

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 5月20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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 2日 午前10時00分 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 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20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 新座市新座二丁目 2005番地

建物の名称 新座リバーサイド住宅第老八一老七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座二丁目 2005番の90

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 92.99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 新座市新座二丁目1948番1

地 目 宅地

地 積 19092.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座二丁目1948番2

地 目 宅地

地 積 32.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座二丁目2005番

地 目 宅地

地 積 10986.73平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新座市新座二丁目1986番7

地 目 宅地

地 積 30.71平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3014万2100分の10万6950



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 5 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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（相続財産清算人）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。
- ・ 本件所有者が持分を有する共用部分の建物（家屋番号 1986 番 1 の 141）が存在するが、当該建物の持分は売却対象外である。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新座二丁目 2005番地

建物の名称 新座リバーサイド住宅第壱八一壱七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座二丁目 2005番の90

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 92.99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 新座市新座二丁目1948番1

地 目 宅地

地 積 19092.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座二丁目1948番2

地 目 宅地

地 積 32.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座二丁目2005番

地 目 宅地

地 積 10986.73平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新座市新座二丁目1986番7

地 目 宅地

地 積 30.71平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3014万2100分の10万6950



令和 6年(ケ)第 286号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月 6日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 新座市新座二丁目 2005 番地

建物の名称 新座リバーサイド住宅第壱八一壱七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座二丁目 2005 番の 90

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 92.99 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 新座市新座二丁目 1948 番 1

地 目 宅地

地 積 19092.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座二丁目 1948 番 2

地 目 宅地

地 積 32.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座二丁目 2005 番

地 目 宅地

地 積 10986.73 平方メートル

(1 枚目) の 1



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新座市新座二丁目1986番7

地 目 宅地

地 積 30.71平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3014万2100分の10万6950



(2 枚目)

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件土地には家屋番号1986番1の141（主たる建物事務所集会所，附属建物符号2～5各電気室）の建物がある。同建物は共用部分の建物であるが，規約設定共用部分の建物としては登記されてなく，独立した建物として登記され，本件所有者が持分（2447万1900分の9万2990）で所有している。
- 2 符号2，3の各土地にはそれぞれ防火水槽の看板があり，各地中に防火水槽が埋設されていると思料される。
- 3 符号3の土地の北西側に隣接する地番1583番14の目的外土地は，新座市が所有する土地であり，現況は公衆用道路である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者代表者 相続財産清算人	亡くなった債務者兼所有者は、本件建物において病気で亡くなったと聞いています。 本件現況調査には立ち会えませんが、同建物玄関の鍵を送付しますので、その鍵を使用して現況調査してください。
■新座リバーサイド住宅 管理組合担当者	本件建物の修繕積立金の月額は、令和5年8月から9,400円が15,800円になり、さらに令和6年8月から20,100円になりました。 当組合が回答したとおり、令和6年11月7日現在、同建物の管理費等の滞納額は503,900円で間違いありません。 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

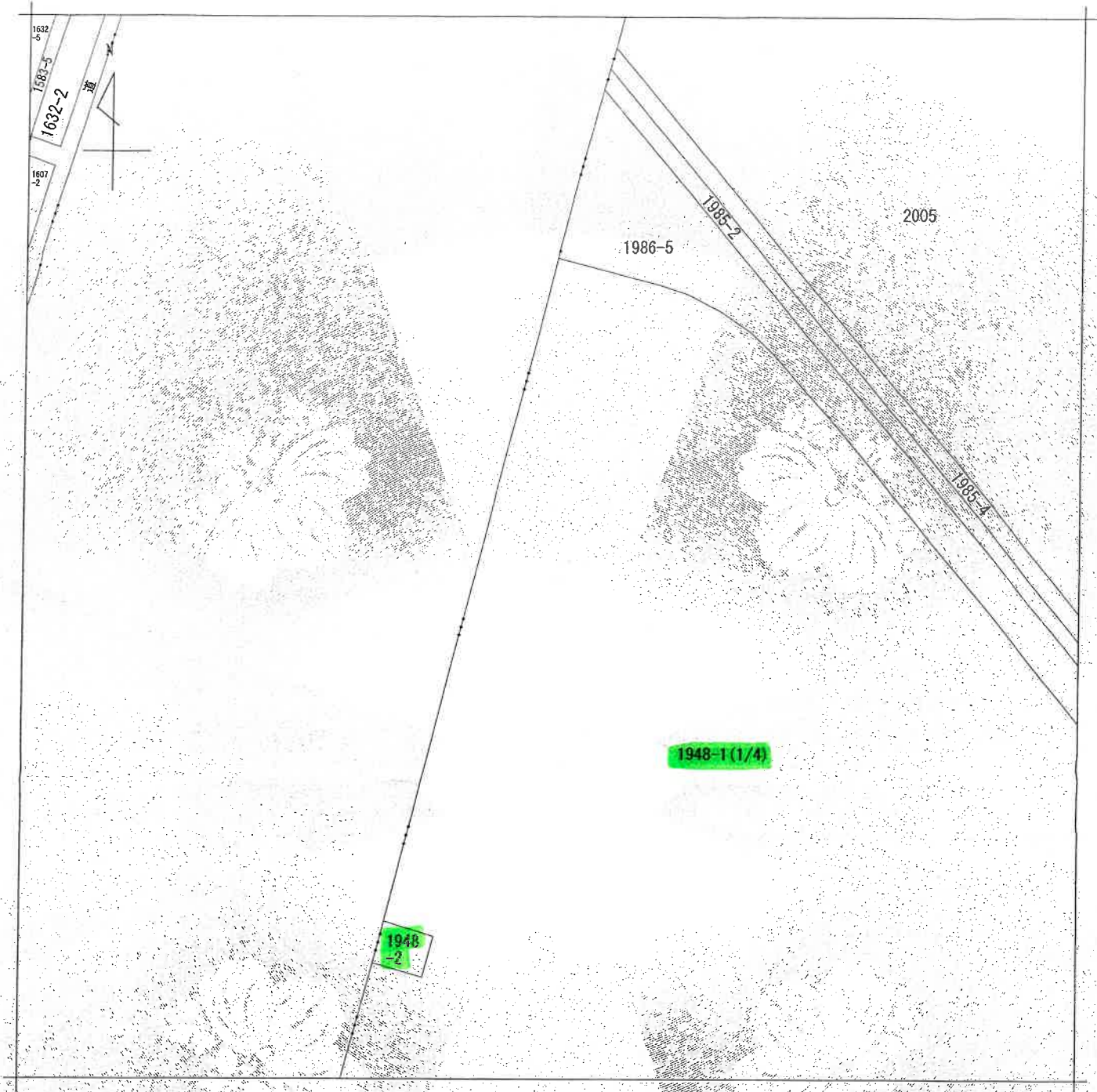
執行官の意見

- 本件建物内には亡くなった所有者宛ての郵便物等が多数存在し、同所有者が家族と共に居住していた時の動産類が多数存在したが、第三者の占有を示すものは存在しなかった。
目的物件の占有関係については現況及び相続財産清算人の回答書から本報告書記載のとおり認めた。
以上

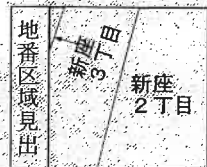
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月7日(木) 11:50-12:21	目的物件所在地	目的物件特定
6年11月7日(木) 11:54-12:02	電話	債務者兼所有者の相続財産清算人から聴取
6年11月7日(木) 13:05-13:14	目的物件所在地	新座リバーサイド住宅管理組合事務所にて管理費等照会書交付
6年11月8日(金) 11:30-11:40	郵便	上記相続財産清算人に現況調査協力依頼文書送付
6年11月11日(月) 13:49-14:02	電話	新座リバーサイド住宅管理組合担当者から聴取
6年11月19日(火) 10:55-11:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年11月22日(金) 11:30-11:50	郵便	上記相続財産清算人に対する占有関係照会書, 鍵返還書作成, 送付
6年11月29日(金) 16:00-16:58	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得等
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 6年11月19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, 債務者兼所有者の相続財産清算人から貸与を受けた鍵により施錠を解いて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部分	所在地	新座市新座二丁目				地番	1948番1			
出方尺縮	1/500	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					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志木出張所管轄)

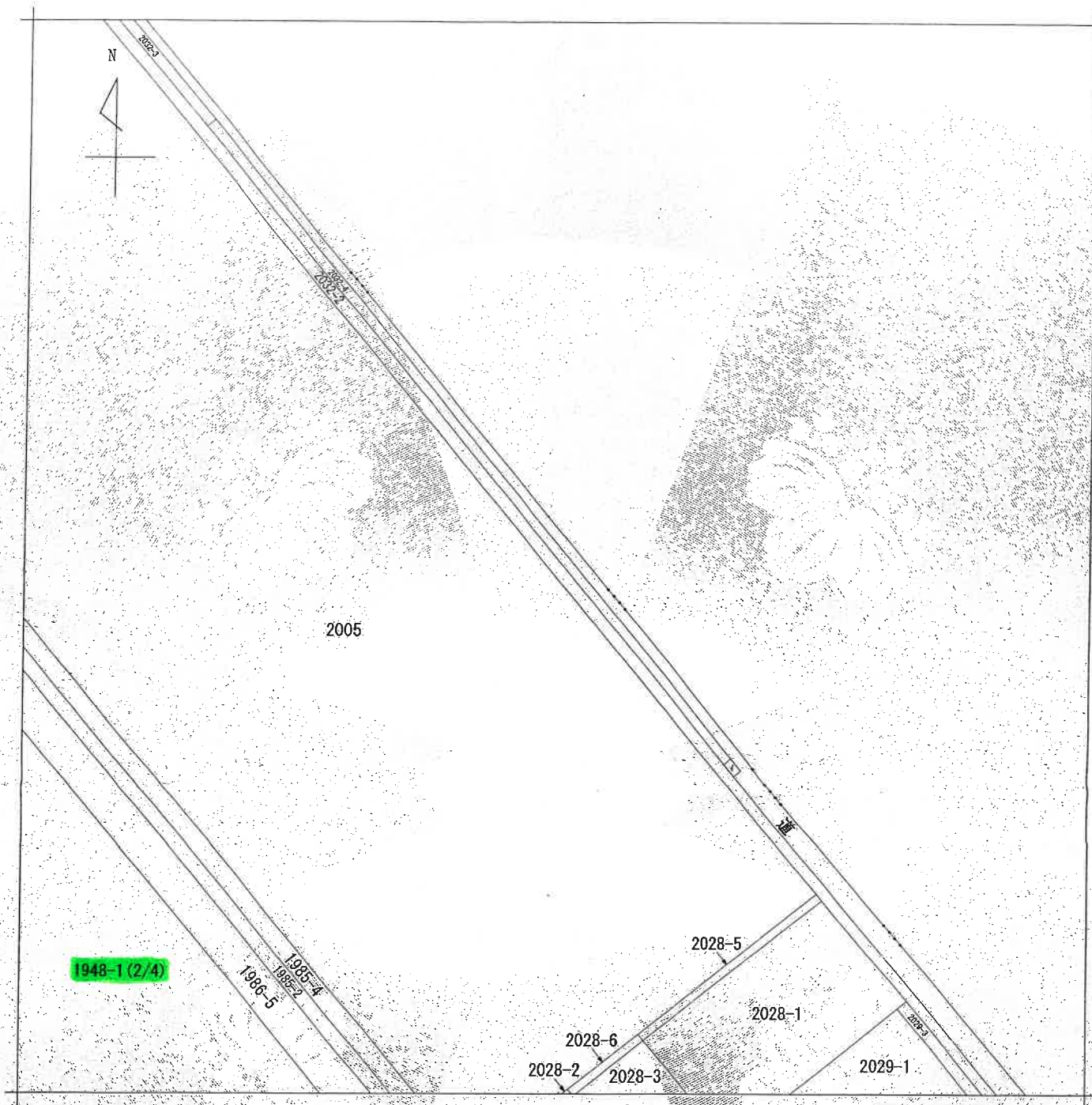
令和6年9月24日
福岡法務局

請求番号：21-1

登記官

(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。

地番
区域見出し
新座
2丁目

請求部	所在	新座市新座二丁目				地番	1948番1			
出力尺	1/500	精度分		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					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志木出張所管轄)

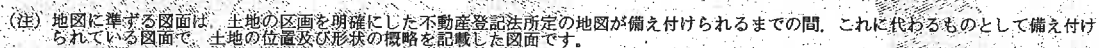
令和6年9月24日
福岡法務局

登記官

請求番号：21-1
(2/5)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



新座2丁目

A 大字 和田
B 座 3 丁目
C 新座 3 丁目

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志木出張所管轄)

令和6年9月24日

福岡法務局

請求番号：21-1

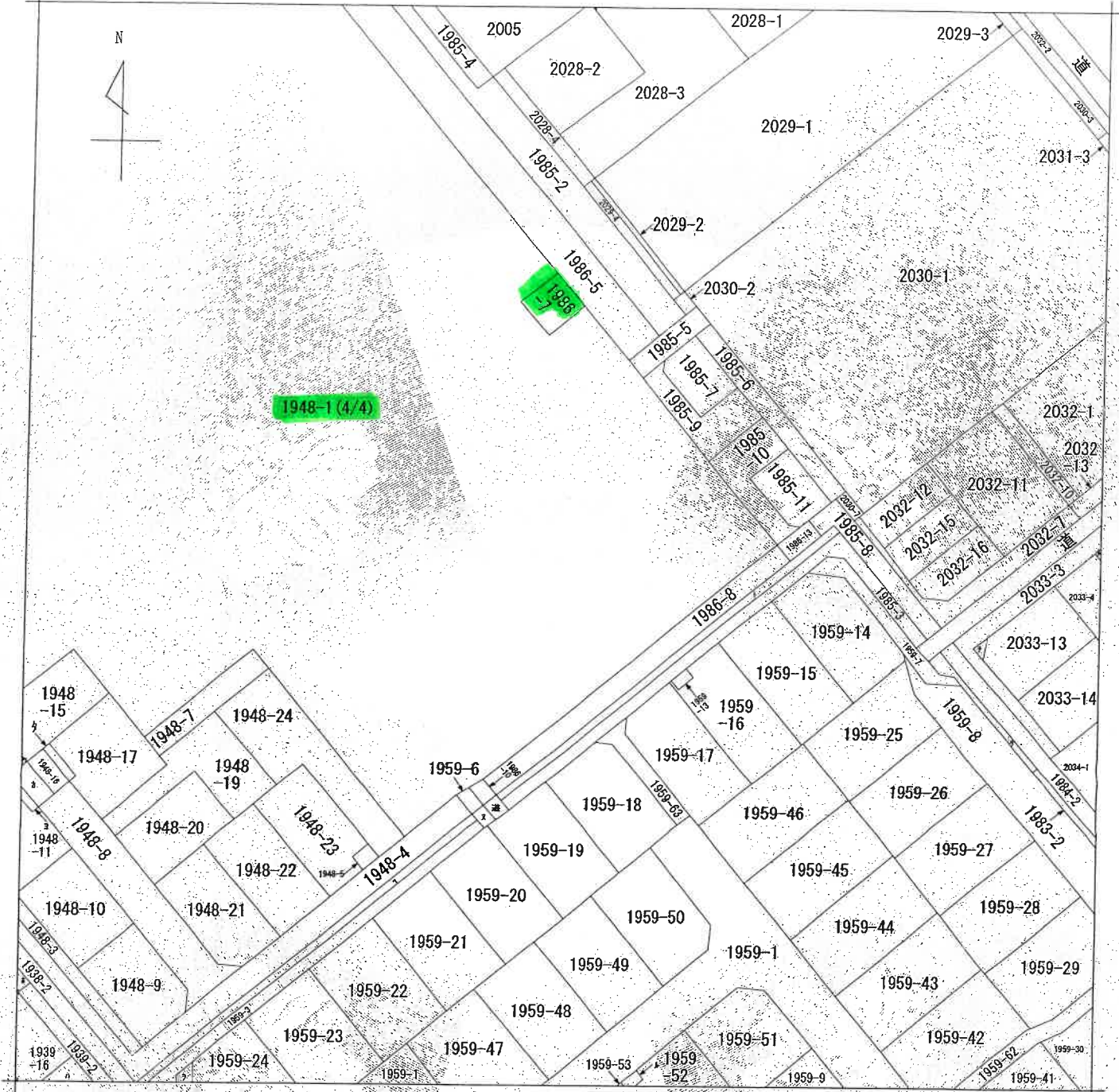
(3/5)

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 2028-6 ハ 1939-15 ホ 1940-2 ト 1986-3 ニ 1984-3 ホ 1959-59
ロ 1939-1 ニ 1940-11 ヘ 1958-2 チ 2033-7 ヘ 1959-5 ツ 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。

地番区域見出し
新座2丁目

請 求 部 分	所 在		新座市新座二丁目			地 番		1948番1	
出 力 縮 尺	1/500		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					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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和6年9月24日
福岡法務局

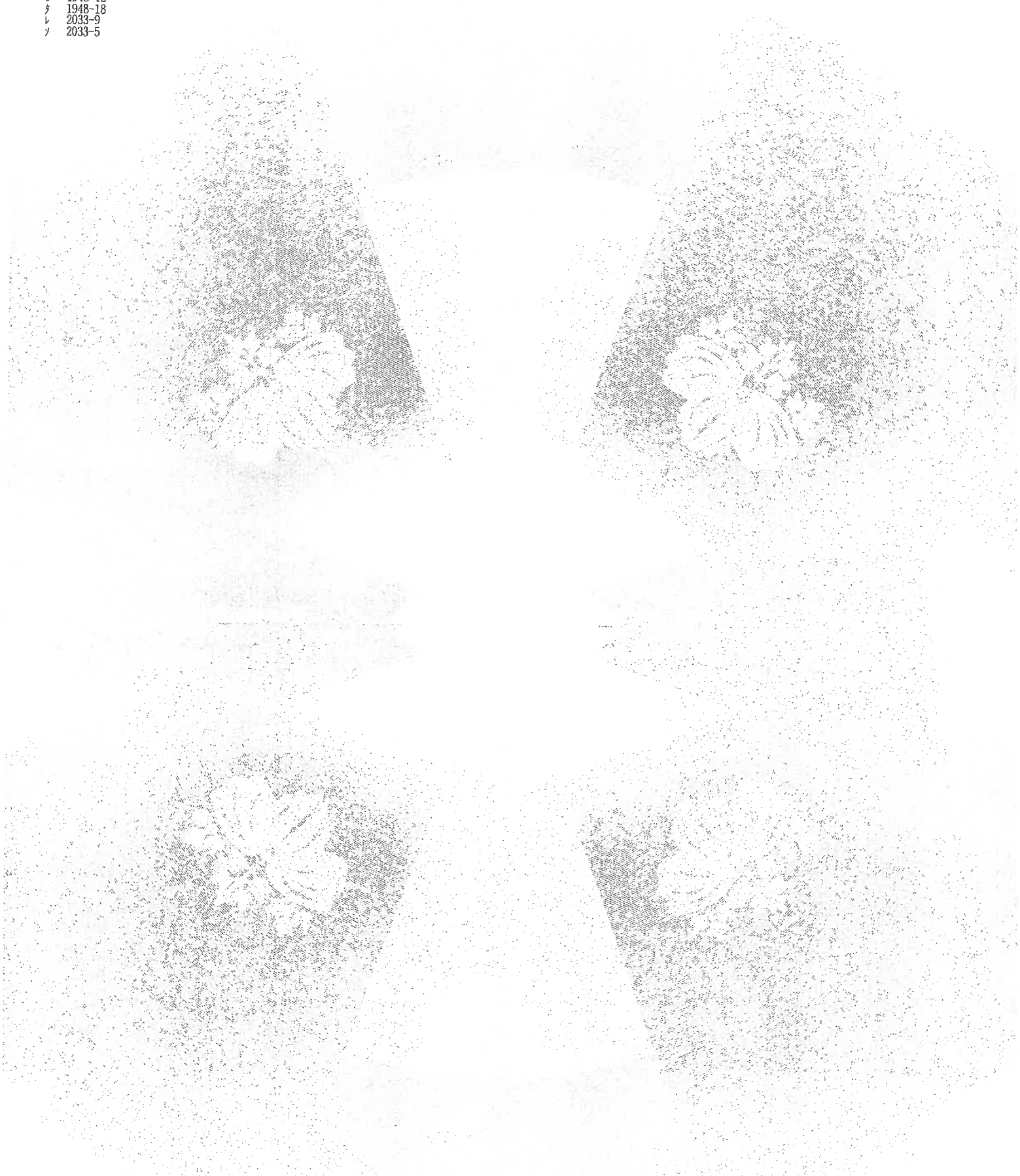
請求番号：21-1
(4/5)

登記官

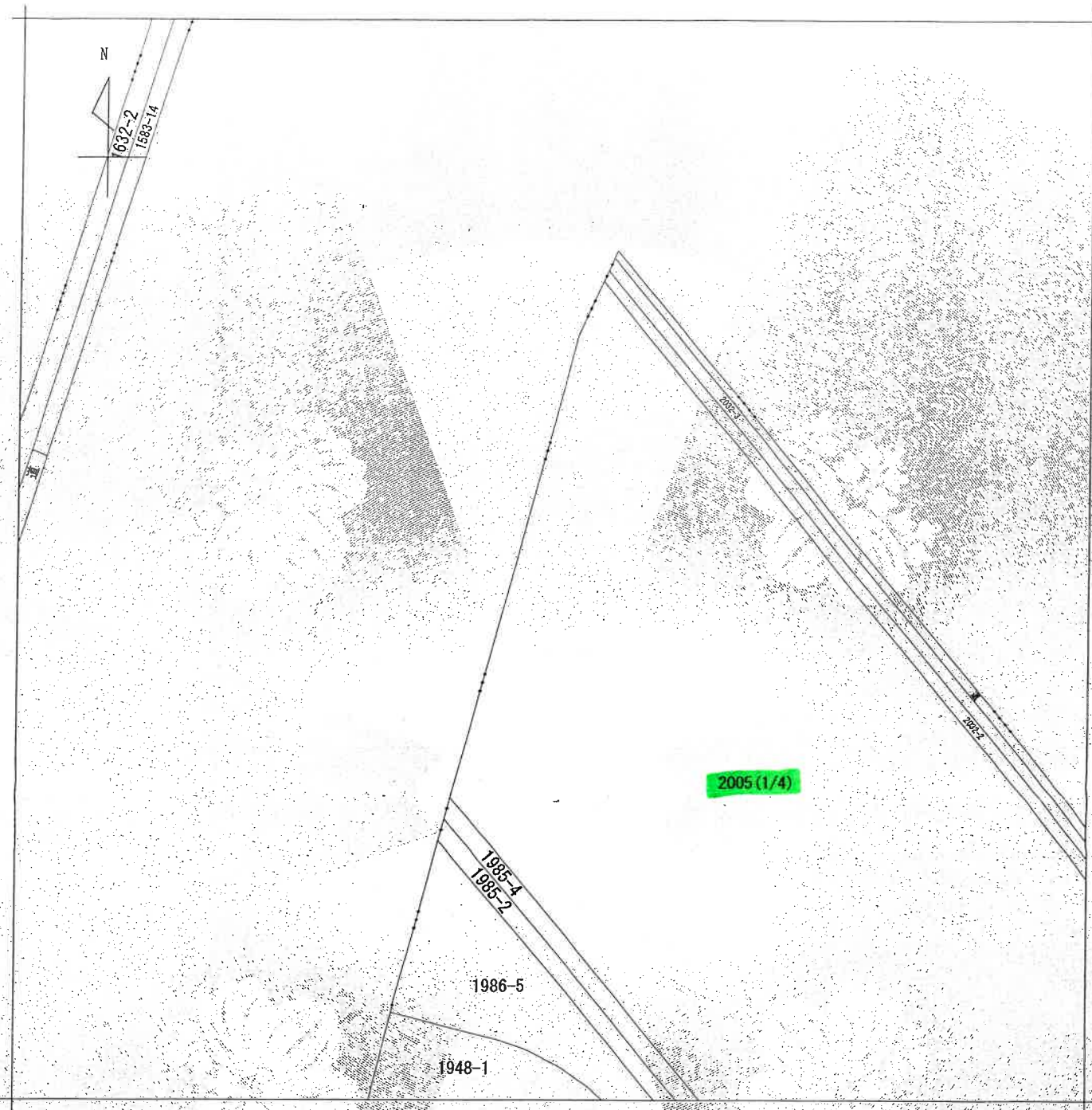
(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

ヲ 1959-8
ワ 1948-13
カ 1948-14
コ 1948-12
タ 1948-18
レ 2033-9
ゾ 2033-5



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。



請求部分	所在	新座市新座二丁目				地番	2005番			
出力縮尺	1/500	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					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志木出張所管轄)

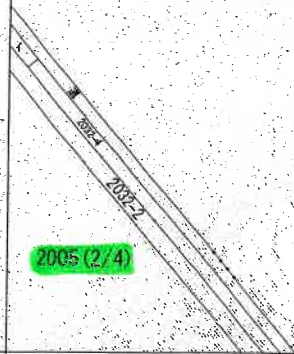
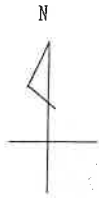
令和6年9月24日
福岡法務局

請求番号：21-2
(1/4)

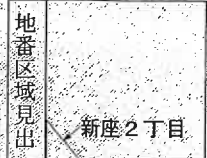
登記官

(1/2 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。



請求部分	所在	新座市新座二丁目				地番	2005番			
出力尺	1/500	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					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志木出張所管轄)

令和6年9月24日
福岡法務局

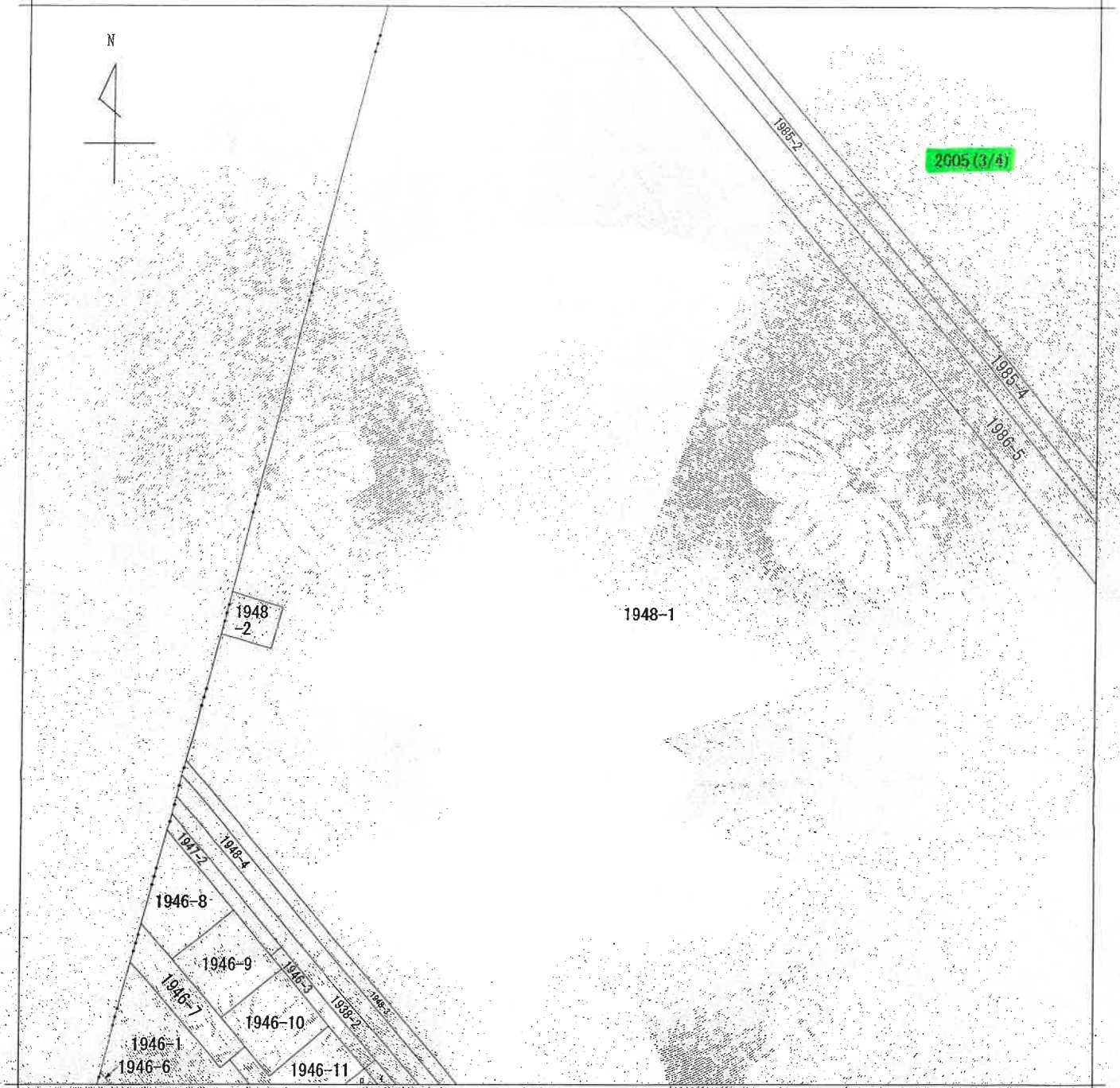
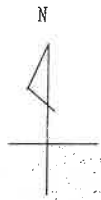
請求番号：21-2
(2/4)

登記官

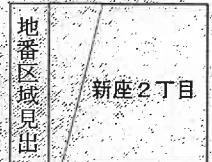
(13 枚目)



イ 1945-3
ロ 1945-1



(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	新座市新座二丁目				地番	2005番			
出力縮尺	1/500	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					備付年月日(原図)			補事項		

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志木出張所管轄)

令和6年9月24日

福岡法務局

請求番号：21-2

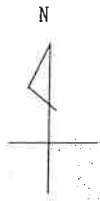
(3/4)

登記官

(14 枚目)



イ 1985-7
ロ 2032-5



2005 (4/4)

1948-1

1985-4

2028-6

2028-5

2028-1

2028-2

2028-3

2029-1

2028-4

1986-5

1996-7

2029-2

2030-2

1985-6

2030-1

道

2032-8

2032-1

(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。



請求部分	所在	新座市新座二丁目				地番	2005番			
出力縮尺	1/500	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					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。

(さいたま地方支局志木出張所管轄)

令和6年9月24日
福岡法務局

請求番号：21-2
(4/4)

登記官

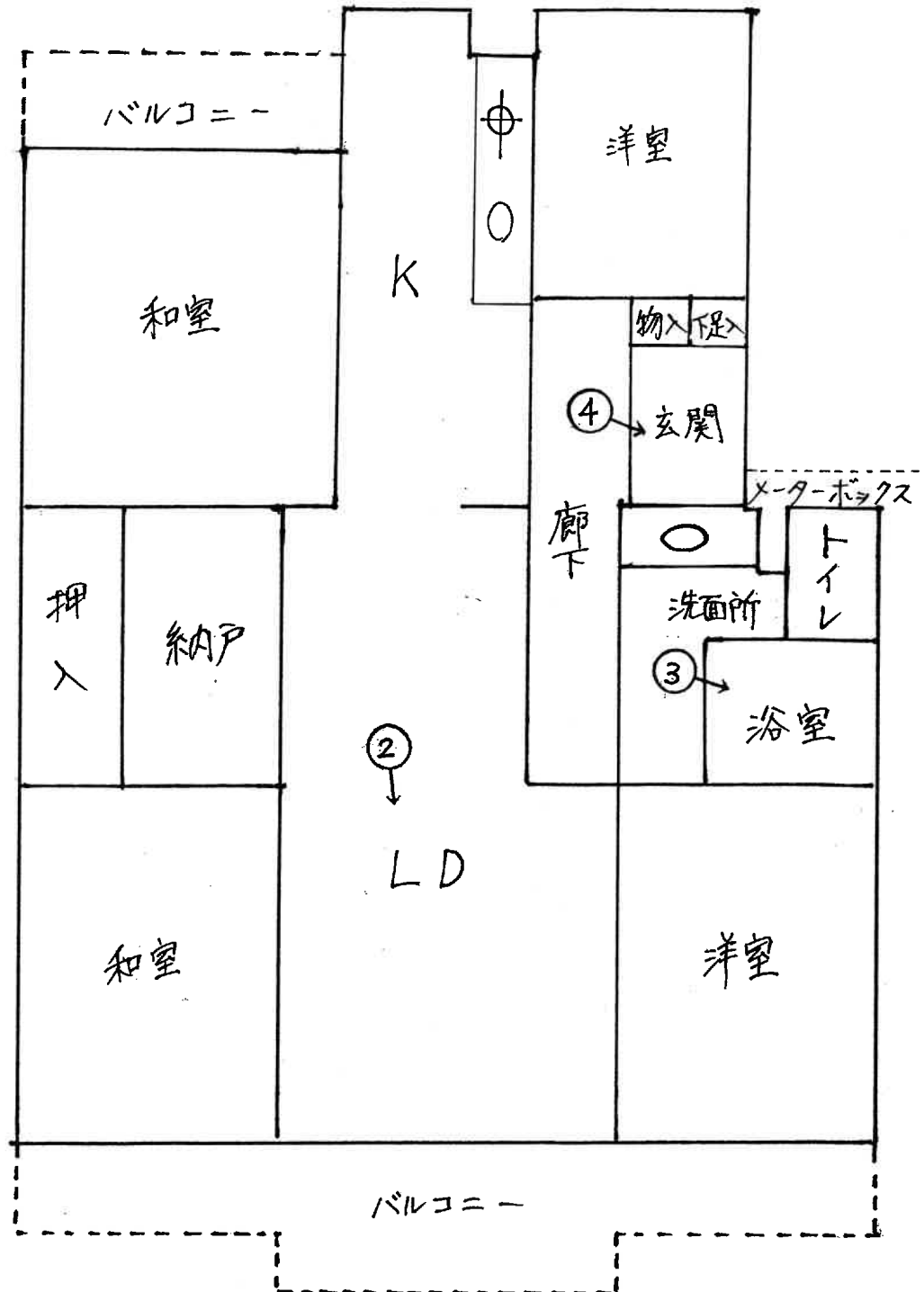
(15枚目)



建物見取図



(写真位置○)





①



②



③



4

令和 6 年（ケ）第 286 号
令和 6 年 11 月 19 日 現地調査
令和 6 年 12 月 17 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新座二丁目 2005番地

建物の名称 新座リバーサイド住宅第壱八一壱七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座二丁目 2005番の90

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 92.99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 新座市新座二丁目1948番1

地 目 宅地

地 積 19092.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座二丁目1948番2

地 目 宅地

地 積 32.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座二丁目2005番

地 目 宅地

地 積 10986.73平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新座市新座二丁目1986番7

地 目 宅地

地 積 30.71平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3014万2100分の10万6950



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5, 9 3 0, 0 0 0 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 (専有部分の建物の表示) 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	東武東上線「柳瀬川」駅の南西方約800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中層共同住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地である。	
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 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	30,142.86㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
主 な 接 面 道 路 の 状 況	北東約13.5m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	符号2、3の各土地にはそれぞれ防火水槽の看板があり、各地中に防火水槽が埋設されていると思料される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新座リバーサイド住宅第壱八一壱七号棟
建物の用途	共同住宅 (対象棟の総戸数20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57年8月6日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約8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・オートロックなし、管理事務室あり 駐車場・駐輪場あり
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：新座リバーサイド住宅管理組合 管理会社：一 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： 5階 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK 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： クッションフロアー、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： 6,800 円（月額） 修繕積立金： 20,100 円（月額） 滞 納 額： あり（令和6年11月7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	建物所有者の相続財産清算人が動産類を置いた状態で占有している。
特 記 事 項	①本件建物の玄関内の天井及びその付近の壁は、クロス等が剥がれている。 ②債務者兼所有者は本件建物内において病死した模様である。

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 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
190,000	92.99	0.13	2,300,000

※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42年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $8 / (42 + 8) \times (1 - 0.2)$

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
229,000	1.00	30,142.86	0.7	106,950 / 30,142,100	17,140,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 志木-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 239,000\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \div & 229,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

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
2,300,000	17,140,000	0.7	0.70	9,530,000

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階南東中間部屋を標準とし、階層別(5/5階)・位置別(南東向き中間部屋)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 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	$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	(6.5%) オ	$エ \times オ$ カ	ア+カ
円 1,350,469 (16.2%)	円 607,400	% 7.0	円 8,416,829	0.8278	円 6,967,451 (83.8%)	円 8,320,000 (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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278$$

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	9,530,000	1.00	9,530,000
② 収 益 価 格	——		8,320,000
③調整後の価格	9,410,000		

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
9,410,000	1.0	0.7	0.90		5,930,000

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。

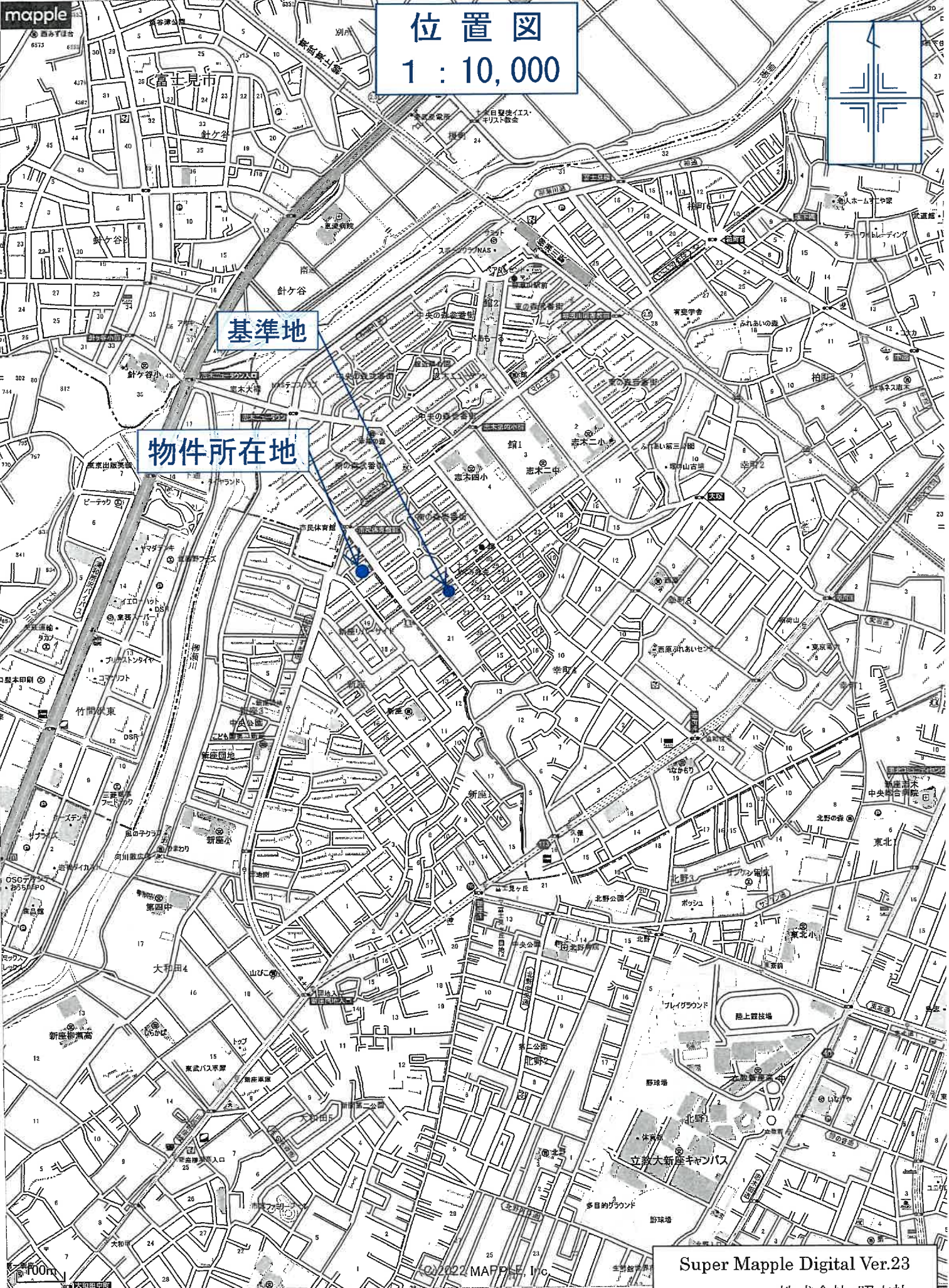
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (志木-3)
所 在 : 志木市幸町4丁目431番8「幸町4-28-2」
価 格 : 239,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「柳瀬川」駅約950m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 96㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東4.0m市区町村道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 建物図面・各階平面図写



これは図面に記録されている内容を説明した書面である
(さいたま地方裁判所 志木出張所 青嶋)
令和6年9月24日 福岡法務局

令和6年9月24日

福岡法務局

文淵閣

請求番号: 21-7

1148731

圖
面
平
階
各

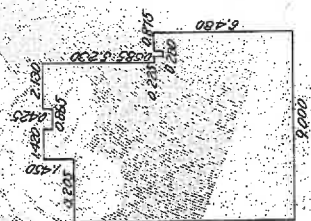
66

二丁日 2005年

家屋番号

建物の所在
新座市新座二丁目 2005番地

面圖
面圖
物平
建各



5 階 502 号

3 205	x	10 260	=	32 833
4 415	x	11 710	=	51 599
1 380	x	6 480	=	8 924
-)	0 865	0 225	=	0 387
-)	0 280	0 585	=	0 168
		合 計	=	92 939

床面積 92.99

作者

昭和57年11月10日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{1,500}$

