

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 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 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 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）
1～3	2,730,000 2,184,000	一括	546,000	47,084	7,554
1	780,000				
2	620,000				
3	1,330,000				



物 件 目 録

1 所 在 越谷市大字袋山字堤通
 地 番 835 番 2
 地 目 宅地
 地 積 492.62 平方メートル
 持分 93131 分の 3455

2 所 在 越谷市大字袋山字堤通
 地 番 843 番 4
 地 目 宅地
 地 積 388.65 平方メートル
 持分 93131 分の 3455

3 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通 835 番地 2、843 番地 4
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 388.80 平方メートル
 2 階 388.80 平方メートル
 3 階 388.80 平方メートル
 4 階 388.80 平方メートル
 5 階 226.80 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山 835 番 2 の 15
 建物の名称 第 301 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物件目録

床面積 3階部分 53.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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1～3】

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1～3】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 越谷市大字袋山字堤通
 地 番 835 番 2
 地 目 宅地
 地 積 492.62 平方メートル
 共有者 A 持分 93131 分の 3455

2 所 在 越谷市大字袋山字堤通
 地 番 843 番 4
 地 目 宅地
 地 積 388.65 平方メートル
 共有者 A 持分 93131 分の 3455

3（一棟の建物の表示）

所 在 越谷市大字袋山字堤通 835 番地 2、843 番地 4
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 388.80 平方メートル
 2 階 388.80 平方メートル
 3 階 388.80 平方メートル
 4 階 388.80 平方メートル
 5 階 226.80 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字袋山 835 番 2 の 15
 建物の名称 第 301 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 3階部分 53.60平方メートル

所有者 A



令和6年(ヌ)第43号
令和6年12月20日受理
令和7年1月31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 越谷市大字袋山字堤通
 地 番 835 番 2
 地 目 宅地
 地 積 492.62 平方メートル
 共有者 A 持分 93131 分の 3455

2 所 在 越谷市大字袋山字堤通
 地 番 843 番 4
 地 目 宅地
 地 積 388.65 平方メートル
 共有者 A 持分 93131 分の 3455

3 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通 835 番地 2、843 番地 4
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 388.80 平方メートル
 2 階 388.80 平方メートル
 3 階 388.80 平方メートル
 4 階 388.80 平方メートル
 5 階 226.80 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山 835 番 2 の 15
 建物の名称 第 301 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 3 階部分 53.60 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	越谷市大字袋山835番地2 パールマンション越谷301	
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	☒ 所有者A ☐ 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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 12,880 円 修繕積立金 13,740 円 駐輪場使用料 200 円	令和7年1月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年4月分～令和7年2月分 計 616,940 円 遅延損害金 44,206 円 ※その他弁護士費用等買受人に請求する金額は 640,550 円
管理費等照会先	弁護士法人江原綜合法律事務所	
その他の事項	1 目的物件の状態は経年相応に老朽化が進んでおり、大きな不具合や損傷は見られないものの床や壁に汚損が見られた。また、物件内には家財道具などが散乱し維持管理は不良である。 2 債務者兼所有者Aによれば、洗面台の排水不良による水漏れが存在するとのことである。 3 マンション管理組合理事長によれば、当該マンションにおける事件・事故などの情報はないとのことである。	
土地	物件1, 2	
概況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者が物件1, 2 一体土地の上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	目的土地の西側に接面する地番835-8は越谷市等の所有する現況公衆用道路である (登記上の地目は宅地である)。	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 A	1 目的物件には私が居住しています。 2 雨漏りやシロアリなどの大きな不具合はないと思います。 3 洗面台の排水不良による水漏れがあります。 4 弁済によって債権者に本競売事件を取り下げてもらいたいと考えています。
■マンション管理組 合理事長	1 目的物件の存する一棟の建物における事件・事故の情報はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

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

(4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6年12月24日(火) 13:20-13:30	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 現況調査依頼文書を差置き マンション管理人より聴取
令和7年1月9日(木) 15:20-15:25	執務室	債務者兼所有者Aの知人より電話にて聴取
令和7年1月10日(金) 11:10-11:15	物件所在地	現況調査日程の連絡書を差置き(解錠予告)
令和7年1月15日(水) 14:40-14:45	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
令和7年1月21日(火) 9:50-9:55	物件所在地	現況調査に関する連絡書を差置き(解錠予告)
令和7年1月21日(火) 15:20-15:25	執務室	債権者代理人弁護士より電話にて聴取
令和7年1月23日(木) 13:50-14:20	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) 債務者兼所有者Aより聴取
令和7年1月29日(水) 17:35-17:40	執務室	債権者代理人弁護士に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
令和7年1月30日(木) 16:20-16:25	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ■ 令和7年1月23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。目的物件において当職の呼びかけに対する債務者の応答がなく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(物件内部に債務者兼所有者Aが存在した)。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

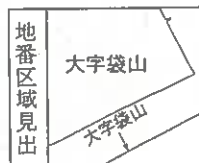
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5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



請求部	所在	越谷市大字袋山字堤通				地番	835番2		
出力尺	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	旧土地台帳附属地図	
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10月18日

さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M22501

登記官

(1/2)

(6-1 枚目)

ヲ 783-7
ワ 784-10
カ 784-13
ヨ 784-5
タ 784-6
レ 784-7
ソ 786-4
ツ 831-5
ネ 793-8
ナ 790-10
ラ 771-5
ム 771-4
リ 771-6

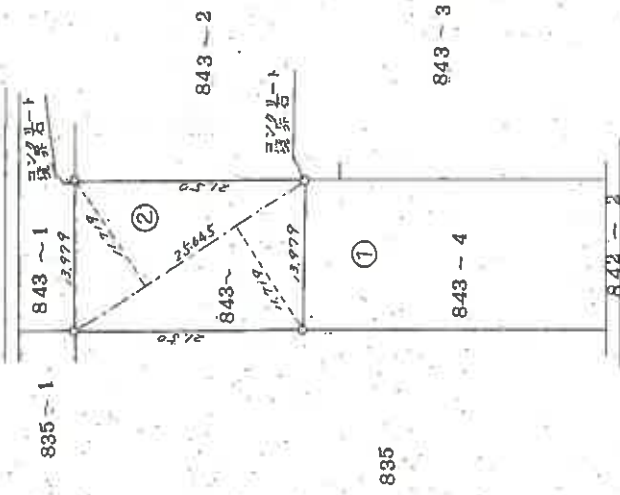
A3判をA4判に縮小

0122099

地番 843-5、843-4

地積測量図

土地の所在 越谷市大塚家山字堤通



求積表

地番	面積	高さ	倍積
843-1	25.645	11.719	300.5337
843-2	1.719	11.719	20.14675
843-3	1.719	11.719	20.14675
843-4	1.719	11.719	20.14675
843-5	1.719	11.719	20.14675
843-6	1.719	11.719	20.14675
843-7	1.719	11.719	20.14675
843-8	1.719	11.719	20.14675
843-9	1.719	11.719	20.14675
843-10	1.719	11.719	20.14675
843-11	1.719	11.719	20.14675
843-12	1.719	11.719	20.14675
843-13	1.719	11.719	20.14675
843-14	1.719	11.719	20.14675
843-15	1.719	11.719	20.14675
843-16	1.719	11.719	20.14675
843-17	1.719	11.719	20.14675
843-18	1.719	11.719	20.14675
843-19	1.719	11.719	20.14675
843-20	1.719	11.719	20.14675
843-21	1.719	11.719	20.14675
843-22	1.719	11.719	20.14675
843-23	1.719	11.719	20.14675
843-24	1.719	11.719	20.14675
843-25	1.719	11.719	20.14675
843-26	1.719	11.719	20.14675
843-27	1.719	11.719	20.14675
843-28	1.719	11.719	20.14675
843-29	1.719	11.719	20.14675
843-30	1.719	11.719	20.14675
843-31	1.719	11.719	20.14675
843-32	1.719	11.719	20.14675
843-33	1.719	11.719	20.14675
843-34	1.719	11.719	20.14675
843-35	1.719	11.719	20.14675
843-36	1.719	11.719	20.14675
843-37	1.719	11.719	20.14675
843-38	1.719	11.719	20.14675
843-39	1.719	11.719	20.14675
843-40	1.719	11.719	20.14675
843-41	1.719	11.719	20.14675
843-42	1.719	11.719	20.14675
843-43	1.719	11.719	20.14675
843-44	1.719	11.719	20.14675
843-45	1.719	11.719	20.14675
843-46	1.719	11.719	20.14675
843-47	1.719	11.719	20.14675
843-48	1.719	11.719	20.14675
843-49	1.719	11.719	20.14675
843-50	1.719	11.719	20.14675
843-51	1.719	11.719	20.14675
843-52	1.719	11.719	20.14675
843-53	1.719	11.719	20.14675
843-54	1.719	11.719	20.14675
843-55	1.719	11.719	20.14675
843-56	1.719	11.719	20.14675
843-57	1.719	11.719	20.14675
843-58	1.719	11.719	20.14675
843-59	1.719	11.719	20.14675
843-60	1.719	11.719	20.14675
843-61	1.719	11.719	20.14675
843-62	1.719	11.719	20.14675
843-63	1.719	11.719	20.14675
843-64	1.719	11.719	20.14675
843-65	1.719	11.719	20.14675
843-66	1.719	11.719	20.14675
843-67	1.719	11.719	20.14675
843-68	1.719	11.719	20.14675
843-69	1.719	11.719	20.14675
843-70	1.719	11.719	20.14675
843-71	1.719	11.719	20.14675
843-72	1.719	11.719	20.14675
843-73	1.719	11.719	20.14675
843-74	1.719	11.719	20.14675
843-75	1.719	11.719	20.14675
843-76	1.719	11.719	20.14675
843-77	1.719	11.719	20.14675
843-78	1.719	11.719	20.14675
843-79	1.719	11.719	20.14675
843-80	1.719	11.719	20.14675
843-81	1.719	11.719	20.14675
843-82	1.719	11.719	20.14675
843-83	1.719	11.719	20.14675
843-84	1.719	11.719	20.14675
843-85	1.719	11.719	20.14675
843-86	1.719	11.719	20.14675
843-87	1.719	11.719	20.14675
843-88	1.719	11.719	20.14675
843-89	1.719	11.719	20.14675
843-90	1.719	11.719	20.14675
843-91	1.719	11.719	20.14675
843-92	1.719	11.719	20.14675
843-93	1.719	11.719	20.14675
843-94	1.719	11.719	20.14675
843-95	1.719	11.719	20.14675
843-96	1.719	11.719	20.14675
843-97	1.719	11.719	20.14675
843-98	1.719	11.719	20.14675
843-99	1.719	11.719	20.14675
843-100	1.719	11.719	20.14675

A3判をA4判に縮小

申請人

1/500

作製者

土地家屋調査士

53年6月2日作成

(東京土地家屋調査士会)

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6年10月21日
さいたま地方裁判所越谷支部
登記官

登記年月日：昭和62年1月29日

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10月21日 さいたま地方延務局越谷支局

(8 枚目)

登記官

地積測量図 2021.2.9
番 835-8-835-2
土地の所在 越谷市入谷袋山字袋通

0122078



求 積

(イ) $27.80 \times 1.80 = 50.04$

(ロ) $542.66 - 50.04 = 492.62$

(ハ) 50.04×2

(ニ) 492.62×2

835-7

835-6

(ロ) 835-2

843-4

842-2

835-3

(イ) 835-8

27.80

27.80

道路

A3判をA4判に縮小

境界	境界線の種類
③	金属
④	石
⑤	コンクリート杭
⑥	木杭
⑦	プラスチック杭

作製者

61年10月1日作成

嘱托者

R

1/350

地図整理番号：M2508

0299999

各階平面図

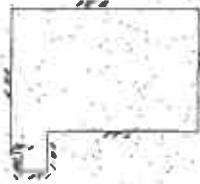
建物図面

家屋番号 松山市字松通95番2015

建物の所在 松山市字松通95番地2、同所842番地4

54
2
26

建物の敷地 10.1



面積計算

10.1 x 4.20 = 42.42
10.1 x 1.10 = 11.11
10.1 x 0.80 = 8.08
合計 61.61
A4 53.600

(写真撮影位置 ①)



A3判をA4判に縮小

作製者

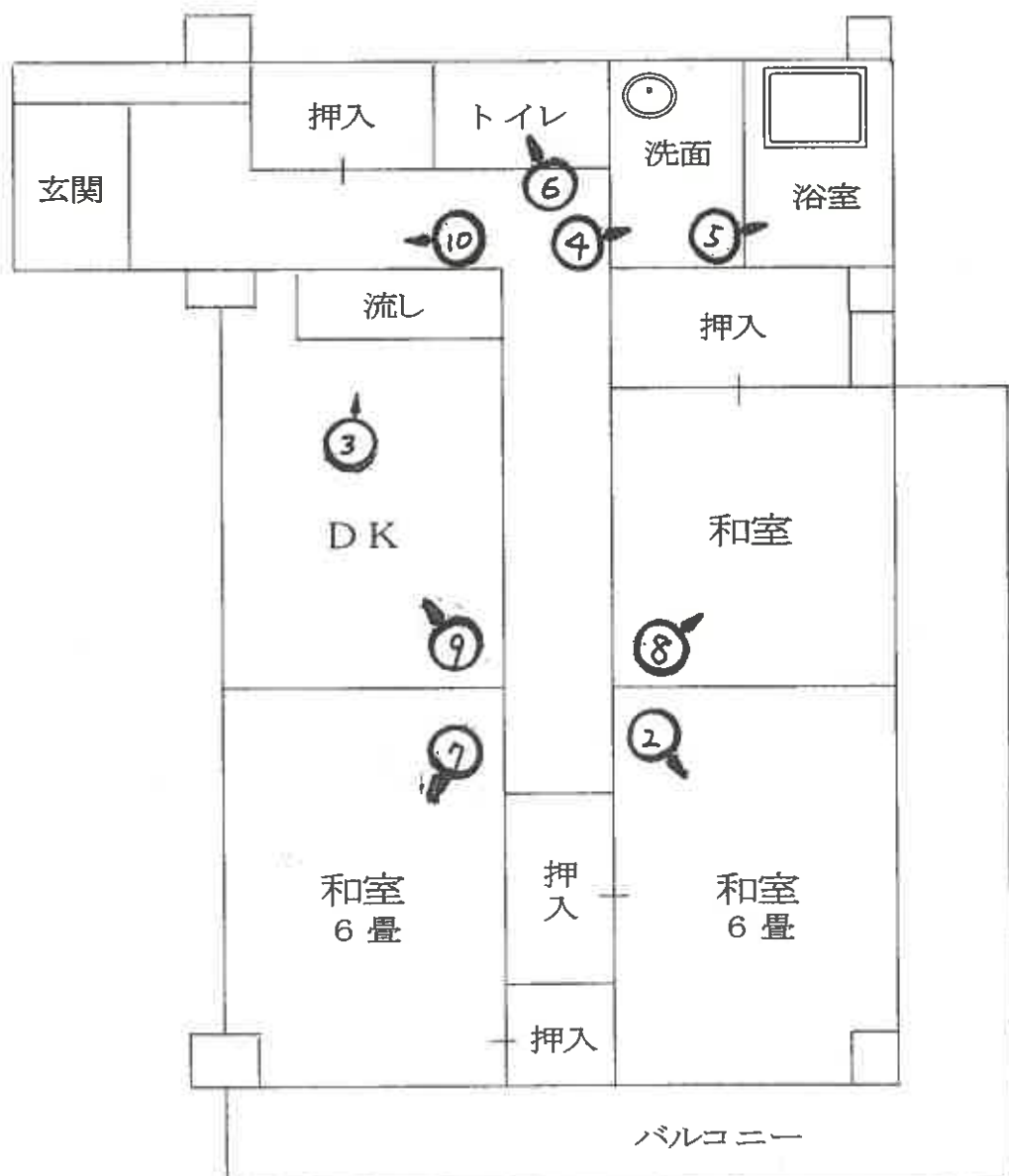
縮尺 1/250
日作製

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物見取図





目的物件の存する
一棟の建物

①



②



③



④



⑤

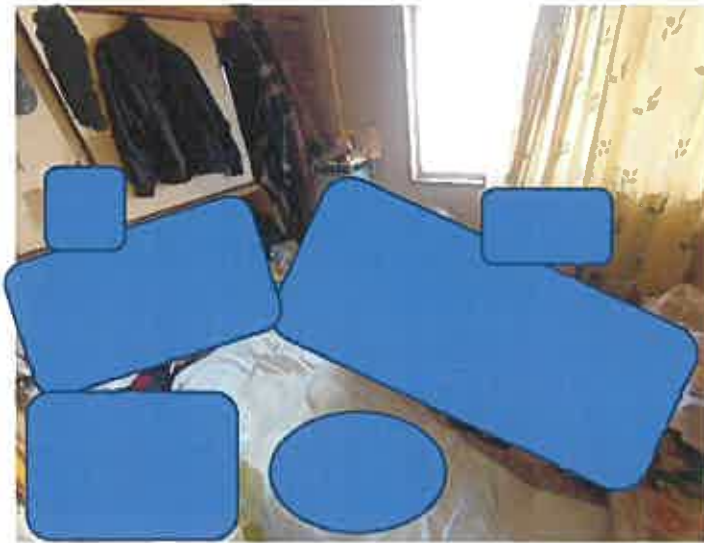


⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩

(14 枚目)

令和6年 (ヌ)第 4 3 号
令和7年 1月23日 現地調査
令和7年 1月31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 所 在 越谷市大字袋山字堤通

地 番 835 番 2

地 目 宅地

地 積 492.62 平方メートル

共有者 A 持分 93131 分の 3455

2 所 在 越谷市大字袋山字堤通

地 番 843 番 4

地 目 宅地

地 積 388.65 平方メートル

共有者 A 持分 93131 分の 3455

3 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通 835 番地 2、843 番地 4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	388.80 平方メートル
	2 階	388.80 平方メートル
	3 階	388.80 平方メートル
	4 階	388.80 平方メートル
	5 階	226.80 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山 835 番 2 の 15

建物の名称 第 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 3 階部分 53.60 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 780,000円
物件2 (土地)	金 620,000円
物件3 (建物)	金 1,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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・2	(土地の表示) 所在地 地 地 共有 在 番 目 積 者	別紙物件目録記載のとおり	
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部の表示) 専 有 部 分 建 物 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	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

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「大袋」駅の北方約1km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が多い住宅地域である。 接近条件としては、大袋北小学校まで約700m、北中学校まで約100m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種住居地域 60% 200% なし 越谷市まちの整備に関する条例、 越谷市景観計画・越谷市景観条例等
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	881.27㎡ 略長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約5.1～5.4m舗装市道(※建築基準法上の道路) 南約6.3m舗装市道(※建築基準法上の道路) 接面道路より約0.3～0.4m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：なし 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を 「なし」としている。	
特 記 事 項	1、越谷市都市整備部 開発指導課によると、西側道路は、建築基準法第42条3項による道路、南側道路は、建築基準法第42条2項による道路であるため、原則セットバックが必要であるが、後退幅については測量が必要であるとのことである。また、南西側には隅切りも必要であるとのことである。 2、北中学校に近接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パールマンション越谷
建物の用途	共同住宅 (総戸数 31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) : 昭和54年頃 新築 経過年数 : 約46年 経済的残存耐用年数 : -
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、他 その他 : 特になし
設備等	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 : パールマンション越谷管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社
管理の状況	普通
特記事項	新耐震基準(昭和56年6月1日)以前に建てられた建物である。 EVはなし。

(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 : 3階 (角部屋) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK (別添建物見取図参照) バルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : 畳、その他 設 備 : 電気、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	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 12,880円 (月額) 修繕積立金 : 13,740円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年1月30日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
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	室内は物や雑貨等が散乱しており、調査不能の箇所が多くある。 洗面台の排水の水漏れがあるとの陳述である。 風呂は追い炊き機能がないタイプである。 部屋はタバコと思われる黄ばみが見られる。

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 建付地価格（物件1、2）

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	市場性 修正 エ	建付 減価 オ	共有持分 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	113,000	1.00	492.62	1.0	1.00	3,455/93,131	2,070,000
2	113,000	1.00	388.65	1.0	1.00	3,455/93,131	1,630,000

※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(公示地価格等からの規準)

地価公示価格 越谷-12

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $116,000\text{円/㎡} \times 101.9 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 99 = 113,000\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 +6%

◇ 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・方位・角地・セットバック等の可能性等 ±0%

エ 市場性修正 : なし

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 共 有 持 分 : 登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件3）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	250,000	53.60	0.10	1,340,000

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

建物の現況及び市場性・管理状況等を考量のうえ10%と査定した。

2 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,070,000	0.30	場所的利益	620,000
2	1,630,000	0.30	場所的利益	490,000
合 計				1,110,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	2,070,000	-620,000	1.0	1.05	1,520,000	28.7%
2	1,630,000	-490,000	1.0	1.05	1,200,000	22.7%
3	1,340,000	+1,110,000	1.0	1.05	2,570,000	48.6%
積算価格(合計)					5,290,000	100%

ウ 価格補正：なし

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	
531,515円 (18.0%)	311,922円	9.6%	3,151,712円	0.7701	2,427,133円 (82.0%)	2,960,000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

$$1 \div (1 + 9.1\%)^3 = 0.7701$$

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	5,290,000	1.00	5,290,000
② 収 益 価 格	—		2,960,000
③ 調 整 後 の 価 格	5,200,000		

イ 占有減価修正 : なし

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	構成比 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1	5,200,000	28.7%	1,490,000
2		22.7%	1,180,000
3		48.6%	2,530,000

3 評価額の判定

按分後の価格に、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。

物件 番号	按分後の 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
1	1,490,000	1.0	0.7	0.75		780,000
2	1,180,000	1.0	0.7	0.75		620,000
3	2,530,000	1.0	0.7	0.75		1,330,000
一括価格(合計)						2,730,000

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： 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)： なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (越谷-12)

所 在 : 越谷市大字袋山字堤通782番28

価 格 : 116,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「せんげん台」駅約800m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南4m市道

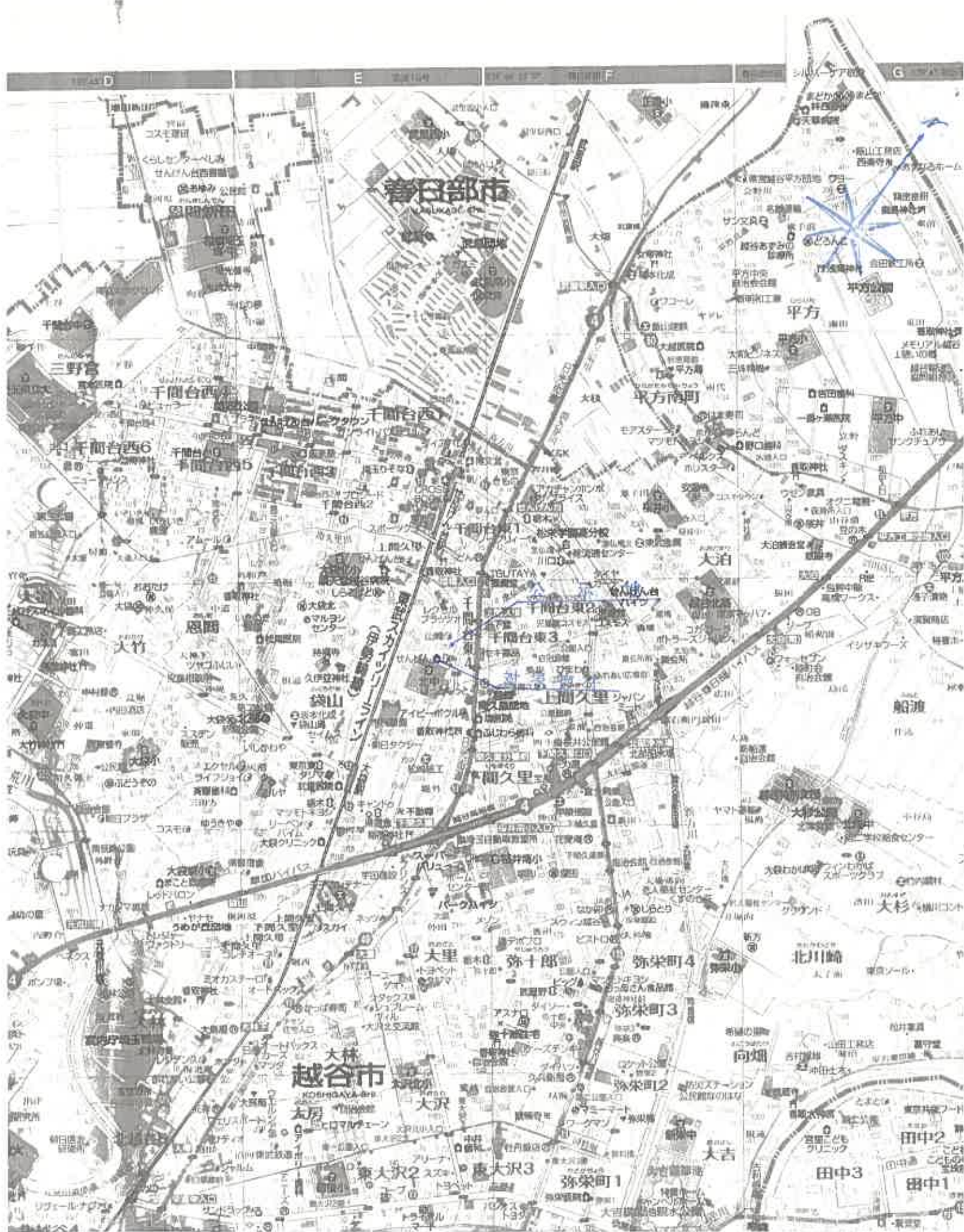
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模住宅を中心に共同住宅等も存する住宅地域

第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 付近図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上



位置図 1:20,000
昭文社「都市地図」



地番区域見出

本図に準ずる図面は、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。

公 図 写
縮尺 1:600

ヲ 783-7
ワ 784-10
カ 784-13
コ 784-5
ク 784-6
レ 784-7
ソ 786-4
ツ 831-5
ネ 793-8
ナ 790-10
ラ 771-5
ム 771-4
ウ 771-6

登記年月日：昭和62年1月29日

0122078

地番	835-8-835-2	地積測量図
土地の所在	越谷市大字袋山字袋通	



求積

(イ) $27.80 \times 1.80 = 50.04$

(ロ) $542.66 - 50.04 = 492.62$

(ハ) 50.04 m^2 (ニ) 492.62 m^2

境界	境界線の種類
①	金 属 板
②	石 杭
③	コンクリート杭
④	木 杭
⑤	プラスチック杭

作製者	和61年10月2日作製
嘱託者	

R	1/500
---	-------

本図面は、A3判の原図を70%に縮小した。

登記年月日：昭和53年6月5日

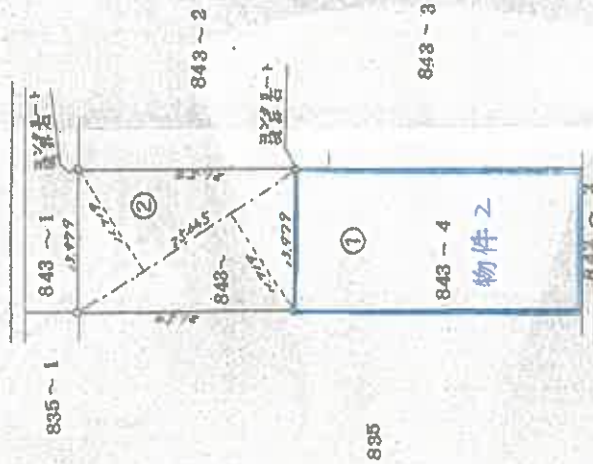
0122099

地番 843-5、843-4

地積測：図

土地の所在 越前市大塚家山歩堤通

553.6.5



求積表

地番	形状	面積	延床面積
843-5	②	25.645	11.719+11.719=23.438
843-4	①	189.239	100.5337+300.4563

申請人

作製者

昭和53年8月2日作成

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容に基づいた図面である。
令和6年10月21日

さいたま市地方法務局越前支所

登記官

登記年月日：昭和54年2月26日

029999

各階平面図

页码、卷号 301



通鑑輯覽

1.50	1.20	=	0.30
1.00	1.60	=	0.60
1.80	1.80	=	0.00
			Adj 53.600

(株) 日本エスエスエス

又據

申請人

(東京土地家屋調査士会刊)

英尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

100

建 物 圖 面 平

家屋番号 45-535

建築物の所在 越前守入字卷山字碓越 055番地2. 同所 843番地4



1994年12月5日作就

又據

申請人

(東京土地家屋調査士会刊)

英尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

100

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10月18日 さいたま地方方法務局越谷支局

登記店

地址：上海南京路100号

本¹⁾面は、A3"の原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

