

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	14,410,000 11,528,000	一括	2,882,000	55,113	12,560
1	4,750,000				
2	9,660,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市西方二丁目 |
| | 地 番 | 10番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市西方二丁目10番地8 |
| | 家屋 番号 | 10番8の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15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 7月 8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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 101号室
賃借人 A
期 限 令和9年10月16日まで
賃 料 月額55,000円
賃料前払 なし
敷 金 55,000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 102号室
賃借人 B
期 限 令和9年9月14日まで
賃 料 月額53,000円
賃料前払 なし
敷 金 106,000円
保証金 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 201号室
賃借人 C
期 限 令和9年8月12日まで
賃 料 月額55,000円
賃料前払 なし
敷 金 55,000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101、102及び201号室を除いたその余の部分について、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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市西方二丁目 |
| | 地 番 | 10番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市西方二丁目10番地8 |
| | 家屋 番号 | 10番8の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 81.15平方メートル |



令和7年(ケ)第130号
令和7年12月22日受理
令和8年2月9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 | 越谷市西方二丁目 |
| | 地 番 | 10番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市西方二丁目10番地8 |
| | 家屋 番号 | 10番8の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 81.15平方メートル |



(土地・建物用)

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) □雑種地(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	■債務者兼所有者 □その他の者() 上記の者が物件1の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	その他の事項記載のとおり	
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 上記の者らが本建物を居宅等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	その他の事項記載のとおり	
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 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

(2枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27・10 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	共益費 2,000 円 その他 1,580 円
	A		自令 7・10・17 至令 9・10・16				☒ 敷 ☐ 保 55,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 19・9 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	共益費 1,000 円
	B		自令 7・9・15 至令 9・9・14				☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 23・8 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	共益費 1,000 円
	C		自令 7・8・13 至令 9・8・12				☒ 敷 ☐ 保 55,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 ・ 月頃	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	債務者兼所有者（空室）		自令・・ 至令・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 関係

- 1 本土地と隣接地の境界については、塀や道路との接面等により区分されておりおおむね明瞭である。形状・外周等はおおむね地積測量図のとおりと考えられるが、正確には最新機器を用いた専門家による立会い測量を要する。
- 2 物件 1 に接する地番 37 は越谷市所有の現況公衆用道路である。また地番 37 を挟み対面に小学校が存在する。
- 3 物件 1 南西端付近に電柱があり、西側に飲料自動販売機が存在する。
- 4 南方の視認できる範囲に高圧送電線がありやや圧迫感が感じられる可能性がある。

■物件 2 関係

- 1 101 号室～経年劣化が進み相応の傷みが見られるほか、ネコを飼育していた形跡があり壁クロスに顕著な傷みがみられた（写真⑩）。また、和室にはウッドカーペットが敷かれており畳の状態は不明である。壁クロスが賃借人による DIY により補修されていると思われる。
- 2 102 号室～随所に経年相当の劣化や傷み、汚れがみられたほか、脱衣室と DK 付近に顕著な汚れ・傷みが見られた（写真⑬⑭）。賃借人 B によれば、脱衣室の洗濯機からの排水不良により脱衣室と DK 全面が水浸しになったことが複数回あり、管理会社を通じて業者に排水管清掃を依頼したことがあるとのことである。
- 3 201 号室～経年劣化が進み経年相応の傷みや汚れのほかにタバコによる臭い・壁クロスの汚れがみられるが、賃借人 C によれば雨漏りなどの大きな不具合はないとのことである。浴室のカビ汚れがやや著しい状態であった。
- 4 202 号室～現在空室である。経年劣化が進み経年相応の傷みや汚れが見られたほか、玄関ノブに不具合があり修理・交換が必要であると思われる（写真⑳）。

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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■102号室占有者 B	1 脱衣室の洗濯機からの排水不良により脱衣室と DK 全面が水浸しになったことが複数回あり、管理会社を通じて業者に排水管清掃を依頼したことがあります。
■201号室占有者 C	1 雨漏りなどの大きな不具合はありません。 2 室内をリフォームしたことはありません。
■管理会社社員	1 買受人に対しては、オーナーチェンジ後も引続き弊社による目的物件の管理を検討いただきたいです。
	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

(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、建物図面（各階平面図）、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、現況及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

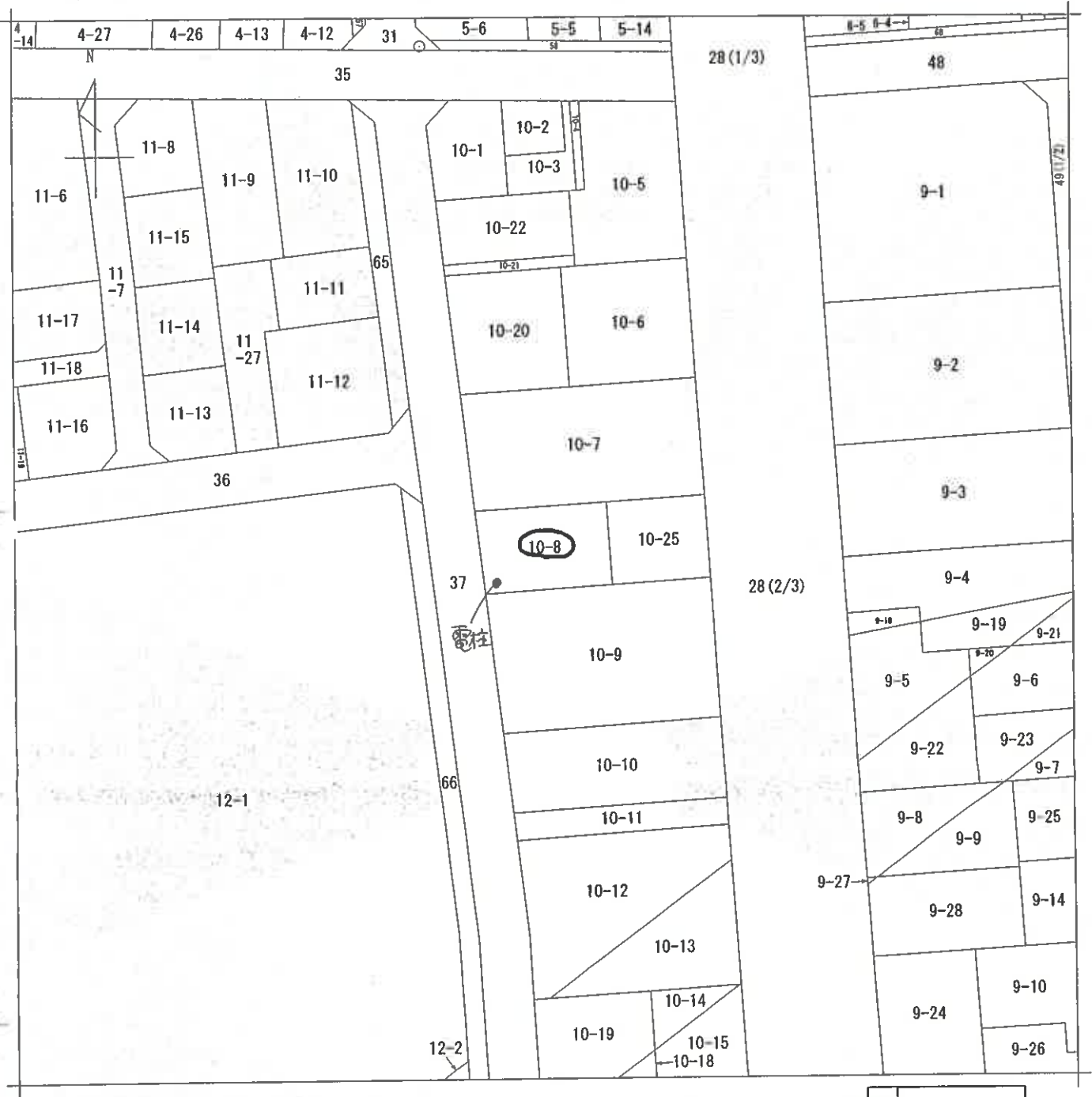
(6 枚目)

(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7年12月25日(木) 16:45-16:55	物件所在地	目的物件特定 外観写真撮影
令和8年1月8日(木) 16:35-16:40	執務室	管理会社に対し照会書をFAX送信
令和8年1月9日(金) 14:35-14:40	物件所在地	各居住者へ1月24日の現況調査依頼書を差置き
令和8年1月22日(木) 11:50-11:52	執務室	102号室占有者より電話にて聴取
令和8年1月24日(土) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査・写真撮影(201号室), 評価人同行 201号室占有者より聴取
令和8年1月30日(金) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査・写真撮影(102号室) 102号室占有者より聴取
令和8年2月2日(月) 14:15-15:00	物件所在地	物件調査・写真撮影(101号室, 202号室) 評価人・解錠技術者・立会人同行
令和8年2月4日(水) 14:55-15:00	法務局(越谷)	前面道路の全部事項証明書を取得
令和8年2月9日(月) 16:05-16:07	車中	管理会社社員より電話にて聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年2月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った(101号室, 202号室)。 ☐ 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)



A3判をA4判に縮小

地番
区域見出

西方2丁目

請 求 部 分	所 在	越谷市西方二丁目					地 番	10番8		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成7年11月10日				備 付 年 月 日 (原図)	平成7年11月13日			補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局越谷支局管轄)

令和7年11月13日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号:M34447

登記官

(1/1)

(8枚目)

0100736



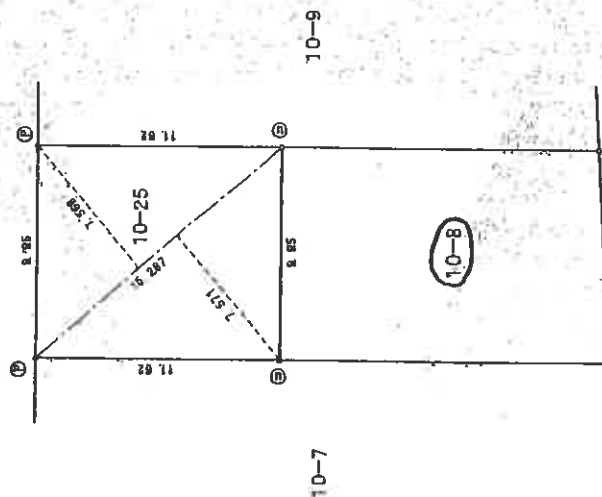
地積測

番 10-25, -8

土地の所在 越谷市西方二丁目



28 道路



37 道路

三斜求積表

地番	10-25						
No.	底	辺	高	さ	倍	面	積
1		15.287		7.571		115.737677	
2		15.287		7.568		115.682016	
					倍	面	積
						231.428893	
						115.7149465	
						115.71	

地番	10-8	底積	115.7149465
公積	269.07	茂地	152.3550535
		地積	152.36

A3判をA4判に縮小

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	境界線	②	境界線	③	境界線
④	境界線	⑤	境界線	⑥	境界線
⑦	境界線	⑧	境界線	⑨	境界線
⑩	境界線	⑪	境界線	⑫	境界線
⑬	境界線	⑭	境界線	⑮	境界線
⑯	境界線	⑰	境界線	⑱	境界線
⑲	境界線	⑳	境界線	㉑	境界線
㉒	境界線	㉓	境界線	㉔	境界線
㉕	境界線	㉖	境界線	㉗	境界線
㉘	境界線	㉙	境界線	㉚	境界線
㉛	境界線	㉜	境界線	㉝	境界線
㉞	境界線	㉟	境界線	㊱	境界線
㊲	境界線	㊳	境界線	㊴	境界線
㊵	境界線	㊶	境界線	㊷	境界線
㊸	境界線	㊹	境界線	㊺	境界線
㊻	境界線	㊼	境界線	㊽	境界線
㊾	境界線	㊿	境界線		

作製者 土地家屋調査士

平成14年 7月 10日作製

被相続人 鈴木惣兵衛

相続人

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

(土地家屋調査士会館)

令和7年11月13日

東京市役所調査課

登記簿

(9 枚目)

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。
(さいたま市方法務局総合支庁管理)
令和7年11月13日 東京法務局豊島出張所

(10 枚目)

登記書

0276071

各階平面図

10番802

家屋番号

3224-102

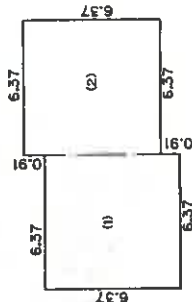
建物の所在

越谷市太宰西方宗堂面3224番地1、3268番地、3536番地18
3536番地19、3268番地先達路

(換地・同所・予定地番・9-街区8面地)

越谷市西方二丁目10番地8

1階、2階(各階同型)



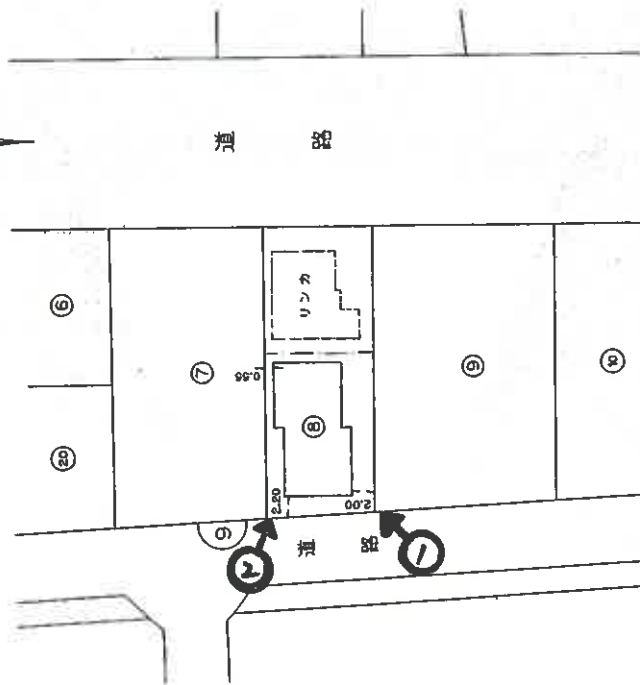
求積

$$\begin{aligned} (1) & 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ (2) & 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ & \hline & 81.1538 \end{aligned}$$

床面積 81.15m²

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 〇➡)



平成 7.11
土地区画整理
による換地

作製者

縮尺 1/250

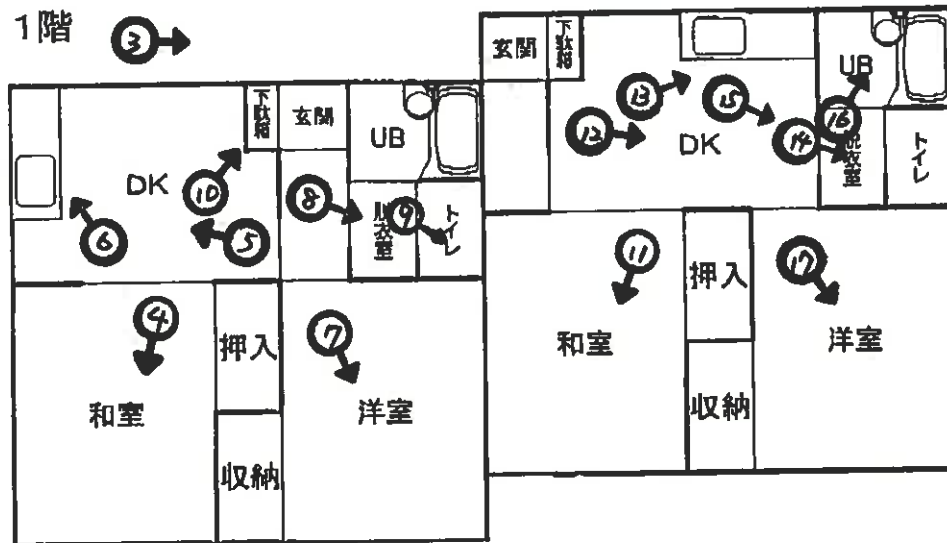
申請人

縮尺 1/500

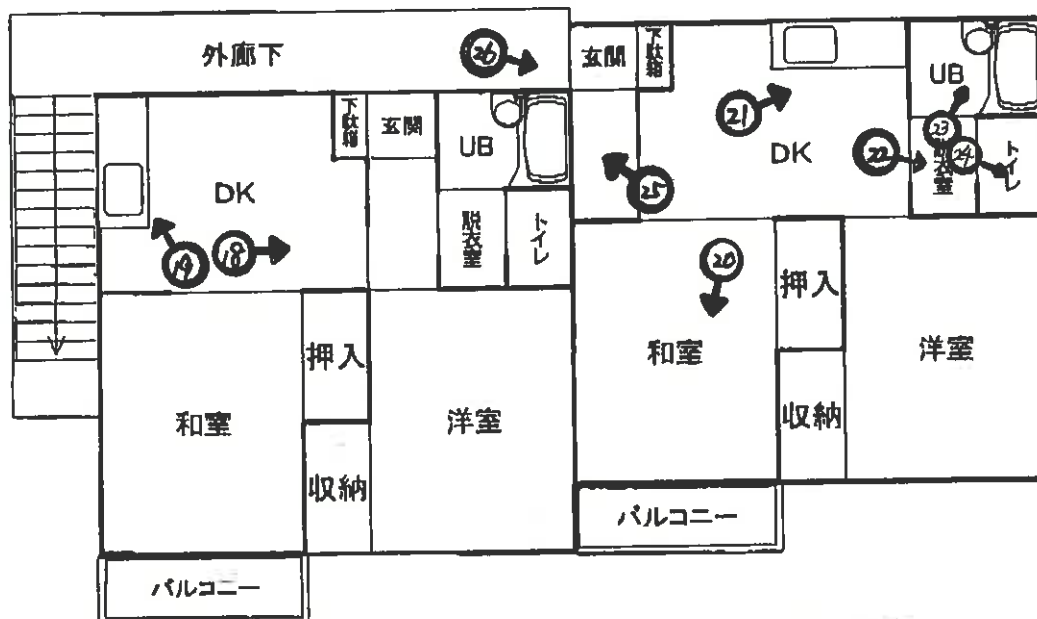
建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第130号

1階



2階





目的建物

①



②



1階共用部

③



101号室

④



101号室

⑤



101号室

⑥



101号室

⑦



101号室

⑧



101号室

⑨



ペットによる
壁クロスの傷み

101号室

⑩



102号室

⑪



102号室

⑫

(15 枚目)



102号室

⑬

床の傷み・汚れ



102号室

⑭



102号室

⑮



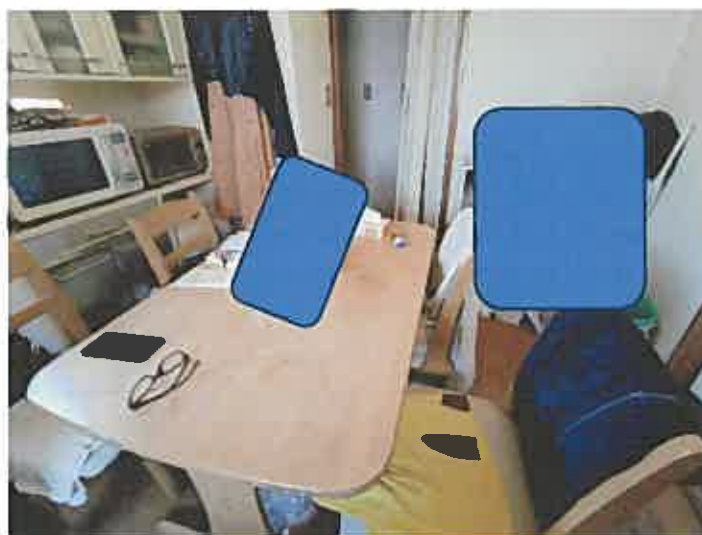
102号室

⑬



102号室

⑭



201号室

⑮



201号室

①9



202号室

②0



202号室

②1



202号室
②②



202号室
②③



202号室
②④



202号室

②5



202号室

②6

ドアノブの故障

令和7年(ケ)第 130号
令和8年 1月24日 外現地調査
令和8年 2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
安 川 千 春

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市西方二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市西方二丁目 10 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 10 番 8 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.15 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 14,410,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,750,000円
物件2 (建物)	金 9,660,000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	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「越谷」駅の南東方約1.4km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「西方小学校入口」バス停の西方約200mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域。 接近条件としては、西方小学校至近、大相模中学校まで約1.3km。	
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 第二種住居地域 60% 200% なし ◇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
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	153.35㎡ 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	西約8.3m舗装市道（建築基準法上の道路(対面側幅員約2.3mの蓋掛け水路含む)） 路面に対して約0.3～0.5m程度高く接面	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地、敷地内南西端に電柱あり。また、飲料自販機が設置されている。	
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」と記載している。	
特 記 事 項	(a)外周のブロック塀、一部境界標の位置等から確認した現地での概測によると、形状、外周等は概ね地積測量図のとおりであったが、残地の測量図であるため、正確には専門家の立ち合い測量を要する。 (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。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利根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。 (c)南方の視認できる位置に高圧線が走査している。 (d)西側対面に小学校がある。	

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2年9月5日新築 経 過 年 数： 約35.5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： クロス貼り、その他 床： フローリング（一部シートタイプ）、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	(a)各室の状況 【101号室】 猫を飼育していた形跡が見られ、壁クロスや床などに猫によると見られる損傷、汚れが認められた。和室の床にはカーペットが敷かれており、現状、床の状態が明確に確認できなかった。廊下、和室など基礎の状態は不明であるが、若干ゆがみや凸凹が認められた。簡易な水平器により確認したところ、明確な床の傾きは認められなかったが、詳細は不明であり、正確には専門家の調査を要する。 このほか、玄関付近にカビ汚れがあり、若干カビ臭があった。 壁クロスなど各所に補修がなされており、賃借人のDIYにより貼替がなされている模様である。 【102号室】 随所に劣化や傷みが見られたほか、脱衣室とDK付近に顕著な汚れ、傷みが見られた。賃借人によると、洗濯機からの排水不良により脱衣室とDK全面が水浸しになったことが複数回あり、業者に排水管清掃を依頼したことがあるとのことである。

	【201号室】 賃借人によると、雨漏り、不具合等は特にないとのことであったが、浴室のカビ汚れが若干顕著であった。また、煙草によるニオイ、壁などの汚れが見られるほか、経年相当の汚れ、損傷が見られた。入居してから、リフォームなどは行っていないとのことである。 【202号室】 現在空室である。経年相当の傷み、汚れが見られたほか、玄関ノブに不具合が認められた。 (b) 全体的に経年相当もしくは、経年に比して顕著な汚れ、傷みが見られた。階段、外壁にもひび割れなどの傷みが認められた。補修が必要な箇所もあり、損傷も各所に見られた。 (c) 要返還敷金216,000円(101、102、201号室) (d) 越谷市建築住宅課での聴取によると、目的建物建築時の完了検査の記録は無いとのことであった。
--	--

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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	142,000	1.03	153.35	0.90	1.0	20,190,000

※ 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 県・越谷-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $158,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.9/100 \times 100/103 \times 100/110 = 142,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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。

◇ 地 域 格 差 : 基準地の所在する地域は対象地域に比して、行政条件で劣るが、接近条件、環境で優る。総合で優る。

イ 個 別 格 差 : 方位 +3% 計 +3%

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 特になし

② 物件2(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
2	190,000	162.30	0.05	1,540,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性、完了検査の記録が無い点等を考量のうえ5%と査定した。

2 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	20,190,000	0.65	法定地上権	13,120,000
合 計				13,120,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	20,190,000	-13,120,000		7,070,000	32.5%
2	1,540,000	+13,120,000	1.0	14,660,000	67.5%
積算価格 (合計)				21,730,000	100.0%

ウ 占有減価修正：賃貸用共同住宅であるため必要なしと判定。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 の控除 イ	純収益 (円) ア×イ=ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
2,640,000	(1-0.3)	1,848,000	9%	20,530,000

ア 総収益：現行賃料を採用した(一部想定)。なお、競売による売却後の現実の賃貸率は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用の控除：総収益に対する経費率により求めた総費用(修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額等)を控除した。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な賃貸料利回り、建物の経過年数及び償却率、目的物件が固有に有する収益用不動産としてのリスク(不確実性)等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格21,730,000円、収益価格20,530,000円と求められた。

収益価格が積算価格に比して低位に求められているが、これは賃料の下方硬直性により目的物件の個別性に見合う賃料水準が形成されていないこと、また、使用容積率が低くその収益性の効率が劣ること、住宅地域にあるため収益性よりも居住の快適性を重視して建築されている点等に起因すると考えられる。一方積算価格は、建物の経年、現況等を反映してその価格が相応に求められていることによるものと思われる。

従って、評価額の判定にあたっては目的物件の特性、建築後年数等を踏まえ、収益価格を重視しながら、積算価格も関連付けて、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定した。さらにこの調整後の合計価格を各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,900,000	32.5%	1.00	0.7		4,750,000
2		67.5%	1.0	0.7	216,000	9,660,000
一括価格(合計)						14,410,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（県・越谷－8）

所在：越谷市瓦曾根1丁目101番8外 「瓦曾根1-12-17」

価格：158,000円/㎡

位置：東武伊勢崎線「越谷」駅約1km(道路距離)

価格時点：令和7年7月1日

地積：110㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道

接面街路：東7.9m市道

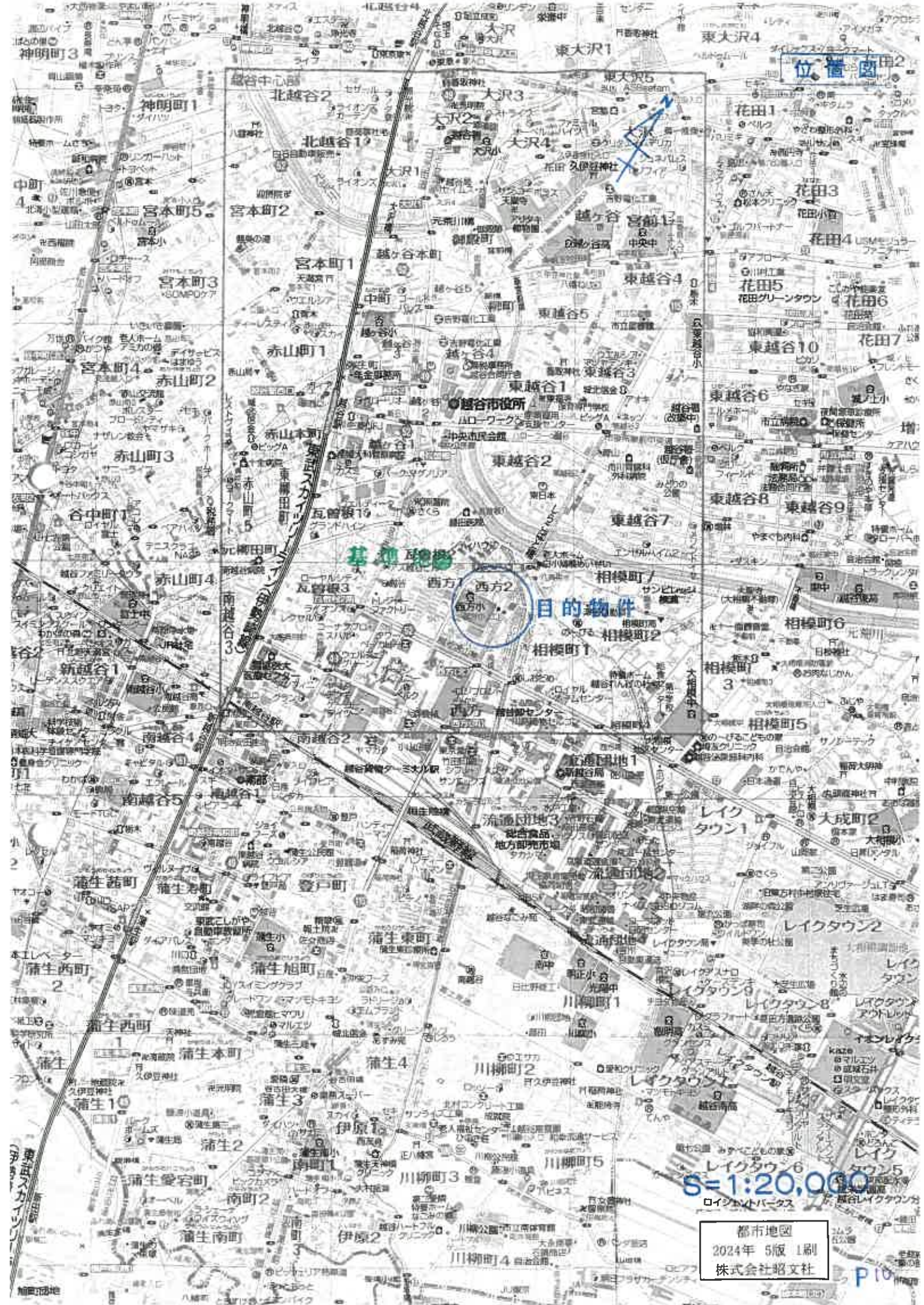
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）

地域の概要：小規模の一般住宅が多い住宅地域

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

目的物件

S=1:20,000

都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社

35

公 図 写

縮尺1 : 500



11-9

11-10

10-1

10-2

10-3

10-5

10-22

10-21

11-11

10-20

10-6

11-27

11-12

10-7

目的物件

10-8

10-25

37

10-9

28 (2/3)

9-3

9-4

9-18

9-19

9-5

9-6

9-22

9-23

12-1

66

10-10

10-11

9-8

9-9

10-12

9-27

9-28

10-13

9-24

9-10

12-2

10-19

10-14

10-15

10-18

9-26

地番区域見出

西方2丁目

登記年月日：平成14年7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越谷支部管轄)
令和7年11月13日 東京法務局越谷出張所

0100736



地積測

地番 10-25, -8

土地の所在 越谷市西方二丁目

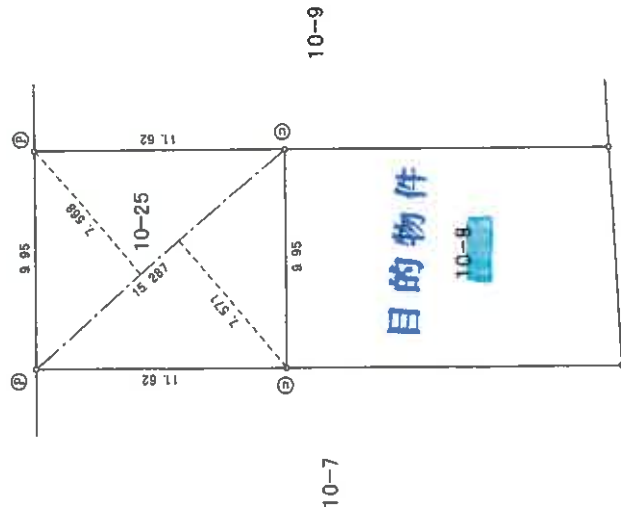
28 道路



三 斜 求 積 表

地番	10-25	底辺	高さ	倍	面積	積
No. 1		15.287	7.571		115.737877	
2		15.287	7.568		115.692016	
			倍面積		231.429893	
			倍面積		115.7148465	
			地積		115.71	m

地番	10-8	底辺	高さ	倍	面積	積
No. 1		268.07			115.7148465	
2					153.3550535	
					153.35	m



37 道路

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石コンクリート杭	②	金属杭	③	刻印
④	プラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	刻印
⑦	プラスチック杭	⑧	金属杭	⑨	刻印

製作者 土地家屋調査士 成14年 7月 10日(作製)

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。
(さいたま地方法務局越谷支所管轄)

令和7年11月13日 東京法務局豊島出張所

登記号

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

0276071

各階平面図

10番801

建物平面図

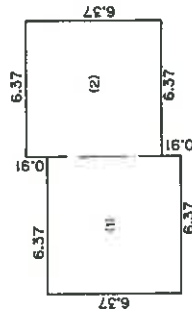
家屋番号

3224-102

建物の所在

越谷市太字西方字堂面 3224番地1, 3268番地, 3536番地18
3536番地19, 3268番地先道路
(換地 同所 予定地番 9-街区8面地)
越谷市西方二丁目 10番地8

1階, 2階 (各階同型)



求積

$$\begin{aligned} (1) & 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ (2) & 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ & \hline & 81.1538 \end{aligned}$$

床面積 81.15m²

平成 7. 11.
土地家屋調査士
による換地図



道路

道路

リンカ

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第130号

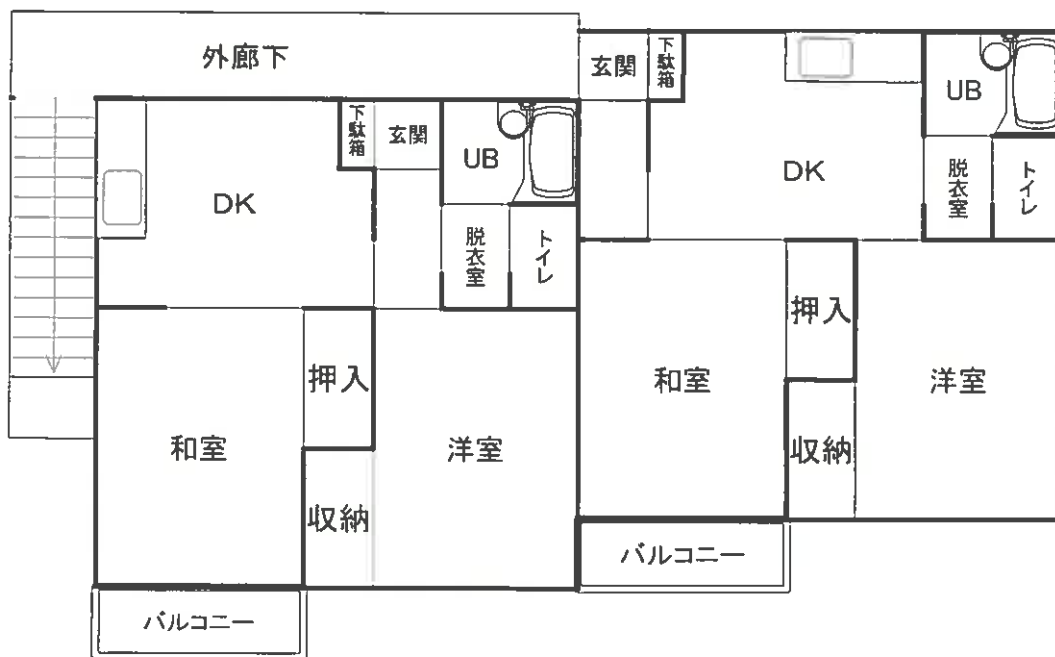
1階



(101号室)

(102号室)

2階



(201号室)

(202号室)