

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 8 月 5 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 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 5 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	18,400,000 14,720,000		3,680,000	61,089	9,640
	</				

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 越谷市蒲生南町 2 3 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション越谷南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 蒲生南町 2 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 6 5 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 越谷市蒲生南町 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 5 8 . 7 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 万 8 8 5 9 分の 6 0 0 4



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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】

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1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市蒲生南町 2 3 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション越谷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲生南町 2 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 越谷市蒲生南町 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 5 8 . 7 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 万 8 8 5 9 分の 6 0 0 4



令和 6年(ケ)第 95 号
令和 6年10月11日受理
令和 6年11月22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 伊 澤 浩

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市蒲生南町 2 3 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション越谷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲生南町 2 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 56.65 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 越谷市蒲生南町 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2058.74 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37 万 8 8 5 9 分の 6 0 0 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県越谷市蒲生南町23番11号ライオンズマンション越谷南701号	
建物	物件1	
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:	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家 (動産の遺留あり) の状態で所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 10,300円 修繕積立金 19,810円 円 円 円	令和 6年11月 1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年8月分～同年11月分 計 20,440円 ☐ 不明
管理会社等	(株)大京アステージ東東京支店 電話 [REDACTED]	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 37万8859分の6004	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	1 本件マンションでは、規約に沿って犬1匹、猫1匹の合わせて2匹（同種の場合は1匹）を限度にペットの飼育が可能です。 2 現在、敷地内駐車場に空きはありません。 3 管理規約では管理費等の滞納について遅延損害金の徴収規定がありますが、現在のところ本件においては請求しない予定です。

(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

- 1 (1) 1階エントランスホールの入居者を示すボードには、本件専有部分について所有者の不動産登記記録上の氏が掲示され、集合郵便受け及び専有部分内には所有者宛の郵便物が存在した。
- (2) 専有部分玄関ドアノブには埃が付着し、室内には寝具、食料品等はなく、何者かが使用している様子はなかった。
- (3) このような現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、建物図面、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 管理会社における調査によれば、本件物件に関し管理費等の滞納がある。今後の所有者の対応により増減する。
- 4 本件物件に接面する30番、32番及び33番の各土地は、いずれも越谷市所有の公衆用道路である。

(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
6 年11月 1 日 (金) 11 : 40 - 12 : 00	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
6 年11月 1 日 (金) : - :	当庁	ファクスで管理会社に管理費等照会書送信
6 年11月 7 日 (木) 15 : 20 - 15 : 25	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書取得
6 年11月15日 (金) 15 : 15 - 15 : 20	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取
6 年11月21日 (木) 10 : 25 - 10 : 45	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 6 年 1 1 月 2 1 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、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



(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。

地番区域見出	蒲生南町
--------	------

請 求 部 分		所 在				越谷市蒲生南町				地 番		23番2					
出 力 縮 尺		1/500		精 度 区 分		甲二		座 標 系 又 記 号		分 類		地図に準ずる図面		種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		昭和57年2月3日						備 付 年 月 日 (原 図)		昭和57年4月1日				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9月9日

さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号:M22200

登記官

(1/1)

(6枚目)

0052269

新 23-2, -2 地 積 測 量 図

地 番 23 番 17, -2

土地の所在 越谷市蒲生南町

561.4.1

② 23-17

15.808	x	7.186	=	113.5962
15.808	x	1.947	=	30.7781
14.667	x	3.472	=	50.9238
13.502	x	2.263	=	30.5550
3.904	x	1.350	=	5.2704
3.904	x	1.397	=	5.4538

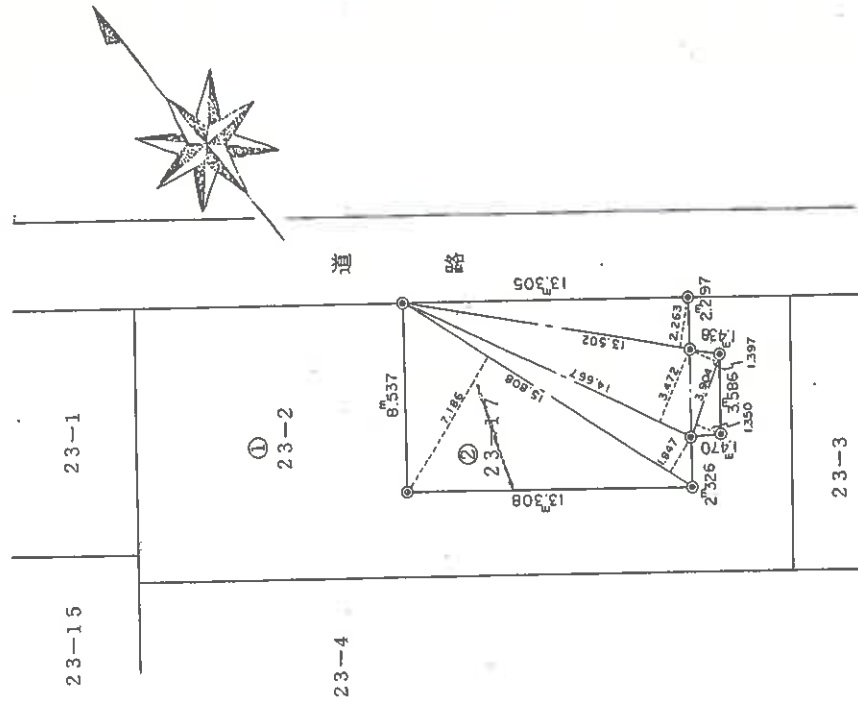
合計 236.5773

面積 146.2886

23-2, -2

① 23-2

$$380.27 - ② = 261.9814$$



取 点 点	境界線の種類
◎	コンクリート杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1 / 250

昭和61年 3 月 28 日 (作製)

(東京土地家屋調査士会 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9月9日 さいたま市地方事務センター

登記号

(8枚目)

0236999

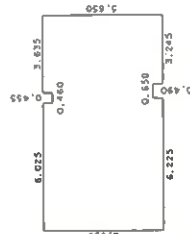
各階平面図

家屋番号 蒲生南町23番2の701

建物図面

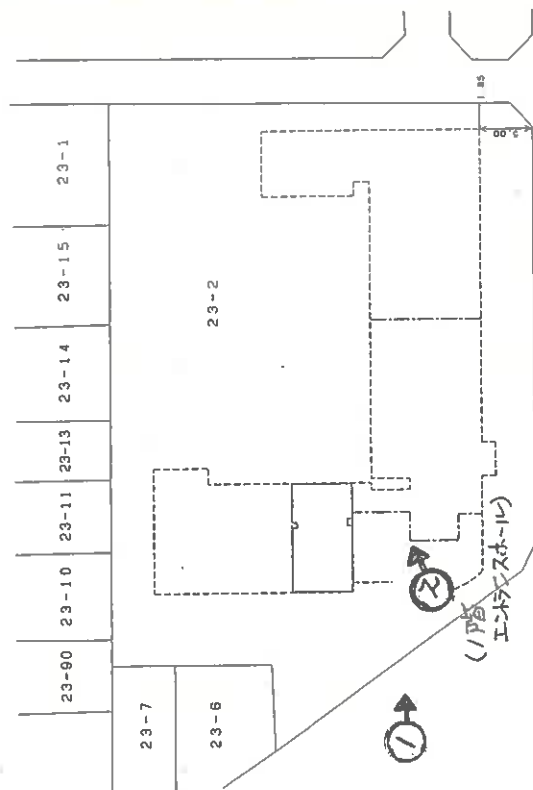
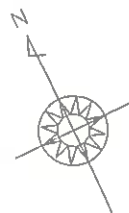
建物の所在 越谷市蒲生南町23番地2

建物番号 701



求積表

5.650	X	6.025	=	34.041250
5.195	X	0.200	=	1.039000
4.705	X	0.260	=	1.223300
5.160	X	0.390	=	2.012400
5.650	X	3.245	=	18.334250
合 計				56.650200
床面積				56.65 m ²



道路

建物の存する部分7階

製作者 土地調査士 家屋

3年5月21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

縮小コピーにつき縮尺相違



写真撮影位置方向を示す

平成 参年 六月 参日

←○写真撮影位置方向を示す





本件専有部分を ①
含む一棟の建物



②
1階エントラ
ンスホールの
状況



③

専有部分玄関

外廊下



④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和6年 (ケ)第 9 5 号
令和6年 11月21日 現地調査
令和6年 11月22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

宇田陽一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市蒲生南町 2 3 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション越谷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲生南町 2 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 越谷市蒲生南町 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 5 8 . 7 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 万 8 8 5 9 分の 6 0 0 4

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 18,400,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 称 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 専 有 部 分 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的で ある土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	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 (土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「新田」駅の北東方約1km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く、共同住宅等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、蒲生南小学校まで約1.1km、南中学校まで約2.3kmである。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 越谷市まちの整備に関する条例、区画整理済 越谷市景観計画・景観条例等
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 形 平 坦 2,058.74㎡ やや不整形 平坦
接面道路の状況	南約7m舗装市道(建築基準法上の道路) 南東約9m舗装市道(建築基準法上の道路) 北東約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路より約0～0.4m程高い。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり	
特 記 事 項	地歴調査を行い、古住宅地図を閲覧した結果、事業所(事業の種類は不詳)の敷地として利用していた模様であるが、土壌汚染リスクは不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション越谷南
建物の用途	共同住宅 (総戸数 住居58戸、集会室1戸)
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3年5月13日新築 経過年数 : 約33.5年 経済的残存耐用年数 : 約21.5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 地下1階 登記未参入
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、吹付けタイル、他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター1基、管理人室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : ライオンズマンション越谷南管理組合 管理会社 : 株式会社大京アステージ
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 7階 (角部屋) 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3DK (別添建物見取図参照) バルコニー、ルーフバルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや優る
管 理 費 等	管 理 費 : 10,300円 (月額) 修繕積立金 : 19,810円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年11月1日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	経年相応である。 室内でペットを飼っていた形跡がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
400,000	56.65	0.37	8,380,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数33.5年、経済的残存耐用年数21.5年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)－5%
(計算式) $21.5 / (33.5 + 21.5) \times (1 - 0.05)$

② 敷地権価格(土地の符号 1)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
136,000	0.98	2,058.74	1.0	6,004/378,859	4,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地価格 越谷－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $137,000\text{円/㎡} \times 101.6 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 98 = 136,000\text{円/㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した 道路方位 +4.5%

◇ 地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等でやや劣る。

イ 個別格差：画地条件等を考慮した。規模・形状・三方路等 -2%

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
8,380,000	4,350,000	1.30	1.40	23,170,000

ウ 価 格 補 正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別・位置別効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,754,485円 (20.6%)	712,951円	8.2%	8,433,689円	0.8005	6,751,168円 (79.4%)	8,510,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.7\%)^3 = 0.8005$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては目的物件は賃貸目的で建てられたものではないことから、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	23,170,000	1.0	23,170,000
② 収 益 価 格	—		8,510,000
③調整後の価格(円)	23,000,000		

イ 占有減価修正： なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
23,000,000	1.00	0.80	1.00		18,400,000

イ 市場性修正： なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (越谷-12)

所在 : 越谷市蒲生南町9番8

価格 : 137,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約950m

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 151㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南西6m市道

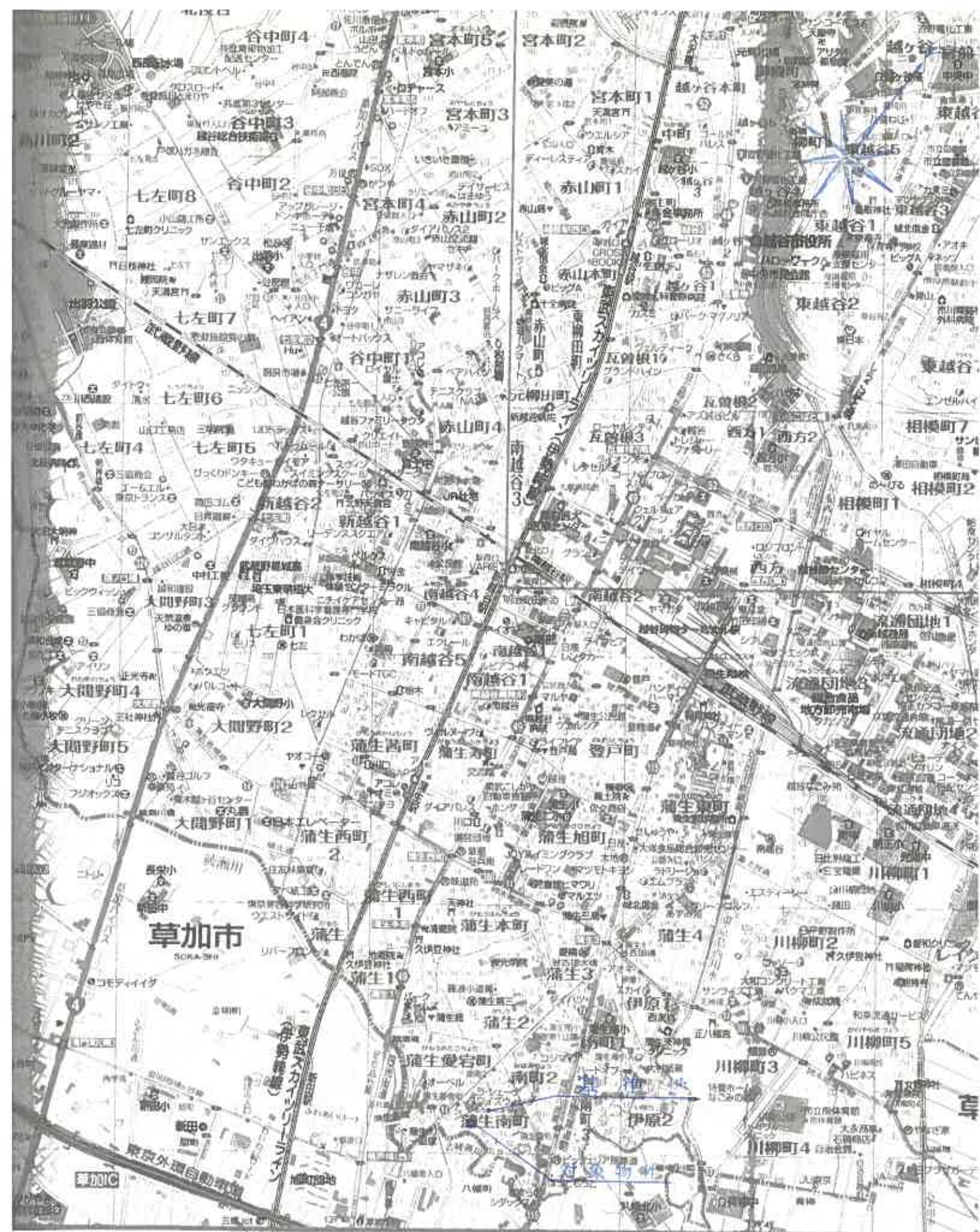
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の外にマンション等が混在する住宅地域

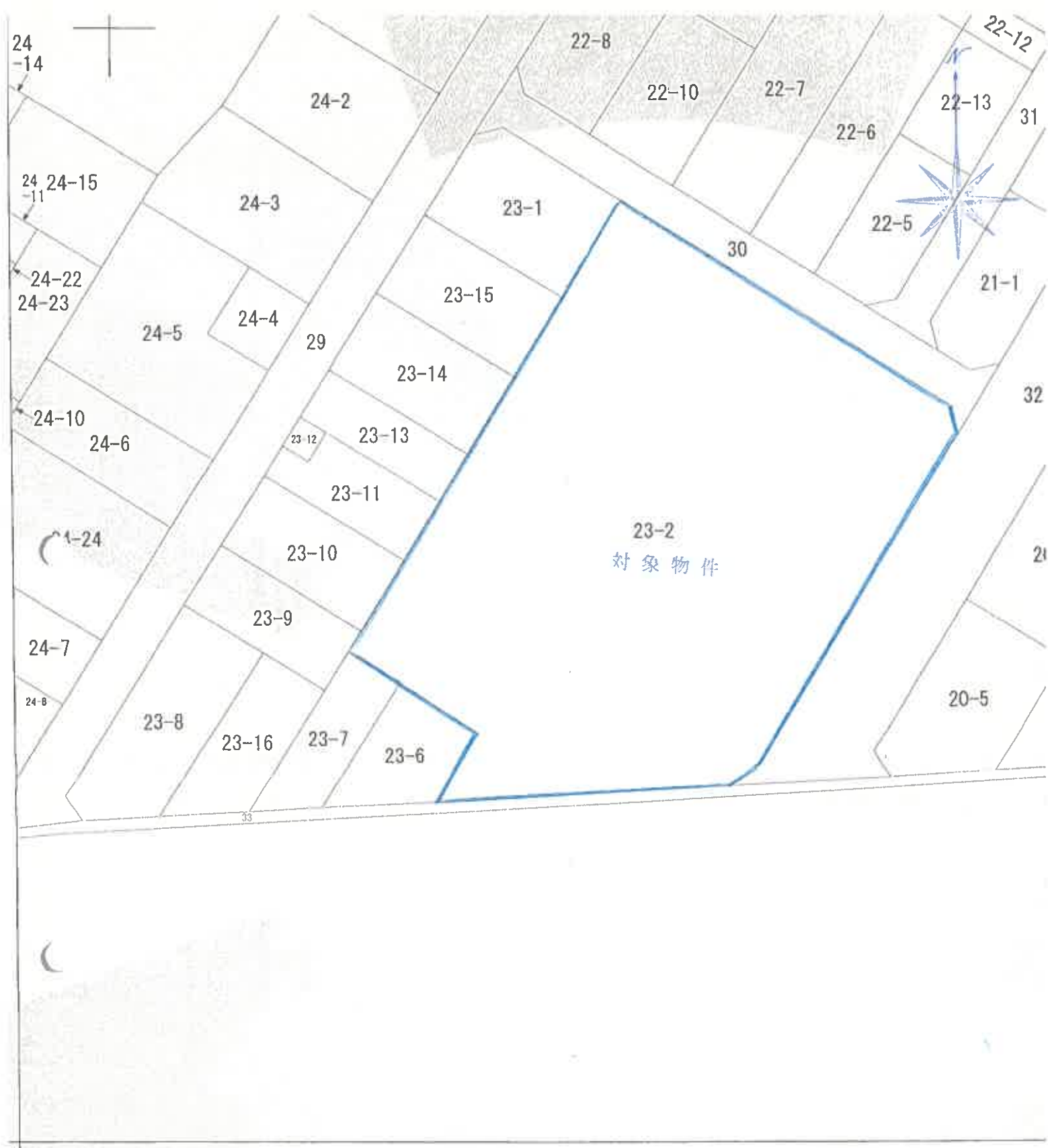
第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以上



位置図 1:20,000
昭文社「都市地図」



）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。

求分	所在	越谷市蒲生南町	地番	23番2
----	----	---------	----	------

登記年月日：平成3年6月13日

0236999

各階平面図

建物図面

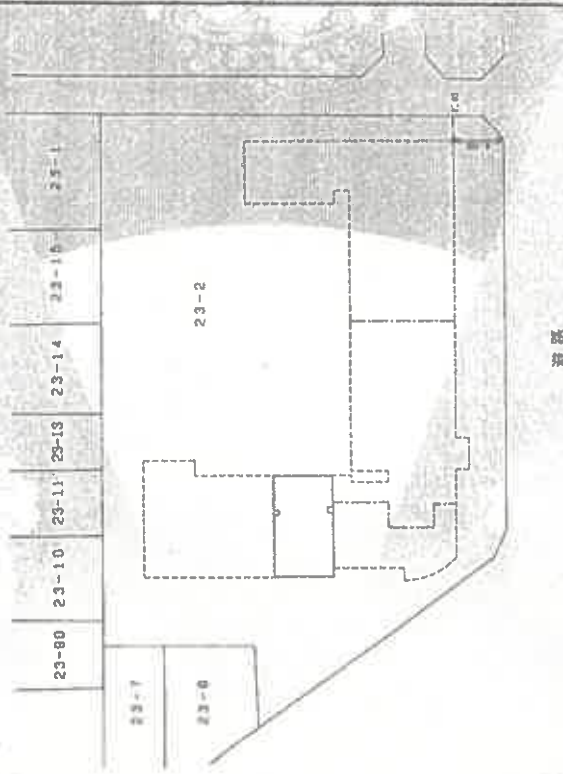
家屋番号	相生町23番2の701
建物の所在	越谷市相生町23番地2

建物番号 701



採算表

5.650 X 6.025	=	34.041250
5.195 X 0.200	=	1.039000
4.705 X 0.260	=	1.223300
5.160 X 0.390	=	2.012400
5.650 X 3.245	=	18.334250
合 計		56.650200
床 面 積		56.65 m ²



建物の存する部分7階

作製者	株式会社 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500
-----	-----------------	----	-------	-----	------------	----	-------

これは図面に記載されている内容を証明する図面である
令和6年9月9日 さいたま市地方自治会連合会

登記簿

13

建物見取図

