

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。

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 清 水 智 彦

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目 |
| | 地 番 | 3388番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目3388番地5 |
| | 家屋 番号 | 3388番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.16平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 34.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月19日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

-
- 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
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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市大沢四丁目
地 番 3388番5
地 目 宅地
地 積 68.26平方メートル
- 2 所 在 越谷市大沢四丁目3388番地5
家屋 番号 3388番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 47.16平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 34.78平方メートル



令和5年(ヌ)第61号
令和5年1月22日受理
令和6年2月20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 越谷市大沢四丁目
地 番 3388番5
地 目 宅地
地 積 68.26平方メートル
- 2 所 在 越谷市大沢四丁目3388番地5
家屋 番号 3388番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 47.16平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 34.78平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	越谷市大沢4丁目16番8号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 土地所有者が物件1土地上に下記物件2建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■目的土地（物件1）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。
- 2 債務者兼所有者によれば、目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水したことはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、境界等のトラブルはないとのことである。
- 4 接面する地番 3388-1 は周辺住民等および越谷市の所有する現況公衆用道路であり、越谷市によって位置指定道路に指定されている。

■目的建物（物件2）関係

- 1 目的建物は全体的に経年相当の劣化が見られる。
- 2 2階リビングドアの開閉に不具合が見られる（写真⑭参照）。
- 3 建物は1階と2階にそれぞれガスレンジ、風呂、洗面、トイレが存在する。
- 4 3階にロフトが存在する（写真⑲参照）。
- 5 3階南東側洋間の南東隅付近のクロスに原因不明の穴が存在した（写真⑳参照）。

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
■債務者兼所有者	<p>1 目的物件は、私がひとりで使用しています。</p> <p>2 境界等のトラブルはありません。</p> <p>3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。</p> <p>4 台風の襲来時なども前面道路や敷地が冠水したことはありません。</p> <p>5 目的物件の任意売却を検討しています。</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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、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、現況および関係者の陳述等から2枚目記載のとおり認定した。

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

(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6年1月22日(月) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和6年1月23日(火) 16:30-16:40	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和6年2月18日(日) 9:50-10:30	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2月19日(月) 11:30-11:35	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月18日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(6枚目)

イ 3393-17 ハ 3494-7 ホ 3495-10 ト 3393-28 ニ 3387-3 ホ 3390-5
 □ 3393-22 ニ 3494-6 ヘ 3393-29 チ 3401-4 ハ 3387-7 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。

地番区域見出
大沢4丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	越谷市大沢四丁目			地番	3388番5		
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。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和5年11月17日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M82241

登記官

(7-1枚目)

(1/2)

7 3391-5
7 3388-43
4 3388-44
3 3385-3
7 3385-5

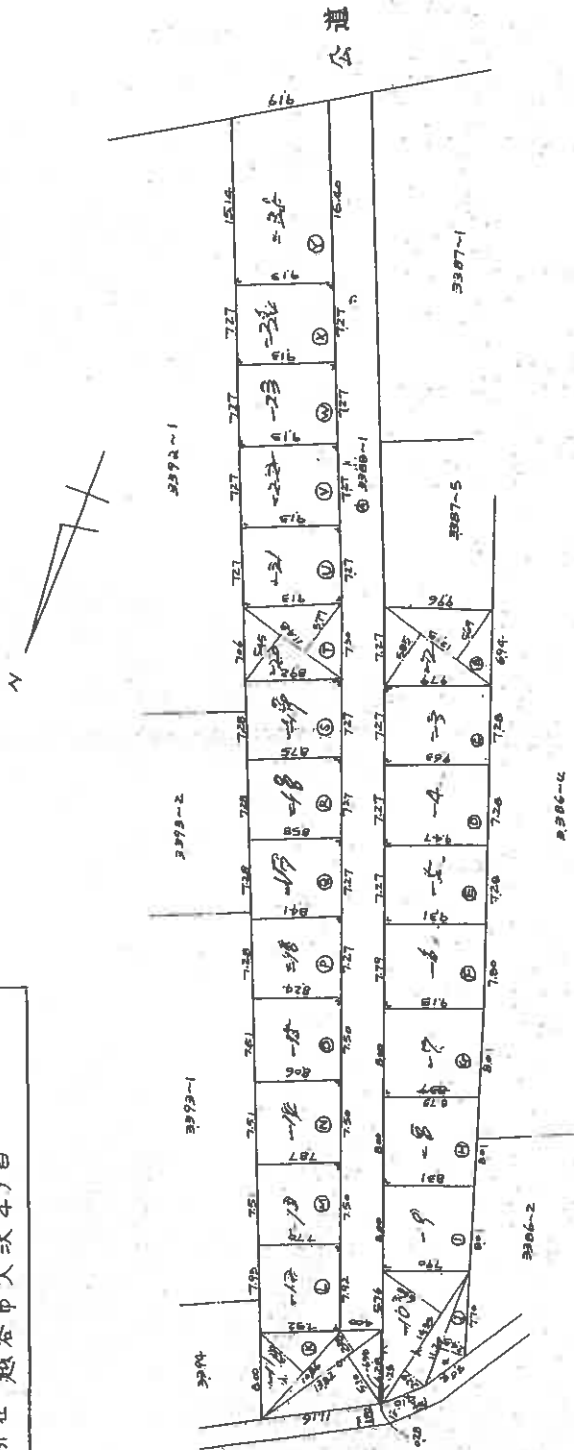
A3判をA4判に縮小

0012892前, 3305

地番 2-3-6-5-6-7-8-9-10-11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
土地の所在 越谷市大沢4丁目

地積測量図

昭和四十二年七月二十日
 作製者 東京都土地家屋調査士
 申請人 [Redacted]



面積計算表

③	$\frac{1}{2} \{ 12.15 \times (5.05 + 5.69) \}$	= 70.1055
④	$\frac{1}{2} \{ (9.63 + 9.79) \times 7.27 \}$	= 70.5917
⑤	$\frac{1}{2} \{ (9.47 + 9.63) \times 7.27 \}$	= 69.4285
⑥	$\frac{1}{2} \{ (9.31 + 9.47) \times 7.27 \}$	= 68.2653
⑦	$\frac{1}{2} \{ (9.15 + 9.31) \times 7.27 \}$	= 71.9017
⑧	$\frac{1}{2} \{ (8.99 + 9.15) \times 8.00 \}$	= 71.5206
⑨	$\frac{1}{2} \{ (8.83 + 8.99) \times 8.00 \}$	= 68.1600
⑩	$\frac{1}{2} \{ (8.67 + 8.83) \times 8.00 \}$	= 64.8400
⑪	$\frac{1}{2} \{ (8.51 + 8.67) \times 8.00 \}$	= 127.15715
⑫	$1.14 \times 25 \times (2.29 + 6.60)$	= 27.4400
⑬	1.120×245	= 155.0115
計		717.56575
1/2		

面積計算表

⑭	1. 10.06 x 5.56	= 60.3816
	2. 13.02 x (2.38 + 5.10)	= 103.3736
	3. 6.38 x 0.23	= 1.5950
計		165.3502
1/2		82.6751
⑬	$\frac{1}{2} \{ (7.52 + 7.70) \times 7.27 \}$	= 60.2712
⑭	$\frac{1}{2} \{ (7.70 + 7.87) \times 7.50 \}$	= 58.3875
⑮	$\frac{1}{2} \{ (7.87 + 8.06) \times 7.50 \}$	= 59.7375
⑯	$\frac{1}{2} \{ (8.06 + 8.24) \times 7.50 \}$	= 61.1250
⑰	$\frac{1}{2} \{ (8.24 + 8.44) \times 7.27 \}$	= 60.52275
⑱	$\frac{1}{2} \{ (8.44 + 8.58) \times 7.27 \}$	= 61.75865
⑲	$\frac{1}{2} \{ (8.58 + 8.75) \times 7.27 \}$	= 62.99455

面積計算表

⑳	$\frac{1}{2} \{ (8.75 + 8.92) \times 7.27 \}$	= 64.23045
㉑	$\frac{1}{2} \{ 11.48 \times (5.45 + 5.97) \}$	= 64.4028
㉒	9.13 x 7.27	= 66.5751
㉓	9.13 x 7.27	= 66.5751
㉔	9.13 x 7.27	= 66.5751
㉕	$\frac{1}{2} \{ (5.14 + 16.40) \times 9.43 \}$	= 143.9801

① $1950.37 - (70.1055 + 70.5917 + 69.4285 + 68.2653 + 71.9017 + 71.5206 + 68.1600 + 64.8400 + 127.15715 + 27.4400 + 155.0115 + 717.56575) = 272.465855$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

東京都土地家屋調査士会 登記簿用紙 3405号

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。

さいたま地方方法務局総合支庁高層課
令和5年11月17日

登記官

0212735

各階平面図

家屋番号 3388-5

NR 8-27

建築物各階平面図

建築物の所在 越谷市大沢四丁目3388番地5

1階平面図



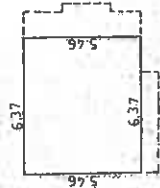
5.46 X 7.735 = 42.2331
 2.275 X 0.30 = 0.6825
 0.85 X 5.005 = 4.25425
 = 47.16985
47.16 m²

2階平面図



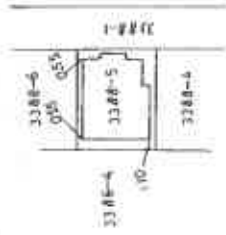
5.46 X 7.735 = 42.2331
42.23 m²

3階平面図



5.46 X 6.37 = 34.7802
34.78 m²

A3判をA4判に縮小



製作者

事務所 東京都
 土地調査士
 家屋

縮尺 1/250

縮尺 1/500

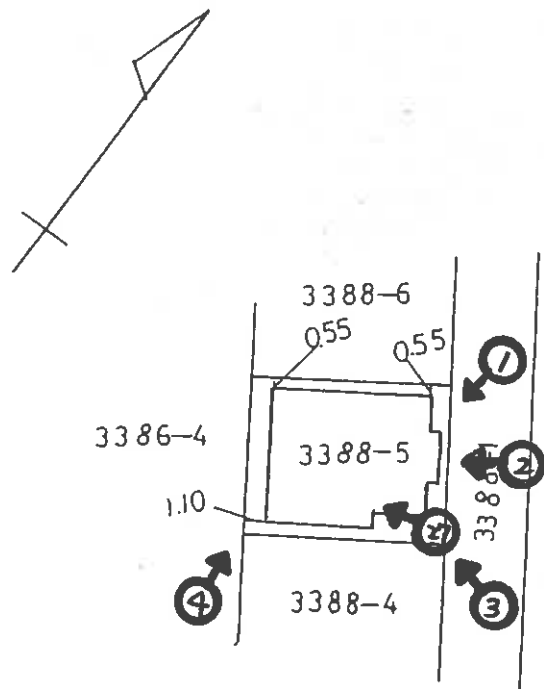
申請人

(東京土地家屋調査士全用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
 (ごさいたま地方建設局長の署名)
 令和5年11月17日 さいたま地方建設局

土地建物位置関係図

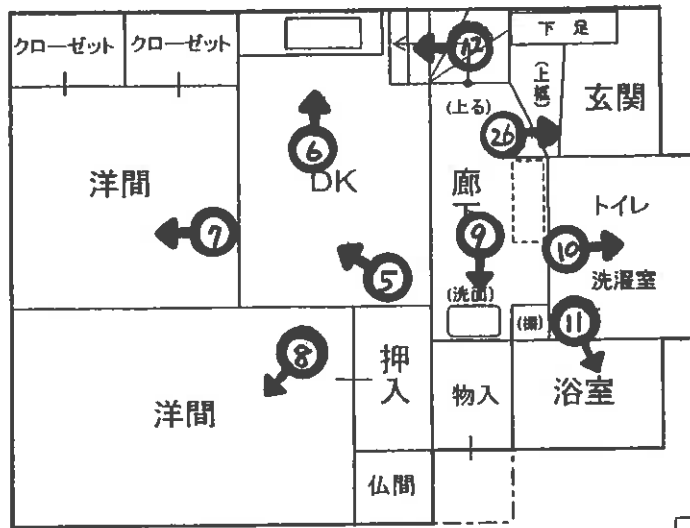
(写真撮影位置 ○→)



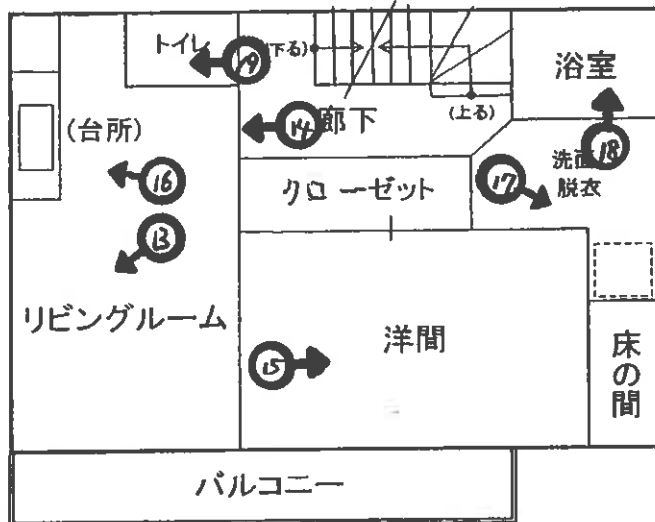
(10 枚目)

5(又)61

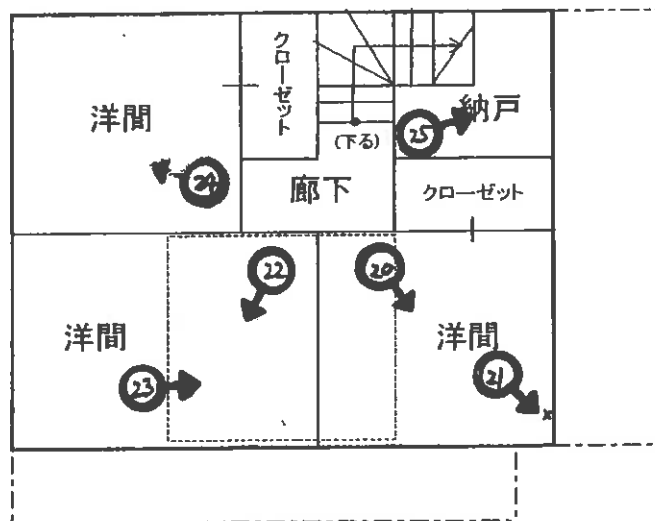
建物間取図(見取図)



1階



2階



上部ロフト
(約7㎡で 室内の最高高さは約1.5m)

3階

(// 枚目)



①



②



③

(12 枚目)



④



1階キッチン

⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



1階洗面

⑨

(14 枚目)



1階トイレ

10



1階風呂

11



やや急な階段

12



2階リビング

13



ドアの開閉に
不具合がある

14



15



2階キッチン

16



2階洗面

17



2階風呂

18



2階トイレ

19



20



クロスの穴

21

(18 枚目)



22



23

ロフト



24

(19 枚目)



納戸（ドアが置いてある）

25



26



物置入り口

27

副本

令和5年 (又) 第61号

令和6年2月18日 現地調査

令和6年3月12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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目 |
| | 地 番 | 3388番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目3388番地5 |
| | 家屋 番号 | 3388番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.16平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 34.78平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,100,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,300,000円
物件2(建物)	金4,800,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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き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		
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 北越谷 駅の 東 方約 980 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	小規模の戸建住宅がまとまる住宅地域である。 接近条件としては、鷺後小学校まで約1.2km、栄進中学校まで約930m。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	※越谷市まちの整備に関する条例による制限あり。 ※一定の建築行為等を行う際には、越谷市景観計画の 届出が必要となる(一般地域)。
面地条件 (規模、形状等)	地積	68.26㎡
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	北東側幅員約4m舗装市道(巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路より約30cm高位。※次頁特記事項参照。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 境界等については執行官の現況調査報告書記載の通りであり、ブロック塀などの位置に基づく現地での概測によると、外周、形状については概ね公図の通りであった。2. 物件1の接面する北東側道路(地番3388-1)は、周辺住民等及び越谷市の所有であり、昭和42年12月20日付 第464号にて位置指定を受けているが、所々幅員4mに満たない箇所があるため、建築基準法第42条3項道路に指定された道路との事であった。現地での巻尺計測では幅員4mであった。ただし、正確を期すためには、専門家による測量が必要であり、道路位置指定どおり幅員4mが確保されていなかった場合に道路後退が必要となる可能性を否認しない。詳細については越谷市建築住宅課へ問い合わせされたし。3. 越谷市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2021年4月)によると、物件1周辺は利根川の浸水想定区域として表示されている。
------	---

2. 建物の概況・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	平成8年8月7日 新築(登記記載)
	経過年数	約 27.5 年
	経済的残存耐用年数	_____
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	—
		※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	2階リビングドアの開閉に不具合あり。3階南東側洋間のクロス原因不明の穴が存在した。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪みあり。	
建物の利用状況	建築計画概要書を閲覧したところ、木造3階建での申請がなされているが、建築面積及び延床面積ともに現況建物の規模が大きく、基準建蔽率及び基準容積率を超過しており、さらに木造3階建住宅として、構造的にも建築基準法に抵触する可能性を否認ない。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	3階上部にロフトがあるが、最高高さが約1.5mであり、建築基準法に抵触している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	129,000	0.98	68.26	0.95	1.0	8,200,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価公示標準地 越谷-26 127,000 円/㎡	104	100	100	
	×	×	×	=
	100	101	101	129,000 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
- ◇標準化補正 : 方位 +1%
- ◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で劣り、街路条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1、前面道路について測量が必要であること -2%、
道路後退の可能性 -1% の総和

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 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、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより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	124.17	0.03	670,000

ウ 現価率

基準建蔽率及び基準容積率を超過しており、さらに木造3階建住宅として、構造的にも建築基準法に抵触する可能性、3階上部ロフトの最高高さが建築基準法に抵触していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率3%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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	8,200,000	0.65	法定地上権	5,330,000

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	8,200,000	- 5,330,000		1.0	0.8	2,300,000
2	670,000	+ 5,330,000	1.0	1.0	0.8	4,800,000
一括価格(合計)						7,100,000

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市場の特殊性等を考慮した

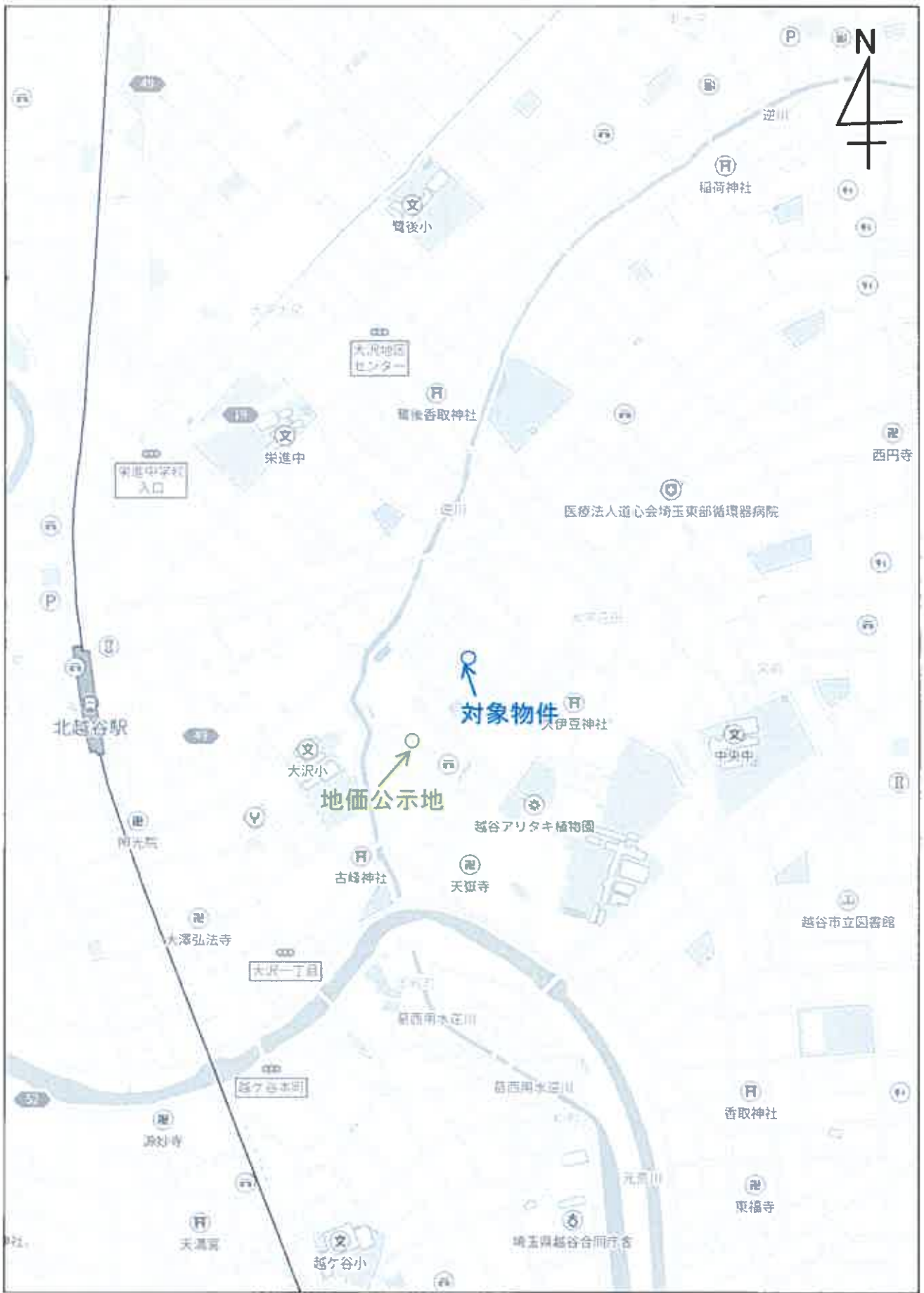
第6 参考とした価格資料

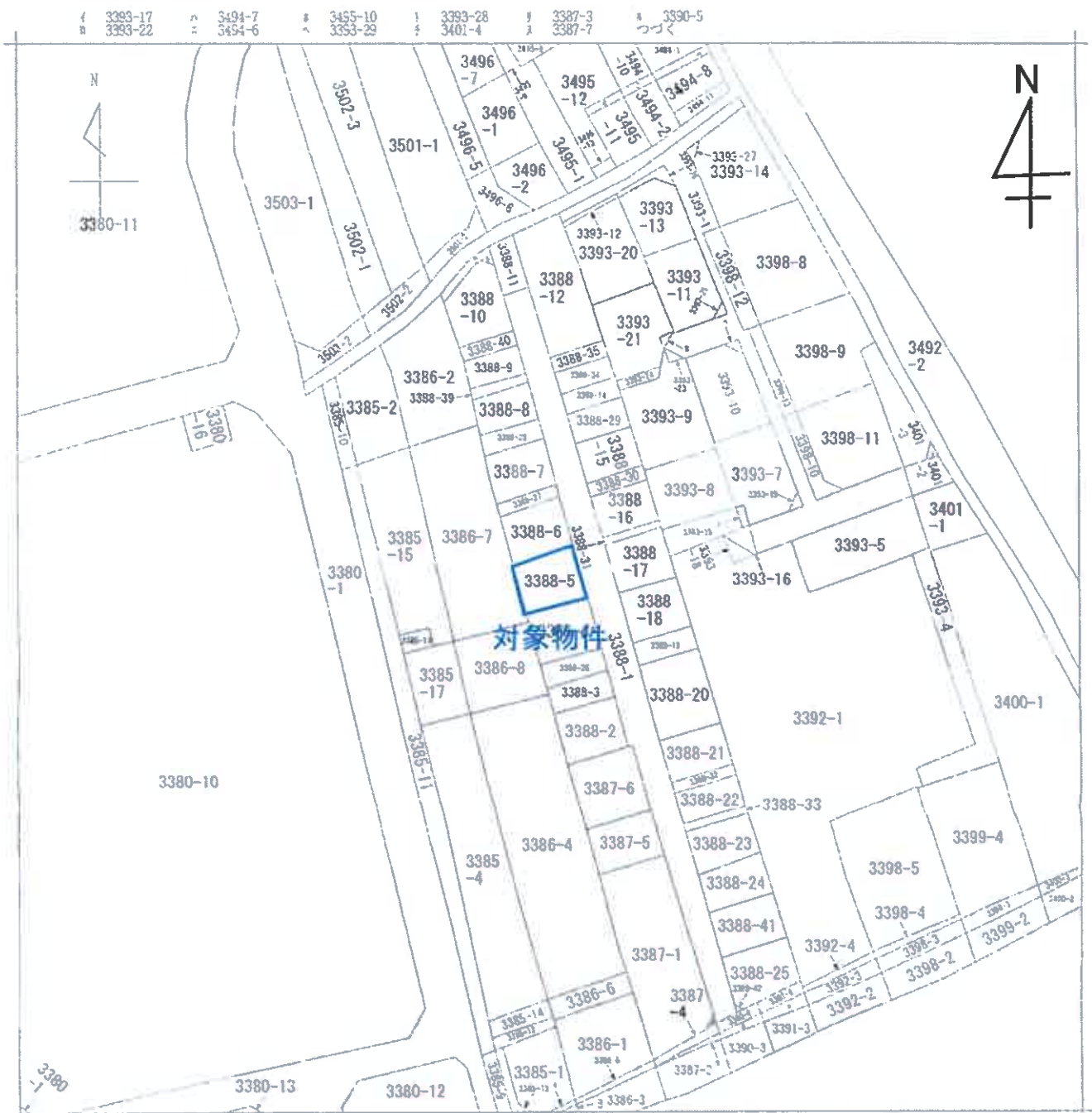
地価公示価格	(越谷 - 26)
所 在	越谷市大沢4丁目3358番29
価 格	127,000円/㎡
位 置	東武伊勢崎線「北越谷駅」 約1.2km
価格時点	令和5年1月1日
地 積	164 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北東側幅員6m市道
用途指定等	第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

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





(注) 地図に準ずる図面は、主たる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添え付けられている図面で、土地の位置及び形状の真実を反映した図面です。

地番区域見出し
大沢4丁目

A3版をA4版に縮小したものです。

請求分	所在	越谷市大沢四丁目			地番	3388番5		
出力尺	1/600	精度分	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)		備考	配項			

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5年11月17日
さいたま地方法務局

地図整理番号：M82241
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和42年7月25日

0012692前. 3288

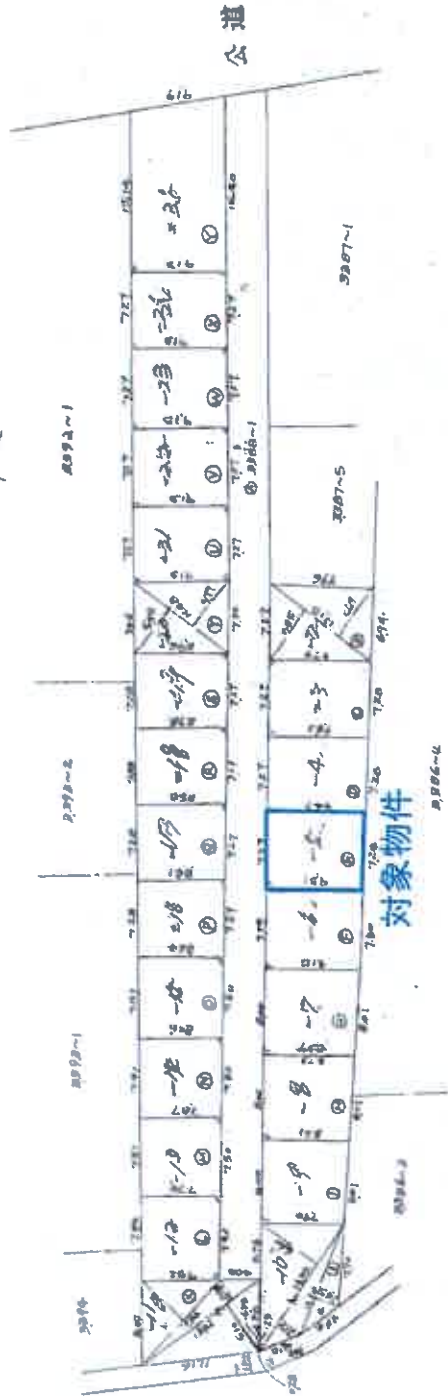
地番 2-2-6-5-6-7-8-9-10-11
12-13-14-15-16-17-18-19-20
21-22-23-24-25

土地の所在 越谷市大沢4丁目

地積測量図

昭和四十二年七月廿五日
作製者 土地家屋調査士
申請人

S.A.2.7.25



面積計算表

⑩	$\frac{1}{2} \{ 12.25 + (3.05 + 4.69) \}$	= 70.1055
⑪	$\frac{1}{2} \{ (9.65 + 9.79) \times 7.27 \}$	= 70.5917
⑫	$\frac{1}{2} \{ (9.47 + 9.65) \times 7.27 \}$	= 69.4205
⑬	$\frac{1}{2} \{ (9.31 + 9.47) \times 7.27 \}$	= 68.2659
⑭	$\frac{1}{2} \{ (9.15 + 9.31) \times 7.27 \}$	= 67.1017
⑮	$\frac{1}{2} \{ (8.99 + 9.15) \times 7.27 \}$	= 65.9375
⑯	$\frac{1}{2} \{ (8.83 + 8.99) \times 7.27 \}$	= 64.7733
⑰	$\frac{1}{2} \{ (8.67 + 8.83) \times 7.27 \}$	= 63.6091
⑱	$\frac{1}{2} \{ (8.51 + 8.67) \times 7.27 \}$	= 62.4449
⑲	$\frac{1}{2} \{ (8.35 + 8.51) \times 7.27 \}$	= 61.2807
⑳	$\frac{1}{2} \{ (8.19 + 8.35) \times 7.27 \}$	= 60.1165
㉑	$\frac{1}{2} \{ (8.03 + 8.19) \times 7.27 \}$	= 58.9523
㉒	$\frac{1}{2} \{ (7.87 + 8.03) \times 7.27 \}$	= 57.7881
㉓	$\frac{1}{2} \{ (7.71 + 7.87) \times 7.27 \}$	= 56.6239
㉔	$\frac{1}{2} \{ (7.55 + 7.71) \times 7.27 \}$	= 55.4597
㉕	$\frac{1}{2} \{ (7.39 + 7.55) \times 7.27 \}$	= 54.2955
㉖	$\frac{1}{2} \{ (7.23 + 7.39) \times 7.27 \}$	= 53.1313
㉗	$\frac{1}{2} \{ (7.07 + 7.23) \times 7.27 \}$	= 51.9671
㉘	$\frac{1}{2} \{ (6.91 + 7.07) \times 7.27 \}$	= 50.8029
㉙	$\frac{1}{2} \{ (6.75 + 6.91) \times 7.27 \}$	= 49.6387
㉚	$\frac{1}{2} \{ (6.59 + 6.75) \times 7.27 \}$	= 48.4745
㉛	$\frac{1}{2} \{ (6.43 + 6.59) \times 7.27 \}$	= 47.3103
㉜	$\frac{1}{2} \{ (6.27 + 6.43) \times 7.27 \}$	= 46.1461
㉝	$\frac{1}{2} \{ (6.11 + 6.27) \times 7.27 \}$	= 44.9819
㉞	$\frac{1}{2} \{ (5.95 + 6.11) \times 7.27 \}$	= 43.8177
㉟	$\frac{1}{2} \{ (5.79 + 5.95) \times 7.27 \}$	= 42.6535
㊱	$\frac{1}{2} \{ (5.63 + 5.79) \times 7.27 \}$	= 41.4893
㊲	$\frac{1}{2} \{ (5.47 + 5.63) \times 7.27 \}$	= 40.3251
㊳	$\frac{1}{2} \{ (5.31 + 5.47) \times 7.27 \}$	= 39.1609
㊴	$\frac{1}{2} \{ (5.15 + 5.31) \times 7.27 \}$	= 37.9967
㊵	$\frac{1}{2} \{ (4.99 + 5.15) \times 7.27 \}$	= 36.8325
㊶	$\frac{1}{2} \{ (4.83 + 4.99) \times 7.27 \}$	= 35.6683
㊷	$\frac{1}{2} \{ (4.67 + 4.83) \times 7.27 \}$	= 34.5041
㊸	$\frac{1}{2} \{ (4.51 + 4.67) \times 7.27 \}$	= 33.3399
㊹	$\frac{1}{2} \{ (4.35 + 4.51) \times 7.27 \}$	= 32.1757
㊺	$\frac{1}{2} \{ (4.19 + 4.35) \times 7.27 \}$	= 31.0115
㊻	$\frac{1}{2} \{ (4.03 + 4.19) \times 7.27 \}$	= 29.8473
㊼	$\frac{1}{2} \{ (3.87 + 4.03) \times 7.27 \}$	= 28.6831
㊽	$\frac{1}{2} \{ (3.71 + 3.87) \times 7.27 \}$	= 27.5189
㊾	$\frac{1}{2} \{ (3.55 + 3.71) \times 7.27 \}$	= 26.3547
㊿	$\frac{1}{2} \{ (3.39 + 3.55) \times 7.27 \}$	= 25.1905
1	$\frac{1}{2} \{ (3.23 + 3.39) \times 7.27 \}$	= 24.0263
2	$\frac{1}{2} \{ (3.07 + 3.23) \times 7.27 \}$	= 22.8621
3	$\frac{1}{2} \{ (2.91 + 3.07) \times 7.27 \}$	= 21.6979
4	$\frac{1}{2} \{ (2.75 + 2.91) \times 7.27 \}$	= 20.5337
5	$\frac{1}{2} \{ (2.59 + 2.75) \times 7.27 \}$	= 19.3695
6	$\frac{1}{2} \{ (2.43 + 2.59) \times 7.27 \}$	= 18.2053
7	$\frac{1}{2} \{ (2.27 + 2.43) \times 7.27 \}$	= 17.0411
8	$\frac{1}{2} \{ (2.11 + 2.27) \times 7.27 \}$	= 15.8769
9	$\frac{1}{2} \{ (1.95 + 2.11) \times 7.27 \}$	= 14.7127
10	$\frac{1}{2} \{ (1.79 + 1.95) \times 7.27 \}$	= 13.5485
11	$\frac{1}{2} \{ (1.63 + 1.79) \times 7.27 \}$	= 12.3843
12	$\frac{1}{2} \{ (1.47 + 1.63) \times 7.27 \}$	= 11.2201
13	$\frac{1}{2} \{ (1.31 + 1.47) \times 7.27 \}$	= 10.0559
14	$\frac{1}{2} \{ (1.15 + 1.31) \times 7.27 \}$	= 8.8917
15	$\frac{1}{2} \{ (0.99 + 1.15) \times 7.27 \}$	= 7.7275
16	$\frac{1}{2} \{ (0.83 + 0.99) \times 7.27 \}$	= 6.5633
17	$\frac{1}{2} \{ (0.67 + 0.83) \times 7.27 \}$	= 5.3991
18	$\frac{1}{2} \{ (0.51 + 0.67) \times 7.27 \}$	= 4.2349
19	$\frac{1}{2} \{ (0.35 + 0.51) \times 7.27 \}$	= 3.0707
20	$\frac{1}{2} \{ (0.19 + 0.35) \times 7.27 \}$	= 1.9065
21	$\frac{1}{2} \{ (0.03 + 0.19) \times 7.27 \}$	= 0.7423
22	$\frac{1}{2} \{ (0.00 + 0.03) \times 7.27 \}$	= 0.5781
23	$\frac{1}{2} \{ (0.00 + 0.00) \times 7.27 \}$	= 0.4139
24	$\frac{1}{2} \{ (0.00 + 0.00) \times 7.27 \}$	= 0.2497
25	$\frac{1}{2} \{ (0.00 + 0.00) \times 7.27 \}$	= 0.0855

面積計算表

㉞	$\frac{1}{2} \{ 10.04 \times 5.64 \}$	= 60.2816
㉟	$\frac{1}{2} \{ 13.02 \times (2.38 + 6.10) \}$	= 103.3786
㊱	$\frac{1}{2} \{ 6.08 \times 8.34 \}$	= 1.5750
㊲	$\frac{1}{2} \{ 16.89502 \}$	= 16.89502
㊳	$\frac{1}{2} \{ 82.6751 \}$	= 82.6751
㊴	$\frac{1}{2} \{ (9.52 + 7.70) \times 7.27 \}$	= 60.2712
㊵	$\frac{1}{2} \{ (7.70 + 7.87) \times 7.50 \}$	= 58.3875
㊶	$\frac{1}{2} \{ (7.87 + 8.06) \times 7.50 \}$	= 59.7875
㊷	$\frac{1}{2} \{ (8.06 + 8.24) \times 7.50 \}$	= 61.1875
㊸	$\frac{1}{2} \{ (8.24 + 8.41) \times 7.27 \}$	= 60.52275
㊹	$\frac{1}{2} \{ (8.41 + 8.58) \times 7.27 \}$	= 61.78865
㊺	$\frac{1}{2} \{ (8.58 + 8.75) \times 7.27 \}$	= 62.94455

面積計算表

㊻	$\frac{1}{2} \{ (0.75 + 0.42) \times 7.27 \}$	= 64.24045
㊼	$\frac{1}{2} \{ 11.48 \times (5.45 + 5.77) \}$	= 64.4028
㊽	$\frac{1}{2} \{ 9.13 \times 7.27 \}$	= 66.5751
㊾	$\frac{1}{2} \{ 9.13 \times 7.27 \}$	= 66.5751
㊿	$\frac{1}{2} \{ 9.13 \times 7.27 \}$	= 66.5751
1	$\frac{1}{2} \{ (15.14 + 16.40) \times 7.27 \}$	= 143.9801

④ $1950.57 - (70.1055 + 70.5917 + 69.4205 + 68.2659 + 67.1017 + 65.9375 + 64.7733 + 63.6091 + 62.4449 + 61.2807 + 60.1165 + 58.9523 + 57.7881 + 56.6239 + 55.4597 + 54.2955 + 53.1313 + 51.9671 + 50.8029 + 49.6387 + 48.4745 + 47.3103 + 46.1461 + 44.9819 + 43.8177 + 42.6535 + 41.4893 + 40.3251 + 39.1609 + 37.9967 + 36.8325 + 35.6683 + 34.5041 + 33.3399 + 32.1757 + 31.0115 + 29.8473 + 28.6831 + 27.5189 + 26.3547 + 25.1905 + 24.0263 + 22.8621 + 21.6979 + 20.5337 + 19.3695 + 18.2053 + 17.0411 + 15.8769 + 14.7127 + 13.5485 + 12.3843 + 11.2201 + 10.0559 + 8.8917 + 7.7275 + 6.5633 + 5.3991 + 4.2349 + 3.0707 + 1.9065 + 0.7423 + 0.5781 + 0.4139 + 0.2497 + 0.0855) = 272,465.855$

(全国土地家屋調査士用紙) A3版をA4版に縮小したものです。

面積 1/500

これは図面に記載されている内容の証明した書面である。
 さいたま地方事務所 越谷支局 登録
 令和5年11月17日

登記年月日：平成8年8月27日

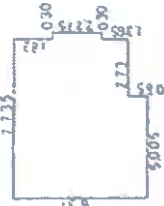
0212735

各階平面図

家屋番号 3388-5

建築物の所在 越谷市大沢四丁目3388番地5

1階平面図



5.46 X 7.735 = 42.2331
 2.275 X 0.30 = 0.6825
 0.85 X 5.005 = 4.25425
 = 47.16985
 = 47.16 m²

2階平面図

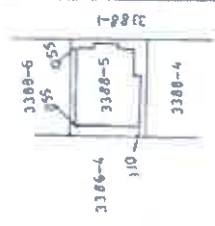


5.46 X 7.735 = 42.2331
 = 42.23 m²

3階平面図



5.46 X 6.37 = 34.7802
 = 34.78 m²



A3版をA4版に縮小したものです。

製作者 株式会社地家園調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------------------	-------------	-----	-------------

(東京土地家園調査士会可印)

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。

(さいたま地方裁判所越谷支部管轄)

令和5年11月17日

さいたま地方裁判所

書記官

5(又)61 建物間取図(見取図)

