

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 書

本件は、令和6年(ケ)第122号事件と令和7年(ケ)第36号事件の併合による売却です。

各事件の現況調査報告書及び評価書等をご覧になる際には物件番号にご注意ください。

入札書には、両事件の事件番号を記載してください。

併合後の 物件番号	6ケ122 の物件番号	7ケ36 の物件番号
1	1	
2		1

さいたま地方裁判所越谷支部
不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 11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 8月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,090,000 11,272,000	一括	2,818,000	100,680	19,540
1	12,900,000				
2	1,190,000				



令和 6年(ケ)第 122号
令和 7年(ケ)第 36号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市瀬崎四丁目1765番地9、1765番地6、
1765番地10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目1765番9の402

建物の名称 402

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 62.91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 草加市瀬崎四丁目1765番9

地 目 宅地

地 積 788.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番6

地 目 宅地

地 積 172.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番10

地 目 宅地



令和 6年(ケ)第 122号

令和 7年(ケ)第 36号

物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の6678

2 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市瀬崎四丁目1765番地9、1765番地6、
1765番地10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目1765番9の102

建物の名称 002

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.06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 草加市瀬崎四丁目1765番9

地 目 宅地

地 積 788.39平方メートル

土地の符号 2



令和 6年(ケ)第 122号
令和 7年(ケ)第 36号

物 件 目 録

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番6

地 目 宅地

地 積 172.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番10

地 目 宅地

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の1727



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

本件は、本件所有者の所有する物件目録記載1の居宅と同目録2記載の車庫を一括して売却するものであり、本件買受人は居宅及び車庫を利用することができる。

管理費等の滞納あり。令和7年(ケ)第36号事件の現況調査報告書の管理費等の状況欄に令和7年6月19日現在の居宅及び車庫の管理費等滞納合計額が記載されている。

《 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 草加市瀬崎四丁目 1765 番地 9、1765 番地 6、
1765 番地 10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目 1765 番 9 の 402

建物の名称 402

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 62.91 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 草加市瀬崎四丁目 1765 番 9

地 目 宅地

地 積 788.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 6

地 目 宅地

地 積 172.21 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 10

地 目 宅地



令和 6年(ケ)第 122号
令和 7年(ケ)第 36号

物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の6678

2 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市瀬崎四丁目1765番地9、1765番地6、
1765番地10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目1765番9の102

建物の名称 002

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.06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 草加市瀬崎四丁目1765番9

地 目 宅地

地 積 788.39平方メートル

土地の符号 2



令和 6年(ケ)第 122号
令和 7年(ケ)第 36号

物 件 目 録

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番6

地 目 宅地

地 積 172.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番10

地 目 宅地

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の1727



令和 6年(ケ)第 122号
令和 6年12月27日受理
令和 7年 3月11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 伊 澤 浩

(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 草加市瀬崎四丁目 1765 番地 9、1765 番地 6、
1765 番地 10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目 1765 番 9 の 402

建物の名称 402

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 62.91 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 草加市瀬崎四丁目 1765 番 9

地 目 宅地

地 積 788.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 6

地 目 宅地

地 積 172.21 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の6678



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県草加市瀬崎4丁目1番13-402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 ☐ 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空き家(動産の遺留あり)の状態では所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 13,300円 修繕積立金 19,040円 分譲駐車場管理費 3,520円 同 修繕積立金 4,930円 円	令和 7 年 1 月 9 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 5 年 10 月 分 ~ R 7 年 1 月 分 計 637,340 円 ☒ 他に遅延損害金 63,733 円あり
管理会社等	(株)穴吹ハウジングサービス東京東支店 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地権	符号1、2、3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2、3) ☐ 公衆用道路 (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、2、3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 233428分の6678	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 () 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 現地管理員	1 本件物件のあるマンションは、ペットの飼育は禁止です。
☒ 管理会社担当者	1 本件物件のあるマンション内には、分譲された車庫（駐車場）があり、そのうちのひとつを本件所有者が取得しています。 2 管理規約には、居室（本件物件）と車庫を同時に処分しなければならないとの定めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 室内には債務者兼所有者宛の郵便物が存在したが、テレビや冷蔵庫等の家電、寝具はなく何者が居住している状況は認められなかった。このような現況から、本件物件の占有状況を3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、建物図面、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 (1) 本件物件のあるマンションには、建物全部事項証明書及び家屋公課証明書によれば、ゴミ置場及び駐輪場の規約共用部分があり、専有部分所有者は、各課税割合に応じた固定資産税等の負担がある。
- (2) 本件物件のあるマンション内に、分譲され本件所有者が所有する車庫(家屋番号：瀬崎四丁目1765番9の102)があるが、本件の対象外であり、買受人は利用できない。
- 4 管理会社における調査によれば、本件物件及び前記車庫に関し管理費等の滞納がある。今後の所有者の対応により増減する。
- なお、滞納額に対し、年利14.6%の遅延損害金が付される。
- 5 本件物件に接面する1769番2及び1766番2の各土地は、いずれも草加市所有の田(現況：公衆用道路)である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月7日(火) 9:55-10:05	草加市役所資産税課	建物見取図取得
7年1月7日(火) 12:10-12:25	さいたま地方法務局草加出張所	周辺土地登記事項要約書、規約共用部分登記事項証明書取得
7年1月8日(水) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ 現地管理員から事情聴取
7年1月9日(木) : - :	当庁	管理会社に対しファクスで管理費等に関する照会書送信
7年2月7日(金) 12:50-13:20	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
7年3月6日(木) 12:05-12:10	当庁	電話で管理会社担当者から事情聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

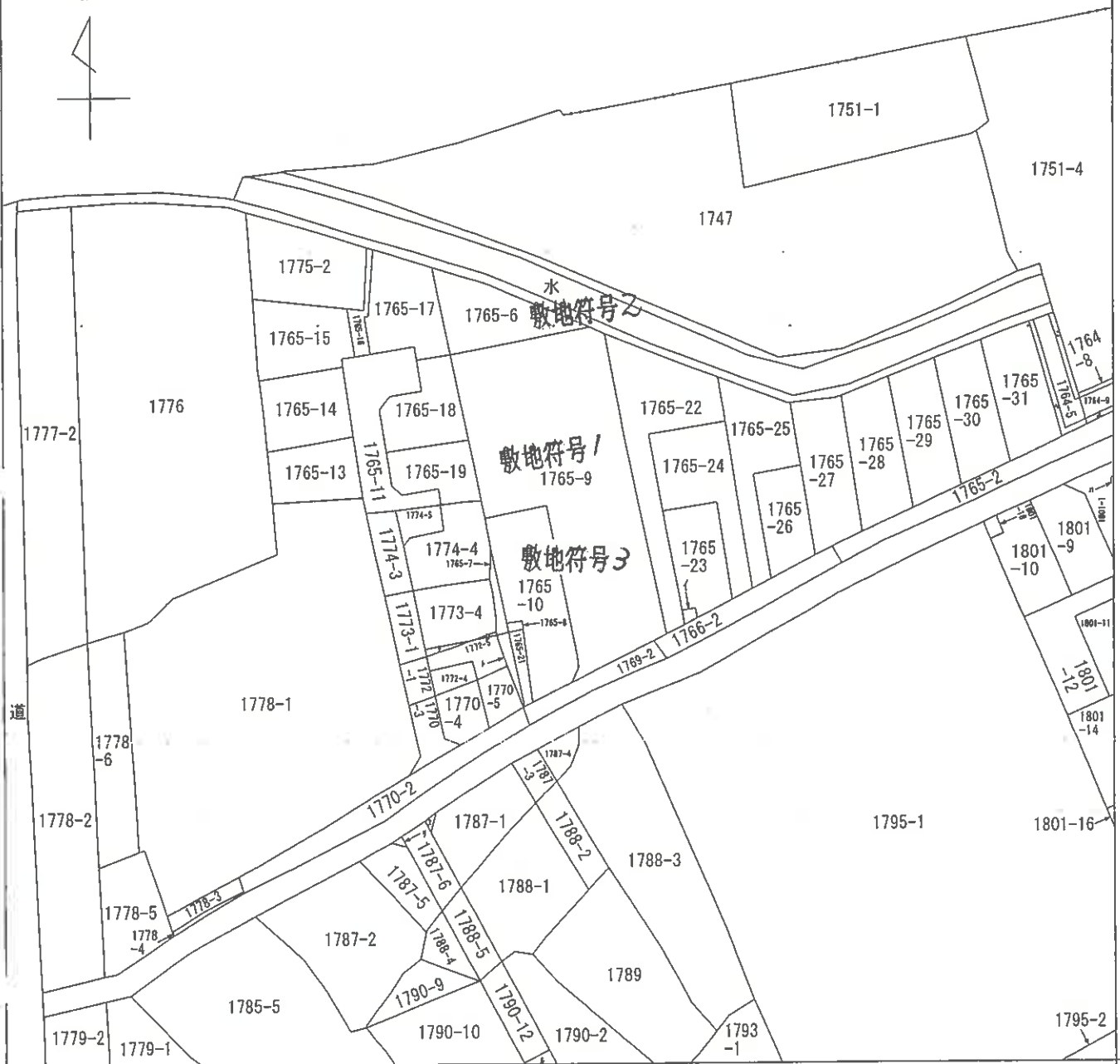
☒ 令和 7年 2月 7日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 函 写



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	草加市瀬崎四丁目					地 番	1765番9		
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 番 号	系 又 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	

(2 枚目)

1210953

554.2.15
地積測量図

地番 1765-10-9

土地の所在 埼玉県草加市瀬崎町空四野田

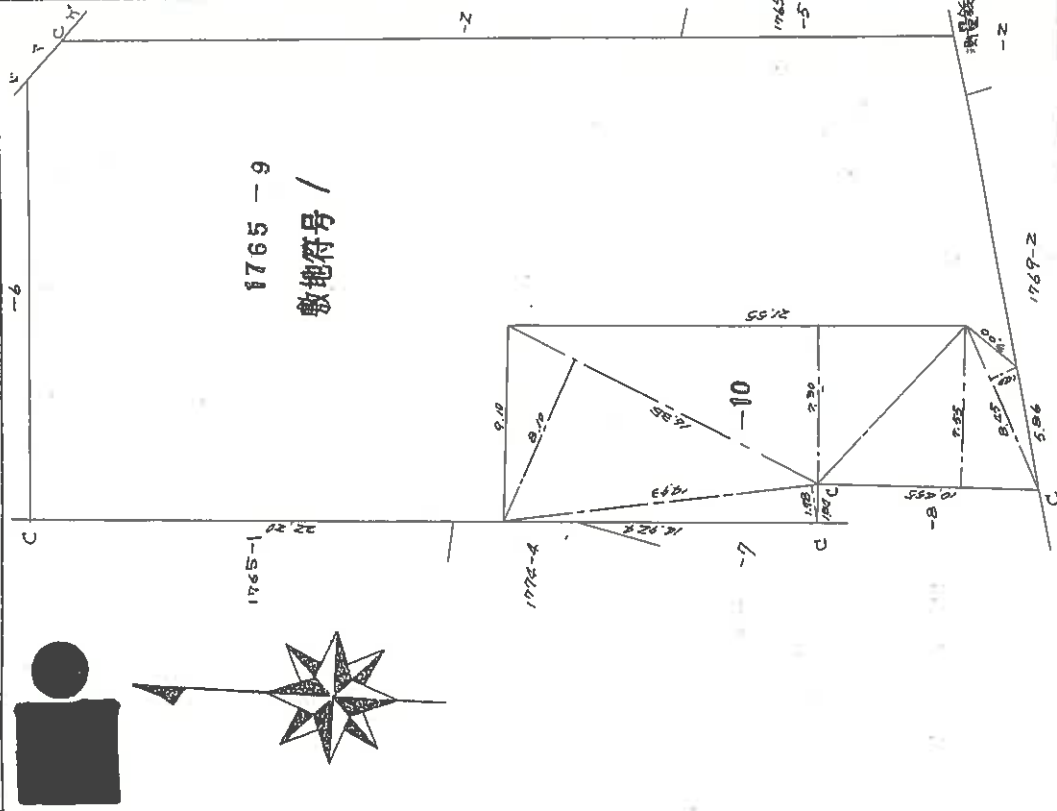
地積計算表

1765-10			
14.73	x	1.79	26.2192
14.35	x	8.10	132.2350
21.55	x	7.30	157.3150
10.455	x	2.55	78.93525
8.45	x	1.40	11.8300
+			406.73465
=			203.367325 (㎡)

1765-9
991.75 - 203.36 = 788.39 (㎡)

(日経通9)

C.....コンクリート杭を示す。



作製者

土地家屋調査士 土地家屋調査士
昭和54年2月7日作製
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

代表取締役

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6年10月30日 さいたま市方法務局草加出張所

登記官

(8枚目)

- (1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
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。

登記年月日：平成15年2月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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1月7日 さいたま地方支務局草加出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：18-1

(1/2)

2249032

各 階 平 面 図

家屋番号
1765番9の402

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田1765番地9・1765番地6・1765番地10

建物の番号 402

建物の存する部分 4階部分

建物の番号 402



求 積 表

1. 835 x 1. 000 =	1. 835000
2. 035 x 1. 000 =	2. 035000
5. 820 x 5. 295 =	30. 816900
4. 980 x 0. 410 =	2. 041800
5. 820 x 4. 245 =	24. 705900
3. 135 x 0. 600 =	1. 881000
-0. 210 x 0. 210 =	-0. 044100
-0. 210 x 0. 410 =	-0. 086100
-0. 410 x 0. 410 =	-0. 168100
-0. 360 x 0. 360 =	-0. 129600
-0. 210 x 0. 090 =	-0. 018900
合 計	62. 910800
床面積	62. 91㎡

縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

作 製 者
土地調査士
家屋

1. 29 (制作)

縮尺 1 / 250

申 請 人

代表取締役

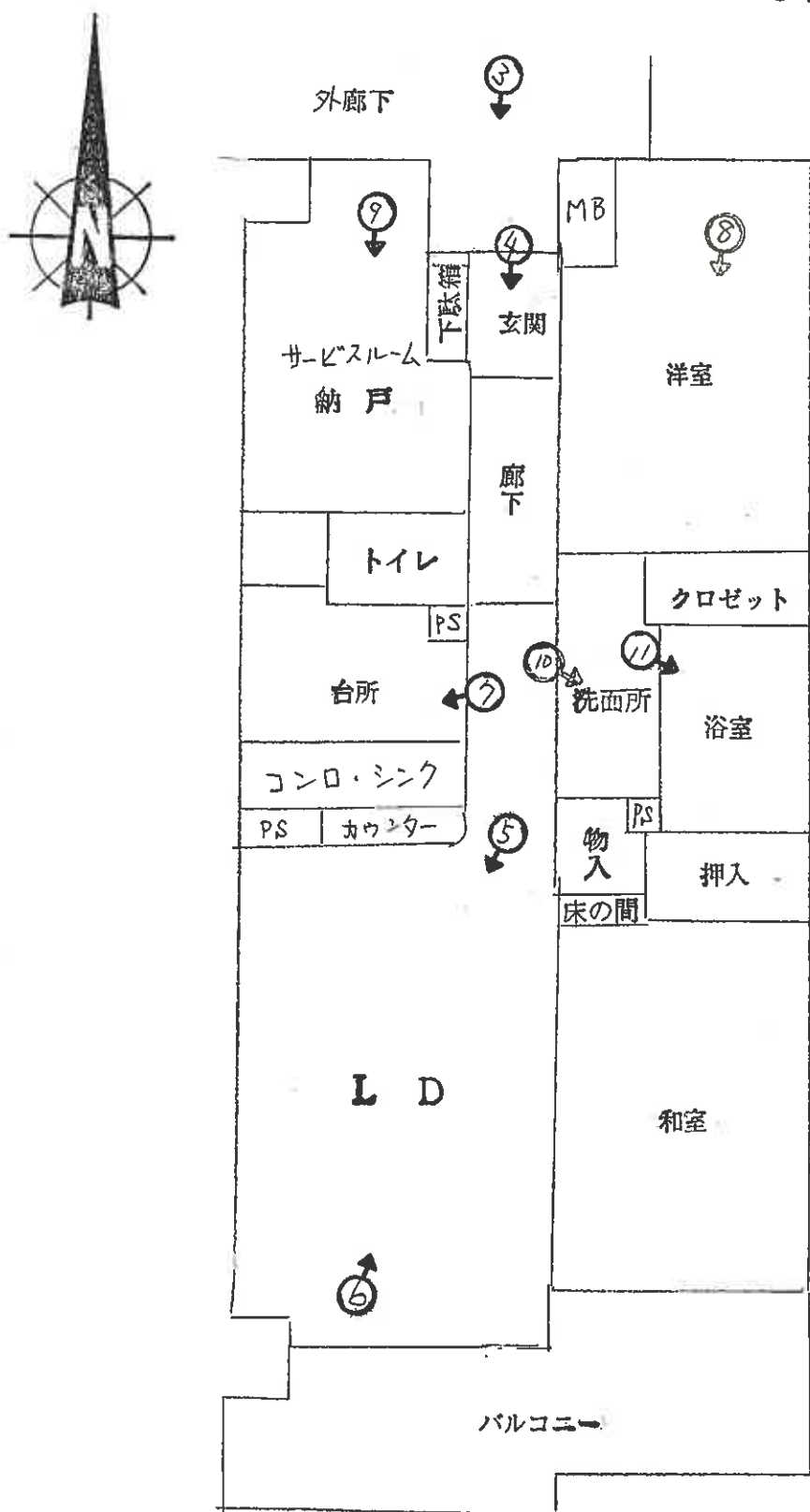
(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1 / 500

(1) 平成23年7月21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。

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



本件専有部分を含む
一棟の建物

①



②

エントラン
スホールの
状況



専有部分玄関

外廊下

③



④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和7年(ケ)第36号
令和7年6月2日受理
令和7年7月1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 草加市瀬崎四丁目1765番地9、1765番地6、
1765番地10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目1765番9の102

建物の名称 002

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.06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 草加市瀬崎四丁目1765番9

地 目 宅地

地 積 788.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番6

地 目 宅地

地 積 172.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の1727



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	草加市瀬崎4丁目1番13先		
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が異なる (☐ 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 駐車場 として所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 13,300 円 修繕積立金 19,040 円 分譲駐車場管理費 3,520 円 分譲駐車場積立金 4,930 円	令和7年6月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月～令和7年6月分 計 841,290 円 ☒ 遅延損害金がある 令和5年10月～令和7年6月分 計 109,371 円	
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス東京東支店		
その他の事項	当職が臨場し調査した際には物件1上に自動車は存在しなかった。		
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項			
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)

(執行官の意見用)

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）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、現況等を総合的に勘案し2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
(3枚目)

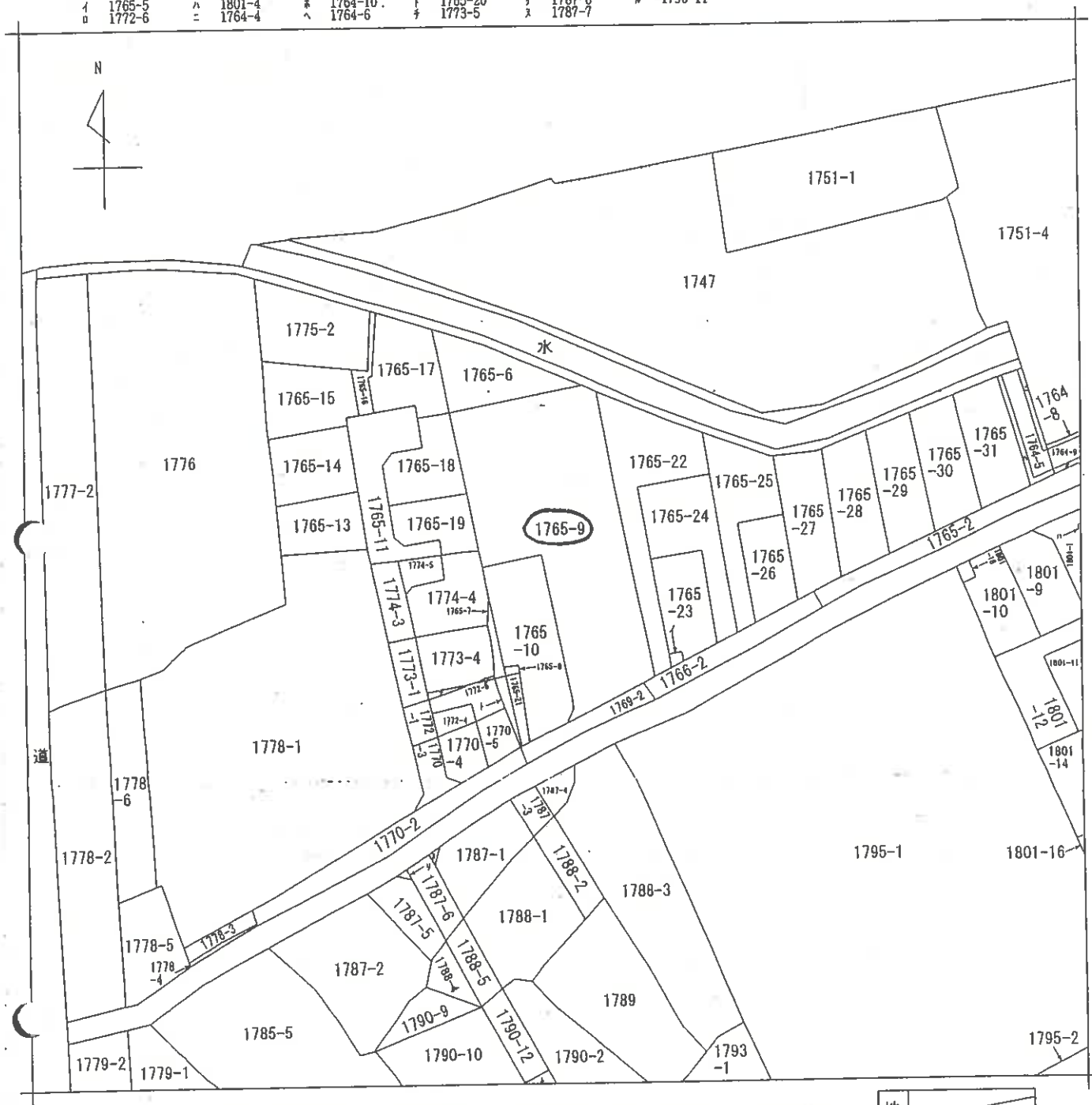
(調査経過用)

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10日(火) 13:40-13:50	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 物件調査, 写真撮影
令和7年6月19日(木) 10:35-10:40	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
(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

(4枚目)

イ 1765-5 ハ 1801-4 キ 1764-10 コ 1765-20 ケ 1787-8 ク 1790-11
 ロ 1772-6 ニ 1764-4 ケ 1764-6 コ 1773-5 ケ 1787-7 ク



(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
 瀬崎4丁目

備考	求分	所在	草加市瀬崎四丁目				地番	1765番9			
比尺	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2月27日

さいたま地方法務局草加出張所

図整理番号：M43938

登記官

(1/1)

(5枚目)

2249012

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号
1765番9の102

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田1765番地9・1765番地6・1765番地10

建物の番号 002

建物の存する部分 1階部分

建物の番号 002

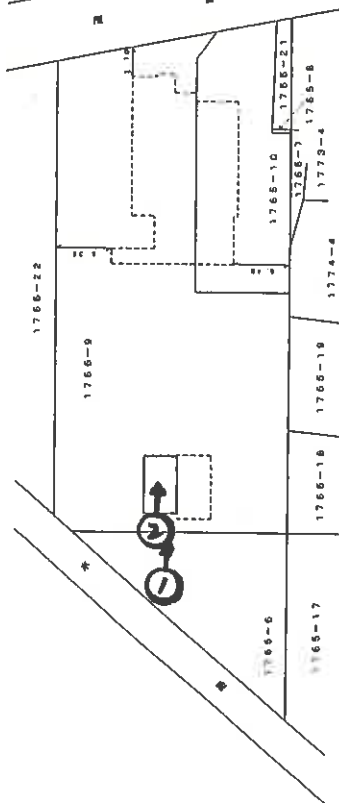


求 積 表

5.250 x 3.060 = 16.065000
床面積 16.06㎡

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置)



作 製 者

申 請 人

縮尺 1 / 250

縮尺 1 / 500

(東京土地家屋調査士会用品)

(1) 平成23年7月21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。一部に
上記の目付は、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

(6-2 枚目)

(注) トビのあるものは抹消事項であることを示す。



目的物件付近

①



②

(7 枚目)

令和6年(ケ)第 122号
令和7年 2月 7日 現地調査
令和7年 7月16日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

補 充 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 草加市瀬崎四丁目 1 7 6 5 番地 9、1 7 6 5 番地 6、
1 7 6 5 番地 1 0

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目 1 7 6 5 番 9 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

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 6 2 . 9 1 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 草加市瀬崎四丁目 1 7 6 5 番 9

地 目 宅地

地 積 7 8 8 . 3 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1 7 6 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 7 2 . 2 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1 7 6 5 番 1 0

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の6678



目 的 外 不 動 産 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市瀬崎四丁目 1765 番地 9、1765 番地 6、
1765 番地 10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目 1765 番 9 の 102

建物の名称 002

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 16.06 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 草加市瀬崎四丁目 1765 番 9

地 目 宅地

地 積 788.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 6

地 目 宅地

地 積 172.21 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 10

地 目 宅地

目 的 外 不 動 産 目 録

地 積 203.36 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の1727

第1 評価額

1 物件1不動産と目的外不動産とを一括売却する場合の評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 12,900,000円

2 物件1不動産を単独で売却する場合の評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 12,510,000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		
1	本件目的外の専有部分区分所有建物あり 家屋番号:瀬崎四丁目1765番9の102 建物の名称:002 種類:車庫 床面積:1階部分 16.06㎡		

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3)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約750m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅のほか小工場等が混在する地域。 接近条件としては、瀬崎小学校まで約1km、瀬崎中学校まで約1.3km。	
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 準工業地域 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き届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,163.96㎡(符号1乃至3合計) 略台形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面とは概ね等高に接面	
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、目的土地の近隣において、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。 (b) 北東側で幅員約4.4mの水路(歩道状)に接面する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール谷塚
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36戸、分譲駐車場2戸含む)、ほかに管理員室1戸あり
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11月29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、6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、管理員室、駐車場(一部分譲)、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 : セザール谷塚管理組合 管理会社 : 株式会社穴吹ハウジングサービス東京東支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (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。 (c)管理会社担当者によると、本件マンション内には分譲された車庫(駐車場)があるが、管理規約上は居室部分と車庫を同時に処分しなければならないという定めは無いとのことである。

(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 (中間部屋) 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	2LDK+S (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 : フローリング、畳敷き、その他 設 備: 電気、給排水等(空き家の状態にあり、正常に機能するか否かは不明) 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: 13,300円 (月額) 修繕積立金: 19,040円 (月額) 滞 納 額: あり (令和7年6月19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。 なお、本件目的外である車庫(駐車場部分)についての管理費及び修繕積立金は執行官の現況調査報告書のとおりであり、本件評価上は考慮外とする。
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) リフォーム後あまり経過していないように見受けられ、経年に比して比較的良好な状態に維持されているが、若干の汚れ、傷みは見られた。 (b) 玄関前にエレベーターがある。 (c) 目的物件所有者が所有する本件目的外の専有部分である車庫(家屋番号: 瀬崎四丁目1765番9の102)があるが、前記の通り、管理規約上、同時に処分しなければならないという定めは無く、本目的物件を単独で売却した場合は本件買受人は利用できない。

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
320,000	62.91	0.55	11,070,000

※ 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(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮) -0%

(計算式) $27.5 / (22.5 + 27.5) \times (1 - 0)$

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
145,000	1.00	1,163.96	1.0	6678/233428	4,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)草加-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $151,000\text{円/㎡} \times 104.0/100 \times 100/103 \times 100/105 = 145,000\text{円/㎡}$

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

イ 個別格差：接面状況、形状等を考量した結果、特になしと判定。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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
11,070,000	4,830,000	1.2	1.02	19,460,000

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建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	
1,570,544円 (19.9%)	597,746円	7.5%	7,730,848円	0.8163	6,310,691円 (80.1%)	7,880,000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

$$1 \div (1 + 7\%)^3 = 0.8163$$

- 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、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	19,460,000	1.00	19,460,000
② 収 益 価 格	—		7,880,000
③調整後の価格(円)	19,400,000		

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。

① 物件1不動産と目的外不動産とを一括売却する場合の評価額

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
19,400,000	1.00	0.70	0.95		12,900,000

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

② 物件1不動産を単独で売却する場合の評価額

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
19,400,000	0.97	0.70	0.95		12,510,000

イ 市場性修正：本件目的外の専有部分(車庫)がある点を勘案。

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

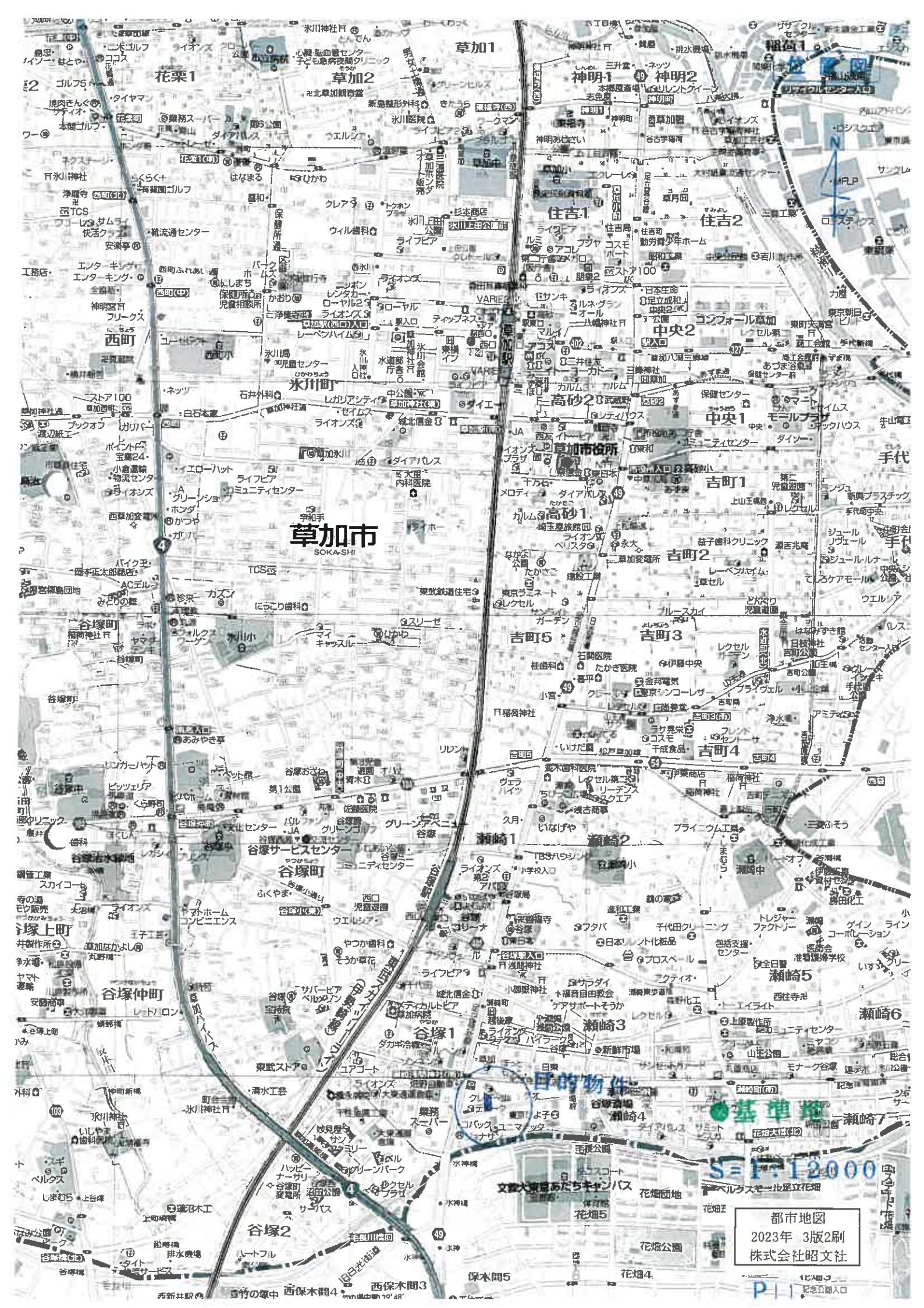
第6 参考価格資料

基準地価格 ((県)草加一12)
所在 : 草加市瀬崎4丁目1338番7 「瀬崎4-17-5」
価格 : 151,000円/㎡
位置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1.3km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 119㎡
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 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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)

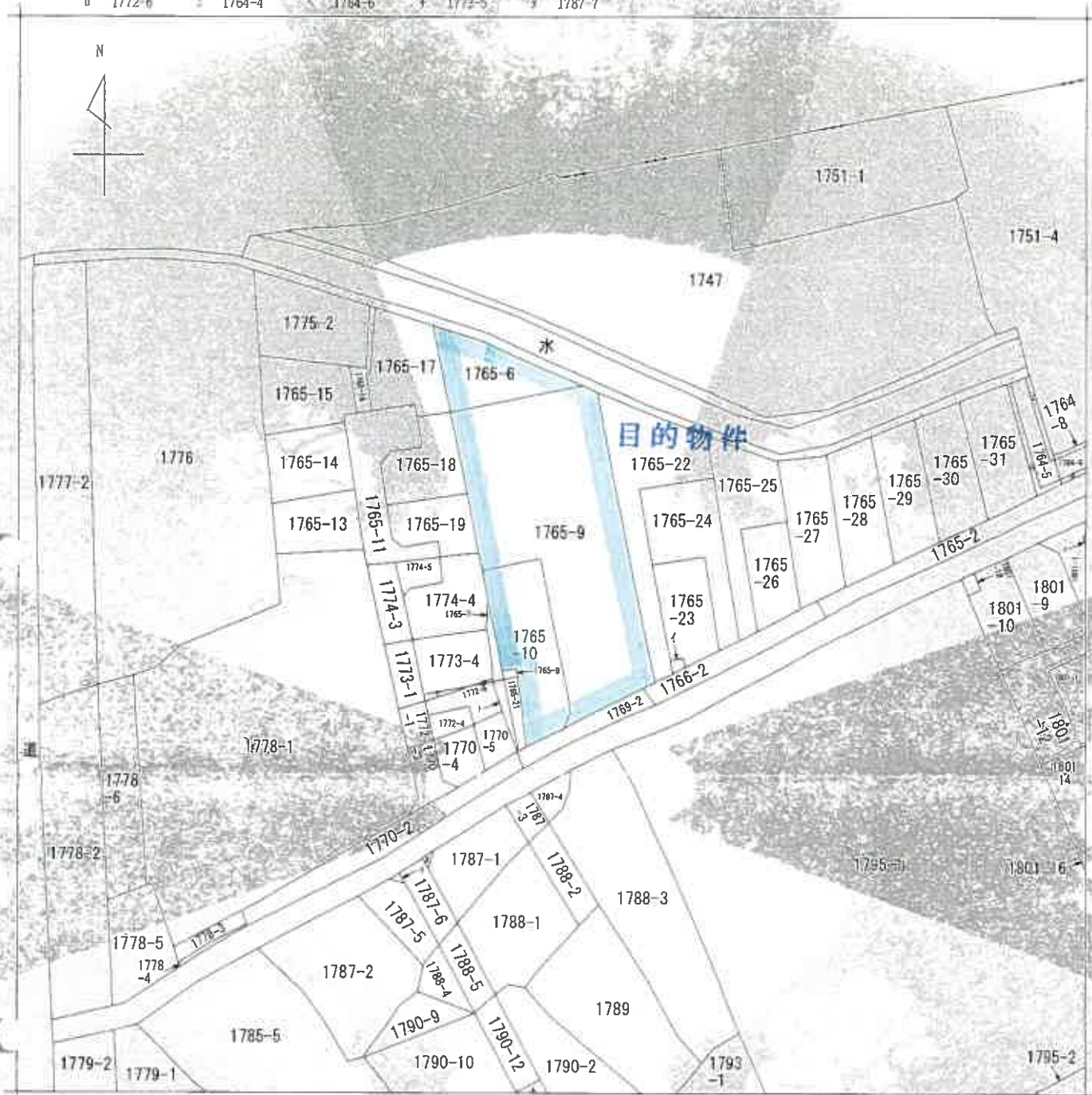
以上



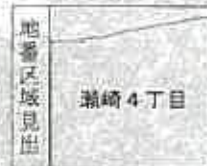
都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

S=1:12000

1765-1 1765-2 1765-3 1765-4 1765-5 1765-6 1765-7 1765-8 1765-9 1765-10 1765-11 1765-12 1765-13 1765-14 1765-15 1765-16 1765-17 1765-18 1765-19 1765-20 1765-21 1765-22 1765-23 1765-24 1765-25 1765-26 1765-27 1765-28 1765-29 1765-30 1765-31 1765-32 1765-33 1765-34 1765-35 1765-36 1765-37 1765-38 1765-39 1765-40 1765-41 1765-42 1765-43 1765-44 1765-45 1765-46 1765-47 1765-48 1765-49 1765-50 1765-51 1765-52 1765-53 1765-54 1765-55 1765-56 1765-57 1765-58 1765-59 1765-60 1765-61 1765-62 1765-63 1765-64 1765-65 1765-66 1765-67 1765-68 1765-69 1765-70 1765-71 1765-72 1765-73 1765-74 1765-75 1765-76 1765-77 1765-78 1765-79 1765-80 1765-81 1765-82 1765-83 1765-84 1765-85 1765-86 1765-87 1765-88 1765-89 1765-90 1765-91 1765-92 1765-93 1765-94 1765-95 1765-96 1765-97 1765-98 1765-99 1765-100



(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ある。



請求 部 分	所 在	草加市瀬崎四丁目			地 番	1765番9		
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 考 年 月 日 (京 郊)			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6年10月30日

さいたま地方事務所草加出張所

地図整理番号：M43125

登記簿

(1/1)

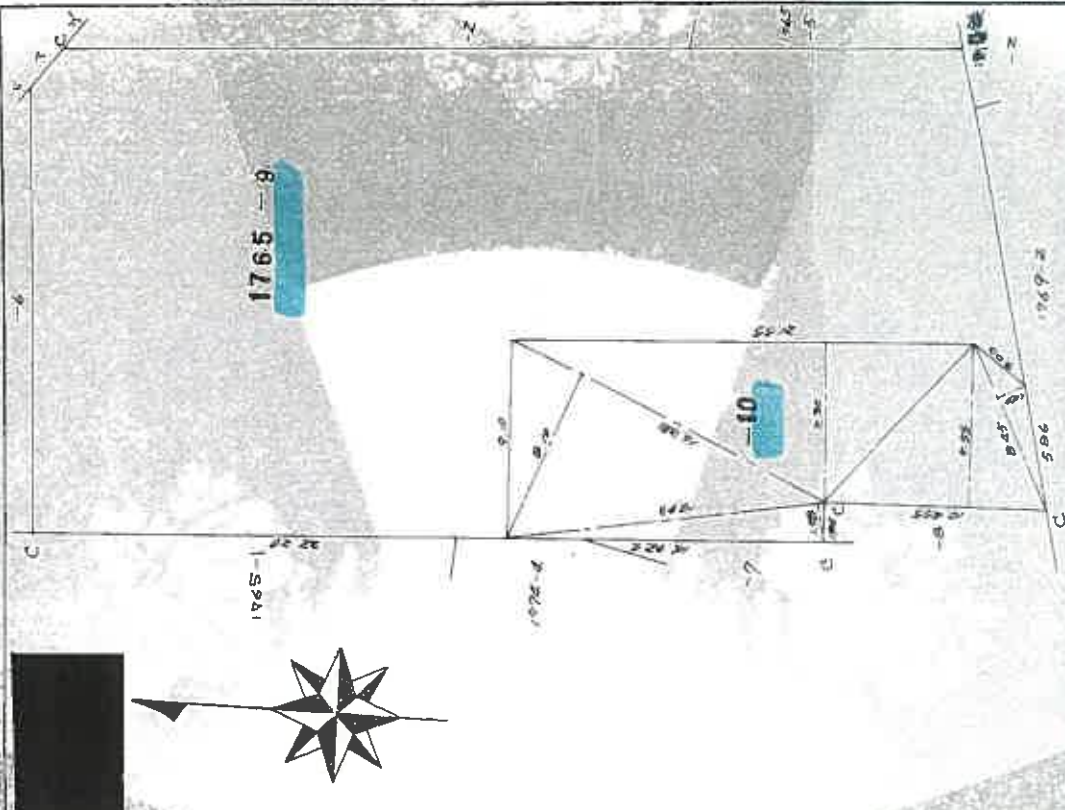
P12

1210953

5542.15
地積測量図

地番 1765-10.-9

土地の所在 埼玉県草加市瀬崎町字西野田



地積計算表

1765-10			
14.23	X	118	2621.94
12.35	X	810	13243.50
21.55	X	730	15731.50
10.455	X	755	7893.525
8.45	X	140	1183.00
		+	406.73465
		=	205367.325 (㎡)

1765-9
991.75 - 203.36 = 788.39 (㎡)

C... 〇=31-ト杭オマス。

作製者

昭和54年2月7日作成

申請人

縮尺 1/250

(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23年7月21日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

2249032

各 階 平 面 図

建 物 図 面

各 階 平 面 図

家屋番号
瀬崎町
1765番9の402

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田1765番地9・1765番地6・1765番地10

建物の番号 402

建物の存する紙分 4階部分

建物の番号 402



求 積 表

1 835 x 1 000 =	1 835 000
2 035 x 1 000 =	2 035 000
5 820 x 5 295 =	30 816 900
4 980 x 0 410 =	2 041 800
5 820 x 4 245 =	24 705 900
3 135 x 0 600 =	1 881 000
0 210 x 0 210 =	0 044 100
0 210 x 0 210 =	0 044 100
0 410 x 0 410 =	0 168 100
0 360 x 0 360 =	0 129 600
0 210 x 0 090 =	0 018 900
合 計	62 910 800
床面積	62 91 m ²



作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

P15-A

(1) 平成23年7月21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

2249012

各階平面図

建物図面
各階平面図

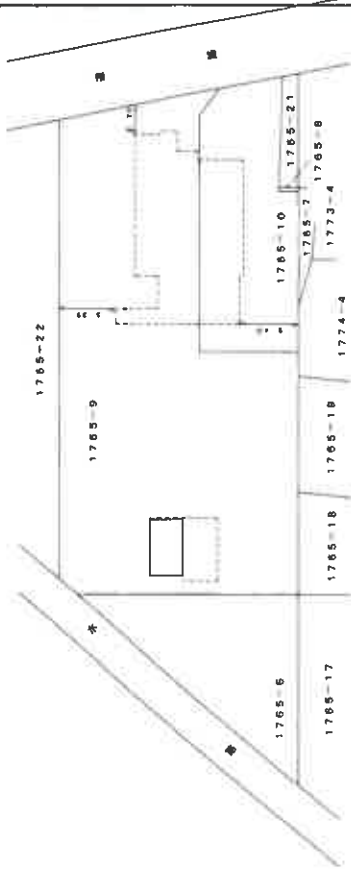
家屋番号
瀬崎町
1765番9の102

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田1765番地9・1765番地6・1765番地10

建物番号 002

建物に存する部分 1階部分
建物番号 002

目的外物件



求積表

5 250 x 3 060	16 065 000
床面積	16 06 m ²

作製者

年1月23日(制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

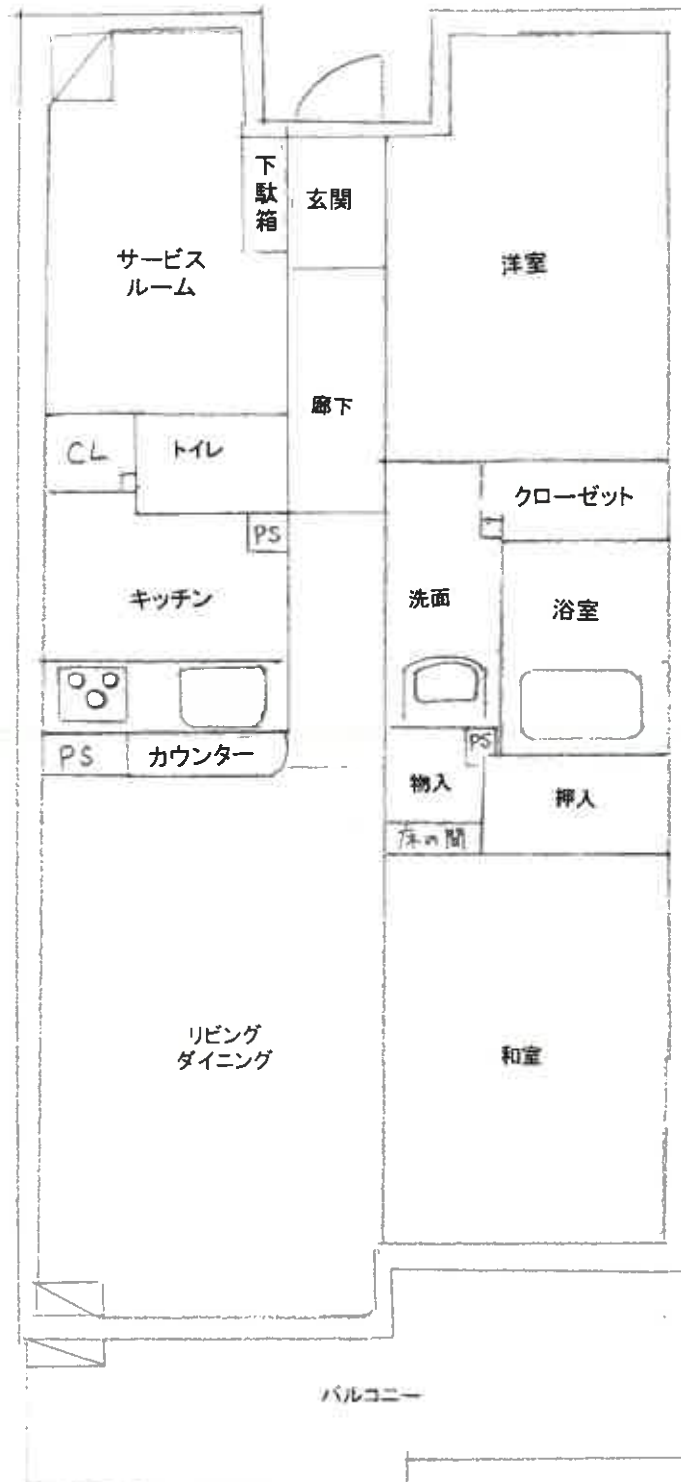
(1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家が番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

目的外物件

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 6年 (ケ) 第122号)



令和6年(ケ)第 122号
令和7年 2月 7日 現地調査
令和7年 4月 2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 草加市瀬崎四丁目 1765 番地 9、1765 番地 6、
1765 番地 10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目 1765 番 9 の 402

建物の名称 402

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 62.91 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 草加市瀬崎四丁目 1765 番 9

地 目 宅地

地 積 788.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 6

地 目 宅地

地 積 172.21 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の6678



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,510,000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) 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 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		
1	本件目的外の専有部分区分所有建物あり 家屋番号:瀬崎四丁目1765番9の102 建物の番号:002 種類:車庫 床面積:1階部分 16.06㎡		

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3)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約750m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅のほか小工場等が混在する地域。 接近条件としては、瀬崎小学校まで約1km、瀬崎中学校まで約1.3km。	
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 準工業地域 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。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,163.96㎡(符号1乃至3合計) 略台形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面とは概ね等高に接面	
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、目的土地の近隣において、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。 (b) 北東側で幅員約4.4mの水路(歩道状)に接面する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール谷塚
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36戸、分譲駐車場2戸含む)、ほかに管理員室1戸あり
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11月29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、6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、管理員室、駐車場(一部分譲)、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 : セザール谷塚管理組合 管理会社 : 株式会社穴吹ハウジングサービス東京東支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (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。 (c)管理会社担当者によると、本件マンション内には分譲された車庫(駐車場)があるが、管理規約上は居室部分と車庫を同時に処分しなければならないという定めは無いとのことである。

(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 (中間部屋) 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	2LDK+S (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 : フローリング、畳敷き、その他 設 備 : 電気、給排水等(空き家の状態にあり、正常に機能するか否かは不明) 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 : 13,300円 (月額) 修繕積立金 : 19,040円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年1月9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。 なお、本件目的外である車庫(駐車場部分)についての管理費及び修繕積立金は執行官の現況調査報告書のとおりであり、本件評価上は考慮外とする。
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) リフォーム後あまり経過していないように見受けられ、経年に比して比較的良好な状態に維持されているが、若干の汚れ、傷みは見られた。 (b) 玄関前にエレベーターがある。 (c) 目的物件所有者が所有する本件目的外の専有部分である車庫(家屋番号:瀬崎四丁目1765番9の102)があるが、前記の通り、管理規約上、同時に処分しなければならないという定めは無く、本件買受人は利用できない。

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
320,000	62.91	0.55	11,070,000

※ 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(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)
-0%

(計算式) $27.5 / (22.5 + 27.5) \times (1 - 0)$

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
144,000	1.00	1,163.96	1.0	6678/233428	4,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)草加-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $151,000\text{円/㎡} \times 103.1/100 \times 100/103 \times 100/105 = 144,000\text{円/㎡}$

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

イ 個別格差：接面状況、形状等を考量した結果、特になしと判定。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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
11,070,000	4,800,000	1.2	1.02	19,420,000

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建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	
1,570,544円 (19.9%)	597,746円	7.5%	7,730,848円	0.8163	6,310,691円 (80.1%)	7,880,000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

$$1 \div (1 + 7\%)^3 = 0.8163$$

- 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、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	19,420,000	1.00	19,420,000
② 収 益 価 格	—		7,880,000
③調整後の価格(円)	19,400,000		

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×エーオ
19,400,000	0.97	0.70	0.95		12,510,000

イ 市場性修正： 本件目的外の専有部分(車庫)がある点を勘案。

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

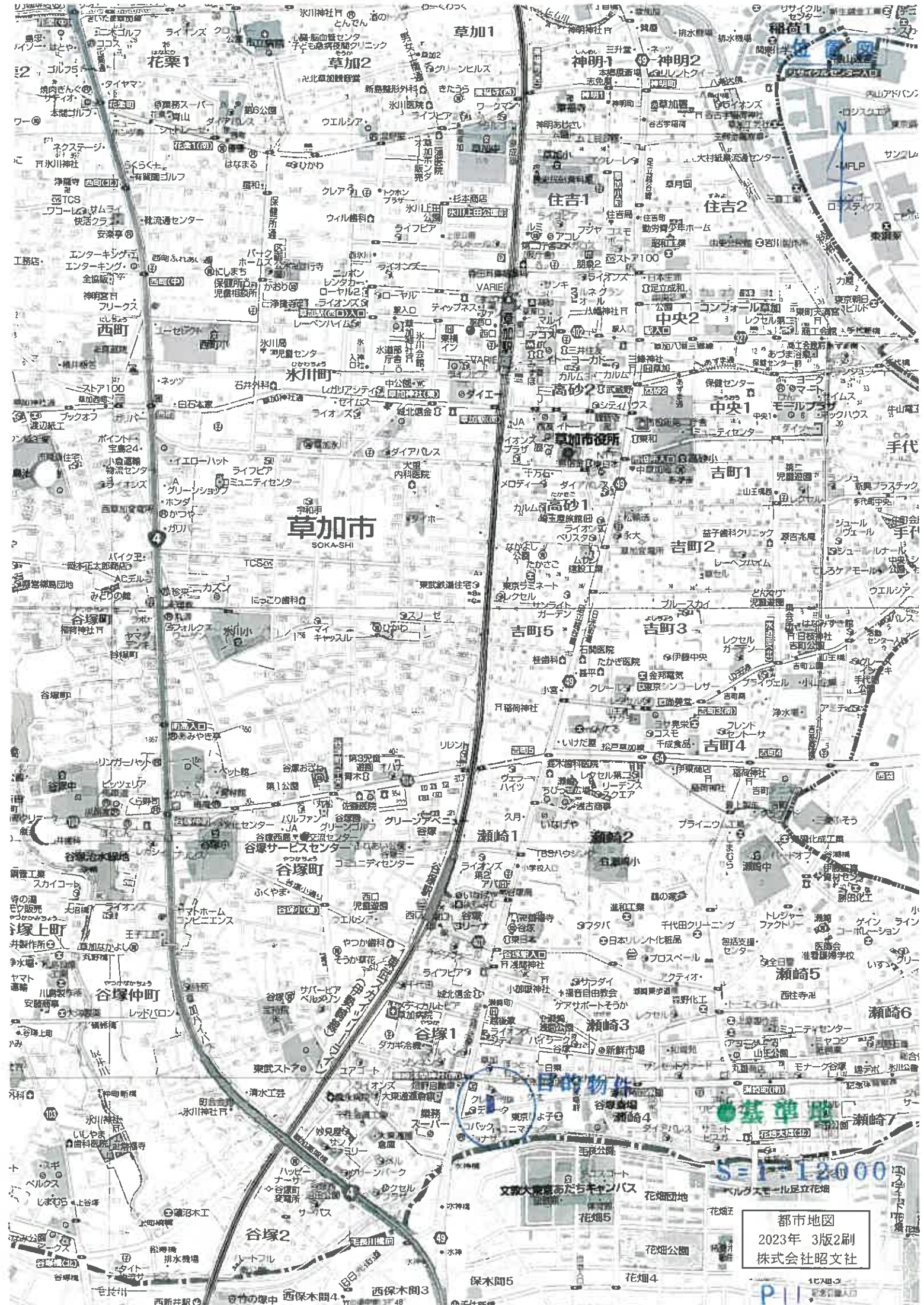
第6 参考価格資料

基準地価格 ((県)草加-12)
所在地 : 草加市瀬崎4丁目1338番7 「瀬崎4-17-5」
価格 : 151,000円/㎡
位置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1.3km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 119㎡
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 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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)

以上



草加市
SOKA-SHI

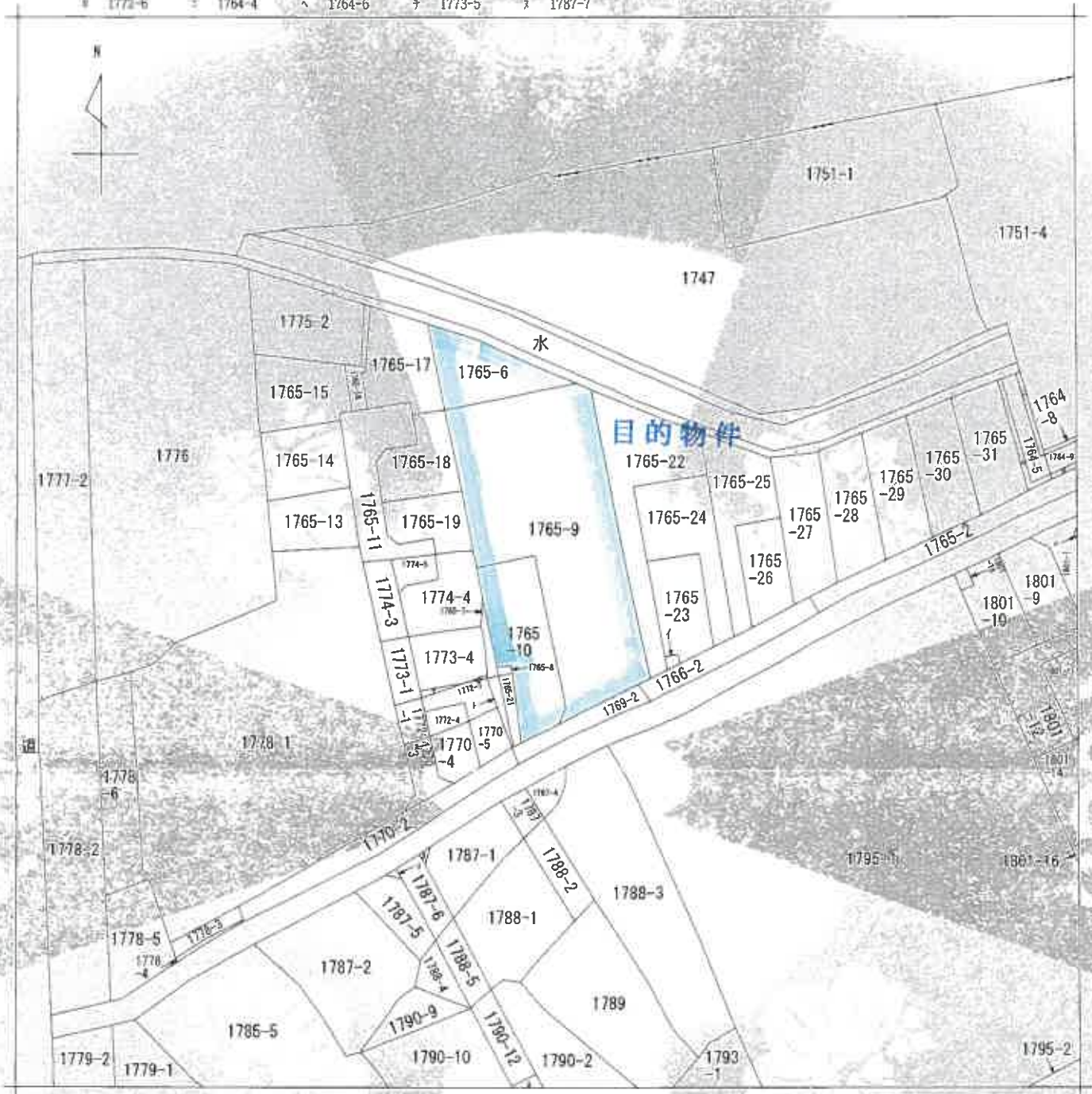
目的物件

基準地

S=1:12000

都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

1755-5 1771-6 1801-4 1764-4 1764 10 1764-6 1765-20 1773-5 1787-8 1787-7 1790-11



(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。

地番区域見出し
瀬崎4丁目

請求部分	所在	草加市瀬崎四丁目			地番	1765番9		
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	国土台帳附属地図
作成 年月日				審判 年月日 (印)			備考 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6年10月30日

さいたま地方税務局草加出張所

地図整理番号：M43125

登記官

(1/1)

P12

1210953

5542.15
地積測量図

番 1765-10-9

地

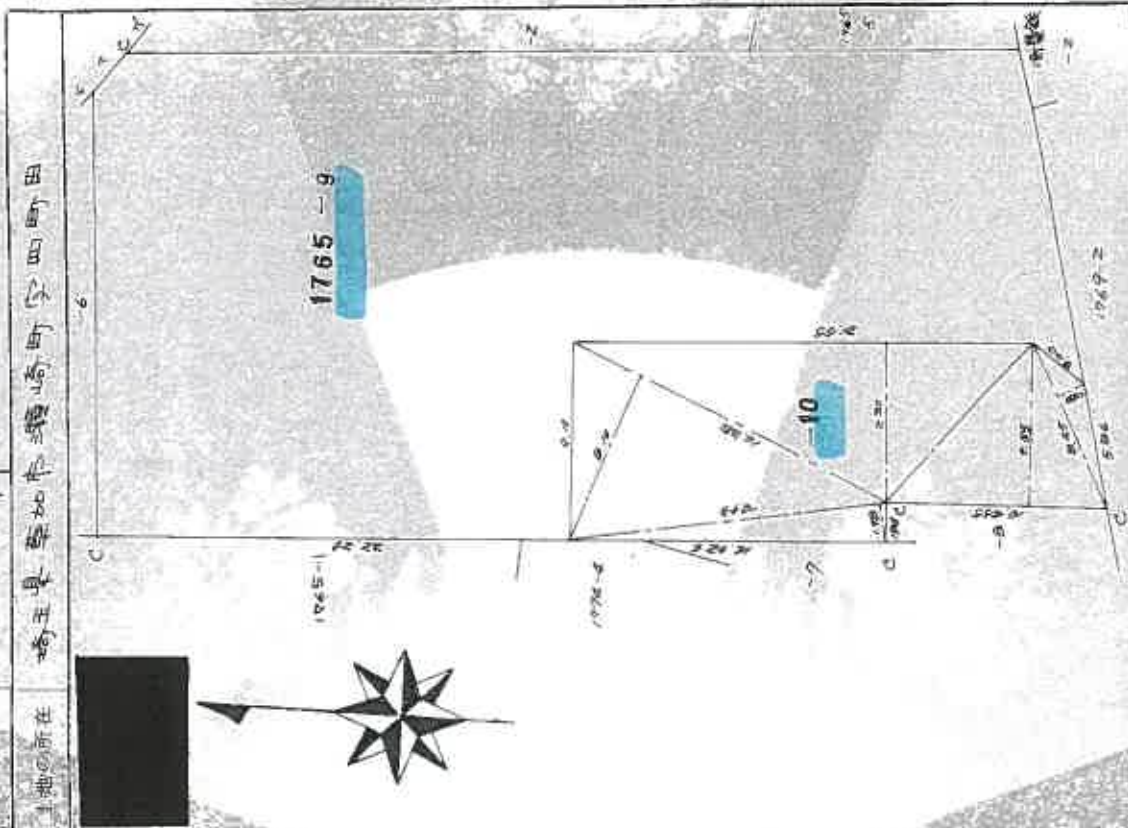
土地の所在 埼玉県草加市磯崎町空野田

地積計算表

1765-10	1765-9
14.73	26.2192
14.35	13.23350
21.55	157.3150
10.455	78.93525
8.45	11.8300
	506.73465
+	203.36325 (㎡)
=	

1765-9
79.75 - 203.36 = 788.338 (㎡)

C --- 正確に示す。



作製者

昭和54年2月21日作成

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている土籍の全部又は一部に
ついてその所有者は地籍が変更された
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。

2249032

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号
瀬崎町
1765番9の402

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田1765番地9・1765番地6・1765番地10

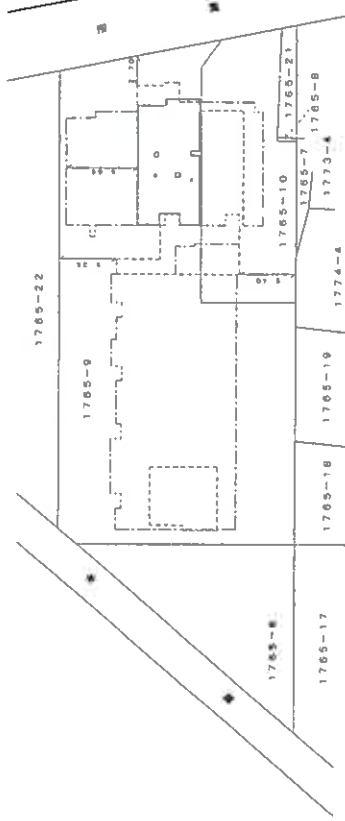
建物の番号 402

建物の存する部分 4階部分
建物の番号 402



求 積 表

1 835	x	1 000	=	1 835 000
2 035	x	1 000	=	2 035 000
5 820	x	5 255	=	30 815 900
4 980	x	0 410	=	2 041 800
5 820	x	4 245	=	24 705 900
3 135	x	0 600	=	1 881 000
-0 210	x	0 210	=	-0 044 100
-0 210	x	0 210	=	-0 044 100
-0 410	x	0 410	=	-0 168 100
-0 360	x	0 360	=	-0 129 600
-0 210	x	0 090	=	-0 018 900
合 計				62 910 800
床面積				62 91 m ²



作 製 者

縮 尺

1 / 250

申 請 入

縮 尺

1 / 500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

P 15

(1) 平成23年7月21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、この図面に変史内容を出録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

2249012

各 階 平 面 図

建 物 図 面

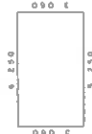
家 屋 番 号
瀬崎町
1765番9の102

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田 1765番地9・1765番地6・1765番地10

建物の番号 002

建物の存する部分 1階部分
建物の番号 002

目的外物件



求 積 表

5.250	x	3.080	=	16.065000
床面積				16.06㎡



作 製 者

年1月2日(制作製)

縮 尺 1 / 250

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(東京土地家屋調査士会用品)

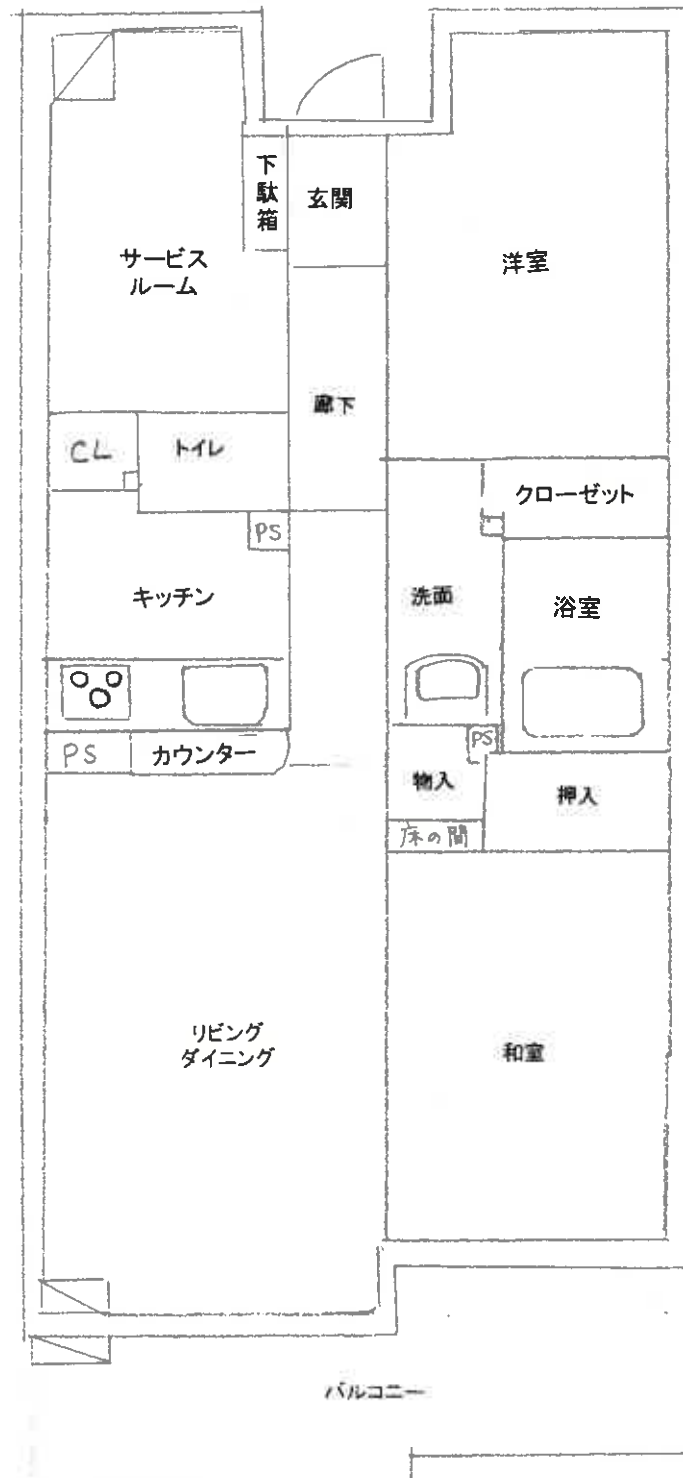
(1) 平成23年7月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

目的外物件

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 6年 (ケ) 第122号)



令和7年(ケ)第 3 6 号
令和7年 2月 7日 外現地調査
令和7年 7月16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 草加市瀬崎四丁目1765番地9、1765番地6、
1765番地10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目1765番9の102

建物の名称 002

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.06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 草加市瀬崎四丁目1765番9

地 目 宅地

地 積 788.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番6

地 目 宅地

地 積 172.21平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目1765番10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 203.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428分の1727



目 的 外 不 動 産 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市瀬崎四丁目 1765 番地 9、1765 番地 6、
1765 番地 10

建物の名称 セザール谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬崎四丁目 1765 番 9 の 402

建物の名称 402

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 62.91 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 草加市瀬崎四丁目 1765 番 9

地 目 宅地

地 積 788.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 6

地 目 宅地

地 積 172.21 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草加市瀬崎四丁目 1765 番 10

地 目 宅地

目 的 外 不 動 産 目 録

地 積 203.36 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 233428 分の 6678

第1 評価額

1 物件1不動産と目的外不動産とを一括売却する場合の評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,190,000円

2 物件1不動産を単独で売却する場合の評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,150,000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		
1	本件目的外の専有部分区分所有建物あり 家屋番号:瀬崎四丁目1765番9の402 建物の名称:402 種類:居宅 床面積:4階部分 62.91㎡		

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3)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約750m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅のほか小工場等が混在する地域。 接近条件としては、瀬崎小学校まで約1km、瀬崎中学校まで約1.3km。	
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 準工業地域 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き届出が必要となる。 ◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 積 状 略台形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面とは概ね等高に接面	
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、目的土地の近隣において、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。 (b) 北東側で幅員約4.4mの水路(歩道状)に接面する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール谷塚
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36戸、分譲駐車場2戸含む)、ほかに管理員室1戸あり
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11月29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、6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、管理員室、駐車場(一部分譲)、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 : セザール谷塚管理組合 管理会社 : 株式会社穴吹ハウジングサービス東京東支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (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。 (c)管理会社担当者によると、本件マンション内には分譲された車庫(駐車場・本件目的物件)があるが、管理規約上は居室部分と車庫を同時に処分しなければならないという定めは無いとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 1階 主要開口部の方位 : 北向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	(駐車場)
仕 様	内 壁 : コンクリート打放し 床 : コンクリート打放し 設 備 : 特になし 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	分譲駐車場管理費 : 3,520円 (月額) 分譲駐車場積立金 : 4,930円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年6月19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。 なお、本件目的外である居宅部分についての管理費及び修繕積立金は執行官の現況調査報告書のとおりであり、本件評価上は考慮外とする。
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) 1階部分北側の分譲駐車場2区画のうちの東側に所在する平置き的車庫である。 (b) 目的物件所有者が所有する本件目的外の専有部分である居宅(家屋番号:瀬崎四丁目1765番9の402)があるが、前記の通り、管理規約上、同時に処分しなければならないという定めは無く、本目的物件を単独で売却した場合は本件買受人は居宅部分は利用できない。

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
320,000	16.06	0.55	2,830,000

※ 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(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)
-0%

(計算式) $27.5 / (22.5 + 27.5) \times (1 - 0)$

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
145,000	1.00	1,163.96	1.0	1727/233428	1,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)草加-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $151,000\text{円/㎡} \times 104.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 105 = 145,000\text{円/㎡}$

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

イ 個別格差：接面状況、形状等を考量した結果、特になしと判定。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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
2,830,000	1,250,000	1.0	0.50	2,040,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階部分の南側中間部屋(居室部分)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建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	
103,765円 (16.6%)	28,508円	4.7%	588,357円	0.8839	520,049円 (83.4%)	620,000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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839$$

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、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	2,040,000	1.00	2,040,000
② 収 益 価 格	—		620,000
③調整後の価格(円)	2,000,000		

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。

① 物件1不動産と目的外不動産とを一括売却する場合の評価額

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
2,000,000	1.00	0.70	0.85		1,190,000

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

② 物件1不動産を単独で売却する場合の評価額

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
2,000,000	0.97	0.70	0.85		1,150,000

イ 市場性修正：本件目的外の専有部分(居宅)がある点を勘案。

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

基準地価格 ((県)草加-12)

所在 : 草加市瀬崎4丁目1338番7 「瀬崎4-17-5」

価格 : 151,000円/㎡

位置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1.3km

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 119㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道

接面街路 : 東6m市道

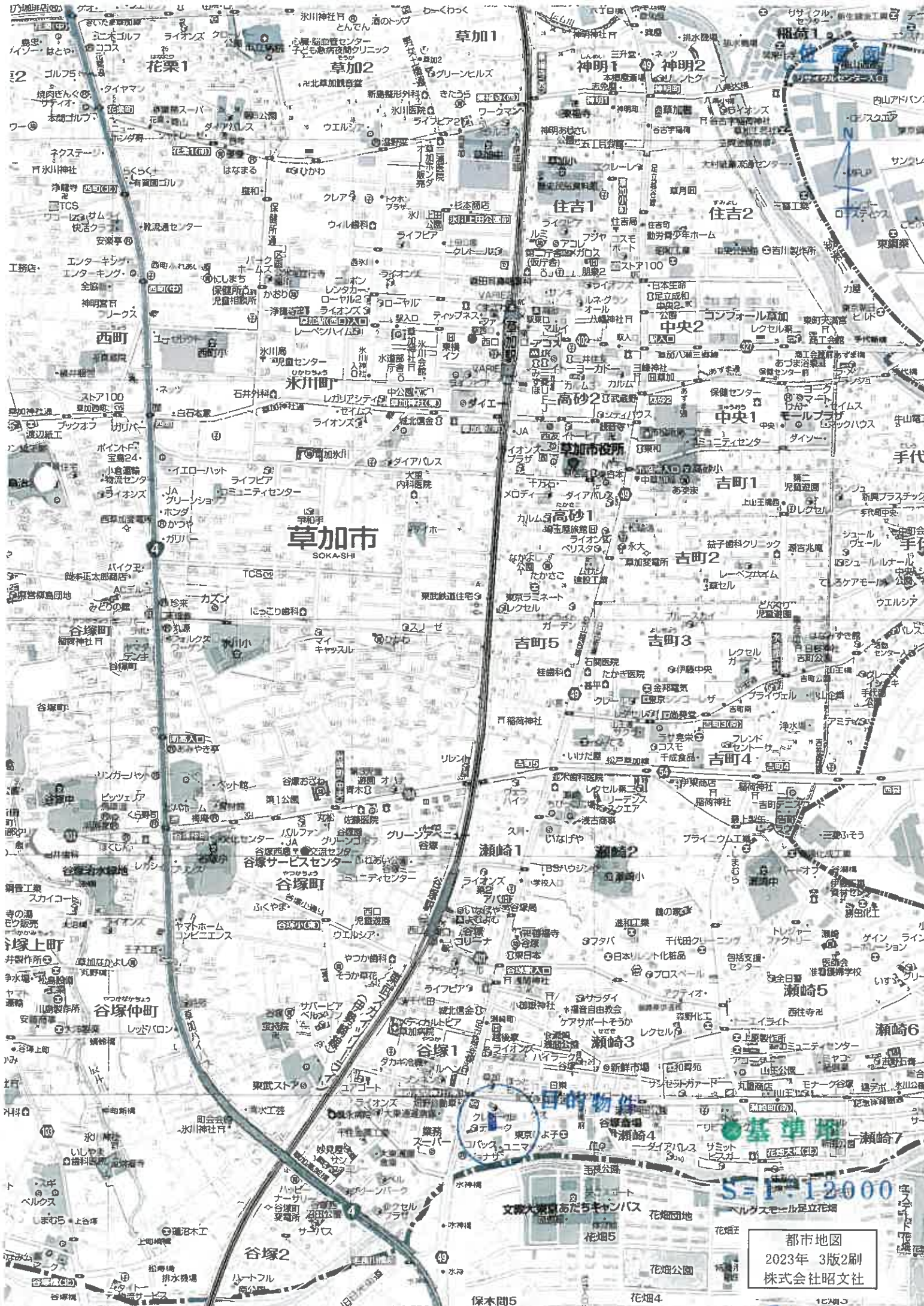
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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

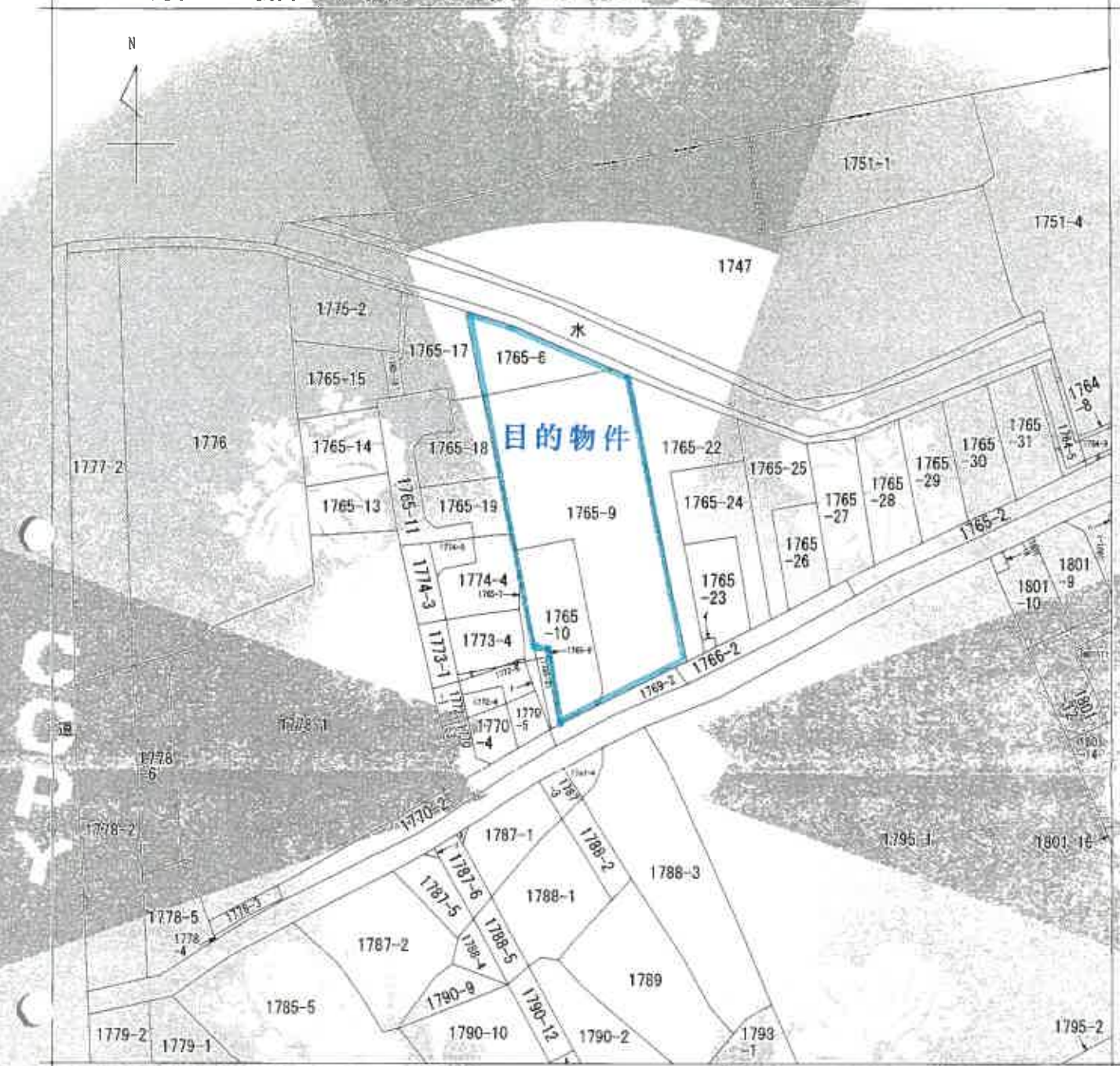
以上



都市地図
2023年 3版2刷
株式会社昭文社

1 1765-5 2 1801-4 3 1794-1 4 1765-20 5 1782-8 6 1790-11
 0 1772-6 1 1764-4 2 1754-6 3 1773-5 4 1787-7

N



(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	所在	草加市瀬崎西丁目			地番	1765番9		
出力 力尺	1/600	精度 区分	基準系 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				備考 年月日 /原図				補正 年月日

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2月27日

さいたま地方支務局草加出張所

登記官

地図整理番号: M43938

(1/1)

A3判をA4判に縮小

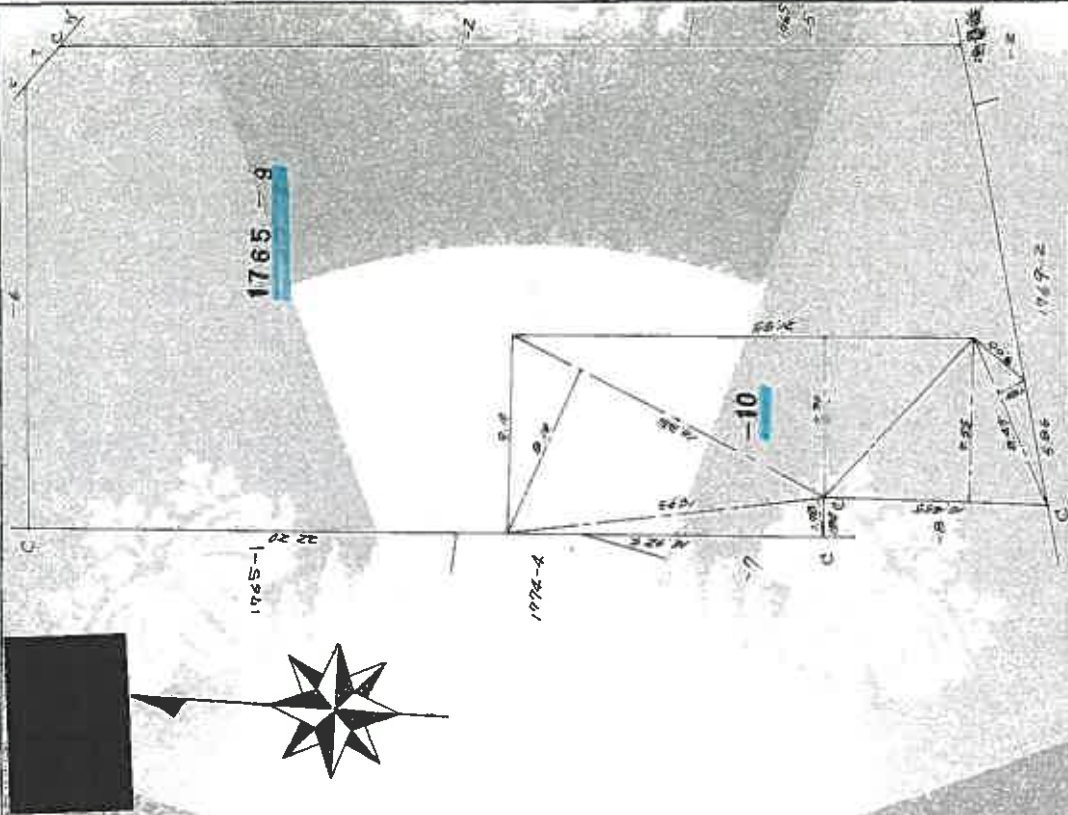
P12

1210953

地積測量図

1765-10-9

所在地 埼玉県東加賀郡加賀市西町田



地積計算表

1765-10			
14.73	x	1.78	262.194
12.35	x	8.10	1324.350
21.55	x	7.30	1573.150
10.455	x	7.55	789.3525
8.45	x	1.40	1183.00
		+	406.73465
		=	203367.325 (㎡)

1765-9
291.75 = 203.36 = 788.37 (㎡)

(日積測量)

作業者 土地測量調査

昭和54年2月15日作成

測量士

縮尺 1/250

(1) 平成23年7月21日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は範囲が変更された、
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。

A3判をA4判に縮小

2249012

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号
1765番9の102

建物の所在
草加市瀬崎町字四町田1765番地9・1765番地6・1765番地10

建物の番号 002

建物の存する部分 1階部分
建物の番号 002



求 積 表

5.250 x 3.060 = 16.065000
所面積 16.065000



作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)

A3判をA4判に縮小

(1) 平成23年7月21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11件は、この図面に変更内容を記録した11
件である。

A3判をA4判に縮小

2249032

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

東京都
1765番地の402

建物の所在

東京都葛飾区新大塚1765番地6・1765番地10

建物の番号 402

建物の存する部分 4階部分

建物の番号 402

目的外物件



求積表

1 835 x 1 000 =	1 835 000
2 035 x 1 000 =	2 035 000
5 820 x 5 295 =	30 816 900
4 980 x 0 410 =	2 041 800
5 820 x 4 245 =	24 705 900
3 135 x 0 600 =	1 881 000
0 210 x 0 210 =	0 044 100
0 210 x 0 210 =	0 044 100
0 410 x 0 410 =	0 168 100
0 360 x 0 360 =	0 129 600
0 210 x 0 090 =	0 018 900
合計	62 910 800
所面積	62 91 m²



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

東京土地家屋調査士会 用紙

A3判をA4判に縮小

P17

目的外物件

(1) 平成29年7月21日
この建物の全層又は、一部に
ついてその所有又は管理権が
消滅した日付は、この図面に
記載されている。

A3判をA4判に縮小

(注) ト線のあるものは抹消事項であることを示す。