

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 鷺 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）
1～3	40,600,000 32,480,000	一括	8,120,000	233,477	50,983
1	1,930,000				
2	7,300,000				
3	31,370,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 1 3 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 1 3 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市氷川町 1 3 2 9 番地 1、1 3 2 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 5 8 平方メートル
2 階 7 9. 5 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

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 鷺 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

- ・101号室につきAが占有している。同人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。
- ・102号室につきBが占有している。同人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。
- ・103号室につきCが占有している。同人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。
- ・201号室につきDが占有している。同人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。
- ・202号室につきEが占有している。同人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。
- ・203号室につきFが占有している。同人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。
- ・205号室につきGが占有している。同人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。

- ・その余の部分につき本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番1329番2）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

- 1 所 在 草加市氷川町
 地 番 1 3 2 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 5 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 草加市氷川町
 地 番 1 3 2 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3 . 6 5 平方メートル

- 3 所 在 草加市氷川町 1 3 2 9 番地 1、1 3 2 8 番地 4
 家屋 番号 1 3 2 9 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 5 8 平方メートル
 2 階 7 9 . 5 8 平方メートル



令和7年(ケ)第65号
令和7年7月8日受理
令和7年8月8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 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 1 3 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 1 3 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市氷川町 1 3 2 9 番地 1、1 3 2 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 5 8 平方メートル
2 階 7 9. 5 8 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が物件1・2一体土地に下記建物を所有し、占有している。 その他の者Aが物件2上の駐車場を駐車スペース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3		
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 上記の者らが本建物を居宅として占有している。 ☒ 「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					
3	☐ 全部 ☒ 101 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・5 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,700 円 敷金なし
	A		自令 6・4・30 至令 8・4・29				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・12 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,000 円 敷金なし
	B		自令 5・12・1 至令 7・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・5 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,700 円 敷金なし
	C		自令 6・5・2 至令 8・5・1				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 105 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自令 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者 (空室)		自令 . . 至令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3・10 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,700 円 敷金なし
	D		自令 5・10・1 至令 7・9・30				☐ 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

(3-1 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 現在の契約	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
3	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6 年 6 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,700 円 敷金なし
	E		自令 6・6・1 至令 8・5・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6 年 11 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,700 円 敷金なし
	F		至令 6・11・12 至令 8・11・11				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 205 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5 年 7 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円	共益費 3,000 円 町内会費 220 円 ルームサポートサ ービス 2,000 円 敷金なし
	G		自令 7・7・21 至令 9・7・20				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 駐車場	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 6・5 月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,800 円 (消費税込)	敷金なし
	A		自令 6・4・30 至令 8・4・29				☐ 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

(3-2 枚目)

その他の事項

■物件1・2関係

- 1 物件1・2一体土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭であるが、物件2北西端付近にアスファルトが敷設されており、地番1329-2(草加市所有の公衆用道路)との境界が判然としない(写真㉑)。
- 2 物件2に接道する地番1329-2(草加市所有)、公簿上の「水」は現況公衆用道路であり通行に支障はない。
- 3 物件2西側に駐車場が1台分存在する(賃借人はA、写真㉒)。
- 4 物件2の南西端付近に目的建物賃借人らが使用しているゴミ集積場と宅配ボックスが存在する(写真㉓)。

■物件3関係

- 1 目的建物の各室とも大きな不具合や傷みは確認されず、維持管理はおおむね良好であると考えられるが、201号室の壁と天井クロスは亀裂が著しい(壁:縦約2mと横約2mがそれぞれ1箇所、天井にも大きな亀裂が存在する。占有者DによればDの入居時より存在し原因は不明とのことである)。
- 2 202号室占有者Eによれば、本年7月にエアコンが故障し管理会社に連絡の上交換してもらったとのことである。
- 3 205号室にリビングとロフトの床に、物を引きずったような長さ30センチほどのおおきな傷みがそれぞれ存在する(写真㉔)。また、ロフト天井付近の壁クロス接合部付近に補修跡がある(写真㉕)。

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)

(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
■101 号室占有者	1 101 号室に大きな不具合や傷みはありません。また、私は敷地内の駐車場も賃借しています。
■102 号室占有者	1 102 号室に大きな不具合や傷みはありません。
■103 号室占有者	1 103 号室に大きな不具合や傷みはありません。
■201 号室占有者	1 私の入居時から壁と天井のクロスに大きな亀裂が存在します。
■202 号室占有者	1 202 号室に大きな不具合や傷みはありません。本年 12 月ごろに退去する予定です。 2 7 月にエアコンが故障し、修理してもらいました。
■203 号室占有者	1 203 号室に大きな不具合や傷みはありません。
■205 号室占有者	1 205 号室に大きな不具合はありませんが、リビングとロフトの床に大きな擦り傷があります。
■管理会社社員	1 105 号室は空室です。
	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、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、現況及び関係人の陳述等から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7月9日(水) 16:30-16:45	物件所在地	目的物件特定 外観写真撮影
令和7年7月11日(金) 16:05-16:10	執務室	管理会社社員より電話にて聴取、あわせて 照会書をFAX送信
令和7年7月11日(金) 16:55-17:00	物件所在地	各居住者へ7月19日の現況調査依頼書を 差置き
令和7年7月15日(火) 16:00-16:05	執務室	103号室占有者より電話にて聴取
令和7年7月18日(金) 14:00-14:15	物件所在地	物件調査・写真撮影(103号室) 103号室占有者より聴取
令和7年7月19日(土) 15:00-15:30	物件所在地	物件調査・写真撮影(物件1, 物件2, 物件 3の外部, 105号室, 評価人同行) 当日不在の101, 102, 201, 202, 203, 205 号各室に7月26日の現況調査依頼の連絡書 を差置き(解錠予告)
令和7年7月23日(水) 11:00-11:05	執務室	101号室占有者より電話にて聴取
令和7年7月23日(水) 11:05-11:10	執務室	203号室占有者より電話にて聴取
令和7年7月25日(金) 16:30-16:35	執務室	202号室占有者より電話にて聴取
令和7年7月25日(金) 19:30-19:45	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7月26日(土) 11:40-11:55	物件所在地	物件調査・写真撮影(205号室) 205号室の占有者より聴取
令和7年7月27日(日) 16:05-16:25	物件所在地	物件調査・写真撮影(101, 203号室) 101号室, 203号室の占有者らより聴取
令和7年7月31日(木) 10:00-10:30	物件所在地	物件調査(102号室・201号室)・写真撮影 (解錠技術者, 立会人同行) 102号室, 201号室の占有者らより聴取
令和7年7月31日(木) 11:00-11:05	法務局(草加)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項)		
■ 令和7年7月31日 目的物件のうち102号室・201号室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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和7年7月25日, 令和7年7月27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 1323-1 ハ 1325-11 * 1325-5 † 1325-10 ♪ 1327-12
ロ 1323-4 ニ 1325-25 ヘ 1324-4 フ 1326-5



(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

地番区域見出
氷川町

請 求 部 分	所 在				草加市氷川町		地 番	1329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。

(さいたま地方務局草加出張所管轄)

令和7年5月20日

神戸地方務局尼崎支局

地図整理番号：M13179

登記官

(1/1)

(8 枚目)

1285677

圖 量 測 積 地

1329-3, -1

土地の所在



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。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)

令和7年5月20日 神戸地方方法務局尼崎支局

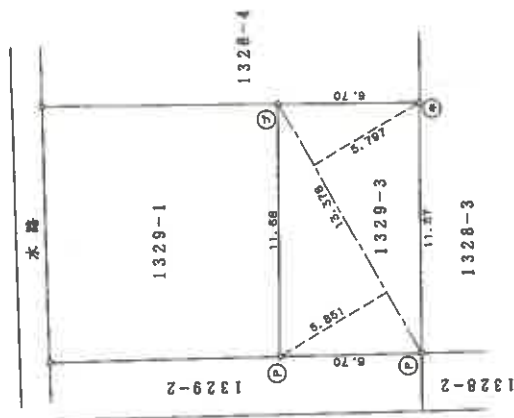
(9 枚目)

登記官

三 紙 又 領 表

地番	④	1329-3	庭	辺	高	さ	出	面積
NO.				13.378		5.797		77.552266
				13.378		5.851		78.274678
					出	面積		155.826944
					出	面積		77.9134720
					地	面積		77.9134720

A3判をA4判に縮小



作者

月 24 日作型)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地区整理番号: M13181

1285675

地積測量図

地番	1328-7, -4
土地の所在	草加市氷川町

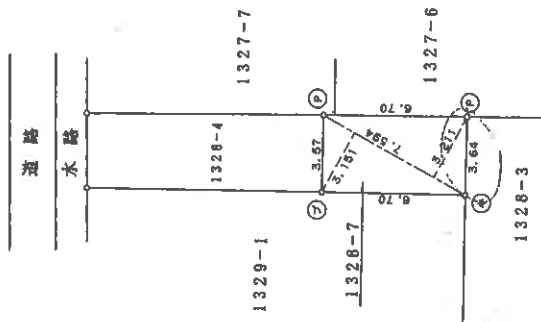
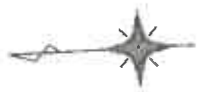


三斜求積表

地番	④	1328-7		
NO.	底辺	高さ	倍	面積
	7.594	3.211		24.384334
	7.594	3.151		23.928694
		倍	面積	48.313028
			面積	24.1565140
			面積	24.15 m ²

地番	④	1328-4	
公算	59.50	面積	24.1565140
		面積	35.3434860
		面積	35.34 m ²

A3判をA4判に縮小



凡例	⑤ 石コンクリート杭	⑥ 金属杭	⑦ フラスチック杭	⑧ 金属プレート	⑨ 境界線の種類	⑩ 境界線の種類	⑪ 境界線の種類
作製者	土地家屋調査士 〇〇〇〇〇						
作製日	11月24日(作製)						

縮尺 1/250

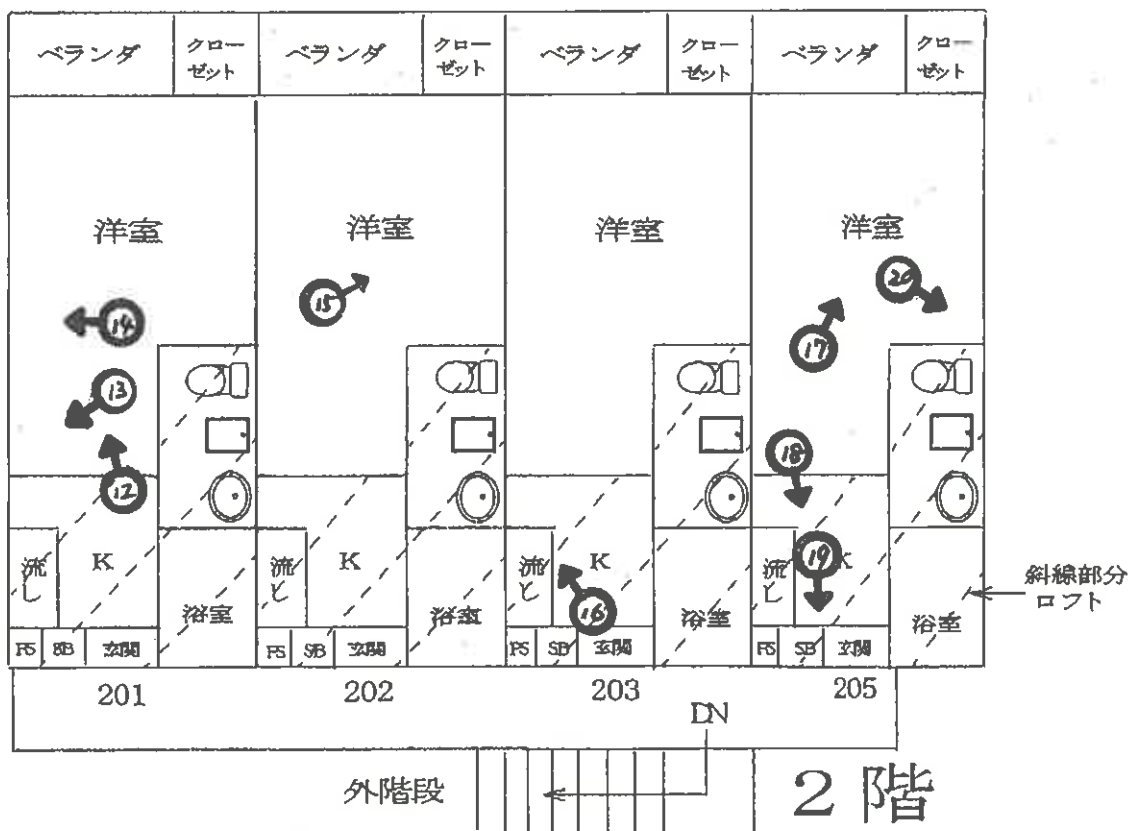
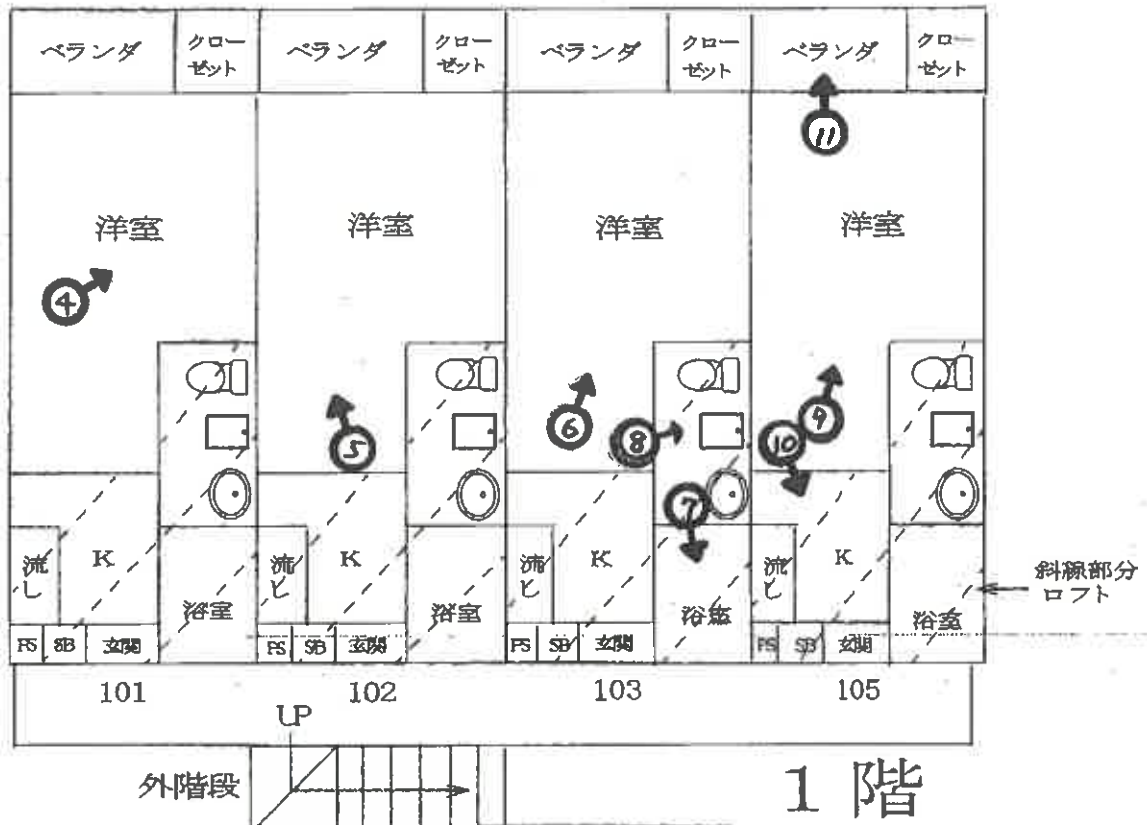
申請人

(埼玉土地家屋調査士会印)

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理)
令和7年5月20日 神戶地方方法務局尼崎支局

登記官

建物見取図





目的建物

①



②



③

(13 枚目)



101号室

④



102号室

⑤



103号室

⑥



103号室

⑦



103号室

⑧



105号室

⑨



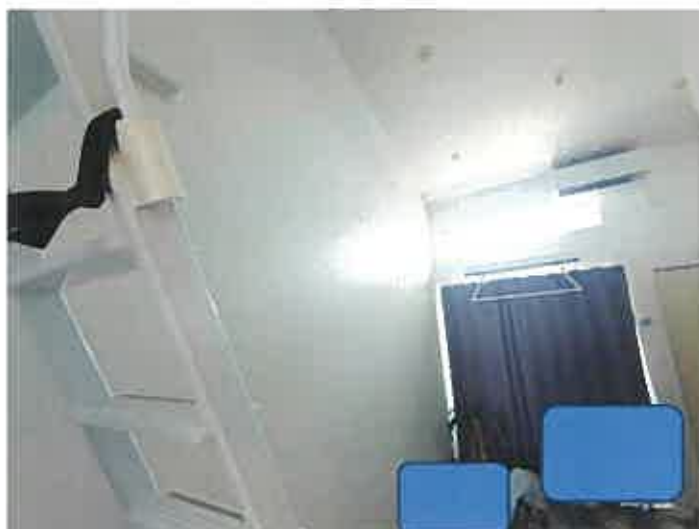
105号室
ロフト

⑩



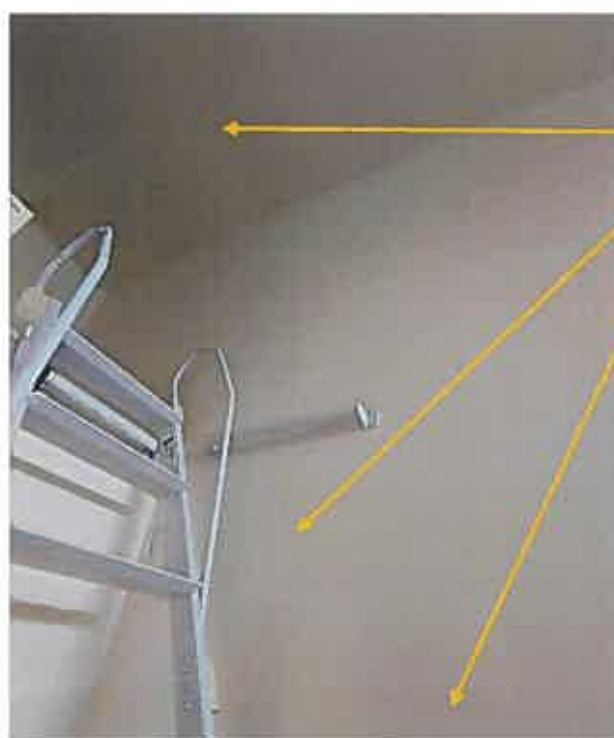
105号室

⑪



201号室

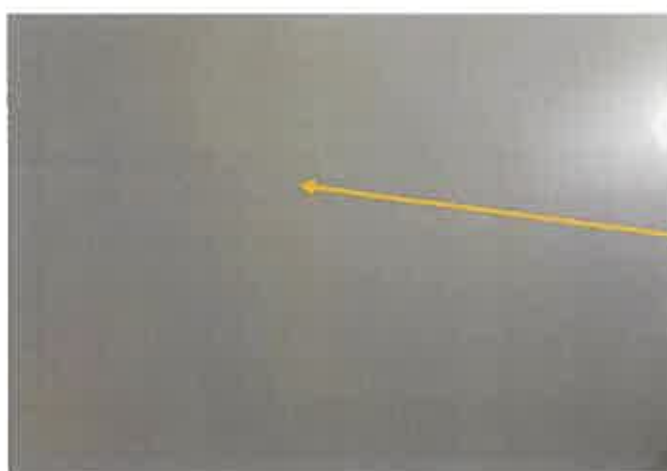
⑫



天井と
壁クロスの
亀裂

201号室

⑬



201号室

⑭

壁クロスの
亀裂



202号室

⑮



203号室

⑯

(18 枚目)



205号室

⑪



205号室

ロフト

⑫



205号室

擦ってできたような
傷み（ロフト）

⑬



205号室
補修跡

②0



駐車場付近

境界不明瞭

②1



②2

(20 枚目)

令和7年 (ケ)第 6 5 号
令和7年 7月19日 現地調査
令和7年 8月 7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

宇田陽一

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 1 3 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草加市氷川町 |
| | 地 番 | 1 3 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草加市氷川町 1 3 2 9 番地 1、1 3 2 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 5 8 平方メートル
2 階 7 9 . 5 8 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 40,600,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,930,000円
物件2 (土地)	金 7,300,000円
物件3 (建物)	金 31,370,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 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1・2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「草加」駅の北西方約850m(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、アパート等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、西町小学校まで約400m、草加中学校まで約750m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 蔽 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 氷川町土地区画整理事業は区域決定段階、 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例 草加市景観計画・草加市景観条例等
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	168.99㎡（物件1・2合計） 略長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約10m舗装市道(建築基準法上の道路) 北約3.6m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地及び駐車スペース、ゴミ集積場等	
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	1, 駐車場は1台分のみあり。 2, 地歴調査を行い、古住宅地図を閲覧した結果、事業所の敷地として利用していた模様であるが、土壌汚染リスクは不明である。汚染の有無は不明であり、スティグマの影響も含め、調査機関による調査を行わないと確定できない。 3, 草加市都市整備部建築安全課によると、北側道路は建築基準法第42条2項による道路であるが、対象物件は道路後退は不要とのことである。 4, 北西角は隅切り状となっている。 5, 草加市建設部によると目的土地の近隣において、過去に浸水実績があった模様である。詳細については同部にて確認を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）： 平成30年6月3日新築 経過年数： 約7年 経済的残存耐用年数： 約23年
仕 様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング、その他 内壁： クロス貼、その他 床： フローリング、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	経年相応である。
建物の利用状況	賃貸に供されている。 詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	1, 部屋数は1Kが8戸あり、各部屋にロフトがある。 2, クロスの亀裂や床等の傷み等あり。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現に賃貸借に供されているため、本件評価では積算価格に加え、賃貸借による収益価格を求め、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・2(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
1	205,000	1.09	35.34	0.99	0.98	7,660,000
2	205,000	1.09	133.65	0.99	0.98	28,970,000

※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する(以下同じ)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 草加-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $264,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 125 = 205,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。 方位 +6%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件等で優る。(浸水実績等も勘案)

イ 個 別 格 差 : 形状・角地 +7% 方位 +3% 隅切り部分を考慮 -1% (物件1・2は一体画地と査定)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 土壌汚染の蓋然性及びスティグマの影響を考慮 -2%

② 物件3(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
3	180,000	159.16	0.69	19,770,000

ウ 現 価 率 :

経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率(中古建物の市場性や共同住宅であること・管理状況等も考慮)-10%

(計算式) $23 / (7+23) \times (1-0.1)$

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	7,660,000	0.65	法定地上権	4,980,000
2	28,970,000	0.65	法定地上権	18,830,000
合 計				23,810,000

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	7,660,000	-4,980,000		2,680,000	4.75%
2	28,970,000	-18,830,000		10,140,000	17.98%
3	19,770,000	+23,810,000	1.0	43,580,000	77.27%
積算価格 (合計)				56,400,000	100.00%

ウ 占有減価修正：本物件は賃貸を目的とした共同住宅であるため、占有減価は不要と判断した。

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×イキウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
6,241,920	(1-0.25)	4,681,000	8%	58,520,000

ア 総収益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。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。

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、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

両試算価格には開差が生じたので、その価格のもつ特徴を検討すると、収益価格は、収益性の観点から不動産取引の指標であり、当該物件も収益物件であることから重視すべきである。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、収益価格をやや重視し、積算価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり査定し、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×オ
1	58,000,000	4.75%	1.00	0.7		1,930,000
2		17.98%	1.00	0.7		7,300,000
3		77.27%	1.00	0.7	0	31,370,000
一括価格(合計)						40,600,000

ウ 市場性修正 : なし

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 : 敷金のうち、引受債務相当額

第6 参考価格資料

地価公示価格 (草加-13)

所 在 : 草加市氷川町2158番7

価 格 : 264,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「草加」駅約500m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 142㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南6m市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理施行済の住宅地域

第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以 上



位置図 1:12,000
昭文社「都市地図」



公 図 写
縮尺 1:600

これは箇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5月20日 神戸地方方法務局尾崎 昭

件戶地方志館館刊

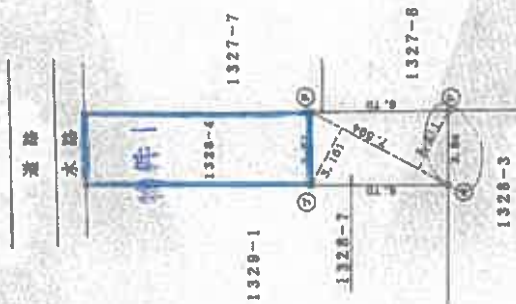
地圖整理番号:M13180

11.11.29 處理

草加市氷川町

夜
間
禁
食

1228-7	24.384334	24.384334	24.384334	24.384334
7.594	25.928894	25.928894	25.928894	25.928894
7.594	40.1513028	40.1513028	40.1513028	40.1513028
	24.1585140	24.1585140	24.1585140	24.1585140
1228-4	24.1585140	24.1585140	24.1585140	24.1585140
59.80	30.1434860	30.1434860	30.1434860	30.1434860
	36.34	36.34	36.34	36.34

[illegible]

縮尺 $\frac{1}{250}$

申 司 人

(平成) 年 月 日作製)

(第五土地家原調查士金用紙)

本図面は、A3寸の原図を70%に縮小製図した。

登記年月日：平成11年11月29日

1285677

區
量
測
積
地

1329-3, -1

草加市氷川町

處理
11.14.29
高和地方法務局

張
紹
興
縣
志

電 話	1323-3	電 話	1323-3
NO.	NO.	NO.	NO.
13,378	13,378	13,378	13,378
5,891	5,891	5,891	5,891
77,552266	77,552266	77,552266	77,552266
78,274678	78,274678	78,274678	78,274678
1555-826944	1555-826944	1555-826944	1555-826944
77,9134720	77,9134720	77,9134720	77,9134720
77,91	77,91	77,91	77,91

211.67	77.9134720
	135.6565280
	133.66

[illegible]

(城下土地区画整理地区用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年5月20日 神戸地方法務局尼崎支局

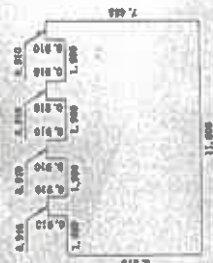
地圖整理番号: W13181

本図面は、A3の原図を70%縮小した。

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(さいたま地方方法務局草加出張所管轄)
令和7年5月20日 神戸地方方法務局尼崎出張所

建 物 圖 面 圖
名 階 平 面 圖

草加市米川町1329番地1、1328番地4



求 積 表	
=	0.910 × 7.485
=	1.990 × 6.575
=	0.910 × 7.485
=	1.990 × 6.575
=	0.910 × 7.485
=	1.990 × 6.575
=	0.910 × 7.485
=	1.990 × 6.575
合 計	
	79.592400
	79.59 円



著
盛
作

1. 區內水質:

250
縮尺

申請人

縮尺 500

(丁振岳《地质知识》, 四川版)

地圖整理番号: M13182

本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複写した。

建物見取図

