

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 11 月 18 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 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 7 年 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 18 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 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字二丁目字上 148 番地、146 番地、147 番地、149 番地 (換地 同所予定地番 54 街区 4 画地、同街区 5 画地、同街区 6 画地、同街区 7 画地)

建物の名称 エクレール八潮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字二丁目 148 番の 804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 51.97 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 八潮市大字二丁目字上 148 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 146 番

地 目 宅地

地 積 892.56 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 147 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上130番

地 目 宅地

地 積 661.15 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上131番

地 目 宅地

地 積 601.65 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51万2085分の5610



物 件 目 録

(仮換地指定地)

土地の符号 1 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内
街区番号 54 街区
画地番号 4 画地
地 積 672 平方メートル

土地の符号 2 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内
街区番号 54 街区
画地番号 6 画地
地 積 597 平方メートル

土地の符号 3 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内
街区番号 54 街区
画地番号 5 画地
地 積 663 平方メートル

土地の符号 4 ないし 5 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内
街区番号 54 街区
画地番号 7 画地
地 積 919 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月22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】

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登載されています。）

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字二丁目字上 148 番地、146 番地、147 番地、149 番地 (換地 同所予定地番 54 街区 4 画地、同街区 5 画地、同街区 6 画地、同街区 7 画地)

建物の名称 エクレール八潮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字二丁目 148 番の 804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 51.97 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 八潮市大字二丁目字上 148 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 146 番

地 目 宅地

地 積 892.56 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 147 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上130番

地 目 宅地

地 積 661.15 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上131番

地 目 宅地

地 積 601.65 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51万2085分の5610



物 件 目 録

（仮換地指定地）

土地の符号 1 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内

街区番号 54 街区

画地番号 4 画地

地 積 672 平方メートル

土地の符号 2 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内

街区番号 54 街区

画地番号 6 画地

地 積 597 平方メートル

土地の符号 3 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内

街区番号 54 街区

画地番号 5 画地

地 積 663 平方メートル

土地の符号 4 ないし 5 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画
整理事業地区内

街区番号 54 街区

画地番号 7 画地

地 積 919 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 44 号
令和 6 年12月17日受理
令和 7 年 2 月19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 八潮市大字二丁目字上 148 番地、146 番地、147 番地、149 番地 (換地 同所予定地番 54 街区 4 画地、同街区 5 画地、同街区 6 画地、同街区 7 画地)

建物の名称 エクレール八潮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字二丁目 148 番の 804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 51.97 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 八潮市大字二丁目字上 148 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 146 番

地 目 宅地

地 積 892.56 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 147 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上130番

地 目 宅地

地 積 661.15 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上131番

地 目 宅地

地 積 601.65 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51万2085分の5610



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	
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(債務者) ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 11,200円 修繕積立金 8,400円 円 円 円	令和 7年 1月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年8月分～R7年1月分 計117,600円 ☐ 不明
管理会社等	ホームライフ管理(株)埼玉支店 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2, 3, 4, 5	
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2, 3, 4, 5) ☐ 公衆用道路(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 ☒ 仮換地図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1, 2, 3, 4, 5) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 51万2085分の5610 ☒ 仮換地指定あり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ あり(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
■現地管理人	1 本件物件のあるマンションでは規約に従ってペットの飼育ができます。 頭数や大きさに制限があります。 2 現在行われている大規模修繕は、令和7年1月末頃完了予定です。 3 敷地内駐車場には空きがあります。
■債務者	1 本件物件は私が居宅として使用しています。雨漏り等の大きな傷みはありません。3年程前に、浴室、トイレをリフォームし、洗面室内の壁紙を貼り替えました。 2 室内で犬を2匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

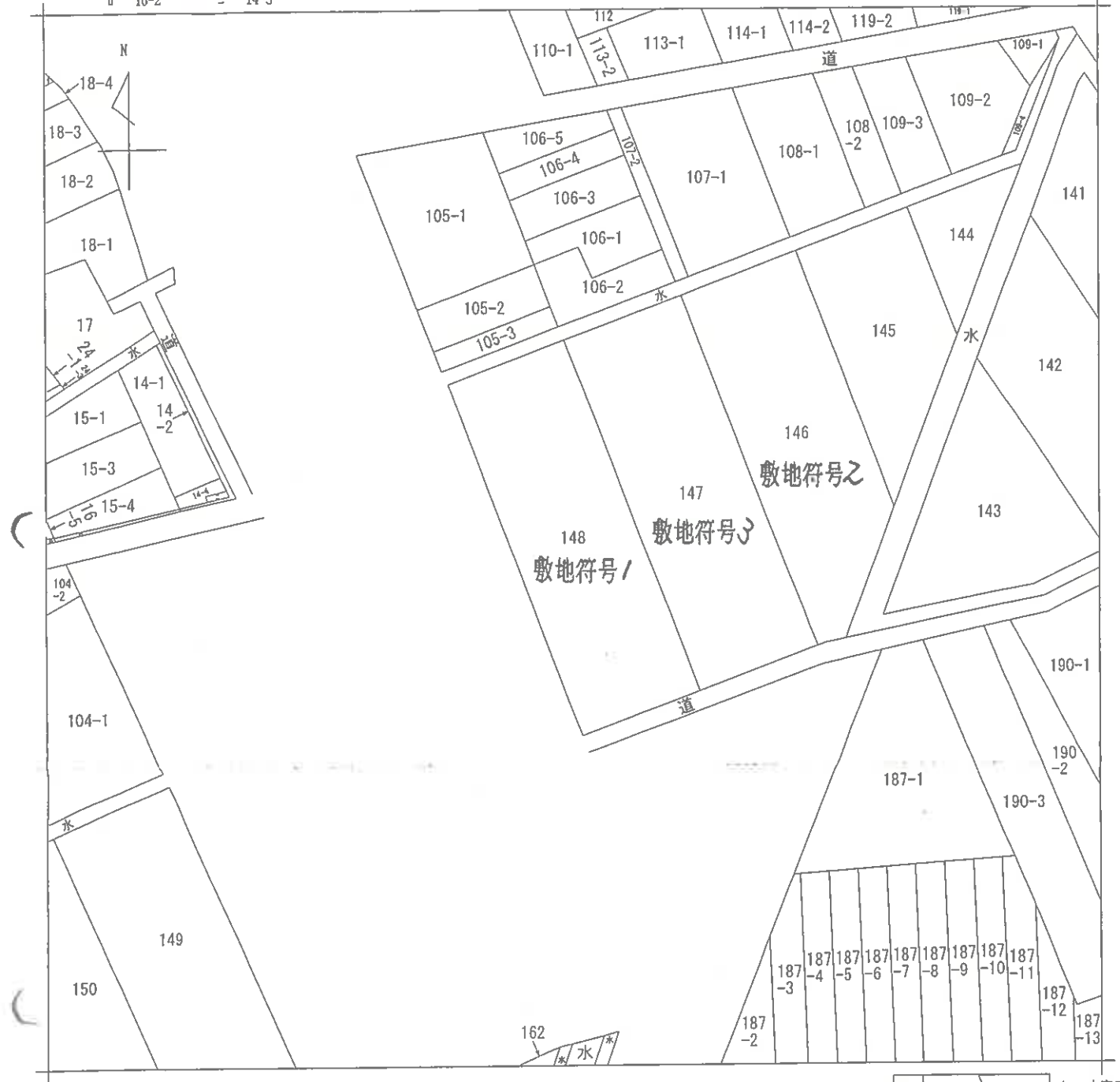
執行官の意見

- 1 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3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 室内で小型犬2匹が飼育されている。ペット臭は感じられず、床や壁面の大きな傷みは見られなかった。
- 4 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。
なお、滞納額に対し、年利14%の遅延損害金が付されるが、請求は管理組合の議決によるものである。
- 5 本件物件のあるマンションには、公課証明書及び建物登記事項証明書によれば、集会所の規約共用部分があり、専有部分所有者は、各課税割合に応じた固定資産税等の負担がある。
- 6 本件物件の敷地権の目的である各土地は、草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業の対象地であり、54街区4画地(地積672㎡)、同5画地(地積663㎡)、同6画地(地積597㎡)及び同7画地(地積919㎡)へ仮換地指定(従前地は大字二丁目字上130番、同131番、同146番～148番)がなされている。
なお、前記仮換地指定日は昭和60年10月1日、使用収益開始日は同年11月1日で、本報告書作成時点での本区画整理事業(換地)の完了予定は令和9年3月31日、清算金は4画地149ポイント、5画地792ポイント、6画地508ポイント及び7画地58,521ポイントで、いずれも交付予定(ポイント値は未定)である。
- 7 本件物件は、北西側で舗装された公衆用道路(区4-27号線)に接している。

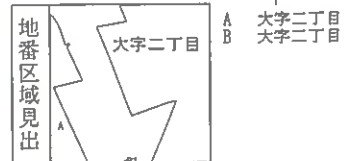
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日(水) 16:20-16:35	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 現地管理員から事情聴取
6年12月19日(木) 11:40-12:00	八潮市役所都市計画課	底地証明書及び仮換地証明書等取得。職員から事情聴取
6年12月23日(月) 13:20-13:30	さいたま地方法務局草加出張所	公図、規約共用部分登記事項証明書
6年12月24日(火) 17:55-18:00	当庁	電話で債務者から事情聴取
7年1月15日(水) : - :	当庁	管理会社に対しファクスで管理費等に関する照会書送信
7年2月8日(土) 14:55-15:15	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 債務者立会、同人から事情聴取 評価人同行
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 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

イ 18-5
16-2ハ 15-2
14-3

(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。



請求部	所在	八潮市大字二丁目字上				地番	148番			
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	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。

(さいたま地方税務局草加出張所管轄)

令和6年10月18日

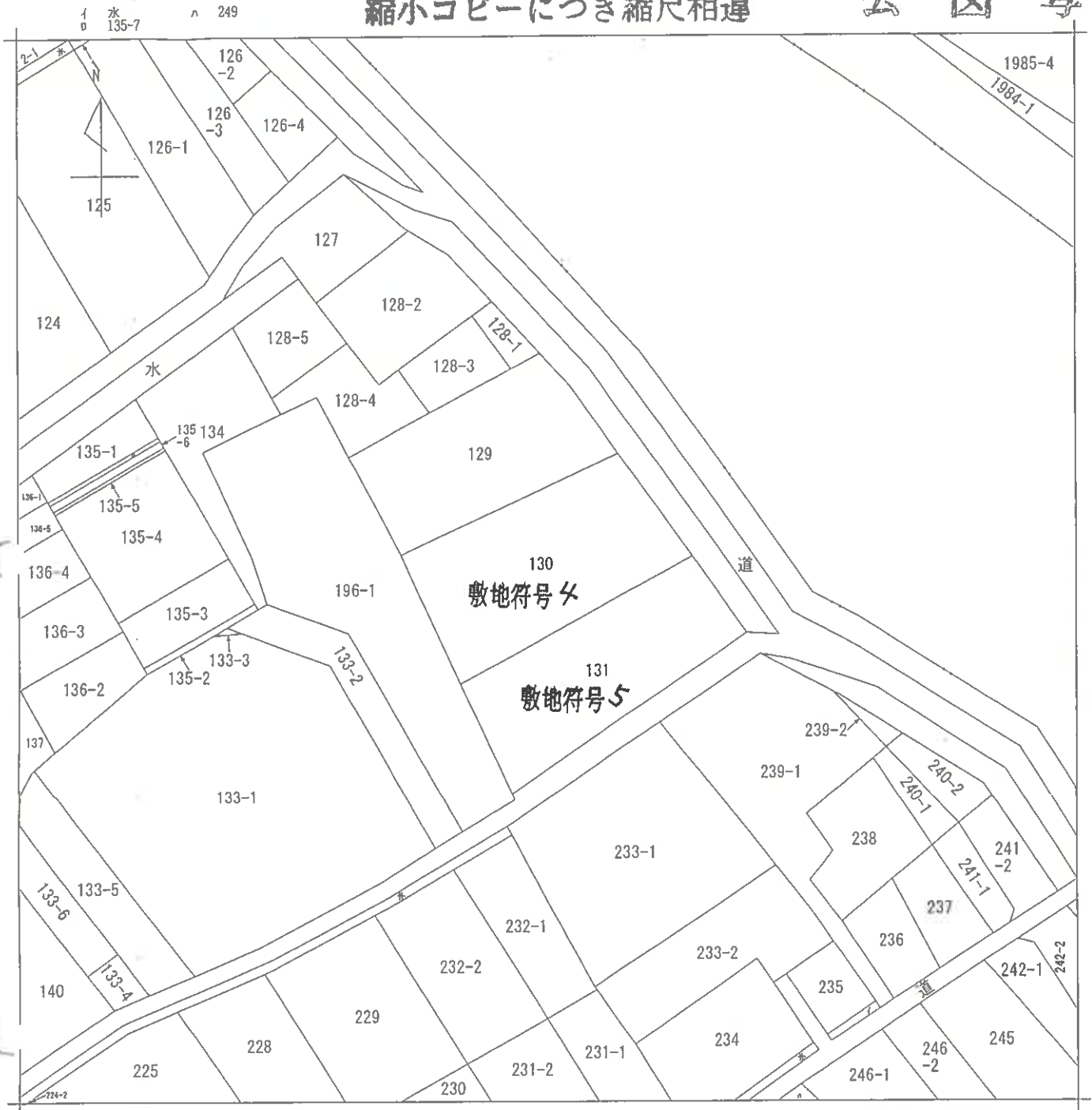
東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号: H94365-1

(1/1)

(7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。



請求部	所在	八潮市大字二丁目字上				地番	130番			
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	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12月23日

さいたま地方方法務局草加出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(8枚目)

公用

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
底 地 証 明 書

記

1. 仮換地の表示

仮	換	地
街区番号	画地番号	地積(m ²)
54	4	672
54	5	663
54	6	597
54	7	919
以	下	余
		白

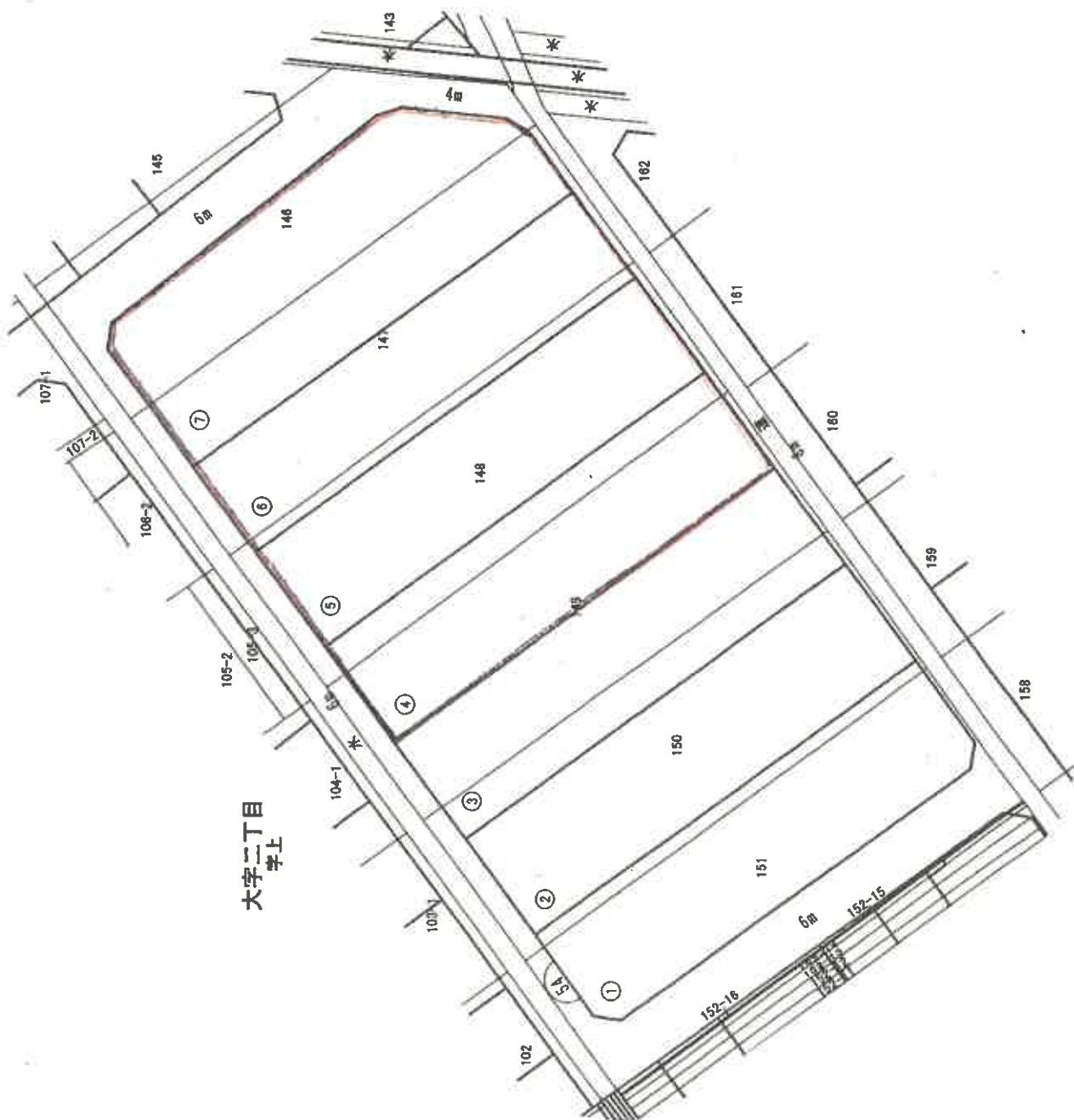
2. 底地の表示

従	前	の	土	地
大	字	字	地	番
二丁目	上		146	
二丁目	上		147	
二丁目	上		148	
二丁目	上		149	
以	下	余		白

上記のとおりであることを証明する。

令和6年12月19日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
施行者 八 潮 市
代表者 八潮市長 XXXXXXXXXX





草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業

仮換地証明書

記

従前の土地					仮換地		
大字	字	地番	地目	地積(m ²)	街区番号	画地番号	地積(m ²)
二丁目	上	148	宅地	991.73	54	4	672
二丁目	上	147	宅地	991.73	54	5	663
二丁目	上	146	宅地	892.56	54	6	597
二丁目	上	130	宅地	661.15	54	7	919
二丁目	上	131	宅地	601.65			
	以		下	余		白	

上記のとおりであることを証明する。

令和6年12月19日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業

施行者 八潮市

代表者 八潮市長



登記年月日：平成5年4月13日

5277211

各階平面図

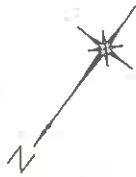
家屋番号
二丁目
148番の804

建物図面

建物の所在

八潮市大字二丁目字上148番地、146番地、147番地、149番地

(換地同所予定地番54街区4画地、同街区5画地、同街区6画地、同街区7画地)



54

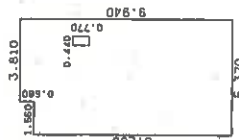
第四大

第四七

第四八

第四九

老五〇



求積表

$0.580 \times 3.810 = 2.190600$
 $9.360 \times 5.370 = 49.728200$
 $-(0.770 \times 0.440) = -0.338800$
合計 51.978200
床面積 51.97 m^2

縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

建物の存する部分 8階

縮尺 1/500

代表取締役

申請人

縮尺 1/250

年 3月10日(作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま市地方支務局章加出票所管轄)

令和6年10月18日

東京法務局渋谷出張所

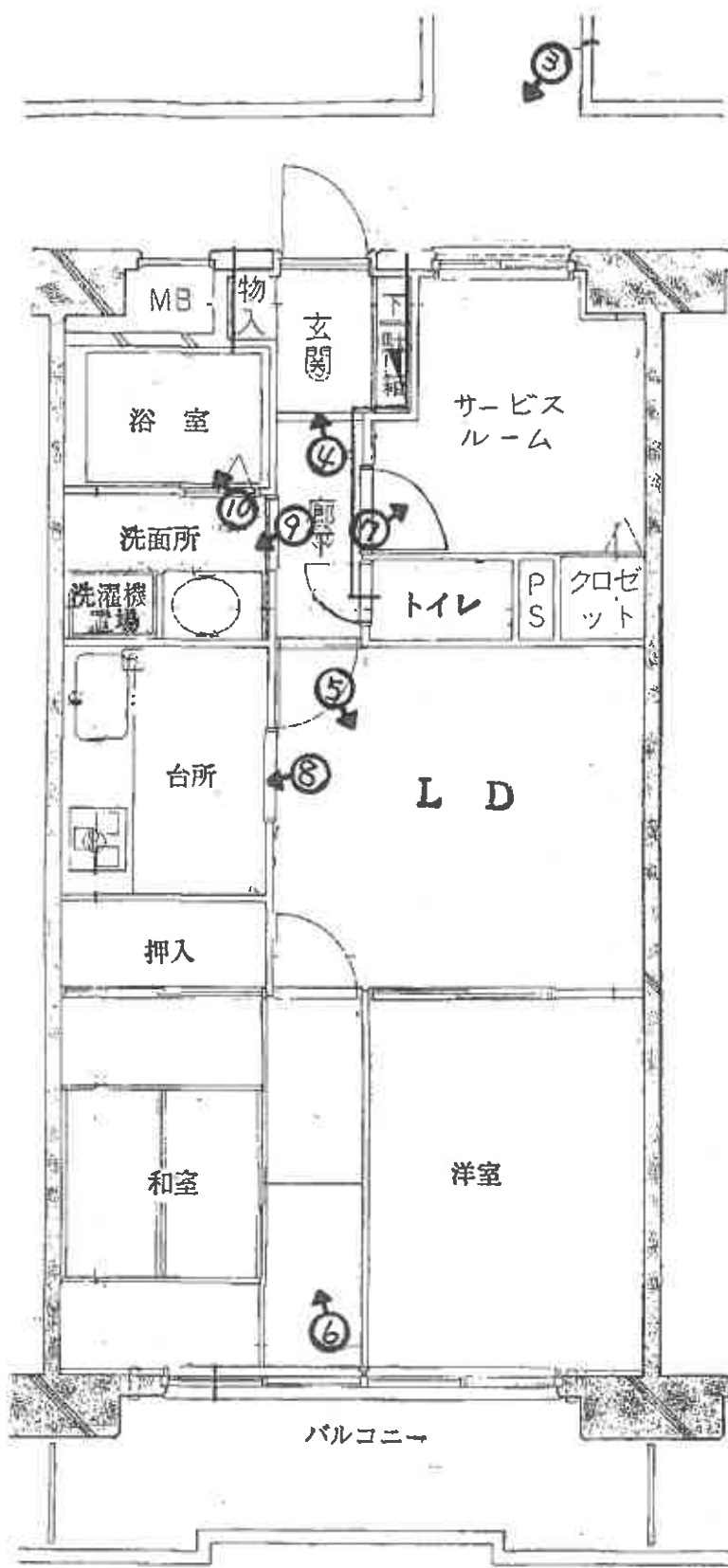
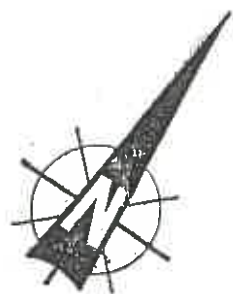
登記官

(公 枚目)

整理番号：H94364-1

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない





④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥





⑩

令和6年(ヌ)第 4 4 号
令和7年 2月 8日 現地調査
令和7年 2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
安 川 千 春

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八潮市大字二丁目字上 148 番地、146 番地、147 番地、149 番地（換地 同所予定地番 54 街区 4 画地、同街区 5 画地、同街区 6 画地、同街区 7 画地）

建物の名称 エクレール八潮

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字二丁目 148 番の 804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 51.97 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 八潮市大字二丁目字上 148 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 146 番

地 目 宅地

地 積 892.56 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 147 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9 9 1 . 7 3 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 1 3 0 番

地 目 宅地

地 積 6 6 1 . 1 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八潮市大字二丁目字上 1 3 1 番

地 目 宅地

地 積 6 0 1 . 6 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 1 万 2 0 8 5 分の 5 6 1 0



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,380,000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 等 建 物 の 名 称 (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 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	※1 別添付属資料仮換地 証明書記載のとおり ※2 仮換地地積 2851m ²
物件 番号	特 記 事 項		
1	土地区画整理事業施行中の地区に所在するが、符号1乃至5の土地は仮換地の指定を受けており使用収益も開始していることから、仮換地を前提として評価を行う。		

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乃至5)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の北東方約2.2km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「ふるさとの森」バス停の西方約150mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか小工場等が混在する地域。 接近条件としては、潮止小学校まで約1.4km、八潮中学校まで約1km。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし ◇八潮市みんなでつくる美しいまちづくり 条例 ◇土地区画整理事業施行区域内(草加都市 計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事 業)にあり、土地区画整理法第76条の規制 を受ける。 ◇八潮市景観計画 ◇第二種高度地区(高さの最高限度25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	約2,851㎡(仮換地地積) 略整形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東約6m舗装区画街路(建築基準法上の道路) 東約4m舗装区画街路(建築基準法上の道路) 北東約6m舗装区画街路(建築基準法上の道路) 北西約6m舗装区画街路(建築基準法上の道路) 路面とは概ね等高	
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 ※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

(a)八潮市洪水地震ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は中川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。

(b)八潮市区画整理課での聴取によると、目的土地は昭和60年10月1日に仮換地指定され、昭和60年11月1日に使用収益が開始されている。清算金の額については未定であるが、現時点では54街区4画地については交付149ポイント、54街区5画地は交付792ポイント、54街区6画地は交付508ポイント、54街区7画地は交付58521ポイントとなる見込みとのことである。事業完了予定日は令和14年3月31日(清算期間含む)である。詳細については同課にて確認されたい。

【仮換地指定の概要(別添付属資料仮換地証明書参照)】

土地の符号	従前の土地		仮 換 地
	所在地番	地積	街区番号・画地番号・地積
1	大字二丁目字上148番	991.73㎡	54街区・4画地・672㎡
2	大字二丁目字上146番	892.56㎡	54街区・6画地・597㎡
3	大字二丁目字上147番	991.73㎡	54街区・5画地・663㎡
4	大字二丁目字上130番	661.15㎡	54街区・7画地・919㎡
5	大字二丁目字上131番	601.65㎡	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクレール八潮
建物の用途	共同住宅 (総戸数 92戸、管理員室1戸、集会所1戸含む)
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5年3月18日新築 経過年数 : 約32.0年 経済的残存耐用年数 : 約18.0年
構造	鉄筋コンクリート造、8階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、管理員室、ゴミ置場、集会所等
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 : エクレール八潮管理組合 管理会社 : ホームライフ管理株式会社埼玉支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (b)令和7年1月ごろに大規模修繕工事が行われている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 8階 (中間部屋) 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	2LDKS (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 : カーペット敷き、畳敷き、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 : 11,200円 (月額) 修繕積立金 : 8,400円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年1月16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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	(a)所有者によると、雨漏り、建具の不具合、水漏れなどはないとのことであったが、南側洋室の角の壁にひび割れが見られたほか、サービスルームの壁クロスにひび割れが認められた。そのほか経年相当の汚れ、損傷等が認められた。 (b)室内で小型犬を2匹飼育している。 (c)所有者によると、3年ほど前に浴室、トイレをリフォームし、洗面室内の壁紙を貼り替えたとのことである。

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
320,000	51.97	0.34	5,650,000

※ 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32年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率(建物の現況、管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)－5%

(計算式) $18 / (32 + 18) \times (1 - 0.05)$

② 敷地権価格

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
120,000	1.05	2,851	1.0	5610/512085	3,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・八潮－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円/㎡} \times 102.5 / 100 \times 100 / 101.5 \times 100 / 101 = 120,000\text{円/㎡}$

◇ 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。

◇ 地域格差：接近条件、環境等を総合的に考量。

イ 個別格差：接面状況、形状等を考量。なお、清算金の額は詳細不明につき増価要因として考慮しない。

ウ 地 積：仮換地地積を採用。

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
5,650,000	3,940,000	1.1	1.06	11,180,000

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：2階部分中間部屋を標準とし、階層別・位置別効用比率等を考慮した。

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	
1,267,649円 (21.9%)	550,171円	9.2%	5,800,716円	0.7786	4,516,437円 (78.1%)	5,780,000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

$$1 \div (1 + 8.7\%)^3 = 0.7786$$

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、現実の需給動向を反映している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	11,180,000	1.00	11,180,000
② 収 益 価 格	—		5,780,000
③調整後の価格(円)	11,100,000		

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
11,100,000	1.00	0.70	0.95		7,380,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：前記第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

基準地価格 (県・八潮-6)

所 在 : 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田1389番25 (鶴ヶ曽根・二丁目5街区5)

価 格 : 120,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「八潮」駅約2.3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 117㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接 面 街 路 : 北西6m区画街路

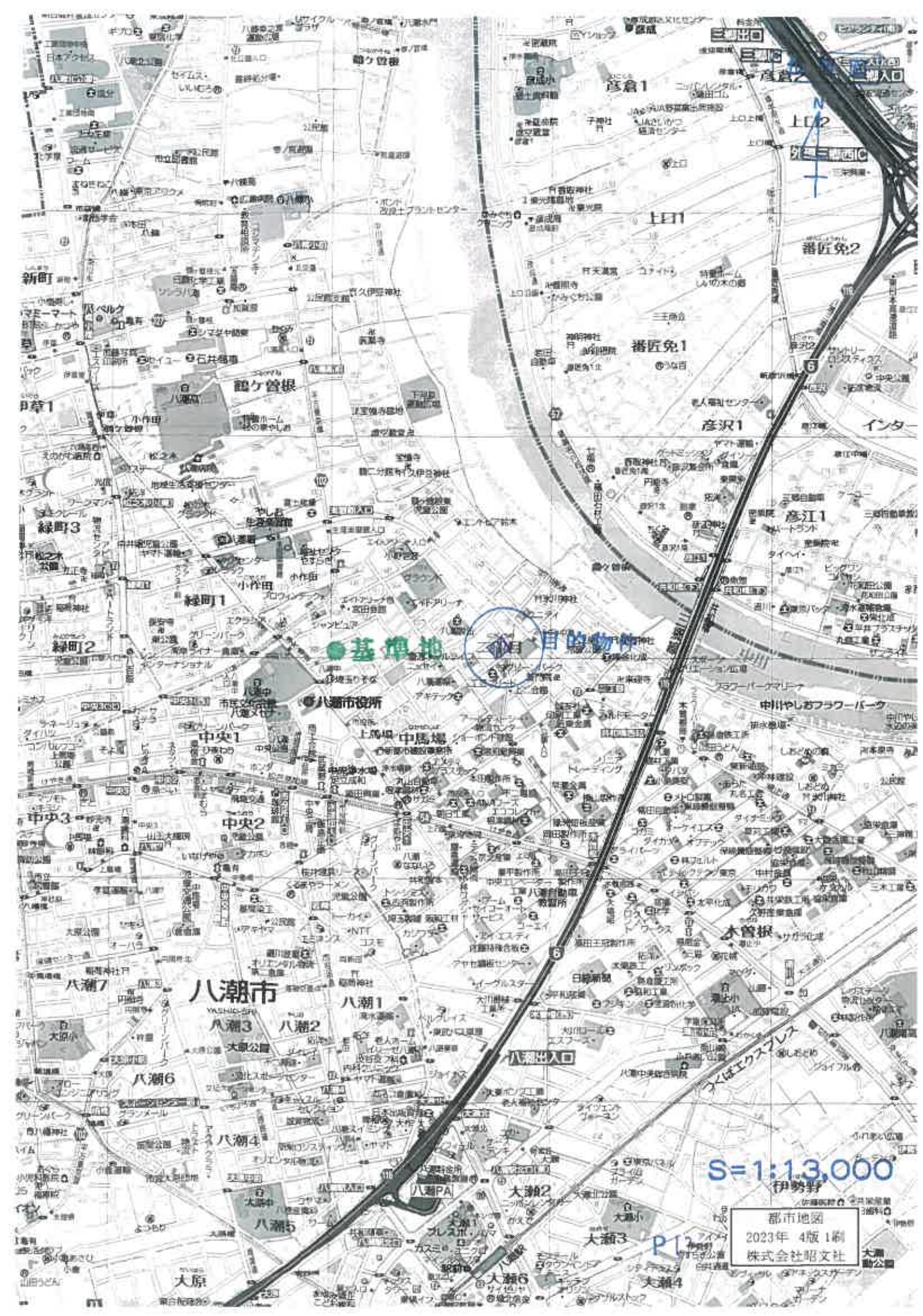
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)、高度地区

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅の多い区画整理中の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 仮換地証明書写、仮換地指定図写
- 4 底地証明書写、換地重ね図写
- 5 設計図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図(見取図)

以 上

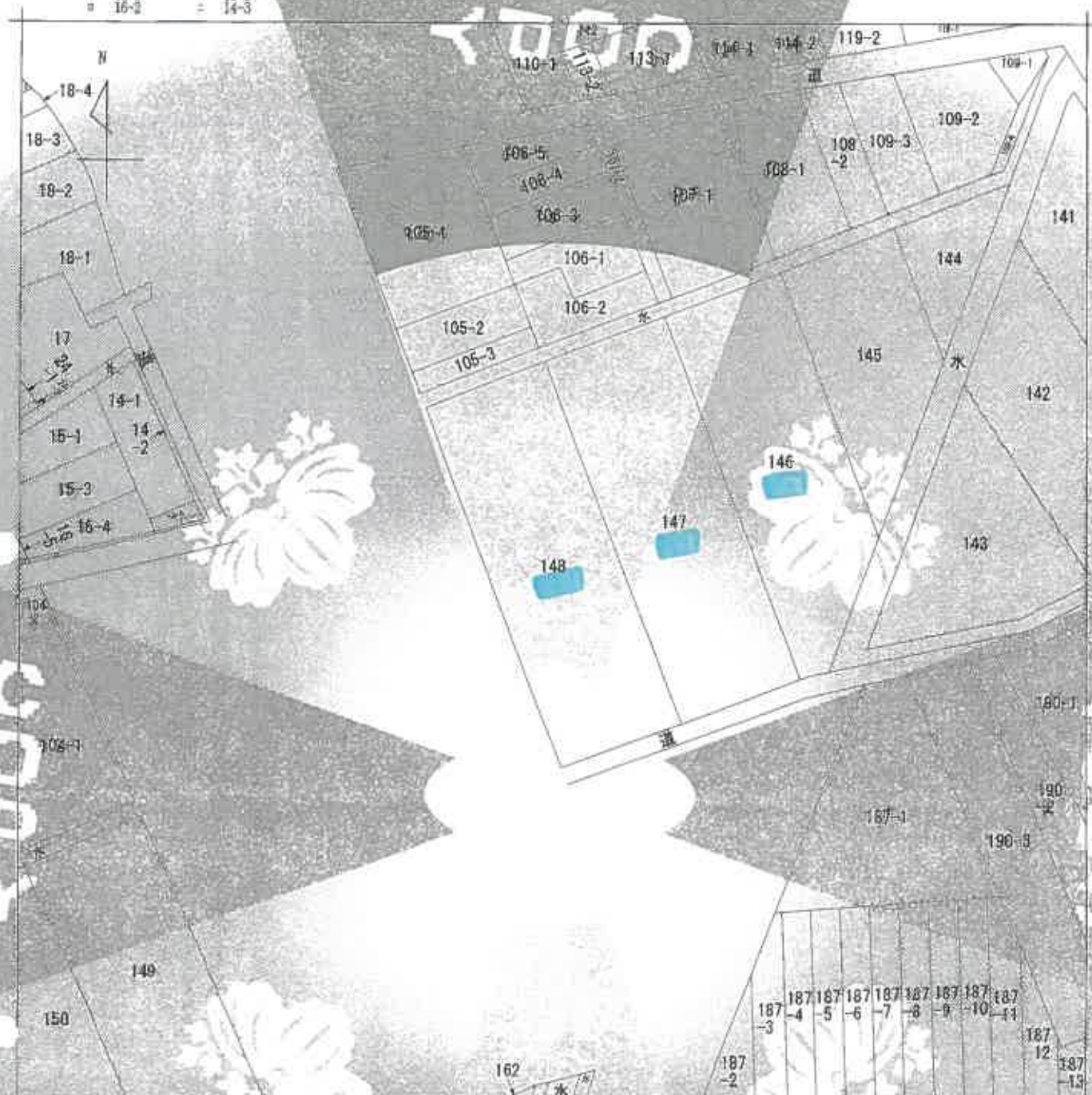


S=1:13,000

伊勢野

都市地図
2023年 4版 1刷
株式会社昭文社

1000



COPY

人

(1) 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簿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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

地番区域見出し

大字二丁目

人 大字二丁目

請求 部	所 在	八潮市大字二丁目字上			地 番	148番		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 注 記	高 層 建 物 二 階 以 上	種 類	旧土地台帳附属地区		
作 成 年 月 日				備 考 欄	備 考 欄			

これは地図に準ずる図面に記載されている図面を基にした図面である。

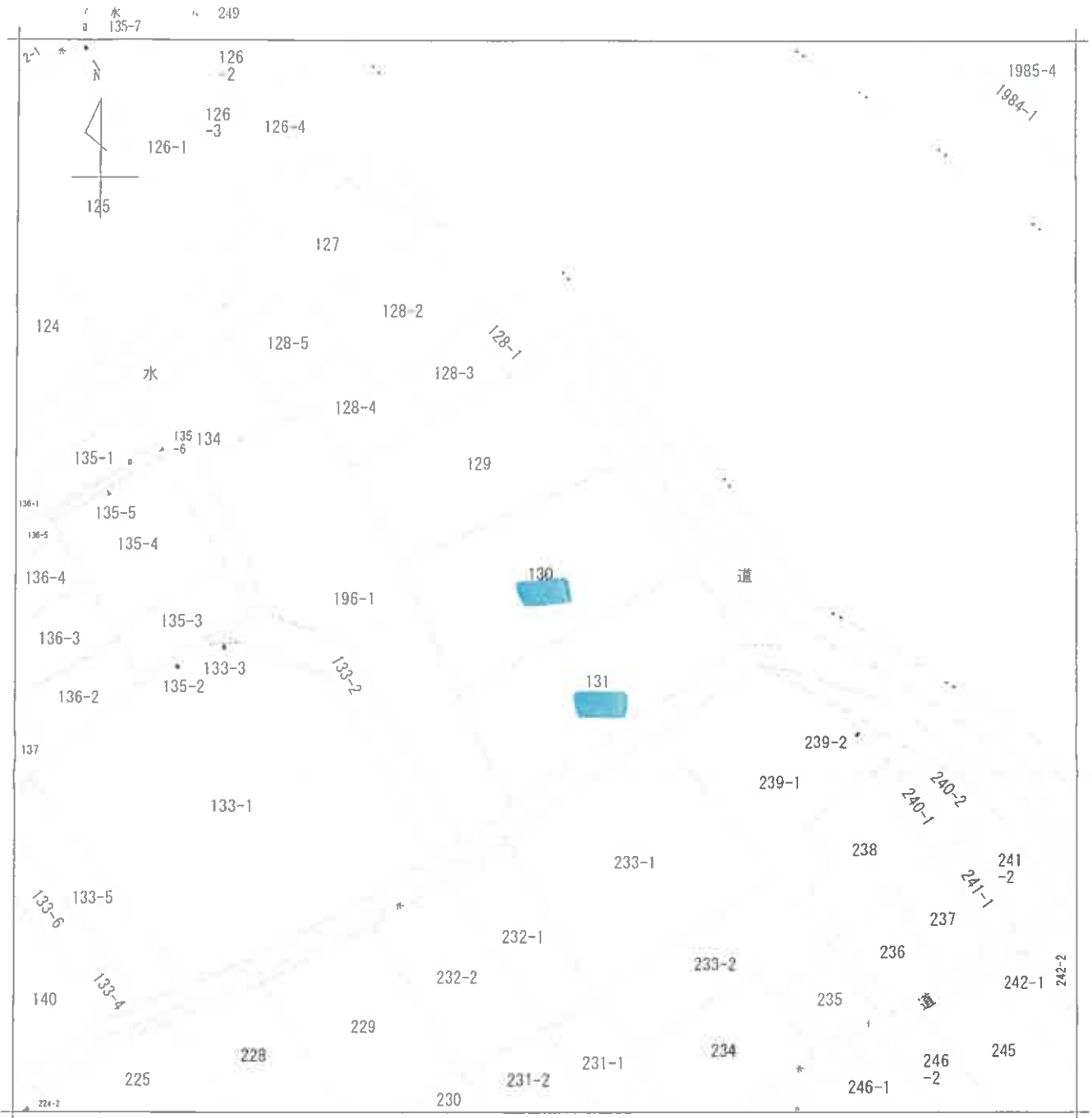
(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和6年10月18日

東京法務局草加出張所

整理番号: H94355-1

(1/1)



地番区域見出
大字二丁目
大字二丁目

請求部	所在	八潮市大字二丁目字上				地番	130番			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は 座番号は記号	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		

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業

仮換地証明書

記

従前の土地					仮換地		
大字	字	地番	地目	地積(㎡)	街区番号	画地番号	地積(㎡)
二丁目	上	148	宅地	991.73	54	4	672
二丁目	上	147	宅地	991.73	54	5	663
二丁目	上	146	宅地	892.56	54	6	597
二丁目	上	130	宅地	661.15	54	7	919
二丁目	上	131	宅地	601.65			
	以		下	余		白	

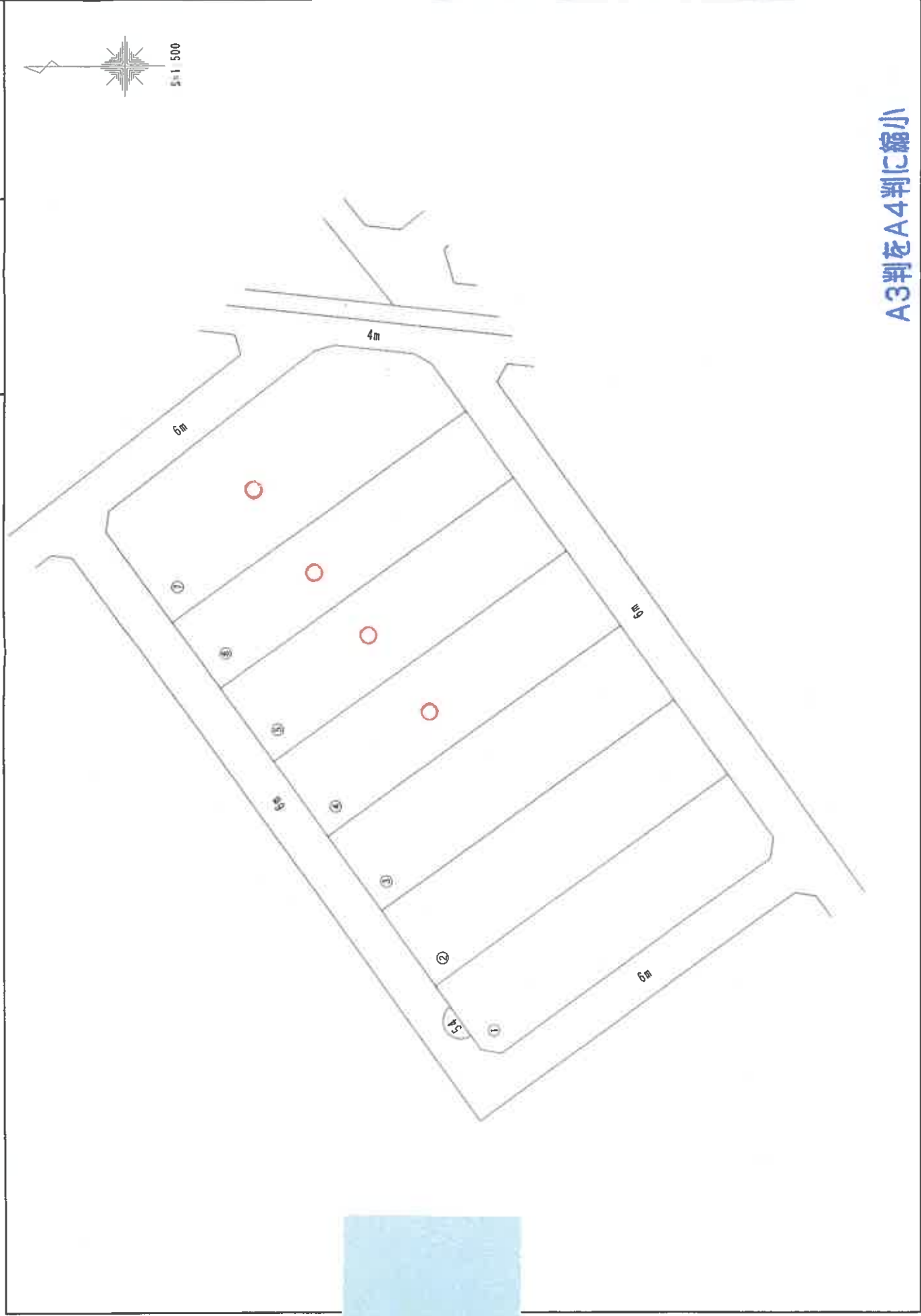
上記のとおりであることを証明する。

令和7年1月20日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業

施行者 八潮市

代表者 八潮市長



草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
底 地 証 明 書

記

1. 仮換地の表示

仮 換 地		
街区番号	画地番号	地積(㎡)
54	4	672
54	5	663
54	6	597
54	7	919
以	下	余 白

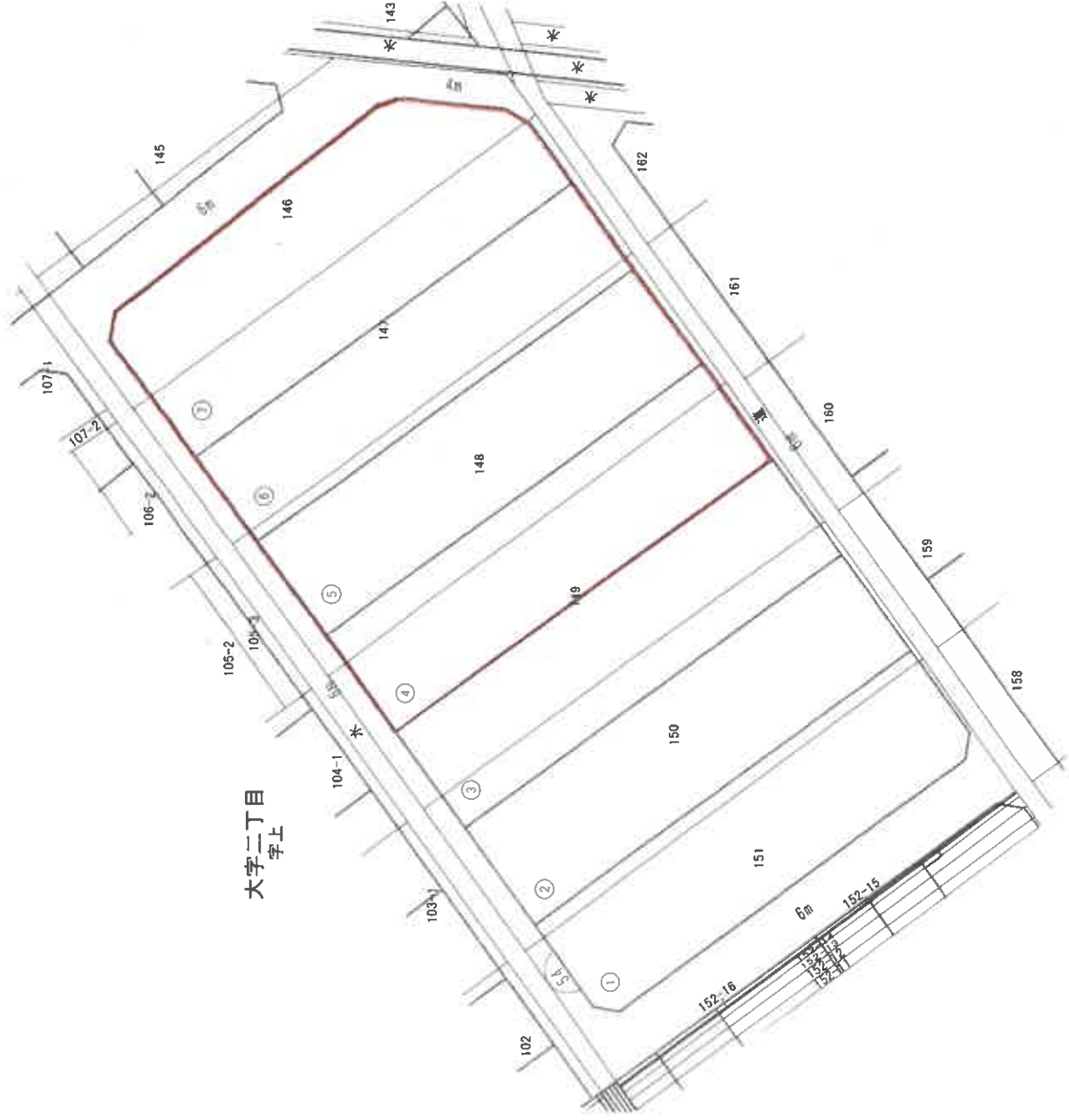
2. 底地の表示

従 前 の 土 地		
大 字	字	地 番
二丁目	上	146
二丁目	上	147
二丁目	上	148
二丁目	上	149
以	下	余 白

上 記 の と お り で あ る こ と を 証 明 す る。

令和7年1月20日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
施行者 八 潮
代表者 八潮市長





A3判をA4判に縮小

№88

令和 7年 / 月 日 複

P19

0 50 100 150 200m

建物見取図

(令和 6年 (又) 第44号)

