

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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月15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 7月 6日 午前10時00分から 令和 8年 7月10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 6月 2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左敷田
地 番 616番5
地 目 雑種地
地 積 2.13平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田
地 番 616番27
地 目 宅地
地 積 100.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田616番地27
家屋 番号 616番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 43.33平方メートル
2階 52.85平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月22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】

- ・本件所有者が占有している。
 - ・Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
-

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田
地 番 616番5
地 目 雑種地
地 積 2.13平方メートル
共有者 A 持分24分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田
地 番 616番27
地 目 宅地
地 積 100.45平方メートル
所有者 A

3 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田616番地27
家屋 番号 616番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 43.33平方メートル
2階 52.85平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第136号
令和8年1月13日受理
令和8年2月25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 越谷市大字南荻島字左敷田
地 番 616番5
地 目 雑種地
地 積 2.13平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田
地 番 616番27
地 目 宅地
地 積 100.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田616番地27
家屋 番号 616番27
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 43.33平方メートル
2階 52.85平方メートル

所有者 A



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2) ■雑種地(物件1) □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	■土地所有者A □その他の者() 上記の者が物件2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A ■その他の者 ①その他の者が目的建物を居宅として使用している。 ②建物所有者Aが目的建物を残置物で占有している。 ■「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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 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 3 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■B (A の元配偶者) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 (物件) <input type="checkbox"/> 駐車場 (物件) ■居宅 <input type="checkbox"/> 専用庭 (物件) <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 自動車等のヤード
■関係人 (■債務者兼所有者 A) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和6年12月ころ
最初の契約等	契約日 令和6年12月ころ <input type="checkbox"/> 不明
	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 不明
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主 ■A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (<input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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, 2関係

- 1 物件2と隣接地の境界については、塀および道路の接面等により区分されており、おむね明瞭である。
- 2 物件2と北東側で接する件外地番616-3は近隣住民のゴミ集積場として使用されている(写真③)。
- 3 債務者兼所有者Aによれば、境界等についてトラブルはないとのことである。
- 4 ~~本件~~ 本件土地に接する地番623-2(越谷市所有)は現況公衆用道路である。
- 5 ~~A~~ Aによれば、数年前の大雨時に前面道路が冠水し、床下浸水はなかったものの玄関前階段の2段目くらい(約0.3m)まで浸水したとのことである。
- 6 ~~A~~ Aによれば、目的物件の西方に走る国道(草加バイパス)で大型トラック等の走行時に大きな振動を感じることもあるとのことである。
- 7 ~~物件1~~ 物件1はコンクリートによる帯状の土地となっている(写真⑯)。

■物件3関係

- 1 目的建物は経年相応の汚れや傷みが見られるほか、室内で飼育されている柴犬2頭による床や壁クロス等の傷みが1階リビング、廊下、洗面所などで広範囲で確認された(写真⑥)。
- 2 債務者兼所有者Aによれば、浴室ドアの開閉にやや不具合があるとのことである。他に雨漏りなどの大きな不具合はないとのことである。
- 3 2階北側洋室2室の上にロフトが存在する(傾斜天井、最も高い部分の天井高約1.3m, 写真⑩)。
- 4 2階南側洋室と和室の上に小屋裏収納が存在する(天井高約1m)。
- 5 2階北東側洋室の天井や壁クロスに亀裂が見られた(写真⑭⑮)。

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)

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 A	<p>1 目的建物には私の元配偶者 B と子供が居住しています。B から家賃などはもらっていません。私は退去済みですが残置物があり、また鍵を所有して出入りできる状況です。</p> <p>2 目的建物に大きな不具合はないと思います。</p> <p>3 境界等について近隣とのトラブルはありません。</p> <p>4 数年前の大雨時に前面道路が冠水し、床下浸水はなかったものの玄関前階段の 2 段目くらい (約 0.3m) まで浸水しました。</p> <p>5 目的物件の西方に走る国道 (草加バイパス) で大型トラック等の走行時に大きな振動を感じる場合があります。</p> <p>6 室内で元配偶者が柴犬を 2 頭飼育しています。</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
(5 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，各階平面図（建物図面），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，現況および関係人の陳述等から2、3枚目のとおり認めた。

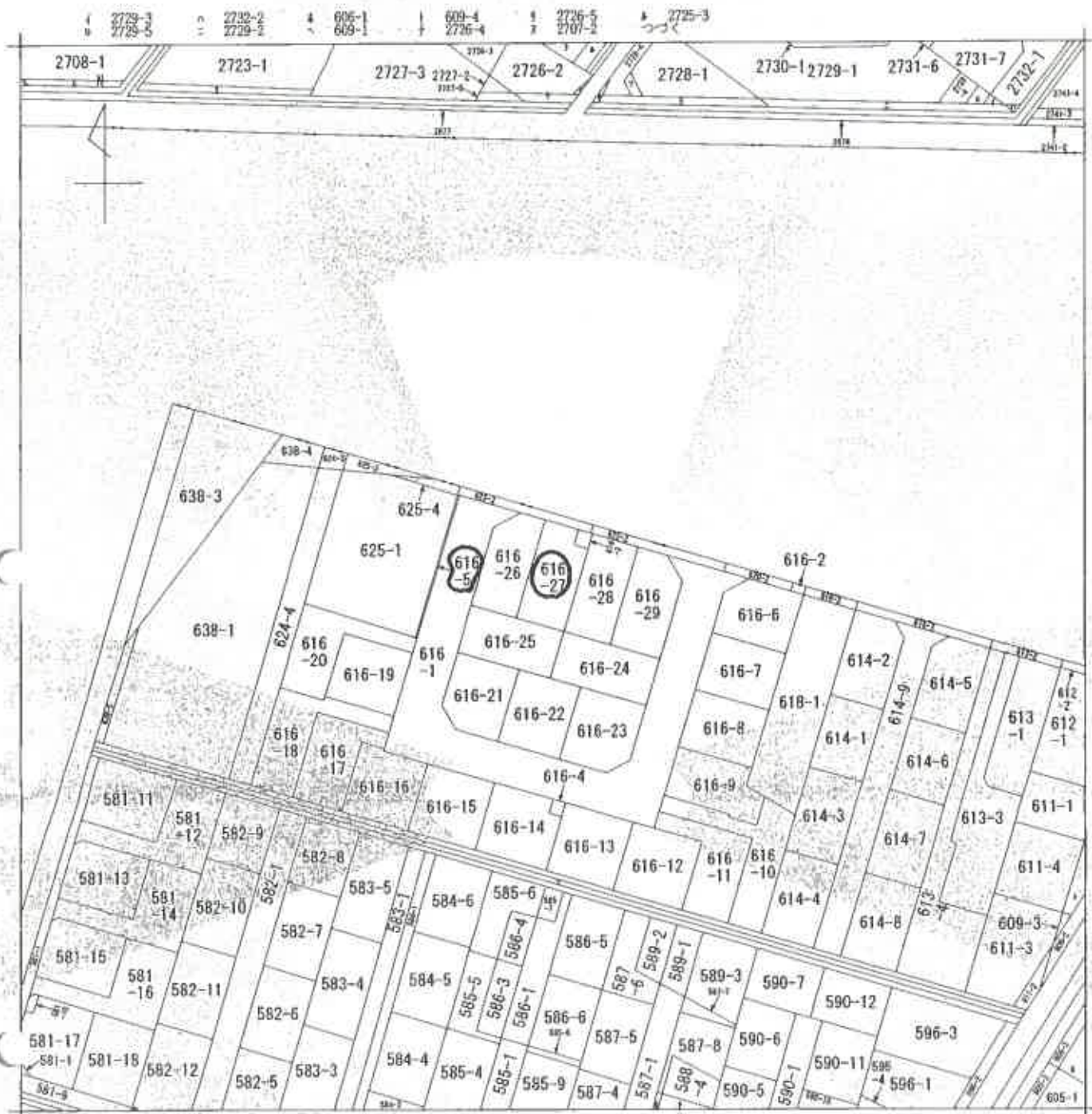
以上

(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)

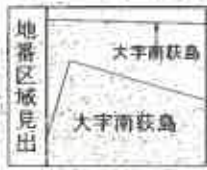
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月16日(金) 16:50-17:00	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和8年1月21日(水) 9:45-9:50	執務室	債務者兼所有者 A より電話にて聴取
令和8年2月7日(土) 10:00-10:30	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 A より聴取
令和8年2月18日(水) 13:35-13:40	法務局 (越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されており当職から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。		
<input type="checkbox"/> 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)



(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	越谷市大宇南萩島字左敷田			地番	616番27		
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12月2日
さいたま地方務局越谷支局
登記官

地図整理番号: M24618
(1/2)

(8 枚目)

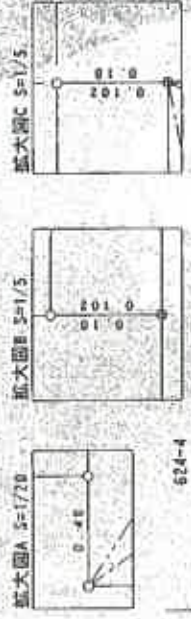
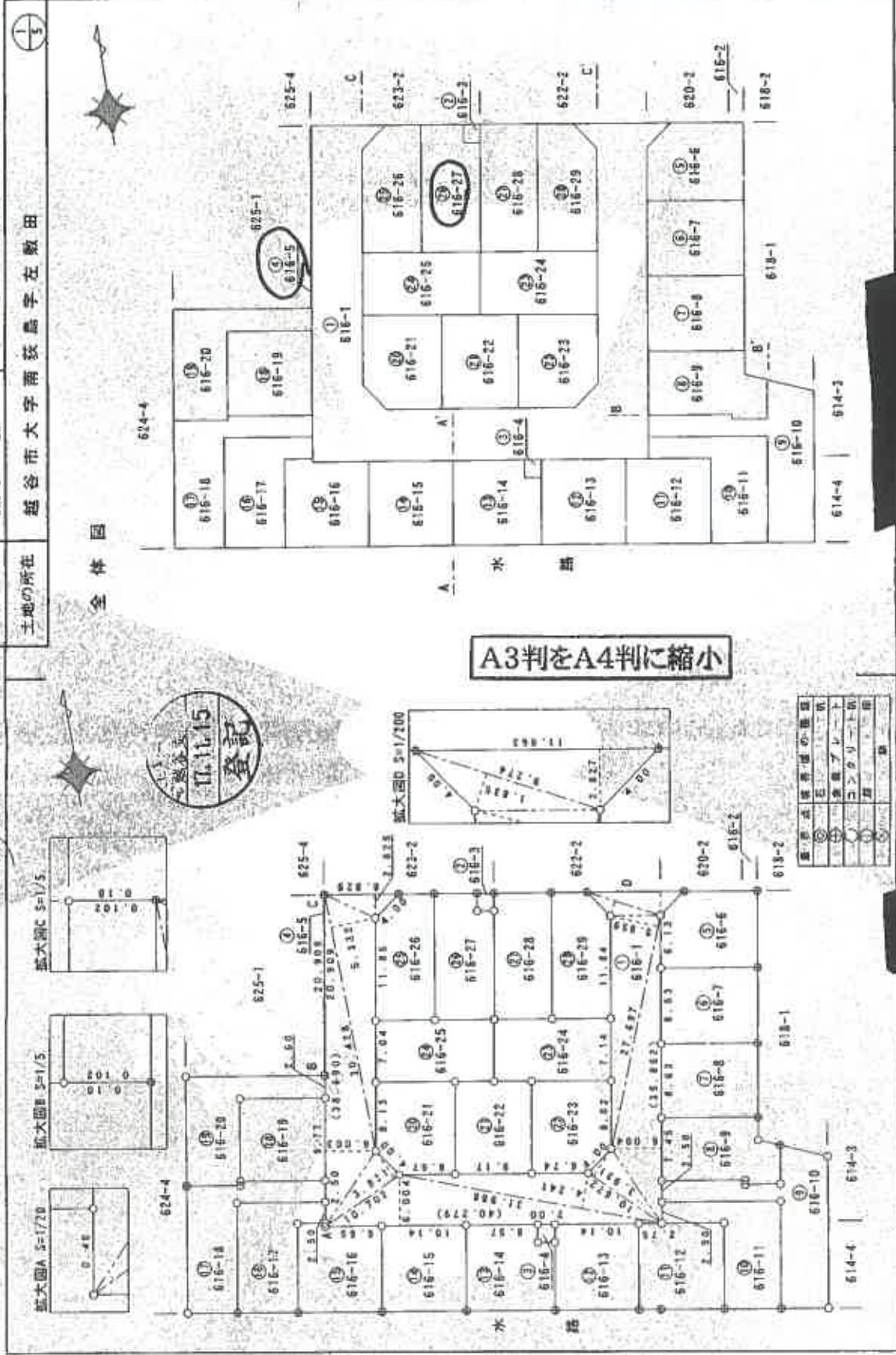


登記年月日：平成17年10月15日

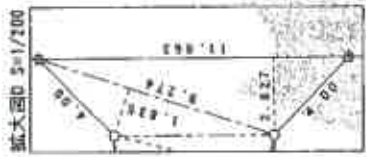
0150884

地積測量図

地番 616-1, 616-3 ~ -21
土地の所在 越谷市大字南荻島字左敷田



登記
17.11.15



A3判をA4判に縮小

番号	境界線の位置
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線

作製者 土地家屋調査士

17年 9月 28日(印)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

この図面に記載された内容は正確な図面である
令和7年12月2日 国土院大臣官庁登記局

(9-1枚目)

地籍管理番号：E24619 (1/5)

0150887

地番 616-1, 616-3 ~ -29

土地の所在 越谷市大字南荻島字左敷田

4/5

三斜求積表

地番	底辺	高さ	帯面積	面積	地積
① 616-10	19.731	4.589	89.370754	135.675350	135.67
	19.731	1.289	25.433259		
	15.421	0.724	11.202906		
	13.586	5.103	69.293350		
	14.387	3.981	28.906647		
	14.387	0.590	8.488330		
	10.913	0.500	5.006500		
	10.202	2.452	25.015304		
	14.467	2.483	35.832221		
	14.467	1.278	18.466226		
② 616-11	14.145	4.780	67.811100	103.2596385	103.25
	14.145	5.934	84.785130		
③ 616-12	14.148	7.077	100.123396	100.0346580	100.03
	14.148	8.274	74.818557		
④ 616-13	10.188	2.486	25.327358	100.0405080	100.04
	14.148	7.071	100.040508		
⑤ 616-14	14.148	7.071	100.081016	100.0483490	100.04
	8.826	2.844	18.040344		
⑥ 616-15	8.010	1.940	15.539403	100.0475790	100.04
	11.589	7.085	82.011105		
⑦ 616-16	11.589	7.311	84.507849	100.0148665	100.01
	14.148	7.071	100.047579		
⑧ 616-17	14.149	7.071	100.095156	101.6033580	101.60
	3.883	0.397	1.341051		
⑨ 616-18	11.898	5.518	65.953154	115.6383680	115.63
	11.898	8.206	98.586870		
⑩ 616-19	10.410	3.308	34.446639	100.3094475	100.30
	10.956	2.437	26.859773		
⑪ 616-20	10.956	0.768	2.414208	100.0406710	100.04
	14.714	5.091	74.908574		
⑫ 616-21	14.714	6.333	93.183762	100.0225965	100.02
	10.531	2.437	25.811382		
⑬ 616-22	10.531	0.408	5.118068	100.0298220	100.02
	16.350	0.772	12.008200		
⑭ 616-23	16.350	1.294	21.365500	100.0214285	100.02
	15.865	4.837	77.275542		
⑮ 616-24	15.865	5.596	89.145736	100.0225965	100.02
	14.165	7.102	100.599830		
⑯ 616-25	14.165	7.061	100.019045	100.0298220	100.02
	10.410	3.308	34.446639		

A3判をA4判に縮小

地番	底辺	高さ	帯面積	面積	地積
① 616-1	11.663	2.827	32.971301	654.2693855	654.26
	9.274	1.835	17.017790		
	27.697	5.859	162.276723		
	35.862	6.004	215.319448		
	31.988	4.241	135.661108		
	10.672	3.931	41.951632		
	40.279	6.004	241.835116		
	10.702	3.931	42.069562		
	38.690	6.003	232.256070		
	30.428	5.332	162.242096		
② 616-3	8.829	2.825	24.941925	4.2166060	4.21
	2.906	1.451	4.216606		
③ 616-4	2.906	1.451	4.216606	4.2166060	4.21
	2.906	1.451	4.216606		
④ 616-5	20.909	0.102	2.132718	2.1327180	2.13
	20.909	0.102	2.132718		
⑤ 616-6	12.541	6.277	78.719857	100.0214285	100.02
	13.116	3.825	50.168700		
⑥ 616-7	13.116	5.425	71.154300	100.0225965	100.02
	14.451	6.921	100.015371		
⑦ 616-8	14.451	6.922	100.029822	100.0225965	100.02
	14.451	6.922	100.029822		
⑧ 616-9	14.451	6.922	100.029822	100.0298220	100.02
	11.914	2.683	31.965262		
⑨ 616-10	5.821	2.068	12.037828	100.0406710	100.04
	5.821	3.551	20.670371		
⑩ 616-11	4.272	0.497	2.123184	200.083342	200.08
	12.467	4.708	58.594636		
⑪ 616-12	12.467	5.983	74.590051	100.0406710	100.04
	2.906	1.451	4.216606		

17.11.15
登記

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

土地家屋調査士 [Redacted]

縮尺 1/ [Redacted]

0150888

地積測量図

越谷市大字南荻島字左敷田

5/5

地番	616-1, 616-3 ~ -29
土地の所在	越谷市大字南荻島字左敷田

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
⑬ 616-20	16.997	2.573	43.73281	110.4669425	110.46 m ²
	16.997	1.575	26.77075		
	14.427	4.628	66.768156		
	14.427	5.799	83.662173		
⑭ 616-21	14.489	7.175	103.958575	100.1020940	100.10 m ²
	14.489	5.337	77.327793		
	9.915	1.908	18.917820		
	14.243	7.016	100.204388		
⑮ 616-22	14.243	7.038	100.242234	100.0855610	100.08 m ²
	12.498	6.144	76.787712		
⑯ 616-23	12.799	3.894	49.839306	100.0914355	100.09 m ²
	12.799	5.747	73.558553		
⑰ 616-24	15.770	6.372	100.486440	100.1000750	100.10 m ²
	15.770	6.323	99.713710		
⑱ 616-25	15.828	6.340	100.349520	100.0883580	100.08 m ²
	15.828	6.307	99.827196		
⑳ 616-26	15.284	4.092	62.542128	100.3960140	100.39 m ²
	15.284	3.510	53.646840		
	13.815	6.124	84.603060		
㉑ 616-27	15.548	4.840	75.252320	100.4550040	100.45 m ²
	15.548	0.694	10.790312		
㉒ 616-28	14.456	1.743	25.196808	100.5633920	100.56 m ²
	14.456	6.203	89.870568		
㉓ 616-29	16.199	6.208	100.563392	100.3444750	100.34 m ²
	16.199	6.208	100.563392		
総計				3134.5184920	

A3判をA4判に縮小



作製者	土地家屋調査士	申請人	1 /
17年 9月 2日(作製)			

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成18年5月1日

0323235 各階平面図

家屋番号 616番27

建築物図面

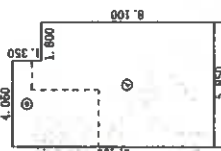
建築物の所在 越谷市大字南荻島字左敷田616番地27



求積表

①	5.850 × 5.850	= 34.222500
②	3.150 × 2.700	= 8.505000
③	1.350 × 0.450	= 0.607500
合計		43.335000
床面積		43.33 ㎡

2階

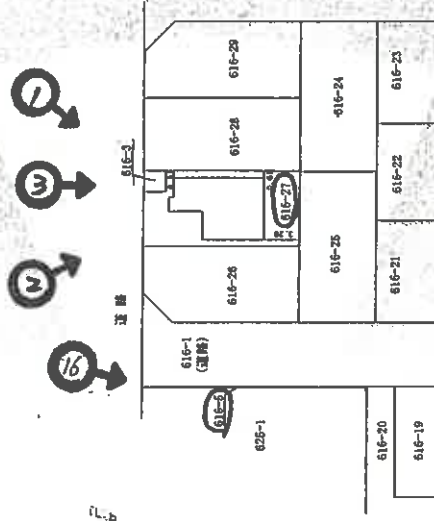


求積表

④	5.850 × 8.100	= 47.385000
⑤	4.050 × 1.350	= 5.467500
合計		52.852500
床面積		52.85 ㎡

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 →)



製作者

4月25日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面に記載されている内容を正確とした図面である
令和2年12月2日

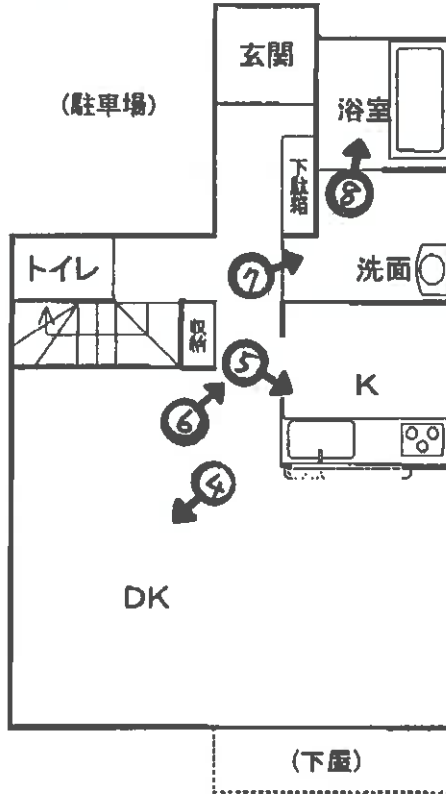
登記官

(10枚目)

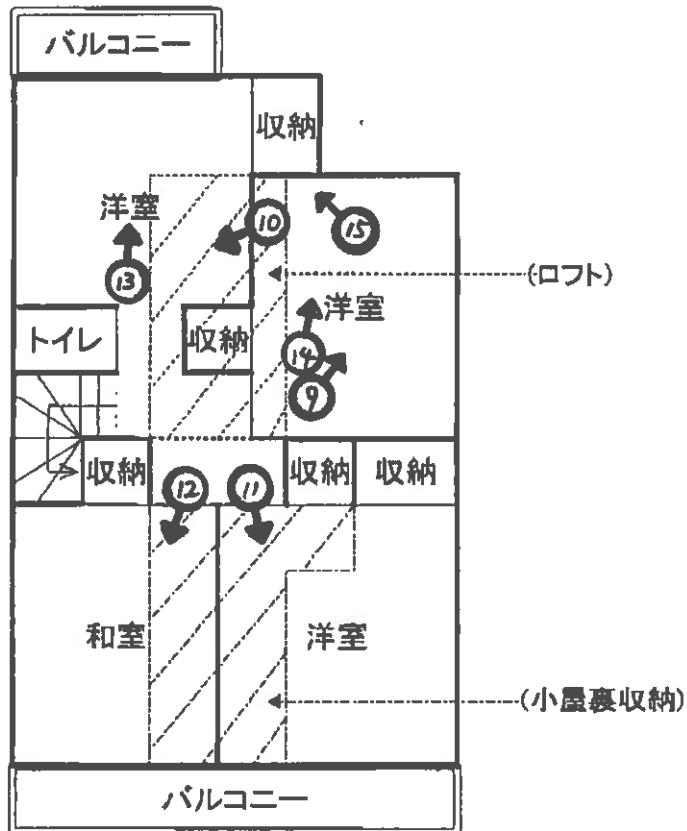
建物見取図

令和7年(ケ)第136号

1階



2階



(// 枚目)



目的建物

①

物件2付近



②



物件2北東側で接する
件外ゴミ集積場

③

(12 枚目)



④



⑤



壁クロスの傷み

⑥



⑦



⑧



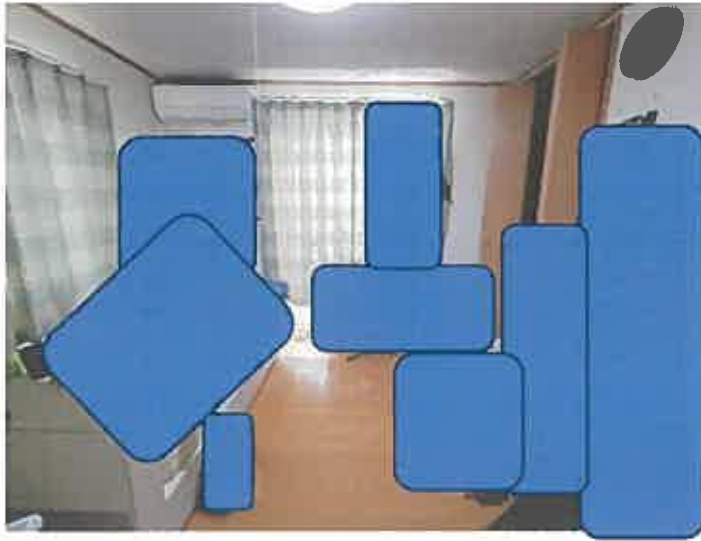
⑨

(14 枚目)

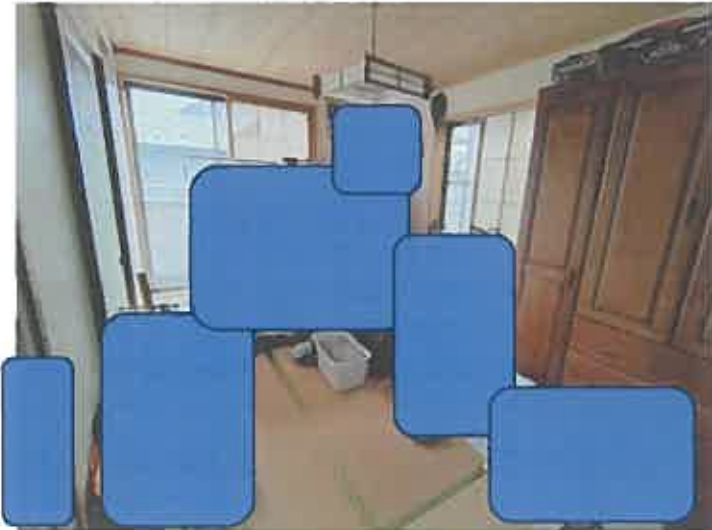


ロフト

⑩



⑪

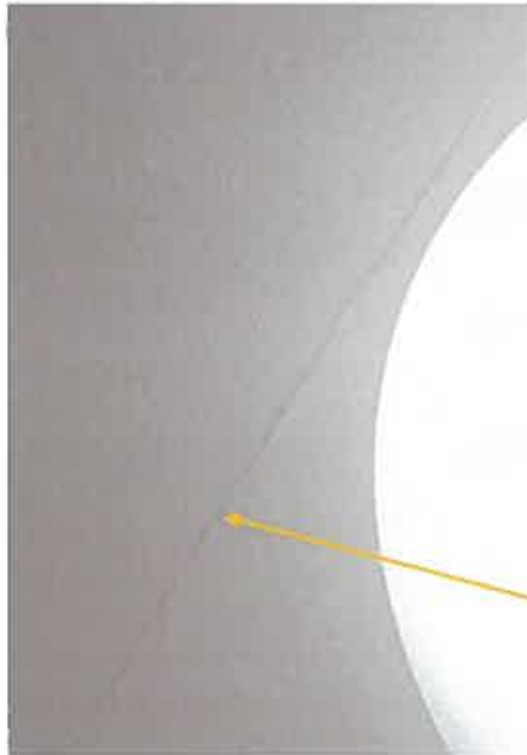


⑫

(15 枚目)



⑬



⑭

天井クロスの亀裂



壁クロスの亀裂

⑮

(16 枚目)



①6

物件1付近

(17 枚目)

令和7年(ケ)第 136号
令和8年 2月 7日 現地調査
令和8年 3月 9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
安 川 千 春

物 件 目 録

1 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田

地 番 616番5

地 目 雑種地

地 積 2.13平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田

地 番 616番27

地 目 宅地

地 積 100.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田616番地27

家屋 番号 616番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.33平方メートル

2階 52.85平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 8,811,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,000円
物件2 (土地)	金 3,070,000円
物件3 (建物)	金 5,740,000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2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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
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2及び物件1）

位置・交通	東武伊勢崎線「北越谷」駅の北西方約1.7km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域。 接近条件としては、荻島小学校まで約900m、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 【西側国道4号道路端から50mまでの範囲】(敷地の過半が属する)	市街化区域
	用途地域	準住居地域
	建ぺい率	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 ◇越谷市景観計画・景観条例等
	都市計画区分 【西側国道4号道路端から50mを超える範囲】	
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	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 ◇越谷市景観計画・景観条例等 ◇高さ制限10m
画地条件 (物件2)	地積 形状 地勢 その他	100.45㎡(物件2) やや不整形 略平坦 特になし
接面道路の状況 (物件2)	北約7.5m舗装市道(建築基準法上の道路、対面側幅員約1.2mの歩道状水路(暗渠)を含めた幅員) 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	物件2については物件3建物の敷地。物件1の土地は下記の通り隣接地と市道を隔てる帯状の雑種地である。(下記特記事項参照)	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり 下水道:あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」と記載している。	
特記事項	(a)外周のブロック塀の位置等から確認した現地での概測によると、外周、形状等は概ね地積測量図のとおりであったが、正確には専門家の立ち合い測量を要する。	

	<p>(b)越谷市治水課ホームページによると目的土地を含む近隣において浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。所有者によると、大雨が降ったとき前の道路が冠水し、玄関前階段の2段目ほどの高さ(約0.3m程度)まで浸水したことがあるとのことである。なお、建物の宅盤部分は0.5m程度道路より高くなっている。越谷市洪水ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は元荒川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。</p> <p>(c)北東側隣接616番3の土地(株式会社アーネストワン所有)は近隣住民が共同で利用するゴミ集積所となっている。</p> <p>(d)物件1の土地は西方の市道(51078号線)の西側の土地との間に介在する带状敷地(雑種地)である。</p> <p>(e)西方に国道4号(草加バイパス)が走るが、所有者によると、大型トラックなどの通行の際に大きな振動があるとのことである。</p>
--	---

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）：平成18年1月12日新築 経過年数：約20.0年 経済的残存耐用年数：約5.0年
仕様	構造：木造 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、畳敷き、その他 設備：電気、給排水等 その他：特になし ※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	やや劣る
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	<p>(a)室内で柴犬を2頭飼育しているが、1階のリビング、廊下、洗面所などの床、壁、建具など犬による傷や汚れが多数認められた。特に洗面所の床は、シートがほぼすべて剥がされていた。このほか、所有者が後付けで貼った壁紙なども剥がされている箇所が見られた。以上のほか、経年相当の汚れ、損傷が見られた。</p> <p>(b)所有者によると、浴室のドアに引っ掛かりがあるとのことであったが、そのほか他建付の悪い所、雨漏りなどは無いとのことである。また、2階北東側洋室の天井、下記ロフトの横の壁にひび割れが認められた。なお、簡易な水平器で確認したところ、明確な床の傾きは認められなかった。正確には専門家の調査を要する。</p> <p>(c)1階南側に下屋（動産と判定）あり。</p> <p>(d)2階北側洋室2室の上にロフト（傾斜天井で最も高い所の天井高約1.3m）がある。また、南側洋室と和室の上に小屋裏収納（天井高約1m）がある。2階北東側洋室の天井は傾斜天井となっている。</p>

② 物件3(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、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ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
3	185,000	96.18	0.16	2,850,000

ア 再調達原価： 小屋裏収納及びロフトがある点を考慮

ウ 現 価 率：

経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率(建物の現況、中古建物の市場性等を考慮) -20%

(計算式) $5 / (20 + 5) \times (1 - 0.2)$

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、目的建物は自己利用を目的として建築された戸建住宅であり、賃貸目的で建築されたものではないため、収益還元法は適用しなかった。

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		
2	9,730,000	0.55	法定地上権	5,350,000
合 計				5,350,000

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	1,000			1.0	0.7	1,000
2	9,730,000	-5,350,000		1.0	0.7	3,070,000
3	2,850,000	+5,350,000	1.0	1.0	0.7	5,740,000
一括価格(合計)						8,811,000

ウ 占有減価修正：不要と判定。

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

基準地価格 (県・越谷-16)
所 在 : 越谷市大字南荻島字出津3313番6
価 格 : 106,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 124㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 : 北6m市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶほか、アパート等が見られる住宅地域

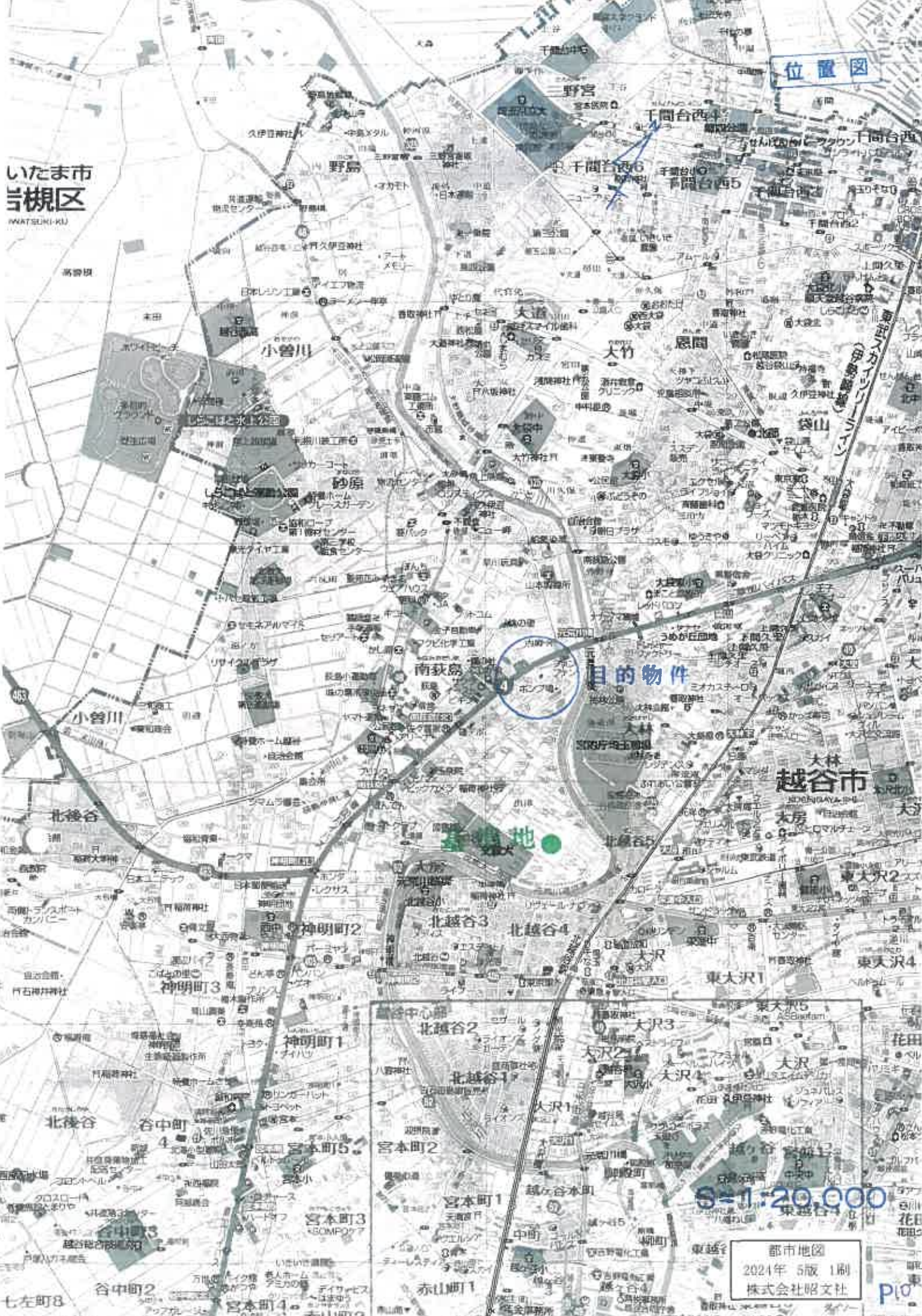
第7 附属資料

- 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)

以 上

位置図

いたま市
与根区
IWATSUKI-KU



目的物件

緑地

S=1-20,000

都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社

P10

- ヲ 2725-1
- ワ 2728-5
- カ 2728-2
- コ 2728-3
- タ 2727-4
- レ 2708-2
- リ 2888
- ヲ 582-4
- ネ 587-9
- ナ 588-3



COPY

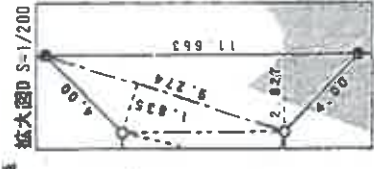
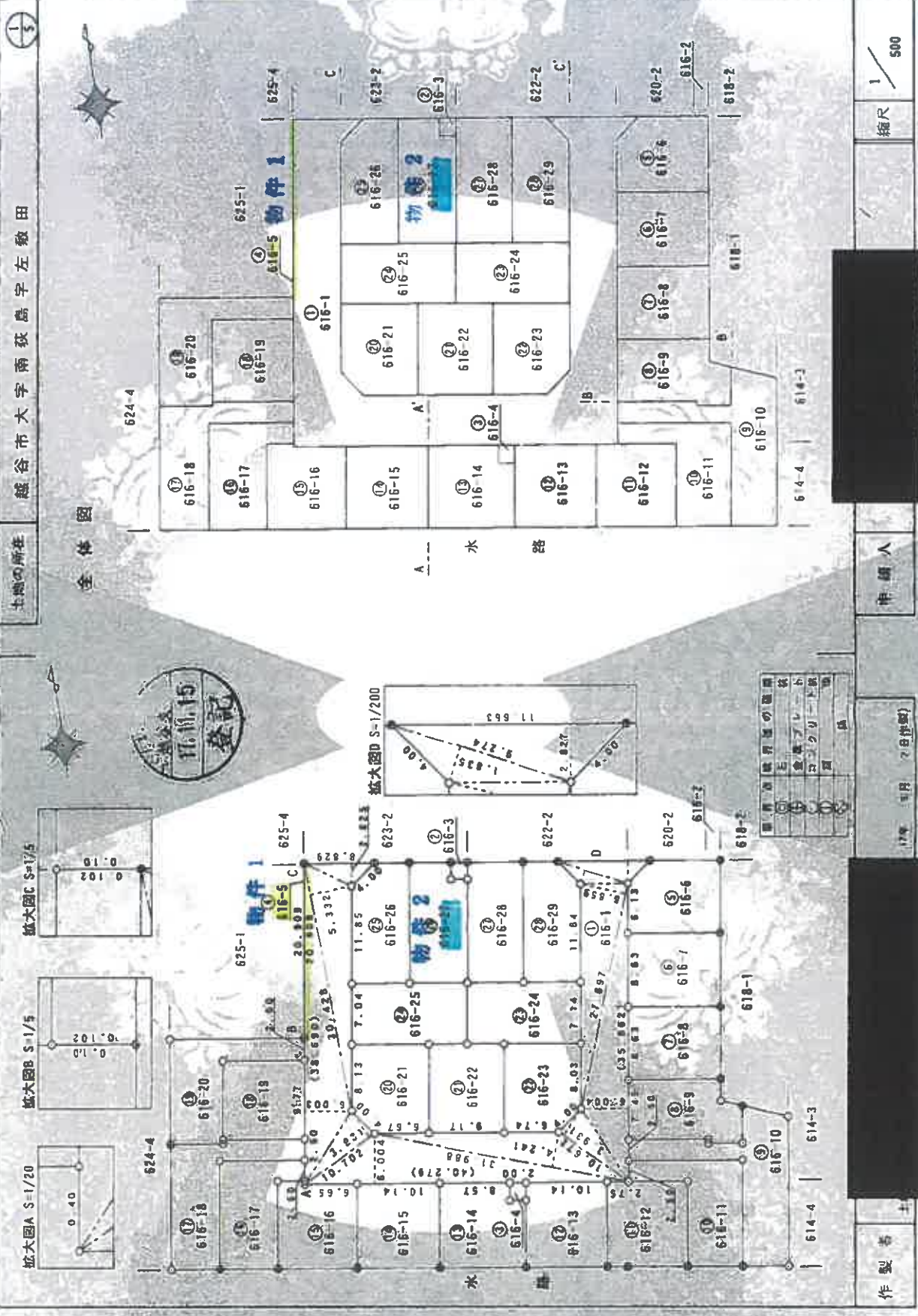


0150884

地積測量図

越谷市大字兩萩島字左敷田

616-1, 616-1 ~ 29



測量境界線の位置	
①	金属プレート
②	コンクリート版
③	鋼管
④	鋼線

製作者

17年 5月 28日(換算)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日 平成17年11月17日

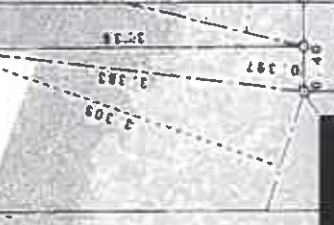
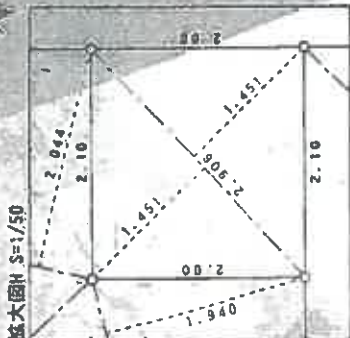
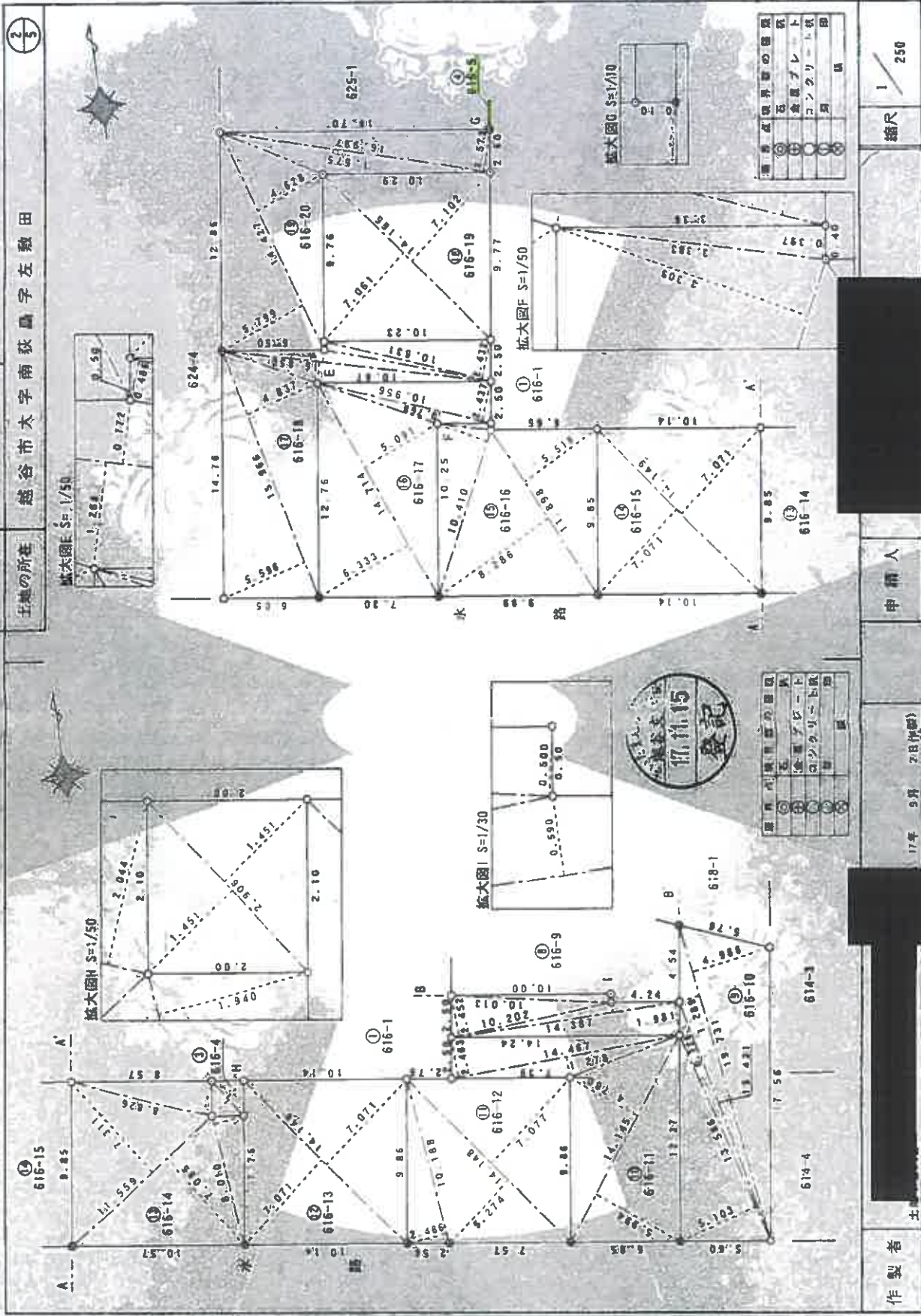
0150885

地積測量図

地番 616-1, 616-3 ~ 29

土地の所在 越谷市大字南荻島字左敷田

2/3



測量方法	
①	水準測量
②	角度測量
③	距離測量
④	方位測量
⑤	面積測量

17年 9月 28日(調)

申請人

作製者

縮尺 1/250

これは図面に記載された、その内積を証明するもので、令和7年12月2日 さいたま市土地建物課より

(国土院土地建物課調査用紙)

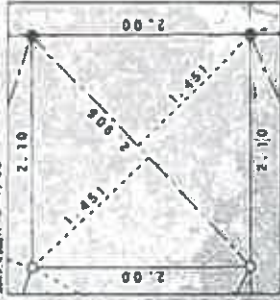
0000

A3判をA4判に縮小

0150886

0150886

拡大図K S=1/50



拡大図L S=1/10



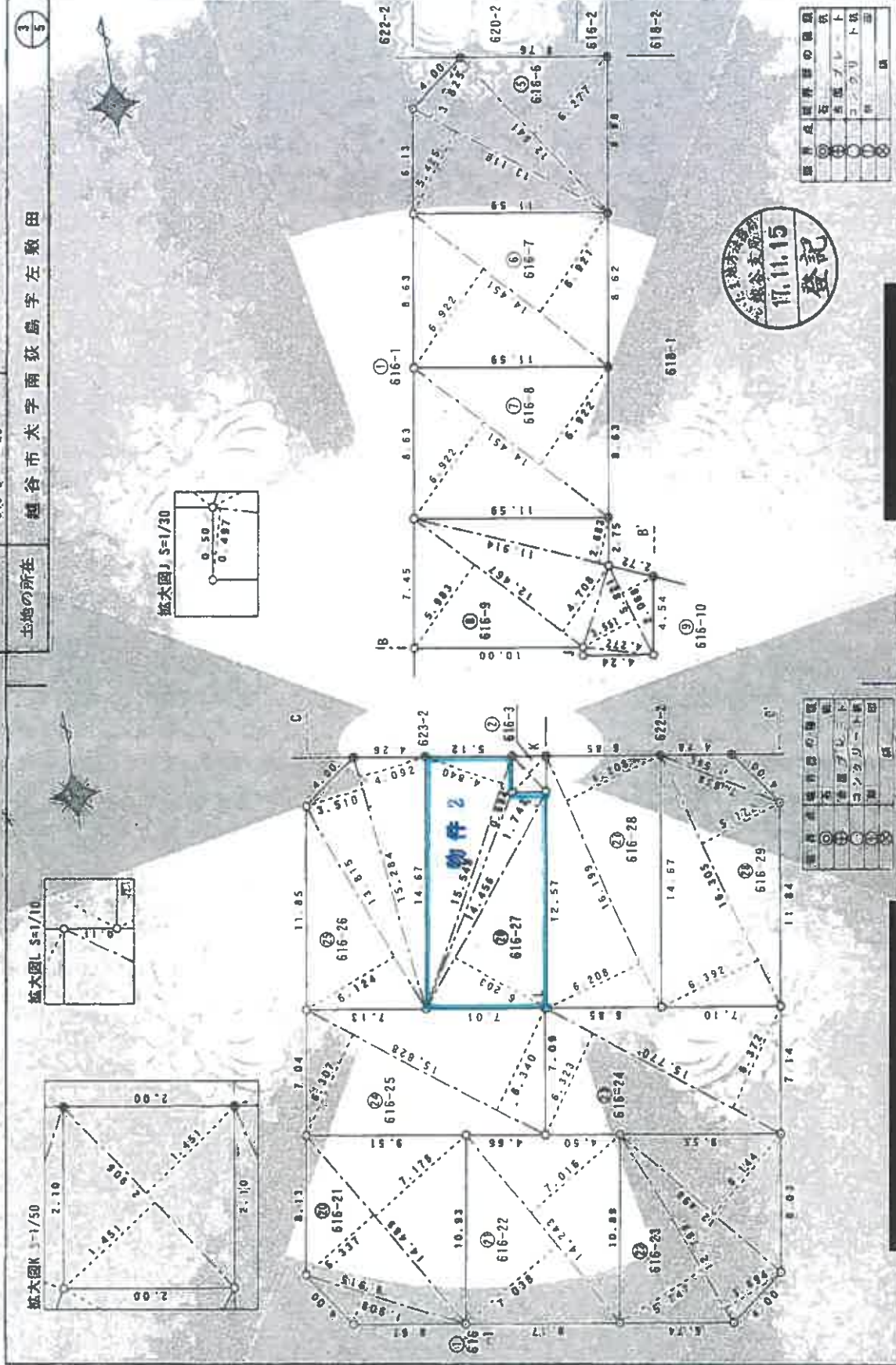
拡大図J S=1/30



土地の所在 越谷市犬字南荻島字左敷田

番 616-1、
616-2 ~ -29

3
5



境界線の種類	
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線

境界線の種類	
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線

作製者 上

17年 9月 2日(作製)

申請人

縮尺 1/250

0150887

地番 616-1, 616-3 ~ -29

地種 雑種

測量 図

越谷市大字南狭島字左敷田

1/1000

三料求限表

地番	道辺	高さ	樹圍	面積	地積
① 616-10	14.731	4.986	90.378766	135.675350	115.87 m
	19.731	1.289	25.433259		
	15.431	0.728	11.202906		
	13.586	5.103	69.329348		
	14.387	1.981	28.500647		
	14.387	0.590	8.488330		
	10.013	0.500	5.008500		
	10.202	2.452	25.013304		
	14.467	2.463	34.632221		
	14.467	1.278	18.488826		
② 616-11	14.145	4.870	67.613100	103.2596385	101.15 m
	14.145	5.994	84.785110		
③ 616-12	14.148	7.077	100.125396	100.0346580	100.03 m
	10.188	2.486	25.327368		
④ 616-13	14.148	7.071	100.040508	100.0405080	100.04 m
	14.148	7.071	100.040508		
⑤ 616-14	8.826	2.044	18.040344	180.0493490	100.04 m
	8.010	1.940	15.539400		
⑥ 616-15	11.559	7.095	82.011105	100.0475790	100.04 m
	11.559	7.311	84.507849		
⑦ 616-16	14.149	7.071	100.047579	100.0475790	100.04 m
	14.149	7.071	100.047579		
⑧ 616-17	3.383	0.397	1.343051	103.0148665	100.01 m
	11.898	5.518	65.653164		
⑨ 616-18	11.898	8.286	98.568828	101.6033580	101.60 m
	10.410	3.309	34.446690		
⑩ 616-19	10.956	2.437	200.029733	100.0298220	100.02 m
	10.956	0.768	76.699772		
⑪ 616-20	14.714	5.091	74.908974	100.0225915	100.02 m
	14.714	6.333	93.183762		
⑫ 616-21	10.631	2.432	25.611392	100.0298220	100.02 m
	10.631	0.486	5.118068		
⑬ 616-22	16.850	0.772	13.048290	100.0406710	100.04 m
	16.850	1.288	71.365900		
⑭ 616-23	15.866	4.837	77.277542		
	15.866	5.596	89.345736		
⑮ 616-24	14.165	7.102	100.559934	115.83 m	
	14.165	7.061	100.019061	100.3054475	100.30 m
			200.678995		

地番	庭辺	高さ	傍西	面積	地積
① 616-1	11.663	2.827	32.971901	654.698851	654.66 m
	9.274	1.835	17.017790		
	27.897	5.859	162.276721		
	34.882	6.004	215.315448		
	31.988	4.241	135.661108		
	10.672	3.931	41.951637		
	40.279	6.004	241.835816		
	10.702	3.931	42.049567		
	38.690	6.003	237.256070		
	30.428	5.332	167.242096		
② 616-3	8.829	2.825	242.941325	4.2165080	4.21 m
	2.906	1.451	130.8538771		
③ 616-4	2.906	1.451	4.216606	4.2166060	4.21 m
	2.906	1.451	8.433212		
④ 616-5	20.909	0.102	2.132718	4.2161080	4.21 m
	20.909	0.102	2.132718		
⑤ 616-6	12.541	6.277	78.719857	2.1327180	2.13 m
	13.116	1.825	50.168700		
⑥ 616-7	13.116	5.425	71.154100	100.0214285	100.02 m
	14.451	6.921	100.015371		
⑦ 616-8	14.451	6.922	100.029822	100.0225915	100.02 m
	14.451	6.922	200.045193		
⑧ 616-9	14.451	6.922	100.029822	100.0298220	100.02 m
	11.914	2.683	31.965262		
⑨ 616-10	5.821	2.068	12.037878		
	5.821	2.551	20.670371		
⑩ 616-11	4.272	0.492	2.123184		
	12.467	4.708	56.694616		
	12.467	5.983	74.590061		
	12.467	5.983	200.081342	100.0406710	100.04 m

17.11.15 登記

申請人

17年 9月 2日(申請)

作製者

縮尺

0150888

地積測量図

地番 616-1
616-3 ~ 19

土地の所在 越谷市大字南坂島字左敷田



地番	底辺	高さ	堡面積	面積	巻積
① 616-20	16.997	2.573	43.73281	110.4659425	110.46
	16.997	1.575	26.770275		
② 616-21	14.427	4.628	66.78356	100.1020440	100.10
	14.427	5.799	83.862173		
③ 616-22	14.489	7.175	103.958571	100.0854610	100.08
	14.489	5.337	77.327793		
④ 616-23	9.915	1.908	18.917620	100.0914355	100.09
	14.243	7.016	100.204181		
⑤ 616-24	14.243	7.038	99.928886	100.1640750	100.16
	12.498	6.144	76.787712		
⑥ 616-25	12.799	3.894	49.839306	100.0483580	100.04
	12.799	5.747	73.558953		
⑦ 616-26	15.770	6.372	100.486440	100.3960140	100.39
	15.770	6.323	99.713710		
⑧ 616-27	15.828	6.340	100.349570	100.4550010	100.45
	15.828	6.307	99.827196		
⑨ 616-28	15.284	4.092	62.542128	100.5433920	100.54
	15.284	3.510	53.646840		
⑩ 616-29	13.815	6.124	84.603060	100.3444750	100.34
	15.548	4.840	75.252320		
⑪ 616-30	15.548	0.694	10.790312	3134.5184920	
	14.456	1.743	25.196808		
⑫ 616-31	14.456	6.203	89.670568	100.5433920	100.54
	15.199	6.208	100.563392		
⑬ 616-32	16.199	6.208	100.563392	100.5433920	100.54
	7.658	1.585	12.137930		
⑭ 616-33	16.305	5.172	84.329460	100.3444750	100.34
	16.305	6.392	104.221560		
総計					3134.5184920



17年 5月 2日 作成

申請人

作製者

縮尺

登記年月日 平成18年5月1日

0323235 各階平面図

建築物図面

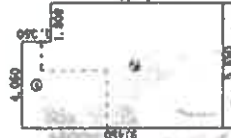
家屋番号	616番27
建物の所在	越谷市大字南萩島字左敷田616番地27



床面積表

①	5.450 × 5.850	= 34.222500
②	3.150 × 2.700	= 8.505000
③	1.250 × 0.450	= 0.607500
合計		43.335000
床面積		43.33 m ²

2階



床面積表

①	5.050 × 8.100	= 47.385000
②	4.050 × 1.350	= 5.467500
合計		52.852500
床面積		52.85 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を正確に表現することを目的として作成されたものであり、
 令和7年12月2日 さいたま地方庁建設部建築課

建物見取図

令和7年(ケ)第136号

1階



2階

