

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」の口の
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 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 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 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 22 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 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	22,680,000 18,144,000		4,536,000	110,110	21,507



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 草加市花栗四丁目 895 番地 1

建物の名称 ルネ・マザーズシティ北棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 花栗四丁目 895 番 1 の 514

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 96.70 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 草加市花栗四丁目 895 番 1

地 目 宅地

地 積 5342.77 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市花栗四丁目 729 番 6

地 目 宅地

地 積 5982.39 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 215 万 7 千 480 分の 9947



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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】

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

なし

《 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 草加市花栗四丁目895番地1

建物の名称 ルネ・マザーズシティ北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花栗四丁目895番1の514

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 96.70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 草加市花栗四丁目895番1

地 目 宅地

地 積 5342.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市花栗四丁目729番6

地 目 宅地

地 積 5982.39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 215万748分の9947



令和 6年(ケ)第 134 号
令和 7年 1月31日受理
令和 7年 3月18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 草加市花栗四丁目895番地1

建物の名称 ルネ・マザーズシティ北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花栗四丁目895番1の514

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 96.70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 草加市花栗四丁目895番1

地 目 宅地

地 積 5342.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市花栗四丁目729番6

地 目 宅地

地 積 5982.39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 215万748分の9947



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県草加市花栗四丁目20番35-514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 15,150円 修繕積立金※ 17,840円 会員費 400円 駐車場使用料 7,710円 バイク置場使用料 600円 自転車置場使用料 350円	令和 7年 1月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理会社等	(株)長谷工コミュニティ 電話	
その他の事項	※修繕積立金内訳: 全体修繕積立金5,980円、北棟修繕積立金11,860円	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、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 215万748分の9947	
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。 頭数や大きさに制限があります。 2 現在、敷地内の機械式駐車場に空きがあります。
■債務者兼所有者	1 本件物件には夫婦で住んでいます。居宅以外の目的で使ったりはしていません。雨漏りや水漏れ等の大きな傷みはありませんが、壁やドアに穴があいているところがあります。 2 先月まで室内で小型犬を飼っていました。
■管理会社担当者	1 管理費等の負担項目にある月額400円の「会員費」とは、住民同士のコミュニティ組織の活動費で、区分所有者から徴収することが管理規約で定められているものです。

(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 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 管理会社における調査によれば、令和7年1月31日現在、管理費等の滞納はない。但し、今後の債務者の対応により発生する可能性がある。
なお、滞納額に対しては、規約により日歩5銭の割合の遅延損害金が付される。
- 4 本件物件のあるマンションには、家屋公課証明書及び登記事項証明書によれば、管理事務室、集会室(2カ所)、ゴミ置場、管理室及び電気室(未登記)の共用部分があり、各課税割合に応じた固定資産税等の負担がある。
- 5 (1) 本件物件の敷地符号1に接面する895番5, 同番9及び10の各土地は、いずれも草加市所有の宅地(現況: 公衆用道路)である。また、902番3の土地は国所有の宅地(現況: 公衆用道路)である。
- (2) 本件物件の敷地符号2に接面する733番2, 729番7の各土地は、いずれも草加市所有の宅地(現況: 公衆用道路)である。

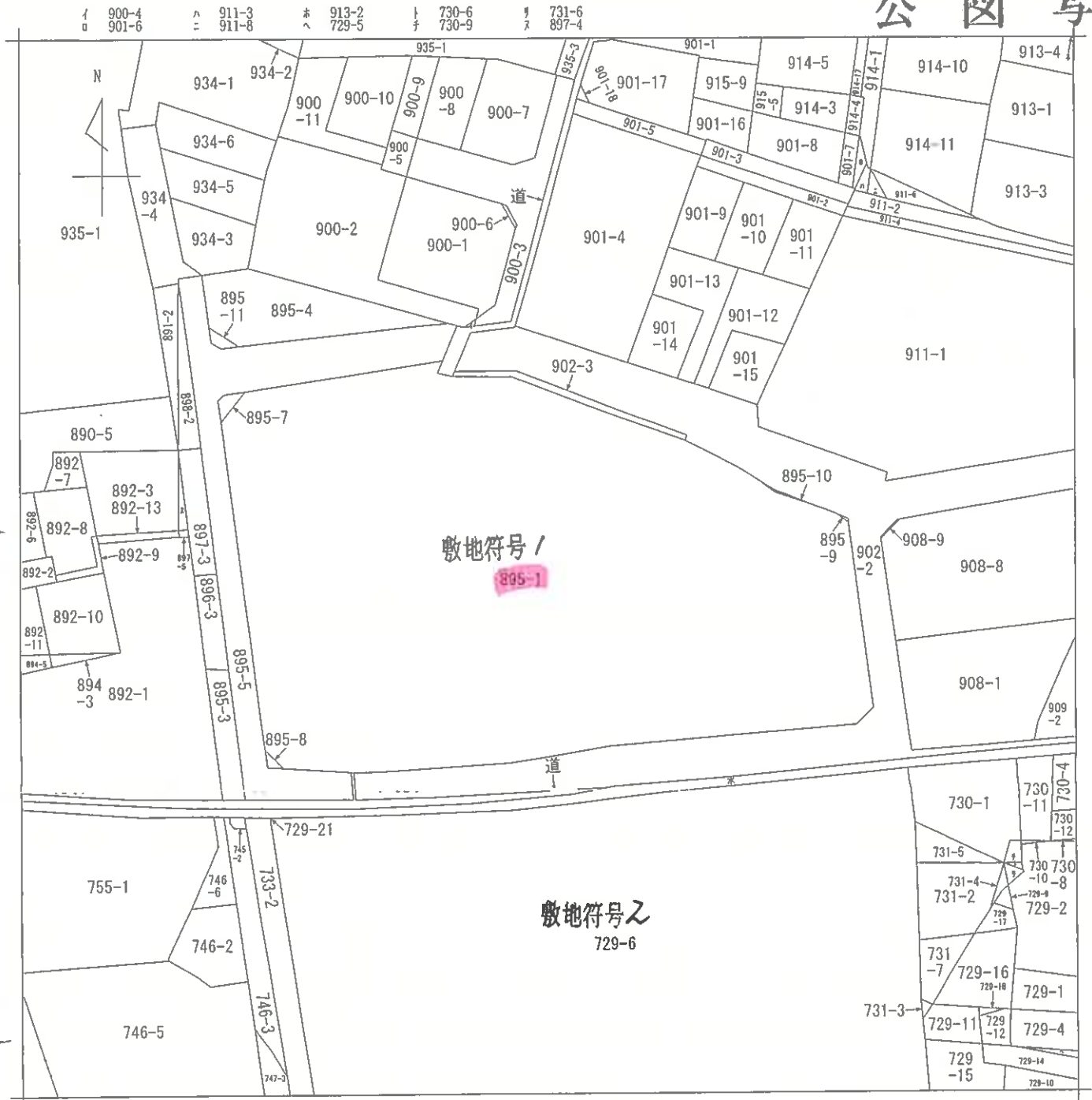
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5 日 (水) 9 : 00 - 9 : 15	草加市役所資産税課	建物見取図、規約共用部分公課証明書取得
7 年 2 月 12 日 (水) 11 : 40 - 12 : 10	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 所有者の妻から事情聴取、現況調査催告書手交
7 年 2 月 12 日 (水) 16 : 20 - 16 : 30	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 2 月 14 日 (金) 11 : 05 - 11 : 10	当庁	所有者から電話で事情聴取
7 年 2 月 14 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
7 年 3 月 1 日 (土) 10 : 10 - 10 : 35	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者立会、同人から事情聴取 評価人同行
7 年 3 月 17 日 (月) 17 : 10 - 17 : 13	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取
(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

縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写



(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
花栗4丁目

請求部	所在	草加市花栗四丁目			地番	895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。

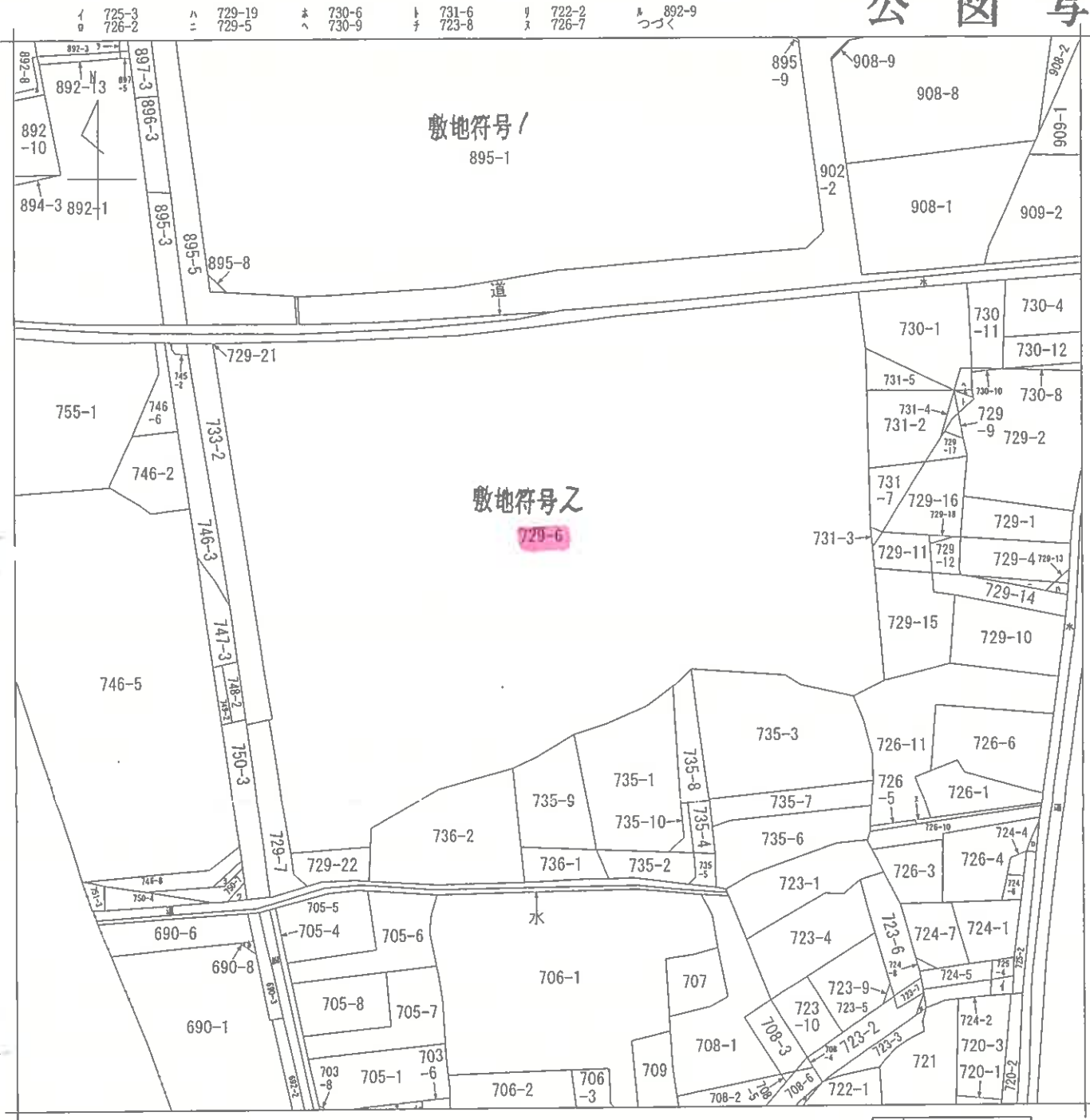
令和6年11月14日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写



(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
花栗4丁目

請求部	所在	草加市花栗四丁目			地番	729番6		
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11月14日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号：9-4
(1/2)

(7 枚目)

1281300

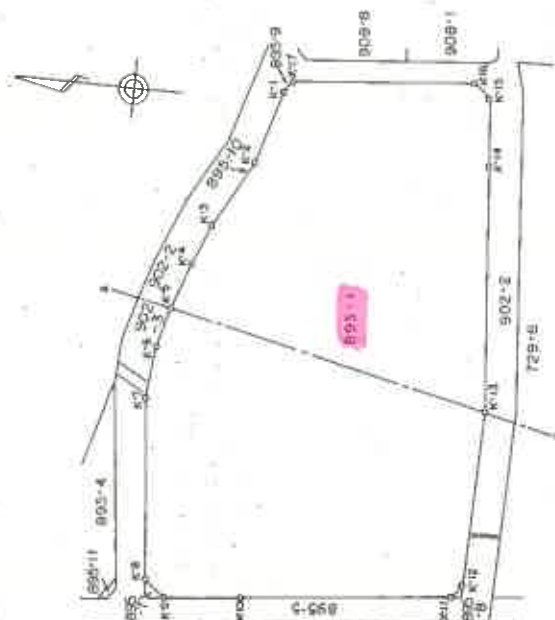
地積測量圖

1995-1

梅玉限草加市花藥四丁目

散地符号！

縮小コピーにつき縮尺相違



地番	NO	坪数	高さ	性	面積	地積
835-1	1	35.630	1.853		64.921708	
	2	57.188	23.645		1352.210250	
	3	59.454	7.208		504.791672	
	4	63.487	8.884		564.018508	
	5	62.793	8.231		518.849132	
	6	51.980	9.395		575.567965	
	7	52.015	7.896		489.510440	
	8	37.512	3.215		120.601080	
	9	52.015	38.590		2393.154850	
	10	52.312	10.086		537.708232	
	11	43.682	12.999		567.822536	
	12	40.853	2.928		133.276334	
	13	15.102	1.788		27.002376	
	14	39.316	12.476		540.238347	
	15	59.454	34.004		2361.713816	
			計		10865.542108	
			1/8		5342.771054	5342.771054

監修	坂井 隆
編集	金子 隆
校閲	コシタノトシキ
印刷	三友

作 裝 者

土地政策調查士

平成12年10月24日(印刷)

車 讀 人

代表取締役

撞死

1/1000

（五）

縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成12年11月20日

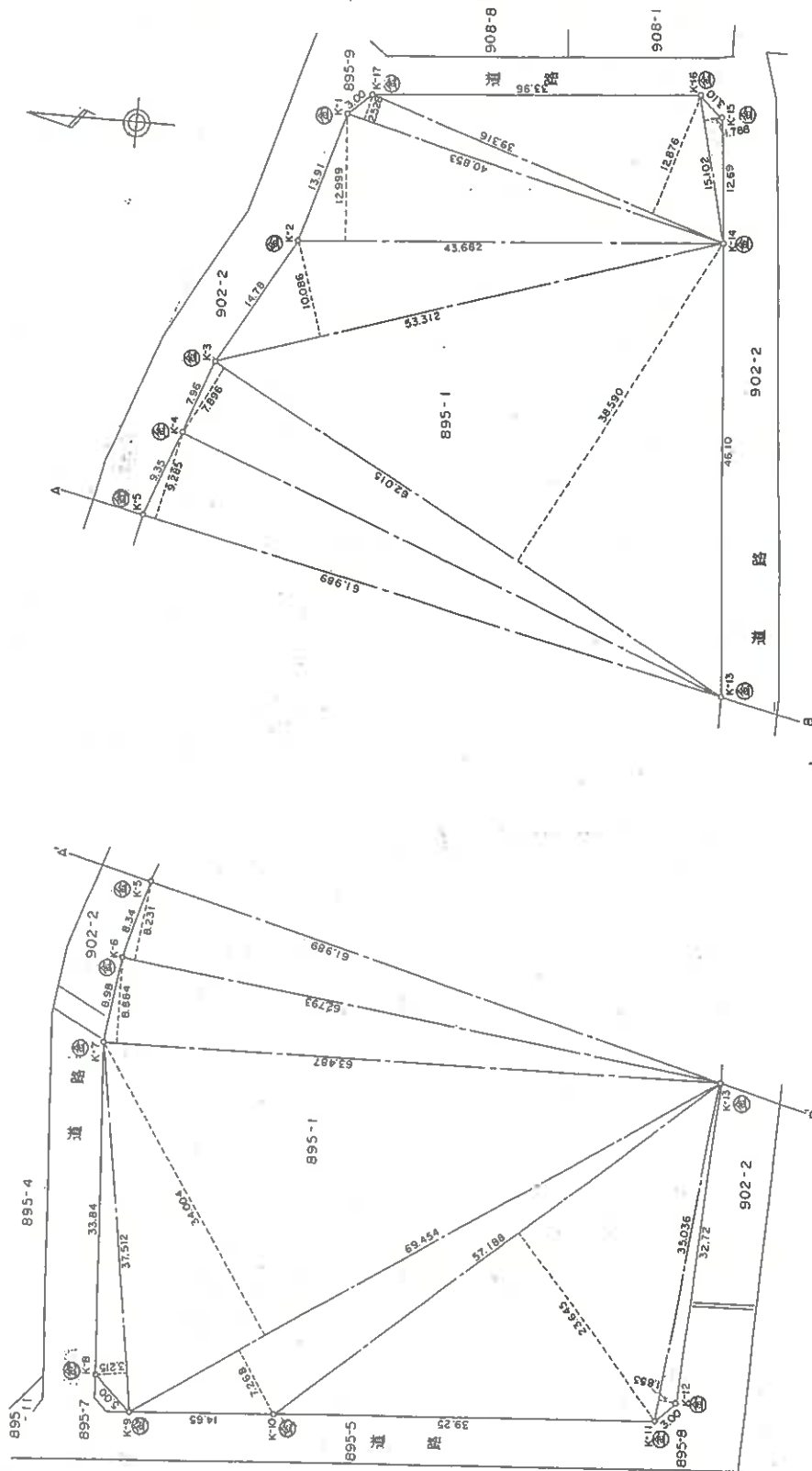
1281301



地積測量図

地番 895-1

土地の所在 埼玉県草加市花栗四丁目



作製者

土地家屋調査士

平成12年10月24日作製

申請人

代表取締役

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

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14日 さいたま地方自治局草加出張所

登記簿

(9枚目)

請求番号：9-2

登記年月日：平成12年11月20日

1281303

12.11.20
処理

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年11月14日 さいたま地方延務局草加出張所

(10枚目)

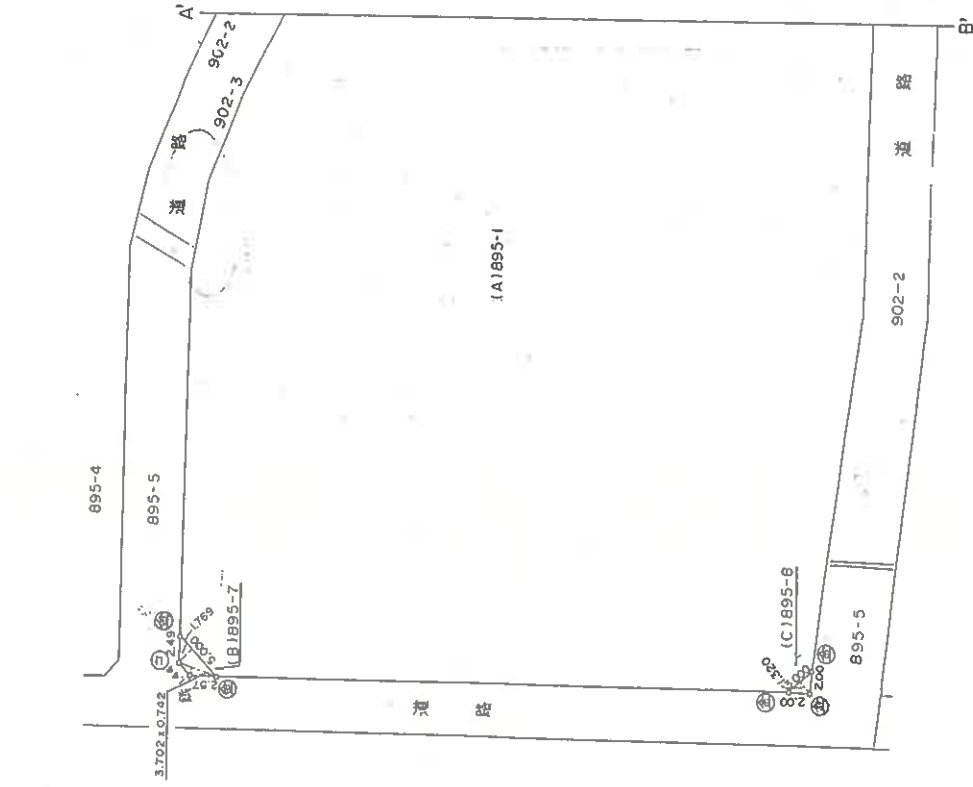
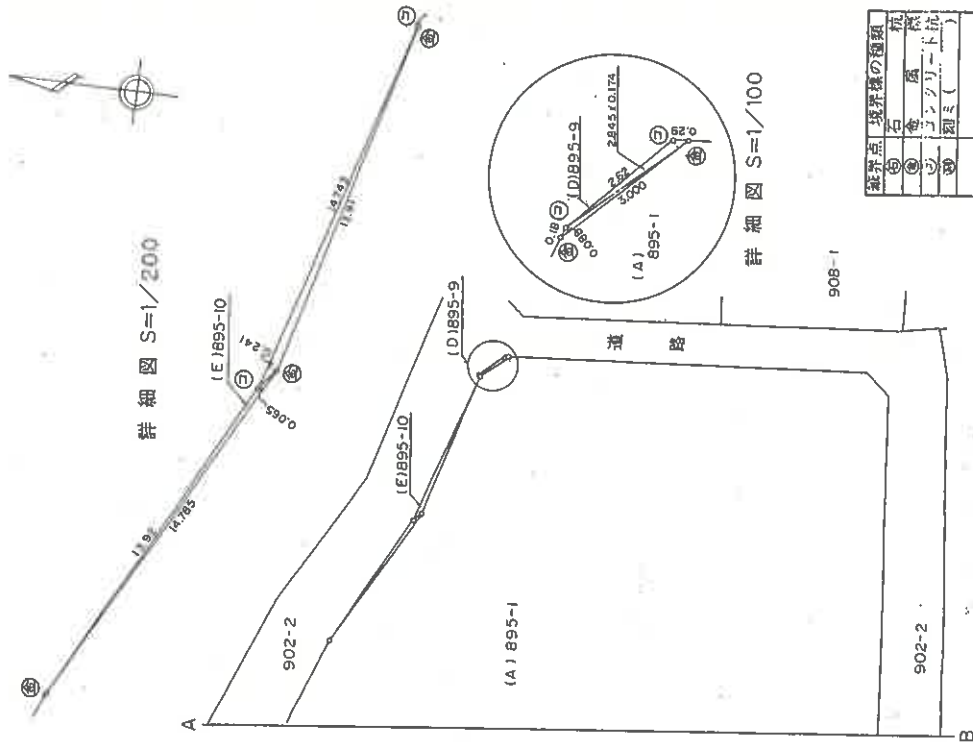
図示番号：9-2

縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

895-1, 895-7
895-8, 895-9, 895-10

埼玉県草加市花栗四丁目



代表取締役

申請人

(平成12年10月24日作製)

土地家屋調査士

作製者

(東京土地家屋調査士会印紙)

(3/4)

1281304

国土地方院

12.11.20

処理

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14日 さいたま地方院草加出張所

登記簿

(//枚目)

地番 895-1, 895-7
895-8, 895-9, 895-10

地積測量図

土地の所在 埼玉県草加市花栗四丁目

三斜求積表

地番	N0	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)895-7	1	5.000	1.769	8.845000	
	2	3.702	0.742	2.746884	
			計	11.591884	
			1/2	5.795942	5.79㎡
(C)895-8	1	3.000	1.320	3.960000	
			1/2	1.980000	1.98㎡
(D)895-9	1	3.000	0.088	0.264000	
	2	2.845	0.174	0.495030	
			計	0.759030	
			1/2	0.379515	0.37㎡
(E)895-10	1	14.743	0.241	3.553063	
	2	14.785	0.065	0.961025	
			計	4.514088	
			1/2	2.257044	2.25㎡
(A)895-1			公簿	4596.0666	
			繰計	10.412501	
			残地	4585.654099	4585.65㎡

作製者

土地家屋調査士

(平成12年 10月 24 日作製)

申請人

代表取締役

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成12年11月20日

1281342

簿記方法係局

12.11.20

処理

地積測量図

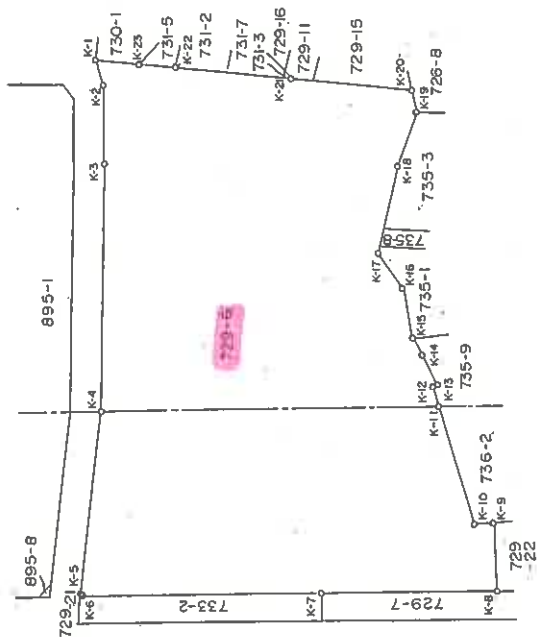
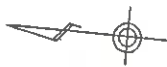
729-6

埼玉県草加市花栗四丁目

敷地符号2

三斜求積表

地帯	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
729-6	1	12.761	3.651	46.590411	
	2	34.242	0.422	14.450124	
	3	53.120	28.635	1521.091200	
	4	81.336	13.833	1125.120888	
	5	81.336	9.235	751.137960	
	6	73.116	19.151	1400.244516	
	7	63.506	3.865	245.450690	
	8	62.425	6.133	386.588025	
	9	6.397	0.965	6.173105	
	10	61.138	3.328	203.467264	
	11	61.291	9.453	579.383823	
	12	61.291	42.741	2619.688631	
	13	60.748	3.864	234.730272	
	14	55.170	16.531	912.015270	
	15	57.387	14.303	820.806261	
	16	59.795	3.845	229.911775	
	17	59.795	2.030	121.383850	
	18	51.549	1.762	90.829338	
	19	45.445	6.888	313.025160	
	20	25.461	10.084	256.748724	
	21	24.022	3.580	85.998760	
	計			11964.796047	
	1/2			5982.3980235	5982.39㎡



作製者

土地家屋調査士

(平成12年10月24日作製)

申請人

代表取締役

縮尺 1/1000

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14日 さいたま市地方法務局草加出張所

登記簿

(1/2 枚目)

請求番号：14-1

(1/2)

登記年月日：平成12年11月20日

1281243

海和地方法務局

12.11.20

処理

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11月14日 さいたま地方法務局草加出張所

登記官

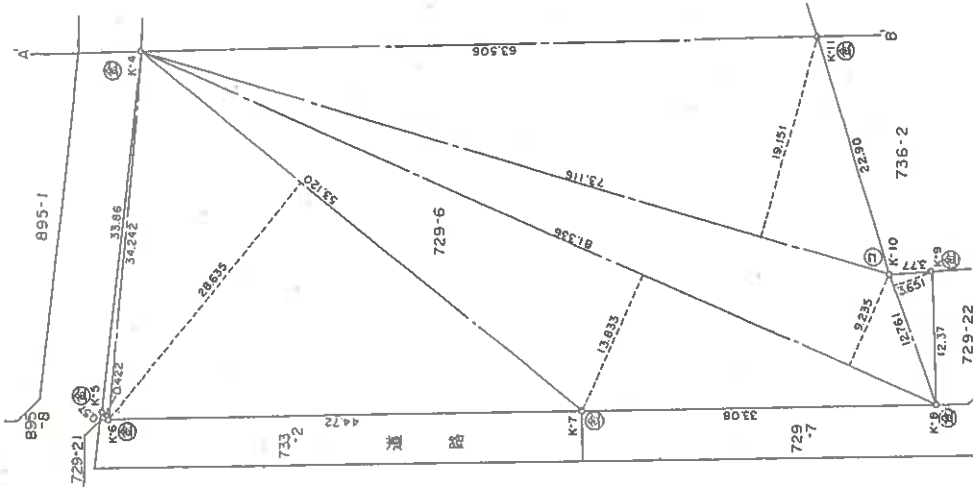
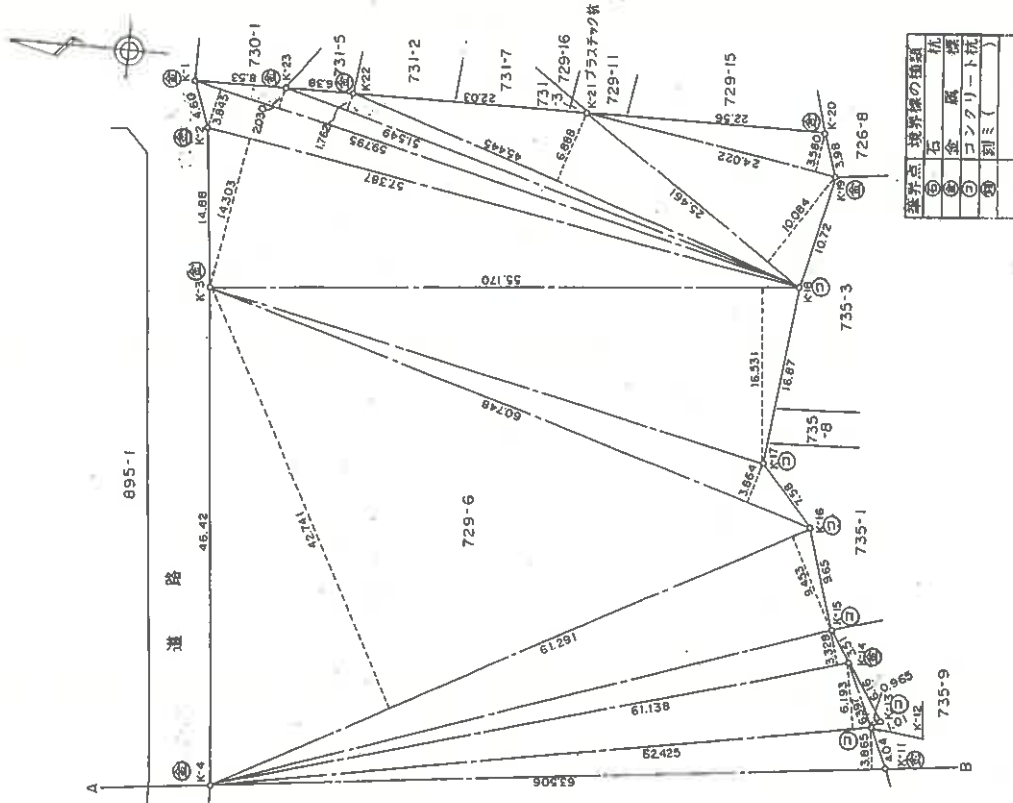
(1/3枚目)

縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 729-6

土地の所在 埼玉県草加市花栗四丁目



作製者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

縮尺

1/500

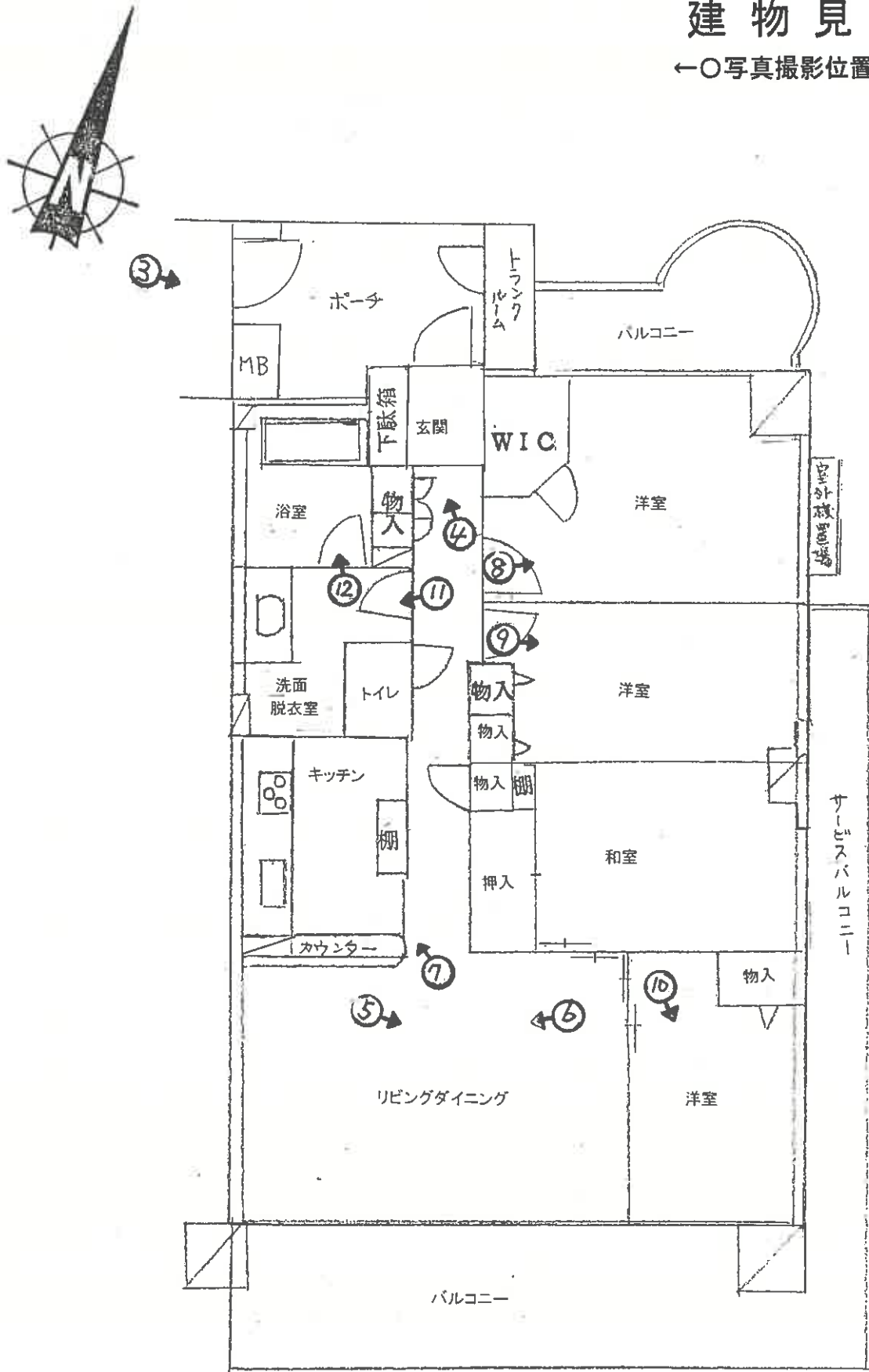
平成12年10月24日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

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



専有部分を含む一棟の建物

①



②

1階エントランス



トランクルーム

専有部分玄関

③

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 134号
令和7年 3月 1日 現地調査
令和7年 3月26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 草加市花栗四丁目 895 番地 1

建物の名称 ルネ・マザーズシティ北棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花栗四丁目 895 番 1 の 514

建物の名称 514

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 96.70 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 草加市花栗四丁目 895 番 1

地 目 宅地

地 積 5342.77 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市花栗四丁目 729 番 6

地 目 宅地

地 積 5982.39 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 215 万 748 分の 9947



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 22,680,000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・2)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「獨協大学前」駅の南西方約1.3km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域。 接近条件としては、花栗南小学校まで約300m、花栗中学校まで約100m。	
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 【国道4号線道路端から50mまでの範囲】 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 準住居地域 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 【国道4号線道路端から50mを超える範囲】 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 11,325.16㎡(符号1、2合計) やや不整形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 北約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 東一部約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 符号1の土地と符号2の土地との間を横断して幅員約5.8m(暗渠水路含む)の舗装市道(建築基準法上の道路)に面する 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	本件マンション(北棟及び南棟)の敷地(北棟は符号1の土地上、南棟は符号2の土地上にそれぞれ所在する)	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルネ・マザーズシティ北棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 118戸、南棟・北棟全体で246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12年11月28日新築 経過年数 : 約24.5年 経済的残存耐用年数 : 約25.5年
構造	鉄筋コンクリート造、10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、管理事務室、集会室、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 : ルネ・マザーズシティ管理組合 管理会社 : 株式会社長谷工コミュニティ
管理の状況	普通
特記事項	(a) 共用部分については、執行官の現況調査報告書の通り。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 5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)、バルコニー、トランクルームあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、カーペット敷き、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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 15,150円 (月額) 修繕積立金 : 17,840円 (月額) (全体修繕積立金5,980円、北棟修繕積立金11,860円合計) 滞 納 額 : なし (令和7年1月31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)壁に穴が開いている箇所が何カ所か認められたほか、コンセントが壊れている箇所が見られた。クロスの剥がれ、カーペットの汚れ、傷みなど経年に比してやや顕著な部分が見られた。一部の部屋は生活用品が山積しており、床、壁などが明確に確認できない箇所があった。このほか経年相当の汚れ、損傷等が認められた。なお、所有者によると、雨漏り、水漏れ、建具の不具合などはないとのことであった。 (b)所有者によると、以前に小型犬を飼っていたとのことであるが、ペット臭などは感じられなかった。

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	96.70	0.46	15,570,000

※ 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24.5年、経済的残存耐用年数25.5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) $25.5 / (24.5 + 25.5) \times (1 - 0.1)$

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
160,000	1.05	11,325.16	1.0	9947/2150748	8,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・草加-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $125,000\text{円/㎡} \times 102.8/100 \times 100/103 \times 100/78 = 160,000\text{円/㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：接近条件、街路条件、環境等を総合的に考量。

イ 個 別 格 差：形状、接面状況を考量。

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
15,570,000	8,800,000	1.2	1.11	32,460,000

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	
1,981,642円 (16.6%)	943,853円	7.5%	12,207,165円	0.8163	9,964,709円 (83.4%)	11,950,000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

$$1 \div (1 + 7\%)^3 = 0.8163$$

- 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	32,460,000	1.00	32,460,000
② 収 益 価 格	—		11,950,000
③調整後の価格(円)	32,400,000		

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
32,400,000	1.00	0.70	1.00		22,680,000

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：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (県・草加-6)

所 在 : 草加市花栗3丁目808番12 「花栗3-23-40」

価 格 : 125,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅約1.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接 面 街 路 : 東6m市道

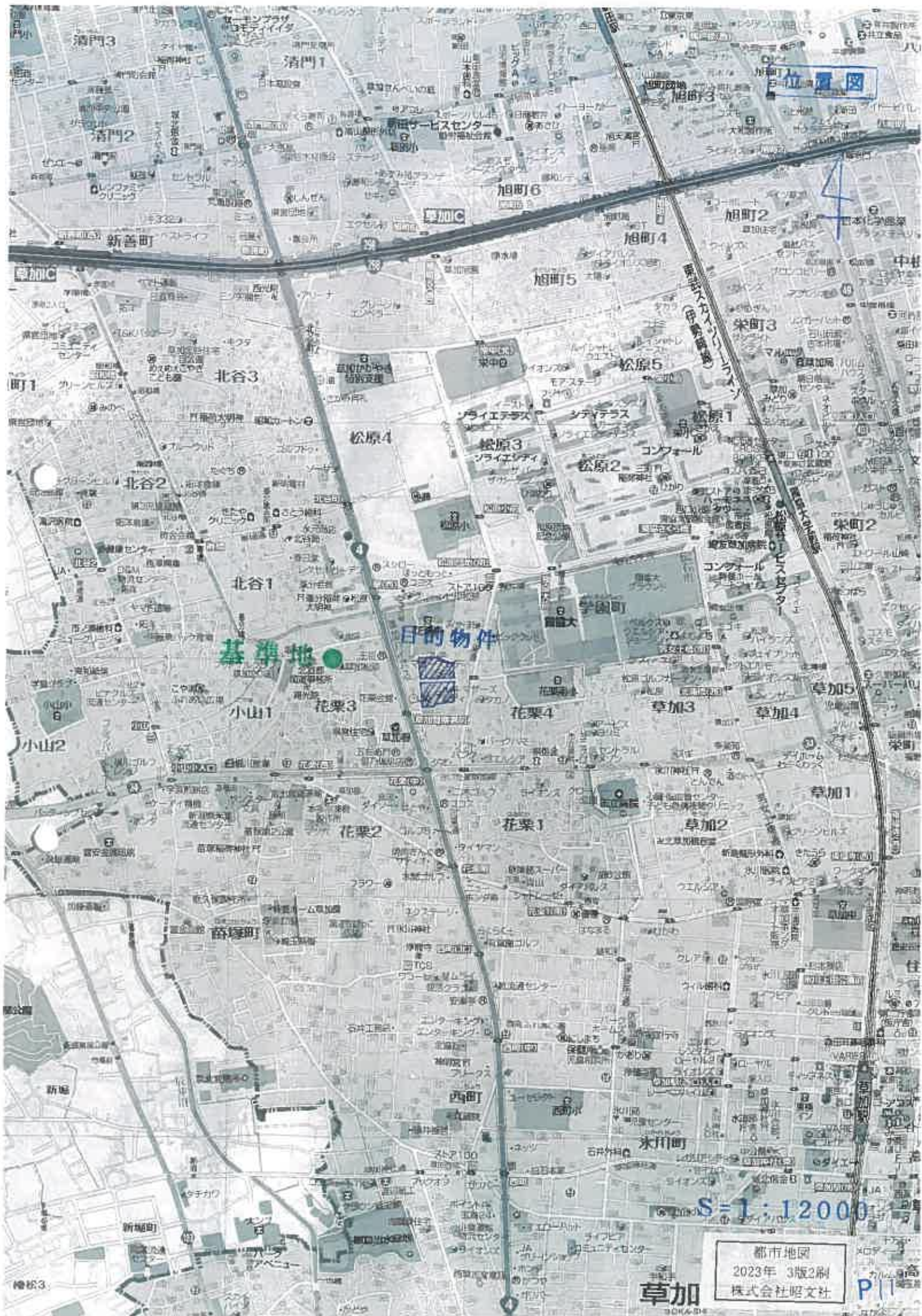
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にマンションが見られる住宅地域

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)

以 上



位置図

基準地

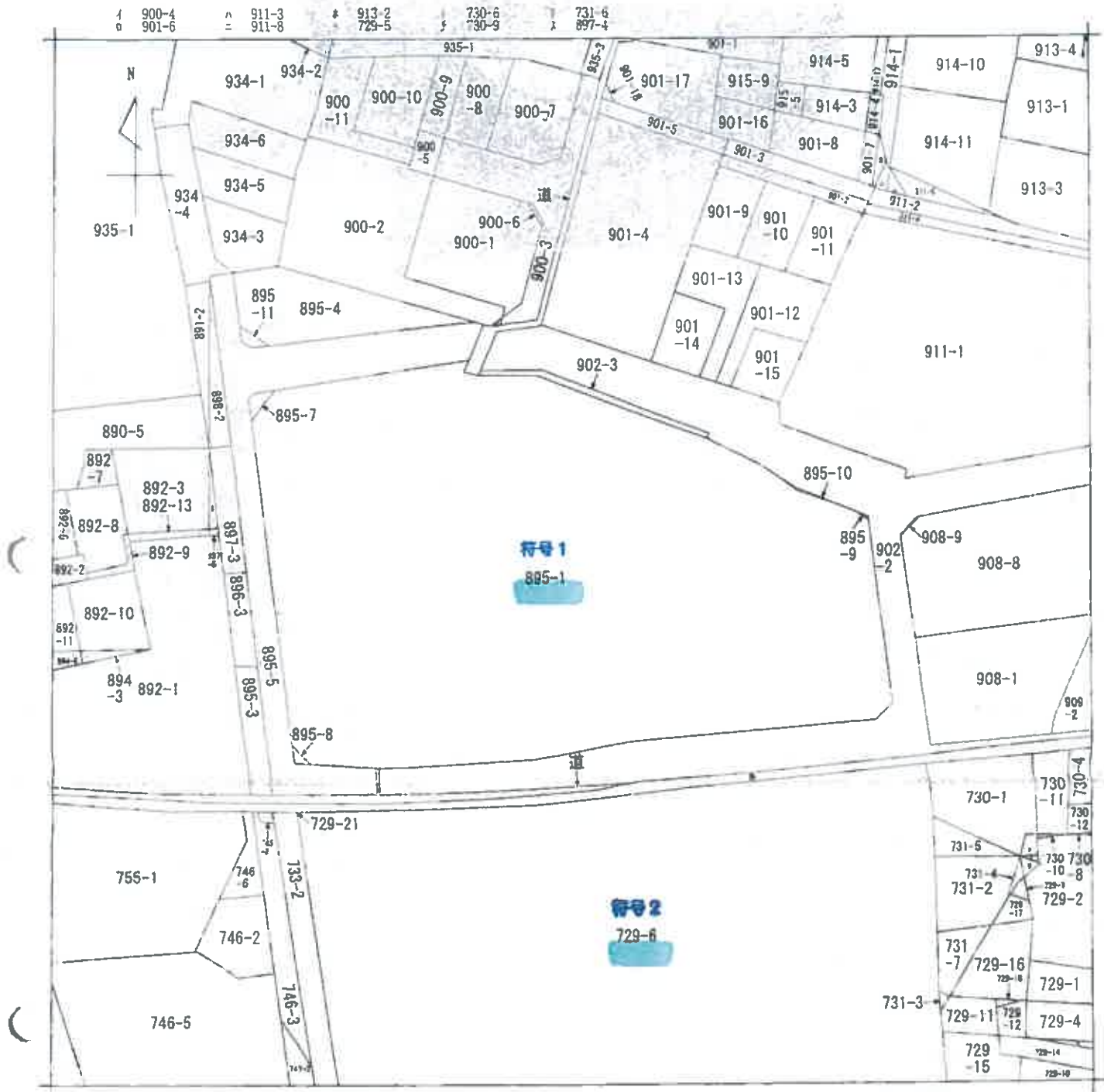
目的物件

S=1:12000

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

草加

P11



(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
花栗4丁目

請求部	所在	草加市花栗四丁目			地番	895番1		
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	

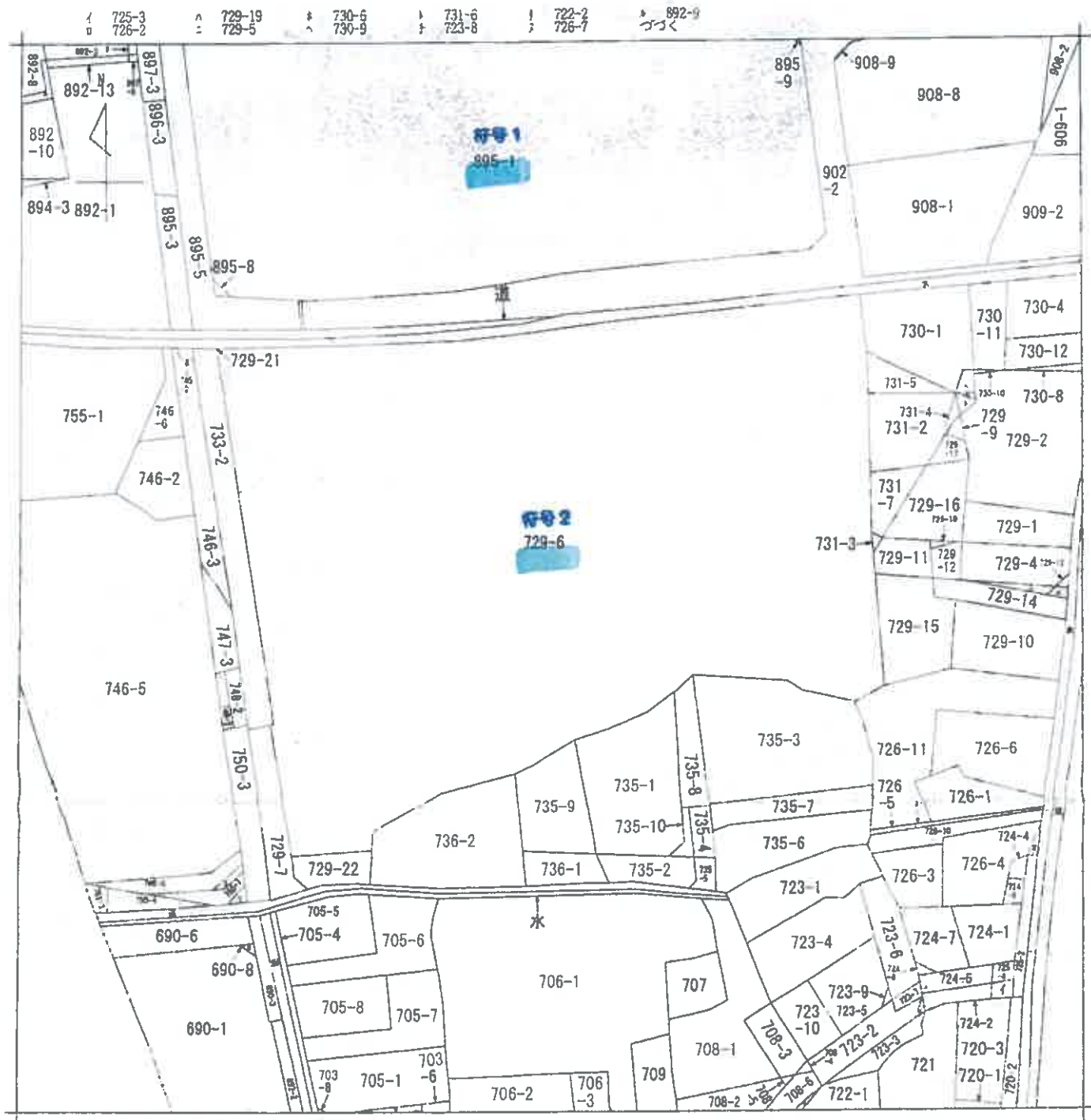
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年11月14日
さいたま地方税务局草加出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

P 12



〔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録した図面です。

地番区域見出
花栗4丁目

請求部	所在	草加市花栗四丁目			地番	729番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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11月14日
さいたま地方務局草加出張所
登記官

請求番号：9-4
(1/2)

A3判をA4判に縮小

P (3)

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である
令和6年11月14日 さいたま地方法務局草加出張所

1281342

道徳法務局

12.11.20

処理

地積測量図

729-6

埼玉県草加市花栗四丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
729-6	1	12.761	3.651	46.590411	
	2	34.242	0.422	14.450124	
	3	53.120	28.635	1521.091200	
	4	81.336	13.833	1125.120888	
	5	81.336	9.235	751.137960	
	6	73.116	19.151	1400.244516	
	7	63.566	3.865	245.450690	
	8	62.425	6.193	386.598025	
	9	6.397	0.965	6.173105	
	10	61.138	3.328	203.467264	
	11	61.291	9.453	579.383823	
	12	61.291	42.741	2619.638631	
	13	60.748	3.864	234.730272	
	14	55.170	16.531	912.015270	
	15	57.387	14.303	820.806261	
	16	59.795	3.845	229.311775	
	17	59.795	2.030	121.383850	
	18	51.549	1.762	90.823338	
	19	45.445	6.888	313.025160	
	20	25.451	10.084	256.748724	
	21	24.022	3.580	85.998760	
		計		11984.796047	
		1/2		5982.3980235	5982.39㎡



作製者

土地家屋調査士

12年10月24日作成

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会所属)

1281243

海部市役所

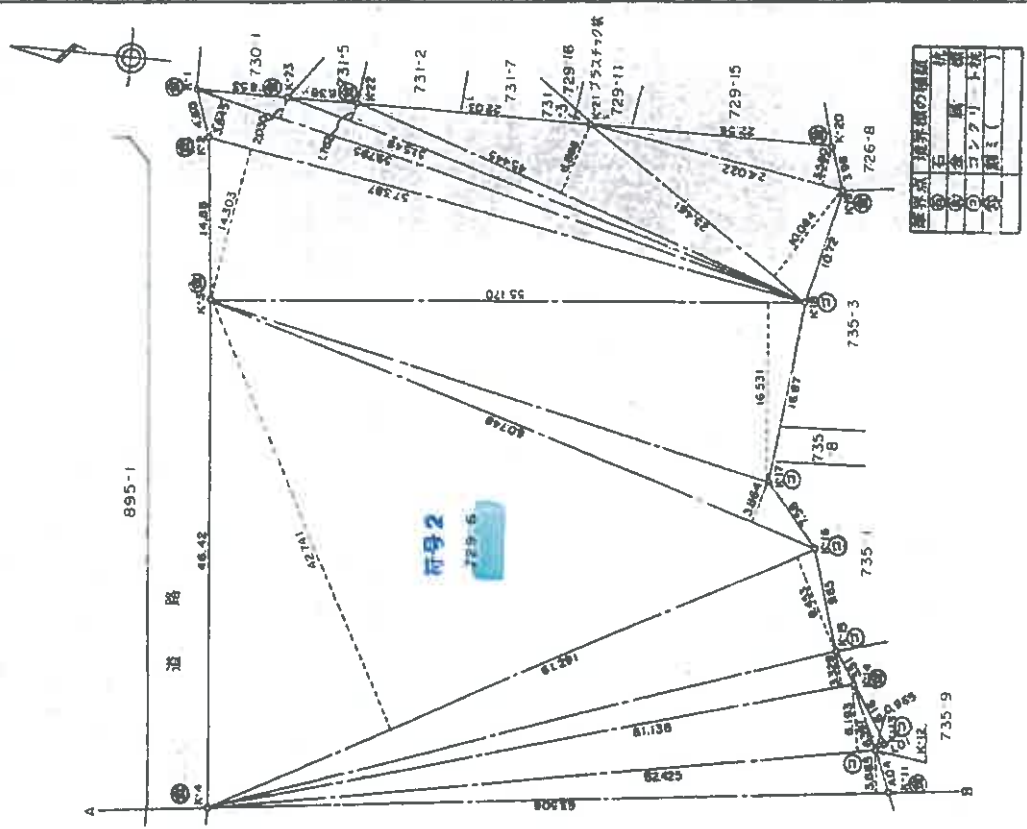
12.11.20

処理

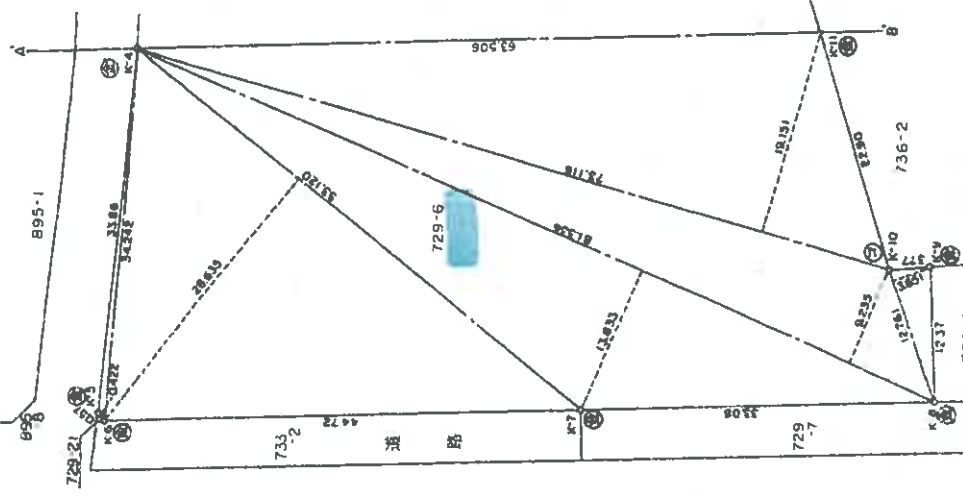
地積測量図

番 729-6

土地の所在
埼玉県草加市花栗四丁目



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	門
⑤	門



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

平成12年10月24日作製

(東京土地家屋調査士会印紙)

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11月14日
さいたま市地方法務局草加測量所

測量士

1281300

12.11.20
外主

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
895-1	1	35.036	1.853	64.921708	
	2	57.188	23.645	1352.210260	
	3	69.454	7.268	504.791672	
	4	63.487	8.884	564.018508	
	5	62.793	8.231	516.849183	
	6	61.889	9.285	575.567865	
	7	62.015	7.896	489.670440	
	8	37.512	3.215	120.601080	
	9	62.015	38.590	2393.158850	
	10	53.312	10.086	537.704832	
	11	43.682	12.999	567.822318	
	12	40.853	2.528	103.276384	
	13	15.102	1.788	27.002376	
	14	39.316	12.876	506.232816	
	15	69.454	34.004	2361.713816	
計				10685.542108	
1/2				5342.771054	5342.77㎡

地積表		境界線の種類	
①	石	①	隣地
②	土	②	隣地
③	コンクリート	③	隣地
④	その他	④	隣地

(平成12年10月24日作成)

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/1000



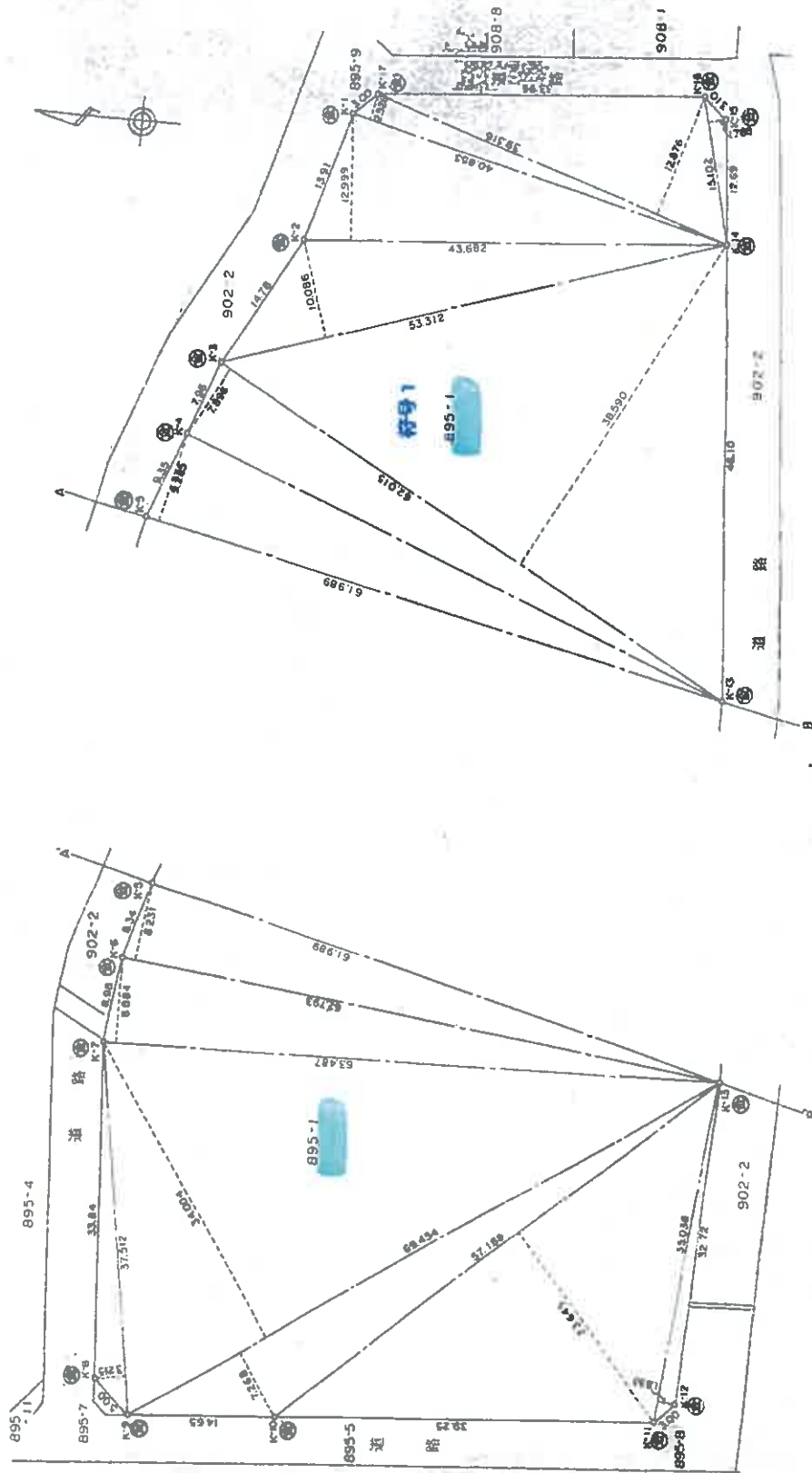
1281301



地積測量図

地番 895-1

土地の所在 埼玉県草加市花栗四丁目



作製者

土地家屋調査士

平成12年10月24日作成

申請人

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会所属）

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11月14日
さいたま市地方法務局草加出張所

登記官

1281303

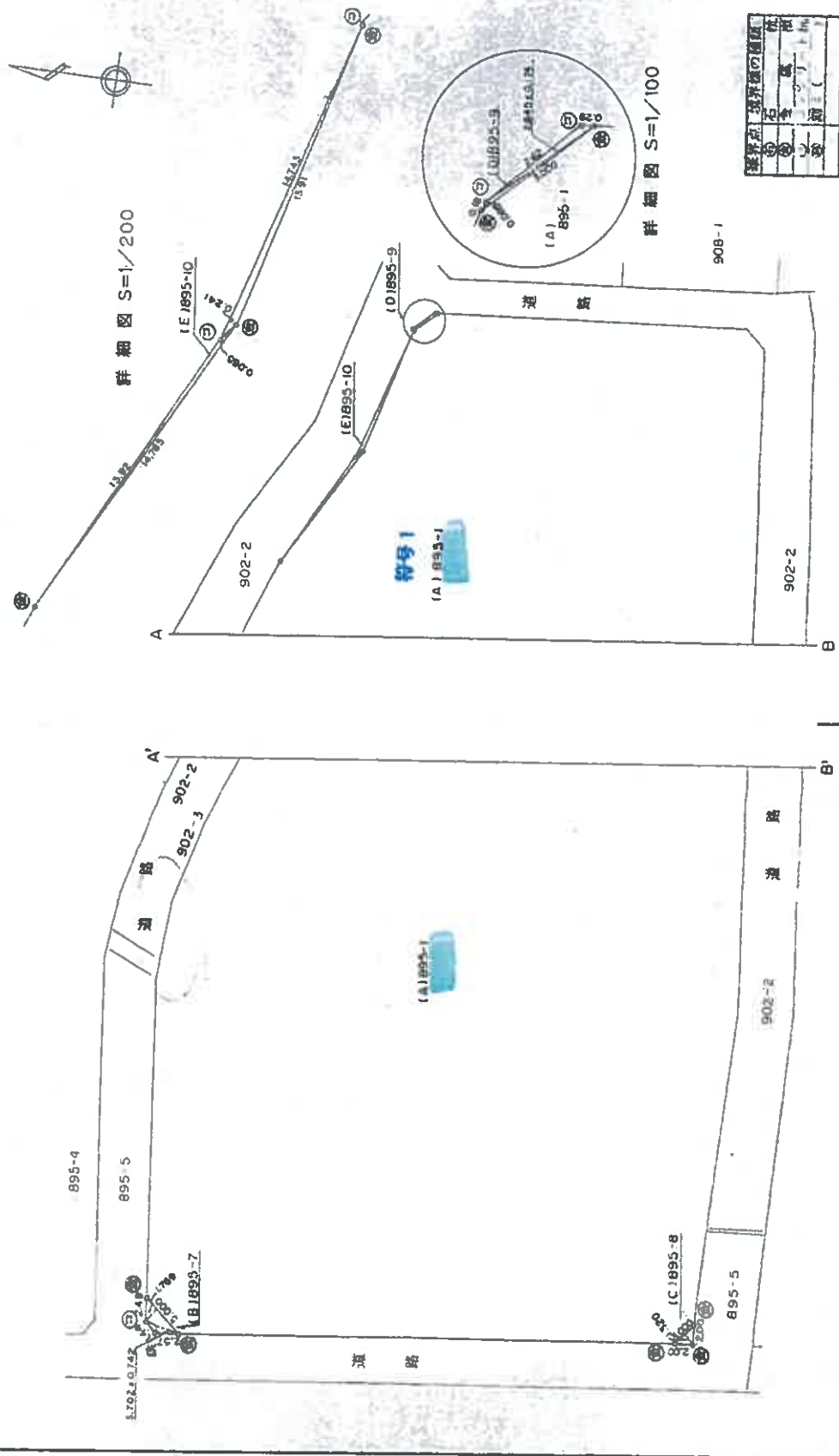
12.11.20

処理

地番 895-1, 895-7
895-8, 895 9, 895-10

土地の所在 埼玉県草加市花栗四丁目

地積測量図



作製者

止地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会所属）

1281304

富田地政局
12.11.20
処理

地番	895-1, 895-7 895-8, 895-9, 895-10
土地の所在	埼玉県草加市花栗四丁目

地積測量図

2/2

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	斜面積	地積
(B)895-7	1	5.000	1.769	8.845000	
	2	3.702	0.742	2.746884	
	計			11.591884	
	1/2			5.795942	5.79㎡
(C)895-8	1	3.000	1.320	3.960000	
	1/2			1.980000	1.98㎡
(D)895-9	1	3.000	0.088	0.264000	
	2	2.845	0.174	0.495030	
	計			0.759030	
	1/2			0.379515	0.37㎡
(E)895-10	1	14.743	0.241	3.553063	
	2	14.785	0.065	0.961025	
	計			4.514088	
	1/2			2.257044	2.25㎡
(A)895-1	公簿			4596.0866	
	総計			10.412501	
	残地			4585.654099	4585.65㎡

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺
			1

(平成12年10月24日作成)

(東京土地家屋調査士会印)

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11月14日 さいたま地方支務局草加出張所

登記簿

17

2343721

各階平面図

家屋番号

建番1895110

514

建物図面
各階平面図

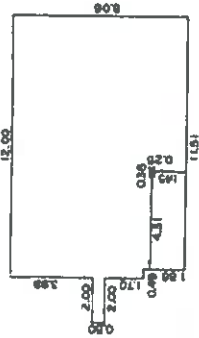
建物の所在

埼玉県草加市花栗四丁目895番地1

専有の建物表示

建物番号 514

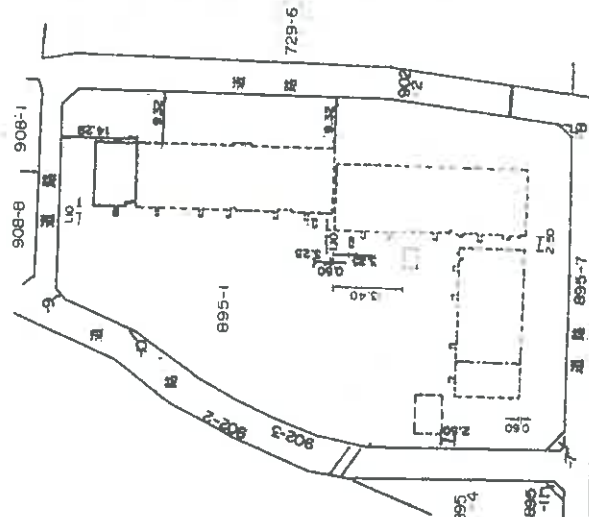
建物の存する部分 5 階



求積

0.50	×	2.00	=	1.0000
6.18	×	0.49	=	3.0282
8.06	×	11.51	=	92.7706
0.25	×	0.38	=	-0.0950
合計				96.7038

床面積 96.70㎡



作製者

土地家屋調査士

平成12年11月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(令和 6年 (ケ) 第134号)

