

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 4 月 22 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 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 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 11 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 6 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 6 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 4 月 22 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）
3, 4	25, 920, 000 20, 736, 000	一括	5, 184, 000	115, 036	21, 482
3	5, 680, 000				
4	20, 240, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 越谷市南町一丁目
- 地 番 21番5
- 地 目 宅地
- 地 積 177.35平方メートル
- 4 所 在 越谷市南町一丁目21番地5
- 家屋 番号 21番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 45.76平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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3, 4】

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4】

本件所有者及び有限会社サンケミカルが占有している。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、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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 越谷市南町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 3 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 越谷市南町一丁目 2 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 6 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第91号
令和6年10月22日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

(物件3, 4)

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

- 3 所 在 越谷市南町一丁目
- 地 番 21番5
- 地 目 宅地
- 地 積 177.35平方メートル
- 4 所 在 越谷市南町一丁目21番地5
- 家屋 番号 21番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 45.76平方メートル
2階 49.68平方メートル



(土地・建物用)

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3
現況地目	■宅地(物件3) □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	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が物件3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4
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □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	■ない □ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者(有限会社サンケミカル) ① 建物所有者が居宅として本建物を使用している。 ② 有限会社サンケミカルが本建物を 事務所 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 4 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■有限会社サンケミカル ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 専用庭 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■所有者の配偶者）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和6年2月ころ	
最初の契約等	契約日	令和6年2月ころ ☐ 不明
	期間	令和6年2月ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし ☐ 不明
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	■建物所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■有限会社サンケミカル ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 日限り 月分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3枚目)

その他の事項

■物件3関係

- 1 物件3と隣接地の境界については、ブロック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3と隣接する地番26は越谷市所有の公衆用道路である（所有者の配偶者によれば、台風等の大雨時にも冠水などはなかったとのことである）。
- 3 物件3には動産である物置が2棟存在する（アルミ製鋼板葺コンテナハウスと簡易物置）。コンテナハウスに基礎はなく、排水口・エアコン・換気扇が設置され、内部で大型犬（グレートピレニーズ）が2頭飼育されている。
- 4 所有者の配偶者によれば、コンテナハウス内で飼育されている大型犬の発する臭いによる近隣トラブルが存在する（なお、所有者の配偶者によれば当該大型犬を飼育する里親を、保健所を通じて探しているとのことである）。
- 5 本土地西側に自動販売機が設置されている（土地所有者の所有物）。
- 6 物件3の東側に下屋・樹脂製ウッドデッキ・スロープが存在する（写真⑫参照）。

■物件4関係

- 1 物件の維持管理・保存状態はやや不良であり、衣類・家財・生活用品で雑然としているものの、大きな不具合・汚損箇所は存在しない。

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

(4枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の配偶者	1 目的物件には物件所有者とその家族が居住しています。 また、所有者が代表を務める有限会社サンケミカルが事務所として使用しています。有限会社サンケミカルは本年2月ころから使用借にて占有を開始しました。 2 台風などの大雨時にも前面道路の冠水はありません。 3 境界等の近隣とのトラブルはありませんが、物件3上のコンテナハウスで飼育している大型犬2匹の臭いで近隣トラブルがあります。保健所を通じて当該大型犬の里親を探しています。 4 物件4に雨漏りやシロアリ被害などの大きな不具合はないと思います。 5 目的土地に存在する自動販売機は土地所有者の所有です。 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

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2～3枚目のとおり認めた。

以上

(調査経過用)

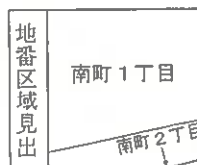
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月24日(木) 15:30-15:40	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影, 現況調査依頼文書差置き
令和6年10月28日(月) 17:00-17:20	執務室	目的物件所有者の配偶者より電話にて 聴取
令和6年11月12日(火) 11:25-12:20	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 目的物件所有者の配偶者より聴取
令和6年11月26日(火) 11:55-12:00	さいたま地方法 務局越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されている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。 ☐ 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。 ☐ 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

(7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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	越谷市南町一丁目				地番	21番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年2月3日			備付年月日(原図)	昭和57年4月1日			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8月14日

さいたま地方法務局草加出張所

登記官

請求番号：14-1

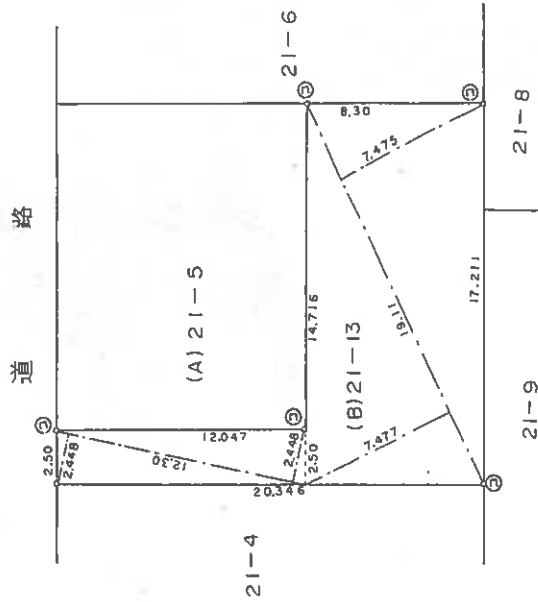
(1/1)

(8 枚目)

0143075

457. 0.49
地積測量図

地番	21-13, -5
土地の所在	越谷市南町1丁目



求積

$$\begin{aligned} (A) 21-5 &= 350.32 - 172.97 = 177.35 \text{M}^2 \\ (B) 21-13 &= 12.30 \times (2.448 + 2.449) \times 1/2 = 30.1104 \\ &= 19.11 \times (7.477 + 7.475) \times 1/2 = 142.86636 \\ &= 172.97676 \text{M}^2 \end{aligned}$$

A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	②	プラスチック杭	③	境界線の種類	記号
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	境界線の種類	記号
⑦	金属板	⑧	銅印	⑨	境界線の種類	記号

製作者	昭和57年6月23日作製
申請人	
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。
(さいたま地方広務局越谷支局管理)
令和6年8月14日 さいたま地方広務局草加出張所

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。

(さいたま地方方法務局越谷支部管轄)

令和6年8月14日

さいたま地方方法務局章加出票所

登記官

(10枚目)

建物図面図

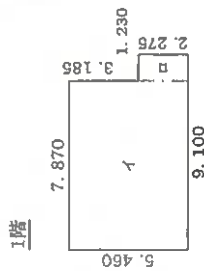
21番5

家屋番号

越谷市南町1丁目21番地5

建物の所在

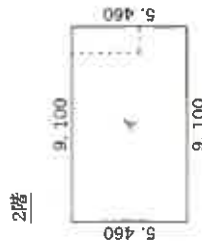
各階平面図



求積表

$$\begin{array}{rcl} \text{イ} & 7.870 \times 5.460 & = 42.9702 \\ \text{ロ} & 1.230 \times 2.275 & = 2.7983 \\ \hline & \text{計} & 45.7685 \end{array}$$

床面積 45.76 m²



求積表

$$\begin{array}{rcl} \text{イ} & 9.100 \times 5.460 & = 49.6860 \end{array}$$

床面積 49.68 m²

A3判をA4判に縮小

作成者

24日作成

縮尺 1/250

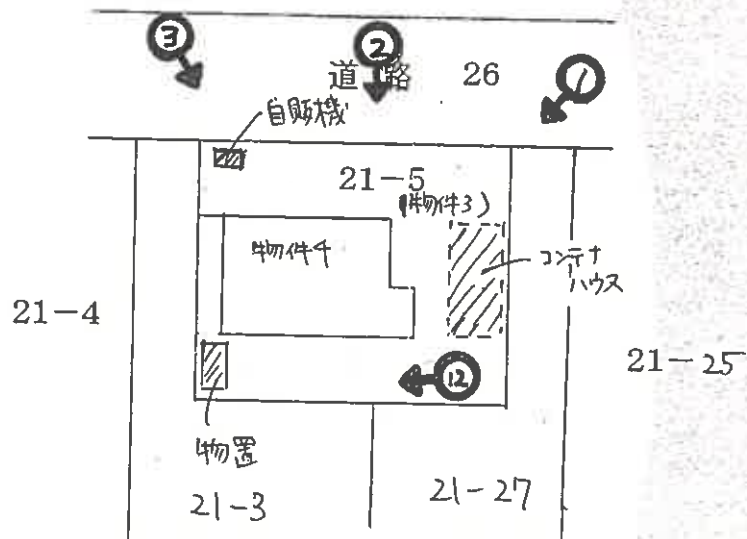
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地籍調査士会用紙)

土地建物位置関係図

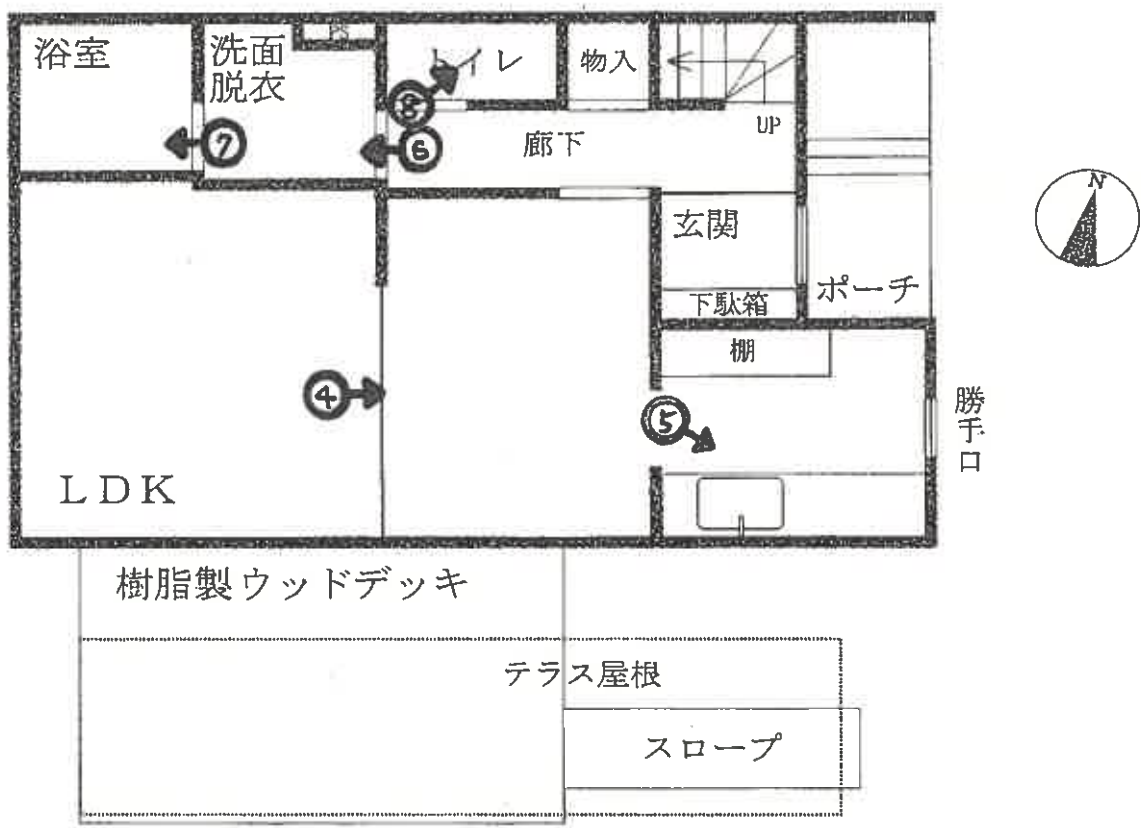
(写真撮影位置 ○→)



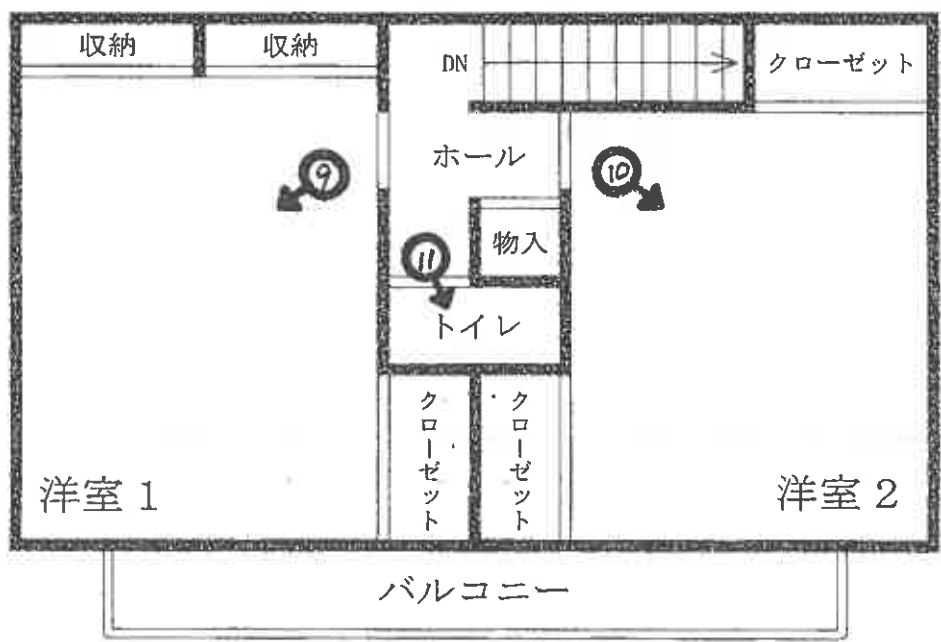
建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第 91 号

1階 平面図



2階 平面図





物件4

①



②



③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

(16 枚目)

令和 6 年（ケ）第 91 号
令和 6 年 11 月 12 日 現地調査
令和 6 年 12 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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 3 | 所 在 | 越谷市南町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 3 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 越谷市南町一丁目 2 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 6 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 25,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 5,680,000 円
物件 4 (建物)	金 20,240,000 円

- 1 一括価格は、物件 3・4 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 3 の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
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3）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「蒲生」 駅の南東方約1.6km※、 又は、JR武蔵野線「南越谷」 駅の南東方約2.6km※に位置する。 (※道路距離以下同じ) バス停「蒲生南小学校」（獨協大学前駅東口行き※平日1便のみ）まで約210m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅やアパートが多い中に事業所等も見られる住宅地域 接近条件として、蒲生南小学校まで約350m、南中学校まで約1.9km。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ①建築基準法第22条区域 ②景観計画区域(一般地域)
画 地 条 件	地 積 177.35 m² ※ 物件3は、土地区画整理事業施行済のエリアであり、換地 処分(S57.2.3)後2区画に分筆された法務局備付けの測量図 (但し、三斜求積図による隣地から分筆後の残地)がある。 また、物件4(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積も登 記地積と一致しており、これに記載された間口奥行(各短 辺・長辺のうち測定可能な北側間口と東側奥行のみ)数値は レーザー測量器による現況概測とほぼ一致した。 画地の境界標は、隣地との接点5ヶ所のうち障害物による視 認不可の南側両角を除き確認可能である(北側両角がコンク リート杭、南側中央は金属プレート)。さらに、北側の道路 接面部分以外の3面はブロック積・スチールフェンス(いず れも敷地内で、隣家フェンスと併設設置)で囲われ、区画は 明確である。 以上より、物件3の地積数量は現況と概ね一致しており実 測との誤差は微小と思われるが、実測図は最新機器を使用 した専門家による測量が望まれる。 形 状 地 勢 そ の 他 長方形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 所有者の配偶者より、道路冠水等被害の履歴は無いとの陳述あり。 さらに、越谷市の浸水実績図においても対象地の存する周辺地域は 過去に浸水被害履歴(H3～R元までの雨の実績及び昨年6月に発生し た台風2号の浸水被害)は無い模様である。 但し、当該地域は江戸川・利根川・荒川等、主要6河川の浸水想定 区域内である。また、液状化危険度はやや高い地域となっている。 (上記浸水深数値や液状化危険度については市のHP等参照)	
接面道路の状況	北側で概測幅員約6mの舗装市道(No.90373：建築基準法42条1項1号道路)に接面。 物件3は、接面道路より0～約0.4高い。	

土地の利用状況等	(物件4)建物の敷地・駐車スペース・庭等 建物等の越境は見られなかった。 なお、北側隣接地の概要、及び本件土地上に存する動産類、並びに近隣トラブル(大型犬飼育による影響)の状況等は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(前面道路に埋設管は無く、LPガス利用) 下水道：あり
特記事項	なし

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 27 年 11 月 24 日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 21 年 ※建築仕様、維持管理状態を考慮
仕 様	構 造：木造 2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、給排水等 その他：換気システム、1・2F温水洗浄トイレ等 ※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（有）尾谷工務店施工 建物完了検査済証年月日・番号 H27.12.8 第STK-KZ 1511071778号
保守管理の状態	やや劣る 建物は築9年経過の築浅物件で、外部・内部とも目立って大きな不具合・損傷等は確認されなかった。 屋根はガルバリウム鋼板と推定されるが、視認不可であった。 シロアリ被害は無いとの陳述（所有者の配偶者）を得たが、現況は不明。 その他、維持管理状態の概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり なお、本件建物は有限会社サンケミカルにより事務所として使用占有されているが、当該占有権原は買受人に対抗出来ない使用借権である。
特 記 事 項	建物住居表示：越谷市南町一丁目21番5号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（宅地）

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
3	128,000	0.99	177.35	0.95	1.00	21,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 越谷(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
 $131,000\text{円/㎡} \times 101.7 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100 = 128,000\text{円/㎡}$

◇ 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である。

◇ 標準化補正 : (方位) +4

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を考慮

イ 個 別 格 差 : 計 -1

(方位) ±0 (幅員系統) ±0 (中間画地) ±0

(ガス) -1 (規模形状) ±0 (間口奥行) ±0

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(動産類等存在の影響も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件4(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する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
4	212,000	95.44	0.63	12,750,000

ウ 現 価 率

経過年数9年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率10%(維持管理状態ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $21 / (9 + 21) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件3の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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収益性より居住性を重視する自己利用の居宅であり、且つ戸建物件の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

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
3	21,350,000	0.65	法定地上権	13,880,000

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
3	21,350,000	-13,880,000		0.95	0.8	5,680,000
4	12,750,000	+13,880,000		1.0	0.95	0.8
一括価格(合計)						25,920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：近隣トラブルの影響を考慮した。

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。

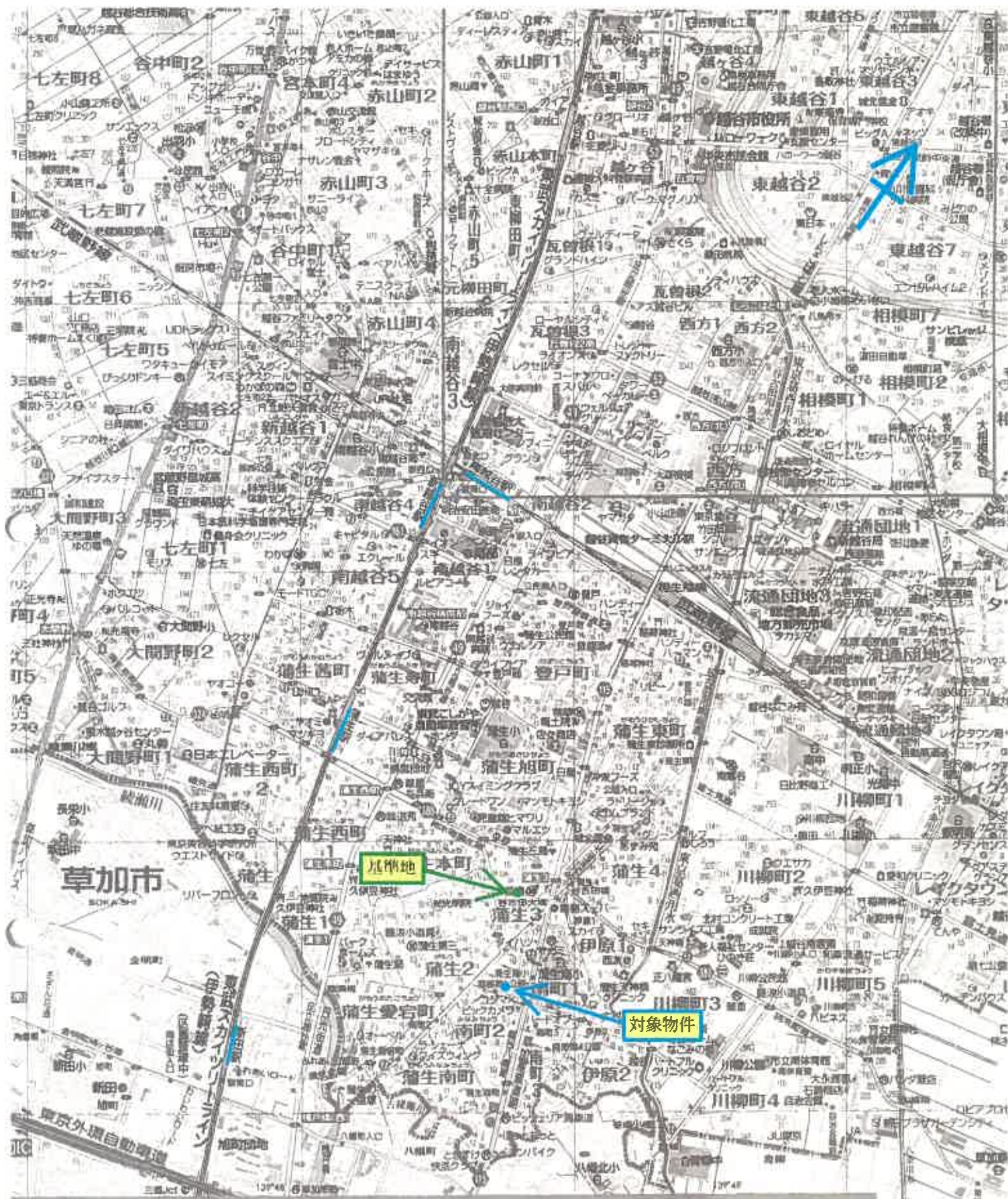
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 越谷(県) -1
所 在 : 越谷市蒲生3丁目1173番8
「蒲生3-11-6」
価 格 : 131,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「蒲生」駅約1,200m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 96㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東4m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模住宅とアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(残地)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上





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
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
南町 1
南

谷市南町一丁目

地 番 21番5

0143075

（い）たまたま地方自治法を主として、

昭和6年6月14日　さいたま地方自治法第1号制定

457. 11.09

世界日報

21-131-4

翅谷市兩町一丁目

1991



張

物件=3

(A) 21-5
350.32 - 172.97 = 177.35

(B) 21-13

$$12.30 \times (2.448 + 2.448) \times \sqrt{2} = 30.1104$$

附件 2

[illegible]

解題法

昭和57年6月23日作製)

申請人

1/250

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。

(晴玉士地家園園主王堅介紹)

登記年月日：平成27年11月26日

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものと見做す。
 (ただし本地方自治体建設委員会が作成したものである。)
 令和6年8月14日 さいたま市建設委員会

建物平面図

建物番号	21番5
建物の所在地	さいたま市南町1丁目21番地5

各階平面図

物件4



1階
 7.870 × 5.450 = 42.9702
 1.230 × 2.275 = 2.7883
 計 45.7585

延床面積 45.76 m²



2階
 9.100 × 5.450 = 49.6850

延床面積 49.68 m²



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

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県建築審査会認定)

