

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 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	16,450,000 13,160,000		3,290,000	62,356	11,964



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚上町字西沼田75番地1

建物の名称 ライオンズマンション竹の塚第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚上町75番1の110

建物の名称 110

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 62.77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 草加市谷塚上町字西沼田75番1

地 目 宅地

地 積 2187.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東京都足立区東伊興二丁目169番12

地 目 宅地

地 積 194.88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 44万4361分の6646



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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

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。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚上町字西沼田75番地1

建物の名称 ライオンズマンション竹の塚第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚上町75番1の110

建物の名称 110

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 62.77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 草加市谷塚上町字西沼田75番1

地 目 宅地

地 積 2187.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東京都足立区東伊興二丁目169番12

地 目 宅地

地 積 194.88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 44万4361分の6646



令和 6年(ケ)第 128号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 3月11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 草加市谷塚上町字西沼田75番地1

建物の名称 ライオンズマンション竹の塚第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚上町75番1の110

建物の名称 110

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 62.77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 草加市谷塚上町字西沼田75番1

地 目 宅地

地 積 2187.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東京都足立区東伊興二丁目169番12

地 目 宅地

地 積 194.88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 44万4361分の6646



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県草加市谷塚上町75番地1-110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 (B) 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 13,800円 修繕積立金 13,290円 専用庭使用料 2,200円 円 円	令和7年1月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～7年1月分 計117,160円 ☐ 不明
管理会社等	(株)大京アステージ東東京支店 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、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 44万4361分の6646	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者)の夫 ■A(債務者兼所有者)の債務整理受任弁護士事務所の事務員 ■アサカホーム(株)担当者)の陳述の要旨 ■提示文書(■貸借契約書(2019年9月29日付) ■貸室家賃保証契約の解約についてのご通知(令和2年4月16日付) ■貸室家賃保証契約書(令和2年4月16日付) ■貸室家賃保証契約地位承継の覚書(令和3年1月24日) ■契約更新費用の確認書兼請求書(2023年6月12日付) ■借上保障契約更新に関する覚書(2024年3月1日付) ■受任通知(令和6年8月7日付) ■解約通知書(2024年8月21日付) ■債務者兼所有者Aの回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 元年 9月30日	
最初の契約日	令和 元年 9月29日	
契約等	期間	令和 元年 9月30日から ■令和 3年 9月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■不明	
現在の契約等	期間	令和 6年 9月30日から ■令和 8年 9月29日まで 2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	毎月 金85,000円(支払時期不明) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■不明	
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。 2 現在、敷地内駐車場は空きはありません。
■ B (占有者) の夫	1 本件物件には、私と妻と子供の家族3人で住んでいます。住み始めたのは、2018年か2019年の10月頃だと思います。借主は妻のBで、居宅以外の目的では使っていません。現在の賃料は月額85,000円だと思います。 2 貸主がアサカホーム(株)に変わったことは知っていますが、所有者が現在どのような状態かは知りません。賃料の入金先もこれまでと変わったとは聞いていません。 3 雨漏りや水漏れ等の大きな傷みはありません。マンションは1、2年くらい前に大規模修繕工事がありました。
■ アサカホーム(株)担当者	1 当社とAさんとの貸室家賃保証契約は、Aさんが債務整理に至ったことにより解約されています。 2 居住者のBさんの賃料の支払い先は、従前からの集金代行業者で変更はありません。
■ Aの債務整理受任弁護士事務所の事務員	1 Aさんについては、破産事件開始には至っていません。

(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 (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) 転貸人であったアサカホーム(株)提出の資料によれば、占有者Bの占有権原は、占有開始当初はサブリース契約による転借であった。また、転貸人の地位が同社に承継された後、債務者兼所有者Aの債務整理開始によりAと同社との転貸権を含む「借上保障契約」は、2024年8月21日付「解約通知書」により同年7月31日をもって解約されている。
- (3) その後の本件物件の利用について、「差押物件の占有等に関する照会書」に対するAからの「回答書」によれば、「所有者との賃貸借契約」、その契約期間は「令和6年9月30日から令和8年9月29日」と記載されているが、借主の氏名、賃料、支払時期の記載はない。
- (4) 同書に記載されたAの連絡先電話番号に架電しても応答がなく、不明な点もあるが、現地における本件物件の利用状況と併せ、Bの利用権原は賃借権と報告する。
- 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 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、電気室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。
- 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20%の遅延損害金が付される。
- 5 本件物件に接面する足立区東伊興二丁目219番2の土地は、東京都所有の田（現況：公衆用道路）である。

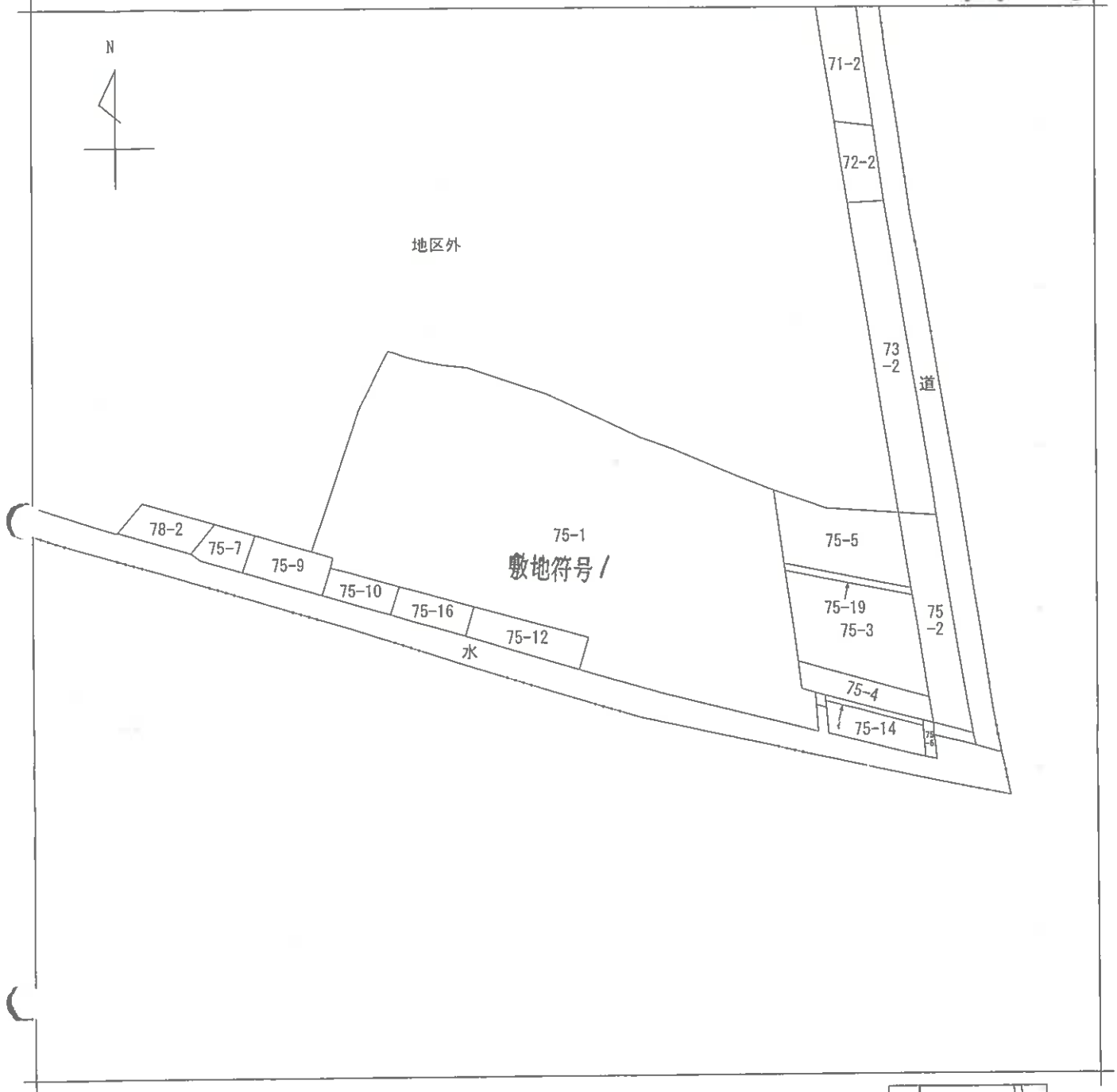
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月7日(火) 10:05-10:15	草加市役所資産税課	建物見取図取得
7年1月7日(火) 12:25-12:45	さいたま地方法務局草加出張所	周辺土地の公図、登記事項要約書、現在事項証明書、及び規約共用部分登記事項証明書取得
7年1月8日(水) 9:50-10:30	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 B(占有者)の夫に面接、事情聴取
7年1月8日(水) : - :	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1月8日(水) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書
7年1月9日(木) 16:15-16:25	当庁	アサカホーム(株)担当者から電話で事情聴取
7年1月22日(水) 15:00-15:25	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 B(占有者)の夫立会、同人から事情聴取 評価人同行
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月3日(月) 12:05-12:10	当庁	Aの債務整理受任弁護士事務所の事務員から電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



(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	草加市谷塚上町字西沼田				地番	75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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和6年10月31日

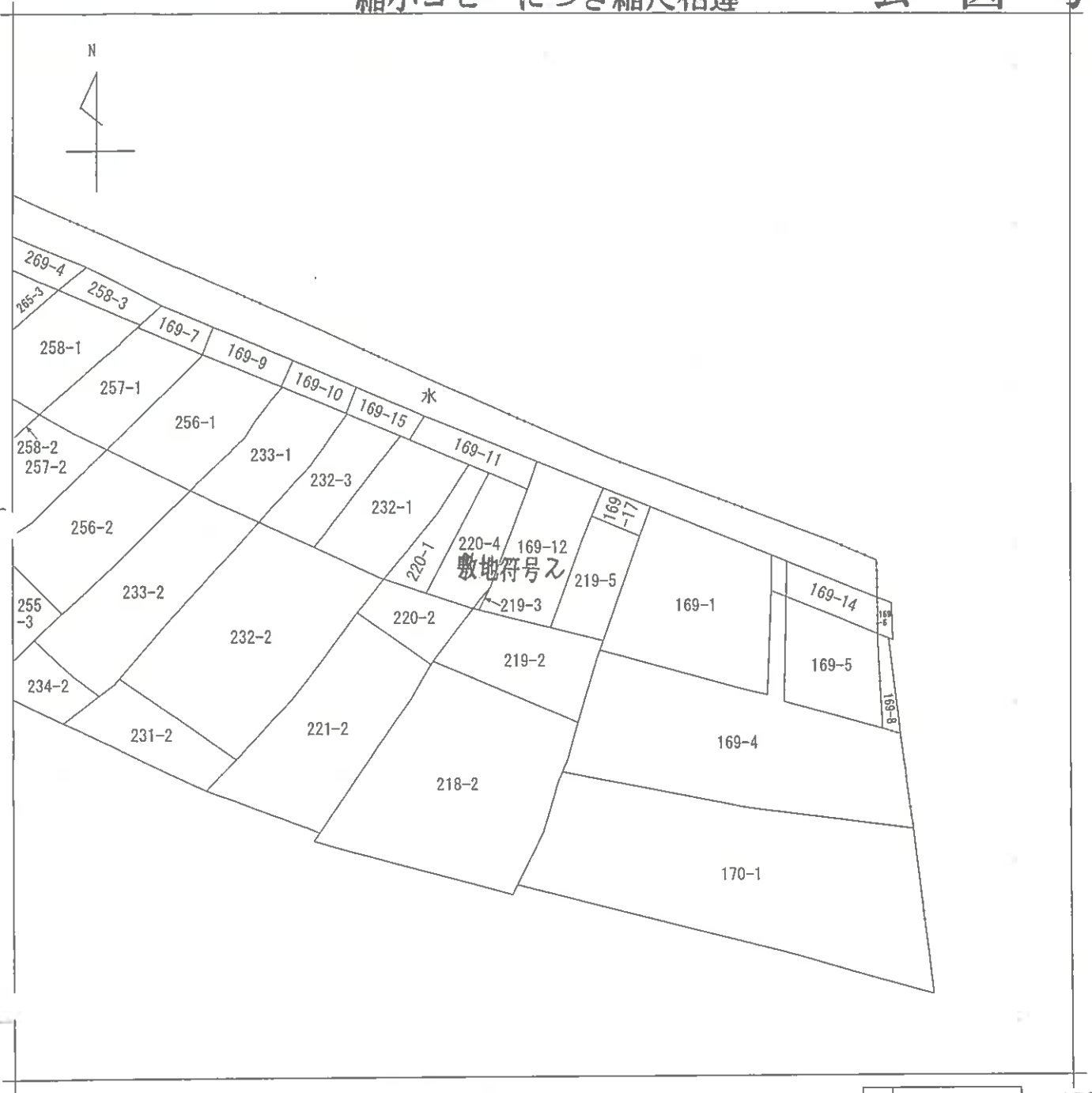
東京法務局

地図整理番号：M80001

登記官

(1/1)

(8 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。



請求部	所在	足立区東伊興二丁目				地番	169番12			
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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和6年10月31日

東京法務局

地図整理番号：M80003

登記官

(1/1)

(9枚目)

● 写真撮影位置方向を示す

登記年月日：平成3年3月7日

これは図面に記録されている内容とほぼ一致した図面である。
(さいたま地方建設局蔵田部資料室蔵)

平成6年10月31日 東京建設局

手記の世に出るまで 櫻痴の遺稿

產品如

(10枚目)

图例整理编号: M800.05

各階平面圖

各階平面圖

2406424

家屋番号	谷塚上町 75番1の110
------	------------------

草加市谷塚上町字西沼田75番地1

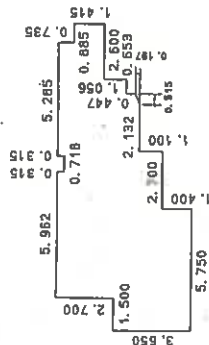
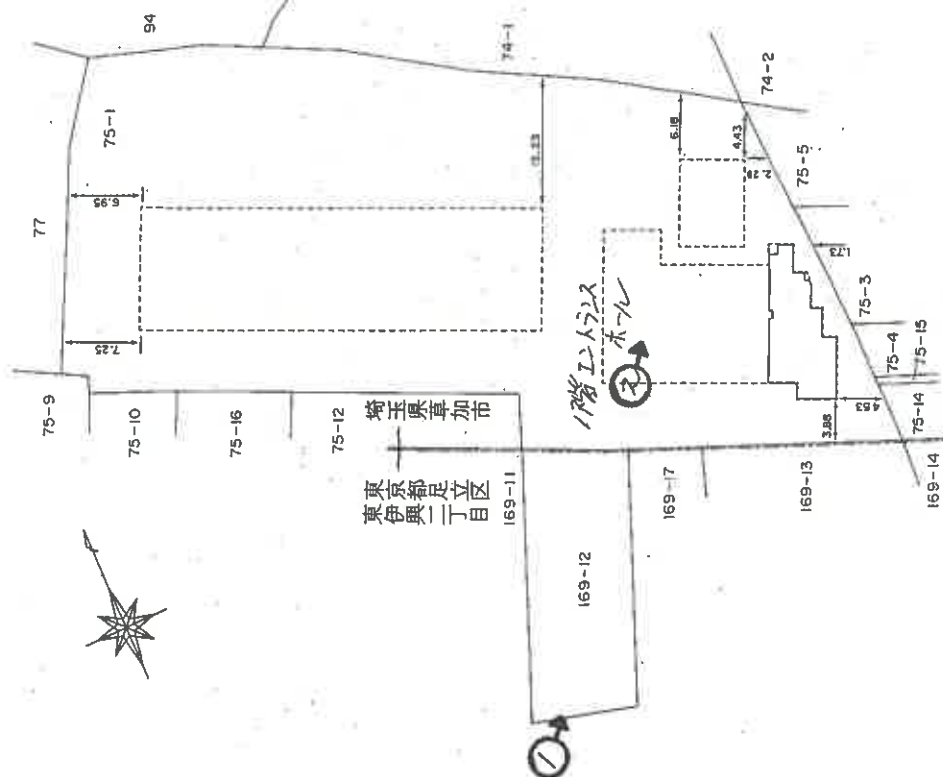


表
積
求

5.285	X	0.315	=	1.654775
5.962	X	0.315	=	1.878030
11.965	X	0.420	=	5.025300
12.850	X	1.415	=	18.182750
10.250	X	0.550	=	5.637500
11.750	X	0.505	=	5.945500
11.097	X	0.447	=	4.950359
10.582	X	0.197	=	2.084654
8.450	X	1.100	=	9.295000
5.750	X	1.400	=	8.050000
0.515	X	0.197/2 =		0.050727
合 計				62.774595
床面積				62.77 m ²



建築物の存する部分——階

作者

地產調查士

年 2 月 23 日作製)

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

申請人

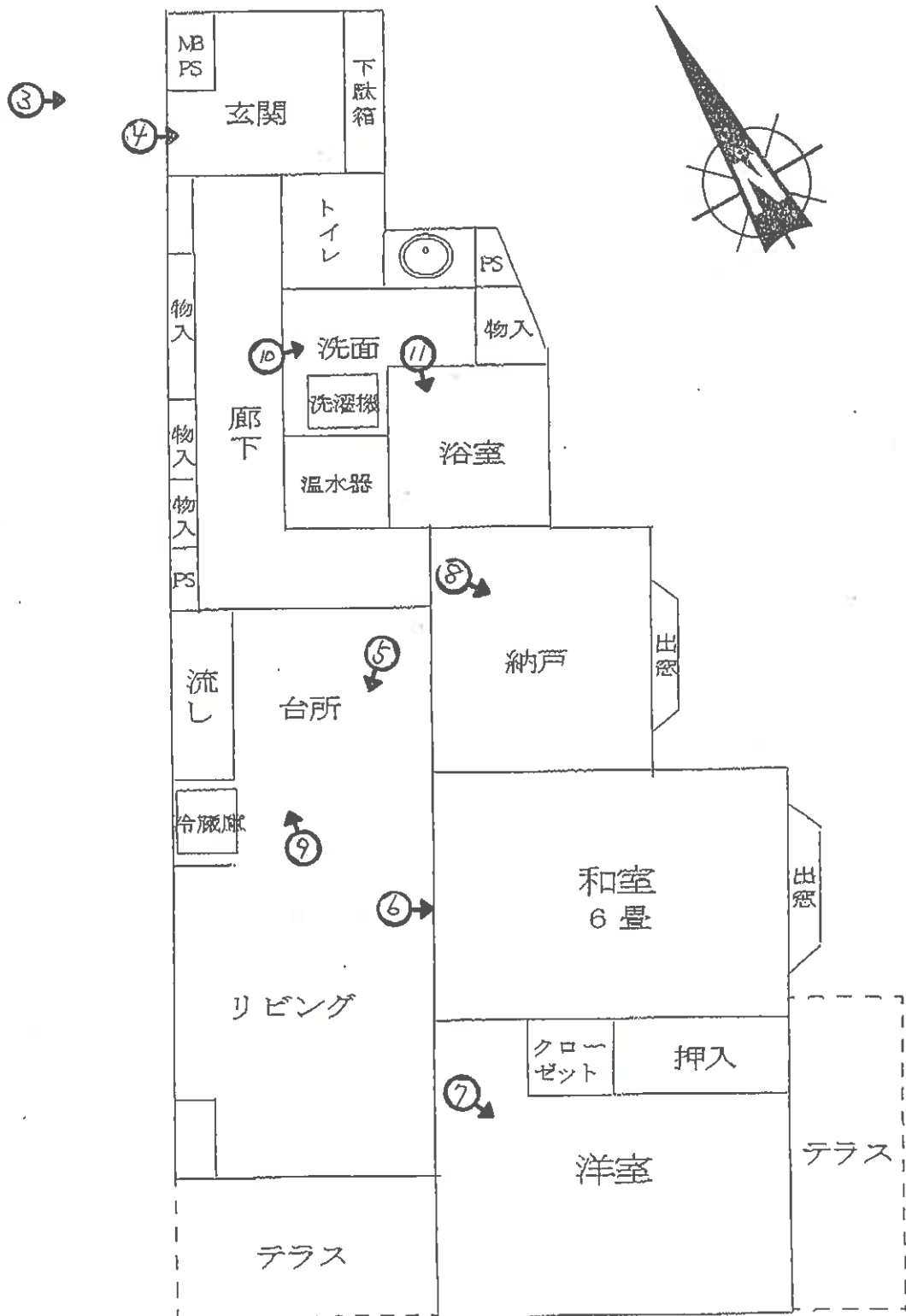
代表取締役

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

建 物 見 取 図

←○写真撮影位置方向を示す



専用庭

※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

(// 枚目)



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



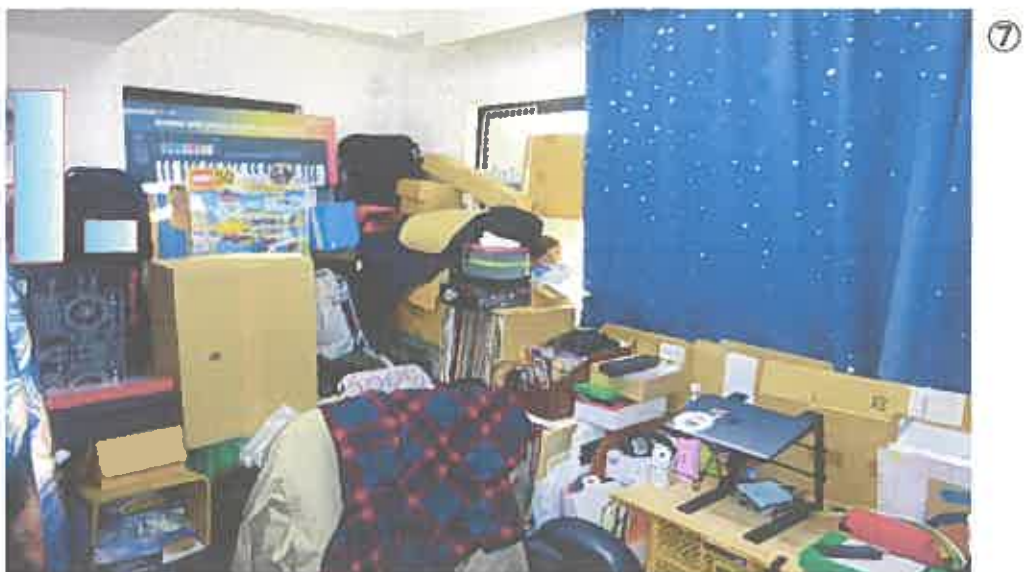
④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和6年 (ケ)第 128号
令和7年 1月22日 現地調査
令和7年 3月12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 草加市谷塚上町字西沼田75番地1

建物の名称 ライオンズマンション竹の塚第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚上町75番1の110

建物の名称 110

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 62.77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 草加市谷塚上町字西沼田75番1

地 目 宅地

地 積 2187.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東京都足立区東伊興二丁目169番12

地 目 宅地

地 積 194.88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 44万4361分の6646

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 16,450,000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 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 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	
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「谷塚」駅の南西方約1.5km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「上谷塚」バス停留所の南方約300mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所、店舗等が混在する県道背後の住宅地域である。 接近条件としては、両新田小学校まで約1km、両新田中学校まで約1.2km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)	市 区 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	草加市 市街化区域 東側都市計画道路3・3・4浦和東京線(県道吉場安行東京線)より 西へ70mまで準工業地域、70m超は第一種住居地域 60% 200% なし 草加市景観計画・草加市景観条例等
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)	市 区 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	足立区 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 150% 準防火地域 足立北部土地区画整理事業(計画(施行すべき区域))、 足立北部地域東伊興地区地区計画(住宅地区②)、 高さ制限12m、第二種高度地区、足立区景観計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,381.93㎡(土地の符号1・2の合計) 不整形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南約6m舗装区道(建築基準法上の道路) 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 : なし ※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	地歴調査を行い、古住宅地図を閲覧した結果、工場の敷地として利用していた模様であるが、土壌汚染リスクは不明である。 現状では土壌が汚染される可能性がある事象等は特に見当たらなかった。 南側に毛長川が流れている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション竹の塚第3
建物の用途	共同住宅 (総戸数 76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3年2月19日新築 経過年数 : 約34年 経済的残存耐用年数 : 約26年
構造	鉄筋コンクリート造、6階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター(1基)、管理員室、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 : ライオンズマンション竹の塚第3管理組合 管理会社 : (株)大京アステージ
管理の状況	普通
特記事項	規約共用部分については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。

(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 : 1階 (角部屋) 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S(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、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 経年相応である。
管 理 費 等	管 理 費 : 13,800円 (月額) 修繕積立金 : 13,290円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年1月7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	賃貸に供されている。詳細は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
400,000	62.77	0.41	10,290,000

※ 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34年、経済的残存耐用年数26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) $26 / (34 + 26) \times (1 - 0.05)$

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
139,000	0.98	2,381.93	1.0	6646/444361	4,850,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 草加－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $151,000 \text{円/㎡} \times 105.70 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 110 = 139,000 \text{円/㎡}$

◇ 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。方位 +4.5%

◇ 地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近・環境条件等で優る。

イ 個別格差： 形状 -1% 計 -2%

南側に毛長川 -1%

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
10,290,000	4,850,000	1.3	1.20	23,620,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、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	
1,182,841円 (19.9%)	503,084円	8.2%	5,951,116円	0.8005	4,763,868円 (80.1%)	5,950,000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

$$1 \div (1 + 7.7\%)^3 = 0.8005$$

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借に供されているものの、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	23,620,000	1.00	23,620,000
② 収 益 価 格	—		5,950,000
③調整後の価格(円)	23,500,000		

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
23,500,000	1.00	0.70	1.00		16,450,000

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(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

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-15)

所 在 : 草加市谷塚2丁目264番5

価 格 : 151,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 190㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東6m市道

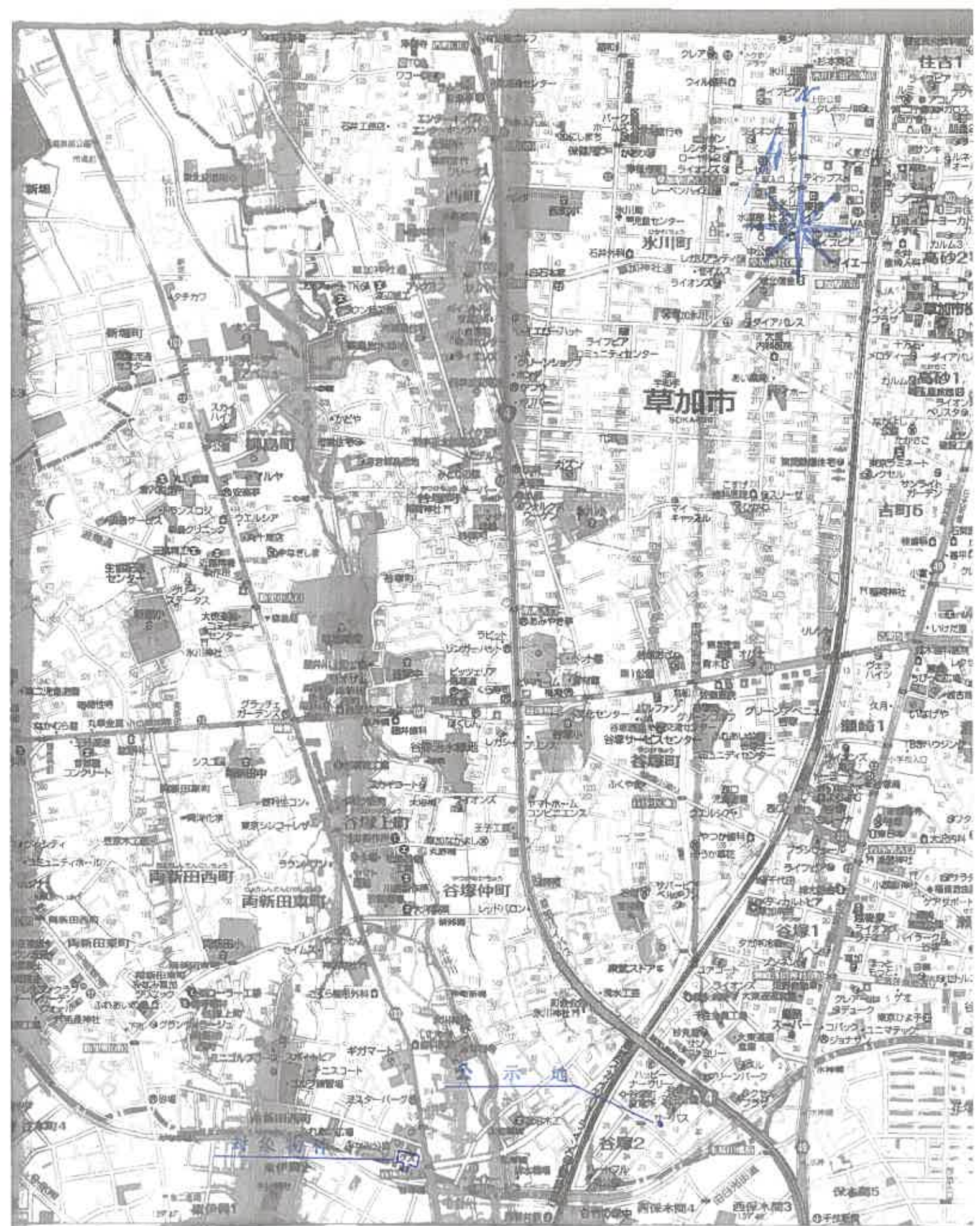
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

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

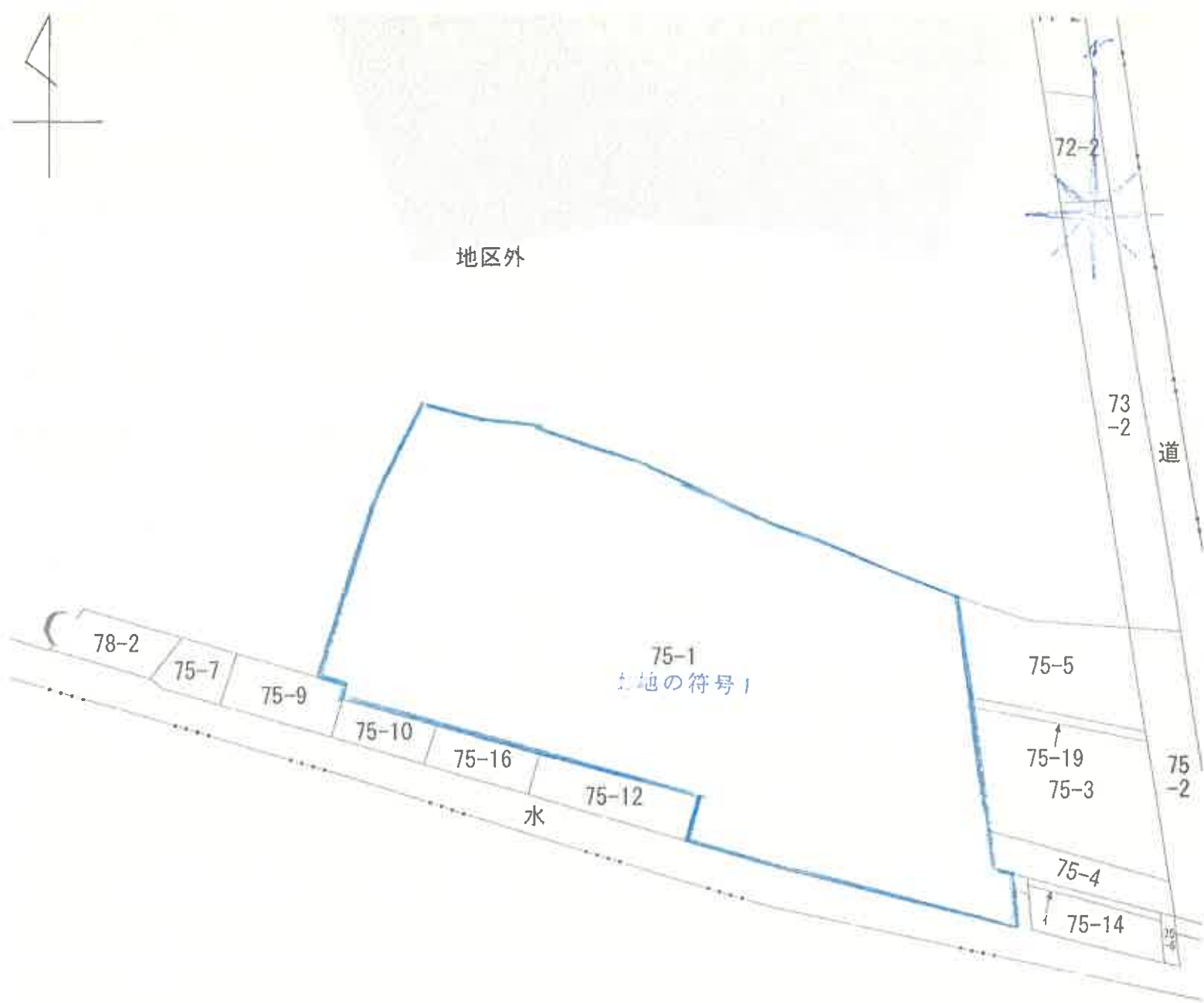
以 上



位置図 1:12,000
昭文社「都市地図」

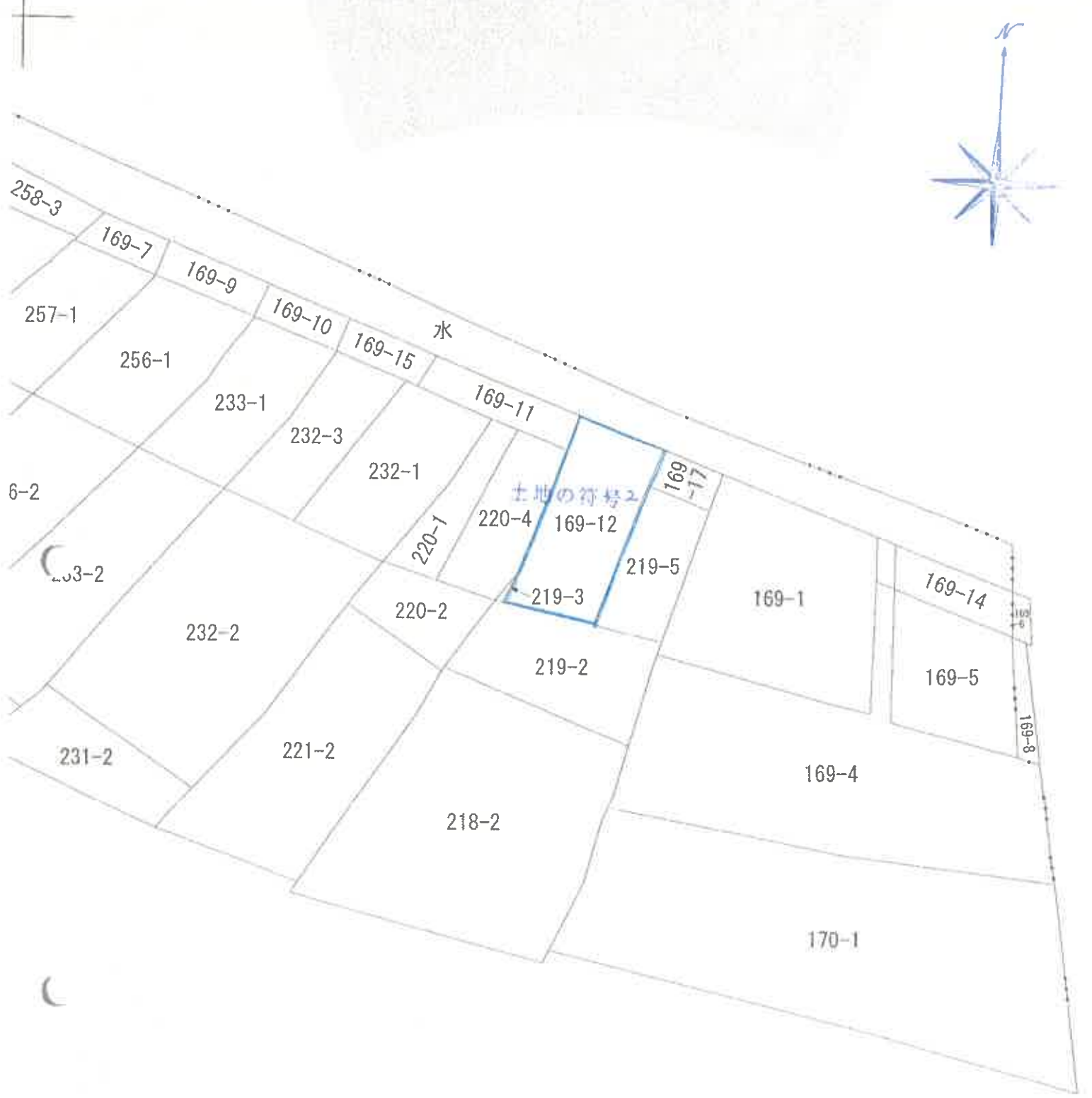


地区外



この図面は、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
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



この図面は、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、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

東伊
2丁

公 図 写
縮尺 1:600

登記年月日：平成3年3月7日

これは図面に記載されている内容を説明した事項である。

(さいたま地方法務局京加出張所管轄)

令和6年10月31日 東京法務局

登記号

14

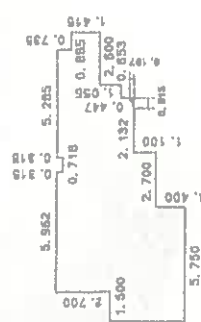
建物図面図

家屋番号
谷塚上町
75番1の110

建物の所在
草加市谷塚上町字西沼田75番地1

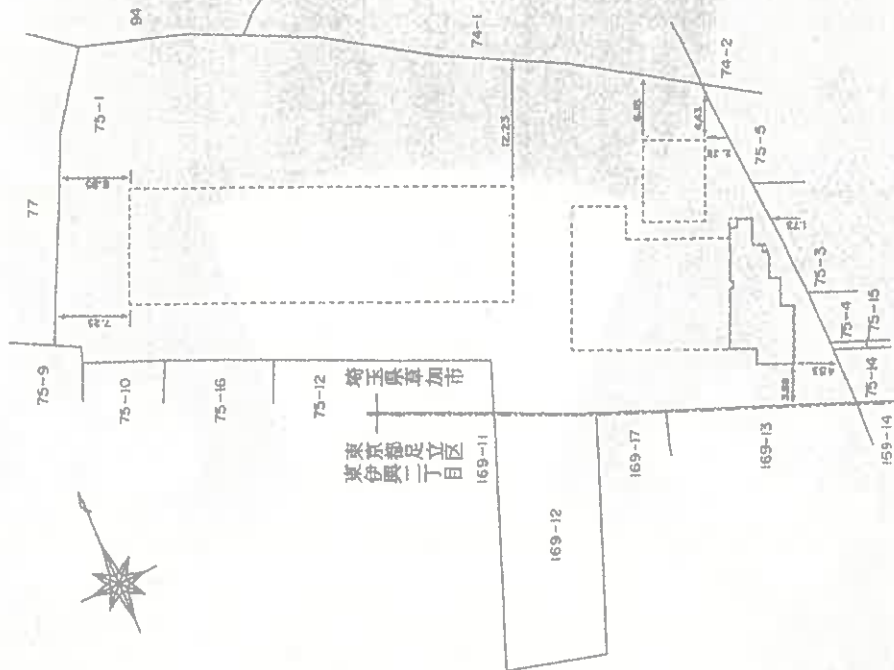
各階平面図

2406424



求積表

5.285	X	0.315	=	1.664775
5.962	X	0.315	=	1.878300
11.965	X	0.420	=	5.025300
12.850	X	1.415	=	18.182750
10.250	X	0.550	=	5.637500
11.750	X	0.505	=	5.945500
11.097	X	0.447	=	4.960359
10.582	X	0.197	=	2.084654
8.450	X	1.100	=	9.295000
5.750	X	1.400	=	8.050000
0.515	X	0.197/2	=	0.050727
合計				62.774595
床面積				62.77 m ²



建物の存する部分 1 階

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

年 2月23日(作成)

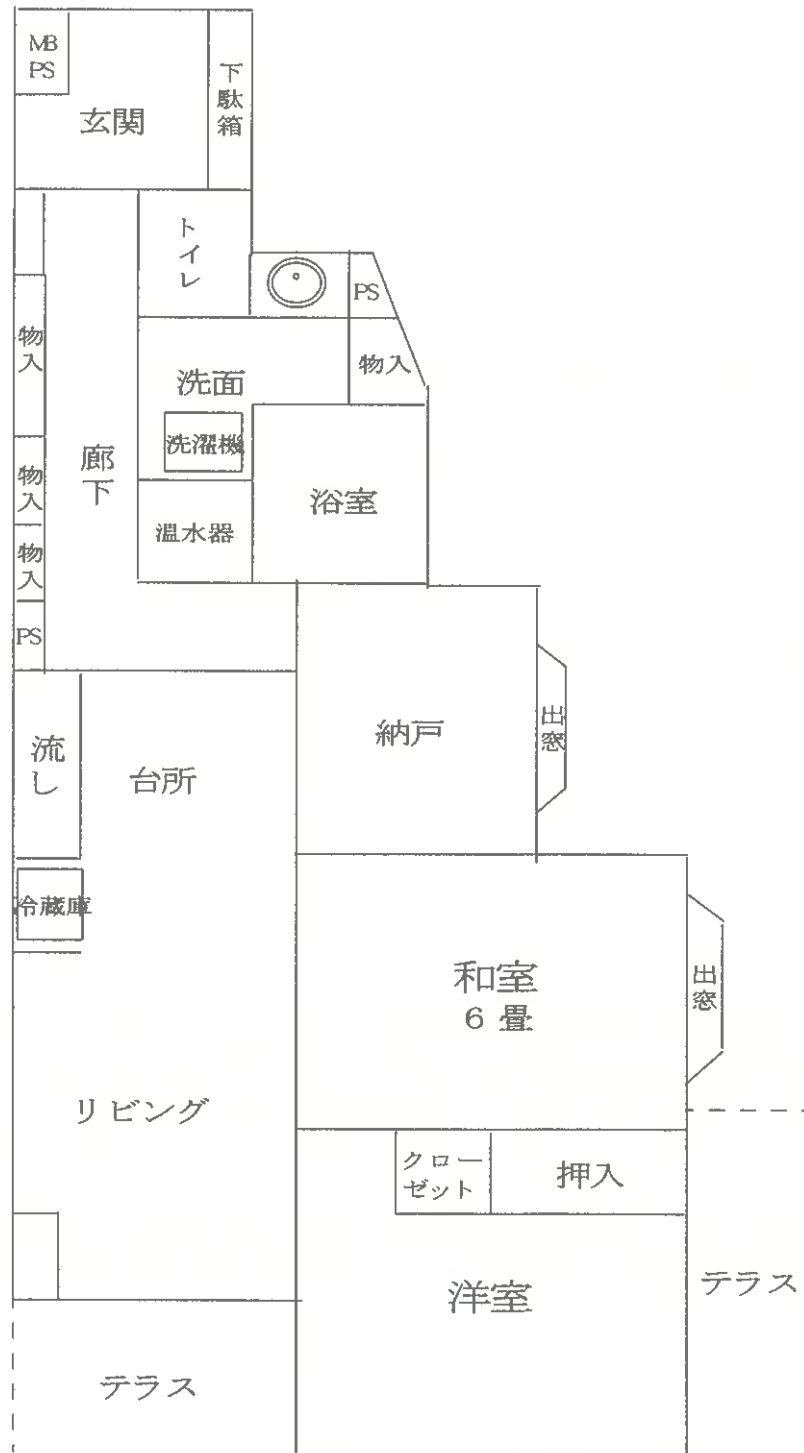
土地調査士
家屋調査士

作製者

本図面は、Aの寸法の原因を
70%に縮小された。

地図整理番号：M80005

建物見取図



専用庭