

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 日 午後 4 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、物件所在地を管轄する農業委員会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 5 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



164

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	4,340,000 3,472,000		868,000	56,803	12,940
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯能市大字中居字旭原 30 番地、31 番地 8

建物の名称 PREMI TAGE 飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字中居 30 番の 705

建物の名称 705 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.18 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 飯能市大字中居字旭原 30 番

地 目 宅地

地 積 2667.57 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原 31 番 8

地 目 宅地

地 積 38.42 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原 41 番 5

地 目 宅地

地 積 284.18 平方メートル



物 件 目 録

(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 49万7977分の5518



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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

なし

《 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 飯能市大字中居字旭原 30番地、31番地8

建物の名称 PREMITAGE飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字中居 30番の705

建物の名称 705号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 55.18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 飯能市大字中居字旭原30番

地 目 宅地

地 積 2667.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原31番8

地 目 宅地

地 積 38.42平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原41番5

地 目 宅地

地 積 284.18平方メートル



物 件 目 録

(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 49万7977分の5518



B I T

令和6年(ケ)第164号

令和6年12月4日受理

令和7年2月3日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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 飯能市大字中居字旭原 30番地、31番地8

建物の名称 PREMITAGE飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字中居 30番の705

建物の名称 705号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 55.18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 飯能市大字中居字旭原30番

地 目 宅地

地 積 2667.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原31番8

地 目 宅地

地 積 38.42平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原41番5

地 目 宅地

地 積 284.18平方メートル



物 件 目 録

(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 49万7977分の5518



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	☒ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：																			
{	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	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>のとおり</td> <td>令和6年11月30日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>5,520円</td> <td>☒ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>11,590円</td> <td>☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分</td> </tr> <tr> <td>バイク置場使用料</td> <td>1,000円</td> <td>計 円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>5,000円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> <tr> <td>ペット飼育料</td> <td>150円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自転車置場使用料</td> <td>150円</td> <td></td> </tr> </table>		のとおり	令和6年11月30日現在	管理費	5,520円	☒ 滞納はない	修繕積立金	11,590円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分	バイク置場使用料	1,000円	計 円	駐車場使用料	5,000円	☐ 不明	ペット飼育料	150円		自転車置場使用料	150円			
	のとおり	令和6年11月30日現在																						
管理費	5,520円	☒ 滞納はない																						
修繕積立金	11,590円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分																						
バイク置場使用料	1,000円	計 円																						
駐車場使用料	5,000円	☐ 不明																						
ペット飼育料	150円																							
自転車置場使用料	150円																							
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社																							
その他の事項																								
敷地権	符号1～3																							
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 公衆用道路() ☐ ()																							
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) ☐ (符号)																							
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり																							
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																							
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

その他の事項

■ 1 符号1の土地に隣接する31番4の土地は、飯能市所有の公衆用道路であり、同じく隣接する31番7と同土地に隣接する31番6、同じく隣接する40番3と同土地に隣接する40番2、符号2の土地に隣接する31番9及び符号3の土地に隣接する41番4と同土地に隣接する41番3の土地は、いずれも飯能市の所有であり、現況は公衆用道路である。

2 符号1及び同2の土地上に、下記のとおり登記された規約共用部分あり。

記

- (1) 家屋番号 30番の2
種類 電気室
- (2) 家屋番号 30番の3
種類 塵集積所
- (3) 家屋番号 大字中居30番の103
種類 物置
- (4) 家屋番号 大字中居30番の104
種類 便所
- (5) 家屋番号 大字中居30番の105
種類 管理人室
- (6) 家屋番号 大字中居30番の106
種類 集会所・駐輪場

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者の妻)	本件建物には、私達家族が住んでいます。屋内で犬と猫を一匹ずつ飼っています。 東側の部屋（写真③、⑦）だけでなく、西側の部屋にも、窓がある壁に黴が出ます。 全ての部屋のドア（北西の洋室は引き戸）に、写真④の様なペットドアがあります。 衛星放送とインターネットの配線のため、壁（北西の洋室では引戸）に穴を開けています（写真⑤、⑧、⑭、⑰）。 トイレタンクかどこからか判りませんが、トイレの入って右側の床（写真⑨）に水が漏れてきます。 トイレの便座が破損していてウォシュレットが使えません。 浴室のタイルに、東日本大震災のときに亀裂が入りました。 ダイニング・キッチンの床に傷み、腐食があります（写真⑯）。 玄関のライト（写真⑱）はセンサーライトなのですが、点いたままになってしまいます。 玄関ドア（写真⑲）に歪みがあり、普段から力を入れないと閉まりません。また、ドアに朝日が当たると膨張して、開かなくなることがあります。 本件建物が売却され、退去するときは、現在各部屋にあるエアコン4台は持って行く予定です。 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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。
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

(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12月11日(水) 15:05-15:20	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和6年12月17日(火) 11:10-11:15	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和7年1月17日(金) 11:40-12:40	物件所在地	屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和7年1月17日(金) 13:30-13:50	さいたま地方法務局 飯能出張所	件外土地等の登記事項証明書取得

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

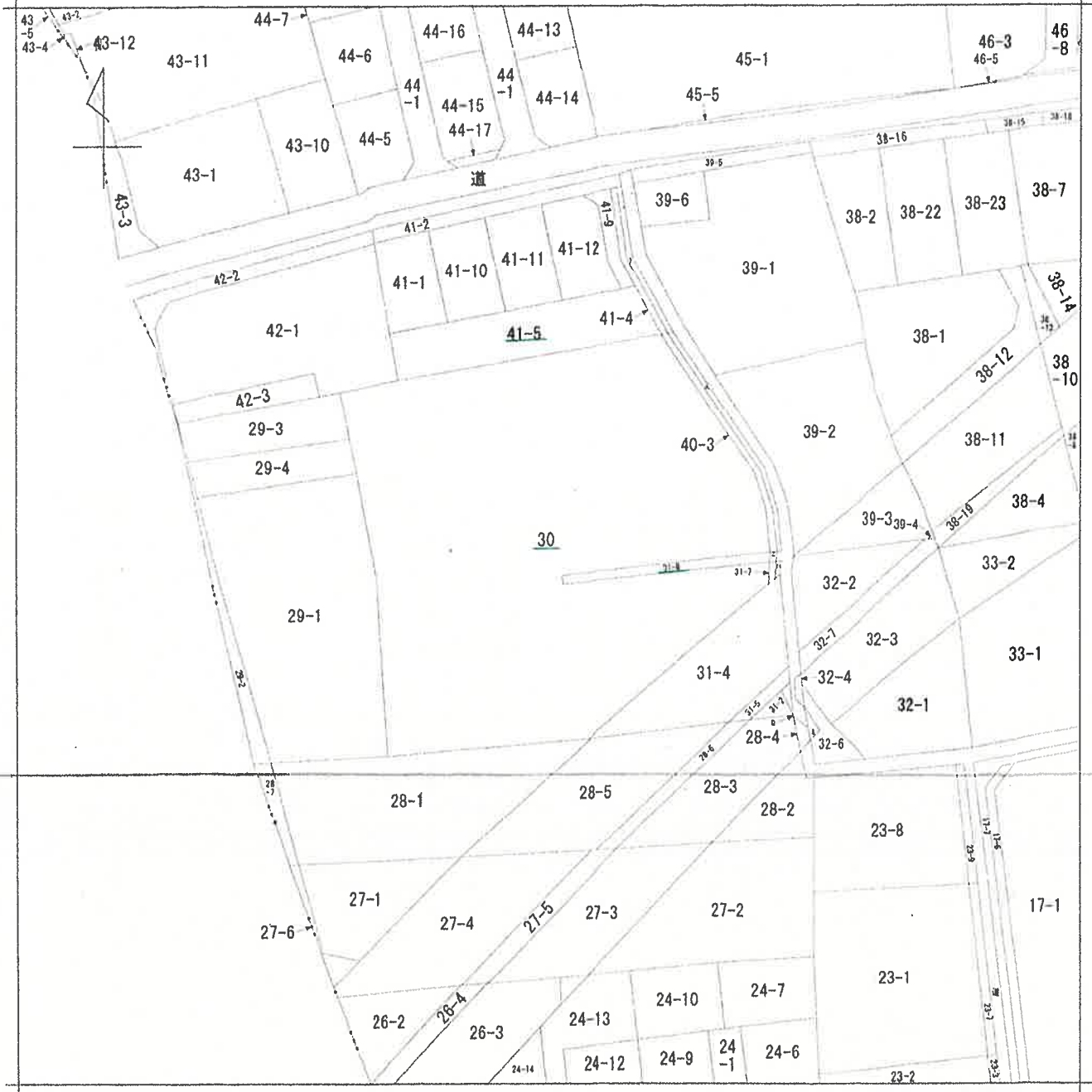
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

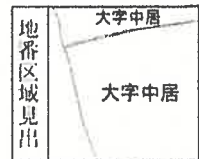
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

イ 46-1 ハ 31-6 ヘ 32-5 ト 41-3
ロ 31-3 ニ 31-9 ホ 40-2



(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	飯能市大字中居字旭原				地番	30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					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。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月29日
さいたま地方法務局飯能出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

登記年月日：平成4年6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。
令和6年10月29日 さいたま地方法務局飯能出張所

জান্নাতুল হুসাইন

(9 枚目)

新 50

44.6.19

地積測量

地番 40-1. -4

土地の所在

4. 4 13 30 值. 今年

☒ 全

A3判をA4判に縮小

凡	記号	環器の類別	記号	境界線の種類	記号	境界線の平準
⑬	石	杭	⑦	プラスチック杭		
⑭	コンクリート	杭	⑧	金属杭		
⑮	金属板		⑨	刺		

作製者 [REDACTED] 土地家屋調査士 (平成 3 年 9 月 20 日現在)

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

请求番号: 9-3

 $\frac{1}{2}$

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29日 さいたま地方法務局飯能出張所

(10 枚目)

(2/2)

2. 2000
1. 1998
1. 1996
1. 1994
1. 1992

人 第 中

縮尺 1/250

三、斜求積表

地番 符号	B 40-4	底辺	高さ	信面積
1		4.35	1.66	7.2210
2		4.35	1.79	7.7865
3		8.25	1.78	14.6850
4		8.31	1.86	15.4566
5		21.31	1.88	40.0628
6		21.97	1.87	41.0839
			合計	126.2958
			面積	63.14
			坪積	6.14㎡

地番 A 40-1

登記簿	地積	地積
1679.76㎡	63.14	1616.62㎡
	1616.62	1616.62㎡

凡	記号	現貨器の種別	記号	現貨器の種別	記号	現貨器の種別
①	石	航	⑦	アラスチック板		
②	コンクリート杭	⑧	金属板			
③	金属板	⑨	鋼			

作製者
十條家隆雄等十
[REDACTED]
平成3年9月20日(環)

(培王十地家尾調在士空州凱)

A3判をA4判に縮小

1300610

新 31-8

31-8-11

地積測量

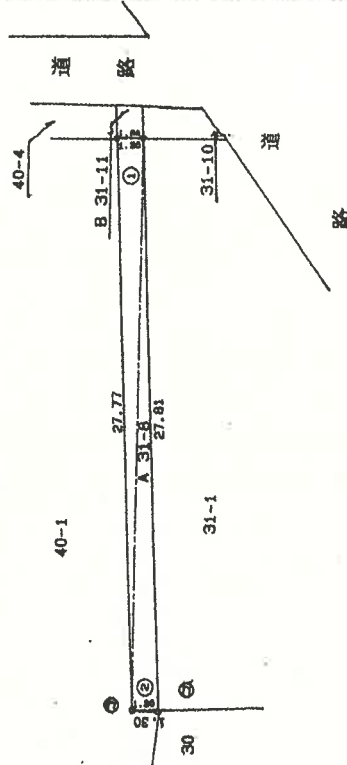
44.6.19

飯能市大字中居字旭原

三斜求積表

地番 符号	A 31-8			倍面積
1	底辺	高さ		36.1010
2	27.77	1.30		36.1530
	27.81	1.30	合計	72.2540
			面積	36.12
			地積	36.12m ²

地井	B 31-11			
	登記簿		38.42㎡	
	設計		36.12	
	現集		2.30	
	地層		2.30㎡	



凡例	記号	須要部の種類	記号	須要部の種類	記号	境界部の種類
⑤	石	杭	⑦	プラスチック杭		
⑥	コンクリート杭		⑧	金属杭		
⑨	金属杭		⑨	杭		

土壌改良土
 作製者

(平成4年5月28日作製)

(平成4年5月28日作製)

(埼玉土地家屋)

申請人

底

縮尺 $1/250$

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。

(をいたま地方方法務局飯能出張所管轄)

令和6年11月20日

せうたま地方方法務局

ଉତ୍କଳ ବିଳାସ

請求番号: 3-1

1300649

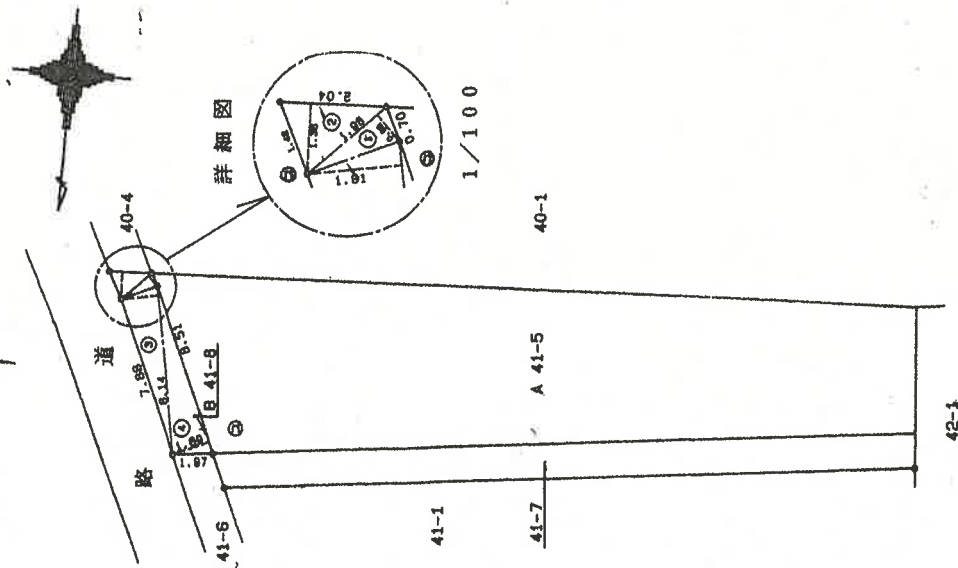
第 41-5 号

地積測量圖 14.6.19

41-8,-5

土地の所在

41-51合筆



三斜求積表

地番 号	B 41-8		面積
	底面	高さ	
1	1.98	0.66	1.3068
2	2.04	1.36	2.7744
3	8.14	1.81	14.7334
4	8.51	1.89	16.0839
	合計		34.8985
	面積	面積	17.44
		面積	17.44 ^{m²}

地番	A 41-5			
		登記簿		284.18㎡
		設計		17.44
		残地		266.74
		地價		266.74㎡

凡例	記号	現象部の構造	記号	現象部の構造	記号	現象部の構造
①	石	板	⑦	プラスチック板		
②	コンクリート板		⑧	金属板		
③	金属板		⑨	項		

土壌調査調査主士
 平成 3 年 9 月 20 日(作業)

(平成 3 年 9 月 20 日作製)

(埼玉土地家屋調査士会刊)

人讀中

250

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
(さいたま地方務局蔵使出張所管轄)
令和6年11月20日 さいたま地方務局

예를 들어

需求番号: 3-2

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29日 さいたま地方法務局飯能出張所

(13 枚目)

(1/2)

建物番号 705

建物の所在

飯能市大字中屋敷

飯能市大字中居字旭原30番地・31番地8・4番地5

求積表

水 烟 衣		
10.600 X	2.150 =	22.7900000
9.800 X	1.250 =	12.2500000
10.600 X	1.900 =	20.1400000
合計		55.1800000
床面積		55.18 m ²

申請人

箱尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年8月18日

令和6年10月29日
さいたま地方裁判所 飯能出張所

登記官

(14 枚目)

請求番号：9-2

(2/2)

2301123

各階平面図

家屋番号
中居30番0705

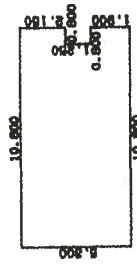
建物の所在

飯能市大字中居字旭原30番地・31番地8・41番地5

建築物図

各階平面図

14.8.18



求積表

10.600 X	2.150 =	22.790000
9.600 X	1.250 =	12.250000
10.600 X	1.900 =	20.140000
合計		55.180000
床面積		55.18 m ²

A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋調査士

年 8月15日作製

縮尺

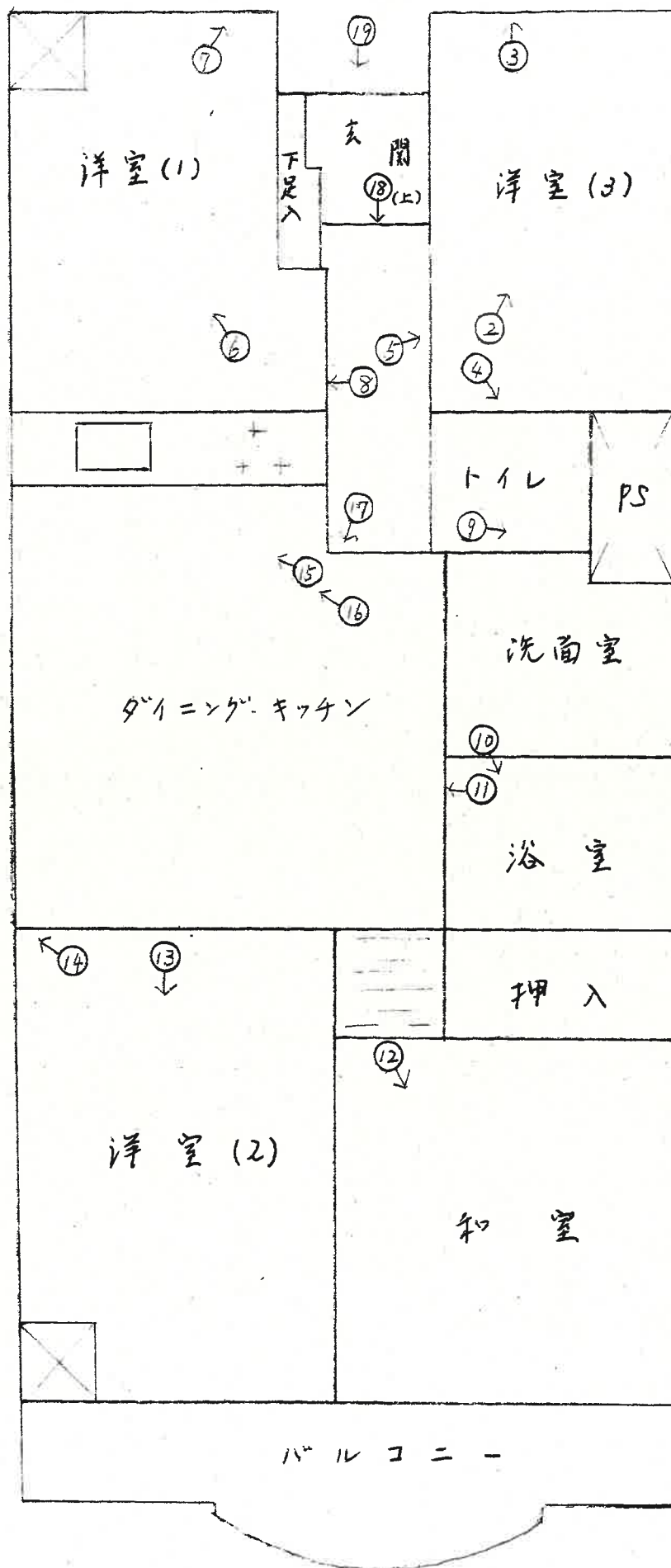
1/250

申請人

縮尺

1/

建物見取図



♂ 写真撮影位置



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

令和 6 年（ケ）第 164 号

令和 7 年 1 月 17 日 現地調査

令和 7 年 2 月 19 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯能市大字中居字旭原 30 番地、31 番地 8

建物の名称 PREMITAGE 飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字中居 30 番の 705

建物の名称 705 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 55.18 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 飯能市大字中居字旭原 30 番

地 目 宅地

地 積 2667.57 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原 31 番 8

地 目 宅地

地 積 38.42 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市大字中居字旭原 41 番 5

地 目 宅地

地 積 284.18 平方メートル



物 件 目 録

(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 49万7977分の5518



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 4,340,000 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

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	
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

位 置 ・ 交 通	西武池袋線・J R 八高線「東飯能」駅の北方約 1 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	幹線市道沿いに一般住宅のほか、アパート、マンション、畑等も見られる住宅地域	
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 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、一部第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% なし 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 2, 990. 17 m ² ほぼ整形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南東 11. 3m 舗装市道(1-22-1 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号) 北東 3. 3m 舗装市道 (1-923 号線／建築基準法 42 条 2 項) 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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準建蔽率 70% ○北東側市道は、本件マンションの敷地側について建築基準法 42 条 2 項の後退のほか、さらに約 1. 7m 自主後退しているため、市道部分と合わせて幅員約 5m の道路形態をなしている。 ○埋蔵文化財包蔵地 (No. 21-108 旭原遺跡) に該当するが、発掘調査済 (飯能市生涯学習課より聴取) ○線路近接 ○横田飛行場の進入表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	PREMI TAGE 飯能
建物の用途	居宅、店舗 (総戸数 65 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 4 年 5 月 28 日新築 平成 17 年 2 月 2 日増築 経過年数 : 約 33 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 9 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り そ の 他：－
設 備 等	エレベーター1基、オートロックなし 駐車場、自転車置場
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：プリミテージュ飯能管理組合 管理会社：日本ハウズイング㈱ 管理形態：管理人室あり、巡回
管 理 の 状 況	劣る
特 記 事 項	大規模修繕未施工（管理会社より聴取）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	階層：7 階（705 号） 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4DK バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り、一部タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り、合板 床：カーペット、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※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：5,520 円（月額） 修繕積立金：11,590 円（月額） 滞 納 額：なし（令和 6 年 11 月 30 日現在） ※その他の費用等は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	○窓側壁に黒カビ、浴室の天井にカビあり。 ○各部屋ドア下部にペット用ドアあり。 ○DKの床の一部に腐食箇所あり（居住者より聴取） ○クロス全体に黄ばみあり。 ○トイレのウォシュレット使用不可。一部水漏れあり。 ○浴室と洗面所の給湯器を 2022 年に交換。

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

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
330,000	55.18	0.16	2,910,000

※ 総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 33年 経済的残存耐用年数 7年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮した) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= \frac{7}{(33 + 7)} \times (1 - 0.10) \div 0.16 \end{aligned}$$

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
92,600	1.01	2,990.17	1.00	$\frac{5,518}{497,977}$	3,100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地 飯能-1

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &110,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \div 92,600 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 環境 (線路近接)、画地 (角地、一部道路敷) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 登記記載による。

3 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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	$(ア+イ) \times ウ \times エ$
2,910,000	3,100,000	1.0	1.03	6,190,000

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 2階中間部屋を標準とした階層別・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法による価格査定表》

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 ア+カ
	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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (6.4%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,033,384円 (16%)	470,937円	6.9%	6,620,419円	0.8302	5,496,272円 (84%)	6,529,656円 ≒ 6,530,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} \div 0.8302$$

- 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。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、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）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	6,190,000	1.0	6,190,000
② 収益価格	—		6,530,000
③ 調整後の価格	6,200,000		

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。

調整後の価格(円)	持分	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 (敷金等) (円)	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
6,200,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	1.00	0	4,340,000

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 : なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む）

カ 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 (飯能-1)

所 在 : 新町 28 番 6「新町 28-12」

価 格 : 110,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「飯能」駅約 1.1 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 131 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 6m 市道

用途指定等 : 第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

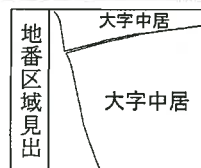
位置図
1 : 10,000
令和6年(ケ)第164号

目的物件

地価公示地

東飯能駅

飯能駅



請 求 部 分	所 在	飯能市大字中居字旭原				地 番	30番		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附屬地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(1/1)

令和6年10月29日

ていたま地方法院出張所

登記官

請求番号：9-2

A3を A4に縮小

2301122

各階平面図

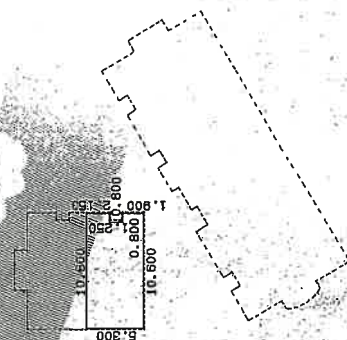
中居30巻の705

各階建築物平面圖 H48.18

区分した建物

建築物の存在する部分、7階

建办序号705



求積表	
10,600 X 2,150 =	22,790,000
9,800 X 1,250 =	12,250,000
10,600 X 1,900 =	20,140,000
合計	55,180,000
床面積	55.18 m ²

物件1

飯能市大字中居字旭原 30番地・31番地 8・4号地 5

作者

40

100

縮尺 1/500

 $\overline{(1/2)}$

登記年月日：平成4年8月18日

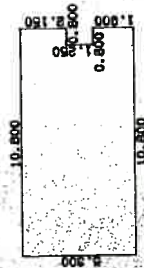
2301123

各階平面図

中居30番0705

建物図面
各階平面図 4.8.18

所在地 飯能市大字中居字旭原30番地・31番地8・41番地5



求積表

10.800 X 2.150	=	22.790000
9.800 X 1.250	=	12.250000
10.800 X 1.900	=	20.140000
合計		55.180000
床面積		55.18 m ²

製作者

2.5.0

1.1.1

1.1.1

これは図面に記載されている内容と一致する旨を証明する書面である。
令和6年10月23日

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：9-2 (2/2)

建物間取図

令和6年(ケ)第164号

