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。

（入札方法に関する問合せ）　さいたま地方裁判所越谷支部執行官室　☎048-966-1838

令和　８年（ケ）第　　５５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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	39, 080, 000 31, 264, 000	一括	7, 816, 000	151, 539	36, 999
1	16, 800, 000				
2	22, 280, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字大房字沼田

　　地　　番　　５４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７４．７４平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字大房字沼田５４６番地１

　　家屋　番号　　５４６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．１６平方メートル
　　２階　　８１．９６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１６．８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　55号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字大房字沼田

　　地　　番　　５４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７４．７４平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字大房字沼田５４６番地１

　　家屋　番号　　５４６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．１６平方メートル
　　２階　　８１．９６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１６．８平方メートル

令和８年(ケ)第　５５号
令和８年７月　９日受理
令和８年８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

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字大房字沼田

　　地　　番　　５４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７４．７４平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字大房字沼田５４６番地１

　　家屋　番号　　５４６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．１６平方メートル
　　２階　　８１．９６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：車庫 構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約１６．８平方メートル
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　として管理し，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	１　上記「■その他の者」は，建物所有者Ａの破産管財人Ｂである。 ２　「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

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が，東側隣接地（地番５４６番７及び同番８の各土地）との境界は，ブロックを土に埋め込んだだけの簡易な部分もある（写真③，⑤⑥参照）。

２　土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した付近に，本件土地に支柱を固定したカーポート（工作物）及び物件目録にない附属建物が存在した（写真①参照）。

３　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④参照）。

４　本件土地に北側で接面する地番５４６番６の土地は，越谷市所有の公衆用道路である。本件土地の西側は，無番地の公衆用道路である。

■　本件建物（物件２）について

１　屋根の上に，太陽光発電パネルが設置されていた（写真①参照）。

２　本件建物は，経年による傷み，汚れが見られた。

３　Ａの陳述によると，本件建物はオール電化仕様ではなく，キッチンはＩＨ，給湯設備はガスを使用しているとのことである。一部キッチンにもガスを引いていたが，現在は使用しておらず，正常に機能するかどうかは不明とのことである。

４　２階南東側洋室の天井クロスに浮きが見られた（写真⑭参照）。

（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
■ B （所有者Aの破産管財人）	1　本件建物は，所有者Aの破産管財人として私が管理しています。 2　実際には，Aが家族と一緒に住んでいます。
■ A （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　太陽光発電設備は京セラ製で，売電もしています。１５年リースで，１２年位前に設置しました。リース料は月額２万円弱で，今年（令和８年）の３月まで支払っていました。 3　キッチンはＩＨ，給湯設備はガスを使用しています。一部キッチンにもガスを引いていますが，現在は使用していませんので，正常に機能するかは分かりません。 4　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。 5　本件土地上にある車庫，カーポート，簡易物置は，私の物です。 6　車庫は，２０年位前に建てました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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。

■　物件目録にない附属建物について
1　上記建物は，本件建物に近接した場所に構築された別個独立の建物であり，車庫として同建物の常用に供されている。
2　上記建物は，未登記である。
3　上記建物は，本件建物と同じＡの所有である。
4　以上により，上記建物を本件建物の附属建物と認めた。

（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
8年 7月 9日（木） 14：45－15：05	目的物件所在地	外観調査，写真撮影，Aの妻に面談
8年 7月28日（火） 13：30－13：33	さいたま地方裁判所越谷支部	Bから電話聴取
8年 7月29日（水） 12：45－12：55	さいたま地方法務局越谷支局	物件目録にない附属建物の登記確認（登記なし），全部事項証明書交付申請
8年 7月29日（水） 15：40－16：45	目的物件所在地	物件立入調査（評価人同行），写真撮影，Aに面談
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

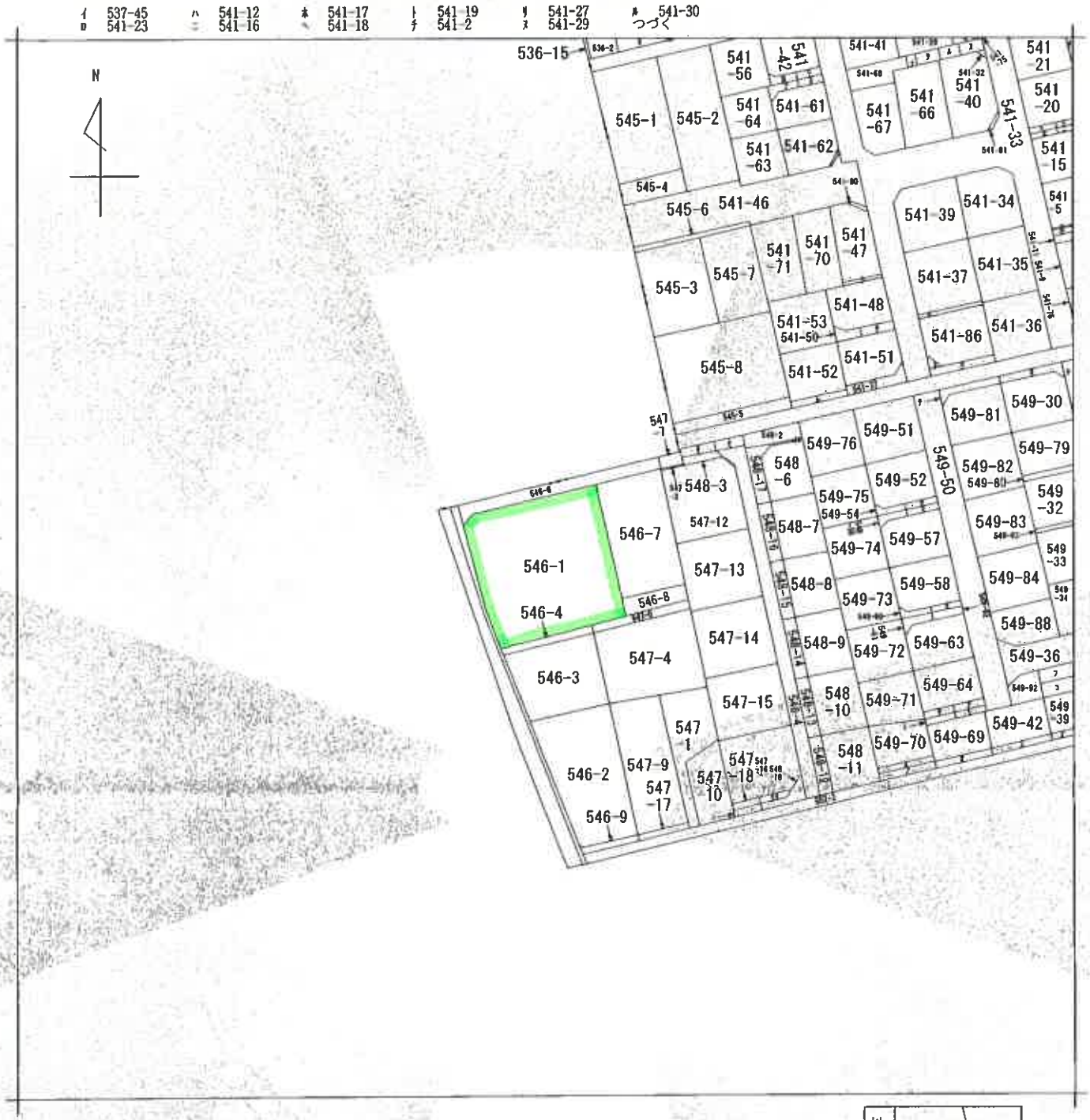
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。



請求部分	所在	越谷市大字大房字沼田				地番	546番1		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

（さいたま地方法務局越谷支局管轄）

令和8年5月11日

東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-1

(1/2)

（7 枚目）

ヲ	541-31
ワ	541-43
カ	541-44
ヨ	541-45
タ	541-49
レ	541-79
ソ	541-60
ツ	541-65
ネ	541-87
ナ	541-69
ラ	541-72
ム	541-73
ウ	541-74
ノ	549-100
オ	549-107
ク	549-29
ヤ	549-53
マ	549-56
ケ	549-59
フ	549-90
コ	549-91
エ	549-94
テ	549-95
ア	549-65
サ	549-66
キ	549-97
ユ	549-98
メ	549-99
ミ	549-67
シ	549-68
ヒ	548-5
モ	548-1
セ	536-14
ス	541-85
ン	547-11
ヰ	548-20
ゐ	548-21

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年1月29日

0024064

地番	546-8 -1	地積測量図
土地の所在	越谷市大字大房字沼田	

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局管轄）
令和8年5月11日　東京法務局港出張所

登記官

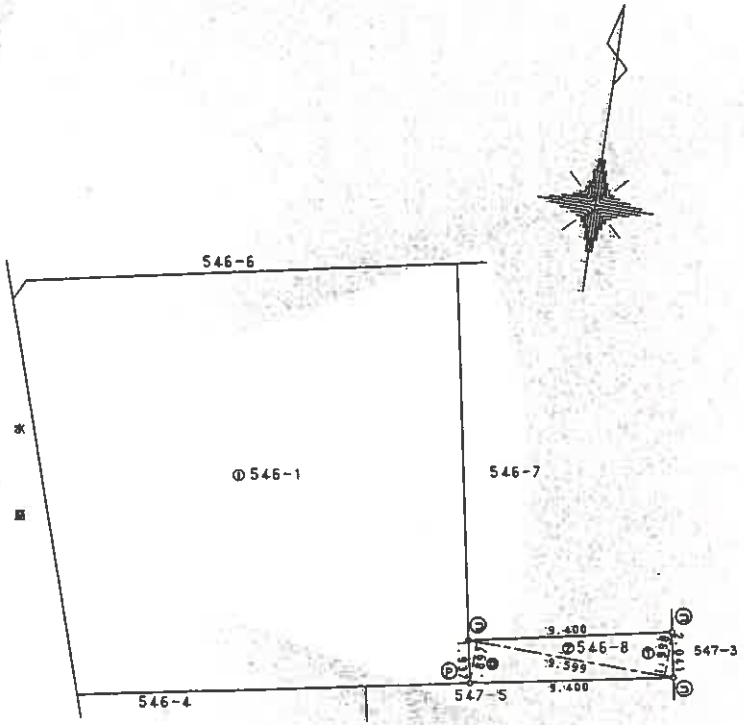
地図（旧法第14条）

地図情報 11.1.29 処理

三斜求積表

地番	㊀ 546-8		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	9.599	1.998	19.176802
ロ	9.599	1.897	18.209303
		倍面積	37.388105
		面積	18.6940525
		地積	18.69 ㎡

残地番	㊀ 546-1		
公簿	393.436386	差引	18.6940525
		残地	374.7423335
		地積	374.74 ㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊄	石杭	㊅	金属鋲	㊇	刻印
	㊄	コンクリート杭	㊆	金属杭		
	㊄	プラスチック杭	㊆	金属プレート		

作製者 [redacted]（埼玉土地家屋調査士）　（平成13年 11月 27日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-2

登記年月日：昭和62年10月23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。
（さいたま地方法務局越谷支局管轄）
令和8年5月11日　東京法務局長出張所　登記官

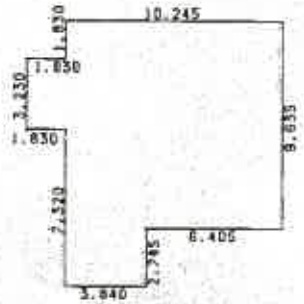
（第10条目）

S62, 10, 23

0217571　各階平面図

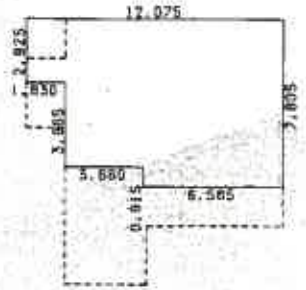
建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	546−1
建物の所在	越谷市大字大房字沼田546番地1



1階　求積表

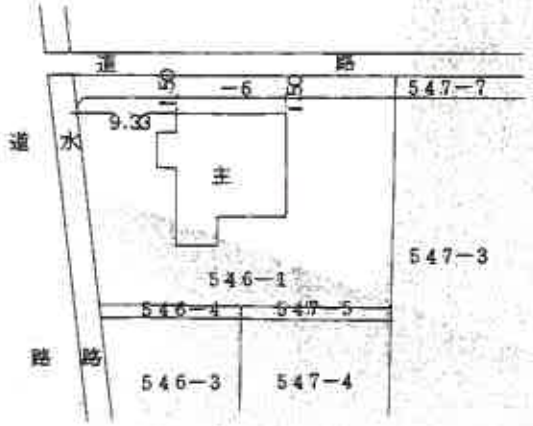
3.230	X	1.830	= 5.910900
12.360	X	3.840	= 47.539200
9.635	X	6.405	= 61.712175
合計			115.162275
床面積			115.16 ㎡



2階　求積表

2.925	X	1.830	= 5.352750
6.890	X	3.660	= 25.217400
7.805	X	6.585	= 51.395925
合計			81.966075
床面積			81.96 ㎡





（単位メートル）

（単位メートル）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

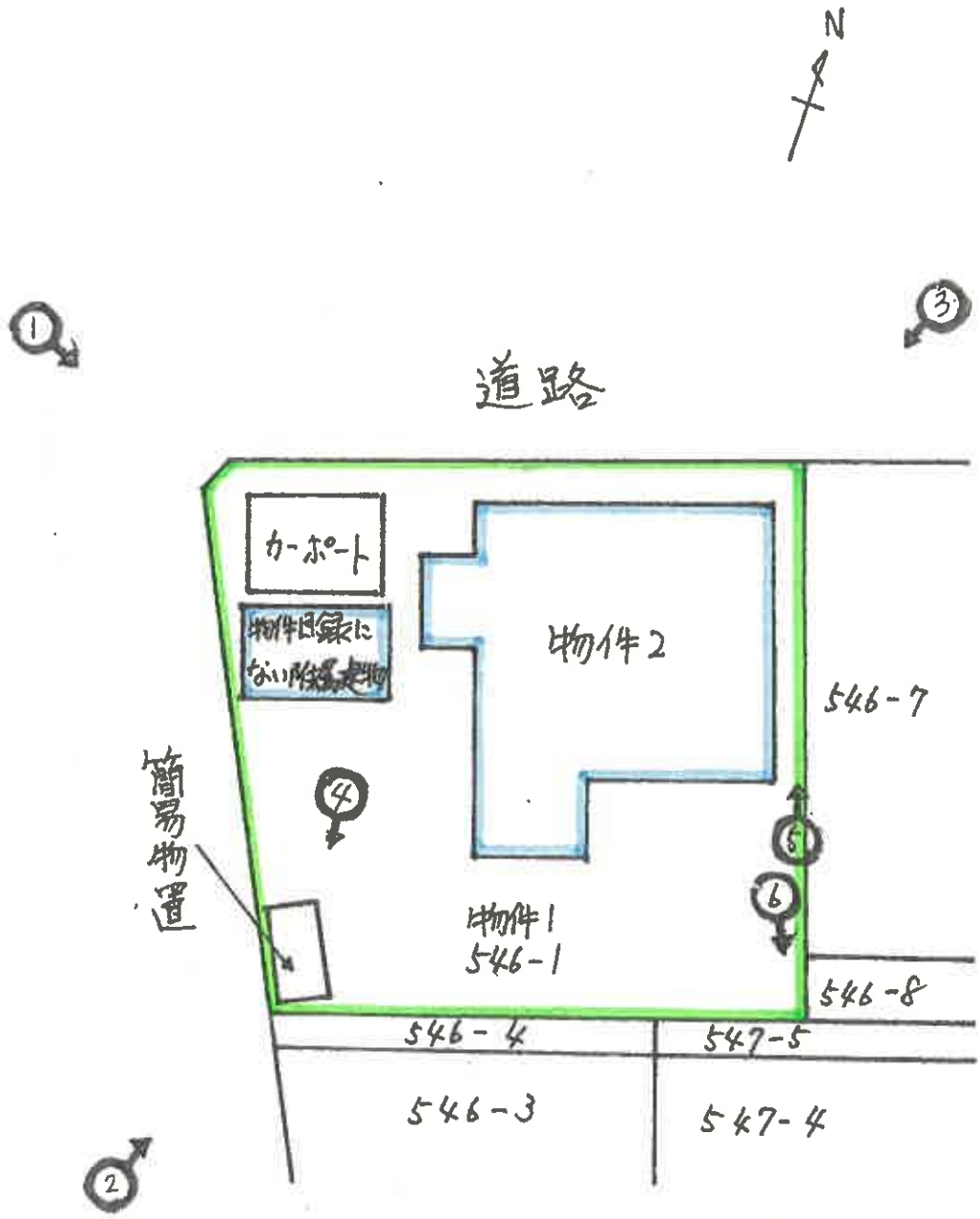
62年10月21日作製

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-3

土地建物位置関係図



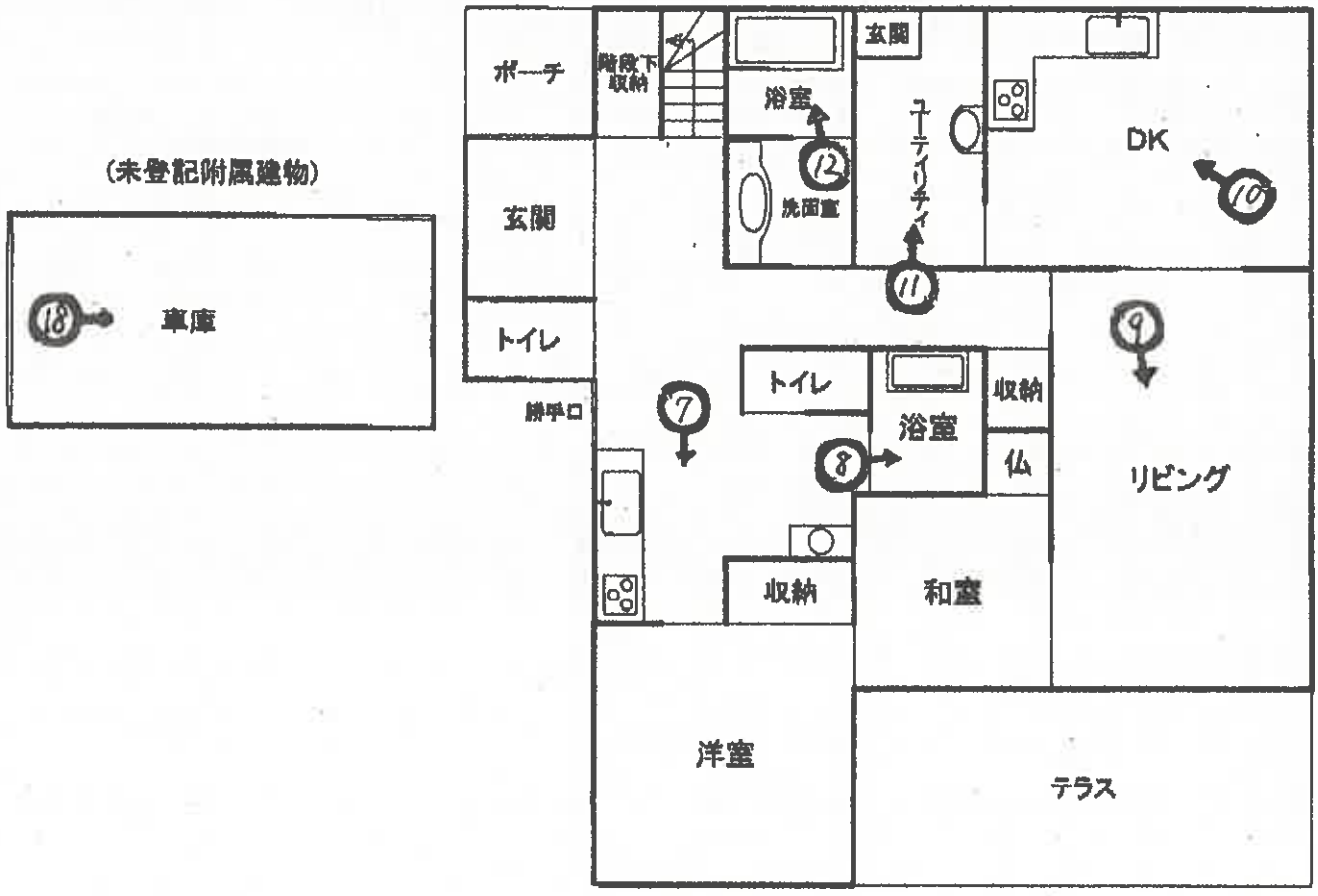
（ ⊸○ 写真撮影の位置及び方位を示す。）

建 物 見 取 図

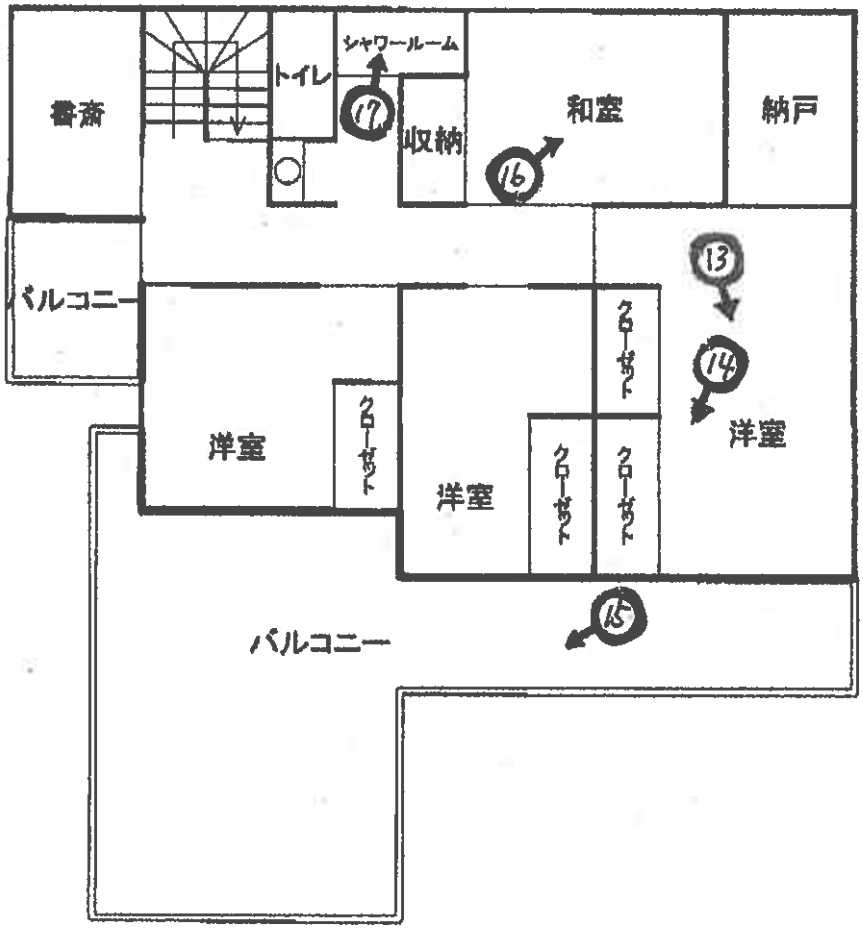
（ ← 写真撮影位置）

令和8年(ケ)第55号

1階



2階


書斎
トイレ
シャワールーム
収納
和室
納戸
バルコニー
洋室
クローゼット
洋室
洋室
クローゼット
クローゼット
クローゼット
バルコニー
13
14
15
16
17



①



②



③



4



5



6



7



8



9



⑩



⑪



⑫



13



14



15



⑯



⑰



⑱

令和８年(ケ)第　５５　号
令和８年　７月２９日　現地調査
令和８年　９月　７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

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字大房字沼田

　　地　　番　　５４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７４．７４平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字大房字沼田５４６番地１

　　家屋　番号　　５４６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．１６平方メートル
　　２階　　８１．９６平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金　３９，０８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１６，８００，０００円
物件２（建物）	金　２２，２８０，０００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 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	※　未登記附属建物あり

物件番号	特記事項
2	※未登記附属建物 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫、約16.8㎡

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「北越谷」駅の北方約900ｍ(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	県道沿いに中規模一般住宅、アパート、店舗等が建ち並ぶ地域。 接近条件としては、鷺後小学校まで約1km、栄進中学校まで約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 建ぺい率 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% 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	374.74㎡ 略正方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	西約9.5ｍ舗装県道（大野島越谷線、建築基準法上の道路） 北約6ｍ舗装市道（建築基準法上の道路） 西側県道とはほぼ等高、北側市道に対しては0.5～0.7m程度高く接面	
土地の利用状況等	物件１については物件２建物(主である建物及び未登記附属建物)の敷地、カーポート(工作物と判定)、物置(動産と判定)あり	
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)外周のブロック塀、境界標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、現在ある地積測量図は残地のもののみであるため、正確には専門家の立ち合い測量を要する。なお、東側隣接地との境界はブロックを土に埋め込んだだけの簡易なものとなっている。 また、北側の市道との境界標の位置から判断すると、北側の塀は0.1m程度境界より内側に設置されている。	

	(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、40年ほど前の大雨のときに道路が10センチ程度冠水したことがあるが、最近は冠水被害などはないとのことであった。 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元荒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)西側の県道に面して未登記の車庫がある。物件2建物に近接しており、日常的に利用していることから、同附属建物と判断した。 なお、所有者によると、主である建物建築当初から車庫はあったが、2回ほど事故により建て替えをしており、現在ある車庫は20年ほど前に建てたものとのことである。 (d)西側県道側に植栽が越境していた。

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）：　昭和62年10月2日新築 経　過　年　数：　約39.0年 経済的残存耐用年数：　――――――
仕　　様	構　造：　軽量鉄骨造 屋　根：　陸屋根 外　壁：　吹付タイル 、その他 内　壁：　クロス貼り、その他 床　：　カーペット敷、畳敷き、シート貼、その他 設　備：　電気、給排水等 その他：　キッチンはＩＨ仕様、給湯設備はガスを使用している ※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	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、シロアリの発生、建付の悪いところなどはないとのことであったが、経年相当の汚れ、傷みは各所に見られた。なお、建築後に1度、屋根のリフォームは行っているが、内部のリフォームを行ったことはないとのことである。 (b)ソーラーパネルが屋根に設置されており、太陽光発電設備があるが、オール電化仕様ではなく、キッチンはＩＨ仕様、給湯設備はガスを使用しているとのことである。一部キッチンにもガスを引いていたが、現在は使用しておらず、正常に機能するか不明とのこと。 なお、太陽光発電設備は京セラ製で、売電も行なっているとのこと。現在特に支障なく正常に機能しているそうである。発電能力等の詳細は不明。所有者によると、12年ほど前に設置したが、15年リースでまだ3年ほどリース料の支払いが残っており、今年の3月以降支払いが滞っているとのことであった(リース料月額20,000円弱とのこと)。 なお、ローン残債があり、所有権留保が付されていると思われることから、本件評価対象外とする。

	(c)原因不明であるが、2階南東側洋室の天井クロスに浮きが見られる。 (d)以前に犬を飼っていたとのことであるが、ペットによると見られる傷などは特に見当たらなかった。 (e)前記の通り、未登記の附属建物(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫、約16.8㎡)が主である建物の西側に所在する。 (f)1階リビングの南側にテラスあり。 (g)越谷市建築住宅課で聴取したところ、目的建物建築時の建築確認の記録はあるものの、完了検査の記録は無いとのことであった。また、附属建物についての建築確認の記録は無いとのことで、法令違反の可能性がある。

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	140,000	1.07	374.74	0.95	1.0	53,330,000

※ 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)

公示地　越谷－30

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
131,000円/㎡	×	101.5/ 100	×	100 ／ 103	×	100 ／ 92	＝	140,000円/㎡

◇ 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 ：公示地の所在する地域は対象地域に比して街路条件、環境で劣る。（浸水、地盤リスク等も勘案）

イ 個 別 格 差 ：

角地	+3%	計	+7%
方位	+3%		
カーポート	+1%		

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態、植栽の越境、境界の状態等も考慮した。

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（主である建物）	250,000	197.12	0.05	2,460,000
2（附属建物）	70,000	16.80	0.03	40,000

ウ 現 価 率：

物件２（主である建物）

建物の現況及び市場性のほか太陽光発電システムが取り外されるリスク、完了検査の記録が無い点等を考量のうえ5%と査定した。

物件２（附属建物）

建物の現況及び市場性等を考量のうえ3%と査定した。

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こと、建物の現況等を勘案し、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
1	53,330,000	0.55	法定地上権	29,330,000
合　　計				29,330,000

※　建付地価格について各建物の敷地利用権の及ぶ範囲を建築面積により配分

【主である建物】

（土地利用権等価格）　29,330,000円 ×（主である建物の建築面積）115.16㎡ ／（115.16㎡（主である建物）＋16.80㎡（附属建物））＝（主たる建物の土地利用権等価格）25,600,000円

【附属建物】

（土地利用権等価格）　29,330,000円 ×（附属建物の建築面積）16.80㎡ ／（115.16㎡（主である建物）＋16.80㎡（附属建物））＝（附属建物の土地利用権等価格）3,730,000円

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	53,330,000	-29,330,000		1.0	0.7	16,800,000
2（主である建物）	2,460,000	+25,600,000	1.0	1.0	0.7	19,640,000
2（附属建物）	40,000	+3,730,000	1.0	1.0	0.7	2,640,000
（物件２建物計）						22,280,000
一括価格（合計）						39,080,000

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。

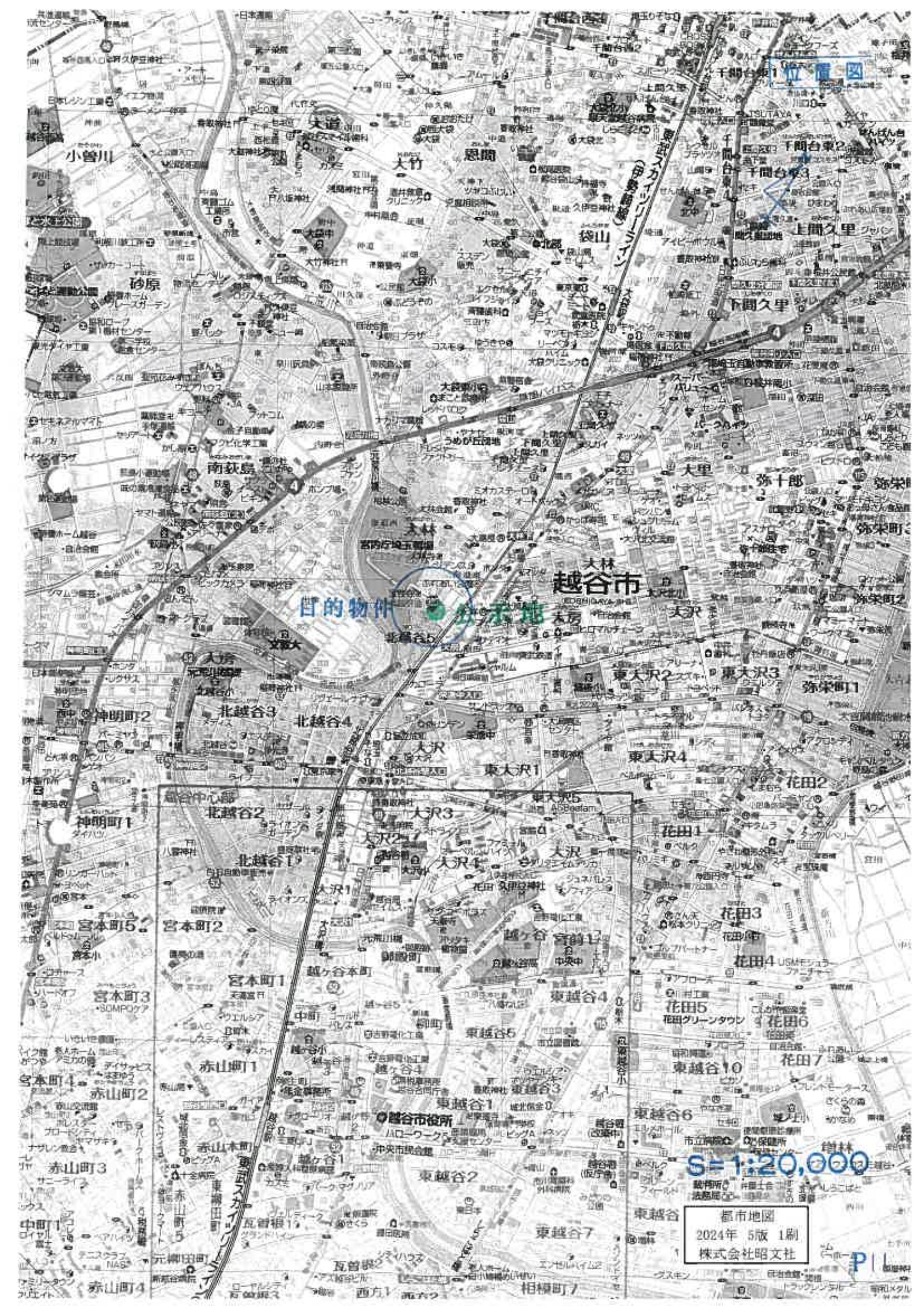
第６　参考価格資料

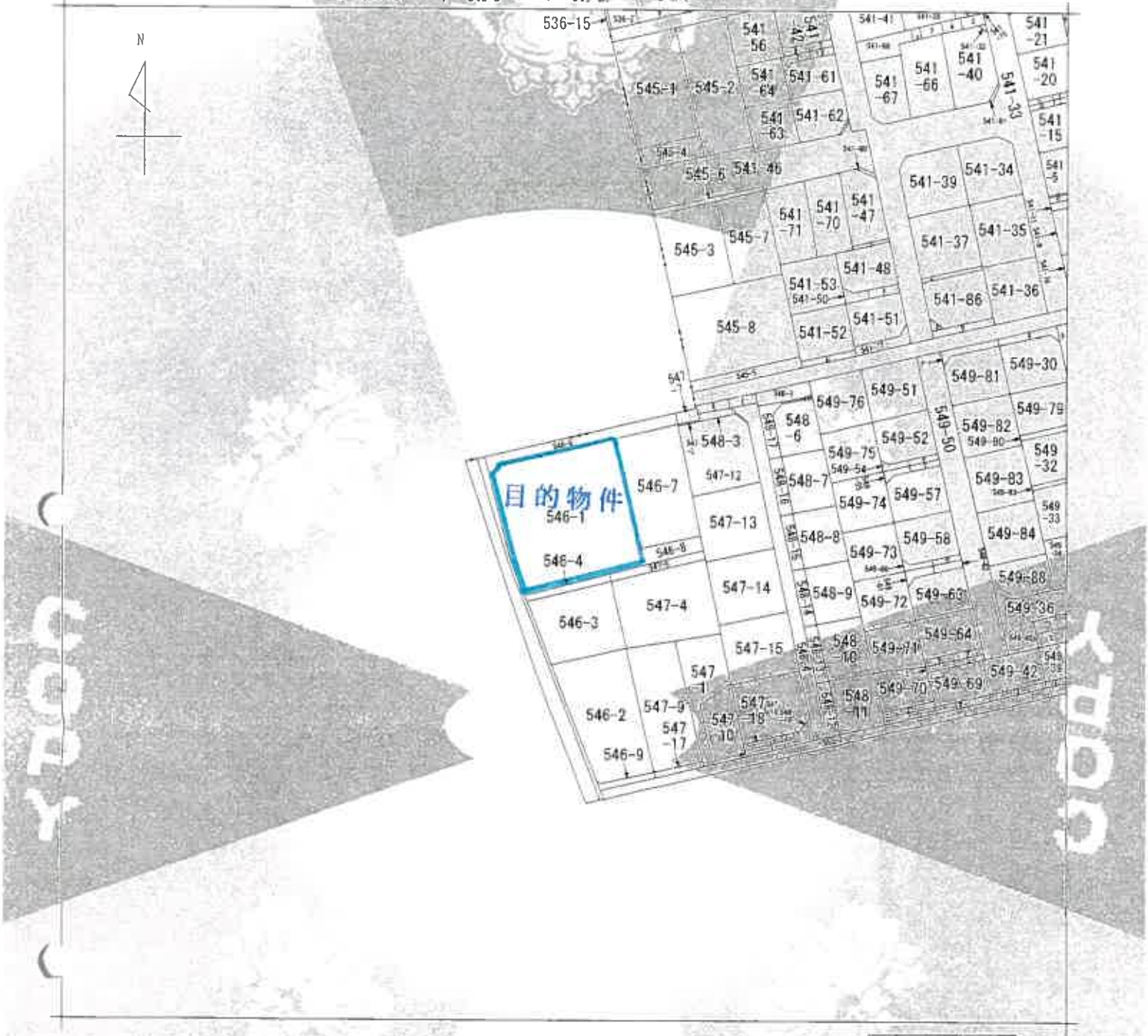
地価公示価格　（ 越谷－30 ）
所　　在 ： 越谷市大字大房字沼田547番13
価　　格 ： 131,000円/㎡
位　　置 ： 東武伊勢崎線「北越谷」駅約900ｍ(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 110㎡
供給処理施設 ： 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 ： 東4m市道
用 途 指 定 等 ： 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

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
越谷市
大林
大里
大房
大沢
東大沢1
東大沢2
東大沢3
東大沢4
東大沢5
北越谷1
北越谷2
北越谷3
北越谷4
北越谷5
神明町1
神明町2
宮本町1
宮本町2
宮本町3
宮本町4
宮本町5
越ケ谷本町
赤山町1
赤山町2
赤山町3
赤山町4
東越谷1
東越谷2
東越谷3
東越谷4
東越谷5
東越谷6
東越谷7
東越谷10
花田1
花田2
花田3
花田4
花田5
花田6
花田7
弥十郎
弥栄町1
弥栄町2
弥栄町3
南荻島
砂原
小曽川
大道
大竹
恩間
袋山
下間久里
上間久里
千間台東1
千間台東2
千間台東3
千間台西1
千間台西2
東武スカイツリーライン（伊勢崎線）
越谷市役所
S=1:20,000
都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社



（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。



請求部分	所在	越谷市大字大房字沼田				地番	546番1		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日			地図に準ずる図面の基となった地図の調製年月日			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。

（さいたま地方法務局越谷支局管轄）

令和8年5月11日

東京法務局港出張所

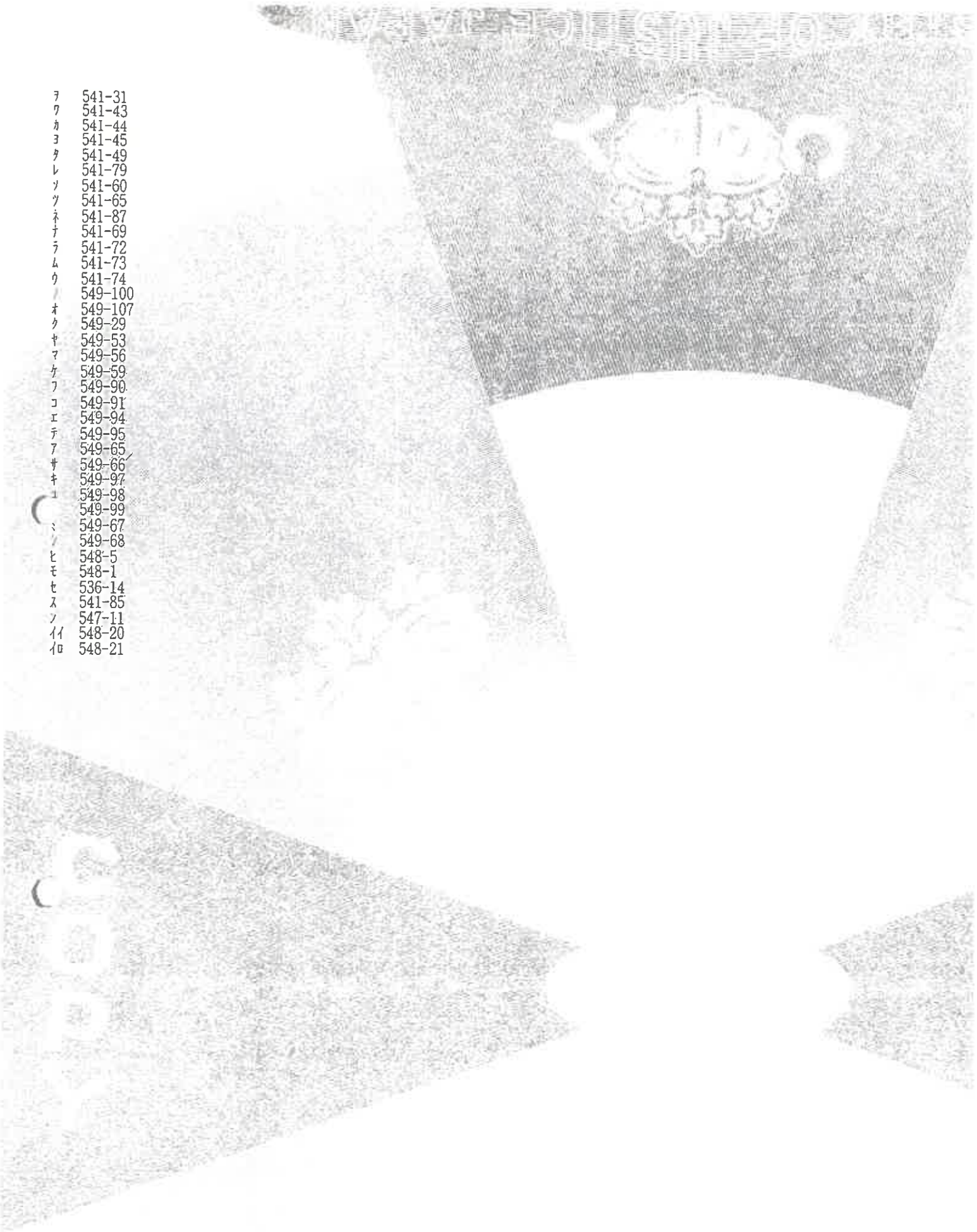
登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

P1

請求番号：12-1

(1/2)



ヲ 541-31
ワ 541-43
カ 541-44
ヨ 541-45
タ 541-49
レ 541-79
ソ 541-60
ツ 541-65
ネ 541-87
ナ 541-69
ラ 541-72
ム 541-73
ウ 541-74
ノ 549-100
オ 549-107
ク 549-29
ヤ 549-53
マ 549-56
ケ 549-59
フ 549-90
コ 549-91
エ 549-94
テ 549-95
ア 549-65
サ 549-66
キ 549-97
ユ 549-98
549-99
ミ 549-67
シ 549-68
ヒ 548-5
モ 548-1
セ 536-14
ス 541-85
ン 547-11
ィィ 548-20
ィロ 548-21

登記年月日 平成11年1月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
さいたま地方法務局越谷支局管轄
令和8年5月11日 東京法務局港出張所

0024064

地番	546－8 ，－1
土地の所在	越谷市大字大字字沼田

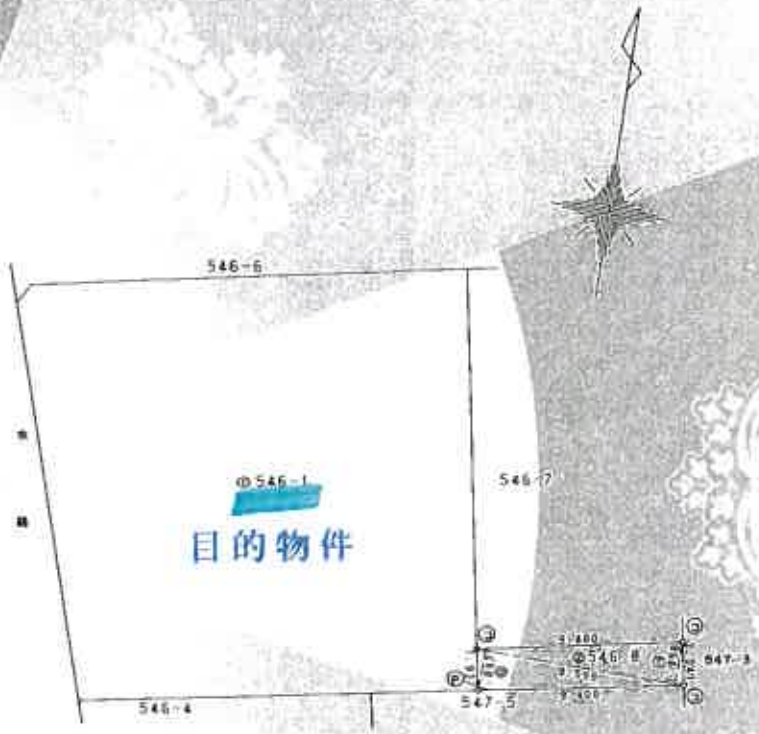
地積測量図

登記所 地方法務局 11.1.29 処理

三斜求積表

地番	⑩ 546-8		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	9.599	1.998	19.178802
ロ	9.599	1.897	18.209303
		倍面積	37.388105
		面積	18.6940525
		地積	18.69 ㎡

残地番	① 546-1		
公簿	393.436386	総計	18.6940525
		残地	374.7423335
		地積	374.74 ㎡



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界線の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
	㋥	プラス				

作製者 [redacted] 土地家屋調査士 平成 11年 1月 27日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号 12-2

A3判をA4判に縮小

P14

登記年月日：昭和62年10月23日

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局管轄）
令和8年5月11日　東京法務局港出張所

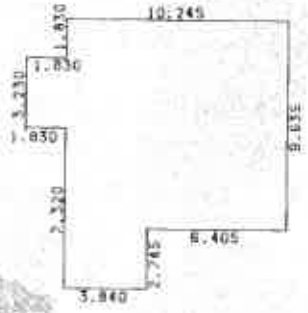
登記官

0217571　各階平面図

S62. 10. 23

建物図面
各階平面図

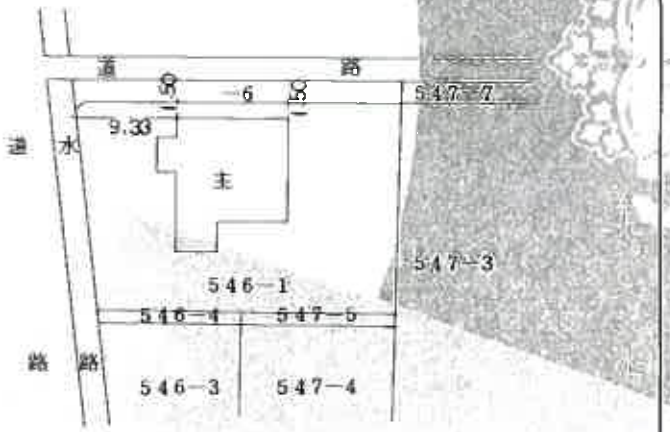
家屋番号	546－1
建物の所在	越谷市大字大房字沼田５４６番地１



1階	求積表	
3.230	X 1.830 =	5.910900
12.380	X 3.840 =	47.539200
9.635	X 6.405 =	61.712175
合計		115.162275
床面積		115.16 ㎡



2階	求積表	
2.925	X 1.830 =	5.352750
6.890	X 3.660 =	25.217400
7.805	X 6.585 =	51.399925
合計		81.970075
床面積		81.96 ㎡



（単位メートル）

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

（単位メートル）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

調査番号　12-3

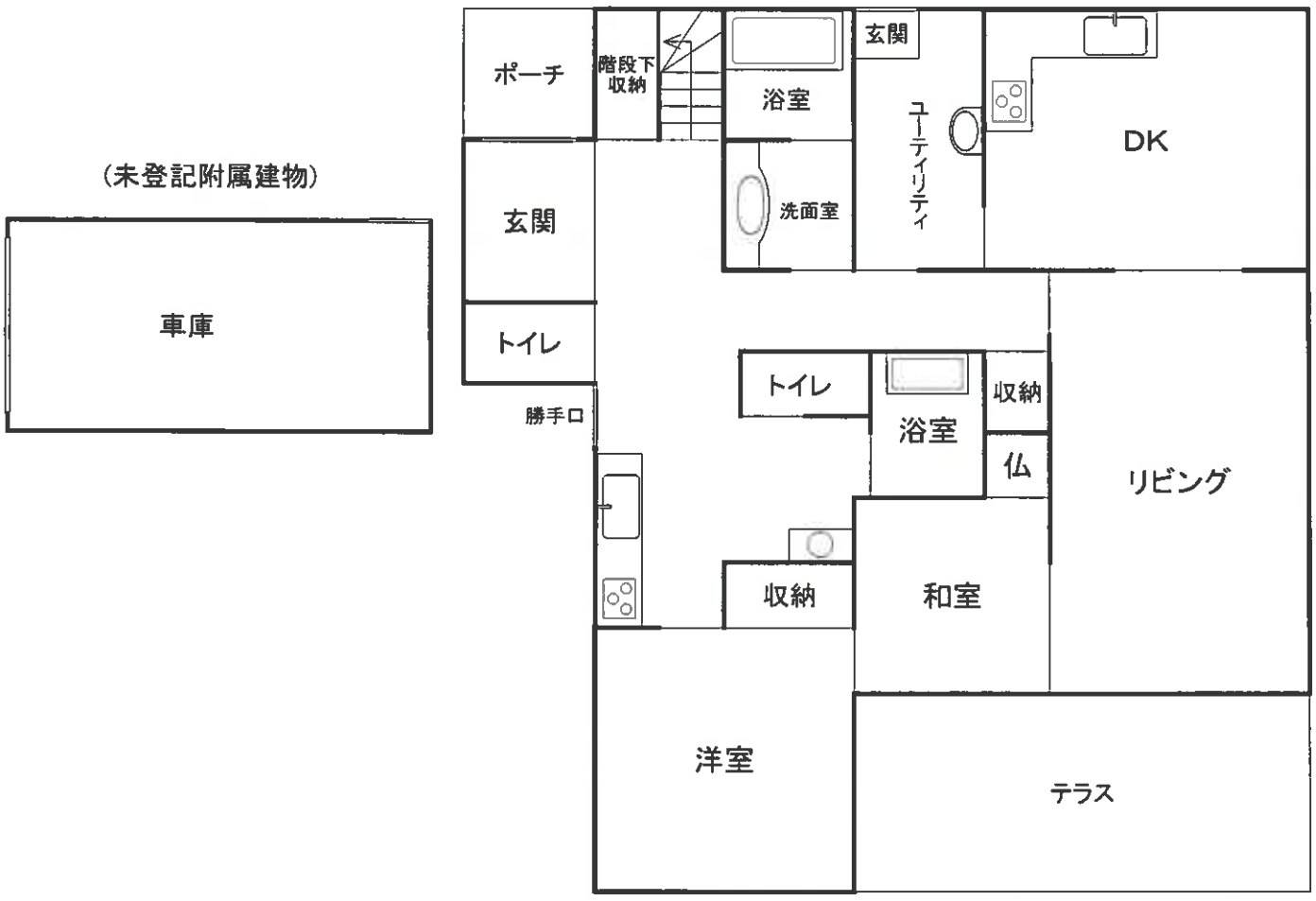
A3判をA4判に縮小

P15

建 物 見 取 図

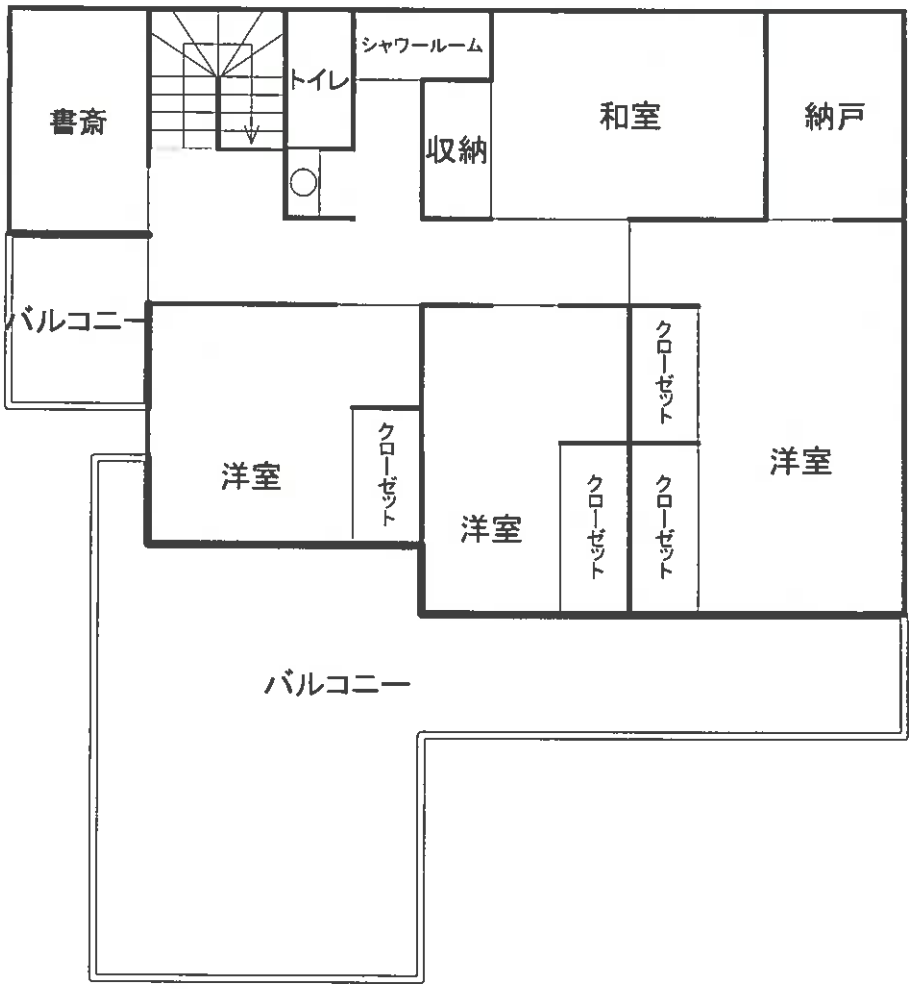
令和8年(ケ)第55号

1階



F 16

2階


書斎
トイレ
シャワールーム
収納
和室
納戸
バルコニー
洋室
クローゼット
洋室
クローゼット
クローゼット
クローゼット
洋室
バルコニー