

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 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月15日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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	59,700,000 47,760,000	一括	11,940,000	714,812	136,414
1	20,100,000				
2	39,600,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市根岸台一丁目
 地 番 1 2 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 7 9. 0 5 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市根岸台一丁目 1 2 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 2 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 3 2 3. 3 0 平方メートル
 2 階 3 3 6. 9 8 平方メートル
 3 階 3 3 6. 9 8 平方メートル

(現況)

- 種 類 共同住宅、倉庫
- 床 面 積 1 階 約 3 2 5. 7 8 平方メートル
 2 階 約 3 3 9. 4 6 平方メートル
 3 階 3 3 6. 9 8 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
- 種 類 変電室
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 1 2. 1 5 平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月 8日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙占有状況等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

別紙先取特権登記目録記載のとおり先取特権保存登記がされている。

なお、同先取特権者からは、工事費用は買受人が将来的に負担すべき性質のものである旨主張がある。

《 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等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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市根岸台一丁目
 地 番 1 2 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 7 9. 0 5 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市根岸台一丁目 1 2 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 2 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 3 2 3. 3 0 平方メートル
 2 階 3 3 6. 9 8 平方メートル
 3 階 3 3 6. 9 8 平方メートル

(現況)

- 種 類 共同住宅、倉庫
- 床 面 積 1 階 約 3 2 5. 7 8 平方メートル
 2 階 約 3 3 9. 4 6 平方メートル
 3 階 3 3 6. 9 8 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
- 種 類 変電室
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 1 2. 1 5 平方メートル



(別紙)

賃借権等目録

(1) 賃借権（転借権）

範 囲	107号室
賃借人（転借人）	H
期 限	令和8年7月16日まで
賃 料	月額96,000円
敷 金	96,000円

占有者Hの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(2) 賃借権（転借権）

範 囲	202号室
賃借人（転借人）	J
期 限	令和8年4月1日まで
賃 料	月額50,000円
敷 金	50,000円

占有者Jの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(3) 賃借権（転借権）

範 囲	204号室
賃借人（転借人）	L

期 限	令和7年6月30日まで
賃 料	月額82,000円
敷 金	82,000円

占有者Lの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(4) 賃借権（転借権）

範 囲	205号室
賃借人（転借人）	M
期 限	令和8年3月20日まで
賃 料	月額59,000円
敷 金	118,000円

占有者Mの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(5) 賃借権（転借権）

範 囲	206号室
賃借人（転借人）	株式会社アイヨンテック
期 限	令和9年3月15日まで
賃 料	月額58,000円
敷 金	58,000円

占有者株式会社アイヨンテックの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権

である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(6) 賃借権（転借権）

範 囲	305号室
賃借人（転借人）	T
期 限	令和8年1月24日まで
賃 料	月額82,000円
敷 金	82,000円

占有者Tの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(7) 賃借権（転借権）

範 囲	306号室
賃借人（転借人）	U
期 限	令和9年3月31日まで
賃 料	月額90,000円
敷 金	184,000円

占有者Uの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(別紙)

占有状況等目録

物件 番号	占有範囲	占有者	占有権原	備考
2	101号室	新電元工業株式会社	転借権	※1欄記載のとおり
	102号室	D		
	103号室	E		
	105号室	F		
	106号室	G		
	107号室	H		※2欄記載のとおり
	201号室	I		※1欄記載のとおり
	202号室	J		※2欄記載のとおり
	203号室	K		※1欄記載のとおり
	204号室	L		※2欄記載のとおり
	205号室	M		
	206号室	株式会社アイヨンテック		※1欄記載のとおり
	208号室	O		
	301号室	本田技研工業株式会社		
	302号室	Q		
	303号室	R		
	304号室	S		
	305号室	T		※2欄記載のとおり
	306号室	U		
	別紙賃借権等目録記載の各占有部分及び上記各占有部分を除くその余の部分	アルビオン都市開発株式会社	賃借権	※3欄記載のとおり

(備考)

※1	左記各占有者の賃借権（転借権）及び転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
※2	左記各占有者の賃借権（転借権）は最先の賃借権（転借権）である。期間後の更新は買受人に対抗できる。
※3	左記占有者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。

(別紙)

先 取 特 権 登 記 目 録

(1) 不動産保存先取特権保存 (令和6年7月1日受付第21371号)

原 因	令和6年5月15日修繕費の先取特権発生
債 権 額	金3,334万円
債 務 者	A
先 取 特 権 者	アルビオン都市開発株式会社

(2) 不動産工事先取特権保存 (令和6年7月1日受付第21372号)

原 因	令和6年5月15日改築請負の先取特権発生
工事費用予定額	金7,076万円
債 務 者	A
先 取 特 権 者	アルビオン都市開発株式会社

令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 2月10日受理
令和 7年 5月 7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 所 在 朝霞市根岸台一丁目
 地 番 1 2 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 7 9. 0 5 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市根岸台一丁目 1 2 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 3 2 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	3 2 3. 3 0 平方メートル
2 階	3 3 6. 9 8 平方メートル
3 階	3 3 6. 9 8 平方メートル

- (附属建物)
 符 号 1
 種 類 変電室
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 2. 1 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県朝霞市根岸台一丁目5番2号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり			
建物	物件2			
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：共同住宅、倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約325.78㎡，2階約339.46㎡ 3階は公簿上のとおり			
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住居、倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }			
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 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■アルビオン都市開発株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■転貸	
■関係人(■B(占有者社員) ☐ ())の陳述/■提示文書(特定賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 4 月 1 日	
最初の	契約日	令和 6 年 3 月 1 7 日	
契約等	期間	令和 6 年 4 月 1 日から ■令和16年 3 月 3 1 日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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670,000円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		■転貸を認める ☐	
その他		上記占有開始時点において本件建物各入居者に対する賃貸人の地位を上記占有者が承継している。	
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 新電元工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・12・26 ----- 自 5・12・26 至 7・12・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	共益費月額2,000円 占有者社員Cが占有者の 社宅として居住 左記陳述者はB及びC	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・8・31 ----- 自 6・8・31 至 8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 88,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びD	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2・2・15 ----- 自 6・2・15 至 8・2・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びE	
2	☐ 全部 ☒ 104号室 ----- アルビオン都市開発 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室	
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・9・27 ----- 自 6・9・27 至 8・9・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 57,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びF	
2	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・5・13 ----- 自 5・5・13 至 7・5・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 62,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びG	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・7・17 ----- 自 6・7・17 至 8・7・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 96,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 96,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びH
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・12・15 ----- 自 5・12・15 至 7・12・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 70,000円	共益費月額2,000円 左記陳述者はB及びI
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・4・2 ----- 自 6・4・2 至 8・4・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びJ
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・12・26 ----- 自 5・12・26 至 7・12・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びK
2	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 25・7・1 ----- 自 5・7・1 至 7・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 82,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びL
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 18・3・21 ----- 自 6・3・21 至 8・3・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 118,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びM

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- 株式会社 アイオンテック	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 27・3・16 ----- 自 7・3・16 至 9・3・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 58,000円	共益費月額3,000円 占有者社員Nが占有者の 社宅として居住 左記陳述者はB及びN
2	☐ 全部 ☒ 207号室 ----- アルビオン都市開発 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 208号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3・7・17 ----- 自 5・7・17 至 7・7・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 92,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びO
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- 本田技研工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・3・25 ----- 自 6・3・25 至 8・3・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 72,000円	共益費月額3,000円 占有者社員Pが占有者の 社宅として居住 左記陳述者はB及びP
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・2・12 ----- 自 6・2・12 至 8・2・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 84,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 84,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びQ
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・1・31 ----- 自 7・1・31 至 9・1・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費月額2,000円 左記陳述者はB及びR

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3・4・28 ----- 自 5・4・28 至 7・4・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びS
2	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 26・1・25 ----- 自 6・1・25 至 8・1・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 82,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びT
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 27・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 184,000円	共益費月額3,000円 左記陳述者はB及びU
2	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- アルビオン都市開発 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件建物1階の床は、地上から約1.8メートルの高さにあり、同1階の階下は同建物居住者用の駐車場になっている(写真⑥)。
同駐車場は自動車18台及びバイク数台が駐車可能であり、現在自動車13台とバイク1台が駐車場として利用している。
自動車1台分の駐車場の月額賃料は約10,000円ないし14,000円(バイク1台分の月額賃料は3,300円)である。
- 2 本件土地には写真①に写っているように電柱2本と自動販売機が存在する。
- 3 同建物1階倉庫は、写真⑦のとおり天井等に石材のようなものが吹き付けられており、アスベストの疑いがあるが、正確には検査を要する。
- 4 同建物の外壁などには、多数の亀裂が認められ、その一部は写真⑬⑭のとおりである。
- 5 同建物1階外壁と地面のタイルとの間に写真⑫のとおり隙間が認められた。
- 6 同建物1階107号室のガラスには写真⑧のとおりひび割れが認められた。
- 7 同建物には関係人の各陳述のとおり雨漏りや虫(蟻)の侵入があると思料される。
- 8 同建物には不動産保存先取特権保存と不動産工事先取特権保存の各登記が存在し、同各登記の先取特権者に対し、不動産保存先取特権(債権額3,334万円)の不動産保存の各内容と負担した費用の内容、及び不動産工事先取特権(債権額7,076万円)各工事の内容と各予算額について照会書を送付したが、回答は無い。
- 9 法務局で調査した結果、本件土地には本件建物以外に登記された建物は存在しなかった。
- 10 本件土地に隣接する地番1232番24の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 11 本件建物1階107号室及び2階208号室の各和室の南側部分は、建物図面各階平面図の同部分と異なっており、現況は和室部分が南側に約2.48㎡飛び出ている。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (アルビオン都市開発株式会社社員)	私はアルビオン都市開発株式会社の社員です。 本件建物の各空室に存在する動産類は、当社が処分するものです。 同建物の外壁には多くのクラック（亀裂）があり、同建物1階の階下（駐車場の天井）の一部（写真⑪）は、雨漏りがあります。
■ T (305号室占有者)	同建物305号室の台所の換気扇付近（写真⑨）は、雨漏りがあります。
■ I (201号室占有者)	同建物201号室の台所下部の隙間（写真⑩）から虫（蟻）が入ってきます。
	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

執 行 官 の 意 見

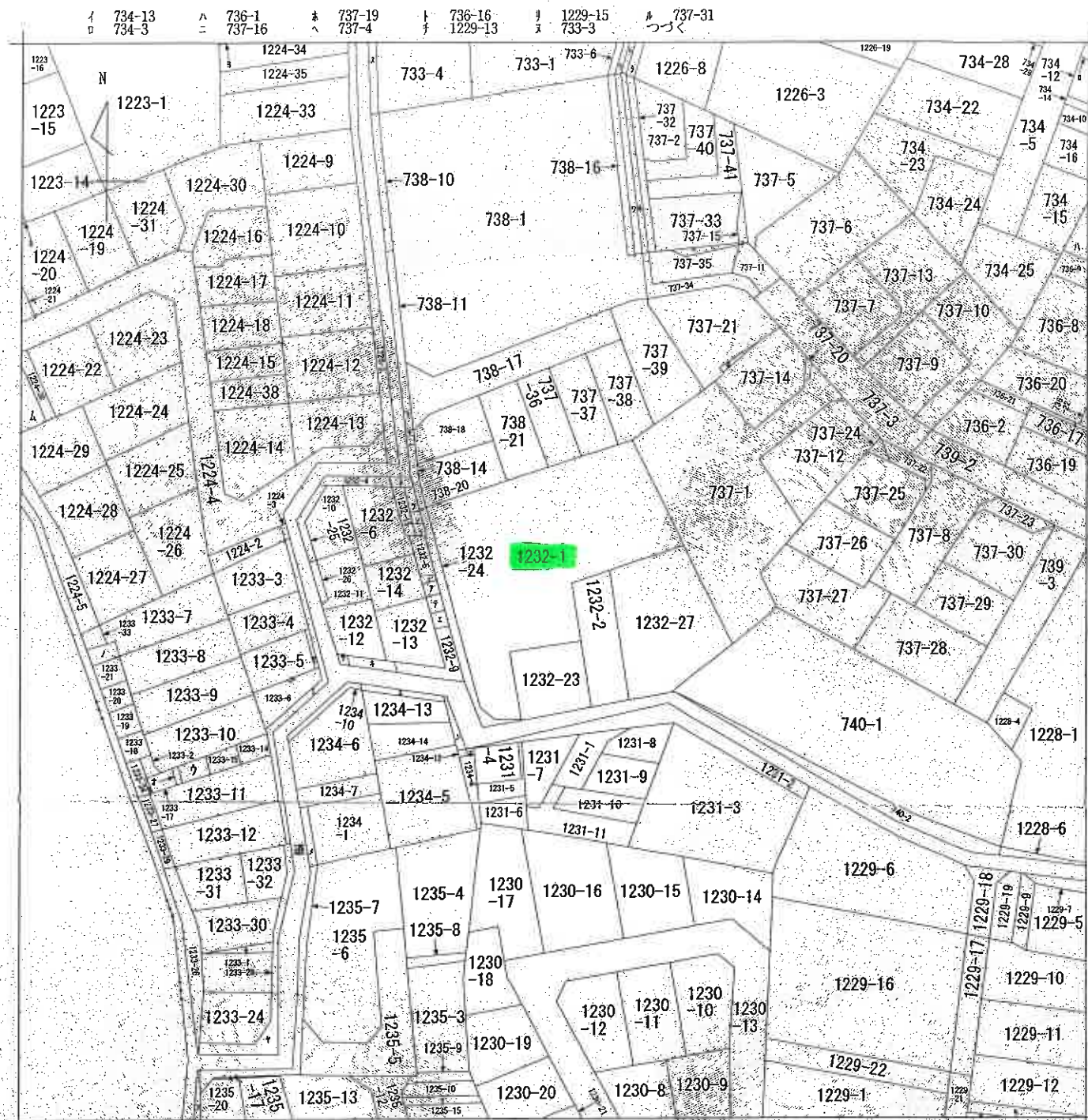
- 本件建物内は各関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

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12日(水) 16:27-16:49	目的物件所在地	目的物件特定
7年2月19日(水) 13:10-13:20	郵便	アルビオン都市開発株式会社に対する占有関係照会書作成, 送付
7年3月11日(火) 16:30-16:40	目的物件所在地	本件建物各入居者へ現況調査協力依頼文書投函
7年3月15日(土) 9:00-12:15	目的物件所在地	本件建物各号室(104, 101, 102, 106, 107, 201~204, 207, 301, 303~305, 307)入居者, B立会いのもと立入調査写真撮影, 評価人同行
7年3月16日(日) 10:10-11:05	目的物件所在地	本件建物各号室(103, 205, 208, 306)入居者, B立会いのもと立入調査写真撮影, 評価人同行
7年3月18日(火) 8:35-8:40	目的物件所在地	本件建物105号室, 入居者立会いのもと立入調査, 写真撮影
7年3月19日(水) 15:50-16:45	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得 占有者(法人)の履歴事項全部証明書取得
7年3月29日(土) 10:00-10:20	目的物件所在地	本件建物206号室, 302号室各入居者立会いのもと立入調査, 写真撮影
7年4月7日(月) 16:20-16:50	郵便	A(所有者)に対する占有関係照会書作成, 送付
7年4月17日(木) 11:45-12:20	朝霞市役所	本件建物入居者(一部)の住民票取得 アルビオン都市開発株式会社に対する不動産保存・工事の先取特権について照会書作成, 送付
(特記事項) ☒ 令和 7年 3月16日 休日・夜間調査許可の提示をした。		

(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。

地番区域見出し
根岸台1丁目

請求部	所在	朝霞市根岸台一丁目			地番	1232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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年1月8日
東京法務局

請求番号：15-1
(1/2)

登記官

(12枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 738-12
ワ 738-15
カ 1223-13
コ 1224-37
タ 1226-5
レ 1226-6
ゾ 1232-17
ツ 1232-18
ネ 1232-8
ナ 738-13
ラ 733-5
ム 1224-8
ウ 1233-16
ノ 1233-22
オ 1233-23
ク 1233-35
ヤ 1233-36
マ 1233-14
ケ 1235-19
フ 1235-2
コ 1232-16
エ 1232-19
テ 1232-20
ア 1232-21
キ 1232-22
ユ 1232-3
メ 1232-7
ミ 1234-11
シ 1233-13
ジ 1233-37
ビ 1233-38
ボ 1234-8
ブ 1233-39
ン 1234-2
ン 1234-3

A3判をA4判に縮小

(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

(七) いたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和7年1月8日 東京法務局

產品圖

(14 枚目)

請求番号: 15-2

0074435

06530

地積測量圖

232番24丁

番地

土地の所在 埼玉県朝霞市根岸台一丁目



地号	NQ	座	辺	長	寸	倍	面	積	拾	數
1232	1	28.76	X	2.00	=		57.5200			
-24	2	32.29	X	1.19	=		36.4251			
	3	3.82	X	2.48	=		9.4736			
	4	8.72	X	1.16	=		10.1152			
		合計		15.5339	m					
		合面積		57.76695	m ²				57.76	m ²
		平均坪		17.4745						
1232		公		736.8200000	m ²					
-1		總計		57.76695	m ²					
		地盤		679.0530500	m ²				679.05	m ²
				205.4135						

海

算計並

[illegible]

作者製

平成6年5月19日(製)

由 禮 人

喘 壯 者

濟玉鼎朝霞市長

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方法務局志不出張所管轄)
令和7年1月8日 東京法務局

(15 枚目)

 $(I/2)$

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。
(さいたま地方法務局志不出張所管轄)
令和7年1月8日 東京法務局

(15 枚目)

 $(I/2)$

号番屋家

1232-1

建築物の所在
朝霞市根岸台一丁目1232番地1

建築物平面図 44.12.14

作製者

土地調查士

11月30日(作製)

縮尺

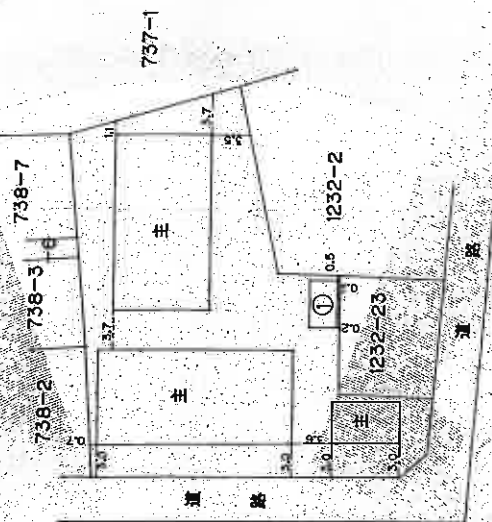
申請人

編尺 1/500

A3判をA4判に縮小



面
区
物
建



（卷四）

1015144

各階平面図

各階平面圖

1232-1

号番厓家

朝霞市根岸台一丁目1232番地1

图例：2、3层平面户型图

附圖平面圖

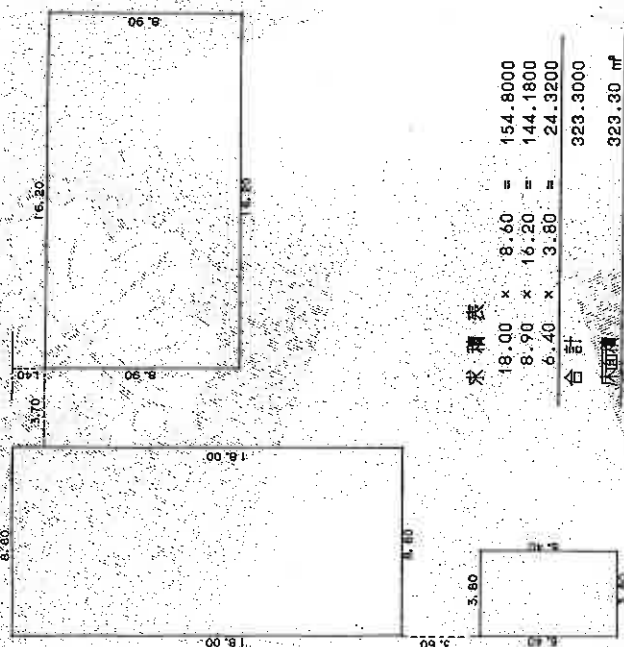


表 表 表

$$18.00 \times 8.60 = 154.8000$$
$$\begin{array}{r} 8.90 \times 16.20 = 144.1800 \\ 6.40 \times 3.80 = 24.3200 \end{array}$$

323-3000		323-3000	
----------	--	----------	--

STRENGTH

323.30 H

寒 霜 來

18.00	x	8.60	=	154.8000
-------	---	------	---	----------

8.90	x	16.20	=	144.1800
10.00	x	3.80	=	38.0000

4	11/11	336 9800
---	-------	----------

© 1999 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

330.98 m

A3判をA4判に縮小

① 平面区域



表
實
求

2.70	x	4.50	12.1500
------	---	------	---------

U.S. C.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

作製者

—11月30日作製—

縮尺 1/250

人請申

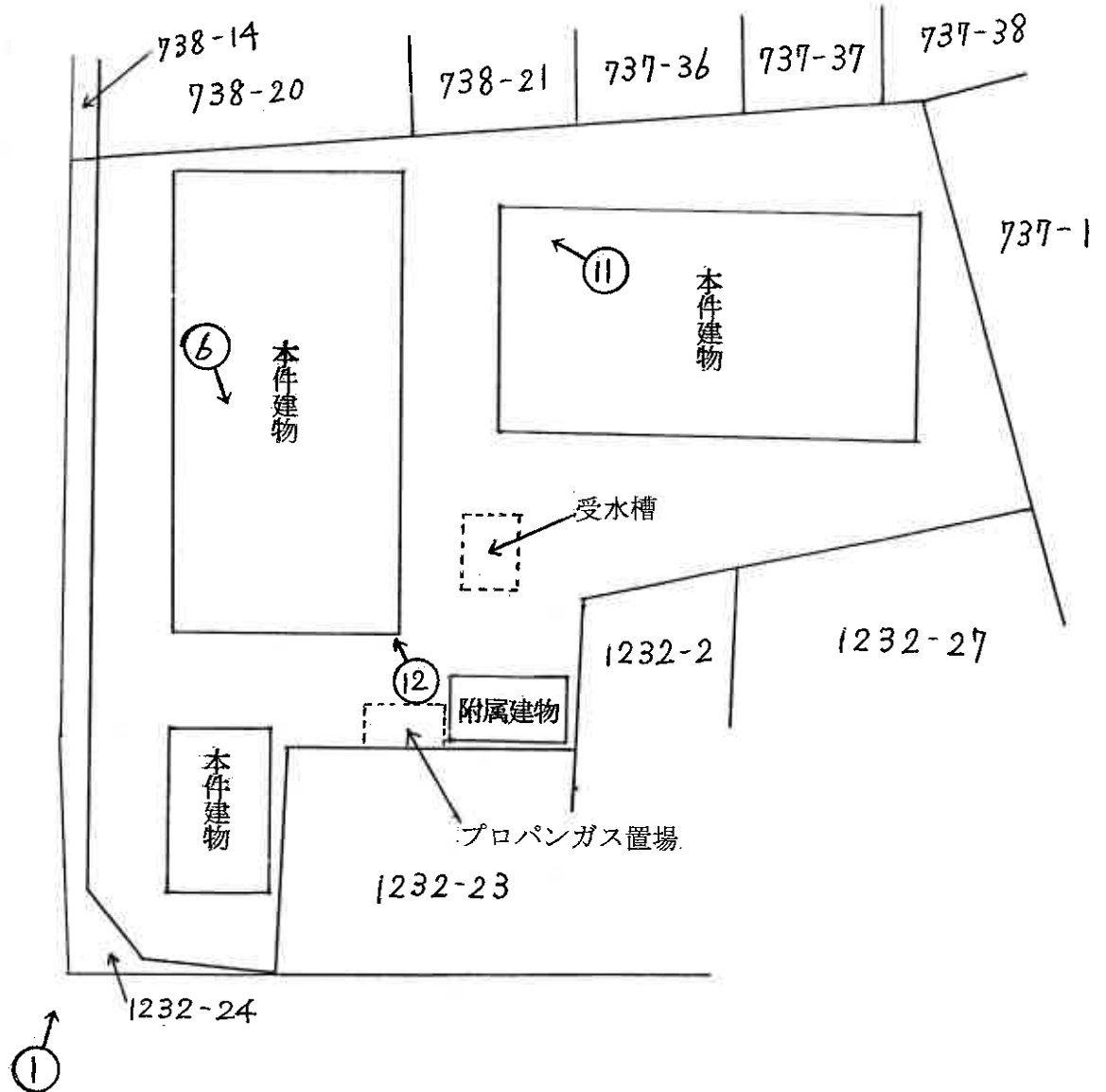
縮尺 $\frac{1}{250}$

士金用(城)

土地建物位置関係図

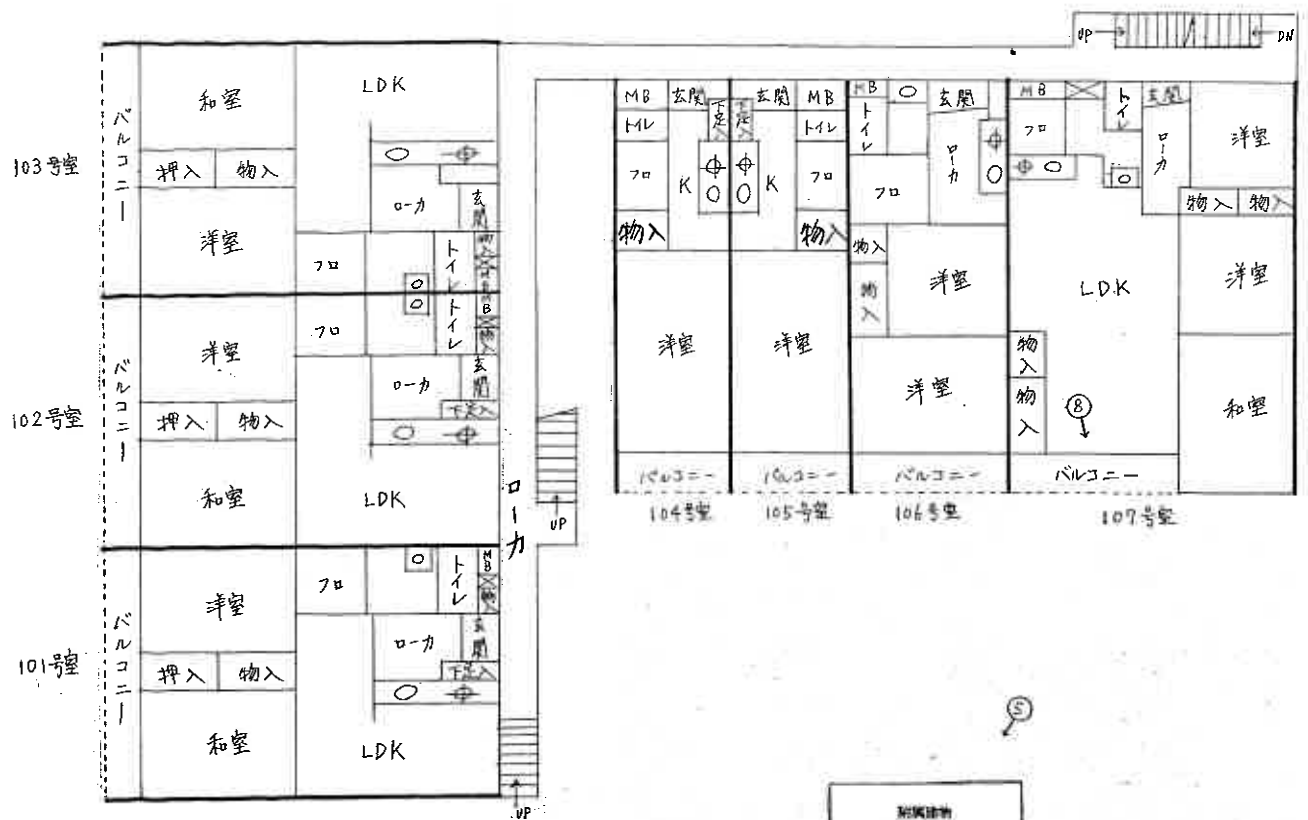


(写真位置○)



1階建物見取図

(写真位置○)

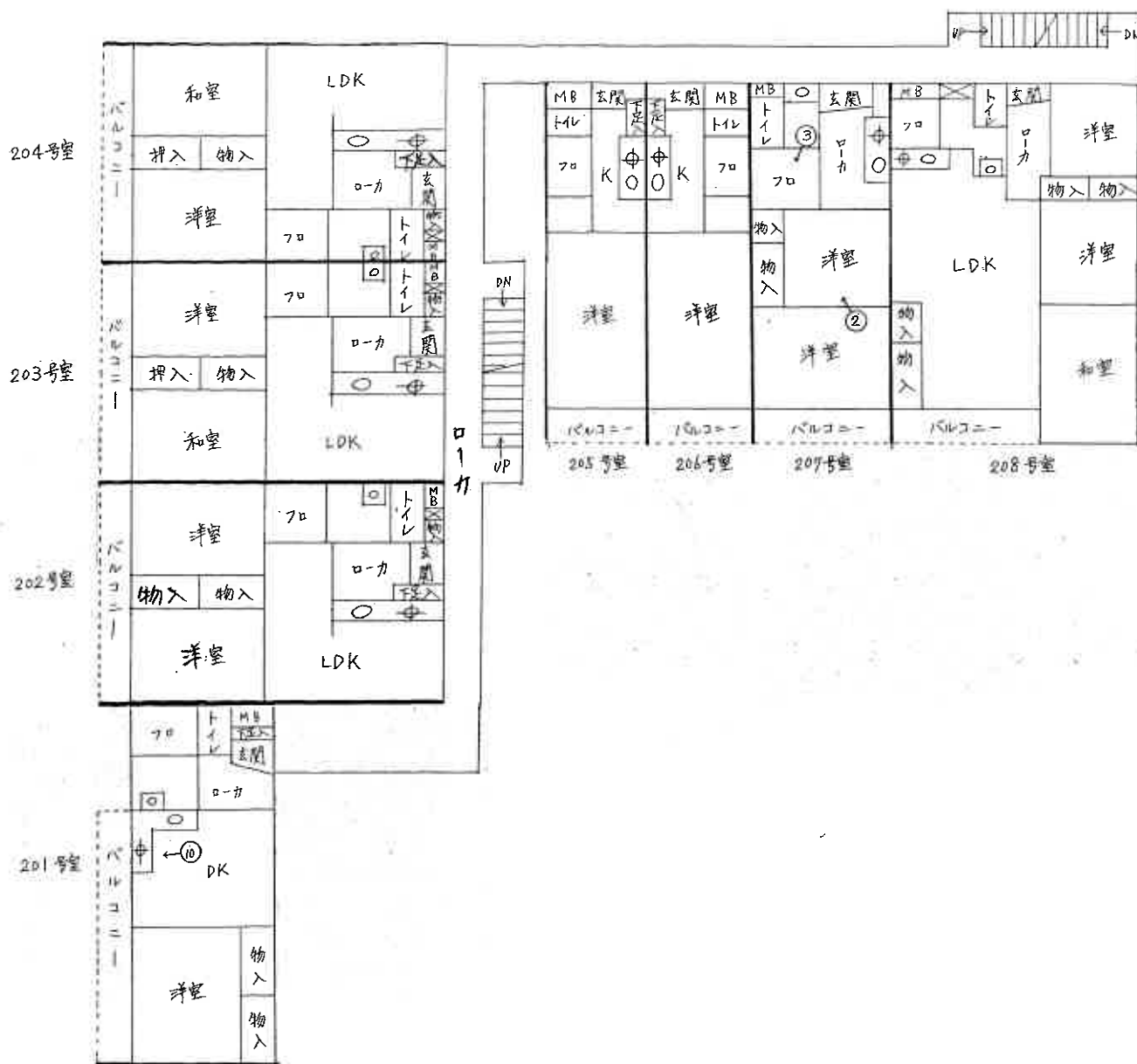


附属建物
(電気室)



2階建物見取図

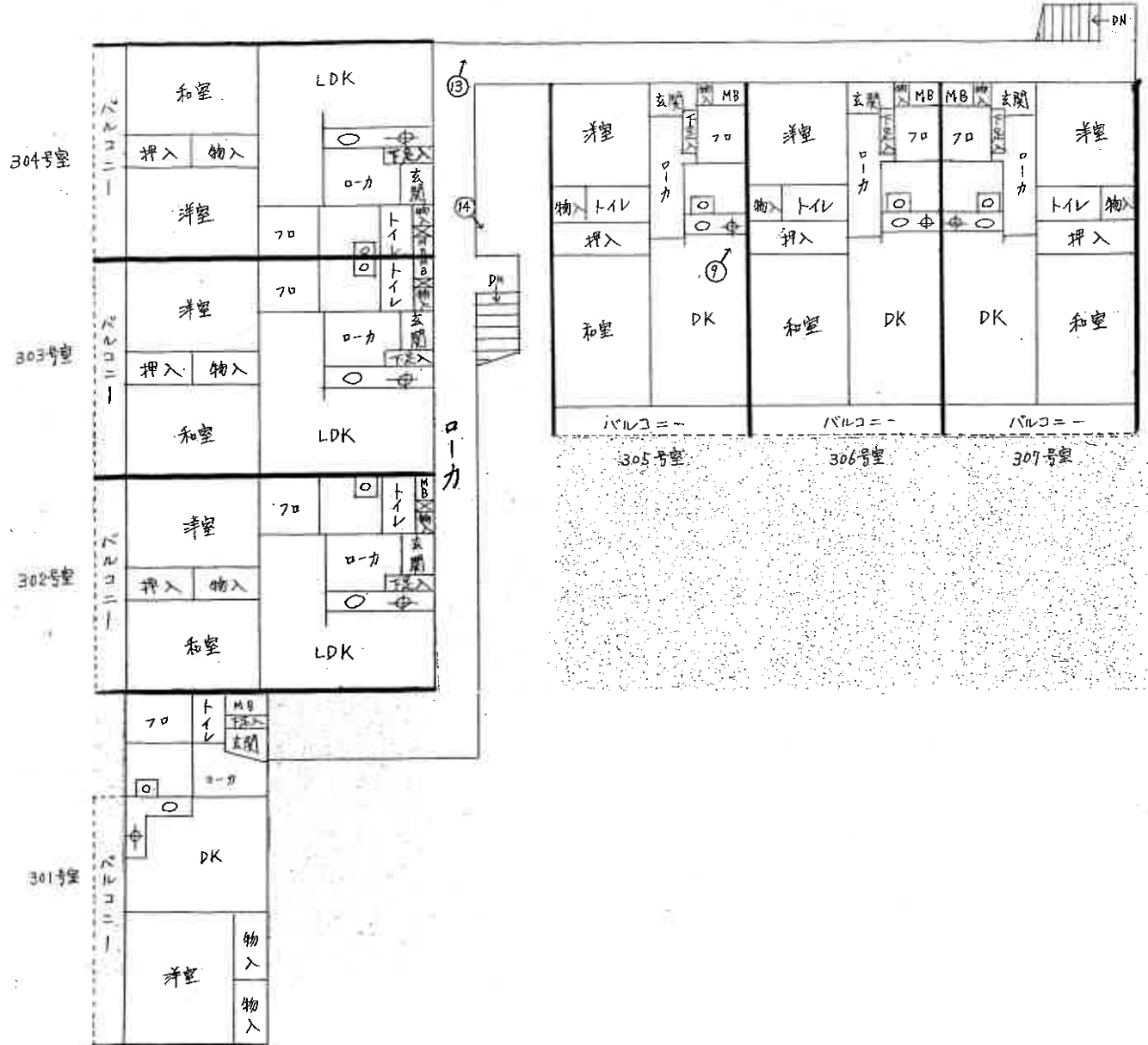
(写真位置○)





3 階 建物見取図

(写真位置♂)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(23 枚目)



10



11



12

(24 枚目)



13



14

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 3 月 15 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

- 1 所 在 朝霞市根岸台一丁目
 - 地 番 1 2 3 2 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 6 7 9 . 0 5 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市根岸台一丁目 1 2 3 2 番地 1
 - 家屋 番号 1 2 3 2 番 1
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 - 床 面 積

1 階	3 2 3 . 3 0 平方メートル
2 階	3 3 6 . 9 8 平方メートル
3 階	3 3 6 . 9 8 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 変電室
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積 1 2 . 1 5 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5 9, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2 0, 1 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3 9, 6 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	主である建物：共同住宅・倉庫 主である建物：1階約325.78㎡ 主である建物：2階約339.46㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件には賃借人及び転借人の占有が認められ、そのうち一部の賃借権（転借権）は買受人の引受けとなる。		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「朝霞」駅の北方約490m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が見られる地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	679.05㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	西約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南約4.2m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり ※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	上記地積は残地求積によるものであり、正確な地積を把握するには測量が必要である。現地にて物件1土地の外周部を概測したところ、概ね地積測量図と同じであったが、地積測量図を机上で概測したところ面積は約780㎡であった。また、地図ソフトで物件1土地を概測したところ面積は約760㎡であった。さらに、物件1土地上に存する物件2建物の建築計画概要書に記載の敷地面積は758.386㎡となっている。本件評価では、保守的に登記記録面積である上記画地条件の地積を採用した。 物件1土地自体は平坦であるが、周辺を含めた土地の地勢は西方に緩傾斜しており、そのため西側市道からみると物件2建物の1階の床は地上から約1.8mの高さにあり、同1階の地下は同建物居住者用の駐車場になっている。なお、当該駐車場の入口には「高さ1.7m以上通行禁止」の表示がある。また、駐車場のNo.13は雨漏りによる水が落ちてくるため現在利用されていない。 物件1土地には電柱2本と飲料自動販売機1台が存する。 物件1土地は、立地適正化計画の居住誘導区域内・都市機能誘導区域外に設定されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：平成4年6月10日新築 経 過 年 数：約33年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明（特記事項参照）
床 面 積（現 況）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	1階7戸、2階8戸、3階7戸計22戸の居宅及び1階倉庫1戸
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	賃借人が居宅、倉庫として利用（居宅部分は転貸）している。 賃貸借契約の概要は下記、占有状況等は次ページ一覧表のとおりである。
特 記 事 項	1階倉庫の天井等に石材のようなものが吹付けられており、アスベストの疑いもあるが、正確には専門家による調査が必要である。 物件2建物の外壁には多数の亀裂や破損が見られる。同建物1階と地面のタイルとの間に隙間がある。また、共用部分や駐車場の床のコンクリートに多数の亀裂が見られる。 103号室の浴室のホースが破損している。また、占有者によればウォシュレットの水漏れがあるとのことである。 107号室のベランダのガラスにひび割れがある。

201号室は占有者によれば、台所の下から蟻等が入ってくるとのことである。

303号室内壁のクロスに若干の汚れが見られる。

305号室換気扇付近の内壁のクロスが剥がれている。

306号室内壁のクロスが黄ばんでおり、内部の状態は概ね経年相応の状態である。

307号室床には家具の跡や若干の汚れが見られる。

以上の内覧は玄関先からの観察によるものが中心である。上記以外の各室（105号室を除く）の内部の状態は概ね良好と思われる。なお、105号室の内覧は行っていない。

107号室及び108号室の各和室の南側部分は南側に約2.48㎡飛び出ており、建物図面と異なっている。

賃貸借契約の概要

占有者：アルビオン都市開発株式会社

占有権原：賃借権

占有開始時期：令和6年4月1日

契約期間：令和6年4月1日～令和16年3月31日まで10年間

賃料：月額670,000円

敷金等：なし

建物（物件2）の占有者等の状況一覧表

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 （円）	共益費等 （円）	敷金等 （円）	占有権原	利用状況	標準賃料 （円）
101	新電元工業株式会社	令5.12.26	令5.12.26～ 令7.12.25	80,000	2,000	80,000	転借権	転借人の社員Cが居宅（社宅）として利用している。	80,000
102	D	令6.8.31	令6.8.31～令 8.8.30	88,000	3,000	88,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	80,000
103	E	令2.2.15	令6.2.15～令 8.2.14	80,000	3,000	80,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	80,000
104	アルピオン都市開発株式会社	-	-	-	-	-	賃借権	賃借人が空室の状態で利用している。	55,000
105	F	平30.9.27	令6.9.27～令 8.9.26	57,000	3,000	57,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	55,000
106	G	平29.5.13	令5.5.13～令 7.5.12	62,000	3,000	62,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	60,000
107	H	平28.7.17	令6.7.17～令 8.7.16	96,000	3,000	96,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	88,000
201	I	令5.12.15	令5.12.15～ 令7.12.14	70,000	2,000	70,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	70,000
202	J	平28.4.2	令6.4.2～ 令8.4.1	50,000	3,000	50,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	50,000
203	K	令5.12.26	令5.12.26～ 令7.12.25	80,000	3,000	80,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	80,000
204	L	平25.7.1	令5.7.1～ 令7.6.30	82,000	3,000	82,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	80,000
205	M	平18.3.21	令6.3.21～ 令8.3.20	59,000	3,000	118,000	転借権	転借人が居宅として利用している。	55,000

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	共益費等 (円)	敷金等 (円)	占有権原	利用状況	標準賃料 (円)
206	株式会社 アイ ョン テック	平27. 3. 16	令7. 3. 16 ～令 9. 3. 15	58,000	3,000	58,000	転借権	転借人の社員N が居宅（社宅） として利用して いる。	55,000
207	アルビオ ン都市開 発株式会 社	-	-	-	-	-	賃借権	賃借人が空室の状態 で利用している。	60,000
208	O	令3. 7. 17	令5. 7. 17～令 7. 7. 16	92,000	3,000	92,000	転借権	転借人が居宅として 利用している。	88,000
301	本田技研 工業株式 会社	令6. 3. 25	令6. 3. 25～令 8. 3. 24	72,000	3,000	72,000	転借権	転借人の社員Pが居 宅（社宅）として利 用している。	70,000
302	Q	令6. 2. 12	令6. 2. 12～令 8. 2. 11	84,000	3,000	84,000	転借権	転借人が居宅として 利用している。	80,000
303	R	令5. 1. 31	令7. 1. 31～令 9. 1. 30	80,000	2,000	0	転借権	転借人が居宅として 利用している。	80,000
304	S	令3. 4. 28	令5. 4. 28～令 7. 4. 27	80,000	3,000	80,000	転借権	転借人が居宅として 利用している。	80,000
305	T	平26. 1. 25	令6. 1. 25 ～令 8. 1. 24	82,000	3,000	82,000	転借権	転借人が居宅とし て利用している。	75,000
306	U	平27. 4. 1	令7. 4. 1～ 令9. 3. 31	90,000	3,000	184,000	転借権	転借人が居宅とし て利用している。	75,000
307	アルビオ ン都市開 発株式会 社	-	-	-	-	-	賃借権	賃借人が空室の状態 で利用している。	75,000
駐車場 18台	-	-	-	133,994	-	-	賃借権	自動車13台及びバイ ク1台が駐車場とし て利用しており、5 台分が空いている。	144,000
合計				1,575,994	返還敷金 合計	670,000	合計		1,715,000

※ 太字は買受人の引受けとなる賃借権。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、賃料がやや割高であると認められる部屋も多く見られるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃料を標準的な賃料に補正（現行の賃料が標準的な賃料より低額な部分は現行の賃料を採用）して収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	306,000	0.64	679.05	0.85	113,040,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 朝霞-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 306,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/100 & = & 306,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地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：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：形状、準角地、規模過大等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物250,000 円	1,002.22	0.09	22,550,000
	付属建物1 200,000 円	12.15	0.09	220,000
	合計			22,770,000

ウ 現価率：

主である建物

経過年数約33年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-50%
(計算式) $7 / (33 + 7) \times (1 - 0.5)$

附属建物

経過年数約33年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-50%
(計算式) $7 / (33 + 7) \times (1 - 0.5)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	113,040,000	0.60	法定地上権	67,820,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	113,040,000	-67,820,000		45,220,000	33.3%
2	22,770,000	+67,820,000		1.0	90,590,000
積算価格 (合計)				135,810,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
20,580,000	(1-0.30)	14,406,000	12.0%	120,050,000

総 収 益：標準的な賃料で賃貸することを想定（現行の賃料が標準的な賃料より低額である部分については現行の賃料を採用）して求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

III 評価額の判定

両試算価格は開差が生じたが、本件評価では賃貸用共同住宅であることを考慮し、収益価格を中心に積算価格を関連づけて、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

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	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	123,200,000	33.3%	0.7	0.7		20,100,000
2		66.7%	0.7	0.7	670,000	39,600,000
一括価格（合計）						59,700,000

ウ 市場性修正：先取特権者による係争の可能性を考慮した。

エ 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。

オ 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (朝霞-16)
所 在 : 朝霞市根岸台1丁目1224番12
価 格 : 306,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「朝霞」駅約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 道 路 : 東4m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 : 一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

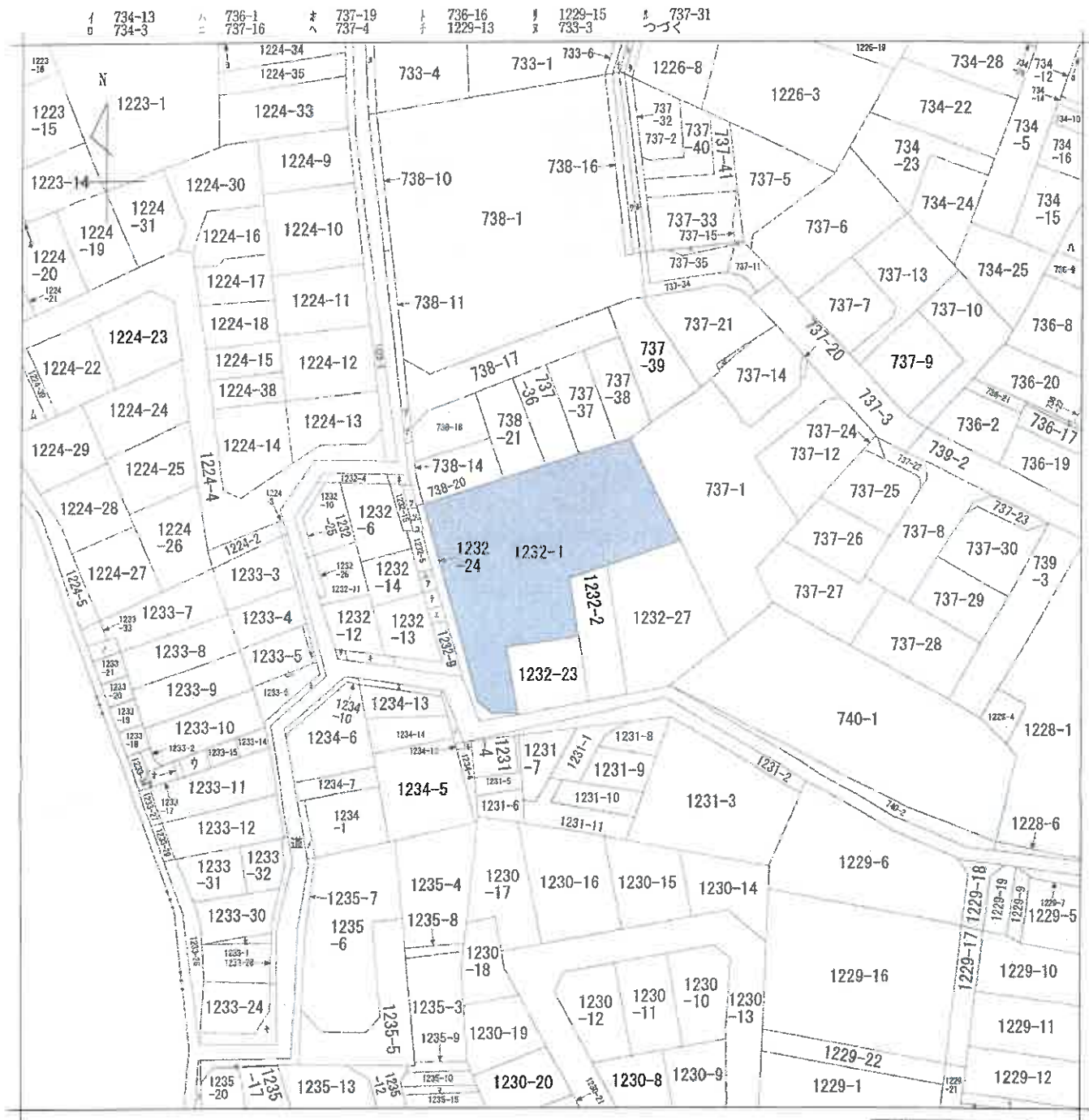
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県朝霞市根岸台1丁目 付近



1: 8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 139度36分7秒 北緯 35度48分5秒
スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル



(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
根岸台1丁目

請求部	所在	朝霞市根岸台一丁目				地番	1232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志木出張所管轄)
令和7年1月8日
東京法務局



請求番号: 15-1
(1/2) 登記官

A 3をA 4に縮小

738-12
738-15
1223-13
1224-37
1226-5
1226-6
1232-17
1232-18
1232-8
738-13
733-5
1224-8
1233-16
1233-22
1233-23
1233-25
1233-35
1233-36
1235-14
1235-19
1235-2
1232-16
1232-19
1232-20
1232-21
1232-22
1232-3
1232-7
1234-11
1233-13
1233-37
1233-38
1234-8
1233-39
1234-2
1234-3

登記年月日：平成6年5月30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。
(さいたま地方裁判所 局志本出張所 署蔵)
令和7年1月8日 東京法務局

登記官

請求番号：15-2

A3をA4に縮小

007435



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
1232	1	28.76	X	2.00	57.5200
-24	2	32.29	X	1.19	36.4251
	3	3.82	X	2.48	9.4736
	4	8.72	X	1.16	10.1152
		合計		115.5339	
		合面積		57.76695	57.76 m ²
				17.4745	
1232	-1	公積	736.8200000	m ²	
		公積	57.76695	m ²	
		公積	679.0530500	m ²	679.05 m ²
		公積	205.4135	m ²	

差引計算

凡例	記号	地積の種別	面積
(4)	石	地積	736.8200000
(5)	コ	地積	57.76695
(6)	タ	地積	679.0530500
(7)	チ	地積	205.4135

作製者

申請人
嘱託者

尺 1/250

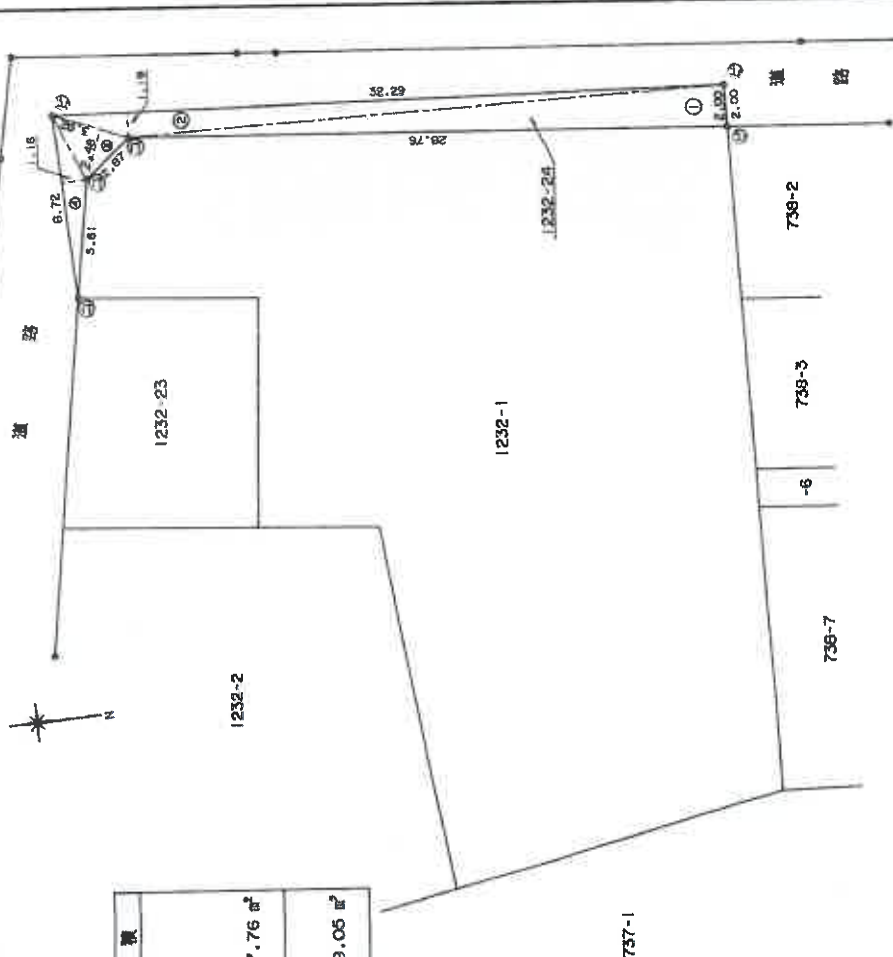
地積測量

1232番24-1

土地の所在
埼玉県桐城市根岸台一丁目



H6 5.30



登記年月日：平成4年12月14日

1015143

各階平面図

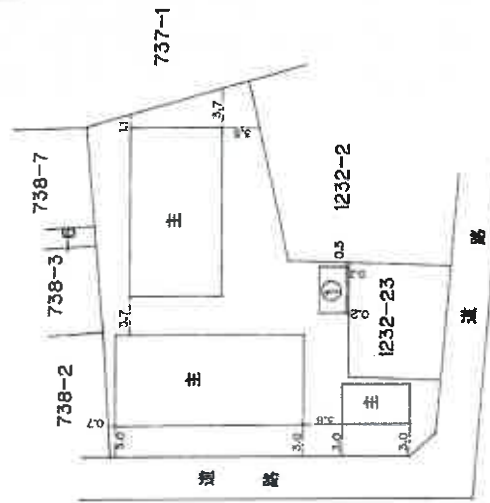
家屋番号 1232-1

建築物の所在

建各階平面圖 44 12.14

N 

面
区
物
建



作者

图 4-3-12

1/ 尺

人中精

縮尺 $\frac{1}{500}$

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。
(さいたま地方公務局志木出張所管理)

令和7年1月8日 東京法務局

2014年12月

請求番号: 15-3

 $(1/2)$

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成4年12月14日

1015144

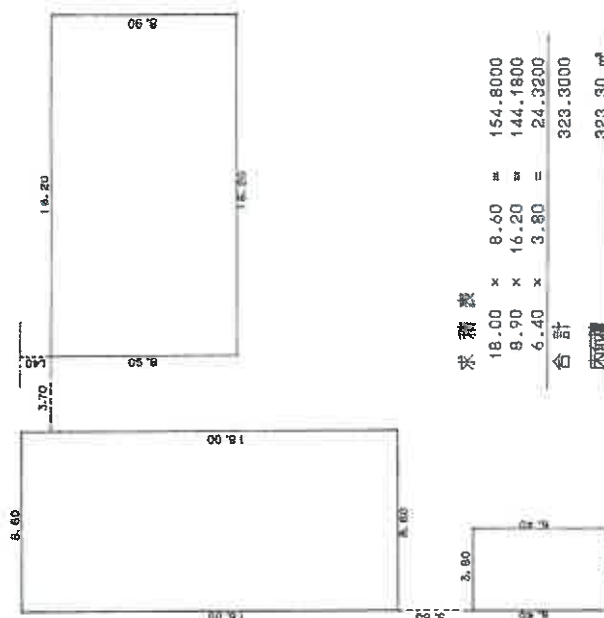
各階平面図

建築物図面
各階平面図
H4.12.14

家屋番号
1232-1

建築物の所在
朝霞市根岸台一丁目1232番地1

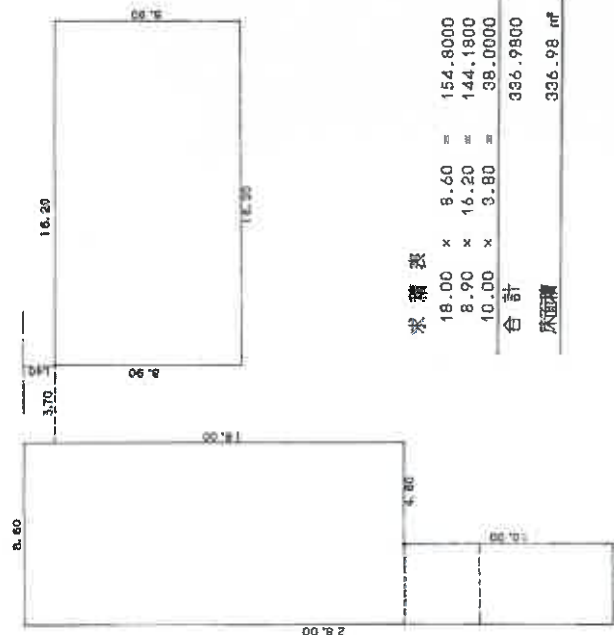
1階平面図



求積表

18.00 × 8.60	=	154.8000
8.90 × 16.20	=	144.1800
6.40 × 3.80	=	24.3200
合計		323.3000
床面積		323.30 m²

2階,3階 同型平面図



求積表

18.00 × 8.60	=	154.8000
8.90 × 16.20	=	144.1800
10.00 × 3.80	=	38.0000
合計		336.9800
床面積		336.98 m²

附属建物①平面図



求積表

2.70 × 4.50	=	12.1500
床面積		12.15 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方裁判所 民事部 第10部)
令和7年1月8日 東京法務局

登記官

請求番号：15-3

(2/2)

A3をA4に縮小