

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皆の **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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月 2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 7年 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	18,920,000 15,136,000	一括	3,784,000	92,447	17,686
1	5,260,000				
2	13,660,000				
備考					



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目 |
| | 地 番 | 3291番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目3291番地4 |
| | 家屋 番号 | 3291番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 56.51平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月20日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八塚 智子

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1】

ミラ商会株式会社が占有している。同社の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

本件所有者及びミラ商会株式会社が占有している。同社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

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 | 3 2 9 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目 3 2 9 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 6 . 5 1 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 75 号
令和 6年 8月28日受理
令和 6年10月23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 | 越谷市大沢四丁目 |
| | 地 番 | 3 2 9 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目 3 2 9 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 6 . 5 1 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	<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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(ミラ商会(株)) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が本土地の一部に廃棄物を保管し、占有している <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:
{	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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(ミラ商会(株)) 建物所有者が本建物を居宅として使用している その他の者が本建物を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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>令和 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	令和 平成 年()第 号		保管開始日	令和 年 月 日
[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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ミラ商会(株)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置き場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者兼占有者代表者))の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年 3月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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

(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
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ミラ商会(株)
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"/>
■関係人(■A(所有者兼占有者代表者))の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年 4月 4日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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
<p>■近隣住人</p>	<p>1 Aさん宅は、Aさんと息子さんが住んでいます。</p> <p>2 土地上のフレコンバッグは、以前は別の物が置かれていました。今年の初め頃、一旦は全部なくなりましたが、その後まただんだん置かれ始め現在のようになりました。Aさんの息子さんは、害のあるものではないと言っていました。</p>
<p>■A (債務者兼所有者、占有者ミラ商会(株)代表者)</p>	<p>1 本件建物には私と子が住んでいるほか、私が代表者をしているミラ商会(株)が設立時から事務所として使っています。事務所については特定の部屋を使っているわけではありません。</p> <p>2 物件1の土地にあるフレコンバッグは、ミラ商会(株)が置いたものですが、私からすれば騙されて同社が引き取られた物です。今年の3月頃から置き始め6月頃に現在の様になりました。全部で100袋くらいあると思います。中身は鎌倉方面の山から出た土砂で危険な物ではありません。埋め戻しなどには使えるかもしれませんが、売買できるような物ではなく、処分するには処理場に持ち込むしかないと思います。私や同社の経済状態では処分できる目処はありません。</p> <p>3 フレコンバッグは直射日光の影響により劣化します。シートをかぶせたりしないで野ざらしだと1年くらいで傷みが酷くなると思います。</p> <p>4 ミラ商会(株)は私が代表者でもあり、同社が私が所有する土地や建物の一部を使用するについて賃料や期間等何の取り決めもしていません。</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

執行官の意見

- 1 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。
- 2 郵便受に「ミラ商会株式会社」の表示があったこと、立入調査時に物件2の建物内に債務者兼所有者やミラ商会株式会社宛の郵便物、公共料金関係書面等が存在した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。
- 3 (1)物件1の土地は、南側に接する3278番2の土地より約1m高くなっている。
(2)物件1の土地の北東側部分に、土砂の入った大量のフレコンバッグが置かれている(添付写真①、②参照)。立入調査時、臭気を感じたり内容物が流出しているような状況はなかった。
(3)物件2の建物に階段で出入りする広さ約2.6m×約2.6m、天井高約1.4mの小屋裏収納がある。
(4)物件2の建物の中庭に廃材が置かれている。
- 4 物件1の土地に接面する3288番3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
6年9月2日(月) 15:55-16:00	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9月2日(月) 16:30-16:40	越谷市役所資産税課	建物見取図取得
6年9月5日(木) 12:40-13:05	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9月27日(金) 16:40-16:45	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
6年9月30日(月) 12:55-13:30	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
6年10月10日(木) 12:40-12:50	当庁	電話で所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月30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。 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、施錠されていなかった玄関から立ち入った。</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 公 図 写

イ 3275-5 ハ 3278-22
 0 3278-19 ニ 3291-3



物件(1)の土地

(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

請求部	所在	越谷市大沢四丁目		地番	3291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6年7月17日
 東京法務局

地図整理番号：M75407
 (1/1)

登記官

(8枚目)



登記年月日：平成16年7月27日

0012759

地積測量図

地番	3291-1 3291-4, -5
土地の所在	越谷市大沢四丁目

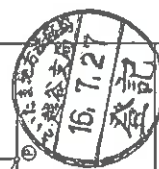
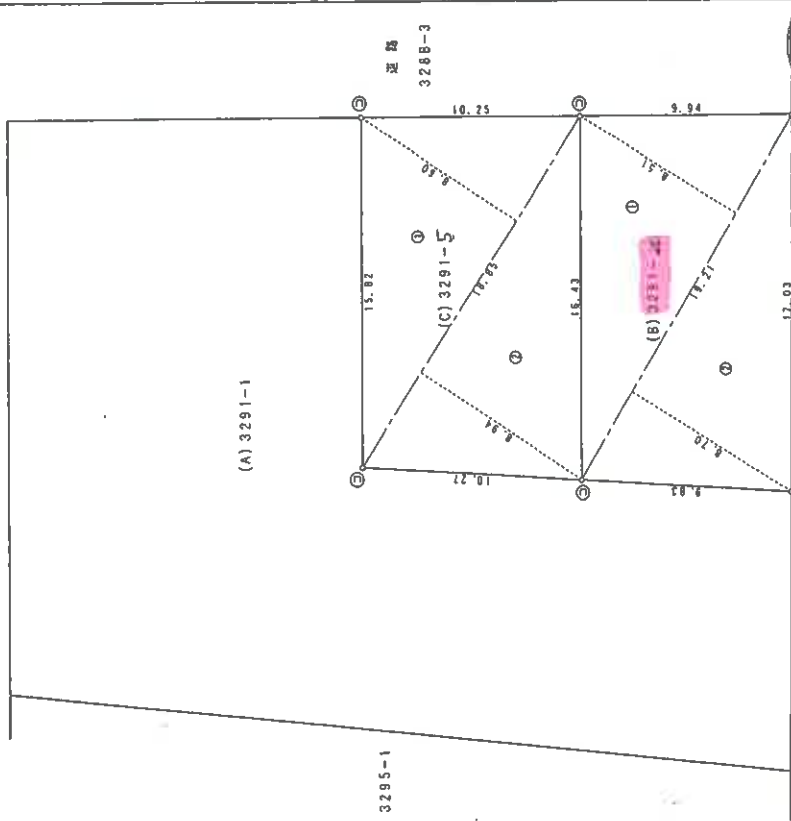
三斜法求積表

物件(1)の土地

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
1	19.21	8.51	163.47710
2	19.21	8.70	167.12700
合計			330.60410
合計面積			165.302050
地積			165.30 m ²

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
1	18.85	8.60	162.11000
2	18.85	8.94	168.51900
合計			330.62900
合計面積			165.314500
地積			165.31 m ²

地番 符号	底辺 長さ	高さ	倍面積
1	17.03	16.43	279.81210
合計			279.81210
合計面積			139.906050
地積			139.91 m ²



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	①	金属杭	②	刻印
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	刻印
③	アラスタック杭	⑤	金属杭	⑥	刻印
④	アラスタック杭	⑦	金属杭	⑧	刻印

製作者
土地家屋調査士
[Redacted Name]
(平成16年 7月 26日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人	[Redacted Name]
縮尺	1 / 250

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越谷支庁(管轄))
令和6年7月17日 東京法務局

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成18年5月19日

0212240

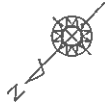
各階平面図

家屋番号 3291~4

建物各階平面図

建物の所在 越谷市大沢四丁目3291番地4

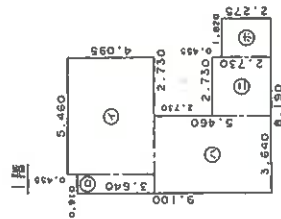
物件(乙)の建物



1階

①	5.460 x 4.095	22.3587
②	0.910 x 3.640	3.3124
③	3.640 x 5.460	19.6744
④	2.730 x 2.730	7.4529
⑤	1.820 x 2.275	4.1405
計		57.1389

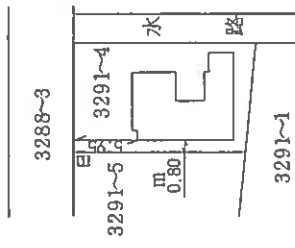
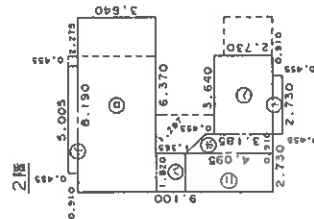
床面積 57.13㎡



2階

①	5.005 x 0.455	2.2773
②	8.190 x 3.640	29.8116
③	1.820 x 1.365	2.4843
④	1.820 x 4.095	7.4529
⑤	(4.095 + 3.185) x 0.910 / 2	3.31240
⑥	3.640 x 2.730	9.9372
⑦	2.730 x 0.455	1.2422
計		56.51790

床面積 56.51㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地調査士 家屋調査士 (平成18年5月14日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。

(さいたま地方事務所越谷支庁管轄)

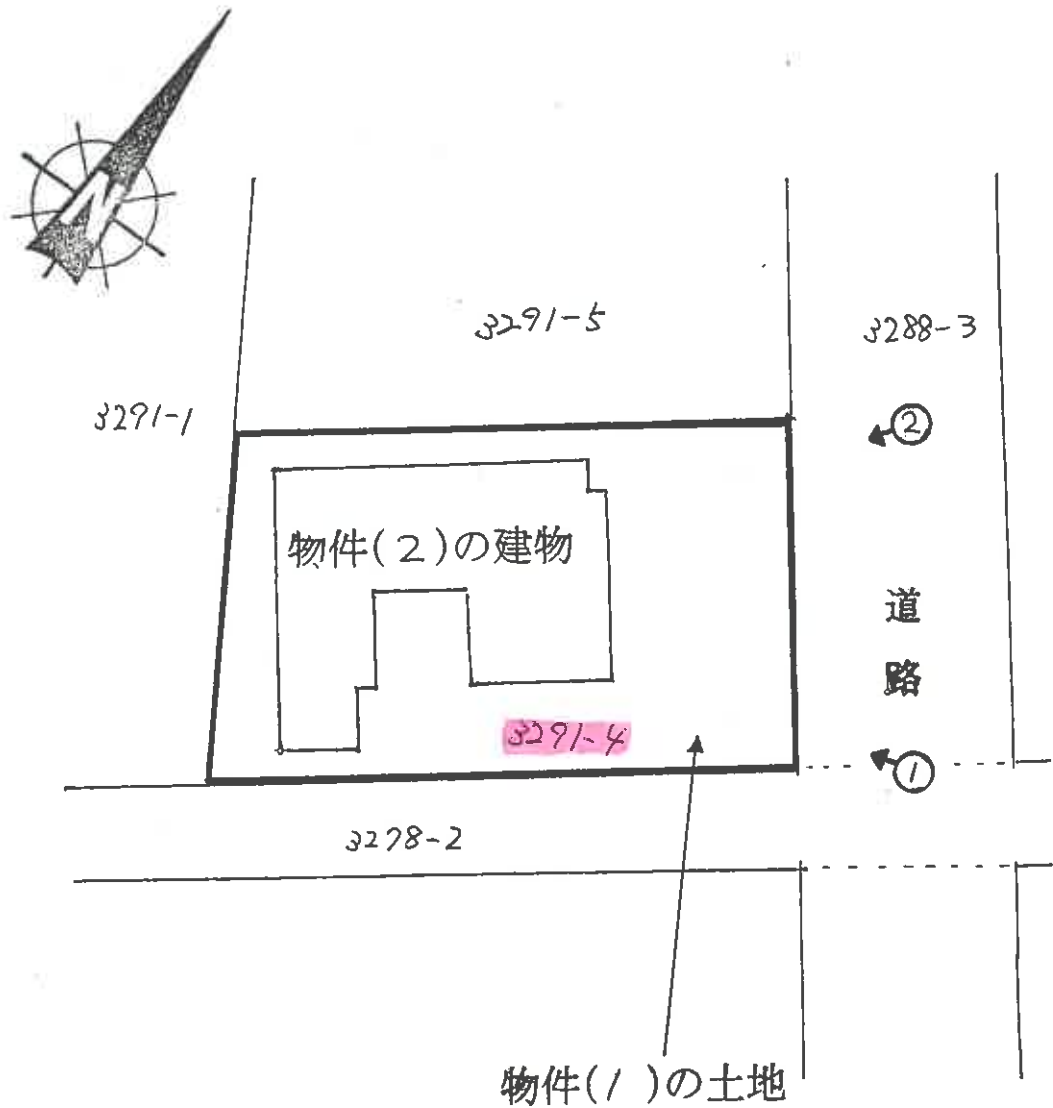
令和6年7月17日 東京法律局

登記官

(10枚用)

土地建物位置関係図

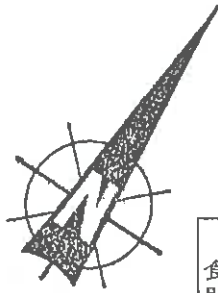
←○写真撮影位置方向を示す



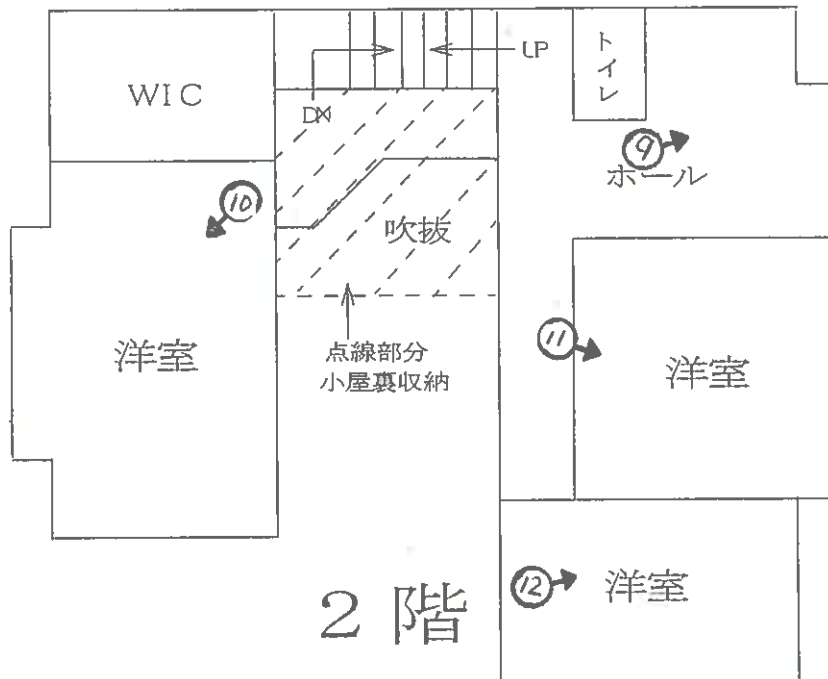
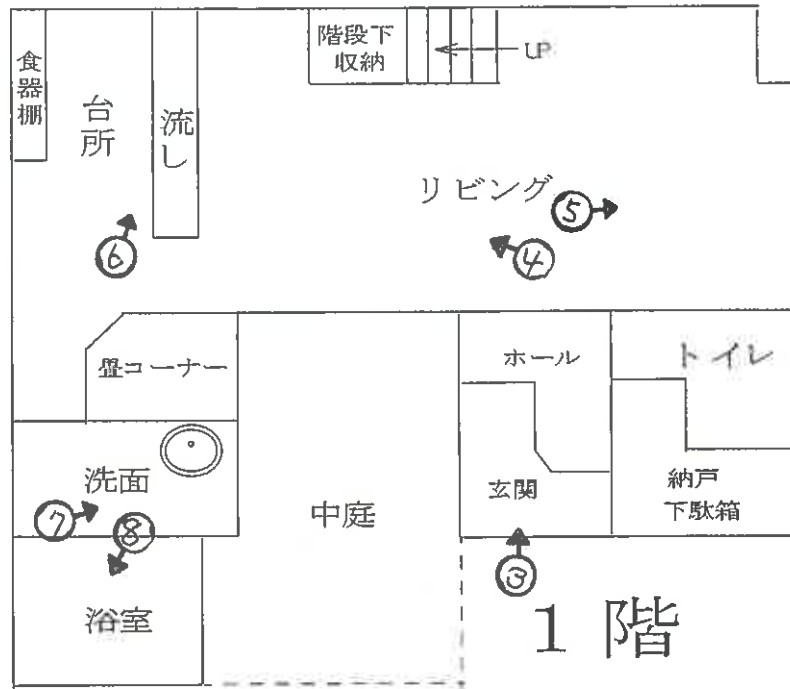
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



物件（２）の建物



※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



物件2内部
の状況（以
下同）



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

令和6年 (ケ)第 7 5 号
令和6年 9月30日 現地調査
令和6年 10月23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 | 越谷市大沢四丁目 |
| | 地 番 | 3 2 9 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市大沢四丁目 3 2 9 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 6 . 5 1 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 18,920,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,260,000円
物件2 (建物)	金 13,660,000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

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「北越谷」駅の東方約1.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い住宅地域である。 接近条件としては、大沢小学校まで約600m、栄進中学校まで約1.4km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種住居地域 60% 200% なし 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 地勢 その他	積形状 165.30㎡ 略長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	北東約6m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 ※特記事項参照 ガス配管：なし 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」としている。	
特記事項	1, 土地の上にフレコンバッグが約100袋程置かれている。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 2, 南東側に水路（暗渠）あり。	

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18年5月14日新築 経過年数：約18.5年 経済的残存耐用年数：約6.5年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：塗り壁、その他 内壁：クロス貼、その他 床：フローリング、畳、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	クロス等の汚れ、破れ、傷み等あり。 床の傷みや汚れ等あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	中庭、小屋裏収納あり。中庭に廃材が置かれている。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	131,000	1.015	165.30	0.95	20,880,000

※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-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $131,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.6 / 100 \times 100 / 101.5 \times 100 / 101 = 131,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 +1.5%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等でやや優る。

イ 個 別 格 差 : 方位 +1.5% 形状・接面道路等 ±0%

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	113.64	0.25	5,400,000

ウ 現 価 率 :

経過年数18.5年、経済的残存耐用年数6.5年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)-5%

(計算式) $6.5 / (18.5 + 6.5) \times (1 - 0.05)$

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、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
		0.65	イ 法定地上権	
1	20,880,000	0.65	法定地上権	13,570,000

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
						5,260,000
1	20,880,000	-13,570,000		0.90	0.8	5,260,000
2	5,400,000	+13,570,000	1.0	0.90	0.8	13,660,000
一括価格(合計)						18,920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地上にフレコンバッグが100袋程あり、また中庭にも廃材等が置かれており、その撤去費用等を考慮した。 -10%

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。

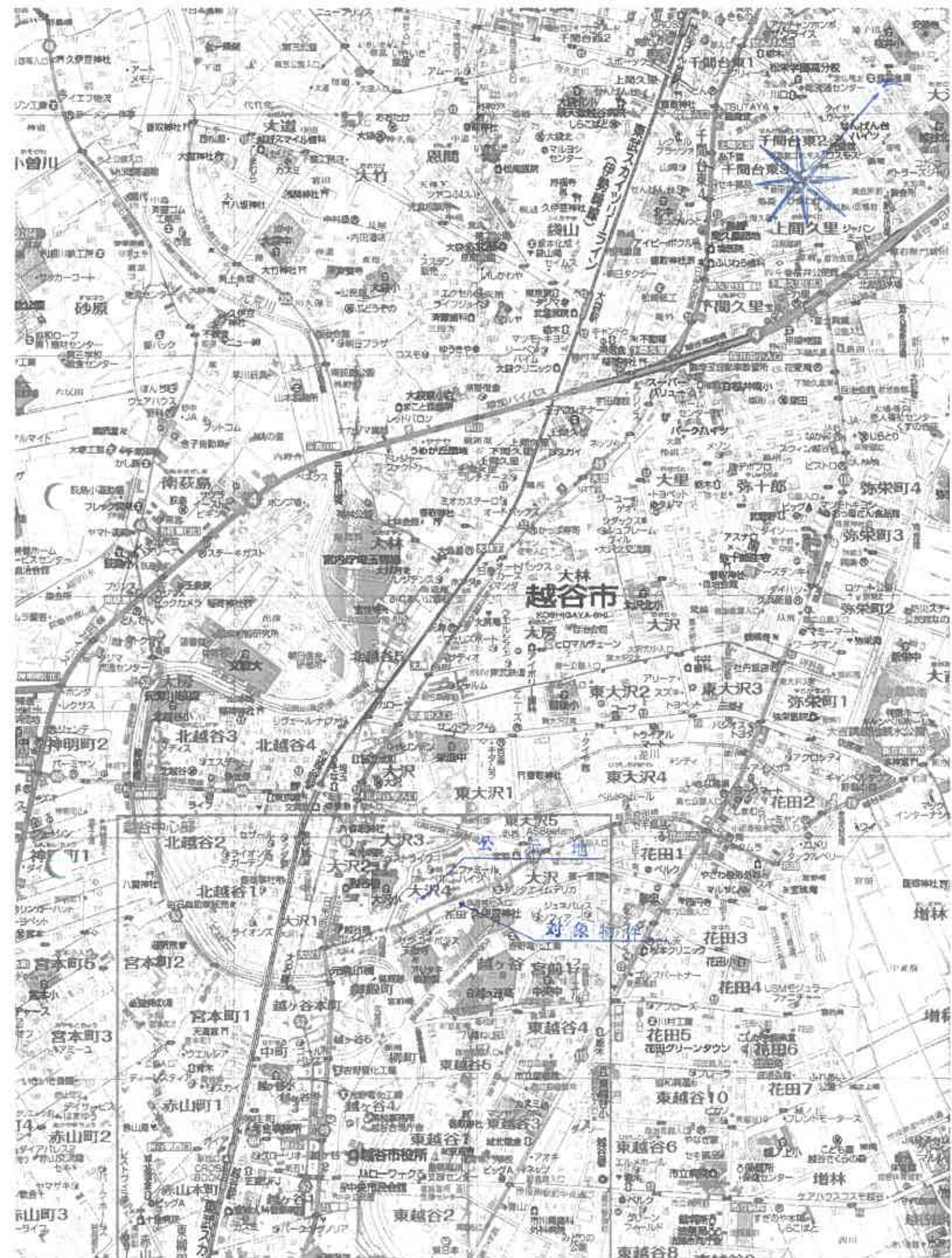
第6 参考価格資料

地価公示価格 (越谷-26)
所 在 : 越谷市大沢4丁目3358番29
価 格 : 131,000円/m²
位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 164m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東6m市道
用途指定等 : 第1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

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 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」



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

在 越谷市大沢四丁目

地 番 3291番4

9

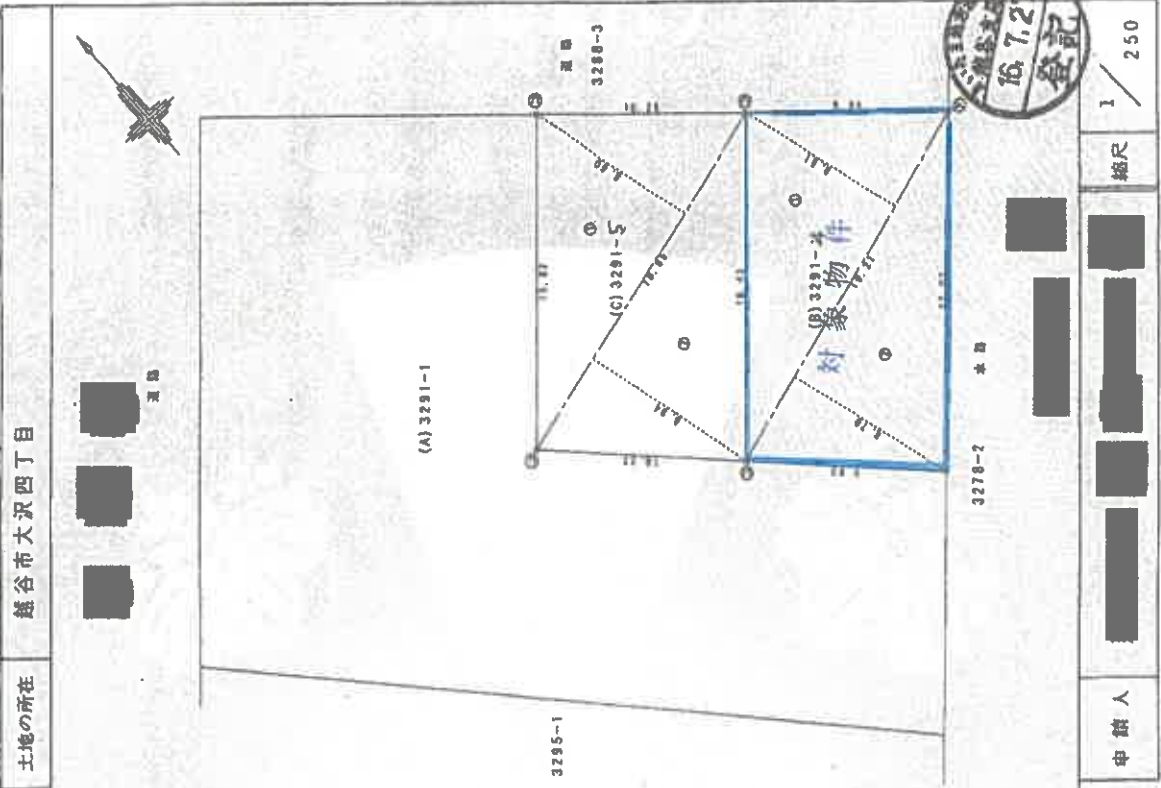
公 図 写
縮尺 1・600

登記年月日：平成16年7月27日

0012759

地積測量図

地番 3291-1
3291-4, -5
土地の所在 越谷市大沢四丁目



三針法測量表

地積 番号	(B) 3291-2 辺長	高さ	倍面積
1	19.21	8.51	163.47710
2	19.21	8.70	167.12700
合計			330.60410
面積			165.302050
面積			165.30

地積 番号	(C) 3291-5 辺長	倍面積	
1	18.85	8.60	162.11000
2	18.85	8.84	168.51900
合計		330.62900	
面積		165.314500	
面積		165.31	

地積 番号	(A) 3291-1 面積
922.23	330.816550
面積	601.61

凡例	石	鉄	コンクリート	アラスチック	測量の境界	測量の境界	測量の境界
	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
製作者	土城厚良剛基士						(平成16年7月26日作成)

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。
 (さいたま地方裁判所越谷支部)
 令和6年7月17日 東京法律事務所

登記官

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

登記年月日：平成18年5月19日

0212240

各階平面図

家屋番号 3291~4

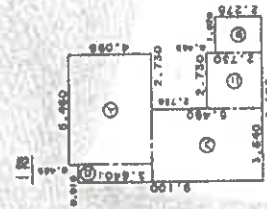
建物の所在 越谷市大沢四丁目3291番地4

建築物階平面図

1階

①	5.460 x 4.095	22.5557
②	0.910 x 3.640	3.3164
③	3.640 x 5.760	20.9664
④	2.730 x 2.773	7.5699
⑤	1.620 x 2.273	3.6819
計		57.1392

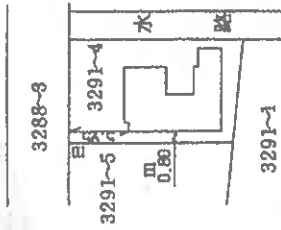
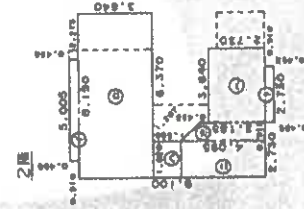
床面積 57.13 m²



2階

①	5.005 x 0.455	2.2773
②	8.190 x 3.640	29.8116
③	1.820 x 1.305	2.3745
④	1.820 x 4.095 / 2	3.7240
⑤	3.185 x 0.710	2.2623
⑥	3.640 x 2.710	9.8844
⑦	2.730 x 0.455	1.2422
計		56.3172

床面積 56.51 m²



縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 250

作製者 土屋調査士 家屋調査士

(平成18年5月14日存続)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。
(さいたま市地方技術監査支庁管理)

令和6年7月17日 東京建設局

登記官

地図整理番号：M75409

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

