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　　５４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	5, 800, 000 4, 640, 000	一括	1, 160, 000	48, 180	0
1	2, 680, 000				
2	3, 120, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉川市大字川藤字保原

　　地　　番　　６３８番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．８６平方メートル

２　所　　在　　吉川市大字川藤字保原６３８番地３８

　　家屋　番号　　６３８番３８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５０．５１平方メートル
　　２階　　５４．６５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　54号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30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　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉川市大字川藤字保原

　　地　　番　　６３８番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．８６平方メートル

２　所　　在　　吉川市大字川藤字保原６３８番地３８

　　家屋　番号　　６３８番３８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５０．５１平方メートル
　　２階　　５４．６５平方メートル

令和８年(ケ)第　５４号
令和８年７月　７日受理
令和８年８月１９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　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉川市大字川藤字保原

　　地　　番　　６３８番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．８６平方メートル

２　所　　在　　吉川市大字川藤字保原６３８番地３８

　　家屋　番号　　６３８番３８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５０．５１平方メートル
　　２階　　５４．６５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： 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

１　本件土地は，ブロック・フェンス等によって隣接地と区画されている。

２　本件土地に東側で接面する地番６３８番３６の土地は，吉川市所有の雑種地（現況　公衆用道路）である。

３　本件土地に西側で接面する地番６５６番２及び地番６５７番２の各土地は，いずれも国所有の官用地（現況　公衆用道路）である。

４　本件土地の東側の路地状部分と西側の有効宅地部分は，約０．８メートルの段差があり，東側部分が低くなっている。

なお，路地状部分は，水道の取出しと浄化槽から側溝への排水のために利用されていると思われる。

５　本件土地上に存在する雑木や植栽が，隣接地や道路に越境している（写真①，③参照）。

■　本件建物（物件２）について

１　玄関ポーチ横の排水管が損傷していた（写真④参照）。

２　室内で猫を飼育していたと思われ，床・壁クロス・建具等，全体的にペットによると見られるキズ，汚れが多数見られた。また，ペット臭も認められた。

３　１階和室押入の襖が，外されていて見当たらなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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，私が住んでいます。 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。

（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

関係人の陳述及び表札に債務者兼所有者の苗字が記載されていたこと，室内に同人宛の郵便物が存在したこと等の状況から，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 7日（火） 13：55－14：05	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
8年 7月14日（火） 16：30－16：33	同　　上	不在，通知書差し置き
8年 7月24日（金） 18：30－18：35	自　　宅	債務者兼所有者から電話聴取
8年 8月12日（水） 13：25－14：05	目的物件所在地	不在，物件立入調査（評価人同行），写真撮影
8年 8月18日（火） 9：20－ 9：30	さいたま地方法務局越谷支局	本件土地の西側の公図写し，全部事項証明書交付申請
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

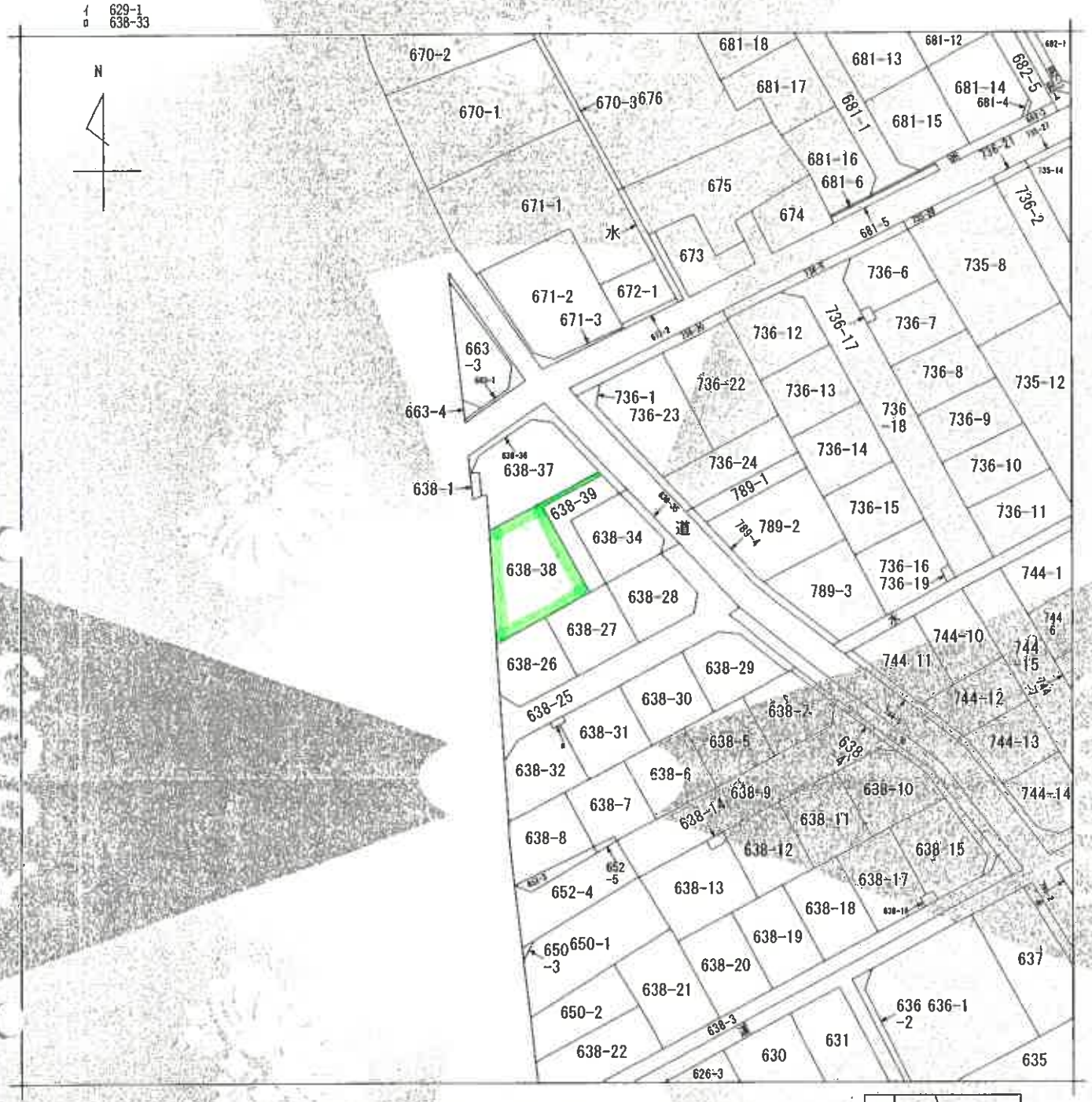
■　令和　8年　8月12日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場し，不在のため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　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。

地番区域見出	大字川藤

請求部分	所在	吉川市大字川藤字保原				地番	638番38		
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。

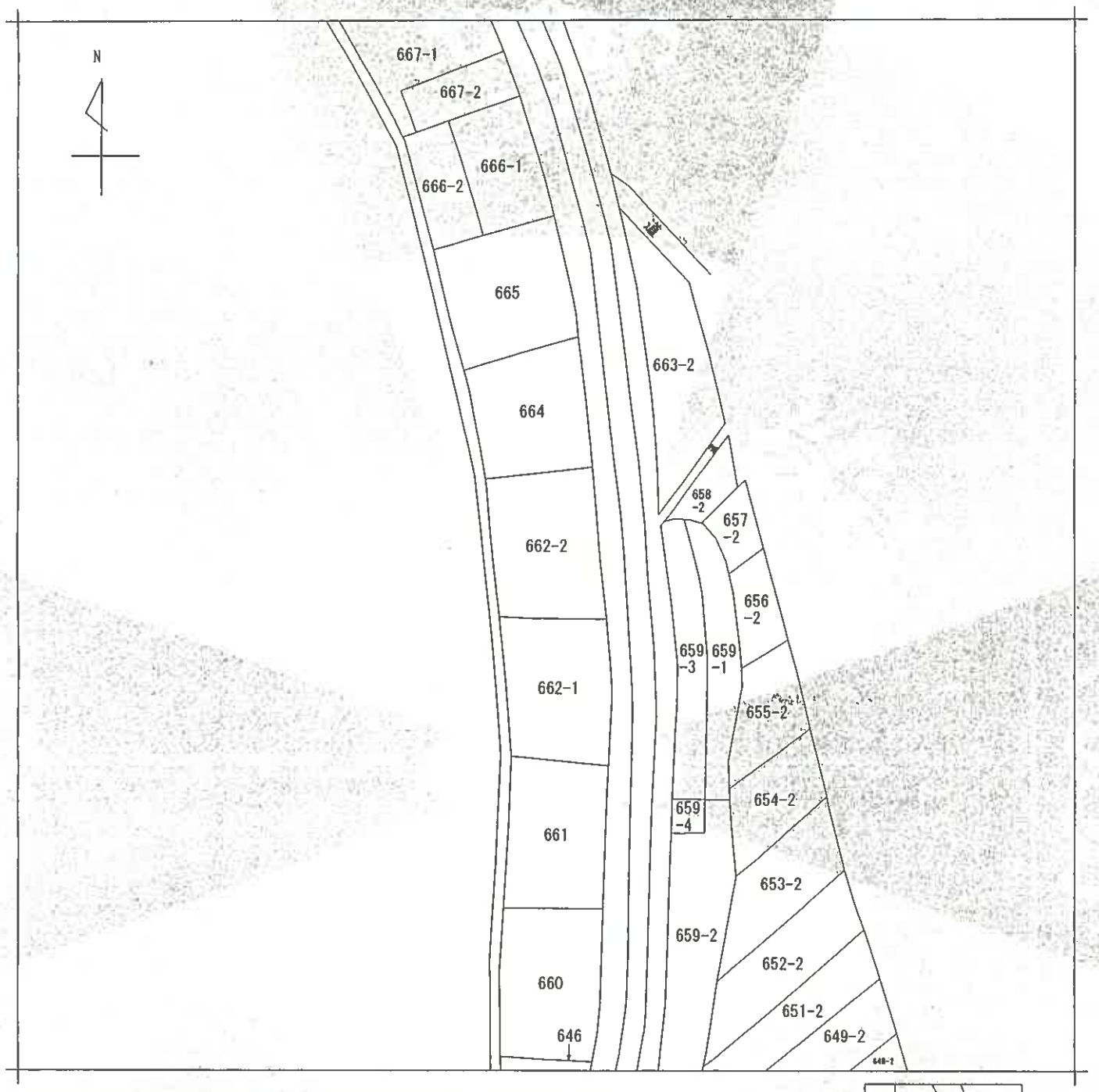
A3判をA4判に縮小

令和8年4月30日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

地図整理番号：M25328

(1/1)

(順不同)



（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。

地番区域見出　大字川藤

請求部分	所在	吉川市大字川藤字保原				地番	662番2		
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。

A3判をA4判に縮小

令和8年8月18日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成15年7月22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8年4月30日　さいたま地方法務局越谷支局
登記官

0403260

地積測量図

地番	638-37, -38, -39 638-1
土地の所在	吉川市大字川藤字保原

越谷支局
15.7.22
登記

三斜求積表

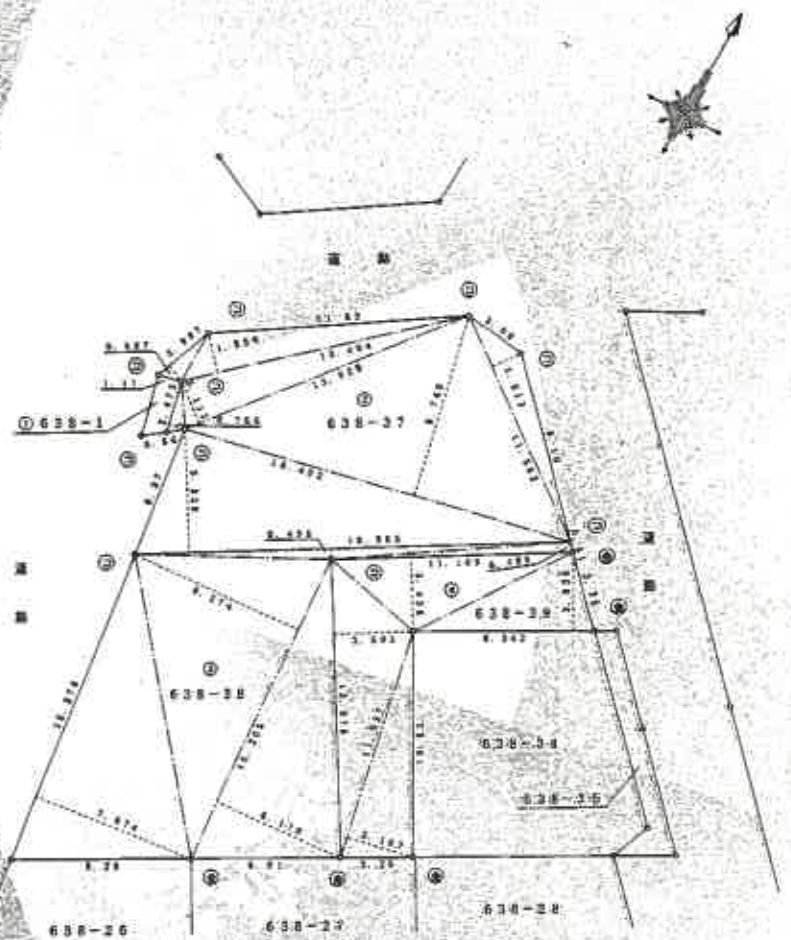
地番	② 638-37		
符号	底辺	高さ	倍面積
	9.827	0.827	8.1283029
	13.404	1.838	24.6366520
	13.928	2.117	29.4876830
	14.402	5.740	165.5334800
	19.985	5.839	116.6924150
	11.552	1.513	17.4833000
	2.472	0.786	1.9436820
		合計	363.7253070
		倍面積	176.862654
		地積	176.86 ㎡

地番	① 638-38		
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.109	0.488	5.4233810
	19.985	0.488	9.8926760
	16.305	8.274	134.9336700
	16.305	5.170	84.3118500
	16.276	7.574	117.2280240
		合計	363.7294100
		合計倍積	176.864705
		地積	176.86 ㎡

地番	③ 638-39		
符号	底辺	高さ	倍面積
	8.343	3.838	30.261834
	11.109	3.436	38.170324
	18.275	2.581	47.828125
	11.0375	3.109	34.314833
		合計	152.681316
		合計倍積	76.3307480
		地積	76.33 ㎡

隣地番	① 638-1		
公簿	439.209971	総計	439.0581170
		隣地	28.1409640
		地積	㎡

筆界点	境界標の種類
⑥	石杭
⑧	金属標
⑩	コンクリート杭
⑫	鉄杭
⑭	協上計算点



作製者 [redacted]　（平成15年 7月15日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M25329

A3判をA4判に縮小

登記年月日　平成15年12月8日

0451429

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~ H15,12,8

家屋番号	638-38
建物の所在	吉川市大字川藤字保原638番地38

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4月30日　さいたま地方法務局越谷支局
登記官

1階



求積表

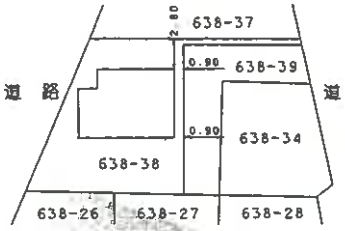
4.550 × 1.820 =	8.281000
6.370 × 7.280 =	46.373600
合計	54.654600
床面積	54.65㎡

2階



求積表

4.550 × 2.730 =	12.421500
6.370 × 3.640 =	23.186800
5.460 × 2.730 =	14.906580
合計	50.514880
床面積	50.51㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]
	（平成5年				

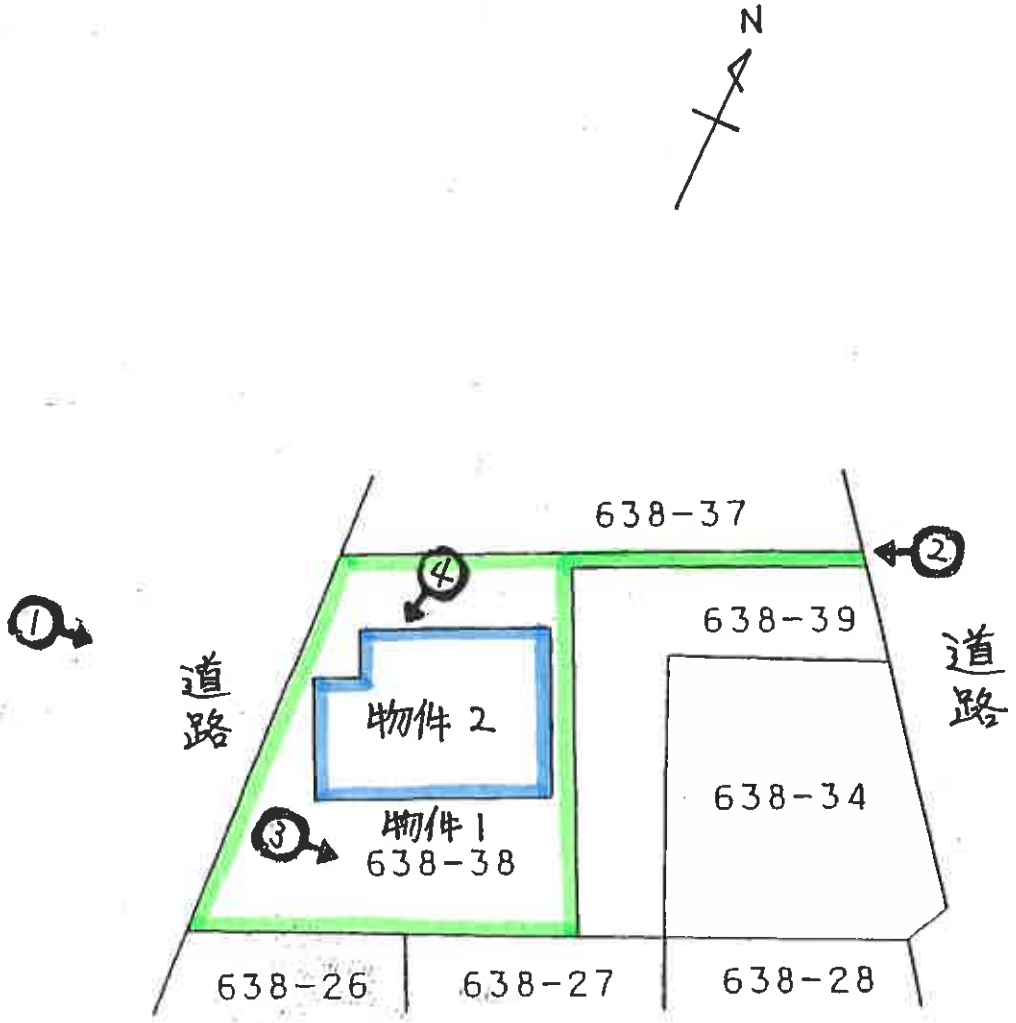
縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会所属）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M25330

土地建物位置関係図

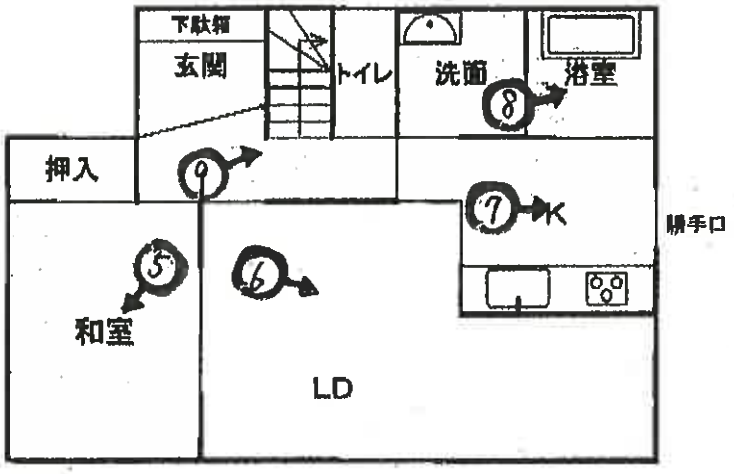


（←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。）

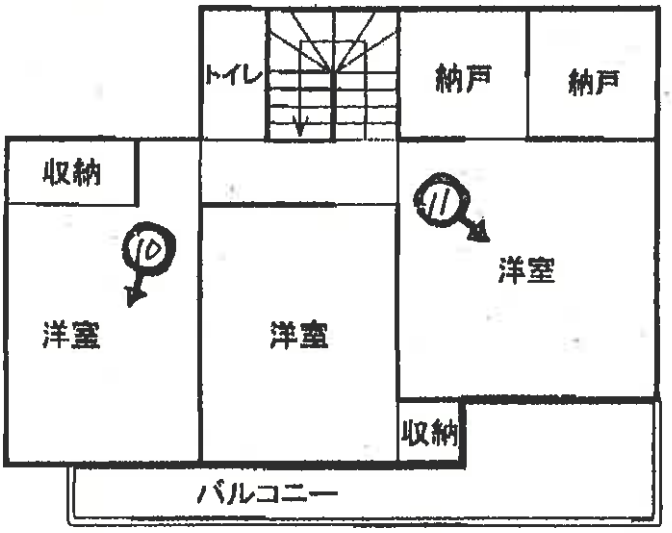
建 物 見 取 図

（←○ 写真撮影位置） 令和8年(ケ)第54号

1階



2階





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令 和 ８ 年（ ケ ）第　５　４　号
令 和 ８ 年　８月１２日　現地調査
令 和 ８ 年　８月３１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　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　吉川市大字川藤字保原

　　地　　番　　６３８番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．８６平方メートル

２　所　　在　　吉川市大字川藤字保原６３８番地３８

　　家屋　番号　　６３８番３８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５０．５１平方メートル
　　２階　　５４．６５平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金　５，８００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，６８０，０００円
物件２（建物）	金　３，１２０，０００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	JR武蔵野線「吉川」駅の北方約3.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「武輝神社入口」バス停至近に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅地域。周囲には農地や農家住宅等が見られる。 接近条件としては、旭小学校まで約1.9km、東中学校まで約2.7km。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	◇吉川市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 ◇農業振興地域内の農用地区域外 ◇既存の集落内 ◇河川保全区域
画地条件	地積	176.86㎡
	形状	不整形(鉤型)、有効宅地部分の形状はほぼ台形
	地勢	敷地内は略平坦、一部段差有り。地域内は西側が高く、東側が低い地勢(下記特記事項参照)
	その他	特になし
接面道路の状況	西約12.2m舗装県道（建築基準法上の道路） 北東約6m舗装市道（建築基準法上の道路） 路面に対していずれも概ね等高	
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：なし(北東側接面市道に本管の埋設有り) 下水道：なし ※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)吉川市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 (b)外周のブロック塀、一部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、正確には専門家の立ち合い測量を要する。	

	(c)吉川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江戸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。 (d)西側接面県道は中川の河川区域に指定されており、接面県道との境界付近が河川境界となっている。道路の掘削等に際しては河川法上の許可を要するとともに、目的土地は同河川保全区域に該当しており、土地の掘削等の土地の形状を変更する行為、工作物の新築又は改築等に際しては、河川法第55条1項の許可を要する。詳細については、江戸川河川事務所にて確認されたい。 (e)目的土地は細長い帯状地部分を有する鉤型の不整形地となっている。北東側間口は地積測量図によると約0.5m、延長は約11mで、日常的な通路としての利用は困難であるが、水道の取出しと浄化槽から側溝への排水のために利用されていると思われる。 また、東側の帯状地部分と西側の有効宅地部分とは約0.8m程度の段差がある。なお、西側接面県道は中川の堤防の一部であり、地域内の地勢は西側に対して東側が全体的に1m程度低くなっている。 (f)吉川市開発建築課にて聴取したところ、物件2建物の建築に際しては、都市計画法第43条1項に基づき平成15年6月9日に開発許可を受け、平成15年7月30日第150035号(176.86㎡、専用住宅)で適合証明を取得して建築確認を受けた記録があるとのことでった。 従って、同一敷地内で、同一用途の建物であれば、新たな都市計画法上の許可は不要で適合証明の取得により再建築は可能とのことであったが、詳細については同課にて確認されたい。但し、同記録はあるが、手続きに際しては事前協議を行う必要があるとのことである。 (g)西側接面県道側や隣接地に雑木や植栽が越境している。なお、県道との官民境界が概ね中川の河川境界であるため、県道及び河川区域への越境となる。 (h)目的土地の南西方に近接してバス停、電柱がある。

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）：　平成15年11月10日新築 経　過　年　数：　約23.0年 経済的残存耐用年数：　約2.0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
保守管理の状態	やや劣る
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)雨漏り跡、大きな不具合などは見られなかったが、全体的に経年に比して、汚れ、損傷が顕著であった。 (b)室内で猫を飼育していたと思われ、床、壁クロス、建具など、全体的にペットによると見られるキズ、汚れが多数見られた。また、ペット臭が認められた。 (c)1階和室の襖が外されていて、見当たらなかった。 (d)1階リビングのドアに引っ掛かりが認められた。簡易な水平器で確認したところ、明確な床の傾きは認められなかったが、正確には専門家の調査を要する。 (e)玄関ポーチ横の排水管が損傷していた。

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	34,800	1.19	176.86	0.95	1.0	6,960,000

※ 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）

公示地　吉川－5

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
29,600円/㎡	×	100.0／100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 85	＝	34,800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、接近条件、環境で劣る。

イ 個 別 格 差 ：

規模	+20%	計	+19%
方位	+3%		
二方路	+1%		
形状	－ 4%		
河川保全区域	－ 1%		

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等（植栽の越境等も勘案）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	180,000	105.16	0.07	1,330,000

ウ 現　価　率 ：

経過年数23年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率（建物の現況、中古建物の市場性等を考慮）－10%

（計算式）　2／(23+2)×（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
1	6,960,000	0.45	法定地上権	3,130,000
合　計				3,130,000

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	6,960,000	−3,130,000		1.0	0.7	2,680,000
2	1,330,000	+3,130,000	1.0	1.0	0.7	3,120,000
一括価格（合計）						5,800,000

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。

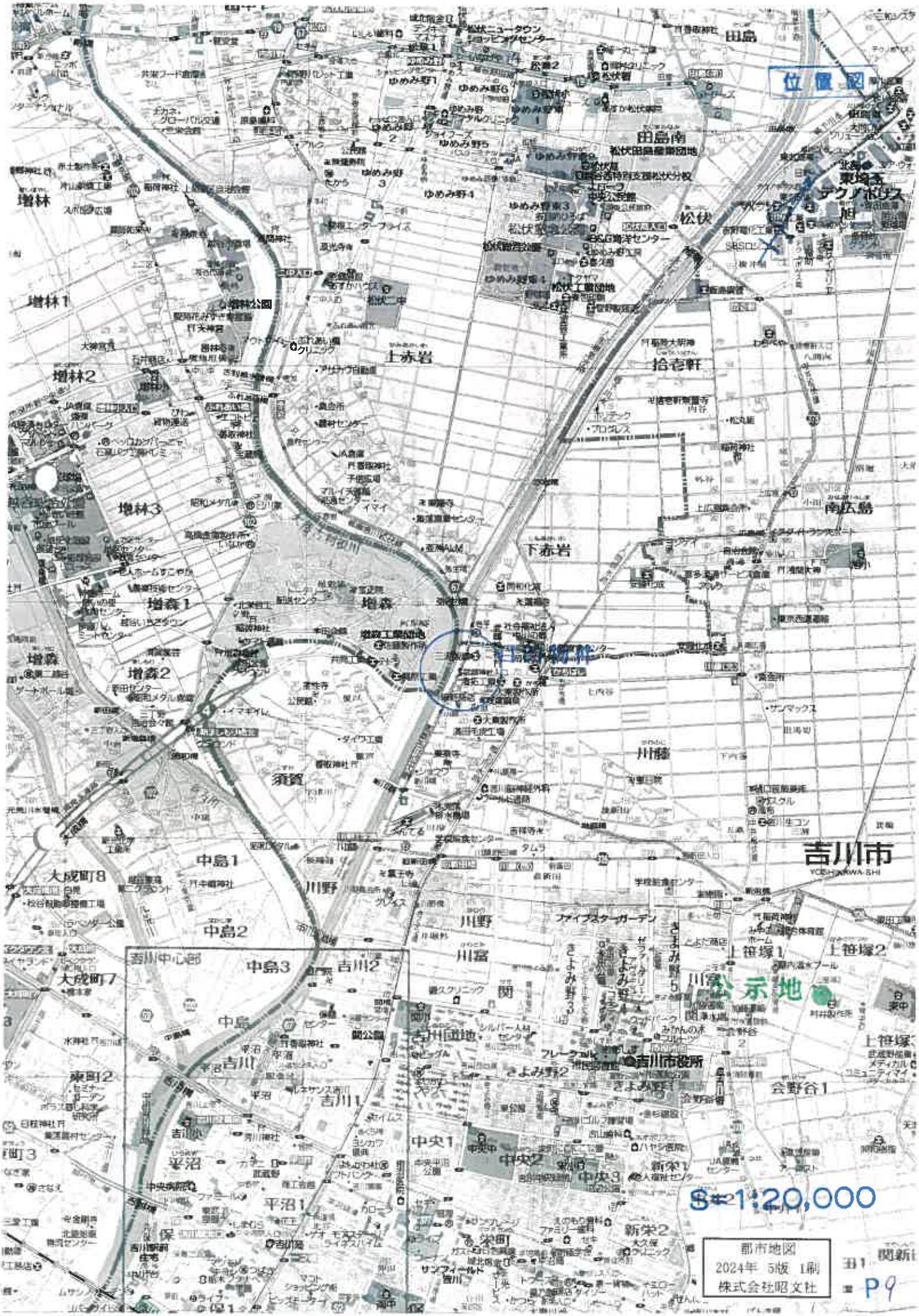
第６　参考価格資料

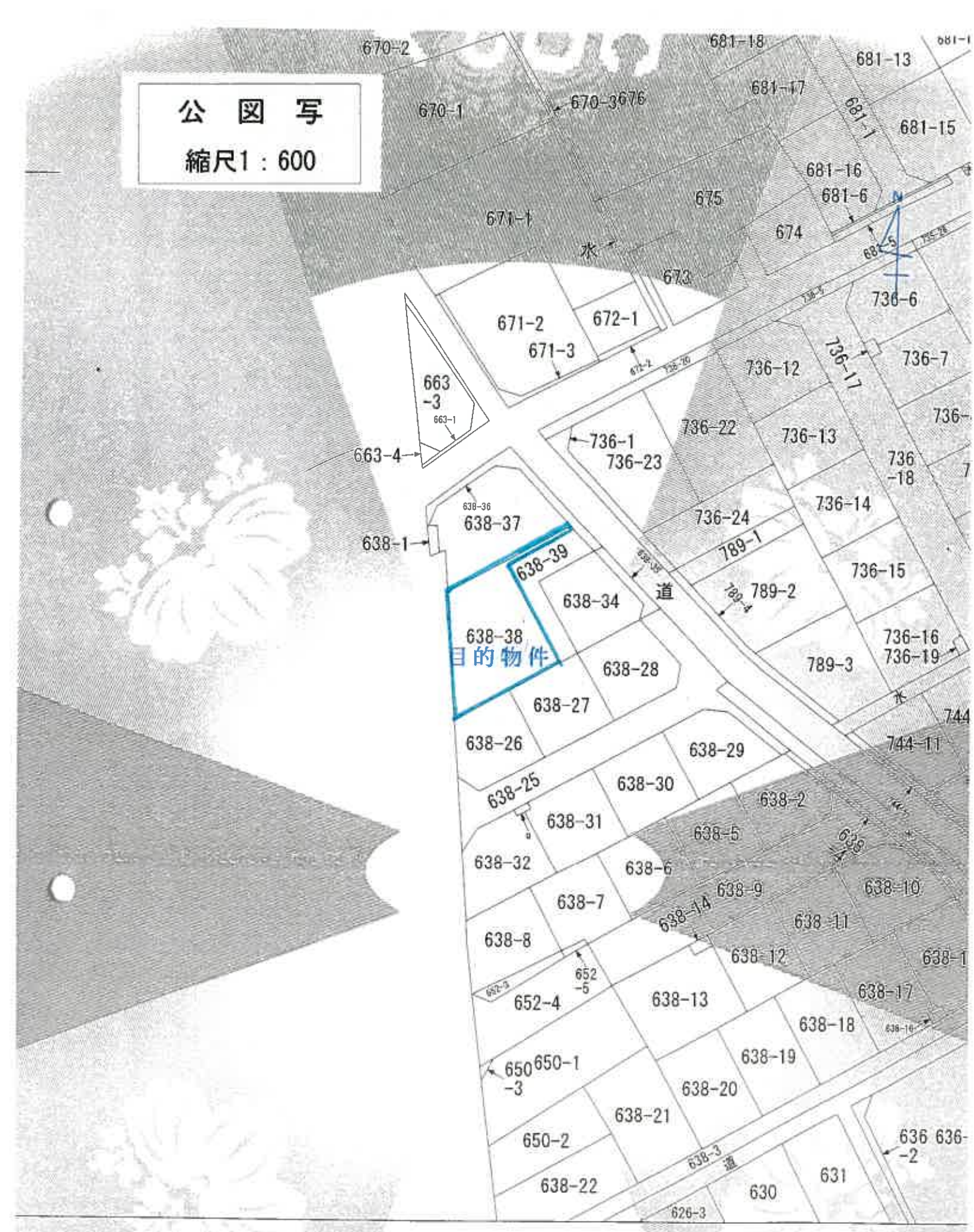
地価公示価格　（ 吉川－5 ）
所　　在 ： 吉川市上笹塚2丁目212番2外
価　　格 ： 29,600円/㎡
位　　置 ： JR武蔵野線「吉川」駅約4.1km(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 491㎡
供給処理施設 ： 上水道
接 面 街 路 ： 北9.2m市道
用途指定等 ： 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域

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
公示地
S=1:20,000
吉川市
YOSHIKAWA-SHI
吉川中心部
増林
増林1
増林2
増林3
上赤岩
下赤岩
拾壱軒
松伏
田島
田島南
東埼玉
アクアポリス
南広島
増森
増森1
増森2
須賀
川藤
川富
川野
中島1
中島2
中島3
大成町8
大成町7
吉川1
吉川2
吉川団地
吉川市役所
平沼
平沼1
東町2
中央1
中央2
中央3
新栄1
新栄2
さよみ野1
さよみ野2
さよみ野3
さよみ野5
会野谷1
上笹塚1
上笹塚2
都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社
P9



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

P10

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年4月30日　さいたま地方法務局登記官

登記年月日　平成15年7月22日

0403260

地積測量図

地番	638-37、-38、-39
土地の所在	吉川市大字川藤字保原

15.7.22 登記

求積表

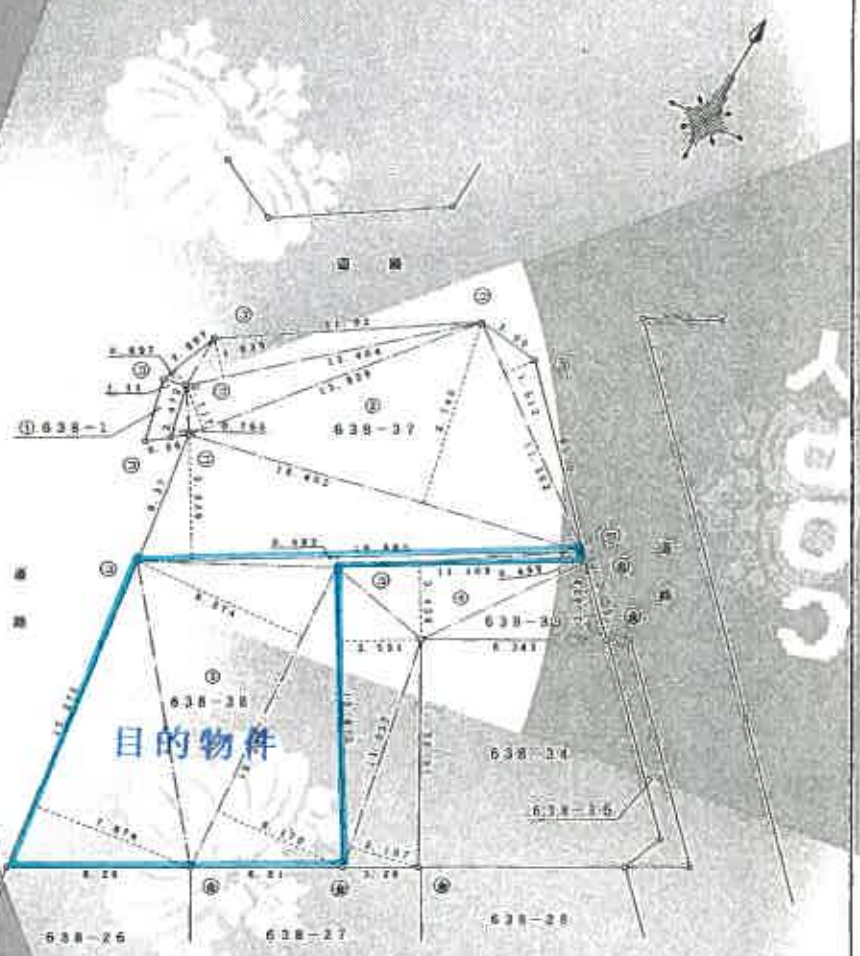
地番	② 638-37		
符号	底辺	高さ	倍面積
	3.997	0.897	3.5803090
	12.404	1.838	24.0398520
	13.928	2.117	29.4874930
	18.402	8.740	160.8334899
	19.985	5.839	116.6824150
	11.582	1.513	17.4938060
	2.472	0.766	1.8933530
		合計	353.7253079
	合計面積		176.862654
	地積		176.86 ㎡

地番	① 638-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.109	0.499	5.5433810
	19.985	0.495	9.8926758
	15.355	8.274	126.8333708
	15.303	6.170	94.4318500
	13.378	7.674	117.2382240
		合計	353.7294103
	合計面積		176.864705
	地積		176.86 ㎡

地番	④ 638-39		
符号	底辺	高さ	倍面積
	8.243	3.638	30.241834
	11.138	3.436	38.170524
	13.872	3.591	49.826123
	11.937	3.109	34.814033
		合計	152.882514
	合計面積		76.3397570
	地積		76.33 ㎡

残地番	① 638-1		
台帳	459.309971	登記	430.0181170
		残地	29.1309549
		地積	459.149 ㎡

境界点	境界標の種類
㋑	石杭
㋺	金属標
㋩	コンクリート杭
㋥	鋲
㋭	測上計算点



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉県土地家屋調査士会所属）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M25329

登記年月日：平成15年12月8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。
令和8年4月30日　さいたま地方法務局長登記官

0451429

各階平面図

建物図面
各階平面図　H15.12.8

家屋番号	638-38
建物の所在	吉川市大字川藤字保原638番地38

15.12.8 登記

1階

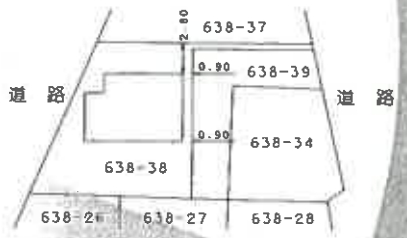
求積表

4.550 × 1.820 =	8.28㎡
6.370 × 7.280 =	46.37㎡
合計	54.65㎡
床面積	54.65㎡

2階

求積表

4.550 × 2.730 =	12.42㎡
6.370 × 3.640 =	23.18㎡
5.460 × 2.730 =	14.90㎡
合計	50.50㎡
床面積	50.50㎡



作製者	土地家屋調査士	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会所属）

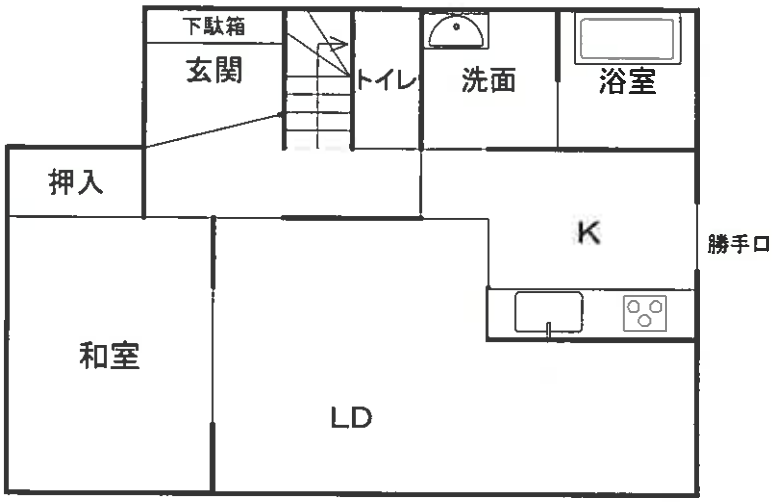
地図整理番号：M25330

A3判をA4判に縮小　P1/1

建 物 見 取 図

令和8年(ケ)第54号

1階



2階

