

## 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 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 68番5  
地 目 宅地  
地 積 107.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田68番地5  
家屋 番号 68番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月30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、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 越谷市大字南荻島字左敷田

地 番 68番5

地 目 宅地

地 積 107.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田68番地5

家屋 番号 68番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル

2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第141号

令和7年 6月12日受理

令和8年 4月17日提出

さいたま地方裁判所越谷支部 裁判官 殿

さいたま地方裁判所越谷支部

執行官 持田 史 男

### 補充現況調査報告書

当庁令和6年(ケ)第141号担保不動産競売事件について、別紙物件目録記載の不動産の占有関係について補充調査を命ぜられたので、下記のとおり報告する。

#### 記

- 1 別紙物件目録記載の不動産の占有関係については、先に提出した現況調査報告書と同一である。
- 2 別紙物件目録2記載の建物に解錠して立ち入ったが、在宅者はなく、室内の状況は、上記1と同様で、特に変化はなかった。  
また、特別な異臭も感じられなかった。
- 3 令和7年7月18日に臨場した際、それ以前に郵便受けに存在した郵便物が存在しなかった。

物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田  
地 番 68番5  
地 目 宅地  
地 積 107.72平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田68番地5  
家屋 番号 68番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

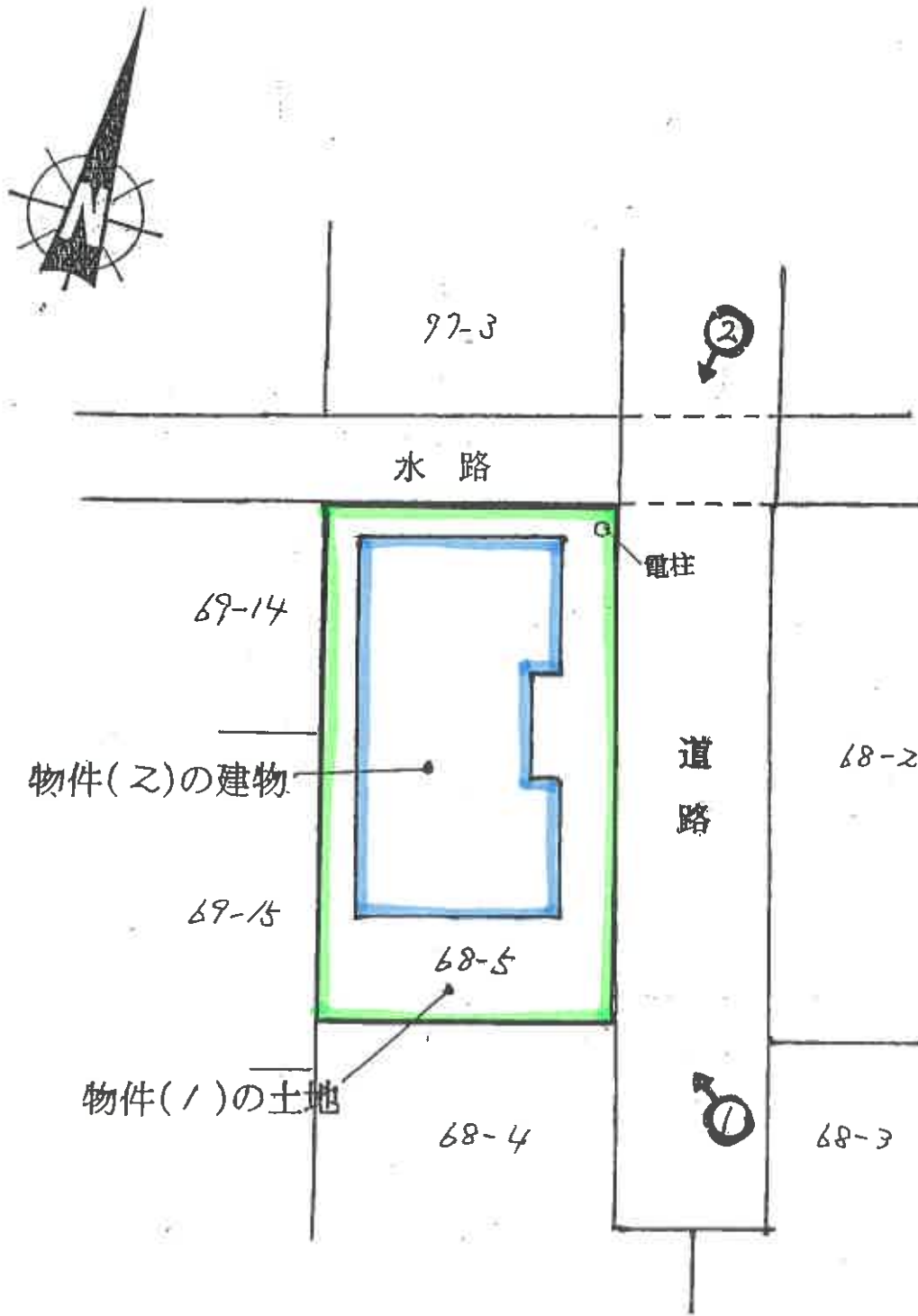


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 6月13日 (金) 16:15-16:25	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 7月 9日 (水) 12:10-12:13	同 上	不在, 通告書差し置き
7年 7月18日 (金) 16:00-16:30	同 上	不在, 解錠により物件立入調査, 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施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 7月18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

# 土地建物位置関係図

( ←○写真撮影位置方向を示す )

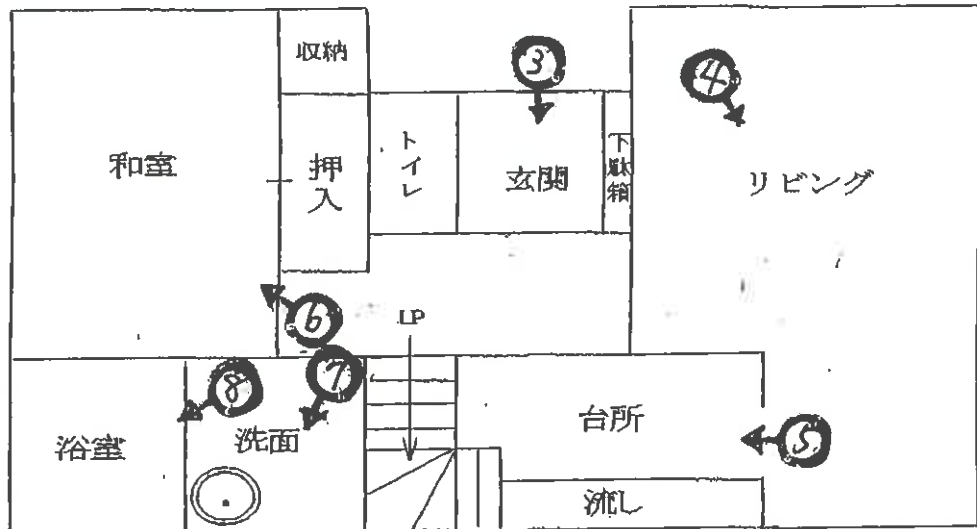
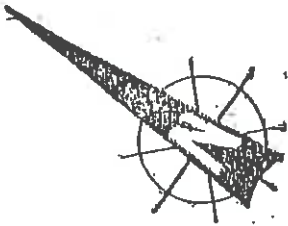


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

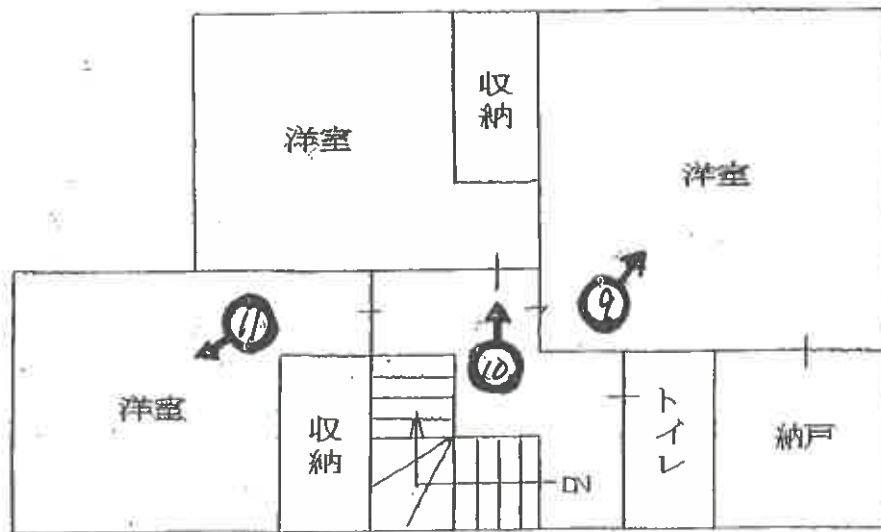
# 建物見取図

( ←○写真撮影位置方向を示す )

物件 ( 2 ) の建物



1 階



2 階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 6年(ケ)第 141号  
令和 7年 2月13日受理  
令和 7年 3月24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 伊 澤 浩

(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 68番5  
地 目 宅地  
地 積 107.72平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田68番地5  
家屋 番号 68番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

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（物件 ） <input type="checkbox"/> （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 <input type="checkbox"/>								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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									
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：								
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：								
	構造：								
	床面積：								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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									
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>令和 平成 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	令和 平成 年( )第 号		保管開始日	令和 年 月 日
[	地方裁判所	令和 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件債務者兼所有者のBは、私の妻です。  2 本件物件には私とBが住んでいます。土地や建物の一部を誰かに貸したり、建物を居宅以外の目的で使ったりはしていません。建物内で猫を2匹飼っています。  3 建物のライフラインは全部止まっています。ゴミでドアが開けられない部屋もあり、建具の具合や雨漏りの有無はよく分かりません。土地の境界については近隣と問題になっていることはありません。  4 敷地内に駐めてある軽自動車は、息子のものです。  5 物件2の建物の屋根にある太陽熱温水器は、壊れて使用できません。</p>
<p>■ 近隣住人</p>	<p>1 Aさん宅にはご夫婦が住んでいます。出入りする姿を見ることがあります。  2 敷地内のゴミが問題となり、市役所に対応を取ってもらったことがあります。  3 Aさん宅の建物は、北側の駐車場から見ると傾いているように見えます。</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

執行官の意見

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 (1) 物件1の土地の北東端付近に電柱が(添付写真①参照)、南西端付近にスチール製簡易物置(動産)がある。
  - (2) 物件1の土地上にゴミが放置されている。また、同土地上のカースペースに車検の切れた軽自動車(動産)が駐められている(添付写真②参照)。
  - (3) 物件2の建物は、水路を隔てた北側にある駐車場から見ると、西側が沈んで傾いて見え、周囲を確認すると建物北側外壁の1階屋根下から基礎にかけて亀裂が(添付写真①、③参照)、南西側コンクリート基礎立上りに亀裂及び剥離が見られた。
  - (4) 物件2の建物内は、ゴミが大量に放置されており歩行が困難な状態で(このため前述の建物の傾きは、建物内では感じたり計測することはできなかった。)、1階和室(添付写真⑧参照)、浴室(添付写真⑩参照)、2階北東側洋室及び北西側洋室(添付写真⑫参照)はゴミで扉が開けられない等立ち入ることができなかったため、内部の床や壁面等の状況は十分に確認できなかった。また、猫の排泄物も放置され悪臭が激しい。
- 4 物件1の土地に接面する68番1の土地は、越谷市所有の公衆用道路である。

(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2月19日(水) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
7年2月28日(金) 10:35-10:45	越谷市役所資産税課	建物見取図取得
7年2月28日(金) 15:35-15:40	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書取得
7年3月12日(水) 13:00-13:40	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者A立会、同人から事情聴取 近隣住人から事情聴取 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
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 3月12日 目的物件は呼びかけに応答がなく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ところ、Aが在宅しており、以後は同人を立ち合わせて調査した。</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

イ 123-19



物件(ノ)の土地

(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	越谷市大字南荻島字左敷田		地番	68番5	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(6 枚目)

0150101

地積測量図

地番 68-2-5

土地の所在 越谷市大字南萩島字左敷前

物件(1)の土地

三斜求積表

地番	④	68-2	辺	高さ	長さ	積	面積
NO.			16.431	7.011	115.197741		
			16.431	7.022	115.378482		
					230.576223		
					115.2881115		
					115.28		m <sup>2</sup>
					34.87		

地番	④	68-3	辺	高さ	長さ	積	面積
NO.			8.837	1.948	17.214476		
			12.238	6.782	82.998116		
			12.744	0.422	5.377968		
			14.903	8.033	119.715799		
			9.467	4.245	40.187415		
					265.483774		
					132.7468870		
					132.74		m <sup>2</sup>
					40.15		

地番	④	68-4	辺	高さ	長さ	積	面積
NO.			12.940	7.998	103.494120		
			9.694	4.565	44.253110		
			10.939	7.715	84.394385		
			8.837	1.948	17.214476		
					249.356091		
					124.6780455		
					124.67		m <sup>2</sup>
					37.71		

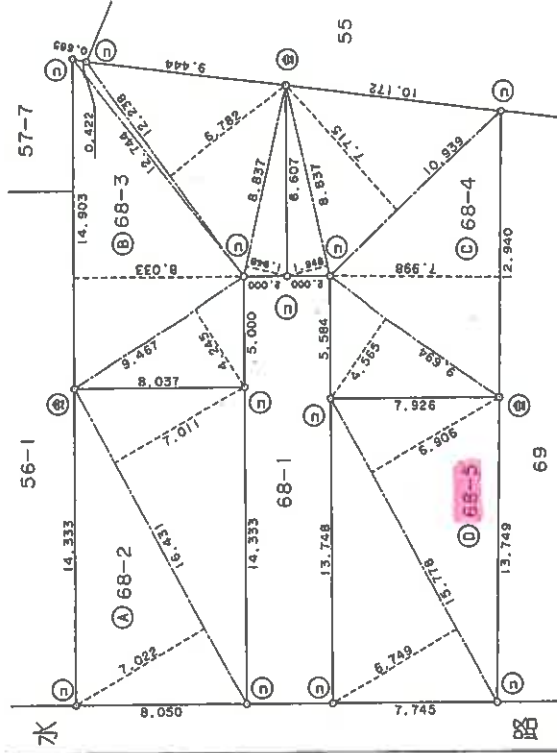
物件(1)

地番	④	68-5	辺	高さ	長さ	積	面積
NO.			15.778	6.906	108.962868		
			15.778	6.749	106.485722		
					215.448590		
					107.7242950		
					107.72		m <sup>2</sup>
					32.59		

總計 480.4373390

5.7.23 処理

縮小コピーにつき縮尺相違



これは図面に記載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総合支局管理)  
 令和6年12月10日 東京法務局 提出 登記者

登記官

(7枚組)

縮尺 1/250

申請人

5年 7月 12日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成6年8月5日

H.6.8.5

建物各階平面図

家屋番号	68-5
建物の所在	越谷市大字南荻島字左敷田68番地5

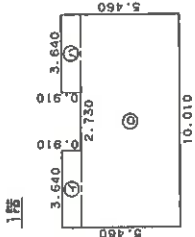
各階平面図

0322691

物件(之)の建物

1階

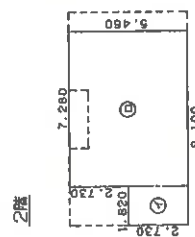
①	3.640 x 0.910 =	3.3124
②	10.010 x 4.550 =	45.5455
③	3.640 x 0.910 =	3.3124
計		52.1703



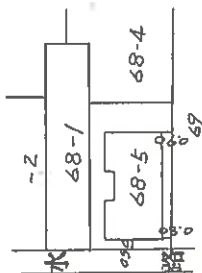
床面積 52.17㎡

2階

①	1.820 x 2.730 =	4.9696
②	7.280 x 5.450 =	39.7488
計		44.7174



床面積 44.71㎡



持分2分の1

持分2分の1

作製者	土地調査家屋	縮尺	1/250	申請人	持分2分の1	縮尺	1/500
	平成6年8月3日作製						

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

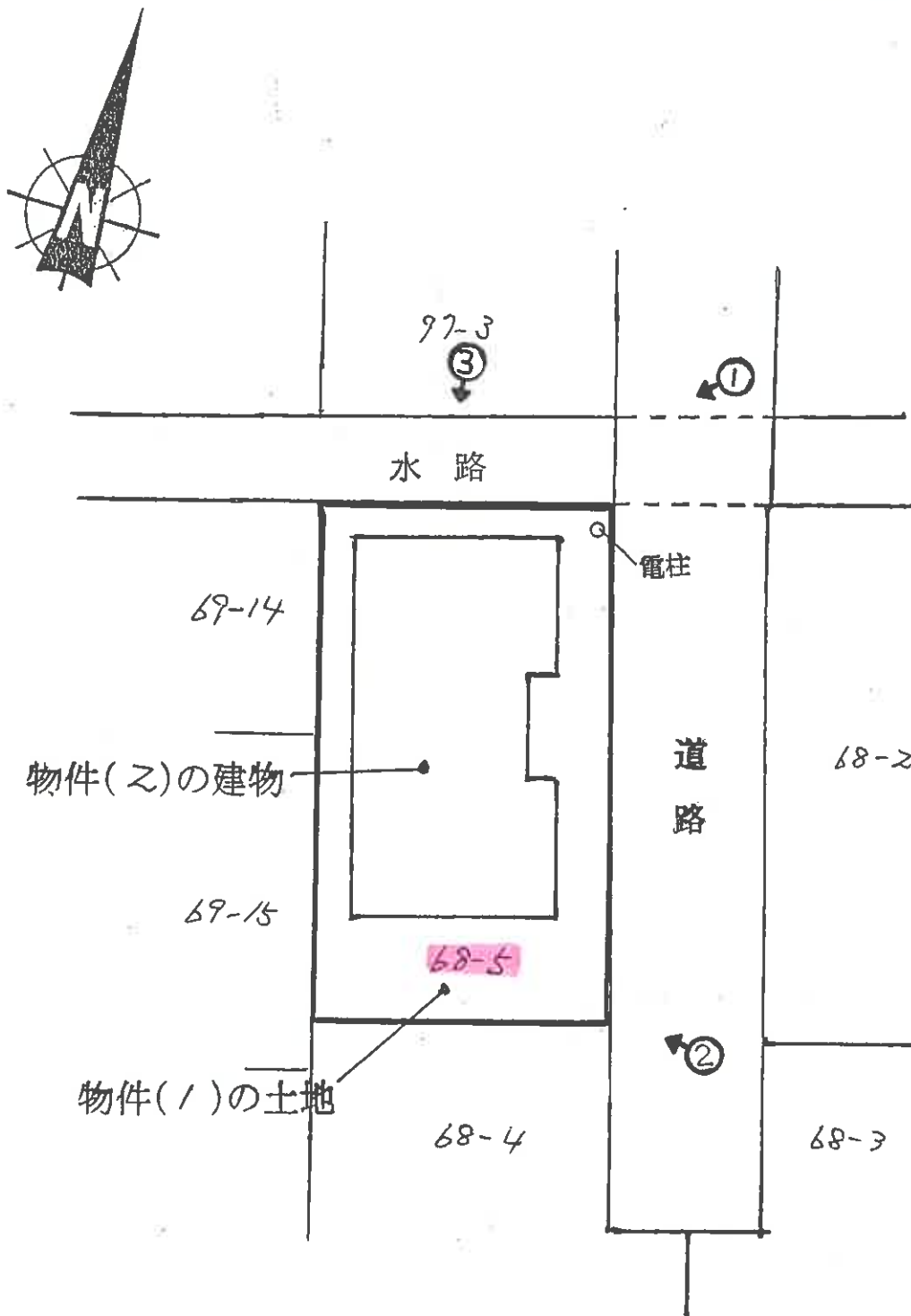
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方支務局総合支局管轄)  
 令和6年12月10日 東京法務局越谷出張所

登記官

(印 捺)

# 土地建物位置関係図

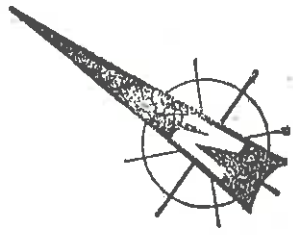
←○写真撮影位置方向を示す



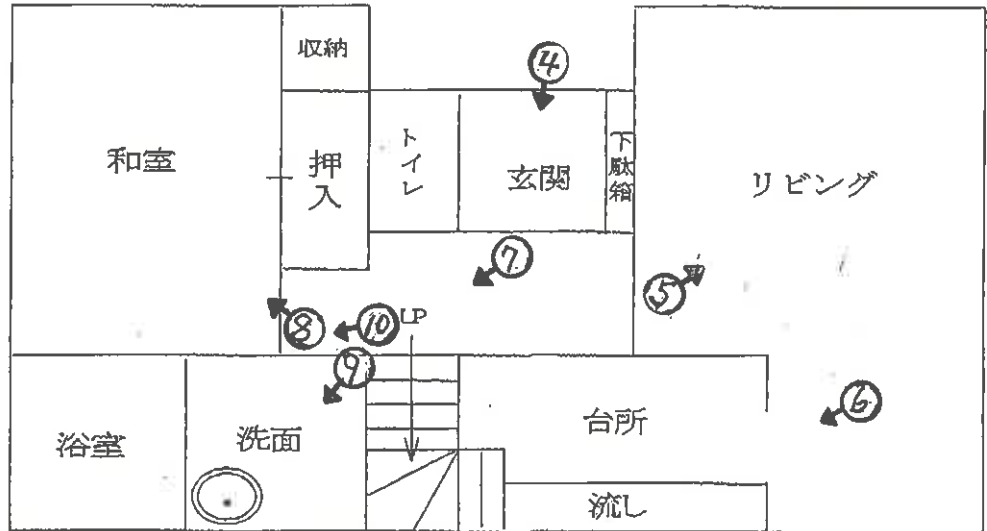
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

# 建物見取図

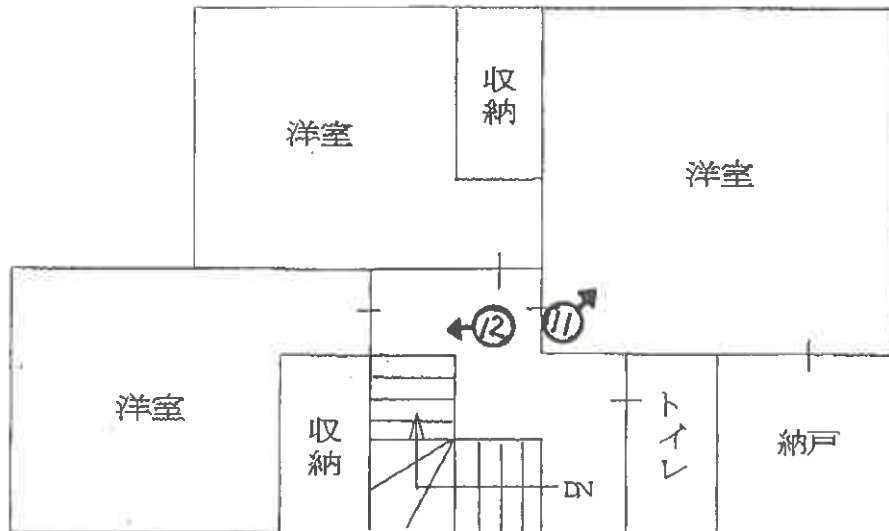
←○写真撮影位置方向を示す



物件（２）の建物



1階



2階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない





④  
物件2内部  
の状況（以  
下同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(14 枚目)

令和6年 (ケ)第 141号  
令和7年 3月12日 現地調査  
令和7年 3月24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

宇田陽一

物件目録

1 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田

地 番 68番5

地 目 宅地

地 積 107.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 越谷市大字南荻島字左敷田68番地5

家屋 番号 68番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル

2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,160,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,120,000円
物件2 (建物)	金 4,040,000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		
	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「北越谷」駅の西方約1.5km(道路距離、以下同じ)に位置する。  「堤根」バス停留所の西方約150mに位置する。	
付近の状況	一般住宅の他、マンション、アパート等も見られる住宅地域である。接近条件としては、荻島小学校まで約450m、西中学校まで約850mである。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制  その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし  高さ制限10m、越谷市まちの整備に関する条例、越谷市景観計画・越谷市景観条例等
画地条件	地積 形状 地勢 その他	107.72㎡ 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	東約4m舗装市道（建築基準法上の道路）  駐車スペース部分は接面道路とほぼ等高であるが、建物敷地部分については約0.3～0.4m程高い。	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地及び駐車スペース、電柱等	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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」としている。	
特記事項	1、敷地内には生活用品やゴミなどが山積しており、道路側に一部はみ出して置かれている。また、詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり、駐車スペースには軽自動車と物置（動産）がある。 2、北側で水路(開渠)に接面している。 3、植栽が道路にはみ出している。 4、越谷・松伏水道企業団によると、水道管は私設管を経由して給水されているとのことである。	

## 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6年3月3日新築 経 過 年 数：約31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、その他 内 壁：クロス貼、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：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	管理状況は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、室内には生活用品、ゴミ、糞などが山積しており、猫によると見られる糞尿による汚れ、傷みが酷い。また、悪臭も酷い。汚れやゴミ等により床が見えない状態にあるため、確認ができない状態にある。</li> <li>2、室内で猫を2匹飼育している。</li> <li>3、室内のゴミなどにより、立ち入れない部屋があった。そのため間取りについては不明な箇所がある。また、前記の通り、ゴミや糞尿などにより床や壁等の状態が詳細に確認できない部分があった。</li> <li>4、屋根に太陽熱温水器が設置されている。そのほか、浴室、洗面所などは日常的に使用されていない模様である。所有者によるとライフラインは止められており、設備などは正常に使用できない可能性がある。</li> <li>5、建物が傾いている可能性がある。また、外壁や基礎にかけて亀裂や剥離等が見られる。</li> </ol>

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	101,000	1.01	107.72	0.90	9,890,000

※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)

基準地価格 越谷-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $104,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 101,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。 道路方位 ±0%

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近条件等で優る。

イ 個別格差 : 方位 +3% 電柱が建物に近接・水道管が私設管等 -2%

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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	170,000	96.88	0.02	330,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性、管理状況(室内の汚れ)、建物の傾きの可能性等を考量のうえ2%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	9,890,000	0.55	法定地上権	5,440,000

### 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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円)
							(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,890,000	-5,440,000		1/1	1.0	0.7	3,120,000
2	330,000	+5,440,000	1.0	1/1	1.0	0.7	4,040,000
一括価格(合計)							7,160,000

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

基準地価格 (越谷-16)

所在 : 越谷市大字南荻島字出津3313番6

価格 : 104,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約900m

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 124㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北6m市道

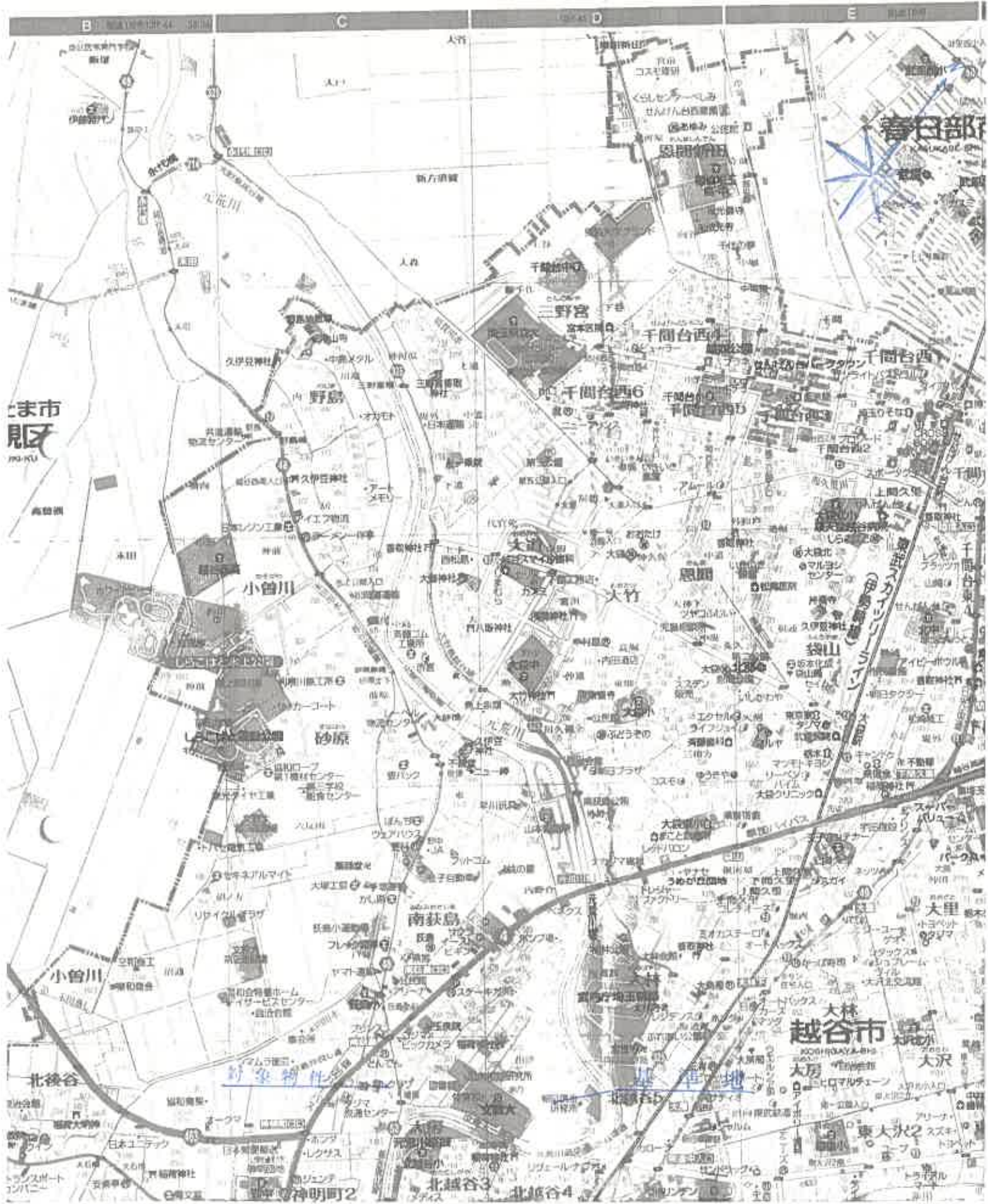
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)

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

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以上



相模市  
相模区  
相模町

春日部

位置図 1:20,000  
昭文社「都市地図」



登記年月日：平成5年7月23日

0150101

地積測量図

地番 68-2-5

土地の所在 越谷市大字南荻島字左敷前

三級地積表

地番 ④ 68-2			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	16.431	7.011	115.197741
	16.431	7.022	115.3764823
		積算面積	230.574223
		積算面積	115.288115
		積算面積	115.28
		積算面積	34.87

地番 ④ 68-3			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	8.837	1.948	17.214476
	12.238	5.782	82.988116
	12.744	0.422	5.377988
	14.903	8.033	119.715799
	9.487	4.245	40.187415
		積算面積	265.493774
		積算面積	132.746870
		積算面積	132.74
		積算面積	40.15

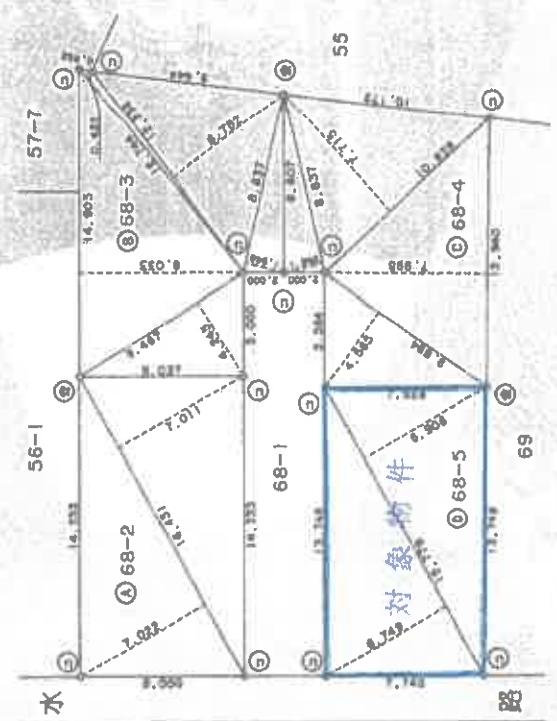
地番 ④ 68-4			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	12.940	7.998	103.494120
	9.694	4.563	44.253110
	10.939	7.715	84.394565
	8.837	1.948	17.214476
		積算面積	249.356081
		積算面積	124.6760455
		積算面積	124.67
		積算面積	37.71

地番 ④ 68-5			
NO.	底辺	高さ	積算面積
	15.778	6.908	108.982868
	15.778	6.749	106.485722
		積算面積	215.468590
		積算面積	107.7242950
		積算面積	107.72
		積算面積	32.59

總算 480.4373390

測量士 5.1.23 延洋



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 土城家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会所属)

5年7月12日(申)

アラスチック  
金具板  
用紙

これは図面に記載されている内容を説明した図面であり、  
(さいたま市地方事務局長(支局長)宛)  
令和6年12月10日 東京法律事務所

10

請求番号：2-2

本図面は、A3サイズの図面を70%に縮小して作成した。

登記年月日：平成6年8月5日

0322691

各階平面図

68-5

建物各階平面図

H.6.8.5

建物の所在 埼玉県大宮市南袋田58番地5

京屋番号

建物の所在

申請人

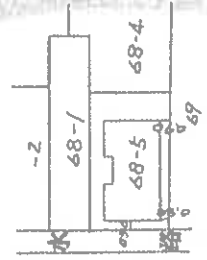
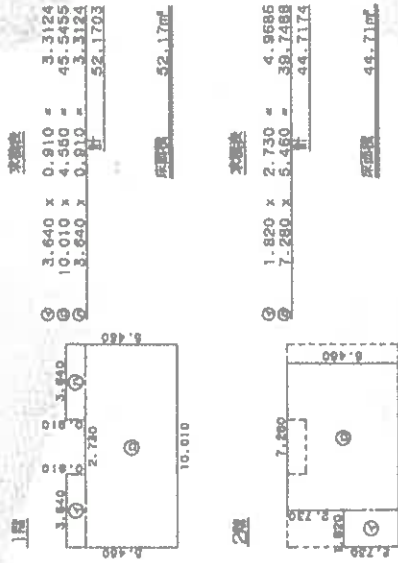
縮尺 1/250

平成6年8月3日作成

作製者

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

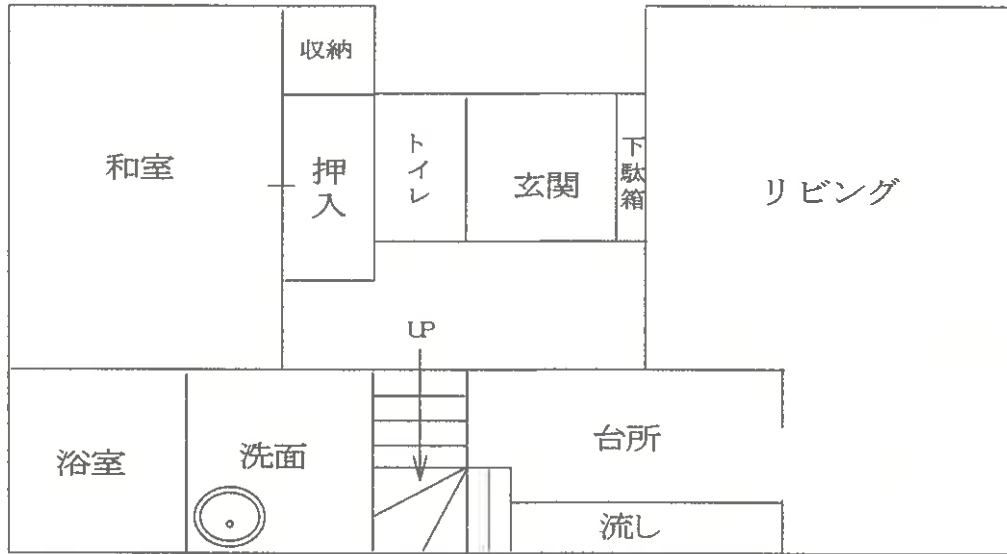


これは図面に記載されている内容を証明し、書面による。  
 (さいたま地方法院総合支庁管轄)  
 令和6年12月10日 東京法務局 提出 三井

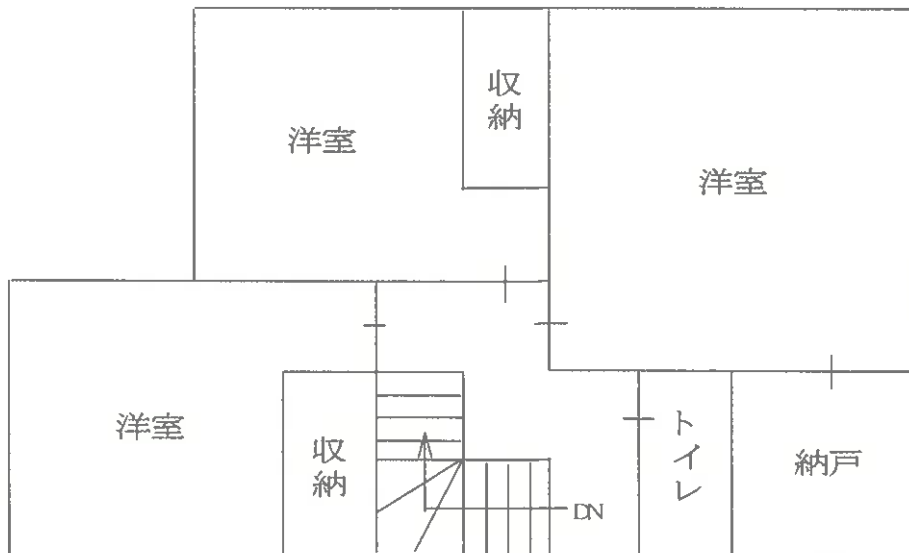
請求番号：2-3

本図面は、A3判の図面を  
 70%に縮小複写した。

# 建物見取図



1階



2階