

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	11,310,000 9,048,000		2,262,000	86,777	16,391



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字南後谷字粒田北 3 4 5 番地 1

建物の名称 ダイアバレス草加ヴィラ・リゾート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南後谷 3 4 5 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 2 7 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 八潮市大字南後谷字粒田北 3 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 5 6 . 9 9 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 7 2 万 8 6 9 6 分の 6 5 7 2



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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】

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】

アゲハ株式会社が占有している。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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字南後谷字粒田北345番地1

建物の名称 ダイアハレス草加ヴィラ・リゾート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南後谷345番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.27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 八潮市大字南後谷字粒田北345番1

地 目 宅地

地 積 3856.99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 72万8696分の6572



令和7年(ケ)第69号
令和7年8月13日受理
令和7年9月12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 八潮市大字南後谷字粒田北345番地1

建物の名称 ダイアパレス草加ヴィラ・リゾート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南後谷345番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.27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 八潮市大字南後谷字粒田北345番1

地 目 宅地

地 積 3856.99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 72万8696分の6572



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)		
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 13,100 円 修繕積立金 14,260 円 駐輪場使用料 5,300 円 車	令和7年8月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月～令和7年8月分 計 195,960 円 ☒ 遅延損害金がある 令和7年3月～令和7年8月分 計 8,089 円	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー北関東支店		
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および和室にタバコヤニによる黄ばみが見られた。 2 キッチン付近に勝手口が存在する(建物見取図参照)。 3 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。 4 本物件のあるマンションのゴミ置場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	1 目的物件を含むマンションは地番345-10(八潮市所有の公衆用道路)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

(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	■アゲハ株式会社 ☐	
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（■賃借人法人前代表）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	令和2年8月ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年7月ころ ☐ 不明
	期間	令和2年8月ころから ■令和4年8月ころまで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8月ころから ■令和8年8月ころまで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	■アゲハ株式会社 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 100,000 円（管理費込） （ ☐ 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 140,000 円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 賃借人法人前代表によれば、賃借人法人が目的物件を社宅として借り上げている。	
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
■賃借人法人の前代表	1 目的物件は私が以前代表を務めたアゲハ株式会社が当初事務所、現在は社宅として借り上げており、社員が居住しています。社員は母国に長期帰国しております。 2 家賃は最初の2年間は月額14万円、更新後は月額10万円です。 3 正確な占有開始時期は記憶していませんが、債務者兼所有者が目的物件を取得前にアゲハ株式会社が目的物件を占有していた事実はありません。 4 貸主である債務者兼所有者と連絡が取れず、ここ数か月家賃が振り込めません。
■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。 2 目的物件は社宅として使用されていたと認識していますが、現在は空き家だと思います。 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

(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（引っ越し後のように若干の家財用具が散乱しており占有者を表象するものがほぼない状況）及びマンション管理人の陳述から空き家だと思われた。
しかしながら物件内の玄関下駄箱上に存在したマンション駐車場使用契約書に占有者のものと思われる電話番号の記載があり、当職よりその者に架電したところ同人が賃借人法人の前代表であり現在も社宅として借り上げているとの陳述があった。
これらの現況・陳述等を総合的に勘案し占有に関し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8月15日(金) 15:30-15:45	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 調査依頼文書差置き
令和7年8月28日(木) 12:00-12:05	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9月4日(木) 14:50-15:30	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行) マンション管理人より聴取
令和7年9月5日(金) 13:10-13:15	執務室	賃借人法人前代表より電話にて聴取
令和7年9月9日(火) 18:10-18:15	執務室	賃借人法人前代表より電話にて聴取
令和7年9月10日(水) 15:10-15:15	法務局越谷支局	隣接地および規約共用部分の全部事項証明書, 賃借人法人の履歴事項全部証明書を取得

(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7年9月4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

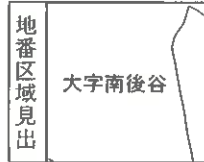
(6枚目)

イ 308-4 ハ 316-1 ホ 316-4 ト 345-9
ロ 308-5 ニ 316-3 ヘ 322-11 チ 348-6



(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	八潮市大字南後谷字粒田北				地番	345番1			
出力縮	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6月10日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

請求番号：19-1
(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面である。
令和7年6月10日 さいたま地方建設局 草加出張所

登記官

(8 枚目)

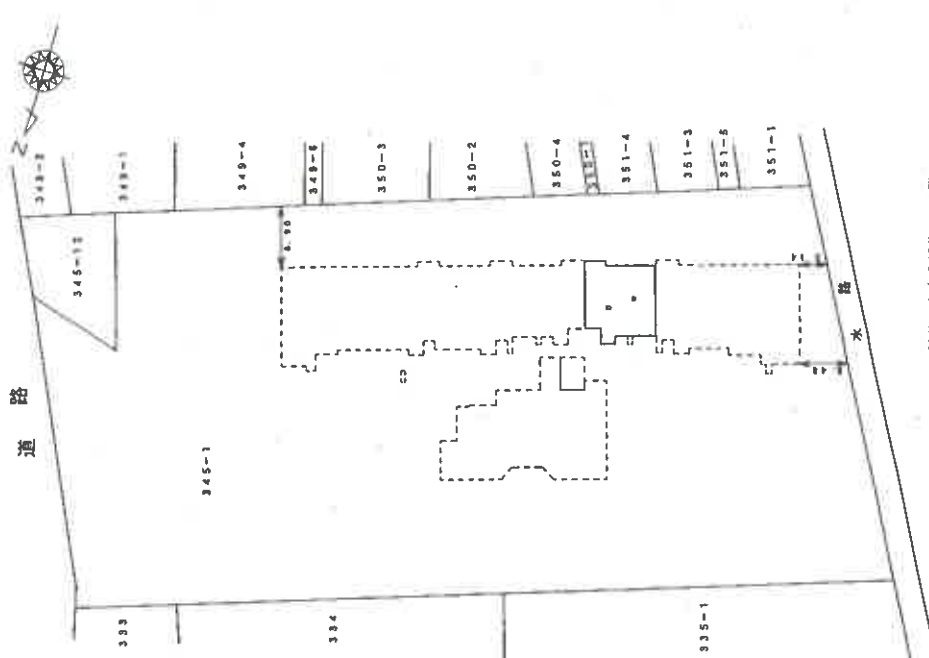
5296602

各 階 平 面 図

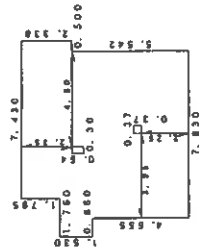
家 屋 番 号
大字南後谷345番1の503

建 物 図 面

建物の所在
八潮市大字南後谷字粒田北345番地1



建物の寄する部分 5階
建物の番号 503



床面積

①	7.43	x	1.79	=	13.3369
②	8.19	x	0.54	=	4.9902
③	8.69	x	0.98	=	8.6770
④	0.30	x	0.54	=	-0.1620
⑤	7.83	x	4.56	=	35.6657
⑥	0.37	x	0.37	=	-0.1369
計					62.2708

床面積 62.27 m²

A3判をA4判に縮小

作 製 者

申 請 人

縮 尺

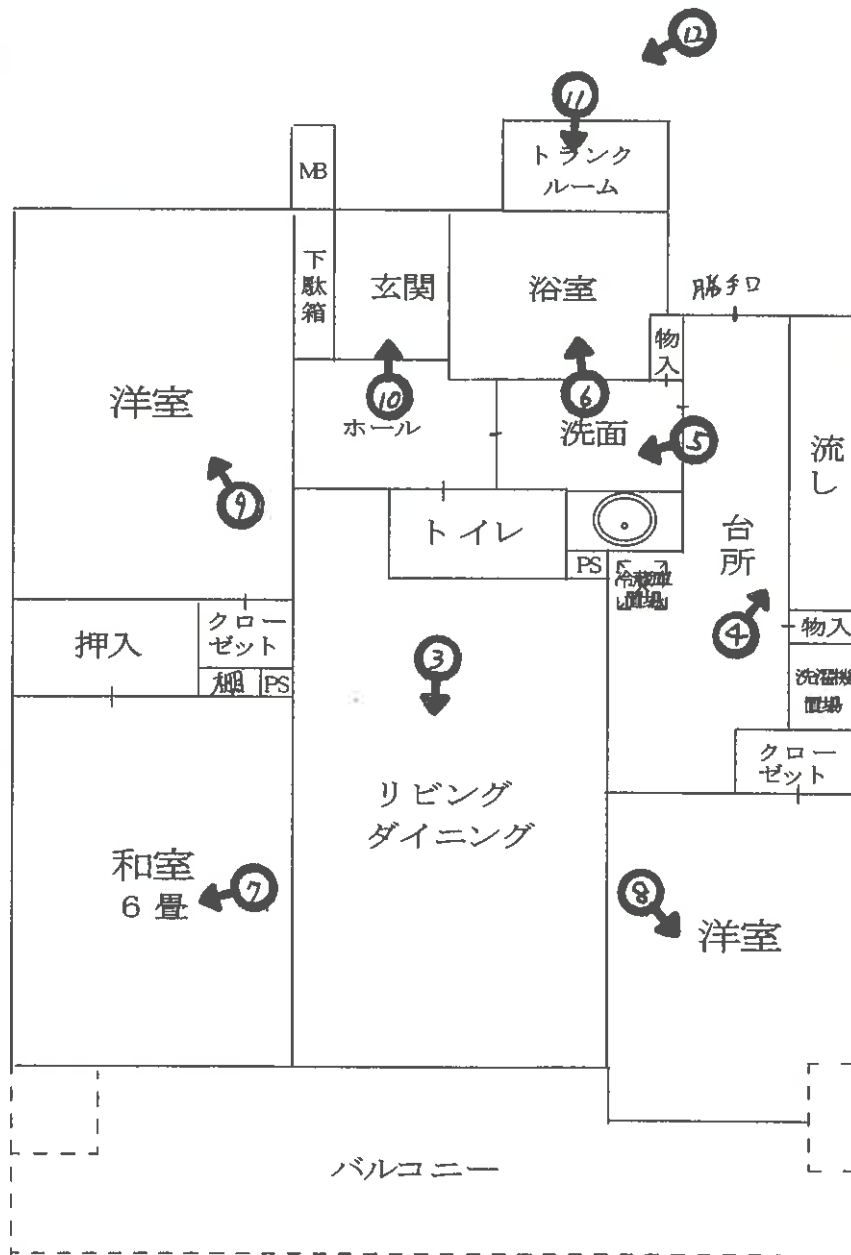
1/600

縮 尺

1/250

10月10日(作製)

建物見取図





目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和7年 (ケ)第 6 9 号
令和7年 9月 4日 現地調査
令和7年 9月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 八潮市大字南後谷字粒田北 3 4 5 番地 1

建物の名称 ダイアパレス草加ヴィラ・リゾート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字南後谷 3 4 5 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 2 7 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 八潮市大字南後谷字粒田北 3 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 5 6 . 9 9 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 7 2 万 8 6 9 6 分の 6 5 7 2

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,310,000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 地 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

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「草加」駅の北東方約1.6km(道路距離、以下同じ)に位置する。 「手代橋」バス停留所の北方約500mに位置する。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、マンション、工場等が混在する住工混在地域である。 接近条件としては、柳之宮小学校まで約1.2km、八幡中学校まで約1.8km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 工業地域 60% 200% なし 八潮市景観計画、 第1種高度地区、高さ制限住宅15m、それ以外25m 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例等
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	3,856.99㎡ やや不整形 平坦 なし
接面道路の状況	北東約6.5m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	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	地歴調査を行い、古住宅地図を閲覧した結果、工場の敷地として利用していた模様であるが、土壤汚染リスクは不明である。現状では敷地の大部分がコンクリート等で覆われ封じ込められており、土壤が汚染される可能性がある事象等は特に見当たらなかった。 八潮市下水道課ホームページ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。詳細については同課にて確認を要する。 西側に水路あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス草加ヴィラ・リゾート
建物の用途	共同住宅 (総戸数 94戸 管理事務室1戸、非分譲6戸含む)
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14年9月19日新築 経過年数 : 約23年 経済的残存耐用年数 : 約27年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 磁器タイル、吹付けタイル、他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター2基、管理事務室、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 : ダイアパレス草加ヴィラ・リゾート管理組合 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー
管理の状況	普通
特記事項	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。 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 5階 (中部屋) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3LDK (別添建物見取図参照) バルコニー、トランクルームあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、畳、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 クロス、床等の汚れ等あり。
管 理 費 等	管 理 費 : 13,100円 (月額) 修繕積立金 : 14,260円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年8月28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。
特 記 事 項	経年相応である。 タバコヤニによる黄ばみあり。キッチン付近に勝手口がある。

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	62.27	0.51	11,120,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数23年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)－5%
(計算式) $27 / (23 + 27) \times (1 - 0.05)$

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
143,000	1.00	3,856.99	1.0	6,572/728,696	4,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 草加9-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000 \text{円/㎡} \times 103.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 80 = 143,000 \text{円/㎡}$

◇ 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。格差なし

◇ 地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、環境条件等で劣る。

イ 個別格差：画地条件等を考慮した。規模・形状・接面道路等 ±0%

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
11,120,000	4,970,000	1.00	1.10	17,700,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層別・位置別効用比等を考慮した。

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として、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ため、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	
1,814,521円 (19.7%)	710,512円	7.6%	9,068,377円	0.814	7,381,659円 (80.3%)	9,200,000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。

本件においては目的物件は賃貸目的で建てられたものではないことから、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	17,700,000	1.00	17,700,000
② 収 益 価 格	—		9,200,000
③調整後の価格(円)	17,000,000		

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
17,000,000	1.00	0.70	0.95		11,310,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

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

地価公示価格 (草加9-2)

所 在 : 草加市稻荷2丁目81番17外

価 格 : 111,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「草加」駅約1.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 3,630㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北7.5m市道、北西側道

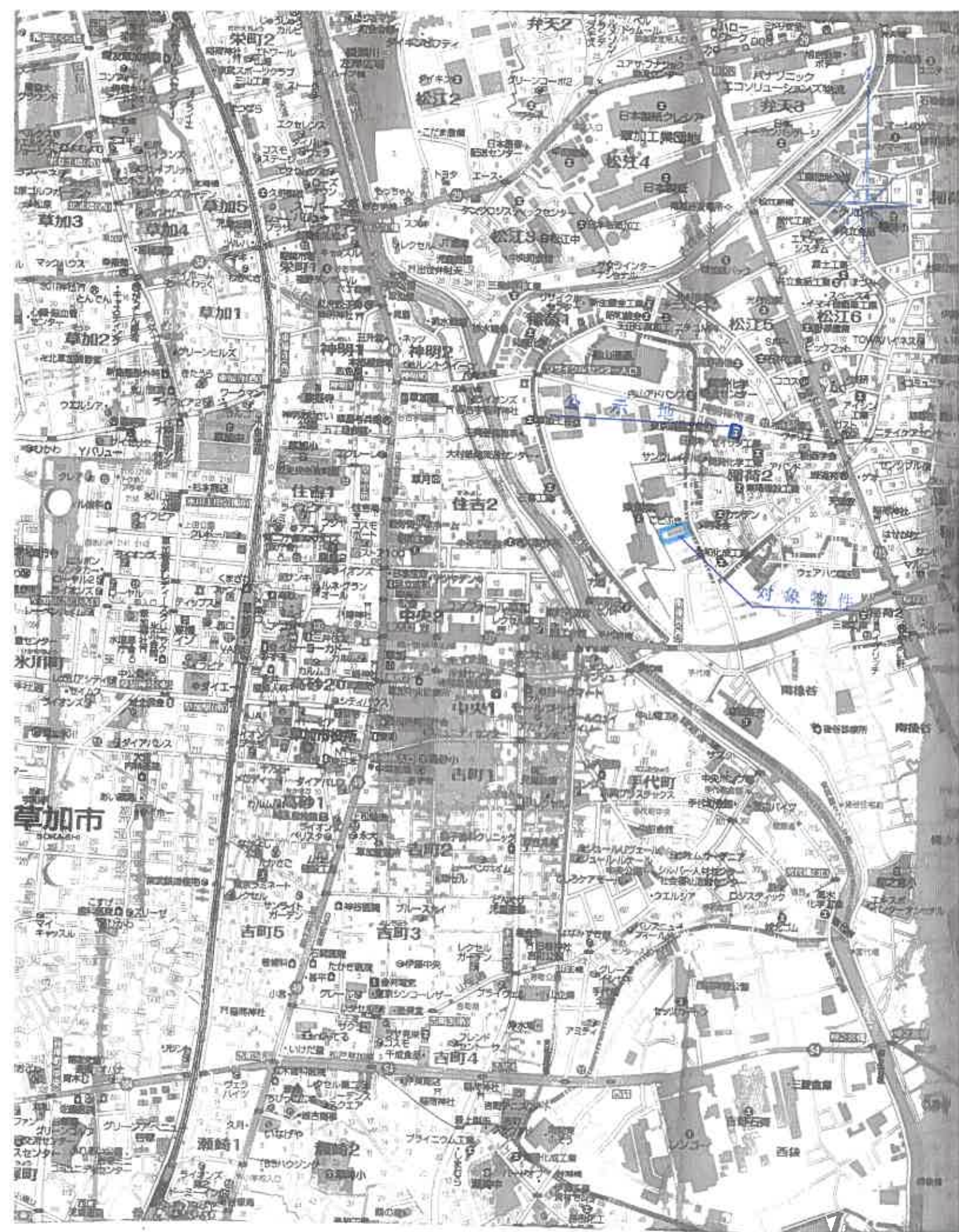
用 途 指 定 等 : 工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域

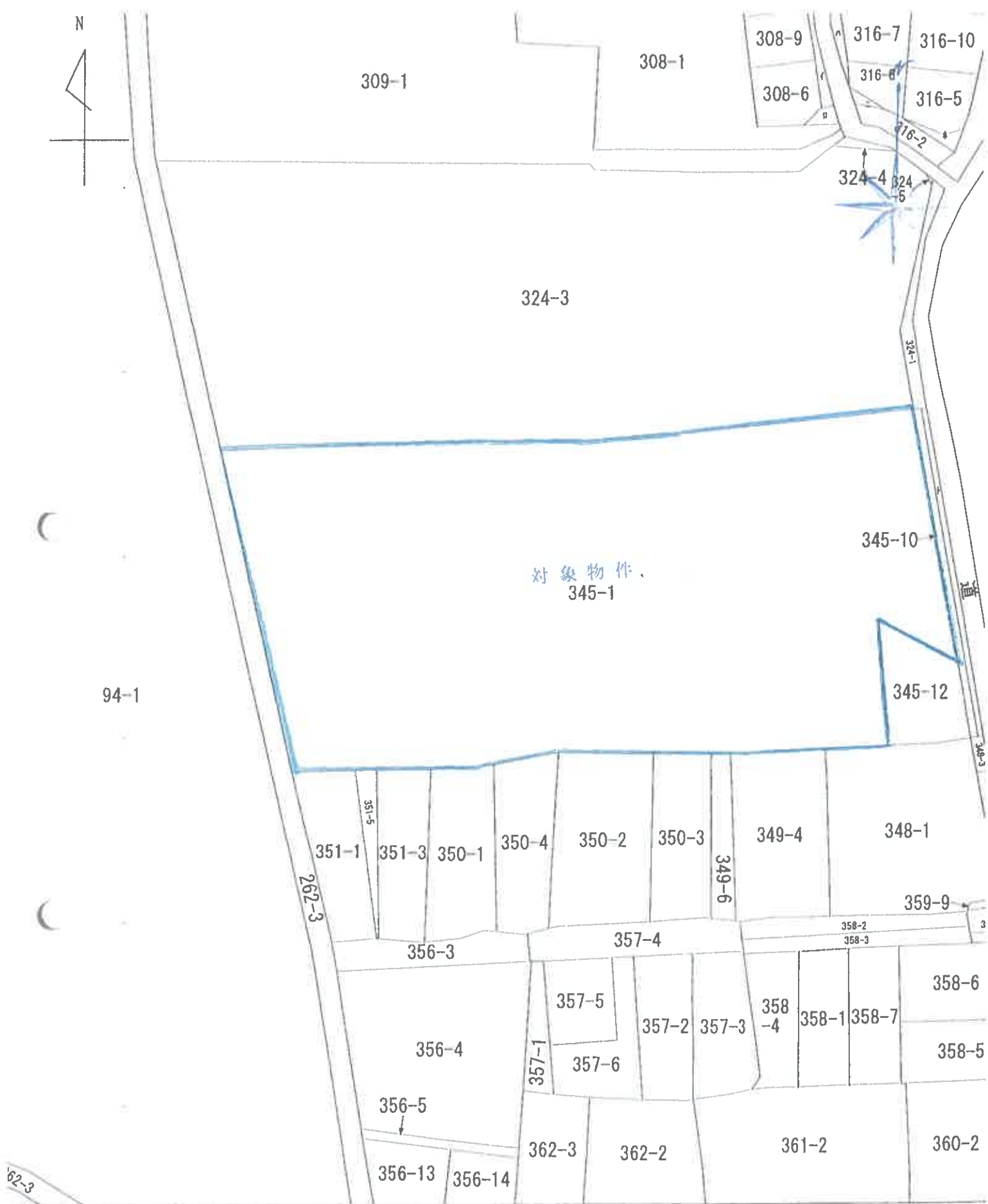
第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 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」



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

公 図 写
縮尺 1:600

登記年月日：平成14年10月28日

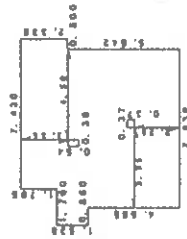
5296602

各 階 平 面 図

家屋番号 大字南後谷345番1の503

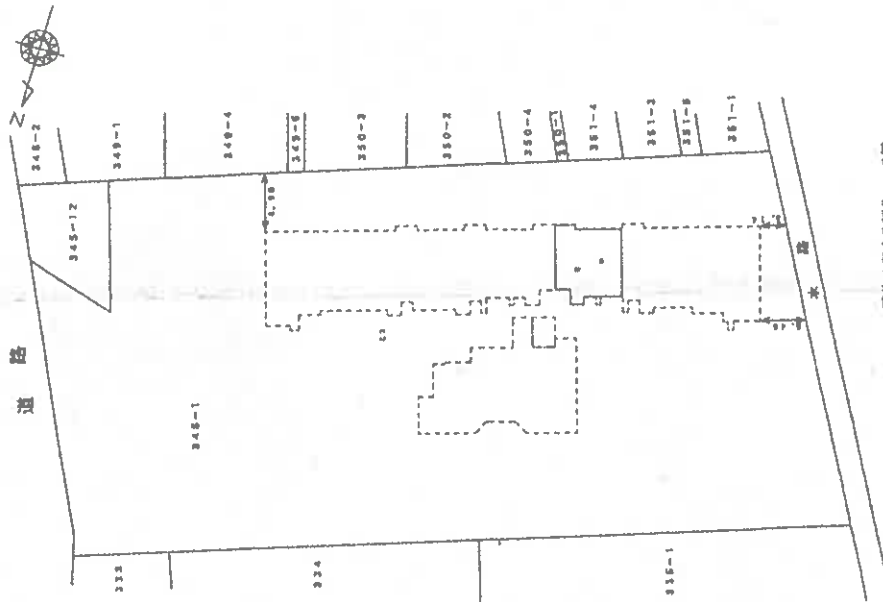
建 物 図 面

建物の所在 八潮市大字南後谷字粒田北345番地1



減算表	
①	7.43 x 1.70 = 12.631
②	9.19 x 0.64 = 5.882
③	8.69 x 0.98 = 8.507
④	0.30 x 0.54 = 0.162
⑤	7.83 x 4.86 = 38.054
⑥	0.27 x 0.27 = 0.073
計	82.270

床面積 82.27 m²



建物の存する部分 5階
建物の番号 503

作製者

土地家屋調査士

(平成14年10月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は、A3判の原図を70%に縮小複写した。

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6月10日 さいたま市法務局草加出張所

登記官

請求番号：19-2

建物見取図

