

## 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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 目 録

1 所 在 さいたま市中央区新中里四丁目  
地 番 255番1  
地 目 宅地  
地 積 1411.24平方メートル  
共有者 A 持分100000分の2931

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市中央区新中里四丁目 255番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 742.25平方メートル  
2階 700.40平方メートル  
3階 700.40平方メートル  
4階 539.30平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新中里四丁目 255番1の24  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 67.09平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 6年12月25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

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

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 さいたま市中央区新中里四丁目  
地 番 255番1  
地 目 宅地  
地 積 1411.24平方メートル  
共有者 A 持分100000分の2931

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市中央区新中里四丁目 255番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 742.25平方メートル  
2階 700.40平方メートル  
3階 700.40平方メートル  
4階 539.30平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新中里四丁目 255番1の24  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 67.09平方メートル  
所有者 A



令和6年(ケ)第70号  
令和6年6月4日受理  
令和6年7月24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 所 在 さいたま市中央区新中里四丁目  
地 番 255番1  
地 目 宅地  
地 積 1411.24平方メートル  
共有者 **A** 持分100000分の2931

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市中央区新中里四丁目 255番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 742.25平方メートル  
2階 700.40平方メートル  
3階 700.40平方メートル  
4階 539.30平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新中里四丁目 255番1の24  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 67.09平方メートル  
所有者 **A**





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	埼玉県さいたま市中央区新中里4丁目15番2-207号														
建物	物件2														
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 )														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある														
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 居宅 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														
下記以外の敷地(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)														
管理費等の状況	管理費 12,710円 修繕積立金 11,810円 自治会費 300円	令和6年6月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年3月～R6年5月分 計74,460円													
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ北関東支店														
その他の事項	管理会社によると、上記滞納管理費等に対する遅延損害金として2,280円が発生しているとのことである。														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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														
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成・令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>平成・令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成・令和	年( )	第	号	保管開始日		平成・令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部		平成・令和	年( )	第	号								
	保管開始日		平成・令和	年	月	日									
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人 ( <input type="checkbox"/> (占有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和3年1月ころ
最初の契約等	契約日 平成・令和 年 月 ころ
	期間 平成・令和 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
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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

(3枚目)

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)	<p>1 目的物件は、私が居宅として使用しています。調査には応ずるつもりですので予定を確認して再度連絡します。 (令和6年6月6日電話)</p> <p>2 調査のことは失念していました。予定を確認して連絡します。 (令和6年6月25日電話)</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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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 占有者Bからは当初調査に応ずる旨の連絡があったため連絡を待っていたが、連絡がなく、その後繰返し電話やショートメッセージで催促したが、連絡がなかったため解錠予告の連絡文書を投函して一週間程してから解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

建物内にはB名義の健康保険証やガス使用量のお知らせが存在した。B及びその家族以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見られなかった。占有権原を確認するために玄関に連絡文書を置いて退出したが、連絡はなかった。

市役所でBの世帯全員の住民票写しを請求したところ、B及びその家族の住民登録が認められた。住民票上の家族構成は調査時の物件内の様子と一致した。

以上より、目的物件の占有関係については、2、3枚目のとおり報告する。なおBの占有開始時期は住民票写しの「住民となった年月日」の記載に基づくものである。

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

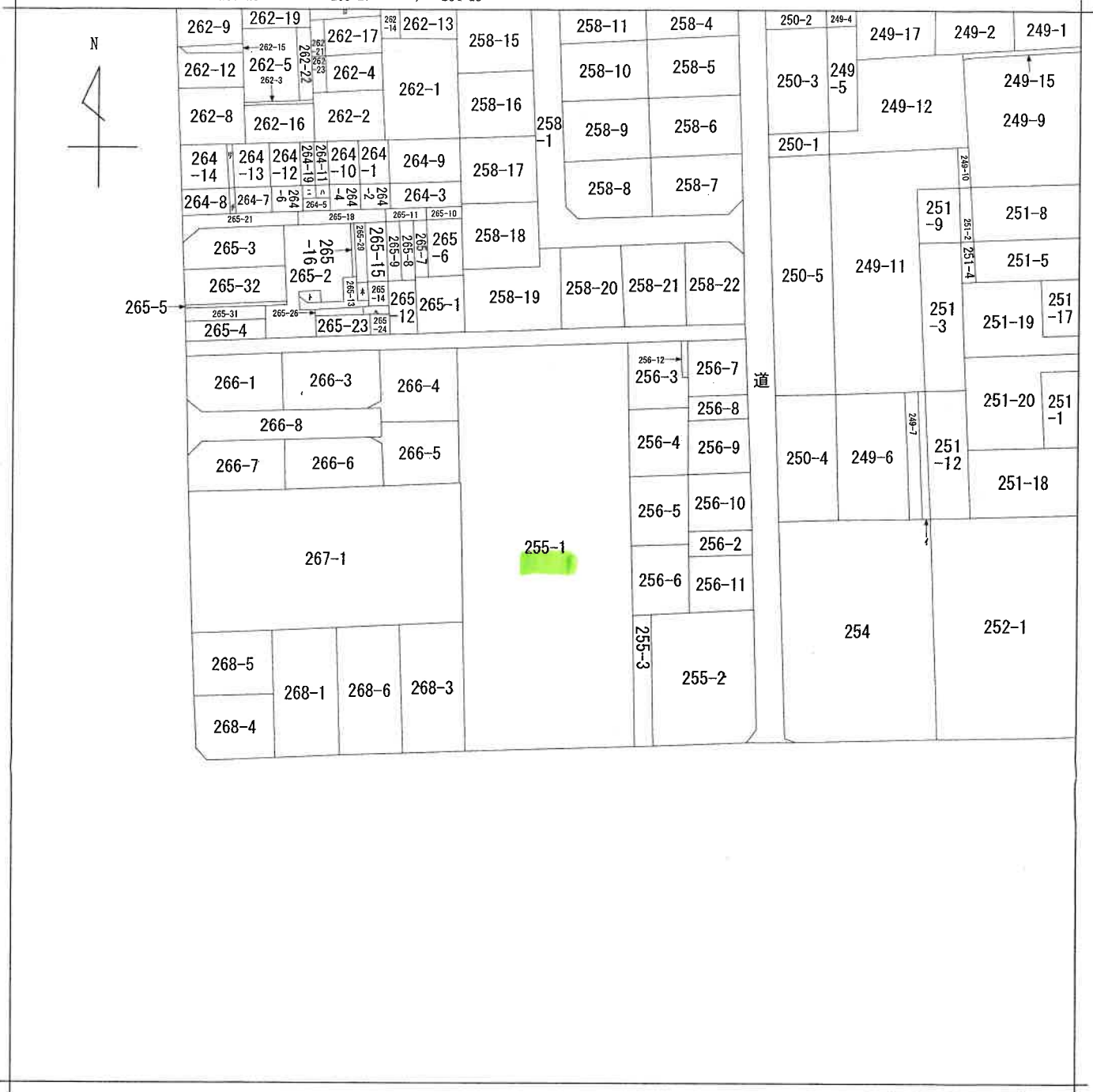
(5枚目)

(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6月4日(火) 15:25-15:30	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(女性が在宅していたがインターホン越しでのみ対応)
令和6年6月4日(火) 17:05-17:10	執務室	管理会社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6月4日(火) 17:10-17:15	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和6年6月6日(木) 15:50-15:54		占有者Bと電話連絡
令和6年6月13日(木) 9:10-9:15	法務局本局	隣接土地の公図取得
令和6年6月25日(火) 14:57-14:58		占有者Bと電話連絡
令和6年7月9日(火) 16:55-17:00	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和6年7月19日(金) 15:40-16:00	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和6年7月19日(金) 16:10-16:25	さいたま市中央区役所	Bの住民票写し取得
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月19日 目的物件は不在だったが、解錠の必要はなかったため、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</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>		

(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。

地番区域見出  
 新中里4丁目

請求部	所在	さいたま市中央区新中里四丁目		地番	255番1	
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
作成年月日	平成7年8月7日		備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

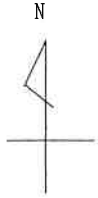
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年3月4日  
 さいたま地方務局  
 登記官

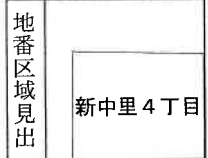
請求番号: 72-6  
 (1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小



(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	さいたま市中央区新中里4丁目		地番	282番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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	平成7年8月7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6月13日  
さいたま地方務局  
登記官

請求番号：10-1  
(1/1)

( 8 枚目)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和57年3月24日

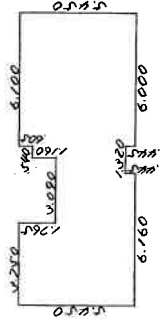
019499

各階平面図

家屋番号 伊原 登勢 2555 巻1の24

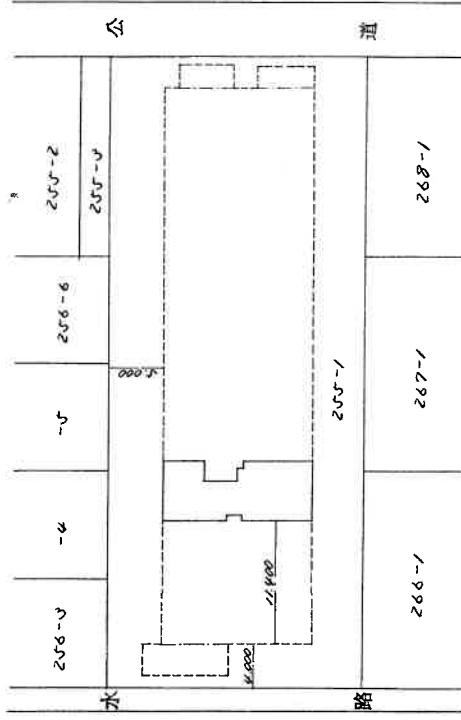
24/ 伊原 建物図面

建物の所在 さいたま市新中里四丁目  
さいたま市中央区



床面積

6.160	x	0.445	=	2.741200
6.000	x	0.445	=	2.670000
5.250	x	0.240	=	1.260000
5.250	x	1.765	=	9.258750
6.640	x	1.160	=	7.702400
6.160	x	0.605	=	3.716800
<hr/>				
67.09 M <sup>2</sup>				



○→写真撮影の位置と方向

建物の存する部分 2 階



作製者

東京都江戸川区  
土地調査士  
家建  
7年 3月 1日(作製)

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3月4日 さいたま地方法務局

登記号

(9 枚目)

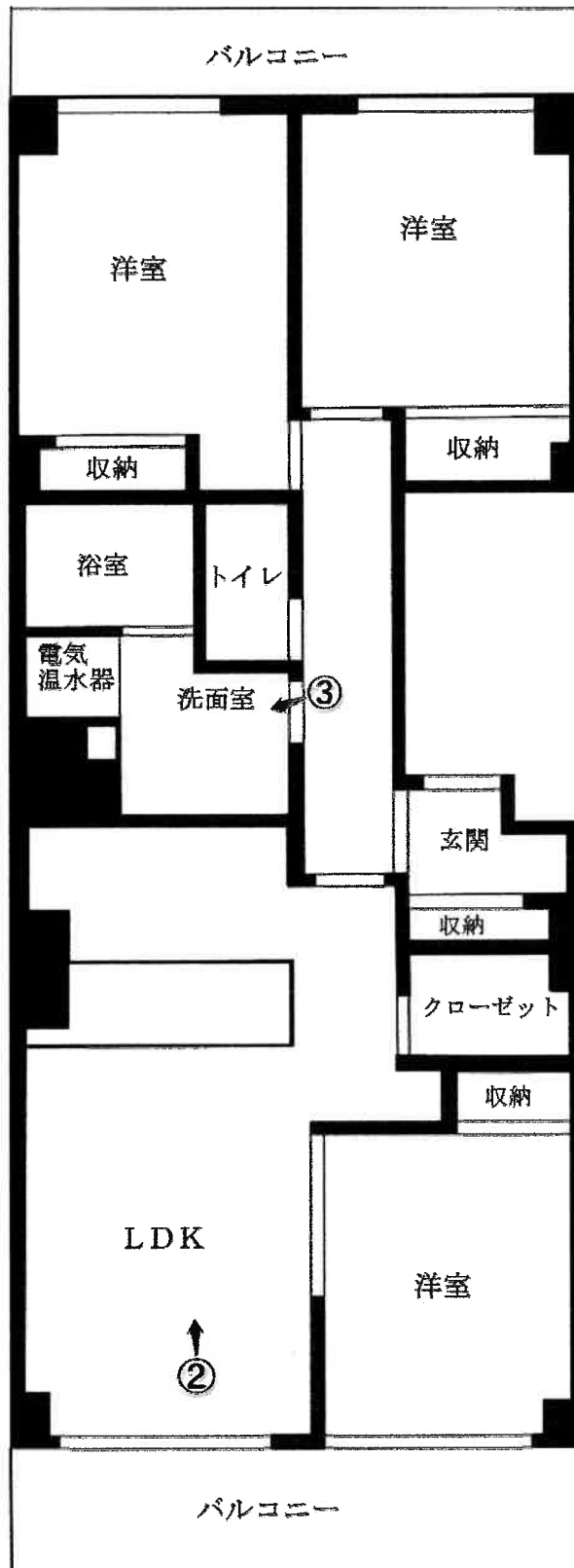
請求番号：72-5

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70号  
令和6年7月19日 現地調査  
令和6年7月29日 評価

さいたま地方裁判所

# 評価書

評価人 不動産鑑定士  
儀部忠司 印

## 物件目録

1 所 在 さいたま市中央区新中里四丁目  
地 番 255番1  
地 目 宅地  
地 積 1411.24平方メートル  
共有者 A 持分100000分の2931

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市中央区新中里四丁目 255番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 742.25平方メートル  
2階 700.40平方メートル  
3階 700.40平方メートル  
4階 539.30平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新中里四丁目 255番1の24  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 67.09平方メートル  
所有者 A

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 7 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7, 5 9 0, 0 0 0 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	( 土 地 の 表 示 )  所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	( 一 棟 の 建 物 の 表 示 )  所 在 構 造 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	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	JR京浜東北線「与野」駅の南西方約860m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中、共同住宅も混在する住宅地域である。	
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% なし 高度地区(20m)
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	1,411.24㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約5m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	本件マンションの敷地が接する北側は水路(暗渠敷)である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	与野スカイハイツ
建物の用途	共同住宅 (総戸数34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55年10月30日新築 経過年数 : 約44年 経済的残存耐用年数 : 約6年
構造	鉄筋コンクリート造、4階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーターなし、管理事務室 駐車場なし、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 : 与野スカイハイツ管理組合 管理会社 : (株)長谷工コミュニティ 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：2階 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
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、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、電気温水器、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：12,710円（月額） 修繕積立金：11,810円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年6月4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	電気温水器があるが、その動作環境は不明。なお、床や内壁の状態からリフォーム工事を実施したと思われるが、いつ頃の時期に実施されたかは不明である。

## 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 敷地持分価格（物件1）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	307,000	1.00	1,411.24	1.0	2,931/100,000	12,700,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま中央-2

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$313,000\text{円/m}^2 \times 103/100 \times 100/103.0 \times 100/102 \approx 307,000\text{円/m}^2$

◇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、街路条件は劣るが、交通接近条件等が優る。

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 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

##### ② 建物価格（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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	310,000	67.09	0.10	2,080,000

※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44年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式)  $6 / (44 + 6) \times (1 - 0.2)$

## 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	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	12,700,000	0.50	場所的利益	6,350,000

### 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	12,700,000	-6,350,000	1.2	1.00	7,620,000	43.0%
2	2,080,000	+6,350,000	1.2	1.00	10,120,000	57.0%
積算価格 (合計)					17,740,000	100%

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階西中間部屋を標準とし、階層別(2/4階)・位置別(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）

目的物件の占有権原は不明である。本件では、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ため、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 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複利現価率※2	正味復帰価格現価 エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円 1,500,057 (22.2%)	円 548,160	% 8.1	円 6,564,385	0.8027	円 5,269,232 (77.8%)	円 6,770,000 (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

$$1 \div (1 + 7.6\%)^3 = 0.8027$$

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、本件評価では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	17,740,000	1.00	17,740,000
② 収益価格	——		6,770,000
③ 調整後の価格	16,640,000		

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。

物件 番号	調整後の 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 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	16,640,000	43.0%	1.0	0.8	1.00		5,720,000
2		57.0%	1.0	0.8			7,590,000
一括価格 (合計)							13,310,000

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に含む)

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

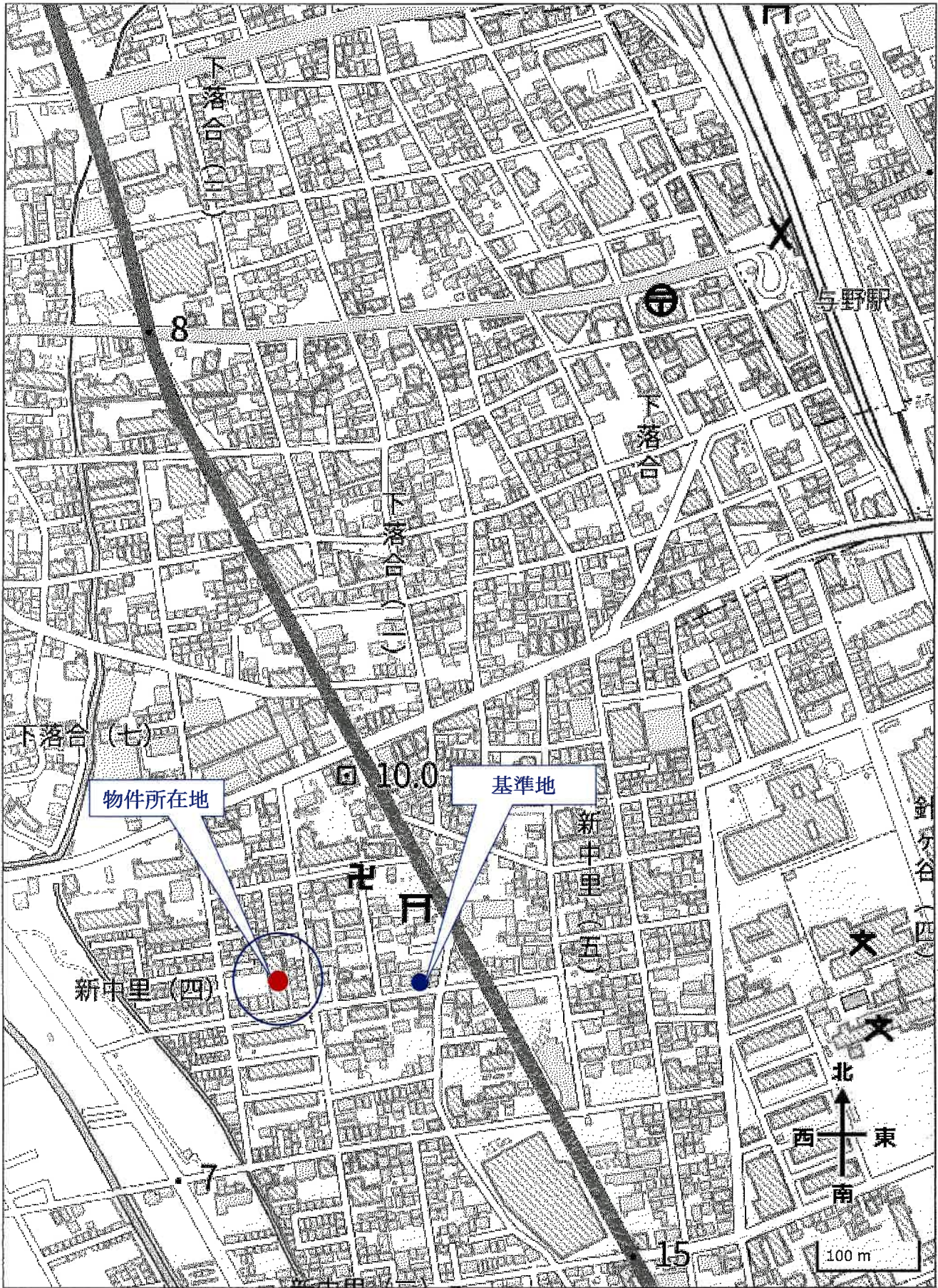
## 第6 参考価格資料

基準地価格 (さいたま中央-2)  
所在 : さいたま市中央区新中里4丁目240番5外「新中里4-17-7」  
価格 : 313,000円/m<sup>2</sup>  
位置 : JR京浜東北線「与野」駅約800m(道路距離)  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地積 : 121m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接面道路 : 南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 : 中小規模の一般住宅、共同住宅等の混在する住宅地域

## 第7 附属資料

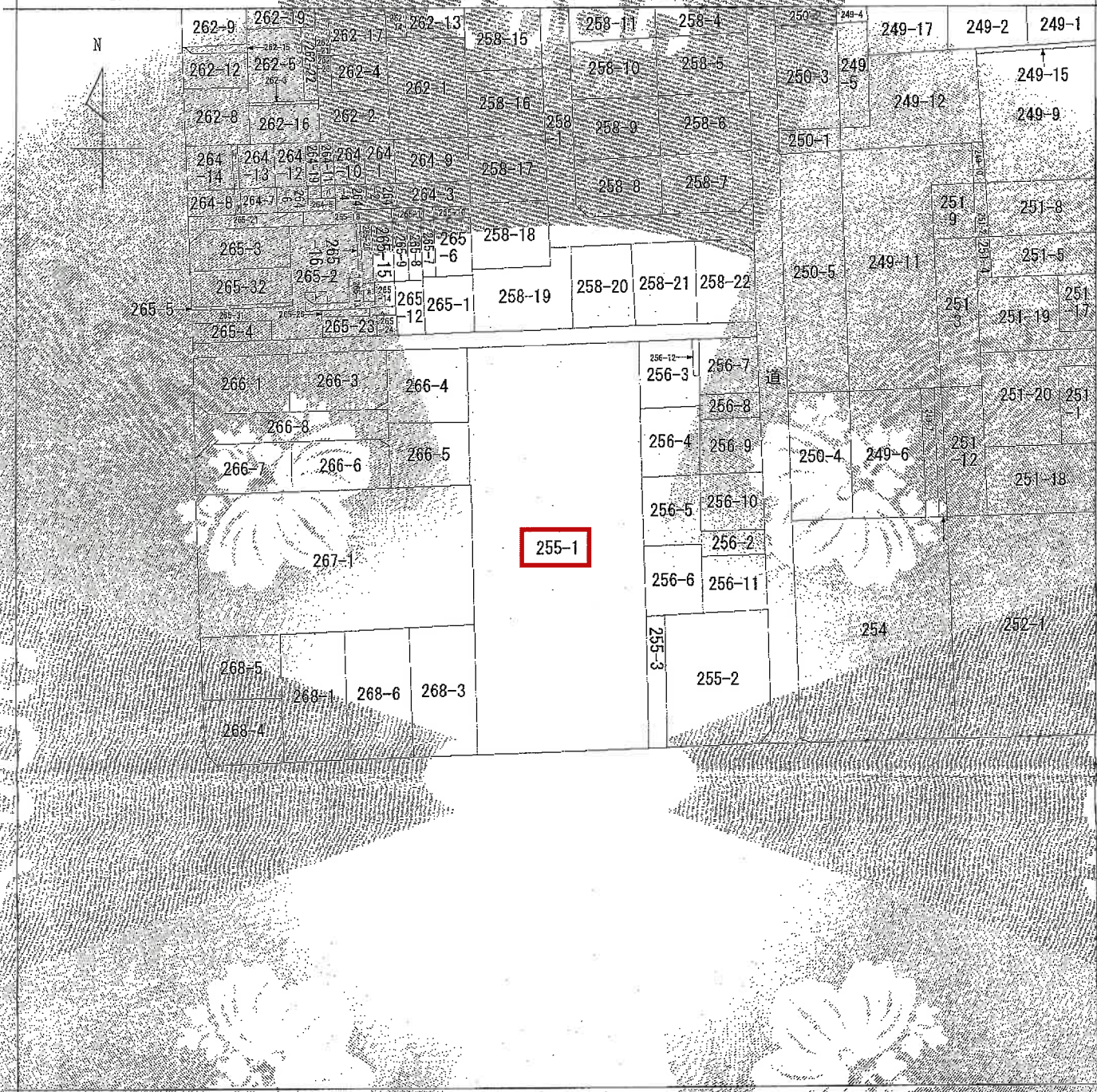
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

# 地理院地図 Vector



地理院地図(国土地理院)  
を加工して作成

イ 249-3    △ 264-17    265-17    265-28    264-16  
 □ 262-18    △ 264-18    265-27    264-15



(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。

地番区域番号  
 新中里4丁目

請求 番号	所在	さいたま市中央区新中里四丁目		地番	255番1	
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
作成 年月日	平成7年8月7日		備付 年月日 (原図)	縮尺 事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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3月4日  
 さいたま地方法務局  
 登記官

請求番号：72-6  
 (1/1)

A3判をA4判に縮小



登記年月日：昭和58年8月24日

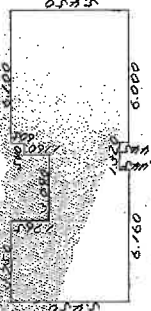
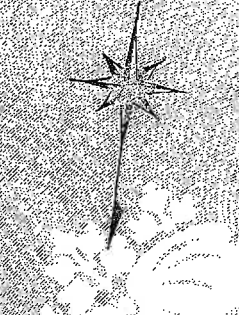
019499

各階平面図

登記番号 豊後218番1024

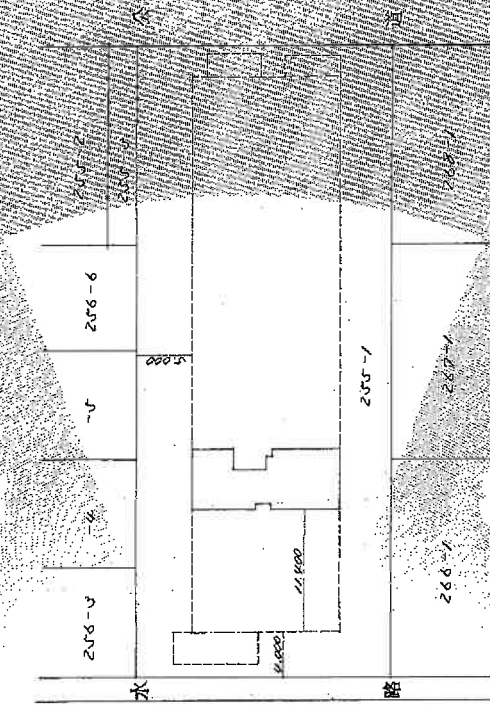
建物の所在 宇野市新中里四丁目  
さいたま市中央区

建物図面



床面積

6.160	×	6.665	=	2747.200
6.000	×	6.500	=	3900.000
5.800	×	5.500	=	3195.000
5.200	×	7.200	=	3744.000
6.800	×	7.200	=	4896.000
6.200	×	6.500	=	4030.000
			<b>=</b>	<b>6709 M<sup>2</sup></b>



建物の存在する部分



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

これは図面に記載されている内容と一致しない場合は、登記簿を参照してください。  
令和6年3月4日 さいたま地方登記所

COPY