

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	8,650,000 6,920,000	一括	1,730,000	39,500	7,709
1	3,620,000				
2	5,030,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西 |
| | 地 番 | 335番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西335番地4 |
| | 家屋 番号 | 335番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月22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。
- ・1階リビンブルームを株式会社OSが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南東側に傾斜しており、境界のブロック塀がひび割れ、隣接地側に若干倒れこんでいる。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西 |
| | 地 番 | 335番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西335番地4 |
| | 家屋 番号 | 335番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和 5年(ケ)第 107号
令和 5年12月25日受理
令和 6年 2月15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 伊 澤 浩

(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 | 越谷市大字大林字海道西 |
| | 地 番 | 3 3 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西 3 3 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 2 平方メートル
2階 5 2 . 1 7 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	住居表示未実施		
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"/> （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 <input type="checkbox"/>		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
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異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 建物所有者が本建物を居宅として、その他の者が事務所として使用している <input checked="" 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			
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 令和 平成 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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (1階リビングルーム)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (株) OS	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種別	不明	
現在の契約等	期間	不明
契約等当事者	貸主	不明
	借主	不明
賃料・支払時期等	不明	
敷金・保証金	不明	
特約等	不明	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 Aさん宅にはAさんがひとりで住んでいるようです。

(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

- 1 (1) 本報告書作成までに債務者兼所有者Aとは連絡が取れなかった。
- (2) 物件にはAの氏の表札が掲示され、建物内にはA及び占有者会社宛の郵便物が存在した。1階リビングルーム内に同社の納税資料等が保管された書架が存在した。
- (3) このような現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- なお、占有者会社はAが代表者であり、同社の占有権原については、賃料を計上したと見られる納税資料が存在したが、不明と報告する。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- なお、添付した公図は、本件土地に関する部分のみ(抜粋)である。
- 3 (1) 物件1の土地の南端付近に電柱がある(添付写真①参照)。
- (2) 物件1の土地の南東側が隣地方向に傾斜しており、境界のブロック塀がひび割れ、隣接地側に若干倒れこんでいる。
- (3) 物件2の建物は、室内で猫が飼育されていたと思われ、それによると見られる壁面の傷みがある(添付写真②参照)。
- (4) 物件2の建物の1階リビングルームの天井に、雨漏りによると思われる傷みがある(添付写真④参照)。
- (5) 物件2の建物の2階の各室は、ドアの立て付けが悪く天井や壁面に汚れやひび割れが見られた。また、各洋室は簡易水平器による概則では若干の傾きが認められた。和室は衣類や雑貨が散乱し、床面の状況が確認できなかった。
- 4 物件1の土地に接面する335番2の土地は、越谷市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月28日(木) 15:35-15:40	越谷市役所資産税課	建物見取図取得
5年12月28日(木) 16:00-16:05	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書取得
6年1月5日(金) 10:50-11:10	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 近隣住人から事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
6年2月8日(木) 11:20-12:05	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 近隣住人から事情聴取 評価人同行
6年2月14日(水) 13:30-13:35	さいたま地方法務局越谷支局	占有者会社登記事項証明書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

イ 282-3 ハ 342-20 キ 253-43 ト 253-20 ニ 253-32 ホ 253-47
 ロ 282-4 ニ 342-22 ヘ 253-50 テ 253-23 ハ 253-40 ト 253-47

公 図 写



(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。



請求部	所在	越谷市大字大林字海道西			地番	335番4		
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。

(さいたま地方務局越谷支局管轄)

令和5年11月17日

東京法務局新宿出張所

請求番号：21-1

登記官



(1/2)

(2 枚目)

登記年月日：平成5年10月4日

0022798



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。
 (さいたま市地方定額測量所文庫管理)
 令和5年11月17日 東京法律事務所

登記官

(8 枚目)

地 番 335-1.-3.-4. 地 積 測 量 図 335-10

土地の所在 越谷市大字大林字海道西

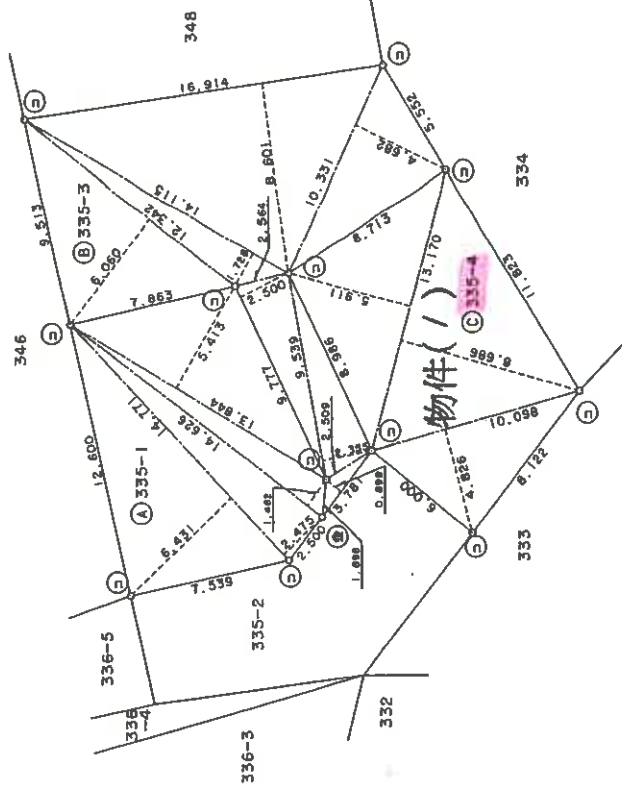
三 測 求 積 表

地番	④	③	②	①	色	面 積
NO.	14.771	6.431				94.992301
	14.771	2.475				36.558225
	14.626	1.462				21.383212
	13.644	5.413				74.937572
						227.871310
						113.9356550
						113.93 m ²
						34.46

地番	④	③	②	①	色	面 積
NO.	16.914	8.601				145.477314
	10.331	4.682				48.369742
	14.115	1.728				24.390720
	12.342	6.060				74.792520
	9.777	2.500				24.442500
	9.539	2.355				22.464345
	3.781	0.899				3.399119
						343.336260
						171.6681300
						171.66 m ²
						51.95

地番	④	③	②	①	色	面 積
NO.	13.170	5.911				77.847870
	13.170	8.686				114.394620
	10.098	4.826				48.732948
						240.975438
						120.4877190
						120.48 m ²
						36.45

總 計 406.0915040



凡	④	③	②	①	④	③	②	①	④	③	②	①	④	③	②	①	④	③	②	①				
地番	335-1	335-2	335-3	335-4	336-3	336-4	336-5	346	348	334	332-3	332-4	335-1	335-2	335-3	335-4	336-3	336-4	336-5	346	348	334	332	
境界線の種類	石積	コンクリート積	金属鉄	アラスタック積	金属鉄	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積	アラスタック積
備考																								

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 土地家産調査士 (埼玉土地家産調査士会用品)

平成5年9月18日作製

登記年月日：平成6年6月8日

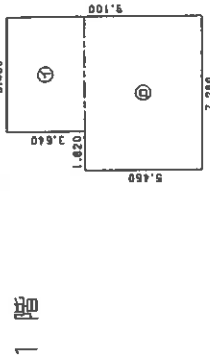
0216371

各階平面図

家屋番号 335-4

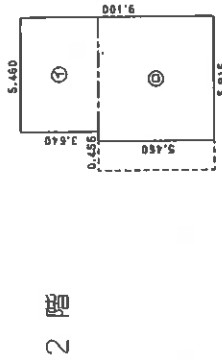
建物各階平面図

建物の所在 越谷市大字大林字海道西335番地4



求積表

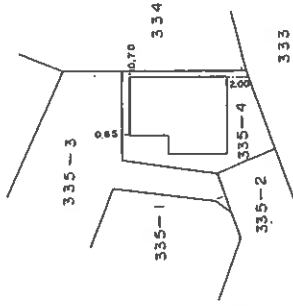
1) ㊦	3.640 x 5.460 =	19.874400
㊧	5.460 x 7.280 =	39.748800
計		59.623200
合床面積		59.62 m ²



求積表

1) ㊦	3.640 x 5.460 =	19.874400
㊧	5.460 x 5.915 =	32.295900
計		52.170300
合床面積		52.17 m ²

物件(乙)の建物



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

46.6.8

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。
 (さいたま市地方方法務局総合支局管理)
 令和5年11月17日 東京方法務局新宿出張所

登記官

(9 枚目)

作製者

平成6年6月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

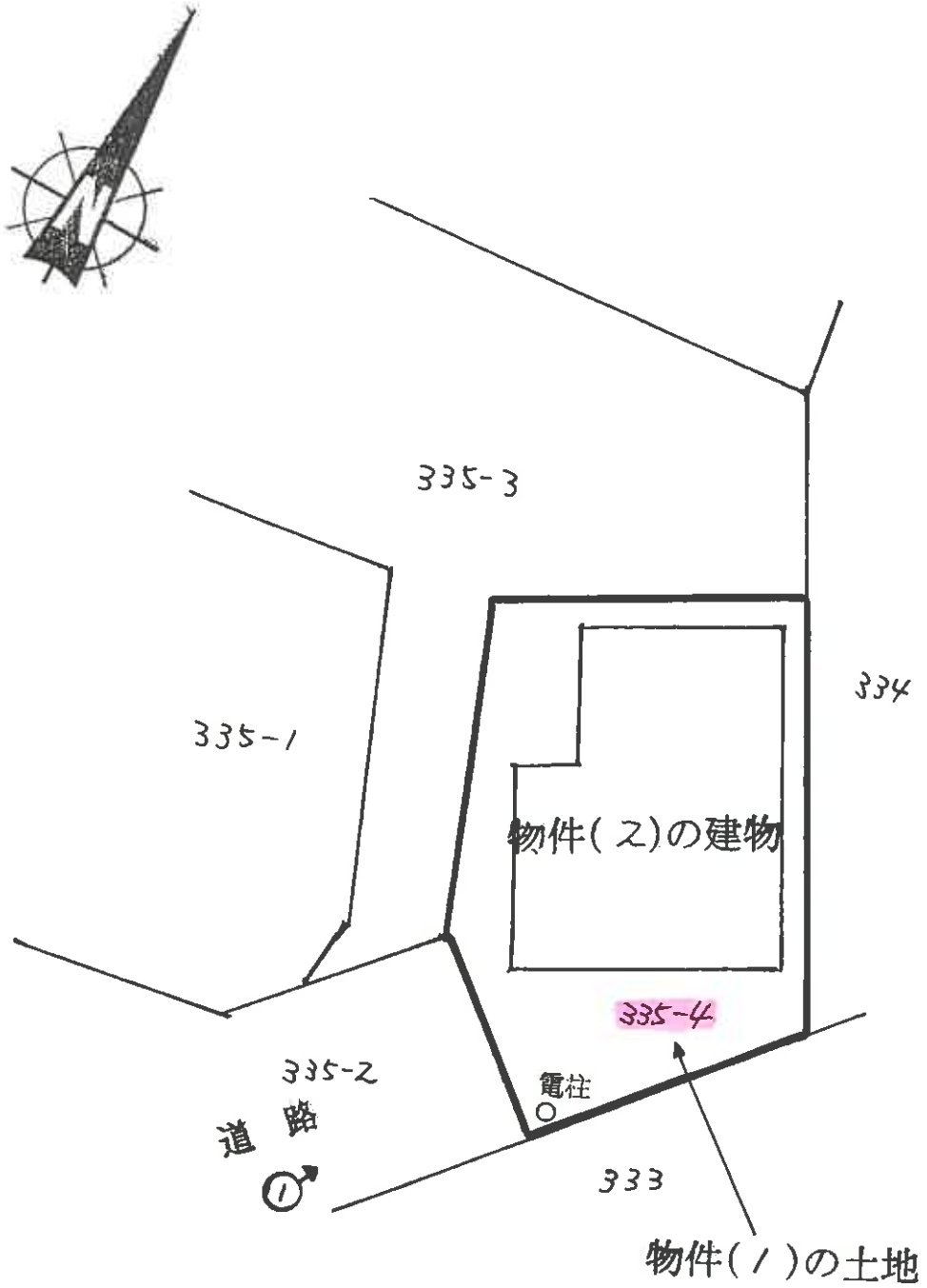
1/500

調査士会(株)

請求番号：21-3

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



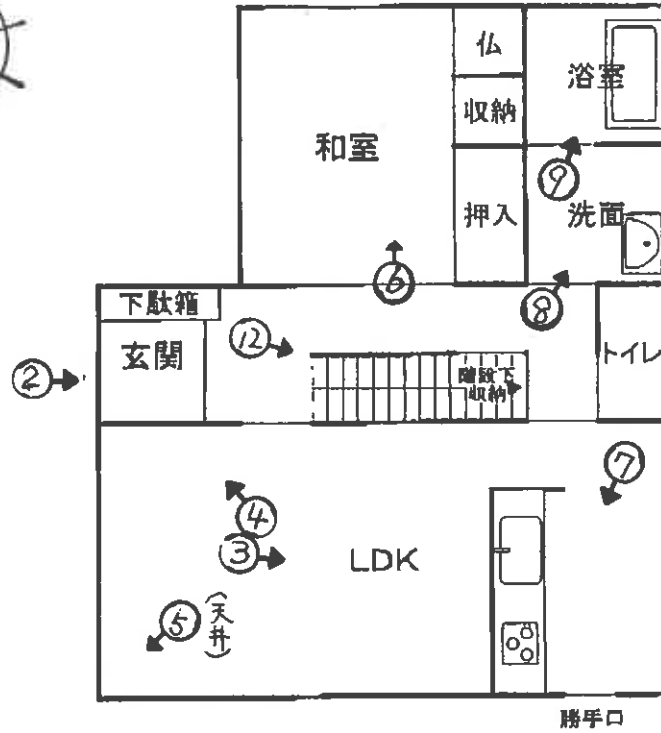
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

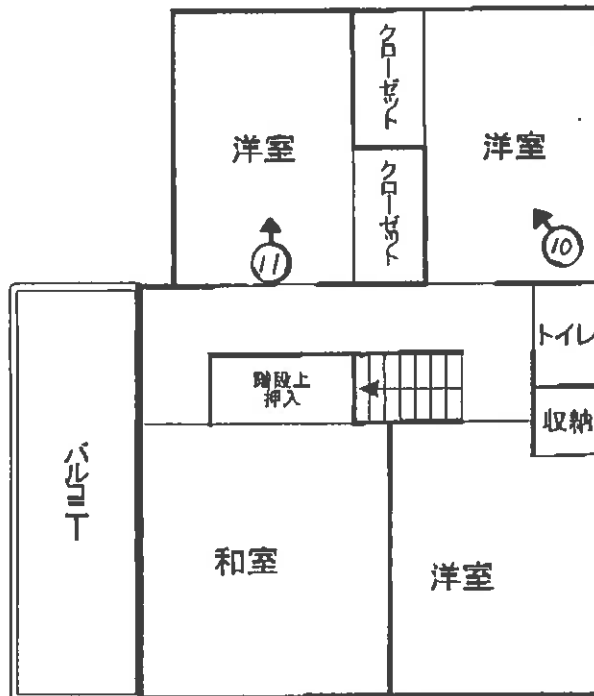
←○写真撮影位置方向を示す

物件(エ)の建物

1階



2階



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

(// 枚目)



①



②

物件2内部
の状況（以
下同）



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)

令和5年(ケ)第 107号
令和6年 2月 8日 現地調査
令和6年 2月22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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西 |
| | 地 番 | 335番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大字大林字海道西335番地4 |
| | 家屋 番号 | 335番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 52.17平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 8,650,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,620,000円
物件2 (建物)	金 5,030,000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 地 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	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）

位置・交通	東武伊勢崎線「大袋」駅の南西方約1.5km(道路距離、以下同じ)、また、「北越谷」駅の北西方約1.8km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で周囲には農地も見られる。 接近条件としては、大袋東小学校まで約650m、大袋中学校まで約1.4km。	
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 60% 100% なし ◇高さ制限10m ◇越谷市まちの整備に関する条例 ◇越谷市景観計画・景観条例等
画地条件	地積 形状 地勢 その他	120.48㎡ やや不整形 略平坦、一部段差有り 特になし
接面道路の状況	南西約6m舗装市道（建築基準法上の道路、目的土地の位置で行き止まり） 路面に対して概ね等高	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地、敷地内南端に電柱有り	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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)確認できた境界標、外周のブロック塀等の位置から現地で概測した結果、地積測量図との概ね一致を確認したが、地積、境界等の詳細については正確には専門家の測量を要する。 (b)越谷市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元荒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、隣接地所有者によると、昨年6月の大雨による浸水被害などは無かったとのことである。 (c)目測であるが、土地が南東側に若干傾斜しており、南東側のブロック塀がひび割れて隣接地側にやや倒れこんでいる。	

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6年5月30日新築 経 過 年 数： 約29.5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、その他 内 壁： クロス貼り、塗り壁、その他 床： フローリング、畳敷き、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	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)室内で猫を飼育していたと思われ、猫によると見られるクロスの傷が各所に見られた。 (b)2階北西側の洋室に煙草によるクロスの汚れ、匂いが認められたほか、壁に穴が開いている箇所が見られた。2階の和室には生活用品が山積しており、視認できない部分での傷みが発生している可能性がある。このほか経年相当の汚れ、損傷等が見られた。 (c)1階リビングダイニングの天井に雨漏りによると見られる傷みが認められた。なお、バルコニーの床防水に傷みが認められ、バルコニーからの雨漏りの可能性があるが詳細は不明。 (d)2階各部屋のドアの建付が悪く、また、各洋室の壁クロスや廊下の天井にひび割れが認められた。簡易な水平器で確認したところ、一定方向ではないが若干の傾きが認められた。原因等詳細は不明であるが、前記の通り、外構の傾きも認められたことから、地盤による影響の可能性も否定できないが、正確には専門家による調査を要する。

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	98,600	0.940	120.48	0.90	1.0	10,050,000

※ 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 (県)越谷-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
 $105,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/103 \times 100/104 = 98,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 基準地の所在する地域は対象地域に比して接近条件、環境で優る。

イ 個別格差 :

形状 - 3% 計 -6%
 間口と奥行きの関係 - 3%

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態のほか外構、敷地の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 特になし

② 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
2	170,000	111.79	0.04	760,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況(床の傾き、クロスひび割れ等)及び市場性等を考量のうえ4%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、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こと等を勘案し、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	10,050,000	0.55	法定地上権
合 計				5,530,000

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	10,050,000	-5,530,000		1.0	0.8	3,620,000
2	760,000	+5,530,000	1.0	1.0	0.8	5,030,000
一括価格(合計)						8,650,000

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。

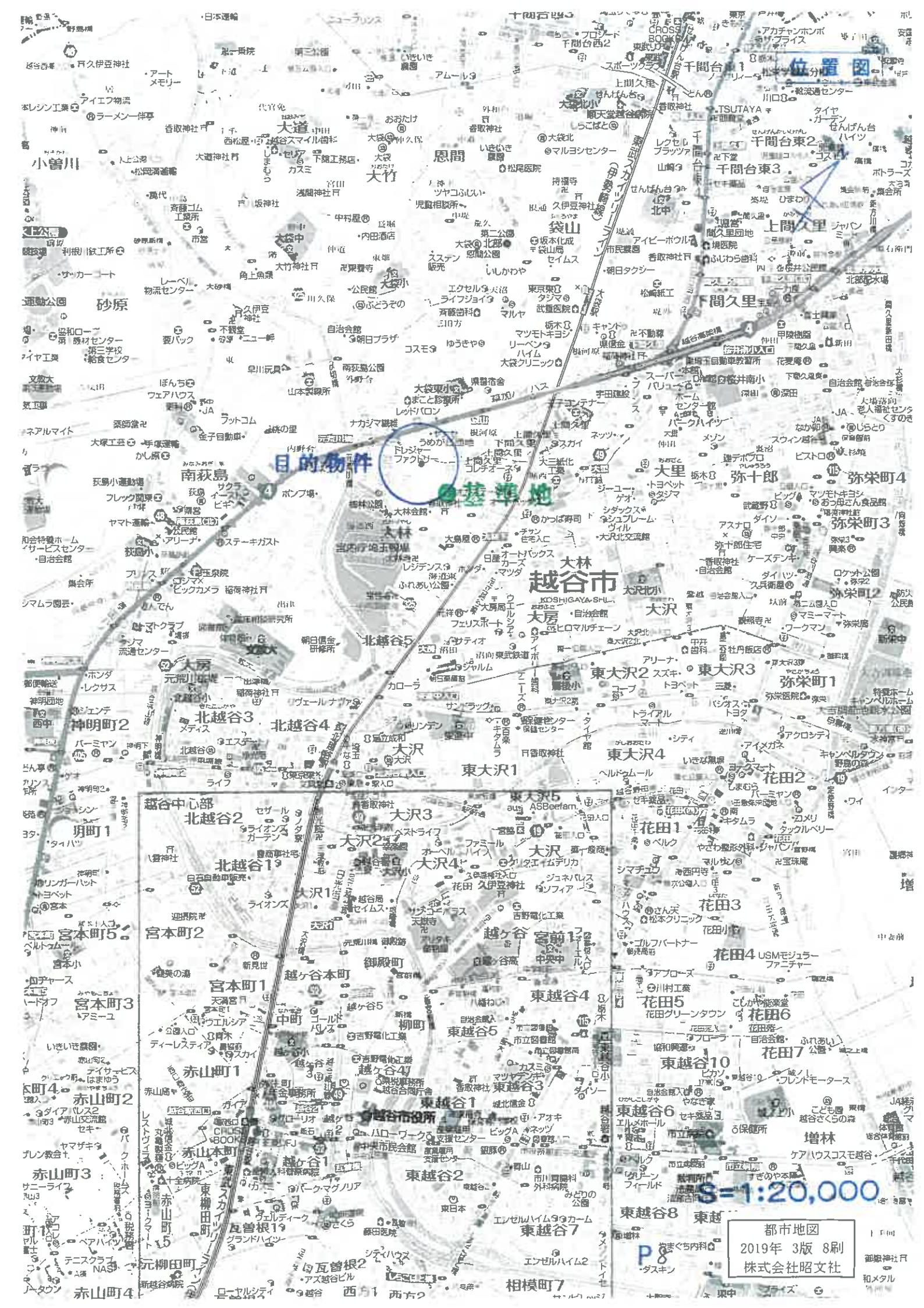
第6 参考価格資料

基準地価格 ((県)越谷-3)
所在 : 越谷市大字大林字海道西356番32
価格 : 105,000円/m²
位置 : 東武伊勢崎線「大袋」駅約1.3km(道路距離)
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 180m²
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道
接面街路 : 西4m市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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



位置図

目的物件

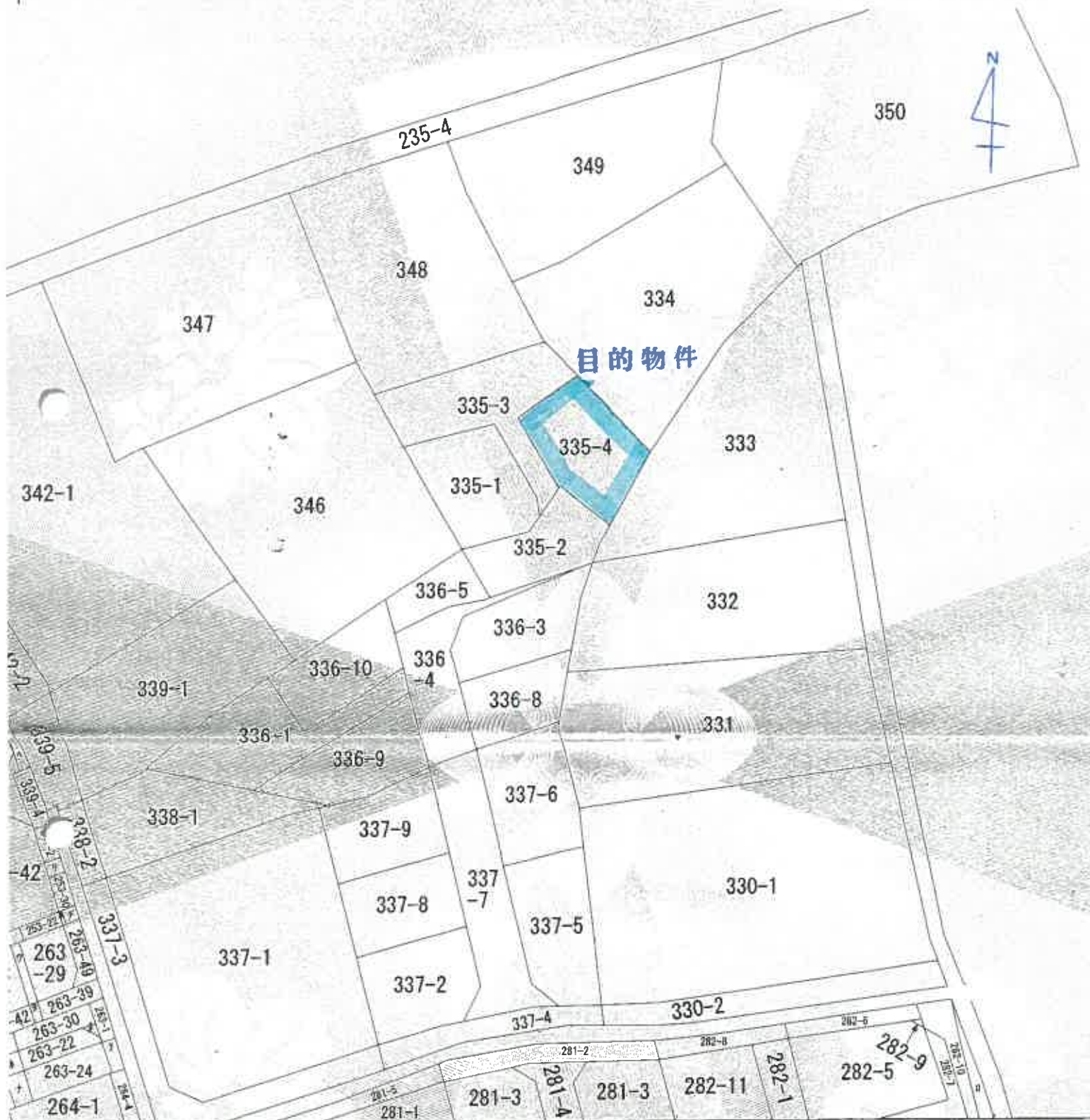
基準地

S=1:20,000

都市地図
2019年 3版 8刷
株式会社昭文社

公 図 写

縮尺1 : 600



この図面は、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図面です。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
大字:

P9

生	越谷市大字大林字海道西	地番	335番4
---	-------------	----	-------

0022798



地番 335-1, -3, -4. 地積測量 区

土地の所在 越谷市大字大林字畑道西

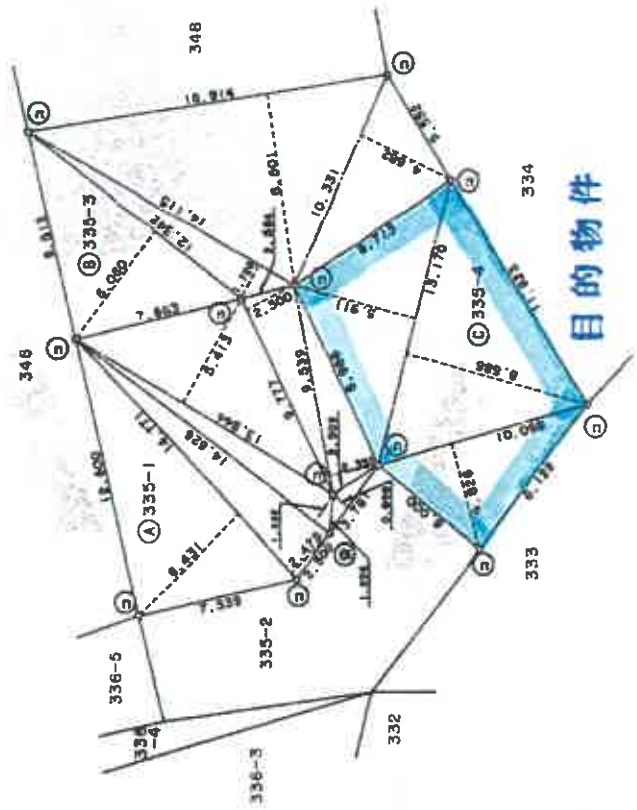
三斜求積表

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
NO.	14.771	6.431								94.992301
	14.771	2.475								36.558225
	14.826	1.462								21.383212
	13.844	5.413								74.937572
										227.871310
										113.9358550
										113.93
										34.48

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
NO.	16.914	8.601								145.477314
	10.331	4.682								48.369742
	14.115	1.728								24.390720
	12.342	6.060								74.792520
	9.777	2.500								24.442500
	9.539	2.355								22.464345
	3.781	0.699								3.389118
										343.336260
										171.6881300
										171.66
										51.93

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
NO.	13.170	5.911								77.847870
	13.170	8.686								114.394620
	10.098	4.826								48.732948
										240.975438
										120.4877190
										120.48
										36.45

積算 406.0915040



製作者 土 [Redacted]

例 凡 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺

作成者 [Redacted]

平成5年 9月 (8日作成)

(埼玉土地家屋調査士会 州会)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

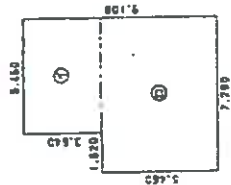
A3判をA4判に縮小

P10

登記年月日：平成6年6月8日

0216371

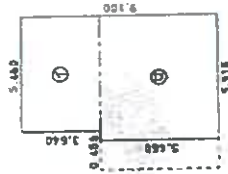
各階平面図



求積表

1)	3,640 x 5,460 =	19,874,400
2)	5,460 x 7,280 =	39,748,800
合 計		59,623,200
床 面 積		59.62㎡

1階



求積表

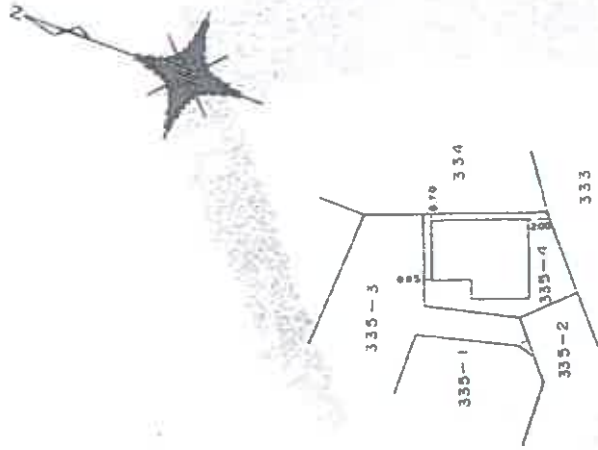
1)	3,640 x 5,460 =	19,874,400
2)	5,460 x 5,915 =	32,295,900
合 計		52,170,300
床 面 積		52.17㎡

2階

建築物平面図

335-4

建築物の所在 越谷市大字火字梅道西835番地4



作製者

月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/300

(均)

調査士会用品

A3判をA4判に縮小

P11

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書記)

令和5年11月17日 東京法務局新橋出張所

登記官

建物見取図

令和5年(ケ)第107号

1階



2階

