

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 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月 2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 3月25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 | 越谷市レイクタウン五丁目 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 285.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市レイクタウン五丁目11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.55平方メートル
2階 104.08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 鷲 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

1 階部分を本件所有者及び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、代金納納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2 階部分を本件所有者及び本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 越谷市レイクタウン五丁目 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 285.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市レイクタウン五丁目11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.55平方メートル
2階 104.08平方メートル |



令和6年(ケ)第78号
令和6年9月6日受理
令和6年10月29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 | 越谷市レイクタウン五丁目 | |
| | 地 番 | 11番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 285.23平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 越谷市レイクタウン五丁目11番地8 | |
| | 家屋 番号 | 11番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 116.55平方メートル |
| | | 2階 | 104.08平方メートル |



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)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者A □その他の者() Aが物件1土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: 1階 平方メートル 2階 平方メートル
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A ■その他の者(債務者法人株式会社アズ彩, Aの元配偶者B) ① Aが残置物の存在によって本建物を占有している。 ② 債務者法人株式会社アズ彩(Aが法人代表)が本建物を居宅として使用している。 ③ Aの元配偶者B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
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある □ 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	□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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 1階部分全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> Aの元配偶者 B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 専用庭 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■所有者 A) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和3年7月ころ
最初の契約等	契約日 令和3年7月20日 <input type="checkbox"/> 不明
	期間 令和3年7月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月19日まで5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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 250,000 円 (毎月 30 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 <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 250,000 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	
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

(3-1 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	■2階部分全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■株式会社アズ彩(Aが法人代表) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 専用庭 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■所有者A)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)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	令和3年7月ころ
最初の契約等	契約日 令和3年7月20日 <input type="checkbox"/> 不明
	期間 令和3年7月20日から ■令和8年7月19日まで5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 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 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 <input type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主 ■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 ■株式会社アズ彩 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金200,000円 (毎月30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200,000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	2階は主に株式会社アズ彩の社宅として利用されており、アズ彩アルバイト従業員のBとその家族が無償で居住している。Bおよびその家族は占有補助者と認めた。
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

(3-2枚目)

その他の事項

■物件1関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、ブロック塀および道路の接面等により区分されており、おおむね明確である。
- 2 物件1と隣接する地番117は越谷市所有の公衆用道路である。
- 3 物件1を含む地域が東方の県道側に下り傾斜となっているため、東側隣接地に対しては1メートル程度、北側隣接地に対しては0～1メートル程度それぞれ嵩上げして接面している。南側隣接地に対してはおおむね等しい高さである。
- 4 敷地内にはテレビや雑貨・生活用品などの多数のゴミ類のほか、土のう袋に入った廃棄物、工作用具やペンキ缶、重機部品と思われるもの等が放置されている。
- 5 本土地西側に自販機が設置されている（所有者は土地所有者）。

■物件2関係

- 1 全体的に経年に比して汚れや損傷（落書きやペットによる汚れ・臭い、壁紙や床の傷みなど）が顕著であった。
- 2 1階の階段下、2階北側の洋室下、2階南側の洋室下にそれぞれミサワホーム「蔵」と呼ばれる小屋裏収納が存在する（いずれも天井高1.4m以下の収納用スペースとなっている）。「蔵」の存在によりそれぞれの階の高さが一般的な戸建て住宅より高くなっている。
- 3 1階階段前のポーチが土地に対して0.5～1メートル程度高くなっているが、これに至る階段が設置されておらず、出入りには木製の台を使用している状況である（写真⑳参照）。
- 4 室内で小型犬1頭・中型犬2頭・ネコを2匹飼育しているほか、所有者Aの親族によれば場合によってBがトリミングを行うために預かり犬が数頭いるとのことである。調査時にはそれらの動物は1階の「蔵」部分に入れられていた。そのため1階の蔵部分の状況は詳細に確認できなかったが、蔵の周辺からの確認では相当の汚れと臭いが認められた。
- 5 1階トイレの壁など、壁の塗り替え途中で放置されている箇所が見られた。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者 A	1 目的物件には私の元配偶者の B とその家族が居住しています。 2 台風などの大雨時にも前面道路の冠水はありません。 3 境界等の近隣とのトラブルはありません。 4 雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 5 目的土地に存在する自動販売機は私の所有です。撤去する予定です。 6 目的建物 2 階に B とその家族の寝室等がありますが、1 階とは別に 2 階の使用料はもらっていません。
■A および B の親族	1 室内で小型犬 1 頭・中型犬 2 頭・ネコを 2 匹飼育しているほか、B がトリミングを行うために預かり犬が増えるときがあります。 2 2 階ホールのパソコンは A と私の兄の共有物だと思います。
	以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は公図，地積測量図，建物図面，土地建物位置関係図，建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については，現況および関係人の陳述等から2～3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

(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6年9月10日(火) 17:00-17:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影, 現況調査依頼文書差置き Bの親族より聴取
令和6年9月12日(木) 16:30-16:35	執務室	Aより電話にて聴取
令和6年10月8日(火) 13:15-14:10	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) Bの親族より聴取
令和6年10月8日(火) 14:10-14:20	執務室	Aより電話にて聴取
令和6年10月9日(水) 15:10-15:20	執務室	目的物件の賃貸借関係について照会書 を郵送
令和6年10月23日(水) 13:55-14:05	執務室	Aより電話にて聴取
令和6年10月24日(木) 11:55-12:00	さいたま地方法 務局越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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)



-345.637 (座標値種別：測量成果)
 (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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出し
 レイクタウン
 5丁目

請求部	所在	越谷市レイクタウン五丁目			地番	11番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成26年11月15日			備付年月日(原図)	平成26年11月17日		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6年6月13日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M85847

登記官



(8 枚目)

登記年月日：平成29年7月3日

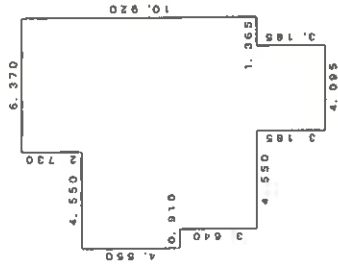
各階平面図

建物図面

家屋番号 11番8

建物の所在 越谷市レイクタウン五丁目11番地8

1階

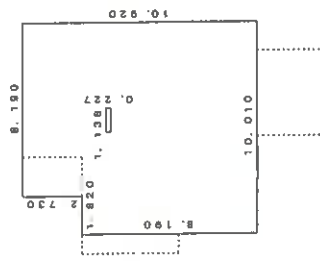


床積差

6.370	x	2.730	=	17.3991000
0.910	x	4.550	=	4.1460500
10.010	x	8.190	=	81.9819000
4.095	x	3.185	=	13.0425750
計				118.550750

床面積 118.55 m²

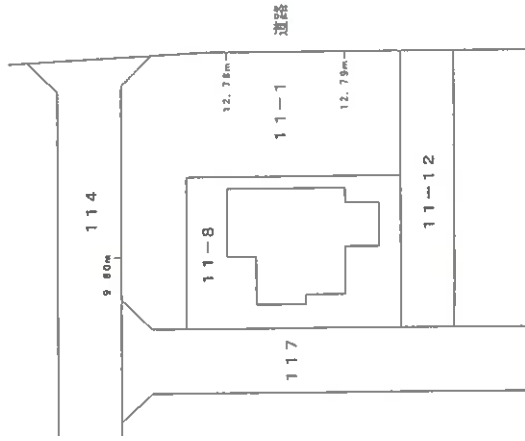
2階



床積差

8.180	x	10.920	=	89.4348000
1.820	x	8.190	=	14.9088000
1.128	x	0.227	=	0.2558280
計				104.0822280

床面積 104.08 m²



A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

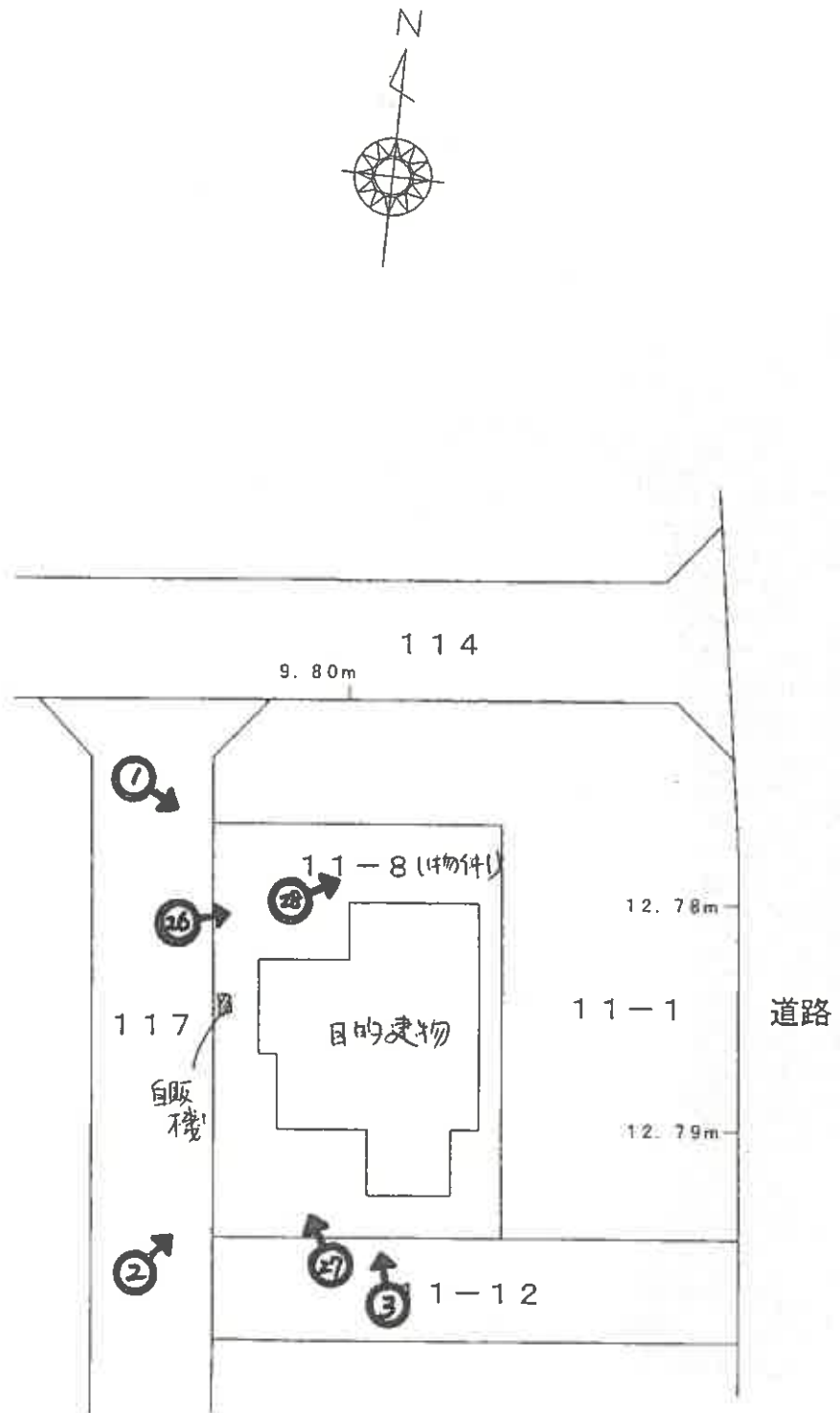
平成29年6月24日作成

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6年6月13日 さいたま地方方法務局 登記官

(10枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

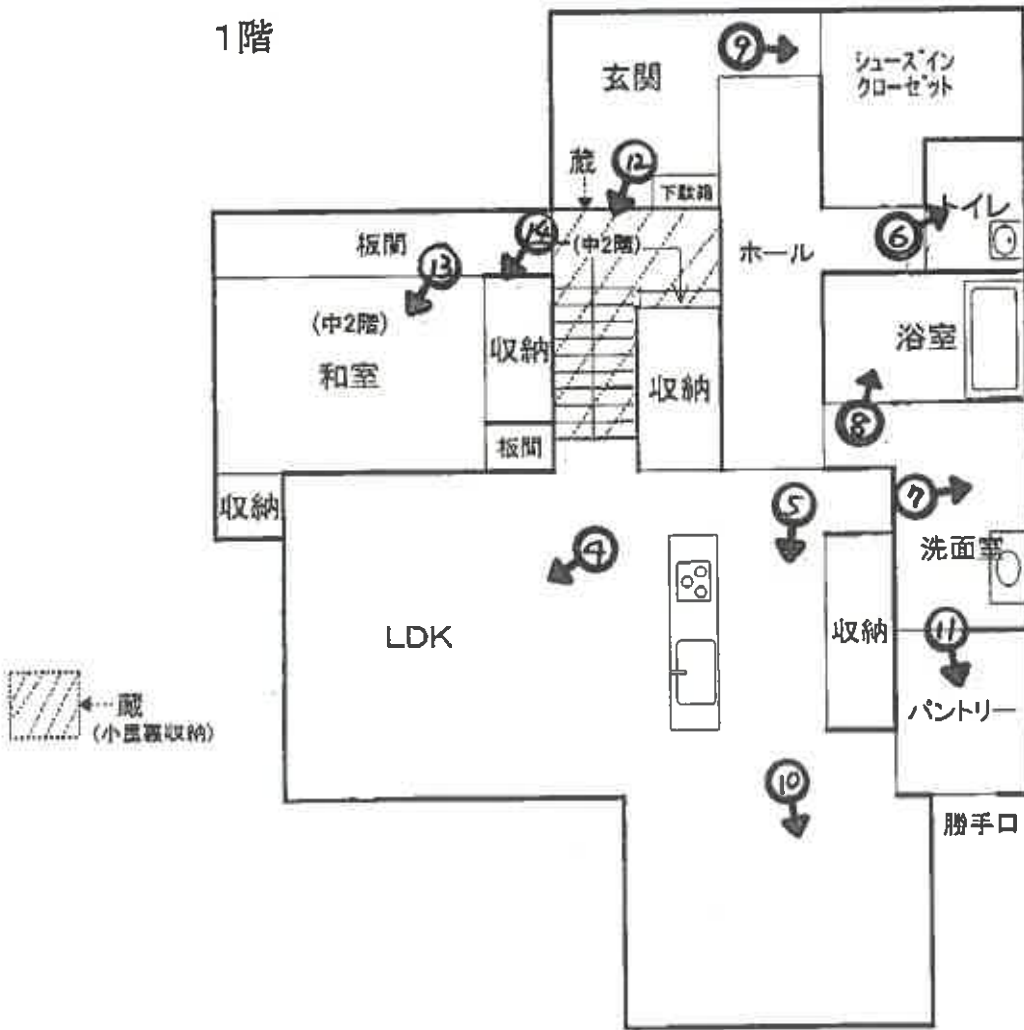


(11 枚目)

建物見取図

令和6年(ケ)第78号

1階



(12-1枚目)



物件2

①

自動販売機

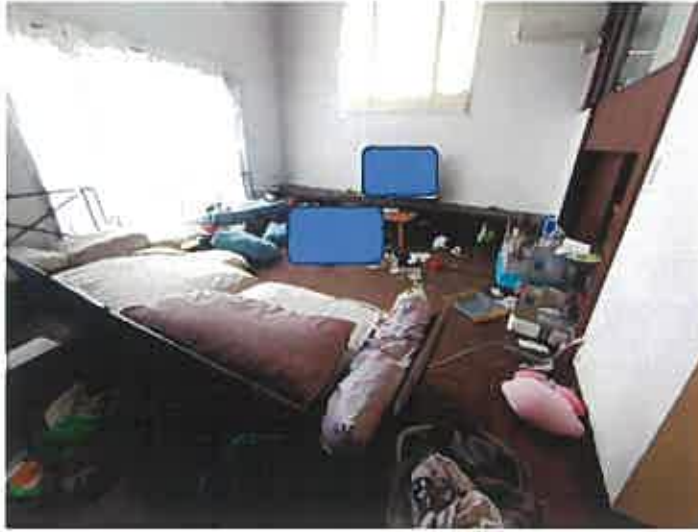


②



③

(13 枚目)



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



1階の「蔵」

⑫

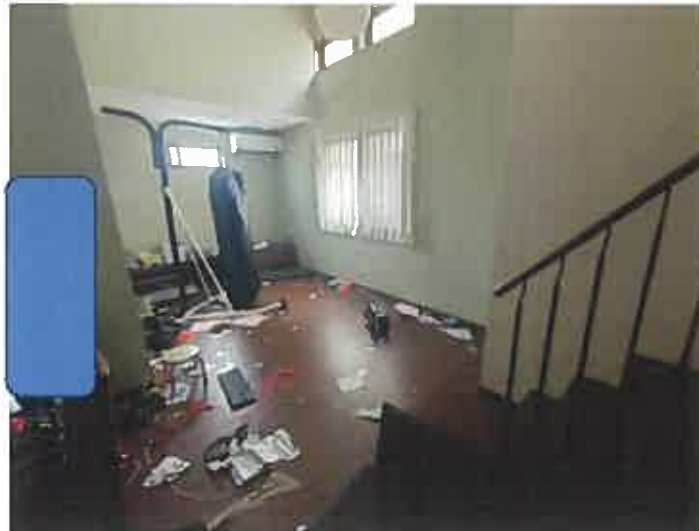
(16 枚目)



⑬



⑭



⑮

(17 枚目)



「蔵」部分

⑩⑥



「蔵」部分

⑩⑦



⑩⑧

(18 枚目)



①9



②0



②1

(19 枚目)



22



23



24

(20 枚目)



②5



玄関踊り場への
朽ちた木の台

②6



②7

廃材等

(2 | 枚目)



古くなった重機
の部品と思われる

②⑧

(22 枚目)

令和6年(ケ)第78号
令和6年10月8日 現地調査
令和6年11月1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 | 所 在 | 越谷市レイクタウン五丁目 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 285.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 越谷市レイクタウン五丁目11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.55平方メートル
2階 104.08平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 62,480,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 17,060,000円
物件2 (建物)	金 45,420,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	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（物件1）

位置・交通	JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅の北東方約1km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶほか駐車場も多くみられる区画整理済みの住宅地域。 接近条件としては、大相模小学校まで約1.7km、大相模中学校まで約2.6km。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 ◇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(越谷レイクタウン特定地区) ◇レイクタウン北地区地区計画区域(④地区)(下記特記事項参照)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	285.23㎡ 略長方形 敷地内は略平坦、地域内は東方県道側に向かっての下り傾斜となっているため、東側隣接地に対しては1m程度高く接面している。北側隣接地に対しては0~1m程度高く接面、南側隣接地に対しては概ね等高に接面している。 特になし
接面道路の状況	西約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面に対して概ね等高	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地、このほか敷地内西側に自動販売機が設置されている(目的土地所有者が設置したものとのこと)。	
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」と記載している。	
特記事項	(a)外周のブロック塀、境界標等の位置から現地で概測した結果、地積測量図との概ね一致を確認したが、地積、境界等の詳細については正確には専門家の測量を要する。 (b)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>(c)越谷レイクタウン北地区地区計画区域(④地区)にあり、通常の建築制限に加え、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等があるが、詳細については、越谷市都市計画課にて確認されたい。</p> <p>(d)敷地内にはテレビや雑貨など生活用品やゴミが多数放置されているほか、雑草が繁茂しており、一部道路側に越境している。また、ベンキの缶がいくつか置かれていたが、後記の通り自ら内壁の塗装を行っている模様であり、これに使用したものと思われるが詳細は不明。</p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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29年6月24日新築 経 過 年 数： 約7.5年 経済的残存耐用年数： 約22.5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： かわらぶき 外 壁： タイル貼り、その他 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 その他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材： やや優る 施 工： やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>(a) 全体的に経年に比して、汚れ、損傷（落書きやペットによる汚れ、壁紙や床の傷など）が顕著であった。</p> <p>(b) 室内で小型犬、中型犬を3頭、猫を2匹飼育しているほか、所有者親族によると、トリミングを行っているため、場合によって預かり犬が数頭いる時があるのことであった。調査時点では1階の「蔵」部分に中型犬が数頭見られたが内部の状況は詳細に確認できなかった。外から確認したところ相当の汚れ、匂いが認められた。</p> <p>(c) 1階玄関前がポーチになっており、土地に対して0.5～1m程度高くなっているが、これに至る階段が設置されていない。現状、出入りに使用している木製の台があるが一部腐食して壊れている。</p> <p>(d) 1階階段下、2階北側洋室の下、2階南側洋室の下にミサワホームのいわゆる「蔵」と呼ばれる小屋裏収納がある。いずれも天井高1.4m以下の収納用スペースとなっている。これらがあるため、それぞれの階高が一般的な戸建住宅に比較して高くなっている。</p> <p>(e) 1階トイレの壁など、壁の塗替え途中で放置されている箇所が見られた。</p> <p>(f) 要返還敷金なし。</p>

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	220.63	0.68	31,510,000

ア 再調達原価： 小屋裏収納(蔵)、ロフトがある点を考慮

ウ 現 価 率：

経過年数7.5年、経済的残存耐用年数22.5年、観察減価率(建物の現況(汚れ、損傷など)、中古建物の市場性等を考慮)＝10%

(計算式) $22.5 / (7.5 + 22.5) \times (1 - 0.1)$

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	48,810,000	0.55	法定地上権	26,850,000
合 計				26,850,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	48,810,000	-26,850,000		21,960,000	27.3%
2	31,510,000	+26,850,000	1.0	58,360,000	72.7%
積算価格(合計)				80,320,000	100.0%

ウ 占有減価修正：不要と判定。

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利 回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
5,400,000	(1-0.25)	4,050,000	7%	57,860,000

ア 総収益：現行賃料及び当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、収益価格が低位に求められ両試算価格には開差が生じたが、これは目的物件が主に自己使用を目的とする戸建住宅であり、その価格決定にあたっては収益性よりも居住の快適性が重視されることによるものである。

従って、評価額の判定にあたっては目的物件の特性を踏まえ、積算価格を重視し、収益価格も比較考量して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定した。さらにこの調整後の合計価格を各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

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	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	78,100,000	27.3%	1.0	0.8		17,060,000
2	78,100,000	72.7%	1.0	0.8	0	45,420,000
一括価格(合計)						62,480,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：不要と判定。

第6 参考価格資料

基準地価格 (県・越谷-24)

所 在 : 越谷市レイクタウン5丁目30番3

価 格 : 169,000円/m²

位 置 : JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅約1.2km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 150m²

供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路 : 北6m市道

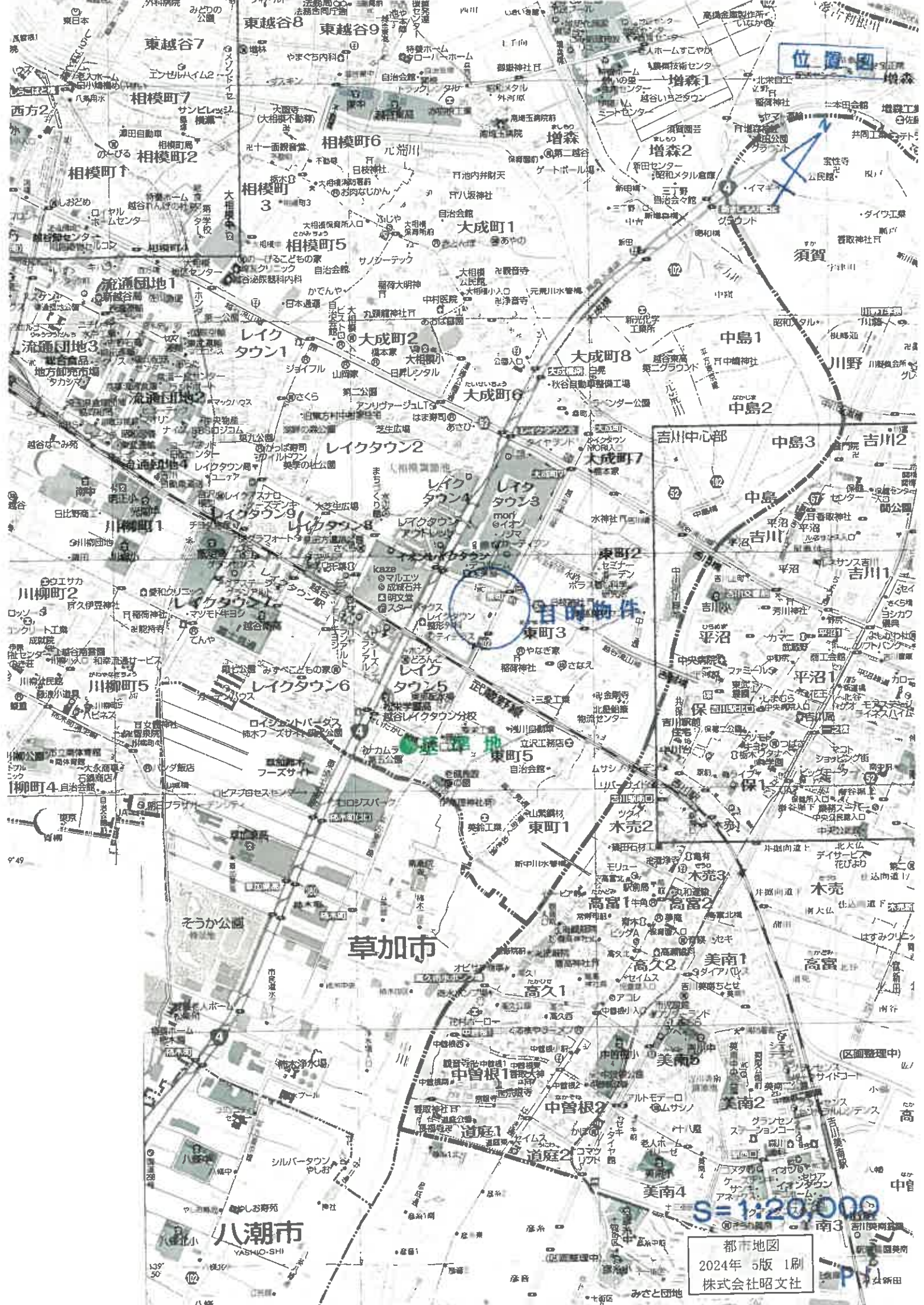
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



位置図

S=1:20,000

都市地図
2024年5版1刷
株式会社昭文社

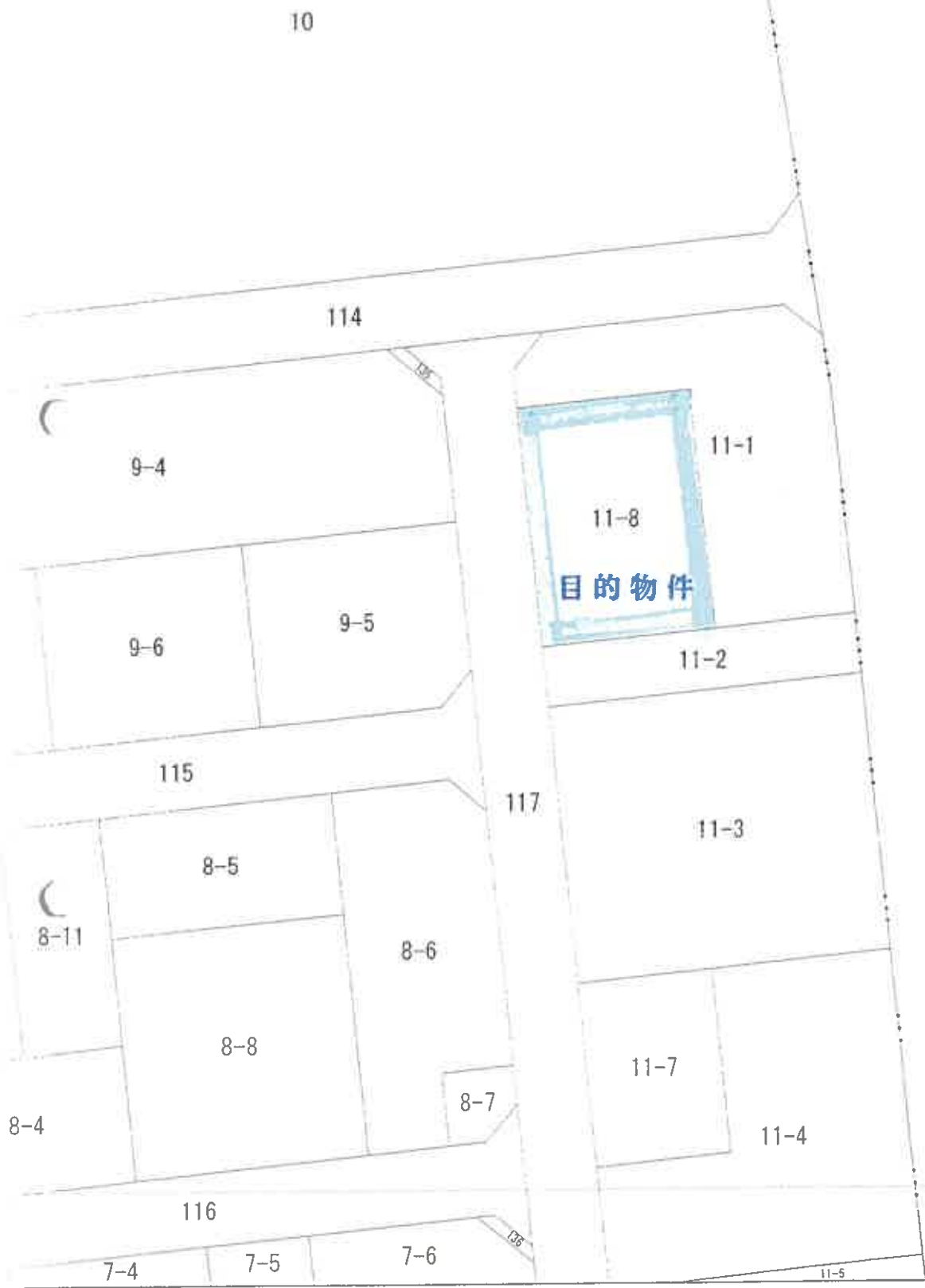
草加市

八潮市
YASHIO-SHI

有明物件

公 図 写

縮尺1 : 500



(座標値種別：測量成果)

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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
5丁目
11-8

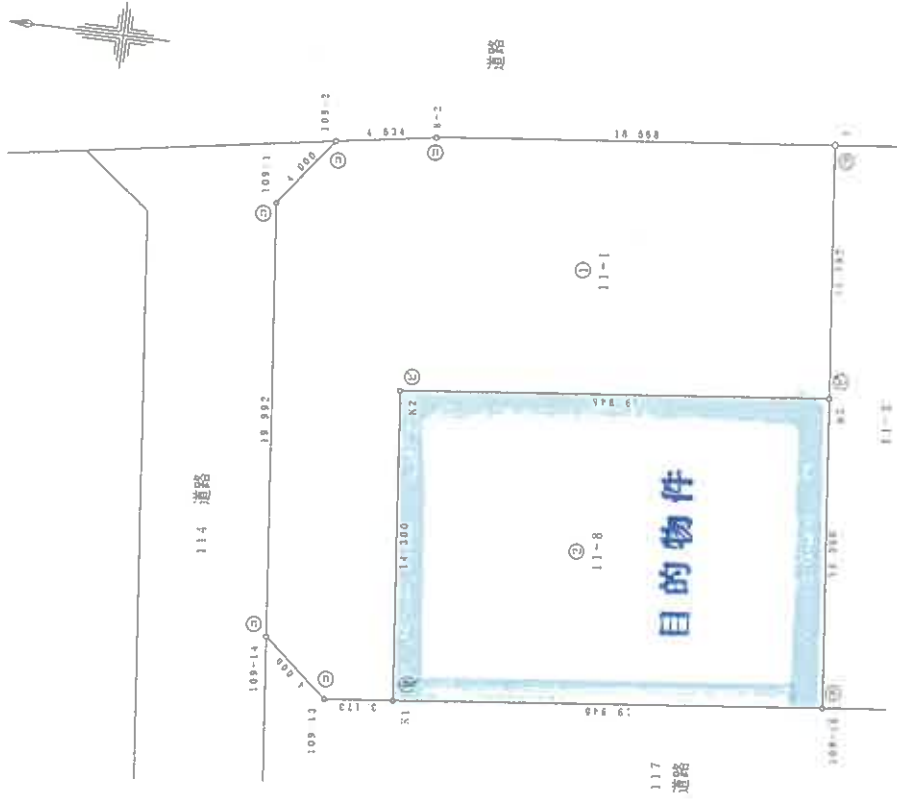
登記年月日：平成28年6月8日

（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書様）
 令和6年6月13日 さいたま地方方法務局

地積測量図

地番 11-1、-8

土地の所在 越谷市レイクタウン五丁目



求積表

NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn-1	Xn+1	Yn+1	Yn-1
109-13	13432.405	291.596	291.596	291.596	13432.405	13432.405	291.596	291.596
109-14	13429.392	289.072	289.072	289.072	13429.392	13429.392	289.072	289.072
109-1	13427.255	269.185	269.185	269.185	13427.255	13427.255	269.185	269.185
109-2	13425.652	166.013	166.013	166.013	13425.652	13425.652	166.013	166.013
K1	13434.269	165.285	165.285	165.285	13434.269	13434.269	165.285	165.285
K2	13452.738	163.366	163.366	163.366	13452.738	13452.738	163.366	163.366
K3	13453.936	175.006	175.006	175.006	13453.936	13453.936	175.006	175.006
K4	13434.033	177.046	177.046	177.046	13434.033	13434.033	177.046	177.046
K5	13435.561	191.271	191.271	191.271	13435.561	13435.561	191.271	191.271
K6	13435.561	259.547205	259.547205	259.547205	13435.561	13435.561	259.547205	259.547205
K7	13435.561	379.7730935	379.7730935	379.7730935	13435.561	13435.561	379.7730935	379.7730935
K8	13435.561	379.77	379.77	379.77	13435.561	13435.561	379.77	379.77

境界線算定表

【境界線の再測量による】

点名	X	Y	距離	方位
117-505	-13653.464	229.577	三陸測量所	
117-506	-13430.700	-247.636	三陸測量所	

測地系	世界測地系 (2011)
座標系	DA系
緯度係数	0.999900
測量年月日	平成28年5月24日

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	境界線の種別
①	石	○	金属板	境界線の種別
②	コンクリート	○	金属板	境界線の種別
③	アラスチック	○	金属板	境界線の種別
④	アラスチック	○	金属板	境界線の種別

作成者 [Redacted]
 (平成28年6月3日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

登記年月日：平成29年7月3日

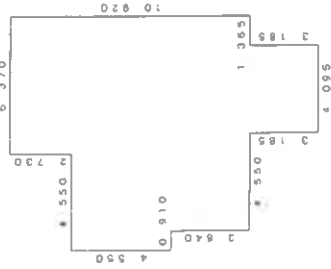
各階平面図

11番8

建物図面

越谷市レイクタウン五丁目11番地8

1階

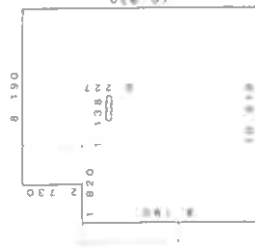


求積表

6.470	x	2.710	=	17.600000
0.910	x	4.550	=	4.140500
10.010	x	8.180	=	81.981000
3.095	x	4.185	=	12.952725
計				116.550750

床面積 116.55 m²

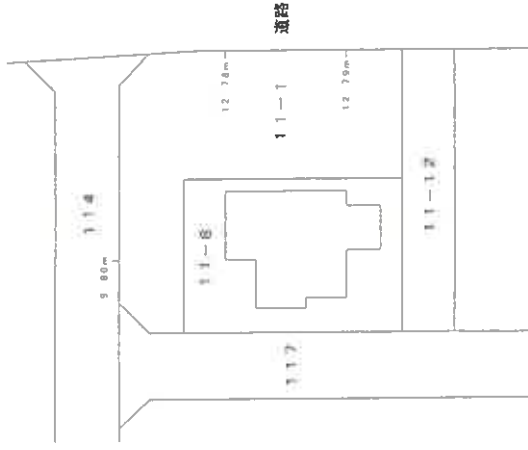
2階



求積表

8.190	x	10.920	=	89.446800
1.820	x	8.190	=	14.906200
1.380	x	0.427	=	0.587260
計				104.082260

床面積 104.08 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

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。
 (さいたま地方事務所越谷支局審鑑)
 令和6年6月13日 さいたま地方事務所

A3判をA4判に縮小

建物見取図

令和6年(ケ)第78号

1階

