

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 令和 7年 4月16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 5月 7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 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	5,780,000 4,624,000		1,156,000	56,005	9,243
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 久喜市桜田三丁目 3番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン公園通り参一壱参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 3番の313

建物の名称 3-13号棟301

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 70.08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 久喜市桜田三丁目3番

地 目 宅地

地 積 27133.08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 2710万5940分の7万80



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 森 田 恵 祐

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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 久喜市桜田三丁目 3番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン公園通り参一壱参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 3番の313

建物の名称 3-13号棟301

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 70.08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 久喜市桜田三丁目3番

地 目 宅地

地 積 27133.08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 2710万5940分の7万80



令和6年(ケ)第 212号
令和6年 9月 2日受理
令和6年10月23日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 持 田 史 男

(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 久喜市桜田三丁目 3番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン公園通り参一老参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 3番の313

建物の名称 3-13号棟301

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 70.08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 久喜市桜田三丁目3番

地 目 宅地

地 積 27133.08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 2710万5940分の7万80



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	<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 5,000円 修繕積立金 300円 駐車場料金 3,000円 棟別修繕積立金 8,750円 円	
	令和6年9月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年3月分～R6年8月分 計102,300円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 R6年3月分～R6年8月分 計3,500円 がある	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項	登記された規約設定共用部分として、事務所・集会所(家屋番号 3番の361)及びポンプ室(家屋番号 3番の362)が存在した。	
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	上記土地に接面する地番110番, 地番112番, 地番114番の各土地は, いずれも久喜市所有であり, その現況地目は公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 6月 ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は、本件建物所有者であるAの妻です。 2 本件建物には、Aと一緒に家族で住んでいましたが、去年（令和5年）の6月頃、Aは本件建物から出て行きました。 3 私とAとの間で、家賃のやり取りはありません。 4 本件建物は、5年位前にリフォームしました。 5 本件建物内の設備について、不具合はありません。
■ C (Aの破産管財人)	1 本件建物は、破産管財人として私が管理しています。 2 実際には、Aの妻Bが使用借で住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

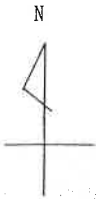
執行官の意見

- 本件建物（物件1）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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
6年 9月 6日 (金) 14:15-14:45	目的物件所在地	1 外観調査, 写真撮影, Bに面談 2 管理人に対し, 管理費等に関する照会書・回答書 作成交付
6年10月 4日 (金) 15:05-15:08	さいたま地方裁判所	Cから電話聴取
6年10月16日 (水) 14:45-14:55	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
6年10月17日 (木) 15:45-16:00	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
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 を立ち合わせ, 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・夜間執行許可の提示をした。</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



地区外

113

112

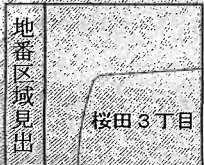
3(2/4)

+10198.952

-13785.663 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成 年月日	昭和57年8月19日		備付 年月日 (原図)				補事 記項

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。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和6年7月10日

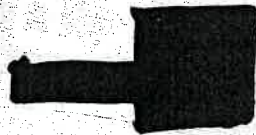
東京法務局台東出張所

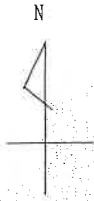
登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-1
(1/4)





地区外

地区外



-13660.663 (座標値種別：図上測定)

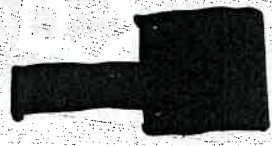
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

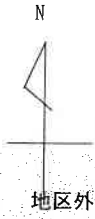
地番区域見出し
桜田3丁目

請求部分	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番				
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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。
(さいたま地方務局久喜支局管轄)
令和6年7月10日
東京法務局台東出張所
登記官

A3判をA4判に縮小





3(3/4)

地区外

111

110

708-2

707-2

706-2

705-2

704-2

703-2

702-2

2-3

2-2

-13785.663

(座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
桜田3丁目

請求部	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

登記官

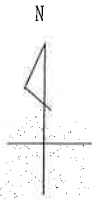
A3判をA4判に縮小

請求番号：7-1

(3/4)

(9枚目)





3(4/4)



-13660.663 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
桜田3丁目

請求部	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

(4/4)

(10枚目)



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年12月26日

3023520

各

家屋番号 桜田三丁目 3-313

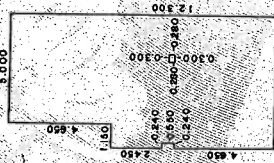
建物の所在 北葛飾郡鷺宮町桜田

建物の存する部分 3 階

建物の番号 3-13号棟 301

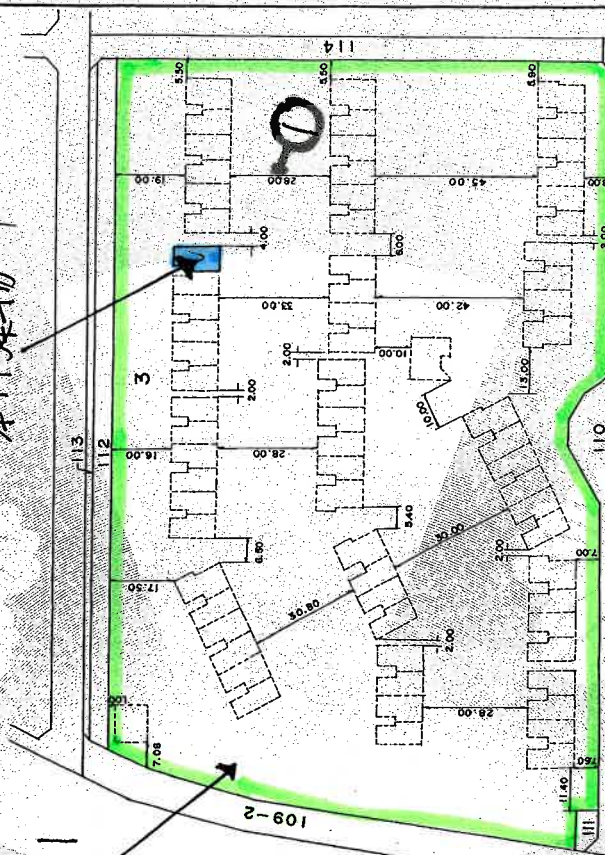
本件建物

符号1



求	積	X	5.000	=	23.250000
		X	6.150	=	47.047500
		X	0.300	=	-0.084000
		X	0.240	=	-0.132000
			合計		70.081500

床面積 70.08m²



(写真位置○)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1500

昭和59年12月3日作成

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

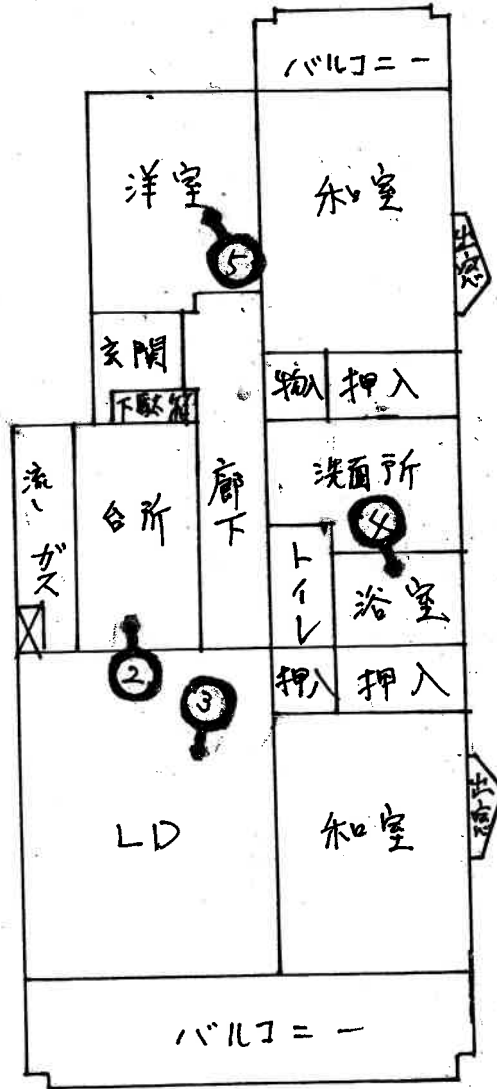
登記官

(11枚田)

請求番号：7-2

建物見取図

(写真位置○)



(12枚目)



1



2



3



4



5

令和6年（ケ）第212号
令和6年10月17日 現地調査
令和6年11月19日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 久喜市桜田三丁目 3番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン公園通り参一壱参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 3番の313

建物の名称 3-13号棟301

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 70.08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 久喜市桜田三丁目3番

地 目 宅地

地 積 27133.08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 2710万5940分の7万80



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金5,780,000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宇都宮線「東鷲宮」駅の北東方約380m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	東鷲宮駅東口周辺に中層共同住宅等が建ち並ぶ住宅団地である。	
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種中高層住居専用地域 50% 150% なし 鷲宮産業団地地区地区計画(低層・中層住宅街区)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	27,133.08m ² (登記簿) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	西約21m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約9m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南約4m(西大輪地下道の側道)及び10m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 東約6m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	本件マンションが所在する13号棟を含み、1~14号棟まで、計14棟のマンションの敷地として利用されている。	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東鷲宮ニュータウン公園通り参一壱参号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数30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) : 昭和59年8月24日新築 経過年数 : 約40年 経済的残存耐用年数 : 約10年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーターなし
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 : 公園通り住宅管理組合 管理会社 : 日本総合住生活(株) 管理形態 : 巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	登記された団地規約設定の共用部分として、事務所・集会所、ポンプ室(いずれも非課税)がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：3階 主要開口部の方位：南向き三面開口部屋
床 面 積	登記 (70.08㎡) とほぼ同じ
間 取 り	3LDK 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、化粧合板、その他 床：クッションフロアー、畳、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： 5,000 円 (月額) 修繕積立金： 9,050 円 (月額) <small>修繕積立金及び棟別修繕積立金 合計額</small> 滞 納 額： あり (令和6年9月9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	Aの破産管財人が管理し、Aの妻Bが使用借で居住中。
特 記 事 項	① 5年程前に、風呂・トイレ・洗面台・IHコンロの交換、クロス張替え、建具取り替え(一部)等のリフォームが行われた模様である。 ② リビングの窓が一部割れていた。

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
250,000	70.08	0.18	3,150,000

※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40年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-10%

(計算式) $10 / (40 + 10) \times (1 - 0.1)$

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
74,300	0.88	27,133.08	1.0	70,080 / 27,105,940	4,590,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 久喜5-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.7/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/97 & \approx & 74,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（三方路地）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、行政的条件（容積率）が優るが、交通接近条件（駅距離）、環境条件（街区整然性）等が劣る。

イ 個別格差：三方路地で敷地の利用効用が優る一方、規模が大きく市場が限定されること等を考慮した。

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
3,150,000	4,590,000	1.00	1.01	7,820,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南向き二面開口部屋を標準とし、階層別(3/5階で標準的)・位置別(南向き三面開口部屋であり居住の快適性が優る)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) エ	(7.7 %) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,222,135 (21.0 %)	円 486,800	% 8.2	円 5,758,488	円 0.8005	円 4,609,670 (79.0 %)	円 5,830,000 (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

$$1 \div (1 + 7.7 \%)^3 = 0.8005$$

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求められた。

両試算価格には開差が生じたが、目的物件の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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に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	7,820,000	1.00	7,820,000
② 収益価格	—		5,830,000
③ 調整後の価格	7,600,000		

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
7,600,000	1.0	0.8	0.95		5,780,000

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。

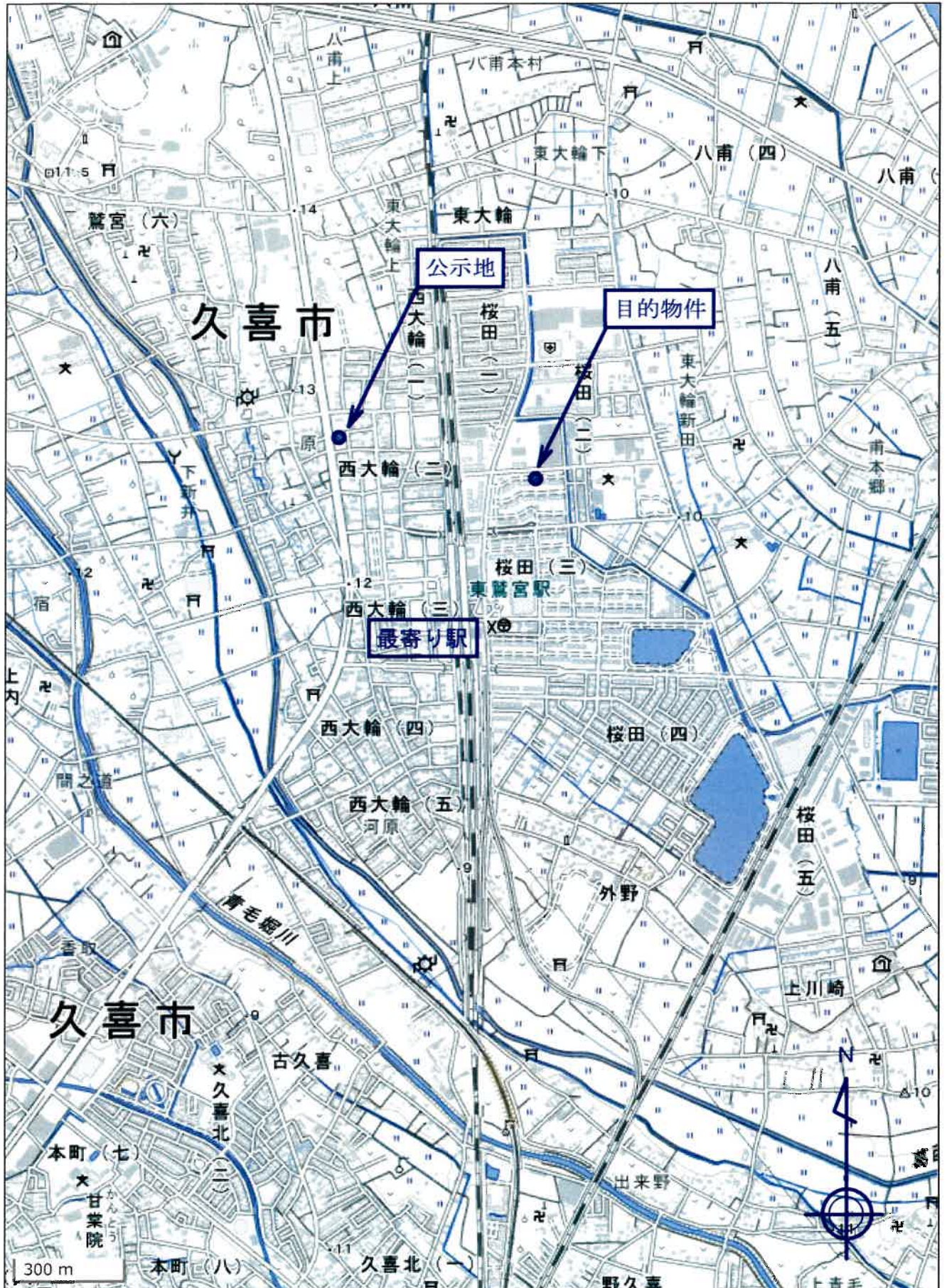
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

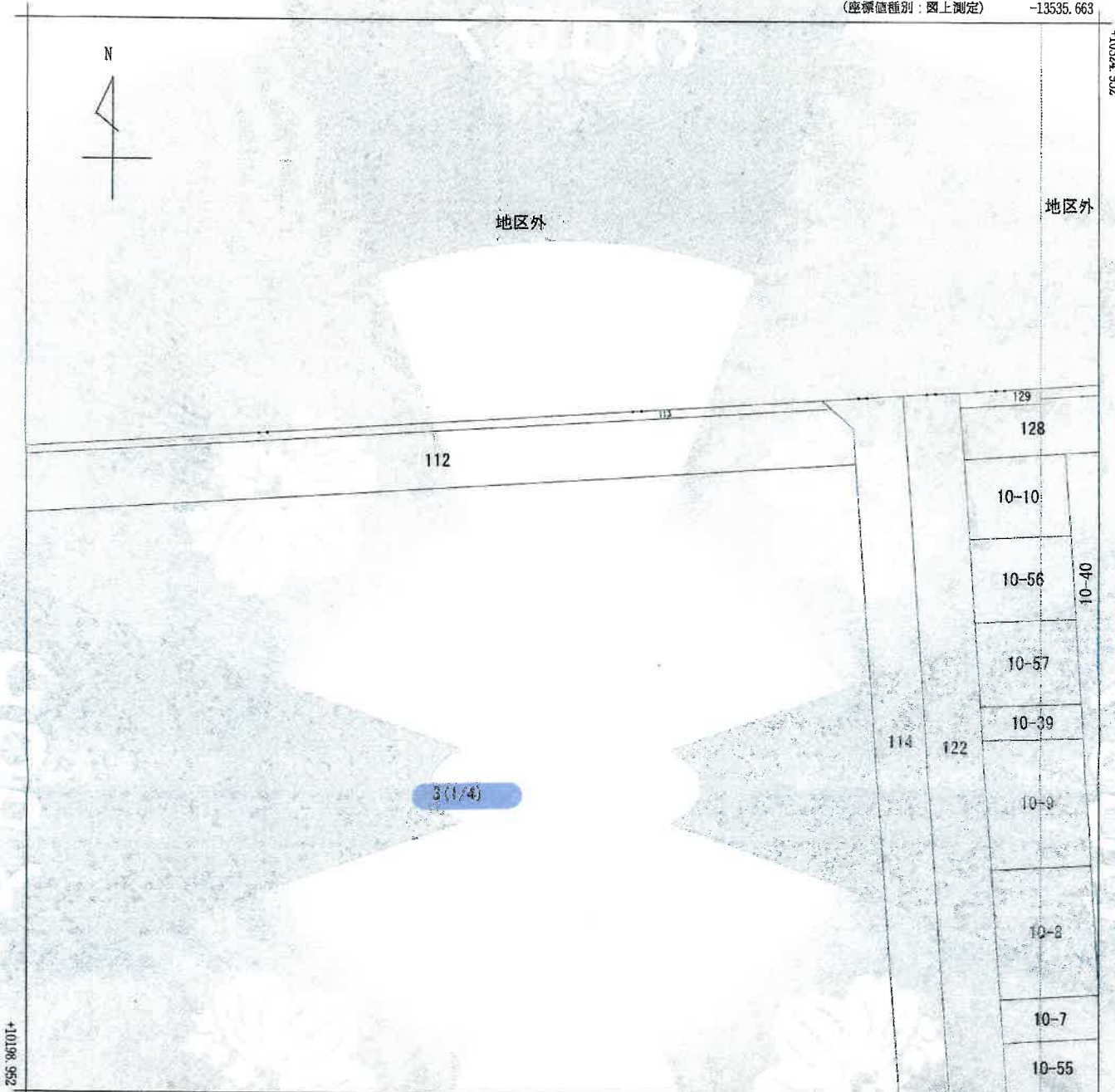
地価公示価格 (久喜5-4)
所 在 : 久喜市西大輪2丁目1番11
価 格 : 74,500円/m²
位 置 : JR宇都宮線「東鷲宮」駅約650m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1,237m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 西19.7m県道
用途指定等 : 準住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 飲食店が多く見られる県道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



位置図



-13535.663 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を的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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(tohokutsu/heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 桜田3丁目

請求部分	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番			
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和37年8月19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久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

(2/4)

A3版をA4版に縮小

公図写



地区外

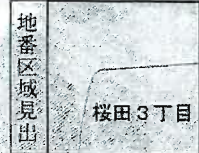
113

112

3(2/4)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tohokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番区域見出

桜田3丁目

請求分	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番	
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 IX	分類	地区に準ずる図面	
作成年月日	昭和57年8月19日		備付年月日(原図)	補記事項	種類 其他	

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久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/4)

A3版をA4版に縮小

公図写



3(3/4)

111

110

地区外

708-2

767-2

706-2

705-2

704-2

703-2

702-2

2-3

2-2

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
桜田3丁目

請求部	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

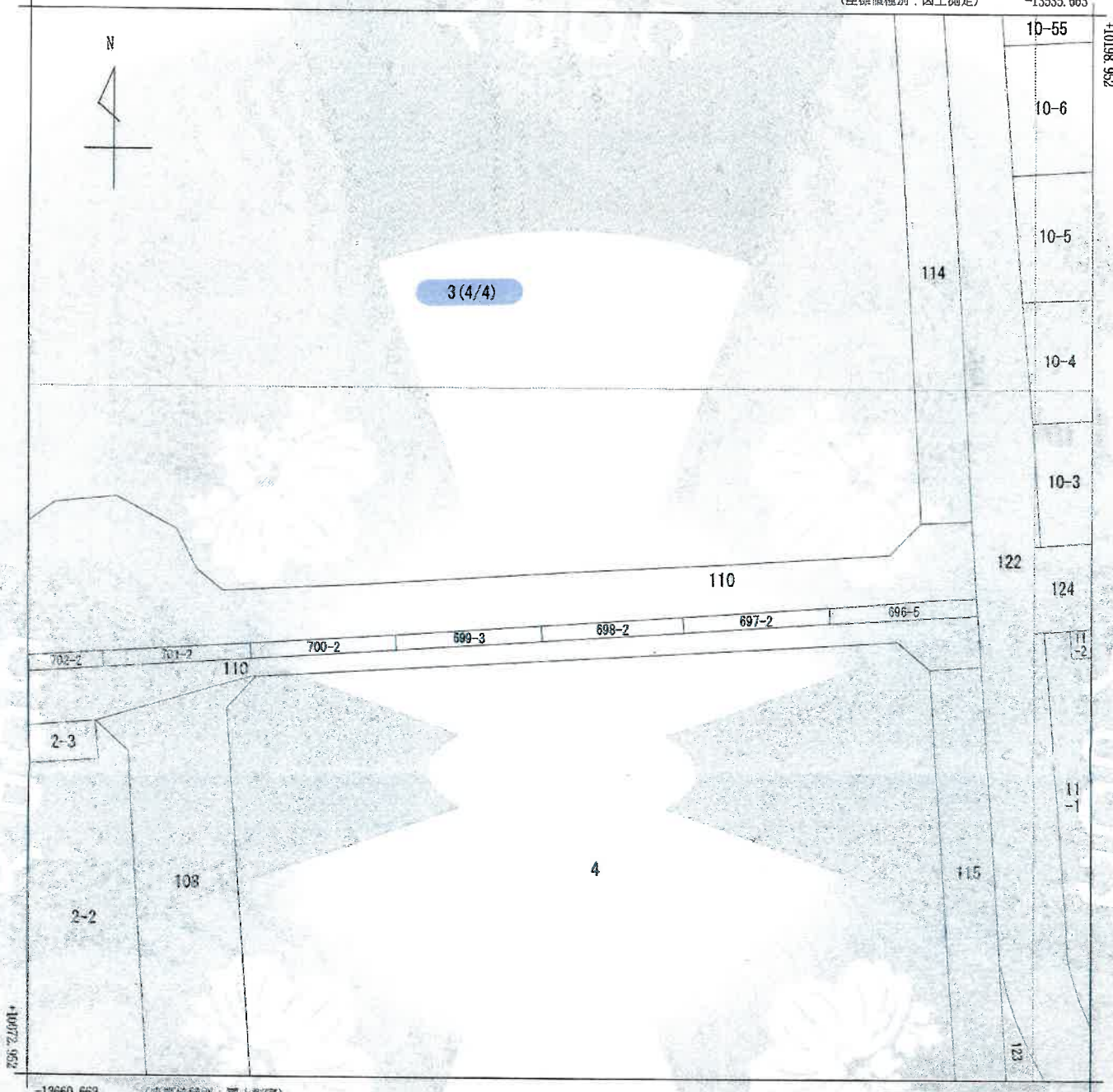
(3/4)

A3版をA4版に縮小

公図写

(座標値種別：図上測定)

-13535.663



-13660.663 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が発した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 桜田3丁目

請求部	所在	久喜市桜田三丁目		地番	3番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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久喜支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1

(4/4)

A3版をA4版に縮小

公図写

