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　７年（ケ）第　　１２７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　奥　津　啓　彰

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 100, 000 2, 480, 000	一括	620, 000	26, 746	5, 298
1	1, 350, 000				
2	1, 750, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田

　　地　　番　　５６８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．４０平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

　　家屋　番号　　５６８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３３．１２平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１２７号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　9日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　奥　津　啓　彰

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Ｂ（亡Ａの相続人）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】
売却対象外の土地（地番５６８番１）を通行のため利用している。
【物件番号１，２】
登記記録上の所有者Ａは亡くなっている。

《　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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田

　　地　　番　　５６８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．４０平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

　　家屋　番号　　５６８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３３．１２平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル

令和７年(ケ)第１２７号
令和８年１月１３日受理
令和８年２月25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

令和　7年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田

　　地　　番　　５６８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．４０平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

　　家屋　番号　　５６８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３３．１２平方メートル
　　２階　　２４．８４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）　□雑種地（物件　　）□公衆用道路（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Ａの相続人 □その他の者（　　） 上記の者が物件１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：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（Ａの弟Ｂ） 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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件　2　関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■建物所有者Aの弟B
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□物置・作業所
■関係人（■B　□（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　□使用借権　□無権原　■不明
占有開始時期		令和７年１０月ころ
最初の契約等	契約日	令和　年　月
	期間	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□　　□その他の者（　　）
	借主	□　　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金　　円（毎月　月末　　限り　翌月　　分支払） □前払（　年分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		□上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

建物所有者Aの弟Bの陳述によれば，Bが目的物件を相続したとのことである。当職の調査ではAの死亡は確認できたが，Bの陳述の真偽およびBの占有権原については不明である。なお，Bは以前より目的物件に居住しており，Aの死亡まではAの占有補助者であったと思われる。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（その他の事項用）

その他の事項

■物件１関係

1　物件１と隣接地の境界については，外周ブロックおよび道路の接面等により区分されており，おおむね明瞭であり，外周・形状ともおおむね地積測量図のとおりであるが，正確には専門家による測量を要する。

2　目的建物の南東側隣接地側の軒先が境界付近のブロック塀ギリギリの位置にあるように見受けられた。また，当該隣接地側の建物の軒先も同様にブロック塀ギリギリの位置にあるように見受けられた。正確には専門家による調査を要する。

3　所有者Ａの弟Ｂによれば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。

4　本件土地に接道する地番568－1について所有者には共有持分がなく，そのほとんどは越谷市の所有であるが一部近隣住民等の共有持分が残っている。当該道路は越谷市によって位置指定道路に指定されているため通常の通行・使用に問題はないと考えられるが，何らかの事情により道路の掘削等の必要が生じた場合などに問題が発生する可能性が残っていると思われる。

■物件２関係

1　目的建物の状態は劣悪であり全体的に汚れや悪臭，傷みが顕著である。１階玄関ホール，洗面所，浴室の床板が抜けていて歩行困難である。１階の室内にはゴミや家財用具等が散乱しており風呂・トイレの使用は不可能であるように見受けられた。

2　２階への階段下のホールの床が抜けており階段に上がれず，また階段の安全も危惧されたため２階の調査は断念せざるを得なかった。なおＢも２階には上がれないと一貫して陳述していた。

3　汲み取り式のトイレの管理状態は不明である。トイレの汚れが著しい。

4　Ｂによれば１階にＡ・Ｂらの父親の遺骨が存在するとのことである。

5　外壁に大きな傷みやひび割れ等は見られなかったが，各所に汚れが見られた。

6　玄関わきのサッシのガラスが割れている（写真⑨）。

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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（A の弟）	1　目的建物には私が居住しています。公簿上の所有者である兄 A は昨年秋に死亡し私が相続しました。 2　境界等について近隣とのトラブルはありません。 3　1 階に父親の遺骨があります。 4　危ないので最近は 2 階に上がっていません。 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

（執行官の意見用）

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），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，本件債務者兼所有者 A の親族を名乗る人物（B）からAの死亡と相続手続き完了によるBの目的物件取得の陳述があった（1月21日および2月7日）。2月19日に当職が越谷市よりAの住民票を取得したところ住民票は除票でありAの死亡が確認された。 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

（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１月 16 日(金) 17：15－17：25	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１月 21 日(水) 12：10－12：13	執務室	本件債務者兼所有者Ａの弟Ｂより電話にて聴取
令和８年２月７日(土) 11：10－11：30	物件所在地	物件調査，写真撮影（評価人同行） Ｂより聴取
令和８年２月 18 日(水) 13：40－13：45	法務局（越谷）	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和８年２月 19 日(木) 11：55－12：20	越谷市役所	本件債務者兼所有者Ａの住民票を取得 （Ａの死亡を確認）

（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，立会人を立ち会わせ，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



(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。

A3判をA4判に縮小



請求部分	所在	越谷市大字下間久里字新田				地番	568番15		
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。

令和7年10月27日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官 [redacted]

請求番号：4-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和43年2月28日

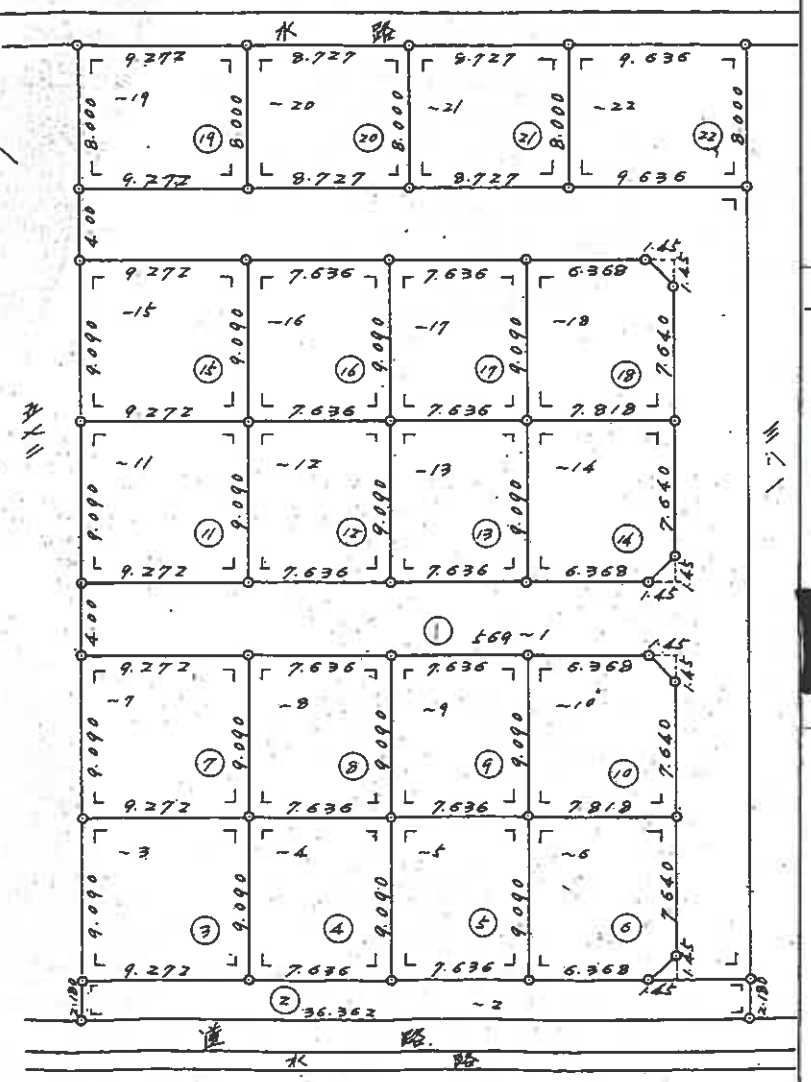
00662 10

地積測量図

S43.2.28

地番	569－1ほか22－1
土地の所在	越谷市大字下間久里字新田

A3判をA4判に縮小



面積計算表

単位 ㎡

(2)	2.180	× 36.362	79.269160	㎡
(3)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(4)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(5)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(6)	8.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(7)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(8)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(9)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(10)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(11)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(12)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(13)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(14)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(15)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(16)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(17)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(18)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(19)	8.000	× 9.272	74.176000	〃
(20)	8.000	× 8.727	69.816000	〃
(21)	8.000	× 8.727	69.816000	〃
(22)	8.000	× 9.636	77.088000	〃

縮尺	1/300

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

昭和43年1月29日 作製

作製者

土地家屋調査士

申請人

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7年10月27日 さいたま地方法務局越谷支局
登記官

請求番号：4-2

(1/2)

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7年10月27日　さいたま地方法務局越谷支局
登記官

（9枚目）

登記年月日：昭和43年2月28日

00662 14

地積測量図

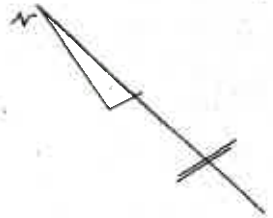
S43.2.28

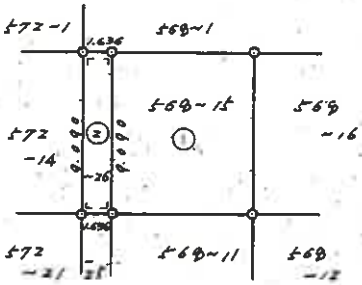
地番	569-26, -15
土地の所在	越谷市大字下間久里字新用

昭和43年2月6日　作製年月日

作製者　土地家屋調査士

申請人





面積計算

② 9.090m × 1.636m = 14.871240m²

A3判をA4判に縮小

縮尺　1/300

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：4-2

登記年月日：昭和58年11月14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。
令和7年10月27日　さいたま地方法務局越谷支局　登記官

（1枚目）

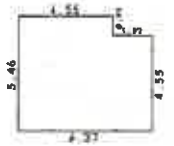
0247711　各階平面図

家屋番号	568-15
建物の所在	越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

建物図面
各階平面図

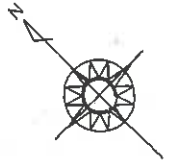
S58.11.14

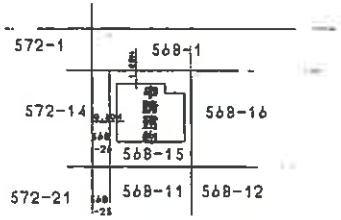
1階



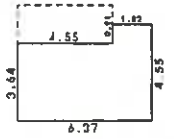
求積表

0.91	× 4.55	=	4.1405
4.55	× 6.37	=	28.9835
合計			33.1240
床面積			33.12㎡





2階



求積表

0.91	× 1.82	=	1.6562
3.64	× 6.37	=	23.1958
合計			24.8430
床面積			24.84㎡

A3判をA4判に縮小

（日調連12）

作製者	[redacted] 58年11月 9日作製）	縮尺	1/250

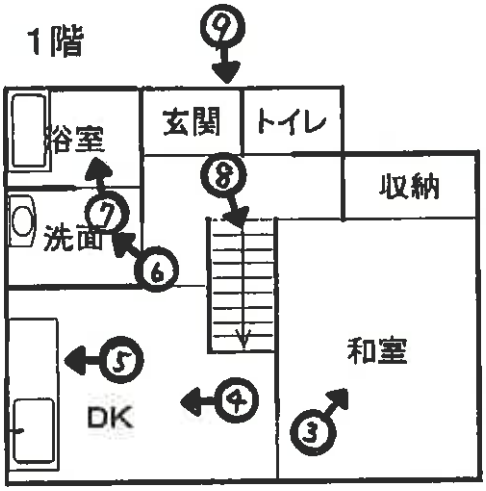
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

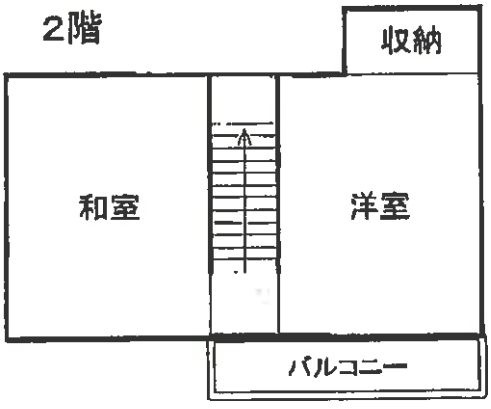
（妥当約）

請求番号：4-3

建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第127号







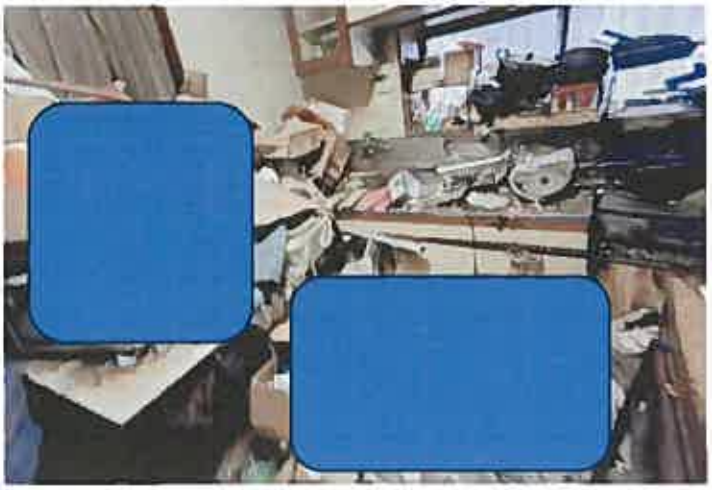
①



②



③



④



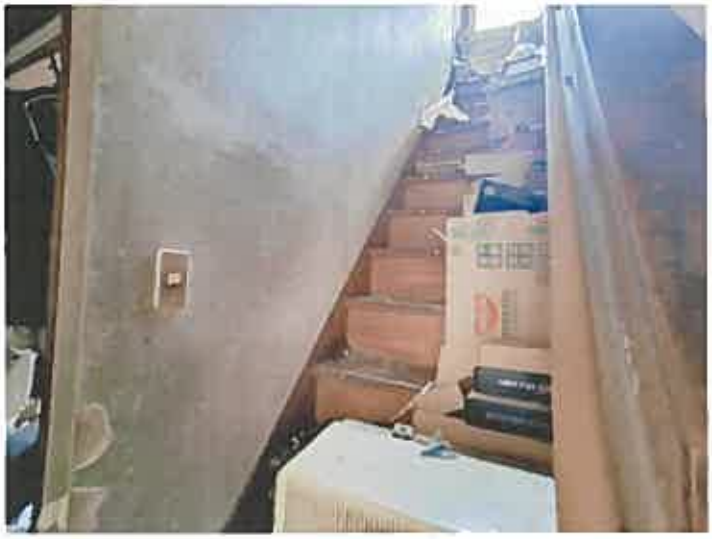
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和　7年（ケ）第　　１２７号

求　意　見　書

安　川　千　春　殿

令和　8年　9月１５日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　奥　津　啓　輔

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１４日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

さいたま地方裁判所越谷支部
受付
－8.9.24
午前後　時　分
第

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 24 日

評価人　安川千春　印

令和　7年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田

　　地　　番　　５６８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．４０平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

　　家屋　番号　　５６８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３３．１２平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	1,930,000	1,350,000	0
2	2,500,000	1,750,000	0
1,2	4,430,000	3,100,000	一括

（備　　考）

令和７年(ケ)第　１２７号
令和８年　２月　７日　現地調査
令和８年　３月　９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　7年（ケ）第　　１２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田

　　地　　番　　５６８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．４０平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

　　家屋　番号　　５６８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３３．１２平方メートル
　　２階　　２４．８４平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金　４，４３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，９３０，０００円
物件２（建物）	金　２，５００，０００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	――――――
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１）

位置・交通	東武伊勢崎線「大袋」駅の北東方約1.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「大里東自治会館」バス停の北方約150mに位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建て込む住宅地域。 接近条件としては、弥栄小学校まで約800m、北陽中学校まで約1.2km。	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 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	69.40㎡ 略長方形 略平坦、一部段差有り 特になし
接面道路の状況	北東約4m舗装私道（建築基準法第42条4項1号に基づく道路(位置指定道路)） 路面に対して約0.2～0.3m程度高く接面	
土地の利用状況等	（物件２）建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり(下記特記事項参照) 下水道：あり(下記特記事項参照) ※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。なお、目的建物南東側の軒先がブロック塀ぎりぎりの位置にあるように見受けられ、また、隣接地側建物の軒先も同様にブロック塀ぎりぎりにあるように見受けられた。正確には専門家による立ち合い測量及び調査を要する。 (b)越谷市治水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。また、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)越谷市担当課での調査によると、接面私道には下水道本管があり、敷地内に汚水桝も設置されている模様であった(雑草が繁茂しており、現地での汚水桝の確認はできなかった)が、目的建物占有者に確認したところ、排水については接続を行っておらず浄化槽からの汲み取り式であるとのことであった。ただし、建物の使用状況から判断すると、設備の状態は不明で、同者によると、定期的な汲み取りも行なっていないとのことであった。 　また、都市ガスについても、株式会社エナジー宇宙にて確認したところ、引き込み管があるとのことであったが、同じく使用と設備の状況は不明である。 (d)接面私道は建築基準法第42条4項1号に基づく道路であり、位置指定がなされている。572番1及び接面する568番1の土地の所有は共有形態となっておりほとんどの共有持分は越谷市に寄付されているが、一部、近隣住民と思われる者の持分が残っている。同法による位置指定を受けているため、再建築等は可能と思われるが、道路の掘削等に際しては、共有者の同意を得る必要が発生する可能性がある。なお、目的土地前所有者の共有持分は残っていない。

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58年11月5日新築 経　過　年　数：　約42.5年 経済的残存耐用年数：　＿＿＿＿＿＿
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　瓦葺 外　壁：　モルタル、その他 内　壁：　クロス貼り、塗り壁、その他（下記特記事項参照） 床　：　フローリング、畳敷き、その他（下記特記事項参照） 設　備：　電気、給排水等（下記特記事項参照） 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
保守管理の状態	劣る
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	(a)1階ホール、洗面所、浴室の床板が抜けており歩行が困難である。室内には、ゴミ、生活用品などが山積しており、場所によっては床の損傷などの状態が明確に確認できなかった。水道は使用できている模様であるが、浴室、トイレなどは使用できないように見受けられた。全体的に汚れ、損傷がひどく悪臭もあり、特にトイレの汚れは顕著であった。 (b)階段前の床板が抜けていて、安全性の確認ができなかったため、2階の調査は断念した。2階の間取りについては、占有者に口頭で確認した。なお、占有者も最近は２階に上がることが無いとのことで、バルコニーも壊れている可能性があり、上がれないと思うとのことであった。 (c)前記の通り、占有者によるとトイレは汲み取り式とのことであったが、適切な管理ができているかは不明である。また、建物の現況から判断するに各設備が適切に使用できるが否かは不明である。 (d)外壁に大きな傷み、ひび割れ等は見られなかったが、汚れが各所に見られた。 (e)玄関脇のガラスが割れている。 (f)越谷市建築住宅課での聴取によると、目的建物建築時の完了検査の記録は確認できないとのことであった。

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	96,600	1.015	69.40	0.90	1.0	6,120,000

※ 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、総額が万円未満場合は、千円未満を四捨五入とする（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－9

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
107,000円/㎡	×	100.0/ 100	×	100 ／ 104.5	×	100 ／ 106	＝	96,600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 ：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（共有私道である点も勘案）、環境（浸水、地盤リスク等も勘案）で優る。

イ 個 別 格 差 ：　方位　+1.5%　計　+1.5%

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態のほか敷地の状態等を考慮した。

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	170,000	57.96	0.02	200,000

ウ 現　価　率 ：

建物の現況（室内の汚れ、傷み等）及び市場性等を考量のうえ2%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	6,120,000	0.55	法定地上権	3,370,000
合　計				3,370,000

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	6,120,000	-3,370,000		1.0	0.7	1,930,000
2	200,000	+3,370,000	1.0	1.0	0.7	2,500,000
一括価格（合計）						4,430,000

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。

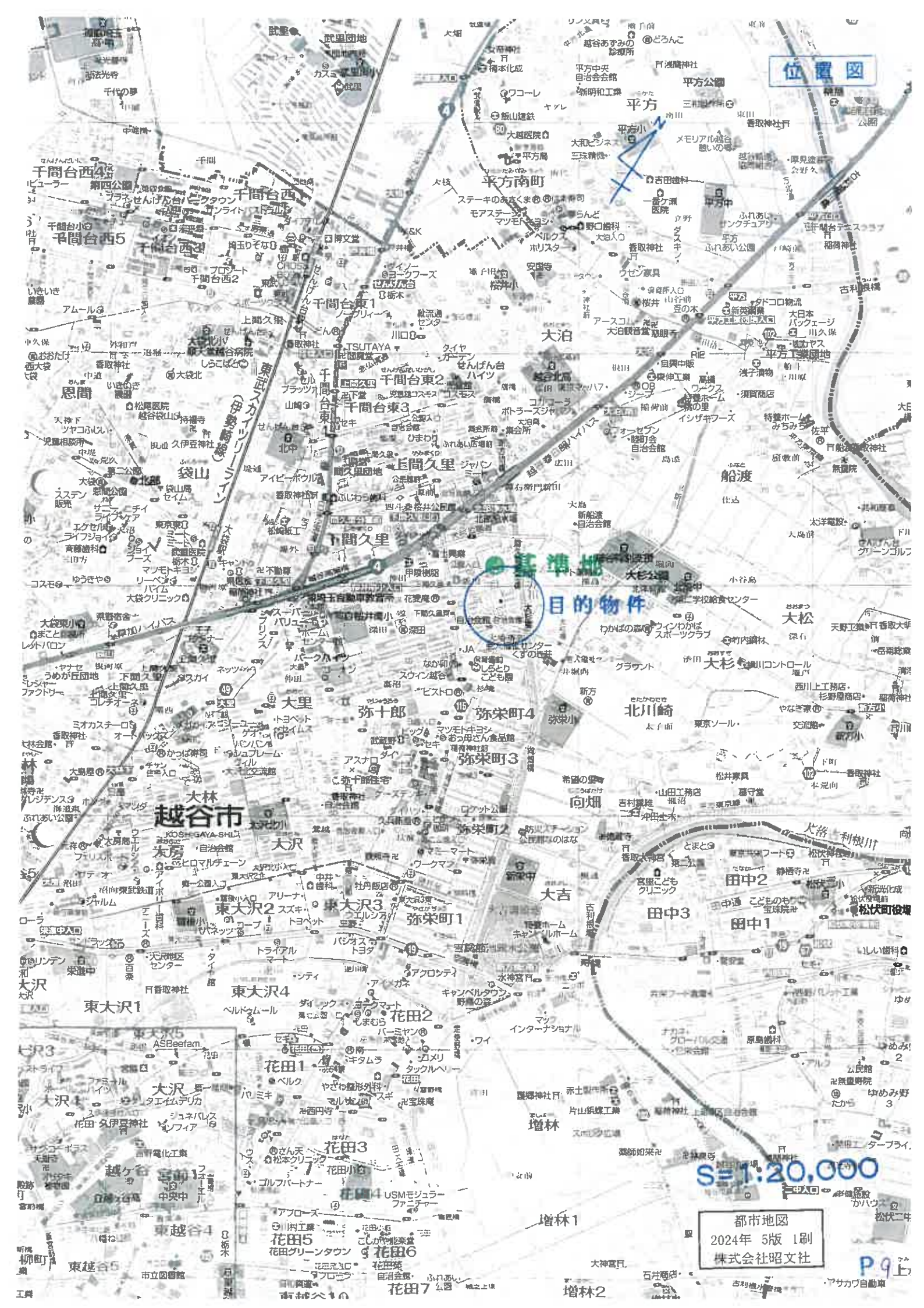
第６　参考価格資料

基準地価格　（県・越谷－９）
所在：越谷市大字船渡字堀向367番50
価格：107,000円/㎡
位置：東武伊勢崎線「せんげん台」駅約1.7㎞(道路距離)
価格時点：令和7年7月1日
地積：106㎡
供給処理施設：上水道、ガス、下水道
接面街路：南西6m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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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
S=1:20,000
都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社
P9上
越谷市
千間台西4
千間台西5
千間台西
千間台東1
千間台東2
千間台東3
平方
平方南町
大泊
恩間
袋山
上間久里
下間久里
船渡
大杉
大松
北川崎
弥十郎
弥栄町4
弥栄町3
弥栄町2
弥栄町1
大里
大林
大沢
東大沢1
東大沢2
東大沢3
東大沢4
東大沢5
花田1
花田2
花田3
花田4
花田5
花田6
花田7
増林
増林1
増林2
向畑
大吉
田中1
田中2
田中3
東越谷4
東越谷5
越ケ谷
東武スカイツリーライン
(伊勢崎線)

公　図　写

縮尺1：600



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で，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

大字下間久里

越谷市大字下間久里字新田		地　番	568番15

P10

登記年月日：昭和43年2月28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。
令和7年10月27日　さいたま地方法務局越谷支局
登記官

0066210

地積測量図

S43.2.28

地番	568～1, 568-11～22
土地の所在	越谷市大字下間久里字新田



昭和43年1月29日	作製年月日
作製者	
申請人	

面積計算表　単位 m

				㎡
(2)	2.180	× 36.362	79.269160	〃
(3)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(4)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(5)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(6)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(7)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(8)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(9)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(10)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(11)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(12)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(13)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(14)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(15)	9.090	× 9.272	84.282480	〃
(16)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(17)	9.090	× 7.636	69.411240	〃
(18)	9.090 × 7.818 − (1.45×1.45×½)		70.014370	〃
(19)	8.000	× 9.272	74.176000	〃
(20)	8.000	× 8.727	69.816000	〃
(21)	8.000	× 8.727	69.816000	〃
(22)	8.000	× 9.636	77.088000	〃

縮尺	1/300

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和43年2月28日

0086214

地積測量図

S43.2.28

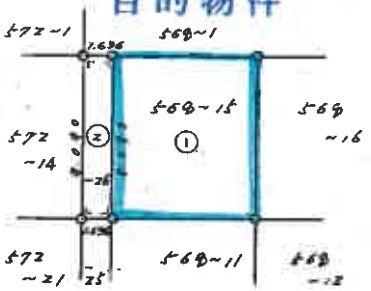
地番	569-26.-15
土地の所在	越谷市大字下間久里字新田

昭和43年2月6日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

目的物件



面積計算

② 9.090m × 1.636m = 14.87124m²

縮尺 1/300

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

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7年10月27日 さいたま地方法務局越谷支局 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-2 (2/2)

P12

登記年月日：昭和58年11月14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。
令和7年10月27日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

0247711

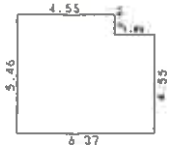
各階平面図

家屋番号	568-15
建物の所在	越谷市大字下間久里字新田５６８番地１５

建物図面
各階平面図

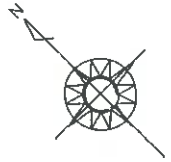
S 58 11 14

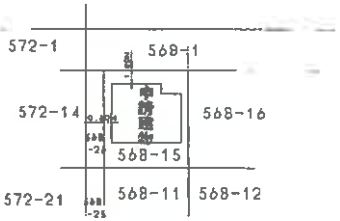
1階



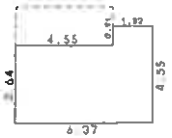
求積表

0.91	× 4.55	=	4.1405
4.55	× 6.37	=	28.9835
合計			33.1240
床面積			33.12 ㎡





2階



求積表

0.91	× 1.82	=	1.6562
3.64	× 6.37	=	23.1868
合計			24.8430
床面積			24.84 ㎡

作製者	土地家屋	年11月 9日作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

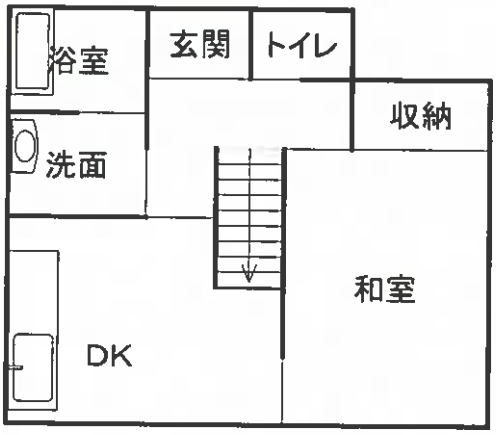
請求番号：4-3

P 13

建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第127号

1階



2階

