

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 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 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）
1～3	5,810,000 4,648,000	一括	1,162,000	31,720	6,346
1	2,450,000				
2	80,000				
3	3,280,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 吉川市中野
地 番 16番7
地 目 宅地
地 積 92.00平方メートル
共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45
- 2 所 在 吉川市中野
地 番 16番10
地 目 公衆用道路
地 積 22平方メートル
共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45
- 3 所 在 吉川市中野16番地7
家屋 番号 16番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 53.81平方メートル
2階 28.98平方メートル
共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番19-6、同7)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(西側境界地番16-14、同4を除く)との境界が不明確である。

【物件番号1、3】

物件3で使用している排水桝が地番19-7に越境しており、同土地所有者とA、Bの間で、以下の趣旨の覚書を交わしている。

① 当該越境の確認

② 物件1において当該排水桝の解体または新設、もしくは物件1上の建物を新築する場合は、A、Bはその責任において当該越境を解消する。

施工方法、施工時期は上記土地所有者と事前に協議する。

③ A、Bは将来目的不動産を第三者に譲渡する場合は、当該第三者に覚書の内容を承継させる。

《 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 吉川市中野
地 番 16番7
地 目 宅地
地 積 92.00平方メートル

共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45

2 所 在 吉川市中野
地 番 16番10
地 目 公衆用道路
地 積 22平方メートル

共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45

3 所 在 吉川市中野16番地7
家屋 番号 16番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 53.81平方メートル
2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45



令和6年(ケ)第145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 吉川市中野

地 番 16番7

地 目 宅地

地 積 92.00平方メートル

共有者 A 持分100分の55

共有者 B 持分100分の45

2 所 在 吉川市中野

地 番 16番10

地 目 公衆用道路

地 積 2.2平方メートル

共有者 A 持分100分の55

共有者 B 持分100分の45

3 所 在 吉川市中野16番地7

家屋 番号 16番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 53.81平方メートル
2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分100分の55

共有者 B 持分100分の45

(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 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	■土地共有者 A, B □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: 構 造: 床面積:		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者 B □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 □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)

その他の事項

■目的土地関係

- 1 物件1土地と隣接地の境界については、ブロック塀等および道路等の接面により区分されており東側の境界を除いておおむね明瞭である。東側の地番19-6、同7との境界については、物件1南東側の境界標が確認できず不明瞭であるため、境界および面積については専門家による最新機器を用いての測量が望まれる。

なお、共有者Bによれば隣接地地番19-7における建物新築の際の確定測量において、敷地内に存在する物件3で使用している排水桝が同地番19-7に越境していると測量会社より指摘を受けたとのことである（境界が不明瞭のため、越境の真偽や詳細は確認できなかった）。また、「当該越境を確認する」「A、Bの当該桝の越境にかかる地代の支払いはなし」「物件1において当該桝の解体または新設、もしくは物件1上の建物を新築する場合はA、Bはその責任において当該越境を解消する」「A、Bは将来目的不動産を第三者に譲渡する場合は当該第三者に覚書の内容を承継させる」等の旨を記載した覚書を地番19-7所有者（株式会社ハイスペース、所在地：吉川市吉川1-19-1）と交わしている。

- 2 物件2の境界について、境界標等が存在せず西側境界（地番16-14、同4との接面）以外は不明瞭である（写真②）。また、物件2南西側に隣接する地番16-4のコンクリート敷が越境している（これによる物件1利用の不都合はほとんどないと思われる、写真⑩）。
- 3 共有者Bによれば、目的土地付近は台風等の大雨時にしばしば20～30cmほど冠水したことがあるとのことである（床下・床上浸水までには至っていない）。
- 4 Bによれば、上記1を除いての境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 5 隣接する地番16-11、-9、-15、-12、-16、-2は近隣住民らの所有する公衆用道路であり吉川市の位置指定道路に指定され、水路敷を介して市道（地番683-2）に接道している。
- 6 物件1の南東側付近にコンクリート敷きの物置（柱が基礎に固定されていない工作物）が存在する（写真①⑨）。

■目的建物（物件3）関係

- 1 目的建物は経年相応にかなり劣化しており、床・壁・ふすま・天井・門扉等に傷みがあり状態や維持管理は不良である。
- 2 2階天井に雨漏り跡が存在する（写真⑪）。Bによれば以前瓦のずれが存在した際にできた雨漏り跡であり、瓦の補修後は現在に至るまで雨漏りはないとのことである。
- 3 Bによれば平成7年に共有者Bの入居前にシロアリによると思われる腐食を修理するため北東側洋室・廊下・台所の床の板張りを行い、それ以後大きな不具合はないとのことであるが、階段下・階段上の板張りがフカフカする現象が見られた。
- 4 トイレドアの開閉に不具合がある（写真⑦）。

（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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者 B	1 目的物件には、私が居住しています。 2 隣接地地番 19-7 における建物新築の際の確定測量において、敷地内に存在する物件 3 で使用している排水樹が地番 19-7 に越境していると測量会社より指摘を受けました。それ以外の境界等のトラブルはありません。 また、「当該樹の解体または新設、もしくは物件 1 上の建物を新築する場合は A、B はその責任において当該越境を解消する」との覚書を地番 19-7 所有者（株式会社ハイスペース、所在地：吉川市吉川 1-19-1）と交わしました。 3 平成 7 年ころ私の入居前にシロアリによると思われた腐食を修理するため北東側洋室・廊下・台所の床の板張りを行いました。それ以後シロアリ被害はないのではないかと思います。 4 目的土地付近は台風等の大雨時にしばしば 20～30 cm ほど冠水したことがあります。床下・床上浸水まではありません。 5 2 階天井に雨漏り跡が存在しますが、以前瓦のずれが存在した際にできた雨漏り跡です。瓦の補修後は現在に至るまで雨漏りはないと思います。 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、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) 13:00-13:30	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 共有者Bより聴取
令和7年3月3日(月) 16:30-17:05	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人同行 Bより聴取
令和7年3月6日(木) 13:10-13:20	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等を取得

(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。

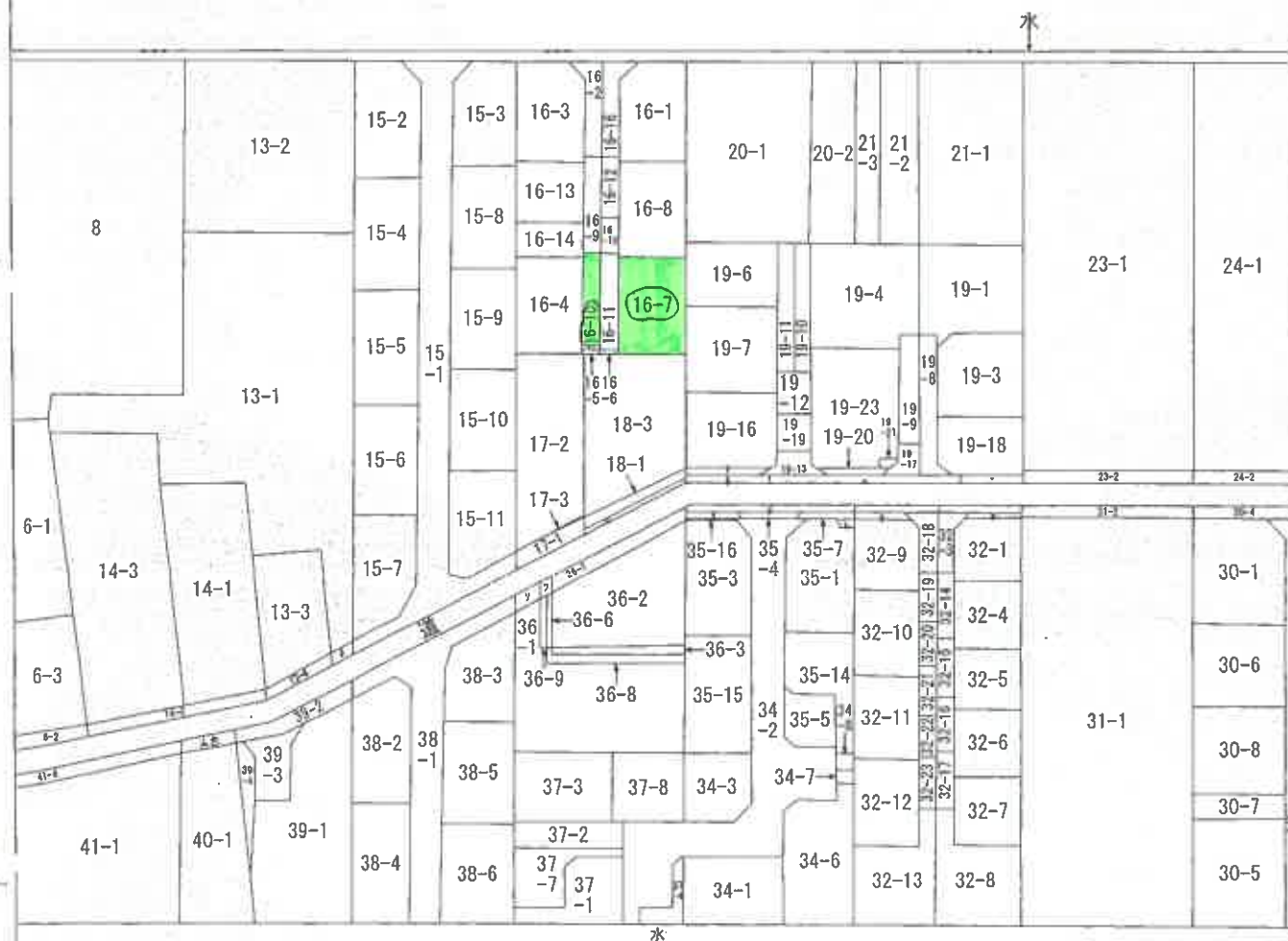
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

イ 32-2 ハ 18-2 ホ 19-15 ト 19-22 ニ 35-9 ナ 54-2
ロ 32-24 ヘ 19-14 ヘ 19-2 テ 35-2 ニ 54-1 ナ 54-2



(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	大字保
	中野

請求 部	所在	吉川市中野	地番	16番7					
出力 縮尺	1/600	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				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12月26日
さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M22899

登記官

(7-1枚目)

(1/2)

ヲ 54-3
7 54-4
カ 56-1
ヨ 57-1
タ 32-25
レ 35-17
ソ 36-4
ツ 36-5
ネ 13-5
ナ 49-1
ラ 53-1
ム 53-2

A3判をA4判に縮小



672

671-9	672-10	672-9	672-5	672-6	672-7	672-8
671-2	674-10	674-7		678-1	679-6	680-6
671-8	674-9	674-6	675-1		679-7	680-5
671-5	674-8	674-5	675-3	678-3	679-5	
671-7	674-4	674-3	675-5	678-5	679-4	680-4
			675-6	678-4	679-1	680-1
671-3	674-2	675-2	678-2	679-2	680-2	683-2

水

(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	大字保
	中野

請 求 部 分	所 在	吉川市大字保字北中島				地 番	679番1			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					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。

令和7年3月6日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和49年12月3日

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5年12月25日 せんだい地下鉄建設越谷支局

如何

(9 枚目)

地圖整理番号: M22500

0411281

地番	16-1. 16-3 16-8
土地の所在	吉川市 中野 北葛飾郡吉川町大字保村中野分字西通

求積表

$$\begin{array}{r} 16 \sim 3 \\ 1717 \times 800 = 137.3600 \\ 213 \times (589 + 800) = 27715 \\ 1521315 \end{array}$$

$16 \sim 2$
 地積 $155.13 m^2$
 $15.50 \times 8.00 = 124.0000$
 地積 $124.00 m^2$

080 x 2.00 = 1.6000
地積 1.60 m²

0.80 x 2.00 = 1.6000
地積 1.60 m²

$$11.50 \times 8.00 = 92.0000$$

地積 92.00 m²

$$1150 \times 800 = 920000$$

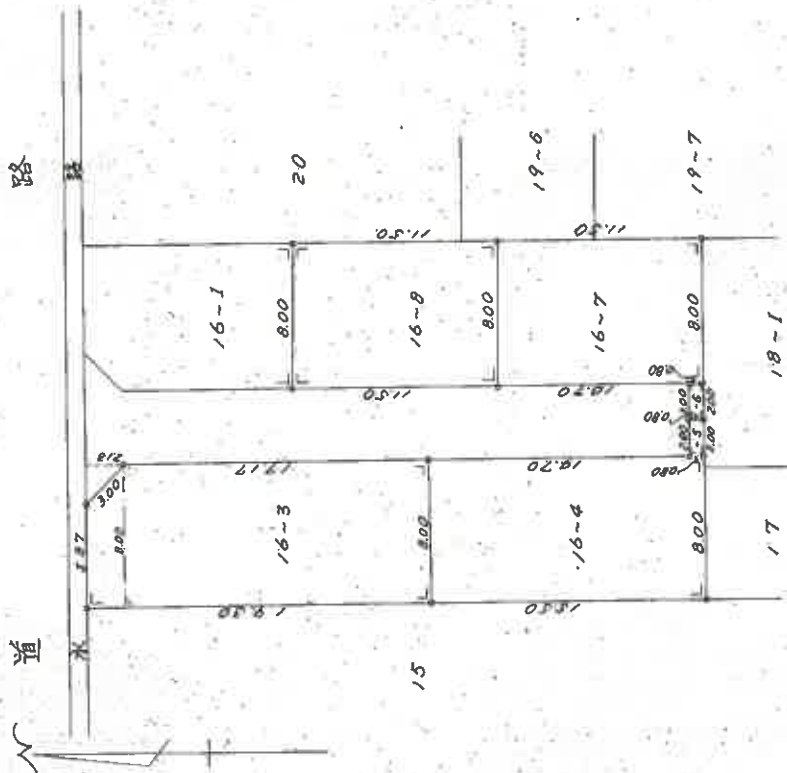
地積 $92.00 m^2$

549.4631 — 463.3315 — 86.1316
地積 86.13 m²

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小



地積測量圖

\$48.12.3

昭和48年12月1日

作者

申人

 Springer

1

10

100

10

1

1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

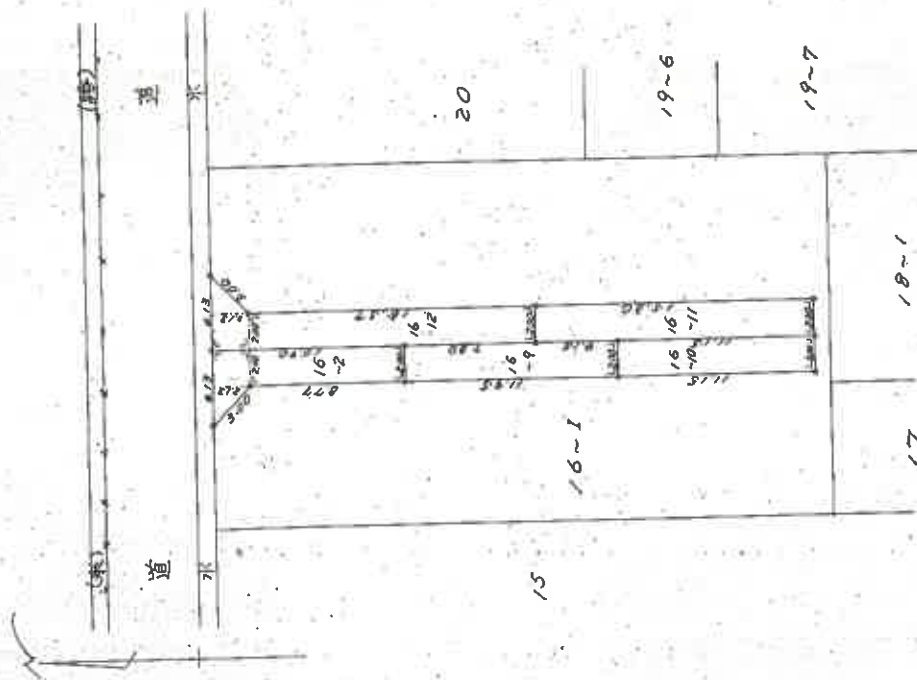
0411282

地番	16-2、16-9 図16-12
土地の所在	吉川市 中野 北葛飾郡吉川町大字保戸中野分字西通

地積測量図

548.12.3

作製年 昭和48年12月	日	作製者 [Redacted]
-----------------	---	-------------------



求積表

16-2	877 X 200	=	175400
	213 X (413 + 200) ÷ 2	=	65284
	地積 24.06 m ²		24.0684
16-9	11.95 X 200	=	239000
	地積 23.90 m ²		
16-10	11.15 X 200	=	223000
	地積 22.30 m ²		
16-11	1530 X 200	=	306000
	地積 30.60 m ²		
16-12	1657 X 200	=	331400
	213 X (413 + 200) ÷ 2	=	65284
	地積 39.66 m ²		39.6684

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会用紙)

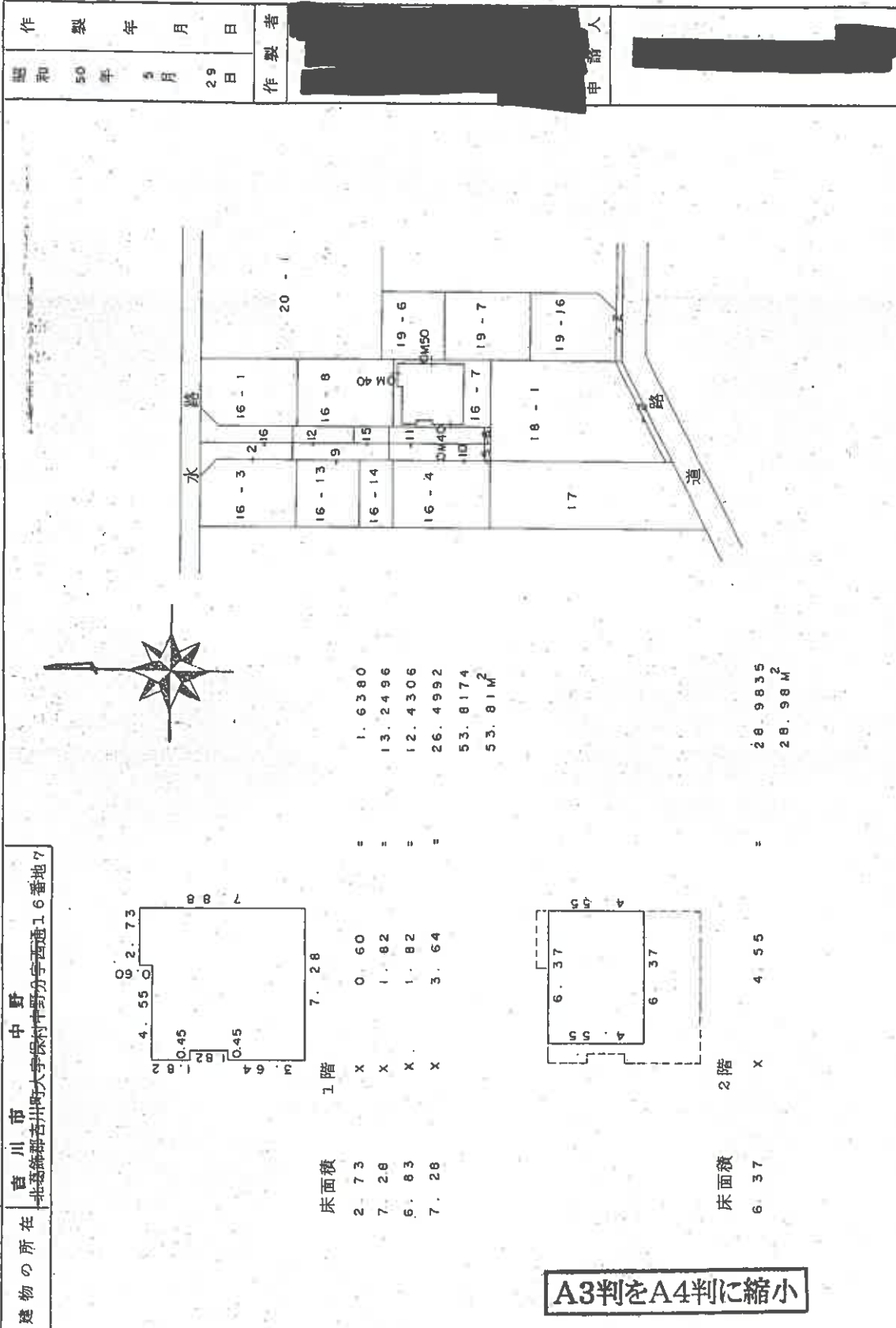
登記年月日：昭和50年5月30日

0473234

家屋番号 16 - 7

建物の所在 吉川市 中野
北葛飾郡吉川町大字保村中野分字西通16番地7

建築物階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

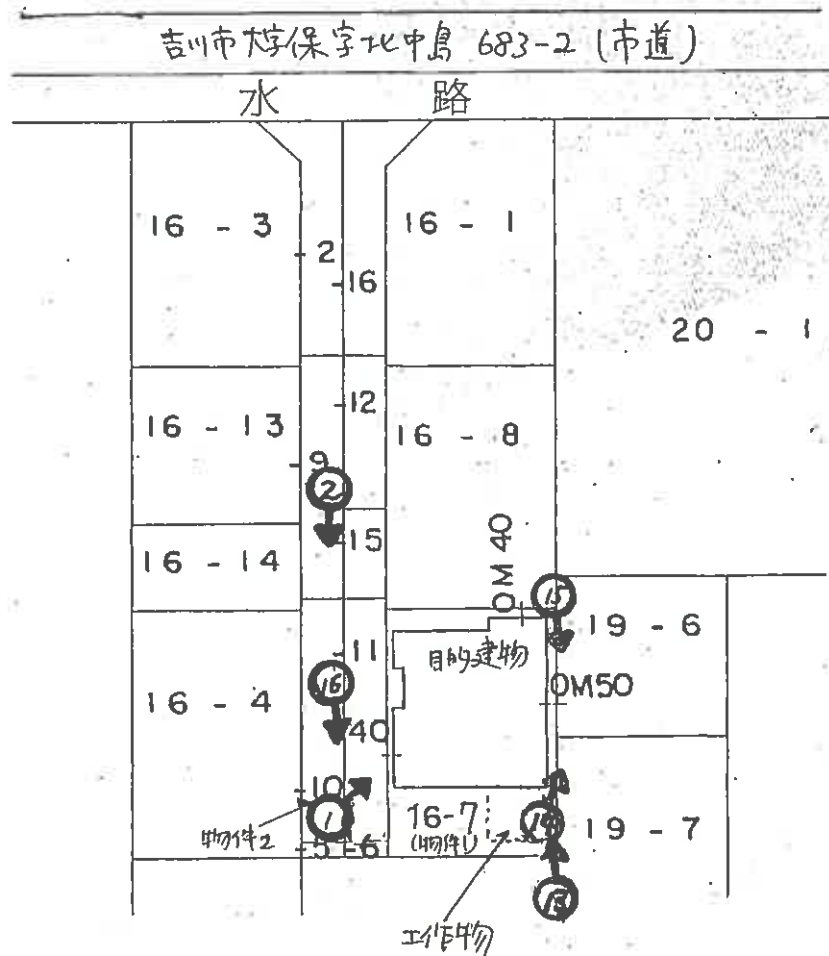
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 さいたま市地方税局総合支局

(11枚目)

地図整理番号：M22902

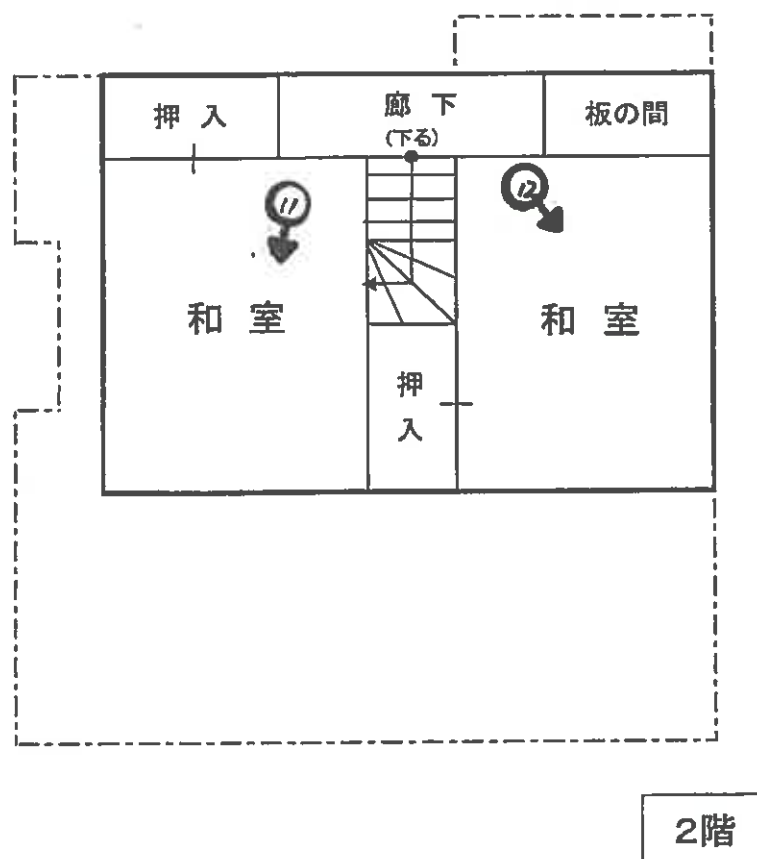
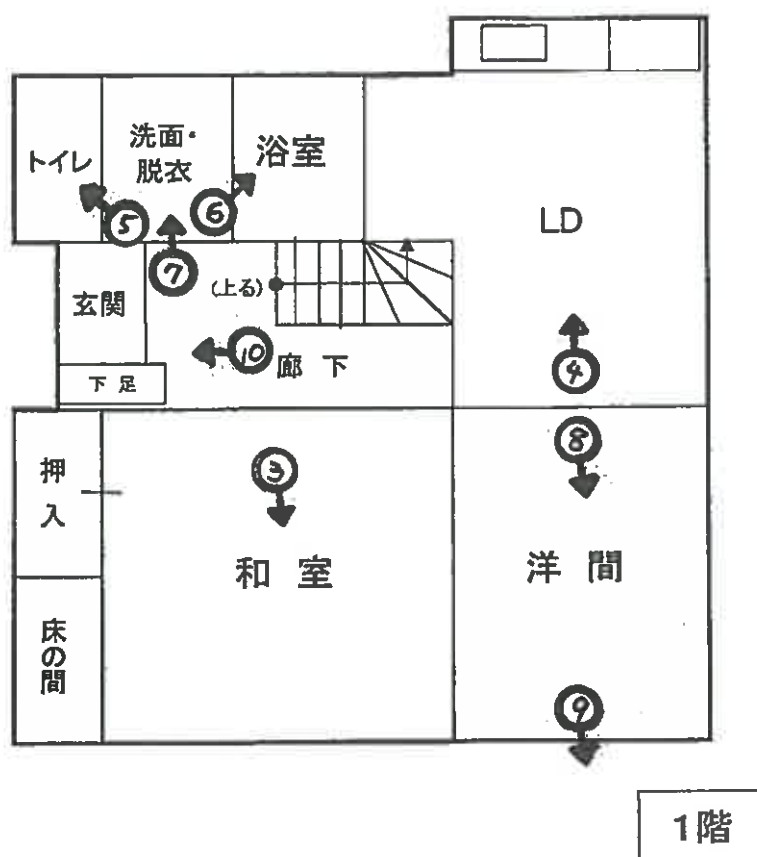
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



(12 枚目)

6(ケ)145 建物間取図(見取図)



(13 枚目)



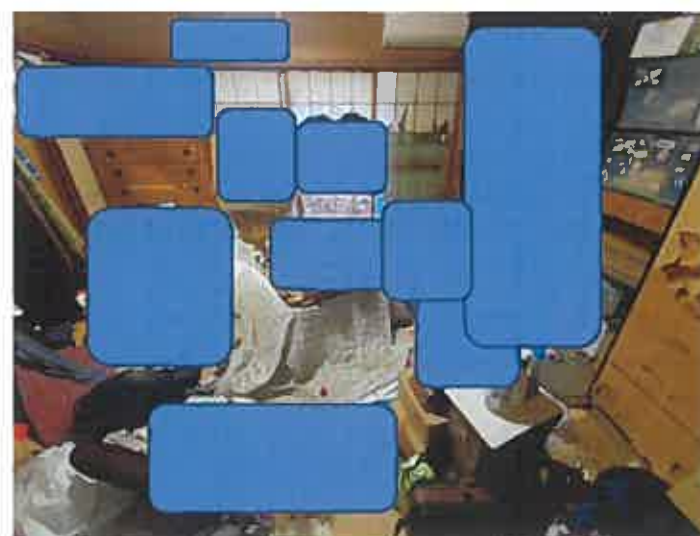
物件3
工作物

①



物件2付近
(境界不明瞭)

②



③

(14 枚目)



④



⑤



⑥

(15 枚目)



トイレドアの
開閉不具合

⑦



⑧

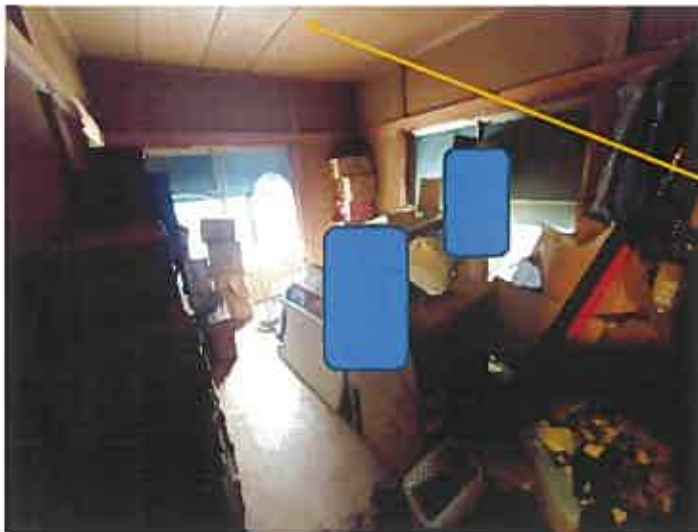


工作物の内部

⑨



⑩



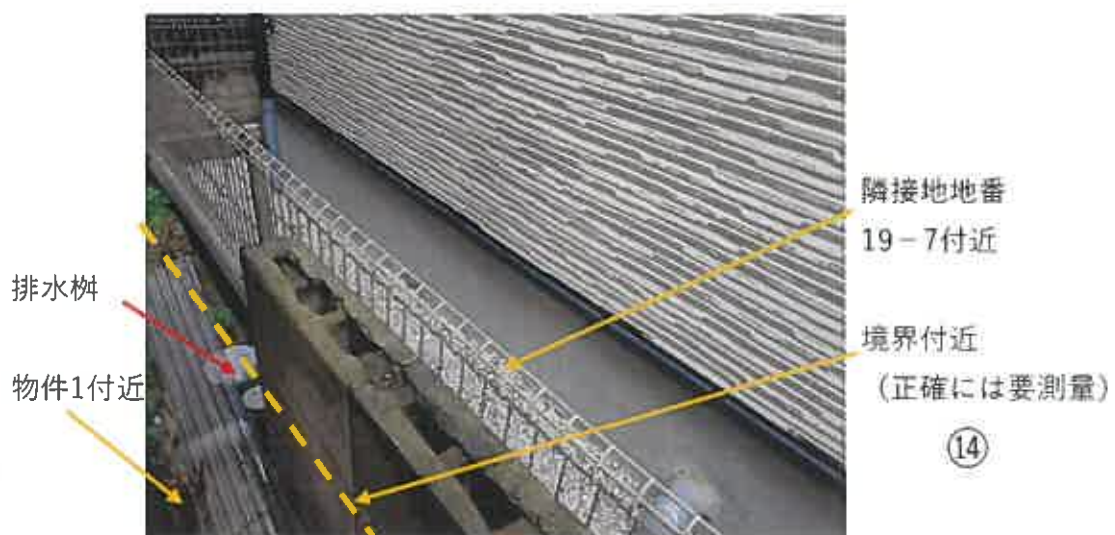
雨漏り跡

⑪



⑫

(17 枚目)





①⑥

物件2への地番
16-4の越境

令和6年 (ケ) 第145号
令和7年3月3日 現地調査
令和7年4月18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 吉川市中野
- 地 番 16番7
- 地 目 宅地
- 地 積 92.00平方メートル
- 共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45
- 2 所 在 吉川市中野
- 地 番 16番10
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 22平方メートル
- 共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45
- 3 所 在 吉川市中野16番地7
- 家屋 番号 16番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 53.81平方メートル
2階 28.98平方メートル
- 共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45

第1 評価額

一括価格(合計)	
金5,810,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,450,000円
物件2(土地)	金80,000円
物件3(建物)	金3,280,000円

①一括価格は、物件1乃至3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。
物件2の内訳価格は公衆用道路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 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及び2)

位置・交通	JR武蔵野線 吉川 駅の 北東 方約 1.3 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅を中心とした住宅地域である。接近条件としては、北谷小学校まで約1.0km、吉川南中学校まで約270m。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	吉川市まちづくり整備基準条例の対象区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 その他	92.00㎡(物件1)、 22㎡(物件2) ほぼ長方形(物件1) 平坦 普通
接面道路の状況	物件1は西側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に接道している。接面道路より約20cm高位。道路幅員は巻尺による簡易計測による(次頁特記事項参照の事)。	
土地の利用状況等	物件1及は物件3建物の敷地として利用されている。物件2は、物件1の西側私道の一部である(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス	次頁特記事項参照
	下 水 道	あり

特記事項	1. 吉川市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 2. 吉川市建築課にて調査したところ、物件1の西側私道(物件2を含む)は、昭和48年9月25日付 第404号にて道路位置指定を受けた私道であり、建築基準法第42条1項5号道路に該当するとの事。 3. 物件1の境界については、ブロック壁等及び道路等の接面により区分されており、東側の境界を除いて概ね明瞭であり、隣接地番19-6及び同19-7土地との境界については、不明瞭であるため、境界及び地積について正確を期するためには、専門家による測量が必要である。 なお、共有者Bによれば、隣接地番19-7土地における建物新築の際の測量において、物件3建物で使用している排水桝が同地番19-7に越境していると測量会社より指摘を受けたとの陳述を得た。詳細については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 4. 物件2の境界については、境界標等が存在せず不明瞭である。また、物件2南西側は隣接する地番16-4土地のコンクリート敷が越境している。 5. (株)エナジー宇宙に問い合わせたところ、物件1土地内に都市ガス管は引き込まれているとの事であった。 ただし、調査時点ではプロパンガスを利用している模様である。 6. 物件1の南東側に物置(柱が基礎に固定されていない)が存在する。なお、建築基準法上は床面積に含まれる可能性を否認しない。 7. 物件1の道路境界沿いのブロック塀の金物部分に破損箇所あり。 8. 吉川市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2022年3月)によると、物件1及び2は中川、江戸川及び利根川の浸水想定区域として表示されている。なお、共有者Bからは、目的土地付近は大雨時に、しばしば冠水したことがあるとの陳述を得た。
-------------	---

2. 建物の概況・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 昭和50年5月16日 新築(登記記載) 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 _____	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼、その他 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	軒裏に損傷あり。室内床に撓みがあり、フワフワする箇所がある。天井に雨漏りの跡あり。和室の障子が破れている。共有者Bより、同人の入居前にシロアリによると思われる腐食箇所があったとの陳述を得た。全体的に経年程度の老朽化、損傷、歪み、劣化が著しい。維持管理は不良。	
建物の利用状況	前頁特記事項の「6」記載の物置について床面積を加算した場合、基準建蔽率超過の可能性あり。室内に動産が散乱している。その他は執行官の現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	2階にバルコニーは無い。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	101,000	0.88	92.00	0.95	1.0	7,770,000

※ 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 吉川(県) 3 104,000 円/㎡	100.7	100	100	
×	—	×	—	= 101,000 円/㎡
	100	103	101	

◇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 : 方位 +3%

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +3%、行止り -3%、測量が必要 -2%、隣接地に排水樹が越境していること -10% の総和

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【物件 2】 (土地)

物件2は現況道路であり、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	101,000	0.05	22	1/ 1	110,000

イ 個別格差 : 価値率 5 %と査定した

【 物件 3 】(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
3	170,000	82.79	0.03	420,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過し、全体的に経年程度の老朽化、損傷、歪み、劣化が著しいこと、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性、基準建蔽率超過の可能性等を考慮して現価率3%と査定した。

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	7,770,000	0.55	法定地上権	4,270,000

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	7,770,000	－ 4,270,000		1.0	0.7	2,450,000
2	110,000			1.0	0.7	80,000
3	420,000	＋ 4,270,000	1.0	1.0	0.7	3,280,000
一括価格(合計)						5,810,000

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

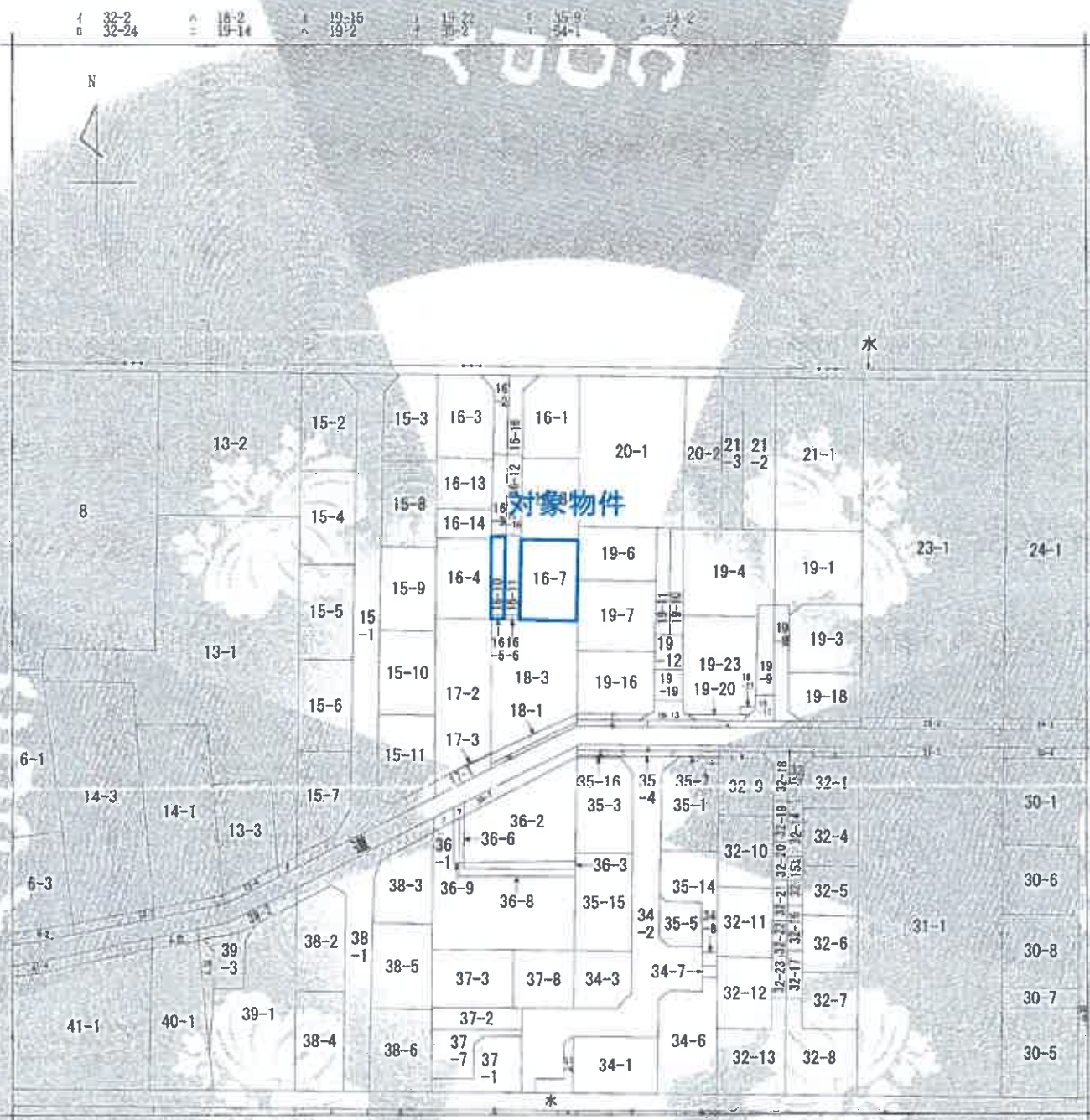
地価調査価格	(吉川(県) — 3)
所 在	吉川市中野15番5
価 格	104,000円／㎡
位 置	JR武蔵野線「吉川駅」 約1.2km
価格時点	令和6年7月1日
地 積	100 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東側幅員4m市道に接面
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、 準防火地域
地域の概要	小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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)

以 上





(注) 地図に準ずる図面に、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版をA4版に縮小したものです。

地番区域見出
中野

請求部	所在	古川市中野			地番	16番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分期	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				補綴年月日(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12月26日

さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M22899

登記官

※11頁はありません。

登記年月日：昭和48年12月13日

0411281

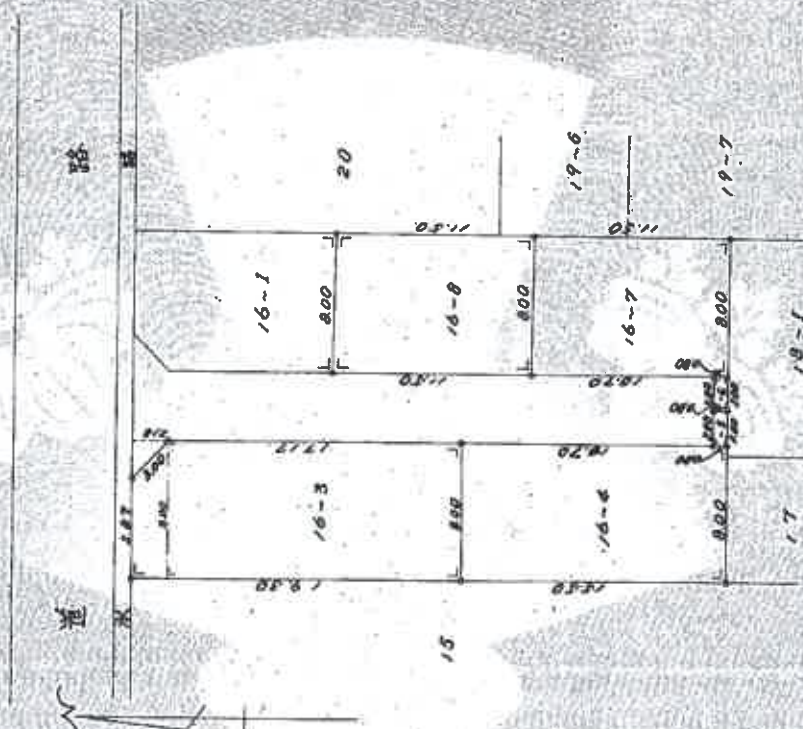
地番	16-3	16-1	16-8
土地の所在	吉川市 中野 北葛飾野市北野市宮前町中野市本通		

地積測量図

548-12-3

作製年 月 日 作製者 申請人

昭和48年12月13日 申請人



求積表

16-3	17.17 x 8.00 = 137.3600
	2.18 x 10.89 + 0.00 = 23.715
	152.1315
16-4	地積 152.1315
16-5	15.50 x 8.00 = 124.0000
	地積 124.0000
16-6	0.80 x 2.00 = 1.6000
	地積 1.6000
16-7	0.80 x 2.00 = 1.6000
	地積 1.6000
16-8	11.50 x 8.00 = 92.0000
	地積 92.0000
16-9	11.50 x 8.00 = 92.0000
	地積 92.0000
16-10	5.49 x 5.31 = 29.1516
	25.14 85.13

地積 300

A3版をA4版に縮小したものです。

(日本土地家屋調査士会館)

これは図面に記載されている内容を正確に示す図面である。
令和6年11月26日 市、また地方公共団体等

登記官

登記年月日：昭和50年5月30日

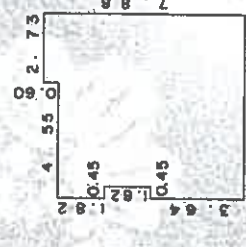
0473234

登録番号	16-7
建物の所在	愛知県 中野市 北高津郡古山町大字保村林野分掌武蔵16番地

建築物各階平面図

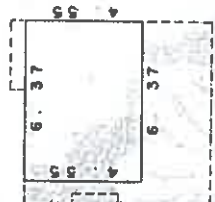
50.5.30

昭和50年5月29日	作製年月日
作製者	審判人



床面積 1階

2.73	X	0.60	=	1.6380
7.28	X	1.82	=	13.2496
6.83	X	1.82	=	12.4306
7.28	X	3.64	=	26.4992
				53.8174
				53.81 ²



床面積 2階

6.37	X	4.55	=	28.9835
				28.98 ²

A3版をA4版に縮小したものです。

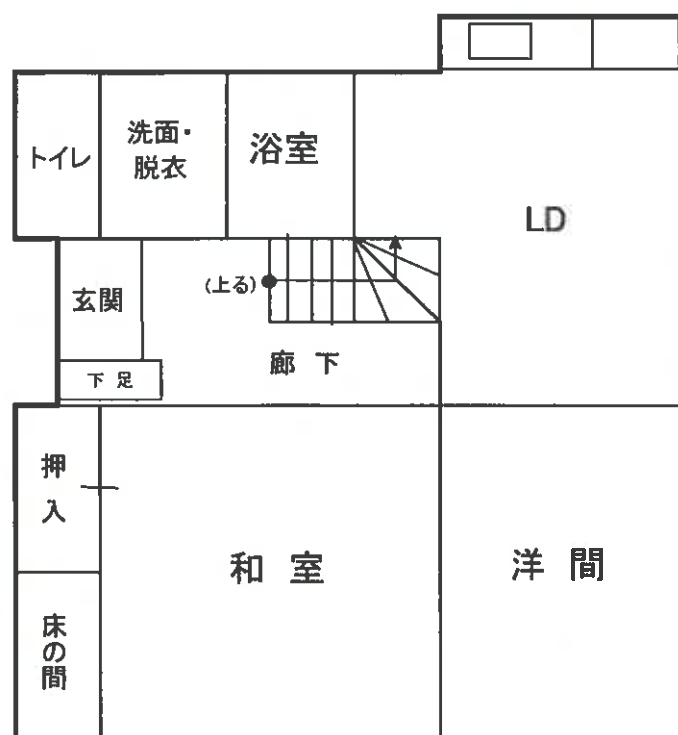
(日本土地家産調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

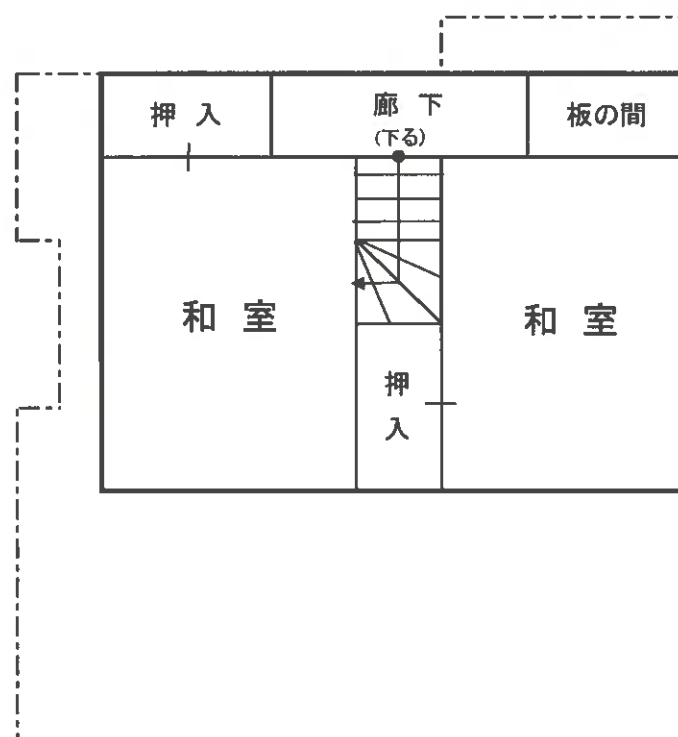
これは図面に記載されている内容と一致した図面である。
令和6年12月26日

登記官

6(ケ)145 建物間取図(見取図)



1階



2階