

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12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月16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）
1～5	10,560,000 8,448,000	一括	2,112,000	119,180	非課税
1	200,000				
2	1,990,000				
3	2,190,000				
4	3,470,000				
5	2,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向

地 番 1536番4

地 目 宅地

地 積 19.00平方メートル

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向

地 番 1537番1

地 目 宅地

地 積 274.50平方メートル

3 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向

地 番 1537番4

地 目 宅地

地 積 316.08平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向

地 番 1538番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 499.88平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向1537番地1

家屋 番号 1537番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 128.55平方メートル
2階 93.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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。

【物件番号4】

A及び本件所有者が占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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田島字道向
地 番 1 5 3 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1 5 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 5 0 平方メートル
所有者 A

3 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1 5 3 7 番 4
地 目 宅地
地 積 3 1 6 . 0 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

4 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1 5 3 8 番 2
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 499.88平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社松栄運送

5 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向1537番地1

家屋 番号 1537番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 128.55平方メートル
2階 93.65平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第138号
令和7年1月20日受理
令和7年2月28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田島字道向
地 番 1536番4
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1537番1
地 目 宅地
地 積 274.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1537番4
地 目 宅地
地 積 316.08平方メートル

所有者 A

4 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1538番2
地 目 宅地
地 積 499.88平方メートル

所有者 株式会社 松栄運送

(1-1 枚目)



223

物件目録

5 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向1537番地1

家屋 番号 1537番1

種 類 居宅

構 造 輕量鉄骨造瓦葺2階建

床面積 1階 128.55平方メートル
2階 93.65平方メートル

所有者 A



(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, 2) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件3, 4)
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A, 株式会社松栄運送 □その他の者() ①Aが物件1, 2一体土地上に下記物件5建物を所有し, 占有している。 ②Aが物件3を駐車場として使用している。 ③Aが物件4上にコンテナ物置とプレハブ(工作物)を所有し占有している。 また, 株式会社松栄運送が物件4を駐車場として使用している。 ■「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5
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 種類: □ある 構造:
占有者及び占有状況	■建物所有者A □その他の者() 建物所有者A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)

(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	■A □	
占有状況	■敷地 □駐車場 □居宅 □診療所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■A）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	平成 26 年 3 月ころ	
最初の契約等	契約日	平成 26 年 3 月ころ □不明
	期間	平成 26 年 3 月ころから □平成 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	■株式会社松栄運送（物件 4 土地所有者） □その他の者（ ）
	借主	■プレハブ所有者 A（物件 1～3，5 所有者） □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

■目的土地関係

- 1 物件1～4土地と隣接地の境界については、ブロック塀道路等の接面により区分されておりほぼ明瞭であるが、物件1～4のそれぞれの区画については境界標が確認できないためわかりにくいものとなっている。したがって各土地の境界や地積については、おおむね地積測量図のとおりと考えられるものの正確には専門家による測量を要する。
- 2 所有者Aによれば、目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水などはないとのことである。
- 3 Aによれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 物件1・2は一体土地として建物敷地として利用されているが、西側のブロック塀が物件3に及んでいる（土地建物位置関係図参照）。
- 5 接面する地番1545-2は松伏町所有の現況公衆用道路である。
- 6 物件4土地上にコンテナ物置（動産）とコンクリートブロックに基礎の固定がないプレハブ（工作物）が存在する（写真⑭参照）。プレハブは現在使用されていないが以前は株式会社松栄運送の事務所として使用され、上水道や電気は物件5から引き込んでいるとのことである（写真⑮は電気引込用の電線管）。また、事務所内には株式会社松栄運送所有の事務机や事務機器等が残置されている（写真⑯参照）。また、Aによれば当該コンテナ物置とプレハブはAの所有であり、Aが株式会社松栄運送に賃貸し同社が事務所等として使用していたということである。
- 7 物件4土地上に廃油の入ったドラム缶が存在する（写真⑰参照）。
- 8 物件4土地上にAが設置した自動販売機（動産）が存在する（写真⑱参照）。Aによれば株式会社松栄運送への地代の支払いはないとのことである。
- 9 物件3土地上に簡易トイレ（工作物、写真⑲）が存在する。Aによれば浄化槽は物件5建物用の浄化槽を使用しているとのことである。
- 10 物件1南東端付近に電柱が存在する（写真⑳参照）。
- 11 物件1・2一体土地上にコンクリート基礎に支柱を固定したカーポート（工作物）が2台分存在する。
- 12 建物敷地の庭木が繁茂し物件4にかかっている（写真㉑参照）。

■目的建物関係

- 1 目的物件は経年相応の劣化のほか、内部では不具合や損傷が以下の通り確認された。
 - ① 2階バルコニーの塗装に傷みがあり（写真⑲）、その影響で1階リビングルームに雨漏り跡が確認された（写真⑳参照）
 - ② 台所の壁・天井クロスに大きな損傷が見られた（写真㉑参照）。
- 2 1階リビングルームと2階ホールにそれぞれ天窓が存在する。 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 A	1 物件 5 には、私と、私の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 目的土地付近は台風等の大雨時にも冠水したことはありません。 4 物件 4 にドラム缶が一缶ありますが、廃油が入っています。それによる土壌汚染はないと思います。 5 物件 4 上のコンテナ物置とプレハブは私の所有です。物件 4 の所有者である株式会社松栄運送に賃貸していました。株式会社松栄運送に対し地代は支払っておりません。 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)

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、3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

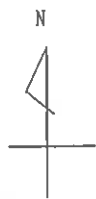
(6枚目)

(調査経過用)

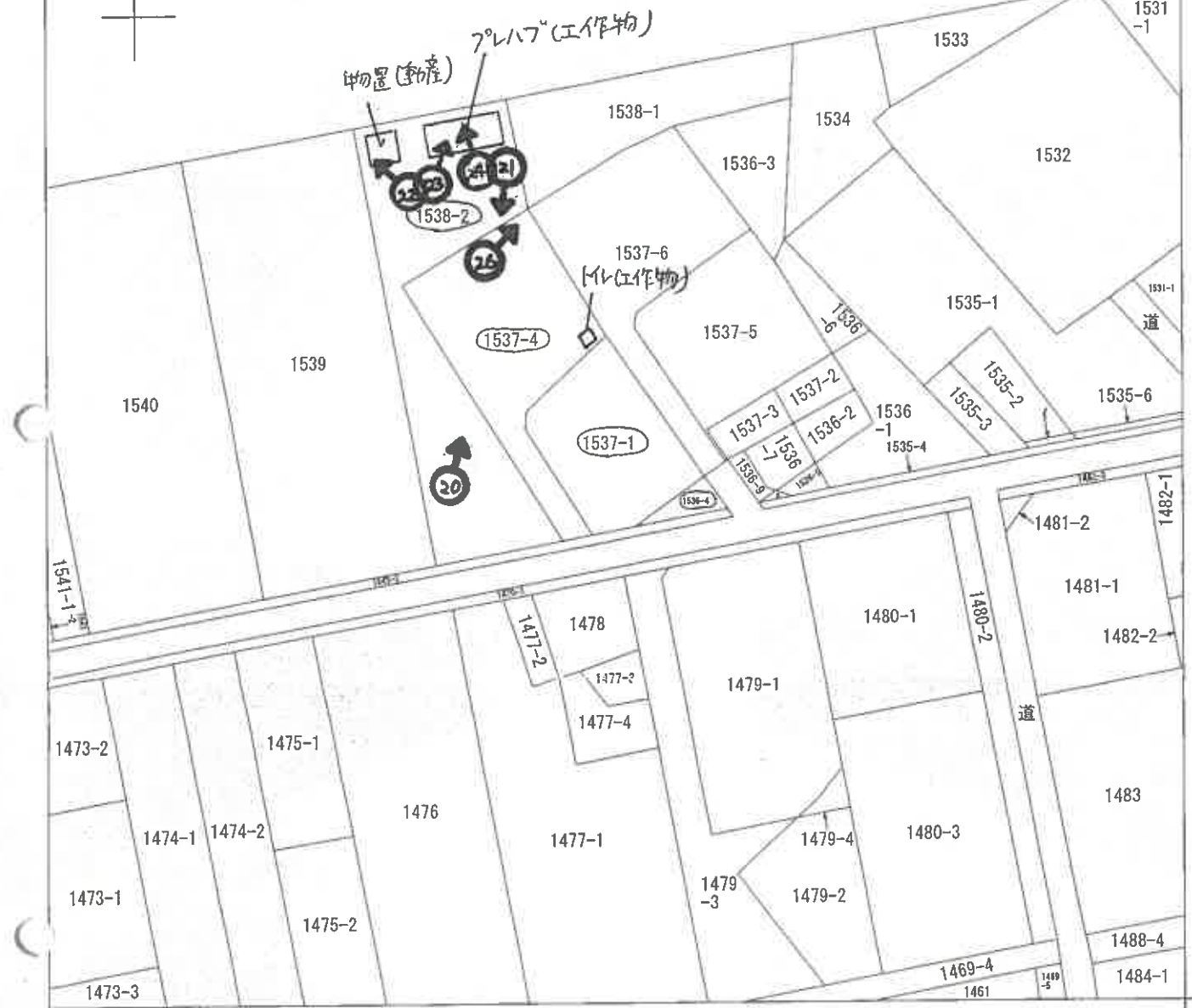
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月23日(木) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 所有者Aの配偶者より聴取
令和7年1月30日(木) 14:55-15:00	執務室	所有者Aより電話にて聴取
令和7年1月31日(金) 16:00-16:05	物件所在地	現況調査日程連絡書を差置き
令和7年2月14日(金) 10:00-11:10	物件所在地	物件調査・写真撮影(評価人同行) 所有者Aより聴取
令和7年2月19日(水) 13:00-13:05	法務局(越谷支局)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年2月21日(金) 14:10-14:25	物件所在地	物件調査・写真撮影 所有者Aより聴取
(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)



(写真撮影位置 〇➡)



(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

地番区域見出	大字田島
--------	------

請 求 部 分	所 在	北葛飾郡松伏町大字田島字道向				地 番	1537番1		
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 事 記 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11月28日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M88683

登記官

0504068

0504068

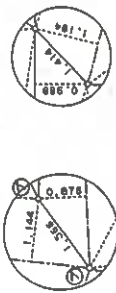
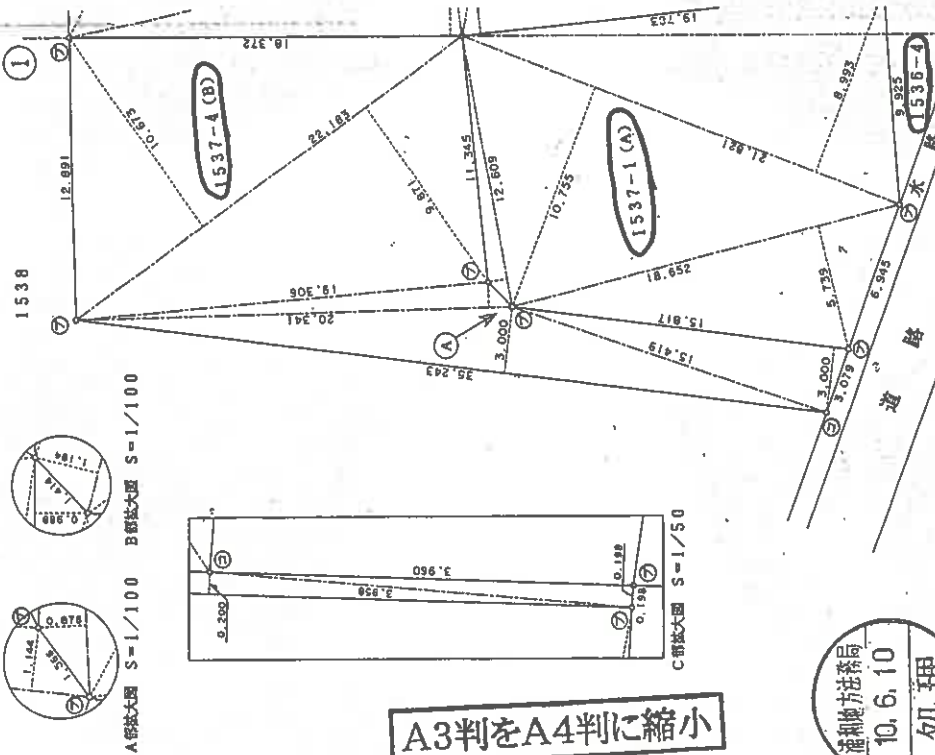
地積測量図

地番
1537-1 地
1537-4 地

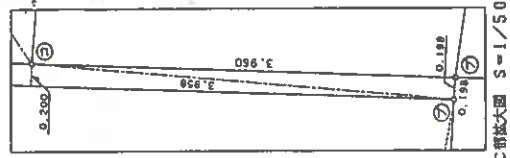
土地の所在
北葛飾郡松伏町大字田島字道向

(1/2)

以下一物用い



A部拡大図 S=1/100 B部拡大図 S=1/100



C部拡大図 S=1/50

A3判をA4判に縮小

測量方法
10.6.10
処理

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	⑥	石杭	②	アスファルト杭		
	⑤	コンクリート杭	④	金属物アール		
	①	金属線	③	初期		
			⑤	印		



2

土地区画調整士
年 月 日 (作製)

製作者

作製者
土地家屋調査士
年 月 日 (作製)

縮尺
1/250

申請人

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。
(さいたま地方支務局 総合支局管理課)
令和6年11月28日
さいたま地方支務局

登記官

(9-1 枚目)

0504070

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。

(といたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年11月28日

たふたふ製法事務局

ထိုအခါမှစ၍

(10 枚目)

地積測量圖

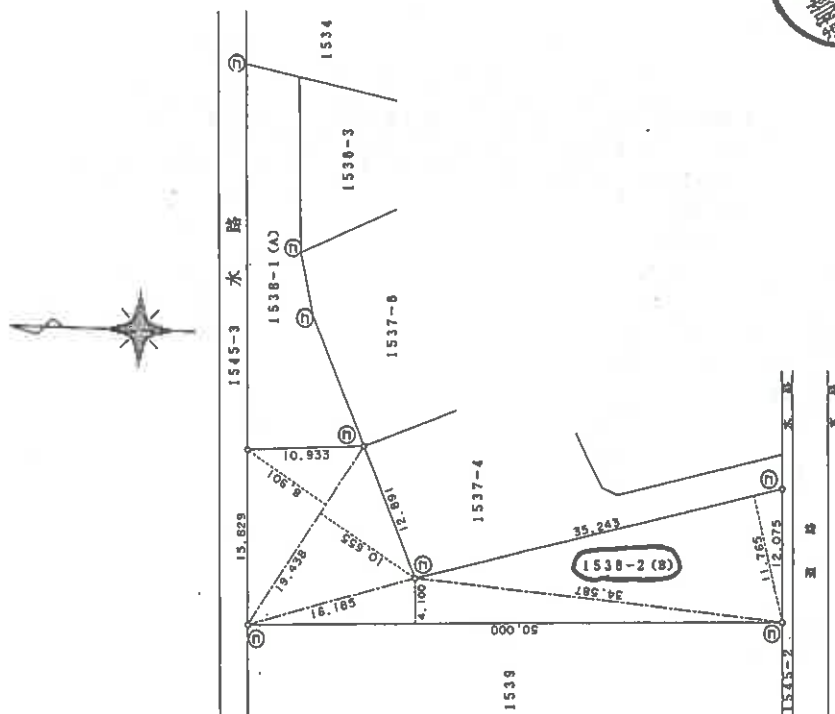
地番	1538-2, -1
土地の所在	北葛飾郡松伏町

表 組 束 金 三

地番	1538-2 (B)	底	坪	高	之	倍	面	積
NO.								
			19.438		8.901		173.01	7638
			19.438		10.655		207.11	1890
			50.000		4.100		205.00	0000
			35.243		11.765		414.63	8695
				倍	面	積	999.76	3423
					面	積	499.88	1715
					地	積	499.88	m ²

地番	1538-1 (A)	底	坪	高	之	倍	面	積
NO.								
			786		計		499.88	1715
					殘	地	286.11	2885
					地	積	286.11	m ²

A3判をA4判に縮小



10.8.24 廣州地方檢察廳

	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
凡例	(6)	石杭	(7)	プラスチック杭		
	(8)	コンクリート柱	(9)	金属杭		
	(5)	金属鉄	(4)	期印		

土地家屋調査士
平成10年8月19日(製)

作製者

縮尺 1/500

申請人

平成10年8月19日作製)

(埼玉土地家屋調査士)

11. 7. 7

1537番1

品審庭案

北第飾郡松次郎大守田島向1537我隆1

區面平階各

0552749

$$\frac{1}{500}$$

請 申

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

月 9 日作製)

土地調查
家屋

作製者

(東京土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

求面积	$7.540 \times 14.900 =$	112.345000
	$1.880 \times 4.750 =$	8.948000
	$1.880 \times 3.860 =$	7.256800
合 计		128.551600
床 面 积		128.55 m ²

5.760 ×	12.120 =	69.811200	又總數 93.65 m ³
1.780 ×	4.610 =	8.205800	
1.780 ×	5.290 =	9.416200	
1.880 ×	3.860 =	7.256800	
0.940 ×	1.100 =	-1.034000	
合 計		93.656000	
所 需 數		93.65 m ³	

肥

2 版

(ちいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年11月28日

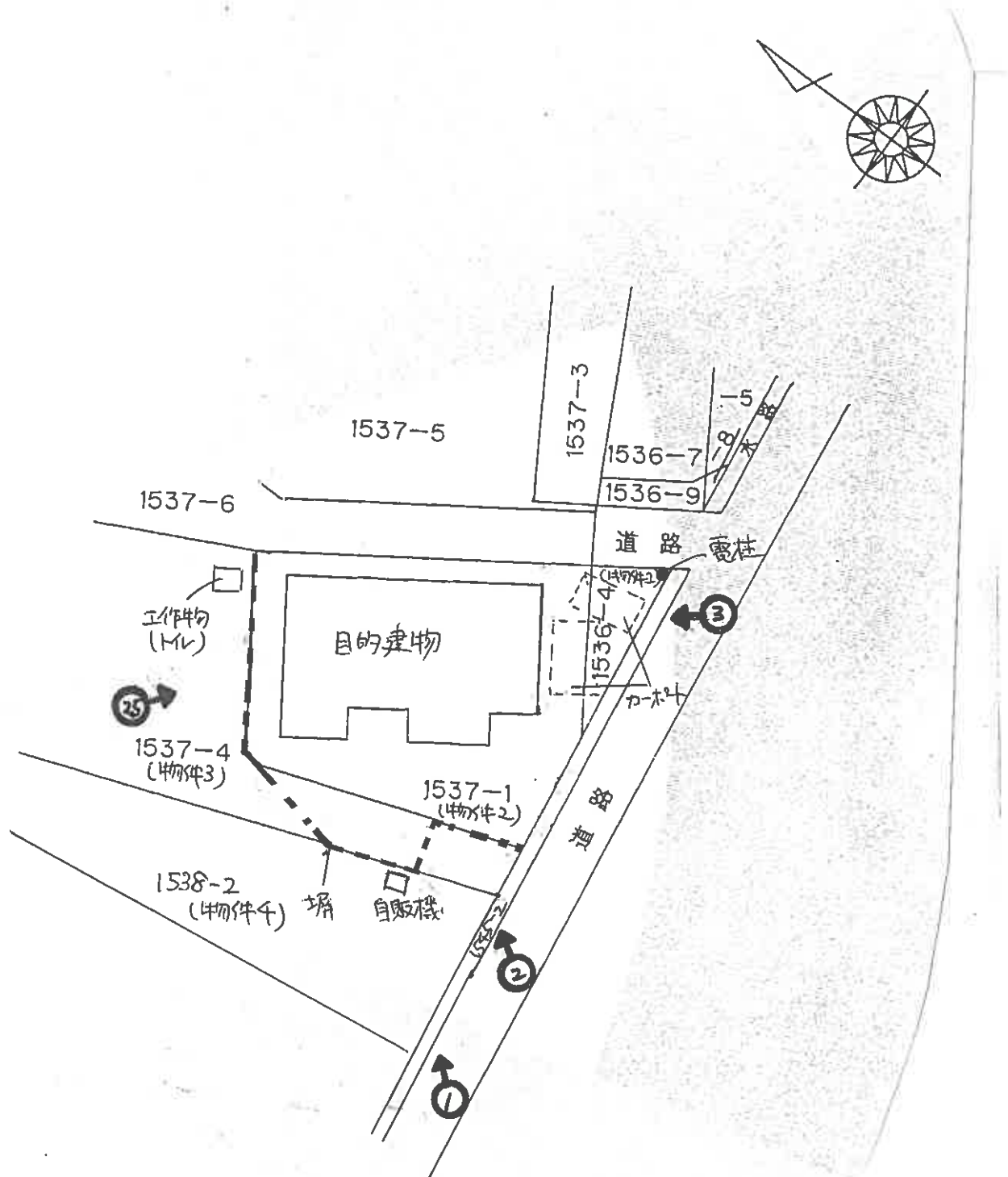
九州地方裁判所

ထိုအခါမှစ၍

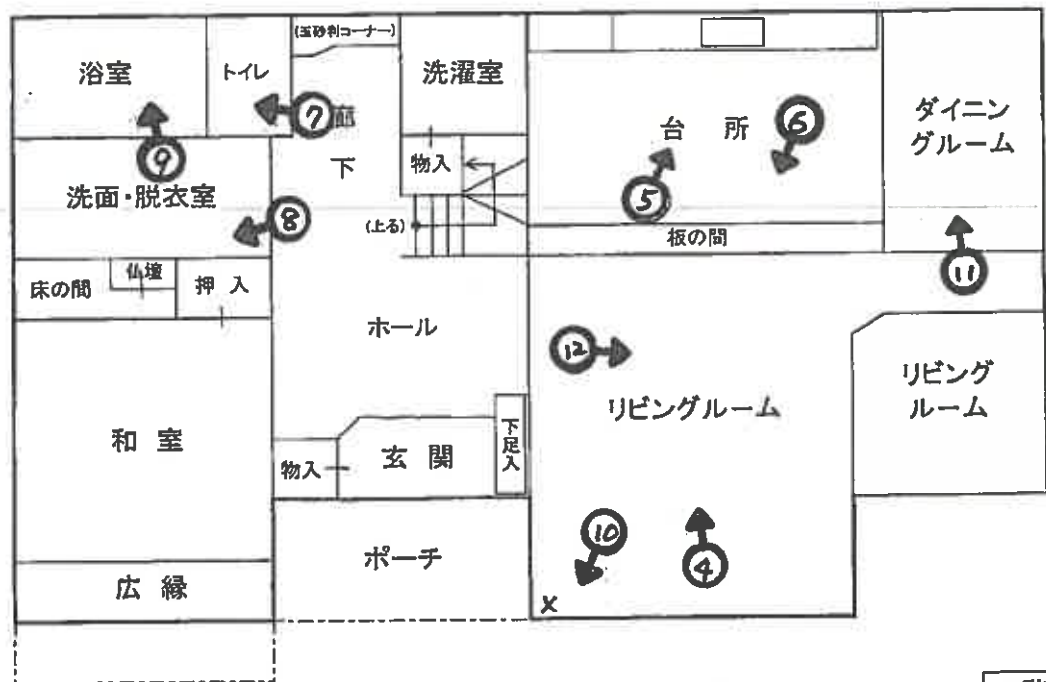
(11 枚目)

土地建物位置関係図

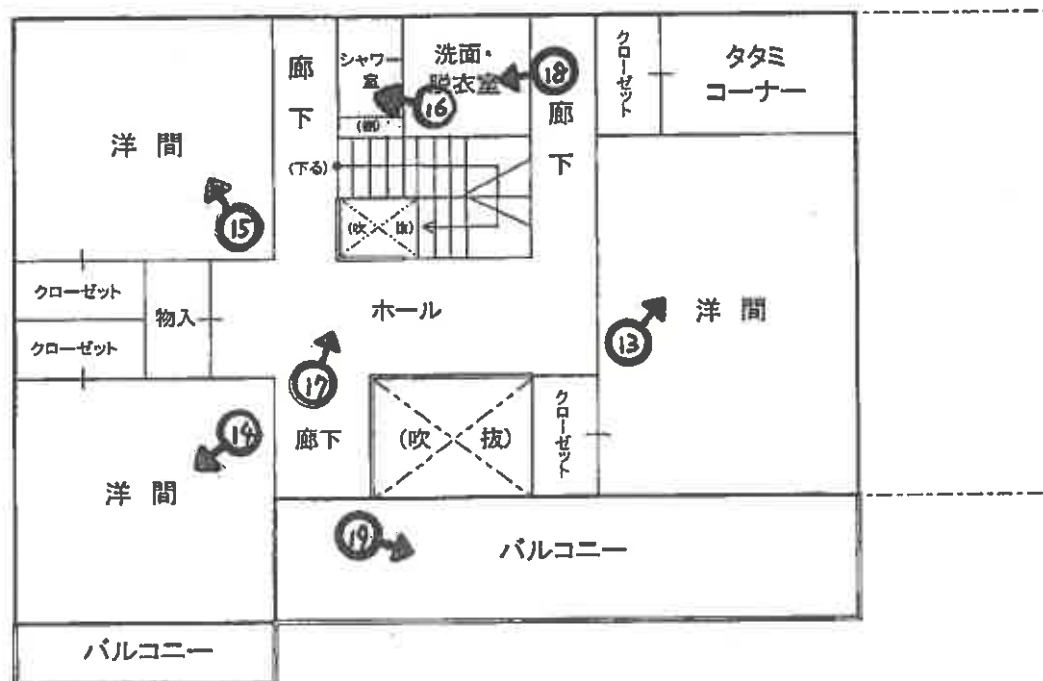
(写真撮影位置 ○→)



6(ケ)138 建物間取図(見取図) 物件5



1階



2階



物件5

①

物件4付近



②



③



④



⑤



壁・天井クロス
付近の損壊

⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



⑨

(16 枚目)



雨漏り跡

⑩



⑪



⑫

(17 枚目)



⑬



⑭



⑮

(18 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

(19 枚目)



①9



物件4上の
事務所（工作物）

物件3上の
トイレ（工作物）

②0



②1



物置（動産）
廃油入り
ドラム缶

②②



フレハブ
事務所（工作物）

②③



事務所内景

②④



②5



電気引込用の
電線管

②6

令和6年 (ケ) 第138号

令和7年2月14日 現地調査

令和7年3月17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

三田 和巳

物 件 目 録

1 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1536番4
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1537番1
地 目 宅地
地 積 274.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1537番4
地 目 宅地
地 積 316.08平方メートル

所有者 A

4 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向
地 番 1538番2
地 目 宅地
地 積 499.88平方メートル

所有者 株式会社 松栄運送



522*

物 件 目 録

5 所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向1537番地1

家屋 番号 1537番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 128.55平方メートル
2階 93.65平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格(合計)	
金10,560,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金200,000円
物件2(土地)	金1,990,000円
物件3(土地)	金2,190,000円
物件4(土地)	金3,470,000円
物件5(建物)	金2,710,000円

- ①一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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及び2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。物件3及び4は、雑種地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き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 地目積		
2	所在地番 地目積		
3	所在地番 地目積		雑種地
4	所在地番 地目積		雑種地
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
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 1乃至4)

位置・交通	東武伊勢崎線 北越谷 駅の 北東 方約 6.3 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	農家住宅や事業所等が建ち並ぶ市街化調整区域内の地域である。接近条件としては、松伏小学校まで約1.5km、松伏中学校まで約610m。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	次頁特記事項参照
画地条件 (規模、形状等)	地積	293.50㎡(物件1及び2)、815.96㎡(物件3及び4)
	形状	ほぼ整形(物件1及び2)、不整形(物件3及び4)
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南側幅員約5.2m舗装町道に接道している。接面道路より約40cm高位。なお、道路幅員は巻尺による簡易計測による。次頁特記事項参照。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件5建物の敷地として利用されている。物件3及び4は駐車場として利用されており、地表にはコンテナ物置やプレハブ(工作物)、簡易トイレ(工作物)が存在する。次頁特記事項参照。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	なし

特記事項

1. 物件1乃至4土地については、
 - 1)現地調査に赴いたところ、物件1及び2は物件5建物の敷地に供されており、物件3及び4については、地表に砂利が敷かれ、現況駐車場として利用されていた。
 - 2)公課証明書記載の現況地目は、物件1及び2は宅地、物件3及び4は雑種地(宅地比準)である。
 以上、1)及び2)より、物件1及び2については宅地、物件3及び4については雑種地として評価を行った。なお、
 - ①物件1及び2は一体として物件5建物の敷地として利用されているが、西側のブロック塀が物件3にはみ出して設置されている模様である。
 - ②下記の通り物件3及び4上には物置等の動産及び工作物が存在する。
 ※物件1乃至4土地と隣接地の境界については、ブロック塀等への接面により区分されているが、物件1乃至4土地のそれぞれの土地について境界標が確認できないため、正確を期するためには、専門家による測量が必要である。
2. 物件1については、松伏町新市街地整備課にて調査したところ、平成10年10月14日付 第10-00580号にて旧既存宅地の確認を受けた記録が残されていた。今後の地上建物の建替等の詳細については、同課と協議されたし。
3. 物件4について、同課にて調査したところ、かつて都市計画法第34条10号ロに基づき、開発許可を受けた記録が残されていた。物件4上に現在、建物は存在しないが、今後の建物の建替等の詳細については、同課と協議されたし。
4. 物件1南東端付近に電柱が存在する。
5. 物件1及び2土地上にカーポート(工作物)が2台分存在する。
6. 物件1及び2土地上の庭木が繁茂し物件4土地にはみ出している。
7. 物件3土地上に簡易トイレ(工作物)が存在する。関係者からは、浄化槽は物件5建物の浄化槽を使用しているとの陳述を得た。
8. 物件4土地上にコンテナ物置(動産)あり。
9. 物件4土地上に基礎が土地に定着していないプレハブ(工作物)が存在する。同プレハブは事務所として利用されているが、関係者からは、上水道や電気は物件5から引き込んでいるとの陳述を得た。
10. 物件4土地上に廃油の入ったドラム缶が存在し、土壌汚染の可能性を否認しない(Aからは、廃油による土壌汚染はないとの陳述あり。)。正確を期するためには、より詳細な土壌汚染状況調査が必要である。
11. 物件4土地上に自動販売機(動産)が存在する。
12. 上記「7」、「9」及び「11」より物件3及び4の地中には、上水道管、排水管及び電線管が埋設されているものと思われる。
13. 松伏町ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(令和3年度版)によると、物件1乃至4周辺は利根川及び江戸川等の浸水想定区域として表示されている。

2. 建物の概況・利用状況

(物件 5)

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	平成11年3月1日 新築(登記記載)
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	_____
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	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
保守管理の状態	ポーチの天井裏に破損あり。1階リビングルームに雨漏りの跡あり。2階バルコニーの塗装に傷みあり。台所の壁・天井クロスに大きな損傷あり。全体的に経年程度の損傷、歪み、汚れ、劣化あり。	
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 関係者より、物件5の浄化槽は、物件3土地上に存在する簡易トイレと共用になっているとの陳述を得た。 2. 1階リビングルームと2階ホールの天井に天窓あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【 物件 1乃至4 】 (土地)

目的土地の建付地価格または更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	26,100	0.8	19.00	0.95	0.95	360,000
2	26,100	0.8	274.50	0.95	0.95	5,170,000
3	26,100	0.4	316.08	1.0	0.95	3,130,000
4	26,100	0.4	499.88	1.0	0.95	4,960,000

※ 計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

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)
地価調査基準地 松伏(県)ー3	100.6	100	100	
24,400 円/㎡	×	×	×	= 26,100 円/㎡
	100	100	94	

- ◇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
- ◇標準化補正 : なし
- ◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で優れ、環境条件で劣ることを考量

イ 個別格差

(物件1及び2) : 形状 -10%、測量が必要 -5%、公法上の規制(註) -5% の総和
(註)現況建物の立地基準が不明であり、今後の建替について事前調査を要する点を考慮

(物件3及び4) : 雑種地 -30%、形状 -10%、測量が必要 -5%、地上にコンテナ物置・プレハブ(工作物)・簡易トイレがあること -10%、地中に上水道管等埋設管のある可能性 -5% の総和

- エ 建付減価 : 物件1及び2について、建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮
- オ 市場性修正 : 土壌汚染リスク等を考慮

【 物件 5 】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
5	220,000	222.20	0.03	1,470,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して、残価率3%とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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戸建住宅であり、通常の賃貸市場が未成熟であったため、適用しなかった。

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	360,000	0.2	場所的利益	70,000
2	5,170,000	0.45	法定地上権	2,330,000
合 計				2,400,000

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	360,000	－ 70,000		1.0	0.7	200,000
2	5,170,000	－ 2,330,000		1.0	0.7	1,990,000
3	3,130,000		1.0	1.0	0.7	2,190,000
4	4,960,000		1.0	1.0	0.7	3,470,000
5	1,470,000	＋ 2,400,000	1.0	1.0	0.7	2,710,000
一括価格(合計)						10,560,000

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市場の特殊性等を考慮した

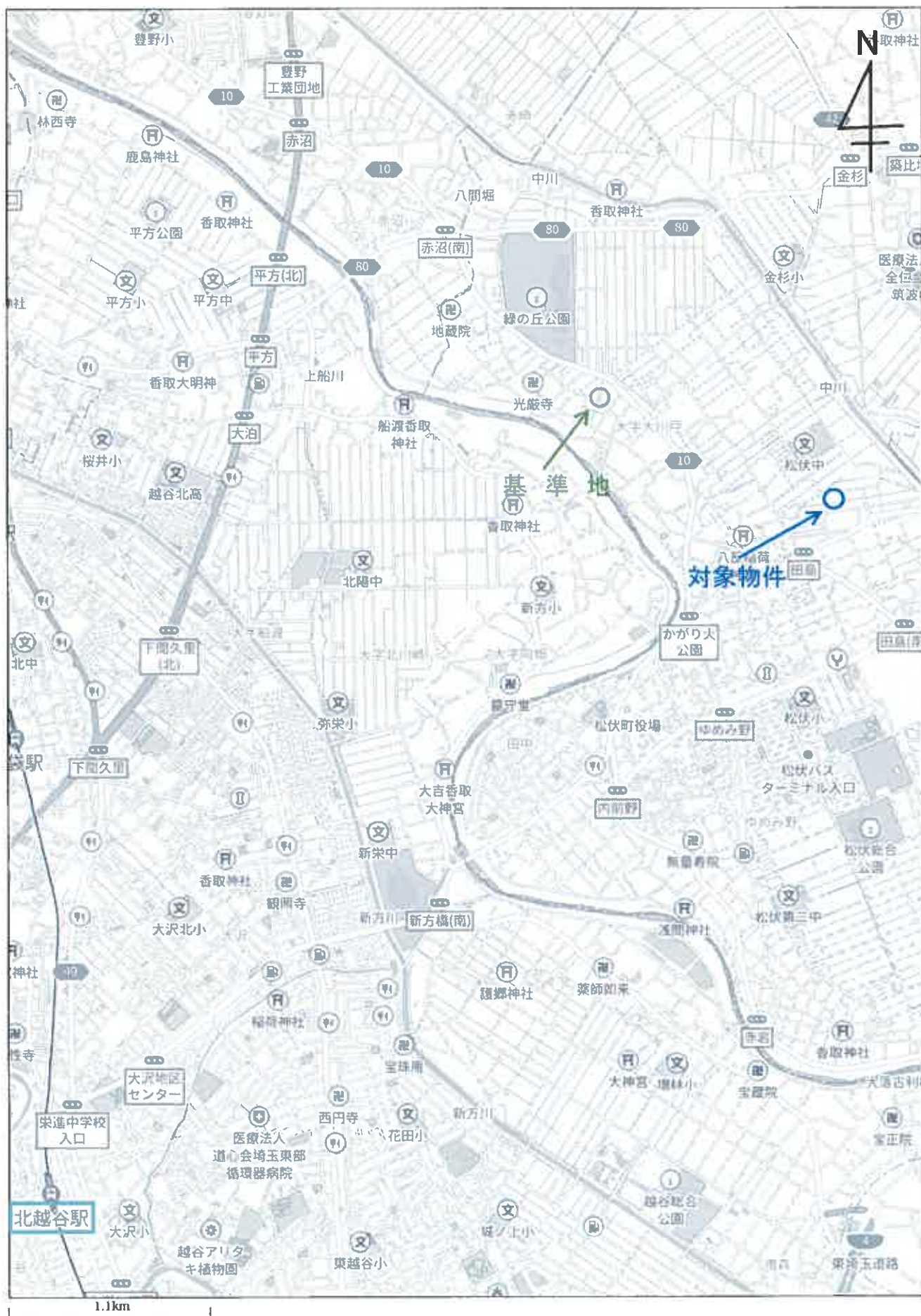
第6 参考とした価格資料

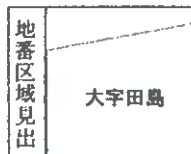
地価調査価格	(松伏(県) — 3)
所 在	松伏町大字大川戸字神明183番
価 格	24,400円／㎡
位 置	東武伊勢崎線「せんげん台駅」 約4.9km
価格時点	令和6年7月1日
地 積	499 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北西側幅員約4.5m町道に接面
用途指定等	市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	田、畑の中に農家住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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





A3版をA4版に縮小したものです。

請 求 分	所 在 北葛飾郡松伏町大字田島字道向					地 番	1537番1			
出 力 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 又 座 番 号 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。

(さいたま地方方法務局越谷支局管轄)

令和6年11月28日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M88683

登記官

※11頁はありません。

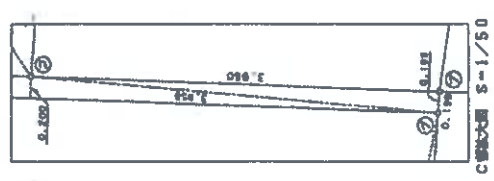
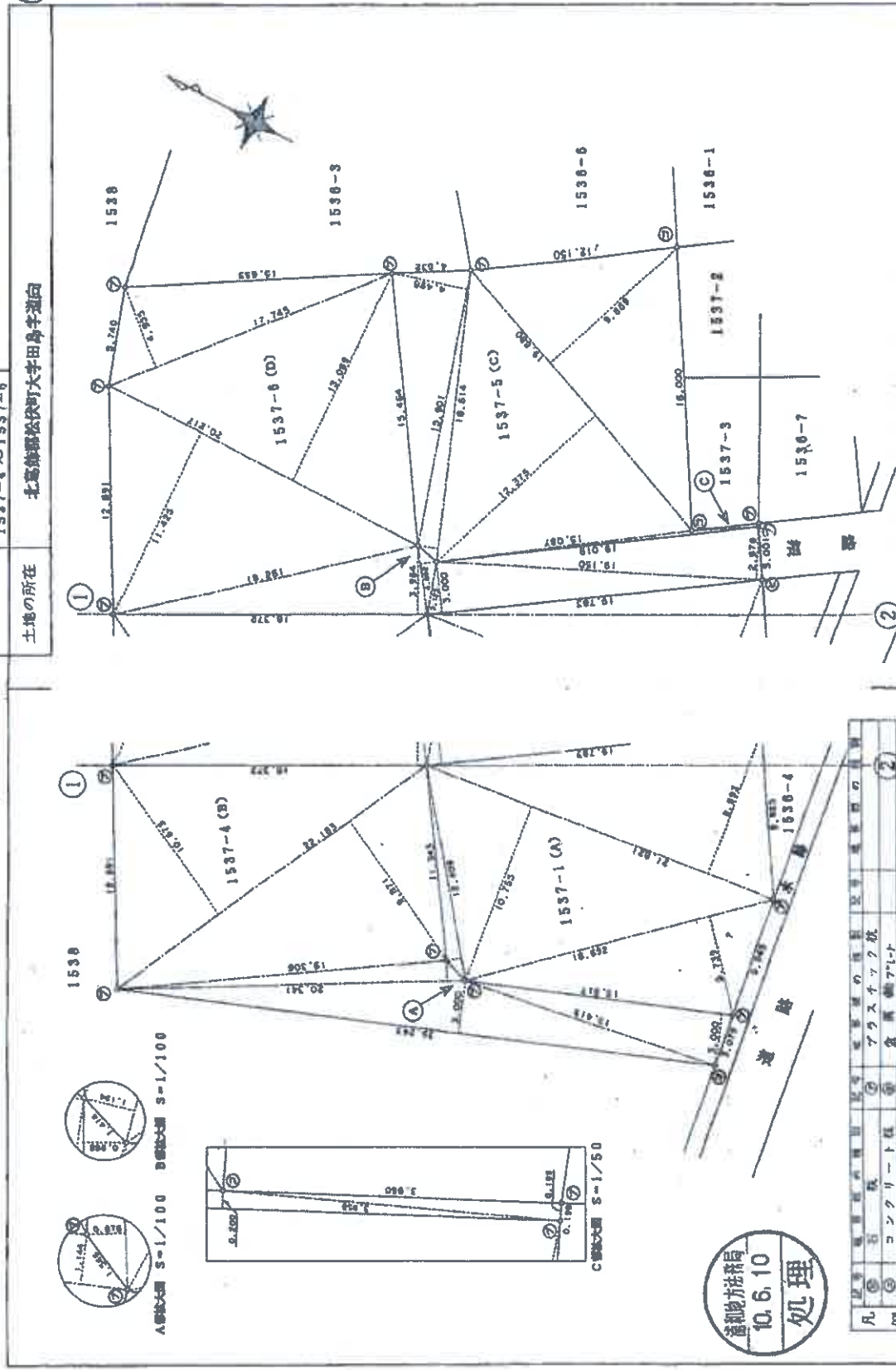
登記年月日：平成10年6月10日

0504068

測量図

地番
1537-1
1537-4
1537-6

土地の所在
北海道松浦郡大町市大町



測量方法
10.6.10
処理

凡例	① 境界線	② プラスチック板	③ 測量点	④ 測量点	⑤ 測量点	⑥ 測量点	⑦ 測量点	⑧ 測量点	⑨ 測量点	⑩ 測量点
作製者	土地家屋調査士									
年月日	年月日									

縮尺
1/250

A3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成10年6月10日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(さいたま地方裁判所 民事部 第10部)
令和6年11月28日

さいたま地方裁判所

登記簿

0504069

地番

1537-1
1537-4 ~ 1537-8

地積測量図

土地の所在
北葛飾郡松伏町大字田島字道向

(2/2)

三 測量値表

1537-1 (A)			
NO.	面積	高さ	体積
	12.609	0.876	11.045484
	21.821	10.759	234.684955
	18.652	3.759	107.043928
	21.621	8.993	196.236253
		合計	549.010420
		測量値	274.5052100
		測量値	274.50

1537-4 (B)			
NO.	面積	高さ	体積
	22.183	9.871	218.968393
	22.183	10.873	236.758159
	20.341	1.144	23.270104
	35.243	3.000	105.729000
	15.617	3.000	47.451000
		合計	632.177656
		測量値	316.088280
		測量値	316.08

1537-5 (C)			
NO.	面積	高さ	体積
	16.614	1.194	19.837116
	15.301	4.498	71.322698
	19.680	12.375	243.540000
	18.680	8.869	194.221920
	19.019	0.200	3.803800
	3.960	0.188	0.744080
		合計	533.709614
		測量値	266.8548070
		測量値	266.85

1537-8 (D)			
NO.	面積	高さ	体積
	17.745	4.955	87.928475
	20.217	13.089	264.680315
	20.217	11.425	230.979225
	18.372	3.964	72.826608
	4.002	0.966	3.865932
	19.783	3.000	59.349000
	19.150	2.979	57.047850
		合計	776.615405
		測量値	388.3077015
		測量値	388.30

A3版をA4版に縮小したものです。

縮小後
10.6.10
処理

凡例	① 右記	② プラスチック板	③ 食塩水	④ 印刷
例	⑤ コンクリート杭	⑥ 食塩水	⑦ 印刷	
製作者	土地家屋調査士			
申請人				
年 月 日	2025 年 5 月 28 日			
作成者	土地家屋調査士			
申請人				

(埼玉土地家屋調査士会)

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。

(七) いたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年11月28日

それだと思ふが、

玩泥巴

- 16 -

地圖整理番号: M88686

面圖
圖面
物平
階
建各

11. 11. 11.

1537番

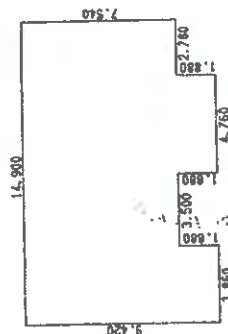
房屋番号

北葛飾郡松伏町大字田勝字道向1537番地1

各階平面図

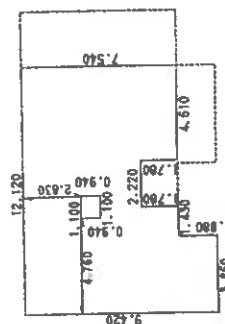
0552749

一覽

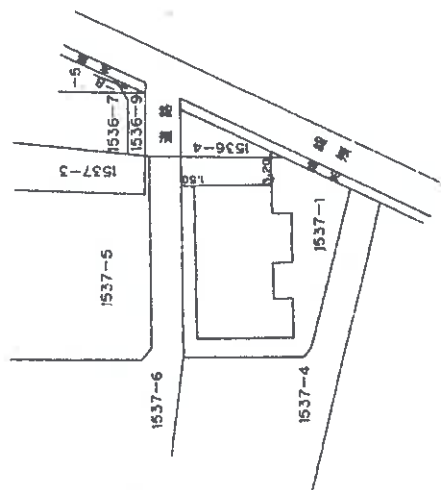


求價表	
7.540 ×	14.900 = 112.346000
1.880 ×	4.760 = 8.948800
1.880 ×	3.860 = 7.256800
合 計	128.551600
原 價	128.55 ²

跟2



5.760 ×	12.120 =	69.811260
1.780 ×	4.610 =	8.205800
1.780 ×	5.290 =	9.416200
1.880 ×	3.860 =	7.256800
0.940 ×	1.180 =	-1.034000
合 計		93.656000
合 計		93.65 m³



A3版をA4版に縮小したものです。

作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会)

6(ケ)138 建物間取図(見取図) 物件5

