

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 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 11 月 10 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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	820,000 656,000	一括	164,000	26,846	6,766
1	320,000				
2	500,000				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田

地 番 495番

地 目 宅地

地 積 496.33平方メートル

共有者 A 持分60分の1

共有者 B 持分60分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 495番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 212.82平方メートル

2階 212.82平方メートル

3階 212.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 495番の11

建物の名称 303

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 40.60平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 29 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, 2】
別紙物件目録記載のとおり
 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号 1, 2】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 2】
本件共有者らが占有している。
 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号 2】
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 所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田

地 番 495 番

地 目 宅地

地 積 496.33 平方メートル

共有者 A 持分 60 分の 1

共有者 B 持分 60 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 495 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 212.82 平方メートル

2 階 212.82 平方メートル

3 階 212.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 495 番の 11

建物の名称 303

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 40.60 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3



令和6年(ケ)第 176号
令和7年 5月28日受理
令和7年 6月24日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田

地 番 495 番

地 目 宅地

地 積 496.33 平方メートル

共有者 A 持分 6.0 分の 1

共有者 B 持分 6.0 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 495 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 212.82 平方メートル
2 階 212.82 平方メートル
3 階 212.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 495 番の 11

建物の名称 303

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 40.60 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(住居表示未実施)												
建物	物件2												
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐ のとおり</td> <td>令和7年5月28日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費 8,000円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 10,000円</td> <td>☒ 滞納がある R1年6月分～R7年6月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計1,206,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>			☐ のとおり	令和7年5月28日現在	管理費 8,000円	☐ 滞納はない	修繕積立金 10,000円	☒ 滞納がある R1年6月分～R7年6月分		計1,206,000円		☐ 不明
☐ のとおり	令和7年5月28日現在												
管理費 8,000円	☐ 滞納はない												
修繕積立金 10,000円	☒ 滞納がある R1年6月分～R7年6月分												
	計1,206,000円												
	☐ 不明												
管理費等照会先	弁護士法人田島・佐世法律事務所												
その他の事項	「その他の事項」のとおり												
土地	物件1												
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)												
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 ☐												
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
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 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日												
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

その他の事項

- 1 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和7年5月28日現在）。
令和1年6月分から令和7年5月分まで 金576,653円
- 2 目的建物内には、家財がほぼ残置された状況である。長期間に亘って、人が居住していないものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理組合理事長	1 目的建物は、長期間に亘って空き家の状態です。 2 亡Cは、熱中症か何かで救急搬送され、搬送後に亡くなったと聞きました。マンション住民の中には、目的建物のことを事故物件的に話す方もいるようです。 3 亡Dは、他所で亡くなったと聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

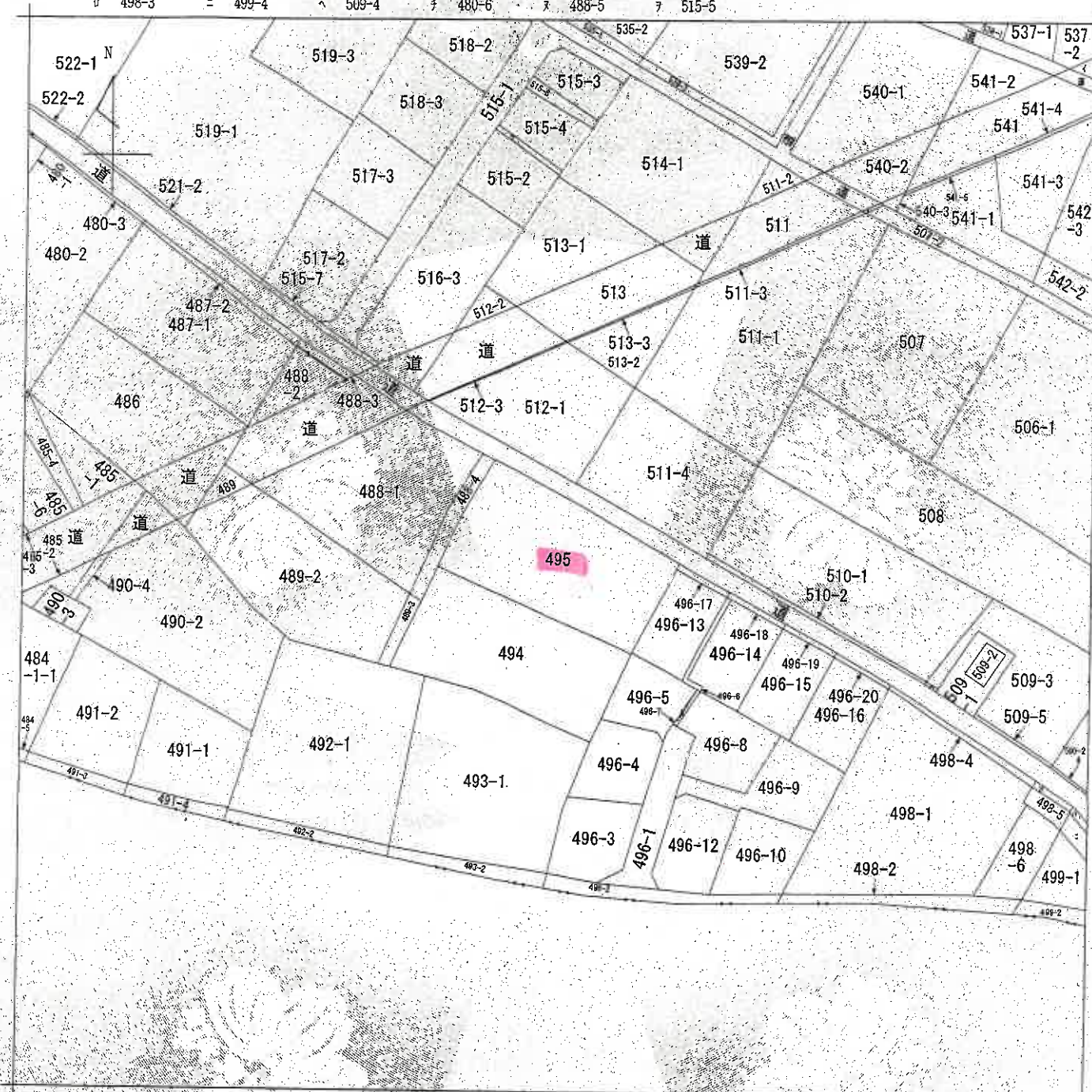
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストに表示は無かった。投函口まで郵便物やチラシが詰め込まれていた。
 - (2) 目的建物に表札は掲げられていなかった。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。
- 2 共有者A Bらに対して、占有照会書を郵送した。
 - (1) Aからは、回答期限までに何ら回答が無かった。
 - (2) B宛の照会書は、あて所に尋ねあらずで返送された。
- 3 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストに亡C、亡D宛の郵便物が投函されていた。
 - (2) 建物内に、亡C宛の郵便物が認められた。亡C D以外の占有者の存在を示す徴憑は認められなかった。
 - (3) 水道の供給は停止していた。
 - (4) 管理組合理事長から、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 4 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月29日 (木) 10:30-10:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年5月30日 (金) 15:40-15:45	当庁	債権者代理人弁護士事務所に, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R7年5月31日 (土) 10:00-10:05	郵便	債務者兼共有者らに対し, 占有照会書を郵送
R7年6月19日 (木) 10:50-11:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 管理組合理事長と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月19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。目的物件は不在で解錠の必要がなかったため, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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



(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

大字蓮沼

請 求 部 分	所 在	さいたま市見沼区大字蓮沼字前田			地 番	495番		
出 縮 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	昭和50年1月31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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号：10-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和54年6月11日

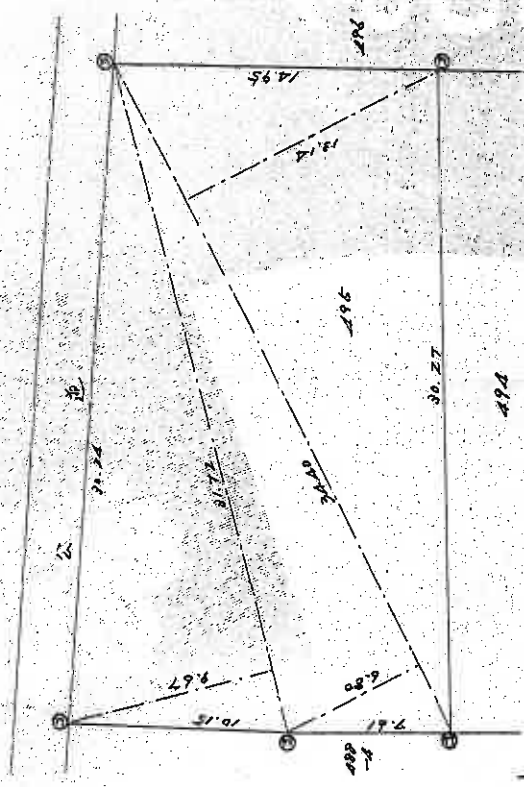
0322879

S54 6.11

地積測量図

地番	495
土地の所在	さいたま市見沼区 大宮市大字蓮沼字前町

図部載



(本図は原本を70%に縮小)

地番	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
495	石積	①	ブラスチック杭	
②	コシクリート杭	③	金属杭	
④	金属杭	⑤	金属杭	

作製者

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会指定)

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。
(さいたま地方務務局管轄)
令和6年6月19日 さいたま地方務務局久喜支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：4-1

登記年月日：昭和55年11月19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。
(さいたま地方税務局管轄)
令和6年6月19日 さいたま地方税務局久喜支局

登記官

(9 枚目)

請求番号: 4-2

0502360 各階平面 図

建 筑 物 面 积 图 面 积

大町藩沼495番911

寒山轉苍翠

大宮市大字蓮沼字前田495番地

さいたま市見沼区

32

10

$$\begin{array}{r} 4.95 \times 8.35 = 41.325 \\ 1.85 \times 0.50 = 0.9250 \\ \hline 40.6075 \end{array}$$

○写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

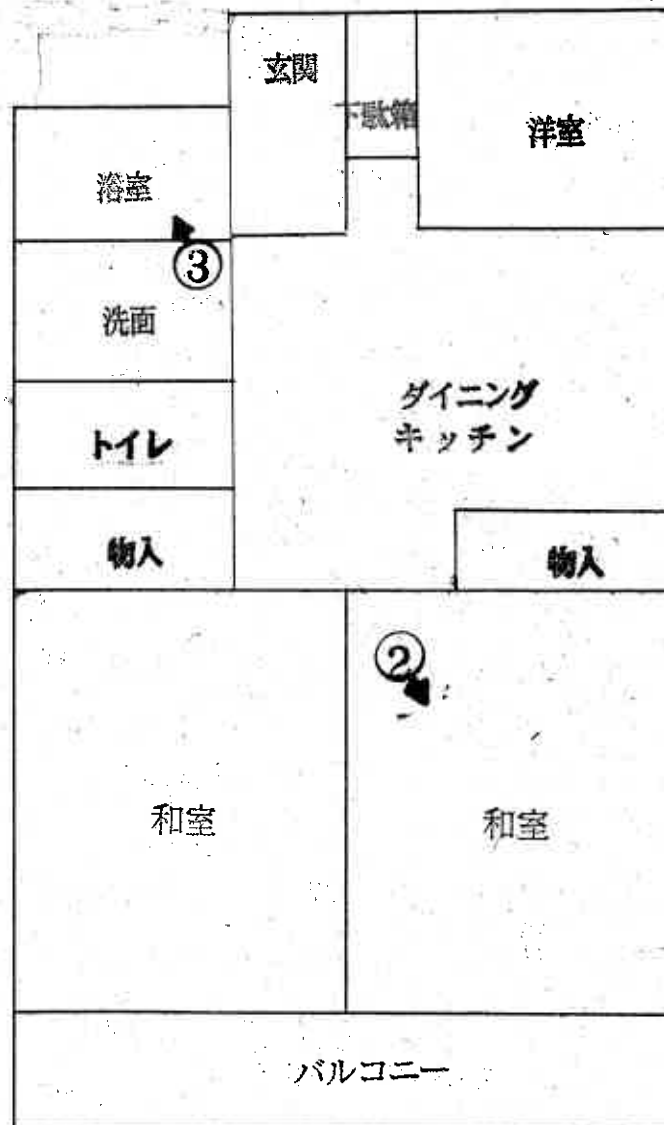
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会用品)

請求番号: 4-2

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(11枚目)

令和6年（ケ）第176号
令和7年6月19日現地調査
令和7年7月7日評価

さいたま地方裁判所

評価書

不動産鑑定士
評価人 清岡 明

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田
 地 番 495番
 地 目 宅地
 地 積 496.33平方メートル
 共有者 A 持分60分の1
 共有者 B 持分60分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 495番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 212.82平方メートル
 2階 212.82平方メートル
 3階 212.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 495番の11
 建物の名称 303
 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 40.60平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の3



第1 評価額

一括価格	
金 820,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 320,000円
物件2（建物）	金 500,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	所 地 地 地 共 有 在 番 目 積 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 構 床 面 積 (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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	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 宅地(物件1)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「大和田」駅南東方900m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に一般住宅、マンション等が見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	
画 地 条 件	地 形 地 所 の 他	496.33㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 中間画地
接面道路の状況	北東約2.7m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件2が存する一棟のマンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	ガ ス	なし
	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	・ 北東側で接面する市道は、幅員2.7mの建築基準法第42条第2項の道路で道路後退が必要である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークプラザ大和田
建物の用途	共同住宅（総戸数15戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和55年2月8日 経過年数：約45年 残存耐用年数：約5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：PC板 その他：特になし
設備等	駐車場、駐輪場等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	施工：普通 管理組合：パークプラザ大和田管理組合 管理会社：--- 管理形態：自主管理
管理の状況	劣る
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要(物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 3階 主要開口部の方位 : 南向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 8,000円(月額) 修繕積立金 : 10,000円(月額) 滞 納 額 : あり(令和7年5月28日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・エレベーターがない3階建の3階部分である。空家で閉め切りの状態である。

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土地(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	97,600	0.96	496.33	1.0	1/15	3,100,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

さいたま見沼-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
 $103,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{103} \div 97,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : ・方位 +3.0%

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:103 交通・接近条件:99 環境条件:101 行政的条件:100 その他条件:100
 $1.03 \times 0.99 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.03$

イ. 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した 道路後退-4.0%

エ. 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ. 共有持分割合 : 登記上の共有持分割合による。

② 建物(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	257,000	40.60	0.08	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、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ウ. 現価率 :

経過年数 45年、経済的残存耐用年数 5年、
 観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

現価率 = $\frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数45年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.20) = 0.08$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	3,100,000	0.50	場所的利益	1,550,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	3,100,000	-1,550,000	1.00	1.00	1,550,000	39.4%
2	830,000	+1,550,000			2,380,000	60.6%
積算価格合計					3,930,000	100.0%

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階中間部屋を標準とし、階層別(3階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。
 階層別比率(100%)×位置別比率(100%)×その他補正(100%)= 100%
 3階+0.0%

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 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	
310,158円 (8.5%)	262,388円	6.4%	3,976,818円	0.842	3,348,481円 (91.5%)	3,660,000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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 \approx 0.842$$

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

目的物件は賃貸も可能であるので、賃貸を想定した収益性も考慮すべきであるので、積算価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を次のとおり判定した。

	占有減価補正前の 試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	3,930,000	1.0	3,930,000
②収益価格	—		3,660,000
③調整後の価格	3,900,000		

イ. 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の 控除減価 カ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	3,900,000	39.40%	1.00	0.70	0.30		320,000
2		60.60%	1.00	0.70	0.30	1.0	500,000
一括価格(合計)							820,000

ウ. 市場性修正：なし

エ. 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。

オ. 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。

カ. その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

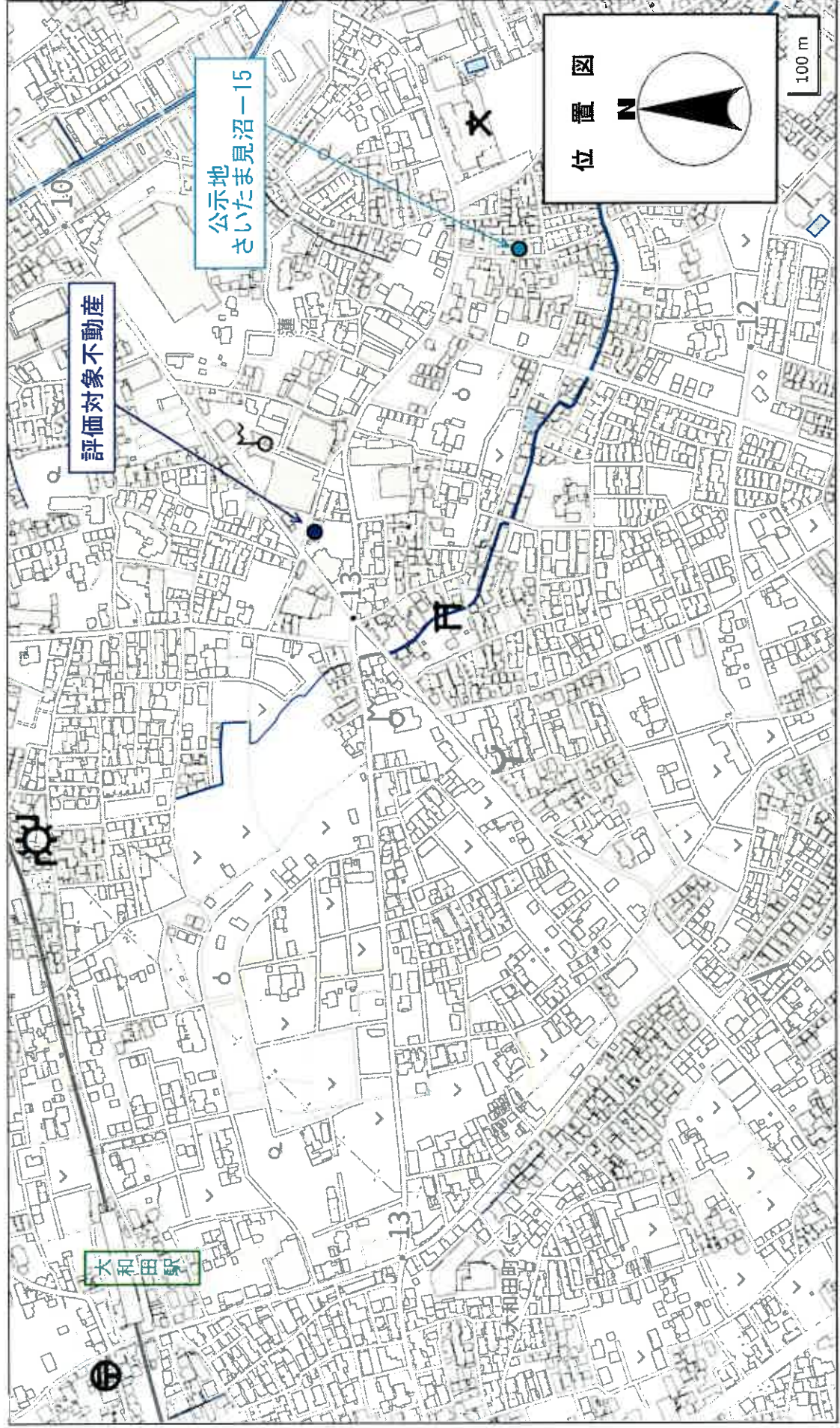
標準地番号	号：さいたま見沼-15
所在地	在：埼玉県さいたま市見沼区大字蓮沼字丸山1516番13
価格	格：103,000円/m ²
位置	置：東武野田線「七里」駅約1600m(道路距離)
価格時点	点：令和7年1月1日
地積	積：109m ²
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：西4.0m市道
用途指定	等：準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

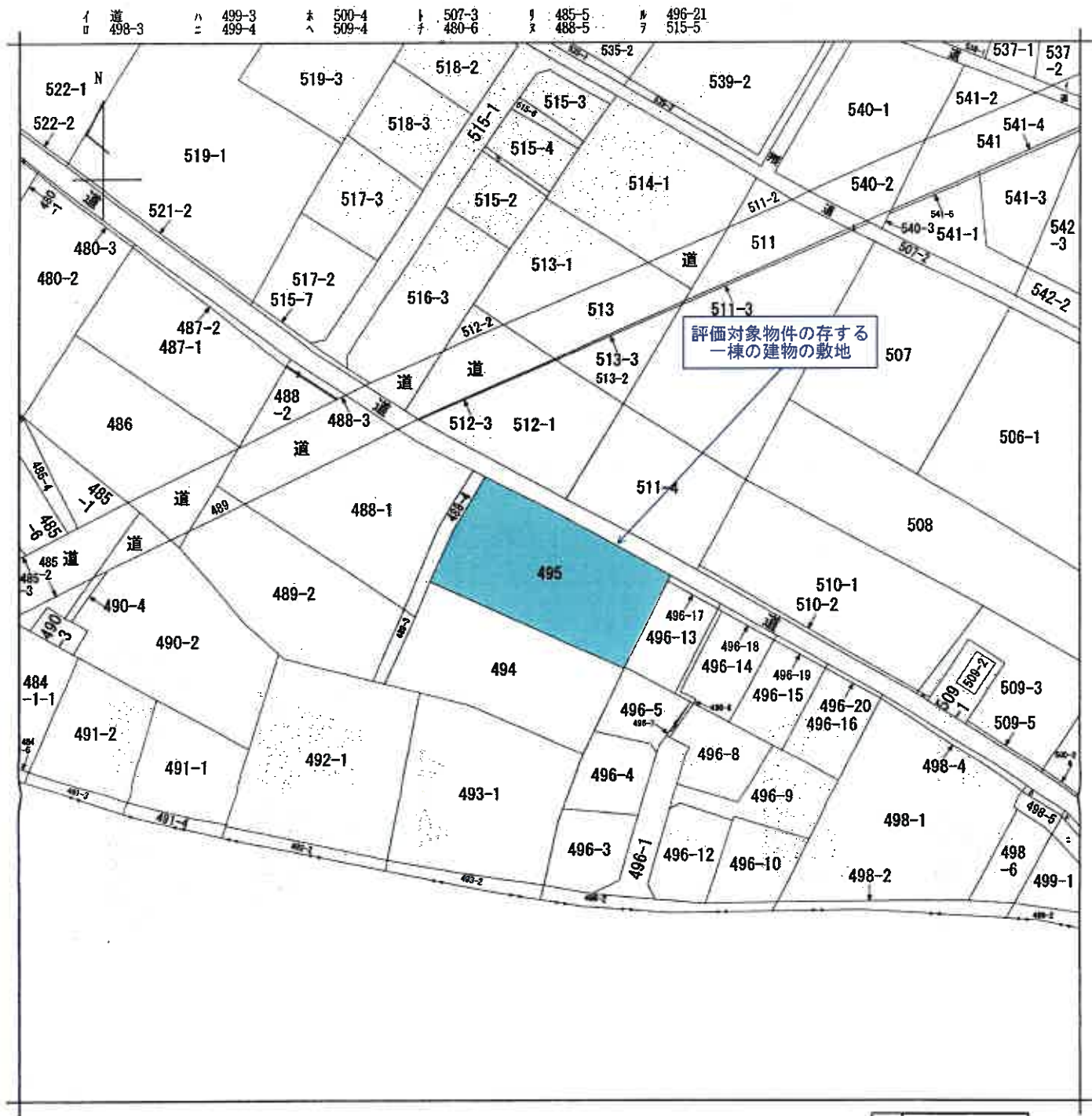
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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
大字蓮沼

請求部	所 在	さいたま市見沼区大字蓮沼字前田				地 番	495番			
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	昭和50年1月31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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年6月20日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

0322879

554.6.11

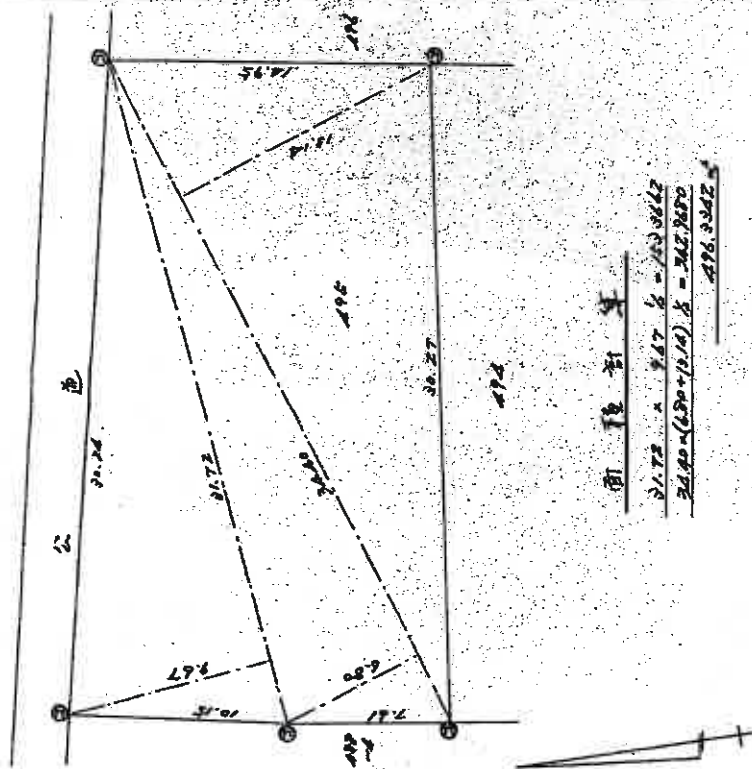
地積測量區

地	番	495
---	---	-----

用前字蓮大宇字

さいたま市見沼区

藏書



面 積 計 算

31.72 x 9.67 1/8 = 153.3847

$$31.40 = (6.80 + 19.14) \frac{1}{2} = 542.9680$$

496.3342

凡例	品名	境界線の識別記号	境界線の識別記号	境界線の識別記号
(2)	石花菜	(2)	フラスチック板	(2)
(3)	コンクリート柱	(3)	金属枕	(3)
(4)	金属板	(4)		(4)

希作製大

昭和六年八月八日(新)

(埼玉土地家屋調査士会会報)

申請人

縮尺 1/250

(续前)

建物見取図

