

# 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 櫻 井 教 行

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<br>令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 5月22日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 6月 5日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 5月26日 午前10時00分から<br>令和 7年 5月30日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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    | 15, 020, 000<br>12, 016, 000 |          | 3, 004, 000 | 87, 080  | 18, 171  |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20番地2、20番地3、  
20番地4、20番地5

建物の名称 アーベインふじみ野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ふじみ野二丁目 20番2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 66.82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 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番2

地 目 宅地

地 積 2117.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番3

地 目 宅地

地 積 311.13平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番4

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 451.07平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番5

地 目 宅地

地 積 313.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 62万1605分の7008



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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】

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。

### 《 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 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20 番地 2、20 番地 3、  
20 番地 4、20 番地 5

建物の名称 アーベインふじみ野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ふじみ野二丁目 20 番 2 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 66.82 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 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20 番 2

地 目 宅地

地 積 2117.00 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20 番 3

地 目 宅地

地 積 311.13 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20 番 4

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 451.07平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番5

地 目 宅地

地 積 313.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 62万1605分の7008



令和6年(ケ)第160号  
令和6年12月4日受理  
令和7年1月23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 岡 田 文 男

(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 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20番地2、20番地3、  
20番地4、20番地5

建物の名称 アーベインふじみ野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ふじみ野二丁目 20番2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 66.82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 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番2

地 目 宅地

地 積 2117.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番3

地 目 宅地

地 積 311.13平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 451.07平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番5

地 目 宅地

地 積 313.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 62万1605分の7008



(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            | ふじみ野市ふじみ野二丁目20番10-503号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                   |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                   |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                   |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:<br/>構造:<br/>床面積:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> </div>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費 13,270円<br>修繕積立金 20,320円<br>組合費 400円<br>自転車置場使用料(年) 7,200円<br>自治会費(年) 1,200円<br>駐車場使用料 3,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 令和6年12月19日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(R5年6月分～R6年11月分)<br>計348,510円<br><input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金<br>計41,562円 |
| 管理費等照会先         | 日本ハウズイング株式会社 第三事業部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                   |
| その他の事項          | 1 写真12,13のとおり、壁に損傷がある。<br>2 規約設定共用部分として管理事務室・集会室(家屋番号20番2の1)、駐輪場(同20番2の2)がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                   |
| 敷地権             | 符号1,4～6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1,4～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                   |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1,4～6) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                   |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                   |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所<br/>保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成 年 月 日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">         支部 平成 年 ( ) 第 号 </div> |                                                                                                                                                                                   |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                   |
| ■債務者兼所有者          | 1 本件建物は、私が家族とともに（計４人）住居として使用しています。<br>2 本件建物内でペットは飼っていません。<br>3 本件建物について、特に不具合はありません。                   |
| ■日本ハウズイング㈱担当者     | 本件建物について、駐車場使用料は月額３，０００円，自転車置場使用料は年額７，２００円，自治会費は年額１，２００円です。<br><div style="text-align: right;">以上</div> |

(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

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

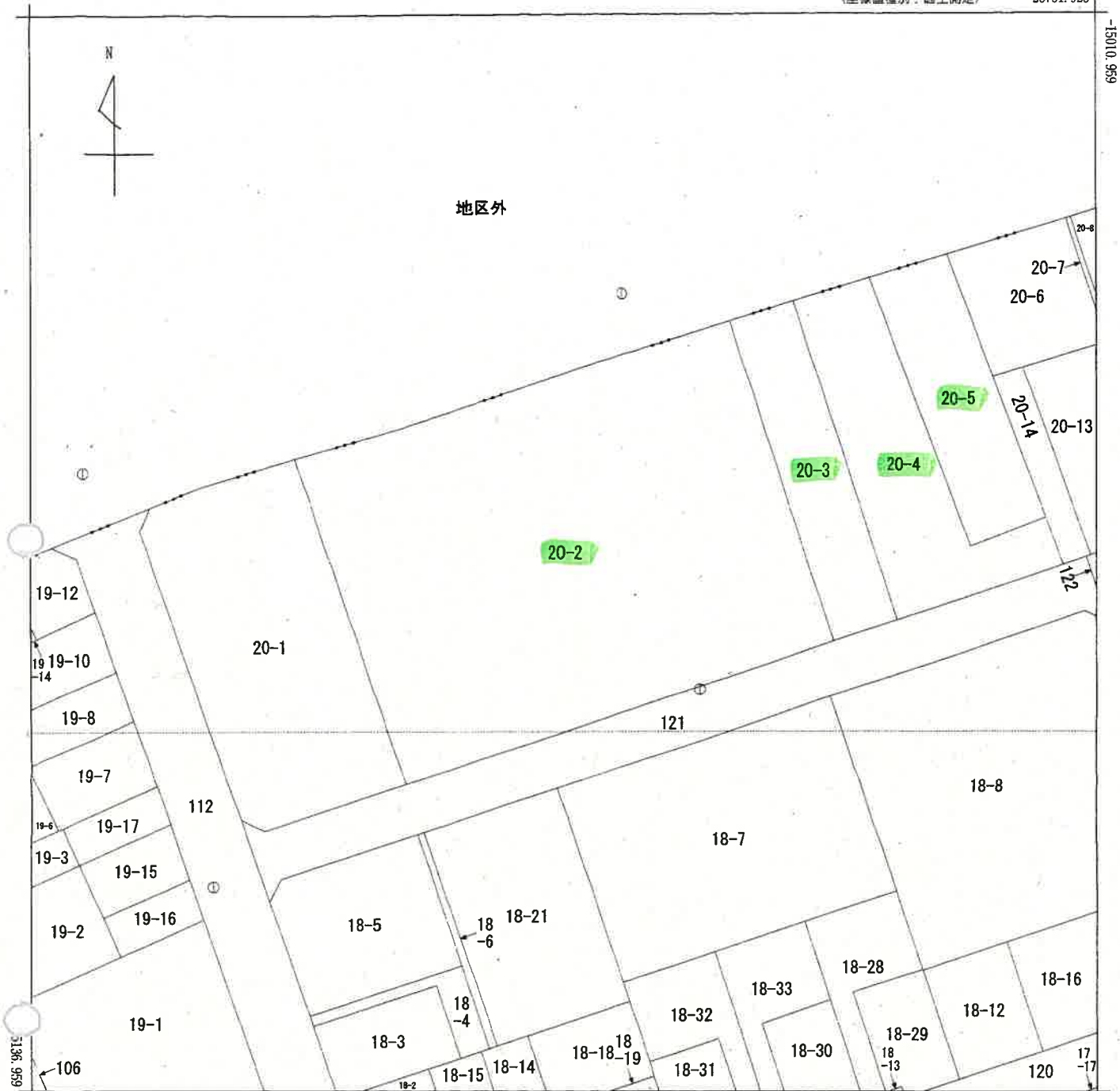
(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                  |                   |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                        |
| 6年12月11日 (水)<br>15:50-16:05                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地           | 目的物件特定, 管理会社確認, 不在連絡メモをポストに投函      |
| 6年12月12日 (木)<br>13:30-13:35                                                                                                                                                                                | 執行官室              | 管理会社に対して管理費等の照会書を送信                |
| 6年12月20日 (金)<br>12:10-12:25                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地           | 占有調査, 不在連絡メモをポストに投函                |
| 7年1月21日 (火)<br>10:10-10:30                                                                                                                                                                                 | 目的物件所在地           | 債務者兼所有者の同居者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行規 |
| 7年1月22日 (水)<br>14:45-14:55                                                                                                                                                                                 | さいたま地方法務局川<br>越支局 | 規約設定共用部分について調査                     |
| 7年1月22日 (水)<br>16:30-16:40                                                                                                                                                                                 | 執行官室              | 債務者兼所有者から電話聴取                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                         |                   |                                    |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年1月21日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p> |                   |                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

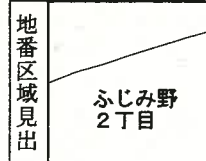
( 5 枚目)

地区外



-28876.925 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



|           |       |              |    |                   |                 |     |                       |         |     |           |
|-----------|-------|--------------|----|-------------------|-----------------|-----|-----------------------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | ふじみ野市ふじみ野二丁目 |    |                   |                 |     | 地 番                   | 20番2    |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500 | 精 度 区 分      | 甲一 | 座 標 系 又 座 番 号 記 号 | Ⅸ               | 分 類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 |       |              |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |                       | 補 記 事 項 |     |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま方法務局川越支局管轄)

令和6年10月3日  
東京法務局

請求番号：41-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

7516292.

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年10月3日 東京法務局

海珍品(四)

(7 枚目)

請求番号: 41-2

平坡11.7.9物階平面圖

ふじみ野二丁目 20番2の503

家屋番号 279~1~503

入間郡大井町大字電久保夏久保279番地1・271番地1・272番地3  
280番地2・280番地3・281番地1・281番地3

ふじみ野市

(換地同所予定地番 19街区2, 3, 4, 5画地)  
大間郡夫井町ふじみ野三丁目20番地2、20番地3、20番地4、20番地5

平成15.11.25  
土地区画整理法  
による換地処分

求積表

|       |   |      |   |                 |
|-------|---|------|---|-----------------|
| 4.065 | x | 0.34 | = | 1.38210         |
| 4.185 | x | 0.34 | = | 1.42290         |
| 8.61  | x | 5.43 | = | 46.7523         |
| 8.145 | x | 0.82 | = | 6.67890         |
| 8.61  | x | 1.23 | = | 10.5903         |
|       |   |      |   | <u>66.82650</u> |

|     |        |
|-----|--------|
| 床面積 | 66.82㎡ |
|-----|--------|

**A3判をA4判に縮小**

建築物の存する部分に階

申請人

縮尺  $\frac{1}{250}$

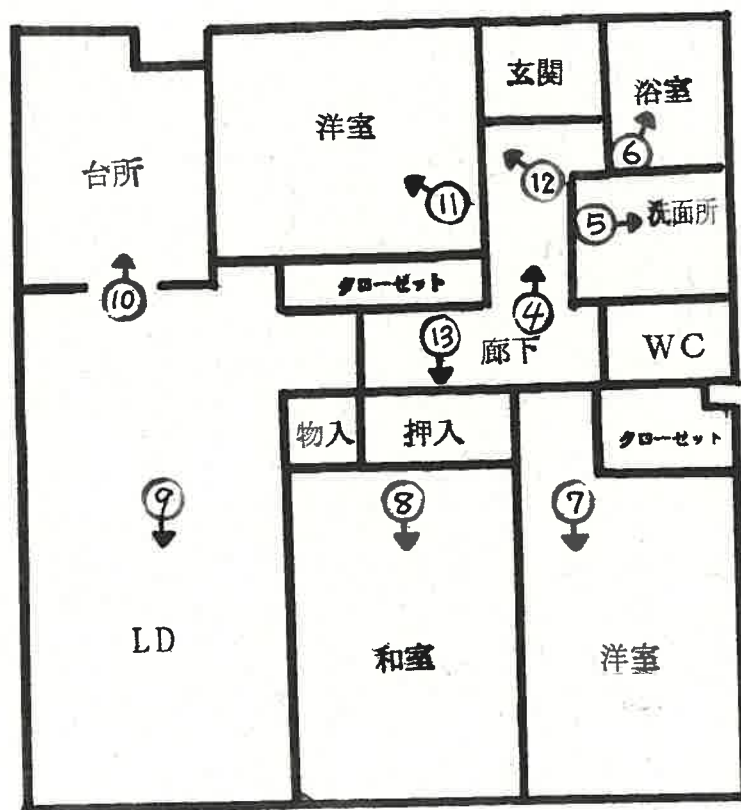
縮尺  $\frac{1}{500}$

11年7月1日作製)

(紙) 王地家調在士士會用紙

# 建 物 見 取 図

(写真位置○→)



バルコニー



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 6 年 (ケ) 第 1 6 0 号

令和 7 年 1 月 21 日 現地調査

令和 7 年 1 月 24 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

蛭 原 康 善<sup>®</sup>

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市ふじみ野二丁目 20番地2、20番地3、  
20番地4、20番地5

建物の名称 アーベインふじみ野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ふじみ野二丁目 20番2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 66.82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 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番2

地 目 宅地

地 積 2117.00平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番3

地 目 宅地

地 積 311.13平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番4

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 451.07平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 ふじみ野市ふじみ野二丁目20番5

地 目 宅地

地 積 313.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 62万1605分の7008



## 第1 評価額

|     |                |
|-----|----------------|
| 物件1 | 金 15,020,000 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

| 物件<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                          | 登 記          | 現 況 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | (一棟の建物の表示)<br>所 在<br>建 物 の 名 称<br><br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所 在 及 び 地 番<br>地 目<br>地 積<br><br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷 地 権 の 種 類<br>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、ほぼ登記記載と同じである。

## 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                                                                    | 東武東上線 ふじみ野駅 北西 約1,000m（道路距離）の地点に位置する。            |                                                                                                                                                                   |          |    |         |
| 付 近 の 状 況                                                                    | 戸建とマンションの混在する住宅地域                                |                                                                                                                                                                   |          |    |         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br><br>〔道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考 慮 し な い<br>一 般 的 な 規 制〕 | 都 市 計 画 区 分                                      | 市街化区域                                                                                                                                                             |          |    |         |
|                                                                              | 用 途 地 域                                          | 第2種中高層住居専用地域                                                                                                                                                      |          |    |         |
|                                                                              | 建 蔽 率                                            | 60%                                                                                                                                                               |          |    |         |
|                                                                              | 容 積 率                                            | 200%                                                                                                                                                              |          |    |         |
|                                                                              | 防 火 規 制                                          | なし                                                                                                                                                                |          |    |         |
|                                                                              | そ の 他 の 規 制                                      | 東久保地区地区計画 E地区                                                                                                                                                     |          |    |         |
| 画 地 条 件 等<br>(規模、形状等)                                                        | 地 積                                              | 2,117.00 m <sup>2</sup> （符号1）<br>311.13 m <sup>2</sup> （符号4）<br>451.07 m <sup>2</sup> （符号5）<br>313.01 m <sup>2</sup> （符号6）<br><hr/> 3,192.21 m <sup>2</sup> （合 計） |          |    |         |
|                                                                              | 形 状<br>地 勢<br>そ の 他                              | 長方形<br>敷地内平坦<br>なし                                                                                                                                                |          |    |         |
| 接 面 道 路                                                                      | 方位                                               | 幅員                                                                                                                                                                | 種別       | 接面 | 建築基準法   |
|                                                                              | 北西                                               | 約7m                                                                                                                                                               | 県道       | 等高 | 42条1項1号 |
|                                                                              |                                                  |                                                                                                                                                                   | 東久保ふじみ野線 |    |         |
|                                                                              | 南東                                               | 約6m                                                                                                                                                               | 市道       | 等高 | 42条1項1号 |
| C-241号線                                                                      |                                                  |                                                                                                                                                                   |          |    |         |
| 土地の利用状況                                                                      | 本件マンションの敷地                                       |                                                                                                                                                                   |          |    |         |
| 供 給 処 理 施 設                                                                  | 水 道                                              | 有                                                                                                                                                                 |          |    |         |
|                                                                              | ガ ス                                              | 有                                                                                                                                                                 |          |    |         |
|                                                                              | 下 水                                              | 有                                                                                                                                                                 |          |    |         |
|                                                                              | 敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。             |                                                                                                                                                                   |          |    |         |
| 特 記 事 項                                                                      | a. 周知の埋蔵文化財包蔵地 東久保遺跡No. 30-009に該当するが1997年8月に調査済。 |                                                                                                                                                                   |          |    |         |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                      |                                   |                                                    |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| マンション名               | アーベインふじみ野NEXT-21                  |                                                    |
| 建物の用途                | 居宅 (総戸数88戸)                       |                                                    |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数等 | 建築年月日 (登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 平成11年6月17日 新築<br>約 26年<br>約 24年                    |
| 構造                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建              |                                                    |
| 仕様                   | 屋根<br>外壁<br>その他                   | 陸屋根<br>吹付タイル、タイル貼<br>なし                            |
| 設備                   | エレベーター<br>駐車場                     | 有<br>有                                             |
| 建物の品等                | 使用資材<br>施工程度                      | 普通<br>普通                                           |
| 管理の形態等               | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態      | アーベインふじみ野NEXT-21管理組合<br>委託管理<br>日本ハウズイング (株)<br>日勤 |
| 管理の状況                | 普通                                |                                                    |
| 特記事項                 | a. オートロックエントランス。                  |                                                    |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                     |                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造                                                           |                                                                            |
| 位 置                    | 階層                                                                  | 5 階                                                                        |
|                        | 方位                                                                  | 南東                                                                         |
| 床 面 積                  | 登記とほぼ同じ                                                             |                                                                            |
| 間 取 り                  | 3 L D K                                                             | バルコニー : 有                                                                  |
| 仕 様                    | 天井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                      | ビニールクロス貼<br>長尺ビニールシート、畳、フローリング等<br>ビニールクロス貼り等<br>電気、ガス、水道等<br>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                                                               | 月額 13,270円                                                                 |
|                        | 修 繕 積 立 金                                                           | 月額 20,320円                                                                 |
|                        | 合 計                                                                 | 月額 33,590円                                                                 |
|                        | 滞 納 額                                                               | 348,510円 令和6年12月19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<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書のとおり。                                                        |                                                                            |
| 特 記 事 項                | a. 浴室扉は黒カビが著しい。窓枠及び玄関ドアは結露が目立つ。<br>b. 壁面の破損がある。<br>c. 遅延損害金が発生している。 |                                                                            |

## 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

#### 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/㎡) | 専有面積 (㎡) | 現価率   | 建物価格 (円)   |
|-------------|----------|-------|------------|
| ア           | イ        | ウ     | ア×イ×ウ      |
| 400,000     | 66.82    | 0.432 | 11,550,000 |

※ 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)。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 26年 経済的残存耐用年数 24年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times \frac{1}{(1 - \text{観察減価率})} \\ &= \frac{24}{(26 + 24)} \times \frac{1}{(1 - 0.10)} = 0.432 \end{aligned}$$

##### ② 敷地権価格 (1・4・5・6)

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 符号      | 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  |
| 1・4・5・6 | 292,000      | 0.988 | 3,192.21 | 1.0 - 0 | $\frac{7,008}{621,605}$ | 10,380,000 |

更地価格

公示地 ふじみ野-12

$$\begin{aligned} \text{公示価格等} & \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{104.5} \times \frac{\text{地域格差}}{102.0} \div \text{標準画地価格} \\ 300,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.7}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{102.0} \div 292,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

|           |                         |    |
|-----------|-------------------------|----|
| 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 |    |
| 標 準 化 補 正 | 画地条件等を考慮                |    |
| 地 域 格 差   | 街路・接近・環境・行政条件等を比較       |    |
| 個 別 格 差   | 規模、道路方位、二方路             |    |
| 建 付 減 価   | 建物と敷地との適応の状態等を考慮        | 0% |
| 敷 地 権 割 合 | 登記上の敷地権割合               |    |

#### 2 積算価格の査定

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)×ウ×エ  |
| 11,550,000 | 10,380,000 | 1.0  | 1.080 | 23,680,000 |

|      |           |        |
|------|-----------|--------|
| 価格補正 | : ない      | 100.0% |
| 個別格差 | : 階層別効用比率 | 105.0% |
|      | : 位置別効用比率 | 105.0% |
|      | : 補修費用    | 98.0%  |
| 相乗積  |           | 108.0% |

## Ⅱ 収益価格（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、更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<br>現価の合計   | 正味復帰価格の現価      |         |                                                                |                              |                                            | DCF法による価格                              |
|----------------------|----------------|---------|----------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
|                      | 4年目期末<br>有効純収益 | 最終還元利回り | 3年目期末<br>復帰価格 ※1<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ | 複利<br>現価率<br>※2<br>$(4.3\%)$ | 正味復帰<br>価格現価<br>$\text{エ} \times \text{オ}$ |                                        |
| ア                    | イ              | ウ       | エ                                                              | オ                            | カ                                          | キ                                      |
| 1,133,349円<br>(8.9%) | 581,669円       | 4.3%    | 13,121,370円<br>≒ 13,120,000円                                   | 0.8813                       | 11,562,656円<br>(91.1%)                     | 12,696,005円<br>≒ 12,700,000円<br>(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

$$\frac{1}{(1 + 4.3\%)^3} \approx 0.8813$$

ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 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 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 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 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

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及び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査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

|         | 占有減価修正前の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 |       | 試算価格（円）    |
|---------|---------------------|--------|-------|------------|
|         | ア                   | イ      |       | ア×イ        |
| 積 算 価 格 | 23,680,000          | 1.0    | － 0.0 | 23,680,000 |
| 収 益 価 格 | ――                  |        |       | 12,700,000 |
| 調整後の価格  | ――                  |        |       | 22,580,000 |

占有減価修正 ： ない

#### 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）  | 市場性修正 | 競売市場修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控除減価<br>（敷金等） | 評価額（円）     |
|------------|-------|--------|------------------|-------------------|------------|
| ア          | イ     | ウ      | エ                | オ                 | ア×イ×ウ×エ×オ  |
| 22,580,000 | 1.0   | 0.70   | 0.95             | 0                 | 15,020,000 |

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

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

オ その他の控除減価（敷金等） ： なし

## 第6 参考価格資料

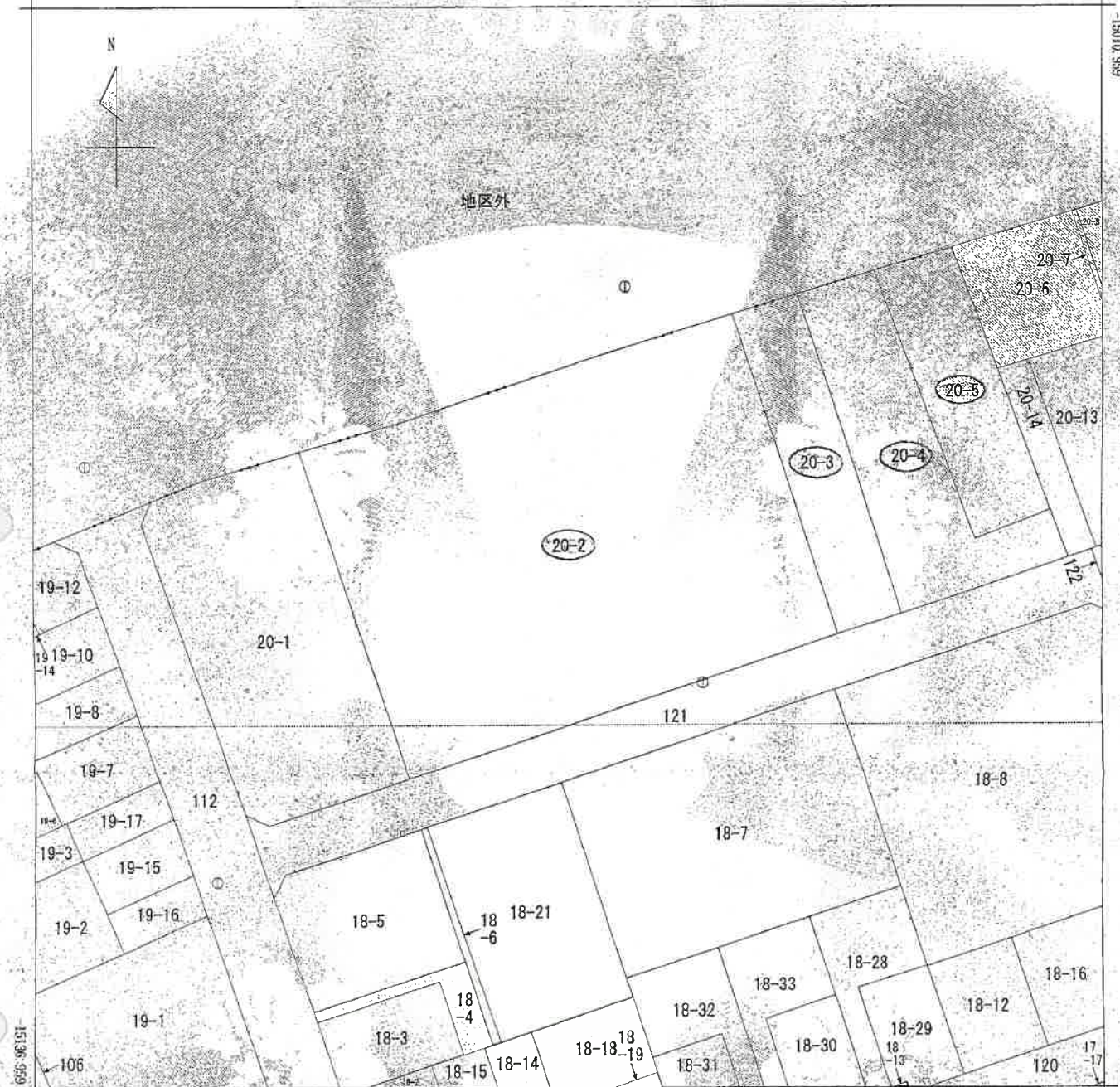
地 価 公 示 価 格      ふじみ野－12  
所                      在      : ふじみ野4丁目3番14「ふじみ野4－3－22」  
価                      格      : 300,000 円／㎡  
位                      置      : 東武東上線      ふじみ野駅 680m (道路距離)  
価 格 時 点      : 令和 6年 1月 1日  
地                      積      : 165㎡  
供 給 処 理 施 設      : 水道、ガス、下水  
接 面 道 路      : 南東      6m      市道  
用 途 指 定 等      : 第2種中高層住居専用地域      (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要      : 中規模一般住宅が見られる区画整理済の住宅地域

## 第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以      上





28875.923

(座標値種別：国土地測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokata-heiyouuki2011.par)による修正がされています。



|       |       |              |    |           |           |    |                       |  |  |      |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|-----------------------|--|--|------|
| 請求部   | 所在    | ふじみ野市ふじみ野二丁目 |    |           |           | 地番 | 20番2                  |  |  |      |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分         | 甲一 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 |  |  |      |
| 作成年月日 |       |              |    |           | 備考年月日(原図) |    |                       |  |  | 補記事項 |

これは地図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30日

さいたま地方法務局川越支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

A3→A4縮小

6-ケ-160公図

登記年月日：平成11年7月9日

7516292

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 2-79-1-503

建物の所在 入間郡大井町大字久保279番地1・271番地1・272番地280番地2・380番地3・281番地1・281番地3

ふじみ野市 (築地同所正地前 19街区2・3・4・5画地)  
大間郡大井町ふじみ野二丁目20番地2・20番地4・20番地5

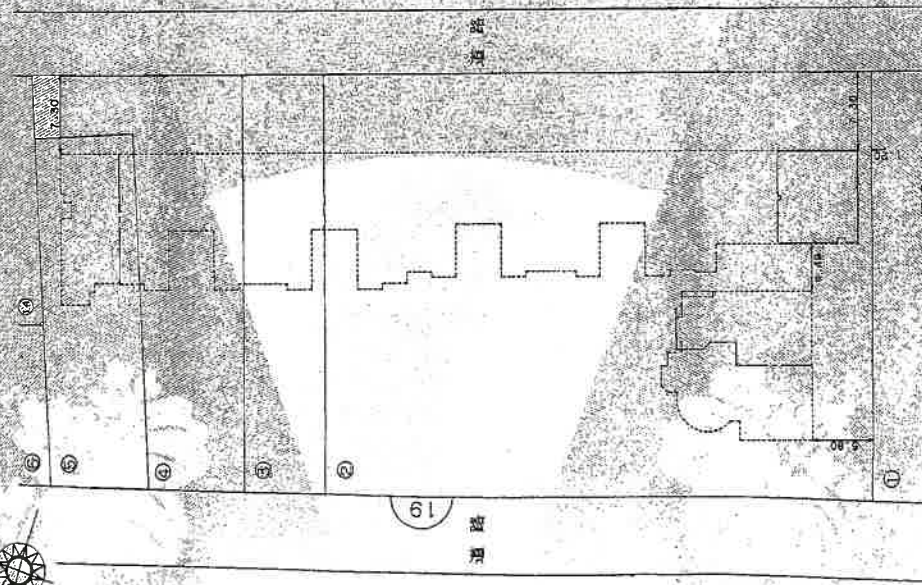
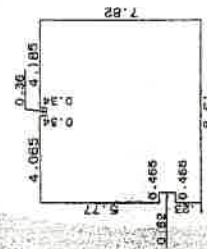
平成 15. 11. 25

土地家屋調査士  
による測量

求積表

|       |   |      |   |          |
|-------|---|------|---|----------|
| 4.065 | × | 0.34 | = | 1.38210  |
| 4.185 | × | 0.34 | = | 1.42290  |
| 8.61  | × | 5.43 | = | 46.7523  |
| 8.145 | × | 0.82 | = | 6.67890  |
| 8.61  | × | 1.23 | = | 10.5903  |
|       |   |      |   | 計        |
|       |   |      |   | 56.82650 |

床面積 56.82㎡



建物の存する部分5階

|     |            |    |       |     |       |    |       |
|-----|------------|----|-------|-----|-------|----|-------|
| 作製者 | 埼玉土地家屋調査士会 | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | 株式会社  | 縮尺 | 1/500 |
|     |            |    |       |     | 代表取締役 |    |       |

平成11年7月1日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

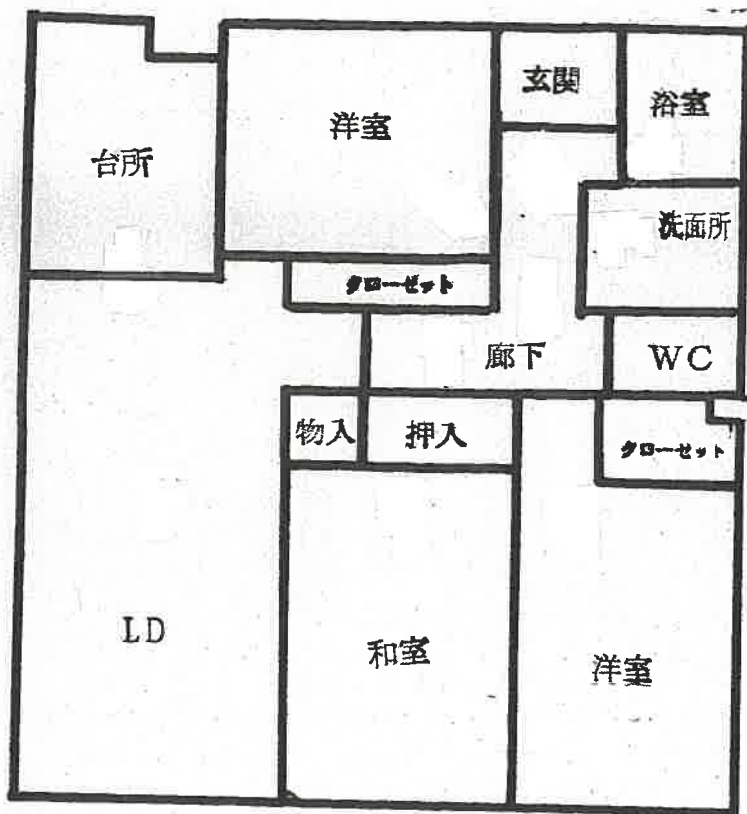
これは図面に記録されている内容を示すための図面である  
令和6年4月30日 さいたま市地方建設局川越支局

6-ケ-160建物図面

登記官

A3→A4縮小

請求番号：25-2



バルコニー

