

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 7 年 9 月 9 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 9 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	7,050,000 5,640,000		1,410,000	75,029	8,737
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市戸ヶ崎三丁目564番地1

建物の名称 サンライフ戸ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸ヶ崎三丁目564番1の25

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 40.37平方メートル
5階部分 37.00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 三郷市戸ヶ崎三丁目564番1

地 目 宅地

地 積 1322.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三郷市戸ヶ崎三丁目564番3

地 目 宅地

地 積 12.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物件目録

敷地権の割合 3万分の1030



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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、B I T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 三郷市戸ヶ崎三丁目564番地1

建物の名称 サンライフ戸ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸ヶ崎三丁目564番1の25

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 40.37平方メートル
5階部分 37.00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 三郷市戸ヶ崎三丁目564番1

地 目 宅地

地 積 1322.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三郷市戸ヶ崎三丁目564番3

地 目 宅地

地 積 12.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 3万分の1030



88

令和7年(ケ)第11号
令和7年3月14日受理
令和7年4月//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 三郷市戸ヶ崎三丁目564番地1

建物の名称 サンライフ戸ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸ヶ崎三丁目564番1の25

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 40.37平方メートル
5階部分 37.00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 三郷市戸ヶ崎三丁目564番1

地 目 宅地

地 積 1322.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三郷市戸ヶ崎三丁目564番3

地 目 宅地

地 積 12.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

(1-1 枚目)



物 件 目 録

敷地権の割合 3万分の1030



22

(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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として所有し占有している	
管理費等の状況	管理費 17,690 円 修繕積立金 10,690 円 ルーフバルコニー使用料 1,000 円	令和7年4月4日現在 ☒ 滞納がある 令和6年11月分～令和7年4月分 計 176,280 円 ☒ 遅延損害金がある ※管理会社によれば、期間は令和6年11月分～令和7年4月分、年14.6%とのことである。
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋北関東支店	
その他の事項	1 目的物件は以前にリフォームを行った形跡がある (詳細不明) が、経年による劣化の他、室内でネコが飼育されていた可能性があり (詳細不明)、それによる壁の傷み (写真⑬)、壁の落書きや破損が各所に見られる (写真⑭⑮)。また、家財道具が残置されている。 2 リビングの壁に落書き用のホワイトボードシートが貼付されている (写真④、シート裏面の傷み具合は不明)。 3 ルーフバルコニー入り口用の網戸が外されリビングに置かれていた (写真⑩参照)。 4 和室のふすまが大きく破れている (写真⑰参照)。 5 リビングのフローリングと和室の畳に若干のゆがみが認められたが、原因等詳細は不明である。 6 リビングの窓のカギの閉まりに不具合があり、窓枠のゆがみ等の可能性があると思われる (正確には専門家による調査を要する)。 7 管理人によれば事件事故の情報はないとのことであるが、評価人によれば2010年ころにマンション内で不自然死の情報があるとのことである (詳細は不明である)。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	目的土地の西側に接面する地番560は三郷市の所有する現況公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 目的物件は現在空き家だと思います。 2 マンションで事件・事故については聞いたことはありません。 3 目的物件に至る共用部に段差があり、雨が降ると大変滑りやすいため注意が必要です。 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、地積測量図、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、現況及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7年3月17日(月) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 外観写真撮影
令和7年3月26日(水) 14:25-14:30	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7年4月1日(火) 14:00-14:40	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7年4月4日(金) 12:05-12:10	執務室	管理会社社員から管理費等滞納状況 を電話にて聴取
令和7年4月10日(木) 10:45-10:50	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得

(特記事項)

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

☒ 令和7年4月1日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
戸ヶ崎3丁目

(写真撮影位置 ○→)

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	三郷市戸ヶ崎三丁目			地番	564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46年8月1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7年1月16日

さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M43621

登記官

(1/1)

(6枚目)

6174699

地積測量図
H1.9.21

564-1.-3

租地

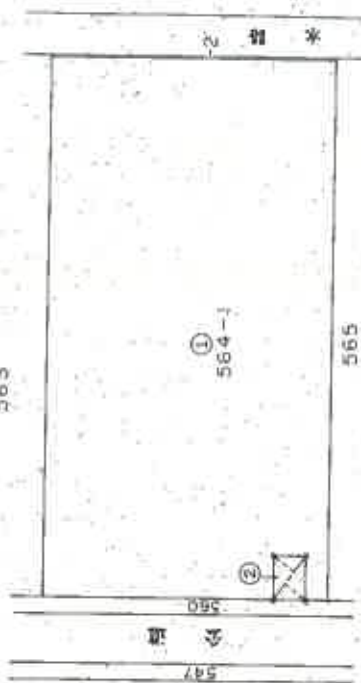
三川町戸ヶ崎3丁目

土地の所在

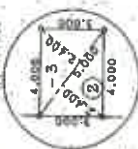
地番	②564-3		
底辺	高さ	倍	面積
5,000	2,400	12.000000	
5,000	2,400	12.000000	
	倍面積	24.000000	
	面積	12.00000000	
	地積	12.00 m ²	

地 公	①564-1
簿	1334.5807
合計面積	12.0000000
積 地	1322.5807000
積 地	1322.58 m ²

A3判をA4判に縮小



詳細図 1 : 250



境界線の種類	境界 (調査報告)
コンクリート柱	
在正開閉機	
鉄	
銅	

77
78
79

平成

1951年11月1日作

人
類
學

縮尺 $\frac{1}{500}$

（城）用会士在四區施利士京（東）

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7年1月16日 さいたま地方法務局草加出張所

(8 枚目)

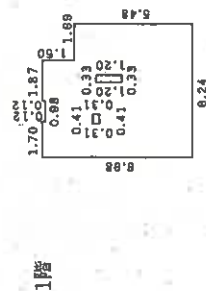
7226835

各階平面図

564-1-25

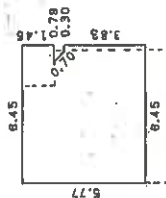
二郷市戸ヶ崎3丁目5番地1

建 筑 物 面 积 图 面 积 图



1階

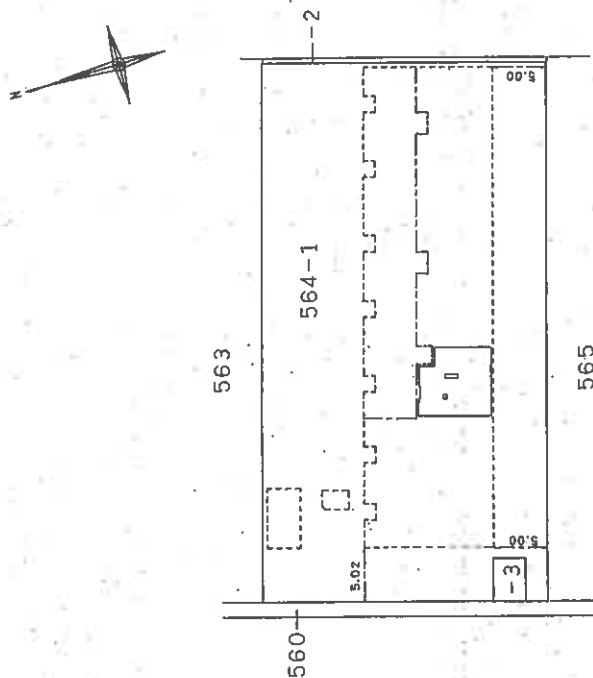
求積表	1.70 ×	8.98 =	11.8660
	0.98 ×	8.86 =	8.7228
	1.87 ×	6.98 =	13.0526
	1.69 ×	5.48 =	9.2612
	0.41 ×	0.31 =	-0.1271
	0.33 ×	1.20 =	-0.3960
合計			40.3795
合床面積			40.37㎡



附

求積表	5.66 × 5.77 =	32.6582
(	4.32 + 3.83)	
	× 0.50 / 2 =	2.0375
	0.30 × 3.83 =	1.1490
	0.80 × 1.45 =	1.1600
合計		37.0047
合底面積		37.00 m ²

A3判をA4判に縮小



(事物の存する部分と陸)

者
錄
作

月(日、日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語

縮尺 $\frac{1}{50}$

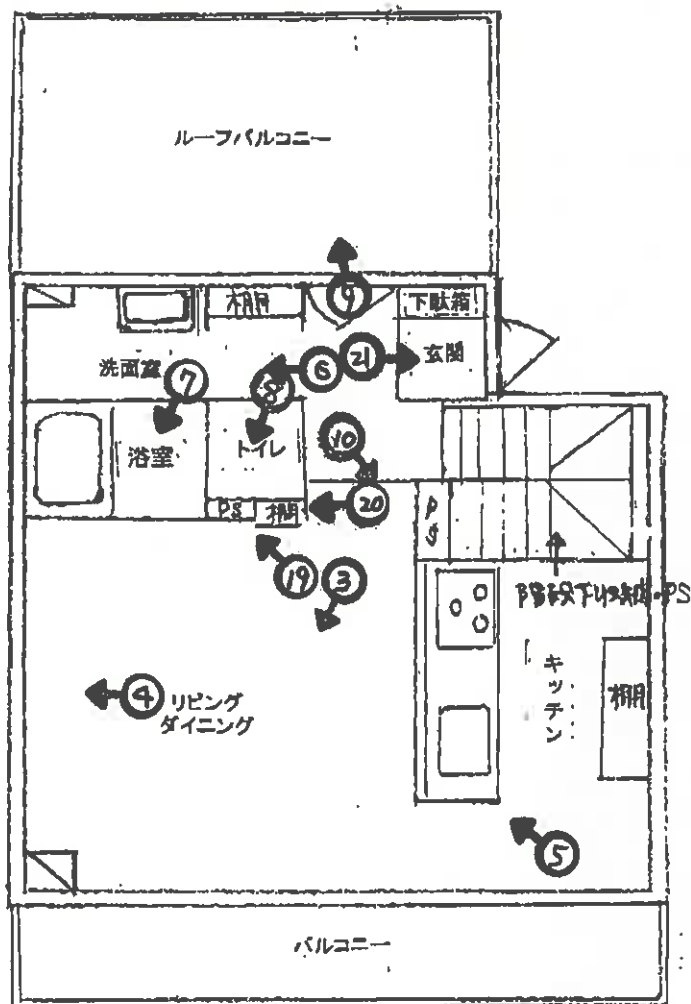
(東京土地家屋調査士会用品)

地区整理番号: M43623

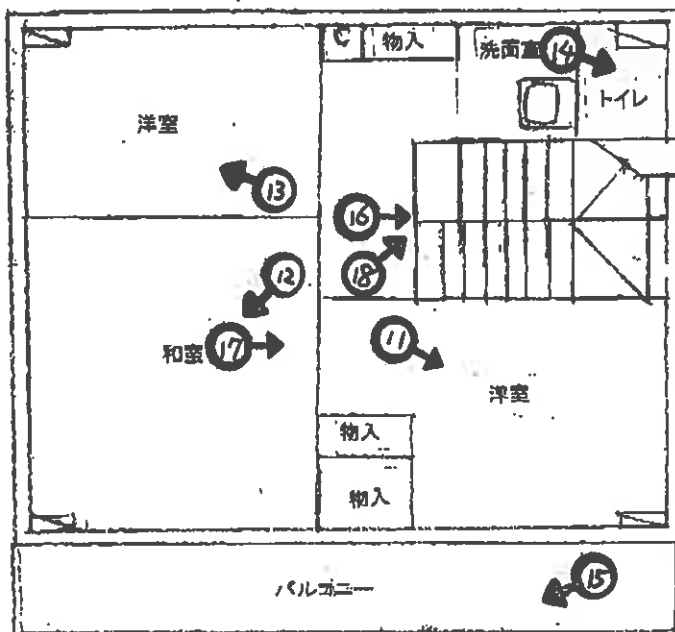
建物見取図

②

1階
(4階部分)



2階
(5階部分)





目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



落書きボード

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



ルーフバルコニー用
網戸

⑩

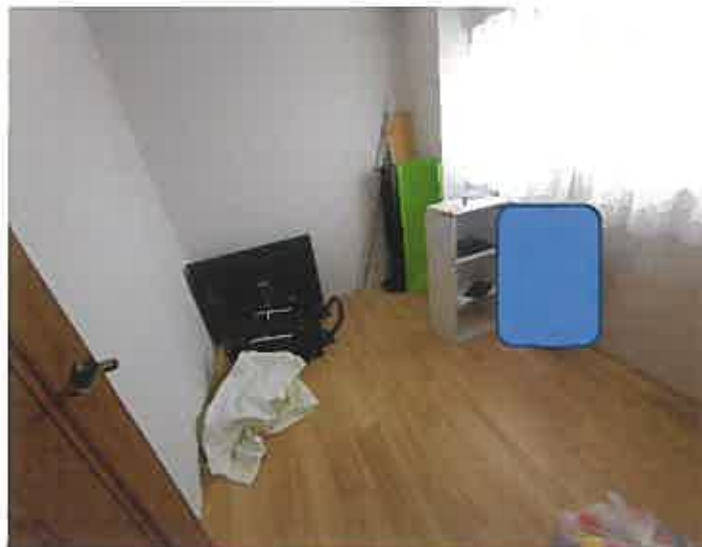


⑪



⑫

(13 枚目)



⑬



⑭



⑮

(14 枚目)



①⑥



①⑦

ふすまの破損



ペットの爪痕

①⑧

(15 枚目)



①9

壁クロスの傷み



②0



②1

(16 枚目)

令和7年(ケ)第 1 1 号
令和7年 4月 1日 現地調査
令和7年 5月 7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 三郷市戸ヶ崎三丁目 5 6 4 番地 1

建物の名称 サンライフ戸ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸ヶ崎三丁目 5 6 4 番 1 の 2 5

建物の名称 4 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	4 階部分	4 0 . 3 7 平方メートル
	5 階部分	3 7 . 0 0 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 三郷市戸ヶ崎三丁目 5 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 5 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三郷市戸ヶ崎三丁目 5 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 3万分の1030



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 7,050,000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 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、2)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の南東方約2.8km(道路距離、以下同じ)に位置する。つくばエクスプレス線「三郷中央」駅の南西方約3kmに位置する。 また、「戸ヶ崎3丁目南商店街」バス停の南東方約300mに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか倉庫や駐車場等も見られる住宅地域。 接近条件としては、前谷小学校まで約400m、前川中学校まで約800m。	
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 第一種住居地域 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。
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特になし 1,334.58㎡(土地の符号1、2合計) 長方形 略平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西約7.9m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面に対しては概ね等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	(a) 三郷市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 (b) 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中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。 (c) 符号2の土地付近に東京ガス株式会社整圧器室と表示された工作物が設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライフ戸ヶ崎
建物の用途	共同住宅 (総戸数 33戸)、管理人室含む
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2年2月12日新築 経過年数 : 約35.5年 経済的残存耐用年数 : 約14.5年
構造	鉄筋コンクリート造、8階建
仕様	屋根 : スレート葺 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、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 : サンライフ戸ヶ崎管理組合 管理会社 : 株式会社ライフポート西洋北関東支店
管理の状況	普通
特記事項	(a)管理人によると、事件事故の情報はないとのことであるが、2010年頃にマンション内で不自然死があった模様である。詳細は不明。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	階 層 : 4・5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	メゾネットタイプ、3LDK (別添建物見取図参照)、バルコニー、 ルーフバルコニーあり
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 床 : フローリング、畳敷き、その他 設 備: 電気、給排水等 その他: 空き家の状態にあり、設備が正常に機能するか否かは不明 ※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: 17,690円 (月額) 修繕積立金: 10,690円 (月額) 滞 納 額: あり (令和7年4月4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) 4階の403号室(専有部分)～405号室はいわゆるペントハウスの形態となっており、目的建物専有部分へは、エレベーターから一度外部廊下(途中段差あり)を経て玄関に至る形になっている。 (b) 室内で猫を飼育していた可能性があり、それによると見られる壁の傷みが見られる。また、壁の落書きや破損が各所に見られる。このほか、経年相当の汚れ、傷みが見られた。 (c) フローリングやクロスなど以前にリフォームを行った形跡があるが時期等の詳細は不明。リビングの壁の一部を落書き用のホワイトボードシートに張替えてあるが、シートの裏側の傷み具合は不明。 (d) リビングのフローリング及び和室の畳に若干ゆがみが認められた。原因等詳細は不明。また、リビングの窓のカギがぴたり閉まらないことから、窓枠にゆがみが生じている可能性がある。傾きの有無等については、正確には専門家の調査を要する。 (e) 和室のふすまが大きく破れており、ルーフバルコニーに至るドアの網戸が外されている。また、1階(4階部分)トイレの匂いが顕著である。

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
280,000	77.37	0.26	5,630,000

※ 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(40.37㎡+37.00㎡)

ウ 現価率：

経過年数35.5年、経済的残存耐用年数14.5年、観察減価率(建物内部の状況、中古建物の市場性(間取りの特殊性)及び管理状況等も考慮)－10%

(計算式) $14.5 / (35.5 + 14.5) \times (1 - 0.1)$

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
106,000	1.02	1,334.58	1.0	1030/30000	4,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (県)三郷-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/97 = 106,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：基準地の所在する地域は対象地域に比して街路条件で劣る。

イ 個別格差：接面状況のほか一部東京ガス整圧器室が設置されている点等も考慮。

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
5,630,000	4,950,000	1.0	1.01	10,690,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階部分の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もので、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	
941,357円 (18.6%)	487,664円	9.0%	5,255,934円	0.7829	4,114,871円 (81.4%)	5,060,000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

$$1 \div (1 + 8.5\%)^3 = 0.7829$$

- 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	10,690,000	1.00	10,690,000
② 収 益 価 格	—		5,060,000
③調整後の価格(円)	10,600,000		

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) 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
10,600,000	1.00	0.70	0.95		7,050,000

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)三郷一〇)

所 在 : 三郷市戸ヶ崎2丁目522番12

価 格 : 102,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「三郷中央」駅約3.3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北4.9m市道

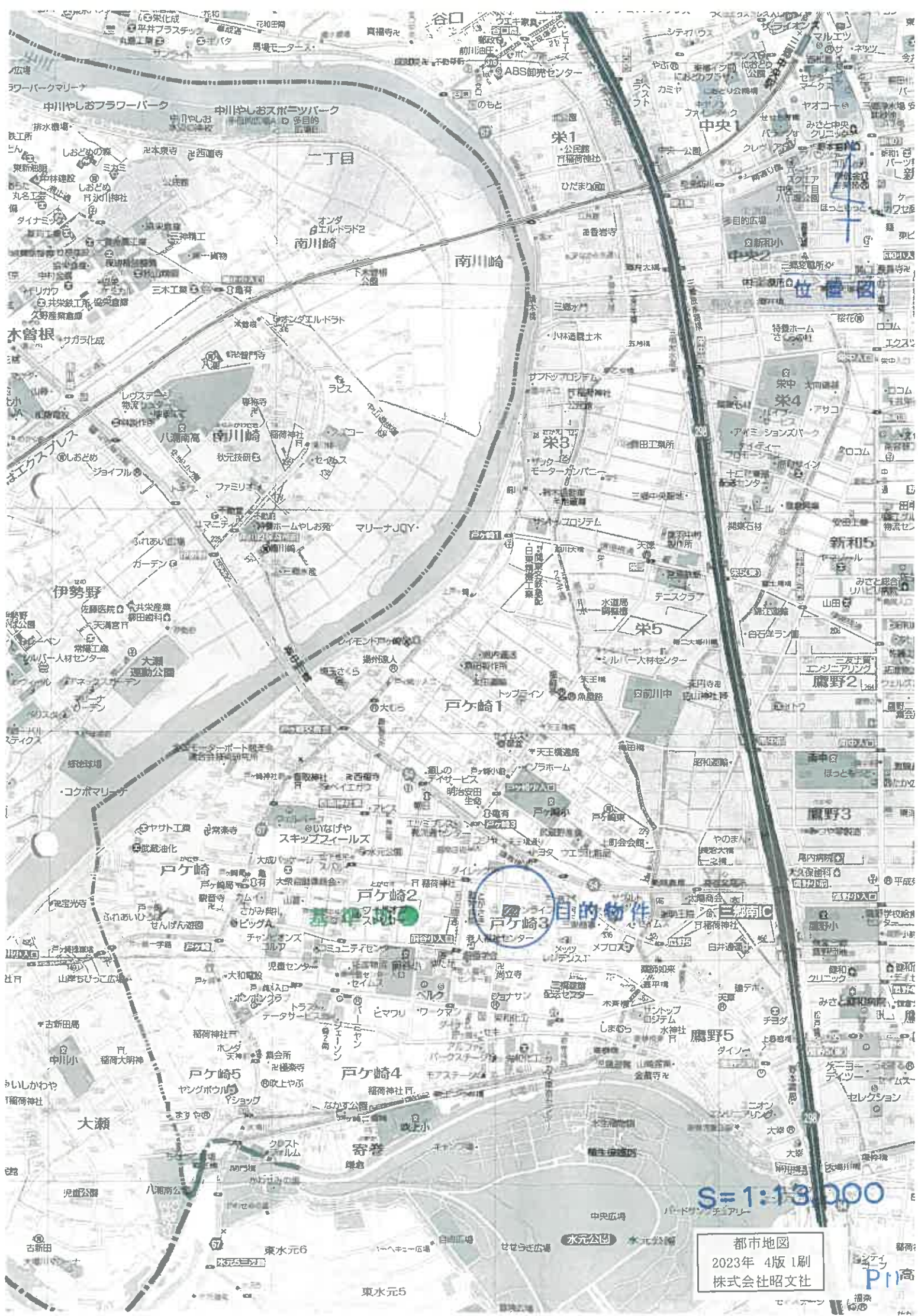
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅のほか空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

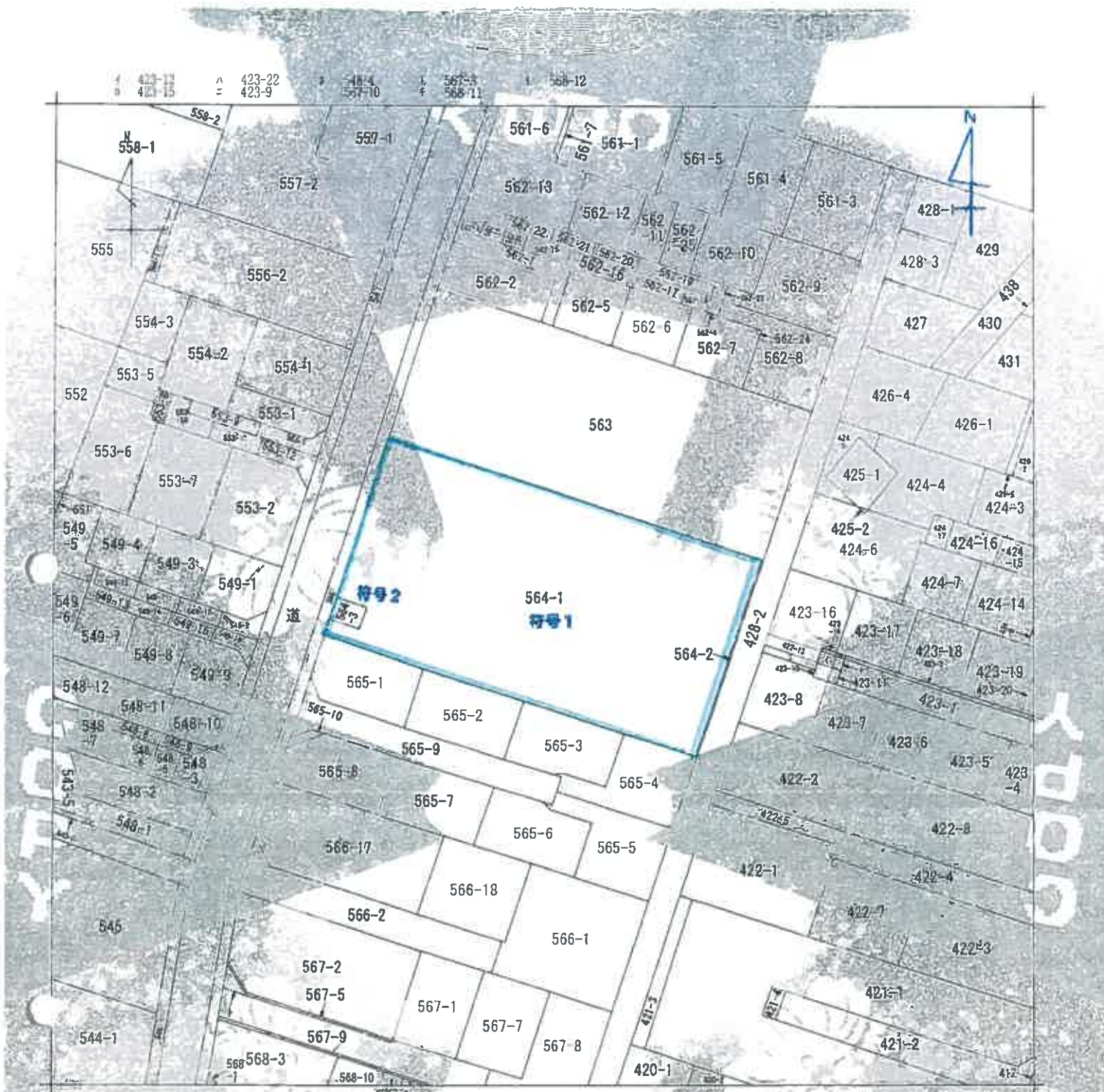
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上



S=1:13,000

都市地図
2023年 4版1刷
株式会社昭文社



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が編み付けられるまでの間、これに代わりのとして編み付けられている図面で、上の位置及び形状の図略を記載した図面です。

地番区画見出し
戸ヶ崎3丁目

請求部	所在	三郷市戸ヶ崎三丁目				地番	564番1	
出方縮	1/500	積座区分	取得済否又は記号	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46年8月1日			編入年月日(原簿)	地籍部			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月16日
さいたま地方方法務局草加出張所
登記部

6174699

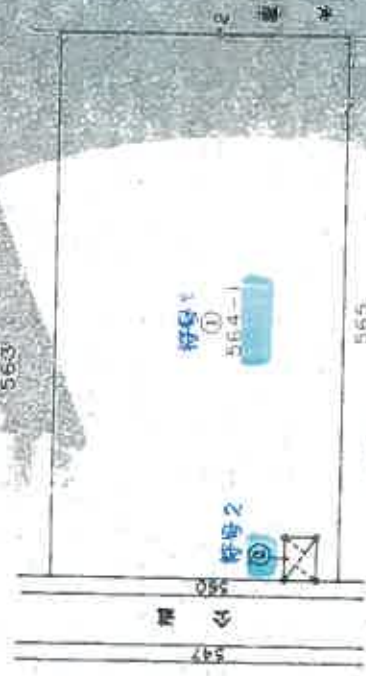
41.9.21

地積測量図

地番	564-1-3
主たる所在	三郷市分岐線3丁目

地番	564-3
面積	12.000000
用途	住宅
用途別面積	12.000000
用途別用途	住宅
用途別用途別面積	12.000000
用途別用途別用途	住宅

地番	564-1
面積	1334.5807
用途	住宅
用途別面積	1334.5807
用途別用途	住宅
用途別用途別面積	1334.5807
用途別用途別用途	住宅



測量者の氏名	平成
測量者の住所	
測量者の資格	
測量者の職名	

作成者	平成
測量者	
測量者	
測量者	

(東京土地測量調査士会所属)

これは図面に記録され、
令和7年1月16日

2004年

地圖整理番号 M43623

A3判をA4判に縮小

212

7226835

各階平面図

面
函

物
因

建
平

各
面

家庭番号 4-25

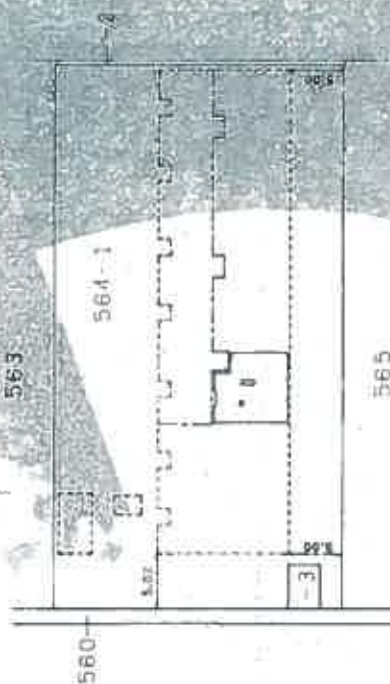
三、城市貧、餓3丁出564畝地」1



光 通 量	1.70 × 638 =	11 860
	0.68 × 686 =	6 728
	1.67 × 698 =	13 059
	1.69 × 543 =	9 261
	0.41 × 0.31 =	- 0.1271
	0.33 × 1.20 =	- 0.3960
合 共		40.3795
血 清		40.37 m



开 票 金	188 (4.32)	5.77 (3.83)	12,853
	0.50	0.50	2,037
	0.80	0.80	1,149
	0.80	0.80	1,149
合 计			37,904
金 额			37,904



「身位の卑する朝臣」主殿

和

334

1

220

1/2

—

123

11

（此項事十餘年以來無一不效）

建物見取図

(令和 7年 (ケ) 第11号)

1階
(4階部分)



2階
(5階部分)

