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　　５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 350, 000 1, 880, 000	一括	470, 000	19, 357	0
1	940, 000				
2	1, 410, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大成町二丁目

　　地　　番　　３７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１．３８平方メートル

２　所　　在　　越谷市大成町二丁目３７０番地

　　家屋　番号　　３７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３６．７２平方メートル
　　２階　　３６．７２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　明　細　書

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　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】
本件所有者及びＡが占有している。Ａの占有権原は使用借権と認められる。

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　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　越谷市大成町二丁目

　　地　　番　３７０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６１．３８平方メートル

2　所　　在　越谷市大成町二丁目３７０番地

　　家屋　番号　３７０番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　３６．７２平方メートル
　　２階　３６．７２平方メートル

令和８年(ケ)第５号
令和８年２月１２日受理
令和８年１０月９日提出

現況調査報告書

(10月 9 日追加分)

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　8年（ケ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　越谷市大成町二丁目

　　地　　番　３７０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６１．３８平方メートル

2　所　　在　越谷市大成町二丁目３７０番地

　　家屋　番号　３７０番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　３６．７２平方メートル
　　２階　３６．７２平方メートル

（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		■A（債務者兼所有者の実母）　□
占有状況		□敷地（物件　）　□駐車場（物件　）　■居宅（物件２　） □専用庭（物件　）□宅地　□店舗　□倉庫
■関係人（■A　）の陳述の要旨		
占有権原		■賃借権（令和８年３月ころまで） ■使用借権（令和８年３月ころから）　□不明　□無権原
占有開始時期		平成29年４月ころ（債務者兼所有者の目的物件退去後に世帯主として占有開始）
最初の契約等	契約日	【賃貸借】■平成29年４月ころ 【使用貸借】■令和８年３月ころ　　□不明
	期間	【賃貸借】平成29年４月ころから　■令和８年３月ころまで 【使用貸借】令和８年３月ころから　■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新　□不明
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　□不明
契約等当事者	貸主	■所有者　　□その他の者（　　）
	借主	■A　　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金　　円（□不明　□毎月　日限り　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）□不明
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

Aは令和８年３月頃に目的物件から転出しており，残置物により目的物件を占有している。

Aの陳述では，本年３月ころの目的物件退去時期まで家賃としての住宅ローン負担による賃貸借での占有権原の主張であり，退去後は使用借権による残置物による占有の主張と理解されたが，Aによる住宅ローン負担は親子間による援助と考えられるため賃借権は認められず，使用借による占有と認めた。

（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
令和８年９月17日(木) 11：30－11：50	越谷市役所	債務者兼所有者とAの住民票等を取得
令和８年９月17日(木) 16：15－16：25	A宅（松伏町）	Aより聴取

（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

令和８年(ケ)第５号
令和８年２月１２日受理
令和８年４月9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　8年（ケ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　越谷市大成町二丁目

　　地　　番　３７０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６１．３８平方メートル

2　所　　在　越谷市大成町二丁目３７０番地

　　家屋　番号　３７０番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階　３６．７２平方メートル
　　２階　３６．７２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　□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物件１を占有している。 □「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　■その他の者 建物所有者が目的建物を 居宅（空き家）として所有し占有している。 その他の者が残置物の存在により目的建物を占有している。 ■「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	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

占有者及び占有権原（物件　2　関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		■A　□
占有状況		□敷地（物件　）　□駐車場（物件　）　■居宅（物件２　） □専用庭（物件　）□宅地　□店舗　□倉庫　□自動車等のヤード
□関係人（□　　））の陳述／□提示文書（　）の要旨		
占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明　□無権原
占有開始時期		令和　年　月ころ
最初の契約等	契約日	令和　年　月　日　□不明
	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　□不明
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　□不明
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（□不明　□毎月　日限り　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）□不明
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		1　室内にA宛てのガス等の請求書が複数存在した。
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

（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

■物件１関係

1　物件１と隣接地の境界については，塀および道路の接面等により区分されており，おおむね明瞭である。境界・地積・外周等に関しては地積測量図がないため正確な境界・地積・外周等に関し正確には専門家による測量を要する。

2　物件１は越谷市所有の公道（公図では無番地）に接道している。

■物件２関係

1　目的建物は経年相応に劣化しているもののリフォーム施工された痕跡も見られ，大きな不具合は確認できなかったが，壁・床などの複数箇所で傷みが見られる。2025 年年末くらいまでＡが居住していた痕跡があり，室内にはＡの家財道具や衣類等が残置され維持管理は良好とはいえない。

2　２階に小屋裏収納が存在する（写真⑫⑭）。いずれも天井高が約 1.5m超あり，違法建築の可能性が高いと思料する。

3　１階のＤＫの床に撓み箇所がある（写真⑨）。

4　東側隣地地番 371 上に建つ家屋は，火災によるものと思われる痕跡がある空き家である（写真⑱）。（令和８年３月 18 日時点）

5　近隣で出火・火災があったらしいものの，出火元など詳細は不明である。

6　コンクリート基礎や外壁に損傷等はないが，外壁のコーキングがやや劣化していると思われる（写真⑰）。

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，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，現況等を総合的に勘案し２，３枚目のとおり認めた（内部にＡおよび債務者兼所有者宛て郵便物が存在した。なお，合同会社モンテタウンの郵便ポストが存在するが内部に占有を認める形跡はなかった）。 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２月 16 日(月) 16：30－16：40	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３月 10 日(火) 16：20－16：25	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き（解錠予告）
令和８年３月 18 日(水) 13：45－14：35	物件所在地	物件調査，写真撮影（評価人，解錠技術者，立会人同行）

（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８年３月１８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。

地番区域見出 大成町２丁目

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	越谷市大成町二丁目				地番	370番		
出力縮尺	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	土地改良所在図
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。

（さいたま地方法務局越谷支局管轄）

令和7年12月22日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

（７ 枚目）

請求番号：7-1

(1/1)

登記年月日：昭和62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ある。
（さいたま地方法務局越谷支局管轄）
令和7年12月22日　東京法務局中野出張所
登記官
（8枚目）

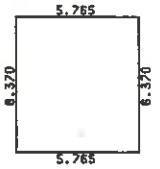
0269647
S62-12-8

各階平面図

建物図面

家屋番号	370番
建物の所在	越谷市大成町2丁目370番地

1,2階各階同型



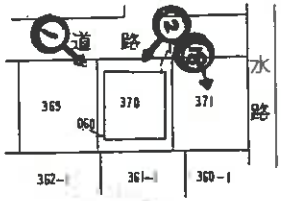
求積表

5.765	X	6.370	= 36.723050
1,2階床面積			36.72 ㎡

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置 (↓)





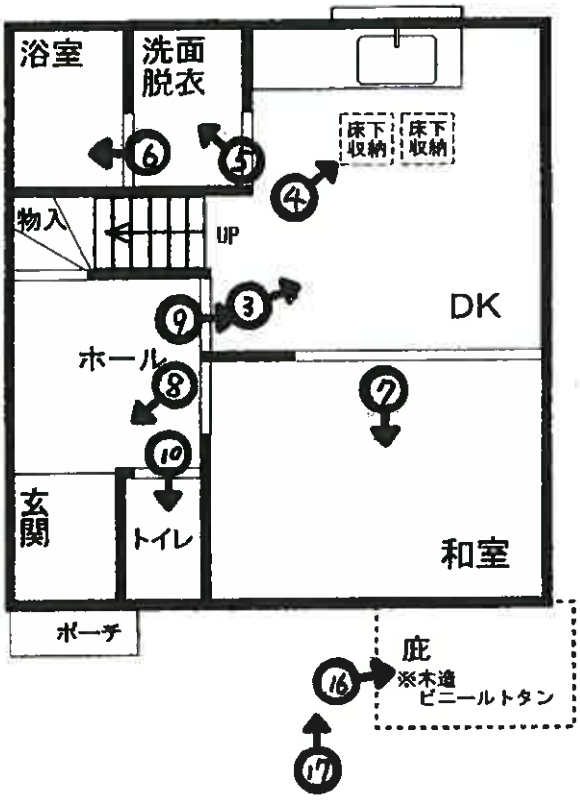
作製者	[redacted] 62年12月5日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：7-2

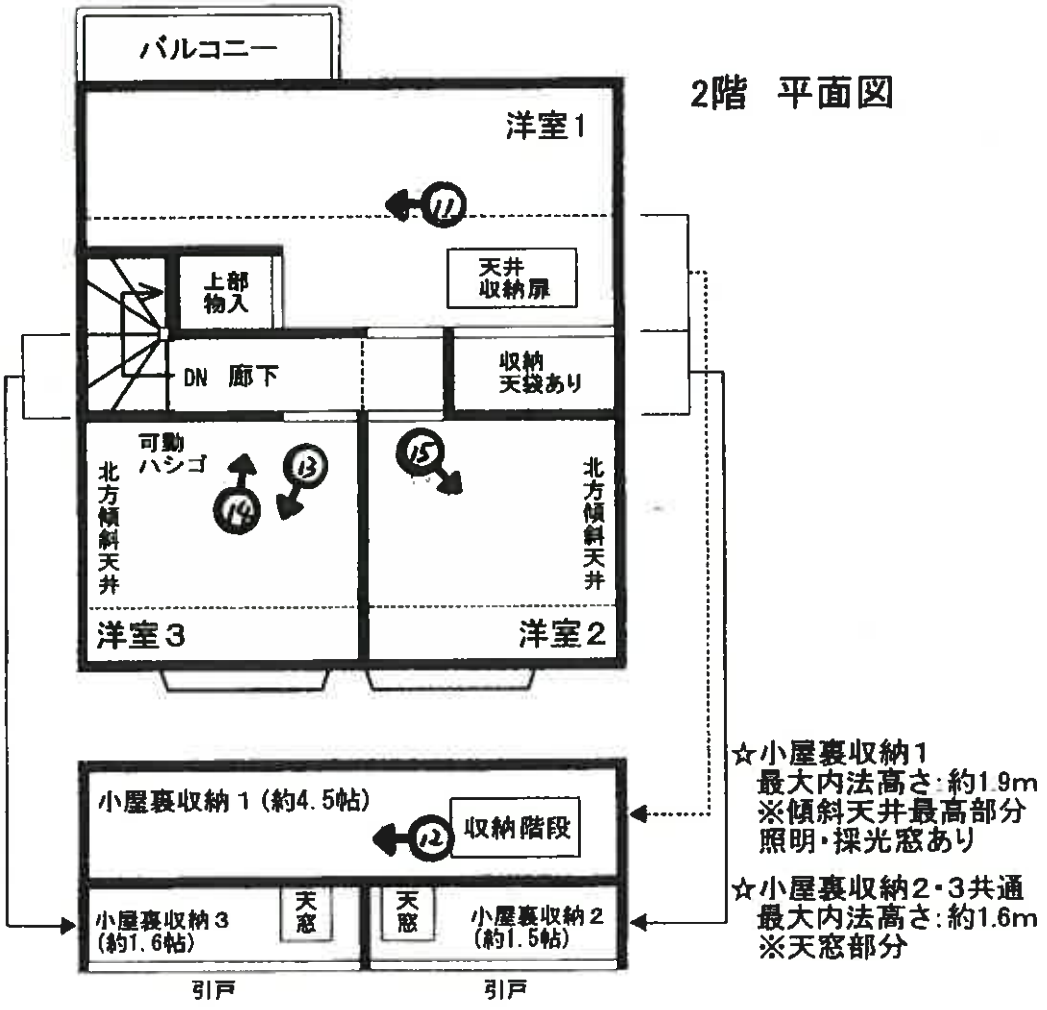
建物見取図

令和８年(ケ)第　５号

1階 平面図



2階　平面図

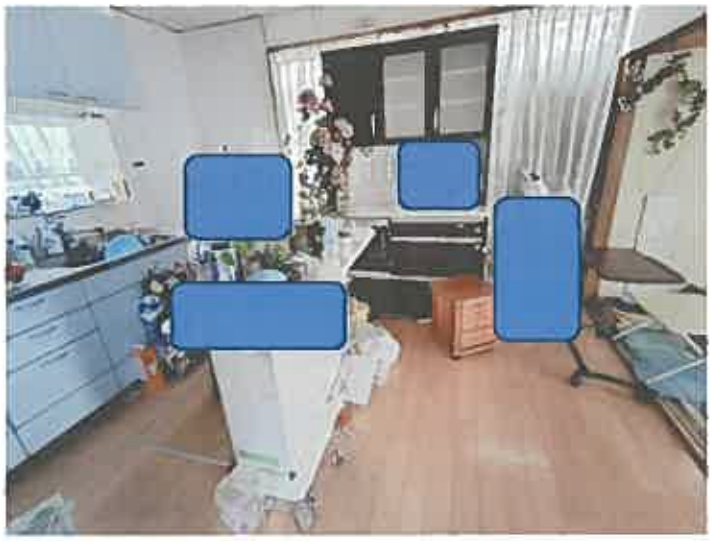




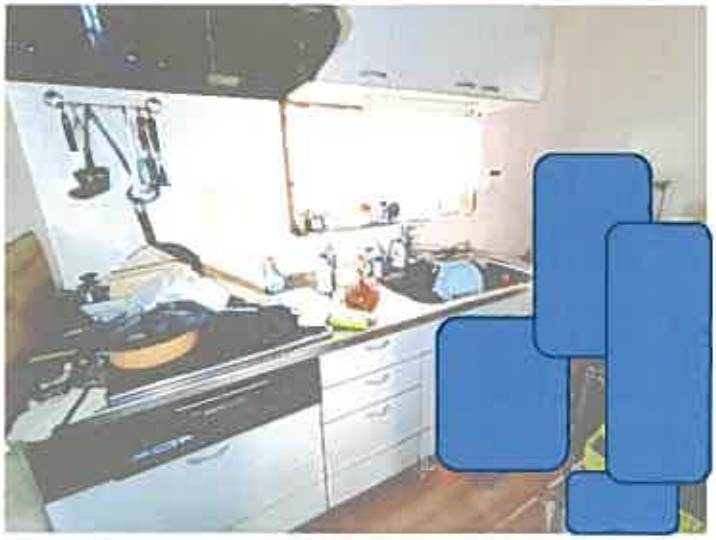
①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱

令和　８年（ケ）第　　５　　号
令和　８年　３月　１８日　現地調査
令和　８年　８月　　４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

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大成町二丁目

　　地　　番　　３７０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１．３８平方メートル

２　所　　在　　越谷市大成町二丁目３７０番地

　　家屋　番号　　３７０番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３６．７２平方メートル
　　２階　　３６．７２平方メートル

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２，３５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　９４０，０００円
物件２（建物）	金　１，４１０，０００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 家屋番号 種類 構造 床面積	同上	
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	目的物件は、ＪＲ武蔵野線「越谷レイクタウン」駅の北方約1.8㎞※、 又は、東武伊勢崎線「越谷」駅の東方約3.2㎞※に位置する。 （※道路距離以下同じ） バス停「大相模保育所」※まで、約310m ※ＪＲ武蔵野線越谷レイクタウン駅北口、又は東武伊勢崎線越谷駅東口行き	
付近の状況	近隣は、中小規模一般住宅が多い中に農家住宅や事業所等が見られ、農地も介在する住宅地域 接近条件として、大相模小学校まで約620m、大相模中学校まで約760m。	
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	市街化調整区域 ―― 60% 200% なし ①「既存の集落」区域内 ②農業振興地域外・農用地区域外 ③越谷市景観計画区域（一般地域） ※越谷市景観条例により、一定規模の建築物の建築、開発行為等を行う場合は、景観法に基づき届出を要する。
画地条件	地積	61.38 ㎡ 物件１は調区内（既存の集落内）で、土地改良法による換地処分（S45.6.30）前に地目変更（農地法5条許可：S41.10.1春農第1908号、S41築の旧建物等建築目的でS41.11.1地目変更登記）されており、線引き（S45.8.25）前の宅地と推定されるが、上記換地処分後に分筆の経緯は見られず法務局備付けの測量図は無い。但し、物件２（建物）の建築に当たっては既存家屋（上記S41築の建物）に基づく適合証明によって建築確認申請されたものと推定され、取得可能な当該建物の建築計画概要書に記載された敷地面積（61.70㎡）は登記数量（61.38㎡）とほぼ一致（整数値部分）しており、概要書の配置図に記載された間口奥行等各辺長数値も現況概測（レーザー距離計使用）と概ね一致した。 本件土地（長方地）の区画は、北側道路面及び東・西・南側3面を、門扉やブロック積・スチールフェンス等（北・南側が敷地内、東・西側は境界線上に其々設置と推定）で囲われほぼ明確である。 境界標は、隣地との接点全5ヶ所（公図上）のうち目視確認出来たのは2ヶ所（道路面北東角がコンクリート杭、南側隣地（361番1）との南西側接点が金属プレート）であったが、視認不能な3箇所も上記フェンスの交接点等に埋設されていると思われる。 以上より、概測地積数量と登記数量との誤差は微小と思われるが、実測図及び法務局備付けの測量図が無く、且つ境界標も一部確認出来なかったため、専門家による最新機器を使用した境界立ち合いと確定測量が望まれる。
	形状	長方形
	地勢	ほぼ平坦

画地条件	その他	地盤はやや軟弱と推定される。 越谷市の内水ハザードマップによると、物件１を含む周辺エリアでは過去に浸水被害(H3～R元の台風等雨の実績)の履歴あり。 また、主要６河川(荒川・利根川・江戸川等)の浸水想定区域内であり、液状化危険度も高い地域となっている。 (上記河川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	北側で概測幅員約3.4～4.4ｍの舗装市道(№80244)に接面する。 ※建築基準法第42条3項道路(原道幅員4ｍだが個別確認を要する) ※当該道路との接面部分については官民境界査定なし(越谷市道路総務課にて確認)。 ※接面部分の概測は約3.9ｍであり、原道中心から2ｍ未満の場合は市条例により後退が要請される場合もあるため、越谷市建築住宅課及び開発指導課窓口にて確認の事。 ※東側で水路敷(暗渠)に接しており、人の通り抜けは可能だが車両は通行止め。 物件１は、上記道路面より約0.2～0.4ｍ高い。	
土地の利用状況等	物件２(建物)の敷地、庭等 地積狭小の土地である物件１の利用状況は上記のとおりであるが、敷地北西端付近には、物件２に接続した下屋(木造ビニールトタン葺)が設置されており、上水道の量水器や合併処理浄化槽が埋設されている。なお、北側隣接地は執行官の現況調査報告書記載のとおりで、前記の接面道路である。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：引込可(現況LPガス利用) 下 水 道：なし(現況合併浄化槽利用で放流先は市道側溝から東側暗渠と推定)	
特記事項	① 開発行為許可・建築行為・再築等 市街化調整区域内において建築物を建築する際は、原則として都市計画法29条1項に基づく開発行為許可を要するが、線引き日(S45.8.25)前に建築物が建っていたことが確認出来る(建物登記情報、固定資産評価証明等)土地における再建築は、同一敷地・同一用途の建築物を建築する場合に限り、許可不要とされている(第三者による再建築や先行解体も可能だが、「越谷市まちの整備に関する条例」の手続きは必要)。物件１は当該例外規定により再築等は可能と思われるが、開発指導課窓口での事前相談を要する。 ② 隣地建物及び近隣火災事故について 現況調査時、東側隣地(371番の土地)上の建物(371番の建物)に火災痕跡が見られたため、埼玉新聞及びWEB情報にて確認すると、昨年1月24日頃、越谷市大成町二丁目内の木造２階建住宅で火災事故が発生した(高齢男性一人死亡)模様である。これについて越谷消防署に問い合わせしたところ、火災対象物件は近隣ではあるが東側隣家ではないとの事であった(2026.3.31電話回答あり、場所の特定は秘匿されたが物件１の道路対面北東付近と思われる)。よって、東側隣家についての火災経緯・痕跡の原因等は不明であったが、当該物件(土地建物)は地元不動産会社が本件調査以前に売買取得(R7.10.30)しており、その後上記建物は解体され(R8.4.6滅失登記済)、評価時点では造成済の更地(不動産仲介業者の物件広告情報では、本年12月建物完成予定の木造3階建新築土地建物売出物件)となっていた。	

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 12 月 5 日 新築 経　過　年　数：　約　39 年 経済的残存耐用年数：　――　※リフォーム施工の影響なし
仕　　様	構　造：　木造 2階建 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、その他 設　備：　電気、LPガス、給排水・給湯等 その他：　トイレは温水洗浄便座設置、風呂には追い炊き機能や暖房乾燥機も確認されたが、いずれも可動状況不明。 ※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 ☆小屋裏収納１～３について(位置、規模は建物見取図参照) 2F洋室１の天井裏中央に設置された小屋裏収納１(傾斜のある最大内法高(傾斜天井最高部分)約1.5m超※概測約1.9m)は、出入口が収納式の折り畳み階段で照明器具や採光窓が設けられている。当該部分について位置・規模・天井高等が目視・概測確認出来たが、建築基準法上(建築基準法施行令第2条第1項第8号の規定による階数の算定)の高さ制限(1.4m以下)を超過しており、床面積不算入の要件に抵触するため違法可能性がある。また、不動産登記法上(不動産登記事務取扱手続準則第82条)の高さ制限(1.5m未満)も超過している。 次に、2F廊下天井裏に設置された小屋裏収納２・３(どちらも最大内法高は天窓部分で約1.5m超※概測約1.6m、但し内法面積は２・３で若干異なる)は、各々洋室２・３の南側上部に引戸があり、稼働ハシゴを掛ける金属製パイプが壁に固定されている。また、照明器具は無く採光用の天窓が設けられている。こちらも上記１と同様に、法令上の床面積不算入の要件に抵触するため違法可能性がある。 建物の階数・床面積参入の判断基準(不動産登記法を参考に決定)は、①天井高(1.5m以上)、②人貨滞留性の２要件を満たす必要があり、上記１～３はどれも空間部分が狭小であることから②の要件を欠くとみられるため、本件評価ではすべて床面積不算入(建物種類に変更なし)とし、違法可能性を減価要因にて考慮する。 なお、上記１～３については外部・内部観察から、いずれも建築当初の設置と推定されるが、本件建物は完了検査記録が無いため詳細は不明。また、課税対象面積にも含まれていない。
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(施工会社：誠建設㈱※2018.1登記閉鎖) ※建物完了検査記録なし

保守管理の状態	劣る 建物は築39年程度経過しているが、リフォーム施工された形跡も確認され、目立って大きな損傷や不具合は確認されなかった。但し、全体的には老朽化が見られ、設備も陳腐化しているとみられる。なお、目視にて確認された若干の損傷や不具合等は以下の通り。 外部：視認範囲でコンクリート基礎、サイディング外壁に損傷等は無い。 屋根・破風板は全体的に傷んでいる模様。 庭スペースには段ボールや廃棄物等が放置。 内部：執行官の現況調査報告書記載のとおり。シロアリ被害は不明。 設備：一般仕様の電気・給排水設備だが、経年劣化且つ陳腐化している。 室内は家財・衣類・生活用品やゴミ類等で雑然としており、維持管理状態は不良である。
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	67,300	0.81	61.38	0.85	1.00	2,840,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　越谷（県）－21

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
40,400円/㎡	×	100／100	×	100／100	×	100／60	＝	67,300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）　±0 ※規模大のため考慮しない
◇地　域　格　差：街路、交通・接近、環境（規模格差、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 -19

（方位）±0　　（幅員系統）-4　　（中間画地）±0
（規模）-8　　（形状）±0　　（公私法上の規制）-7※境界・測量費用、再築手続等を考慮

エ　建　付　減　価：建物と敷地、周辺環境との関係（建物の解体・撤去も勘案）等を考慮

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、ここ数年高騰が続く建物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	190,000	73.44	0.05	700,000

ウ 現　価　率

建物の現況（老朽化・維持管理状態・損傷等の程度、違法可能性）、及び中古物件の市場性等を考量のうえ5%と査定した。

2　評価額の判定

前記で求めた価格に、物件１の土地については土地利用権等価格を控除し、物件２の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収益性より居住性を重視する自己利用の居宅で維持管理状態が不良であり、且つ市街化調整区域内で通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

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	2,840,000	0.50	法定地上権	1,420,000

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	2,840,000	−1,420,000		0.95	0.7	940,000
2	700,000	+1,420,000	1.0	0.95	0.7	1,410,000
一括価格（合計）						2,350,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：心理的瑕疵（近隣建物火災事故での不自然死）の影響による需要減退を考慮した。

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。

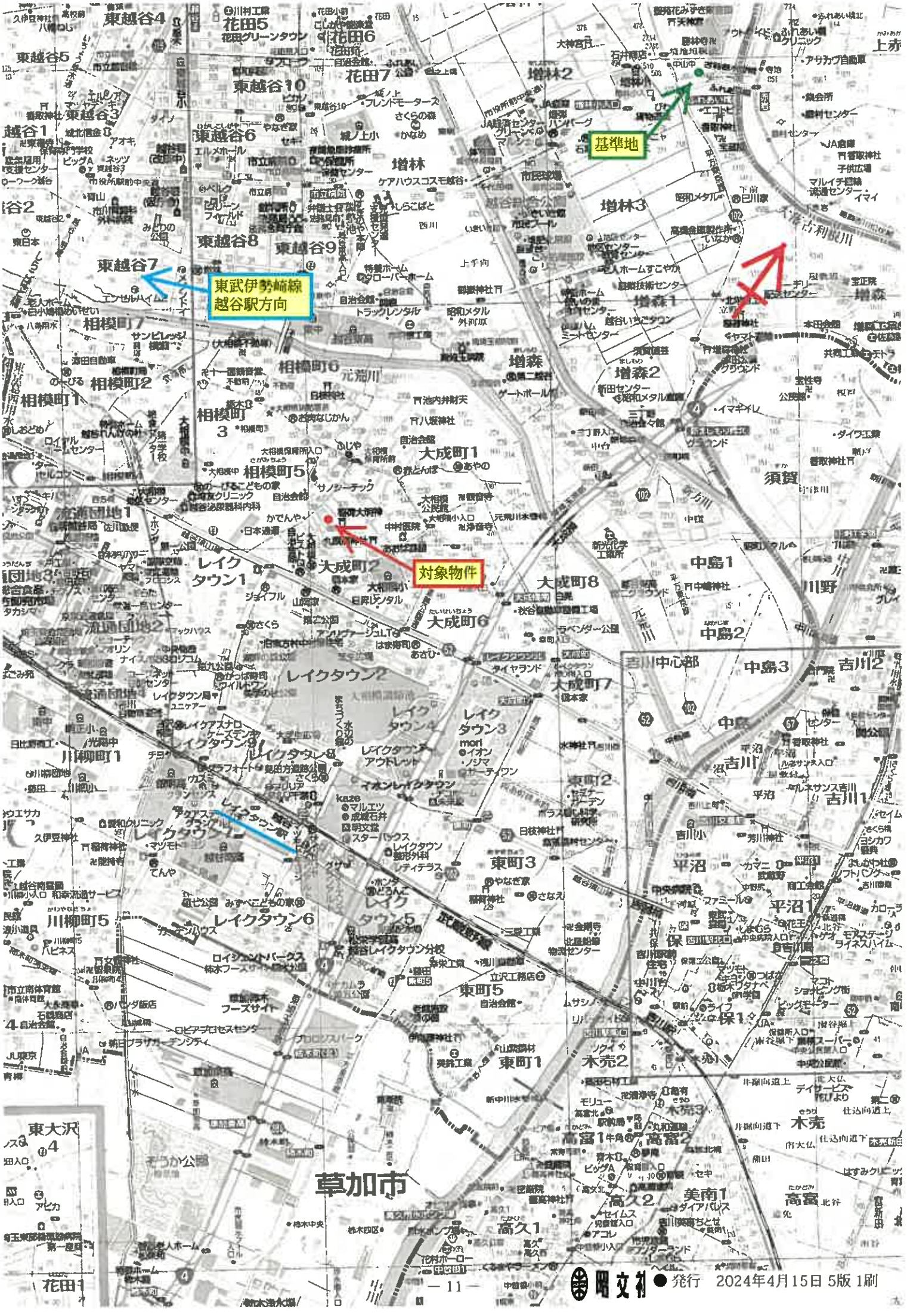
第６　参考価格資料

地　価　調　査 ： 越谷(県) －21
所　　在 ： 越谷市大字増林字境地垣根添2666番1
価　　格 ： 40,400円/㎡
位　　置 ： 東武伊勢崎線「越谷」駅約4,000m
価　格　時　点 ： 令和 7 年 7 月 1 日
地　　積 ： 773㎡
供給処理施設 ： 水道
接　面　街　路 ： 南西6m市道
用 途 指 定 等 ： 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 農家住宅等が建ち並ぶ中に農地も多く見られる住宅地域

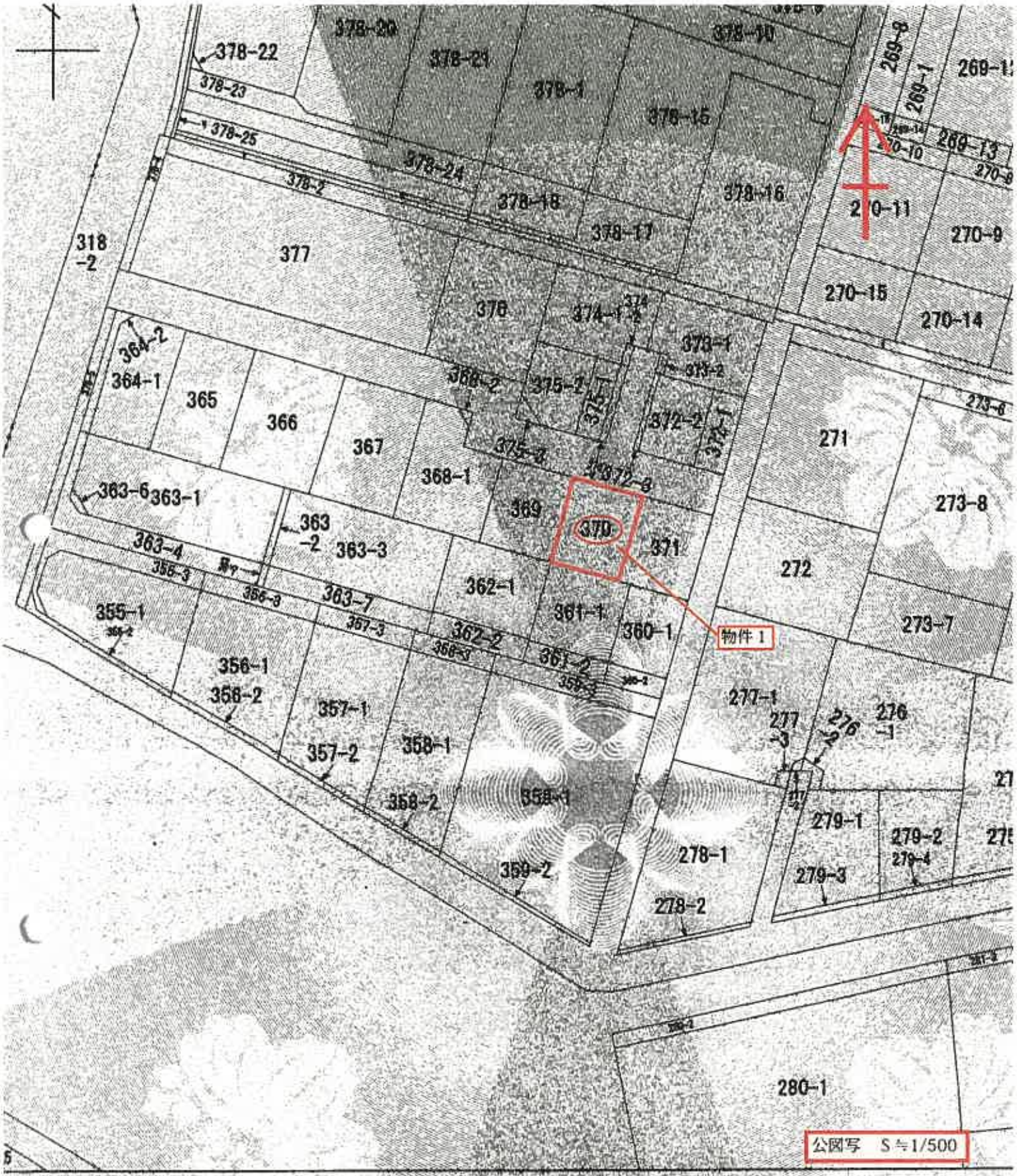
第７　附属資料

1　位置図
2　公図写
3　建物図面・各階平面図写
4　建物間取図(見取図)
5　建築計画概要書写(配置図含む)
6　仮名一覧表

以　上



● 発行　2024年4月15日 5版 1刷



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

所　在	越谷市大成町二丁目	地　番	370番

登記年月日：昭和62年12月8日

0269647
S62-12-8

各階平面図

[redacted]

家屋番号	570番
建物の所在	越谷市大成町2丁目570番地

附図面

物件2

1.2階各階同型

5.795	× 6.578	= 38.125510

1階床面積 38.22 ㎡

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。

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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7年12月22日　東京法務局中野出張所

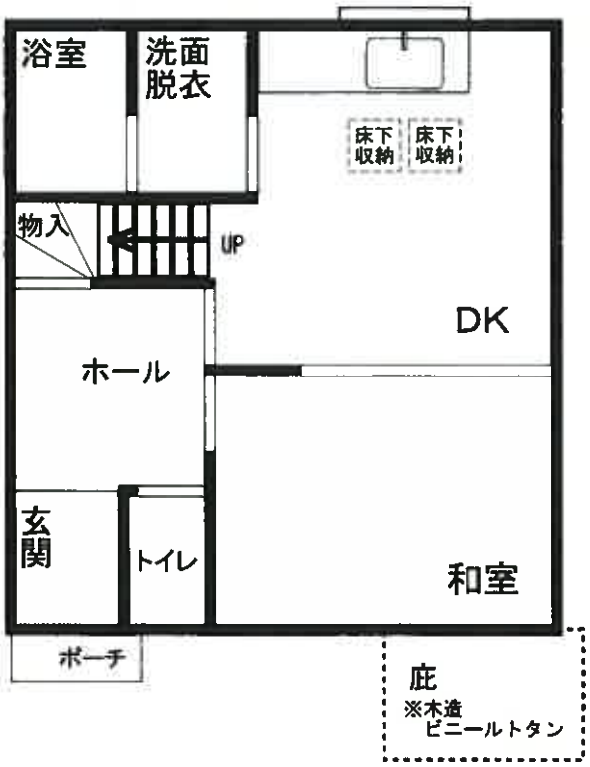
COPY

請求番号：7-2

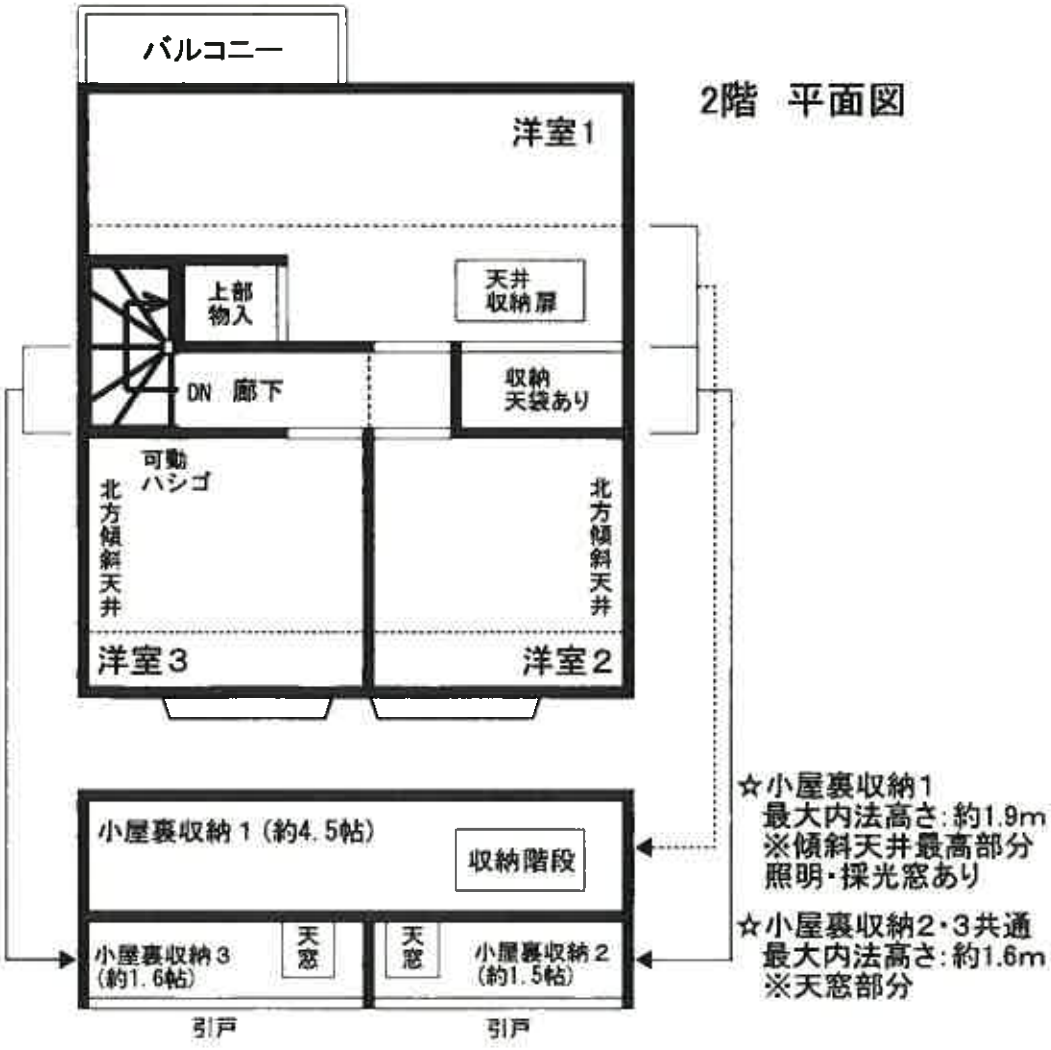
建物見取図

令和８年(ケ)第 ５号

1階 平面図



2階 平面図



第1号の2様式

事前協議済書 60C 62.7.23

公 157 412 庫

1346

62.8.-8

建築計画概要書

建築主	氏名	[redacted]			
	住所	[redacted]			番
敷地の位置	地名地番	越谷市大成町 2-17。			
	用途地域	指定なし	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)			
主要用途		専用住宅	工事種別	新築	
申請にかかる建築物	高さ	地上 [redacted] m	地下		
	階数	地上 2 階	地下	建ぺい率 (59.51 %)	容積率 (119.03 %)
	構造	木造一部			

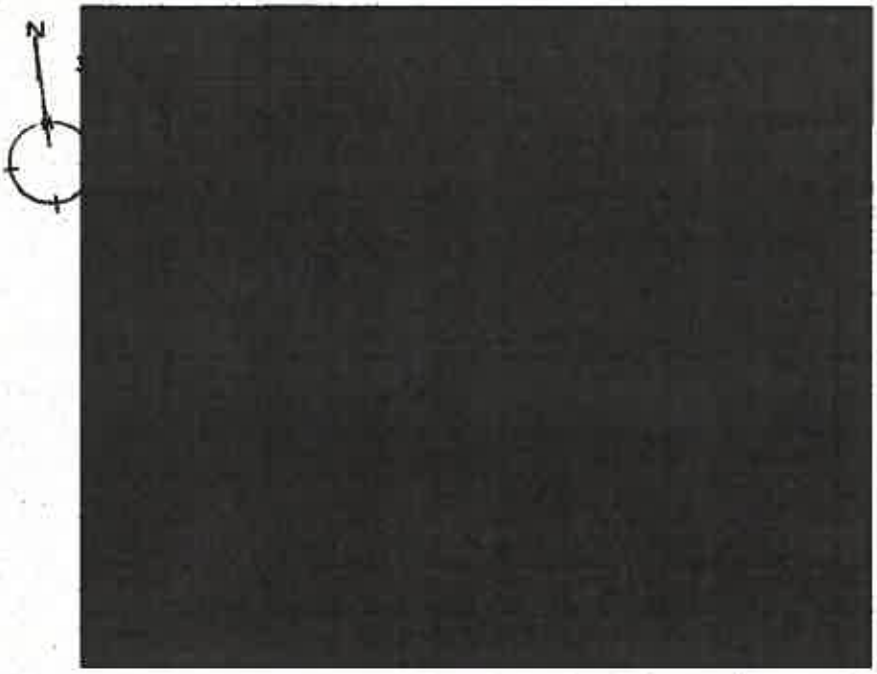
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積			61.70 m²
建築面積	36.72 m²		36.72 m²
延べ面積	73.44 m²		73.44 m²

設計者	事務所	誠建設株式会社一級建築士事務所
	所在地	[redacted]
	氏名	
施行者	事務所	誠建設株式会社
	所在地	[redacted] 番
	氏名	
代理者	事務所	
	所在地	[redacted] 番
	氏名	

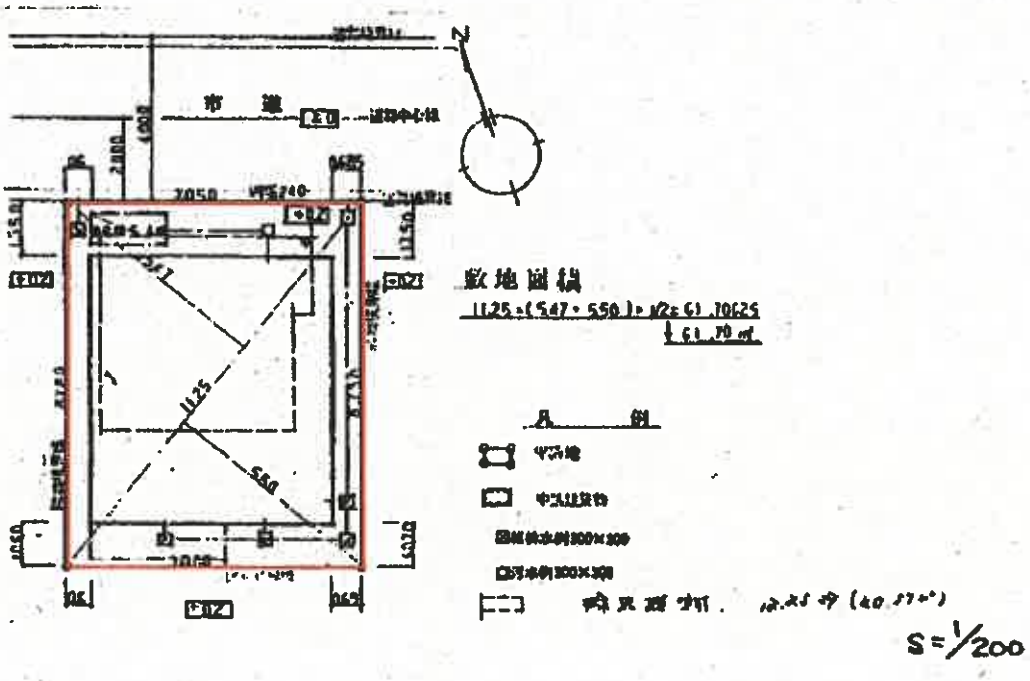
越谷市 62.7.24 受 40922号 浄

埼玉県建築士事務所協会

附近見取図



配　置　図



〔注意〕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