

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「口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 山 川 七 星

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。	



※913※

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	3, 080, 000 2, 464, 000	一括	616, 000	30, 377	8, 042
1	1, 440, 000				
2	1, 640, 000				
			</		



11

物 件 目 録

1 所 在 蕨市中央五丁目
地 番 4098番1
地 目 宅地
地 積 516.19平方メートル
共 有 者 A 持分100000分の2804

2 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市中央五丁目 4098番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 135.60平方メートル
2階 293.47平方メートル
3階 293.47平方メートル
4階 281.77平方メートル
5階 242.86平方メートル
6階 208.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央五丁目 4098番1の3
建物の名称 601
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 30.21平方メートル
所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 蕨市中央五丁目
地 番 4098番1
地 目 宅地
地 積 516.19平方メートル
共 有 者 A 持分100000分の2804

2 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市中央五丁目 4098番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 135.60平方メートル
2階 293.47平方メートル
3階 293.47平方メートル
4階 281.77平方メートル
5階 242.86平方メートル
6階 208.07平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央五丁目 4098番1の3
建物の名称 601
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 30.21平方メートル
所 有 者 A



令和6年(ケ)第328号

令和7年1月7日受理

令和7年3月24日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山中 宏之

(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 蕨市中央五丁目

地 番 4 0 9 8 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 6 . 1 9 平方メートル

共有者
の 2 8 0 4

持分 1 0 0 0 0 0 分

2 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市中央五丁目 4 0 9 8 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	1 3 5 . 6 0 平方メートル
	2 階	2 9 3 . 4 7 平方メートル
	3 階	2 9 3 . 4 7 平方メートル
	4 階	2 8 1 . 7 7 平方メートル
	5 階	2 4 2 . 8 6 平方メートル
	6 階	2 0 8 . 0 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央五丁目 4 0 9 8 番 1 の 3

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 0 . 2 1 平方メートル

所有者



(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県蕨市中央五丁目3番15号	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び 占有状況	☒ 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	
下記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 10,500円 修繕積立金 9,060円 水道料 基本料及び使用料	令和7年1月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年12月～R7年1月分 計297,094円
管理費等照会先	株式会社サニーライフ大宮営業所	
その他の事項	管理会社によると、上記滞納管理費等に対する遅延損害金として 20,805円が発生しているとのことである。	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 （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		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成・令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成・令和 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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 代理を名乗る者	1 執行官の連絡文書を見て電話をしています。債務者兼所有者は日本語を話せないので債務者兼所有者の携帯電話から私が代わりに電話しています。債権者には近日中に弁済するので競売手続きは不要になります。
■マンション管理人	1 目的物件の部屋は、最近は分かりませんが、以前は不特定の中国人と思われる方が出入りしていたので、中国人相手の民泊のような使われ方をしているように認識していました。
■蕨市役所市民課 職員	1 目的物件の住居表示は「中央五丁目3番15号」になります。

(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

- 1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件には解錠により立ち入り調査を実施した。当初、当職が投函した連絡文書を見て債務者兼所有者の代わりの者から電話があり、債務は弁済するので調査は不要であるとの趣旨の連絡があったが、必要な弁済がなされていないようであったため後日調査立会い依頼の電話をしたところ、債務者兼所有者は片言の日本語で春節で帰国しており日本に戻ったら連絡するような趣旨の回答をしたが、以降連絡に応じないため解錠により調査を実施した。

集合郵便受けには占有主体を確認できるような郵便物は見当たらなかった。室内には冷蔵庫や電子レンジ等のほかにベッド2台が存在したほか債務者兼所有者宛ての電力会社からの請求書、ガス会社からの不在連絡メモ、蕨市役所からの健康診断に関する郵便物が存在した。なお申立債権者によると、債務者兼所有者が代表社員を務める龍豊商事合同会社の法人登記上の所在地が目的物件所在地になっているとのことであったが、その占有実態は認められなかった。また初回臨場時に集合郵便受けに「NAGANE」との表示がなされていたが、解錠調査時には郵便受けには何らの表示もなされておらず上記のとおり債務者兼所有者以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は存在しなかった。

以上より目的物件の占有関係については、2枚目のとおり報告する。

以上

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月8日(水) 11:20-11:25	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、 連絡文書投函
令和7年1月8日(水) 15:25-15:30	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をファックス送信
令和7年1月15日(水) 16:42-16:45		債務者兼所有者の代理を名乗る者を 電話聴取
令和7年2月20日(木) 12:10-12:15	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年3月13日(木) 13:25-15:40	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真 撮影(評価人同行)
令和7年3月19日(水) 10:37-10:40	執務室	蕨市役所へ電話確認

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

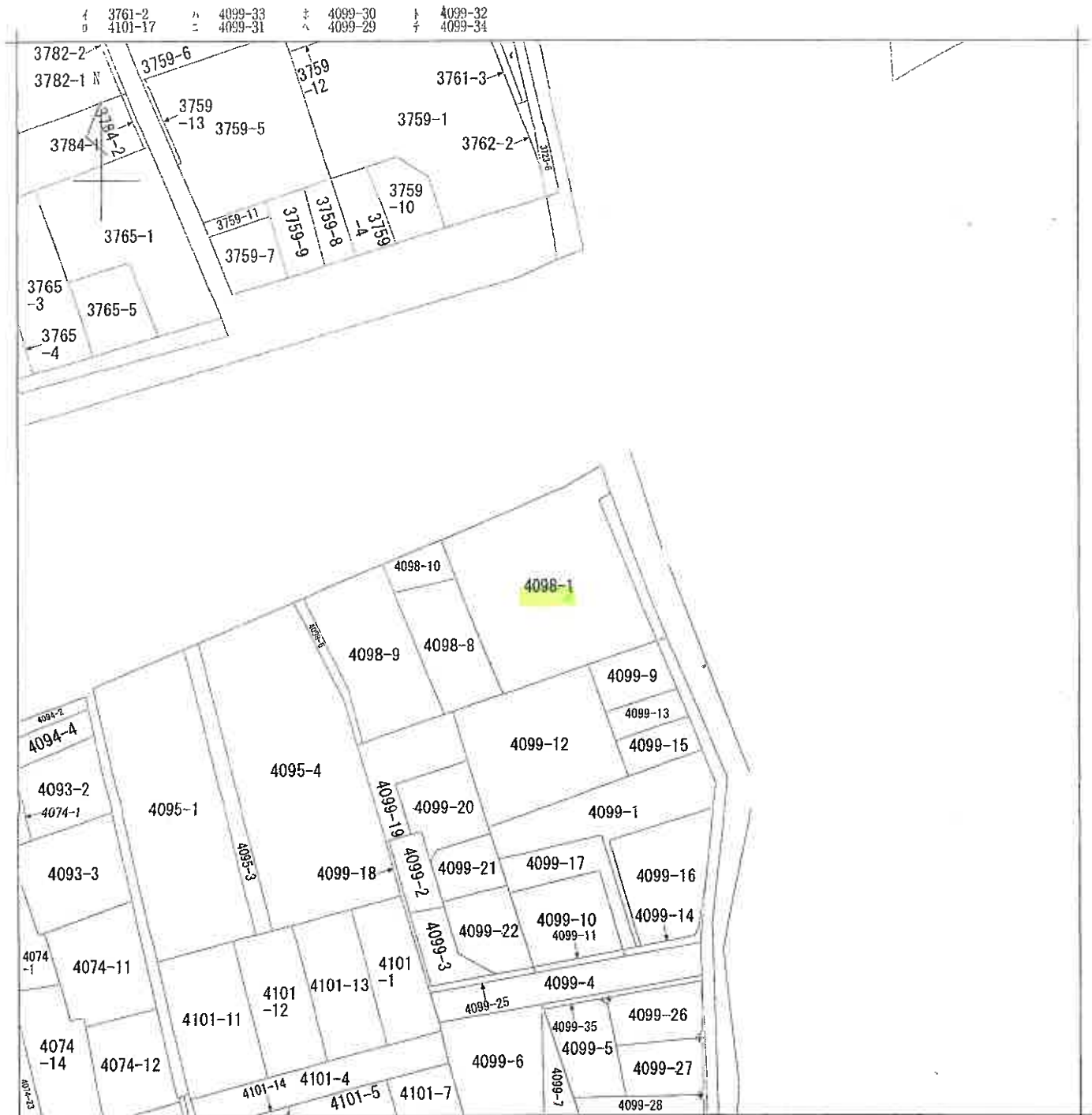
☒ 令和7年3月13日

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。

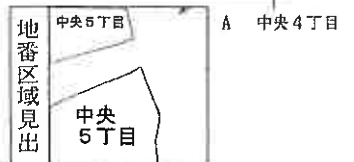
☐ 令和 年 月 日

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
(5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	所在	蕨市中央五丁目				地番	4098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。

令和6年10月24日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M87959
(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年9月25日

0027875

549.9.25

建物
建築各階

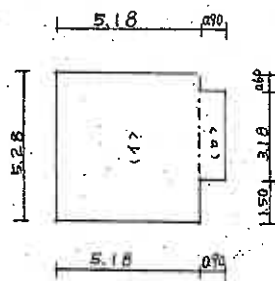
図面
図面

家屋番号 中央5丁B4098-1-3

建物の所在 蔵市中央5丁B4098番地1

昭和四十九年九月廿九日
作製者
土地家屋調査士 岩田 昌子
申請人
岩田 昌子

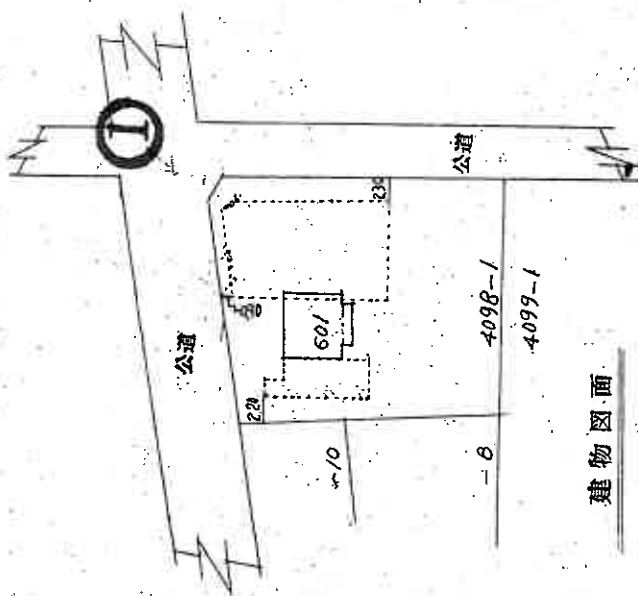
建物の存する部分6階



これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年10月22日
さいたま地方裁判所

登記簿

(7枚目)



建物図面

写真撮影位置

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

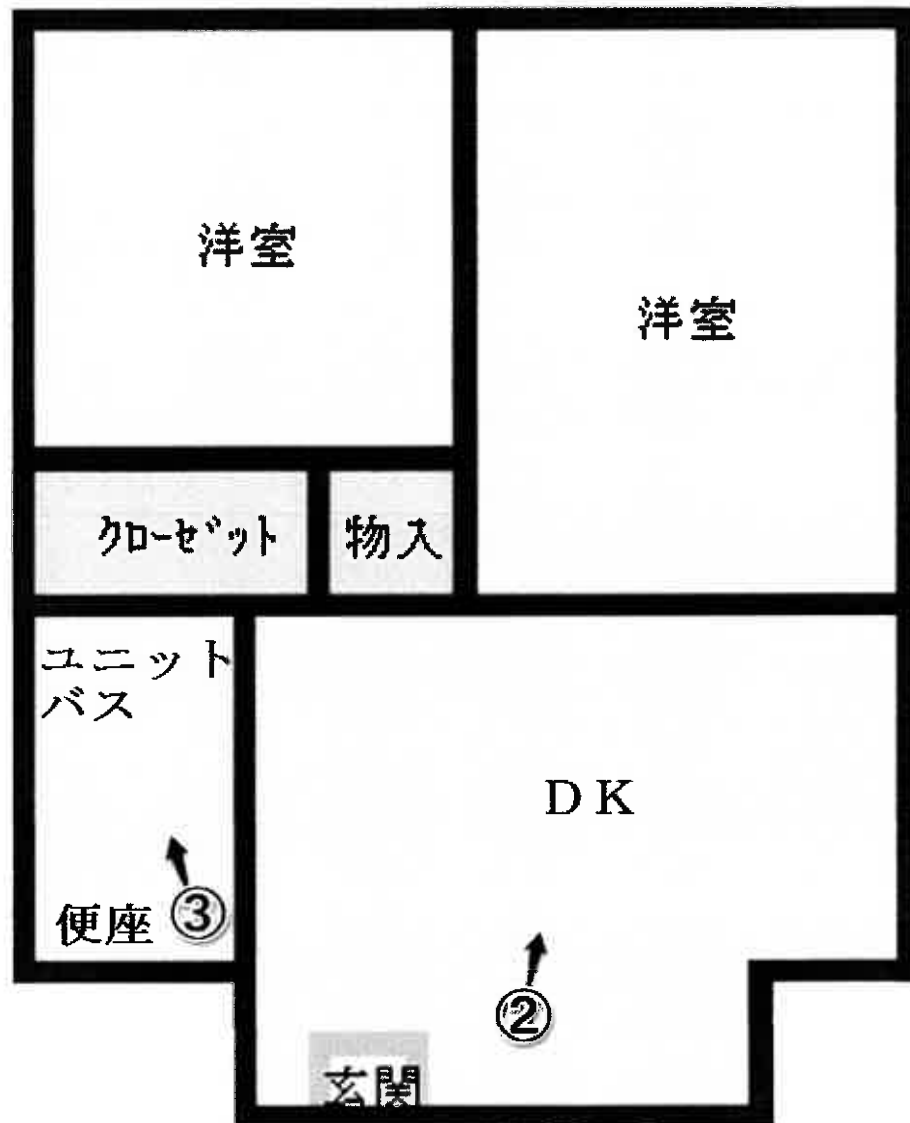
縮尺 1/500

地図整理番号：M87918

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和6年（ケ）第328号
令和7年3月13日 現地調査
令和7年4月8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 所 在 蕨市中央五丁目

地 番 4098 番 1

地 目 宅地

地 積 516.19 平方メートル

共有者
の 2804

持分 100000 分

2 (一棟の建物の表示)

所 在 蕨市中央五丁目 4098 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	135.60 平方メートル
	2 階	293.47 平方メートル
	3 階	293.47 平方メートル
	4 階	281.77 平方メートル
	5 階	242.86 平方メートル
	6 階	208.07 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央五丁目 4098 番 1 の 3

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 30.21 平方メートル

所有者



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 4 0, 0 0 0 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	(土 地 の 表 示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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京浜東北線「蕨」駅の南西方約850m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗、中小規模一般住宅、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	516.19㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約7.2m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 東約4.5m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	物件1土地の形状について、公図では北東端に凸部があり、現況及び建物図面ではほぼ長方形の整形地で、一致していないが、原因等は不明である。なお、埼玉県越谷建築安全センターによれば、本件一棟の建物の建築計画概要書は保存されていないとのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	御殿町ハイツ
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数25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49年5月14日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：－
構造	鉄筋コンクリート造、6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 駐車場、駐輪場
建物の品等	使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
管理の形態等	管理組合：御殿町ハイツ管理組合 管理会社：(株)サニーライフ 管理形態：巡回管理
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：6階 主要開口部の方位：北向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	1DK バルコニーなし
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、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：10,500 円（月額） 修繕積立金：9,060 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年1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	所有者が居宅として利用している模様である。
特 記 事 項	本件建物は、現況調査報告書「建物見取図」のとおり、DKと洋室2室の配置となっているが、DKと隣接する洋室との間に間仕切りするための建具等が設置されていないため、上記の「間取り」欄においては、1DKと表記した。

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 敷地持分価格（物件1）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

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	共有持分割合 オ	敷地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	313,000	1.00	516.19	1.0	2,804/100,000	4,530,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 蔵-5

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
 $325,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/104 \approx 313,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、行政的条件は劣るが、交通接近・環境条件は優る。

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 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	200,000	30.21	0.05	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：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,530,000	0.50	場所的利益	2,270,000

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	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	4,530,000	-2,270,000	1.0	1.03	2,330,000	46.8%
2	300,000	+2,270,000	1.0	1.03	2,650,000	53.2%
積算価格 (合計)					4,980,000	100%

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別(6/6階)・位置別(北向き中間部屋)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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (8.2\%)$		$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,070,531	425,180	8.7	4,740,513 円	0.7894	3,742,161	4,810,000 円
(22.2 %)					(77.8 %)	(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

$$1 \div (1 + 8.2\%)^3 = 0.7894$$

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が、両試算価格には開差が生じた。

積算価格は不動産の費用に着目して土地価格に建物価格を加算して求めたものであり、建物の築年数が進んでいることを反映してやや低く試算された。収益価格は不動産の収益性に着目して求めたものであり、本件のような投資・賃貸向けマンションにおいては重視されるべき価格である。よって、本件評価では収益価格をやや重視し、積算価格を比較考量して、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	4,980,000	1.00	4,980,000
② 収 益 価 格	—		4,810,000
③調整後の価格	4,880,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	4,880,000	46.8%	1.0	0.7	0.90		1,440,000
2		53.2%	1.0	0.7			1,640,000
一括価格 (合計)							3,080,000

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 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。

カ 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 (蕨-5)
所 在 : 蕨市中央4丁目4222番3「中央4-10-19」
価 格 : 325,000円/㎡
位 置 : JR京浜東北線「蕨」駅約700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北6.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

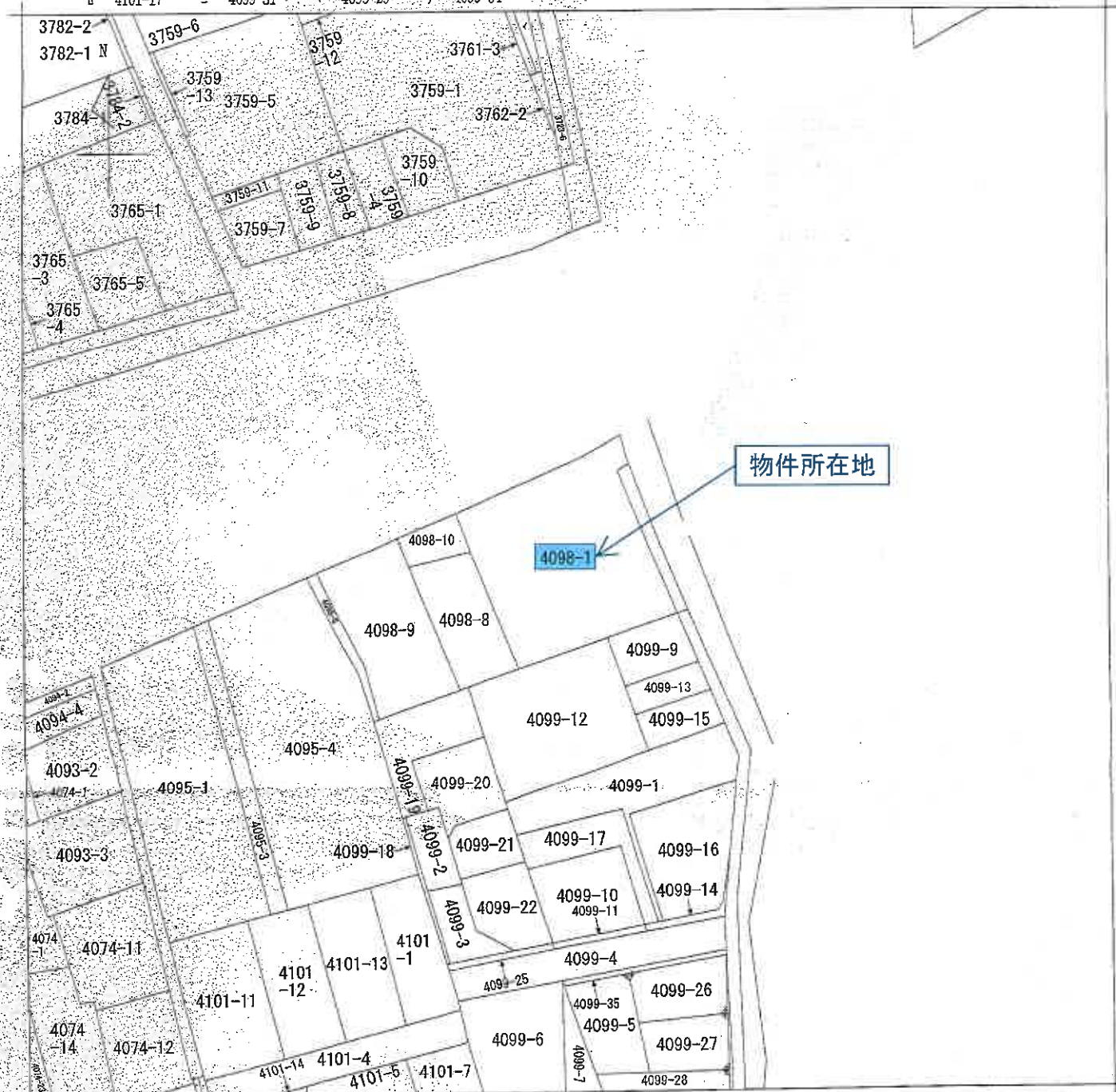
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

位置図
1 : 10,000

物件所在地

公示地

イ 3761-2 ハ 4099-33 ホ 4099-30 ト 4099-32
ロ 4101-17 ニ 4099-31 ヘ 4099-29 チ 4099-34



物件所在地

4098-1

(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	蕨市中央五丁目			地番	4098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。

令和6年10月24日
さいたま地方務局
登記官

地図整理番号：M87959
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

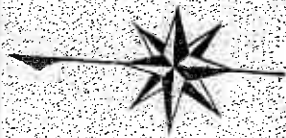
登記年月日：昭和49年9月25日

0027875

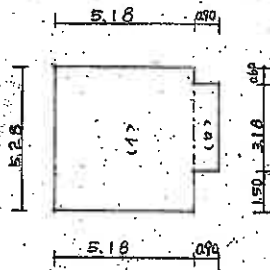
家屋番号	中央5丁目4098番3
建物の所在	横浜市中央5丁目4098番地1

549.9.25

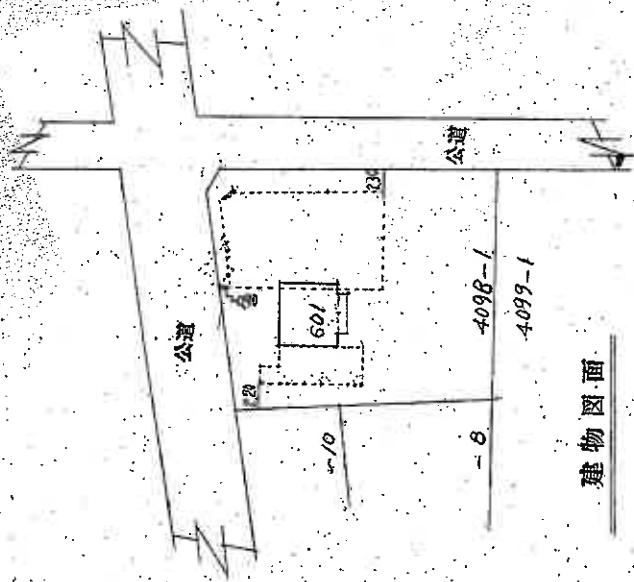
面圖
面圖
平
階
物
建各



建築物の存する部分6階



求積表	計	庫面積
1 5.28 × 5.18 = 27.3504		
0 3.18 × 0.90 = 2.8620		
	30.2124	
		30.21 ^{m²}



面·图·物·建

1/200
尺
總

（鐵）氏會士科羅羅家武士出萬

縮尺	1/500
----	-------

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10月22日 さいたま地方法務局

令和6年10月22日

七〇たまたま地方事務局

效品恒