

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 7年 6月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 7年 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月 6日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 6月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市北町四丁目 3294番地1

建物の名称 グリーンミュキ蕨北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町四丁目 3294番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.66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 蕨市北町四丁目3294番1

地 目 宅地

地 積 1709.08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 330683分の6592



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 12 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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等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」を御覧ください。
- 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市北町四丁目 3 2 9 4 番地 1

建物の名称 グリーンミュキ蕨北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町四丁目 3 2 9 4 番 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 1 . 6 6 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 蕨市北町四丁目 3 2 9 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 0 9 . 0 8 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 3 0 6 8 3 分の 6 5 9 2



令和6年(ケ)第223号
令和6年10月28日受理
令和6年12月3日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(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 蕨市北町四丁目 3294番地1

建物の名称 グリーンミユキ蕨北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町四丁目 3294番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.66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 蕨市北町四丁目3294番1

地 目 宅地

地 積 1709.08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 330683分の6592



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県蕨市北町4丁目1番17号 グリーンミュキ北町505号室	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 9,800円 修繕積立金 17,800円 駐車場使用料ないし使用料相当損害金 （ただし令和5年4月24日まで） 6,500円 CATV利用料 500円 町会費 250円	令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年6月～R6年11月分 計2,887,464円 ☐ 不明
管理費等照会先	EMG総合法律事務所弁護士（申立人管理組合代理人）	
その他の事項	「その他の事項」欄のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号）	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
そ の 他 の 事 項	敷地に接する地番3302-1土地は、北足立郡蕨町所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目は雑種地）。	
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)

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の状況について、管理組合代理人弁護士によると、
 - (1) 上記滞納金2,887,464円には、違約金1,548,564円を含む。違約金の内訳は、管理費・駐車場代等請求等訴訟及び駐車場明渡し執行事件、本件競売申立てのために行った訴訟及び競売申立てにかかる弁護士費用等とのことである。
 - (2) 管理費等滞納金に対する遅延損害金（令和6年10月31日現在）として339,318円が発生しているとのことである。
 - (3) 上記の滞納金及びその違約金等のほか、令和6年11月1日以降に発生するものも特定承継人に対し請求することになる（区分所有法8条）とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■同フロア住人	1 隣室の方から、いつもというわけではないが、目的物件の室内から物音が聞こえることがあると聞いたことがあります。

(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 目的物件の状況は、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 連絡文書に対して連絡がなく解錠により立入り調査を実施した。

1 階郵便受けには当職が投函した連絡文書のほかに債務者兼所有者宛の銀行からの封書が数通あり、その他にはチラシが入っているだけでポストが溢れかえるような状態ではなかった。居宅内には1年以上前の水道料金、ガス料金に関するお知らせ文書がありいずれも契約者は債務者兼所有者であった。洋室入口付近とサービスルーム内には飲料水等の空き箱が大量に積まれていたが、LD等には誰かしらが生活している様子がうかがわれた。浴室にはカビが生えており長期間使用していないことがうかがわれた。居宅内に債務者兼所有者以外の者が占有している文書等は存在しなかった。

以上から目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

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6年10月31日(木) 10:45-10:50	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、 連絡文書投函
令和6年10月31日(木) 14:00-14:05	執務室	管理組合代理人弁護士に対し管理費 等滞納状況照会書をファックス送信
令和6年11月7日(木) 13:35-13:40	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和6年11月22日(金) 15:25-16:00	物件所在地	物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年12月2日(月) 12:55-13:00	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得

(特記事項)

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

☒ 令和6年11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。

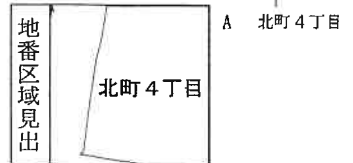
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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	蕨市北町四丁目				地番	3294番1			
出力縮尺	1/500	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6年7月29日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M86598
(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年7月27日

0005196

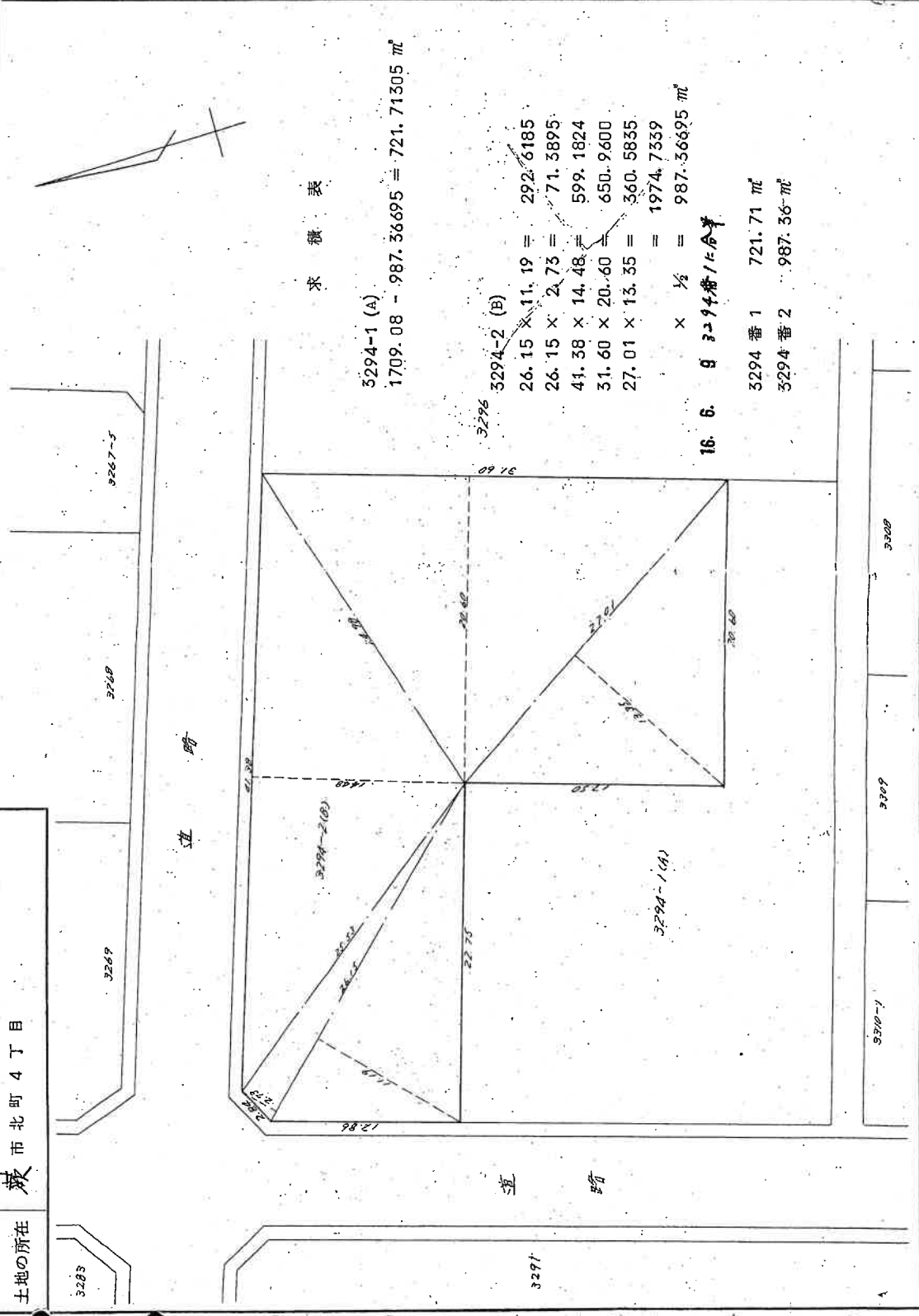
前 3294 新 3294-1

地 積 測 量 図

地 番 3294-1、3294-2、
3294-2

土地の所在 茨 市 北 町 4 丁 目

作 製 年 月 日 昭和 51 年 7 月 27 日	作 製 者 土地家屋調査士 登録第一〇四号 電話	申 請 人 千葉県京成二十日会 理事長
-------------------------------	-----------------------------------	---------------------------



求 積 表

3294-1 (A)
1709.08 - 987.36695 = 721.71305 m²

3294-2 (B)
26.15 x 11.19 = 292.6185
26.15 x 2.73 = 71.3895
41.38 x 14.48 = 599.1824
31.60 x 20.60 = 650.9600
27.01 x 13.35 = 360.5835
= 1974.7339
x 1/2 = 987.36695 m²

16. 6. 9 3294番1に合算
3294 番 1 721.71 m²
3294 番 2 987.36 m²

縮 尺 1/300

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7月29日 さいたま地方法務局

登記簿

(8 枚目)

地図整理番号：M86600

A3判をA4判に縮小

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7月29日 さいたま地方法務局

炎時品也

(9 枚目)

地区整理番号: M86599

0032242

各階平面図

各階平面圖

家屋番号	北町四丁目 3294-1-505
------	---------------------

建物の所在
蕨市北町四丁目3294番地1



論



建物の存する部分 5階
建物番号 505

○→写真撮影の位置と方向

作者

3番2号

3番2号
(平成17年10月2日作製)

人
體
母

株式会社 代表取締役

縮尺

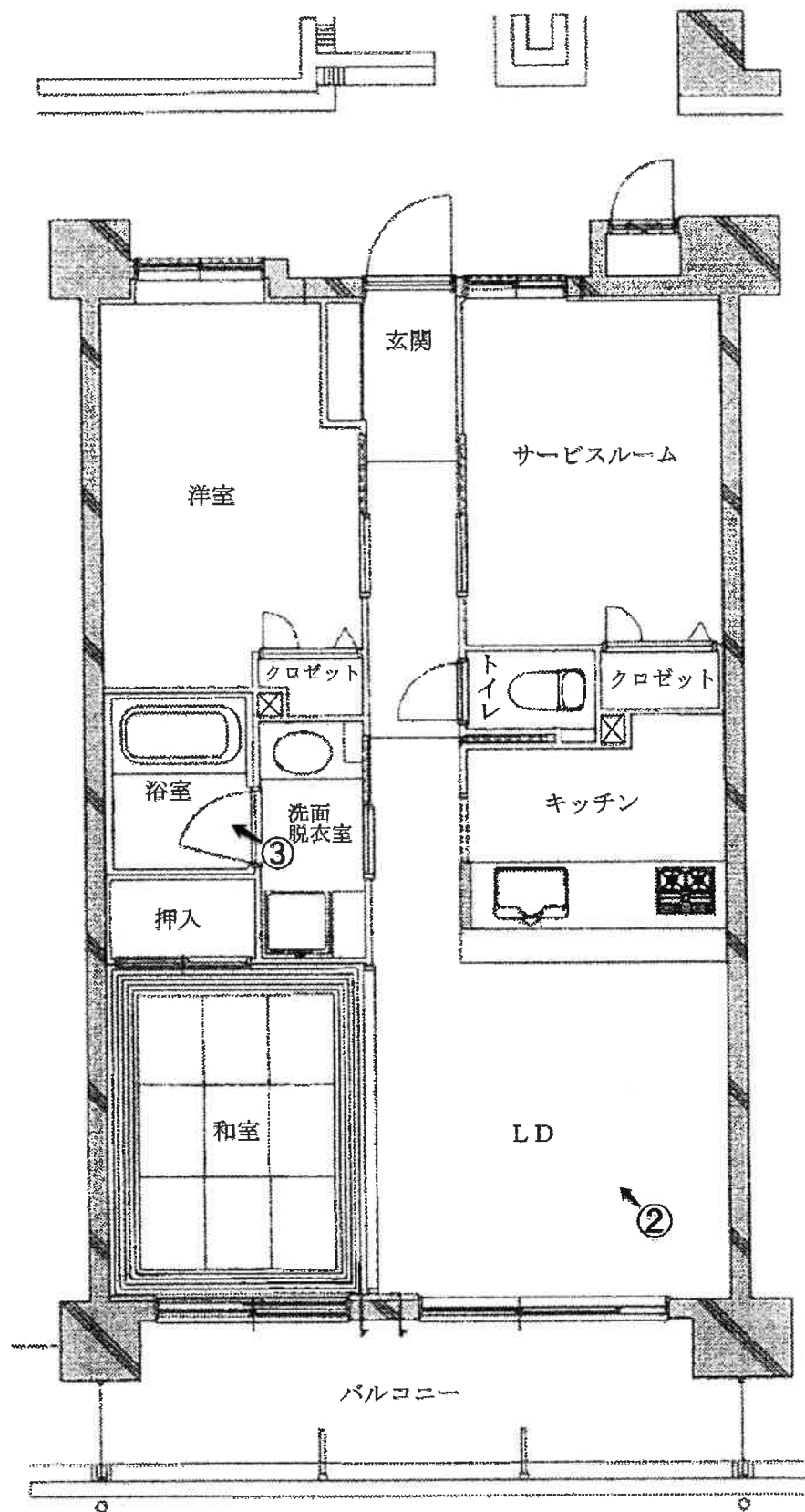
500/

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和6年（ケ）第223号
令和6年11月22日 現地調査
令和6年12月13日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
松本竜一 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市北町四丁目 3294番地1

建物の名称 グリーンミュキ蕨北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北町四丁目 3294番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.66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 蕨市北町四丁目3294番1

地 目 宅地

地 積 1709.08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 330683分の6592



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 18,040,000 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 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 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		
	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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「蕨」駅の北西方約1,100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、中小規模一般住宅が多く見られる中、工場、駐車場等が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,709.08㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
主 接 面 道 路 の 状 況	西約8m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約8m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
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	工場跡地に建設されたマンションであるが、汚染リスクは不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンミュキ蔵北町
建物の用途	共同住宅 (総戸数49戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成17年9月30日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約31年
構造	鉄筋コンクリート造、7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、オートロック、管理事務室 駐車場、駐輪場
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：グリーンミュキ蔵北町管理組合 管理会社：(株)ライフポート西洋 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	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： 5階 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S バルコニーあり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：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
管 理 費 等	管 理 費： 9,800 円（月額） 修繕積立金： 17,800 円（月額） 滞 納 額： あり（令和6年10月31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	所有者が居宅として利用している模様である。
特 記 事 項	なし

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
330,000	61.66	0.50	10,170,000

※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：

経過年数約19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $31 / (19 + 31) \times (1 - 0.2)$

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。

標準面地 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
254,000	1.00	1,709.08	1.0	6,592 / 330,683	8,650,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 蕨-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 245,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/95 & \div & 254,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地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：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件等が劣る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

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
10,170,000	8,650,000	1.3	1.01	24,710,000

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：4階南西中間部屋を標準とし、階層別(5/7階)・位置別(南西向き中間部屋)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ので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(5.0 %)	エ × オ	ア + カ
			エ	オ	カ	
円	円	%	円		円	円
2,213,781	837,400	5.5	14,768,691	0.8638	12,757,195	14,970,000
(14.8 %)					(85.2 %)	(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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638$$

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。

両試算価格の開差は概ね適正な範囲内にある。費用性の観点から試算した積算価格、収益性の観点から試算した収益価格はいずれも規範性が認められる。よって、本件評価では積算価格及び収益価格を勘案して、調整後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	24,710,000	1.00	24,710,000
② 収 益 価 格	——		14,970,000
③調整後の価格	23,740,000		

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
23,740,000	1.0	0.8	0.95		18,040,000

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 (蕨-2)
所 在 : 蕨市北町2丁目3954番4「北町2-19-19」
価 格 : 245,000円/㎡
位 置 : J R京浜東北線「蕨」駅約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北東4.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅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



位置図

1 : 10,000

物件所在地

公示地

イ 3297-6
ロ 3299-15

(3288-2+3288-3)

3294-1
物件所在地

3302-1

3305

(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た図面で、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

北町4丁目

A 北町4丁目

請求部	所在	所在地 北町4丁目				地番	3294番1			
出給力尺	1/500	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載されている内容を証明した書面である。

令和6年7月29日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M86598

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

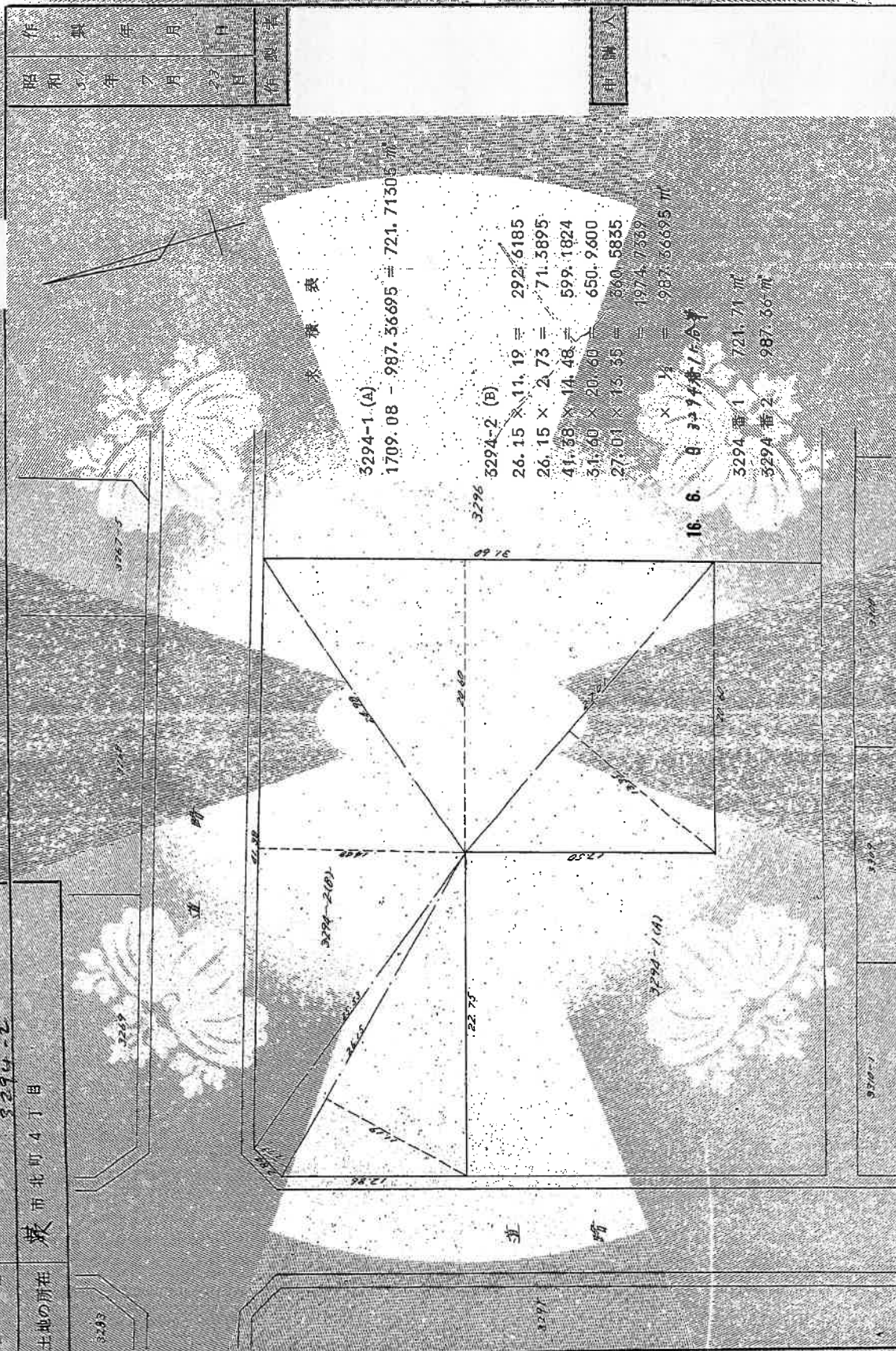
登記年月日：昭和51年7月27日

0005196 前 3294 新 3294-1

地番 3294-1、3294-2、3294-2

土地の所在 炭市北町4丁目

地積測量図



縮尺 1/500

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7月29日 さいたま市地方法務局 登記官

九〇六五地方公務局

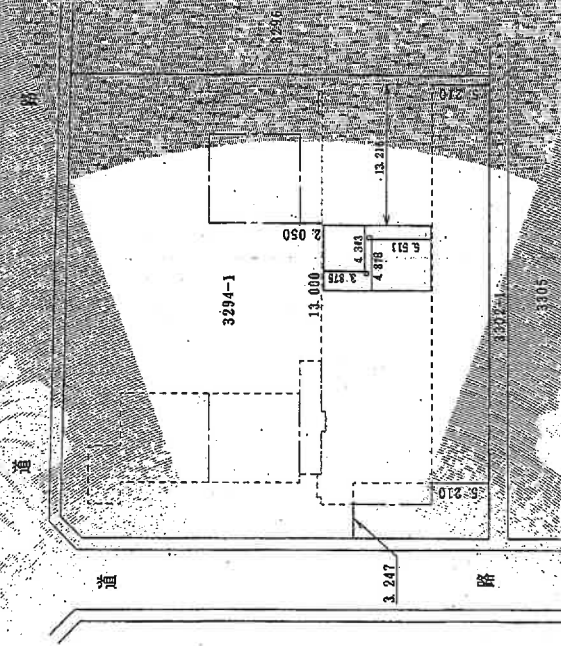
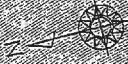
登記年月日：平成17年10月14日

0032242

建各 物平 區面 區面

家屋番号 3294-1-505 昭和丁月

建物の所在
蔵市北町四丁目3294番地1



建物の存する部分 5階
建物番号 505

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(平成17年10月2日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

求積表

6.170	X	1.0	040	=	61.9468
0.354	X	0	364	=	-0.1325
0.354	X	0	410	=	-0.1492
					61.6651

計	61.6651
---	---------

床面積 61.66 m²