

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。

令和6年（又）第87号

注 意

本件は、現況調査報告書及び評価書が提出された後に所有者の一人が死亡しています。

そのため、物件明細書は死亡後の占有状況に基づいて記載をしています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 9 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 12 月 24 日から 令和 8 年 1 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 14 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 8 年 1 月 28 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 8 年 1 月 19 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 9 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	3,520,000 2,816,000		704,000	53,365	11,163



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市本町四丁目 7 7 7 番地 1

建物の名称 レック上尾マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 7 7 7 番 1 の 4 8

建物の名称 3 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 3 1 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 上尾市本町四丁目 7 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 6 0 . 4 0 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 8 5 万 3 4 2 0 分の 6 9 0 0

共有者 亡 A 相続財産 持分 4 1 6 分の 4 1 1

共有者 B 持分 4 1 6 分の 5



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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

【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】

本件共有者A(相続財産)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 上尾市本町四丁目 777番地1

建物の名称 レック上尾マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 777番1の48

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.31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 上尾市本町四丁目777番1

地 目 宅地

地 積 4760.40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 85万3420分の6900

共有者 亡A相続財産 持分416分の411

共有者 B 持分416分の5



令和 6年(ヌ)第 87号
令和 6年11月15日受理
令和 6年12月16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 上尾市本町四丁目 777番地1

建物の名称 レック上尾マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 777番1の48

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.31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 上尾市本町四丁目777番1

地 目 宅地

地 積 4760.40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 85万3420分の6900

共有者 A 持分416分の411
共有者 B 持分416分の5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	上尾市本町四丁目7番15号 レック上尾312		
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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 9,100円 修繕積立金 8,240円 円 円 円 令和6年11月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2年11月分～6年11月分 計849,660円 ☒ 遅延損害金 2年11月分～6年11月分 計211,090円		
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 電話 ()		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

■ 物件 1 関係 (建物)

1 調査時の実情

本建物に臨場し、立入調査協力依頼を試みたが、協力を得ることができなかったため、立会人を立ち合わせの上、建物内に立ち入って調査を実施した。建物内には、多量の家財道具等の動産類が存在した。

なお、建物内には、A宛郵便物が多数存在し、A以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

2 管理費等の滞納額及び遅延損害金の外に、所有者に対し、管理規約に基づく弁護士費用 20 万 1 5 5 5 円の支払義務が発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月21日 (木) 13:55-14:10	物件所在地	外観調査
6年12月2日 (月) 11:10-11:20	同 上	占有確認・当該マンション管理人から事情聴取
6年12月10日 (火) 13:15-13:40	同 上	立入調査 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

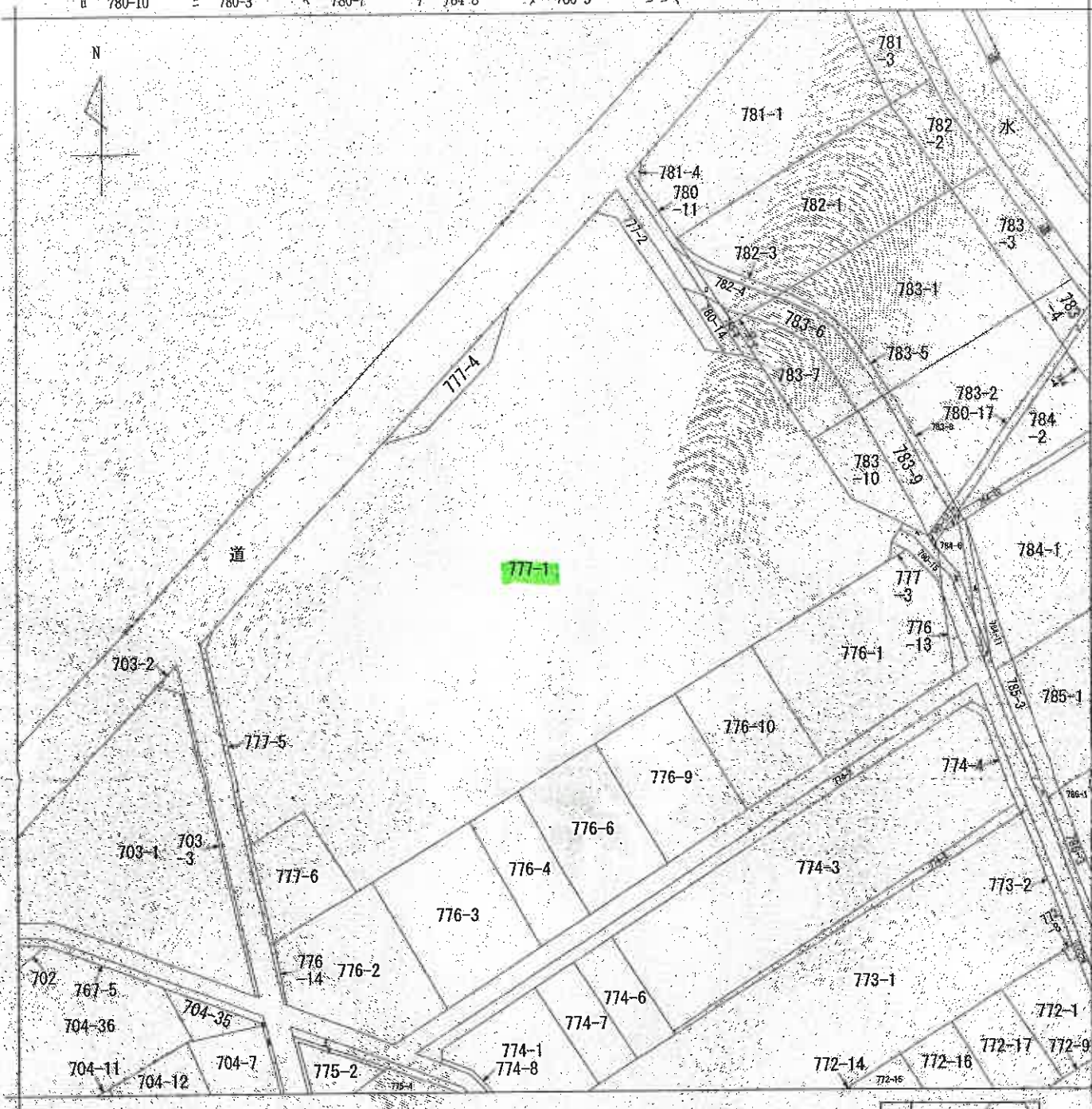
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☒ 令和 6 年 12 月 10 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ところ、解錠の必要がなかったので、立会人を立ち合わせの上、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番區域見出

本町4丁目

請求部	所在	土尾市本町四丁目			地番	777番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系 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				備考 付年月日 (原図)			補記事項	

令和6年7月23日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M13562

登記官

 $(1/2)$

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

7
7
カ
ヨ
タ

780-2
704-29
704-26
767-4
775-8

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年12月2日

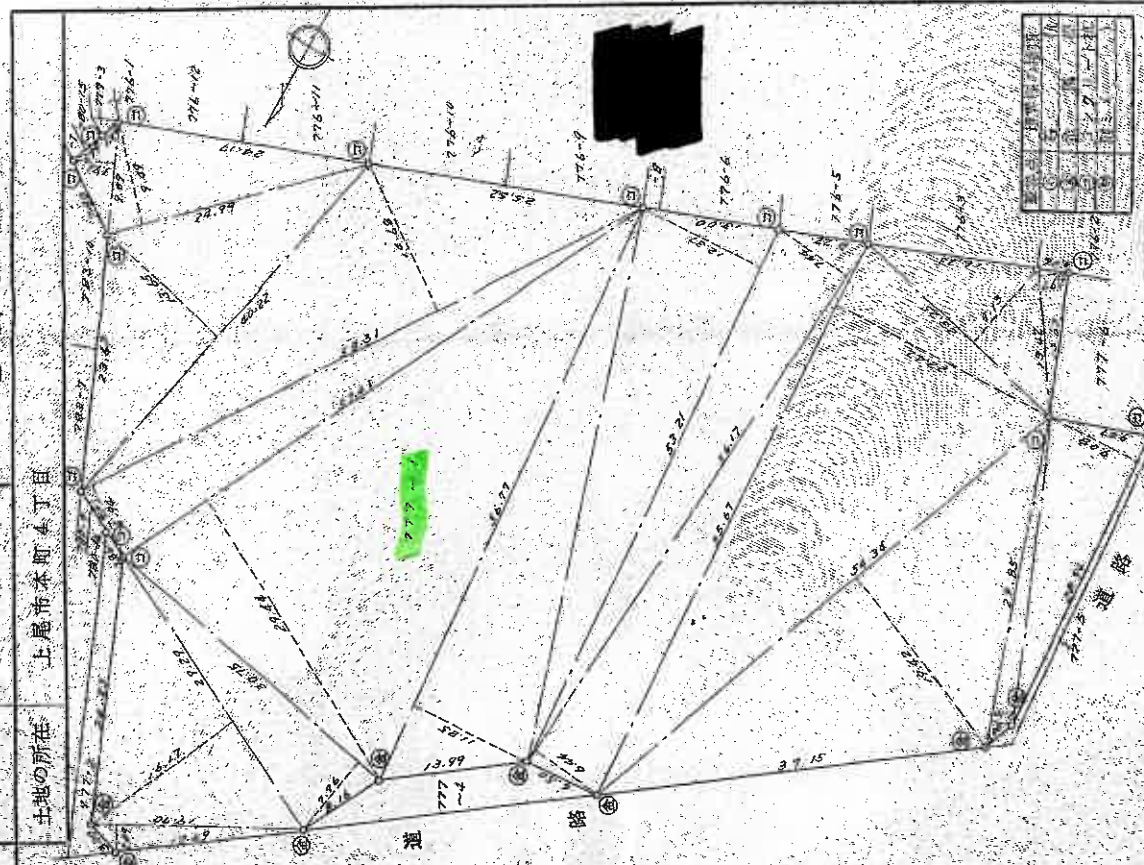
1341001

57.12.2
地積測量図

地番
74カ-1
土地の所在
上尾市本町4丁目

面積計算表

777-21	28.94	9.08×262	7752
28.85	2.10	42.6850	
54.34	13.42	1055.2828	
55.27	22.42	1240.1214	
13.42	2.97	39.8574	
23.25	9.13	212.2725	
56.17	6.44	361.7348	
56.17	7.44	417.9048	
53.21	12.37	658.2077	
56.77	11.85	672.7245	
57.41	29.44	1690.1504	
30.75	7.76	238.6200	
19.70	2.09	41.1730	
29.29	16.17	473.6183	
58.31	6.98	404.6714	
58.31	14.68	855.9908	
40.22	13.65	549.0030	
24.99	9.49	237.1551	
9.89	3.93	38.9477	
計		9520.8168	
1/2		4760.4084	
地積		4760.40 m	



作製者

土地家屋調査士

昭和57年11月30日(製)

申請人

1/500

東京土地家屋調査士会(所長)

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。
令和6年7月28日
さいたま市地方事務官 土居出雲所

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和50年5月28日

2330226

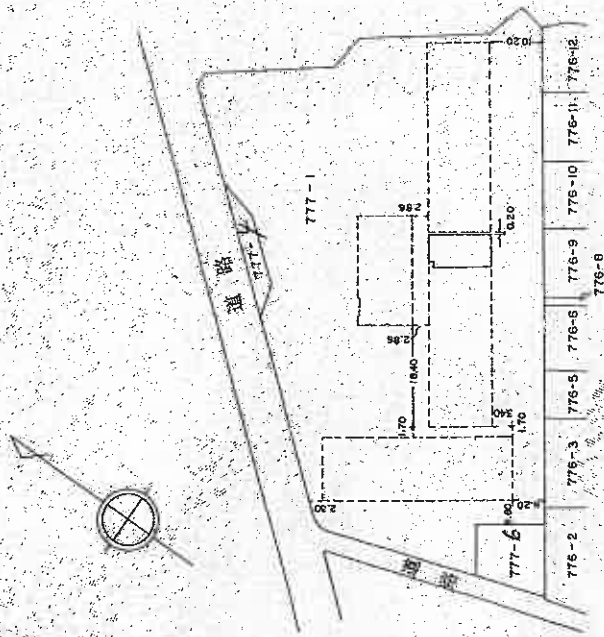
各階平面図

559528

建物平面図

家屋番号
777-1-48

建物の所在
上尾市本町々丁目777番地1



床面積計算表

4.51	x	0.94	=	4.2394
5.85	x	10.44	=	61.0740
計				65.3134
床面積				65.31 m ²

建物の存する部分 3 階

作製者
士野調査

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

〇東京士野家屋調査士会印紙

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。
令和6年7月26日
さいたま地方支務局上尾出張所

登記官

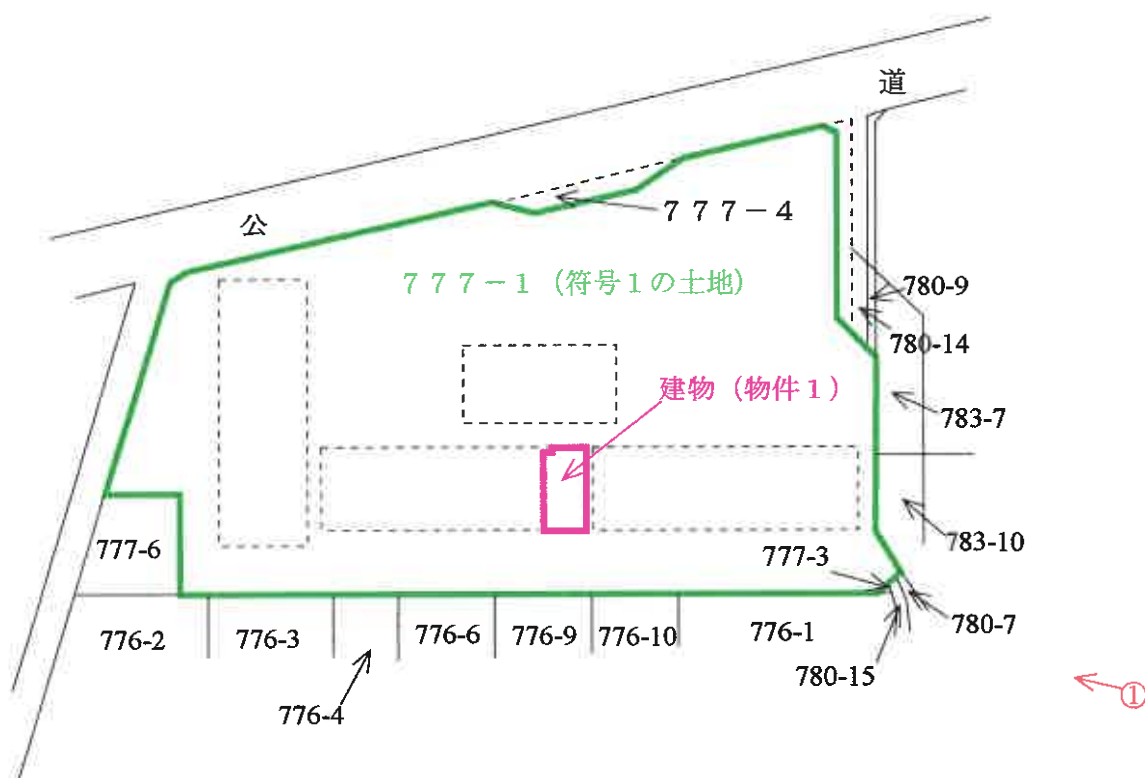
(9 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



※ 建物の存する部分 3階312



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(// 枚目)



①



②



③

求 意 見 書

儀 部 忠 司 殿

令和 7 年 10 月 14 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 10 月 15 日

評価人

儀部 忠司



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上尾市本町四丁目 777 番地 1

建物の名称 レック上尾マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 777 番 1 の 48

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 65.31 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 上尾市本町四丁目 777 番 1

地 目 宅地

地 積 4760.40 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 85 万 3420 分の 6900

共有者 亡 A 相続財産 持分 416 分の 411

共有者 B 持分 416 分の 5



(別紙)

[illegible]

令和 6 年（又）第 87 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 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 上尾市本町四丁目 777番地1

建物の名称 レック上尾マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目 777番1の48

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.31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 上尾市本町四丁目777番1

地 目 宅地

地 積 4760.40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 85万3420分の6900

共有者 A 持分416分の411

共有者 B 持分416分の5

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5, 0 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	ＪＲ高崎線「上尾」駅の北東方約1,140m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	4,760.40㎡ やや不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約8m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北東約5m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南西約4m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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レック上尾マンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数133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10月20日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約13年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、8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：レック上尾マンション管理組合 管理会社：日本ハウズイング(株) 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	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 3階 主要開口部の方位： 南東向き 中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁： クロス貼り、その他 天 井： 化粧ボード、その他 床： 絨毯、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	非常に劣る
管 理 費 等	管 理 費： 9,100 円 (月額) 修繕積立金： 8,240 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和6年11月22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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	建物内には多量の家財道具等の動産類が存在する。室内のクロスは変色し、水回りを含む全体の保守管理状態は非常に劣る。

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
310,000	65.31	0.17	3,440,000

※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13年、観察減価率(中古建物の市場性及び保守管理状態の劣ること等を考慮)-30%
(計算式) $13 / (42 + 13) \times (1 - 0.3)$

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
112,000	1.00	4,760.40	1.0	6,900/853,420	4,310,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 上尾-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
 $121,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/104 \div 112,000\text{円/㎡}$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近条件・環境条件等が優る。

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 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
3,440,000	4,310,000	1.0	1.00	7,750,000

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(3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 ア+カ
	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 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ	
	イ	ウ	エ	オ	カ	
円 547,310 (9.4 %)	円 533,520	% 7.9	円 6,550,815	0.8072	円 5,287,818 (90.6 %)	円 5,840,000 (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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072$$

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	7,750,000	1.00	7,750,000
② 収 益 価 格	———		5,840,000
③調整後の価格	7,560,000		

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
7,560,000	1.0	0.7	0.95		5,030,000

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（上尾-5）

所 在：上尾市本町2丁目999番6「本町2-12-17」

価 格：121,000円/㎡

位 置：JR高崎線「上尾」駅約1,100m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：133㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南西4.0m市道

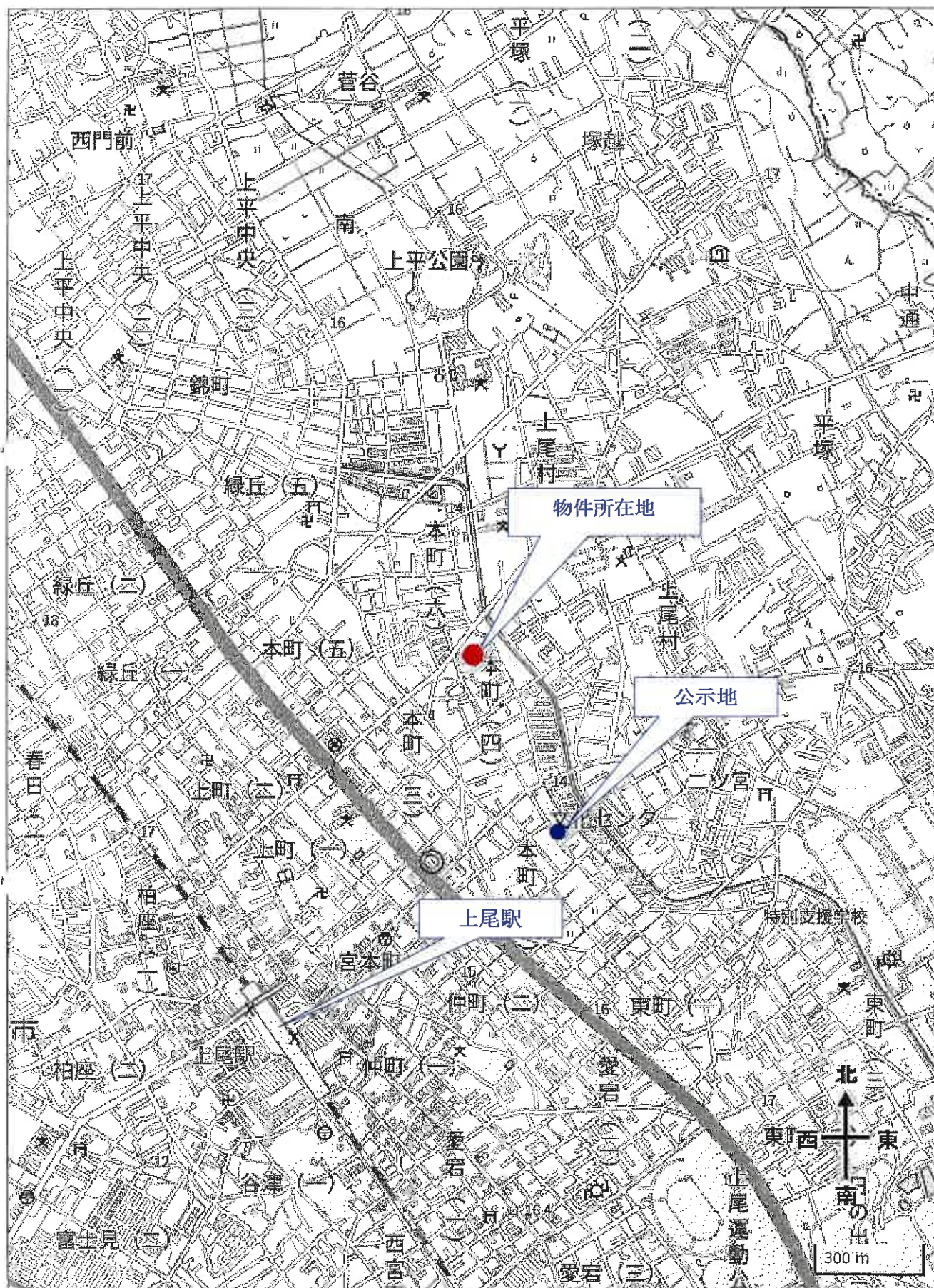
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート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 建物図面・各階平面図写

地理院地図 Vector



地理院地図(国土地理院)

を加工して作成

イ 780-13 ア 780-16 エ 780-17 オ 780-18 カ 780-19 キ 780-20
ロ 780-10 ニ 780-3 セ 780-7 テ 780-8 ツ 780-5 ト 780-6

N

777-1

(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す。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

本町4丁目

請求 番号	所在	上尾市本町四丁目			地番	777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	頂上地位台帳附属地図
作成 年月日			作成 年月日 (原簿)			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7月23日

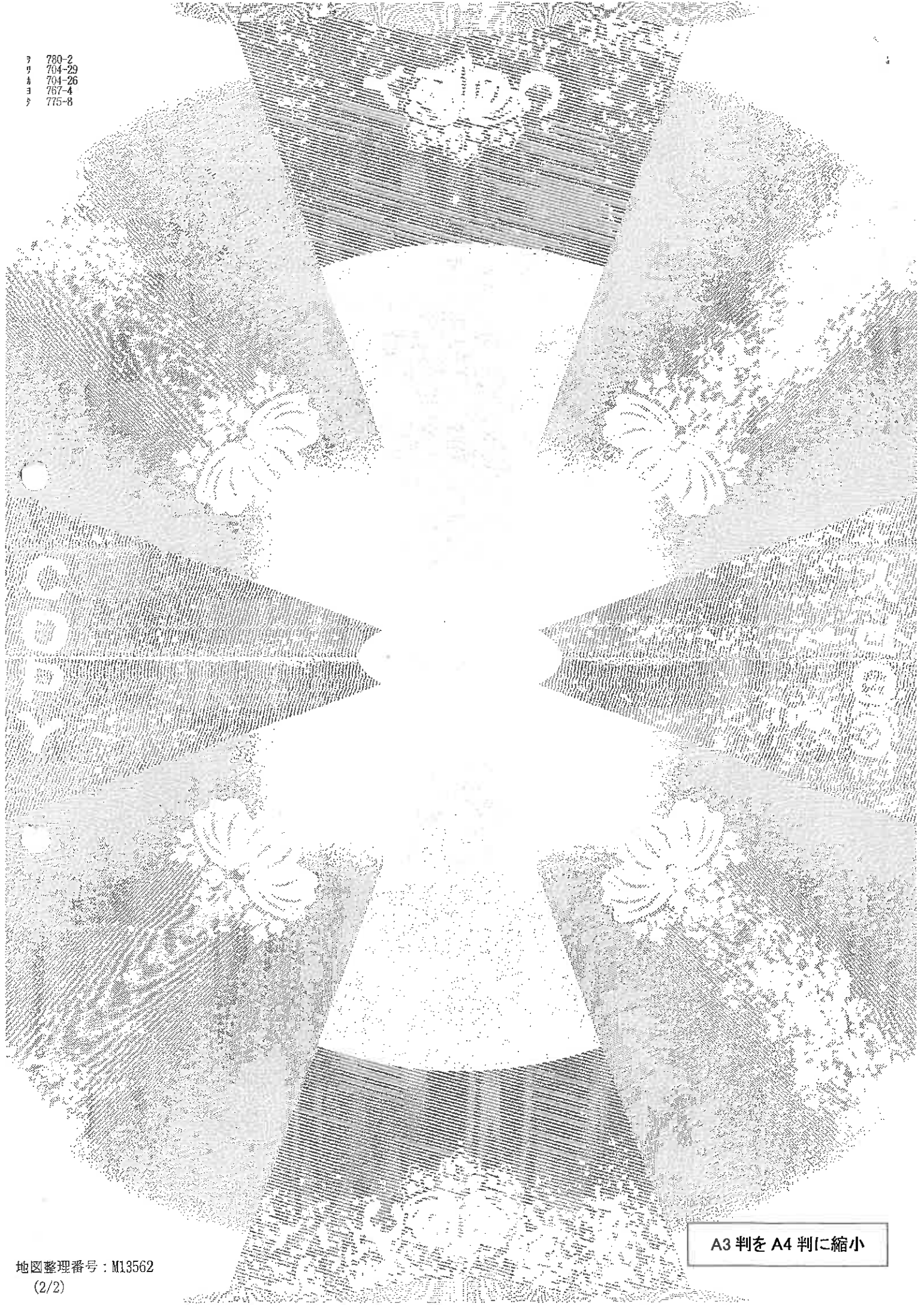
さいたま地方法務局上尾出張所
登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M13562

(1/2)

780-2
704-29
704-26
767-4
775-8



登記年月日：昭和59年5月28日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年7月26日
さいたま市地方法務局 登記部 登記官

登記官

請求番号：8-1

A3判をA4判に縮小

図面
図面
建物
各階
平面図

S59 5-28

本町4丁目
776-1-1
18

家屋番号

建物の所在 上尾市本町4丁目776-7番地

各階平面図

2330226

