

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,640,000 2,112,000		528,000	47,900	9,696
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市新善町字後稻荷364番地1

建物の名称 稲荷コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新善町364番1の3

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.99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 草加市新善町字後稻荷364番1

地 目 宅地

地 積 2729.44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 83分の1



## 物件明細書

令和 6年 9月10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、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 草加市新善町字後稻荷364番地1

建物の名称 稲荷コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新善町364番1の3

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.99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 草加市新善町字後稻荷364番1

地 目 宅地

地 積 2729.44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 83分の1



令和 6年(ヌ)第 18 号  
令和 6年 6月24日受理  
令和 6年 8月16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 草加市新善町字後稲荷 3 6 4 番地 1

建物の名称 稲荷コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新善町 3 6 4 番 1 の 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 4 . 9 9 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 草加市新善町字後稲荷 3 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 2 9 . 4 4 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 8 3 分の 1





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	<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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態(動産の遺留あり)の状態ですべて所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 8,500円 修繕積立金 11,500円 専用庭使用料 850円 円 円	令和6年6月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H28年3月分~R6年6月分 計2,253,250円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金2,289,933円及び 違約金1,292,969円あり。
管理会社等	(株)菱サ・ビルウェア 電話 <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
その他の事項		
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 <input type="checkbox"/>	
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 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地権の割合 83分の1	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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
■現地管理人	1 本件物件はだいぶ前から空室です。 2 本件物件のあるマンションでは、ペットの飼育は禁止です。また、現在のところ敷地内駐車場及び管理組合借り上げ駐車場に各1台空きがあります。
■稲荷コーポ自治管理組合代理人弁護士法人マンションパートナーズ担当弁護士	1 本件物件に関し、管理費、修繕積立金及び専用庭使用料の滞納があります。また、これらに関する弁護士費用及び督促費用として管理規約に基づく違約金が生じています。その根拠となる規約（抜粋）を執行官に提出します。

(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 本件物件ドアノブに埃が付着していたこと、室内に債務者宛の公共料金関係書類、郵便物及び質札等が存在した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。  
なお、所有者（債務者）に対し、占有等に関する照会書を送付したが、本報告書作成までに回答はない。
- 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。
- 3 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。  
なお、本件専有部分のある稲荷コーポ自治管理組合代理人弁護士法人マンションパートナーズによれば、弁護士費用等の違約金（区分所有法第8条、前記コーポ管理規約）として令和6年6月27日時点で1,292,969円が発生しているとのことである。これらは今後の所有者の対応により増減する。  
また、滞納額等に対し、年利18%の遅延損害金が付される。
- 4 敷地符号1の土地に接面する545番の土地は、草加市所有の土揚敷（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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月2日(火) 11:20-11:30	草加市役所資産税課	建物見取図取得
6年7月2日(火) 11:45-11:55	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、閉鎖事項証明書取得
6年7月4日(木) 11:45-12:00	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 現況調査現況催告書投げ入れ
6年7月5日(金) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年7月5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7月31日(水) 10:20-10:45	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
6年8月6日(火) 10:25-10:30	当庁	電話で稲荷コーポ自治管理組合代理人弁護士から事情聴取
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月31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> <p><input type="checkbox"/></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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 360-5    ハ 360-9    ネ 546-1    ト 321-12  
ロ 360-8    ニ 547-1    ヘ 321-11    チ 325-9



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し  
新善町

請求部	所在	草加市新善町字後稻荷		地番	364番1	
出力縮尺	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。

令和6年4月24日  
さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M41513

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

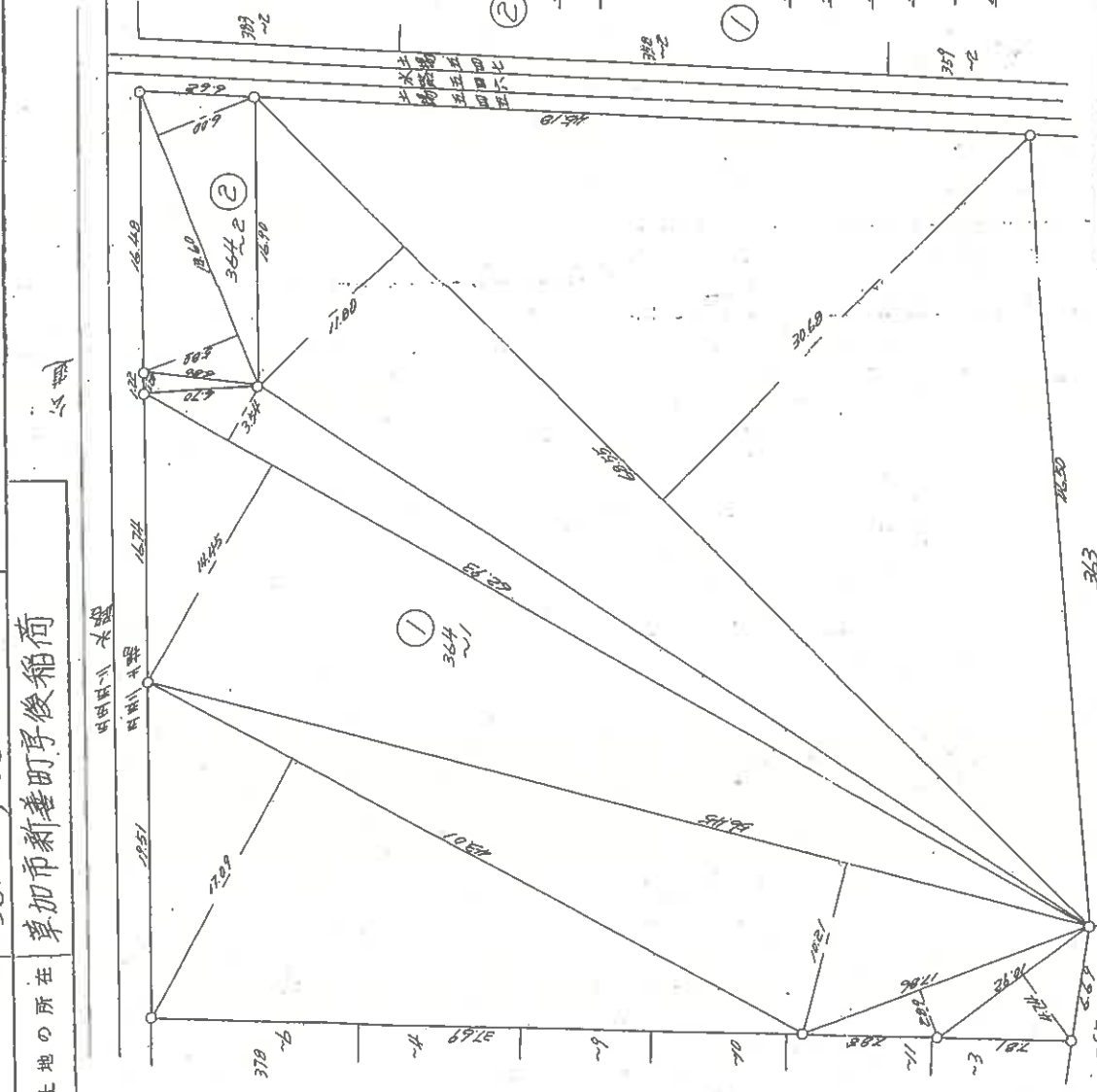
登記年月日：昭和51年8月24日

1201397  
 地番 364~1, 364~2  
 土地の所在 草加市新善町字後箱荷

主地積測量図

作製年月日 昭和51年8月5日	作者 土地家屋調査士 尾花三三三	申請人 理事長
--------------------	------------------------	------------

求積表 ② 364~2 $12.60 \times (5.50 + 6.00) = 219.900$ $6.80 \times 120 = 816.00$	求積表 ① 364~1 $43.01 \times 17.09 = 735.0409$ $54.45 \times 10.21 = 576.3545$ $17.86 \times 2.89 = 51.6154$ $10.92 \times 4.74 = 51.7608$ $62.93 \times (44.45 + 35.54) = 1132.1107$ $29.55 \times (1.00 + 30.60) = 2912.0040$ 5458.8863 合 2729.4431 ㎡
--	---



縮尺 1/300

縮尺 1/300

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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4月24日 さいたま地方支務局草加出張所

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M41514

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

登記年月日：昭和52年11月7日

2233214

家屋番号 新巻町 344~3

建物の所在 草加市新巻町馬場稻荷 344~1

建各階平面図

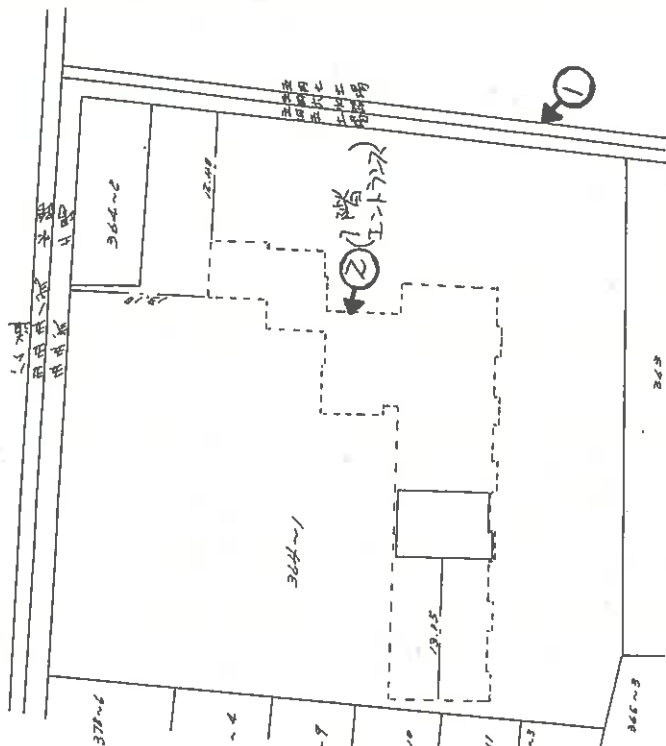
作製年月日  
昭和 52 年 9 月 20 日

作製者

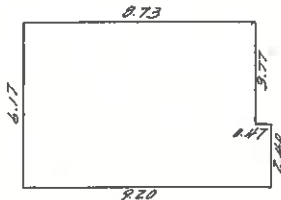
士別  
建築士  
建築士  
建築士  
建築士  
建築士

申請人

理事長



建物の存する部分



床面積

$0.73 \times 6.17 = 53.0641$

$2.40 \times 2.47 = 1.1280$

合 計  $54.1921$

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

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。  
令和6年4月24日 さいたま地方建設局草加出張所

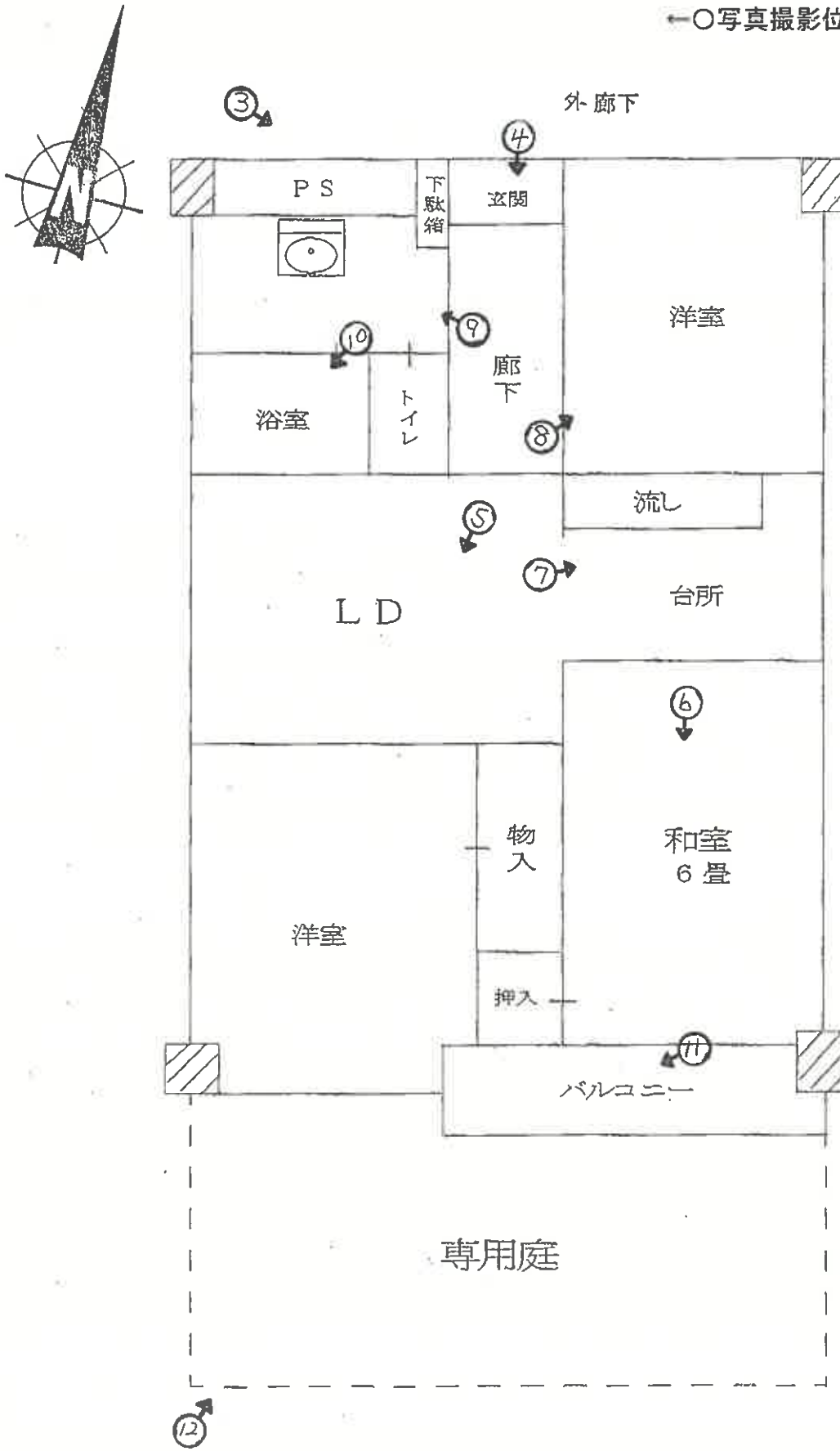
登記官

(8枚目)

地図整理番号：M41512

# 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

①



②

エントランス  
スホールの  
状況



専有部分玄関

外廊下

③



④  
専有部分内  
部の状況  
(以下同)



⑤



⑥

( // 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪  
専用庭の状況  
(以下同)



⑫

令和6年 (又)第 18号  
令和6年 7月31日 現地調査  
令和6年 8月16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

宇田陽一

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市新善町字後稻荷364番地1

建物の名称 稲荷コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新善町364番1の3

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.99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 草加市新善町字後稻荷364番1

地 目 宅地

地 積 2729.44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 83分の1

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,640,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 称 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 地 目 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	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 土地の概況及び利用状況等

(土地の符号1)

位置・交通	東武伊勢崎線「新田」駅の南西方約1.4km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅・マンションの他、店舗・事務所等も見られる県道沿いの住宅地域である。 接近条件としては、清門小学校まで約800m、新栄中学校まで約1.3kmである。	
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1種住居地域 60% 200% なし 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例 草加市景観計画・草加市景観条例等
画地条件	地形 地勢 その他	2,729.44㎡ やや不整形 平坦 -
接面道路の状況	北約14m舗装県道 東約9m舗装市道 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 ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	北側県道(金明町・鳩ヶ谷線)は都市計画道路であるが、拡幅済である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	稲荷コーポ
建物の用途	共同住宅 総戸数 82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) : 昭和52年10月15日新築 経過年数 : 約47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10階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター2基、管理人室、駐車場、駐輪場、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 : 稲荷コーポ自治管理組合 管理会社 : 株式会社菱サ・ビルウェア
管理の状況	普通
特記事項	新耐震基準(昭和56年6月1日)以前に建てられた建物である。

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
位置	階層：1階（中部屋） 主要開口部の方位：南向き
床面積	登記記載とほぼ同じ
間取り	3LDK（別添建物間取図参照） バルコニー、専用庭あり
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、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 経年相応に老朽化している。クロス・床等に傷・汚れ等あり。
管理費等	管理費：8,500円（月額） 修繕積立金：11,500円（月額） 滞納額：有り（令和6年6月27日現在）
専有部分の利用状況等	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	生活用品等が乱雑である。

## 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
310,000	54.99	0.14	2,390,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数47年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)－5%  
(計算式)  $8 / (47+8) \times (1-0.05)$

##### 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
133,000	1.10	2,729.44	1.0	1/83	4,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格 草加-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $135,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.4 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100 = 133,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。道路方位 +4%

◇ 地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、格差なし。

イ 個別格差：画地条件等を考慮した。規模・形状・二方路等 +10%

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
2,390,000	4,810,000	1.30	1.20	11,230,000

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した。

エ 個別格差：階層別・位置別効用比等を考慮した。

## 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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,103,749円 (21.9%)	493,204円	9.4%	5,089,446円	0.7743	3,940,758円 (78.1%)	5,040,000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

$$1 \div (1 + 8.9\%)^3 = 0.7743$$

- 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。

本件においては目的物件は賃貸目的で建てられたものではないことから、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	11,230,000	1.00	11,230,000
② 収益価格	—		5,040,000
③調整後の価格(円)	11,000,000		

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
11,000,000	1.00	0.80	0.30		2,640,000

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)：なし

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 (草加-10)

所 在 : 草加市清門1丁目309番6

価 格 : 135,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約1.1km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西5.2m市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 小規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

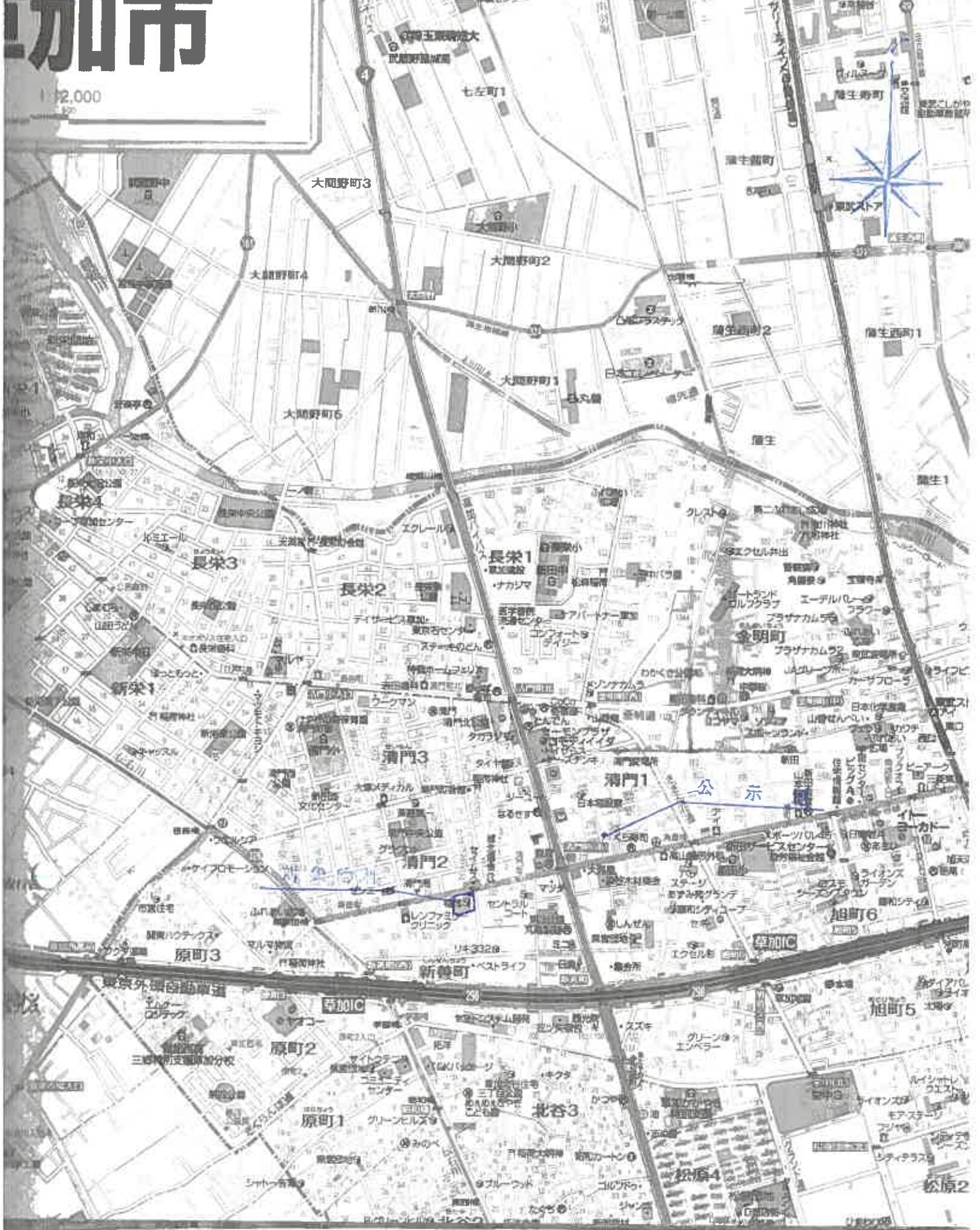
- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以 上

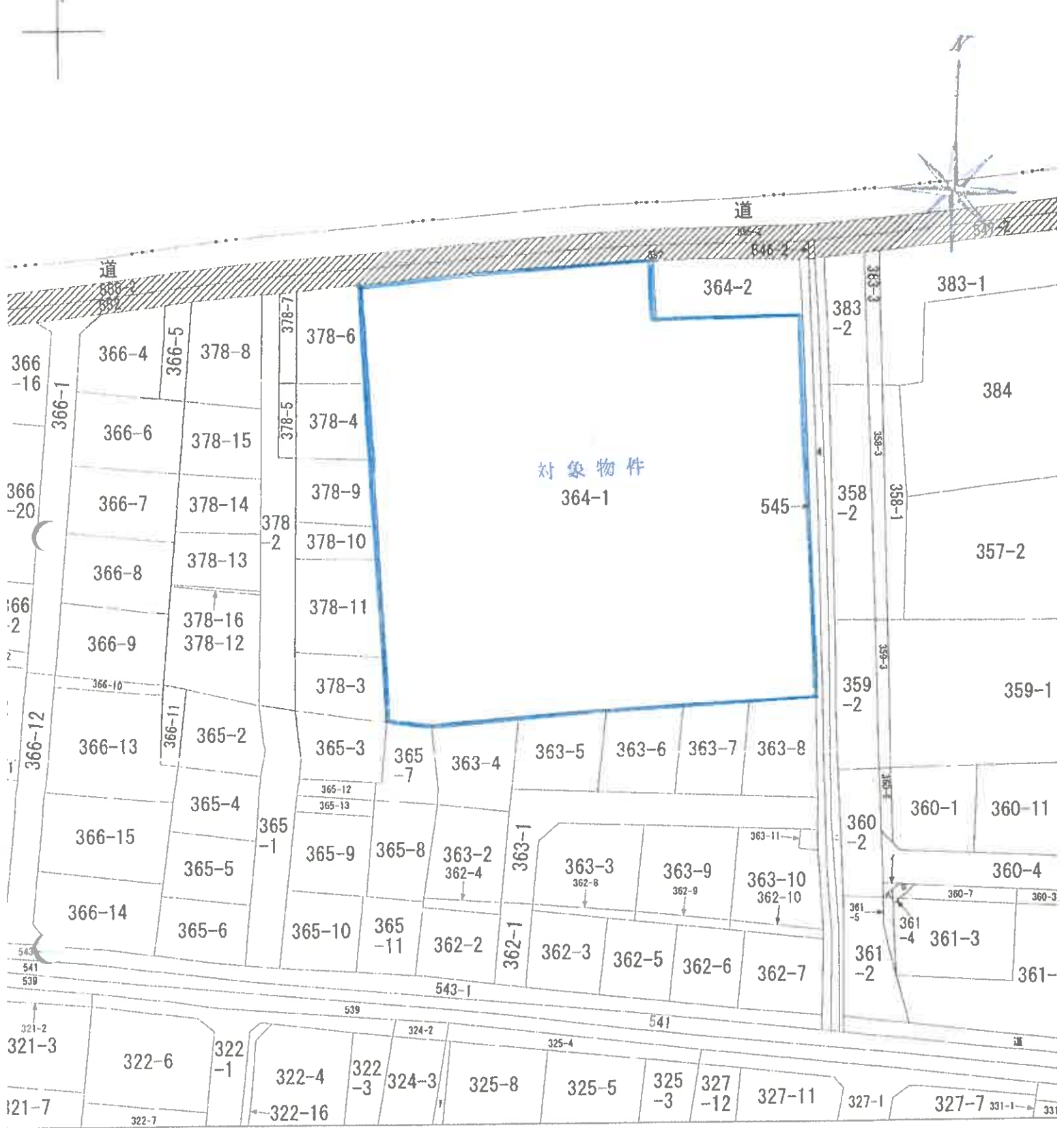


# 加西市

1:12,000



位置図 1:12,000  
昭文社「都市地図」



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。  
 を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番  
 区域見出

所在	草加市新善町字後稲荷	地番	364番1
----	------------	----	-------

登記年月日 昭和51年8月24日

1201397

55.8.24

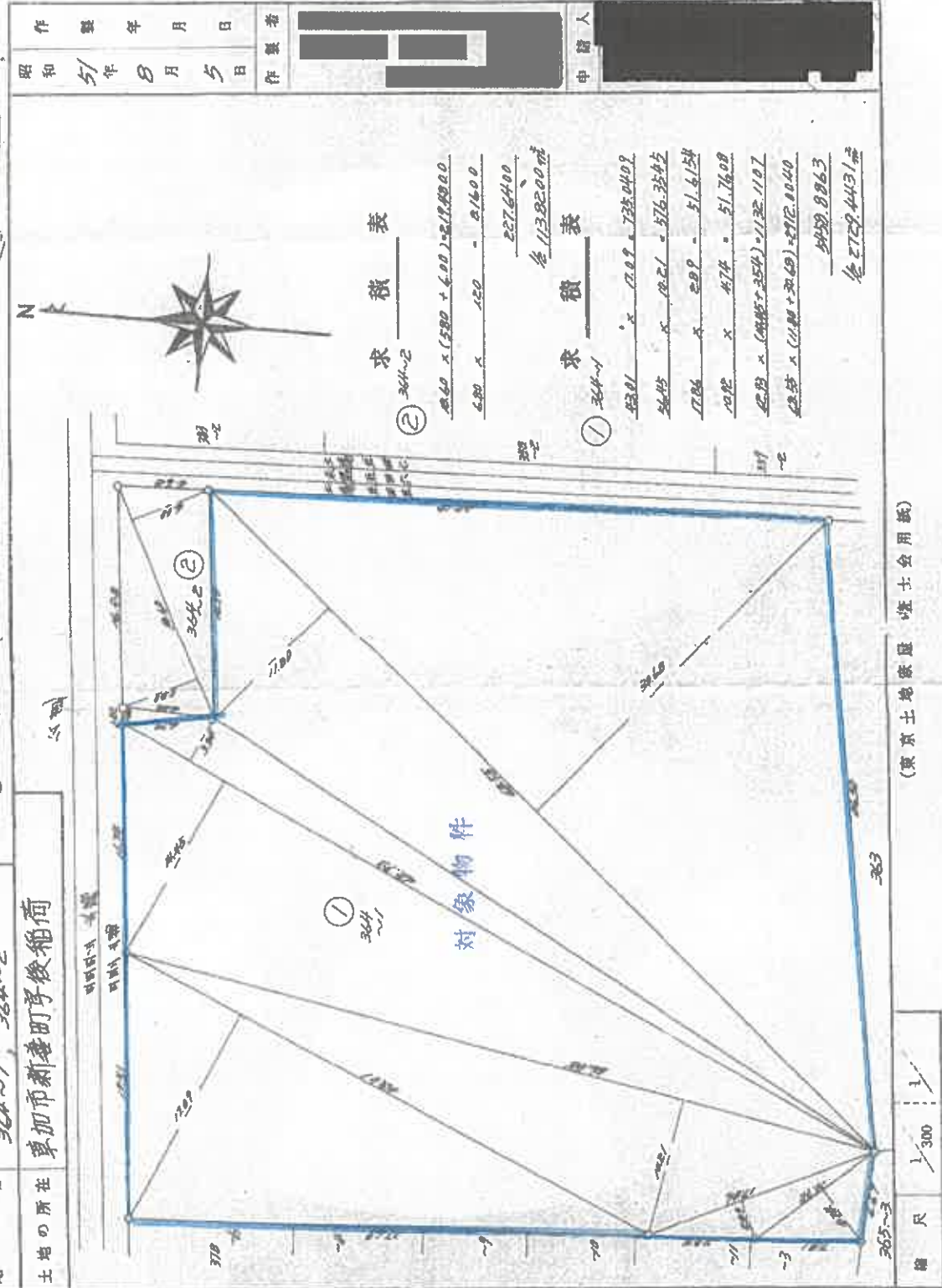
土地積測量所 所在図

地番

364~1, 364~2

土地の所在

東京都新大塚町字後稻荷



これは図面に記載されている内容を基とした図面である。  
昭和6年4月24日 さいたま地方建設局 測量所

登記官

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複写した。

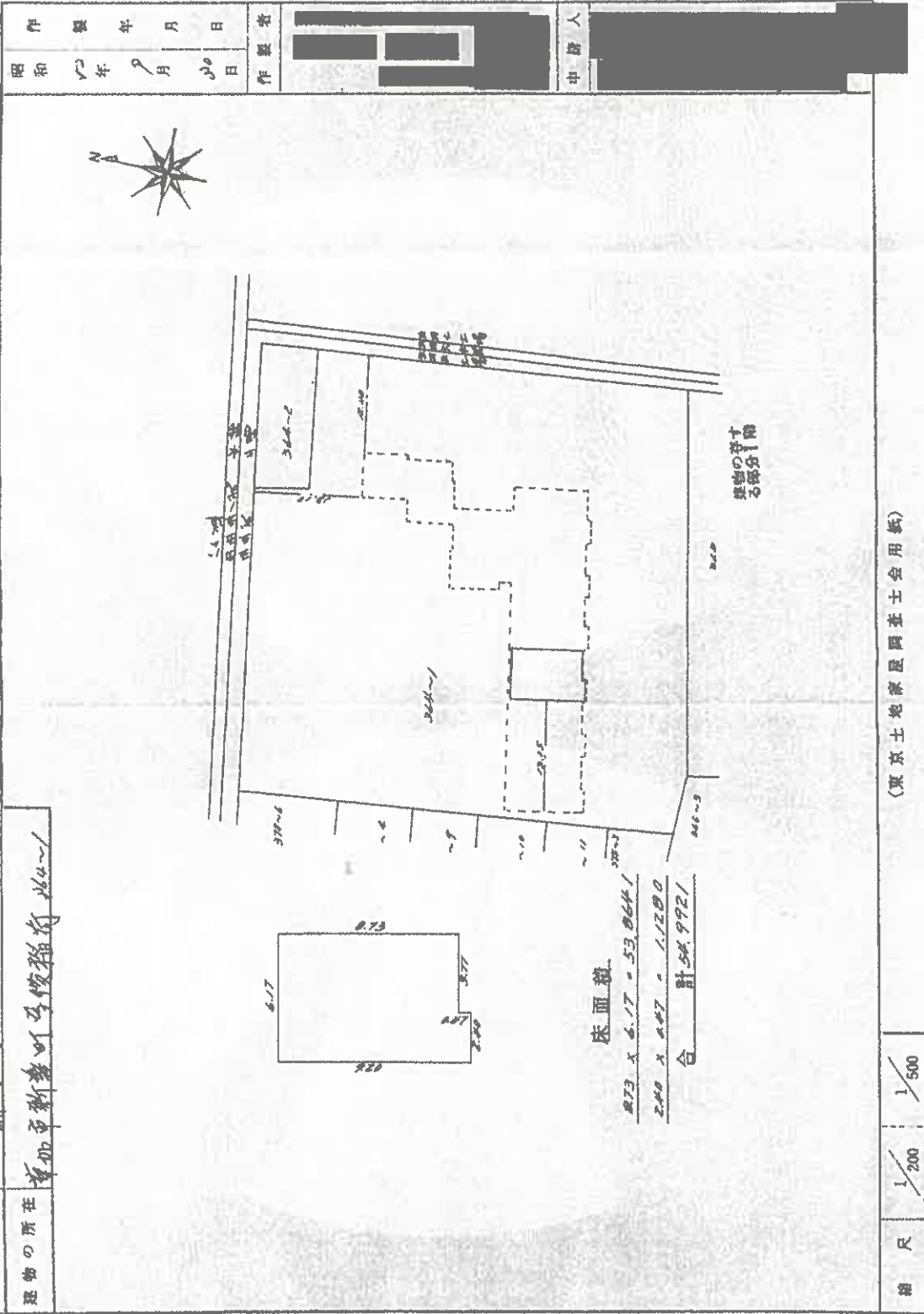
登記年月日：昭和52年11月7日

2233214

家屋番号 新嘉町 366-1-3

建物の所在 新加平新嘉町 366-1

建各階平面図



製作年月日  
昭和52年 9月 30日

製作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

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4月24日 さいたま地方検察庁新加平出張所 登記官

本図面は、A3サイズの原図を  
70%に縮小複写した。

# 建物見取図

