

## 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 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番2  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
- 2 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番3  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
- 3 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番3  
地 目 宅地  
地 積 580.97平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
- 4 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番4  
地 目 宅地  
地 積 695.21平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512



## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通843番地2  
越谷市千間台東四丁目1109番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 390.60平方メートル  
2階 390.60平方メートル  
3階 390.60平方メートル  
4階 390.60平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山843番2の26

建物の名称 B306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.12平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月28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1～5】

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5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 1か月4万8000円(毎月末日限り翌月分)

敷 金 9万6000円

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

管理費等の滞納あり。

【物件番号5】

賃借人Bは、母国へ帰国する期間中、友人に無償で貸す旨、述べている。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番2  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
  
- 2 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番3  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
  
- 3 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番3  
地 目 宅地  
地 積 580.97平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
  
- 4 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番4  
地 目 宅地  
地 積 695.21平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512





## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通843番地2  
越谷市千間台東四丁目1109番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 390.60平方メートル  
2階 390.60平方メートル  
3階 390.60平方メートル  
4階 390.60平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山843番2の26

建物の名称 B306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.12平方メートル

所有者 A



令和5年(又)第44号  
令和5年11月16日受理  
令和5年12月18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 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番2  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
- 2 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番3  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
- 3 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番3  
地 目 宅地  
地 積 580.97平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
- 4 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番4  
地 目 宅地  
地 積 695.21平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512

(1-1枚目)

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通 8 4 3 番地 2  
越谷市千間台東四丁目 1 1 0 9 番地 3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 3 9 0 . 6 0 平方メートル  
2 階 3 9 0 . 6 0 平方メートル  
3 階 3 9 0 . 6 0 平方メートル  
4 階 3 9 0 . 6 0 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山 8 4 3 番 2 の 2 6

建物の名称 B 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 5 . 1 2 平方メートル

所有者 A

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5	
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	種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 所有者A <input checked="" type="checkbox"/> 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 <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	管理費 7,900 円 修繕積立金 9,090 円	令和5年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年6月分～令和5年11月分 計 1,214,930 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 平成29年6月分～令和5年11月分 計 547,322 円
管理費等照会先	台東協同法律事務所	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
土地	物件1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (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A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が目的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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成・令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成・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

(2枚目)

(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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■B <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■居宅 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■占有者 B) の陳述 / ■提示文書 (平成 20 年の賃貸借更新契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成 18 年 8 月ころ	
最初の契約等	契約日	平成 18 年 8 月ころ <input type="checkbox"/> 不明
	期間	平成 18 年 8 月 11 日から ■平成 20 年 8 月 10 日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 A (平成 20 年の更新契約は A の被相続人亡 C) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 48,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 96,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	特記事項として、占有者 B によると、B (外国籍) は持病の治療と療養のため日本を出国し母国に帰国する予定 (令和 5 年 12 月 17 日～令和 6 年 5 月 1 日) とのことである。その間目的建物は友人に無償で貸すことにより建物の管理を行ってもらったこととあった。	
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

(3 枚目)

その他の事項

■目的建物関係

- 1 全体的に老朽化が進み、設備も陳腐化している。
- 2 部屋全体が南方に下り傾斜している可能性がある。
- 3 和室はすべて畳が傷み床にきしみがある。また、和室2の障子紙がほとんどはがれている。
- 4 サンプルームのベランダ側アクリル板にひび割れがある。
- 5 各室に経年によるクロスの剥がれがある。
- 6 浴室の扉下部が腐食している。

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)

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 私は平成 18 年ころから本物件を賃借しています。</p> <p>2 契約更新していますが、詳しいことはよくわかりません。更新契約書は初回更新時のみ交わしました。現在の賃料等の契約内容は原契約と同様です。</p> <p>3 雨漏りや故障箇所などの不都合はないと思いますが建物の傷みが激しく不満です。</p> <p>4 私は持病の治療と療養のため日本を出国し母国に帰国する予定です。令和 5 年 12 月 17 日に日本を出国し、令和 6 年 5 月 1 日に日本に戻るつもりです。その間本建物は友人に無償で貸すことにより建物の管理を行ってもらおうつもりです。</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

(5 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、現況及び関係人の供述等から2、3枚目のとおり認定した。

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

(6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11月20日(月) 9:00-9:15	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11月24日(金) 12:20-12:30	執務室	占有者Bより電話にて聴取
令和5年11月29日(水) 10:55-11:00	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5年12月10日(日) 15:00-15:40	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
<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。</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12月10日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(7枚目)

イ 781-12    ハ 856-9    ホ 767-1    ト 768-2    ニ 781-2    ホ 783-13  
 ロ 856-4    ニ 857-1    ヘ 767-21    チ 781-13    ヘ 783-10    ツヅク



(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録した図面です。



請求部	所在	越谷市大字袋山字堤通		地番	843番2	
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	旧土地台帳附属地図					
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20日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/2)

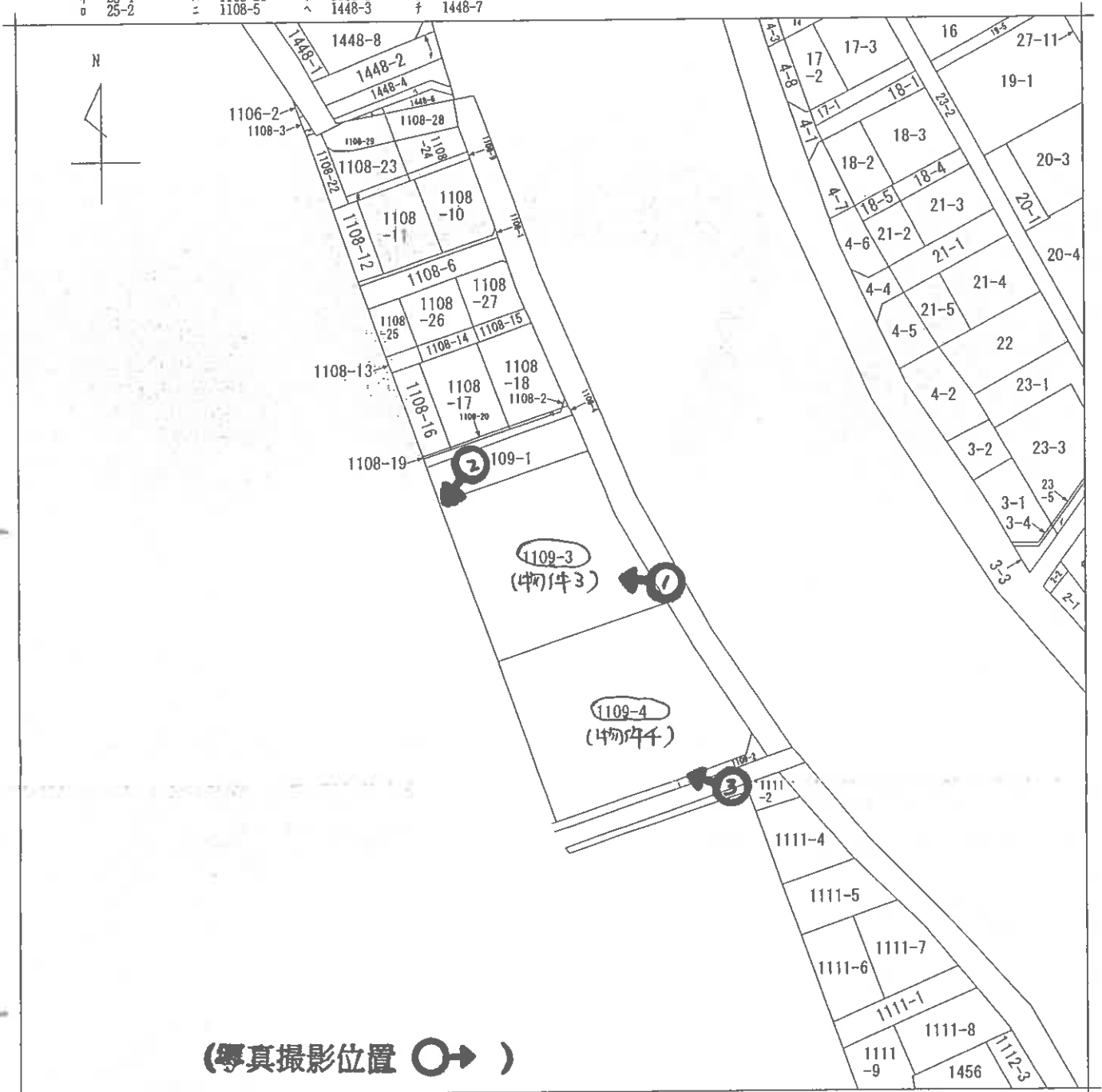
A3判をA4判に縮小

(8-1 枚目)

ヲ 783-2  
リ 783-7  
ハ 784-10  
ヨ 784-13  
ヲ 784-5  
レ 784-7  
フ 786-11  
フ 831-5

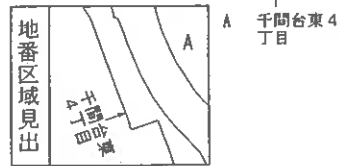
A3判をA4判に縮小

イ 23-4    ハ 1108-21    ホ 1108-8    ニ 1448-5  
 ロ 25-2    ニ 1108-5    ヘ 1448-3    ノ 1448-7



(写真撮影位置 ○➡)

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



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	越谷市千間台東四丁目		地番	1109番3				
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	旧土地台帳附属地図
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。  
 (さいたま地方務局越谷支局管轄)

令和5年9月20日  
 東京法務局台東出張所  
 登記官

請求番号：24-3  
 (1/1)

(9枚目)



登記年月日：昭和53年5月4日

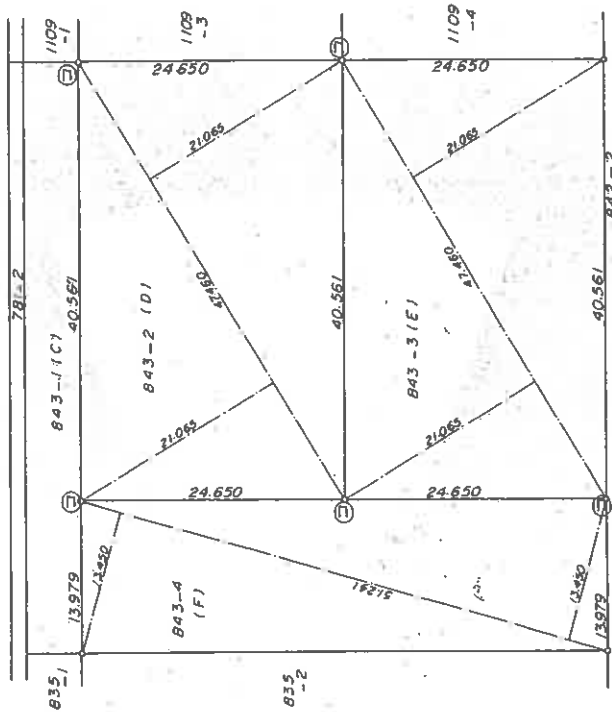
0122098

前 843  
P.53, 5.4

土地積測量図

地番 843-2-3-4

土地の所在 越谷市大字袋山字堤通



(C), 227.20 - (D+E+F) = 286,518750 M<sup>2</sup>  
 (D), (E), 47,480 (2,1065 + 2,1065) 1/2 = 999,744,900 M<sup>2</sup>  
 (F), 51,241 (13,450 + 13,450) 1/2 = 689,191,450 M<sup>2</sup>

(基準計)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	境界線の種類	②	境界線の種類
②	コンクリート杭	境界線の種類	③	境界線の種類
③	生腐鉄杭	境界線の種類	④	境界線の種類
④	生腐鉄杭	境界線の種類	⑤	境界線の種類
⑤	生腐鉄杭	境界線の種類	⑥	境界線の種類
⑥	生腐鉄杭	境界線の種類	⑦	境界線の種類
⑦	生腐鉄杭	境界線の種類	⑧	境界線の種類
⑧	生腐鉄杭	境界線の種類	⑨	境界線の種類
⑨	生腐鉄杭	境界線の種類	⑩	境界線の種類
⑩	生腐鉄杭	境界線の種類	⑪	境界線の種類
⑪	生腐鉄杭	境界線の種類	⑫	境界線の種類
⑫	生腐鉄杭	境界線の種類	⑬	境界線の種類
⑬	生腐鉄杭	境界線の種類	⑭	境界線の種類
⑭	生腐鉄杭	境界線の種類	⑮	境界線の種類
⑮	生腐鉄杭	境界線の種類	⑯	境界線の種類
⑯	生腐鉄杭	境界線の種類	⑰	境界線の種類
⑰	生腐鉄杭	境界線の種類	⑱	境界線の種類
⑱	生腐鉄杭	境界線の種類	⑲	境界線の種類
⑲	生腐鉄杭	境界線の種類	⑳	境界線の種類
㉑	生腐鉄杭	境界線の種類	㉒	境界線の種類
㉒	生腐鉄杭	境界線の種類	㉓	境界線の種類
㉓	生腐鉄杭	境界線の種類	㉔	境界線の種類
㉔	生腐鉄杭	境界線の種類	㉕	境界線の種類
㉕	生腐鉄杭	境界線の種類	㉖	境界線の種類
㉖	生腐鉄杭	境界線の種類	㉗	境界線の種類
㉗	生腐鉄杭	境界線の種類	㉘	境界線の種類
㉘	生腐鉄杭	境界線の種類	㉙	境界線の種類
㉙	生腐鉄杭	境界線の種類	㉚	境界線の種類
㉚	生腐鉄杭	境界線の種類	㉛	境界線の種類
㉛	生腐鉄杭	境界線の種類	㉜	境界線の種類
㉜	生腐鉄杭	境界線の種類	㉝	境界線の種類
㉝	生腐鉄杭	境界線の種類	㉞	境界線の種類
㉞	生腐鉄杭	境界線の種類	㉟	境界線の種類
㉟	生腐鉄杭	境界線の種類	㊱	境界線の種類
㊱	生腐鉄杭	境界線の種類	㊲	境界線の種類
㊲	生腐鉄杭	境界線の種類	㊳	境界線の種類
㊳	生腐鉄杭	境界線の種類	㊴	境界線の種類
㊴	生腐鉄杭	境界線の種類	㊵	境界線の種類
㊵	生腐鉄杭	境界線の種類	㊶	境界線の種類
㊶	生腐鉄杭	境界線の種類	㊷	境界線の種類
㊷	生腐鉄杭	境界線の種類	㊸	境界線の種類
㊸	生腐鉄杭	境界線の種類	㊹	境界線の種類
㊹	生腐鉄杭	境界線の種類	㊺	境界線の種類
㊺	生腐鉄杭	境界線の種類	㊻	境界線の種類
㊻	生腐鉄杭	境界線の種類	㊼	境界線の種類
㊼	生腐鉄杭	境界線の種類	㊽	境界線の種類
㊽	生腐鉄杭	境界線の種類	㊾	境界線の種類
㊾	生腐鉄杭	境界線の種類	㊿	境界線の種類

A3判をA4判に縮小

申請人 株式会社 コマ子  
 代表取締役 [Redacted]  
 縮尺 1/500

製作者 北葛飾郡吉川町 [Redacted]  
 土地家屋調査士 [Redacted]  
 昭和53年4月20日作製

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。  
 (さいたま地方方法務局総合支庁管轄)  
 令和5年9月20日 東京法務局台東出張所

(10枚目)

請求番号：24-2

登記年月日：昭和53年5月4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。  
(さいたま地方方法務局総合支局管理)

令和5年9月20日 東京法律局右取出版所

登記簿

(11 枚目)

請求番号：24-4

70528 3.53.5.4  
地積測量図

86708

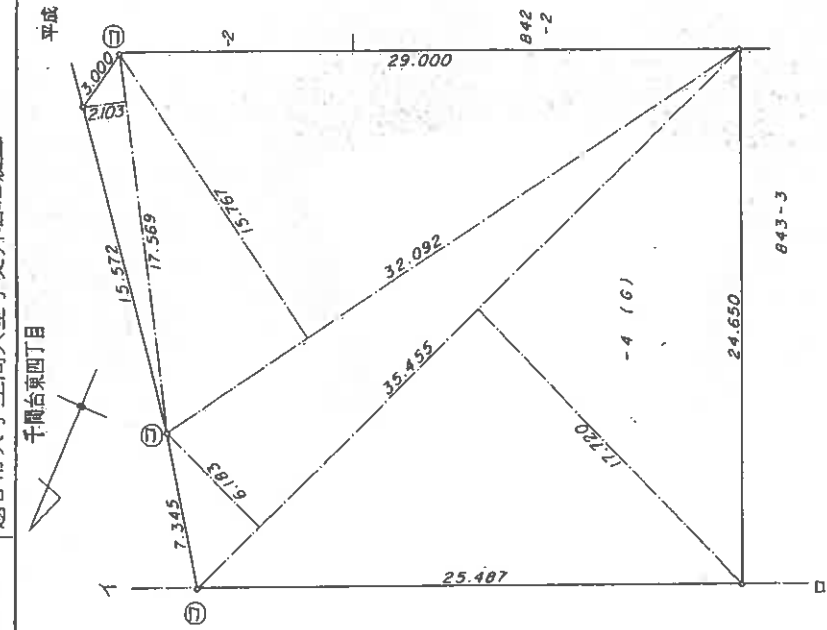
コンクリート杭

土地の所在 越谷市大字土間久里字堤外志川新田

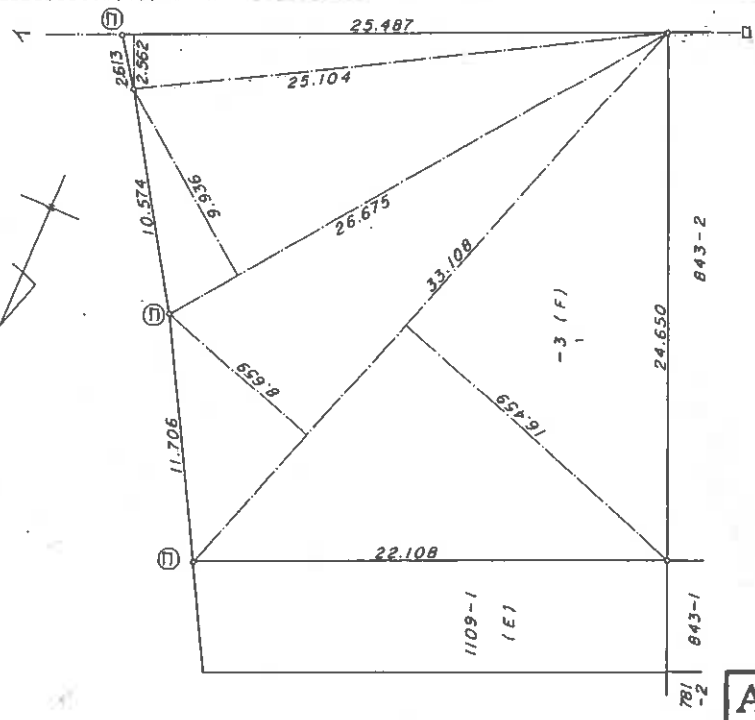
地番 1109-3, -4, -1

平成 11.11.22

千間台東四丁目



(G)  $35.455 \times (6.183 + 17.720) / 2 = 423.7404325$   
 $32.092 \times 15.767 / 2 = 252.997282$   
 $17.569 \times 2.103 / 2 = 18.4736035$   
 $695.2115180 M2$



(F)  $33.108 \times (16.459 + 8.659) / 2 = 415.603372$   
 $26.675 \times 9.936 / 2 = 132.521400$   
 $25.487 \times 2.562 / 2 = 32.648847$   
 $580.973619 M2$

(E)  $1372.168974 - (F + G) = 95.9838370 M2$

A3判をA4判に縮小

(日調連9)

製作者 北越建設株式会社 土地家屋調査士	申請人 株式会社 コマチ 代表取締役 [Redacted]	縮尺 1/250
(昭和53年4月19日作製) (日本工部省建築士会専用紙)		

(改形図)

0300051 各階平面図

登記番号	大字袋山843番2の26
建物の所在	越谷市大字袋山字袋通843番地2 越谷市大字土間久里宇城分古州新田1109番地3 千間台東四丁目

平成11.11.22  
町名変更

建物番号 B306

3 階部分



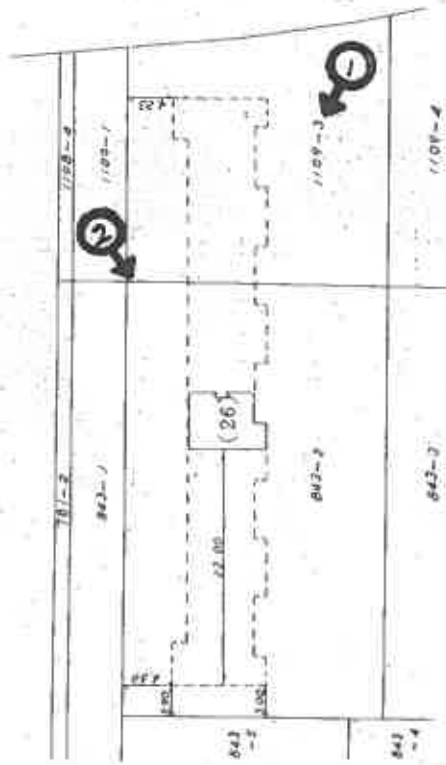
求積表

5.30 X 4.65	=	25.7050
4.95 X 1.26	=	6.2370
2.55 X 1.25	=	3.1875
		35.1295

床面積 35.1295 m<sup>2</sup>

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置)



建物の存する部分 3 階

総合住宅建設事業協同組合

製作者	東京郡改谷区 士藤興業士 [Redacted]	縮尺	3 / 250
申請人	代表取締役 [Redacted] 東京郡改谷区西新田町三丁目 新里Kビル3F 御 大 志 (東京土地建設調査士会所属)	縮尺	1 / 500

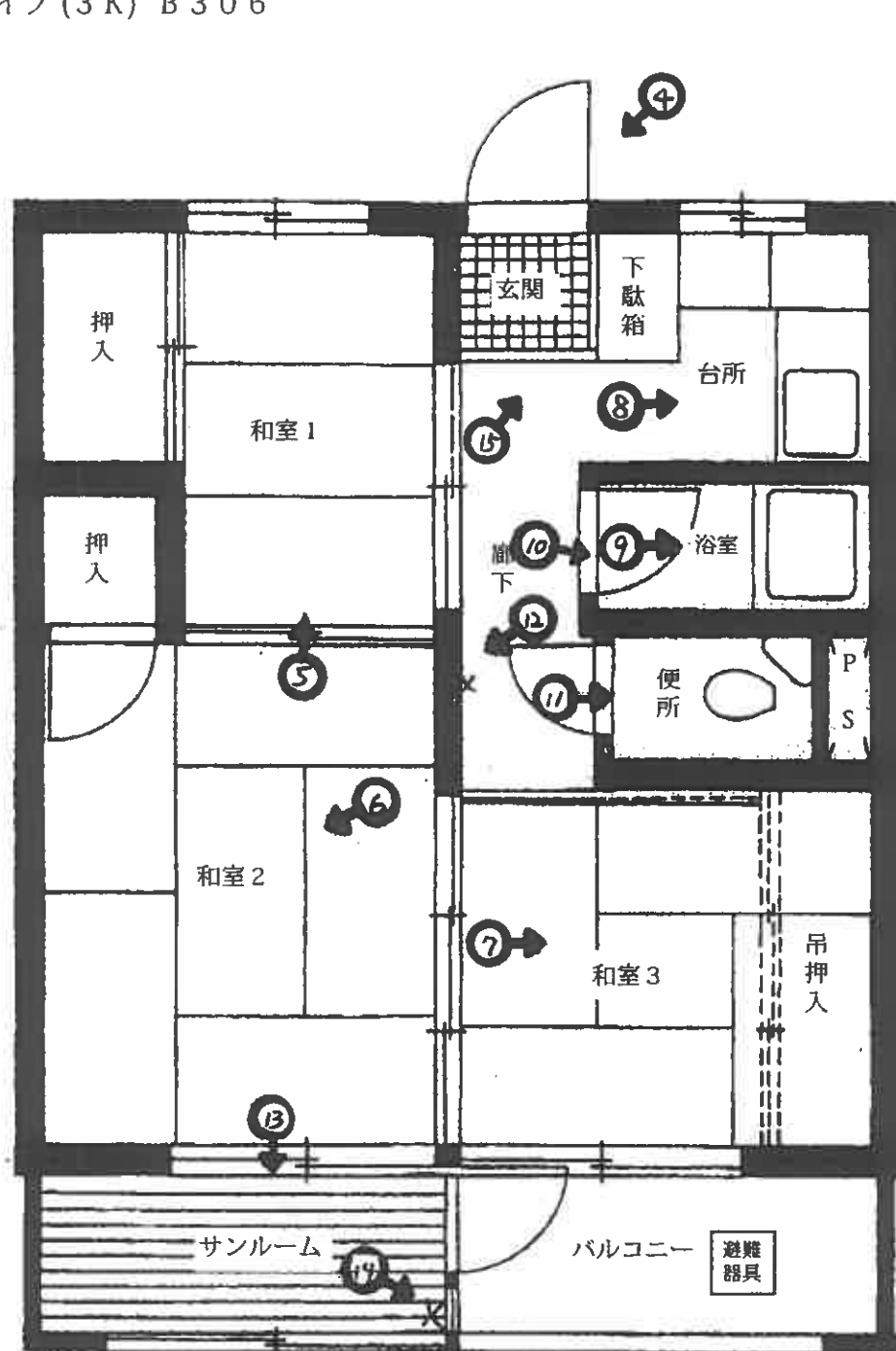
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (さいたま地方支務局総合支庁管理)  
 令和5年9月20日 東京支務局台東出張所



# 建物見取図

令和5年(又)第44号

ハイツせんげん台B棟  
Bタイプ(3K) B306



〈注〉この情報は、分譲時のカタログからの転載(一部修整あり)です。  
従って、現況とは異なることがあります。

(13 枚目)



①



②



③

(14 枚目)



④



⑤



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



⑨

(16 枚目)



10



11



12

70スの亀裂

(17 枚目)



13



14

ガラスのひび割れ



15

(18 枚目)

令和 5年(ヌ) 第 44 号  
令和 5年 12月 10日 現地調査  
令和 6年 1月 12日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 信 吾

物 件 目 録

- 1 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番2  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
  
- 2 所 在 越谷市大字袋山字堤通  
地 番 843番3  
地 目 宅地  
地 積 999.74平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
  
- 3 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番3  
地 目 宅地  
地 積 580.97平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512
  
- 4 所 在 越谷市千間台東四丁目  
地 番 1109番4  
地 目 宅地  
地 積 695.21平方メートル  
共有者 A 持分289856分の3512



## 物 件 目 録

## 5 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字袋山字堤通843番地2  
越谷市千間台東四丁目1109番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 390.60平方メートル  
2階 390.60平方メートル  
3階 390.60平方メートル  
4階 390.60平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字袋山843番2の26

建物の名称 B306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.12平方メートル

所有者 A

## 第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 200,000円
物件2 (土地)	金 200,000円
物件3 (土地)	金 110,000円
物件4 (土地)	金 140,000円
物件5 (専有部分の建物)	金 280,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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。
- 3 物件1～4の内訳価格は、物件5(専有部分の建物)のための敷地利用権等価格を控除した価格(但し、調整後の価格を積算価格の構成比により按分して減価修正した評価額)であり、物件5(専有部分の建物)の内訳価格は、当該敷地利用権等価格付建物としての価格(但し、調整後の価格を積算価格の構成比により按分して減価修正した評価額)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き、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	所在地等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	同上	
3	所在地 地積	同上	
4	所在地 地積	同上	
5	(一棟の建物の表示) 所 構 床 面 積 (専有部分の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床 面 積 所 有 者	同上	
物件番号	特記事項		
1～4	物件1～4は一体画地で、本件専有部分の建物を含む一棟の建物（ハイツせんげん台B棟）及び目的外建物（ハイツせんげん台A棟）や共用施設と推定される未登記附属建物（概要は、P5特記事項①参照）ほか、敷地内駐車場として利用されている。		

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（物件1～4）

位置・交通	目的物件は、 東武伊勢崎線「せんげん台」駅の南東方約900m（※道路距離以下同じ）、 又は、同線「大袋」駅の北方約870mに位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い中に共同住宅等も見られる住宅地域 接近条件として、大袋北小学校まで約1km、北中学校まで約220m。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし ①建築基準法22条区域 ②越谷市まちの整備に関する条例 ③越谷市景観計画区域（一般地域） ※越谷市景観条例により、一定規模の建築物の建築、開発 行為等を行う場合は、景観法に基づき届出を要する。
画地条件	地積	3,275.66 m <sup>2</sup> （物件1～4の合計地積）
	画地 単位	①物件1：999.74m <sup>2</sup> ②物件2：999.74m <sup>2</sup> ③物件3：580.97m <sup>2</sup> ④物件4：695.21m <sup>2</sup>
	形状 地勢 その他	物件1～4の土地については、法務局備付の地積測量図 （三斜求積図）が取得可能である。また、これも取得可能な 本件共同住宅パンフレットの建築概要に記載された敷地面 積は、3,274.89m <sup>2</sup> （実測面積の表記）となっており、上記地 積（登記面積）とは約0.02%で開差は微小である。但し、確 定測量や地積更正登記等は全共有者らの同意を要すること から困難と思われる。  ほぼ整形（物件1～4の一体画地） ほぼ平坦（同上） やや軟弱（同上）と推定される  越谷市内水ハザードマップによれば、物件1～4を含む近隣 地域では、近年（H3～R5）の台風等による浸水実績の履歴は無 い（本件共同住宅の管理人にも聴取）が、江戸川や利根川、荒 川、中川・綾瀬川・元荒川等の想定浸水区域である。 また、液状化危険度がやや高いエリアとなっている。 （浸水深数値・液状化危険度はHPのハザードマップ等参照）
接面道路の状況	物件1～4は一体で三方路画地 ①東側で概測幅員約10.5m舗装市道（No.20299）に接面 ※「旧日光街道」で建築基準法42条1項1号道路 ※接面が幅約1.8m歩道含む ②北側で同約6m舗装市道（No.20289）に接面 ※建築基準法42条1項1号道路 ③南側で同約5.4～8.3m舗装市道（No.2120）に接面 ※原道幅2.4mの建築基準法42条2項道路 ※道路中心より3m後退要請の可能性があるため、再築時等には事前相談要  物件1～4は、①とほぼ等高、②・③とは0～約0.5m高い。	

土地の利用状況等	物件1～4は一体画地で、本件専有部分の建物を含む一棟の建物（ハイツせんげん台B棟）及び目的外建物（ハイツせんげん台A棟）や共用施設と推定される未登記附属建物（概要は、下記の特記事項参照）ほか、敷地内駐車場として利用されている。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(LPガス集中供給方式) 下水道：あり
特記事項	<p>i 共用施設と推定される未登記附属建物は以下のとおり 管理事務所(ゴミ置場併用)、プロパンガス容器置場、屋内消火栓ポンプ室、受水槽</p> <p>ii 地歴調査(過去の住宅地図)によると、昭和45年当時、本件土地及び北・西側周辺一体の土地には事業所（コマチヘアーク・K越谷工場及び社宅2棟の表記あり、業種は毛髪製品の製造※現行継続の(株)コマチセンターHPより推定)が所在していた模様であり、本件B棟の建物を含む2棟の共同住宅は、当該建物を其々改修したものと推定されるが、汚染リスクは不明。但し、現在まで特に土壤汚染を窺わせるような事実が見当たらないため、土壤汚染を価格形成要因から除外することとする。 また、南側道路対面の越谷市立北中学校は、水質汚濁防止法に基づく特定施設と推定されるが、住環境に影響はみられないものと思料される。 なお、学校騒音については若干の懸念あり(管理人の陳述)。</p> <p>iii 物件1が北側で接する同所在843番1の土地、及び物件3が北側で接する同所在1109番1の土地はどちらも越谷市所有で、公簿・現況とも公衆用道路(前記北側市道の一部)である。また、物件2が南側で接する同所在842番2の土地も越谷市所有で、現況は公衆用道路(前記南側市道の一部で公簿は水路敷)。さらに、物件4が南側で接する同所在1109番2の土地も越谷市所有で、公簿・現況とも公衆用道路(前記南側市道の一部)である。</p>

## 2 建物の概況 (物件5)

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハイツせんげん台B棟
建物の用途	共同住宅 (B棟の総戸数 40戸) ※A・B棟全体で住居80戸、管理人室1戸
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) : 昭和40年7月20日新築※          改修年月日(登記記載) : 昭和53年5月10日変更※          経過年数 : 約45.5年※          経済的残存耐用年数 : 約4.5年※</p> <p>※本件建物閉鎖登記簿の謄本、及び取得可能な共同住宅パンフレットの建築概要より、物件5は建築当初、①主たる建物(社員寮)、及び②附属建物符号1(社員寮)、③同符号2(浴場兼食堂)の3棟の建物で構成され、某会社が自社物件として利用していたが、その後某建築関連協同組合に売却(S53.5.10売買登記)された。そして、当該組合によって、②が分割により①から独立して主たる建物に変更され(家屋番号843番2・種類は共同住宅で現在のB棟、S53.5.10登記)、①も家屋番号・種類が変更された経緯(843番3の共同住宅で現在の目的外建物A棟、S53.5.10登記)が確認出来る。なお、③は取毀(S53.7.17登記)された模様。その後、①②は建物内・外装工事を経て現在の区分所有建物(A・B棟)に改修され、当該組合により区分所有建物として分譲販売されたものと推定される。以上より、本件評価に当たっての経過年数は、上記改修年月を起算日と見做し、経済的残存耐用年数を求めた。</p>
構造	鉄筋コンクリート造 4階建
仕様	<p>屋根 : 陸屋根          外壁 : モルタル吹付・ブロックタイル仕上(推定)、その他          その他 : 特になし          アスベストの存否は不明</p>
設備等	<p>管理事務所〔ゴミ置場併設〕・プロパンガス容器置場(どちらも別棟)、          自転車置場、駐車場、受水槽・屋内消火栓ポンプ室、公園等          ※エレベーター、オートロック設備なし</p>
建物の品等	<p>使用資材 : やや劣る          施工 : やや劣る          建築確認・完了検査の記録無し、建築台帳記載事項証明も取得不可</p>
管理の形態等	<p>管理組合 : 有 : 名称「ハイツせんげん台管理組合」          管理会社 : 日本ハウズイング株式会社          管理形態 : 委託 管理人は日勤</p>
管理の状況	<p>普通          ※但し、外壁に亀裂、基礎コンクリートの剥離、階段・床の接続部分に隙間あり</p>
特記事項	<p>①共用部分としては、未登記附属建物の共用施設(管理人室〔ゴミ置場併設〕、プロパンガス容器置場)ほか、廊下・階段、児童公園等あり。          ②大規模修繕工事予定なし、ペット飼育可(規約細則あり)          ※管理人より聴取</p>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 3 階 (B306) 主要開口部の方位 : 南向き(中間部屋)
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3 K(別添間取図参照) バルコニー・サンルームあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、畳、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等  ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る 老朽化が進んだ共同住宅で設備も陳腐化している。 室内は、家財・生活用品等で雑然としている。 ※目視可能な不具合や損傷等の概要は執行官の現況調査報告書記載参照。 但し、水回りの不具合や結露の影響等については不明
管 理 費 等	管 理 費 : 7,900円(月額) 修繕積立金 : 9,090円(月額) 滞 納 額 : あり(令和5年11月30日現在) ※滞納額、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	執行官による現況調査報告書記載のとおり  本件建物(専有部分)は、現況調査時において賃貸借に供されているが、契約時点・占有時期等から判断して買受人に対抗出来る借家権(長期賃借権)と認められる。よって、目的建物の売却によってもその効力は失わず、買受人の引受となる。
特 記 事 項	現地調査時において、敷地内の駐車場に空き無し(管理人より聴取)

## 第5 評価額算出の過程

本件は「分離型の区分所有建物及びその敷地」であるため、評価に当たっては積算価格、及び収益価格を各々求め、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格(物件5：専有部分の建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高止まりが続く建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
5	200,000	35.12	0.05	350,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数45.5年、経済的残存耐用年数4.5年、観察減価率40%(経年に伴う老朽化・陳腐化、維持管理の状態や不具合・損傷等の程度ほか、当該中古マンションの市場性も考慮)として以下の通り査定した。

$$4.5 / (45.5 + 4.5) \times (1 - 0.4)$$



② 敷地持分価格(物件1～4の個別・一体画地評価)

下記のとおり、目的土地の標準画地価格を査定してこれに個別格差補正を行い、さらにそれぞれの共有持分割合を乗じて個別の敷地持分価格を求め、これを合計して一体画地を査定した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	個別の敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	117,000	0.77	999.74	1.0	3512 / 289856	1,090,000
2	117,000	0.77	999.74	1.0	3512 / 289856	1,090,000
3	117,000	0.77	580.97	1.0	3512 / 289856	630,000
4	117,000	0.77	695.21	1.0	3512 / 289856	760,000
物件1～4の合計			3,275.66			3,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 越谷 -12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 114,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/106 & \times & 100/94 & = & 117,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 画地条件(方位)を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境(規模・水害リスク・学校近接の影響も比較)、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 物件1～4を一体画地として、接面関係・画地条件等を考慮した。  
計-23 : 内訳 (三方路+3、規模-25、セットバック可能性-1)

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、必要なしと判定した。

オ 共有持分 : 登記上の共有持分割合による。

## 2 積算価格（敷地利用権付建物の価格）

基礎となる価格に、物件1～4の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件5の建物については当該敷地利用権等価格を加算して、下記の通り積算価格を求めた。

### ① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	1,090,000	0.30	場所的利益	330,000
2	1,090,000	0.30	場所的利益	330,000
3	630,000	0.30	場所的利益	190,000
4	760,000	0.30	場所的利益	230,000
物件1～4の合計				1,080,000

### ② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	1,090,000	-330,000	1.00	0.98	740,000	19.3%
2	1,090,000	-330,000	1.00	0.98	740,000	19.3%
3	630,000	-190,000	1.00	0.98	430,000	11.2%
4	760,000	-230,000	1.00	0.98	520,000	13.6%
5	350,000	+1,080,000	1.00	0.98	1,400,000	36.6%
積算価格(合計)					3,830,000	=100%

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層別(3F)・位置別効用比(中間部屋)・間取等を総合的に考慮した。

## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は現況賃貸借に供されている建物であるが、賃貸時点の期首が約18年前（H18.8.11）であるため現行賃料水準との間で若干乖離が認められる。よって、本件評価では新規賃貸借を想定することにより評価時点での収益価格を以下の通り求める。

収益還元法の適用に当たっては、目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算する、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、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	
429,698円 (24.5%)	258,454円	13.2%	1,899,245円	0.698599	1,326,811円 (75.5%)	1,760,000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

$$1 \div (1 + 12.7\%)^3 = 0.698599$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定されたが、両試算価格には開差が生じたので調整を行う。

本件対象の区分所有建物は、床面積や間取り等から判断すると単身者を主とした一次取得者向けの共同住宅で、需要は概ね自己利用目的と認められるが、駅・商業施設への接近性や周辺環境条件等から、築年数の経過はあるものの収益物件としての需要(但し、賃貸借希望者は限定される)が幾分期待出来るものと思われる。

よって、本件評価では周辺の売買事例や売り希望価格等も参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格も勘案して、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。

	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	3,830,000	1.00	3,830,000
② 収益価格	—		1,760,000
③調整後の価格(円)	3,650,000		

イ 占有減価修正： なし(収益還元法併用のため)

#### 2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (100%) イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	3,650,000	19.3%	700,000
2		19.3%	700,000
3		11.2%	410,000
4		13.6%	500,000
5		36.6%	1,340,000

### 3 評価額の判定

按分後の価格に、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。

物件 番号	按分後の 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×エーオ
1	700,000	1.00	0.80	0.35		200,000
2	700,000	1.00	0.80	0.35		200,000
3	410,000	1.00	0.80	0.35		110,000
4	500,000	1.00	0.80	0.35		140,000
5	1,340,000	1.00	0.80	0.35	96,000	280,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						930,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 長期貨借権が認められるため、引受債務相当額(敷金)を考慮した。

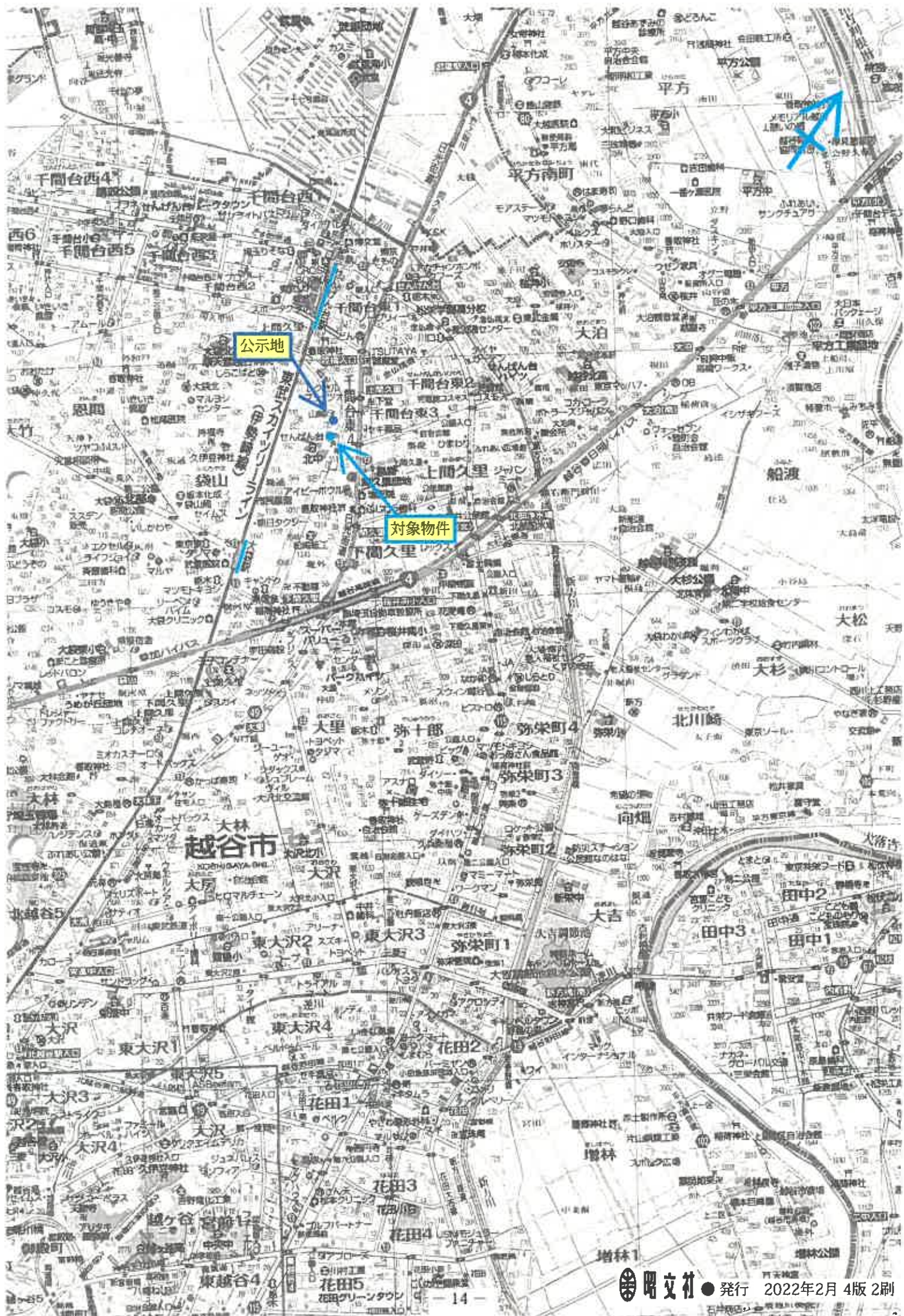
## 第6 参考価格資料

地 価 公 示 越谷 -12  
所 在 : 越谷市大字袋山字堤通782番28  
価 格 : 114,000円/㎡  
位 置 : 東武伊勢崎線「せんげん台」駅約800m  
価 格 時 点 : 令和 5年 1月 1日  
地 積 : 100㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南4m市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 小規模住宅を中心に共同住宅等も存する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 配置図
- 6 間取図(建物見取図)
- 7 仮名一覧表

以 上



公示地

対象物件





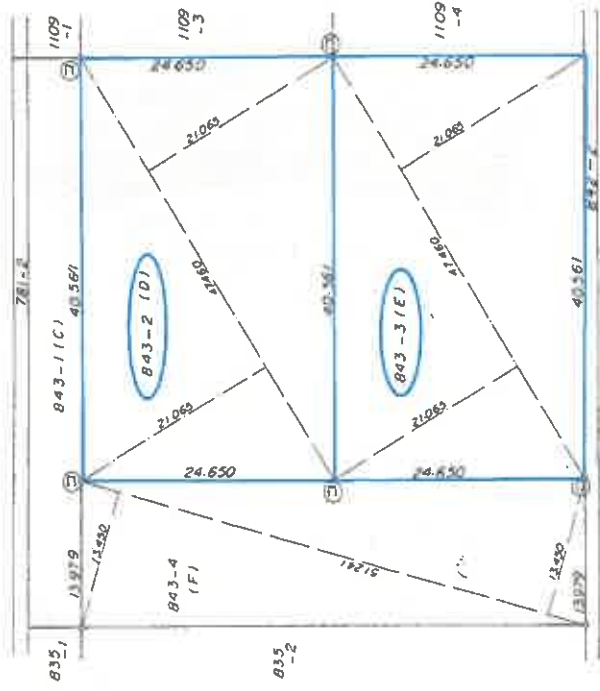
登記年月日 昭和53年5月14日

853.5.4

地積測量図

0122098

奇 843  
 地 843-2-3-4  
 土地の所在 越谷市大字袋山字堤通



公道

(C),  $297220 - (D+E+F) = 286518750 \text{ M}^2$

(D), (E),  $47460(21065 + 21065) / 2 = 999744900 \text{ M}^2$

(F),  $51241(113450 + 13450) / 2 = 689191450 \text{ M}^2$

物件1、2

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

凡	標記	標記の種別	記号	項	項の種別	配分	項の種別の種別
①	石	コンクリート	①	①	コンクリート		
②	金	金属	②	②	金属		
③	鉄	鉄	③	③	鉄		
④	鋼	鋼	④	④	鋼		

製作者 [Redacted] 地 (昭和53年4月20日作製)  
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

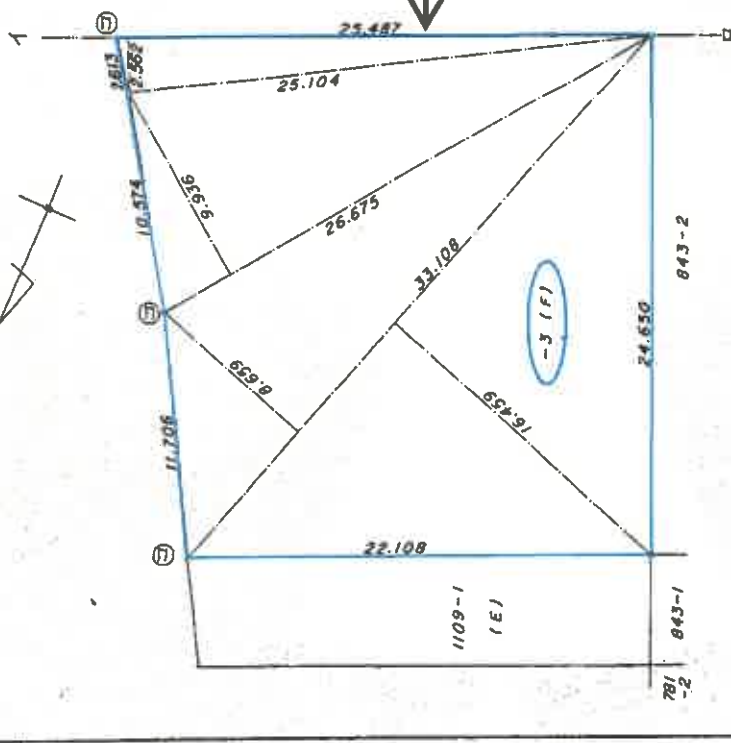
申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

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。  
 (さいたま地方方法務局越谷支局管轄)  
 令和5年9月20日 東京法律局台資出張所

登記年月日：昭和53年5月4日

86708

コンクリート杭



物件3

$$\begin{aligned} (F) \quad & 33.108 \times (16.459 + 6.659) \times 1/2 = 415.803372 \\ & 26.675 \times 9.936 \times 1/2 = 132.521400 \\ & 25.487 \times 2.562 \times 1/2 = 32.648647 \\ & \hline & 580.973619 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

(E)  $1372.168974 - (F + G) = 95.983370 \text{ M}^2$

(目録表9)

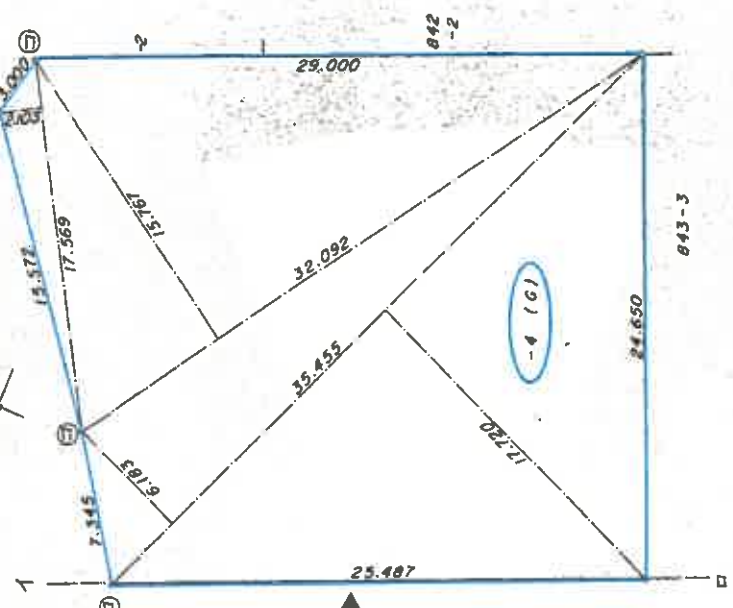
地積測量図

地番 1109-3, -4, -1

土地の所在 越谷市大字土間久里字地外志山新田

千間台東四丁目

平成 11. 11. 22



物件4

$$\begin{aligned} (G) \quad & 35.455 \times (6.193 + 17.720) \times 1/2 = 423.7404325 \\ & 32.092 \times 15.767 \times 1/2 = 252.997282 \\ & 17.569 \times 2.103 \times 1/2 = 18.4738035 \\ & \hline & 695.2115180 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

接統

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。  
(さいたま地方事務局長蔵公室保管)

令和5年9月20日 東京法律局 台東出張所

登記官

作製者

(昭和53年4月19日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和53年10月20日

0300051

各階平面図

建築書号  
大字袋山843番2の  
20

建物の所在  
越谷市大字袋山字袋山843番地2  
越谷市大字土間大字土間新田1109番地3

千賀台第四丁目

平成11.11.22  
町名変更

物件5

建物番号 B306

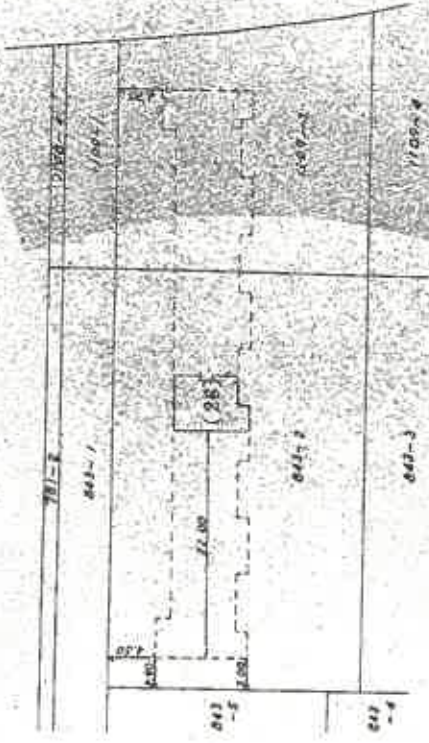
3 階部分



求積表

5.10 X 4.05 =	20.7050
4.25 X 1.20 =	5.1000
2.55 X 1.25 =	3.1875
	29.0925

床面積 35.00 m<sup>2</sup> / 2



建物の存する部分 3 階

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

作製者

縮尺 1/250

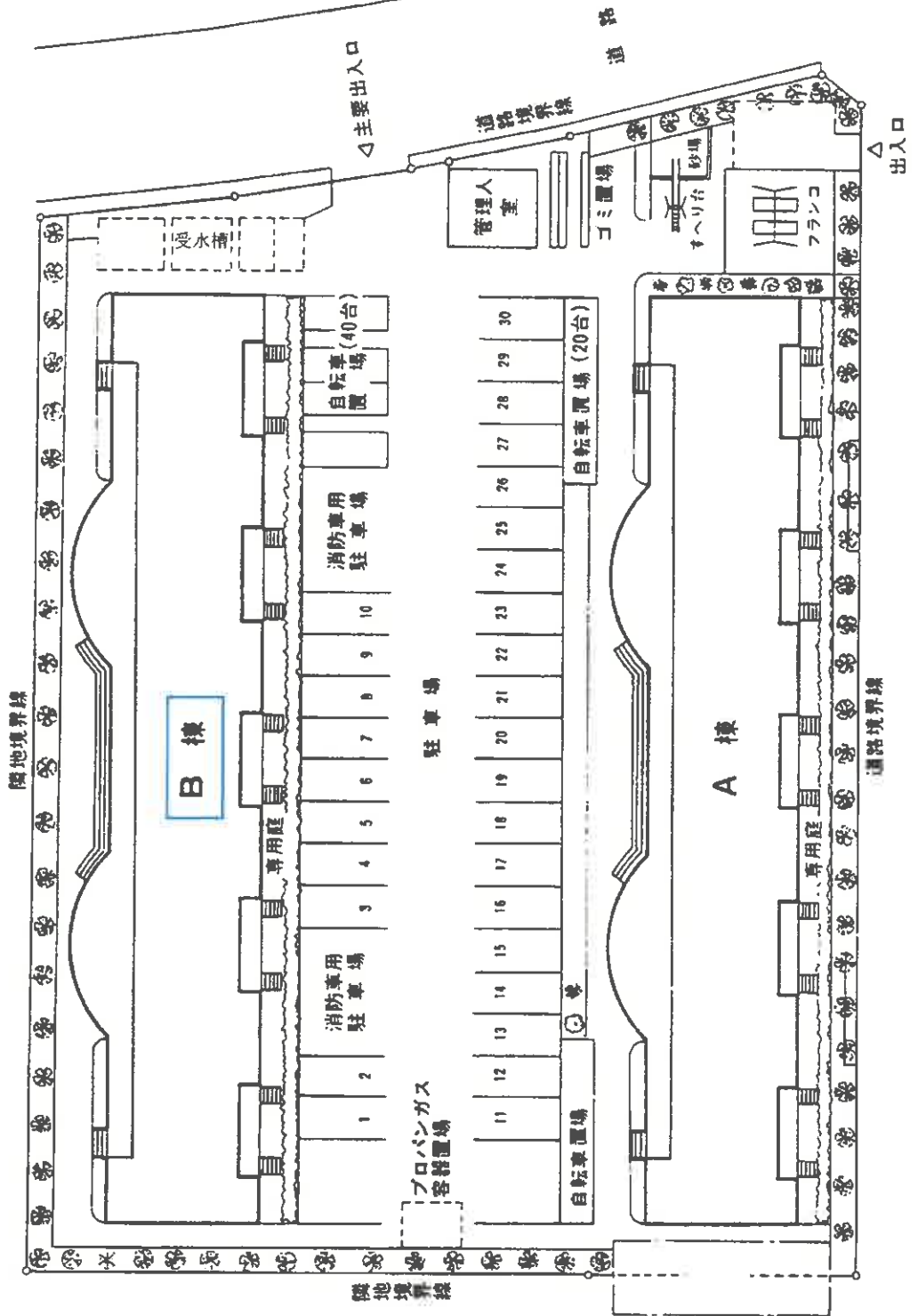
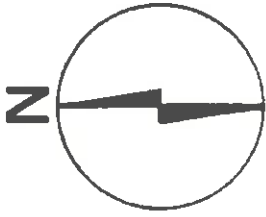
申請人

1/500

(東京士地家屋調査士会員証)

これは図面に記載されている内容を複写した図面である。  
(ごいたま希方法務局越谷支店管理)  
令和5年9月20日 東京法務局 登記課

# 配置図

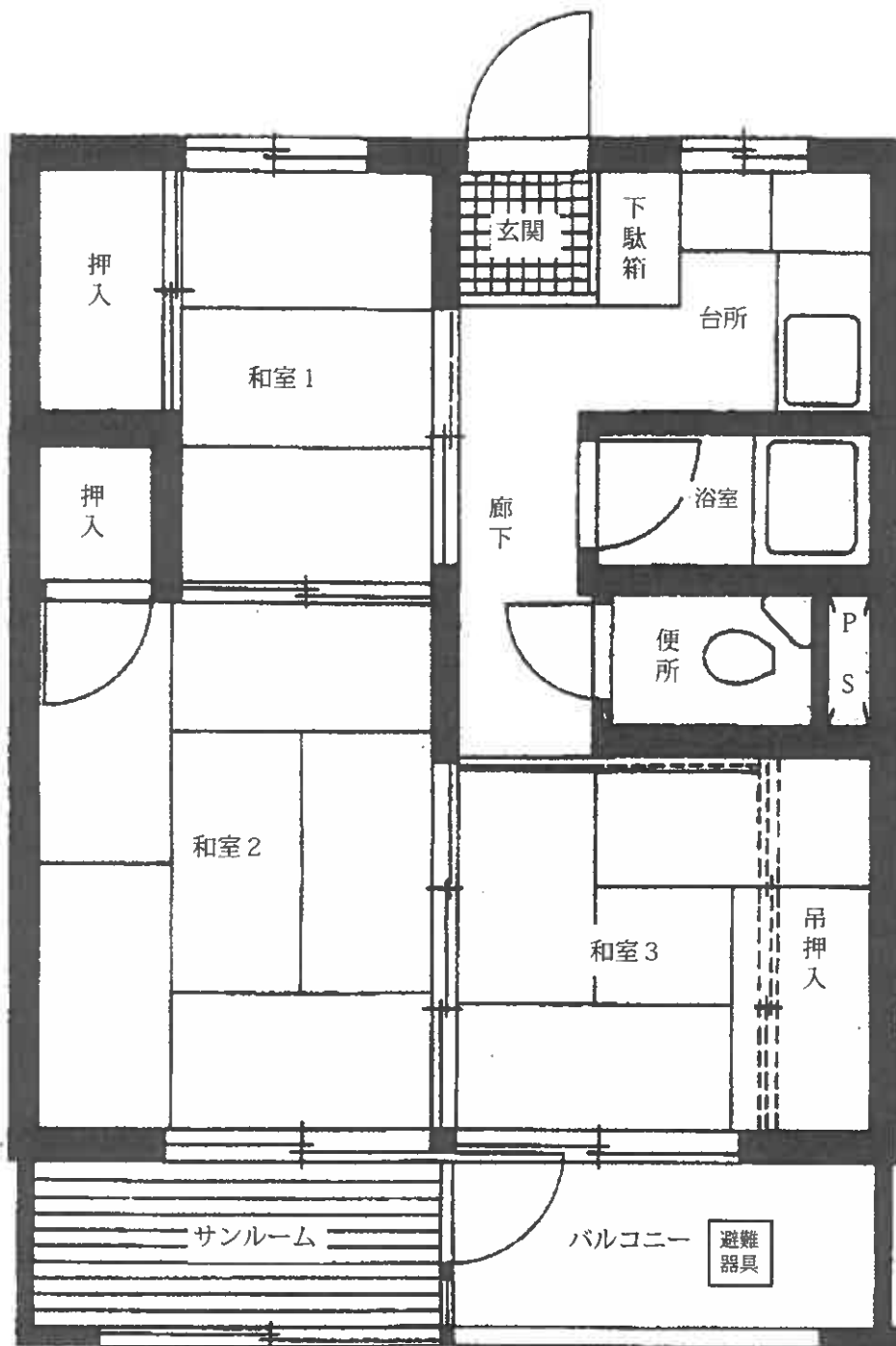


〈注〉この情報は、分譲時のカタログからの転載です。従って、現況と異なることがあります。

# 建物見取図

令和5年(又)第44号

ハイツせんげん台B棟  
Bタイプ(3K) B306



〈注〉この情報は、分譲時のカタログからの転載(一部修整あり)です。  
従って、現況とは異なることがあります。