

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 8年 2月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

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 2月18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 3月18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 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3月13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 2月 3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。	

課税額は敷地権の目的である土地の全体の税相当額に敷地権の割合を乗じて算出したものを基に計算したものである。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市北越谷二丁目5番地22

建物の名称 ライオンズガーデンテラス北越谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北越谷二丁目5番22の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.59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 越谷市北越谷二丁目5番22

地 目 宅地

地 積 1747.04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 30万7959分の6661



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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】

株式会社BrotherHoodが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 越谷市北越谷二丁目 5 番地 22

建物の名称 ライオンズガーデンテラス北越谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北越谷二丁目 5 番 22 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.59 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 越谷市北越谷二丁目 5 番 22

地 目 宅地

地 積 1747.04 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 30 万 7 9 5 9 分の 6 6 6 1



令和7年(ケ)第49号
令和7年5月23日受理
令和7年6月13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 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市北越谷二丁目 5 番地 22

建物の名称 ライオンズガーデンテラス北越谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北越谷二丁目 5 番 22 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.59 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 越谷市北越谷二丁目 5 番 22

地 目 宅地

地 積 1747.04 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 30 万 7 9 5 9 分の 6 6 6 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	越谷市北越谷2丁目5番26号 ライオンズガーデンテラス北越谷204	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 債務者兼所有者 ☒ 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	管理費 12,300 円 修繕積立金 18,320 円	令和7年6月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月～令和7年6月分 計 271,200 円 ☐ 遅延損害金がある 令和 年 月～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東東京支店	
その他の事項	1 本物件は経年相応であり大きな不具合はないと思われるが各部屋扉のドアノブにガタツキが見られた。 2 賃借人法人代表およびマンション管理人によれば、2年半前にマンションの大規模修繕が行われたとのことである。 3 マンション管理人によれば、目的物件を含むマンションにおける事件・事故の情報はないとのことである。	
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)	
その他の事項	1 目的物件を含むマンションは公道に接道しており、通行に支障はない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日	
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■株式会社 Brother Hood ☐	
占有状況	☐ 敷地（物件） ☐ 駐車場（物件） ■居宅（物件1） ☐ 専用庭（物件） ☐ ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■賃借人法人代表）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書および更新契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和4年9月ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年7月29日 ☐ 不明
	期間	令和4年8月30日から ■令和6年8月29日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 不明	
現在の契約等	期間	令和6年8月30日から ■令和8年8月29日まで2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■株式会社 Brother Hood ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 115,000 円（共益費 10,000 円を含む） （ ☐ 不明 ■毎月27日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ■ある（■敷金 105,000 円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 賃借人法人が目的物件を社宅として借り上げており、賃借人法人代表が当該社宅を使用借にて使用している。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3枚目)

(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
■賃借人法人代表	1 目的物件は私が代表を務める(株)Brother Hood が社宅として借り上げており、私と家族が居住しています。私個人として社宅の賃料を会社に支払っている事実はありません。 2 大きな不具合はないと思いますが、ドアノブのみ老朽化で若干不具合のある箇所があります。 3 2年半前にマンションの大規模修繕が行われました。
■マンション管理人	1 目的物件付近で事件・事故については聞いたことはありません。 2 2年半前にマンションの大規模修繕が行われました。 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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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。
なお、地積測量図は合筆以前のものであるため現況を反映していない。
また、評価人によれば、マンションのパンフレット記載の土地の符号1の地積は1737.22平方メートルで公簿上の地積（1747.04平方メートル）より小さいものとなっており、パンフレット記載の1737.22平方メートルが正しい可能性があるとのことである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述、賃貸借契約書等から2、3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

(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5月27日(火) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 外観写真撮影 調査依頼文書差置き
令和7年5月30日(金) 14:50-15:00	執務室	賃借人法人代表より電話にて聴取
令和7年5月30日(金) 15:45-15:50	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX
令和7年6月3日(火) 11:30-12:10	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 賃借人法人代表およびマンション管理人より聴取
令和7年6月9日(月) 15:10-15:15	法務局越谷支局	賃借人法人の履歴事項全部証明書を取得

(特記事項)

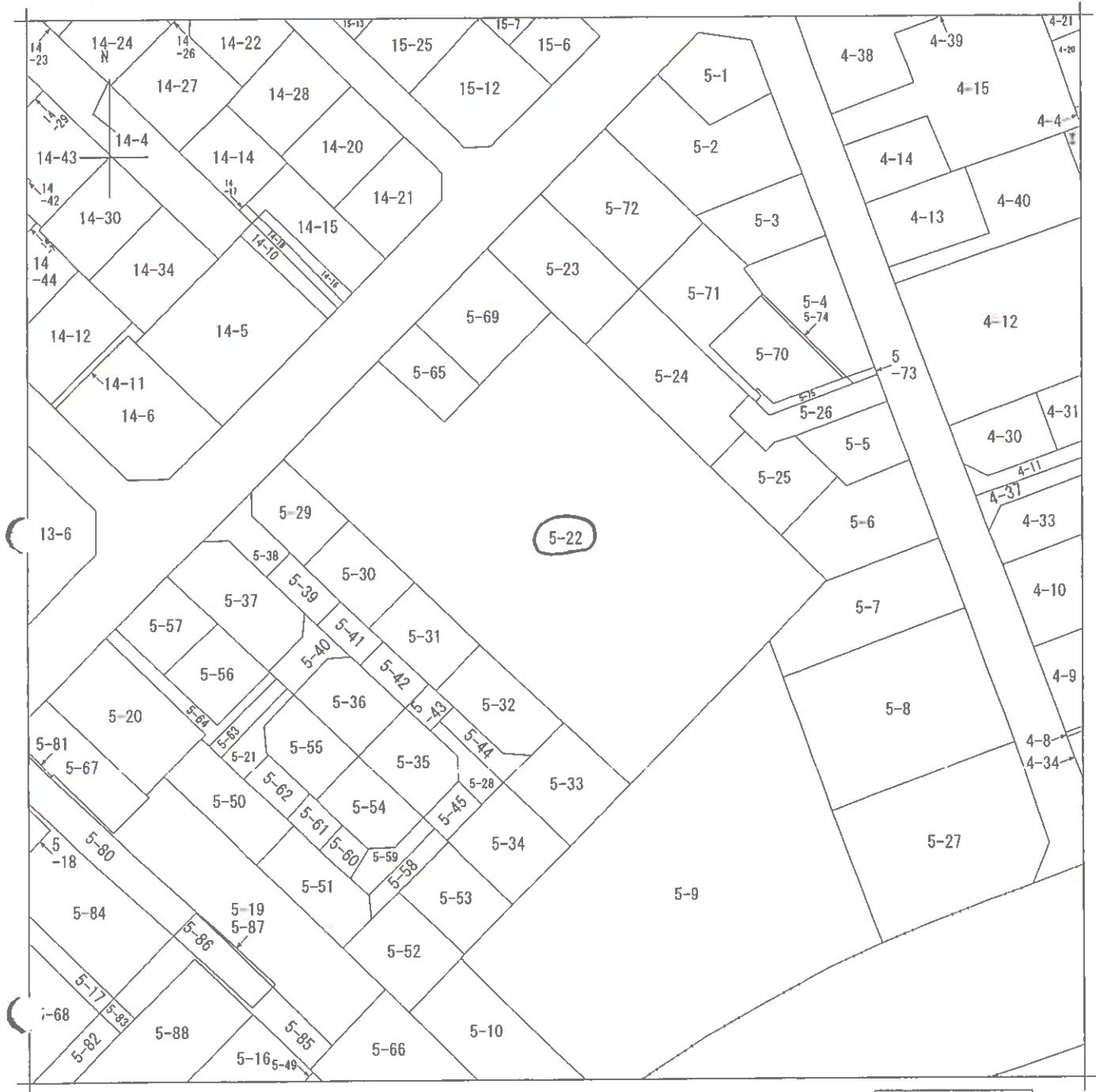
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
北越谷2丁目
A 北越谷1丁目

請 求 部 分	所 在	越谷市北越谷二丁目				地 番	5番22			
出 力 縮	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	土地区画整理所在図
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7年4月1日

さいたま地方務局越谷支局

地図整理番号：M23369

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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4月1日 さいたま地方支務局越谷支局

(8枚目)

登記官

S.53, 7.24

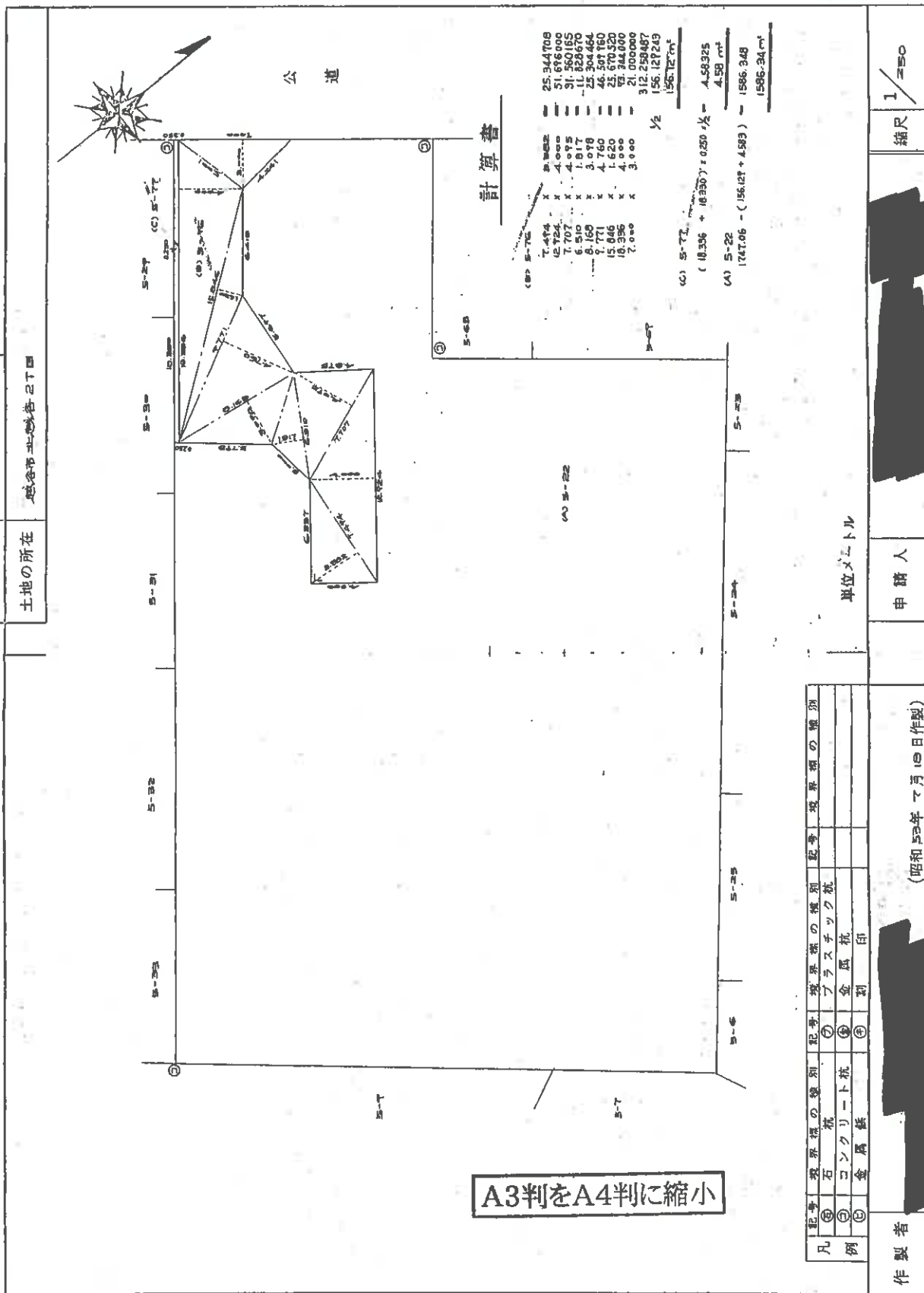
新.S-22

0061157

地番
(旧) S-75
(新) S-77, S-22

地積測量図

土地の所在
越谷市北越谷2丁目



A3判をA4判に縮小

計算書

(旧) S-75	7.494	x	4.950	37.209
(旧) S-76	12.724	x	4.950	63.085
(旧) S-77	7.707	x	1.817	13.910
(旧) S-78	6.510	x	3.078	19.820
(旧) S-79	8.160	x	4.760	38.851
(旧) S-80	1.771	x	1.620	2.889
(旧) S-81	15.846	x	4.950	78.638
(旧) S-82	12.356	x	3.900	48.390
(旧) S-83	7.000	x	3.900	27.300
(旧) S-84	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-85	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-86	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-87	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-88	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-89	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-90	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-91	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-92	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-93	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-94	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-95	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-96	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-97	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-98	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-99	155.122	x	1.586	245.987
(旧) S-100	155.122	x	1.586	245.987

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭	③	境界線の種類	記号
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	④	境界線の種類	記号
③	金属杭	⑨	境界線の種類	⑤	境界線の種類	記号

単位メートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年7月15日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

平成九年五月二十六日

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7年4月1日 さいたま地方法務局越谷支局

登記官

(9 枚目)

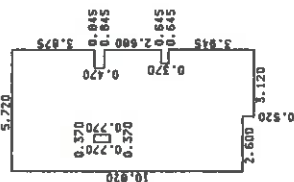
0240626 各階平面図

家屋番号	北越谷2丁目 5-22-204
------	--------------------

面圖
圖面
物平
建各

建物の所在
越谷市北越谷2丁目5番地22

建築物の存する部分2階
建築物番号 204

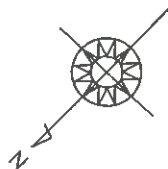


求積表

10.820	X	2.600	=	28.132000
11.340	X	2.275	=	25.798500
3.875	X	0.845	=	3.274375
6.995	X	0.200	=	1.399000
2.680	X	0.645	=	1.728600
3.945	X	0.645	=	2.544525
0.770	X	0.370	=	0.284900

合 計	62.592100
床 面 積	62.59 m ²

(写真撮影位置 ♀)



土地家屋調査士

監製

申讀人

氏姓

005

(千葉土地家屋調査士会用紙)

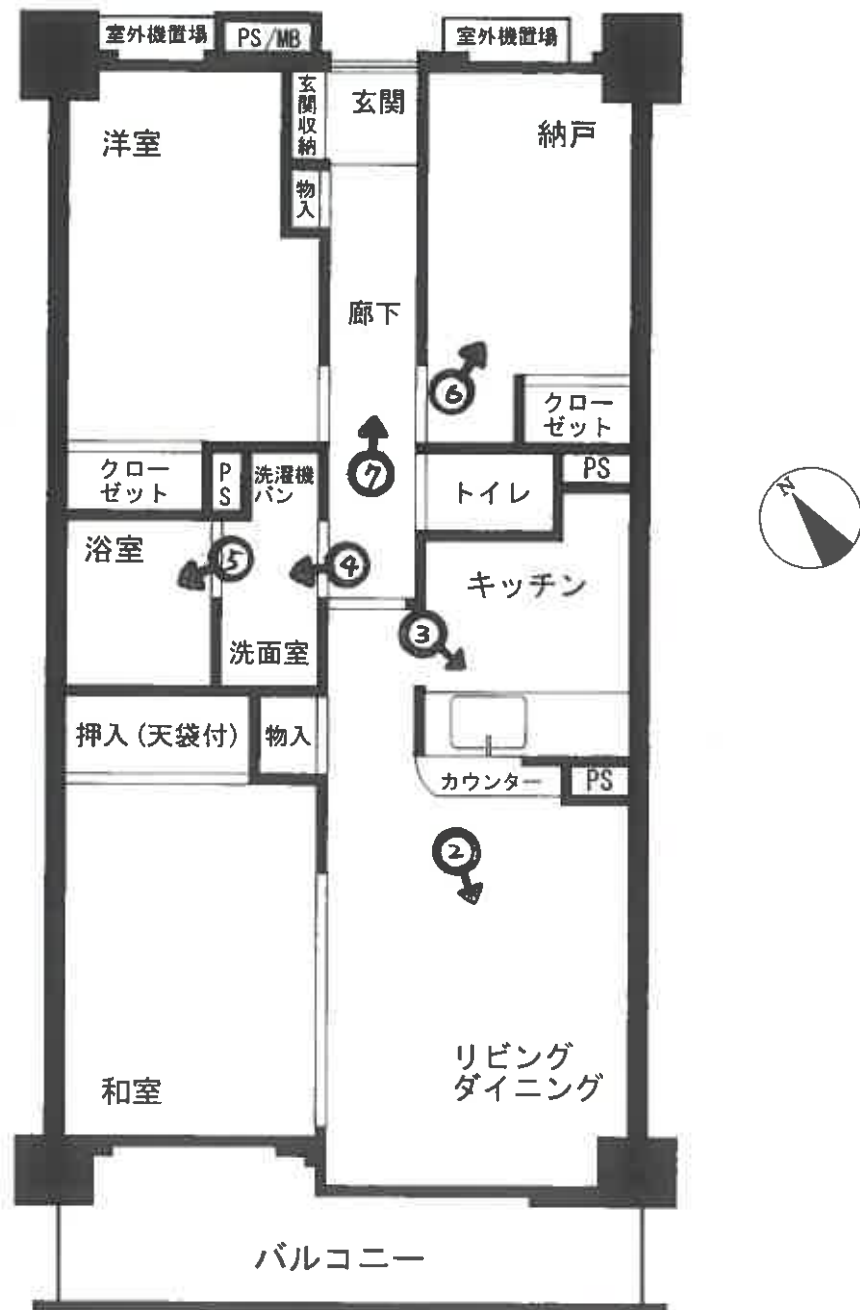
图例编号: M23370

建物見取図

令和 7 年(ケ)第 49 号

ライオンズガーデンテラス北越谷
D₂タイプ 2LDK+S 204

平面図



〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。



目的物件を含む
一棟の建物

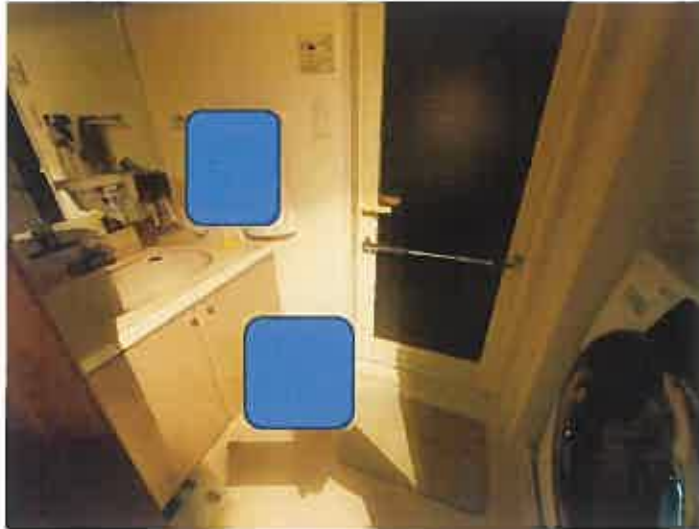
①



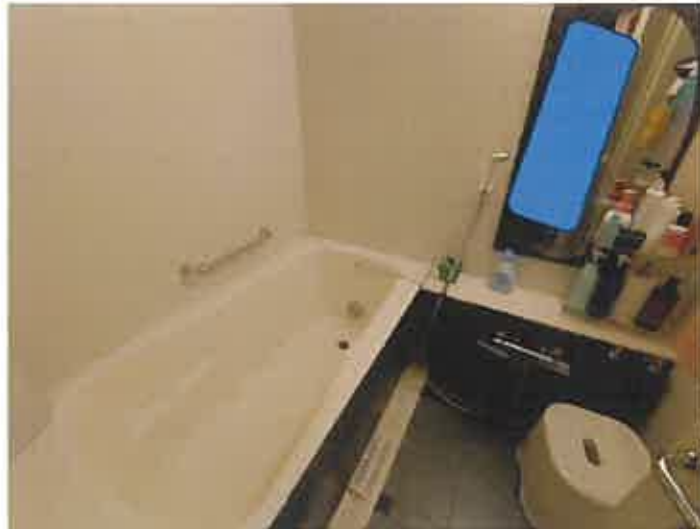
②



③



④



⑤



⑥



⑦

(13 枚目)

令和 7年（ケ）第 49 号
令和 7年 6月 3日 現地調査
令和 7年 8月 19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 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市北越谷二丁目5番地22
建物の名称 ライオンズガーデンテラス北越谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北越谷二丁目5番22の204
建物の名称 204
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 62.59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 越谷市北越谷二丁目5番22
地 目 宅地
地 積 1747.04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 30万7959分の6661

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,640,000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き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) 建 物 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	
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	目的物件は、東武伊勢崎線「北越谷」駅の南西方約630m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	近隣は、一般住宅が多い中に共同住宅や併用住宅等も見られる住宅地域 接近条件として、北越谷小学校まで約850m、栄進中学校まで約1.3km。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域※ 60% 200% なし ①越谷市まちの整備に関する条例 ②越谷市景観計画区域(一般地域) ※越谷市景観条例により、一定規模の建築物の建築、開発 行為等を行う場合は、景観法に基づき届出を要する。
画 地 条 件	地 積 形 状 地 の 勢 そ の 他	1,747.04 m ² 地積について、土地の符号1は合筆された土地であるため法務局備付の地積測量図は無いが、①本件マンションパンフレット(建築概要)、②本件1棟の建物の建築計画概要書(第一面)等に記載された敷地面積は①(実測記載あり)・②とも1,737.22m ² となっており、上記地積(登記数値)とは0.6%程度の誤差がある。 不整形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 賃借人(法人代表)、及びマンション管理人より、本件マンション周辺では過去に浸水被害は無いとの陳述であったが、越谷市の内水ハザードマップによれば、土地の符号1を含む近隣地域では、近年(H3～R元)、及びR5.6に台風・大雨等による浸水実績の履歴があった模様である。さらに、江戸川・荒川・利根川等を含む主要7河川の想定浸水区域である。 また、液状化危険度は、やや高いエリアとなっている。 (浸水深数値・液状化危険度は越谷市HPのハザードマップ等参照)
接面道路の状況	北西側で概測幅員約8m舗装市道(No.50424、建築基準法上の道路)に接面する。 土地の符号1は、上記接面道路より0～約0.5m高い。	

土地の利用状況等	本件マンションほか共用施設の敷地、敷地内駐車場等。 北西側で接する土地(公図上無地番で前記市道)の概要は、執行官の現況調査報告書記載(公道)のとおり。
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(過去の住宅地図)によると、本件マンション敷地のほぼ全域には、昭和40～50年代当時、中小規模の事業所(地図上に「松島商店 大沢工場」ほかの表記あり、業種は不明)等が立地していた模様であるが、汚染リスクは不明。但し、現在まで特に土壤汚染を窺わせるような事実は見当たらないため、価格形成要因から除外することとする。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデンテラス北越谷
建物の用途	共同住宅 (総戸数 43戸) ※他に管理事務室あり
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 9 年 9 月 24 日 新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 32 年※ ※大規模修繕工事、リフォーム施工等を勘案
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建 本件マンションは、取得可能な建築計画概要書記載〔添付資料写(第一面)参照〕によれば建築確認対象敷地面積が1,737.22㎡、住宅の部分の延べ床面積が3,449.02㎡(使用容積率:190.64%/200%)となっているが、マンションパンフレット(建築概要)に「容積対象外部分137.07㎡含む」と記載されていることから、建物一棟全体のうち、当該部分において建築基準法上の容積率緩和措置を受けているものと思われる。
仕様	屋根: 陸屋根仕上: アスファルト露出断熱防水 外壁: タイル貼、一部吹付タイル その他: 人造石貼一部吹付(ポーチの壁) アスベストの存否は不明
設備等	管理事務室、オートロック自動ドア、エレベーター9人乗1基(トランク付)、 駐車場15台(屋外機械式2段11台、屋外平地式4台)、 自転車置場(機械式2段66台)、バイク置場(屋根なし3台)、ゴミ置場、 インターホン、自動火災報知設備、非常警報設備、連結送水管設備、非常用照明等
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通(多田建設㈱) ※建物完了検査済証(年月・番号): H19.10.7(第 324 号)
管理の形態等	管理組合: 有: 名称「ライオンズガーデンテラス北越谷管理組合」 管理会社: 株式会社大京アステージ東東京支店 管理形態: 委託 管理員は日勤
管理の状況	普通 大規模修繕工事は2年半前に施工されたとの事 ※マンション管理人より聴取
特記事項	ペットの飼育不可(前記賃借人及びマンション管理人より聴取)

(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 : 2階 204 主要開口部の方位: 南西・北東向き 二方向部屋
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S、バルコニーは南西側に設置 玄関外側の両脇に室外機置場あり
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 床 : フローリング、畳、その他 設 備: 電気、給排水等ほか、 オリジナルキッチン、洗面化粧台、浴室換気乾燥機、 トイレ温水洗浄便座等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通 室内は、前記賃借人の入居前にリフォーム施工されたものとみられ、 大きな不具合・損傷等は確認されなかった。 維持管理状態及び若干の不具合等は執行官の現況調査報告書のとおり。 また、水回りの不具合は無いとの事(前記賃借人より聴取)。
管 理 費 等	管 理 費: 12,300円(月額) 修繕積立金: 18,320円(月額) 滞 納 額: あり(令和7年6月6日現在) ※滞納額、その他の事項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	執行官による現況調査報告書記載のとおり。 ※建物住居表示も同上
特 記 事 項	現況建物は賃貸借(借上げ社宅として利用)に供されているが、買受人に 対抗出来ない賃借権(平成16年4月1日以降に設定された賃借権)と認めら れる。よって、引受債務はなし。

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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、高止まり傾向が続く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
385,000	62.59	0.48	11,570,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数28年、経済的残存耐用年数32年、観察減価率10%（維持管理の状態や不具合・損傷の程度ほか、中古マンションの市場性等も考慮）として以下の通り査定。

$$32 / (28 + 32) \times (1 - 0.1)$$

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。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (土地の符号1) (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 (共有持分) オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	161,000	0.82	1,747.04	1.0	6661 / 307959	4,990,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 越谷 - 1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 159,000\text{円/㎡} & \times & 101.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 161,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：画地条件を考慮した結果、補正なし

◇ 地域格差：街路、交通・接近、環境(住環境ほか、地盤・水害リスク等も比較)、行政的条件等を考慮した結果、公示地の近隣地域であり格差なし。

イ 個別格差：道路幅員、中間画地、間口奥行・形状・規模等を考慮した結果、計-18と査定

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、必要なしと判定。

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
11,570,000	4,990,000	1.20	0.96	19,080,000

ウ 価 格 補 正 : 本件マンションの別室成約事例、売り希望事例、周辺の売買事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別(2階)・位置別(二方向部屋)効用比、間取り等を総合的に考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は現況賃貸借に供されている建物であるが、賃貸時点が3年以上前（R4.7.29契約）であるため、現行賃料水準との間で若干乖離が認められる。よって、本件評価では改めて新規賃貸借を想定することにより評価時点での収益価格を以下の通り求める。

収益還元法の適用に当たっては、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する、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	
2,002,868円 (21.7%)	761,868円	8.2%	9,012,341円	0.800484	7,214,235円 (78.3%)	9,220,000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

$$1 \div (1 + 7.7\%)^3 = 0.800484$$

- 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が、両試算価格には開差が生じたので調整を行う。

対象区分所有建物は床面積や間取り等から判断すると単身者や核家族向け中古マンションで、需要の中心は主に自己利用目的と認められるが、築年数や最寄駅・利便施設への接近条件、周辺環境等の総合利便性から賃貸借に供されているケースもあり、投資採算性に基づく保有目的は十分考慮出来る。但し、昨今の建築費等高止まりが影響し収益価格は低位に求められた。以上より、本件評価では周辺の売買事例や売り希望価格等も参酌のうえ、適正な価格補正を施した積算価格を中心に収益価格は参考に止め調整後価格を下記のとおり査定した。

	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	19,080,000	1.00	19,080,000
② 収 益 価 格	—		9,220,000
③調整後の価格(円)	19,000,000		

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
19,000,000	1.00	0.70	0.95		12,640,000

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 越谷 - 1

所 在 : 越谷市北越谷1丁目14番11
「北越谷1-14-1」

価 格 : 159,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約560m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 105㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

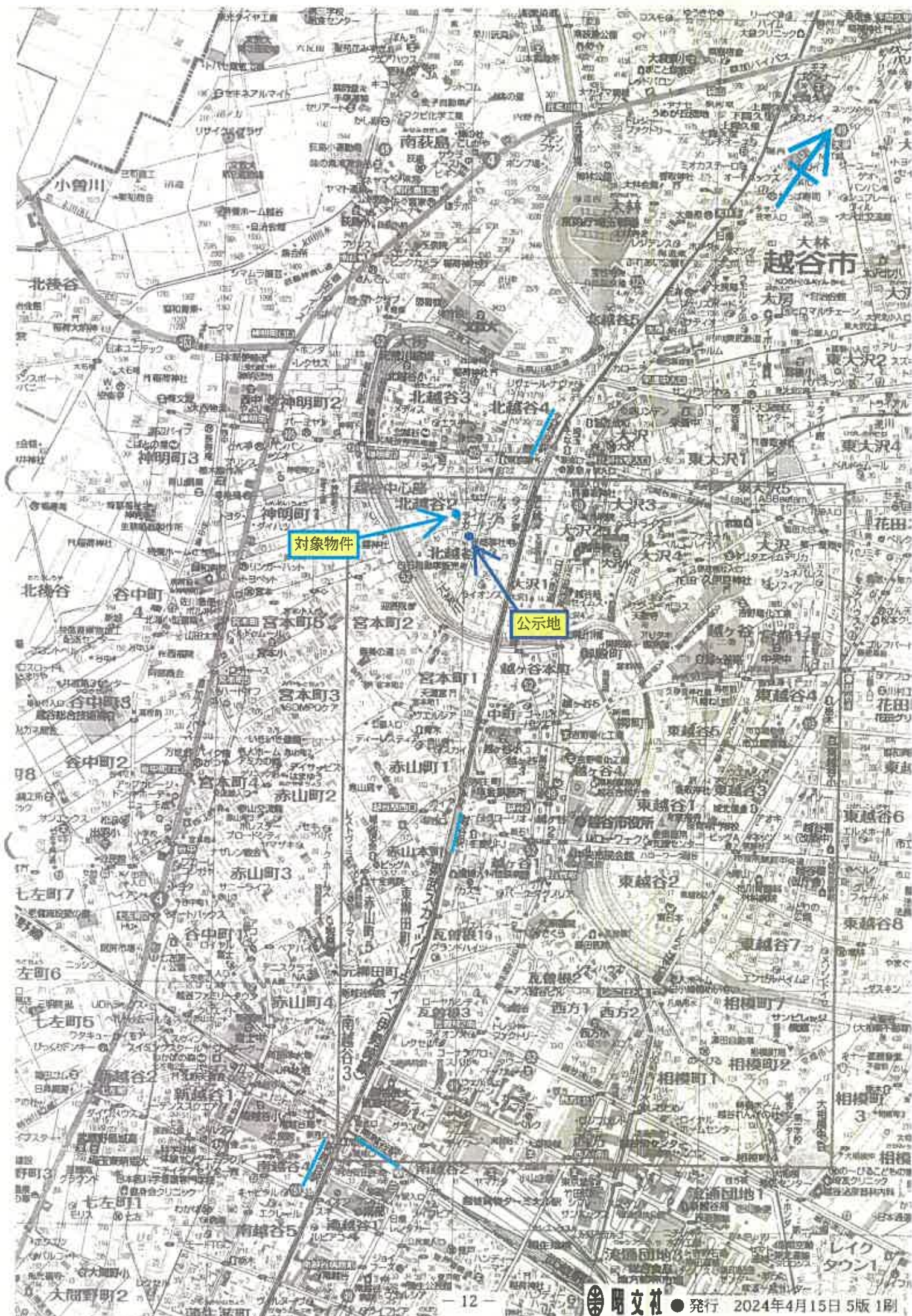
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

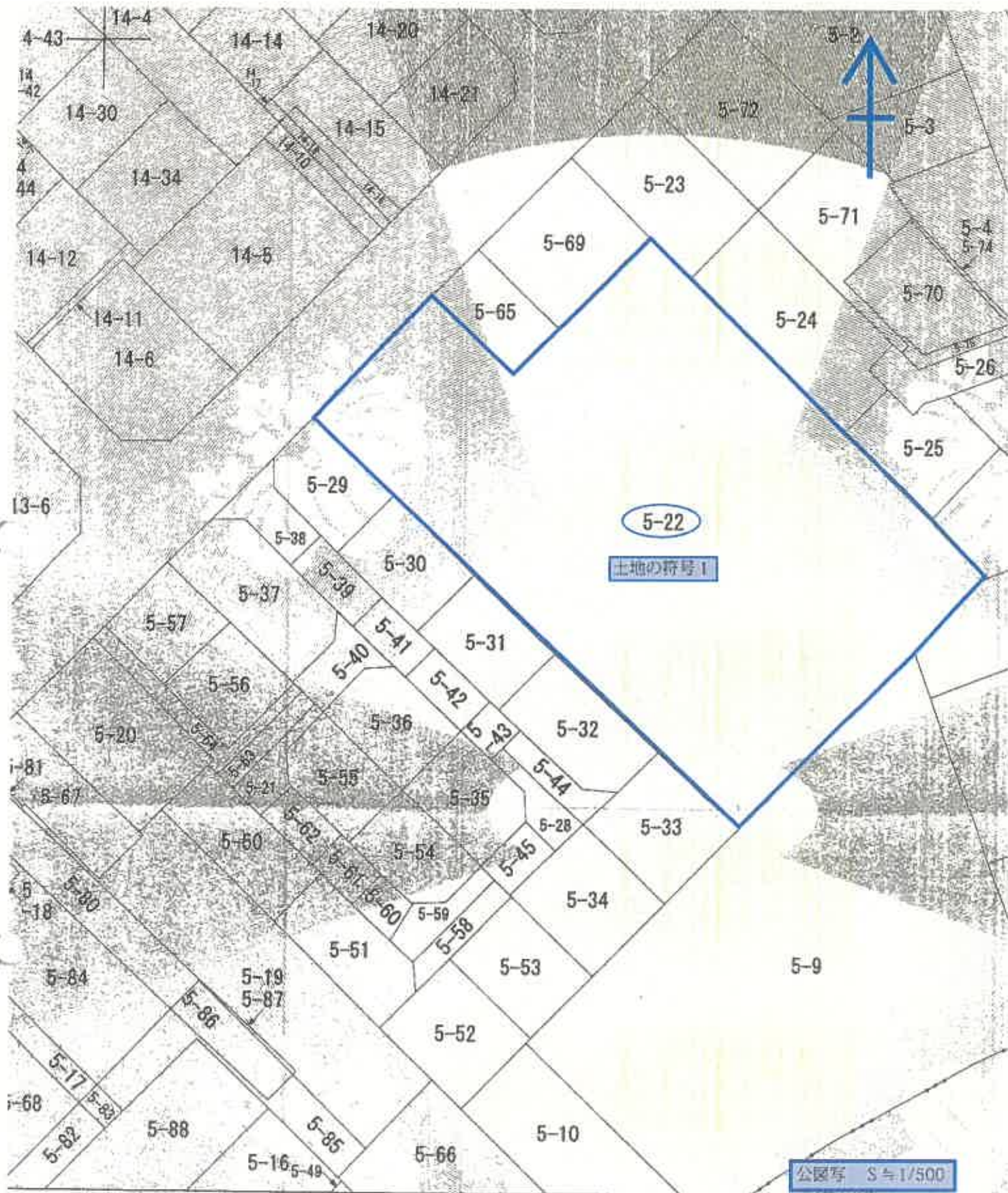
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(見取図)
- 5 建築計画概要書(第一面)・建築確認台帳記載事項証明書(建築物)写

以 上



対象物件

公示地



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。

所 在	越谷市北越谷二丁目	地 番	5番22
-----	-----------	-----	------

登記年月日：平成9年10月15日

0240626

各階平面図

建物図面図

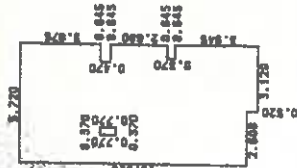
建物番号
204

建物名称
204

平成九年九月六日

建物の名称：204

建物の存する部分：2階
建物番号：204



求積表

10.280	X	2.600	=	26.132000
11.348	X	2.275	=	25.798500
3.705	X	0.845	=	3.124375
3.705	X	0.200	=	0.741000
2.680	X	0.845	=	2.264200
3.945	X	0.845	=	3.333525
0.770	X	0.370	=	0.285100
合 計				62.592100
求 積 数				62.59 m ²

廻路

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

申請人

250

500

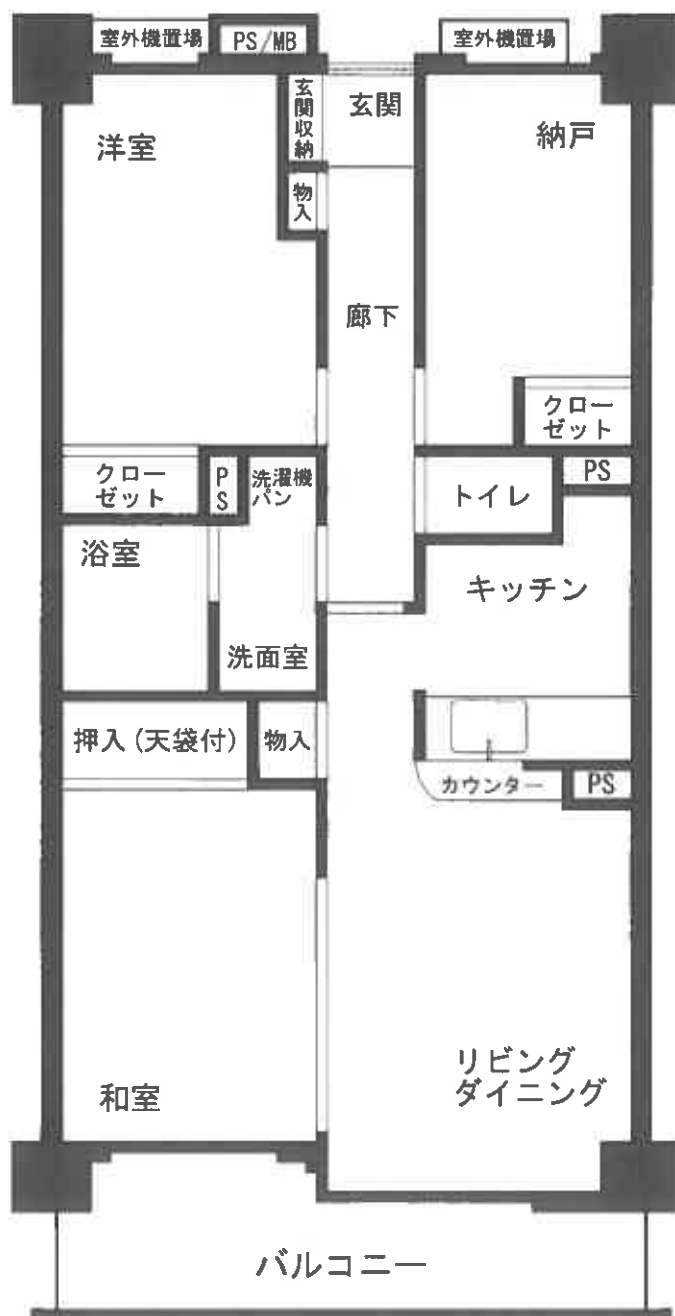
国土院調査士会館

建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 49 号

ライオンズガーデンテラス北越谷
D₂タイプ 2LDK+S 204

平面図



〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。

名義変更受理

9.9.1 No.13

12条報告受理

8.11.28 No.8

1730

8.11.19

第一号の二様式（第一条、第十一条の七関係）（A4）

開発許可済
才117号 8.11.8

建築計画概要書

公告前建築等承認済
才32号 8.11.8

（第一面）

K52

ok

【1. 建築主】

- 【イ. 氏名のフリガナ】
【ロ. 氏名】
【ハ. 郵便番号】
【ニ. 住所】
【ホ. 電話番号】

【2. 敷地の位置】

- 【イ. 地名地番】 埼玉県越谷市北越谷2丁目5-22, -76, -77
【ロ. 都市計画区域の内外の別】 都市計画区域内
【ハ. 用途地域】 第一種中高層住居専用地域
【ニ. 防火地域】 防火指定なし
【ホ. その他の区域、地域、地区、街区】 第22条指定区域

【3. 主要用途】

共同住宅 (43戸)

【4. 工事種別】

新築

【5. 申請に係る建築物】

- 【イ. 高さ】 地上 20.6m 地下
【ロ. 階数】 地上 7 階 地下
【ハ. 構造】 鉄筋コンクリート造 一部 階 造

建 ぺ い 率 (%)	容 積 率 (%)
47.49%	190.64%

【6. 敷地面積】

1737.22m²

【7. 建築面積】

(申請部分) (申請以外の部分) (合計)
(825.10m²) () (825.10m²)

【8. 延べ面積】

(申請部分) (申請以外の部分) (合計)
(3449.02m²) () (3449.02m²)
(137.07m²) () (137.07m²)

【住宅の部分】

【9. 設計者】

- 【イ. 建築士事務所名】
【ロ. 郵便番号】
【ハ. 所在地】
【ニ. 電話番号】
【ホ. 氏名】

【10. 工事施工者】

- 【イ. 営業所名】
【ロ. 郵便番号】
【ハ. 所在地】
【ニ. 電話番号】
【ホ. 氏名】



【11. 代理者】

- 【イ. 建築士事務所名】
【ロ. 郵便番号】
【ハ. 所在地】
【ニ. 電話番号】
【ホ. 氏名】

水洗区域

工事監理者 未定・決定

建築確認台帳記載事項証明書(建築物)

下記のとおり、建築確認台帳に記載されていることを証明します。

	記	
建築主氏名	(株)大京	
敷地の地名地番	越谷市 北越谷2丁目5-22, -76, -77	
主要用途	共同住宅(43戸)	
工事種別	新築・増築・改築・その他()	
延べ面積(申請部分)	3449.02 m ²	
延べ面積(申請以外)	m ²	
階数	地上 7 階 地下 階	
建築物の主たる構造	鉄筋コンクリート 造・一部 造	
確認済証番号	第 1730 号	
確認済証交付年月日	昭和・平成・令和 8 年 11 月 19 日	
検査済証番号	第 324 号	
検査済証交付年月日	昭和・平成・令和 9 年 10 月 7 日	

(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。また、空欄については、記録がない事項となります。

証明番号 第 1206 号

証明年月日 令和 7 年 5 月 29 日

越谷市長