

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 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 14 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	3,000,000 2,400,000	一括	600,000	25,237	0
1	1,320,000				
2	1,680,000				



物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明
地 番 251 番 4
地 目 宅地
地 積 144.35 平方メートル

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明 251 番地 4
家屋 番号 251 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
2 階 38.92 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木・軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 9.9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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、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 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明

地 番 251番4

地 目 宅地

地 積 144.35平方メートル

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明251番地4

家屋 番号 251番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル

2階 38.92平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木・軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約9.9平方メートル



令和6年(ケ)第119号
令和7年1月21日受理
令和7年2月10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大川戸字神明 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明 2 5 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
2 階 3 8. 9 2 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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の土地上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	その他の事項記載のとおり		
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 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:物置 構造:木・軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積:約9.9平方メートル		
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 本土地に接道する地番 242-2 は松伏町の所有する現況公衆用道路である（登記上の地目は水路敷である）。また物件1建物敷地のコンクリート敷きが同地番 242-2 に約 1.3m 越境しており、駐車スペースの延長部分として利用されている（写真①参照）。

さらに、敷地の物件2基礎部分付近は当該道路面より約 0.5m 嵩上げされている。

2 物件1と隣接地の境界についてはブロック積・スチールフェンスや道路との接面等により区分されており区画はおおむね明確であるが、地積については地積測量図がやや精度の劣る三斜求積図であるため、最新機器を使用した専門家による確定測量が望まれる。

3 玄関出入口にブロック塀（モルタル塗り）・スチール門扉が存在する（写真⑦参照）。

4 物件1の庭木が隣接地（西側の地番 251-6）にやや越境している（写真②参照）。

5 物件1南東側付近に未登記附属建物（コンクリート基礎の物置）が存在する。

6 所有者によれば、物件1付近での台風などの大雨時の冠水はないとのことである。

7 所有者によれば、境界などについて近隣住民とのトラブルはないとのことである。

■目的建物（物件2）関係

1 建物は築35年経過しており、経年劣化等により老朽化しており維持管理は劣悪である。内部は全般的な壁・床・天井の汚損・カビなどのほか、1階LDや2階洋室の複数箇所で雨漏り跡が確認された（写真⑤参照）。玄関ホールなどで床板のきしみがあり（内側が腐食している可能性がある）、室内に生活用品、家財道具などが散乱している。また、評価人によれば建物全体に原因不明の多方向への傾斜の可能性があるとのことである。

2 外部のモルタル壁に複数の亀裂や補修跡が存在する（写真⑩参照）。

3 2階洋室2に小屋裏収納（天井高約 1.25m、広さ2帖ほど）が存在する。

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

(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	1 目的建物には私が居住しています。 2 以前雨漏りがありました。ベランダから染みてくることが原因と思います。最近当該雨漏りは見られません。 3 目的物件付近での台風などの大雨時の冠水はありません。 4 境界などについて近隣住民とのトラブルはありません。 5 物件1の南側にコンクリートブロック基礎の未登記の物置がありますが、平成6年ころに本件土地建物の購入とほぼ同時期に、私の亡配偶者（従前の土地建物共有者）により建築されたものです。 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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、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。
- 3 物件1の南側にコンクリートブロック基礎の未登記の物置（木・軽量鉄骨造鋼板葺平家建のプレハブハウス、約9.9㎡）が存在するが、土地への定着性があること、所有者によれば平成6年ころに本件土地建物の購入とほぼ同時期に従前の土地建物共有者により建築されたこと、物件2に隣接して建てられており物件2との間に庇（ビニールタン）が設置され一体的に使用されていること等を総合的に勘案し、物件2の附属建物であると認めた。

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23日(木) 10:30-10:40	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1月23日(木) 17:00-17:15	執務室	物件所有者より電話にて聴取
令和7年1月30日(木) 14:00-14:55	物件所在地	物件調査, 写真撮影 評価人同行 物件所有者より聴取
令和7年1月30日(木) 16:25-16:30	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。

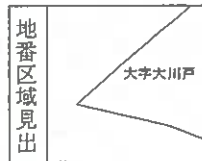
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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



A 大字大川戸

請求部	所在	北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明				地番	251番4			
出力縮尺	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	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。

令和6年10月9日
さいたま地方裁判所越谷支部
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(7 枚目)

0500810

地番 251-2-4-5
-6-7-8

地積測

土地の所在 北葛飾郡松戸大字大川戸字神明

三斜求積表

地番①251-2	底辺	高さ	積
イ	16.914	7.841	132.622674
ロ	16.914	6.454	109.162956
		合計	241.785630
		面積	120.892815
		坪	36.57

地番②251-4	底辺	高さ	積
イ	19.547	7.985	156.082795
ロ	19.547	6.785	132.626395
		合計	288.709190
		面積	144.354595
		坪	43.66

地番③251-5	底辺	高さ	積
イ	9.270	4.126	38.248020
ロ	4.686	0.497	2.328942
ハ	13.095	8.000	104.760000
ニ	11.609	4.783	55.525847
		合計	200.862809
		面積	100.4314045
		坪	30.38

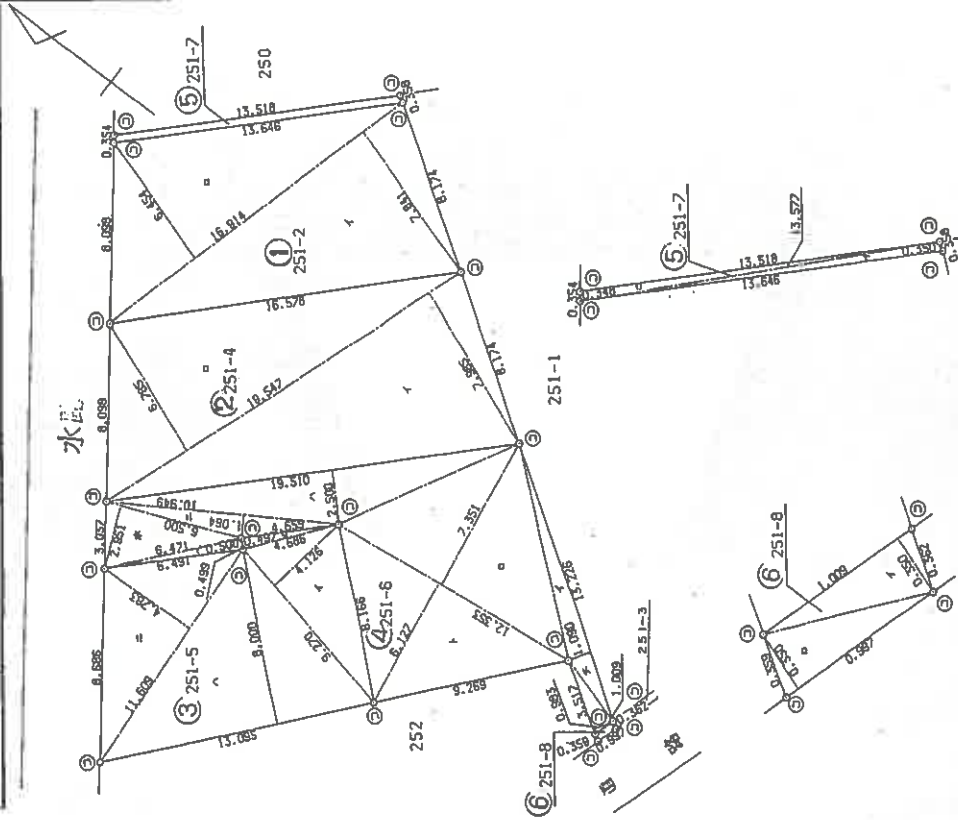
地番④251-6	底辺	高さ	積
イ	13.226	1.090	14.416340
ロ	12.353	7.351	90.806903
ハ	19.510	2.500	48.775000
ニ	10.949	1.064	11.649756
ホ	6.500	2.951	19.181500
ヘ	6.491	0.499	3.239009
ト	12.353	6.127	75.686831
チ	3.517	0.993	3.457211
		合計	262.212530
		面積	133.606285
		坪	40.41

地番⑤251-7	底辺	高さ	積
イ	13.646	0.350	4.776100
ロ	13.577	0.348	4.724796
		合計	9.500896
		面積	4.750448
		坪	1.43

地番⑥251-8	底辺	高さ	積
イ	1.008	0.350	0.353150
ロ	0.997	0.350	0.348950
		合計	0.702100
		面積	0.351050
		坪	0.10

合計面積 504.3865775
坪 152.57

A3判をA4判に縮小



SCALE 1 : 30

SCALE 1 : 200

境界線の種類
⑤ 境界線
⑥ 境界線

作製者

年 2 月 9 日 (作製)

申請人

1/250

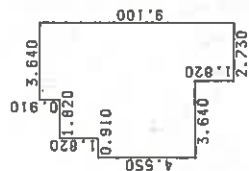
0550348

各階平面

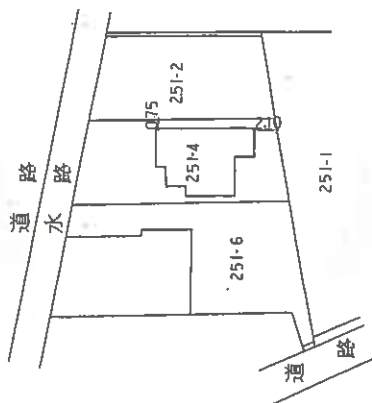
251-4

家座番号

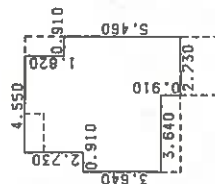
北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明251番地4



求積表				
3.640 X	0.910 =	3.312400		
5.460 X	1.820 =	9.937200		
6.370 X	4.550 =	28.983500		
2.730 X	1.820 =	4.968600		
合計		47.201700		
1 F 床面積				47.20 m ²

47.20 m²

A3判をA4判に縮小



求積表	4.550 X 1.820 =	8.281000
	5.460 X 0.910 =	4.968600
	6.370 X 3.640 =	23.186800
	2.730 X 0.910 =	2.484300
合計		38.920700
2 戸床面積		38.92 m ²

2. 床面積 38.92 m²

作者

月21日作製)

縮尺

250

申請人

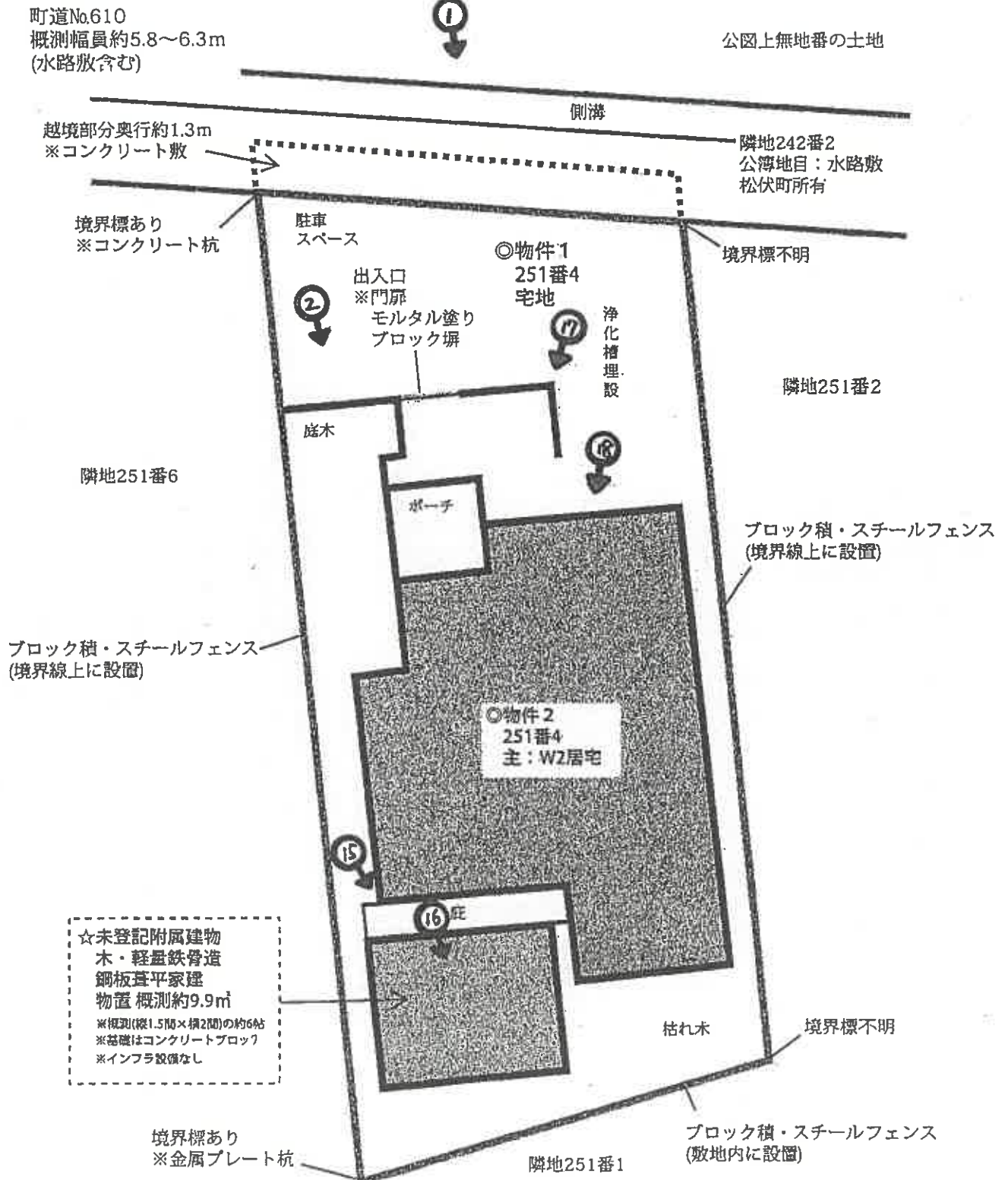
縮尺

 $\frac{1}{500}$

王士地家園在士會用紙(燒)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第119号

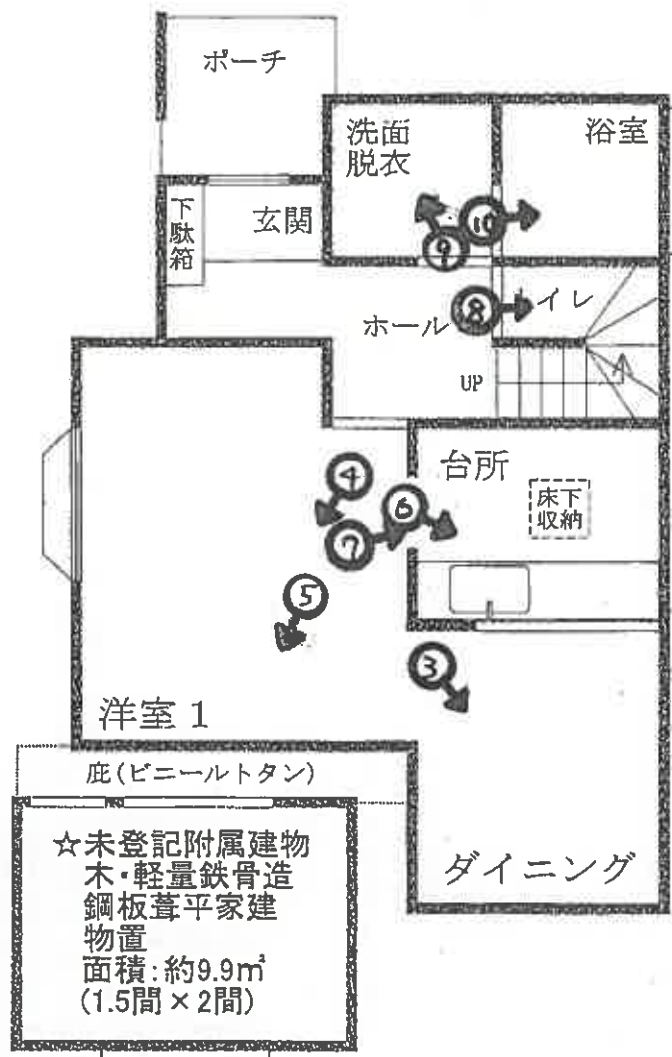


本図面は、松伏町より取得した建築計画概要書(物件2を基に、法務局備え付けの建物図面や同公図、及びグーグルマップの航空写真等の土地建物位置関係情報を参考にして、加工・修正等を施したものであり、表記の土地・建物・動産類等については凡その位置、規模・形状等を示すものである。

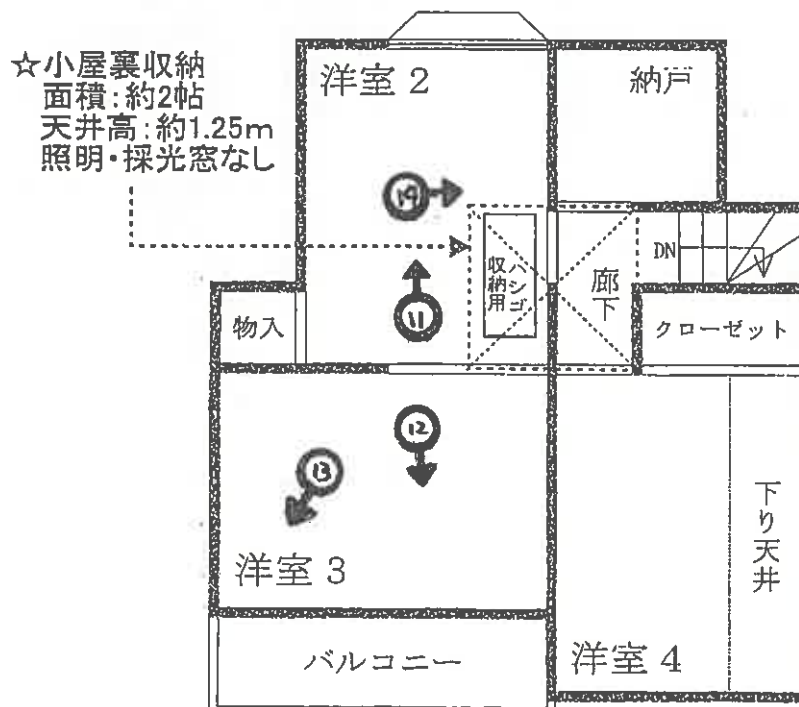
建物見取図

令和6年(ケ)第119号

1階 平面図



2階 平面図





物件2

物件1付近

①

境界付近

物件1に敷設された
、コンクリートの
市道への越境

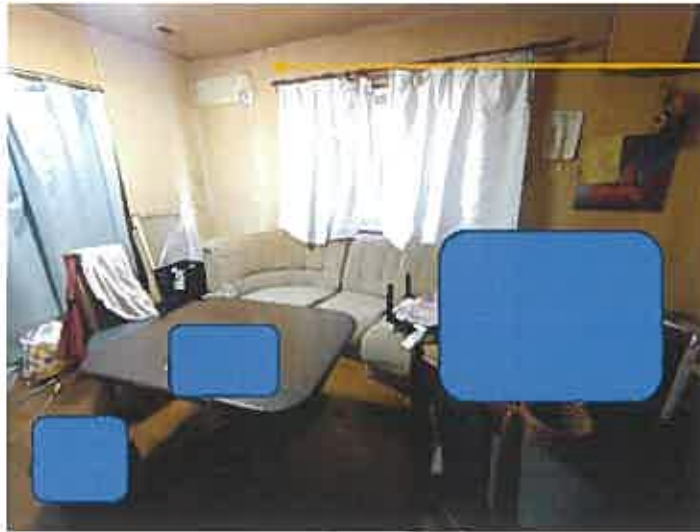


庭木がやや越境

②



③



クロスの汚損

④



雨漏り跡

⑤



⑥



キッチン床
の汚損

⑦



⑧



洗面台

⑨



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



雨漏り跡

⑬



壁クロスの亀裂

⑭



未登記附属建物

⑮

(16 枚目)



未登記附属建物
の内部

⑬



門扉

⑭



物件2近影
壁に亀裂が見られる

⑮

(17 枚目)

令和 6年（ケ）第 119 号
令和 7年 1月 30日 現地調査
令和 7年 4月 14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大川戸字神明 |
| | 地 番 | 2 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明 2 5 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
2 階 3 8. 9 2 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 3,000,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,320,000円
物件2 (建物)	金 1,680,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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。

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 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	未登記附属建物 1棟あり ※概要は後記 6ページ特記事項、及び附属資料の土地建物位置関係図・建物見取図参照		

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	目的物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅の東方約4.6km※に位置する。 （※道路距離以下同じ）。 バス停「上新田集会所」まで約180m	
付 近 の 状 況	近隣は、農地が多い中に一般住宅や農家住宅、事業所等がまとまる地域。 接近条件として、金杉小学校まで約1.7km、松伏中学校まで約1.7km。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 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農業振興地域内・農用地区域外 ③「既存の集落区域」内
画 地 条 件	地 積	144.35 m² 物件1は分筆前の土地(251番2で地積504m²)がS42.12.27土地改良法による換地処分後、旧既存宅地に基づく建築許可(H元.2.14 No.63-01050)により4区画に分割された土地の一つで物件2(建物)の敷地となっている。 地積については、法務局備付けの測量図(三斜法による求積図)があり、取得可能な物件2(建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積も、登記数量(144.35m²)と一致しており、当概要書の配置図に記載された間口奥行等各辺長の数値(上記測量図と同数値)は現況概測(レーザー距離計使用)と概ね一致した。 区画は、北西側道路接面部分を除く3辺はブロック積・スチールフェンス(南東側背面のみ敷地内で、北東・南西両側は境界線上に設置)で囲われ、ほぼ明確である。 境界標は、隣地との接点全4ヶ所のうち目視確認出来たのは2ヶ所(道路面西角がコンクリート杭、背後南角に赤色マーキング)であったが、確認不能な2箇所も上記フェンス等の交差点と思われる。以上より、実測地積との誤差は少ないと思われるが、上記測量図はやや精度の劣る三斜求積図であるため、最新機器を使用した専門家による境界立ち合い及び確定測量が望まれる。
	形 状 地 勢 そ の 他	ほぼ整形 概ね平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 債務者兼所有者の陳述より、道路冠水の履歴は無いとの事。 また、松伏町内水ハザードマップによれば、対象地を含む周辺地域では、H26～R5までの期間において台風・豪雨等による浸水実績の履歴は無い(但し南西側近隣には履歴あり)が荒川、利根川、中川・綾瀬川・元荒川等の想定浸水深区域に含まれており、西方を流れる大落古利根川にも比較的近い。 液状化危険度マップでは、危険度が高い地域内である。 (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	北西側で概測幅員5.8～6.3m程度の舗装町道(№610)に接面する。 ※建築基準法第42条1項号1道路 物件1を含む一体区画地は、土地整備当時では北西方の町道(公図上無地番の土地で原道認定幅員3.3m、当時は同条2項道路)に接道するため、北西側隣接地(242番2の松伏町所有地、公簿地目は水路敷)を介しているが、当該隣接地は当時水路利用されていた模様であり、建物(物件2)の建築に当たっては上記町道への接道要件を充たすため、水路占用許可(H1.1.14松伏土地改良区※建築計画概要書に記載あり)を取得した履歴が確認出来る。松伏町まちづくり整備課への聴取によれば、当該水路の暗渠化工事(H13頃)により、水路敷を含んだ一体道路が町道として再認定されたため、今後本件土地にて再築等を行う場合において水路占用許可は不要であるとの事。 物件1は上記接面道路(町道)より0～約0.5m高い。
土地の利用状況等	物件1(宅地)は、建物(物件2)の敷地、庭、駐車スペース等、 玄関出入口にはブロック塀(モルタル塗り)・スチール門扉の設置あり。 駐車スペースは、現況前記水路敷(242番2の土地)の一部(奥行概測約1.3m)まで越境してコンクリート舗装され、延長部分として利用されている。 また、物件2(建物)の基礎部分は道路面より約0.5m高く嵩上げされている。 なお、敷地上の位置関係等については執行官の現況調査報告書参照。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(現況LPガス利用) 下水道：なし(現況合併処理浄化槽利用でR6.9保守点検施工領収書確認済) ※污水放流先は前記暗渠(現況側溝)と推定
特記事項	①開発・建築行為等について 物件1は、都市計画法29条の開発行為許可の記録は無いが、分筆前の土地(251番2)にて旧既存宅地に基づく建築行為許可の確認を得ている。 許可年月許可番号：H1.2.14 №01050、地積：504.38㎡、目的：分譲 なお、将来的な建築行為に当たっては、用途や敷地に変更がなければ、適合証明等で第三者による再築可能と思われるが、都市計画法の改正施行(H19.11)に伴い、事前相談が必要である。 (詳細は松伏町役場まちづくり整備課開発建築担当に問い合わせの事) ②土壤汚染リスクについて 現況及び地歴調査により、目的物件に関しては過去に土壤が汚染される可能性が高い用途で用いられたことがなく、かつ現在においても土壤汚染を窺わせるような事実は見当たらないが、道路を隔てた北側に近接して事業所(昭和50年代当時の住宅地図上に「古谷プレス工業」の表記あり。現在も有限会社として操業中)が立地することから、汚染物質等の滲出している可能性が皆無とは断定出来ない。よって、詳細については専門業者の調査が必要となる場合がある。 なお、債務者兼所有者の陳述では、機械の稼働音(若干の騒音)が当該事業所の営業時間内に継続して発生しているとの事であった。

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成 2 年 9 月 17 日 新築 経過年数：約 34.5 年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構造：木造 2階建 屋根：スレート葺 外壁：モルタル、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：— ※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 ※小屋裏収納(物置)について(見取図参照) 広さは2帖程度(扉含む)で2F洋室2の天井から廊下の一部に跨る範囲。 天井高は約1.25m、出入口は洋室2の天井で収納用ハシゴあり。 照明・採光窓無し。 位置・規模・天井高等が目視確認出来た事及び建物建築時に施工との事(債務者者兼所有者の陳述)だが、建物完了検査記録は無く違法性は不明。
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（欄中央住宅施工） 建物建築確認：H2.5.1 第039号 建物完了検査なし
保守管理の状態	劣る 物件2（建物）は、築35年程度経過しており全体的に老朽化が見られ、加えて維持管理状態が悪く物理的な損傷等も多数確認された。 （概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり） その他、屋根は視認範囲が一部のため全体の状態は不明だが傷みあり。 また、シロアリ被害は不明だが経年や床の撓みから発生の可能性あり。 室内は家財・衣類・生活用品・ゴミ類等で雑然としており、庭は植栽が伸びて雑草も繁茂している。
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	未登記附属建物の概要 所 在：物件1の土地(南端付近) 種 類：物置(プレハブハウス) 構 造：木・軽量鉄骨造鋼板葺平家建 建築年月：H6.4頃(陳述では、本件土地建物の購入時と同時期との事) 経済的全耐用年数：15年 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：なし、外部観察より現価率2%と判定 仕 様 等：屋根は鋼板葺、外壁は鋼板、床はパンチカーペット、 基礎はコンクリートブロック・金具止め、 天井・内壁はベニヤ、庇(ビニールトタン)設置あり。 床 面 積：概測約9.9㎡ 現況用途：物置 品 等：やや劣る 保守管理の状態：劣る(全体的に老朽化で損傷やサッシの外れ等あり) 利用状況：本件債務者兼所有者が占有 そ の 他：電気・水道等インフラ設備なし。 ☆上記建物についての付記事項 - i アスベストの存否は不明 - ii 位置・概要等は執行官の現況調査報告書、及び附属資料の 土地建物位置関係図・建物見取図参照 - iii 確認申請等が無く違法建築と推定 - iv 課税漏れ建物と推定(公課証明書に記載なし)
---------	--

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 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	24,400	1.17	144.35	0.85	0.98	—	3,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松伏(県) -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 24,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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) ±0 ※格差なし

◇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 +17

内訳 (方位) +1 (幅員) +3 (規模) +20
(公私法上の規制) -7

※境界・越境部分の再確認-5、
今後の建築行為等手続等を考慮-2

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係(現況建物及び動産類等の解体・撤去も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正：土壤汚染の蓋然性は低いものと思われるが、スティグマ及び操業音の影響を考慮した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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
2	197,000	86.12	0.05	850,000
未登記 附属 建物	60,000	9.9	0.02	10,000
物件 2 (未登記附属建物含む) の合計額				860,000

ウ 現 価 率

☆ 物件 2

(居宅)

建物の現況(老朽化・維持管理状態、不具合や損傷の程度)、及び中古物件の市場性等を考量のうえ、5%と査定した。

(未登記附属建物：物置)

建物の現況(維持管理状態、違法性、用途等)、及び市場性等を考量して2%と査定した。

2 評価額の判定

前記にて求めた価格に、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、目的物件が市街化調整区域内に存する居住性を重視した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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,430,000	0.45	法定地上権	1,540,000

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	3,430,000	-1,540,000		1.0	0.7	1,320,000
2	860,000	+1,540,000		1.0	0.7	1,680,000
一括価格(合計)						3,000,000

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。

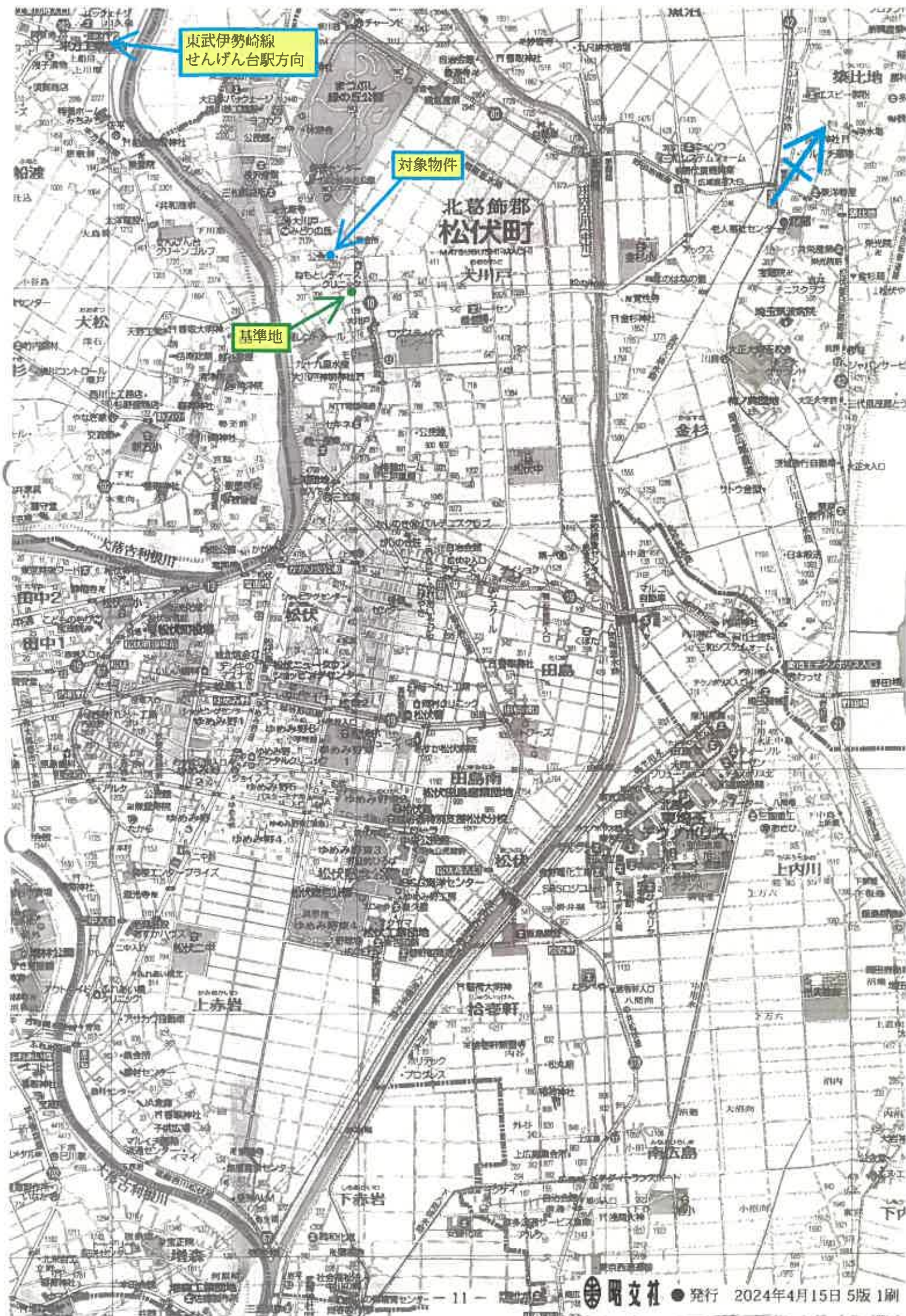
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 松伏(県) ー3
所 在 : 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明183番
価 格 : 24,400円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「せんげん台」駅約4,900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 499㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西4.5m町道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 田、畑の中に農家住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物見取図
- 7 建築計画概要書写(表面、配置図)

以 上



東武伊勢崎線
せんげん台駅方向

対象物件

基準地

北葛飾郡
松伏町



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
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

北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明

地番 251番4

登記年月日：平成1年2月17日

0500810

三 斜 求 補 養

地番① 251-2		
符号	底辺	高さ
イ	16.914	7.841
ロ	16.914	6.454
合計		14.295
面積		241.785630
坪		120.892815
		36.57

地番② 251-4		
符号	底辺	高さ
イ	19.547	7.985
ロ	19.547	6.785
合計		14.770
面積		288.708190
坪		144.354595
		43.66

地番③ 251-5		
符号	底辺	高さ
イ	9.270	4.126
ロ	4.686	0.497
ハ	13.095	8.000
ニ	11.609	4.783
合計		18.406
面積		200.862809
坪		100.4314045
		30.38

地番④ 251-6		
符号	底辺	高さ
イ	13.226	1.090
ロ	12.353	7.351
ハ	19.510	2.500
ニ	10.949	1.064
ホ	6.500	2.951
ヘ	6.491	0.499
ト	12.353	6.127
チ	5.517	0.983
合計		267.212530
面積		133.606265
坪		40.41

物件1

地番⑤ 251-7		
符号	底辺	高さ
イ	13.646	0.350
ロ	13.577	0.348
合計		0.698
面積		4.750448
坪		1.43

地番⑥ 251-8		
符号	底辺	高さ
イ	1.009	0.350
ロ	0.997	0.350
合計		0.700
面積		0.351050
坪		0.10

合計面積 504.3865775
坪 152.57

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。

作製者

年 2 月 9 日 (作製)

申請人

縮尺

1/250

SCALE 1 : 30

SCALE 1 : 200

地 番 測

251-2.-4.-5
-6.-7.-8

土地の所在 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明

H.1.2.17

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 10 月 9 日

さいたま地方裁判所越谷支部

登記官

請求番号：6-2

登記年月日：平成29年9月27日

0550348

各階平面

家屋番号 251-4

建物区画
各階平面

建物の所在 北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明251番地4

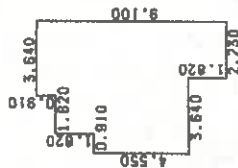
H.29.9.27

物件2

求積表

3.640 X 0.910 =	3.312400
5.460 X 1.820 =	9.937200
6.370 X 4.550 =	28.983500
2.730 X 1.820 =	4.968600
合計	47.201700

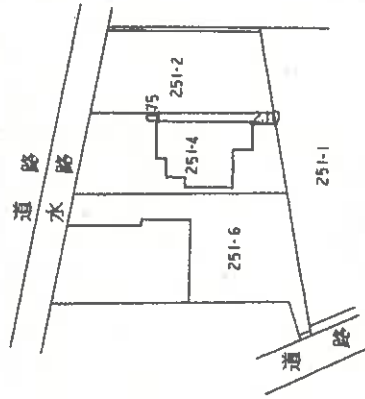
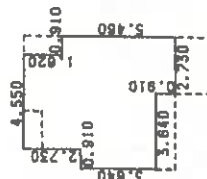
1 F 床面積 47.20 m²



求積表

4.550 X 1.820 =	8.281000
5.460 X 0.910 =	4.968600
6.370 X 3.640 =	23.186800
2.730 X 0.910 =	2.484300
合計	38.920700

2 F 床面積 38.92 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。

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成29年9月2日作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

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。
令和6年10月9日 さいたま市地方総務部登記室

登記官

町道Na610
概測幅員約5.8～6.3m
(水路敷含む)

側溝

一 隣地242番2
公簿地目：水路敷
松伏町所有

境界標不明

淨化槽埋設

隣地251番6

水一手

ブロック積・スチールフェンス
(境界線上に設置)

底

枯れ木

境界標不明

ブロック積・スチールフェンス
(敷地内に設置)

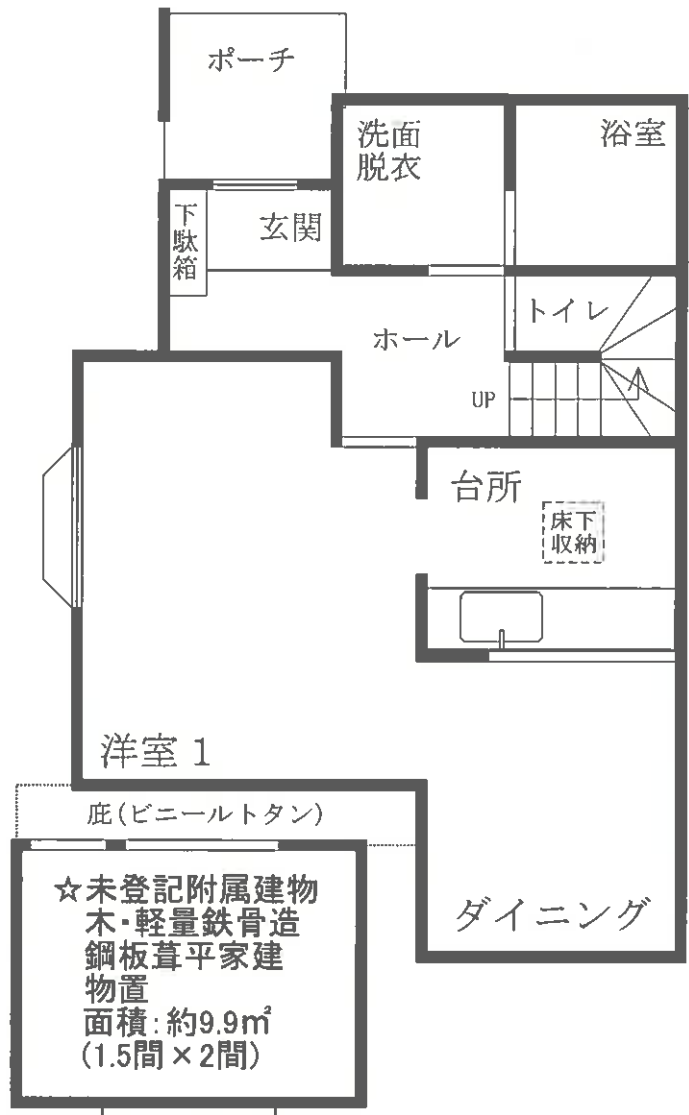
隣地251番1

- 15 -

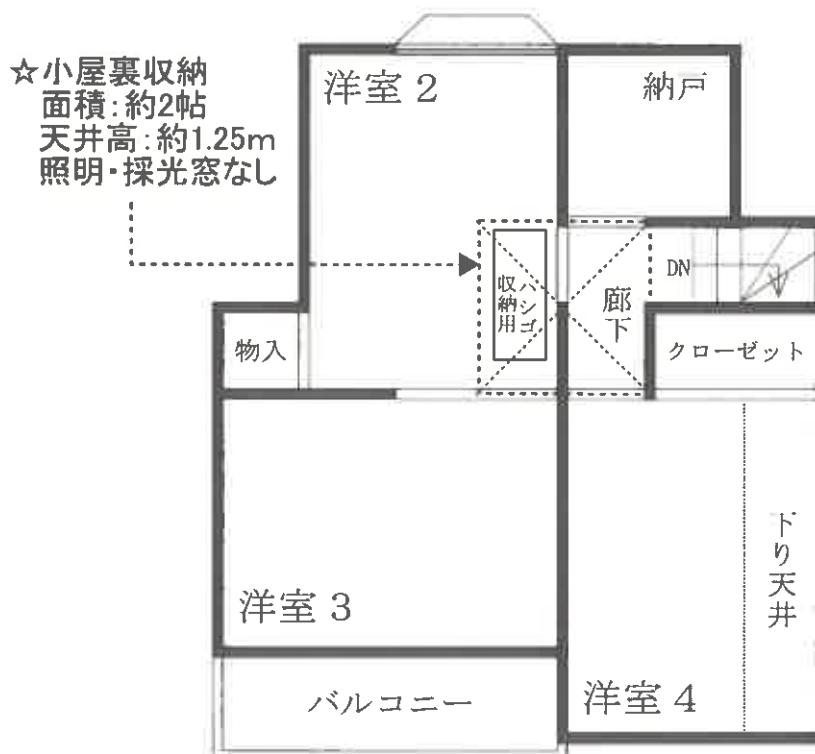
建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第 119 号

1階 平面図



2階 平面図



039

2.5.-1

第1号の2様式(第1条、第11条の2関係)表面

建築計画概要書

建築主	氏名			印				
	住所			番				
敷地の位置	地名地番	北葛飾郡松伏町大字大川戸字神明 251-4						
	用途地域	無指定地域	その他の区域、 地域、地区、街 区					
	防火地域	防火・準防火・指定なし						
主要用途		専用住宅	工事種別	新築				
申請にかかる物	高さ	地上 8.56 m	地下	<table border="1"> <tr> <td>延べ率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>34.99%</td> <td>59.66%</td> </tr> </table>	延べ率	容積率	34.99%	59.66%
	延べ率	容積率						
	34.99%	59.66%						
階数	地上 2 階	地下						
構造	木造	一部						
		申請部分	申請以外の部分	合計				
敷地面積		144.35 m ²		144.35 m ²				
建築面積		50.51 m ²		50.51 m ²				
延べ面積		86.12 m ²		86.12 m ²				
設計者	事務所							
	所在地	〒114-8512 東京都葛飾区松伏 1-1-1 (株)中央住宅一級建築設計事務所						
	氏名	氏名						
施工者	事務所							
	所在地	〒114-8512 東京都葛飾区松伏 1-1-1 (株)中央住宅一級建築設計事務所						
	氏名	氏名						
代理者	事務所							
	所在地	〒114-8512 東京都葛飾区松伏 1-1-1 (株)中央住宅一級建築設計事務所						
	氏名	氏名						

第187号 令和 7年 1月28日 建築法 150.4

本書は、原本の写しに相違ありません。

松伏町長



