

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	14,670,000 11,736,000		2,934,000	101,479	15,747
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市赤山町三丁目138番地1

建物の名称 ダイアパレス越谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤山町三丁目138番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.17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 越谷市赤山町三丁目138番1

地 目 宅地

地 積 1163.75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 200410分の7390



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 原 澤 由 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 越谷市赤山町三丁目138番地1

建物の名称 ダイアパレス越谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤山町三丁目138番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.17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 越谷市赤山町三丁目138番1

地 目 宅地

地 積 1163.75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 200410分の7390



令和5年(ケ)第96号
令和5年12月14日受理
令和6年1月19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 越谷市赤山町三丁目138番地1

建物の名称 ダイアパレス越谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤山町三丁目138番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.17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 越谷市赤山町三丁目138番1

地 目 宅地

地 積 1163.75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 200410分の7390



22

(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	越谷市赤山町3丁目138番地 ダイアパレス越谷Ⅱ103号	
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 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 15,100円 修繕積立金 20,090円	令和6年1月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年10月～令和6年1月分 計 563,040円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 令和4年10月～令和6年1月分 計 52,518円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	1 目的建物はおおむね経年相応と認められるが、LDの壁の汚れ(写真⑩参照)と和室天井と壁、押入天板に雨漏りもしくは上階よりの水漏れが原因と思われる染み(写真⑩⑪参照)が存在した。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号)	
その他の事項	1 符号1敷地内に鉄筋コンクリート造陸屋根1階建の共用のゴミ置場と駐車場が存在する(いずれも登記済み、規約設定あり)。 2 目的土地符号1は越谷市宮本町四丁目8番4(越谷市所有の用悪水路)を介して越谷市所有の公衆用道路(越谷市宮本町四丁目1-2)に接面している。 3 管理人によれば、令和5年6月の大雨時にマンション北西側前面道路(越谷市宮本町四丁目1-2)が冠水したとのことである。その際立体駐車場地下部分やマンションエントランス付近の浸水が確認され、エレベーターが故障し修理した。立体駐車場地下部分は現在も使用できない(物件1室内への浸水は確認されていない)。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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)	
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

(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
■マンション管理人	<p>1 目的建物は令和5年6月ころから空き家だと思います。</p> <p>2 令和5年6月の大雨時にマンション北西側前面道路（越谷市宮本町四丁目1-2）が冠水しました。その際立体駐車場地下部分やマンションエントランス付近の浸水が確認され、立体駐車場地下部分は現在も使用できません。物件1室内への浸水は確認されていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 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14日(木) 16:10-16:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 占有者へ占有状況照会文書差置き
令和5年12月22日(金) 11:20-11:30	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 占有者へ 占有状況照会文書差置き(解錠予 告)後にマンション管理人より聴 取,
令和6年1月9日(火) 13:30-13:35	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
令和6年1月15日(月) 9:20-9:55	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) マンション管理人より聴取
令和6年1月18日(木) 11:10-11:15	さいたま地方法務局 越谷支局	接面調査のため隣接地の公図・全部 事項証明書を取得
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月15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。		
<input type="checkbox"/> 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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3判をA4判に縮小

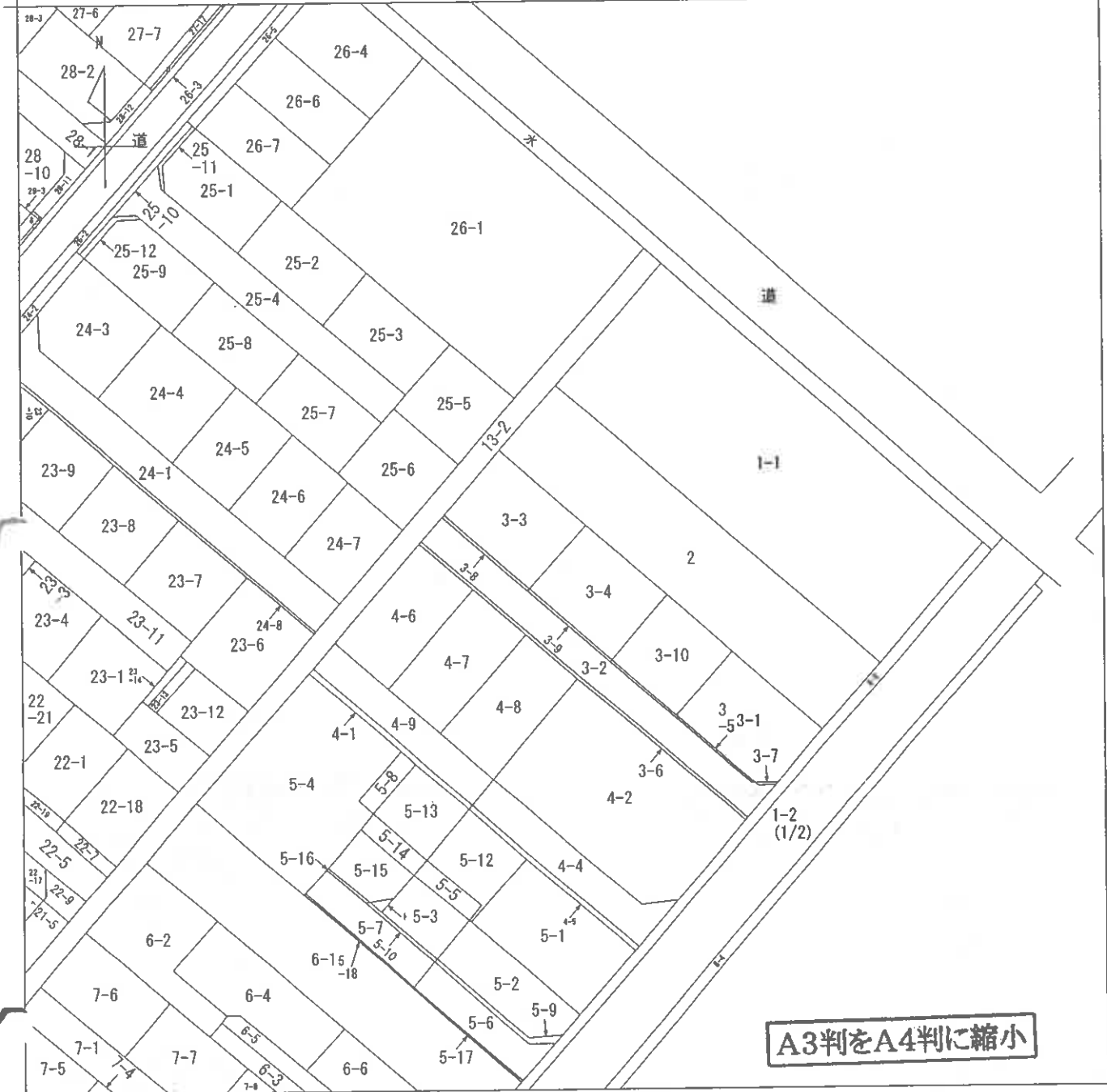
地番
区域見出
赤山町
3丁目

請求部	所在	越谷市赤山町三丁目			地番	138番1		
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		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	

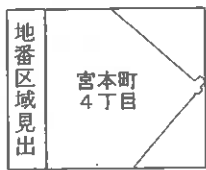
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月12日
 さいたま地方法務局越谷支局
 登記官

イ 27-14 27-15 ハ 28-13 29-17 ヘ 29-18 21-13 ト 5-19



(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	所在	越谷市宮本町四丁目		地番	1番2	
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				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 土地改良所在図

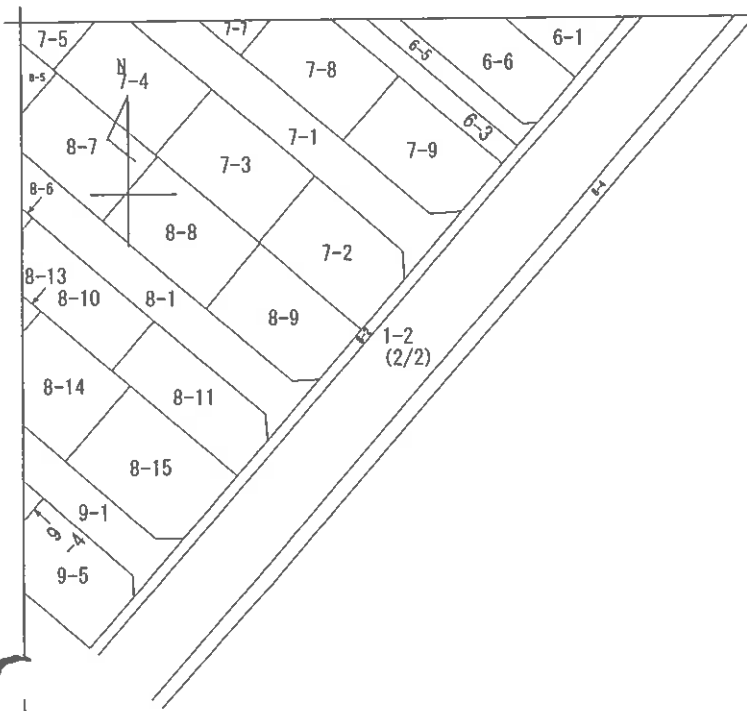
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月18日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

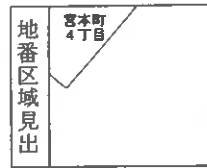
(7-1枚目)

公用



A3判をA4判に縮小

(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	所在	越谷市宮本町四丁目			地番	1番2		
出縮	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6年1月18日
さいたま地方務局越谷支局
登記官

請求番号：8-1
(2/2)

(7-2枚目)

公用

登記年月日：平成15年1月30日

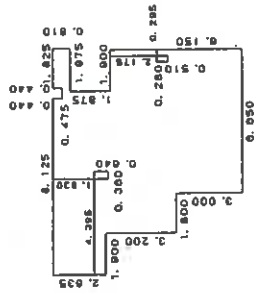
0201975

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 赤山町三丁目138番1の103

建物の所在 越谷市赤山町三丁目138番地1



床面積	延床面積
1.900 x 2.635	5.00650
1.800 x 5.835	10.50300
4.425 x 8.835	39.09487
0.325 x 8.385	2.72837
0.150 x 0.370	0.05550
1.900 x 6.150	11.68500
1.825 x 0.810	1.47825
0.380 x 0.640	-0.23040
0.280 x 0.510	-0.14280
計	70.17828

床面積 70.17 ㎡

(写真撮影位置 ♀)



建物の存する部分 1階
建簿番号 103

A3判をA4判に縮小

作製者

埼玉県さいたま市
土地調査士
家屋
14年12月20日作製

縮尺 1/250

申請人

ダイア建設株式会社
代表取締役

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

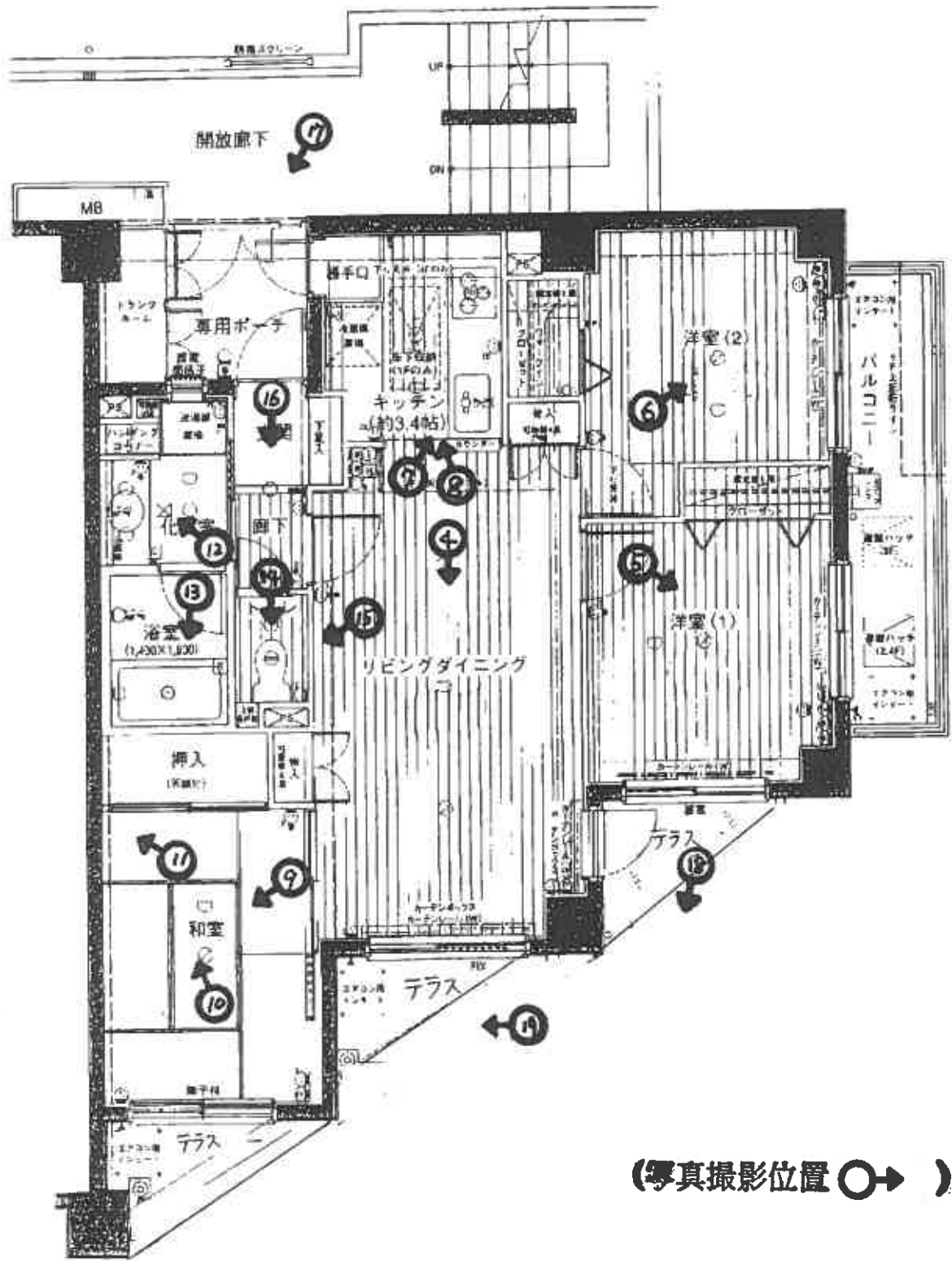
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年10月12日 さいたま地方事務所越谷支所

登記官

(8枚目)

建物見取図

(令和 5年 (ケ) 第96号)



(9 枚目)



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



床

10



床

11



12



13



14



汚れ

15

(14 枚目)



16



17



18

(15 枚目)



19

(16 枚目)

令和5年(ケ)第96号
令和6年1月15日 現地調査
令和6年1月18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
安 川 千 春

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市赤山町三丁目138番地1

建物の名称 ダイアパレス越谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤山町三丁目138番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.17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 越谷市赤山町三丁目138番1

地 目 宅地

地 積 1163.75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 200410分の7390



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,670,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 等 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	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	東武伊勢崎線「越谷」駅の南西方約1.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 接近条件としては出羽小学校まで約700m、富士中学校まで約1.2km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 【都市計画道路端から25mまでの範囲】 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% なし ◇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
	【都市計画道路端から25mを超える範囲】 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ◇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	地積 形状 地勢 その他	1,163.75㎡(符号1) 略長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	北西約8.5m舗装市道(建築基準法上の道路、下記特記事項参照) 北東約4m舗装市道(建築基準法上の道路、東方で行き止まり) 路面とはいずれも概ね等高	
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	(a) 目的土地南側一部は都市計画道路(3・3・1越谷吉川線、計画幅員25m、計画決定)の計画線内に含まれる(第7 付属資料参照)。現在のところ事業化の予定は無いとのことである。詳細については越谷市都市計画課にて確認されたい。	

	<p>(b) 越谷市治水課ホームページによると目的土地を含む近隣において浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。マンション管理人によると、昨年6月の大雨により北西側接面市道の冠水があり、後記の通り、マンション内部にも浸水被害があったとのことである。なお、越谷市洪水ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は元荒川・利根川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。</p> <p>(c) 南東側で幅員約2.5mの水路(暗渠)に面する。</p> <p>(d) 地歴調査により、昭和40年代の古住宅地図を閲覧したところ、隣接地において工場の敷地として利用されていた可能性がある。土壌汚染リスクについて詳細は不明であり、正確を期すためには専門家による調査を行わないと確定できない。</p>
--	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス越谷Ⅱ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 29戸、管理事務室含む)
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14年12月27日新築 経過年数 : 約21.0年 経済的残存耐用年数 : 約29.0年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、管理事務室、ゴミ置場、機械式駐車場(昇降式)、自転車置場等
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 : ダイアパレス越谷Ⅱ管理組合 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー
管理の状況	普通
特記事項	<p>(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>(b)管理人によると、昨年、1階部分外壁タイルの剥がれている箇所の修繕工事を行っているとのことであった。</p> <p>(c)管理人によると、昨年6月の大雨の際に浸水被害があり、ピロティ下の昇降式駐車場の地下ピット部分に浸水したとのこと。現在も壊れたままで地下部分が使用できない状態となっているが、近々修理予定とのことである。また、その際にエレベーターも壊れたが現在は修理済みとのことである。</p> <p>同者によると北側の昇降式駐車場についての被害は無く、建物居室内への浸水被害も聞いていないとのことである。なお、1階外廊下は北東側接面市道に対して0.5m程度低い位置にあるため浸水した可能性がある。</p>

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造
位置	階層：1階（角部屋） 主要開口部の方位：南向き
床面積	登記数量とほぼ同じ
間取り	3LDK(別添建物見取図参照)、テラス、バルコニー、ポーチ、トランクルームあり
仕様	内 壁： クロス貼り、その他 床： フローリング、畳敷き、その他 設 備： 電気、給排水等(空き家の状態にあり正常に機能するか否かは不明) 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
管理費等	管 理 費： 15,100円（月額） 修繕積立金： 20,090円（月額） 滞 納 額： あり（令和6年1月11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	(a) 空き家の状態にあり雨漏りの有無は不明であるが、和室の天井、壁、押入れ天板、畳に水漏れが原因と見られる染み汚れが見られた。そのほか汚れが顕著であり、経年相当の傷みも見られた。

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
300,000	70.17	0.52	10,950,000

※ 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21年、経済的残存耐用年数29年、観察減価率(管理の状態、浸水の可能性、中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $29 / (21+29) \times (1-0.1)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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
158,000	1.03	1,163.75	1.0	7390/200410	6,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・越谷-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $155,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7 / 100 \times 100 / 101.5 \times 100 / 98 = 158,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。

◇ 地域格差：接近条件、環境(浸水、地盤リスク等も勘案)等を総合的に考量。

イ 個別格差：接面状況等を考量。

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
10,950,000	6,980,000	1.0	1.08	19,360,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階部分の南側中間部屋を標準とし、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もので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,187,089円 (18.5%)	528,560円	7.9%	6,489,914円	0.8072	5,238,659円 (81.5%)	6,430,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072$$

- 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、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。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	19,360,000	1.00	19,360,000
② 収益価格	—		6,430,000
③調整後の価格(円)	19,300,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
19,300,000	1.00	0.80	0.95		14,670,000

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：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

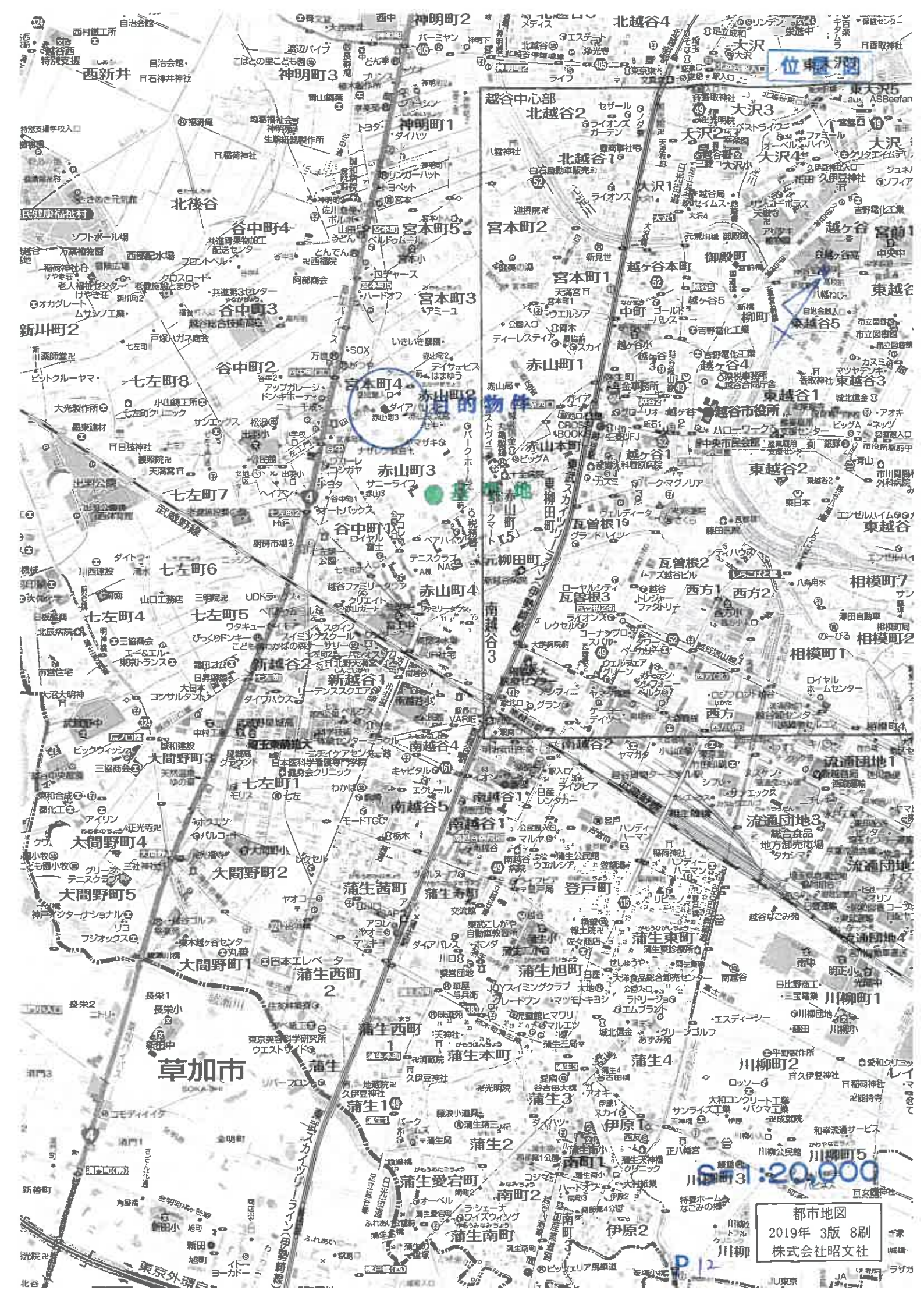
第6 参考価格資料

基準地価格 (県・越谷-7)
所 在 : 越谷市赤山町3丁目44番10
価 格 : 155,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「越谷」駅約900m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北東4m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅の中に、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 参考資料(3・3・1越谷吉川線現形測量図写)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上



位 東 瀬 潤

赤山の物件

越谷市役所

草加市
SOKA-CITY

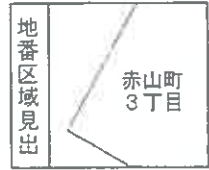
1:20,000

都市地図
2019年 3版 8刷
株式会社昭文社

東京 丸の内線
JA 東武東上線
ラサカ



(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。



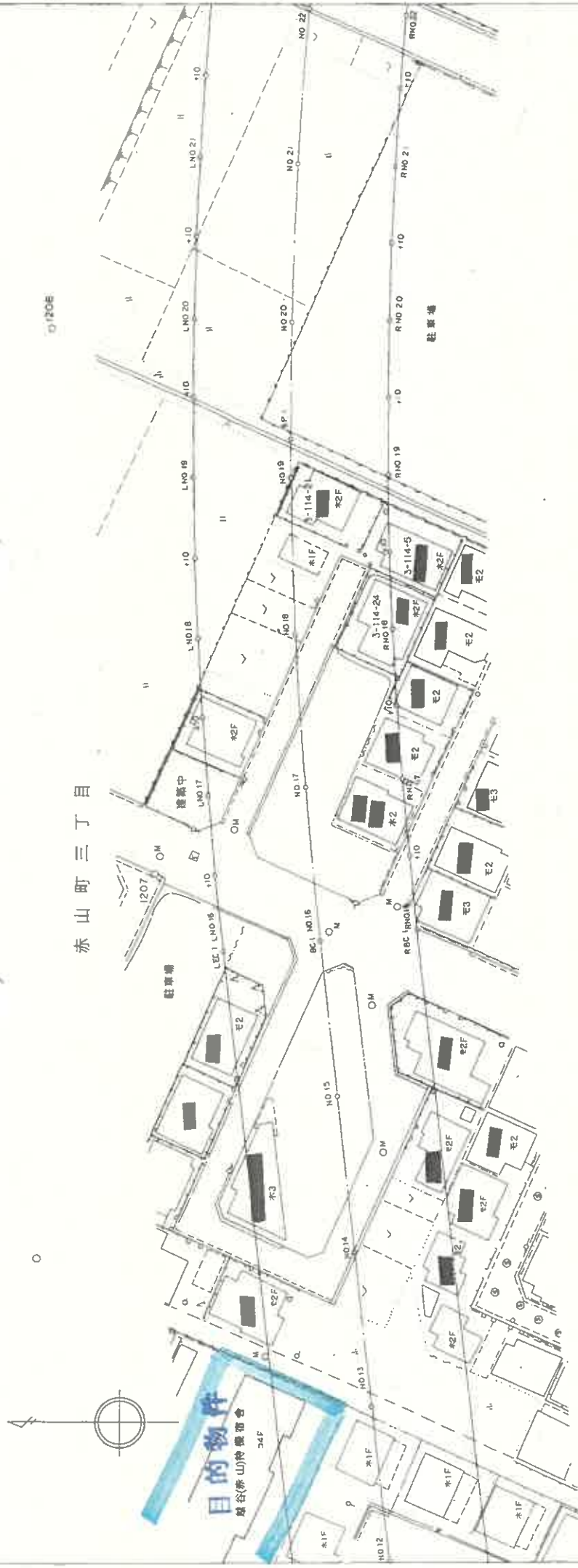
請求部	所在	越谷市赤山町三丁目		地番	138番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

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5年10月12日
 さいたま地方務局越谷支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/1)

A3判をA4判に縮小



IP 1
 R = 600 000
 A = 12-24-19
 TL = 65 209
 CL = 129 908
 SL = 3 533

A3判をA4判に縮小

参考資料

本図は平成9年度作成の都市計画道路路面図(縮尺1:500)3・3・1越谷吉川線の写しです。
 事業実施の際には、再度実施調査をし、当該調査により確定しますのでご了承下さい。
 なお、本図は、作成後の年月の経過により、現況が作成時とは異なる場合があります。

令和5年12月26日

越谷市 都市計画課

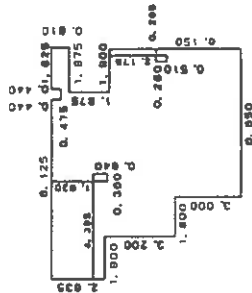
0201975

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 赤山町三丁目138番1の103

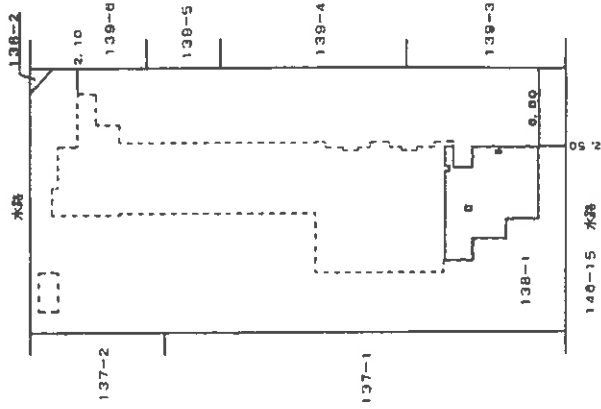
建築物の所在 越谷市赤山町三丁目138番地1



床面積

1,900	x	2,835	=	5,00950
1,800	x	5,835	=	10,50300
4,525	x	8,535	=	38,08487
0,325	x	2,385	=	2,72837
0,150	x	0,370	=	0,05550
1,900	x	6,150	=	11,68500
1,825	x	0,610	=	1,47825
0,360	x	0,640	=	-0,23040
0,280	x	0,510	=	-0,14280
計				70,17828

床面積 70.17 m²



建築物の存する部分 1階
建物番号 103

作製者 土家

縮尺 1/250
14年12月20日作製

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 5年 (ケ) 第96号)

