

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八塚 智子

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月12日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 3日 午前10時00分から 令和 6年 6月14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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	24,960,000 19,968,000	一括	4,992,000	128,626	21,936
1	7,220,000				
2	17,740,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 越谷市大字恩間字天神下  
地 番 576番3  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)

所 在 越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業  
街区番号 94街区  
画地番号 13画地  
地 積 約195平方メートル

2 所 在 越谷市大字恩間字天神下576番地3 (換地 同所  
予定地番94街区13画地)  
家屋 番号 576番3  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 46.37平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 原 澤 由 子

---

---

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

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

【物件番号2】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）

## 物 件 目 録

1 所 在 越谷市大字恩間字天神下  
地 番 576番3  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)

所 在 越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業  
街区番号 94街区  
画地番号 13画地  
地 積 約195平方メートル

2 所 在 越谷市大字恩間字天神下576番地3 (換地 同所  
予定地番94街区13画地)

家屋 番号 576番3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 46.37平方メートル



令和5年(ケ)第102号  
令和5年12月25日受理  
令和6年1月26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

物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市大字恩間字天神下  
地 番 576番3  
地 目 宅地  
地 積 198.34平方メートル
- 2 所 在 越谷市大字恩間字天神下576番地3 (換地 同所  
予定地番94街区13画地)
- 家屋 番号 576番3  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 51.34平方メートル  
2階 46.37平方メートル





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 ■西大袋土地区画整理事業94街区仮換地指定図(仮換地証明書に添付)のとおり
占有者及び占有状況	■債務者兼土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1の土地に物件2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	その他の事項記載のとおり
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 種類: □ある 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	その他の事項記載のとおり
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  
(2枚目)

## その他の事項

## ■目的土地（物件1）関係

- 1 物件1の土地と隣接地との関係は、ブロック・フェンス塀および道路接面等により区分されており、明確である。
- 2 物件1の土地については、越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業により、次のとおり仮換地が指定されている（仮換地指定日平成12年4月4日）。

土地の表示（従前の土地）					仮換地		
大字 町	字丁目	地番	地目	地積㎡	街区番号	符号	地積㎡
恩間	天神下	576-3	宅地	198.34	94	13画地	195

- 3 本土地については上記土地区画整理事業に伴い清算金の徴収が発生する見込みである（越谷市職員によれば4ポイントの予定である）。
- 4 債務者兼所有者によれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 5 物件1西側に接面し、その一部が換地後の94街区13画地に組み入れられる地番576-2の土地は越谷市所有の現況雑種地である（登記上の地目は公衆用道路である）。
- 6 道路への接道については、上記の物件1西側地番576-2、越谷市大字大竹字仲久保837-4（越谷市所有の雑種地）、同764-2（越谷市所有の水路敷）を介して同755-1の越谷市所有の公衆用道路に接道しており、通行に支障はない。

## ■目的建物（物件2）関係

- 1 目的建物はおおむね経年並みに維持がなされている。2階廊下の角の壁など複数カ所に損傷が見られた（写真⑬参照）。
- 2 室内で小型犬が3匹飼育されている（これらによる大きな損傷は見られなかった）。
- 3 物件2屋根上に太陽光発電用パネルが設置してあり（写真⑭参照）、室内に太陽光発電システムが存在した。  
債務者兼所有者によると i) 平成31年1月ころに物件2とは別途設置 ii) 残債は不明であるが、設置費用は約302万円、月々14,021円ずつ返済していた iii) 所有権が債務者兼所有者にあるか債権者に留保されているかは不明、とのことである。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼共有者</p>	<p>1 本物件には私と家族が居住しています。</p> <p>2 境界などについての争いはありません。</p> <p>3 雨漏りやシロアリなどはないと思います。</p> <p>4 太陽光発電システムについては、平成31年1月ころに物件2とは別途設置しました。残債は不明ですが、設置費用は約302万円、月々14,021円ずつ返済していました。所有権が私にあるか債権者に留保されているかはわかりません。</p>
<p>■越谷市都市整備部 市街化整備課職員</p>	<p>1 物件1の土地についての換地処分は令和10年度末の予定です。</p> <p>2 土地区画整理事業に伴い清算金の徴収が4ポイント発生する見込みです。</p> <p>3 買受人等が何か不明な点がある場合は、こちらまで確認いただければと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、街路網図、仮換地置図、仮換地指定図、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、現況及び関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。
- 3 太陽光発電システムの残債については詳細不明であるが、設置費用約 302 万円、月々の返済額 14,021 円とのことであるから、あくまで推定ではあるが、令和 3 年までの弁済と仮定すると、残債は 250 万円以上存在する可能性があるとして推定される（遅延損害金除く）。

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

(5 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5年12月27日(水) 14:10-14:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影、現況調査依頼文書差置
令和6年1月5日(金) 14:30-14:40	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和6年1月21日(日) 14:00-14:25	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和6年1月24日(水) 13:10-13:20	さいたま地方法務局 越谷支局	目的土地の接道調査のため越谷市大竹字仲久保の公図および隣接土地の全部事項証明書を取得
令和6年1月24日(水) 16:00-16:20	越谷市役所(市街地整備課)	目的土地に関する仮換地証明書, 底地証明書, 仮換地図, 街路網図を取得, 市の担当者より聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていた。当職の呼びかけに応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月21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

(6枚目)



(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	所在	越谷市大字恩間字天神下		地番	576番3		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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5年11月1日  
 さいたま方法務局越谷支局  
 登記官

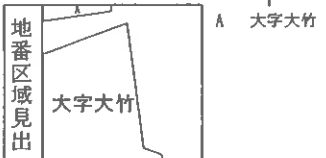
請求番号：14-1  
 (1/1)

(7 枚目)

イ 878-2    ハ 879-2    ホ 880-2    ニ 802-8  
 ロ 879-1    ニ 879-3    ヘ 880-3    ノ 837-4



(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	所在	越谷市大字大竹字仲久保			地番	755番7		
出力尺	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6年1月24日  
 さいたま地方務局越谷支局  
 登記官

請求番号：11-1  
 (1/1)

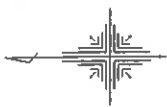
( 8 枚目)

公用

越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業 街路網図

縮尺 五千分之二

公用



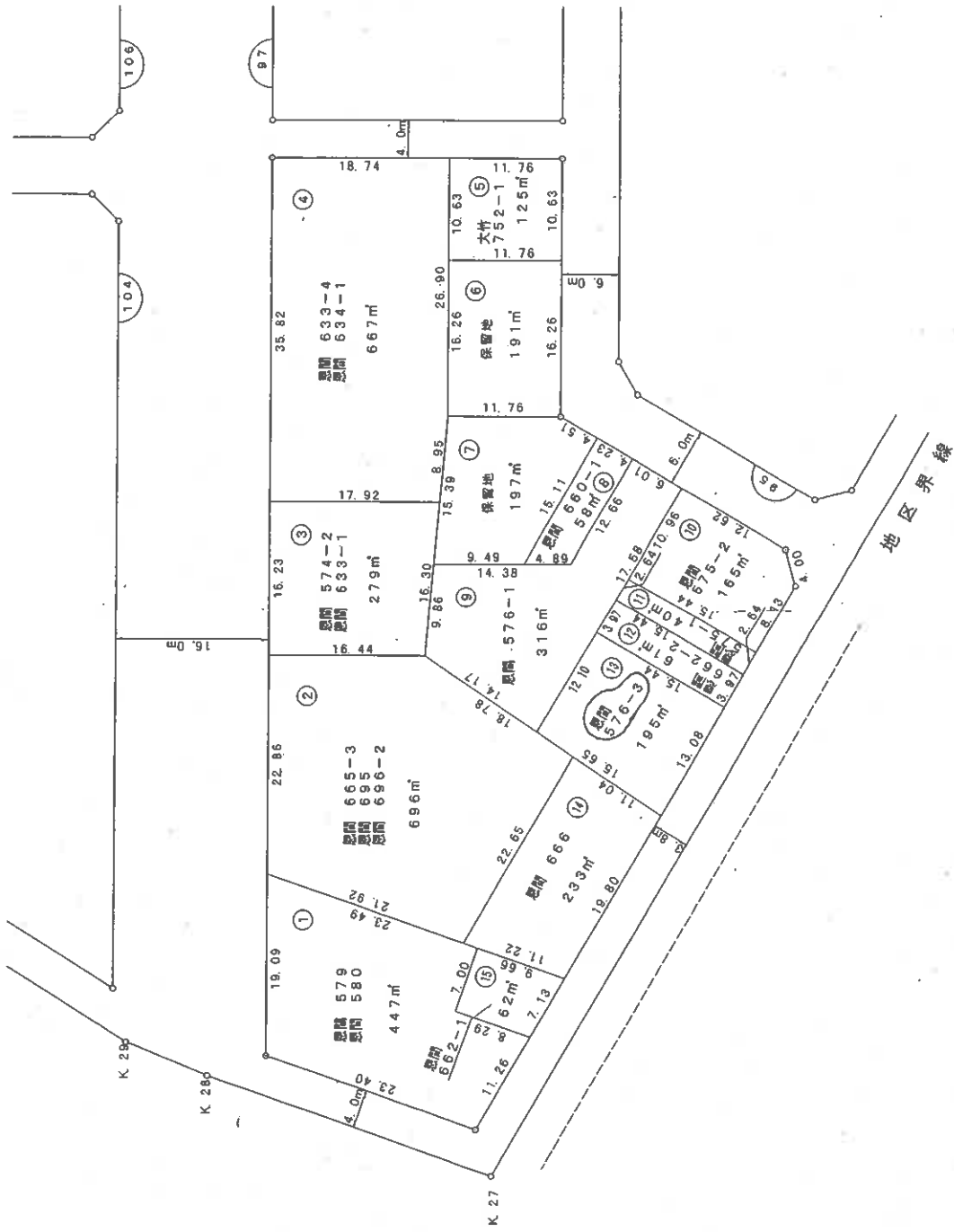
1:5,000

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小



94街区



A3判をA4判に縮小

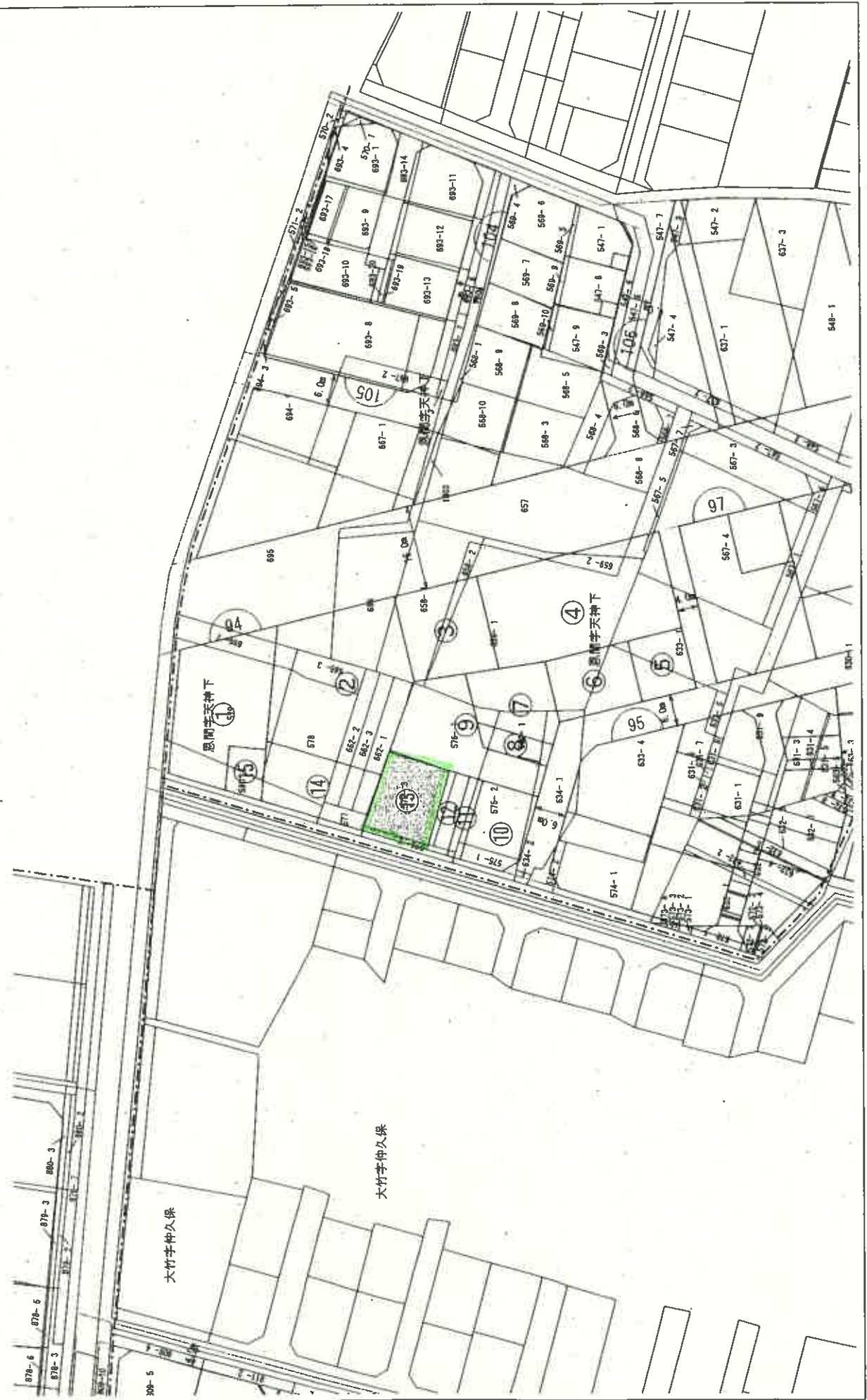
令和6年(2024年)1月24日 現在の仮換地図です。  
 ※なお、後日の仮換地変更や換地処分に伴う出来形確認測量により  
 位置、寸法等の変更が生じることがありますのでご了承ください。

街区仮換地指定図

94

西大袋土地区画整理事業

1:1,000



(// 枚目)

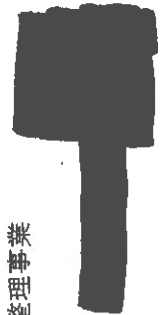
仮換地証明書

申請者住所 越谷市東越谷9-34-2  
氏名 さいたま地方裁判所越谷支部

土地の表示

従前の土地				仮換地				清算金	備考
大字	字	地番	地目	土地登記簿地積(㎡)	街区	画地	仮換地地積(約)		
恩間	天神下	576-3	宅地	198.34	94	13	195	換地処分時における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われます。	

証 西大袋 第 665 号  
上 記 証 明 する。  
令和6年(2024年)1月24日



※注 土地区画整理事業地内の土地の売買等を行う場合は、清算金(土地の権利の移動に伴い、土地に付いている清算義務も移動する)の清算を譲渡人、譲受人のどちらから行うかを契約しておいて下さい。

越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業  
施行者 越谷市  
代表者 越谷市長

底地証明書

公用

申請者 住所 越谷市東越谷9-34-2  
氏名 さいたま地方裁判所越谷支部

土地の表示

仮換地指定先の底地			仮換地			備考
大字	字	地番	街区	画地	清算金	
恩間	天神下	576-2	94	13	換地処分時における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われます。	
恩間	天神下	576-3				
恩間	天神下	577				
恩間	天神下	662-1				

※注 土地区画整理事業地内の土地の売買等を行う場合は、清算金（土地の権利の移動に伴い、土地に付いている精算義務も移動する）の精算を譲渡人、譲受人のどちらから行うかを契約しておいて下さい。

証 西大袋 第 666 号  
上記証明する。  
令和6年(2024年)1月24日

越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業  
施行者 越谷市  
代表者 越谷市長

公用

登記年月日：昭和55年4月11日

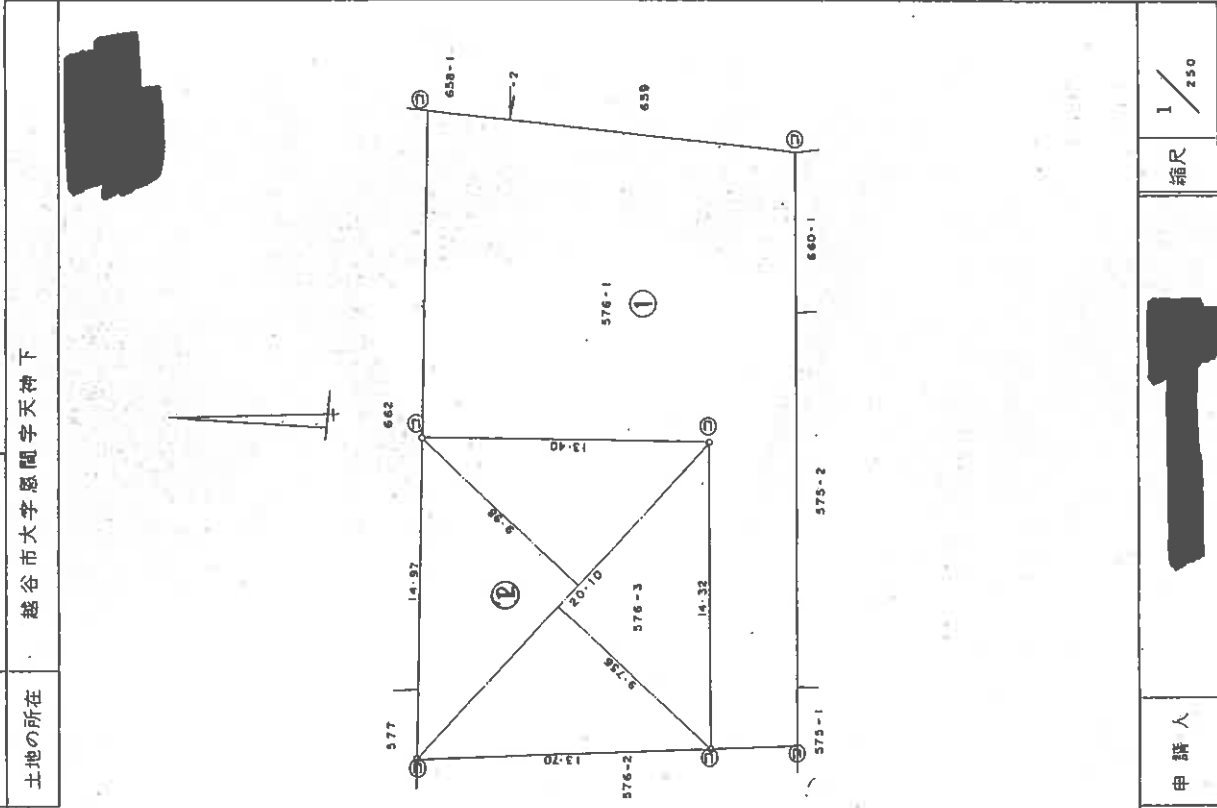
0034123

55.4.11

地積測量図

地番 376-3、376-4

土地の所在 越谷市大字恩間字天神下



面積計算(単位m)

①  $504.38 - 198.3468 = 306.0432$        $306.04 \text{ m}^2$

②  $20.10 \times (9.98 + 9.756) \div 2 = 198.3468$        $198.34 \text{ m}^2$

A3判をA4判に縮小

凡例	①	②	③	④	⑤
境界線の種類	石	コンクリート杭	金属杭	金属杭	金属杭
境界線の備考	アラスチック杭	金属杭	金属杭	金属杭	金属杭
境界線の備考					
境界線の備考					

製作者 土地家屋調査士 埼玉縣 [Redacted] (昭和55年4月1日作製)  
 申請人 [Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和5年11月1日 さいたま市地方務局総合支庁 登記部

登記年月日：平成31年3月8日

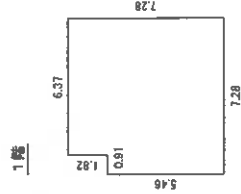
各階平面図

家屋番号 576番3

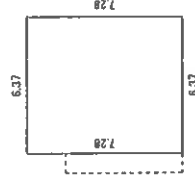
建物図面

建物の所在  
越谷市大字恩間字天神下576番地3  
(熟地) 同所予定地番94街区13画地

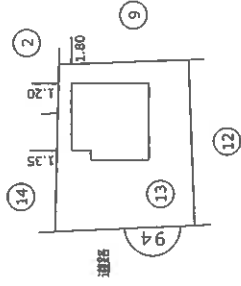
1階  
 6.37 x 7.28 = 46.37360  
 0.91 x 5.46 = 4.96860  
 計 51.34220  
 床面積 51.34 m<sup>2</sup>



2階  
 6.07 x 7.28 = 44.19360  
 床面積 44.19 m<sup>2</sup>



A3判をA4判に縮小



作成者

大坂市西  
[Redacted]  
(平成31年2月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

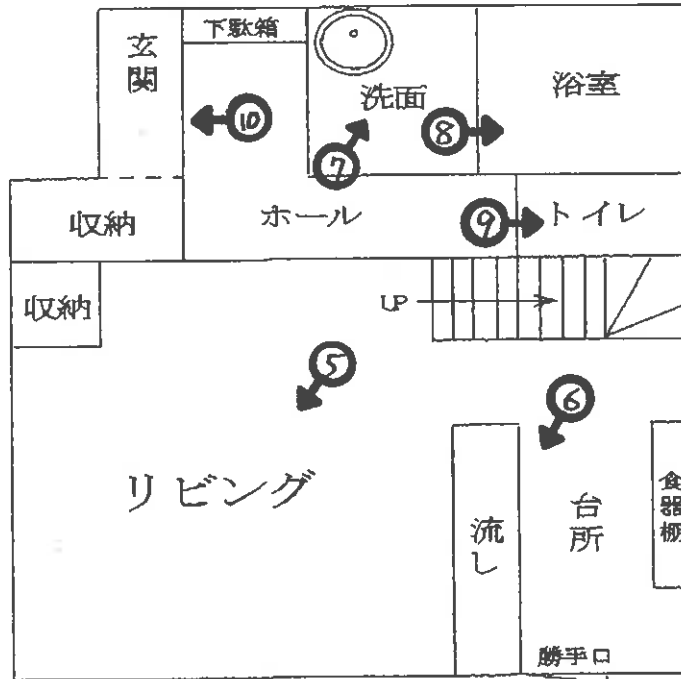
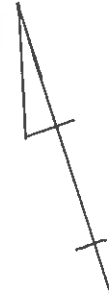
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年11月1日 さいたま市地工務局越谷支局

登記官

(15枚目)

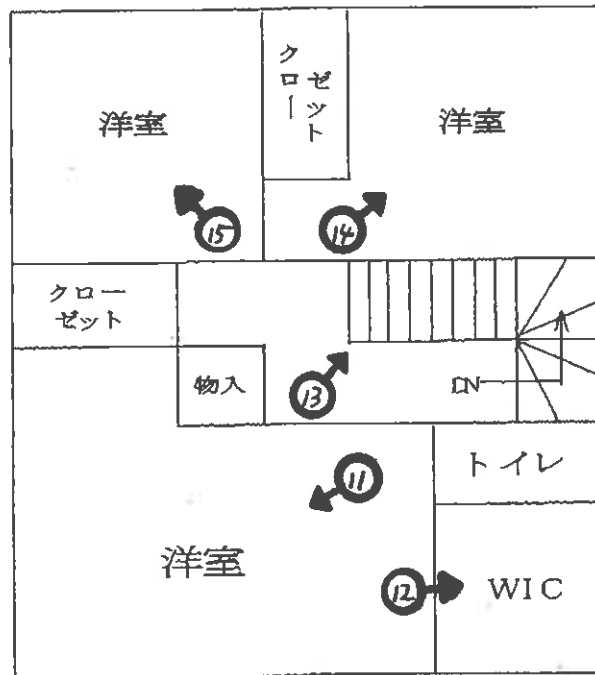
請求番号：14-3

# 建物見取図



1階

(写真撮影位置○→)



2階



1



2



3

(17 枚目)





4



5



6

(18 枚目)



7



8



9

(19 枚目)



10



11



12

(20 枚目)



13



14



15

(2/ 枚目)

令和5年 (ケ)第 102号  
令和6年 1月21日 現地調査  
令和6年 1月26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

物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 越谷市大字恩間字天神下                               |
|   | 地 番   | 576番3                                     |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 198.34平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 越谷市大字恩間字天神下576番地3 (換地 同所<br>予定地番94街区13画地) |
|   | 家屋 番号 | 576番3                                     |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 46.37平方メートル          |

## 第1 評価額

一括価格	
金 24,960,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,220,000円
物件2 (建物)	金 17,740,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	別紙仮換地証明書記載のとおり  仮換地地積 約195㎡
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	
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」駅の北西方約1.1km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅の他、農地等も見られる区画整理中の住宅地域である。 接近条件としては、大袋小学校まで約800m、大袋中学校まで約1.2kmである。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域  越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業施行地区、 西大袋地区計画・西大袋地区整備計画・⑤地区(住宅地A地区) 越谷市まちの整備に関する条例 越谷市景観計画・越谷市景観条例等
画地条件	地形 積状 地勢 その他	約195㎡(仮換地面積) 整形 略平坦 特になし
接面道路の状況	北西約7m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	(物件2)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 ガス配管:なし 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」としている。	
特記事項	<p>1、越谷市役所にて調査した内容は次のとおりである。</p> <p>①越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業施行地区内にある。</p> <p>②94街区13画地・仮換地積約195㎡については平成12年4月4日付で仮換地に指定されている。なお上記仮換地については、使用収益開始日は現在未定であるとのことである。</p> <p>③本件区画整理事業は令和11年3月31日に完了予定であるとのことである。</p> <p>④清算金については、現況調査報告書記載のとおりである。 徴収予定で、金額は未確定とのことであるため、考慮しない。</p> <p>2、物件2建物の建物敷地として使用している部分については、既に事実上フェンス・ブロック塀等で区画されている。</p> <p>3、東側に作業所があるが、本件とは関係はないとの陳述である。</p>	

## 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31年2月19日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス貼、その他 床：フローリング、その他 設備：電気、給排水等 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	普通。
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、太陽光発電システムがある。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 2、室内で犬を3匹飼っているため、傷等若干あり。 3、外壁に汚れ等あり。

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	105,000	0.99	195	0.99	20,070,000

※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)

基準地価格 越谷-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $104,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ±0%

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、格差なし。

イ 個別格差 : 方位 +2% 形状・規模・使用収益開始日が現在未定であること等 -3%

ウ 地積 別紙仮換地証明書のとおり

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2(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
2	190,000	97.71	0.60	11,140,000

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(中古建物の市場性・管理状況・太陽光発電システムの費用・耐用年数・メンテナンス費用・ローン未払い分・所有権留保不明等も考慮)-25%

(計算式)  $20 / (5+20) \times (1-0.25)$

## 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	20,070,000	0.55	法定地上権	11,040,000

### 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	20,070,000	-11,040,000		1.0	0.8	7,220,000
2	11,140,000	+11,040,000	1.0	1.0	0.8	17,740,000
一括価格(合計)						24,960,000

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。

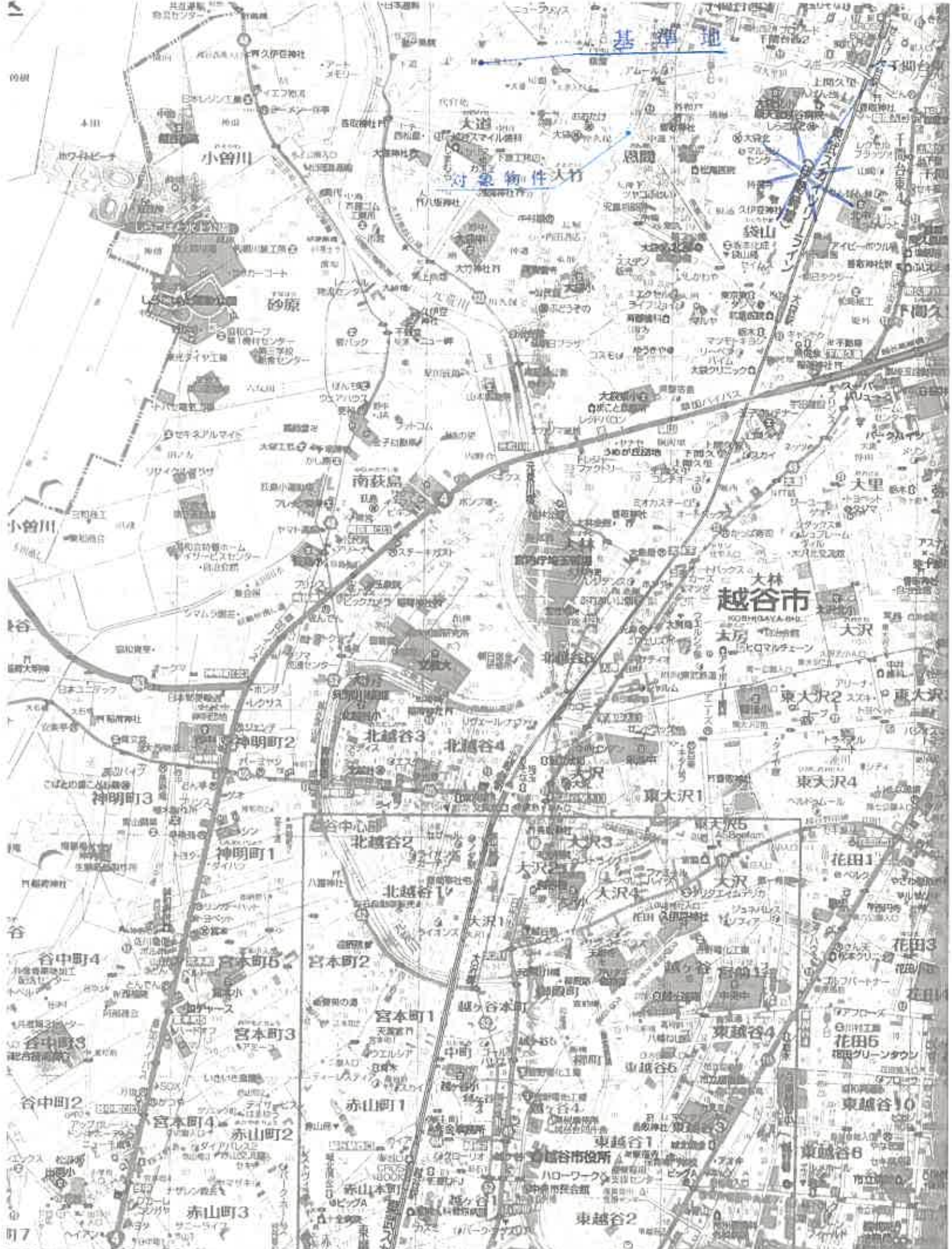
## 第6 参考価格資料

基準地価格 (越谷-20)  
所在 : 越谷市大字大道字房田803番1  
価格 : 104,000円/㎡  
位置 : 東武伊勢崎線「せんげん台」駅約2.2km  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地積 : 151㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北6m市道  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、準防火地域 (建蔽率60%、容積率150%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅等が見られる区画整理中の住宅地域

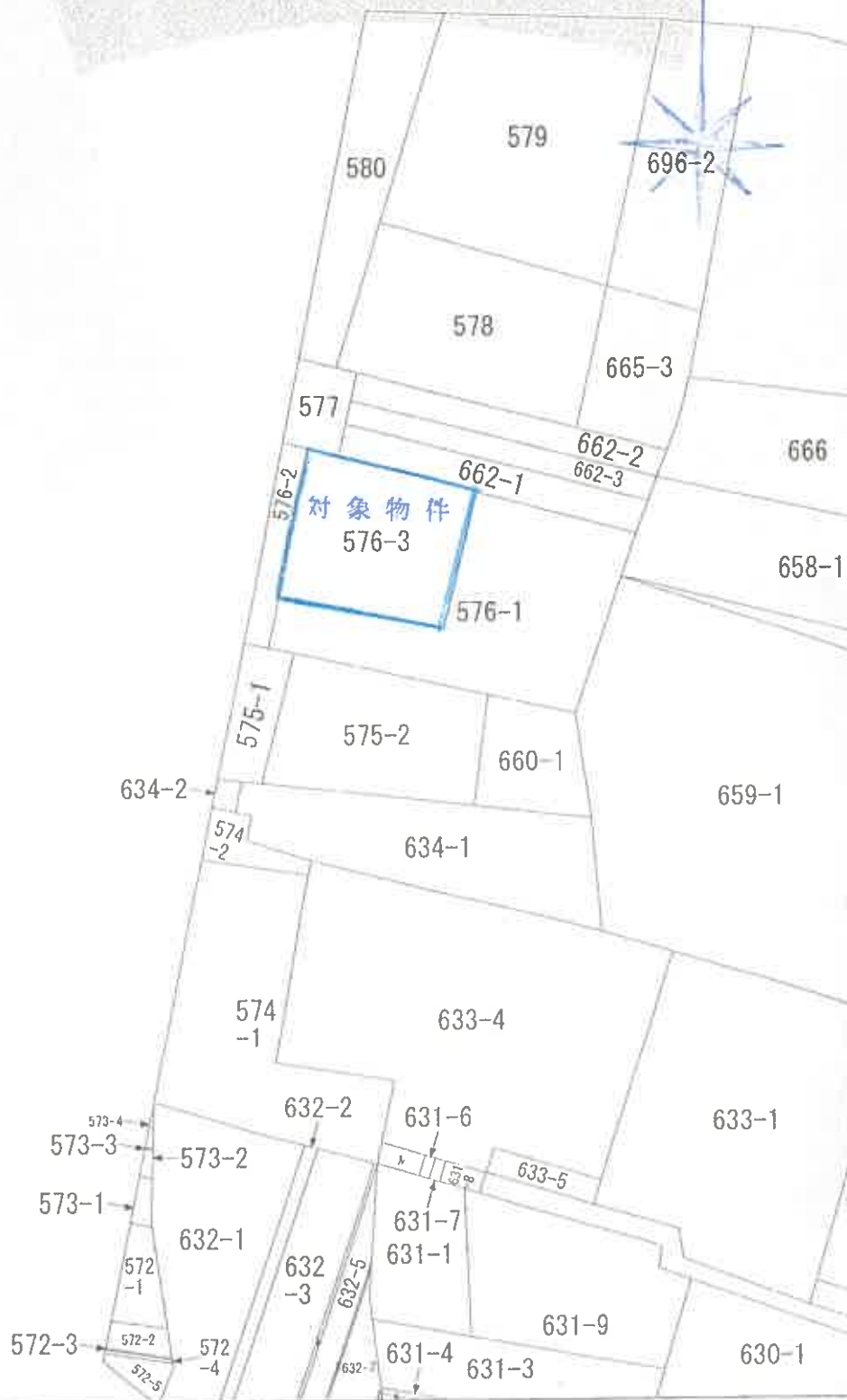
## 第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 仮換地証明書・街区仮換地指定図・街区別仮換地図
- ・ 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」



(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。

請求	番	地番	576番3
----	---	----	-------

9  
公 図 写  
縮尺 1:600

仮換地証明書

申請者 住所  
氏名

土地の表示

従前の土地			仮換地			備考		
大字	字	地番	地目	土地登記簿地積 (㎡)	街区		画地	仮換地積 (㎡)
恩間	天神下	576-3	宅地	198.34	94	13	196	換地処分時における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われます。

証 西大袋 第 655 号  
上 記 証 明 する。  
令和6年(2024年)1月15日

※注 土地区画整理事業地内の土地の売買等を行う場合は、清算金(土地の権利の移動に伴い、土地に付いている清算義務も移動する)の清算を譲渡人、譲受人のどちらから行うかを契約しておいて下さい。

越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業  
施行者  
代表者



街区仮換地指定図

94

西大袋土地区画整理事業

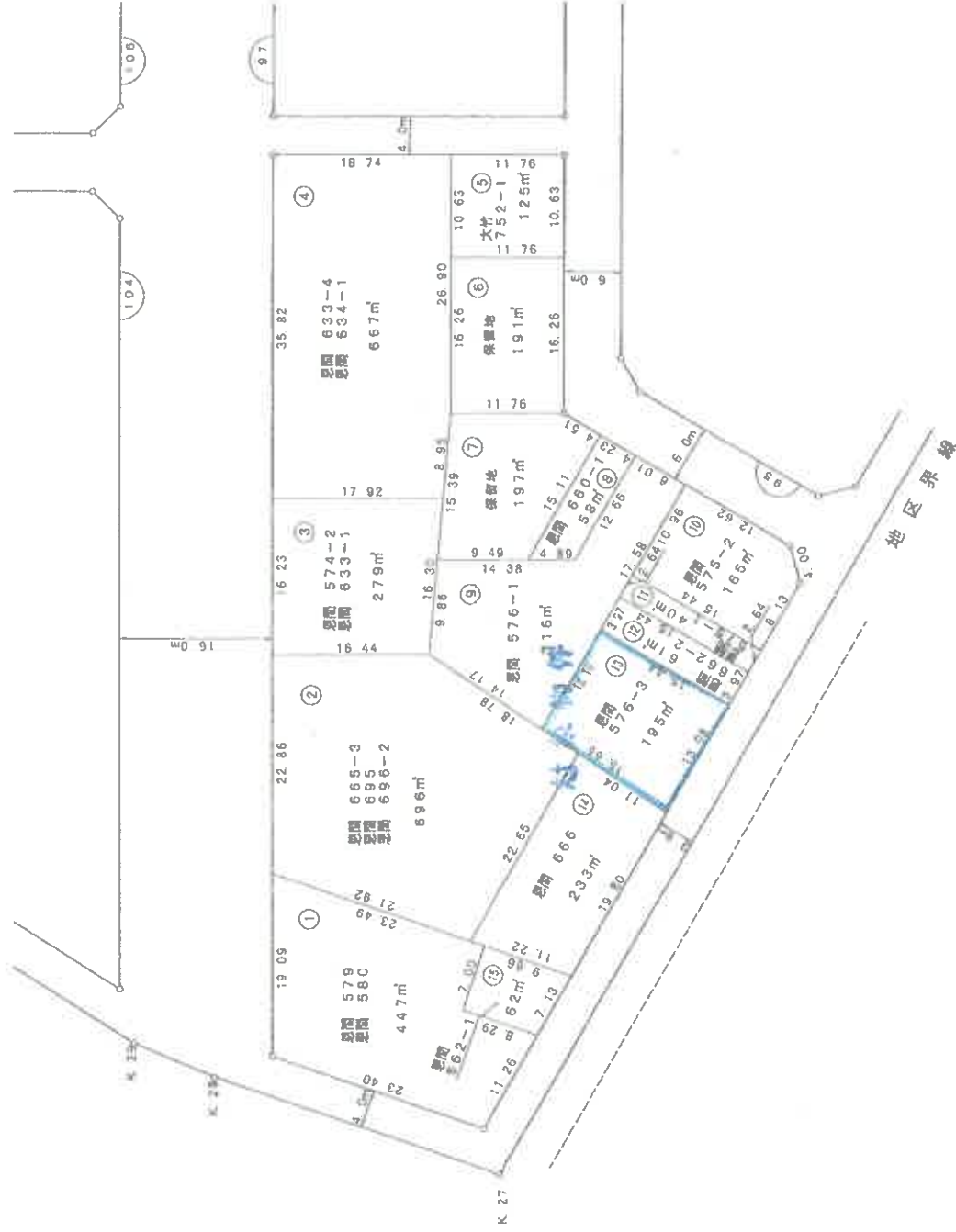
1:1,000



越谷都市計画事業西大袋土地画整理事業 街区別仮換地区

S=1:500

94街区



令和6年(2024年)1月15日 現在の仮換地区図です。  
 ※なお、後日の仮換地変更や換地処分に伴う出来形確認測量により  
 位置、寸法等の変更が生じることがありますのでご了承ください。

面積は、A3判の原図を  
 70%に縮小しました。

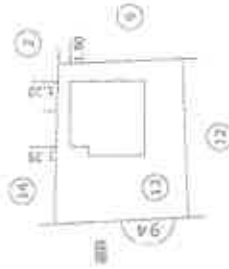
登記年月日：平成31年3月1日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和5年11月1日 さいたま地方裁判所 趣意書

各階平面図

建物図面

家賃番号 576番3  
物件の所在 埼玉県蕨市大字豊国字天神下076番地3  
(跡地) 同市大字豊国字天神下076番地



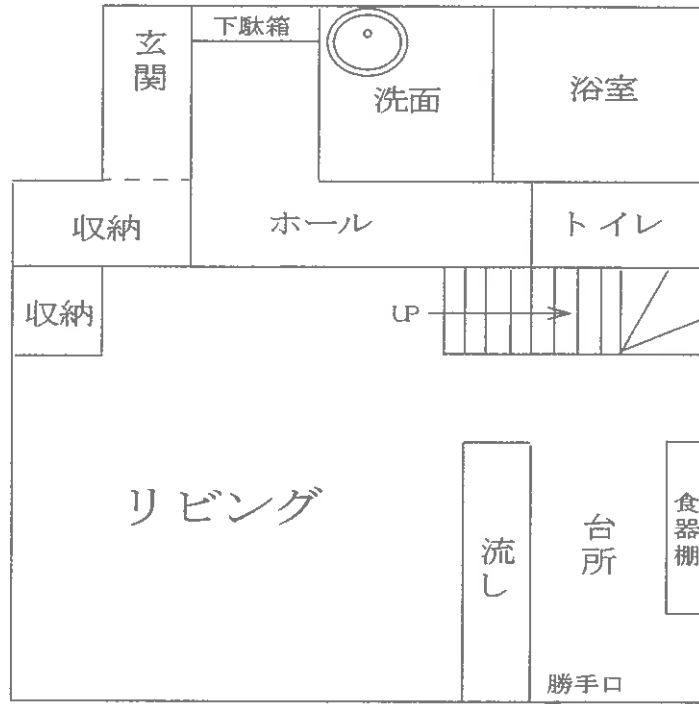
作成者

縮尺 1/250

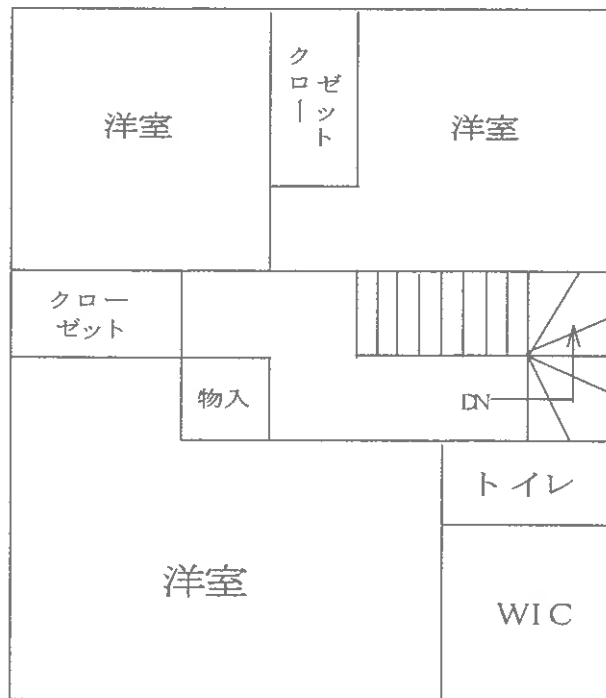
縮尺 1/500

(平成31年2月2日作成)

# 建物見取図



1 階



2 階