

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10月14日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高橋 満 実

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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月17日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月14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, 2	8,957,000 7,165,600	一括	1,791,400	62,215	10,333
1	8,950,000				
2	7,000				
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市千間台西三丁目2番地1
建物の名称 せんげん台パークタウン二番街式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西三丁目2番1の96
建物の名称 2号棟507
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 72.19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 越谷市千間台西三丁目2番1
地 目 宅地
地 積 27786.63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 2778万3280分の4万8340
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 越谷市千間台西三丁目2番地1
家屋 番号 2番1の509



物 件 目 録

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 244.06平方メートル

共有者 A 持分4020万2950分の7219

共有者 B 持分4020万2950分の6万4971



物件明細書

令和 7年 9月22日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高橋 満 実

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1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号2】

せんげん台パークタウン二番街団地管理組合の集会所として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 越谷市千間台西三丁目2番地1
建物の名称 せんげん台パークタウン二番街式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西三丁目2番1の96
建物の名称 2号棟507
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 72.19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 越谷市千間台西三丁目2番1
地 目 宅地
地 積 27786.63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 2778万3280分の4万8340
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 越谷市千間台西三丁目2番地1

家屋 番号 2番1の509



物 件 目 録

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 244.06平方メートル

共有者 A 持分4020万2950分の7219

共有者 B 持分4020万2950分の6万4971



令和6年(ケ)第147号
令和7年2月5日受理
令和7年3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 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 越谷市千間台西三丁目2番地1

建物の名称 せんげん台パークタウン二番街式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西三丁目2番1の96

建物の名称 2号棟507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.19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 越谷市千間台西三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 27786.63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 2778万3280分の4万8340

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 越谷市千間台西三丁目2番地1

家屋 番号 2番1の509

(1-1 枚目)

物 件 目 録

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 244.06平方メートル

共有者 A 持分40202950分の7219

共有者 B 持分40202950分の64971

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3丁目2番地 パークタウン2-507	
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"/> 建物共有者 A, B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅(空き家) として占有している <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 5,700円 修繕積立金 11,500円	令和7年2月20日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない
管理費等照会先 その他の事項	せんげん台パークタウン二番街団地管理組合 1 経年劣化による床・壁・畳・カーペットの汚れ・傷みやタバコによる壁クロスの染みが著しく維持管理はやや不良である(写真③④⑫参照)。また、リビングにこぶし大の穴がある(写真⑥参照)。 2 北側洋室(1)(2)とも外廊下側のサッシの開閉に不具合がある。 3 北側洋室(1)(2)の外廊下側天井・壁に雨漏り跡がある(写真⑮⑰参照)。 4 室内にA, Bらの使用していた家財道具の残置がある。 5 バスルーム付近にカビが見られる。 6 管理組合事務局職員によれば、長期修繕計画に基づく床下の給排水管工事の施工を数年以内に実施予定であり、買受人がリフォームの際に自分で床下の給排水管工事を行った場合、上記工事の際に修繕費の返金もあり得るとのことである。	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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	
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	接道する地番11, 2-13は越谷市の所有する現況公衆用道路(登記上の地目はいずれも公衆用道路である)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

(2枚目)

(建物用 (単独))

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3丁目2番地16
建物	物件2
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: 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	<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"/> 建物共有者 A, B <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者らが他の共有持分権者と共に目的建物を 集会所 として共有し占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件2には管理事務所の他に調理室と集会室2部屋などがある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理組合職員	<p>1 集会所には管理事務所の他に調理室と集会室2部屋などがあります。</p> <p>2 目的物件の存する一棟の建物での事件・事故の情報はありません。</p> <p>3 長期修繕計画に基づく床下の給排水管工事の施工を数年以内に実施予定です。買受人がリフォームの際に自分で床下の給排水管工事を行った場合、上記工事の際に修繕費の返金もあり得ます。</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

(4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、現況及び関係人の陳述から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

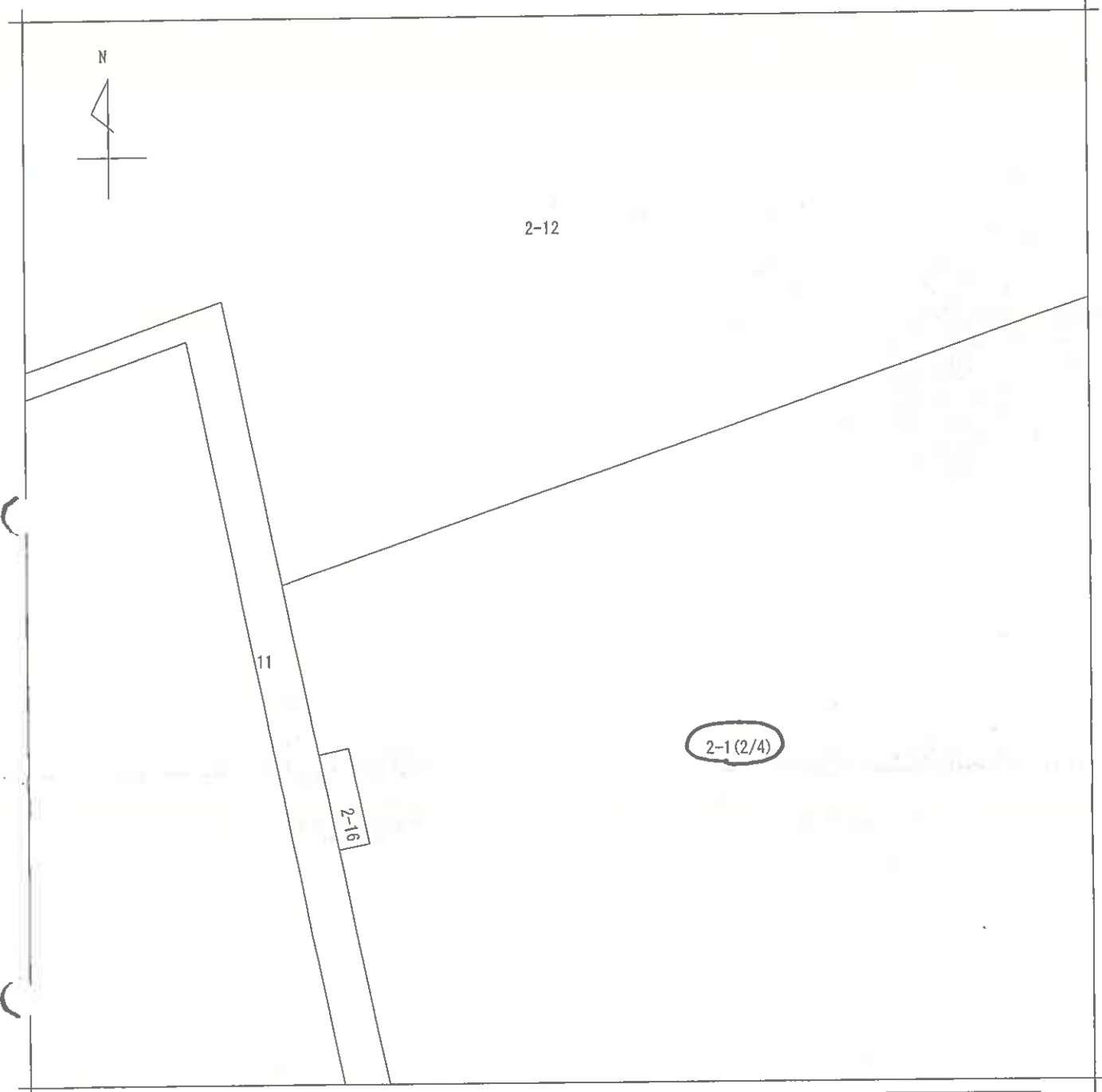
(5枚目)

(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7年2月10日(月) 10:00-10:20	物件所在地	目的物件特定, 写真撮影、管理組合職員より聴取
令和7年2月20日(木) 15:30-15:40	執務室	管理組合職員に対し管理費等について電話にて聴取
令和7年2月26日(水) 10:00-11:05	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 管理組合職員より聴取
令和7年3月6日(木) 13:00-13:05	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
(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7年2月26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

(6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

地番区域見出し
千間台西
3丁目

請求部	所在	越谷市千間台西三丁目			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	

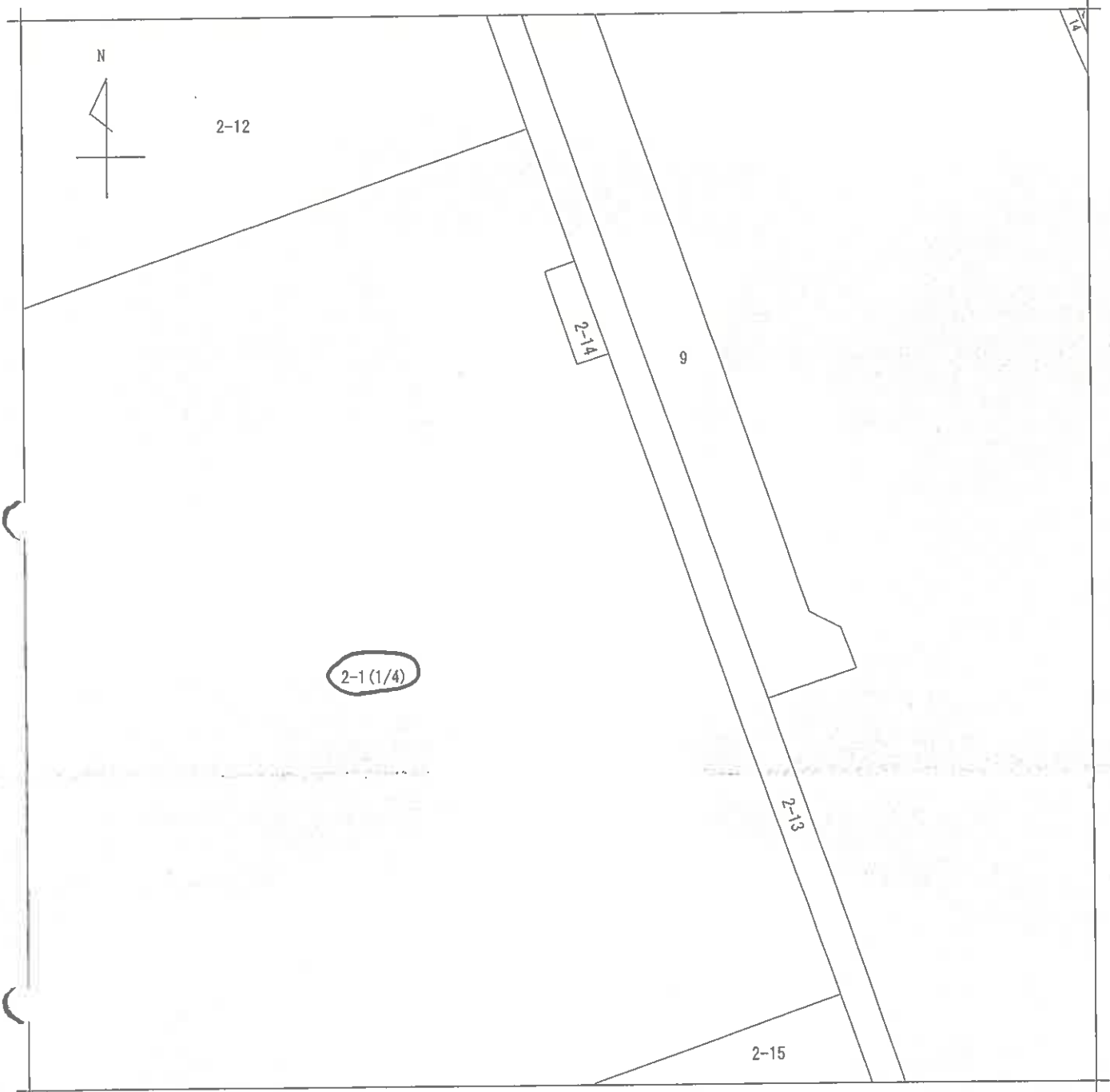
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月29日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

地図整理番号：M22751
(1/4)

(7-1 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	所在	越谷市千間台西三丁目			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。

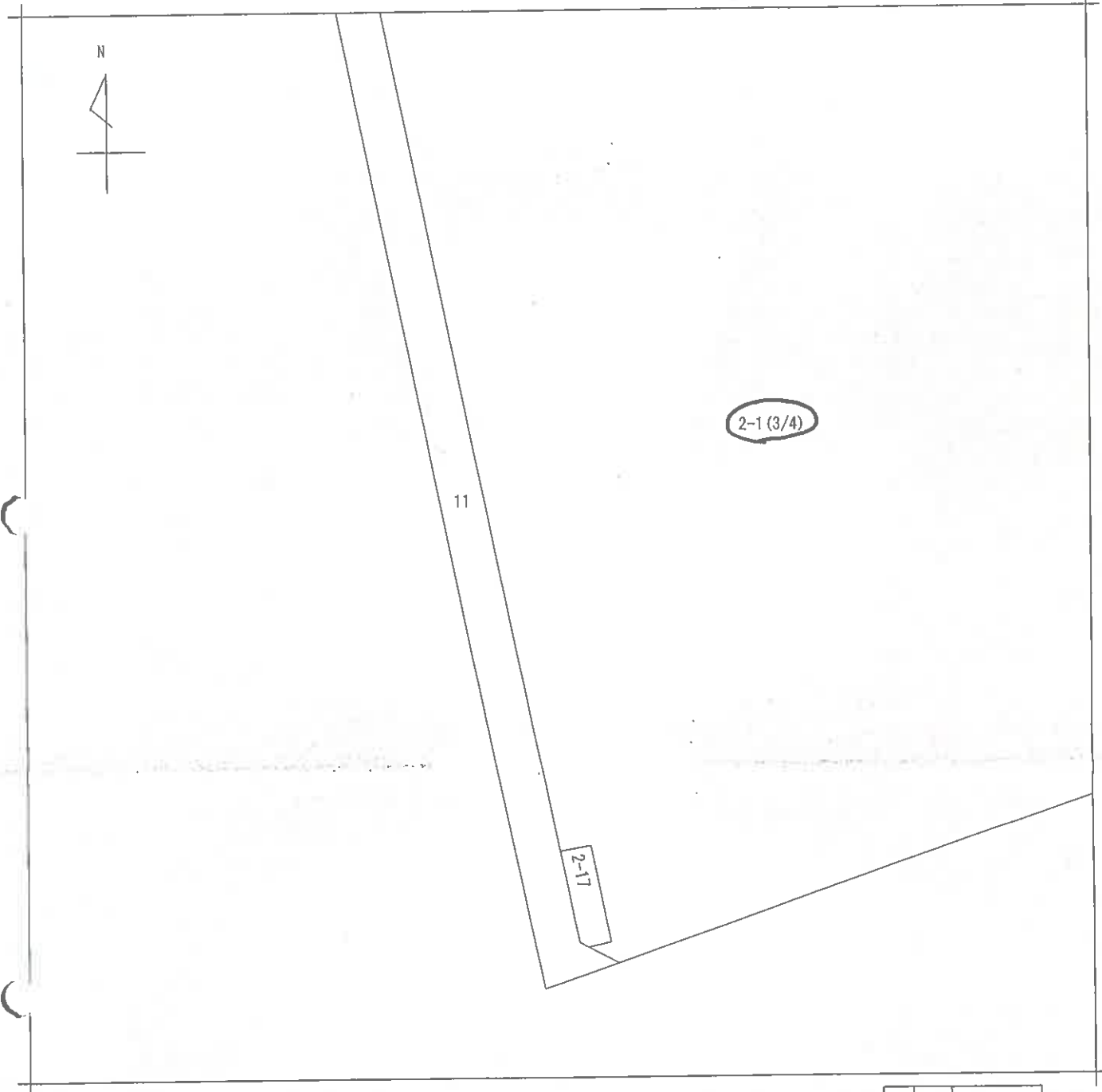
令和6年11月29日
さいたま方法務局越谷支局

地図整理番号：M22751
(2/4)

登記官

(7-2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。

地番区域見出し
千間台西
3丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	越谷市千間台西三丁目				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6年11月29日
さいたま地方法務局越谷支局

地図整理番号：M22751

登記官



(3/4)

(7-3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

地番区域見出し
千間台西
3丁目

請求部	所在	越谷市千間台西三丁目			地番	2番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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11月29日
さいたま地方法務局越谷支局
登記官

地図整理番号：M22751
(4/4)

(7-4枚目)



登記年月日：昭和58年4月13日

026075i

各階平面図

建築物平面図

家屋番号
2-1-96

建築物の所在
越谷市千間台

建築物の存する部分
5号棟 507号棟

地1

道路

道路

道路

道路

縮尺 1/1500

申請人

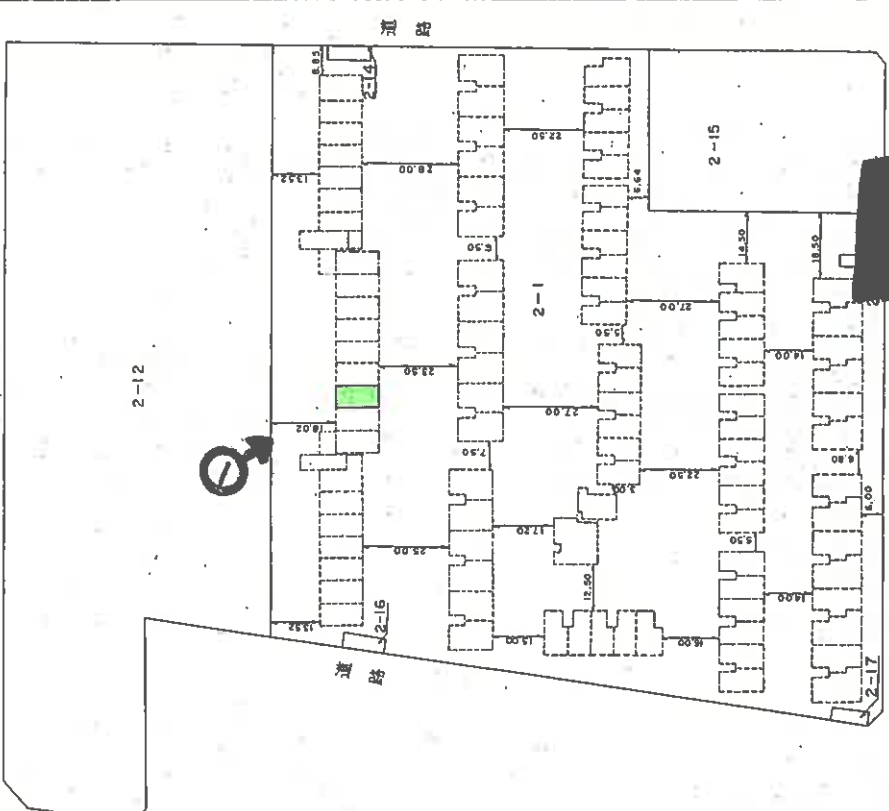
縮尺 1/250

4月5日作成

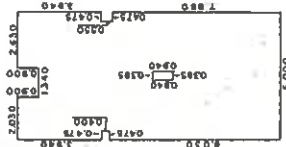
士宅調査士

作製者

(埼玉土地家屋調査士会印)



(写真撮影位置)



求積

0,900 X 2,030 = 1,827,000
 0,900 X 2,630 = 2,367,000
 11,470 X 6,000 = 68,820,000
 -0,400 X 0,475 = -0,190,000
 -0,550 X 0,475 = -0,261,250
 -0,940 X 0,395 = -0,371,300
 合計 72,191,450

床面積 72,19m²

A3判をA4判に縮小

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
令和6年11月29日 さいたま地方方法務局長 文局長

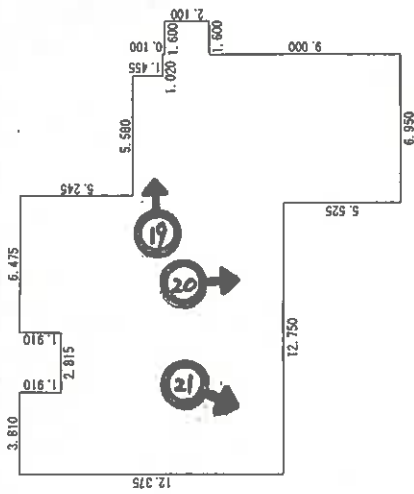
登記簿

(8枚目)

地図整理番号：M22752

登記年月日：令和6年4月3日

各階平面図



求積表

13.100 x 10.465	137.0915
3.810 x 1.910	7.2771
6.475 x 1.910	12.3673
0.355 x 5.525	1.9614
5.580 x 12.655	70.6149
1.090 x 11.200	12.2000
1.600 x 2.100	3.3600
計	244.0686

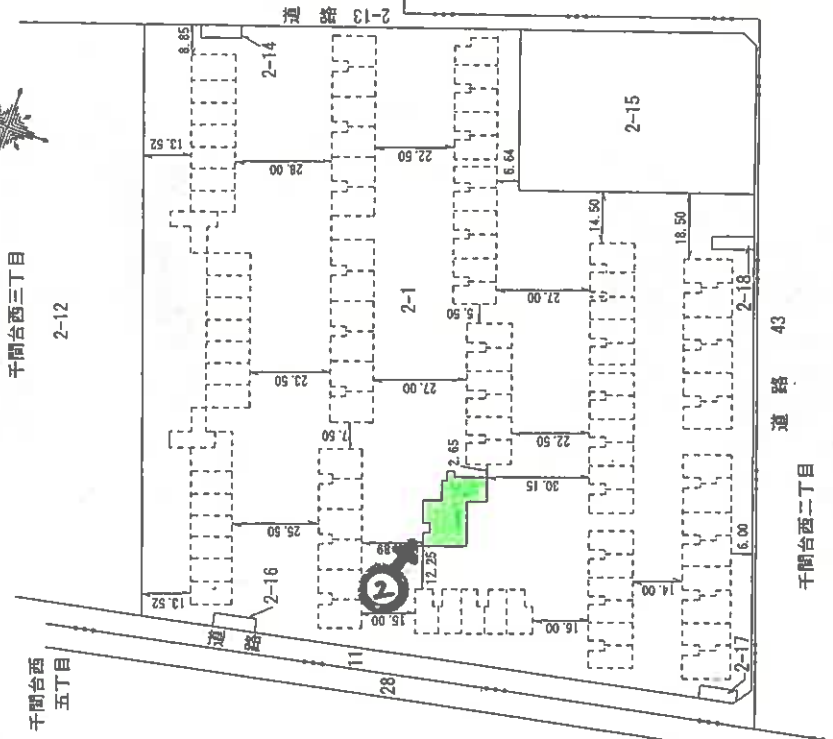
床面積 244.06 m²

A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 2番1の509

建物の所在 越谷市千間台西三丁目2番地1



作製者



縮尺 1/250

令和6年3月18日(作製)

申請人



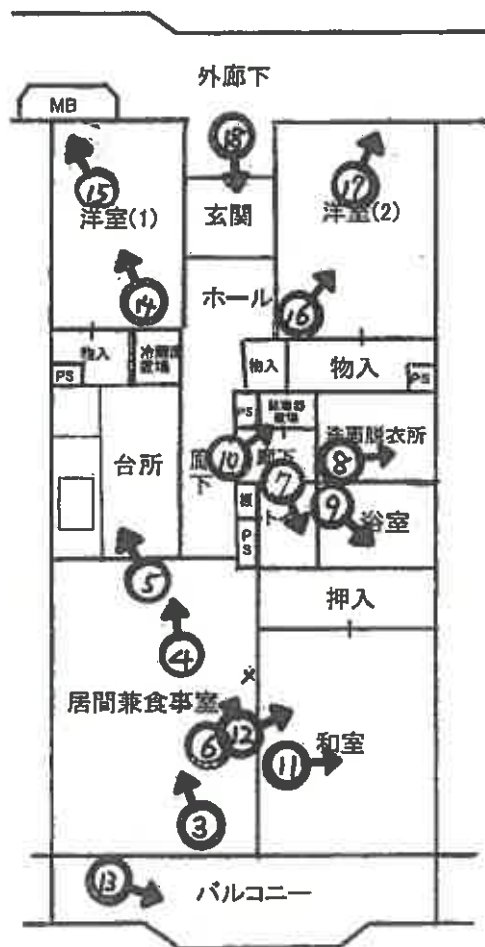
縮尺 1/1500

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6年12月12日 さいたま地方裁判所越谷支部

登記官

(9 枚目)

6(ケ)147 建物間取図(見取図)





物件1を含む
一棟の建物

①



物件2

②



③

(// 枚目)



天井・壁の汚れが著しい

④



⑤



壁のこぶし大の穴

⑥



⑦



洗面室奥の
カビ

⑧



⑨

(13 枚目)



屋内給湯器（リンナイ
ユッコUFH）

⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



⑬



⑭



雨漏り跡

⑮

(15 枚目)



①6



雨漏り跡

①7



①8

(16 枚目)



物件2内の
廊下

①9



物件2
集会室

②0



物件2
調理室

②1

(17 枚目)

副本

令和6年 (ケ) 第147号

令和7年2月26日 現地調査

令和7年4月15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 越谷市千間台西三丁目2番地1

建物の名称 せんげん台パークタウン二番街式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千間台西三丁目2番1の96

建物の名称 2号棟507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.19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 越谷市千間台西三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 27786.63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 2778万3280分の4万8340

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 越谷市千間台西三丁目2番地1

家屋 番号 2番1の509

物 件 目 録

種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 244.06平方メートル
共有者 A 持分40202950分の7219
共有者 B 持分40202950分の64971

第1 評価額

一括価格(合計)	
金8,957,000円	
内訳価格	
物件1	金8,950,000円
物件2	金7,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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。

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	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
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 西 方約 720 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中層共同住宅が多く見られる住宅団地(せんげん台パークタウン二番街)である。接近条件としては、千間台小学校まで約380m、千間台中学校まで約1.4km。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	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	27,786.63㎡ 不整形 平坦 普通
接面道路	北東側幅員約13.9m舗装市道、南東側幅員約12m舗装市道及び南西側幅員約12m舗装市道に接面する。接面道路より約10cm高位。	
土地の利用状況等	せんげん台パークタウン二番街の敷地。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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	せんげん台パークタウン二番街弐号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 55戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(閉鎖謄本記載)	昭和58年3月30日 新築
	経過年数	約 42 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 吹付タイル仕上
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり(2基) あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理会社	せんげん台パークタウン二番街団地管理組合
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<p>物件2建物は、以下のとおりである。 家屋番号:2番1の509 種類:集会所 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積:244.06㎡</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(中間部屋)。ほぼ南東向き	
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 カーペット敷、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	リビングにこぶし大の穴あり。サッシの開閉に不具合のある箇所あり。天井・壁に雨漏りの跡あり。バスルームにカビの発生あり。全体的に経年やタバコによる汚れ、損傷、老朽化が著しく、維持管理はやや不良。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	5,700 円/月 11,500 円/月 17,200 円/月 無し 令和7年2月20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	室内に動産の残置あり。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	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	

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 物件1の積算価格

1 基礎となる価格

①建物価格(物件1)

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 (円) ア×イ×ウ
専有部分 の建物	280,000	72.19	0.14	2,830,000

※ 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)
{ 8 / (8 + 42) × (1 - 0.15) } = 0.14
観察減価率 15 %
(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
148,000	1.4	27,786.63	1.0	48,340 / 27,783,280	10,020,000

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	標準画地価格
公示価格等	100.2	100	100	
149,000 円/㎡	×	—	×	—
	100	101	×	100
				≒ 148,000 円/㎡

◇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 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 形状・接面状況・水路占有の状況等を考慮

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

③物件1の積算価格

建物価格に、敷地権価格とを加算して、物件1の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	物件1の積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
2,830,000	+ 10,020,000	1.0	1.0	12,850,000

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

II 建物価格(物件2)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	244.06	0.14	72,190 / 40,202,950	10,000

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\left\{ \frac{8}{8 + 42} \times (1 - 0.10) \right\} \div 0.14$$
 観察減価率 10%
 (建物内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)

III 積算価格の査定

前記により求めた物件1の積算価格に、物件2の建物価格を加算して、本件評価対象物件の積算価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	積算価格 (円)	構成比
1	12,850,000	99.92 %
2	10,000	0.08 %
(合計)	12,860,000	100.00 %

IV 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 (円) エ×オ=カ	
1,900,541 (22.3%)	808,551	9.2	8,524,940	0.7786	6,637,518 (77.7%)	8,540,000 (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

$$1 \div (1 + 8.7\%) = 0.7786$$

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。

V 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	12,860,000	1.0	12,860,000
(2)収益価格			8,540,000
(3)調整後の価格	12,800,000		

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。

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	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1	12,800,000	99.92 %	1.0	0.7	1.0		8,950,000
2		0.08 %	1.0	0.7			7,000
一括価格(合計)							8,957,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 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

オ 滞納管理費等相当額の減価 : なし

カ 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 — 20

所在 : 越谷市千間台西2丁目20番2

価格 : 149,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「せんげん台駅」 約850m

価格時点 : 令和7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%）

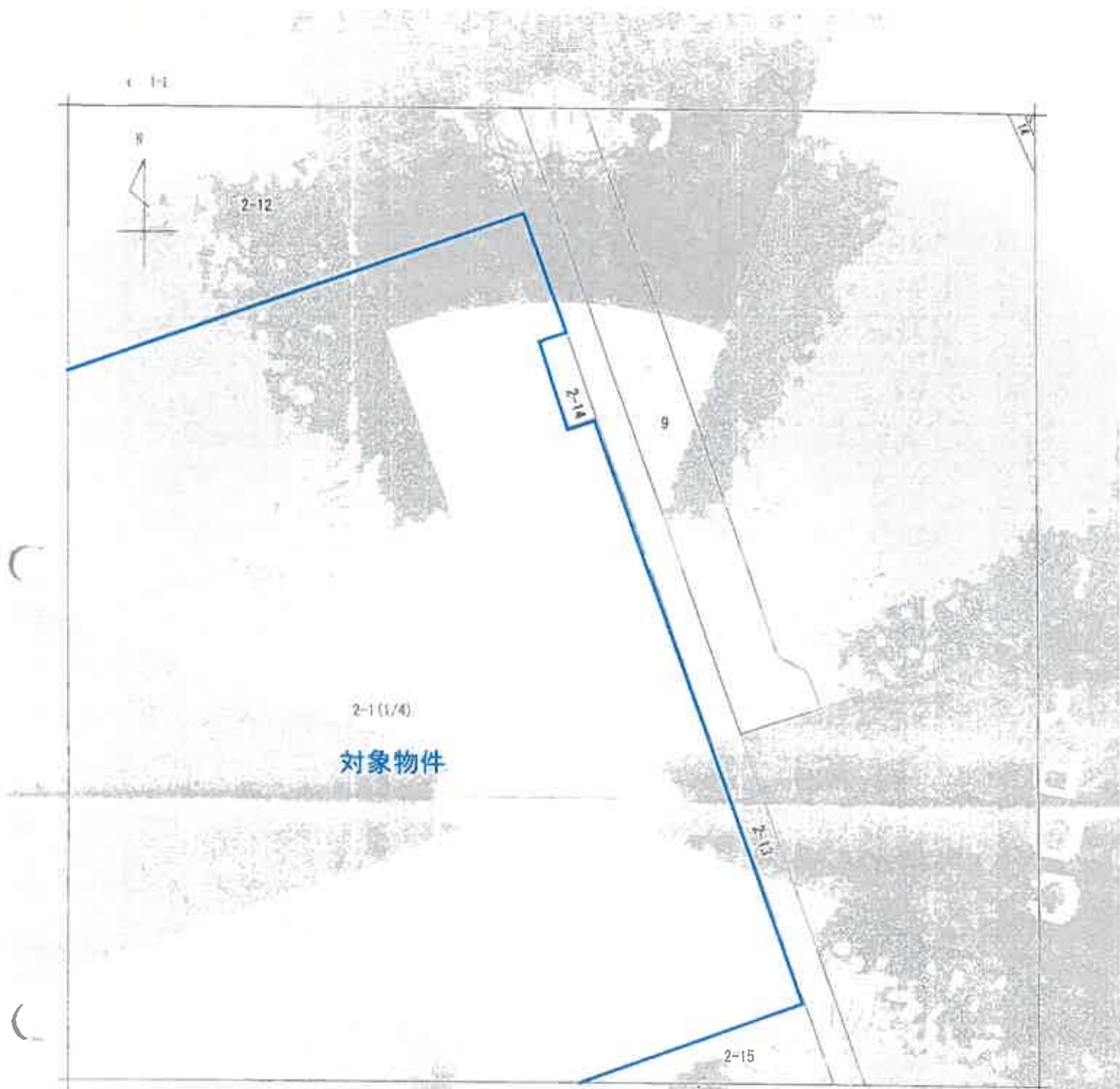
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物見取図

以上





注、地価を算ずる図面は、土地の区画を整理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版をA4版に縮小したものです。

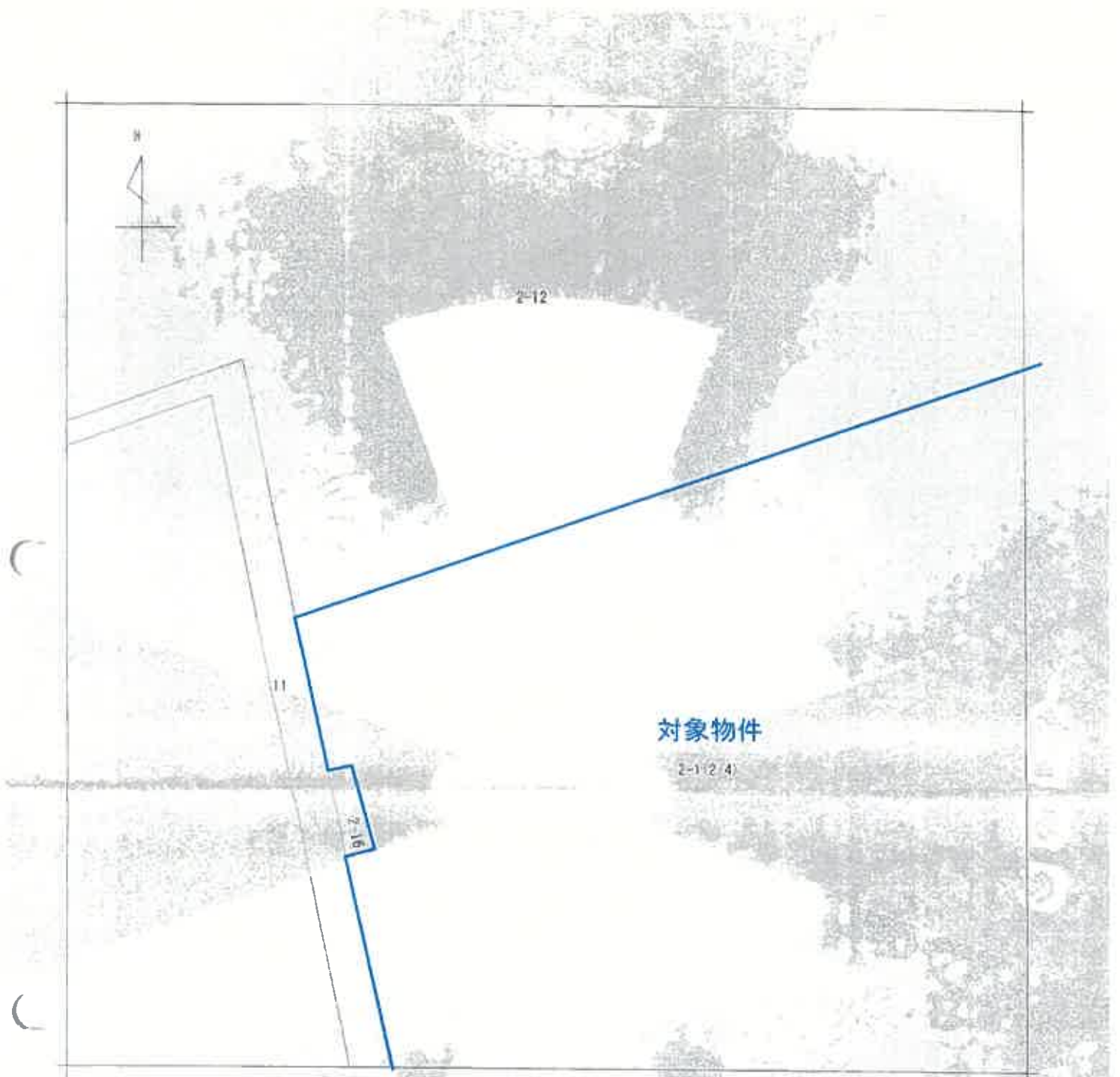
請求部	所在	越谷市千間台西三丁目		地番	2番1	
出力尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	付類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和56年12月19日		備付年月日 (原図)		補記事項	
						種類 土地区画整理所在図

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図面である。

令和6年11月29日
さいたま地方務局越谷支所
登記官

地図整理番号：W22751
(2/4)

※13頁はありません。



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第47条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す。土地の位置及び形状の概要を記載した図面です。



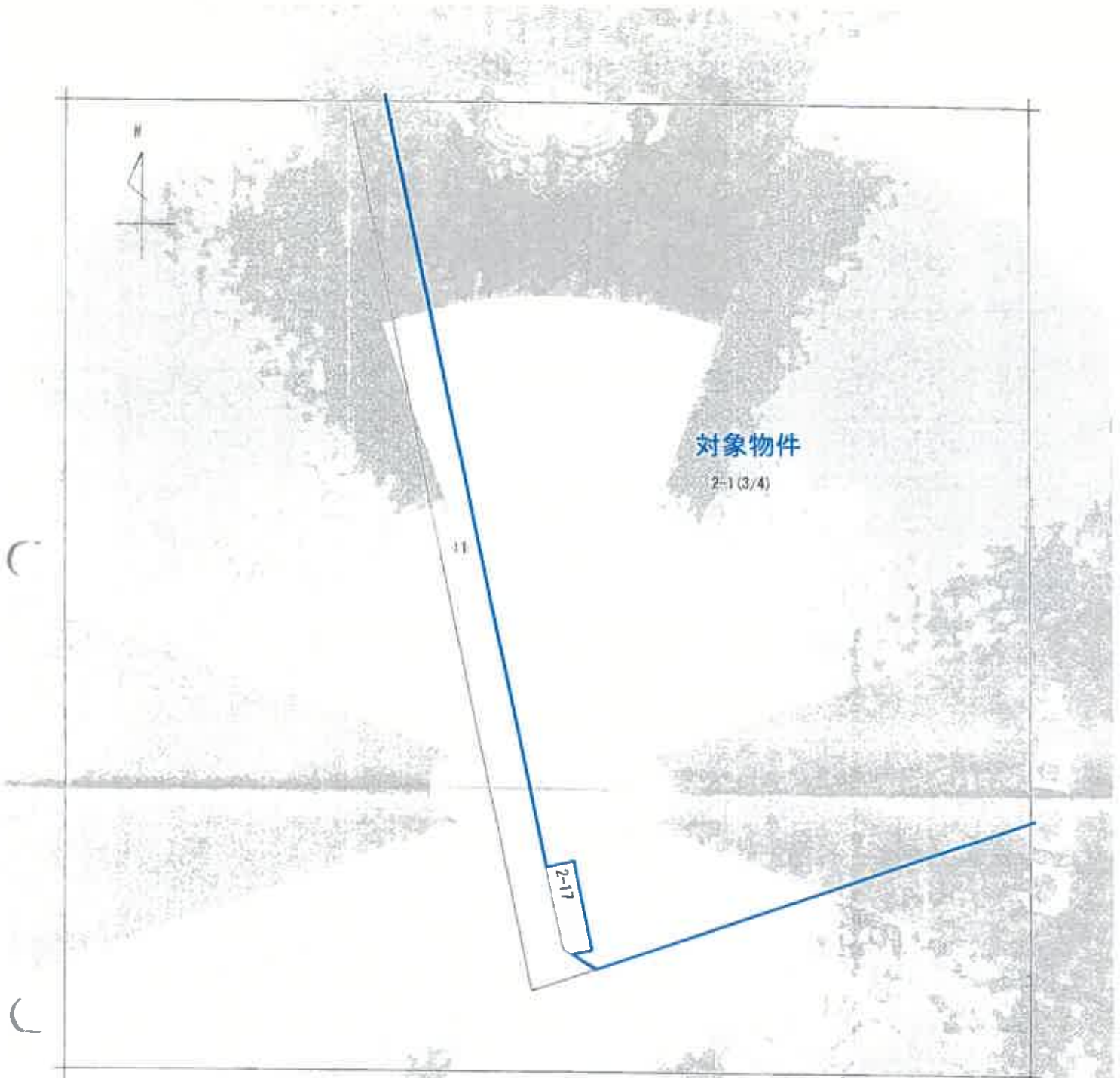
A3版をA4版に縮小したものです。

請求分	所在		越谷市千間台西三丁目	地番	2番1
出力縮尺	1/500	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	昭和56年12月19日		補正年月日(原図)	補正事項	土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容と証明した図面である。

令和6年11月29日
さいたま地方務局越谷支局
登記官

地図整理番号：M22751
(1/4)



※ 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第57条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版をA4版に縮小したものです。

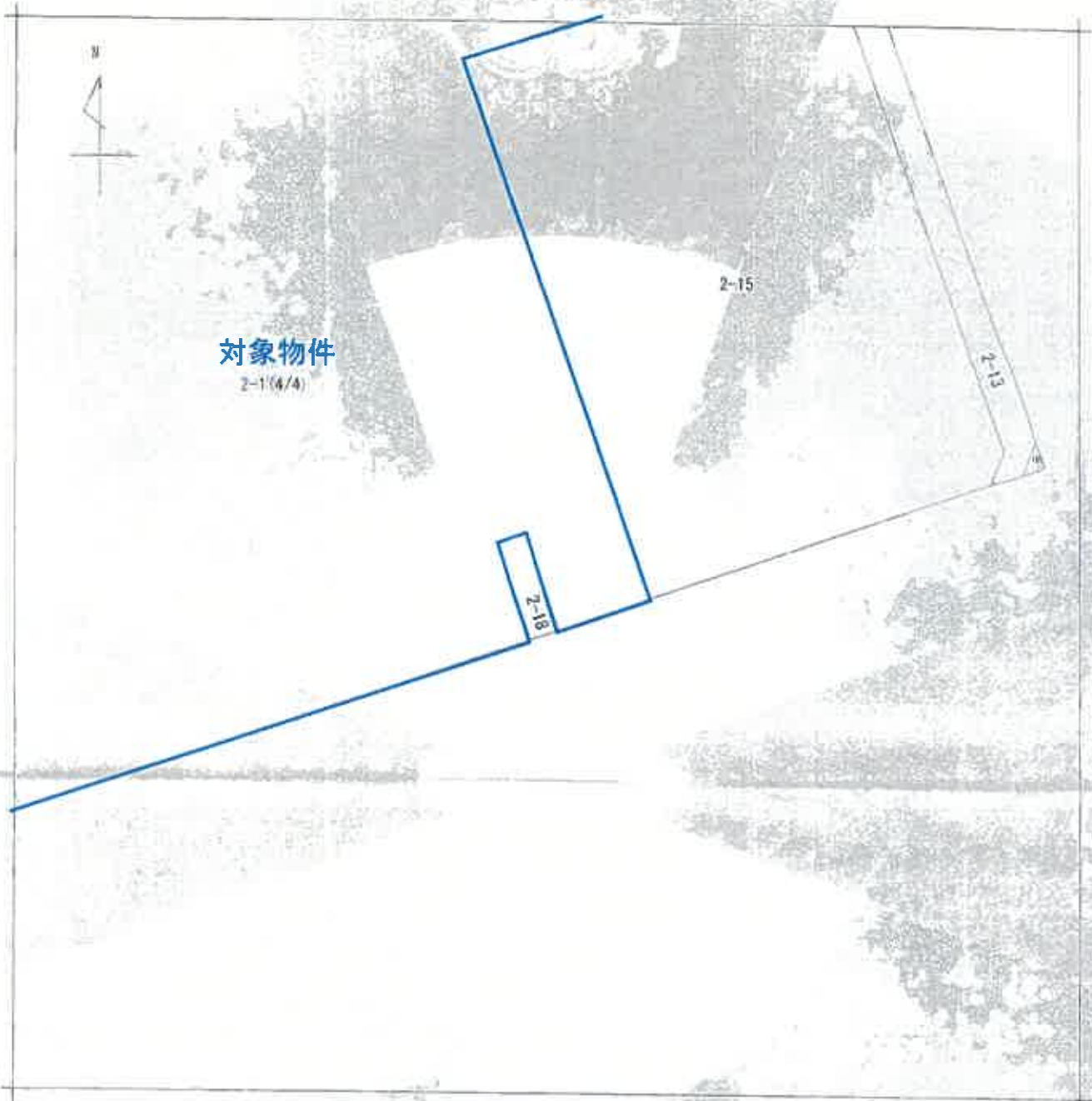
請求部分	所在	越谷市千間台西三丁目		地番	2番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和56年12月19日		備付年月日 (原簿)		補遺事項	
						種類 土地区画整理所在図

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。

令和6年11月29日
さいたま地方支務局越谷支局
登記官

地図整理番号：M22751
(3/4)





※ 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。

地番区域現況
千間台西
3丁目

A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	越谷市千間台西三丁目		地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分冊	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)			備記事項		

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11月29日

さいたま地方支局越谷支局

地図整理番号：M22751

登記官

(4/4)

0260751

各階平面図

建物図面

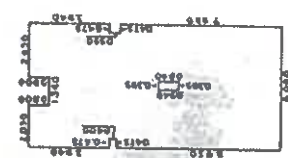
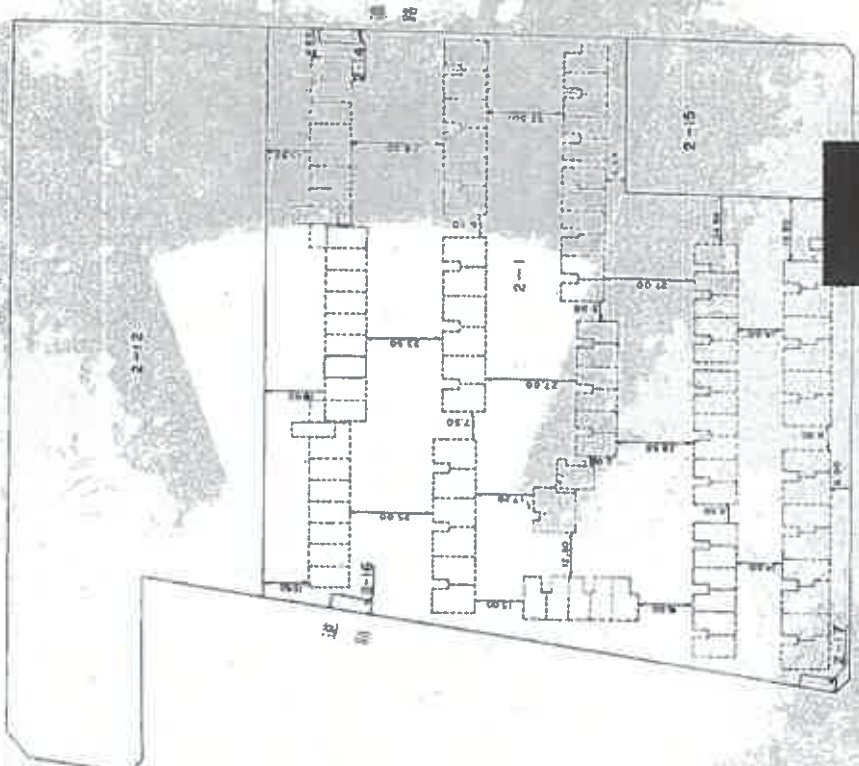
図面番 558, 4, 13

千間台西3丁目 左隣 96

建物の所在 越谷市千間

建物の存する部分 5

建物番号 2-518 507



求積

0,900 X 2,030	=	1,827,000
0,900 X 2,630	=	2,367,000
11,470 X 6,000	=	68,820,000
-0,400 X 0,475	=	-0,190,000
-0,550 X 0,475	=	-0,261,250
-0,940 X 0,395	=	-0,371,300
合計		72,191,450

床面積 72,19m²

A3版をA4版に縮小したものです。

申請人 [Redacted]

住所 東京都千代田区水戸北1丁目14番6 住宅・都市整備公団 支社様

縮尺 1/250

図面番 4, 15, 000(組)

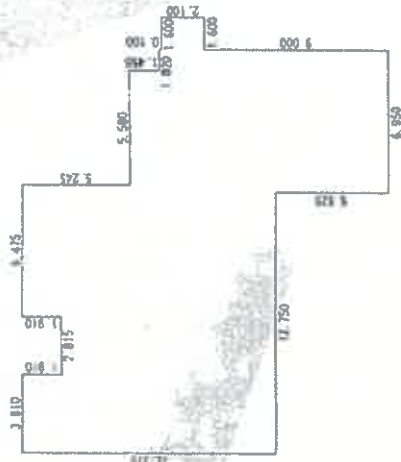
申請日 [Redacted]

1/1500

(国土院建築課課長(土分)出紙)

作成年月日：令和6年11月13日

各階平面図



求積表

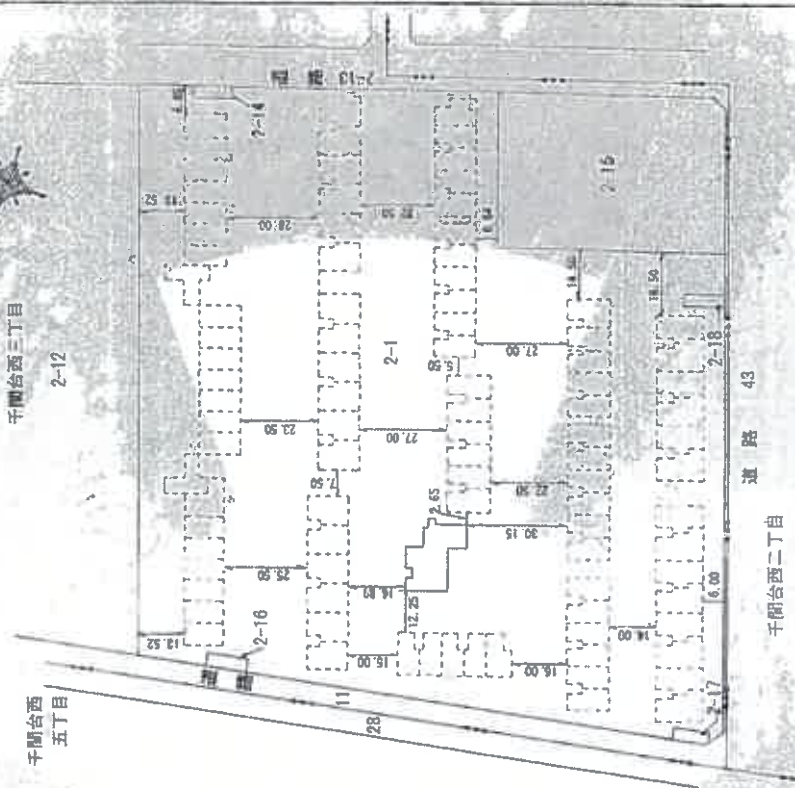
13,100	×	10,485	=	137,091.5
3,810	×	1,910	=	7,277.1
6,475	×	1,910	=	12,367.3
0,350	×	5,525	=	1,933.8
5,580	×	12,655	=	70,614.9
1,020	×	11,200	=	11,424.0
1,600	×	2,100	=	3,360.0
計				244,088.6

総面積 244.09 m²

建物図面

図面番号 2番1の509

建物の所在 埼玉県千原町西三丁目2番地1



縮尺 1/1500

申請人

縮尺 1/250

作成者 11-3 6期(3月18日現在)

作成者

土地家屋調査士 埼玉県市

A3版をA4版に縮小したものです。

これは図面に記録されている内容を説明した図面です
令和6年12月12日 さいたま地方院 調査士

6(ケ)147 建物見取図

