

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 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 11 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 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	5,090,000 4,072,000		1,018,000	47,722	非課税
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字南荻島字外野合4242番地6

建物の名称 朝日プラザ越谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南荻島4242番6の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.20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 越谷市大字南荻島字外野合4242番6

地 目 宅地

地 積 2367.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 越谷市大字南荻島字外野合4242番8

地 目 宅地

地 積 2.33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51万5388分の6296



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 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】

リビングダイニングルームの一部を株式会社聡神が占有している。同社の占有原
原は使用借権と認められる。その余の部分につき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。)



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 4 2 番地 6

建物の名称 朝日プラザ越谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南荻島 4 2 4 2 番 6 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 0 . 2 0 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 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 4 2 番 6

地 目 宅地

地 積 2 3 6 7 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 4 2 番 8

地 目 宅地

地 積 2 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51万5388分の6296



令和 6年(ケ)第 110 号
令和 6年11月22日受理
令和 7年 1月 9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 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 4 2 番地 6

建物の名称 朝日プラザ越谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南荻島 4 2 4 2 番 6 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 0 . 2 0 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 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 4 2 番 6

地 目 宅地

地 積 2 3 6 7 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 越谷市大字南荻島字外野合 4 2 4 2 番 8

地 目 宅地

地 積 2 . 3 3 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

敷地権の割合 5 1 万 5 3 8 8 分の 6 2 9 6



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 建物所有者が本建物を居宅として使用している その他の者が建物の一部を事務所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 10,570円 修繕積立金 12,840円 駐車場使用料 6,000円 駐輪場使用料 100円 円	令和 6年12月 9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年7月分～同年12月分 計177,060円 ☒ 他に遅延損害金6,394円あり
管理会社等	日神管財(株) 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☒ 公衆用道路(符号2) ☐ (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 ☐	
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 51万5388分の6296	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある [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

(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 ☒ 一部(リビングダイニングルームの一部)		
占有者	☐ 債務者 <input 3"="" checked="" type="checkbox/>(株)聡神</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td colspan="/> ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(所有者))の陳述の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成29年 5月30日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■現地管理人 ■A (債務者兼所有者)	1 本件物件のあるマンションは、ペットの飼育は原則禁止です。 2 現在、敷地内駐車場は空きはありません。 1 本件物件には夫と子供3人の家族5人で住んでいます。 2 建物内のリビングダイニングの一部を夫が代表者をしている(株)聡神が事務所として設立当時から使用しています(添付写真⑦参照)。同社の本店登記もこの物件です。夫の会社でもあるため、賃料や期間等についての取り決めはありません。 3 室内は雨漏りや配水管の水漏れはありませんが、浴室に入る部分の洗面室の床が腐食していたり、ドアを開閉する際にきしみ音がする等の経年劣化があります。また、壁に穴が開いていたり、玄関横の洋室の壁面は、結露で壁面にカビが生えて汚れています。

(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2枚目記載のとおり認めた。
- 2 (1) 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、本件土地に関する部分のみ(抜粋)である。
- (2) 敷地符号2の土地は、公衆用道路の一部として使用されている。
- 3 (1) 洗面室内の床の一部が腐食している。
(2) 南西側洋室の壁面に破損箇所がある(添付写真⑨参照)。
(3) 北東側洋室の壁面にカビによる汚れがある(添付写真⑩参照)。
- 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、滞納額に対し、年利15%の遅延損害金が付される。
- 5 (1) 本件物件に接面する4242番4の土地は、越谷市所有の雑種地(現況：公衆用道路)である。
(2) 本件物件に接面する4242番5、4334番3及び4333番4の各土地は、いずれも越谷市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

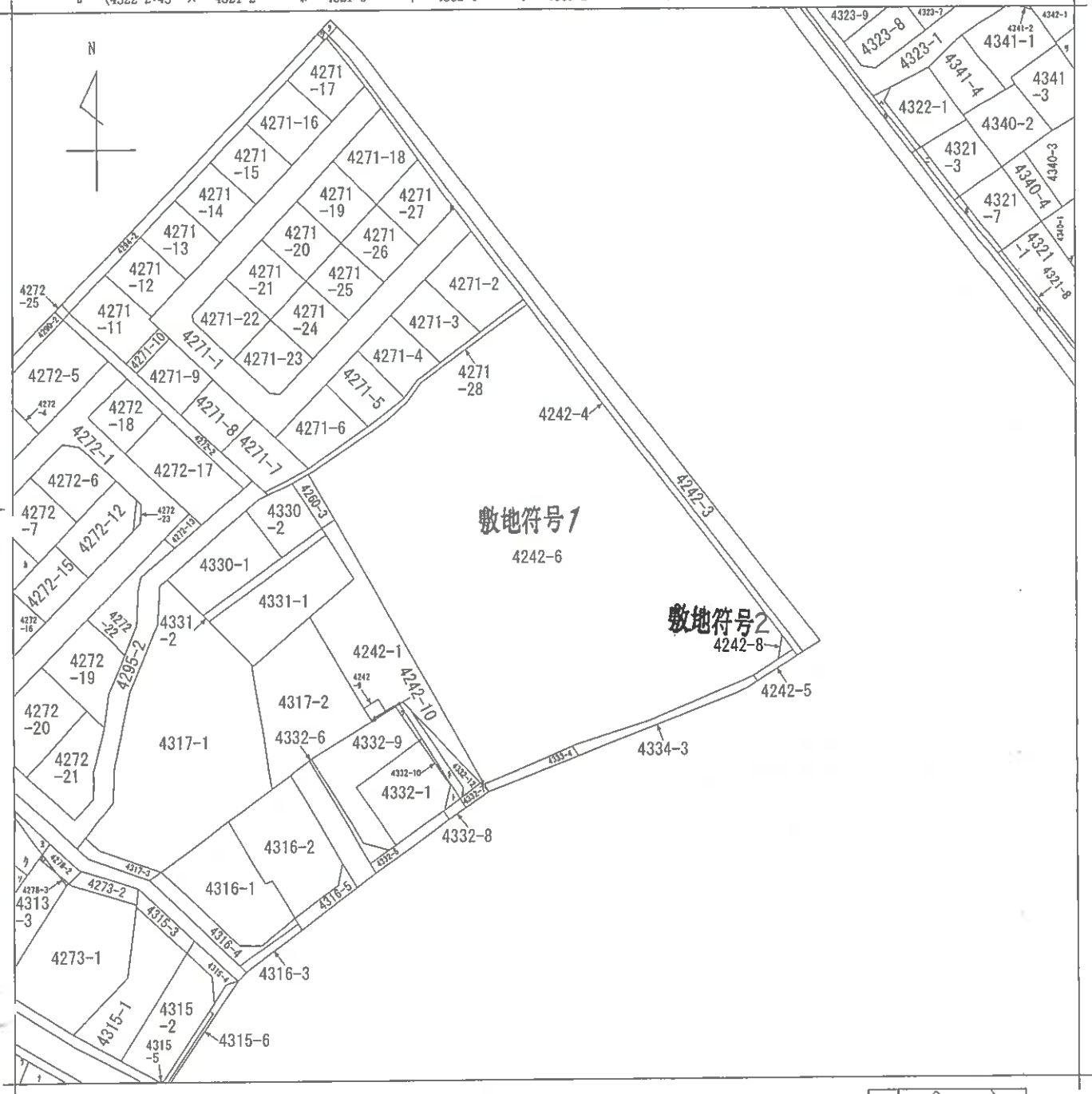
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月26日(火) 15:40-15:55	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 管理人から事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
6年11月26日(火) : :	当庁	管理会社に対しファクスで管理費等に関する照会書送信
6年12月4日(水) 12:40-12:50	当庁	電話で債務者兼所有者から事情聴取
6年12月4日(水) 13:55-14:05	さいたま地方法務局越谷支局	周辺土地登記事項要約書及び占有者登記事項証明書取得
6年12月5日(木) 13:20-13:25	越谷市役所資産税課	建物見取図取得
6年12月24日(火) 9:50-10:25	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 債務者兼所有者立会、同人から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : :		
(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 を立ち合わせ、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

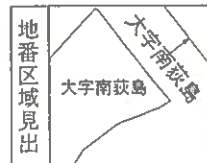
縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 4242-7 23-2 ニ 4321-5 4322-3 フ 4338-1 ヌ 4271-29
 ロ 4322-2+43 ハ 4321-2 ホ 4321-6 ト 4332-4 ヲ 4339-2 ツ 4271-29



(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	越谷市大字南荻島字外野合			地番	4242番6		
出力縮	1/600	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	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。

(さいたま地方裁判所越谷支部管轄)

令和6年10月8日
東京法務局

請求番号：19-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

0154524

縮小コピーにつき縮尺相違

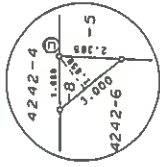
地積測量図

4242-6

越谷市大字南荻島字外野合

土地の所在

拡大図
縮尺 1/200



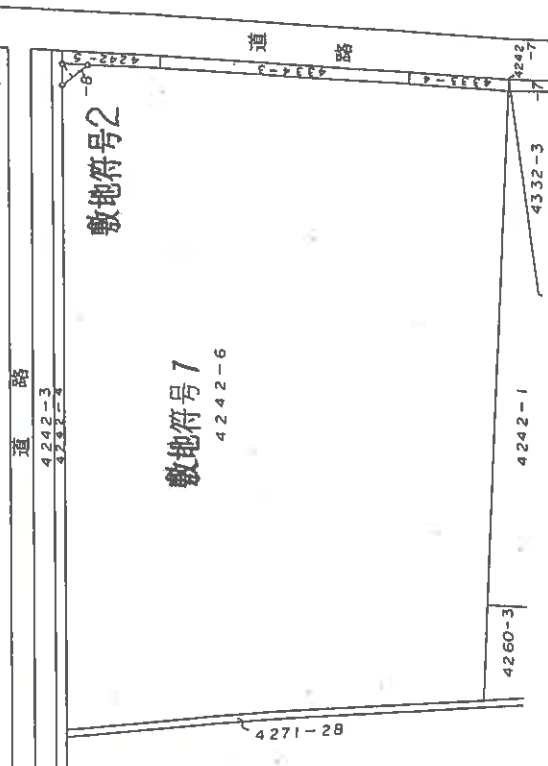
三斜求積表

地番	4242-8			
底辺	高さ	倍面積		
3.000	1.559	4.677000		
	倍面積	4.677000		
	面積	2.3385000		
	地積	2.33 m ²		

敷地符号 2

地番	4242-6
公積	2369.793898
合計面積	2,338.5000
残地	2367.4553980
地積	2367.45 m ²

敷地符号 7



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨	削印	

平成元年3月31日作製

土地家屋調査士

製作者

申請人

縮尺

1/500

代表取締役

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越谷支部管轄)
令和6年10月8日 東京法務局

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成1年4月12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。
(さいたま市方法務局(総合支庁管轄))
令和6年10月8日 東京法務局

登記官

(9枚目)

0325887

各階平面図

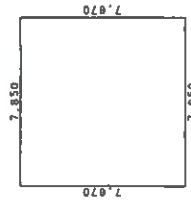
家屋番号 南荻島 4242番6の602

建物図面(平面図)

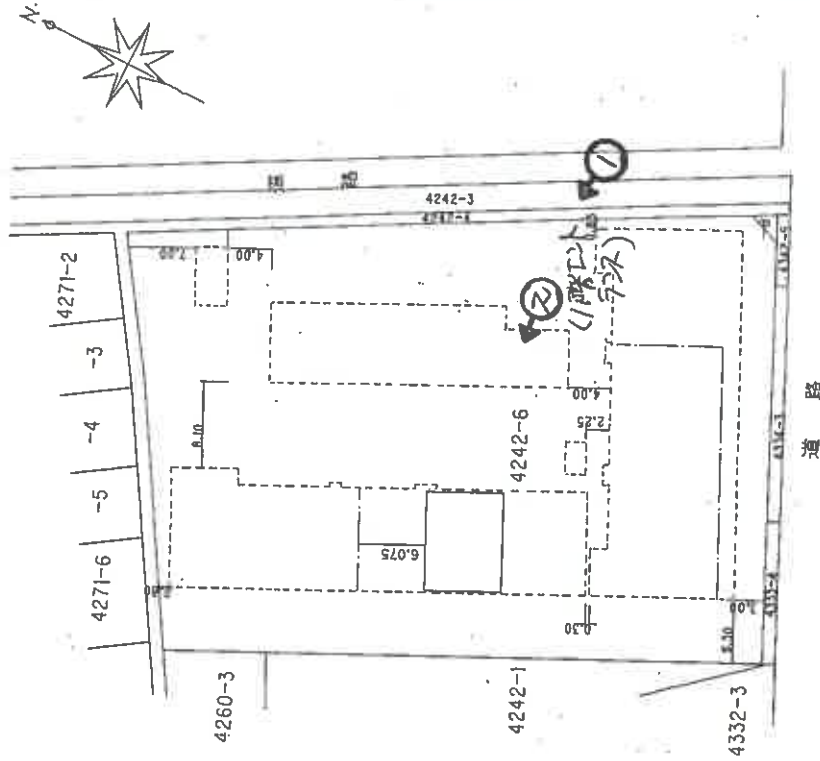
H.1.4.12

建物の所在 越谷市大字南荻島字外野合4242番地6 朝日プラザ越谷第3

式1



求積率	7.850x	7.670=	60.209500
合計			60.209500
床面積			60.20 m ²



建物の存する部分 6 階
建物番号 602

作製者

土地調査士
家屋

平成31年3月31日(作製)

縮尺 1/250

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

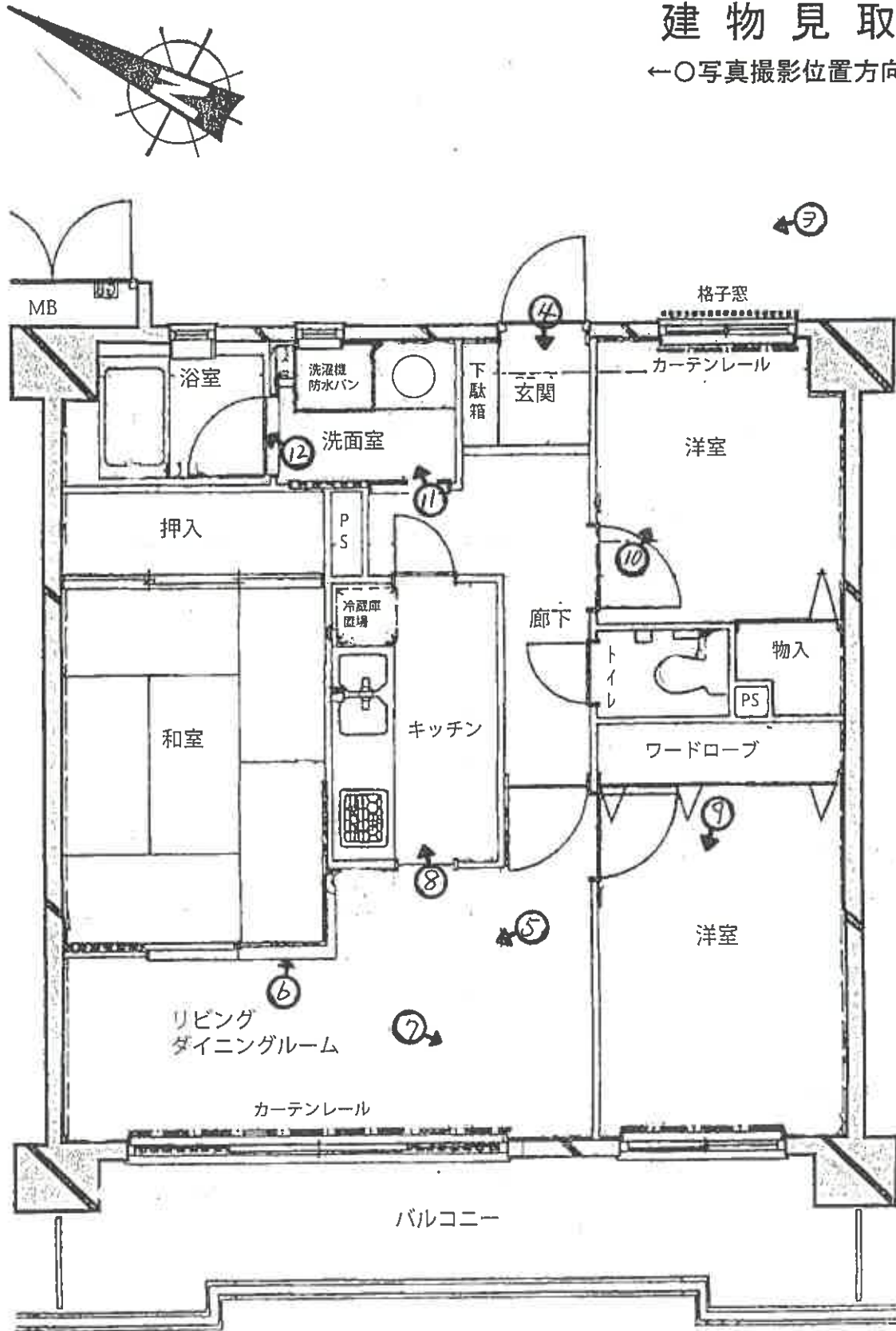
縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

請求番号：19-3

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



①

本件専有部分を含む
棟の建物



②

1階エント
ランスホー
ルの状況



③

専有部分玄関

外廊下



④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6年(ケ) 第 110 号

令和 6年 12月 24日 現地調査

令和 7年 1月 27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 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市大字南荻島字外野合4242番地6

建物の名称 朝日プラザ越谷第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南荻島4242番6の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.20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 越谷市大字南荻島字外野合4242番6

地 目 宅地

地 積 2367.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 越谷市大字南荻島字外野合4242番8

地 目 宅地

地 積 2.33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

敷地権の割合 51万5388分の6296

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,090,000 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。
従って、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 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 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	土地の符号2の地目 公衆用道路
物件 番号	特 記 事 項		
土地の 符号2	アスファルトの共用私道(隅切り部分)で接面市道と一体利用されている。		

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（土地の符号1・2）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「大袋」駅の南西方約1.3km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「砂原」(同線越谷駅西口)まで約840m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く共同住宅や事業所等も見られる調区内の住宅地域 接近条件として、大袋小学校まで約470m、大袋中学校まで約520m。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% なし ①越谷市まちの整備に関する条例 ②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。 ③既存集落区域内、農業振興地域外・農用地区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	①土地の符号1 2,367.45 m ² ※ 地積について、土地の符号1は本件マンション建築を目的として合・分筆された土地であり、法務局備付の地積測量図が取得可能である。また、i 本件マンションカタログ、及びii 本件1棟の建物の建築計画概要書に記載された敷地面積(2,369.79m ²)は土地の符号2を分筆する前の登記面積と一致する。なお、i ii はいずれも取得可能である。 ②土地の符号2 2.33 m ² ※ 分筆前の地積については、上記に同じ。 ①ほぼ整形 ②不整形(三角地) ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 本件マンション管理人への聴取では、接面道路・敷地内に冠水・浸水等の被害は無いとの事であったが、越谷市浸水実績図の重ね図(H3～R元)及び令和5年6月の浸水被害範囲図によれば、土地の符号1を含む周辺地域は台風・大雨等による道路冠水・浸水被害範囲内(複数回)となっている。また、越谷市ハザードマップでは荒川・利根川等の想定浸水区域に含まれている。さらに、液状化危険度は高いエリアとなっている。 (浸水深数値・液状化危険度は越谷市のHP等参照)

接面道路の状況	二方路面地(角地) 土地の符号1・2一体で、北東側で概測幅員約6m(接面側の歩道含む)舗装市道(No.20046)に接面し、南東側で同約4.9～6mの舗装市道(No.20048)に接面する。どちらも建築基準法上(前者は第42条3項、後者は第42条2項)の道路である。また、北西側に幅約0.6mの蓋なし水路(4271番28の土地：越谷市所有で公簿地目は宅地)が設けられている。 土地の符号1は、北東・南東側とも接面道路より0～約0.5m高い。 土地の符号2は、北東・南東側とも接面道路と一体で等高。
土地の利用状況等	土地の符号1は、本件マンションほか共用施設の敷地、敷地内駐車場等。 土地の符号2は、市道に接面して一体利用された共用私道(隅切り部分)。 北東・南東側(前記市道の一部)で接する土地の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：なし※浄化槽利用
特記事項	①開発・建築行為について 土地の符号1・2について開発行為許可の記録は無いが、マンション建築において既存宅地確認を得ている。 S62.6.16 第35号(越谷市開発指導課にて聴取) ②朝日プラザ越谷第三管理組合法人所有の駐車場について 土地の符号1の南西側隣接地(4242番1、4331番1、4332番3、同番4、同番11、同番12の6筆一体面地※公図参照)は、本件マンション管理組合法人の所有する目的外土地で、居住者用の駐車場(アスファルト敷)として利用されている。 ③土壌汚染について 地歴調査(閲覧可能な昭和40～50年代当時の住宅地図)によると、本件マンションは工場(住宅地図上に「サンエム工業(株)越谷工場」の表記あり、業種不明)跡地に建設されたものとみられるが、汚染リスクは不明。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ越谷第三
建物の用途	共同住宅 (総戸数 79戸) ※集会室1戸含む
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 1 年 3 月 3 日 新築 経過年数 : 約 36 年 経済的残存耐用年数 : 約 14 年 ※大規模修繕工事施工を考慮
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建 本件マンションは、現行の集団規定(容積率制限200%)では、使用容積率239.86%(建築計画概要書記載)で制限オーバーとなるが、建築時(H元.3)の指定容積率は調区が400%(但し、法第52条第1項規定適用の基準容積率は前面幅員6m×0.4=2.4 ∴240%)であったためクリアしている。その後、H15.10施行の越谷市まちの整備に関する条例により、現行数値となったが、本件マンションは条例以前の建築物であるため既存不適格建物扱いとなる模様である。
仕様	屋根 : 陸屋根仕上(アスファルト防水の上砂付ルーフィングアルミコート吹付) 外壁 : 吹付タイル その他 : 磁器質タイル貼(エントランス・1階EVホールの床と壁) モルタル金ゴテ押え(屋外階段の床) アスベストの存否は不明
設備等	管理事務室、集会室、敷地内駐車場、自転車置場、ゴミ置場、 防犯防災設備(但し、オートロック設備なし)、エレベーター1基等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通 (不動建設㈱施工) ※建築確認番号 : S62.12.4 第2392号 ※完了検査番号 : H 1. 3.10 第529号
管理の形態等	管理組合 : 有 : 名称「朝日プラザ越谷第三管理組合法人」 管理会社 : 日神管財㈱ 管理形態 : 委託 管理人は日勤
管理の状況	普通 外壁等の大規模修繕工事施工済(平成29年月不詳～平成30年3月) ※管理人の陳述
特記事項	①ペットの飼育原則禁止(管理人の陳述) ②駐車場は敷地内ほか、南西側隣接地の駐車場(本件管理組合法人が所有・管理する目的外土地)利用可。但し双方とも調査時点で空き無し。 ③民泊・シェアハウス禁止(エントランスの壁に掲示あり)

(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 : 6階 602号 主要開口部の方位: 南西向き 中間部屋
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーは南西側のみだが、北東側に開口部(窓)あり (別添建物見取図参照)
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、給排水等ほか、 流し台・ガスレンジ・レンジフード、洗面化粧台、 オールユニットバス、トイレ温水洗浄便座等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る 室内は経年相応の状態(劣化、シミ・汚れ・結露跡等)とみられるが、債務者兼所有者より、水回り・その他不具合等はないとの陳述を得た。不具合や損傷等の概要は執行官の現況調査報告書の記載参照。 室内は家財や生活用品・雑貨類等で雑然としている。
管 理 費 等	管 理 費: 10,570円(月額) 修繕積立金: 12,840円(月額) 駐車場 使用料: 6,000円(月額) 駐輪場 使用料: 100円(月額) 滞 納 額: あり(令和6年12月9日現在) ※滞納額、その他の事項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)の一部は、現況調査時において無償使用(使用借権)されている模様であるが、買受人に対抗出来ない占有権と認められる。
特 記 事 項	南西側に近接して墓地が所在する(バルコニーからも視界エリア)。

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

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向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。

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	60.20	0.24	4,330,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数36年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率15%（維持管理の状態や不具合等の程度ほか、大規模修繕工事の影響及び中古マンションの市場性等も考慮）として以下の通り査定。

$$14 / (36 + 14) \times (1 - 0.15)$$

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。なお、土地の符号2は現況共用私道であるが、地積極小であるため土地の符号1と一体評価し、個別格差にて道路減価を考慮した。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (土地の符号1・2) (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 (共有者持分) オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1・2	67,500	0.92	2,369.78	1.0	6296 / 515388	1,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 越谷 -21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,500\text{円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 60 & = & 67,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：画地条件を考慮した結果補正なし

◇ 地域格差：街路、交通・接近、環境（住環境ほか、規模格差、水害リスク等の懸念も勘案）、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：幅員、二方路面地（角地）、間口奥行・形状・規模、公法上の規制、土地の符号2の道路減価等を考慮した。

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。

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
4,330,000	1,800,000	1.10	1.00	6,740,000

ウ 価 格 補 正 : 本件マンションの別室成約事例、売り希望事例、周辺の売買事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別(6階)・位置別(中間部屋)効用比、間取り、眺望の良し悪し等を総合的に考慮。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、現況一部が使用貸借に供されているが、当該部分の占有は引受けとならない。また、賃貸借に供されている建物でもないが、本件評価ではその潜在的な収益力を把握するため積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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	
901,201円 (21.7%)	440,737円	10.0%	4,275,149円	0.761654	3,256,184円 (78.3%)	4,160,000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

$$1 \div (1 + 9.5\%)^3 = 0.761654$$

- 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。

対象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や核家族向け中古マンションで、需要の中心は主に自己利用目的と認められるが、築年数や利便施設への接近性、周辺環境等から賃貸借に供されているケースは無いとは言えず、調区内ではあるが投資採算性に基づく保有目的も幾分考慮出来る。但し、昨今の建築費等の高騰が影響し収益価格は低位に求められた。以上より、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、積算価格を標準に収益価格は参考止め調整後価格を下記のとおり査定した。

	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	6,740,000	1.00	6,740,000
② 収 益 価 格	—		4,160,000
③調整後の価格(円)	6,700,000		

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
6,700,000	1.00	0.80	0.95		5,090,000

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)：引受債務なし

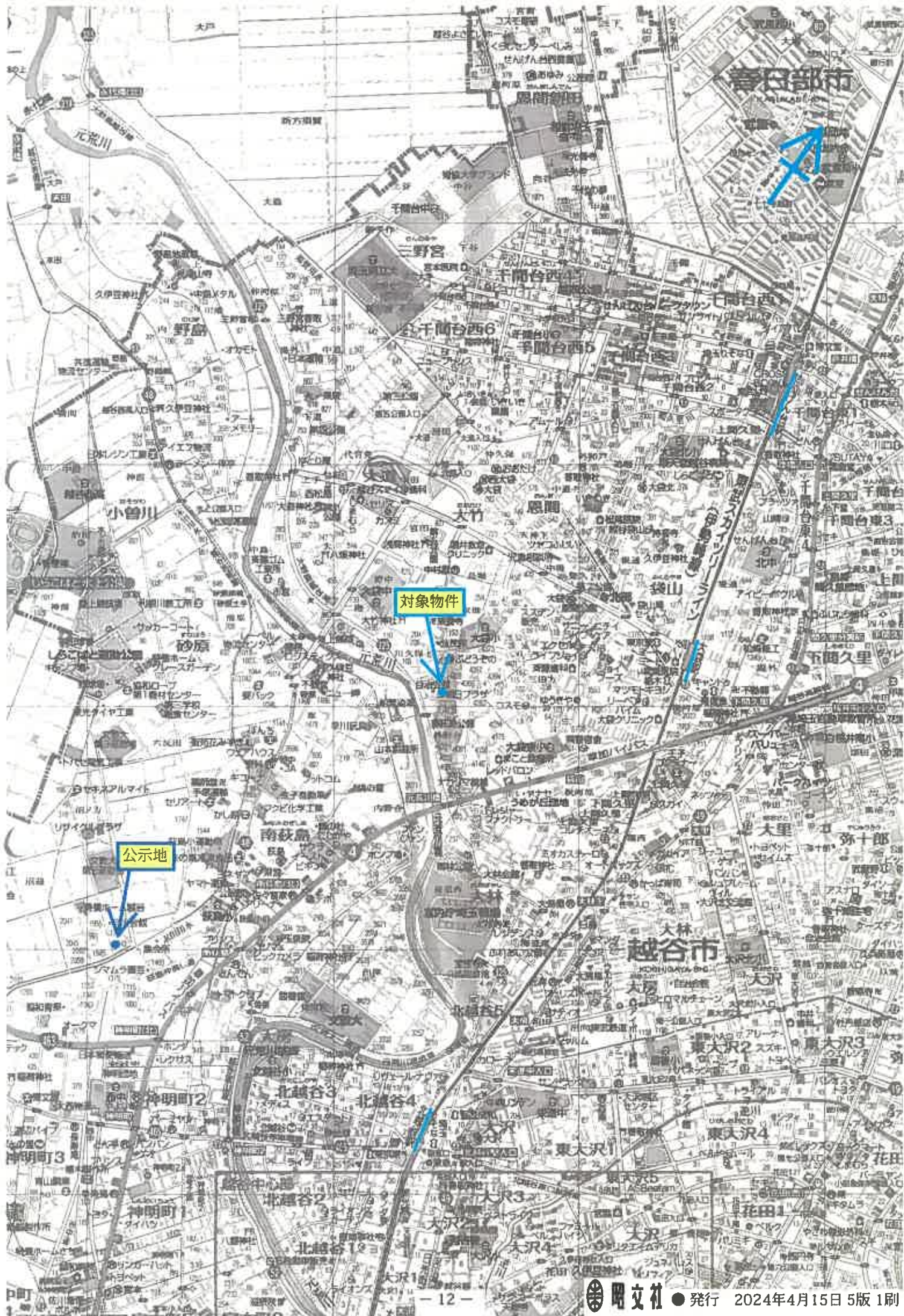
(現況建物の一部占有権原は買受人に対抗出来ない使用借権である)

第6 参考価格資料

地 価 公 示 越谷 -21
所 在 : 越谷市大字南荻島字沼迎1943番4
価 格 : 40,500円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「北越谷」駅約2,200m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 321㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

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 建物間取図(見取図)
- 6 建築確認台帳記載証明願写



対象物件

公示地

0154521

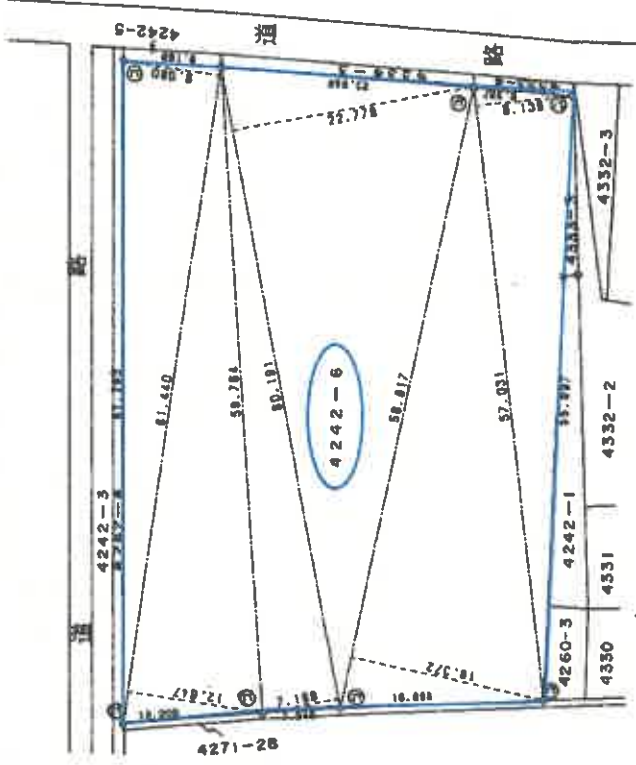
862.12.25
地積測量図

地番	4242-6
土地の所在	越谷市大字南荻島字外野合

分筆前の土地の符号1・2

三 部 量 表

NO.	面 積	備 考
1	81.440	555.848400
2	12.867	777.031885
3	85.181	437.315009
4	90.101	1371.075988
5	98.817	1090.885924
6	27.031	520.878185
7	1.135	6788.387708
8	2388.783883	2388.783883
9	2388.78	2388.78



記号	地番	地積	地積	地積	地積
凡	⑥	石	⑦	プラスチック板	
例	⑤	コンクリート枕	④	金属板	
	③	金属板	②	金属板	

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	62年12月21日作製	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	-----	----	-------

(埼玉土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成1年4月4日

0154524

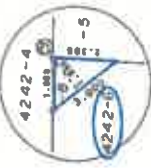
地積測量図 H1.4.4

4242-6

番地

越谷市大字南荻原字外野合

拔大圖
縮尺 1/200



附 录

1

4242-3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

分筆前の土地の符号2

地址	4242-8	
电话	高式	供面積
3 000	1 556	4 677000
	供面積	4 677000
	面	2 3385000
	积	2 338 5000

分筆前の土地の符号1

總 量	4242-6
公 積	2369.783498
合計面積	2,326,500
總 地	2369.74553980
積	2367.45 m 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。

著作

元年 3 月 31 日作製)

(增) 王士玉著 国家图书馆藏

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(せいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年10月8日 東京法務局

登記官

領求番号: 19-2

4885884

各階平面圖

家屋番号 242番 6の602

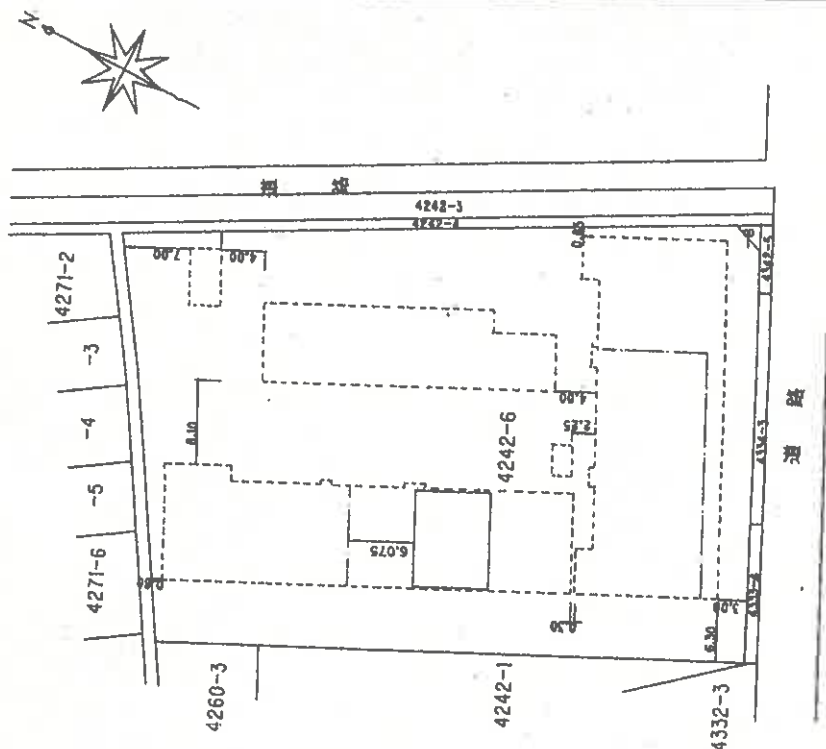
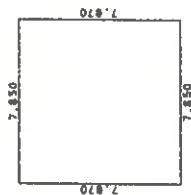
各建階物圖面圖

H.1.4.12

3 第3越谷郡 田原 4242番地6 外野 大字南萩 宇野 谷市大 建設物の所在

遺物の名称：602

求積表			
	7.850x	7.070=	80.208500
合計			80.208500
床面積			80.20 m ²



建物の存する部分 6 階
建物番号 602

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

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
道
中

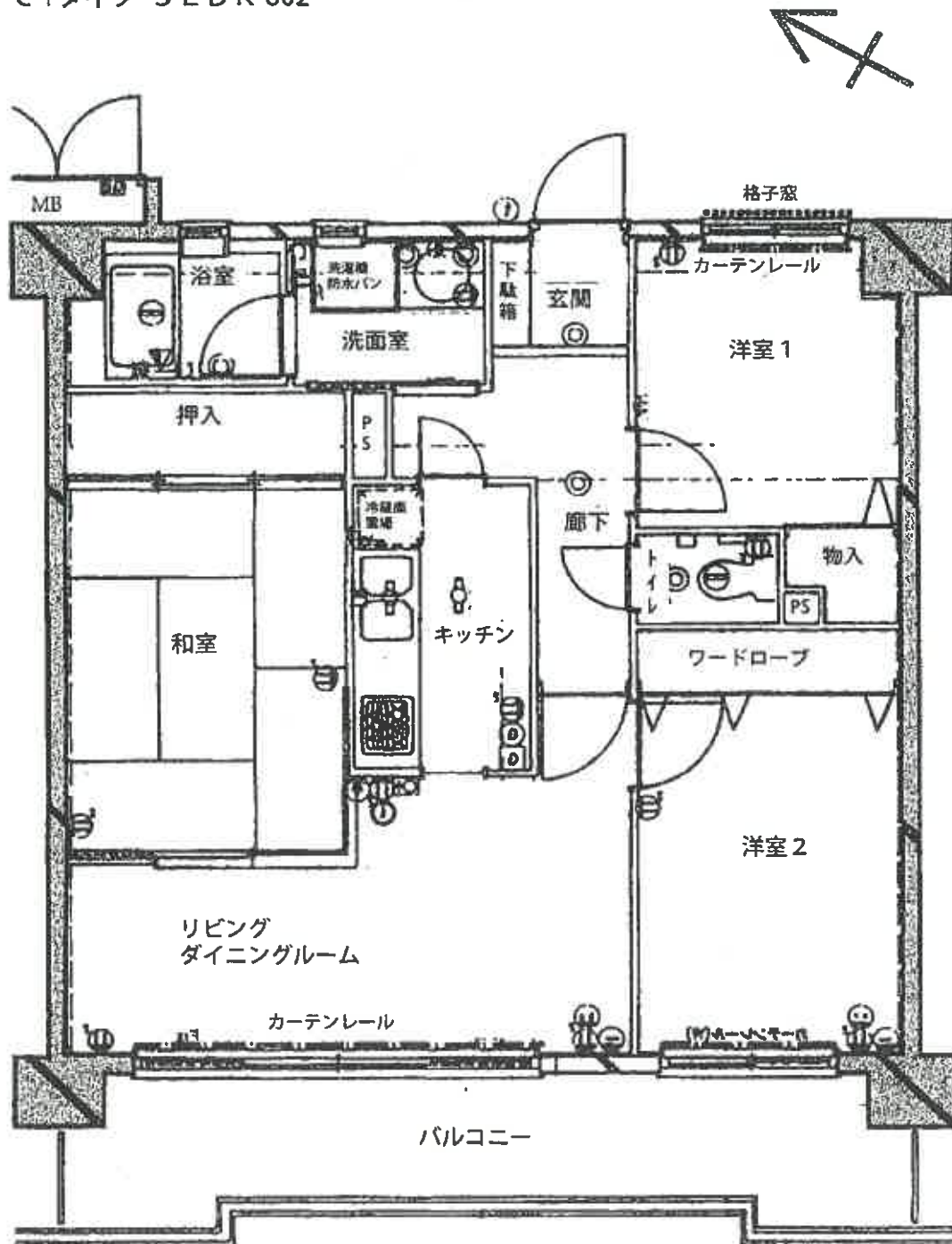
縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会用品)

建物見取図

令和6年(ケ)第110号

朝日プラザ越谷第三
C1タイプ 3LDK 602



〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。

16 報告受理

元、22、10/15



OK

第 35 号 号 62.6.16

62.12.-4

2392

株式会社 朝日住建

埼玉県越谷市大字南萩島 4242 番 6, 4260 番 2, 4333 番 1

市街化調整区域指定

共同住宅 (78戸)

290

7

鉄筋コンクリート

新築工事

延べ面積	容積率
51.37%	239.86%

2369.79

1217.43

5.68421

2369.79

1217.43

5.68421

03-351-1111

越谷市

62.11.16

第 631 号

設計者に同じ

工事監理者 未定 決定

この図面は電磁的記録から印刷したものであり
 寸法等は原本と相違していますのでご注意ください。
 越谷市建築住宅課

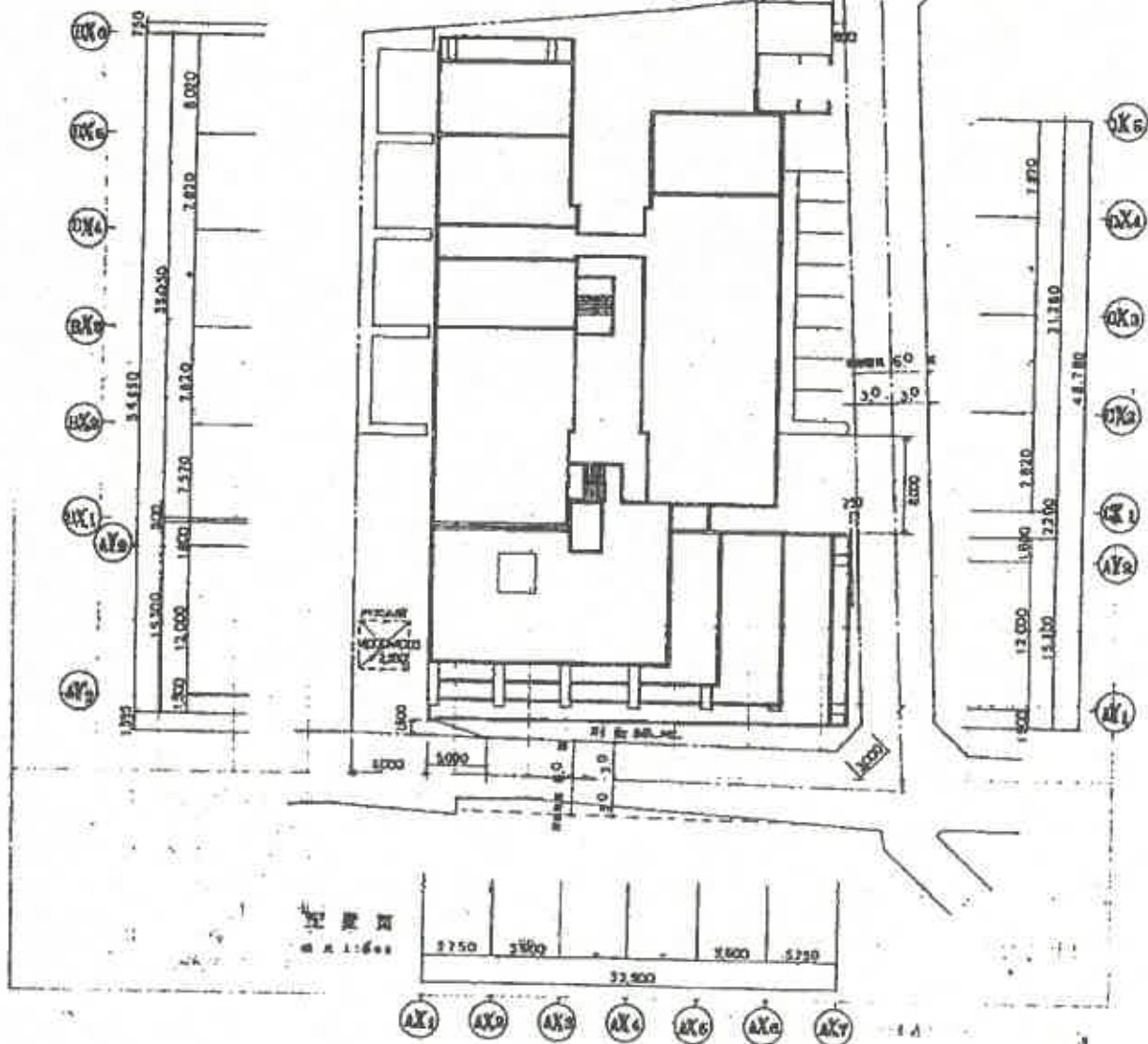


車 庫 地：越谷市工業団地内市外野合～244番地
 (図面記載参照)

東 門 面



27,320					
11,000	6,800	10,220			
8,500	8,000	1,500	1,500	2,220	1,500





建築確認台帳記載証明願

下記の事項は、建築確認台帳に記載してある事項と相違ないことを証明願います。なお、交付を受けた証明書は、記載の使用目的以外には使用いたしません。

令和 6 年 12 月 5 日

越谷市長

宛

住 所

氏 名

(連絡先)

願 者

記

確認済証年月日	昭和・平成・令和 6 年 12 月 4 日	確認済証番号	第 2392 号
検査済証年月日	昭和・平成・令和 1 年 3 月 10 日	検査済証番号	第 529 号
建築主氏名	朝日住建		
建築場所	越谷市 大字南荻島字外野合 4242 1 地		
主要用途	共同住宅 - 18 - ① -		
工事種別	新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ その他()		
構造・規模	RC 造・一部 造・階数 7 階建・延べ面積 5684.00 m ²		
(使用目的)	調査		

願書に記載の事項は、原簿と照合したところ記載してある事項と相違ないことを証明します。

証明番号

第 4458

証明年月日

令和 年 月 日

- 6.12. - 5

越谷市長