

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 7 月 29 日
さいたま地方裁判所第 3 民事部
裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 29 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	4,220,000 3,376,000		844,000	27,034	3,871
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市小松四丁目 4864番地2

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小松四丁目 4864番2の87

建物の名称 A-416

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 49.58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 鴻巣市小松四丁目4864番2

地 目 宅地

地 積 7591.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北本市中央四丁目72番

地 目 宅地

地 積 106.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万6052分の4958



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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

【物件番号1】

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。ただし、本件請求債権（配当要求債権）はその一部である。

《 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 鴻巣市小松四丁目 4864番地2

建物の名称 A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小松四丁目 4864番2の87

建物の名称 A-416

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 49.58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 鴻巣市小松四丁目4864番2

地 目 宅地

地 積 7591.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北本市中央四丁目72番

地 目 宅地

地 積 106.96平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万6052分の4958



令和6年(ヌ)第 102号
令和6年12月11日受理
令和7年 1月28日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 鴻巣市小松四丁目 4864番地2

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小松四丁目 4864番2の87

建物の名称 A-416

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 49.58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 鴻巣市小松四丁目4864番2

地 目 宅地

地 積 7591.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北本市中央四丁目72番

地 目 宅地

地 積 106.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万6052分の4958

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鴻巣市小松四丁目2番21号小田急北本マンションA-416号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 8,527円 修繕積立金 5,205円 円 円 円 令和6年12月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H30年12月分～R6年12月分 計967,789円 ☐ 不明	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

その他の事項

- 1 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和6年12月6日現在）。
平成30年12月分から令和6年12月分 金123,456円

なお、併せて弁護士費用等も、違約金として請求するとのことである。
令和6年12月6日時点 金404,834円

- 2 鴻巣市小松四丁目4864番地1の土地は鴻巣市を所有名義とし、現況は公園である。
- 3 鴻巣市小松四丁目4864番4の土地は北本市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。
- 4 北本市中央四丁目229番の土地は北本市を所有名義とし、現況は公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 目的物件は私が居宅として使用し、一人で居住しています。 2 目的建物は、老朽化が著しいです。リビングの床が傷んでいます。以前流しの下の下水管から漏水がありましたが、修繕し、今は問題はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

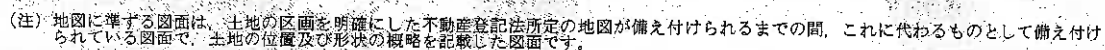
執 行 官 の 意 見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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
R6年12月14日 (土) 10:00-10:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年12月23日 (月) 12:00-12:05	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R7年1月17日 (金) 16:30-16:40	法務局 (鴻巣)	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年1月22日 (水) 11:30-11:45	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年1月22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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

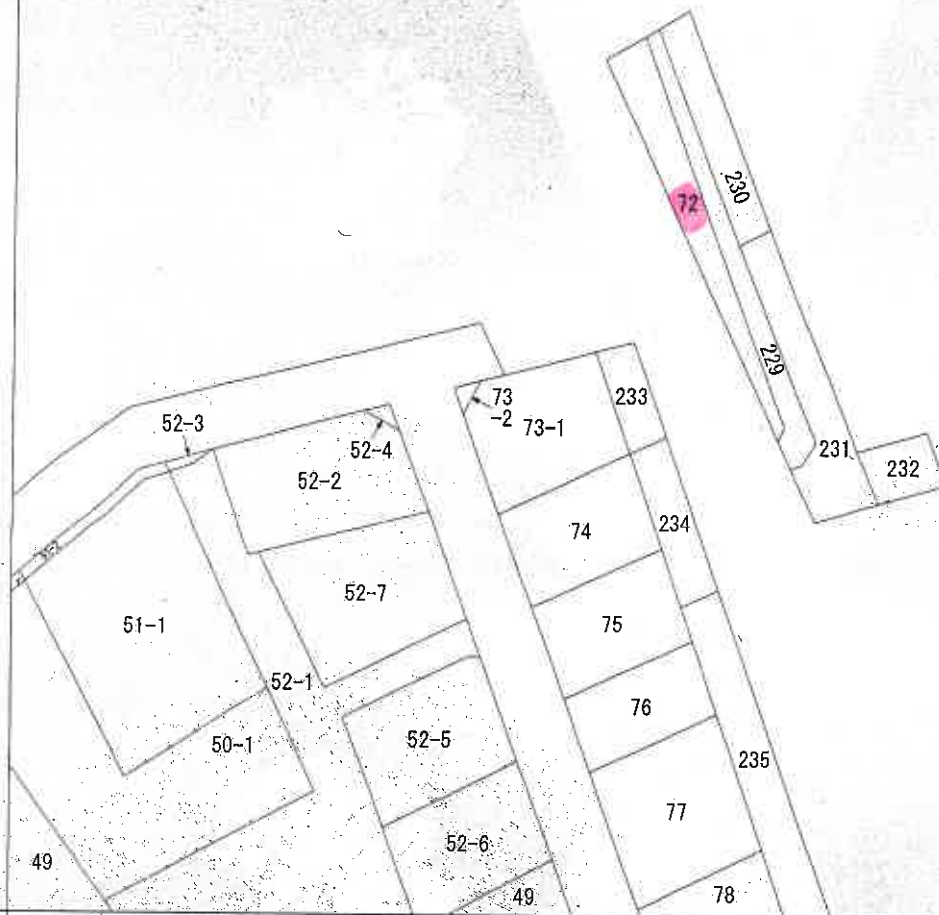


小松4丁目

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。

(1/1)

(7 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 北本市中央四丁目				地 番 72番				
出 方 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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48年6月1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9月11日

さいたま地方法務局鴻巣出張所
登記官

地図整理番号：M06675

(1/1)

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和48年1月24日

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9月11日 さいたま地方支務局鴻巣出張所

登記官

(9 枚目)

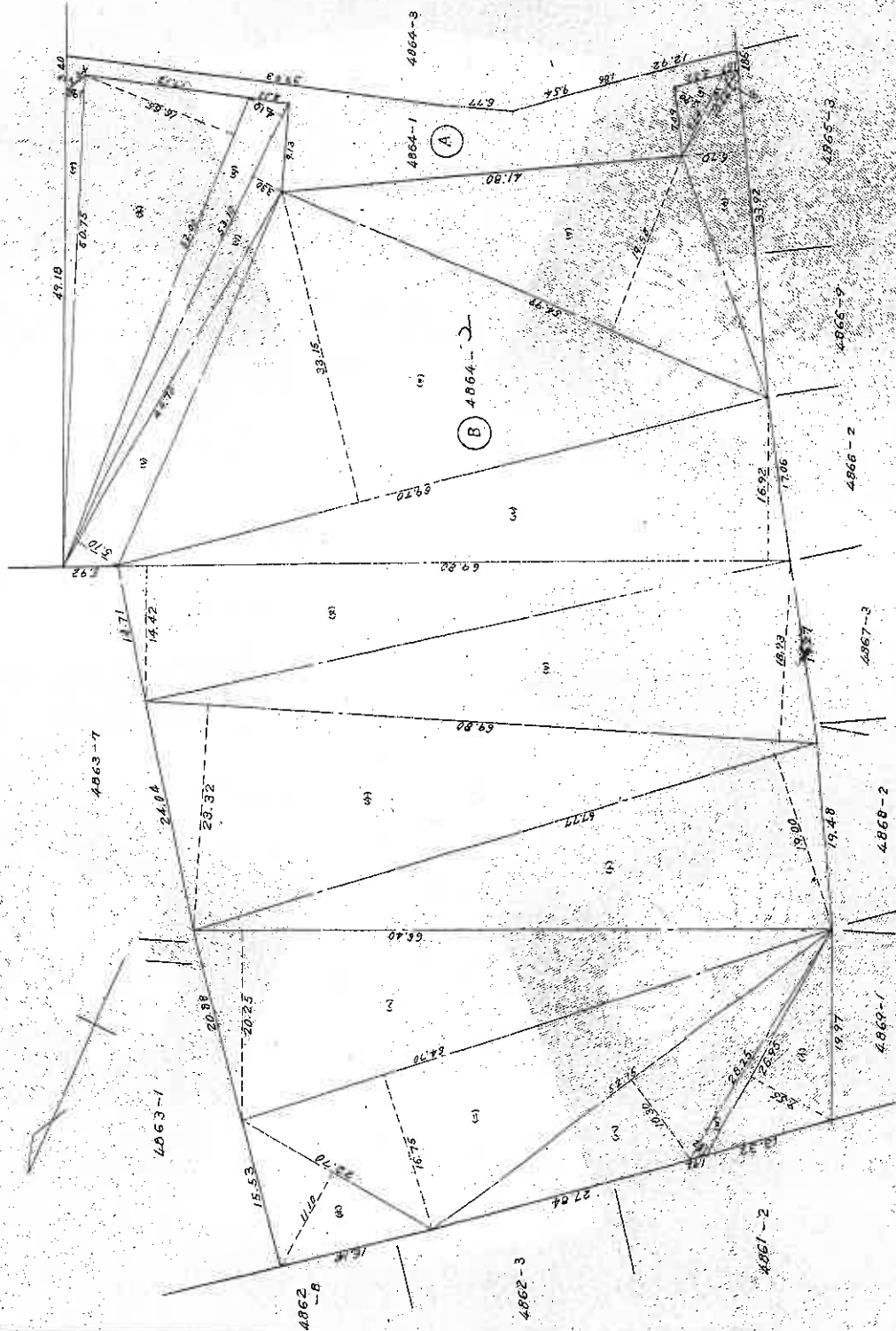
図面番号 4864-1-24

土地 番 4864-1-2 土地積測量図

土地の所在 鴻巣市大宮原馬屋平原

1229153

昭和48年1月18日 製作
製作年月日 製作者



(本図は原本を70%に縮小)

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

小松4丁目 1229154 2

土地積測量図

地番 4864-1、-2

土地の所在 鴻巣市大字原馬場3丁目

求積表

地番	記号	底辺	高	側面積m ²	面積m ²
4864-2 (B)	1	26.95	9.55	257.3725	
	2	28.25	1.35	38.1375	
	3	52.15	10.30	537.1450	
	4	84.70	16.75	1083.7250	
	5	22.70	11.10	251.9700	
	6	66.40	20.25	1344.6000	
	7	67.77	19.00	1287.6300	
	8	69.80	23.32	1627.7260	
	9	69.80	18.93	1321.3140	
	10	69.80	14.42	1006.5160	
	11	69.80	16.92	1181.0160	
	12	69.70	33.15	2310.5550	
	13	64.99	19.58	1076.7042	
	14	33.92	6.70	227.2640	
	15	10.66	1.00	10.6600	
	16	9.54	3.90	37.2060	
	17	44.70	5.10	227.9700	
	18	53.10	3.30	175.2300	
	19	53.10	4.10	217.7100	
	20	52.00	16.65	865.8000	
合		50.75	1.90	96.4230	
				15102.6862	759134.31

昭和48年1月24日 作製者

作製者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/1000

(本図は原本を70%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9月11日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記簿

(10枚目)

登記年月日：昭和48年11月24日

令和6年9月11日
さいたま地方支務局鴻巣出張所

登記官

(11 枚目)

地図整理番号：M06676

(本図は原本を70%に縮小)

348.1.24
土地積測量図

土地積測量図

地番

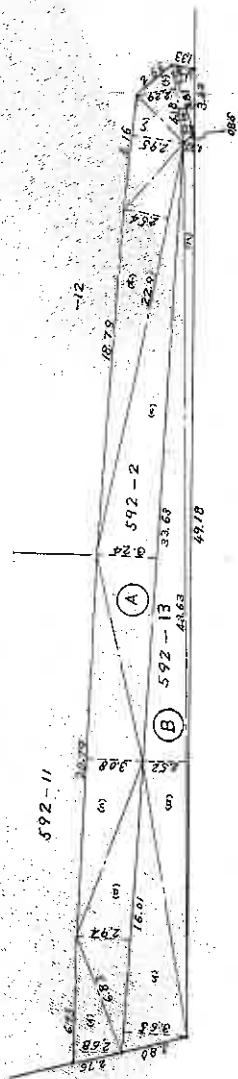
592-2-13

土地の所在

北本市大字北本宿字上原

3170160

昭和48年1月19日
作製年 月 日
作製者



求積表

地番	記号	底辺	高さ	他面積m ²	面積m ²
592-2	A	1	6.93	2.58	18.5724
		2	16.01	7.34	47.0694
		3	20.79	3.28	64.0332
		4	33.63	3.24	108.9612
		5	22.91	2.54	58.1814
		6	6.16	2.95	18.1720
		7	4.18	2.29	9.5722
		8	4.18	0.73	3.0514
		9	3.81	1.17	4.4577
				332.0809	166.0404
592-13	B	1	16.01	3.65	58.4365
		2	16.63	2.52	122.5676
		3	19.18	0.67	32.9506
				213.9347	106.3713

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

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9月11日 さいたま地方裁判所 鴻巣出張所

登記官

(12枚目)

写真撮影位置

小松4丁目 548.3.15

家屋番号

大子原馬場

4864~2~87

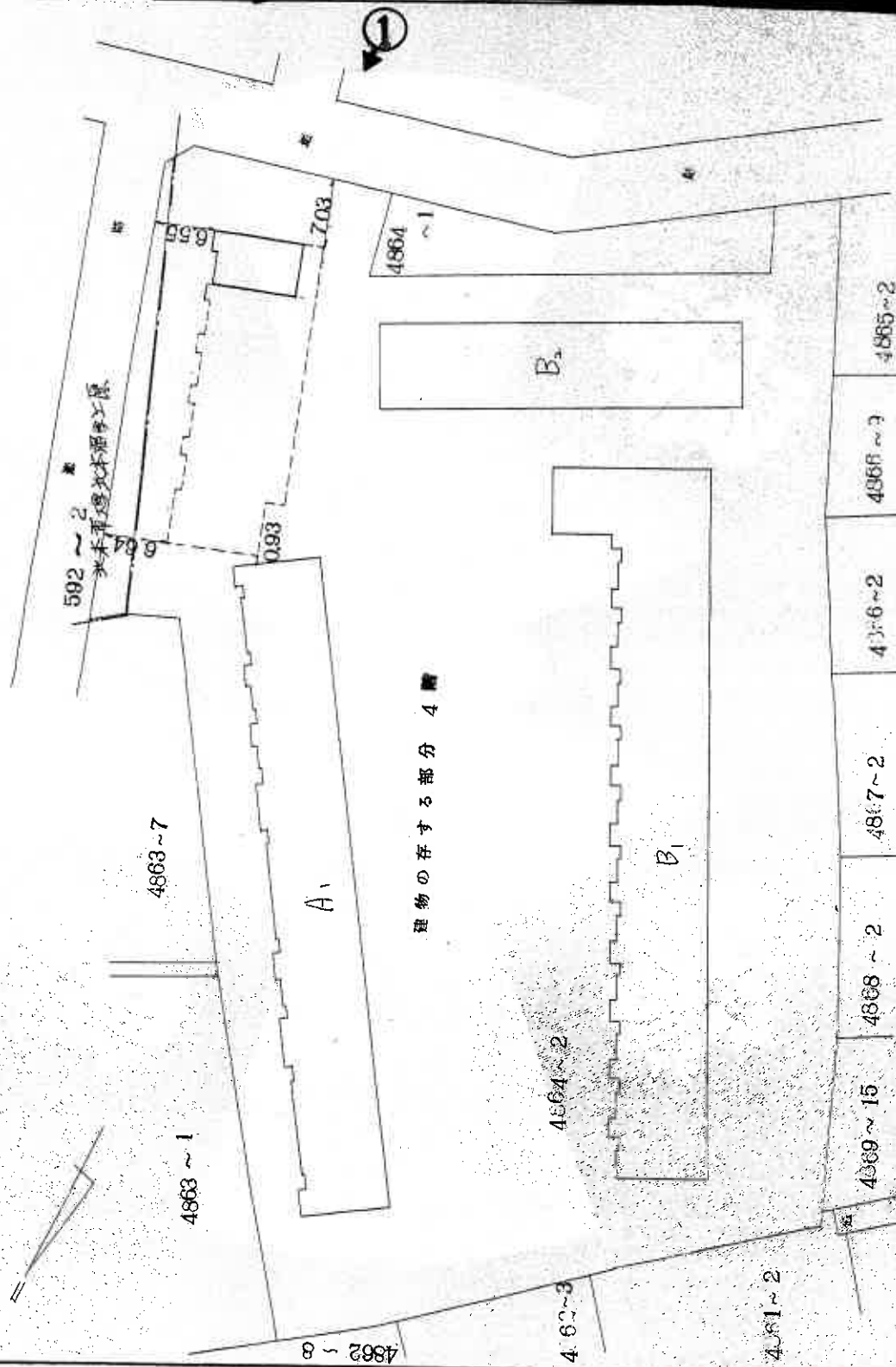
建物の所在

鴻巣市大子原馬場字下原4864~2

建物図面

2243486

昭和48年3月15日
製作年月日
製作者



建物の存する部分 4 階

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

(本図は原本を70%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9月11日 さいたま地方支務局鴻巣出張所

登記官

(13枚目)

小松4丁目

S 48.3.15

家屋番号

大字原馬室
4864~2~87

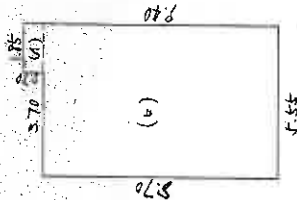
各階平面図

建物の所在

鴻巣市大字原馬室字下原4864~2

2243487

昭和48年3月15日
製作年月日
製作者

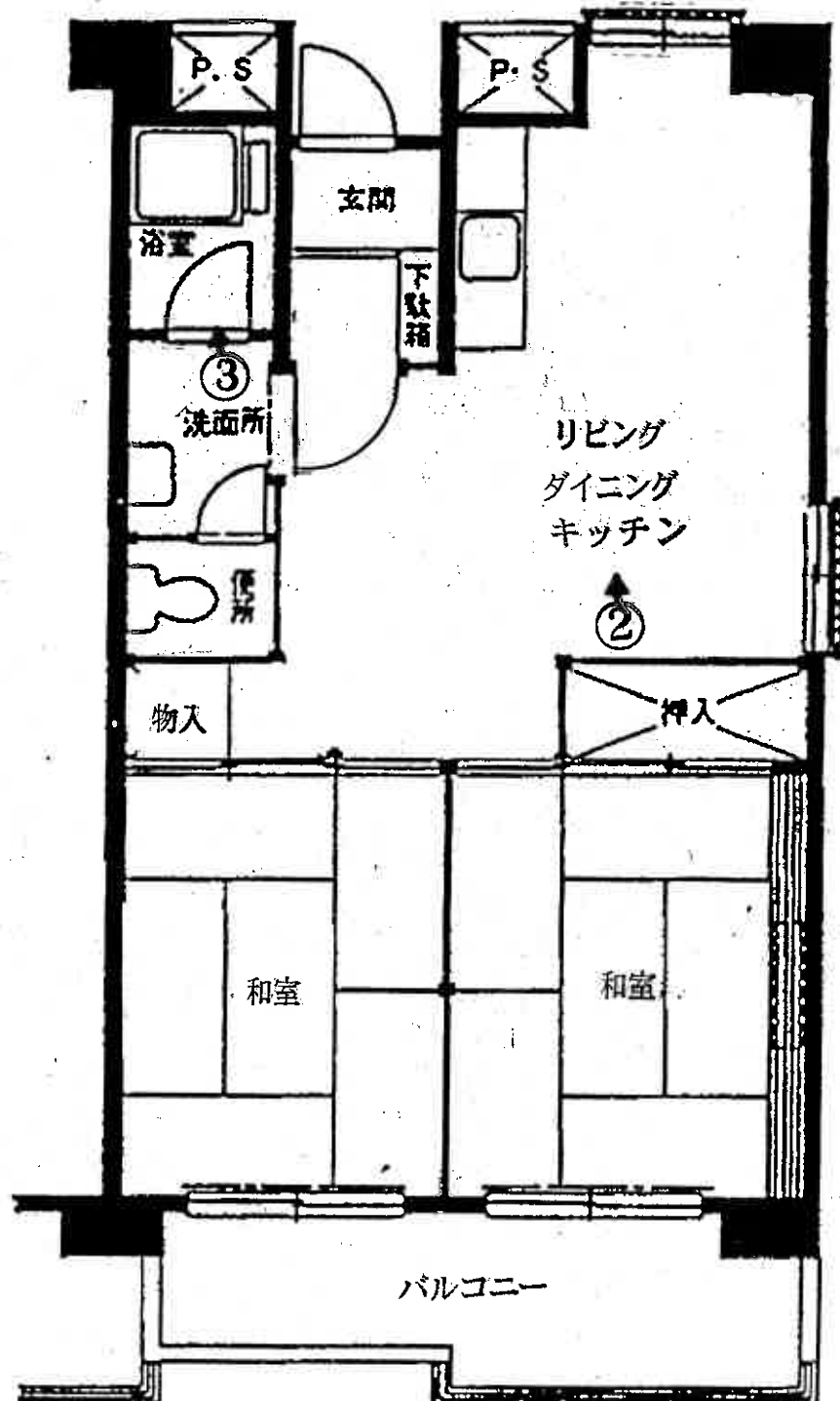


(1)	1.85	x	0.70	=	1.2950
(2)	5.55	x	8.70	=	48.2850
					49.5800
床面積					49.58㎡

縮尺 1/200

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(15枚目)

令和6年（ヌ）第102号
令和7年1月22日 現地調査
令和7年2月3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 鴻巣市小松四丁目 4864番地2

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小松四丁目 4864番2の87

建物の名称 A-416

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 49.58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 鴻巣市小松四丁目4864番2

地 目 宅地

地 積 7591.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北本市中央四丁目72番

地 目 宅地

地 積 106.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 116万6052分の4958

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金4,220,000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	J R 高崎線「北本」駅の北西方約420m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗付共同住宅、共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	
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
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	7,698.30㎡ 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約8.1～9m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約7.3m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北西約4.6m舗装市道(建築基準法上の道路)より約0.3m低	
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	本件マンションの存する敷地の東方にはJ R 高崎線が走っており、踏み切りも近いため、踏み切り音が大きく聞こえる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	A棟
建物の用途	店舗付共同住宅 (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48年2月10日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：—
構造	鉄筋コンクリート造、7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、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：小田急北本マンション管理組合法人 管理会社：㈱菱サ・ビルウェア 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	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 4階 主要開口部の方位： 南西向き角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2DK 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 8,527 円（月額） 修繕積立金： 5,205 円（月額） 滞 納 額： あり（令和6年12月6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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	特になし

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、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
330,000	49.58	0.15	2,450,000

※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：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
123,000	1.00	7,698.30	1.0	4,958/1,166,052	4,030,000

ア 標準画地価格 (公示地価格等からの規準)

基準地 北本-4

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
 $126,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/99 \approx 123,000\text{円/㎡}$

◇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：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、交通接近条件が優るが、街路条件等が劣る。

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
2,450,000	4,030,000	1.0	1.01	6,540,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南西中間部屋を標準とし、階層別(4階)・位置別(南西向き角部屋)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	
	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	オ	エ × オ カ	ア + カ
円 749,050 (16.1 %)	円 400,716	% 8.0	円 4,858,682	0.8050	円 3,911,239 (83.9 %)	円 4,660,000 (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

$$1 \div (1 + 7.5\%)^3 = 0.8050$$

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	6,540,000	1.00	6,540,000
② 収 益 価 格	——		4,660,000
③調整後の価格	6,350,000		

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×エーオ
6,350,000	1.0	0.7	0.95		4,220,000

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。

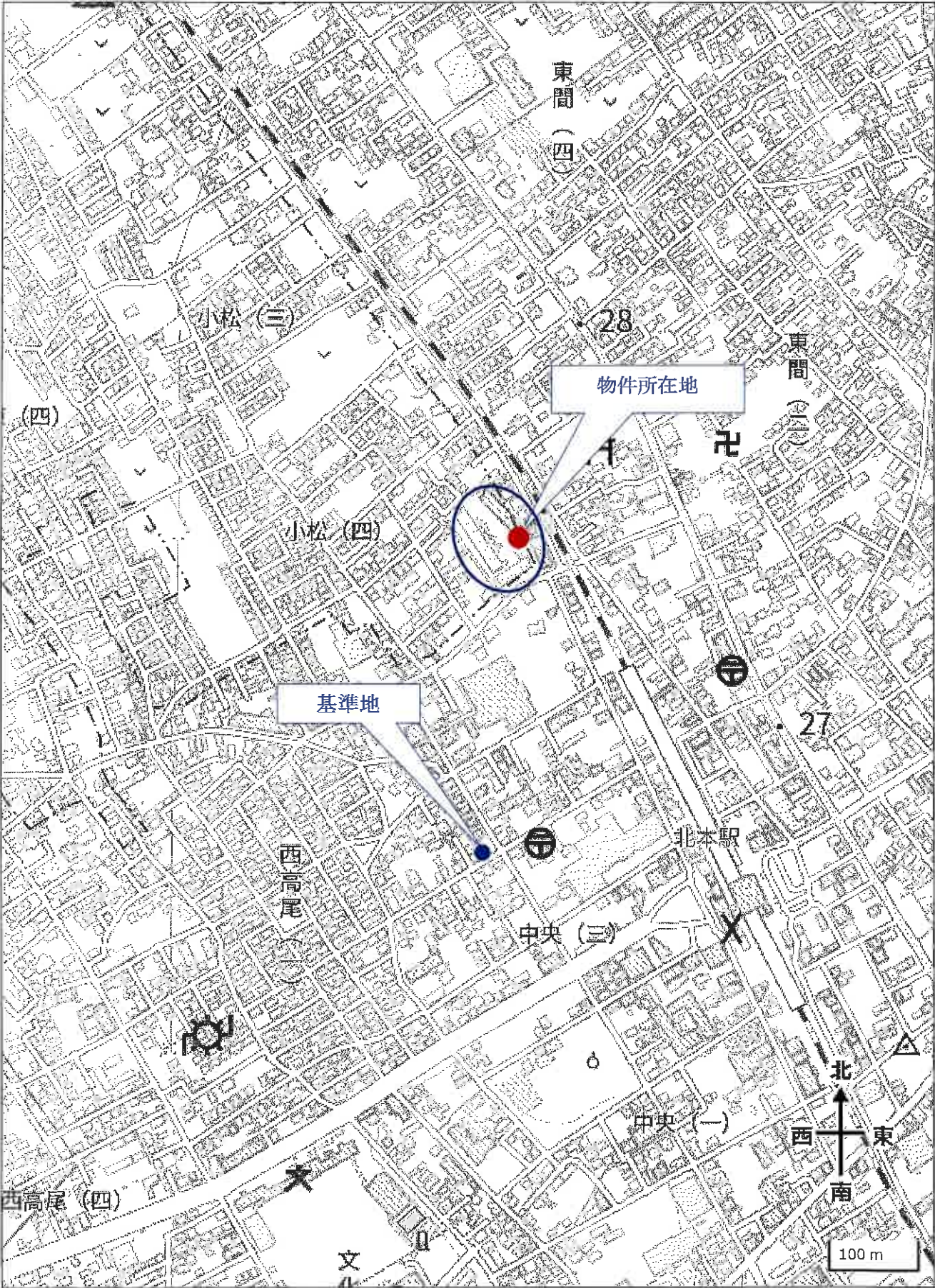
オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (北本-4)
所在 : 北本市中央4丁目198番
価格 : 126,000円/㎡
位置 : J R 高崎線「北本」駅約350m(道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 158㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 南東5.3m市道
用途指定等 : 第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅を中心に駐車場等も混在する住宅地域

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





(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	鴻巣市小松四丁目				地 番	4864番2			
出 力 尺 寸	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55年				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 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。

令和6年9月11日

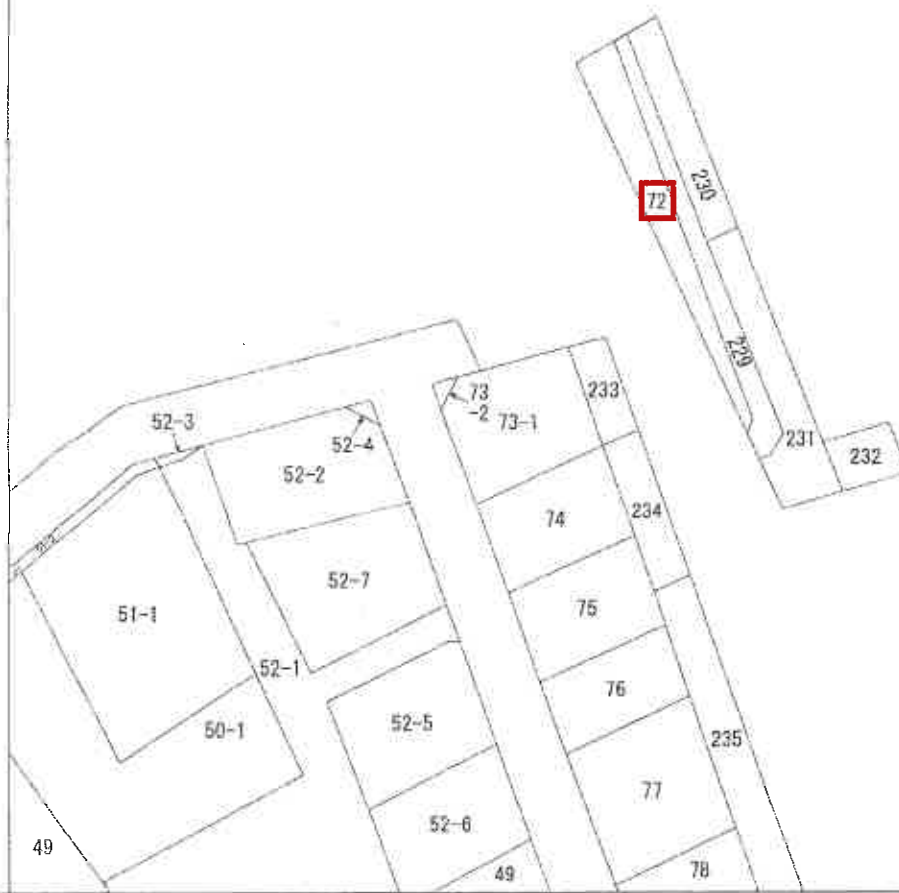
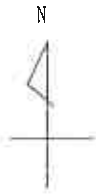
さいたま地方務局鴻巣出張所

登記官

地図整理番号：M06673

(1/1)

A3 判を A4 判に縮小



〔注〕地籍に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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略略を記載した図面です。



請求部	所在	北本市中央四丁目				地番	72番			
出縮	力尺	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48年6月1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9月11日

さいたま地方務局鴻巣出張所

地図整理番号：M06675

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和48年3月15日

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9月11日 さいたま地方裁判所鴻巣出張所

登記官

小松4丁目 48.3.15

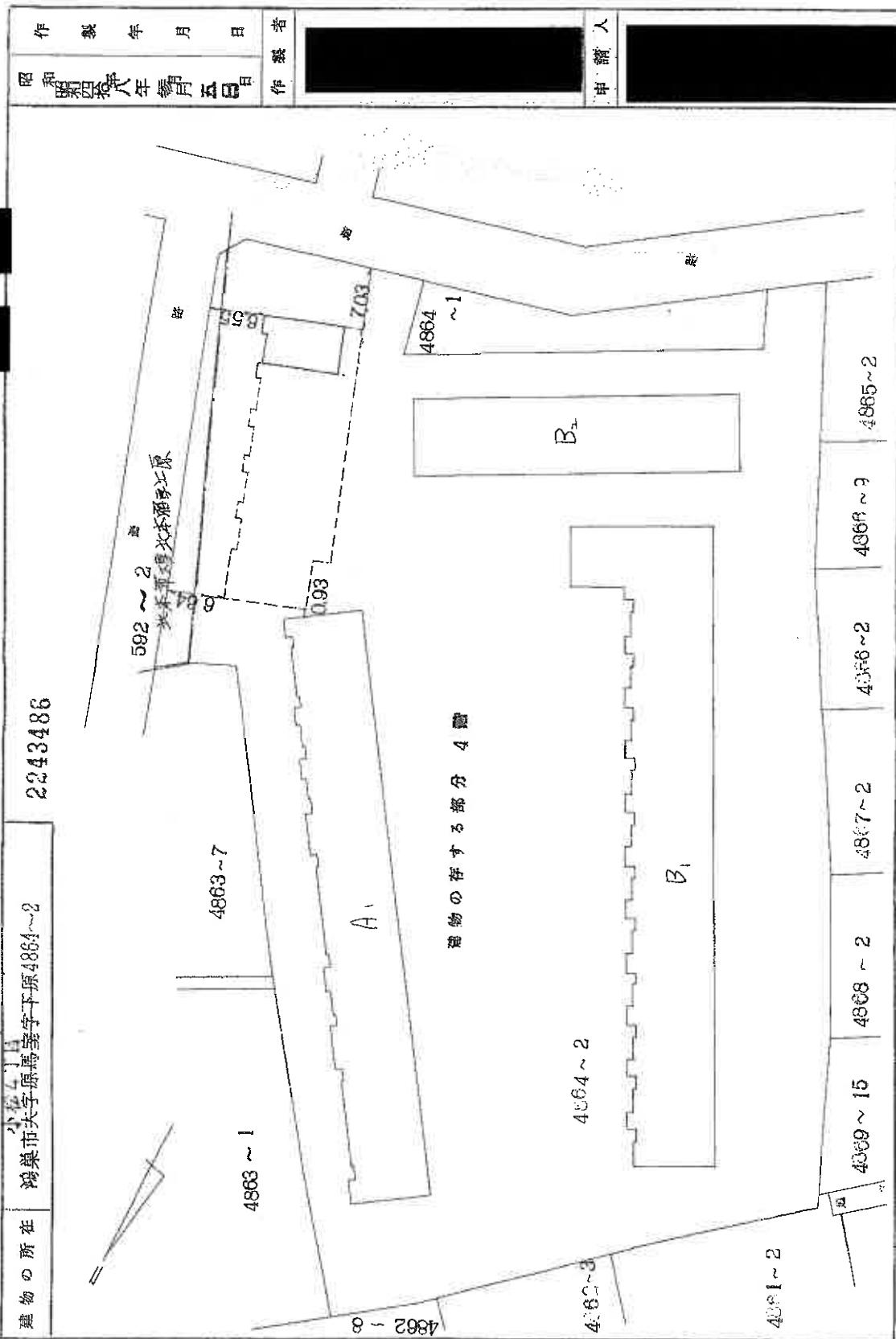
家屋番号

大宮区馬場 4864~2~87

建物図面

建物の所在 鴻巣市大字原馬場字下原4864~2

2243486



(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/

登記年月日：昭和48年3月15日

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9月11日
さいたま市地籍課 鴻巣出張所

登記官

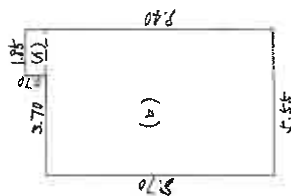
地図整理番号：N06672

(2/2)

小松4丁目
大字原馬京
4864~2~87
各階平面図

家屋番号
建物所在地
鴻巣市大字原馬京字下原4864~2

2243487



(1)	1.85	x	0.70	=	1.2950
(2)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(3)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(4)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(5)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(6)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(7)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(8)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(9)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(10)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(11)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(12)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(13)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(14)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(15)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(16)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(17)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(18)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(19)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(20)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(21)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(22)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(23)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(24)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(25)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(26)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(27)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(28)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(29)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(30)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(31)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(32)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(33)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(34)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(35)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(36)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(37)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(38)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(39)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(40)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(41)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(42)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(43)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(44)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(45)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(46)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(47)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(48)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(49)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(50)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(51)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(52)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(53)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(54)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(55)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(56)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(57)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(58)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(59)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(60)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(61)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(62)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(63)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(64)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(65)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(66)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(67)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(68)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(69)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(70)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(71)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(72)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(73)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(74)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(75)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(76)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(77)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(78)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(79)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(80)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(81)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(82)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(83)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(84)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(85)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(86)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(87)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(88)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(89)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(90)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(91)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(92)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(93)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(94)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(95)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(96)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(97)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(98)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(99)	1.55	x	0.70	=	1.0850
(100)	1.55	x	0.70	=	1.0850

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/2000