

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 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 鷺 坂 厚 子

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7年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 4,320,000 3,456,000 | 一括 | 864,000 | 27,865 | 5,093 |
| 1 | 1,790,000 | | | | |
| 2 | 2,530,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市大字袋山字古川
地 番 478番7
地 目 宅地
地 積 51.56平方メートル
- 2 所 在 越谷市大字袋山字古川478番地7
家屋 番号 478番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.68平方メートル
2階 32.29平方メートル
3階 32.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番478番16など)を通行のため利用している。

《 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、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 越谷市大字袋山字古川
地 番 478番7
地 目 宅地
地 積 51.56平方メートル
- 2 所 在 越谷市大字袋山字古川478番地7
家屋 番号 478番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.68平方メートル
2階 32.29平方メートル
3階 32.29平方メートル



令和7年(ケ)第106号
令和7年10月15日受理
令和7年11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 越谷市大字袋山字古川
地 番 478番7
地 目 宅地
地 積 51.56平方メートル
- 2 所 在 越谷市大字袋山字古川478番地7
家屋 番号 478番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 25.68平方メートル
2階 32.29平方メートル
3階 32.29平方メートル



| | |
|----------------|--|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 1階 2階 3階 |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

■物件1関係

- 1 物件1と隣接地との境界については塀や道路接面により区分されており、おおむね明瞭である。
- 2 物件1に接道する前面の現況公衆用道路は越谷市により位置指定道路となっているため通行に支障はない(当該前面道路は越谷市や近隣住民等の所有であるが、債務者兼所有者には共有持分はない)。また、当該前面道路は地番479-2(越谷市所有の用悪水路)を介して公道に接道している。
- 3 物件1の南側の庭木が隣接地地番478-6に越境している。
- 4 債務者兼所有者によれば、境界等について隣人とのトラブルはないとのことである。

■物件2関係

- 1 目的建物はおおむね経年並みと考えられるが、1階洋間天井に雨漏り跡と思われるシミや、雨漏りが原因と思われる天井クロスのはがれが見られた(写真⑦)。
- 2 3階東側洋間の壁に亀裂が見られる(写真⑩)。
- 3 風呂場のドアが故障している。

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)

| 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 | <p>1 目的建物には私が居住していますが、引っ越し作業中です。</p> <p>2 目的建物に大きな不具合はないと思いますが、今日執行官らの指摘を受けて1階洋間の雨漏り跡について把握しました。</p> <p>3 風呂場のドアが故障しています。</p> <p>4 境界などについて、隣人とのトラブルはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、地積測量図、建物図面、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。

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10月16日(木) 12:00-12:10 | 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10月21日(金) 12:50-13:00 | 執務室 | 債務者兼所有者より電話にて聴取 |
| 令和7年10月30日(木) 14:00-14:40 | 物件所在地 | 物件調査 写真撮影(評価人同行) 債務者兼所有者より聴取 |
| 令和7年11月6日(金) 16:30-16:35 | 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 |
| | | |
| | | |
| | | |
| <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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち合わせ、解錠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> | | |

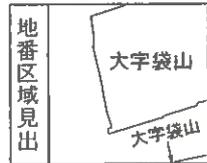
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 482-16 ハ 483-19 ネ 484-3 ト 467-13 ノ 467-25 ル 477-17
 D 482-17 ニ 483-6 ヘ 466-15 チ 467-2 ヌ 476-2 ヅ つづく



(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

| | | | | | | | | |
|-------|-------|------------|-------------------|---------------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 越谷市大字袋山字古川 | | | 地番 | 478番7 | | |
| 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。

令和7年9月5日
 さいたま方法務局越谷支局
 登記官

地図整理番号：M24201
 (1/2)

(7-1 枚目)



ヲ 477-18
ワ 477-19
ホ 477-20
ヨ 477-21
ケ 477-23
レ 477-24
ゾ 477-25
ヅ 478-20
ヅ 478-21
ヅ 479-22

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年7月28日

0299252

各階平面図

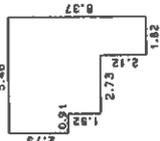
家屋番号 478-7

建物の所在 越谷市大字袋山字古川478番地7

物 階 平 面 図

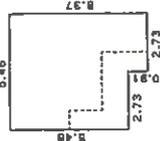
H10ウ28

1 階



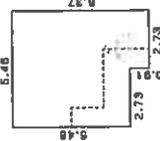
| | | |
|-----|---------------|----------------------|
| 求積表 | 0.91 x 2.73 = | 2.4843 |
| | 2.73 x 4.25 = | 11.6025 |
| | 1.82 x 6.37 = | 11.5934 |
| 計 | | 25.6802 |
| 床面積 | | 25.68 m ² |

2 階

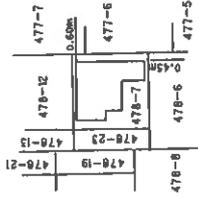


| | | |
|-----|---------------|----------------------|
| 求積表 | 2.73 x 5.46 = | 14.9058 |
| | 2.73 x 6.37 = | 17.3901 |
| 計 | | 32.2959 |
| 床面積 | | 32.29 m ² |

3 階



| | | |
|-----|---------------|----------------------|
| 求積表 | 2.73 x 5.46 = | 14.9058 |
| | 2.73 x 6.37 = | 17.3901 |
| 計 | | 32.2959 |
| 床面積 | | 32.29 m ² |



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10年7月21日作成

(埼玉工務株式会社 用紙)

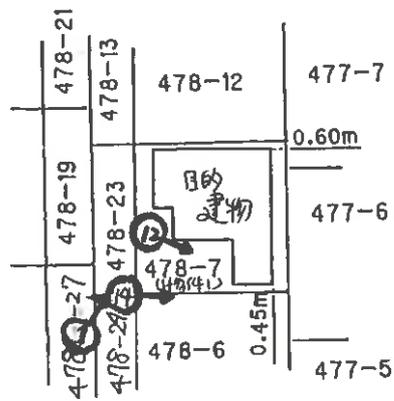
これは図面に記載されている内容を証明した面である
令和7年9月5日 さいたま地方法務局総合支局

登記簿

(9 枚目)

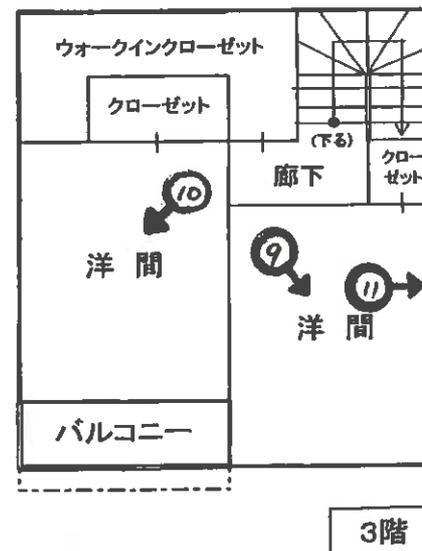
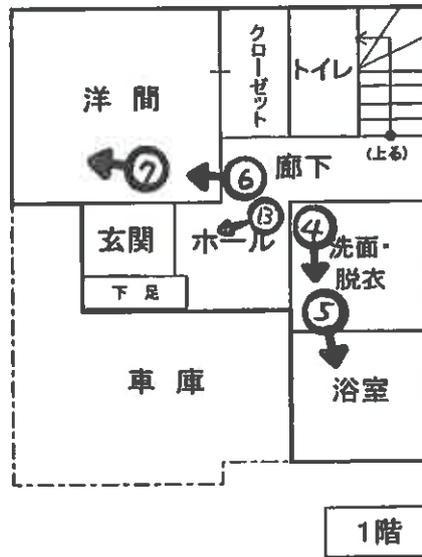
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



(10 枚目)

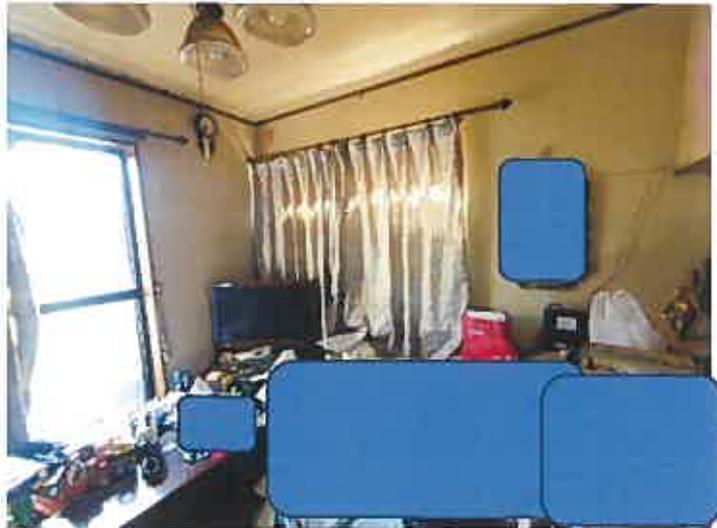
7(ケ)106 建物間取図(見取図)



(11 枚目)



①



②

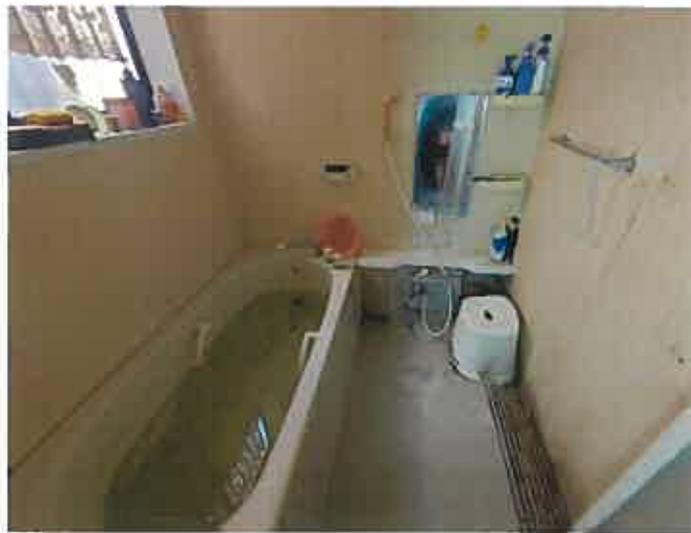


③

(12 枚目)



④



⑤



⑥

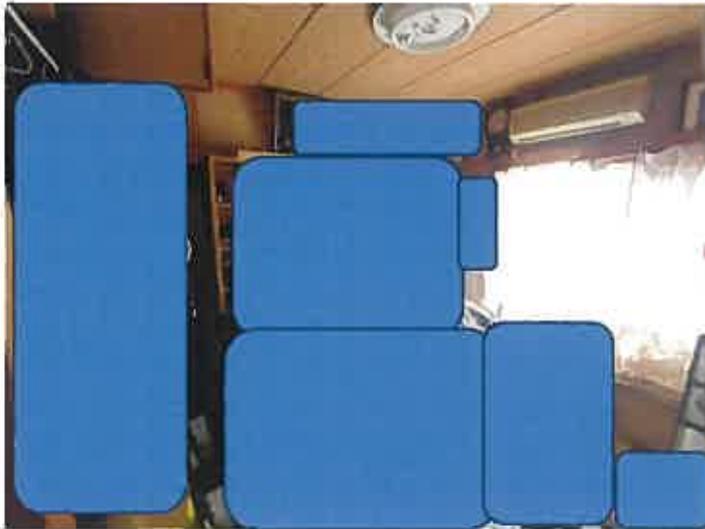
(13 枚目)



天井のシミ

天井クロスの浮き

⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



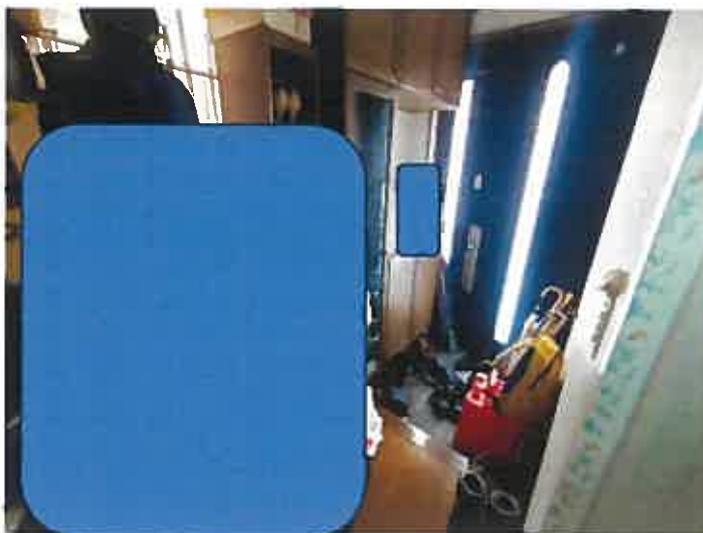
壁の亀裂

⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



庭木の越境

⑭

(16 枚目)

副本

令和7年 (ケ) 第106号

令和7年10月30日 現地調査

令和8年2月5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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市大字袋山字古川 |
| | 地 番 | 478番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大字袋山字古川478番地7 |
| | 家屋 番号 | 478番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 25.68平方メートル |
| | | 2階 32.29平方メートル |
| | | 3階 32.29平方メートル |

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一括価格(合計) | |
| 金4,320,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金1,790,000円 |
| 物件2(建物) | 金2,530,000円 |

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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き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 家屋番号 種 類 構 造 床面積 | | |
| 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 | 東武伊勢崎線 大袋 駅の 北西 方約 1.1 km (道路距離、以下同じ)に位置する。 | |
| 付近の状況 | 小規模の戸建住宅がまとまる住宅地域である。 接近条件としては、大袋北小学校まで約240m、大袋北中学校まで約900m。 | |
| 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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 建蔽率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | なし |
| | その他の規制 | ※越谷市まちの整備に関する条例による制限あり。 ※一定の建築行為等を行う際には、越谷市景観計画の届出が必要となる(一般地域)。 |
| 画地条件 (規模、形状等) | 地積 | 51.56㎡ |
| | 形状 | 長方形 |
| | 地勢 | 平坦 |
| | その他 | 普通 |
| 接面道路の状況 | 西側幅員約4m舗装私道(巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路より約20cm高位。※次頁特記事項参照。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件2建物の敷地として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス | あり |
| | 下水道 | 次頁特記事項参照 |

| | |
|------|---|
| 特記事項 | <ol style="list-style-type: none">1. 境界等については執行官の現況調査報告書記載の通りであり、ブロック塀などの位置に基づく現地での概測によると、外周、形状については概ね公図の通りであった。2. 越谷市建築住宅課にて調査したところ、物件1の接面する⁵乗側道路は、周辺住民等及び越谷市の所有であり、昭和41年4月26日付第114号にて位置指定を受けた私道との事であった。なお、債務者兼所有者に当該道路の持分は無い。3. 越谷市下水道課にて調査したところ、物件1土地内には下水道が引き込まれているとの結果であったが、現地調査では、汚水桝が確認できなかった。正確を期すためには専門家に調査を依頼されたし。4. 物件1南側の庭木が隣接地に越境している。5. 越谷市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2021年4月)によると、物件1周辺は利根川の浸水想定区域として表示されている。 |
|------|---|

2. 建物の概況・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 | 平成10年7月21日 新築(登記記載) |
| | 経過年数 | 約 27.5 年 |
| | 経済的残存耐用年数 | _____ |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | サイディング貼 |
| | 内 壁 | クロス貼、その他 |
| | 床 | フローリング敷、その他 |
| | 設 備 | 電気、給水等。 |
| | 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。 | |
| 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 |
| 保守管理の状態 | 1階洋間の天井に雨漏り跡と思しきシミや、雨漏りが原因と思われる天井クロスの浮きが見られた。浴室のドアが故障している。3階東側洋室の壁に亀裂の発生箇所あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪みあり。 | |
| 建物の利用状況 | 建築計画概要書を閲覧したところ、木造3階建での申請がなされているが、建築面積及び延床面積ともに現況建物の規模が大きく、基準建蔽率及び基準容積率を超過しており、さらに木造3階建住宅として、構造的にも建築基準法に抵触する可能性を否めない。その他は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

【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 | 118,000 | 0.98 | 51.56 | 0.95 | 1.0 | 5,660,000 |

※ 計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

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) |
|-----------------------------|--------|---------|--------|-------------|
| 地価公示標準地 越谷-7 126,000 円/㎡ | 103.0 | 100 | 100 | |
| | × | × | × | = |
| | 100 | 103 | 107 | 118,000 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

◇標準化補正 : 方位 +3%

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で劣り、街路条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +3、前面道路の持分が無いこと -2%、行止り -3% の総和

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2

】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 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 | 90.26 | 0.03 | 510,000 |

ウ 現価率

基準建蔽率及び基準容積率を超過しており、さらに木造3階建住宅として、構造的にも建築基準法に抵触する可能性、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率3%と査定した。

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戸建住宅であり、通常の賃貸市場が未成熟であったため、適用しなかった。

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 | 5,660,000 | 0.55 | 法定地上権 | 3,110,000 |

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 | 5,660,000 | - 3,110,000 | | 1.0 | 0.7 | 1,790,000 |
| 2 | 510,000 | + 3,110,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 2,530,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 4,320,000 |

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市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

| | |
|--------|------------------------------|
| 地価公示価格 | (越谷 - 7) |
| 所 在 | 越谷市大字恩間字荒久219番6 |
| 価 格 | 126,000円/㎡ |
| 位 置 | 東武伊勢崎線「大袋駅」 約600m |
| 価格時点 | 令和7年1月1日 |
| 地 積 | 134 ㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、ガス、下水 |
| 接面街路 | 西側幅員5m市道 |
| 用途指定等 | 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%) |
| 地域の概要 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |

第7 附属資料の表示

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



500m

イ 482-16 ハ 483-19 ニ 484-3 ト 467-13 ヲ 467-25 ケ 477-17
 0 482-17 ニ 483-6 ヘ 466-15 テ 467-2 コ 476-2 ツづく



(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版をA4版に縮小したものです。



| | | | | | | | |
|-------|-------|------------|-----------|------|----------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 越谷市大字袋山字古川 | | 地番 | 478番7 | | |
| 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。

令和7年9月5日
さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M24201
(1/2)

登記官

※11頁はありません。

登記年月日：平成10年7月28日

0299252

各階平面図

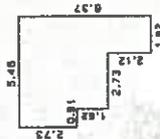
家屋番号 478-7

物階平面図

建物の所在 越谷市大字袋山字古川478番地7

H10 7 28

1階

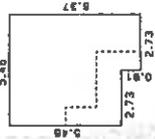


求積表

| | |
|---------------|---------|
| 0.91 × 2.73 = | 2.4843 |
| 2.73 × 4.25 = | 11.6025 |
| 1.82 × 6.37 = | 11.5934 |
| 合計 | 25.6802 |
| 床面積 | 25.68 ㎡ |

合床面積

2階

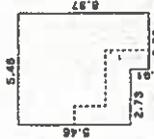


求積表

| | |
|---------------|---------|
| 2.73 × 5.46 = | 14.9058 |
| 2.73 × 6.37 = | 17.3901 |
| 合計 | 32.2959 |
| 床面積 | 32.29 ㎡ |

合床面積

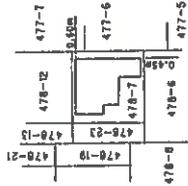
3階



求積表

| | |
|---------------|---------|
| 2.73 × 5.46 = | 14.9058 |
| 2.73 × 6.37 = | 17.3901 |
| 合計 | 32.2959 |
| 床面積 | 32.29 ㎡ |

合床面積



A3版をA4版に縮小したものです。

製作者

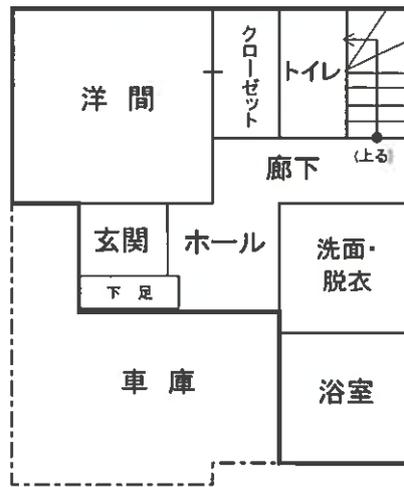
縮尺 1/250

申請人

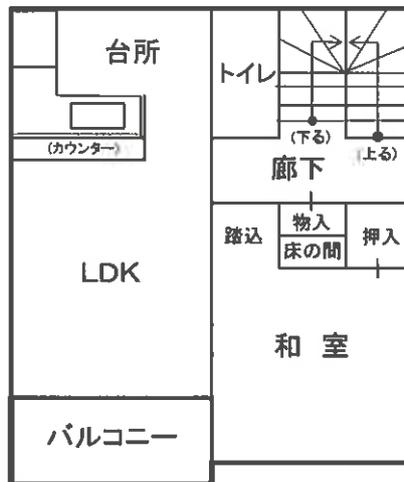
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を示した書面である。令和7年9月5日 さいたま市地方技術局総合支局

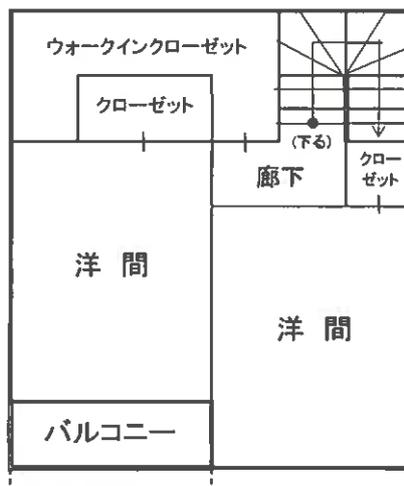
7(ケ)106 建物間取図(見取図)



1階



2階



3階