

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 9 月 9 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 9 月 9 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	16,760,000 13,408,000		3,352,000	101,431	19,713



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市中根二丁目 4 9 1 番地 1

建物の名称 藤和シティホームズ草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中根二丁目 4 9 1 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 7 9 . 1 2 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 草加市中根二丁目 4 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 7 . 0 9 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 2 8 6 1 1 7 分の 8 3 1 5



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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

【物件番号1】

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。



11

- 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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市中根二丁目 4 9 1 番地 1

建物の名称 藤和シティホームズ草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中根二丁目 4 9 1 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 7 9 . 1 2 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 草加市中根二丁目 4 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 7 . 0 9 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 2 8 6 1 1 7 分の 8 3 1 5



令和 7年(ケ)第 2 号
令和 7年 2月19日受理
令和 7年 3月24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 草加市中根二丁目491番地1

建物の名称 藤和シティホームズ草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中根二丁目491番1の107

建物の名称 107

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 79.12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 草加市中根二丁目491番1

地 目 宅地

地 積 1837.09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 286117分の8315



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県草加市中根二丁目4番18-107号	
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 上記の者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	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 15,890円 修繕積立金 19,790円 駐車施設使用料 6,000円 自転車置場使用料 400円 町会費負担金 200円 専用庭使用料 180円 インターネット利用料 1,485円	令和 7年 2月 6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年6月分～7年2月分 計 1,450,185円 ☒ 遅延損害金 計 277,410円
管理会社等	三菱地所コミュニティ(株) 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 286117分の8315	
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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■現地管理員	1 本件物件にはAさんが居住しています。 2 本件物件のあるマンションは、規約に沿ってペットの飼育ができます。 3 現在、各戸のインターホンの更新工事中ですが、Aさん宅は完了していません。 4 現在、敷地内駐車場は空きはありません。
■債務者兼所有者Aの妻	1 本件物件には夫婦で住んでいます。住居以外の目的で使用したり一部を他の者に貸したりはしていません。室内で犬を1匹飼っています。 2 雨漏りや配水管の水漏れ等の大きな傷みはありません。

(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

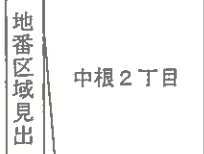
- 1 本件物件内に債務者兼所有者A宛の郵便物、当職が投げ入れた現況調査催告書等が存在したこと及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、建物図面、建物見取図及び添付写真のとおりである。
なお、添付した公図は、本件土地に関する部分のみ（抜粋）である。
- 3 (1)本件物件の洋室（3）及び和室は、放置された物品でドアや引き戸を十分に開けることができず、室内の壁や床の状況を見ることができなかった。
(2)本件物件内で小型犬1匹が飼育されている。ペット臭は感じられず、ペットによる汚れや傷みはほぼ見られなかった。
- 4 本件物件のあるマンションには、建物全部事項証明書及び家屋公課証明書によれば、ゴミ置場の規約共用部分があり、専有部分所有者は、各課税割合に応じた固定資産税等の負担がある。
- 5 管理組合に対する調査によれば、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14%の遅延損害金が付される。
- 6 本件物件敷地に接面する491番4の土地は、草加市所有の宅地（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
7 年 2 月 21 日 (金) 11 : 15 - 11 : 30	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現地管理員から事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
7 年 2 月 25 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
7 年 2 月 26 日 (水) 11 : 25 - 11 : 35	草加市役所資産税課	建物見取図取得
7 年 2 月 26 日 (水) 12 : 05 - 12 : 15	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、規約共用部分登記事項証明書取得
7 年 3 月 7 日 (金) 15 : 20 - 15 : 50	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
7 年 3 月 10 日 (月) 17 : 10 - 17 : 20	当庁	債務者兼所有者 A の妻から電話で事情聴取
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 7 年 3 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

公 函 写



(6 枚目)

登記年月日：平成18年6月29日

1367553

地積測量図

番 491-1

土地の所在 草加市中根二丁目

敷地符号/三斜求積表

NO.	地 辺	高 さ	延 面 積
	27.498	5.294	145.574412
	5.431	1.150	6.245650
	30.936	18.379	568.527244
	30.936	12.295	380.358120
	29.563	16.144	477.265072
	21.250	10.680	226.950000
	21.250	9.238	196.307500
	31.129	14.616	454.981464
	15.593	8.081	126.007033
	31.129	23.954	745.664066
	30.651	11.297	346.264347
		延 面 積	3674.190408
		延 面 積	1837.09 m ²

座 標 一 覧 表

測 点 番 号	X	座 標	Y	座 標	備 考
P1	-17096.242	-2373.003			
P2	-17096.747	-2367.917			
P3	-17095.615	-2368.249			
P4	-17091.585	-2354.325			
P5	-17101.903	-2351.215			
P6	-17096.802	-2337.725			
P7	-17084.904	-2337.200			
P8	-17081.594	-2325.804			
K3	-17071.521	-2329.197			
K4	-17045.780	-2336.641			
K5	-17053.071	-2363.231			
K16	-17065.853	-2359.806			
K14	-17071.815	-2380.603			

(世界測地系)

座 標 一 覧 表

測 点 番 号	X	座 標	Y	座 標	備 考
21726901	-17092.378	-2322.270			4級基準点
21726902	-17065.936	-2330.347			4級基準点
21631705	-17044.727	-2336.028			4級基準点
21726903	-17053.444	-2354.155			4級基準点

凡 記	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石 杭	⑤	金属杭	⑨	知 印
②	コンクリート杭	⑥	金属杭		
③	プラスチック杭	⑦	金属杭		

製 者 土地家産調査士 成18年 6 月 16 日(作製)

(埼玉土地家産調査士会印紙)

縮尺 1/500

代表取締役

申請人

18.6.29 登記

縮小コピーにつき縮尺相違

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。

(さいたま地方検察庁草加出張所管轄)

令和 6 年 12 月 16 日

東京法務局中野出張所

登記官

(2 枚用)

登記年月日：平成19年6月11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草加出張所管轄)

令和6年12月16日

東京法務局草加出張所

登記官

(8枚目)

請求番号：32-3

2461720

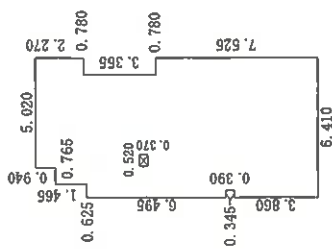
各階平面図

建物平面図

家屋番号 中根二丁目491番地の107

建物の所在 草加市中根二丁目491番地1

建物の名称107



求積表

0.345 × 3.860 = 1.331700
6.065 × 4.250 = 25.776250
6.410 × 3.275 = 20.992750
0.625 × 3.220 = 2.012500
5.005 × 4.685 = 23.448425
0.780 × 2.270 = 1.770600
4.240 × 0.940 = 3.985600
0.520 × 0.370 = 0.192400
合計 79.125425
床面積 79.12 m²

合計 79.125425
床面積 79.12 m²

縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す



区分した建物の存する部分 1 階部分

作成者

19 年 6 月 4 日作成

縮尺

1

250

申請人

代表取締役

縮尺

1

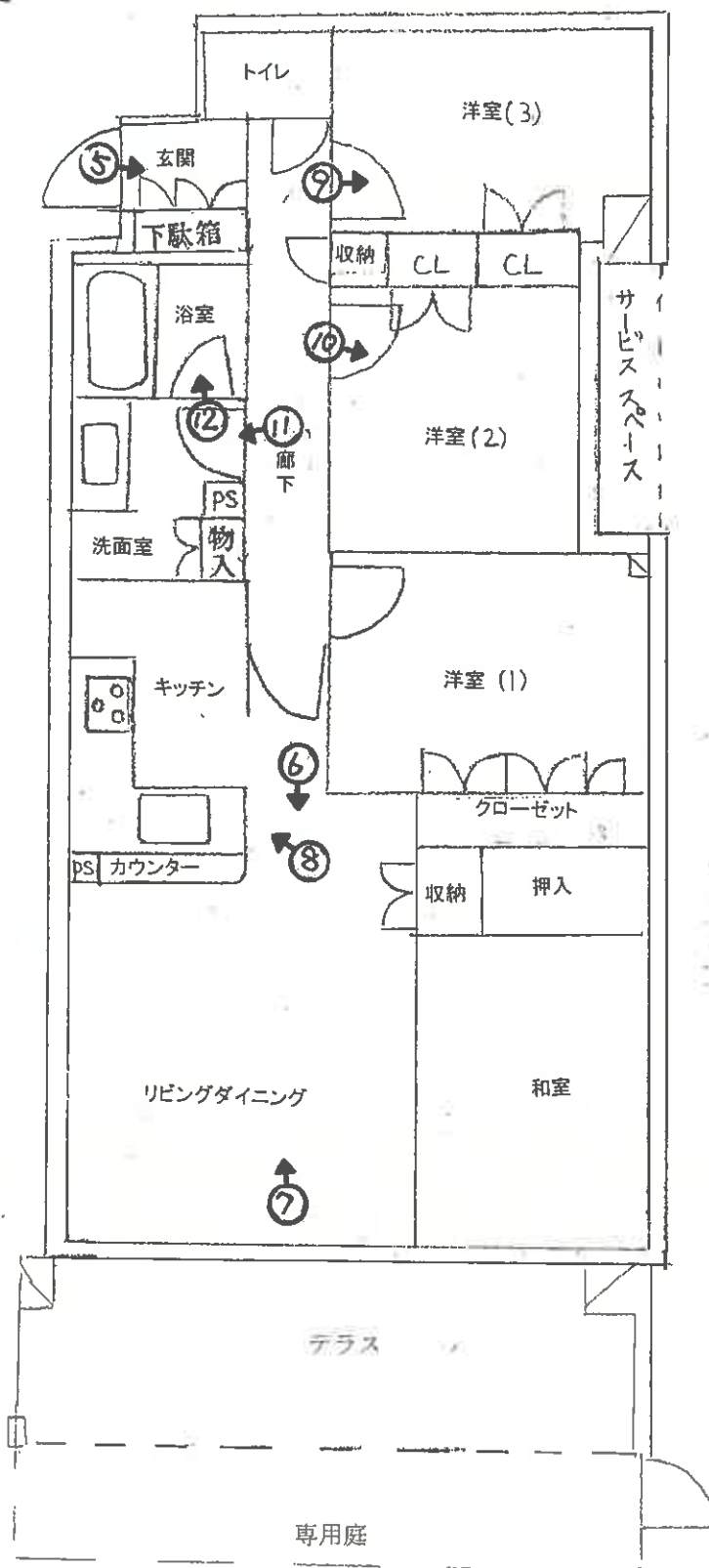
500

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



④



※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



本件専有部分を含む一棟の建物

②



③

エントランス
スホールの
状況



④



⑤

専有部分内部の状況
(以下同)



⑥



⑦



⑧



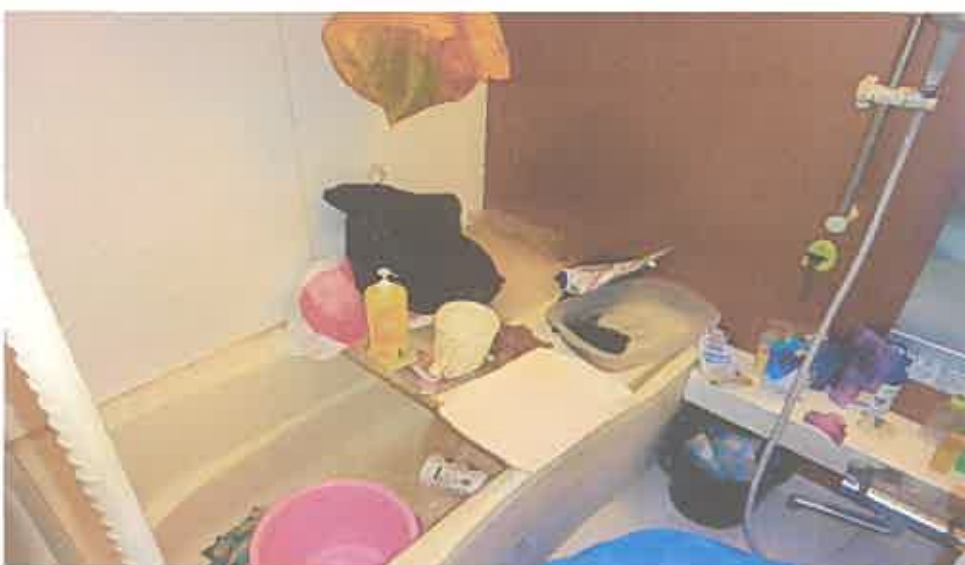
⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年(ケ)第 2 号
令和7年 3月 7日 現地調査
令和7年 4月 9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 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市中根二丁目 4 9 1 番地 1

建物の名称 藤和シティホームズ草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中根二丁目 4 9 1 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 7 9 . 1 2 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 草加市中根二丁目 4 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 7 . 0 9 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 2 8 6 1 1 7 分の 8 3 1 5



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 16,760,000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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 等 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 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	_____
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 (土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「獨協大学前駅」駅の東方約800m(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、アパートのほか駐車場や空地も多く見られる住宅地域。 接近条件としては、八幡小学校まで約1km、川柳中学校まで約1.9km。	
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% なし ◇建築行為等を行う際には、草加市景観計画に基づく届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 1,837.09㎡ 不整形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東約4m舗装市道(建築基準法上の道路、当該市道のほかに対面側に幅員約1.7mの蓋掛け水路あり) 路面に対して約0～0.7m程度高く接面	
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 : 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」としている。	
特 記 事 項	(a)草加市危機管理課ホームページによると、目的土地を含む近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。なお、草加市ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は中川・綾瀬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。 (b)北側で幅員約1.7mの蓋掛け水路に接面する。 (c)北方の視認できる位置に高压線が走査している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和シティホームズ草加松原
建物の用途	共同住宅 (総戸数 40戸)、ほかに管理室1戸あり
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19年5月29日新築 経過年数 : 約18.0年 経済的残存耐用年数 : 約32.0年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、管理室、ゴミ置場、駐車場、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 : 藤和シティホームズ草加松原管理組合 管理会社 : 三菱地所コミュニティ株式会社
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (b)本件マンションは一棟全体で、共用廊下、共用階段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可能性あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 1階 (角部屋) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	4LDK(別添建物見取図参照)、テラス、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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 15,890円 (月額) 修繕積立金 : 19,790円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年2月6日現在) ※その他の費用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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	(a)洋室(3)と和室は放置された物品でドアを十分に開けることができず、壁や床などの状況を明確に確認できなかった。全体的に生活用品が山積しており、経年に比して汚れがやや顕著であった。そのほか、経年相当の汚れ、損傷等も認められた。 (b)室内で小型犬を1匹飼育している。ペット臭は感じられず、ペットによると見られる汚れや傷みは見られなかった。

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
350,000	79.12	0.58	16,060,000

※ 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18年、経済的残存耐用年数32年、観察減価率(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $32 / (18 + 32) \times (1 - 0.1)$

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
138,000	0.95	1,837.09	1.0	8315/286117	7,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 草加－29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $139,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/103 \times 100/99 = 138,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。

◇ 地 域 格 差：接近条件、環境等を総合的に考量。(浸水、地盤リスク等も勘案)

イ 個 別 格 差：接面状況、形状等を考量。

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
16,060,000	7,000,000	1.1	1.05	26,630,000

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 : 2階部分の南側中間部屋を標準とし、階層別・位置別効用比率等を考慮した。

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	
1,947,436円 (18.3%)	810,456円	7.4%	10,623,545円	0.8186	8,696,434円 (81.7%)	10,640,000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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186$$

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、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。

	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	26,630,000	1.00	26,630,000
② 収 益 価 格	—		10,640,000
③調整後の価格(円)	26,600,000		

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
26,600,000	1.00	0.70	0.90		16,760,000

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-29)

所 在 : 草加市中根2丁目193番6 「中根2-30-25」

価 格 : 139,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅約1.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接 面 街 路 : 東4m市道

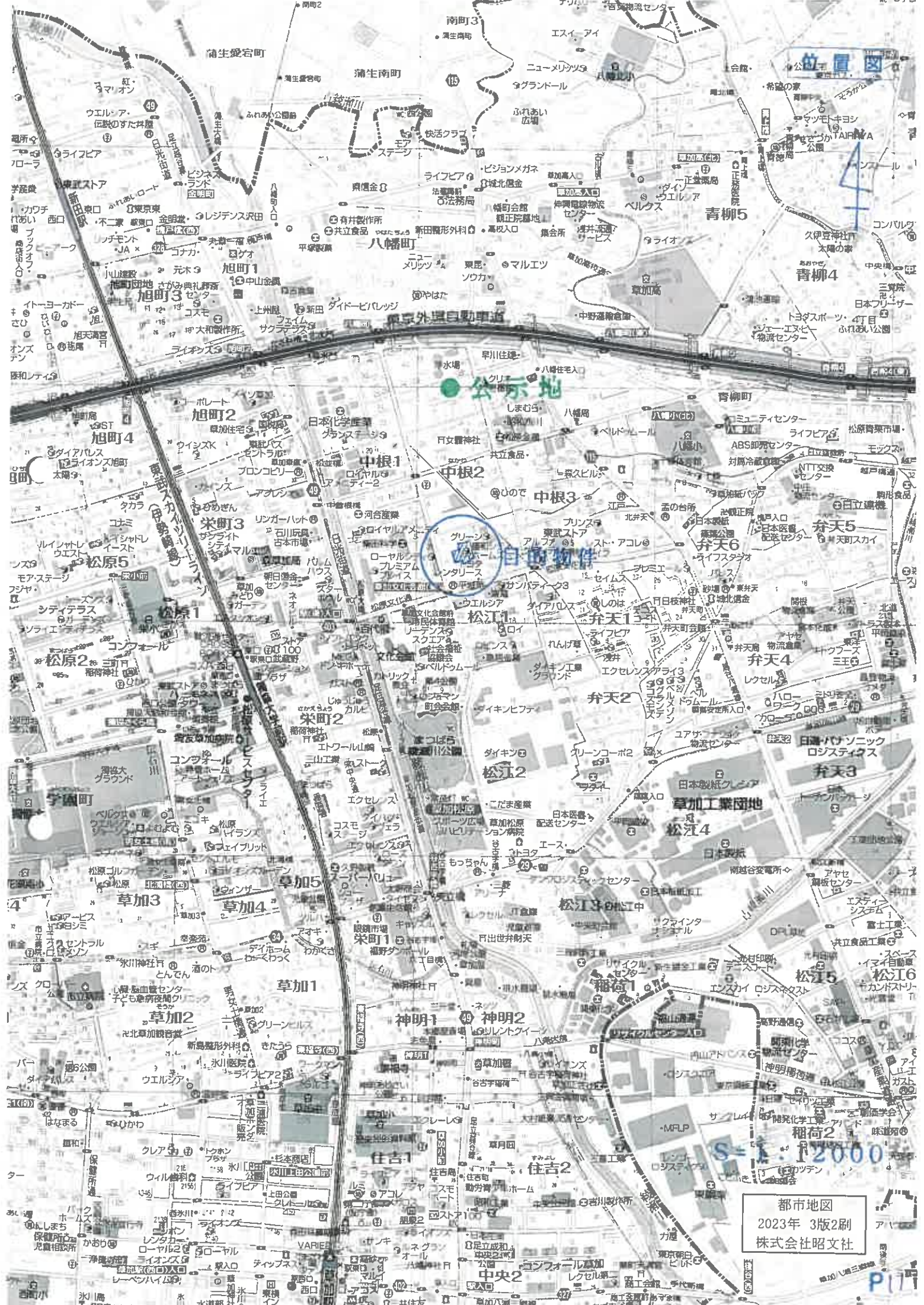
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社



(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
中根2丁目

請求部分	所在地	草加市中根二丁目				地番	491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	土地改良所在図
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。

(さいたま地方法律局草加出張所管轄)

令和6年12月16日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号: 32-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

P12

登記年月日：平成19年6月11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草加出張所登録)
令和6年12月16日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：32-3

P14

A3判をA4判に縮小

2461720

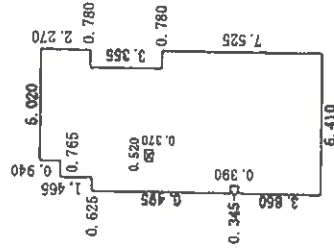
各階平面図

建物図面図

家屋番号 中根二丁目491番の107

建物の所在 草加市中根二丁目491番地1

建物の名称107



求積差

0.345 × 3.860 = 1.331700
6.065 × 4.250 = 25.776250
6.410 × 3.275 = 20.992750
0.625 × 3.220 = 2.012500
5.005 × 4.685 = 23.448425
0.780 × 2.270 = 1.770600
4.240 × 0.940 = 3.985600
0.520 × 0.370 = 0.192400

合計 79.125425
床面積 79.12 m²

区分した建物の存する部分1階部分



作成者

19年6月4日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第2号)

