

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月22日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月 5日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月30日 午後 4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、物件所在地を管轄する農業委員会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 4月16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	10,080,000 8,064,000		2,016,000	79,759	17,998



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯能市栄町 6番地6、6番地5、6番地13

建物の名称 センチュリー東飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 6番6の503

建物の名称 503

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 62.42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 飯能市栄町6番5

地 目 宅地

地 積 119.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市栄町6番6

地 目 宅地

地 積 342.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市栄町6番13

地 目 宅地

地 積 165.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万1180分の6600



宮
崎
県

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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】

Cが占有している。同人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。

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。

《 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」をご覧ください。
- 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯能市栄町 6 番地 6、6 番地 5、6 番地 13

建物の名称 センチュリー東飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 6 番 6 の 503

建物の名称 503

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 62.42 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 飯能市栄町 6 番 5

地 目 宅地

地 積 119.02 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市栄町 6 番 6

地 目 宅地

地 積 342.25 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市栄町 6 番 13

地 目 宅地

地 積 165.01 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万1180分の6600

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



B I T

令和6年(ケ)第144号

令和6年10月23日受理

令和6年12月2日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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 飯能市栄町 6 番地 6、6 番地 5、6 番地 13

建物の名称 センチュリー東飯能

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町 6 番 6 の 503

建物の名称 503

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 62.42 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 飯能市栄町 6 番 5

地 目 宅地

地 積 119.02 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市栄町 6 番 6

地 目 宅地

地 積 342.25 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市栄町 6 番 13

地 目 宅地

地 積 165.01 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万1180分の6600

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分2分の1



(区分所有建物用1)

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)	
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 10,500円 修繕積立金 13,680円 テレビ視聴料 630円 駐輪場使用料 80円	令和6年11月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年4月分～R6年9月分 計49,780円 ☐ 不明
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 公衆用道路() ☐ ()	
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1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1及び2の土地の北側に隣接する51番の土地は、飯能市所有の公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者))の陳述/■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成30年10月26日	
最初の契約日	平成30年10月6日	
契約等	期間	平成30年10月26日から ■令和2年10月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年10月26日から ■令和8年10月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者B ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金80,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金160,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 「管理費等の状況」欄記載の滞納金の他、令和6年4月から同年9月分までの遅延損害金として2,295円が発生している。
- 2 天井に亀裂あり(写真③、⑧)。
- 3 損傷箇所あり(写真⑩、⑪)。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (占有者)	本件建物には、私と家族が住んでいます。 洗面所の蛇口から水を出すと、少し下から水が漏れます(写真⑫)。 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

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、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6年11月5日(火) 10:05-10:20	物件所在地	臨場・外観撮影等・Cと面談
令和6年11月5日(火) 16:50-16:55	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和6年11月11日(月) 9:50-10:40	物件所在地	屋内等調査・Cと面談(評価人同行)
令和6年11月27日(水) 16:40-16:45	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地の登記事項証明書取得

(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。

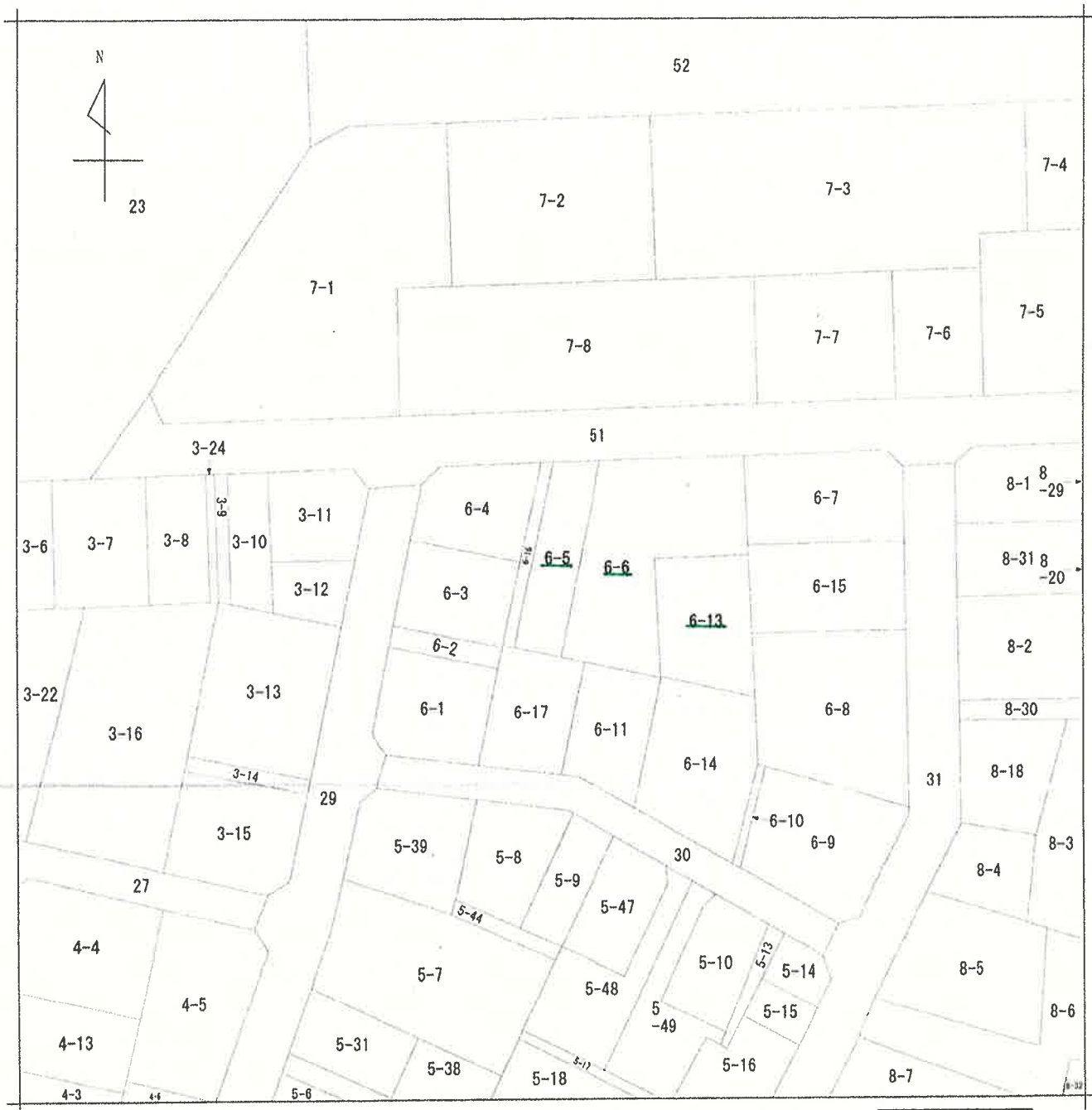
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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。

地番区域見出し	栄町
---------	----

請求部	所在	飯能市栄町				地番	6番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和53年11月11日				備付年月日(原図)	昭和53年11月13日				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8月26日

さいたま地方法務局飯能出張所

地図整理番号：M06258

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和54年6月27日

1202532

積測星圖

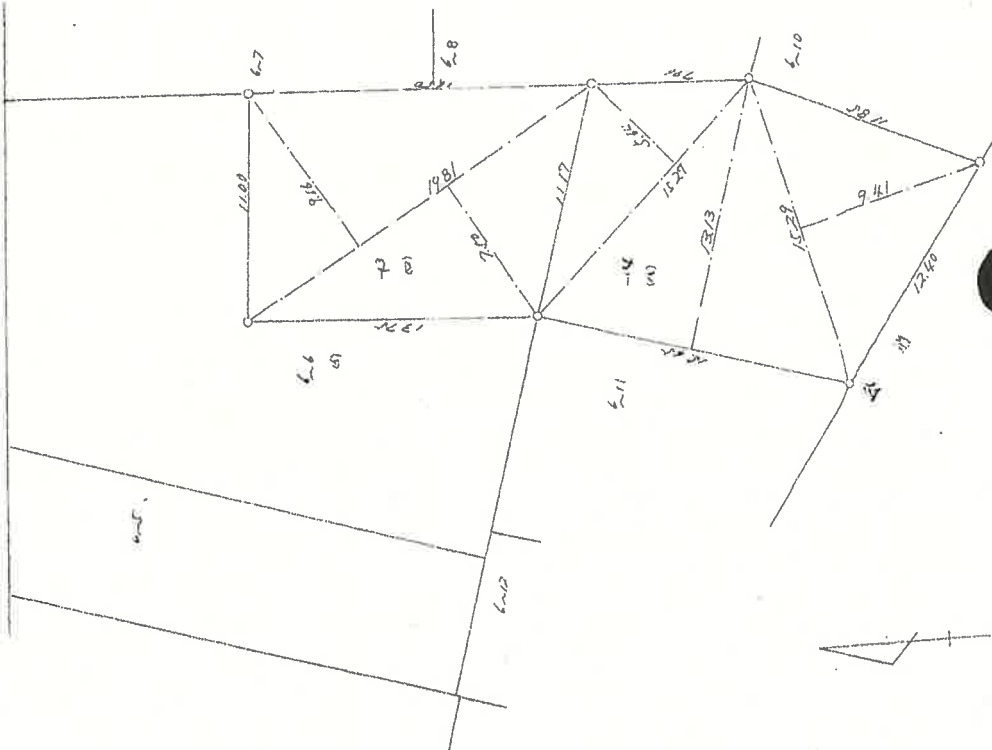
6-13 6-14

唯 趙

栄町

土地の所在

架心



(12) $1981 \times (916 + 759) = 330.0346$
 $\frac{1}{2} \frac{165.0173}{2}$

$$\begin{array}{r} 15.27 \times 5.14 = 86.1228 \\ 15.65 \times 13.13 = 205.4845 \\ 15.29 \times 9.41 = 143.8789 \\ \hline 435.4862 \\ \frac{1}{2} 217.7431 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 22500 - 16501 + 21774 = 342.25 \end{array}$$

記号	境界標の種別	社名	境界標の種別	記号	境界標の種別
凡	① 石	杭	②	フラスチック杭	
例	③	コンクリート杭	④	金属杭	
	⑤	金属杭	⑥		

作製者 土地家屋調査士 (昭和47年6月20日作製)

(昭和54年6月20日作製)

(塔玉土地家屋調査士会用紙)

1/2	50
-----	----

人

人雷申

0590 22-77-1 22

A3判をA4判に縮小

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8月26日 さいたま地方法務局飯能出張所

令和6年8月26日

元々たま地方法務局飯能出張所

詳細

地圖整理番号: M06260

登記年月日：昭和62年11月30日

1202534

地積測量図 5627730

地番 5-16-5

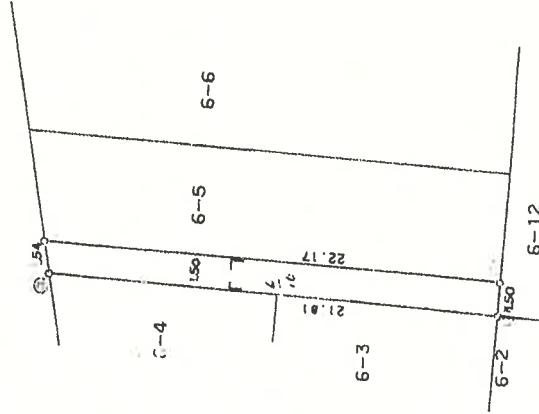
土地の所在 飯能市栄町

6-16

$$\frac{21.81+22.17}{2} \times 1.50 = 32.9850$$
$$32.98\text{m}^2$$

6-5

$$152.00 - 32.98 = 119.02\text{m}^2$$



凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の種類
①	石杭	⑦	境界線の種類
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類
③	金属杭	⑨	境界線の種類
④	金属板	⑩	境界線の種類

製作者

土地家屋調査士

(昭和62年11月8日作製)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

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8月26日 さいたま地方検察庁飯能出張所

登記官

(// 枚目)

地図整理番号：M06259

登記年月日：平成12年11月8日

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8月26日 さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

《 12 枚目》

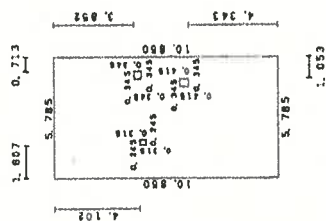
2201553

各階平面図

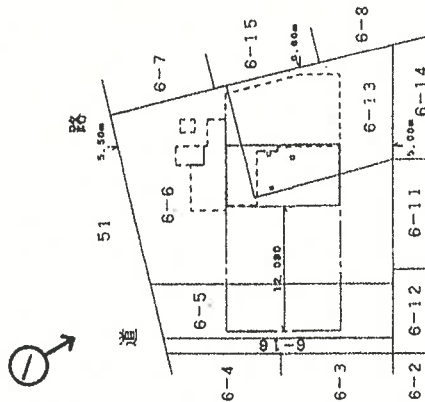
家屋番号 栄町6番6の503

建物図面 H12.11.8

建物の所在 飯能市栄町6番地6・同番地5・同番地13



5.785 × 10.850	=	62.767250
0.345 × 0.315	=	-0.110025
0.245 × 0.315	=	-0.077175
0.345 × 0.215	=	-0.143175
合計		62.427875
床面積		62.42 m ²



写真撮影位置

建物の存する部分五階

作製者

成12年10月31日作製

縮尺 1/250

申請人

株式会社アーネストワン
代表取締役

縮尺

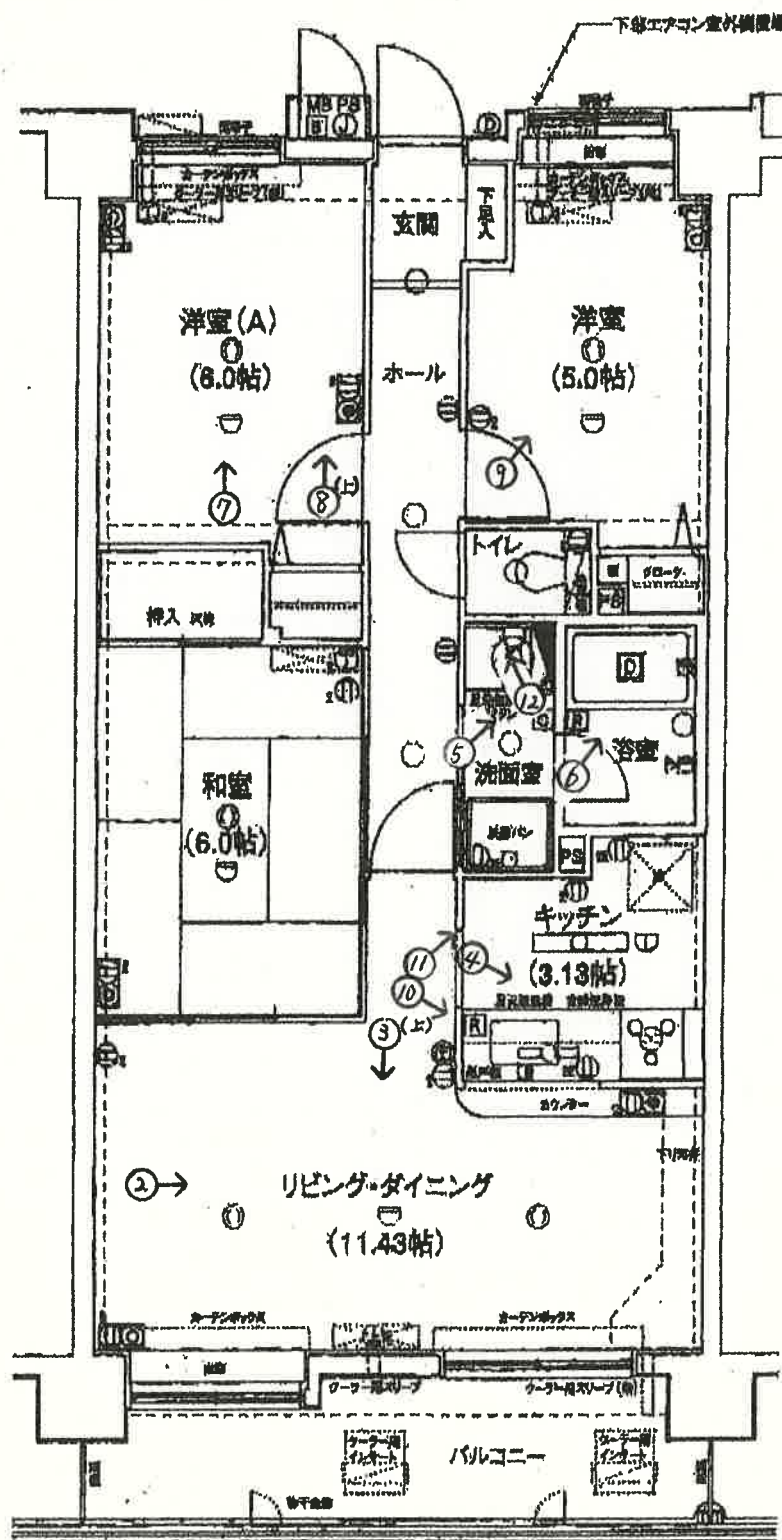
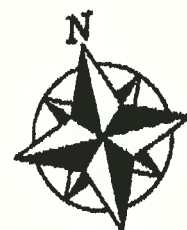
1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M06261

建物間取図

令和6年(ケ)第144号



写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12

令和 6 年（ケ）第 144 号

令和 6 年 11 月 11 日 現地調査

令和 6 年 12 月 9 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯能市栄町 6 番地 6、6 番地 5、6 番地 1 3

建物の名称 センチュリー東飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 6番6の503

建物の名称 503

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 62.42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 飯能市栄町6番5

地 目 宅地

地 積 119.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市栄町6番6

地 目 宅地

地 積 342.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 飯能市栄町6番13

地 目 宅地

地 積 165.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万1180分の6600

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 10,080,000 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

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	
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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	西武池袋線・JR八高線「東飯能」駅の南東方約 140m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか、マンション、アパート等の混在する駅近の住宅地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	626.28 m ² 台形 平坦 普通
接面道路の状況	北 6m 舗装市道（1-2645 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○基準建蔽率 90%、基準容積率 360% ○横田飛行場の進入表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	センチュリー東飯能
建物の用途	居宅 (総戸数 29戸)
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12年10月12日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約21年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部御影石 そ の 他：－
設 備 等	オートロック、エレベーター（1基） 駐車場、自転車置場
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：センチュリー東飯能管理組合 管理会社：伏見管理サービス㈱ 管理形態：管理人室あり、巡回
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	2014年に大規模修繕（管理会社より聴取）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	階層：5 階（503 号） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3 L D K バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り、ボード貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※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：13,680 円（月額） 滞 納 額：あり（令和 6 年 11 月 6 日現在） ※その他の費用等は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	○LDKと北西洋室の天井にヒビ ○キッチンの巾木のクロス剥がれ

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

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
340,000	62.42	0.45	9,550,000

※ 総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 24年 経済的残存耐用年数 21年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮した) 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= \frac{21}{(24 + 21)} \times (1 - 0.03) \approx 0.45 \end{aligned}$$

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
122,000	1.00	626.28	1.00	$\frac{6,600}{191,180}$	2,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地 飯能5-4

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &138,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{114} \approx 122,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : なし

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 登記記載による。

3 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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	$(ア+イ) \times ウ \times エ$
9,550,000	2,640,000	1.1	1.03	13,810,000

ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差 : 2階中間部屋を標準とした階層別・位置別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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるの
で、現行の賃貸条件を参考として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法による価格査定表》

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.0%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,457,920円 (18%)	514,083円	6.5%	7,671,700円	0.8396	6,441,159円 (82%)	7,899,079円 ≒ 7,900,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 6.0\%)^3} \div 0.8396$$

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、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、調整後の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）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	13,810,000	1.0	13,810,000
② 収益価格	—		7,900,000
③ 調整後の価格	12,600,000		

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）	持分	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 （敷金等）（円）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オーカ
12,600,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.8	1.00	0	10,080,000

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 : なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む）

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 (飯能 5-4)

所 在 : 栄町 15 番 3

価 格 : 138,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線・JR 八高線「東飯能」駅約 250m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 206 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 18m 市道

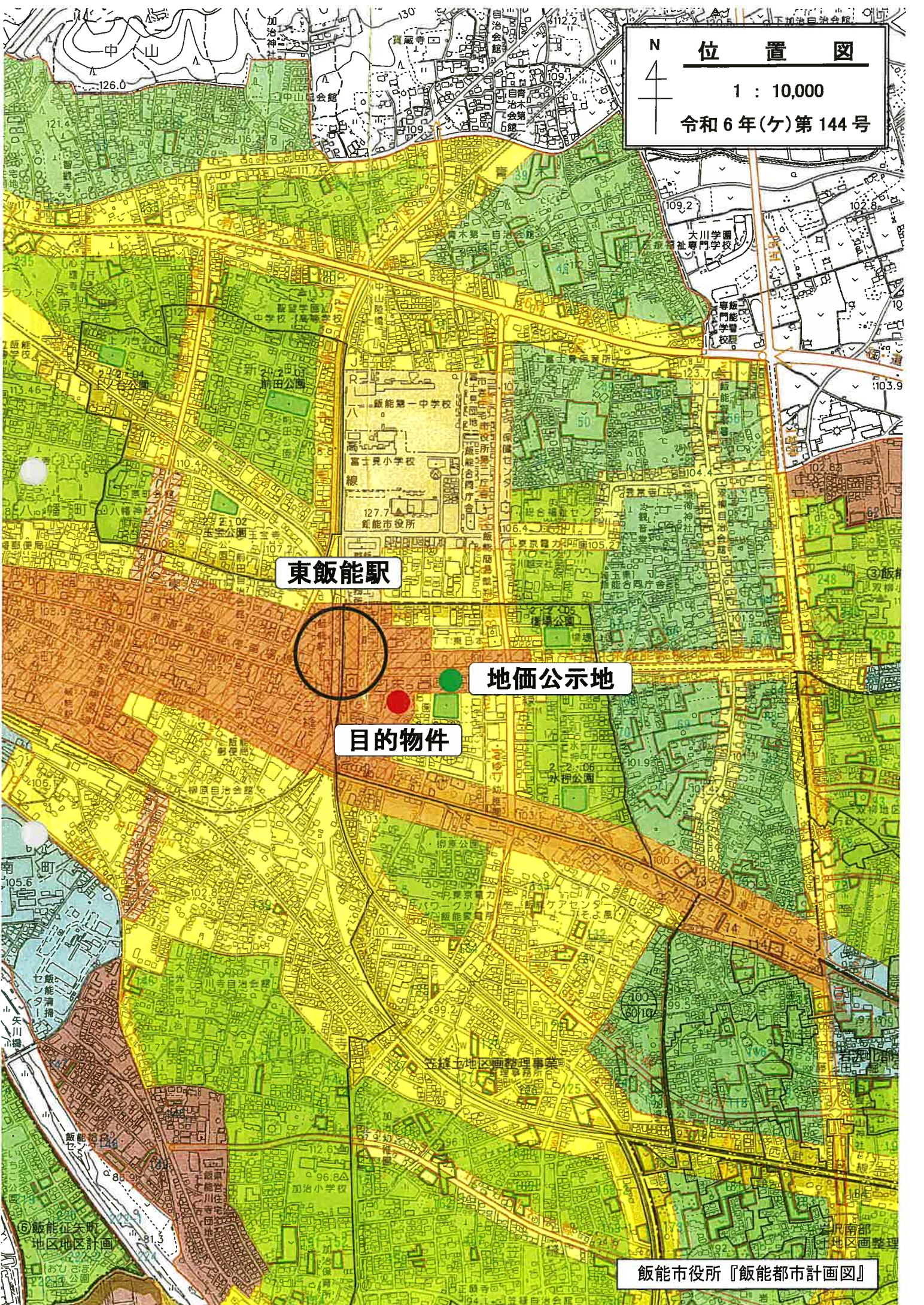
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)、準防火地域

地域の概要 : 低層店舗の見られる駅前通りの商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上



位置図

1 : 10,000

令和 6 年(々)第 144 号

東飯能駅

地価公示地

目的物件

飯能市役所『飯能都市計画図』



請求部分	所在	飯能市栄町				地番	6番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年11月11日				備付年月日(原図)	昭和53年11月13日		補記事項		

登記年月日：平成12年11月8日

2201553

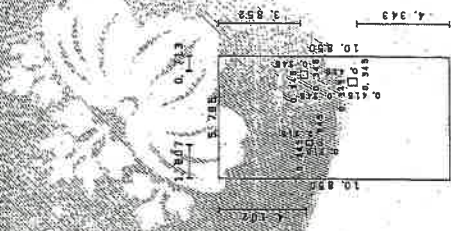
各階平面図

H=11.8

建物図面 H12.11.8

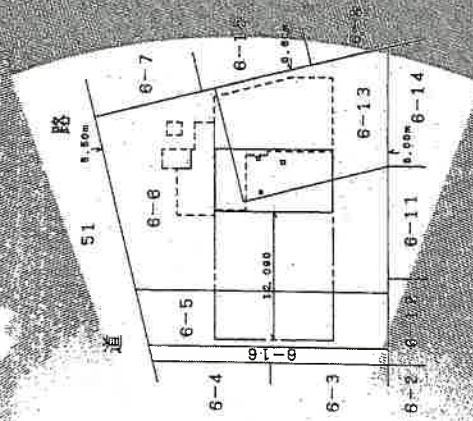
家屋番号 茨城県市町村番号 6 町番地 5 1 3

通知分所在 飯能市市街地 6 町番地 5 1 3 町番地 1 3



求積表

5.785 × 10.850	=	62.767250
0.345 × 0.345	=	-0.119025
0.345 × 0.315	=	-0.077175
0.345 × 0.415	=	-0.143175
合計		62.427875
求面積		62.42 m ²



建物の右半部分が五階

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容の説明と写真である
令和6年8月26日

さいたま市建設局建築出納所

登記番号

図整理番号：M06251

A3をA4に縮小

建物間取図

令和6年(ケ)第144号

