

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 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 齋 藤 正 興

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	12, 130, 000 9, 704, 000	一括	2, 426, 000	52, 825	10, 828
1	5, 210, 000				
2	6, 920, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市弥栄町三丁目
地 番 43番88
地 目 宅地
地 積 159.61平方メートル
- 2 所 在 越谷市弥栄町三丁目43番地88
家屋 番号 43番88
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 42.23平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 約17.01平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月27日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋藤 正興

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 越谷市弥栄町三丁目
地 番 43番88
地 目 宅地
地 積 159.61平方メートル
- 2 所 在 越谷市弥栄町三丁目43番地88
家屋 番号 43番88
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 42.23平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 約17.01平方メートル



令和6年(ヌ)第26号
令和6年8月26日受理
令和6年9月27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

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 □
占有者及び占有状況	■債務者兼所有者 □その他の者() 上記の者が物件1土地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 75.35平方メートル 2階 42.23平方メートル 3階 約17.01平方メートル(正確には要測量)
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	■債務者兼所有者 □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。 □「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

(2枚目)

その他の事項

■物件1関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、ブロック・フェンス塀および道路の接面等により区分されており、おおむね明確である。
- 2 物件に隣接する地番43-1は越谷市所有の公衆用道路である。
- 3 債務者兼所有者によれば、台風などの大雨時に前面道路がしばしば冠水することである。
- 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 庭木が南側の公衆用道路に越境している(写真③参照)。
- 6 物件1上に簡易物置(動産)が存在する(写真⑭参照)。
- 7 物件1南側のブロック・フェンス塀が若干剥離し南側に傾いている(写真⑳参照)。

■物件2関係

- 1 建物の経年劣化とネコの飼育により維持管理・保存状態は不良である。債務者兼所有者によれば、ネコの飼育は現在1匹であるが数年前まで最大6匹の飼育があり、特に1階東側のリビングルームと和室の壁・床にネコによる床・壁クロス・ガラスの著しい汚れや傷みが見られた(写真④⑤参照)。
- 2 階段上部の壁に直径10cmほどの損壊が1カ所見られる。
- 3 債務者兼所有者によれば、かつて台風時に床下浸水があり、その湿気の影響で1階の床が全般的にフカフカすることである。当職の現況調査時にも1階のホール、リビングルームや台所付近の複数カ所で床がフカフカし陥没の危険性も感じられた。
- 4 債務者兼所有者によれば、1年前に風呂をユニットバスにリフォームしたとのことである。その際に台所床のリフォーム施工も実施したとのことである(写真⑨参照)。
- 5 2階が若干ではあるが東側に傾斜している可能性がある。
- 6 2階から上がるロフトが2カ所存在する。西側ロフトが約 $2.7 \times 2.7 \div 7.29 \text{ m}^2$ 、東側ロフトが約 $1.8 \times 5.4 \div 9.72 \text{ m}^2$ 、計 17.01 m^2 である。いずれも天井高が1.5メートル超であるため3階部分と認定した。

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

(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 目的物件には私と家族が居住しています。</p> <p>2 台風などの大雨時にしばしば前面道路の冠水がありました。以前床下浸水した際の湿気の影響で床がフカフカします。</p> <p>3 境界等の近隣とのトラブルはありません。</p> <p>4 雨漏りやシロアリ被害はないと思います。</p> <p>5 1年前に風呂をユニットバスにリフォームしました。その際に台所床のリフォーム施工も実施しました。</p> <p>6 現在は1匹ですが以前は最大6匹猫を飼育していました。特に1階東側のリビングルームと和室の壁・床にネコの尿やツメによる床・壁クロス・ガラスの汚損があります。</p> <p>7 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

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，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，現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認定した。

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)

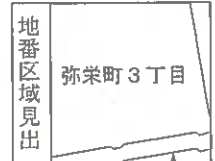
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月27日(火) 10:30-10:40	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影, 現況調査依頼文書差置き
令和6年9月10日(火) 10:00-10:05	物件所在地	現況調査依頼文書再差置(解錠予告)
令和6年9月13日(金) 16:10-16:20	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和6年9月19日(木) 15:45-16:20	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行)
令和6年9月27日(金) 12:50-13:00	さいたま地方法 務局越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
(特記事項) <input 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。 <input type="checkbox"/> 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

(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。



A 弥栄町3丁目

請求部	所在	越谷市弥栄町3丁目		地番	43番88		
出力縮尺	1/500	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
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6年7月5日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号: 23-1

(1/1)

(7枚目)

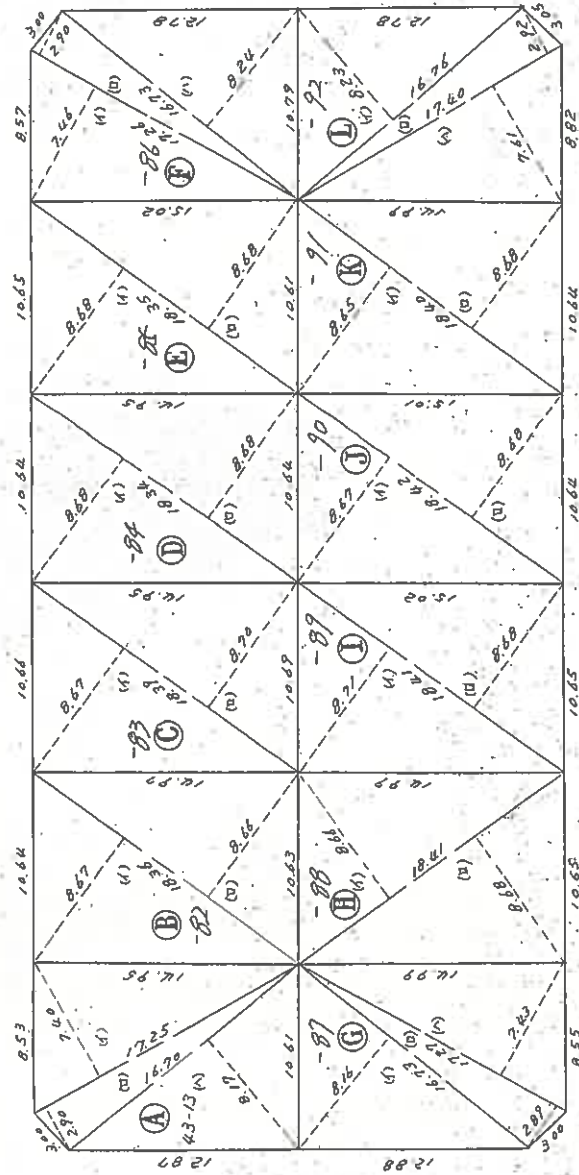
登記年月日：昭和44年11月19日

0160252

土地積測量所測在図

地番 43-13-82-92
土地の所在 赤塚町5丁目

作製年月日 昭和拾四年拾壹月拾五日
作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]



求積表				求積表							
地番	記号	底辺	高さ	倍面積	面積	地番	記号	底辺	高さ	倍面積	面積
43-13	1	17.25	7.40	127.6500		1	1	16.73	8.16	134.5168	
	2	17.25	2.70	50.0250		2	2	17.27	2.89	49.7953	
	3	16.70	8.77	156.4370		3	3	17.27	7.23	129.3161	
	4	19.34	3.69	71.4740	157.0570	4	4	18.41	8.86	164.4604	159.3716
	5	18.34	8.86	164.4604	159.0894	5	5	18.41	8.86	164.4604	159.6147
	6	18.34	8.86	164.4604	159.2715	6	6	18.41	8.86	164.4604	160.0748
	7	18.34	8.86	164.4604	159.1912	7	7	18.42	8.17	159.8852	159.7935
	8	18.34	8.86	164.4604	159.2780	8	8	18.42	8.65	164.4604	159.4360
	9	17.26	2.70	50.0250	159.2780	9	9	16.76	8.33	137.5340	
	10	16.70	8.86	156.4370	158.3344	10	10	17.40	2.17	38.0000	
					158.6688	11	11	17.40	7.81	132.4140	160.5784

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1

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。

(さいたま地方事務局長谷本真樹)

令和6年7月5日

東京法務局台東出張所

登記年月日：昭和60年7月31日

0328835

各階平面図

43-88

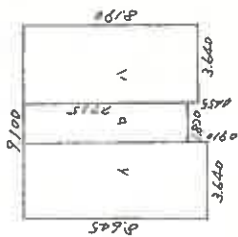
家屋番号

建物の所在
茨城県市弥栄町3丁目43番地88

建物図面
各階平面図

S. 60. 7. 31

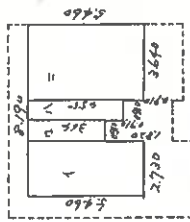
1/階平面図



床面積

$1. 3640 \times 8645 = 31,467,800$
 $2. 1820 \times 2735 = 4,977,700$
 $3. 3640 \times 8190 = 29,811,600$
 合計 75,357,100 m^2

2/階平面図

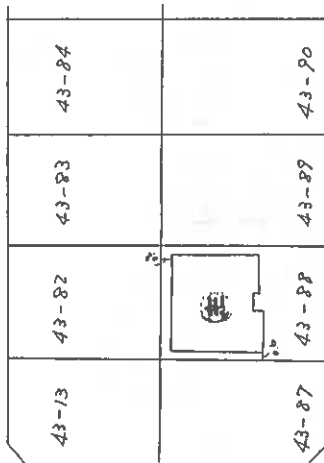


床面積

$1. 2730 \times 5460 = 14,905,800$
 $2. 8100 \times 3640 = 29,312,400$
 $3. 3640 \times 5460 = 19,874,400$
 合計 47,233,100 m^2



道路



道路

作製者

昭和60年7月29日作製

縮尺 1/250

申請人

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。
 (さいたま地方事務所越谷支局管轄)

令和6年7月5日

東京法務局台東出張所

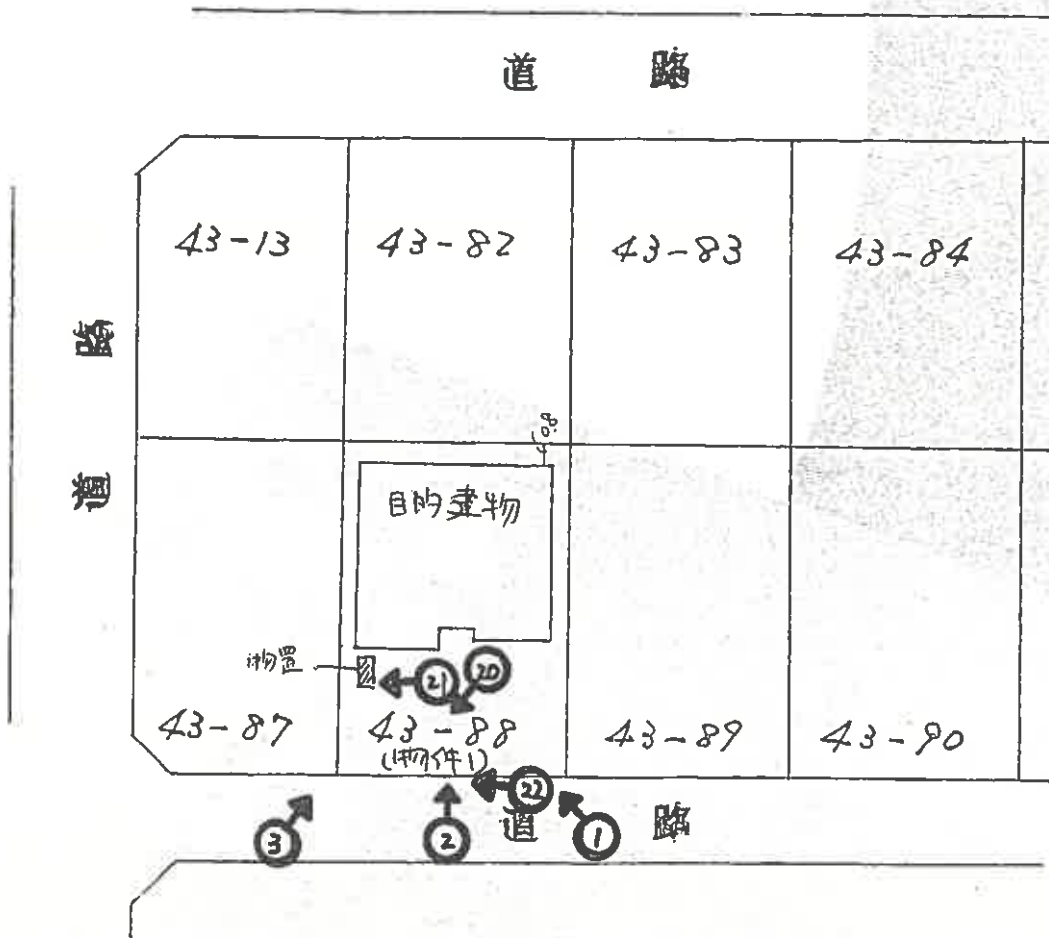
登記簿

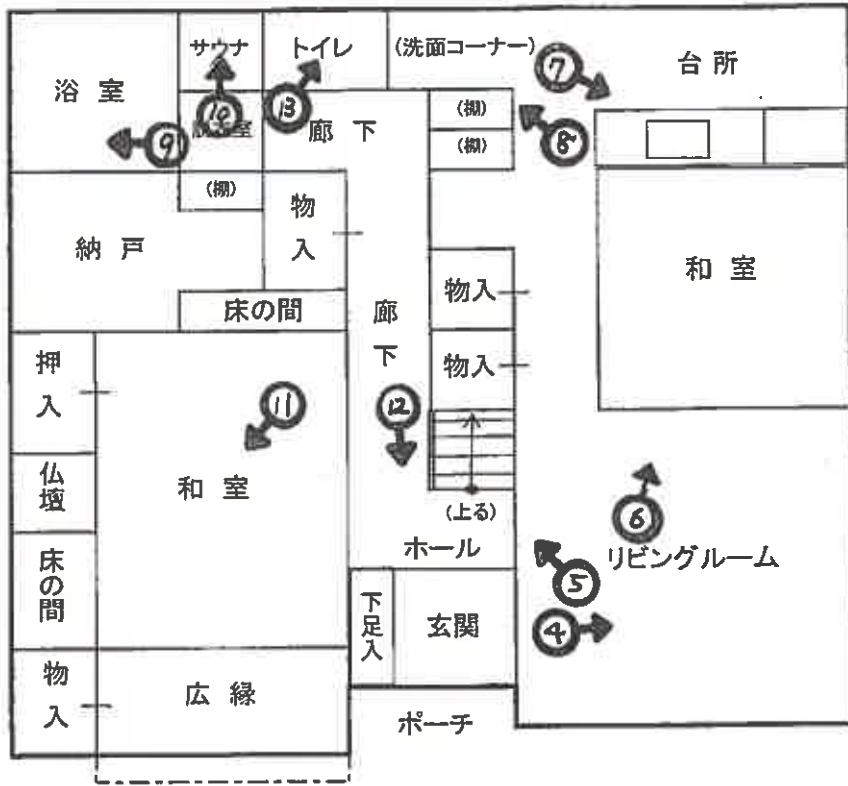
(9枚目)

請求番号：23-3

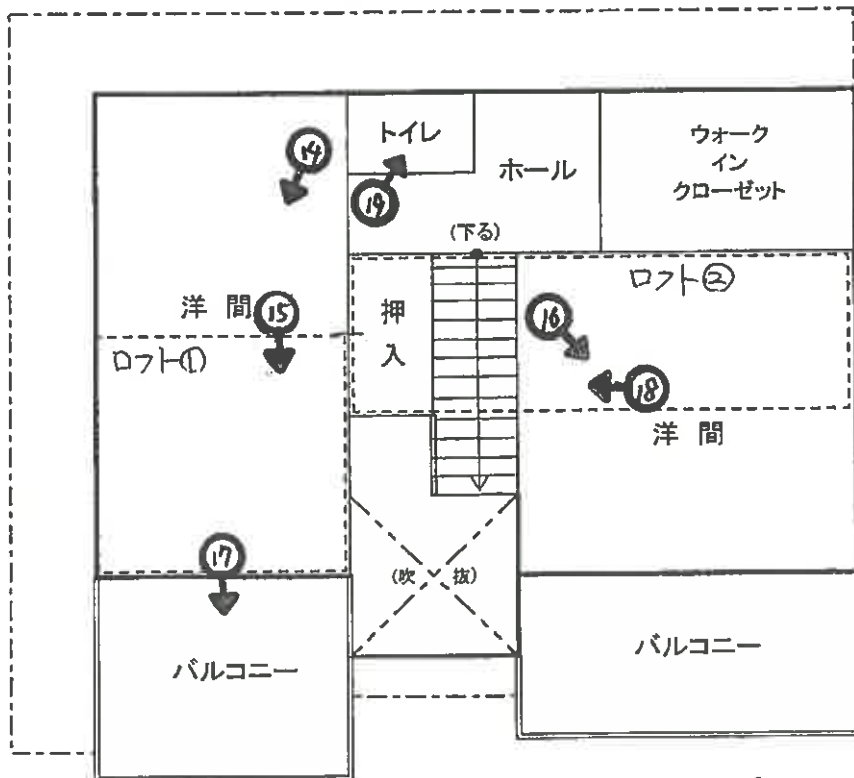
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)





1階



① $2.7 \times 2.7 = 7.29 \text{ m}^2$
 ② $1.8 \times 5.4 = 9.72 \text{ m}^2$
 (2箇所合計 約17 m^2)

2階



物件2

①



②



③

(12 枚目)



④



ネコによる
壁の汚損

⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



昨年リフォーム
したバスルーム

⑨

(14 枚目)

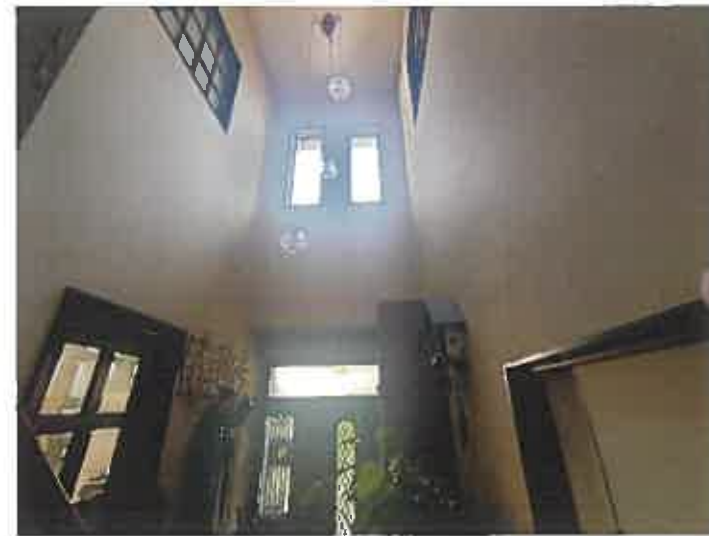


サウナ

⑩



⑪



玄関の吹抜

⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



2階の南西側から
上がるロフト

⑮

(16 枚目)



①⑥



①⑦



2階の中央付近から
上がるロフト

①⑧

(17 枚目)



①9



②0



物置（動産）

②1

（ 18 枚目）



物件1南側
ブロック塀の剥離

②②

副本

令和6年 (又) 第26号

令和6年9月19日 現地調査

令和6年10月29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 | 越谷市弥栄町三丁目 |
| | 地 番 | 43番88 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市弥栄町三丁目43番地88 |
| | 家屋 番号 | 43番88 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 42.23平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金12,130,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,210,000円
物件2(建物)	金6,920,000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。
- 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	3階 約17.01 m ²
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
番号	特 記 事 項		
	未登記3階増築部分(天井高1.5m超のロフト2箇所)あり		

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 東 方約 1.8 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅を街区整然とした住宅地域である。 接近条件としては、弥栄小学校まで約650m、新栄中学校まで約680m。	
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	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	100%
	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 形状 地勢 その他	159.61㎡ 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南側幅員約4m舗装市道に接道している(建築基準法上の道路)。接面道路より約30cm高位。幅員は巻尺による簡易計測による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	次頁特記事項参照
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 物件1の境界については、隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測した結果、その形状は公図のとおりと推定される。2. 日本瓦斯(株)に問い合わせたところ、物件1土地内には都市ガスが引き込まれている模様であるが、現地調査では確認ができなかった。正確を期するためには、専門家の調査を要する。3. 物件1南側のブロック塀が若干剥離し南側に傾いている。4. 物件1上に簡易物置(動産)が存在する。5. 庭木が南側道路に越境している。6. 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。 なお、債務者兼所有者によれば、台風などの大雨時に前面道路がしばしば冠水するとの陳述を得た。
------	---

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	昭和60年7月29日 新築(登記記載)
	経過年数	約 39.5 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。 未登記3階部分(2階上部のロフト部分2箇所)について、取得可能な建築計画概要書によると対象建物の階数は2階となっており、当該部分の違法可能性は否定出来ない。	
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	債務者兼所有者より、かつて台風時に床下浸水があり、その湿気の影響で1階の床じたいがフカフカするとの陳述を得た。2階が傾斜している可能性があり、正確を期すためには専門家の調査が必要。階段上部の壁に損壊箇所あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、劣化あり。建物の維持管理・保存状態は不良である。	
建物の利用状況	室内でネコを飼っており、あちこちの壁等にネコによる引っ掻き傷あり。室内にネコの小便の匂いが充満している(かつては室内で最大6匹のネコを飼育していたとの事。)。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	未登記3階部分(2階上部のロフト部分2箇所)への出入りは、移動式階段による。	

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	90,000	1.06	159.61	0.95	1.0	14,470,000

※ 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-24 91,000 円/㎡	100.9	100	100	
	×	×	×	=
	100	100	102	90,000 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 : なし

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で優れ、交通接近条件で劣ることを考慮

イ 個別格差 : 方位 +6%

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	170,000	134.59	0.03	690,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過し、建物の維持管理・保存状態が不良であること、建物内外の損傷の程度、違法可能性、中古建物の市場性等を考慮して、残価率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	14,470,000	0.55	法定地上権	7,960,000

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	14,470,000	- 7,960,000		1.0	0.8	5,210,000
2	690,000	+ 7,960,000	1.0	1.0	0.8	6,920,000
一括価格(合計)						12,130,000

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

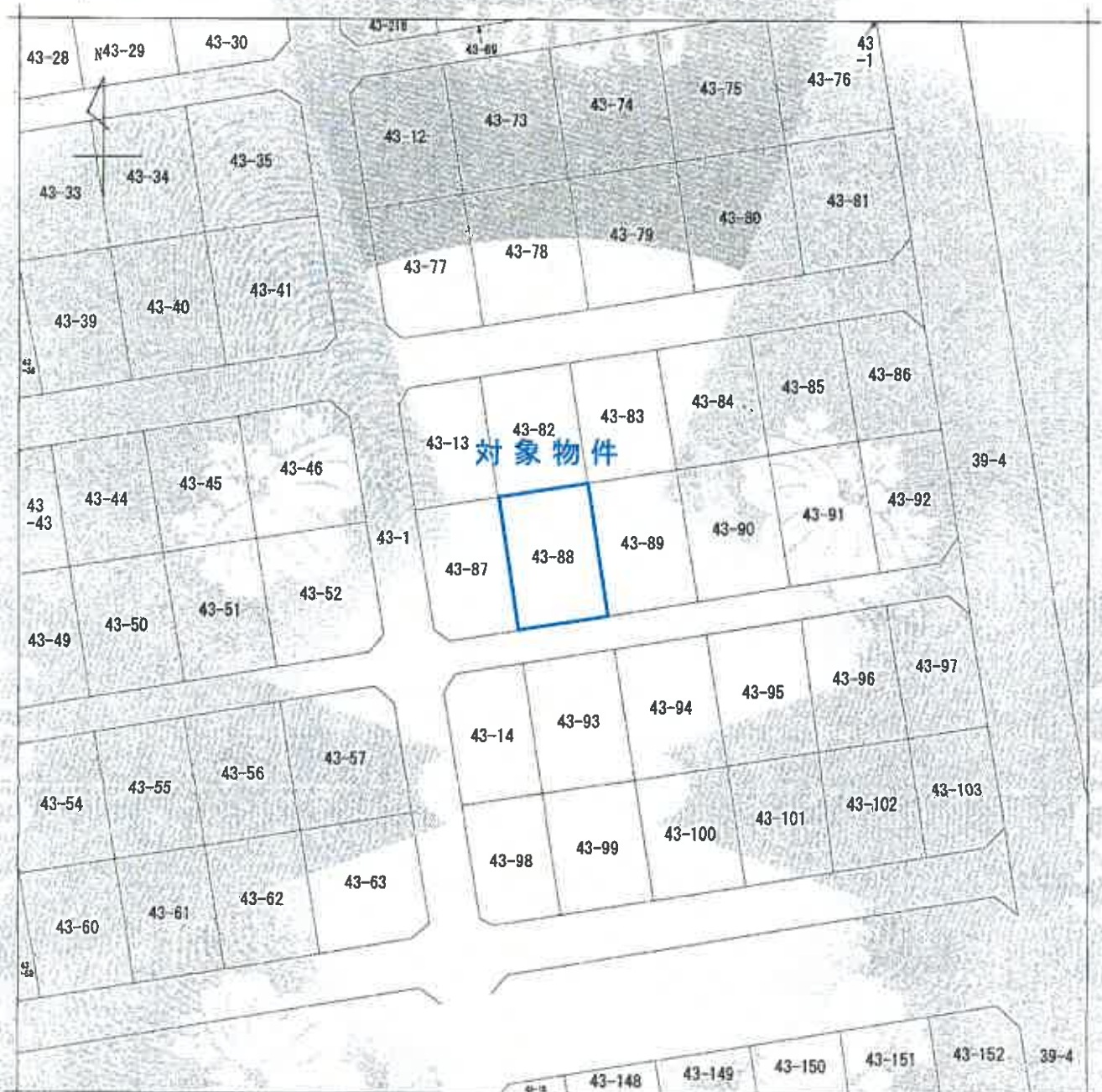
地価公示価格	(越谷 - 24)
所 在	越谷市弥栄町4丁目1番258
価 格	91,000円/㎡
位 置	東武伊勢崎線「大袋駅」 約2.0km
価格時点	令和6年1月1日
地 積	157 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北側幅員6m市道に接面
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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、土地の区画を明確にした不動産登記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。



A 弥栄町3丁目

請求部	所在	越谷市弥栄町三丁目		地番	43番88		
出力尺	1/500	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	その他
作成年月日			備付年月日(原簿)			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6年7月5日

東京法務局台東出張所

請求番号: 23-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和44年11月19日

0160252

土地積測在図

地番 02-19-82-12
土地の所在 弥栄町4丁目

製作年月日
昭和44年拾壹月拾五日
製作者
[Redacted]
申請人
[Redacted]



表 積 算

地番記号	高少	積面積	高少	積面積	高少	積面積
A	17.22	7.00	12.64	12.318	17.22	7.00
B	12.65	5.79	12.65	12.318	12.65	5.79
C	12.65	5.79	12.65	12.318	12.65	5.79
D	12.65	5.79	12.65	12.318	12.65	5.79
E	12.65	5.79	12.65	12.318	12.65	5.79
F	12.65	5.79	12.65	12.318	12.65	5.79

A3版をA4版に縮小したものです。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/2000

これは図面に記載されている内容を正確に証明した書面である。
(さいたま市地方法務局登記部)

令和6年7月5日 登記官 [Redacted]

登記年月日：昭和60年7月31日

0328835

各階平面図

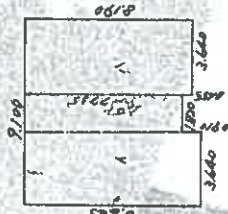
建物図面

43-88

建物の所在 越谷市弥生町3丁目43番地B8

2. 60. 7. 31

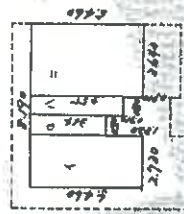
1階平面図



床面積

$1. 3640 \times 3640 = 1327216$
 $2. 1820 \times 2225 = 405050$
 $3. 3640 \times 2180 = 793520$
合計 25,357,100m²

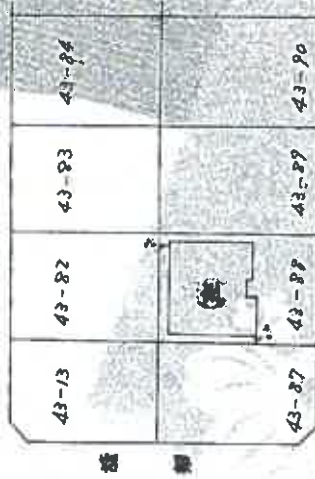
2階平面図



床面積

$1. 2730 \times 5460 = 14,905,800$
 $2. 2910 \times 3640 = 10,592,400$
 $3. 3640 \times 5460 = 19,874,400$
合計 47,233,100m²

道 路



道 路

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者

土井 家雄

縮尺 1/250

7月29日作製

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 (さいたま地方建設局建設審査課)

令和6年7月5日 東京建設局台東出張所

登記官

