

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 八 塚 智 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	15,430,000 12,344,000		3,086,000	80,631	12,489
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市千間台西二丁目2番地1

建物の名称 ヴェルビュせんげん台ステーションプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西二丁目2番1の207

建物の名称 207

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 71.40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 越谷市千間台西二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3653.88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 128万5609分の7572



物件明細書

令和 7年 3月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八塚 智子

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（本件差押え時の所有者の被相続人相続財産）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。
- ・本件差押え時の所有者は、差押え後に相続放棄の申述が受理されている。
- ・現況調査報告書提出後に、本件差押え時の所有者についての相続放棄の申述有の回答書が提出された。

《 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 越谷市千間台西二丁目2番地1

建物の名称 ヴェルビュせんげん台ステーションプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西二丁目2番1の207

建物の名称 207

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 71.40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 越谷市千間台西二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3653.88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 128万5609分の7572



令和5年(ケ)第115号
令和6年3月8日受理
令和6年4月11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 越谷市千間台西二丁目2番地1

建物の名称 ヴェルビュせんげん台ステーションプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西二丁目2番1の207

建物の名称 207

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 71.40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 越谷市千間台西二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3653.88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 128万5609分の7572



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	越谷市千間台西2丁目2番地1 207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) として使用している <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 9,500円 修繕積立金 13,400円 駐輪場使用料 600円 トランクルーム使用料 50円 自治会費 300円	令和6年4月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年8月～令和6年4月分 計 489,450円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 令和4年8月～令和6年4月分 計 59,517円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ヴェルビュせんげん台管理組合, 大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	1 目的建物は経年相応の保存・管理状態と思われるが, 全般的に天井・壁紙のタバコによる黄ばみが著しい。 2 1階洋室と廊下の天井に原因不明(雨漏りか結露等の可能性)の染みが見られた(写真⑫⑬⑭参照)。 3 ベランダに通じるガラスに損壊があり, ベランダからガラスを破壊の上で解錠した形跡があった(写真⑪参照)。 4 目的建物全室に債務者兼所有者の被相続人による残置物が多数存在する。	
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	目的土地への接道状況については, 接道する千間台西一丁目34～36はいずれも越谷市所有の現況公衆用道路(登記上の地目も同様)であり, 通行に支障はない。	
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

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 目的建物はここしばらく空き家だと思います。</p> <p>2 窓ガラスの損壊は、債務者兼所有者の被相続人の安否確認の際にできたものかもしれません。</p> <p>3 目的建物の天井の染みについては初耳です。原因についてはわかりません</p> <p>4 本マンションにおける事件・事故はないと思いますが病気による自然死の情報があります。</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

(3枚目)

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（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

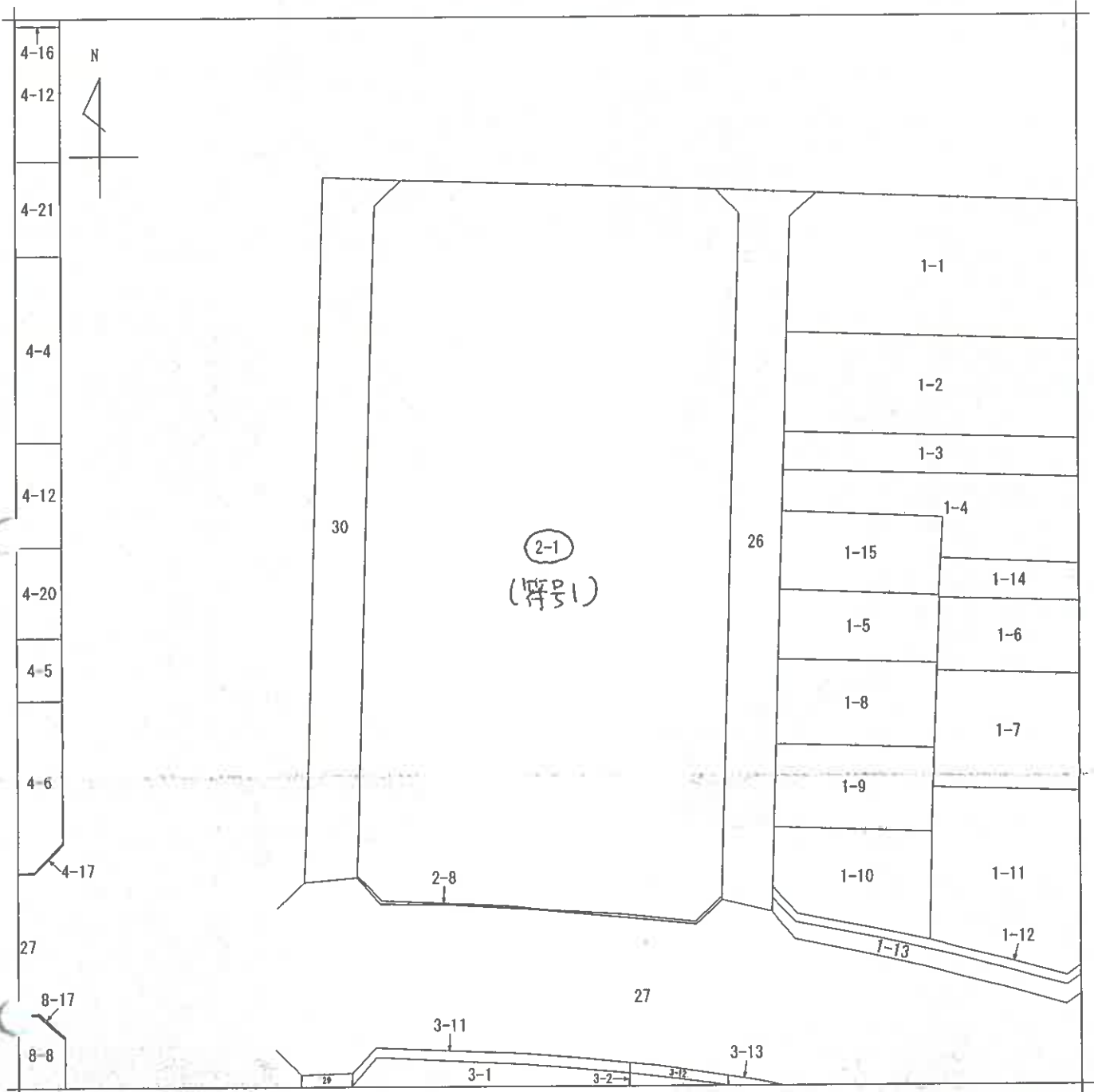
(4枚目)

(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6年3月12日(火) 11:00-11:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, マンション管理人より聴取
令和6年4月3日(水) 9:50-10:15	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 立会 人, 解錠技術者同行) マンション管理人より聴取
令和6年4月3日(水) 14:45-14:50	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4月4日(木) 13:20-13:25	法務局(越谷支局)	隣接土地の公図・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4月3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。		

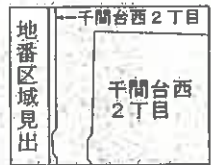
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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

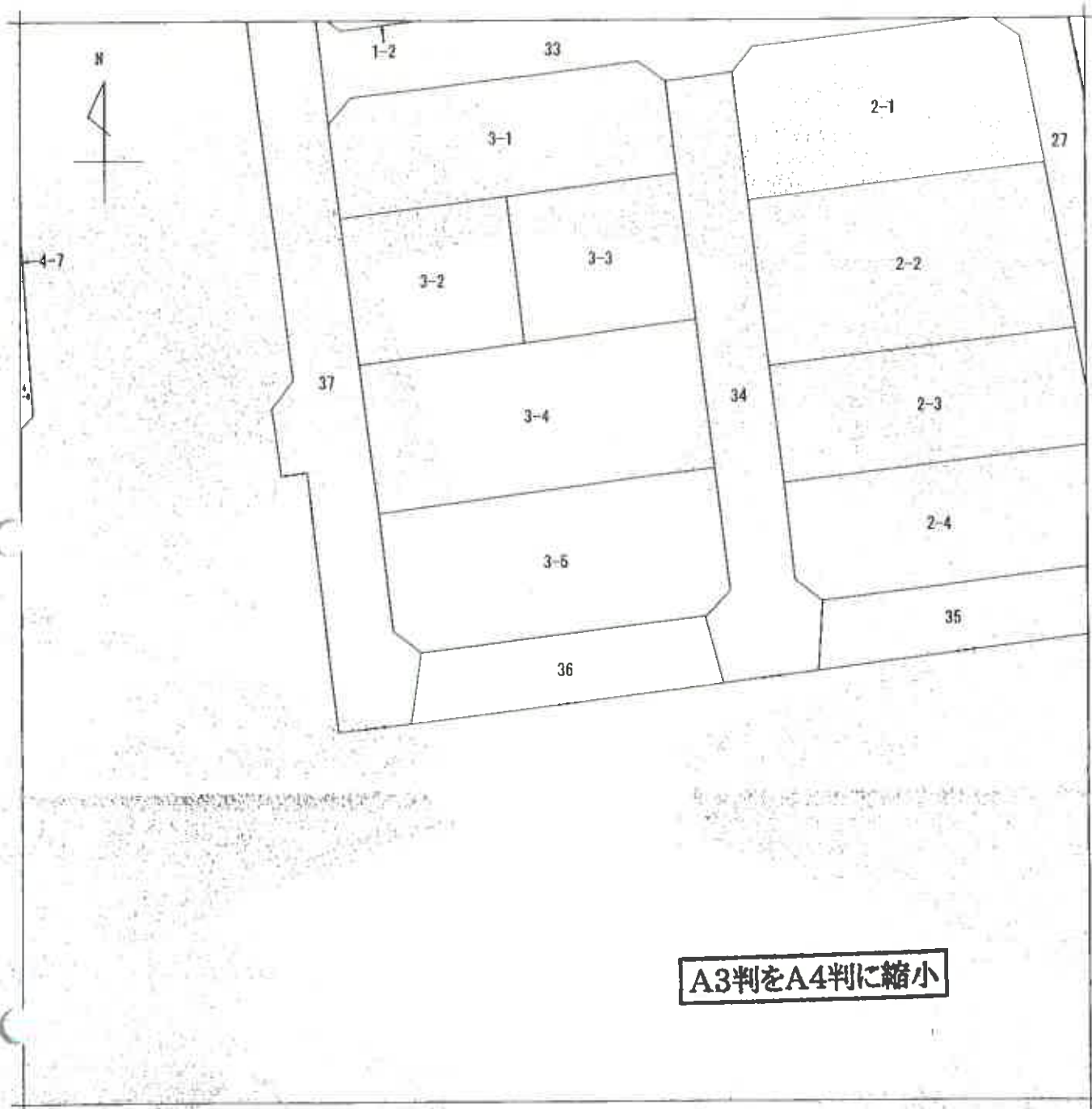


請求部分	所在 越谷市千間台西二丁目			地番	2番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年12月19日			備付年月日(原図)	補記事項		

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。

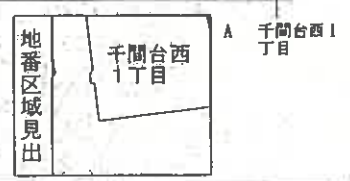
令和5年12月1日
さいたま地方務局越谷支局
登記官

(6枚目)



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	越谷市千間台西一丁目		地番	3番5			
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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。

令和6年4月4日
さいたま地方務局越谷支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成9年11月12日

85074

東京都 豊島区 雑司が谷 千間台 二丁目 2-1

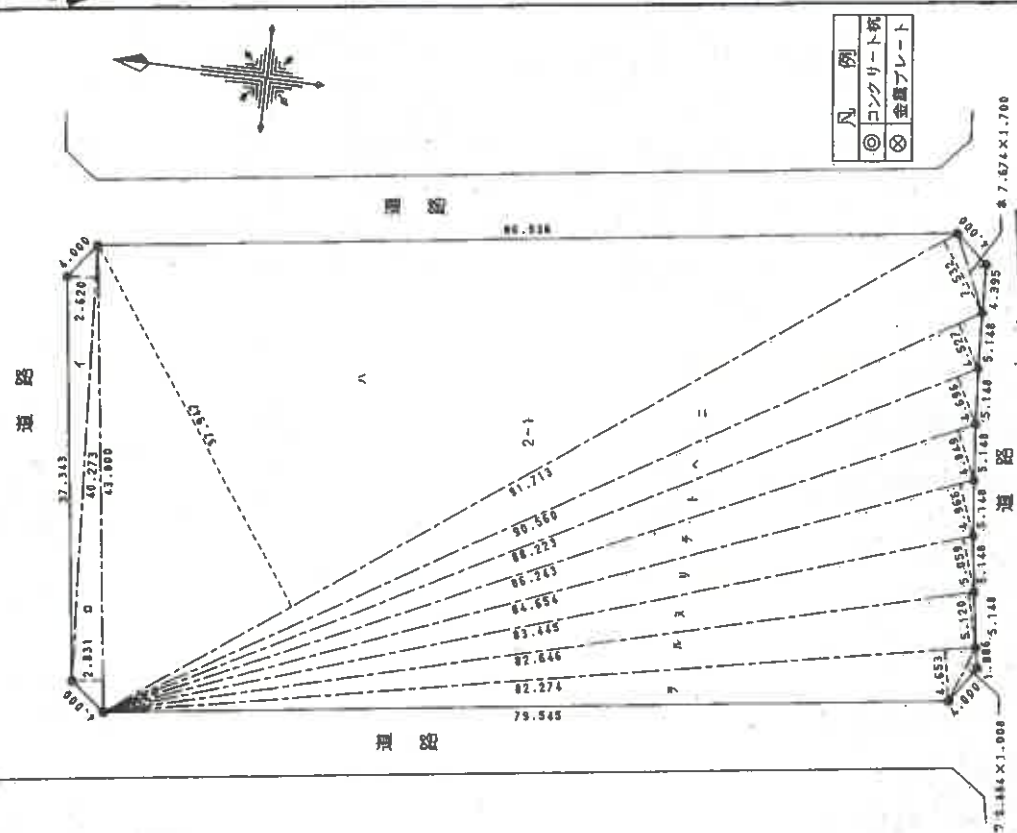
土地の所在 越谷市千間台二丁目

9.11.12 処理

求積表

地番 符号	2-1 幅	高さ	積算面積
イ	40.273	2.620	105.515260
ロ	43.000	2.831	121.733000
ハ	91.713	37.842	3480.333211
ニ	91.713	7.532	690.782316
ホ	7.674	1.700	13.045800
ヘ	90.560	4.527	409.965120
ト	88.223	4.696	414.295208
チ	86.243	4.849	418.352307
リ	84.654	4.966	420.391764
ル	83.445	5.059	422.148255
レ	82.646	5.120	423.147520
ロ	82.274	4.653	382.820922
ヲ	5.464	1.000	5.507712
合計			7307.278395
合計面積			3653.8691975
合計地積			3653.88
			m ²

A3判をA4判に縮小



凡例
◎ ロックリート杭
⊗ 金属プレート

縮尺 1/500

申請人

9年10月5日(作製)

東京 土地家屋調査士

作製者

(東京土地家屋調査士会用品)

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。
令和5年12月1日 さいたま市地方法務局 登記官

(8枚目)

請求番号：7-2

登記年月日：平成10年9月24日

0260136

各階平面図

家屋番号
千間台西2丁目
2番1の207

建物の所在
綾谷市千間台西2丁目2番地1

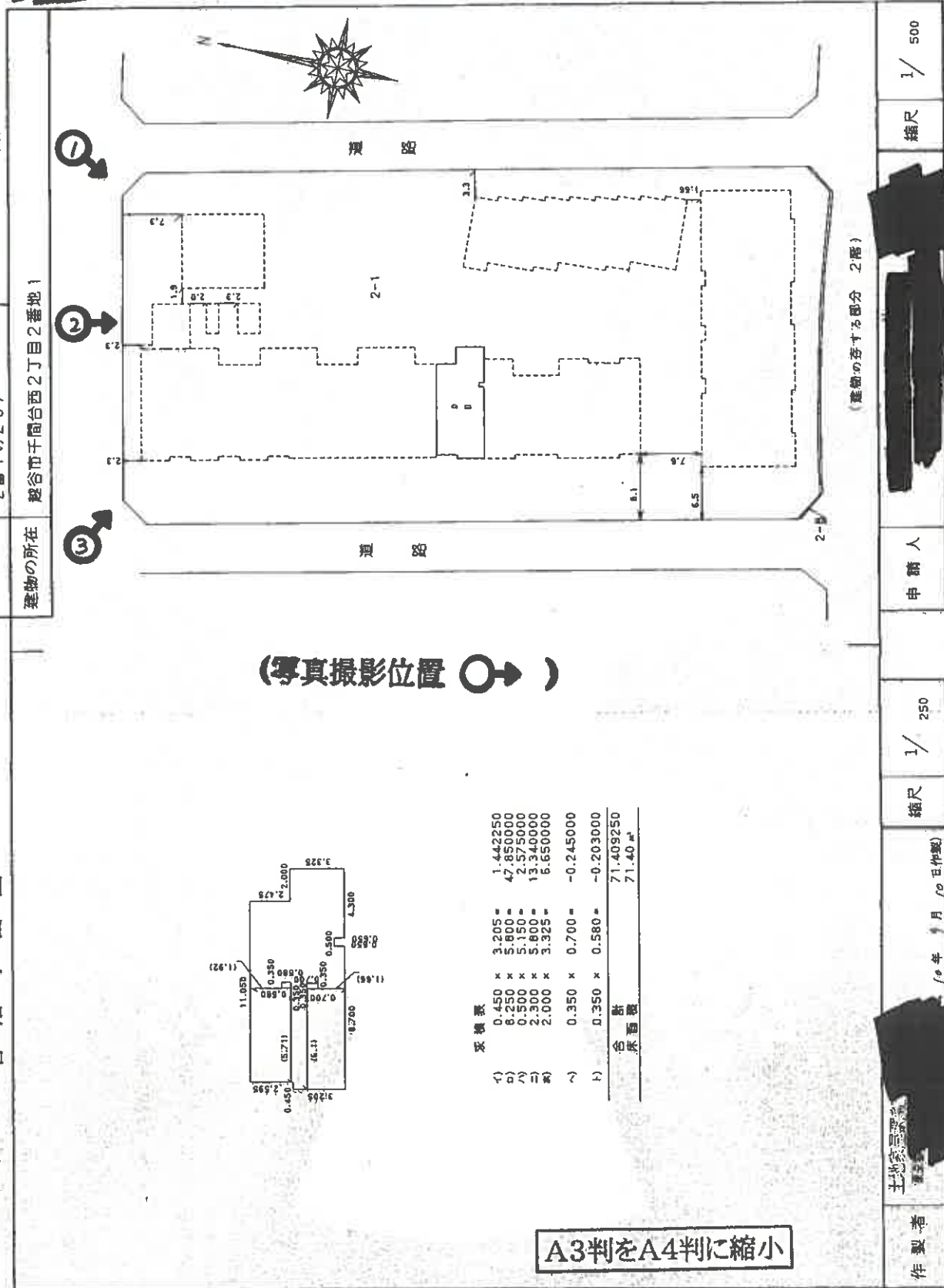
建築物図面

410.9.24

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
令和5年12月1日
さいたま地方支務局総合支庁

登記官

(9枚目)



A3判をA4判に縮小

製作者
土地家屋調査士
[Redacted]

縮尺 1/250

申請人
[Redacted]

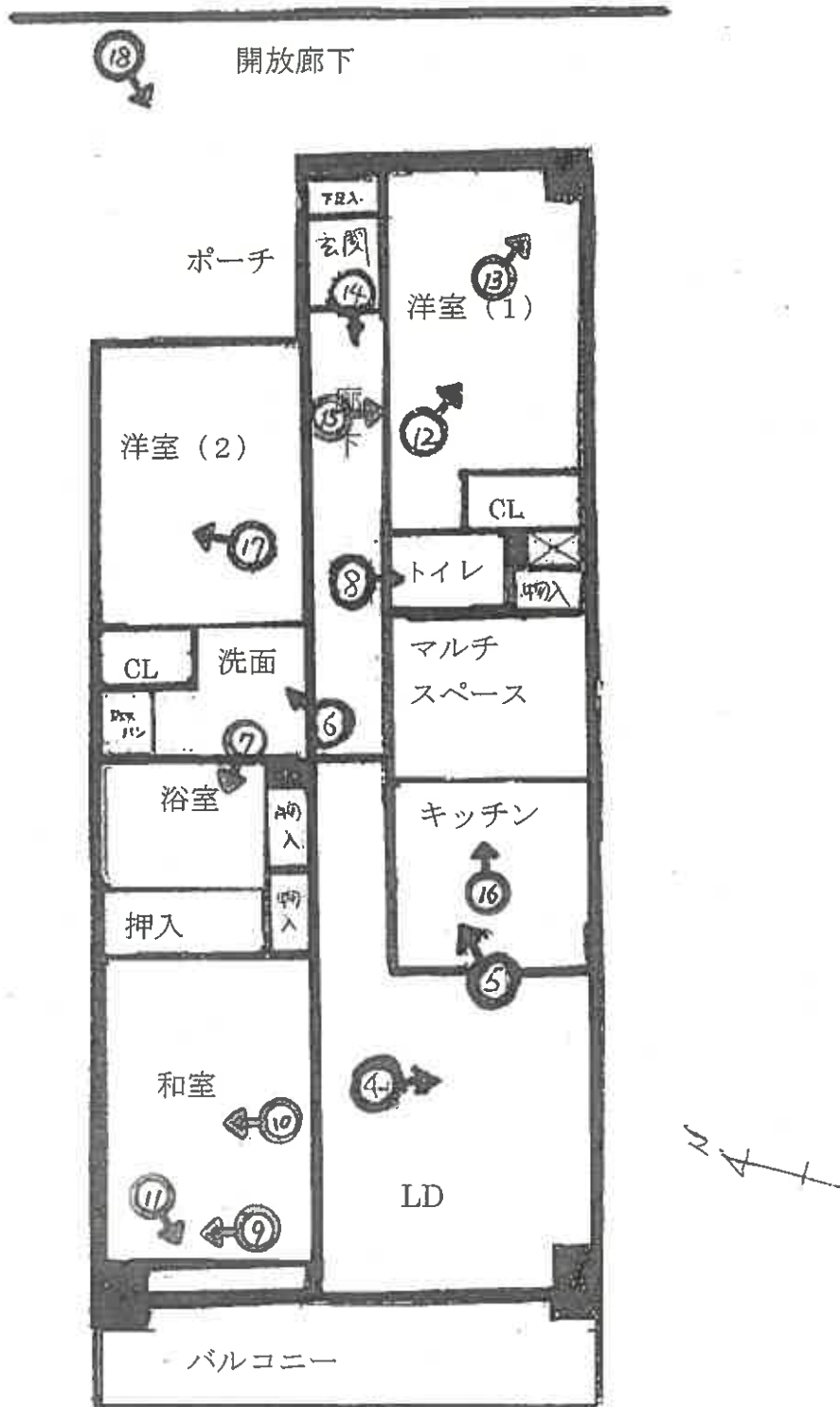
縮尺 1/500

請求番号：7-3

建物見取図

5(7)115

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③



④

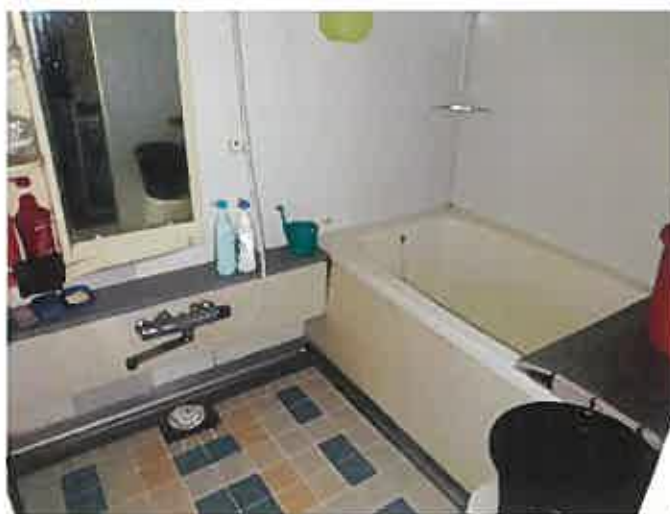


⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



タバコによる
黄ばみ

⑨



10



ガラス損壊

11



染み

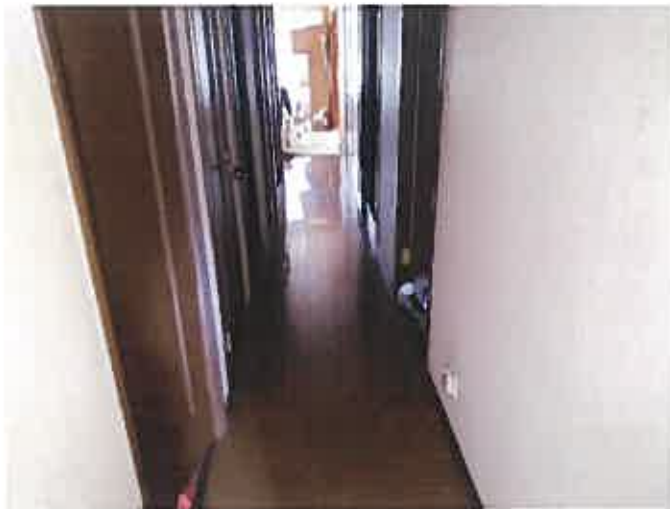
12

(14 枚目)



原因不明の染み

13



14

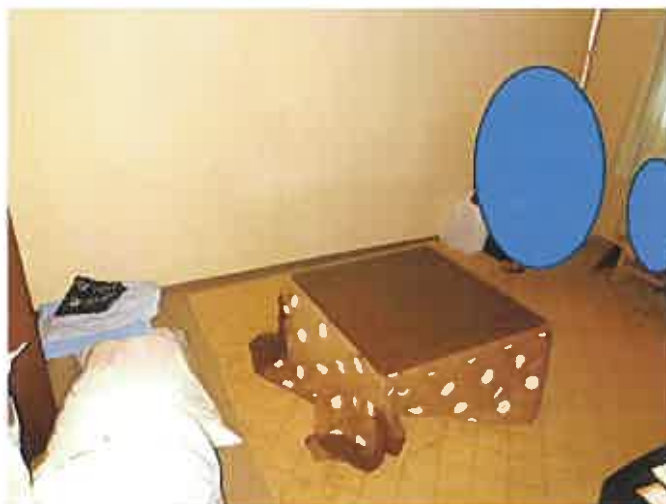


天井
染み

15



16



17



18

(16 枚目)

副本

令和5年 (ケ) 第115号

令和6年4月3日 現地調査

令和6年4月22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

三田 和巳

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市千間台西二丁目2番地1

建物の名称 ヴェルビュせんげん台ステーションプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西二丁目2番1の207

建物の名称 207

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 71.40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 越谷市千間台西二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3653.88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 128万5609分の7572

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金15,430,000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、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 建物の名称 (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 (敷地権の目的たる 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	
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. 敷地の概況および利用状況等 (土地の符号 1)

位置・交通	東武伊勢崎線 せんげん台 駅の 南 方約 230 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	周囲に店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域である。接近条件としては、千間台小学校まで約1.0km、千間台中学校まで約2.0kmである。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	なし
	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)	地積 形状 地勢 日照	3,653.88㎡ 長方形 平坦 普通
接面道路	北側幅員約8m舗装市道、東側幅員約6m舗装市道、西側幅員約6m舗装市道及び南側幅員約4.9m舗装市道(いずれも巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路とほぼ等高。	
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	あり
	下水道	あり
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 越谷市都市計画課にて調査したところ、符号1土地を含む地域周辺は、景観法第8条に基づく越谷市景観計画の策定及び越谷市景観条例が制定され、越谷市景観計画の届出、事前協議等が必要になるとの事であった。詳細については同課に問い合わせの必要がある。 2. 符号1土地南方に南側市道を挟んで陸橋(千間台駅南陸橋)あり。 3. 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、符号1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

マンション名	ヴェルビュせんげん台ステーションプラザ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 173 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10年9月10日 新築
	経過年数	約 25.5
	経済的残存耐用年数	約 19.5 年
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根仕上
	外 壁	タイル貼、その他
設 備 等	エレベーター	あり(3基)
	駐 車 場	あり
	そ の 他	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	ヴェルビュせんげん台管理組合
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社
管理の状況	普通	
特 記 事 項	新築分譲時のカタログからの情報によると、本件マンションは1棟全体で、駐車場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模様である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(中間部屋)。ほぼ西向き		
床 面 積	登記とほぼ同じ		
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 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明	
保守管理の 状態	全体的に天井・壁紙のタバコによる黄ばみが著しい。洋室と廊下の天井に原因不明のシミが見られ、雨漏りか結露の可能性あり。バルコニーに通じるサッシの窓ガラスに、ガラスを破壊のうえ解錠した形跡あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。		
管理費等	管 理 費 修繕積立金 駐輪場使用料 トランクルーム使用料 自治会費 合 計 滞 納 額	9,500 円/月 13,400 円/月 600 円/月 50 円/月 300 円/月 23,850 円/月 有り 令和6年4月5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	室内には動産が散乱している。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	マンション管理人より、本件マンションにおける事件・事故はないと思われるが病気による自然死の情報はあるとの陳述を得た。また、インターネット情報によると、本件マンション6階の部屋番不明で、告知事項ありとの記載がみられる。		

第5 評価額算出の過程

本件評価で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

1 基礎となる価格

① 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。

	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
専有部分 の建物	290,000	71.40	0.39	8,080,000

※ 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)

$$\{ 19.5 / (19.5 + 25.5) \times (1 - 0.10) \} = 0.39$$

観察減価率 10 %

(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)

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
295,000	1.4	3,653.88	1.0	7572 / 1285609	8,890,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地	越谷-20	時点修正	標準化補正	地域格差	
公示価格等		100.5	100	100	
148,000 円/㎡	×	—	×	—	= 295,000 円/㎡
		100	101	50	

- ◇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 : 方位 +1%
- ◇地域格差 : 公示地が街路条件、交通接近条件及び行政的条件で劣ることを考慮した
- イ 個別格差 : 形状・規模・接面状況等を考慮
- エ 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 積算価格の査定

建物価格に、敷地権価格とを加算して、積算価格を次の通り求めた。

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
8,080,000	+ 8,890,000	1.2	1.0	20,360,000

- 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

II 収益価格

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	正味復帰価値現価 エ×オ=カ	
2,101,042	878,680	8.2	10,394,141	0.8005	8,320,510	10,420,000
(20.2%)					(79.9%)	(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

$$1 \div (1 + 7.7\%)^3 = 0.8005$$

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試算された。
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。

項目	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	20,360,000	1.0	20,360,000
(2)収益価格	—		10,420,000
(3)調整後の価格	20,300,000		

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修正(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 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
20,300,000	1.0	0.8	0.95		15,430,000

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

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

オ その他の控除減価
(敷金等) : なし

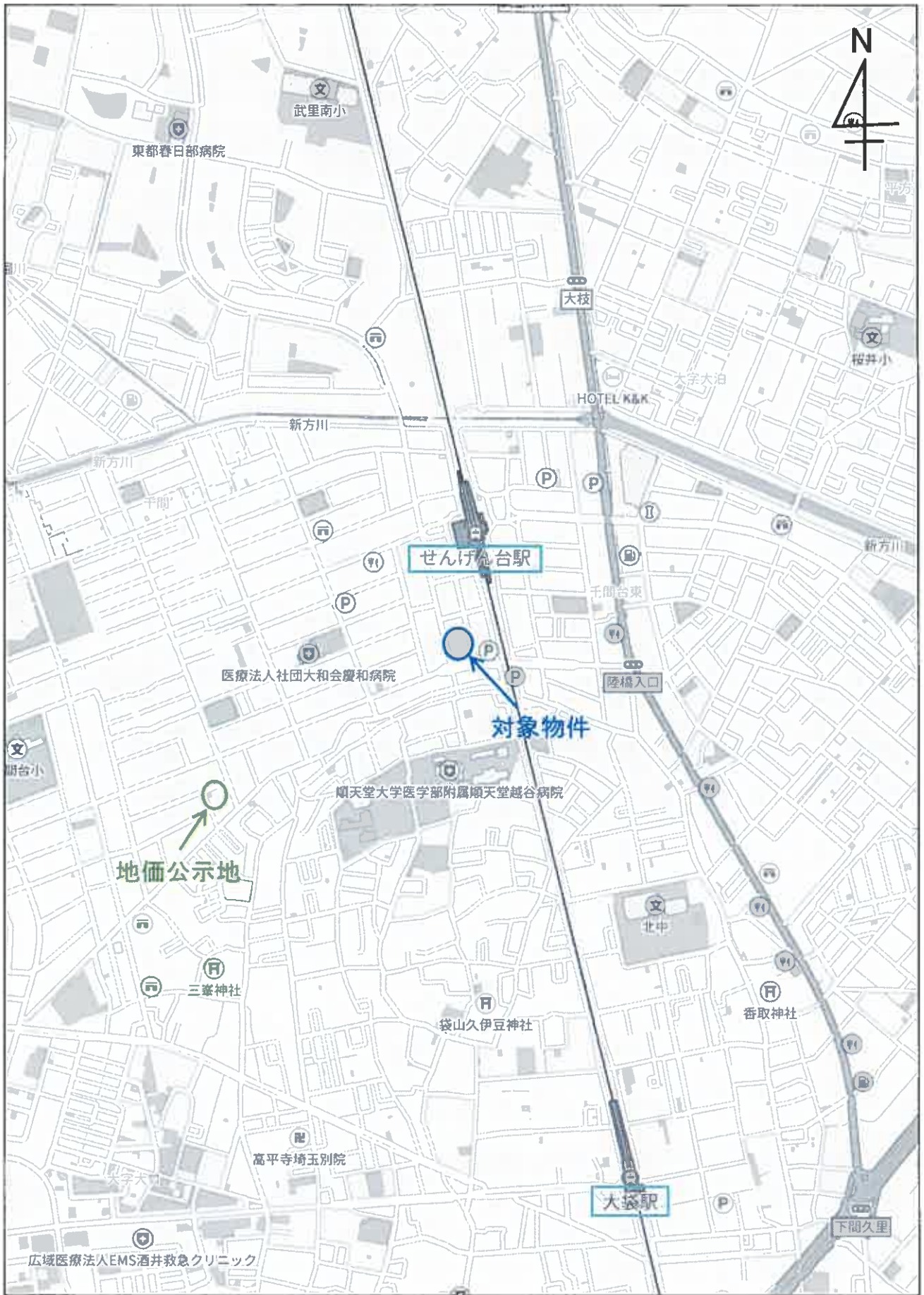
第6 参考価格資料

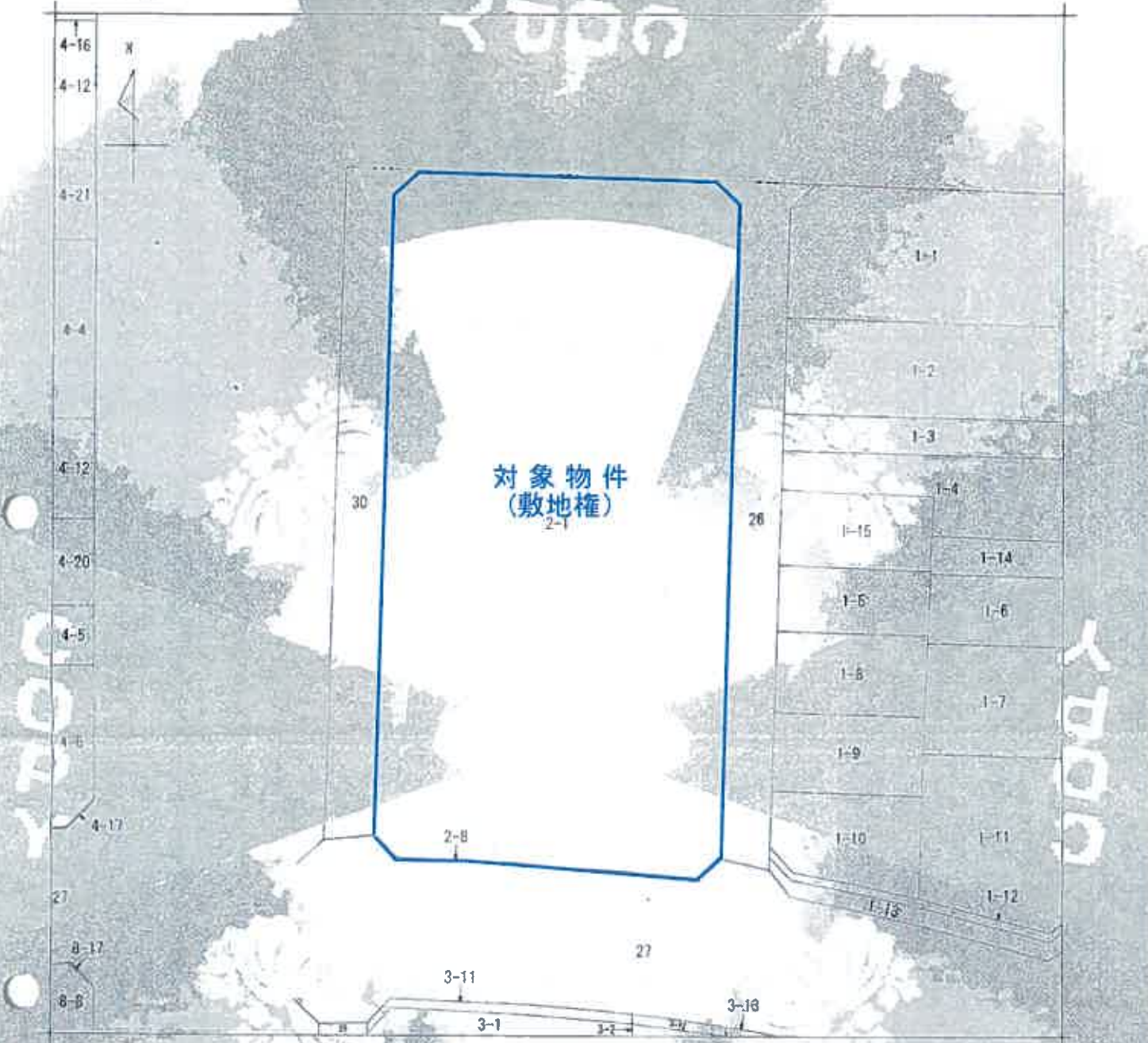
標準地番号 : 越谷 ー 20
所 在 : 越谷市千間台西2丁目20番2
価 格 : 148,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「せんげん台駅」 約850m
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 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)

以上





対象物件
(敷地権)
2-1

(注) 本図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまで有効。これに(注5)のとおり領分付
されている図面は、土地の区画が不明瞭な場合は無効とする。

A3版をA4版に縮小したものです。

地番区域見直し
千間台西2丁目
千間台西
2丁目

請求分	所在	越谷市千間台西2丁目		地番	2番1
出籍	5900	精度区分	標準式 番号又は 地記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和6年12月19日	領分付年月日 (印刷)		備考	当地区画整理係所在簿

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示した図面である。

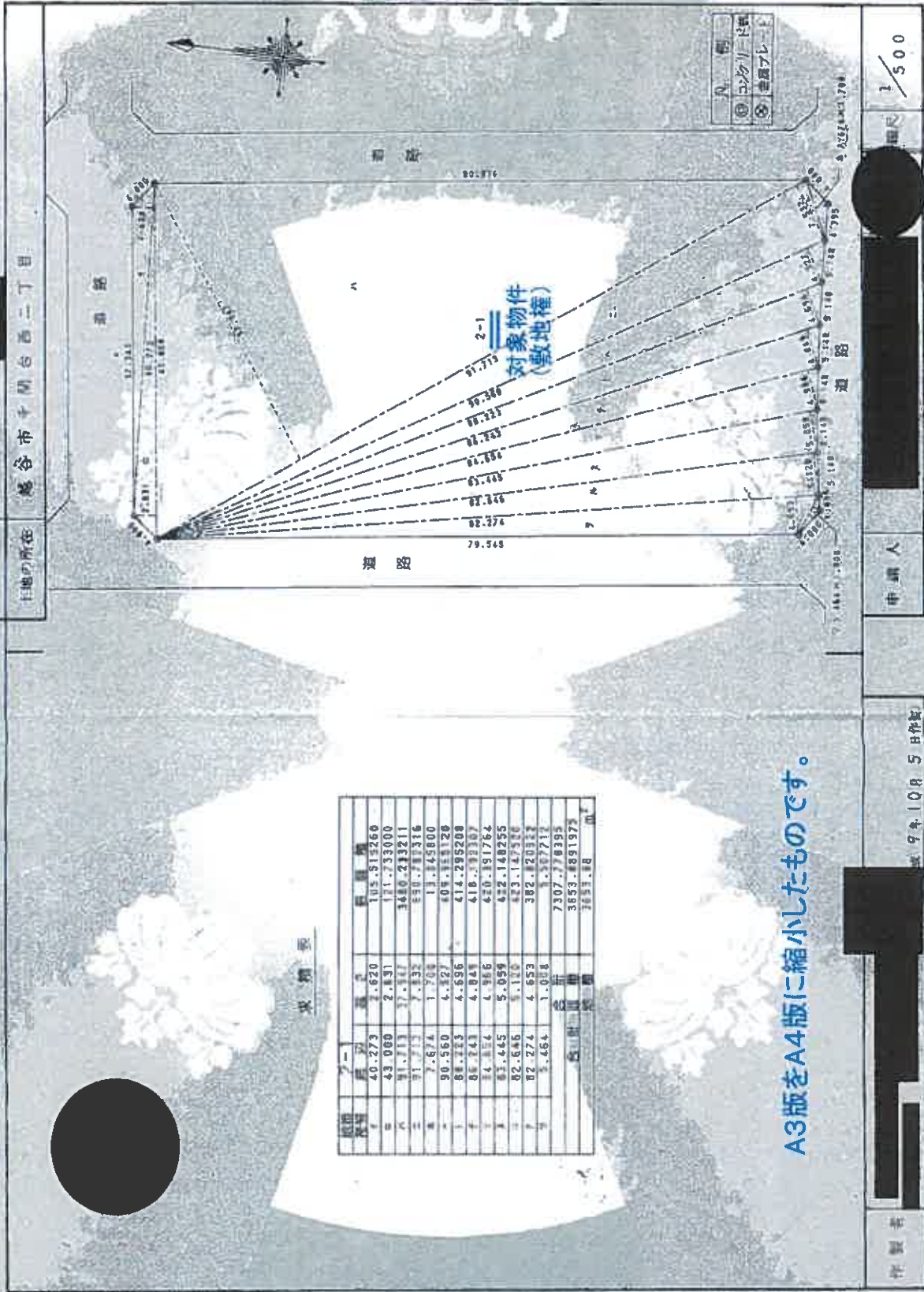
令和5年12月1日
さいたま地方法務局越谷支局
登記係

85074

H9.11.12

図面番号: 2-1

土地の所在地: 葛谷市千間台西二丁目



求積表

区分	面積	延床面積	容積率
1	40.273	2.620	105.51260
2	43.080	2.831	131.73000
3	91.713	3.317	3480.21321
4	91.713	1.832	530.72336
5	7.674	1.708	13.425800
6	90.560	4.327	404.119128
7	88.133	4.636	614.285208
8	4.854	4.049	618.33107
9	81.445	5.059	620.191764
10	82.646	5.110	622.148255
11	82.274	4.653	473.147500
12	5.464	3.018	382.42032
合計			7307.778995
容積率			3653.4891975
延床面積			3653.48

A3版をA4版に縮小したものです。

平成27年10月5日作成

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 葛谷支部)

これは図面に記載されている内容に基づいて作成されたものであり、
令和5年12月1日現在、登記簿目録に記載されている内容と異なる場合があります。

0260136

各階平面図

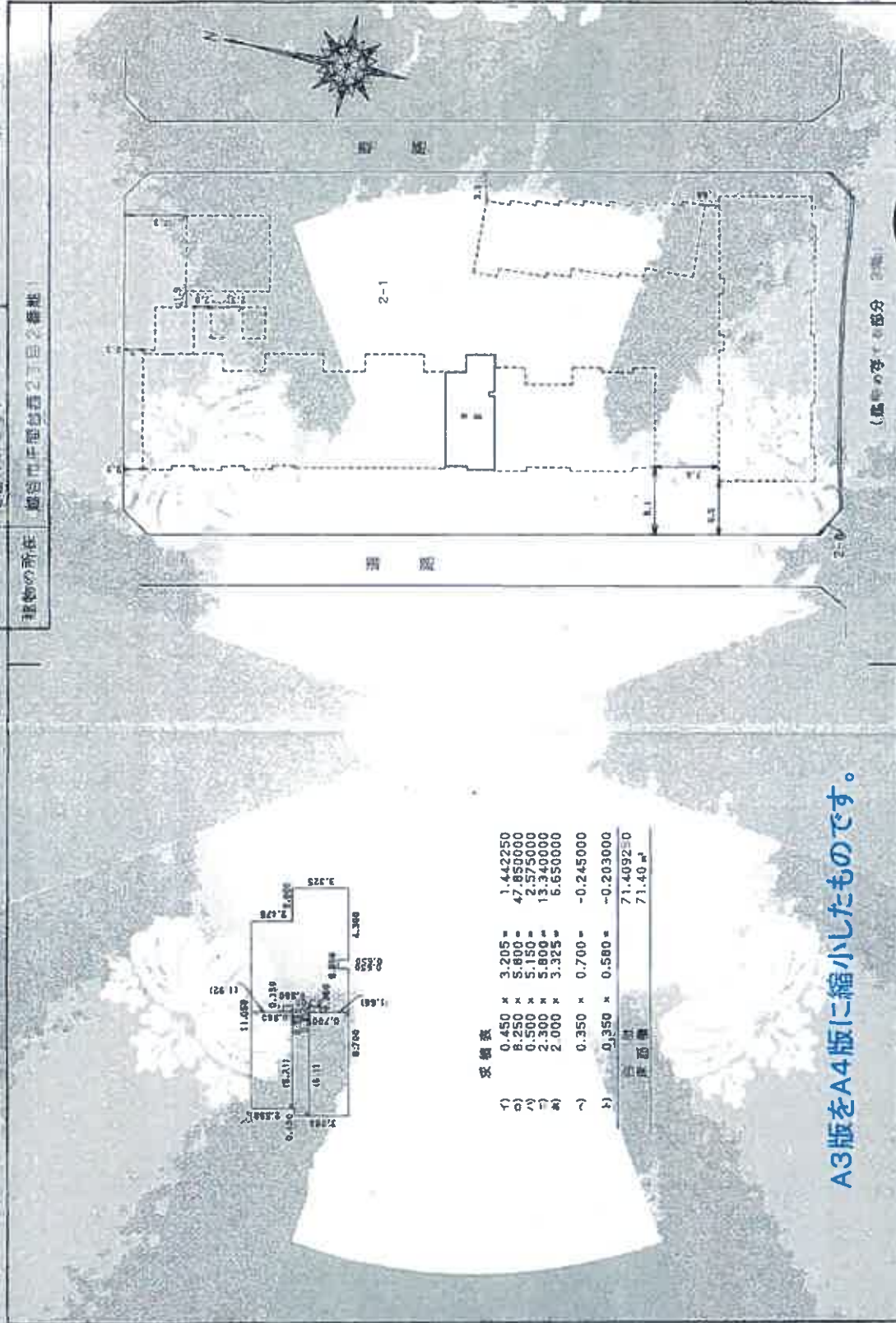
建築物平面図

0260136
11
2

0260136
11
2

0260136

0260136



1109.24

区画番号	面積 (㎡)	高さ (m)	容積 (m ³)
1)	0.450 × 3.205 =	1.442250	0.646
2)	8.250 × 5.600 =	47.850000	398.7
3)	0.500 × 5.150 =	2.575000	12.875
4)	2.300 × 5.800 =	13.340000	63.620
5)	2.000 × 3.325 =	6.650000	33.250
6)	0.350 × 0.700 =	-0.245000	-1.225
合計	0.350 × 0.580 =	-0.203000	-1.015
総面積		71.4092-0	354.150
		71.40	354.15

1/500

1/500

1/500

建築士 〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇〇

令和5年12月1日

〇〇〇〇

5(ケ)115 建物間取図(見取図)

