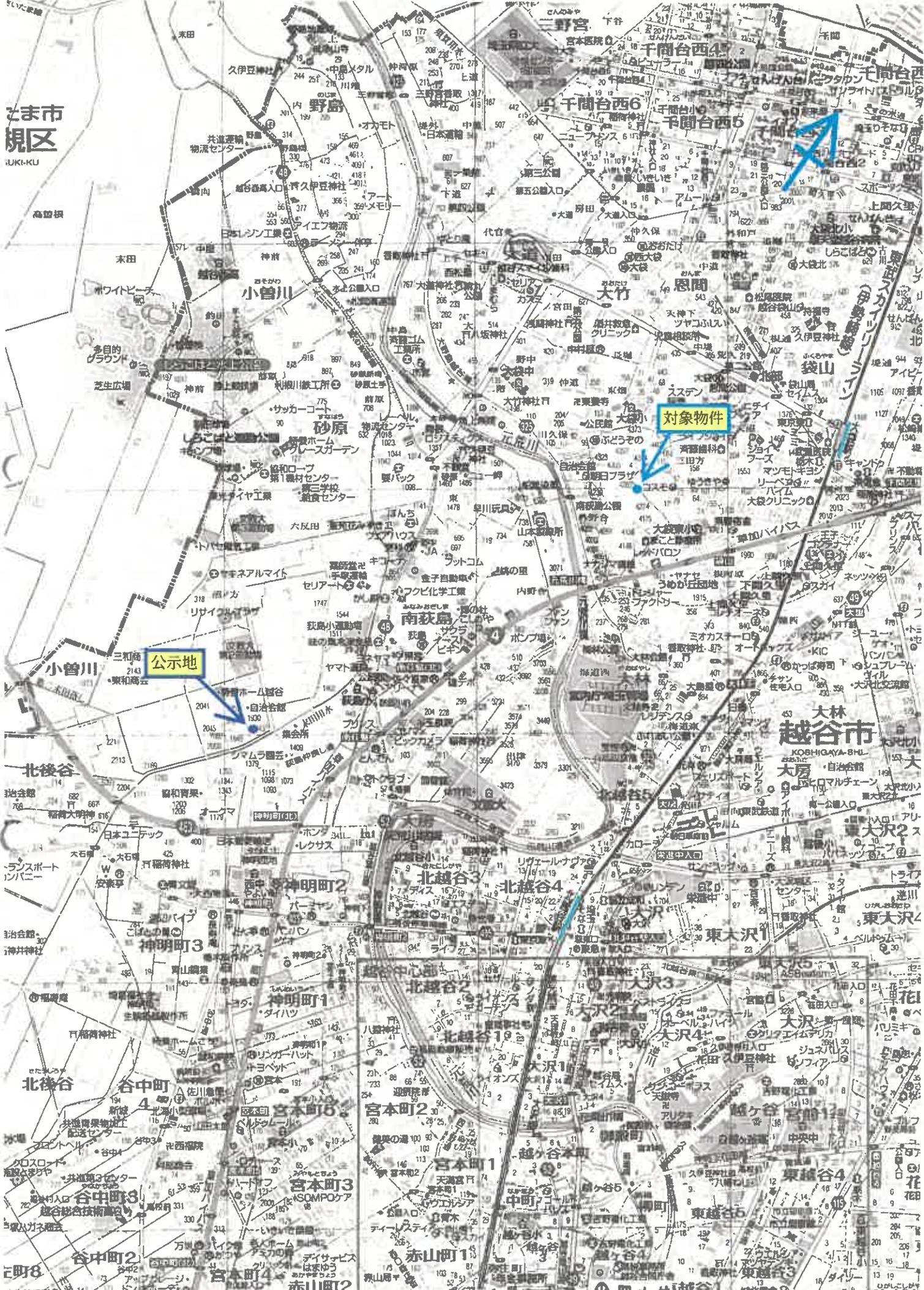
## 第7 附属資料

- 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)

以 上

たま市  
規区

UJI-KU



対象物件

公示地



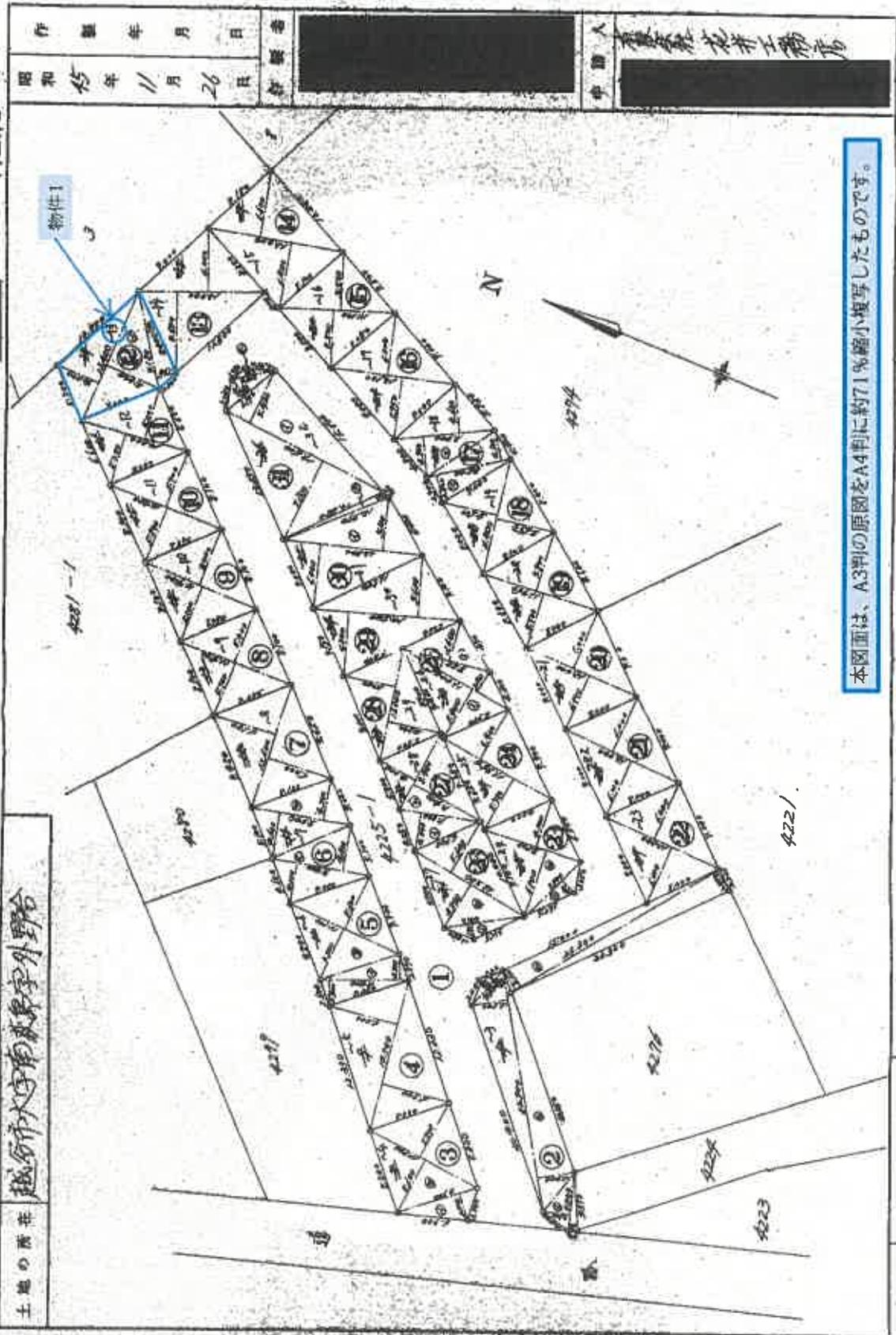
登記年月日：昭和45年12月10日

0154463 新 4225-3-20, 22~23, 25-1, 4216-8

地番 4225-3-20, 22, 23, 25-1, 4216-8  
土地の所在 越谷市大字南武蔵野外野台

測量図

以下2枚図面  
S45, 12, 10



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。

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/400

本図面に記載されている内容を証明し、登録する。

(さいたま市地方自治局 総合支庁管理)

令和7年6月17日 東京法務局

登記年月日：昭和45年12月10日

0154464 新 4225-3~20, -22~32, -1, 4216-8

地番 425-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18  
425-9-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29  
425-9-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39

土地の所在 越前市大字南波野字外野合

積測量図

545.12.10

物件1	積測量	計算式	結果
②	5,500 X (2,700 + 2,700) X 1/2	=	14,850
③	5,500 X (2,700 + 2,700) X 1/2	=	14,850
④	5,500 X (2,700 + 2,700) X 1/2	=	14,850
⑤	7,900 X (5,600 + 5,600) X 1/2	=	44,100
⑥	14,900 X (6,700 + 6,700) X 1/2	=	80,450
⑦	7,900 X (2,300 + 2,300) X 1/2	=	22,250
⑧	11,100 X (5,500 + 5,500) X 1/2	=	61,950
⑨	9,900 X (4,000 + 4,000) X 1/2	=	39,600
⑩	5,500 X (2,300 + 2,300) X 1/2	=	12,100
⑪	12,600 X (6,100 + 6,200) X 1/2	=	77,400
⑫	11,400 X (5,700 + 5,700) X 1/2	=	64,900
⑬	11,400 X (5,700 + 5,700) X 1/2	=	64,900
⑭	11,400 X (5,700 + 5,700) X 1/2	=	64,900
⑮	11,400 X (5,700 + 5,700) X 1/2	=	64,900
⑯	11,400 X (5,700 + 5,700) X 1/2	=	64,900
⑰	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
⑱	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
⑲	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
⑳	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉑	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉒	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉓	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉔	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉕	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉖	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉗	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉘	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉙	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉚	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉛	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉜	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉝	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉞	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㉟	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊱	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊲	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊳	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊴	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊵	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊶	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊷	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊸	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊹	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊺	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊻	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊼	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊽	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊾	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
㊿	12,000 X (5,200 + 5,200) X 1/2	=	62,400
1	294,400.00 - 226,125.00	=	67,275.00

作製年 月 日 昭和 45 年 11 月 26 日

作製者 [Redacted]

申請人 林隆泰 龍三 藤尾

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。

(埼玉土地家屋調査士金用紙)

縮尺 1/400

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。  
(さいたま地方方法務局総合支局管理) 令和7年6月17日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成15年4月23日

0325258

各階平面図

家屋番号 4225番13-1

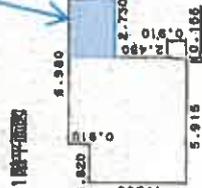
建物各階平面図

建物の所在 埼玉県建谷市高野島字外野合4225番地13



物件2

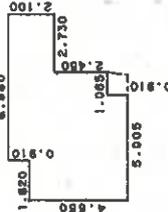
ピロティ部分



求積表

6.980X0.910	= 6.351800
6.800X1.190	= 10.472000
6.070X2.450	= 14.871500
(5.915+6.070)X0.910X1/2	= 5.453175
合計	=37.148475
概算	37.14㎡

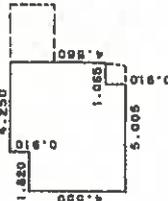
2階平面図



求積表

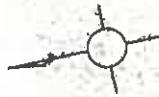
6.980X0.910	= 6.351800
6.800X1.190	= 10.472000
6.070X2.450	= 14.871500
5.006X0.910	= 4.554660
合計	=36.249860
概算	36.24㎡

3階平面図



求積表

4.250X0.910	= 3.867500
6.070X3.640	= 22.094800
5.005X0.910	= 4.554550
合計	=30.516850
概算	30.51㎡



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

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(平成15年4月18日作成)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

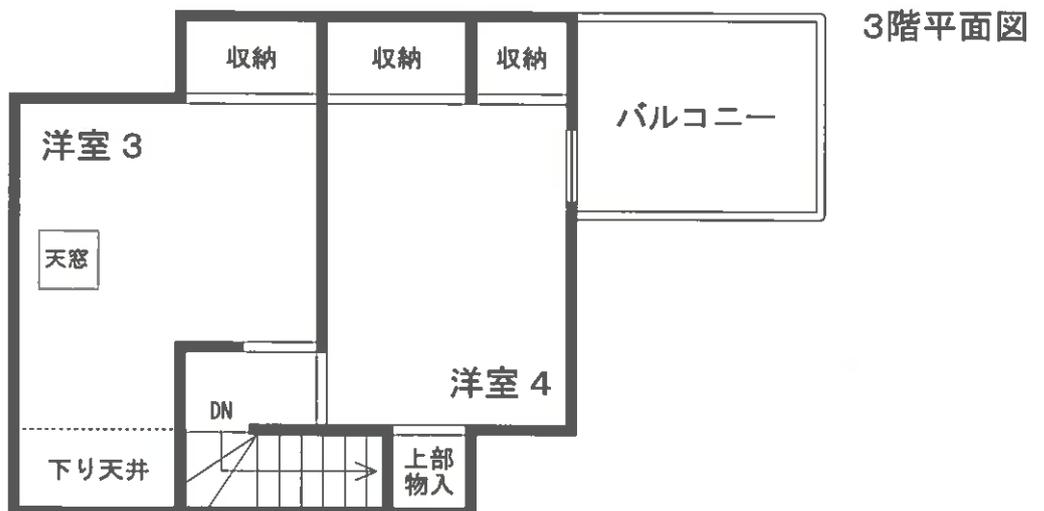
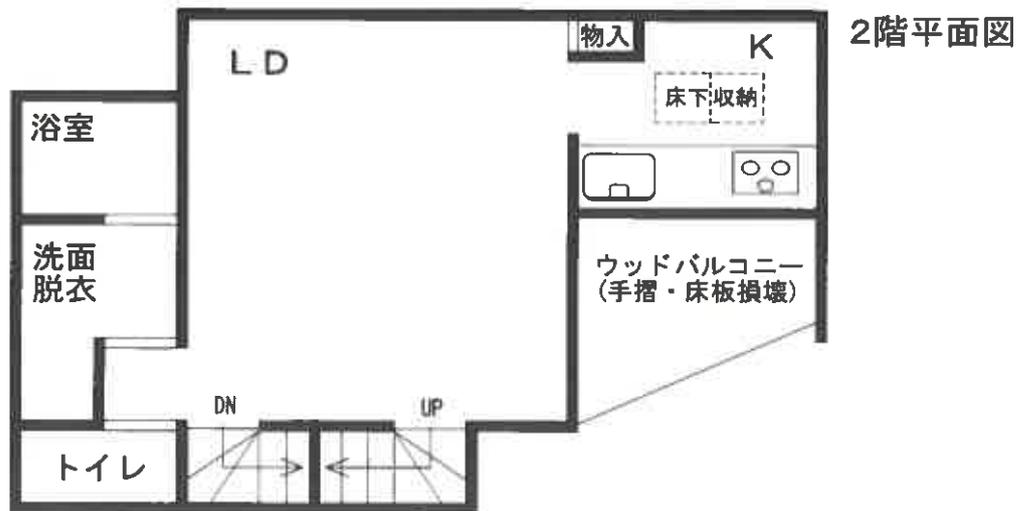
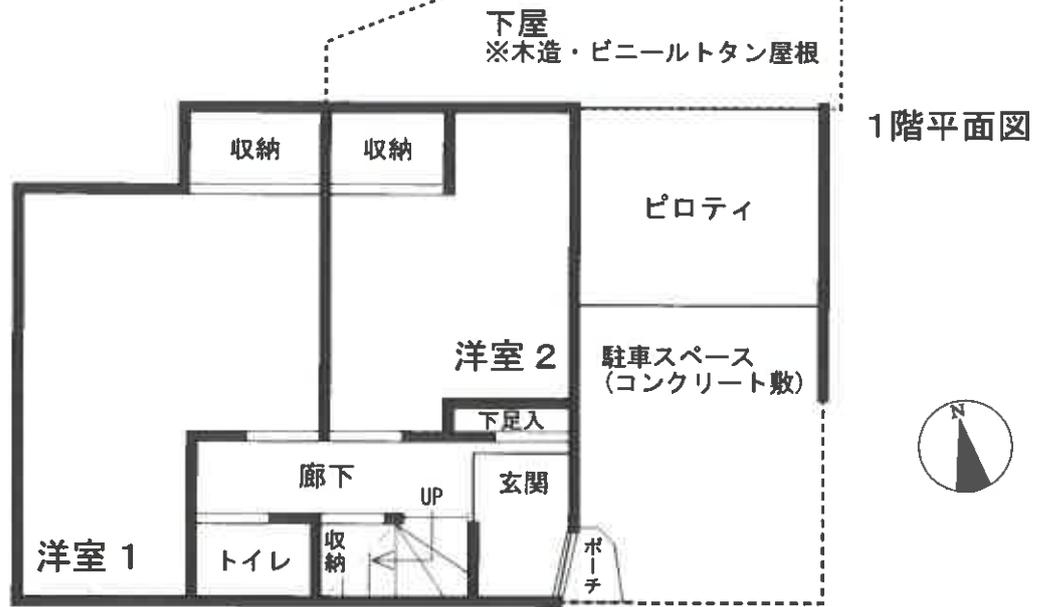
(さいたま市方法務局(総合支庁管轄))

令和7年6月17日

東京法務局

# 建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 71 号



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】 越谷市大字南萩島字外野合4225番13

【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、街区】 (法22条区域)

【6. 道路】

【イ. 幅員】 5.000 m  
 【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 2.000 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) ( 72.13㎡ ) (           ㎡ ) (           ㎡ ) (           ㎡ )  
                   (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ぺい率】  
                   ( 60.00 % ) (           % ) (           % ) (           % )  
 【ホ. 敷地面積の合計】 (1) ( 72.13㎡ )  
                           (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】 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】 60.00 %  
 【チ. 備考】

【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】 ( 42.59㎡ ) (           ㎡ ) ( 42.59㎡ )  
 【ロ. 建ぺい率】 (           % ) (           % ) ( 59.04% )

【11. 延べ面積】 (申請部分           ) (申請以外の部分           ) (合計           )  
 【イ. 建築物全体】 ( 103.89㎡ ) (           ㎡ ) ( 103.89㎡ )  
 【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】  
                   ( 5.73㎡ ) (           ㎡ ) ( 5.73㎡ )  
 【ホ. 住宅の部分】 ( 98.16㎡ ) (           ㎡ ) ( 98.16㎡ )  
 【ヘ. 延べ面積】 (           ㎡ ) (           ㎡ ) ( 98.16㎡ )  
 【ト. 容積率】 (           % ) (           % ) ( 136.08% )

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】 ( 9.565m ) (           m )  
 【ロ. 階数】 地上 ( 3 階 ) (           階 )  
                   地下 (           階 ) (           階 )  
                   上階 (           階 ) (           階 ) ( 枠組壁 )

