

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 6年 4月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12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 6年 6月 3日 午前10時00分から 令和 6年 6月14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 6年 4月23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 越谷市千間台東一丁目21番地6、21番地2、21番地3、21番地4、21番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積

1階	639.66	平方メートル
2階	674.24	平方メートル
3階	623.64	平方メートル
4階	564.18	平方メートル
5階	381.04	平方メートル
6階	272.20	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 千間台東一丁目21番6の33

建物の名称 402号

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 47.26平方メートル

2 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

持分2672890分の21136

3 所 在 越谷市千間台東一丁目



11

物 件 目 録

地 番 21番5
地 目 宅地
地 積 338.28平方メートル

持分2672890分の21136

4 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番6
地 目 宅地
地 積 549.01平方メートル

持分100000分の1645

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番2

地 目 宅地

地 積 335.84平方メートル

持分100000分の1645



物 件 目 録

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番3

地 目 宅地

地 積 193.31平方メートル

持分100000分の1645

7 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

持分100000分の1645

8 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

持分100000分の1645

9 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号



物 件 目 録

記

所 在 越谷市千間台東一丁目
地 番 21番6
地 目 宅地
地 積 549.01平方メートル
持分100000分の1645



物件明細書

令和 6年 3月19日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清水 智彦

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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2～3】

地上権

原因 昭和50年10月2日設定, 昭和54年8月20日変更

目的 堅固な建物所有

範囲 全部

地上権者 不動産全部事項記載の地上権者ら

存続期間 西暦2035年10月1日まで

地代 1月3.3㎡150円(昭和55年8月1日以後の地代については毎年1年毎に前年分より8%宛の割合もつて増額する。

支払期 毎年2月, 8月の各10日に6ヶ月分づつの前払

【物件番号4】

地上権

原因 昭和50年10月2日設定

目的 堅固な建物所有

範囲 全部

地上権者 不動産全部事項記載の地上権者ら

存続期間 西暦2035年10月1日まで

地代 1月5万7840円(3.3㎡120円)

支払期 毎年2月, 8月の各10日に6ヶ月分づつの前払

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】



B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か月間明渡しは猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～9】

管理費等の滞納あり。

【物件番号5, 6】

地代の滞納あり。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市千間台東一丁目21番地6、21番地2、21番地3、21番地4、21番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	639.66平方メートル
2階	674.24平方メートル
3階	623.64平方メートル
4階	564.18平方メートル
5階	381.04平方メートル
6階	272.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台東一丁目21番6の33

建物の名称 402号

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 47.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

共有者 A 持分2672890分の21136

3 所 在 越谷市千間台東一丁目



物 件 目 録

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

共有者 A 持分2672890分の21136

4 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番6

地 目 宅地

地 積 549.01平方メートル

共有者 A 持分100000分の1645

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番2

地 目 宅地

地 積 335.84平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645



物 件 目 録

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番3

地 目 宅地

地 積 193.31平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

7 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

8 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

9 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号



物 件 目 録

記

所 在 越谷市千間台東一丁目
地 番 21番6
地 目 宅地
地 積 549.01平方メートル
地上権者 A 持分100000分の1645



令和 5年(ケ)第18号
令和 6年 2月14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 伊 澤 浩

令和5年6月23日提出の本件現況調査報告書(以下「同報告書」という。)を次のとおり補充する。

- 1 同報告書6枚目の「(区分所有建物用2)」を別添1のとおり補充する。
- 2 同報告書7枚目の「占有者及び占有権原(物件1関係)」を7-1枚目とし、以下7-6枚目までを追加し、これらを別添2のとおり補充する。
- 3 同報告書8枚目の「(関係人の陳述等用)」を別添3のとおり補充する。
- 4 同報告書9枚目の「(執行官の意見用)」を別添4のとおり補充する。
- 2 同報告書10枚目の「(調査経過用)」を10-1枚目とし、以下10-2枚目までを追加し、これらを別添5のとおり補充する。
- 6 同報告書17枚目の「仮名一覧表」を別添6のとおり補充する。

以 上

(区分所有建物用2)

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 種類： — 構造： — 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 6,900円 修繕積立金 8,400円 借地料 2,265円 組合費 500円	令和 5年 5月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R2年4月分～R5年5月分 計605,050円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	住空間管理(株) 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
土 地	物件2～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者兼地上権者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2～4の土地の利用(占有)権原は共有持分権。物件5～9の土地の利用(占有)権原は地上権(詳細は「地上権(土地)の概況」のとおり)	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 — 保管開始日 令和 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/■提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年 6月13日
最初の契約日	令和 2年 6月12日
契約等期間	令和 2年 6月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年 6月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 4年 6月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 6月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金69,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金69,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(目的外土地用(単独))

地上権(土地)の概況(物件5関係)	
所在地	越谷市千間台東一丁目
地番	21番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	335.84平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地上権の持分 10万分の1645
■関係人(■管理会社担当者)の陳述/■提示文書(「地上権確認及びその設定契約公正証書」、「ダイアパレス千間台管理規約」、「ダイアパレス千間台借地料(タイプ別)」)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月29日(地上権取得)
最初の契約日	昭和50年10月 2日(地上権設定)
契約等期間	昭和50年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 2035年10月 1日まで 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	地代:月額2,265円(物件5、6合計) 支払時期:毎年2月、8月の各10日に6ヶ月分づつ前払
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	目的:堅固な建物所有
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和 5年 5月19日現在 金86,070円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 地代・支払時期は現行管理規約等による。 滞納額は物件6の土地との合算額
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈単独〉)

地上権(土地)の概況(物件6関係)	
所在地	越谷市千間台東一丁目
地番	21番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	193.31平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地上権の持分 10万分の1645
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者)の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(「地上権確認及びその設定契約公正証書」、「ダイアパレス千間台管理規約」、「ダイアパレス千間台借地料(タイプ別)」)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月29日(地上権取得)
最初の契約日	昭和50年10月 2日(地上権設定)
契約等期間	昭和50年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 2035年10月 1日まで 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	地代:月額2,265円(物件5、6合計) 支払時期:毎年2月、8月の各10日に6ヶ月分づつの前払
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	目的:堅固な建物所有
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和 5年 5月19日現在 金86,070円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 地代・支払時期は現行管理規約等による。 滞納額は物件5の土地との合算額
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外土地用(単独))

地上権(土地)の概況(物件7関係)	
所在地	越谷市千間台東一丁目
地番	21番4
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	178.93平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地共有者ら)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地上権の持分 10万分の1645
■関係人(■A(所有者)、■管理会社担当者)の陳述/■提示文書(「地上権確認及びその設定契約公正証書」、「ダイアパレス千間台管理規約」、「ダイアパレス千間台借地料(タイプ別)」)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月29日(地上権取得)
最初の契約日	昭和50年10月 2日(地上権設定)
契約等期間	昭和50年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 2035年10月 1日まで 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地共有者ら)
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(地上権共有者(区分所有建物所有者)ら)
地代・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 目的:堅固な建物所有
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 地代は1ヶ月3.3㎡あたり150円(昭和55年8月1日以後の地代は1年毎に前年度分より8%宛増額する)との登記あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

地上権(土地)の概況(物件8関係)	
所在地	越谷市千間台東一丁目
地番	21番5
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	338.28平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地共有者ら)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地上権の持分 10万分の1645
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者)、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者)の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(「地上権確認及びその設定契約公正証書」、「ダイアパレス千間台管理規約」、「ダイアパレス千間台借地料(タイプ別)」)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月29日(地上権取得)
最初の契約日	昭和50年10月 2日(地上権設定)
契約等期間	昭和50年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 2035年10月 1日まで 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地共有者ら)
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(地上権共有者(区分所有建物所有者)ら)
地代・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
特約等	目的: 堅固な建物所有
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 地代は1ヶ月3.3㎡あたり150円(昭和55年8月1日以後の地代は1年毎に前年度分より8%宛増額する)との登記あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

地上権(土地)の概況(物件9関係)	
所在	越谷市千間台東一丁目
地番	21番6
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	549.01平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地共有者ら)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地上権の持分 10万分の1645
<p>■関係人(■A(所有者)、■管理会社担当者)の陳述/■提示文書(「地上権確認及びその設定契約公正証書」、「ダイアパレス千間台管理規約」、「ダイアパレス千間台借地料(タイプ別)」)の要旨</p>	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月29日(地上権取得)
最初の契約日	昭和50年10月 2日(地上権設定)
契約等期間	昭和50年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 2035年10月 1日まで 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(土地共有者ら)
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(地上権共有者(区分所有建物所有者)ら)
地代・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
特約等	目的: 堅固な建物所有
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 地代は1ヶ月5万7,840円(3.3㎡120円)との登記あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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
■ B (占有者)	<p>1 本件物件は、私がAさんから賃借して妻とふたりで住んでいます。物件を居宅以外の目的で使ったりはしていません。</p> <p>2 私達が入居する前に室内をリフォームをしたようで、間取りは入居した時から現在のようになっていました。</p> <p>3 雨漏りなどの大きな傷みはありませんが、洗面室のドアが壁と擦れて完全には閉まりません。また、玄関ドアから隙間風が入ります。トイレも流れが悪く、2回流さないとなりません。原因は分かりません。</p> <p>4 賃貸借契約書があるので執行官にお見せします。契約の更新はしましたがその契約書は手元にありません。</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 物件1の建物はBさんに賃貸しています。契約の更新は承諾しましたが、具体的なことは仲介の不動産屋に任せたのでよく分かりません。</p> <p>2 私が共有持分を有している物件2～4の土地について、地代を受け取ったりはしていません。</p>
■ 管理会社担当者	<p>1 本件物件のあるマンションではペットの飼育はできません。</p> <p>2 管理組合が徴収している地代は、Cさん所有の物件5、6地の土地の地上権に関するものです。地代は毎年1年毎に前年度分より8%宛増額する旨登記されていますが、Cさんと協議し値下げされています。</p> <p>3 区分建物所有者が土地の共有と地上権の準共有をしている物件2～4の土地については地代の徴収等はしていません。</p>

(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 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6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 (1)本件物件2～4の各土地には、買受人の引き受けとなる最先の地上権設定登記がある。
(2)物件2～4の土地の所有権は分割され共有持分に、地上権も分割され準共有(物件7～9)となっている。両権利間における調整は明確ではないが、関係人の陳述によれば地代の徴収等は行われていない。
(3)物件5、6の土地については管理組合により地代の徴収等の管理が行われている。
なお、管理会社によれば、地代について登記情報の「地代は1ヶ月3.3㎡あたり150円(昭和55年8月1日以後の地代は1年毎に前年度分より8%宛増額する)」との登記は、現状は土地所有者との協議により変更されているとのことである。
- 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。
- 5 物件1の建物に関し、占有者が玄関ドアからの隙間風、洗面室のドアが完全に閉まらないこと、トイレの水流不足の不具合を述べている。
- 6 (1)本件物件敷地に接面する34番及び49番の各土地は、いずれも越谷市所有の公衆用道路である。
(2)本件物件敷地に接面する59番の土地は、新方領用悪水路普通水利組合所有の用悪水路である。暗渠になっている。

(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
5年5月12日(金) 12:05-12:30	物件所在地	物件確認, 周囲見分, 写真撮影 管理人に面接, 事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
5年5月15日(月) 10:45-10:50	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書取得
5年5月15日(月) : - :	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書送付
5年5月15日(月) : - :	当庁	所有者Aに対し占有等に関する照会書送付
5年5月21日(日) 13:55-14:20	物件所在地	立入調査, 占有確認, 写真撮影 占有者B立会, 同人から事情聴取 評価人同行
5年6月6日(火) 12:15-12:20	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取
5年6月6日(火) 16:15-16:20	当庁	電話で所有者Aから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 5月21日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(10-/枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月21日(木) 18:25-18:30	当庁	電話で所有者Aから事情聴取
5年10月2日(月) 13:05-13:15	物件所在地	現地管理人に面接、事情聴取、写真撮影
6年2月8日(木) :-:	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 5年(ケ)第 18 号
令和 5年 4月26日受理
令和 5年 6月23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 越谷市千間台東一丁目21番地6、21番地2、21番地3、21番地4、21番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	639.66平方メートル
2階	674.24平方メートル
3階	623.64平方メートル
4階	564.18平方メートル
5階	381.04平方メートル
6階	272.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台東一丁目21番6の33

建物の名称 402号

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 47.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

共有者 A 持分2672890分の21136

3 所 在 越谷市千間台東一丁目

物 件 目 録

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

共有者 A 持分2672890分の21136

4 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番6

地 目 宅地

地 積 549.01平方メートル

共有者 A 持分100000分の1645

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番2

地 目 宅地

地 積 335.84平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

物 件 目 録

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番3

地 目 宅地

地 積 193.31平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

7 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

8 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

9 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

物 件 目 録

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番6

地 目 宅地

地 積 549.01平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 6,900円 修繕積立金 8,400円 借地料 2,265円 組合費 500円	令和 5年 5月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R2年4月分～R5年5月分 計605,050円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	住空間管理(株) 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
土 地	物件2～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者兼地上権者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/■提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 2年 6月13日	
最初の契約日	令和 2年 6月12日	
契約等期間	令和 2年 6月13日から ■令和 4年 6月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和 4年 6月13日から ■令和 6年 6月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
賃料・支払時期等	毎月 金69,000円(毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分(円) <input type="checkbox"/> 相殺()分(円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある(■敷金69,000円 <input type="checkbox"/> 保証金()円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 本件物件は、私がAさんから賃借して妻とふたりで住んでいます。物件を居宅以外の目的で使ったりはしていません。</p> <p>2 私達が入居する前に室内をリフォームをしたようで、間取りは入居した時から現在のようになっていました。</p> <p>3 雨漏りなどの大きな傷みはありませんが、洗面室のドアが壁と擦れて完全には閉まりません。また、玄関ドアから隙間風が入ります。トイレも流れが悪く、2回流さないなりません。原因は分かりません。</p> <p>4 賃貸借契約書があるので執行官にお見せします。契約の更新はしましたがその契約書は手元にありません。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件物件はBさんに賃貸しています。</p> <p>2 契約の更新は承諾しましたが、具体的なことは仲介の不動産屋に任せました。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>1 本件物件のあるマンションではペットの飼育はできません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

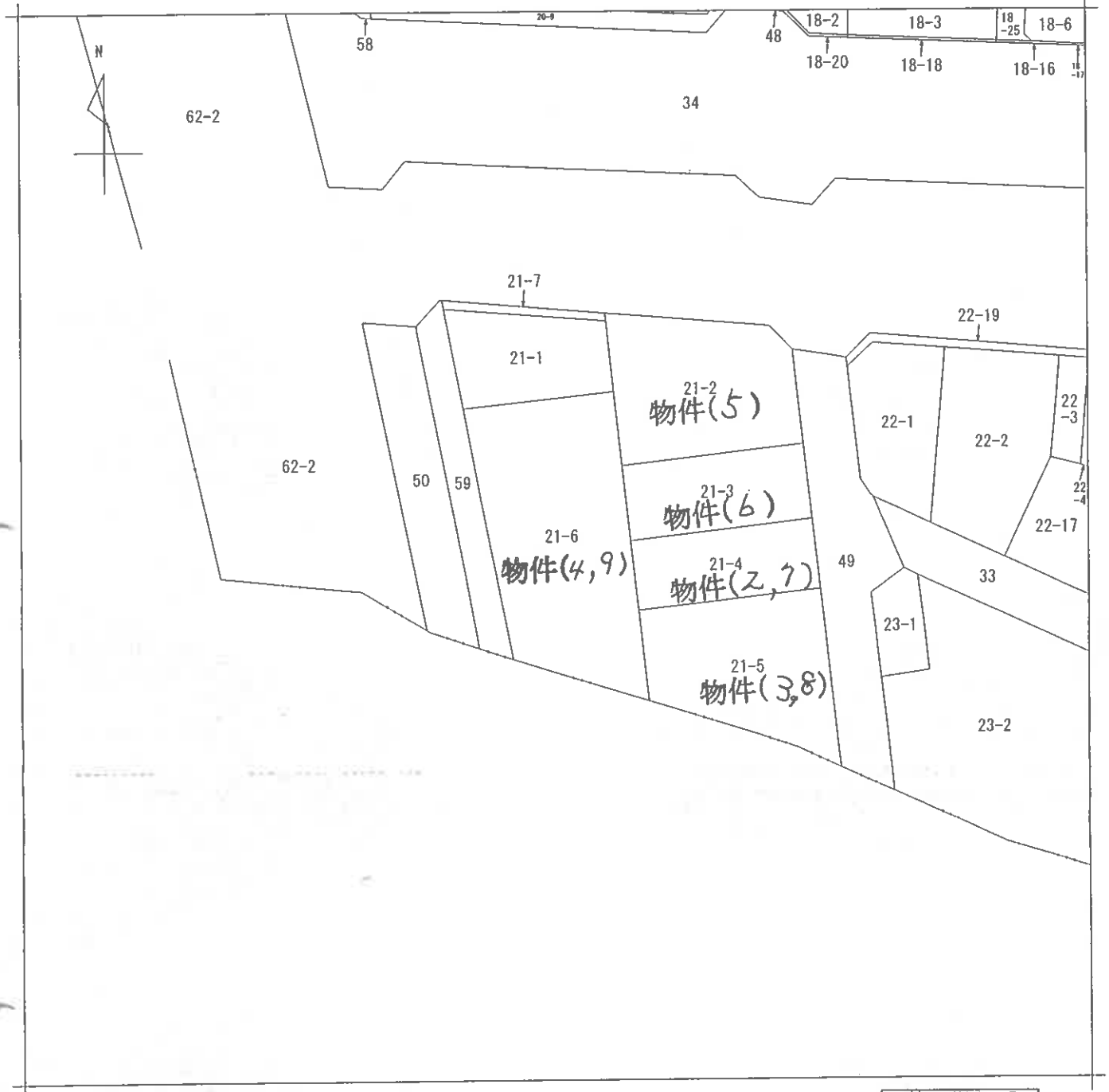
執行官の意見

- 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6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 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。
- 4 本件物件に関し、占有者が玄関ドアからの隙間風、洗面室のドアが完全に閉まらないこと、トイレの水流不足の不具合を述べている。
- 5 (1) 本件物件敷地に接面する34番及び49番の各土地は、いずれも越谷市所有の公衆用道路である。
- (2) 本件物件敷地に接面する59番の土地は、新方領用悪水路普通水利組合所有の用悪水路である。暗渠になっている。

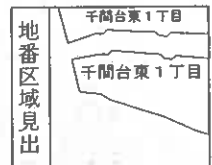
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年5月12日(金) 12:05-12:30	物件所在地	物件確認, 周囲見分, 写真撮影 管理人に面接, 事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
5年5月15日(月) 10:45-10:50	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書取得
5年5月15日(月) : - :	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書送付
5年5月15日(月) : - :	当庁	所有者Aに対し占有等に関する照会書送付
5年5月21日(日) 13:55-14:20	物件所在地	立入調査, 占有確認, 写真撮影 占有者B立会, 同人から事情聴取 評価人同行
5年6月6日(火) 12:15-12:20	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取
5年6月6日(火) 16:15-16:20	当庁	電話で所有者Aから電話で事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 5月21日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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 分	所 在	越谷市千間台東一丁目		地 番	21番6	
出 力 縮 尺	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
作 成 年 月 日	昭和56年12月19日		備 付 年 月 日 (原 図)		種 類	土地区画整理所在図
					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。

(さいたま地方務局越谷支局管轄)

令和5年1月30日
東京法務局

地図整理番号：M45319

登記官

(1/1)

(// 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

登記年月日：昭和55年5月31日

0266304

各階平面図

物件(1)の建物

千代田区一丁目

千代田区一丁目

建築物の所在
千代田区上野久里手南三上野南小学校南側、142番地、972番地、946番地、974番地
(附属)千代田区(千代田区)4丁目4番地、17番地、18番地、19番地、20番地

家屋番号
444-401

家屋番号
444-401
千代田区一丁目
建築物の所在
千代田区上野久里手南三上野南小学校南側、142番地、972番地、946番地、974番地
(附属)千代田区(千代田区)4丁目4番地、17番地、18番地、19番地、20番地

千代田区一丁目

千代田区一丁目

建築物の所在
千代田区上野久里手南三上野南小学校南側、142番地、972番地、946番地、974番地
(附属)千代田区(千代田区)4丁目4番地、17番地、18番地、19番地、20番地

家屋番号
444-401

家屋番号
444-401
千代田区一丁目
建築物の所在
千代田区上野久里手南三上野南小学校南側、142番地、972番地、946番地、974番地
(附属)千代田区(千代田区)4丁目4番地、17番地、18番地、19番地、20番地

②

①



家数	111	5-52	4-27	4-29	124
	120	3-14	4-25	3-13	24
	181	7-20	4-25	4-20	24
計					67,524
床面積					67,524

建物番号 402

申請人

縮尺 1/250

(昭和55年3月13日作製)

東京都建設局

作製者

縮尺 1/500

(東京都建設局調査士会専用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

(さいたま地方建設局総合支庁管理)

昭和55年1月30日 東京建設局

登記簿

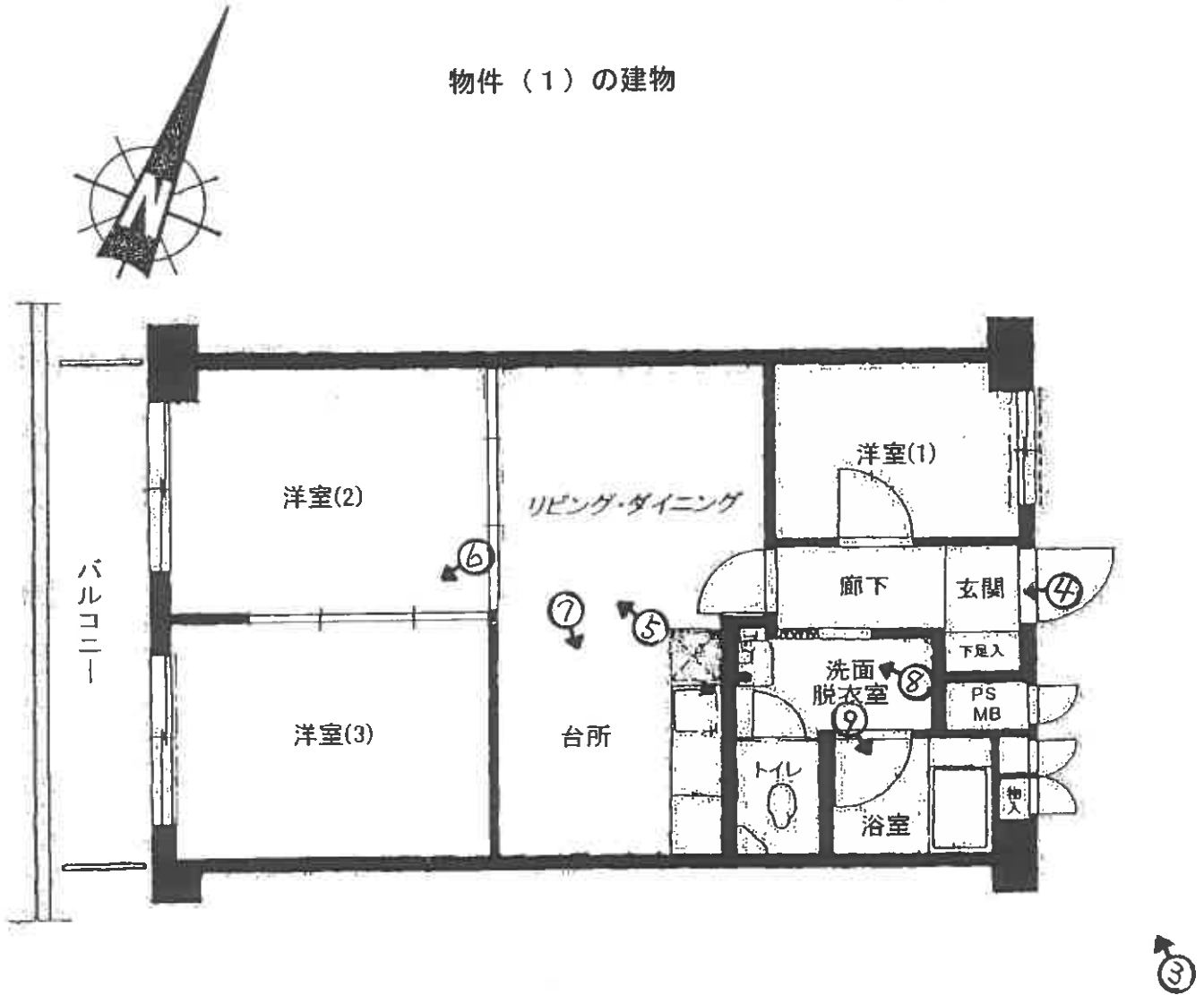
(1/2枚目)

地図製図番号：M45320

建物見取図

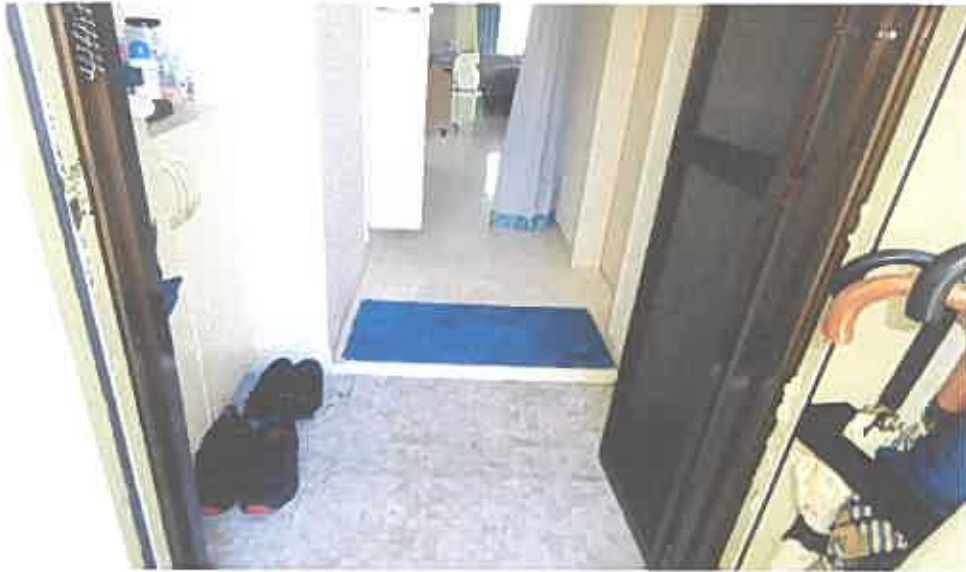
←○写真撮影位置方向を示す

物件（1）の建物



<注>この情報は分譲時のカタログからの転記です。従って、現況と異なることがあります。





④
専有部
分の内
部の状
況（以
下同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

副本

令和5年 (ケ) 第18号

令和5年5月21日 現地調査

令和5年7月5日 評価

さいたま地方裁判所越谷支部 御中

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 越谷市千間台東一丁目21番地6、21番地2、21番地3、21番地4、21番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	639.66平方メートル
2階	674.24平方メートル
3階	623.64平方メートル
4階	564.18平方メートル
5階	381.04平方メートル
6階	272.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台東一丁目21番6の33

建物の名称 402号

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 47.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

共有者 A 持分2672890分の21136

3 所 在 越谷市千間台東一丁目

物 件 目 録

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

共有者 A 持分2672890分の21136

4 所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番6

地 目 宅地

地 積 549.01平方メートル

共有者 A 持分100000分の1645

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番2

地 目 宅地

地 積 335.84平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

物 件 目 録

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番3

地 目 宅地

地 積 193.31平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

7 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 178.93平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

8 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番5

地 目 宅地

地 積 338.28平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

9 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和50年10月2日に設定され、平成28年7月29日に移転された地上権

(2) 登 記 さいたま地方法務局越谷支局

主 登 記 昭和50年10月29日受付第30308号

付記登記 平成28年7月29日受付第20761号

物 件 目 録

記

所 在 越谷市千間台東一丁目

地 番 21番6

地 目 宅地

地 積 549.01平方メートル

地上権者 A 持分100000分の1645

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,580,000円	
内訳価格	
物件1	金2,620,000円
物件2	金110,000円
物件3	金210,000円
物件4	金730,000円
物件5	金830,000円
物件6	金470,000円
物件7	金440,000円
物件8	金830,000円
物件9	金1,340,000円

- ①一括価格は、物件1乃至9の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 床 面 積 (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	別紙物件目録 記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		
5	(地上権) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		
6	(地上権) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物件番号	所在等	登記	現況
7	(地上権) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	別紙物件目録 記載のとおり	
8	(地上権) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		
9	(地上権) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分		
番号	特記事項		
	物件5乃至9(地上権)は、物件目録記載の5筆の土地(物件2乃至4を含む)につき設定された地上権である。したがって物件2乃至4は、物件7乃至9に対する底地(所有権)となる。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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

(物件 2乃至9)

位置、交通	東武伊勢崎線 せんげん台 駅の 南東 方約 350 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
附近の状況	せんげん台駅東口周辺にマンション、アパート、戸建住宅等が見られる住宅地域である。接近条件としては桜井小学校まで約1.4km、北中学校まで約550m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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	その他の規制	越谷市まちの整備に関する条例 越谷市景観計画・景観条例等
画地条件等 (規模、形状等)	規模 形状 地勢 日照	1,595.37㎡ 不整形 平坦 普通
接面道路	西側幅員約9.3m舗装市道(歩道含む)及び東側幅員約6m舗装市道に接面する。なお、北側幅員約4m道路にも接面しているが、建築基準法上の道路ではない。接面道路より約10cm高位。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 物件5乃至9(地上権)は、物件目録記載の5筆の土地(物件2乃至4を含む)につき設定された地上権である。したがって物件2乃至4は、物件7乃至9に対する底地(所有権)となる。2. 越谷市ホームページ掲載の洪水ハザードマップ(2021年4月)によると、物件1乃至9土地及びその周辺は利根川の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

(物件 1)

マンション名	ダイヤパレス千間台	
建物の用途	居宅 (総戸数 49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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年3月15日 新築 約 43.5 年 約 11.5 年
構 造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 吹付タイル アスベストの存否は不明。
設 備	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり(1基) あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施工程度	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理会社	ダイヤパレスせんげん台管理組合 住空間管理(株)
管理の状況	普通	
特 記 事 項	なし	

(2) 専有部分の概要

(物件 1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
所 在	4階(中間部屋)。ほぼ西向き	
現況床面積	登記記載とほぼ同じ	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)バルコニーあり	
仕 様	内 壁 床 設 備	クロス貼、その他 フローリング敷、その他 電気、ガス、給水等
維持管理の 状態	関係者より、①洗面室のドアが壁と擦れて完全に閉まらない、②玄関ドアから隙間風が入る、③トイレの流れが悪い、等の陳述を得た。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 修繕積立金 借 地 料 組 合 費 合 計 滞 納 額	6,900 円/月 8,400 円/月 2,265 円/月 500 円/月 18,065 円/月 有り 令和5年5月19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	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	要返還敷金なし。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、目的物件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その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。

I 積算価格

1 基礎となる価格

①敷地権価格(物件2乃至9)

本件土地の更地価格を査定し、これに建付減価を行って敷地権割合を乗じ、敷地権価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	敷地権割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	156,000	1.4	178.93	1.0	21136 / 2672890	310,000
3	156,000	1.4	338.28	1.0	21136 / 2672890	580,000
4	156,000	1.4	549.01	1.0	1645 / 100000	1,970,000
5	156,000	1.4	335.84	1.0	1645 / 100000	1,210,000
6	156,000	1.4	193.31	1.0	1645 / 100000	690,000
7	156,000	1.4	178.93	1.0	1645 / 100000	640,000
8	156,000	1.4	338.28	1.0	1645 / 100000	1,220,000
9	156,000	1.4	549.01	1.0	1645 / 100000	1,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 越谷-20	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	100.4	100	100	
146,000 円/㎡ ×	—	×	—	= 156,000 円/㎡
	100	101	93	

◇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 : 地積・形状・接面状況・道路後退等を考慮

ウ 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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	330,000	47.26	0.20	3,120,000

※ 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)

$$\{ 11.5 / (11.5 + 43.5) \times (1 - 0.05) \} = 0.20$$

 観察減価率 5 %
 (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)

前記により求めた価格を基にして、下記の通り積算価格を求めた。

③地上権価格または底地価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円) ア×イ
		イ		
2	310,000	0.35	底地	110,000
3	580,000	0.35	底地	200,000
4	1,970,000	0.35	底地	690,000
5	1,210,000	0.65	地上権	790,000
6	690,000	0.65	地上権	450,000
7	640,000	0.65	地上権	420,000
8	1,220,000	0.65	地上権	790,000
9	1,970,000	0.65	地上権	1,280,000

④積算価格

物件 番号	建付地価格・建物価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価補正 オ	積算価格 (円)
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,120,000		1.3	1.01	1.0	4,100,000
2	110,000		1.3	1.01		140,000
3	200,000		1.3	1.01		260,000
4	690,000		1.3	1.01		910,000
5	790,000		1.3	1.01		1,040,000
6	450,000		1.3	1.01		590,000
7	420,000		1.3	1.01		550,000
8	790,000		1.3	1.01		1,040,000
9	1,280,000		1.3	1.01		1,680,000

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

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

オ 占有減価補正 : なし

⑤構成比

物件番号	積算価格	構成比
	(円)	
1	4,100,000	39.77
2	140,000	1.36
3	260,000	2.52
4	910,000	8.83
5	1,040,000	10.09
6	590,000	5.72
7	550,000	5.33
8	1,040,000	10.09
9	1,680,000	16.29
合計	10,310,000	100.00

II 収益価格

目的物件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために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 オ	正味復帰価格現価 (円) エ×オ=カ	
1,321,867 (21.7%)	532,571	8.6	6,006,905	0.7916	4,755,066 (78.2%)	6,080,000 (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

$$1 \div (1 + 8.1\%)^3 = 0.7916$$

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

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	10,300,000	39.77	1.0	0.8	0.8	0	2,620,000
2		1.36	1.0	0.8			110,000
3		2.52	1.0	0.8			210,000
4		8.83	1.0	0.8			730,000
5		10.09	1.0	0.8			830,000
6		5.72	1.0	0.8			470,000
7		5.33	1.0	0.8			440,000
8		10.09	1.0	0.8			830,000
9		16.29	1.0	0.8			1,340,000
一括価格(合計)							7,580,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 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

オ 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

カ その他の控除
減価(敷金等) : なし

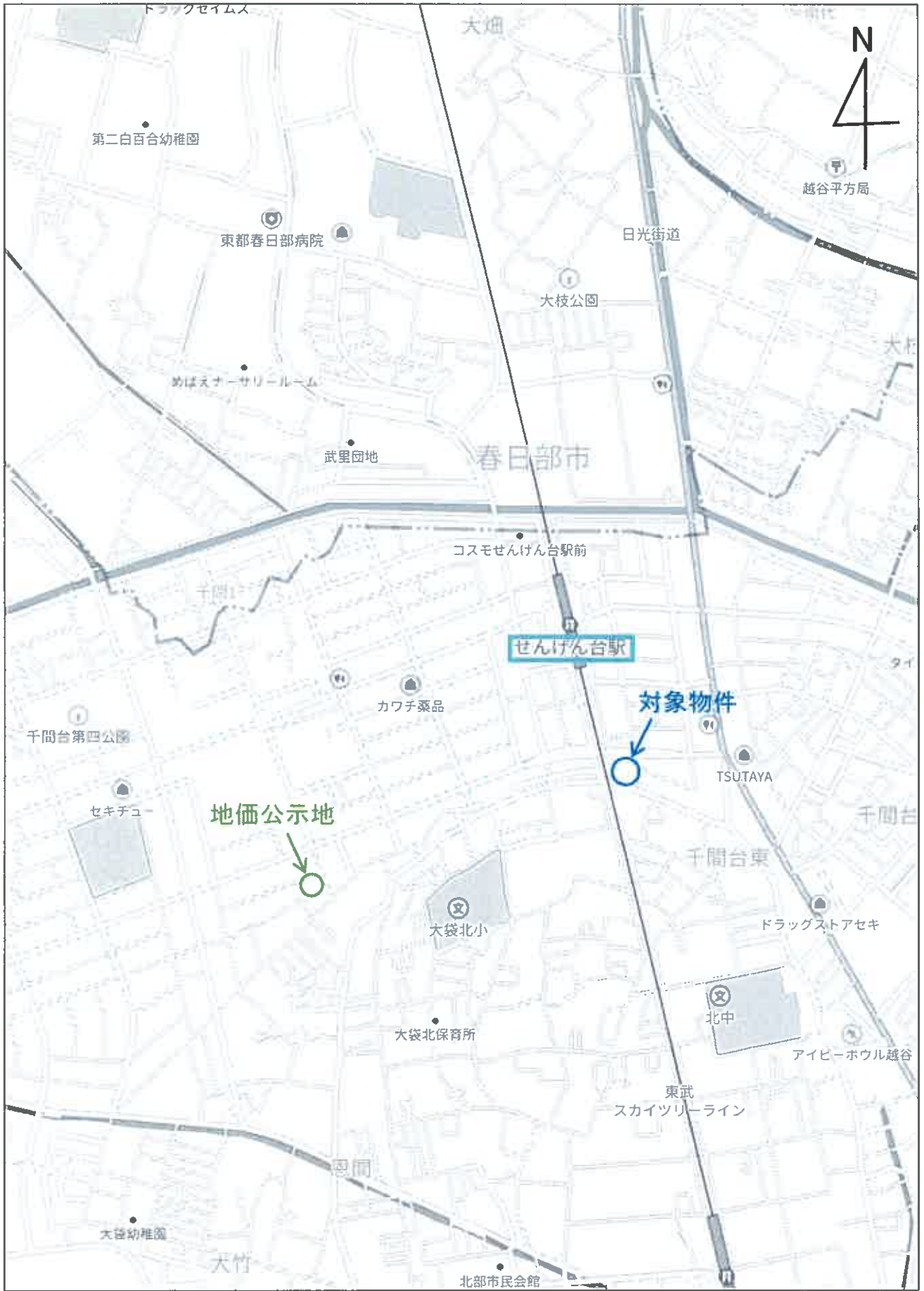
第6 参考価格資料

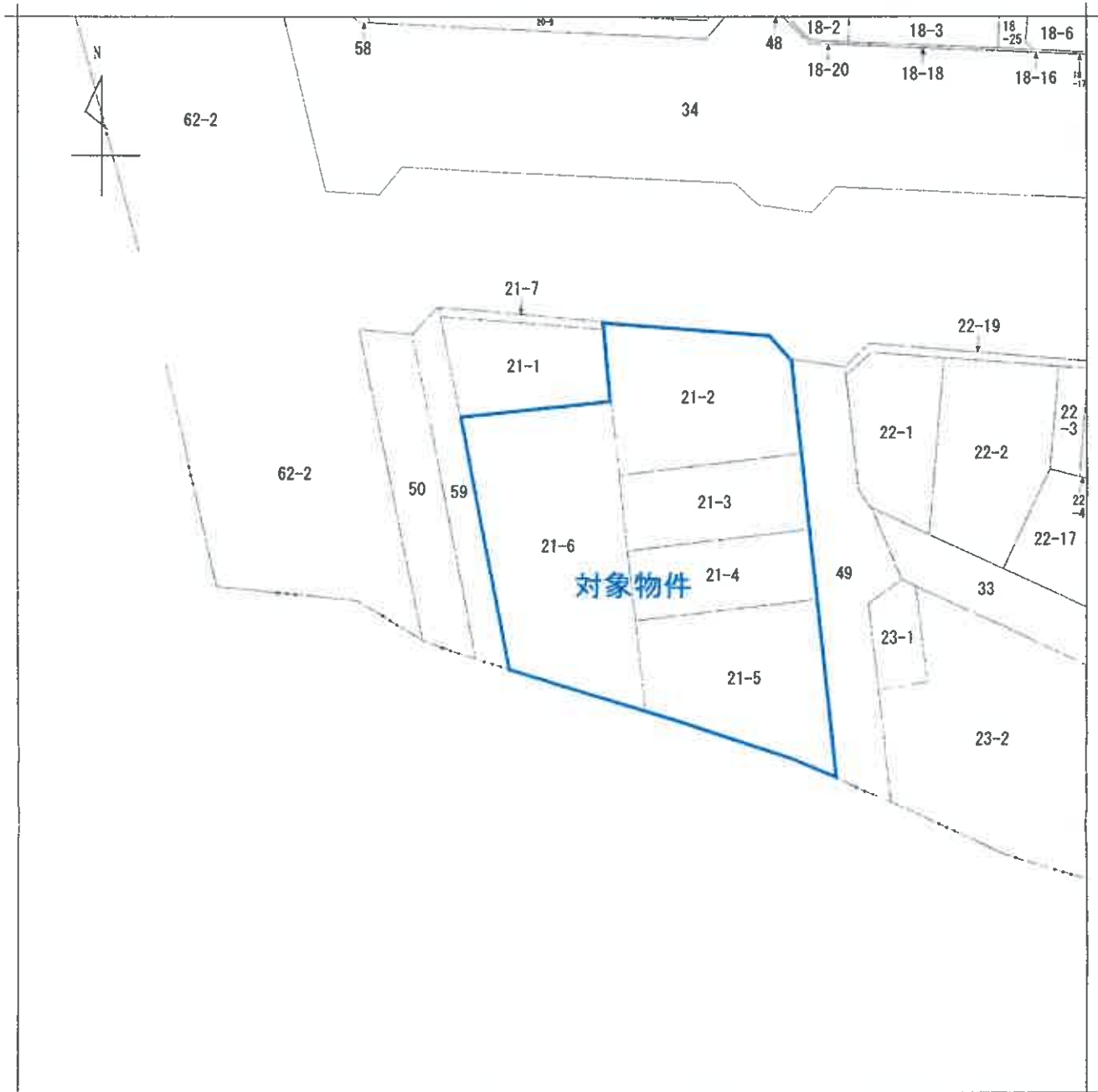
標準地番号 : 越谷 — 20
所在 : 越谷市千間台西2丁目20番2
価格 : 146,000円/m²
位置 : 東武伊勢崎線「せんげん台駅」 約850m
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 148 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

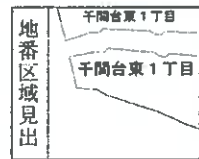
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図(見取図)

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。

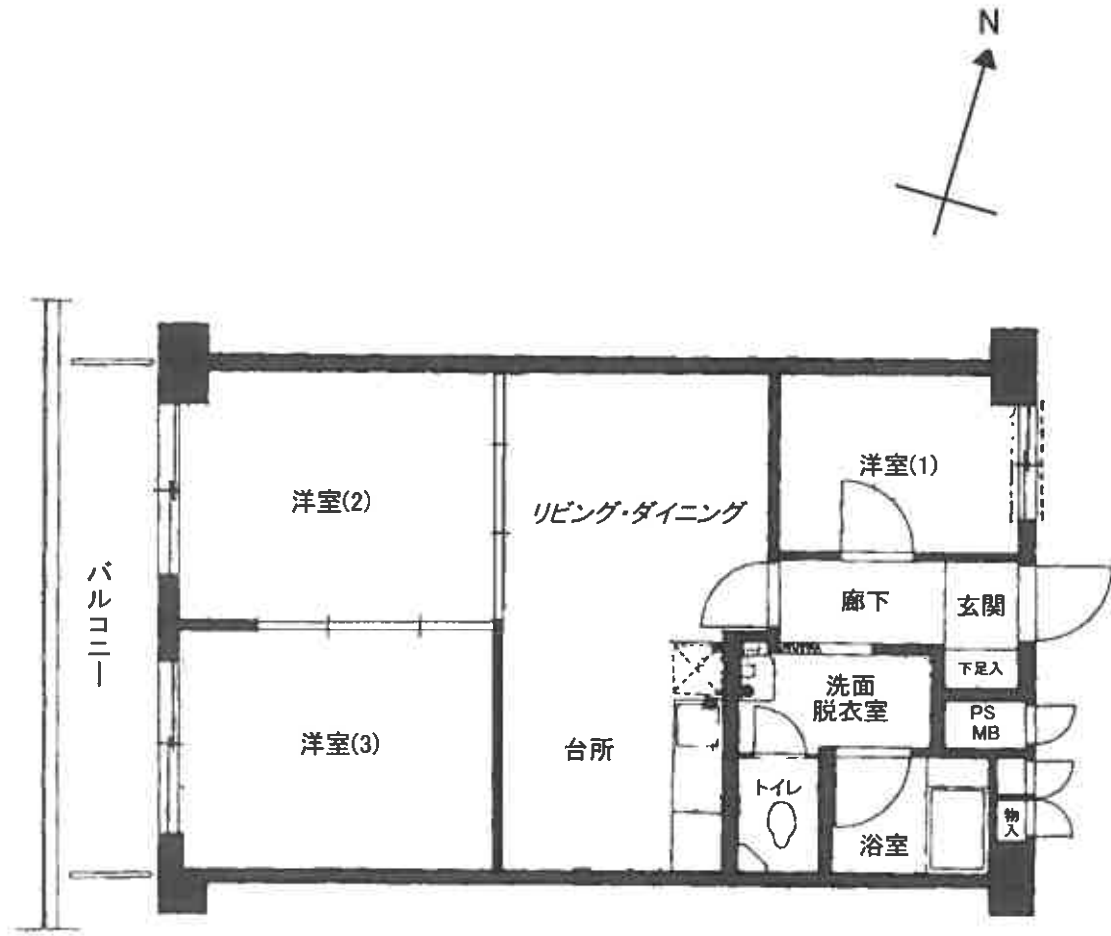


A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	越谷市千間台東一丁目			地番	21番6		
出力尺	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	昭和56年12月19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1月30日
 東京法務局

5(ケ)18 建物間取図(見取図)



<注>この情報は分譲時のカタログからの転記です。従って、現況と異なることがあります。