

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 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 4月22日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 5月13日 午前10時00分 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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 3月24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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市新栄四丁目813番地7

建物の名称 新栄町住宅式の六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄四丁目813番7の148

建物の名称 2-6第306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 49.53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 草加市新栄四丁目813番35

地 目 宅地

地 積 26604.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市新栄四丁目813番7

地 目 宅地

地 積 25721.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市新栄四丁目813番26

地 目 宅地

地 積 1130.89平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 草加市新栄四丁目813番30
地 目 宅地
地 積 34827.59平方メートル

土地の符号 5
所在及び地番 草加市新栄四丁目906番8
地 目 宅地
地 積 26028.60平方メートル

土地の符号 6
所在及び地番 草加市新栄四丁目1090番5
地 目 宅地
地 積 672.49平方メートル

土地の符号 7
所在及び地番 草加市新栄四丁目1073番2
地 目 宅地
地 積 796.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1586分の1

所有者 A



物件目録

2 所 在 草加市新栄四丁目813番地35、1090番地5

家屋 番号 813番35の259

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 293.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 103.20平方メートル

共有者 A 持分1586分の1



※
※
※

物件明細書

令和 8年 2月24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, 2】

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1】

賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社YB

期限 定めなし

賃料 月額6万4000円(管理費含む)

敷金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、本件建物(主たる建物)は管理事務所・集会所として、附属建物はポンプ室として利用されている。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市新栄四丁目813番地7

建物の名称 新栄町住宅式の六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄四丁目813番7の148

建物の名称 2-6第306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 49.53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 草加市新栄四丁目813番35

地 目 宅地

地 積 26604.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市新栄四丁目813番7

地 目 宅地

地 積 25721.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市新栄四丁目813番26

地 目 宅地

地 積 1130.89平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 草加市新栄四丁目813番30
地 目 宅地
地 積 34827.59平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 草加市新栄四丁目906番8
地 目 宅地
地 積 26028.60平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 草加市新栄四丁目1090番5
地 目 宅地
地 積 672.49平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 草加市新栄四丁目1073番2
地 目 宅地
地 積 796.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1586分の1

所有者 A



物件目録

2 所 在 草加市新栄四丁目813番地35、1090番地5

家屋 番号 813番35の259

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 293.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 103.20平方メートル

共有者 A 持分1586分の1



令和7年(ヌ)第25号
令和7年11月19日受理
令和8年1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 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市新栄四丁目 8 1 3 番地 7

建物の名称 新栄町住宅式の六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄四丁目 8 1 3 番 7 の 1 4 8

建物の名称 2-6 第 3 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 9 . 5 3 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 草加市新栄四丁目 8 1 3 番 3 5

地 目 宅地

地 積 2 6 6 0 4 . 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市新栄四丁目 8 1 3 番 7

地 目 宅地

地 積 2 5 7 2 1 . 2 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市新栄四丁目 8 1 3 番 2 6

地 目 宅地

地 積 1 1 3 0 . 8 9 平方メートル

(1-1 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 草加市新栄四丁目 8 1 3 番 3 0
地 目 宅地
地 積 3 4 8 2 7 . 5 9 平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 草加市新栄四丁目 9 0 6 番 8
地 目 宅地
地 積 2 6 0 2 8 . 6 0 平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 草加市新栄四丁目 1 0 9 0 番 5
地 目 宅地
地 積 6 7 2 . 4 9 平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 草加市新栄四丁目 1 0 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 7 9 6 . 8 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 5 8 6 分の 1

所有者 A

(1-2 枚目)

物 件 目 録

2 所 在 草加市新栄四丁目813番地35、1090番地5

家屋 番号 813番35の259

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 293.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 103.20平方メートル

共有者 A 持分1586分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (□主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社 YB) 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 4,000 円 修繕積立金 10,000 円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年2月～R7年11月分 計 644,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある R4年2月～R7年11月分 計 183,990 円
管理費等照会先	新栄町住宅管理組合	
その他の事項	1 全体的に経年相応の傷みや汚れが見られる。 2 床の複数箇所ですれみや沈みが見られた。 3 複数箇所ですれみや剥がれ・傷みが見られた (写真⑤)。特に玄関付近の壁クロスの傷みが著しい (写真⑩)。 4 押入天井に原因不明のシミが存在する (写真⑧)。 5 建物図面における配置に誤りがあると思われる (建物図面参照)。 6 上記の管理費等の滞納額には本件請求債権を含む。	
敷地権	符号1～7	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～7) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項	目的物件に接道する地番 813-27 は草加市の所有する現況公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

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2 (附属建物符号1)
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (他の区分所有者) 上記の者が本建物 (主たる建物) を管理事務所・集会所として、附属建物をポンプ室として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 号 { 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 保管開始日 平成・令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(2-2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 <input type="checkbox"/>
占有者	■株式会社 YB <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 (物件) <input type="checkbox"/> 駐車場 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件 1) <input type="checkbox"/> 専用庭 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■株式会社 YB 代表) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 5 年 8 月 ころ
最初の契約等	契約日 令和 5 年 8 月 ころ <input type="checkbox"/> 不明
	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 不明
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主 ■債務者兼所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■株式会社 YB <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 64,000 円 (管理費を含む) (<input type="checkbox"/> 不明 ■毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	株式会社 YB 代表によれば、本契約は口頭による契約であり契約書は存在しないとのことである。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■株式会社 YB 代表	<p>1 目的物件は私の会社の社員寮として借り上げています。</p> <p>2 現在目的物件に3名居住していますが全員当社の社員です。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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、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枚目のとおり認定した。なお、目的物件にて3名の外国籍の住民の居住が確認されたが、株式会社 YB 代表によれば、目的物件は株式会社 YB の社員寮として使用しており当該住民は全員株式会社 YB の社員とのことであるため、当該社員らは株式会社 YB の占有補助者であると認めた。

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)

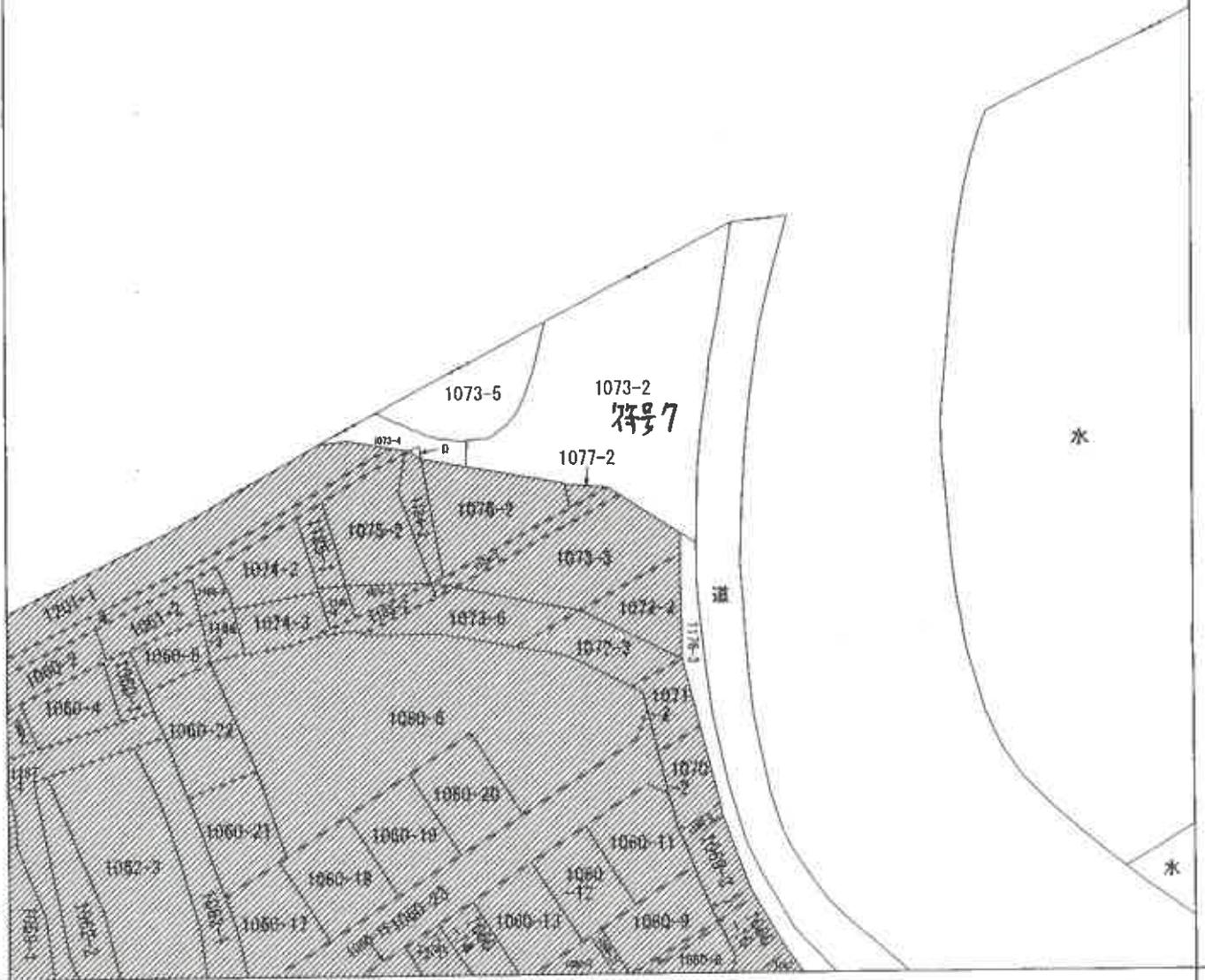
(調査経過用)

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11月21日(金) 16:10-16:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 現況調査 依頼文書差置き
令和7年12月9日(火) 10:00-10:05	物件所在地	現況調査依頼文書再差置き (解錠予 告)
令和7年12月12日(金) 15:00-16:20	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) 管理組合理事長より聴取し, 管理費 等の滞納状況調査照会書を手交
令和7年12月15日(月) 11:25-11:35	執務室	株式会社 YB に架電し, 代表より電 話にて聴取
令和7年12月16日(火) 9:50-9:55	執務室	株式会社 YB に占有状況照会書を FAX 送信
令和8年1月5日(月) 15:25-15:27	執務室	株式会社 YB 代表より電話にて聴取
令和8年1月6日(火) 12:30-12:40	法務局 (越谷)	隣接土地の全部事項証明書および株 式会社 YB の履歴事項全部証明書等 を取得
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月12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。		
<input type="checkbox"/> 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

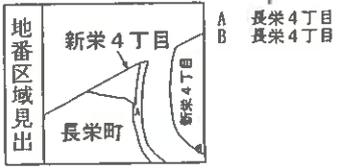
(6枚目)

イ 1176-4 ハ 1060-26
 0 1184-1 ニ 1179-3



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	草加市新栄四丁目			地番	1073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。

令和7年7月28日
 さいたま地方法務局草加出張所
 登記官

請求番号：8-1
 (1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和49年12月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

2216454

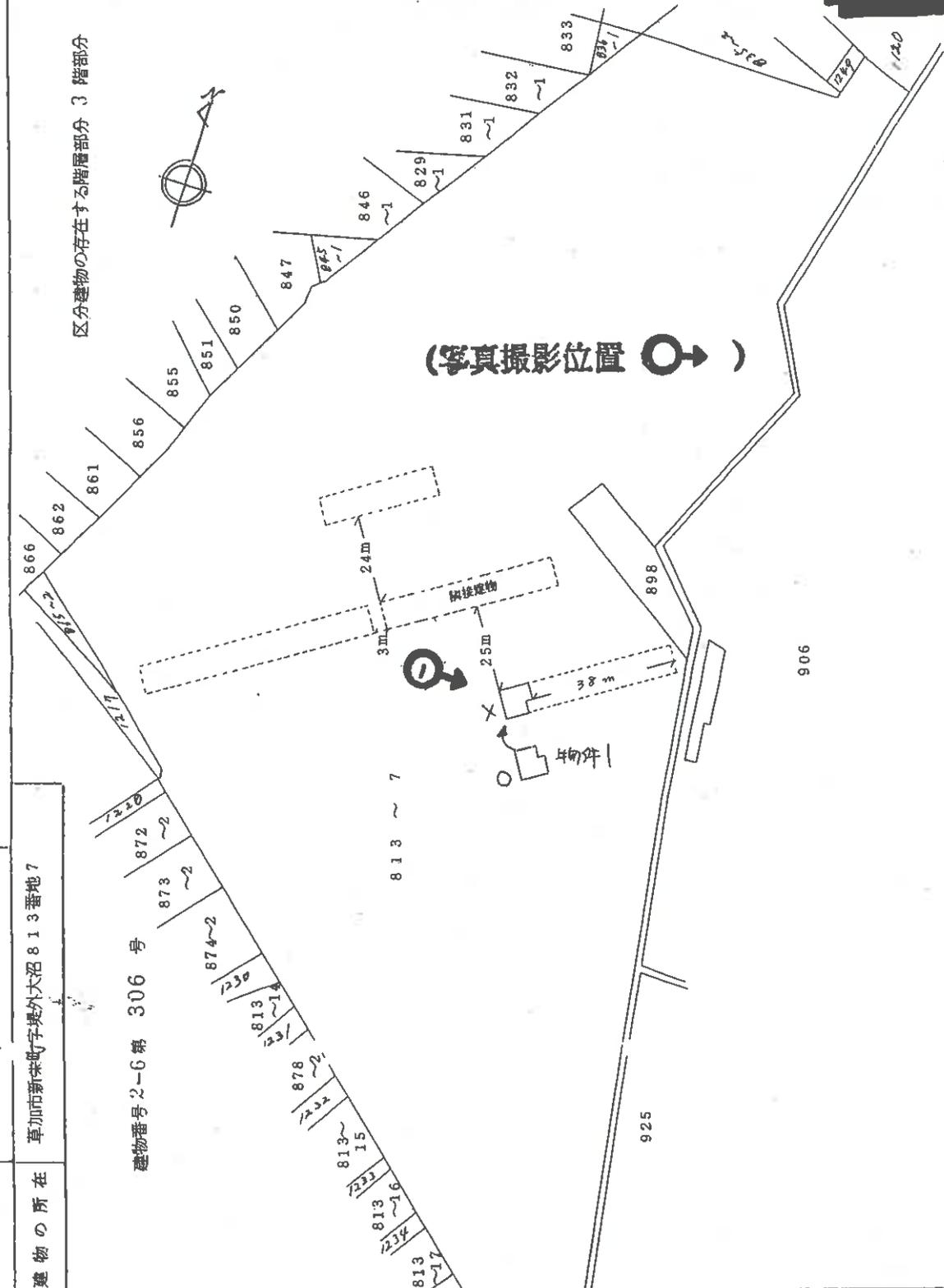
家屋番号 新築813番7の143

建物の所在 草加市新栄町子堤外大沼813番地7

建物番号2-6第306号

昭和四九年拾貳月貳日	作製者	申請人
作製年月日		

建築物図面



(写真撮影位置)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/200

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6月23日 さいたま地方支務局草加出張所

登記官

(9-1 枚目)

請求番号：13-2

(1/4)

(1) 平成26年11月28日
この図面に記載されている建物の金辨又は一部に
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。

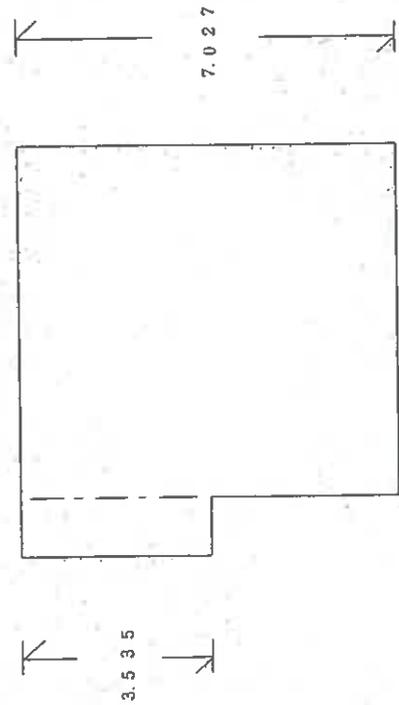
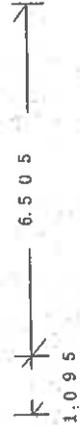
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年12月16日

2216455

家屋番号	新栄町 813番7の 148
建物の所在	草加市新栄町字堤外大沼 813番地 7

建物番号 2-6第 306号



求積表

$7.020 \times 6.505 = 45.665$

$3.535 \times 1.095 = 3.870$

合計 49.535 m²

縮尺	1/100
----	-------

(実測値)

A3判をA4判に縮小

昭和四九年拾貳月貳日	作製年月日
作製者	申請人



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6月23日 さいたま地方法務局草加出張所

登記簿

(9-3 枚目)



(1) 平成26年11月28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座標番号が変更された
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

(9-9枚目)

登記年月日：昭和52年5月16日

公用

令和8年1月6日

さいたま地方法務局 さいたま地方法務局 さいたま地方法務局

登記官

(10-1枚目)

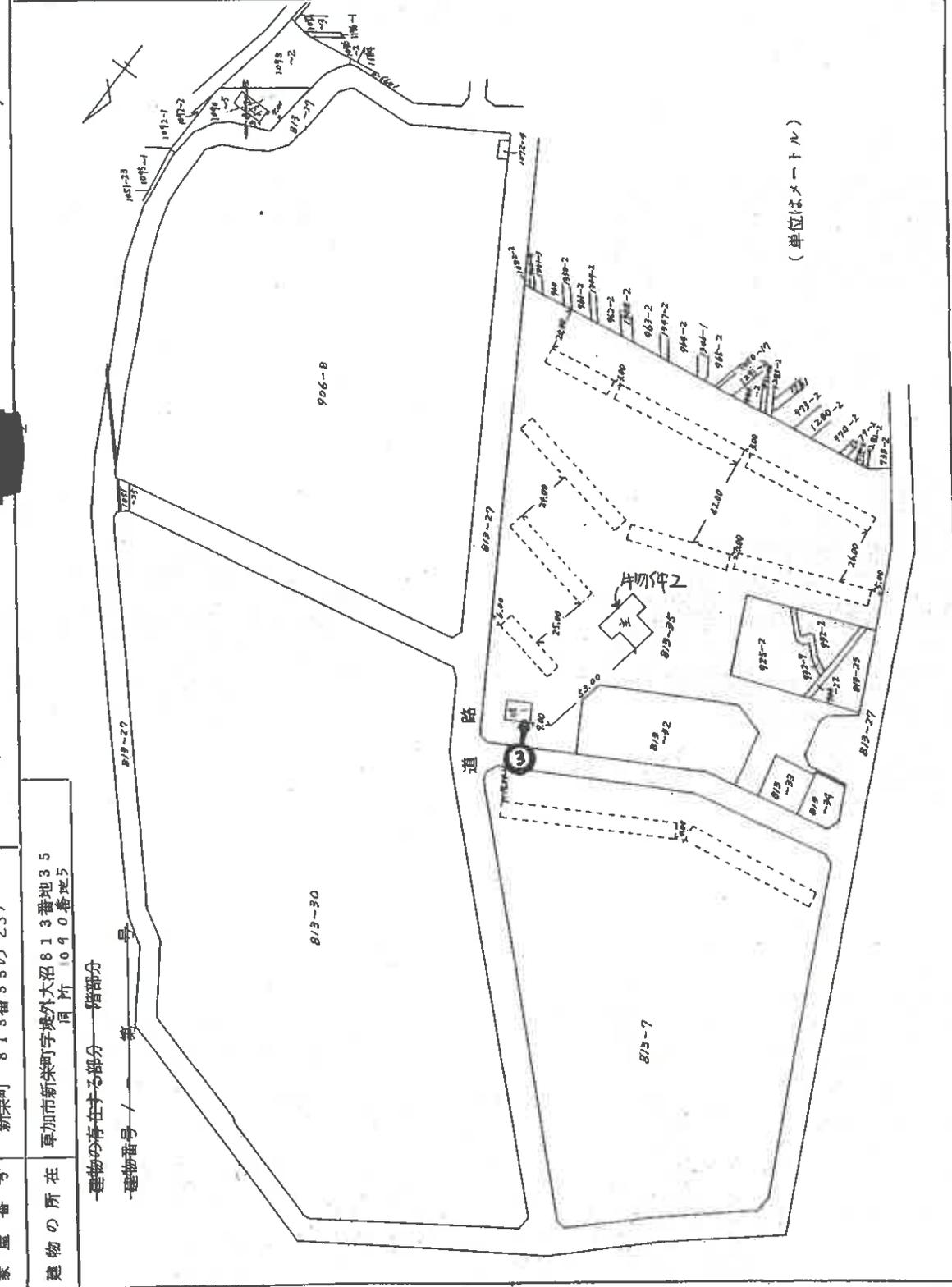
2216058

家屋番号	新栄町 813番35の259
建物の所在	草加市新栄町宇境外大沼813番地35 同所 09.0番地5
-建物の存在する部分- -建物番号 / 第 号-	

建築物各階平面

A52.5.16

作製年月日	昭和五式年月日
作製者	土家屋調査士
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/20000

(1) 平成26年11月28日
この図面に記載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

令和8年1月6日

さいたま地方支務局越谷支局

登記書

(103枚目)

2216059

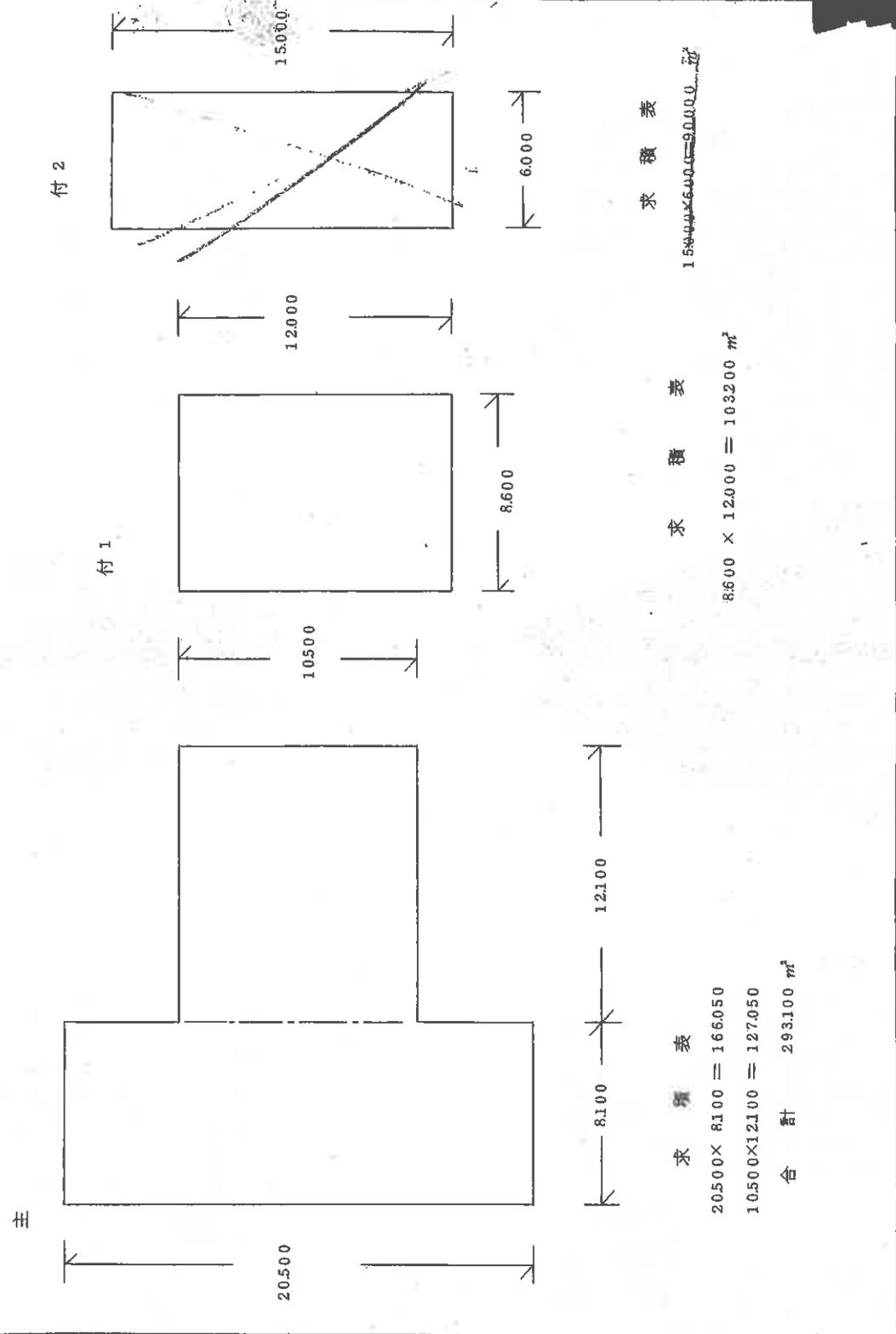
家屋番号 813番地の2149
 新栄町9-0-6番地579
 建物の所在 草加市新栄町字堤外大沼8-0-6番地35
 同所 1090番地5

建各階

図面

S&R.12.16

作製年月日 昭和四九年壹貳月貳日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



A3判をA4判に縮小

(五等制)

縮尺 1/200
 1/1

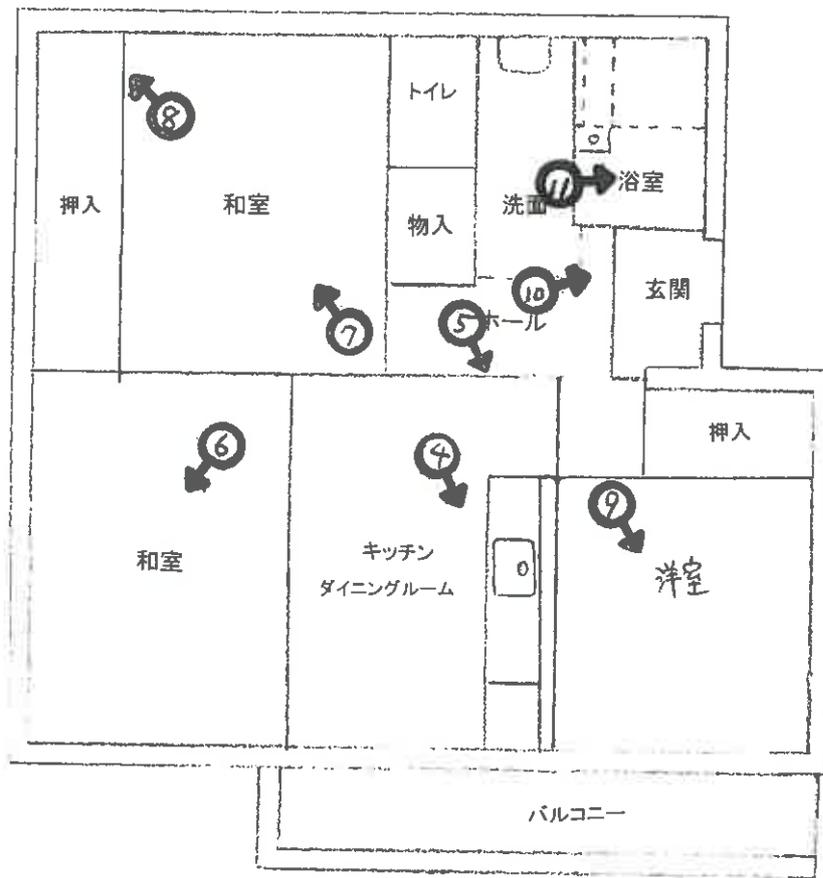
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成26年11月28日
この図面に記載されている建物の全額又は一部に
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 (物件1)

(令和 7年 (又) 第25号)

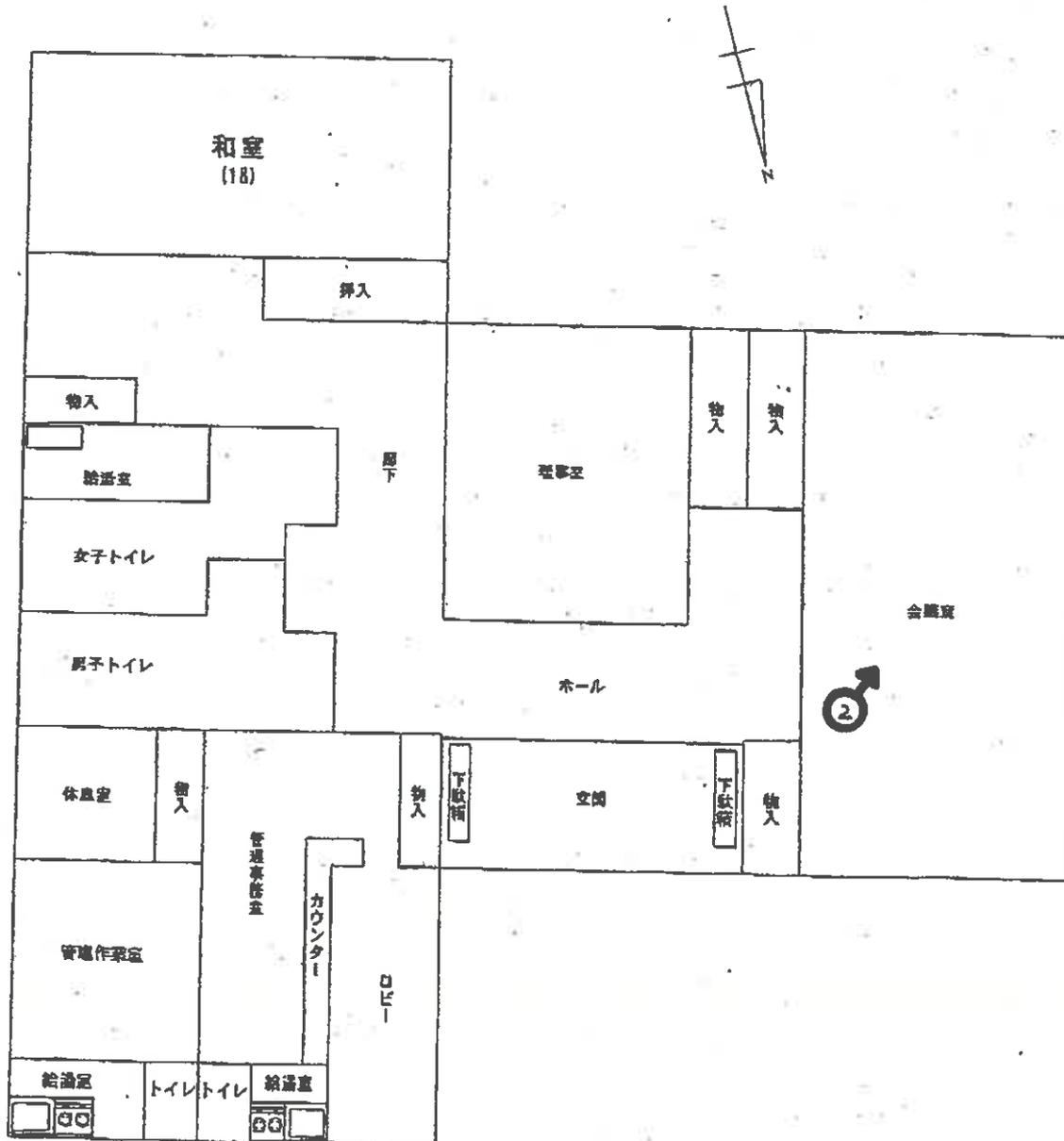


(11 枚目)

建物見取図 (物件2)

(令和 7年 (又) 第25号)

物件2 管理事務所・集会所





目的物件を含む
一棟の建物

①



集会所内会議室

②



ポンプ室

③



④



ドアの傷み

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



壁クロスの剥離

⑩



⑪

(16 枚目)

令和7年(ヌ)第 2 5 号
令和7年12月12日 現地調査
令和8年 1月13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 草加市新栄四丁目813番地7

建物の名称 新栄町住宅式の六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄四丁目813番7の148

建物の名称 2-6第306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 49.53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 草加市新栄四丁目813番35

地 目 宅地

地 積 26604.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市新栄四丁目813番7

地 目 宅地

地 積 25721.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市新栄四丁目813番26

地 目 宅地

地 積 1130.89平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 草加市新栄四丁目813番30
地 目 宅地
地 積 34827.59平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 草加市新栄四丁目906番8
地 目 宅地
地 積 26028.60平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 草加市新栄四丁目1090番5
地 目 宅地
地 積 672.49平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 草加市新栄四丁目1073番2
地 目 宅地
地 積 796.89平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1586分の1
所有者 A

物 件 目 録

2 所 在 草加市新栄四丁目813番地35、1090番地5

家屋 番号 813番35の259

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 293.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 103.20平方メートル

共有者 A 持分1586分の1

~~3 所 在 草加市新栄四丁目813-35~~

~~家屋 番号 なし~~

~~種 類 高架水槽~~

~~構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建~~

~~床 面 積 409.60平方メートル~~

~~共有者 A 持分1586分の1~~

第1 評価額

一括価格	
金 1,982,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,980,000円
物件2	金 2,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は当該敷地権付区分所有建物としての価格であり、物件2の価格は建物の共有持分価格である。

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	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 建 物 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	_____
2	所 在 等 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 (土地の符号1乃至7)

位置・交通	埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅の東方約1.7km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「新栄団地」バス停の北東方約300mに位置する。	
付近の状況	昭和49年頃に当時の日本住宅公団により大規模開発された住宅団地である。 接近条件としては、新栄小学校まで約300m、新栄中学校まで約1.2km。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ◇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。
画地条件	地積 形状 地勢 その他	115,782.11㎡(符号1乃至7合計) 不整形 略平坦 特になし
接面道路の状況	新栄町団地は、概ね外周を幅員約8~12m舗装市道(市道2081号及び10008号)が囲むように通っており、内部は南北に幅員約12.5mの舗装市道(市道10011号及び2081号)、東西に幅員約10m舗装市道(市道2081号及び10010号)が通っている。 路面とは概ね等高	
土地の利用状況等	本件目的物件を含む共同住宅及び付属施設(集会所管理事務所、駐車場、給水施設等)の敷地として一体利用されている。	
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)草加市建設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 (物件1)

マンション名	新栄町住宅式の六号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30戸、団地全体では総戸数1586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) : 昭和49年11月28日新築 経過年数 : 約51.0年 経済的残存耐用年数 : _____
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	駐車場、駐輪場、ごみ置場等(エレベーターなし)
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 : 新栄町住宅管理組合
管理の状況	普通
特記事項	特になし

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 3階 (角部屋) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	3DK (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 : 畳敷き、シート貼り、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 : 4,000円 (月額) 修繕積立金 : 10,000円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年11月30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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	(a) 全体的に経年相当の傷みや汚れが見られた。 (b) 床の複数個所で軋みや沈みが見られた。 (c) 複数箇所壁クロス等の剥がれ、傷みが見られた。特に玄関付近の壁クロスの傷、剥がれ、汚れが顕著であった。 (d) 押入天井に原因不明のシミが存在する。 (e) 添付の建物図面は法務局備付のものであるが、配置に誤り(南北逆転)があると思われる。専門家による確認、修正を要する。 (f) 要返還敷金無し。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件2)

区 分	主である建物
建物の用途	管理事務所 集会所
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49年5月23日新築 経過年数 : 約51.5年 経済的残存耐用年数 : _____
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル 設備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 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
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
保守管理の状態	普通。経年相当の汚れ、損傷等あり。(ポンプ室は外観調査による)
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	附属建物(符号1) 種類 : ポンプ室 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 建築年月 : 昭和49年5月23日 床面積 : 103.20㎡

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

【物件1】

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。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
1	270,000	49.53	0.05	670,000

※ 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：

建物の現況及び市場性等を考量のうえ5%と査定した。

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
126,000	0.35	115,782.11	0.9	1/1586	2,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 草加-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $132,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104.5/100 \times 100/104.5 \times 100/105 = 126,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：接近条件、街路条件、環境(浸水、地盤リスク等も勘案)、行政条件等を総合的に考量。

イ 個別格差：規模、形状、接面状況等を考量。

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。

【物件2】

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2主である建物	210,000	293.10	1 / 1586	5%	2,000
2付属建物	120,000	103.20	1 / 1586	5%	1,000
物件2合計					3,000

※ 総額が千円未満となるため、1,000円とする。

イ 専有面積：登記面積

エ 現価率：

建物の現況及び市場性等を考慮のうえ5%と査定した。

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。

物件番号	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
1	670,000	2,900,000	1.2	1.03	4,410,000
2	3,000		1.0	1.00	3,000

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：(物件1)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ため、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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
870,094円 (24.5%)	481,242円	12.4%	3,764,554円	0.7137	2,686,762円 (75.5%)	3,560,000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

$$1 \div (1 + 11.9\%)^3 = 0.7137$$

- 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(物件1)

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、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、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	4,410,000	0.80	3,530,000
② 収益価格	—		3,560,000
③調整後の価格(円)	3,530,000		

イ 占有減価修正：引受けとなる賃借人が存することを考慮した。

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	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
1	3,530,000	1.0	0.70	0.80		1,980,000
2	3,000	1.0	0.70			2,000
物件1・2合計						1,982,000

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：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-27)
所 在 : 草加市新栄2丁目31番4
価 格 : 132,000円/㎡
位 置 : 埼玉高速鉄道線「戸塚安行」駅約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 135㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南西6m市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)
地域の概要 : 一般住宅の建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

第7 附属資料

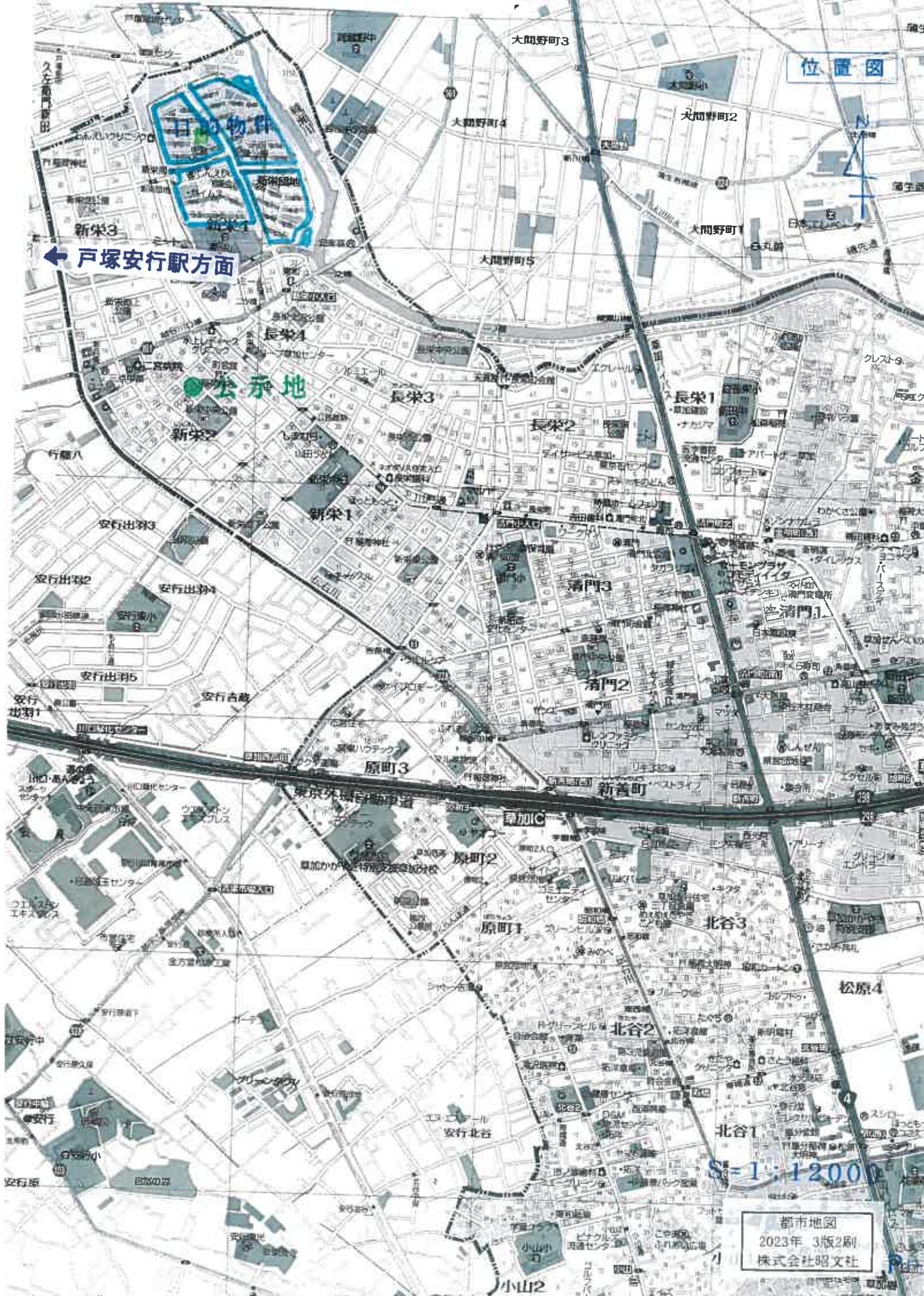
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(見取図)

以 上

位置図



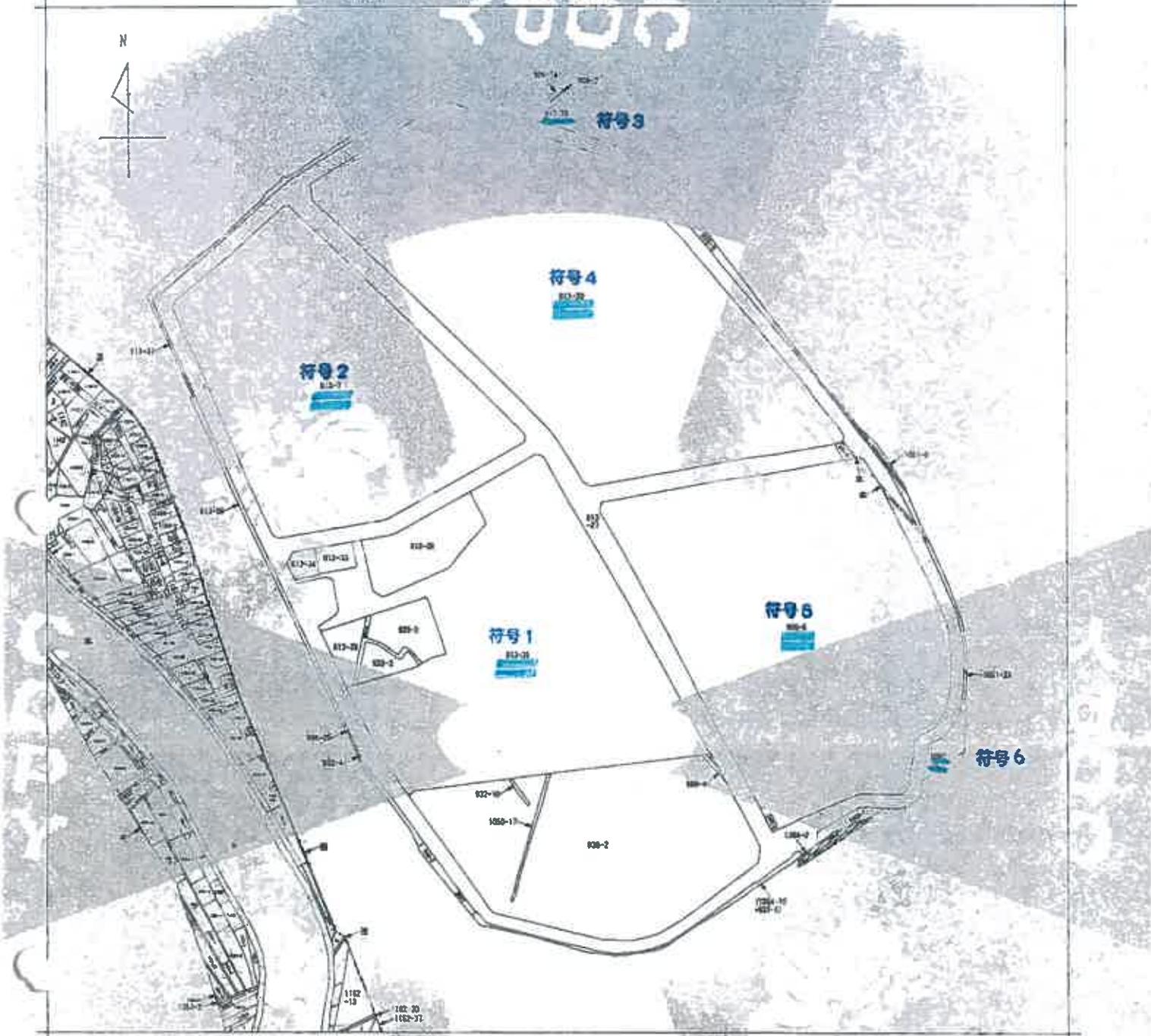
← 戸塚安行駅方面



S=1:1200

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社





(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簿等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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 新栄町
 B 新栄4丁目

請求部	所在	さいたま市新栄四丁目		地番	813番27	
出力縮尺	1/2400	縮尺		種類	地籍に準ずる図面	
作成年月日		種類	旧土地台帳附属地図		補記事項	
					地図の縮尺は1/1200ですが、1/2400に変更して出力しています	

これは地図に準ずる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23日
 さいたま地方方法務局さいたま出張所
 書記官

A3判をA4判に縮小

ヲ
ワ
ホ
ヨ
ケ
レ
ソ
ク
ホ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ク
フ
コ
エ
テ
ア
キ
ユ
ノ
ミ
ツ
ヒ

1139-2
1139-3
1141-2
1143-2
1151-3
1400-2
1404-1
1404-2
1406-2
1151-2
1152-17
1149-1
1409-3
1154-2
1154-3
1114-2
1134-3
1145-1
1147-1
1401
1408
1154-17
道
1110-2
1051-21
1099-2
1162-40
1391-2
水
水
1103-2

COPY

COPY

COPY



1176-4

符号 7
 1073-2

1073-5

1077-2

道

1176-3

水

水

(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簿所収の地図が揃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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、消滅した部分です。



A 長栄4丁目
 B 長栄4丁目

請求部	所在	草加市新栄4丁目		地番	1073番2
出縮	1/600	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	図面に準ずる図面
作成年月日			備付 年月日 (原簿)	施記事項	
種類 旧土地台帳附属地図					

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した図面である。

令和7年7月28日

さいたま地方支務局草加出張所

係長 菅

A3判をA4判に縮小

(1) 平成26年11月28日
この図面に記載された建築の全部又は一部に
ついてその存在又は実態調査等が実施された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

COPY

COPY

A3判をA4判に縮小

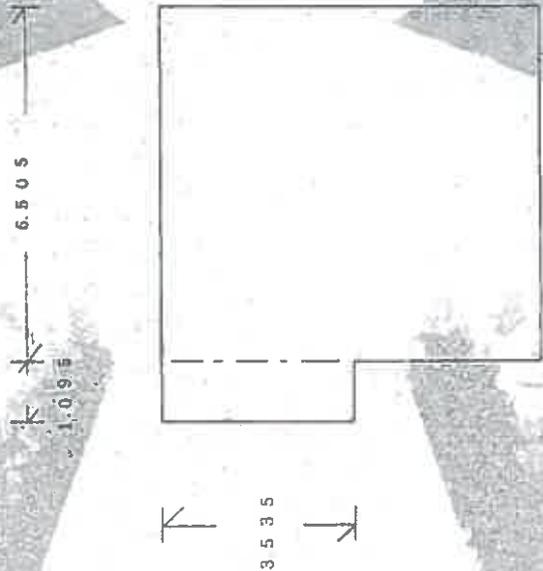
2216455

家屋番号	新加坡 813番7の148
建物の所在	新加坡 新加坡 打拉外入路 813番地7

建物番号 2-6第 306号

各階平面図

物件1



求積表

7.020 × 6.505 =	45.665
3.535 × 1.095 =	3.870
合計	49.535 m ²

昭和四九年拾貳月貳日	作製年 月 日
作製者	甲 務 人

縮尺	1/1000
----	--------

A3判をA4判に縮小

COPY

(1) 平成26年11月28日
この図面に記載されている建物の名称又は一階に
ついてその所在又は階層番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

COPY

A3判をA4判に縮小

2216058

建築物平面図

家屋番号 初栄町 813番35の259

建物の所在 草加市新栄町字堤外大沼813番地35
同町 1090番地5

-建物の存在する部分- 階部分

-建物番号-

昭 和 五 十 五 年 五 月 五 日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

物件 2



(単位はメートル)

(長縮納)

縮 尺 1/2000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

(1) 平成26年11月28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。
上記の旨は、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

2216059

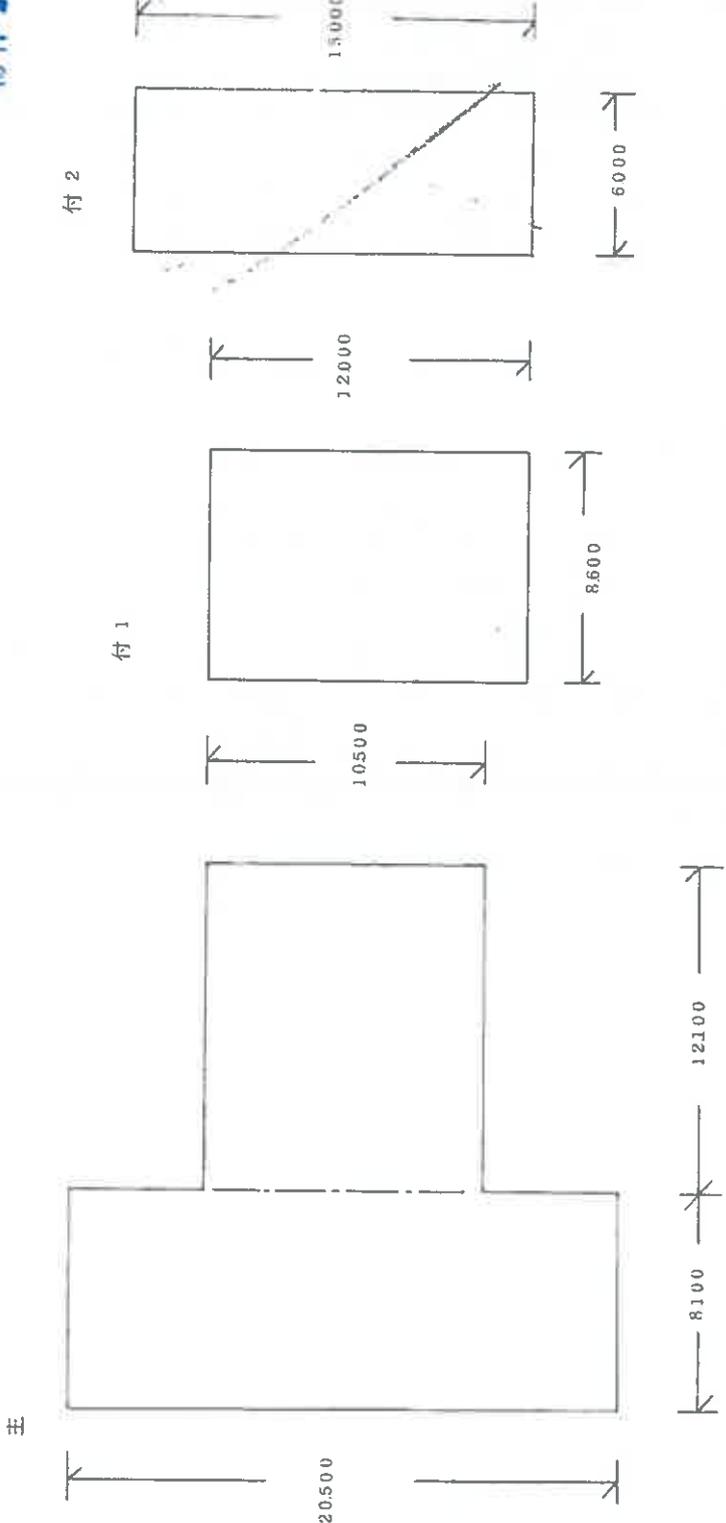
家屋番号 813番50259
 新栄町9-0-0番地57-9
 建物の所在 草加市新栄町字堤外大沼8-0-0番地35
 同所 1090番地5

←建物各階図面

S 49.12.16

製作年月日 昭和四九年高月貳日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

物件



求積表

20500 × 8100 = 166050
 10500 × 12100 = 127050

合計 293100 m²

求積表

15000 × 6000 = 90000 m²

8600 × 12000 = 103200 m²

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

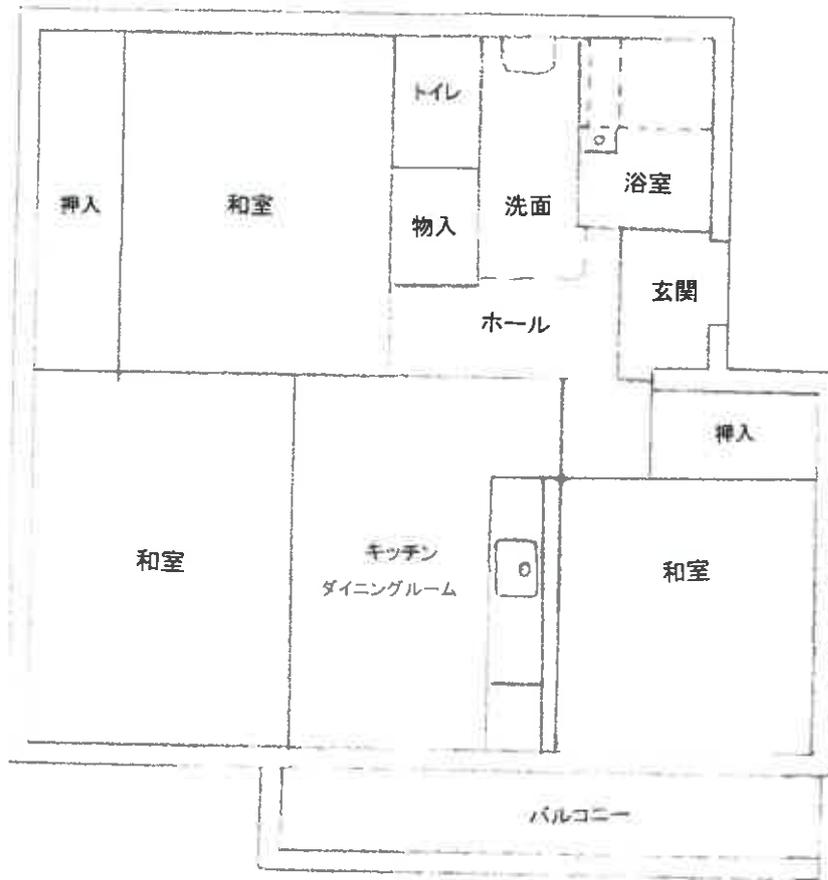
(1) 平成26年11月28日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 7年 (又) 第25号)

物件1



建物見取図

(令和 7年 (又) 第25号)

物件2 管理事務所・集会所

