

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 7 年 4 月 22 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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 7 年 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 21 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 11 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 7 年 6 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 6 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 7 年 4 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,450,000 5,960,000		1,490,000	73,282	14,484



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番地 2 (換地
同所予定地番 2 街区 2 画地)

建物の名称 八潮シャンビュア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字鶴ヶ曽根 1 4 3 1 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 4 . 7 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 2 6 . 0 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 0 . 4 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



11

物 件 目 録

敷地権の割合 9 万 6 4 0 0 分の 3 5 0 8

(仮換地指定地)

土地の符号 1 ないし 2 につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整
理事業地区内

街区番号 2 街区

画地番号 2 画地

地 積 9 6 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1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

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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番地 2 (換地
同所予定地番 2 街区 2 画地)

建物の名称 八潮シャンプュア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字鶴ヶ曽根 1 4 3 1 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 4 . 7 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 2 6 . 0 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 0 . 4 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 9万6400分の3508

(仮換地指定地)

土地の符号1ないし2につき

所 在 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整
理事業地区内

街区番号 2街区

画地番号 2画地

地 積 964平方メートル



令和 6年(ケ)第 84 号
令和 6年10月10日受理
令和 6年12月 6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 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番地 2 (換地
同所予定地番 2 街区 2 画地)

建物の名称 八潮シャンピュア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字鶴ヶ曽根 1 4 3 1 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 4 . 7 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 2 6 . 0 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 0 . 4 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 9 万 6 4 0 0 分の 3 5 0 8



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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 13,020円 駐車場使用料 8,000円 円 円	令和 6年11月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R元年10月分～R6年11月分 計1,420,140円 ☒ 他に遅延損害金等計538,852円あり
管理会社等	(株)大京アステージ東東京支店 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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 ☒ 仮換地証明書(仮換地図)のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 9万6400分の3508 ☒ 草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業の対象地 仮換地: 2街区2画地	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 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 本件物件には私がひとりで住んでいます。 2 物件には雨漏りや配水管の水漏れ等の大きな傷みはありませんが、居住年数に応じた汚れや傷みがあります。
■管理会社担当者	1 本件物件のあるマンションは、規約に沿ってペットの飼育ができます。 2 現在、敷地内駐車場は空きはありません。 3 債務者に対し、令和6年11月29日現在、滞納管理費等に対する令和5年11月30日から令和6年11月29日まで遅延損害金186,852円、弁護士費用352,000円が発生しています。

(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3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。
なお、添付した公図は、本件物件に関する部分のみ(抜粋)である。
- 3 (1)敷地権の目的である土地の符号1及び2の各土地物は、草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地
区画整理事業の対象地で仮換地指定がなされており、2街区2画地として本件専有部分を含む一
棟の建物の敷地として使用収益されている。
- (2)前記仮換地指定日及び使用収益開始日は昭和62年12月15日で、本報告書作成時点での前記
区画整理事業の完了予定は令和14年3月31日(清算期間5年を含む)、清算金は1068ポイ
ントの交付予定(ポイント値は未定)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。
なお、管理費等の滞納額に対し、年利14.6%の遅延損害金が付される。
- 5 (1)本件物件に接面する1434番2、1435番2及び1436番2の各土地は、いずれも埼玉県
所有の田(現況：公衆用道路)である。
- (2)本件物件に接面する1437番1及び1434番3の各土地は、いずれも八潮市所有の宅地(現
況：公衆用道路)である。
- (3)本件物件に接面する1435番1及び1436番1の各土地は、いずれも八潮市所有の田(現況
：公衆用道路)である。

(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
6 年10月15日（火） 12：05－12：20	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
6 年10月17日（木） 14：30－14：40	さいたま地方法務局草 加出張所	周辺土地登記事項要約書取得
6 年10月17日（木） 15：30－15：55	八潮市役所区画整理課	仮換地証明書等取得
6 年10月31日（木） 10：30－10：35	当庁	電話で所有者から事情聴取
6 年11月 1 日（金） ： ：	当庁	管理会社に対しファクスで管理費等に関する照会書送 信
6 年11月25日（月） 18：25－18：50	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者立ち会い、同人から事情聴取 評価人同行
6 年11月29日（金） 11：35－11：40	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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

縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写



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

地番区域見出
大字鶴ヶ曾根

請求部	所在	八潮市大字鶴ヶ曾根字宮田			地番	1431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		
作成年月日				備考年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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。

(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)

令和6年8月1日

東京法務局

地図整理番号：M76131

登記官

(1/2)

(7枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和63年12月7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。
(さいたま地方裁判所草加出張所管轄)
令和6年8月1日 東京法務局

登記官

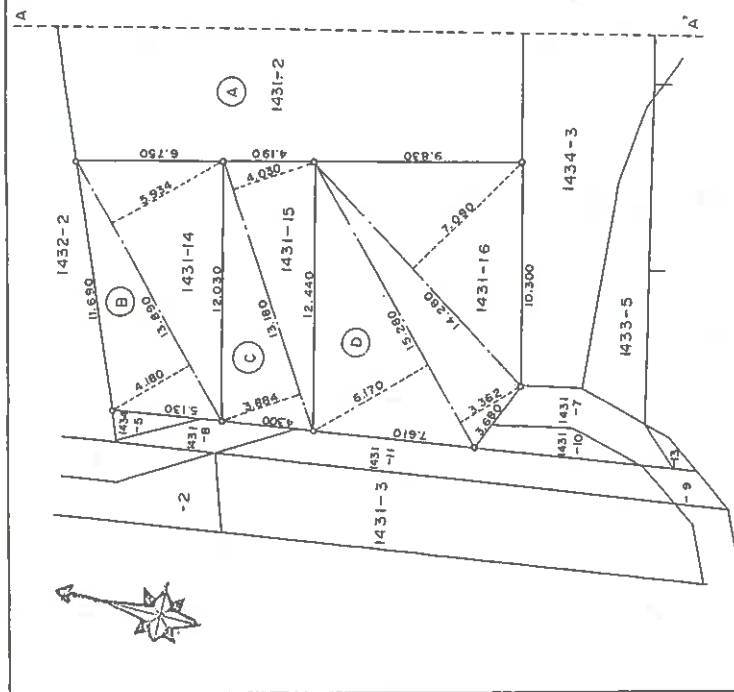
(8枚目)

3271020

88,12.7

地積測量図

土地の所在
埼玉県八潮市大字鶴ヶ曾根字宮田



地番	延面積	面積
B	13.890	4.180
1431-14	13.830	5.934
C	13.180	3.884
1431-15	13.180	4.030
D	15.280	6.170
1431-16	15.280	3.362
	14.280	7.090
		246.894160
		123.4470

求積算式

① $1431-2 \quad 1271.86 - 70.2417 - 52.1532 - 123.4470 = 1026.0181$

作製者

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M76132

登記年月日：昭和56年10月30日

3271025

556.1030

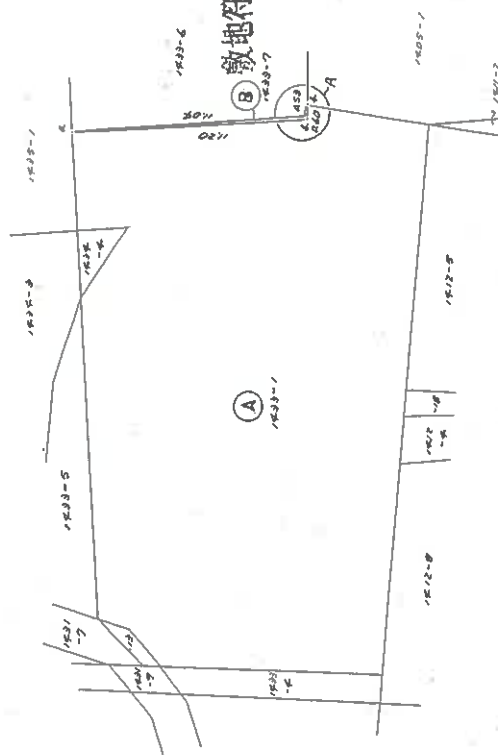
地積測量図

地番	1533-1 1533-7
土地の所在	八王子市大宮競ヶ場環幸宮田

4 換
算
コ
ピ
ー



A 部分計測 S = 1/50



求積

A $314.56 - 0.8960 = 313.6640 \text{ m}^2$

B $11.20 \times 0.08 = 0.8960$
 $4.00 \times 0.16 = 0.6400$
計 $= 0.8960 \text{ m}^2$

作製者

土地家屋調査士

56年10月15日作製

申請人



縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

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。

(さいたま地方裁判所早加出張所管轄)

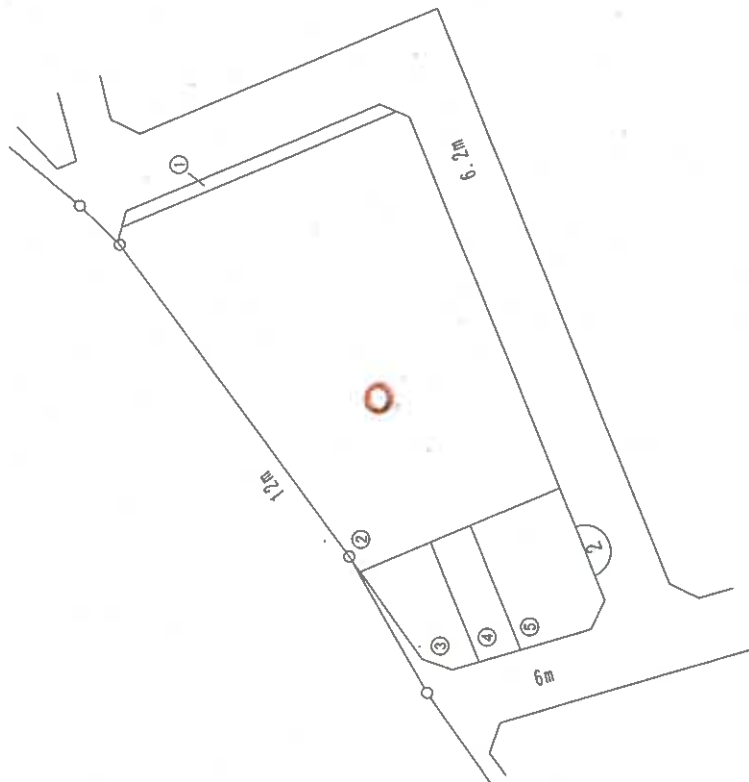
令和6年8月1日

東京地務局

登記簿

(9枚目)

地図整理番号：M76133





鶴二証第 135 号

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
底 地 証 明 書
記

1. 仮換地の表示

仮 換 地		
街区番号	画地番号	地積 (㎡)
2	2	964
以	下	余
		白

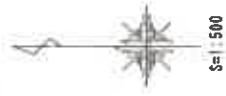
2. 底地の表示

従 前 の 土 地		
大 字	字	地 番
鶴ヶ曽根	宮田	1431-2
鶴ヶ曽根	宮田	1431-14
鶴ヶ曽根	宮田	1431-15
鶴ヶ曽根	宮田	1431-16
以	下	余
		白

上記のとおりであることを証明する。

令和6年10月17日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
施行者 八 潮 市
代表者 八潮市長 



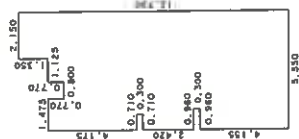
登記年月日：平成4年6月15日

5261948

圖面平階各

各階平面圖

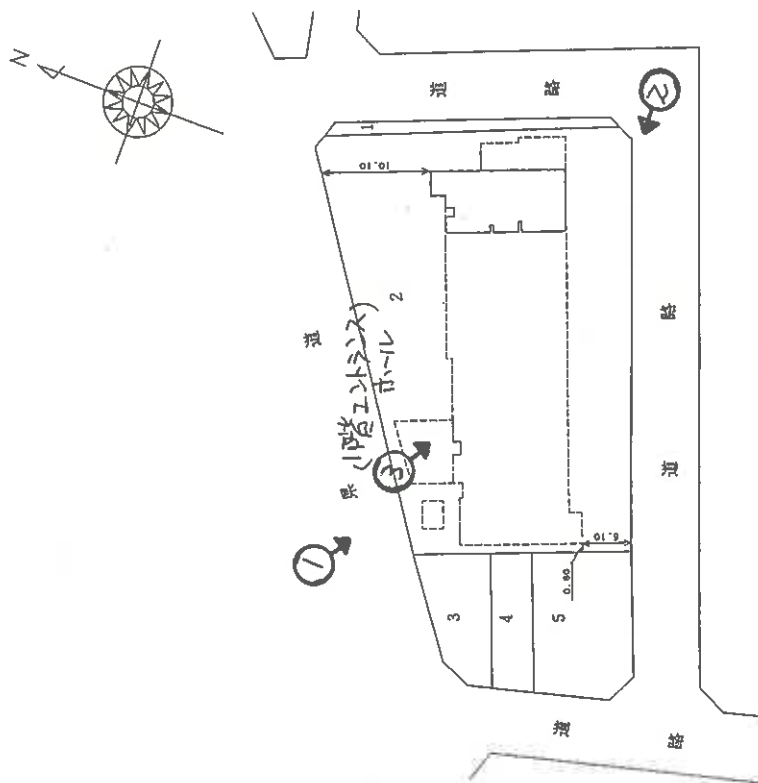
家屋番号	鷺ヶ曾根1431番2 の201
建物の所在	八潮市大字鷺ヶ曾根 (換地 同所)



校 館 求

	=	3.988800
x 0.960	=	
x 0.710	=	2.718200
x 0.710	=	1.964350
x 0.250	=	1.723750
x 0.515	=	5.845250
x 0.800	=	8.464000
x 1.125	=	12.768750
x 2.150	=	27.305000

合計	64.778000
床面積	64.77 m ²



建物の存する部分2階

作製者 土田賢士 (正位 4 年 5 月 27 日作製)

申請人	代表取締役	縮尺	1/500
-----	-------	----	-------

王士禛先生全集

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。

(といたま地方法務局章加出張所管轄)

田一風公年6和今

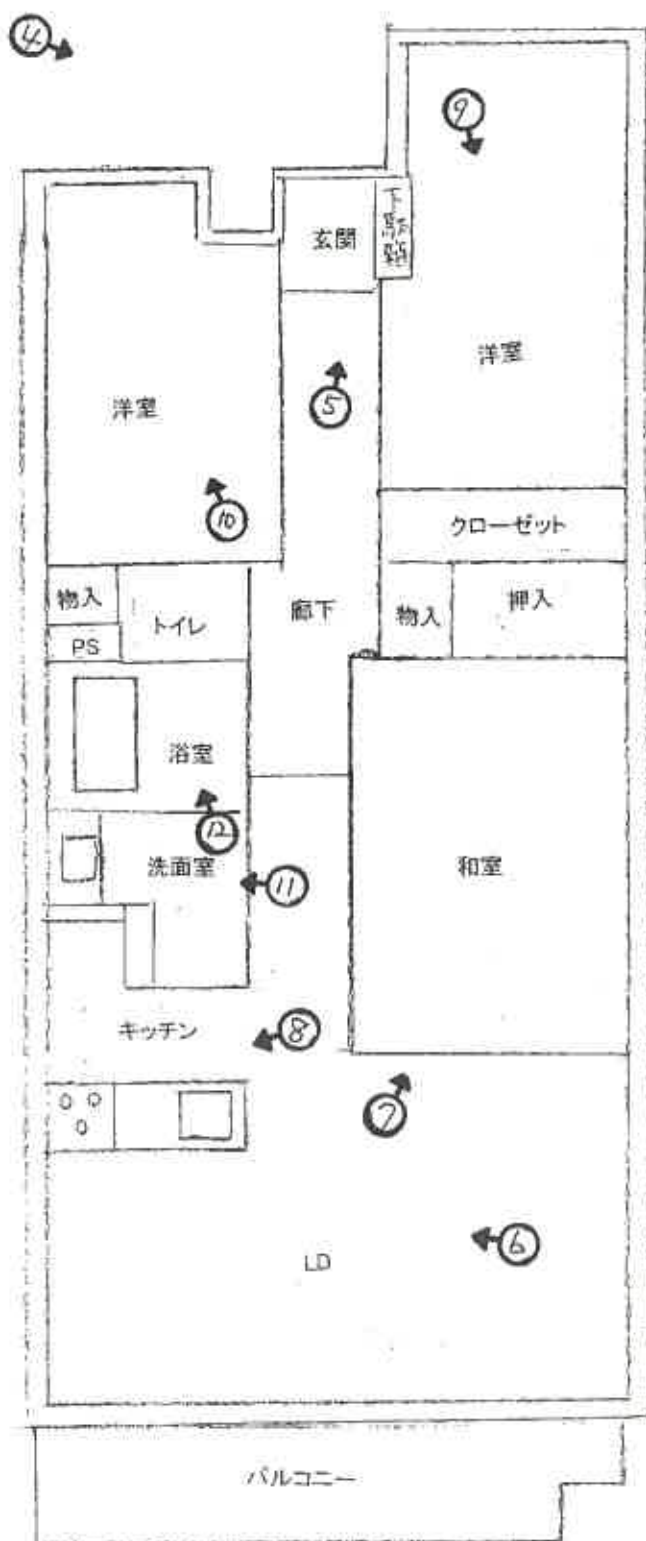
東京出版局

陶器 (四)

(14枚目)

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



本件専有部分を含む一棟の建物

道路

①



②



③

1階エントランスホールの状況



④



⑤

専有部分内
部の状況
(以下同)



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和6年(ケ)第 8 4 号
令和6年11月25日 外現地調査
令和6年12月23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 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番地 2 （換地
同所予定地番 2 街区 2 画地）

建物の名称 八潮シャンピュア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字鶴ヶ曽根 1 4 3 1 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 4 . 7 7 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 0 2 6 . 0 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田 1 4 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 0 . 4 9 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 9万6400分の3508



222

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,450,000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 等 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 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	※1 別添付属資料仮換地 証明書記載のとおり ※2 仮換地地積 964㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1	土地区画整理事業施行中の地区に所在するが、符号1・2の土地は仮換地の指定を受けており使用収益も開始していることから、仮換地を前提として評価を行う。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の北方約2.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「生涯学習館」バス停の南方約300mに位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いにマンション、低層店舗、事業所、一般住宅等が混在する地域。 接近条件としては、八條小学校まで約1.1km、八潮中学校まで約500m。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ◇八潮市みんなでつくる美しいまちづくり 条例 ◇土地区画整理事業施行区域内(草加都市 計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事 業)にあり、土地区画整理法第76条の規制 を受ける。 ◇八潮市景観計画 ◇第二種高度地区(高さの最高限度25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	約964㎡(仮換地地積) 略台形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西約12.2～12.7m舗装道路(建築基準法上の道路(下記特記事項参照)) 南東約6.2m舗装区画街路(建築基準法上の道路) また、他人地(2街区1画地)を介して幅員約6.2mの舗装区画街路に面する 路面に対して約0～1m程度高く接面	
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(下記特記事項参照) ガ 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)八潮市下水道課ホームページによると目的物件の近隣において、過去に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。なお、八潮市洪水地震ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は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。

(b)八潮市区画整理課での聴取によると、目的土地は昭和63年12月15日に仮換地指定され、同日に使用収益が開始されている。清算金の額については未定であるが、現時点では交付1068ポイントとなる見込みとのことである。事業完了予定日は令和14年3月31日(清算期間含む)である。詳細については同課にて確認されたい。

【仮換地指定の概要(別添付属資料仮換地証明書参照)】

土地の符号	従前の土地		仮換地
	所在地番	地積	街区番号・画地番号・地積
1	大字鶴ヶ曽根字宮田1431番2	1,026.01㎡	2街区・2画地・964㎡
2	大字鶴ヶ曽根字宮田1433番7	0.49㎡	

また、同課によると、隣接の2街区1画地は付保留地(約33.19㎡)で、現在、目的マンションの植栽部分として利用されている。第三者による利用は困難な土地であるため、当時の目的土地所有者に買い上げを要請していたが、現状は第三者所有地(法人)となっているとのことである。経緯の詳細は不明である。

当該仮換地は当該付保留地部分を介して北東側区画街路に接面しているが、現状、当該街路部分を出入口として利用しているほか、八潮市水道部での聴取によると、水道の引込みは同北東側市道から取り出しを行っているとのことであつた。

なお、従前地は当該北東側区画街路(当初の市道部分)にも接面する三方路画地となっており、目的建物建築時の建築計画概要書によると、敷地面積997㎡、三方路画地として建築確認がおりており、平成3年8月26日付第160号にて完了検査も受けている。

同課によると、付保留地部分の所有者が異なることから、将来的に同部分を取得する必要がある可能性があるほか、もしくは水道取出し管を付替えしなくなるとの可能性があるとのことであつた。また、建築確認を同部分を含めて取得していることから、容積率を超過するなど法令違反の可能性はあるが、詳細については、各担当課にて確認されたい。

(c)北西側道路は県道平方東京線であるが、現況幅員は前記の通り約12.2～12.7mとなっている。八潮市区画整理課によると同県道部分は区画整理事業の中で12mに整備される予定のもので、同開発建築課によると、現在は区画街路と県道が併存している形となっているとのことであつた。なお、建築上の幅員としては全幅を前提とするとのことである。詳細については各担当課にて確認されたい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	八潮シャンピュア
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30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) : 平成3年8月23日新築 経過年数 : 約33.5年 経済的残存耐用年数 : 約16.5年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : コンクリート屋根 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、管理事務室、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 : 八潮シャンピュア管理組合 管理会社 : 株式会社大京アステージ東東京支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)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。なお、前記の通り、建築確認時の敷地面積(997㎡)が仮換地地積(964㎡)と異なることから容積率超過の可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 2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(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 : フローリング、カーペット敷き、畳敷き、その他 設 備 : 電気、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
管 理 費 等	管 理 費 : 13,000円 (月額) 修繕積立金 : 13,020円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年11月29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)所有者によると、雨漏り、建具の不具合、水漏れなどは無いとのことであったが、たばこによる壁の汚れ、匂いが認められた。また、結露によるリビングの床の傷みが見られた。そのほか一部壁の穴、ドアの不具合など経年相当の汚れ、損傷等が認められた。 (b)前面県道の交通量は多いが、所有者によると、騒音はほぼ気にならないとのことであった。実際の影響の程度は不明。

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
320,000	64.77	0.30	6,220,000

※ 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33.5年、経済的残存耐用年数16.5年、観察減価率(建物の現況、管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $16.5 / (33.5 + 16.5) \times (1 - 0.1)$

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
135,000	1.02	964	1.0	3508/96400	4,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・八潮-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.8/100 \times 100/101.5 \times 100/89 = 135,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：街路条件、環境等を総合的に考量。

イ 個別格差：形状、接面状況のほか水道付替えの可能性等を考量。なお、清算金の額は詳細不明につき増価要因として考慮しない。

ウ 地 積：仮換地地積を採用。

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
6,220,000	4,830,000	1.0	1.03	11,380,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階部分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 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,095,091円 (19.6%)	509,968円	8.7%	5,685,850円	0.7894	4,488,410円 (80.4%)	5,580,000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

$$1 \div (1 + 8.2\%)^3 = 0.7894$$

- 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	11,380,000	1.00	11,380,000
② 収 益 価 格	—		5,580,000
③調整後の価格(円)	11,300,000		

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
11,300,000	0.97	0.80	0.85		7,450,000

イ 市場性修正：付保留地部分取得の可能性等を勘案した。

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・八潮－6）

所在：八潮市大字鶴ヶ曽根字宮田1389番25（鶴ヶ曽根・二丁目5街区5）

価格：120,000円/㎡

位置：つくばエクスプレス線「八潮」駅約2.3km

価格時点：令和6年7月1日

地積：117㎡

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接面街路：北西6m区画街路

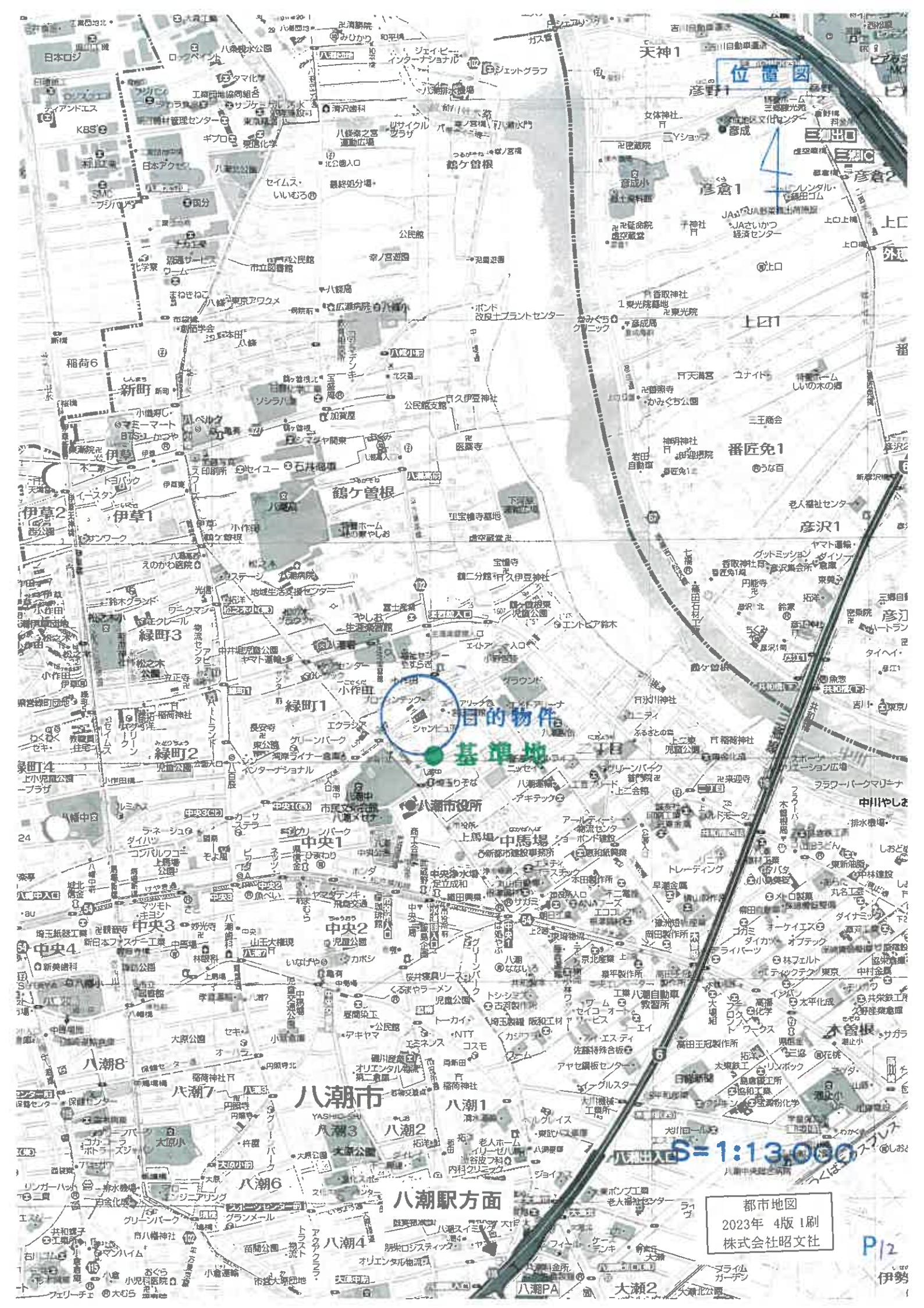
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、高度地区

地域の概要：小規模一般住宅の多い区画整理中の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 仮換地証明書写、仮換地指定図写
- 5 底地証明書写、換地重ね図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 建物間取図（見取図）

以上



目的物件
● 基準地

S=1:13,000

都市地図
2023年 4版 1刷
株式会社昭文社

縮尺 1 : 600

1431-2

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
 いる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

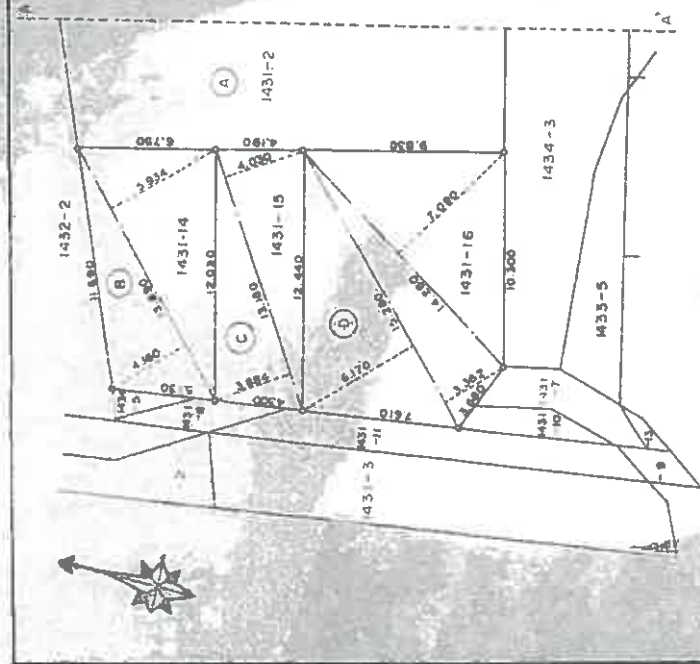
地番区域見出

3271020

地籍測量図

563.127

地番	43-16, 1431-13, 1431-16
土地の所在	埼玉県八潮市大字鶴ヶ巻根字宮田



地番	面積	面積
(B)	13,080	41,800
(C)	13,160	3,884
(D)	13,280	3,362
1431-16	14,280	7,090
1431-2	127,186	70,247
1431-14	13,160	3,884
1431-15	13,280	3,362
1431-16	14,280	7,090
1433-5	10,300	10,300
1434-3	10,300	10,300
1435-1	143,500	143,500
1436-1	143,600	143,600
1437-1	143,700	143,700
1438-1	143,800	143,800
1439-1	143,900	143,900
1440-1	144,000	144,000
1441-1	144,100	144,100
1442-1	144,200	144,200
1443-1	144,300	144,300
1444-1	144,400	144,400
1445-1	144,500	144,500
1446-1	144,600	144,600
1447-1	144,700	144,700
1448-1	144,800	144,800
1449-1	144,900	144,900
1450-1	145,000	145,000
1451-1	145,100	145,100
1452-1	145,200	145,200
1453-1	145,300	145,300
1454-1	145,400	145,400
1455-1	145,500	145,500
1456-1	145,600	145,600
1457-1	145,700	145,700
1458-1	145,800	145,800
1459-1	145,900	145,900
1460-1	146,000	146,000
1461-1	146,100	146,100
1462-1	146,200	146,200
1463-1	146,300	146,300
1464-1	146,400	146,400
1465-1	146,500	146,500
1466-1	146,600	146,600
1467-1	146,700	146,700
1468-1	146,800	146,800
1469-1	146,900	146,900
1470-1	147,000	147,000
1471-1	147,100	147,100
1472-1	147,200	147,200
1473-1	147,300	147,300
1474-1	147,400	147,400
1475-1	147,500	147,500
1476-1	147,600	147,600
1477-1	147,700	147,700
1478-1	147,800	147,800
1479-1	147,900	147,900
1480-1	148,000	148,000
1481-1	148,100	148,100
1482-1	148,200	148,200
1483-1	148,300	148,300
1484-1	148,400	148,400
1485-1	148,500	148,500
1486-1	148,600	148,600
1487-1	148,700	148,700
1488-1	148,800	148,800
1489-1	148,900	148,900
1490-1	149,000	149,000
1491-1	149,100	149,100
1492-1	149,200	149,200
1493-1	149,300	149,300
1494-1	149,400	149,400
1495-1	149,500	149,500
1496-1	149,600	149,600
1497-1	149,700	149,700
1498-1	149,800	149,800
1499-1	149,900	149,900
1500-1	150,000	150,000

① 1431-2 127,186 m² 70,247 m² 52,132 m² 123,447 m² 102,608 m²

作製者	1
申請人	
縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業

仮換地証明書

記

従前の土地					仮換地		
大字	字	地番	地目	地積(㎡)	街区番号	画地番号	地積(㎡)
鶴ヶ曽根	宮田	1431-2	宅地	1,026 . 01	2	2	964
鶴ヶ曽根	宮田	1433-7	宅地	0 . 49			
	以		下	余	白		

上記のとおりであることを証明する。

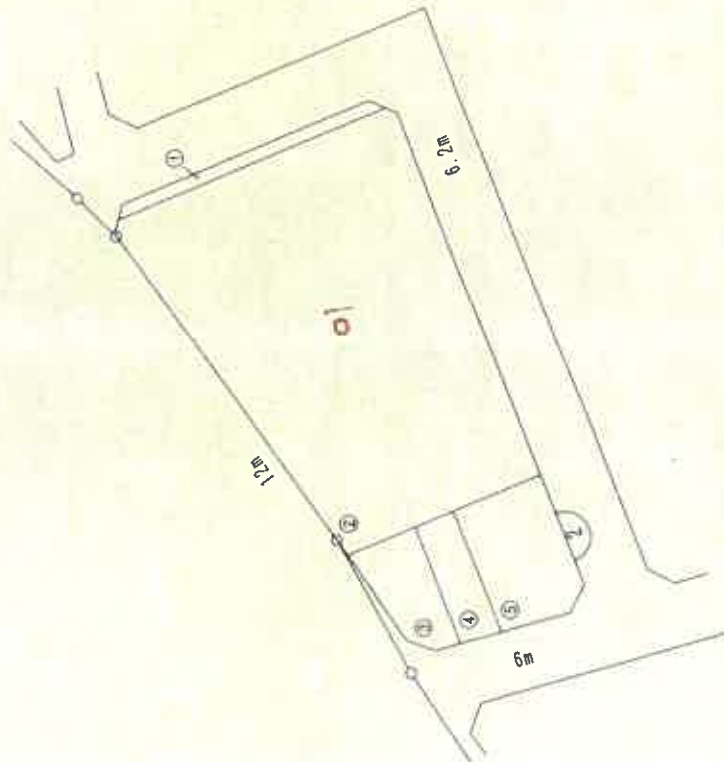
令和6年11月12日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業

施行者 八潮市

代表者 八潮市長





A3判をA4判に縮小

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
底 地 証 明 書

記

1. 仮換地の表示

仮 換 地		
街区番号	画地番号	地 積 (㎡)
2	2	964
以 下	余	白

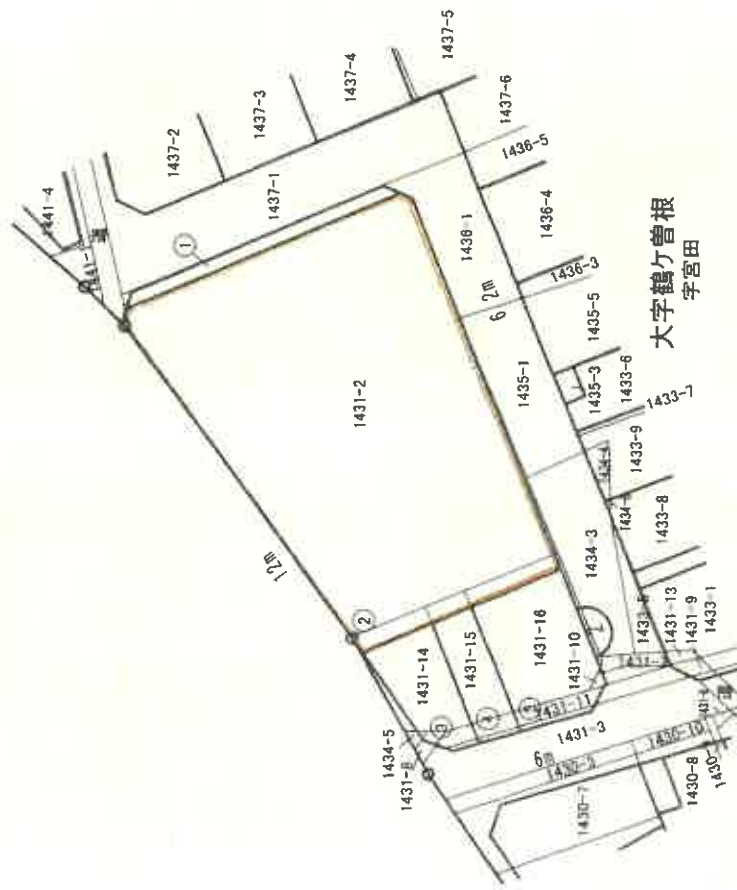
2. 底地の表示

従 前 の 土 地		
大 字	字	地 番
鶴ヶ曽根	宮田	1431-2
鶴ヶ曽根	宮田	1431-14
鶴ヶ曽根	宮田	1431-15
鶴ヶ曽根	宮田	1431-16
以 下	余	白

上 記 の と お り で あ る こ と を 証 明 す る。

令和6年11月12日

草加都市計画事業鶴ヶ曽根・二丁目土地区画整理事業
施行者 八 潮 市
代表者 八潮市長



令和6年11月12日複写



A3判をA4判に縮小

P20

登録年月日：平成4年6月1日

5261948

各階平面図

建築物平面図

登録番号
建築物の所在
備考
備考

備考
備考
備考
備考



必要数

4.155 x 0.560	3.935800
2.420 x 0.710	1.718200
4.175 x 0.710	2.964250
5.695 x 0.250	1.423750
11.550 x 0.515	5.945850
10.580 x 0.800	8.464000
11.350 x 1.125	12.768750
12.700 x 2.150	27.305000
合計	54.778000
床面積	54.77 m ²

建築物の存する部分2階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成4年6月27日(第1次)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 6年 (ケ) 第84号)

