

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 5月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 2日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1731番地1

建物の名称 リバーコープ三橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋六丁目 1731番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.60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 さいたま市西区三橋六丁目1731番1

地 目 宅地

地 積 470.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目1734番1

地 目 公衆用道路

地 積 164平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目1734番2

地 目 公衆用道路

地 積 7.20平方メートル



物 件 目 録

(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 63656分の5421

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 636560分の5421



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

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等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1731番地1

建物の名称 リバーコープ三橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋六丁目 1731番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.60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 さいたま市西区三橋六丁目1731番1

地 目 宅地

地 積 470.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目1734番1

地 目 公衆用道路

地 積 164平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目1734番2

地 目 公衆用道路

地 積 7.20平方メートル



物 件 目 録

(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 63656分の5421

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 636560分の5421



令和6年(ケ)第 297号
令和6年11月15日受理
令和6年12月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 さいたま市西区三橋六丁目 1731 番地 1

建物の名称 リバーコープ三橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋六丁目 1731 番 1 の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 51.60 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 さいたま市西区三橋六丁目 1731 番 1

地 目 宅地

地 積 470.88 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目 1734 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 164 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目 1734 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 7.20 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

(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 63656分の5421

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 636560分の5421



(3 枚目)

その他の事項

- 1 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は、以下のとおり（令和6年11月20日現在）。
令和5年12月分から令和6年11月分まで 金13,798円

管理会社職員によれば、管理組合としては、下記についても買受人に請求をする意向であるとのことである。

- (1) エントランスに設置された宅配ボックス内に収納されたまま放置されている、債務者兼所有者宛ての荷物の廃棄費用
 - (2) 債務者が使用している駐輪場区画に放置されている、債務者所有の自転車の廃棄費用
- 2 1731番9の土地は、さいたま市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 3 1730番2・1730番6・1729番5の土地は個人及び法人が共有し、1729番7の土地は個人が所有する。現況はいずれも公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 集合ポストに表示は無かった。
 - (2) 集合ポストは投函口まで郵便物が詰め込まれていた。債務者宛の郵便物が認められた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
- (1) 集合ポストの状況は、第1回臨場の際と同様である。
 - (2) 目的建物に表札は掲げられていなかった。
 - (3) 電気メーターは作動していたが、ガスは供給停止していた。
 - (4) 建物内に、債務者兼所有者宛の郵便物、公共料金関係の通知書等が認められた。
- 3 以上の状況から、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月20日（水） 10：30－10：40	物件所在地	物件調査，占有確認，外観写真撮影，連絡票を投函
R6年11月20日（水） ： － ：	当庁	管理会社に対し，管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R6年12月5日（木） 8：45－8：50	物件所在地	占有確認，解錠予告通知を投函
R6年12月5日（木） 15：30－15：40	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R6年12月12日（木） 13：00－13：20	物件所在地	物件調査，占有確認，内部調査実施・内部写真撮影（評価人同行），管理会社職員と面談
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

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

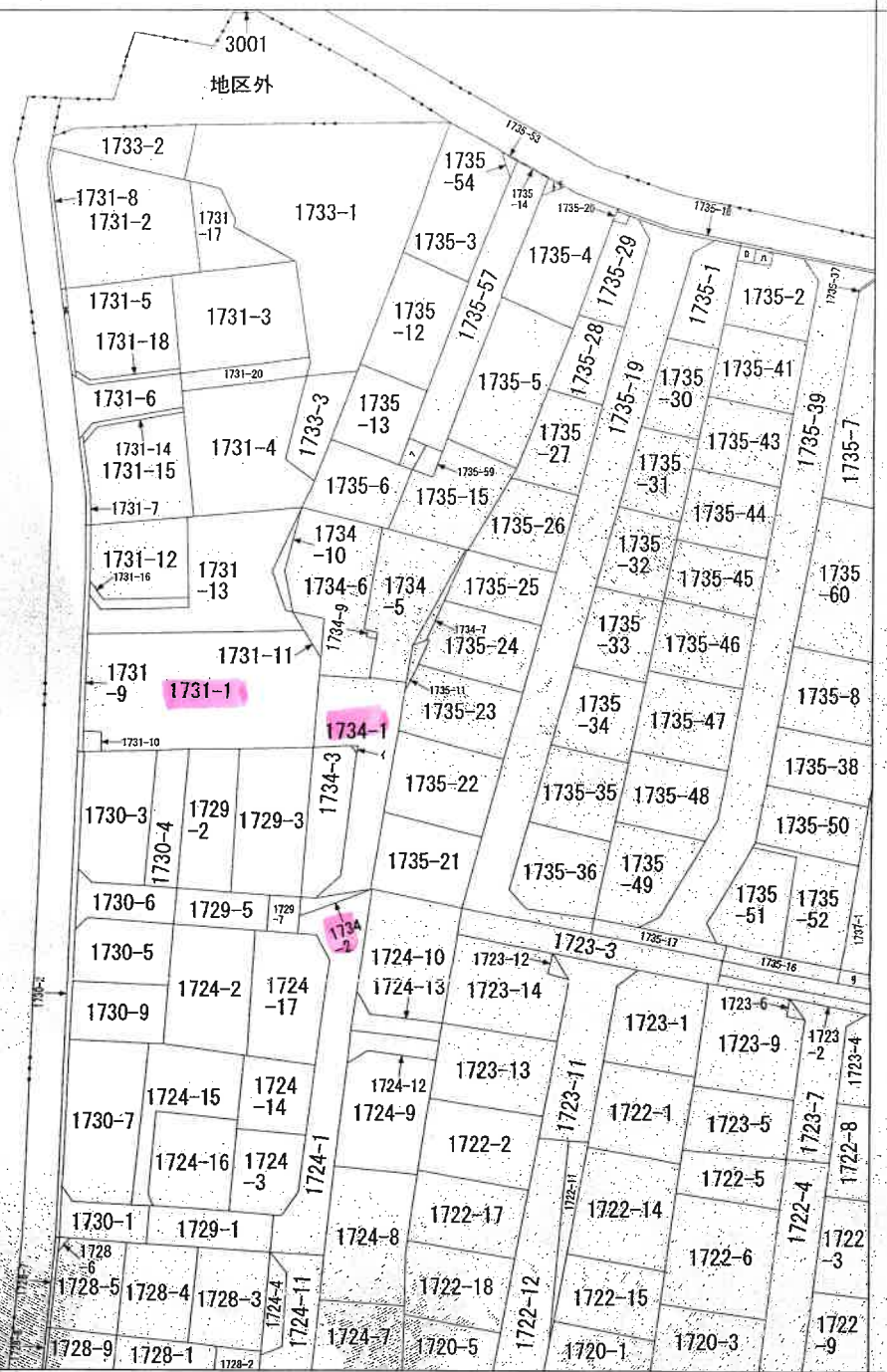
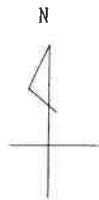
☒ 令和6年12月12日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 1734-4 ハ 1735-42 ホ 1731-19 ト 1735-56 ヨ 1737-46
ロ 1735-40 ニ 1735-9 ヘ 1735-58 チ 1735-55



(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。



請求部分	所在	さいたま市西区三橋六丁目				地番	1731番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年11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。

(さいたま地方税務局管轄)

令和6年10月1日

広島法務局

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号：54-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成13年8月31日

0536100

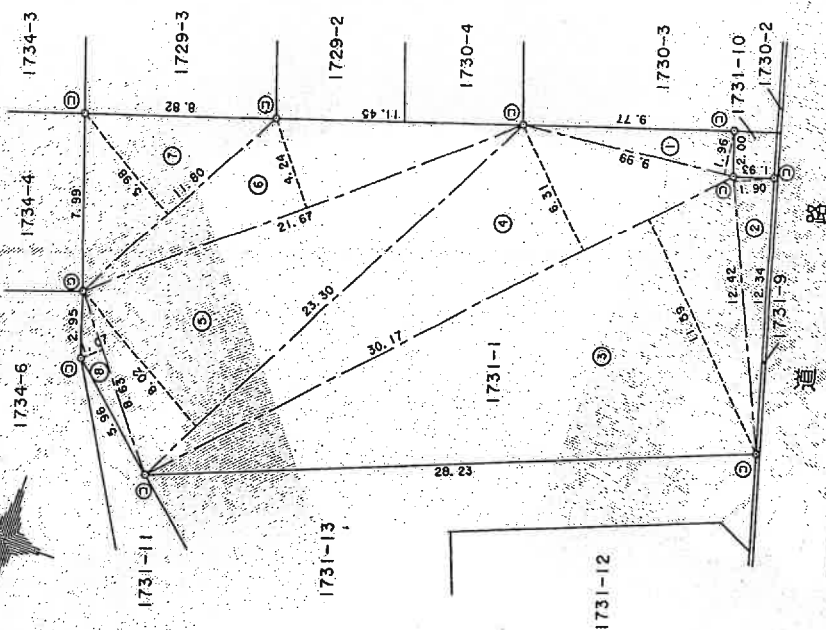


地積測量図

地番 1731-1

土地の所在 さいたま市三橋6丁目

さいたま市西区



地番	1731-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	9.99	1.96	19.5804
2	12.42	1.90	23.5980
3	30.17	11.59	349.6703
4	30.17	6.31	190.3727
5	23.30	8.02	186.8660
6	21.67	4.24	91.8808
7	11.80	5.98	70.5840
8	8.63	1.07	9.2341
合計			941.7663
1/2			470.88315
地積			470.88m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	①	金属板杭	④	境界線の種類	④
②	コンクリート杭	②	金属杭	⑤	境界線の種類	⑤
③	プラスチック杭	③	金属プレート	⑥	境界線の種類	⑥

製作者

申請人

縮尺 1/250

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁判所管轄)

令和6年10月1日

広島法務局

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和51年2月26日

0536114

地番 1734-1-5-6

土地の所在 大宮市 三橋 6丁目

さいたま市 西区

地

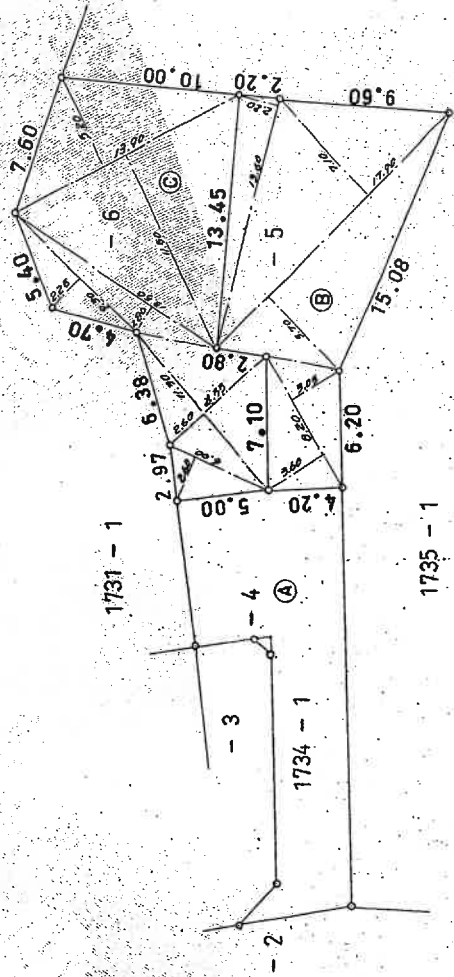
積測

量

図

55/2.26

昭和51年2月14日
製作年月日
製作者
申請人



求積表

符号	辺長	高さ	底面積	面積
①	8.20	3.40 + 3.05	94.5500	313.5700 $1/2 = 96.7050$
	17.90	8.70 + 7.10	229.1200	
	13.60	2.20	29.9200	
②	6.00	2.60	15.6000	373.7500 $1/2 = 106.9750$
	11.30	2.64 + 4.55	80.7250	
	9.30	2.25	20.9250	
③	13.50	1.80	24.3000	162.35
	13.90	1.00 + 2.20	23.2100	
④	503 - (156.70 + 106.87) = 240.43			240.43

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局 管理)

令和6年10月1日

広島法務局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：昭和48年2月1日

令和6年10月1日

広島法務局

登記簿

(10枚目)

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。

(さいたま地方法務局管理)

0536112 ㊟ 1734

地番 1734-1-2-3

土地の所在 大宮市三橋六丁目

さいたま市西区

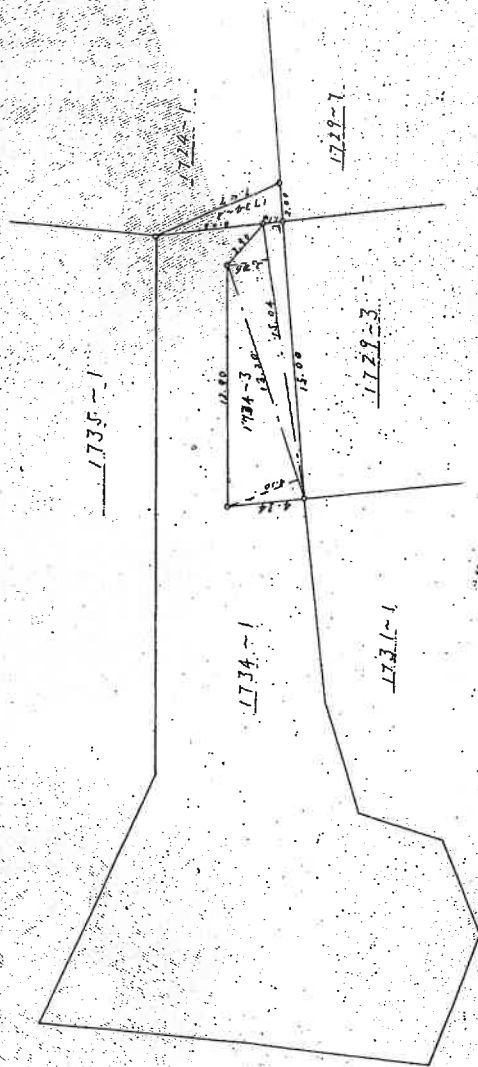
S48.2/

地積測量図

昭和48年1月8日
製作年月日
製作者
申請人



(本図は原本を70%に縮小)



地積及求積の方法

1734-1-2
 $(1.14 + 6.66) \times 2.00 = 14.4000$
1/2
 $= 7.2000$
地積 7.20
1734-1-3
 $13.20 \times 4.10 = 54.1200$
 $15.04 \times 2.26 = 33.9904$
 $15.00 \times 1.14 = 17.1000$
計 $= 105.2104$
 $= 52.6052$
地積 52.60

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成14年10月15日

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。

(さいたま地方方法務局管轄)

令和6年10月1日 広島法務局

登記官

(11枚目)

請求番号：54-3

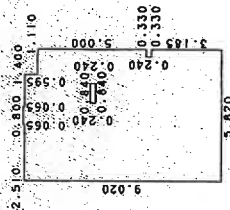
建物平面図

各階平面図

家屋番号
三橋六丁目
1731番1の202

建物の所在
さいたま市三橋六丁目1731番地1

さいたま市西区

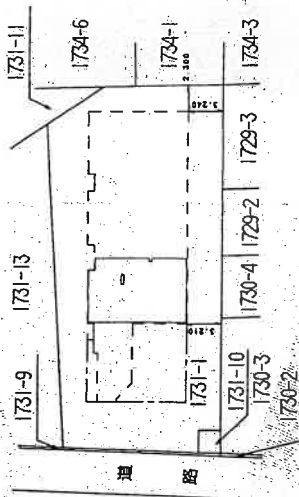


求積表

0.065 x 0.800 =	0.052000
0.595 x 4.710 =	2.802450
5.000 x 5.820 =	29.100000
0.240 x 5.490 =	1.317600
3.185 x 5.820 =	18.536700
0.240 x 0.840 =	0.201600
合算	51.607150
内面積	51.60 m ²

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

建物の存する部分2階



建物番号 202

作製者

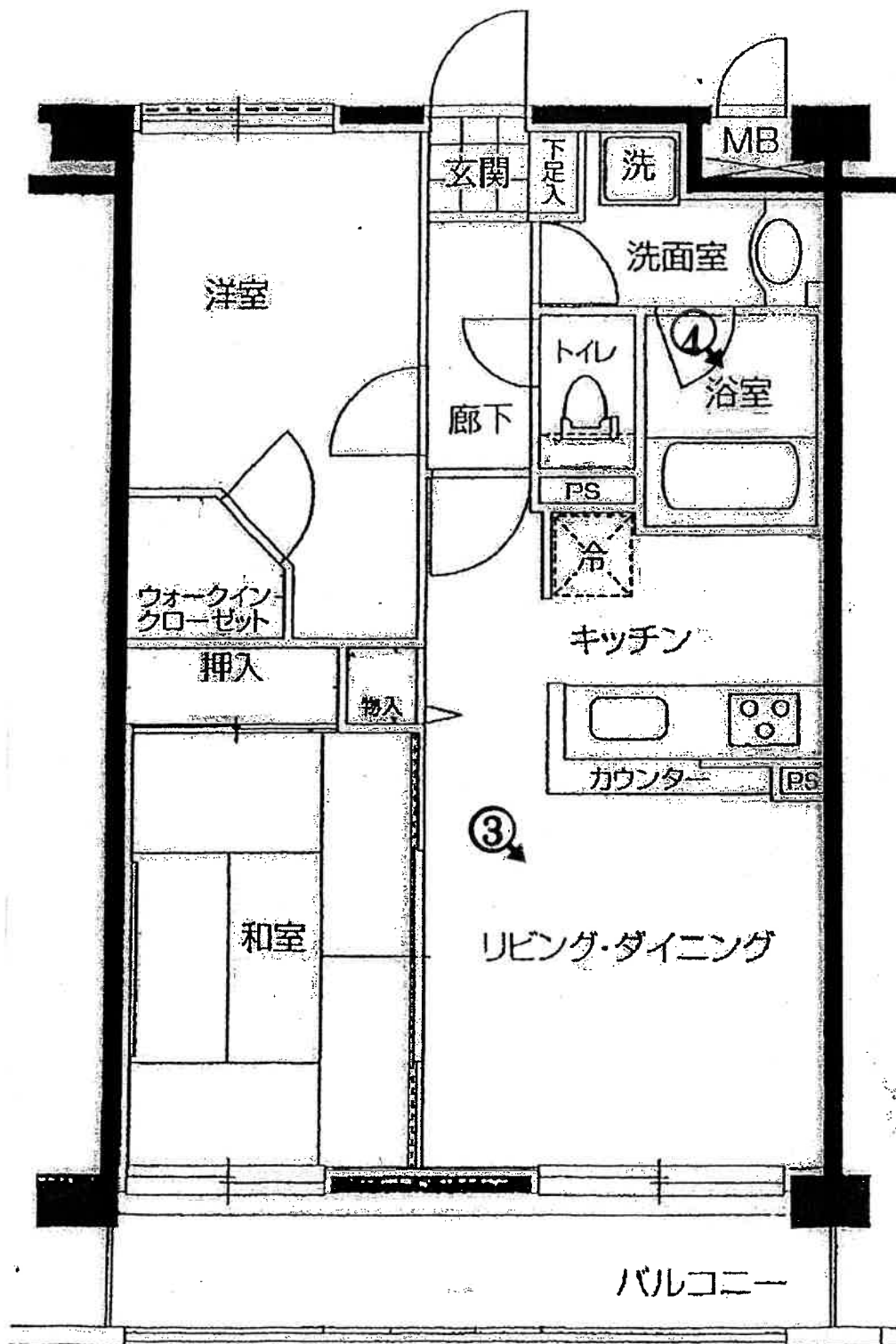
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(13枚目)



④

令和6年（ケ）第297号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年1月4日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市西区三橋六丁目 1731番地1

建物の名称 リバーコープ三橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三橋六丁目 1731番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.60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 さいたま市西区三橋六丁目1731番1

地 目 宅地

地 積 470.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目1734番1

地 目 公衆用道路

地 積 164平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区三橋六丁目1734番2

地 目 公衆用道路

地 積 7.20平方メートル



物 件 目 録

(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 63656分の5421

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 636560分の5421



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金8,110,000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 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷 地 権 の 表 示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R川越線「西大宮」駅の東方約230m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に一部アパート等も見られる住宅地域。近隣西方では指扇土地区画整理事業が施行中である。	
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 蔽 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 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	470.88㎡ (土地の符号1) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	西側約5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 東側約4m舗装私道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : 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	土地の符号2・3は上記私道として利用されており、非課税地。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバーコープ三橋
建物の用途	共同住宅 (総戸数11戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載) : 平成14年10月1日新築 経過年数 : 約22年 経済的残存耐用年数 : 約28年
構造	鉄筋コンクリート造、3階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーターなし、オートロック、宅配ボックス、駐輪場
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : リバーコープ三橋管理組合 管理会社 : (株)辰栄興発 管理形態 : 巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	1階ロビーに設置された宅配ボックス内に、債務者宛の荷物が収納されたまま放置されているほか、債務者が使用している駐輪場区画に債務者所有の自転車が放置されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 2階 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	登記 (51.60㎡) とほぼ同じ
間 取 り	2LDK
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 7,160 円 (月額) 修繕積立金： 9,350 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和6年11月20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	債務者兼所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	特になし。

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
300,000	51.6	0.45	6,970,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $28 / (22 + 28) \times (1 - 0.2)$

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。

符号	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
1	139,000	1.00	470.88	1.0	5,421/63,656	5,570,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま西-7

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $130,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.6/100 \times 100/103.0 \times 100/92 \div 139,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件（道路の幅員）、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

符号	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
2・3	139,000	0.03	171.20	—	5,421/636,560	6,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）は上記アのとおり

イ 個別格差：公衆用道路としての現況等を考慮した。

ウ （土地の符号2） 164m^2 ＋（土地の符号3） $7.20\text{m}^2=171.20\text{m}^2$

エ 建付減価：該当なし

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
6,970,000	5,580,000	1.0	1.00	12,550,000

（土地の符号2） （土地の符号3）

イ 敷地権価格： $5,570,000\text{円} + 6,000\text{円} \div 5,580,000\text{円}$

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階南中間部屋を標準とし、階層別（2/3階）・位置別（南向き中間部屋）効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、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 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	(5.8 %)	$エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,548,130	587,080	6.3	9,039,168円	0.8444	7,632,673	9,180,000円
(16.9 %)					(83.1 %)	(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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444$$

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求められた。

両試算価格には開差が生じたが、目的物件の需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	12,550,000	1.00	12,550,000
② 収 益 価 格	——		9,180,000
③調整後の価格	12,200,000		

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
12,200,000	1.0	0.7	0.95		8,110,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま西-7）

所在：さいたま市西区宮前町665番40

価格：130,000円/㎡

位置：JR川越線「西大宮」駅約900m（道路距離）

価格時点：令和6年7月1日

地積：198㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

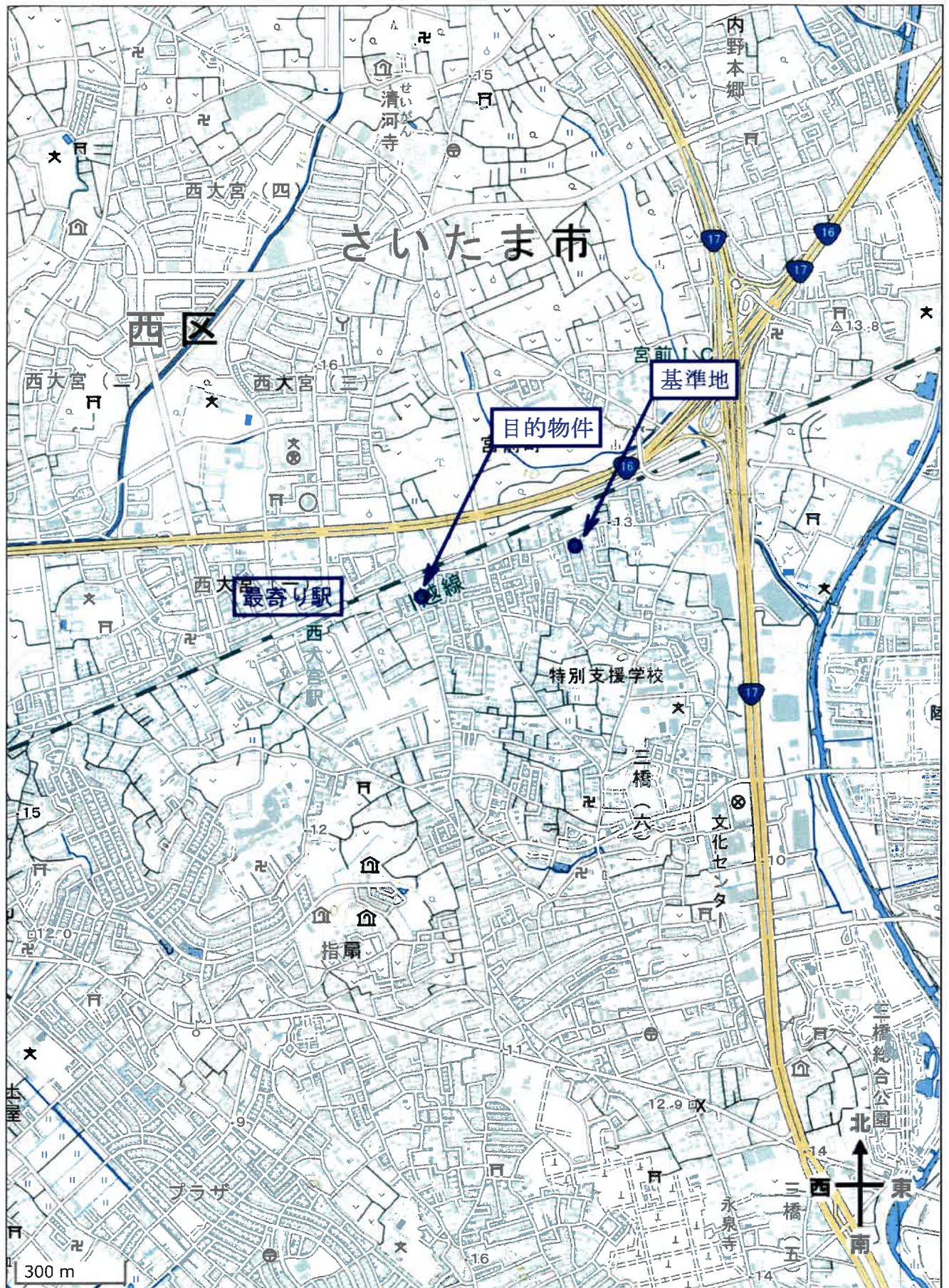
接面道路：東4.5m市道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に小工場やアパート等が見られる住宅地域

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



イ 1734-4 ハ 1735-42 ホ 1731-19 ト 1735-56 リ 1737-46
ロ 1735-40 ニ 1735-9 ヘ 1735-58 テ 1735-55



(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。



請求部分	所在	さいたま市西区三橋六丁目				地番	1731番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年11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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年10月1日

広島法務局

請求番号：54-1

(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成13年8月31日

0536100

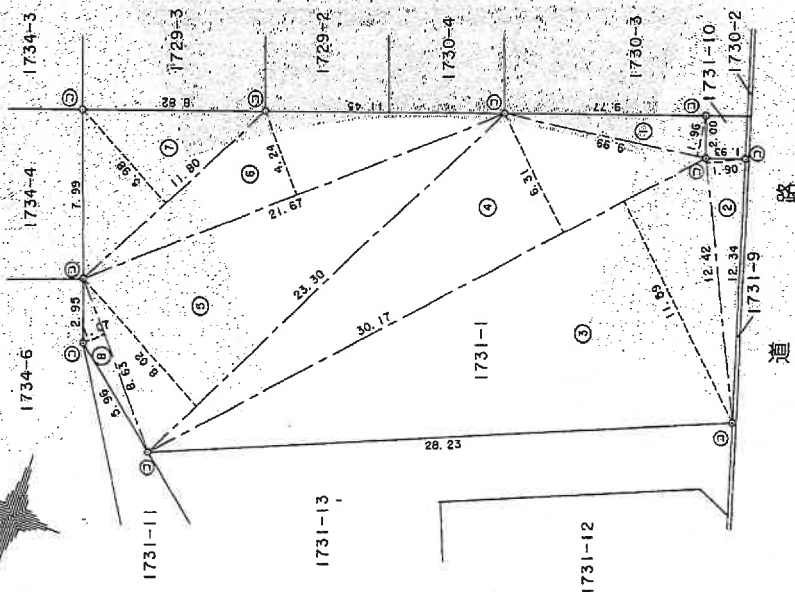


地積測量図

地番 1731-1.

土地の所在 さいたま市三橋6丁目

さいたま市西区



地番 符号	1731-1 底辺	高さ	積面積
1	9.99	1.96	19.5804
2	12.42	1.90	23.5980
3	30.17	11.59	349.6703
4	30.17	6.31	190.3727
5	23.30	8.02	186.8660
6	21.67	4.24	91.8808
7	11.90	5.98	70.5640
8	8.63	1.07	9.2341
合計			941.7663
1/2			470.88315
地積			470.88㎡

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	①	金属杭	④	刻印
②	コンクリート杭	②	金属杭		
③	プラスチック杭	③	金属杭		
④	金属プレート	④	金属プレート		

作製者

(平成13年5月18日作製)

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和51年2月26日

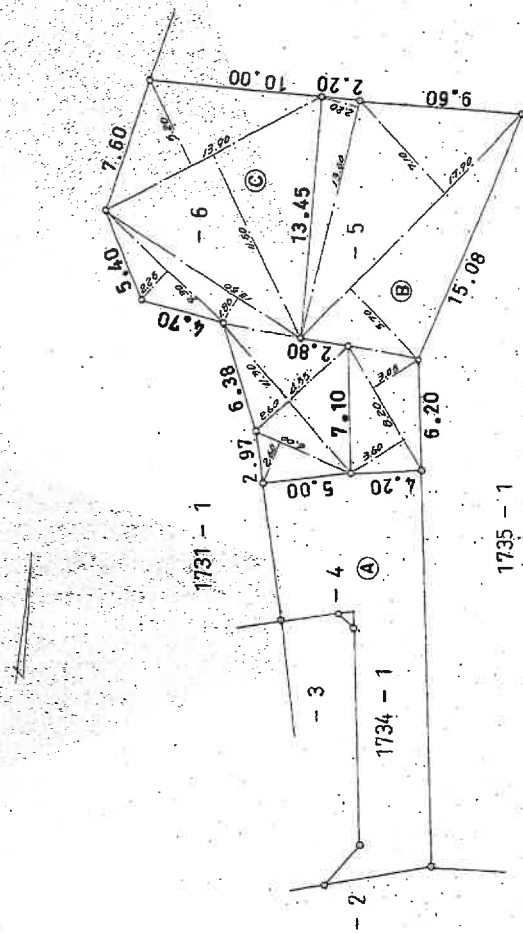
0536114

地番	1734-1-5-6
土地の所在	大宮市 三橋 6丁目 さいたま市 西区

地積測量図

55/2.26

作製年月日	昭和51年2月14日
作製者	
申請人	



求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
B	8.20	3.60 + 3.05	64.5300	311.6700
	12.90	8.70 + 7.10	229.1200	1/2 = 114.5600
	17.60	2.20	29.9200	
C	8.00	2.50	10.0000	373.7500
	11.30	2.60 + 2.55	30.7450	1/2 = 15.3725
	9.30	2.25	20.9250	
A	13.50	1.80	24.3000	164.55
	15.90	2.10 + 1.20	23.2100	
	50.8	-(196.70 + 106.87)	104.55	

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。
(さいたま市地方事務局長 署名)
令和6年10月1日 広島事務所

登記官

登記年月日：昭和48年2月1日

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。
(さいたま地方公務局管轄)
令和6年10月1日 広島法務局

登記官

請求番号：54-5

0536112 ㊞ 1734

S48.2/

1734-1-2, -3

地積測量図

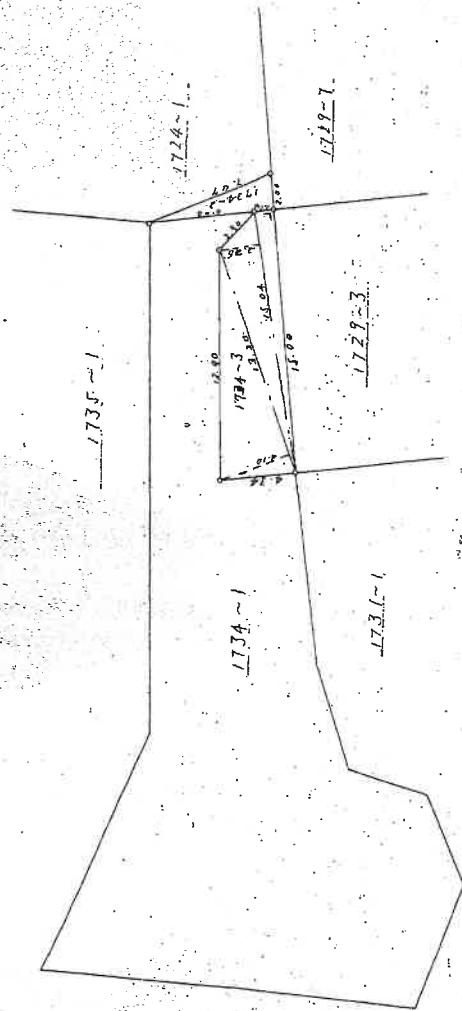
土地の所在 大宮市三橋六丁目

さいたま市西区

作製年月日
昭和48年7月2日

作製者

申請人



地積及求積の方法

1734-1
 $(11.14 + 6.06) \times 2.00 = 34.4000$
 $\div 2 = 17.2000$
地積 17.20

1734-2
 $13.20 \times 4.10 = 54.1200$
 $45.04 \times 2.26 = 101.7904$
 $15.00 \times 1.18 = 17.7000$
計 $= 105.2104$
地積 105.21

縮尺 1/300

地積 52.60

1734-1

$538.90 - (7.2000 + 52.6052) = 508.1948$
地積 508.19

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成14年10月15日

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局管轄)
令和6年10月1日 広島法務局

各階平面図

0711418

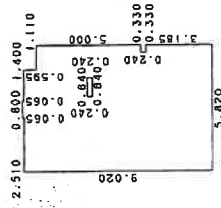


家屋番号
三橋六丁目
1731番1の202

建物の所在
さいたま市三橋六丁目1731番地1

さいたま市西区

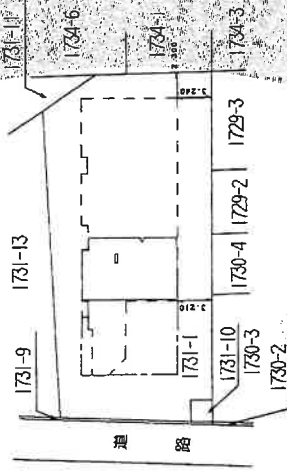
建物各階平面図



家 換 表

0.065 x 0.800 =	0.052000
0.595 x 4.710 =	2.802450
5.000 x 5.820 =	29.100000
0.240 x 5.490 =	1.317600
3.185 x 5.820 =	18.536700
0.240 x 0.840 =	-0.201600
合 計	51.607150
床面積	51.60 m ²

建物の存する部分2階



建物番号 202

作製者

9月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)