

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。

（注意）

売却対象物件は物件 3， 4
です。

本ファイル中には，他の物件（物件 1， 2）に関する記載がありますが，売却対象外
ですのでご注意ください。

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	21,610,000 17,288,000	一括	4,322,000	86,203	25,570
3	16,770,000				
4	4,840,000				



物 件 目 録

3 所 在 草加市栄町三丁目

地 番 996番16

地 目 宅地

地 積 180.10平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3

4 所 在 草加市栄町三丁目996番地16

家屋 番号 996番16

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.02平方メートル

2階 71.02平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3



物件明細書

令和 7年12月 9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 3, 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

範圍 101号室

貸借人 B

期 限 令和7年10月30日

賃料 5万3000円

敷 金 なし

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。

賃借権

範 用 102号室

賃借人 C

期 限 令和9年8月30日

賃料 5万3000円

敷 金 なし

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。

貸借権

範圍 201号室

賃借人 D



期 限 令和8年11月16日
賃 料 5万円
敷 金 なし

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。

賃借権
範 囲 202号室
賃借人 E
期 限 令和8年7月30日
賃 料 5万3000円
敷 金 5万3000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3】

隣地（地番996番3）との境界が不明確である。

《 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

3 所 在 草加市栄町三丁目

地 番 996番16

地 目 宅地

地 積 180.10平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

4 所 在 草加市栄町三丁目996番地16

家屋 番号 996番16

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.02平方メートル
2階 71.02平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3



令和7年(庁)第50号
令和7年9月18日受理
令和7年10月23日提出

現況調査報告書

(物件3, 4)

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

3 所 在 草加市栄町三丁目

地 番 996番16

地 目 宅地

地 積 180.10平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3

4 所 在 草加市栄町三丁目996番地16

家屋 番号 996番16

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.02平方メートル
2階 71.02平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	草加市栄町3-12-12		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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	☒ 土地共有者株式会社アセットインベスター, A ☐ その他の者() 上記の者らが物件3の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	その他の事項記載のとおり		
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	☐ 建物所有者 ☒ 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		
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	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 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

(2枚目)

(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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	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					
4	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29・10 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所A ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	敷金なし 共益費 2,000 円 ※令和 7 年 10 月 31 日からの契約 更新手続き済
	B		自令 5・10・31 至令 7・10・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 1・9 月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所A ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	敷金なし 共益費 2,000 円
	C		自令 7・8・31 至令 9・8・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 30・11 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所A ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	敷金なし 共益費 2,000 円
	D		自令 6・11・17 至令 8・11・16				☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・8 月頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所A ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	共益費 2,000 円
	E		自令 6・7・31 至令 8・7・30				☒ 敷 ☐ 保 53,000 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

(3 枚目)

その他の事項

■物件 3 関係

- 1 本土地と隣接地の境界については、東側の物件 1 との境界以外は塀や道路との接面等により区分されておりおおむね明瞭である。物件 1 との境界は不明瞭であり、地積や外周と併せて正確には専門家による測量を要する。

なお、物件 1 土地上の物件 2 建物と物件 3 土地上の物件 4 建物との距離は実測で約 0.5m しかなく、物件 2 西側外壁に沿ってブロック塀が一部設置されているが、物件 2 建物図面では西側境界との距離は 0.5m 程度と記載がある。これらのことから物件 4 建物が物件 1 に越境しているか、あるいは物件 1 建物図面の西側境界の位置に誤りがある（実際より西に寄っている）等の可能性がある。

- 2 物件 3 に接道する地番 996-1 は草加市所有の現況公衆用道路であり通行に支障はない。

■物件 4 関係

- 1 101 号室～経年劣化が進み相当に傷みや顕著な汚れがみられた。他は以下の通り。
- ・賃借人 B によれば、1 年ほど前に上階からの水漏れによる台所流し付近の天井の被害があった（現在は改善、写真③）とのことである。
 - ・賃借人 B によれば、1 カ月ほど前に上階からの水漏れによるトイレ天井からトイレ全体が水浸しになる被害があり（現在は改善）、水洗のストッパーが壊れているとのことである。
 - ・賃借人 B によれば、風呂の追い炊き機能が故障している（シャワーのみ使用可能）とのことである。
 - ・賃借人 B によれば、南西側洋室のサッシ鍵が損壊しており施錠できないとのことである。
 - ・DK の床が若干ふかふかする（原因は不明）。評価人が簡易水平器で確認したところ明確な傾きは確認できなかった。
 - ・賃借人 B によれば、2 階バルコニーから水漏れがあるためバルコニーに洗濯物がほせない、とのことである。
- 2 102 号室～経年劣化が進み相当に傷みがみられた。他は以下の通り。
- ・賃借人 C の配偶者によれば、風呂の追い炊きが出来ないといった不具合があり、かつ浴槽のガタツキがあるとのことである。
 - ・賃借人 C の配偶者によれば、南西側洋室のサッシ鍵が損壊して外れており、その都度はめ込んで施錠しているとのことである。
- 3 201 号室～経年劣化が進み経年相応の傷みや顕著な汚れが見られた。D
- ・賃借人 D によれば、南東側の押入天井板が真ん中付近から崩落し、垂が自分で発泡スチロールにより簡易補修している（写真⑤）。
 - ・賃借人 D によれば、雨漏りなどはないが、カビのせいクロスが剥がれが目立つとのことである。
 - ・洋室壁クロスのタバコヤニによる黄ばみが著しい（写真⑥）。
- 4 202 号室～室内をリフォームした形跡が見られ、壁や床、天井などに特段の傷み・汚れや不具合は見られなかった。
- ・賃借人 E によれば賃貸借契約書等に給湯器ありと記載があるのにもかかわらず実際は存在しないため、冬場は台所で冷水での家事を受忍しているとのことである。

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
■101号室占有者B	1 年ほど前に上階の水漏れによる台所流し付近天井の水漏れ被害がありました。現在は改善しています。 1カ月ほど前に上階の水漏れによるトイレ天井の水漏れ被害がありました。現在は改善しています。 - 風呂の追い炊き機能が故障しており、シャワーのみ使用できます。 - 南西側洋室のサッシ鍵が損壊しており施錠できません。 2階バルコニーから水漏れがあるためバルコニーに洗濯物がほせません。
■102号室占有者C の配偶者	1 風呂の追い炊きが出来ないといった不具合があります。また、浴槽のガタツキがあります。また、南西側洋室のサッシ鍵が損壊し外れており、その都度はめ込んで施錠しています。
■201号室占有者D	1 南東側和室の押入の天井板が真ん中付近から崩落しています。私が自分で簡易補修し押入を使用しています。 2 雨漏りなどはありませんが、カビのせいかわロスの剥がれが目立ちます。
■202号室占有者E	1 特に不具合はありませんが、賃貸借契約書等にある給湯器が実際は存在しないため、冬場は台所で冷水での家事を受忍しています。

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

(5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、提示された資料等から2，3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

(6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9月19日(金) 16:50-16:55	物件所在地	目的物件特定 外観写真撮影
令和7年9月26日(金) 12:00-12:35	物件所在地	各居住者へ10月4日の現況調査依頼書を差置き 101号室, 102号室の各占有補助者および201号室占有者より聴取
令和7年10月4日(土) 15:00-15:25	物件所在地	物件調査・写真撮影(101号室, 201号室), 評価人同行 101号室, 201号室各占有者より聴取
令和7年10月4日(土) 16:05-16:15	物件所在地	物件調査・写真撮影(202号室) 202号室占有者より聴取
令和7年10月9日(木) 12:10-12:15	執務室	管理会社に対し照会書をFAX送信
令和7年10月20日(月) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査・写真撮影(物件1と物件3の境界, 102号室) 102号室占有補助者より聴取
(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

(7枚目)

イ 815-2 ハ 1148-3 ホ 987-41 ト 1003-3
ロ 815-3 ニ 987-31 ヘ 1003-11



(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
栄町3丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	草加市栄町三丁目			地番	996番3		
出力尺	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3月18日

さいたま地方務局草加出張所

地図整理番号：M44091

登記官

(1/1)

(8 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月18日
さいたま市地籍課測量課

(9枚目)

登記官

859.35

地積測量図

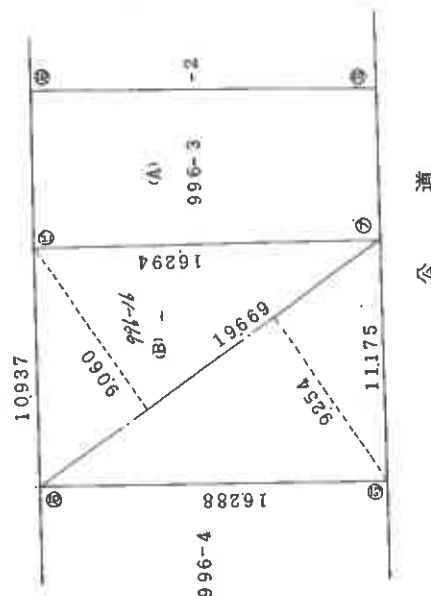
地番 (B) 996-16-3

土地の所在 草加市栄町3丁目

1191076



公道



公道

求積表

(B) 996-
 $19.669 \times 9.060 = 178.2011$
 $19.669 \times 9.254 = 182.0169$
 $\times 360.2180$
 $180.1090m^2$

(A) 996-3 $292.36 - 180.100 = 112.26m^2$

A3判をA4判に縮小

(単位表)

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡 ①	石杭	②	プラスチック杭		
③	コンクリート杭	④	金属杭		
⑤	金属鉄	⑥	刻印		
例					

作製者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会) 2月23日作製

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書面である。
令和7年3月18日 さいたま地方建設局算出業務所

(10枚目)

登記官

2210389

各階平面図

建物各階平面図

559.3.29

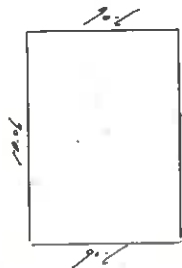
家屋番号

996番16

建物の所在

春日市栄町3丁目196番地16

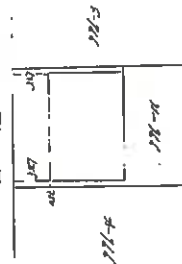
1階2階各階平面図



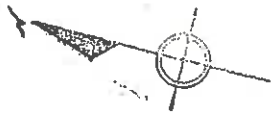
床面積

100.00㎡・10.00㎡・10.00㎡

公道



公道



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

縮尺

1/500

申請人



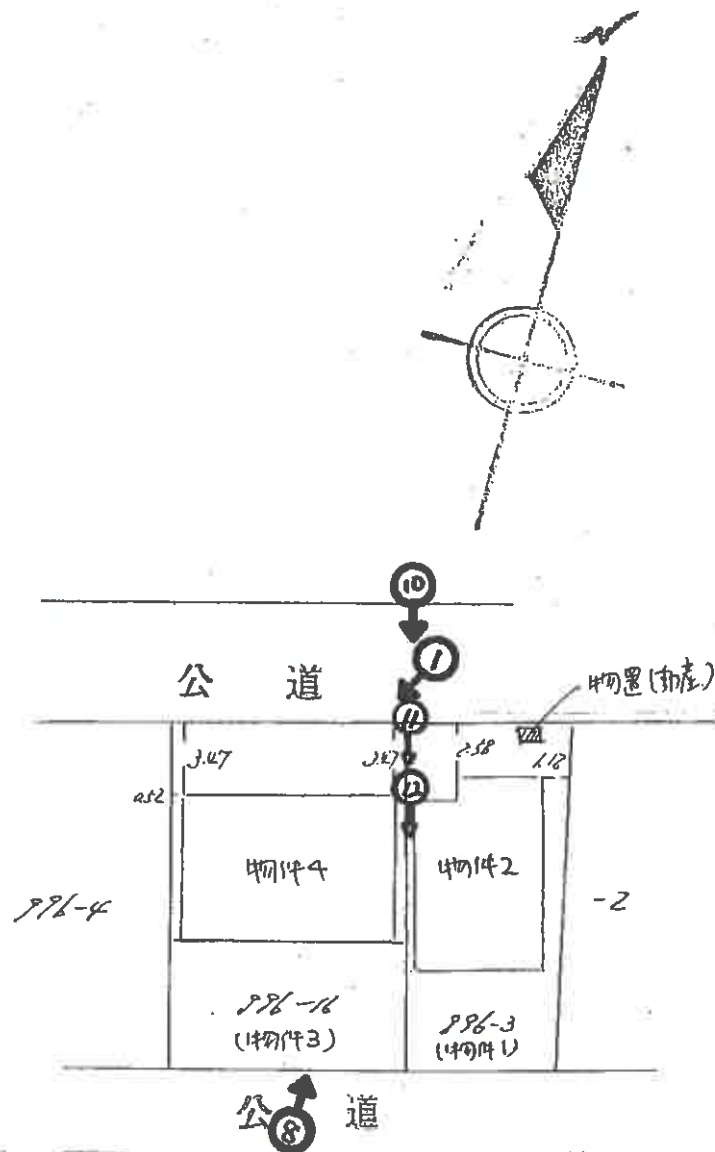
縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会)

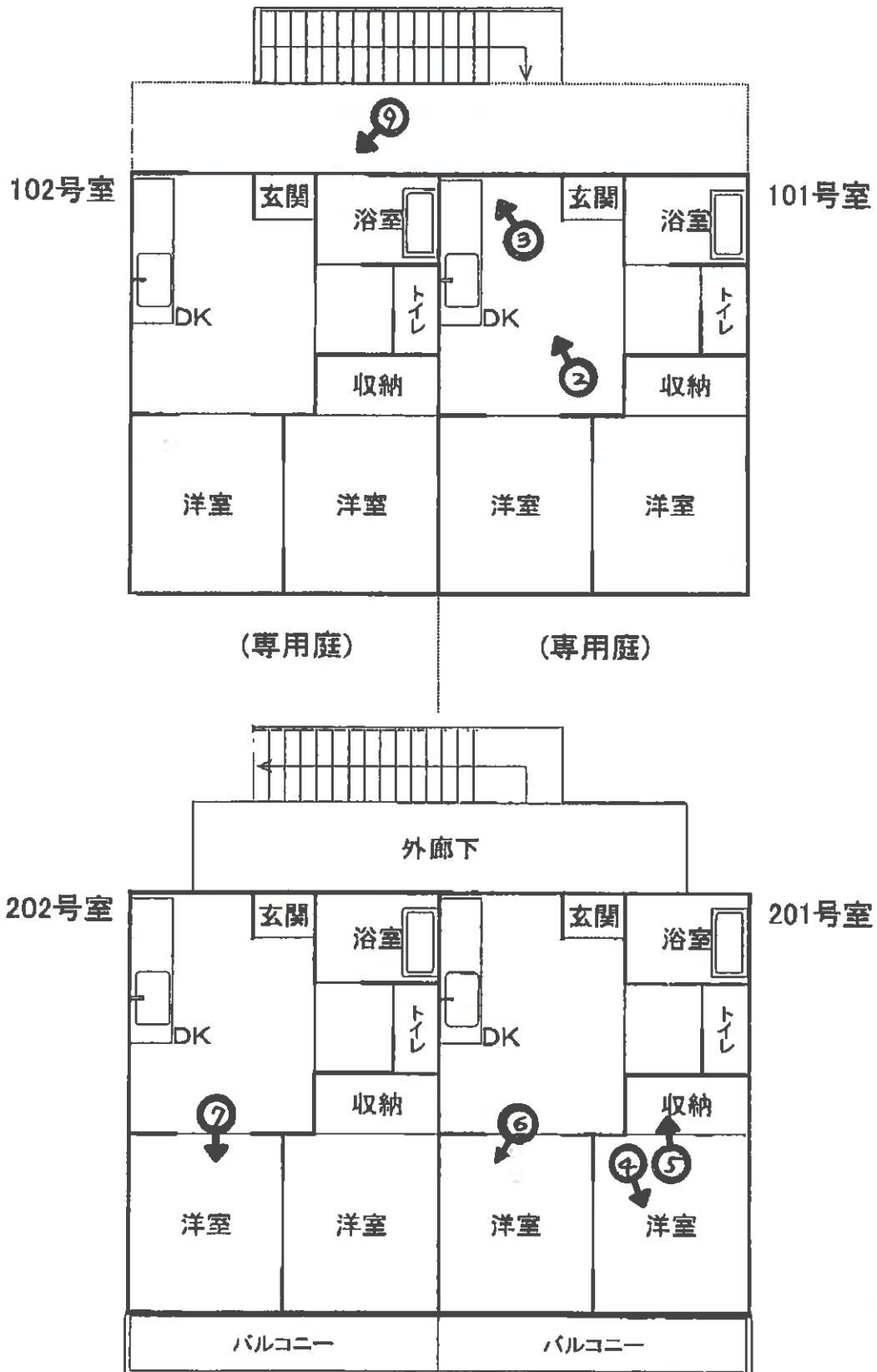
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



建 物 見 取 図

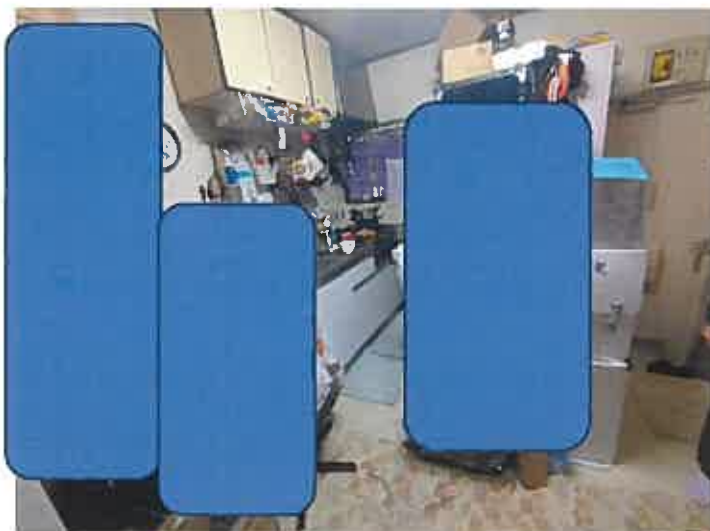
令和7年(ケ)第50号
【物件4】





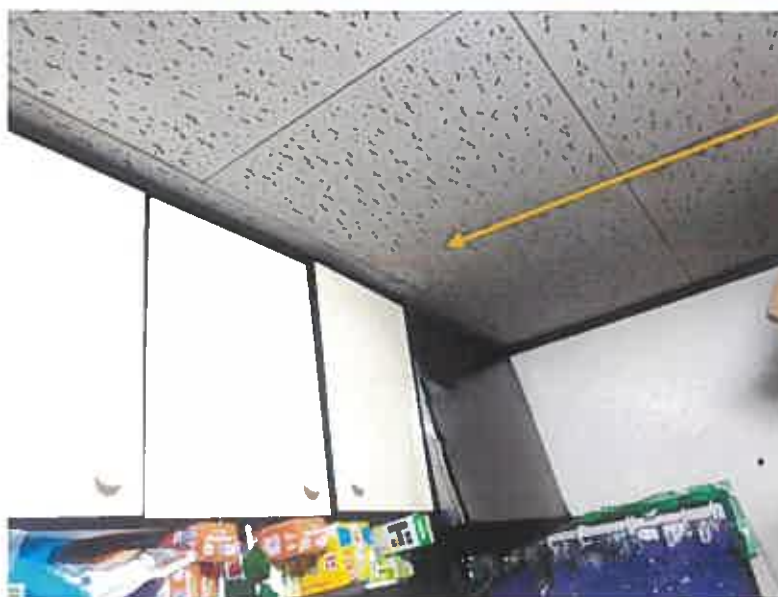
物件4

①



101号室

②



上階よりの水漏れのシミ

101号室

③



201号室

④



白のボードでの
天井簡易補修

⑤

201号室



壁クロスの
黄ばみ

⑥

201号室



202号室

⑦



物件4

物件2

⑧



102号室

⑨

(15 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 5 0 号
令和 7 年 10 月 4 日 現地調査
令和 7 年 11 月 6 日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

評 価 書
(物件 3 ・ 4)

評価人 不動産鑑定士
安 川 千 春

物 件 目 録

3 所 在 草加市栄町三丁目

地 番 996番16

地 目 宅地

地 積 180.10平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3

4 所 在 草加市栄町三丁目996番地16

家屋 番号 996番16

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 71.02平方メートル

2階 71.02平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3



第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,610,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 16,770,000円
物件4（建物）	金 4,840,000円

- 1 一括価格は、物件3・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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
4	所 在 家 番 屋 号 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3）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「獨協大学前」駅の北方約500m（道路距離、以下同じ）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ閑静な住宅地域。 接近条件としては、栄小学校まで約500m、栄中学校まで約800m。	
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
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	180.10㎡ 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	北約5.5m舗装市道（建築基準法上の道路） 南約4m舗装市道（建築基準法上の道路） 路面に対してそれぞれ約0.3～0.5m程度高く接面	
土地の利用状況等	（物件4）建物の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：なし（接面市道に本管の埋設有り） 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)外周のブロック塀、一部境界標の位置等から確認した現地での概測によると、形状は概ね地積測量図のとおりであったが、下記の通り隣接地との境界が不明なこと等から地積、外周等について正確には専門家の立ち合い測量を要する。 また、東側隣接地(物件1・996番3)との境界が明確でない。物件4建物の建物配置図によると建物の壁は東側隣接地との境界まで0.5m程度の距離があるように見られるが、現況は東側隣接地上の建物(物件2)の外壁に沿ってブロック塀が一部設置されていることから、建物配置図の東側境界の位置に誤りがある可能性がある。もしくは、目的建物(物件4)が東側の物件1土地側に越境している可能性がある。なお、物件4建物と東側隣接建物との壁の距離は現況約0.5m程度であった。いずれについても詳細については専門家による調査を要する。 (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 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和59年3月20日新築 経 過 年 数： 約41.5年 経済的残存耐用年数： _____
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング、その他 内 壁： クロス貼り、その他 床： フローリング（シートタイプ）、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
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	(a)各室の状況 【101号室】 賃借人によると、1年ほど前に上階からの水漏れがあり、キッチンの吊戸棚付近に水漏れの痕が見られた。トイレにも水漏れ痕が見られたほか、水洗のストッパーが壊れているとのことである。また、風呂の追い炊き機能が壊れていて使用できない、2階のバルコニーから水漏れがあり洗濯物が干せない状態にあるとのことである。DKの床がすこしふかふかするが原因は不明。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。以上のほか経年相当の傷み、顕著な汚れが見られた。 南側洋室2室にはフローリング状の敷物が敷かれており、床の状態が明確に確認できなかった。賃借人によると敷物の下はシート状のフローリングになっているとのことである。 【102号室】 賃借人によれば、風呂の追い炊き機能の壊れ、浴槽のがたつきがあるとのこと。また、南西側洋室窓のカギが壊れているとのことであった。このほか経年劣化が進み相当の傷み、顕著な汚れが見られた。

	【201号室】 賃借人によると、南東側洋室の押入れの天井が壊れて崩落しているとのことで、現状、発砲スチロールで塞いで補修されている。また、雨漏りなどはないが、カビのせい、クロスの剥がれが目立つとのことである。クロスの剥がれ傷みが顕著で、タバコによると見られる黄ばみも見られた。以上のほか経年相当の傷み、顕著な汚れが見られた。 南側洋室2室には敷物が敷かれており、床の状態が明確に確認できなかった。占有者によると敷物の下はシート状のフローリングになっているとのことである。 【202号室】 室内をリフォームした形跡が見られ、壁や床、天井などに特段の傷み、不具合は見られない。 (b) 全体的に経年相当もしくは、経年に比して顕著な汚れが見られた。補修が必要な箇所もあり、損傷も各所に見られた。 (c) 要返還敷金53,000円(202号室) (d) 草加市建築安全課での聴取によると、目的建物建築時の完了検査の記録は無いとのことであった。
--	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 3 (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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	220,000	1.08	180.10	0.95	1.0	40,650,000

※ 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-2

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$227,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.7/100 \times 100/106 \times 100/99 = 220,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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 : 公示地の所在する地域は対象地域に比して、接近条件でやや優るが、街路条件で劣る。総合で劣る。

イ 個別格差：	方位	+6%	計	+8%
	二方路	+2%		

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した

才 市場性修正：特になし

② 物件 4 (建物)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	210,000	142.04	0.03	890,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性、完了検査の記録が無い点等を考量のうえ3%と査定した。

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	40,650,000	0.20	場所的利益	8,130,000
合 計				8,130,000

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	40,650,000	-8,130,000		32,520,000	78.3%
2	890,000	+8,130,000	1.0	9,020,000	21.7%
積算価格 (合計)				41,540,000	100.0%

ウ 占有減価修正：賃貸用共同住宅であるため必要なしと判定

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 の控除 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
2,604,000	(1-0.3)	1,823,000	7%	26,040,000

ア 総収益：現行賃料を採用した。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。

イ 総費用の控除：総収益に対する経費率により求めた総費用(修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額等)を控除した。

エ 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、建物の経過年数及び償却率、目的物件が固有に有する収益用不動産としてのリスク(不確実性)等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格41,540,000円、収益価格26,040,000円と求められた。

収益価格が積算価格に比して低位に求められているが、これは賃料の下方硬直性により目的物件の個別性に見合う賃料水準が形成されていないこと、また、使用容積率が低くその収益性の効率が劣ること、住宅地域にあるため収益性よりも居住の快適性を重視して建築されている点等に起因すると考えられる。一方積算価格は、建物の経年、現況等を反映してその価格が相応に求められていることによるものと思われる。

従って、評価額の判定にあたっては目的物件の特性、建築後年数等を踏まえ、収益価格を重視しながら、積算価格も関連付けて、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定した。さらにこの調整後の合計価格を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通り求めた。

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÷オ
1	32,200,000	78.3%	0.95	0.7		16,770,000
2		21.7%	1.0	0.7	53,000	4,840,000
一括価格(合計)						21,610,000

ウ 市場性修正：東側隣接地との境界が明確でなく、建物越境の可能性がある点等を勘案した。

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

基準地価格（県・草加-2）

所在：草加市栄町3丁目1002番10 「栄町3-8-19」

価格：227,000円/㎡

位置：東武伊勢崎線「獨協大学前駅」駅約450m（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地積：147㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道

接面街路：南4m市道

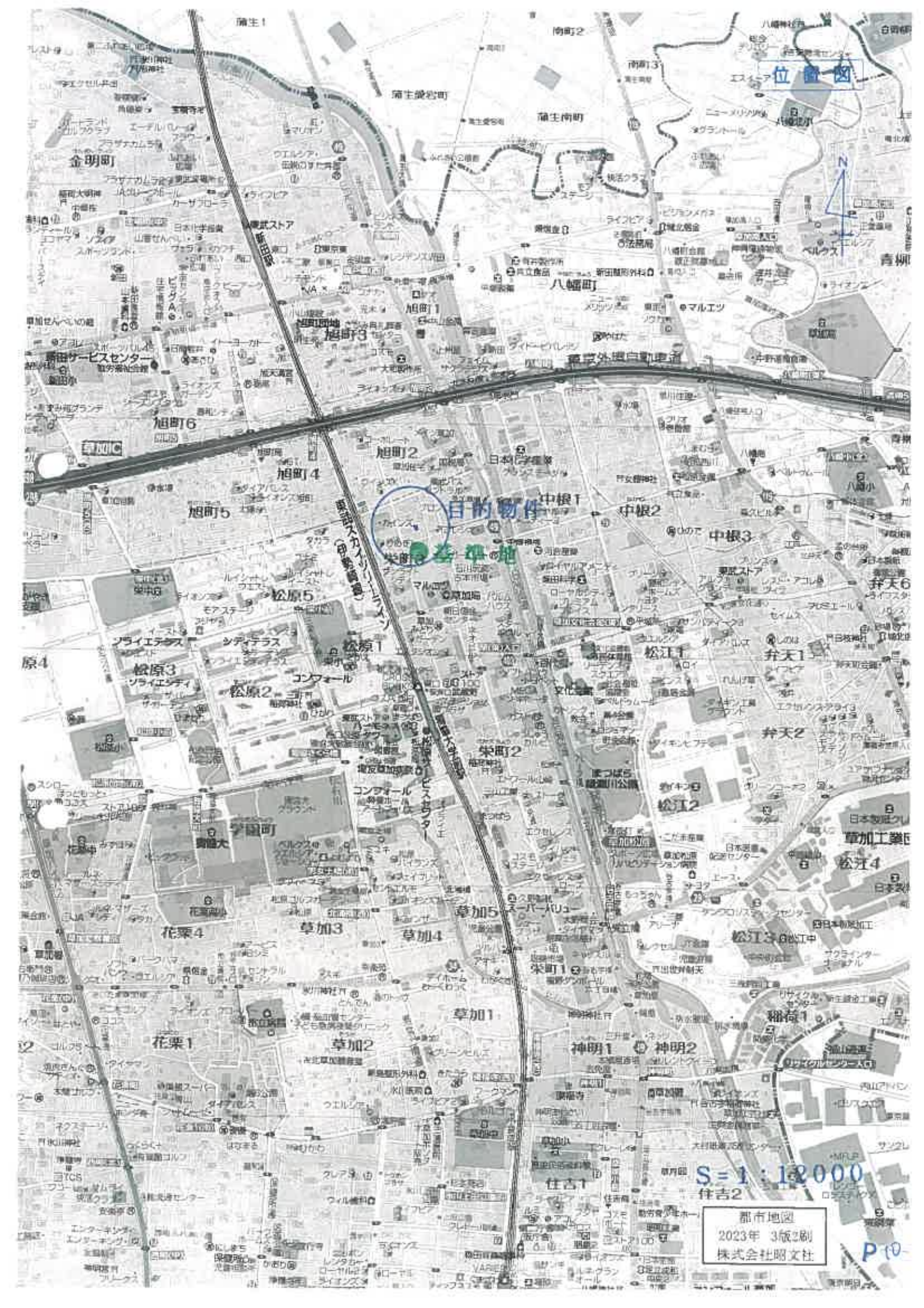
用途指定等：第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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）
- 6 仮名一覧表

以上



位置図

目的物件
基準地

S=1:12000
住吉1 住吉2

都市地図
2023年 3版3刷
株式会社昭文社

P10



地番区域見出

栄町3丁目

地積測量図 25935

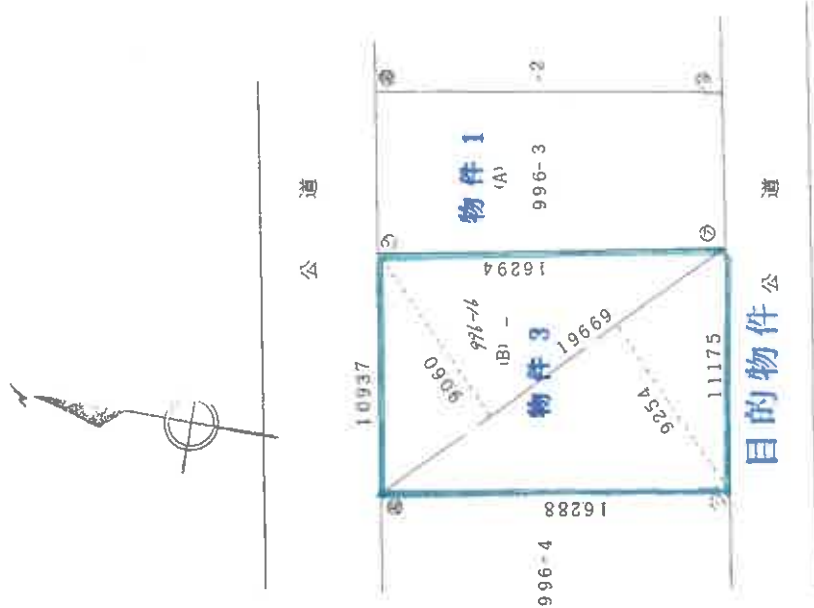
25935

地番	(B) 996-16, 3
土地の所在	草加市栄町3丁目

草加市栄町3丁目

求 權 表

(R) 996-	19.669 ×	9.060 =	178.2011
	19.669 ×	9.251 =	182.0169
			360.2180
			<u>180.1090m'</u>



目的物件

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
凡	石杭	記号	プラスチック杭	記号	境界標の種類
①	コンクリート杭	記号	金属杭	記号	境界標の種類
②					
③					
例					

作製者 土地家屋調査士

2月23日(作製)

2月23日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

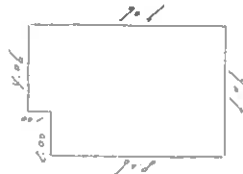
2210379 各階平面図

建物図面

家屋番号 776番3

建物の所在 草加市栄町3丁目 776番地3

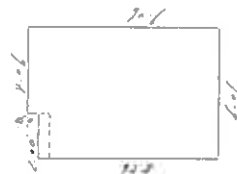
1 階



床面積

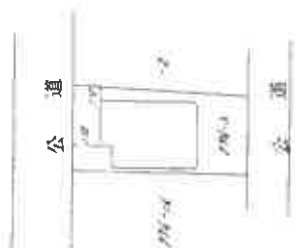
4.06 × 1.00 = 4.06㎡
4.06 × 8.06 = 32.92㎡
36.98㎡

2 階



床面積

4.06 × 1.00 = 4.06㎡
4.06 × 8.06 = 32.92㎡
36.98㎡



作製者

(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建 物 見 取 図

令和7年(ケ)第50号
【物件4】

