

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。

(注意)

このファイルの売却対象物件
は物件5、6、7、8です。

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
5~8	3,280,000 2,624,000	一括	656,000	27,210	0
5	1,260,000				
6	130,000				
7	30,000				
8	1,860,000				
備考	規則30条の3による価額の変更				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 3 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 4 7 4 3 番地 2、4
7 4 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 7 3 平方メートル
2階 2 6. 4 9 平方メートル |



物件明細書

令和 6年10月21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5～8】

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8】

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8】

売却対象外の土地(地番4742番9ほか)を通行のため利用している。

《 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

- 5 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原
地 番 4 7 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 1 2 平方メートル
- 6 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原
地 番 4 7 4 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 . 2 7 平方メートル
- 7 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原
地 番 4 7 4 2 番 1 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 平方メートル
- 8 所 在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 4 7 4 3 番地 2、4
7 4 4 番地 4
家屋 番号 4 7 4 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 5 6 . 7 3 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル



令和6年(ケ)第16号
令和6年4月25日受理
令和6年6月13日提出

現況調査報告書

(物件5～8)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 3 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 4 7 4 3 番地 2、4
7 4 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 7 3 平方メートル
2階 2 6. 4 9 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5～7															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5, 6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件7) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)															
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 checked="" 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A <input type="checkbox"/> その他の者() 土地所有者Aが物件5, 6一体土地上に下記物件8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8															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している。 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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5～7）関係

- 1 物件5, 6一体土地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瞭であるが, 物件5と6の境界線は判然とし
ない。外周・形状等はおおむね地積測量図のとおりであると思われるが地積測量図の
作成日もやや古くやや精度が劣ると考えられるため, 専門家による最新機器を用いた
測量を要する。なお, Aによれば, 境界等のトラブルはないとのことである。
- 2 物件5に接する地番 4743-1, 4742-9 は近隣住民等の所有する現況公衆用道路で
あり（登記上の地目も同様）, 通行に支障はない。
- 3 物件5西側に物置（動産）が存在する（写真②参照）。また, ブロックレンガをコン
クリートで固め地面に固定させた燻製窯が存在する（写真②参照）。また, 使用目的不
明の単管パイプフレームが設置されている（写真①参照）。
- 4 債務者兼所有者Aによれば, 以前の大雨時に物件5, 6や前面道路等への冠水被害
はないとのことである。
- 5 物件5・6の境界付近及び庭は植栽や雑草が繁茂し, 道路面や隣地に越境が見られ
る。
- 6 物件6北側の地番 4744-1 上の樹木が物件6に越境しており（写真⑩参照）, ブロ
ック塀が湾曲しやや損壊しているほか物件8の屋根にかかっている。また, Aによれ
ば物件6北側の地番 4744-1 上には, 以前は敷地一面にゴミ等が散乱していたが現在
はかなり改善したとのことである（なお写真⑬のように現在もややその名残が見られ
る）。
- 7 Aによれば境界等の近隣トラブルはないとのことである。

■目的建物（物件8）関係

- 1 目的建物は経年相応に老朽化・劣化が著しく西側の一部に傾きが見られ, 床のきし
みも随所で感じられた。空き家のため管理状態も不良であると思われる。
- 2 2階を中心にネズミ等の小動物の糞による汚損が著しい。
- 3 軒裏の損壊が著しい（写真③参照）。
- 4 2階和室天井に原因不明のへこみが存在する（写真⑭参照）。

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

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 A	<p>1 目的建物には以前私と家族が居住していましたが現在は空き家です。</p> <p>2 大雨時にも周辺道路や目的土地への冠水・浸水はありません。</p> <p>3 境界等のトラブルはありません。</p> <p>4 シロアリや雨漏りなどはないと思います。</p> <p>5 物件6北側の地番 4744-1 上には、以前は一面にゴミ等が散乱していました。現在はかなり改善したと思います。</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、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、現況および関係人の陳述等から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4月26日(金) 18:20-18:30	物件所在地	物件確認・占有確認
令和6年6月3日(月) 14:50-15:30	物件所在地	物件調査・写真撮影(評価人同行) 債務者兼共有者Aより聴取
令和6年6月11日(火) 14:50-14:55	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>		

(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 4715-7 ハ 4715-6 キ 4719-1
 ロ 4715-9 ニ 4718-19 ケ 4740-34



(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
 大字松伏

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原			地番	4743番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年1月10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2月9日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：17-2

(1/1)

(7 枚目)



0507888

地積測量図

4744-4-1

北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原

土地の所在

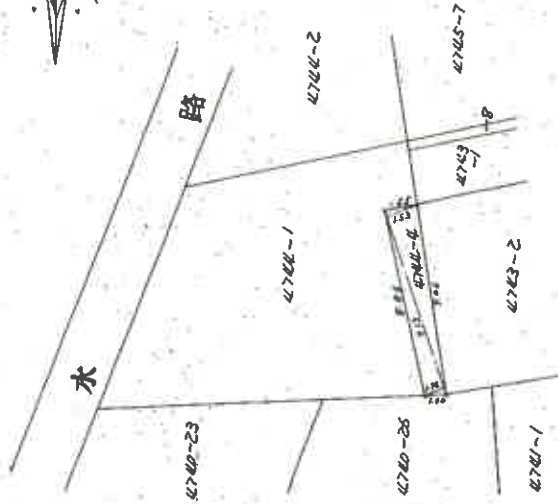
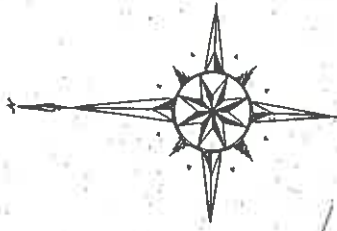
554.30

求積表

4744-4
 $P.13 \times (0.94 + 1.51) \div 2 = 11.2755$
 地積 11.27 m^2

4744-1
 $145.2940 - 11.2755 = 134.0185$
 地積 134.01 m^2

A3判をA4判に縮小



凡例	記号	種別	種別記号	種別	種別記号	種別	種別記号
①	石	抹	①	プラスチック	①	植	①
②	コン	ート	②	金属	②	杭	②
③	金	属	③	刺	③	印	③

作製者

申請人

縮尺 1/250

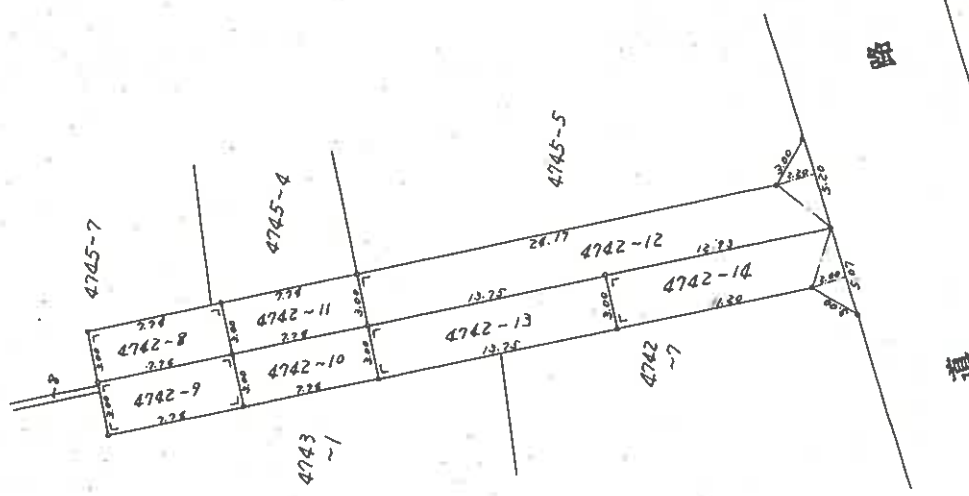
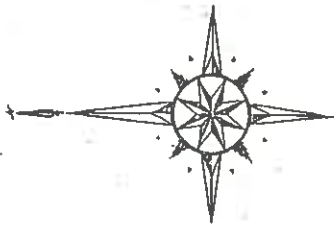
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和52年3月23日

0507883

地番 4742-8, ~9, ~10, ~11, ~12, ~13, ~14

土地の所在 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原



A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

地積測量図

552, 3.23

昭和52年3月19日	作製者	申請人

求積表

4742-8	7.74 X 3.00	23.2200
	地積 23.22 m ²	
4742-9	7.74 X 3.00	23.2200
	地積 23.22 m ²	
4742-10	7.74 X 3.00	23.2200
	地積 23.22 m ²	
4742-11	7.74 X 3.00	23.2200
	地積 23.22 m ²	
4742-12	3.00 X (24.17 + 26.68) ÷ 2	76.2750
	5.20 X 2.20 ÷ 2	5.7200
		81.9950
	地積 81.99 m ²	
4742-13	3.00 X 13.75	41.2500
	地積 41.25 m ²	
4742-14	3.00 X (12.93 + 11.20) ÷ 2	36.1850
	5.07 X 2.00 ÷ 2	5.0700
		41.2650
	地積 41.26 m ²	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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
令和6年1月4日 北葛飾郡松伏町役場

(9枚目)

冊数番号: 12-7

登記年月日：昭和52年6月6日

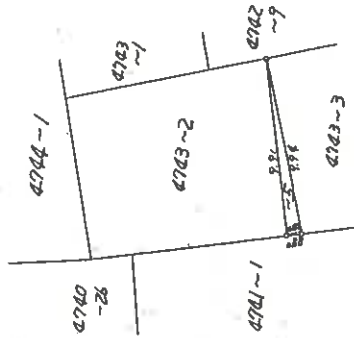
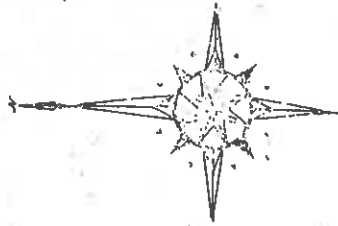
0507885

地番	4743-5, -2
土地の所在	北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原

地積測量図

昭和52年6月6日

昭和52年6月2日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



求積表

4743-5

$$9.98 \times 0.87 \div 2 = 4.3239$$

地積 4.32 m²

4743-2

$$111.4516 - 4.3239 = 107.1277$$

地積 107.12 m²

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した縮小図である。
 昭和52年6月4日 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原

(10 枚目)

登記証

測量番号：05-2

登記年月日：昭和63年8月8日

0564655

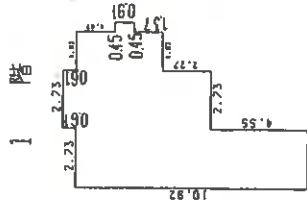
各階平面図

4743番2

建築物平面図

北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原4743番地2,

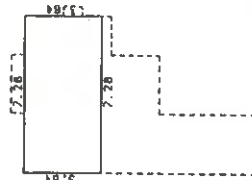
4744番地4



求積表

2.73	X	10.92	=	29.8116
2.73	X	6.98	=	19.0554
1.82	X	4.10	=	7.4620
0.45	X	0.91	=	0.4095
合計 56.7385				
床面積 56.73 ㎡				

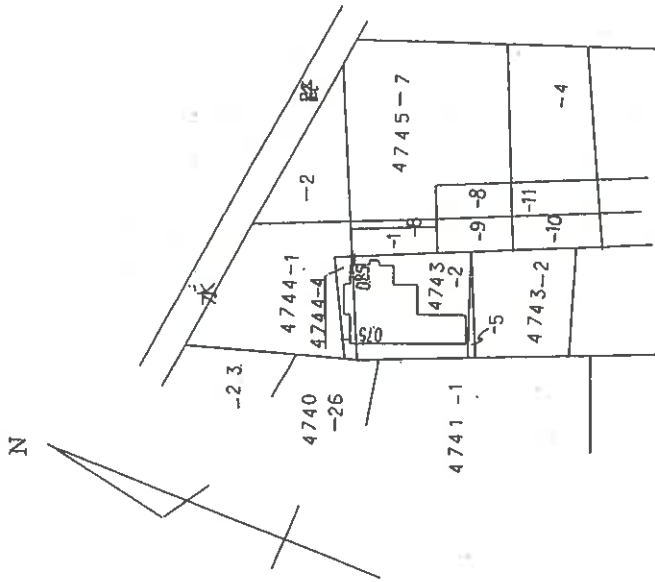
2階



求積表

2.28	X	3.64	=	26.4992
床面積 26.49 ㎡				

A3判をA4判に縮小



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

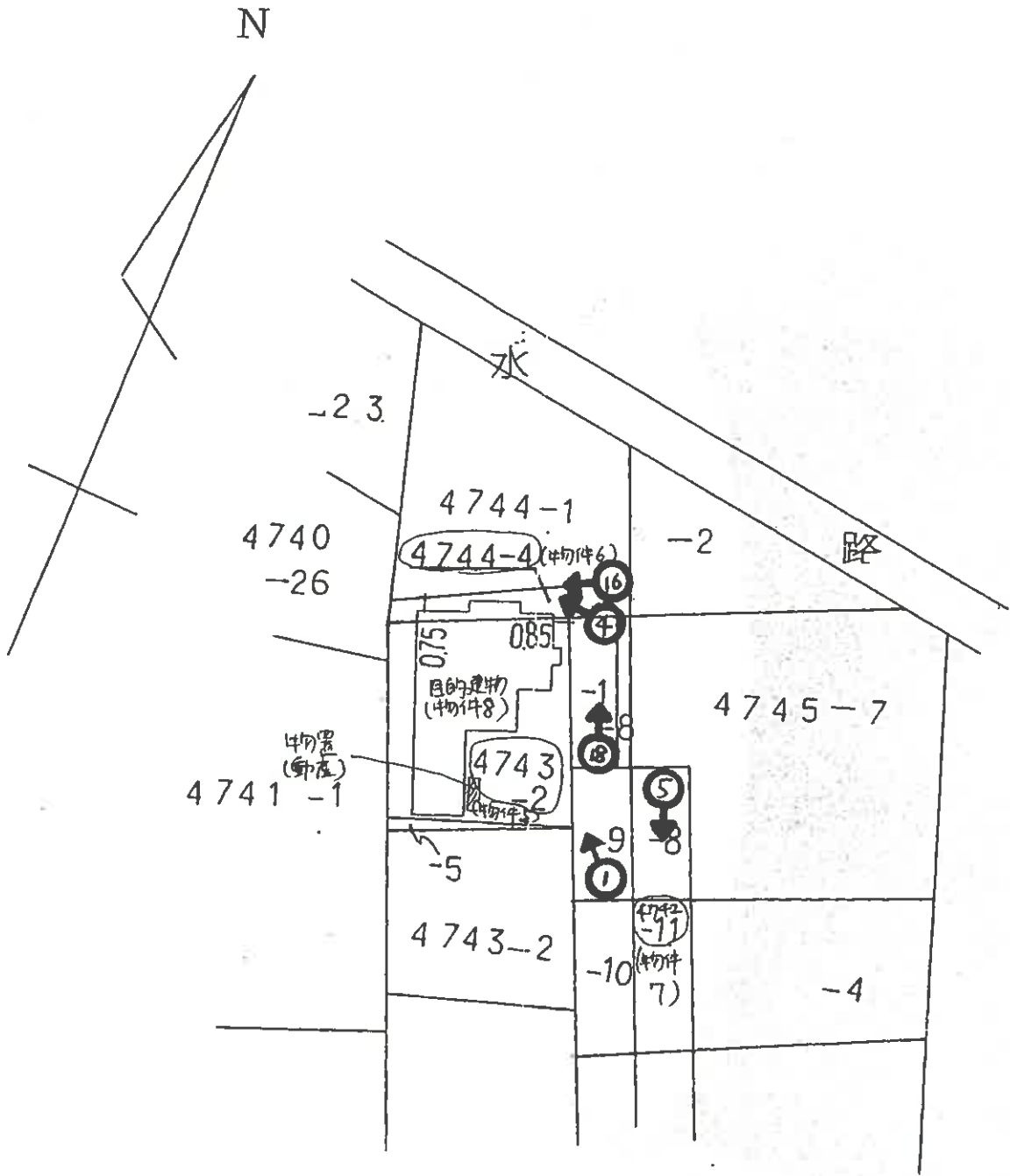
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年1月4日 さいたま市地方法務局機谷支局 登記部

(// 枚目)

請求番号：12-3

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

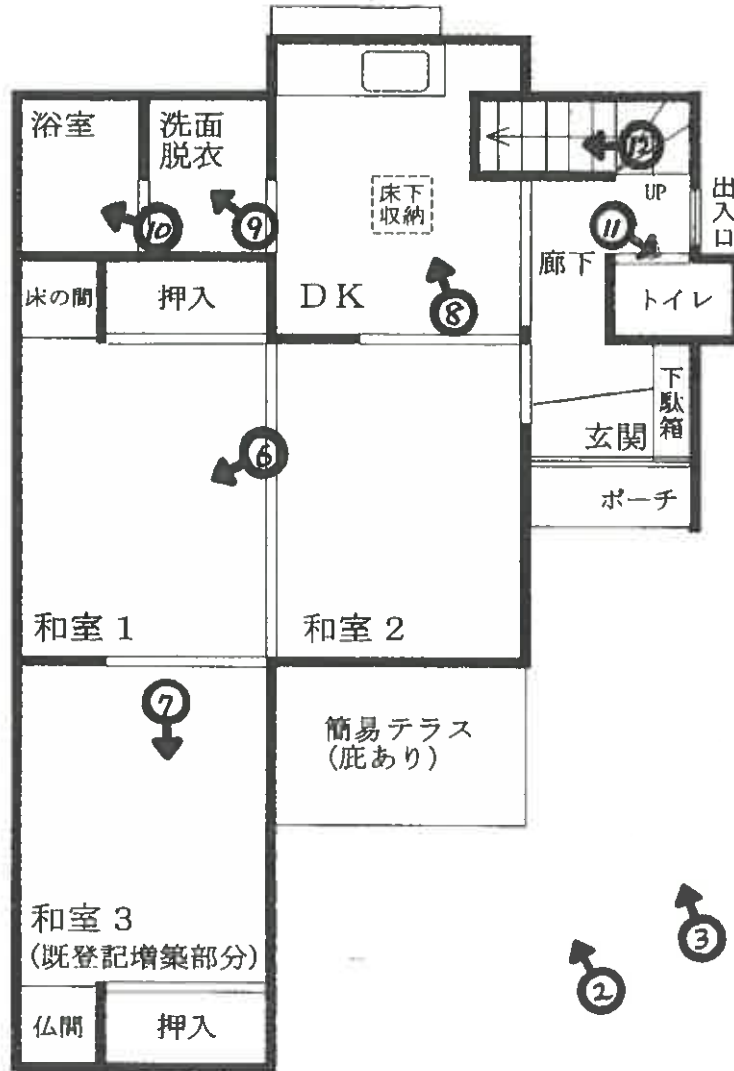


建物見取図

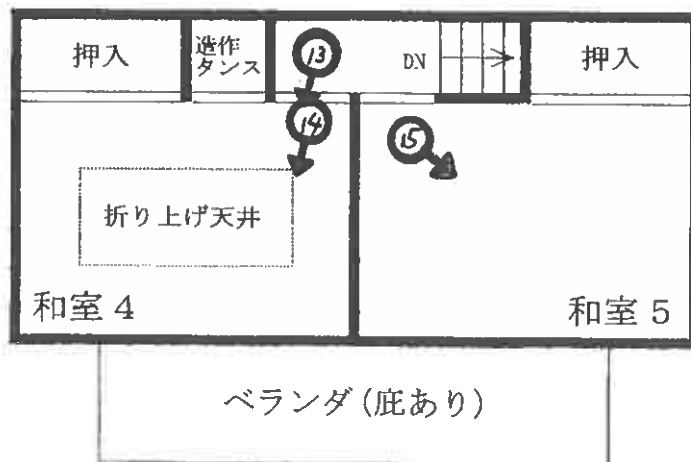
(写真撮影位置 ① →)

令和6年(ケ)第16号
(物件8の建物)

1階 平面図



2階 平面図





物件8

①



燻製制作設備(窯)

物置(動産)

②



軒天の損壊

③

(14 枚目)



物件6付近

④



物件7付近

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(16 枚目)



10



11



12

(17 枚目)



13



天井のへこみ

14



15

(18 枚目)



隣地からの
庭木の越境

16

境界付近



目的物件前面道路

17



目的物件

隣地のゴミ

18

求 意 見 書

中 島 信 吾 殿

令和 7年 1月21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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 / 月 30日

評価人

中 島 信 吾



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 3 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 4 7 4 3 番地 2、4
7 4 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 7 3 平方メートル
2階 2 6. 4 9 平方メートル |



令和 6年(ケ) 第 16 号
令和 6年 6月 3日 現地調査
令和 6年 7月 11日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

評 価 書

(物件5～8)

評価人 不動産鑑定士

中 島 信 吾

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 |
| | 地 番 | 4 7 4 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 3 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字上河原 4 7 4 3 番地 2、4
7 4 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 7 3 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 4,690,000円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 1,800,000円
物件6 (土地)	金 190,000円
物件7 (土地)	金 40,000円
物件8 (建物)	金 2,660,000円

- 1 一括価格は、物件5～8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5・6の内訳価格は、物件8(建物)に帰属する土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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。
従って、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き、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
5・6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所 在 家 番 屋 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		
5・6 7	物件8の敷地として一体画地 近隣住民による分有形態の共用私道		

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5～7）

位置・交通	<p>目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の北東方約5.4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。</p> <p>バス停「上河原」(北越谷駅東口行)まで約100m</p>	
付近の状況	<p>近隣は、中小規模一般住宅が多くアパートや事業所等も見られる住宅地域。 接近条件として、松伏小学校まで約850m、松伏中学校まで約1.1km。</p>	
<p>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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率</p> <p>防火規制 その他の規制</p>	<p>市街化区域 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域※ 60%、60%※ 200%、200%※</p> <p>※南方の都市計画道路予定区域(3・5・27八反河原町線)の北側境界から50m超の地域で物件5・6の北西端部分が若干含まれる可能性有。 (詳細は松伏町新市街地整備課に確認の事)</p> <p>なし 埼玉県景観条例：景観計画区域(一般課題対応区域)</p>
画地条件	地積	<p>① 118.39 m² (物件5・6：宅地の合計地積)</p> <p>物件5・6(一体画地※以下同じ)で各々法務局備付けの測量図(物件5は分筆前後あり)が取得可能。間口奥行等各辺長の概測数量(但し、測定可能な東側のみ)はほぼ測量図通り。地積については、これも取得可能な物件8(建物)の建築計画概要書(工事種別：増築)記載の敷地面積(118.43m²)とほぼ一致している。境界標は、当該測量図面上の交差点8ヶ所全てにおいて目視確認出来なかったが、各々フェンスの交差部分やブロックの角と推定される。</p> <p>以上より、当該測量図面は三斜求積図で、作成日(S52～54頃)も古くやや精度が劣るため、専門家による最新機器を使用した境界再確認・確定測量が望まれる。</p> <p>② 23 m² (物件7：分有形態の共用私道の地積)</p> <p>物件7は、公簿・現況とも地目が公衆用道路で、こちらでも法務局備付けの測量図あり。但し、現況では境界標が確認出来ず明確な位置・範囲は判然としない。</p>
	形状	<p>① ほぼ整形(物件5・6) ② 長方形(物件7)</p>
	地勢その他 (物件5～7共通)	<p>概ね平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスク等について 松伏町内水ハザードマップによれば、前面道路・敷地内への冠水・浸水等の履歴は無い(H26～R3及び昨年6月の大雨被害情報)が、利根川・荒川ほか3河川の想定浸水深区域である。また、液状化危険度マップでは液状化が高い地域に属する。 (対象河川・水深詳細や液状化については松伏町HP参照)</p>

<p>接面道路の状況</p>	<p>①物件5・6は東側で概測幅員約6mの舗装私道※に接面する。 ②物件7は南側で目的外土地(4742番12)を介在して概測幅員約11～15mの舗装県道(主要地方道越谷野田線)に接面する。 ※ 建築基準法第42条1項5号道路で位置指定あり：S51.12.4 No.265 延長42.17m 当該道路は、物件7を含む共用私道である。 物件5・6は、上記①より約0.05～約0.3m高く、物件7は等高。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件5・6は建物(物件8)の敷地、庭、駐車スペース(コンクリート敷)等、物件7は公衆用道路(分有形態の共用私道) 物件5・6の区画は、東側道路出入口部分を除き門扉・スチール・ブロック積フェンス(北・東・西側は敷地内に設置と思われるが、南側は境界中心又は敷地内外等の位置不明)で囲われほぼ明確だが、物件5・6間の境界線は不明。 物件7は、公簿・現況とも公衆用道路で、分有形態の当該土地を含む隣接・周辺の土地7筆一体で建築基準法上の位置指定を受けた共用私道である。 上記各土地について、隣接地の状況や動産・工作物等の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり(私設管より分岐) ガス配管：なし(現況LPガス利用) 下水道：引込可(管止め状態の可能性が高く、現況浄化槽利用) ※受益者負担金は無いとの事(松伏町まちづくり整備課下水道担当窓口にて確認済)</p>
<p>特記事項</p>	<p>特になし</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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）： 昭和 52 年 11 月 18 日 新築 増改築等（登記記載）： 昭和 63 年 8 月 2 日 変更、増築 経過年数： 約 46.5 年 経済的残存耐用年数： —— ※変更、増築の影響なし
仕 様	構造： 木造 2階建 屋根： 瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 塗装鋼板、一部モルタル、その他 内壁： クロス貼り、漆喰、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： —— ※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 建物完了検査記録無し
保守管理の状態	極端に劣る 築47年弱（増築後は約36年）経過した建物で、外部・内部とも老朽化が著しく設備も陳腐化しており、且つ空き家のため管理状態は劣悪である。目立った損傷・不具合、維持管理状況等の概要は執行官の現況報告書記載のとおり。 また、所有者Aより、雨漏りの可能性はあるが、水回りの不具合は無いとの陳述あり。但し、シロアリ被害（外部観察より可能性は否定出来ない）は不明。
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	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5・6(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	持分 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5	69,700	0.79	107.12	0.85	1.00	—	5,010,000
6	69,700	0.79	11.27	0.85	1.00	—	530,000
物件5・6の合計							5,540,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松伏(県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 90 = 69,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : (方位) +3

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境(水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を総合的に考慮

イ 個別格差 : 計 -21 ※物件5・6は一体画地

(規模形状) ±0 (間口狭小) -5 (行止まり私道) -4
 (方位) ±0 ※考慮しない (幅員) ±0 (公私法上規制) -12※

※公共下水引込・浄化槽撤去

5

境界確認・再測量費用等-7

エ 建付減価 : 建物と敷地・周辺環境との関係(動産・工作物等設置の影響も勘案)を考慮

オ 市場性修正 : なし

② 物件7(公衆用道路)

物件7は共用(分有形態)の道路敷であるので、当該土地の性格等を考慮して以下の通り土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	道路 価値率 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	69,700	0.03	23	—	50,000

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
 $63,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 90 = 69,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 道路価値率 : 私道の価値率を3%と査定

② 物件8(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する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
8	166,000	83.22	0.02	280,000

ウ 現 価 率

建物の現況(老朽化の進行、維持管理状態や損傷・不具合等の程度)及び中古物件の市場性も考慮のうえ、2%と査定した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、物件5・6の土地については土地利用権等価格を控除し、物件8の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居住性を重視する自己利用の一般戸建住宅で老朽化が著しく、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用を断念した。

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		
5	5,010,000	0.55	法定地上権	2,760,000
6	530,000	0.55	法定地上権	290,000
合 計				3,050,000

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	5,010,000	-2,760,000		1.0	0.8	1,800,000
6	530,000	-290,000		1.0	0.8	190,000
7	50,000			1.0	0.8	40,000
8	280,000	+3,050,000	1.0	1.0	0.8	2,660,000
一括価格(合計)						4,690,000

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

地 価 調 査 : 松伏(県) -1

所 在 : 北葛飾郡松伏町大字松伏字深町630番9

価 格 : 63,500円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約5,400m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 100m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東4m町道

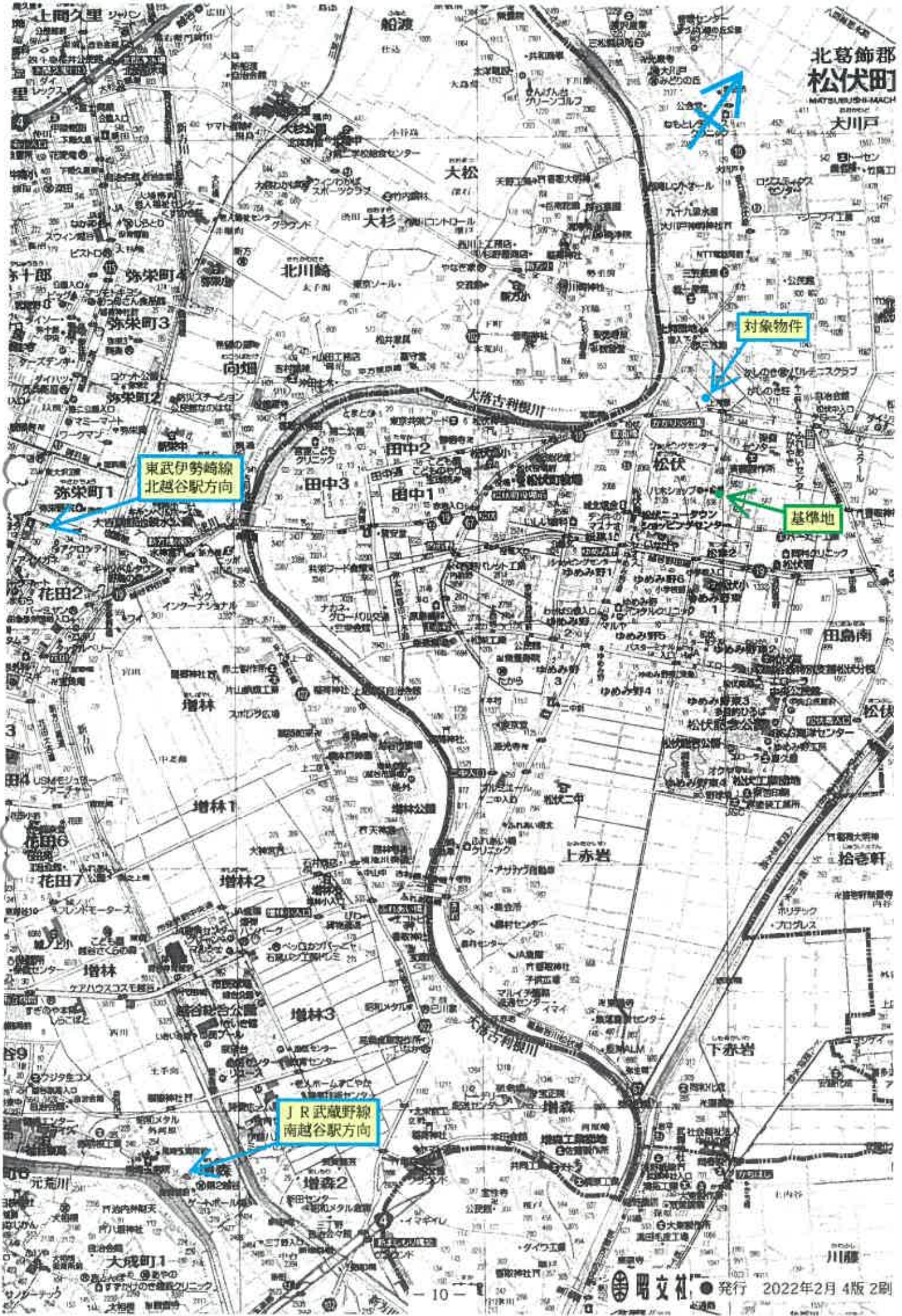
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 小規模な一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写(物件5は分筆前及び残地測量図)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物見取図
- 6 仮名一覧表

以 上

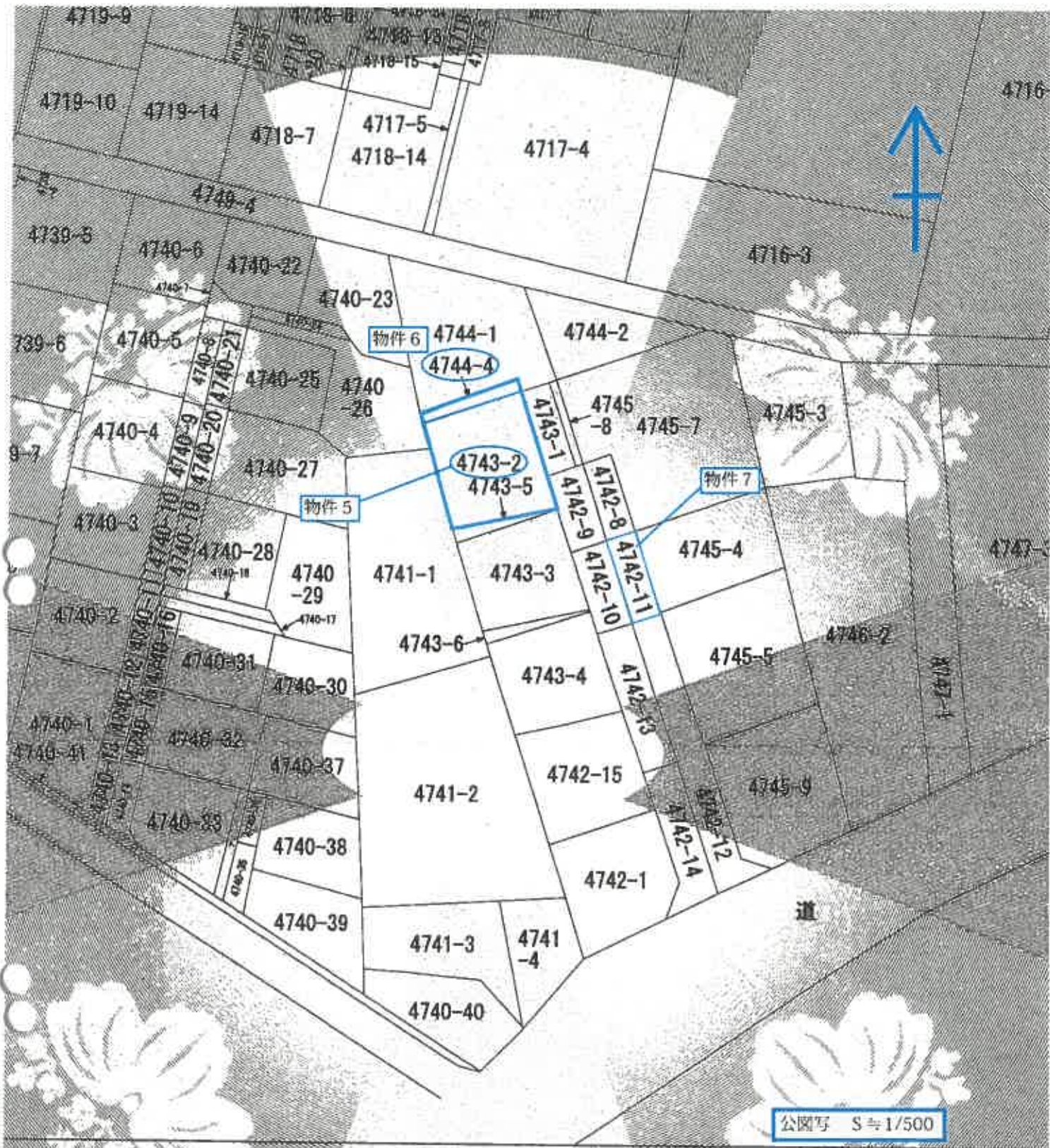


対象物件

基庫地

東武伊勢崎線
北越谷駅方向

JR武蔵野線
南越谷駅方向



地の区画を明確にした不動産登記地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。

地番区域見出し
大字松伏

市郡松伏町大字松伏字上河原		地番	4743番2
度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
		種類	土地改良所在図

登記年月日：昭和52年3月23日

0507884

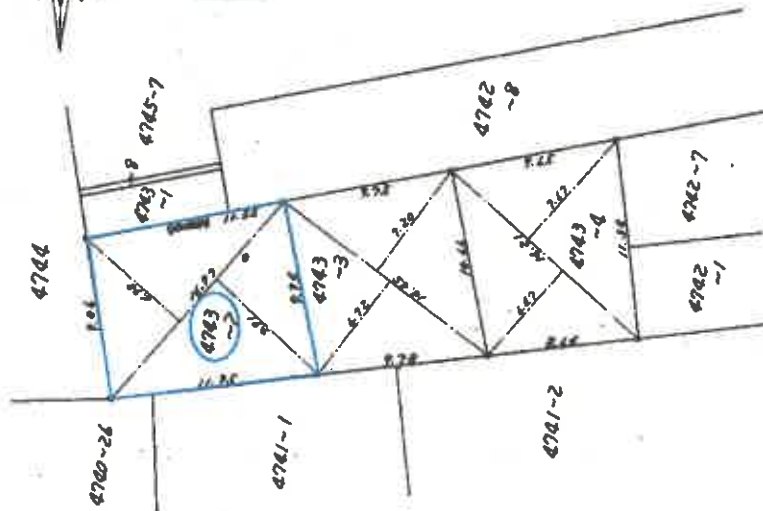
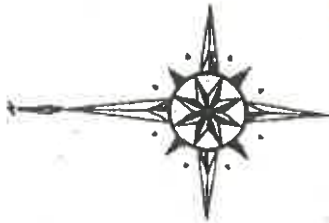
6885074

地番 4743-2, ~3, ~4, ~1
 土地の所在 北葛飾郡松伏町大字松伏盛上河原

地積測量図

8,52,3,23

昭和52年3月19日
 作製年月日
 作製者
 申請人



物件5
※分筆前

求積表

4743-2	$14.97 \times (4.98 + 2.91) \div 2$	—	111.4516
	地積	111.45 m ²	
4743-3	$14.65 \times (4.22 + 2.20) \div 2$	—	100.5720
	地積	100.57 m ²	
4743-4	$16.21 \times (4.47 + 2.47) \div 2$	—	100.4447
	地積	100.44 m ²	
4743-1	$325.71 - (111.4516 + 100.5720 + 100.4447)$	—	13.2217
	地積	13.22 m ²	

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用法)

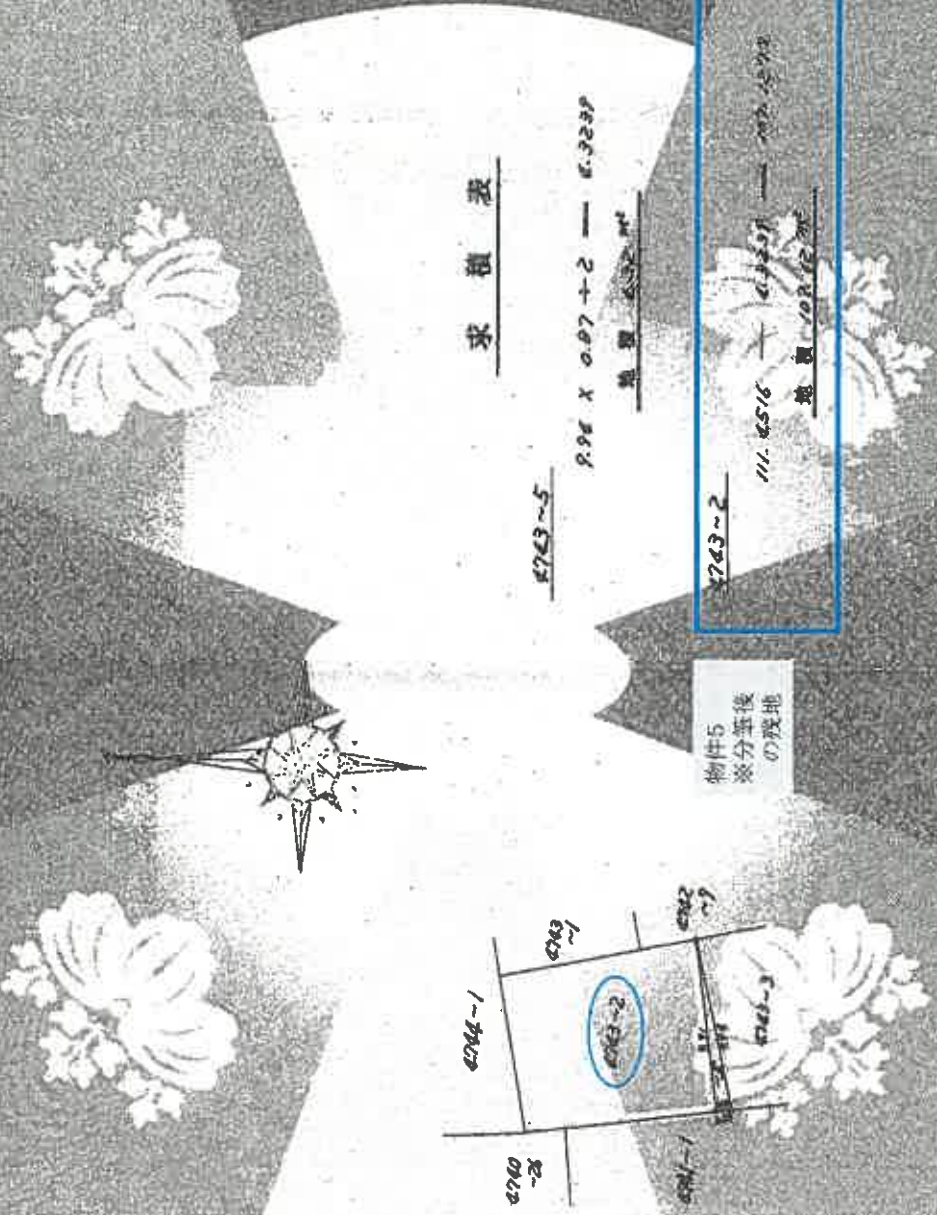
登記年月日：昭和6年5月5日

0507885

地番	476345-2
土地の所在	光善郡藤原町大字松木堂上河原

152.6.6

作業者	無
開始年月日	
備考	



求積表

111.4516 × 63.2371 = 7024.5498

地積 632.44

物件5
※分筆後
の残地

4763-2

111.4516 × 63.2371 = 7024.5498

地積 102.62

抽尺	3 / 300
----	---------

本図面は、A3判の原図をA4半に約71%縮小複写したものです。

©日本土地建物株式会社(株内蔵)

これは図面に記載された内容に準じて作成された図面であり、図面とは異なる場合があります。また、図面に記載された内容は、登記簿記載の内容と異なる場合があります。ご了承ください。

令和6年1月4日

COPY

登記年月日 昭和34年1月20日

0507936

4720-23

北島郡津島町大塚塚伏家上河原

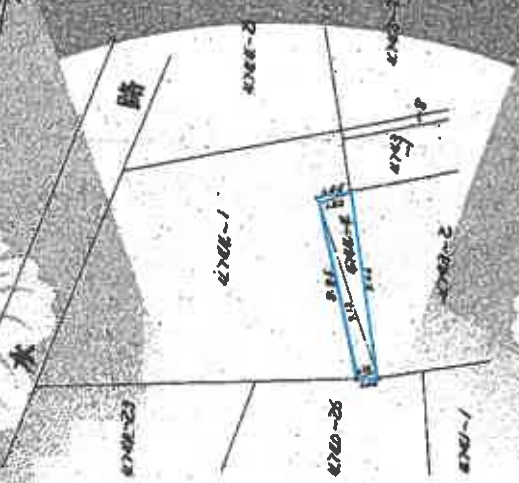
地積測量図

59.1.30

成積表

4720-23	$9.19 \times (2.96 + 1.03) + 2$	11.2755
	地積	11.27 ㎡
4720-23	14.5×9.00	130.5000
	地積	130.50 ㎡

物件6



本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

製図者	
検査者	
縮尺	1/250

国土庁地籍課製図士事務所

YD000

地積測量図

登記年月日：昭和56年11月30日

0507683

地積測量図
土地の所在
北条市大宮町大宮本町上野原

562.3.23

作成年月日
昭和56年11月30日
作成者
[Redacted]



面積表

4762-8	7.74 X 3.00	23.2200
面積 23.22 m ²		
4762-9	7.74 X 3.00	23.2200
面積 23.22 m ²		
4762-10	7.74 X 3.00	23.2200
面積 23.22 m ²		
4762-11	7.74 X 3.00	23.2200
面積 23.22 m ²		
4762-12	3.00 X (24.19 + 24.19) ÷ 2	74.2750
	5.20 X 2.20 + 3	19.2200
面積 93.4950		
4762-13	3.00 X 12.25	36.7500
面積 46.25 m ²		
4762-16	3.00 X (36.75 + 36.75) ÷ 2	106.8750
	5.20 X 2.00 + 3	15.2200
面積 122.0950		

北条市大宮町大宮本町上野原

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

YD000

請求番号：12-7

登記年月日 昭和54年11月15日

0566555

香附平面図

字尾番号 4743番2

建物図面 西面図

所在地 東京都杉並区松陰1丁目4番地2
4744番地4

物件 8

1 階

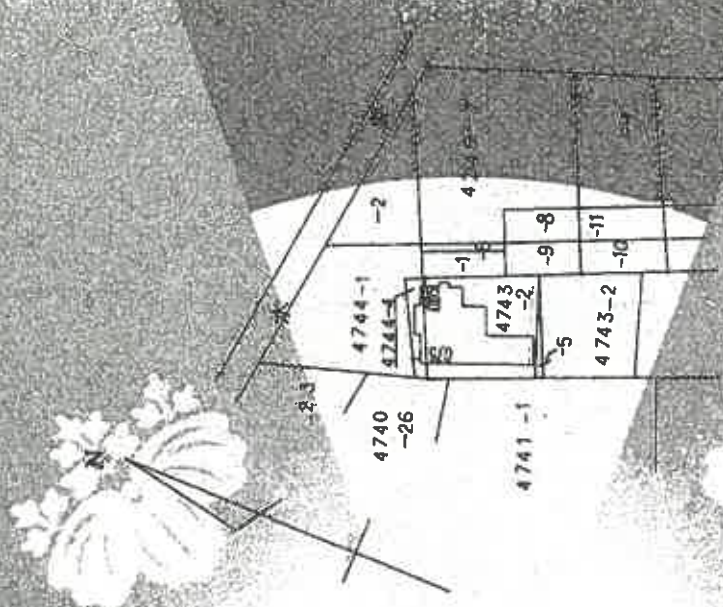
2 階

表

1.74	X	10.92	=	28.8116
2.73	X	6.98	=	19.0554
1.62	X	4.10	=	7.4620
0.45	X	0.91	=	0.4095
合計				56.7385
床面積				56.73 ㎡

表

2.78	X	3.41	=	25.8998
0.45	X	0.91	=	0.4095
合計				26.3093
床面積				26.31 ㎡



本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

作成者

申請人

500

東京都杉並区松陰1丁目4番地2

図案番号: 12-3

COPY

建物見取図

令和6年(ケ)第16号
(物件8の建物)

1階 平面図



2階 平面図

