

## 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   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番19                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 82.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番20                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.63平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目13番地19、13番地20            |
|   | 家屋 番号 | 13番19                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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。

---

---

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   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番19                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 82.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番20                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.63平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目13番地19、13番地20            |
|   | 家屋 番号 | 13番19                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第 134号  
令和8年 1月13日受理  
令和8年 3月19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   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番19                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 82.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番20                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.63平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目13番地19、13番地20            |
|   | 家屋 番号 | 13番19                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 40.57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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <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」のとおり														
建物	物件3														
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:														
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 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」のとおり														
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>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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

- 本件土地（物件1, 2）について
  - 1 本件土地は、ブロックフェンス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9番1の土地は、吉川市所有の公衆用道路である。
  
- 本件建物（物件3）について
  - 1 屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていた（写真②参照）。
  - 2 玄関内と2階の階段付近のクロスが剥がれていた（写真③, 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

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。</li><li>2 本件建物の屋根の上に、太陽光発電パネルが設置されていますが、所有権留保はありません。</li><li>3 一度雨漏りがしたことがあります。修理等はしていません。</li><li>4 IHのコンロが壊れています。</li><li>5 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。</li></ol>

(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3）の占有者及び占有状況について  
関係人の陳述及び室内の状況等から、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
8年 1月14日 (水) 11:35-11:40	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者兼所有者の息子に面談
8年 2月13日 (金) 13:15-13:40	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
8年 2月13日 (金) 15:25-15:30	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 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 12-7    ^ 14-19    \* 19-31  
 0 12-29    - 18-20

6-2	N	6-3	6-4	6-5	6-6	6-7	6-8	6-9	5-1	5-2	5-3	5-4									
6-18	6-17	6-16	6-15	6-14	6-13	6-12	6-11	6-10	5-19	5-18	5-17	5-16									
7-2	7-3	7-4	7-5	7-6	7-7	7-8			8-1	8-2	8-4	8-5	8-6	8-7							
7-24	7-23	7-22	7-21	7-20	7-19	7-17	7-16	7-15	7-14	7-13	7-12	7-11	7-10	7-9	8-38	8-37	8-36	8-35	8-34	8-33	
13-2	13-3	13-4	13-5	13-6	13-7	13-8	13-9	13-10	13-11	13-12	13-13	13-14	13-15	13-16	12-1	12-2	12-3	12-4	12-5	12-6	
13-28	13-27	13-26	13-25	13-24	13-23	13-22	13-21	13-19	13-18	13-17					12-38	12-37	12-36	12-35	12-34	12-32	12-30
9-1											12-33 12-31										
14-2	14-3	14-4	14-5	14-6	14-7	14-8	14-9								15-1	15-2	15-3	15-4			
14-18	14-17	14-16	14-15	14-14	14-13	14-12	14-11	14-10							15-19	15-18	15-17	15-16			
19-2	19-3	19-4	19-5	19-7	19-8	19-9	19-10	19-11	19-12	19-13	19-15				18-1	18-2	18-3	18-4	18-5		
19-30	19-29	19-28	19-26	19-25	19-24	19-23	19-22	19-20	19-19	19-18	19-17	19-16			18-25	18-24	18-22	18-21			

(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。

地番区域見出  
 新栄2丁目

請求部	所在	古川市新栄三丁目		地番	13番19			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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11月20日  
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-1  
 (1/1)

登記官

67-201

0407285

13-18, 13-19

地番 1644-176-100  
1644-176-100

土地の所在 北葛城郡吉川町大字平沼五丁目400

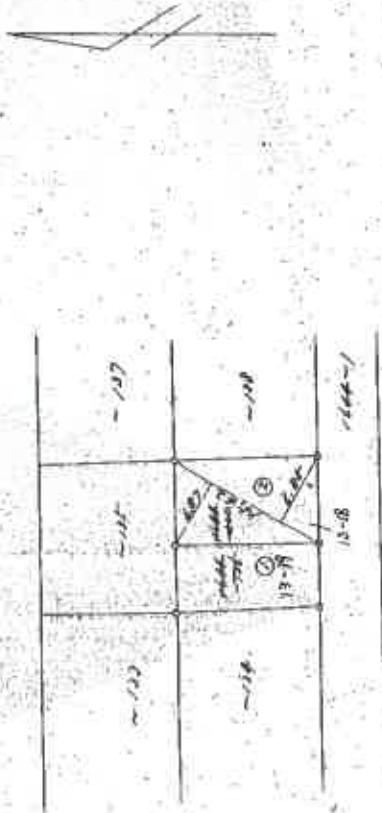
青川市 新栄二丁目

地積測量図

46.12.20

昭和46年12月20日  
作成年月日

申請人



求積表

番号	地番	用途	高さ	形状	面積
1	1644-176-100	住宅	13-18	10.8	105.72
2	1644-176-100	住宅	13-19	10.8	105.72
3	1644-176-100	住宅	13-17	10.8	105.72
4	1644-176-100	住宅	13-18	10.8	105.72
計					423.88

① 13-17 ② 13-18  
 ③ 13-19  
 $(10.8 \times 10.8) \times 4 = 423.88$

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を反映した図面である。  
 (さいたま地方建設局地家調査課)

昭和46年12月20日 東京建設局

登記簿

(18枚目)

登記年月日：昭和46年12月20日

0407286

13-22 13-20 13-21

地番 ~~16546-134-298-1-199~~  
~~16546-134-298-2-199~~

土地の所在 北葛城郡吉川町大字平忍字新庄1丁目10

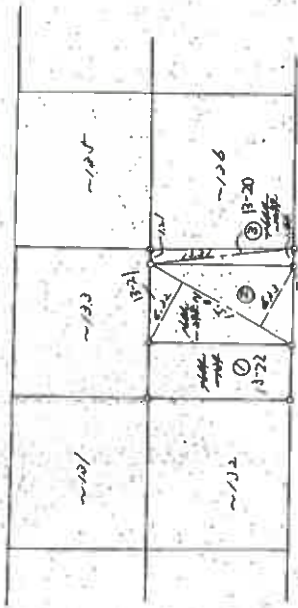
吉川市 新栄二丁目

地積測量図

546.12.20

作製年月日  
昭和46年12月20日

申請人



### 求積表

号	地番	形状	寸法	積算	面積
2	13-21	15.00	7.2	108.00	108.00
3	13-20	13.21	2.21	29.29	29.29
計					137.29

①  $108.00 + 29.29 = 137.29$   
 $13-22 (183.26) - \{ (95.00/5) + (17.60/7) \} = 70.6228$

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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。  
(さいたま地方支務局 総合支庁管理)

令和7年11月20日 東京支務局

登記年月日：平成23年5月18日

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  
(さいたま地方広務局総合支局書機)  
令和7年11月20日 東京広務局

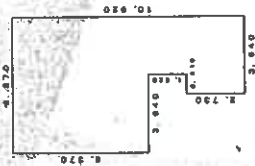
(10枚目)

登記官



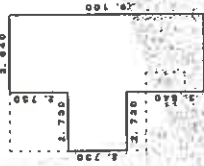
各階平面図

1階  
水面積  
2.730 x 10.920 = 29.631600  
3.640 x 6.370 = 23.133600  
0.910 x 2.730 = 2.484900  
計 55.249100



床面積 55.428 ㎡

2階  
求積数  
2.730 x 2.730 = 7.452900  
3.640 x 9.100 = 33.124000  
計 40.576900

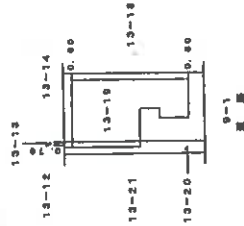


床面積 40.87 ㎡

建物平面図

家屋番号 13番19

建物の所在 吉川市新栄二丁目13番地19、13番地20



作成者



(平成23年6月16日作成)

(埼玉工地区家屋調査士会用紙)

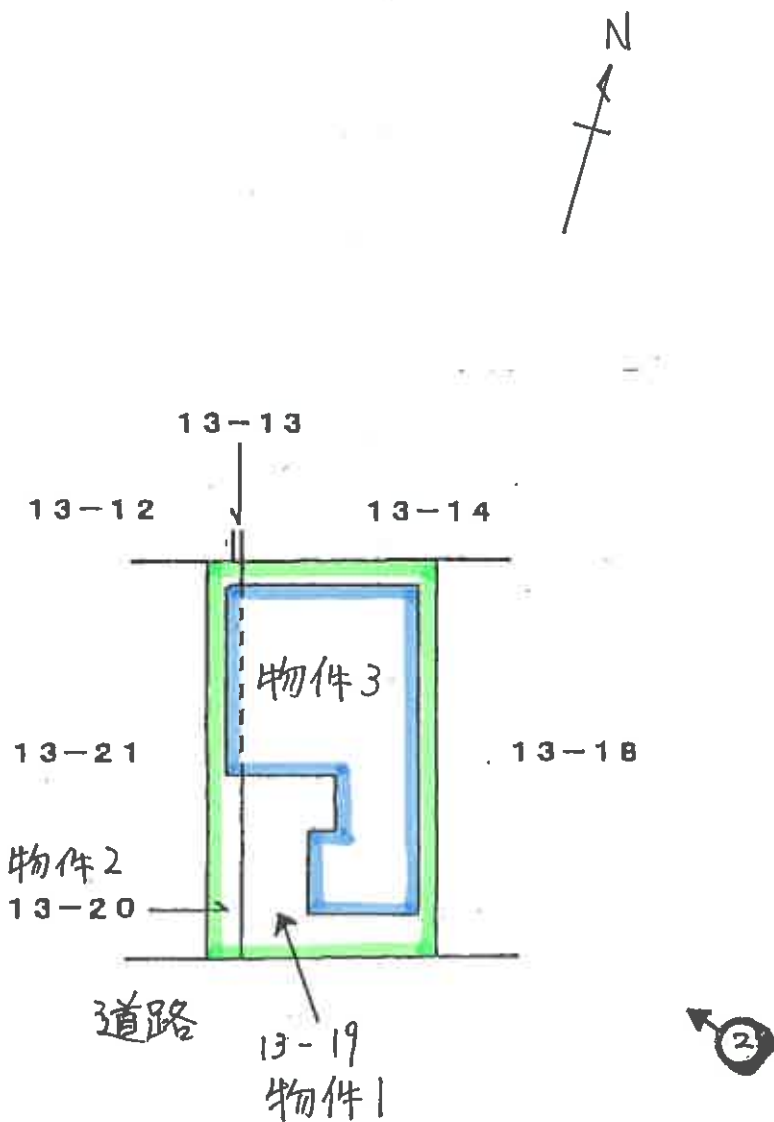
申請人



縮尺 1/500

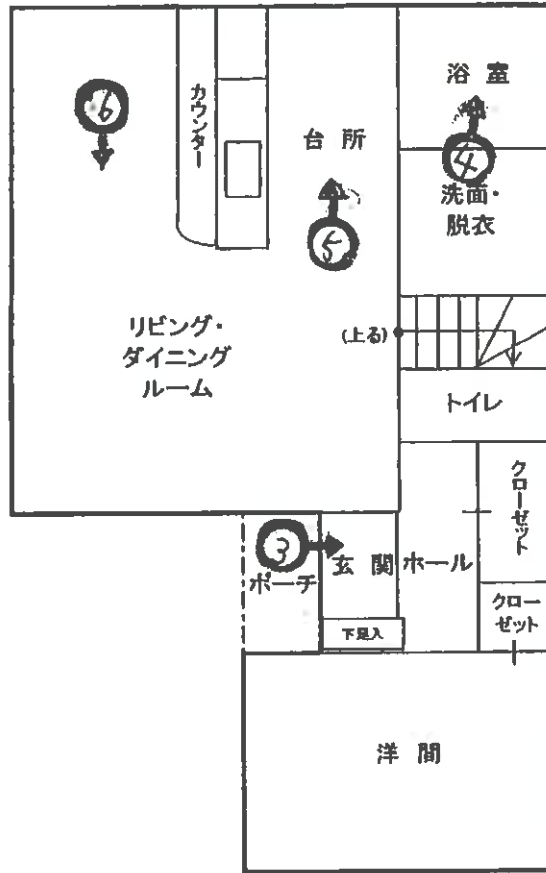
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

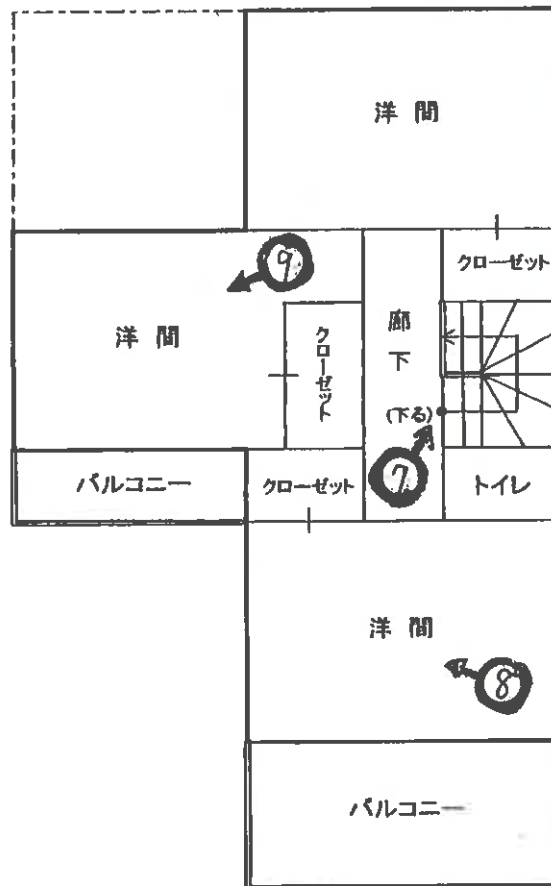


( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。 )

7(ケ)134 建物間取図(見取図) ( ←○ 写真撮影位置 )



1階



2階



①



②



③



4



5



6



7



8



9

副本

令和7年 (ケ) 第134号

令和8年2月13日 現地調査

令和8年4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

三田 和巳

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番19                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 82.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目                         |
|   | 地 番   | 13番20                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.63平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 吉川市新栄二丁目13番地19、13番地20            |
|   | 家屋 番号 | 13番19                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,490,000円
物件2(土地)	金530,000円
物件3(建物)	金7,530,000円

- ①一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件<sup>3</sup>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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
番号	特 記 事 項		

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及び2 )

位置・交通	JR武蔵野線 吉川 駅の 北東 方約 2.8 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域である。接近条件としては、栄小学校まで約600m、中央中学校まで約1.1km。	
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	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	吉川ネオポリス地区地区計画区域
画地条件 (規模、形状等)	地積	100.00㎡(物件1及び2)
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)に接面する。接面道路より約30cm高位。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件3の敷地、駐車スペース等として利用されている。次頁特記事項参照。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	あり

※下水道負担金支払いの詳細は不明

<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 吉川市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。</li> <li>2. 物件1及び2と隣接地との境界付近について、現地で巻尺を用いて計測可能な部分を概測した結果、隣接地との境界のブロック壁や利用状況より、本件土地の形状及び地積は地積測量図のとおりと推定される。</li> <li>3. 吉川市都市計画課にて調査したところ、物件1及び2は吉川ネオポリス地区地区計画区域内にあり、通常の建築基準法による制限に加え、以下の制限等を受ける。 <ol style="list-style-type: none"> <li>①建築物の用途の制限</li> <li>②敷地面積の最低限度 130㎡</li> </ol> <p>※ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて、建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>③建築物等の高さの最高限度 10m</li> <li>④かき又はさくの構造の制限</li> </ol> <p>※以上、当該地区計画における制限の詳細については、吉川市都市計画課に問い合わせされたし。</p> </li> <li>4. 吉川市開発建築課にて調査したところ、物件1及び2土地上の物件3建物について、建築計画概要書の記録は残されていないとの事であった。敷地である物件1及び2の地積は合計100.00㎡であるため、上記「②敷地面積の最低限度 130㎡」の規定但し書きに該当することが考えられるが、詳細は不明。地上建物の建替については、同課と協議されたし。</li> <li>5. 物件1土地上に簡易物置(動産)あり。</li> <li>6. 吉川市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2022年4月)によると、物件1は中川、江戸川及び利根川の浸水想定区域として表示されている。(及び2)</li> </ol>
-------------	---

## 2. 建物の概況・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	平成23年5月10日 新築(登記記載)
	経過年数	約 15 年
	経済的残存耐用年数	約 10 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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	室内階段付近のクロスに剥がれあり。関係者より、①一度雨漏りがしたことがあるが、修理等はしていない、②IHコンロが壊れている、との陳述を得た。全体的に経年程度の損傷、歪み、老朽化あり。	
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	屋根上にソーラーパネル(太陽光発電システム)あり。当該太陽光発電システムについては、ローンが残っており、残額が不明であるため、本件評価の対象外とした。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

【物件 1及び2】 (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	100,000	1.01	82.37	0.95	1.0	7,900,000
2	100,000	1.01	17.63	0.95	1.0	1,690,000

※ 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 吉川-1 100,000 円/㎡	100.3	100	100	
	×	×	×	=
	100	100	100	100,000 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 : なし

◇地域格差 : 地価公示地等と同等の効用であることを考量

イ 個別格差 : 方位 +6%、地区計画の最低敷地面積に満たないこと -5% 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 <sup>3</sup> <sub>2</sub> 】( 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
3 2	190,000	96.05	0.30	5,470,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 10 / ( 15 + 10 ) \times ( 1 - 0.25 ) \} = 0.30$$

観察減価率 - 25 %

(建物内外の損傷の程度、太陽光発電システムの取り外されるリスク及びそれらの影響、中古建物の市場性等を考慮して減価率25%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、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、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	7,900,000	0.55	法定地上権	4,350,000
2	1,690,000	0.55	法定地上権	930,000
合 計				5,280,000

### 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	7,900,000	－ 4,350,000		1.0	0.7	2,490,000
2	1,690,000	－ 930,000		1.0	0.7	530,000
3	5,470,000	+ 5,280,000	1.0	1.0	0.7	7,530,000
一括価格(合計)						10,550,000

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

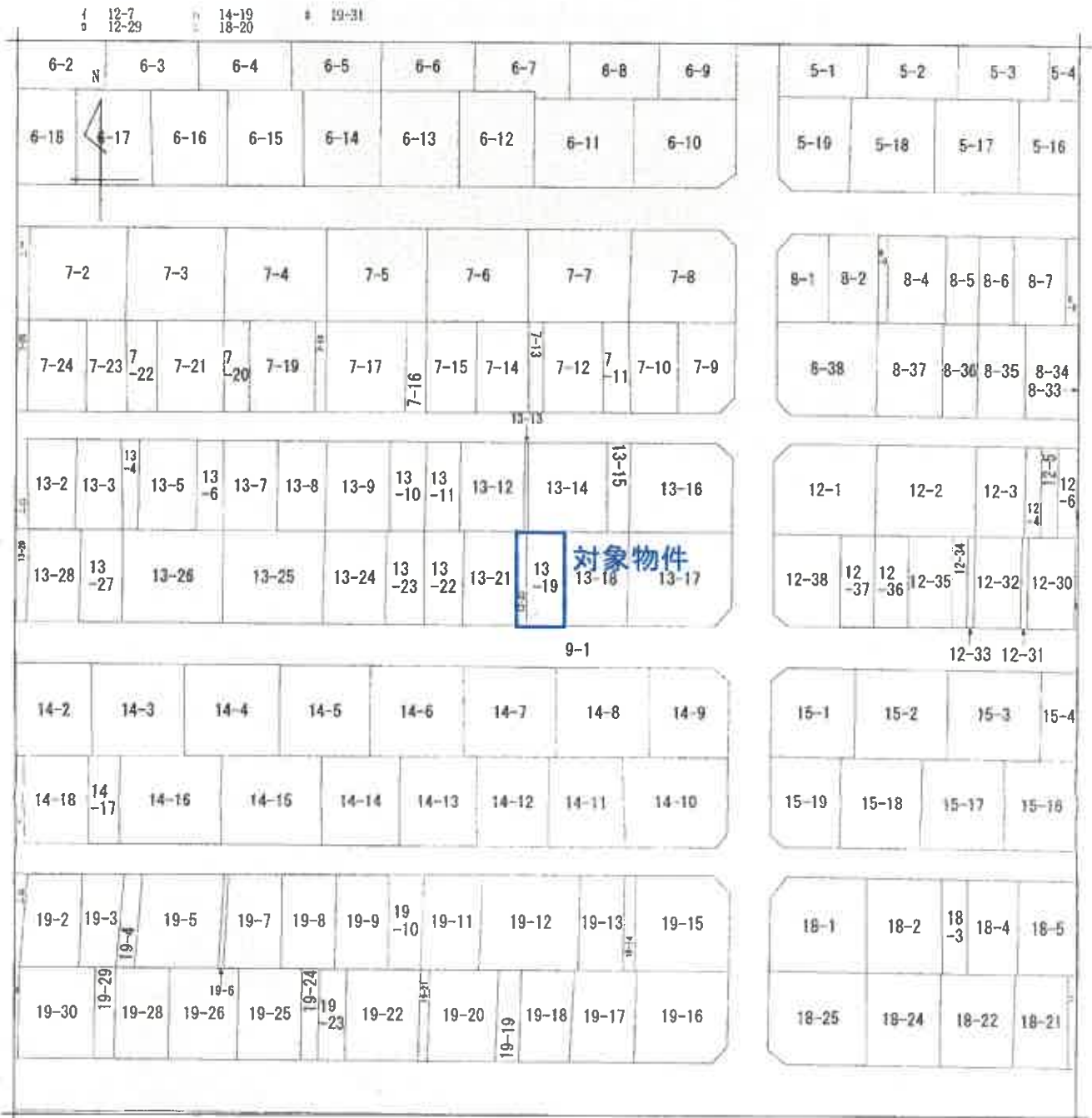
地価公示価格	( 吉川 - 1 )
所 在	吉川市きよみ野3丁目7番4
価 格	100,000円／m <sup>2</sup>
位 置	JR武蔵野線「吉川駅」 約2.8km
価格時点	令和8年1月1日
地 積	188 m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水、ガス
接面街路	北側幅員6m市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地域の概要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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





(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。

地番区域見出  
新栄2丁目

請求部	所在	古川市新栄二丁目		地番	13番19		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は座番は記号	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11月20日  
 東京法務局

請求番号: 4-1  
(1/1)

登記官

※11頁はありません。



登記年月日：昭和46年12月20日

0407286

13-22 13-20 13-21

地番 13-22-132-299

土地の所在 北葛飾郡吉川町大字新栄二丁目

吉川市 新栄二丁目

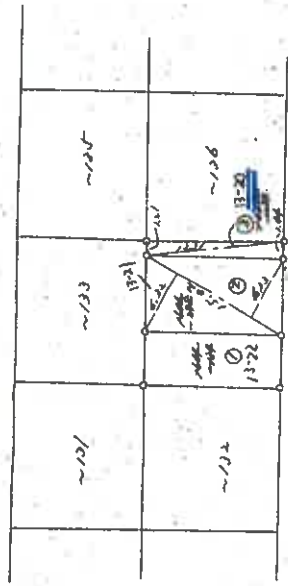
地積測量図

546.12.20

昭和四十六年 月 日

作製年月日

申請人



### 求積表

区分	地番	面積	積算	面積	面積
1	13-21	15.02	1.33	1.33	22.20
2	13-22	24.11	2.21	2.21	17.25
3	13-20				
4					
5					
6					
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					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

①  $15.02 \times 1.33 + 24.11 \times 2.21 = 183.26$   
 $183.26 - \{ (95.00 \times 1.5) + (17.65 \times 1.5) \} = 70.6228$

A3版をA4版に縮小したものです。

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

（右は前面に記録されている内容を縮小した地図である）  
（さいたま市地方生活問題調査委員会）  
昭和46年11月20日 調査員 田中 隆

登記簿

登記年月日：平成23年5月18日

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。  
さいたま地方裁判所(埼玉支庁管轄)  
令和7年11月20日 東京法務局

登記官

図紙番号：4-4

建築物図面

家屋番号 13番19

建築物の所在 吉川市新栄二丁目13番地19、13番地20

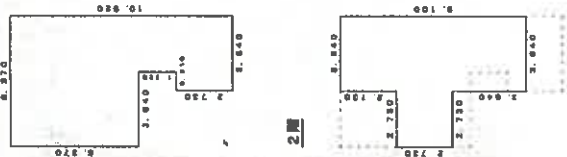
各階平面図

本階数

2.730 X 10.920	=	29.811600
3.640 X 6.370	=	23.188200
0.910 X 2.730	=	2.484300
計		55.484100

床面積 55.48 m<sup>2</sup>

1階

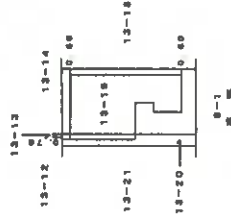


2階数

2.730 X 2.730	=	7.462900
3.640 X 9.100	=	33.124000
計		40.586900

床面積 40.57 m<sup>2</sup>

2階



A3版をA4版に縮小したものです。

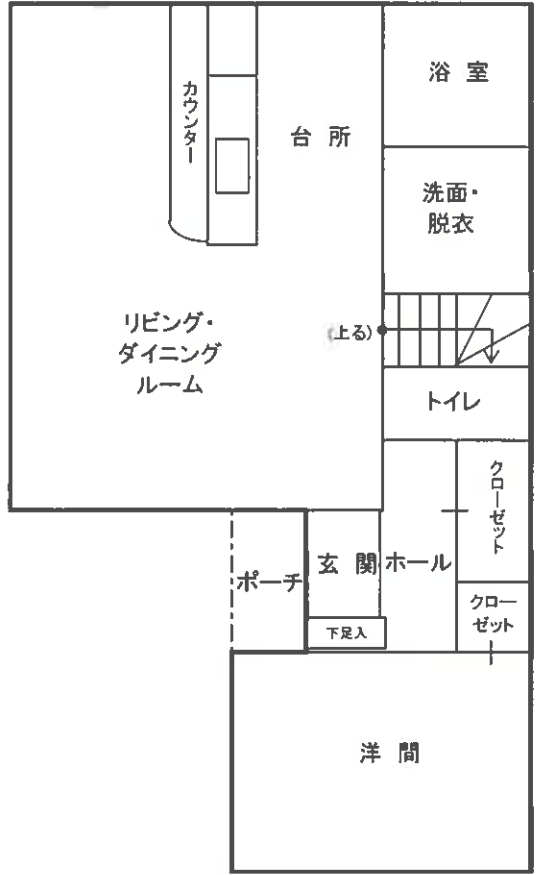
縮尺 1/500

申請人

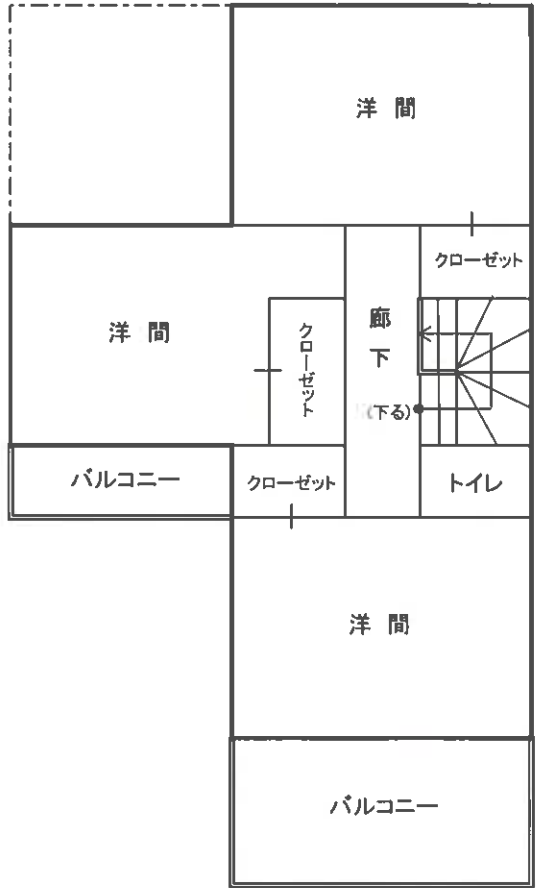
1/250

作成者

埼玉土地家屋調査士会(用紙)  
平成23年5月1日



1階



2階