

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市吹上本町四丁目 3012番地1

建物の名称 日神パレステージ吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹上本町四丁目 3012番1の204

建物の名称 204

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 72.52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 鴻巣市吹上本町四丁目3012番1

地 目 宅地

地 積 2424.78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 676719分の7614



物件明細書

令和 7年 1月27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】

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か月間明渡しは猶予される。

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 》

- 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）。
- 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。



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 鴻巣市吹上本町四丁目 3012番地1

建物の名称 日神パレステージ吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹上本町四丁目 3012番1の204

建物の名称 204

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 72.52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 鴻巣市吹上本町四丁目3012番1

地 目 宅地

地 積 2424.78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 676719分の7614



令和 6年(ケ)第 177号
令和 6年 7月29日受理
令和 6年 8月13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 鴻巣市吹上本町四丁目 3012番地1

建物の名称 日神パレステージ吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹上本町四丁目 3012番1の204

建物の名称 204

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 72.52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 鴻巣市吹上本町四丁目3012番1

地 目 宅地

地 積 2424.78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 676719分の7614



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県鴻巣市吹上本町四丁目12番7-204号 日神パレステージ吹上	
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 type="checkbox"/> のとおり 管理費 9,600円 修繕積立金 25,130円 インターネット使用料 1,150円 町会費 300円 円	令和6年8月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 5年9月分~6年8月分 計288,601円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計19,041円
管理費等照会先	日神管財 株式会社 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 checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 規約設定共用部分として、ゴミ置場・電気室 (家屋番号3012番1の1) が存在する。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地南方向隣接地である3012番5の土地 (前面道路) は、鴻巣市名義の土地であり、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 [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 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(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■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	平成22年12月11日
最初の契約等	契約日 平成22年12月ころ
契約等	期間 平成22年12月11日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年12月10日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" 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 令和4年12月11日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月10日まで 2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 checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金89,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金) 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金89,000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"/> 賃料の他、月額10,000円の管理費の負担有り。 <input checked="" type="checkbox"/> 占有権原につき、所有者に照会書を送付したが、届かない。 <input checked="" type="checkbox"/> 「関係人の陳述等」のとおり
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
■ A (占有者)	■ 本件建物の占有関係について 1 本件建物には、私が家族と共に居住している。 2 本建物については、所有者から賃借している。 なお、賃貸借契約については、当初は娘を賃借人とする契約であったが、平成27年8月12日付けで賃借人を私に変更する合意書を交わして現在に至っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

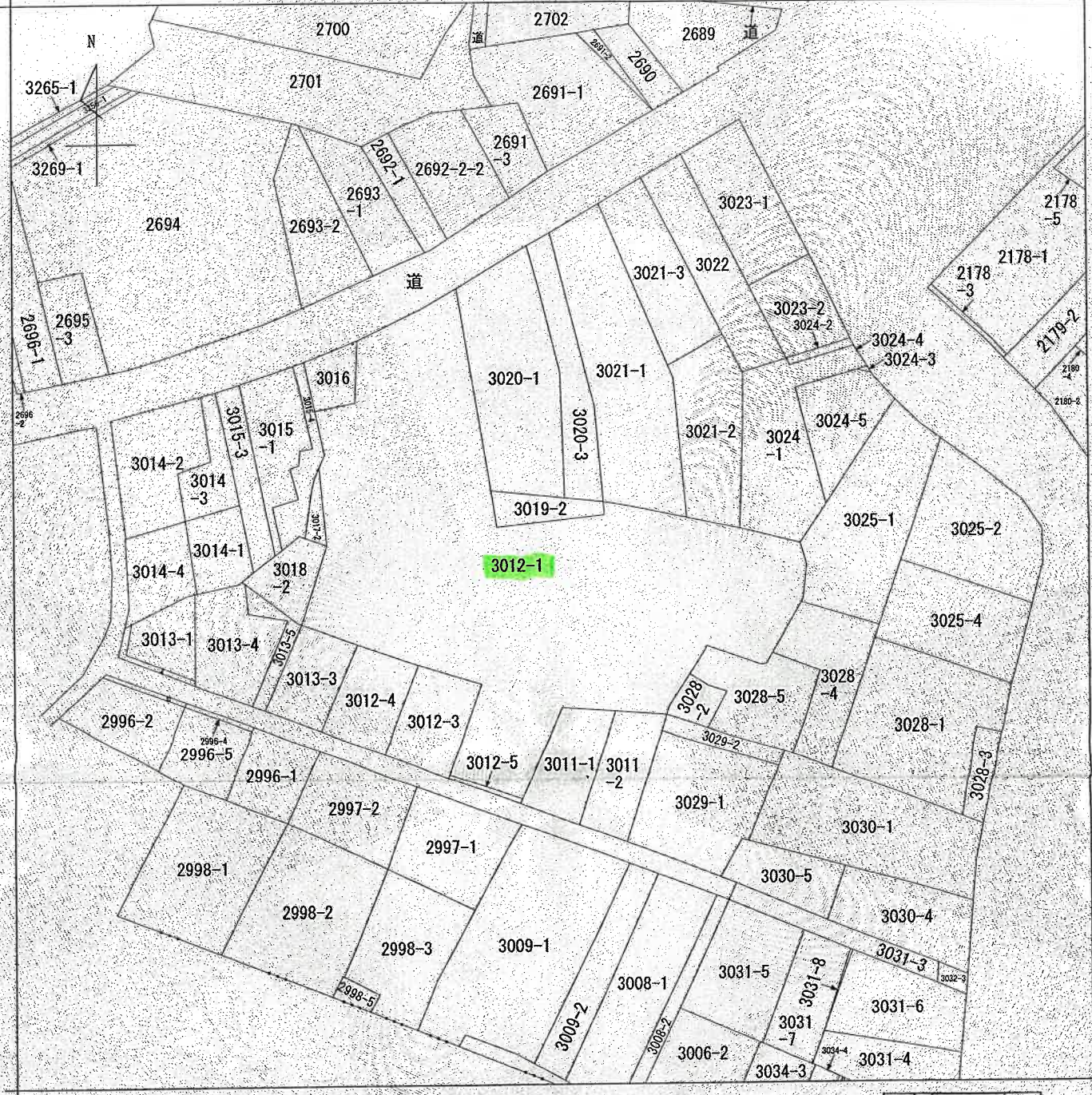
執行官の意見

- 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7月31日(水) 16:25-16:40	物件所在地	外観調査、A(占有者から事情聴取、立入調査日打合せ) 帰庁後管理費等の額の調査依頼
6年8月8日(木) 10:45-10:50	法務局(鴻巣)	全部事項証明書等交付申請
6年8月10日(土) 13:00-13:30	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	鴻巣市吹上本町四丁目		地番	3012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	昭和42年7月		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。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)
 令和6年6月6日
 福岡法務局

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成19年11月22日



1259152

地積測量図

土地の所在 鴻巣市吹上本町四丁目

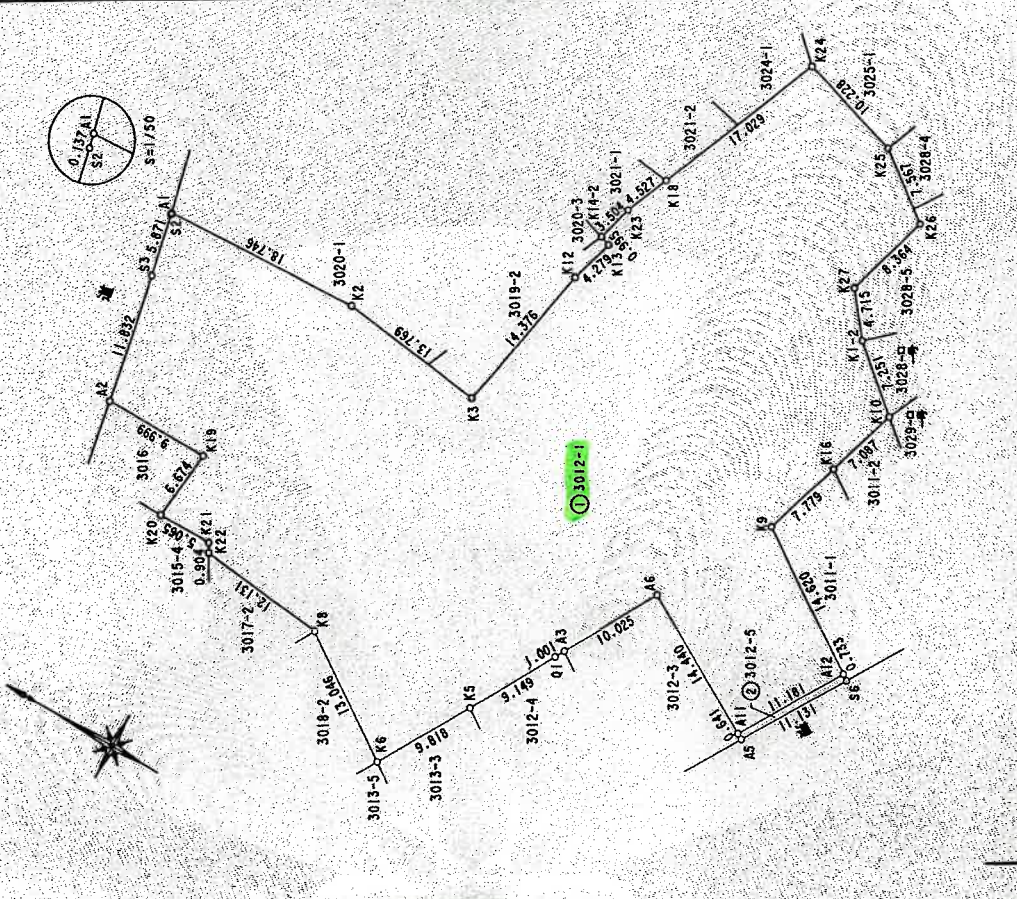
座標求積表

地番	境界種類	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n (l)	Y(X _{n+1} -X _n -l)
A1	金属プレート	401.378	497.821	18.895	9493.713595
A2	金属プレート	401.347	497.688	-1.187	-602.625656
A3	金属プレート	400.191	491.932	-3.221	-1616.722972
A4	金属プレート	498.126	490.282	-12.064	-5914.782048
A5	金属プレート	488.127	490.185	-9.245	-4631.760325
A6	金属プレート	488.881	483.554	-4.311	-2084.601294
A7	金属プレート	483.816	483.539	-5.513	-2665.860767
A8	金属プレート	483.368	482.774	-12.513	-6040.951082
A9	金属プレート	472.303	481.512	-22.788	-10972.695456
A10	コンクリート杭	460.580	474.082	-15.800	-7490.495600
A11	コンクリート杭	455.503	482.485	-9.407	-4673.832195
A12	コンクリート杭	450.893	490.388	-5.123	-2512.257724
A13	コンクリート杭	450.300	491.248	-5.649	-2775.059952
A14	コンクリート杭	445.244	499.657	-12.718	-8832.973047
A15	コンクリート杭	432.709	492.689	-18.401	-9085.970289
A16	コンクリート杭	428.843	502.208	6.264	3145.830812
A17	コンクリート杭	438.973	510.369	9.708	4931.693647
A18	コンクリート杭	434.506	517.746	-4.665	-2415.285090
A19	コンクリート杭	434.308	524.484	3.296	1728.693264
A20	金属プレート	439.802	529.216	8.388	4439.063808
A21	金属プレート	442.696	532.938	0.440	234.492720
A22	金属プレート	440.242	540.934	3.512	1899.760208
A23	金属プレート	445.208	545.589	15.770	8603.938530
A24	金属プレート	436.012	548.504	16.556	9081.032224
A25	金属プレート	462.764	532.871	8.548	4584.981508
A26	コンクリート杭	484.560	528.715	2.800	1480.402600
A27	コンクリート杭	465.564	525.358	0.059	30.996122
A28	コンクリート杭	464.819	525.048	0.327	171.690896
A29	コンクリート杭	463.891	520.982	4.377	2280.250874
A30	コンクリート杭	468.996	506.325	16.771	8496.369825
A31	金属プレート	482.652	508.687	32.382	16472.302434
A32	借面積				4849.566590
A33	借面積				2424.783930
A34	地積				2424.78㎡

地番	境界種類	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n (l)	Y(X _{n+1} -X _n -l)
A11	コンクリート杭	432.709	492.689	9.310	2616.178830
A5	コンクリート杭	432.153	492.371	-6.474	-3187.609854
A6	コンクリート杭	428.235	501.799	-5.310	-2864.552690
A12	コンクリート杭	428.843	502.208	6.474	3251.294592
A35	借面積				15.310318
A36	借面積				7.6553190
A37	地積				7.65㎡

地積一覽

地番	地積
①3012-1	2424.78㎡
②3012-5	7.65㎡



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

7月4日作成

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

(2枚目)

登記年月日 平成20年4月9日

2403177



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。
(さいたま地方方法務局 簿冊出張所 簿)

令和6年6月6日 福岡法務局

登記簿

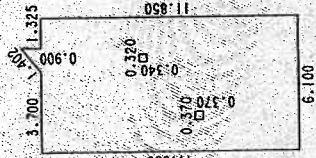
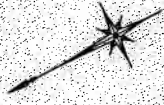
(9枚目)

建築物図面

家屋番号 吹上本町四丁目 3012-1-204

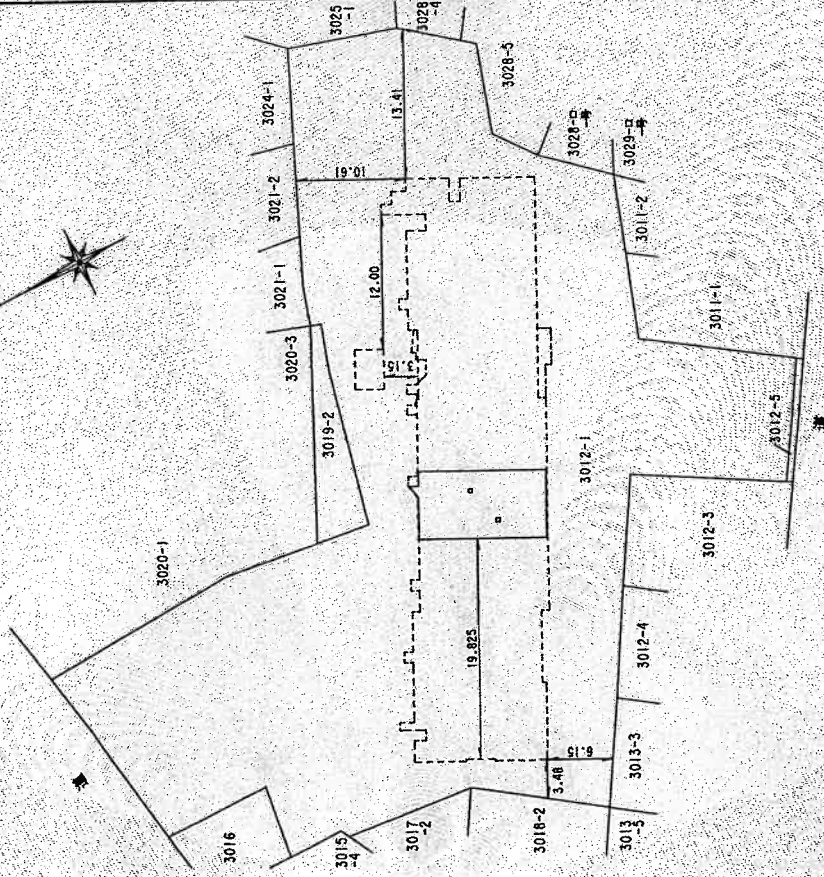
建築物の所在 鴻巣市吹上本町四丁目3012番地

建築物の番号 204



求積表

1.075 X 0.900 X 1/2 =	0.4837500
4.570 X 6.100 =	27.8770000
0.340 X 4.185 =	1.4229000
0.340 X 1.395 =	0.4733000
2.215 X 6.100 =	13.5115000
0.370 X 1.515 =	0.5605500
0.370 X 4.215 =	1.5595500
4.355 X 6.100 =	26.5655000
合計	72.5230500
床面積	72.52㎡



建築物の存する部分2階

A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

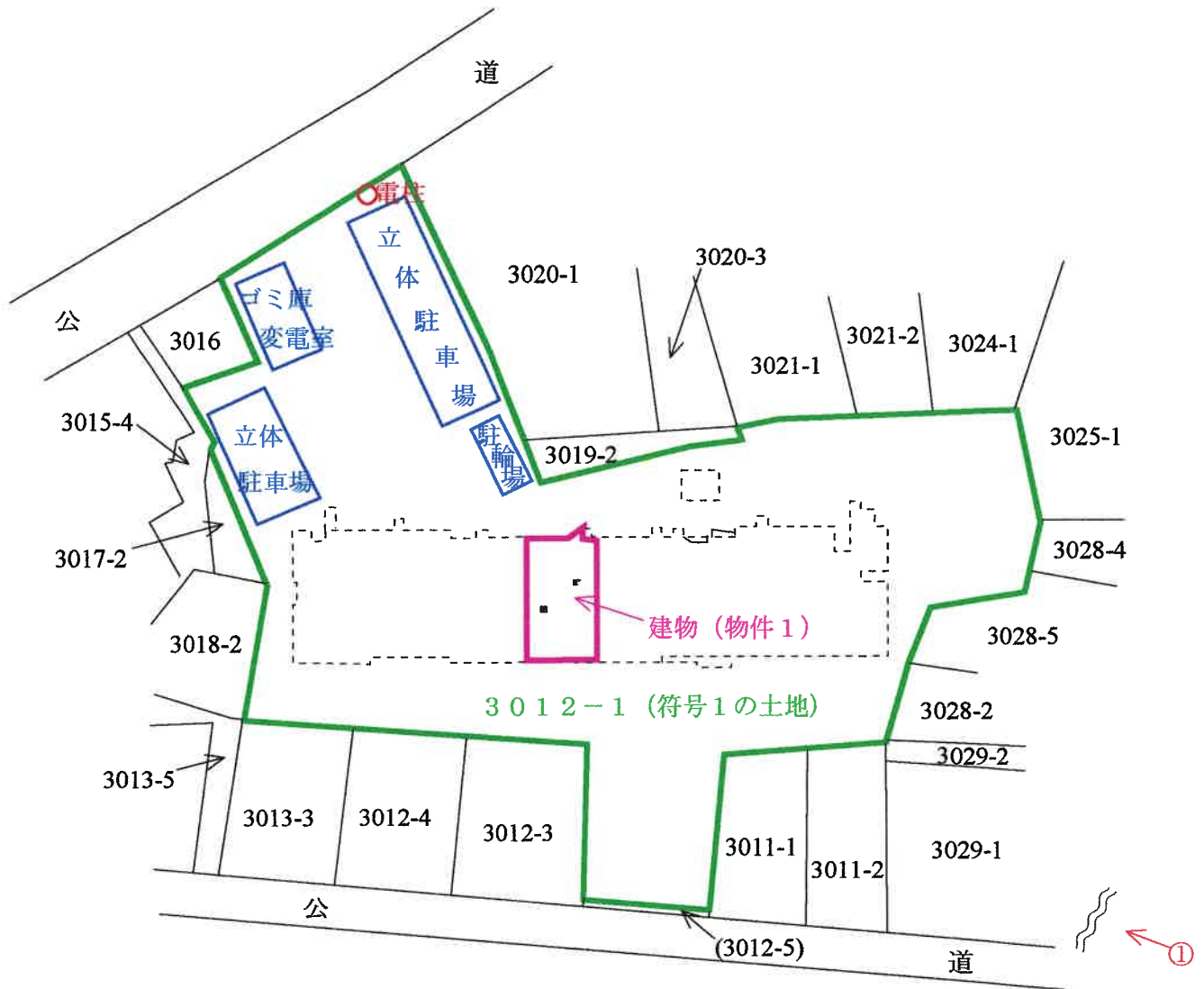
(東京土地家屋調査士会 用紙)

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 204

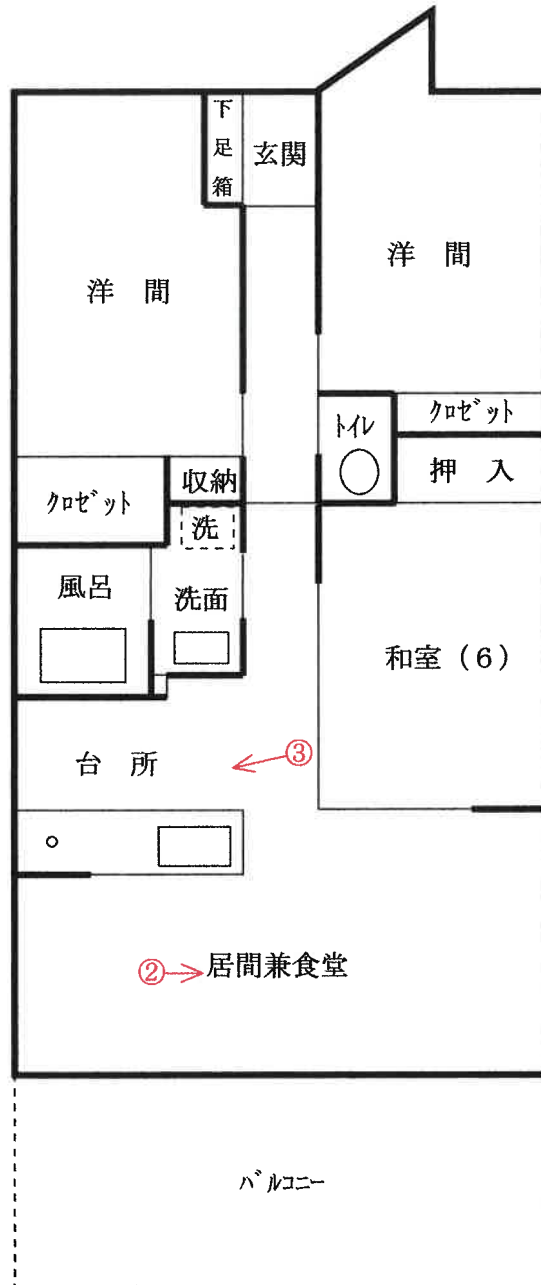


○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建物間取図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(/ 枚目)



①



②



③

令和6年(ケ)第177号
令和6年8月10日現地調査
令和6年9月18日評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市吹上本町四丁目 3012番地1

建物の名称 日神パレステージ吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吹上本町四丁目 3012番1の204

建物の名称 204

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 72.52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 鴻巣市吹上本町四丁目3012番1

地 目 宅地

地 積 2424.78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 676719分の7614



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,290,000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) 建物番号 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		
1	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 宅地(符号1)

位置・交通	J R高崎線「吹上」駅北西方200m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	道路条件が劣り、主な利用が住宅系にとどまっている駅至近の住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	なし
画地条件	地積 形状 地勢 その他	2,424.78㎡(登記数量) 不整形 自然堤防、ほぼ平坦 二方路地
接面道路の状況	北西約6.9m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南約2.8m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	水道 ガス 下水道	あり あり 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	・南側市道は道路後退済み	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレステージ吹上
建物の用途	共同住宅（総戸数87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20年3月29日 経過年数：約16年 残存耐用年数：約34年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り その他：特になし
設備等	管理人室、駐車場、駐輪場、ゴミ集積庫、EV等
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：日神パレステージ吹上管理組合 管理会社：日神管財株式会社 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	・規約設定共用部分としてゴミ置場、電気室が存在する。

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 2階 主要開口部の方位 : 南西向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK+WIC バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、ガス設備、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	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 9,600円(月額) 修繕積立金 : 25,130円(月額) 滞 納 額 : あり(令和6年8月5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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は、賃貸中で賃貸契約の概要は次のとおり ・占有者 : A、・占有状況 : 居宅、・占有権原 : 賃借権、・占有開始時期 : 平成22年12月11日、・当初の契約 : 平成22年12月11日から平成24年12月10日まで2年間、更新の種別 : 合意更新、・現在の契約 : 令和4年12月11日から令和6年12月10日まで2年間、・契約当事者 : 貸主 : 所有者、借主 : 占有者A・月額支払賃料 : 89,000円、・一時金の授受 : 保証金 : 89,000円、・その他 : 賃料のほか管理費月額10,000円

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 建物の価格

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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/m ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
288,000	72.52	0.544	11,360,000

※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)。

ウ. 現価率 :

経過年数 16年、経済的残存耐用年数 34年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数34年}}{(\text{経過年数16年} + \text{経済的残存耐用年数34年})} \times (1 - 0.2) = 0.544$$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
63,600	0.999	2,424.78	1.0	7,674/676,719	1,730,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地(鴻巣5-3)

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

$$71,900 \text{ 円/m}^2 \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{113} \div 63,600 \text{ 円/m}^2$$

◇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 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:103 交通・接近条件:100 環境条件:110 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.03 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.13$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。 ・形状-3.0% ・二方路地+3.0%

$$0.970 \times \times 1.030 \div 0.999$$

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
11,360,000	1,730,000	1.20	0.98	15,390,000

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 : 3階中間部屋を標準とし、階層別(2階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (98\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} = 98\%$$

2階 -2.0%

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されており、実際支払賃料を元に、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。

《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	
1,683,387円 (16.6%)	660,792円	6.4%	10,015,129円	0.842	8,432,739円 (83.4%)	10,120,000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

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

- 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

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と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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	15,390,000	1.00	15,390,000
②収益価格	—		10,120,000
③調整後の価格(円)	14,860,000		

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(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
14,860,000	1.00	0.80	0.95		11,290,000

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

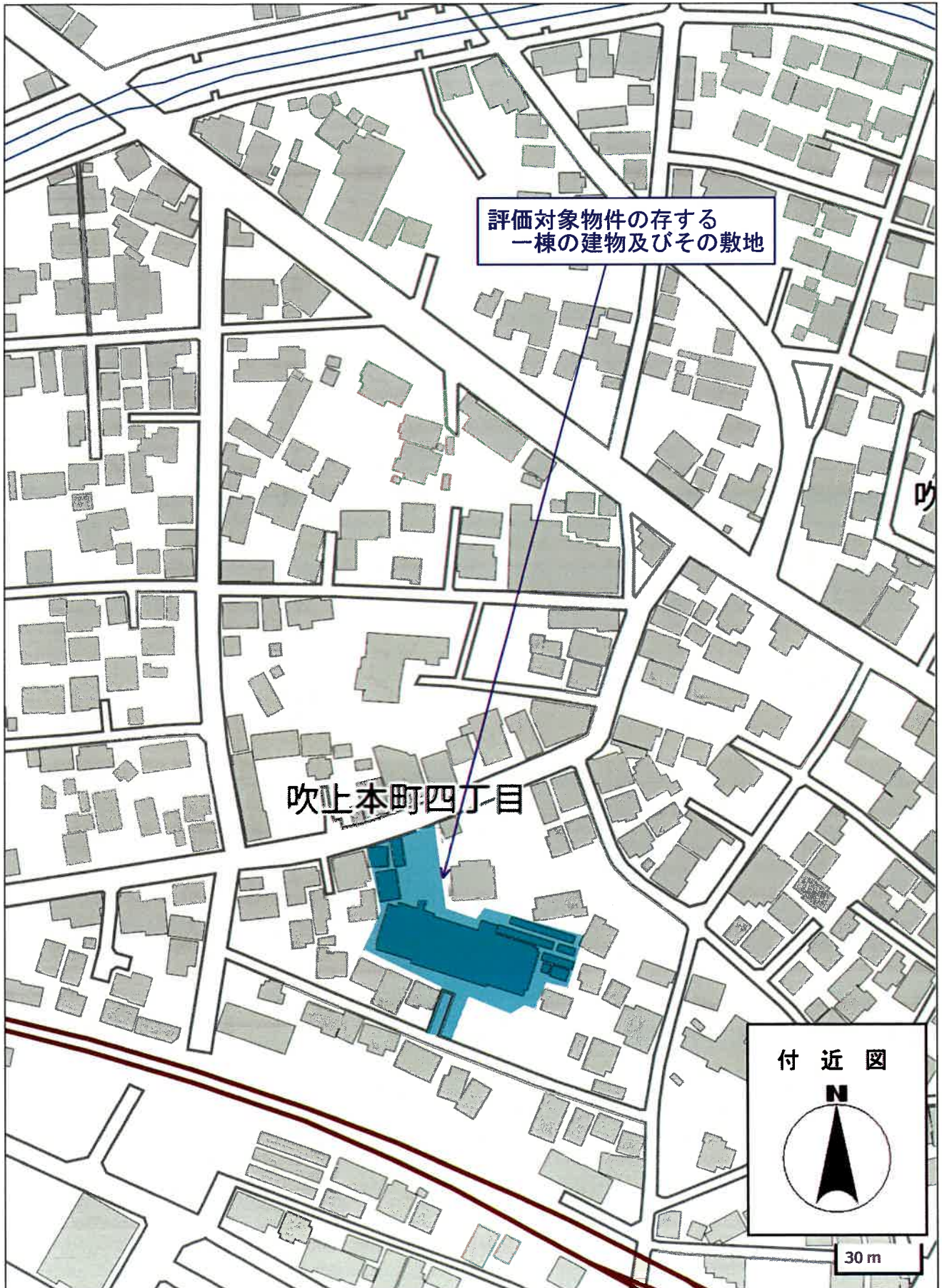
地 価 公 示 価 格 : (鴻巣5-3)
所 在 : 埼玉県鴻巣市吹上本町3丁目2599番2
「吹上本町3-2-2」
価 格 : 71,900円/m²
位 置 : JR高崎線「吹上」駅約250m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 215m²
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 南西8.8m県道
用 途 指 定 等 : 商業地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

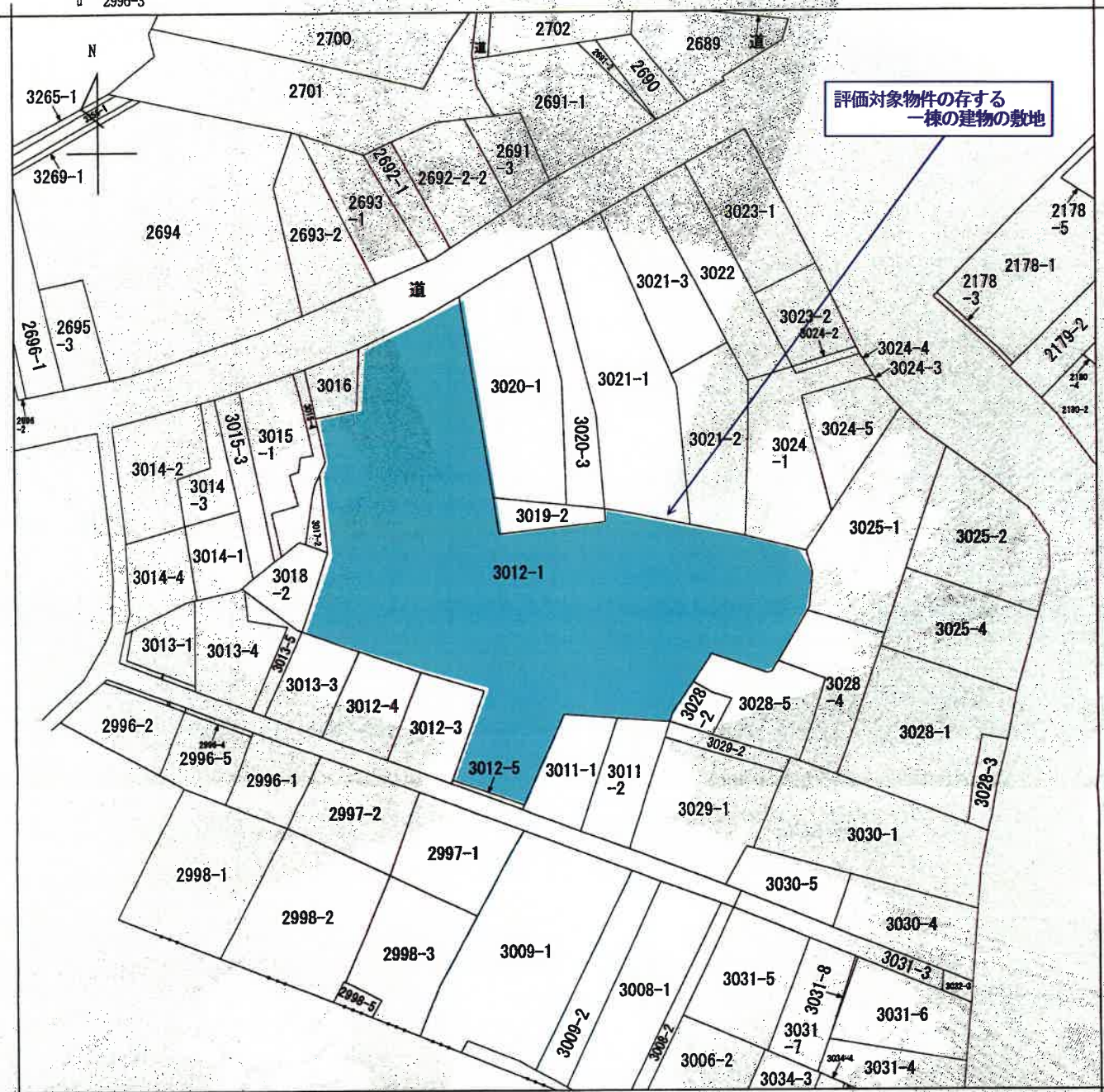
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物間取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白





イ 3013-6 △ 3035-2
 □ 2996-3



(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	鴻巣市吹上本町四丁目			地番	3012番1		
出方尺	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	昭和42年7月			補付年月日(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鴻巣出張所管轄)

令和6年6月6日
 福岡法務局

70%縮小コピー (原本サイズA3)

地図整理番号：M59911

登記官

(1/1)

建物間取図

