

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
  - 暴力団員等<sup>※</sup>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	2,200,000 1,760,000		440,000	49,999	11,382
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の96

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290



## 物件明細書

令和 7年 1月28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】

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 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の96

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290



令和 6年(ヌ)第 81号  
令和 6年 8月27日受理  
令和 6年10月 8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 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の96

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	桶川市泉二丁目19番50号2-404	
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 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 (空き家) 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 type="checkbox"/> のとおり 管理費 4,600円 修繕積立金 9,700円 円 円 円	令和6年9月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 5年8月分~6年9月分 計200,200円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計20,892円
管理費等照会先	株式会社 東急コミュニティー 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"/> 本土地には、本建物が存在する1棟の建物の外3棟の建物が存在する。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地東方向隣接地である357番216の土地 (前面道路) は、桶川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 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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

## 執行官の意見

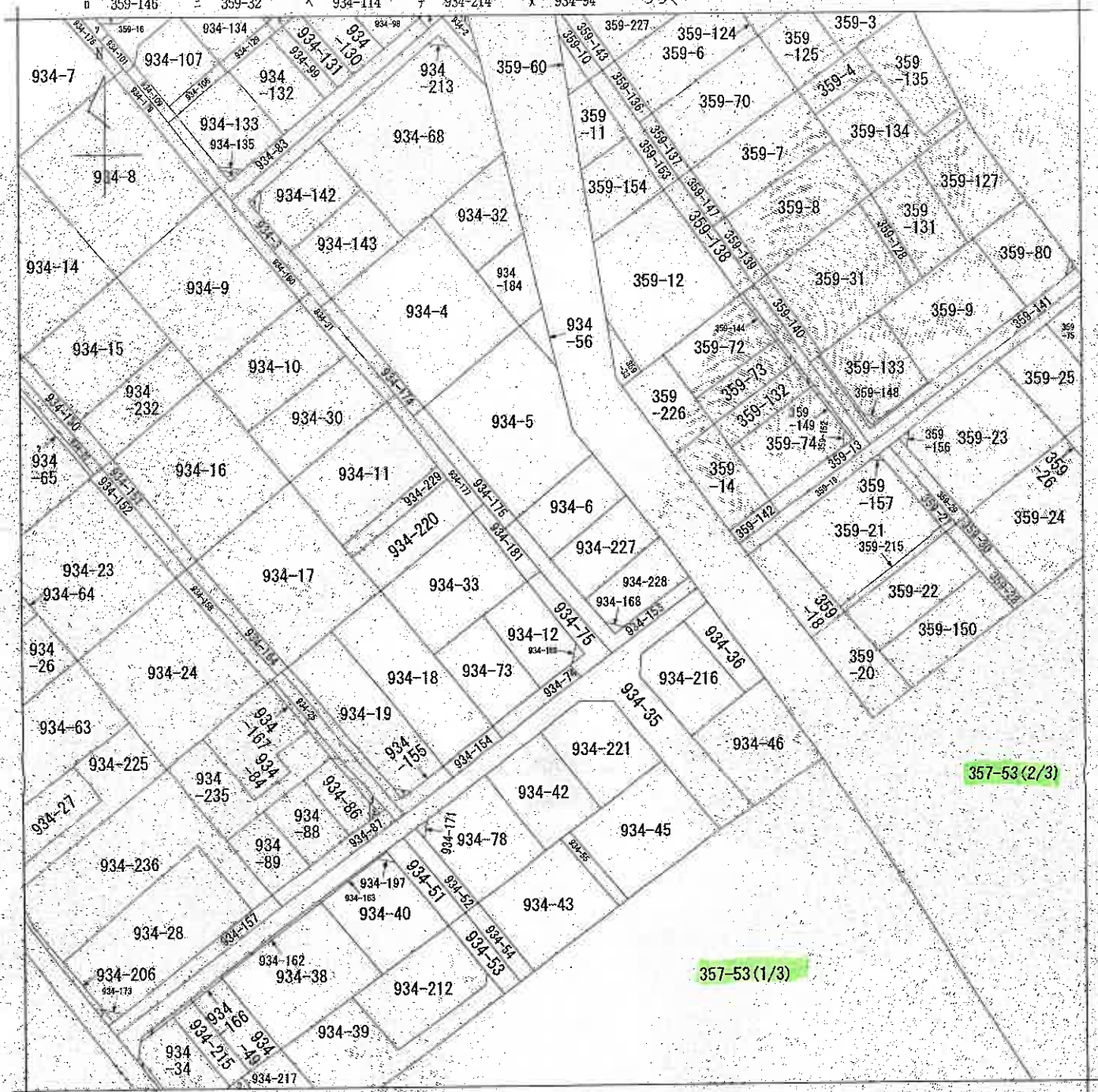
- 本建物の占有関係について  
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(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) 14:00-14:15	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9日(月) 11:20-11:25	法務局(上尾)	登記事項要約書交付申請
6年9月24日(火) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 9 月 2 4 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

イ 359-145    ハ 359-151    ホ 934-100    ト 934-161    ニ 934-81    ル 934-96  
 ロ 359-146    ヘ 359-32    ケ 934-114    テ 934-214    ハ 934-94    ヲ つづく



(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	桶川市泉二丁目	地番	357番53			
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和43年7月	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上尾出張所管轄)

令和6年7月29日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/5)

A3判をA4判に縮小

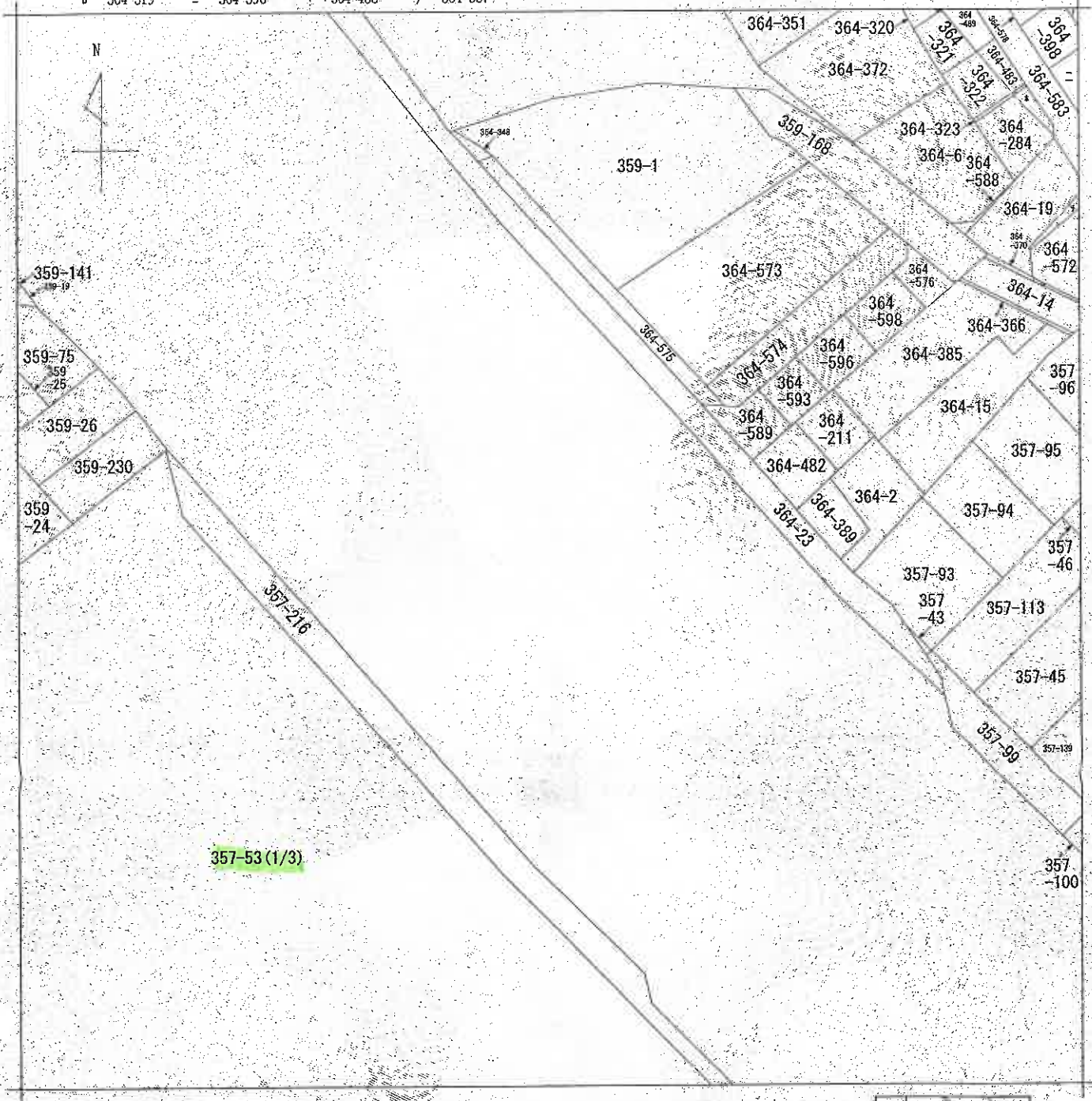
(5枚目)

ヲ 934-170  
ワ 934-218  
カ 934-178  
コ 934-159  
タ 934-125  
レ 934-160  
ゾ 934-97  
ヅ 934-156  
エ 934-165  
セ 934-207  
テ 934-172

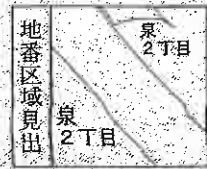
A3判をA4判に縮小



イ 364-316    ハ 364-365    ニ 364-487    ト 364-584  
 ロ 364-319    ヒ 364-396    ヘ 364-488    チ 364-587



(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	桶川市泉二丁目	地番	357番53			
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和43年7月	備付年月日 (原図)	補記事項				

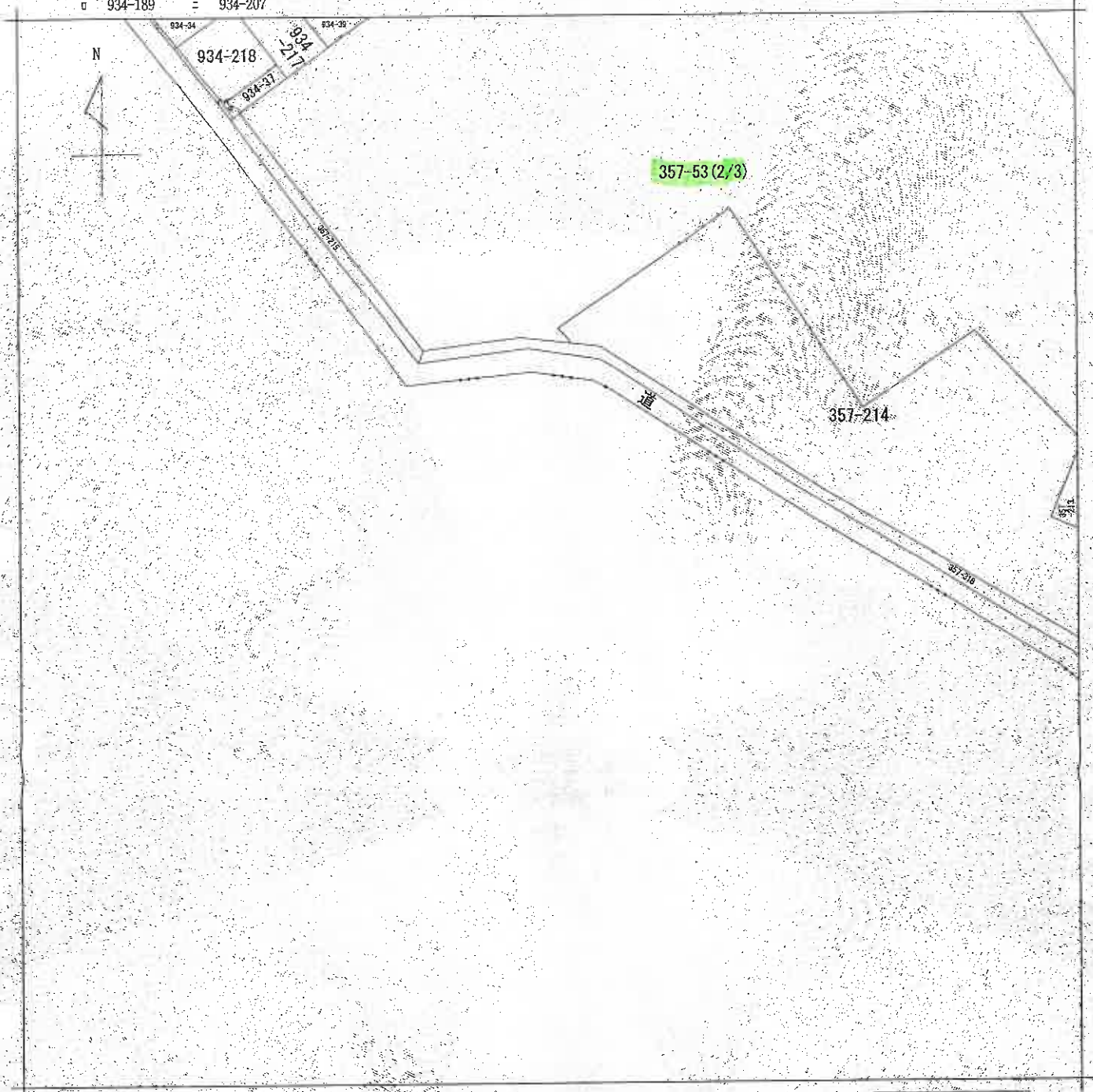
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)  
 令和6年7月29日  
 東京法務局台東出張所  
 登記官

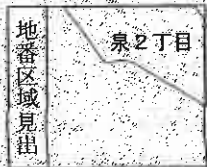
**A3判をA4判に縮小**



イ 934-188    △ 934-219  
 ロ 934-189    □ 934-207



(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	桶川市泉二丁目	地番	357番53			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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43年7月	備付年月日(原図)	補事項	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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和6年7月29日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：24-1

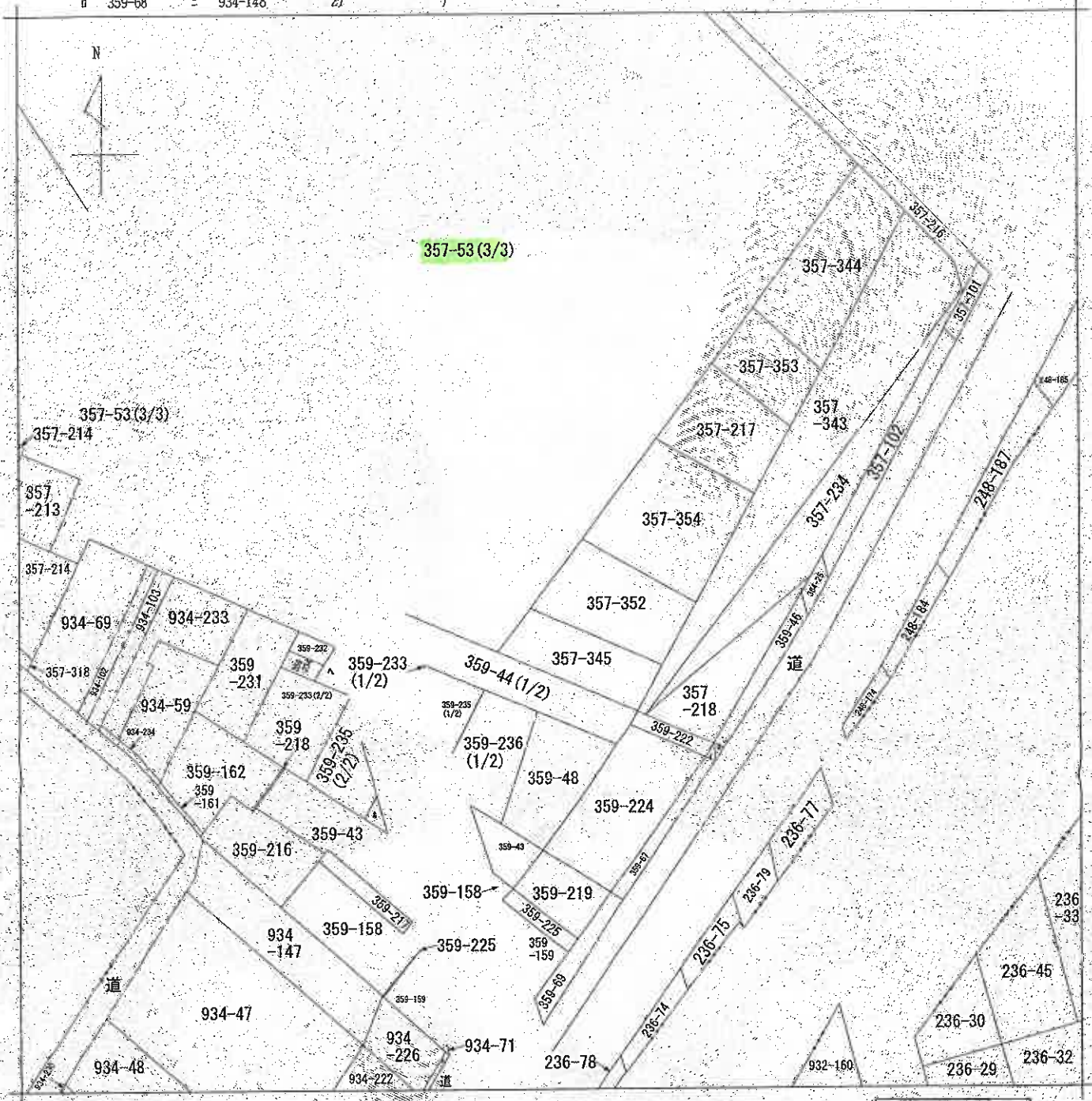
(4/5)

A3判をA4判に縮小

( 8 枚目)



イ 359-163    ハ 934-76    ニ 359-236(2/2)    ヘ 359-44(2/2)  
 ロ 359-68    ニ 934-148    ホ 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、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	桶川市泉二丁目		地番	357番53	
出縮	1/600	精度区分		図標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和43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上尾出張所管轄)

令和6年7月29日

東京法務局台東出張所  
登記官

請求番号：24-1

(5/5)

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)



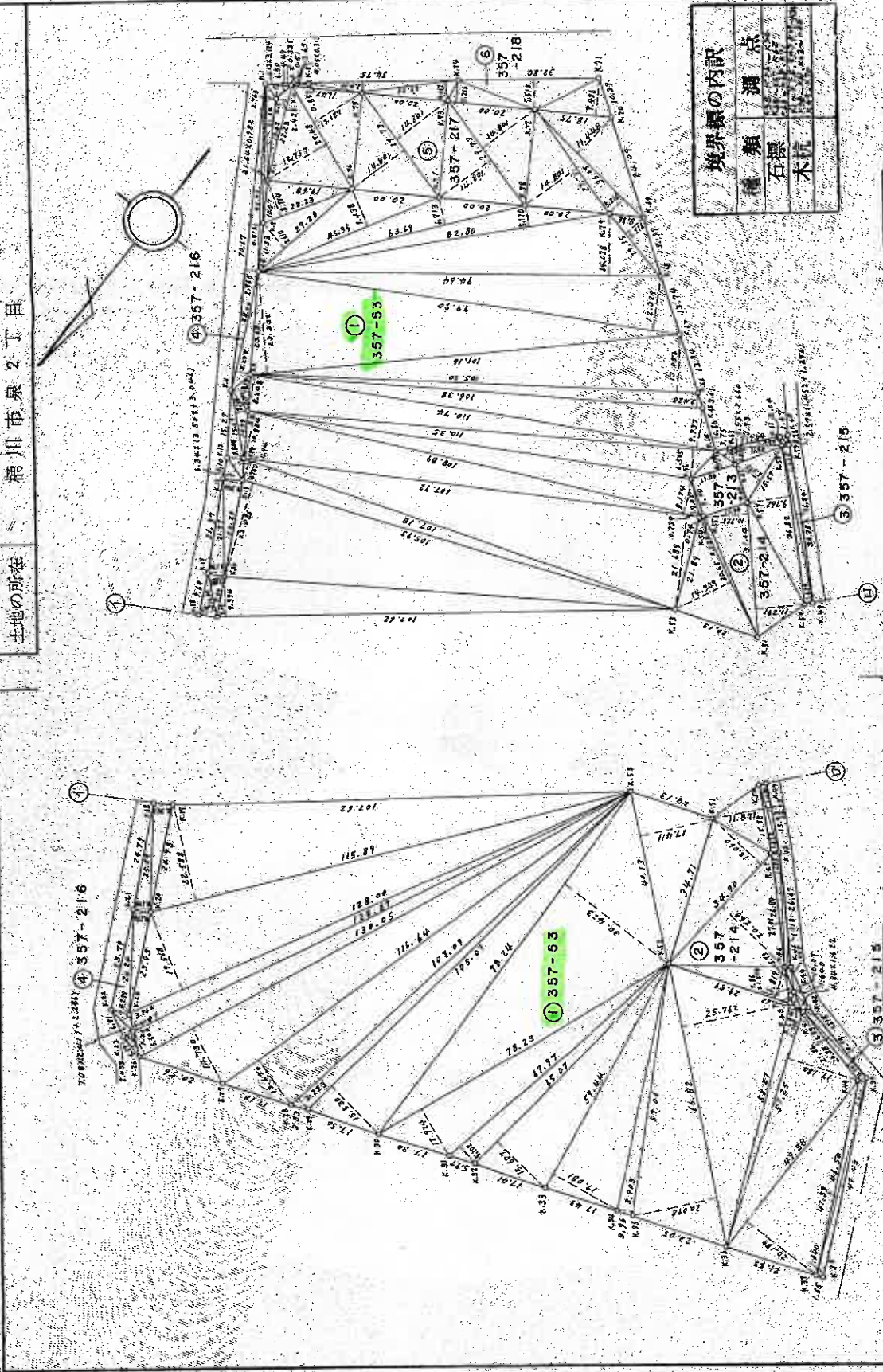
登記年月日：昭和55年12月12日

3118933

S 55-12-12  
地積測量図

地番 357-53-214~218

土地の所在 桶川市泉2丁目



境界標の内訳	
種類	測点
石標	木杭

縮尺 1/1000

申請人

昭和55年10月1日作成

製作者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載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土地出張所管轄)

令和6年7月29日 東京法務局台東出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：24-2



登記年月日：昭和65年12月12日

3118934

面積計算  
地積測量図

地番 357-53  
-214 ~ 216

土地の所在 種州市泉2丁目

② 357 - 214	1.999	24.0679	996.7359
17.85 x	3.836	45.4566	983.7840
15.57 x	6.693	104.2400	188.4451
35.82 x	9.762	359.4368	8.6360
30.65 x {	0.732 + 14.349	462.2366	3064.652
31.04 x {	10.725 + 11.291	683.3766	230.5111
45.88 x {	11.871	188.5114	1015.2946
34.90 x {	15.060 + 20.268	1232.9472	1015.5474
29.59 x	6.819	201.7742	346.7829
7.86 x	1.294	10.1708	1011.0445
		3312.1841	698.7034
		163670.520	2988.7555
		1/2	1631.7371
③ 357 - 215	1.452 +	7.0623	345.1510
2.57 x {	1.635 +	120.6141	1592.8338
36.84 x {	1.630 +	52.1455	2636.1135
16.03 x {	1.635 +	87.8635	510.5829
27.01 x {	1.640	9.3972	2504.7040
5.73 x {	1.640	16.5148	2617.7233
4.84 x {	1.622	7.8504	1008.8298
21.26 x {	1.618 + 1.549	67.3304	2339.5699
47.33 x	1.611	76.2486	509.1050
47.43 x	1.640	77.7852	2340.6768
		522.8120	2075.2256
		2674060	6.6731
		1/2	717.8267
④ 357 - 216	0.335	2.1775	45.0450
6.50 x	3.124	19.1501	14.7630
6.13 x	2.763	59.7913	1991.6589
21.64 x	0.982	31.0704	364.2451
31.64 x	0.816	35.0308	1373.4912
42.93 x	2.965	209.5365	2360.2651
70.67 x	3.297	92.3160	1231.6671
28.00 x	3.902	32.3085	1327.6099
8.28 x {	2.764 + 3.804	103.0519	109.4614
15.69 x {	3.046 + 3.508	41.5523	428.0760
6.34 x {	4.340	96.3480	427.5509
22.20 x {	4.134	90.8239	428.0133
21.97 x {	3.885 + 4.069	82.6420	222.8208
10.39 x {	4.343 + 4.298	216.8026	222.8208
25.09 x {	4.264 + 4.279	207.8095	7.610
21.84 x {	2.206 + 2.417	33.2972	198.1582
7.08 x {	2.433	13.8437	43908.1854
5.69 x	1367.55	68377.61	43908.1854
		1/2	1/2 219.470927

(百平方)

(百平方)

作製者 土地家産調査士

申請人 [Redacted]

昭和55年 12 月 12 日 (作製)

1/2 219.470927

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方支務局上尾出張所管轄)  
 令和6年7月29日 東京支務局台東出張所 登記官

(1/1 枚目)

面積計算  
地積測量図

3118935

地番 357-217-218

土地の所在 横浜市泉2丁目

⑤ 357 - 217	22.23 x 2.438	=	54.1967
	27.48 x { 15.757 + 13.187 }	=	795.3811
	29.73 x { 14.801 + 14.801 }	=	880.0674
	29.73 x { 14.801 + 14.801 }	=	880.0674
	29.73 x 14.801	=	440.0337
	36.05 x ( 5.226 + 11.448 )	=	601.0977
			3650.8440
		1/2	1825.4220
⑥ 357 - 218	4.05 x 0.312	=	1.2636
	16.47 x 0.852	=	14.0324
	34.75 x 2.430	=	84.4425
	22.58 x 4.617	=	104.2518
	20.00 x 5.216	=	104.3200
	32.84 x 7.513	=	246.7269
	18.75 x 9.486	=	177.8625
		1/2	732.8997
			3667.4498

A3判をA4判に縮小

(出加紙)

(出加紙)

作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/

昭和55年10月1日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用語紙)

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。  
 (さいたま市方法務局上届出取所管轄)  
 令和6年7月29日 東京法律事務所

登記号



登記年月日：昭和56年4月6日

4119153

内装材

# 各階平面図

# 建築物各階平面図

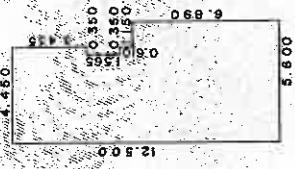
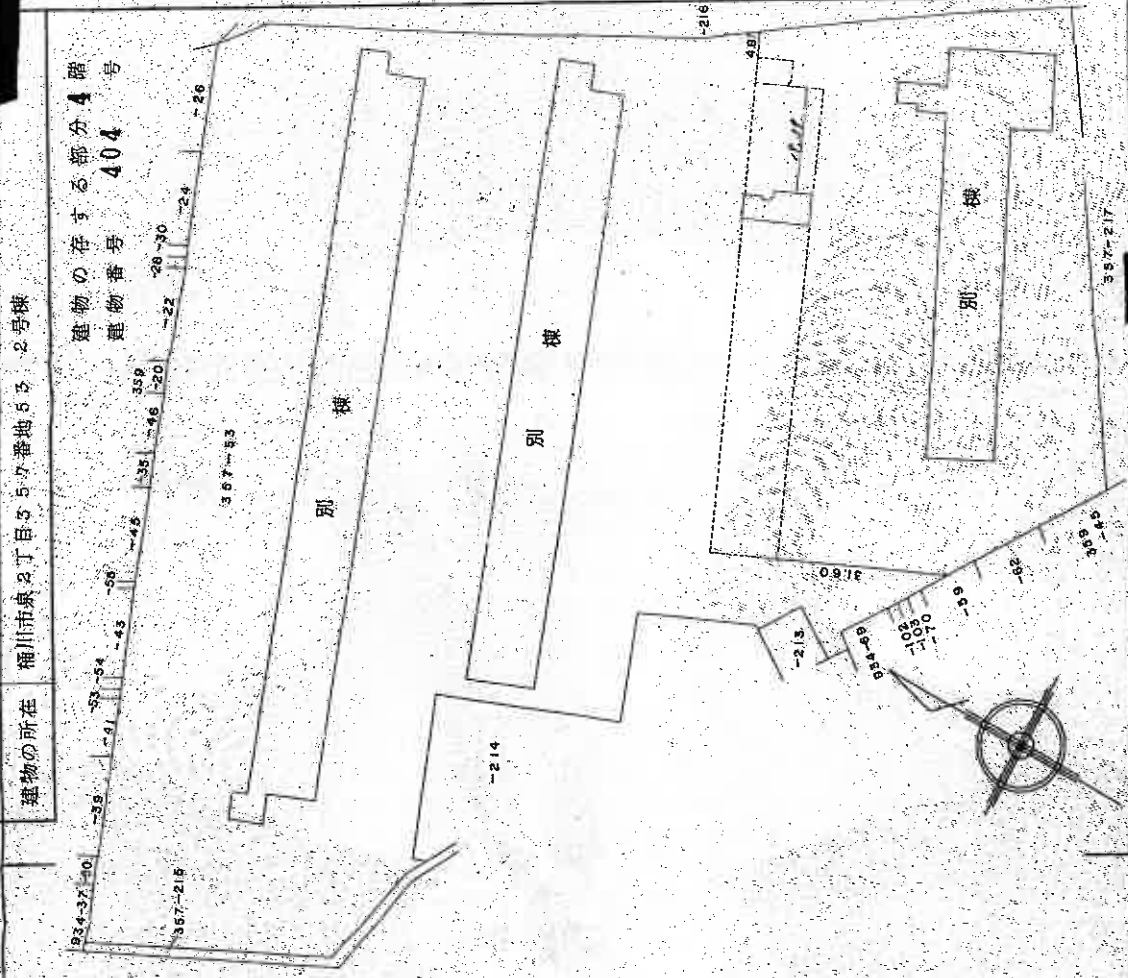
96

東京都  
357番55の

東京都2丁目357番地53-2号棟

家屋番号  
建築物の所在

建築物の存する部分 4階  
建物番号 404



求積表

- 3. 435 X 0.350 = 1.202250
  - 6. 890 X 1.150 = 7.923500
  - 7. 500 X 0.350 = 2.625000
  - 12. 500 X 4.100 = 51.250000
- 63.000750

63.000㎡

(計算単位)

作製者  
北野誠士

2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

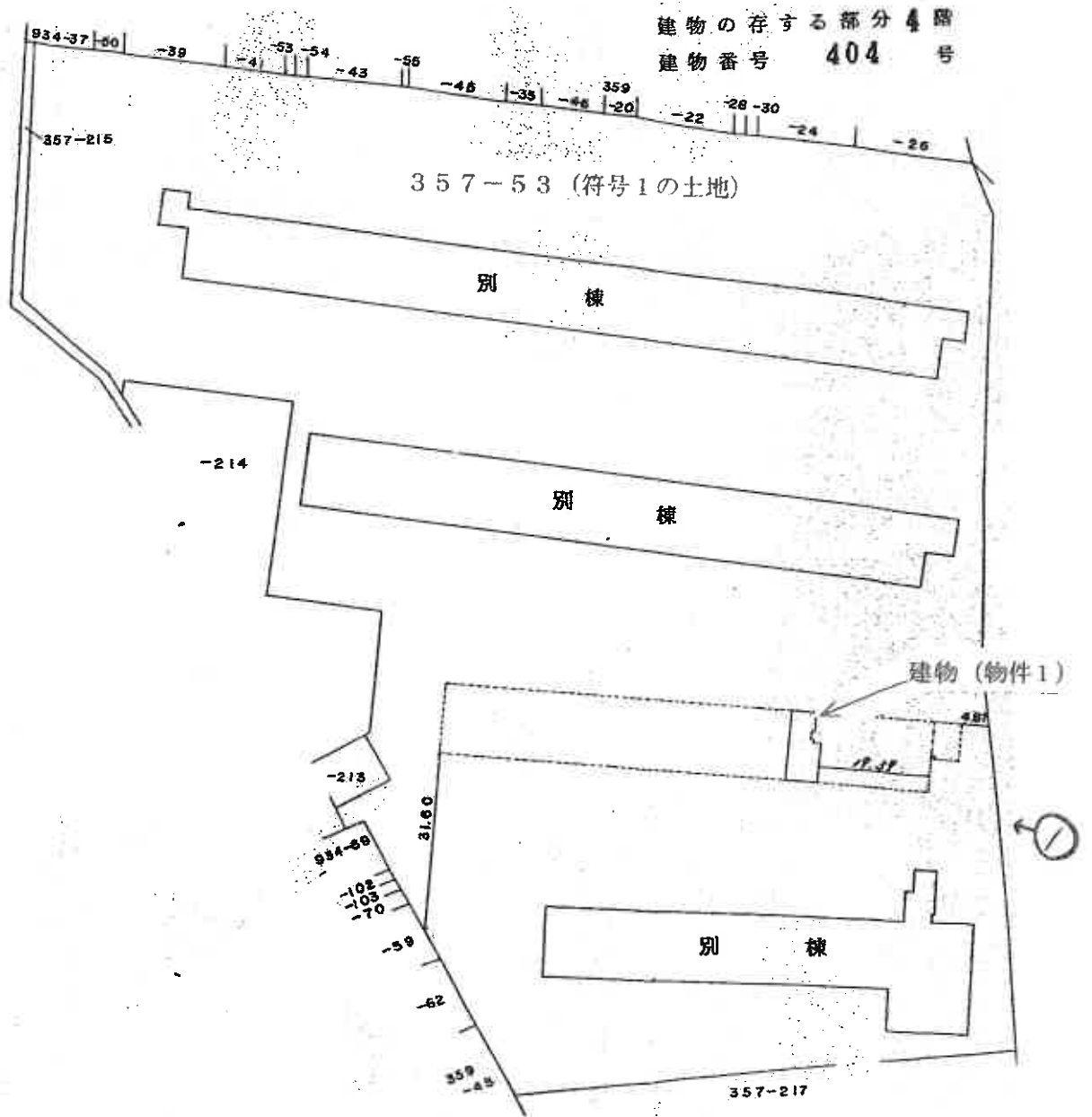
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方事務所上屋出張所管理)  
 令和6年7月29日 東京法務局台東出張所

(3枚目)

請求番号：24-3

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

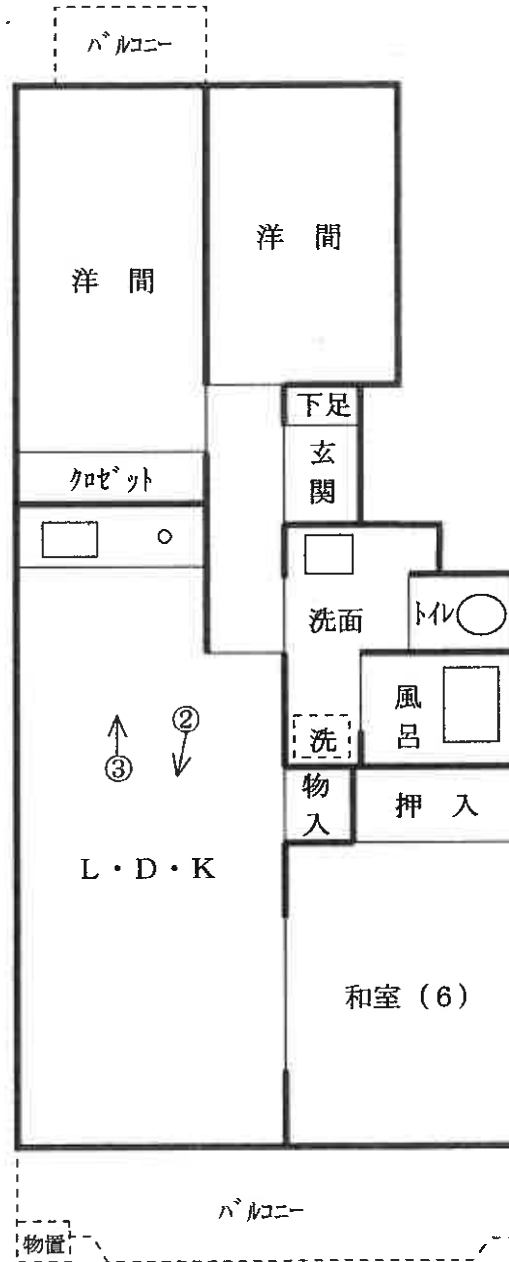


○→ = 写真撮影位置・方向

( 14 枚目)

# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

( 15 枚目)



①



②



③

令和6年 (又) 第 81号  
令和6年 9月 24日 現地調査  
令和6年 10月 30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 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の96

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金2,200,000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	JR高崎線「桶川」駅の北西方約820m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅を中心として、一部共同住宅等も見られる住宅地域。	
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 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 特になし
面地条件	地積 形状 地勢 その他	21,954.09㎡ ほぼ台形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東側が約8m～10.8m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西側が約4.4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北側一部が約4m及び6m舗装市道にほぼ等高接面 北側一部が約4m舗装私道にほぼ等高接面	
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	工場跡地に建設されたマンションであるが、汚染リスクは不明である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	東急ドエル桶川ビレジ二号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数70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56年2月4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、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、管理人室、自転車置場、平面駐車場、ゴミ置場
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 : 桶川ビレジ管理組合 管理会社 : (株)東急コミュニティー 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	本物件の存する二号棟を含み、板状型のマンション計4棟、主としてファミリータイプの住戸で構成される住宅団地である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：4階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記 (63.0㎡) とほぼ同じ
間 取 り	3LDK
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：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	劣る
管 理 費 等	管 理 費：4,600円 (月額) 修繕積立金：9,700円 (月額) 滞 納 額：あり (令和6年9月10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	所有者が住居として利用し、室内には家財道具等動産が存するものの、現在は空き家と認定される。
特 記 事 項	① 内壁・天井クロス、建具が黄ばんでいる。 ② 下階への漏水履歴がある。漏水の原因は不明。

## 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	63.00	0.10	1,580,000

※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 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
113,000	0.65	21,954.09	1.0	290/100,000	4,680,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 桶川-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 112,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101.5/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/99 & \asymp & 113,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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、交通接近条件（駅距離）が優るが、街路条件（幅員）等が劣る。

イ 個別格差：近隣標準に比し規模が大きいこと等を考慮した。

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
1,580,000	4,680,000	1.0	0.49	3,070,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南東中間部屋を標準とし、階層別（EV無し4/5階）・位置別（南東向き中間部屋）効用比のほか、本件においては室内の保守管理の状態から、多額の改修費を要すると見込まれること等を考慮した。



## 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。

なお、目的物件はその保守管理の状態から、多額の改装費用が見込まれるため、査定に当たっては、これを十分に考慮した。

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 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 ) エ	( 6.8 % ) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 -1,538,594 ( -53.8 % )	円 403,400	% 7.3	円 5,360,247	円 0.8209	円 4,400,227 ( 153.8 % )	円 2,860,000 ( 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

$$1 \div ( 1 + 6.8 \% )^3 = 0.8209$$

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。

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	3,070,000	1.00	3,070,000
② 収益価格	—		2,860,000
③ 調整後の価格	3,050,000		

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
3,050,000	1.0	0.8	0.90		2,200,000

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。

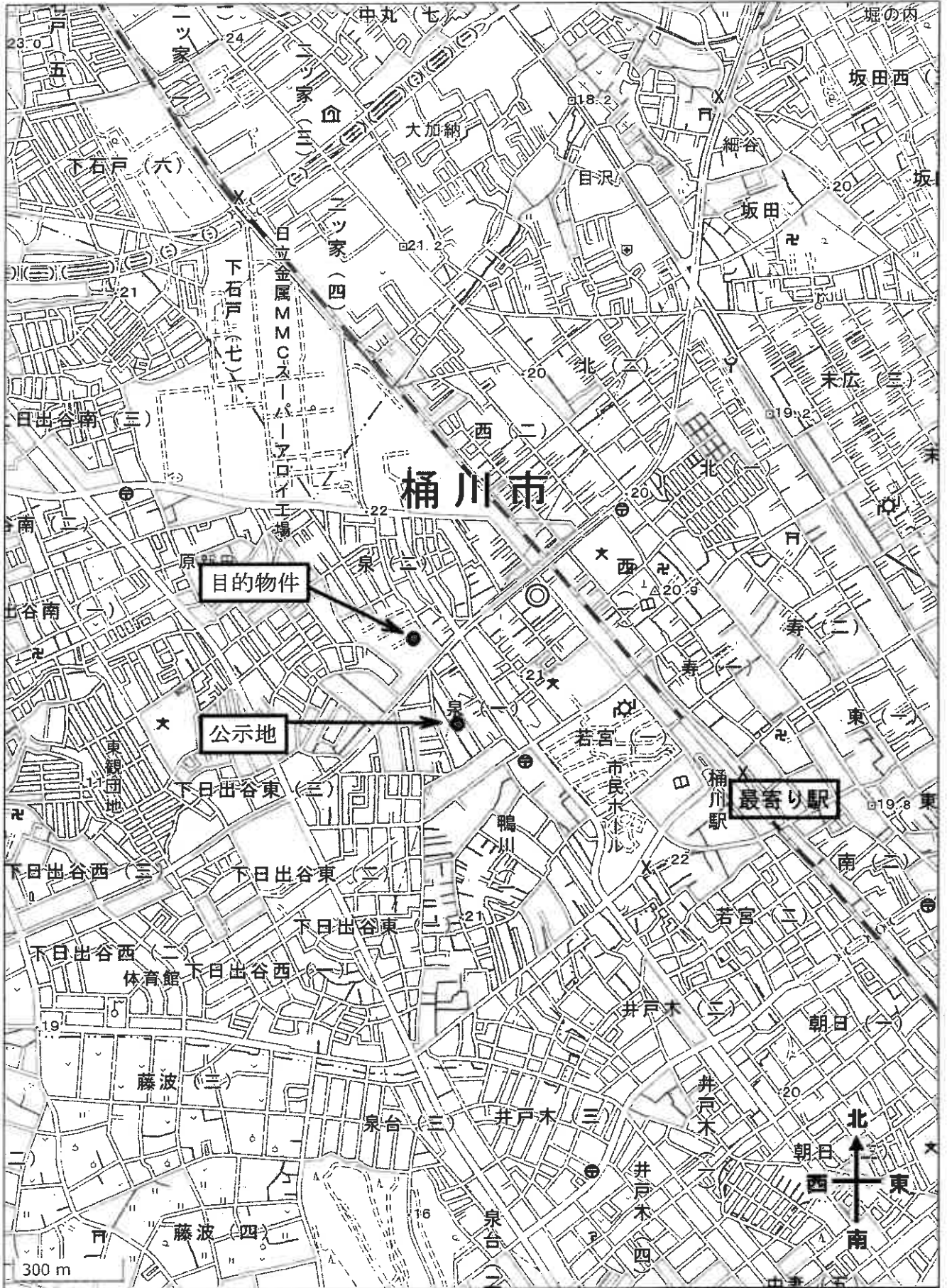
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

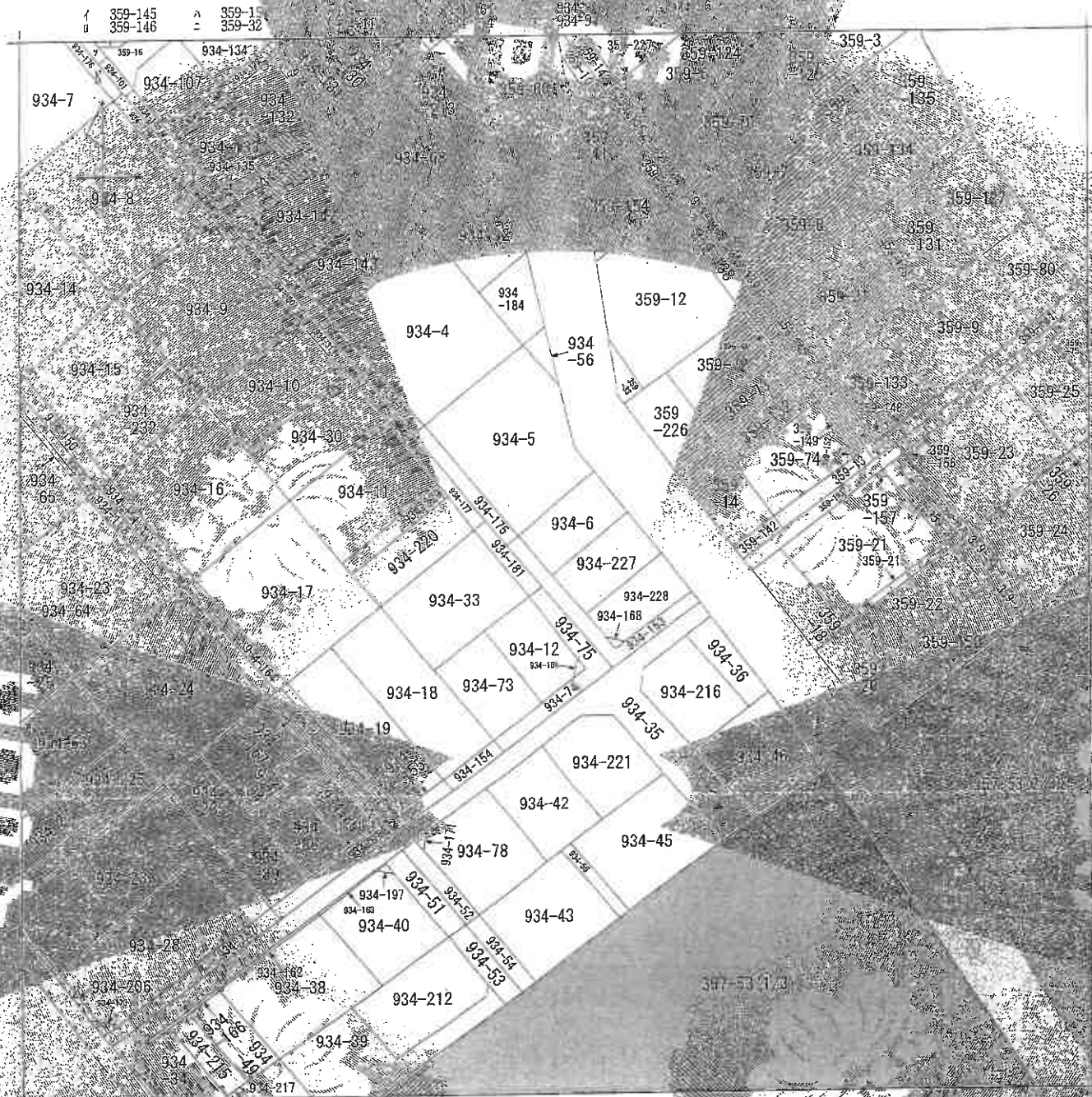
地価公示価格 ( 桶川-5 )  
所 在 : 桶川市泉1丁目248番196  
価 格 : 112,000円/㎡  
位 置 : J R 高崎線「桶川」駅約900m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 180㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 北東4.0m市道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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



位置図



(注) 地図にかかると図面と異なる部分がある場合は、この図面を優先して取り扱います。また、この図面が作成された時点での状況を示しています。最新の状況については、関係機関にお問い合わせください。

請求部	所在地	住所	地番
出力縮	1/600	精度区分	357番5
作成年月日	昭和43年7月	作成場所	東京法務局台帳課

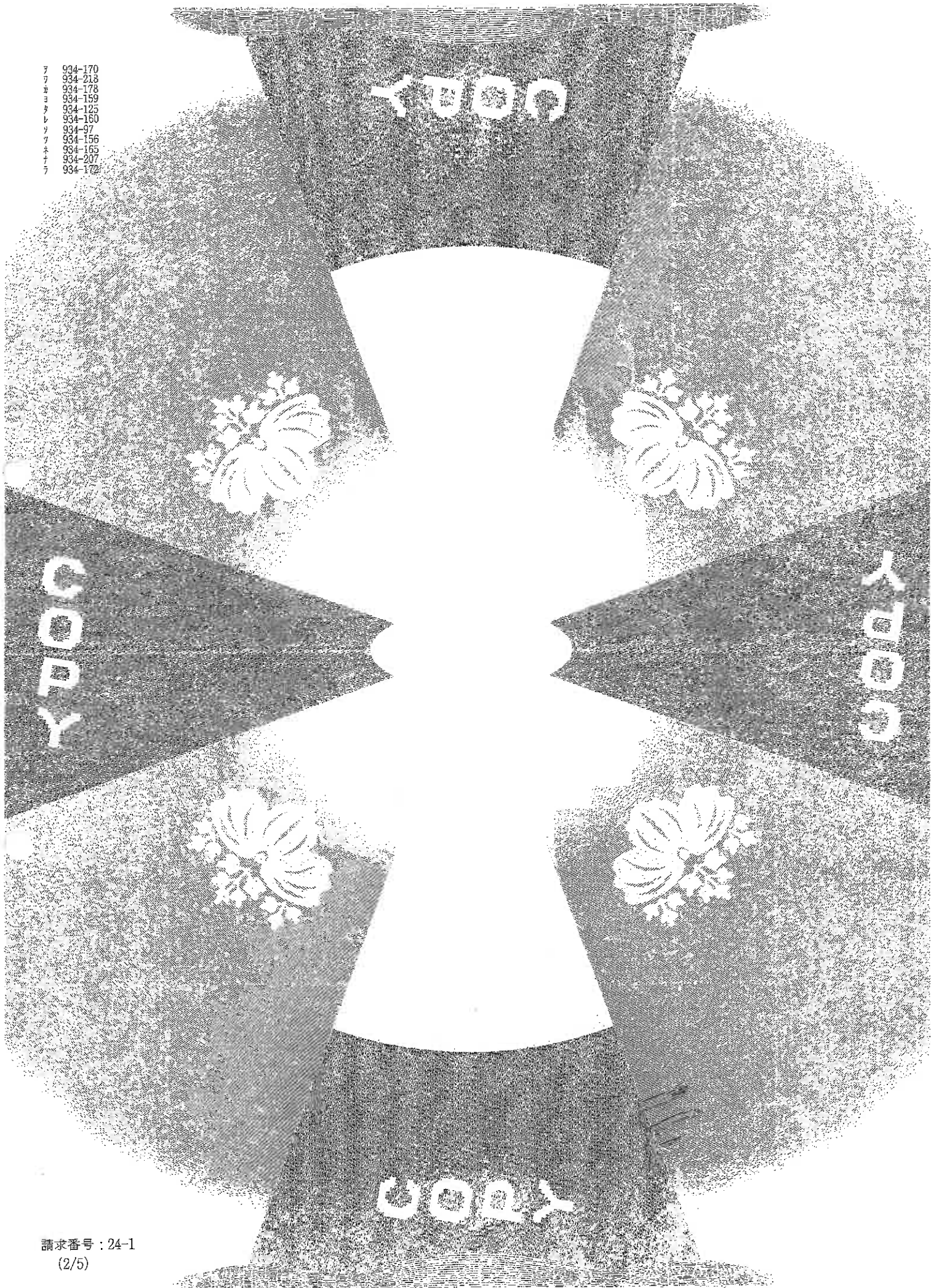
これは地図に準ずる図面であり、図面と異なる部分がある場合は、この図面を優先して取り扱います。また、この図面が作成された時点での状況を示しています。最新の状況については、関係機関にお問い合わせください。  
 (さいたま地方裁判所生活部) 令和6年7月29日 東京法務局台帳課

請求番号: 24-1 (1/5)

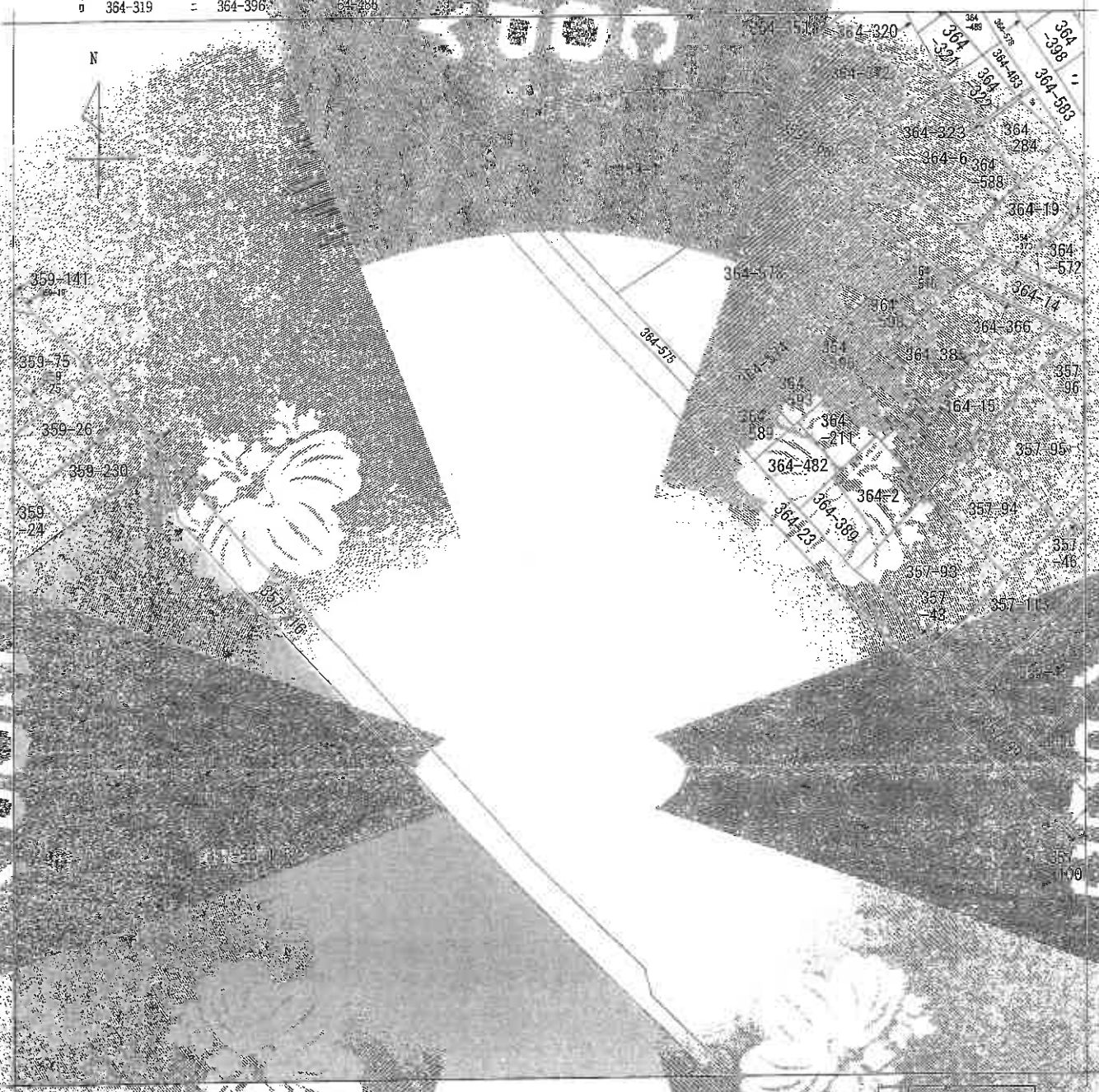
A3版をA4版に縮小  
**公図写**



7 934-170  
7 934-213  
エ 934-178  
コ 934-159  
タ 934-125  
レ 934-160  
ソ 934-97  
7 934-156  
ネ 934-165  
ナ 934-207  
ラ 934-172



イ 364-316    A 364-365  
 ロ 364-319    ニ 364-396



(注) 地図に準ずる図面は、申請の受理を待たずに作成されるものの、この地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして提出されている図面に準じて、土地に書き入れ等の取扱いをいたすこととなります。

地籍調査東京市  
 第21期  
 完成日

請求 番号	所 在	埼玉県東松山市	地番	357番53
出力 縮尺	縮尺	1/600	図名	地籍調査東京市第21期
作成 年月日	作成 年月日	令和6年7月	図面 番号	357番53

これは地図に準ずる図面に記載された内容であり、  
 (さいたま地方法務局) 令和6年7月29日  
 東京法務局 台東支局 登記部

A3版をA4版に縮小

請求番号：24-1  
 (3/5)

公図写



イ 934-188    ハ 934-219  
ロ 934-189    ニ 934-207

934-34

N

934-210

155

357番53

地番

泉2丁目

(注) 地図に示す区画は、登記簿上の区画と異なる場合があります。登記簿上の区画が備え付けられるまでの間、これに準じて備え付けられる場合があります。土地の権利関係は登記簿上の区画に基づきます。

請求部分	所在地	浦川市泉2丁目	地番	357番53
縮小率	1/600	縮小	縮小	縮小
作成年月日	昭和13年7月	作成	作成	作成

これは地図に示す区画の縮小図です。  
(さいたま地方務局 さいたま市 泉2丁目)  
令和6年7月29日  
東京法務局 さいたま支局 泉2丁目

請求番号：24-1  
(4/5)

A3版をA4版に縮小

公図写



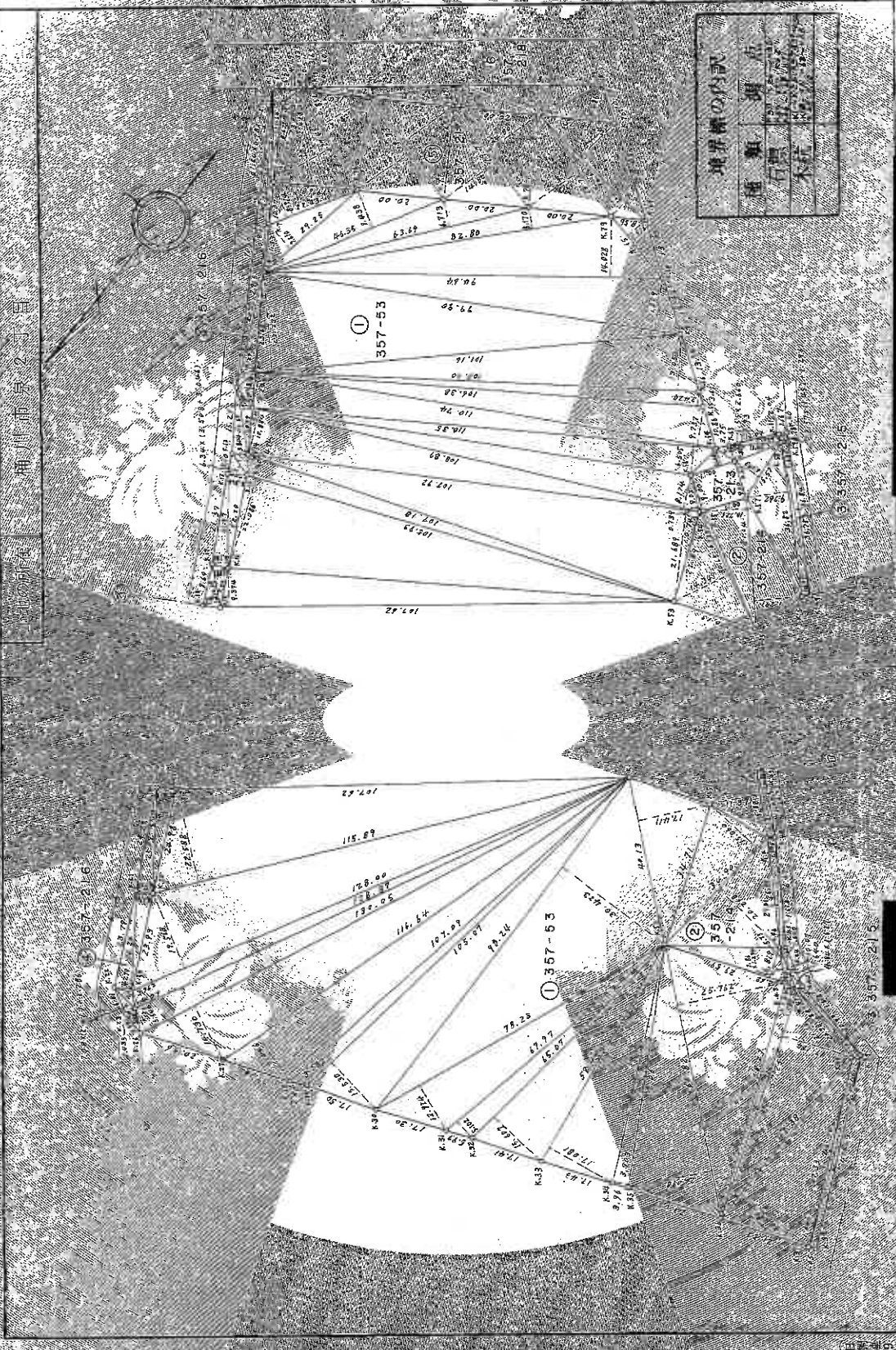


登記年月日：昭和5年12月21日

3418933

これは図面に記載されておらず、  
念のため地方官務局上尾出張所へ  
令和6年7月29日 東京法務局台

地積測量図



境界線の内訳

種類	項目
石垣	1.5m
木杭	1.5m

1000

1000

日本工芸家連盟

請求番号：24-2

A3版をA4版に縮小



登記年月日 昭和6年7月29日

3118934

面積計算

面積測量

これは図面に記載された土地の面積を算出したものである。  
(さいたま市地方技術局上尾出張所算出)  
昭和6年7月29日 東武測量局

③	357 - 215	1,999		9,577.53
	2.57 x	3,836		59.5 x
	36.84 x	6,693		17.104
	16.03 x	9,762		6.234
	27.01 x	0.738 + 14.349		4.83 x
	5.73 x	10,725 + 11.281		66.82 x
	4.84 x	11,060 + 20.268		3.903
	21.26 x	1,871		17.081
	47.33 x	6,819		113.987
	47.43 x	1,294		67.97 x
			1/2	78.23 x
				40.13 x
				98.24 x
				105.07 x
				107.09 x
				116.64 x
				130.05 x
				128.87 x
				128.00 x
				115.89 x
				107.62 x
				105.93 x
				107.18 x
				108.89 x
				9.03 x
				110.35 x
				11.00 x
				110.74 x
				106.38 x
				105.20 x
				101.16 x
				99.90 x
				94.64 x
				101.15 x
				82.80 x
				63.62 x
				15.35 x
				29.28 x
				23.23 x
				14.730 + 5.540
				3.962
				19.568
				22.538
				9.374
				22.086
				4.750
				21.689
				0.739
				6.505
				4.095
				2.660
				9.737
				2.177
				19,150
				59,793
				31,070
				35,030
				209,315
				92,117
				32,500
				166,651
				3,004
				3,508
				4,340
				4,134
				4,059
				1,611
				2,217
				13,845
				5,937,763

面積

作製

WOOD

WOOD

請求番号: 24-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和6年12月1日

3118035

面積計算

地積測量図

所在地：横浜市泉2丁目

地番：357-218

⑤	357-218	22.23 x	15.75 x	51.19m
		27.42 x	17.18 x	23.30m
		29.73 x	14.80 x	88.56m
		29.73 x	14.80 x	88.00m
		29.73 x	14.80 x	88.00m
		36.05 x	5.22 x	101.09m
				36.05 x 5.22
				1/2 185.7
⑥	357-218	4.05 x	0.312	1.285
		16.47 x	0.852	14.095
		34.75 x	2.430	84.415
		22.58 x	4.617	104.210
		20.00 x	5.216	104.320
		32.84 x	7.513	246.725
		18.75 x	9.486	177.865
				732.855
				1/2 366.4

(日加勢)

作成者

種別

請求番号：24-2

A3版をA4版に縮小



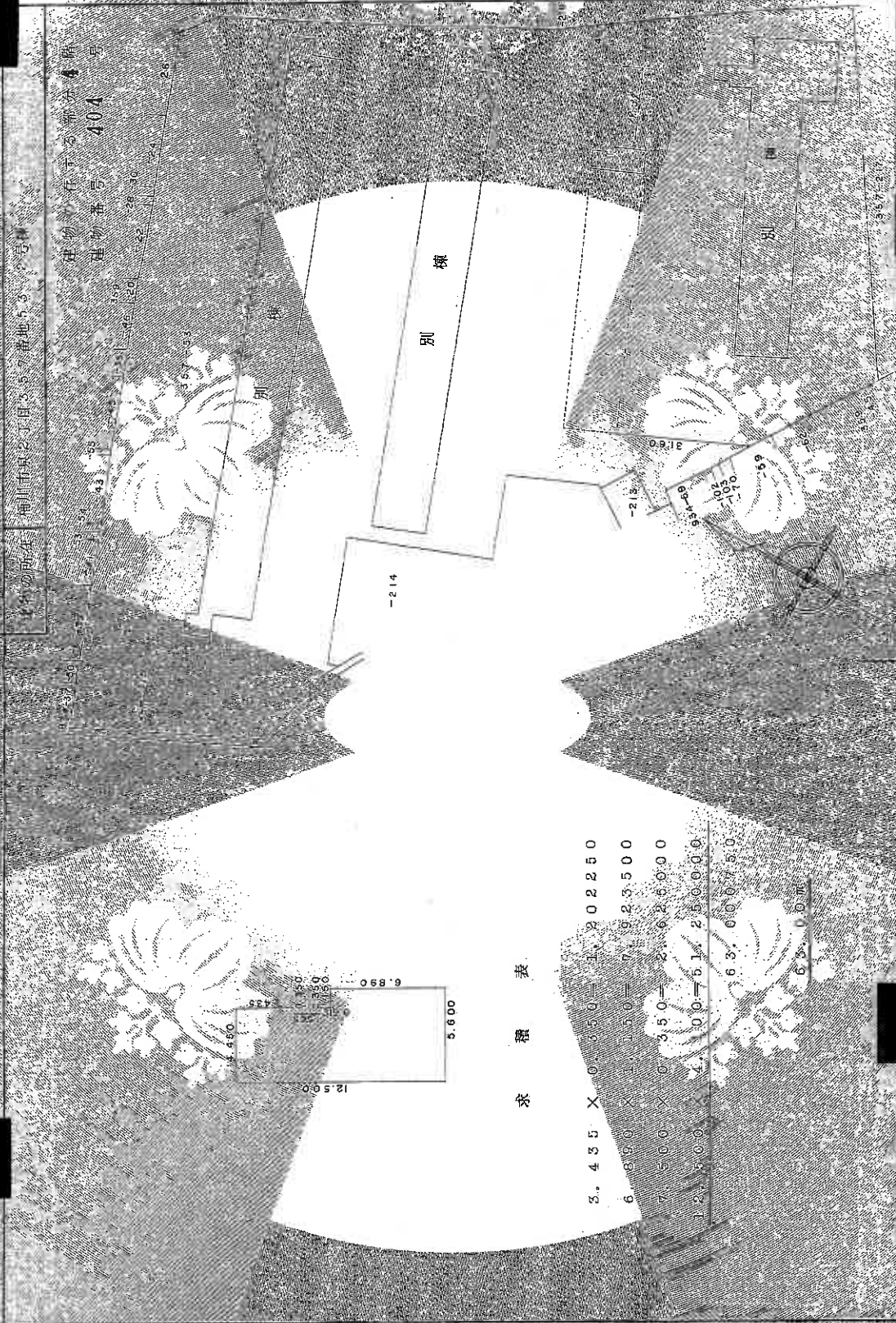
登記年月日：平成6年4月6日

4119153

各階平面図

96

建物各階平面図



求積表

3. 4.55	X	0.550	=	1.202250
6.4350	X	1.150	=	7.399750
7.500	X	0.350	=	2.625000
12.500	X	4.100	=	51.250000
				63.000000
				63.000000

これは図面に記載されたものとする  
 (さいたま市) さいたま市 さいたま市  
 令和6年7月29日 東京法務局合弁印刷所

(長縮率)

縮尺 1/1000

作成者