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　　３０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）
1～3	17,981,000 14,384,800	一括	3,596,200	153,167	0
1	2,820,000				
2	1,000				
3	15,160,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の１

３　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目８番地４８

　　家屋　番号　　８番４８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　６６．２４平方メートル
　　２階　　５９．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３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１～３】
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２】
ゴミ置場として使用されている。
【物件番号３】
Ｂが占有している。同人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
【物件番号２】
本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の１

３　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目８番地４８

　　家屋　番号　　８番４８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　６６．２４平方メートル
　　２階　　５９．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年(ケ)第　３０号
令和８年５月２１日受理
令和８年６月29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　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の１

３　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目８番地４８

　　家屋　番号　　８番４８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　６６．２４平方メートル
　　２階　　５９．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

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　）　□公衆用道路（物件　　）　■雑種地（物件２　）
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の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 □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

占有者及び占有権原（物件　3　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B　（占有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　6年　3月ころ
最初の契約等	契約日	令和　6年　3月ころ
	期間	令和　6年　3月ころ　から　□　　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	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者B　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　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

（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１，２）について

１　物件１の土地は，ブロック塀等によって隣接地と区画されている。

２　物件２の土地は，他の共有者持分と共にゴミ置場として利用されている。

３　物件１，２の各土地に接面する地番３５番の土地は，国土交通省所有の公衆用道路である。

■　本件建物（物件３）について

１　室内の壁クロスに，剥がれや穴を修理した跡が見られた（写真⑤参照）。

２　リビングの床に，犬による傷が見られた（写真⑥参照）。

（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 （債務者兼所有者Aの元妻）	1　本件建物には，Aと家族で一緒に住んでいましたが，離婚して，令和6年3月ころ，Aは本件建物から出て行きました。 2　本件建物内で，犬（小型犬）を2匹飼っています。 3　私が本件建物に住むことについて，Aとの間で家賃のやり取りはありません。 4　本件建物は，オール電化住宅です。 5　リビングにあるテレビの下の棚が壊れています。 6　リビングの床に，犬による傷があります。 7　壁クロスが，剥がれたり穴が開いていたりしています。 8　物件1の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３）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。

（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 5月21日（木） 16：15－16：25	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
8年 6月 3日（水） 13：50－13：55	さいたま地方裁判所越谷支部	Ａに対し，本件建物使用に関する照会書・回答書作成送付
8年 6月12日（金） 10：45－10：50	さいたま地方法務局越谷支局	全部事項証明書交付申請
8年 6月16日（火） 10：40－11：15	目的物件所在地	物件立入調査（評価人同行），写真撮影，Ｂ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。

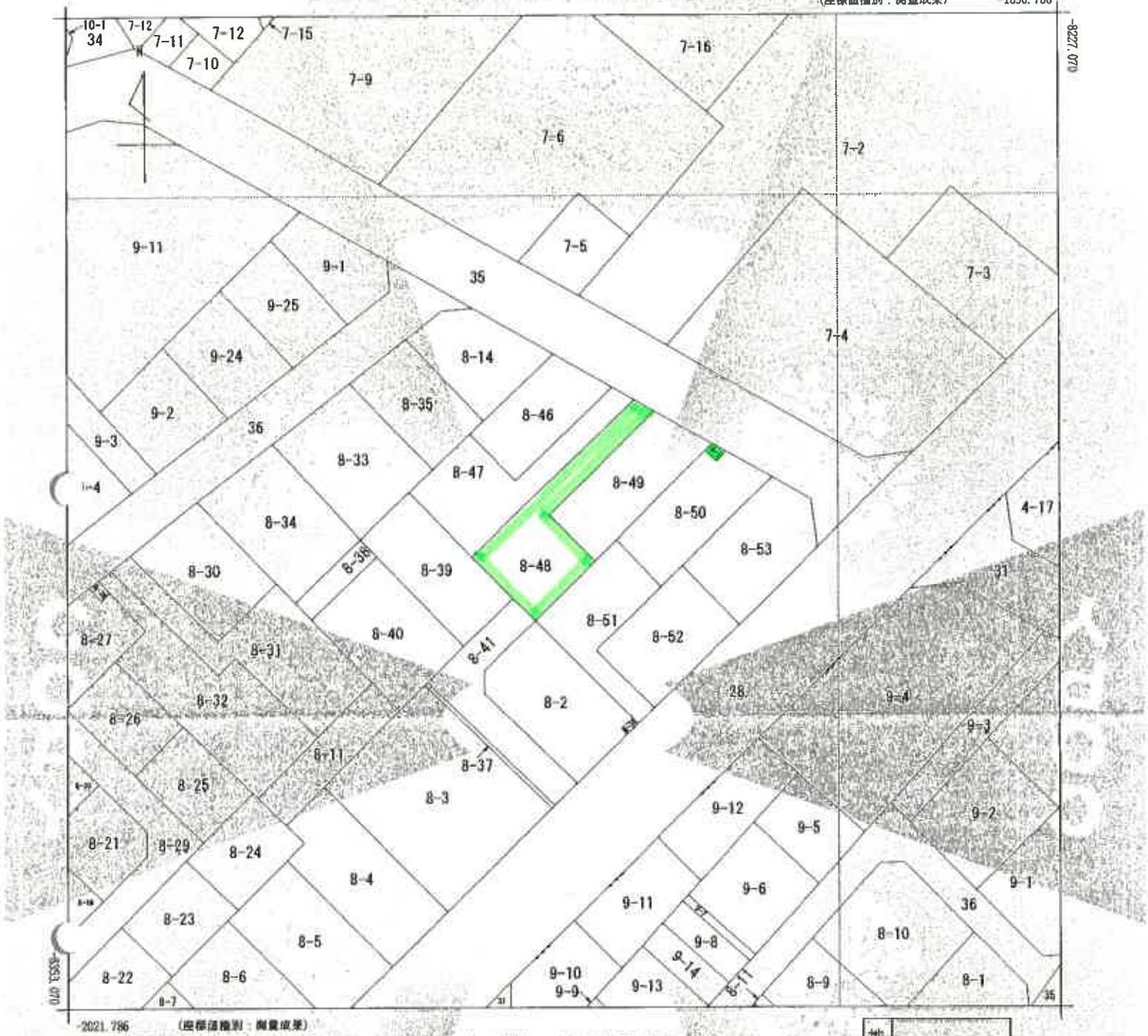
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

(座標値種別：測量成果) -1896.786



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による補正がされています。

地番区域見出	田中２丁目

請求部分	所在	北葛飾郡松伏町田中二丁目				地番	8番48		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年9月			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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3月5日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：令和2年4月24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3月5日　さいたま地方法務局越谷支局　登記官

地番	8-1, -46～-53	地積測量図
土地の所在	北葛飾郡松伏町田中二丁目	

1/2

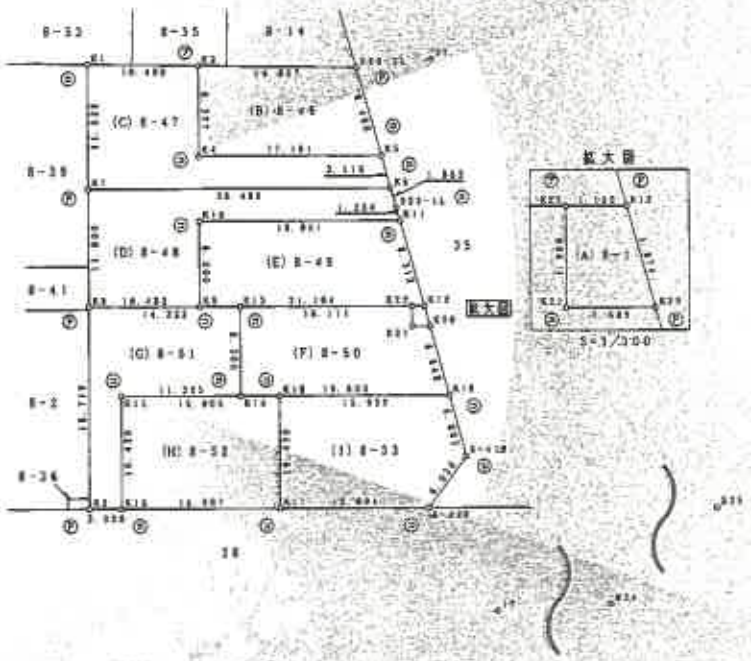
座標値増減求積表

地番	(A) 8-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
K32	-8617.393	-1648.510	8.611	
K31	-8630.447	-1647.277	3.937	
K30	-8637.382	-1646.073	-0.311	
K14	-8634.284	-1647.788	-2.337	
			合計	
			合計両積	
			地積	

地番	(B) 8-46			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
K3	-8553.144	-1678.526	-4.886	
K4	-8543.172	-1673.449	18.108	
K5	-8523.973	-1660.420	4.886	
K33-11	-8529.059	-1667.783	-18.166	
			合計	
			合計両積	
			地積	

地番	(C) 8-47			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
K1	-8641.288	-1685.999	0.613	
K7	-8638.804	-1678.813	28.295	
K6	-8630.519	-1667.714	17.382	
K5	-8629.073	-1660.420	-14.935	
K4	-8641.113	-1672.849	-18.108	
K3	-8638.144	-1678.526	-13.459	
			合計	
			合計両積	
			地積	

地番	(D) 8-48			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
K7	-8638.804	-1678.813	-12.163	
K8	-8628.[illegible]	-1674.297	15.189	
K9	-8615.030	-1682.827	1.937	
K10	-8614.289	-1668.446	7.829	
K11	-8622.044	-1655.007	10.244	
K33-11	-8621.543	-1655.986	-3.763	
K6	-8630.519	-1667.714	-21.817	
			合計	
			合計両積	
			地積	



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
	㊀	石杭	㊁	金属鋲	㊂	木杭
	㊃	コンクリート杭	㊄	金属杭		
	㊅	プラスチック杭	Ⓟ	金属プレート		

作製者	[redacted]	令和2年3月27日調製	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-2　(1/2)

登記年月日：令和2年4月24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3月5日　さいたま地方法務局越谷支局
登記官

地番	8-1, -46～-53	地積測
土地の所在	北葛飾郡松伏町田中二丁目	

2/2

座標値変換元座標表

地番	(E) 8-53			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn（Yn+1 － Yn-1）
K18	-8851.728	-1651.845	-4.336	
K07	-8859.154	-1644.335	17.211	
8-438	-8849.406	-1634.434	8.876	
8-439	-8843.433	-1635.259	-6.885	
K19	-8840.567	-1640.299	-16.389	
			合計	
			合計倍積	
			地積	

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
B24	-8817.143	-1582.805
B33	-8855.759	-1939.250
17	-8851.615	-1623.010
37	-8819.357	-1663.300

＊再測量又はパラメータ変換されていない。

使用した測地：任意座標・恒久的地物（測地成果2000）
座標系：Ⅸ系
測量年月日：令和2年3月30日

地番	(D) 8-43			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn（Yn+1 － Yn-1）
K10	-8845.359	-1658.440	-7.829	
K9	-8851.090	-1665.827	20.493	
K12	-8836.384	-1647.769	7.810	
K11	-8832.184	-1655.807	-20.474	
			合計	
			合計倍積	
			地積	

地番	(F) 8-54			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn（Yn+1 － Yn-1）
K13	-8848.396	-1660.981	-6.858	
K14	-8854.310	-1654.348	18.788	
K19	-8840.357	-1640.299	8.195	
K20	-8837.262	-1646.073	-6.978	
K21	-8838.447	-1647.377	-2.337	
K22	-8837.093	-1648.610	-12.814	
			合計	
			合計倍積	
			地積	

地番	(G) 8-31			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn（Yn+1 － Yn-1）
K8	-8858.444	-1670.397	2.824	
K9	-8871.796	-1657.167	13.268	
K10	-8859.882	-1658.839	-5.171	
K15	-8862.235	-1652.338	8.761	
K14	-8854.310	-1654.348	2.347	
K13	-8848.396	-1660.892	-15.029	
			合計	
			合計倍積	
			地積	

地番	(H) 8-32			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn（Yn+1 － Yn-1）
K12	-8847.355	-1651.228	-3.394	
K16	-8868.882	-1635.839	18.883	
K17	-8859.164	-1644.335	2.334	
K18	-8851.728	-1651.845	-18.023	
			合計	
			合計倍積	
			地積	

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
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	(K)	引照点
	㋓	コンクリート杭	㋔	金属杭		
	㋕	プラスチック杭	㋖	金属プレート		

作製者 [redacted]　令和2年3月31日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-2　(2/2)

登記年月日：令和3年8月2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3月5日　さいたま地方法務局越谷支局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	8番48
建物の所在	北葛飾郡松伏町田中二丁目8番地48

1階

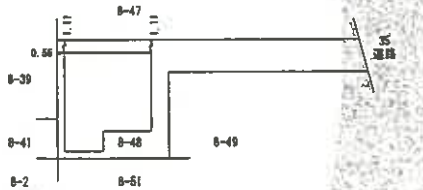


求積表		
3.640 × 1.820	=	6.624800
8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		66.248000
床面積		66.24 ㎡

2階



求積表		
8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		59.623200
床面積		59.62㎡



北

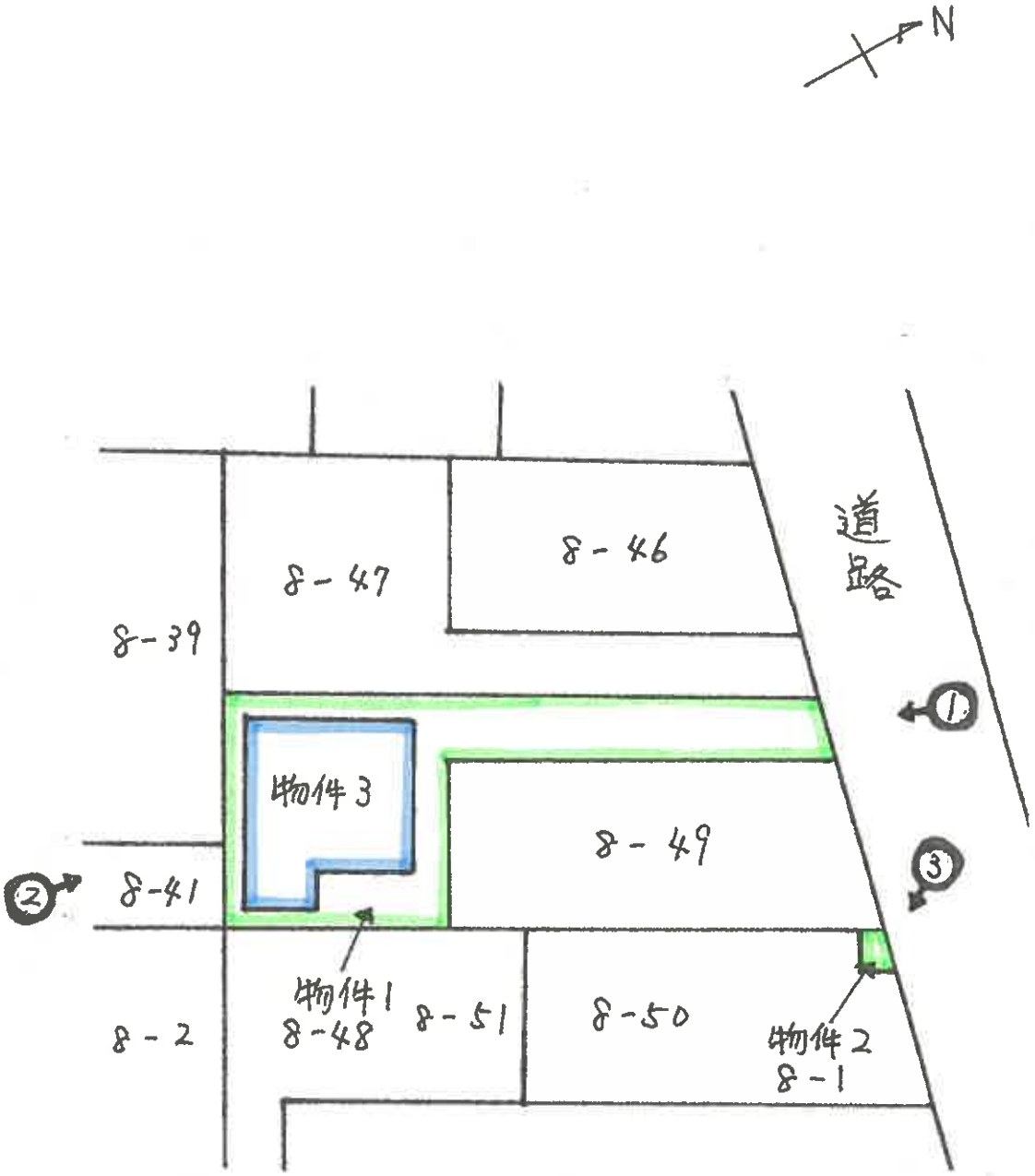
作成者 [redacted]　（令和 3 年 7 月 29 日作成）　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

調査番号：8-3

土地建物位置関係図



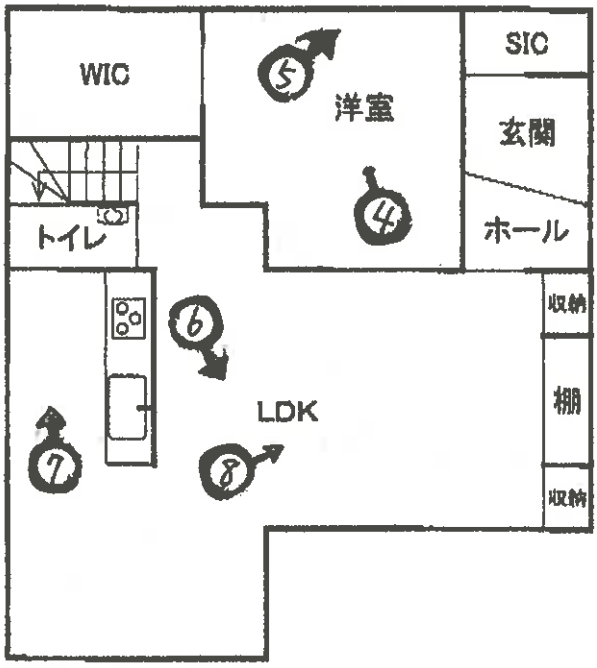
（ ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。）

建 物 見 取 図

（ ← 写真撮影位置 ）

令和8年(ケ)第30号

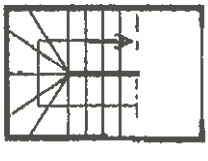
1階



2階



塔屋



（屋上）

⑪

（ 13 枚目）

本件建物



①

本件建物



②



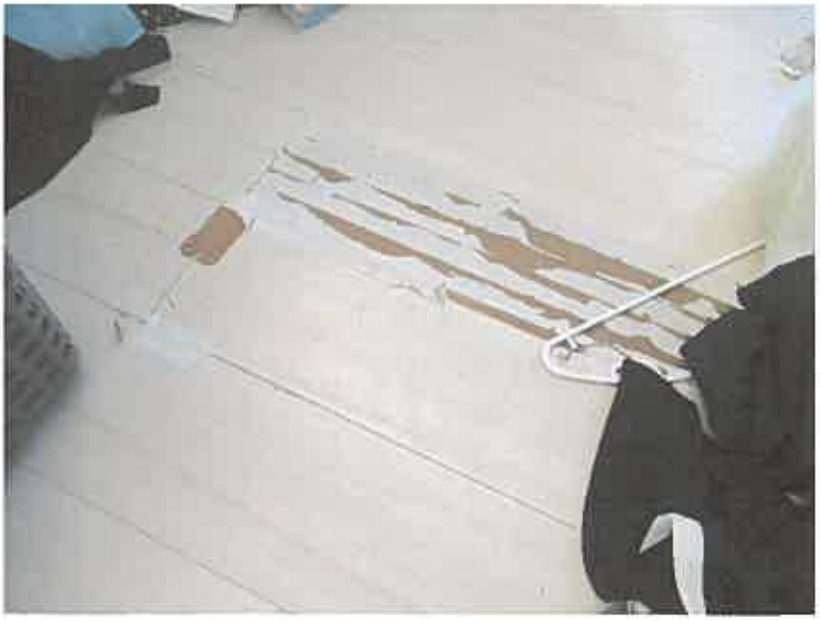
③



④



⑤



⑥



7



8



9



10



11

令和８年(ケ)第　３０　号
令和８年　６月１６日　現地調査
令和８年　７月１４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　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の１

３　所　　在　　北葛飾郡松伏町田中二丁目８番地４８

　　家屋　番号　　８番４８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　６６．２４平方メートル
　　２階　　５９．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１７，９８１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，８２０，０００円
物件２（土地）	金　１，０００円
物件３（建物）	金　１５，１６０，０００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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	――――――
3	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及び物件２）

位置・交通	東武伊勢崎線「北越谷」駅の北東方約4.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「松伏役場前」バス停の西方約300ｍに位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域。 接近条件としては、松伏第二小学校まで約130m、松伏第二中学校まで約1.8Km。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし ◇高さ制限10ｍ ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件(物件1)	地積 形状 地勢 その他	170.58㎡(物件1) 不整形(鉤型) 略平坦 特になし
接面道路の状況(物件1)	北東約8ｍ舗装町道（建築基準法上の道路） 西一部約4ｍ舗装私道（建築基準法上の道路(間にブロック塀があり、接面しているが利用は不可)） 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	物件１については物件３建物の敷地。物件２の土地は共有者が共同で利用するゴミ置場である。	
供給処理施設(物件1)	上水道：あり ガス配管：あり(物件３建物はオール電化仕様) 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)物件１の土地は路地状部分を有する鉤型の不整形地となっており、地積測量図に基づく間口は約3.1m、路地状部分の幅員は約3mで延長は約18.8mである。 外周のブロック塀、境界標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が、路地状部分のブロックフェンス等での内々の幅員は約2.8m程度であった。境界、地積等の詳細については正確には専門家の測量を要する。 なお、建築物の建築に際しては、埼玉県建築基準法施行条例第3条による制限があるが、路地状部分の長さが15m以上20m未満の場合、路地状部分の幅員は3mを要する。物件3建物建築時の建築計画概要書を確認したところ、同但書の適用はなかったことから同基準は満たしているものと思料される。詳細については、松伏町新市街地整備課にて確認されたい。 (b)松伏町地域安全課地震・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利根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。なお、占有者Ｂによると、今までに大雨による浸水被害などはないとのことであった。

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）：　令和3年7月29日新築 経　過　年　数：　約5.0年 経済的残存耐用年数：　約20.0年
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　スレートぶき・陸屋根 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、その他 設　備：　電気、給排水等 その他：　オール電化仕様 ※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)占有者Ｂによると、雨漏り、大きな不具合、建付の悪いところなどはないとのことであるが、各所に傷み、汚れがあるとのことであった。下記の通り、経年に比して、全体的に傷み、汚れが顕著であった。 1階洋室の壁クロスに剥がれ、穴が開いている箇所が見られたほか、リビングの棚が壊れていた。2階北側洋室収納のドアが壊れており、南西側洋室収納のドアに穴が開いており、直したあとが見られた。 (b)室内で小型犬を2匹飼育している。1階リビング、2階ホール、南側中央の洋室などに犬によると見られる床の傷み、汚れが認められた。 (c)屋上への出入りのための塔屋がある。

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	65,200	0.83	170.58	0.97	1.0	8,950,000

※ 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　松伏－3

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
65,800円/㎡	× 100.5/100	× 100／101.5	× 100／100	＝ 65,200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で劣るが、接近条件で優る。総合でほぼ同等。

イ 個 別 格 差 ：　形状　－17%　計　－17%

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 ：特になし

②　物件2（土地～ゴミ置場(雑種地部分)）

物件２の市場価値を、標準画地価格の2%水準と査定した。

物件番号	標準画地価格(円／㎡) ア	個別格差 イ	地　積(㎡) ウ	共有持分割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	65,200	0.02	2.70	1/8	1,000

イ 個 別 格 差 ：価　値　率　を2%と査定した。

② 物件３(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
3	175,000	125.86	0.76	16,740,000

ウ 現 価 率：

経過年数5年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率(建物の現況、中古建物の市場性等を考慮)－5%

(計算式) 20／(5+20)×(1-0.05)

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	8,950,000	0.55	法定地上権	4,920,000
合　計				4,920,000

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）（アエイ）×ウ×エ×オ
1	8,950,000	−4,920,000		1.0	0.7	2,820,000
2	1,000			1.0	0.7	1,000
3	16,740,000	+4,920,000	1.0	1.0	0.7	15,160,000
一括価格（合計）						17,981,000

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。

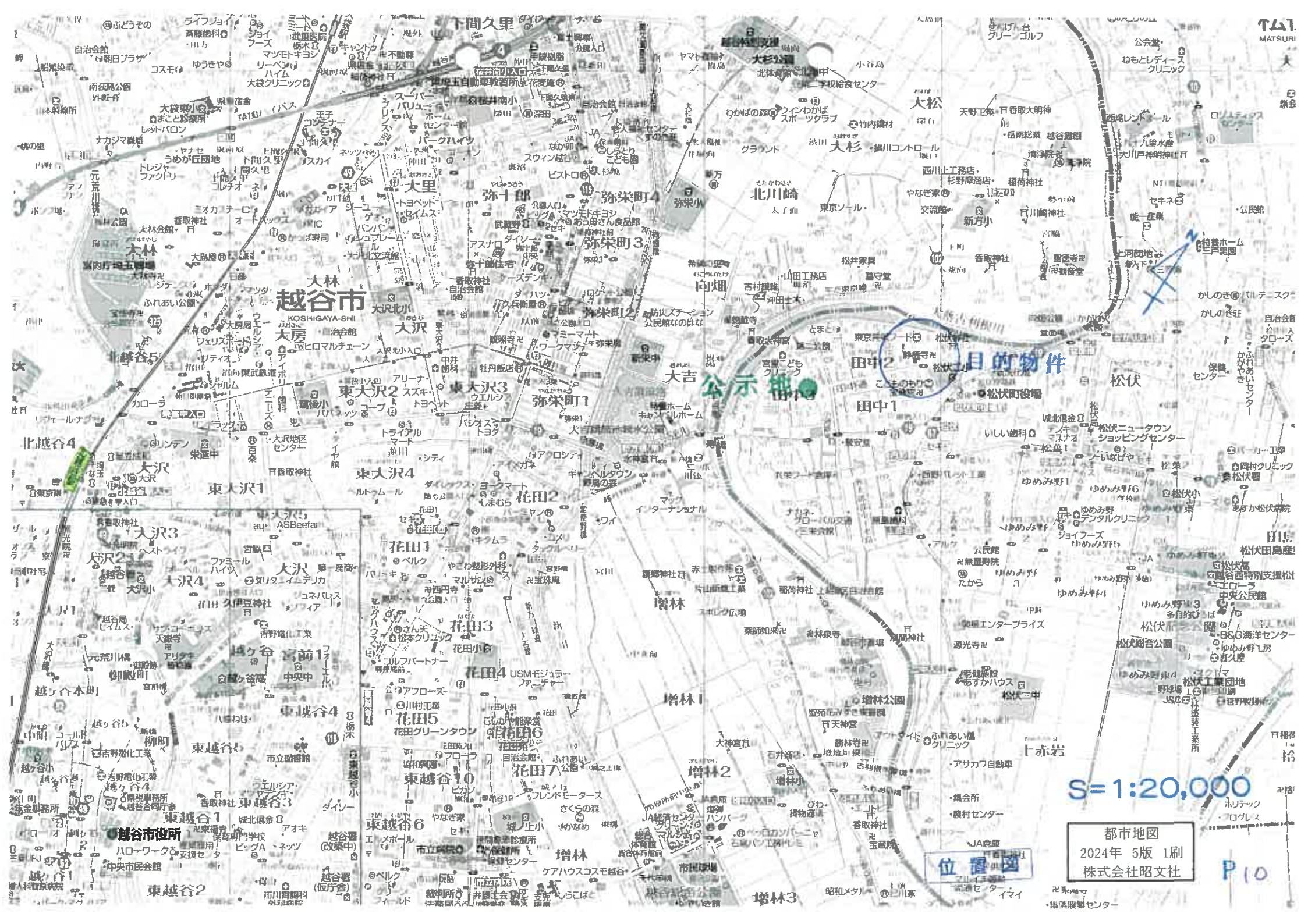
第６　参考価格資料

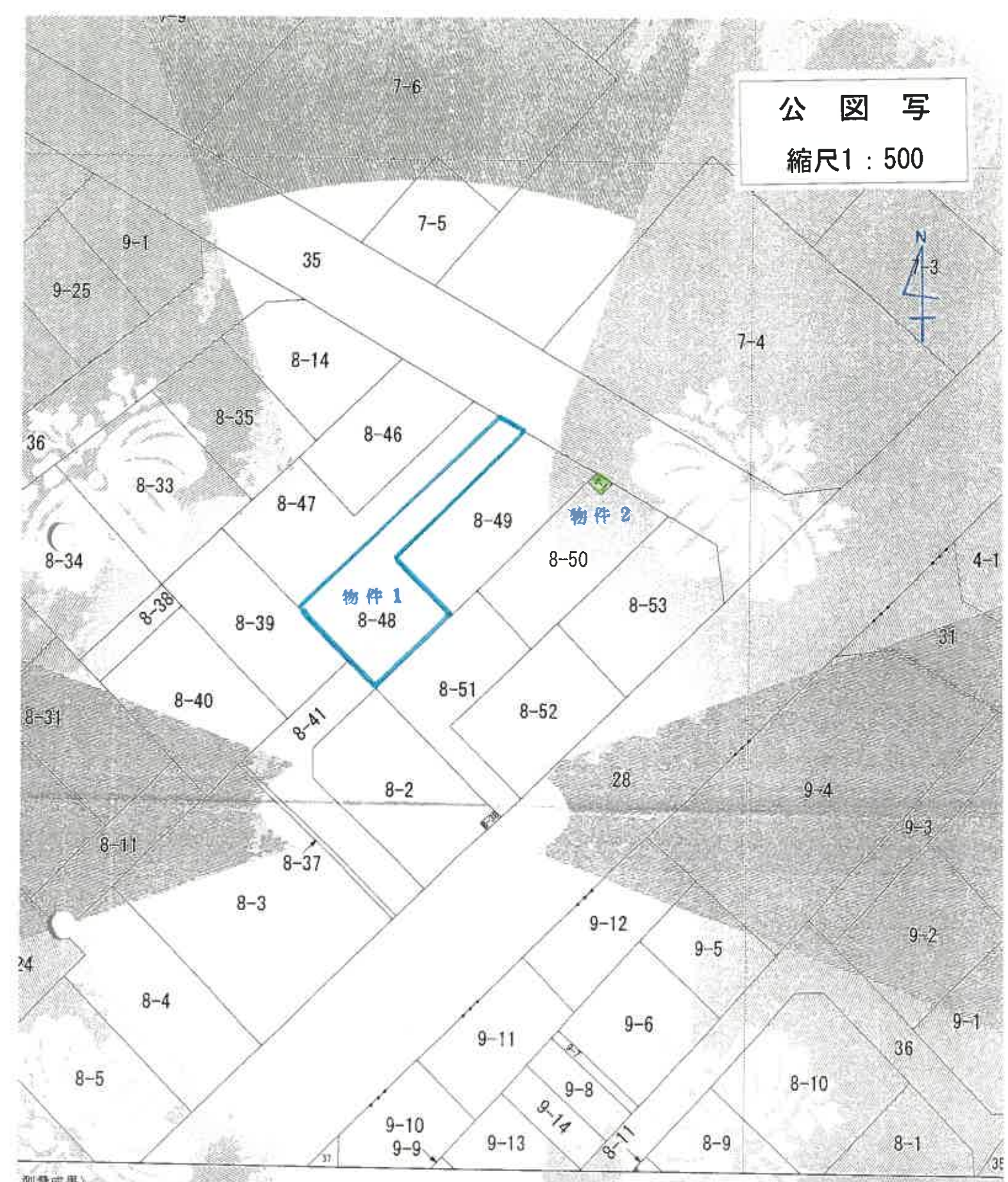
地価公示価格　（ 松伏－3 ）
所　　在 ： 北葛飾郡松伏町田中3丁目11番9
価　　格 ： 65,800円/㎡
位　　置 ： 東武伊勢崎線「北越谷」駅約3.8km(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 186㎡
供給処理施設 ： 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 ： 北西6m町道
用 途 指 定 等 ： 第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

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)
6　仮名一覧表

以　上


越谷市
KOSHIGAYA-SHI
公示地
目的物件
位置図
S=1:20,000
都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社
P10



測量成果）
た座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

登記年月日：令和2年4月24日

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
令和8年3月5日
さいたま地方法務局松伏出張所
登記官

地積測量図

地番	8-1、46～53
土地の所在	北葛飾郡松伏町田中二丁目

縮尺 1/500

座標値求積表

地番	A(8-1)				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)	
K12	-8537.553	-1648.810	0.511		
K11	-8538.447	-1641.217	2.532		
K10	-8537.282	-1646.075	-6.817		
K12	-8538.134	-1647.788	-2.537		
			合計		
			合計の絶対値		
			地積		㎡

地番	(B) 8-48			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)
K3	-8535.144	-1618.226	-4.886	
K4	-8541.113	-1617.649	18.106	
K5	-8529.373	-1604.420	4.886	
K22-21	-8524.651	-1607.783	-18.106	
			合計	
			合計の絶対値	
			地積	㎡

地番	(C) 8-47			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)
K1	-8542.388	-1686.088	0.013	-4433.545048
K7	-8550.604	-1678.011	28.385	-245347.334348
K6	-8532.619	-1651.714	17.883	-151838.480067
K5	-8529.373	-1668.420	-14.935	128671.203255
K4	-8541.113	-1672.649	-18.106	156455.891978
K3	-8535.144	-1678.526	-13.470	116142.686802
			合計	-245.535618
			合計の絶対値	172.1676890
			地積	172.16 ㎡

地番	(D) 8-48			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)
K7	-8550.604	-1678.011	-28.385	245347.334348
K8	-8547.454	-1670.297	45.188	-13140.[illegible]
K9	-8501.040	-1652.825	1.837	-1685.[illegible]
K10	-8501.389	-1654.440	-1.830	1673.[illegible]
K11	-8537.154	-1651.007	13.348	-12[illegible]
K22-21	-8524.343	-1656.056	-2.207	[illegible]
K6	-8532.619	-1651.714	-21.917	[illegible]
			合計	[illegible]
			合計の絶対値	[illegible]
			地積	[illegible] ㎡



凡例	記号	境界点の種別	記号	境界標の種別
	①	石　杭	⑪	金属鋲
	②	コンクリート杭	⑫	金属杭
	③	プラスチック杭	⑬	[illegible]

作製者　土地家屋調査士 [redacted]　平成 5 年 11 月 [illegible] 日

申請人 [redacted]

請求番号：8-2　(1/2)

A3判をA4判に縮小

P/2

登記年月日：令和2年4月24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3月5日　さいたま地方法務局長 ○○

地番	8-1～46～53	地積測
土地の所在	北葛飾郡松伏町田中 丁目	

(2/2)

地番	(H) 8-53				
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn－1	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	
K18	-8651.728	-1651.645	-4.036		
K17	-8659.154	-1644.335	17.211		
K16	-8669.682	-1634.434	2.030		
K15	-8662.423	-1632.259	-8.885		
K18	-8651.537	-1640.289	-16.386		
			合計		
			合計面積		
			地積		

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
B14	-8612.142	-1583.802
B15	-8555.759	-1539.254
1T	-8651.615	-1623.010
3T	-8619.367	-1663.300

＊再測量又はパラメータ変換されていない。

使用した測地　：任意座標・恒久的地物（測地成果２０００）
座　標　系：区　系
測量年月日：令和2年3月30日

直角座標法求積表

地番	(E) 8-49				
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn－1	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	
K10	-8645.389	-1555.440	-7.820		
K9	-8651.090	-1562.977	29.453		
K12	-8636.284	-1547.188	1.470		
K11	-8632.164	-1533.035	10.903		
			合計		
			合計面積		
			地積		

地番	(F) 8-50				
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn－1	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	
K13	-8648.396	-1660.691	-5.658		
K14	-8654.310	-1656.288	19.792		
K19	-8640.557	-1640.298	8.195		
K20	-8637.262	-1648.672	-6.978		
K21	-8638.447	-1647.272	-2.537		
K22	-8637.093	-1648.610	-12.814		
			合計		
			合計面積		
			地積		

地番	(G) 8-51				
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn－1	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	
K8	-8658.444	-1671.287	2.924		
K2	-8671.786	-1653.167	15.268		
K16	-8669.682	-1653.028	5.171		
K15	-8662.255	-1662.319	0.761		
K14	-8654.310	-1656.288	2.247		
K13	-8648.396	-1660.691	16.029		
			合計		
			合計面積		
			地積		

地番	(H) 8-52				
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn－1	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	
K17	-8662.255	-1647.238	-7.264		
K16	-8669.682	-1634.343	16.063		
K17	-8659.154	-1644.335	0.584		
K18	-8651.728	-1651.645	-16.023		
			合計		
			合計面積		
			地積		

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界点の番号
凡例	○ 石杭	◎	金属鋲		
	□ コンクリート杭	⊕	金属杭		
	▽ プラスチック杭	▽	金属プレート		

作製者　土地家屋調査士 [redacted]　令和2年3月30日

申請人 [redacted]

縮尺 1/

調査番号　8-2　(2/2)

A3判をA4判に縮小

P 13

登記年月日：令和3年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
令和8年3月5日　さいたま地方法務局越谷支局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	8番48
建物の所在	北葛飾郡松伏町田中二丁目8番地48

1階

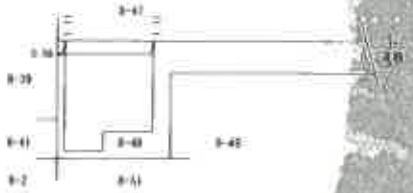


求積表		
3.640 × 1.820	=	6.624800
8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		66.248000
床面積		66.24 ㎡

2階



求積表		
8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		59.623200
床面積		59.62 ㎡



作成者 [redacted]　平成29年3月6日

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：8-3

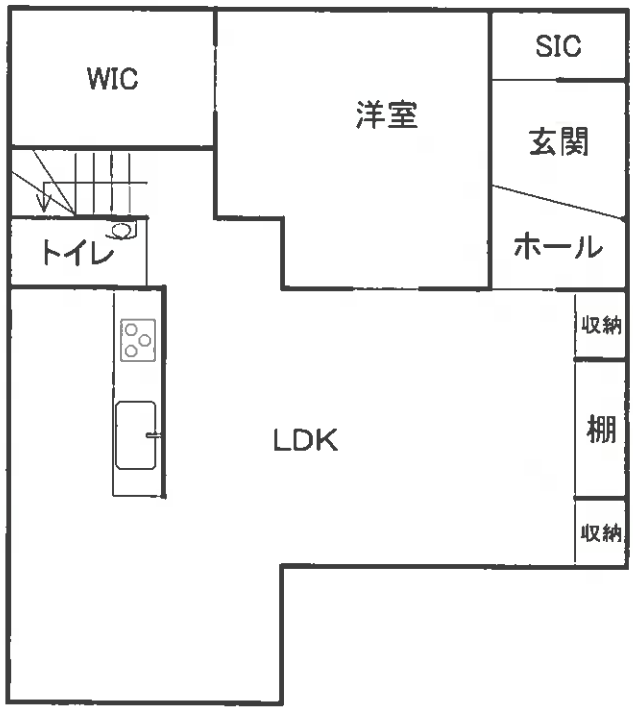
A3判をA4判に縮小

P14

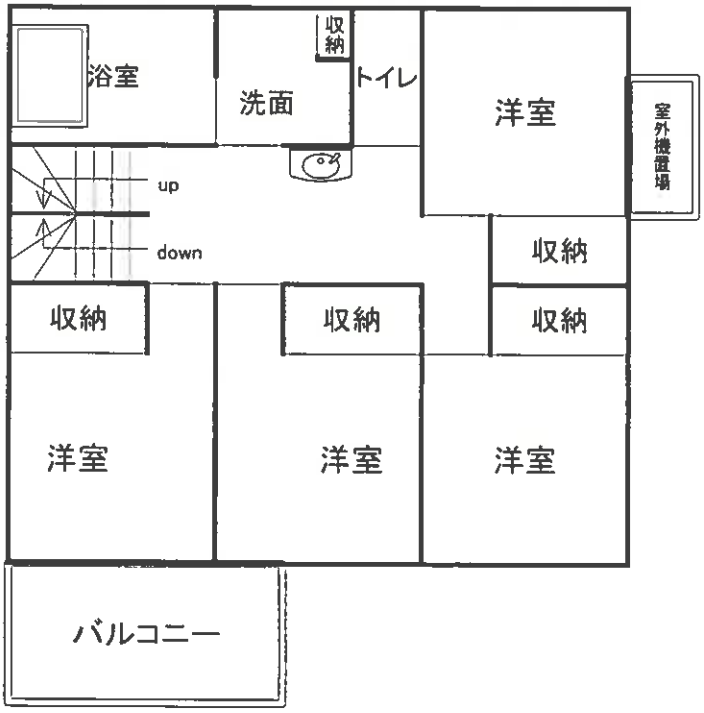
建 物 見 取 図

令和8年(ケ)第30号

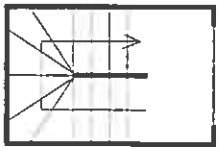
1階



2階



塔屋



(屋上)