

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「口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 9月 1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 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 7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10月21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10月13日 午前10時00分から 令和 8年10月16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 9月 1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 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原

地 番 4740番34

地 目 宅地

地 積 11.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原

地 番 4740番37

地 目 宅地

地 積 74.57平方メートル

3 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原4740番地37

家屋 番号 4740番37

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 33.95平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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

【物件番号1～3】

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

【物件番号1】

- ・ 隣地(地番4740番35, 同番36)との境界が不明確である。
- ・ 本件土地は, 売却対象外の土地(地番4740番32, 同番33, 同番38)への通行のため利用されている。

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番4740番35, 同番36)を通行のため利用している。

《 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 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原
 地 番 4740番34
 地 目 宅地
 地 積 11.00平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 2 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原
 地 番 4740番37
 地 目 宅地
 地 積 74.57平方メートル
- 3 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原4740番地37
 家屋 番号 4740番37
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 36.43平方メートル
 2階 33.95平方メートル



令和7年(ケ)第135号
令和8年1月 9日受理
令和8年5月29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 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4740番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4740番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原4740番地37 |
| | 家屋 番号 | 4740番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル
2階 33.95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, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☒ 公衆用道路(物件 1) ☐ (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 上記の者が物件 2 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」のとおり			
建物	物件 3			
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が異なる(☐ 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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある			
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１，２）について

- 1 物件１の土地は、隣接する私人所有の地番４７４０番３５及び同番３６の各土地と一体の公衆用道路として利用されている。
- 2 物件１の土地に接面する地番４７４０番４１の土地は、松伏町所有の宅地（現況 公衆用道路）である。
- 3 物件２の土地は、ブロック積み・フェンス等によって隣接地と区画されている。
- 4 土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア点付近に、金属プレートが存在した。
- 5 関係図に表示した付近に、ウッドデッキが存在した（写真③参照）。

■ 本件建物（物件３）について

- 1 本件建物は、経年により老朽化しているが、１階部分がリフォームされていた。
- 2 ２階「和室１」の天井に、ネズミの尿と思われるシミ跡が見られた（写真⑧参照）。

(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	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物の1階は、6～7年前に電化仕様に改修しました。ウッドデッキも、その頃設置しました。 3 リビングは、3年前に和室から洋室に改築しました。 4 本件建物2階の「和室1」の天井にあるシミ跡は、ネズミの尿だと思います。 5 物件2の土地の境界について、近隣との間で争いはありません。

(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) 12:05-12:15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
8年 1月15日 (木) 13:40-13:45	さいたま地方法務局越谷支局	全部事項証明書交付申請
8年 1月20日 (火) 13:45-14:50	目的物件所在地	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
年 月 日 () : - :		
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。

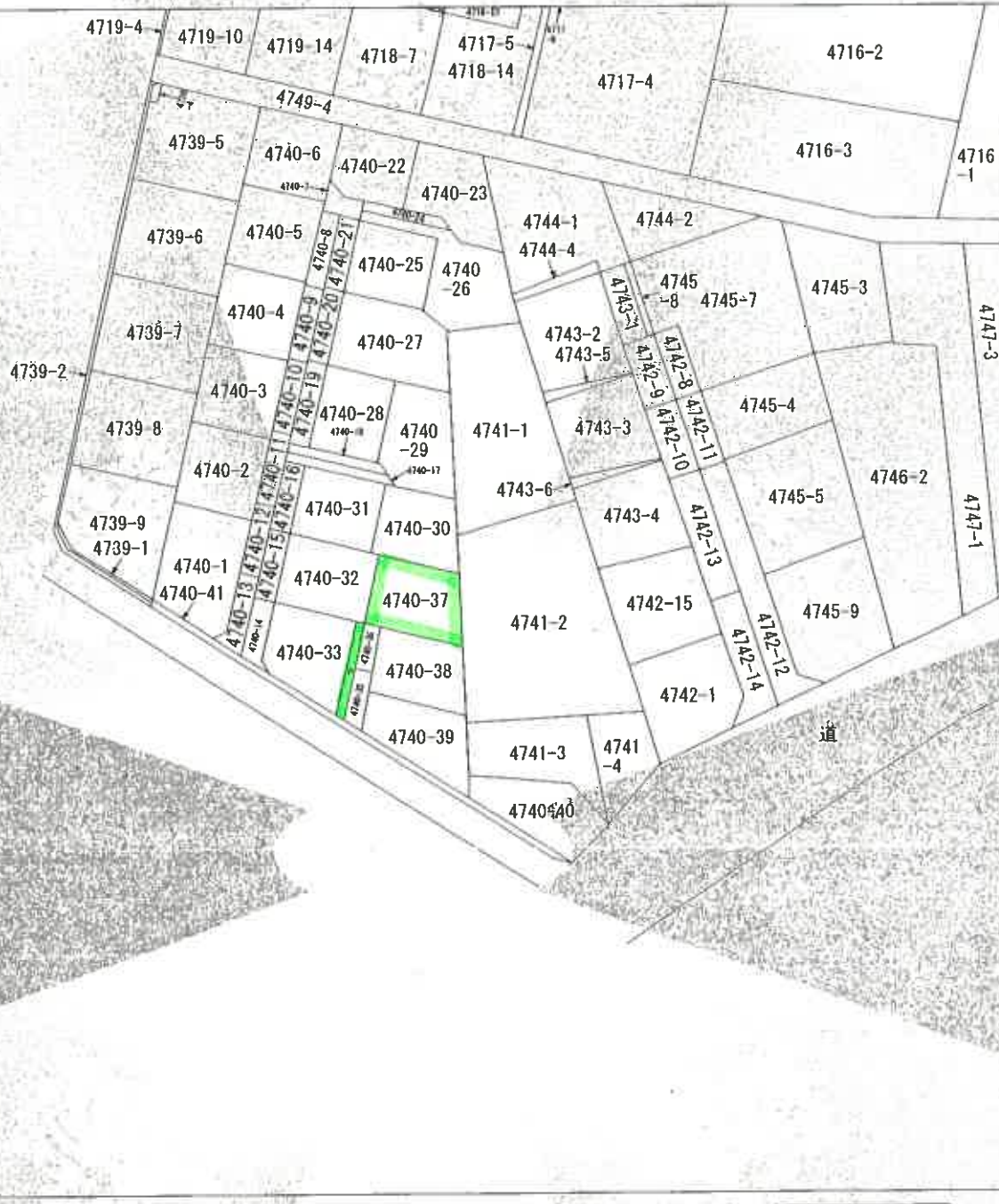
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

4718-20 4740-34
4718-6



(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	所在	北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原				地番	4740番37		
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	昭和44年1月10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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月26日

さいたま地方方法務局越谷支局

地図整理番号：M24583

登記官

登記年月日：昭和59年4月5日

0564652

各階平面図

変更番号 4740番37

建物図面 5.5945
各階平面図

建物の所在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原4740番地37



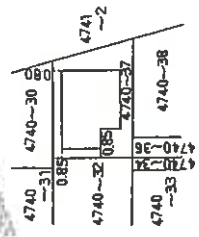
1階 求積	
3.64×1.82	$= 6.6248$
5.46×5.46	$= 29.8116$
計	36.4364

床面積 36.43 m²



2階 求積	
3.64×1.82	$= 6.6248$
5.46×4.55	$= 24.8430$
2.73×0.91	$= 2.4843$
計	33.9521

床面積 33.95 m²



作成者

9年4月4日作成

縮尺

1/250

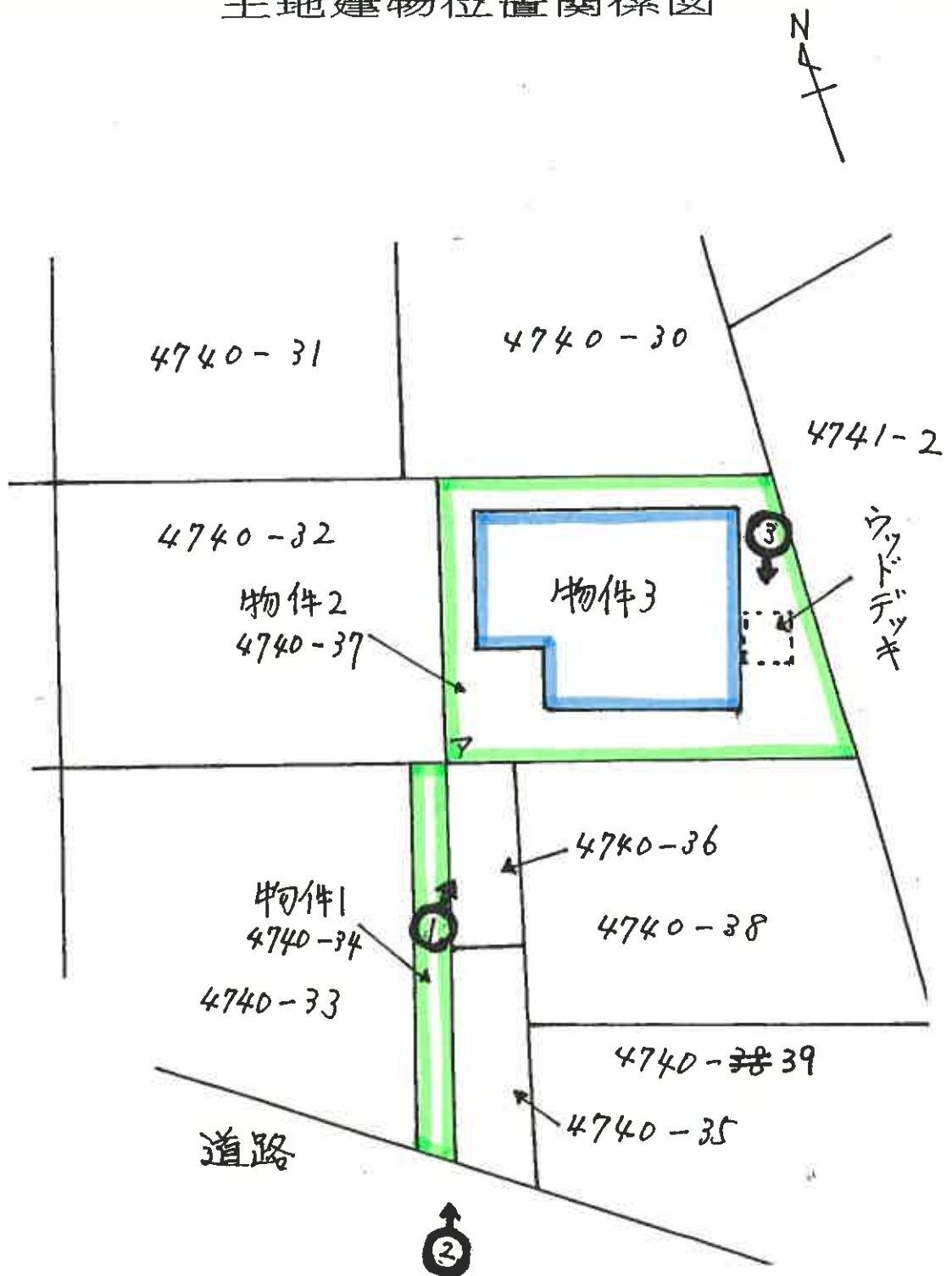
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県建築審査会 用紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



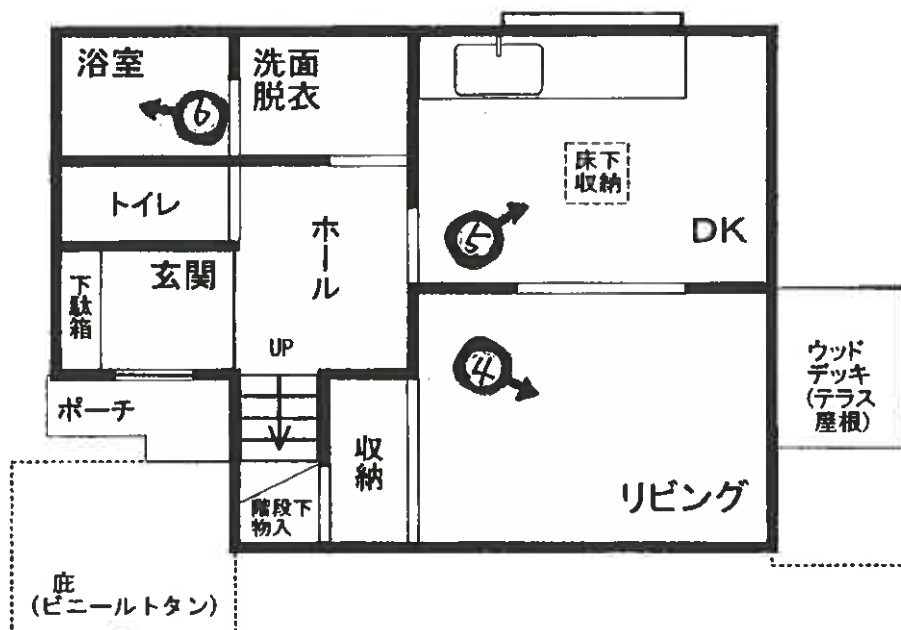
(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建物見取図

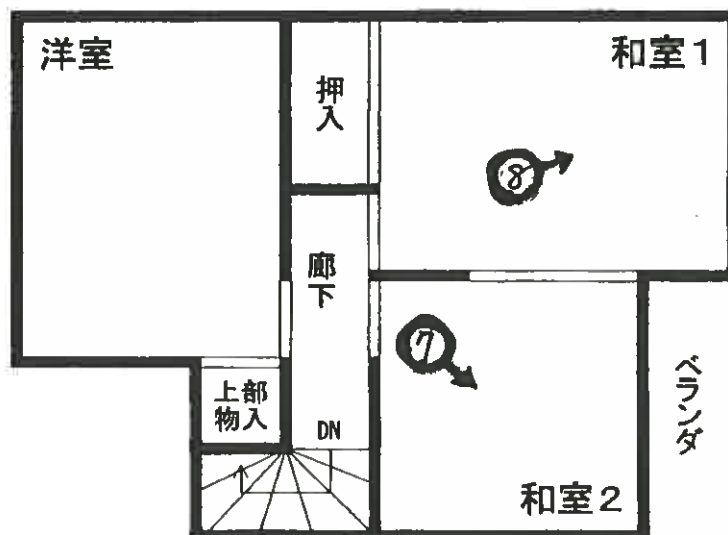
令和7年(ケ)第135号



1階 平面図



2階 平面図



本件建物



1

本件建物



2



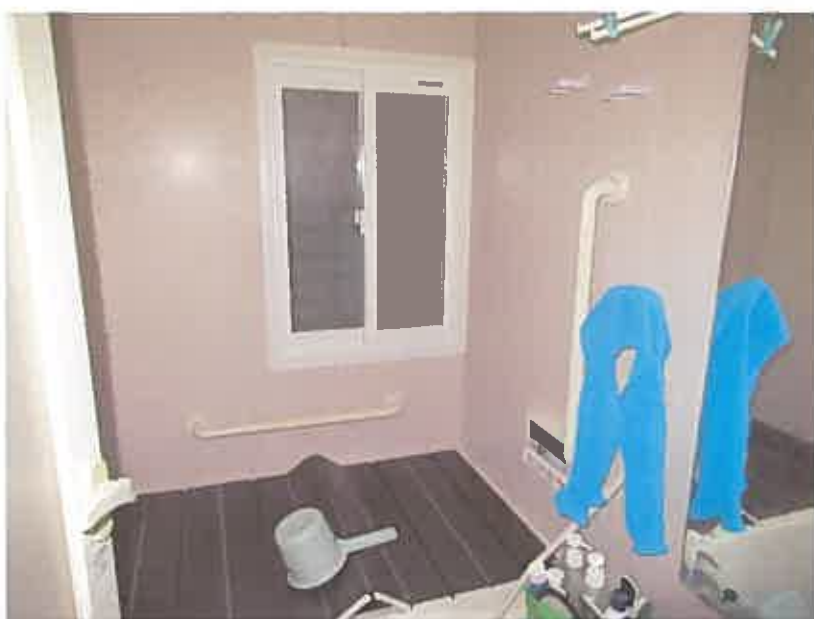
3



4



5



6



7



8

令和 7年（ケ）第 135 号
令和 8年 1月 20日 現地調査
令和 8年 7月 15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 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 0 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 0 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 . 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 4 7 4 0 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 7 4 0 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 6 . 4 3 平方メートル
2階 3 3 . 9 5 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 1,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 600,000円
物件3（建物）	金 1,090,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は、物件3（建物）に帰属する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。
従って、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き、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	公衆用道路
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 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		
1	分有形態の共用私道		

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1～2）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の北東方約5.4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「上河原」(北越谷駅東口行)まで約70m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多くアパートや事業所等も見られる県道背後の住宅地域。 接近条件として、松伏小学校まで約880m、松伏中学校まで約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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 埼玉県景観条例：景観計画区域(一般課題対応区域)
画 地 条 件	地 積	① 11.00㎡ (物件1：分有形態の共用私道の地積) 地積について、土地改良法による換地処分(S42.12.27)後、分筆の経緯が無いため、法務局備付けの地積測量図は無い。現況概測では、間口約1m・奥行約11～11.3mで11㎡程度となるため、公簿(11.00㎡)と実測との誤差は少ないと思われる。 境界標は、画地交差点5ヶ所のうち、物件2(宅地)との交差点のみ金属プレートが視認可能。西側は隣地(4747番33の土地)境界との中程まで隣家ブロックが設置され、駐車スペース(アスファルト敷)との接面箇所もほぼ明確である。南側で接続する町道(No.666、現況概測幅員約4m、認定幅員3.3mの42条2項道路)との境界(H17官民境界査定済)も推定出来るが、東側隣地との境界は判然としない。 ② 74.57㎡ (物件2：宅地の地積) 物件1と同様、土地改良法による換地処分(S42.12.27)後、分筆の経緯が無いため、法務局備付けの地積測量図は無い。取得可能な物件3(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積は公簿と一致しており、当該配置図に記載された画地の各辺長(縦横・間口奥行等の数値)は、レーザー距離計使用による現況簡易概測値と概ね一致した。隣地境界は、南側私道との接面部分を含め、画地の周囲を門扉やブロック積・スチールフェンス等(本件債務者兼所有者の陳述によれば、北(フェンスは同人が設置)・西側が境界線上、南側は敷地内、東側は隣地のトタン塀)で囲われほぼ明確である。 境界標は、隣地との接点5ヶ所(公図上)のうち、南西角1ヶ所(金属プレート)のみ視認可能。他の4地点は不明だが、各々交差するブロック積・スチールフェンス等の交差点と思われる。 以上より、物件2の実測と公簿地積との開差は微小と思われるが、境界標の視認が1ヶ所のみであり、且つ明確な実測図が無く境界線や接道義務の再確認も要請されるため、専門家による最新機器を使用した確定測量が必要である。

画 地 条 件	形 状 ① 帯状画地(物件1) ② ほぼ台形(物件2) 地 勢 概ね平坦 そ の 他 地盤はやや軟弱と推定される。 (物件1・2共通) 水害リスク等について 松伏町の内水ハザードマップ及び債務者兼所有者の陳述によれば、前面道路・敷地内への冠水・浸水等の履歴は無い(H26～R3及びR5.6の大雨等被害情報)模様だが、利根川の想定浸水深区域に含まれる。また、液状化危険度マップでは液状化が低い地域に属する。 (上記概要については松伏町HP参照)
接面道路の状況	①物件1(共用私道)は、南側で概測幅員約4mの舗装町道(No.666)に接続する。 ※建築基準法第42条2項道路(認定幅員3.3m)、舗装幅約3.95～4m、車両一方通行路 ②物件2は南側で概測幅員約4mの舗装私道※に接面する。 ※南側で隣接する目的外土地2筆(4740番35、同番36どちらも南側近隣住民が互い違いに所有)と一体画地の公衆用道路である(公簿は宅地だが、現況は概測幅員3mのアスファルト敷共用私道であり、建築基準法上は建物建築の際に道路中心から2mのセットバック[幅員4mを確保するため、両側0.5m程度拡幅]を要する42条2項道路)。なお、課税上も公衆用道路である。 物件1は上記①と等高、物件2は上記②より約0.2m高い。
土地の利用状況等	物件1は公衆用道路(分有形態の共用私道)、 物件2は建物(物件3)の敷地、庭等 上記各土地について、隣接地の状況や工作物等の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。追記として、玄関ポーチ南側にも庇(鉄骨ビニールトタン屋根)の設置あり。門扉はスライド扉、西側フェンス付近には電気引込ポールあり。 また、隣地境界付近には雑草や枯草が見られたが、建物等隣地越境は見られない。 なお、債務者兼所有者の陳述では、境界トラブルは無いが、夏季に南側隣家の浄化槽から異臭を感じるとの事。
供給処理施設	上水道：あり(私設管より本件含む2世帯に分岐) ガス配管：なし(電化仕様のため不要) 下水道：あり(町の台帳上記記載漏れの可能性あり)
特記事項	物件2の接道要件について 物件2の土地で懸念されるのは、接道義務を満たしていない土地である可能性が高いという点である。道路接道要件は、建築基準法に定められた道路に2m以上接していなければならない(建築基準法第43条)とされているが、物件2の接道間口は(物件1との接面は無いが、前記目的外土地を含む一体画地を基準法上の道路として接道)、現況概測で2m未満(約1.95m)であった。また、南側隣地(4740番38)上の建物建築に当たって、当該建物建築概要書の配置図では0.5mのセットバックがなされているが建築確認申請のためのみなし部分と推定され、現況は未分筆で建物の一部や門扉が設置されており、道路の形態を成していない状況である。この件に関して、松伏町新市街地整備課窓口にて問い合わせしたところ、「物件2上に存する物件3(建物)の新築時における建築確認条件(建築計画概要書配置図では私道幅員3m、接道間口幅1.86mの記載あり)又は例外規定を準用したか否かは不明であり、今後の再築等に当たっては現況間口幅を接道面と見做し、みなしセットバック部分は考慮しない」との回答であった。よって、本件では接道義務の例外規定(43条ただし書き許可等)が認められない限り、再築等は不可となるリスクが伴う。

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）： 昭和 59 年 4 月 2 日 新築 経 過 年 数： 約 42.5 年 経済的残存耐用年数： 約 2.5 年※ ※2度のリフォーム施工を考慮
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： スレート葺 外 壁： モルタル、一部タイル張り、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： 6～7年前に電化仕様（ヒートポンプ給湯・IHクッキングヒーター）に改修、トイレも温水洗浄便座に交換 ※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： やや劣る 施 工： やや劣る 建物完了検査記録無し
保守管理の状態	やや劣る 築後約42年程度経過した建物で、外部・内部とも全体的に老朽化しているが、3～4年前と6～7年前頃にリフォーム及び設備等を交換した模様（債務者兼所有者の陳述）。また、視認範囲で特に目立って大きな不具合や損傷等は確認されなかったが、経年劣化や大地震の影響によるものと思われる箇所がいくつか見られた。 室内のリフォーム箇所、及び確認された不具合・損傷等は、以下の通り。 室内：1Fリビングは3年前に和室から洋室（収納含む）に改築電化仕様、トイレ交換は前記のとおり。 2F和室！ドア脇、廊下突当りの壁に亀裂あり（東日本大震災の影響と推定）。 洋室出入口の敷居に剥がれ、階段に穴あり。 和室！天井にネズミの尿とみられるシミ跡あり。 ※シロアリ被害は不明だが玄関壁に防除施工済シール（年月日不明瞭）あり 外部：外壁に数ヶ所亀裂あり、屋根は6～7年前に塗り替え ウッドデッキ（テラス屋根）・玄関庇・スライド門扉も同時期に設置 なお、室内は家財・生活用品・衣類等で雑然としており、維持管理の状態はやや不良である。
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	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（公衆用道路：共用私道）

物件1は、共用（分有形態）の道路敷であるので、当該土地の性格等を考慮し、以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	道 路 価値率 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	60,100	0.03	11.00	—	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 松伏（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 65,000円/㎡ × 101 / 100 × 100 / 103 × 100 / 106 = 60,100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) +3

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境(水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を総合的に考慮した。

イ 道路価値率 : 物件1の私道価値率を3%と査定

② 物件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	持分 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	60,100	0.60	74.57	0.70	1.00	—	1,880,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松伏(県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/106 = 60,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 個 別 格 差 : 計 -40

内訳 (間口規模) -5 (中間画地) ±0 (系統・行止まり私道) -5
 (方位) ±0 ※考慮しない (形状) ±0 (公私法上の規制) -30※
 ※境界確認・再測量費用等-10、
 再築等リスク-20

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地・周辺環境との関係(建物解体撤去、工作物や動産類設置の影響も勘案)を考慮

オ 市場性修正 : なし

③ 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する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
3	188,000	70.38	0.04	530,000

ウ 現 価 率

経過年数42.5年、経済的残存耐用年数2.5年、観察減価率20%(維持管理の状態や損傷等の程度ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $2.5 / (42.5 + 2.5) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の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居住性を重視する自己利用の一般戸建住宅で老朽化や損傷等が著しく、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用を断念した。

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
2	1,880,000	0.55	法定地上権	1,030,000

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	20,000			1.0	0.7	10,000
2	1,880,000	-1,030,000		1.0	0.7	600,000
3	530,000	+1,030,000	1.0	1.0	0.7	1,090,000
一括価格(合計)						1,700,000

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 調 査 : 松伏(県) ー1

所 在 : 北葛飾郡松伏町大字松伏字深町630番9

価 格 : 65,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約5.4km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東4m町道

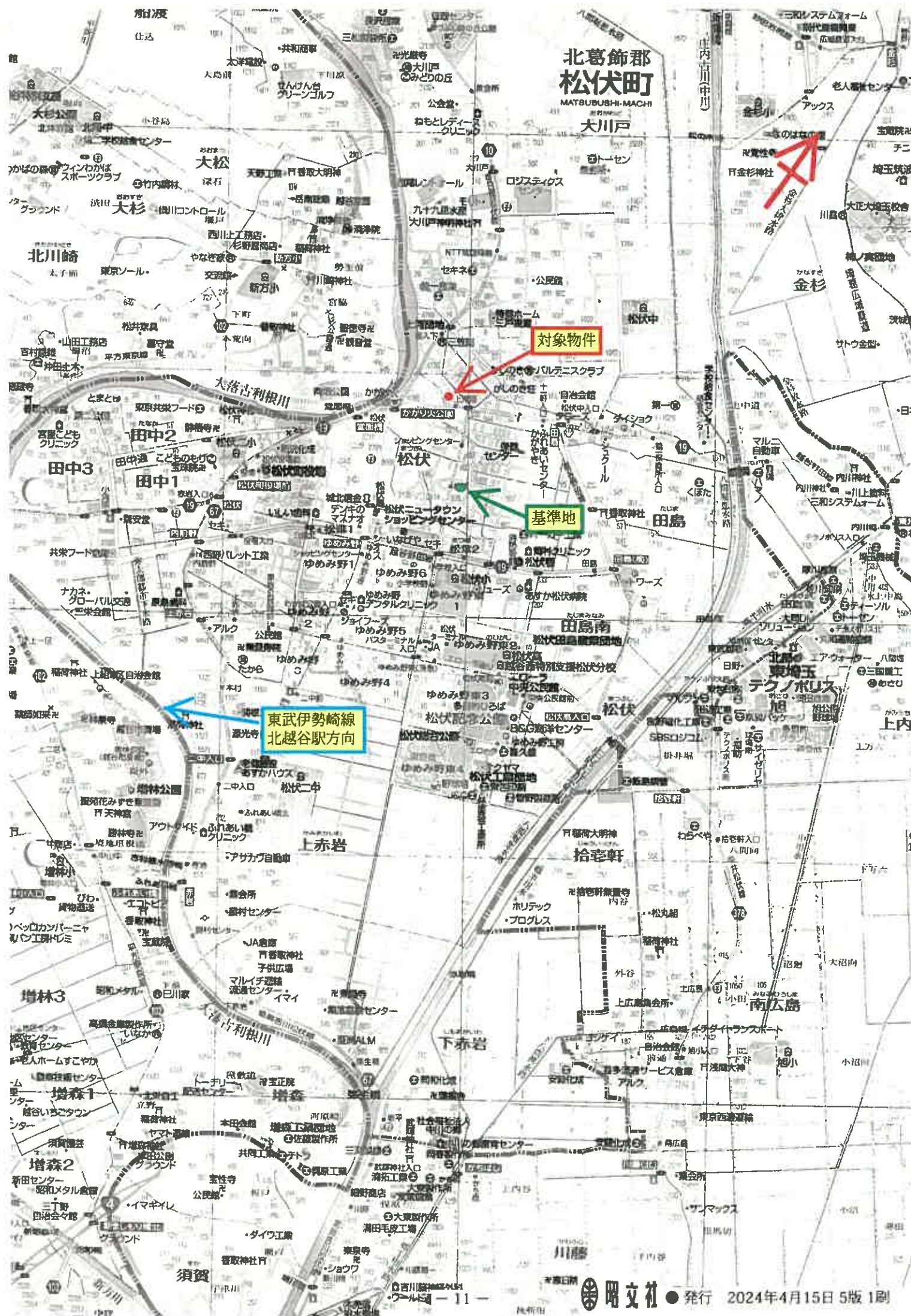
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

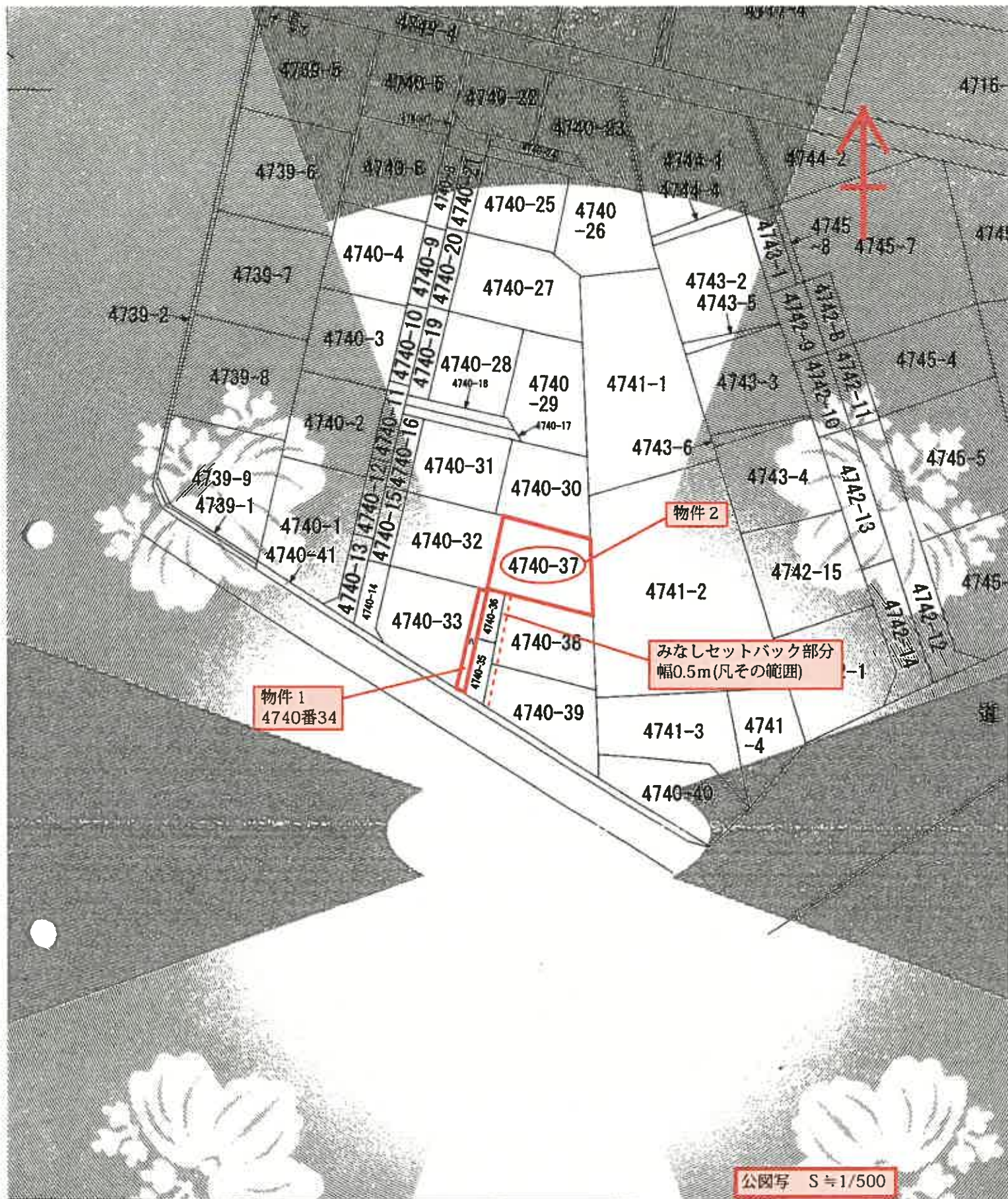
地 域 の 概 要 : 小規模な一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物見取図

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、
 前記土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

COPY

५३००

面圖 5945

4140 4141

國台分所在 北馬路群衆銀行東字號在字上河第4730號郵政

此圖非所名

0604652

物件 3

贈

$$\begin{array}{r} 3.64 \times 1.82 = 6.6248 \\ 5.66 \times 5.16 = 29.8116 \\ \hline 41 \end{array}$$
床面積 36.43 m²

2

215

$$\begin{array}{r} 3.45 \times 1.82 = 6.248 \\ 5.46 \times 4.55 = 24.8430 \\ 2.73 \times 0.91 = 2.4843 \end{array}$$

床面積：33 公分

12

天

1

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。

廣州明仁堂製藥廠出品

COPIES

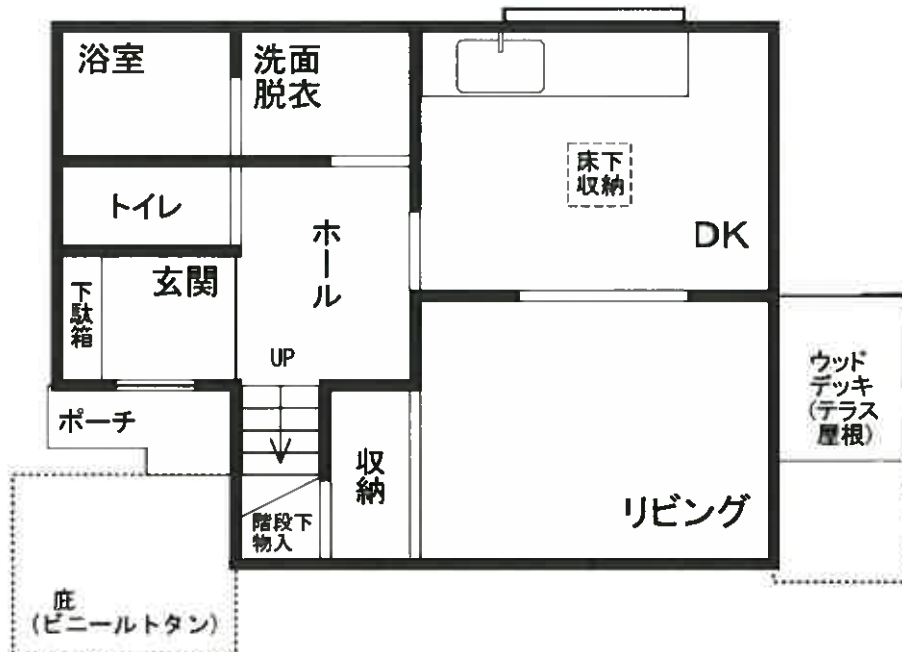
地圖整理番号: M24584

建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 135 号



1階 平面図



2階 平面図

