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。

（入札方法に関する問合せ）　さいたま地方裁判所越谷支部執行官室　☎048-966-1838

令和　８年（ケ）第　　７１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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　８年１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	28,700,000 22,960,000		5,740,000	80,603	28,784
備考					

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八潮市大瀬一丁目８番地１２

建物の名称　　ジオ八潮ウエストレジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大瀬一丁目８番１２の４０７

建物の名称　　４０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　６６．１３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　八潮市大瀬一丁目８番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　１４１４．０５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　２７６４６２分の７００５

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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
【物件番号１】
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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八潮市大瀬一丁目８番地１２

建物の名称　　ジオ八潮ウエストレジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大瀬一丁目８番１２の４０７

建物の名称　　４０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　６６．１３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　八潮市大瀬一丁目８番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　１４１４．０５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　２７６４６２分の７００５

令和８年(ケ)第７１号
令和８年８月２４日受理
令和８年10月5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

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八潮市大瀬一丁目８番地１２

建物の名称　　ジオ八潮ウエストレジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大瀬一丁目８番１２の４０７

建物の名称　　４０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　６６．１３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　八潮市大瀬一丁目８番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　１４１４．０５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　２７６４６２分の７００５

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：
	物件目録にない附属建物	■ない　　種　類： □ある　　構　造：
	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
	管理費等の状況	管理費　18,920円 修繕積立金　7,010円 自転車置場使用料　1,000円 インターネット使用料　715円 令和８年８月末日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年11月～令和８年９月分 計302,095円 ■遅延損害金がある（年利14.6%） 令和７年11月～令和８年９月分 計15,065円 □不明
	管理費等照会先	株式会社阪急阪神ハウジングサポート
	その他の事項	1　本物件はおおむね経年相応と思われ，大きな不具合・傷みは見られなかった。 2　債務者兼所有者によれば，西方向近接の県道八潮三郷線における夜間のバイク等の騒音が，入居当初気になったとのことである。 3　債務者兼所有者によれば，目的物件を含むマンションでの事件・事故情報はない。 4　目的物件のあるマンションのゴミ置場・物置（3箇所）が登記ある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	1　目的物件を含む一棟の建物は，地番１１６（八潮市所有の現況公衆用道路）に接している。
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

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	1　目的物件には私と家族が居住しています。 2　目的物件に雨漏りなどの大きな傷み・不具合はありません。 3　マンションの西方向近くに県道八潮三郷線が通っているため，入居当初は夜間のバイク等の騒音が気になりました。 4　マンションにおける事件・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

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　目的物件の状況は，おおむね公図，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。 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

（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８年８月24日(月) 16：45－17：00	物件所在地	目的物件特定，占有確認，外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和８年８月27日(木) 16：20－16：35	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和８年８月27日(~~水~~木) 16：35－16：45	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書を依頼しFAX送信
令和８年９月16日(水) 16：55－17：00	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き（解錠予告）
令和８年９月18日(金) 13：35－13：50	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書を再依頼
令和８年９月24日(木) 14：20－14：50	物件所在地	物件調査 写真撮影（評価人，立会人，解錠技術者同行） 債務者兼所有者より聴取
令和８年10月２日(金) 15：20－15：25	法務局（越谷）	隣接土地の全部事項証明書等を取得

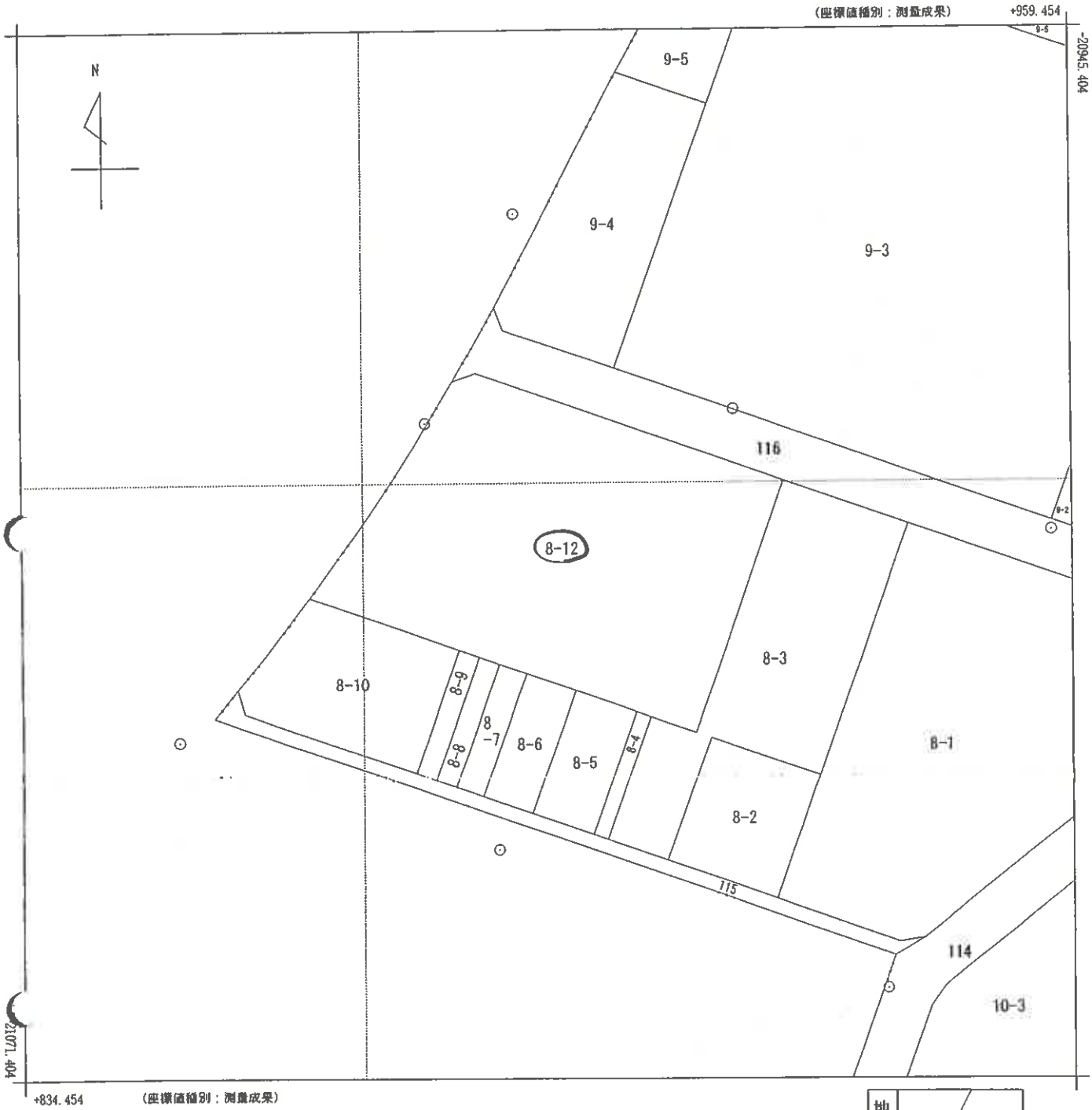
（特記事項）

■　令和８年９月２４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



A3判をA4判に縮小



請求部分	所在	八潮市大瀬一丁目				地番	8番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成27年1月31日			備付年月日(原図)	平成27年2月2日			補記事項	

これは地図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草加出張所管轄）

令和8年6月18日

千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M39356　　登記官 [redacted]

(1/1)

（６枚目）

登記年月日：令和5年1月11日

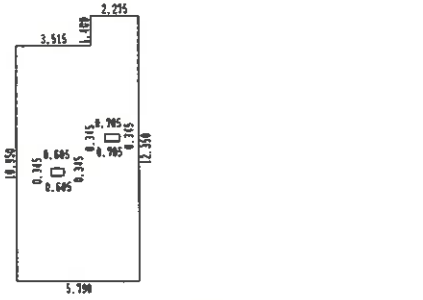
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年6月18日　千葉地方法務局松戸支局
登記官

（7枚目）

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大瀬一丁目8番12の407
建物の所在	八潮市大瀬一丁目８番地１２

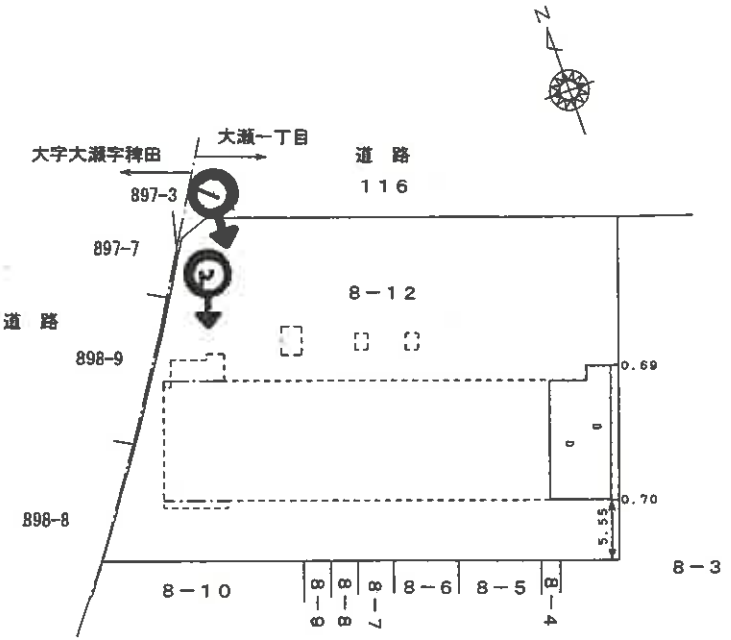


求積表

2.275 × 1.400	=	3.185000
5.790 × 10.950	=	63.400500
0.705 × 0.345	=	-0.243225
0.605 × 0.345	=	-0.208725
計		66.133550

床面積　66.13 ㎡

（写真撮影位置）



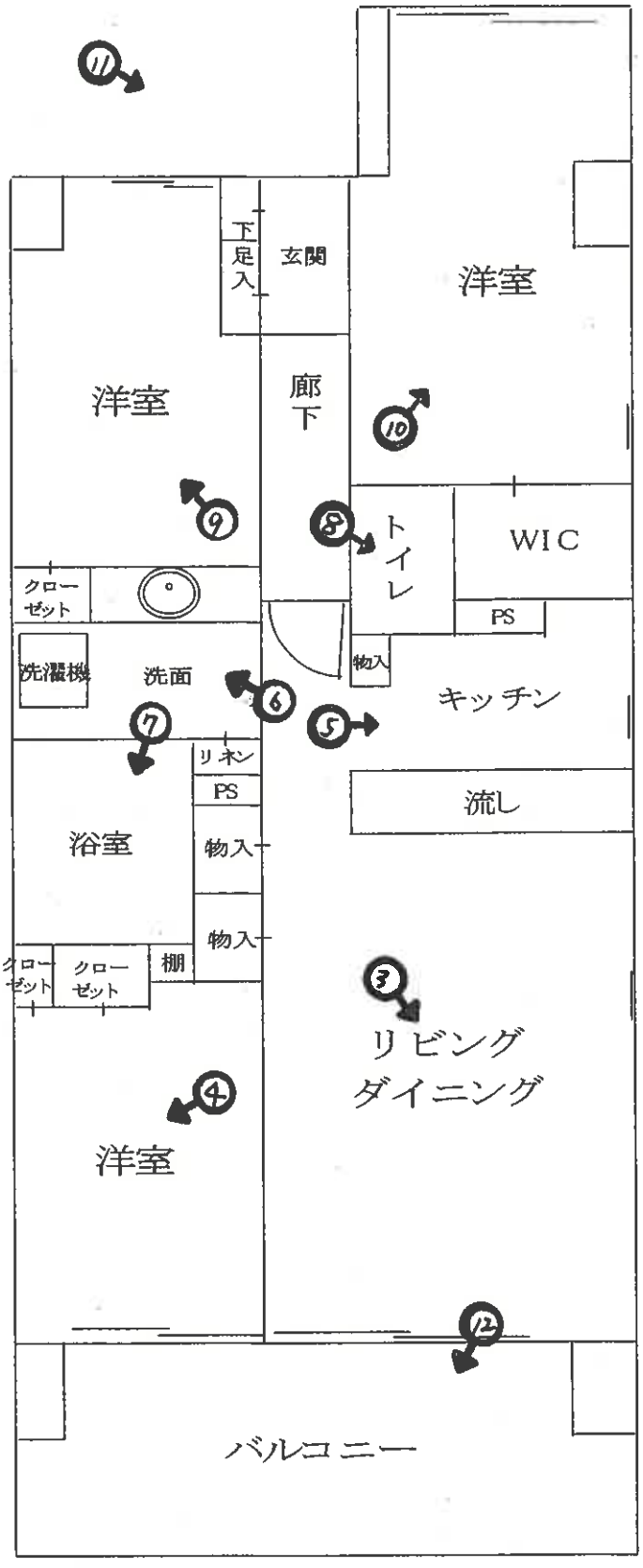
建物の存する部分　4階

A3判をA4判に縮小

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 5年 1月 6日 作成	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M39355

建物見取図


⑪
下足入
玄関
洋室
洋室
廊下
⑩
⑨
⑧
トイレ
WIC
PS
クローゼット
洗濯機
洗面
物入
⑥
キッチン
⑦
⑤
リネン
PS
流し
浴室
物入
物入
クローゼット
クローゼット
棚
③
リビング
ダイニング
④
洋室
⑫
バルコニー

(８枚目)



目的物件を含む
一棟の建物

①

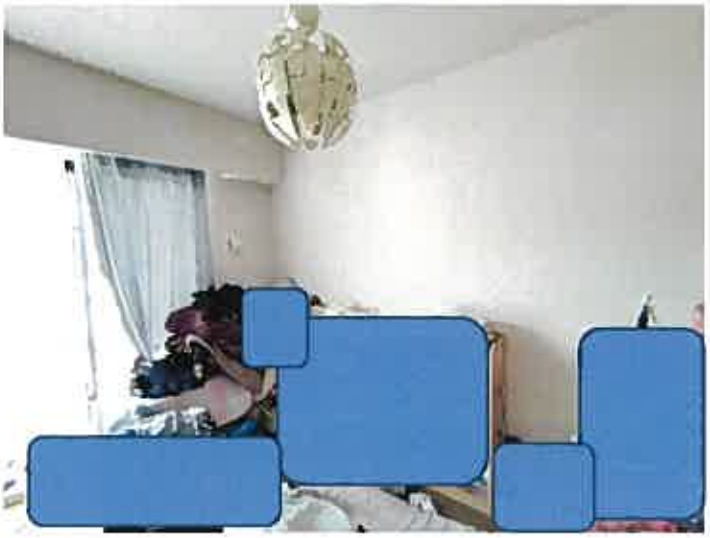


マンションの
エントランス付近

②



③



④



⑤



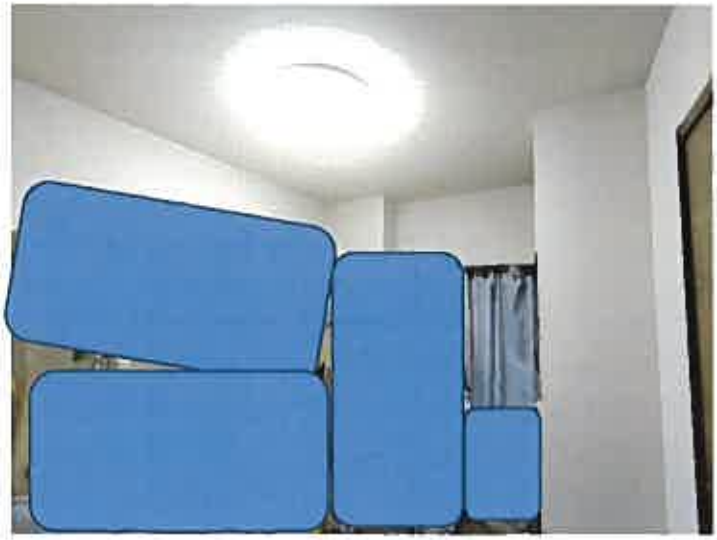
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和８年　（ケ）第　７　１　号
令和８年　　９月２４日 現地調査
令和８年　１０月　５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

令和　8年（ケ）第　　71号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　八潮市大瀬一丁目８番地１２

建物の名称　　ジオ八潮ウエストレジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大瀬一丁目８番１２の４０７

建物の名称　　４０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　６６．１３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　八潮市大瀬一丁目８番１２

地　　目　　宅地

地　　積　　１４１４．０５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　２７６４６２分の７００５

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　２８，７００，０００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 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	
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	つくばエクスプレス「八潮」駅の北西方約650m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	工場、倉庫、共同住宅等が多い首都高速道路に近接した地域である。 接近条件としては、大曽根小学校まで約1.1km、大原中学校まで約650m。	
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	なし
	その他の規制	八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例、 第二種高度地区・高さ制限25m、八潮市景観計画 八潮南部中央地区地区計画（I地区） 八潮南部土地区画整理促進区域、区画整理済等
画地条件	地積	1,414.05㎡(土地の符号１)
	形状	略台形
	地勢	略平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	北西約35m舗装県道(建築基準法上の道路) 北東約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高	
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	１，八潮市都市計画課によると、北西側道路及び首都高速道路は都市計画道路であるが、整備済みとのことである。 ２，地歴調査を行い，古住宅地図を閲覧した結果、工場の敷地として利用していた模様であるが、土壌汚染リスクは不明である。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ジオ八潮ウエストレジデンス
建物の用途	共同住宅　　（総戸数　41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）：　令和5年1月4日新築 経過年数：　約4年 経済的残存耐用年数：　約46年
構造	鉄筋コンクリート造、6階建
仕様	屋　根：　陸屋根 外　壁：　タイル貼、吹付タイル、その他 その他：　特になし
設備等	エレベーター(1基)、管理員室、駐車場、自転車置場、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：　ジオ八潮ウエストレジデンス管理組合 管理会社：　株式会社阪急阪神ハウジングサポート
管理の状況	普通
特記事項	1，本件マンションは一棟全体で、共用廊下、共用階段等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている可能性あり。 2，北西側で首都高速道路及び県道に近接しているため、騒音等があり。 3，共用部分については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造
位　　置	階　層　：4階　　（角部屋） 主要開口部の方位：南西向き
床　面　積	登記数量とほぼ同じ
間　取　り	３ＬＤＫ+WIC(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　：　クッションフロア、その他 設　備：　電気、ガス、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 経年相応である。
管　理　費　等	管　理　費：　18,920円（月額） 修繕積立金：　7,010円（月額） 滞　納　額：　あり 令和8年8月末日現在 ※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	玄関ドア付近の外壁に若干の亀裂があった模様であるが修繕したとの陳述あり。

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
360,000	66.13	0.91	21,660,000

※ 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4年、経済的残存耐用年数46年、観察減価率(建物内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)－1%

(計算式)　46／(4+46)×（1-0.01)

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
199,000	1.08	1,414.05	1.0	7005/276462	7,700,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地　八潮－12

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
221,000円/㎡	×	103.9/ 100	×	100 ／ 105	×	100 ／ 110	＝	199,000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。　道路方位　+5%。

◇ 地 域 格 差 ：公示地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差 ：　接面道路　+3%　計　+8%

角地、形状　+5%

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
21,660,000	7,700,000	1.30	1.08	41,220,000

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 ：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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 ※1	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)		エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
3,759,583円	1,370,539円	6.2%	21,442,304円	0.8468	18,157,343円	21,920,000円
(17.2%)					(82.8%)	(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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468$$

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	41,220,000	1.00	41,220,000
②　収　益　価　格	——		21,920,000
③調整後の価格(円)	41,000,000		

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
41,000,000	1.00	0.70	1.00		28,700,000

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：　なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む）

オ その他の控除減価(敷金等)：　なし

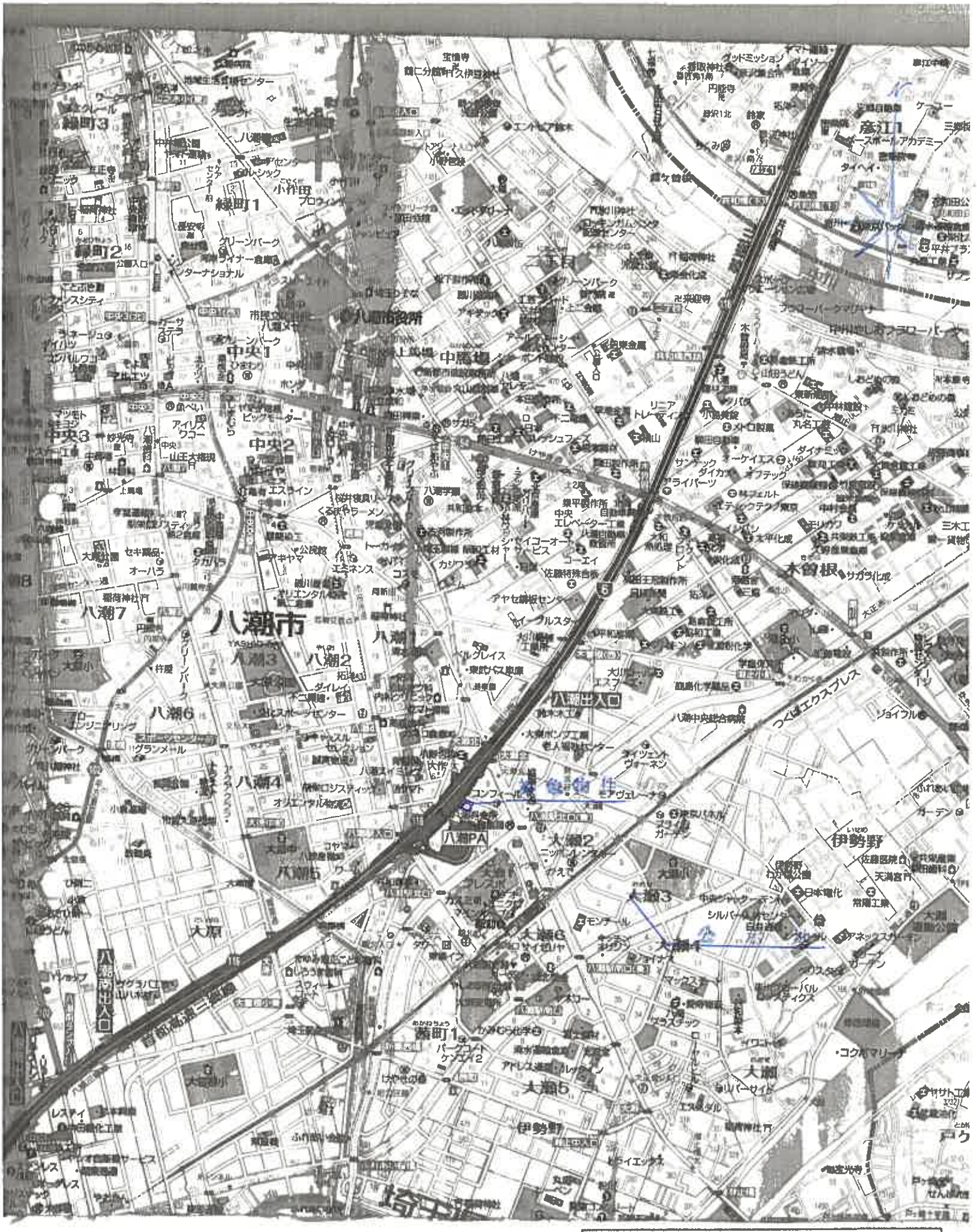
第６　参考価格資料

地価公示価格　（ 八潮－12 ）
所　　在 ： 八潮市大瀬３丁目４番４６
価　　格 ： 221,000円/㎡
位　　置 ： つくばエクスプレス「八潮」駅約480m
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 168㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面街路 ： 南東6m市道
用途指定等 ： 第１種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

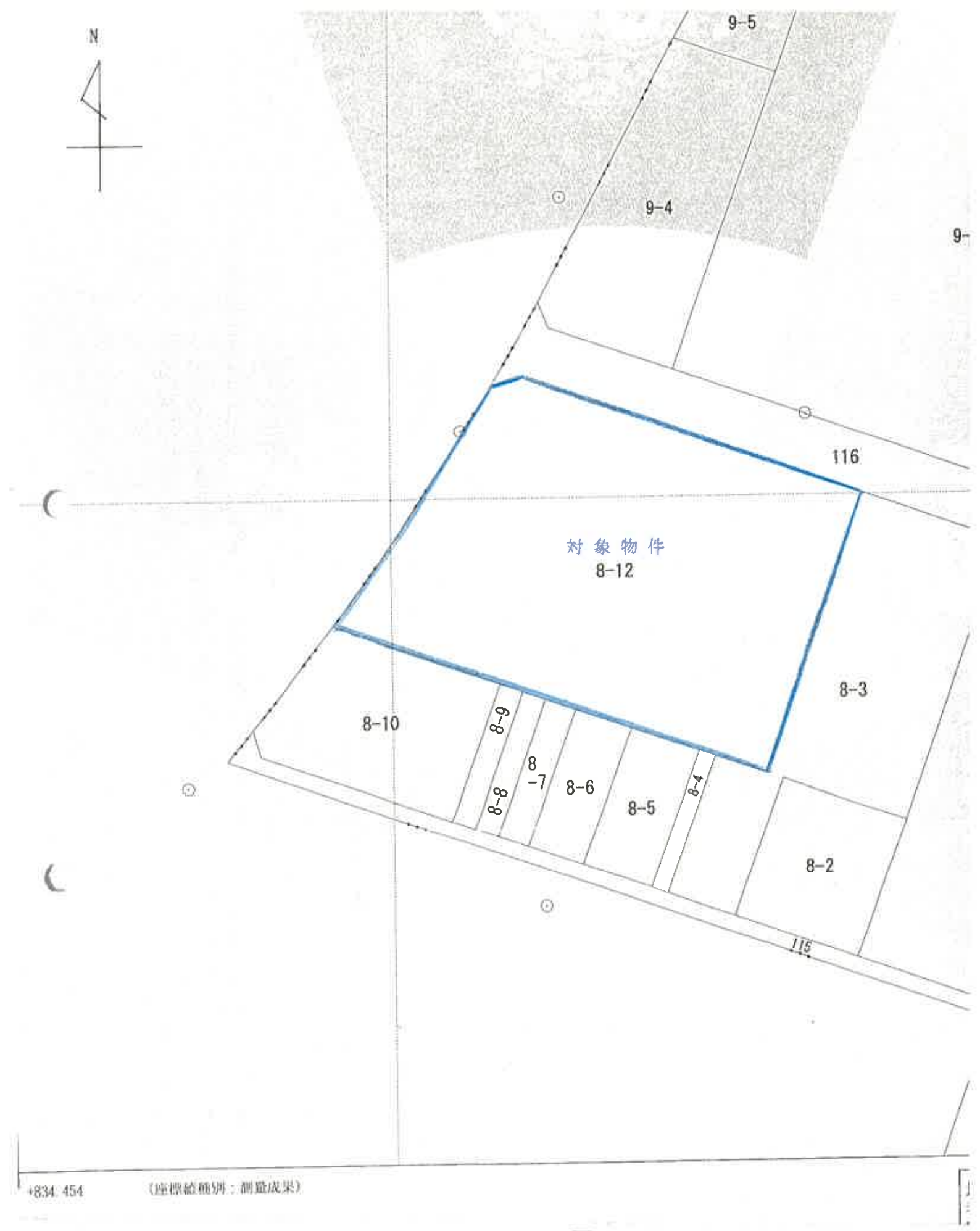
第７　附属資料

- 位置図
- 公図写
- 建物図面・各階平面図写
- 建物見取図

以　上



位置図　1:13,000
昭文社「都市地図」



+834. 454　　(座標値種別：測量成果)

公図写
縮尺 1:500

登記年月日：令和5年1月11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。
（さいたま地方法務局草加出張所管轄）
令和8年6月18日　千葉地方法務局船戸支局
登記官

各階平面図

家屋番号	大瀬一丁目8番12の407
建物の所在	八潮市大瀬一丁目８番地１２



求積表

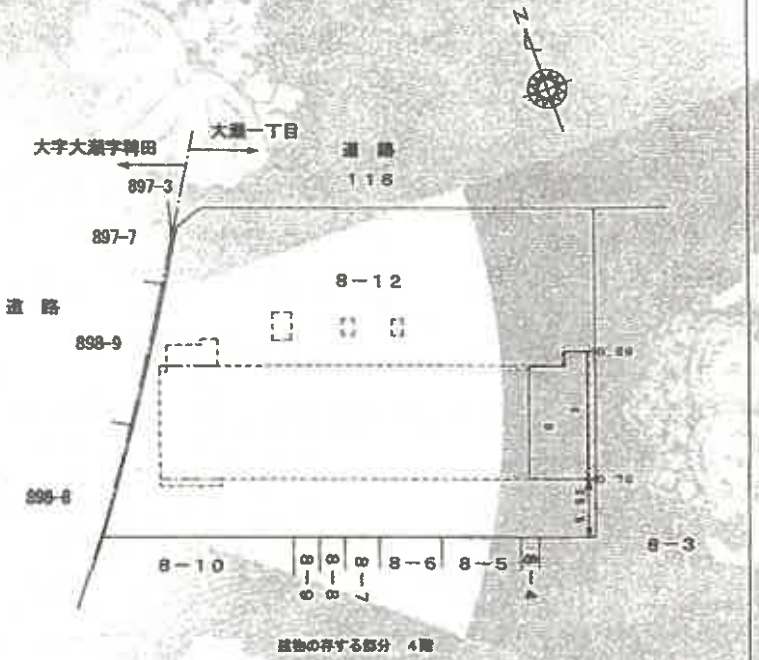
2.275 × 1.400	=	3.185000
6.790 × 10.950	=	63.400500
0.705 × 0.345	=	-0.243225
0.605 × 0.345	=	-0.208725
計		66.133550

床面積　66.13 ㎡

作成者　土地家屋調査士　[redacted]　令和5年1月6日作成

縮尺　1/250

建物図面
各階平面図



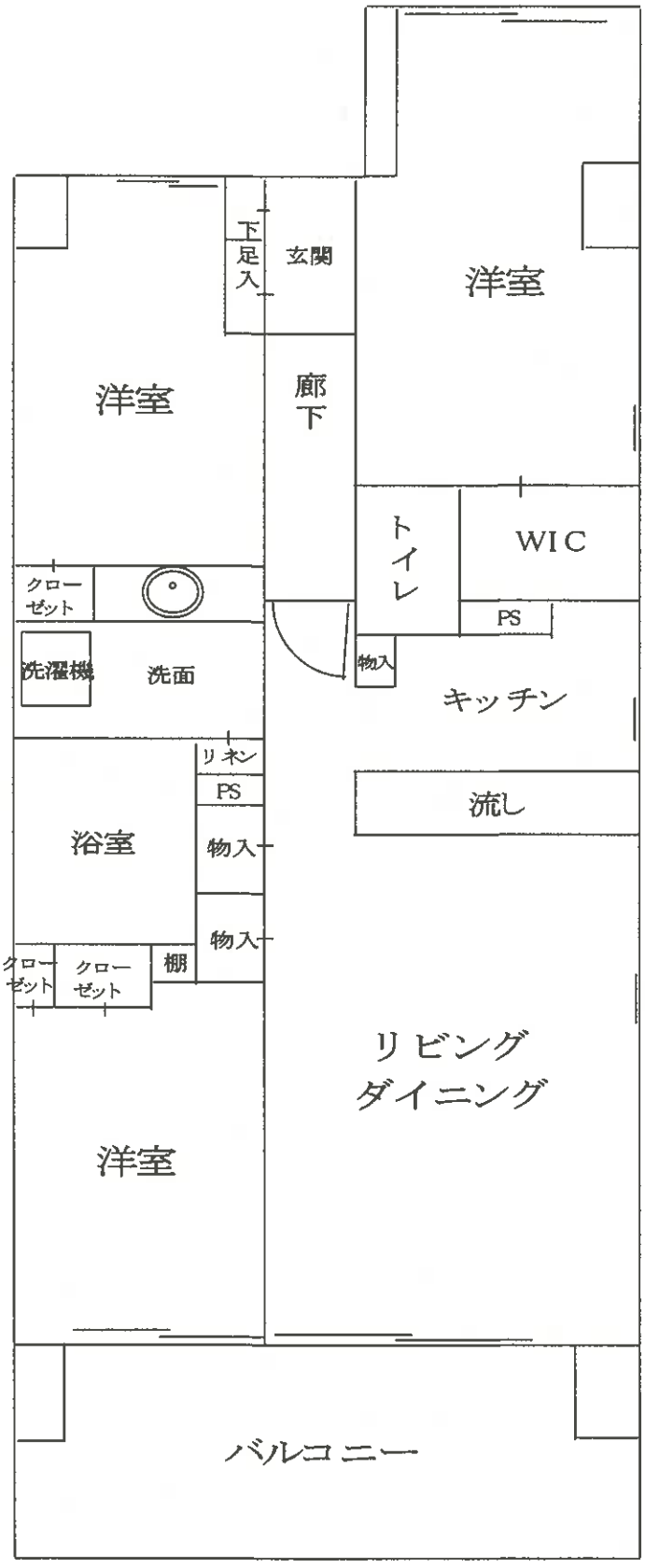
申請人　[redacted]

縮尺　1/500

地図整理番号：M39355

本図面は、Ａ３判の原図を
７０％に縮小複写した。

建物見取図


下足入
玄関
洋室
洋室
廊下
トイレ
WIC
クローゼット
PS
洗濯機
洗面
物入
キッチン
リネン
PS
流し
浴室
物入
物入
クローゼット
クローゼット
棚
リビング
ダイニング
洋室
バルコニー