

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 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	40, 260, 000 32, 208, 000	一括	8, 052, 000	387, 230	63, 420
1	9, 000, 000				
2	31, 260, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市東越谷三丁目 |
| | 地 番 | 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.82 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市東越谷三丁目 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 123.82 平方メートル |
| | | 2 階 141.82 平方メートル |
| | | 3 階 135.67 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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掲載されています。）

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 越谷市東越谷三丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 278.82 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 越谷市東越谷三丁目 3 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 123.82 平方メートル | |
| | | 2 階 | 141.82 平方メートル | |
| | | 3 階 | 135.67 平方メートル | |



令和8年(ケ)第 56号
令和8年6月23日受理
令和8年8月14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 | 越谷市東越谷三丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 278.82 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 越谷市東越谷三丁目 3 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 123.82 平方メートル | |
| | | 2 階 | 141.82 平方メートル | |
| | | 3 階 | 135.67 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(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	本件建物は、経年により全体的に老朽化している。		
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、ブロック塀等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19番24の土地は、越谷市所有の公衆用道路である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、電柱及び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①，②，④参照）。

なお、簡易物置内にEV車専用充電設備が存在した（写真⑤参照）。

（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したが、現在は誰も住んでいません。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 3 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。 4 本件土地上にある簡易物置とその中にあるEV車専用充電設備は、私の物です。

(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
関係人の陳述及び債務者の名字を記載した表札が存在したこと並びに室内の状況等から、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 6月24日 (水) 12:30-12:45	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
8年 7月 1日 (水) 15:30-15:35	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 7月 2日 (木) 15:45-17:15	目的物件所在地	不在, 解錠により物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影
8年 7月15日 (水) 11:25-11:28	さいたま地方裁判所越谷支部	債務者兼所有者から電話聴取
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 8年 7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。

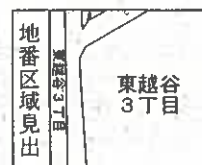
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 東越谷3丁目

請求部	所在	越谷市東越谷三丁目				地番	3番3			
出力尺	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	土地区画整理所在図
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。

A3判をA4判に縮小

令和8年5月20日

さいたま地方事務局越谷支局

地図整理番号：M25445

登記官

(1/1)

7 枚目

登記年月日：昭和63年11月22日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年5月20日 さいたま市地方法務局越谷支局

(8 枚目)

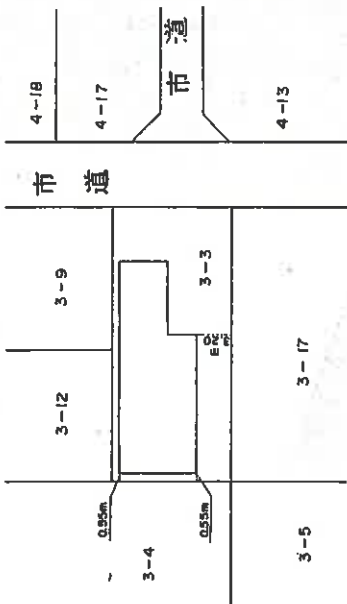
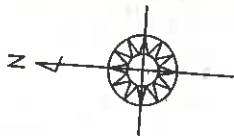
0283547 各階平面図

建物図面

83.11.22

家屋番号 3-3

建物の所在 越谷市東越谷3丁目3番地3



製作者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県家屋調査工芸用紙)

地図整理番号：N25446

(1/2)

[A3判をA4判に縮小]

登記年月日：昭和63年11月22日

0283548

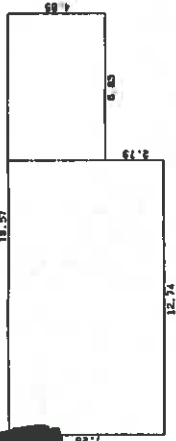
各階平面図

家屋番号 3-3

建物図面 各階平面図 縮尺 1/250

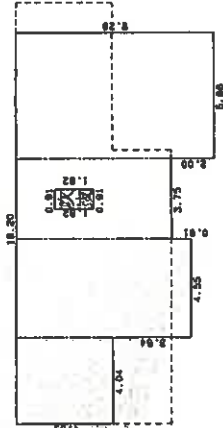
建物の所在 越谷市東越谷3丁目3番地3

1階



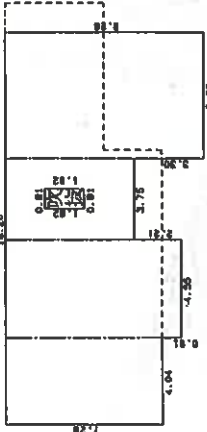
求積表	
7.28 X 12.74	= 92.7472
4.55 X 6.83	= 31.0765
合計	123.8237
床面積	123.82 ㎡

3階



求積表	
4.55 X 4.04	= 18.3820
8.19 X 4.55	= 37.2645
7.28 X 3.75	= 27.3000
9.28 X 5.86	= 54.3808
1.82 X 0.91	= 1.6562
合計	135.6711
床面積	135.67 ㎡

2階



求積表	
7.28 X 4.04	= 29.4112
8.19 X 4.55	= 37.2645
5.98 X 3.75	= 22.4250
9.28 X 5.86	= 54.3808
1.82 X 0.91	= 1.6562
合計	141.8253
床面積	141.82 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

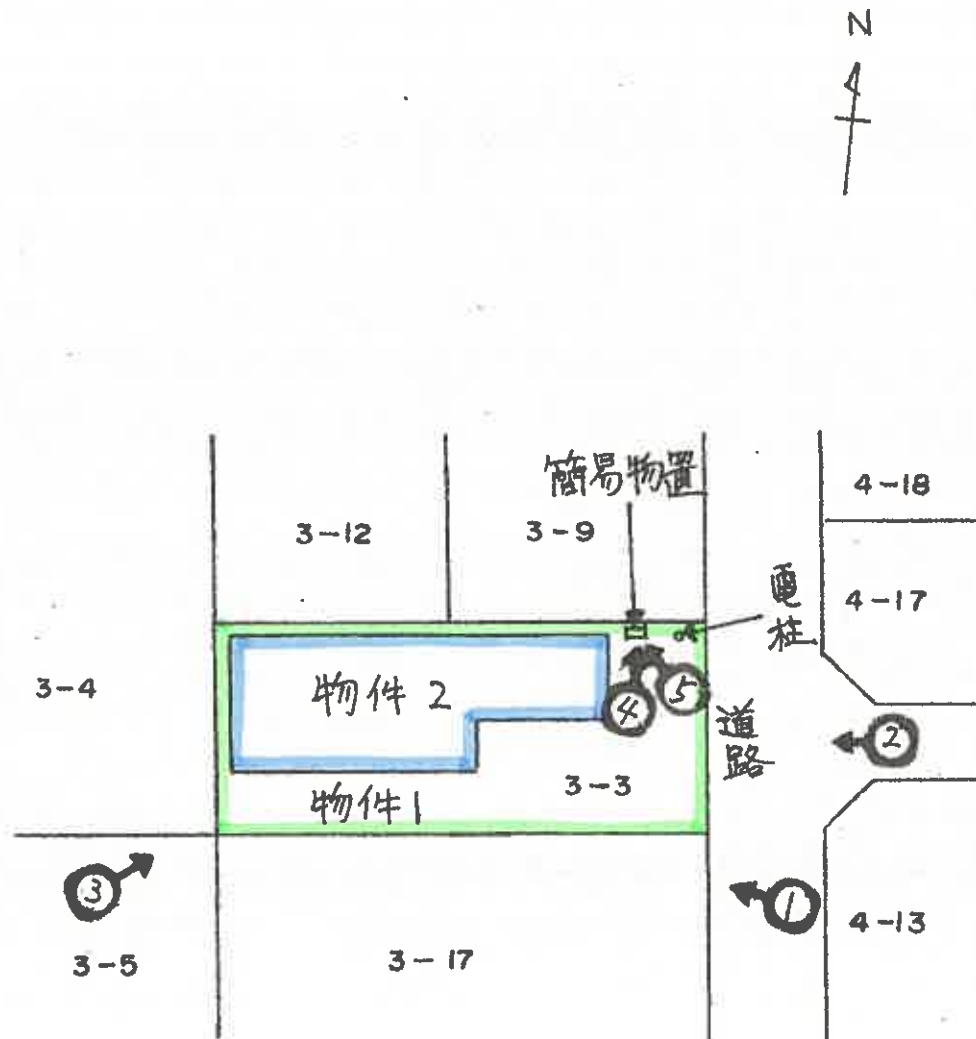
(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年5月20日

登記官

土地建物位置関係図



(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

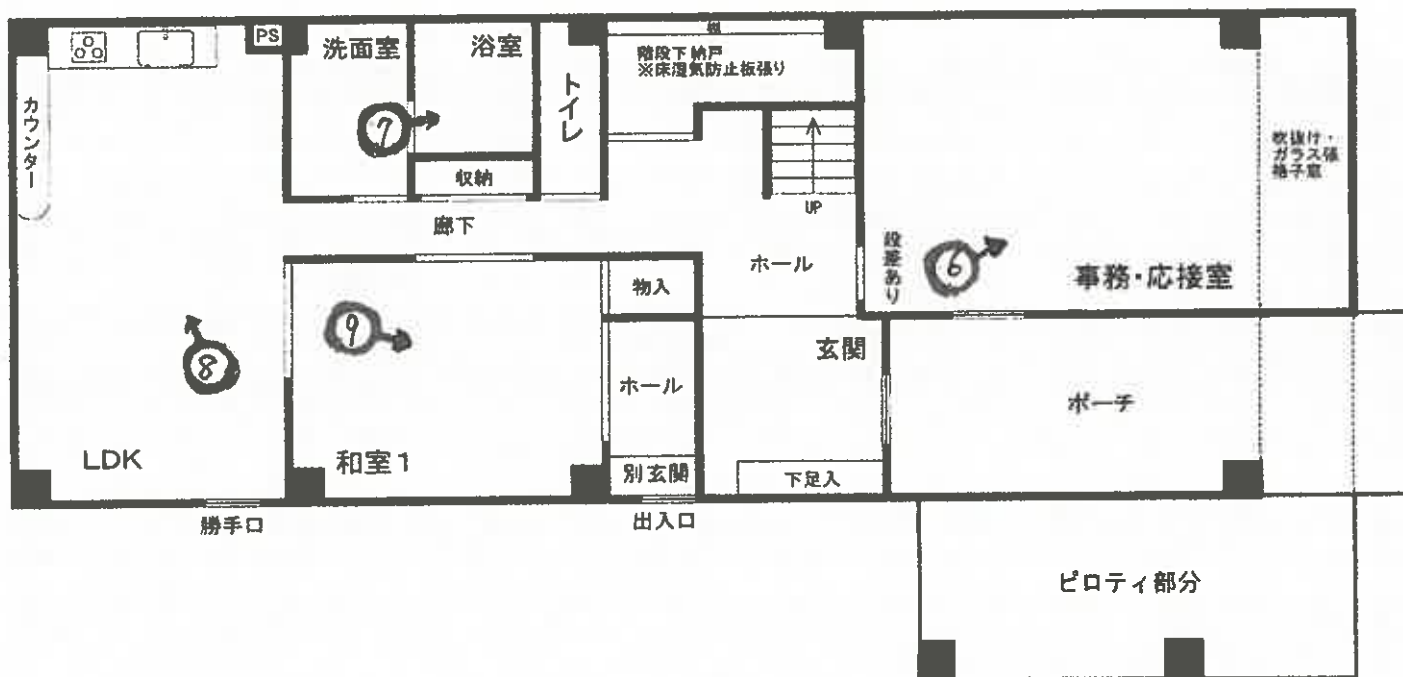
建物見取図

(← 写真撮影位置)

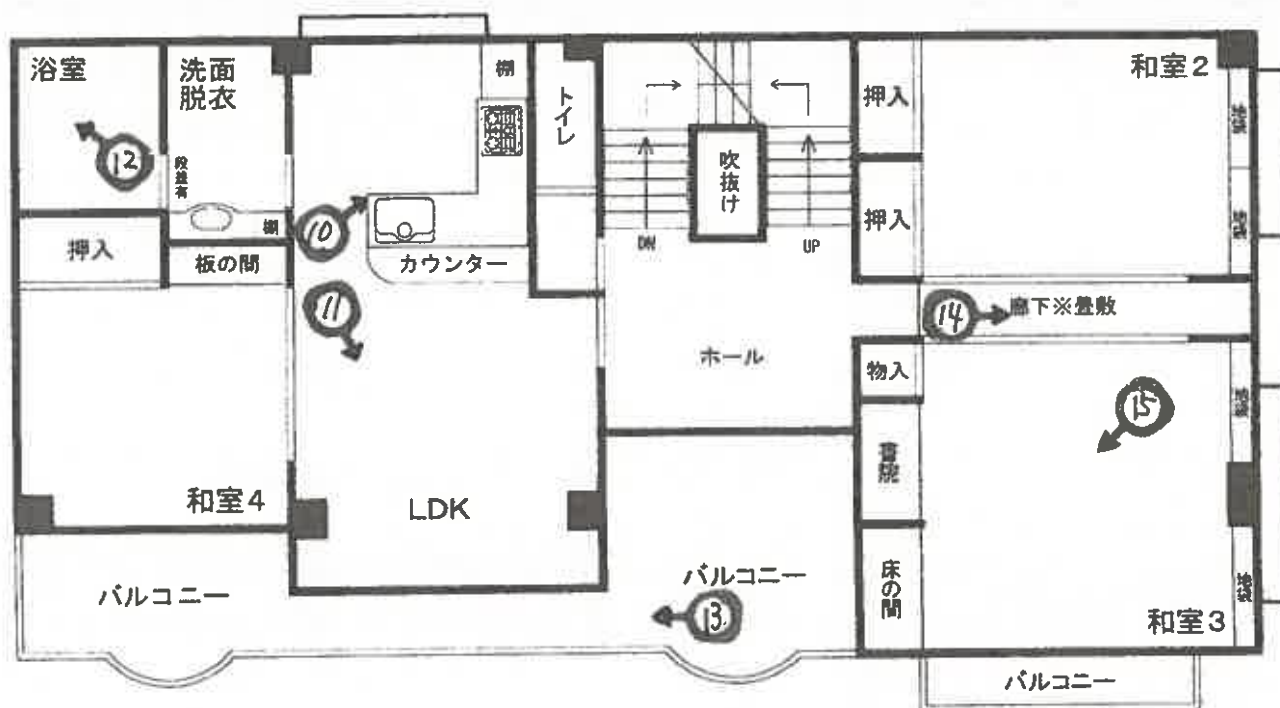
令和 8 年 (ケ) 第 56 号



1階 平面図



2階 平面図



建物見取図

令和 8 年 (ケ) 第 56 号

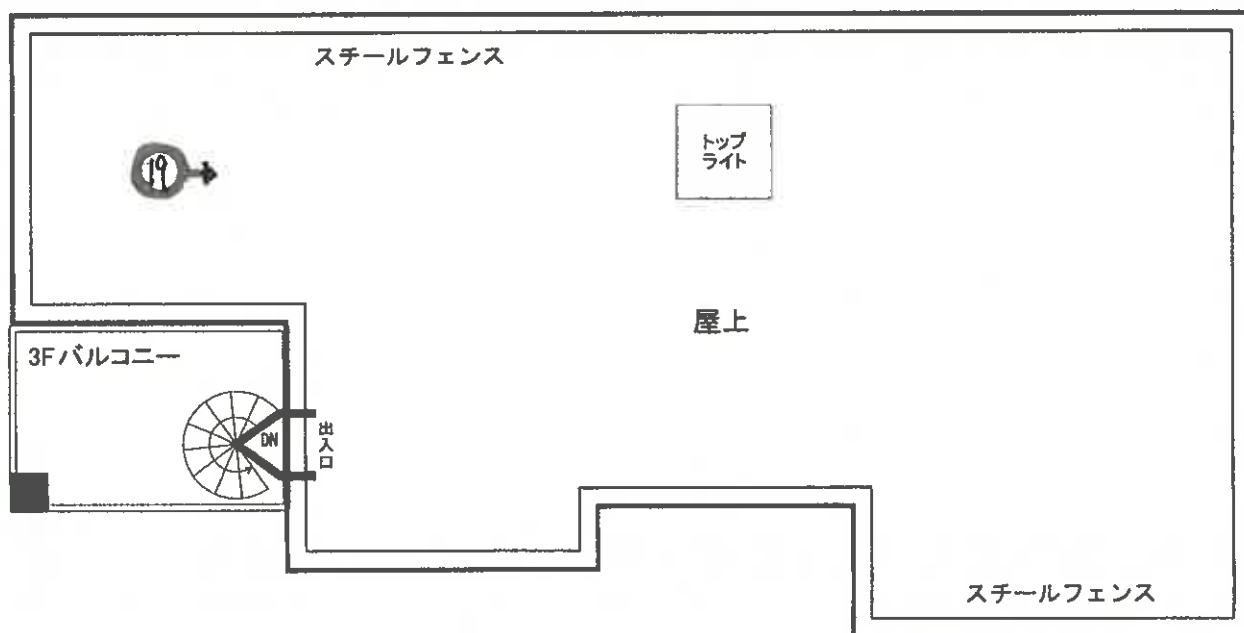


(← 写真撮影位置)

3階 平面図



屋上





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



令和 8 年（ケ）第 56 号
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査
令和 8 年 8 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 | 越谷市東越谷三丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 278.82 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 越谷市東越谷三丁目 3 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 123.82 平方メートル | |
| | | 2 階 | 141.82 平方メートル | |
| | | 3 階 | 135.67 平方メートル | |

第 1 評価額

一括価格	
金 40,260,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 9,000,000 円
物件 2 (建物)	金 31,260,000 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 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 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	種類： 部屋数・間取り等から、事務所・教室等の併用も可能と思われる。		

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1.4km※、又は、JR武蔵野線「南越谷」駅の北東方約2.7km※に位置する。 (※道路距離以下同じ) バス停「東越谷三丁目」(南越谷駅南口行き)まで約100m		
付 近 の 状 況	一般住宅やアパート等が多い中に駐車場が介在する区画整理済の住宅地域 接近条件として、東越谷小学校まで約790m、中央中学校まで約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 蔽 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 ①建築基準法第22条区域 ②景観計画区域(一般地域) ③越谷市まちの整備に関する条例	
画 地 条 件	地 積	278.82 m ² ※ 物件1は、「東小林土地区画整理事業」施行済のエリア内で換地処分(S46.6.1換地処分)以降、分筆された経緯が無いため、法務局備付けの測量図は無い。但し、取得可能な物件2(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積(276.06㎡)と登記数値(278.82㎡)との開差は1%程度であり、当該配置図の形状もほぼ長方形画地で記載の各辺長数値は、レーザー距離計使用による現況簡易概測値とほぼ一致したことから、実測との誤差は微小と思われる。それでも実測売買が要請される場合もあるため、専門家による最新機器を使用した確定測量が望まれる。なお、道路境界は確定済(H26.3.7)である。 隣地境界は、東側道路接面部分を除き、画地の周囲をブロック塀(化粧レンガ張り)・目隠しフェンス等で囲われ(北・西側は敷地内、南側は境界中心線の設置と推定)明確である。 境界標は、4方向の隣接地と接する全5ヶ所のうち、南東角のみブロック杭が視認可能。これ以外の4ヶ所は確認出来なかったが、各々フェンス等の交差部は視認可能である。	形 状 地 勢 そ の 他 長方形 ほぼ平坦 区画整理済エリアであるが、地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 越谷市の浸水実績図によれば、対象地を含む北側周辺地域は、R.5.6に発生した台風2号の浸水被害範囲内である。 また、当該地域一帯は江戸川・利根川・荒川等、主要7河川の浸水想定区域内である。液状化危険度はやや高い地域内。 (上記浸水深数値や液状化危険度については市のHP等参照)

接面道路の状況	東側で概測幅員約6mの舗装市道(No.40246：建築基準法上の道路)に接面。 物件1は、接面道路より0～約0.5高い。
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地・駐車スペース(タイル張りで複数台可能)・庭等 建物等の隣地越境は見られなかった。 なお、本件土地上に存する工作物・動産等、及び東側隣接地の概要は、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 ガス配管：あり 下水道：あり ※調査時はどれも停止中の状態と思われた。
特記事項	南側隣地にアパートが所在するが、住環境に大きな影響はないと思われる。

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）： 昭和 63 年 11 月 20 日 新築 経過年数： 約 37.5 年 経済的残存耐用年数： 約 12.5 年 ※ ※リフォーム施工（推定）を考慮
仕様	構造： 鉄筋コンクリート造 3階建 屋根： 陸屋根 外壁： レンガ調タイル貼り（推定）、その他 内壁： クロス・板貼り、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： キッチン（1FはIHクッキングヒーター）・風呂・洗面台、トイレ（温水洗浄便座）等 ※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（施工者不明） 建物建築確認済証年月日・番号： S62.12.18 No.2520 建物完了検査記録なし
保守管理の状態	やや劣る 築38年程度経過した建物で、一部リフォーム施工の形跡も見られたが全体的に老朽化している。設備も一部交換されている模様だが陳腐化している（可動状況も不明）。現況は残置物が殆ど無い空き家の状態である（執行官の現況調査報告書記載のとおり）。 室内・外部とも特に目立った不具合・損傷等は確認されなかったが、水回りの不具合、雨漏りの有無、シロアリ被害等は不明。また、境界フェンス周辺は雑草が繁茂しており、庭の植栽も手入れがなく伸び放題である。
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	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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	151,000	1.02	278.82	0.95	1.00	40,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 越谷(県) -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $165,000\text{円/㎡} \times 103.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 110 = 151,000\text{円/㎡}$

◇ 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)、行政的条件等を考慮

イ 個 別 格 差 : 計 +2

(方位) +3

(幅員系統) ±0

(中間画地) ±0

(間口) ±0

(規模形状) ±0

(公私法上の規制) -1※

※境界再確認・測量費用等を考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(工作物・動産等設置の影響も勘案)を考慮した。

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、ここ数年高騰する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	303,000	401.31	0.19	23,100,000

ウ 現 価 率

経過年数37.5年、経済的残存耐用年数12.5年、観察減価率25%（維持管理状態ほか、個別性の強い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） $12.5 / (37.5 + 12.5) \times (1 - 0.25)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、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、収益還元法については目的物件が賃貸利用による収益性よりも、自己利用(住宅及び複数用途併用可)が最有効使用とみられる複合不動産であり、且つ通常の賃貸市場においても需要者が大幅に限定(一括貸も部分貸も同様)され、賃料水準の把握も困難であることから適用を断念した。

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
1	40,800,000	0.65	法定地上権	26,520,000

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	40,800,000	-26,520,000		0.90	0.7	9,000,000
2	23,100,000	+26,520,000	1.0	0.90	0.7	31,260,000
一括価格(合計)						40,260,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地建物複合不動産として、不動産市場における需要者の限定を考慮した。

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 : 越谷(県) -6

所 在 : 東越谷2丁目8番13

価 格 : 165,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約1,200m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 194㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東6m市道

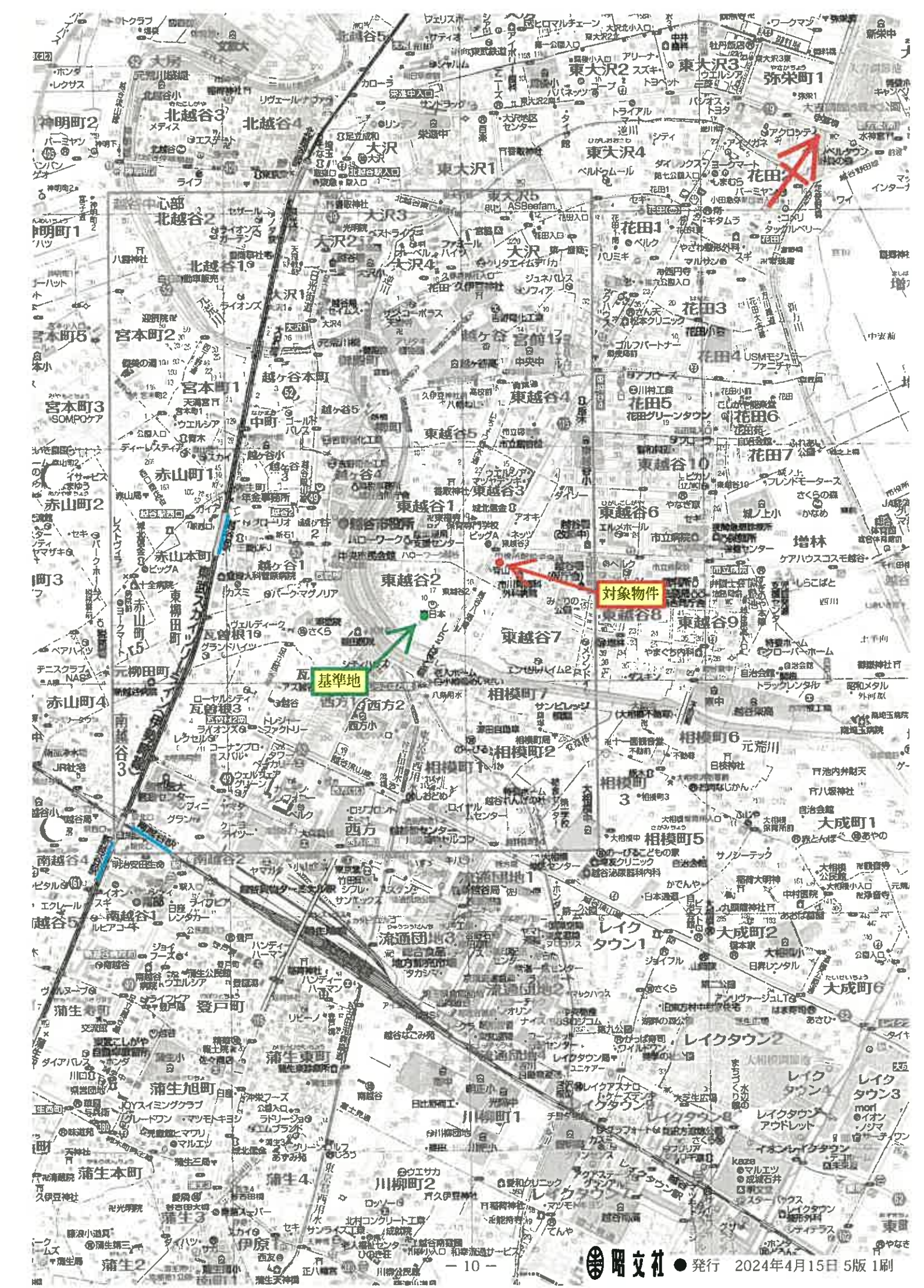
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

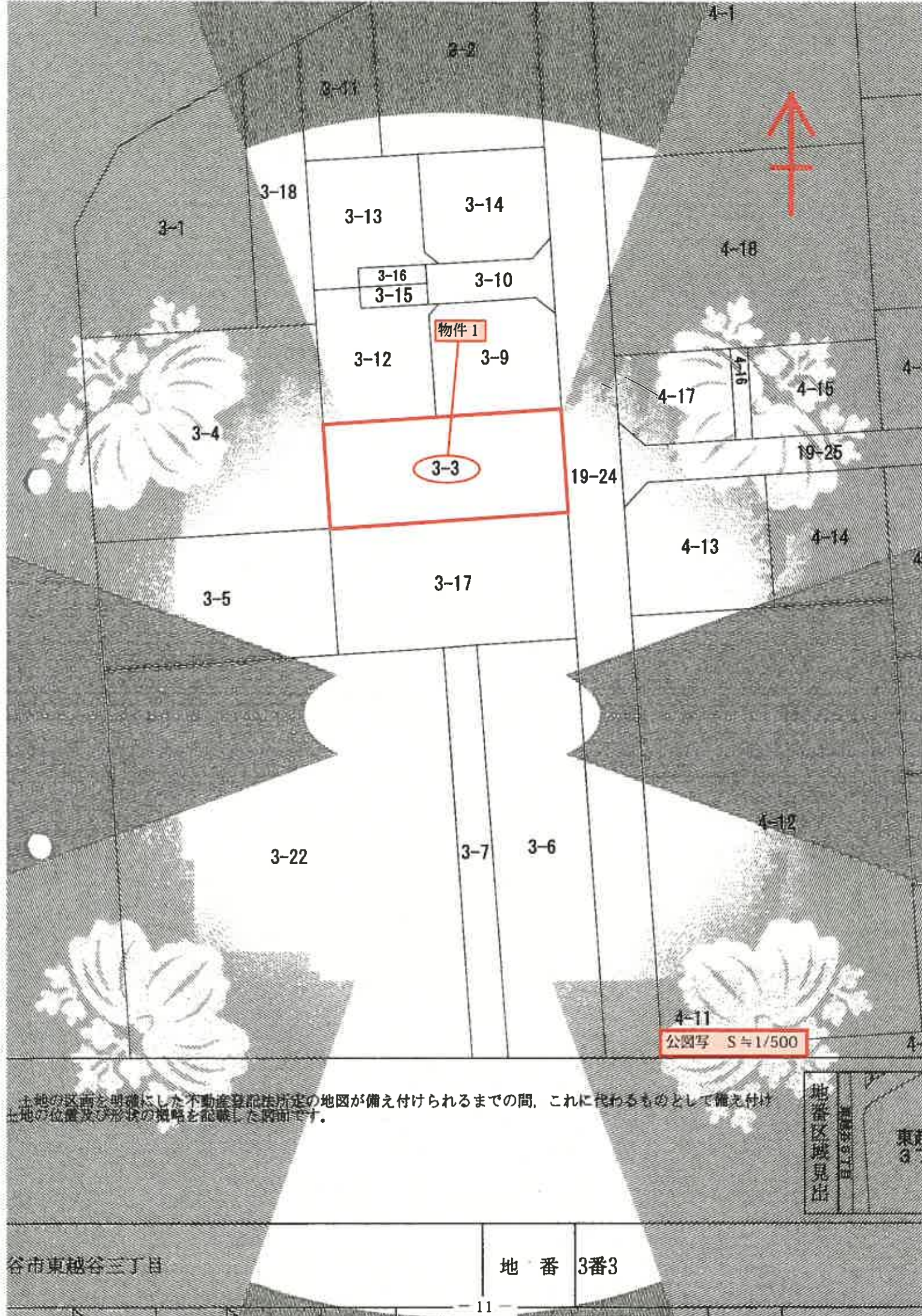
- 1 位置図
- 2 付近図(住宅地図)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 建築計画概要書写(配置図含む)

以 上



対象物件

基準地



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略図を記載した図面です。

谷市東越谷三丁目

地 番 3番3

登記年月日 平成31年11月22日

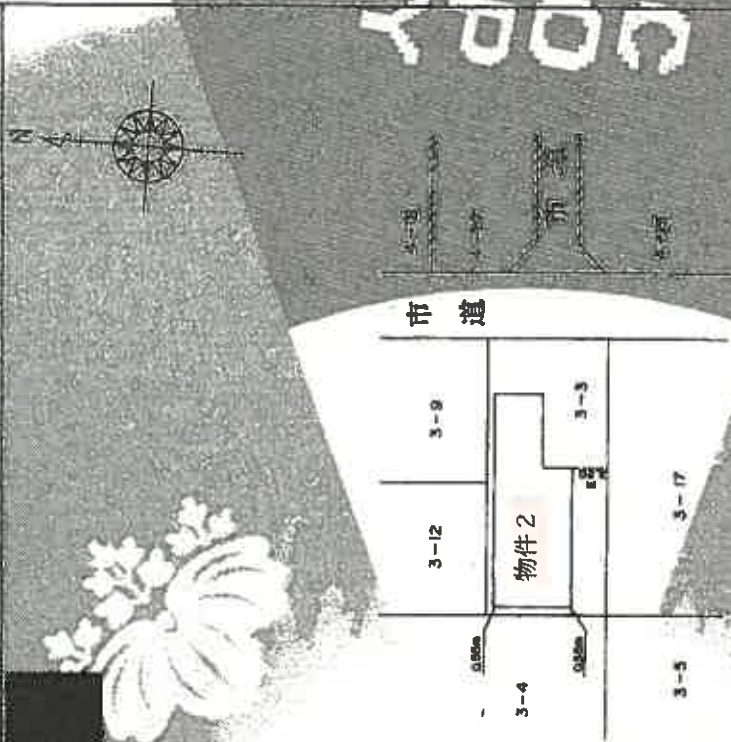
0283547

各階平面図

建物図面 西 22.11.22

図面番号 3-3

建築物所在地 徳島市東越谷町田3番地3



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

図面

申請人

縮尺 1/500

(徳島市建築管理課より提供)

登記年月03年05月15日

0323512

各階平面図

3-3

建物図面

2003.11.22

通称の所在 鎌倉市東藤谷町目3番地3

物件2

3階

水廻表

4.55 X 4.04	=	18.3920
8.19 X 4.55	=	37.2645
7.28 X 3.75	=	27.3000
9.28 X 5.86	=	54.3808
1.82 X 0.91	=	1.6562
合計		135.8711
床面積		135.87 ㎡

2階

水廻表

7.28 X 4.04	=	29.4112
8.19 X 4.55	=	37.2645
7.08 X 3.75	=	26.5500
9.28 X 5.86	=	54.3800
1.82 X 0.91	=	1.6562
合計		149.2620
床面積		149.26 ㎡

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

2003.11.22

申請人

250

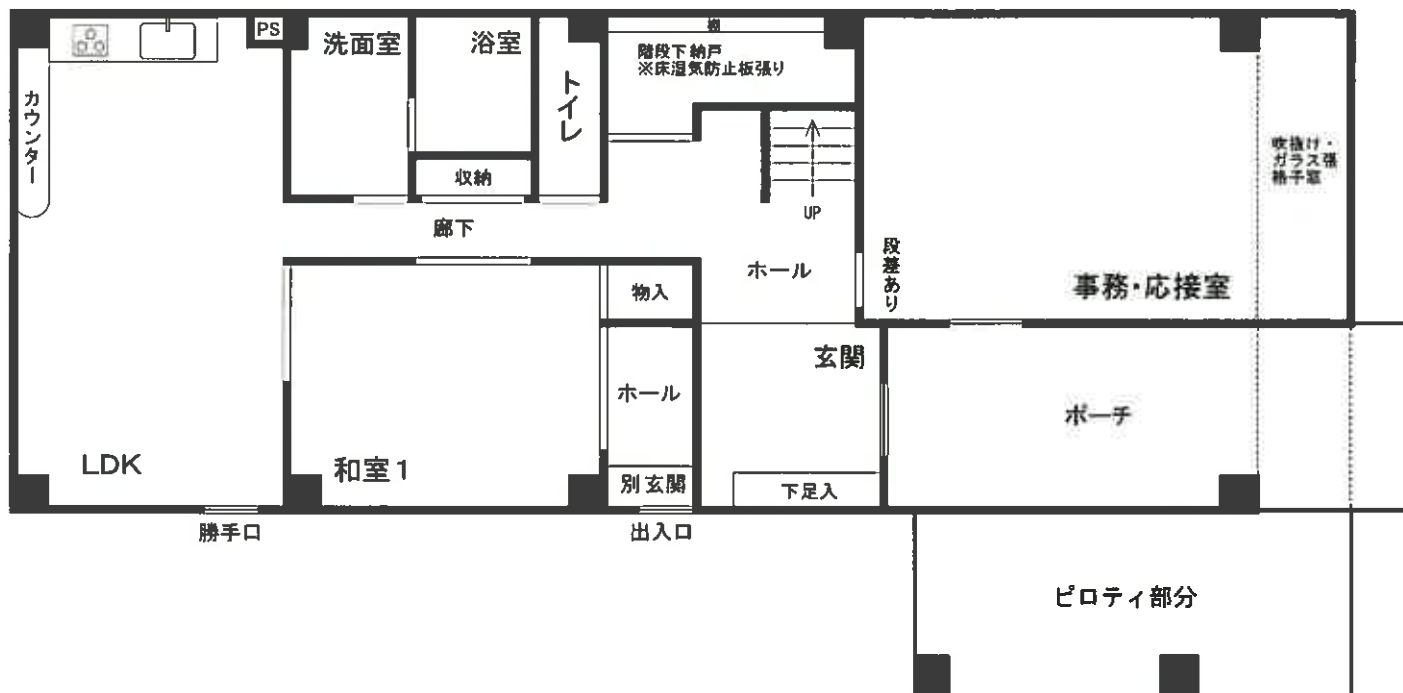
地図整理番号：125446

建物見取図

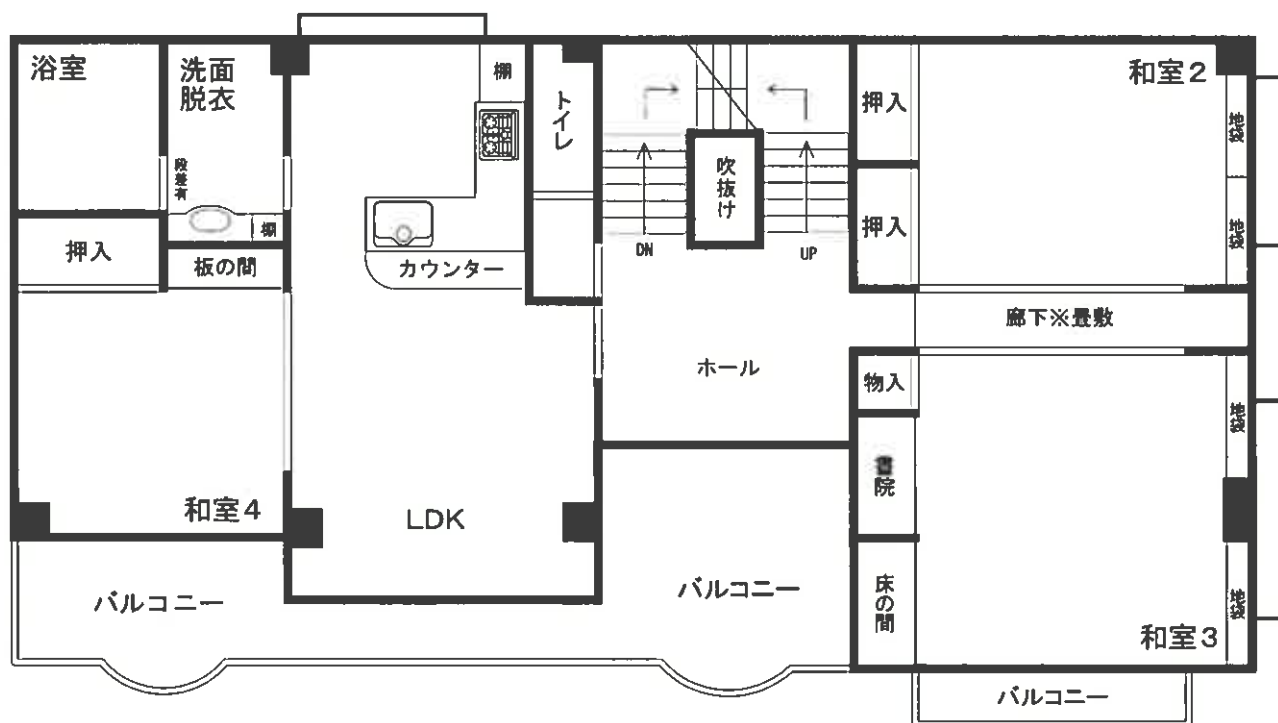
令和8年(ケ)第56号



1階 平面図



2階 平面図

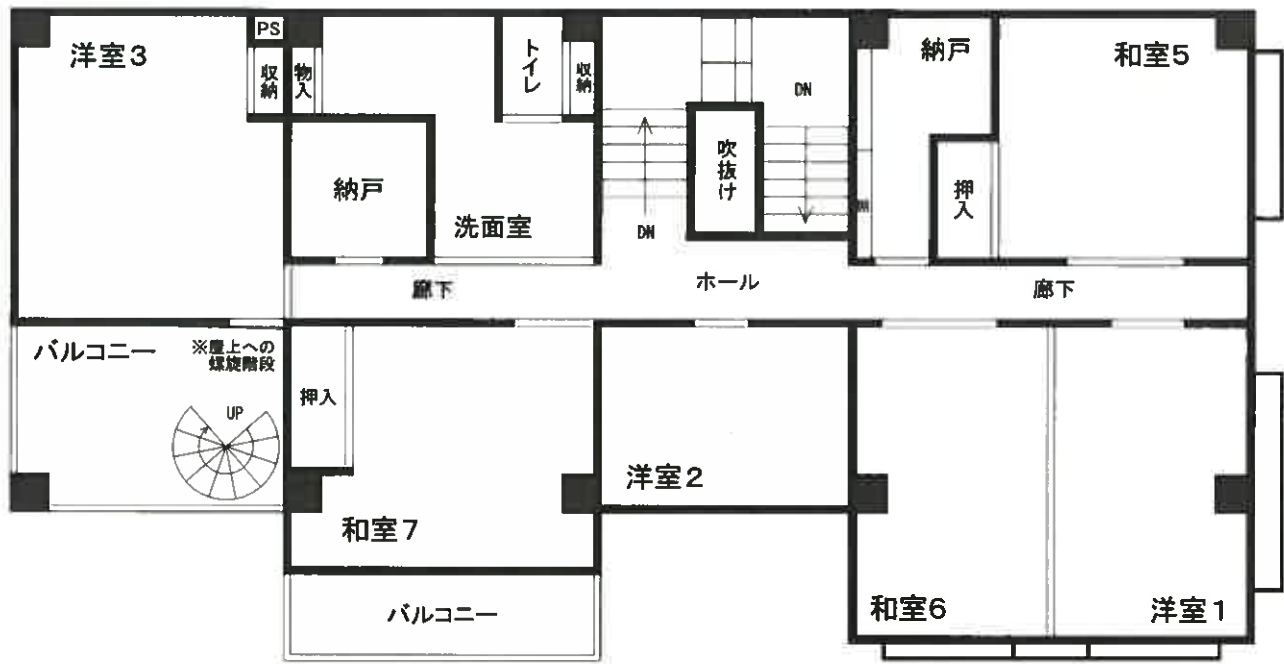


建物見取図

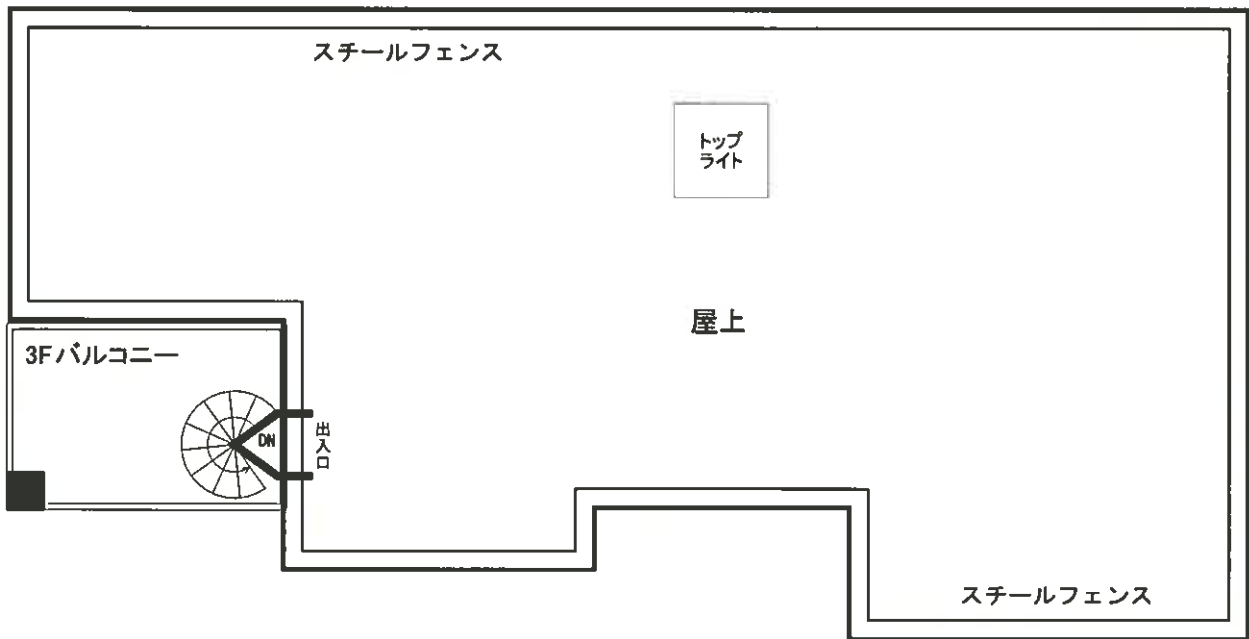
令和 8 年 (ケ) 第 56 号



3階 平面図



屋上



東京都
第850号

3.62.9.16

建築計画概要書

CS3

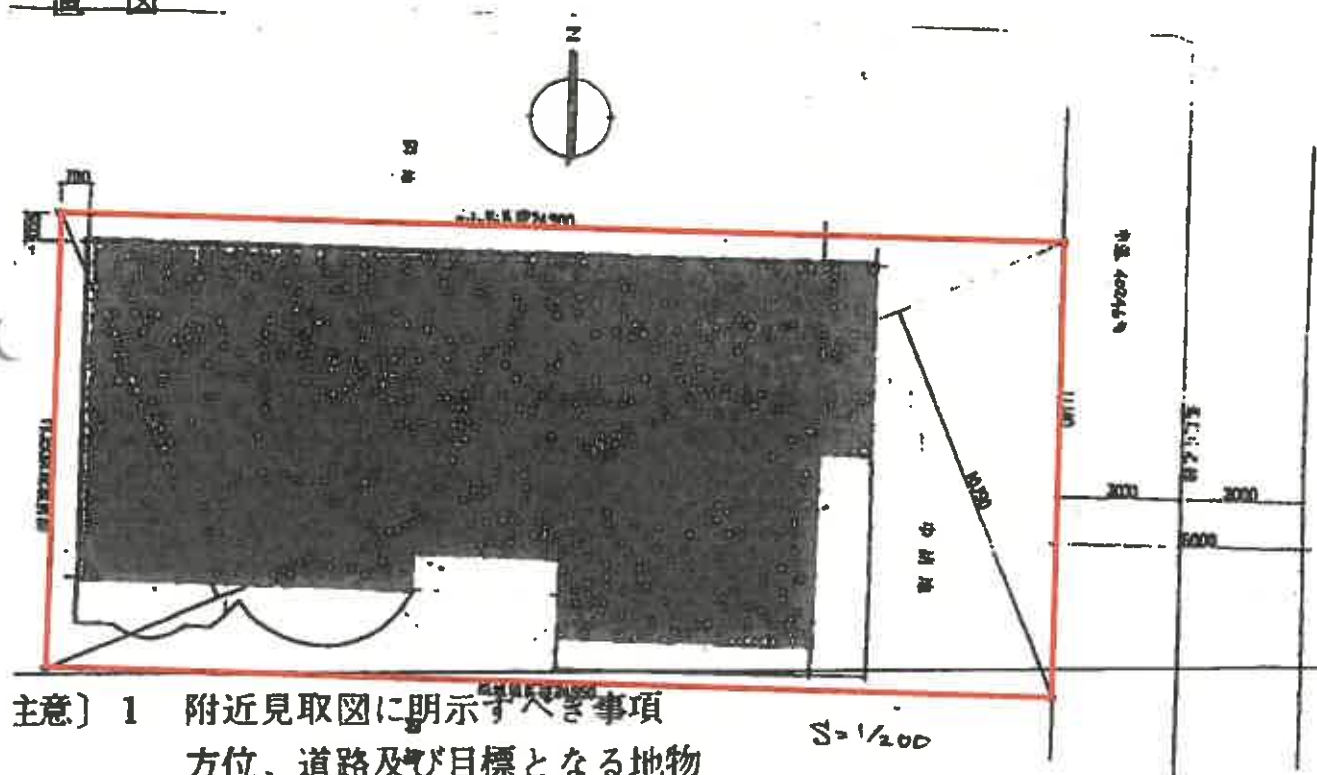
2520

62.12.18

建築主	氏名			
	住所			郵便番号
敷地の位置	地名地番	越谷市東越谷3-3-3		
	用途地域	住居地域	その他の区域、地域、地区、街区	
	防火地域	防火・準防火・指定なし		第22条第1項
主要用途		住宅事務所	工事種別	新築
申請建築物か	高さ	地上 9.950 m	地下	建ぺい
	階数	地上 3 階	地下	59.8% 1406
	構造	鉄筋コンクリート造 一部		造
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		276.06 m ²		276.06 m ²
建築面積		165.24 m ² 164.95		165.24 m ² 164.95
延べ面積		402.81 m ²		402.81 m ²
設計者	事務所			
	所在地			
	氏名			
施工者	事務所			
	所在地	未定	電話	番
	氏名			
代理者	事務所			
	所在地			
	氏名			

工事監理者 未定 決定

① 東京建築士会 124 ② (8608005-104¹/₂)



- 主 意) 1 附近見取図に明示すべき事項
方位、道路及び目標となる地物
2 配置図に明示すべき事項

縮尺、方位、敷地の境界線、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