

## 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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 4月21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 8年 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 6月 1日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 4月21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   | 吉川市大字関新田字堤通                      |
|   | 地 番   | 1141番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 157.67平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通                      |
|   | 地 番   | 1141番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 7.62平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
| 3 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通1141番地、1142番地         |
|   | 家屋 番号 | 1141番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 93.57平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                   |
| 4 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通                      |
|   | 地 番   | 1142番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |



物 件 目 録

地 積 218.18平方メートル



## 物件明細書

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 齋藤正興

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、4】

- (1) 隣地(物件2を除く)との境界が不明確である。
- (2) 売却対象外の土地(地番1143番及び1144番1(登記によれば、いずれも本件所有者の所有)並びに1147番)を通行のため無償で利用している。

なお、現況調査報告書によれば、1147番の土地の所有者から、買受人には1147番の土地の通行は控えてほしい旨の陳述が得られている。

【物件番号4】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番1143番。登記によれば、本件所有者の所有)への通行のため利用されている。

### 《 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。)



\*IT\*

物 件 目 録

- 1 所 在 吉川市大字関新田字堤通  
地 番 1141番1  
地 目 宅地  
地 積 157.67平方メートル
- 2 所 在 吉川市大字関新田字堤通  
地 番 1141番2  
地 目 宅地  
地 積 7.62平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路
- 3 所 在 吉川市大字関新田字堤通1141番地、1142番地  
家屋 番号 1141番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 93.57平方メートル  
2階 48.85平方メートル  
(現況)  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 4 所 在 吉川市大字関新田字堤通  
地 番 1142番  
地 目 宅地



物件目録

地積 218.18平方メートル



令和6年(ケ)第139号  
令和7年2月19日受理  
令和7年4月21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   | 吉川市大字関新田字堤通                      |
|   | 地 番   | 1141番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 157.67平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通                      |
|   | 地 番   | 1141番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 7.62平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通1141番地、1142番地         |
|   | 家屋 番号 | 1141番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 93.57平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |
| 4 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通                      |
|   | 地 番   | 1142番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 218.18平方メートル                     |



\*2\*

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, 4															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )															
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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															
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( ) 上記の者が物件1・4一体土地に下記物件3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	その他の事項記載のとおり															
建物	物件3															
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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居宅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	その他の事項記載のとおり															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></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

(2枚目)

## その他の事項

## ■目的土地関係

- 1 物件1・4一体土地と隣接地の境界については、物件2（現況公衆用道路）との境界以外の境界は境界標がほぼ存在せず不明瞭であり、物件1と物件4の境界も不明瞭である。
- 3 物件1・4一体土地北西側の水路および北東の道路側（物件2を含む公道）にそれぞれ庭木や篠竹等の越境が見られる。
- 4 物件1の北側付近に井戸が存在する（写真④②参照）。
- 5 物件1・4一体土地に隣接する地番1144-2に近隣住民の墓地が存在する。
- 6 物件1・4一体土地の南西側で接する件外土地地番1143は本件債務者兼所有者の所有であり、同人が駐車場（現況地目は雑種地、登記簿上の地目は畑）として使用している。
- 7 債務者兼所有者によれば、台風などの襲来による大雨の際にも前面道路や目的土地付近に冠水はないとのことである。
- 8 物件1・4一体土地は南東側および北東側の公道に接道しているため、建築基準法上の接道に問題はないが、現在債務者兼所有者は駐車場として同人が所有する隣接地地番1143を使用しており、債務者兼所有者によれば多くは地番1143から南側隣接地地番1144-1（現況地目は雑種地、公簿上は畑）を通行して公道に至っており（地番1144-1上に轍が存在する）、また時折隣接地地番1147（以前は債務者兼所有者の所有）の無償での通行でも目的土地に出入りしているとのことである。なお、地番1147の現在の所有者合同会社Sowの関係者によれば買受人には地番1147の通行は控えてほしいとのことである。

## ■目的建物（物件3）関係

- 1 概測したところ物件3が建物図面記載の位置より2メートルほど南東側（隣接地地番1147側）にあり、隣接地地番1147側に概測で約3.3㎡ほど越境している可能性がある（写真③④参照、正確には最新機器を使用した専門家による測量を要する）。
- 2 債務者兼所有者によれば、以前吉川市による物件2の測量の際に上記越境の可能性について指摘を受けていたとのことである。
- 3 目的建物の使用・保存の状況は経年相応であり傷みが激しく、特に板にモルタルを吹き付けた外壁は至る所に剥離やカビなどが見られる（写真③②参照）。
- 4 階段付近など複数箇所に室内でペットによる軽微な傷みが確認された（写真⑬参照）ほか、2階のバルコニー出入口扉の開閉の支障、階段の手すり外れ、2階のサッシの両側や階段の換気扇付近など複数箇所での雨水の侵入した形跡等が見られた（写真⑭⑱参照）。
- 5 室内は家財道具・業務用の調理器具・什器等で雑然としている（写真⑰⑲参照）。特に1階の物置収納庫には業務用の大型冷蔵庫等の機材が多数置かれている（写真⑩参照）。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 目的物件は私が使用しています。</p> <p>2 境界等近隣とのトラブルはありません。</p> <p>3 建物の外壁がかなり傷んでいると思います。</p> <p>4 台風などの襲来による大雨の際にも前面道路や目的土地付近に冠水はありません。</p> <p>5 物件3が隣接地地番1147側に越境している可能性があることは、以前吉川市による物件2の測量の際に聞いていました。現在合同会社 Sow が所有している地番1147は以前は私が所有者でした。</p> <p>6 目的物件および隣接する件外地番1143(駐車場)の出入りのために、自家用車で私の所有する南側の地番1144-1を通行しております。時折東側の隣接地地番1147を通行したり同地にはみ出すこともあります。</p>
■隣接地地番1147を所有する合同会社 Sow 関係者	<p>1 目的物件の所有者が弊社の土地地番1147を時折ですが無償で通行していますが、本競売事件の買受人には地番1147の通行は控えてほしいと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

(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（物件 1、2 のみ）、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（建物図面（各階平面図）については、建物の位置が現況と異なる可能性が高い）。
- 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。
- 3 物件 4 は袋地である南側地番 1143 の囲繞地の一つであるため、場合により囲繞地通行権を考慮しなければならない可能性があると思料される。

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

(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21日(金) 14:35-14:40	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3月5日(水) 13:20-13:22	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年3月18日(火) 12:00-13:00	物件所在地	物件調査・写真撮影 (評価人・解錠技術者・立会人同行) 隣接地地番 1147 所有者の合同会社 Sow 関係者より聴取
令和7年4月2日(水) 11:45-11:50	執務室	隣接地地番 1147 所有者の合同会社 Sow 関係者より電話にて聴取
令和6年4月3日(木) 11:40-11:50	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地地番 1147 の全部事項証明書 取得
令和6年4月4日(金) 15:40-15:50	さいたま地方法務局 越谷支局	合同会社 Sow の登記事項全部証明書 取得
令和7年4月9日(水) 16:50-17:00	物件所在地	隣接地地番 1147 所有者の合同会社 Sow 関係者に越境等について説明し聴 取
令和7年4月14日(月) 11:15-11:16	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取

(特記事項)

令和7年3月18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ところ、債務者不在で無施錠であったため、立会人の立ち会いの下建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

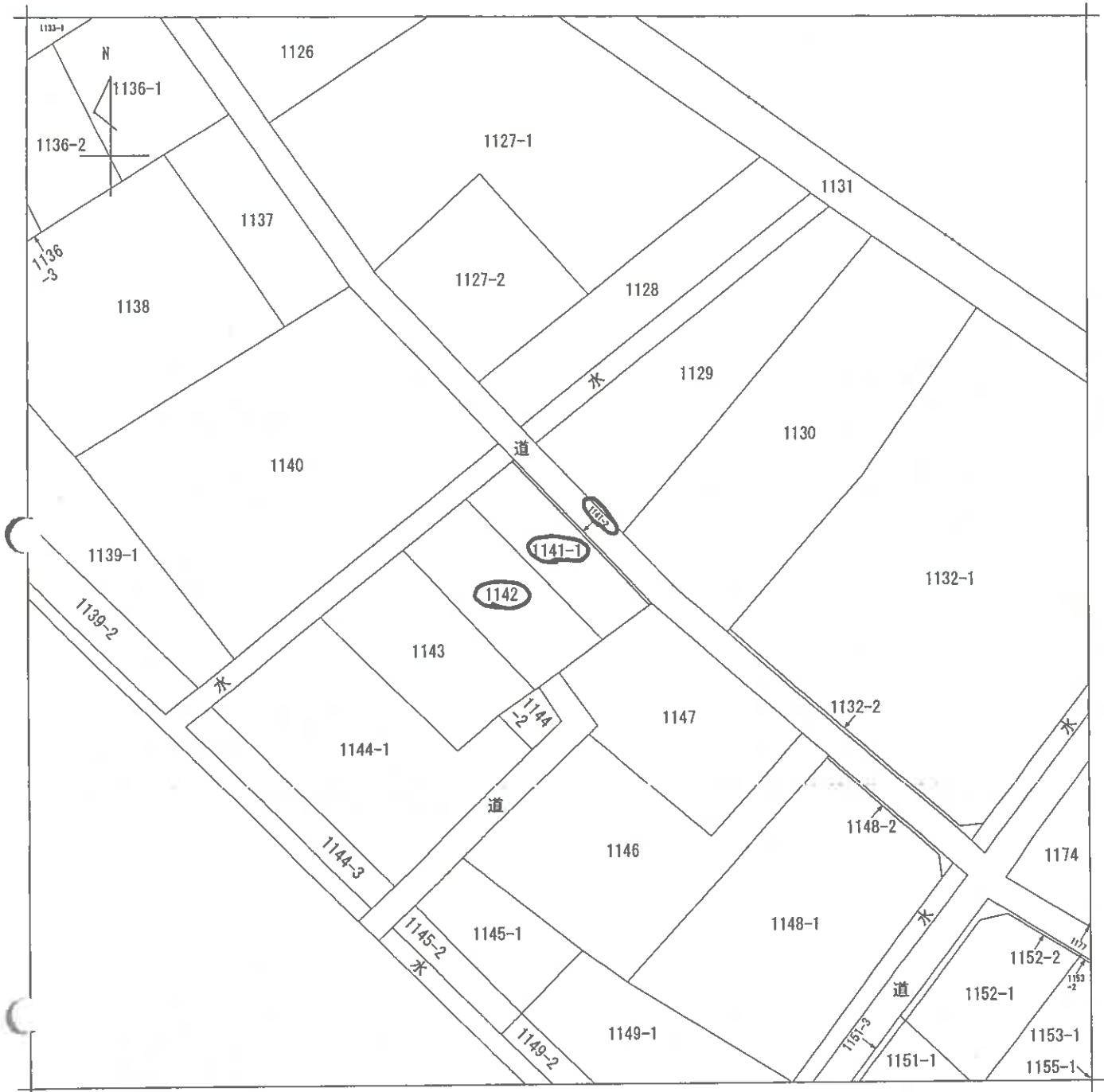
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

地番区域見出  
大字関新田

請求部	所在	吉川市大字関新田字堤通			地番	1141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45年10月9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11月26日  
さいたま地方法務局越谷支局  
登記官

地図整理番号：M22720  
(1/1)

(7枚目)

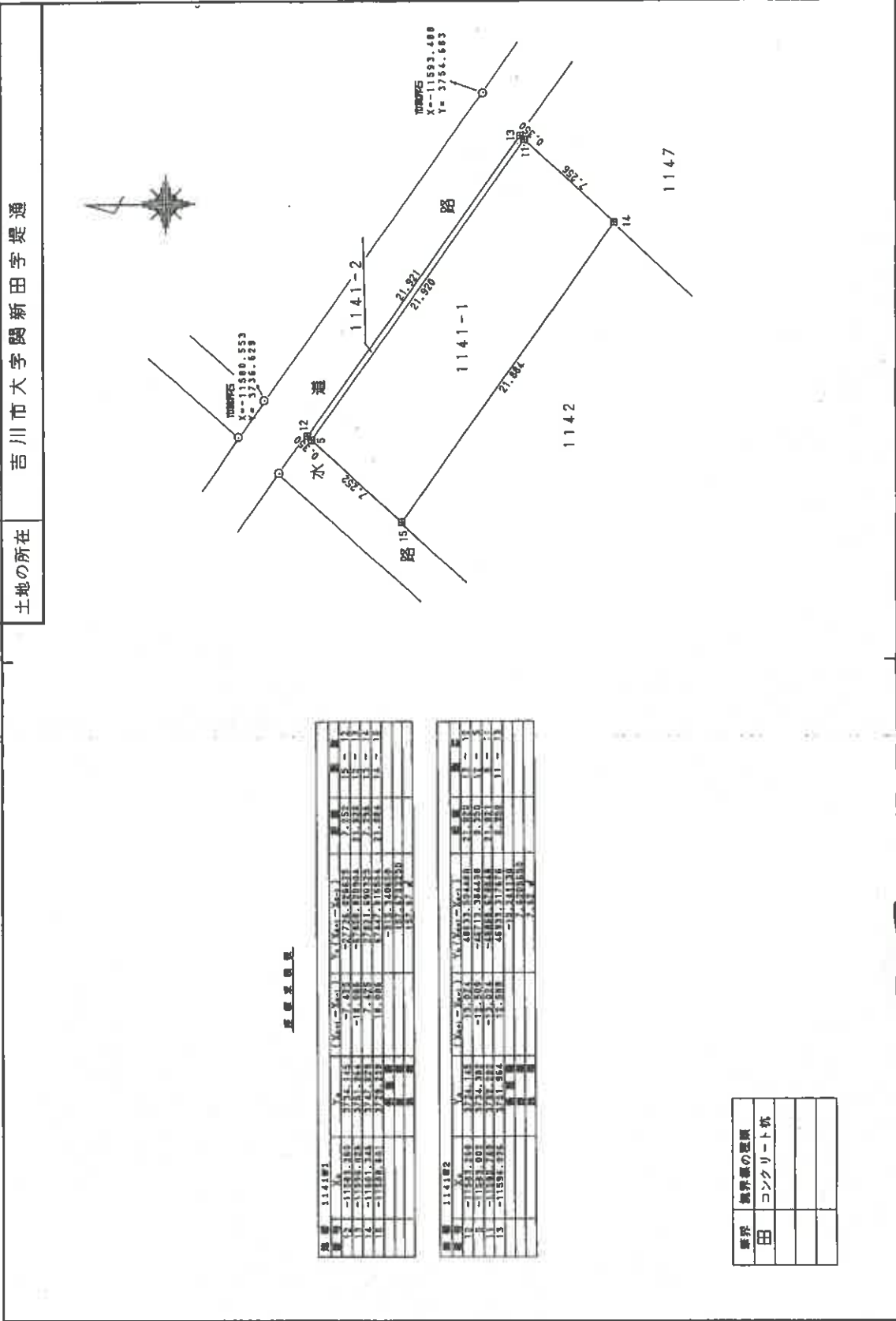


登記年月日：平成20年1月16日

地積測量図

地番 1141番1,1141番2

土地の所在 吉川市大字関新田字堤通



測量成果表

測点	X	Y	(X前-Y前)	(X後-Y後)	(X後-Y前)	(X前-Y後)
1	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
2	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
3	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
4	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
5	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
6	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
7	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
8	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
9	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
10	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
11	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
12	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
13	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
14	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
15	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
16	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
17	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
18	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
19	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
20	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
21	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
22	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
23	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
24	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
25	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
26	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
27	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
28	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
29	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
30	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
31	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
32	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
33	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
34	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
35	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
36	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
37	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
38	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
39	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
40	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
41	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
42	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
43	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
44	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
45	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
46	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
47	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
48	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
49	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
50	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000

測点	X	Y	(X前-Y前)	(X後-Y後)	(X後-Y前)	(X前-Y後)
1	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
2	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
3	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
4	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
5	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
6	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
7	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
8	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
9	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
10	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
11	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
12	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
13	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
14	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
15	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
16	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
17	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
18	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
19	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
20	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
21	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
22	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
23	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
24	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
25	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
26	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
27	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
28	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
29	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
30	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
31	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
32	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
33	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
34	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
35	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
36	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
37	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
38	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
39	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
40	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
41	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
42	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
43	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
44	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
45	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
46	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
47	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
48	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
49	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000
50	-11591.480	3256.683	-11591.480	3256.683	0.000	0.000

境界線の種類	コンクリート杭
田	

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

(平成20年1月10日作成)

作成者

(茨城土地家屋調査士会 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11月26日 さいたま地方検察庁 越谷支局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M22721

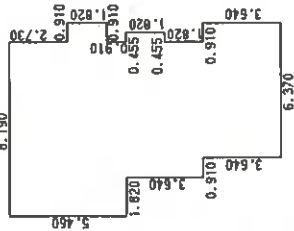
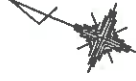
登記年月日：平成19年12月11日

建物階平面図

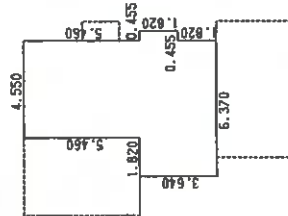
家屋番号 1141番

建物の所在 吉川市大字関新田字堤通1141番地 1142番地

0462727 各階平面図

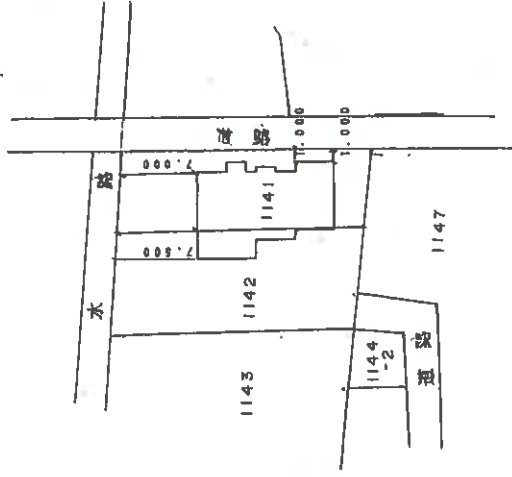


1階	
2.730 × 8.190 =	22.358700
1.820 × 9.100 =	16.562000
0.910 × 8.190 =	7.452900
1.820 × 6.825 =	12.421500
1.820 × 6.370 =	11.593400
3.640 × 6.370 =	23.186800
合計	93.575300
原面積	93.57 m <sup>2</sup>



2階	
1.820 × 3.640 =	6.624800
4.550 × 9.100 =	41.405000
0.455 × 1.820 =	0.828100
合計	48.857900
原面積	48.85 m <sup>2</sup>

A3判をA4判に縮小



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作成

作成者

(茨城土地家屋調査士会所属)

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11月26日 さいたま地方支庁建設局

登記簿

(9枚目)

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第139号  
(令和6年(又)第52号)

◎物件2 (R6ケ139)  
1141番2 公簿地目は宅地  
現況地目は公衆用道路  
※未舗装私道(セットバック部分)

市道No.3-538 公簿「道」  
※概測幅員約3.6m(接面セットバック含む)  
※原道幅3.3m、舗装幅約2.4m

2ヶ所境界標あり  
※コンクリート杭  
境界標あり  
※コンクリート杭

◎隣地(目的外土地)1147番  
公簿「宅地」396.00㎡  
所有者は合同会社Sow  
※隣家建物(1146番)の敷地  
(アスファルト敷)の一部で  
物件3の越境部分を含め  
一体利用されている

2ヶ所境界標あり  
※コンクリート杭  
境界標不明  
境界標あり  
※コンクリート杭

物件1 (R6ケ139)  
1141番1  
宅地  
庭木  
境界線不明  
井戸  
浄化槽埋設

◎物件3 (R6ケ139)  
1141番1  
主: W2居宅  
庭木  
境界線不明  
境界線不明

建物一部越境  
可能性あり  
アスファルト  
舗装範囲(推定)

境界線不明  
境界標不明  
境界線不明

物件4 (R6ケ139)  
1142番  
宅地  
庭木  
境界線不明

物件1 (R6ケ52)  
1143番  
公簿地目は畑(休耕地)  
現況地目は雑種地  
(砂利敷の駐車場利用)  
庭木  
境界線不明

隣地1144番2  
現況・現況  
とも墓地  
境界標不明  
境界線不明

境界標あり  
※コンクリート杭  
境界線不明  
境界線不明

溜池

債務者兼  
所有者  
通行跡

境界標不明  
境界線不明

境界標不明  
水路(公簿「水」)  
幅約2.8m  
※現況枯渇状態の  
排水路

◎隣地(目的外土地)1144番1  
公簿「畑」  
※休耕地で現況雑種地533㎡  
所有者は本件債務者兼所有者と同じ

市道No.3-1218 公簿「道」  
※概測幅員約2.9~3.3m  
※原道幅3.3m、未舗装  
※南西側で県道に接面  
(三郷松伏線)

☆汚水の排水枡  
※物件4 (R6ケ139)に埋設された浄化槽  
の排水は物件1 (R6ケ52)を介した  
配管を經由して目的外土地の排水枡  
より左配の水路に放流  
☆上水道量水器・止水栓  
※県道より、目的外土地に上水道が  
引込まれ、物件1 (R6ケ52)を介し  
て物件3 (R6ケ139)に配管



本図面は、吉川市より取得した開発登録簿の配置図(R6ケ139:物件1・3・4)を基に、法務局備え付けの公図、測量図(同上:物件1・2)、建物図面(同上:物件3)、及びグーグルマップ航空写真等の土地建物位置関係情報を参考にして加工・修正したものであり、表記上の土地・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。

県道





目的建物

①



②



庭木の越境

外壁の傷み

③

物件4付近

物件1付近

物件2付近

( 12 枚目)



④  
井戸



⑤



⑥

( 13 枚目)



⑦



⑧



⑨

( 14 枚目)



⑩



⑪



⑫

( 15 枚目)



ペットによる傷み

⑬



染み

⑭



手すりが外れ  
ロープが設置

⑮

( 16 枚目)



①6



①7



水の浸水跡

①8

( 17 枚目)



①9



②0



井戸

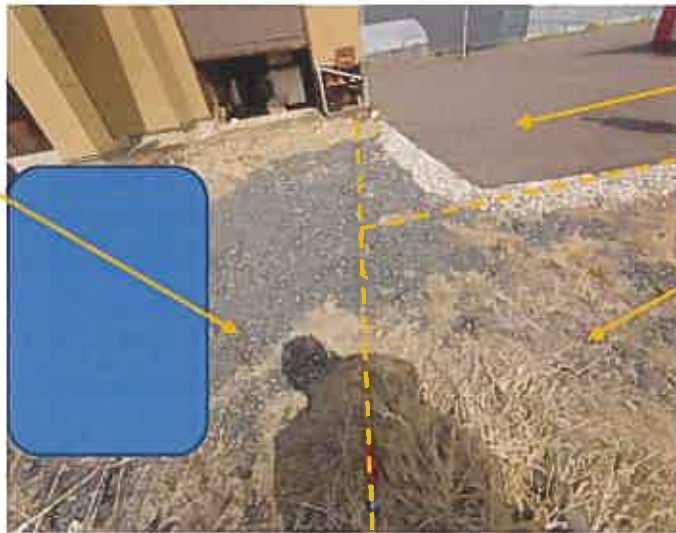
②1

( 18 枚目)



②②

物件2付近



物件4  
付近

地番1147付近

②③

公簿「道」  
付近



地番1147  
付近

物件1  
付近

②④

物件2付近

( 19 枚目)

令和 6年(ケ) 第 139 号  
令和 7年 3月 18日 現地調査  
令和 7年 7月 1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   | 吉川市大字関新田字堤通                            |
|   | 地 番   | 1 1 4 1 番 1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 5 7. 6 7平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通                            |
|   | 地 番   | 1 1 4 1 番 2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 7. 6 2平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通 1 1 4 1 番地、1 1 4 2 番地      |
|   | 家屋 番号 | 1 1 4 1 番                              |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 9 3. 5 7平方メートル<br>2階 4 8. 8 5平方メートル |
| 4 | 所 在   | 吉川市大字関新田字堤通                            |
|   | 地 番   | 1 1 4 2 番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 2 1 8. 1 8平方メートル                       |

目的外不動産目録

A 所在地 吉川市大字関新田字堤通  
地番 1143番  
地目 畑  
地積 267平方メートル

## 第1 評価額

一括価格	
金 10,024,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 990,000円
物件2 (土地)	金 4,000円
物件3 (建物)	金 7,660,000円
物件4 (土地)	金 1,370,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・4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。  
従って、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	所在地番目積 地積者 共有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	公衆用道路(未舗装私道)
3	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	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
4	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	特記事項		
2	公衆用道路(未舗装私道)で未採納のセットバック部分 ※概要は、4ページ画地条件・土地の利用状態等及び附属資料：土地建物位置関係図参照		

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・4、2）

位置・交通	<p>目的物件は、JR武蔵野線「吉川」駅の北東方約4.4km※、又は、同線「吉川美南」駅の北方約4.9km※に位置する。（※道路距離以下同じ）</p> <p>バス停「関新田二丁目」（吉川美南駅東口行き）まで約230m</p>	
付近の状況	<p>近隣は、農地が多く見られる中に一般住宅や農家住宅、事業所等がまとまる地域</p> <p>接近条件として、三輪野江小学校まで約1.9km、東中学校まで約900m。</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>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>市街化調整区域 — 60% 200% なし</p> <p>①「既存の集落」区域内</p> <p>②農業振興地域・農用地区域内 ※対象地は当初線引日(S45.8.25)前宅地のため除外不要</p> <p>③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>④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)。 但し、R6.3.29時点で地域の指定解除無し(環境省報道発表資料)。</p>
画地条件	地積	<p>①物件1・4(一体画地※以下省略)：375.85 m<sup>2</sup>(合計地積)</p> <p>※上記①は、土地改良法による換地処分(S45.8.16)以降に開発された一戸建の敷地(宅地)で、都市計画法29条の開発許可を得ている(後記特記事項(1)及び附属資料：開発登録簿・配置図等参照)。また、法務局備付けの測量図は、後記の物件2及びこれを分筆した物件1の残地測量図のみ取得出来る。さらに、物件3(建物)の建築計画概要書も取得可能だが、これの配置図に記載された地積は375.01 m<sup>2</sup>で、上記合計地積とほぼ一致(整数桁まで同数値)する。</p> <p>上記①の間口奥行(各辺長)の簡易概測(レーザー距離計使用)は、上記各図面に記載された数値と概ね一致した。隣地境界は、上記①の各辺(当庁R6ヌ52：目的外不動産目録Aの物件1と接する北東側、及び本件の物件1と同4との接面部分含む)すべてが判然としない(一部植栽等が目安になる程度)。</p> <p>境界標は、隣地と接する7ヶ所のうち、物件2との両角2ヶ所と物件4の水路側2ヶ所において視認(全てコンクリート杭)出来た。また、南東側市道との接続面は官民境界確定済(S63年度)である。</p> <p>以上より、上記①の地積について、縄伸び・縄縮み等の可能性は少ないと思われるが、物件1・4とも明確な実測図が無く、且つ境界線も判然としないため(物件3建物の越境可能性や境界標も不明箇所あり)、最新機器を使用した専門家による再測量を要する。</p>

画地条件	地積  形状  地勢	<p>②物件2：7.62 m<sup>2</sup>(公衆用道路：未舗装私道)</p> <p>※物件1・4と同様、土地改良法による換地処分(S45.8.16)後に前記開発・建築行為等に当たって条例適合要件として事前に分筆された土地であり、法務局備付けの測量図が取得可能。間口奥行等各辺長の簡易概測(レーザー距離計使用)は、測量図に記載された数値と概ね一致した。境界標は隣地と接する4ヶ所全てにおいて視認可能だが、境界線は4辺とも判然としない。但し、北東側市道との接統面は官民境界確定済(S63年度、座標図面取得可能)であるため実測地積との誤差は少ないものと思われる。</p> <p>①物件1・4(一体画地)：ほぼ整形 ②物件2：不整形(棒状)</p> <p>①②とも概ね平坦</p>
画地条件	その他	<p>地盤は軟弱と推定される。</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では道路冠水等の履歴は無く、近隣接続道路での冠水履歴も無い。但し、同市の洪水ハザードマップでは、市域ほぼ全体が中川・江戸川・利根川等の浸水想定区域にそれぞれ含まれている。さらに、液化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>物件1・4(一体画地)は、北東側で幅員約3.6m舗装市道(No.3-538※1)に接面南東側で幅員約2.9～3.3m未舗装市道(No.3-1218：同上※2)に接面する。</p> <p>※1 建築基準法42条2項の条例指定外道路で原道幅は3.3m(舗装幅は約2.4m) 上記幅員は、物件2(中心2mの未採納後退部分)を含むが、対面は後退未了。詳細については吉川市都市計画課及び建築課に確認の事。</p> <p>※2 上記同様42条2項条例指定外道路で原道幅は3.3m。道路中心2m後退済未了(接面部分は後退不要)。なお、南西側で県道(三郷松伏線)に接続。</p> <p>物件1・4は接面道路より、北東側は約0.3m低く、南東側はほぼ等高。</p>
土地の利用状況等		<p>①物件1・4は、物件3の敷地、庭、駐車スペース等として利用されている。物件1上の工作物等の現況、周辺隣接地を含む土地の概要、近隣環境リスク(近接する墓地の影響)等は、執行官の現況報告書記載のとおり。さらに、上水道は南西側県道(三郷松伏線)に埋設された公設管より、目的外土地(1144番1)及び隣接土地(当庁R6ヌ52：目的外不動産Aの物件1)を介して私設管が引き込まれている(南東側の目的外土地1147番にも分岐の可能性あり)。さらに、浄化槽の排水も前記2筆の土地を介して北西側概測幅約2.8m水路(枯渇状態の排水路)に放流されていると思われる。 ※上水道量水器・止水栓、浄化槽・排水枘等は土地建物位置関係図参照</p> <p>②物件2は、公衆用道路(未舗装私道)で未採納のセットバック部分 公簿地目は宅地であるが、外観は物件1・4と一体化した状態で境界が判然とせず、且つ未舗装のため雑草が繁茂している。</p>
供給処理施設		<p>上水道：あり(私設管の埋設状況は前記のとおり) ※詳細な宅内引込状況等は吉川市水道課施設担当窓口にて確認の事 ガス配管：なし(現況LPガス利用) 下水道：なし(合併処理浄化槽利用で放流先は前記のとおり)</p>

特 記 事 項	<p>(1) 開発行為許可・建築行為等について</p> <p>i 物件1(分筆前の物件2含む)・4について、都市計画法29条の許可あり。  当初許可年月日・番号：H19.3.5、No.1800470  最終変更許可年月日・番号：H20.3.25、No.1800472  立地基準：当初許可時の同法34条8号及び市条例6条第1項第9号  当初面積：375.01㎡、変更後の完了検査時の地積：369.47㎡  完了検査済証発行年月日・番号：H20.5.29、No.46  予定建築物等の用途：専用住宅 区画・戸数：各1  許可を受けた者：本件債務者兼所有者  ※附属資料：開発登録簿・配置図参照)</p> <p>ii 建物(物件3)の建築計画概要書も取得可能  記載の敷地面積(375.01㎡)は登記数量(375.85㎡)と整数部分まで一致、  建物延べ面積・用途等は登記記載と完全一致</p> <p>iii 農地法に基づく転用許可記録なし  ※対象地は当初線引日(S45.8.25)前宅地のため不要</p> <p>以上より、物件3(建物：居宅)は適法に建築されたものとみられ、当該建物が現存するとともに敷地について区画形質の変更が行われない場合は、将来的に適合証明書添付で第三者による再建築等も可能と思われる。但し、都市計画法の改正施行(H19.11)に伴い、今後は建築行為等の場合でも申請手続きや用途制限等が課せられるため事前相談は必要である。  (詳細は、吉川市都市計画課・開発指導担当に問い合わせの事)</p> <p>(2) 物件1・4に係る目的外土地3筆についての概要</p> <p>i 南西側隣接地(目的外不動産目録A：当庁R6ヌ52の物件1)  所在地番：同所1143番 地積：267㎡ 地目：畑(現況は砂利敷の駐車場)  所有者：本件債務者兼所有者  ※上水道私設管及び浄化槽排水管の埋設あり(推定)  ※囲繞地通行権について  当該土地は、本件土地と一括売却出来る場合には一体画地利用と見做すことも可能であるが、農地法等の制限により単独売却となる可能性が高く、この場合は公私道への接道が無いため無道路地となる。よってこのケースでは、当該土地を要役地、物件4の一部を承役地とする囲繞地通行権(最低限の通路幅範囲)を考慮する必要がある(凡その推定範囲は公図参照)。</p> <p>ii 上記iを介在した南西側の土地  所在地番：同所1144番1 地積：533㎡ 地目：畑(現況は休耕地で雑種地)  所有者：本件債務者兼所有者  ※上水道私設管及び浄化槽排水管の埋設あり(推定)</p> <p>iii 南東側隣接地  所在地番：同所1147番 地積：396.00㎡ 地目：宅地(現況は隣家建物の敷地)  所有者：合同会社Sow  ※建物の一部越境について  現地調査、及び吉川市配水管台帳図(附属資料参照)によれば、物件3(建物)の南東側(物置収納庫)一部が、当該土地に跨って越境(上記同図より、机上概測で約3.3㎡)している模様である。  なお、当該土地上(隣地1146番含む)には、かつて本件債務者兼所有者が経営していたと思われる日本料理店「風彩」が所在していた模様であるが、現在は廃業している(現在の建物所有者は合同会社Sow)。</p>
---------	--

## 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）：平成19年12月1日新築 経過年数：約17.5年 経済的残存耐用年数：約12.5年
仕様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外壁：モルタル、その他 内壁：クロス貼り、ベニヤ、その他 床：フローリング、畳、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、1F洗浄便座、浴室追炊き機能等 ※いずれも視認で正常動作可否は不明 ※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（柵住まい工房ナルシマ施工） ※建物完了検査交付年月日・検査済証番号 H20.6.2第7390807号
保守管理の状態	劣る 物件3（建物）は、築18年弱経過の個別性の強い建物で、老朽化や維持管理不良の状態から外部・室内等において、損傷や不具合等が多数確認された。目立った不具合・損傷等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 追記として、外部においてコンクリート基礎に数ヶ所亀裂・剥離あり。屋根の劣化状態は目視範囲では不明。なお、シロアリ被害は不明。  室内の状況は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。庭は、枯木や放置状態の植栽ほか、雑草・枯草が繁茂しています。
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	本件建物一部隣地越境については、前記5ページ特記事項(2) iii参照。 なお、公的図面資料（法務局備付けの建物図面、建築計画概要書の配置図、開発登録簿の配置図等）のすべてにおいて建物の位置が誤っている可能性があるため（現況調査による概測では南東方へ凡そ2m前後の移動を要する）、現況建物位置、及び当該土地との境界を再確認の上、上記関係図面の修正が必要と思われる。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・4(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	24,400	0.72	157.67	0.93	1.00	2,580,000
4	24,400	0.72	218.18	0.93	1.00	3,560,000
物件1・4(一体画地)の合計						6,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 吉川(県)-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $38,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/158 = 24,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境(規模格差、水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を考慮

イ 個別格差 : 計 -28 物件1・4は一体画地

(方位) ±0 ※1 (系統、低地) -4 (公私法上の規制) -10 ※2  
 (二方路) +1 (規模) ±0 (近隣リスク) -15 ※3

※1 地積規模大のため考慮しない

※2 境界再確認・確定測量費用等を考慮

※3 近隣関係リスク(上水道・排水設備の引込・分岐・新設、墓地隣接、圍繞地通行権等)を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態(建物一部隣地越境、工作物等設置の影響も勘案)を考慮

オ 市場性修正 : なし

② 物件2 (公衆用道路：未舗装私道)

物件2は未舗装私道(未採納のセットバック部分)であるので、当該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	土地 価値率 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	24,400	0.03	7.62	—	6,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 吉川(県) - 5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $38,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/158 = 24,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 道路価値率 : 未舗装私道の価値率を3%と査定

③ 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高止まり傾向にあ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
3	212,000	142.42	0.29	8,760,000

ウ 現 価 率

経過年数17.5年、経済的残存耐用年数12.5年、観察減価率(維持管理の状態や不具合・損傷の程度、個別性の強い建物仕様等ほか、中古建物の市場性を考慮)-30%として、以下の通り査定した。

(計算式)  $12.5 / (17.5 + 12.5) \times (1 - 0.3)$

## 2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1・4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、目的物件が市街化調整区域内の戸建住宅地で、収益性より居住性を重視する自己利用の個別性の強い注文住宅であり、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	2,580,000	0.45	法定地上権	1,160,000
4	3,560,000	0.45	法定地上権	1,600,000
物件1、4の合計				2,760,000

### 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	2,580,000	-1,160,000		1.0	0.7	990,000
2	6,000			1.0	0.7	4,000
3	8,760,000	+2,760,000	1.0	0.95	0.7	7,660,000
4	3,560,000	-1,600,000		1.0	0.7	1,370,000
一括価格(合計)						10,024,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件3は目的外越境部分の撤去又は曳家、土地貸借、係争の可能性等を考慮した。

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) - 5  
所 在 : 吉川市大字中曾根字水溜1450番2外  
価 格 : 38,500円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR武蔵野線「吉川美南」駅約1,300m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 500m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西7m市道  
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 : 農家住宅、一般住宅、事業所等が散在する地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(物件1は残地、物件2)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(見取図)
- 7 建築計画概要書写(第二面、配置図)・建築台帳記載事項証明書写
- 8 開発登録簿・配置図(第2回変更後)写
- 9 吉川市配水管台帳図写

以 上



対象物件

基準地

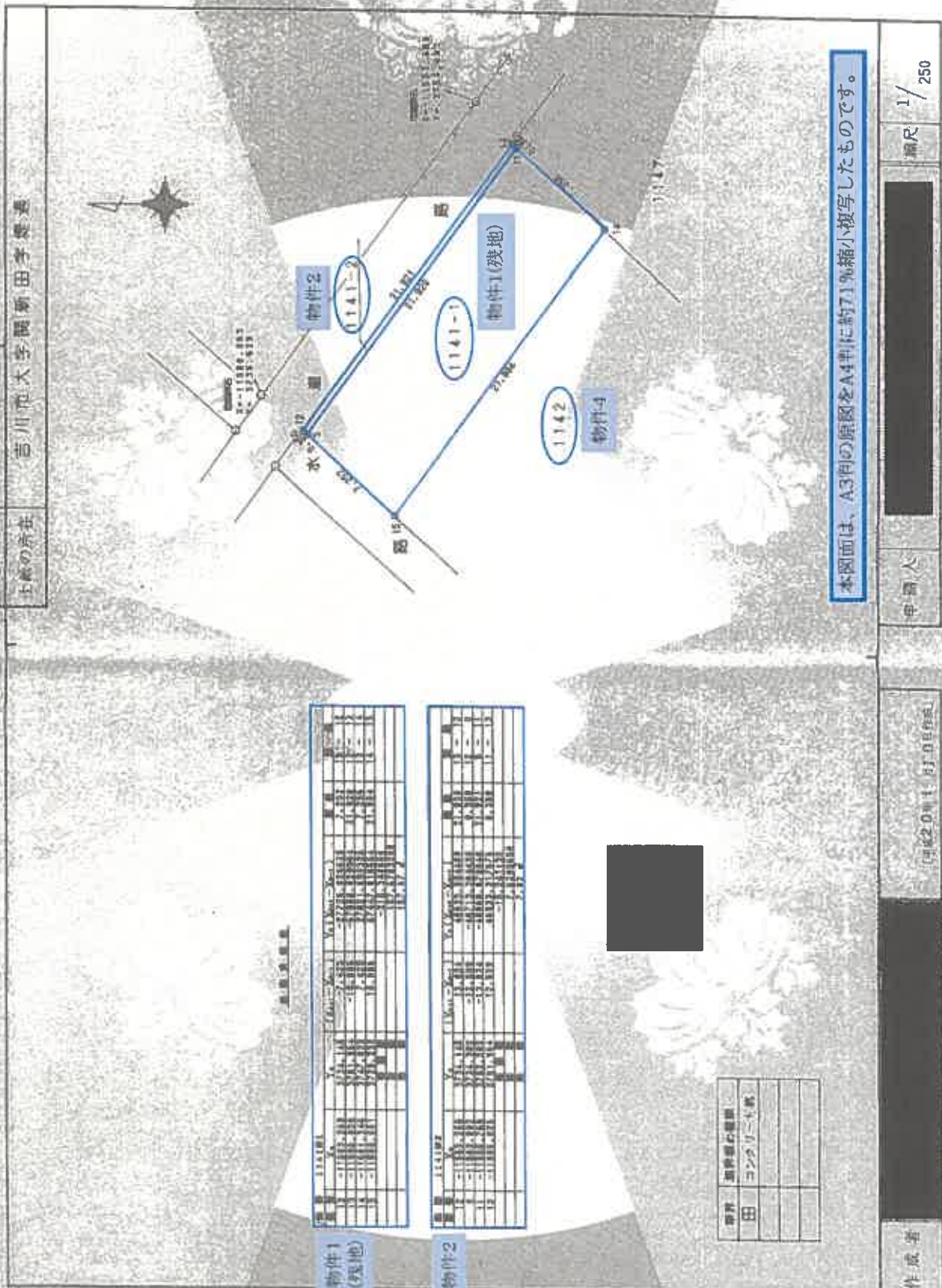


登記年月日：平成20年1月16日

地積測量図

番 11411, 11412

土地の所在 吉川市大字岡新田字長巻



物件1 (残地)

項目	11411	11412	11411, 11412
面積	11.11	11.11	22.22
形状	不整形	不整形	不整形
用途	雑種地	雑種地	雑種地
地積	11.11	11.11	22.22
地積率	100%	100%	100%

物件2

項目	11411	11412	11411, 11412
面積	11.11	11.11	22.22
形状	不整形	不整形	不整形
用途	雑種地	雑種地	雑種地
地積	11.11	11.11	22.22
地積率	100%	100%	100%

項目	測量者の署名
田	コンクリート製

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 1/250

この図面に記載されている内容を証明し、承認する

令和6年11月26日

吉川市地籍課長

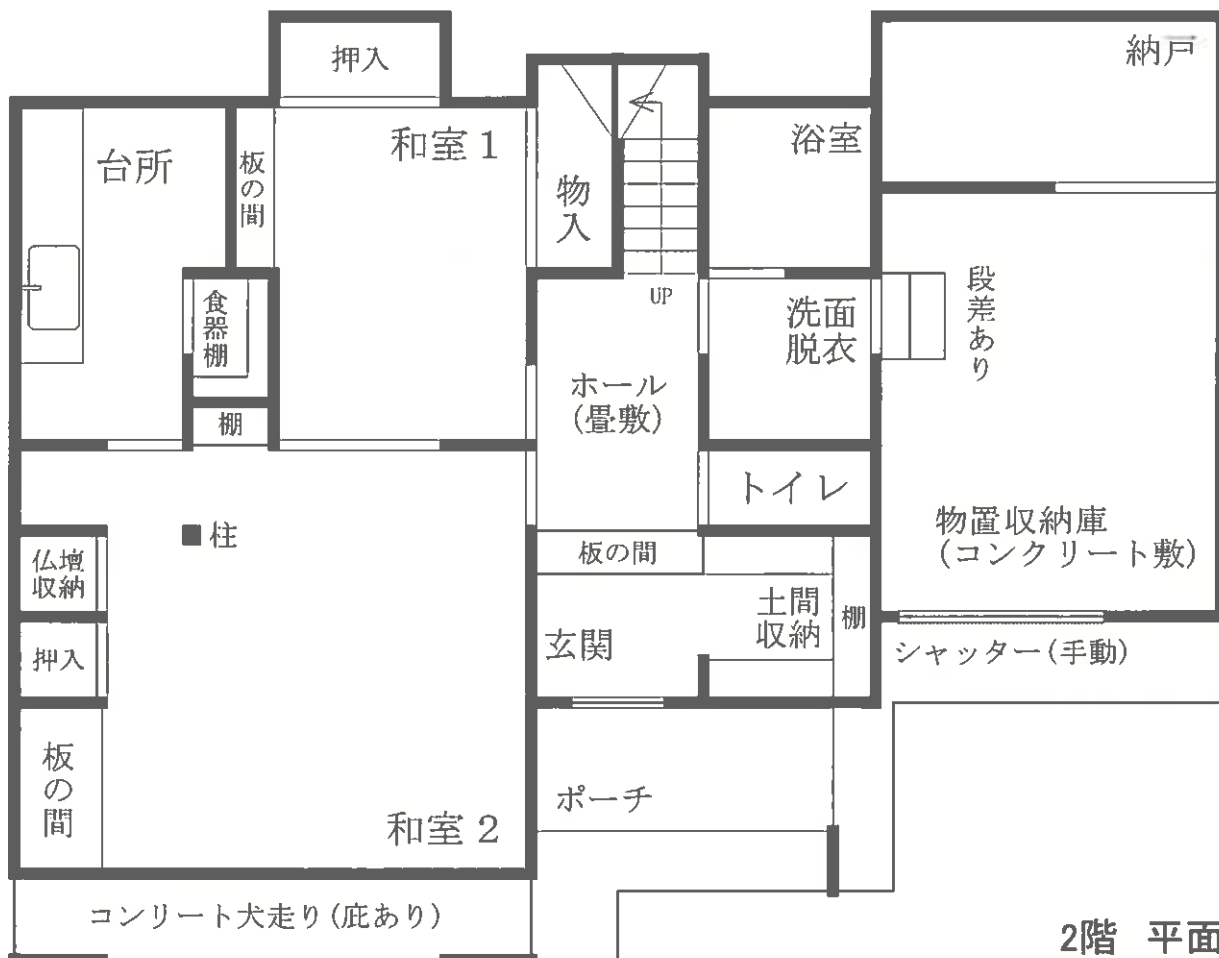




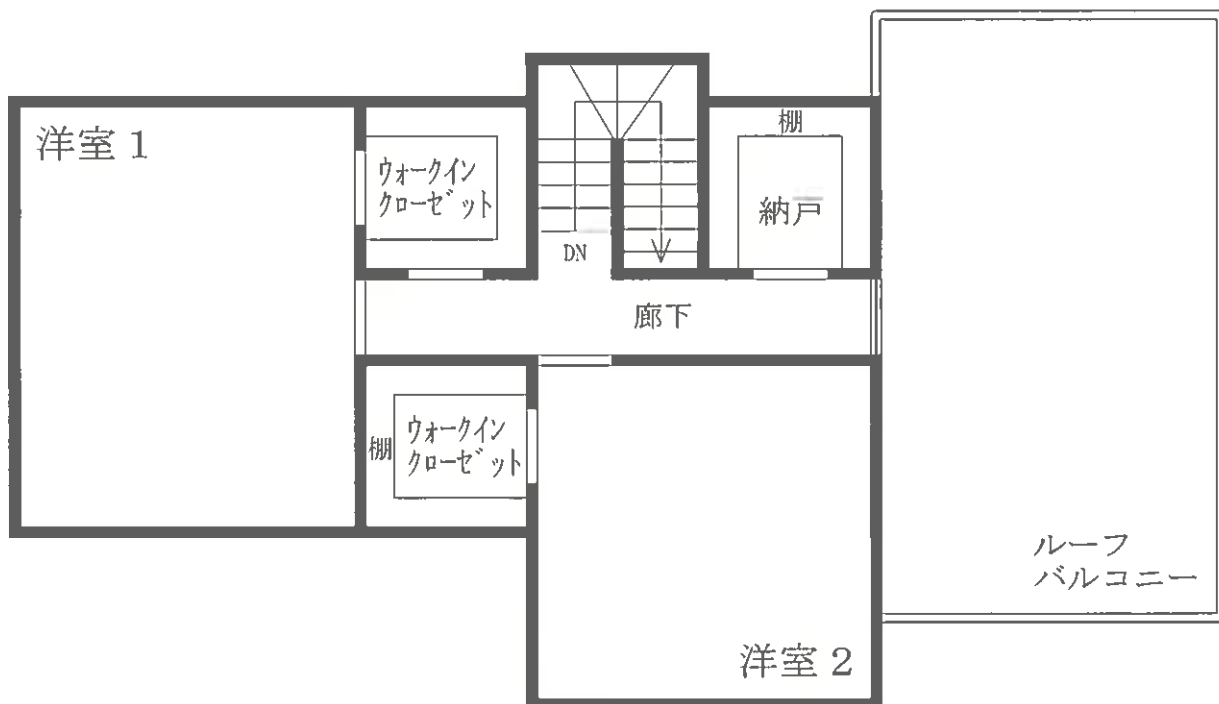
# 建物見取図

令和6年(ケ)第139号

## 1階 平面図



## 2階 平面図

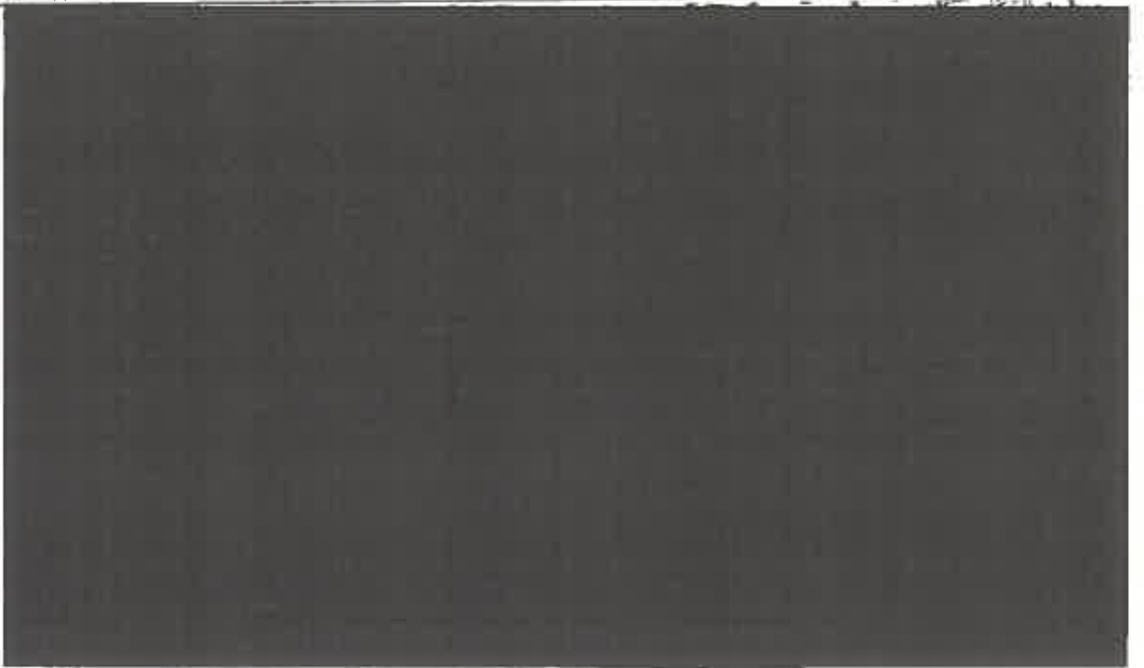


建築計画概要書 (第二面)

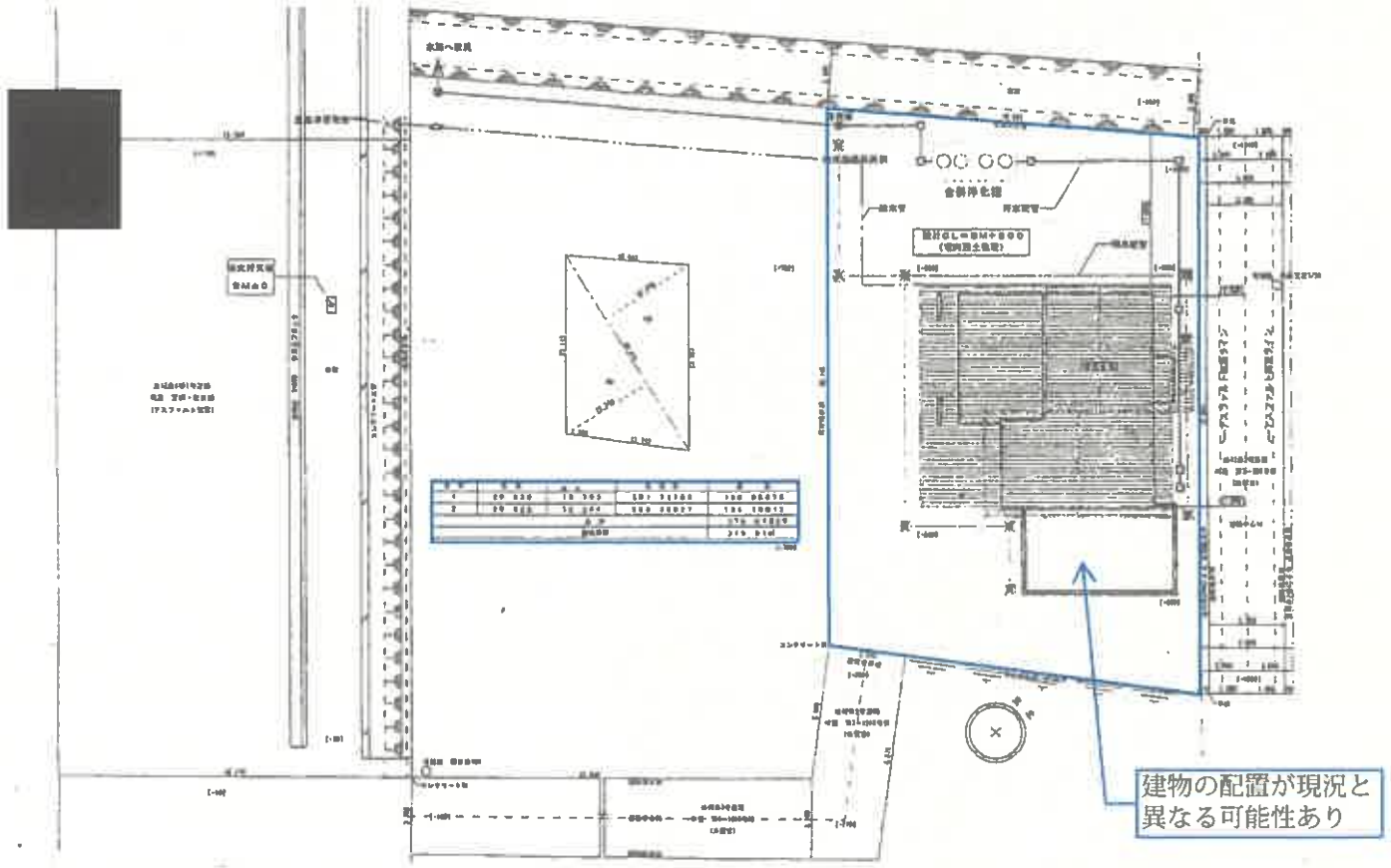
建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】	埼玉県吉川市大字関新田字堤通 1141、1142		
【2. 住居表示】			
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内 ( <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input checked="" type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定 ) <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【4. 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし		
【※5. その他の区域、地域、地区、街区】			
【6. 道 路】	【イ. 幅 員】 4.000m 【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 23.987m		
【7. 敷地面積】	【イ. 敷地面積】 (1) ( 375.01㎡ ) ( ) ( ) ( ) (2) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) 【ロ. 用途地域等】 ( 市街化調整 ) ( ) ( ) ( ) ( ) 【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】 ( 200% ) ( ) ( ) ( ) ( ) 【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】 ( 60% ) ( ) ( ) ( ) ( ) 【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 375.01㎡ (2) 【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 200% 【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 60% 【チ. 備 考】		
【8. 主要用途】	( 区分 08010 ) 一戸建ての住宅		
【9. 工事種別】	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替		
【10. 建築面積】	( 申請部分 ) ( 申請以外の部分 ) ( 合計 ) 【イ. 建築面積】 ( 107.65㎡ ) ( ) ( 107.65㎡ ) 【ロ. 建ぺい率】 28.70%		
【11. 延べ面積】	( 申請部分 ) ( 申請以外の部分 ) ( 合計 ) 【イ. 建築物全体】 ( 142.42㎡ ) ( ) ( 142.42㎡ ) 【ロ. 地階の住宅の部分】 ( ) ( ) ( ) 【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】 ( ) ( ) ( ) 【ニ. 自動車車庫等の部分】 ( ) ( ) ( ) 【ホ. 住宅の部分】 ( 142.42㎡ ) ( ) ( 142.42㎡ ) 【ヘ. 延べ面積】 142.42㎡ 【ト. 容積率】 37.97%		
【12. 建築物の数】	【イ. 申請に係る建築物の数】 1 【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】 0		
【13. 建築物の高さ等】	( 申請に係る建築物 ) ( 他の建築物 ) 【イ. 最高の高さ】 ( 7.223m ) ( ) 【ロ. 階 数】 地上 ( 2 ) ( ) 地下 ( ) ( ) 【ハ. 構 造】 木造 一部 造 【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 【ホ. 適用があるときは、特例の区分】 <input type="checkbox"/> 道路高さ制限不適用 <input type="checkbox"/> 隣地高さ制限不適用 <input type="checkbox"/> 北側高さ制限不適用		
【14. 許可・認定等】	都市計画法第29条 開発行為許可 建指令 第1800470号 平成19年3月5日		
【15. 工事着手予定年月日】	平成19年 4月16日		
【16. 工事完了予定年月日】	平成19年 9月16日		
【17. 指定特定工程工事終了予定年月日】	( 特定工程 )		
	( 第 1 回 ) 平成 年 月 日 ( ) ( 第 回 ) 平成 年 月 日 ( ) ( 第 回 ) 平成 年 月 日 ( )		
【18. その他必要な事項】	住宅用火災警報機		

建築計画概要書 (第三面)  
付近見取図



配置図 縮尺 1:300



建築台帳記載事項証明書 (建築物)

建築物に係る台帳に下記のとおり記載されていることを証明します。

記

建築主氏名	[REDACTED]		
敷地の地名地番	吉川市 大字関新田字堤通 1 1 4 1、1 1 4 2		
	街区	画地	
主要用途	専用住宅		
工事種別	新築		
延べ面積	(申請部分の面積)	142.42 m <sup>2</sup>	
	(申請以外の部分の面積)	0 m <sup>2</sup>	
	(合計面積)	142.42 m <sup>2</sup>	
建築物の階数	地上 2 階	(地下	階)
建築物の主たる構造	木造		
確認済証番号	第	7100807	号
確認済証交付年月日	平成19年 4 月 11 日		
(検査済証番号)	(第	7390807	号)
(検査済証交付年月日)	(平成20年 6 月 2 日)		
(備考) ※確認済証発行機関	ビューローベリタスジャパン(株)		
※検査済証発行機関	ビューローベリタスジャパン(株)		

(注)この証明書は建築物に係る台帳に記載されていることの証明であり、現存する建築物についての権利関係及び建築基準関係規定に適合していることを直接証明するものではありません。

第 467 号  
令和7年 2 月 25 日

[REDACTED] 様

吉川市長



開発許可番号	1800470
--------	---------

開発登録簿(調書)

市町村名	吉川市	整理番号	47
------	-----	------	----

当初許可

開発許可年月日	平成19年3月5日	面積	375.01 m <sup>2</sup>	用途	専任住宅	都市計画法第34条第4号	戸数	1
開発区域の名称	吉川市大字関新田字地通1141番、1142番							
許可を受けた者	住所 埼玉県吉川市大字関新田1147番地							
工事施行者	住所 氏名 未定							
都市計画法による区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	<input type="checkbox"/> 非都市計画区域	<input type="checkbox"/> 準都市計画区域	<input type="checkbox"/> その他の区域	指定なし		
			375.01					

地位承継

承継承認番号	承継承認年月日	承継人住所	承継人氏名

変更許可等

変更許可番号	変更許可年月日	変更内容
1800471	H20.2.27	開発工事の設計変更
1800472	H20.3.25	1) (敷地面積の変更あり)

工事完了検査

工区番号	検査年月日	検査新証発行年月日	検査新証発行番号	面積	概要(公共施設のみの場合はその内容)
	20.4.4	20.5.29	46	20.5.29 369.47	

許可に付した条件	
----------	--

都市計画法第41条第1項の規定による制限	
----------------------	--

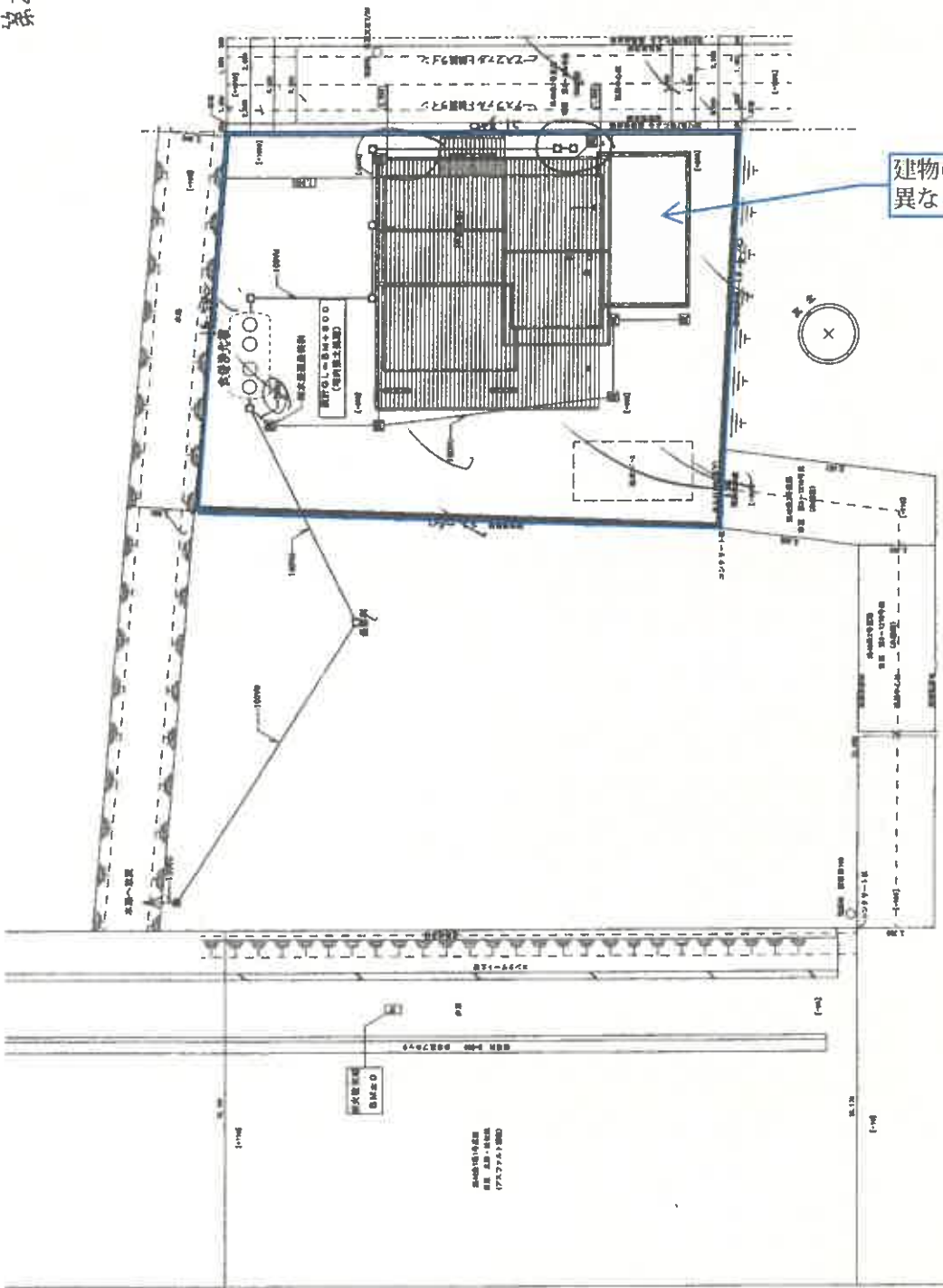
都市計画法第41条第2項ただし書に於ては第42条第1項ただし書に於ける許可又は同条第2項の規定	
---	--

予備欄	(守形第6条第1項第9号)長期にわたる建築物の敷地として利用されている土地における開発行為
-----	---

図面(土地利用計画)別添	
--------------	--

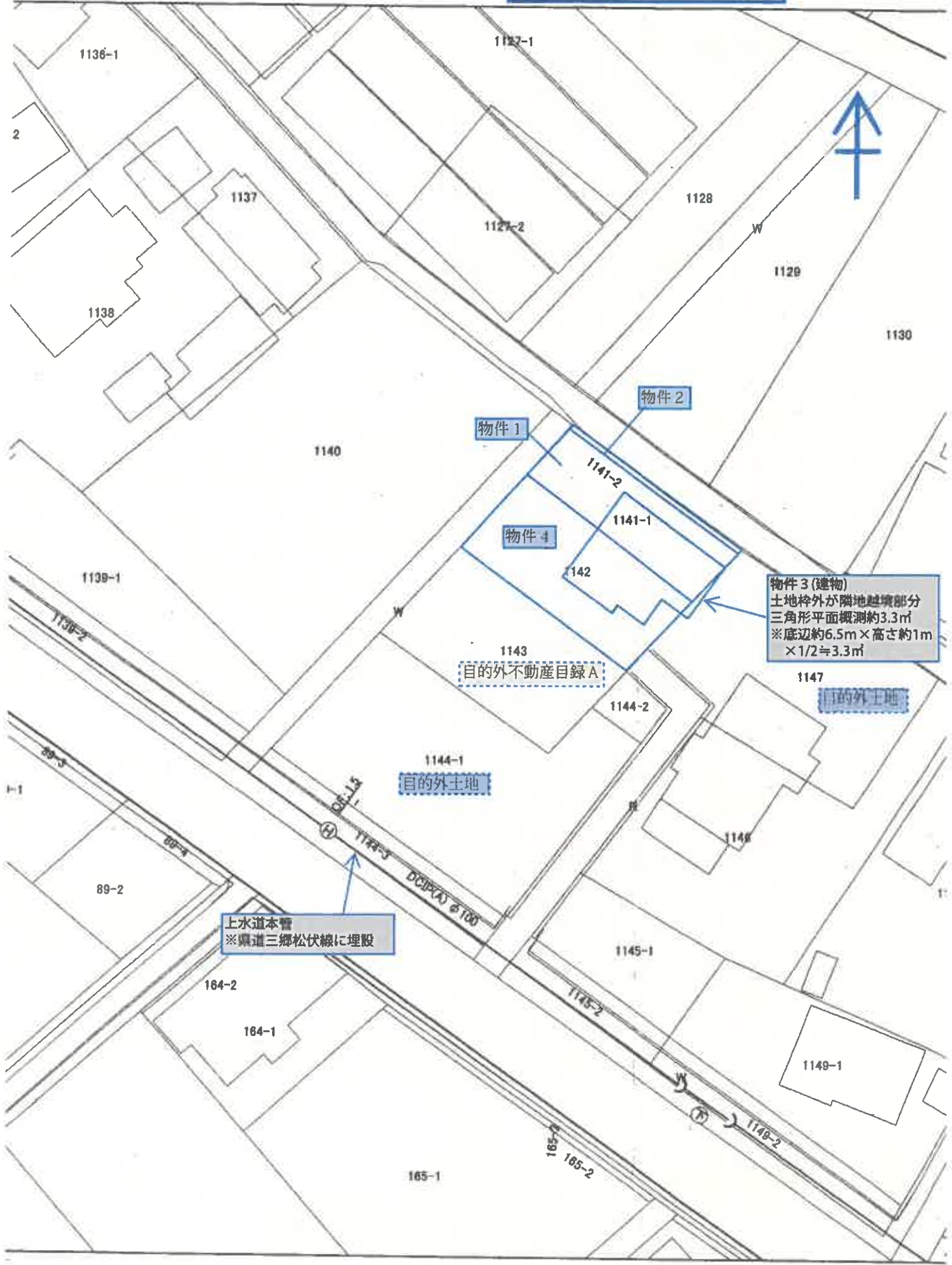
第2回 変更後

(No.1800412)



図面番号	P-01
図面名称	配置図
縮尺	1/200
設計者	律野新築工事
設計年月日	2008. 3. 17
訂正	
承認者	
事務所	

[吉川市配水管台帳図]



1:500