

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 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 5 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）
1～3	18,470,000 14,776,000	一括	3,694,000	74,377	0
1	3,840,000				
2	60,000				
3	14,570,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 | |
| | 地 番 | 3005番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 251.83平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 | |
| | 地 番 | 3005番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町3005番地2 | |
| | 家屋 番号 | 3005番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.75平方メートル |
| | | 2階 | 47.61平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

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、B I T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 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 | |
| | 地 番 | 3005 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 251.83 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 | |
| | 地 番 | 3005 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4.00 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 3005 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 3005 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 51.75 平方メートル |
| | | 2 階 | 47.61 平方メートル |



令和6年(ケ)第140号

令和7年2月7日受理

令和7年3月11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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 |
| | 地 番 | 3005番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 |
| | 地 番 | 3005番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町3005番地2 |
| | 家屋 番号 | 3005番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 47.61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1, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(物件) □雑種地(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1・2一体土地上に下記物件3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	その他の事項記載のとおり
建物	物件3
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() 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	その他の事項記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 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

■目的土地関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、ブロック積塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。
- 2 債務者兼所有者によれば、前面道路および物件 2 付近が台風の襲来時に冠水したとのことである（物件 2 付近は 10 cm ほど）。その際に量水器の蓋が流されたとのことである（写真⑩参照）。
- 3 債務者兼所有者によれば、境界等のトラブルはないが、南側隣家（地番 3004-1 上の建物、空き家の可能性）の雨樋が落下し車両を損壊したとのことである（写真⑪⑫参照）。
- 4 物件 1 南東側沿いに電気引込用ポールが 2 本存在する（写真⑬参照）。
- 5 目的土地は道路面より 0～0.5m ほど、南東側隣地より 0.7m ほど嵩上げされている。
- 6 専用庭には雑草が繁茂し維持管理は不良である（写真①②参照）。

■目的建物（物件 3）関係

- 1 目的建物の使用・保存の状況は経年相応であり大きな不具合はなく、全体的に良好と思われる。
- 2 防水加工が施されていると思われる基礎部分に、施工不良が原因と思われる若干の浮き・剥がれ等見られた。
- 3 室内は家財道具・衣類・ゴミ類等で雑然としており維持管理はやや不良である。

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)

(関係人の陳述等用)

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	1 目的物件には、私が居住しています。 2 境界等のトラブルはありませんが、南側隣家（地番 3004—1 上の建物、空き家の可能性）の雨樋が落下し車両を損壊しました。空き家の可能性があり話し合えないため、弁償してもらえません。 3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。 4 台風の襲来時に前面道路や物件 2 付近が冠水しました。 5 任意売却も競売と併せて検討しています。 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

(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、現況および関係者の陳述等から2枚目記載のとおり認めた。

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7年2月10日(月) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年2月12日(水) 18:30-18:40	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年3月4日(火) 13:00-13:45	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人・解錠技術者、立会人同行 債務者兼所有者より聴取
(特記事項) ■ 令和7年3月4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

(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。

地番
区域見出
大字松伏

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町			地番	3005番2		
出力縮	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年7月12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12月3日
広島法務局

地図整理番号：M02489
(1/1)

登記官

(7 枚目)

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局書櫃)
令和6年12月3日 広島法務局

2008년 10월 10일

(9 枚目)

地区整理番号：M02490

A3判をA4判に縮小

圖面階名

家屋番号 3005番2

面圖
面圖
平面圖
階面圖
建各

建物の所在 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町3005番地2

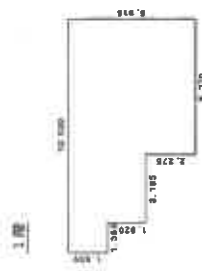
作者

(令和5年1月15日作成)

縮尺 1/250

人請申

尺 縮

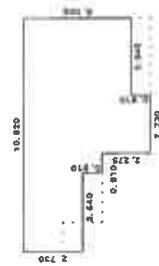
$$\begin{array}{r} 500 \\ \times 4 \\ \hline \end{array}$$


求積表

$$\begin{array}{r} 1. \quad 365 \times 1820 = 484300 \\ 3. \quad 185 \times 11593400 = 21533690 \\ 6. \quad 370 \times 37678550 = 13935063500 \end{array}$$

計	51.756250
床面積	51.75 m ²

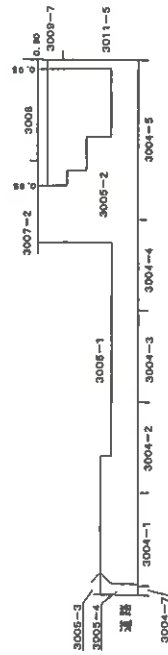
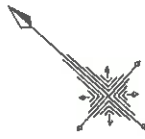
2階



求積表

3. 640 x	2. 730 =	9. 937200
0. 910 x	3. 640 =	3. 312400
6. 370 x	5. 005 =	31. 881850
2. 730 x	0. 910 =	2. 484300

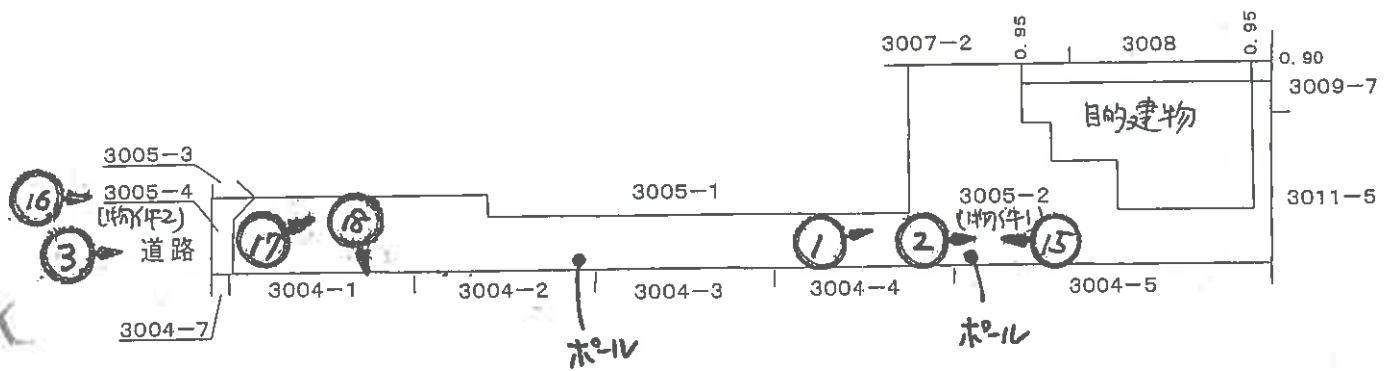
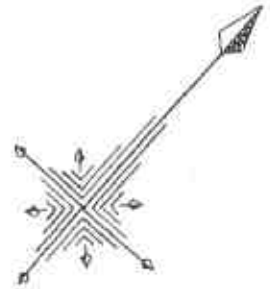
計	47.615750
床面積	47.61m ²



地区整理番号：M02490

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

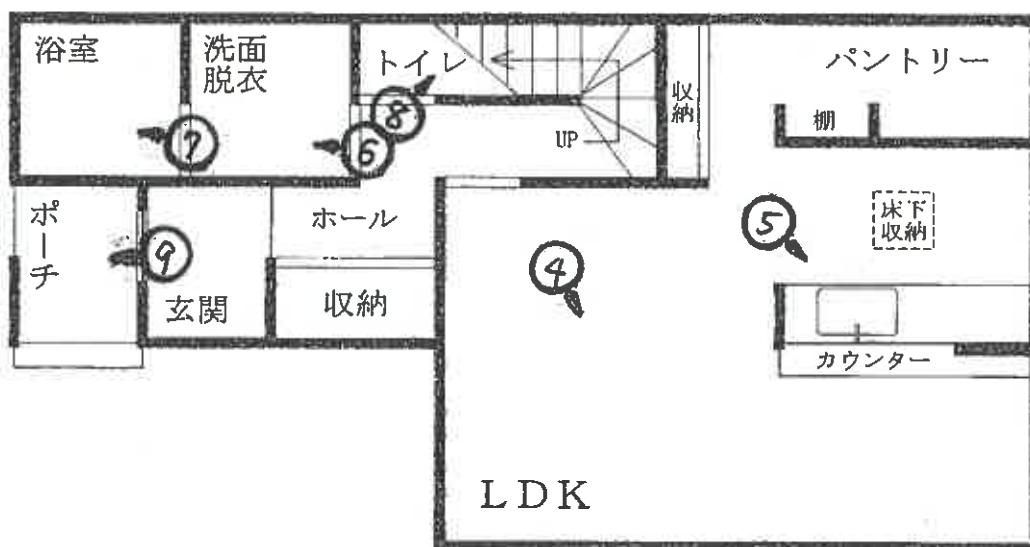


建物見取図

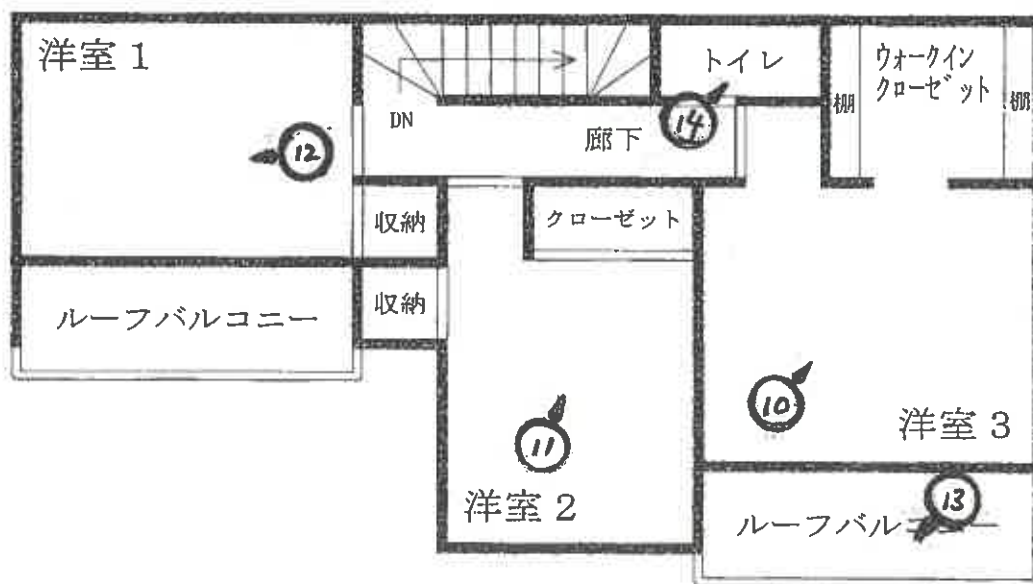
令和 6 年 (ケ) 第 140 号



1階 平面図



2階 平面図



(11 枚目)



物件3

①

物件1付近



②



物件1付近

③

物件2付近



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



電気引込ポール

⑮

(16 枚目)



冠水による
蓋の消失

①⑥



隣接地
地番3004-1上の
建物より落下した
と思われる傷んだ
雨樋

①⑦



隣接地
地番3004-1上の
件外建物
雨樋の損壊跡

①⑧

(17 枚目)

令和 6 年（ケ）第 140 号
令和 7 年 3 月 4 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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

- | | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 | | |
| | 地 番 | 3 0 0 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 1 . 8 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 | | |
| | 地 番 | 3 0 0 5 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 . 0 0 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町 3 0 0 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 3 0 0 5 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 7 5 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 6 1 平方メートル | |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,840,000円
物件2 (土地)	金 60,000円
物件3 (建物)	金 14,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3(建物)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	同上	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	物件1・2は、一体画地(路地状敷地)		

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・2）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の北東方約3.8km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「新方橋」(JR武蔵野線南越谷駅南口行き)まで約790m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く農地も見られる住宅地域。 接近条件として、松伏第二小学校まで約1.2km、松伏第二中学校まで約1.5km。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし ①埼玉県景観条例：景観計画区域(一般課題対応区域) ②建築基準法第22条区域 ③河川保全区域(河川法55条の制限) 南方を流れる大落古利根川(河川区域の境界)より20mの 範囲内で、原則として土地の掘削、盛り土や工作物の設 置には許可を要するが、対象地は区域外と思われる。 ※埼玉県越谷県土整備事務所管理担当にて聴取
画 地 条 件	地 積	①物件1・2(宅地)：255.83 m²(合計地積) ※ 物件1・2は、北西側隣地2筆を含めパワービルダー(アイディーホーム(株)※飯田グループ)により戸建分譲地として整備された一体画地(※以下本件対象地)で、地積については法務局備付けの測量図(座標法による求積図)があり、路地状・有効宅地部分の間口奥行数値(各短辺・長辺で、取得可能な物件3の建築計画概要書・配置図と同数値で、地積も小数点端数調整の誤差でほぼ一致)はレーザー測定器による簡易概測と概ね一致した。 隣地境界は、画地周囲(物件2の町道接面部分及び北西側隣地3005番3と接する隅切り部分を除く)にはブロック積メッシュフェンスが設置(北西側隣地の3005番1と接する部分のみ当該隣地内、それ以外は物件1の敷地内に設置※但し、北西・北東・南東側は隣地フェンスの並列あり)されており、区画は明確である。 境界標は、公図上の隣地交接地点全17ヶ所(物件1・2の接点含む)のうち、7ヶ所(物件1：有効宅地部分の北西・北東5ヶ所の金属プレート杭と物件2：路地状部分の南東端2ヶ所でコンクリート杭と金属プレート杭)が視認可能であったが、判然としない他の地点も各々フェンスの交差部分(境界標の無い計算点含む)と推定される。 以上より、現況実測地積は登記数値に近い(概ね一致)ものと思われる。

画 地 条 件	形 状	不整形(路地状敷地) ※ 埼玉県建築基準法施行条例第3条より、路地状部分の長さが20m以上の場合は当該部分の幅員が4m以上なければならないとされている。現況の画地条件(路地状部分の長さ約32.8m、路地状部分の幅員約2.5～3.5m※現況概測及び添付資料測量図より測定)では上記条例の要件を満たしているとは言えず建物建築等は不可となるが、同条の但書によると知事が認める規則で定める場合(埼玉県告示第522号)は本文を適用しないとしている。取得可能な建築計画概要書の記載に依れば、本件は当該但書の基準を充たして建築確認申請がなされ、建物建築されたものと思われる(詳細は松伏町新市街地整備課開発建築担当窓口にお問い合わせの事)。
	地 勢 そ の 他	概ね平坦 地盤の状態はやや軟弱と推定される。 本件対象地を含む近隣エリアは、浸水被害実績の履歴があり(松伏町内水ハザードマップによれば、H26～R3 及び R5.6月の大雨被害情報)。債務者兼所有者の陳述では、令和5年6月の大雨時には前面道路及び敷地内(物件2付近)も冠水し、量水器の蓋が流されたとの事であった。 (陳述内容の詳細は、執行官の現況調査報告書参照) また、同町の洪水ハザードマップによれば、江戸川・利根川・荒川・中川・綾瀬川・元荒川の想定浸水深区域である。 さらに、液状化危険度マップでは液状化が高い地域に存する。 (対象河川・水深詳細や液状化については松伏町HP参照)
接面道路の状況	本件対象地は、南西側で幅員約4.3m舗装町道(No.2-408)に接面する。 ※建築基準法上の道路(町道指定6m道路エリア外)で、境界確定済 本件対象地は、 上記接面道路より0～約0.5m高く、南東側隣地より0.7m程嵩上げされている。	
土地の利用状況等	本件対象地は、路地状敷地の有効宅地部分が物件3(建物)の敷地、庭(但し、利用形態は無く枯草が繁茂)等として利用され、同路地状部分は幅広エリアがコンクリート敷(一部砂利敷)の駐車スペース、狹隘エリアから有効宅地部分の玄関ポーチまでが砂利敷のアプローチ部分となっており、飛び石が配置されている。 敷地上の工作物や南側隣家の状況は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 また、南西側隣接地は公図上「道」と表記された無地番の土地で、現況は上記町道である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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3）

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）： 令和 4 年 9 月 20 日 新築 経 過 年 数： 約 2.5 年 経済的残存耐用年数： 約 27.5 年
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： スレートぶき 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス、その他 床： フローリング、その他 設 備： 電気、給排水等一般的な仕様 その他： 24時間換気システム（居室・浴室・トイレ）、浴室追い炊き機能、1・2Fトイレ温水洗浄便座設置あり。 ※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（施工業者はアイディホーム㈱） ※建物完了検査交付年月日・検査済証番号 R4.9.20 第 SJK-KZ225220920 号
保守管理の状態	やや劣る 建物は築3年弱経過の築浅物件で、外観からの視認では特に大きな損傷や不具合等は確認されなかった。但し、防水塗装がされている模様の基礎部分には、施工不良が原因と思われるような浮き・剥がれ等が確認された。雨漏り、建具・水回り等の不具合はなし、シロアリ駆除は新築時に施工したとの事（債務者兼所有者の陳述）。 室内は、家財・衣類・生活用品等で雑然としており、LDKやパントリーにはペットボトルや空き缶等のゴミ袋が大量に放置されている。庭は利用が無く雑草・枯草が繁茂している。維持管理状態はやや不良。
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	LDKで喫煙していたとの事（債務者兼所有者の陳述）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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
1	63,300	0.78	251.83	0.98	1.00	12,190,000
2	63,300	0.78	4.00	0.98	1.00	190,000
物件1・2（一体画地）の合計						12,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 松伏（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,600\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/102 = 63,300\text{円/㎡}$

◇ 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) +1

◇ 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した。

イ 個 別 格 差 : 計 -22 ※物件1・2を一体画地とした格差

(方位) ±0 ※格差不要 (幅員) ±0

(中間画地) ±0

(規模) ±0 (路地状敷地) -20

(系統連続性) -2

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応状態（工作物設置の影響）、周辺環境との適合状態（近隣関係）を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件3（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
3	170,000	99.36	0.83	14,020,000

ウ 現 価 率

経過年数2.5年、経済的残存耐用年数27.5年、観察減価率10%（維持管理の状態や不具合等の程度ほか、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） $27.5 / (2.5 + 27.5) \times (1 - 0.1)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1・2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については当該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、目的物件が戸建分譲住宅地内の収益性より居住性を重視する自己利用の居宅であり、且つ通常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
1	12,190,000	0.55	法定地上権	6,700,000
2	190,000	0.55	法定地上権	100,000
合 計				6,800,000

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	12,190,000	-6,700,000		1.00	0.7	3,840,000
2	190,000	-100,000		1.00	0.7	60,000
3	14,020,000	+6,800,000	1.0	1.00	0.7	14,570,000
一括価格(合計)						18,470,000

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。

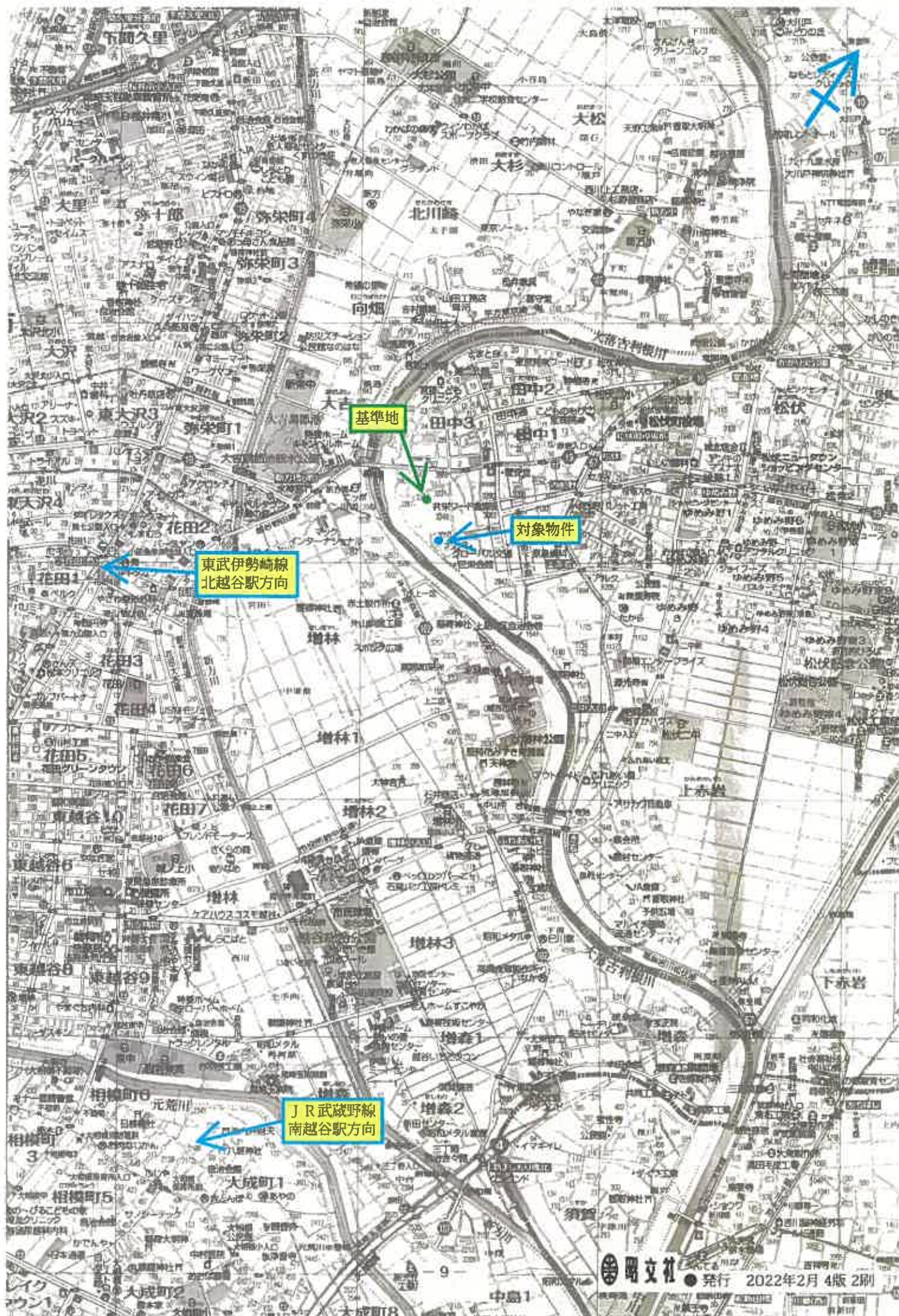
第6 参考価格資料

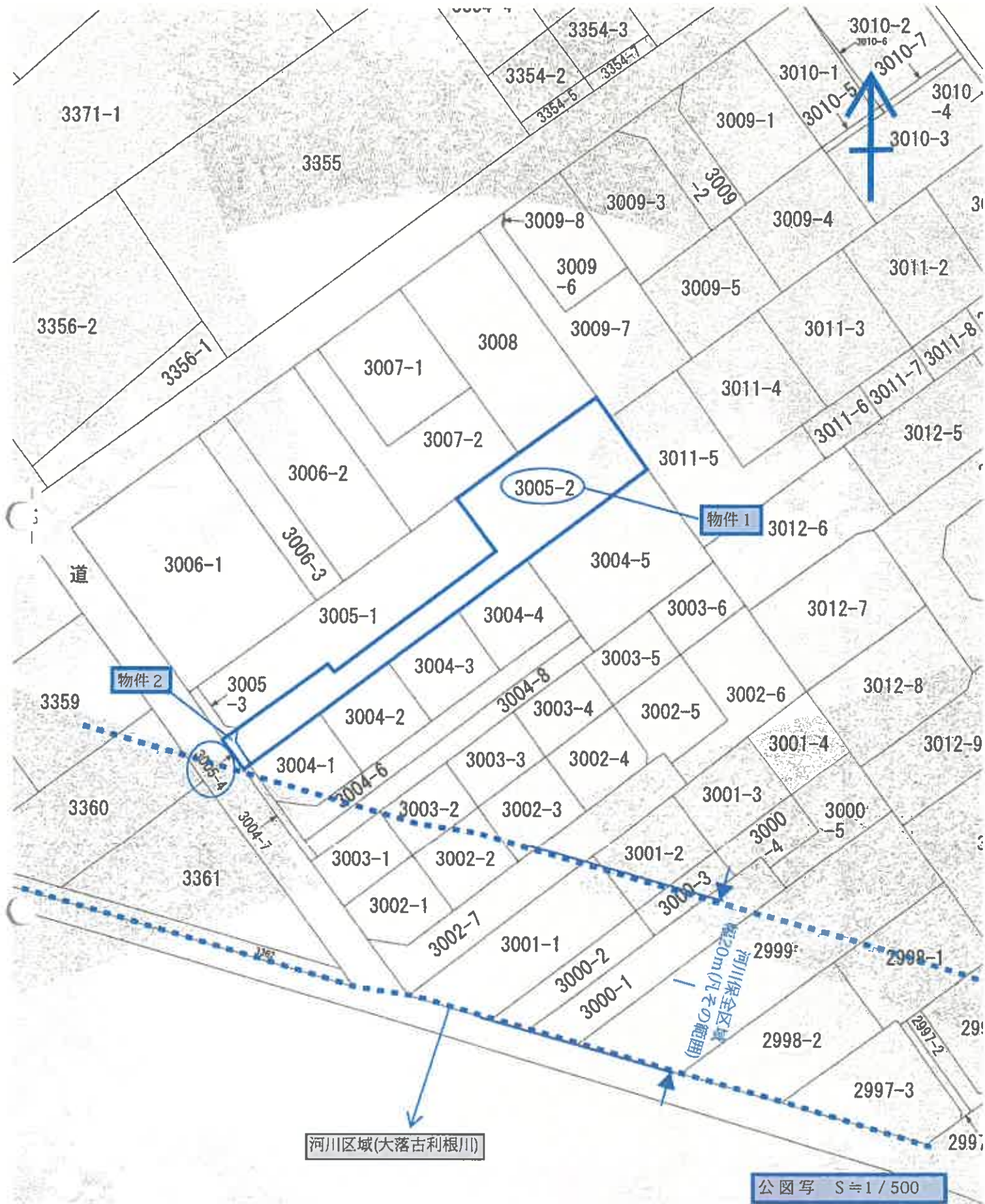
地 価 調 査 : 松伏(県) - 2
所 在 : 北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町3386番5
価 格 : 64,600円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約3,500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東5.1m町道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 建築計画概要書写(第二面、配置図、処分等の概要書)

以 上





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

登記年月日：令和4年4月28日

地積測量図

地番 3005-1ないし 3005-4

土地の所在 北海道松浦郡大平町伏子河原町



a 123.45

況測量

地番	① 3005-1	② 3005-2	③ 3005-3	④ 3005-4	⑤ 3005-5	合計
面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
容積率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
延床面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
床面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
基礎面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
敷地面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
その他						
合計	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00

物件1

地番	① 3005-1	② 3005-2	③ 3005-3	④ 3005-4	⑤ 3005-5	合計
面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
容積率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
延床面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
床面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
基礎面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
敷地面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
その他						
合計	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00

物件2

地番	① 3005-1	② 3005-2	③ 3005-3	④ 3005-4	⑤ 3005-5	合計
面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
容積率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
延床面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
床面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
基礎面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
敷地面積	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
その他						
合計	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00

測量一覧表

測量	測量方法	測量結果	測量者
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

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

令和4年4月28日

甲種人

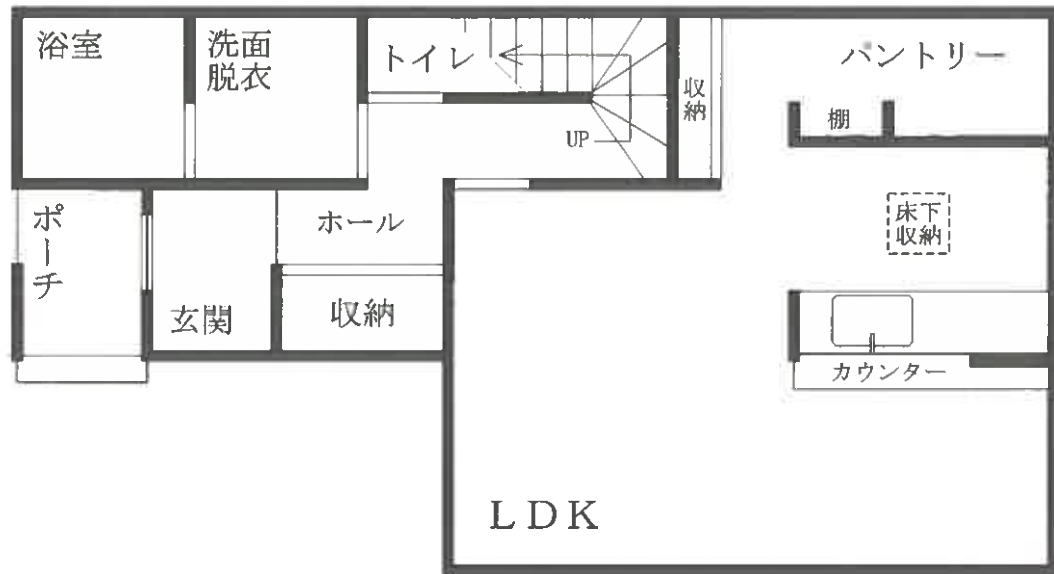
1/250

建物見取図

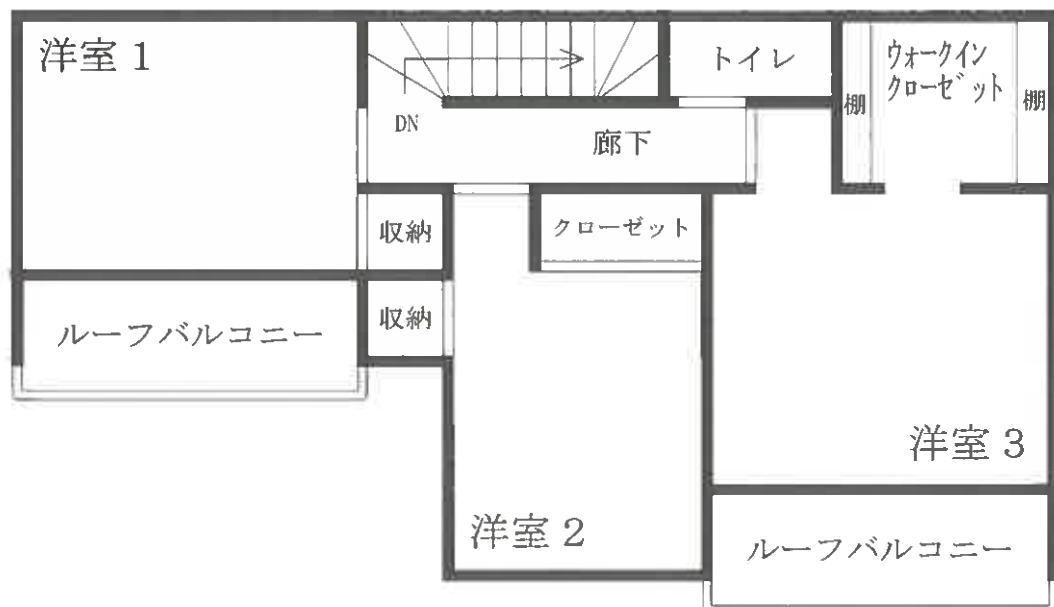
令和 6 年 (ケ) 第 140 号



1階 平面図



2階 平面図



建築計画概要書(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1.地名地番】 埼玉県北葛飾郡松伏町大字松伏字河原町3005番の一部

【2.住居表示】

【3.都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】

■都市計画区域内 (■市街化区域 □市街化調整区域 □区域区分非設定)
□準都市計画区域内 □都市計画区域及び準都市計画区域外

【4.防火地域】 □防火地域 □準防火地域 ■指定なし

【5.その他の区域、地域、地区又は街区】

法第22条区域 下水道処理区域

【6.道路】

【イ.幅 員】 4.300m

【ロ.敷地と接している部分の長さ】 3.502m

【7.敷地面積】

【イ.敷地面積】 (1) (255.84)() () () m^2

(2) () () () () m^2

【ロ.用途地域等】 (第一種低層住居) () () ()
専用地域

【ハ.建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

(80.00)() () () %

【ニ.建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

(50.00)() () () %

【ホ.敷地面積の合計】 (1) 255.84 m^2

(2) m^2

【ヘ.敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 50.18 %

【ト.敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 31.36 %

【チ.備 考】 県条例第3条ただし書き適用(有効宅地面積160.50 m^2)

【8.主要用途】 (区分 08010) 一戸建ての住宅

【9.工事種別】

■新築 □増築 □改築 □移転 □用途変更 □大規模の修繕 □大規模の模様替

【10.建築面積】 (申請部分)(申請以外の部分)(合計)

【イ.建築面積】 (54.24)() (54.24) m^2

【ロ.建蔽率】 21.21 %

建築基準法令による処分等の概要書

【1. 建築確認】

- (1) 【イ. 確認済証交付者】 一般財団法人さいたま住宅検査センター
 【ロ. 確認済証番号】 第SJK-KX215315960号
 【ハ. 交付年月日】 令和4年3月16日

（計画変更の確認）

- (1) 【イ. 確認済証交付者】
 【ロ. 確認済証番号】 第 号
 【ハ. 交付年月日】

（構造計算適合性判定）

- (1) 【イ. 適合判定通知書交付者】
 【ロ. 適合判定通知書番号】 第 号
 【ハ. 交付年月日】

【2. 中間検査】

- (1) 【イ. 特定工程】
 【ロ. 検査日】
 【ハ. 中間検査合格証交付者】
 【ニ. 中間検査合格証番号】 第 号
 【ホ. 交付年月日】

【3. 完了検査】

- 【イ. 検査日】 令和4年9月20日
 【ロ. 検査済証交付者】 一般財団法人さいたま住宅検査センター
 【ハ. 検査済証番号】 第SJK-KZ225220920号
 【ニ. 交付年月日】 令和4年9月20日

【4. その他の処分】

【5. 定期報告等】

- (1) 【報告年月日】

【6. 備考】