# 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　　７４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<br>令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前１０時００分<br>さいたま地方裁判所越谷支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前１０時００分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>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） |
| 1～3 | 8,260,000<br>6,608,000 | 一括 | 1,652,000 | 28,502 | 6,208 |
| 1 | 3,150,000 | | | | |
| 2 | 340,000 | | | | |
| 3 | 4,770,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　７４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字恩間字荒久

　　地　　番　　２９７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．４７平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字袋山字古川

　　地　　番　　４７９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．５７平方メートル

３　所　　在　　越谷市大字恩間字荒久２９７番地２
　　越谷市大字袋山字古川４７９番地７

　　家屋　番号　　２９７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４３．２８平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約４９．９０平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　74号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月21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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
亡A相続財産が占有している。

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　　74号

# 物　件　目　録

1　所　　在　越谷市大字恩間字荒久

　　地　　番　２９７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８７．４７平方メートル

2　所　　在　越谷市大字袋山字古川

　　地　　番　４７９番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９．５７平方メートル

3　所　　在　越谷市大字恩間字荒久２９７番地２
　　越谷市大字袋山字古川４７９番地７

　　家屋　番号　２９７番２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　４３．２８平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約４９．９０平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和８年(ケ)第７４号
令和８年９月８日受理
令和８年１０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　　74号

# 物　件　目　録

1　所　　在　越谷市大字恩間字荒久

　　地　　番　２９７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８７．４７平方メートル

2　所　　在　越谷市大字袋山字古川

　　地　　番　４７９番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９．５７平方メートル

3　所　　在　越谷市大字恩間字荒久２９７番地２
　　越谷市大字袋山字古川４７９番地７

　　家屋　番号　２９７番２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　　４３．２８平方メートル
　　２階　　３３．１２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１，２ |
| | 現況地目 | ■宅地（物件１，２）　□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<br>□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<br>□ |
| | 占有者及び占有状況 | ■亡Ａ相続財産　□その他の者（　　）<br>上記の者が物件１・２一体の土地上に下記建物を所有し占有している。<br>□「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<br>□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３ |
| | 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>■床面積：１階　約４９．９０平方メートル<br>２階　　３３．１２平方メートル |
| | 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| | 占有者及び占有状況 | ■亡Ａ相続財産　　□その他の者（　　）<br>上記の者が目的建物を 居宅（空き家）として所有し占有している。<br>□「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<br>□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<br>□ある　　裁判所　年（　）第　号<br>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

（その他の事項用）

| その他の事項 |
| --- |
| ■物件１・２関係<br>1　物件 1・2一体土地と隣接地の境界については，境界標や外周の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。形状はおおむね公図のとおりであると思われるが，物件 1・2相互の境界は判然としない。両土地とも地積測量図が存在しないため地積・境界・形状等につき正確には専門家による測量を要する。<br>2　接面する地番 479－18，同 19 を含む前面道路は越谷市が所有する現況公衆用道路である。<br>3　目的土地南西角付近に簡易物置（動産）が一基存在する（写真③）。<br>4　目的土地上に灯油タンクと思しきものが存在する（写真⑭）。<br><br>■物件３関係<br>1　目的建物の状態は経年により全体的に汚れや傷みが顕著である。特に１階の玄関ホール・階段上り口付近の床は踏み抜きの恐れがあると感じられるほどの軋み・傷み（写真⑪）が存在した。また，内部にはＡのものと思われる家財道具・衣類・仏壇・遺影・ゴミ等が大量に残置されている。<br>2　各和室の畳がやや沈む現象が見られた。<br>3　台所の壁付近に，雨漏りによる可能性が高いと思われる複数の大きなシミ汚れが見られた（写真⑦⑨）。<br>4　２階ベランダは骨組みだけが残っており，屋根部分が全く存在しない（写真①②）。<br>5　物件３の１階部分に未登記増築部分が存在する（建物見取図の１階点線部分，写真⑭⑮，約 6.62 ㎡，施工主や施工時期等詳細不明）。<br><br>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

（３枚目）

（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。<br><br>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枚目のとおり認めた（目的物件には A の表札が存在し，物件内部に A 宛ての大量の郵便物等が存在した。なお第三者による占有の徴表はなかった）。<br><br>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

（４枚目）

（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10日(木)<br>９：30－９：40 | 物件所在地 | 目的物件特定，占有確認，外観写真撮影 |
| 令和８年10月１日(木)<br>15：50－16：25 | 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） |
| 令和８年10月14日(木)<br>11：45－11：48 | 法務局（越谷） | 隣接土地の全部事項証明書を取得 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（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１０月１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。

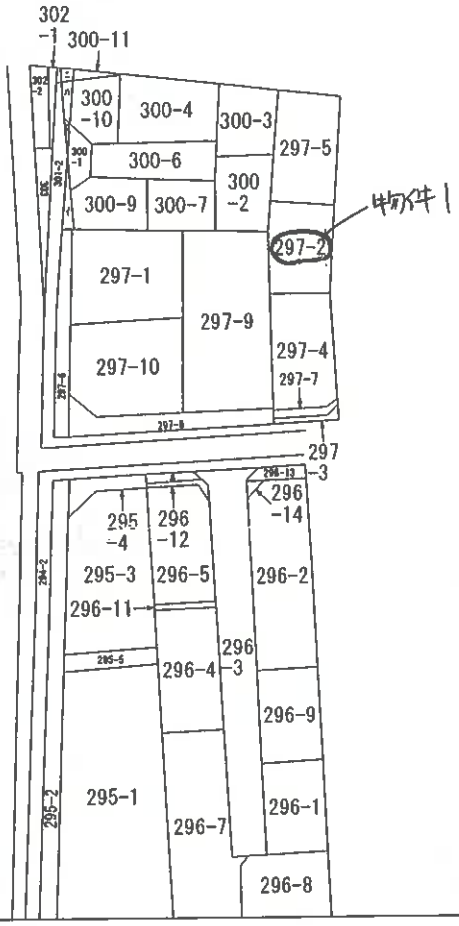
□　令和　年　月　日

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

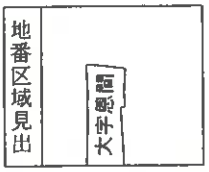
イ 300-8　ハ 301-4　ト 296-10
ロ 301-3　ニ 301-5




(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




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 調製部分 | 所在 | 越谷市大字恩間字荒久 | | | | 地番 | 297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。

令和8年6月2日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

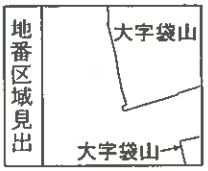
地図整理番号：M25518
(1/1)

イ 483-16　ハ 464-17　ホ 474-5　ト 477-17　リ 477-19　ル 477-21
ロ 484-3　ニ 464-22　ヘ 476-2　チ 477-18　ヌ 477-20　つづく




(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 | 越谷市大字袋山字古川 | | | | 地番 | 479番7 | | |
| 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8年6月2日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

地図整理番号：M25520
(1/2)

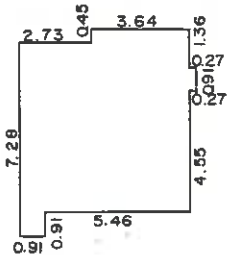
(7枚目)

登記年月日：昭和50年12月15日

0223044

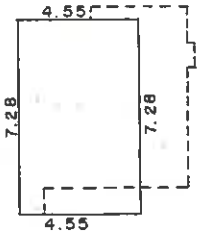
# 建物図面
# 各階平面図

| 家屋番号 | 297-2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 越谷市大字恩間字荒久297番地2<br>越谷市大字袋山字古川479番地7 |




0.45 x 3.64 = 1.6380
6.37 x 6.37 = 40.5769
0.27 x 0.91 = 0.2457
0.91 x 0.91 = 0.8281
43.2887 m²

1 階 床面積 43.28 平方米

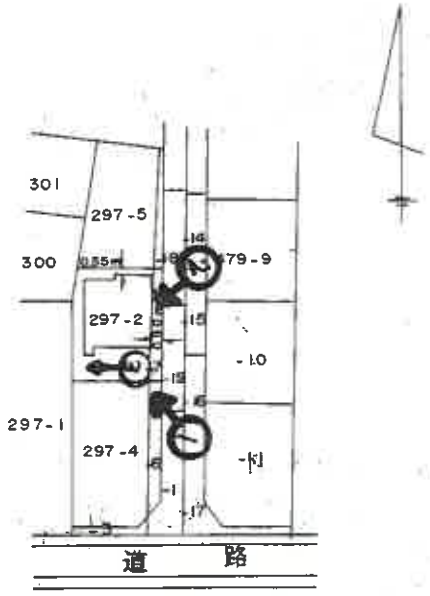



7.28 x 4.55 = 33.1240 m²

2 階 床面積 33.12 平方米

A3判をA4判に縮小

（現況写真撮影位置）




| 昭和 50 年 12 月 12 日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | |
| 申請人 | |

S 50. 12. 15

縮尺 1/200

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

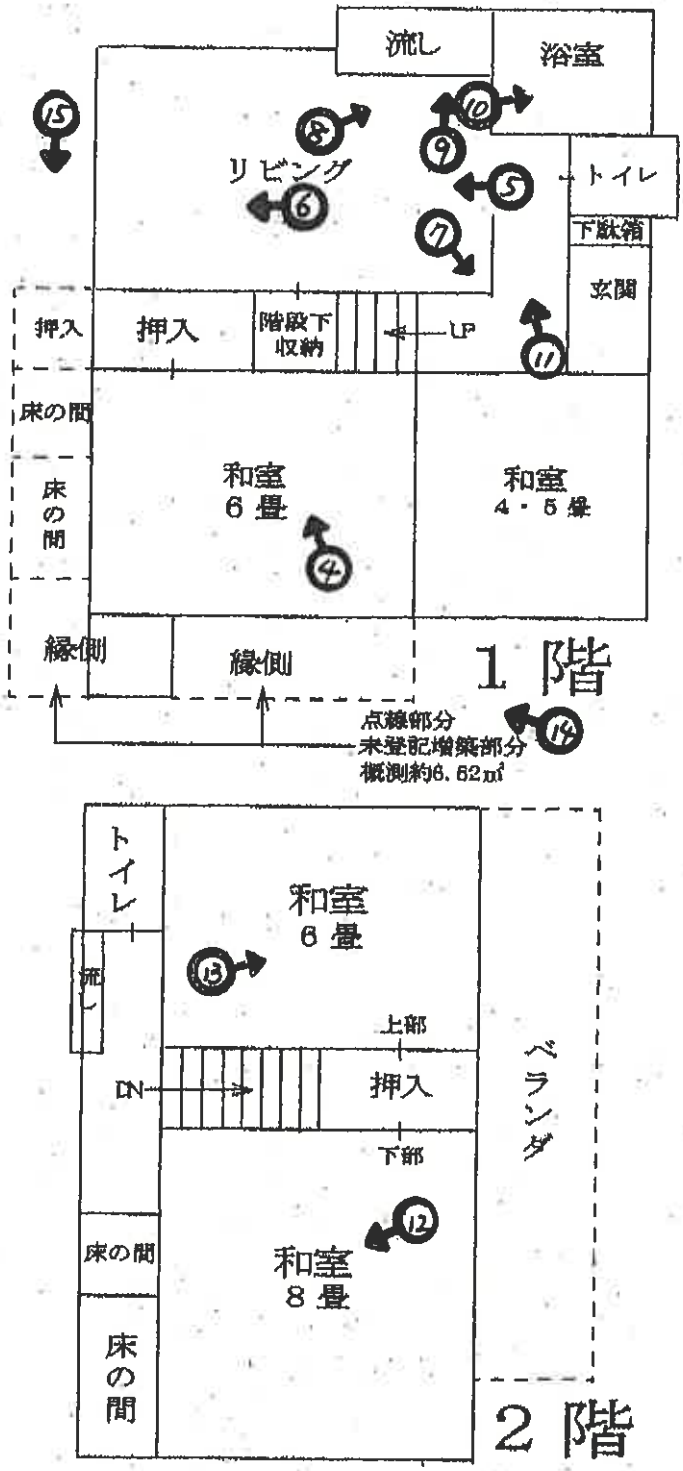
縮尺 1/500

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。
令和8年6月2日 さいたま地方法務局越谷支局
登記官

（8枚目）

地図整理番号：M29522

# 建物見取図


流し
浴室
リビング
トイレ
下駄箱
玄関
押入
押入
階段下収納
UP
床の間
床の間
和室
6畳
和室
4・5畳
縁側
縁側
1階
点線部分
未登記増築部分
概測約6.62㎡
トイレ
流し
和室
6畳
上部
DN
押入
下部
ベランダ
床の間
和室
8畳
床の間
2階




①



②




③

（ 10 枚目）



④



⑤



⑥

（ 11 枚目）




⑦



⑧




⑨



⑩




⑪



⑫



⑬



未登記増築部分付近

⑭



未登記増築部分付近

⑮

令和８年　（ケ）第　７　４　号
令和８年　１０月　１日　現地調査
令和８年　１０月１９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
宇田陽一

令和　８年（ケ）第　　７４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　越谷市大字恩間字荒久

　　地　　番　　２９７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８７．４７平方メートル

２　所　　在　　越谷市大字袋山字古川

　　地　　番　　４７９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．５７平方メートル

３　所　　在　　越谷市大字恩間字荒久２９７番地２
　　越谷市大字袋山字古川４７９番地７

　　家屋　番号　　２９７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４３．２８平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　８，２６０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金　３，１５０，０００円 |
| 物件２（土地） | 金　３４０，０００円 |
| 物件３（建物） | 金　４，７７０，０００円 |

１　一括価格は、物件１～３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、２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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、２ | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| ３ | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br><br>床面積 | 別紙物件目録記載のとおり | １階　約49.90㎡<br>(1階未登記増築部分<br>概測約6.62㎡を含む)<br>２階　33.12㎡ |
| 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、２）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 東武伊勢崎線「大袋」駅の北西方約1km(道路距離、以下同じ)に位置する。 | |
| 付近の状況 | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。<br>接近条件としては、大袋北小学校まで約350m、北中学校まで約750mである。 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第１種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>越谷市まちの整備に関する条例、<br>越谷市景観計画・越谷市景観条例等 |
| 画地条件 | 地積<br>形状<br>地勢<br>その他 | 97.04㎡（物件１、２合計）<br>略整形<br>平坦<br>特になし |
| 接面道路の状況 | 東約4m舗装私道（建築基準法上の道路）<br>接面道路とほぼ等高である。 | |
| 土地の利用状況等 | （物件３）建物の敷地及び駐車スペース等 | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり<br>ガス配管：あり<br>下水道：あり<br>※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」としている。 | |
| 特記事項 | １，越谷市建設部河川課によると目的土地の近隣において、過去に浸水実績があった模様である。詳細については同課にて確認を要する。<br>２，接面道路の北方は段差があり、車の通行が困難である。<br>３，簡易物置（動産）と灯油タンクと思しきものあり。<br>４，現地調査の結果、公図等と概ね一致を確認したが、正確な地積・境界・形状等の詳細については専門家による測量を要する。 | |

## 2　建物の概況及び利用状況（物件３）

| 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44年10月20日新築<br>増築年月日（登記記載）：　昭和50年12月11日変更、増築<br>経　過　年　数：　約57年<br>経済的残存耐用年数：　－　（増築の影響はなし） |
| 仕　　様 | 構　造：　木造<br>屋　根：　瓦・亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　壁：　鉄板サイディング、その他<br>内　壁：　塗り壁、その他<br>床　：　畳、寄木張り、その他<br>設　備：　電気、ガス、給排水等<br>その他：　特になし<br>※アスベストの存否は不明 |
| 床面積（現況） | 前記第３　目的物件・物件番号3の現況欄と同じ |
| 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<br>施　　工：　普通 |
| 保守管理の状態 | 室内は物や雑貨等が乱雑である。畳・床等の傷や汚れが多い。 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特記事項 | １，雨漏り跡あり。<br>２，水回りや建具等の不具合については、不詳である。<br>３，外壁の剥がれあり。ベランダの屋根部分は骨組みだけが残っている。<br>４，１階に未登記増築部分あり。<br>５，床等の緩み、軋み、傷みあり。<br>６，内部は大量の衣類・遺影・ゴミ等の残置物があり。 |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

#### ①　物件１、２(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 | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 118,000 | 1.02 | 87.47 | 0.95 | 10,000,000 |
| 2 | 118,000 | 1.02 | 9.57 | 0.95 | 1,090,000 |

※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(以下同じ)。

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格　越谷－７

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 130,000円/㎡ | × 102.6／100 | × 100／103 | × 100／110 | ＝ 118,000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。　道路方位　+3%

◇ 地 域 格 差 ：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差 ：接面道路　-1%　方位 +3%　(物件1・2は一体画地と査定)

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ②　物件３(建物)

目的建物の再調達原価を、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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 170,000 | 83.02 | 0.05 | 710,000 |

ウ 現　価　率 ：

建物の現況及び市場性、管理状況等を考量のうえ5%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、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場が未成熟であったため、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 | 10,000,000 | 0.55 | 法定地上権 | 5,500,000 |
| 2 | 1,090,000 | 0.55 | 法定地上権 | 600,000 |
| 合　計 | | | | 6,100,000 |

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 | 10,000,000 | -5,500,000 | | 1.0 | 0.7 | 3,150,000 |
| 2 | 1,090,000 | -600,000 | | 1.0 | 0.7 | 340,000 |
| 3 | 710,000 | +6,100,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 4,770,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 8,260,000 |

ウ　占有減価修正：なし

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。

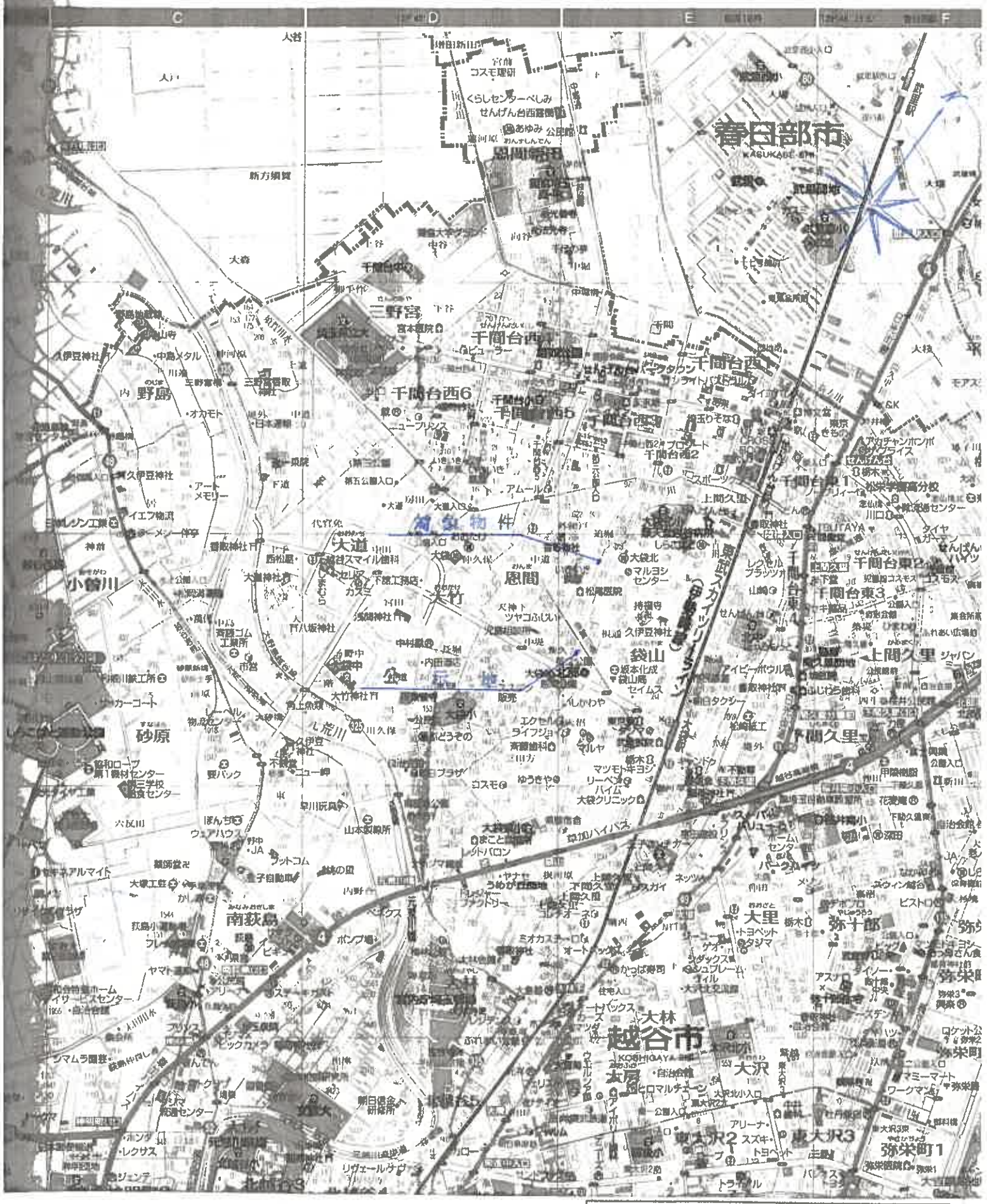
## 第６　参考価格資料

地価公示価格　（ 越谷－７ ）
所　　在 ： 越谷市大字恩間字荒久２１９番６
価　　格 ： 130,000円/㎡
位　　置 ： 東武伊勢崎線「大袋」駅約600m
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 134㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接 面 街 路 ： 西5m市道
用 途 指 定 等 ： 第１種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第７　附属資料

- 位置図
- 公図写
- 建物図面・各階平面図写
- 建物見取図

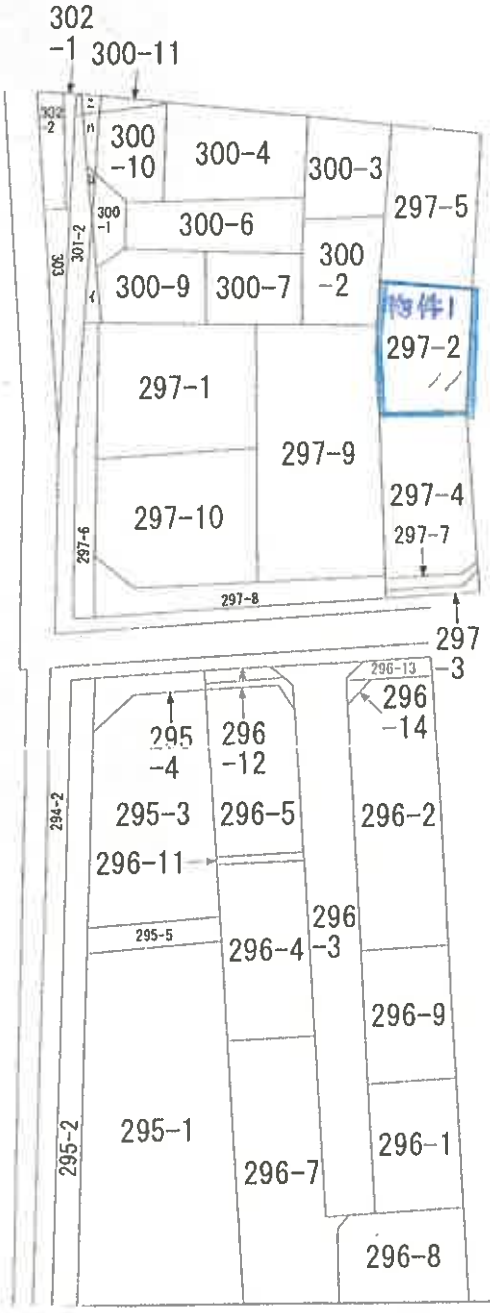
以　上




位置図　1:20,000
昭文社「都市地図」

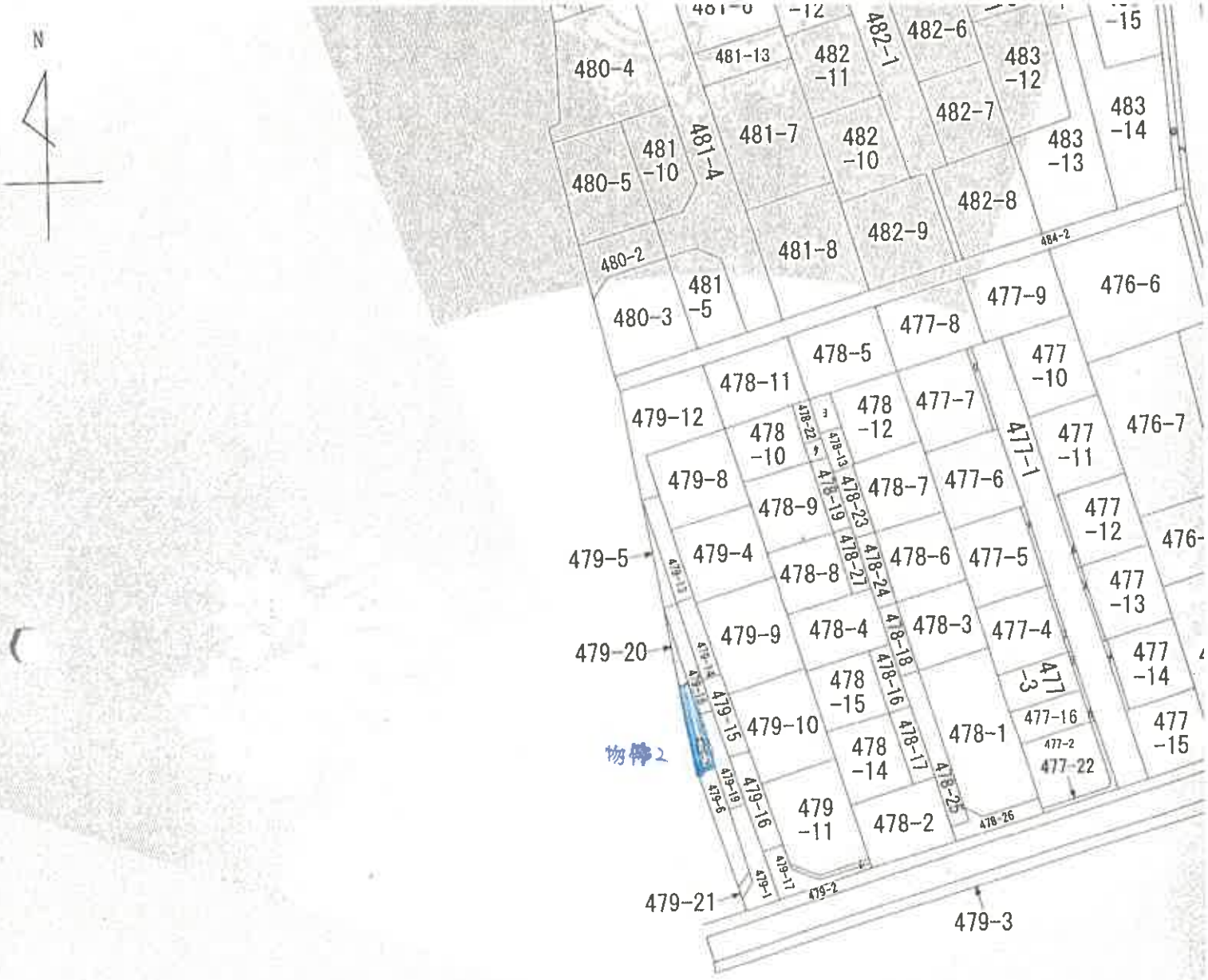
イ　300-8　　ハ　301-4　　ホ　296-10
ロ　301-3　　ニ　301-5

N




9

公　図　写
縮尺　1:600




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

10

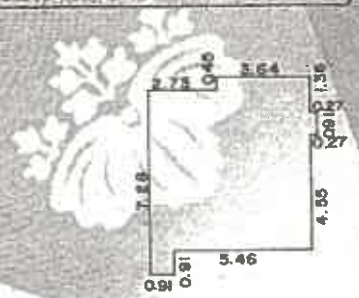
公図写
縮尺 1:600

登記年月日：昭和54年12月15日

0223044

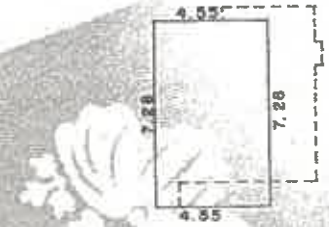
# 建物図面
## 各階平面図

| 家屋番号 | 297-2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 綾谷市大字恩納字豊久297番地2<br>綾谷市大字袋山字古川479番地7 |



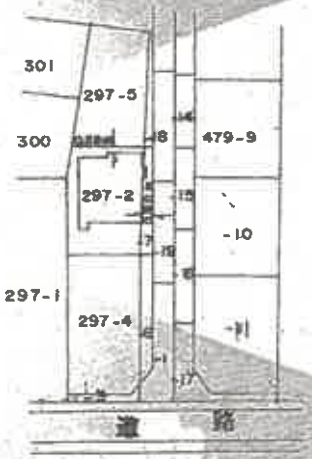

0.45 × 3.64 = 1.6380
6.37 × 6.37 = 40.5769
0.27 × 0.91 = 0.2457
0.91 × 0.91 = 0.8281
43.2887 m²

1 階 床面積 43.28 平方米




7.28 × 4.55 = 33.1240 m²

2 階 床面積 33.12 平方米




昭和50年12月12日 作製年月日

作製者

申請人

S50.12.15

縮尺 1/200

(備考) 土地家屋調査士会用紙)

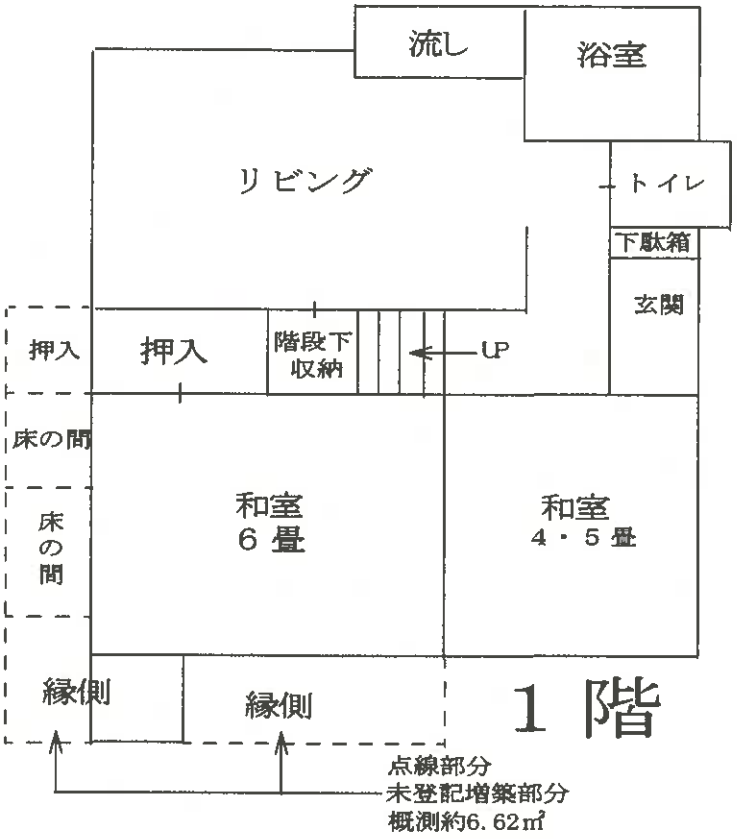
縮尺 1/500

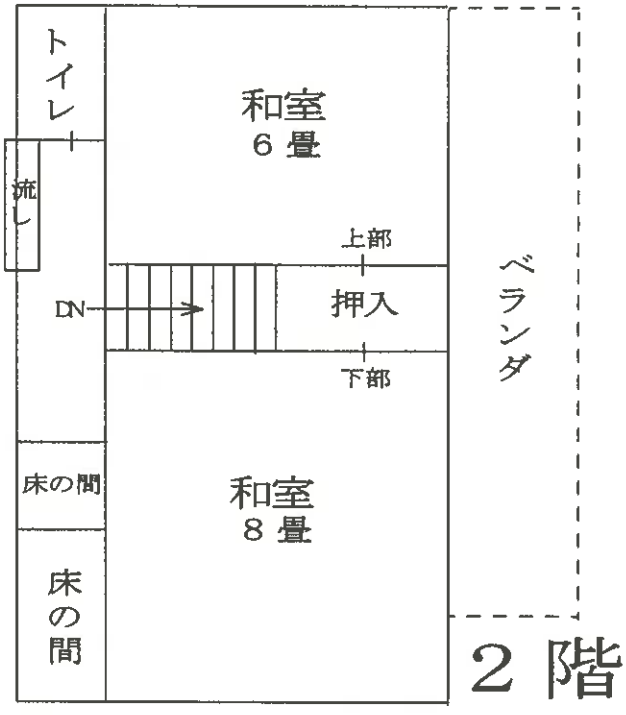
これは図面に記録されている内容と相違ない次第である
令和8年6月2日
当該土地所在地方法務局綾谷出張所

地図整理番号：M25522

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

# 建物見取図


流し
浴室
リビング
トイレ
下駄箱
玄関
押入
押入
階段下収納
UP
床の間
床の間
和室
6畳
和室
4・5畳
縁側
縁側
1階
点線部分
未登記増築部分
概測約6.62㎡


トイレ
流し
和室
6畳
上部
DN
押入
下部
ベランダ
床の間
床の間
和室
8畳
2階