

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 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）
1～4	6,244,000 4,995,200	一括	1,248,800	45,617	8,272
1	4,000				
2	240,000				
3	2,510,000				
4	3,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 越谷市花田四丁目
地 番 13番34
地 目 公衆用道路
地 積 43平方メートル
共有者 A 持分15分の1

2 所 在 越谷市花田四丁目
地 番 13番36
地 目 宅地
地 積 14.86平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
所有者 A

3 所 在 越谷市花田四丁目
地 番 13番30
地 目 宅地
地 積 85.49平方メートル
所有者 A

4 所 在 越谷市花田四丁目13番地30
家屋 番号 13番30
種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1 階	45.95 平方メートル
	2 階	41.40 平方メートル

所有者 A



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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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2】

・隣地（地番13番35）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13番31，13番32，13番35）への通行のため利用されている。

【物件番号2，3】

売却対象外の土地（地番13番35）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 越谷市花田四丁目

地 番 13 番 34

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

2 所 在 越谷市花田四丁目

地 番 13 番 36

地 目 宅地

地 積 14.86 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 越谷市花田四丁目

地 番 13 番 30

地 目 宅地

地 積 85.49 平方メートル

所有者 A

4 所 在 越谷市花田四丁目 13 番地 30

家屋 番号 13 番 30

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	45.95平方メートル
	2階	41.40平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第24号
令和8年4月14日受理
令和8年5月26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 越谷市花田四丁目

地 番 13 番 34

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

2 所 在 越谷市花田四丁目

地 番 13 番 36

地 目 宅地

地 積 14.86 平方メートル

所有者 A

3 所 在 越谷市花田四丁目

地 番 13 番 30

地 目 宅地

地 積 85.49 平方メートル

所有者 A

4 所 在 越谷市花田四丁目 13 番地 30

家屋 番号 13 番 30

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 45.95 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

(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、3
現況地目	■宅地(物件3) □雑種地(物件) ■公衆用道路(物件1、2)
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A □その他の者() 上記の者が物件3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4
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:1階 平方メートル 2階 平方メートル
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A □その他の者 上記の者が目的建物を 居宅 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 裁判所 年()第 号 保管開始日 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)

その他の事項

■物件1・2・3関係

- 1 物件1・2・3の外周・形状等はおおむね地積測量図のとおりと思料される（正確には専門家による測量を要する）。
- 2 物件2は北側地番13-35（地番13-31所有者が所有）と一体画地の私道（写真③）としてA、地番13-31所有者、地番13-32所有者によって使用されている（したがって、物件2と北側地番13-35との境界は不明瞭である）。
債務者兼所有者Aによれば、A・地番13-31所有者・地番13-32所有者の三者間で、目的物件取得時にこの三者が当該一体画地を通行できるとする協定ののようなものを交わしたとのことである（協定書は確認できなかった）。
- 3 物件1と隣接地の境界については、塀と物件2・地番36（越谷市所有の公衆用道路）との接面により区分されおおむね明瞭である。
- 4 物件3と隣接地の境界については、塀と物件2との接面により区分されおおむね明瞭である。また、物件3は、物件2と北側地番13-35の一体画地・物件1を介して地番36（越谷市所有の公衆用道路）に接道する。
- 5 債務者兼所有者Aによれば各土地につき境界等について近隣とのトラブルはないとのことである。
- 6 債務者兼所有者Aによれば、台風などの大雨時に地番36（越谷市所有の公衆用道路）付近でやや冠水があったが、物件1・2・3への冠水被害などはなかったとのことである。
- 7 物件3と北側隣接地地番13-31との間に電柱が存在する（写真③）。
- 8 地番36（越谷市所有の公衆用道路）の対面側に小学校が存在する。

■物件4関係

- 1 目的建物は経年相応に劣化・老朽化が進んでおり、床・壁・天井・和室の畳・ふすまなどの各所に傷みがみられたほか、小型犬一頭の室内での飼育により、主に2階部分の床・壁等の傷みが著しい（写真⑥⑦）。また2階リビング天井にタバコヤニによる黄ばみが見られた。雨漏りや水回りなどの大きな傷みが見られなかった。
- 2 物件4の北側の基礎部分に水平方向に小さなひび割れ・コンクリートの染み出しが見られた（写真⑩、原因不明）。また、外壁の一部にひび割れがある。
- 3 浴室のドアノブが故障している。風呂の入り口付近を中心に黒カビが見られた（写真⑭）。
- 4 評価人による簡易測定によれば、南側方向に若干の傾きの可能性がある（正確には専門家による調査を要する）。

以上

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 A	1 目的建物には私と家族が居住しています。 2 境界等について近隣とのトラブルはありません。 3 建物に雨漏りや水回りなどの大きな不具合はないと思いますが、浴室のドアノブに不具合があります。 4 室内で小型犬を一頭飼育しています。このため2階を中心に床・壁クロスなどに傷みがあります。 5 台風などの大雨時にも目的土地に冠水被害などはありません。 6 私と地番 13-31 所有者、地番 13-32 所有者の三者間で、目的物件取得ときに、この三者が物件 2 と北側地番 13-35 との一体画地の私道を通行できる協定を取り交わしたような気がします。 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

(4 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，各階平面図（建物図面），土地建物移置関係図，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，現況および関係人の陳述等から2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

(5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8年4月20日(月) 16:55-17:00	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和8年4月28日(火) 18:20-18:30	執務室	債務者兼所有者 A より電話にて聴取
令和8年5月14日(木) 15:30-16:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 債務者兼所有者 A より聴取
令和8年5月20日(水) 15:20-15:25	法務局 (越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されており当職からの呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 解錠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

(6 枚目)



(写真撮影位置) →

-2961.007

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
花田4丁目
花田5丁目

A3判をA4判に縮小

請 部 分	所 在	越谷市花田四丁目				地 番	13番30				
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成4年8月				備 付 年 月 日 (原図)	平成4年8月10日			補 事 記 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。

令和8年2月26日

さいたま地方務局越谷支局

地図整理番号：M24987

登記官

(1/1)

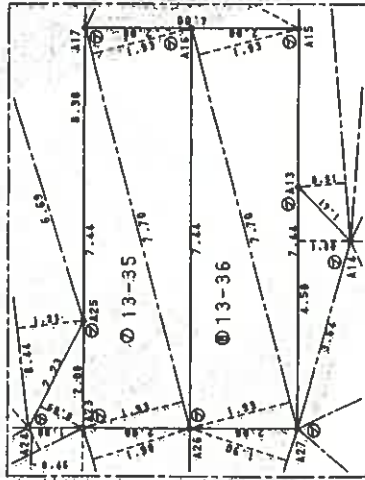
(7枚目)

登記年月日：平成13年9月19日

106463

座標を三脚に換算（距離は少最点第3位を七捨八入）

拡大図1/100



座標表

点名	X座標	Y座標
K-1	-10944.696	-2593.738
A18	-10947.414	-2602.115
A20	-10956.902	-2599.068
A21	-10958.068	-2596.548
A9	-10958.613	-2591.965
A10	-10954.094	-2590.698
A22	-10950.003	-2610.091
A24	-10960.334	-2606.799
A25	-10960.669	-2604.527
K-4	-10951.890	-2615.906
A2	-10965.080	-2611.654
A26	-10963.190	-2605.812
A23	-10961.285	-2606.430
K-3	-10974.166	-2608.724
A13	-10971.187	-2599.535
A14	-10964.967	-2601.552
A13	-10963.708	-2600.909
A27	-10965.094	-2605.184
A8	-10961.710	-2588.234
A7	-10960.423	-2590.753
K-2	-10966.971	-2586.532
A15	-10962.804	-2598.175
A17	-10958.994	-2599.347
A16	-10960.899	-2598.291

A3判をA4判に縮小

凡例	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	石	②	金属板	③	木
	④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	木
	⑦	プラスチック杭	⑧	金属プレート	⑨	木

製作者

土地家産調査士

（埼玉土地家産調査士）

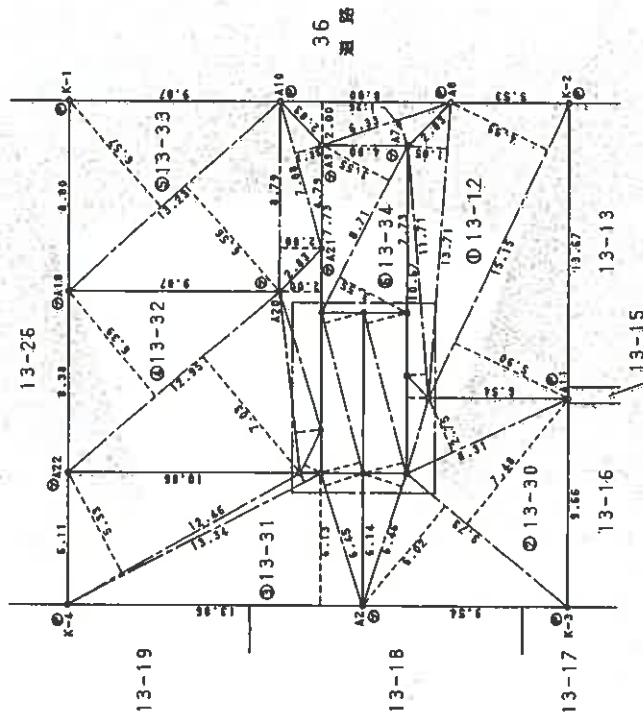
13年9月13日作製

申請人

縮尺

1/250

距離単位：m



土地の所在

13-12
-30かい-36

地積測量図

13-12
-30かい-36

106464

地積測量図

13-12
-30ないし-36

卷五

越谷市花田4丁目	女性の証人
----------	-------

總計	5	13-3	總計	86,924,100
1	13.23	6.57	86,924,100	
2	13.23	6.56	86,708,800	
3	8.79	2.00	17,589,900	
4	7.08	1.35	9,558,600	
5			200,547,900	
6			100,423,950	
7			100,423,950	
8			100,423,950	
9			100,423,950	
10			100,423,950	
11			100,423,950	
12			100,423,950	
13			100,423,950	
14			100,423,950	
15			100,423,950	
16			100,423,950	
17			100,423,950	
18			100,423,950	
19			100,423,950	
20			100,423,950	
21			100,423,950	
22			100,423,950	
23			100,423,950	
24			100,423,950	
25			100,423,950	
26			100,423,950	
27			100,423,950	
28			100,423,950	
29			100,423,950	
30			100,423,950	
31			100,423,950	
32			100,423,950	
33			100,423,950	
34			100,423,950	
35			100,423,950	
36			100,423,950	
37			100,423,950	
38			100,423,950	
39			100,423,950	
40			100,423,950	
41			100,423,950	
42			100,423,950	
43			100,423,950	
44			100,423,950	
45			100,423,950	
46			100,423,950	
47			100,423,950	
48			100,423,950	
49			100,423,950	
50			100,423,950	
51			100,423,950	
52			100,423,950	
53			100,423,950	
54			100,423,950	
55			100,423,950	
56			100,423,950	
57			100,423,950	
58			100,423,950	
59			100,423,950	
60			100,423,950	
61			100,423,950	
62			100,423,950	
63			100,423,950	
64			100,423,950	
65			100,423,950	
66			100,423,950	
67			100,423,950	
68			100,423,950	
69			100,423,950	
70			100,423,950	
71			100,423,950	
72			100,423,950	
73			100,423,950	
74			100,423,950	
75			100,423,950	
76			100,423,950	
77			100,423,950	
78			100,423,950	
79			100,423,950	
80			100,423,950	
81			100,423,950	
82			100,423,950	
83			100,423,950	
84			100,423,950	
85			100,423,950	
86				

地番	63	12-34	段	5	16,000.00
号	1	8.00	2.00		16,000.00
イ	0	6.33	1.26		7,975.80
ロ	0	6.71	3.55		30,920.50
ハ	0	8.71	3.55		30,920.50
ニ					85,816.80
合計					42,908.40
合 計					42,908.40

地番 013-35		坪数		延床	坪数	延床	坪数
4	7.70	1.93	14.86	1000	14.86	1000	14.86
0	7.70	1.93	14.86	1000	14.86	1000	14.86
合計		3.86	29.72	2000	29.72	2000	29.72
延床		3.86	29.72	2000	29.72	2000	29.72
坪数		3.86	29.72	2000	29.72	2000	29.72

機種 符号	台数	占 %	台数	金額
1	7.70	1.93	14,861,000	
D	7.70	1.93	14,861,000	
			29,722,000	
			14,861,000	
			14,861,000	

[illegible]

期	番	回	額
1	00	1	100,501,5500
2	01	2	85,490,7500
3	02	3	85,874,8500
4	03	4	100,465,1000
5	04	5	100,423,9500
6	05	6	42,908,4000
7	06	7	14,861,0000
8	07	8	14,861,0000

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	備考
⑤	石	抗	⑤	金	金	金	境界線の種類
⑥	コンクリート	柱	⑥	金	金	金	境界線の種類
⑦	ガラス	スナック	⑦	金	金	金	境界線の種類

製者 土地家産調査士

1938年9月13日作製

著作

十地家風圖卷十

1992年9月2日作製)

王十

申請人

尺蠖

登記
13, 9, 19
中華民國二十九年九月十三日

A3判をA4判に縮小

고려문헌

(8-2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。

令和8年2月26日

ねんたま製方本務局越谷支局

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8年2月26日
さいたま地方支局 越谷支局

登記官

(9 枚目)

(埼玉県地家屋調査)

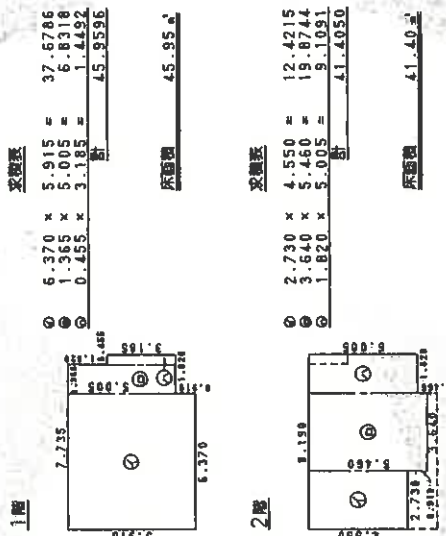
建物図面
各階平面図

13-30

家屋番号

建物の所在
越谷市花田四丁目13番地30

0280760 各階平面図



A3判をA4判に縮小

作製者

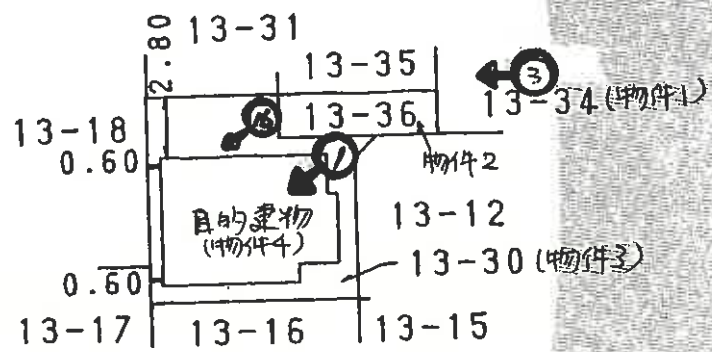
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

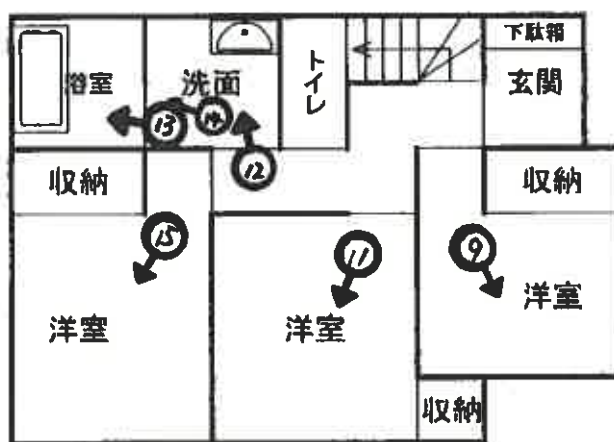
(写真撮影位置 ○→)



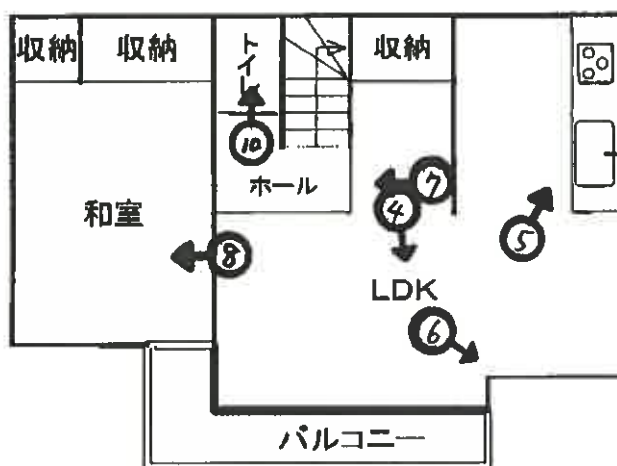
建物見取図

令和8年(ケ)第24号

1階



2階





目的建物

①

物件3付近

物件2付近



物件1付近

②



物件3付近

物件2付近

③

物件1付近



④



⑤



壁の補修跡

⑥

(13 枚目)



壁クロスの傷み

床の補修跡

⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)

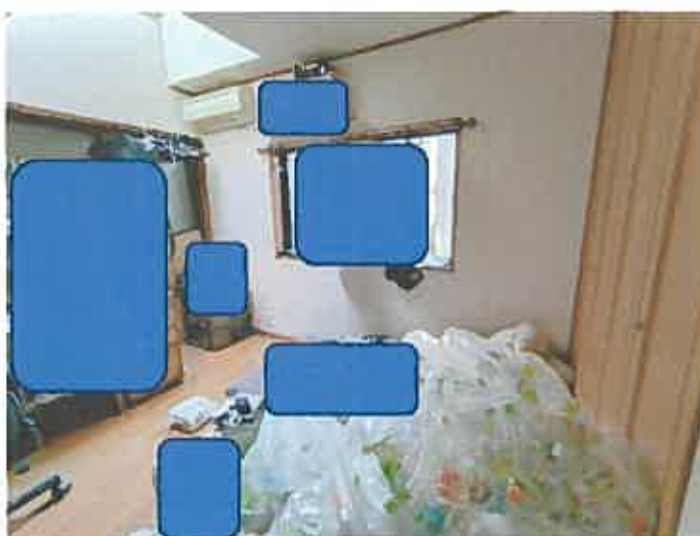


⑬



風呂入り口
のカビ汚れ

⑭



⑮



①6

若干の
ひび割れ

令和8年(ケ)第 24号
令和8年 5月14日 現地調査
令和8年 6月 5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 越谷市花田四丁目
地 番 13 番 34
地 目 公衆用道路
地 積 43 平方メートル
共有者 A 持分 15 分の 1
- 2 所 在 越谷市花田四丁目
地 番 13 番 36
地 目 宅地
地 積 14.86 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 越谷市花田四丁目
地 番 13 番 30
地 目 宅地
地 積 85.49 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 越谷市花田四丁目 13 番地 30
家屋 番号 13 番 30
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 45.95 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 6,244,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,000円
物件2 (土地)	金 240,000円
物件3 (土地)	金 2,510,000円
物件4 (建物)	金 3,490,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	※ 現況地目は公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
4	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3及び物件1・2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「北越谷」駅の東方約2.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「花田小学校前」バス停の北西方約350mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶほか農地も散見される区画整理済みの住宅地域。 接近条件としては、花田小学校まで約130m、中央中学校まで約900m。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 100% 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 (物件3)	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	85.49㎡(物件3) やや不整形 略平坦 特になし
接面道路の状況 (物件2・3)	東約4m舗装私道（建築基準法上の道路(建築基準法第42条1項2号に基づく道路、下記特記事項参照) 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	物件3については物件4建物の敷地。物件1・2の土地は共同で利用する公衆用道路である。（下記特記事項参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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)一部の境界標及び外周のブロック塀等の位置等から確認した現地での概測によると、外周、形状等は概ね地積測量図のとおりであったが、正確には専門家の立ち合い測量を要する。	

(b)越谷市河川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。所有者によると、数年前の大雨のときに東方の市道部分には冠水被害があったが、私道部分(物件1・2)や目的物件までの浸水被害は無かったとのことである。詳細は不明。なお、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新方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)13番34(物件1)については、共同で利用する公衆用道路(私道)となっており、建築基準法第42条1項2号に基づく道路(開発行為による道路)となっている。東側で幅員約9.4m(歩道含む幅員)の市道に接続する。

越谷市建築住宅課で聴取したところ、「一般的には開発により築造された道路は市に採納されることが通常で、私道扱いは稀なケースである。再建築は可能と思われるが、事前協議の段階で、共有者の同意を得るなどの要請を行なうことがある。」とのことであった。

また、物件4建物建築時の建築計画概要書によると、物件3の土地と物件2の土地を一体(敷地面積100.35㎡)として、いわゆる敷地延長の形で当該私道に接面することを前提に建築されている。地積測量図によると、間口約2m、路地状部分の延長は約3mとなっている。

但し、現況の物件2の土地は下記の通り、アスファルト舗装されて隣接地と一体的に共同で利用する公衆用道路として利用されている。

(d)13番36(物件2)及び13番35(隣接地)は一体で舗装され、本件所有者及び隣接の13番31所有者、13番32所有者が進入路として共同で利用している。本件所有者によると、目的土地購入時に当該共同利用者間で使用についての協定を締結したとのことであるが、協定書などは確認できなかった。使用料などの授受はないとのことである。

(e)物件3の土地と隣接の13番31との境界付近に跨って電柱がある。

(f)東方市道の対面側に小学校がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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14年4月21日新築 経 過 年 数： 約24.0年 経済的残存耐用年数： 約1.0年
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、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
保守管理の状況	普通
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)所有者によると、雨漏り、大きな不具合、建付の悪いところなどはないとのことであったが、簡易な水平器で確認したところ、2階階段付近の廊下で南方に向かって若干の傾斜が認められた。原因等の詳細は不明であり、正確には専門家による調査を要する。 (b)2階リビングなどの壁クロスに、タバコによると見られる黄ばみ汚れ、ニオイが認められた。 (c)室内で小型犬を1匹飼育している。主に2階で飼育しているとのこと、リビングなどの床に、犬によると見られる傷、汚れが認められた。また、和室の畳の傷みが見られた。 (d)洗面室の床にキズが見られたほか、浴室のドア取っ手が壊れている。浴室はややカビ汚れが見られた。以上のほか、経年相当の損傷、汚れが認められた。 (e)1階南西側洋室に天窓がある。 (f)建物の基礎部分に水平方向に小さなひび割れ、コンクリートの染み出しが認められた。原因等詳細は不明。また、外壁の一部にひび割れがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3(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
3	113,000	0.87	85.49	0.95	1.0	7,980,000

※ 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、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。四捨五入の結果0円となる場合は1,000円とする。(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-22

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $117,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.4/100 \times 100/101.5 \times 100/104 = 113,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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街路条件で優る。(浸水、地盤リスク等も勘案)

イ 個 別 格 差 : 形状 — 3% 計 — 13%

接道の状態
(間口と奥行の関係) — 10%

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1・2(土地～公衆用道路)

物件1・2の市場価値を、それぞれ標準画地価格の
2%水準、 20%水準と査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	113,000	0.02	43	1/15	6,000
2	113,000	0.20	14.86	1/1	340,000

イ 個 別 格 差 : 価 値 率 を物件1については、2%と査定、

物件2については、20%と査定した。

② 物件4(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
4	170,000	87.35	0.04	590,000

ウ 現 価 率 :

経過年数24年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率(建物の現況(床の傾き、基礎の状態、汚れ、損傷等)、中古建物の市場性等を考慮)－10%

(計算式) $1 / (24 + 1) \times (1 - 0.1)$

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、目的建物は自己利用を目的として建築された戸建住宅であり、賃貸目的で建築されたものではないため、収益還元法は適用しなかった。

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
2	7,980,000	0.55	法定地上権	4,390,000
合 計				4,390,000

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	6,000			1.0	0.7	4,000
2	340,000			1.0	0.7	240,000
3	7,980,000	-4,390,000		1.0	0.7	2,510,000
4	590,000	+4,390,000	1.0	1.0	0.7	3,490,000
一括価格(合計)						6,244,000

ウ 占有減価修正：不要と判定。

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

基準地価格 (県・越谷ー22)

所 在 : 越谷市花田5丁目15番13

価 格 : 117,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約2.6km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 118㎡

供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路 : 北西6m市道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)

地域の概要 : 一般住宅、アパートが多い区画整理済の住宅地域

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



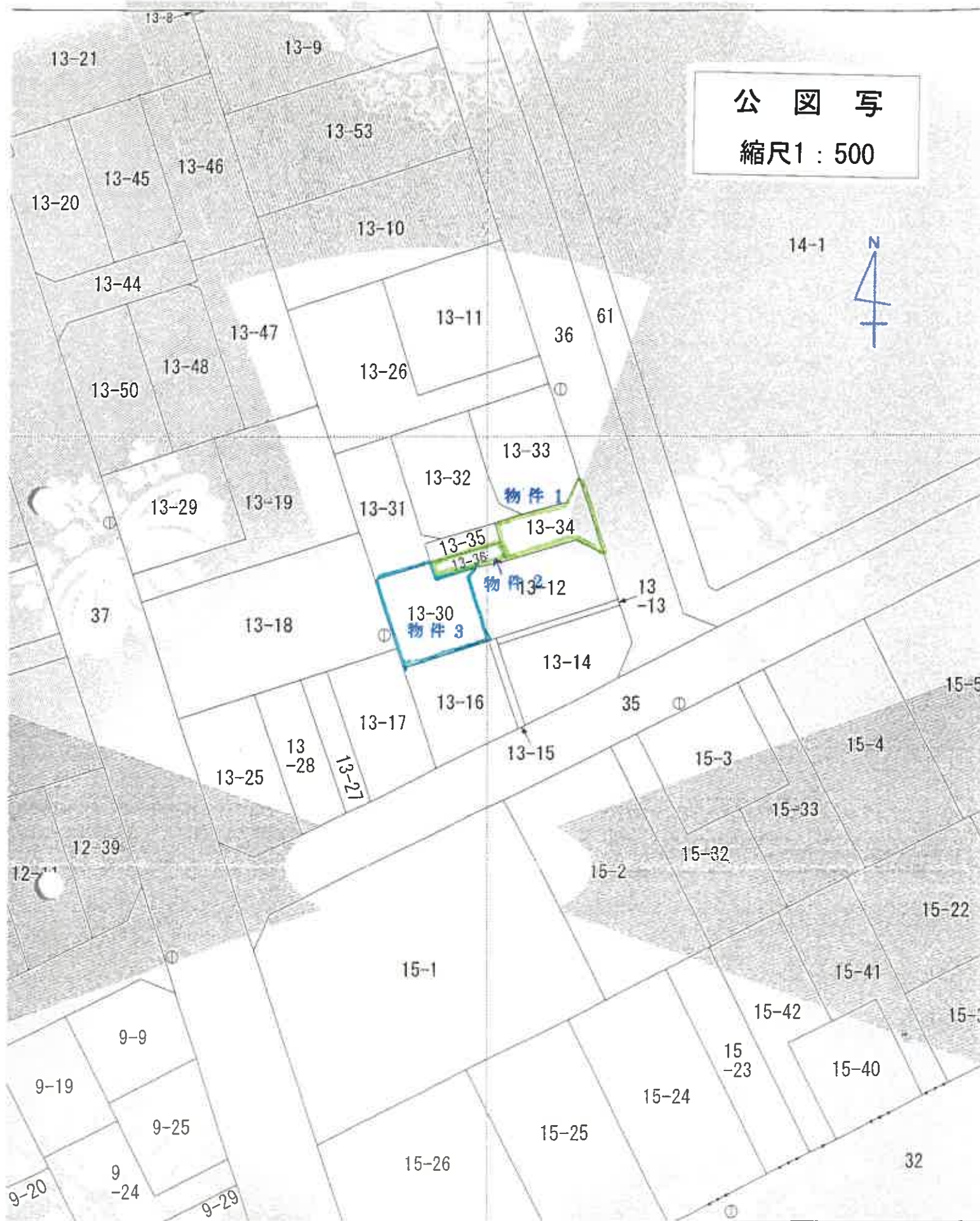
目的物件

標準地

S=1,13,000

P10

都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社



公 図 写
縮尺1 : 500



106463

座標を三測に換算（距離は少数点第3位を七捨八入）

地積測量図

地番 13-12-36

所在地 鎌倉市花田4丁目

拡大図1/100



座標表

点名	X座標	Y座標
K-1	-10944.696	-2593.738
A18	-10947.414	-2602.115
A20	-10956.802	-2599.068
A21	-10958.086	-2596.548
A9	-10956.613	-2591.985
A10	-10954.094	-2590.698
A22	-10950.003	-2610.091
A24	-10950.334	-2606.739
A25	-10960.669	-2604.527
K-4	-10951.890	-2615.906
A2	-10965.080	-2611.654
A26	-10963.190	-2605.812
A23	-10961.285	-2606.430
K-3	-10974.166	-2608.724
A11	-10971.187	-2599.535
A14	-10964.967	-2601.552
A13	-10963.708	-2600.909
A27	-10965.094	-2605.194
A8	-10961.710	-2588.234
A7	-10960.423	-2590.753
K-2	-10966.971	-2586.532
A15	-10962.804	-2598.115
A17	-10958.994	-2599.347
A16	-10960.899	-2598.731

凡例	境界線の性質	距離	境界線の種類	備考
①	境界線	②	金属杭	
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	境界線	⑥	境界線	

製作者

13年9月19日

申請人

縮尺

1/250

距離単位：m



(埼玉県地籍調査士会)

106464

地積測量図

地番 13-12-36

土地の所在 綾谷市花田4丁目

地番	13-33
図号	図面
1	6.57
2	6.56
3	2.00
4	1.35
5	1.35
6	1.35
7	1.35
8	1.35
9	1.35
10	1.35
11	1.35
12	1.35
13	1.35
14	1.35
15	1.35
16	1.35
17	1.35
18	1.35
19	1.35
20	1.35
21	1.35
22	1.35
23	1.35
24	1.35
25	1.35
26	1.35
27	1.35
28	1.35
29	1.35
30	1.35
31	1.35
32	1.35
33	1.35
34	1.35
35	1.35
36	1.35
37	1.35
38	1.35
39	1.35
40	1.35
41	1.35
42	1.35
43	1.35
44	1.35
45	1.35
46	1.35
47	1.35
48	1.35
49	1.35
50	1.35
51	1.35
52	1.35
53	1.35
54	1.35
55	1.35
56	1.35
57	1.35
58	1.35
59	1.35
60	1.35
61	1.35
62	1.35
63	1.35
64	1.35
65	1.35
66	1.35
67	1.35
68	1.35
69	1.35
70	1.35
71	1.35
72	1.35
73	1.35
74	1.35
75	1.35
76	1.35
77	1.35
78	1.35
79	1.35
80	1.35
81	1.35
82	1.35
83	1.35
84	1.35
85	1.35
86	1.35
87	1.35
88	1.35
89	1.35
90	1.35
91	1.35
92	1.35
93	1.35
94	1.35
95	1.35
96	1.35
97	1.35
98	1.35
99	1.35
100	1.35
101	1.35
102	1.35
103	1.35
104	1.35
105	1.35
106	1.35
107	1.35
108	1.35
109	1.35
110	1.35
111	1.35
112	1.35
113	1.35
114	1.35
115	1.35
116	1.35
117	1.35
118	1.35
119	1.35
120	1.35
121	1.35
122	1.35
123	1.35
124	1.35
125	1.35
126	1.35
127	1.35
128	1.35
129	1.35
130	1.35
131	1.35
132	1.35
133	1.35
134	1.35
135	1.35
136	1.35
137	1.35
138	1.35
139	1.35
140	1.35
141	1.35
142	1.35
143	1.35
144	1.35
145	1.35
146	1.35
147	1.35
148	1.35
149	1.35
150	1.35
151	1.35
152	1.35
153	1.35
154	1.35
155	1.35
156	1.35
157	1.35
158	1.35
159	1.35
160	1.35
161	1.35
162	1.35
163	1.35
164	1.35
165	1.35
166	1.35
167	1.35
168	1.35
169	1.35
170	1.35
171	1.35
172	1.35
173	1.35
174	1.35
175	1.35
176	1.35
177	1.35
178	1.35
179	1.35
180	1.35
181	1.35
182	1.35
183	1.35
184	1.35
185	1.35
186	1.35
187	1.35
188	1.35
189	1.35
190	1.35
191	1.35
192	1.35
193	1.35
194	1.35
195	1.35
196	1.35
197	1.35
198	1.35
199	1.35
200	1.35
201	1.35
202	1.35
203	1.35
204	1.35
205	1.35
206	1.35
207	1.35
208	1.35
209	1.35
210	1.35
211	1.35
212	1.35
213	1.35
214	1.35
215	1.35
216	1.35
217	1.35
218	1.35
219	1.35
220	1.35
221	1.35
222	1.35
223	1.35
224	1.35
225	1.35
226	1.35
227	1.35
228	1.35
229	1.35
230	1.35
231	1.35
232	1.35
233	1.35
234	1.35
235	1.35
236	1.35
237	1.35
238	1.35
239	1.35
240	1.35
241	1.35
242	1.35
243	1.35
244	1.35
245	1.35
246	1.35
247	1.35
248	1.35
249	1.35
250	1.35
251	1.35
252	1.35
253	1.35
254	1.35
255	1.35
256	1.35
257	1.35
258	1.35
259	1.35
260	1.35
261	1.35
262	1.35
263	1.35
264	1.35
265	1.35
266	1.35
267	1.35
268	1.35
269	1.35
270	1.35
271	1.35
272	1.35
273	1.35
274	1.35
275	1.35
276	1.35
277	1.35
278	1.35
279	1.35
280	1.35
281	1.35
282	1.35
283	1.35
284	1.35
285	1.35
286	1.35
287	1.35
288	1.35
289	1.35
290	1.35
291	1.35
292	1.35
293	1.35
294	1.35
295	1.35
296	1.35
297	1.35
298	1.35
299	1.35
300	1.35
301	1.35
302	1.35
303	1.35
304	1.35
305	1.35
306	1.35
307	1.35
308	1.35
309	1.35
310	1.35
311	1.35
312	1.35
313	1.35
314	1.35
315	1.35
316	1.35
317	1.35
318	1.35
319	1.35
320	1.35
321	1.35
322	1.35
323	1.35
324	1.35
325	1.35
326	1.35
327	1.35
328	1.35
329	1.35
330	1.35
331	1.35
332	1.35
333	1.35
334	1.35
335	1.35
336	1.35
337	1.35
338	1.35
339	1.35
340	1.35
341	1.35
342	1.35
343	1.35
344	1.35
345	1.35
346	1.35
347	1.35
348	1.35
349	1.35
350	1.35
351	1.35
352	1.35
353	1.35
354	1.35
355	1.35
356	1.35
357	1.35
358	1.35
359	1.35
360	1.35
361	1.35
362	1.35
363	1.35
364	1.35
365	1.35
366	1.35
367	1.35
368	1.35
369	1.35
370	1.35
371	1.35
372	1.35
373	1.35
374	1.35
375	1.35
376	1.35
377	1.35
378	1.35
379	1.35
380	1.35
381	1.35
382	1.35
383	1.35
384	1.35
385	1.35
386	1.35
387	1.35
388	1.35
389	1.35
390	1.35
391	1.35
392	1.35
393	1.35
394	1.35
395	1.35
396	1.35
397	1.35
398	1.35
399	1.35
400	1.35
401	1.35
402	1.35
403	1.35
404	1.35
405	1.35
406	1.35
407	1.35
408	1.35
409	1.35
410	1.35
411	1.35
412	1.35
413	1.35
414	1.35
415	1.35
416	1.35
417	1.35
418	1.35
419	1.35
420	1.35
421	1.35
422	1.35
423	1.35
424	1.35
425	1.35
426	1.35
427	1.35
428	1.35
429	1.35
430	1.35
431	1.35
432	1.35
433	1.35
434	1.35
435	1.35
436	1.35
437	1.35
438	1.35
439	1.35
440	1.35
441	1.35
442	1.35
443	1.35
444	1.35
445	1.35
446	1.35
447	1.35
448	1.35
449	1.35
450	1.35
451	1.35
452	1.35
453	1.35
454	1.35
455	1.35
456	1.35
457	1.35
458	1.35
459	1.35
460	1.35
461	1.35
462	1.35
463	1.35
464	1.35
465	1.35
466	1.35
467	1.35
468	1.35
469	1.35
470	1.35
471	1.35
472	1.35
473	1.35
474	1.35
475	1.35
476	1.35
477	1.35
478	1.35
479	1.35
480	1.35
481	1.35
482	1.35
483	1.35
484	1.35
485	1.35
486	1.35
487	1.35
488	1.35
489	1.35
490	1.35
491	1.35
492	1.35
493	1.35
494	1.35
495	1.35
496	1.35
497	1.35
498	1.35
499	1.35
500	1.35
501	1.35
502	1.35
503	1.35
504	1.35
505	1.35
506	1.35
507	1.35
508	1.35
509	1.35
510	1.35
511	1.35
512	1.35
513	1.35
514	1.35
515	1.35
516	1.35
517	1.35
518	1.35
519	1.35
520	1.35
521	1.35
522	1.35
523	1.35
524	1.35
525	1.35
526	1.35
527	1.35
528	1.35
529	1.35
530	1.35
531	1.35
532	1.35
533	1.35
534	1.35
535	1.35
536	1.35
537	1.35
538	1.35
539	1.35
540	1.35
541	1.35
542	1.35
543	1.35
544	1.35
545	1.35
546	1.35
547	1.35
548	1.35
549	1.35
550	1.35
551	1.35
552	1.35
553	1.35
554	1.35
555	1.35
556	1.35
557	1.35
558	1.35
559	1.35
560	1.35
561	1.35
562	1.35
563	1.35
564	1.35
565	1.35
566	1.35
567	1.35
568	1.35
569	1.35
570	1.35
571	1.35
572	1.35
573	1.35
574	1.35
575	1.35
576	1.35
577	1.35
578	1.35
579	1.35
580	1.35
581	1.35
582	1.

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8年2月26日 さいたま地方広域建設支局

0280760 各階平面図

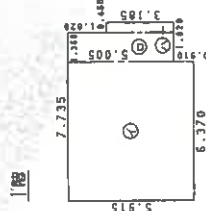
家屋番号 13-30

建築物図面

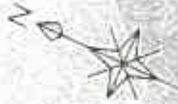
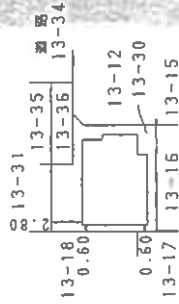
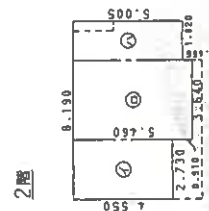
建築物の所在 越谷市花田四丁目13番地30



1階
床面積 45.95㎡
① 6.370 × 5.915 = 37.6786
② 1.365 × 5.005 = 6.8318
③ 0.455 × 3.185 = 1.4492
計 45.9596



2階
床面積 41.40㎡
① 2.730 × 4.550 = 12.4215
② 3.640 × 5.460 = 19.8744
③ 1.820 × 5.005 = 9.1091
計 41.4050



作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

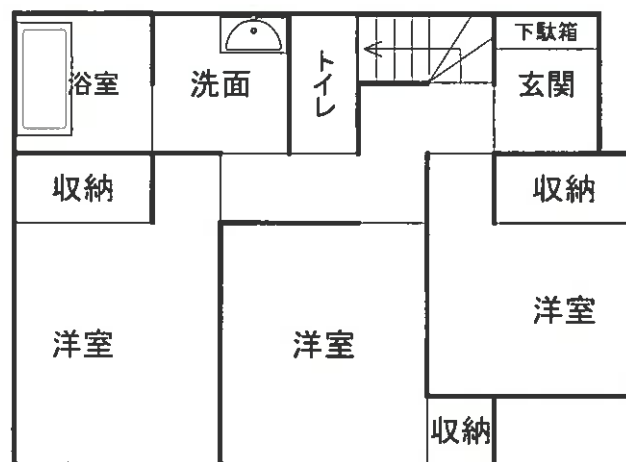
(埼玉県建設業協会 第三印刷部)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

令和8年(ケ)第24号

1階



2階

