

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10月14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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月17日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月14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 目 録

1. (一棟の建物の表示)

所 在 草加市弁天六丁目139番地1

建物の名称 バレス草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天六丁目139番1の101

建物の名称 101

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 60.21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 草加市弁天六丁目139番1

地 目 宅地

地 積 2804.93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 48万3556分の6441



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 22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】

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、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 草加市弁天六丁目 139 番地 1

建物の名称 バレス草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天六丁目 139 番 1 の 101

建物の名称 101

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 60.21 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 草加市弁天六丁目 139 番 1

地 目 宅地

地 積 2804.93 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 48 万 3556 分の 6441



令和7年(ケ)第28号
令和7年4月10日受理
令和7年5月19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 佐藤 公 康

(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 草加市弁天六丁目 139 番地 1

建物の名称 パレス草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弁天六丁目 139 番 1 の 101

建物の名称 101

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 60.21 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 草加市弁天六丁目 139 番 1

地 目 宅地

地 積 2804.93 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 48 万 3556 分の 6441



(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	草加市弁天6丁目2番20-101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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 債務者兼所有者 ☐ 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	管理費 10,890 円 修繕積立金 8,710 円 バルコニー使用料 520 円 駐車場使用料 5,000 円 ※管理会社によれば、令和7年4月30日をもって駐車場契約は解除とのことである。	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月～令和7年4月分 計 226,080 円 ☒ 遅延損害金がある 令和6年8月～令和7年4月分 計 10,488 円
管理費等照会先	株式会社東京管理	
その他の事項	1 本物件は経年相応であり大きな不具合はないと思われるが、室内は家財・ゴミ・生活用品等で雑然としており維持管理は不良である。 2 本物件のあるマンションの集会所・ゴミ置場・駐車場・駐輪場・物置が登記ある規約共用部分となっている。 3 本物件には専用庭が存在する (写真②⑬参照)。	
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)	
その他の事項	1 隣接する地番1534 (草加市所有) と弁天5丁目139-4 (国所有) の各土地は現況公衆用道路である。 2 本土地南東に隣接する地番139-18の勝手口が本土地に通じている (写真⑰参照)。地番139-18居住者によれば、本土地が以前は地番139-18所有者の所有であった名残であり通行料に関する契約はなく無償で通行しているとのことである。なお、このことが本件物件のあるマンション住人の敷地利用・通行への影響はないと思われる。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人 ■地番 139-18 の 居住者	1 本建物には債務者兼所有者が居住していると思います。 1 地番 139-18 の勝手口が本件土地に通じているのは本土地が以前は地番 139-18 所有者の所有であった名残です。通行料に関する契約はなく無償で通行しています。 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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた（目的物件内に債務者兼所有者宛て郵便物が多数存在した）。

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

(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月11日(金) 15:35-15:45	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年4月22日(月) 10:55-11:00	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き (解錠予告)
令和7年4月23日(水) 10:30-10:40	法務局 (草加)	隣接土地地番 1534 の全部事項証明書を取得
令和7年4月28日(月) 17:00-17:05	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
令和7年5月7日(水) 16:00-16:40	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和7年5月12日(月) 16:30-16:40	法務局 (越谷)	隣接土地 (弁天5丁目139-4) および規約共用部分の全部事項証明書等を取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年5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

(5枚目)

地番区域見出

A3判をA4判に縮小

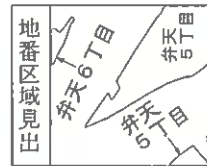
(6 枚目)

イ 104-2 ハ 104-1 ホ 99-14 ト 644-6 リ 645-7 ル 645-9
ロ 142-3 ニ 99-4 ヘ 102-2 チ 644-9 ヌ 645-6 っづく



(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原略を記載した図面です。

A3判をA4判に縮小



A 弁天5丁目

請求部	所在	草加市弁天五丁目				地番	131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。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年5月12日

さいたま地方法務局越谷支局

登記官

請求番号：57-1

(1/2)

(7 枚目)

公用

1379213

地積測量圖

139-1,139-19

草加市弁天町字宮沼

齐天6丁目

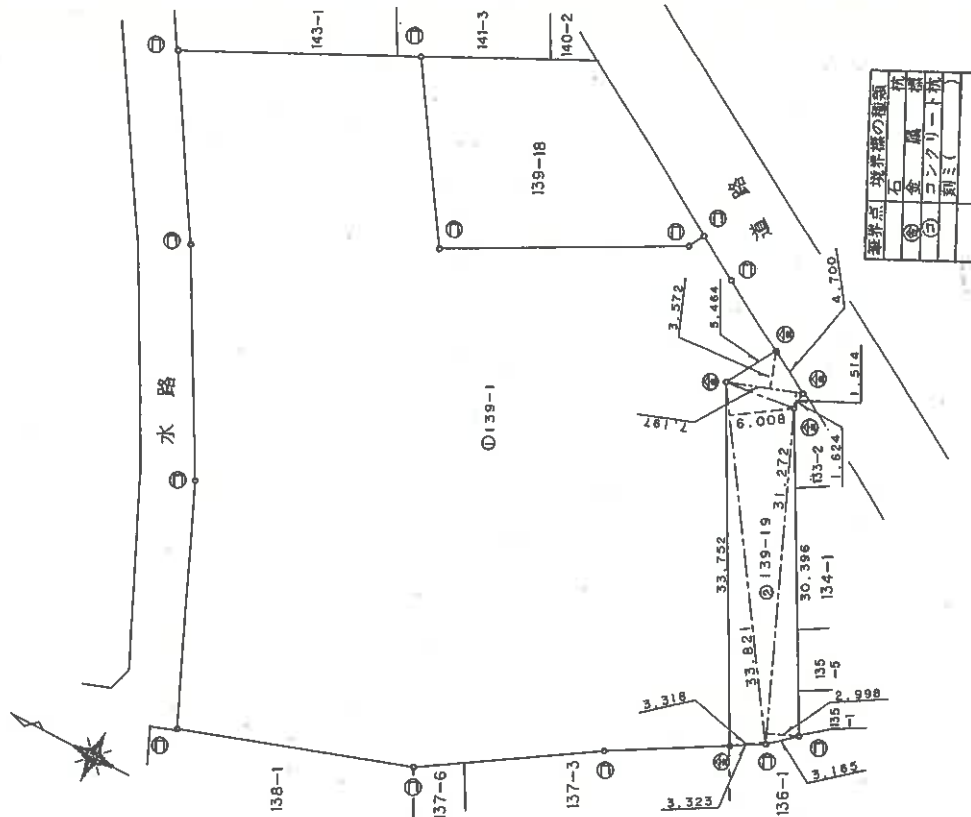
11.21
处理

三斜求積法

地番②	139-19	邊	高	さ	倍	面	積
NO.		33.821		3.318		112.218078	
		33.821		6.008		203.198568	
		31.272		2.998		93.753456	
		7.197		1.514		10.898258	
		7.197		3.572		25.707684	
			倍	面	積	445.772044	
						222.8860220	
			地	面	積	222.88	m ²

残地番	①	139-1	
残地公	3027.818592	織	計
		残地	222.8860220
		焼地	2804.9325700
		焼地	2804.93
			m ²

A3判をA4判に縮小



境界点	境界線の種類
④	石
⑤	金 属 杭
⑥	コンクリート杭
	刺 針 ()

作製者

(平成 7 年 11 月 15 日作製)

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

東京土地家屋調査士会用紙(一)

2476053

各階平面図

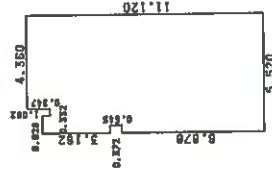
井天6丁目 H2122041建
井天町停留所 139番1の101
144枚同じ各

建物階平面図

家屋番号

建物の所在
草加市井天町停留所139番地1

井天6丁目



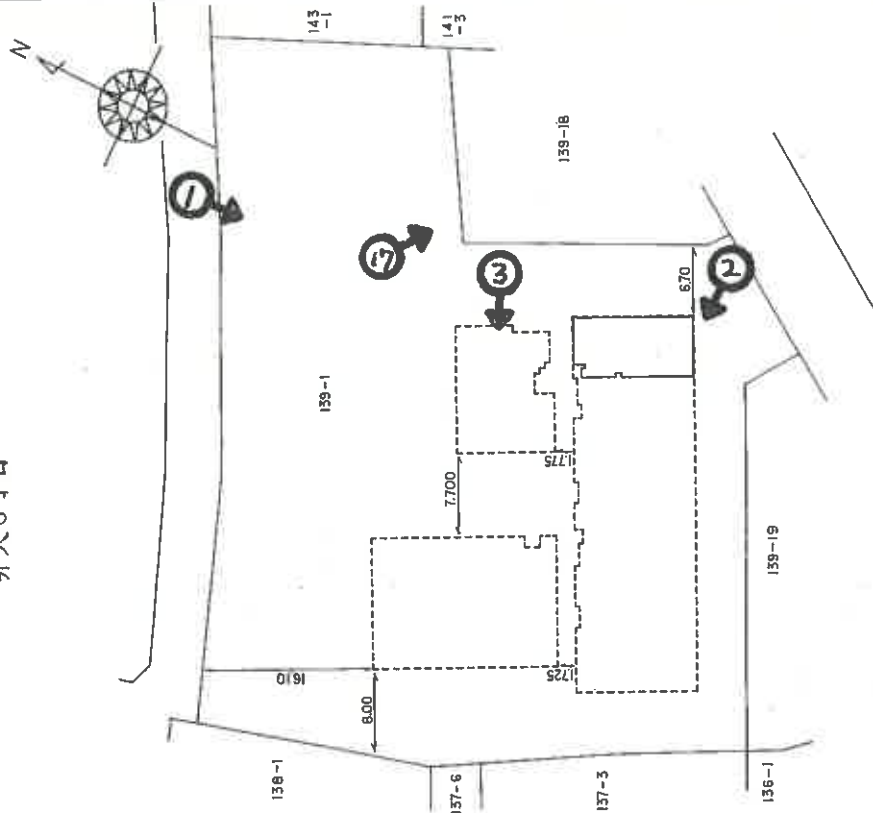
求積表

6.678 X 0.372	=	2.484216
3.162 X 0.372	=	1.176264
10.385 X 0.456	=	4.735560
10.038 X 0.532	=	5.332616
11.120 X 4.360	=	48.483200
合計		60.211856

床面積 60.21 m²

(写真撮影位置 ② →)

A3判をA4判に縮小



建物番号 101

建物の存する部分1階

(目録第12)

作製者

平成7年11月1日作成

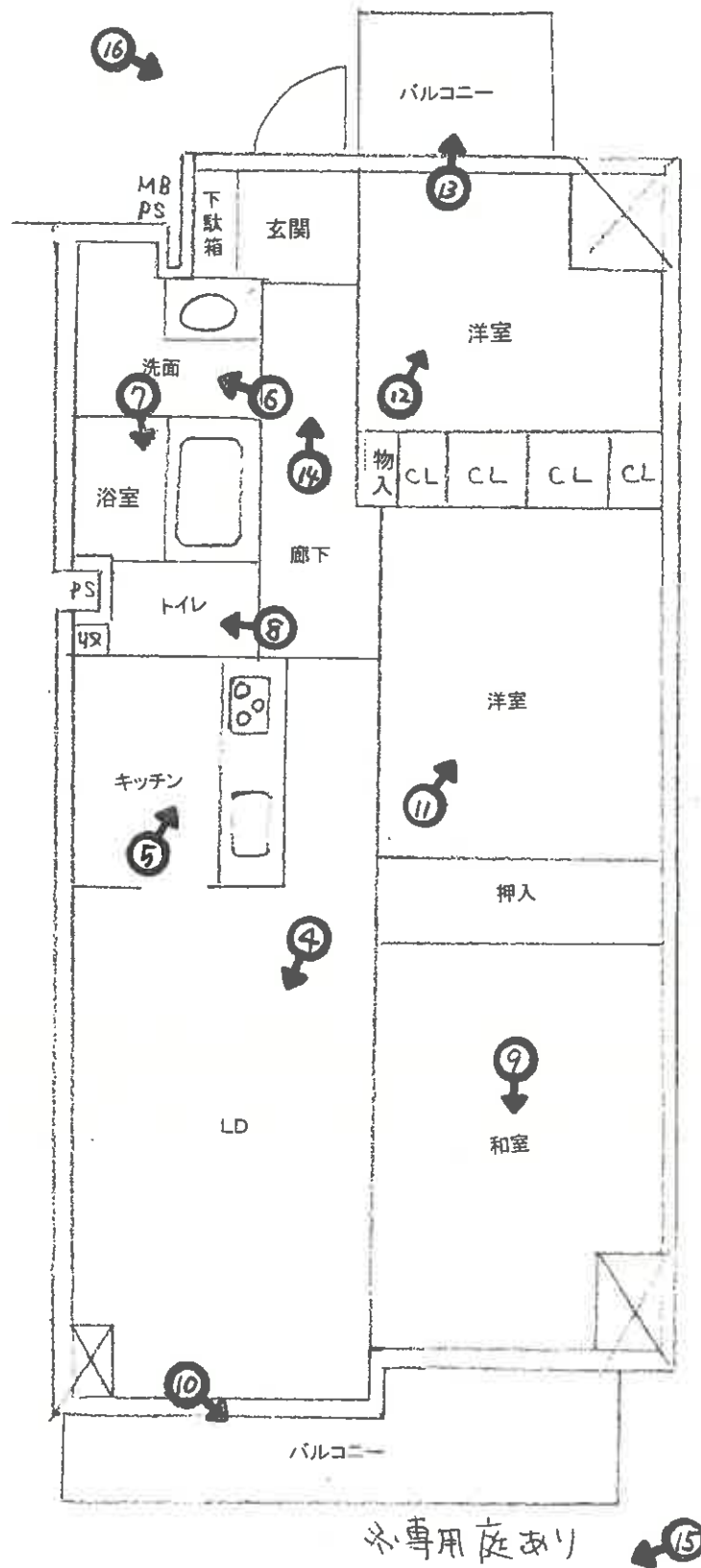
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第28号)



(10 枚目)



①

目的物件を含む
一棟の建物



②

専用庭
付近



マンションの
エントランス付近

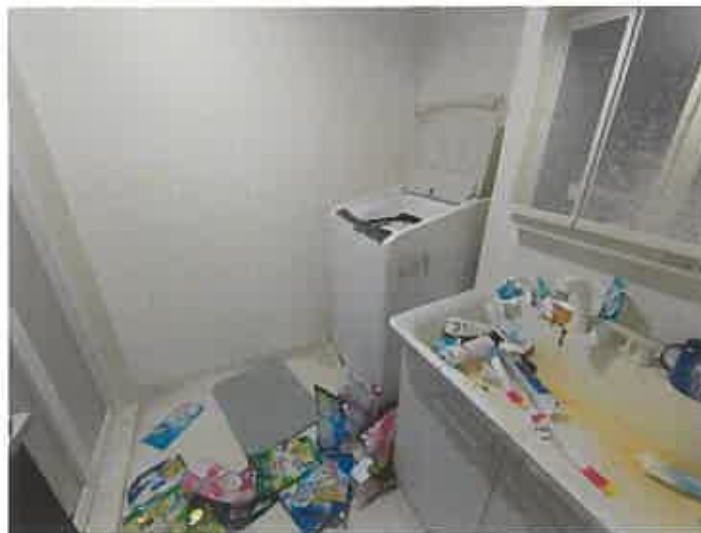
③



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



バルコニー

⑩



⑪



⑫

(14 枚目)



バルコニー

⑬



⑭



専用庭付近

⑮

(15 枚目)



①⑥



隣接地地番139-18
の勝手口

符号1付近

①⑦

(16 枚目)

令和7年(ケ)第 28号
令和7年 5月 7日 現地調査
令和7年 5月30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 草加市弁天六丁目 139 番地 1

建物の名称 ハレス草加松原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 弁天六丁目 139 番 1 の 101

建物の名称 101

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 60.21 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 草加市弁天六丁目 139 番 1

地 目 宅地

地 積 2804.93 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 48 万 3556 分の 6441



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,980,000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1.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「東弁天」バス停の北方約20mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、店舗、事業所等が混在する地域。 接近条件としては、八幡小学校まで約500m、川柳中学校まで約1.3km。	
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 【西側県道越谷八潮線道路端から25m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 八潮線道路端から25mまでの範囲】 第二種住居地域 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 【西側県道越谷八潮線道路端から25m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 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 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,804.93㎡ 不整形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東約8m舗装市道(建築基準法上の道路) 北西約5～6.1m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面とは概ね等高	
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 : 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) 草加市ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は利根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) 南東側隣接地139番18上の建物の勝手口が目的土地側に設けられており同建物の居住者によると、日常的に目的土地を無償で通行しているとのことであった。目的マンション居住者による土地の利用上は、大きな支障は無いものと思料されるが詳細は不明である。 (c) 敷地内の南端に東京ガスネットワーク草加弁天6丁目整圧器室と表示された工作物が設置されている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレス草加松原
建物の用途	共同住宅 (総戸数 72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7年11月24日新築 経過年数 : 約29.5年 経済的残存耐用年数 : 約20.5年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造、9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、集会所、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等
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 : パレス草加松原管理組合 管理会社 : 株式会社東京管理
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。

(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: 南東向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	3LDK (別添建物見取図参照)、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: 10,890円 (月額) 修繕積立金: 8,710円 (月額) 滞 納 額: あり (令和7年4月30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) 室内は家財、ゴミ、生活用品等で雑然としており、経年に比して汚れがやや顕著であった。そのほか、経年相当の損傷等が認められた。 (b) 専用庭があるが、専用庭から外部への出入口が設けられている。 (c) 専有部分はエントランスの前の居室であるが、エントランスと1階共用廊下との間に3段ほどの階段段差がある。

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
320,000	60.21	0.37	7,130,000

※ 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29.5年、経済的残存耐用年数20.5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) $20.5 / (29.5 + 20.5) \times (1 - 0.1)$

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
133,000	0.98	2,804.93	1.0	6441/483556	4,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)草加-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $123,000\text{円/㎡} \times 102.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 92 = 133,000\text{円/㎡}$

◇ 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：接面状況、形状のほか一部ガス整圧器室が設置されている点等も考慮。

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
7,130,000	4,870,000	1.1	1.03	13,600,000

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	
1,317,084円 (17.6%)	622,059円	7.9%	7,637,940円	0.8072	6,165,345円 (82.4%)	7,480,000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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072$$

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	13,600,000	1.00	13,600,000
② 収 益 価 格	—		7,480,000
③調整後の価格(円)	13,500,000		

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×エーオ
13,500,000	1.00	0.70	0.95		8,980,000

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

基準地価格 ((県)草加-11)
所 在 : 草加市弁天5丁目320番76 「弁天5-24-17」
価 格 : 123,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅約1.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 180㎡
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 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅等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)

以 上

位置図

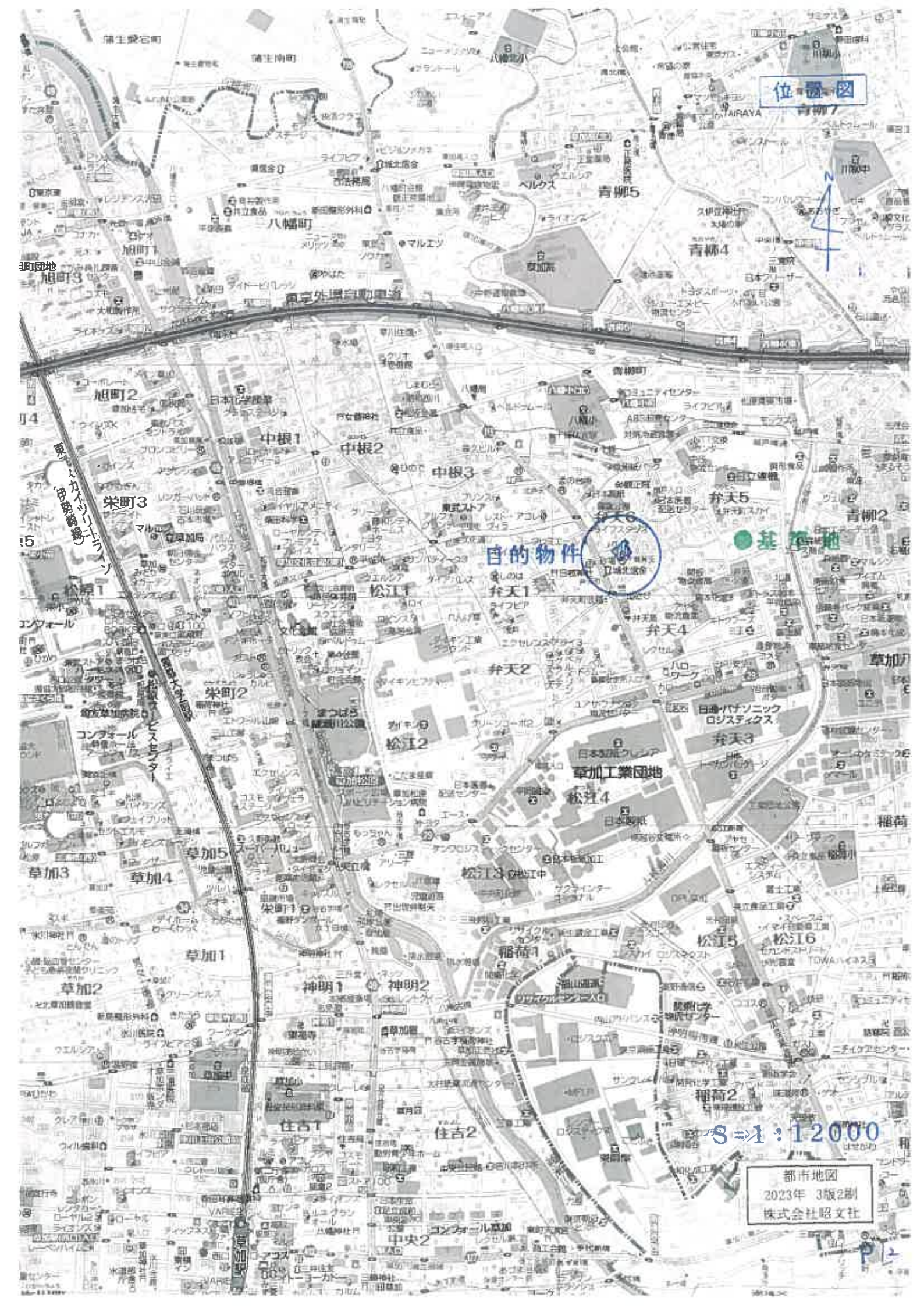


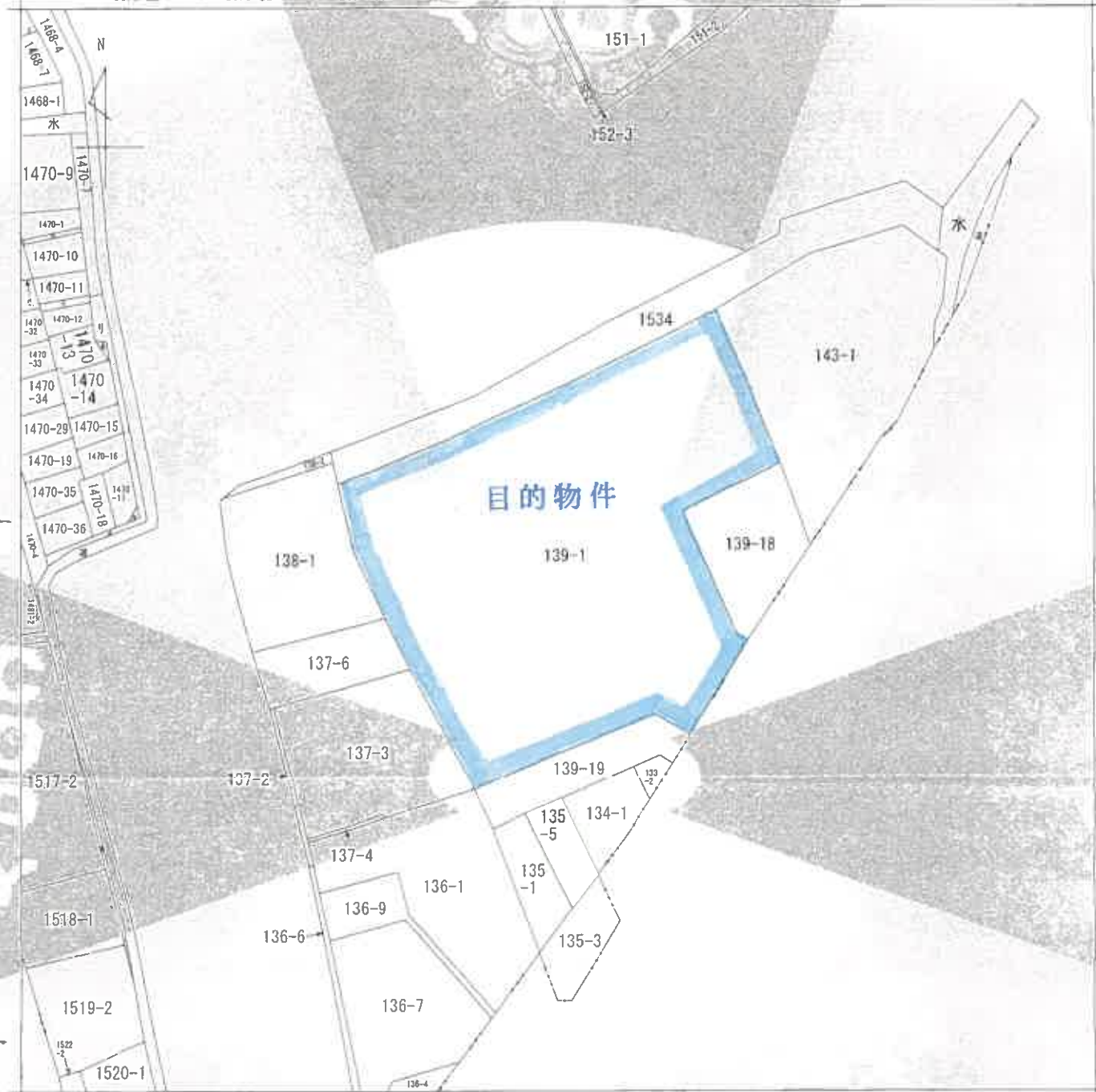
目的物件

基地

S=1:12000

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社





地番区域見出

請求 部分	所在地	草加市弁天六丁目			地番	139番1		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号 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				備考 事項				

P 13

登記年月日、平成7年11月21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管轄)
令和7年2月18日 広島法務局

1379213

地積測量図

地番 139-1, 139-19

土地の所在 草加市弁天町字菅沼

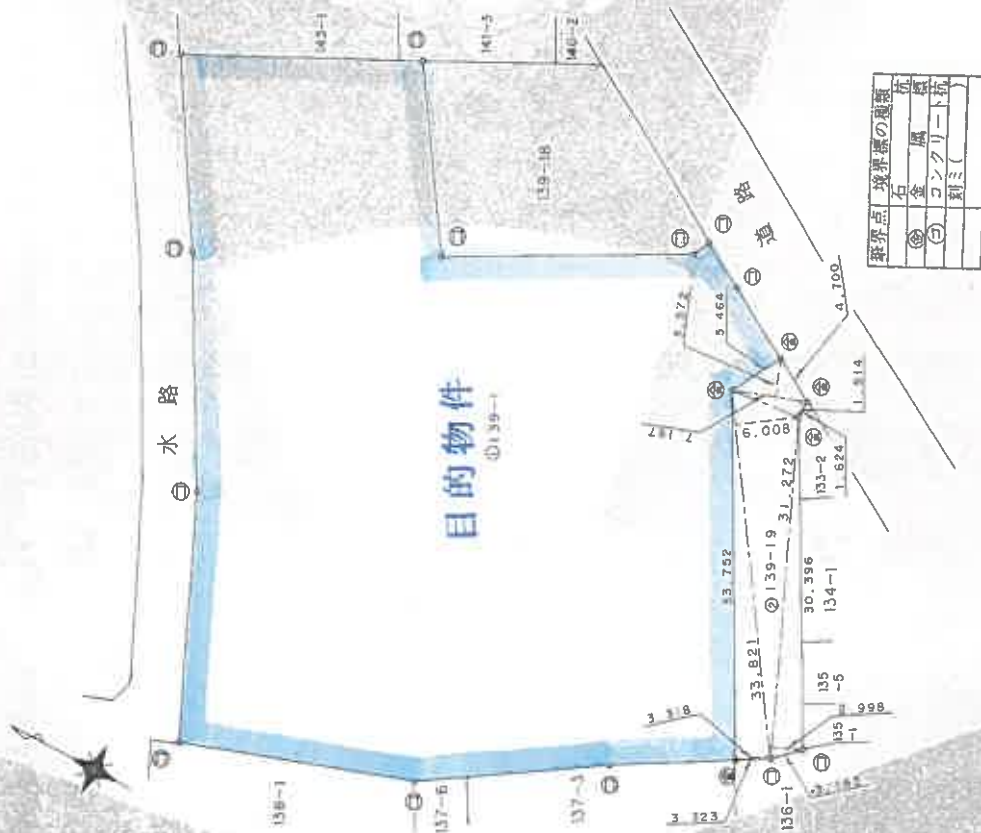
弁天6丁目



三斜求積表

地番 NO.	① 139-19	底辺	高さ	底面積	積
		33.821	3.318	112.218078	
		33.821	6.008	203.196568	
		31.272	2.998	93.753456	
		7.197	1.514	10.896298	
		7.197	3.572	25.707684	
			底面積	445.772044	
			面積	222.8860220	
			地積	222.88	m ²

残地番	① 139-1	計	残地積
公簿	3027.818592	222.8860220	2804.9325700
			2804.93
			m ²



境界点	境界線の種類	面積
石	金	金
コンクリート	コンクリート	コンクリート
刻	刻	刻

作製者

申請人

縮尺

1/500

(平成7年11月15日作成)

(東京土地家屋調査士会館)

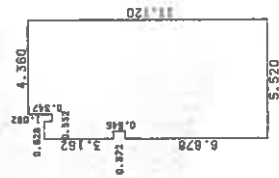
A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方法律局算出加算所管轄)
令和7年2月14日 広島法律局

圖面階各

升天6丁目 H.7.12.20 17 建
升天町字宮沼 139番1の101 1942同じ各
草加市升天町字宮沼 139番地1

平面图



求積表	
6.678 X 0.372	= 2.484216
3.162 X 0.372	= 1.176264
10.385 X 0.456	= 4.735560
10.038 X 0.332	= 3.332516
11.120 X 4.360	= 48.483200
合計	60.211956
床面積	60.21 m ²

目的物件



芥天6丁目

建物番号 101

建築物の存する部分1階

(日鋼連12)

作者

050

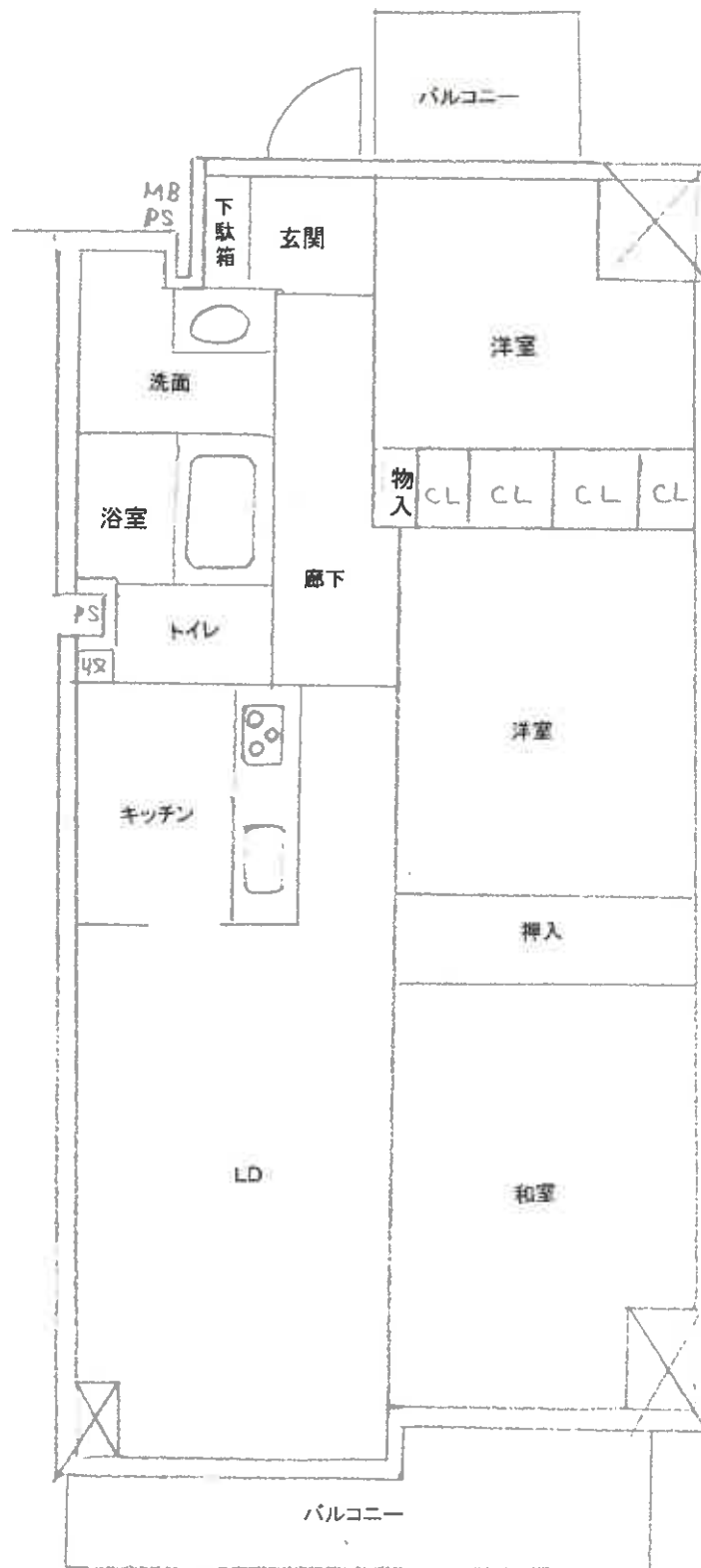
12

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(令和 7年 (ケ) 第28号)



専用庭