

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 8年 3月24日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高橋 満実

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 8年 3月24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 目 録

- 1 所 在 吉川市高久二丁目  
地 番 5番17  
地 目 宅地  
地 積 145.30平方メートル
- 2 所 在 吉川市高久二丁目5番地17  
家屋 番号 5番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 37.67平方メートル



※  
※  
※

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

- 
- 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、BIT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  | 吉川市高久二丁目       |
|   | 地  | 番  | 5番17           |
|   | 地  | 目  | 宅地             |
|   | 地  | 積  | 145.30平方メートル   |
| 2 | 所  | 在  | 吉川市高久二丁目5番地17  |
|   | 家屋 | 番号 | 5番17           |
|   | 種  | 類  | 居宅             |
|   | 構  | 造  | 木造スレート葺2階建     |
|   | 床  | 面積 | 1階 53.82平方メートル |
|   |    |    | 2階 37.67平方メートル |



令和7年(ケ)第 109号  
令和7年10月24日受理  
令和8年 1月 20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 持田 史 男

(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   | 吉川市高久二丁目                         |
|   | 地 番   | 5番17                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 145.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 吉川市高久二丁目5番地17                    |
|   | 家屋 番号 | 5番17                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 37.67平方メートル |



\*22\*

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)													
<b>土 地</b>	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
<b>建 物</b>	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 本件土地（物件1）について
  - 1 本件土地は、ブロック・フェンス・レンガ柵（路地状部分）等によって隣接地と区画されている。
  - 2 本件土地に接面する地番19番の土地は、国土交通省所有の公衆用道路である。
  
- 本件建物（物件2）について
  - 1 本件建物は、経年により老朽化している。
  - 2 本件建物内は、家財道具や生活用品等で雑然としている。
  - 3 本件建物内で大型犬が1匹飼育されていた。
  - 4 玄関ホール南側付近の窓と網戸の間に、アシナガバチのハチの巣が存在した（建物見取図参照）。
  - 5 1階物置の天井に、破損が見られた（写真⑦参照）。
  - 6 2階洋室に、ロフトが存在した（建物見取図及び写真⑩参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

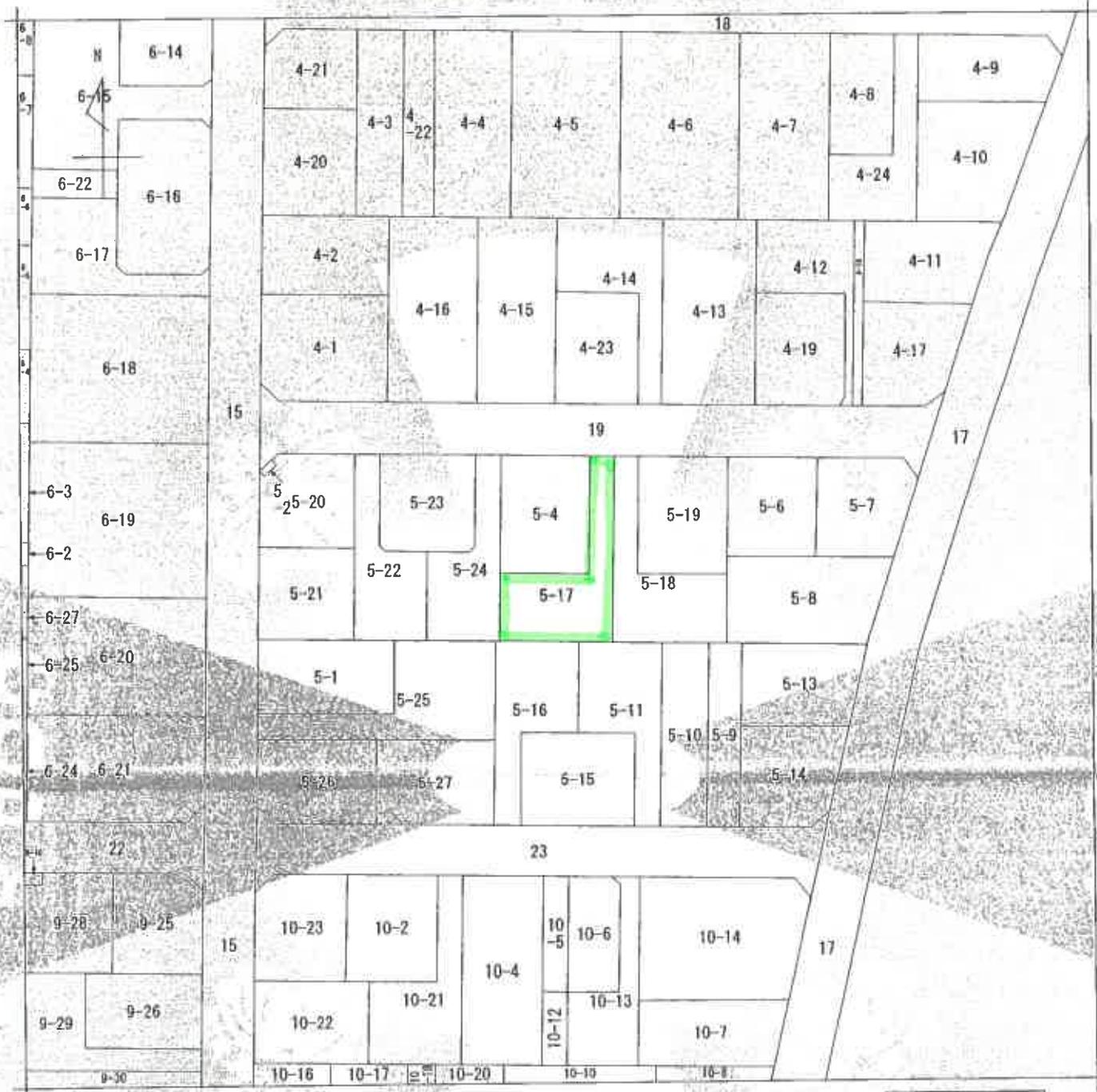
■ 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について

執行官が臨場の際に差し置いた通知書が、次に臨場した際には存在しなかったこと及び本件建物内に債務者兼所有者宛の郵便物が存在したこと、債務者兼所有者以外の占有を窺わせるような徴表が存在しなかったこと等の状況から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月30日(木) 11:35-11:45	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年11月13日(木) 14:10-14:13	同上	不在, 通知書差し置き
7年12月2日(火) 9:40-10:15	同上	不在, 解錠により物件立入調査(評価人同行), 写真撮影
7年12月5日(金) 15:30-15:35	さいたま地方法務局越谷支局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出  
高久2丁目

請求分	所在	古川市高久二丁目		地番	5番17	
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)図調法1 9-5指定
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月9日  
さいたま地方法務局越谷支局  
登記官

地図整理番号: M24218  
(1/1)

6 枚目

登記年月日：平成16年3月11日

0408991



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7年9月9日  
 さいたま地方選務局総務支局

登記官

地積

地番  
 5-4 5-17  
 5-18 5-19

土地の所在  
 吉川市萬久2丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積
イ	14.280	2.746	39.212880
ロ	21.984	2.800	61.555200
ハ	8.456	3.817	32.284186
ニ	12.217	6.849	83.674233
ホ	12.217	6.047	73.876199
		積面積	290.602698
		地積	145.303490
		地積	145.30

地番	底辺	高さ	積面積
イ	14.280	2.746	39.212880
ロ	21.984	2.800	61.555200
ハ	8.450	5.275	44.573750
ニ	11.063	7.516	83.481398
ホ	11.063	5.547	61.366461
		積面積	290.200114
		地積	145.1000570
		地積	145.10

地番	底辺	高さ	積面積
イ	15.768	7.829	123.447672
ロ	15.768	9.316	146.894688
ハ	10.721	2.197	23.554037
		積面積	293.896397
		地積	146.9481986
		地積	146.94

総合積面積 584.1036745

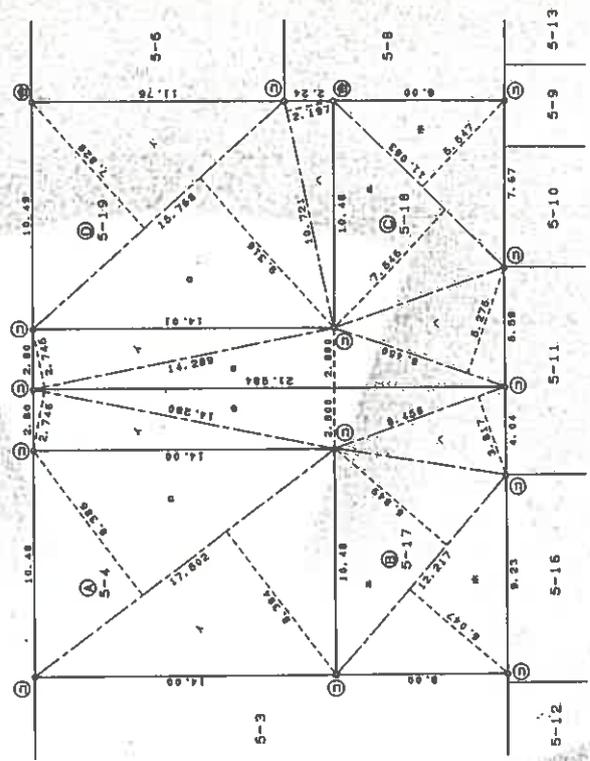
凡例	説明
①	石
②	コンクリート杭
③	金
④	アラスチック杭

平成16年2月20日(作成)

作製者

申請人

縮尺 1/250



国土院 A4 国土院 A4

登記年月日：平成17年3月30日

0471082

各階平面図

書屋番号 5番17

建築物平面図

H17.3.30

建築物の所在 吉川市高久二丁目5番地17

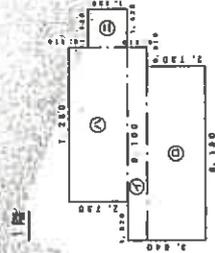
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月9日 さいたま市国土建設局 地籍支局



1階

求積表	
①	2.100 x 0.910 = 8.261000
②	4.190 x 2.730 = 22.358700
③	7.280 x 2.730 = 19.874100
④	1.820 x 1.820 = 3.312400
計	53.826500

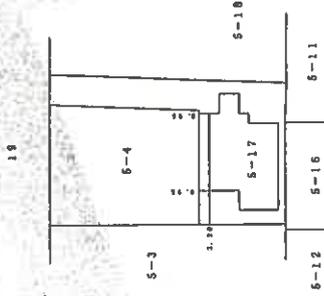
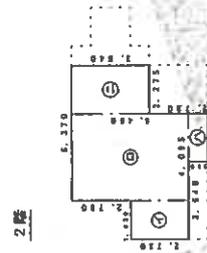
床面積 53.82 m<sup>2</sup>



2階

求積表	
①	1.820 x 2.730 = 4.968600
②	4.085 x 5.460 = 22.308700
③	2.215 x 0.910 = 2.017650
④	2.215 x 3.640 = 8.062600
計	37.678550

床面積 37.67 m<sup>2</sup>



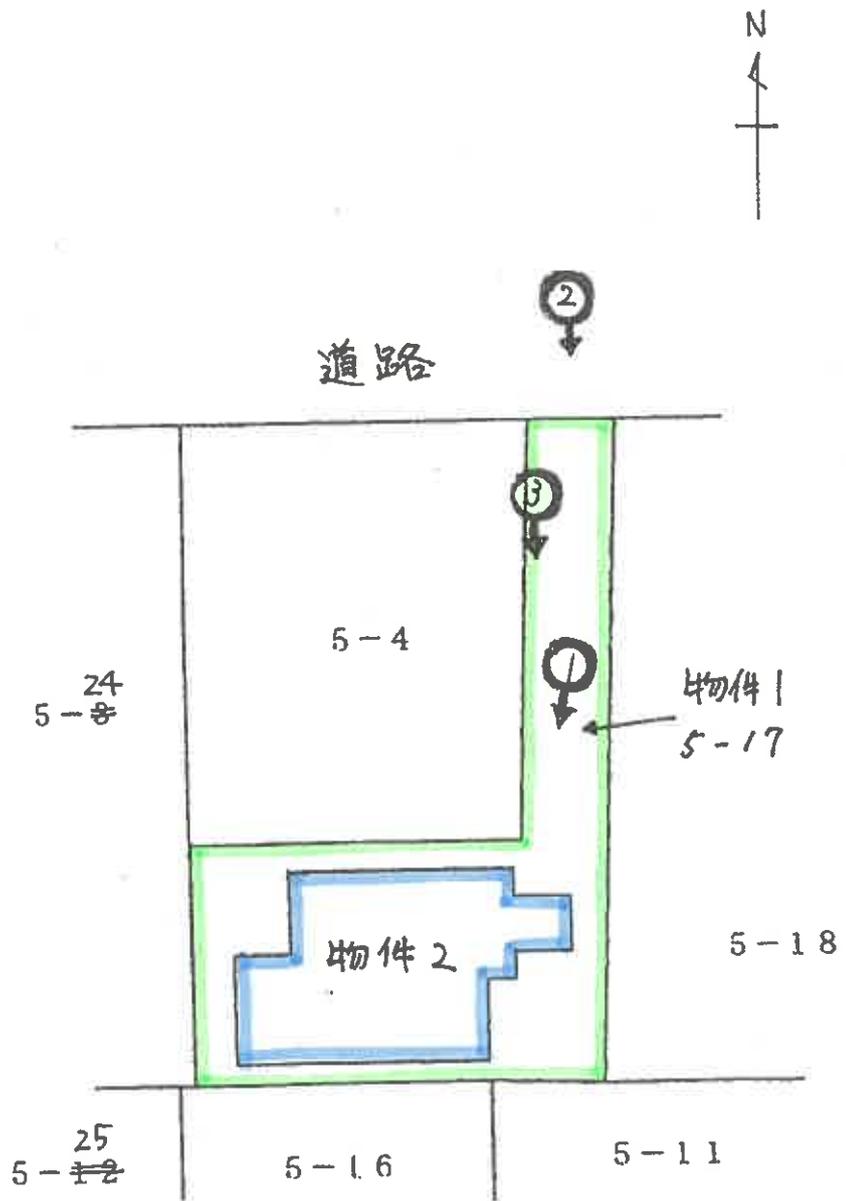
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	

(埼玉土地調査士会)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M24220

土地建物位置関係図

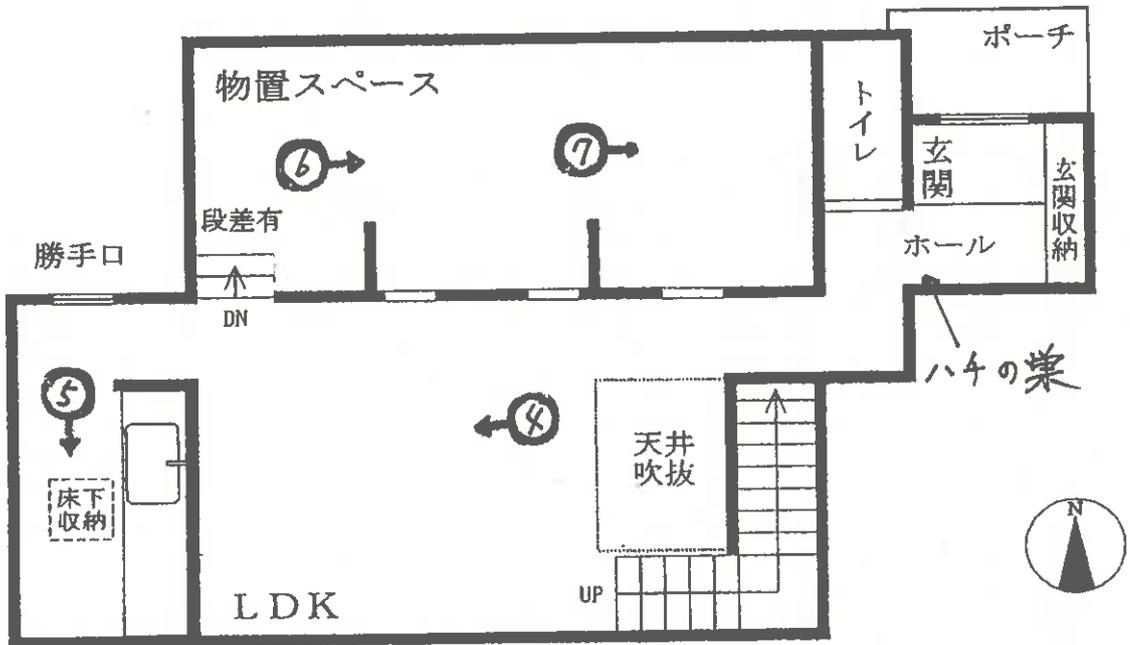


( ←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

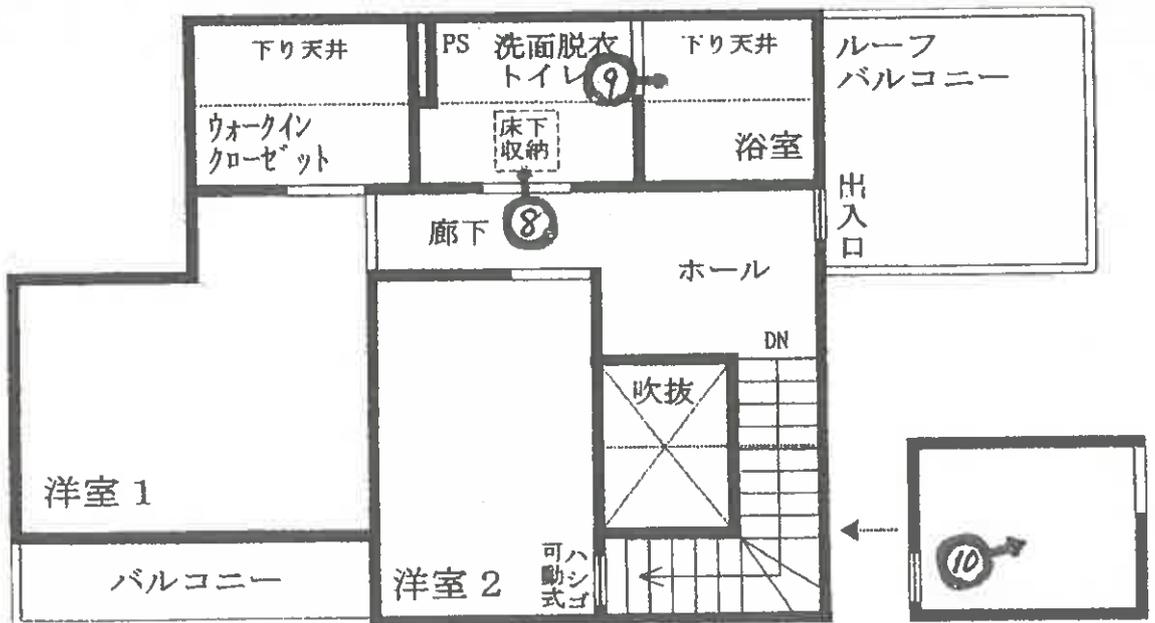
# 建物見取図

( ← 写真撮影位置 ) 令和7年(ケ)第109号

1階 平面図



2階 平面図



☆ロフト  
約2.5帖  
天井高約1.4m  
採光窓あり  
可動式ハシゴ

本件建物



①

本件建物



②



③



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 109 号  
令和 7 年 12 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 20 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   | 吉川市高久二丁目                         |
|   | 地 番   | 5番17                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 145.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 吉川市高久二丁目5番地17                    |
|   | 家屋 番号 | 5番17                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 37.67平方メートル |

## 第1 評価額

一括価格	
金 13,820,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,520,000円
物件2 (建物)	金 9,300,000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 家 屋 番 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		
	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）

位置・交通	<p>目的物件は、JR武蔵野線「吉川」駅の南東方約1km※、又は、同線「吉川美南」駅の西方約1.4km※に位置する。（※道路距離以下同じ）</p> <p>バス停「高久北」（吉川駅南口行き）まで約250m</p>	
付近の状況	<p>近隣は、一般住宅が多くアパート等も見られる区画整理済の住宅地域</p> <p>接近条件として、中曽根小学校まで約400m、吉川中学校まで約480m。</p>	
<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし</p> <p>①吉川第一地区地区計画 ※地区計画…区域の整備・開発及び保全に関する方針 ※地区整備計画・地区(A～Eの5区分)の指定は無いが、敷地面積の最低限度は130㎡ (詳細については吉川市都市計画課に確認の事)</p> <p>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。</p> <p>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)。 なお、R7.9.30時点で上記地域の指定解除は無い(環境省HP)。</p>
画地条件	<p>地積</p> <p>145.30 m<sup>2</sup></p> <p>形状</p> <p>不整形(路地状敷地)</p>	<p>※ 物件1は、土地区画整理事業施行済(換地処分はH8.11.2)の区域内に属し、その後合筆を経てハウスメーカー(ポラスグループ)により4区画の戸建分譲地用に分筆・整備された土地で、法務局備付けの測量図あり。</p> <p>また、物件1はいわゆる路地状敷地で、画地の周囲にはブロック・レンガ柵(路地状部分)・ブロック積メッシュフェンス(有効宅地部分)が設置され(敷地内の西側を除き、境界線中心に設置と推定)区画は明確である。さらに、路地状・有効宅地部分の間口奥行(各短辺・長辺)数値はレーザー測定器による現況概測と概ね一致した。境界標は地積測量図に記載された隣接地との交点7ヶ所のうち、有効宅地の北西端角1ヶ所のみ視認出来たが、他の6ヶ所は確認不能であった(但し、各々フェンス等の交差部分と推定される)。</p> <p>なお、当該測量図の求積は、現行の座標法に比べやや精度の劣る三斜求積法によるものであるが、取得可能な物件2(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積とも一致しているため、現況地積は登記数量に近いと思われる。</p> <p>※ 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15m超～20m未満の場合は路地状部分の幅員が3m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14m、幅員概測は約2.8mで、添付資料の建築計画概要書記載の数値一致)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)</p>

画地条件	地勢 その他	<p>ほぼ平坦</p> <p>開発エリアであるが、地盤はやや軟弱と推定される。</p> <p>水害リスクについて</p> <p>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あり(H21.8～R元.10の大雨等、R5.6の台風被害)。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。</p> <p>さらに、液状化可能性マップでは高い地域となっている。(浸水深等の詳細は吉川市にて確認の事)</p>
接面道路の状況		<p>北側で幅員約6m舗装市道(No.2-1169：建築基準法上の道路)に接面。</p> <p>※道路境界は、区画整理済地域(H8.11.2換地処分)のため確定済。</p> <p>接面道路より、0～約0.2m高い。</p>
土地の利用状況等		<p>有効宅地部分は物件2(建物)の敷地、庭等。</p> <p>路地状部分は駐車スペース(小型車2台縦列可能)として利用されており、奥には門扉・ポストの設置あり。</p> <p>なお、北側隣接地(19番の土地)の概要は執行官の現況報告書記載のとおり。</p>
供給処理施設		<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：なし(物件1の前面道路の埋設管より引込可)、現況LPガス利用</p> <p>下水道：あり</p>
特記事項	なし	

## 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17年3月25日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年
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、コンクリート敷、その他 設備：電気、給排水等 その他：換気システム、IHクッキングヒーター、温水洗浄便座等の設置 1FのLDK天井には業務用エアコンの取り付けあり ※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 ※2階階段・吹抜の上部に跨る範囲でロフト（約2.5帖、天井高は約1.4m、出入口は洋室2で可動式ハシゴ設置あり、登記面積不算入）の設置あり。 建築時の施工と推定され、位置・規模・天井・床下高・採光等が確認出来た事、且つ本件建物は完了検査を受けている事から、上記施工についての違法性は無いものと思われる。 ※1F物置スペースは約0.5m低く段差があり、床はコンクリート敷 ※2Fのトイレ・洗面脱衣は一体型のサニタリーである。
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（ボラスグループ：ポラテック（株）施工） ※建物完了検査交付年月日・検査済証番号 H17.3.25 第51号
保守管理の状態	劣る 建物は築21年程度経過しており、全体的には経年相応の状態であるが、維持管理状態は不良である。 外部・内部の損傷・不具合等の概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 追記事項として、外部基礎部分には亀裂や損傷等は見られなかったが、外観目視からスレート屋根が傷んでいる模様（築年月から推定すると強度に問題のある屋根材使用の可能性あり）。また、路地状部分のブロック・レンガ枠に一部破損が生じている。庭は至る所で雑草が繁茂している。 室内では、壁・天井にタバコによる黄ばみが見られた。傾斜や床の撓み等は感じられず、雨漏り跡も特に確認されなかった。水回り・設備等の不具合、シロアリ被害は不明。
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	ペット（犬：ゴールデンリトリバーと推定）室内飼育影響（異臭・汚れ）あり。

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	120,000	0.84	145.30	0.98	1.00	14,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 吉川 -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  
 $112,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/93 = 120,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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) +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 -16

(方位) ±0 ※路地状敷地のため考慮せず (中間画地) ±0  
 (規模) ±0 (路地状敷地) -15 (ガス) -1

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

#### ② 物件2(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
2	227,000	91.49	0.26	5,400,000

ウ 現 価 率

経過年数21年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率(維持管理の状態や不具合・損傷等の程度、ペット飼育の影響ほか、中古建物の市場性等も考慮)-15%として、以下の通り査定。

(計算式)  $9/(21+9) \times (1-0.15)$

## 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2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	14,350,000	0.55	法定地上権	7,890,000

### 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	14,350,000	-7,890,000		1.0	0.7	4,520,000
2	5,400,000	+7,890,000	1.0	1.0	0.7	9,300,000
一括価格(合計)						13,820,000

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 公 示 : 吉川 -2

所 在 : 吉川市高久1丁目30番13

価 格 : 112,000円/㎡

位 置 : JR武蔵野線「吉川」駅約1,200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東6m市道

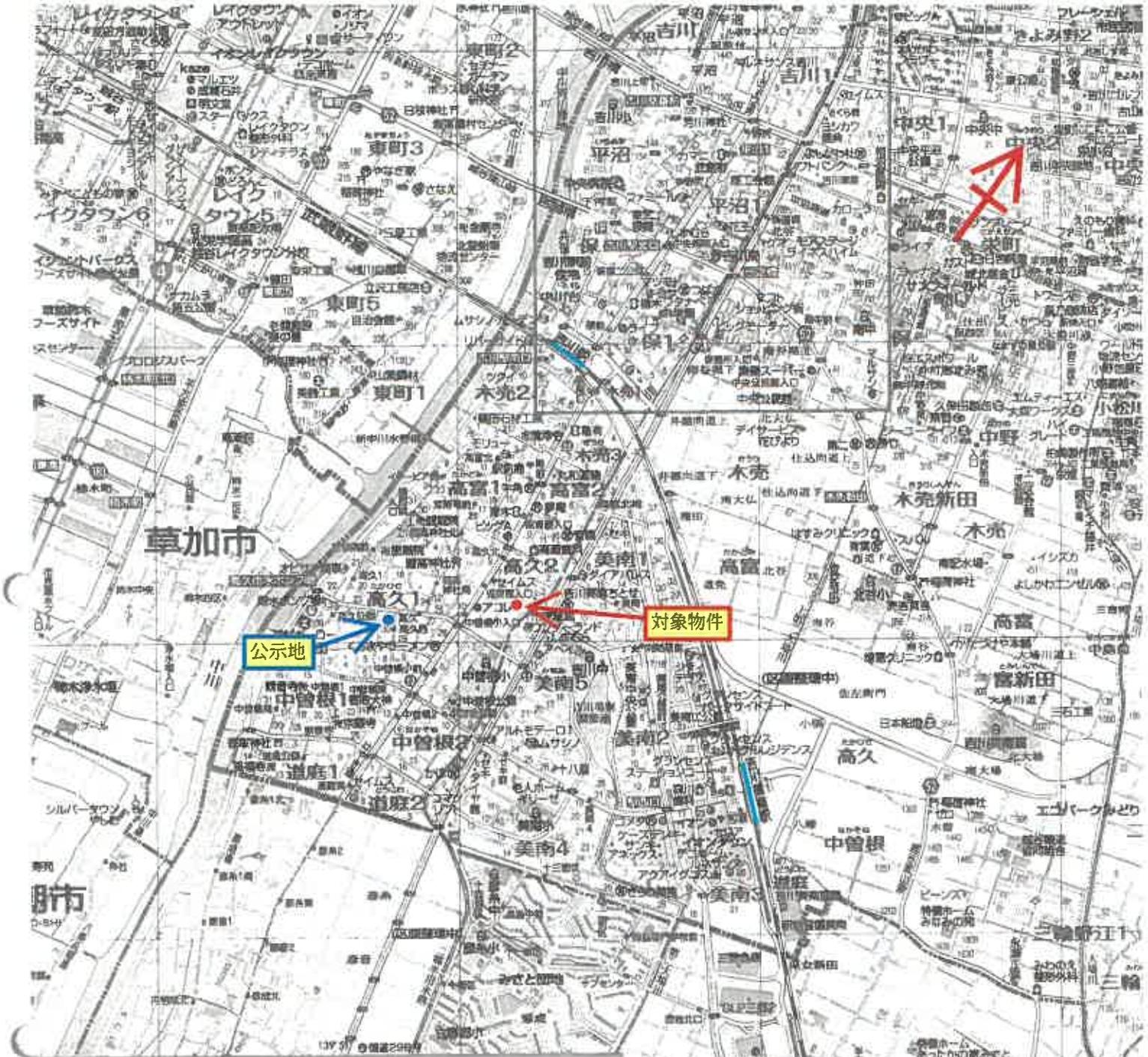
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

## 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)

以 上



公示地

対象物件





所在	吉川市高久二丁目	地番	5番17
----	----------	----	------

登記年月日：平成16年3月11日

0408991



三 斜 求 積 表

地番	④ 5-4	高さ	積面積
イ	17.502	6.304	146.736769
ロ	17.502	6.366	146.771772
		積面積	293.508540
		積面積	146.7542700
		積面積	146.75

物件1

地番	⑤ 5-17	高さ	積面積
イ	14.280	2.746	39.212880
ロ	21.984	2.600	61.555200
ハ	6.458	3.817	32.284186
ニ	12.217	6.849	63.674233
ホ	12.217	6.847	73.878199
		積面積	290.602698
		積面積	145.3013490
		積面積	145.30

地番	⑥ 5-18	高さ	積面積
イ	14.289	2.745	39.223305
ロ	21.984	2.600	61.555200
ハ	6.450	5.275	44.573750
ニ	11.063	7.546	83.481388
ホ	11.063	6.547	61.366481
		積面積	290.200114
		積面積	145.1000570
		積面積	145.10

地番	⑦ 5-19	高さ	積面積
イ	16.768	7.828	123.447672
ロ	16.768	9.316	146.894688
ハ	10.721	2.197	23.554037
		積面積	293.896397
		積面積	146.9481985
		積面積	146.94

積面積合計 584.1038745

製作者 [Redacted]

例 ① 石 ② 林 ③ コックリート杭 ④ 金 ⑤ 鋼 ⑥ 鉄 ⑦ プラスチック板 ⑧ 金 ⑨ 鋼

作成者 [Redacted]

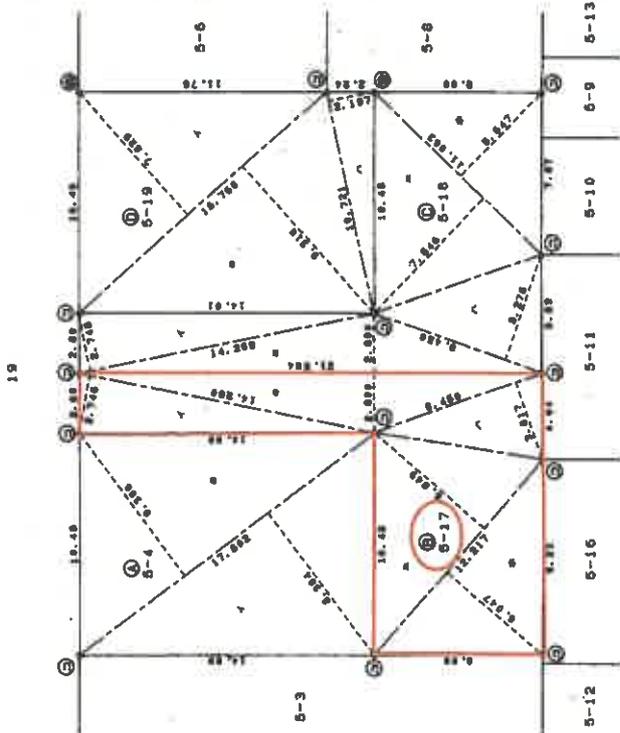
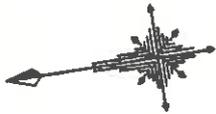
縮尺 1/250

(平成16年2月20日作成)

地 番

5-4 5-17  
5-18 5-19

土地の所在 吉川市高久2丁目



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。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方支務局総合支局管轄)

令和6年6月25日 横浜地方支務局

登記官

登記年月日：平成17年3月30日

0471082

各々階平面図

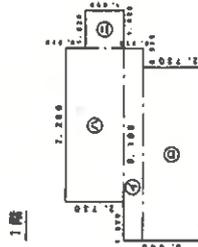
家屋番号 5番17

建物各階平面図

建築物の所在 吉川市高久二丁目5番地17

11/17 2/30

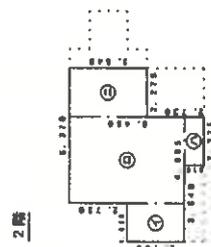
物件2



1階

求積表	
①	9.100 x 0.910 = 8.281000
②	8.196 x 2.730 = 22.368700
③	7.280 x 2.730 = 19.874400
④	1.820 x 1.820 = 3.312400
計	53.826500

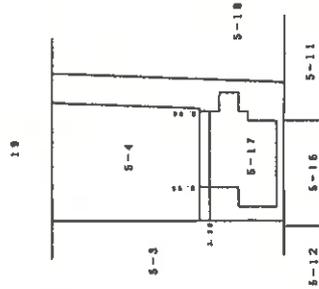
床面積 53.82 m<sup>2</sup>



2階

求積表	
①	1.820 x 2.730 = 4.968600
②	4.885 x 5.420 = 26.358700
③	2.278 x 0.910 = 2.070860
④	2.278 x 3.840 = 8.747520
計	37.878550

床面積 37.87 m<sup>2</sup>



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

目51番地  
平成17年3月28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

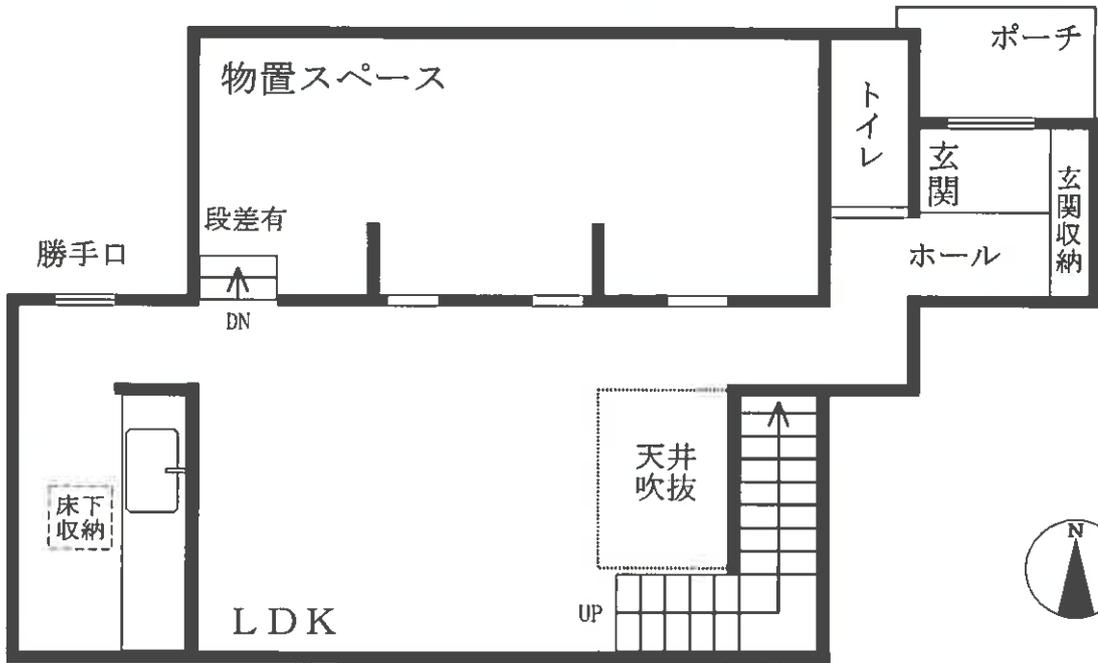
(埼玉工業測量調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 (さいたま地方事務所(谷支局管轄))  
 令和6年6月25日 横浜地方事務所 登記官

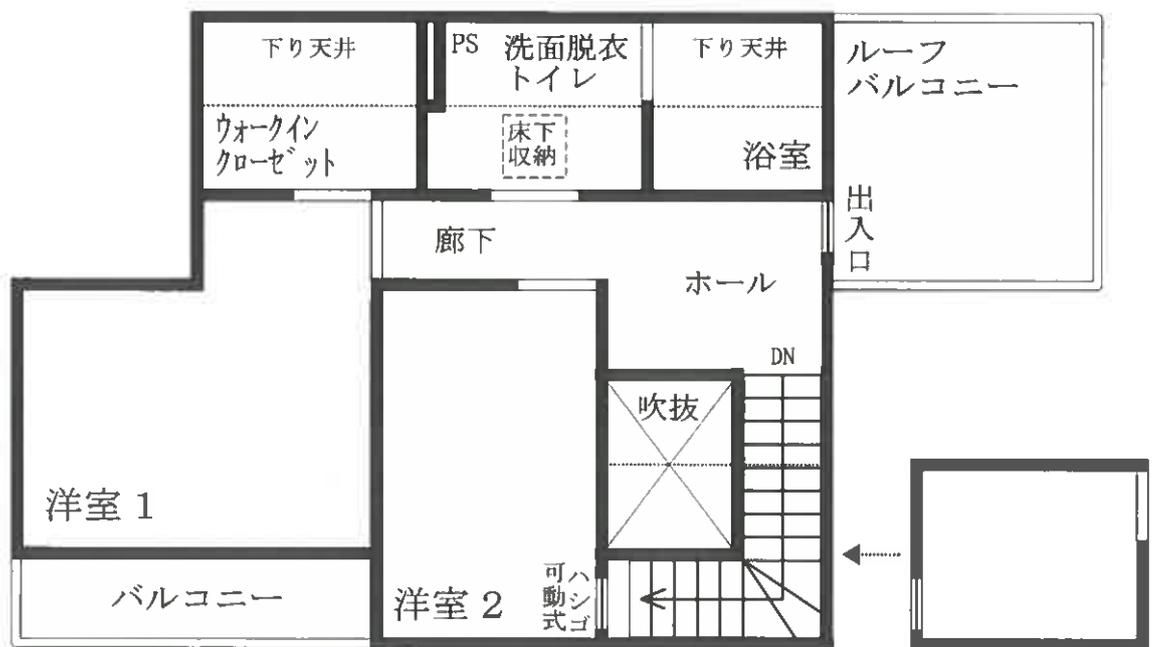
# 建物見取図

令和7年(ケ)第109号

## 1階 平面図



## 2階 平面図



☆ロフト  
約2.5帖  
天井高約1.4m  
採光窓あり  
可動式ハシゴ