

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皆の 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 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 場 所 令和 8年10月 7日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月21日 午前10時00分 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	4,690,000 3,752,000	一括	938,000	42,699	0
1	1,620,000				
2	3,070,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端 | | |
| | 地 番 | 18番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 196.93平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 18番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 77.98平方メートル | |
| | | 2階 | 61.41平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 77.98平方メートル | |
| | | 2階 | 61.41平方メートル | |
| | | 3階 | 約17.39平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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】

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



11

物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 196.93平方メートル

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18番地1
家屋 番号 18番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 77.98平方メートル
2階 61.41平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 77.98平方メートル
2階 61.41平方メートル
3階 約17.39平方メートル



令和7年(ケ)第 116号
令和7年11月 7日受理
令和8年 5月12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下赤岩字古川端 |
| | 地 番 | 18番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18番地1 |
| | 家屋 番号 | 18番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.98平方メートル
2階 61.41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) ☐ (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:木造スレート葺3階建 ☒ 床面積:1階 77.98㎡ 3階 約17.39㎡ 2階 61.41㎡			
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

その他の事項

- 本件土地（物件1）について と区画
- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地されている。
 - 2 本件土地は、東側及び南側で無番地の公道に接面している。
 - 3 本件土地に接面する地番18番2の土地は、松伏町所有の宅地（現況 公衆用道路）である。
 - 4 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に定着していない簡易物置（動産）が存在した（写真③参照）。
- 本件建物（物件2）について
- 1 本件建物は、経年により老朽化している。
 - 2 コンクリート基礎に亀裂が散見された（写真④参照）。
 - 3 全部事項証明書によると、本件建物は新築時には3階建であり、その後、債務者兼所有者が購入する前に変更、一部取毀の登記がなされ2階建となったが、調査の結果、本件建物は新築時の3階建のままであると思われる（建物見取図及び写真⑩、⑪参照）。

(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、私が家族と一緒に住んでいます。 2 本件建物内で、犬（小型犬）を1匹飼っています。 3 本件建物は、10年位前に外壁と屋根の塗装をしました。 4 お風呂の追い焚きができません。 5 1階のトイレのウォシュレットが壊れています。2階のトイレにウォシュレットは付いていません。 6 風呂場のタイルが一部剥がれています。

(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13日 (木) 14:55-15:05	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者兼所有者の妻に面談
7年12月10日 (水) 10:45-12:25	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 1月22日 (木) 16:20-16:25	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)

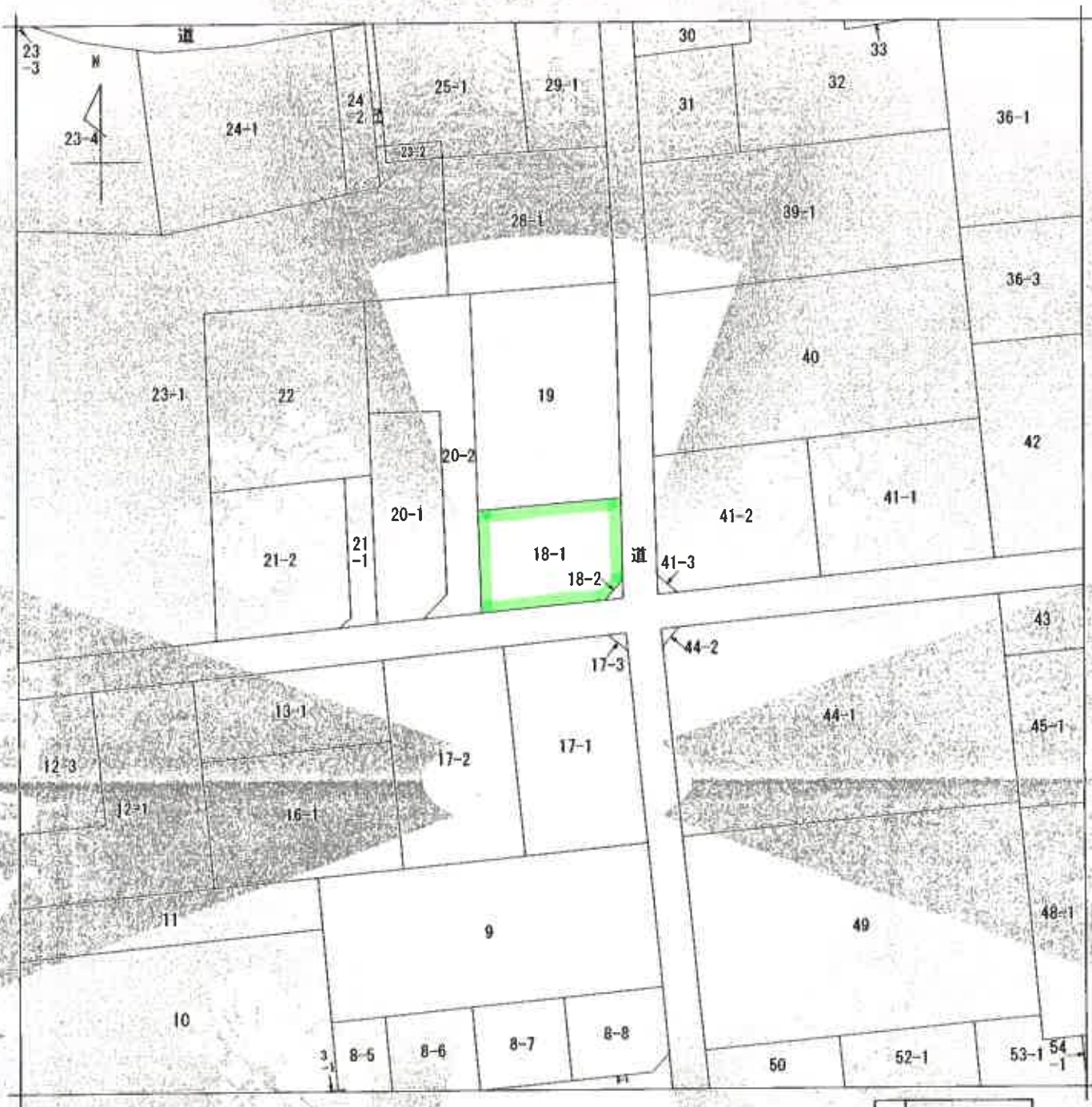
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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簡略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字下赤岩

請求部	所在	北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端			地番	18番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		登録番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和57年7月12日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 土地改良所在図		

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9月24日
東京法務局

請求番号: 16-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

0503426

第18

地積測量図

18-1、-2

土地の所在 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端

(1/2)

以下に略す

1/2

三級地丈測量

②

区画	18-2	面積
区画1	3,000.00	4,337.000
区画2	3,000.00	4,337.000
合計	6,000.00	8,674.000
測量誤差		±0.05

①

区画	18-1	面積
区画1	198.00	2,083.000
合計	198.00	2,083.000
測量誤差		±0.05



区画	18-1	18-2	面積	測量誤差
区画1	198.00	3,000.00	2,083.000	±0.05
区画2	3,000.00	3,000.00	4,337.000	±0.05
合計	3,198.00	6,000.00	8,674.000	±0.05

作製者

平成17年1月31日

1/2 250

A3判をA4判に縮小

0552016

各階平面図

18-1

建物図面

家屋番号

建物の所在 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18番地1

1階



求積表

3.640 X 7.280 =	26.499200
2.730 X 6.370 =	17.390100
5.000 X 6.820 =	34.100000
合計	77.989300
床面積	77.99 ㎡

2階



求積表

3.830 X 8.010 =	30.678300
4.140 X 6.370 =	26.371800
3.840 X 6.370 =	24.368800
0.500 X 1.360 =	0.680000
合計	81.410900
床面積	81.41 ㎡



縮尺 1/500

申請人

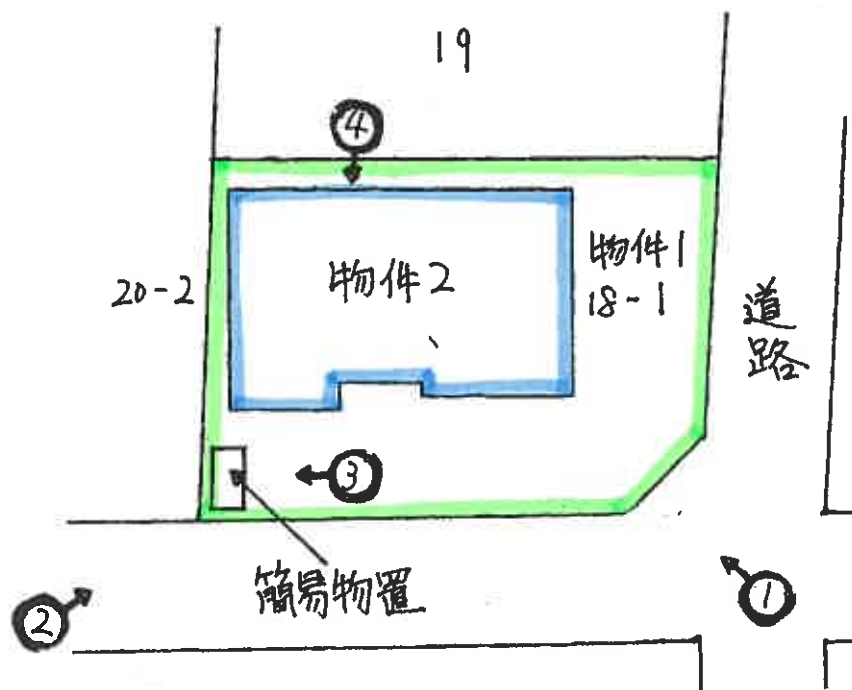
縮尺 1/250

19年 2月 23日付

作成者

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

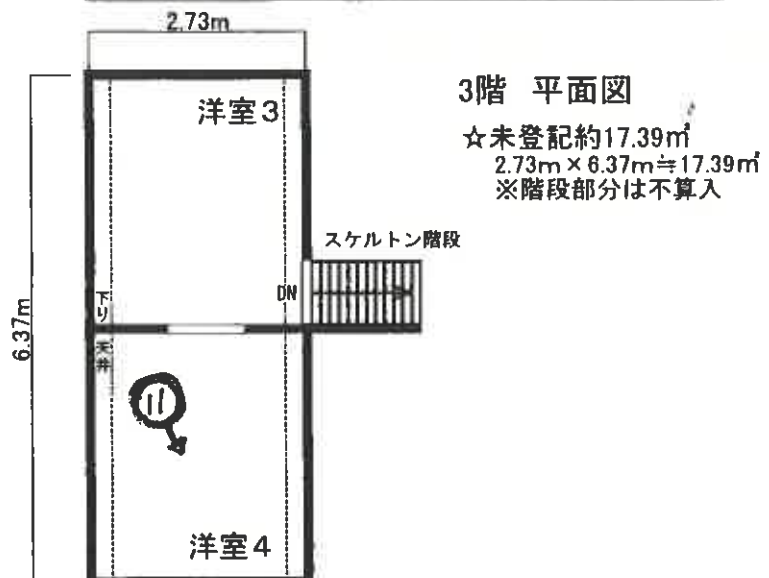
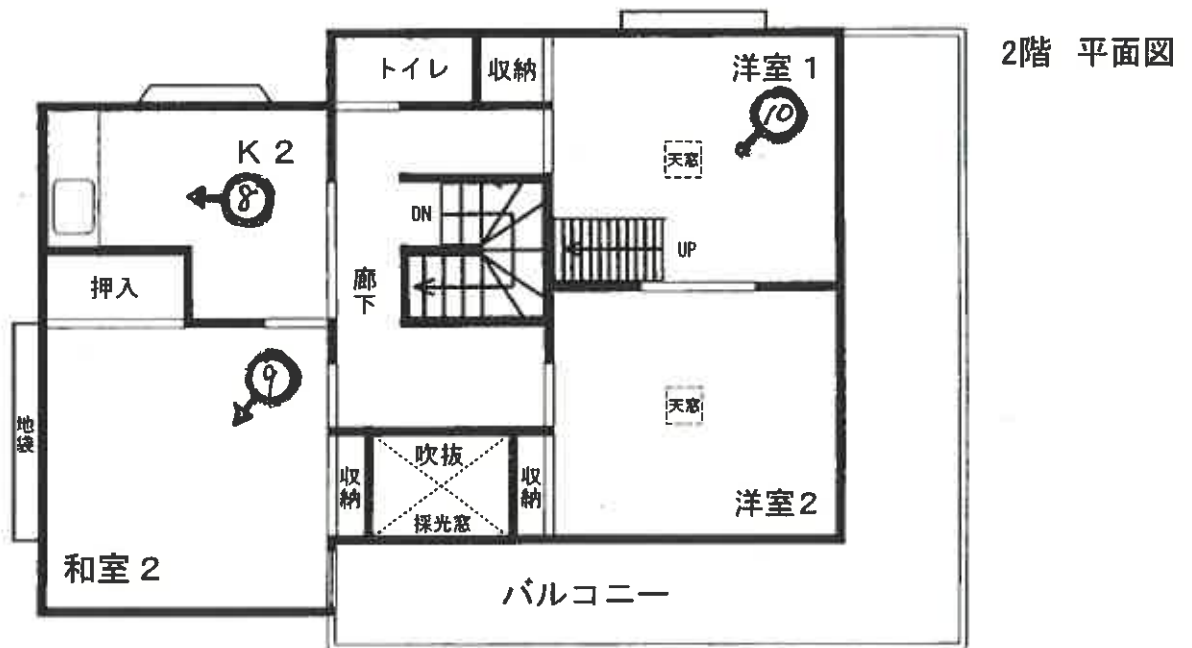
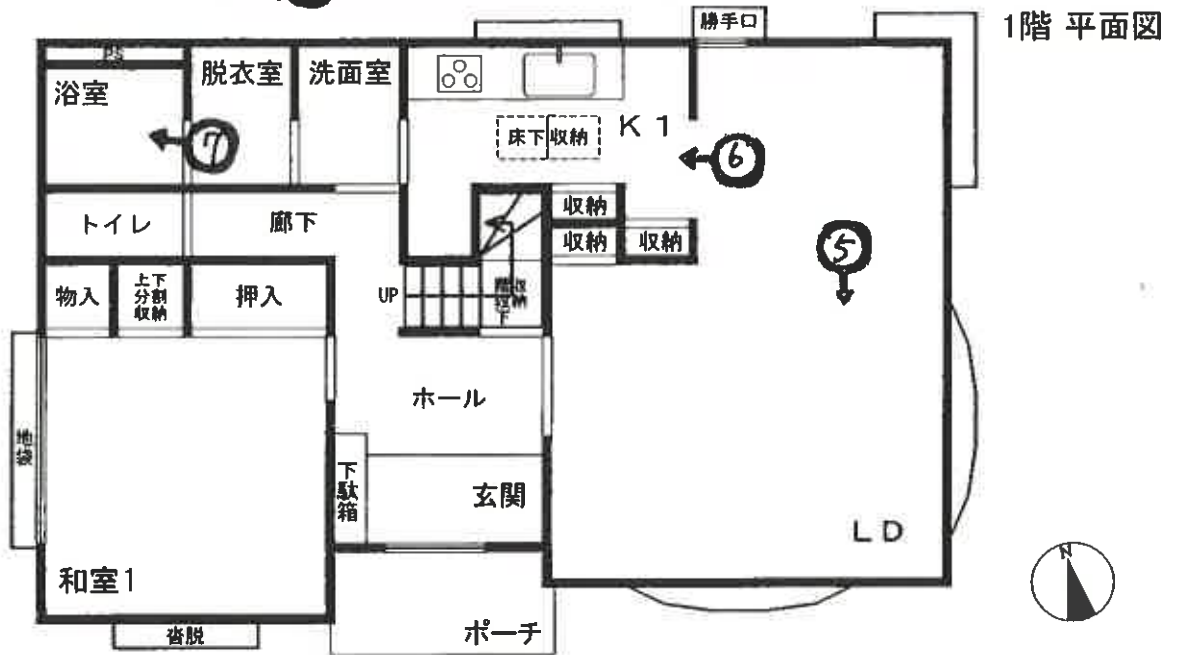


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

建物見取図

令和7年(ケ)第116号

(←○写真撮影位置)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7年（ケ）第 116 号
令和 7年 12月 10日 現地調査
令和 8年 7月 8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下赤岩字古川端 | |
| | 地 番 | 18番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 196.93平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18番地1 | |
| | 家屋 番号 | 18番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 77.98平方メートル |
| | | 2階 | 61.41平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 4,690,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,620,000円
物件 2 (建物)	金 3,070,000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 地 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	木造スレートぶき3階建 現況床面積 1階 77.98㎡ 2階 61.41㎡ 3階 (約17.39㎡) 延 約156.78㎡(約17.39㎡) ※ ()内は未登記面積算入部分
物件 番号	特 記 事 項		
2	上記未登記3階部分の床面積不算入については、後記5ページ「2 建物の概況及び利用状況（物件2）、床面積（現況）」欄を参照。		

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「越谷」駅の北東方約4.4km※、又は、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅の北方約5km※に位置する。（※道路距離以下同じ） バス停「赤岩農村センター」（JR武蔵野線吉川駅北口行き）まで約240m	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅、事業所等が見られ、農地も介在する混在住宅地域 接近条件として、松伏小学校まで約2.2km、松伏第二中学校まで約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	市街化調整区域 —— 60% 200% なし ①「既存の集落」区域内 ②農業振興地域内・農用地区域外 ③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 196.93 m² 物件1は、土地改良法による換地処分(S56.8.22)後に地目変更され(S43.3.28住宅目的での農転4条許可あり、宅地への登記原因はS43.6.5付)、さらに南東側隅切り部分を道路として分筆した後の残地測量図が取得可能。また、本件債務者兼所有者より土地実測図の提示があり、当該図面に記載された地積(202.91m²)は登記地積(196.93m²)と約3%の微小な誤差がある。 また、物件2(建物)の建築に当たっては、既存家屋証明書(H4.7.29 No.880)に基づく適合証明によって建築確認申請されたものと推定され、建築計画概要書に記載された敷地面積(196.65m²)は登記数量とほぼ一致(整数値)しており、当概要書の配置図に記載された間口奥行等各辺長の数値(上記実測図とも近似の数値)は現況概測(レーザー距離計使用)と概ね一致した。 本件土地(ほぼ整形地)の区画は、東側道路面・南東側隅切り部分を除く3面を、ブロック積・スチールフェンスや門扉(西・南側が敷地内で、北側は境界線上に設置)で囲われ明確である。 境界標は、隣地との接点全7ヶ所(提示の実測図に記載)のうち目視確認出来たのは4ヶ所(道路面北東角がコンクリート杭、北西内側が金属プレート、南東角の隅切り部分2ヶ所が鉄)であったが、確認不能な3箇所も上記フェンスの交差点等に埋設されていると思われる。 以上より、上記提示の実測図と登記地積との誤差は微小だが、当該実測図はやや精度の劣る三斜求積図であり、法務局の測量図も残地測量図である事、及び境界標も一部確認出来なかったため(北側隣地所有者との間で境界線の位置について食い違いがある模様)、最新機器を使用した専門家による境界立ち合い及び確定測量が望まれる。 形 状 地 勢 そ の 他 ほぼ整形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定	

画 地 条 件	そ の 他	☆水害リスク等 債務者兼所有者の陳述より、道路冠水の履歴は無いとの事。 また、松伏町内水ハザードマップによれば、対象地に近い周辺地域では、H26～ R5までの期間において、台風・豪雨等による浸水実績の履歴は無い(但し北西・南東側近隣には履歴あり)が荒川、利根川の想定浸水深区域に含まれており、南西方を流れる大落古利根川にも比較的近い。 液状化危険度マップでは、危険度が極めて高い地域内である。 (水深詳細や液状化については松伏町HP参照)
接面道路の状況	①南側で概測幅員約4.3mの舗装町道(No.2-534)に接面し、 ②東側で概測幅員約4.3mの舗装町道(No.2-533)に接面する。 ※ ①②は、建築基準法42条4項1号の道路(公図上無地番で「道」と表記)で官民境界は、確定済(H元. 3. 31)、道路後退は不要。 ※ 物件1、及び①②が接する18番2の土地(執行官作成の現況調査報告書3枚目参照)は、現況公衆用道路(隅切り部分)。 物件1は、上記①より約0.2～0.5m高く、②より約0.1～0.6m高い。 ※ 両側・隅切り部分に段差があり、②との接面箇所一部には段差プレートの設置あり。	
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地、駐車スペース、庭等として利用されている 隣地や土地に存する動産等の概要は、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(メーター口径13ミリ) ガス配管：なし(LPガス利用) 下水道：なし(現況合併浄化槽利用、放流先は道路側溝より既存排水路と推定) ※定期保守点検済との陳述あり	
	①開発・建築行為等について 物件1は、都市計画法29条の開発行為許可の記録は無いが、前記のとおり物件2(建物)の建築に当たって既存家屋証明書(H4. 7. 29 No.880)に基づく適合証明によって建築確認申請されたものと推定される。 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)。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、都市計画法の改正施行(H19. 11)に伴い、事前相談が必要である。 (詳細は松伏町役場まちづくり整備課開発建築担当に問い合わせの事) ②土壤汚染リスクについて 現況及び地歴調査により、目的物件に関しては過去に土壤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壤汚染を窺わせるような事実は見当たらないが、北側に隣接して事業所(昭和50年代当時の住宅地図上に「嶽南操業」の表記あり、業種は不明。また、調査時現在でも事業所(住宅地図上では「オートライズ及びガレージインサイン」)の表記あり、業種はWEB情報から車両関連と推定)が操業していることから汚染物質等の滲出している可能性が皆無とは断定出来ない。よって、詳細については専門業者の調査が必要となる場合がある。また、債務者兼所有者の陳述では夜間営業の状況もあるとの事であった。	

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 5 年 10 月 23 日 新築 経 過 年 数：約 32.5 年 経済的残存耐用年数：約 2.5 年※ ※購入時のリフォーム、外壁メンテナンス(10年程前)を考慮
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、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：1Fトイレに温水洗浄便座設置、風呂の追い炊き機能は故障中 ※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 2F天井裏中央に位置する洋室2部屋(天井高約1.4m超※概測約2.1m)は、建築基準法及び不動産登記法上(用途、構造・設備、人貨滞留性等)階数に含まれる可能性が高いとみられるため、本件では木造スレートぶき3階建、延べ面積156.78㎡(3F未登記の延床面積は約17.39㎡※スケルトン階段部分不算入。登記経緯では新築時に同床面積を含む3階建となっており、本件債務者兼所有者の購入前に変更、一部取毀※H18.11.10の記載があるが、取毀した形跡は無いものと思われる)とした。 なお、当該部分は上記リフォーム施工時に改築・改装等がされたものと推定されるが、新築・改築時いずれも建物完了検査記録が無く、課税面積にも含まれていないため、違法性は否定出来ない。
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：不明) 建物完了検査：記録なし※建物違法の可能性の有
保守管理の状態	やや劣る 建物は築33年弱経過しているが、債務者兼所有者の購入時にリフォーム施工されたものと思われ、且つ10年程前に外壁のメンテナンスを行った模様であり(同人の陳述)、目立って大きな損傷や不具合は確認されなかった。室内は家財・衣類・生活用品等で雑然としており、維持管理状態はやや不良。若干の損傷や不具合等は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 追記事項は以下のとおり。 外部：屋根は視認範囲が一部のため全体の状態は不明。 内部：各部屋・廊下等の床や壁及び天井は、経年相応のシミ・汚れ等あり。 3F窓枠付近の壁クロスに亀裂(大震災の影響可能性)あり。 建物2F各部屋毎に多方向傾斜の可能性あり(原因不明)。 ※雨漏り・建具等の不具合は無いとの陳述あり。 ※シロアリ被害は不明(駆除施工の履歴は無いとの陳述あり)。
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	債務者兼所有者の陳述より、南方に近接して事業所が所在しており、外国人従業員による騒擾が夏の夜間に聞こえとの事。また、西方では高圧送電線鉄塔(吉川線No.37)が視界に入る(直線距離約200m弱)が、住環境に然程影響は無いものと思われる。

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	30,800	1.04	196.93	0.75	0.98	－	4,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松伏 -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 = 30,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ※規模大のため格差不要

◇ 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 +4

(規模) +10

(方位) +6

(角地) +3

(公私法上の規制) -15 ※

※境界再確認・確定測量費用、再築手続等を考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(建物解体・撤去、動産設置の影響も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : 土壤汚染リスクの蓋然性は少ないと思われるが、スティグマ(事業所隣接)の影響を考慮した。

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	220,000	156.78	0.06	2,070,000

ウ 現 価 率

経過年数32.5年、経済的残存耐用年数2.5年、観察減価率20%(不具合・損傷等の程度及び維持管理状態、やや個別性が強く違法可能性も懸念される木造3階建中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定。

(計算式) $2.5 / (32.5 + 2.5) \times (1 - 0.2)$

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、やや個別性が強く違法可能性も懸念される木造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	4,640,000	0.50	法定地上権	2,320,000

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	4,640,000	-2,320,000		1.0	0.7	1,620,000
2	2,070,000	+2,320,000	1.0	1.0	0.7	3,070,000
一括価格(合計)						4,690,000

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 : 松伏 -2

所 在 : 北葛飾郡松伏町大字上赤岩字本村1145番

価 格 : 29,300円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約5,000m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 528㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西4.6m町道

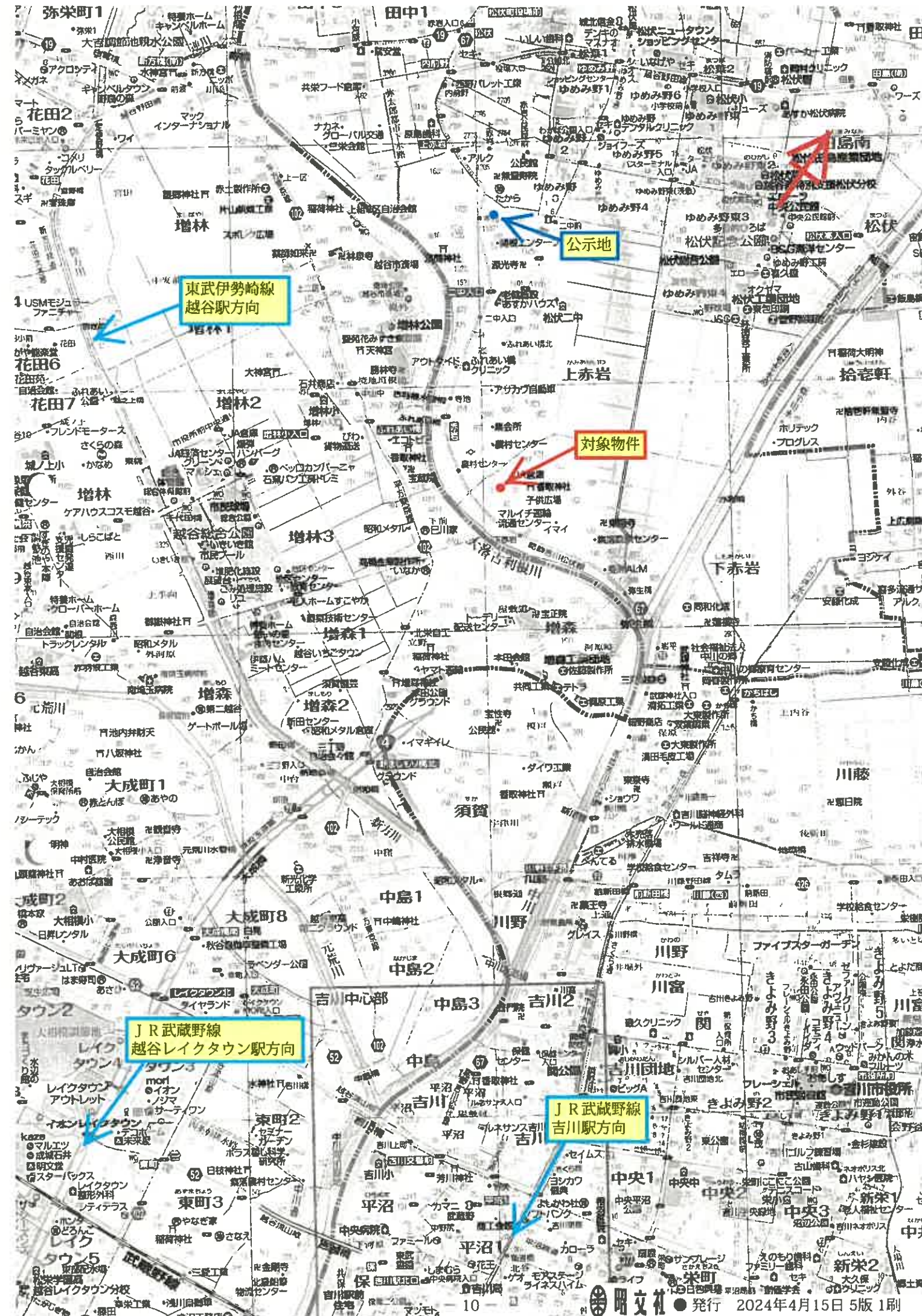
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)

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(残地)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(第一面、配置図)

以 上



24-1

-2

23-2

28-1

39-1

方位調整

40

23-1

22

19

20-1 接続

20-1

21-2

21-1

物件1

18-1

18-2

道

41-2

41-1

41-3

17-3

13-1

17-2

17-1

16-1

44-1

44-2

9

49

11

10

3-1

8-5

8-6

8-7

8-8

50

52-1

公図写 S 1/500

よ、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

大字下

比葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端

地番 18番1

第18

0503426

殘地
區

18-1, -2

● ●

北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端

(5)

以下一列

1/2

三、針法與機理

站番	18-2	
	座切	座切
	3.000	4.137000
		4.137000
	合計	2.0685000
	総計	2.0685000

物件I

1	14-1	合計	196.931500
		199.00	196.931500

17.1.31 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。

人
海
中

縮尺 $\frac{1}{250}$

(平成17年1月27日作製)

登記官

登記年月日：平成19年3月6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 麹谷支部 麹谷支部)
令和7年9月24日 東京法務局

登記官

003011
105/ 麹谷支部 16-3
00001

0552016

各階平面図

18~1

建物図面

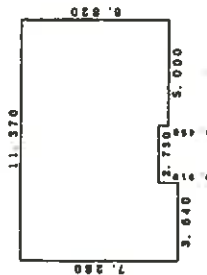
北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18番地1

家屋番号

建物の所在

物件2

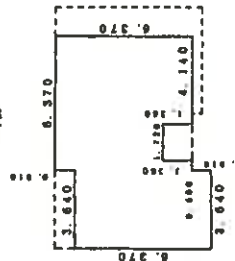
1階



求積表

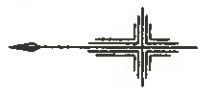
3.640 × 7.280 =	26.499200
2.730 × 6.370 =	17.390100
5.000 × 6.820 =	34.100000
合計	77.989300
床面積	77.98 ㎡

2階

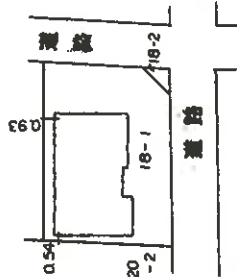


求積表

2.230 × 5.010 =	11.172300
4.140 × 6.370 =	26.371800
3.640 × 6.370 =	23.186800
0.500 × 1.360 =	0.680000
合計	61.410900
床面積	61.41 ㎡



19



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

9年 2月23日作成

縮尺

1/250

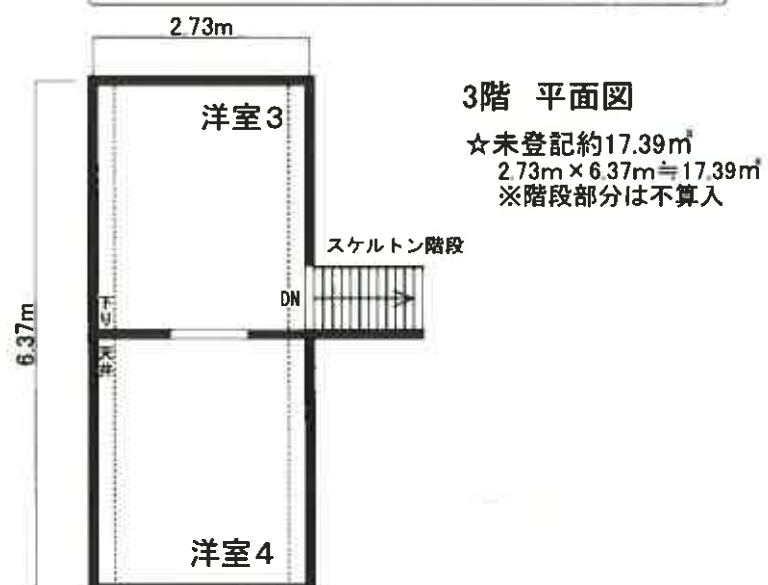
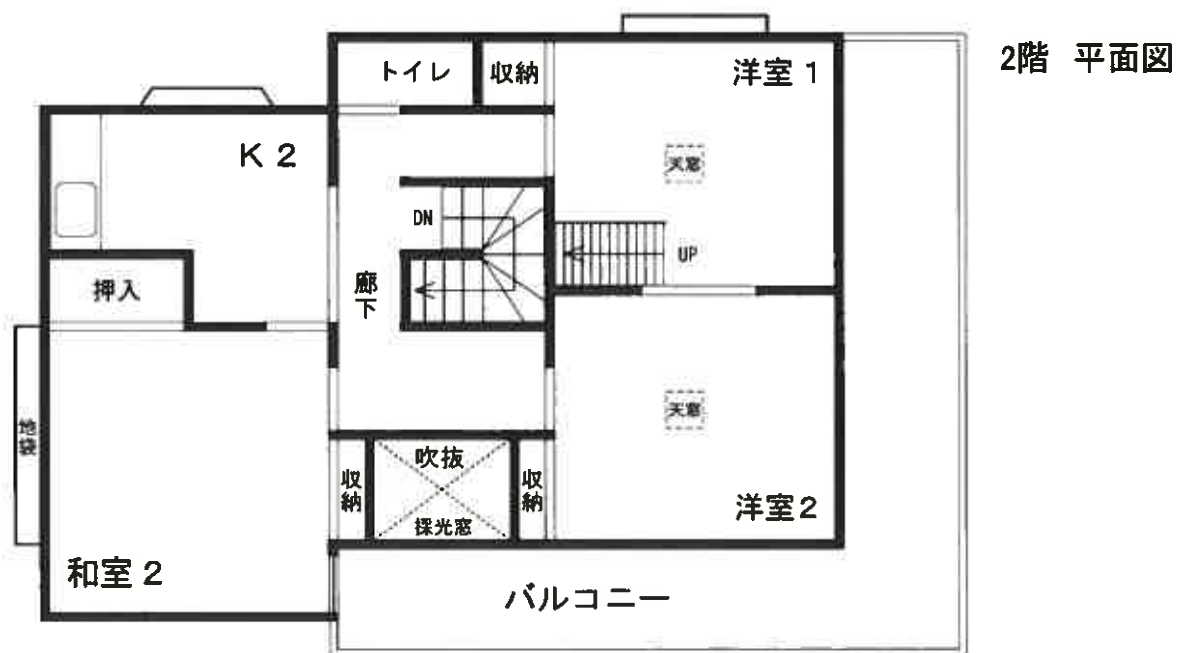
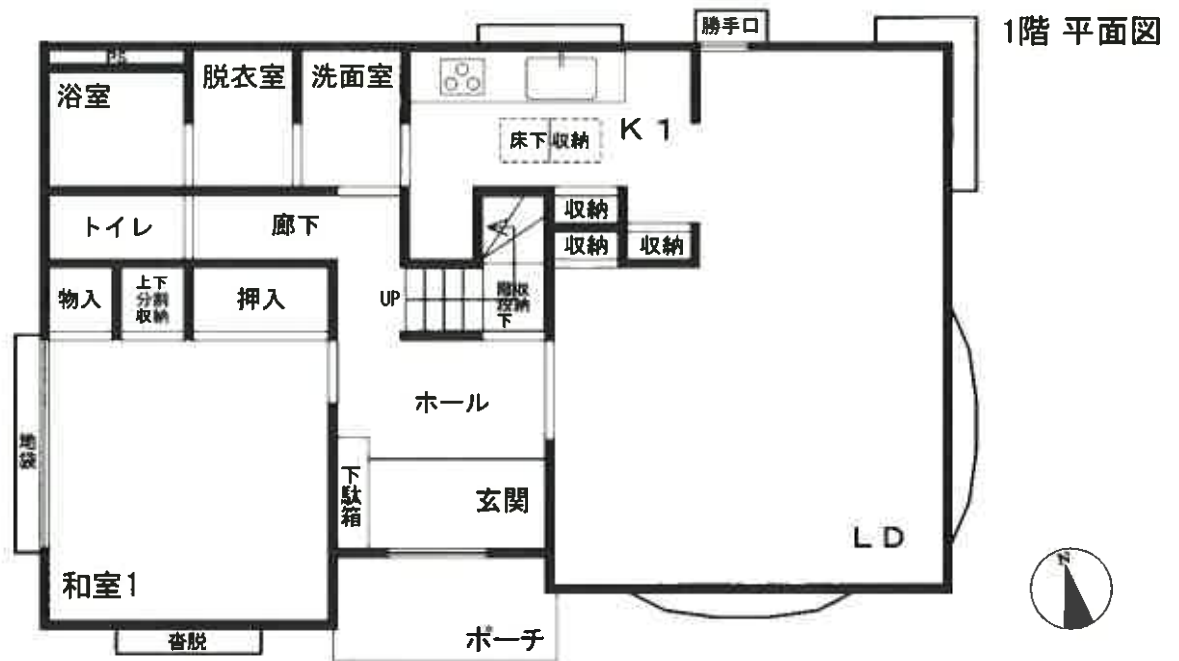
申請人

縮尺

1/500

建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 116 号



036
-5.6.10

第一号の二様式（第一条、第十一条の七関係）（A4）

建築計画概要書

（第一面）

【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】	北葛飾郡松伏町大字下赤岩字古川端18
【ロ. 都市計画区域の内外の別】	都市計画区域内
【ハ. 用途地域】	指定無し
【ニ. 防火地域】	指定無し
【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 9.45 m 地下
【ロ. 階 数】	地上 2 階 地下 階
【ハ. 構 造】	木 造 一部 造
【6. 敷地面積】	196.65m ²
【7. 建築面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)
	(79.91 m ²) () (79.91 m ²)
【8. 延べ面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)
【住宅の部分】	(138.69 m ²) () (138.69 m ²)
【9. 設計者】	
【イ. 建築士事務所名】	
【ロ. 郵便番号】	
【ハ. 所在地】	4
【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】	未 定
【ニ. 電話番号】	
【ホ. 氏 名】	
【11. 代理者】	
【イ. 建築士事務所名】	
【ロ. 郵便番号】	
【ハ. 所在地】	4
【ニ. 電話番号】	
【ホ. 氏 名】	

令和 7年 11月 13日

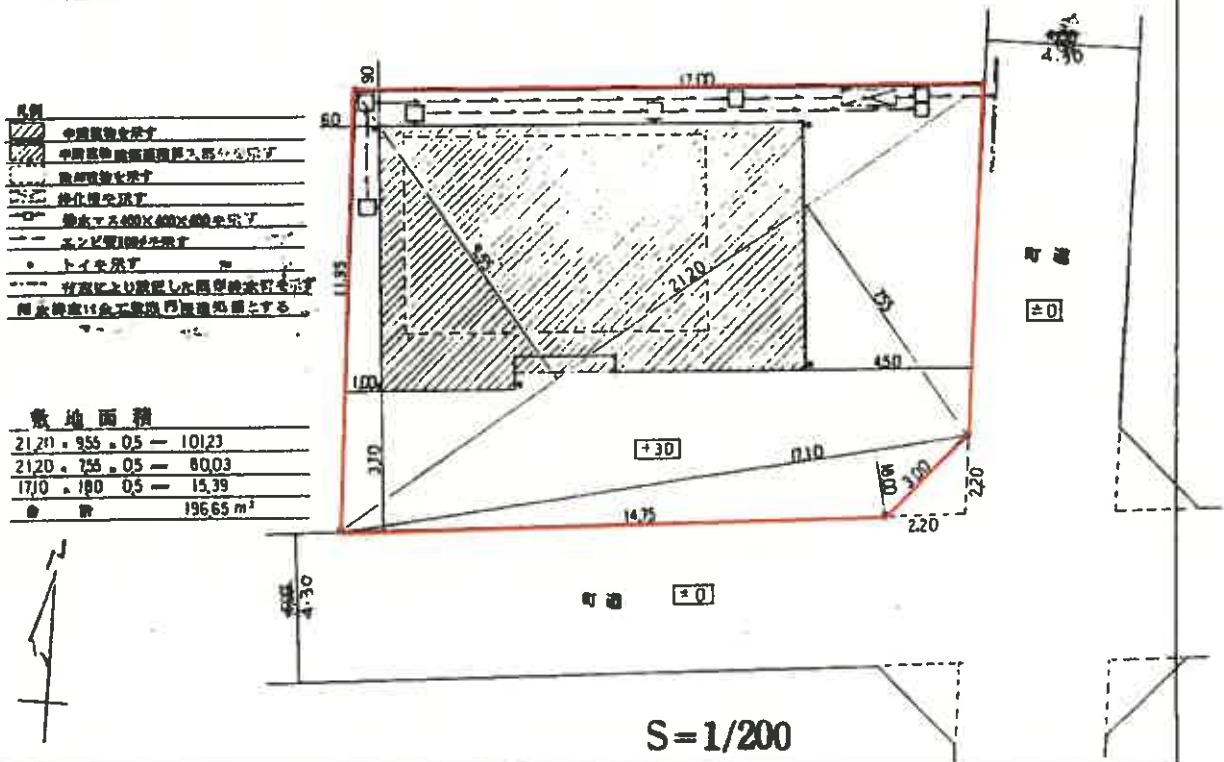
本書は、原本の写しに相違ありません。



（社）埼玉県建築士事務所協会

(第 二 面)

配置図



(注意) 1. 各面共通関係 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。

2. 第一面関係

① ※印のある欄は記入しないでください。

② 地区計画の区域内の建築物のうち、建築基準法第68条の3に規定する特例により同法第52条第1項に規定する制限を超えて建築されるものについては、8欄の「住宅の部分」に当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計を記入してください。

3. 第二面関係

① 付近見取図には、方位、道路及び目標となる地物を明示してください。

② 配置図には、縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を明示してください。