

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 3月18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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月16日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 5月 7日 午前10時00分 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 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 3月18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	24,470,000 19,576,000		4,894,000	150,659	24,880
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市下戸田一丁目 1番地1

建物の名称 コスモ戸田公園エクシード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下戸田一丁目 1番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 109.80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 戸田市下戸田一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1267.29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 233943分の11425



物 件 明 細 書

令和 6年12月24日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

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等を記載したものであり、関係者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 戸田市下戸田一丁目 1番地1

建物の名称 コスモ戸田公園エクシード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下戸田一丁目 1番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 109.80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 戸田市下戸田一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1267.29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 233943分の11425



令和 6年(ケ)第 213号
令和 6年12月13日提出

現況調査報告書(補充)

さいたま地方裁判所
執行官 笠木 雅樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年11月5日に提出した本件現況調査報告書に次の補充事項を補充して報告する。

補充事項

本件建物の管理会社は、関係人の陳述のとおり令和7年2月から日本ハウズイング株式会社に変更になると思料される。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月13日(金) 13:05-13:08	電話	聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

令和 6年(ケ)第 213号
令和 6年 9月19日受理
令和 6年11月 5日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 戸田市下戸田一丁目、1番地1

建物の名称 コスモ戸田公園エクシード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下戸田一丁目 1番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 109.80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 戸田市下戸田一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1267.29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 233943分の11425



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県戸田市下戸田一丁目1番2-702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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 20,900円 修繕積立金 49,356円 ルーフバルコニー使用料 1,300円 町会費 200円 駐車場使用料 10,000円 自転車置場使用料 400円	令和 6年11月 1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月分~6年11月分 計 1,725,276円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計 207,094円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり	
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 <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 <input type="checkbox"/>	
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) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番74番及び75番の各目的外土地は、いずれも戸田市が所有する公衆用道路である。
- 2 本件建物には建物見取図に示したとおり専用のルーフバルコニーがある。
- 3 同建物の管理費等の回答書には、債務者兼所有者が使用している駐車場に車検切れの自動車が、また共用の廊下に同人が使用している自転車がそれぞれ存在し、同自動車及び同自転車が撤去されない場合は買受人の責任において撤去するように書かれているが、同自動車及び同自転車を置いているのは債務者兼所有者であり、買受人に撤去する権限は無いと思料される。

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

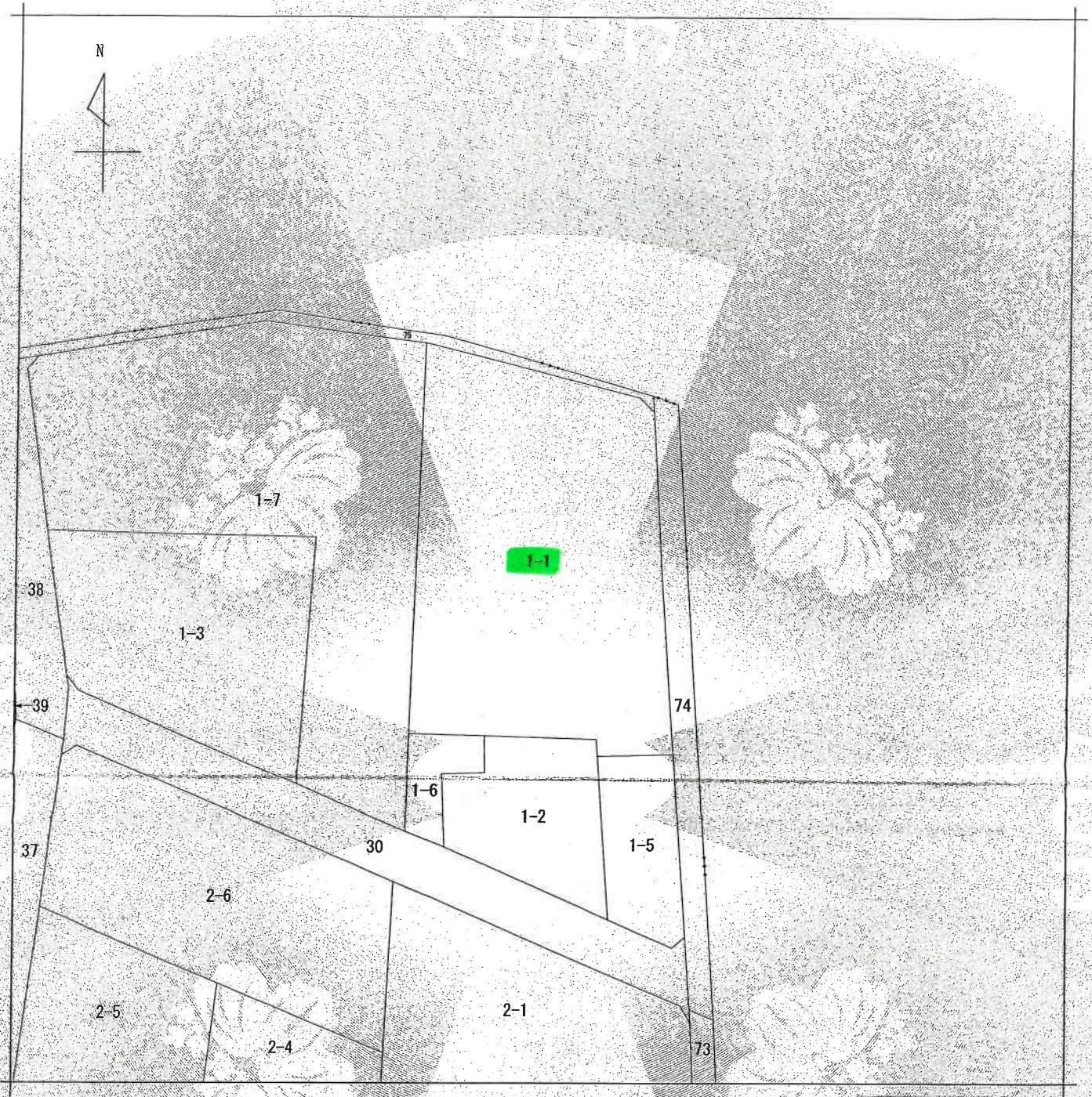
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月25日(水) 14:30-14:48	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年9月26日(木) 14:25-14:35	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
6年10月2日(水) 16:07-16:17	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6年10月7日(月) 15:20-15:30	目的物件所在地	不在のため現況調査協力依頼文書差入
6年10月24日(木) 10:42-10:47	電話	管理会社に対して管理費等の回答催促
6年10月24日(木) 11:15-11:50	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月24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, 応答が無いので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させようとしたところ, 債務者兼所有者が在宅していた。同債務者兼所有者はアルコールで酔っていたので, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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。



請求部分	所在	戸田市下戸田一丁目		地番	1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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年3月31日		備付年月日(原図)	昭和55年1月16日		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7月12日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M86311
(1/1)

(7 枚目)



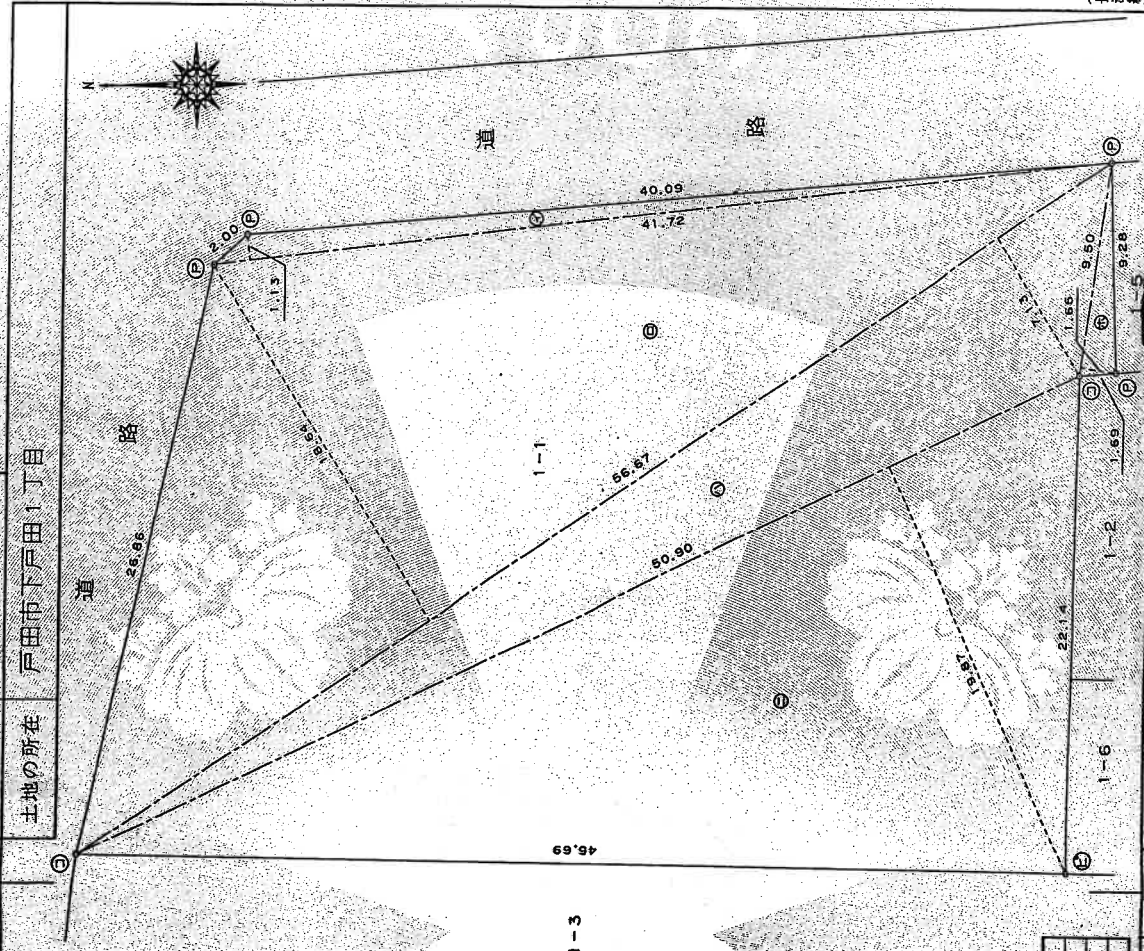
登記年月日：平成9年4月18日

C101811



地積測量図

地番 1番1
土地の所在 戸田市下戸田1丁目



地番	1-1
符号	店辺
イ	41.72
ロ	56.67
ハ	56.67
ニ	50.90
ホ	9.50
	高さ
	1.13
	1.64
	7.13
	19.87
	1.66
	倍面積
	47.1436
	1056.3288
	404.0571
	1011.3830
	15.6750
	倍面積
	2534.5875
	面積
	1267.29378
	地積
	1267.29m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石杭	○	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
コンクリート杭	⊙	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
金属杭	⊕	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
金属板	⊗	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
刻印	⊙	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]
(平成9年3月7日作製)

申請人 [Redacted]

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。
令和6年7月12日 さいたま地方事務所 登記官

(8 枚目)

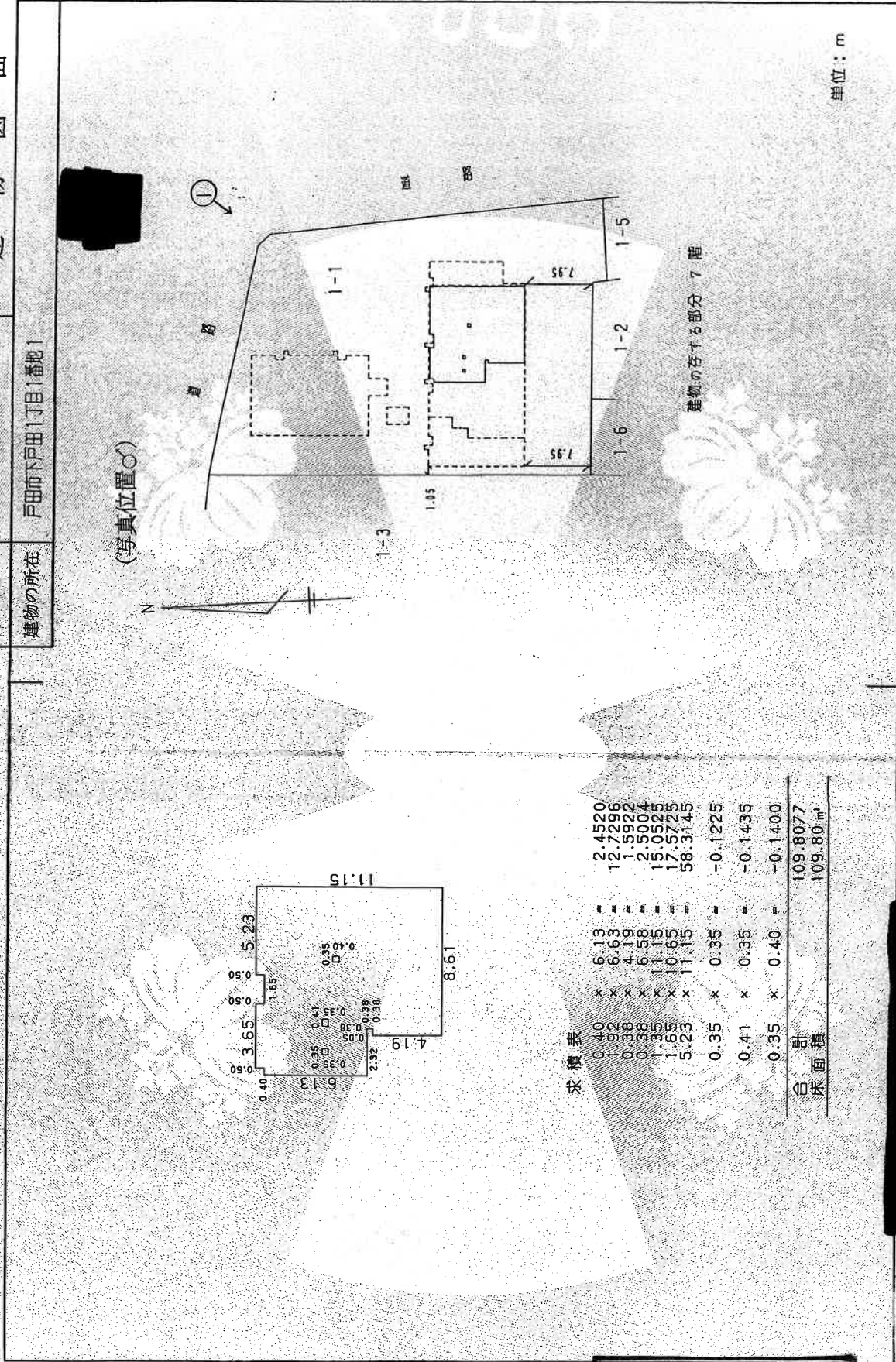
地図整理番号：M86313

登記年月日：平成10年3月13日

0112194 各階平面図

建物図面

家屋番号 下田1丁目1番1の702
 建物の所在 戸田市下田1丁目1番地1



A3判をA4判に縮小

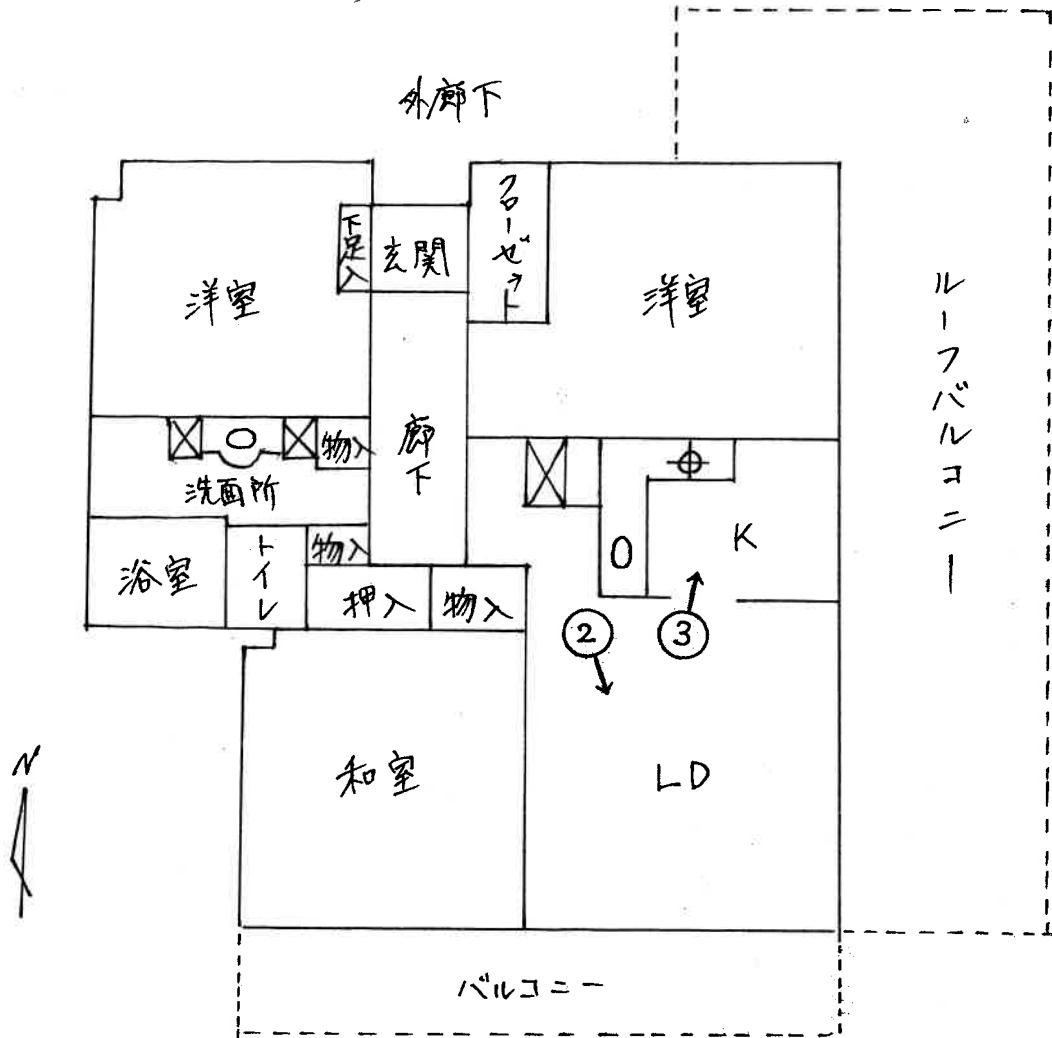
製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

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12日 さいたま地方法務局

(9 枚目)

建物見取図

(写真位置♂)





①



②



③

(// 枚目)

令和6年(ケ)第 213号
令和6年10月24日 現地調査
令和6年11月25日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市下戸田一丁目 1番地1

建物の名称 コスモ戸田公園エクシード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下戸田一丁目 1番1の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 109.80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 戸田市下戸田一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1267.29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 233943分の11425

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 24,470,000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) 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 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

位置・交通	J R 埼京線「戸田公園」駅の北東方約1.2km(直線距離)、J R 京浜東北線「西川口」駅の西方約1.5km(直線距離)に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中にアパート・マンション等も見られる蕨市との市境にある住宅地域で、街路は整然と配置されている。	
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 第1種高度地区(建物の高さの最高限度は25m) 戸田市景観計画・都市景観条例
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1,267.29㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東約6.7m舗装市道(建築基準法上の道路) 北約6m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記両市道の路面とほぼ等高である。	
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	(a)上記両市道は共に、一部が戸田市の区域、一部が蕨市の区域に含まれるが、上記幅員は両市分を合算したものである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ戸田公園エクシード
建物の用途	共同住宅 (居宅34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10年2月24日新築 経過年数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 約23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、一部吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、オートロック
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 : コスモ戸田公園エクシード管理組合 管理会社 : 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 : 巡回
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 : 7階 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(109.80㎡)
間 取 り	3LDK 南側及び北側の一部にバルコニー、東側にルーフバルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス貼り、杉桤化粧石膏ボード、その他 床 : フローリング、畳敷 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 20,900円 (月額) 修繕積立金 : 49,356円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年11月1日現在) ※詳細については執行官の現況評価報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が住居として占有している。
特 記 事 項	a) 本件住戸は、当初非分譲であったものと見られる。

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 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	109.80	0.41	14,860,000

※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27年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%
(計算式) $23 / (27+23) \times (1-0.1)$

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/㎡) 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
275,000	1.06	1,267.29	1.0	11,425/233,943	18,040,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 戸田－13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $251,000\text{円}/\text{㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 275,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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。

◇ 地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し環境で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位・角地である点、減価要因～特になし

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
14,860,000	18,040,000	1.00	1.04	34,220,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：4階の南向き中間部屋を標準とした場合、階層別(7階)で優り、位置別でも同階層の他室に比し優る。

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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,873,920円 (13.7%)	925,428円	6.4%	14,026,018円	0.842	11,809,907円 (86.3%)	13,680,000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

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

- 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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	34,220,000	1.00	34,220,000
② 収益価格	—		13,680,000
③調整後の価格(円)	32,200,000		

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) 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
32,200,000	1.00	0.80	0.95		24,470,000

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 (戸田-13)

所 在 : 戸田市中町1丁目30番23

価 格 : 251,000円/㎡

位 置 : JR京浜東北線「西川口」駅約1.6km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 104㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北7m市道

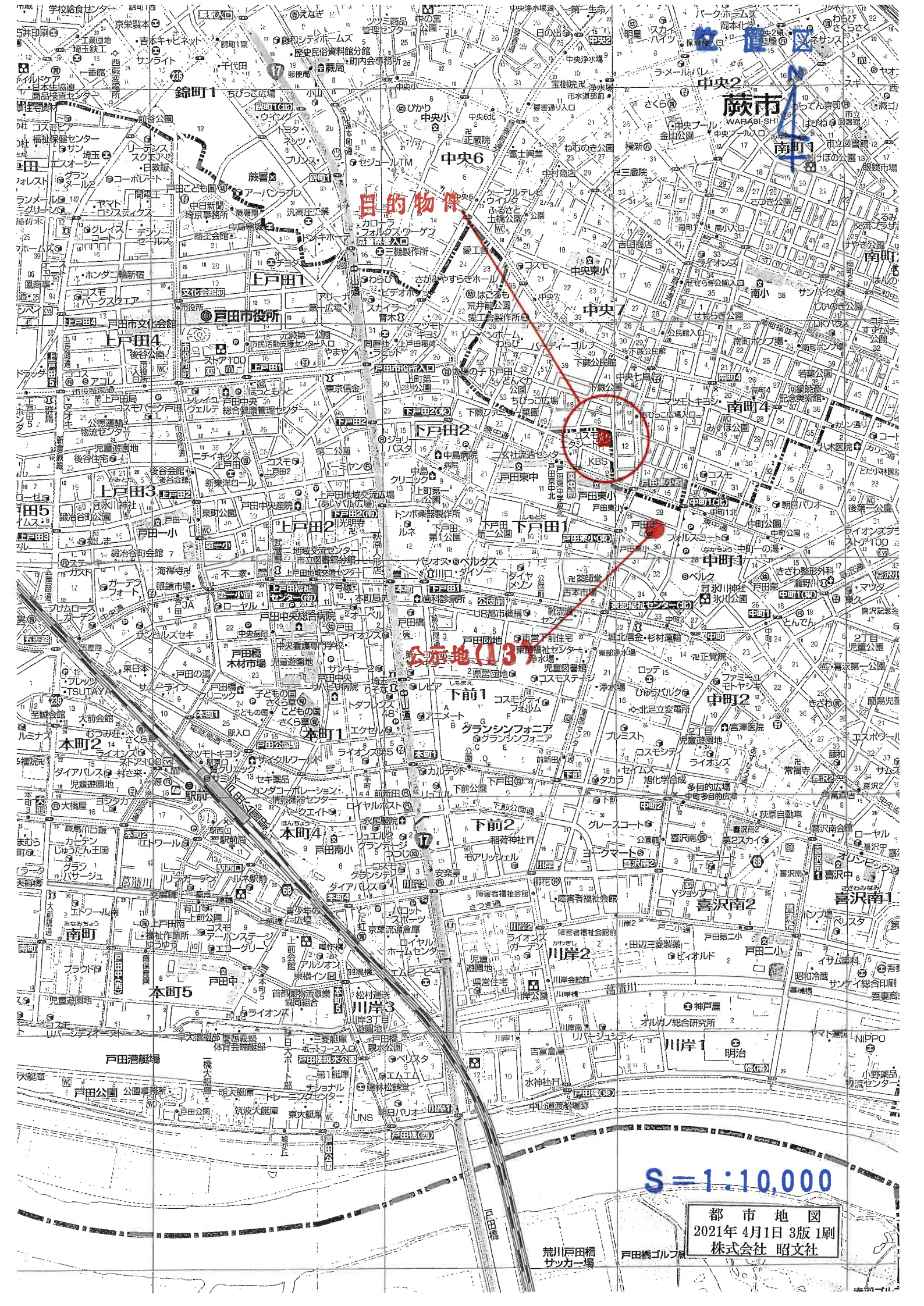
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
準防火地域

地域の概要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

以 上

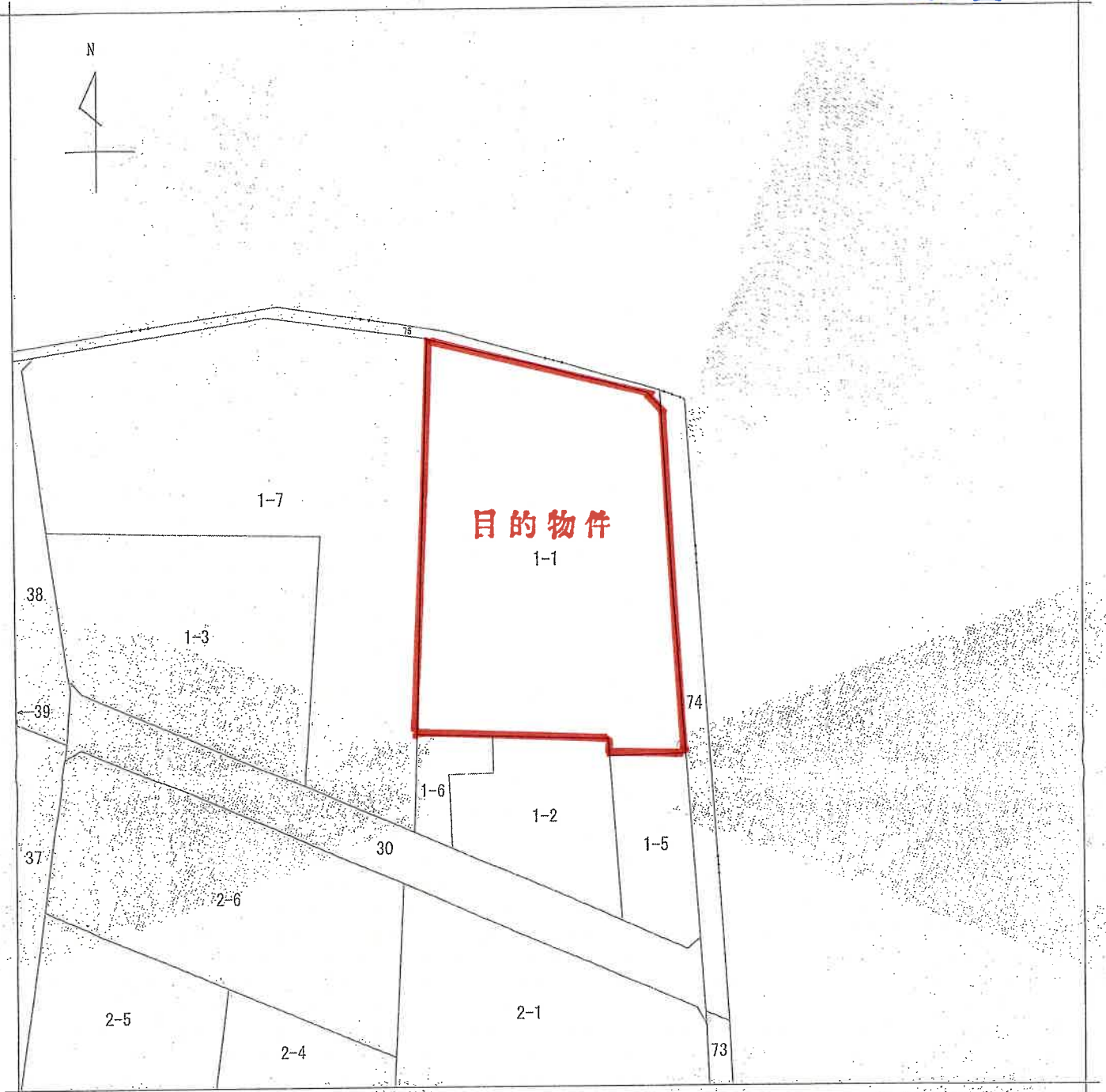


目的物件

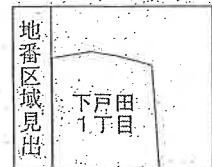
公示地(13)

S=1:10,000

都市地図
2021年4月1日 3版1刷
株式会社 昭文社



(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。



請求部分	所在		戸田市下戸田一丁目		地番	1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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年3月31日		備付年月日(原図)	昭和55年1月16日		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12日
さいたま地方方法務局
登記官

地図整理番号：M86311
(1/1)



A3をA4に縮小コピー

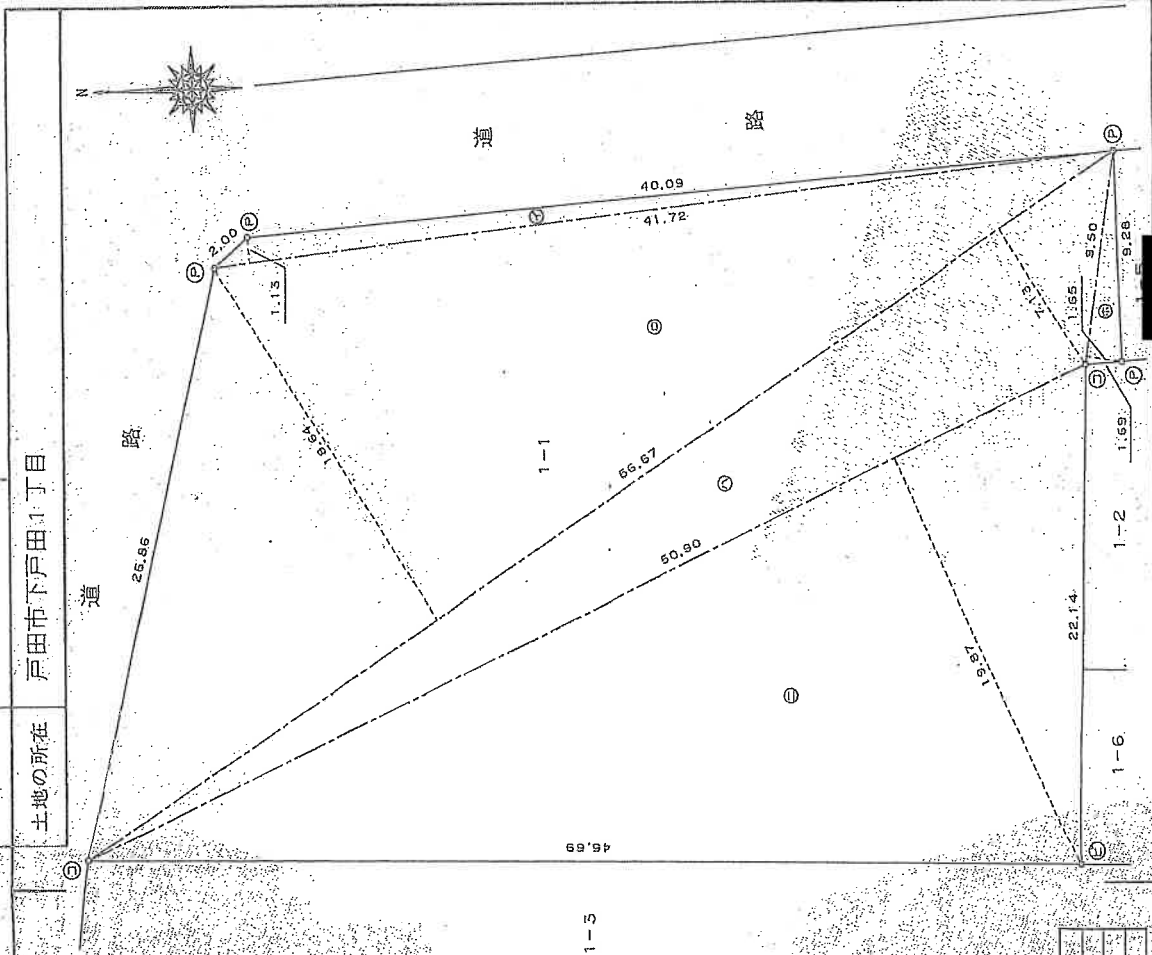
登記年月日：平成9年4月15日

C101811



地積測量図

地番 1番1
土地の所在 戸田市下戸田1丁目



地番 1-1	符号	辺長	高さ	倍面積
	イ	41.72	1.13	47.1436
	ロ	56.67	18.64	1056.3288
	ハ	56.67	7.13	404.0571
	ニ	50.90	19.87	1011.5830
	ホ	9.50	1.65	15.6750
			倍面積	2534.5875
			面積	1267.29375
			地積	1267.29 m ²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
コンクリート杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
金風紙	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
金風紙	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別

縮尺 1/250
申請人 [Redacted]
申請日 平成9年5月7日(作製)

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12日 さいたま市地方法務局

登記官 [Redacted]

登記年月日：平成10年3月13日

0112194

各階平面図

家屋番号

下戸田丁目番1の7.0.2

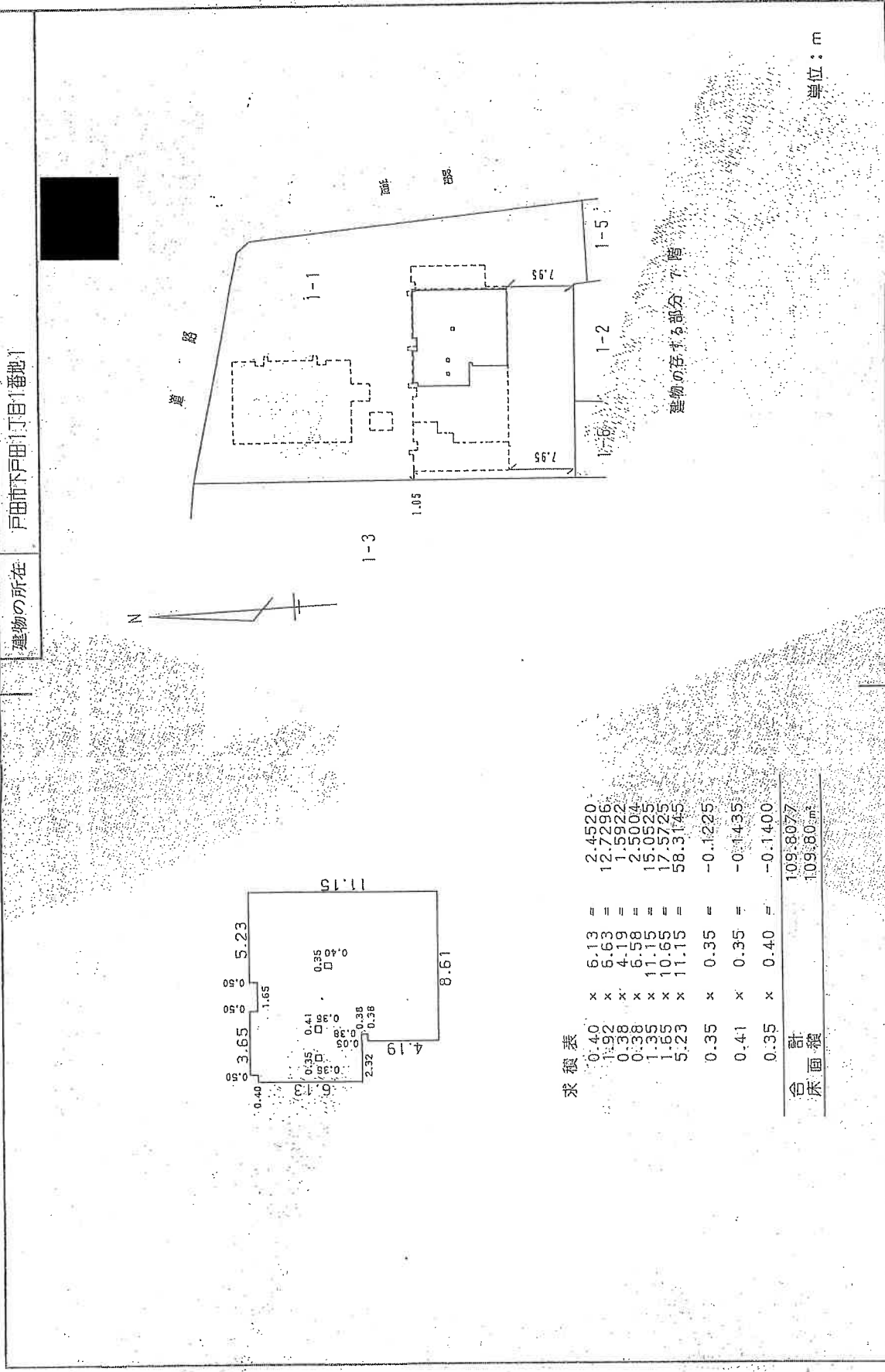
建築物図面

建築物の所在

戸田町下戸田丁目1番地1

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和6年7月12日 さいたま市地方自治局 登記部

登記部



求積表

0.40	x	6.13	=	2.4520
1.92	x	5.63	=	12.7296
0.38	x	4.19	=	1.5922
1.35	x	6.58	=	2.5004
1.65	x	11.15	=	15.0525
5.23	x	10.65	=	17.5725
0.35	x	11.15	=	58.3145
0.35	x	0.35	=	-0.1225
0.41	x	0.35	=	-0.1435
0.35	x	0.40	=	-0.1400
合計				109.8077
床面積				109.8077㎡

単位：m

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------