

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 9 月 9 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 22 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 9 月 9 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	21,760,000 17,408,000	一括	4,352,000	127,974	21,111
1	4,310,000				
2	40,000				
3	17,410,000				



物 件 目 録

1 所 在 吉川市高富一丁目

地 番 1番16

地 目 宅地

地 積 120.18平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 吉川市高富一丁目

地 番 1番3

地 目 公衆用道路

地 積 84平方メートル

共有者 A 持分50分の8

共有者 B 持分50分の2

3 所 在 吉川市高富一丁目1番地16

家屋 番号 1番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル

2階 46.78平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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】

本件所有者らが占有している。

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 吉川市高富一丁目
地 番 1番16
地 目 宅地
地 積 120.18平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 吉川市高富一丁目
地 番 1番3
地 目 公衆用道路
地 積 84平方メートル
共有者 A 持分50分の8
共有者 B 持分50分の2
- 3 所 在 吉川市高富一丁目1番地16
家屋 番号 1番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 46.78平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



令和6年(ケ)第132号

令和7年1月17日受理

令和7年2月5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 吉川市高富一丁目
 地 番 1番16
 地 目 宅地
 地 積 120.18平方メートル
 共有者 A 持分10分の8
 共有者 B 持分10分の2

- 2 所 在 吉川市高富一丁目
 地 番 1番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 84平方メートル
 共有者 A 持分50分の8
 共有者 B 持分50分の2

- 3 所 在 吉川市高富一丁目1番地16
 家屋 番号 1番16
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 54.65平方メートル
 2階 46.78平方メートル
 共有者 A 持分10分の8
 共有者 B 持分10分の2

(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) ■公衆用道路(物件2) □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（物件1）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、前面道路および目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水したことはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、境界等のトラブルはないとのことである。
- 4 物件1南西角付近に物置（動産）が存在する（写真①参照）。

■目的土地（物件2）関係

- 1 接面する地番32は吉川市の所有する現況公衆用道路であり、通行に支障はない。

■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 室内壁クロスの継目に隙間や補修跡、亀裂などが数箇所確認された（写真⑮⑰参照）。
- 3 勝手口ドアの取っ手に不具合があり開閉に支障が見られる。
- 4 物件3の屋根上に太陽光発電用パネルが設置しており、室内に太陽光発電システムが存在した（写真④参照）。

債務者兼所有者によると、①令和5年1月に目的物件購入とは別途設置②所有権留保がついている可能性がある③正確な残債は不明であるが、約214万円で購入し月々12,000円くらい返済していた、とのことである。

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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	1 目的物件には、私と家族が居住しています。 2 境界等のトラブルはありません。 3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。 4 台風の襲来時なども前面道路や敷地が冠水したことはありません。 5 物件3屋根上に太陽光発電用パネルが設置してあります。太陽光パネル等の太陽光発電システムは目的物件購入とは別途設置しました。おそらく所有権留保がついていると思います。正確な残債は不明ですが、約214万円で購入し月々12,000円くらい返済していました。 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

(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1月20日(月) 15:05-15:15	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1月22日(水) 10:50-11:00	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年1月30日(木) 10:25-11:05	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 債務者兼所有者より聴取
令和7年1月30日(木) 16:00-16:05	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)

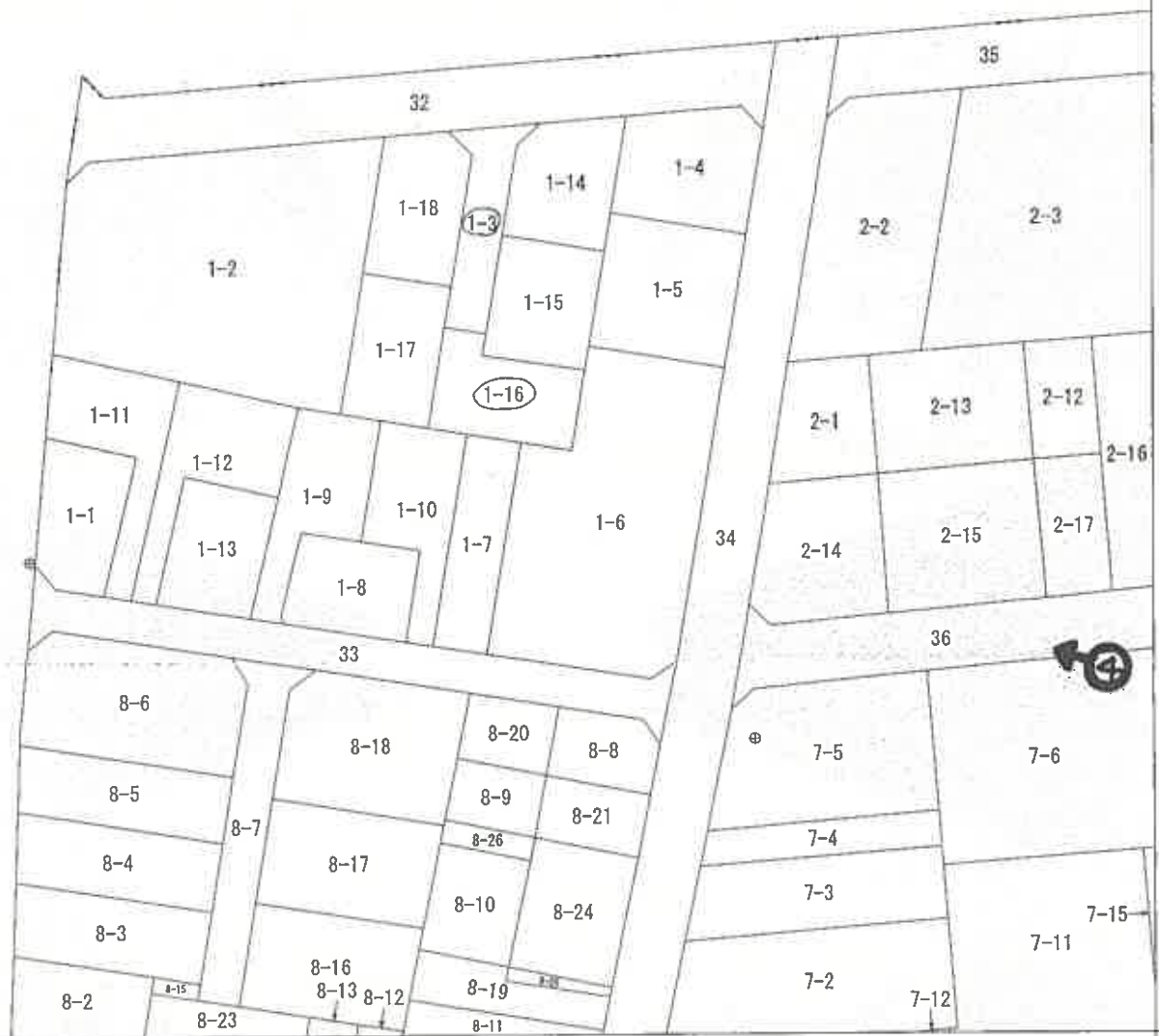
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

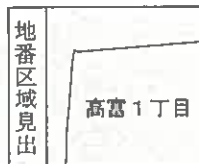
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(写真撮影位置 ④ →)

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	吉川市高富一丁目				地番	1番16			
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(法第14条第1項)国調法19-5指定			
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図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11月20日

福岡法務局

地図整理番号: M65661

登記官

(1/1)

(7枚目)

地番	1-3,1-14ないし1-18
土地の所在	吉川市高富一丁目

3143

求積表

地番	底辺	高さ	積面積
符号	(A)1-3		
①	8.457	1.851	15.653907
②	6.371	1.722	10.970652
③	18.973	3.592	68.151016
④	18.973	3.910	74.194430
合計			166.960215
合計面積			84.4801075
地積			84.48 m ²

地番	底辺	高さ	積面積
符号	(B)1-14		
①	11.196	7.100	79.491600
②	11.409	2.539	33.531051
③	11.409	7.879	89.891511
④	10.870	3.494	37.979780
合計			240.893942
合計面積			120.4469710
地積			120.44 m ²

地番	底辺	高さ	積面積
符号	(C)1-15		
①	13.941	6.951	96.903891
②	13.941	8.632	120.338712
③	10.470	2.236	23.410920
合計			240.653523
合計面積			120.3267615
地積			120.32 m ²

地番	底辺	高さ	積面積
符号	(D)1-16		
①	4.488	1.813	8.136744
②	10.685	3.632	38.807920
③	10.685	2.983	31.873555
④	9.375	4.390	41.156250
⑤	12.872	3.118	40.134896
⑥	12.872	6.236	80.269792
合計			240.378957
合計面積			120.1894785
地積			120.18 m ²

3143

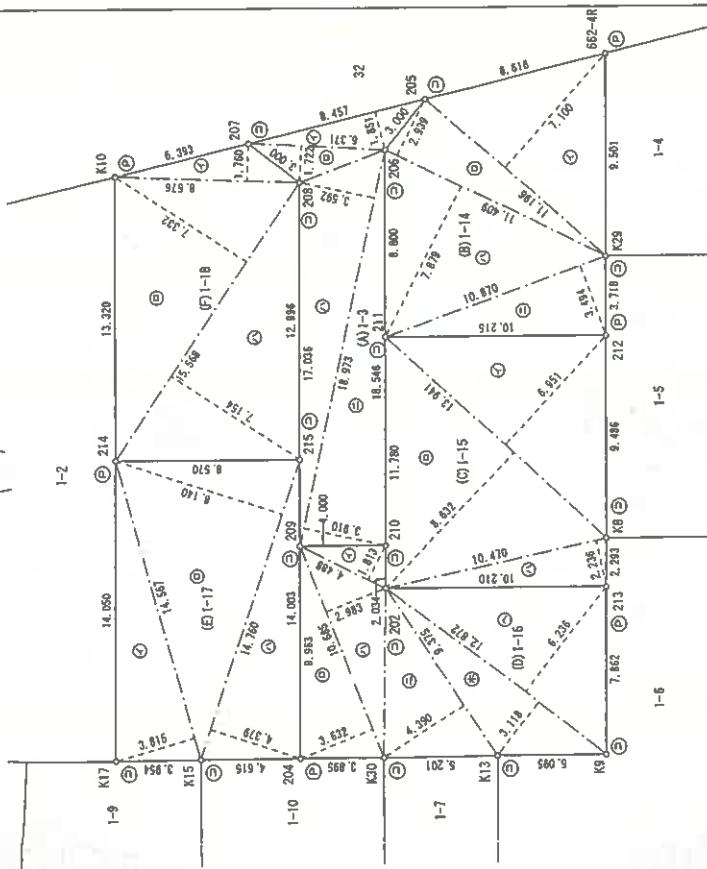
記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡例	石	①	金属板	②	刻印
	コンクリート杭	③	金属杭		
	プラスチック杭	④	金属プレート		

作成者

(令和2年5月25日作成)

申請人

縮尺 1/250



A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和2年6月3日

令和6年11月20日

福岡法務局

登記官

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。
(さいたま市地方方法務局総合支庁管轄)

(8-2枚目)

2
2

地積測量図

地番 1-3.1-14ないし1-18

土地の所在 吉川市高富一丁目

座標一覧表

標高	X座標	Y座標
662-4R	-14039.247	760.964
K8	-14061.662	757.339
K9	-14071.633	755.694
K10	-14041.144	737.573
K13	-14070.877	750.662
K15	-14068.785	737.115
K17	-14069.164	733.206
K29	-14048.626	759.445
K30	-14070.099	745.521
202	-14062.296	746.888
204	-14069.485	741.674
205	-14039.944	752.376
206	-14041.979	750.172
207	-14040.637	743.947
208	-14042.831	745.982
209	-14069.649	743.264
210	-14060.288	747.213
211	-14050.667	748.768
212	-14052.297	758.852
213	-14063.925	756.967
214	-14064.294	735.448
215	-14055.661	743.908

座標一覧表

標高	X座標	Y座標
NO.259	-14039.956	773.352
3143	-14082.443	793.232

管理地の利用態様による

測量年月日	令和2年4月8日
測量地番	測量地番(測量年度2011)
測量係数	1.00

A3判をA4判に縮小

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡例	石杭	(1)	金属板	(4)	印
	コンクリート杭	(2)	金属杭		
	プラスチック杭	(3)	金属プレート		

作成者

(令和2年5月25日作成)

申請人

縮尺

1/

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。

(さいたま地方支務局越谷支局管轄)

令和6年11月20日

福岡支務局

登記官

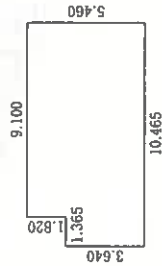
(9 枚目)

各 階 平 面 図

1 階

1. 365 x 3. 640 = 4. 988600
9. 100 x 5. 460 = 49. 686000
計 54. 654600
床面積 54. 65㎡

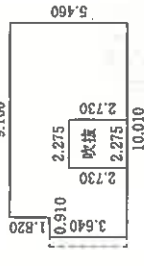
求 積 表



2 階

0. 910 x 3. 640 = 3. 312400
9. 100 x 5. 460 = 49. 686000
2. 275 x 2. 730 = 6. 210750
計 46. 787650
床面積 46. 78㎡

求 積 表



A3判をA4判に縮小

建 物 図 面 図

家屋番号 1番16

建物の所在 吉川市高富一丁目1番地16



作成者

令和3年5月6日作成

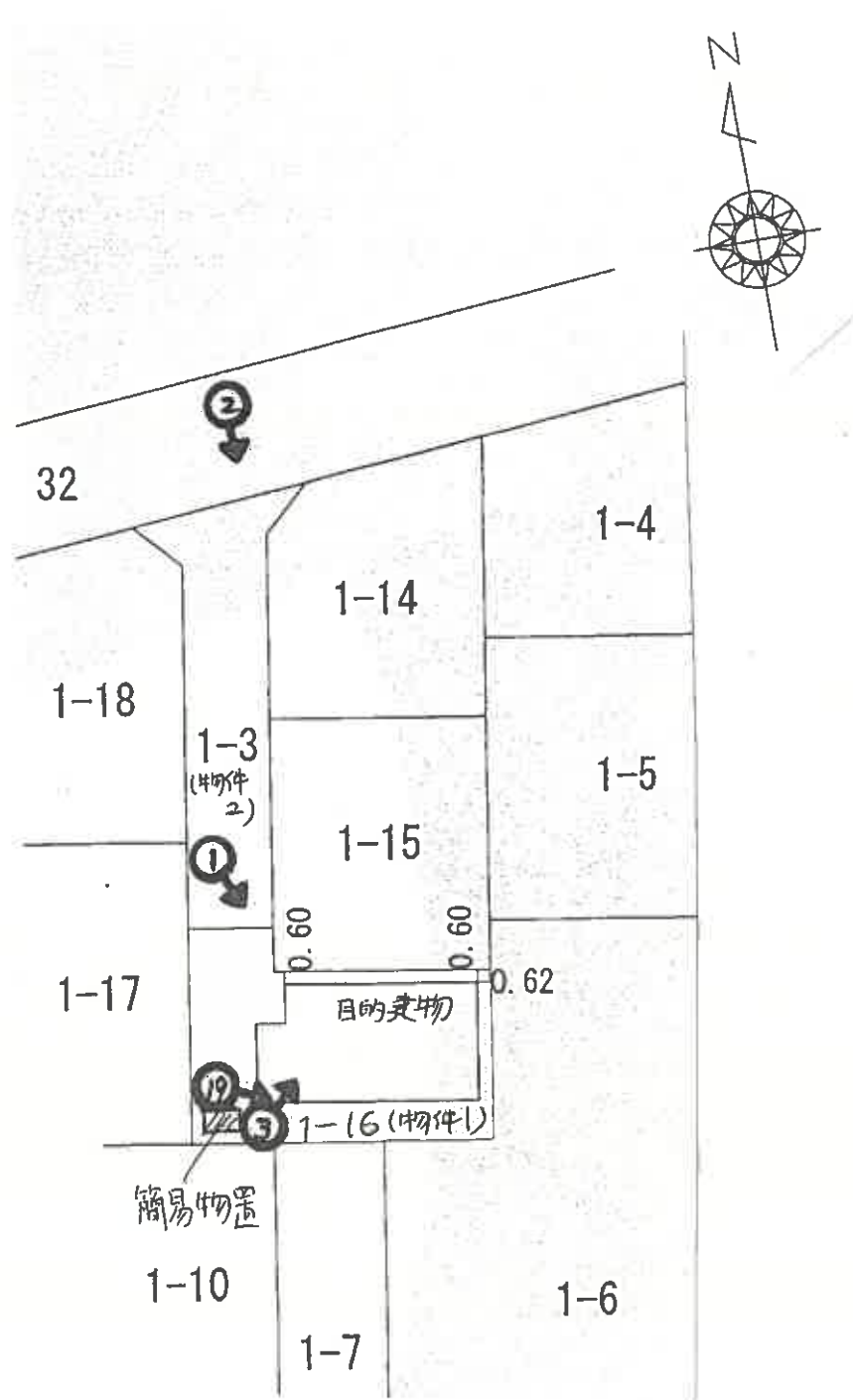
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



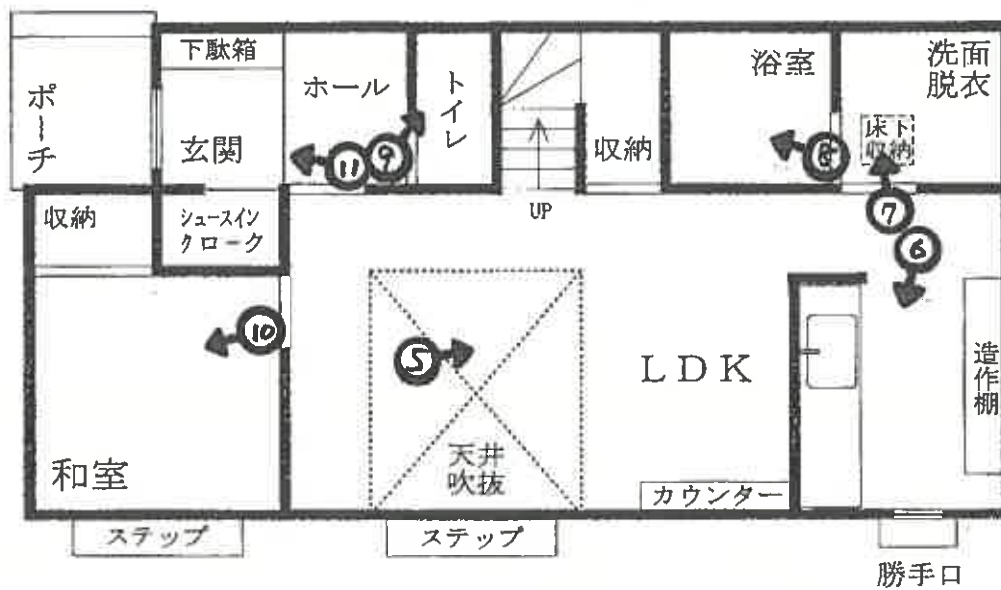
(10 枚目)

建物見取図

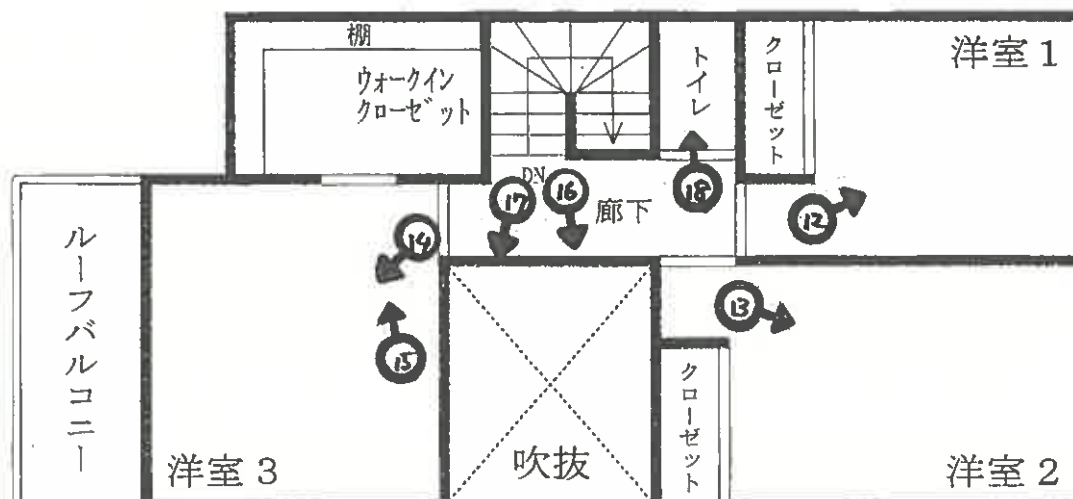
令和 6 年 (ケ) 第 132 号



1階 平面図



2階 平面図





物件3

①

物件1付近



物件2付近

②



③



太陽光パネル

④



⑤



⑥



⑦

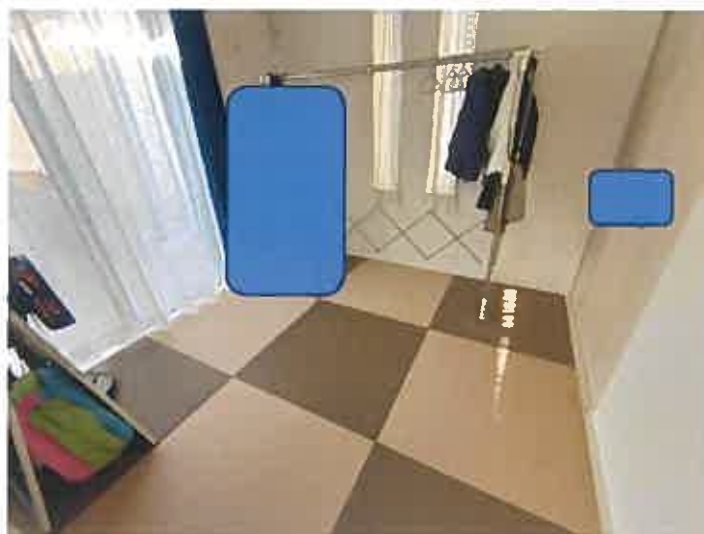


⑧

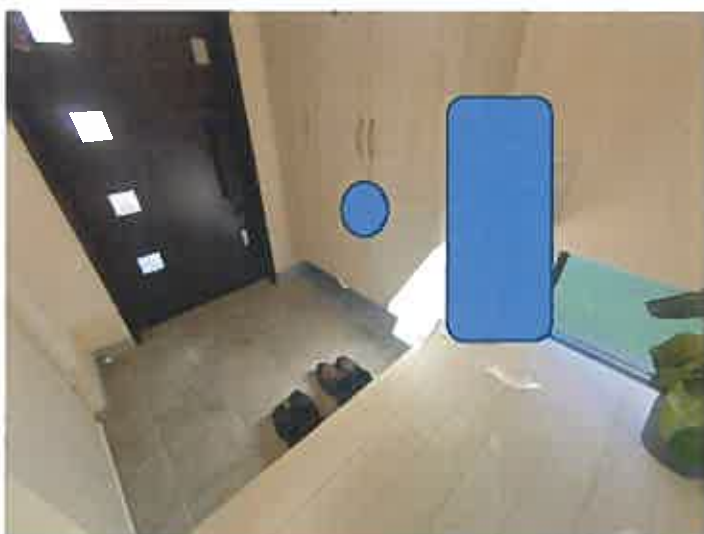


⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)



吹抜け

①⑥



隙間が見られる

①⑦



①⑧

(17 枚目)



①9

令和 6 年 (ケ) 第 132 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 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 吉川市高富一丁目
地 番 1 番 16
地 目 宅地
地 積 120.18 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 8
共有者 B 持分 10 分の 2
- 2 所 在 吉川市高富一丁目
地 番 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 84 平方メートル
共有者 A 持分 50 分の 8
共有者 B 持分 50 分の 2
- 3 所 在 吉川市高富一丁目 1 番地 16
家屋 番号 1 番 16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 46.78 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 8
共有者 B 持分 10 分の 2

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,310,000円
物件2（土地）	金 40,000円
物件3（建物）	金 17,410,000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の内訳価格は、物件3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
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	別紙物件目録記載のとおり	
3	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		
2	近隣住民による持分所有形態の共用私道(開発による道路)		

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、JR武蔵野線「吉川」駅の南方約510m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「高富北」(吉川駅南口行き)まで約230m	
付 近 の 状 況	近隣は、一般住宅が多くアパートや事業所等も見られる区画整理済の住宅地域 接近条件として、中曽根小学校まで約1.1km、南中学校まで約1.8km。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし ①吉川第一地区地区計画 ※地区計画…建築行為・用途変更等の届出要 ※地区整備計画…建築物の用途、敷地面積の最低限度(130㎡)制限等 ※地区区分はB地区に該当 (詳細については吉川市都市計画課に確認の事) ②吉川市まちづくり整備基準条例 ※宅地開発・建築行為等には事前協議を要する。 ③放射能物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域 ※但し、H29.3末時点で面的除染の進捗率が100%の市町村となり、 除染実施計画に基づく除染等の措置は完了(H29.5.12報道発表)。 R6.3.29時点現在、吉川市の指定解除無し(環境省報道発表資料)。
画 地 条 件	地 積	土地区画整理法による換地処分(H8.11.2)後、地元の開発業者(㈱ライジング)により整備された戸建分譲地域(全5区画及び開発道路)で、エリア全体が都市計画法29条の開発許可を得ている。また、全区画が明示された法務局備付けの測量図(座標法による面積計算)が取得可能であり、記載の地積数量と現況実測との誤差は少ないものと思われる。 i 120.18 ㎡ (物件1：宅地の地積) ※ 当該5区画の一画地でいわゆる路地状敷地であるが、レーザー測定器使用による間口奥行等(各辺長)の簡易概測数量は、上記測量図記載数量(開発登録簿の土地利用計画図及び物件3建物の建築計画概要書の配置図に記載された各辺長も同数量)と概ね一致した。 境界標は、上記測量図に記載された隣接地と接する全8ヶ所の内、6ヶ所(コンクリート杭・金属プレートが各々3ヶ所)で視認した。北側隣地(1番15)の南西角と、南側隣地(1番7及び同番10)との交点2ヶ所では確認出来なかったが、上記測量図にはコンクリート杭の表記があるので、其々交差点に埋設されているものと推定される。 ii 84 ㎡ (物件2：共用私道の地積) 物件2も物件1と同様の開発エリアで、境界標は前記測量図に記載された隣接地と接する全8ヶ所の内、7ヶ所にてコンクリート杭が視認可能で、北側市道(No.2-662、概測幅員約6m)と接する隅切り部分北東角との接点1ヶ所のみ確認出来なかったが、交差部と推定される。また、レーザー測定器使用による概測幅員(約4m)・延長距離(約20m)とも前記測量図記載の数量とほぼ一致した。

	形 状	i 路地状敷地(物件1) ※ 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10m未満の場合は路地状部分の幅員が2m以上なければならないとされている。現況の画地条件(路地状部分の長さ概測約2m、幅員概測は約4mで、添付資料の測量図記載の数値とほぼ一致)は上記基準を充たしているものと思われる。 (詳細は吉川市開発建築課 建築指導担当に問い合わせの事) ii 不整形(物件2)※帯状画地で先端両側に隅切りあり
画 地 条 件	地 勢 そ の 他	ほぼ平坦 開発エリアであるが、地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 共有者Aより、道路冠水・浸水被害は無いとの陳述を得た。吉川市の道路冠水状況図によれば、対象地の存する地域及び近隣で道路冠水の履歴無し(H21.8～R元.10の大雨等、R5.6の台風被害等)。また、同市の洪水ハザードマップでは、地域一帯が中川・江戸川・利根川・荒川等の浸水想定区域にそれぞれ含まれている。 さらに、液状化可能性マップではやや高い地域である。 (浸水深等の詳細は吉川市にて確認の事)
接面道路の状況		i 物件1は北側で概測幅員約4mの舗装私道※1に接面する。 ※1 建築基準法第42条1項2号の開発による道路で物件2の土地(共用私道)である。 ii 物件2は北側で概測幅員約6mの舗装市道No.2-662※2に接面する。 ※2 建築基準法第42条1項1号道路(境界確定は換地処分時) 物件1は接面道路より、0～約0.2m高く、物件2は接面道路とほぼ等高。
土地の利用状況等		物件1は、物件3(建物)の敷地、駐車スペース、庭等。 ※南西端付近に簡易物置(動産)の設置あり。 隣地境界は、北側路地状部分の一部を除き、周囲をブロック積(東・南側は敷地内、北・西側は隣地敷地内の設置とみられ、東・南側には隣地の金網フェンスが併設)で囲われ区画は明確である。 物件2は、地目が公簿・現況とも公衆用道路で、近隣住民による持分所有形態の共用私道(分譲地内の開発による道路)である。なお、北側隣接地(32番の土地)の概要は執行官の現況報告書記載のとおり。
供給処理施設		上水道：あり ガス配管：あり(建物は電化仕様だが、都市ガスも併用) 下水道：あり
特記事項		共有者Aの陳述では、東・南側で隣接する倉庫・物流センター等の影響(環境的瑕疵としての騒音・振動等)は特に無いとの事。

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 3 年 4 月 24 日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 31 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレート葺 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、畳、その他 設 備： 電気、給排水等 その他： LDKに床暖房、キッチンに食洗器設置、24時間換気システム、風呂に追い炊き機能・浴室暖房乾燥機、トイレは温水洗浄便座 なお、キッチン・給湯はガス使用 ※太陽光発電システムは特記事項参照 ※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（イトーピアホーム㈱施工） ※建物完了検査交付年月日・検査済証番号 R3.4.26 第 20-00867 号
保守管理の状態	概ね良好 外部・内部とも経年相応（4年経過した程度の築浅物件）と見做され、大きな不具合や損傷等は見られなかった。 いくつかの不具合等は、執行官の現況調査報告書ととおり。 追記として、外部南側コンクリートステップ（沓脱）2ヶ所に細かい亀裂あり。 なお、Aの陳述では水回り等の不具合、シロアリ被害は無いとの事。 室内は、家財や生活用品等整然と配置され清掃も行き届いており、維持管理は概ね良好。
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	☆太陽光発電システム（R5.1設置設置※Aの陳述及び提示資料）について ①屋根置き型（パナソニック製で屋根南・東面にパネル14枚、定格出力4.0kwh） ②所有名義はA（工事請負契約書、ローン申込書に表記あり）。 ③ローン返済中（借入期間15年）で、販売会社による所有権留保の可能性あり。 ④調査時は電源オンの状態（パナソニック社製パワーコンディショナー稼働中）で故障や不具合はないとの事。また、電力受給契約（売電契約）あり。 なお、蓄電システムは無し。 ※※上記③より、本件では売却対象外（評価対象外）とした。

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	市場性修正 オ	持分合計建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	128,000	0.89	120.18	1.00	1.00	13,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 吉川(県)ー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
 $137,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/106 \times 100/102 = 128,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : (方位) +6

◇ 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 -11

(方位) ±0 ※路地状敷地のため考慮せず (行止まり私道) -3
 (幅員) -3 (規模・中間画地) ±0 (路地状敷地) -5

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応、周辺環境との適合の状態を考慮した結果、減価無しと判定した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件2(公衆用道路)

物件2は共用(持分所有形態)の道路敷であるので、当該各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	道路等 価値率 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 合計割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	128,000	0.03	84	10 / 50	60,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 吉川(県)ー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
 $137,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/106 \times 100/102 = 128,000\text{円}/\text{㎡}$

イ 道路等価値率 : 物件2の土地価値率を3%と査定

③ 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	持分合計建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	206,000	101.43	0.83	17,340,000

ウ 現 価 率

経過年数4年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率(維持管理の状態や不具合の程度、築浅中古建物の市場性等ほか、太陽光発電システムの所有者(ローン会社の可能性あり)との調整や取り外されるリスク及びそれらの影響も考慮)-6%として、以下の通り査定。

(計算式) $31 / (4 + 31) \times (1 - 0.06)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1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で、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	13,690,000	0.55	法定地上権	7,530,000

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	13,690,000	-7,530,000		1.0	0.7	4,310,000
2	60,000			1.0	0.7	40,000
3	17,340,000	+7,530,000	1.0	1.0	0.7	17,410,000
一括価格(合計)						21,760,000

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 : 吉川 (県) -2

所 在 : 吉川市高富2丁目2番14外

価 格 : 137,000円/㎡

位 置 : JR武蔵野線「吉川」駅約550m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 192㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南6m市道

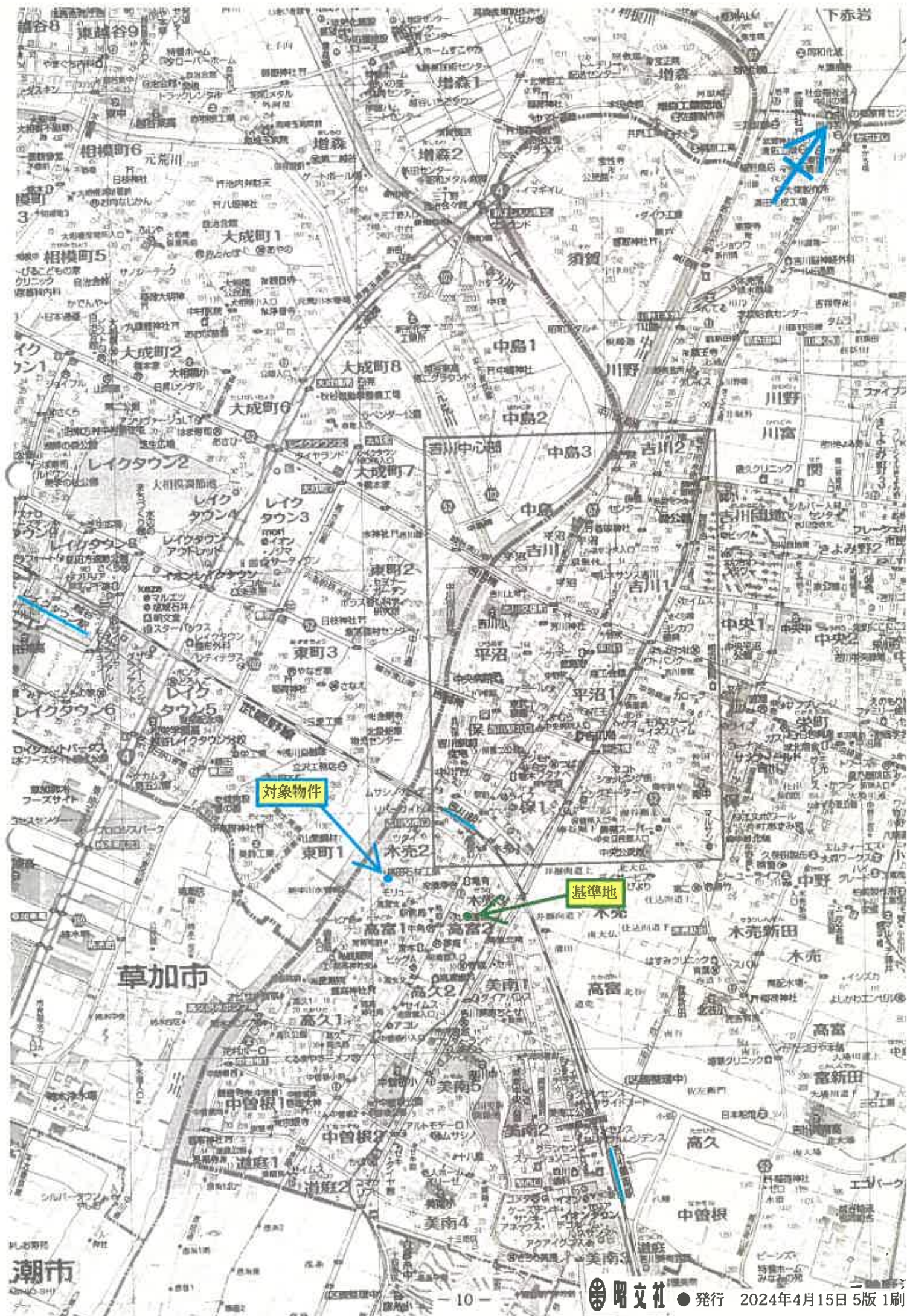
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が区画整然と建ち並ぶ中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

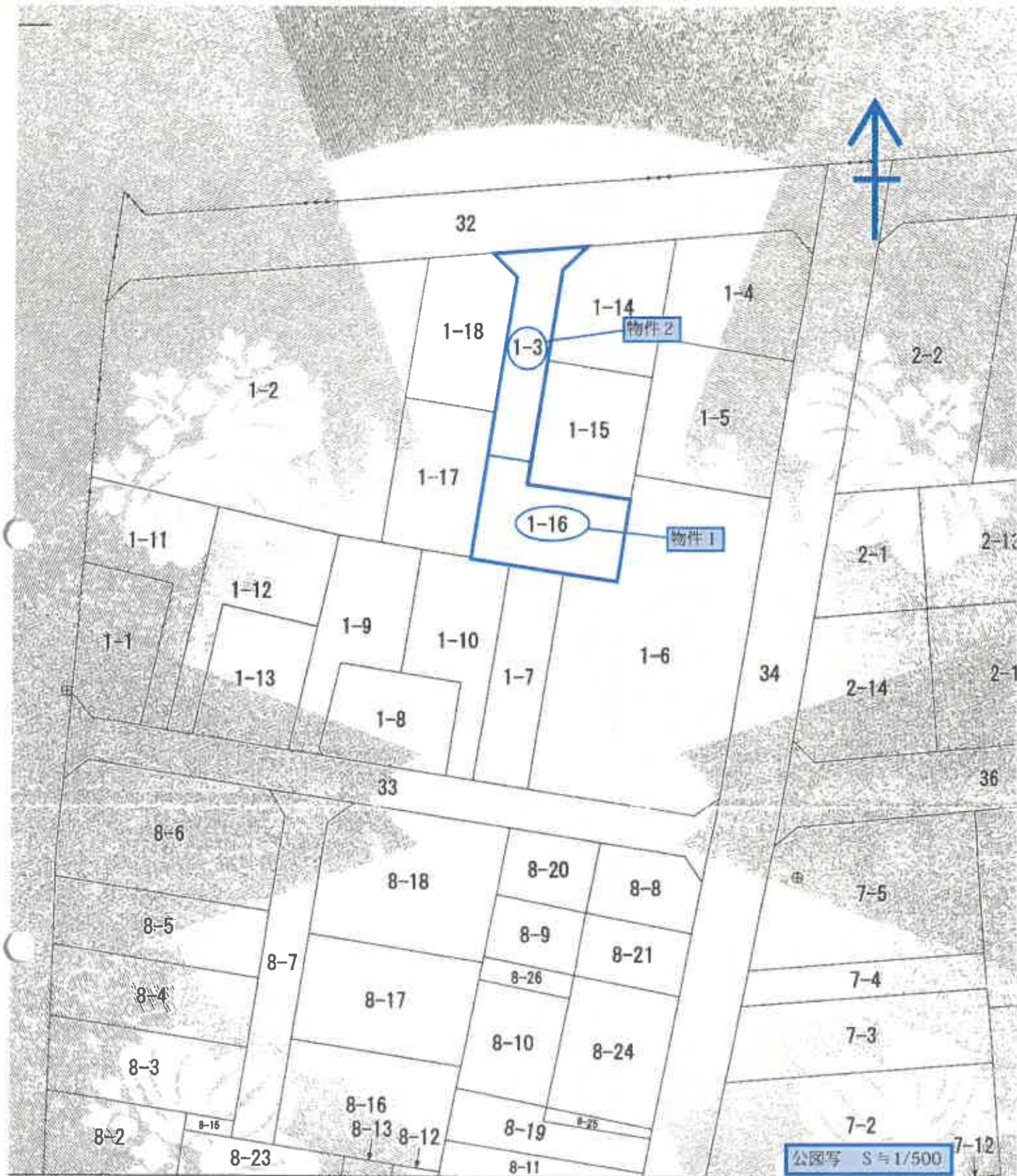
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図 (見取図)
- 6 仮名一覧表

以 上



対象物件

基準地



地番区域見出

吉川市高富一丁目

地番 1番16

登記年月日：令和2年5月5日

これは図面に記録されている内容を確認し、正確であることを
(さいたま地方法務局越谷支局管理)
令和6年11月20日 福岡法務局

地積測量図

1-8-1-14211-1-18

土地の所在 吉川市青基一丁目

物件2

区分	面積	用途
①	11.051	住宅
②	11.051	住宅
③	11.051	住宅
④	11.051	住宅
⑤	11.051	住宅
⑥	11.051	住宅
⑦	11.051	住宅
⑧	11.051	住宅
⑨	11.051	住宅
⑩	11.051	住宅
⑪	11.051	住宅
⑫	11.051	住宅
⑬	11.051	住宅
⑭	11.051	住宅
⑮	11.051	住宅
⑯	11.051	住宅
⑰	11.051	住宅
⑱	11.051	住宅
⑲	11.051	住宅
⑳	11.051	住宅
㉑	11.051	住宅
㉒	11.051	住宅
㉓	11.051	住宅
㉔	11.051	住宅
㉕	11.051	住宅
㉖	11.051	住宅
㉗	11.051	住宅
㉘	11.051	住宅
㉙	11.051	住宅
㉚	11.051	住宅
㉛	11.051	住宅
㉜	11.051	住宅
㉝	11.051	住宅
㉞	11.051	住宅
㉟	11.051	住宅
㊱	11.051	住宅
㊲	11.051	住宅
㊳	11.051	住宅
㊴	11.051	住宅
㊵	11.051	住宅
㊶	11.051	住宅
㊷	11.051	住宅
㊸	11.051	住宅
㊹	11.051	住宅
㊺	11.051	住宅
㊻	11.051	住宅
㊼	11.051	住宅
㊽	11.051	住宅
㊾	11.051	住宅
㊿	11.051	住宅

区分	面積	用途
①	11.051	住宅
②	11.051	住宅
③	11.051	住宅
④	11.051	住宅
⑤	11.051	住宅
⑥	11.051	住宅
⑦	11.051	住宅
⑧	11.051	住宅
⑨	11.051	住宅
⑩	11.051	住宅
⑪	11.051	住宅
⑫	11.051	住宅
⑬	11.051	住宅
⑭	11.051	住宅
⑮	11.051	住宅
⑯	11.051	住宅
⑰	11.051	住宅
⑱	11.051	住宅
⑲	11.051	住宅
⑳	11.051	住宅
㉑	11.051	住宅
㉒	11.051	住宅
㉓	11.051	住宅
㉔	11.051	住宅
㉕	11.051	住宅
㉖	11.051	住宅
㉗	11.051	住宅
㉘	11.051	住宅
㉙	11.051	住宅
㉚	11.051	住宅
㉛	11.051	住宅
㉜	11.051	住宅
㉝	11.051	住宅
㉞	11.051	住宅
㉟	11.051	住宅
㊱	11.051	住宅
㊲	11.051	住宅
㊳	11.051	住宅
㊴	11.051	住宅
㊵	11.051	住宅
㊶	11.051	住宅
㊷	11.051	住宅
㊸	11.051	住宅
㊹	11.051	住宅
㊺	11.051	住宅
㊻	11.051	住宅
㊼	11.051	住宅
㊽	11.051	住宅
㊾	11.051	住宅
㊿	11.051	住宅

区分	面積	用途
①	11.051	住宅
②	11.051	住宅
③	11.051	住宅
④	11.051	住宅
⑤	11.051	住宅
⑥	11.051	住宅
⑦	11.051	住宅
⑧	11.051	住宅
⑨	11.051	住宅
⑩	11.051	住宅
⑪	11.051	住宅
⑫	11.051	住宅
⑬	11.051	住宅
⑭	11.051	住宅
⑮	11.051	住宅
⑯	11.051	住宅
⑰	11.051	住宅
⑱	11.051	住宅
⑲	11.051	住宅
⑳	11.051	住宅
㉑	11.051	住宅
㉒	11.051	住宅
㉓	11.051	住宅
㉔	11.051	住宅
㉕	11.051	住宅
㉖	11.051	住宅
㉗	11.051	住宅
㉘	11.051	住宅
㉙	11.051	住宅
㉚	11.051	住宅
㉛	11.051	住宅
㉜	11.051	住宅
㉝	11.051	住宅
㉞	11.051	住宅
㉟	11.051	住宅
㊱	11.051	住宅
㊲	11.051	住宅
㊳	11.051	住宅
㊴	11.051	住宅
㊵	11.051	住宅
㊶	11.051	住宅
㊷	11.051	住宅
㊸	11.051	住宅
㊹	11.051	住宅
㊺	11.051	住宅
㊻	11.051	住宅
㊼	11.051	住宅
㊽	11.051	住宅
㊾	11.051	住宅
㊿	11.051	住宅

物件1

区分	面積	用途
①	11.051	住宅
②	11.051	住宅
③	11.051	住宅
④	11.051	住宅
⑤	11.051	住宅
⑥	11.051	住宅
⑦	11.051	住宅
⑧	11.051	住宅
⑨	11.051	住宅
⑩	11.051	住宅
⑪	11.051	住宅
⑫	11.051	住宅
⑬	11.051	住宅
⑭	11.051	住宅
⑮	11.051	住宅
⑯	11.051	住宅
⑰	11.051	住宅
⑱	11.051	住宅
⑲	11.051	住宅
⑳	11.051	住宅
㉑	11.051	住宅
㉒	11.051	住宅
㉓	11.051	住宅
㉔	11.051	住宅
㉕	11.051	住宅
㉖	11.051	住宅
㉗	11.051	住宅
㉘	11.051	住宅
㉙	11.051	住宅
㉚	11.051	住宅
㉛	11.051	住宅
㉜	11.051	住宅
㉝	11.051	住宅
㉞	11.051	住宅
㉟	11.051	住宅
㊱	11.051	住宅
㊲	11.051	住宅
㊳	11.051	住宅
㊴	11.051	住宅
㊵	11.051	住宅
㊶	11.051	住宅
㊷	11.051	住宅
㊸	11.051	住宅
㊹	11.051	住宅
㊺	11.051	住宅
㊻	11.051	住宅
㊼	11.051	住宅
㊽	11.051	住宅
㊾	11.051	住宅
㊿	11.051	住宅

区分	面積	用途
①	11.051	住宅
②	11.051	住宅
③	11.051	住宅
④	11.051	住宅
⑤	11.051	住宅
⑥	11.051	住宅
⑦	11.051	住宅
⑧	11.051	住宅
⑨	11.051	住宅
⑩	11.051	住宅
⑪	11.051	住宅
⑫	11.051	住宅
⑬	11.051	住宅
⑭	11.051	住宅
⑮	11.051	住宅
⑯	11.051	住宅
⑰	11.051	住宅
⑱	11.051	住宅
⑲	11.051	住宅
⑳	11.051	住宅
㉑	11.051	住宅
㉒	11.051	住宅
㉓	11.051	住宅
㉔	11.051	住宅
㉕	11.051	住宅
㉖	11.051	住宅
㉗	11.051	住宅
㉘	11.051	住宅
㉙	11.051	住宅
㉚	11.051	住宅
㉛	11.051	住宅
㉜	11.051	住宅
㉝	11.051	住宅
㉞	11.051	住宅
㉟	11.051	住宅
㊱	11.051	住宅
㊲	11.051	住宅
㊳	11.051	住宅
㊴	11.051	住宅
㊵	11.051	住宅
㊶	11.051	住宅
㊷	11.051	住宅
㊸	11.051	住宅
㊹	11.051	住宅
㊺	11.051	住宅
㊻	11.051	住宅
㊼	11.051	住宅
㊽	11.051	住宅
㊾	11.051	住宅
㊿	11.051	住宅

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。

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年5月11日

これは図面に記載されている内容と正確一致の保証をしない。

(さいたま地方支庁建設局 建築課)

令和6年11月20日 福岡支庁建設局

各階平面図

建物図面

床面積	1階1.6
建築物所在地	吉川市吉川一丁目1番地1.6

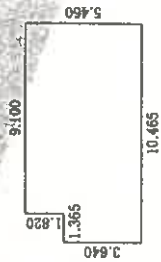


物件3

求積表

1.365 x 3.640 =	4.968600
9.100 x 5.460 =	49.686000
計	54.654600
床面積	54.65㎡

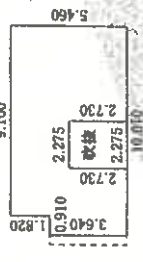
1 階



求積表

0.910 x 3.640 =	3.312400
9.100 x 5.460 =	49.686000
2.275 x 2.730 =	6.210750
計	46.787850
床面積	46.78㎡

2 階



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

縮尺

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

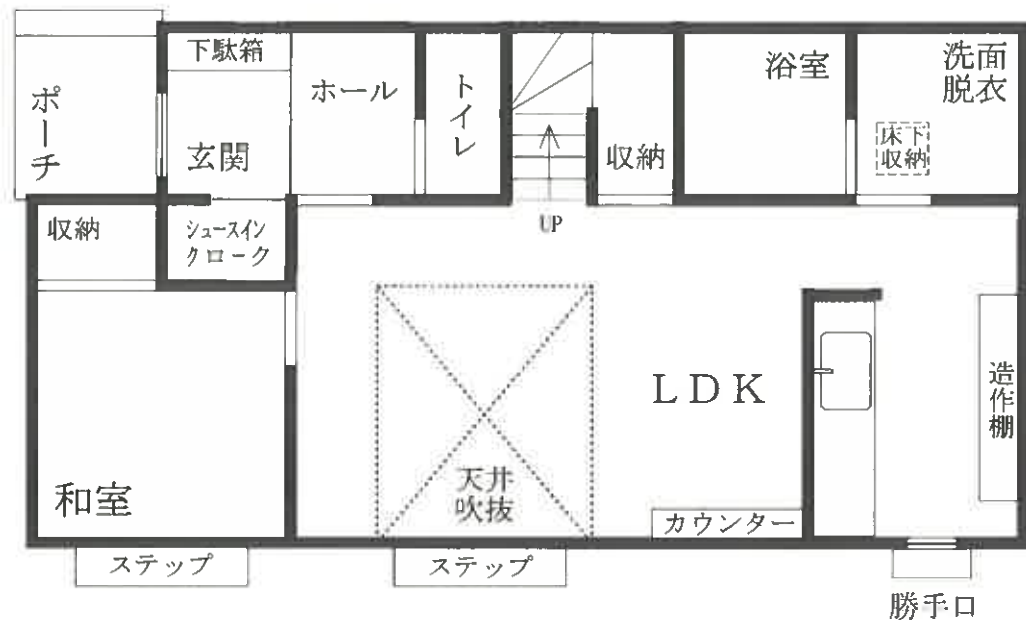
地図整理番号：M65663

建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第 132 号



1階 平面図



2階 平面図

