

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 8年 2月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 8年 2月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 8年 3月 18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 8年 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3月 13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 8年 2月 3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 草加市八幡町字樋籠584番地1

建物の名称 フェイム草加サクラテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町584番1の507

建物の名称 507

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 82.24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 草加市八幡町字樋籠584番1

地 目 宅地

地 積 2315.25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 448667分の8596



物 件 明 細 書

令和 7年11月21日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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】

(1) 売却対象外の土地(地番583番3)を通行のため利用している。

(2) 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、BIT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 草加市八幡町字樋籠584番地1

建物の名称 フェイム草加サクラテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町584番1の507

建物の名称 507

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 82.24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 草加市八幡町字樋籠584番1

地 目 宅地

地 積 2315.25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 448667分の8596



令和7年(ケ)第19号
令和7年4月21日受理
令和7年5月14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 草加市八幡町字樋簗 5 8 4 番地 1

建物の名称 フェイム草加サクラテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町 5 8 4 番 1 の 5 0 7

建物の名称 5 0 7

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 8 2 . 2 4 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 草加市八幡町字樋簗 5 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 1 5 . 2 5 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 4 4 8 6 6 7 分の 8 5 9 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	草加市八幡町584番地1 フェイム草加サクラテラス507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 13,670 円 修繕積立金 9,460 円 インターネット使用料 1,050 円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年8月～令和7年4月分 計 1,086,487 円 ☒ 遅延損害金がある 令和3年8月～令和7年4月分 計 362,755 円 ※上記の他弁護士費用 計 206,715 円
管理費等照会先	アズマビルサービス株式会社	
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。 2 債務者兼所有者によれば、本年1月まで室内で小型犬を飼育していたとのことである (これによる目立った傷みは見られなかった)。 3 本物件の南側に幹線道路が存在するが、大きな騒音は感じられなかった (防音壁によるものと思われる)。 4 マンション管理人によれば、目的物件のあるマンションでの事件・事故情報はなしとのことである。 5 本物件のあるマンションの集会所・物置が登記ある規約共用部分となっている。	
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	本マンションは「水」「道」および隣接する地番583-3 (公簿上の地目は田、近隣住民所有) からなる現況公衆用道路に接道しており通行に支障はない。	
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 マンションでの事件・事故の情報はありません。
■債務者兼所有者	1 目的物件には私が居住しています。 2 本年1月まで室内で小型犬を飼育していました。これによる物件の傷みはほとんどないと思います。 3 マンションでの事件・事故の情報は聞いたことはありません。 4 マンション敷地や周辺道路では、大雨時などの冠水はほとんどないと思います。
	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。

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22日(月) 12:05-12:15	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 マンション管理人より聴取
令和7年4月23日(火) 11:15-11:20	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年4月28日(月) 17:15-17:20	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8日(木) 10:00-10:30	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行)
令和7年5月12日(月) 12:30-12:40	法務局(草加)	隣接土地および規約共用部分の全部事項証明書を取得

(特記事項)

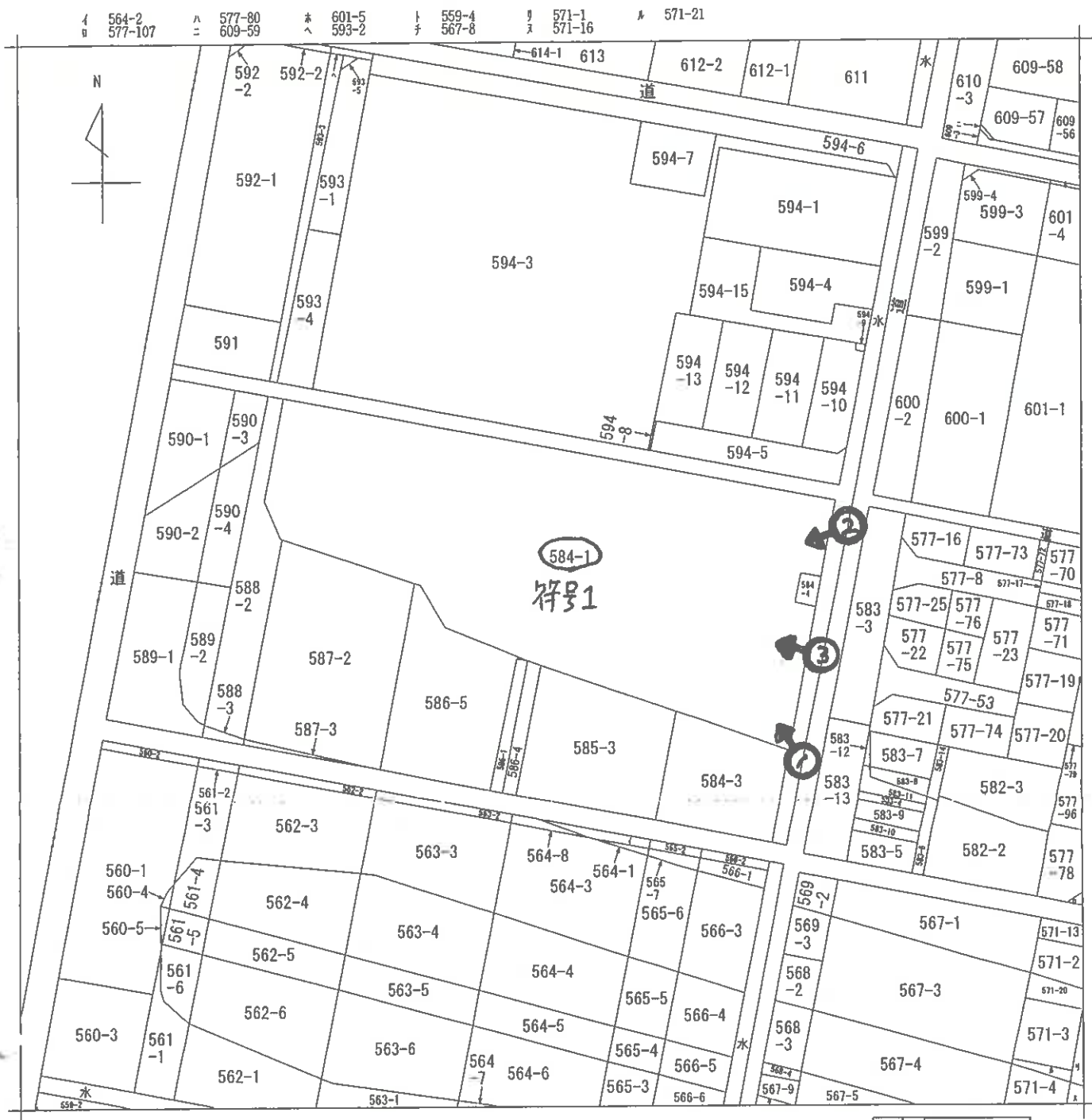
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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

(5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。

(写真撮影位置 ○➡)

A3判をA4判に縮小

地番区域見出
八幡町

請求 部分	所 在		草加市八幡町字樋鏡			地 番		584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7年2月3日

福岡法務局

地図整理番号：M68192

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和7年2月3日 徳岡法務局

登記官

(7-1枚目)

1342010

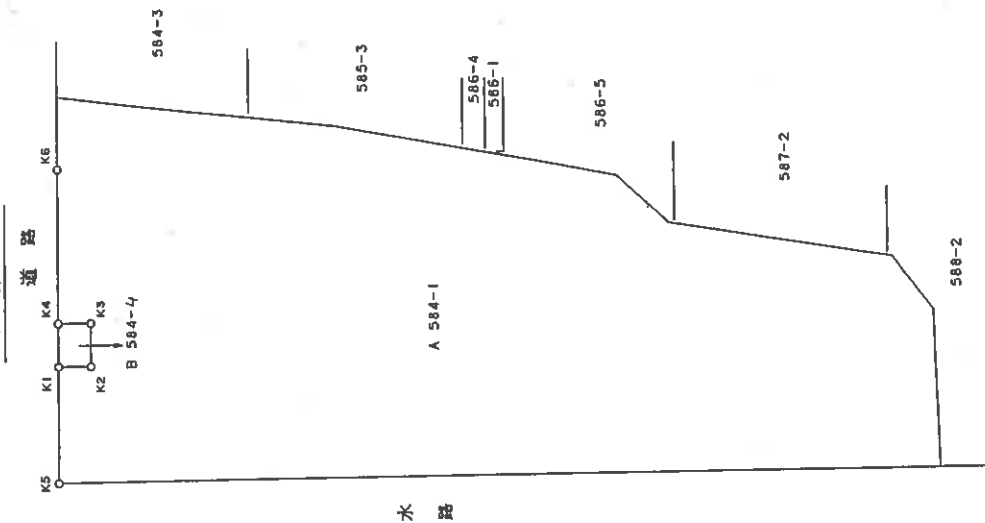


地 番 A 584-1 . B 584-4

土地の所在 草加市八幡町字樋籠

地 積 測 量 図

全 体 図



A3判をA4判に縮小

作 製 者

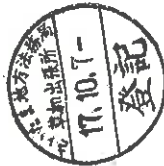
平成17年9月26日作成

申 請 人

縮尺

1/500

1342011



三 斜 求 積 表

地番	B 584-4	符	座	辺	高	さ	倍	面	積
1					5.000	2.400		12.000000	
2					5.000	2.400		12.000000	
						合計		24.000000	
						面積		12.000000	
						地積		12.00	m ²

地番	A 584-1	符	座	辺	高	さ	倍	面	積
1					2327.250357			12.000000	
2					2315.250357			2315.25	m ²

境 界 点 座 標 値

点	名	X	Y
K1		232.759	220.720
K2		231.951	217.827
K3		228.104	218.891
K4		228.902	221.784
K5		243.200	217.840
K6		215.132	225.583

A3判をA4判に縮小

単位 メートル

凡 例

石	鉄
コンクリート杭	
金 属 標	
田	印
	算
	点

地 積 測 量 図

A 584-1 . B 584-4

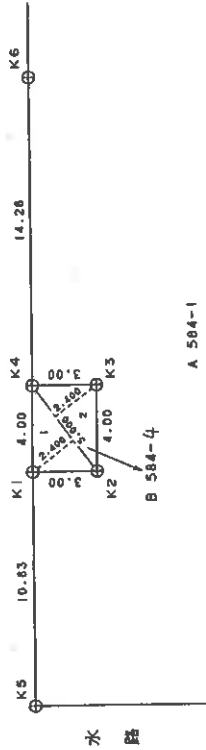
草加市八幡町字樋麓

土地の所在



B 584-4 部分

道 路



作 製 者

平成17年9月26日作製

申 請 人

縮尺 1/250

これは図面と図録とで示す内容と一致した図面である。
(もしも地方自治体本部に出張する時)
令和7年5月13日 福岡県建設部

2423424

各階平面図

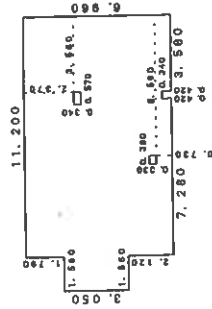


建物階平面図

家屋番号
八幡町584番1
の507

建物の所在
草加市八幡町字機廻584番地1

建物の存する部分 5階
建物の名称 507



求積表

(1.558+1.550) x 3.050 / 2 =	4.75495
(11.199+11.200) x 1.750 / 2 =	20.04711
(0.420+0.428) x 0.000 / 2 =	0.00000
(7.280+7.520) x 1.595 / 2 =	18.97222
(11.199+11.197) x 1.595 / 2 =	1.49823
(0.417+0.420) x 6.543 / 2 =	0.01876
0.330 x 0.390 =	-0.1267
0.340 x 0.570 =	-0.1938
計	82.24897

床面積 82.24 m²

A3判をA4判に縮小

(実測図)

縮尺 1/500

申請人

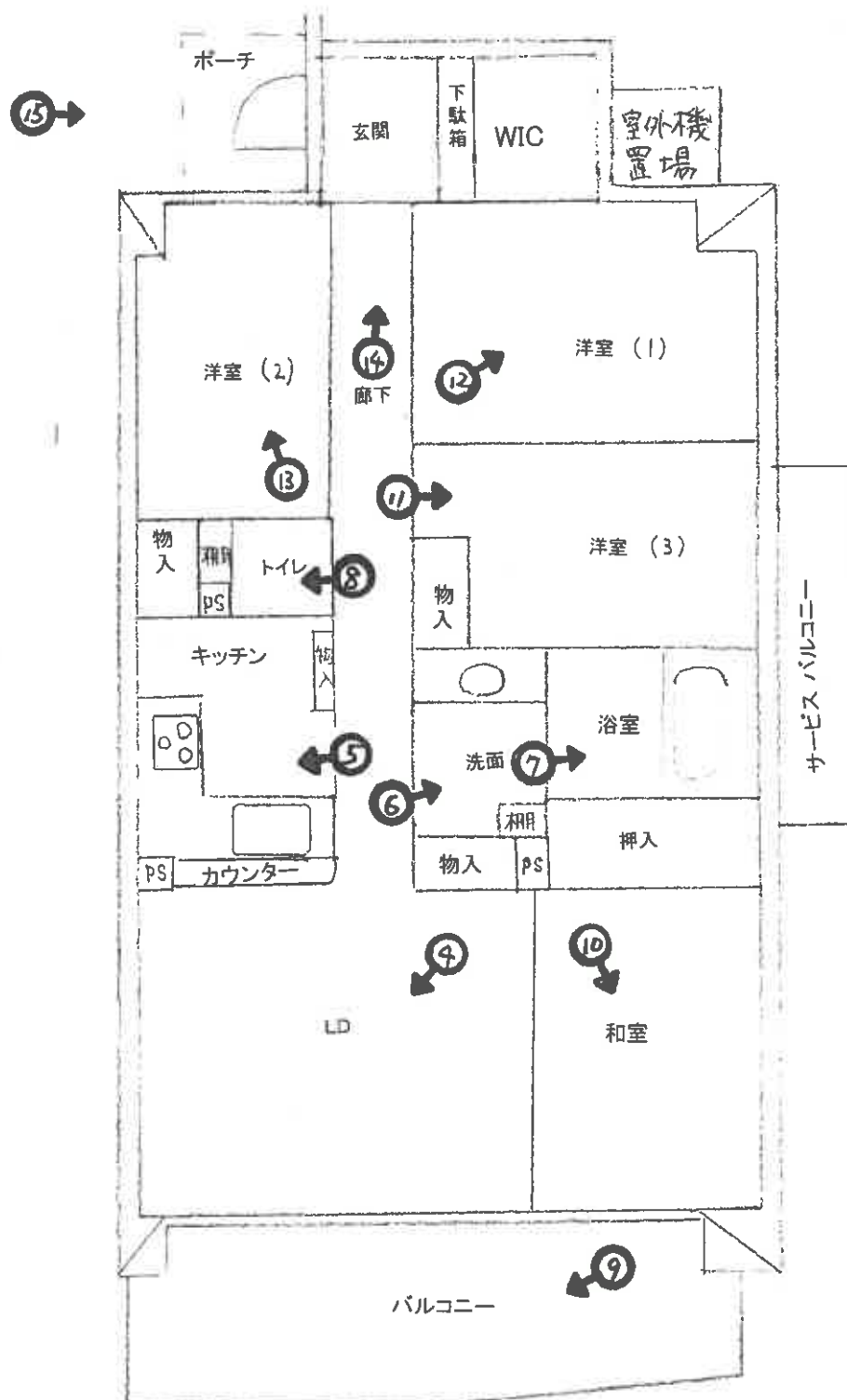
縮尺 1/250

年 7月18日作成

作成者

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第19号)





①

目的物件がある
一棟の建物

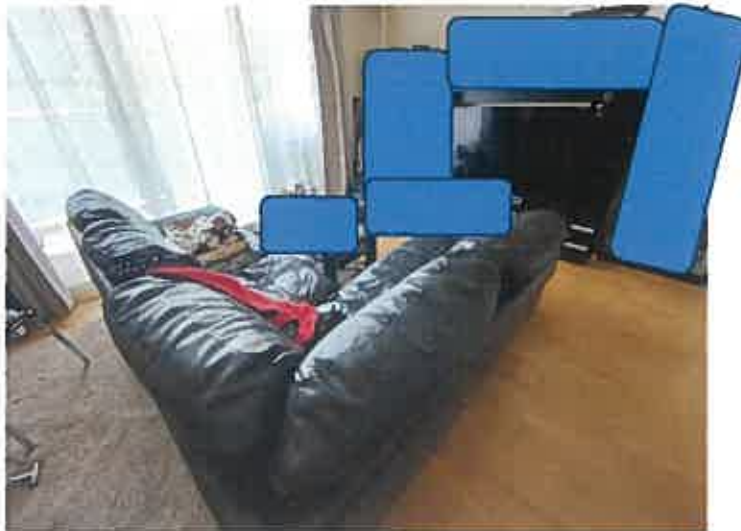


②



③

(10 枚目)



④



⑤



⑥

(// 枚目)



⑦

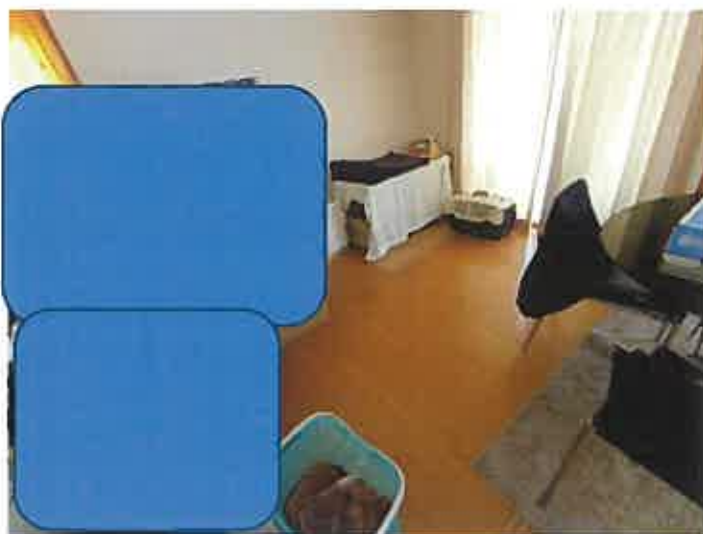


⑧

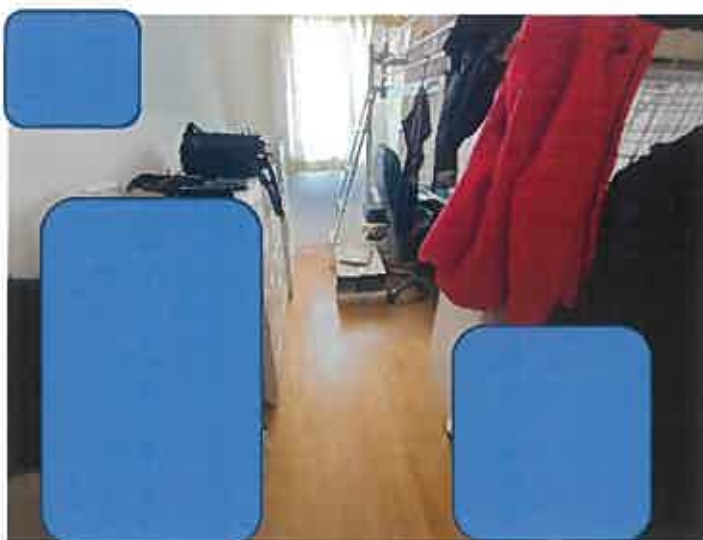


⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)



⑬



⑭



⑮

(14 枚目)

令和7年(ケ)第 1 9 号
令和7年 5月 8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 草加市八幡町字樋竈 5 8 4 番地 1

建物の名称 フェイム草加サクラテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町 5 8 4 番 1 の 5 0 7

建物の名称 5 0 7

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 8 2 . 2 4 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 草加市八幡町字樋竈 5 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 1 5 . 2 5 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 4 4 8 6 6 7 分の 8 5 9 6



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 17,160,000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「新田」駅の南東方約1km(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、アパートのほか倉庫や事業所等も混在する地域。 接近条件としては、八幡北小学校まで約1.3km、青柳中学校まで約1.7km。	
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 準工業地域 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	2,315.25㎡ やや不整形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側全幅約95～120mの国道298号の側道部分に接面する(建築基準法上の道路)。側道(歩車道)部分の幅員は約12m、側道から西側市道に抜ける下り坂部分の車道幅員は約4～5mである。当該側道との間に幅約1～2m程度の法面があり、当該国道に対しては約1～3m程度低く接面している。 東約10m舗装市道(建築基準法上の道路、ほぼ等高に接面)	
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) 西側で幅員約4.7mの市道(綾瀬川堤防上の道路)に面するが、間に建設省等所有の帯状雑種地(幅約1.5～2m)を介する。また、北側で幅員約2.3mの蓋掛け水路に接面する。 (c) 東端隣接の584番4の土地には東京ガスネットワーク草加八幡町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	フェイム草加サクラテラス
建物の用途	共同住宅 (総戸数 60戸)、ほかに管理事務室、マルチルームあり
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18年7月14日新築 経過年数 : 約19.0年 経済的残存耐用年数 : 約31.0年
構造	鉄筋コンクリート造、7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、マルチルーム、ゴミ置場、駐車場(4段機械式)、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 : フェイム草加サクラテラス管理組合 管理会社 : アズマビルサービス株式会社
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。

(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 : 13,670円 (月額) 修繕積立金 : 9,460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)南方に交通量の多い国道があるが、所有者に確認したところ、生活上、騒音、振動は特に気にならないとのことであった。調査時、室内においては特に騒音は感じられなかったが、影響がある可能性はある。 (b)所有者によると、雨漏り、水漏れ、不具合、大きな損傷等はないとのことであった。その他、経年相当の汚れ、損傷等は見られた。 (c)今年1月まで室内で小型犬を1匹飼育していたとのことであったが、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	82.24	0.59	16,980,000

※ 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19年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)＝5%

(計算式) $31 / (19 + 31) \times (1 - 0.05)$

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
156,000	1.01	2,315.25	1.0	8596/448667	6,990,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・草加-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $141,000\text{円/㎡} \times 103.6 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 91 = 156,000\text{円/㎡}$

◇ 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：街路条件、環境等を総合的に考量。

イ 個 別 格 差：接面状況、道路との高低差、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
16,980,000	6,990,000	1.0	1.08	25,890,000

ウ 価格補正：なし

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	
2,457,123円 (18.8%)	1,022,122円	7.6%	13,045,504円	0.814	10,619,040円 (81.2%)	13,080,000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

$$1 \div (1 + 7.1\%)^3 = 0.814$$

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	25,890,000	1.00	25,890,000
② 収 益 価 格	—		13,080,000
③調整後の価格(円)	25,800,000		

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
25,800,000	1.00	0.70	0.95		17,160,000

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＝10)

所 在 : 草加市八幡町字曾根527番4

価 格 : 141,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「新田」駅約1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 138㎡

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 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

N

基準地

目的物

1:2000

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

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
八幡町

請求部	所在	草加市八幡町字樋簗			地番	584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7年2月3日
福岡法務局

地図整理番号：M68192

登記官



A3判をA4判に縮小

P12

1342007

地番 584番1

地積測量図

土地の所在 草加市八幡町字橘電



求積表

地番	584-1	地積	高	積	面積
①	17.272	3.089	53.353208		
②	26.976	8.396	226.490496		
③	41.382	21.582	892.278884		
④	33.144	6.966	230.881104		
⑤	28.239	11.742	343.324338		
⑥	35.748	16.888	596.507814		
⑦	42.099	32.023	1348.138277		
⑧	42.099	17.128	721.071672		
⑨	36.600	5.051	179.815600		
⑩	8.574	4.844	41.532466		
⑪	12.287	1.718	21.109066		
合計		合計	4854.500716		
合計面積		合計	2327.2503575		m ²

水路

目的物件

586-4
586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

586-1

586-5

586-2

586-3

586-4

<

登記年月日：平成17年10月7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。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和7年2月3日 福岡法務局

1342010



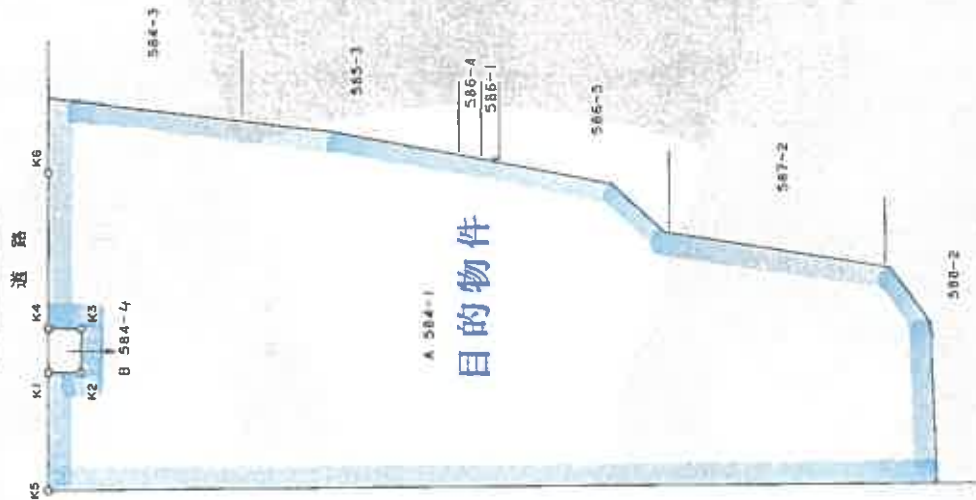
1/2 (以下1枚同-)

地積測量図

地番 A 584-1 . B 584-4

土地の所在 草加市八幡町字樋菰

全体図



作製者

平成17年9月26日(作製)

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年10月7日

1342011

地積測量図

A 584-1 . B 584-4

地番

草加市八幡町字樋籠

土地の所在

B 584-4 部分

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
1	3.000	2.400	12.000000
2	5.000	2.400	12.000000
	合計		24.000000
	面積		12.000000
	地積		12.00 m ²

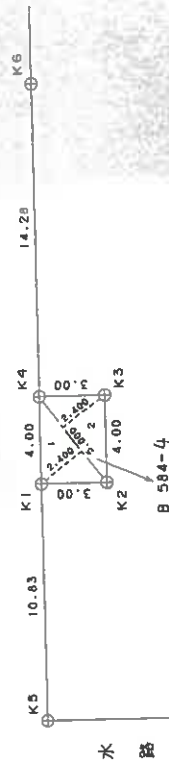
地番	面積	地積
A 584-1	2327.250357	12.000000
公簿	2327.250357	2315.250357
	合計	2315.25
	面積	2315.25 m ²

境界点座標値

点名	X	Y
K1	232.759	220.720
K2	231.961	217.827
K3	228.104	218.891
K4	228.902	221.784
K5	243.200	217.840
K6	215.132	225.583

目的物件

道路



単位 メートル

凡例

杭	石
コンクリート杭	金
鉄	印
算	点

作製者

平成17年9月26日作成

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

各階平面図

草加市八幡町字越電 584番地 1

建築物の所在

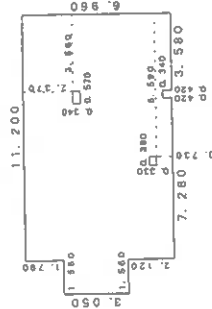
八幡町584番1
の507

草加市八幡町字越電 584番地 1

建築物の名称	507
建築物の存する部分	507

建築物の名称	507
建築物の存する部分	507

18. 8. - 7
登記

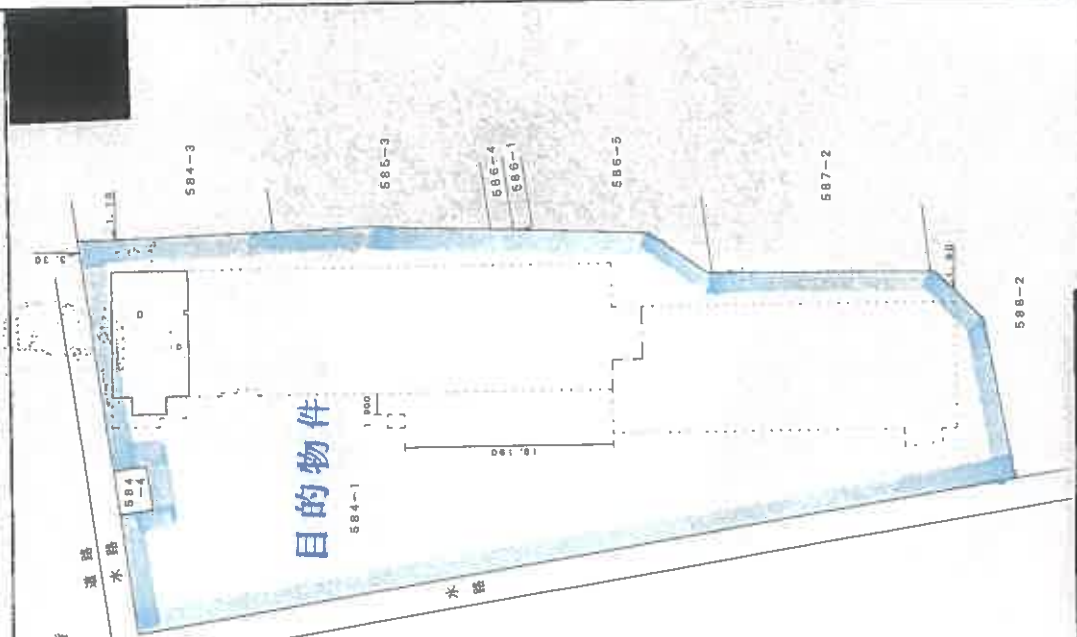


求積表

(1. 558+1. 560)	×	3. 050	/	2 =	4. 75495
11. 189+1. 199	×	3. 050		=	34. 1570
11. 189+1. 200	×	1. 750		=	20. 04711
11. 200	×	0. 008		=	0. 04480
(0. 420+0. 425)	×	7. 460		=	3. 07580
(7. 250+7. 500)	×	0. 000		=	0. 00000
(1. 195+1. 197)	×	1. 995		=	18. 97720
(0. 417+0. 420)	×	3. 560		=	1. 48823
0. 005	×	6. 593		=	0. 01836
0. 330	×	0. 300		=	-0. 1217
0. 340	×	0. 500		=	-0. 1636
					82. 24897

82. 24397

床面積 82.24 m²



目的物件

者成作

18日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第19号)

