

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 7月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 場 所	令和 7年 9月 3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 9月17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 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, 2	80,370,000 64,296,000	一括	16,074,000	737,604	113,938
1	17,250,000				
2	63,120,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 1 3 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 9 . 7 3 平方メートル
2 階 2 8 1 . 8 8 平方メートル
3 階 2 8 1 . 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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 2】

別紙賃借権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

別紙占有者目録のとおり

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 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 1 3 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 9 . 7 3 平方メートル
2 階 2 8 1 . 8 8 平方メートル
3 階 2 8 1 . 8 8 平方メートル |



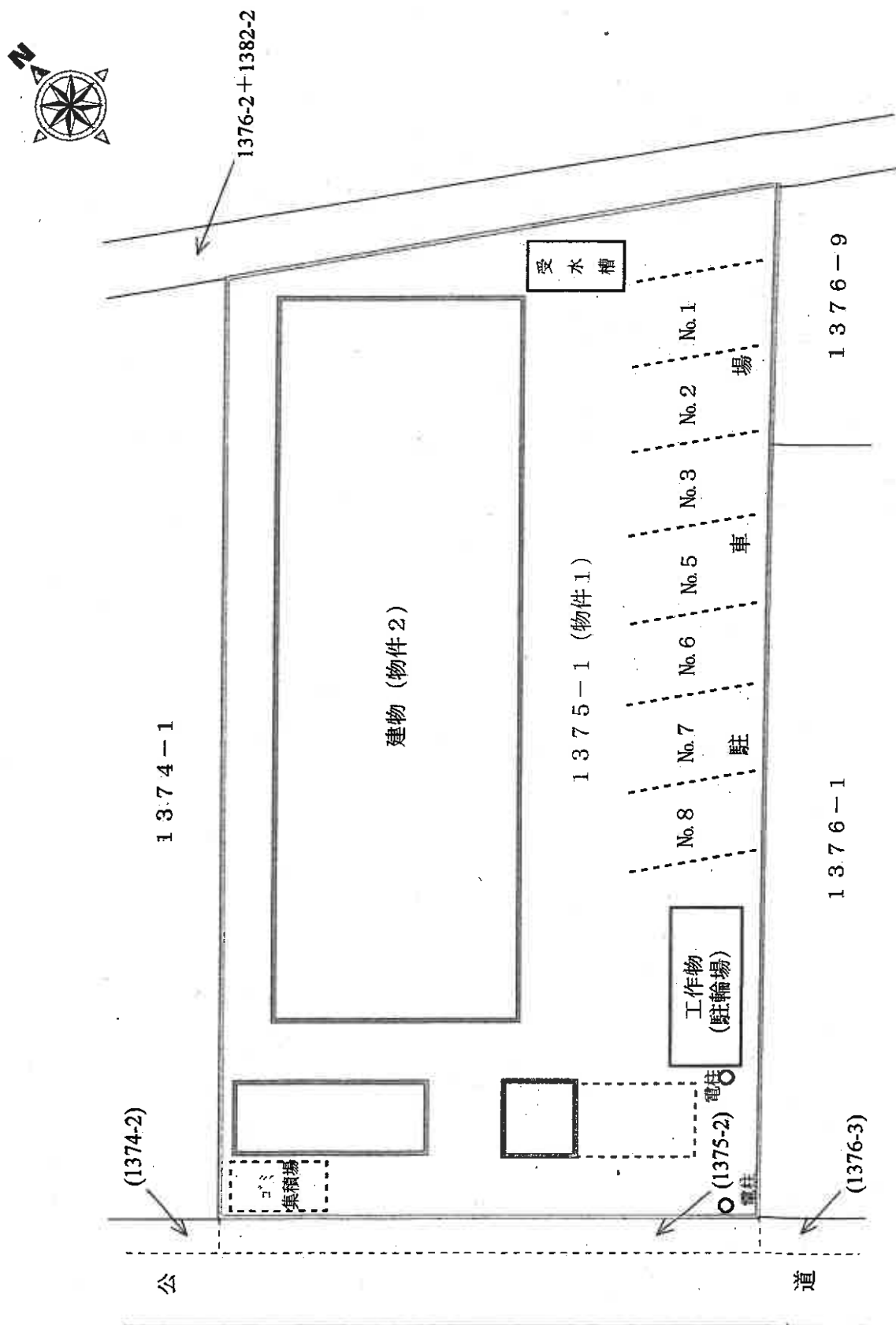
賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金・保証金	備考
2	106 号室	ニッコー 株式会社	令和7年9月22日	6万5000円	敷金 13万円	左記賃借権は抵当権設定後の賃借権 である。期限後の更新は買受人に対 抗できない。
2	107 号室	D	令和7年7月31日	5万9000円	敷金 13万円	左記賃借権は抵当権設定後の賃借権 である。期限後の更新は買受人に対 抗できない。
2	203 号室	F	令和8年6月30日	4万1500円	敷金 13万2000円	左記賃借権は抵当権設定後の賃借権 である。期限後の更新は買受人に対 抗できない。
2	206 号室	H	令和8年2月28日	5万9000円	敷金 12万8000円	左記賃借権は抵当権設定後の賃借権 である。期限後の更新は買受人に対 抗できない。
2	301 号室	I	令和7年2月24日	4万8000円	敷金 9万6000円	左記賃借権は抵当権設定後の賃借権 である。期限後の更新は買受人に対 抗できない。
2	308 号室	K	令和8年2月28日	6万円	敷金 13万円	左記賃借権は抵当権設定後の賃借権 である。期限後の更新は買受人に対 抗できない。

※いずれも賃料前払なし、特約なし。

占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
1	別紙図面中 No. 1の区画	K	駐車場として使用している。左記占有者の占有権原は買受人 に対抗できない。
1	別紙図面中 No. 3の区画	J	駐車場として使用している。左記占有者の占有権原は買受人 に対抗できない。
1	別紙図面中 No. 5の区画	B	駐車場として使用している。左記占有者の占有権原は買受人 に対抗できない。
1	別紙図面中 No. 6の区画	C	駐車場として使用している。左記占有者の占有権原は買受人 に対抗できない。
1	別紙図面中 No. 8の区画	H	駐車場として使用している。左記占有者の占有権原は買受人 に対抗できない。
2	101号室	A	左記占有者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。
2	102号室	本件所有者	
2	103号室	B	左記占有者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。
2	105号室	C	左記占有者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。
2	108号室	本件所有者	
2	201号室	E	左記占有者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。
2	202号室	本件所有者	
2	205号室	G	左記占有者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。
2	207号室	本件所有者	
2	208号室	本件所有者	
2	302号室	本件所有者	
2	303号室	J	左記占有者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。
2	305号室	本件所有者	
2	306号室	本件所有者	
2	307号室	本件所有者	



令和 6年(ケ)第 113号
令和 6年 6月 3日受理
令和 6年 8月19日提出

現況調査報告書

(3分冊の1「物件1、2関係」)

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 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
地 番 1375番1
地 目 宅地
地 積 746.15平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門 1375番地1
家屋 番号 1375番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 269.73平方メートル
2階 281.88平方メートル
3階 281.88平方メートル
- ~~3 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
地 番 1387番1
地 目 畑
地 積 539平方メートル~~
- 4 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
地 番 1387番6
地 目 畑
地 積 63平方メートル
- 5 所 在 鴻巣市箕田字九右エ門
地 番 1725番



物 件 目 録

地 目 田
地 積 998平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を管理し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件 2		
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(相続財産清算人) ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居・管理室 として管理及び使用して、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 区画1番 ----- K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 25・7・1 ----- 自 5・7・1 至 7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画3番 ----- J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 2・12・19 ----- 自 4・12・19 至 6・12・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画5番 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 30・6・9 ----- 自 6・6・9 至 8・6・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画6番 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 3・11・25 ----- 自 5・11・25 至 7・11・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画8番 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 28・11・1 ----- 自 4・11・1 至 6・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・12・20 ----- 自 5・12・20 至 7・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 共益費 月額2,000円
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 30・6・9 ----- 自 6・6・9 至 8・6・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 44,000円	☒ 共益費 月額2,000円
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・11・25 ----- 自 5・11・25 至 7・11・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 44,000円	☒ 共益費 月額2,000円
2	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- ニッコー株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 7・9・23 ----- 自 5・9・23 至 7・9・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 130,000円	☒ 共益費 月額3,000円
2	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 15・8・1 ----- 自 5・8・1 至 7・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 130,000円	☒ 共益費 月額3,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 108号室 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 . . 自 . . 至 . . 	 ☐所 ☒賃 ☐使 ☐転 ☐他 	 ☐所 ☐務 ☐借 ☐他 	 ☐合 ☐自 ☐法 	 ☐月 ☐年 円 ☐敷 ☐保 円 	(管理室)	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・3・5 自 6・3・5 至 8・3・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 共益費 月額2,000円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 . . 自 . . 至 . . 	 ☐所 ☒賃 ☐使 ☐転 ☐他 	 ☐所 ☐務 ☐借 ☐他 	 ☐合 ☐自 ☐法 	 ☐月 ☐年 円 ☐敷 ☐保 円 	(空き室)	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 14・7・1 自 6・7・1 至 8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,500円 ☒ 敷 ☐ 保 132,000円	☒ 共益費 月額16,500円	
3	☐ 全部 ☒ 205号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 26・4・21 自 6・4・21 至 8・4・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ 共益費 月額2,000円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 16・3・1 自 6・3・1 至 8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☒ 敷 ☐ 保 128,000円	☒ 共益費 月額3,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 207号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)	
2	☐ 全部 ☒ 208号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)	
2	☐ 全部 ☒ 301号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 12ころ 自 5・2・25 至 7・2・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☒ 敷 ☐ 保 96,000円	☒ 共益費 月額2,000円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2・12・19 自 4・12・19 至 6・12・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☒ 敷 ☐ 保 44,000円	☒ 共益費 月額2,000円	
2	☐ 全部 ☒ 305号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自．． 至．．	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保	円 ----- 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自．． 至．．	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保	円 ----- 円	
2	☐ 全部 ☒ 308号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 16・3・1 ----- 自 6・3・1 至 8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保	130,000円 ----- 円	☒ 共益費 月額3,000円
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自．． 至．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保	円 ----- 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自．． 至．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保	円 ----- 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自．． 至．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保	円 ----- 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

■ 物件1 関係

- 1 本土地と隣接地との境界については、ブロック塀等により区分されており、明確である。
- 2 本土地上に、構築物（工作物・駐輪場）が存在する。
- 3 本土地上に、電柱が存在する。
- 4 本土地南西方向隣接地である1375番2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。

■ 物件2 関係

「占有者及び占有状況」については、「その他の者」らが各室を住居として使用し、空き室部分を「建物所有者（相続財産清算人）」が住居及び管理室（空き室）として管理し、それぞれ占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (105号室賃借人)	■ 物件1、2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ F (203号室賃借人)	■ 物件2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 入居当初は、元夫の契約であったが、現在は私名義の契約となっている。 3 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ H (206号室賃借人)	■ 物件1、2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ K (308号室賃借人)	■ 物件1、2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ A (101号室賃借人)	■ 物件2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ B (103号室賃借人)	■ 物件1、2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ I (301号室賃借人)	■ 物件2関係 1 現在の契約については、執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 なお、最初の契約については、契約書が手元にはないのではっきり記憶していないが、平成12年頃であったと記憶している。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ E (201号室賃借人)	■ 物件2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ G (205号室賃借人)	■ 物件2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ J (303号室賃借人)	■ 物件1、2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。

(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
■ D (107号室賃借人)	■ 物件2関係 1 執行官から提示のあった契約書記載のとおりで間違いはない。 2 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ 106号室賃借人会社従業員	■ 物件2関係 1 本建物(部屋)の利用に関しては、送付した契約書記載のとおりである。 なお、最初の契約書は見当たらないが、「平成7年9月23日」が賃借の開始日である。 2 本建物(部屋)には、従業員である私が当初から現在に至るまで、社宅として使用している。 3 本建物(部屋)については、特に不具合はない。
■ 所有者の相続財産清算人	■ 物件2関係 本建物の貸借関係については、管理会社から提供された賃貸借契約書記載のとおりである。
■ 管理会社従業員	■ 物件1関係 駐車場部分の賃貸借契約については、基本的には自動更新である。ただし、最初の契約書中に「自動更新」を示す条項がないものがあるが、双方自動更新の認識で、契約を更新しているものである。 ■ 物件2関係 「307号室」については、3年位前に直近の賃借人が病死したという経緯がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。
- その他
本土地上に存在する構築物（駐輪場）については、定着性はあるものの遮へい性に欠けることから非建物である土地に附合する工作物と認定した。

(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6月7日 (金) 10:20-10:35	物件所在地	外観調査
6年7月2日 (火) 14:00-14:05	執行官室 (電話)	相続財産清算人から事情聴取
6年7月25日 (木) 14:40-15:00	物件所在地	立入調査 (105, 203)、占有者から事情聴取
6年7月25日 (木) 15:15-15:20	法務局 (鴻巣)	登記事項要約書交付申請
6年7月27日 (土) 11:00-11:05	物件所在地	立入調査 (101、103、106、206、308)、占有者から事情聴取
6年8月1日 (木) 10:50-11:00	同 上	立入調査 (301)、占有者から事情聴取
6年8月3日 (土) 7:01~8:05 (この間所要15分)	同 上	立入調査 (201、205、303) 占有者から事情聴取
6年8月11日 (日) 16:00-16:05	同 上	立入調査 (107)、占有者から事情聴取
6年8月15日 (木) 11:00-11:30	同 上	立入調査 (102、108、202、207、208、302、305、306、307) 管理会社従業員から事情聴取 [評価人同行]
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 6 年 8 月 1 1 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

イ 1372-5 ハ 1380-1 ホ 1381-1
ロ 1365-7 ニ 1380-7



(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	鴻巣市箕田字九右エ門			地番	1375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		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。

A3判をA4判に縮小

令和6年4月16日
さいたま地方務局鴻巣出張所
登記官

請求番号：18-6
(1/1)

(14枚目)

登記年月日：昭和56年1月16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4月16日 さいたま地方裁判所 鴻巣出張所

登記官

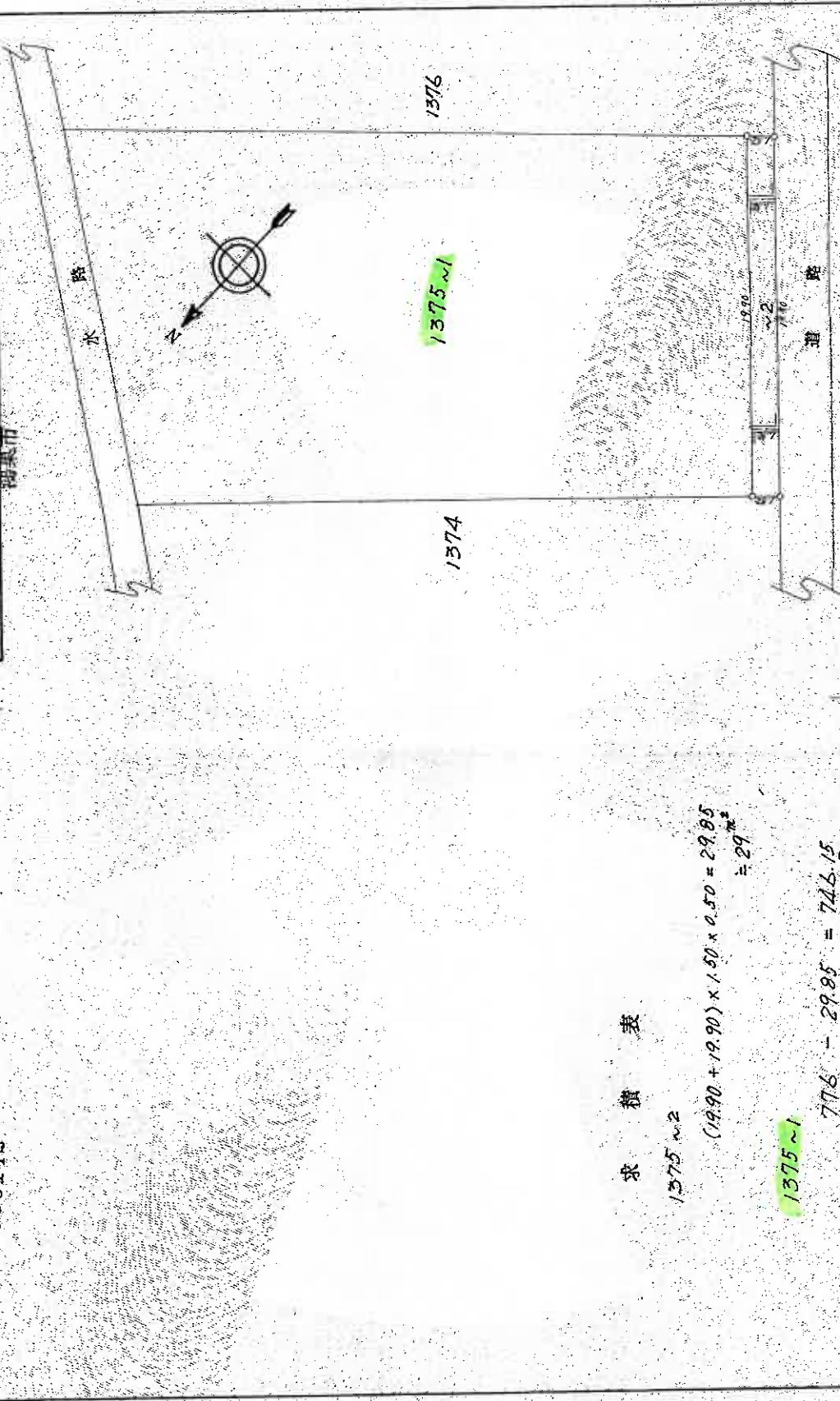
(15枚目)

④ 1375 556.1.16

地積測量図

地番	1375~1~2
土地の所在	鴻巣市大字壁田字丸石之内

1355142



求積表

1375~2

$$(19.90 + 19.90) \times 1.50 \times 0.50 = 29.85 \text{ m}^2$$

1375~1

$$776 - 29.85 = 746.15 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小

作製者	作製年月日	申請人	箱
	昭和54年11月26日		R 250

登記年月日：平成7年3月6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4月16日
さいたま市地方事務局鴻巣出張所

(1/6 枚目)

登記官

請求番号：19-1

2353944 各階平面図

建物平面図

H7336

家屋番号

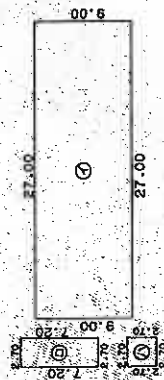
1375-1

建物の所在

鴻巣市大字箕田字九右エ門1375番地1

鴻巣市

1階



3階建

① 27.00 x 9.00 = 243.0000
② 2.70 x 7.20 = 19.4400
③ 2.70 x 2.70 = 7.2900
計 269.7300

床面積 269.73㎡

2階、3階同型



3階建

① 27.00 x 9.00 = 243.0000
② 2.70 x 7.20 = 19.4400
③ 2.70 x 2.70 = 7.2900
計 269.7300

床面積 269.73㎡

A3判をA4判に縮小

旧図面番号

(改題後)

作製者

製

縮尺 1/500

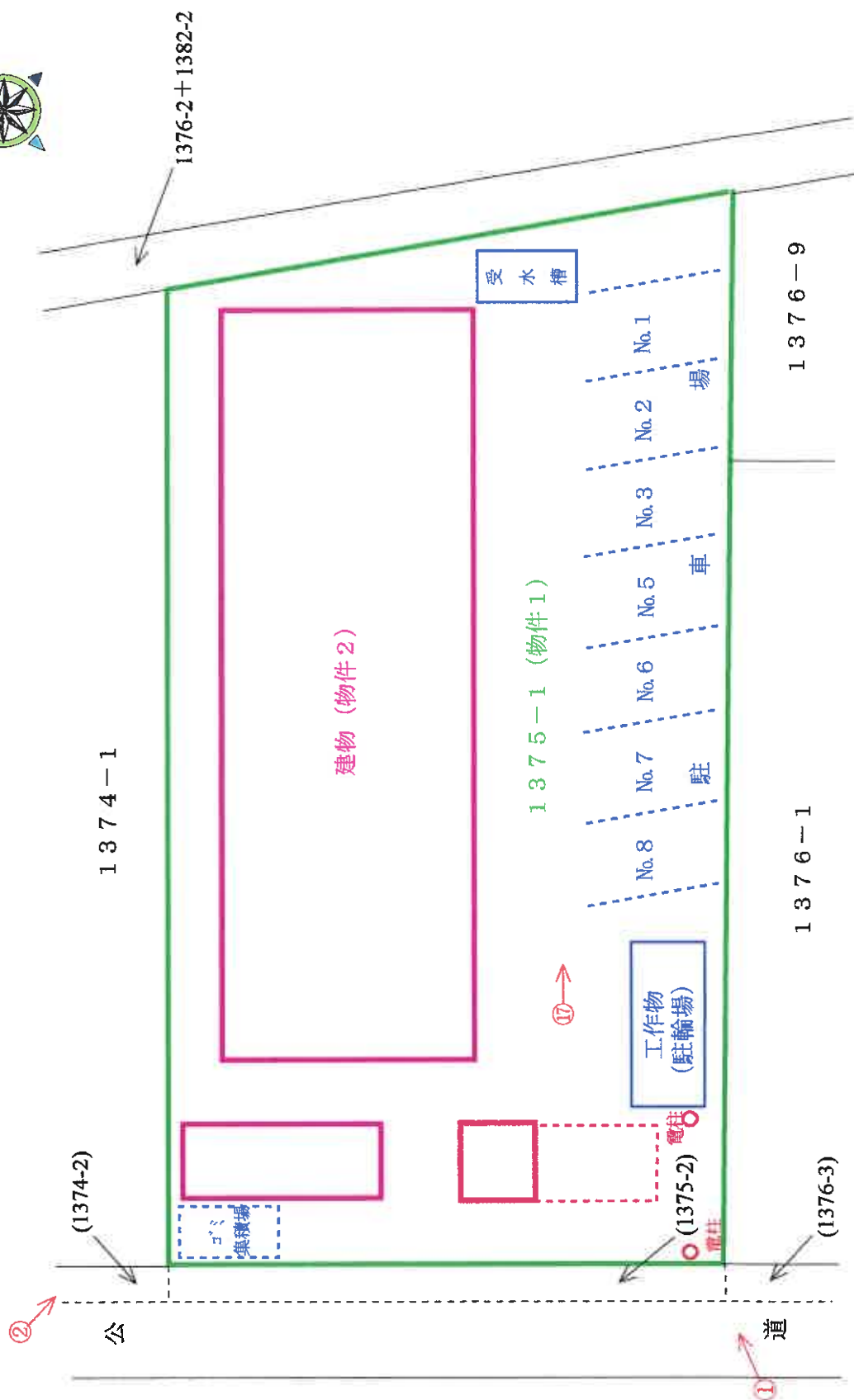
申請人

縮尺 1/500

500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置・方向)



○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図

(写真撮影位置図)

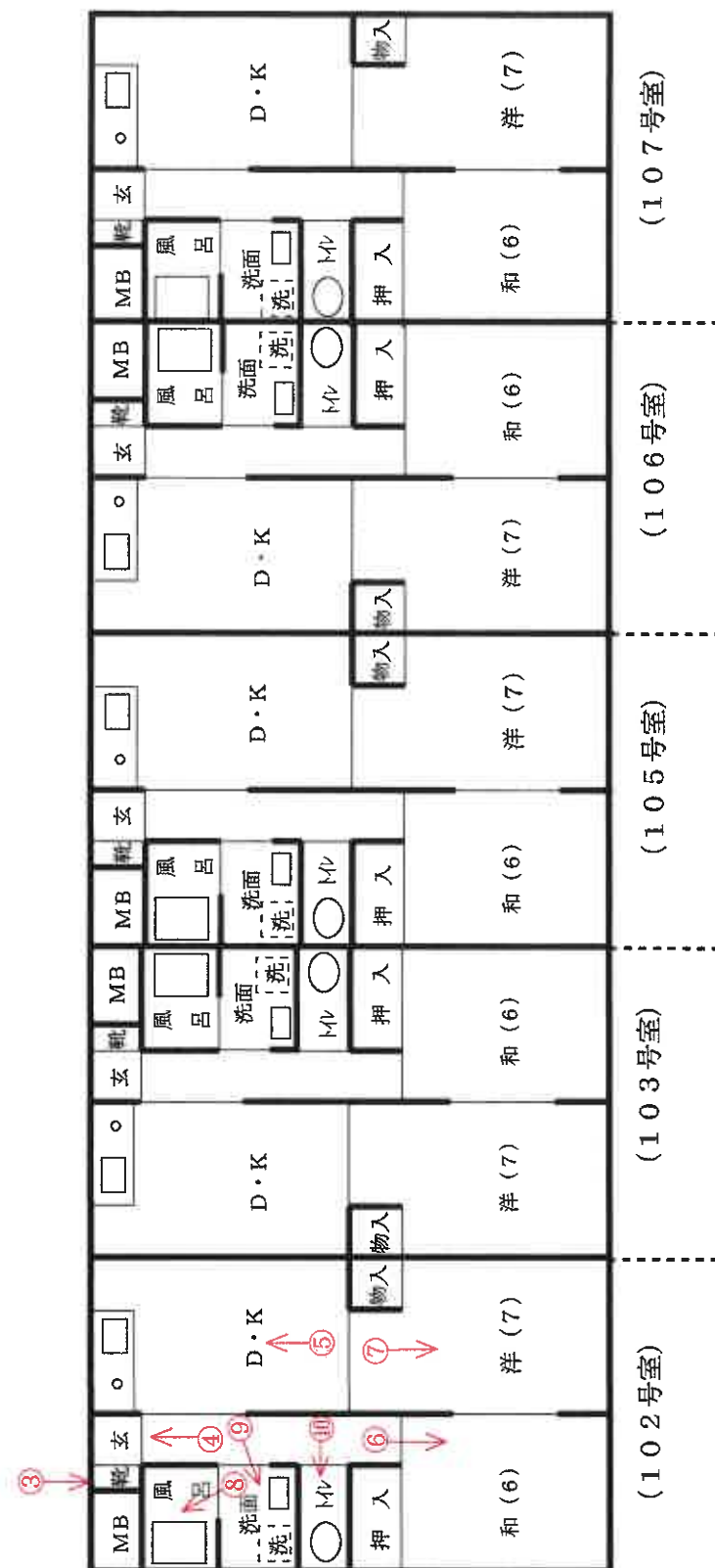
(101号室)



(108号室)



(1階)

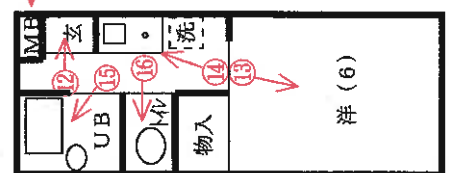


○→ = 写真撮影位置・方向

(201号室)



(202号室)



建物間取図

(写真撮影位置図)

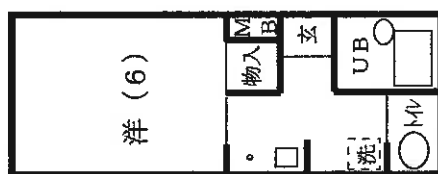
(2階)



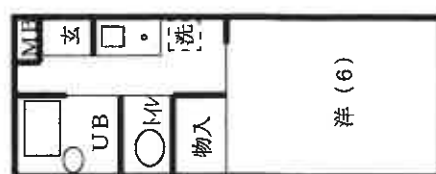
○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図

(301号室)



(302号室)



(3階)



(308号室)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦

令和6年(ケ)第113号-①
令和6年8月15日現地調査
令和6年10月1日評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

(物件1・2)

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市箕田字九右エ門 1 3 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 9 . 7 3 平方メートル
2 階 2 8 1 . 8 8 平方メートル
3 階 2 8 1 . 8 8 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 80,370,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 17,250,000円
物件2（建物）	金 63,120,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	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 物件1(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「北鴻巣」駅南東方830m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地も多く残る一般住宅、アパート・マンション等が見られる住宅地域	
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% 指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	746.15㎡(登記数量) ほぼ長方形 台地、ほぼ平坦 中間画地 間口：約20m、奥行：約38m、
接 面 道 路 の 状 況	南西約4.5m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	物件2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス なし ※前面道路に埋設あり 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	・ 目的土地南隅に電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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7年2月28日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 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、衛生設備、ガス設備等 その他：特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	1階：269.73㎡ 2階：281.88㎡ 3階：281.88㎡ 延 833.49㎡
現況用途等	共同住宅として賃貸されている。
品 等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状況	普通 経年相応の老朽化・損耗がある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・賃借人によれば、使用中の部屋には、特に不具合はない。 ・307号室については、管理会社従業員による「3年くらい前に直近の賃借人が病死している」との陳述があつた。

建物占有等の状況一覧

部屋番号 賃貸面積	占有者 (用途)	占有始期	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 円	店舗：保証金 居宅：敷金 円	特記事項
101号 1 K	賃借人 A (居宅)	R3. 12. 20	R5. 12. 20 }	28,000		・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 合意更新
102号 2 D K	所有者 空室 (居宅)					
103号 2 D K	賃借人 B (居宅)	H30. 6. 9	R6. 6. 9 }	44,000	敷金44,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 駐車場区画5番3,000円 ・ 合意更新
105号 2 D K	賃借人 C (居宅)	R3. 11. 25	R5. 11. 25 }	44,000	敷金44,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 駐車場区画6番3,000円 ・ 合意更新
106号 2 D K	賃借人 ニッコー株式会社 (居宅)	H7. 9. 23	R5. 9. 23 }	65,000	敷金130,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額3000円 ・ 合意更新
107号 2 D K	賃借人 D (居宅)	H15. 8. 1	R5. 8. 1 }	59,000	敷金130,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額3000円 ・ 合意更新
108号 管理室	所有者 (管理室)					
201号 1 K	賃借人 E (居宅)	R4. 3. 5	R6. 3. 5 }	29,000		・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 合意更新
202号 1 K	所有者 空室 (居宅)					
203号 2 D K	賃借人 F (居宅)	H14. 7. 1	R6. 7. 1 }	41,500	敷金132,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額16,500円 ・ 合意更新
205号 2 D K	賃借人 G (居宅)	H26. 4. 21	R6. 4. 21 }	46,000		・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 合意更新

建物占有等の状況一覧 2

部屋番号 賃貸面積	占有者 (用途)	占有始期	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 円	店舗：保証金 居宅：敷金 円	特記事項
206号 2DK	賃借人 H (居宅)	H16.3.1	R6.3.1) R8.2.28	59,000	敷金128,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額3000円 ・ 駐車場区画8番3,000円 ・ 合意更新
207号 2DK	所有者 空室 (居宅)					
208号 2DK	所有者 空室 (居宅)					
301号 1K	賃借人 I (居宅)	H12年頃	R5.2.25) R7.2.24	48,000	敷金96,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 合意更新
302号 1K	所有者 空室 (居宅)					
303号 2DK	賃借人 J (居宅)	R2.12.19	R4.12.19) R6.12.18	44,000	敷金44,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額2000円 ・ 駐車場区画3番3,000円 ・ 合意更新
305号 2DK	所有者 空室 (居宅)					
306号 2DK	所有者 空室 (居宅)					
307号 2DK	所有者 空室 (居宅)					
308号 2DK	賃借人 K (居宅)	H16.3.1	R6.3.1) R8.2.28	60,000	敷金130,000	・ 賃借権 ・ 共益費月額3,000円 ・ 駐車場区画1番3,000円 ・ 合意更新

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ので、本件評価では積算価格に加え、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 物件1 (宅地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	61,400	1.00	746.15	0.90	41,230,000

※ 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)。

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地価格(鴻巣-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101.5} & \times & \frac{100}{96} & \div & 61,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。・方位 +1.5

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:101} \quad \text{交通・接近条件:97} \quad \text{環境条件:98} \quad \text{行政的・条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.01 \times 0.97 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.96 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・規模+0.0%

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	288,000	833.49	0.267	64,090,000

ウ. 現価率

経過年数:約30年

経済的残存耐用年数:約15年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\begin{array}{l} \text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15年}}{(\text{経過年数:約30年} + \text{経済的残存耐用年数 15年})} \times (1 - 0.2) \div 0.267 \end{array}$$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	41,230,000	0.50	法定地上権	20,620,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	41,230,000	-20,620,000		20,610,000	21.3%
2	64,090,000	20,620,000	0.9	76,240,000	78.7%
積算価格 (合計)				96,850,000	100.0%

ウ. 占有減価修正： 引き受けとなる短期賃貸借があり減価を要する。-10%

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した不動産に帰属する純収益を還元利回りで還元して期間収益を求め、これに建付地価格の復帰価格を加算して、収益価格を次のとおり求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
総 収 益	支払賃料 954,500 円×12ヶ月	11,454,000
総 費 用	総収益の30% 11,454,000円 × 0.3	3,436,200
純 収 益	総収益－総費用	8,017,800
還 元 利 回 り	6%、15年の均等償却率	10.2963%
期 間 収 益	純収益÷還元利回り	77,870,000
復 帰 価 格	建付地価格の現在価値(6%、15年) 41,230,000円 × 0.783526	32,300,000
合 計	期間収益＋復帰価格	110,170,000
リ フ ォ ー ム 費 用	賃貸可能な程度にリフォーム	4,500,000
収 益 価 格	(合計)－(リフォーム費用)	105,670,000

※支払賃料は、賃貸中のものは実際支払賃料、空室は、実際支払賃料と周辺類似地域の賃貸事例を基に、目的物件の状況を考慮した適正支払賃料を査定。

総 収 益 : 当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還 元 利 回 り : 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、評価対象不動産の現状を踏まえ、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

本件目的物件は収益物件であるので、積算価格と収益価格を比較考量して、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	試算価格(円)
①積算価格	96,850,000
②収益価格	105,670,000
③調整後の価格	101,260,000

2 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	101,260,000	21.3%	1.00	0.80		17,250,000
2		78.7%	1.00	0.80	0.99	63,120,000
一括価格(合計)						80,370,000

ウ. 市場性修正：なし

エ. 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。

オ. その他の控除減価：引き受けとなる賃借権の敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格	格：(鴻巣-6)
所在地	在：埼玉県鴻巣市宮前字本田125番87
価格	格：59,800円/㎡
位置	置：JR高崎線「北鴻巣」駅約1800m(道路距離)
価格時	点：令和6年7月1日
地積	積：117㎡
供給処理施設	設：上水道・公共下水道・ガス
接面街路	路：北東5.0m市道
用途指定	等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)
地域の概要	要：一般住宅が建ち並ぶ空地も見られる住宅地域

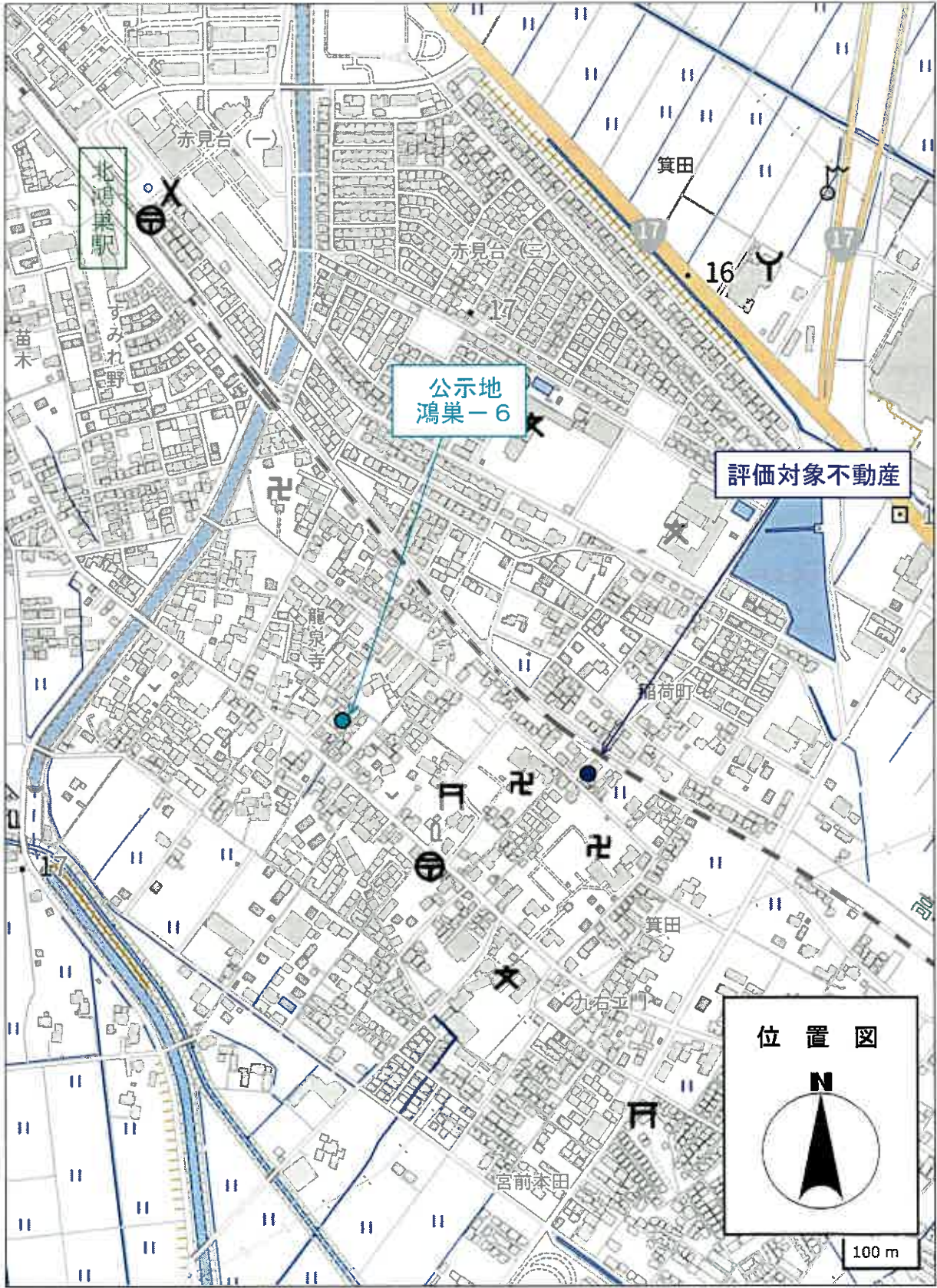
第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物間取図

以下余白

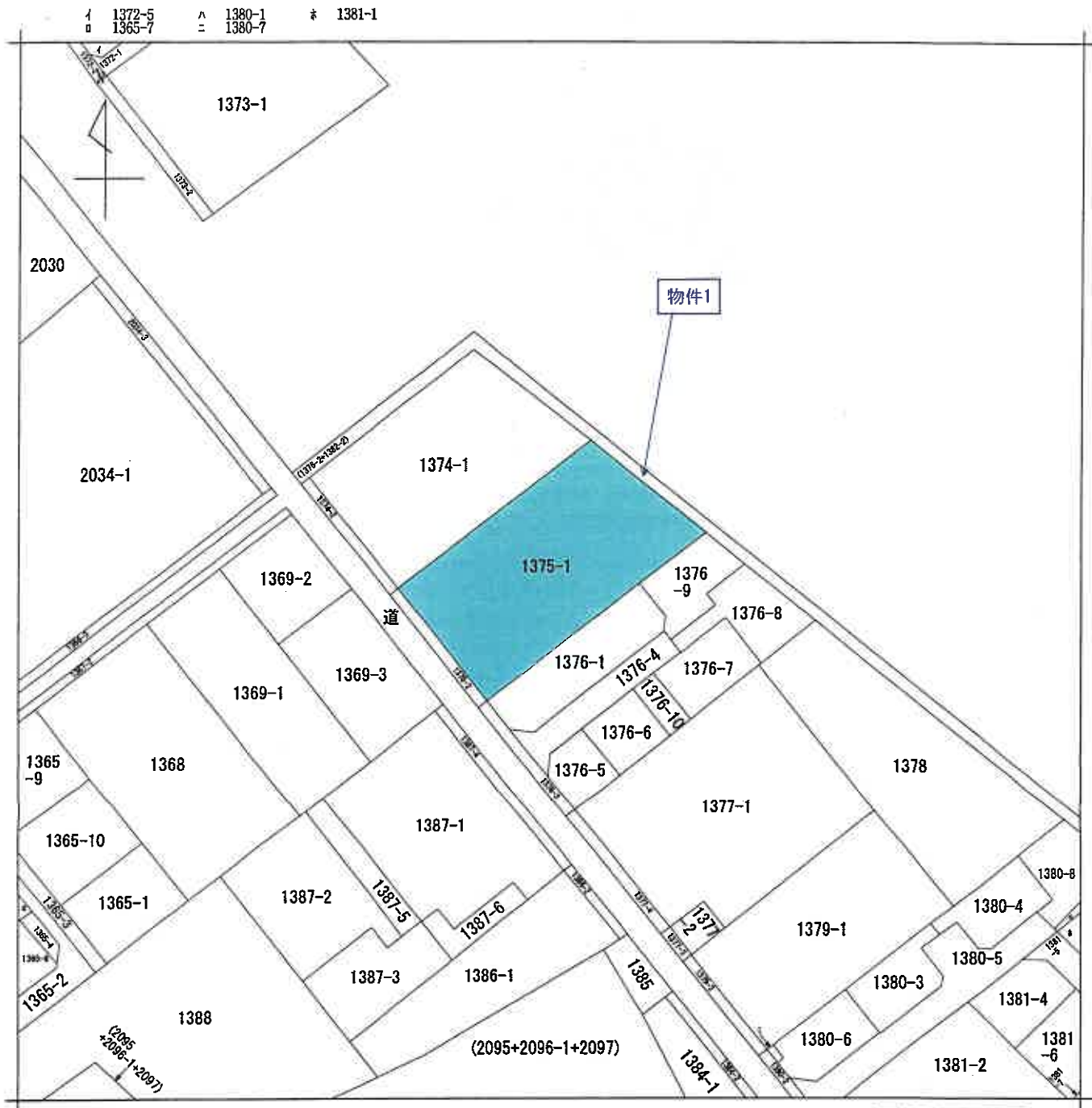
地理院地図

Vector



地理院地図 Vector





(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	鴻巣市笑田字九右エ門				地番	1375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		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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年4月16日
 さいたま地方法務局鴻巣出張所
 登記官

請求番号: 18-6
 (1/1)



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4月16日 さいたま地方裁判所 鴻巣出張所

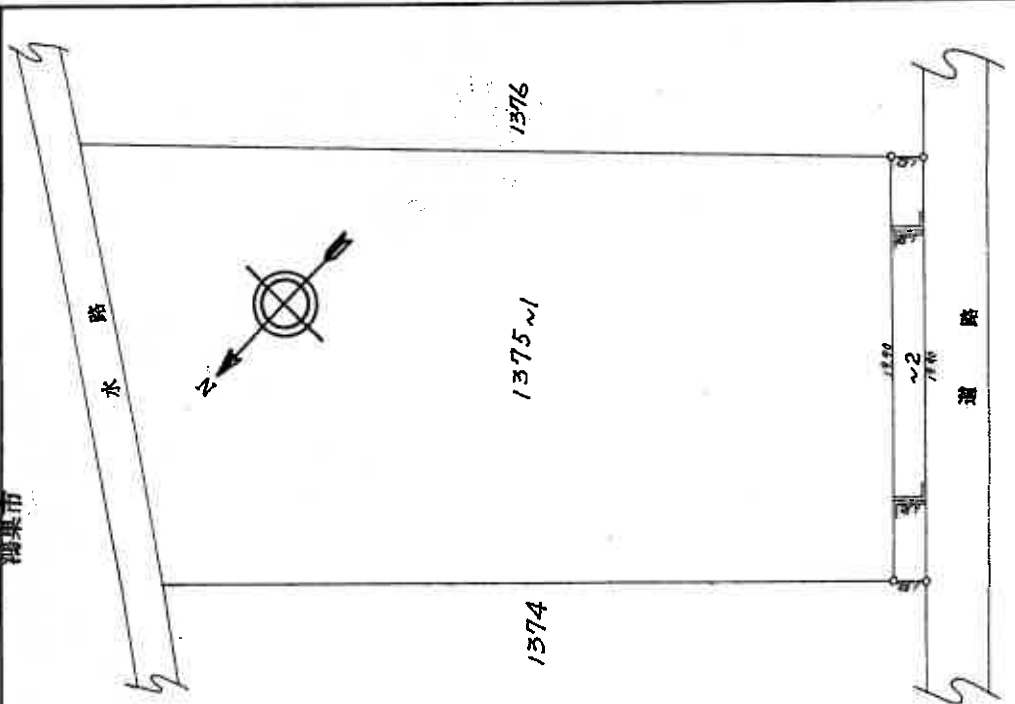
登記官

556.1.16 地積測量図

(地) 1375

地番	1375~1,~2
土地の所在	埼玉県鴻巣市大字箕田字丸石内

1355142



求積表

1375~2

$$(19.90 + 19.90) \times 1.50 \times 0.50 = 29.85$$

$$\div 29 \text{ m}^2$$

1375~1

$$776 - 29.85 = 746.15$$

$$\div 746 \text{ m}^2$$

作製者	埼玉県鴻巣市大字鴻巣801番地 鴻巣市役所建設部土木課
製作年月日	昭和54年11月26日
申請人	鴻巣市長
縮尺	1/250

登記年月日：平成7年3月6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4月16日 さいたま地方方法務局 謄本出張所

登記官

請求番号：19-1

2353944 各階平面図

H.7.3.6.

建物図面
各階平面図

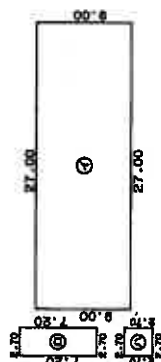
家屋番号

1375-1

建物の所在
鴻巣市大字箕田字九右エ門1375番地1

鴻巣市

1階

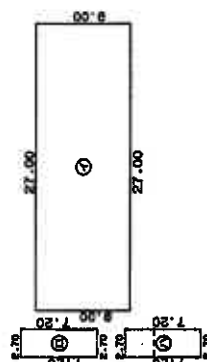


求積法

① 27.00 x 9.00 = 243.0000
② 2.70 x 7.20 = 19.4400
③ 2.70 x 2.70 = 7.2900
計 269.7300

床面積 269.73m²

2階、3階同型



求積法

① 27.00 x 9.00 = 243.0000
② 2.70 x 7.20 = 19.4400
③ 2.70 x 2.70 = 7.2900
計 269.7300

床面積 269.73m²

(日量測計)

(量測計)

作製者

上尾
土地調査士
家園

(平成7年3月1日作製)

縮尺

1/500

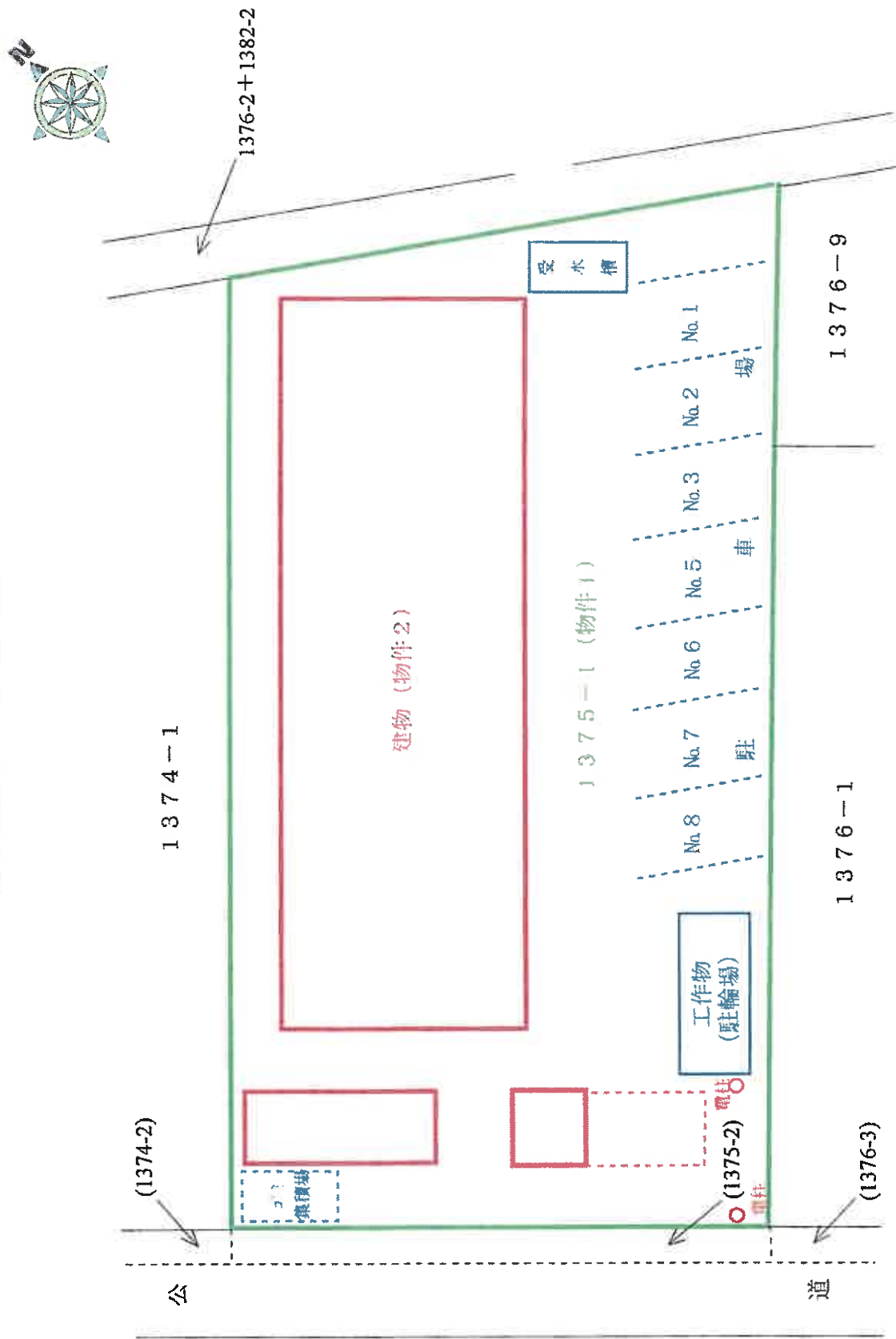
申請人

縮尺

1/500

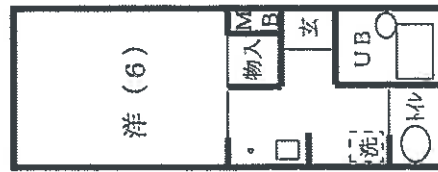
70%縮小コピー (原サイズA3)

土地建物位置関係図

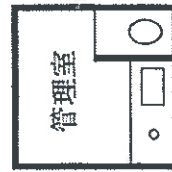
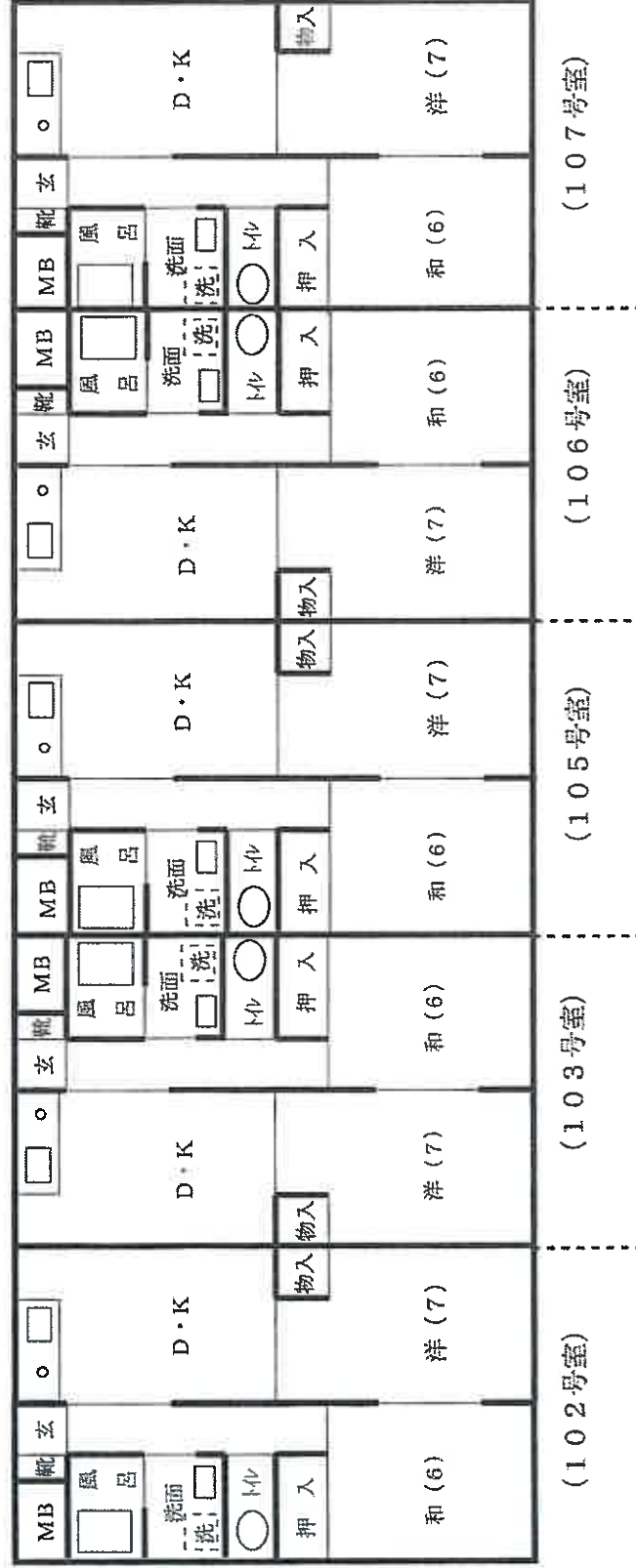


建物間取図

(101号室)



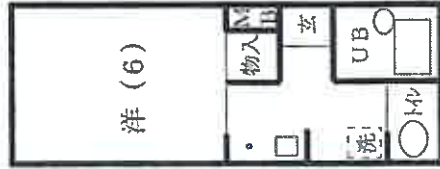
(1階)



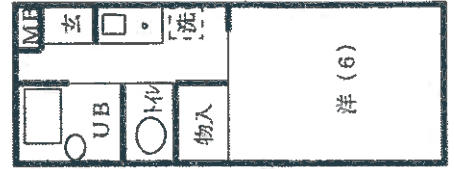
建物間取図

(写真撮影位置図)

(201号室)



(202号室)



(2階)

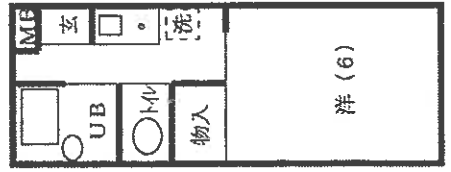


建物間取図

(301号室)



(302号室)



(3階)

