

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	19,900,000 15,920,000		3,980,000	79,086	16,381
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市柏座一丁目 645番地1
建物の名称 ライオンズステーションプラザ上尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏座一丁目 645番1の205
建物の名称 205号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 67.17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 上尾市柏座一丁目645番1
地 目 宅地
地 積 1068.65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 39万5938分の7105



物件明細書

令和 7年 1月10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】

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 上尾市柏座一丁目 645番地1

建物の名称 ライオンズステーションプラザ上尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏座一丁目 645番1の205

建物の名称 205号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.17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 上尾市柏座一丁目645番1

地 目 宅地

地 積 1068.65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 39万5938分の7105



令和 6年(ケ)第 218号
令和 6年 8月30日受理
令和 6年10月21日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 上尾市柏座一丁目 645番地1

建物の名称 ライオンズステーションプラザ上尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏座一丁目 645番1の205

建物の名称 205号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.17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 上尾市柏座一丁目645番1

地 目 宅地

地 積 1068.65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 39万5938分の7105



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	上尾市柏座一丁目12番10号 ライオンズステーションプラザ上尾205	
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 (□主たる建物 □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 <ul style="list-style-type: none"> 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 type="checkbox"/> のとおり 管理費 17,800円 修繕積立金 17,050円 円 円 円	令和6年9月19日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 電話 ()	
その他の事項		
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 規約設定共用部分として、駐車場(家屋番号645番1の2)が存在する。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地南西方向隣接地である645番3の土地(前面道路)は、国(旧内務省)名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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"/> A
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(■ A (占有者) ■所有者)の陳述及び書面による回答/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年7月31日
最初の契約日	令和5年7月25日
契約等期間	令和5年7月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月30日まで 2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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
賃料・支払時期等	毎月 金85,000円 (毎月 27日 限り 翌月 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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金85,000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	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費月額金5,000円の負担有り。
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
<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1関係(建物) 1 本建物には、私が所有者から賃借し、家族と共に居住している。 2 本建物の契約関係については、執行官から提示された契約書記載のとおり間違いない。(所有者から提出された契約書を提示した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

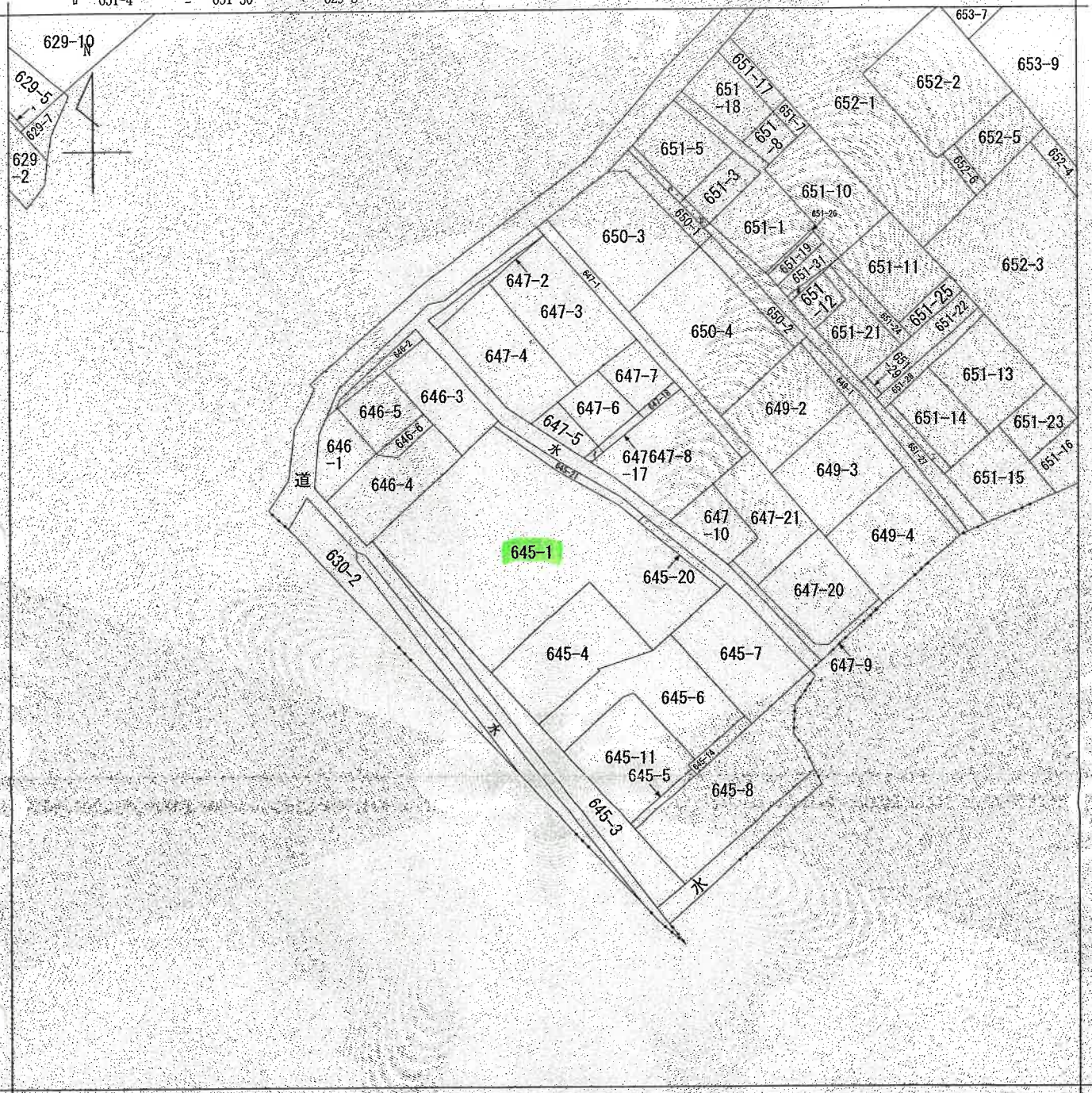
執行官の意見

- 本建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4日(水) 14:40-14:50	物件所在地	外観調査、帰庁後管理費等の額の調査依頼
6年9月11日(水) 11:40-11:50	法務局(上尾)	全部事項証明書等交付申請
6年10月19日(土) 12:50-13:10	物件所在地	立入調査、A(占有者)から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	所在	上尾市柏座一丁目		地番	645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				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7月1日
 さいたま地方法務局上尾出張所
 登記官

請求番号：10-1
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成7年2月17日

2163482

各階平面図

家屋番号
H71217
相座一丁目645番
1の205

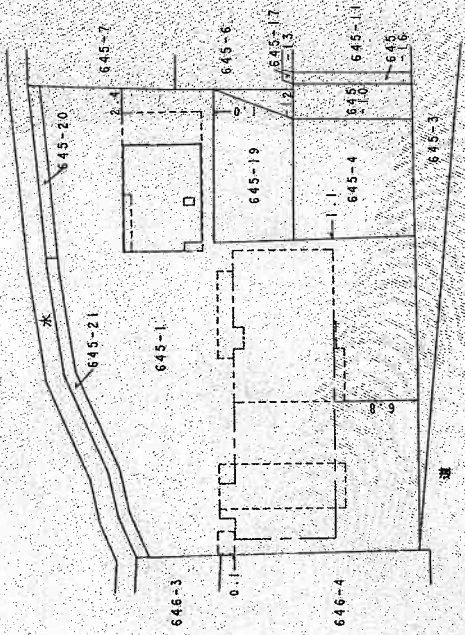
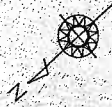
建物図面

建物の所在
上尾市相座一丁目645番地1

建物の存する部分 2階
建物番号 205号

求積表	
0.770	× 5.550 = 4.2735
8.920	× 7.120 = 63.5104
0.660	× 0.930 = 0.6138
計	67.1701

床面積	
6.270	× 4.310 = 27.0237
6.650	× 4.310 = 28.6615
計	55.6852



作製者
土師四郎
家屋



年1月20日作製

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会紙)

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
令和6年7月1日
さいたま地方法務局上尾出張所

登記簿

(8枚目)

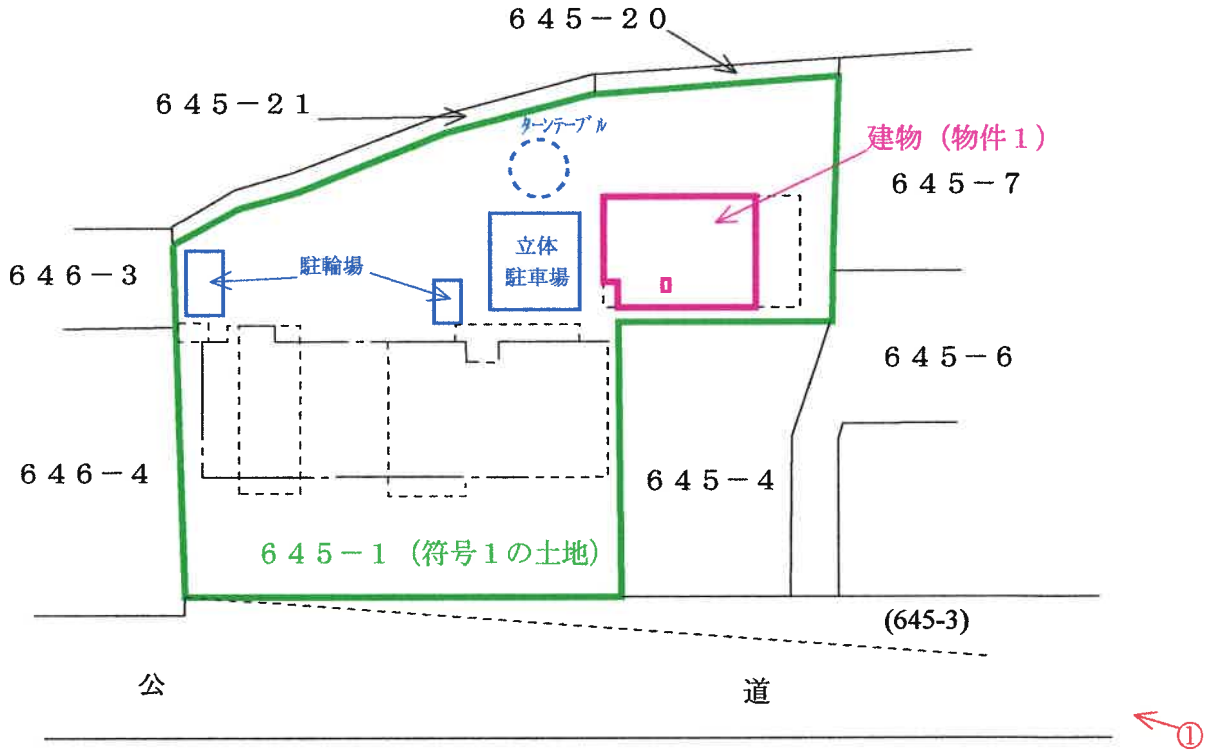
請求番号：10-2

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



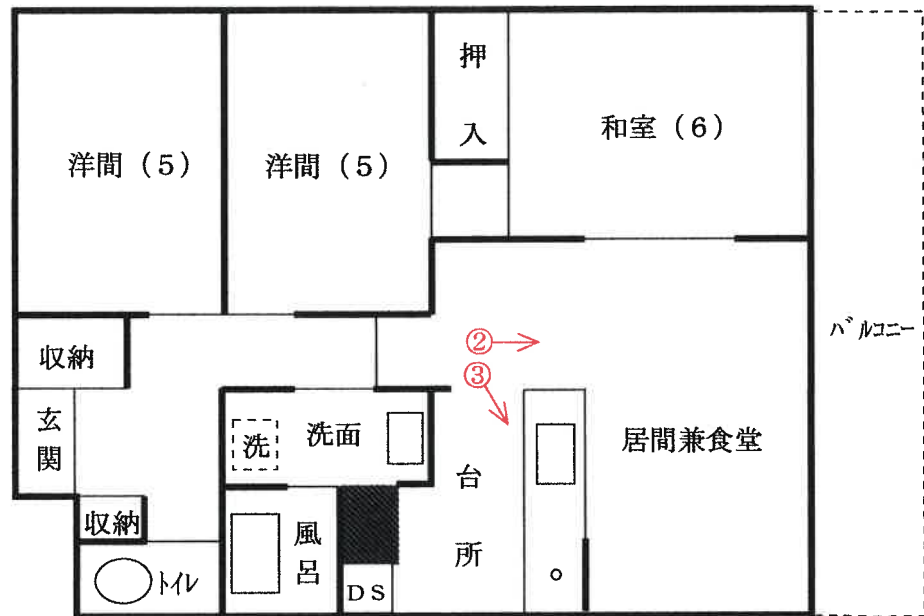
※ 建物の存する部分 2階 205号



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

本建物が存する1棟の建物



①



②



③

令和6年(ケ)第218号
令和6年10月19日 現地調査
令和6年11月6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 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市柏座一丁目 645番地1
建物の名称 ライオンズステーションプラザ上尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏座一丁目 645番1の205
建物の名称 205号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 67.17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 上尾市柏座一丁目645番1
地 目 宅地
地 積 1068.65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 39万5938分の7105

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金19,900,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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高崎線「上尾」駅の西方約230m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	店舗ビル、高層の店舗付共同住宅、駐車場等が混在する商業地域	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 特になし
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	1,068.65㎡ 不整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約7.2m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約2.9m舗装道路(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	上尾市担当課によれば、北東約2.9m舗装道路は水路敷(暗渠)であるが、建築基準法上では42条2項道路に該当するとのことである。当該道路の幅員は4m未満であり、中心から2mのセットバックが必要になるが、対象地側へはセットバックしていると思われる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズステーションプラザ上尾
建物の用途	店舗付共同住宅 (総戸数66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) : 平成7年1月20日新築 経過年数 : 約30年 経済的残存耐用年数 : 約25年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、14階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、管理事務室 駐車場、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 : ライオンズステーションプラザ上尾管理組合 管理会社 : 株式会社大京アステージ 管理形態 : 日勤管理
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	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	階層：2階 主要開口部の方位：南東向き角部屋
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、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：17,800円（月額） 修繕積立金：17,050円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年9月19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	賃借人とその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	賃料及び占有開始時期等は現況調査報告書をご参照ください。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、賃料がやや割安であると認められるものの、その賃貸状況は概ね標準的なものであるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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
430,000	67.17	0.41	11,840,000

※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30年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-10%

(計算式) $25 / (30 + 25) \times (1 - 0.1)$

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
272,000	1.00	1,068.65	1.0	7,105/395,938	5,220,000

ア 標準画地価格 (公示地価格等からの規準)

公示地 上尾5-1

$$\text{公示地価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$344,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/100.0 \times 100/129 = 272,000\text{円/㎡}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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、交通接近条件、環境条件等が優る。

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 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
11,840,000	5,220,000	1.5	1.03	26,360,000

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：5階南西中間部屋を標準とし、階層別(2階)・位置別(南東向き角部屋)効用比等を考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って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、必ずしも想定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	オ	エ × オ カ	ア + カ
円 2,065,445 (18.0 %)	円 724,400	% 6.3	円 11,153,460	円 0.8444	円 9,417,982 (82.0 %)	円 11,480,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8 \%)^3 = 0.8444$$

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	26,360,000	1.00	26,360,000
② 収益価格	—		11,480,000
③ 調整後の価格	24,870,000		

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
24,870,000	1.0	0.8	1.00		19,900,000

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：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

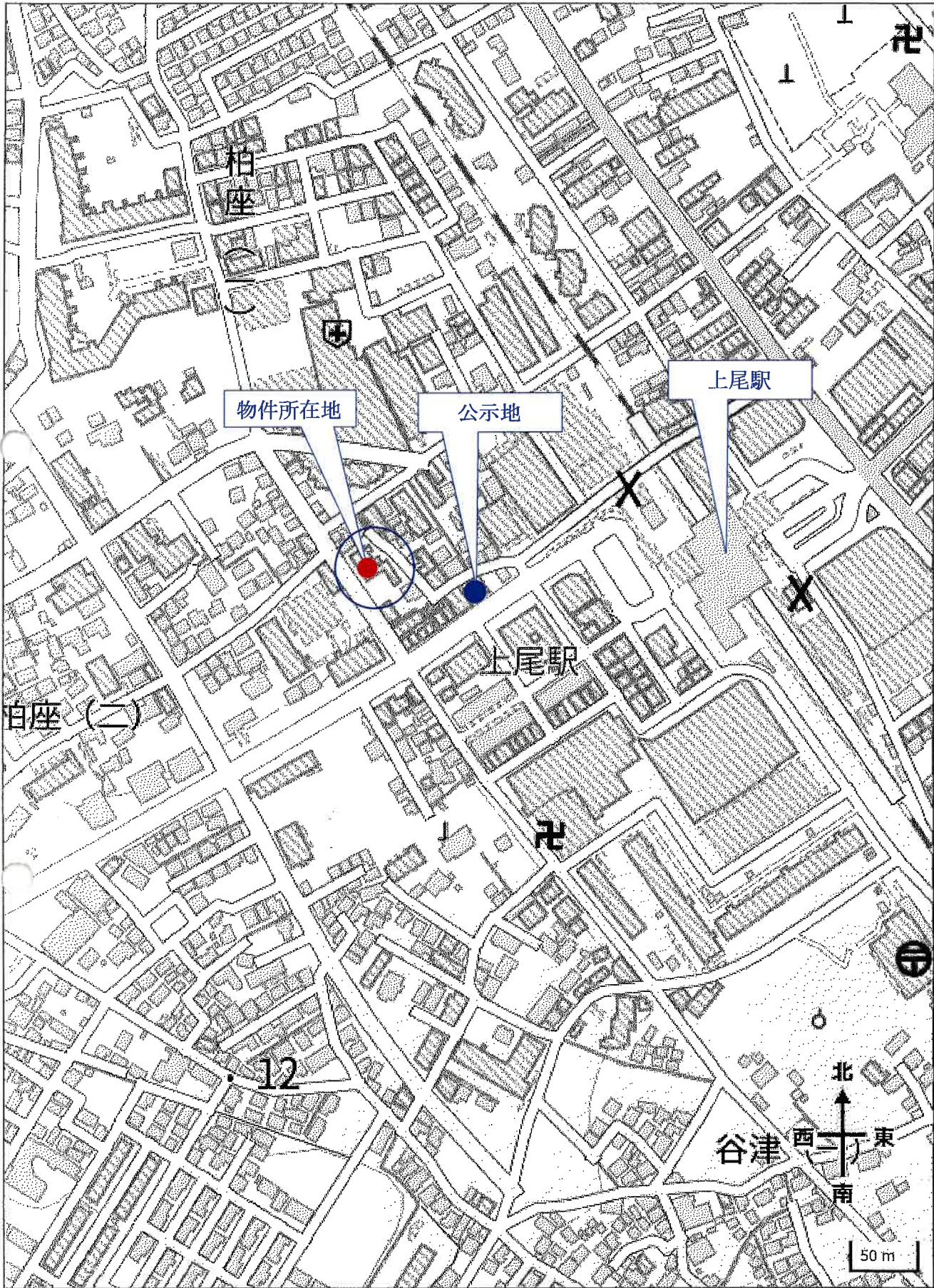
第6 参考価格資料

地価公示価格 (上尾5-1)
所 在 : 上尾市谷津2丁目123番64外「谷津2-1-37」
価 格 : 344,000円/m²
位 置 : JR高崎線「上尾」駅約220m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 273m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東20m市道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模の商業ビルが建ち並ぶ商業地域

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

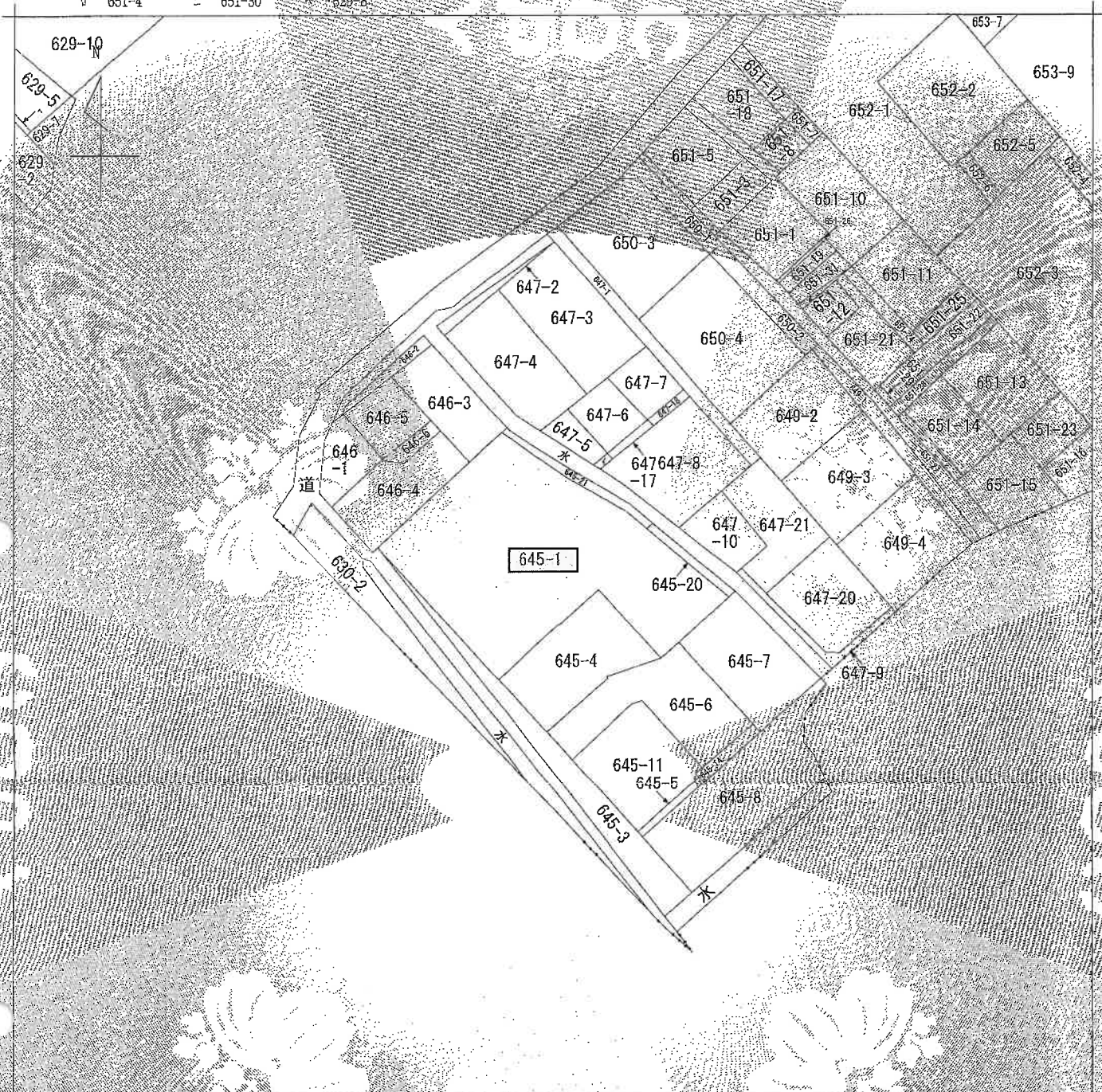
地理院地図
Vector



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

イ 647-16 ハ 651-6 651-20
 ヴ 651-4 ニ 651-30 629-8



(注) 地図に準ずる図面は、土地台帳面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。土地の輪郭及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	宇都宮市拍座一丁目		地番	645番1	
出縮	1/600	精度区分	座標系又は 座番(簿記号)	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (京交)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地区	

これは地区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1日
 さいたま地方司法務局宇都宮支所
 登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年2月7日

2163482

各階平面図

建物図面

家屋番号 柏座丁目645番

1の205

建築物の所在 上尾市柏座丁目645番地

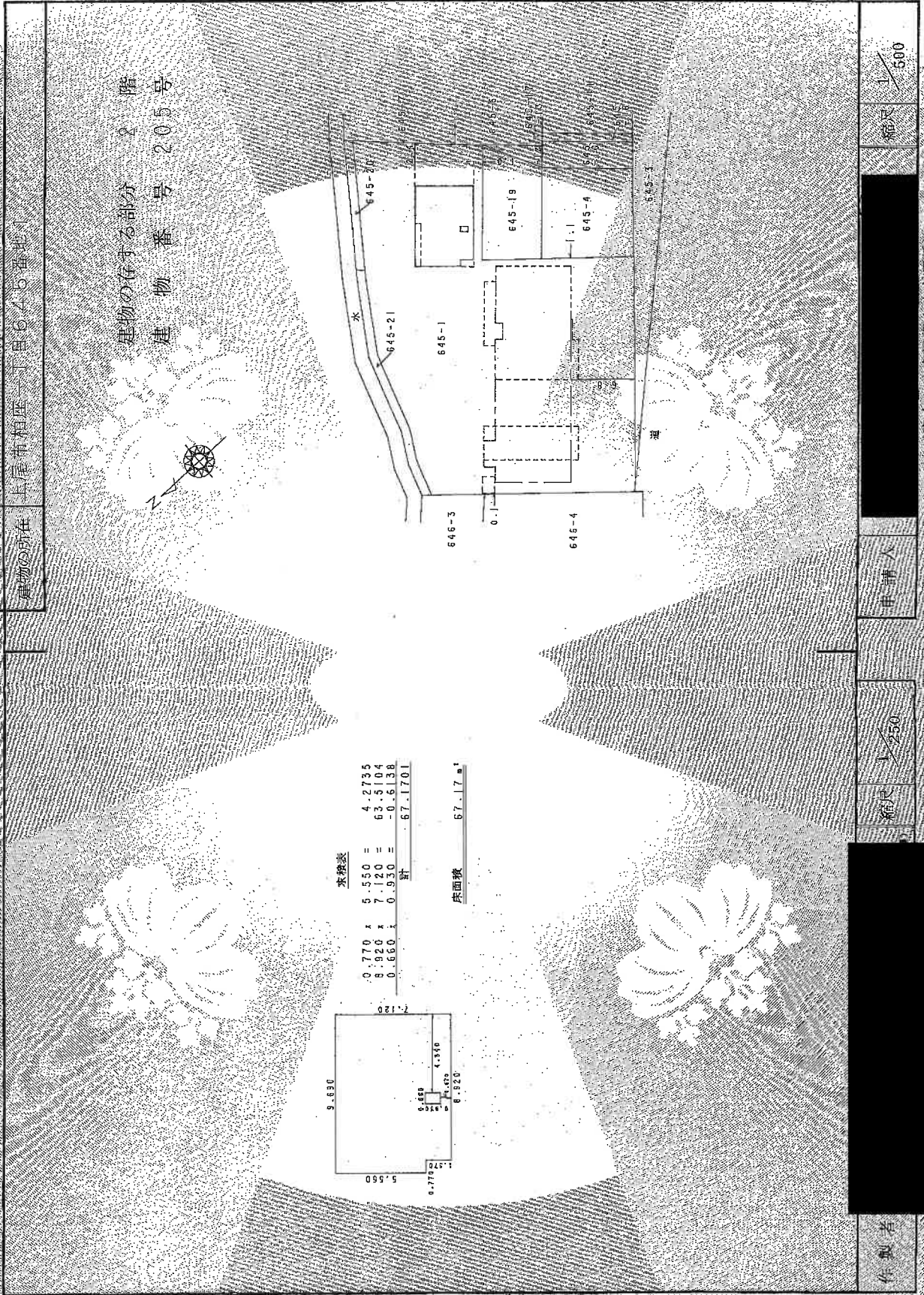
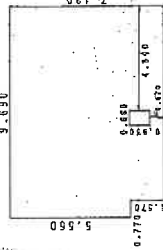
H7.2.7

建築物の存する部分 2階
建物番号 205号

求積表

0.770 x 5.550 =	4.2735
8.920 x 7.020 =	62.6194
0.660 x 0.930 =	-0.6138
計	67.1701

床面積 67.17 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和6年7月1日

さした土地家屋調査士印を捺す

登記簿