

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,240,000 3,392,000		848,000	77,284	11,975



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 吉川市栄町 7 8 2 番地 1

建物の名称 モアステージ吉川ライネスハイム C 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町 7 8 2 番 1 の 3 の 1 1 1 1

建物の名称 C-1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 4. 2 7 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 吉川市栄町 7 8 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 0 9 2. 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市栄町 8 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 7 0. 4 2 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 万分の 3 3 9 6



物 件 目 録

共有者 A 持分 8 分の 7



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・占有者Bの姉（占有補助者）がBのために改装費を支出した旨主張している。売却基準価額は上記改装費を考慮して定められている。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吉川市栄町 7 8 2 番地 1

建物の名称 モアステージ吉川ライネスハイム C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 7 8 2 番 1 の 3 の 1 1 1 1

建物の名称 C-1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 4. 2 7 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 吉川市栄町 7 8 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 0 9 2. 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市栄町 8 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 7 0. 4 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 万分の 3 3 9 6



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の7



令和5年(ヌ)第51号
令和7年11月10日受理
令和7年/2月/日提出

現況調査報告書（補充）

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 吉川市栄町782番地1

建物の名称 モアステージ吉川ライネスハイムC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町782番1の3の1111

建物の名称 C-1111

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 84.27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 吉川市栄町782番1

地 目 宅地

地 積 12092.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市栄町834番2

地 目 宅地

地 積 2070.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3396

(1-1 枚目)



22

物 件 目 録

共有者 A 持分8分の7



記載事項

1 目的物件にかかる管理費等の滞納の有無

令和7年11月20日現在における管理費等の滞納はない（令和7年11月21日付株式会社長谷工コミュニティ北関東支店による回答）。

以上

(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11月21日(金) 12:50-12:55	執務室	管理会社に対し管理費滞納状況について照会書をFAX送信
(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 目的物件は不在で未施錠であったので、立会人を立ち合わせ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

(3枚目)

令和5年(ヌ)第51号
令和5年11月30日受理
令和6年1月12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 吉川市栄町 7 8 2 番地 1

建物の名称 モアステージ吉川ライネスハイム C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 7 8 2 番 1 の 3 の 1 1 1 1

建物の名称 C-1 1 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 4 . 2 7 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 吉川市栄町 7 8 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 0 9 2 . 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市栄町 8 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 7 0 . 4 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 万分の 3 3 9 6

(1-1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 8 分の 7

(区分所有建物用1)

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	☒ 建物共有者B ☐ 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 4,800 円 修繕積立金 8,580 円 全体管理費 7,800 円 全体修繕積立金 6,980 円 駐車場使用料 8,500 円	令和5年12月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成 年 月 ~ 令和 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ組合会計1部	
その他の事項	1 目的建物に大きな損傷は見られなかったが、占有者兼共有者Bによると、床に敷いたクロスカーペット下のフローリングや畳はボロボロに老朽化しているとのことである。 2 建物内で小型犬を2匹飼育している(写真⑤参照)。 3 洗面室ドアに損傷が見られた(写真⑫参照)。 4 目的建物内部は北側に若干の傾きがある可能性がある。 5 目的建物を含むマンションには事件・事故の情報がある。 6 北側洋間のふすまと柱の間に1センチほどの隙間が存在する。 7 令和1年に占有補助者(Bの姉)の支出によるキッチン、浴室、洗面台、トイレ等のリフォームがなされている。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号) ☒ 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, 2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号)	
その他の事項	接道状況については、目的土地符号1の東側の隣接地番782-5(吉川市所有の宅地)及び地番822-4(国所有の用悪水路)を介して公衆用道路に接面している。	
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)

(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
■占有者兼共有者 B (共有持分 8 分の 1)	1 私は平成 6 年から本物件を共有し、家族と居住しています。債務者兼共有者 A (共有持分 8 分の 7) は 20 年くらい前に本物件から退出し、連絡がとれません。 2 雨漏りやシロアリなどの不都合はないと思います。 3 床に敷いたクロスカーペット下のフローリングや畳は老朽化でボロボロです。
■B の姉 (占有補助者)	1 令和 1 年に私が B のために支出してキッチン、浴室、洗面台、トイレ等のリフォームを行いました。約 530 万円かかりました。 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
(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（符号1のみ）、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5年12月1日(金) 14:00-14:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, マンション管理人より聴取, 占有者へ占有状況照会文書差置き
令和5年12月5日(火) 17:20-17:50	執務室	占有者Bより電話にて聴取
令和5年12月13日(水) 16:20-16:25	物件所在地	占有者Bへ現況調査日時連絡書差置き
令和5年12月27日(水) 15:35-16:05	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人同行) 占有者Bより聴取
令和5年12月28日(木) 16:10-16:15	法務局(越谷支局)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和6年1月5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送信

(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。

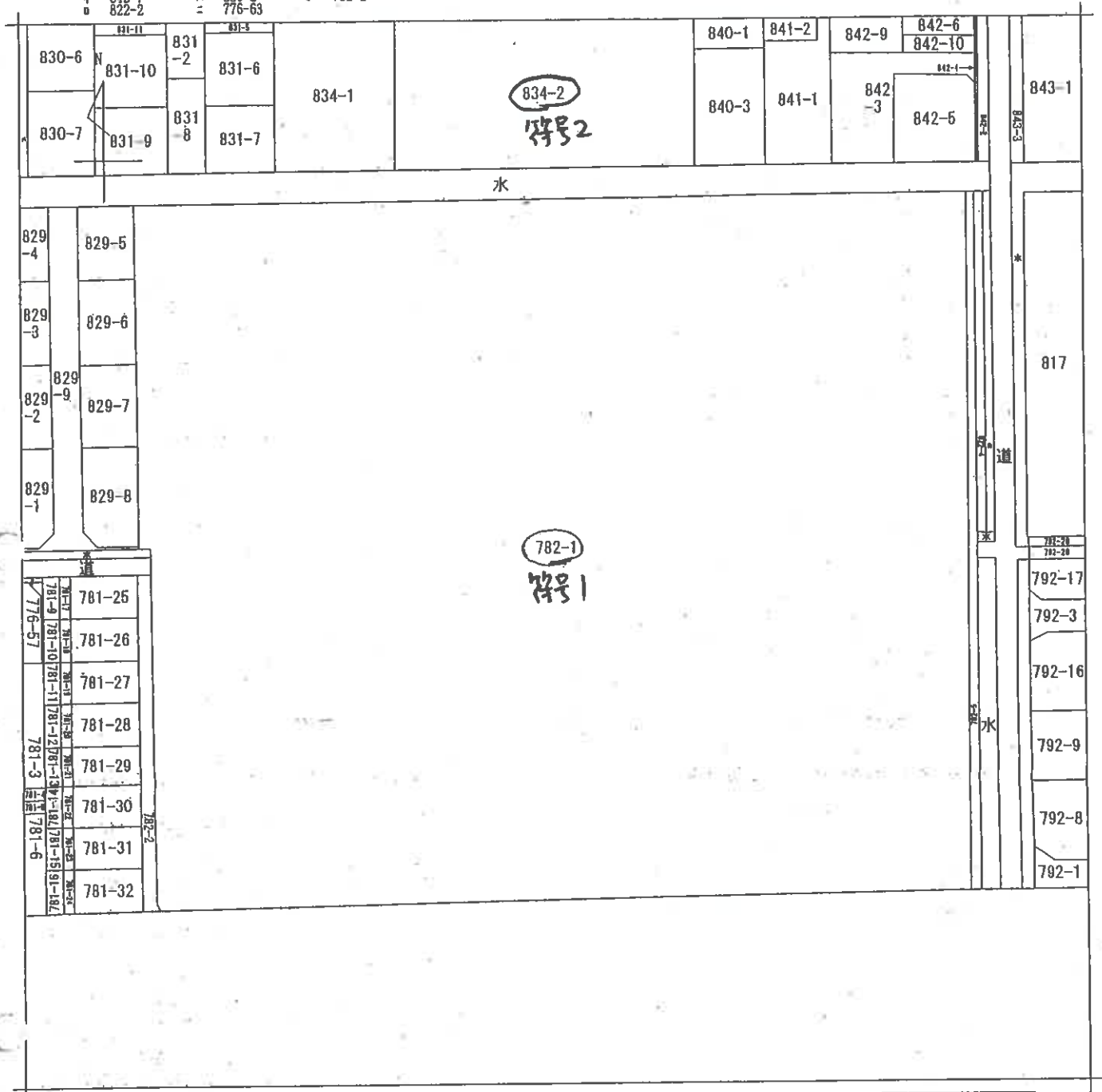
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5枚目)

1 842-7 ハ 830-2 781-1
 2 822-2 ニ 776-63



(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
 栄町

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	吉川市栄町			地番	782番1		
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	土地改良所在図
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。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和5年9月6日

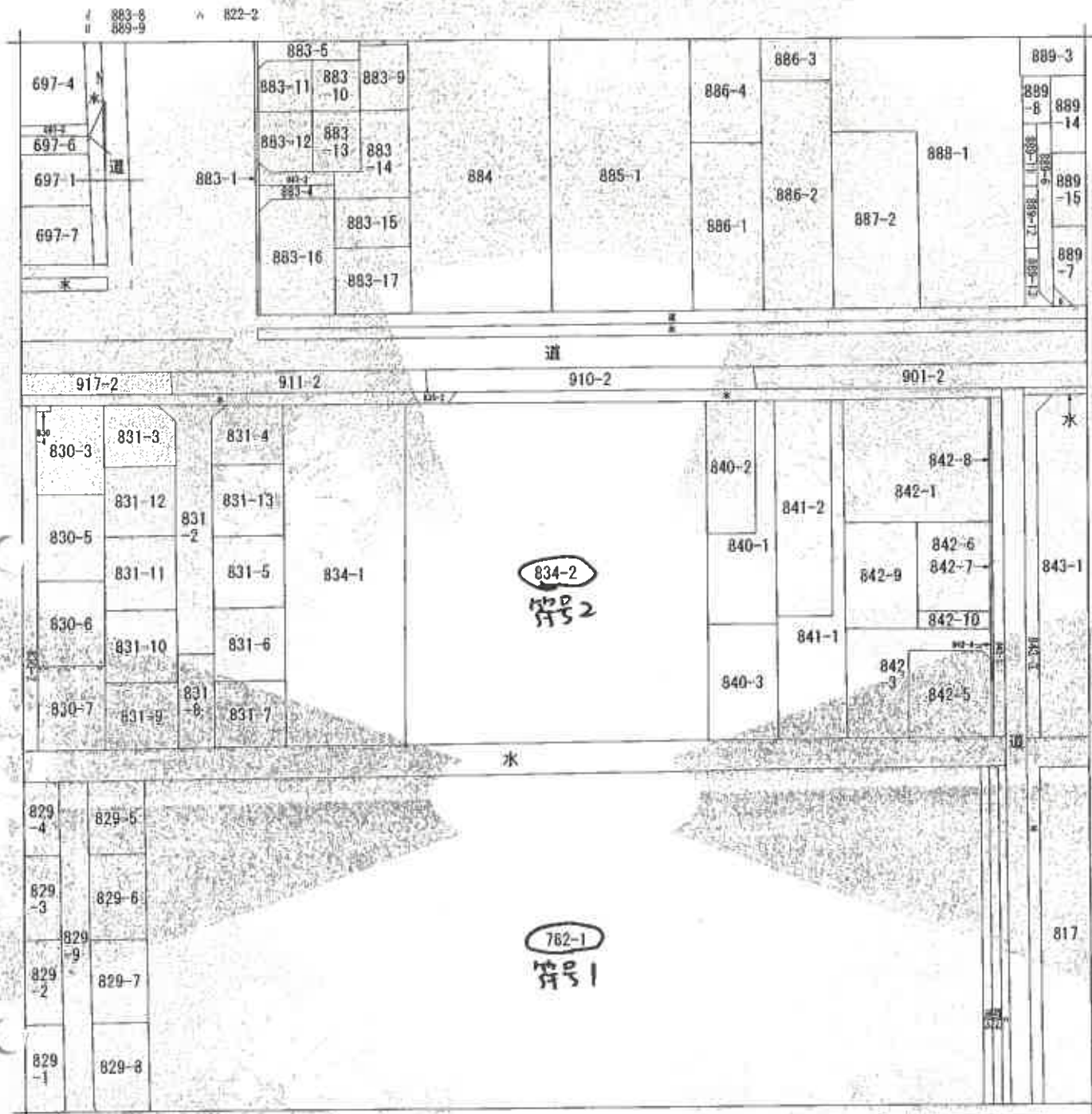
東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(6-1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あり、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
栄町

請求部	所在	古川市栄町				地番	834番2	
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	土地改良所在図
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11月26日

さいたま地方法務局越谷支局

登記官

請求番号: 23-1

(1/1)

(6-2枚目)

公用

登記年月日：平成1年3月29日

0405838

H1.3.29

地積測量図

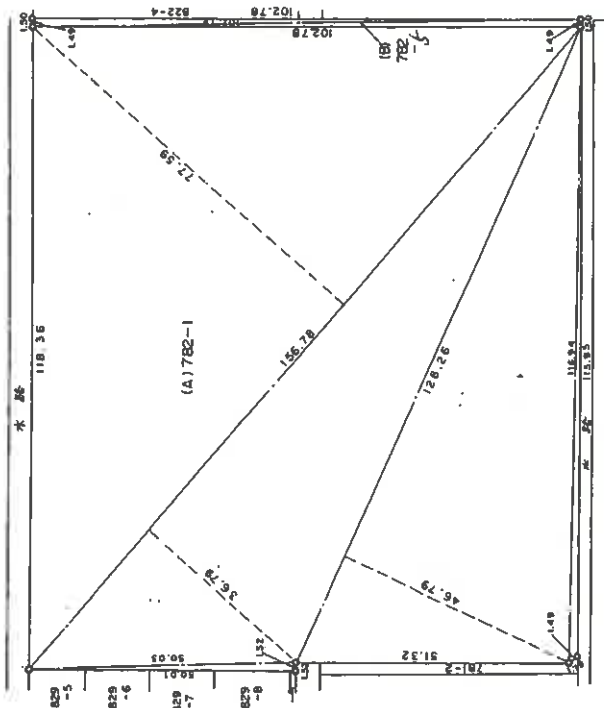
地番	782-1、782-5
土地の所在	北葛飾郡荒川町中平字瑞雲間

吉川市栄町

求積表

(A) 782-1	
$156.78 \times 77.59 = 12164.5602$	
$156.78 \times 36.79 = 5767.9362$	
$50.03 \times 1.52 = 76.0456$	
$128.26 \times 46.79 = 6001.2854$	
$116.94 \times 1.49 = 174.2406$	
$24184.0680 \div 2 = 12092.0340$	m^2
(B) 782-5	
$102.79 \times 1.49 = 153.1571$	
$102.79 \times 1.49 = 153.1571$	m^2
$306.3142 \div 2 = 153.1571$	m^2

A3判をA4判に縮小



凡例	境界線の種類
○	石
●	コンクリート杭
△	金網杭
□	木

株式会社長谷工不動産
取締役社長

大阪市西区江戸堀1丁目
日立造船不動産株式会社
代表取締役

申請人

平成19年3月8日作製

製作者

縮尺 1/1000

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。
(さいたま地方広域局総合支局管理)
令和5年11月10日 東京送達局新得出張所

(7-1 枚目)

請求番号：3-1

登記年月日：平成17年3月29日

288850

新 782-1

782番3

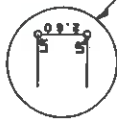
土地の所在 北葛飾郡葛飾市大字平沼喜勝登洲

吉川市栄町

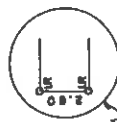
地積測量図

H1.3.29

作製年月日 昭和50年1月10日	作製者 埼玉県 土地家屋調査士 [redacted]	嘱託者 吉川町長 [redacted]
---------------------	-------------------------------------	---------------------------



S = 1/300



S = 1/300

水路

782-3 118.47 118.47

782-1

782-2

面積計算(単位m)

$$118.47 \times 2.60 = 308.0220$$

$$\frac{308.02}{m^2}$$

A3判をA4判に縮小

(単位m)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容に証明した書面である。

(さいたま地方支務局職令支局管理)

令和5年11月10日

東京支務局新宿出張所

登記官

(7-2枚目)

登記年月日：平成1年3月29日

2885 | 新 782-1

782-4

地 積 測 量 図

H1.3.29

土地の所在 北葛飾郡吉川町大字翠沼字勝屋間

吉川市 栄町

作 製 年 月 日
昭和 51 年 1 月 16 日

作 製 者
埼玉県北葛飾郡
土佐家屋間基士

A3判をA4判に縮小

面積計算(単位m)

$$118.47 \times 1.20 = 142.1640$$

142.16 m²

縮 尺 1/400

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(さいたま市地方広務局総合支庁管理課)
令和5年11月10日 東京法務局新堀出張所

登記官

(7-3枚目)

登記年月日：平成2年8月29日

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。
(さくら市地方事務局長(支店長)印)
令和5年9月6日 東京送達局 新宿出張所

各階平面図

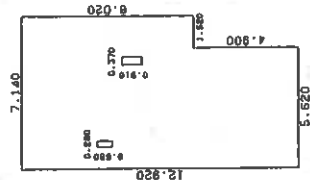
家屋番号
782番1-3-1111

建物図面

建物の所在
北葛飾郡吉川町大字平沼字勝屋間782番地1

吉川市栄町

0460794

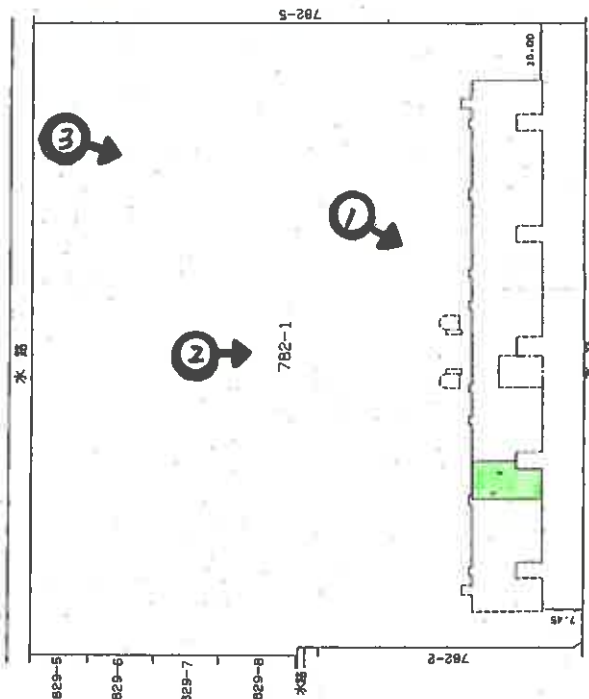


求積表

1.020 x 12.920 =	13.178400
0.280 x 7.140 =	0.991200
0.280 x 8.700 =	2.436000
3.520 x 12.920 =	45.478400
0.370 x 7.100 =	2.627000
0.370 x 7.300 =	2.701000
0.430 x 12.920 =	5.555600
1.520 x 8.020 =	12.190400
合計	84.273700
床面積	84.27 m ²

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置) →



建物の存する部分 11階

株式会社長谷工不動産
特分3/5代表取締役
株式会社日立造船不動産株式会社
特分2/5代表取締役

申請人

縮尺 1/1000

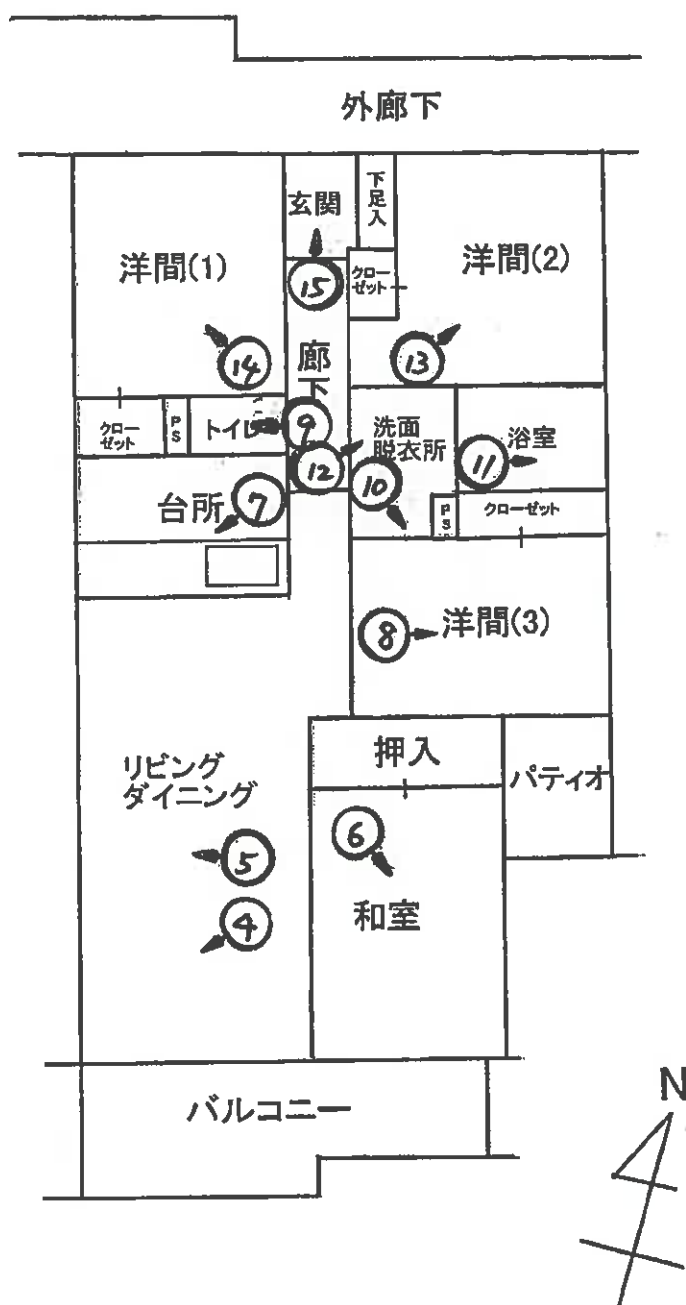
縮尺 1/250

埼玉県
土地家屋調査士

作製者

5(又)51

建物間取図(見取図)





C棟

①



C棟

②



C棟

③



④



⑤



⑥

(// 枚目)



⑦



⑧



⑨



10



11



12

(13 枚目)



13



14



15

(14 枚目)

令和 5 年 (ヌ) 第 5 1 号
令和 5 年 1 2 月 2 7 日 現地調査
令和 6 年 2 月 2 8 日 評 価
令和 7 年 1 2 月 2 5 日 補充評価

さいたま地方裁判所越谷支部

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

三 田 和 巳

令和5年(ヌ)第51号競売事件について、以下のとおり補充致します。

1. 評価書1頁「第1 評価額」について

評 価 額	
物件 1	金 4, 2 4 0, 0 0 0 円

2. 評価書4頁「第4 目的物件の位置・環境等」の「2. 建物の概況・利用状況等」の「(1)一棟の建物の概要」の「建築時期及び経済的残存耐用年数」について

建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年7月27日 新築 約 35.5年 約 9.5年
------------------	----------------------------	-----------------------------------

3. 評価書6頁「第5 評価額算出の過程」の「I 積算価格」の「1 基礎となる価格」の「①建物価格」の一覧表について。

	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有部分 の建物	390,000	84.27	0.19	6,240,000

※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)

ウ 現価率 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率))

$$\{9.5/(9.5+35.5) \times (1-0.1)\} = 0.19$$

観察減価率 10 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

4. 評価書7頁の「第5 評価額算出の過程」の「I 積算価格」の「1 基礎となる価格」の「②敷地権価格」の一覧表について。

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
119,000	1.54	14,162.45	1.0	3396/1000000	8,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地 吉川5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $118,000\text{円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 119,000\text{円/㎡}$

◇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

◇地域格差：街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差：形状・接面状況・水路占有の状況等を考慮

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

5. 評価書7頁の「第5 評価額算出の過程」の「I 積算価格」の「2 積算価格の査定」の一覧表について。

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
6,240,000	+ 8,810,000	1.0	1.10	16,560,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層別・位置別効用比を考慮

6. 評価書9頁「Ⅲ 評価額の判定」の「1 試算価格の調整」の一覧表について。

項 目	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	16,560,000	1.0	16,560,000
(2) 収益価格	—		7,600,000
(3) 調整後の価格	16,500,000		

イ 占有減価修正：なし

7. 評価書9頁「Ⅲ 評価額の判定」の「2 評価額の判定」の一覧表について。

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 控除減 (円) オ	共有 持分 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
16,500,000	0.7	0.7	1.0	0.6	7/8	4,240,000

イ 市場性修正：売却の対象が持分8分の7であること、共用部分で不自然死があったことによる市場性の減退を考慮

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

エ 滞納管理費等：なし
相当額の減価

オ その他の控除：必要費等で償却分を控除した工事費相当額を考慮
減価(必要費等)

8. 評価書10頁「第6 参考価格資料」の「価格」と「価格時点」について以下の通り変更する。

価 格：118,000円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日

以 上

副本

令和5年 (又) 第51号

令和5年12月27日 現地調査

令和6年2月28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

三田 和巳

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吉川市栄町782番地1

建物の名称 モアステージ吉川ライネスハイムC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町782番1の3の1111

建物の名称 C-1111

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 84.27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 吉川市栄町782番1

地 目 宅地

地 積 12092.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市栄町834番2

地 目 宅地

地 積 2070.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の3396

物 件 目 録

共有者 A 持分 8 分の 7

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金5,230,000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、一般の取引市場に於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取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 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的たる 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	
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. 敷地の概況および利用状況等 (土地の符号 1～2)

位置・交通	JR武蔵野線 吉川 駅の 北東 方約 1.5 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	県道沿いに店舗、事務所、共同住宅が混在する路線商業地域である。接近条件としては吉川小学校まで約990m、中央中学校まで約860m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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	「吉川市まちづくり整備基準条例」の適用あり
画地条件等 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 日照	14,162.45㎡(符号1及び2土地) 不整形 平坦 普通
接面道路	北側幅員12.7m舗装県道、東側幅員約8.9m舗装市道及び西側幅員約4m舗装市道(いずれも巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路とはほぼ等高。なお、下記特記事項参照。	
土地の利用状況等	本件マンションを含むマンション4棟(A棟、B棟、C棟及びD棟)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	1. 吉川市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 2. 吉川市道路公園課にて調査したところ、符合1土地と符合2土地の間に水路を介し、水路占有許可については受けている蓋然性は高いものの、検索不能との事であった。 3. 吉川市の昭和51年の古住宅地図を閲覧したところ、当時は工場の敷地として利用されていた模様である。 4. 吉川市ホームページ掲載の中川・江戸川・利根川の洪水ハザードマップ(2022年4月)によると、物件1周辺は浸水想定区域として表示されている。	

2 建物の概況・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モアステージ吉川ライネスハイムC棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 153 戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	平成2年7月27日 新築
	経過年数	約 33.5 年
	経済的残存耐用年数	約 11.5 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造11階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 タイル貼、その他
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理会社	モアステージ吉川ライネスハイム管理組合 株式会社長谷工コミュニティ組合会計1部
管理の状況	普通	
特 記 事 項	Bより、目的建物を含むマンションには、共用部分にて不自然死の情報があるとの陳述を得た。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	11階(中間部屋)。ほぼ南向き		
床 面 積	登記とほぼ同じ		
間 取 り	4LDK (別添間取図参照)バルコニーあり		
仕 様	内 壁 床 設 備 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明	
保守管理の 状態	洗面・脱衣室の扉に損傷箇所あり。建物が北側に傾いている可能性あり(正確を期するためには専門家の調査が必要)。全体的に経年程度の汚れ、損傷、老朽化あり。		
管 理 費 等	管 理 費 全体管理費 修繕積立金 全体修繕積立金 駐車場使用料 合 計 滞 納 額	4,800 円／月 7,800 円／月 8,580 円／月 6,980 円／月 8,500 円／月 36,660 円／月 無し 令和5年12月31日 現在 ※その他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	室内で犬を飼っている。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	①Bの姉がBのために、4年前に5,335,000円(消費税込)を拠出して専有部分をリフォームしたとの主張あり。 ②Bより、床に敷いたクロスカーペット下のフローリングや畳はボロボロに老朽化しているとの陳述を得た。 ③目的建物内部は北側に若干の傾きがある可能性あり(正確を期するためには専門家の調査が必要)。 ④洗面室ドアに損傷が見られる。 ⑤北側洋間のふすまと柱の間に隙間あり。		

第5 評価額算出の過程

本件評価で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

1 基礎となる価格

① 建物価格

本件建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有部分 の建物	390,000	84.27	0.23	7,560,000

※ 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)。

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

$$\{ 11.5 \div (11.5 + 33.5) \} \times (1 - 0.10) = 0.23$$

観察減価率 10 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

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
117,000	1.54	14,162.45	1.0	3396 / 1000000	8,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地 吉川5-1	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	101	100	100	
116,000 円/㎡ ×	— ×	— ×	— ×	= 117,000 円/㎡
	100	100	100	

◇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 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 形状・接面状況・水路占有の状況等を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による

2 積算価格の査定

建物価格に、敷地権価格とを加算して、積算価格を次の通り求めた。

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
7,560,000	+ 8,670,000	1.0	1.10	17,850,000

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

Ⅱ 収益価格

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付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 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り (%) ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ (円) エ	複利 現価率 ※2 (7.5 %) オ	正味復帰 価値現価 (円) エ×オ=カ	
1,608,785 (21.2%)	613,821	8.0	7,442,580	0.8050	5,991,277 (78.8%)	7,600,000 (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

$$1 \div (1 + 7.5\%)^3 = 0.805$$

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試算された。
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。

項 目	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	17,850,000	1.0	17,850,000
(2)収益価格			7,600,000
(3)調整後の価格	17,800,000		

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修正(必要費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格	市場性 修 正	競売市 場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(必要費等)	共有持分	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
17,800,000	0.7	0.8	1.0	0.6	7 / 8	5,230,000

イ 市場性修正 : 売却の対象が持分8分の7であること、共用部分で不自然死があったことによる市場性の減退を考慮

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

エ 滞納管理費等相当額
の減価 : なし

オ その他の控除減価
(必要費等) : 必要費等で償却分を控除した工事費相当額を考慮

第6 参考価格資料

標準地番号 : 吉川5 ー 1

所 在 : 吉川市栄町727番1外

価 格 : 116,000円／㎡

位 置 : JR武蔵野線「吉川駅」 約1.3km

価格時点 : 令和5年1月1日

地 積 : 425 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接面街路 : 北側幅員13.7m県道に接面

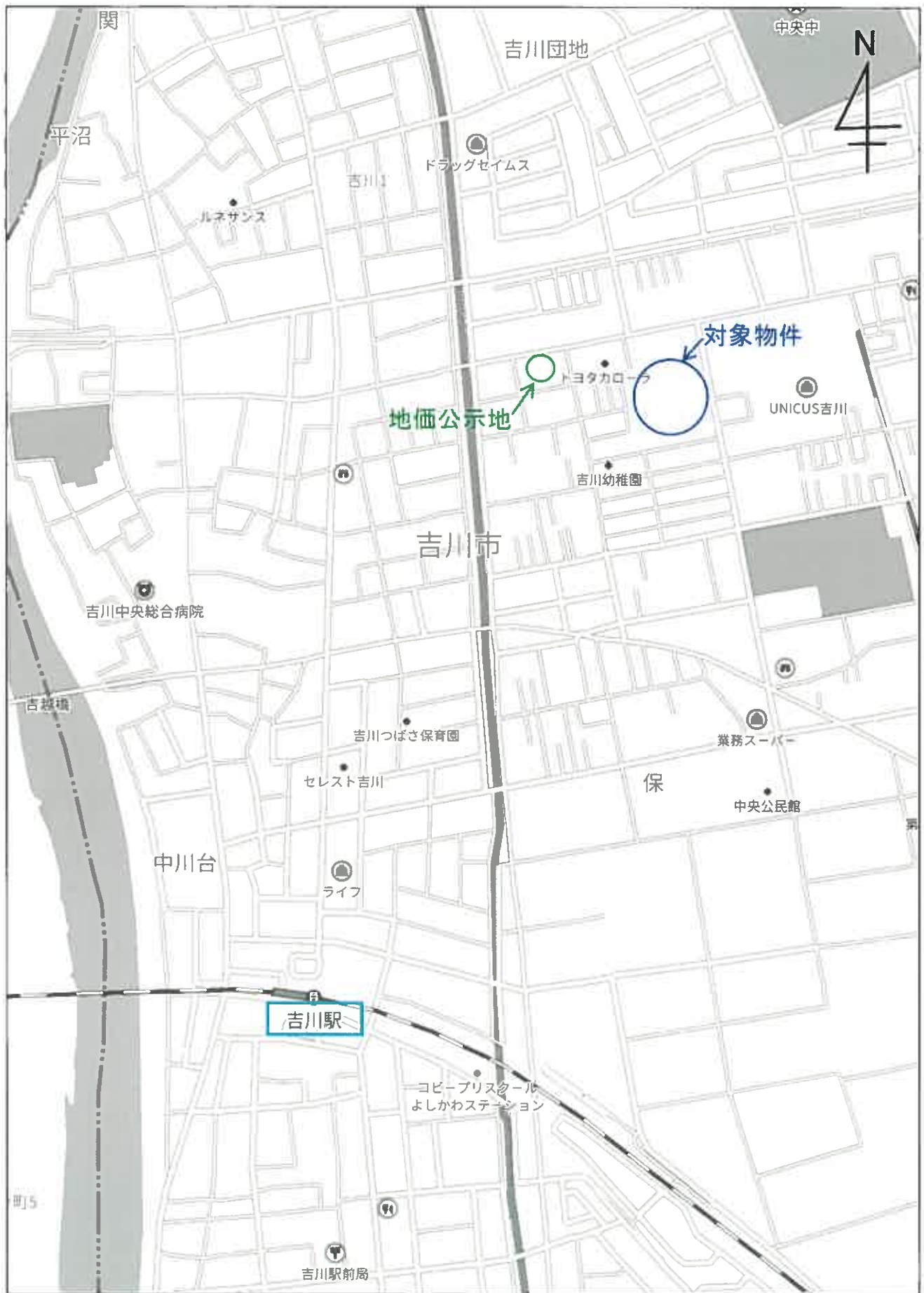
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

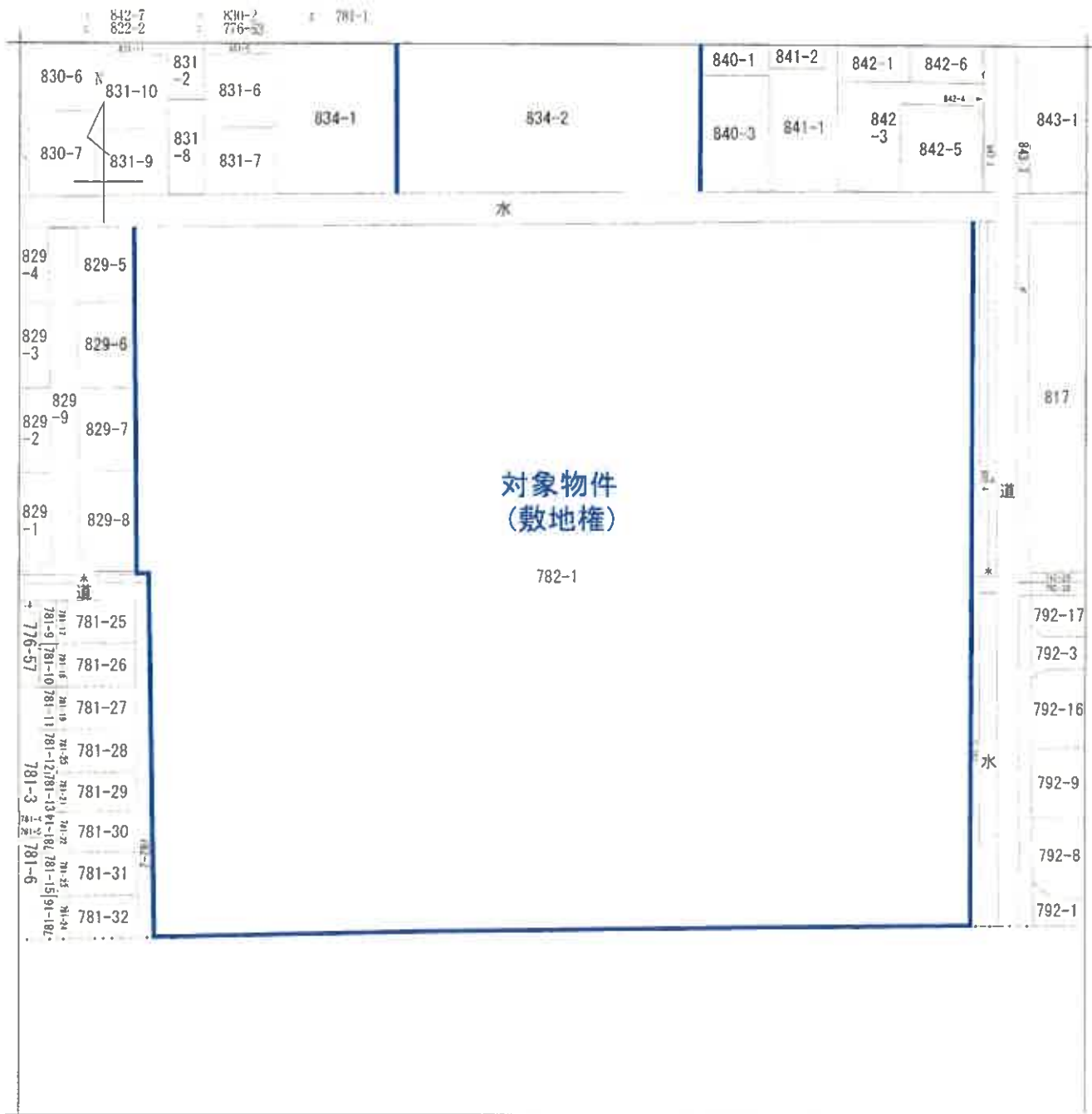
地域の概要 : 店舗、事務所、共同住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

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. 仮名一覧表

以 上





(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。

地番区域見出し
栄町

A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	吉川市栄町				地番	782番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
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。

さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和4年4月7日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M69466

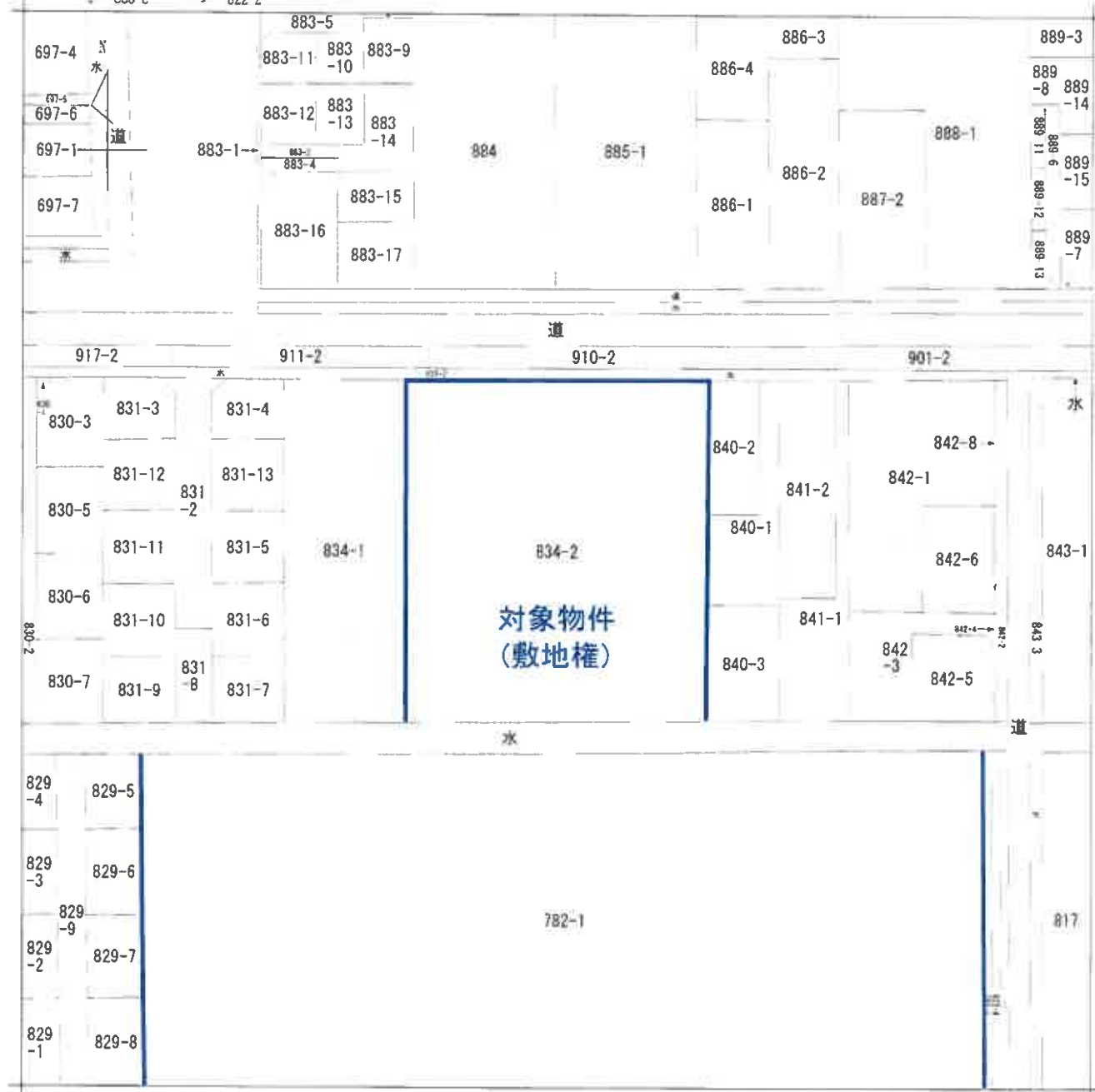
登記官

(1/1)

-13-

※12頁はありません。

842-7	889-9
883-8	822-2



米町

A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	吉川市栄町				地番	834番2		
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系 番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成 年月日					備考 年月日 原図			補記 事項	

登記年月日：平成13年3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。
(さいたま市地方自治局越谷支局管轄)
令和4年4月7日　さいたま市地方自治局

20885

第 722-1

地 番

782-4

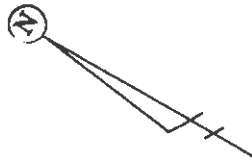
地 積 測 量 図

土地の所在 北葛飾郡吉山町大字平沼空勝農田

吉 州 市 栄 町

029

水 道 路



対象物件
(敷地権)

782-1

822-1

面積計算(単位m)

118.47 × 1.20 = 142.16⁴

142.16 m²

縮 尺 1/400

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成2年8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。

(一) いたま地方弘務局越谷文局管轄

二、三、四、五

といたま地方法務局

登記

- 17 -

※ 16頁はありません。

地圖管理番号: M69469

圖面階各

0460970

五

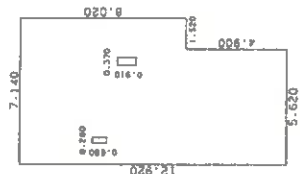
水相倒流

平沿-782番1-3-1111

面
圖
物
建

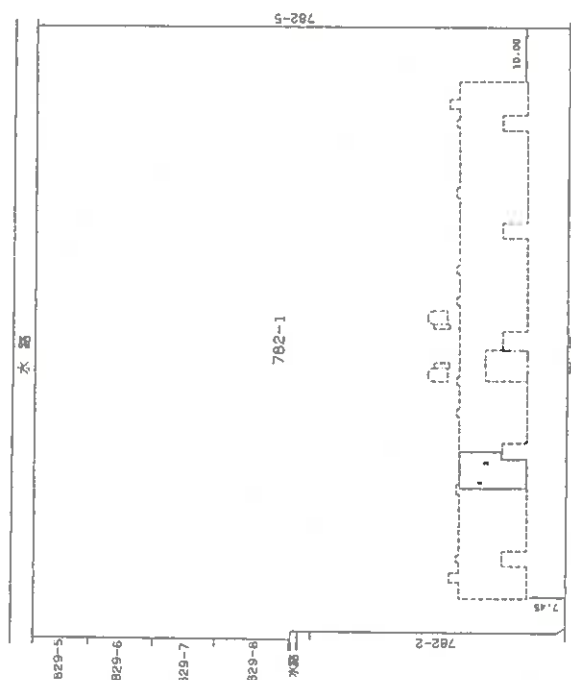
北葛飾郡吉川町大字平沼字勝屋間-782番地1

吉川市柴町



求積表

1.020	1.920	13.178000
0.280	3.540	0.991200
0.280	8.700	2.436000
3.520	12.920	45.478400
0.270	4.710	1.745700
0.370	7.300	2.701000
0.430	12.920	5.556600
1.520	8.020	12.190400
	合計	27.273700
	底層	84.27



建物の存する部分 11 階

A3版をA4版に縮小したものです。

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

3



縮尺 $\frac{1}{1000}$

5(又)51 建物間取図(見取図)

