

## 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 10 月 13 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                                                        | 日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                                  | 日 時 令和 8 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所越谷支部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                | 令和 8 年 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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    | 9,240,000<br>7,392,000   |          | 1,848,000   | 65,491    | 11,694    |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市八幡町字青柳前338番地2

建物の名称 ライフピア草加

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町338番2の306

建物の名称 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 68.53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 草加市八幡町字青柳前338番2

地 目 宅地

地 積 1936.36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 36万3145分の7312



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月24日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

---

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

【物件番号1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【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 草加市八幡町字青柳前 3 3 8 番地 2

建物の名称 ライフピア草加

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町 3 3 8 番 2 の 3 0 6

建物の名称 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 6 8 . 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 草加市八幡町字青柳前 3 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 3 6 . 3 6 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 3 6 万 3 1 4 5 分の 7 3 1 2



令和8年(ケ)第20号  
令和8年4月14日受理  
令和8年5月14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 草加市八幡町字青柳前 3 3 8 番地 2

建物の名称 ライフピア草加

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町 3 3 8 番 2 の 3 0 6

建物の名称 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 6 8 . 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 草加市八幡町字青柳前 3 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 3 6 . 3 6 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 3 6 万 3 1 4 5 分の 7 3 1 2



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                         |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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:<br><input type="checkbox"/> ある 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として所有し占有している<br><input 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 12,100 円<br>修繕積立金 12,100 円                                                                                                                                                                                                                                 | 令和8年3月末日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和8年1月～令和8年3月分<br>計 72,600 円<br><input type="checkbox"/> 遅延損害金がある<br>令和 年 月～令和 年 月分<br>計 円 |
| 管理費等照会先          | ユニオンシティサービス株式会社越谷支店                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
| その他の事項           | 1 本物件は壁や床のクロスを中心に経年相応に劣化していると思料されるが、大きな不具合は見られなかった。<br>2 LDKの床の傷み (写真⑭)・和室のサッシの枠部分のシミ (写真⑨)・北西側洋室の壁の壁クロスの傷み (写真⑫) などが見られた。<br>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。                                                                               |                                                                                                                                                                                         |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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<br><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) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
| その他の事項           | 1 接道については、目的物件を含む一棟の建物は北側の公簿における「水」を介し地番 281-159, 同 183 (いずれも草加市所有の現況公衆用道路) に接している。                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 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<br><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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                 |
| ■マンション管理人           | <p>1 目的物件は空き家だと思います。</p> <p>2 目的物件を含むマンションにおける事件・事故情報はありません。</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  
(3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、公簿や現況等を総合的に勘案し2枚目のとおり認めた。

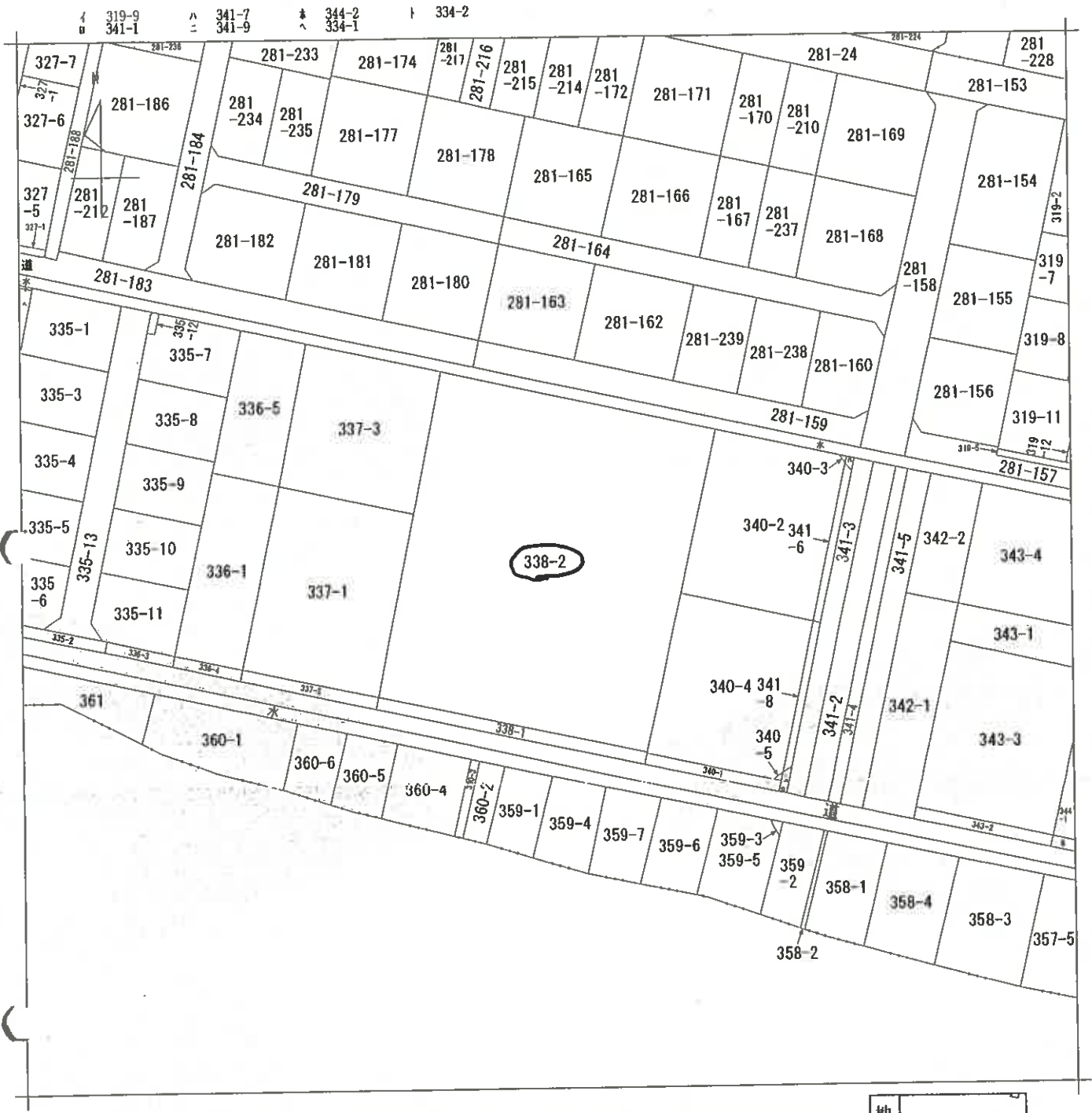
以上

(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8年4月15日(水)<br>10:30-10:40                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地   | 目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影<br>マンション管理人より聴取 |
| 令和8年4月30日(木)<br>15:00-15:25                                                                                                                                                                                                                                                         | 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)        |
| 令和8年4月30日(木)<br>18:20-18:25                                                                                                                                                                                                                                                         | 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             |
| 令和8年5月12日(火)<br>14:25-14:30                                                                                                                                                                                                                                                         | 法務局(越谷) | 隣接土地の全部事項証明書等を取得                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |         |                                      |

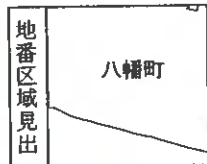
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5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   | 所在    | 草加市八幡町字青柳前 |  |                   |               |    | 地番       | 338番2 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分       |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>(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8年2月26日

さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M46467

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成4年11月6日

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8年2月26日 さいたま地方支務局草加出張所

(7 枚目)

登記書

1341458

④ 338

地番 338-2

地積測量図

土地の所在 草加市八幡町字青柳町

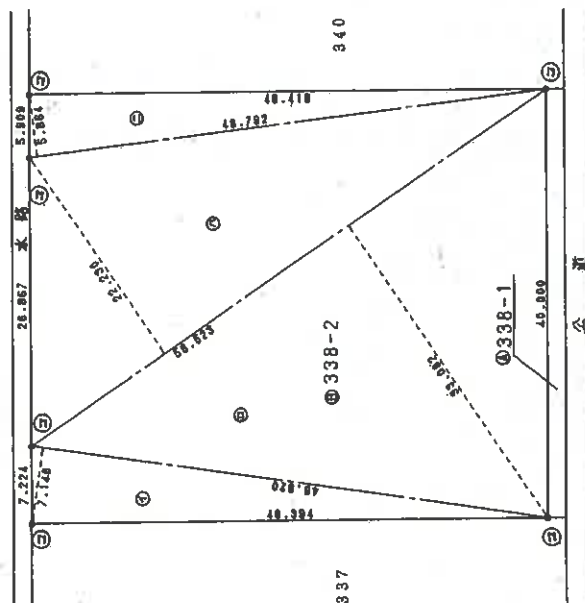


求積表

| 地番 | ④ 338-2 | 高さ     | 面積           |
|----|---------|--------|--------------|
| イ  | 48.920  | 7.148  | 349.582320   |
| ロ  | 58.523  | 33.082 | 1936.052886  |
| ハ  | 58.523  | 22.230 | 1300.868290  |
| ニ  | 48.792  | 5.864  | 286.118288   |
|    |         | 合計     | 3872.722784  |
|    |         | 面積     | 1836.3613820 |

| 地番 | ④ 338-1      | 面積         | 地積         |
|----|--------------|------------|------------|
| 公積 | 1936.3613820 | 59.6386000 | 59.6386000 |

A3判をA4判に縮小



| 凡例 | 記号      | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 |
|----|---------|--------|----|--------|
| ①  | 石杭      | 境界線の種類 | ④  | 境界線の種類 |
| ②  | コンクリート杭 | 境界線の種類 | ⑤  | 境界線の種類 |
| ③  | 金属杭     | 境界線の種類 | ⑥  | 境界線の種類 |
| ④  | 金属杭     | 境界線の種類 | ⑦  | 境界線の種類 |

作製者 土地家産調査士 成 4年10月30日作製

申請人 縮尺 1/500

登記年月日：平成5年3月16日

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8年2月26日 さいたま地方方法務局草加出張所

製品部

(8 枚目)

地圖整理番号: M46466

2423306

圖面平階各

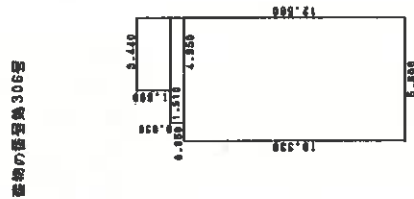
本

建筑物平面图

|         |           |
|---------|-----------|
| 八幡田市平塚町 | 338-20306 |
| 家屋番号    |           |

建築物の所在  
草加市八幡田町野崎前338番地22

(写真撮影位置 ♂➡ )



数

|       |   |        |   |            |
|-------|---|--------|---|------------|
| 3.440 | × | 1.600  | = | 5.504.000  |
| 4.850 | × | 0.630  | = | 3.118.500  |
| 5.800 | × | 10.320 | = | 59.814.000 |
|       |   |        |   | <hr/>      |
|       |   |        |   | 68.536.500 |

**禾百粒重** 68.53g

**A3判をA4判に縮小**

作者

士林四  
我  
士家

5年乙月19日作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

申請人

繪尺

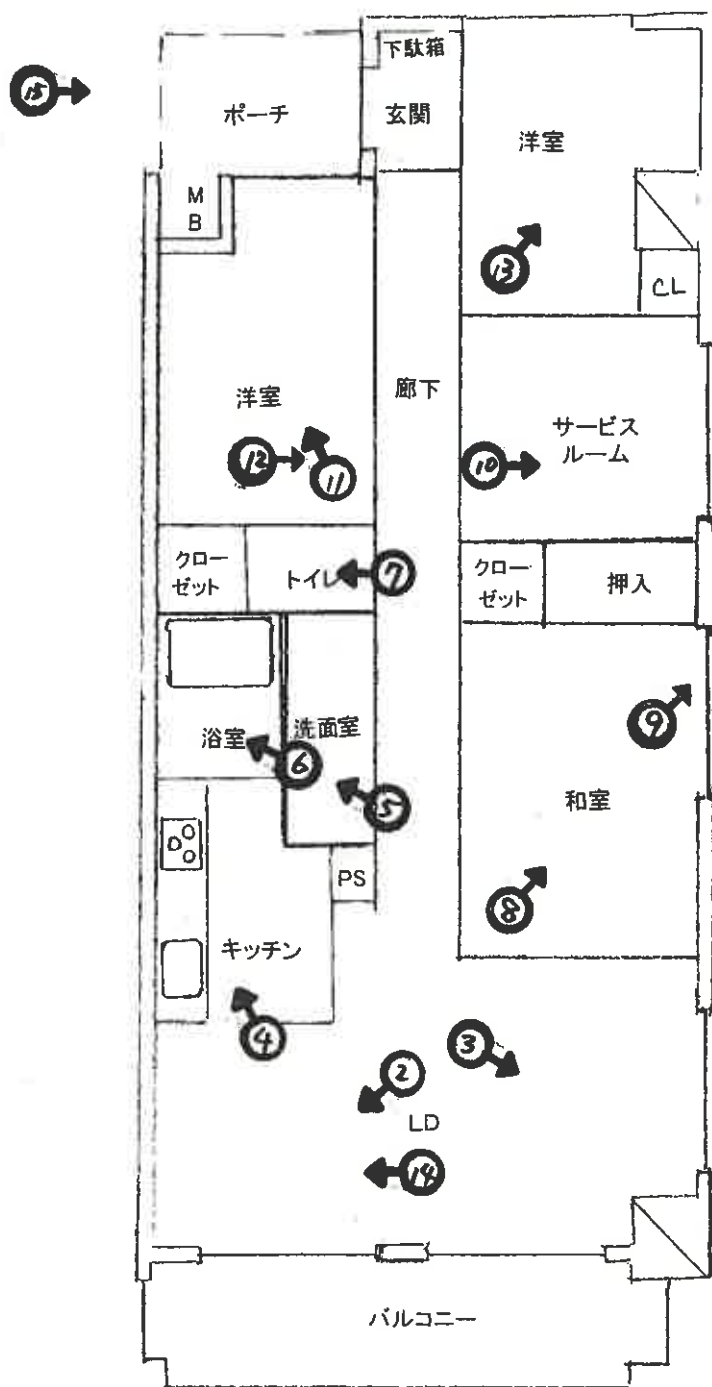
$$\frac{I}{500}$$

東土起義國士金田

地圖整理番号: M46466

# 建物見取図

( 令和 8年 (ケ) 第20号 )



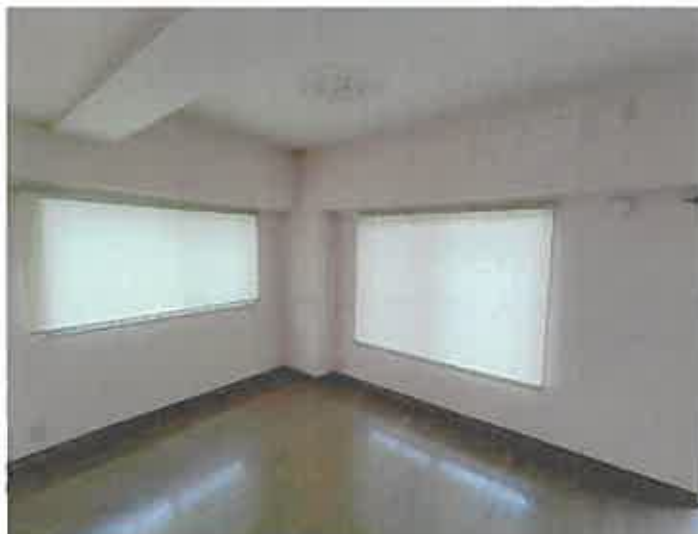


目的物件を含む  
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

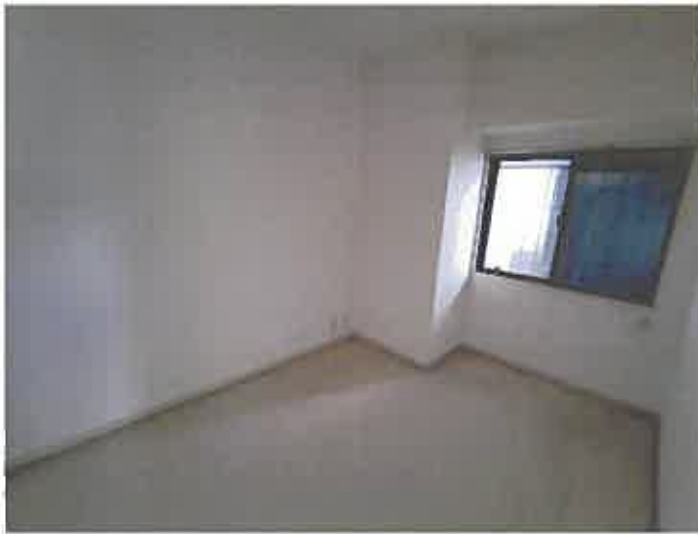


⑨

( 12 枚目 )



⑩



⑪



壁クロスの亀裂

⑫

( 13 枚目)



⑬



広範囲のシミ

⑭



⑮

( 14 枚目)

令和8年(ケ)第 20 号  
令和8年 4月30日 現地調査  
令和8年 5月28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 草加市八幡町字青柳前 3 3 8 番地 2

建物の名称 ライフピア草加

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町 3 3 8 番 2 の 3 0 6

建物の名称 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 6 8 . 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 草加市八幡町字青柳前 3 3 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 3 6 . 3 6 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 3 6 万 3 1 4 5 分の 7 3 1 2



## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件 1 | 金 9,240,000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<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                        | 登 記          | 現 況   |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|
| 1        | (一棟の建物の表示)<br>所 在 等<br>建 物 の 名 称<br>(専有部分の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所 在 及 び 地 番<br>地 目 積<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷 地 権 の 種 類<br>敷 地 権 の 割 合 | 別紙物件目録記載のとおり | _____ |
| 物件<br>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」駅の北東方約2.1km(道路距離、以下同じ)に位置する。<br>また、「日立建機前」バス停の北方約150mに位置する。 |                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。<br><br>接近条件としては、八幡小学校まで約450m、川柳中学校まで約700m。           |                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>◇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。<br>◇居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                | 1,936.36㎡<br>長方形<br>略平坦<br>特になし                                                                  |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 北約6m舗装市道(建築基準法上の道路)<br>南約5.4～5.7m舗装市道(建築基準法上の道路)<br>路面とは概ね等高              |                                                                                                  |
| 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<br>ガス配管：あり<br>下 水 道：あり<br>※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) 草加市ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は江戸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          | ライフピア草加                                                          |
| 建物の用途           | 共同住宅 (総戸数 53戸)、ほかに事務室あり                                          |
| 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5年2月18日新築<br>経過年数 : 約33.5年<br>経済的残存耐用年数 : 約16.5年 |
| 構造              | 鉄筋コンクリート造、7階建                                                    |
| 仕様              | 屋根 : 陸屋根<br>外壁 : タイル貼り、その他<br>その他 : 特になし                         |
| 設備等             | エレベーター、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<br>施工 : 普通                                             |
| 管理の形態等          | 管理組合 : ライフピア草加管理組合<br>管理会社 : ユニオンシティサービス株式会社越谷支店                 |
| 管理の状況           | 普通                                                               |
| 特記事項            | 特になし                                                             |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造                                                                                                            |
| 位 置                    | 階 層 : 3階 (角部屋)<br>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                  | 3LDK+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<br>床 : フローリング、カーペット敷き、畳敷き、その他<br>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)<br>その他 : 特になし<br>※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 : 12,100円 (月額)<br>修繕積立金 : 12,100円 (月額)<br>滞 納 額 : あり (令和8年3月末日現在)<br>※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<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載の通り。                                                                                                        |
| 特 記 事 項                | (a)リビングの床の傷、汚れ、和室サッシ枠部分のシミ、北西側洋室の壁クロスの傷み、廊下の壁クロスのひび割れなどが見られたほか、概ね経年相当の汚れ、損傷が見られた。<br>(b)リビングのドアの建付けが若干悪く、引っ掛かりを感じた。  |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|--------------|----------|------------------|
| 320,000         | 68.53        | 0.31     | 6,800,000        |

※ 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33.5年、経済的残存耐用年数16.5年、観察減価率(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)  
-5%

(計算式)  $16.5 / (33.5 + 16.5) \times (1 - 0.05)$

##### 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ  | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|---------------------------|
| 120,000              | 1.02          | 1,936.36       | 1.0           | 7312/363145 | 4,770,000                 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)草加-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $127,000\text{円/㎡} \times 102.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 106 = 120,000\text{円/㎡}$

◇ 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：接近条件、環境等を総合的に考量。

イ 個別格差：接面状況等を考慮。

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 6,800,000        | 4,770,000         | 1.1           | 1.04          | 13,240,000               |

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<br>ア   | 正味復帰価格の現価       |              |                                   |               |                       | 収益価格<br>ア＋カ          |
|-----------------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
|                       | 4年目期末有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格 ※1<br>イ÷ウ×(1+0.03)<br>エ | 複利現価率 ※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ<br>カ  |                      |
| 1,617,152円<br>(20.7%) | 702,479円        | 8.7%         | 7,832,237円                        | 0.7894        | 6,182,768円<br>(79.3%) | 7,800,000円<br>(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

$$1 \div (1 + 8.2\%)^3 = 0.7894$$

- 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<br>試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|------------|--------------------------|-------------|----------------|
| ① 積 算 価 格  | 13,240,000               | 1.00        | 13,240,000     |
| ② 収 益 価 格  | —                        |             | 7,800,000      |
| ③調整後の価格(円) | 13,200,000               |             |                |

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<br>価格(円)<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>(円) オ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ－オ |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| 13,200,000         | 1.00            | 0.70             | 1.00                  |                            | 9,240,000           |

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

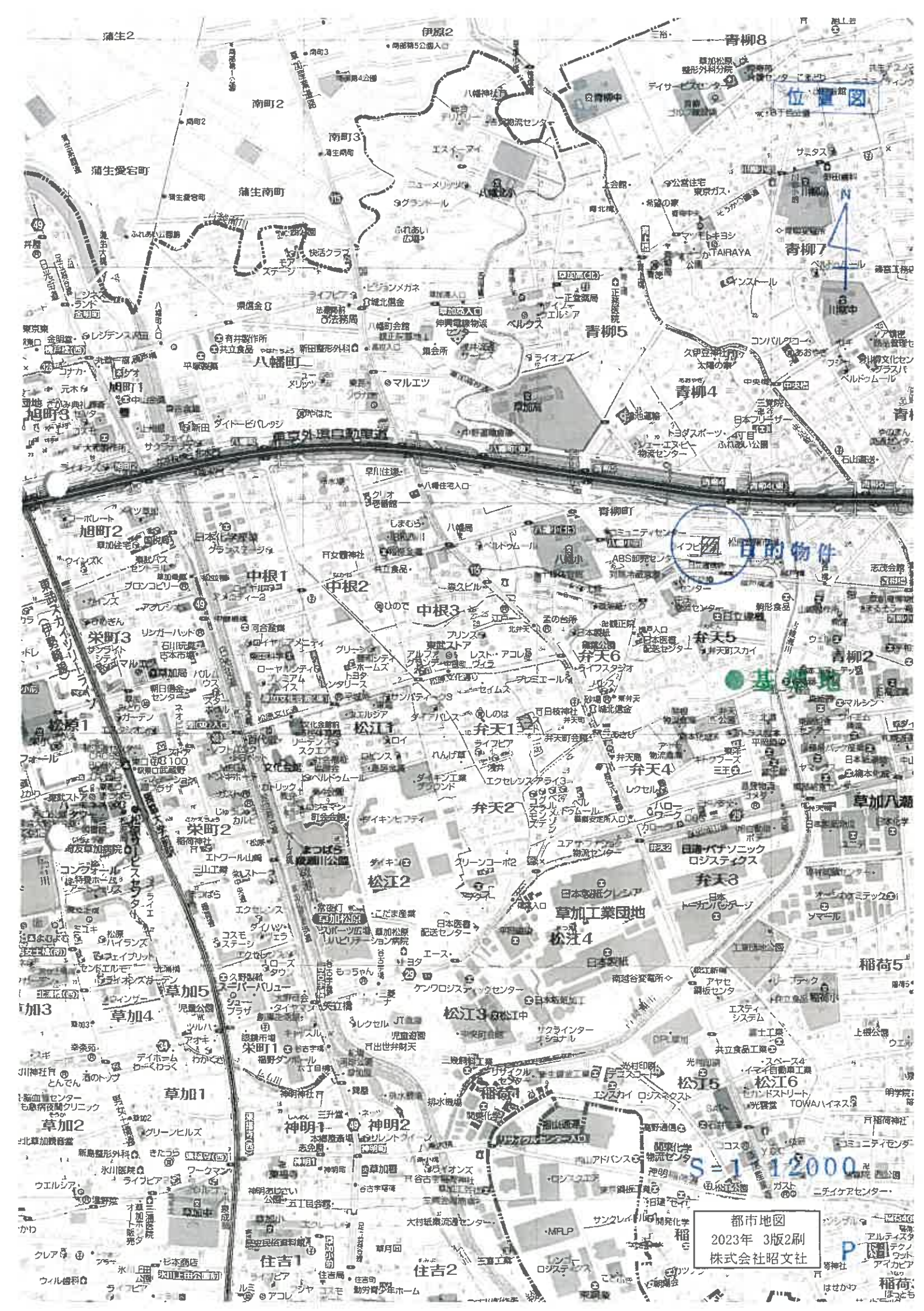
## 第6 参考価格資料

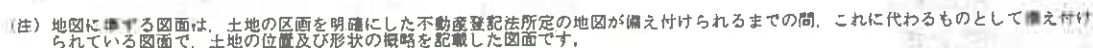
基準地価格 ( (県)草加-11 )  
所在 : 草加市弁天5丁目320番76 「弁天5-24-17」  
価格 : 127,000円/㎡  
位置 : 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅約1.9km  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 180㎡  
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道  
接面街路 : 東6m市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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





八幡町

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。

P 12

登記年月日：平成4年11月6日

1341458

144.11.6

地積測量図

地番 338-2

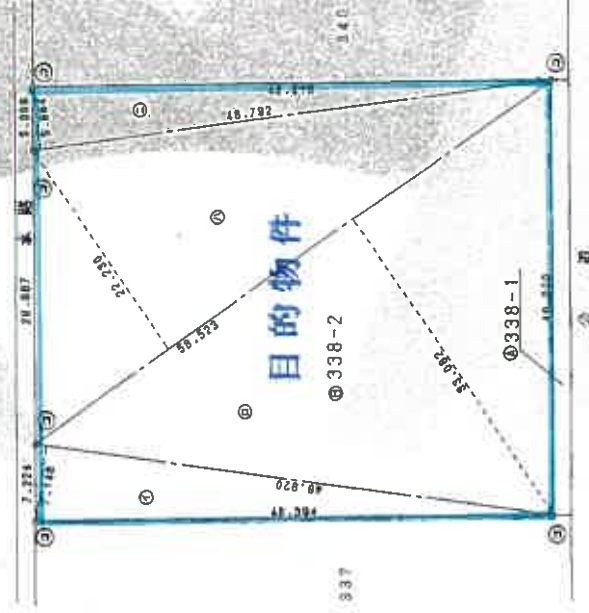
土地の所在 東京都八幡町字角田部



求積表

| 地番 | ④ 338-2 | 延      | 面積           |
|----|---------|--------|--------------|
| 符号 | 長さ      | 延      | 面積           |
| イ  | 48.920  | 7.146  | 349.582320   |
| ロ  | 58.523  | 33.082 | 1936.057086  |
| ハ  | 58.523  | 22.230 | 1300.966290  |
| ニ  | 48.792  | 5.864  | 206.116288   |
|    | 合計      |        | 3872.722764  |
|    | 面積      |        | 1936.3619920 |

|      |              |            |
|------|--------------|------------|
| 地番   | ④ 338-1      |            |
| 公簿   | 合計面積         | 現地         |
| 1996 | 1936.3619920 | 59.6386080 |
|      | 地積           | 59.64      |



| 凡例       | ④ 338-1 | ④ 338-2 |
|----------|---------|---------|
| 石コンクリート杭 | アラスチック杭 | 金網杭     |
| 金網杭      | 金網杭     | 金網杭     |
| 作製者      | 土地家屋調査士 | 土地家屋調査士 |

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日、平成5年3月16日

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8年2月26日 さいたま市地方法務局加東支庁

2423306

各階平面図

印字

建物図  
各階平面

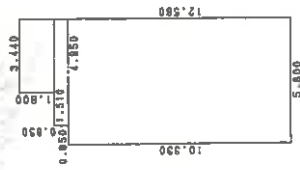
八幡岡字屋敷番  
338-2の306

登記番号

所在地 さいたま市八幡岡字西柳前 338番地2

建物の所在

建物の番号換306号



求積表

3.440 x 1.800 = 5.504000  
4.950 x 0.630 = 3.118500  
5.800 x 10.330 = 59.914000  
計 68.536500

床面積 68.53㎡



公道

建物の存する部分306

337

338-2

340

公道

作製者

土家

年月日印字

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 P14

# 建物見取図

( 令和 8年 (ケ) 第20号 )

