

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 高 橋 満 実

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	14,560,000 11,648,000		2,912,000	84,096	15,971
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市北谷一丁目 2054 番地 2

建物の名称 レクセルガーデン草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北谷一丁目 2054 番 2 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.02 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 草加市北谷一丁目 2054 番 2

地 目 宅地

地 積 5013.67 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 1003740 分の 7504



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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】

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。

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、BIT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 草加市北谷一丁目2054番地2

建物の名称 レクセルガーデン草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北谷一丁目2054番2の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.02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 草加市北谷一丁目2054番2

地 目 宅地

地 積 5013.67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 1003740分の7504



令和7年(ケ)第54号
令和7年6月16日受理
令和7年7月 / 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 草加市北谷一丁目2054番地2

建物の名称 レクセルガーデン草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北谷一丁目2054番2の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.02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 草加市北谷一丁目2054番2

地 目 宅地

地 積 5013.67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 1003740分の7504



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	草加市北谷1丁目2番3-401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 (賃借人A) 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 11,830 円 修繕積立金 8,030 円 協力金 200 円 ※管理会社によれば、2025年10月分から修繕積立金が10,880円に変更になるとのことである。	令和7年5月31日現在 ☒ 管理費等の滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月～令和 年 月分 計 円 ☒ 遅延損害金がある 令和4年6月～令和7年3月分 計 142,942 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 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、LD付近の壁クロスのタバコヤニによる黄ばみが著しい (写真③) ほか、北側洋室のウォークインクローゼットの戸に直径穴10cmほどの穴の補修跡が存在する。 2 賃借人Aの同居人によれば、キッチンのガスレンジに不具合があるとのことである (弱火にならず常に強火)。 3 室内で小型犬が一匹飼育されている (これによる損傷は見られなかった)。 4 マンション管理人によれば、目的物件を含むマンションにおける事件・事故の情報はないとのことである。	
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	1 目的物件を含むマンションは北側で現況公衆用道路 (地番 2054-7) 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	■A □	
占有状況	□敷地（物件 ） □駐車場（物件 ） ■居宅（物件 1） □専用庭（物件 ） □ □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■賃借人 A の同居人）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書・重要事項説明書および更新合意書）の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □不明	
占有開始時期	令和 1 年 9 月ころ	
最初の契約等	契約日	令和 1 年 8 月 2 9 日 □不明
	期間	令和 1 年 8 月 2 9 日から ■令和 3 年 8 月 2 8 日まで 2 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 □自動更新 □法定更新 □不明	
現在の契約等	期間	令和 5 年 8 月 2 9 日から ■令和 7 年 8 月 2 8 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 □その他の者（ ）
	借主	■賃借人 A □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 110,000 円 (□不明 ■毎月 2 7 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 220,000 円 □保証金 円）□不明	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	1 賃借人 A 同居人によれば、A は賃貸借契約の更新を予定している (契約更新予定期間：令和 7 年 8 月 29 日から令和 9 年 8 月 28 日)。	
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)

(関係人の陳述等用)

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 A の同居人	1 目的物件は A と家族が居住しています。 2 大きな不具合はないと思いますが、キッチンのガスレンジに不具合があり弱火での使用ができません。 3 小型犬を一匹飼育しています。通常ゲージに入れており目的物件の損傷はないと思います。
■マンション管理人	1 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、賃貸借契約書等から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

(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6月18日(水) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 外観写真撮影 マンション管理人より聴取 現況調査依頼文書差置き
令和7年6月19日(木) 11:20-11:25	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6月20日(金) 13:50-14:00	執務室	賃借人Aの同居人より電話にて聴取
令和7年6月24日(火) 10:00-10:10	法務局(草加)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年6月26日(木) 12:00-12:35	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 賃貸人Aの同居人およびマンション 管理人より聴取

(特記事項)

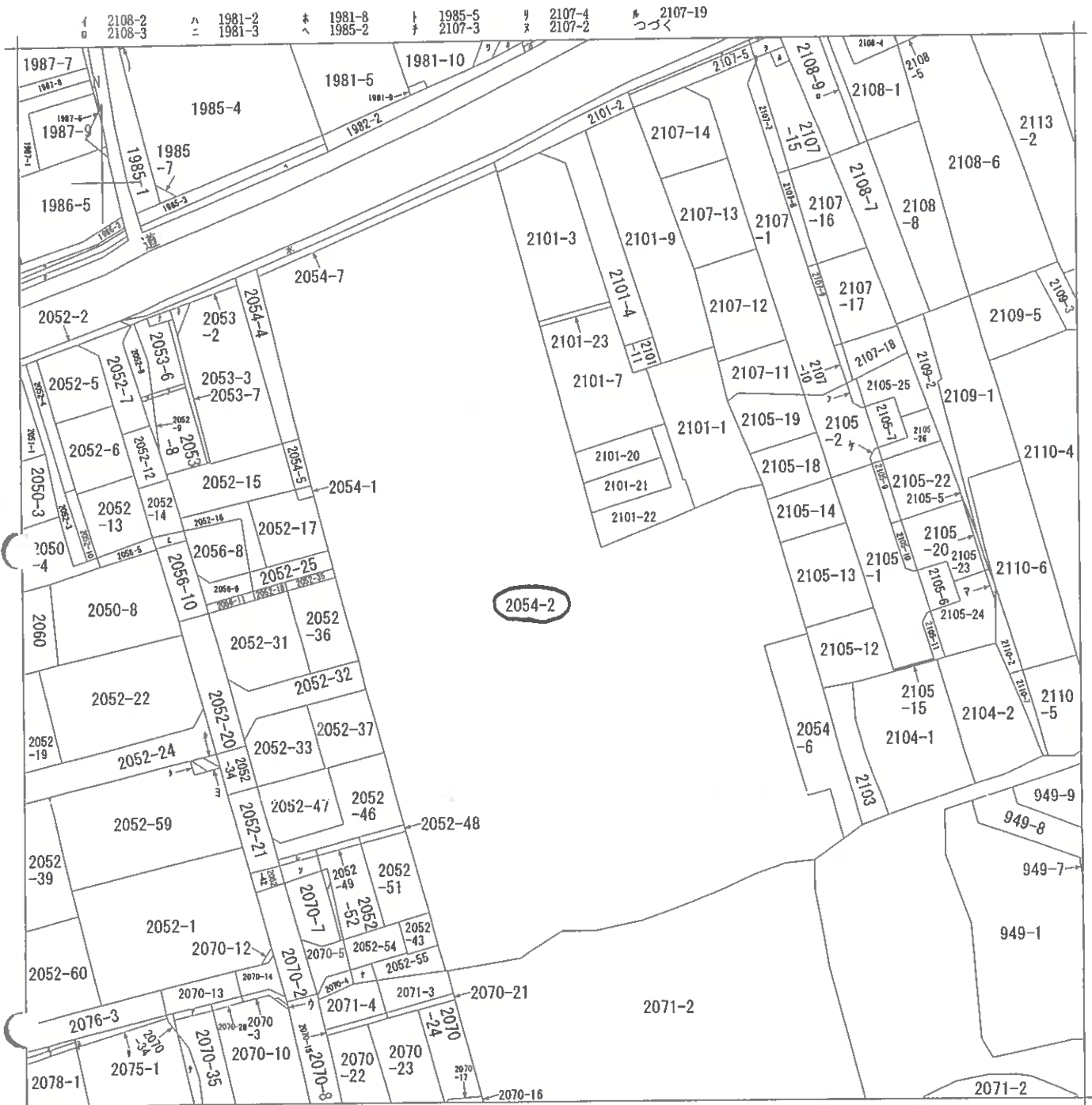
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

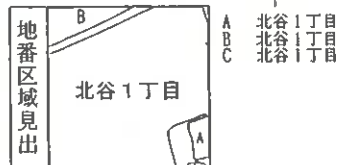
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 分	所 在	草加市北谷一丁目				地 番	2054番2			
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 事 記 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。

(さいたま地方裁判所草加出張所管轄)

令和7年3月31日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/2)

(7-1 枚目)

ヲ 2107-6
ワ 1981-1
カ 2052-30
コ 2052-41
ク 2052-44
レ 2052-50
ノ 2052-53
フ 2052-11
ヘ 2053-4
ト 2053-5
ラ 2053-9
ム 2056-6
リ 2070-31
ロ 2070-6
オ 水
ク 1986-2
ヤ 2052-56
マ 2105-21
カ 2105-17
コ 2105-16
コ 2076-4
エ 2052-63
テ 2075-2
ア 2070-36
キ 2076-1
キ 2052-58
コ 1986-10

A3判をA4判に縮小

1159091

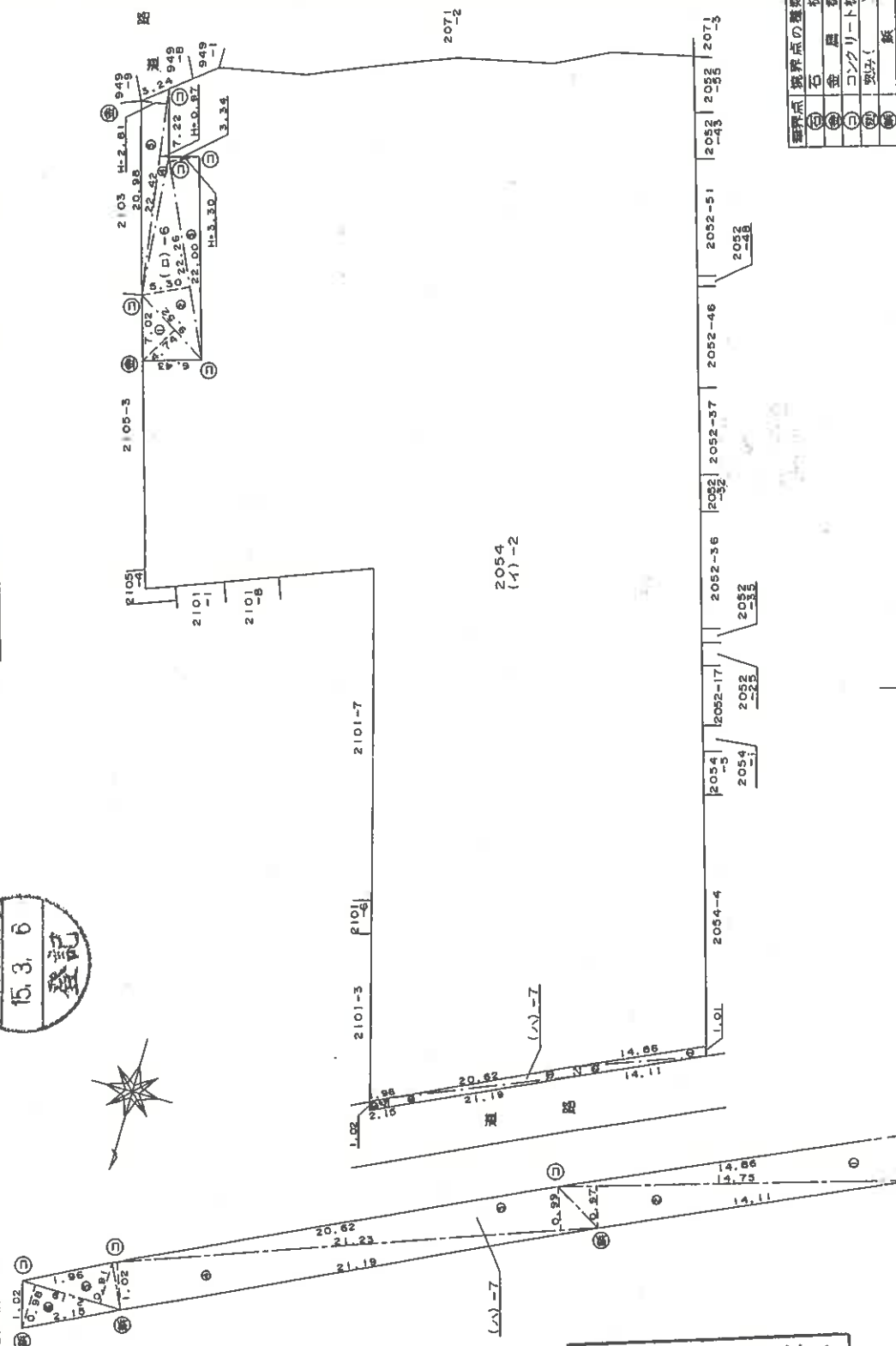
地番 2054-2,-6,-7

地積測量図

土地の所在 草加市北谷一丁目



詳細図



境界点の座標	杭
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	鉄

作製者

平成15年3月 / 日作製

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

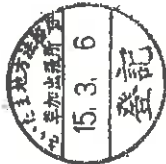
1159092

地積測量図

番 2054-2, -6, -7

地 番

土地の所在 草加市北谷一丁目



三斜求積表

地 番 (ロ) -6			
配 号	底 辺	高 さ	積
①	9.52	4.74	45.1248
②	22.26	5.30	117.9780
③	22.26	3.30	73.4580
④	22.42	0.97	21.7474
⑤	22.42	2.81	63.0002
倍面積			321.3084
面積			160.6542
地積			160.65 m ²

地 番 (ハ) -7			
配 号	底 辺	高 さ	積
①	14.86	1.00	14.8600
②	14.75	0.97	14.3075
③	21.23	0.99	21.0177
④	21.23	1.02	21.6546
⑤	2.19	0.91	1.9929
⑥	2.19	0.98	2.1462
倍面積			75.9789
面積			37.98945
地積			37.98 m ²

地 番 (イ) -2			
公 簿	合 計	残 地	地 積
	5212.3205	198.64365	5013.67685
			5013.67 m ²

A3判をA4判に縮小

作 製 者

大 年 ヲ 月 / 日 作製

申 請 人

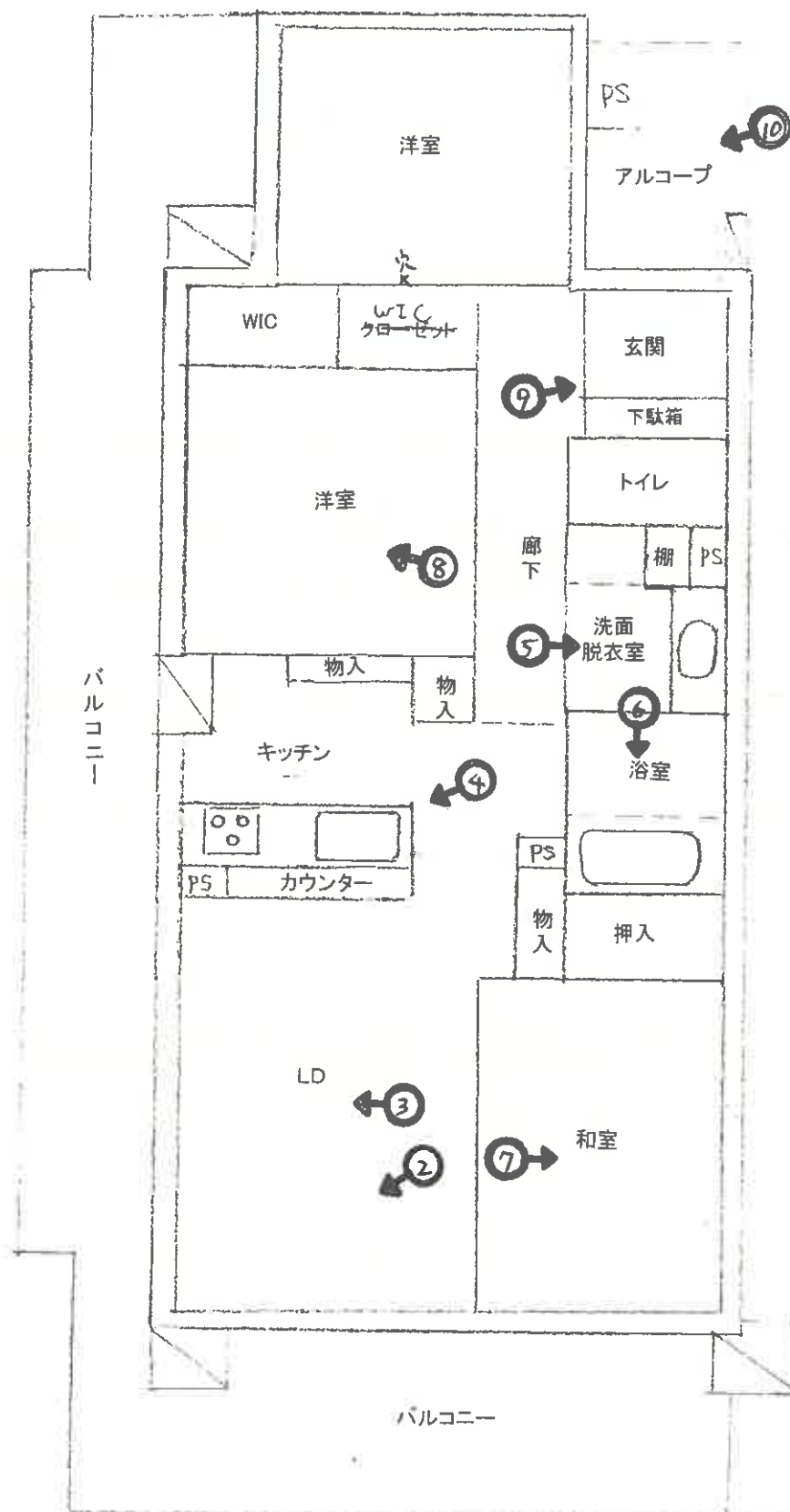
縮尺

1

(東京土地家屋調査士会印紙)

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第54号)



(10 枚目)



目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



10

(14 枚目)

令和7年(ケ)第 5 4 号
令和7年 6月26日 現地調査
令和7年 8月 4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 草加市北谷一丁目 2 0 5 4 番地 2

建物の名称 レクセルガーデン草加松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北谷一丁目 2 0 5 4 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 1 . 0 2 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 草加市北谷一丁目 2 0 5 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 1 3 . 6 7 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 1 0 0 3 7 4 0 分の 7 5 0 4



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,560,000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」駅の西方約1.5km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ国道4号線草加バイパス背後の住宅地域。 接近条件としては、松原小学校まで約450m、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	市街化区域 【東側国道4号道路端から50mまでの範囲】 用 途 地 域 準住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 ◇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 【東側国道4号道路端から50mを超える範囲】 用 途 地 域 第一種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 ◇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 5,013.67㎡ 形 状 不整形 地 勢 略平坦 そ の 他 特になし	
接 面 道 路 の 状 況	北約6.8～6.9m舗装市道(建築基準法上の道路) 南側東寄りの一部約6.2m舗装市道(建築基準法上の道路) 西側一部で幅員約4mの舗装私道(位置指定道路)及び西側の南寄り一部で幅員約5mの舗装市道(建築基準法上の道路)にそれぞれ接面する。いずれも間にフェンスがあり、通行はできない。 路面とはいずれも概ね等高	
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) 草加市危機管理課ホームページによると、目的土地を含む近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。なお、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセルガーデン草加松原
建物の用途	共同住宅 (総戸数 138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15年3月19日新築 経過年数 : 約22.5年 経済的残存耐用年数 : 約27.5年
構造	鉄筋コンクリート造、10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、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等
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 : レクセルガーデン草加松原管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約設定共用部分として登記された倉庫、ゴミ置場、電気室がある。 (b)本件マンションは一棟全体で、共用廊下、共用階段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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 4階 (角部屋) 主要開口部の方位: 西向き
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、アルコープあり
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 床 : フローリング、カーペット敷き、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: 11,830円(月額) 修繕積立金: 8,030円(月額) 滞 納 額: あり※(令和7年5月31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。 滞納管理費等は無し、遅延損害金の滞納のみとのこと。
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)リビング壁クロスにタバコによるとみられる黄ばみが見られたほか、大きな不具合、損傷等はみられなかった。そのほか、経年相当の汚れ、損傷等は認められた。 また、北側洋室のウォークインクローゼットのドアに穴の補修跡が見られた。賃借人同居者によると、ビルトインコンロやインターネット用差込口の不具合があるとのことである。 (b)室内で小型犬を1匹飼育している。ペット臭は感じられず、ペットによるとみられる汚れや傷みは見られなかった。 (c)要返還敷金なし。

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	71.02	0.52	12,930,000

※ 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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数22.5年、経済的残存耐用年数27.5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－5%

(計算式) $27.5 / (22.5 + 27.5) \times (1 - 0.05)$

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
132,000	0.99	5,013.67	1.0	7504/1003740	4,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・草加-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $125,000\text{円/㎡} \times 104.3/100 \times 100/103 \times 100/96 = 132,000\text{円/㎡}$

◇ 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。(浸水、地盤リスク等も勘案)

イ 個別格差：接面状況、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
12,930,000	4,900,000	1.2	1.03	22,040,000

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 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,974,857円 (19.5%)	822,359円	7.9%	10,097,319円	0.8072	8,150,556円 (80.5%)	10,130,000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。

下記の通り、収益価格は積算価格に比して低位に求められたが、目的物件はいわゆるファミリータイプのマンションで、需要の主体は自用を目的としたものと認められ、その価格決定にあたっては収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される。従って、本件評価では積算価格を標準とし、収益価格も関連付けて調整後価格を以下のとおり査定した。

	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	22,040,000	1.00	22,040,000
② 収 益 価 格	—		10,130,000
③調整後の価格(円)	20,800,000		

イ 占有減価修正：不要と判定。

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
20,800,000	1.00	0.70	1.00		14,560,000

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： なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

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-6)

所 在 : 草加市花栗3丁目808番12 「花栗3-23-40」

価 格 : 125,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅約1.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 132㎡

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 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の中にマンションが見られる住宅地域

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)
- 6 仮名一覧表

以 上

位置図

目的物件

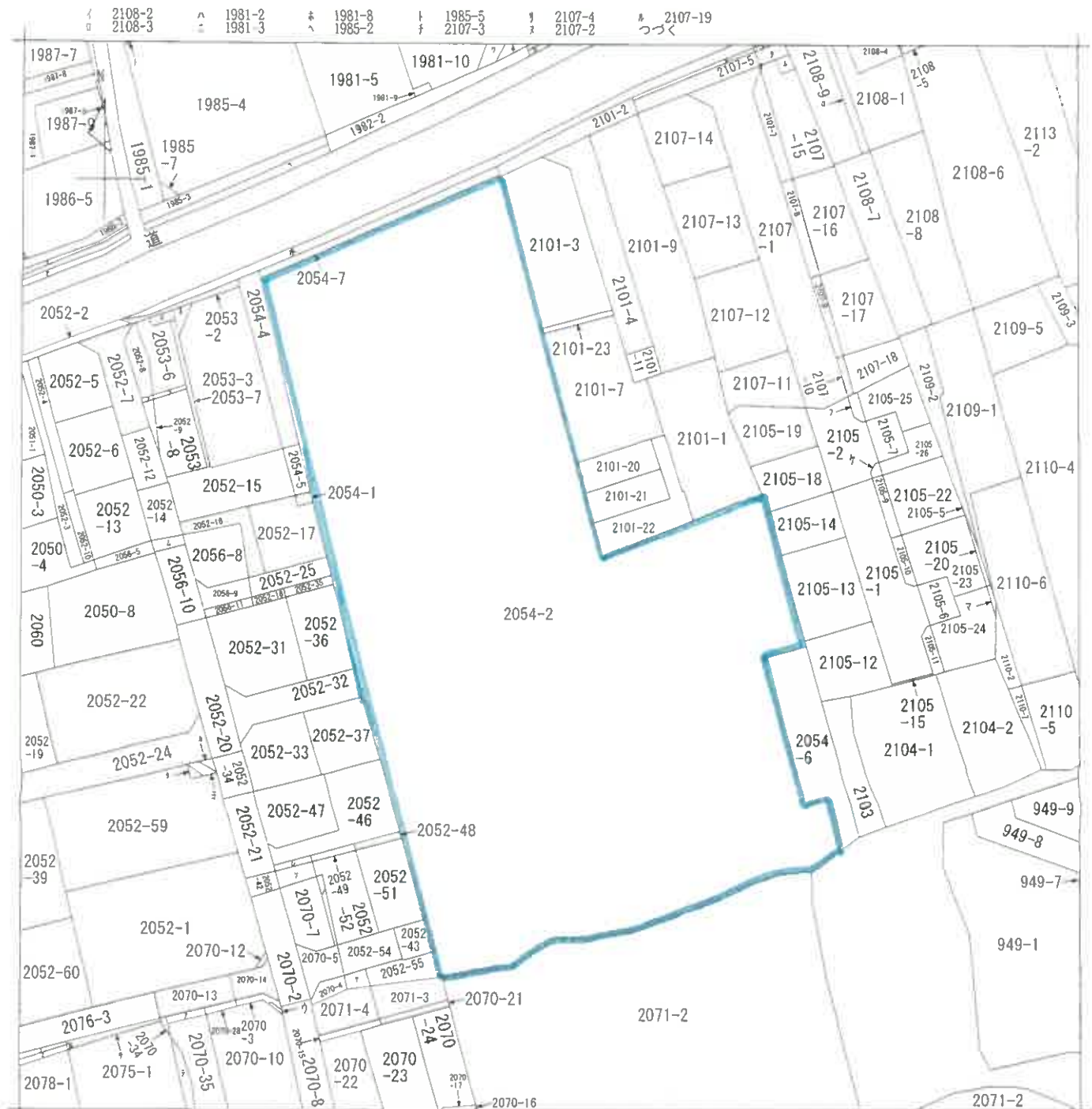
基準地

S-1:12000

都市地区
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

首加市

PI



(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。



請求部分	所 在 草加市北谷一丁目					地 番	2054番2			
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。

(さいたま地方税務局草加出張所管轄)

令和7年3月31日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：27-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

P13

ヲ 2107-6
7 1981-1
カ 2052-30
ヨ 2052-41
タ 2052-44
レ 2052-50
ソ 2052-53
ツ 2052-11
ネ 2053-4
ナ 2053-5
ラ 2053-9
ム 2056-6
ウ 2070-31
ノ 2070-6
オ 水
ク 1986-2
ヤ 2052-56
マ 2105-21
ケ 2105-17
フ 2105-16
コ 2076-4
エ 2052-63
テ 2075-2
ア 2070-36
サ 2076-1
キ 2052-58
ユ 1986-10

登記年月日：平成15年3月6日

1159091

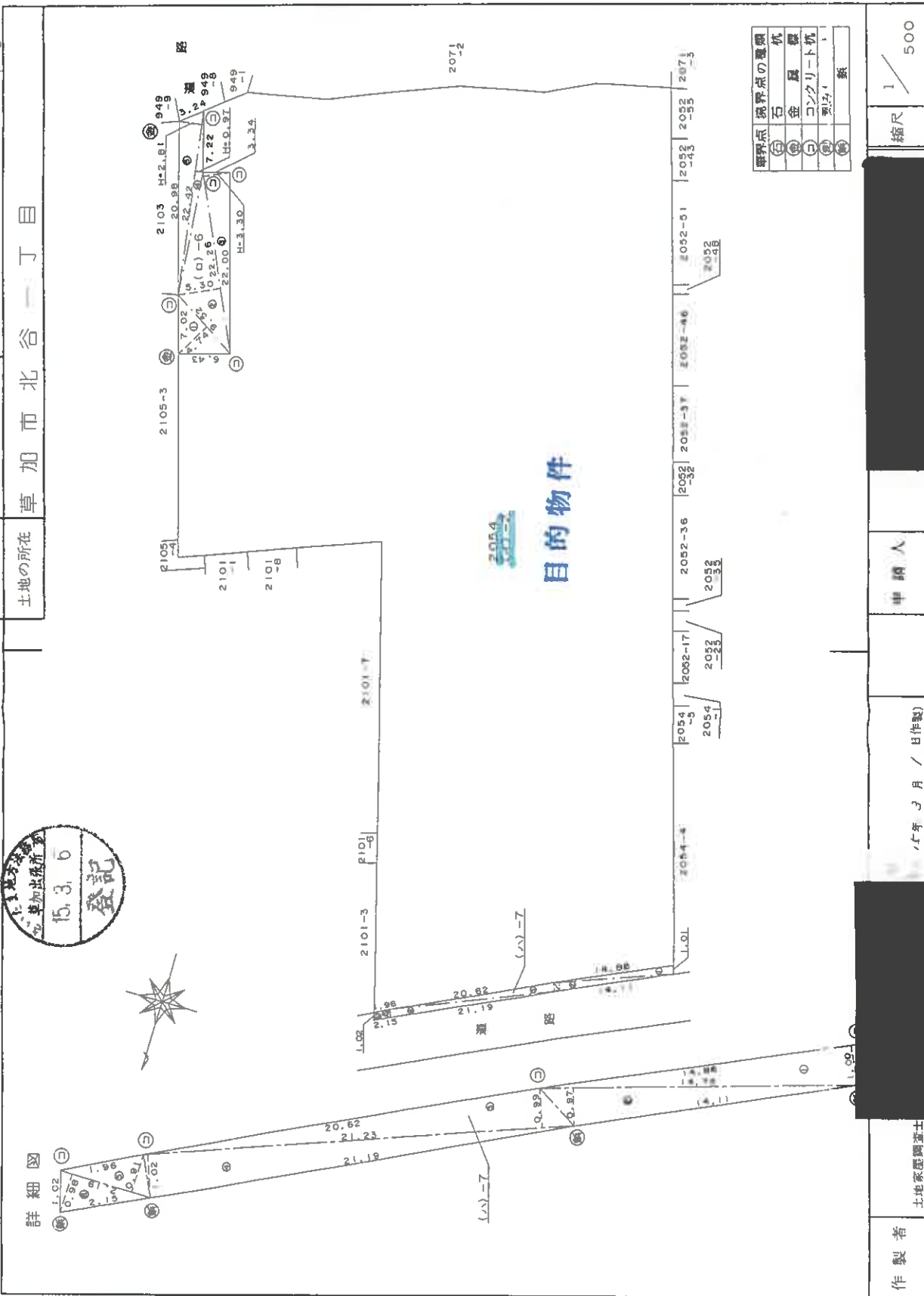
地積測量図

地番 2054-2, -6, -7

土地の所在 草加市北谷一丁目



詳細図



目的物件

境界点	境界点の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	銅
⑤	鉄

作製者

土地家屋調査士

15年 3 月 / 日(製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)

1159092

圖量測地

2054-2, -6, -7

土地の所在



表
題
次
第
二

地番	(口) - 6	底辺	高さ	積
①	9.52	4.74	45.1248	
②	22.26	5.30	117.9780	
③	22.26	3.30	73.4580	
④	22.42	0.97	21.7474	
⑤	22.42	2.81	63.0002	
		倍面積	321.3084	
		面積	160.6542	
		地積	160.65 m ²	

地番	(八) 7	底辺	高さ	積
①	14.86	1.00	14.8600	
②	14.75	0.97	14.3075	
③	21.23	0.99	21.0177	
④	21.23	1.02	21.6546	
⑤	2.19	0.91	1.9929	
⑥	2.19	0.98	2.1462	
		併面積	75.9789	
		面積	37.98345	
		地積	37.98 m ²	

第 二 冊	14-2	公 簿	5212.3205	✓
		包 計	199.64365	✓
		殘 地	5013.67685	✓
		地 積	5013.67	m ²

作者

十

年 月 日 (作製)

申請人

24

(東京「地家屋田登士会用紙」)

請求番号 272

(2/2)

A3判をA4判に縮小

P16

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第54号)

