

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 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 8 年 2 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 3 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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。	

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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	16,630,000 13,304,000		3,326,000	94,881	14,602
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大沢四丁目1946番地3

建物の名称 グランシエロ北越谷アローム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大沢四丁目1946番3の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.78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 越谷市大沢四丁目1946番3

地 目 宅地

地 積 2079.24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 396190分の6827



きめめき

物 件 明 細 書

令和 7年12月23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 越谷市大沢四丁目1946番地3

建物の名称 グランシエロ北越谷アローム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大沢四丁目1946番3の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.78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 越谷市大沢四丁目1946番3

地 目 宅地

地 積 2079.24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 396190分の6827



令和7年(ケ)第89号
令和7年9月18日受理
令和7年10月29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 越谷市大沢四丁目1946番地3

建物の名称 グランシエロ北越谷アローム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大沢四丁目1946番3の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.78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 越谷市大沢四丁目1946番3

地 目 宅地

地 積 2079.24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 396190分の6827



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	越谷市大沢4丁目7番13号 304	
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が異なる (☐ 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 7,800 円 修繕積立金 10,200 円	令和7年10月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年1月～令和7年11月分 計 608,400 円 ☒ 遅延損害金がある 令和5年1月～令和7年9月分 計 110,881 円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社越谷支店	
その他の事項	1 経年劣化による床・壁の傷みのほか、南側和室に東日本大震災の際に出来た壁クロスの亀裂、北東側洋室1 (写真⑦) に結露が原因と思われる天井と壁の染みがそれぞれ若干見られる。 2 和室の押入扉の開閉にやや不具合がある。また、リビングダイニングと和室との間の扉の開閉にやや不具合がある。 3 債務者兼所有者の配偶者によれば、1年ほど前にキッチン流しのパッキンの不具合から水漏れし排水管を伝って下の階への漏水が生じたとのことである (パッキン補修後は改善)。 4 マンション管理人によれば、目的物件の存するマンションでの事件・事故情報はないとのことである。 5 本物件のあるマンションの集会室・物置・ゴミ置場が登記ある規約共用部分となっている。	
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	目的物件を含むマンションは西側で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

(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
■債務者兼所有者の 配偶者	1 目的物件には債務者兼所有者と家族が居住しています。 2 和室の壁クロスの亀裂は東日本大震災の際に発生したと思いま す。 3 1年ほど前にキッチン流しのパッキンの不具合から水漏れし、水 が排水管を伝って下の階への漏水を生じさせました。パッキンを補 修してからは改善しています。
■マンション管理人	1 目的物件の存するマンションでの事件・事故情報はありませ 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

(4枚目)

※ 3枚目はなし。

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、現況及び関係人の陳述から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

(5枚目)

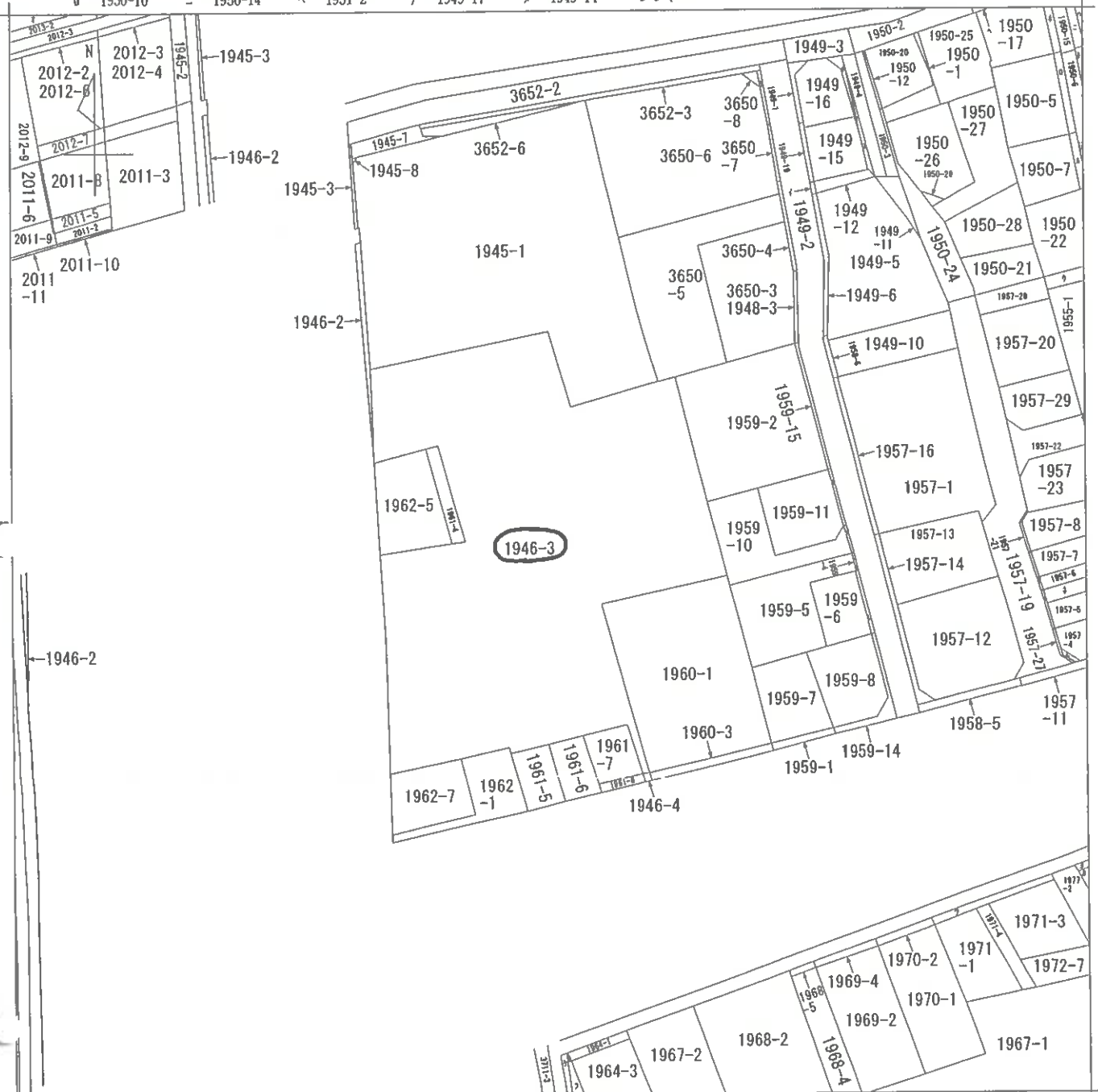
(調査経過用)

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9月19日(金) 16:50-17:00	物件所在地	目的物件特定、写真撮影、現況調査 依頼文書を差置き
令和7年9月30日(火) 14:25-14:30	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況に ついての照会書をFAX送信
令和7年10月3日(金) 10:00-10:05	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠 予告)
令和7年10月16日(木) 10:00-10:35	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) 債務者兼所有者の配偶者より聴取
令和7年10月17日(金) 15:50-15:55	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況に ついての照会書をFAX送信(再 送)
令和7年10月22日(水) 14:00-14:05	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地および規約共用部分の全部 事項証明書取得
(特記事項) ■ 令和7年10月16日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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。		

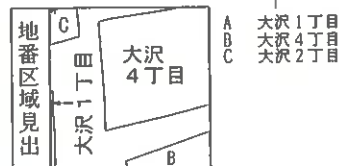
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 1949-13 ハ 1950-13 ホ 1950-16 ト 1951-5 ニ 1949-18 ヘ 1950-11
 ロ 1950-10 ニ 1950-14 ヘ 1951-2 ト 1949-17 ニ 1949-14 ヘ 1950-11
 つづく



(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	越谷市大沢四丁目				地番	1946番3			
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			
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図			

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8月14日
 さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M24078 登記官

7 3652-5
9 1971-2
あ 1977-10
こ 1977-6
か 1959-12
レ 1959-13
ろ 1959-9
ろ 1950-23
あ 1957-24
あ 1957-26
う 1957-25
ん 1957-18
う 1956-3
ろ 1955-13
お 2013-3
ろ 2011-4
や 2011-7
マ 1963-1
か 1963-2
7 1963-5
こ 2010-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年11月9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8月14日
さいたま市地籍課 越谷支所

(8 枚目)

登記部

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 1946-3、-4

土地の所在 越谷市大沢四丁目

求積表

地番	④ 1946-3	延 辺	高 さ	積 面 積
符 号				
①	31.223	10.557	329.621211	
②	31.223	4.442	138.692566	
③	21.604	9.155	197.784820	
④	22.283	10.520	236.433080	
⑤	33.910	15.956	541.067860	
⑥	24.344	10.868	264.570592	
⑦	18.570	2.022	37.548540	
⑧	20.487	6.680	177.827160	
⑨	33.910	11.744	398.239040	
⑩	31.320	10.712	335.489840	
⑪	17.261	7.802	134.670322	
⑫	16.634	1.835	30.523390	
⑬	25.769	12.036	310.155684	
⑭	31.320	19.870	622.329400	
⑮	24.843	13.361	331.927323	
⑯	17.217	2.190	37.705230	
⑰	26.544	0.424	11.254656	
⑱	26.544	0.853	22.642032	
		合 計	4158.491626	
		合 計 面 積	2079.2468130	m ²

地番	④ 1946-4		
符号	底 辺	高 さ	積 算 積
①	1.383	0.673	0.930759
②	1.383	0.634	0.876622
		合 計	1.807381
		合 計 面 積	0.8037805 m ²

合 計 面 積 2080.14 m²

境界点座標一覧表

点 番	X座標	Y座標
1	-11186.476	-4504.318
2	-11186.476	-4504.318
3	-11186.476	-4504.318
4	-11186.476	-4504.318
5	-11186.476	-4504.318
6	-11186.476	-4504.318
7	-11186.476	-4504.318
8	-11186.476	-4504.318
9	-11186.476	-4504.318
10	-11186.476	-4504.318
11	-11186.476	-4504.318
12	-11186.476	-4504.318
13	-11186.476	-4504.318
14	-11186.476	-4504.318
15	-11186.476	-4504.318
16	-11186.476	-4504.318
17	-11186.476	-4504.318
18	-11186.476	-4504.318
19	-11186.476	-4504.318
20	-11186.476	-4504.318
21	-11186.476	-4504.318
22	-11186.476	-4504.318
23	-11186.476	-4504.318
24	-11186.476	-4504.318
25	-11186.476	-4504.318
26	-11186.476	-4504.318
27	-11186.476	-4504.318
28	-11186.476	-4504.318
29	-11186.476	-4504.318
30	-11186.476	-4504.318
31	-11186.476	-4504.318
32	-11186.476	-4504.318

境界点座標一覧表

点 番	X座標	Y座標
1	-11186.476	-4504.318
2	-11186.476	-4504.318
3	-11186.476	-4504.318
4	-11186.476	-4504.318
5	-11186.476	-4504.318
6	-11186.476	-4504.318
7	-11186.476	-4504.318
8	-11186.476	-4504.318
9	-11186.476	-4504.318
10	-11186.476	-4504.318
11	-11186.476	-4504.318
12	-11186.476	-4504.318
13	-11186.476	-4504.318
14	-11186.476	-4504.318
15	-11186.476	-4504.318
16	-11186.476	-4504.318
17	-11186.476	-4504.318
18	-11186.476	-4504.318
19	-11186.476	-4504.318
20	-11186.476	-4504.318
21	-11186.476	-4504.318
22	-11186.476	-4504.318
23	-11186.476	-4504.318
24	-11186.476	-4504.318
25	-11186.476	-4504.318
26	-11186.476	-4504.318
27	-11186.476	-4504.318
28	-11186.476	-4504.318
29	-11186.476	-4504.318
30	-11186.476	-4504.318
31	-11186.476	-4504.318
32	-11186.476	-4504.318

(地籍課作成)

(地籍課作成)

(地籍課作成)

凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石 杭	①	金属杭	②	刻 印
③ コンクリート杭	③	金属杭	④	刻 印
⑤ プラスチック杭	⑤	金属杭	⑥	刻 印

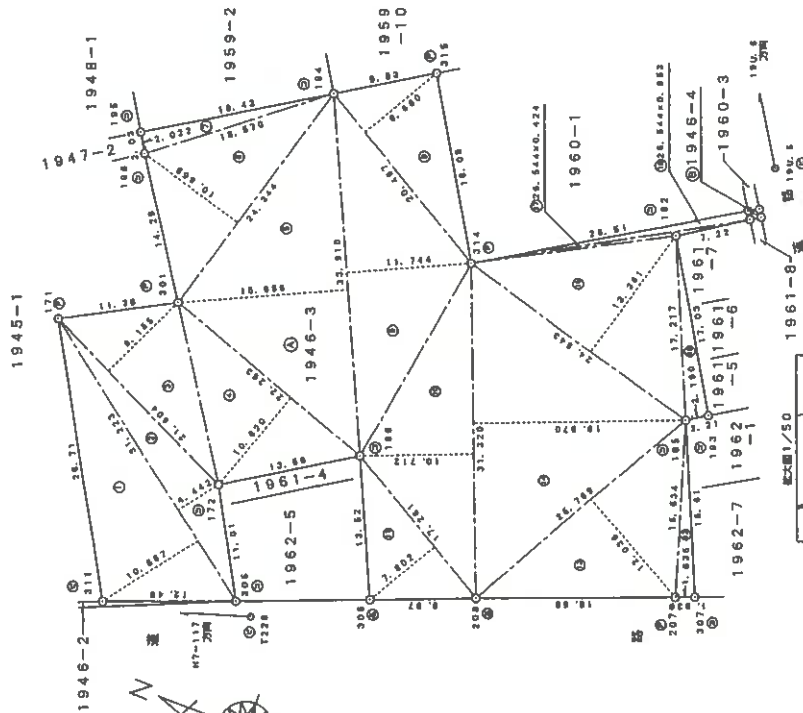
作成者

(平成19年 11月 6日作成)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/500



これは図面に記載されている内容に基づいた図面であり、
令和2年8月14日 国土院 国土院 国土院 国土院

登記簿

(9 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号
大 沢 四 丁 目
1 9 4 6 番 3 の 3 0 4

建築物の所在
越谷市大沢四丁目1946番地3

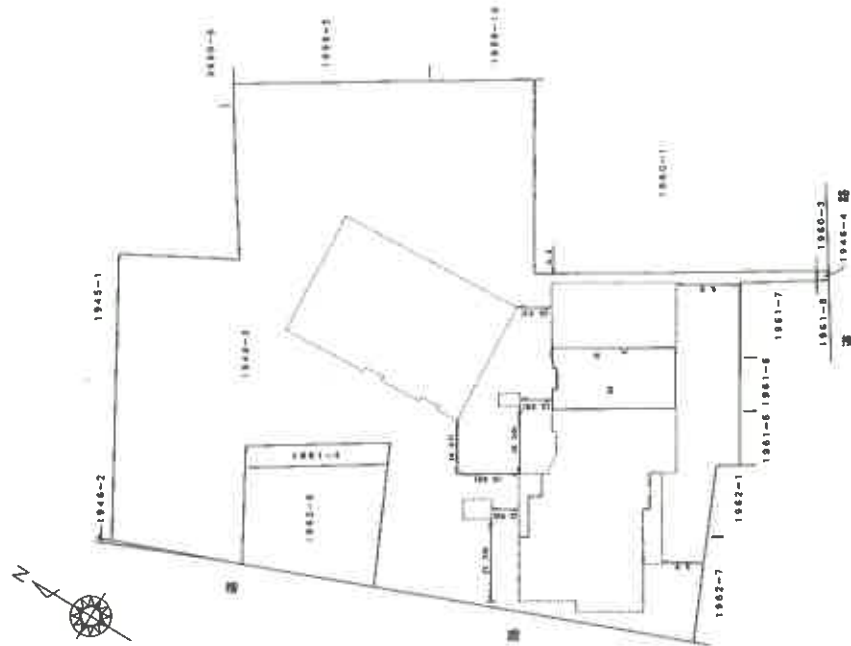


求積表

(0.29	+0.50	) x	1.19	/	2	=	0.47005
0.53	x	6.58				=	3.4874
0.14	x	11.62				=	1.6268
1.81	x	0.40				=	0.7240
5.05	x	11.15				=	56.3075
0.93	x	4.69				=	2.4857
-0.35	x	0.35				=	-0.1225
-0.55	x	0.35				=	-0.1925
計							64.78645

床面積 64.78 m²

(写真撮影位置 ♂→)



建築物の存する部分 3階

作成者

平成21年6月19日作成

縮尺 1/250

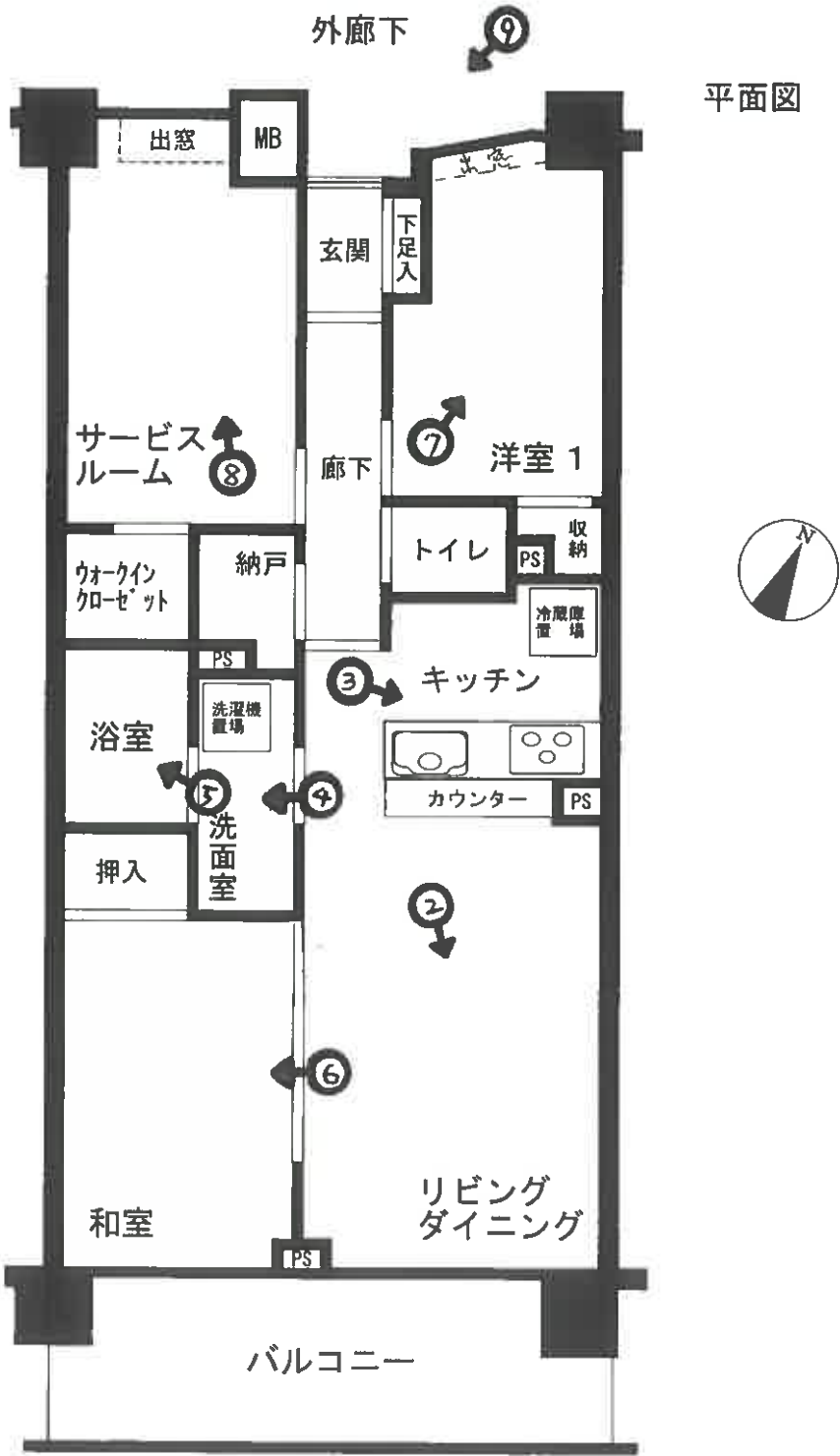
申請人

縮尺 1/500

建物見取図

令和 7 年(ケ) 第 89 号

グランシエロ北越谷アローム
C2タイプ 2LDK+S 304

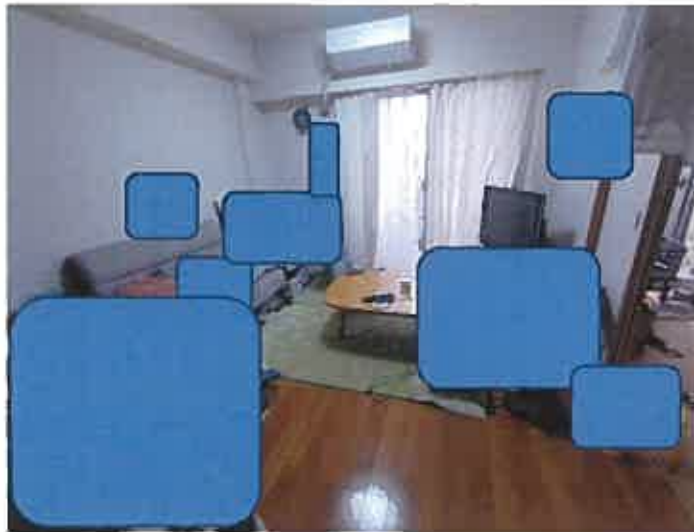


〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。



目的物件を含む
一棟の建物

①



②



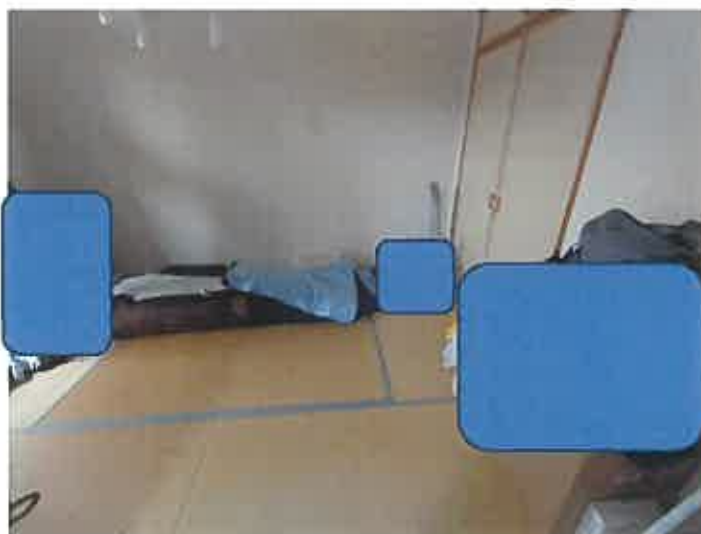
③



④

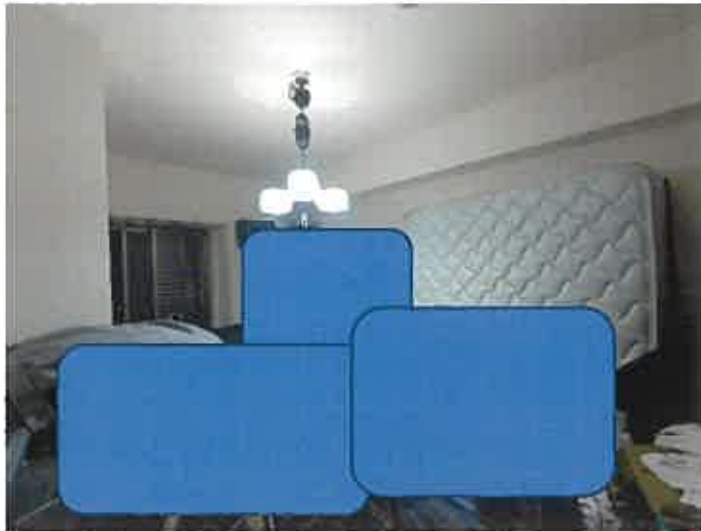


⑤

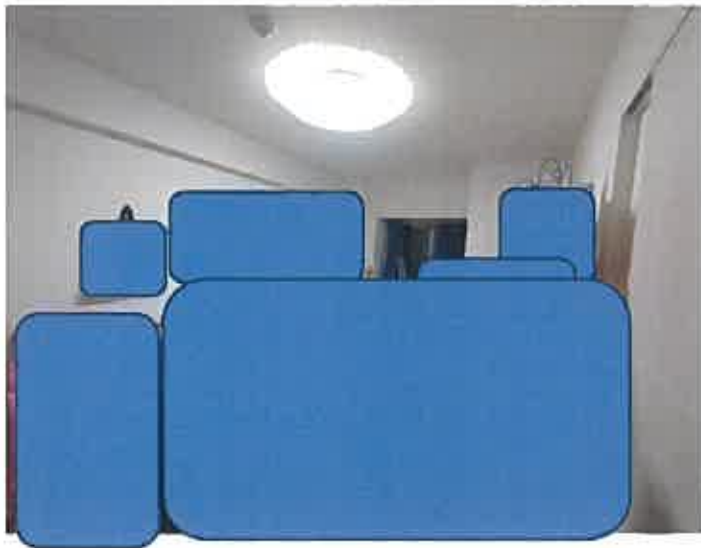


⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)

令和 7年（ケ）第 89 号
令和 7年 10月 16日 現地調査
令和 7年 10月 30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 越谷市大沢四丁目1946番地3

建物の名称 グランシエロ北越谷アローム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大沢四丁目1946番3の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.78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 越谷市大沢四丁目1946番3

地 目 宅地

地 積 2079.24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 396190分の6827

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 16,630,000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。
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	
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」駅の南東方約710m※に位置する。 （※道路距離以下同じ）。 バス停「越谷消防署」まで約150m	
付 近 の 状 況	近隣は、低層店舗や併用住宅、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 接近条件として、大沢小学校まで約320m、栄進中学校まで約1.1km。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 ①近隣商業地域、②第一種住居地域 ① 80%、② 60% ①200%、②200% ※①は都市計画道路境界から25m以内、②は25m超のエリア 各該当面積は附属資料：建築計画概要書（第二面）参照 なし ①越谷市まちの整備に関する条例 ②都市計画施設等の区域内 ※ 土地の符号1の西側一部（附属資料：越谷市都市計画図参照）は、都市計画道路施行予定区域（3・4・11足立越谷線、標準幅員16m、事業決定最終変更日はS62.11.24埼告第1890号、対象範囲の事業認可は未定で確定面積は認可後の画地測量に拠る）に存するため、当該区域内では都市計画法53・54条の許可（都市計画施設等の区域内における建築制限あり）が必要となる。なお、公有地の拡大の推進に関する法律による届出は対象外との事。 以上、詳細は越谷市都市整備部都市計画課に確認の事。 ③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 勢 そ の 他	2,079.24 m² 地積について、土地の符号1はマンション用地として開発された土地であり、法務局備付の地積測量図が取得可能である。また、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（第二面）等に記載された敷地面積とも一致する。 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 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は無く、マンション管理人からも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を得た。但し、荒川・利根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	二方路面地 西側で概測幅員約15m(両側歩道含む)舗装県道(No.49足立・越谷線)※1に接面。南側で同約2.9～4m舗装市道(No.30002)※2に接面する。 ※1 都市計画道路：3・4・11足立越谷線(前記公法上の規制②参照)施工予定区域のため、事業認可後にはセットバック要請の可能性あり。 ※2 建築基準法第42条2項道路だが、道路中心3m適用外の道路であるため、現況接面箇所(幅員約4m)は道路中心2mセットバック済と推定される。 土地の符号1は、西側道路より0～約0.3m高く、南側道路とほぼ等高。
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。 西側で接する土地(公図上1946番2、公簿上の所有者は内務省※現在は分割した複数の省庁が業務承継)は、前記県道の一部である。また、南側で接する土地(公図上1946番4、公簿上の所有者は越谷市)は、前記市道の一部(寄附済の後退部分)である。
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南西端付近には、昭和40～50年代当時、小規模事業所(地図上に「林モータース」の表記あり、業種は車両関連事業と推定)等が立地していた模様であるが、汚染リスクは不明。但し、現在まで特に土壌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	グランシエロ北越谷アローム
建物の用途	共同住宅 (総戸数 56戸) ※他に管理事務室1戸、多目的ホール1戸あり
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 21 年 6 月 18 日 新築 経 過 年 数: 約 16.5 年 経済的残存耐用年数: 約 43.5 年※ ※大規模修繕工事を勘案
構 造	鉄筋コンクリート造 8 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(第二面)参照〕によれば、建築確認対象敷地面積が4,761.34㎡、住宅の部分の延べ床面積が4,611.60㎡となっているが、マンションパンフレット(建築概要)には「容積率計算対象外駐車場、駐輪場の面積等603.51㎡を含む」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(計算対象延べ面積: 4,157.83㎡、使用容積率: 199.96%/200%)を受けているものと思われる。
仕 様	屋 根: 陸屋根仕上: 外断熱アスファルト防水 外 壁: タイル貼(一部吹付タイル) その他: 防滑性ビニル床シート貼り(外部階段・外廊下等の床外) アスベストの存否は不明
設 備 等	管理事務室、多目的ホール、ゴミ置場(屋根付)、 オートロック設備、エレベーター9人乗1基(トランク付)、 駐車場40台(敷地内に機械式駐車場30台、平置駐車場10台)、 自転車置場(2段ラック式112台※屋根付)、バイク置場(平置4台※屋根付)、 住宅自動火災報知設備、防犯センサー設備、連結送水管、非常照明設備等
建物の品等	使用資材: 普通 施 工: 普通(工事施工者: 川口土木建築工業(株)) ※完了検査済証(年月・番号): H21.6.25(第 BVJ-M08-39-0116 号)
管理の形態等	管理組合: 有: 名称「グランシエロ北越谷アローム管理組合」 管理会社: 日本ハウズイング株式会社(越谷支店) 管理形態: 委託 管理員は日勤
管理の状況	普通 大規模修繕工事は本年5月頃に施工完了したとの事 ※マンション管理人より聴取
特記事項	①既登記の共用部分は、執行官の現況調査報告書記載のとおり ②ペットの飼育可(細則あり) ※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 : 3階 304 主要開口部の方位 : 南・北向き 二方向部屋
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S、バルコニーは南側に設置 ※附属資料: 建物間取図(見取図)参照
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、 システムキッチン、洗面化粧台、電気式浴室換気乾燥機、 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	やや劣る 維持管理状態及び不具合等の状況は執行官の現況調査報告書のとおり。 室内は概ね経年相応とみられ、家財や生活用品等で雑然としている。
管 理 費 等	管 理 費 : 7,800円 (月額) 修繕積立金 : 10,200円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年10月17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「越谷市大沢四丁目7番13号304」
特 記 事 項	債務者兼所有者の配偶者より、夜半においては県道(西側)接面の影響(特に車両通過音)を多少感じるとの事。

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
400,000	64.78	0.62	16,070,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数16.5年、経済的残存耐用年数43.5年、観察減価率15%（維持管理の状態や不具合等の程度ほか、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。

$$43.5 / (16.5 + 43.5) \times (1 - 0.15)$$

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	151,000	0.91	2,079.24	1.0	6827 / 396190	4,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 越谷 5 - 5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 172,000\text{円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 117 & = & 151,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(都市計画道路隣接影響含む)等を考慮した結果、公示地が総合的に優る。

イ 個 別 格 差：道路幅員、二方路面地、間口奥行・形状・規模等を考慮した結果、計-9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
16,070,000	4,920,000	1.20	1.00	25,190,000

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(3階)・位置別(二方向部屋)効用比、間取り、住環境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本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $エ \times オ$ カ	
2,431,099円 (17.2%)	1,004,790円	6.9%	14,125,309円	0.830185	11,726,620円 (82.8%)	14,160,000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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.830185$$

- 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	25,190,000	1.00	25,190,000
② 収 益 価 格	—		14,160,000
③調整後の価格(円)	25,000,000		

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
25,000,000	1.00	0.70	0.95		16,630,000

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 5 - 5

所 在 : 越谷市越ヶ谷 3 丁目4576番5外
「越ヶ谷 3 - 4 - 5」

価 格 : 172,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約600m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 607㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東15m県道

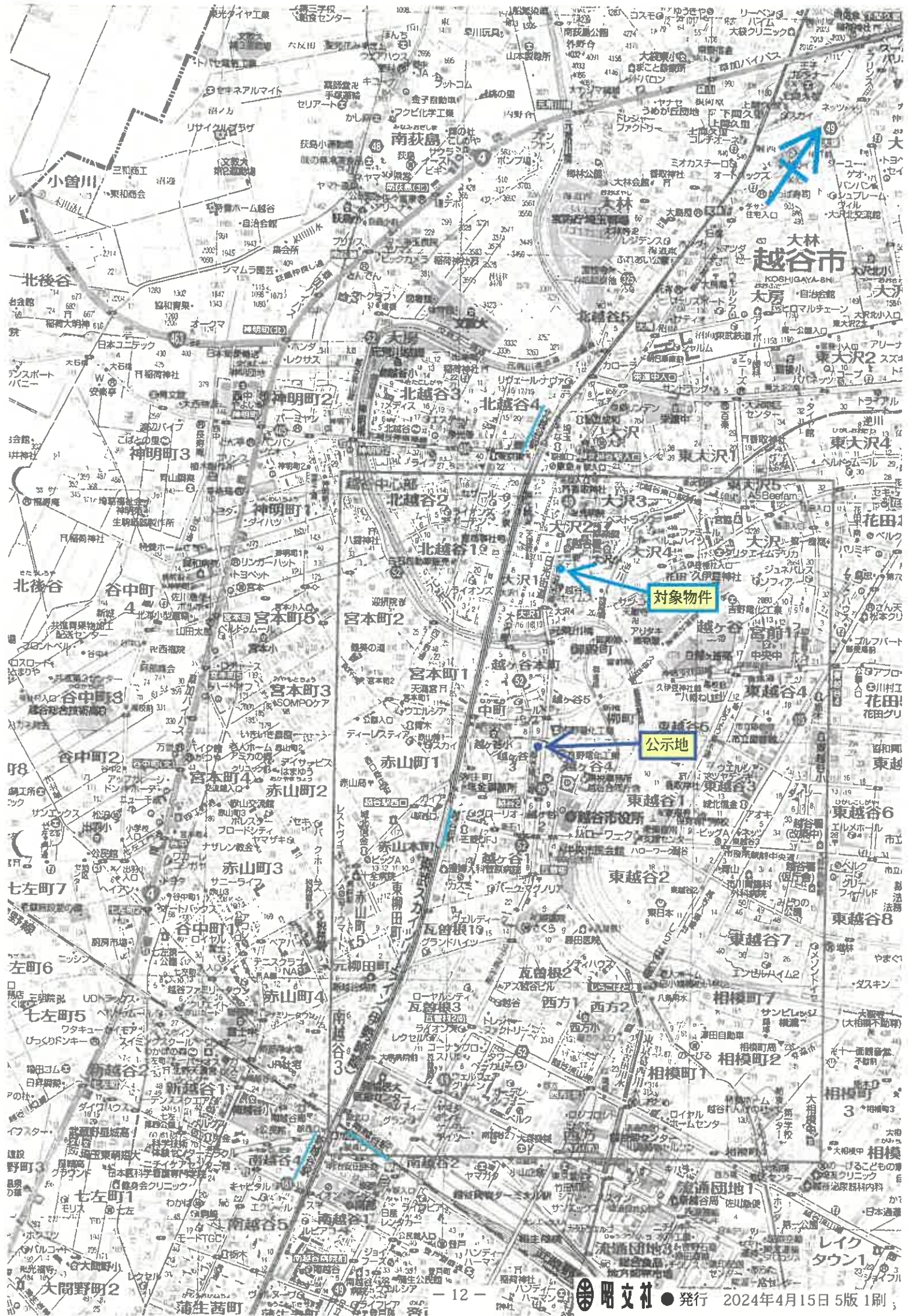
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 事務所、店舗、一般住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 建築計画概要書(第二面)・建築確認台帳記載事項証明書(建築物)写
- 7 都市計画・用途地域図

以 上



対象物件

公示地

登記年月日：平成19年11月9日

これは西面に記録されている内容を直訳し、
令和7年8月14日 さいたま市議会議員 佐々木 浩一

令和7年8月14日

和子也州署校送在二州以

— 14 —

地圖編號: M24080

中華書局

1948-50-1

山丁田沢大谷町

土地の符号！

[illegible]

總 計 1946-4			
序 号	單 位	元	價 值
①	1. 383	0. 872	0. 210788
②	1. 383	0. 824	0. 878822
	合 計		1. 307881
	總 計 單 價		0. 8037606
			0. 803

綜合計画表	2020.10.22
-------	------------

境界点座標一覧表

[illegible][illegible]

SECRET-NO

[illegible]

海軍一、二番

1221	-117	1222	-118
1223	-119	1224	-120
1225	-121	1226	-122
1227	-123	1228	-124
1229	-125	1230	-126
1231	-127	1232	-128
1233	-129	1234	-130
1235	-131	1236	-132
1237	-133	1238	-134
1239	-135	1240	-136
1241	-137	1242	-138
1243	-139	1244	-140
1245	-141	1246	-142
1247	-143	1248	-144
1249	-145	1250	-146
1251	-147	1252	-148
1253	-149	1254	-150
1255	-151	1256	-152
1257	-153	1258	-154
1259	-155	1260	-156
1261	-157	1262	-158
1263	-159	1264	-160
1265	-161	1266	-162
1267	-163	1268	-164
1269	-165	1270	-166
1271	-167	1272	-168
1273	-169	1274	-170
1275	-171	1276	-172
1277	-173	1278	-174
1279	-175	1280	-176
1281	-177	1282	-178
1283	-179	1284	-180
1285	-181	1286	-182
1287	-183	1288	-184
1289	-185	1290	-186
1291	-187	1292	-188
1293	-189	1294	-190
1295	-191	1296	-192
1297	-193	1298	-194
1299	-195	1300	-196
1301	-197	1302	-198
1303	-199	1304	-200
1305	-201	1306	-202
1307	-203	1308	-204
1309	-205	1310	-206
1311	-207	1312	-208
1313	-209	1314	-210
1315	-211	1316	-212
1317	-213	1318	-214
1319	-215	1320	-216
1321	-217	1322	-218
1323	-219	1324	-220
1325	-221	1326	-222
1327	-223	1328	-224
1329	-225	1330	-226
1331	-227	1332	-228
1333	-229	1334	-230
1335	-231	1336	-232
1337	-233	1338	-234
1339	-235	1340	-236
1341	-237	1342	-238
1343	-239	1344	-240
1345	-241	1346	-242
1347	-243	1348	-244
1349	-245	1350	-246
1351	-247	1352	-248
1353	-249	1354	-250
1355	-251	1356	-252
1357	-253	1358	-254
1359	-255	1360	-256
1361	-257	1362	-258
1363	-259	1364	-260
1365	-261	1366	-262
1367	-263	1368	-264
1369	-265	1370	-266
1371	-267	1372	-268
1373	-269	1374	-270
1375	-271	1376	-272
1377	-273	1378	-274
1379	-275	1380	-276
1381	-277	1382	-278
1383	-279	1384	-280
1385	-281	1386	-282
1387	-283	1388	-284
1389	-285	1390	-286
1391	-287	1392	-288
1393	-289	1394	-290
1395	-291	1396	-292
1397	-293	1398	-294
1399	-295	1400	-296
1401	-297	1402	-298

[illegible][illegible]

11

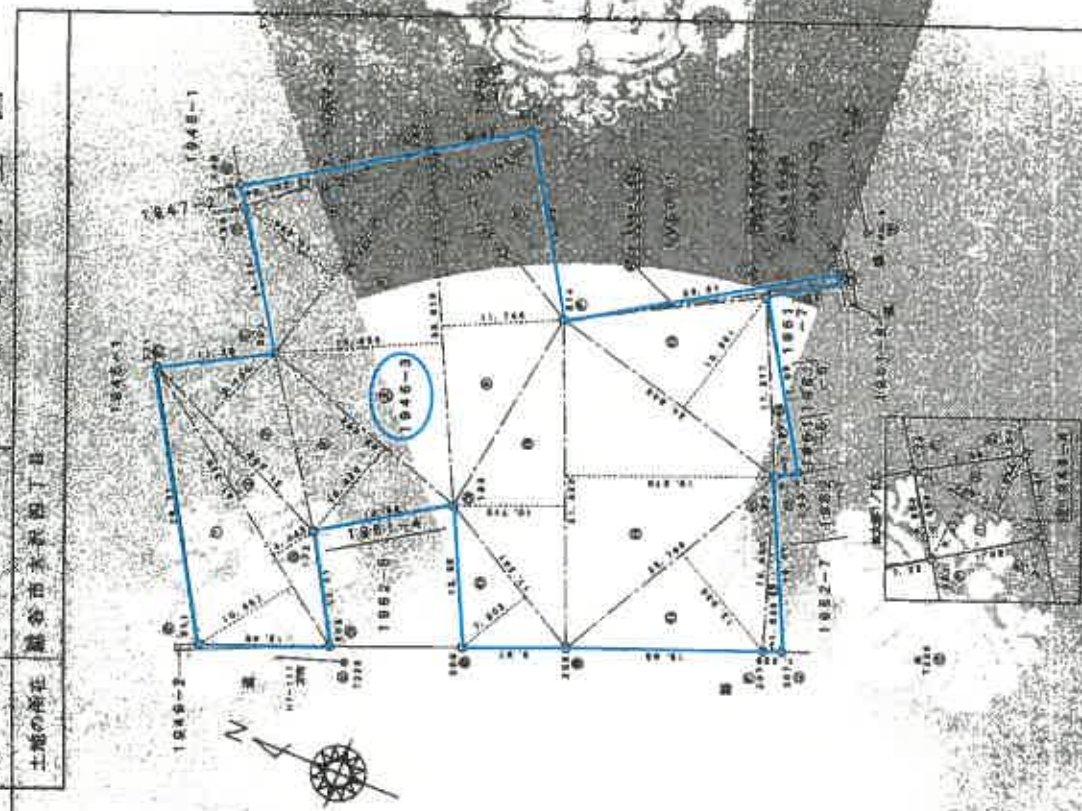
中图分类号: G642.0

11

100

1/500

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。



100

登記年月日：平成21年7月1日

これは図面に記録された内容の図面と一致するものと見做され、
令和7年8月14日

それと異なる点がある場合は、

登記簿

各階平面図

建物の名称：304



求積表

0.29	0.50	1.19	2	0.47005
0.53	6.58	6.58	3	0.4624
0.14	1.62	1.62	4	1.6238
1.81	0.40	0.40	5	0.7200
5.05	1.15	1.15	6	56.3076
0.52	4.69	4.69	7	2.4817
-0.35	0.35	0.35	8	-0.1225
-0.35	0.35	0.35	9	-0.1225
-0.35	0.35	0.35	10	0.1825
-0.35	0.35	0.35	11	0.1825
-0.35	0.35	0.35	12	0.1825
-0.35	0.35	0.35	13	0.1825
-0.35	0.35	0.35	14	0.1825
-0.35	0.35	0.35	15	0.1825
-0.35	0.35	0.35	16	0.1825
-0.35	0.35	0.35	17	0.1825
-0.35	0.35	0.35	18	0.1825
-0.35	0.35	0.35	19	0.1825
-0.35	0.35	0.35	20	0.1825
-0.35	0.35	0.35	21	0.1825
-0.35	0.35	0.35	22	0.1825
-0.35	0.35	0.35	23	0.1825
-0.35	0.35	0.35	24	0.1825
-0.35	0.35	0.35	25	0.1825
-0.35	0.35	0.35	26	0.1825
-0.35	0.35	0.35	27	0.1825
-0.35	0.35	0.35	28	0.1825
-0.35	0.35	0.35	29	0.1825
-0.35	0.35	0.35	30	0.1825
-0.35	0.35	0.35	31	0.1825
-0.35	0.35	0.35	32	0.1825
-0.35	0.35	0.35	33	0.1825
-0.35	0.35	0.35	34	0.1825
-0.35	0.35	0.35	35	0.1825
-0.35	0.35	0.35	36	0.1825
-0.35	0.35	0.35	37	0.1825
-0.35	0.35	0.35	38	0.1825
-0.35	0.35	0.35	39	0.1825
-0.35	0.35	0.35	40	0.1825
-0.35	0.35	0.35	41	0.1825
-0.35	0.35	0.35	42	0.1825
-0.35	0.35	0.35	43	0.1825
-0.35	0.35	0.35	44	0.1825
-0.35	0.35	0.35	45	0.1825
-0.35	0.35	0.35	46	0.1825
-0.35	0.35	0.35	47	0.1825
-0.35	0.35	0.35	48	0.1825
-0.35	0.35	0.35	49	0.1825
-0.35	0.35	0.35	50	0.1825
-0.35	0.35	0.35	51	0.1825
-0.35	0.35	0.35	52	0.1825
-0.35	0.35	0.35	53	0.1825
-0.35	0.35	0.35	54	0.1825
-0.35	0.35	0.35	55	0.1825
-0.35	0.35	0.35	56	0.1825
-0.35	0.35	0.35	57	0.1825
-0.35	0.35	0.35	58	0.1825
-0.35	0.35	0.35	59	0.1825
-0.35	0.35	0.35	60	0.1825
-0.35	0.35	0.35	61	0.1825
-0.35	0.35	0.35	62	0.1825
-0.35	0.35	0.35	63	0.1825
-0.35	0.35	0.35	64	0.1825
-0.35	0.35	0.35	65	0.1825
-0.35	0.35	0.35	66	0.1825
-0.35	0.35	0.35	67	0.1825
-0.35	0.35	0.35	68	0.1825
-0.35	0.35	0.35	69	0.1825
-0.35	0.35	0.35	70	0.1825
-0.35	0.35	0.35	71	0.1825
-0.35	0.35	0.35	72	0.1825
-0.35	0.35	0.35	73	0.1825
-0.35	0.35	0.35	74	0.1825
-0.35	0.35	0.35	75	0.1825
-0.35	0.35	0.35	76	0.1825
-0.35	0.35	0.35	77	0.1825
-0.35	0.35	0.35	78	0.1825
-0.35	0.35	0.35	79	0.1825
-0.35	0.35	0.35	80	0.1825
-0.35	0.35	0.35	81	0.1825
-0.35	0.35	0.35	82	0.1825
-0.35	0.35	0.35	83	0.1825
-0.35	0.35	0.35	84	0.1825
-0.35	0.35	0.35	85	0.1825
-0.35	0.35	0.35	86	0.1825
-0.35	0.35	0.35	87	0.1825
-0.35	0.35	0.35	88	0.1825
-0.35	0.35	0.35	89	0.1825
-0.35	0.35	0.35	90	0.1825
-0.35	0.35	0.35	91	0.1825
-0.35	0.35	0.35	92	0.1825
-0.35	0.35	0.35	93	0.1825
-0.35	0.35	0.35	94	0.1825
-0.35	0.35	0.35	95	0.1825
-0.35	0.35	0.35	96	0.1825
-0.35	0.35	0.35	97	0.1825
-0.35	0.35	0.35	98	0.1825
-0.35	0.35	0.35	99	0.1825
-0.35	0.35	0.35	100	0.1825
-0.35	0.35	0.35	101	0.1825
-0.35	0.35	0.35	102	0.1825
-0.35	0.35	0.35	103	0.1825
-0.35	0.35	0.35	104	0.1825
-0.35	0.35	0.35	105	0.1825
-0.35	0.35	0.35	106	0.1825
-0.35	0.35	0.35	107	0.1825
-0.35	0.35	0.35	108	0.1825
-0.35	0.35	0.35	109	0.1825
-0.35	0.35	0.35	110	0.1825
-0.35	0.35	0.35	111	0.1825
-0.35	0.35	0.35	112	0.1825
-0.35	0.35	0.35	113	0.1825
-0.35	0.35	0.35	114	0.1825
-0.35	0.35	0.35	115	0.1825
-0.35	0.35	0.35	116	0.1825
-0.35	0.35	0.35	117	0.1825
-0.35	0.35	0.35	118	0.1825
-0.35	0.35	0.35	119	0.1825
-0.35	0.35	0.35	120	0.1825
-0.35	0.35	0.35	121	0.1825
-0.35	0.35	0.35	122	0.1825
-0.35	0.35	0.35	123	0.1825
-0.35	0.35	0.35	124	0.1825
-0.35	0.35	0.35	125	0.1825
-0.35	0.35	0.35	126	0.1825
-0.35	0.35	0.35	127	0.1825
-0.35	0.35	0.35	128	0.1825
-0.35	0.35	0.35	129	0.1825
-0.35	0.35	0.35	130	0.1825
-0.35	0.35	0.35	131	0.1825
-0.35	0.35	0.35	132	0.1825
-0.35	0.35	0.35	133	0.1825
-0.35	0.35	0.35	134	0.1825
-0.35	0.35	0.35	135	0.1825
-0.35	0.35	0.35	136	0.1825
-0.35	0.35	0.35	137	0.1825
-0.35	0.35	0.35	138	0.1825
-0.35	0.35	0.35	139	0.1825
-0.35	0.35	0.35	140	0.1825
-0.35	0.35	0.35	141	0.1825
-0.35	0.35	0.35	142	0.1825
-0.35	0.35	0.35	143	0.1825
-0.35	0.35	0.35	144	0.1825
-0.35	0.35	0.35	145	0.1825
-0.35	0.35	0.35	146	0.1825
-0.35	0.35	0.35	147	0.1825
-0.35	0.35	0.35	148	0.1825
-0.35	0.35	0.35	149	0.1825
-0.35	0.35	0.35	150	0.1825
-0.35	0.35	0.35	151	0.1825
-0.35	0.35	0.35	152	0.1825
-0.35	0.35	0.35	153	0.1825
-0.35	0.35	0.35	154	0.1825
-0.35	0.35	0.35	155	0.1825
-0.35	0.35	0.35	156	0.1825
-0.35	0.35	0.35	157	0.1825
-0.35	0.35	0.35	158	0.1825
-0.35	0.35	0.35	159	0.1825
-0.35	0.35	0.35	160	0.1825
-0.35	0.35	0.35	161	0.1825
-0.35	0.35	0.35	162	0.1825
-0.35	0.35	0.35	163	0.1825
-0.35	0.35	0.35	164	0.1825
-0.35	0.35	0.35	165	0.1825
-0.35	0.35	0.35	166	0.1825
-0.35	0.35	0.35	167	0.1825
-0.35	0.35	0.35	168	0.1825
-0.35	0.35	0.35	169	0.1825
-0.35	0.35	0.35	170	0.1825
-0.35	0.35	0.35	171	0.1825
-0.35	0.35	0.35	172	0.1825
-0.35	0.35	0.35	173	0.1825
-0.35	0.35	0.35	174	0.1825
-0.35	0.35	0.35	175	0.1825
-0.35	0.35	0.35	176	0.1825
-0.35	0.35	0.35	177	0.1825
-0.35	0.35	0.35	178	0.1825
-0.35	0.35	0.35	179	0.1825
-0.35	0.35	0.35	180	0.1825
-0.35	0.35	0.35	181	0.1825
-0.35	0.35	0.35	182	0.1825
-0.35	0.35	0.35	183	0.1825
-0.35	0.35	0.35	184	0.1825
-0.35	0.35	0.35	185	0.1825
-0.35	0.35	0.35	186	0.1825
-0.35	0.35	0.35	187	0.1825
-0.35	0.35	0.35	188	0.1825
-0.35	0.35	0.35	189	0.1825
-0.35	0.35	0.35	190	0.1825
-0.35	0.35	0.35	191	0.1825
-0.35	0.35	0.35	192	0.1825
-0.35	0.35	0.35	193	0.1825
-0.35	0.35	0.35	194	0.1825
-0.35	0.35	0.35	195	0.1825
-0.35	0.35	0.35	196	0.1825
-0.35	0.35	0.35	197	0.1825
-0.35	0.35	0.35	198	0.1825
-0.35	0.35	0.35	199	0.1825
-0.35	0.35	0.35	200	0.1825
-0.35	0.35	0.35	201	0.1825
-0.35	0.35	0.35	202	0.1825
-0.35	0.35	0.35	203	0.1825
-0.35	0.35	0.35	204	0.1825
-0.35	0.35	0.35	205	0.1825
-0.35	0.35	0.35	206	0.1825
-0.35	0.35	0.35	207	0.1825
-0.35	0.35	0.35	208	0.1825
-0.35	0.35	0.35	209	0.1825
-0.35	0.35	0.35	210	0.1825
-0.35	0.35	0.35	211	0.1825
-0.35	0.35	0.35	212	0.1825
-0.35	0.35	0.35	213	0.1825
-0.35	0.35	0.35	214	0.1825
-0.35	0.35	0.35	215	0.1825
-0.35	0.35	0.35	216	0.1825
-0.35	0.35	0.35	217	0.1825
-0.35	0.35	0.35	218	0.1825
-0.35	0.35	0.35	219	0.1825
-0.35	0.35	0.35	220	0.1825
-0.35	0.35	0.35	221	0.1825
-0.35	0.35	0.35	222	0.1825
-0.35	0.35	0.35	223	0.1825
-0.35	0.35	0.35	224	0.1825
-0.35	0.35	0.35	225	0.1825
-0.35	0.35	0.35	226	0.1825
-0.35	0.35	0.35	227	0.1825
-0.35	0.35	0.35	228	0.1825
-0.35	0.35	0.35	229	0.1825
-0.35	0.35	0.35	230	0.1825
-0.35	0.35	0.35	231	0.1825
-0.35	0.35	0.35	232	0.1825
-0.35	0.35	0.35	233	0.1825
-0.35	0.35	0.35	234	0.1825
-0.35	0.35	0.35	235	0.1825
-0.35	0.35	0.35	236	0.1825
-0.35	0.35	0.35	237	0.1825
-0.35	0.35	0.35	238	0.1825
-0.35	0.35	0.35	239	0.1825
-0.35	0.35	0.35	240	0.1825
-0.35	0.35	0.35	241	0.1825
-0.35	0.35	0.35	242	0.1825
-0.35	0.35	0.35	243	0.1825
-0.35	0.35	0.35	244	0.1825
-0.35	0.35	0.35	245	0.1825
-0.35	0.35	0.35	246	0.1825
-0.35	0.35	0.35	247	0.1825
-0.35	0.35	0.35	248	0.1825
-0.35	0.35	0.35	249	0.1825
-0.35	0.35	0.35	250	0.1825
-0.35	0.35	0.35	251	

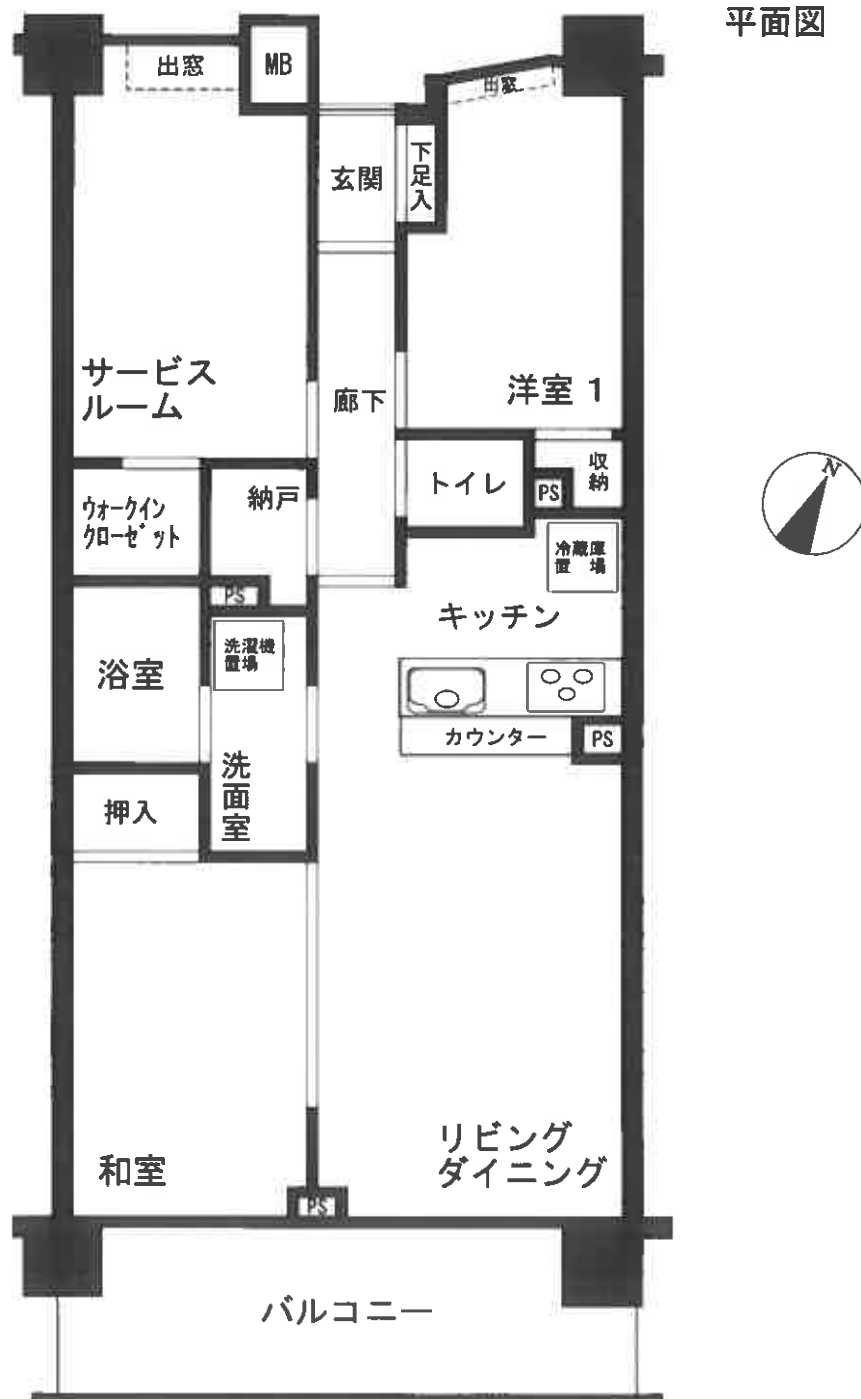
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 89 号

グランシエロ北越谷アローム
C2タイプ 2LDK+S 304

外廊下

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。

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】	埼玉県越谷市大沢四丁目1946番3		
【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】	☒ 都市計画区域内 ☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 区域区分非設定 ☐ 準都市計画区域内 ☐ 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【4. 防火地域】	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☒ 指定なし		
【5. その他の区域、地域、地区又は街区】	法22条区域・下水処理区域内・日影規制（近隣商業：5h/3h 4.0m 第一種住居：4h/2.5h 4.0m）		
【6. 道 路】			
【イ. 幅 員】	15.040m		
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	42.987m		
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1)	(1319.82 m ²)	(759.42 m ²)
	(2)	()	()
【ロ. 用途地域等】	(近隣商業地域) (第一種住居地域)		
【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】	(200.00%) (200.00%)		
【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】	(80.00%) (80.00%)		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1)	2079.24 m ²	60
	(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】	200.00%		
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】	72.69%		
【チ. 備 考】			
【8. 主要用途】	(区分 08030)	共同住宅	
【9. 工事種別】	☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更 ☐ 大規模の修繕 ☐ 大規模の模様替		
【10. 建築面積】	(申請部分 796.92)	(申請以外の部分)	(合計 796.92)
【イ. 建築面積】	(796.96 m ²)	()	(796.96 m ²)
【ロ. 建ぺい率】	38.92 77.90%		
【11. 延べ面積】	(申請部分 34)	(申請以外の部分)	(合計 34)
【イ. 建築物全体】	(4761.73 m ²)	()	(4761.73 m ²)
【ロ. 地階の住宅の部分】	(7.80 m ²)	()	(7.80 m ²)
【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	(31)	()	(31)
	(464.70 m ²)	()	(464.70 m ²)
【ニ. 自動車庫等の部分】	(131.40 m ²)	()	(131.40 m ²)
【ホ. 住宅の部分】	(4441.73 m ²)	()	(4441.73 m ²)
【ヘ. 延べ面積】	4157.83 m ²	4611.60	4611.60
【ト. 容積率】	199.96%		
【12. 建築物の数】			
【イ. 申請に係る建築物の数】	5		
【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】	(24.230m)	()	
【ロ. 階 数】	地上 (8)	()	
	地下 (0)	()	
【ハ. 構 造】	鉄筋コンクリート造 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】	☐ 有 ☒ 無		
【ホ. 適用があるときは、特例の区分】	☐ 道路高さ制限不適用 ☐ 隣地高さ制限不適用 ☐ 北側高さ制限不適用		
【14. 許可・認定等】	H19.12.25 前記行為の建築等に関する証明交付申請書 第213号		
【15. 工事着手予定年月日】	平成 20 年 5 月 15 日		
【16. 工事完了予定年月日】	平成 21 年 8 月 15 日		
【17. 特定工程工事終了予定年月日】	(特定工程)		
(第 1 回)	平成 20 年 9 月 25 日	(基礎配筋時)	
(第 2 回)	平成 20 年 11 月 10 日	(2F床スラブ配筋時)	
(第 回)	平成 年 月 日	()	
【18. その他必要な事項】			

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	川口土木建築工業(株)
敷地の地名地番	越谷市大沢4丁目1946-3
主要用途	共同住宅
工事種別	新築
延べ面積(申請部分)	4,761.34 m ²
延べ面積(申請以外)	m ²
階数	地上 8 階 地下 階
建築物の主たる構造	鉄筋コンクリート造
確認済証番号	第 BVJ-M08-10-0116 号
確認済証交付年月日	平成20年5月8日
検査済証番号	第 BVJ-M08-39-0116 号
検査済証交付年月日	平成21年6月25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 3215 号

証明年月日 令和 7. 9. 25 日

越谷市長

埼玉県越谷市大沢4丁目7-13付近

