

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12月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月16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）
1～4	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	39,319	8,641
1	1,310,000				
2	590,000				
3	670,000				
4	2,340,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 草加市谷塚一丁目
 地 番 1 4 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 4 5 . 4 5 平方メートル
 持分 3 2 分の 1

2 所 在 草加市谷塚一丁目
 地 番 1 4 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 9 3 平方メートル
 持分 3 2 分の 1

3 所 在 草加市谷塚一丁目
 地 番 1 4 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 8 0 . 9 9 平方メートル
 持分 3 2 分の 1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚一丁目 1 4 2 番地 1、1 4 2 番地 2、1 4
 2 番地 3

建物の名称 ヤツカハイム

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	谷塚一丁目142番1の403
建物の名称	403
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	4階部分 60.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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1～4】

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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年7月25日まで

賃 料 8万3000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 8万3000円

上記賃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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

・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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 草加市谷塚一丁目
 地 番 142番1
 地 目 宅地
 地 積 545.45平方メートル
 共有者 A 持分32分の1

2 所 在 草加市谷塚一丁目
 地 番 142番2
 地 目 宅地
 地 積 247.93平方メートル
 共有者 A 持分32分の1

3 所 在 草加市谷塚一丁目
 地 番 142番3
 地 目 宅地
 地 積 280.99平方メートル
 共有者 A 持分32分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚一丁目142番地1、142番地2、142番地3
 建物の名称 ヤツカハイム

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 谷塚一丁目142番1の403
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 4階部分 60.81平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第17号
令和7年4月9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 所 在 草加市谷塚一丁目

地 番 1 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 5 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1

2 所 在 草加市谷塚一丁目

地 番 1 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 4 7 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1

3 所 在 草加市谷塚一丁目

地 番 1 4 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2 8 0 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚一丁目 1 4 2 番地 1、1 4 2 番地 2、1 4
2 番地 3

建物の名称 ヤツカハイム

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 谷塚一丁目142番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 60.81平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	草加市谷塚1丁目4番29-403号											
建物	物件4											
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	☐ 所有者A ☒ その他の者 (賃借人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											
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)											
管理費等の状況	管理費 10,000 円 修繕積立金 13,500 円	令和7年4月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年5月分 計 135,000 円 ☐ 遅延損害金がある 年 月～ 年 月分 計 円										
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社越谷支店											
その他の事項	1 目的物件は経年相応に劣化が著しい。賃借人Bによれば地震でバルコニーに通じるサッシ2枚が破損したとのことである (写真⑧⑩参照)。 2 Bによれば西側洋室のエアコンの老朽化が著しいとのことである。 3 和室の畳のへこみ・すり減りが著しい。 4 床が老朽化により複数箇所でミシミシする。 5 廊下の壁に開いた穴の補修跡が存在する (写真⑪参照)。 6 Bによれば、目的物件を含む一棟の建物で事件・事故の情報はない。											
土地	物件1～3											
概況地目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 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	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	目的物件を含む一棟の建物は公道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 ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号								
保管開始日	令和	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■賃借人 B ☐	
占有状況	☐ 敷地 (物件) ☐ 駐車場 (物件) ☒ 居宅 (物件 4) ☐ 専用庭 (物件) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■賃借人 B) の陳述／■提示文書 (賃貸借契約更新覚書等 (原契約書は紛失)) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成22年7月ころ	
最初の契約等	契約日	平成22年7月20日 ☐ 不明
	期間	平成22年7月26日から ■平成24年7月25日まで2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 ☐ 不明	
現在の契約等	期間	令和6年7月26日から ■令和8年7月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 A ☐ その他の者 ()
	借主	■B ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 88,000 円 (管理費 5,000 円を含む) (☐ 不明 ■毎月27日限り翌 月分支払) ☐ 前払 (年分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (☐ 敷金 円 ■保証金 83,000 円) ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 賃借人 B が当職に提示した覚書等によれば、債務者兼所有者 A による目的物件の取得前は前所有者とフォーラム・ネットワーク株式会社がマスターリース契約を締結し、フォーラム・ネットワーク株式会社と B がサブリース契約を締結している。その後目的物件を取得した A が賃貸人の地位を承継し、AB 間の賃貸借契約のもと B は従前と同条件で現在まで賃借を継続している。	
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

(3 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
■賃借人 B	1 目的物件には私と家族が居住しています。執行官によれば債務者兼所有者 A の住民票上の住所が目的物件にあった時期があるとのことですが、A が目的物件に居住していた事実はありません。 2 洋室のエアコンが老朽化により調子が悪いです。 3 地震によりバルコニーに通じるサッシ 2 枚にひび割れがあります。 4 目的物件は債務者兼所有者 A が所有者になる前は不動産会社と賃貸借契約を締結していましたが、A が所有者になってからは同条件での契約継続の通知が届きました。その後の更新契約は A と交わし賃借を継続しています。 5 目的物件の玄関を出た廊下（共用部）は、雨が降ると水が溜まり歩きにくくなります。 6 目的物件付近で事件・事故については聞いたことはありません。 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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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、現況及び関係人の陳述等から2，3枚目のとおり認めた。
- 3 目的物件のあるマンションの駐車場が登記ある規約共用部分となっている。

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

(5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) 15:00-15:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 外観写真撮影 調査依頼文書差置き
令和7年4月14日(月) 16:00-16:10	執務室	賃貸人Bより電話にて聴取
令和7年4月22日(火) 13:20-13:25	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX
令和7年5月1日(木) 15:30-16:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 賃貸人Bより聴取
令和7年5月7日(月) 11:25-11:35	法務局(草加)	目的物件を含む一棟の建物の規約共用部分の全部事項証明書を取得

(特記事項)

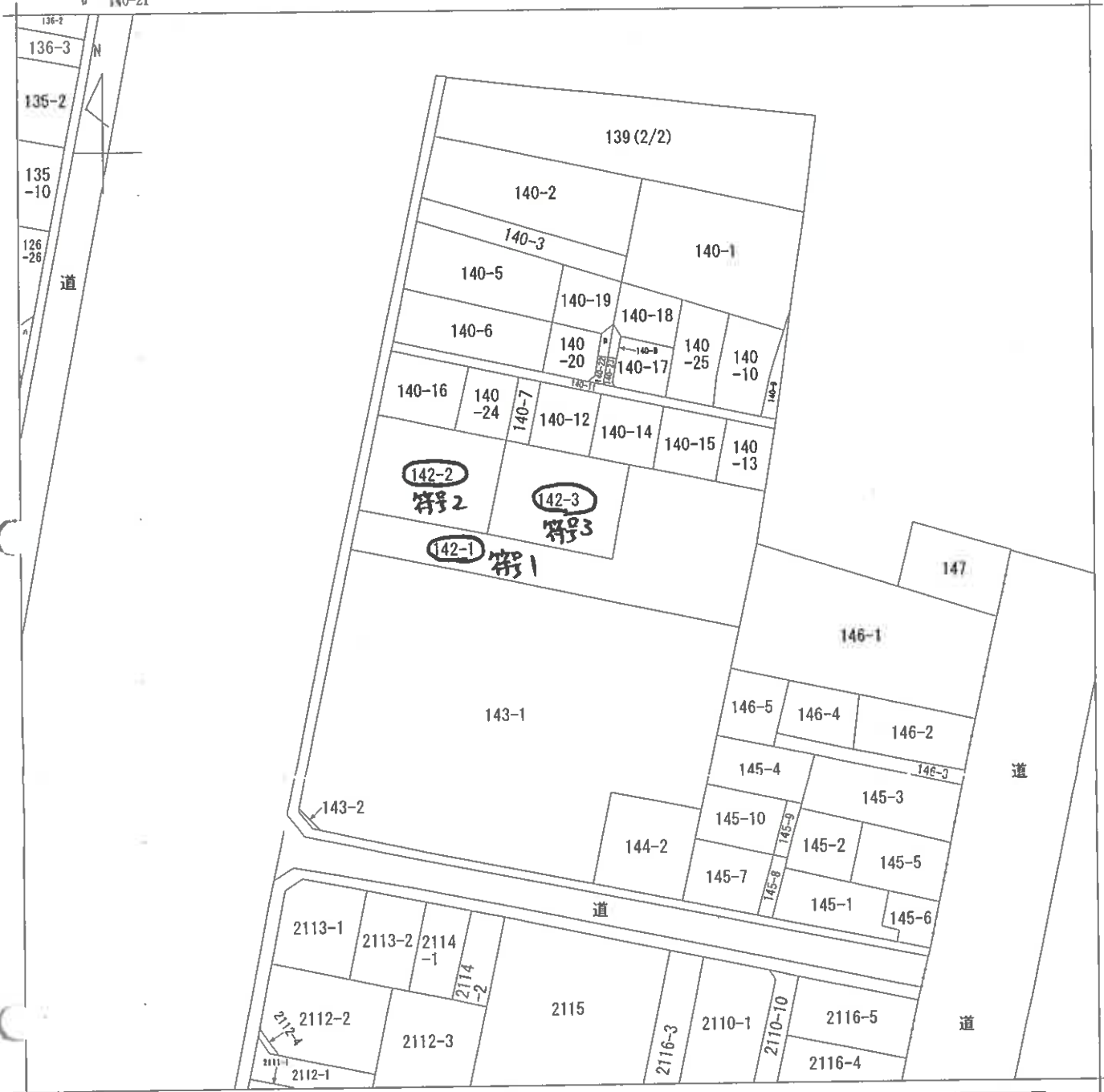
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(6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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	草加市谷塚一丁目				地番	142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7年1月30日

さいたま地方事務局草加出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(7枚目)

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7年1月30日 さいたま市地方法務局章加出事務所

登記官

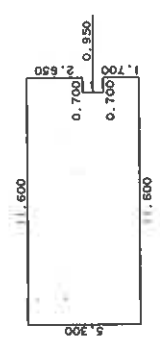
2382633

各階平面図

建物図面

家屋番号
谷塚町142番1
の403

建物の所在
草加市谷塚町芝栗沼田142番地1、142番地2、142番地3



求積表

5.300 X 10.900	=	57.770000
2.650 X 0.700	=	1.855000
1.700 X 0.700	=	1.190000
合計		60.815000
床面積		60.81 ㎡

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 ➊➡)



建物の存する部分4階

申請人

縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/250

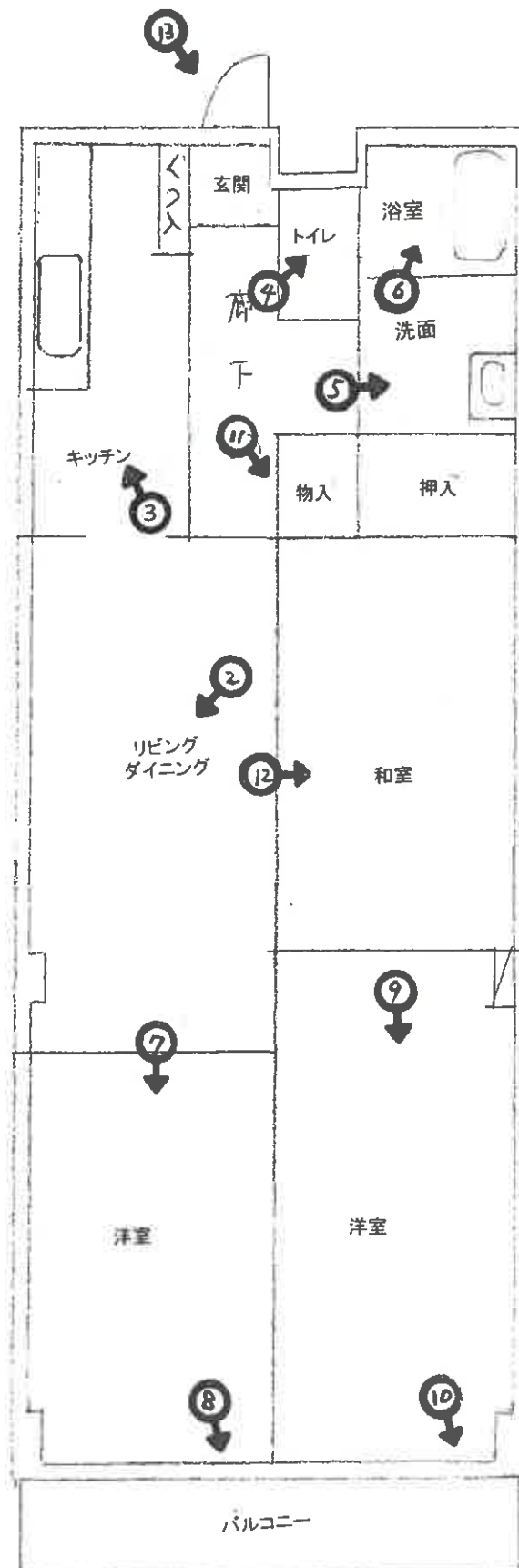
(東京土地家屋調査士会用紙)

- (1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第17号)

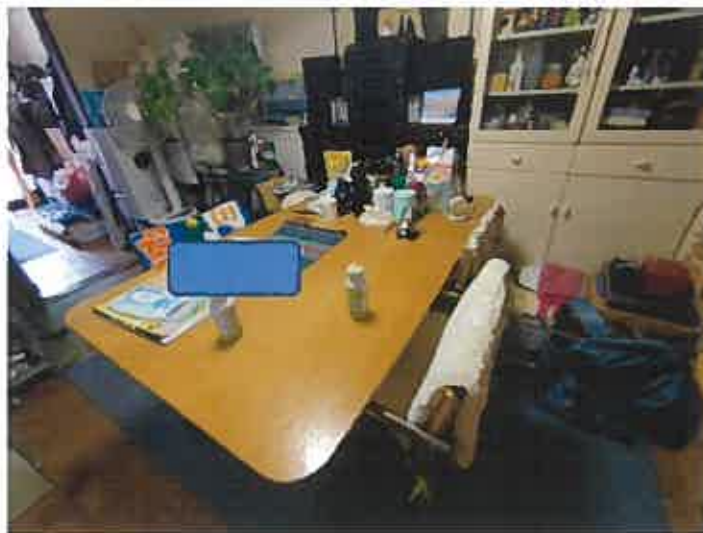


(9 枚目)



目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥

(11 枚目)



⑦



サッシガラスの
破損

⑧



⑨

(12 枚目)



サッシガラスの
破損

⑩



壁クロスの穴の
補修跡

⑪



畳の減り
とへこみ

⑫

(13 枚目)



⑬

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 1 7 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 3 0 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 所 在 草加市谷塚一丁目

地 番 1 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 5 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1

2 所 在 草加市谷塚一丁目

地 番 1 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 4 7 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1

3 所 在 草加市谷塚一丁目

地 番 1 4 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2 8 0 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 分の 1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚一丁目 1 4 2 番地 1、1 4 2 番地 2、1 4
2 番地 3

建物の名称 ヤツカハイム

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 谷塚一丁目142番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 60.81平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 4,910,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,310,000円
物件2 (土地)	金 590,000円
物件3 (土地)	金 670,000円
物件4 (建物)	金 2,340,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付区分所有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 乃至 3	(土 地 の 表 示) 所 在 番 地 目 地 積 共 有 者 ・ 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	_____
4	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 所 在 構 造 床 面 積 (専 有 部 分 の 表 示) 建 屋 番 号 家 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	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（物件1乃至3）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南東方約300m（道路距離、以下同じ）に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、店舗、一般住宅等が混在する、駅に近い商住混在地域である。 接近条件としては、谷塚小学校まで約750m、谷塚中学校まで約1.4km。	
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、草加市景観計画の届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域内（生活拠点（谷塚駅周辺））
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,074.37㎡（物件1至3合計） 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	西約7.6m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」と記載している。	
特 記 事 項	(a)地歴調査により、昭和40年代の古住宅地図を閲覧したところ、工場の敷地として利用されていた可能性がある。土壌汚染リスクについて詳細は不明であり、正確を期すためには専門家による調査を行わないと確定できない。 (b)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。	

2-1 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヤツカハイム
建物の用途	居宅（総戸数32戸）、ほかに駐車場あり
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1年7月新築（課税台帳記載による） 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年
構造	鉄骨造、4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 ※アスベストの存否は不明
設備等	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：ヤツカハイム管理組合 管理会社：日本ハウズイング株式会社越谷支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)本件マンションは一棟全体で、共用廊下、車庫等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている可能性あり。 (b)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。 (c)目的建物1階部分は半地下となっており、駐車場と居室があるが、大雨などの際には浸水しやすい構造となっている。賃借人Bによると、2年前の大雨の時に半地下部分が水浸しになったことがあるとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造1階建
位 置	階 層 : 4階 (中間部屋) 主要開口部の方位 : 南向き
床面積 (現況)	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、ガス、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 : 10,000円 (月額) 修繕積立金 : 13,500円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年4月24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	執行官の現況調査報告書記載のとおり、賃借人Bに賃貸に供されている。
特 記 事 項	(a) 賃借人Bによると、雨漏り、大きな不具合は無いとのことであるが、地震によりバルコニー側のサッシの窓ガラス2枚が破損したとのことである。1枚は直したものの、再度ひび割れが生じたとのことである。同人によると、他の専有部分についても、ひび割れが生じたと聞いているとのことである。また、窓が開き難いということは無いが、網戸に隙間が見られた。なお、簡易な水平器で確認したところ、明確な傾きは認められなかったが、正確には専門家による調査を要する。 (b) 和室の畳のへこみ、すり減りが顕著である。また、フローリングのゆがみが若干認められたほか、床が軋んで音がする箇所がある。 (c) リビングダイニングとキッチン間の壁にひび割れが認められたほか、廊下の壁に穴の補修跡がある。 (d) 要返還保証金83,000円

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 建付地価格(物件1乃至3)

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	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	220,000	1.00	545.45	1.0	1/32	3,750,000
2	220,000	1.00	247.93	1.0	1/32	1,700,000
3	220,000	1.00	280.99	1.0	1/32	1,930,000

※ 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)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)草加-8

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $200,000\text{円/㎡} \times 104.2/100 \times 100/103 \times 100/92 = 220,000\text{円/㎡}$

◇ 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・交通接近・環境条件を総合的に考量。

イ 個 別 格 差 : 規模・接面状況等を総合的に考量。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	270,000	60.81	0.16		2,630,000

ウ 現 価 率 :

経過年数36年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率(建物内部の状況、中古建物の市場性等も考慮)＝20%

(計算式) $9 / (9 + 36) \times (1 - 0.20)$

2 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,750,000	0.30	場所的利益	1,130,000
2	1,700,000	0.30	場所的利益	510,000
3	1,930,000	0.30	場所的利益	580,000
合 計				2,220,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比 (%)
1	3,750,000	-1,130,000	1.0	0.95	2,490,000	26.2%
2	1,700,000	-510,000	1.0	0.95	1,130,000	11.9%
3	1,930,000	-580,000	1.0	0.95	1,280,000	13.4%
4	2,630,000	+2,220,000	1.0	0.95	4,610,000	48.5%
積算価格(合計)					9,510,000	100.0%

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ことからその収益力を把握するために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 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,342,500円 (18.1%)	633,180円	8.1%	7,582,526円	0.8027	6,086,494円 (81.9%)	7,430,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $\text{イ} \div \text{ウ}$ ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.6\%)^3 = 0.8027$$

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、賃借人が存すること、建物の建築後年数、規模、地域性、市場性等を勘案し収益価格を重視して、積算価格を参酌のうえ、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	9,510,000	0.80	7,610,000
② 収 益 価 格	—		7,430,000
③調整後の価格(円)	7,500,000		

イ 占有減価修正：引受となる賃借人が存することを勘案。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) (円)カ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	7,500,000	26.2%	1.00	0.70	0.95		1,310,000
2		11.9%	1.00	0.70	0.95		590,000
3		13.4%	1.00	0.70	0.95		670,000
4		48.5%	1.00	0.70	0.95	83,000	2,340,000
一括価格 (合計)							4,910,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 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。

カ その他の控除減価(敷金等)：要返還保証金83,000円

第6 参考価格資料

基準地価格 ((県)草加-8)

所在 : 草加市谷塚1丁目79番13 「谷塚1-14-8」

価格 : 200,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約400m(道路距離)

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 105㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接面街路 : 西4m市道

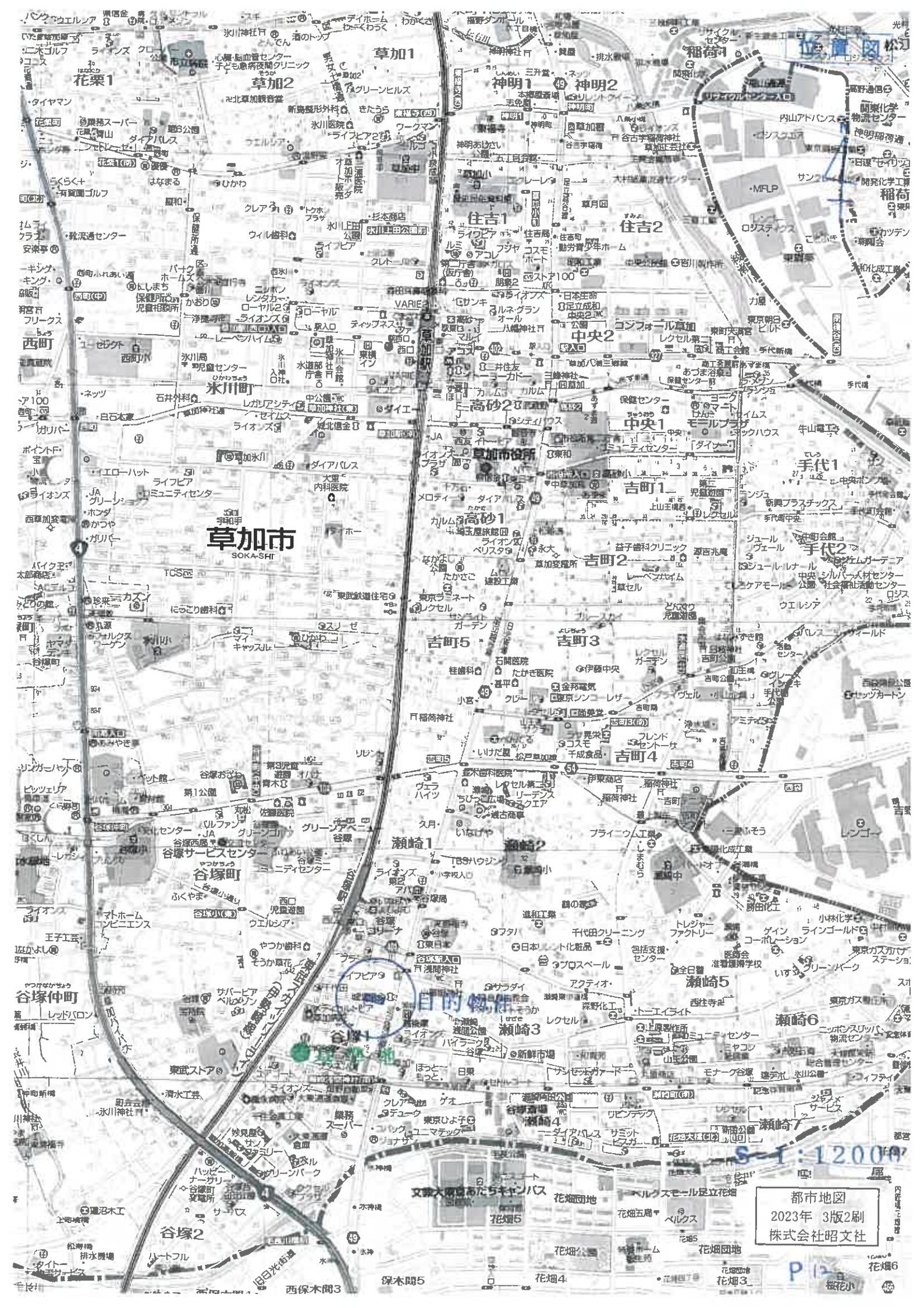
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 中小規模の一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(見取図)
- 5 仮名一覧表

以上

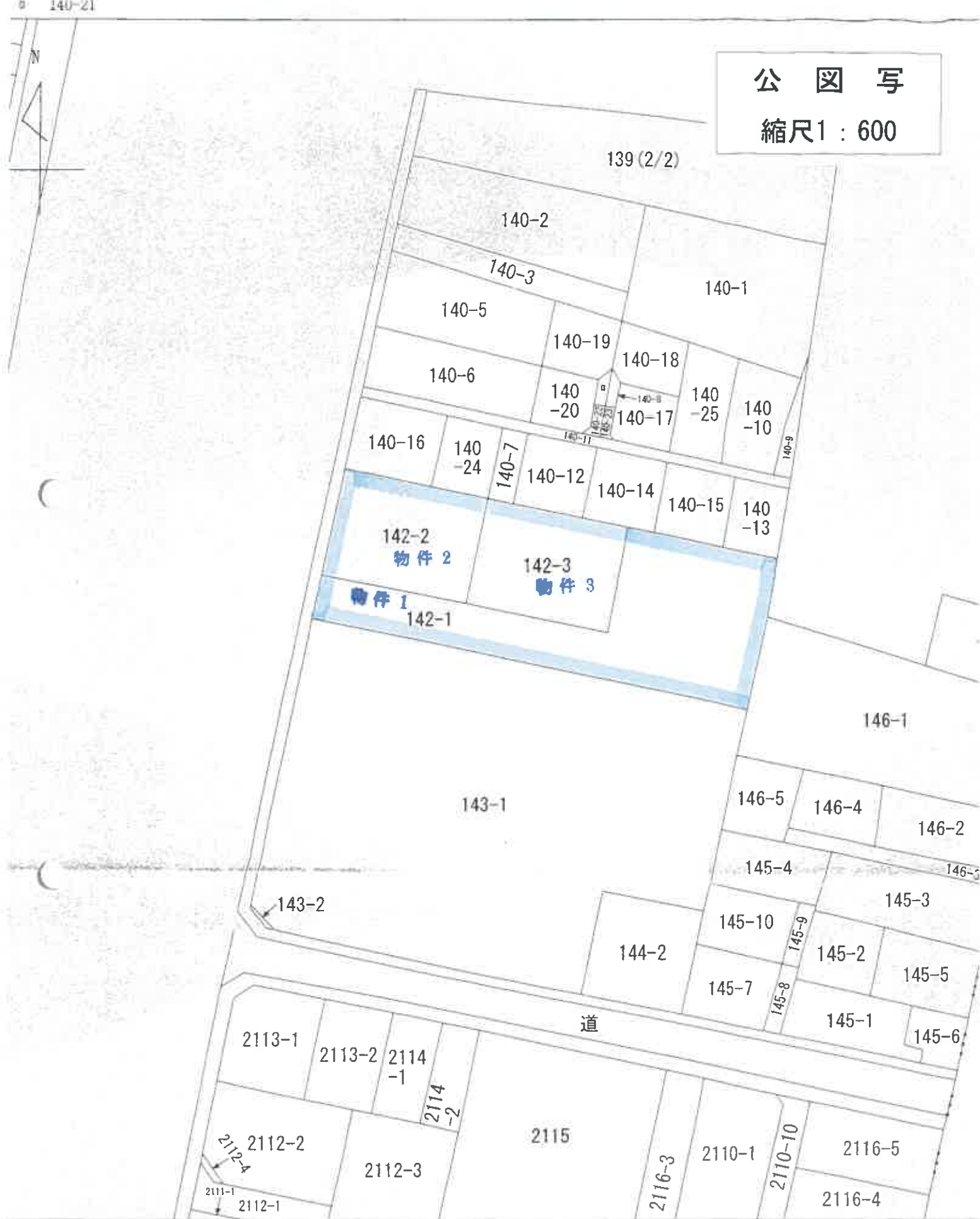


草加市
SOKA-SHI

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

公 図 写

縮尺1 : 600



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。

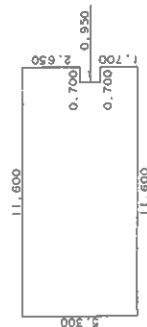
2382633

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

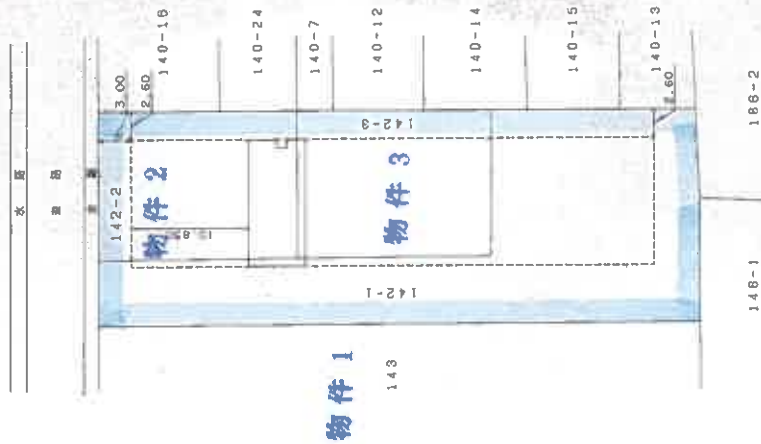
家屋番号
谷塚町142番1
の403

建物の所在
草加市谷塚町字東沼田142番地1、142番地2、142番地3



求積表

5,300 X 10,900	=	57,770,000
2,650 X 0,700	=	1,855,000
1,700 X 0,700	=	1,190,000
合 計		60,815,000
床面積		60.81 m ²



建物の存する部分4階

作製者

8月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(令和 7年 (ケ) 第17号)

