

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 8月 4日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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	5,700,000 4,560,000	一括	1,140,000	48,412	0
1	3,540,000				
2	2,160,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市神明町三丁目 |
| | 地 番 | 209番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市神明町三丁目209番地3 |
| | 家屋 番号 | 209番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.08平方メートル
2階 81.15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 奥 津 啓 彰

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】

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】

隣地(地番209番1)との境界が不明確である。

《 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、B I T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 | 越谷市神明町三丁目 |
| | 地 番 | 209番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市神明町三丁目209番地3 |
| | 家屋 番号 | 209番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.08平方メートル
2階 81.15平方メートル |



令和7年(ケ)第 99号
令和7年10月16日受理
令和8年 5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 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 | 越谷市神明町三丁目 |
| | 地 番 | 209番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市神明町三丁目209番地3 |
| | 家屋 番号 | 209番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.08平方メートル
2階 81.15平方メートル |



22

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(空き家) として占有している ☐ 「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	1 本件建物は、経年により老朽化している。 2 2階「洋室1」の天井に、亀裂が見られた(写真⑩参照)。		
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

その他の事項

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、本件債務者兼所有者が所有している地番209番1の土地との境界を除いて、ブロック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209番2の土地は、越谷市所有の公衆用道路であり、地番217番2の土地は、同市所有の用悪水路である。
- 3 土地建物位置関係図に表示したとおり、本件建物（物件2）のために使用されている浄化槽は、地番209番1の土地に設置されていると推定される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
電気の供給が停止されていること及び室内に債務者兼所有者宛の郵便物が存在したこと、室内の床に埃が溜まっていること等の状況から、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10月23日 (木) 10:30-10:40	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年11月27日 (木) 9:40-9:43	同 上	不在, 通知書差し置き
7年12月 2日 (火) 11:05-11:30	同 上	不在, 解錠により物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
7年12月 5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 7年12月 2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



(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。



A 神明町 2丁目
B 神明町 3丁目

請求部	所在	越谷市神明町三丁目				地番	209番3			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
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8月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

登記年月日：平成17年6月22日

0077124

地積測量図

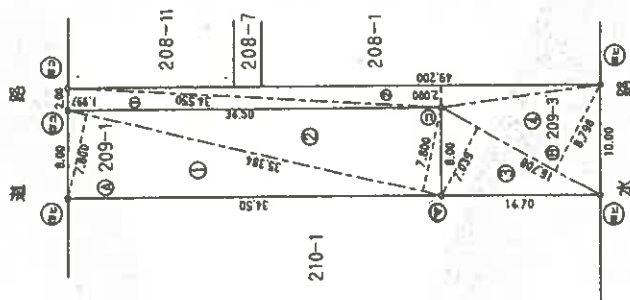
209-1-3

土地の所在

越谷市神明町三丁目

地番	④ 209-1	⑤ 209-1	⑥ 209-1	⑦ 209-1
符号	1	2	3	4
長さ	7.800	7.800	7.800	7.800
幅員	35.384	35.384	35.384	35.384
面積	275.995200	275.995200	275.995200	275.995200
地積	275.99m ²	275.99m ²	275.99m ²	275.99m ²

地番	④ 209-3	⑤ 209-3	⑥ 209-3	⑦ 209-3
符号	1	2	3	4
長さ	1.997	2.000	2.000	2.000
幅員	34.550	49.200	16.708	16.708
面積	68.996350	98.400000	117.607512	146.996984
地積	68.99m ²	98.40m ²	117.61m ²	146.99m ²



17.6.22
登記

縮尺 1/500

申請人

(平成17年 6月16日作成)

作製者

(埼玉土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方支庁法務局越谷支庁管理)

令和7年8月29日

東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

図案番号：19-2

0255823

各階平面図

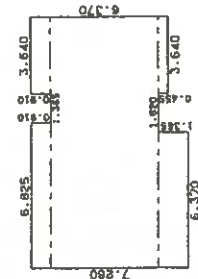
209-3

建物図面

埼玉県越谷市神明町三丁目209番地3

家屋番号

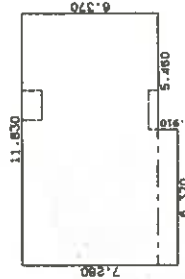
建物の所在



1 階

求積表

0.910 x 3.640	=	3.312400
0.910 x 6.825	=	6.210750
5.005 x 11.830	=	59.209150
0.455 x 3.640	=	1.658200
1.365 x 6.370	=	8.695050
合計		79.083550
床面積		79.08 ㎡



2 階

求積表

6.370 x 11.830	=	75.357100
0.910 x 6.370	=	5.796700
合計		81.153800
床面積		81.15 ㎡

作製者

(平成7年)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第99号

市道No60838
通称：谷中通り
概測幅員9.9~10m
(接面部分の片側歩道含む)

公簿上「道」

境界標あり

公簿上「水」
※水路

隣地209番2
地目：公衆用道路
※現況も同じ
越谷市所有

隣地208番11

作業所・倉庫

路地状部分

ブロック積
スチールフェンス
※隣地内に設置

隣地208番7

隣地210番1

隣地208番1

209番1
宅地275.99㎡
所有者は本件債務者
兼所有者と同じ

電柱

電気引込用
ポール

浄化槽
※推定位置

境界標
あり

境界線
不明

境界標
不明

隣地
鋼板フェンス

ブロック境界
※敷地内に設置

◎物件1
209番3
宅地

ブロック境界
※敷地内に設置

◎物件2
209番3
W2居宅

有効宅地部分

境界標
あり

ブロック擁壁
※敷地内に設置

境界標
あり

隣地217番2 越谷市所有
公簿地目：用排水路
現況コンクリート水路(開渠)
幅約2.6m

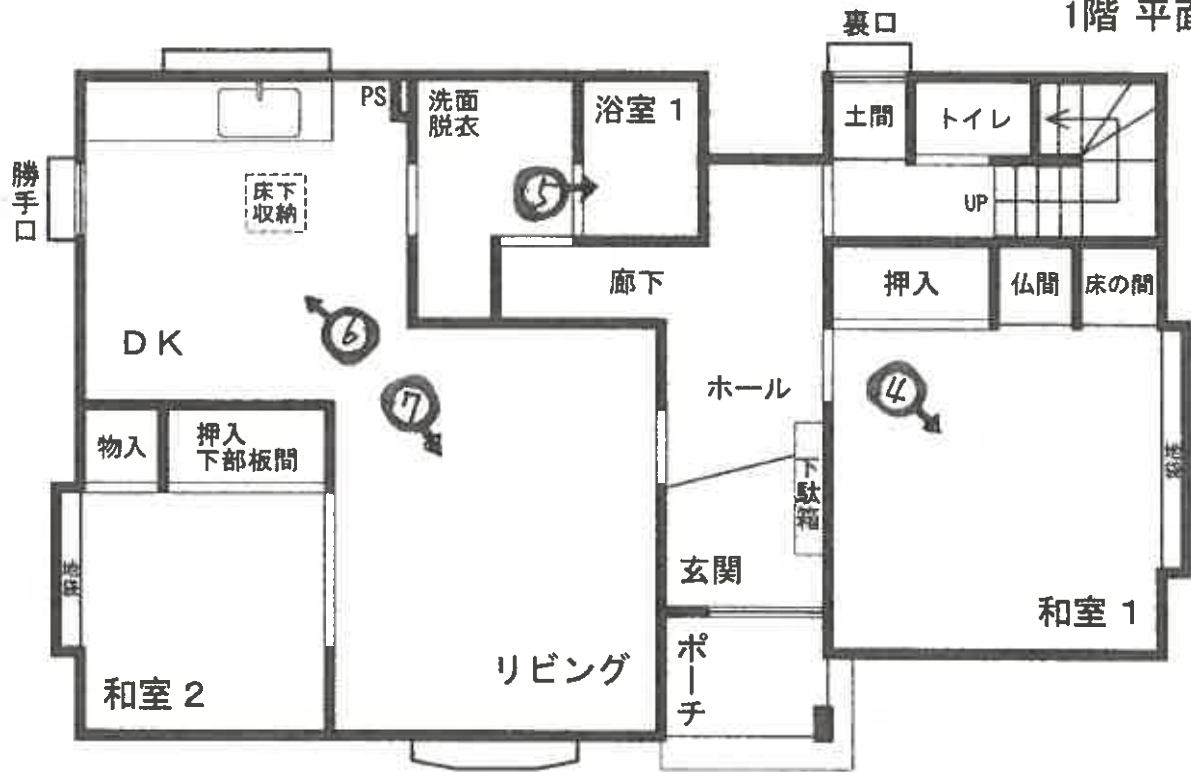
(写真撮影位置)

建物見取図

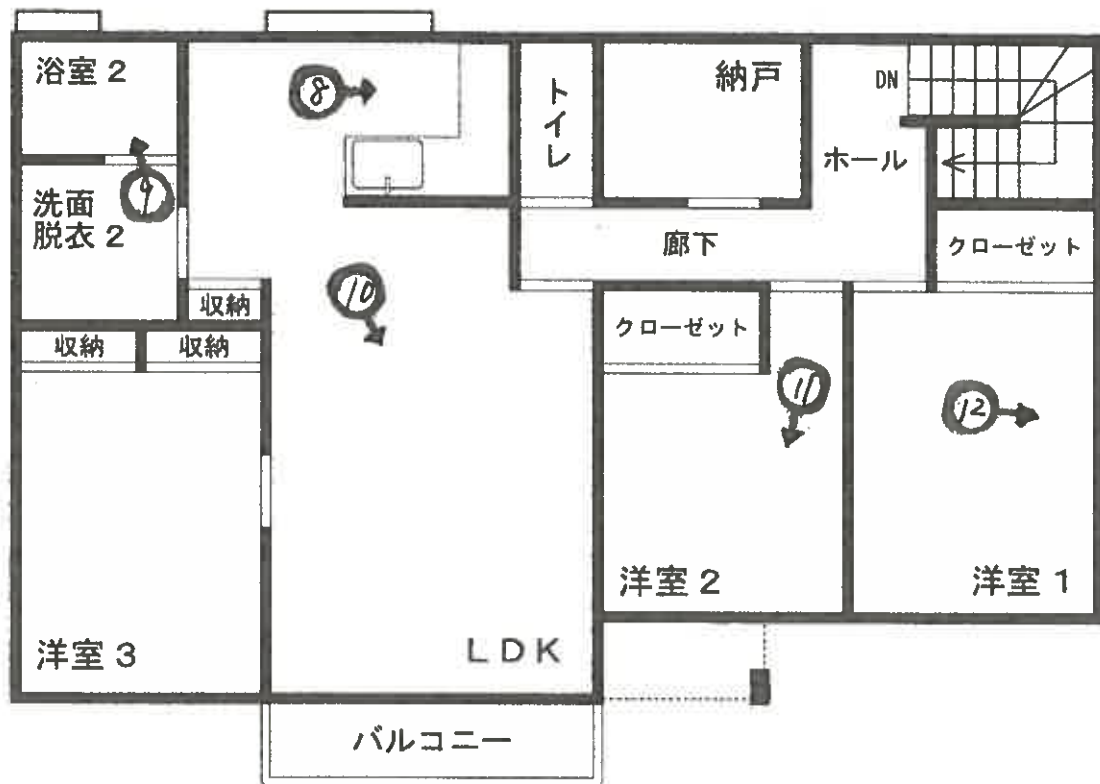
(写真撮影位置) 令和7年(ケ)第99号



1階 平面図



2階 平面図





①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7年（ケ）第 99 号
令和 7年 12月 2日 現地調査
令和 8年 6月 1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 | 越谷市神明町三丁目 | |
| | 地 番 | 209番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 216.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 越谷市神明町三丁目209番地3 | |
| | 家屋 番号 | 209番3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.08平方メートル |
| | | 2階 | 81.15平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 5,700,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,540,000円
物件 2 (建物)	金 2,160,000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 6 1 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 5 8 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	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	二世帯住宅仕様 ※附属資料：建物間取図(見取図)参照		

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「北越谷」駅の南西方約1.7km※、又は、上記同線「越谷」駅の北西方約2.5km※に位置する。 （※道路距離以下同じ） バス停「西中学校」（越谷駅西口行き）まで約270m	
付近の状況	一般住宅や事業所等が見られる中に、農地や駐車場が介在する市街化調整区域内の混在地域 接近条件として、出羽小学校まで約2km、西中学校まで約360m	
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、農業振興地域内・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	216.00 m² 物件1は、線引き（S45.8.25）前宅地とみられる北東側の目的外土地（209番1の土地で、所有者は本件債務者兼所有者と同じ。現況屋根や壁が一部破損して閉鎖状態の作業所・倉庫※登記不明が所在）から分筆後、越谷市との事前協議（H6.10.26 第F-061号）及び既存宅地（H6.10.26 第130号）確認を経て、物件2（建物）の敷地となった土地である。そしてその後、境界確認及び確定測量が実施されたものと思われ、法務局備付けの測量図（H17.6.16作成の三斜求積図で登記原因は公簿地積の錯誤）が取得可能である。 間口奥行等各辺長（画地は6辺の路地状敷地で、建物設備・動産類や雑草繁茂により測定不能な路地状部分の奥行、有効宅地部分の北西側を除く4辺）の現況概測値は、当該測量図数値と概ね近似した。また、物件2（建物）の建築計画概要書記載の各辺長も上記測量図に近く、記載地積（218.93 m²※上記錯誤変更前の公簿地積と同じ）との誤差は1.3%程度と微小である。 画地は、いわゆる路地状敷地（物件1は路地状部分の長さとは幅員の関係で埼玉県建築基準法施行条例第3条に抵触するものの、同条但書適用にて基準をクリア）で、有効宅地部分及び路地状部分の画地周囲（物件1の北東側市道接面部分を除く）にはブロック片等が設置（有効宅地部分の北東側を除く3辺は敷地内で、南西側水路接面箇所のみブロック積の擁壁）されているが、上記目的外土地と接する2辺は境界線が判然としない。また、路地状部分のうち南東側隣地（208番7、同番11）と接する箇所は隣地内のブロックフェンスで区画されている。 境界標は、隣接地と接する区画の角8ヶ所のうち、上記目的外土地の南西側接点及び南東側隣地（208番7）との接点計3ヶ所を除く5ヶ所において金属プレート又はコンクリート杭が視認可能（但し、北東側道路面との東端接点の金属プレートは外れている）。 以上より、現況概測との地積誤差は小さいと思われるが、一部境界標や境界線が不明確である事、及び上記測量図は現行の座標法による測量より精度が劣るため、専門家による最新機器使用の境界再確認・確定測量が望まれる。

画 地 条 件	形 状	不整形(路地状敷地) ※ 埼玉県建築基準法施行条例第3条によれば、路地状部分の長さが20m以上の場合は、当該部分の幅員が4m以上なければならないとされている。現況画地条件(路地状部分の長さ約34.5m、同部分の幅員約2m※現況概測、及び附属資料：物件1の測量図記載数値)では、上記条例の要件を満たしているとは言えず、原則として建物建築等は不可となるが、同条のただし書によると知事が認める規則で定める場合(埼玉県告示第522号)は本文を適用しないとしている。取得可能な建築計画概要書(附属資料：物件2の第一面に記載あり)に依れば、本件は当該ただし書の基準を充たして建築確認申請がなされ、建物建築されたものと思われる。
	地 勢 そ の 他	ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定 ☆水害リスク等 越谷市の内水ハザードマップによれば、対象地の存する近隣地域では浸水被害(H3～R1、R5までの雨の実績)の履歴は無いが、対象地を含む周辺地域一帯は荒川、中川・綾瀬川・元荒川等の想定浸水区域に含まれている。 さらに、液状化危険度はやや高い地域内である。 (水深等の詳細は越谷市HP参照)
接面道路の状況		北東側で概測幅員約9.9～10mの舗装市道(No.60838)に接面する。 ※ 建築基準法42条1項1号の道路で境界確定済(H17.6) ※ 片側(接面側)幅約2m歩道あり ※ 通称：谷中通り 物件1は、接面道路より0～約0.2高い。
土地の利用状況等		利用状況は、有効宅地部分が物件2(建物)の敷地、庭(枯草が繁茂、庭木も張り出しあり)等、路地状部分は砂利敷の通路(但し、枯草が繁茂しているため通行に支障があり、駐車スペースとしての使用も難しいと思われる) なお、隣接地の概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 目的外土地(前記及び附属資料：土地建物位置関係図参照)上に、電柱・電気引込ポール(物件2建物に配電)が敷設されている。また、南西側のコンクリート水路(開渠)は幅約2.6m(認定も同じ、水流部分の幅約0.8m)、深さ約0.9mで接面部分はブロック積擁壁となっている。
供給処理施設		上 水 道：あり ガス配管：なし(LPガス利用) 下 水 道：なし(現況合併処理浄化槽利用) ※生活排水用の浄化槽が上記目的外土地に跨って埋設されている可能性あり。

特 記 事 項	①再築等の制限について 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、過去に既存宅地確認を受けて建築確認申請を行っている土地については、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住環境及び土壌汚染リスクについて 地歴調査（取得可能な昭和40～50年代頃の住宅地図）によると、本件土地より道路を隔てた北東側には、事業所（地図上で「KK一杉機械製作所 越谷工場」と表示、詳細な業種は不明）が所在していた模様である。但し、本件土地では過去に土壌が汚染される可能性が高い用途で用いられたことがなく、かつ現在においても土壌汚染を窺わせるような事実が見当たらないため、土壌汚染を価格形成要因から除外することとする。なお、現時点では中古OA機器の回収・買取・リサイクル関連の事業所（地図上で「泰誠(株)越谷MFPセンター」と表示）であるため、汚染リスク等は無いものとみられる。また、北西側隣地は輸送トラック等の駐車場となっており、境界線付近にはコンクリート基礎を含む高さ2.5m程度の騒音防止用鋼板フェンスが設置されているが、相応の圧迫感あり。
---------	---

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 7 年 3 月 29 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 2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル、その他 内 壁：クロス貼り、塗り壁、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：―― ※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 二世帯住宅仕様（附属資料：建物見取図参照） ※課税上の種類は共同住宅
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：三井木材工業㈱※H13 別会社が統合・承継 建物完了検査：記録なし※建物違法性の有無は不明
保守管理の状態	劣る 建物は、築後31年程度経過しており全体的に老朽化している。物理的に大きな損傷・不具合等は見られなかったが、維持管理状態は不良（家財・衣類・生活用品・ゴミ類で雑然、庭は雑草繁茂、植栽越境）。 なお、目視にて確認された点は以下の通り。 外部：基礎・外壁等に見立った損傷等は見られなかったが、屋根は傷んでいる模様（築年月から推定すると、強度に問題のある屋根材（1990年代後半～2000年代前半）使用の可能性あり）。 内部：洋室1の天井に亀裂が確認された。 水回りや建具等の不具合、シロアリ被害等は不明。 1F和室1の仏壇には位牌・写真が残置。 設備：キッチン・風呂等は旧式で陳腐化（インターホン故障状態）
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	なし

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	56,300	0.65	216.00	0.80	1.00	—	6,320,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 越谷 -21

公示価格等 40,500円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/72 = 標準画地価格 56,300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である。

◇ 標準化補正 : (方位) ±0※格差不要

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(画地規模、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 -35

(路地状敷地) -25

(方位) ±0 ※間口狭小のため考慮せず

(規模) +10

(公私法上の規制) -20 ※

※境界再確認・確定測量費用-10

再築規制-5、住環境-5

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(建物・工作物等解体・撤去も勘案)を考慮

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	227,000	160.23	0.05	1,820,000

ウ 現 価 率

建物の現況(老朽化・維持管理状態・損傷等の程度)及び中古物件の市場性等を考量の上、5%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やや個別性の強い二世帯住宅仕様の居宅であり、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	6,320,000	0.20	場所的利益	1,260,000

※本件土地・建物抵当権設定後の所有権変動より、土地利用権を場所的利益(利用権割合20%)と判定

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	6,320,000	-1,260,000		1.0	0.7	3,540,000
2	1,820,000	+1,260,000	1.0	1.0	0.7	2,160,000
一括価格(合計)						5,700,000

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 公 示 : 越谷 -21

所 在 : 越谷市大字南荻島字沼迎1943番4

価 格 : 40,500円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約2,200m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 321㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西6m市道

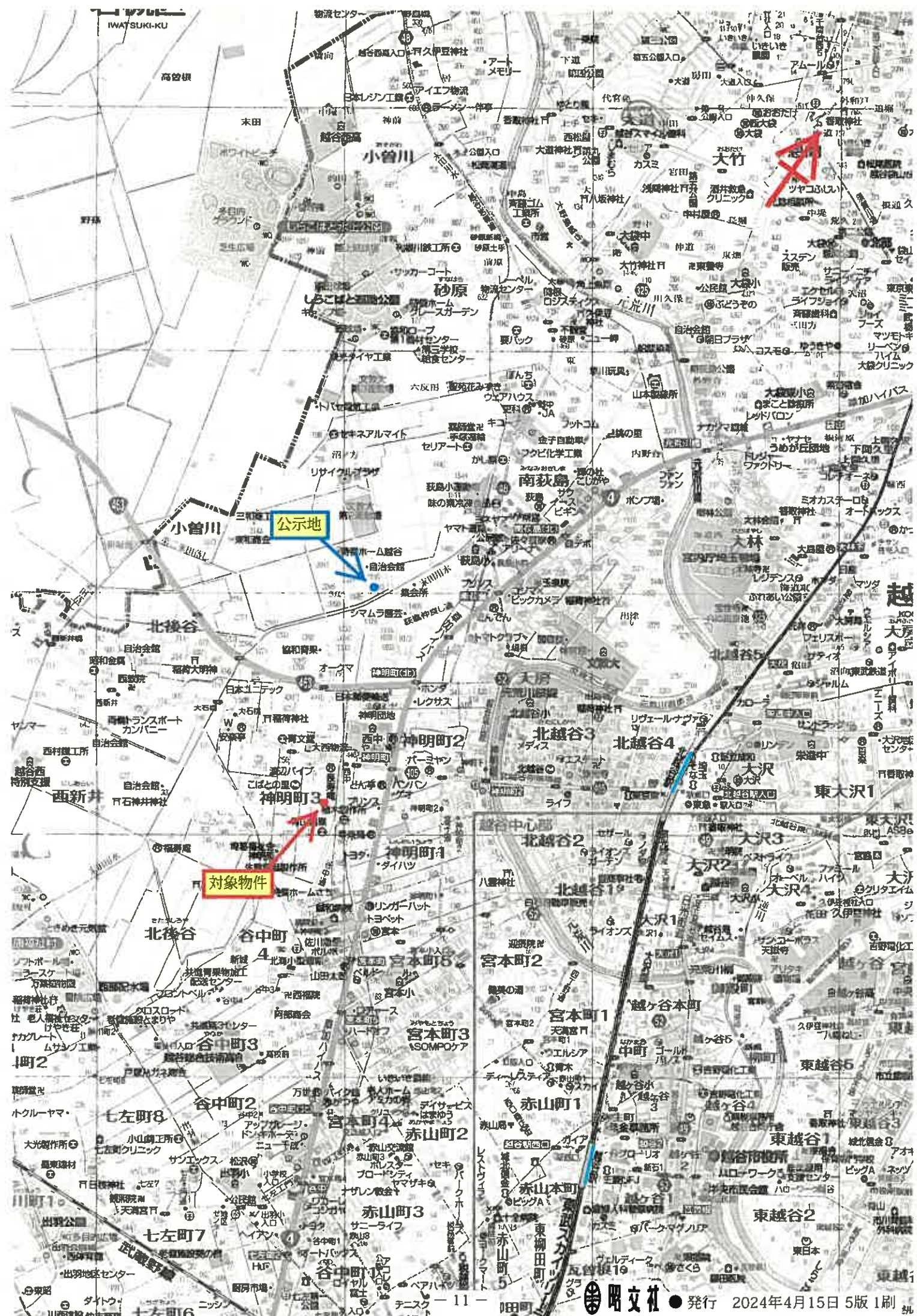
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)

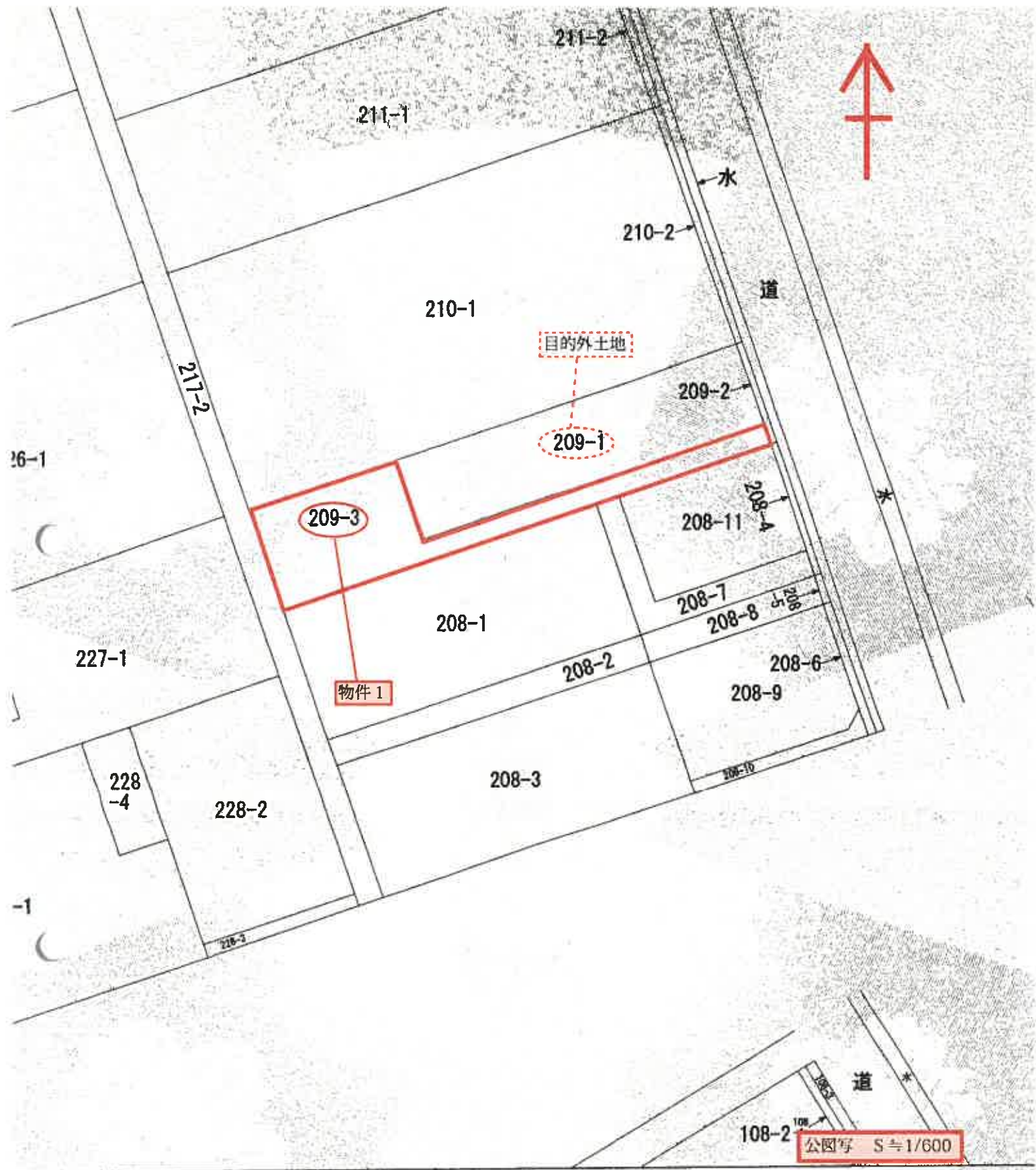
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(見取図)
- 7 建築計画概要書写(第一面、配置図)

以 上





ト、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。

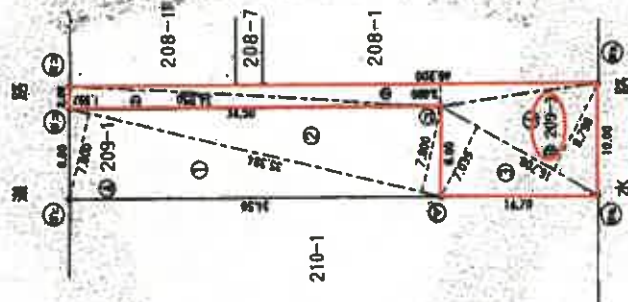
地番区域見出
神明町
3丁目

長野市神明町三丁目	地番	209番3
-----------	----	-------

0077124

地積測區

目下三留學愛日治國



17. 6. 22 登記

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。

申請人

縮尺 1/500

編號	品名	單位	數量	金額
1	35.384	7.800	275.995200	
2	35.384	7.800	275.995200	
		總金額	551.990400	
		百級	275.9952000	
		股級	275.9952000	

項目	数量	單位	總之	金額
1	34,550	1,987		68,990,350
2	49,200	2,000		98,400,000
3	16,708	7,039		117,607,612
4	15,708	8,798		146,996,984
總計				432,000,946
總額				・216,000,4730
總額				216,000 ⁴⁷

物件1

凡例	記号	通車線の種別	記号	通車線の種別	記号	通車線の種別
③	石炭	⑦	プラスチック	⑧	食器用プラスチック	
④	コンクリート杭	⑨	金属杭	⑨B	鉄骨コンクリート杭	
⑤	金属線	⑩	鋼索	⑩B	鋼索用プレーストレス	

作者

(平成17年 6月16日作製)

(爲世金十州區縣修志十州表)

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。
(さいたま地方法務局越谷支局管轄)
令和7年8月29日 東京法務局中野出張所

摘要

0255823

49.4.15 各階平面図

建物図面

家屋番号 209-3

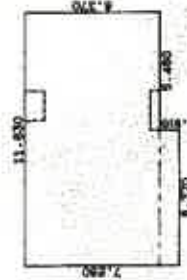
建物の所在 埼玉県越谷市河原町三丁目209番地3

物件2



求積表

0.910 × 3.640 =	3.312400
0.910 × 6.895 =	6.210750
5.005 × 11.830 =	59.209150
0.455 × 3.640 =	1.656200
1.365 × 6.370 =	8.680550
合計	79.083550
床面積	79.08 ㎡

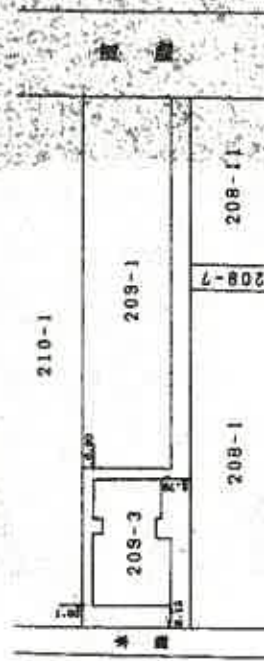


求積表

6.370 × 11.830 =	75.352100
0.910 × 6.370 =	5.786700
合計	81.138800
床面積	81.15 ㎡



方位修正



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。

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

工事建物位置関係図

令和7年(ケ)第99号

市道№60838
通称：谷中通り
概測幅員9.9～10m
(接面部分の片側歩道含む)

公簿上「道」

境界標あり

公簿上「水」
※水路

隣地209番2
地目：公衆用道路
※現況も同じ
越谷市所有

隣地208番11

作業所・倉庫

路地状部分

ブロック積
スチールフェンス
※隣地内に設置

境界標なし

隣地208番7

境界標なし

隣地208番1

隣地210番1

電柱

209番1
宅地275.99㎡
所有者は本件債務者
兼所有者と同じ

電気引込用
ポール

浄化槽
※推定位置

境界線不明

境界標不明

境界標あり

隣地
鋼板フェンス

●物件1
209番3
宅地

ブロック境界
※敷地内に設置

ブロック境界
※敷地内に設置

●物件2
209番3
W2居宅

有効宅地部分

境界標あり

境界標あり

ブロック擁壁
※敷地内に設置

隣地217番2 越谷市所有
公簿地目：用悪水路
現況コンクリート水路(開渠)
幅約2.6m

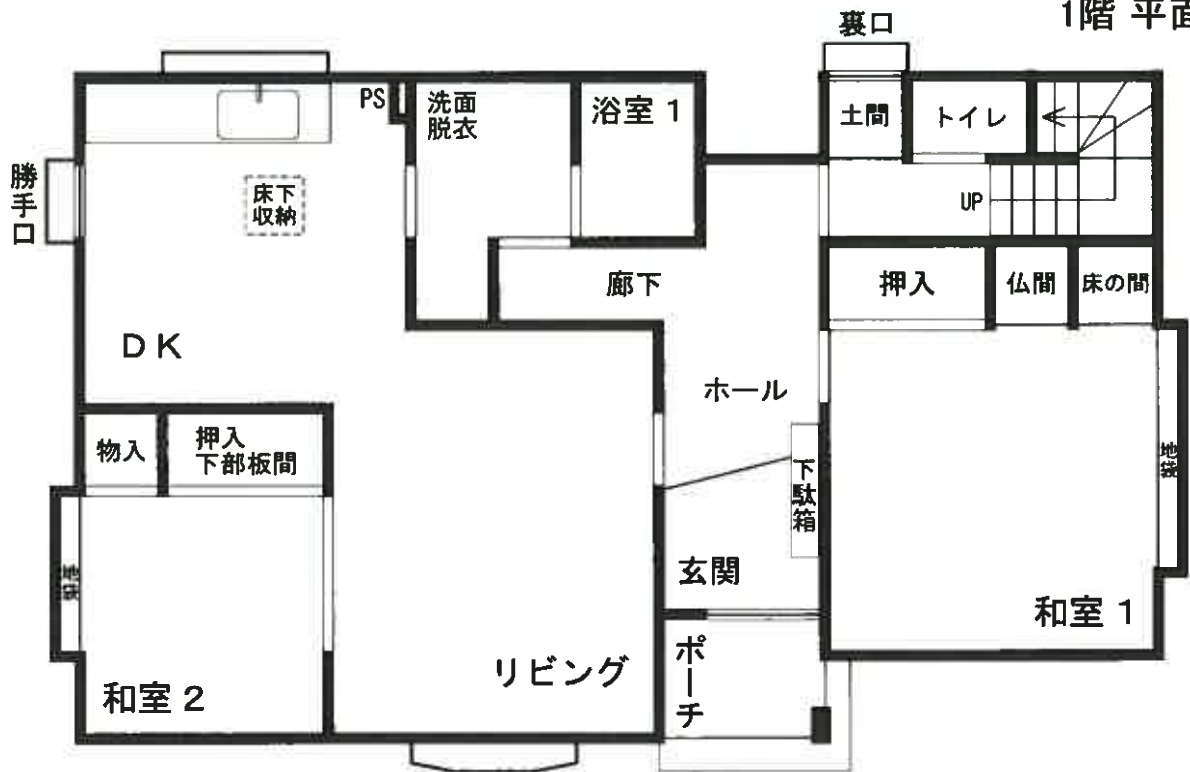
本図面は、法務局備え付けの建物図面を基に、同公図・測量図及び越谷市より取得した建築計画概要書(物件2)や道路台帳図、加えてグーグルマップの航空写真等の土地建物位置関係情報を参考にして、現地調査事項と照合の上、加工・修正等を施したものであり、表記の土地・建物・工作物・動産等は凡その位置範囲、規模・形状等を示すものである。

建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 99 号



1階 平面図



2階 平面図



事前協議済
第 F-061 号 H6.10.26
既存宅地確認済
第 130 号 H6.10.26

公庫
6.40

建築例第3条ただし書適用(既設建物有り)

1625
6.11.11

建築計画概要書
確認特例 (第一面) F58

【1. 建築主】

【イ. 氏名のフリガナ】

【ロ. 氏名】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 住所】

【ホ. 電話番号】

【2. 敷地の位置】

【イ. 地名地番】 埼玉県越谷市神明町3丁目209番

【ロ. 都市計画区域の内外の別】 都市計画区域内

【ハ. 用途地域】 地域指定なし

【ニ. 防火地域】 非指定

【ホ. その他の区域、地域、地区、街区】

【3. 主要用途】 専用住宅

【4. 工事種別】 新築

【5. 申請に係る建築物】

【イ. 高さ】 地上 8,028 mm / 地下 0 mm

【ロ. 階数】 地上 2 階 / 地下 0 階

【ハ. 構造】 木造

一部

延べ率 (%)	容積率 (%)
38.0%	72.1%

(55.76%) (107.37%)

【6. 敷地面積】

218.93 m²

【7. 建築面積】

(申請部分 83.22 m²) (申請以外の部分 0.00 m²) (合計 83.22 m²)

【8. 延べ面積】

(申請部分 160.23 m²) (申請以外の部分 0.00 m²) (合計 160.23 m²)

【住宅の部分】 (160.23 m²) (0.00 m²) (160.23 m²)

【9. 設計者】

【イ. 建築士事務所名】

三井ハウス東京一級建築士事務所

【ロ. 郵便番号】

【ハ. 所在地】

【ニ. 電話番号】

【ホ. 氏名】

【10. 工事施工者】

【イ. 営業所名】

【ロ. 郵便番号】

【ハ. 所在地】

【ニ. 電話番号】

【ホ. 氏名】

三井木材工業株式会社

【11. 代理者】

【イ. 建築士事務所名】

【ロ. 郵便番号】

【ハ. 所在地】

【ニ. 電話番号】

【ホ. 氏名】

A	—
B	—
C	/



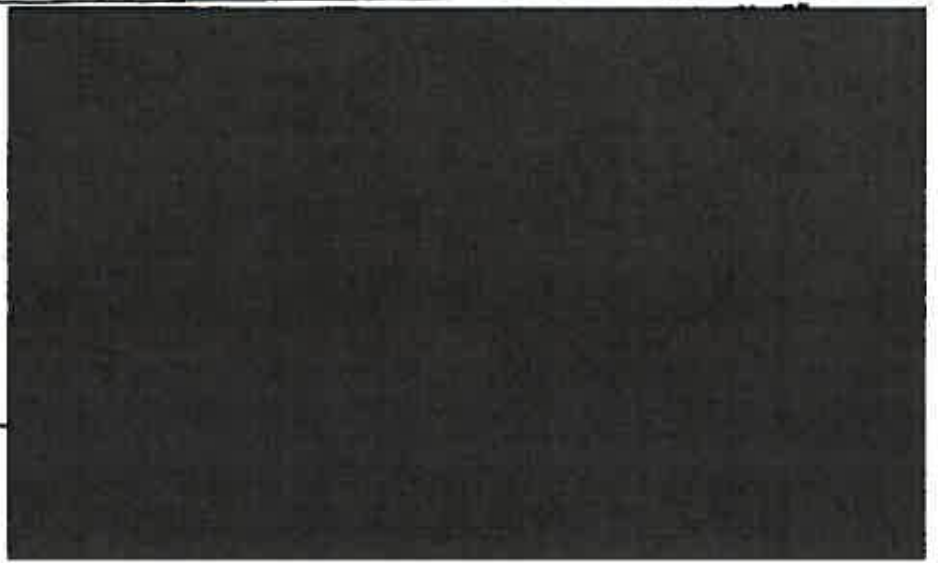
浄

工事監理者 未定・決定

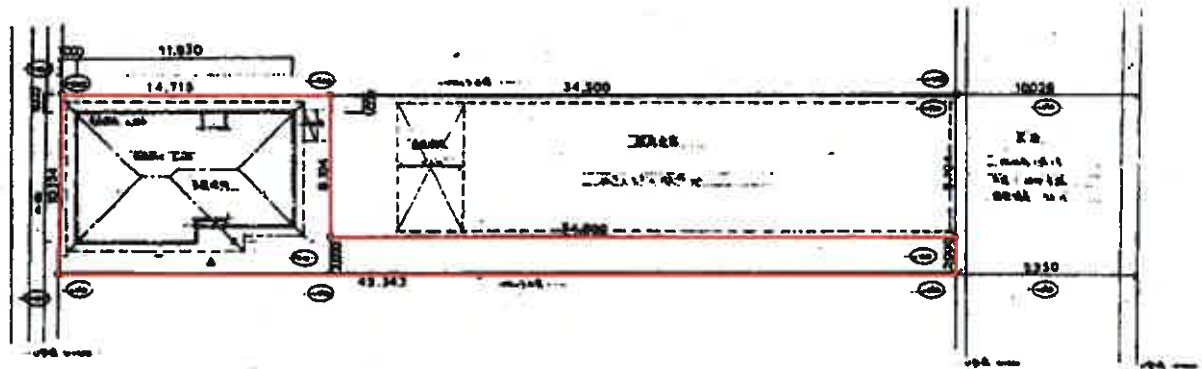
(第二面)

付近見取図

都立東
神楽町3丁目20番2



配置図



(注意)