

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。

令和 7 年（ケ）第 9 5 号

注 意 書

現況調査報告書（令和 8 年 5 月 1 9 日提出）
の 5 枚目に債務者兼所有者の破産管財人の事務
所事務員の陳述が記載されていますが、当該
破産手続は既に廃止（終了）しています。

さいたま地方裁判所越谷支部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 11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 8月 4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	7,930,000 6,344,000	一括	1,586,000	68,520	0
1	1,120,000				
2	6,810,000				



物 件 目 録

1 所 在 越谷市川柳町一丁目
地 番 48番
地 目 宅地
地 積 64.50平方メートル

2 所 在 越谷市川柳町一丁目48番地

家屋 番号 48番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 27.12平方メートル
2階 32.29平方メートル
3階 26.91平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 越谷市川柳町一丁目
- 地 番 48番
- 地 目 宅地
- 地 積 64.50平方メートル
- 2 所 在 越谷市川柳町一丁目48番地
- 家屋 番号 48番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき3階建
- 床 面 積
- | | |
|----|-------------|
| 1階 | 27.12平方メートル |
| 2階 | 32.29平方メートル |
| 3階 | 26.91平方メートル |



令和7年(ケ)第 95号
令和7年10月28日受理
令和8年 5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 | 越谷市川柳町一丁目 | | |
| | 地 番 | 4 8 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6 4 . 5 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 越谷市川柳町一丁目 4 8 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 4 8 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 7 . 1 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 2 . 2 9 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 6 . 9 1 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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 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 ☐ 「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 2		
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：		
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 ☒ 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 ☒ 「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 [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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年ころ	
最初の	契約日	令和 3年ころ	
契約等	期間	令和 3年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

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が、南側隣接地（地番４９番の土地）のブロック塀の一部が北側に傾斜しており、推定される境界線より約４センチメートル（奥行約２メートル）ズレて越境している可能性がある（写真④、⑤参照）。
- 2 本件土地に接面する地番５３番の土地は、越谷市所有の公衆用道路である。

■ 本件建物（物件２）について

- 1 屋根に太陽光発電パネルが設置されていた（写真③参照）。
- 2 外壁サイディングの目地に、ひび割れが多数存在した。
- 3 浴室の洗い場の床に、亀裂と黒カビが発生していた（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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は、本件債務者兼所有者Aの元妻です。 2 本件建物には、Aと一緒に住んでいましたが、令和3年ころ、Aは本件建物から出て行きました。 3 本件建物について、Aとの間で家賃のやり取りはありません。 4 浴室洗い場の床に、入居して2、3か月で亀裂が生じました。 5 キッチンの食洗機が壊れていて使えません。 6 太陽光発電パネルは、平成29年3月ころに設置しました。 7 「本件土地と南側隣接地（地番49番の土地）のブロック塀の一部が北側に傾斜して、境界線より約4センチメートル（奥行約2メートル）ズレて越境している。」ということですが、本件土地建物を購入したときからこの状態でした。
■ Aの破産管財人Cの 事務所 事務員	1 本件土地建物は、法律上、Cが管理しています。 2 本件建物には、Bが居住していますが、Bとの間で家賃のやり取りはありません。

(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
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
7年11月 7日 (金) 9:00—9:05	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年11月20日 (木) 15:15—16:15	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
7年11月27日 (木) 15:40—15:43	さいたま地方裁判所越谷支部	Cの事務所事務員から電話聴取
8年 5月 1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 () : — :		

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 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

登記年月日：平成24年2月8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。
令和7年8月27日
さいたま市地方建設局総合支局

(9 枚目)

登記官

請求番号：16-2

地 積 測 量 図

地 番	48
土地の所在	越谷市川柳町一丁目

求積表

順 号	48	点 名	X座標	Y座標	面 積	合 計
1	PS	69.249	97.201	-6.173	-422.474077	
2	PS	76.239	98.193	5.306	415.136134	
3	9	77.764	102.697	7.146	565.701544	
4	10	76.501	105.339	1.859	142.213359	
5	20	68.391	104.366	-8.138	-556.666958	
6				合 計	129.013002	
7				合 計 面 積	64.505010	
8				合 計 地 積	64.50 m ²	

引 取 表	点 名	X座標	Y座標	備 考
73		78.338	94.656	トラバース点
74		93.712	93.712	トラバース点
4		90.789	95.555	市界点
26		82.043	91.280	市界点

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	平成24年2月3日

凡 例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
石 柱	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
コンクリート杭	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
プラスチック杭	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
金 属 杭	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
金 属 プレート	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

作成者
(平成24年 2 月 3 日作成)

埼玉土地家屋調査士

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成24年9月11日

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。
令和7年8月27日 さいたま市地方法務局総合支庁

登記書

（10枚目）

請求番号 16-3

建物図面 各階平面図

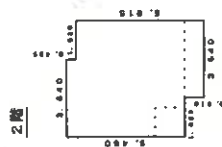
家屋番号 48

建物の所在 越谷市川瀬町一丁目48番地



床面積

3.640 × 0.455	=	1.656200
5.460 × 3.640	=	19.874400
4.095 × 1.365	=	5.589875
計		27.120375



床面積

3.640 × 0.455	=	1.656200
5.460 × 5.005	=	27.327300
3.640 × 0.810	=	2.948400
計		32.295900



床面積

2.730 × 0.455	=	1.242150
4.550 × 3.185	=	14.491750
4.095 × 2.730	=	11.179350
計		26.913250



作成者

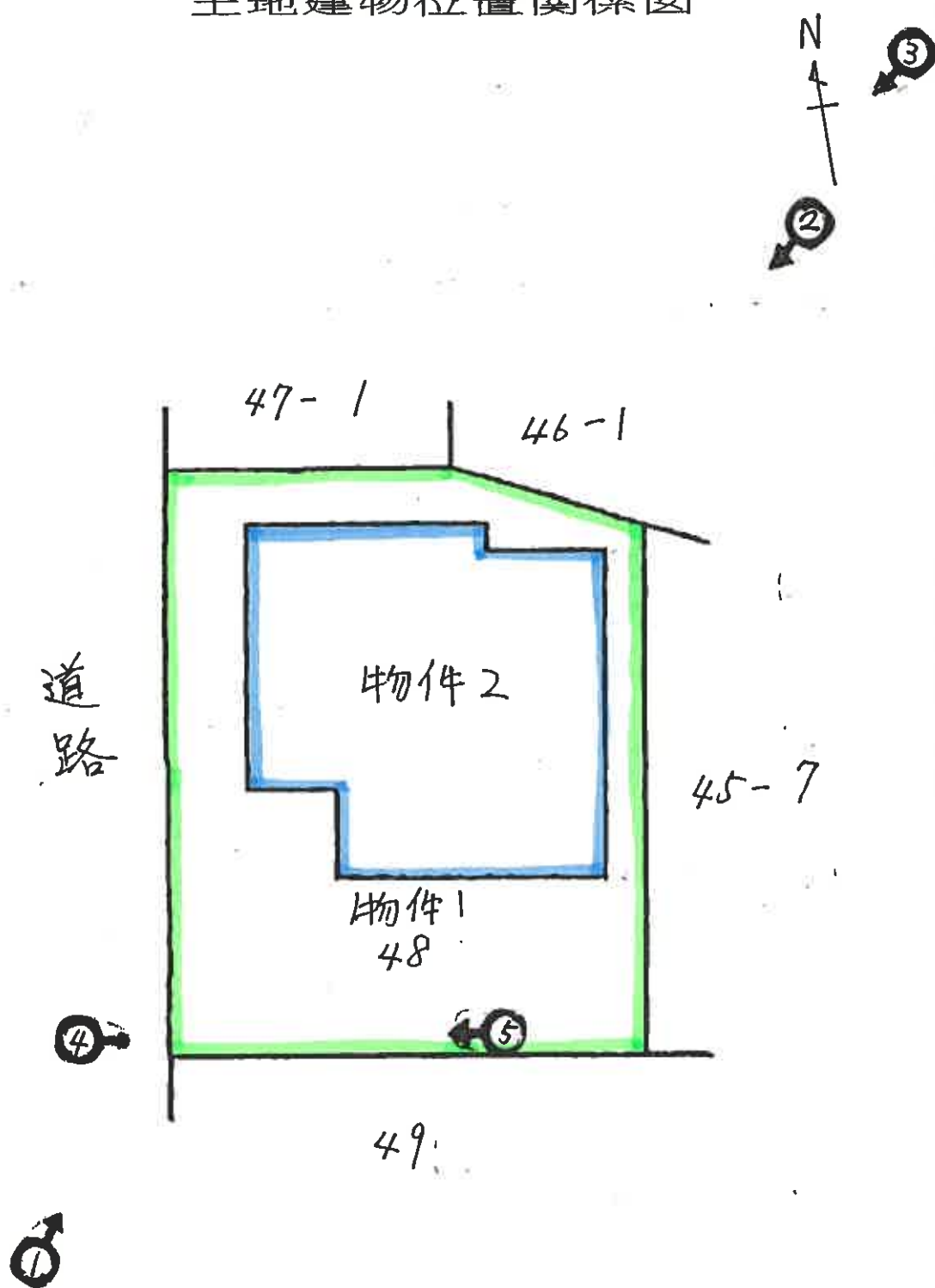
1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

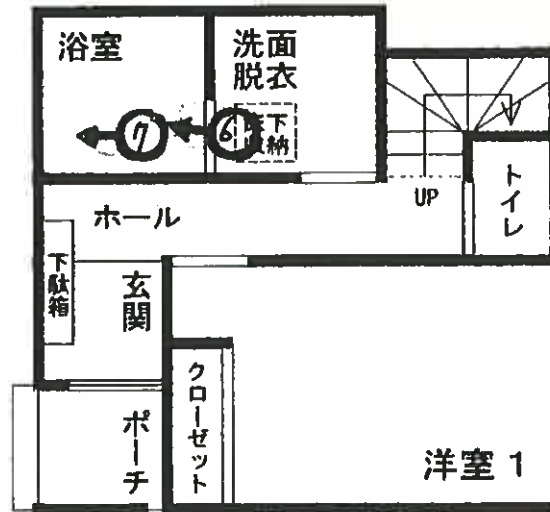
土地建物位置関係図



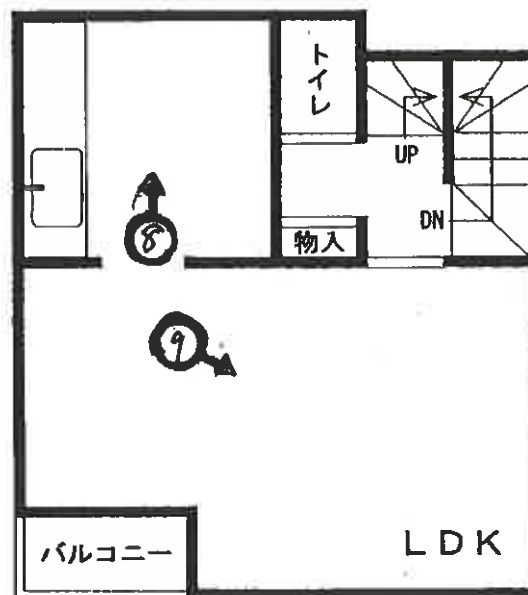
(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建物見取図

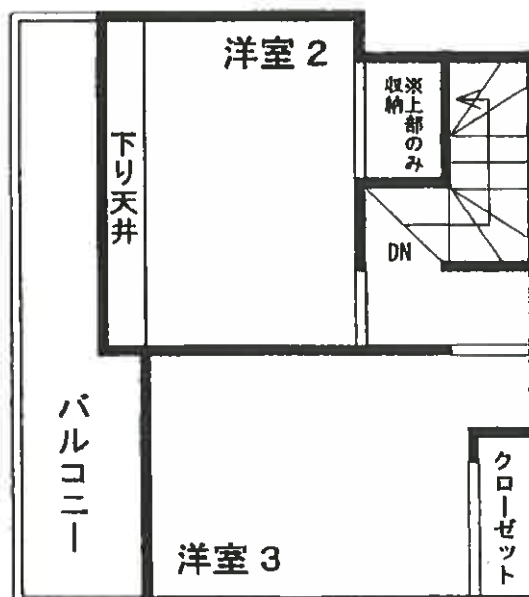
(←○ 写真撮影位置) 令和 7 年 (ケ) 第 95 号



1階平面図



2階平面図



3階平面図



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7年（ケ）第 95 号
令和 7年 11月 20日 現地調査
令和 8年 6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 | 越谷市川柳町一丁目 | | |
| | 地 番 | 48 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 64.50 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 越谷市川柳町一丁目 48 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 48 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 27.12 平方メートル | |
| | | 2 階 | 32.29 平方メートル | |
| | | 3 階 | 26.91 平方メートル | |

第1 評価額

一括価格	
金 7,930,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,120,000円
物件2（建物）	金 6,810,000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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	太陽光発電システム設置(評価対象外)あり		

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「新越谷」駅の東方約1.6km※、又は、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅の西方約1.8km※に位置する。（※道路距離以下同じ） バス停「登戸橋」（JR武蔵野線南越谷駅南口行き）まで約450m	
付 近 の 状 況	一般住宅や小規模事業所等が見られる中に駐車場も介在する住宅地域 接近条件として、川柳小学校まで約740m、光陽中学校まで約880m。	
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、農業振興地域外・農用地区域外 ②「越谷市まちの整備に関する条例」 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 64.50 m² 物件1は、市街化調整区域内で土地改良法による換地処分(S45.6.30)後、雑種地から宅地へ地目変更されているが線引き日(S45.8.25)前に建物が建っていたと推定される宅地で、その後相続や転売等の履歴を経て住宅メーカーが取得し、適合証明(農地転用・開発行為等許可不要)により建築許可を得て戸建住宅地として販売した土地と思われる。 地積については、上記住宅メーカーが物件2(建物)の建築時に確定測量を実施したものと思われ、法務局備付けの測量図(座標法による面積計算)あり。本件対象地の間口奥行等(各辺長)のレーザー距離計使用による簡易概測は、上記測量図記載数値と概ね一致した。また、物件2(建物)の建築計画概要書(取得可能)に記載された敷地面積も登記数値と合致している。 隣地境界は、西側道路接面部分を除き4辺(北・北東・東・南)はブロック塀等(4辺とも隣地ブロック塀と並列)で囲われ、各々敷地内に設置されているものと推定され区画は明確である。但し、南側隣地(49番の土地)のブロック塀が一部北側に傾斜しており、推定境界線より4cm程度(奥行約2m※ブロック5個分)ズレて越境している可能性がある。 占有者B(債務者兼所有者の元妻※以下省略)の陳述では、本件土地建物を購入当時から現況状態であり、境界について隣地所有者と相互確認をした事は無かったとの事(南側隣家の居住者は高齢で、現在は殆ど空家状態である模様)。 境界標は、隣接地と接する区画の角5ヶ所すべてにおいて金属プレートが視認可能。但し、上記越境部分と推定される南西角は境界標もズレている可能性があるため、隣地所有者との立会いや交渉(境界の再確認及び補修施工※ブロック塀は倒壊リスクあり)が望まれる。 形 状 ほぼ整形 ほぼ平坦	

画 地 条 件	そ の 他	地盤はやや軟弱と推定 ☆水害リスクについて Bの陳述では過去に道路冠水等の履歴は無いとの事。 越谷市内水ハザードマップでも、物件1の近隣エリアでは過去に浸水被害(H3～R元の台風等雨の実績、R5.6の台風2号による冠水)の履歴は無い。 また、当該地域は江戸川・荒川・利根川ほか一級河川計6本の浸水想定区域内である。液状化危険度はやや高い地域内。 (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)
接面道路の状況		西側で概測幅員約4mの行止まり舗装市道(No.90747)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(H4.12)、道路後退は不要。 ※ 当初私道で道路位置指定(S42.2.28 No.79)があったが、昭和50～60年代に持分寄付が行われ市道認定(No.90747)された。なお、土地接面箇所は側溝蓋の排水格子部分(鉄製)が腐食して欠落している。 物件1は、接面道路より0～約0.3高い。
土地の利用状況等		物件2(建物)の敷地、庭、駐車スペース(コンクリート敷)等として利用 西・南側隣接地の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
供給処理施設		上水道：あり ガス配管：なし(但し、現況建物は電化仕様のためガス利用なし) 下水道：なし(現況合併処理浄化槽利用)
特記事項		物件1における再築等の制限 市街化調整区域内において建築物を建築する際は、原則として都市計画法による許可を要するが、線引き日(S45.8.25)前に建築物が建っていたと確認出来る(建物登記情報、固定資産評価証明等)土地における再建築は、同一敷地・同一用途の建築物を建築する場合に限り、許可不要とされている(第三者による再建築や先行解体も可能だが、「越谷市まちの整備に関する条例」の手続きは必要)。物件1は当該例外規定により再築等は可能と思われるが、開発指導課窓口での事前相談を要する。

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 24 年 7 月 19 日 新築 経 過 年 数：約 14 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造 3階建 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、その他 設 備：準オール電化仕様※、給排水 風呂（浴室換気暖房乾燥機あり、浴室TVは契約なし）、 システムキッチン（食洗機に不具合あり） 2Fトイレは温水洗浄便座等、室内換気システムは不明 ※IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯器 床暖房システムは無い（Bの陳述）。 その他：太陽光発電システム※6ページ特記事項参照 ※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（施工業者：㈱六花舎※建築計画概要書に記載あり） 建物完了検査交付年月日：H24.7.19 第 SKJ-KZ1211050358 号 ※延べ面積は登記と一致
保守管理の状態	やや劣る 築14年程度の木造3階建で外部・内部とも特に大きな不具合や損傷等は見られず、雨漏り跡や床の撓み、傾斜等も確認されなかった。水回りや建具等の不具合もないとの事（Bの陳述）。 視認で気づいた箇所は以下の通り（Bの陳述含む） ◎外部 スレート屋根は視認出来なかったが、定期メンテナンス施工なしとの事で傷み発生の可能性あり。 外壁サイディングの目地にひび割れ多数あり。基礎に亀裂等は無し。 ◎室内の損傷等 浴室洗い場の床に入居後2～3ヶ月で亀裂が生じたとの事（原因不明）。 現況は黒カビが発生しているが、床下への水漏れは不明。 室内は家財や生活用品等で雑然としており、維持管理状態はやや不良。 1年位前にケージ内で飼育していたというペット（小型犬）の影響は殆ど見られなかった。
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	太陽光発電・蓄電システムについて Bの陳述及び外部観察(可能な視認範囲)によれば以下のとおり。 - i 屋根置き型(シャープ(株)製、パネル枚数・定格出力不明)、H29.3頃後付設置。 - ii 所有名義は債務者兼所有者と推定される(陳述によるもので資料提示無し)。 - iii ローン残債あり(借入期間は15年位)との陳述(前記占有者)で、販売会社による所有権留保の可能性あり。 - iv 調査時は電源オンの状態(シャープ(株)製のセンサーユニット稼働中)で、故障や不具合はないとの事。また、電力受給契約(売電契約更新前)あり。 蓄電システム(シャープ(株)製)あり。 上記iiiの理由により、本件において上記設備は評価対象外とした。
---------	---

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	65,200	0.89	64.50	0.95	1.00	—	3,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 越谷(県) -21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/62 = 65,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ※格差無し

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近・環境(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 -11

(規模形状) -8 (方位) +3 (幅員・行止まり) -4

(中間画地) ±0 (公私法上の規制) -2 ※境界再確認を考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応、周辺環境との適合の状態を考慮した。

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	200,000	86.32	0.45	7,770,000

ウ 現 価 率

経過年数14年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率15%(維持管理状態、やや個別性の強い木造3階建中古建物の市場性ほか、太陽光発電システムの所有者[ローン会社の可能性もあり]との調整や取り外されるリスク、及びそれらの影響も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $16 / (14 + 16) \times (1 - 0.15)$

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、やや個別性の強い木造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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,560,000	0.55	法定地上権	1,960,000

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	3,560,000	-1,960,000		1.0	0.7	1,120,000
2	7,770,000	+1,960,000	1.0	1.0	0.7	6,810,000
一括価格(合計)						7,930,000

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 調 査 : 越谷(県) -21

所 在 : 越谷市越谷市大字増林字境地垣根添2666番1

価 格 : 40,400円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約4km

価 格 時 点 : 令和 7年 7 月 1 日

地 積 : 773㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西6m市道

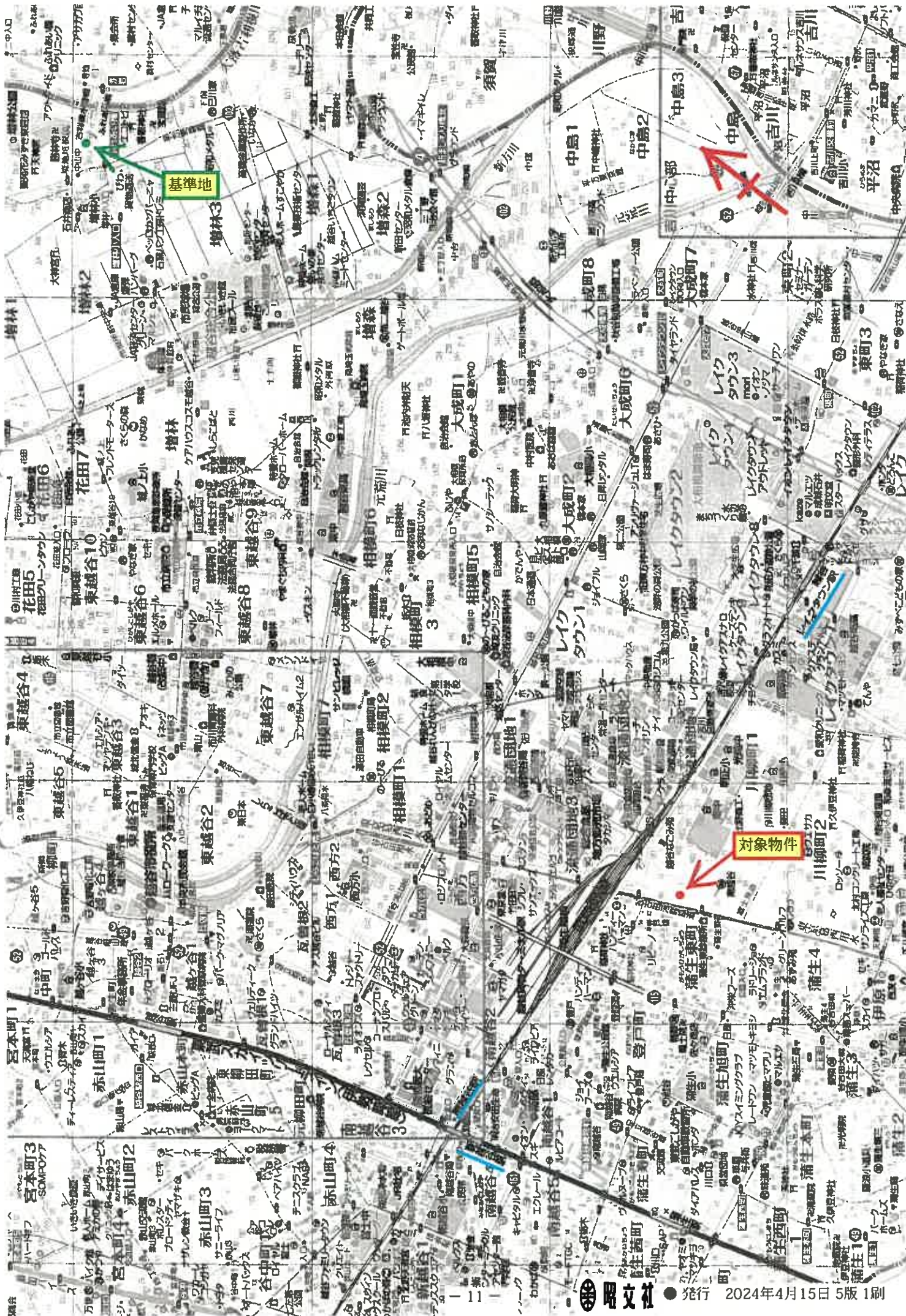
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)

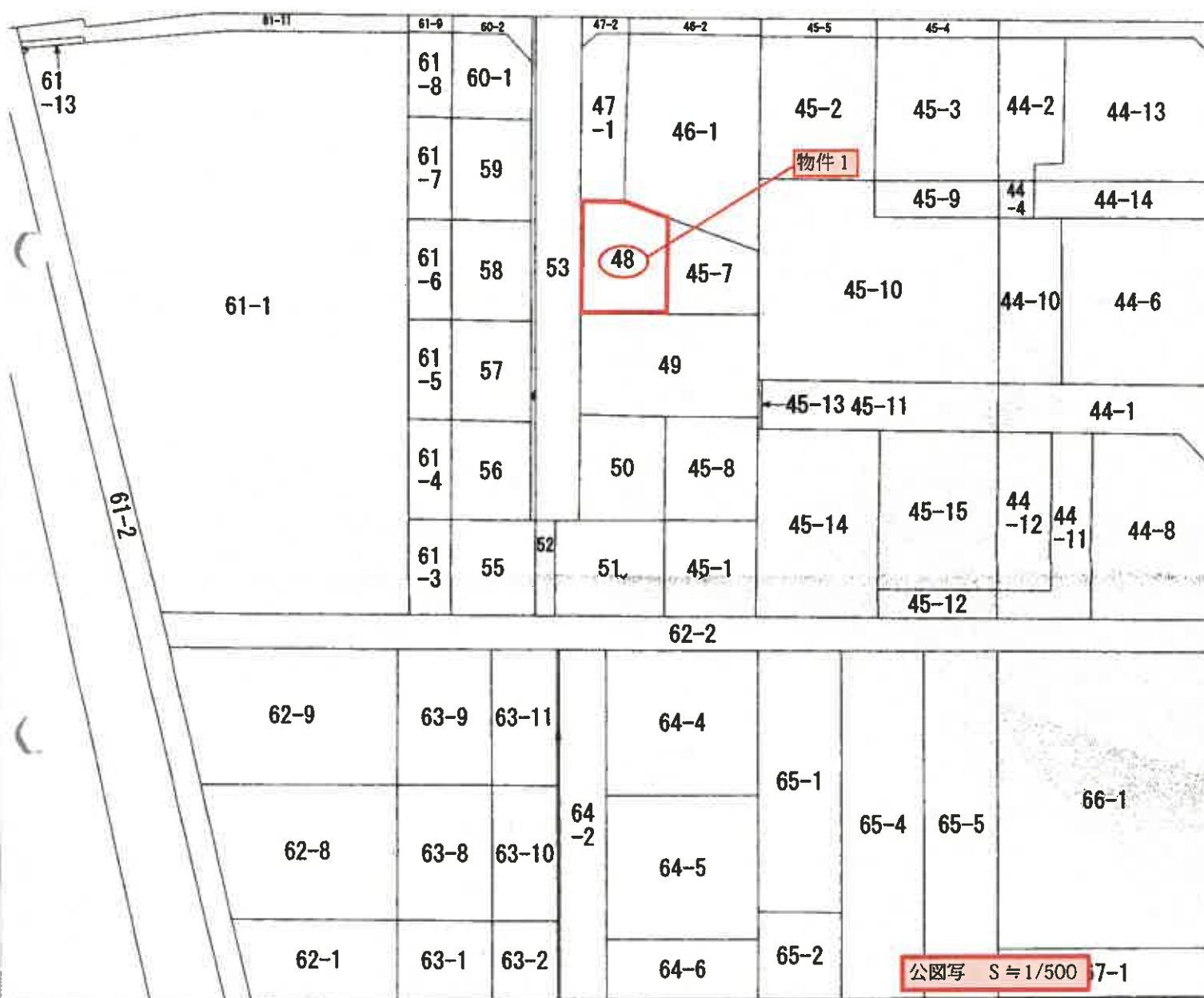
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ中に農地も多く見られる住宅地域

第7 附属資料

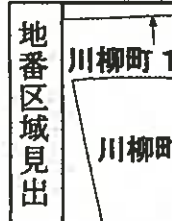
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 建築計画概要書写(第二、配置図)、建築確認台帳記載事項証明写
- 7 仮名一覧表

以 上





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面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



越谷市川柳町一丁目

地 番 48番

精 度

座標系

- 12 -

越谷市川柳町一丁目

登記年月日：平成24年2月8日

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。
令和7年8月27日 さいたま地方法務局総合支局

登記官

請求番号：16-2

地積測量図

地番 48

土地の所在 越谷市川柳町一丁目

物件1

求積表

地番	48	100㎡当り	面積	積算	合計
10	76.201	97.201	4.173	427.474077	
15	76.201	96.193	5.905	415.193134	
5	77.794	102.577	7.146	658.701644	
10	76.901	106.339	1.809	143.213359	
20	93.291	104.395	-8.139	-854.565993	
合計				139.013062	
合計				64.506819	64.50 ㎡

引当点	点名	面積	積算	積算	積算
73	76.201	94.655	トラバース線		
74	92.792	93.713	トラバース線		
4	93.789	96.535	市道境界		
28	92.043	91.250	市道境界		

使用した図地・図籍表	任意書
図籍年月日	平成24年2月3日

凡例	図地・図籍表の番号	図地・図籍表の名称	図地・図籍表の図号	図地・図籍表の図印
①	①	金庫表	①	印
②	②	金庫表	②	
③	③	金庫表	③	
④	④	金庫表	④	

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。

作成者

(平成24年 2月 3日作成)

申請人

縮尺 1/250

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。
令和7年8月27日 さいたま市方法務局越谷支局

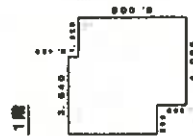
請求番号: 16-3

建築物平面圖
各階平面圖

車輪圖

越谷市川柳町一丁目48番地

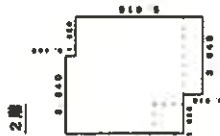
物件2



3 560	x	0.484
5 480	x	3.840
4 025	x	1.281

省

床面積



水理表			
3.640	x	0.45	
5.460	x	5.00	
3.640	x	0.91	

十

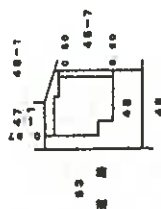
床面積



3.730	x	0.43
4.550	x	2.18
4.095	x	2.73

十

床面積



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。

作者

(平成24年 9月 7日作成)

2

250

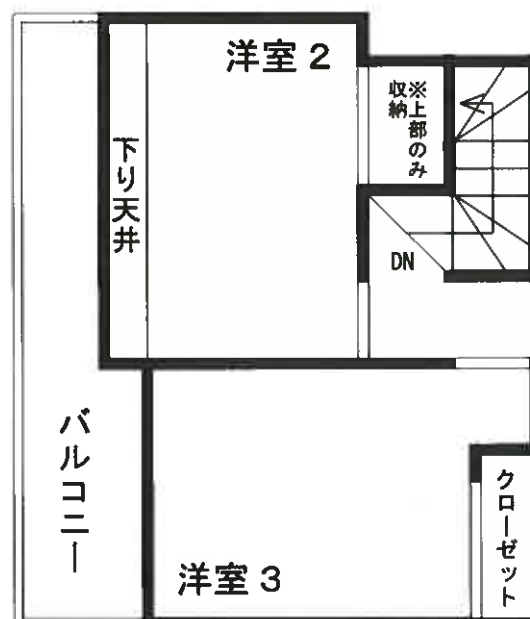
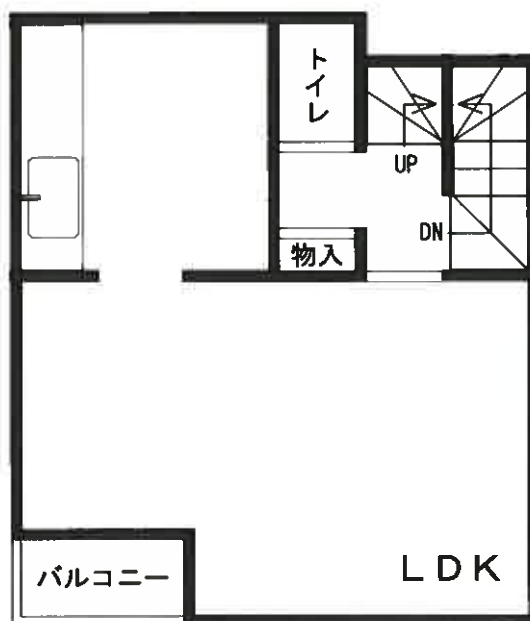
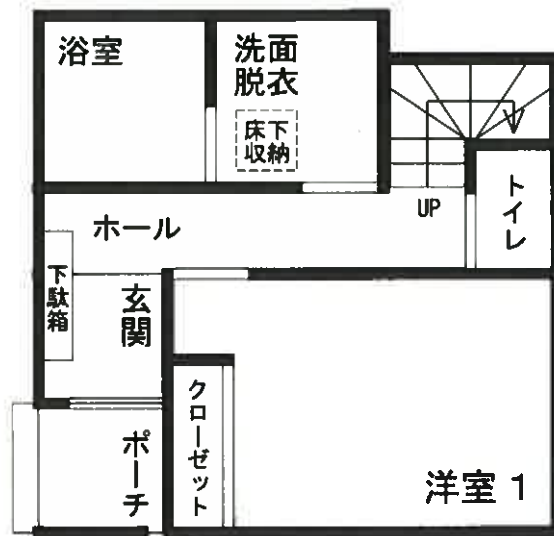
申請人

縮尺

500

建物見取図

令和 7 年（ケ）第 95 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】 埼玉県越谷市川柳町一丁目48番

【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、地区又は街区】

浄化槽処理区域

【6. 道路】

【イ. 幅員】 4.000 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 9.040 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (64.50㎡) (㎡) (㎡) (㎡)

(2) (㎡) (㎡) (㎡) (㎡)

【ロ. 用途地域等】 (地域指定なし) () () ()

【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

(160.00 %) (%) (%) (%)

【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) (64.50㎡)

(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】 %

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 %

【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】 (32.70㎡) (㎡) (32.70㎡)

【ロ. 建ぺい率】 50.70%

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (86.32㎡) (㎡) (86.32㎡)

【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】

(㎡) (㎡) (㎡)

【ホ. 住宅の部分】 (86.32㎡) (㎡) (86.32㎡)

【ヘ. 延べ面積】 86.32㎡

【ト. 容積率】 133.83%

【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】

【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】 (9.874m) (m)

【ロ. 階数】 地上 (3 階) (階)

地下 (階) (階)

【ハ. 構造】 木造

一部

【二、建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】

☐有

☒無

【ホ、適用があるときは、特例の区分】

☐道路高さ制限不適用

☐隣地高さ制限不適用

☐北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

開発行為等事前協議済証 平成24年2月17日 第H-22号
適合証明 平成24年2月23日 第349号

【15. 工事着手予定年月日】

平成 24 年 4 月 1 日

【16. 工事完了予定年月日】

平成 24 年 8 月 1 日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】

(特定工程)

(第 1 回) 平成 24 年 5 月 1 日 (屋根工事完了)

(第 回) 平成 年 月 日 (

(第 回) 平成 年 月 日 (

(第 回) 平成 年 月 日 (

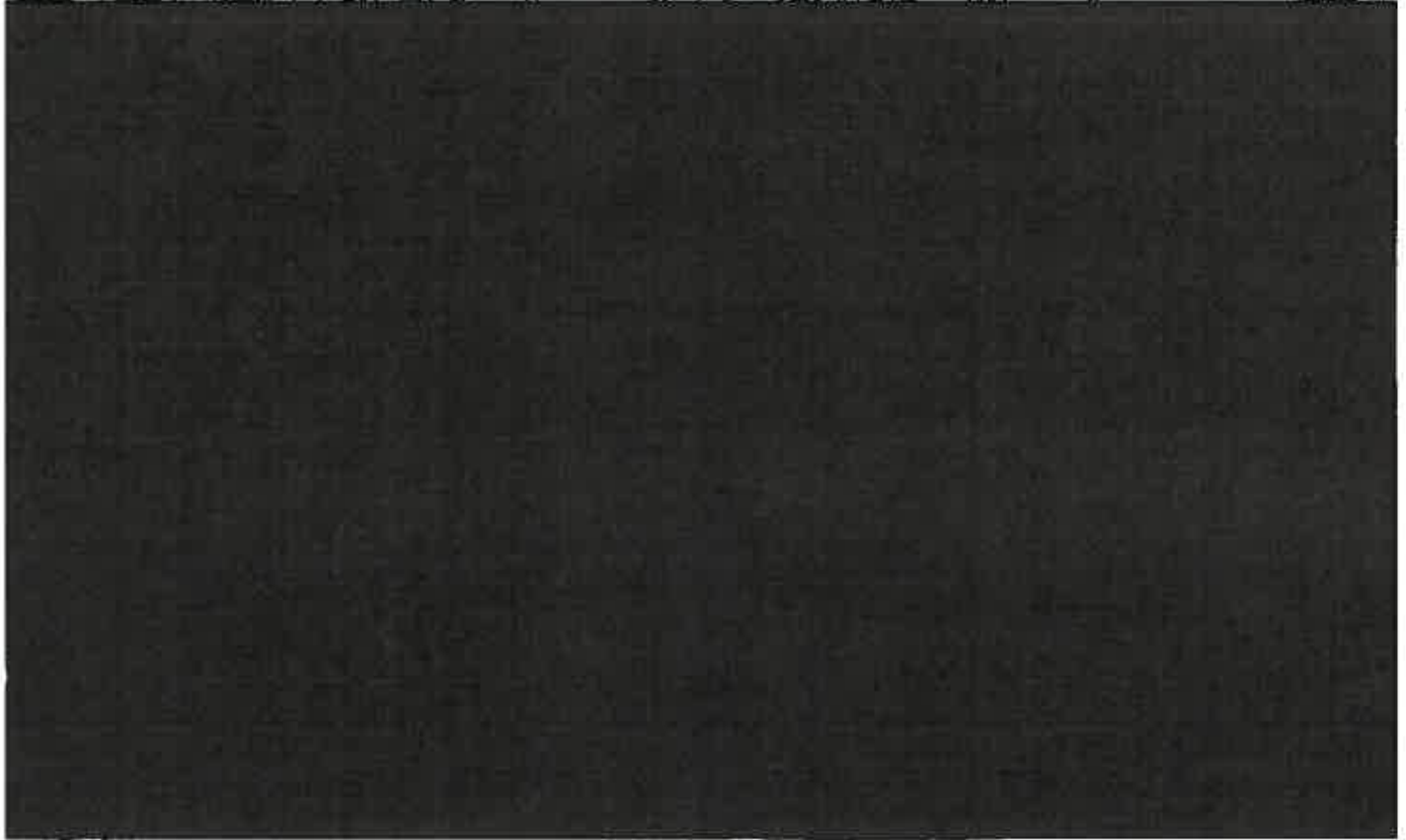
(第 回) 平成 年 月 日 (

(第 回) 平成 年 月 日 (

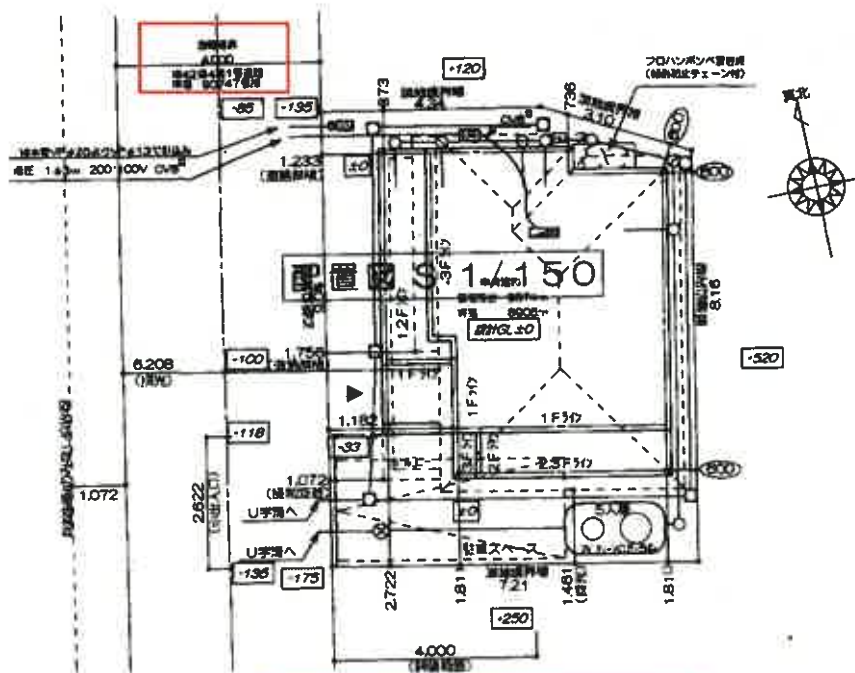
【18. その他必要な事項】

【19. 備考】

(付近見取図)



(配置図)



門扉には扉を道路に沿って設ける時は、高さ2m以下
(高さ1.2mを超えるものにあつては、1.2mを超える
部分の形状その他これに類する形状であるものに類する)
とする。(建築基準法施行令第130条の12)



建築確認台帳記載事項証明書(建築物)

下記のとおり、建築確認台帳に記載されていることを証明します。

記

建築主氏名	
敷地の地名地番	越谷市川柳町1丁目48番
主要用途	一戸建ての住宅
工事種別	新築
延べ面積(申請部分)	86.32 m ²
延べ面積(申請以外)	m ²
階数	地上 3 階 地下 階
建築物の主たる構造	木造
確認済証番号	第 SJK-KX1111050960 号
確認済証交付年月日	平成24年3月29日
検査済証番号	第 SKJ-KZ1211050358 号
検査済証交付年月日	平成24年7月19日

(注)この証明書は、建築物に係る台帳に記載されていることの証明であり、現存する建築物についての権利関係及び建築基準関係規定に適合していることを直接証明するものではありません。また、空欄については、記録がない事項となります。

証明番号 第 3962 号

証明年月日 令和 7 年 10 月 31 日

越谷市長

