

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」の口の
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 4月21日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋藤正興

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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 6月 1日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 4月21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 草加市谷塚二丁目241番地1

建物の名称 レクセルプラザ谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚二丁目241番1の311

建物の名称 311

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 84.39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 草加市谷塚二丁目241番1

地 目 宅地

地 積 6334.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市谷塚二丁目14番2

地 目 宅地

地 積 328.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1470394分の8803



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 草加市谷塚二丁目241番地1

建物の名称 レクセルプラザ谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚二丁目241番1の311

建物の名称 311

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 84.39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 草加市谷塚二丁目241番1

地 目 宅地

地 積 6334.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市谷塚二丁目14番2

地 目 宅地

地 積 328.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1470394分の8803



令和7年(ケ)第73号
令和7年9月2日受理
令和7年10月 / 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚二丁目241番地1
 建物の名称 レクセルプラザ谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚二丁目241番1の311
 建物の名称 311
 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 84.39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 草加市谷塚二丁目241番1
 地 目 宅地
 地 積 6334.26平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 草加市谷塚二丁目14番2
 地 目 宅地
 地 積 328.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
 敷地権の種類 所有権
 敷地権の割合 1470394分の8803

(/ 枚目)



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	草加市谷塚2丁目4番12-311号	
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 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 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 上記の者が本建物を 居宅 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	
管理費等の状況	管理費 13,050 円 修繕積立金 19,010 円 駐車場使用料 5,500 円	令和7年9月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年6月～令和7年9月分 計 325,260 円 <input type="checkbox"/> 遅延損害金がある
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東東京支店	
その他の事項	1 本物件はおおむね経年相応であると思料されるが室内における小型犬の飼育による壁クロスの傷みと糞尿による著しい臭いがあった。 2 室内は家財道具やゴミ等の散乱が著しく、維持管理は不良である。 3 債務者兼所有者によれば、洗面台の排水に不具合があり床に漏水が生じるため、洗面台での水の使用を控えているとのことである。	
敷地権	符号1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1・2) <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・2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項	1 符号1・2は公簿上の「水」「道」を介してほぼ一体画地として使用されている。 2 接道については、目的物件を含む一棟の建物は符号2東側の「道」及び符号1西側の地番275-1 (草加市所有の現況公衆用道路) に接しており通行に支障はない。	
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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 本建物における事件・事故情報は存じません。
■債務者兼所有者	1 目的物件には私が居住しています。 2 洗面台の排水に不具合があるため、洗面台で水を使用していません。 3 室内で小型犬を1匹飼育しています。そのため壁や床に傷みや汚れがあります。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

以上

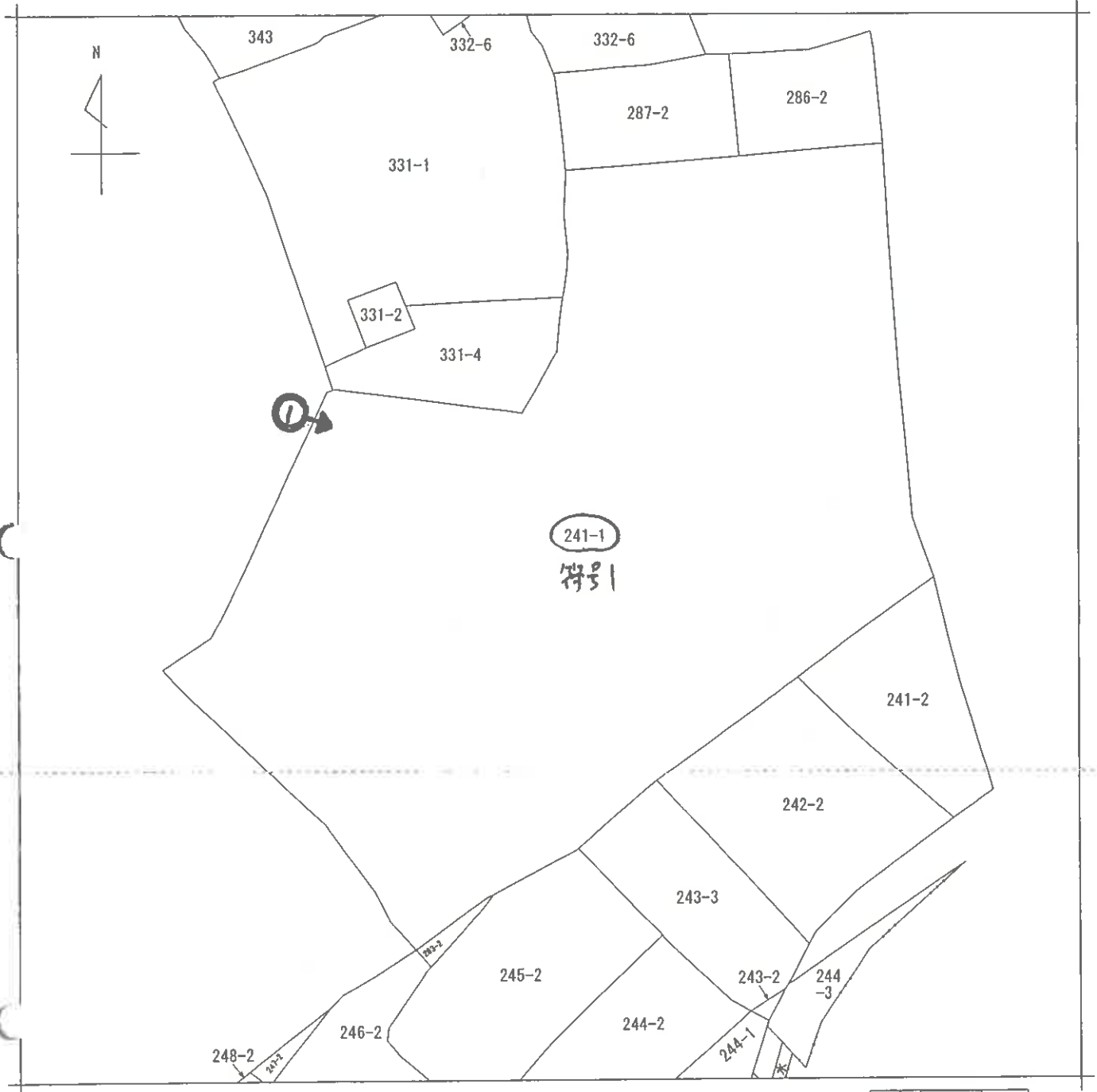
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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9月2日(火) 15:50-16:00	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年9月11日(木) 10:00-10:15	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き (解錠予告) マンション管理人より聴取
令和7年9月12日(金) 14:00-14:05	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7年9月22日(月) 12:45-13:20	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) 債務者兼所有者より聴取
令和7年9月30日(火) 15:30-15:35	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 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7年9月22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 (内部に債務者兼所有者が存在した)。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

地番区域見出
谷塚
2丁目

請求部	所在	草加市谷塚二丁目		地番	241番1	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

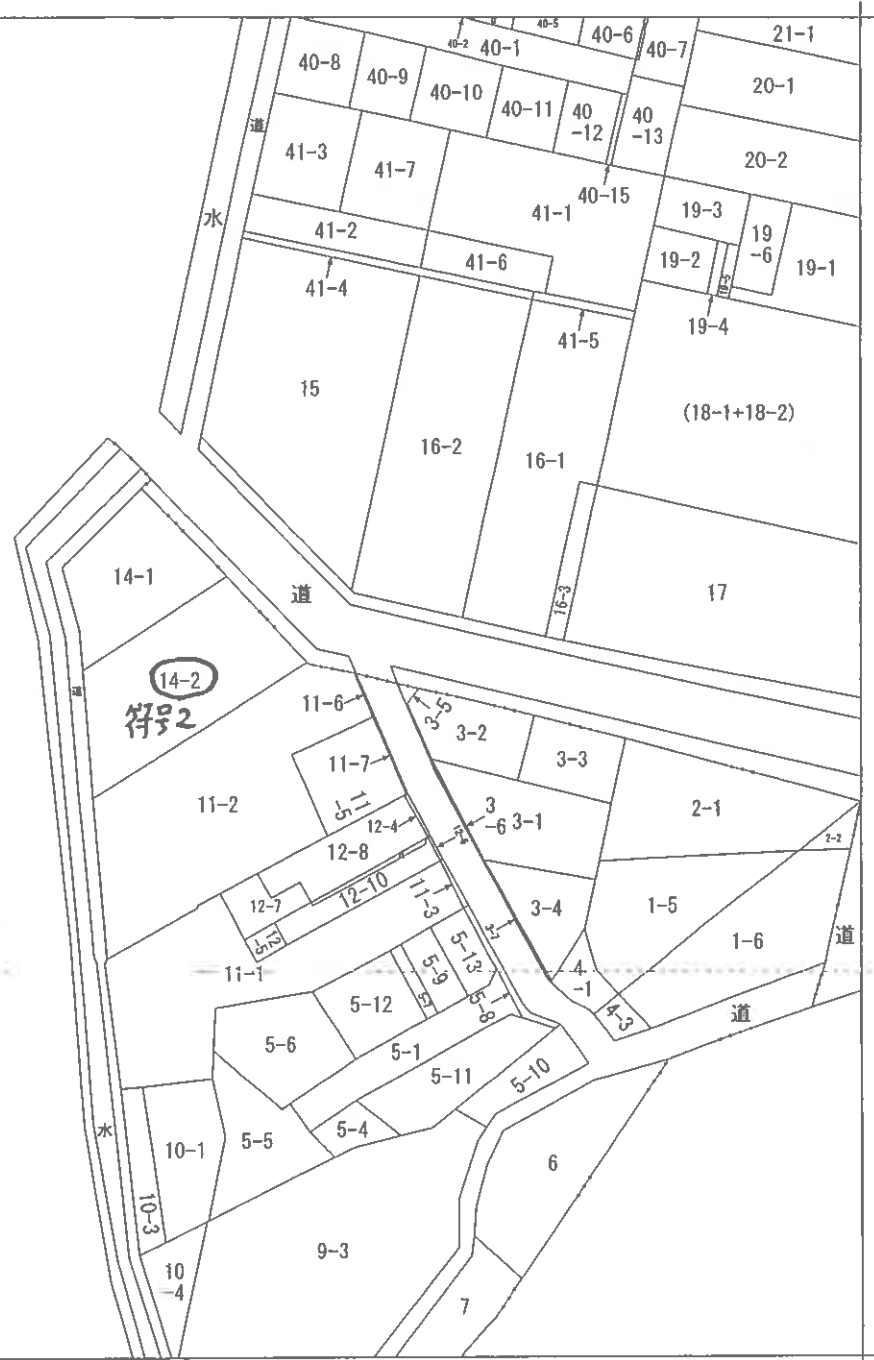
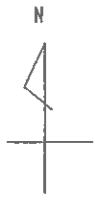
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)
令和7年6月23日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(6枚目)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	草加市谷塚二丁目		地番	14番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
		分類	地図に準ずる図面	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証明した書面である。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和7年6月23日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：23-3

(1/1)

(7 枚目)



1307217

②14

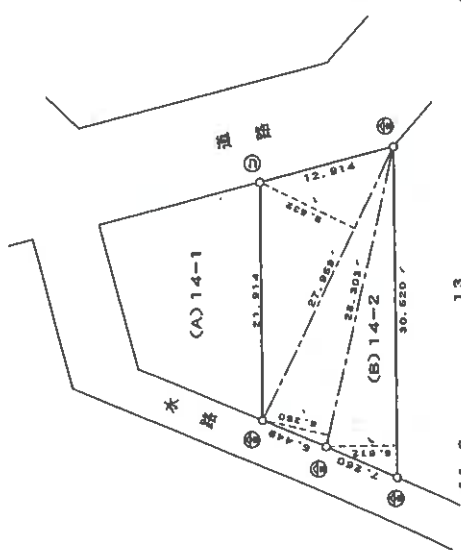
地番	14-1, 14-2
土地の所在	草加市谷塚町字東沼田

地積測量図

三 料 米 積 換

地番	盛辺	高さ	積換	面積	積換	地積
(B) 14-2	30.520	6.612	201.798240			
	28.303	6.360	180.007080			
	27.959	9.832	274.892888			
			656.698208	328.3491040		328.34㎡
換地番	(A) 14-1					
公積		545.4	総計	328.3491040		
			築地	217.1008960		
			地積	217.10㎡		

A3判をA4判に縮小



16.1.29
登記

①	コンクリート
②	土
③	アスファルト
④	雑草
⑤	水

作製者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1 / 500

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。

(もいたま地方事務所草加出張所管轄)

令和7年6月23日

東京法務局草加出張所

登記官

(9-1 枚目)

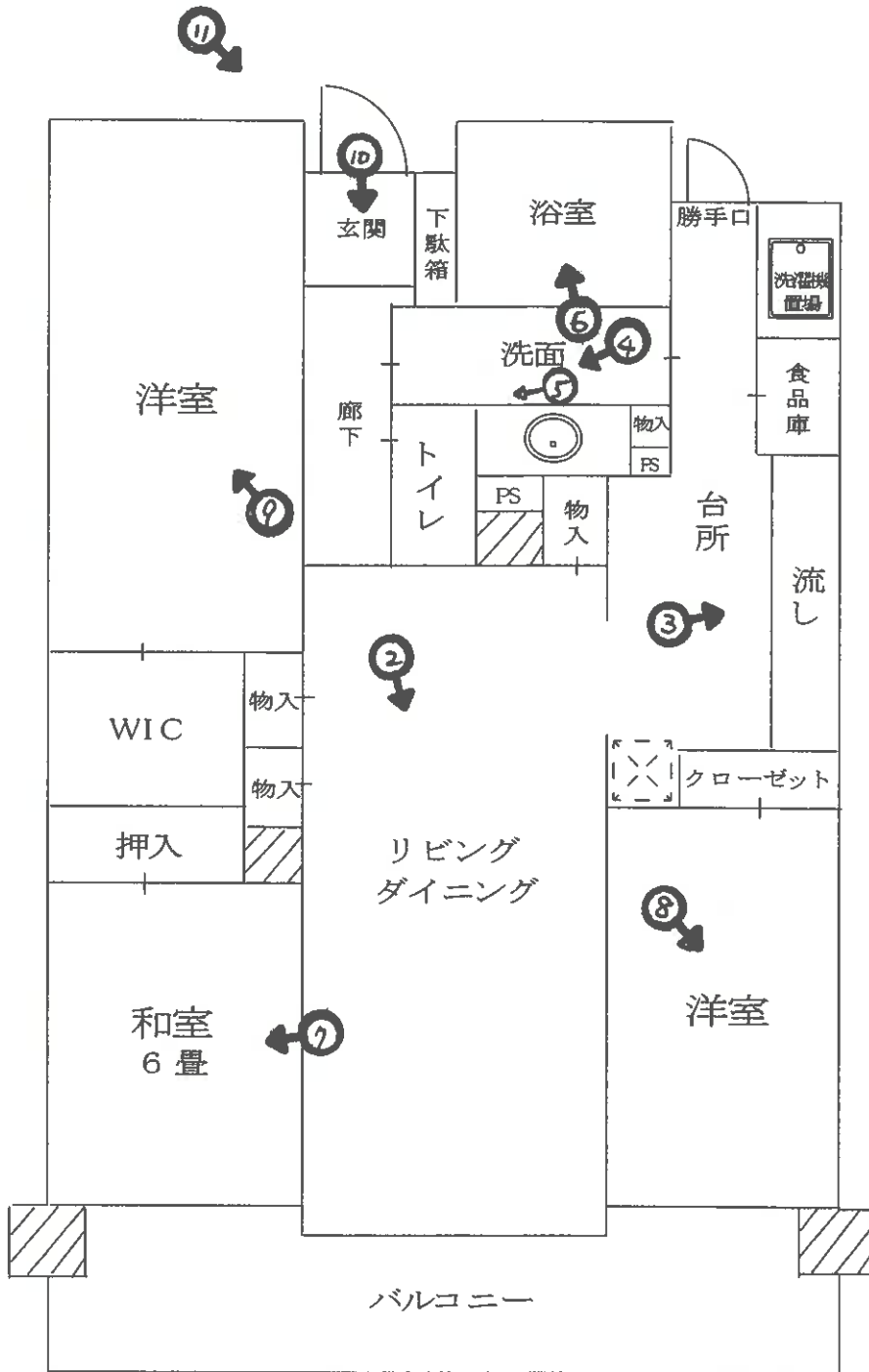
(1) 平成23年7月21日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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





目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④

漏水跡



⑤

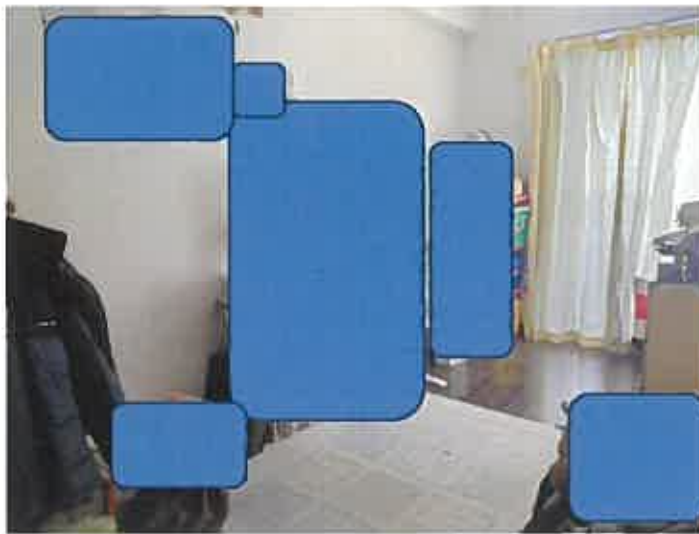


⑥

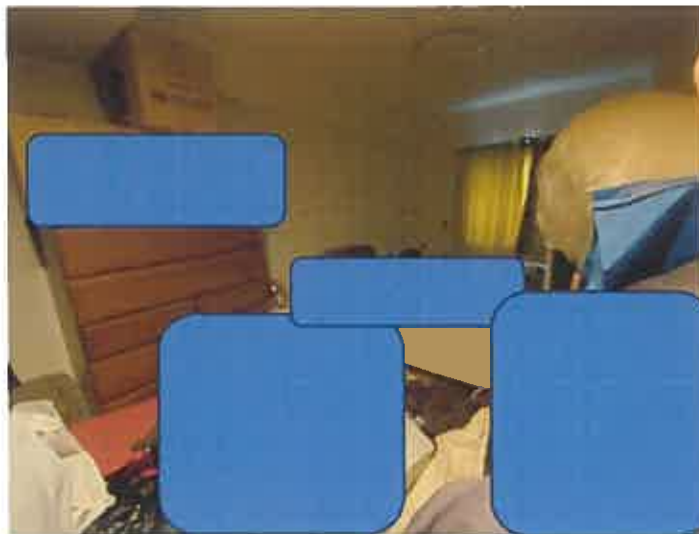
(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪

(15 枚目)

令和7年 (ケ)第 7 3 号
令和7年 9月22日 現地調査
令和7年 10月 1日 評 価

さいたま地方裁判所 越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇田陽一

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草加市谷塚二丁目241番地1

建物の名称 レクセルプラザ谷塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷塚二丁目241番1の311

建物の名称 311

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 84.39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 草加市谷塚二丁目241番1

地 目 宅地

地 積 6334.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草加市谷塚二丁目14番2

地 目 宅地

地 積 328.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1470394分の8803

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 19,290,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (土地の符号1・2)

位置・交通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約800m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅・マンション等が混在する住宅地域である。 接近条件としては、谷塚小学校まで約1.3km、谷塚中学校まで約1.9kmである。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 北東側市道の中心線から100mまで準工業地域、100m超は第1種住居地域 60% 200% なし 草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例草加市景観計画・草加市景観条例等
画地条件	地積形状 地勢 その他	6,662.60㎡(土地の符号1・2の合計) 不整形 平坦 -
接面道路の状況	北西約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 南東約5m舗装市道(建築基準法上の道路) 北東約10m舗装市道(建築基準法上の道路) 接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり 下水道:あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	1, 草加市建設部によると目的土地の近隣において、過去に浸水実績があった模様である。詳細については同部にて確認を要する。 2, 地歴調査を行い、古住宅地図を閲覧した結果、工場の敷地として利用していた模様であるが、土壌汚染リスクは不明である。 3, 符号1の土地(241番1)と符号2の土地(14番2)の間には水路が介在しているが、水路は暗渠であり一体利用している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセルプラザ谷塚
建物の用途	共同住宅 総戸数 185戸
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成16年2月19日新築 経過年数 : 約21.5年 経済的残存耐用年数 : 約33.5年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、吹付けタイル、他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター2基、管理人室、集会室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : レクセルプラザ谷塚管理組合 管理会社 : 株式会社大京アステージ
管理の状況	普通
特記事項	本件マンションは一棟全体で、共用廊下、共用階段等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている可能性あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 3階 (中部屋) 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3LDK (別添建物間取図参照) バルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : 畳、フローリング、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通 クロス、床、障子等のよごれ・傷み等あり。
管 理 費 等	管 理 費 : 13,050円 (月額) 修繕積立金 : 19,010円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年9月12日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1, 室内で小型犬を1匹飼っている。 2, 室内は犬の糞・ゴミ・たばこのヤニ・雑貨等が散乱している。 臭いも酷い。詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 3, 洗面台の排水に不具合があるとの陳述である。 4, EVが近い。

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
340,000	84.39	0.52	14,920,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数21.5年、経済的残存耐用年数33.5年、観察減価率(中古建物の市場性及び管理状況等も考慮)－15%
(計算式) $33.5 / (21.5 + 33.5) \times (1 - 0.15)$

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。

土地の 符号	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
1,2	184,000	1.00	6,662.60	1.0	8,803/1,470,394	7,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格 草加－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $158,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.5 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 85 = 184,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。方位 +4.5%

◇ 地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路・交通接近等で劣る。(浸水実績等も勘案)

イ 個別格差：画地条件等を考慮した。規模・形状・三方路等 ±0%

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
14,920,000	7,340,000	1.25	1.05	29,220,000

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：階層別・位置別効用比等を考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、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ため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $エ \times オ$ カ	
2,008,873円 (19.2%)	865,492円	8.0%	10,494,091円	0.805	8,447,743円 (80.8%)	10,460,000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

$$1 \div (1 + 7.5\%)^3 = 0.805$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては目的物件は賃貸目的で建てられたものではないことから、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	29,220,000	1.00	29,220,000
② 収益価格	—		10,460,000
③調整後の価格(円)	29,000,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
29,000,000	1.00	0.70	0.95		19,290,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

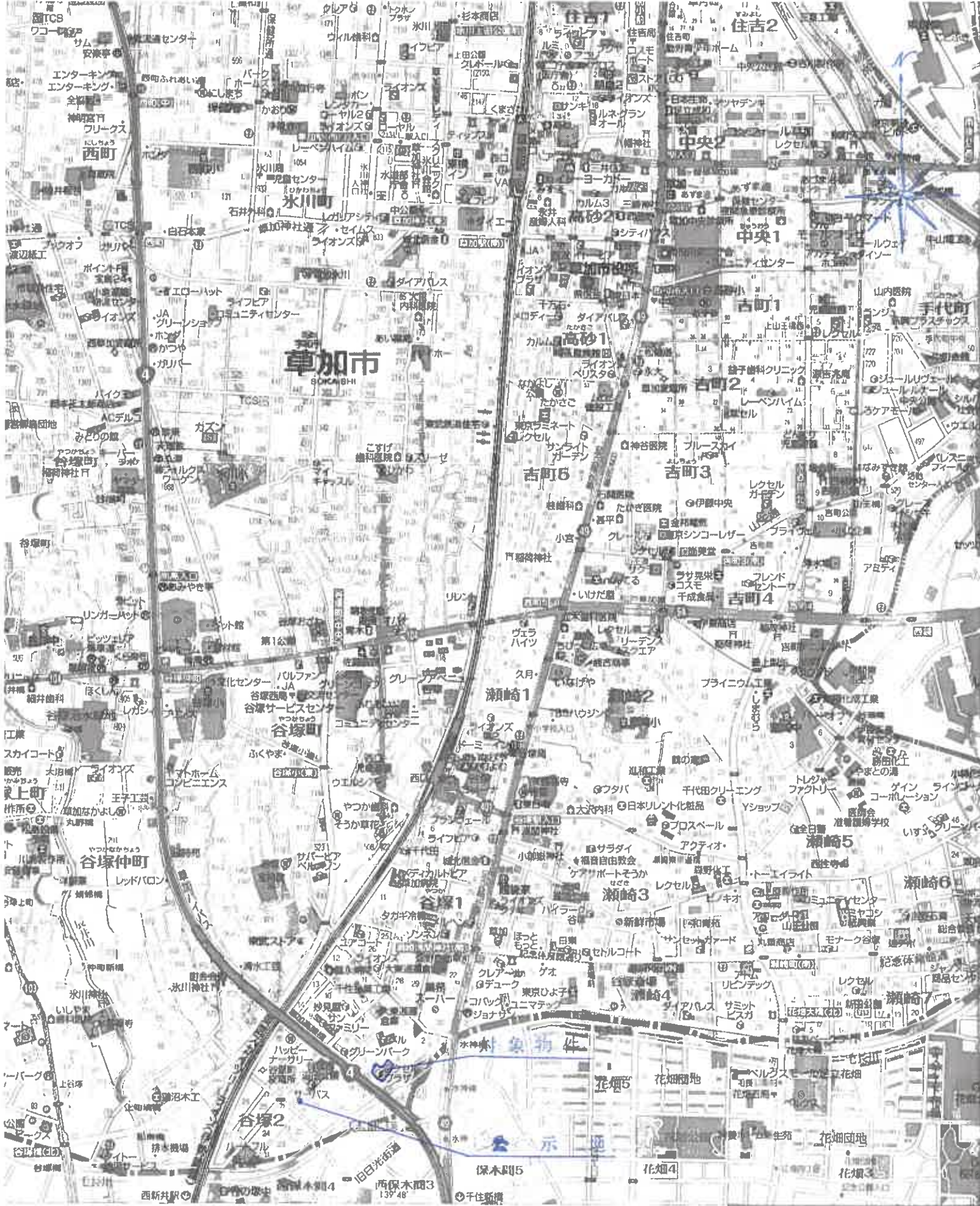
第6 参考価格資料

地価公示価格 (草加-15)
所 在 : 草加市谷塚2丁目264番5
価 格 : 158,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「谷塚」駅約1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 190㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

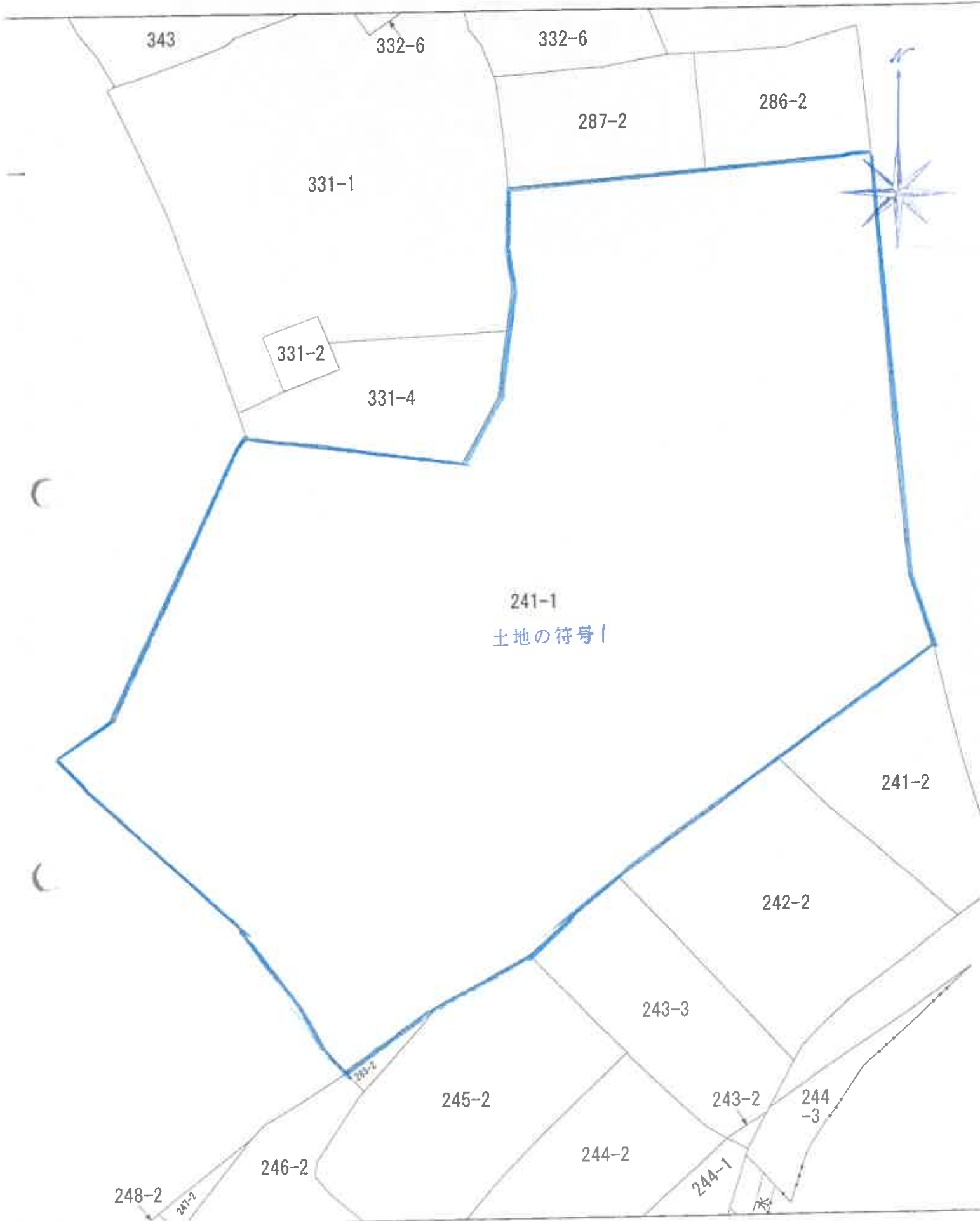
第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以 上

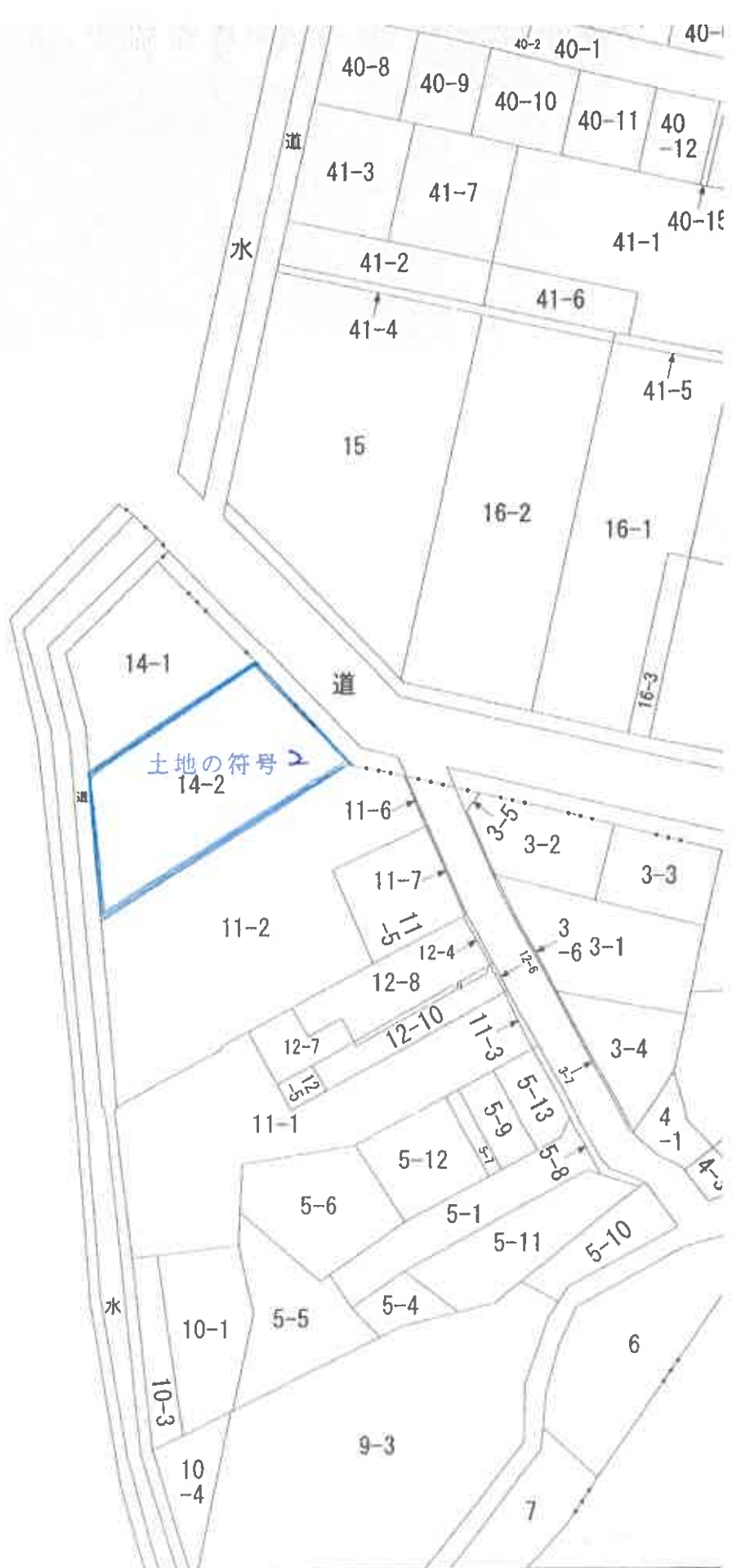
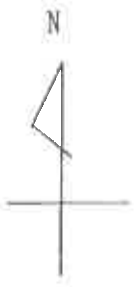


位置図 1:12,000
昭文社「都市地図」



241-1
土地の符号 |

公 図 写
縮尺 1:600



地

公 図 写
縮尺 1:600

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成16年3月3日

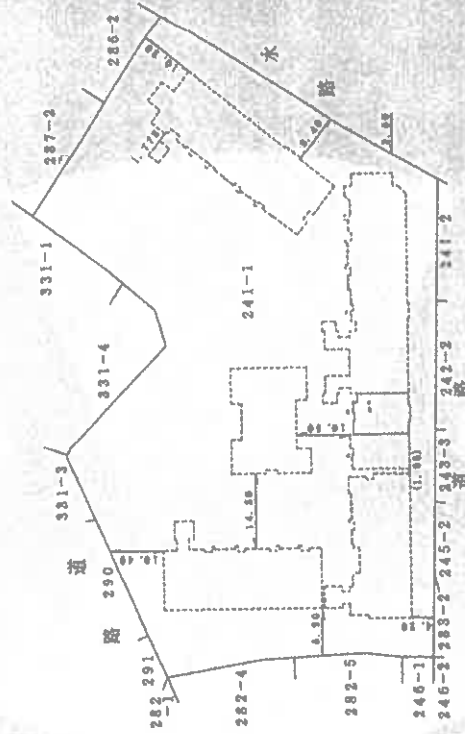
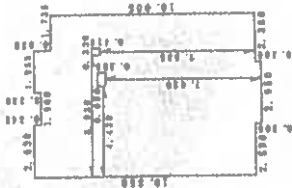
建物各階平面図

家屋番号 谷塚町 241番1の311

建物の所在 真加市谷塚町宇瀬田跡地241番地1

各階平面図

2386303



建物の築ける高さ3階

床面積	床面積			
2.630	x	0.345	=	0.907950
1.995	x	0.330	=	0.658350
6.185	x	0.500	=	3.092500
7.950	x	10.000	=	79.500000
2.950	x	0.800	=	2.360000
-0.330	x	0.415	=	-0.136950
-0.680	x	0.385	=	-0.261100
合計		84.391750		
床面積		84.39 ㎡		

縮尺 1/1000

縮尺 1/250

申請人

作製者



本図面は、A3サイズの原図を70%に縮小複写した。

登記簿

14

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(さいたま市方法務局草加出張所管理)

令和7年6月23日 東京法務局草加出張所

(1) 平成23年7月21日
この図面に記載されている建物の台地又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された日
上図の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(注) 下線のあるものは狂字であることを示す。
本図面は、A3サイズの原図を
70%に縮小複写した。

建物見取図

