

入札制度が変わりました

- 暴力団員等[※]や、役員に暴力団員等[※]がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等[※]から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が

入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「自己の計算において・・・ありません」ののチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期間入札の公告

令和 6年 4月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八塚 智子

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月29日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 6年 6月12日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 6年 6月 3日 午前10時00分から 令和 6年 6月14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 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 入札期間最終日の入札受付は, 午後5時で終了となります。 | |



| 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5年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1 | 6,840,000 5,472,000 | | 1,368,000 | 45,269 | 5,437 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市新和五丁目128番地1

建物の名称 三郷アーバンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新和五丁目128番1の26

建物の名称 605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.29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 三郷市新和五丁目128番1

地 目 宅地

地 積 2485.63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 45万690分の6160



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 2日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 原 澤 由 子

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

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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 三郷市新和五丁目128番地1

建物の名称 三郷アーバンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新和五丁目128番1の26

建物の名称 605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.29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 三郷市新和五丁目128番1

地 目 宅地

地 積 2485.63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 45万690分の6160



令和5年(ケ)第105号
令和5年12月8日受理
令和6年1月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 三郷市新和五丁目128番地1

建物の名称 三郷アーバンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新和五丁目128番1の26

建物の名称 605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.29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 三郷市新和五丁目128番1

地 目 宅地

地 積 2485.63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 45万690分の6160



| | | |
|-----------------|---|---|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積: | |
| 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | 管理費 10,695 円 修繕積立金 12,555 円 | 令和6年1月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月～令和6年1月分 計 239,250 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 令和5年3月～令和6年1月分 計 12,265 円 |
| 管理費等照会先 | 日本ハウズイング株式会社越谷支店 | |
| その他の事項 | 1 室内の状態は次の3点以外おおむね経年相応と認められる。i) 南側洋室の壁に損傷が見られた(写真①参照)。ii) 廊下の床がところどころフカフカする。iii) 北側洋室と開放廊下の中の格子が2本外れている(写真⑥参照)。 | |
| 敷地権 | 符号1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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 <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 | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) | |
| その他の事項 | 1 目的土地は地番121(国所有の用悪水路)を介して国所有の公衆用道路(地番120)に接面している。 2 管理人によれば、令和5年6月の大雨時にマンション北側前面道路(地番120, 121付近, 写真②参照)が冠水し、目的土地にあるゴミ集積場のビニール袋のゴミが水に浮かび散乱する状態になった。くるぶし程度の高さの冠水と推定されるとのことである(目的物件内への浸水は確認されていない)。 | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日 | |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等 | |
|------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■マンション管理人 | 1 令和5年6月の大雨時にマンション北側前面道路（地番120, 121付近）が冠水し、目的土地にあるゴミ集積場のビニール袋のゴミが水に浮かび散乱しました。くるぶし程度の高さの冠水とと思います。目的物件内への浸水はありませんでした。 |
| ■債務者兼所有者 (FAXによる回答) | 1 目的物件は私が住居として使用しています。 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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

以上

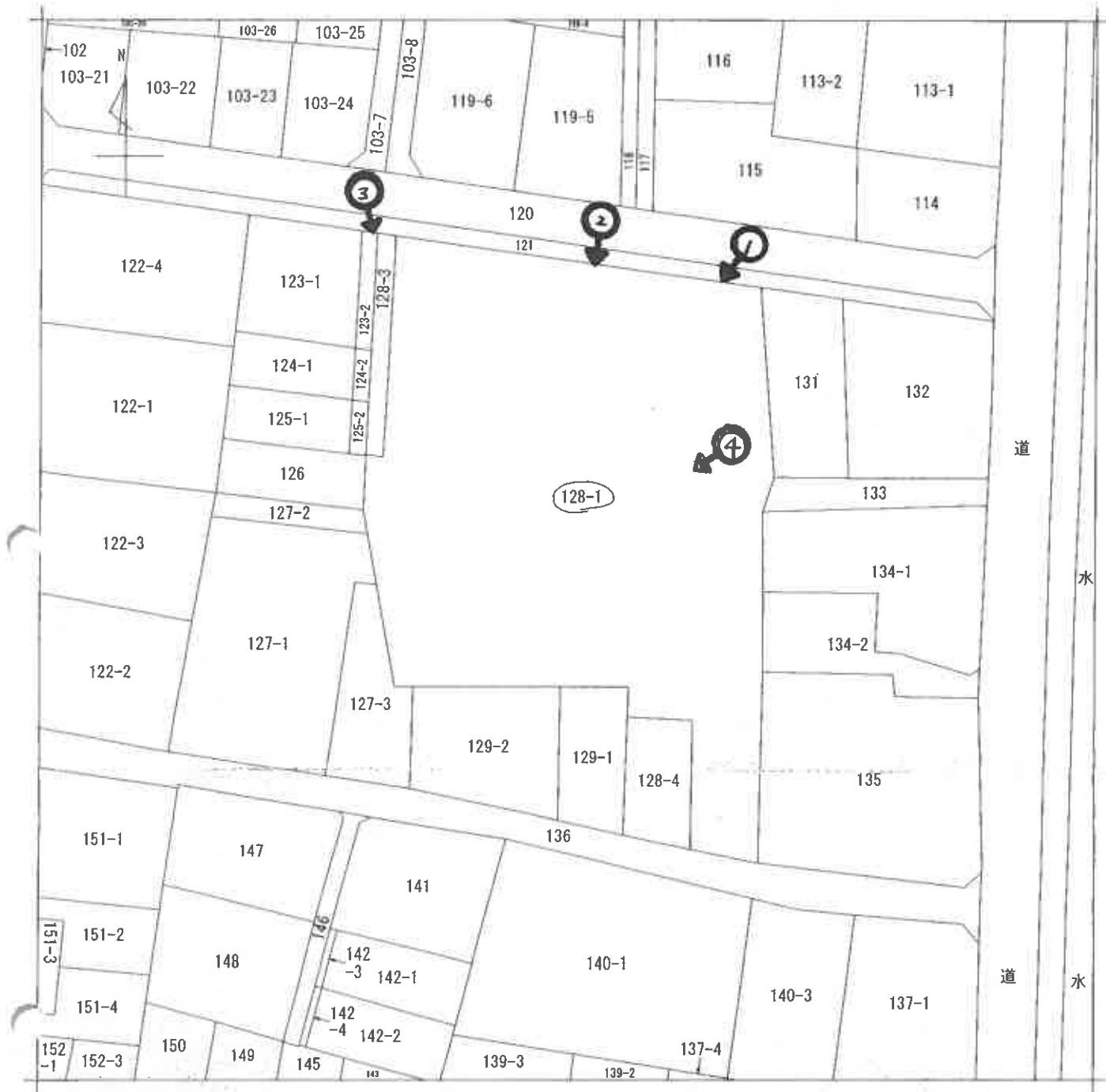
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(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5年12月12日(火) 16:10-16:20 | 物件所在地 | 目的物件特定, 占有確認, 目的物件 外観撮影 占有者へ占有状況照会文書差置き |
| 令和5年12月19日(金) 14:15-14:20 | 物件所在地 | 債務者兼所有者からのFAXによる連 絡を受け, 調査日程の調整に関する 連絡書を差置き(※本連絡書への返 信内容から債務者兼所有者との日程 調整は困難と判断) |
| 令和6年1月18日(木) 16:35-16:40 | 執務室 | 管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をFAX送信 |
| 令和6年1月23日(火) 14:25-14:55 | 物件所在地 | 物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立 会人同行) マンション管理人より聴取 |
| 令和6年1月25日(木) 9:25-9:30 | さいたま地方法務局 草加出張所 | 接道調査のため隣接地の全部事項証 明書を取得 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術 者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月23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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
新和5丁目

(写真撮影位置)

A3判をA4判に縮小

| | | | | | | | | |
|-------|------------|----------|---------------|-------------------|-------|----------|----|---------|
| 請求部 | 所在 | 三郷市新和五丁目 | | 地番 | 128番1 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系 番号又は 記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 昭和52年6月12日 | | 備付年月日 (原図) | | | 補記事項 | | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月26日

さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M39698

登記官

(1/1)

(6枚目)

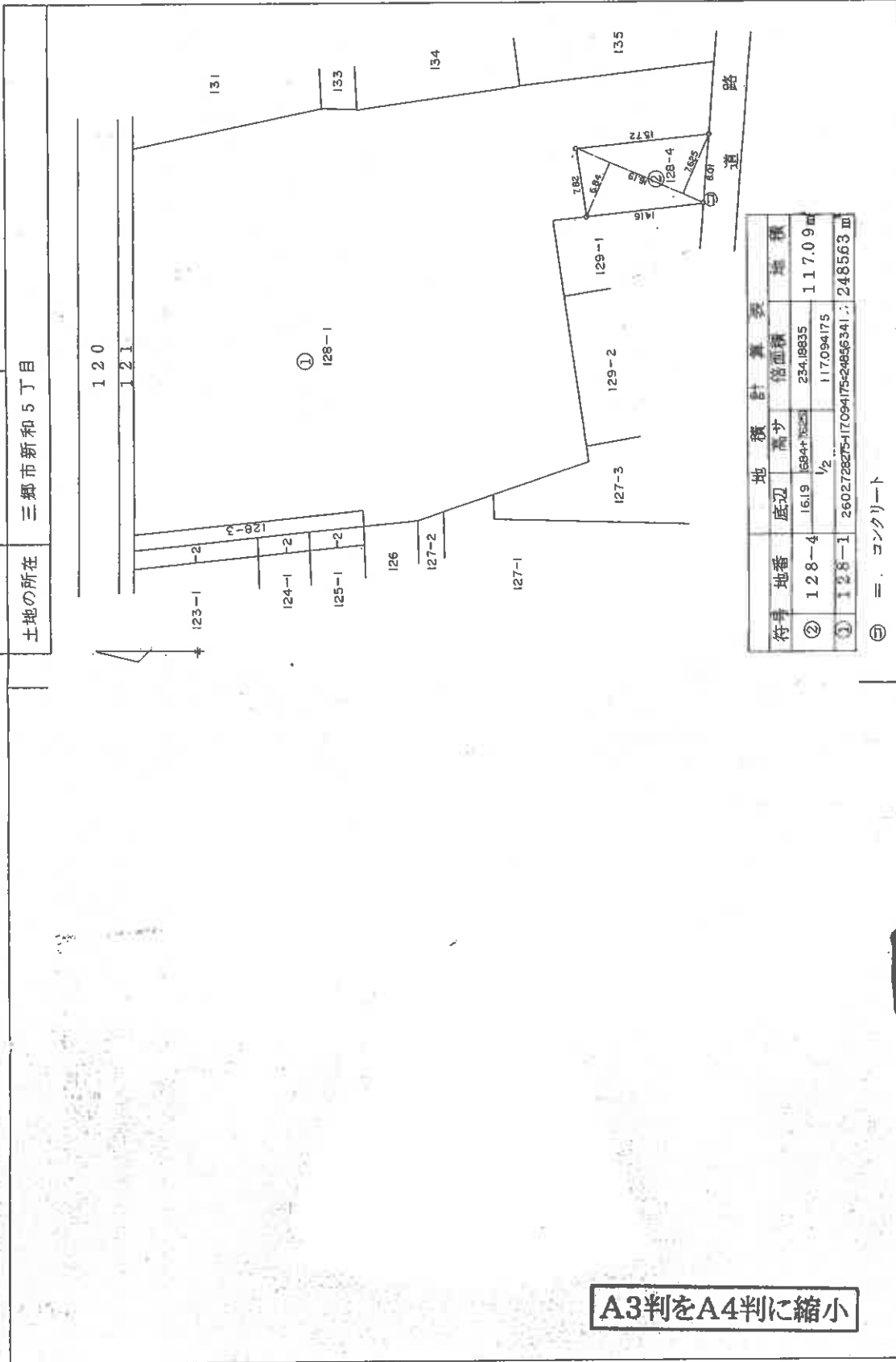
登記年月日：昭和57年4月5日

6145251

S57.4.5

地積測量図

地番 128-1-4
 土地の所在 三郷市新和5丁目



A3判をA4判に縮小

申請人 [Redacted]
 北星不動産株式会社
 代表取締役 [Redacted]
 縮尺 1/500

作製者 [Redacted]
 千葉 勇
 土地家屋調査士
 (昭和57年4月2日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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5年10月26日 さいたま地方事務局長 加出 隆所

登記簿

(7枚目)

地図整理番号：M39700

登記年月日：昭和57年5月29日

7170515

各階平面図

家屋番号 新和5丁目 128-1-26

建物の所在 三郷市新和5丁目128番地1

S57.6.29以上25枚同じ
建物各階平面図



床面積計算表

$10.88 \times 5.45 = 59.2960$

床面積 59.29㎡

A3判をA4判に縮小



(建物の存する部分も階)

(B4画12)

単位：メートル

製作者

千葉県
土佐
新田

昭和57年5月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

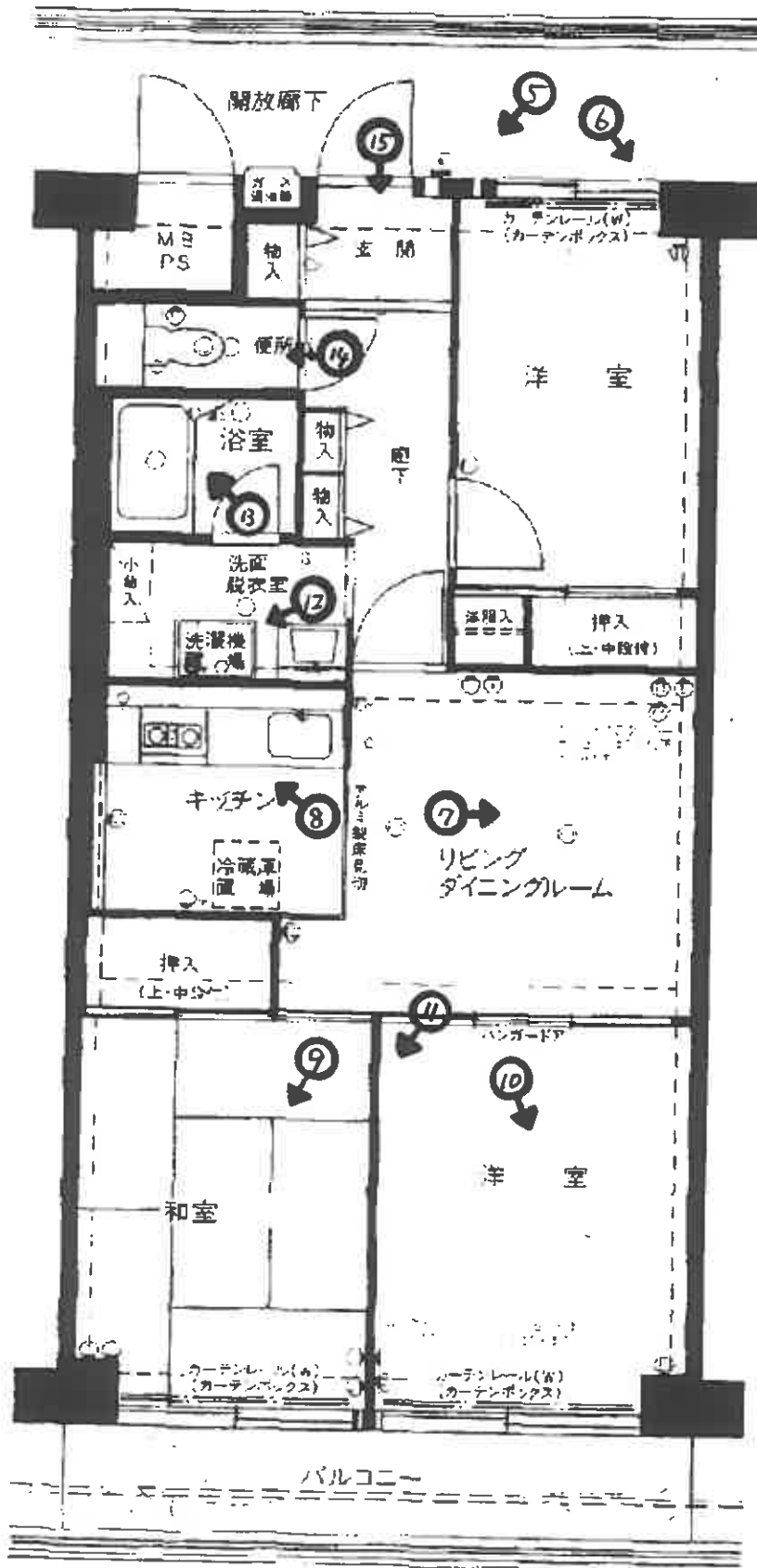
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年10月26日 さいたま市立地籍調査加出事務所

登記官

(8 枚目)

建物見取図

(令和 5年 (ケ) 第105号)





①



②

ゴミ集積場

この付近が
令和5年6月台風時
に冠水した



③



④



⑤



⑥

縦の格子が
2本存在しない

(// 枚目)



7



8



9

(12 枚目)



10



損傷

11



12

(13 枚目)



13



14



15

(14 枚目)

令和5年(ケ)第 105号
令和5年 1月23日 現地調査
令和6年 1月29日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
安 川 千 春

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市新和五丁目128番地1
建物の名称 三郷アーバンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新和五丁目128番1の26
建物の名称 605号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 59.29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 三郷市新和五丁目128番1
地 目 宅地
地 積 2485.63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 45万690分の6160



第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|--------------|
| 物件1 | 金 6,840,000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 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 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 土地の概況及び利用状況等 (土地の符号1)

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | つくばエクスプレス線「三郷中央」駅の南東方約1.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。 また、「新和仲橋」バス停の北西方約100m(道路距離)に位置する。 | |
| 付近の状況 | 小工場、共同住宅、一般住宅等が混在する地域。 接近条件としては鷹野小学校まで約1.4km、栄中学校まで約1kmである。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 準工業地域 60% 200% なし ◇建築行為等を行う際には、三郷市景観計画の届出が必要となる。 ◇特別工業地区 |
| 画地条件 | 地積 形状 地勢 その他 | 2,485.63㎡(符号1) 不整形 略平坦、一部段差有り 特になし |
| 接面道路の状況 | 北約6.8m舗装市道(建築基準法上の道路。目的土地側に幅員約2.2mの水路(歩道状)、対面側に蓋無しの側溝あり。これらを含めた全幅) 南約4.1m舗装市道(建築基準法上の道路) 西一部約4m舗装市道(建築基準法上の道路、間にはフェンスがあり、目的土地との出入り口は無い) 東一部約3.1~3.6m舗装市道(建築基準法第42条2項に基づく道路で元道の中心から2mの後退を要する) 北側、南側、西側路面とはいずれも概ね等高、東側市道に対しては0.3m程度低く接面 | |
| 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:なし 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 | <p>(a)三郷市危機管理防災課ホームページによると目的土地を含む近隣において浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。マンション管理人によると、昨年6月の大雨により北側接面市道の冠水があり、後記の通り、マンションのゴミ集積場付近に浸水被害があったとのことである。目的建物内への浸水は無かったとのことである。なお、三郷市水害ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は江戸川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。</p> |
|---------|--|

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|-----------------|--|
| マンション名 | 三郷アーバンハイツ |
| 建物の用途 | 共同住宅 (総戸数 72戸、ほかに管理人室あり) |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和57年5月25日新築 経過年数 : 約41.5年 経済的残存耐用年数 : 約13.5年 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造、7階建 |
| 仕様 | 屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイル、その他 その他 : 特になし |
| 設備等 | エレベーター、管理人室、ゴミ集積場、駐車場、自転車置場等 |
| 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 : 三郷アーバンハイツ管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社越谷支店 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | (a)管理人によると、昨年6月の大雨の際に浸水被害があり、建物北側にあるゴミ集積場付近に浸水被害があったとのことである。くるぶし程度の高さまでの浸水で主建物内への浸水被害は無かったとのことである。 |

(2) 専有部分の概要

| | |
|------------------------|---|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 位 置 | 階 層 : 6階 (中間部屋) 主要開口部の方位 : 南向き |
| 床 面 積 | 登記数量とほぼ同じ |
| 間 取 り | 3LDK(別添建物見取図参照)、バルコニーあり |
| 仕 様 | 内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、カーペット敷き、畳敷き、その他 設 備 : 電気、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 : 10,695円 (月額) 修繕積立金 : 12,555円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年1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通り。 |
| 特 記 事 項 | (a)雨漏りの有無は不明である。南側洋室の壁に穴が開いている箇所が見られたほか、廊下の床が若干ふかふかしている。このほか経年相当の汚れ、損傷等が認められた。 (b)廊下側の窓の格子が2本取り外されていた。 |

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 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、建物価格を次のとおり求めた。

| 再調達原価(円/㎡) ア | 専有面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格(円) ア×イ×ウ |
|-----------------|--------------|----------|------------------|
| 350,000 | 59.29 | 0.23 | 4,770,000 |

※ 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41.5年、経済的残存耐用年数13.5年、観察減価率(管理の状態、浸水の可能性、中古建物の市場性等も考慮)－5%

(計算式) $13.5 / (41.5 + 13.5) \times (1 - 0.05)$

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 |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|---------------------------|
| 116,000 | 0.99 | 2,485.63 | 1.0 | 6160/450690 | 3,900,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・三郷9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $100,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/87 = 116,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境(浸水、地盤リスク等も勘案)等を総合的に考量。

イ 個別格差：接面状況、形状等を考量。

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 |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 4,770,000 | 3,900,000 | 1.0 | 1.05 | 9,100,000 |

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階部分の南側中間部屋を標準とし、階層別・位置別効用比率等を考慮した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符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 ア | 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 イ | 最終還元利回り ウ | 3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ | 複利現価率 ※2 オ | 正味復帰価格現価 エ×オ カ | |
| 1,092,748円 (24.1%) | 447,031円 | 9.7% | 4,470,310円 | 0.7679 | 3,432,751円 (75.9%) | 4,530,000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

$$1 \div (1 + 9.2\%)^3 = 0.7679$$

- 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。本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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) ア | 占有減価修正 イ | 試算価格(円) ア×イ |
|------------|--------------------------|-------------|----------------|
| ① 積算価格 | 9,100,000 | 1.00 | 9,100,000 |
| ② 収益価格 | — | | 4,530,000 |
| ③調整後の価格(円) | 9,000,000 | | |

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 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| 9,000,000 | 1.00 | 0.80 | 0.95 | | 6,840,000 |

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：前記第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

基準地価格 (県・三郷9-1)
所 在 : 三郷市新和5丁目122番1外
価 格 : 100,000円/㎡
位 置 : つくばエクスプレス線「三郷中央」駅約1.8km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 803㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 西9m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中小工場、一般住宅、マンション等の混在する地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上

位置図

主水新田

千葉県 埼玉県

松戸市

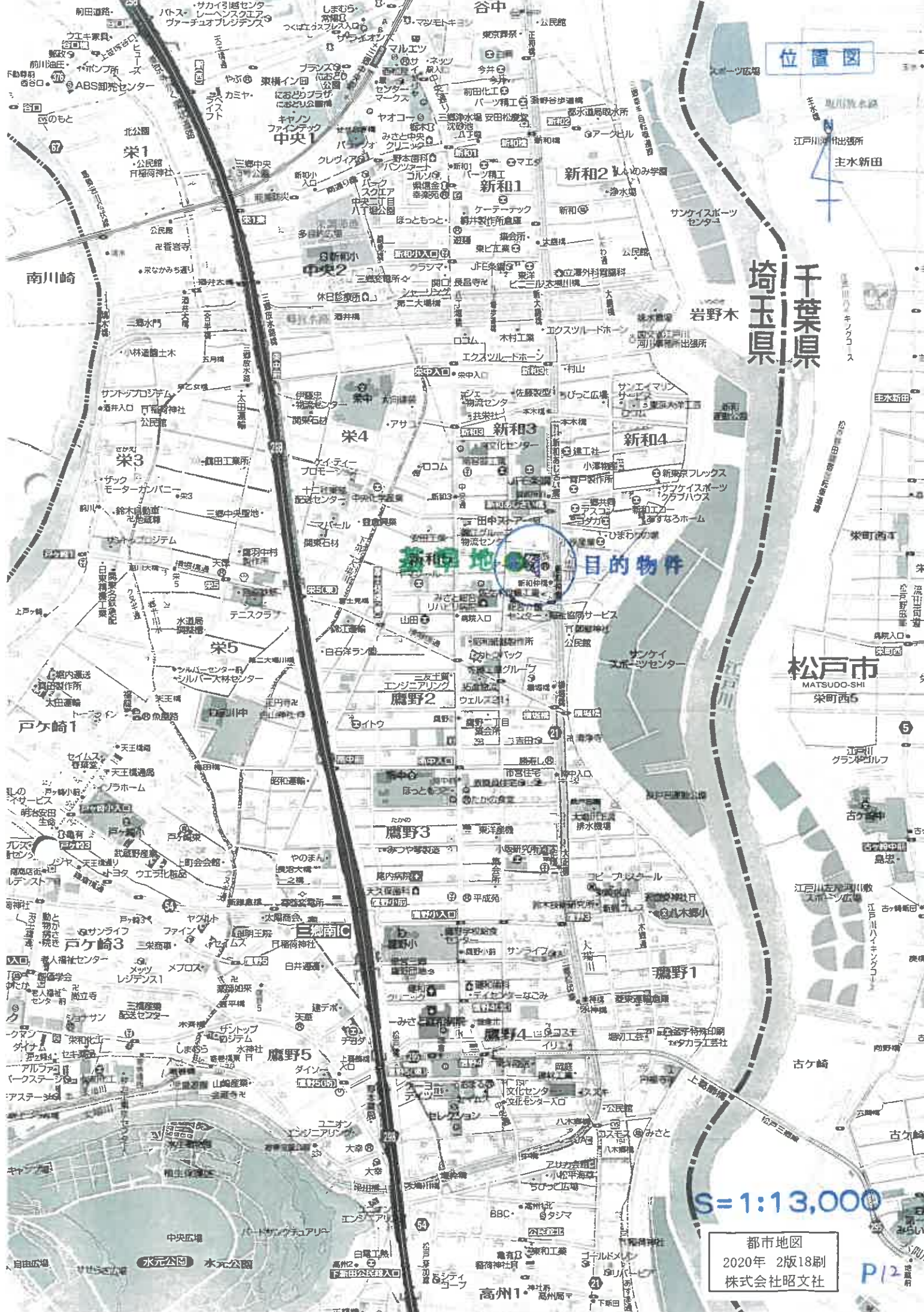
MATSUDO-SHI
栄町西5

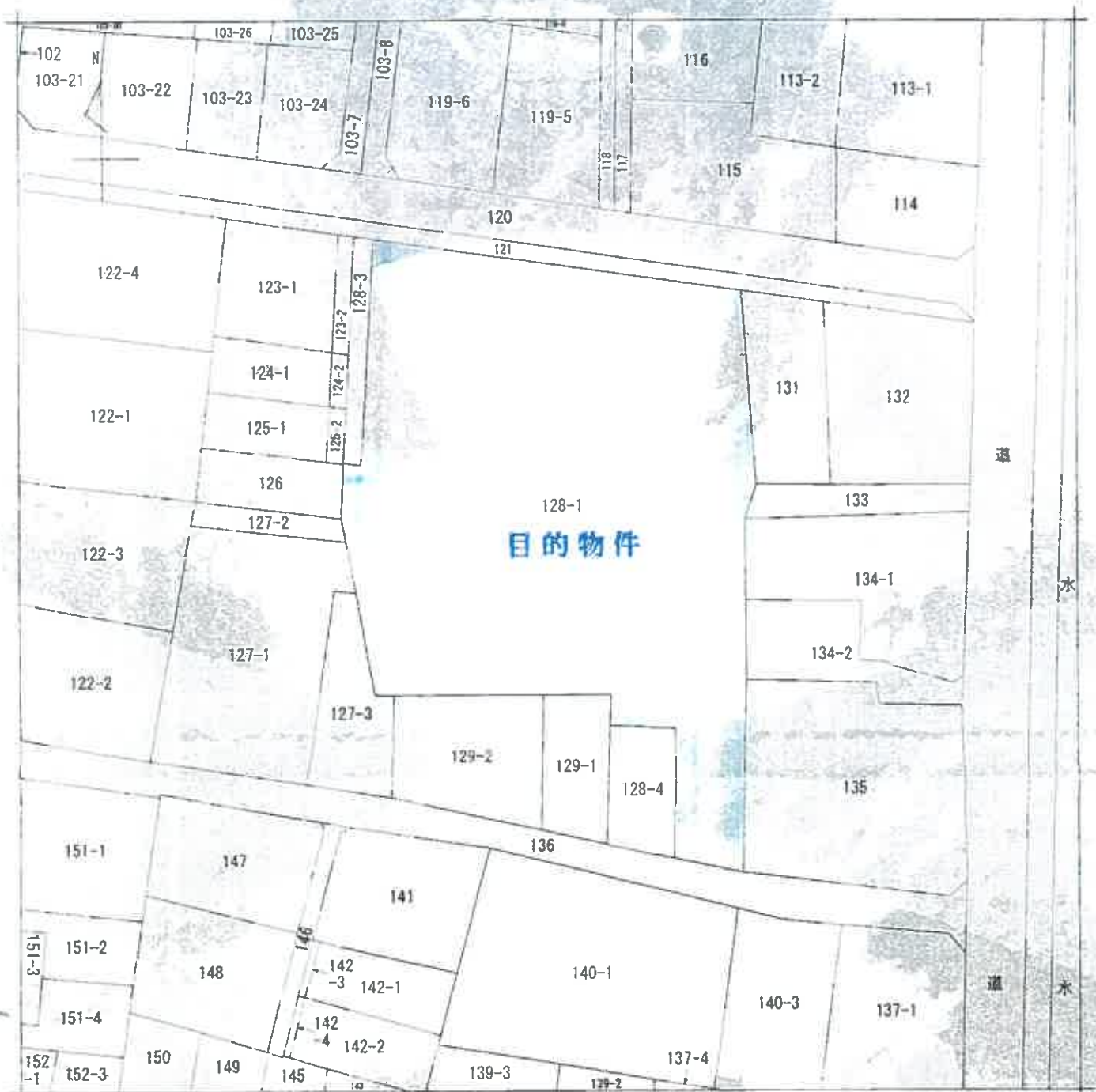
目的物件

S=1:13,000

都市地図
2020年 2版18刷
株式会社昭文社

P12





(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。

地番区域現況
新和5丁目

| | | | | | | |
|-------|------------|----------|-----------|-----------|---------|----------|
| 請求部 | 所在 | 三郷市新和五丁目 | | 地番 | 128番1 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和52年6月12日 | | 備付年月日(原図) | 種類 | 土地改良所在図 | |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月26日

さいたま地方法務局草加出張所

登記官

地図整理番号: M39698

(1/1)

P10

6145251

S574.5

地積測量図

| | |
|-------|----------|
| 地番 | 128-1-4 |
| 土地の所在 | 三郷市新和5丁目 |



| 符号 | 地番 | 底辺 | 高さ | 積算面積 | 地積 |
|----|-------|-------------|------------|------------|----------------------|
| ② | 128-4 | 16.19 | 25047.7623 | 234.6835 | 117.09m ² |
| | | | 1/2 | 117.09175 | |
| ① | 128-1 | 2562.728275 | 117.09175 | 248563.341 | 248563.341 |

② = コンクリート

製作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 500

(昭和57年4月2日作成)

土地家屋調査士会印

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5年10月26日
まいたま地方事務所加出事務所

登記官

7170515

各階平面図

家屋番号
新和5丁目
128-1-26

建物の所在
三郷市新和5丁目128番地1

S57.6.29以上25枚同じ
建物各階平面図

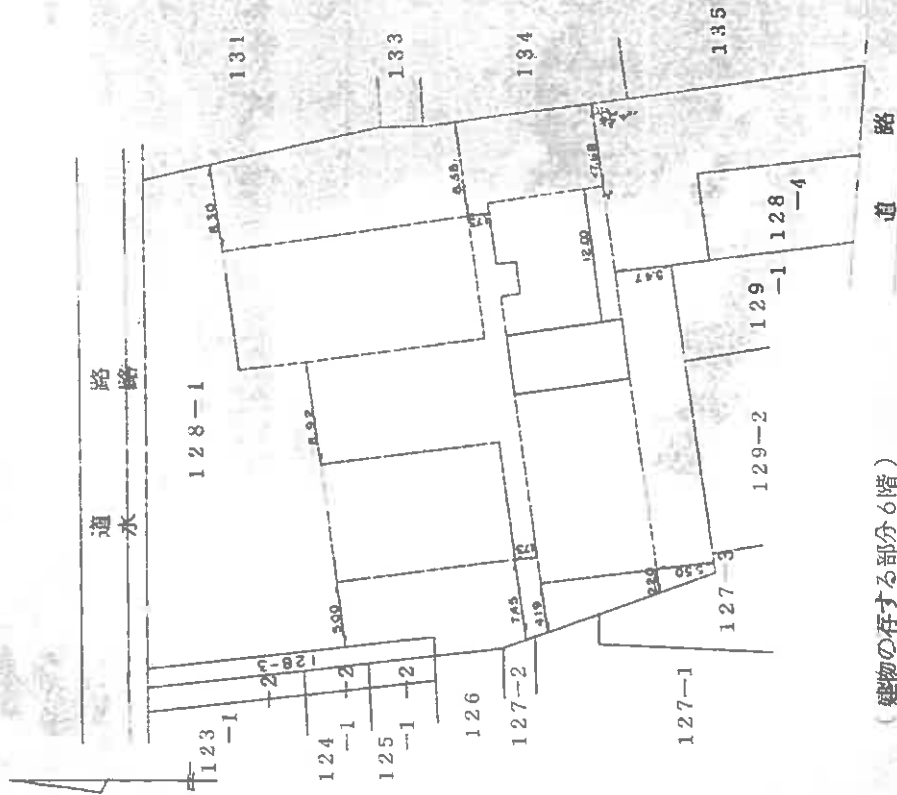
5.45



床面積計算表

10.88 × 5.45 = 59.2960

床面積 59.29㎡



(建物の存する部分6階)

単位：メートル

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和57年5月27日申請
(日本工務株式会社建築部)

製作者
住持
香蓮

申請人

これは図面に記載されている内容を証明した旨である。
令和5年10月26日 さいたま市交差点課 加出 啓

登記官

建物見取図

(令和 5年 (ケ) 第105号)

